



TOP REIT

(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第13期 決算説明会資料

平成24年 5月 1日

～

平成24年10月31日

平成24年12月14日



トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.



トップリート・アセットマネジメント株式会社
TOP REIT ASSET MANAGEMENT Co., Ltd.

目 次

TOPICS.

- ・上場以降の概観

セクションⅠ. 第13期(平成24年10月期)の決算概要

- I-1. 第13期のハイライト①
- I-2. 第13期のハイライト②
- I-3. 第13期決算サマリー

セクションⅡ. 第14期・第15期の業績予想

- Ⅱ-1. 第14期・第15期の業績予想の前提条件
- Ⅱ-2. 第14期・第15期の業績予想
- Ⅱ-2. 第14期・第15期の業績予想(詳細)

セクションⅢ. 足許の運営方針と成長戦略

- Ⅲ-1. マーケットの見通し
- Ⅲ-2. 足許の課題と運営方針
- Ⅲ-3. 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのリーシング
- Ⅲ-4. 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの優位性
- Ⅲ-5. 賃料改定
- Ⅲ-6. Next Stageへ向けた成長戦略

セクションⅣ. 財務戦略

- Ⅳ-1. 財務戦略:安定的な財務運営
- Ⅳ-2. 財務戦略:ファイナンスの状況/残存期間の長期化
- Ⅳ-3. 財務戦略:格付と有利子負債の状況(第13期末時点)

セクションⅤ. 第13期の運用実績

- V-1. 運用実績:資産規模の推移
- V-2. 期末算定価格
- V-3. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- V-4. 運用実績:稼働率の推移
- V-5. 運用実績:賃料改定実績(住宅除く)

セクションⅥ. 第13期(平成24年10月期)決算詳細

- Ⅵ-1. 損益計算書(要約)/金銭の分配に係る計算書
- Ⅵ-2. 貸借対照表(要約)
- Ⅵ-3. 財務指標
- Ⅵ-4. 投資主の状況
- Ⅵ-5. 投資口価格の推移(H18.3.1～H24.11.30)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオの概要

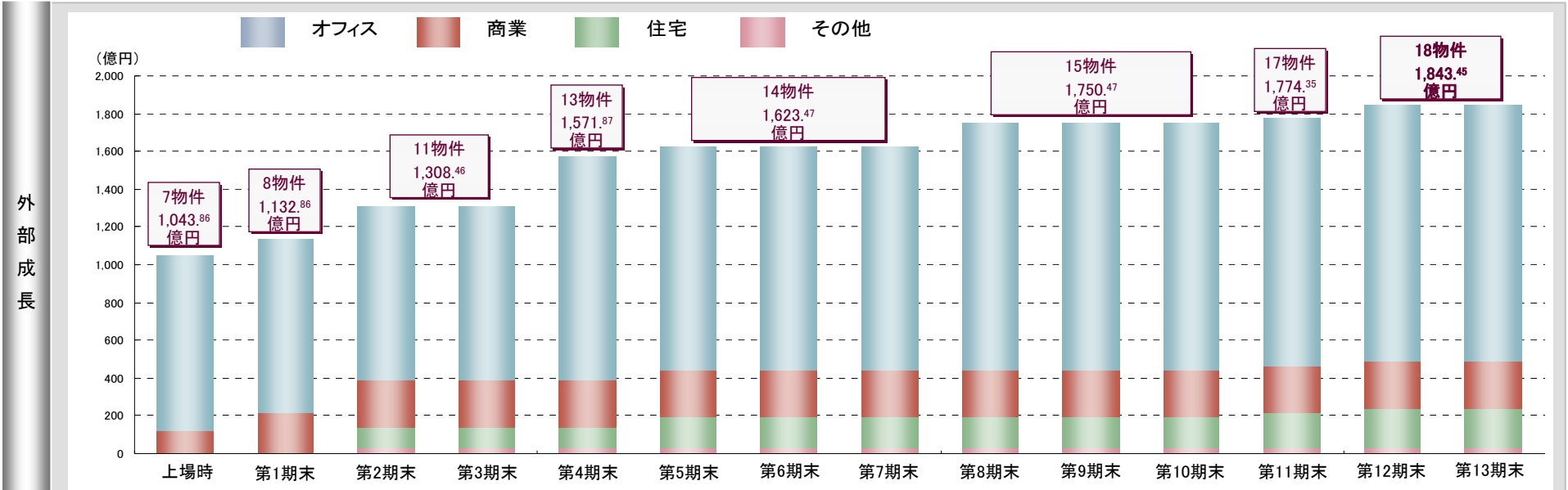
- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ(第13期末時点)
- Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(第13期末時点)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(第13期末時点)
- Ⅶ-4. 物件別賃貸事業収支(第13期)
- Ⅶ-5. 個別物件概要(オフィスビル)
- Ⅶ-6. 個別物件概要(住宅)
- Ⅶ-7. 個別物件概要(商業施設・その他)

セクションⅧ. 参考資料:運用体制

- Ⅷ-1. TOP REITの特徴と運用戦略
- Ⅷ-2. 運用会社の概要

TOPICS. 上場以降の概観

	第1・2・3期	第4・5・6期	第7・8・9期	第10・11・12期	第13期	第14期
	H18.3.1～H19.10.31	H19.11.1～H21.4.30	H21.5.1～H22.10.31	H22.11.1～H24.4.30	H24.5.1～H24.10.31	H24.11.1～H25.4.30
財務状況	投資口発行/増資 822.6億円 発行価格:55万円		● H22.6 投資法人債発行			
	【第1期末】 総借入額 359億円 L T V 28.0%	【第2期末】 総借入額 543億円 L T V 37.1%	【第3期末】 総借入額 544億円 L T V 37.3%	【第4期末】 総借入額 830億円 L T V 47.4%	【第5期末】 総借入額 820億円 L T V 47.3%	【第6・7期末】 総借入額 817.4億円 L T V 47.3%
	【第8期末】 総借入額 942.4億円 L T V 50.6%	【第9期末】 総借入額 投資法人債含 941.7254億円 L T V 50.5%	【第10期末】 総借入額 投資法人債含 941.05億円 L T V 50.5%	【第11期末】 総借入額 投資法人債含 940.375億円 L T V 50.7%	【第12期末】 総借入額 投資法人債含 969.70億円 L T V 51.5%	【第13期末】 総借入額 投資法人債含 969.02億円 L T V 51.4%
分配金	第1期 17,609円	第2期 14,992円	第3期 11,921円	第4期 11,884円	第5期 12,863円	第6期 13,206円
	第7期 12,654円	第8期 13,484円	第9期 14,220円	第10期 13,922円	第11期 12,809円	第12期 12,577円
	第13期 12,912円					
その他						スポンサーの異動 ● (旧新日鉄都市開発の離脱)



セクション I . 第13期(平成24年10月期)の決算概要

I-1. 第13期のハイライト ①

《 既 存 物 件 》

◆ 赤坂王子ビルのリーシング

- ・ 第13期中にオフィス部分は**リースアップ**

◆ 稼働率向上

- ・ 【オフィスビル】期中平均 第12期 **95.9%** ⇒ 第13期 **98.8%** (**2.9%pt ↑**)
- ・ 【住宅】期中平均 第12期 **94.3%** ⇒ 第13期 **95.6%** (**1.3%pt ↑**)
- ・ 【ポートフォリオ】期中平均 第12期 **97.7%** ⇒ 第13期 **99.1%** (**1.4%pt ↑**)

◆ 賃料改定

- ・ オフィスビル8テナント(前期末時点ポートフォリオの賃料比率 約2.5%)との賃料改定において**減額幅をミニマイズ** (**0.9% ↓**)

◆ 主要テナントからの賃貸借契約の解約通知を受領

- ・ 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの主要テナントである新日鐵住金株式会社(旧 住友金属工業株式会社)の退去

平成25年1月末日：約2,340坪解約 (本テナントの賃借面積比 65.0%)	8階～13階及び15階の7フロア 平成25年3月末までに約3,600坪(100%)退去予定 ↓ ポートフォリオに占める面積比：約 4.0% 当該オフィスビルに占める面積比：約 51.3%
同 年 2月末日：約1,175坪解約 (本テナントの賃借面積比 32.6%)	
同 年 3月末日：約 85坪解約 (本テナントの賃借面積比 2.4%)	

《 財 務 戦 略 》

◆ 平成24年6月 総額175億円のリファイナンスを実施

- ・ 85億円(期間5年・固定金利) + 90億円(期間2年超・変動金利) ⇒ 総額175億円の借入金につき、**すべて期間5年の長期借入金に借換え**
 - 85億円 **金利スワップの締結**により金利の固定化
 - 90億円 変動金利による借入

【平均残存期間：前期末 2年7ヶ月 → 当期末 3年】 【金利の固定化比率：前期末 51.0% → 当期末 50.9%】

I-2. 第13期のハイライト ②

《 分 配 金 》

【 1口あたり分配金 12,912円にて確定 】

・ 予想比 +512円の増配で着地

《 スポンサー の 異 動 》

◆ 平成24年9月28日付で株式会社新日鉄都市開発(現 新日鉄興和不動産株式会社)が
TOPのスポンサーから離脱

・ 新日鉄都市開発が保有する資産運用会社の発行済株式すべて(31%)を三井住友信託銀行へ譲渡



本資産運用会社のスポンサー構成

スポンサー



三井住友信託銀行 69.0%
SUMITOMO MITSUI TRUST BANK



王子不動産株式会社 31.0%

支 援



トップリート投資法人



トップリート・アセットマネジメント株式会社

投資方針や資産運用会社の運用体制等に変更はなく、引き続き既スポンサーとの協働を図り
これまで培ってきた“AM会社の運用力”により、TOPが抱える課題及び今後の外部成長等に注力
なお、新日鉄興和不動産株式会社に委託のPM/ML業務について、現時点で変更の予定はなし

I-3. 第13期決算サマリー

科目	第13期実績	第13期予想 (平成24年6月14日発表)	増減 (対第13期予想比)		第12期実績	増減 (対第12期実績比)	
実質運用期間	184日	184日	-	-	182日	-	-
営業収益	5,636百万円	5,621百万円	+14百万円	+0.3%	5,693百万円	△57百万円	△1.0%
営業利益	2,697百万円	2,631百万円	+65百万円	+2.5%	2,772百万円	△75百万円	△2.7%
経常利益	2,002百万円	1,923百万円	+79百万円	+4.1%	2,029百万円	△26百万円	△1.3%
当期純利益	2,001百万円	1,922百万円	+79百万円	+4.1%	1,999百万円	+2百万円	+0.1%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	-	-
1口当たり分配金	12,912円	12,400円	+512円	+4.1%	12,577円	+335円	+2.7%
期末投資物件数	18物件	18物件	0物件	-	18物件	0物件	-
期末算定価格合計	173,800百万円	-	-	-	179,000百万円	△5,200百万円	△2.9%

■ 第13期実績と予想との主な差異

営業収益: +14百万円

- 賃料改定時の減額幅縮小による賃貸事業収入増
- 住宅の契約更新率UP(計画比)による更新料の収受

営業利益: +65百万円

- 公租公課(固定資産税・都市計画税)の評価替えによるコスト減
- 管理業務費等のコスト削減
- 住宅の契約更新率UPによる原状回復費の減少 等

経常利益: +79百万円

- 金利負担の減少(金利スワップ契約時において低金利(計画比)によるヘッジ)

■ その他参考情報

項目	第13期実績	第12期実績
期末テナント数	42	40
期末総賃貸可能面積	300,294.23㎡	300,294.23㎡
期末稼働率	99.2%	98.5%
当期減価償却費	1,116百万円	1,072百万円
当期資本的支出額	108百万円	442百万円
期末投資口価格	371,000円	451,500円
期末投資口時価総額	57,505百万円	69,982百万円

セクションⅡ．第14期・第15期の業績予想

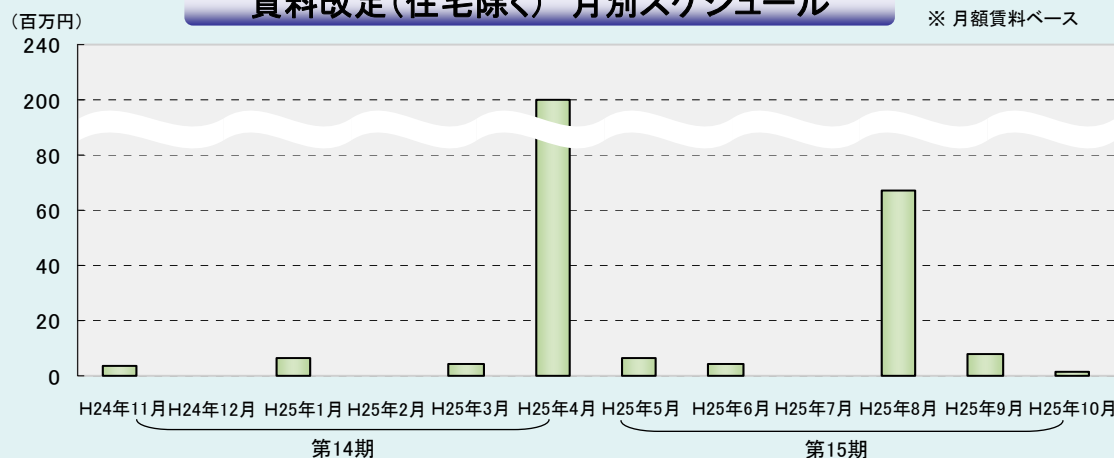
Ⅱ-1. 第14期・第15期の業績予想の前提条件

運用状況の予想の前提条件

	第14期(平成25年4月期)	第15期(平成25年10月期)
保有資産	平成24年12月14日現在保有の18物件を前提	
発行済投資口数	155,000口	
有利子負債	・期末時点: 94,835百万円(期中に67百万円の約定弁済予定) ・平成24年11月30日期日の借入金9,800百万円の借換えは完了 ・平成25年3月27日期日の借入金12,100百万円のうち元本の一部(2,000百万円)を返済の上、借換え予定	・期末時点: 94,767百万円(期中に67百万円の約定弁済予定)
晴海アイランドトリトンスクエアYのテナント	平成24年12月14日現在確定している賃貸借契約の解約部分は空室を前提	
賃料改定	総賃料割合24.2%(第13期末現在)の改定予定につき、一定水準の減額を折り込む	総賃料割合9.7%(第13期末現在)の改定予定につき、一定水準の減額を折り込む
営業費用	固定資産税等564百万円・減価償却費1,121百万円	固定資産税等 580百万円・減価償却費 1,108百万円
営業外費用	624百万円(うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用617百万円)	596百万円(うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用592百万円)
分配金	内部留保(78百万円)は取崩さないことを前提	内部留保(78百万円)を取り崩すことを前提

