



TOP REIT, Inc.

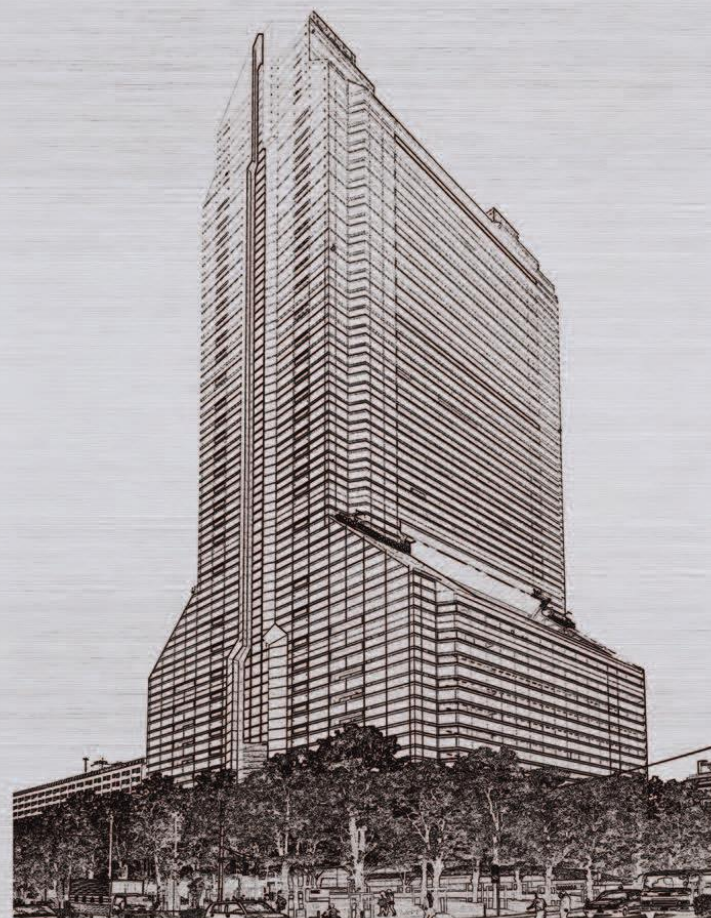
証券コード

8982

トップリート投資法人 第18期 決算説明資料

2014年11月1日～2015年4月30日

2015年6月17日



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.

TOPICS. - ① 上場以降の概観

TOPICS. - ② トップリートの取り組み

セクションⅠ. 第18期(2015年4月期)決算概要

- I-1. 第18期ハイライト
- I-2. 決算サマリー - 2015年4月期(第18期) -
- I-3. 成長戦略の実行による分配金水準のボトムアップ
- I-4. 業績予想の前提条件
- I-5. 業績予想 - 2015年10月期(第19期) -
- I-6. 業績予想 - 2016年4月期(第20期) -
- I-7. 業績の推移

セクションⅡ. 各施策の進捗状況

- Ⅱ-1. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行-①
リーシング活動 - 神田錦町三丁目ビルディング-
- Ⅱ-2. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行-②
バリューアップ策 - 晴海トリトンY コンバージョン-
- Ⅱ-3. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行-③
バリューアップ策 - 芝公園ビルの完全所有化-
- Ⅱ-4. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行-④
バリューアップ策 - 商業施設-
- Ⅱ-5. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行-⑤
的確な賃料改定
- Ⅱ-6. リーシング実績とテナント分散の進展
- Ⅱ-7. 好機を捉えた資産の譲渡と財務体質の強化
- Ⅱ-8. 外部成長 - 投資方針と取得ターゲット-

セクションⅢ. 運用データ

- Ⅲ-1. 稼働率の推移
- Ⅲ-2. 資産規模の推移
- Ⅲ-3. 期末算定価額
- Ⅲ-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- Ⅲ-5. 財務運営
- Ⅲ-6. 格付と有利子負債の状況(第18期末時点)

セクションⅣ. 決算データ

- Ⅳ-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- Ⅳ-2. 貸借対照表(要約)
- Ⅳ-3. 決算推移
- Ⅳ-4. 財務指標
- Ⅳ-5. 投資主の状況
- Ⅳ-6. 投資口価格の推移(2006.3.1～2015.5.29)

