

証券コード

8982



TOP REIT, Inc.

トップリート投資法人 第15期 決算説明会資料

平成25年5月1日～平成25年10月31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15期(2013年10月期)の課題と実績の総括

- Ⅰ-1. 第15期の課題と実績のまとめ
- Ⅰ-2. 内部成長の課題と実績
「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致状況」
- Ⅰ-3. 内部成長の課題と実績 「賃料改定」
- Ⅰ-4. 第15期決算サマリー

セクションⅡ. 公募増資の実施(第16期(2013年11月))

- Ⅱ-1. 今後の更なる成長の加速化に向けた公募増資
- Ⅱ-2. スポンサーサポート
- Ⅱ-3. 新規取得物件「銀座王子ビル」
- Ⅱ-4. 新規取得物件「新宿EASTビル」
- Ⅱ-5. 新規取得物件「コジマ×ビックカメラ柏店」

セクションⅢ. 第16期・第17期の業績予想

- Ⅲ-1. 第16期・第17期の業績予想の前提条件と業績予想
- Ⅲ-2. 第16期・第17期の業績予想
- Ⅲ-3. 第16期・第17期の業績予想(詳細)

セクションⅣ. 足許の戦略

- Ⅳ-1. マーケットの見通し
- Ⅳ-2. 足許の内部成長戦略
- Ⅳ-3. 足許の外部成長戦略
- Ⅳ-4. 足許の財務戦略
- Ⅳ-5. 更なる成長の加速化

セクションⅤ. 第15期の運用実績

- Ⅴ-1. 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. 稼働率の推移
- Ⅴ-5. 格付と有利子負債の状況(第15期末現在)

セクションⅥ. 第15期(2013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(2006.3.1～2013.11.29)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオの概要

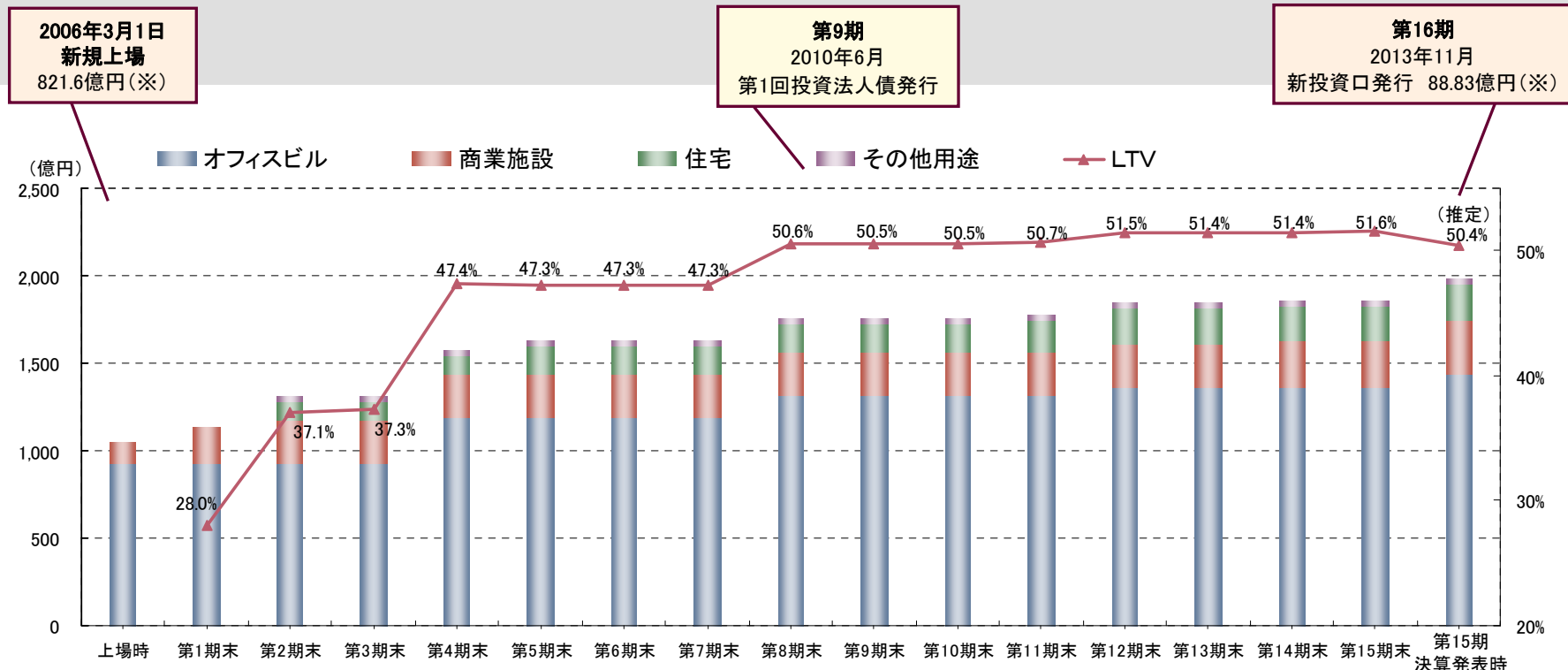
- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ(2013年11月末日現在)
- Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(2013年11月末日現在)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(2013年11月末日現在)
- Ⅶ-4. 物件別賃貸事業収支(第15期)
- Ⅶ-5. 個別物件概要(オフィスビル)
- Ⅶ-6. 個別物件概要(商業施設)
- Ⅶ-7. 個別物件概要(住宅)
- Ⅶ-8. 個別物件概要(住宅・その他)

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

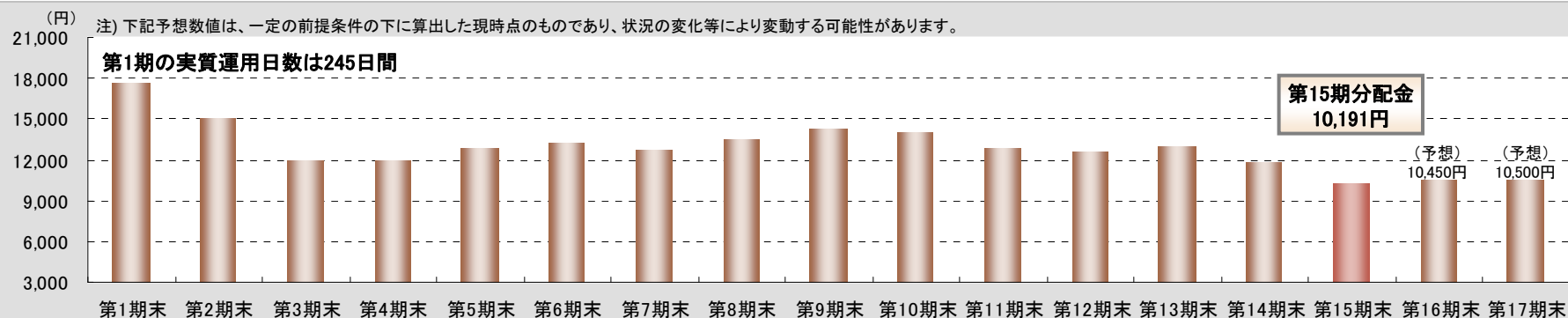
TOPICS. 上場以降の概観

トピックス & 外部成長 & 財務状況



(※) OAIに伴う第三者割当を含みます。

分配金



セクションⅠ．第15期(2013年10月期)の課題と実績の総括

I - 1. 第15期の課題と実績のまとめ

“成長へのステップの礎を築く” 決意で臨んだ第15期

プラス α の確保

期初課題

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント誘致

マーケット環境等を踏まえた的確な賃料改定

実績

新規テナント3社と賃貸借契約を締結
(うち、1社は第16期の成約)
2014年2月には稼働率87.5%まで進捗の見込み

相模原ショッピングセンターの契約更改を完了
オフィスビルの賃料改定は平均4.6%減額で着地

成長へのステップ

期初課題

新規物件の取得による収益の積み上げ

実績

第15期活動の成果により
スポンサー力を活用した3物件の取得に目処

第16期初の公募増資へ

I-2. 内部成長の課題と実績

「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致状況」

新たに**3テナント**、約1,750坪を成約。2014年2月に稼働率87.5%まで進捗見込み
契約期間中における中途解約時の違約金条項の付帯により賃料を均等計上
従ってフリーレント期間中も収益貢献

◆ 足許のリーシング状況 ◆

階数	前テナントの 解約日	フロア毎の賃貸状況	
15階	2013年2月末日	2013年9月1日 賃貸借契約開始 (約443坪)	(注2)
14階		(注3)	
13階	2013年1月末日	2013年6月1日 賃貸借契約開始 (約1,454坪)	
12階			
11階			
10階		2014年2月1日 賃貸借契約開始 (約1,170坪)	
9階	2013年2月末日		
8階	2013年3月末日		
7階	—	継続入居中	
6階	—		
5階	—		
4階	—		
3階	2013年 2月末日・3月末日		(注1)

継続したリーシング活動の結果

- 部分につき第14期中に成約
- 部分につき第15期中に成約
- 部分につき第16期中に成約

(注1) 2013年3月及び4月にスポンサー企業グループの関連会社2社による館内増床(約80坪)

(注2) 2014年1月8日 賃貸借契約開始(約135坪)

(注3) 14階はテナント従業員用の食堂施設であり、賃貸可能面積に含みません。

【今後の活動方針】

- ・ 賃借ニーズを有する複数テナント候補先への継続したアプローチ
→ スポンサー企業及びPM会社との連携を図り

早期のリースアップ完了を目指す

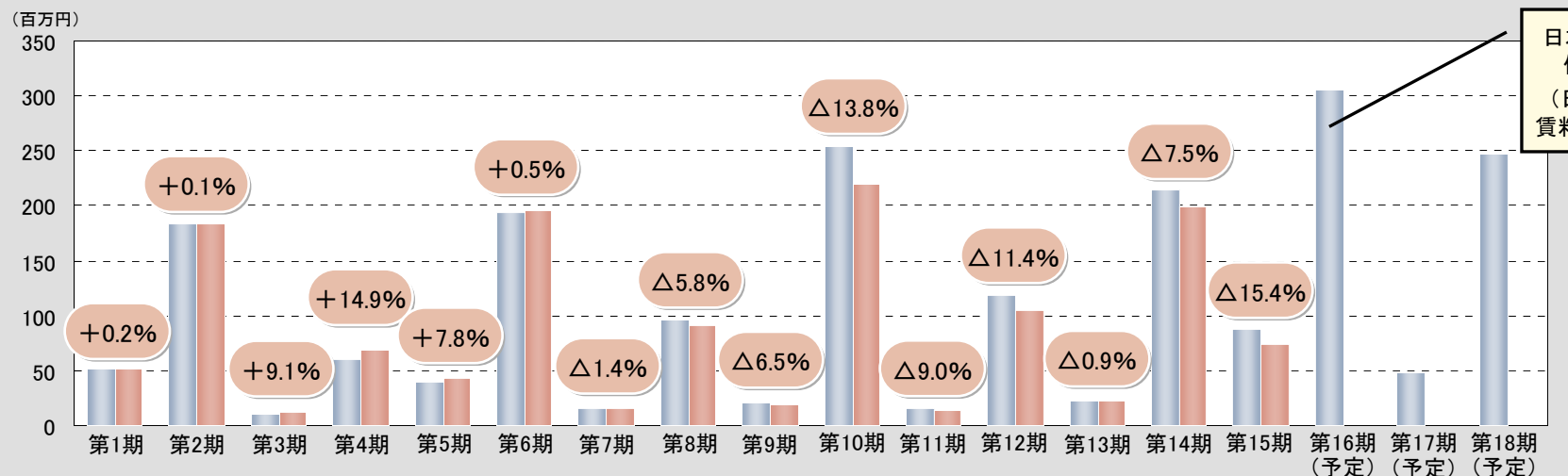
	2013年 5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	2014年 1月末	2月末
稼働率(%)	41.8	62.5	62.5	62.5	68.9	68.9	68.9	68.9	70.8	87.5
空室面積(坪)	4,079	2,625	2,625	2,625	2,182	2,182	2,182	2,182	2,046	875
総テナント数	3	4	4	4	5	5	5	5	6	7

I - 3. 内部成長の課題と実績 「賃料改定」

【マーケット環境等を踏まえた的確な賃料改定】

- 第15期：オフィスビル6テナント及び商業施設2テナント(前期末時点ポートフォリオの賃料比率 11.1%)
オフィスビル(6テナント)の賃料改定は平均4.6%の減額で着地
相模原ショッピングセンターは6年間の契約更新、計画の範囲内の減額で着地
- 第16期：日本電気本社ビル
 2013年9月30日付で**増額改定で合意済み**。改定後の賃料は**2017年12月迄の固定**

◆ 第15期賃料改定実績(住宅除く) ◆



第15期 全8テナント(住宅除く)：据置き 3件・減額 5件

I-4. 第15期決算サマリー

科目	第15期実績	第15期予想 (2013年6月13日発表)	増減 (対第15期予想比)		第14期実績	増減 (対第14期実績比)	
実質運用期間	184日	184日	-	-	181日	-	-
営業収益	5,154百万円	5,125百万円	+28百万円	+0.6%	5,844百万円	△690百万円	△11.8%
営業利益	2,172百万円	2,112百万円	+60百万円	+2.9%	2,447百万円	△274百万円	△11.2%
経常利益	1,580百万円	1,504百万円	+75百万円	+5.1%	1,823百万円	△243百万円	△13.3%
当期純利益	1,579百万円	1,503百万円	+76百万円	+5.1%	1,822百万円	△243百万円	△13.3%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	-	-
1口当たり分配金	10,191円	9,700円	+491円	+5.1%	11,759円	△1,568円	△13.3%
期末投資物件数	19物件	19物件	-	-	19物件	-	-
期末算定価格合計	170,470百万円	-	-	-	172,360百万円	△1,890百万円	△1.1%

■ 第15期実績と予想との主な差異

営業収益: +28百万円

- 季節的要因等による水道光熱費収入の増加
- 解約違約金・更新料の収受増

営業利益: +60百万円 (上記営業収益に以下の営業費用増減分が反映(+32百万円))

- 後継テナントとの契約締結の一部が翌期にずれたことによる費用(仲介手数料)減
- 修繕工事の一部が資本的支出に振替えとなったことによる費用減
- 季節的要因等による水道光熱費支出の増加