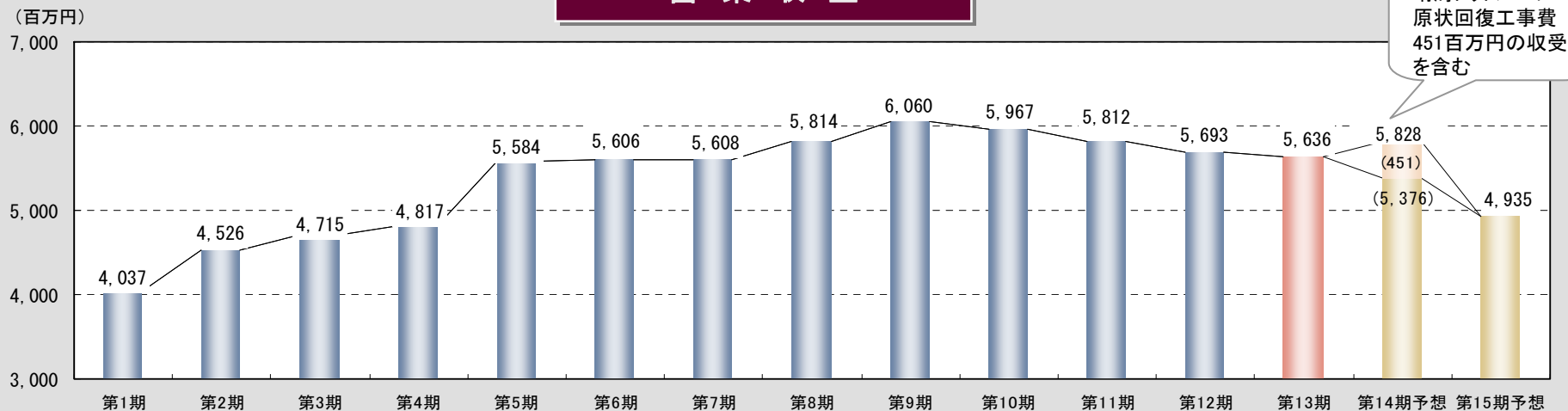
賃料改定(住宅除く) 月別スケジュール

※ 月額賃料ベース

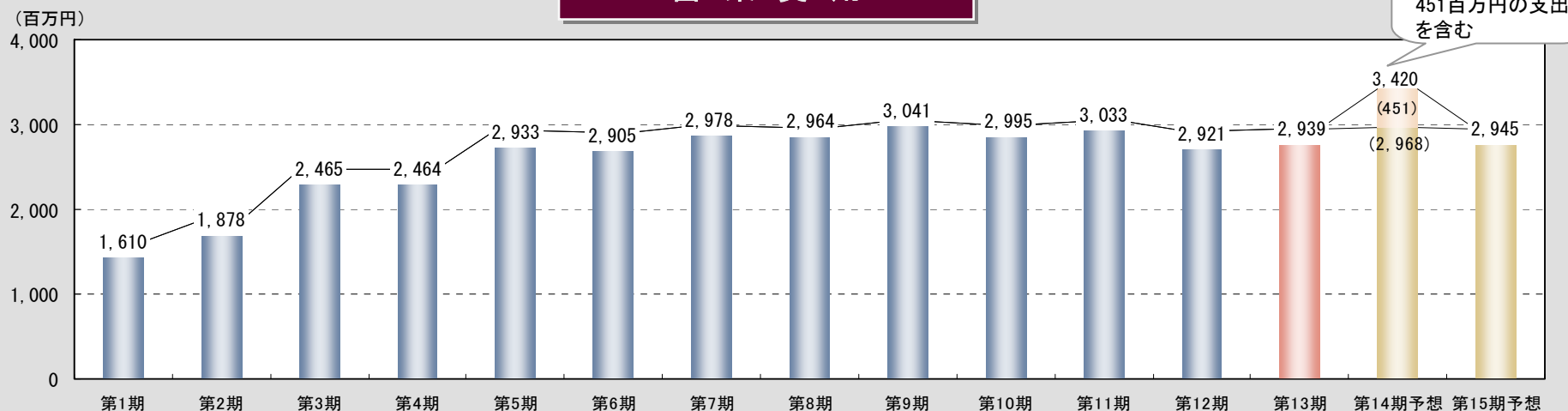


Ⅱ-2. 第14期・第15期の業績予想

営業収益



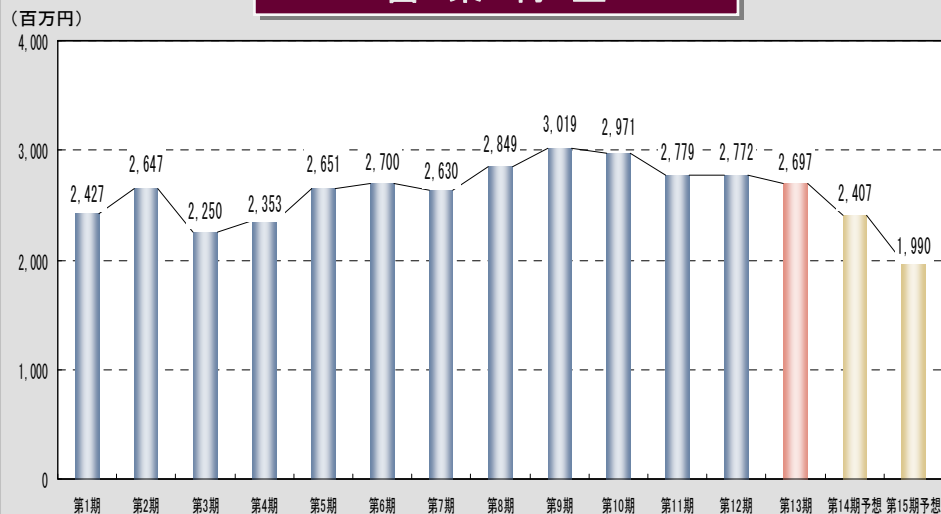
営業費用



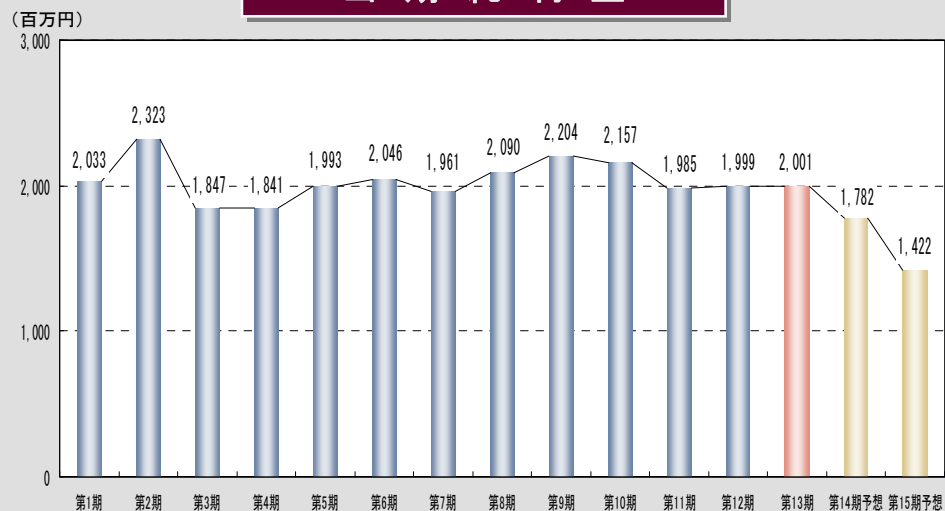
注) 第1期については、実質運用期間が245日であり(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。
また、上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。

Ⅱ-2. 第14期・第15期の業績予想

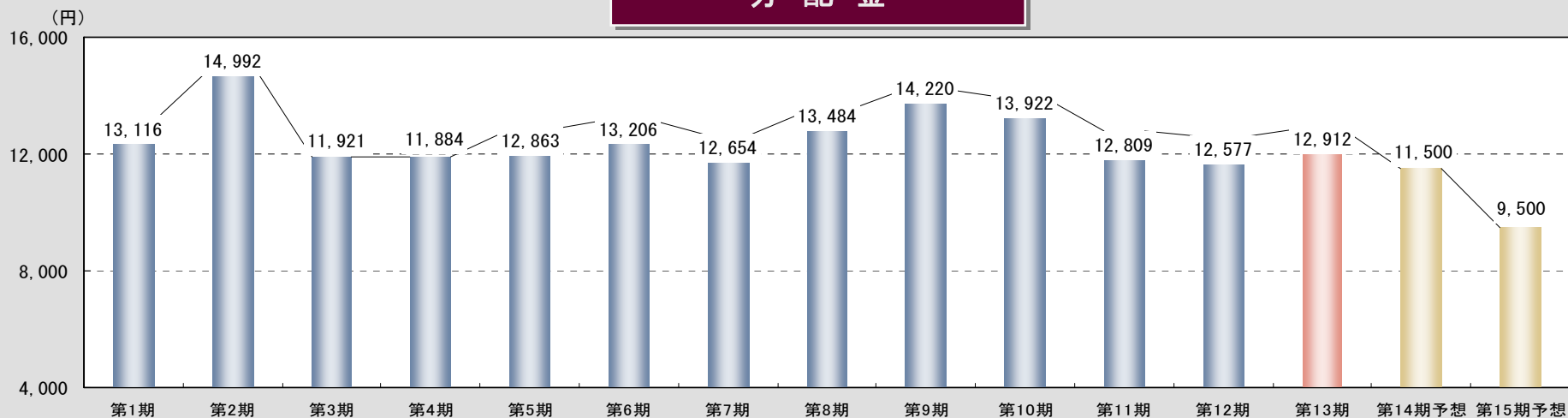
営業利益



当期純利益



分配金



注) 第1期については、実質運用期間が245日であり(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。
また、上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。

Ⅱ-3. 第14期・第15期の業績予想(詳細)

科目	第8期実績 平成22年4月期	第9期実績 平成22年10月期	第10期実績 平成23年4月期	第11期実績 平成23年10月期	第12期実績 平成24年4月期	第13期実績 平成24年10月期	第14期予想 平成25年4月期	第15期予想 平成25年10月期
実質運用期間	181日	184日	181日	184日	182日	184日	181日	184日
営業収益	5,814百万円	6,060百万円	5,967百万円	5,812百万円	5,693百万円	5,636百万円	5,828百万円	4,935百万円
営業費用	2,964百万円	3,041百万円	2,995百万円	3,033百万円	2,921百万円	2,939百万円	3,420百万円	2,945百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	711百万円	783百万円	741百万円	809百万円	702百万円	702百万円	1,185百万円	726百万円
うち公租公課	567百万円	586百万円	586百万円	609百万円	608百万円	565百万円	564百万円	580百万円
うち減価償却費	1,127百万円	1,081百万円	1,086百万円	1,060百万円	1,072百万円	1,116百万円	1,121百万円	1,108百万円
営業利益	2,849百万円	3,019百万円	2,971百万円	2,779百万円	2,772百万円	2,697百万円	2,407百万円	1,990百万円
経常利益	2,091百万円	2,204百万円	2,194百万円	1,986百万円	2,029百万円	2,002百万円	1,783百万円	1,394百万円
当期純利益	2,090百万円	2,204百万円	2,157百万円	1,985百万円	1,999百万円	2,001百万円	1,782百万円	1,422百万円
賃貸NOI	4,535百万円	4,691百万円	4,639百万円	4,393百万円	4,126百万円(注1)	4,368百万円	4,078百万円	3,628百万円
FFO	3,217百万円	3,286百万円	3,243百万円	3,046百万円	2,815百万円	3,117百万円	2,904百万円	2,531百万円
発行済投資口数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口
1口当たり分配金	13,484円	14,220円	13,922円	12,809円	12,577円	12,912円	11,500円	9,500円
1口当たりFFO	20,755円	21,200円	20,929円	19,654円	18,165円	20,113円	18,738円	16,330円

(注1) 第12期賃貸NOIには、不動産等売却益は含まれません。

(注2) 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

セクションⅢ．足許の運営方針と成長戦略

Ⅲ- 1. マーケットの見通し

不動産賃貸市場

【現状認識】

- ◆ 都心オフィスビルの大量供給が一服し空室率に改善の兆し見えるも一進一退の状況
- ◆ オフィスビルの賃料水準は減額幅が縮小するも未だ軟調
- ◆ 利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの住宅は引続き堅調

【今後の見通し】

- ◆ 都心オフィスビルの空室率は緩やかに改善傾向へ
- ◆ 海外経済の影響を大きく受け、景気・企業業績は依然として不透明感強く、オフィスビル賃料の回復には相当の時間が掛かる模様
⇒TOPの戦略
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの空室部分のリーシングに最注力