セクションⅤ. 参考資料:ポートフォリオの概要

- V-1. ポートフォリオマップ(第18期末時点)
- V-2. ポートフォリオサマリー(第18期末時点)
- V-3. ポートフォリオ一覧(第18期末時点)
- V-4. 物件別賃貸事業収支
- V-5. 個別物件概要

セクションⅥ. 参考資料:運用体制

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

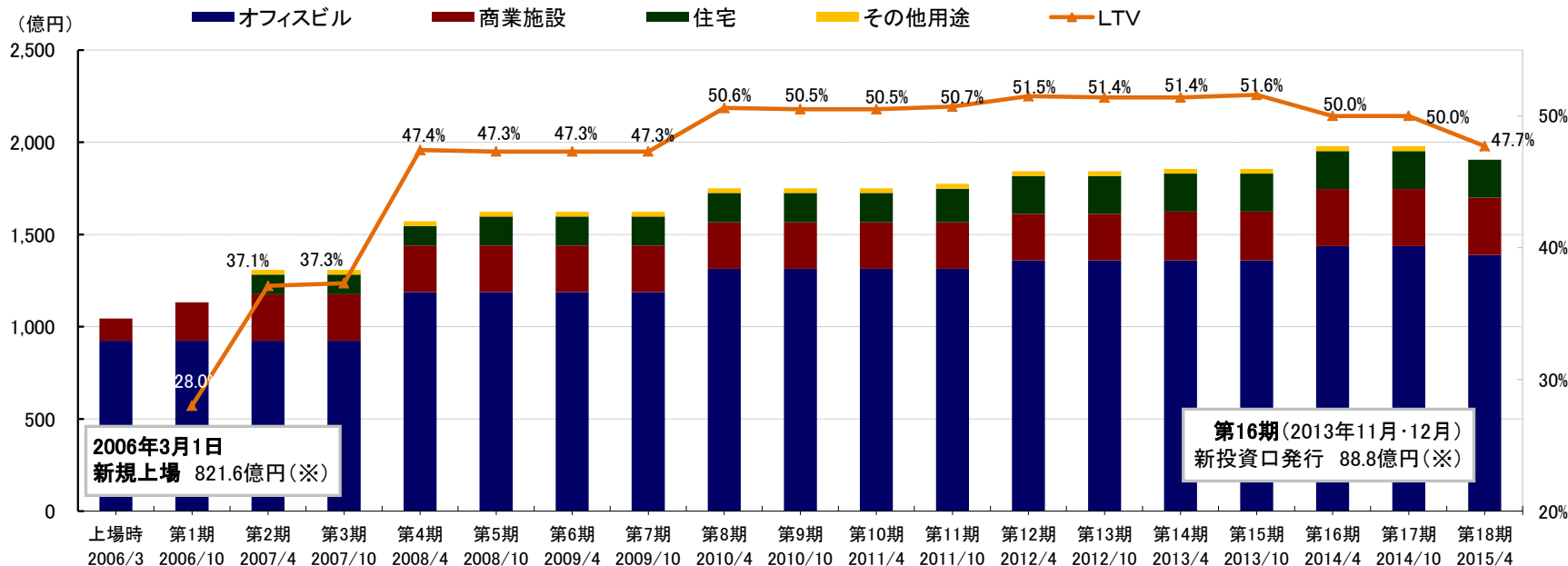
TOPICS. - ① 上場以降の概観

外部成長及び財務の状況

資産規模(取得価額)