経常利益: +75百万円 (上記営業利益に以下の営業外損益が反映(+15百万円))

- 保険金収入

■ その他参考情報

項目	第15期実績	第14期実績
期末テナント数	40	39
期末総賃貸可能面積	301,825.87㎡	301,825.87㎡
期末稼働率	96.7%	94.5%
当期減価償却費	1,115百万円	1,121百万円
当期資本的支出額	176百万円	443百万円
期末投資口価格	457,500円	522,000円
期末時価総額	70,912百万円	80,910百万円

セクションⅡ．公募増資の実施（第16期（2013年11月））

Ⅱ-1. 今後の更なる成長の加速化に向けた公募増資

分配金水準の維持・向上の礎となる公募増資の実施 運用資産のクオリティと投資利回りの両面追求

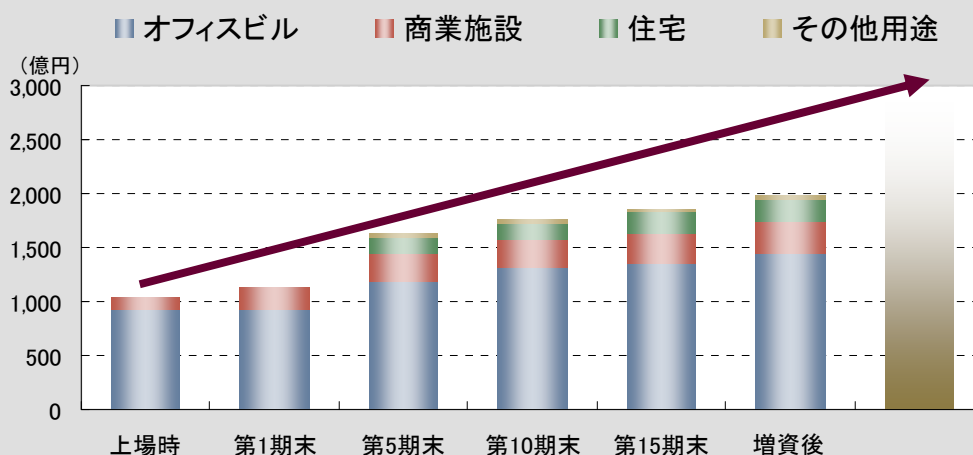
新規物件の取得によるポートフォリオの変化

	第15期		新規 取得物件		新規物件 取得後
物件数	19物件		3物件		22物件
取得価額	1,855億円		123億円		1,978億円
東京都心部投資比率	74.8%	+	63.4%	=	74.1%
NOI利回り	4.1%		5.6%		4.5%
償却後利回り	2.9%		4.1%		3.3%

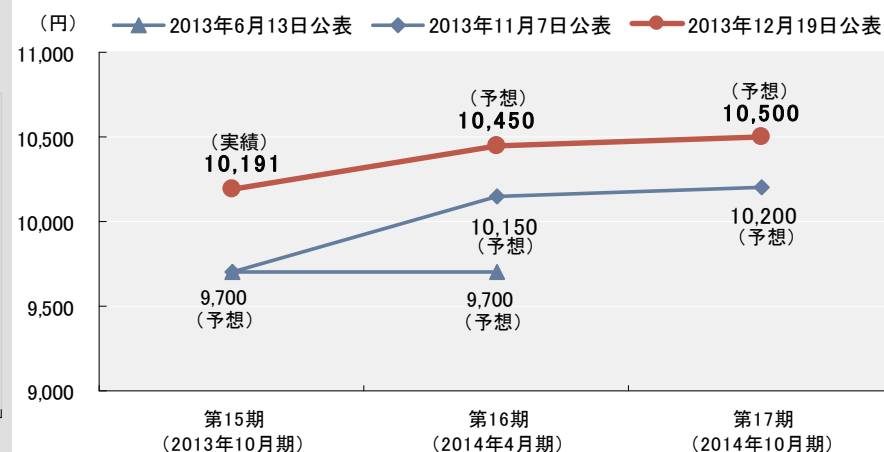
増資の概要

	公 募	第三者割当
払 込 日	2013年11月25日	2013年12月13日
発行投資口数	20,000口	1,000口
発 行 価 格	438,750円	—
発 行 価 額	423,000円	423,000円
発行価額総額	8,460,000,000円	423,000,000円

着実に資産規模を拡大
今後は更なる成長に向けて成長スピードを加速化

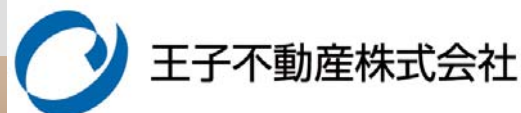


分配金の希薄化に配慮した分配金水準の向上と
LTVの低下 51.6%→50.4% (推定) を実現



Ⅱ-2. スポンサーサポート

スポンサー力の最大活用 of 成果



【財務運営】

銀行借入を併用し
分配金に配慮
メインスポンサーからの
機動的な借入を実施

借入先	三井住友信託銀行
借入金額	4,500百万円
借入実行日	2013年11月28日
返済期日	2014年 4月30日

【外部成長】

新規3物件取得時に
スポンサーのパイプライン機能
を活用



II-3. 新規取得物件「銀座王子ビル」

東京都心部オフィスビル



王子不動産のサポートにより王子ホールディングスから取得
価格競争に晒されることなく相対取引を実現

NOI利回り : 4.9%

※NOI利回り＝鑑定評価書に記載の直接還元法による1年間の賃貸純収益÷取得価額

【取得のポイント】

- 東京メトロ「銀座」駅から徒歩3分・「東銀座」駅から徒歩1分・「銀座一丁目」駅から徒歩6分、JR「有楽町」駅から徒歩9分の高い交通利便性
- 銀座エリアでも不動産として特に希少性が高い「銀座四丁目」に所在、「銀座住所」のブランド力によるテナントへの高い訴求力
- 2006年に外部テナント賃貸向けにリニューアルを実施、OAフロア、個別空調システム、セキュリティシステムの導入による館内利用

24時間対応等、近時のテナントニーズを満たす設備スペック

銀座王子ビルの概要

所在地	東京都中央区銀座四丁目9番8号
地積	421.37㎡(借地部分24.36㎡含む)
延床面積	3,251.03㎡
構造・階数	SRC造陸屋根地下2階付9階建
竣工年月	1991年1月
所有形態	所有権(土地の一部について借地権)
取得価額	2,000,000千円
鑑定評価額	2,000,000千円(2013年9月30日時点)



II-4. 新規取得物件「新宿EASTビル」

東京都心部オフィスビル



スポンサーグループ企業がサブAM業務を受託している私募ファンドから取得
スポンサーグループより情報提供を受け取引を実現

NOI利回り : 5.5%

※NOI利回り

= 鑑定評価書に記載の直接還元法による1年間の賃貸純収益 ÷ 取得価額

【取得のポイント】

- 東京メトロ「新宿御苑前」駅及び都営地下鉄「曙橋」駅よりそれぞれ徒歩約7分に立地、東京メトロ丸ノ内線利用で「東京」駅まで約16分の交通利便性
- 都内屈指の商業繁華性のあるJR「新宿」駅への良好なアクセス、集客性・繁華性を重視する企業への高い訴求力
- 基準階の天井高2,800mm、基準階面積が約390坪、

更に、200mmのOA床が敷設され、床荷重500kg/㎡のコンピュータ設備用のヘビーデューティーゾーンが設置された高いスペック

- 大手ゼネコンの鹿島建設株式会社の設計・施工により2002年に竣工比較的築浅物件であり、ポートフォリオ全体の平均築年数の引き下げに貢献

新宿EASTビルの概要

所在地	東京都新宿区富久町10番5
地積	3,208.20㎡
延床面積	10,704.44㎡
構造・階数	RC造陸屋根地下2階付6階建
竣工年月	2002年10月
所有形態	所有権
取得価額	5,800,000千円
鑑定評価額	6,110,000千円



II-5. 新規取得物件「コジマ×ビックカメラ柏店」

東京周辺都市部 商業施設

三井住友信託銀行のサポートにより
スポンサーグループ企業がAM業務を受託している
私募ファンドから取得

NOI利回り : 6.0%

※NOI利回り

＝鑑定評価書に記載の直接還元法による1年間の賃貸純収益÷取得価額

【取得のポイント】

- 恵まれた商圈人口、商業地として優良なマーケット環境
- 主要幹線道路の国道16号に面した高い視認性
- コジマを中心に、ニトリ・セリア等の集客力が高く、相性の良い業態で構成、回遊性と利便性の高い施設
- コジマ店舗は親会社であるビックカメラとのコラボレーション効果を前面に打ち出してリニューアルオープン。競争力の維持・向上が図られた同社内でも優良店舗

コジマ×ビックカメラ柏店の概要

所在地	千葉県柏市大山台一丁目10番 他
地積	19,053.98㎡
延床面積	A棟:10,090.80㎡・B棟:10,346.56㎡
構造・階数	S造陸屋根4階建及びS造陸屋根3階建
竣工年月	2000年9月
所有形態	所有権
取得価額	4,500,000千円
鑑定評価額	4,740,000千円



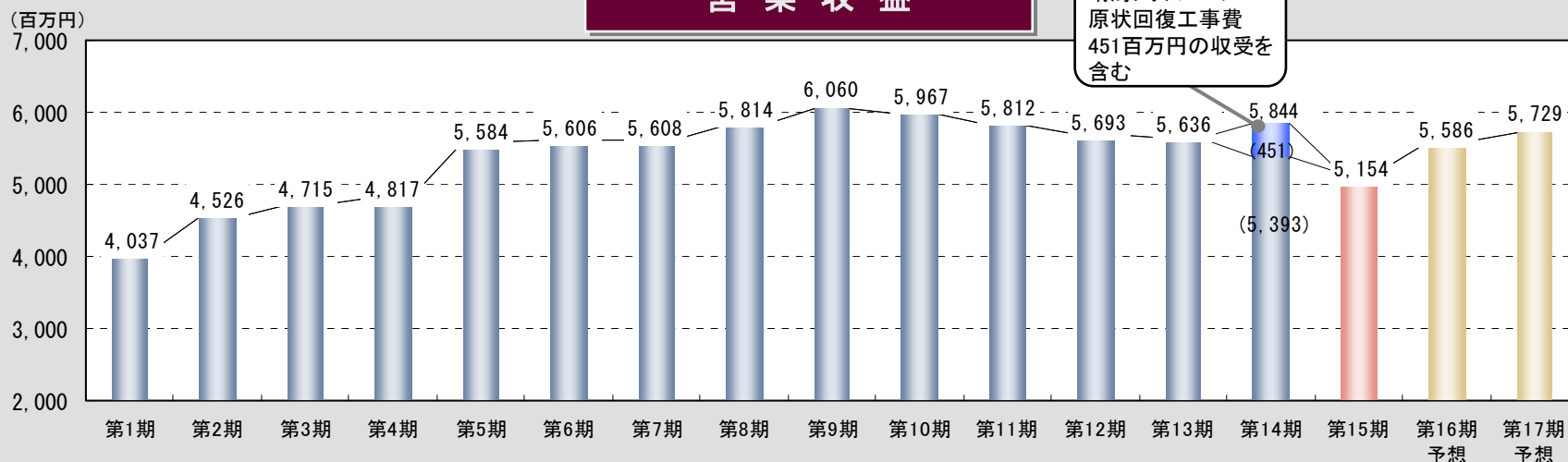
セクションⅢ．第16期・第17期の業績予想

Ⅲ- 1. 第16期・第17期の業績予想の前提条件と業績予想

運用状況の予想の前提条件

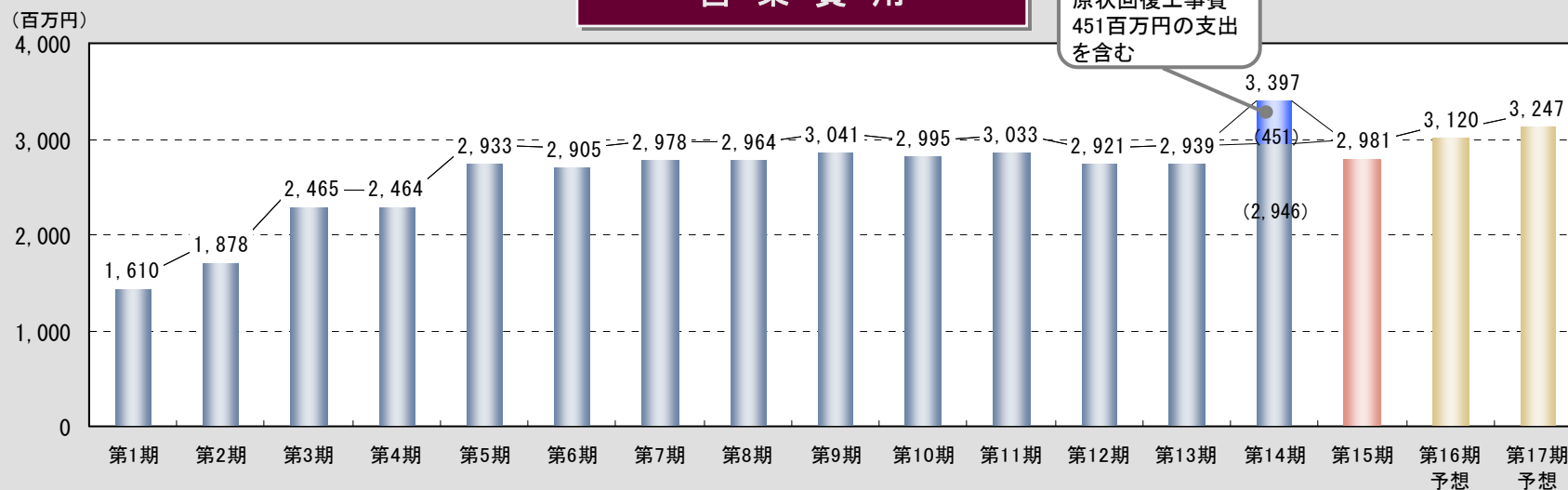
	第16期（2014年4月期）						第17期（2014年10月期）	
保有資産	第15期末時点で保有する19物件に、2013年11月28日付で取得済みの3物件を加えた22物件を前提							
発行済投資口数	176,000口							
有利子負債	期末時点：100,430百万円 ・短期借入金4,500百万円を2014年3月31日付で期限前弁済し、同額を長期借入金に借り換え ・期中に67百万円の約定弁済						期末時点：100,362百万円 ・返済期日を迎える長期借入金4,000百万円を長期借入金に借り換え ・期中に67百万円の約定弁済	
晴海トリトンスクエアの想定稼働率	2013/11	2013/12	2014/1	2014/2	2014/3	2014/4	2014/5 ～ 2014/10	
	68.9%	68.9%	70.8%	87.5%	87.5%	87.5%	87.5%	
賃料改定	総賃料割合34.9%の改定につき、一定水準の変動を勘案						総賃料割合5.5%の改定につき、一定水準の変動を勘案	
営業費用	固定資産税等 580百万円・減価償却費 1,200百万円						固定資産税等 638百万円・減価償却費 1,210百万円	
営業外費用	新投資口発行及び売出しに係る費用40百万円を3年間で償却 626百万円（うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用613百万円）						新投資口発行及び売出しに係る費用40百万円を3年間で償却 633百万円（うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用620百万円）	
分配金	内部留保（78百万円）は取り崩さないことを前提							