不動産売買市場

【現状認識】

- ◆ 買手の取得意欲は旺盛も優良オフィス物件の売却情報は僅少（資金調達環境が堅調でありリファイナンスが主体）
- ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは引続き堅調
- ◆ 不動産取引額は前年比で拡大しているものの、新規REITのIPO及び既存REITのPOによるスポンサー拠出物件の取得がメイン

【今後の見通し】

- ◆ オフィスビル売却物件が少なく、REITをはじめ取得意欲が旺盛のため優良オフィス物件の価格は上昇傾向
- ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは引続き堅調も都心・首都圏は過熱傾向
⇒TOPの戦略
優良物件の売却情報の収集により新規物件の取得に注力

金融資本市場

【現状認識】

- ◆ 日銀の実質ゼロ金利政策の維持・継続
- ◆ 金融機関の融資スタンスも堅調で比較的良好な資金調達環境
- ◆ 日銀の金融緩和、J-REIT投資口の買入額増や断続的な買入れの実行、J-REIT市場の活性化に向けた制度改正への動き等によりJ-REIT市況は回復基調、IPOやPOも活発でJ-REITに資金流入

【今後の見通し】

- ◆ 当面は市場金利が低位安定
- ◆ デフレ脱却に向けたJ-REITの資産倍増計画（J-REITの資金調達手段の多様化）の動きが本格化。J-REIT市況に追い風
- ◆ 今後の国内政局や欧米・中国等海外の金融・経済の影響に注視必要
⇒TOPの戦略
リファイナンスの着実な実行

Ⅲ- 2. 足許の課題と運営方針

足許の運営方針

最重要課題

◆ 既存物件の万全な管理により足許の収益を確保 ◆

- 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY 等、
空室部分のリーシングに最注力、ダウンタイムの極小化を目指す
- テナントリレーションを生かし粘り強い交渉による賃料改定の減額幅のミニマイズ化 と テナントの退去防衛
 ↓
 特に平成25年4月の大型賃料改定に注力

◆ 安定的な財務運営 ◆

- コスト削減を図りつつ
バランスの取れたリファイナンス -
- 手許資金の効率的な活用 -
- 第14期：11月30日期日 98億円（完了）
 3月27日期日 93億円＋28億円

◆ 新規物件の取得による 収益の積上げ ◆

- スポンサー力の活用及び
 多様な情報チャネルの活用 -
- 東京都心部及び
主要都市の好立地の優良オフィス物件
- 住宅物件の売買は過熱傾向にあり、慎重に検討

Ⅲ- 3. 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのリーシング

リーシング方針

【方針】

“ダウンタイムの極小化を目指す”

- 平成25年1月まで(一部退去部分の原状回復工事完了まで)
 - ・フロア貸し前提でのリーシング活動
- 平成25年2月以降(一部退去部分の原状回復工事完了以降)
 - ・フロア分割(4分割程度までを想定)を視野に中小型のテナントニーズにもターゲットを広げたリーシング活動

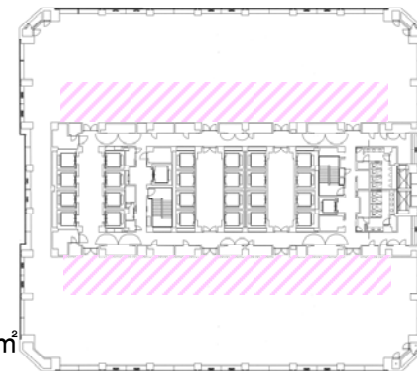
AM会社、PM会社及びスポンサーからの選任スタッフによる
“リーシングチーム”を結成。情報共有を図りながら活動を実施
 トップリートの総力を結集したリーシング活動を展開中

～ 整形無柱空間の高い利便性 ～

貸室基準階面積

1868.42m²

(約565.19坪)



床荷重 500kg/m²

リーシング状況

H24年11月末日現在

- ・お問合せ件数：66件
- ・仲介業者向け内覧会：2日間実施
(H24年10月18日・19日)
- ・テナント候補先の内覧件数：14件
(希望面積1,000坪～3,000坪程度のテナント中心)
- ・検討中のテナント候補先：6件
様々な業種の企業からアプローチを受けるものの、
現テナントの入居中や原状回復期間中の内覧に制限

～ フロア毎の解約状況 ～

平成25年3月末日
までに
合計 約4,100坪
が解約

階 数	解約面積(坪)	解 約 日
15F	約 580	H25年2月末日
14F		
13F	約 580	H25年1月末日
12F	約 580	
11F	約 595	
10F	約 580	
9F	約 590	H25年2月末日
8F	約 580	H25年3月末日
7F ～ 4F		
3F	約 15	H25年3月末日

※左記解約面積には、
フロア内倉庫スペース等
を含みます。

Ⅲ- 4. 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの優位性

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの魅力

事務所部分を12ゾーンに分けた個別空調設備
天井高2.7m・OA床100mmなど
最新オフィスビルと遜色のない高いスペック

整形無柱空間で基準階面積
約560坪の高い利便性

液状化が起こりにくい地盤

非常用発電機や蓄熱槽等の備え
による非常時対策の充実

水辺空間や花と緑の育成により
ヒートアイランド現象を緩和

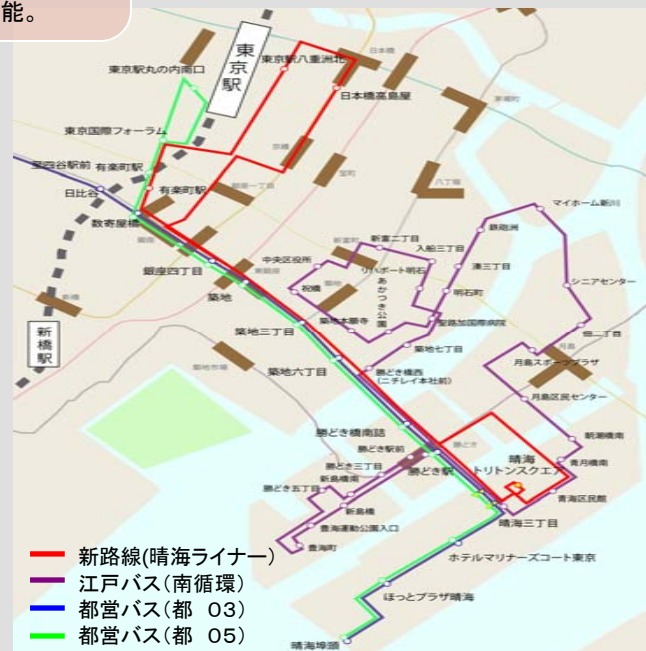
.....etc.

～ 電車以外にも豊富なバス路線 ～

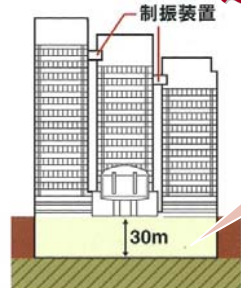
都営バス(都03都05)、江戸バス(南循環)、**新路線(晴海ライナー)**
の利用により、様々な駅からのアクセスが可能

2012年10月13日
トリトンスクエア ⇄ 東京駅、有楽町駅
をつなぐ「**晴海ライナー**」が開通。
所要時間 約 20分程度

トリトンスクエア内
グランドロビー下に停留所を設置。
雨に濡れることなく
快適な通勤が可能。



～ 先進の設計で安心を提供 ～



オフィス棟耐震設計

オフィスタワー3棟の
地下を一つの構造体
とし、地下30mの強固
な地盤に直接支持

強風等で生じるビルの揺れを
最小限に抑えるため、3棟の
オフィスタワーをお互いにつな
ぐ「連結制振ブリッジ」を超高層
ビルでは世界で初めて採用

連結制振ブリッジ

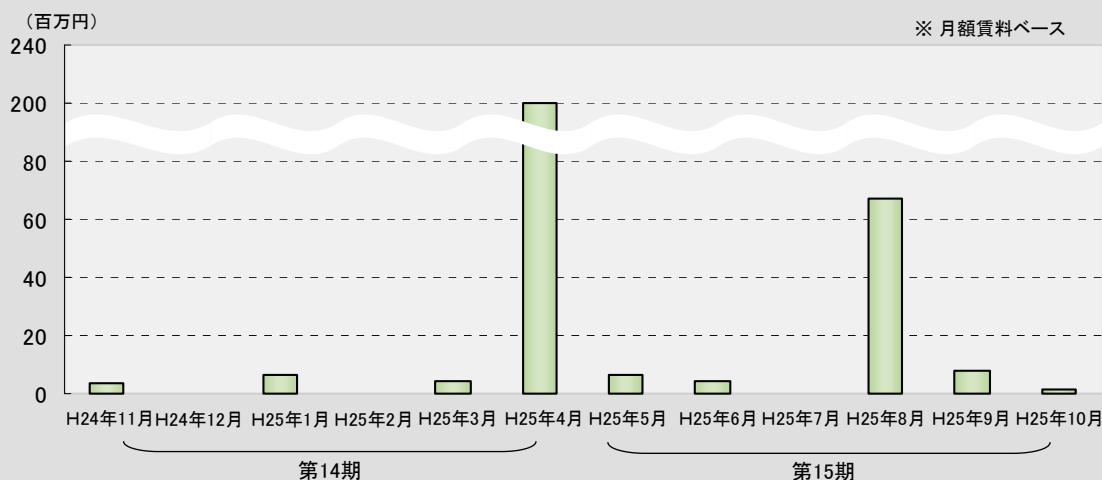
Ⅲ-5. 賃料改定

「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」

テナントのニーズを汲み上げ、適切に不動産の管理運営に活かすことにより資産価値を維持向上

優良テナントとの良好なリレーションシップを創り上げることで長期安定収益を確保

賃料改定(住宅除く) 月別スケジュール



第14期	晴海トリソフィスタワーY(一部)	12 テナント ポートフォリオ比率 (第13期末時点) 24.2%
	晴海トリソフィスタワーZ	
	神田錦町三丁目ビルディング	
	赤坂王子ビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
第15期	ファーレイーストビル(一部)	7 テナント ポートフォリオ比率 (第13期末時点) 9.7%
	新川中央ビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	相模原ショッピングセンター(IY)	

テナントとの良好なリレーションを活かし、粘り強い交渉による収益確保

Ⅲ- 6. Next Stageへ向けた成長戦略

Next Stage へ 向 け た 継 続 方 針

成長方針

- ◆ 「トップリークの強み」を十分に活用 【 強力なスポンサー力 】【 ポートフォリオの優位性 】
- ◆ 分 配 金 水 準 に「トコトンこだわった」成長戦略の実行

成長戦略

- ◆ 足許の収益を確保しつつ、競争力・収益性の高い物件を取得
- ◆ マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択
 - ・銀 行 借 入 : 強力なバンクフォーメーションを機動的に活用
 - ・投資法人債 : マーケット環境等を勘案しながら検討
 - ・公 募 増 資 : 投資口水準・取得物件の利回り水準を勘案し、純資産額・分配金への影響に配慮
- ◆ M&Aや新スポンサーの加入を検討 (スポンサーとの協働によりTOPの成長に資するスポンサー体制の再構築を検討)

Next Stage

資産規模

2,100億円の達成

(物件数)

20

15

10

第13期末

規 模 1,843.45億円
物件数 18
LTV 51.4%

約260億円取得
LTVを適切に
コントロール

Next Stage

規 模 2,100億円
物件数 20~23程度
LTV 40~50%

日本電気本社ビルの
投資比率を20%とする
資産規模

更なる飛躍へ

1,700億円

1,800億円

1,900億円

2,000億円

2,100億円

(資産規模)

セクションⅣ. 財務戦略

IV - 1. 財務戦略: 安定的な財務運営

財務の方針(安定的な財務運営)

安定的なバンク・フォーメーションの維持と
財務の機動性の確保

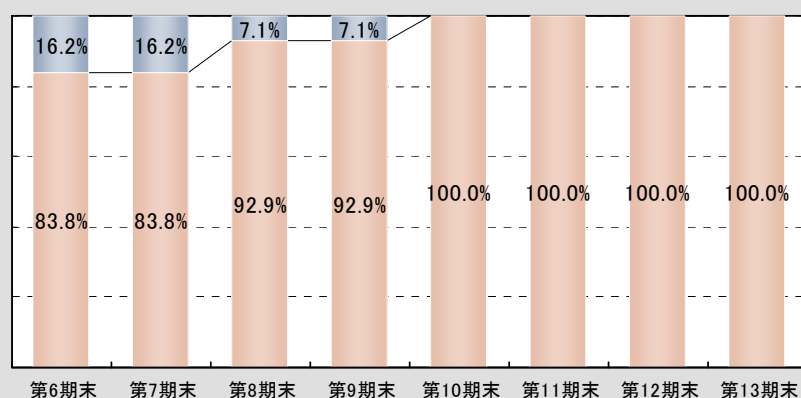
借入期間の長期化・返済期日の分散化

金利変動リスクへの対応

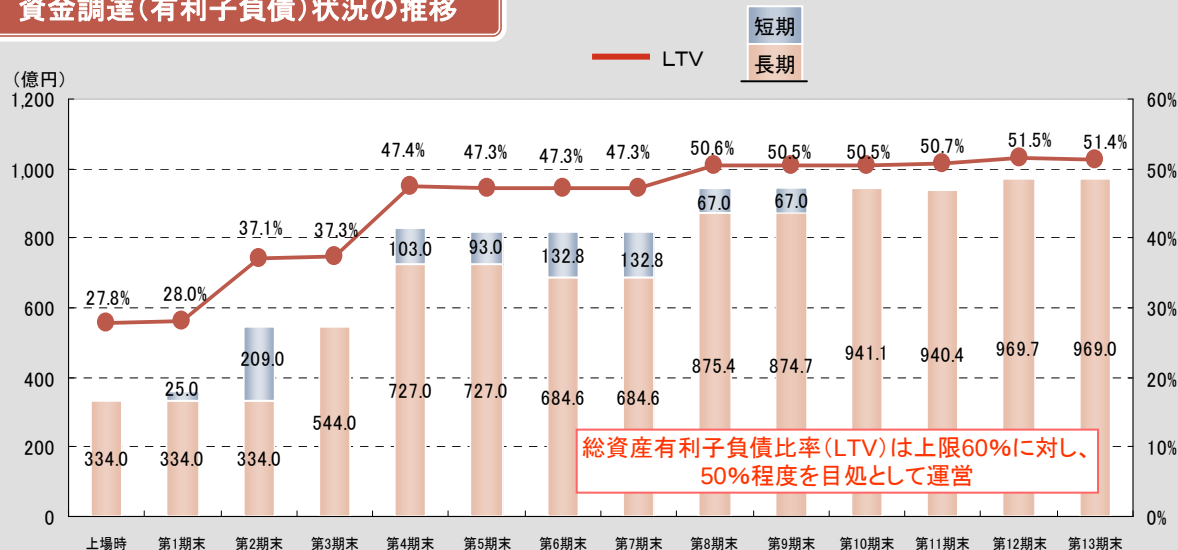
市場金利が低位安定しており、現状はそのメリットを
享受しながらも、将来の金利変動リスクを鑑みて、
当面は固定化比率を50%程度で運営。