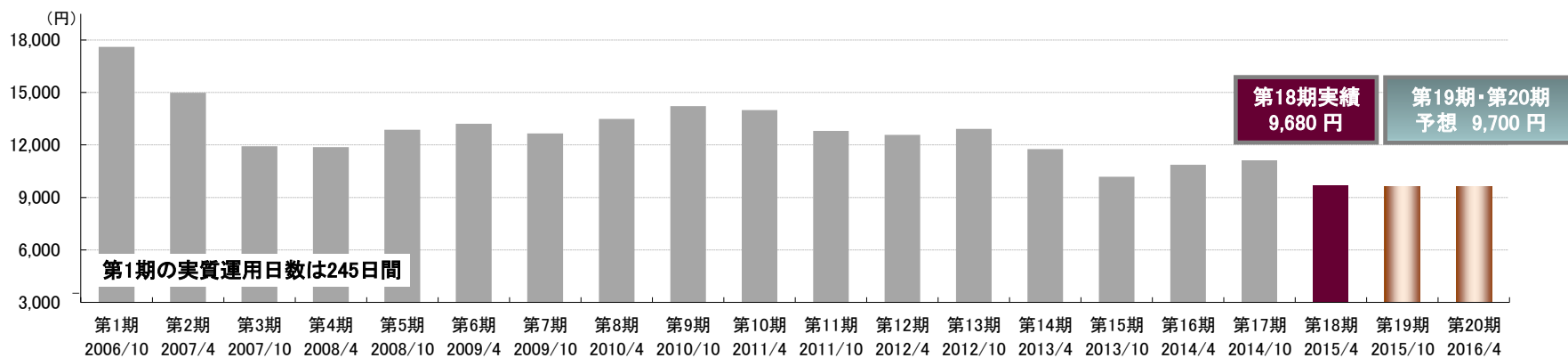
第18期末時点

190,484百万円



(※) オーバーアロットメントに伴う第三者割当を含みます。

分配金



(注) 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。

(予想) (予想)

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行

早期リースアップに向けた リーシング活動

- 神田錦町三丁目ビルディング
- 芝公園ビル 他 稼働率改善

既存ポートフォリオの バリューアップ策の検討

- 晴海トリトンY
食堂コンバージョンに着手
- 芝公園ビルの完全所有化

的確な賃料改定(契約更新) の実行

- イトーヨーカドー東習志野店
契約更新
- 晴海トリトン Y&Z の他
大口賃料改定実施

着
実
な
進
捗

現
状
TOP
の

収益安定化・分配金の底打ち への素地固め

- 大口テナントへの依存度を引下げ、テナント分散により集中リスクが低下
- 収益力・資産価値の向上に向けた保有物件のバリューアップが進展

環
境
認
識

- 不動産賃貸市場 ⇒ オフィスビルの賃料は緩やかな回復傾向
- 不動産売買市場 ⇒ 買い手の旺盛な購入意欲に対し、売却物件の絶対数が不足。優良物件の価格は高騰、利回りは低下
- 金融・資本市場 ⇒ 「量的・質的金融緩和」が継続、短期金利は低水準で推移するも注視が必要

今
後
の
取
り
組
み

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略を継続、分配金の底上げに向けた取り組みを強力に推進

- 既存ポートフォリオのバリューアップ策の着実な実施
- オフィスの空室解消に向けたリーシング活動と的確な賃料改定の実行
- ポートフォリオのクオリティ及び投資主価値の向上に資する厳選投資の方針を堅持
- 金利動向に注視した金利固定比率のコントロール、借入金返済期日及び返済額を平準化・分散化

セクション I . 第18期(2015年4月期)決算概要

I-1. 第18期ハイライト

分配金

9,680円

《 予想分配金 9,300円 +4.1% 》

➤ テナントリーシング

・ 神田錦町三丁目ビルディング

6社(約1,722坪)と賃貸借契約を締結 (P 14参照) 前テナント退去から3か月弱で稼働率 89.4%に回復(契約ベース) ※第19期にも更に進捗

・ 芝公園ビル

1社(約140坪)と賃貸借契約を締結(2015年3月1日契約開始) (P 16参照) 100%稼働を達成

・ 新川中央ビル

1社(約42坪)と賃貸借契約を締結(2015年1月7日契約開始) 前テナント退去から約 3か月で 100%稼働を達成

・ 赤坂王子ビル

1社(約109坪)より解約通知(2014年12月15日付)受領 内部増床により前テナント退去後も稼働率100%を維持

➤ バリューアップ(晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY)