営業収益

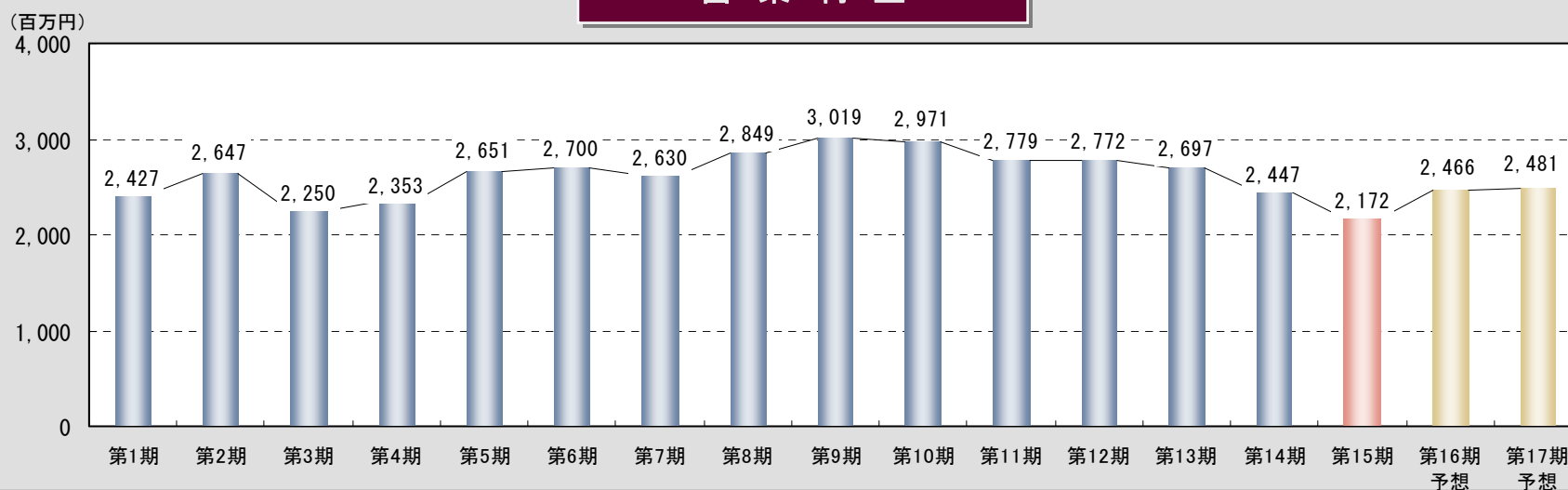


Ⅲ- 2. 第16期・第17期の業績予想

営業費用

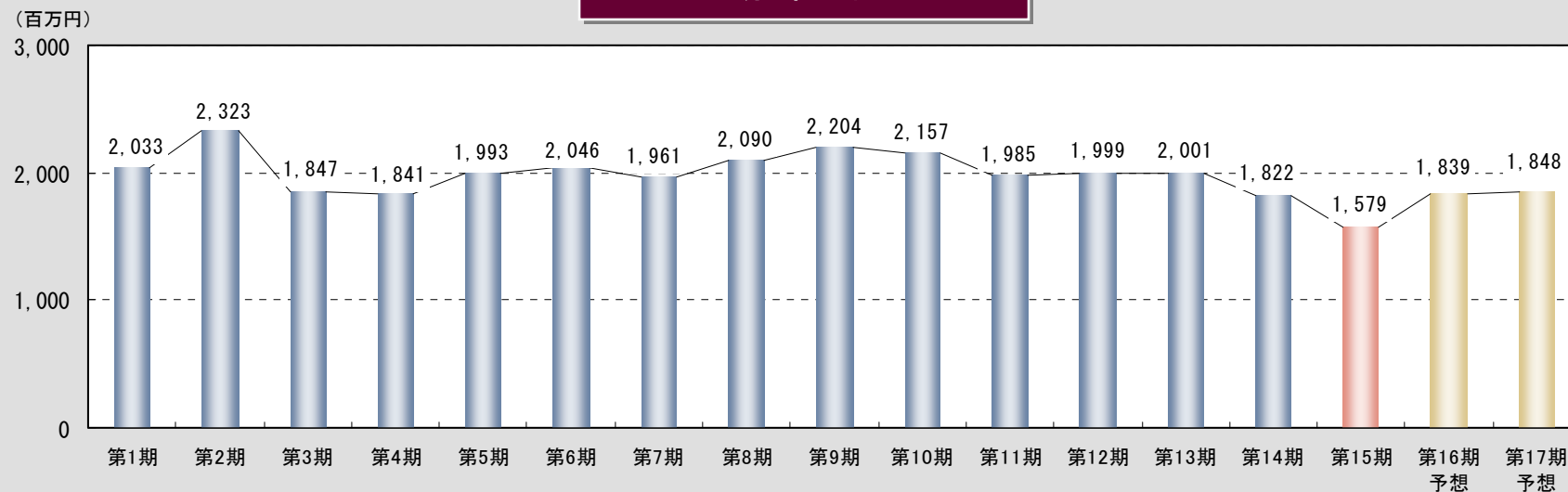


営業利益

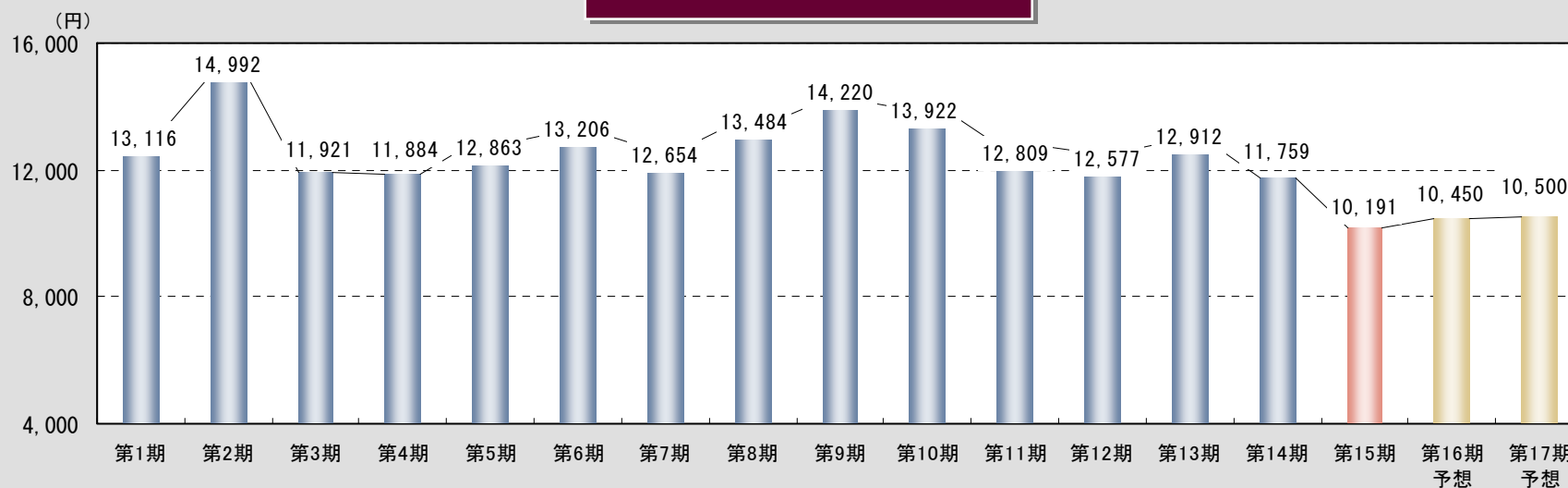


Ⅲ-2. 第16期・第17期の業績予想

当期純利益



分配金



Ⅲ- 3. 第16期・第17期の業績予想(詳細)

科目	第10期実績 2011年4月期	第11期実績 2011年10月期	第12期実績 2012年4月期	第13期実績 2012年10月期	第14期実績 2013年4月期	第15期実績 2013年10月期	第16期予想 2014年4月期	第17期予想 2014年10月期
実質運用期間	181日	184日	182日	184日	181日	184日	181日	184日
営業収益	5,967百万円	5,812百万円	5,693百万円	5,636百万円	5,844百万円	5,154百万円	5,586百万円	5,729百万円
営業費用	2,995百万円	3,033百万円	2,921百万円	2,939百万円	3,397百万円	2,981百万円	3,120百万円	3,247百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	741百万円	809百万円	702百万円	702百万円	1,162百万円	741百万円	845百万円	892百万円
うち公租公課	586百万円	609百万円	608百万円	565百万円	564百万円	581百万円	580百万円	638百万円
うち減価償却費	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	1,115百万円	1,200百万円	1,210百万円
営業利益	2,971百万円	2,779百万円	2,772百万円	2,697百万円	2,447百万円	2,172百万円	2,466百万円	2,481百万円
経常利益	2,194百万円	1,986百万円	2,029百万円	2,002百万円	1,823百万円	1,580百万円	1,840百万円	1,849百万円
当期純利益	2,157百万円	1,985百万円	1,999百万円	2,001百万円	1,822百万円	1,579百万円	1,839百万円	1,848百万円
賃貸NOI	4,639百万円	4,393百万円	4,126百万円	4,368百万円	4,117百万円	3,831百万円	4,161百万円	4,198百万円
FFO	3,243百万円	3,046百万円	2,815百万円	3,117百万円	2,944百万円	2,695百万円	3,039百万円	3,058百万円
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	176,000口	176,000口
1口当たり分配金	13,922円	12,809円	12,577円	12,912円	11,759円	10,191円	10,450円	10,500円
1口当たりFFO	20,929円	19,654円	18,165円	20,113円	18,996円	17,390円	17,270円	17,376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。

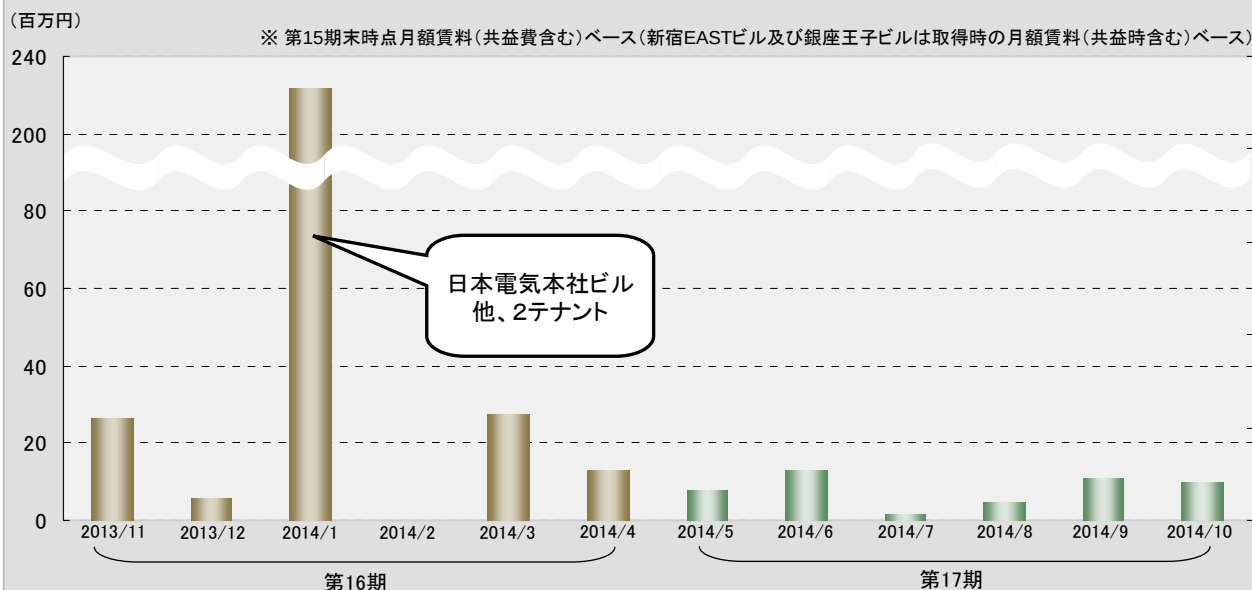
セクションⅣ．足許の戦略

IV- 1. マーケットの見通し

	現状認識	今後の見通し
不動産賃貸市場	◆ 優良物件(防災・スペック等)への移転や拡張移転を検討するテナントの動きが徐々に活発化。但し、テナントのコスト削減意識は根強い ◆ 都心オフィスビルの空室率は徐々に改善傾向 ◆ オフィスビルの賃料水準は底打ちの兆し。一部に反転の動きも ◆ 利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの住宅は引き続き堅調	● オフィスビルの賃料は底打ち期待。但し回復には時間を要すものと見られる ● 小売業については、Eコマース市場の拡大や消費税率引き上げ等により、消費者の選別志向が高まり、商業施設の賃料動向は個別性が一層強まるものと見られる ● 大都市への人口流入や世帯分化等により、主要都市部の利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの住宅は堅調さを維持
不動産売買市場	◆ 買手の取得意欲は旺盛ながらも、優良オフィス物件の売却情報は僅少 ◆ 新規J-REITのIPO及び既存J-REITのPOによるスポンサー抛出物件の取得の増加等に伴い、不動産取引額は前年比で更に拡大 ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは堅調も都心・首都圏は過熱傾向	● 引き続き、オフィスビル売却物件は少なく、REITのみならず、海外ファンド等も含め取得意欲が旺盛なため、優良オフィス物件の価格は上昇傾向 ● 用途を問わず、価格は総じて上昇傾向。特に住宅については、主要都市部において過熱傾向 ● 地方やロードサイド型の商業施設の売却物件は比較的多い
金融・資本市場	◆ 日銀の金融緩和を背景に金利は長短ともに低位安定 ◆ 金融機関の不動産業種に対する融資スタンスは堅調で比較的良好な資金調達環境 ◆ J-REITクレジット市場も稀に見る低利な状況 ◆ 東京五輪開催の決定でJ-REIT市場は一時上昇するも、足許では落ち着いた状況	● 長期金利は、中期的には上昇傾向が予想されるも、足許では低水準で安定的に推移 ● 米国経済の回復と内需拡大により明るい見通し。但し、新興国等海外の動向に注視 ● J-REITの商品性にマッチした制度であるNISAが平成26年1月より開始されることにより、J-REIT市場の更なる活性化に期待