金利変動リスクへの対応

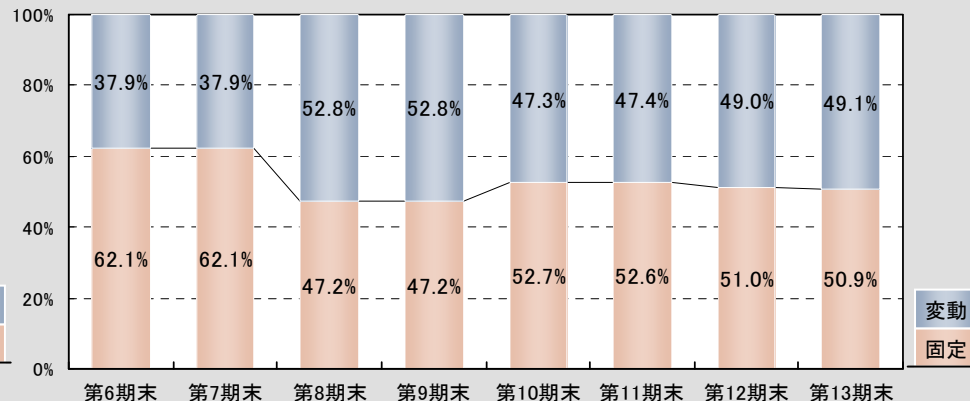
長期比率



資金調達(有利子負債)状況の推移



固定比率



IV - 2. 財務戦略: ファイナンスの状況／残存期間の長期化

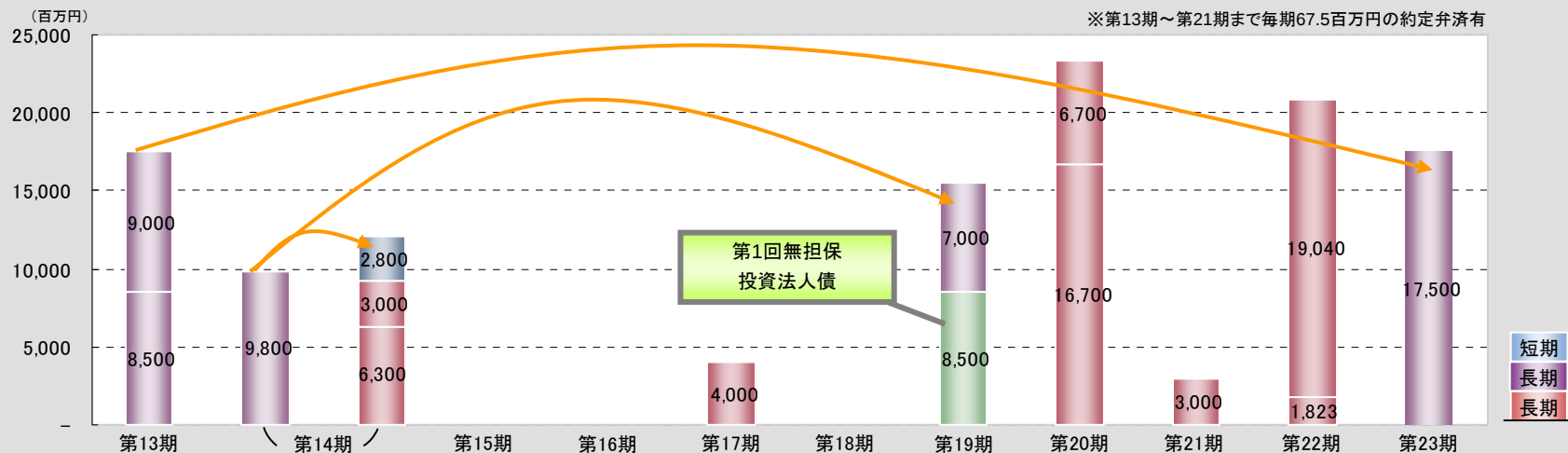
リファイナンスの状況と残存期間の長期化

リファイナンスの状況

- 平成24年 6月 総額175億円 長期借入金
⇒ 85億円 長期借入金(固定金利)
90億円 長期借入金(変動金利) } にて借換えを完了
- 平成24年11月 98億円 長期借入金
⇒ 70億円 長期借入金(変動金利)
28億円 短期借入金(変動金利) } にて借換えを完了

有利子負債の残存期間

第12期末 (H24.4.30現在)	平均 2年7ヶ月
第13期末 (H24.10.31現在)	平均 3年
第14期リファイナンス後 (H24.11.30現在)	平均 3年2ヶ月



有利子負債残高 第13期末時点 レンダー別借入残高	三井住友信託銀行	27,887百万円	31.5%	第一生命保険	1,000百万円	1.1%
	みずほコーポレート銀行	16,590百万円	18.8%	りそな銀行	1,000百万円	1.1%
	三井住友銀行	13,074百万円	14.8%	福岡銀行	3,000百万円	3.4%
	三菱東京UFJ銀行	13,074百万円	14.8%	広島銀行	1,000百万円	1.1%
	三菱UFJ信託銀行	4,415百万円	5.0%	山口銀行	1,000百万円	1.1%
	日本政策投資銀行	6,362百万円	7.2%			
	銀行借入 合計				88,402百万円	100.0%
	第1回無担保投資法人債				8,500百万円	—
	有利子負債 合計				96,902百万円	—

IV - 3. 財務戦略: 格付と有利子負債の状況(第13期末時点)

格付(発行体格付)の状況

Baa1 (ネガティブ)

A+ (安定的) ※平成24年10月10日付で左記格付に変更されました。

ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H24.10.31)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金(1年内返済予定)	日本政策投資銀行	135	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	半年毎の 約定弁済	無担保 無保証
		135					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	9,800	1.23% (変動)	平成22年 1月13日	平成24年 11月30日	1ヶ月	無担保 無保証
		9,800					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	6,300	1.48% (固定)	平成20年 3月27日	平成25年 3月27日	5ヶ月	無担保 無保証
		6,300					
	日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)				
		9,300					
	計	19,235	1.37% (平均)			3ヶ月 (平均)	
長期借入金	三井住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)				
	日本政策投資銀行	1,000	2.40% (固定)	平成19年 6月29日	平成26年 6月30日	1年 8ヶ月	無担保 無保証
	第一生命保険	1,000	2.40% (固定)				
		4,000					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	16,700	1.39% (固定)	平成23年 3月3日	平成28年 2月29日	3年 4ヶ月	無担保 無保証
		16,700					
	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	6,700	0.83% (変動)	平成23年 3月31日	平成28年 2月29日	3年 4ヶ月	無担保 無保証
		6,700					
	計						

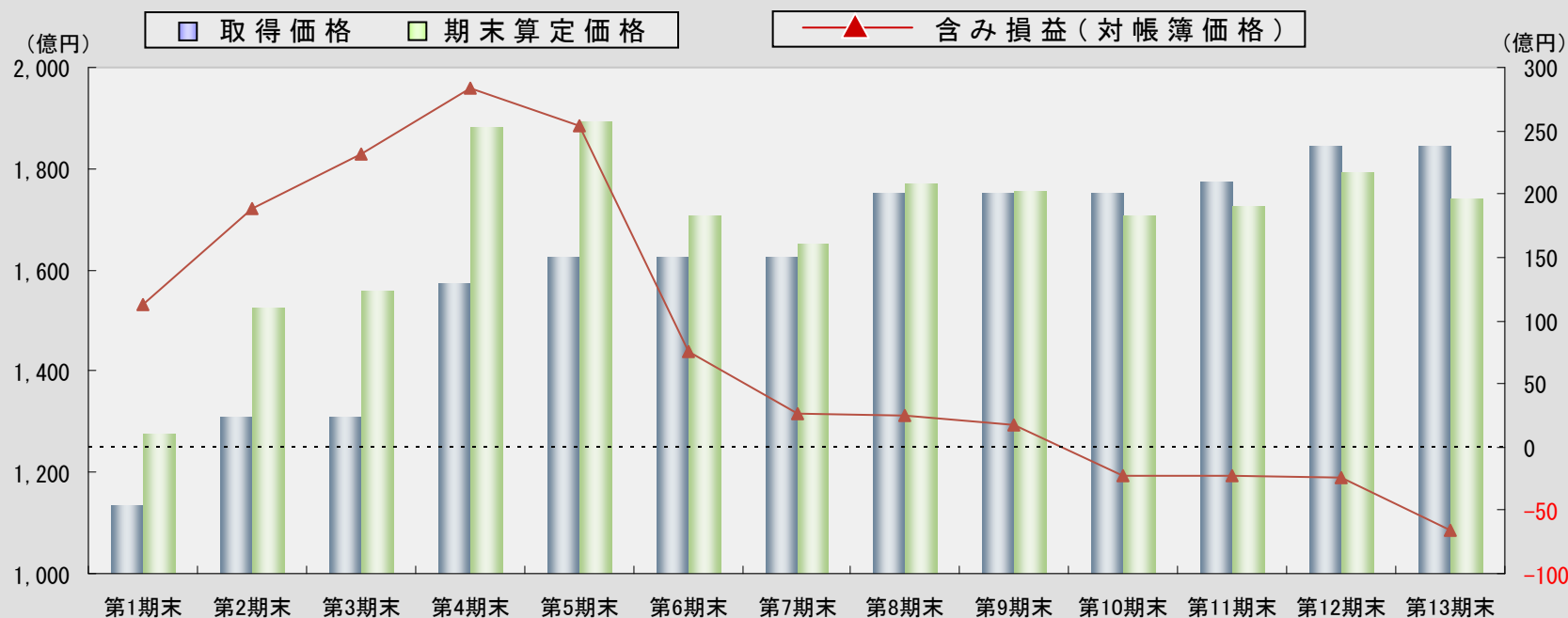
区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H24.10.31)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	3,000	0.66% (変動)	平成24年 3月30日	平成28年 10月31日	4年	無担保 無保証
		3,000					
	日本政策投資銀行	2,227	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	3年 9ヶ月	無担保 無保証
		2,227					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	19,040	0.56% (変動)	平成23年 11月30日	平成28年 11月30日	4年 1ヶ月	無担保 無保証
		19,040					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	9,000	0.66% (変動)				
		8,500	0.79% (固定)	平成24年 6月29日	平成29年 6月30日	4年 8ヶ月	無担保 無保証
		17,500					
	計	69,167	1.00% (平均)			3年 10ヶ月 (平均)	
借入金 合計		88,402	1.08% (平均)			3年 1ヶ月 (平均)	
第1回 無担保投資法人債		8,500	1.00% (固定)	平成22年 6月4日	平成27年 6月4日	2年 7ヶ月	無担保 無保証
有利子負債 合計		96,902	1.07% (平均)			3年 (平均)	

注) 利率は小数点第3位を、残存期間は単位未満を、四捨五入して記載しています。利率及び残存期間の平均は、期末残高による加重平均を記載しています。金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

セクションⅤ．第13期の運用実績

V-1. 運用実績:資産規模の推移

資産規模の推移



	第1期末 H 18年 10月期	第2期末 H 19年 4月期	第3期末 H 19年 10月期	第4期末 H 20年 4月期	第5期末 H 20年 10月期	第6期末 H 21年 4月期	第7期末 H 21年 10月期	第8期末 H 22年 4月期	第9期末 H 22年 10月期	第10期末 H 23年 4月期	第11期末 H 23年 10月期	第12期末 H 24年 4月期	第13期末 H 24年 10月期
取得価格(億円)	1,132. ⁸⁶	1,308. ⁴⁶	1,308. ⁴⁶	1,571. ⁸⁷	1,623. ⁴⁷	1,623. ⁴⁷	1,623. ⁴⁷	1,750. ⁴⁷	1,750. ⁴⁷	1,750. ⁴⁷	1,774. ³⁵	1,843. ⁴⁵	1,843. ⁴⁵
帳簿価格(億円)	1,161. ⁸⁷	1,335. ⁷⁶	1,326. ⁹⁸	1,595. ⁸⁵	1,639. ⁸⁵	1,632. ⁴⁵	1,622. ³⁷	1,746. ¹⁸	1,736. ¹⁸	1,729. ⁹⁴	1,747. ⁴²	1,814. ⁰⁵	1,804. ⁴⁶
算定価格(億円)	1,274. ⁴²	1,524. ⁶⁸	1,559. ²³	1,880. ³⁵	1,894. ⁴¹	1,708. ⁷⁰	1,649. ⁴⁸	1,771. ⁴⁶	1,753. ⁵¹	1,706. ⁷⁰	1,724. ⁴⁰	1,790. ⁰⁰	1,738. ⁰⁰
含み損益(億円)	112. ⁵⁴	188. ⁹¹	232. ²⁴	284. ⁴⁹	254. ⁵⁵	76. ²⁴	27. ¹⁰	25. ²⁷	17. ³²	△23. ²⁴	△23. ⁰²	△24. ⁰⁵	△66. ⁴⁶

※取得価格及び算定価格の詳細については、P25～P26に記載しています。

※上記価格は、すべて百万円未満を切り捨て、含み損益は、算定価格(合計)から帳簿価格(合計)を減じた数値を百万円未満を切り捨てて記載しています。

V - 2. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得価格	第13期末 帳簿価格 (A)	第10期末 算定価格 (注)	第11期末 算定価格 (注)	第12期末 算定価格 (B)	第13期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)－(A)	第12期算定 価格との差 (C)－(B)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	42,794	47,950	47,500	49,450	49,450	6,655	－
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	30,769	38,700	38,500	36,400	32,100	1,330	△4,300
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	19,690	14,300	14,200	14,300	14,300	△5,390	－
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,755	14,000	14,000	14,100	14,100	1,344	－
		赤坂王子ビル	9,660	9,807	9,570	9,560	9,080	7,990	△1,817	△1,090
		芝公園ビル	5,770	5,870	3,410	3,410	3,420	3,420	△2,450	－
		新川中央ビル	5,610	5,817	－	－	5,790	5,790	△27	－
		神田パークプラザ	5,156	5,084	4,970	4,930	4,930	4,900	△184	△30
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,678	2,430	2,390	2,390	2,390	711	－
	小計(9物件)		135,937	134,268	135,330	134,490	139,860	134,440	171	△5,420
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,360	10,300	10,300	10,400	10,400	△960	－
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,926	5,560	5,560	5,620	5,610	△2,316	△10
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,951	3,810	3,810	3,860	3,860	△91	－
	小計(3物件)		25,235	23,238	19,670	19,670	19,880	19,870	△3,368	△10
住宅	東京都心部	トブレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,459	－	－	2,550	2,580	120	30
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,242	6,990	6,960	6,950	7,060	△3,182	110
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,030	4,590	4,780	4,880	4,970	△60	90
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,289	－	1,270	1,280	1,270	△19	△10
		トブレジデンス用賀	1,165	1,233	－	1,170	1,150	1,160	△73	10
	小計(5物件)		20,583	20,254	11,580	14,180	16,810	17,040	△3,214	230
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,684	2,660	2,670	2,450	2,450	△234	－
	小計(1物件)		2,590	2,684	2,660	2,670	2,450	2,450	△234	－
合計(18物件)			184,345	180,446	169,240	171,010	179,000	173,800	△6,646	△5,200

(注)上記の第10期末・第11期末算定価格は平成23年11月25日付で譲渡済の日鉄本町ビルを除いています。

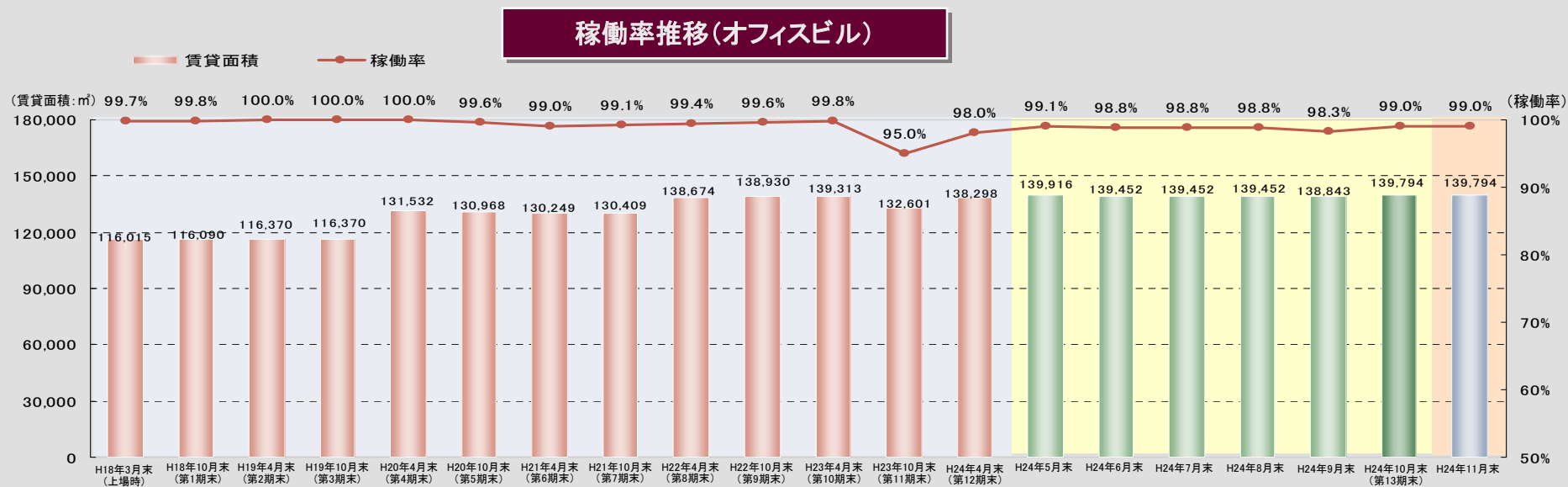
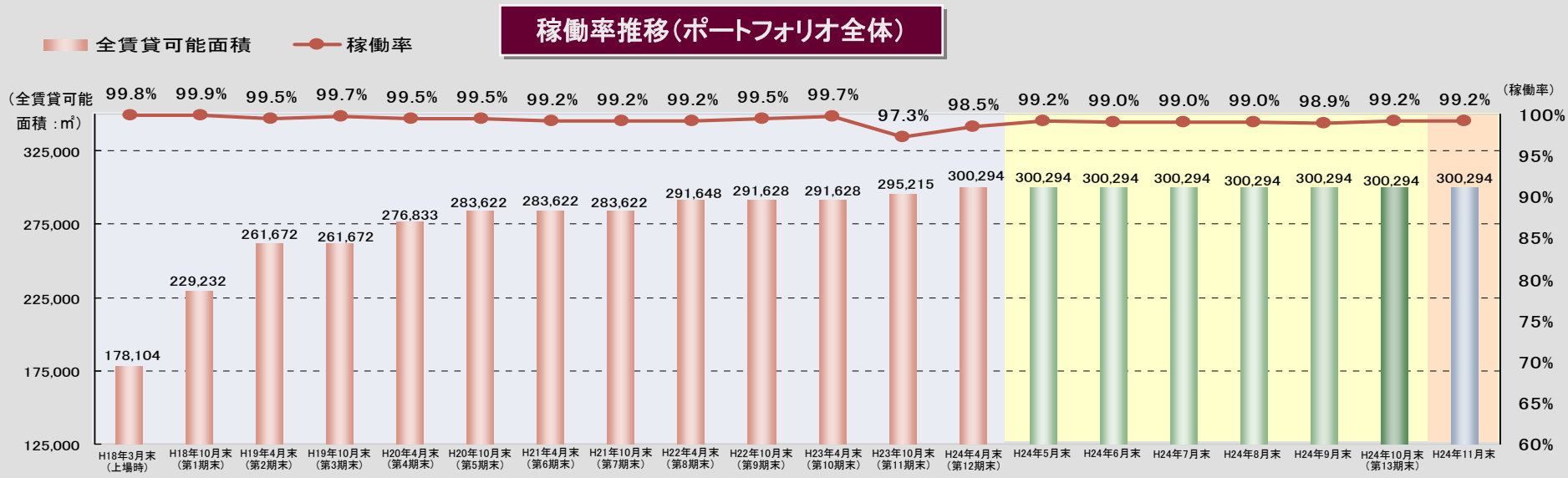
V - 3. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第9期			第10期			第11期			第12期			第13期		
	直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法	
		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り
日本電気本社ビル	4.3%	3.8%(3年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(2年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(2年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%
神田錦町三丁目ビルディング	5.2%	4.9%	5.4%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%
赤坂王子ビル	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.4%	4.7%	4.5%	4.4%	4.7%
芝公園ビル	5.0%	4.8%	5.1%	4.9%	4.7%	5.0%	4.9%	4.7%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%
新川中央ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%
神田パークプラザ	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.6%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%
ファーレイーストビル	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%
相模原ショッピングセンター	6.0%	5.8%	6.1%	6.0%	5.8%	6.1%	6.0%	5.8%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%
イトーヨーカドー東習志野店	6.4%	5.5%	6.9%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%
トップレジデンス日本橋茅場町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%
深沢ハウスHI棟	5.2%	4.9%	5.4%	5.1%	4.8%	5.3%	5.0%	4.7%	5.2%	5.0%	4.7%	5.2%	4.9%	4.6%	5.1%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%	5.2%	5.0%	5.4%	5.2%	5.0%	5.4%	5.1%	4.9%	5.3%
インプレス武蔵小金井	-	-	-	-	-	-	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%
トップレジデンス用賀	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%
OAK PLAZA (オークプラザ)	4.8%	4.3%	5.4%	5.2%	5.0%	5.5%	5.2%	5.0%	5.5%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%

鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z、神田錦町三丁目ビルディング、神田パークプラザ、ファーレイーストビル、イトーヨーカドー東習志野店、トップレジデンス日本橋茅場町、深沢ハウスHI棟、エコロジー豊洲プロセンチュリー、インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀、OAK PLAZA(オークプラザ)
大和不動産鑑定株式会社	芝公園ビル、新川中央ビル、相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア

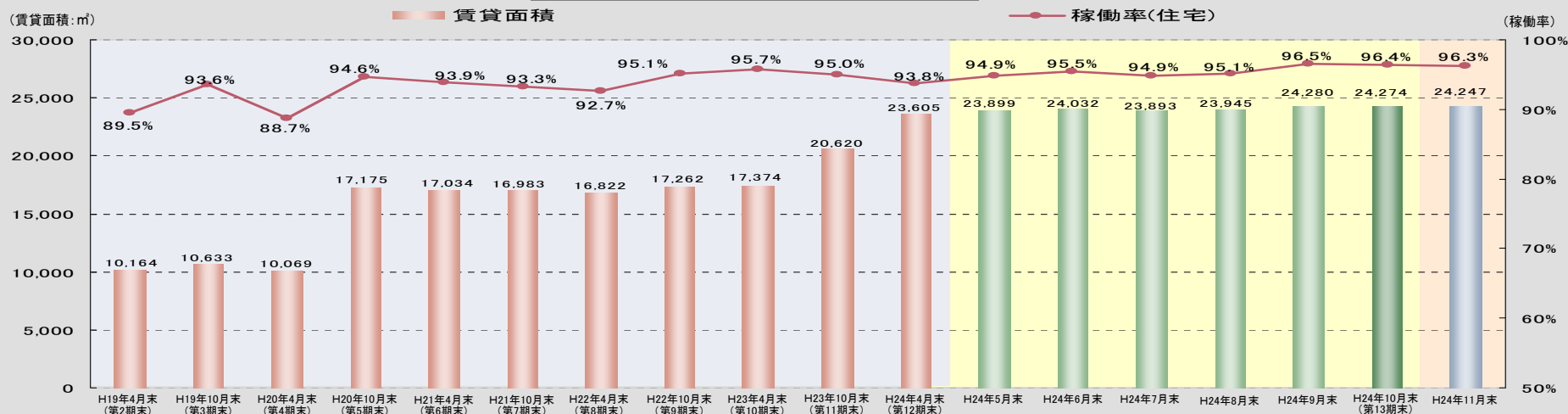
※本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、上記の不動産鑑定評価機関による鑑定評価を行っています。