IV-2. 足許の内部成長戦略

第16期及び第17期の賃料改定(住宅除く) 月別スケジュール



第16期	日本電気本社ビル	18 テナント ポートフォリオ 比率 34.9%
	赤坂王子ビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	新川中央ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	ファーレイーストビル	
	武蔵浦和ショッピングスクエア	
	新宿EASTビル(一部)	
第17期	赤坂王子ビル(一部)	15 テナント ポートフォリオ 比率 5.5%
	新川中央ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	
	銀座王子ビル(一部)	
	メルビル(一部)	

※第16期及び第17期に賃料改定を迎えるテナントのポートフォリオ比率は、第15期末時点の総月額賃料(共益費含む)に新宿EASTビル、銀座王子ビル、コジマ×ビックカメラ柏店の取得時の月額賃料(共益費含む)を加えた数値に対する割合を記載しています。

● 日本電気本社ビル(改定済)

2025年12月迄の定期借家契約に伴い**増額改定済み**。改定後の賃料は**2017年12月迄の固定**
本テナントとの賃貸借契約には**賃料変動リスクを軽減した条項が付帯**(本契約に基づき、**2017年12月迄中途解約不可**)

【 今後のリーシング対象物件 】

- ◆ 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの残り1.5フロア
- ◆ オフィスビル(芝公園ビル 約348坪、神田パークプラザ 約133坪、銀座王子ビル 約69坪)

IV- 3. 足許の外部成長戦略

主要三用途		ターゲット	投資比率
オフィスビル		東京都心部及び主要都市部の好立地に存する オフィスビル を軸とする ポートフォリオ を構築 ・ 高い交通利便性と豊富なテナント需要が見込まれるエリア ・ 良質なスペック （築年が経過していても、築浅ビルと遜色ないスペックを有する物件or良好な管理状況にある物件は検討）	75% 程度
オフィス 以外	商業施設	三大都市圏及び全国主要都市部で 個別性を十分に検証 ・ 商圏自体の安定性、成長性と豊富なテナント需要が見込まれるエリア ・ 汎用性を有する仕様	25% 程度
	住 宅	今後も安定的な賃料・稼働率が見込まれるものの、売買は過熱傾向、 慎重に検討 ・ 高い交通利便性（駅近）と豊富なテナント需要が見込まれるエリア ・ 浅い築年	

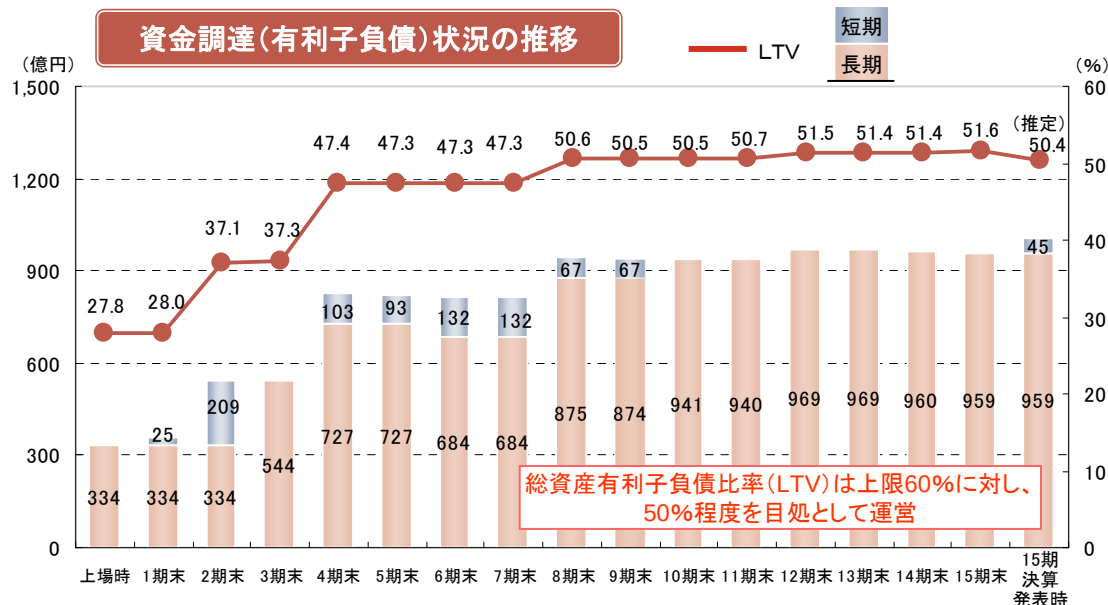
オフィスを軸としながらも、マーケット環境を勘案し機動的に投資機会を確保
 総合型ポートフォリオ運用の強みを活かし、個別性を十分に検証した厳選投資
収益力の強化に資する物件の入れ替えも検討課題

ポートフォリオの収益の安定性と成長性を追求

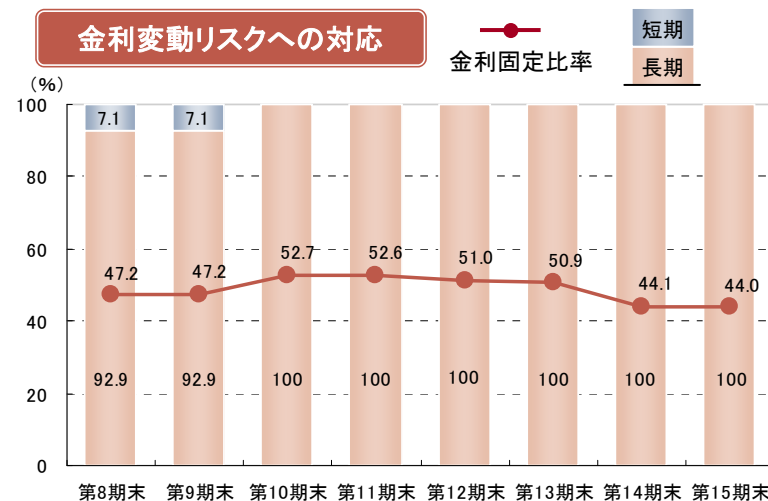
IV- 4. 足許の財務戦略

財務の方針(安定的な財務運営)

資金調達(有利子負債)状況の推移



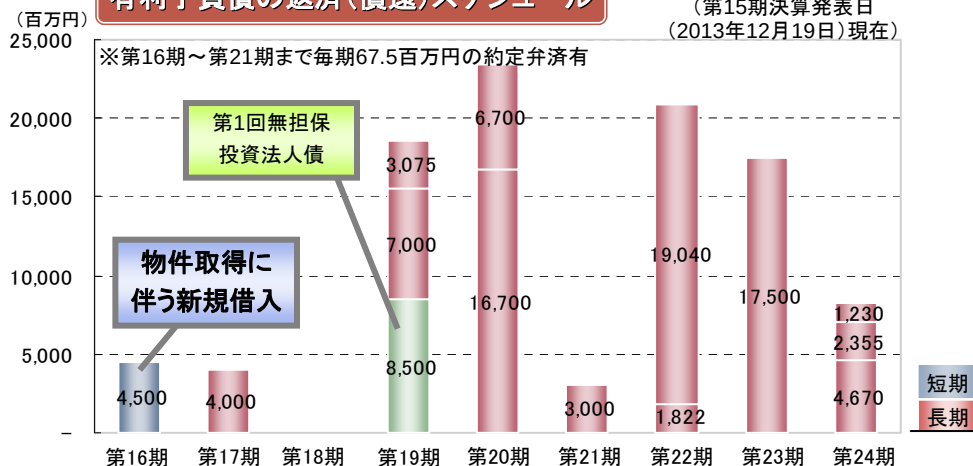
金利変動リスクへの対応



市場短期金利が低位安定している足許では、金利の固定比率を50%前後で維持し、そのメリットを享受することで金利コストを削減。一方で、残存期間の長期化を図る。

有利子負債の返済(償還)スケジュール

(第15期決算発表日
(2013年12月19日)現在)

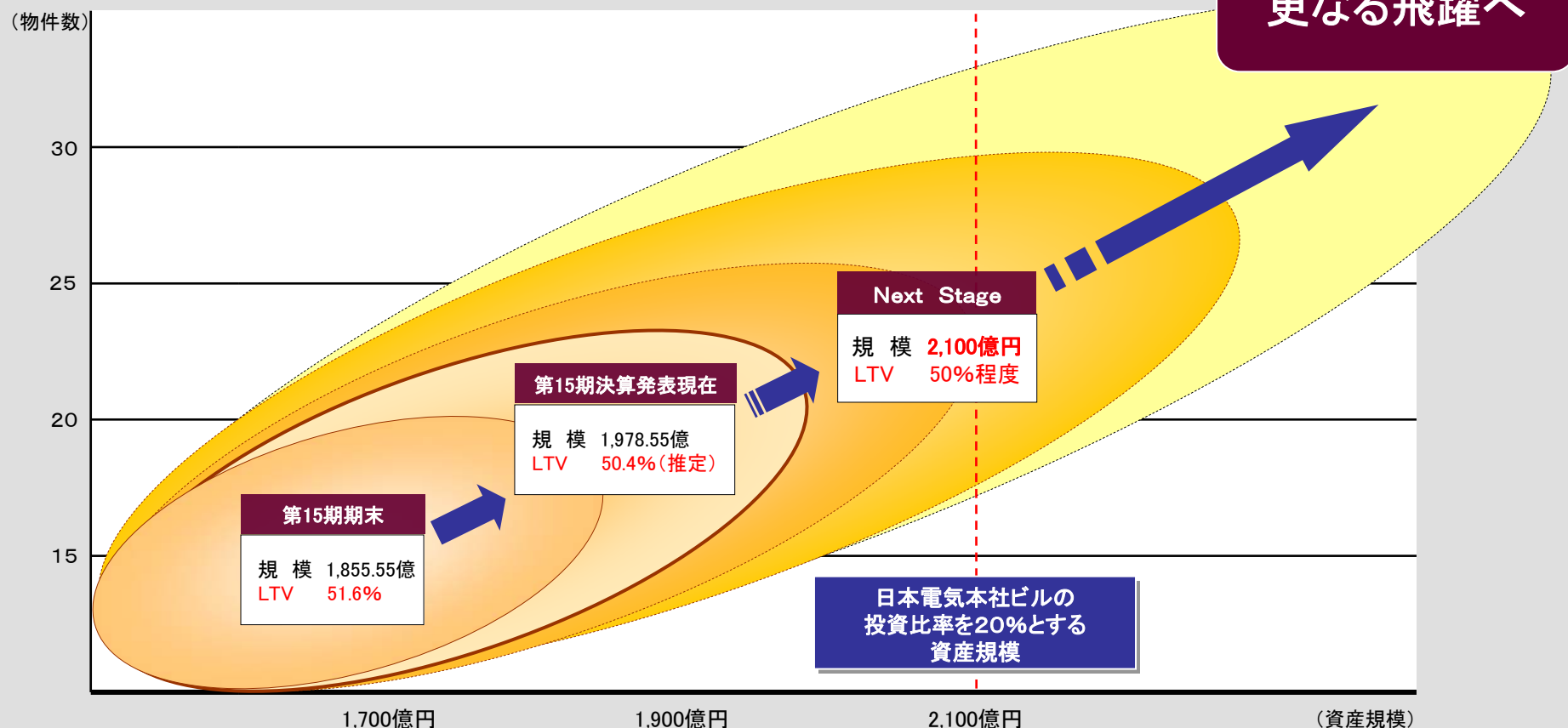


金融機関名(等)	金額 (百万円)	比率 (%)	金融機関名(等)	金額 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行	28,225	29.4	第一生命保険	1,000	1.0
みずほ銀行	16,244	16.9	りそな銀行	1,500	1.6
三井住友銀行	12,803	13.3	福岡銀行	3,000	3.1
三菱東京UFJ銀行	12,803	13.3	広島銀行	1,000	1.0
三菱UFJ信託銀行	4,340	4.5	山口銀行	1,000	1.0
日本政策投資銀行	5,582	5.8	投資法人債	8,500	8.9
(第15期末日現在)			合 計	95,997	100