V-4. 運用実績:稼働率の推移

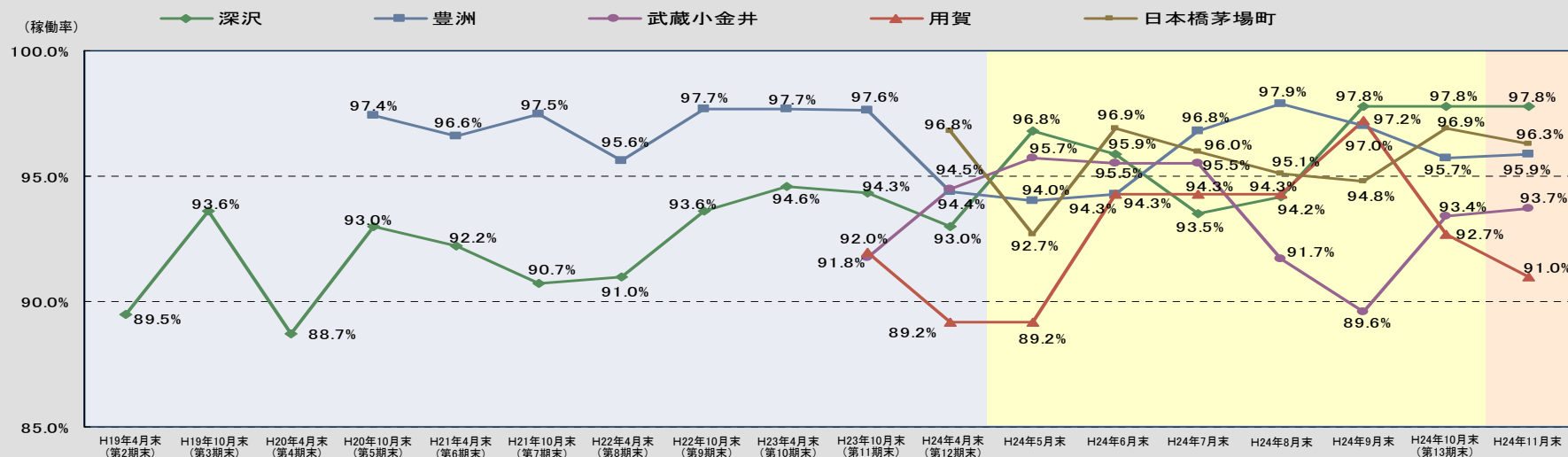


V-4. 運用実績:稼働率の推移

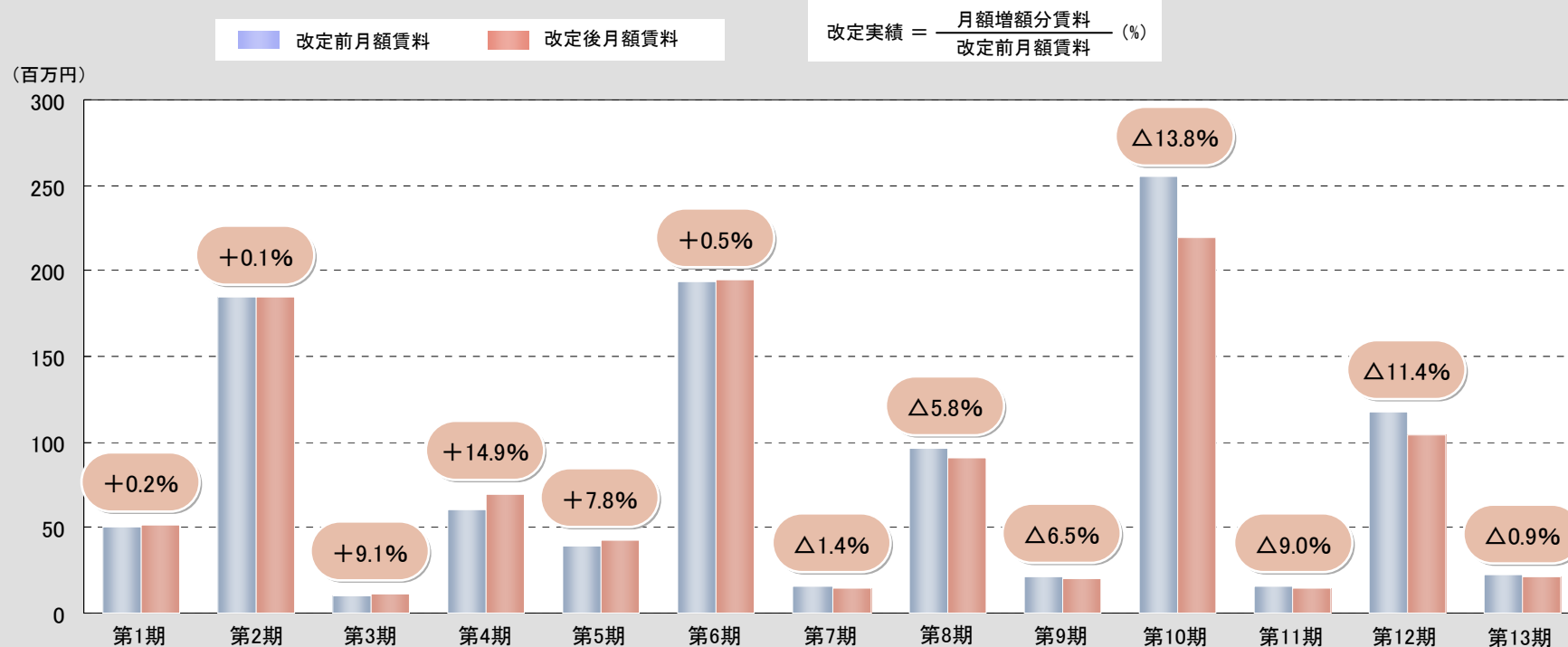
稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



V-5. 運用実績:賃料改定実績(住宅除く)



◆ 第13期賃料改定実績 ◆

減額幅のミニマイズを実行

- ・ オフィスビル 8件 : 据置き6件・減額2件
- 平均(住宅除く) : 0.9%の減額

セクションⅥ. 第13期(平成24年10月期)決算詳細

VI - 1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書

■ 損益計算書

科 目	第12期(運用日数182日) 自:平成23年11月1日 至:平成24年4月30日	第13期(運用日数184日) 自:平成24年5月1日 至:平成24年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業損益の部		
1. 営業収益	5,693	5,636
2. 営業費用	2,921	2,939
賃貸事業費用	2,383	2,384
資産運用報酬	409	430
その他の営業費用	129	124
営業利益	2,772	2,697
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	4	3
受取利息	2	1
その他の営業外収益	1	1
2. 営業外費用	747	697
支払利息	553	503
投資法人債利息	42	42
その他営業外費用	151	151
経常利益	2,029	2,002
特別損失	-	-
税引前当期純利益金額	2,029	2,002
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	28	△0
当期純利益	1,999	2,001
当期末処分利益	1,999	2,001

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第12期(運用日数182日) 自:平成23年11月1日 至:平成24年4月30日	第13期(運用日数184日) 自:平成24年5月1日 至:平成24年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	1,999	2,001
分配金の額	1,949	2,001
<1口あたり分配金(円)>	<12,577>	<12,912>
圧縮積立金繰入額	49	-
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,116百万円
- 管理業務費 : 392百万円
- 水道光熱費 : 230百万円 他

VI - 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第12期 (平成24年 4月30日現在)	第13期 (平成24年10月31日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
資産の部		
I 流動資産合計	6,235	7,144
現金及び預金	1,669	2,306
信託現金及び信託預金	4,299	4,538
その他の流動資産	266	299
II 固定資産合計	182,137	181,266
1. 有形固定資産計	181,403	180,444
建物等	994	982
土地	4,888	4,888
信託建物等	50,842	49,878
信託土地	124,678	124,695
2. 無形固定資産計	2	1
その他の無形固定資産	2	1
3. 投資その他の資産計	731	820
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	537	613
その他投資等	184	197
III 繰延資産合計	34	29
投資法人債発行費	34	29
資産合計	188,407	188,440

科 目	第12期 (平成24年 4月30日現在)	第13期 (平成24年10月31日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
負債の部		
I 流動負債合計	38,225	20,794
営業未払金	225	80
短期借入金	-	-
一年以内返済予定 長期借入金	36,735	19,235
未払金	233	252
未払費用	221	174
未払消費税等	-	102
前受金	804	945
デリバティブ債務	-	-
その他の流動負債	4	3
II 固定負債合計	65,922	83,341
投資法人債	8,500	8,500
長期借入金	51,735	69,167
預り敷金及び保証金	144	125
信託預り敷金及び保証金	5,513	5,512
繰延税金負債	28	25
デリバティブ債務	-	10
その他の固定負債	-	-
負債合計	104,147	104,136
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,259	84,311
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金	1,999	2,051
圧縮積立金	-	49
当期末処分利益	1,999	2,001
II 評価・換算差額等合計	-	△6
繰延ヘッジ損益	-	△6
純資産合計	84,259	84,304
負債純資産合計	188,407	188,440

VI - 3. 財務指標

項 目	第11期末 自 平成 23年 5月 1日 至 平成 23年10月31日	第12期末 自 平成 23年11月 1日 至 平成 24年 4月30日	第13期末 自 平成 24年 5月 1日 至 平成 24年10月31日	備 考
実質運用期間	184日	182日	184日	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	50.7%	51.5%	51.4%	期末有利子負債額/期末総資産額
賃貸NOI(Net Operating Income)	4,393百万円	4,126百万円	4,368百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額
(譲渡益含む)	—	(4,382百万円)	—	
賃貸NOI利回り	5.0%	4.5%	4.7%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
(譲渡益含む)	—	(4.8%)	—	
FFO(Funds from Operation)	3,046百万円	2,815百万円	3,117百万円	当期純利益＋当期減価償却額－不動産等売却益(＋不動産等売却損)
1口当たりFFO	19,654円	18,165円	20,113円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.1%	1.1%	1.1%	経常利益/((期首総資産額＋期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.1%)	(2.2%)	(2.1%)	(注)第12期の数値には、平成23年11月25日付で譲渡済の譲渡益を含みます。
自己資本利益率(ROE)	2.4%	2.4%	2.4%	当期純利益/((期首純資産額＋期末純資産額)/2)
(年換算)	(4.7%)	(4.8%)	(4.7%)	(注)第12期の数値には、平成23年11月25日付で譲渡済の譲渡益を含みます。
インプライド・キャップレート	5.7%	5.1%	5.6%	NOI(通期ベース)/(時価総額(EV)＋ネット・デット(負債合計－流動資産合計))
				(注)第12期の数値には、平成23年11月25日付で譲渡済の譲渡益を控除しています。
NAV倍率	0.76	0.85	0.74	期末投資口時価総額/(期末純資産額＋(期末算定価格－期末帳簿価格))
期末自己資本比率	45.4%	44.7%	44.7%	期末純資産額/期末総資産額

VI - 4. 投資主の状況

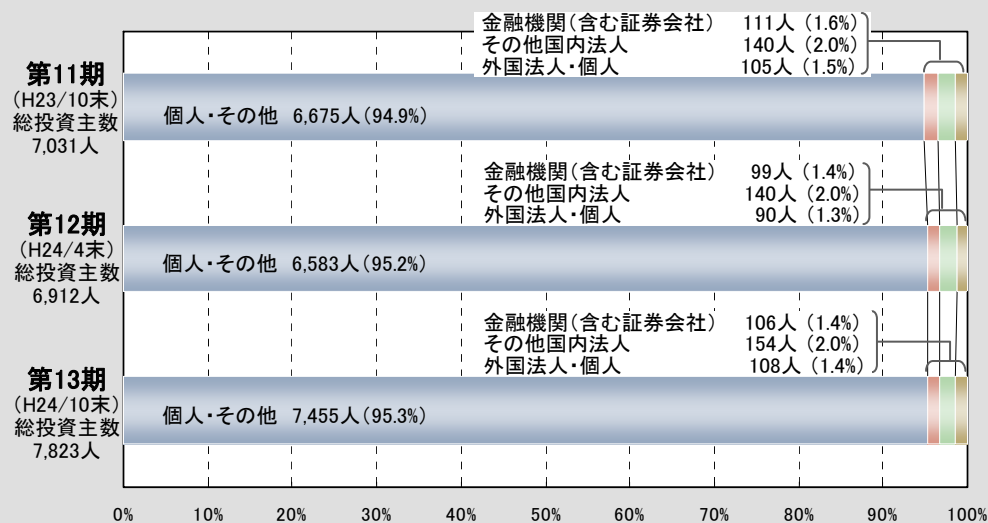
投資口分布状況(第13期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	24,392	15.7%	7,455	95.3%
金融機関(含む証券会社)	94,436	60.9%	106	1.4%
その他国内法人	13,572	8.8%	154	2.0%
外国法人・個人	22,600	14.6%	108	1.4%
合計	155,000	100.0%	7,823	100.0%

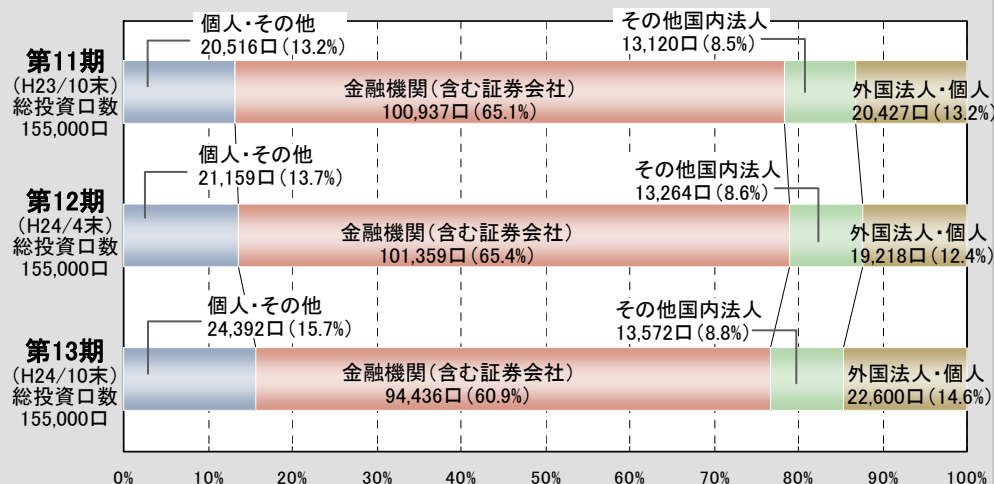
主要な投資主の状況(第13期末時点)

順位	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有口数の割合(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,658	18.5
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,155	5.3
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,402	4.1
4	株式会社北洋銀行	6,139	4.0
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,829	3.1
6	株式会社池田泉州銀行	4,540	2.9
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	3,848	2.5
8	メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイ カンパニー ジェイビーワイ	3,757	2.4
9	三井住友信託銀行株式会社	3,176	2.0
10	王子不動産株式会社	3,162	2.0
10	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	2.0
12	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,464	1.6
13	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,389	1.5
14	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,750	1.1
15	株式会社南日本銀行	1,550	1.0
合 計		83,981	54.2

所有者別投資主数



所有者別投資口数



VI - 5. 投資口価格の推移(H18.3.1～H24.11.30)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

37.1万円
(H24.10.31)

上場時公募価格

55万円

H18.3.1

上場来高値(終値ベース)

99.8万円

H19.2.16

上場来安値(終値ベース)

20.8万円

H20.10.28

セクションⅦ. 参考資料: ポートフォリオの概要

VII - 1. ポートフォリオマップ(第13期末時点)