IV- 5. 更なる成長の加速化

今後の更なる成長の加速化に向けてスポンサー企業との連携を更に強化

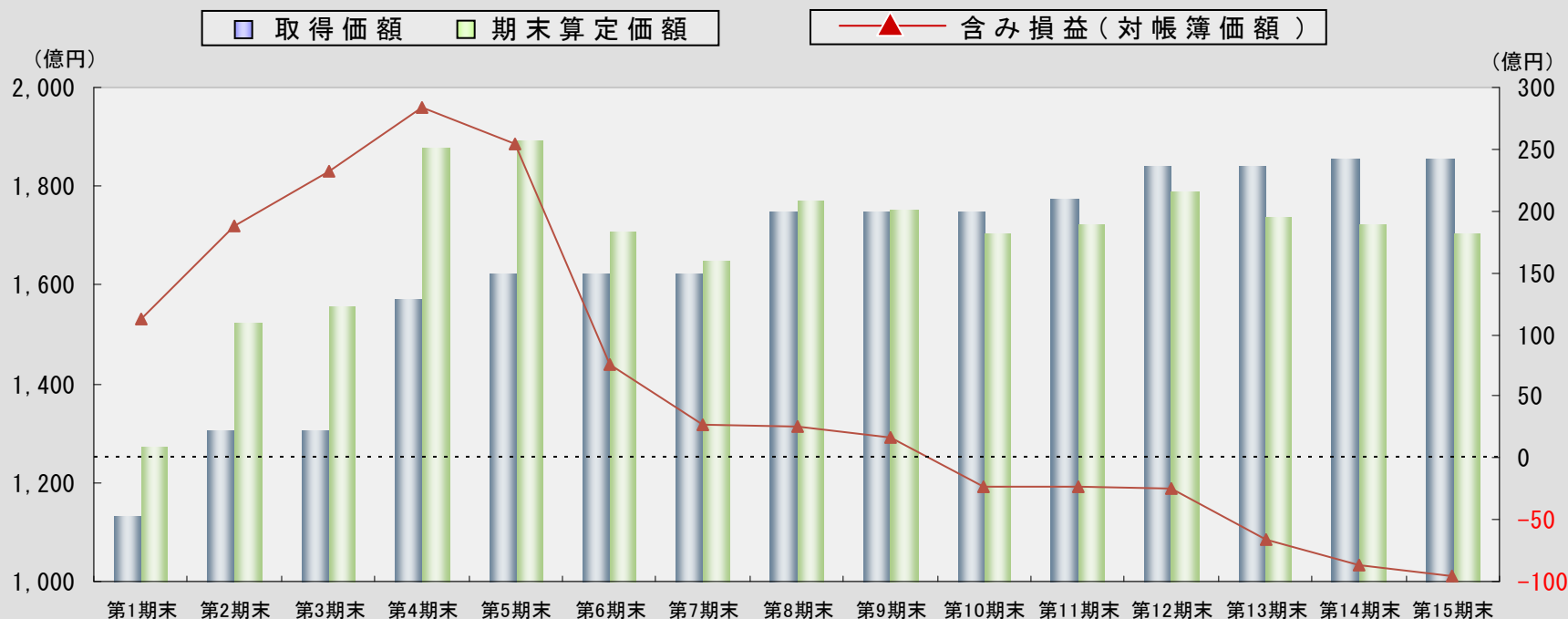
成長イメージ



セクション V. 第15期の運用実績

V-1. 資産規模の推移

資産規模の推移



	第1期末 2006 10月期	第2期末 2007年 4月期	第3期末 2007年 10月期	第4期末 2008年 4月期	第5期末 2008年 10月期	第6期末 2009年 4月期	第7期末 2009年 10月期	第8期末 2010年 4月期	第9期末 2010年 10月期	第10期末 2011年 4月期	第11期末 2011年 10月期	第12期末 2012年 4月期	第13期末 2012年 10月期	第14期末 2013年 4月期	第15期末 2013年 10月期
取得価額	1,132.86 億円	1,308.46 億円	1,308.46 億円	1,571.87 億円	1,623.47 億円	1,623.47 億円	1,623.47 億円	1,750.47 億円	1,750.47 億円	1,750.47 億円	1,774.35 億円	1,843.45 億円	1,843.45 億円	1,855.55 億円	1,855.55 億円
帳簿価額	1,161.87 億円	1,335.76 億円	1,326.98 億円	1,595.85 億円	1,639.85 億円	1,632.45 億円	1,622.37 億円	1,746.18 億円	1,736.18 億円	1,729.94 億円	1,747.42 億円	1,814.05 億円	1,804.46 億円	1,810.03 億円	1,800.64 億円
算定価額	1,274.42 億円	1,524.68 億円	1,559.23 億円	1,880.35 億円	1,894.41 億円	1,708.70 億円	1,649.48 億円	1,771.46 億円	1,753.51 億円	1,706.70 億円	1,724.40 億円	1,790.00 億円	1,738.00 億円	1,723.60 億円	1,704.70 億円
含み損益	112.54 億円	188.91 億円	232.24 億円	284.49 億円	254.55 億円	76.24 億円	27.10 億円	25.27 億円	17.32 億円	△23.24 億円	△23.02 億円	△24.05 億円	△66.46 億円	△86.43 億円	△95.94 億円

※取得価額及び算定価額の詳細については、P28～P29に記載しています。

※上記価額は、すべて百万円未満を切り捨て、含み損益は、算定価額(合計)から帳簿価額(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	取得価額	第15期末 帳簿価額 (A)	第12期末 算定価額	第13期末 算定価額	第14期末 算定価額 (B)	第15期末 算定価額 (C)	帳簿価額との差 (C)－(A)	第14期算定 価額との差 (C)－(B)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	42,675	49,450	49,450	49,500	50,100	7,424	600
		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	30,373	36,400	32,100	30,800	29,500	△873	△1,300
		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	19,457	14,300	14,300	12,600	12,600	△6,857	－
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,689	14,100	14,100	14,100	14,200	1,510	100
		赤坂王子ビル	9,660	9,760	9,080	7,990	8,060	8,540	△1,220	480
		芝公園ビル	5,770	5,844	3,420	3,420	3,470	3,540	△2,304	70
		新川中央ビル	5,610	5,789	5,790	5,790	5,780	5,790	0	10
		神田パークプラザ	5,156	5,063	4,930	4,900	4,910	4,910	△153	－
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,624	2,390	2,390	2,410	2,450	825	40
	小計(9物件)		135,937	133,279	139,860	134,440	131,630	131,630	△1,649	－
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	11,261	10,400	10,400	10,500	8,330	△2,931	△2,170
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,814	5,620	5,610	5,620	5,620	△2,194	－
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,857	3,860	3,860	3,880	3,880	22	－
	その他 主要都市	メルビル	1,210	1,226	－	－	1,260	1,280	53	20
	小計(4物件)		26,445	24,160	19,880	19,870	21,260	19,110	△5,050	△2,150
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,403	2,550	2,580	2,580	2,580	176	－
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,116	6,950	7,060	7,030	7,120	△2,996	90
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,940	4,880	4,970	4,980	5,080	139	100
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,254	1,280	1,270	1,260	1,270	15	10
		トップレジデンス用賀	1,165	1,207	1,150	1,160	1,170	1,180	△27	10
	小計(5物件)		20,583	19,923	16,810	17,040	17,020	17,230	△2,693	210
資産 その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,700	2,450	2,450	2,450	2,500	△200	50
	小計(1物件)		2,590	2,700	2,450	2,450	2,450	2,500	△200	50
合計(19物件)			185,555	180,064	179,000	173,800	172,360	170,470	△9,594	△1,890

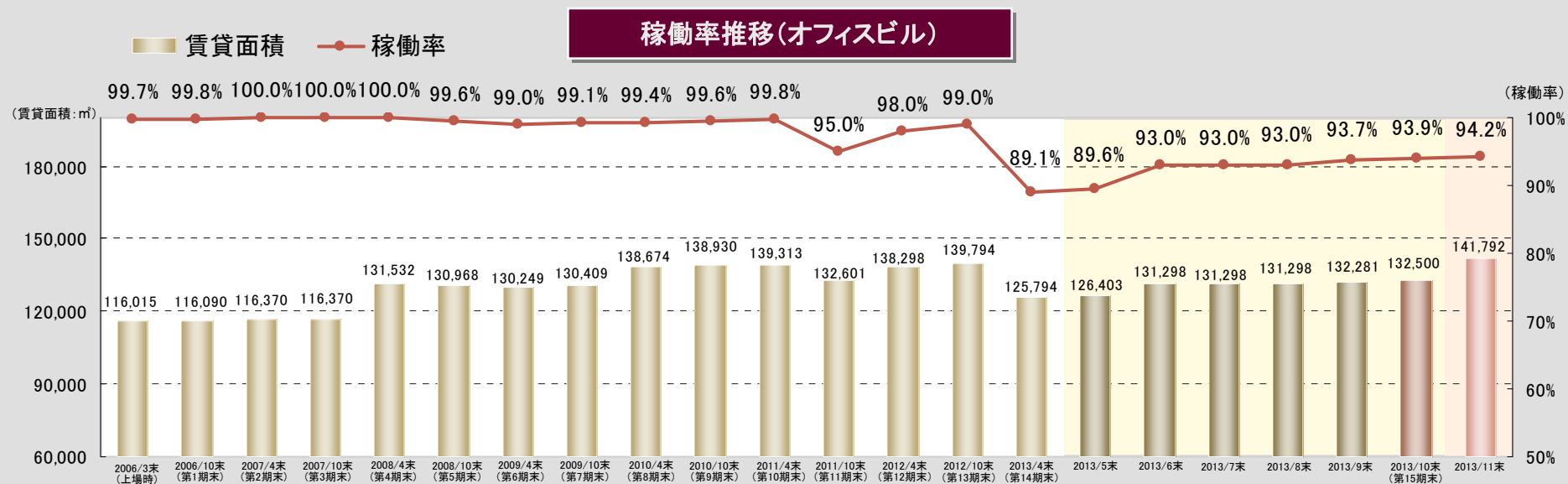
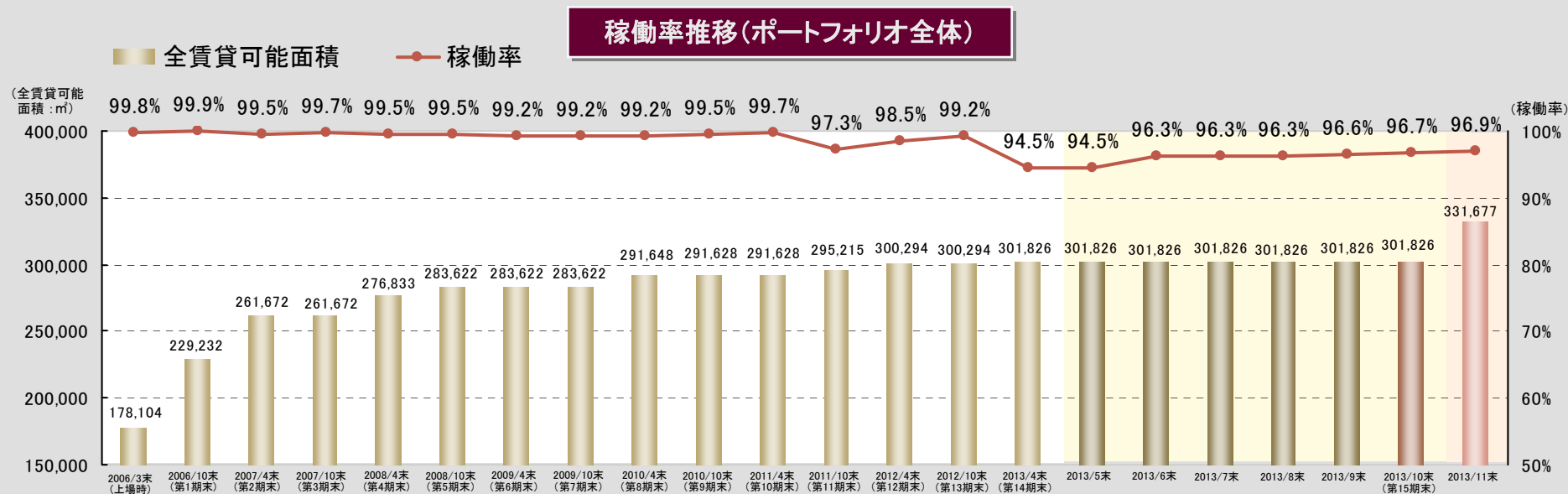
(注)第16期初(平成25年11月28日付)にオフィスビル2物件(銀座王子ビル・新宿EASTビル)及び商業施設1物件(コジマ×ビックカメラ柏店)を取得しています。

V - 3. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第11期			第12期			第13期			第14期			第15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%(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%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1-4年間) 4.2%(以降)	4.4%
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%	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	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%	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%
神田錦町三丁目ビルディング	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%
赤坂王子ビル	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.4%	4.7%	4.5%	4.4%	4.7%	4.4%	4.3%	4.6%	4.3%	4.1%	4.4%
芝公園ビル	4.9%	4.7%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.9%	4.6%	5.0%	4.8%	4.5%	4.9%
新川中央ビル	-	-	-	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%
神田パークプラザ	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.1%	4.6%	5.4%
ファーレイーストビル	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.6%	5.3%	5.8%
相模原ショッピングセンター	6.0%	5.8%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.6%	5.4%	5.8%
イトーヨーカドー東習志野店	6.3%	6.1%	6.6%	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%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%
メルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.2%	6.2%	6.6%	6.1%	6.1%	6.5%
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%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%
深沢ハウスHI棟	5.0%	4.7%	5.2%	5.0%	4.7%	5.2%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	5.2%	5.0%	5.4%	5.2%	5.0%	5.4%	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%
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%	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%
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%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%
OAK PLAZA (オークプラザ)	5.2%	5.0%	5.5%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.0%	4.8%	5.3%

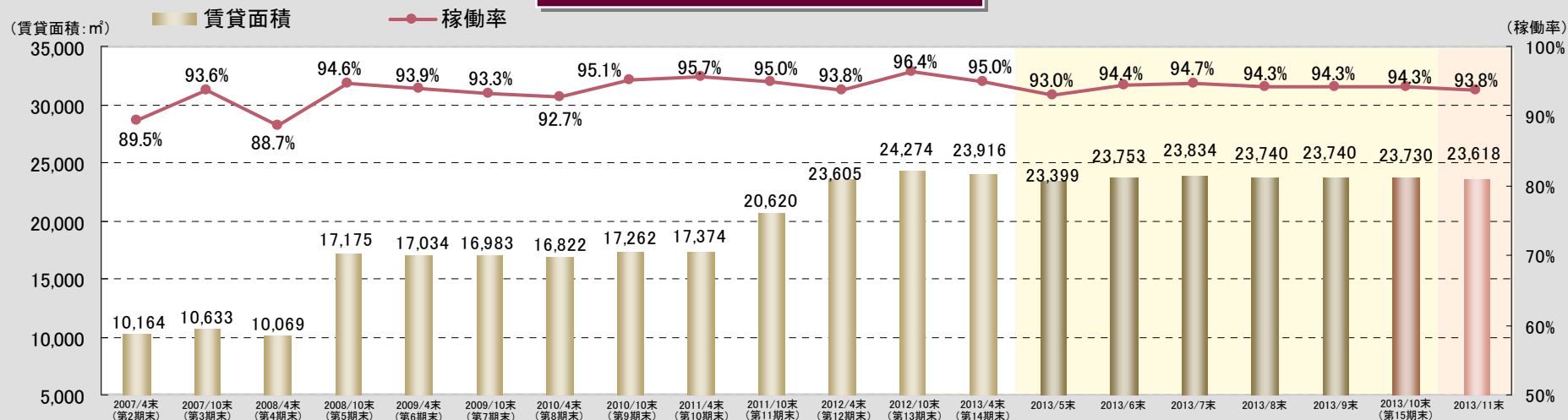
鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z、神田錦町三丁目ビルディング、神田パークプラザ、ファーレイーストビル、イトーヨーカドー東習志野店、トップレジデンス日本橋茅場町、深沢ハウスHI棟、エコロジー豊洲プロセンチュリー、インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀、OAK PLAZA(オークプラザ)
大和不動産鑑定株式会社	芝公園ビル、新川中央ビル、相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア、メルビル