日本電気本社ビル



深沢ハウスHI棟



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



相模原ショッピングセンター



神田錦町三丁目ビルディング

VII - 2. ポートフォリオサマリー(第13期末時点)

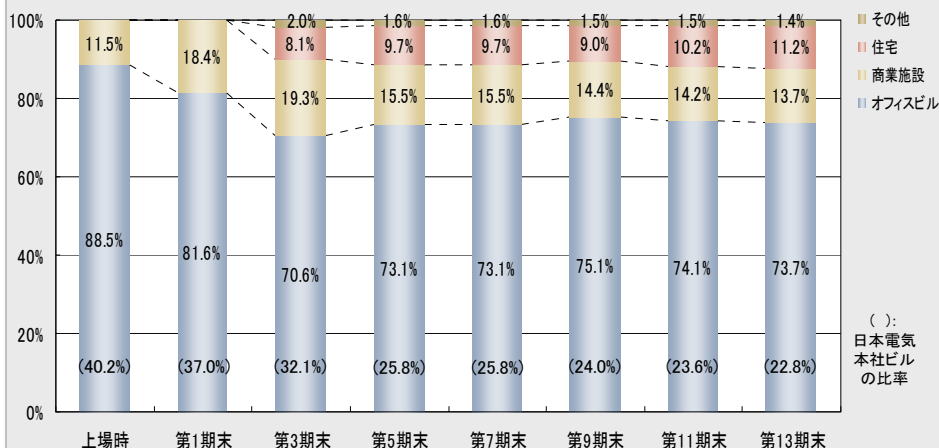
取得資産総額 : 1,843.⁴⁵億円

投資物件数 : 18物件

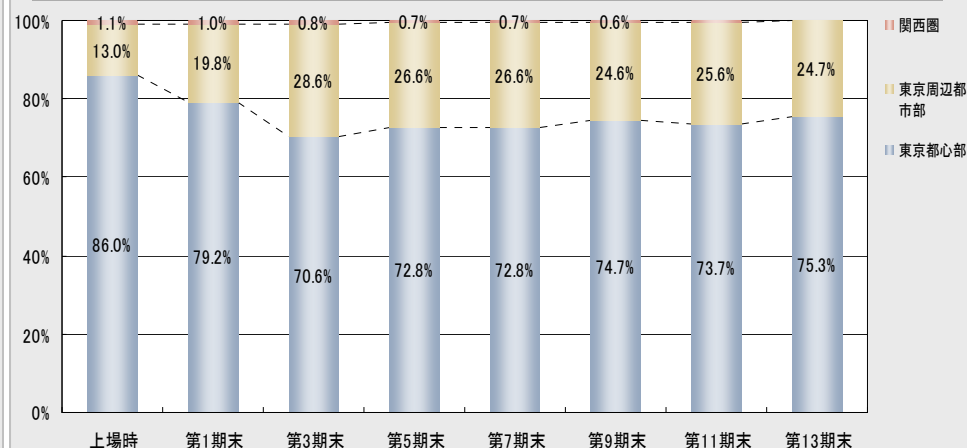
総賃貸可能面積 : 300,294.²³m²

PML : 2.6%

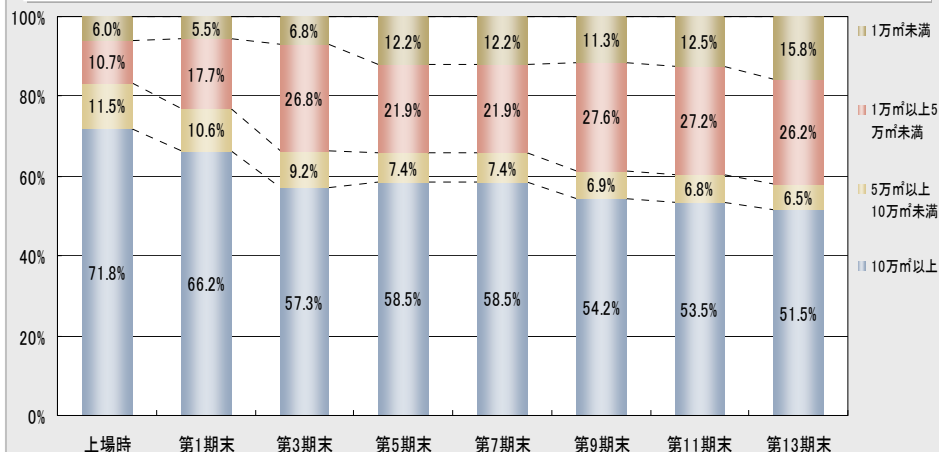
用途区分



地域区分

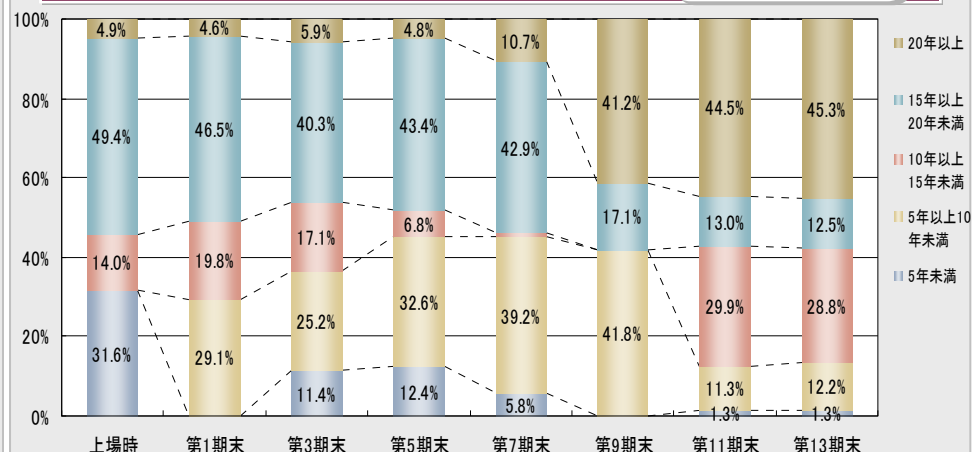


規模区分(延床面積ベース)



築年数区分

第13期末平均: 18.⁶年



VII - 3. ポートフォリオ一覧(第13期末時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得日	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	平成18年3月3日	144,476.05	72,238.03	平成2年1月	41,950	22.8	100.0	1	1.4
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	平成18年3月1日	267,132.67	23,219.46	平成13年10月	33,000	17.9	100.0	7	1.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	平成20年3月27日	267,132.67	10,914.20	平成13年10月	20,000	10.8	100.0	1	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	平成22年1月13日	12,169.78	8,025.65	昭和48年3月	12,700	6.9	100.0	1	7.0
		赤坂王子ビル	東京都港区	平成18年3月1日	10,063.05	7,301.15	平成1年4月	9,660	5.2	98.8	6	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	平成20年3月19日	4,958.29	3,060.43	平成3年5月	5,770	3.1	77.5	2	9.6
		新川中央ビル	東京都中央区	平成24年3月30日	7,981.27	6,032.24	昭和62年7月	5,610	3.0	100.0	1	7.0
		神田パークプラザ	東京都千代田区	平成18年3月1日	5,511.83	4,537.66	昭和34年11月	5,156	2.8	100.0	10	14.1
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	平成18年3月1日	16,206.34	5,850.23	平成6年12月	2,091	1.1	89.6	1	2.8
小 計(9物件)					—	141,179.05	—	135,937	73.7	99.0	30	—
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	平成18年3月1日	56,351.42	61,763.28	平成5年8月 他	12,000	6.5	100.0	2	3.6
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	平成18年6月30日	45,338.37	51,098.42	平成6年10月	8,900	4.8	100.0	1	7.7
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	平成19年3月19日	28,930.36	14,960.69	平成17年10月	4,335	2.4	100.0	3	8.5
	小 計(3物件)					—	127,822.39	—	25,235	13.7	100.0	6
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	平成24年2月1日	4,540.70	3,455.68	平成16年2月	2,400	1.3	96.9	1	6.6
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	平成18年12月8日	12,135.36	11,357.44	平成16年6月	10,635	5.8	97.8	1	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	平成20年5月30日	9,630.96	6,789.03	平成17年1月	5,160	2.8	95.7	1	10.6
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	平成23年8月12日	2,471.30	2,056.41	平成20年6月	1,223	0.7	93.4	1	6.4
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成23年10月14日	1,894.35	1,512.38	平成20年2月	1,165	0.6	92.7	1	8.6
	小 計(5物件)					—	25,170.94	—	20,583	11.2	96.4	5
その他 資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都千代田区	平成19年3月20日	6,121.85	6,121.85	昭和60年4月	2,590	1.4	100.0	1	7.7
	小 計(1物件)					—	6,121.85	—	2,590	1.4	100.0	1
合 計(18物件)					—	300,294.23	—	184,345	100.0	99.2	42	2.6

VII - 4. 物件別賃貸事業収支(第13期)

(単位:百万円)

	日本電気 本社ビル	晴海 アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	晴海 アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ (注)	神田錦町 三丁目 ビルディング (注)	赤坂王子 ビル	芝公園 ビル	新川中央 ビル	神田 パーク プラザ	ファーレ イースト ビル	相模原 ショッピング センター	イー ヨーガ 東習志野 店	武蔵浦和 ショッピング スクエア	トップ レジデンス 日本橋茅 場町	深沢 ハウス HI棟	エコロジー 豊洲プロセ ンチュリー	インプレス 武蔵 小金井	トップ レジデンス 用賀	OAK PLAZA (オーク プラザ)
稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,217			135	98	204	176	151	407	236	129	90	240	164	44	37	94
賃貸収入	1,370	1,217			135	98	200	176	151	407	236	129	84	233	155	41	35	94
賃貸事業費用 合計	210	351			83	26	28	39	67	59	35	17	15	58	41	11	8	18
管理業務費	1	158			22	7	13	8	30	2	1	1	10	35	20	5	5	0
公租公課	205	89			39	8	0	13	11	52	27	14	0	15	8	2	1	13
水道光熱費	-	96			15	8	11	14	22	-	-	-	1	0	1	0	0	-
修繕費	-	1			3	0	2	2	0	3	4	0	3	5	10	2	0	2
損害保険料	1	2			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	1	2			2	-	0	0	1	1	0	1	0	2	0	0	0	1
NOI (NOI利回り)	1,160 (5.5%)	865 (5.2%)	284 (2.8%)	355 (5.6%)	51 (1.1%)	72 (2.5%)	176 (6.3%)	136 (5.3%)	84 (8.1%)	348 (5.8%)	200 (4.5%)	111 (5.2%)	74 (6.2%)	181 (3.4%)	122 (4.8%)	33 (5.4%)	29 (5.1%)	76 (5.9%)
減価償却費	223	245	120	35	32	17	33	13	34	54	72	49	27	66	45	17	13	12
賃貸事業利益	937	620	164	320	18	54	143	123	49	293	127	62	47	115	77	15	16	64
資本的支出	16	17	2	5	5	5	37	5	0	3	4	0	-	0	0	-	-	1

防火設備更新工事

防火設備更新工事

共用部リニューアル工事

(注)晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZおよび神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収支については、テナントの要望により一部を非開示とさせていただきます。

VII - 5. 個別物件概要(オフィスビル)



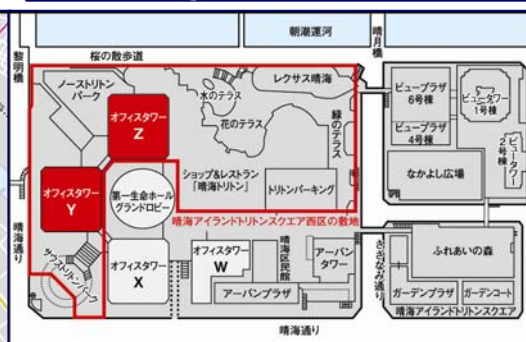
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	平成2年1月
所有形態	所有権 〔不動産信託受益権の 準共有持分50%〕
取得価格	419.5億円



物件名	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
所在地	東京都中央区晴海一丁目
延床面積	267,132.67㎡
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (3～15階部分)
取得価格	330.0億円



物件名	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ
所在地	東京都中央区晴海一丁目
延床面積	267,132.67㎡
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (17階一部、18～22階部分)
取得価格	200.0億円



VII - 5. 個別物件概要(オフィスビル)



物件名	神田錦町三丁目ビルディング
所在地	東京都千代田区神田錦町三丁目
延床面積	12,169.78㎡
竣工年月	昭和48年3月(平成13年11月 大規模リニューアル実施、平成21年10月 耐震補強実施)
所有形態	所有権
取得価格	127 ⁰ 億円



物件名	赤坂王子ビル
所在地	東京都港区赤坂八丁目
延床面積	10,063.05㎡
竣工年月	平成1年4月
所有形態	所有権
取得価格	96.6億円



物件名	芝公園ビル
所在地	東京都港区芝三丁目
延床面積	4,958.29㎡
竣工年月	平成3年5月
所有形態	土地: 所有権(一部共有) 建物: 区分所有権(1~7階部分)
取得価格	57.7億円



VII - 5. 個別物件概要(オフィスビル)

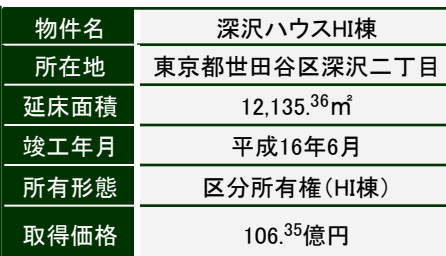


物件名	新川中央ビル
所在地	東京都中央区新川一丁目
延床面積	7,981.27㎡
竣工年月	昭和62年7月
所有形態	所有権
取得価格	56.1億円

物件名	神田パークプラザ
所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目
延床面積	5,511.83㎡
竣工年月	昭和34年11月 (平成15年に耐震リニューアル工事を実施)
所有形態	所有権
取得価格	51.56億円

物件名	ファーレイイーストビル
所在地	東京都立川市曙町二丁目
延床面積	16,206.34㎡
竣工年月	平成6年12月
所有形態	区分所有権 2～5階部分、6階の一部及び8階部分
取得価格	20.91億円





物件名
所在地
延床面積
竣工年月
所有形態
取得価格



VII - 6. 個別物件概要(住宅)



物件名	トップレジデンス日本橋茅場町
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目
延床面積	4,540.70㎡
竣工年月	平成16年2月
所有形態	所有権
取得価格	24.0億円



物件名	インプレス武蔵小金井
所在地	東京都小金井市中町四丁目
延床面積	2,471.30㎡
竣工年月	平成20年6月
所有形態	所有権
取得価格	12.234億円



物件名	トップレジデンス用賀
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目
延床面積	1,894.35㎡
竣工年月	平成20年2月
所有形態	所有権
取得価格	11.65億円



VII - 7. 個別物件概要(商業施設・その他)



物件名	相模原ショッピングセンター
所在地	神奈川県相模原市 南区古淵三丁目
延床面積	56,351.42㎡
竣工年月	平成5年8月他
所有形態	所有権
取得価格	120.0億円

物件名	イトーヨーカドー東習志野店
所在地	千葉県習志野市 東習志野七丁目
延床面積	45,338.37㎡
竣工年月	平成6年10月
所有形態	所有権
取得価格	89.0億円

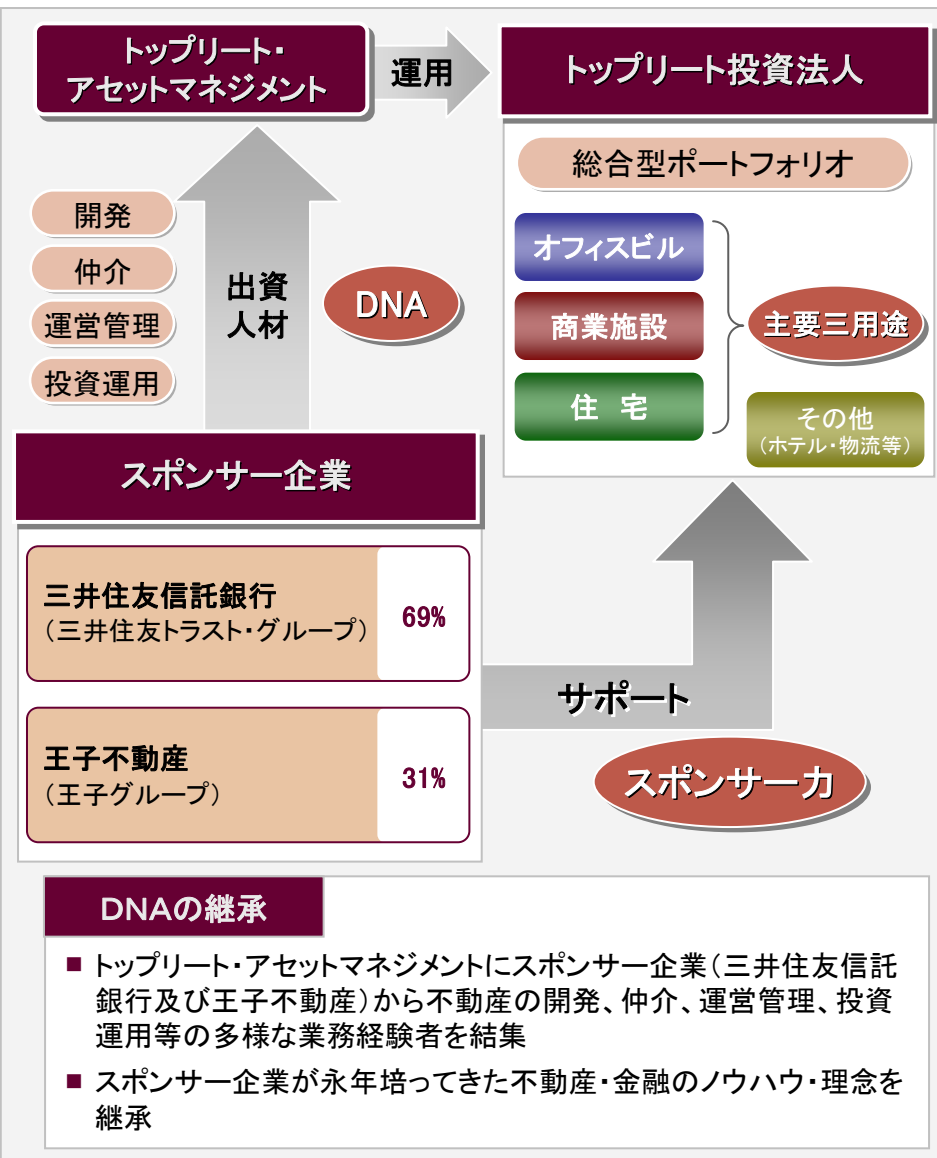
物件名	武蔵浦和ショッピングスクエア
所在地	埼玉県さいたま市 南区別所七丁目
延床面積	28,930.36㎡
竣工年月	平成17年10月
所有形態	土地:所有権・建物:区分所有権 (不動産信託受益権の 準共有持分50%)
取得価格	43.35億円

物件名	OAK PLAZA(オークプラザ)
所在地	東京都千代田区神田 淡路町二丁目
延床面積	6,121.85㎡
竣工年月	昭和60年4月 平成19年にコンバージョン実施
所有形態	所有権
取得価格	25.9億円



セクションⅧ. 参考資料:運用体制

VIII - 1. TOP REITの特徴と運用戦略



1. 総合型ポートフォリオ運用

- ① 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- ② 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求
- ③ シンクタンクの有効活用

2. スポンサー力の最大活用

- ① パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
- ② ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
- ③ 「+ α のマネジメント力」を活用した内部成長の達成

安定した
収益の確保

運用資産の
着実な成長

投資主価値の最大化

スポンサー力の最大活用

- スポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等のスポンサー力を最大活用
 - ・三井住友トラスト・ホールディングスの連結子会社及び関連会社: 101社、
 - ・王子製紙の連結子会社及び関連会社: 344社]
- (いずれも平成24年3月31日現在)

VIII-2. 運用会社の概要

名 称 トップリート・アセットマネジメント株式会社
(Top REIT Asset Management Co., Ltd.)

所 在 地 東京都中央区八重洲一丁目3番7号

設 立 平成16年10月22日

資本金と株主構成 3億円
三井住友信託銀行株式会社 69%
王子不動産株式会社 31%

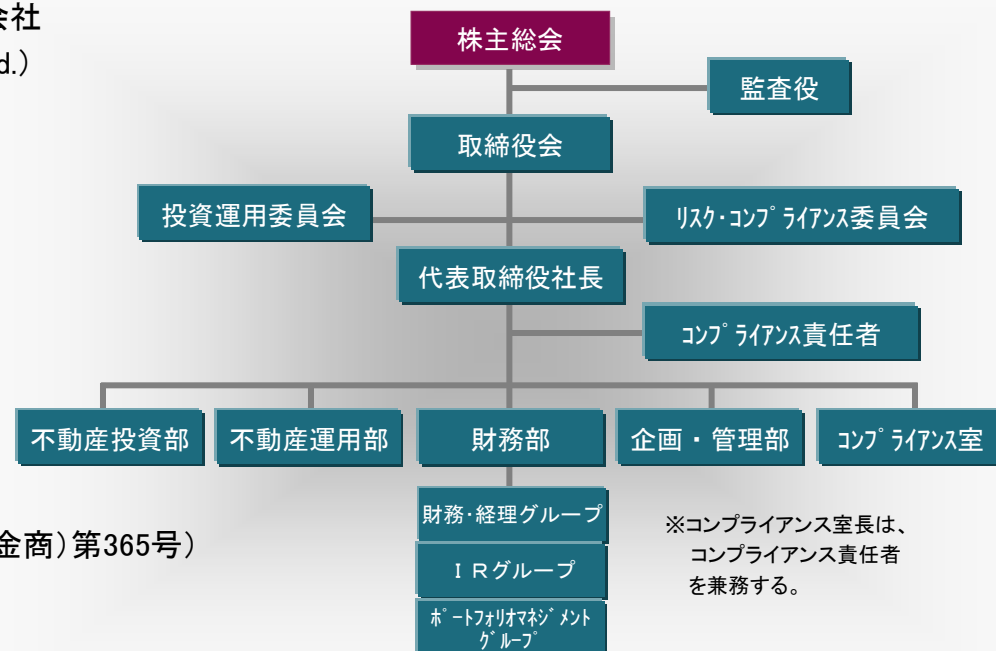
事 業 内 容 投資運用業
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)

代 表 者 代表取締役社長 遠藤 晋民

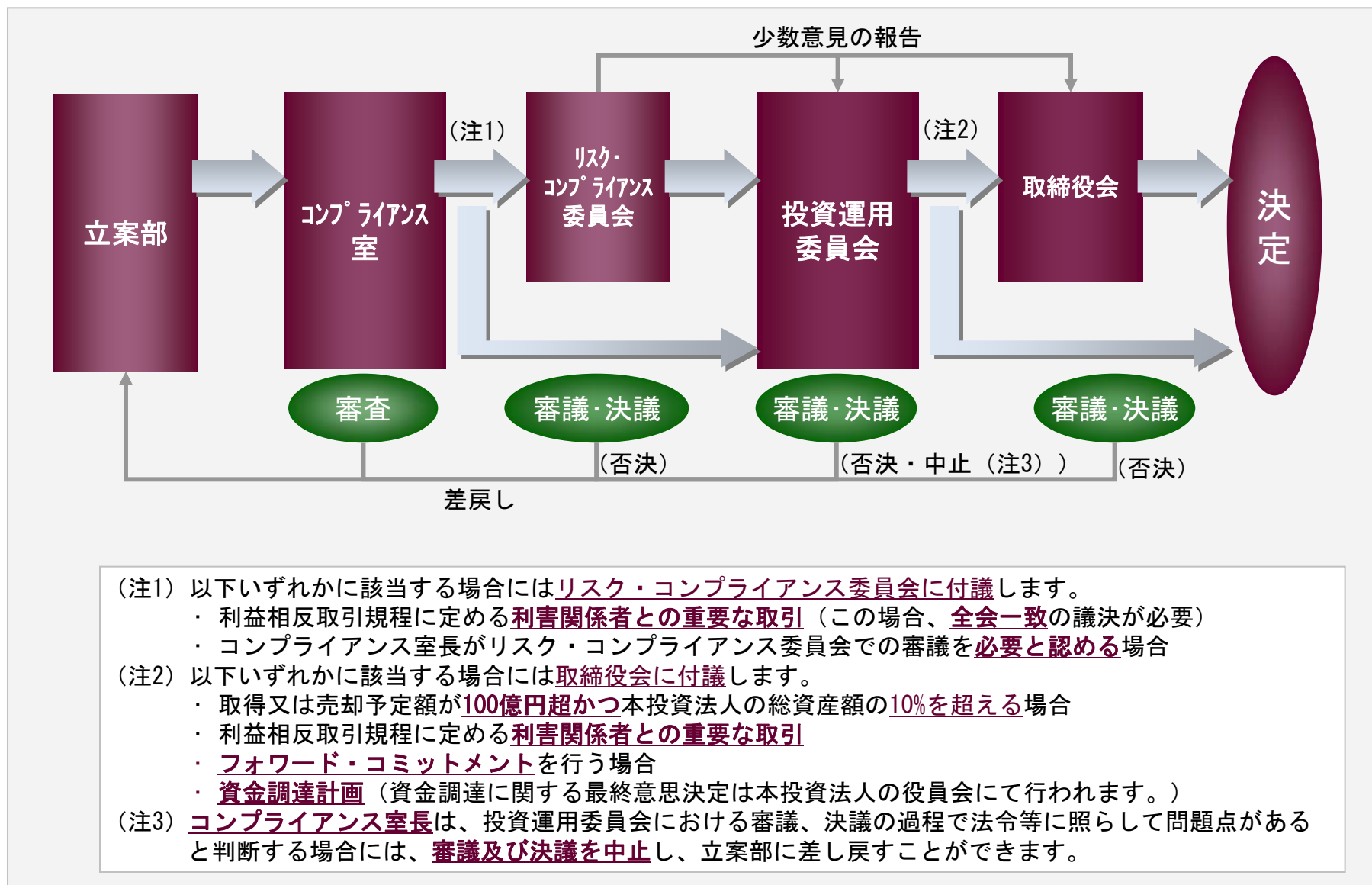
沿 革

平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号
平成17年 5月10日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
	国土交通大臣認可第35号
平成17年 6月28日	投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号
平成17年11月 2日	トップリート投資法人与資産運用委託契約の締結
平成19年 9月30日	金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 関東財務局長(金商)第365号
平成19年11月27日	金融商品取引業(投資運用業)の登録申請 申請書類提出
平成21年12月10日	宅地建物取引業の免許更新 東京都知事(2)第83904号

※全て平成24年12月17日現在



VIII- 2. 運用会社の概要



トップリート・アセットマネジメント株式会社

〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目3番7号

TEL: 03-3243-2181 / FAX: 03-3243-2182

<財務部 IRグループ>

大橋 (E-mail: Shusaku.Ohashi@top-reit-am.co.jp)

平野 (E-mail: Nobuyuki.Hirano@top-reit-am.co.jp)

吉井 (E-mail: Junko.Yoshii@top-reit-am.co.jp)

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。トップリート投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本資料に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。