V-4. 稼働率の推移

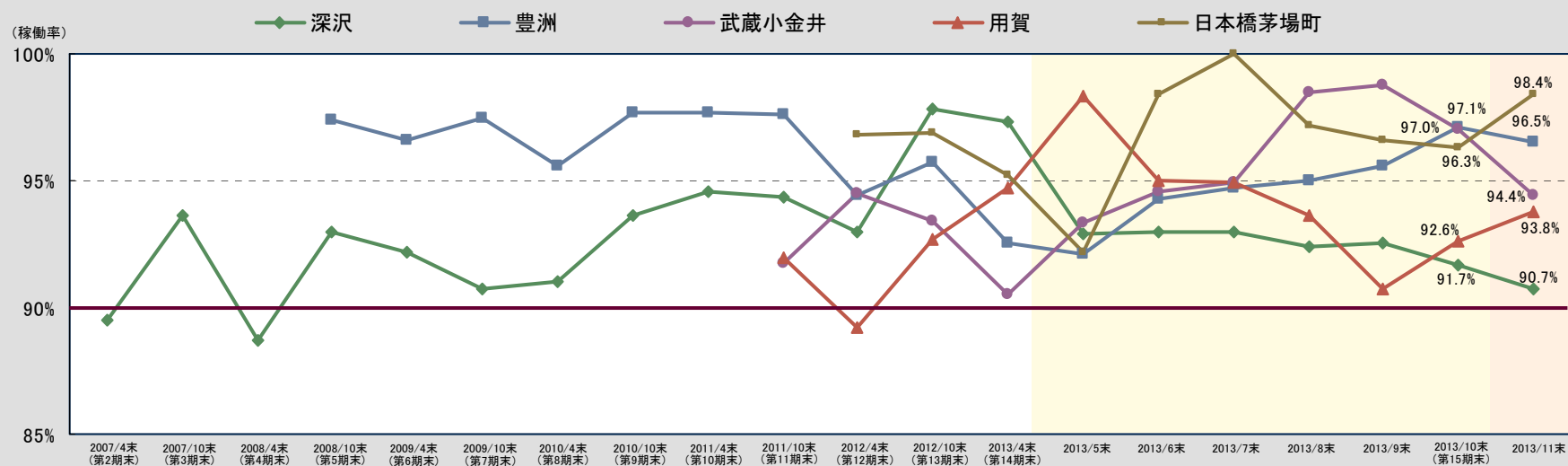


V-4. 稼働率の推移

稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



V - 5. 格付と有利子負債の状況(第15期末現在)

格付(発行体格付)の状況

Baa1 (ネガティブ)

A+ (安定的)

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 2013.10.31	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
(一) 長期借入金 年内返済予定)	日本政策投資銀行	135	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	半年毎の 約定弁済	無担保 無保証
		135				5ヶ月 (平均)	
	三井住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)	2007年 6月29日	2014年 6月30日	8ヶ月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	1,000	2.40% (固定)				
	第一生命保険	1,000	2.40% (固定)				
		4,000				8ヶ月	
	計	4,135	2.34%			8ヶ月 (平均)	
長期借入金	三井住友信託銀行	7,000	0.63% (変動)	2012年 11月30日	2015年 9月30日	1年 11ヶ月	無担保 無保証
	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行						
		7,000					
	みずほ銀行	3,075	0.63% (変動)	2013年 3月27日	2015年 9月30日	1年 11ヶ月	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行						
		3,075					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行	16,700	1.39% (固定)	2011年 3月3日	2016年 2月29日	2年 4ヶ月	無担保 無保証
	三井住友銀行						
	三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行						
		16,700					
	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	6,700	0.73% (変動)	2011年 3月31日	2016年 2月29日	2年 4ヶ月	無担保 無保証
		6,700					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行	3,000	0.63% (変動)	2012年 3月30日	2016年 10月31日	3年	無担保 無保証
	三井住友銀行						
	三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行						
		3,000					

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2013.10.31	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金	日本政策投資銀行	2,092	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	2年 11ヶ月	無担保 無保証
		2,092					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	19,040	0.53% (変動)	2011年 11月30日	2016年 11月30日	3年 1ヶ月	無担保 無保証
		19,040					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	9,000	0.63% (変動)	2012年 6月29日	2017年 6月30日	3年 8ヶ月	無担保 無保証
		8,500	0.79% (固定)				
		17,500					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	4,670	0.75% (変動)	2013年 3月27日	2018年 3月27日	4年 5ヶ月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	2,355	1.08% (固定)				
		7,025					
	三井住友信託銀行 りそな銀行	1,230	0.75% (変動)	2013年 4月30日	2018年 4月30日	4年 6ヶ月	無担保 無保証
		1,230					
	計	83,362	0.85% (平均)			3年 (平均)	
	借入金 合計	87,497	0.92% (平均)			2年 10ヶ月 (平均)	
	第1回 無担保投資法人債		8,500	1.00% (固定)	2010年 6月4日	2015年 6月4日	1年 7ヶ月
有利子負債 合計		95,997	0.93% (平均)			2年 9ヶ月 (平均)	

(注1) 利率は小数第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。

(注2) 第15期末以降の2013年11月28日付で2014年4月30日を返済期日とする4,500百万円の新規借入れを行っています。

セクションⅥ. 第15期(2013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14期(運用日数181日) 自:2012年11月1日 至:2013年4月30日	第15期(運用日数184日) 自:2013年5月1日 至:2013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	5,844	5,154
2. 営業費用	3,397	2,981
賃貸事業費用	2,848	2,438
資産運用報酬	416	406
その他の営業費用	131	136
営業利益	2,447	2,172
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	3	11
受取利息	1	0
その他の営業外収益	2	11
2. 営業外費用	627	603
支払利息	438	406
投資法人債利息	42	42
その他営業外費用	147	154
経常利益	1,823	1,580
特別損失	-	-
税引前当期純利益金額	1,823	1,580
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	0	△0
当期純利益	1,822	1,579
当期末処分利益	1,822	1,579

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第14期(運用日数181日) 自:2012年11月1日 至:2013年4月30日	第15期(運用日数184日) 自:2013年5月1日 至:2013年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	1,822	1,579
分配金の額	1,822	1,579
<1口あたり分配金(円)>	<11,759>	<10,191>
圧縮積立金繰入額	-	-
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,115百万円
- 管理業務費 : 388百万円
- 水道光熱費 : 244百万円 他

VI - 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第14期 (2013年 4月30日現在)	第15期 (2013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	5,047	5,281
現金及び預金	520	903
信託現金及び信託預金	4,180	3,939
その他の流動資産	346	438
II 固定資産合計	181,932	180,869
1. 有形固定資産計	181,002	180,063
建物等	969	955
土地	4,888	4,888
信託建物等	49,457	48,531
信託土地	125,686	125,686
2. 無形固定資産計	1	1
その他の無形固定資産	1	1
3. 投資その他の資産計	928	804
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	706	562
その他投資等	211	231
III 繰延資産合計	23	18
投資法人債発行費	23	18
資産合計	187,003	186,169

科 目	第14期 (2013年 4月30日現在)	第15期 (2013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	1,524	5,413
営業未払金	259	136
短期借入金	-	-
一年以内返済予定 長期借入金	135	4,135
未払金	247	239
未払費用	130	131
未払消費税等	20	61
前受金	726	705
デリバティブ債務	-	-
その他の流動負債	5	3
II 固定負債合計	101,351	96,884
投資法人債	8,500	8,500
長期借入金	87,430	83,362
預り敷金及び保証金	101	101
信託預り敷金及び保証金	5,286	4,873
繰延税金負債	26	19
デリバティブ債務	7	27
その他の固定負債	0	-
負債合計	102,876	102,297
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,132	83,889
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金	1,872	1,629
圧縮積立金	49	49
当期末処分利益	1,822	1,579
II 評価・換算差額等合計	△5	△18
繰延ヘッジ損益	△5	△18
純資産合計	84,127	83,871
負債純資産合計	187,003	186,169

VI - 3. 財務指標

項 目	第13期末 自 2012年 5月 1日 至 2012年10月31日	第14期末 自 2012年11月 1日 至 2013年 4月30日	第15期末 自 2013年 5月 1日 至 2013年10月31日	備 考
実質運用期間	184日	181日	184日	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	51.4%	51.4%	51.6%	期末有利子負債額÷期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,368百万円	4,117百万円	3,831百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額
賃貸NOI利回り	4.7%	4.4%	4.1%	賃貸NOI×2÷期末保有物件取得価額合計額
FFO (Funds from Operation)	3,117百万円	2,944百万円	2,695百万円	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	20,113円	18,996円	17,390円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.1%	1.0%	0.8%	経常利益÷((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)
(年換算)	(2.1%)	(2.0%)	(1.7%)	
自己資本利益率(ROE)	2.4%	2.2%	1.9%	当期純利益÷((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)
(年換算)	(4.7%)	(4.4%)	(3.7%)	
インプライド・キャップレート	5.6%	4.7%	4.5%	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))
NAV倍率	0.74	1.07	0.95	期末投資口時価総額÷(期末純資産額＋(期末算定価額－期末帳簿価額))
期末自己資本比率	44.7%	45.0%	45.1%	期末純資産額÷期末総資産額

VI - 4. 投資主の状況

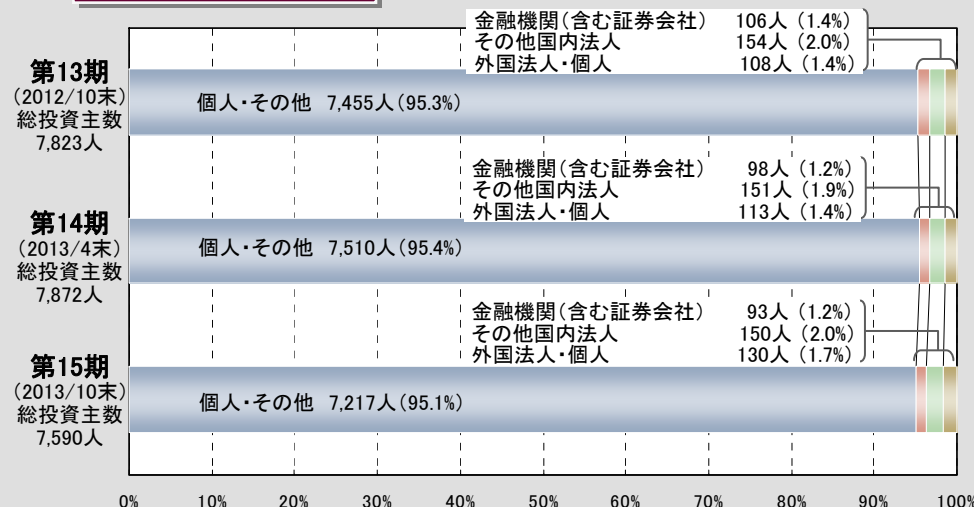
投資口分布状況(第15期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	23,164	14.9%	7,217	95.1%
金融機関(含む証券会社)	104,319	67.3%	93	1.2%
その他国内法人	12,143	7.8%	150	2.0%
外国法人・個人	15,374	9.9%	130	1.7%
合計	155,000	100.0%	7,590	100.0%

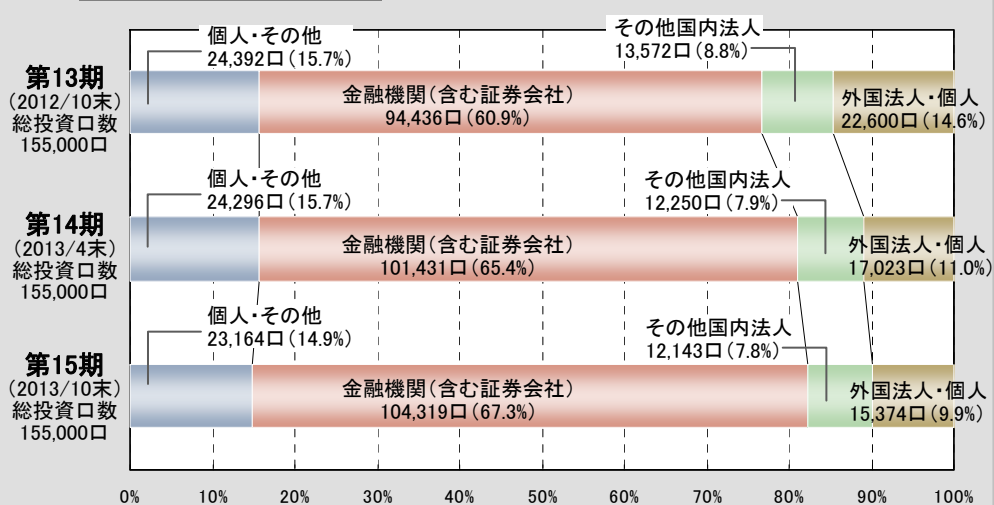
主要な投資主の状況(第15期末時点)

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)	45,315	29.2
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,848	5.7
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,616	5.6
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,246	3.4
5	株式会社北洋銀行	4,024	2.6
6	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.2
7	三井住友信託銀行株式会社	3,176	2.0
8	王子不動産株式会社	3,162	2.0
8	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	2.0
10	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	2,075	1.3
11	朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.3
12	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,593	1.0
13	株式会社伊予銀行	1,500	1.0
14	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,318	0.9
15	株式会社南日本銀行	1,270	0.8
合 計		94,780	61.1

所有者別投資主数

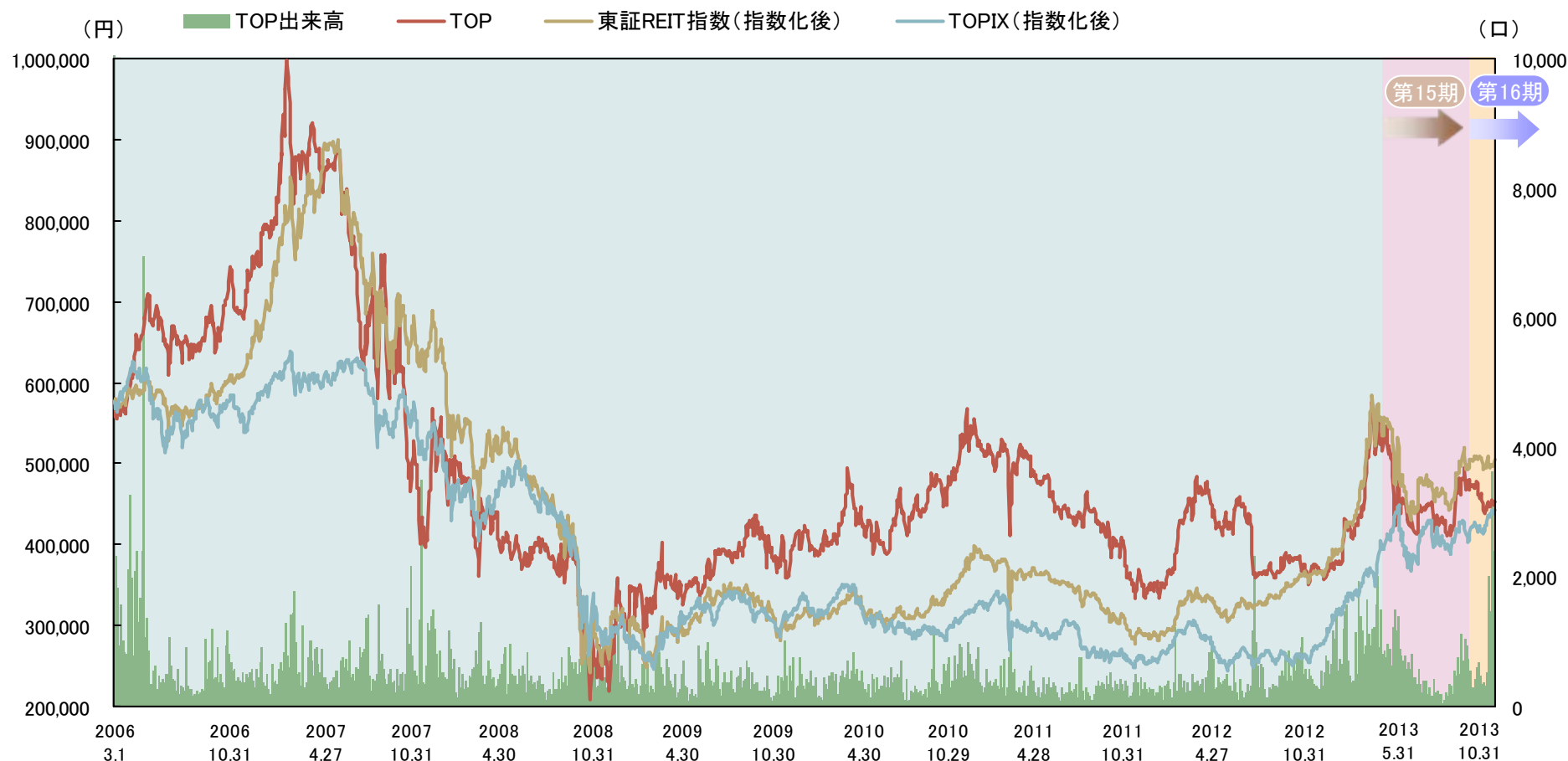


所有者別投資口数



※本ページ記載の比率は小数第2位を四捨五入して記載しており、合計が100%にならない場合があります。

VI - 5. 投資口価格の推移(2006.3.1～2013.11.29)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

45.⁷⁵万円
(2013.10.31)

上場時公募価格

55万円

2006.3.1

上場来高値(終値ベース)

99.⁸万円

2007.2.16

上場来安値(終値ベース)

20.⁸万円

2008.10.28

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(2013年11月末日現在)



日本電気本社ビル



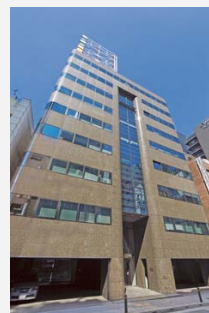
深沢ハウスHI棟



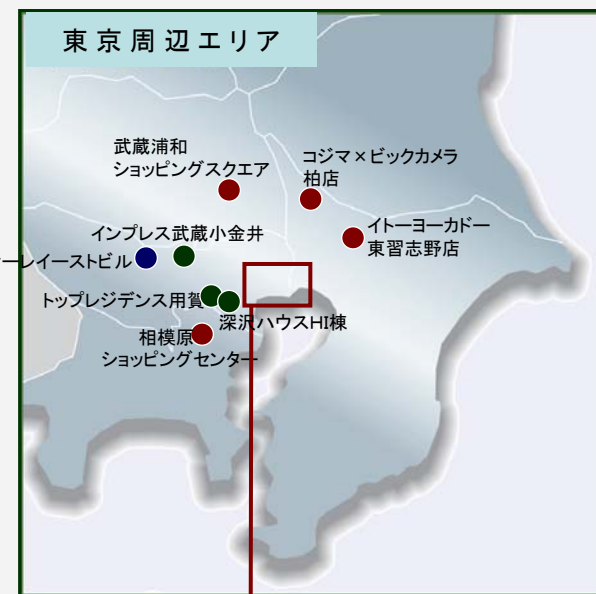
相模原ショッピングセンター



晴海アイランドトリントンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



銀座王子ビル



宮城県仙台市
メルビル



VII - 2. ポートフォリオサマリー (2013年11月末日現在)

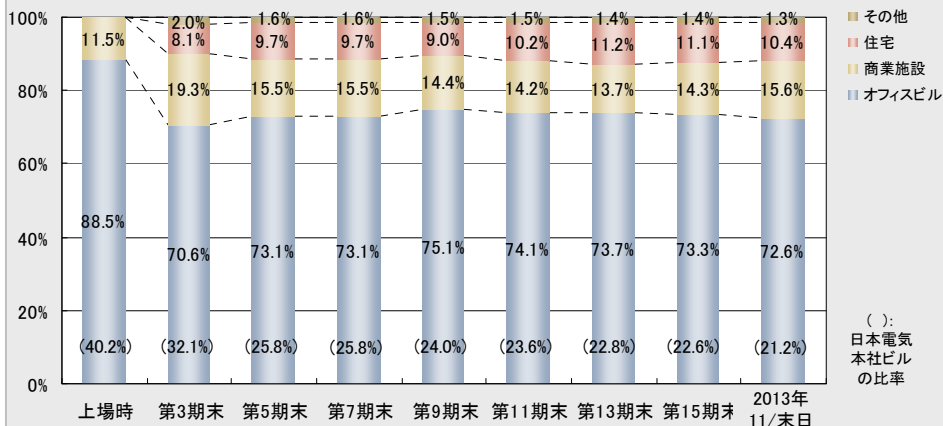
取得資産総額 : 1,978.55億円

投資物件数 : 22物件

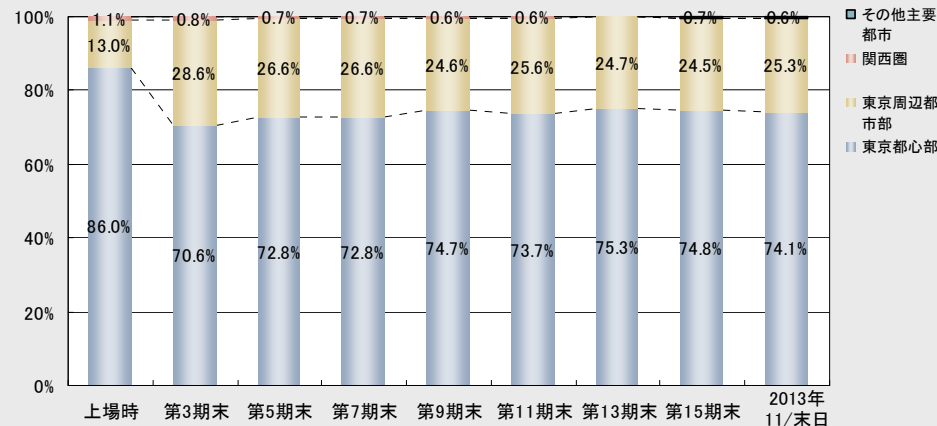
総賃貸可能面積 : 331,677.14m²

PML : 2.7%

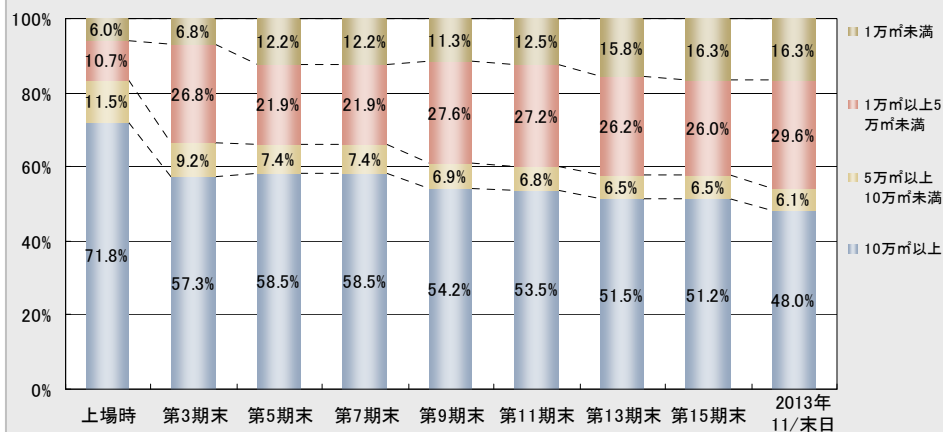
用途区分



地域区分

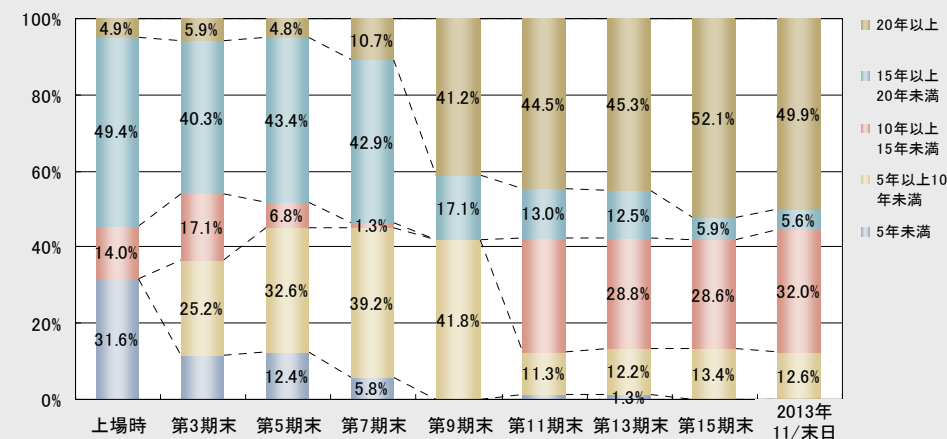


規模区分 (延床面積ベース)



築年数区分

第15期決算発表時平均: 19.3年



VII - 3. ポートフォリオ一覧(2013年11月末日現在)

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	取得価額 (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	2006年3月3日	144,476.05	72,238.03	1990年1月	41,950	21.2	100	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	2006年3月1日	267,132.67	23,170.40	2001年10月	33,000	16.7	68.9	5	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	2008年3月27日	267,132.67	10,914.20	2001年10月	20,000	10.1	100	1(注1)	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	2010年1月13日	12,169.78	8,025.65	1973年3月	12,700	6.4	100	1	7.0
		赤坂王子ビル	東京都港区	2006年3月1日	10,063.05	7,301.15	1989年4月	9,660	4.9	100	6	6.4
		新宿EASTビル	東京都新宿区	2013年11月28日	10,704.44	7,523.04	2002年10月	5,800	2.9	99.4	4	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	2008年3月19日	4,958.29	3,060.43	1991年5月	5,770	2.9	62.4	2(注2)	9.7
		新川中央ビル	東京都中央区	2012年3月30日	7,981.27	6,032.24	1987年7月	5,610	2.8	100	1(注1)	7.0
		神田パークプラザ	東京都千代田区	2006年3月1日	5,511.83	4,537.66	1959年11月	5,156	2.6	94.2	9	14.1
		銀座王子ビル	東京都中央区	2013年11月28日	3,251.03	1,890.87	1991年1月	2,000	1.0	95.9	2(注2)	4.9
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	2006年3月1日	16,206.34	5,850.23	1994年12月	2,091	1.1	100	1(注1)	2.8
小 計(11物件)					—	150,543.90	—	143,737	72.6	94.2	33	—
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	2006年3月1日	56,351.42	61,763.28	1993年8月 他	12,000	6.1	100	2	3.6
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	2006年6月30日	45,338.37	51,098.42	1994年10月	8,900	4.5	100	1	7.7
		コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	2013年11月28日	20,437.36	20,437.36	2000年9月	4,500	2.3	100	1	5.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	2007年3月19日	28,930.36	14,960.69	2005年10月	4,335	2.2	100	3	8.5
	その他主要 都市	メルビル	宮城県仙台市	2013年4月30日	1,756.32	1,580.70	1980年1月	1,210	0.6	100	1(注1)	3.8
小 計(5物件)					—	149,840.45	—	30,945	15.6	100	8	—
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	2012年2月1日	4,540.70	3,455.68	2004年2月	2,400	1.2	98.4	1(注1)	6.6
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	2006年12月8日	12,135.36	11,357.44	2004年6月	10,635	5.4	90.7	1(注1)	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	2008年5月30日	9,630.96	6,789.03	2005年1月	5,160	2.6	96.5	1(注1)	10.6
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	2011年8月12日	2,471.30	2,056.41	2008年6月	1,223	0.6	94.4	1(注1)	6.4
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	2011年10月14日	1,894.35	1,512.38	2008年2月	1,165	0.6	93.8	1(注1)	8.6
小 計(5物件)					—	25,170.94	—	20,583	10.4	93.8	5	—
資産 その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都千代田区	2007年3月20日	6,121.85	6,121.85	1985年4月	2,590	1.3	100	1(注1)	7.7
	小 計(1物件)					—	6,121.85	—	2,590	1.3	100	1
合 計(22物件)					—	331,677.14	—	197,855	100.0	96.9	47	2.7

(注1) マスターリース会社が一括して賃借し、エンドテナントに転賃しています。

(注2) テナントの1社は本投資法人が直接賃貸し、その他については、マスターリース会社が一括して賃借し、エンドテナントに転賃しています。

VII - 4. 物件別賃貸事業収支(第15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 ヨーカドー 東習志野 店	武蔵浦和 ショッピング スクエア	メルビル	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	184日
賃貸事業収入 合計	1,370	659			268	78	201	177	144	374	236	129	58	89	234	162	43	37	94
賃貸収入	1,370	659			268	78	201	172	144	374	236	129	58	85	226	153	42	36	94
賃貸事業費用 合計	216	339			83	29	48	43	73	62	35	17	9	20	58	36	11	8	28
管理業務費	1	151			22	7	13	8	36	2	1	1	3	10	34	19	6	4	0
公租公課	205	89			38	9	13	13	11	52	27	14	-	4	15	8	2	1	13
水道光熱費	-	91			17	8	16	14	23	-	-	-	4	1	0	1	0	0	-
修繕費	5	3			1	4	4	6	0	6	4	0	0	3	6	6	1	1	13
損害保険料	1	2			0	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	0	2	0	0	0	1
NOI (NOI利回り)	1,154 (5.5%)	319 (1.9%)	243 (2.4%)	351 (5.5%)	184 (3.8%)	49 (1.7%)	153 (5.5%)	133 (5.2%)	70 (6.8%)	311 (5.2%)	200 (4.5%)	112 (5.2%)	49 (8.2%)	69 (5.8%)	175 (3.3%)	125 (4.9%)	32 (5.3%)	29 (5.0%)	65 (5.1%)
減価償却費	232	248	120	34	33	17	34	13	22	55	73	44	7	27	62	44	17	13	12
賃貸事業利益	922	71	122	316	151	32	118	119	47	256	126	67	41	41	113	81	15	15	53
資本的支出	12	81	1	1	14	3	19	6	0	10	21	-	-	-	2	0	-	0	0

共用部リニューアル工事、食堂排水配管更新工事 他

 (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)



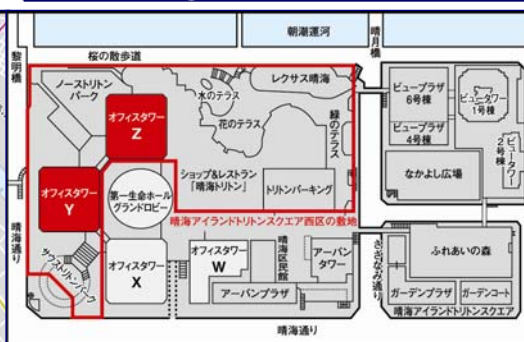
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	1990年1月
所有形態	所有権 〔不動産信託受益権の 準共有持分50%〕
取得価額	419.5億円



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	2001年10月
所有形態	区分所有権 (3～15階部分)
取得価額	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	2001年10月
所有形態	区分所有権 (17階一部、18～22階部分)
取得価額	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	1973年3月 (2001年11月 大規模リニューアル 実施 2009年10月 耐震補強実施)
所有形態	所有権
取得価額	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	1989年4月
所有形態	所有権
取得価額	96.6億円



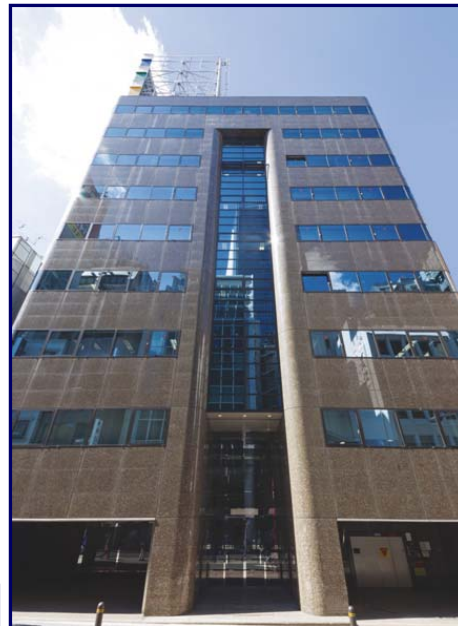
物件名	新宿EASTビル
所在地	東京都新宿区富久町10番
延床面積	10,704.44㎡
竣工年月	2002年10月
所有形態	所有権
取得価額	58.0億円



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	1991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)
取得価額	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	1987年7月
所有形態	所有権
取得価額	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	1959年11月 (2003年 耐震リニューアル工事を実施)
所有形態	所有権
取得価額	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	1994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)
取得価額	20.91億円

物件名	銀座王子ビル
所在地	東京都中央区銀座四丁目
延床面積	3,251.03㎡
竣工年月	1991年1月
所有形態	所有権 (土地の一部について借地権)
取得価額	20.9億円



VII - 6. 個別物件概要(商業施設)



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	1993年8月 他
所有形態	所有権
取得価額	120.0億円



物件名	コジマ×ビックカメラ柏店
所在地	千葉県柏市大山台一丁目
延床面積	A棟 10,090.80㎡・B棟 10,346.56㎡
竣工年月	2000年9月
所有形態	所有権
取得価額	45.0億円



VII - 6. 個別物件概要(商業施設)



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	1994年10月
所有形態	所有権
取得価額	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	2005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%)
取得価額	43.35億円

物件名	メルビル
所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目
延床面積	1,756.32㎡
竣工年月	1980年1月(2005年7月増築)
所有形態	所有権
取得価額	12.1億円



VII - 7. 個別物件概要(住宅)



物件名	深沢ハウスHI棟
所在地	東京都世田谷区深沢二丁目
延床面積	12,135. ³⁶ ㎡
竣工年月	2004年6月
所有形態	区分所有権(HI棟)
取得価額	106. ³⁵ 億円



物件名	エコロジー豊洲プロセンチュリー
所在地	東京都江東区豊洲四丁目
延床面積	9,630. ⁹⁶ ㎡
竣工年月	2005年1月
所有形態	所有権
取得価額	51. ⁶ 億円



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	2004年2月
所有形態	所有権
取得価額	24. ⁰ 億円



VII - 8. 個別物件概要(住宅・その他)



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	2008年6月
所有形態	所有権
取得価額	12.234億円

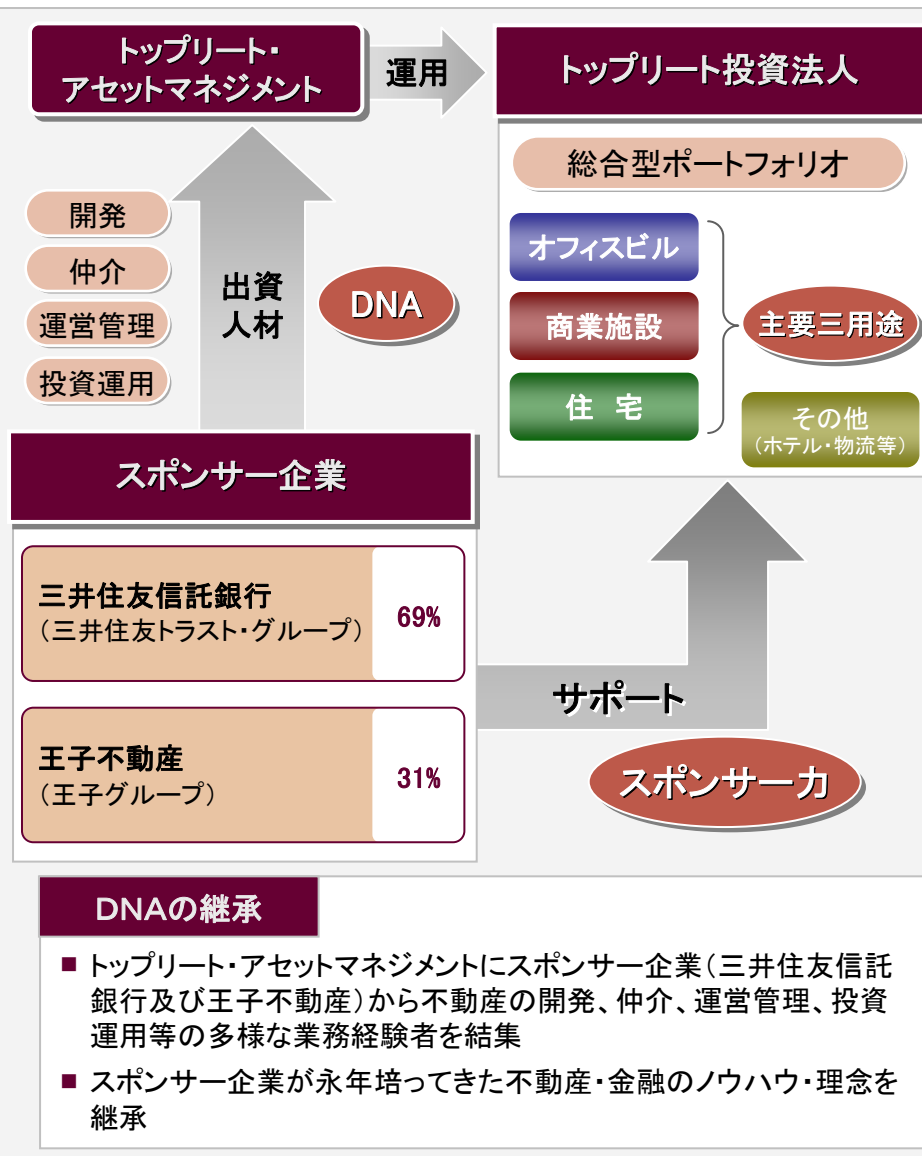
物件名	トップレジデンス用賀
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目
延床面積	1,894.35㎡
竣工年月	2008年2月
所有形態	所有権
取得価額	11.65億円

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	1985年4月(2007年にコンバージョン実施)
所有形態	所有権
取得価額	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

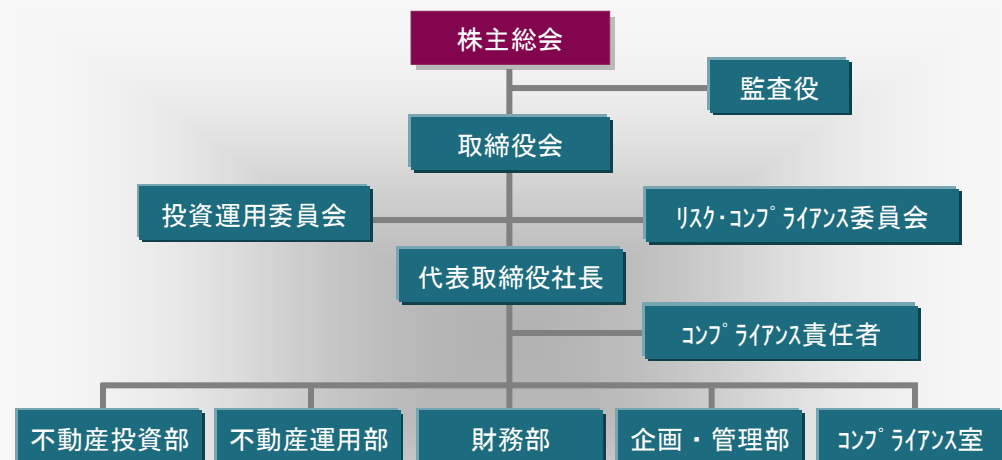
投資主価値の最大化

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: 103社、
 - ・王子ホールディングス連結子会社及び関連会社: 356社
 (いずれも2013年3月31日現在)

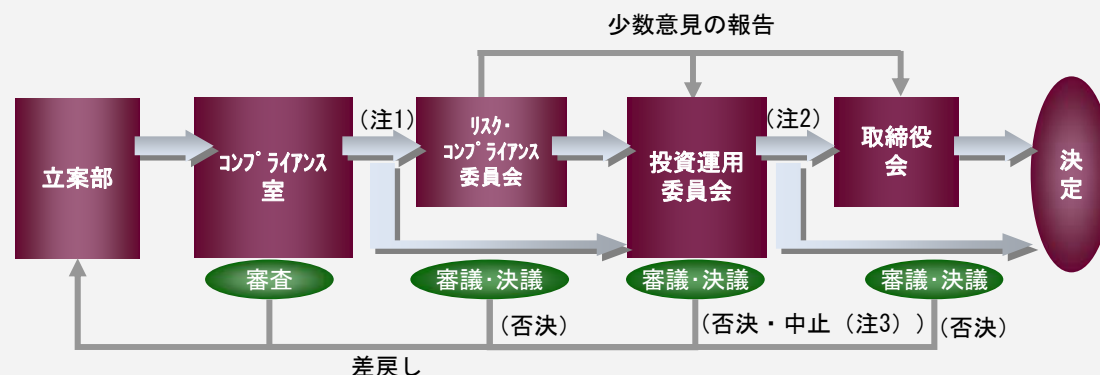
VIII - 2. 運用会社の概要

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	2004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



※コンプライアンス室長は、
コンプライアンス責任者
を兼務する。

【資産運用会社の意思決定フロー】



(注1) 以下いずれかに該当する場合にはリスク・コンプライアンス委員会に付議します。

- ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引 (この場合、全会一致の議決が必要)
- ・ コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合

(注2) 以下いずれかに該当する場合には取締役会に付議します。

- ・ 取得又は売却予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合
- ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引
- ・ フォワード・コミットメントを行う場合
- ・ 資金調達計画 (資金調達に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。)

(注3) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差戻すことができます。

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担当＞

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

中井（ E-mail: Tsuyoshi.Nakai@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。