・ 食堂のコンバージョン工事に着手 (P 15参照) 工事期間中も一部床を賃貸、食堂廃止に伴いテナントより一時負担金を受領

➤ 賃料改定

・ 14テナント(第17期最終月のポートフォリオ比率21.7%) (P 18参照) 平均 6.1%の減額、IY東習志野を除くと0.3%の増額での着地

➤ 好機を捉えた資産の譲渡

神田パークプラザ・OAK PLAZA 2014年11月13日付で2物件を譲渡 (P 20参照) 譲渡益を確保するも、資産入替えは実現せず

➤ 芝公園ビルの完全所有化

芝公園ビル 2015年3月30日付で追加取得 (P 16参照) 完全所有化によりバリューアップを実現

➤ 長期借入金 96.97億円を期限前返済

物件売却資金を原資として2014年11月28日付で長期借入金を返済 (P 20参照) LTVの引き下げにより財務体質を強化、取得余力を確保

I-2. 決算サマリー - 2015年4月期(第18期) -

科目	第17期実績 2014年10月期 (A)	第18期予想 2015年4月期 (B) (注)	第18期実績 2015年4月期 (C)	第17期実績 第18期実績 の差異 (C)-(A)	第18期予想 第18期実績 の差異 (C)-(B)	(百万円)	
実質運用期間	184日	181日	181日	-3日	-	-	-
営業収益	5,792	5,600	5,612	△180	△3.1%	+11	+0.2%
営業費用	3,229	3,175	3,140	△89	△2.8%	△35	△1.1%
賃貸事業費用(公租公課)	638	637	630	△7	△1.2%	△6	△1.1%
" (修繕費)	94	105	84	△9	△10.4%	△21	△20.2%
" (減価償却費)	1,202	1,187	1,186	△16	△1.4%	△1	△0.1%
" (その他)	1,294	1,245	1,239	△55	△4.3%	△6	△0.5%
営業利益	2,563	2,424	2,472	△91	△3.6%	+47	+2.0%
営業外収益	6	1	2	△4	△70.3%	+0	+86.7%
営業外費用	614	585	582	△32	△5.2%	△2	△0.5%
経常利益	1,955	1,840	1,891	△63	△3.3%	+51	+2.8%
当期純利益	1,954	1,839	1,831	△122	△6.3%	△7	△0.4%
(うち内部留保(税効果込み))	-	202	187	+187	-	△15	△7.6%
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	176,000	-	-	-	-
1口当たり利益(円)(※)	11,107	10,452	10,744	△363	△3.3%	+292	+2.8%
1口当たり分配金(円)	11,107	9,300	9,680	△1,427	△12.8%	+380	+4.1%
当期資本的支出(百万円)	143	442	442	+299	+209.3%	△0	△0.0%

(※)「1口当たり利益」は、『(「税引後当期純利益」+「法人税等調整額」)/「発行済み投資口数」』を記載しています。

(注) 第18期予想は、2014年12月15日公表の業績予想に基づきます。

前期実績比(C)-(A)

営業収益 △180百万円

神田錦町三丁目ビル テナント退去による賃貸事業収益の減少(△)
 晴海トリトンY 新テナントによる賃貸事業収益の増加(フリーレント期間終了)(+)
 2物件売却による売却益(+)と賃貸事業収益の減少(△)
 賃料改定による賃貸事業収益の減少(△)
 水道光熱費の減少(△)

営業費用 +89百万円

水道光熱費の減少(+)
 2物件売却による減価償却費の減少(+)
 2物件売却による公租公課の減少(+)

経常利益 △63百万円

借入金の期限前返済による支払利息等の減少(+)

当期予想比(C)-(B)

営業収益 +11百万円

賃料改定の減額幅の縮小(対予想比)による賃貸事業収益の増加(+)
 住宅物件の更新料・違約金収受(+)

営業費用 +35百万円

工事内容、コスト見直し等による修繕費の減少(+)
 2物件売却による公租公課の減少(+)

経常利益 +51百万円

基準金利(TIBOR)が想定を下回ったことによる支払利息の減少(+)

※第18期実績における経常利益と当期純利益の差異の要因は、2物件の売却益の一部を内部留保として圧縮積立金に繰入れたことに伴い繰延税金負債を計上したことによるものです。(法人税等調整額(△))
 ※差異理由における各科目の「+」「△」は利益に対する影響を記載しています。

I-3. 成長戦略の実行による分配金水準のボトムアップ

1 第21期に向けた巡航水準のボトムアップ

9,600円台

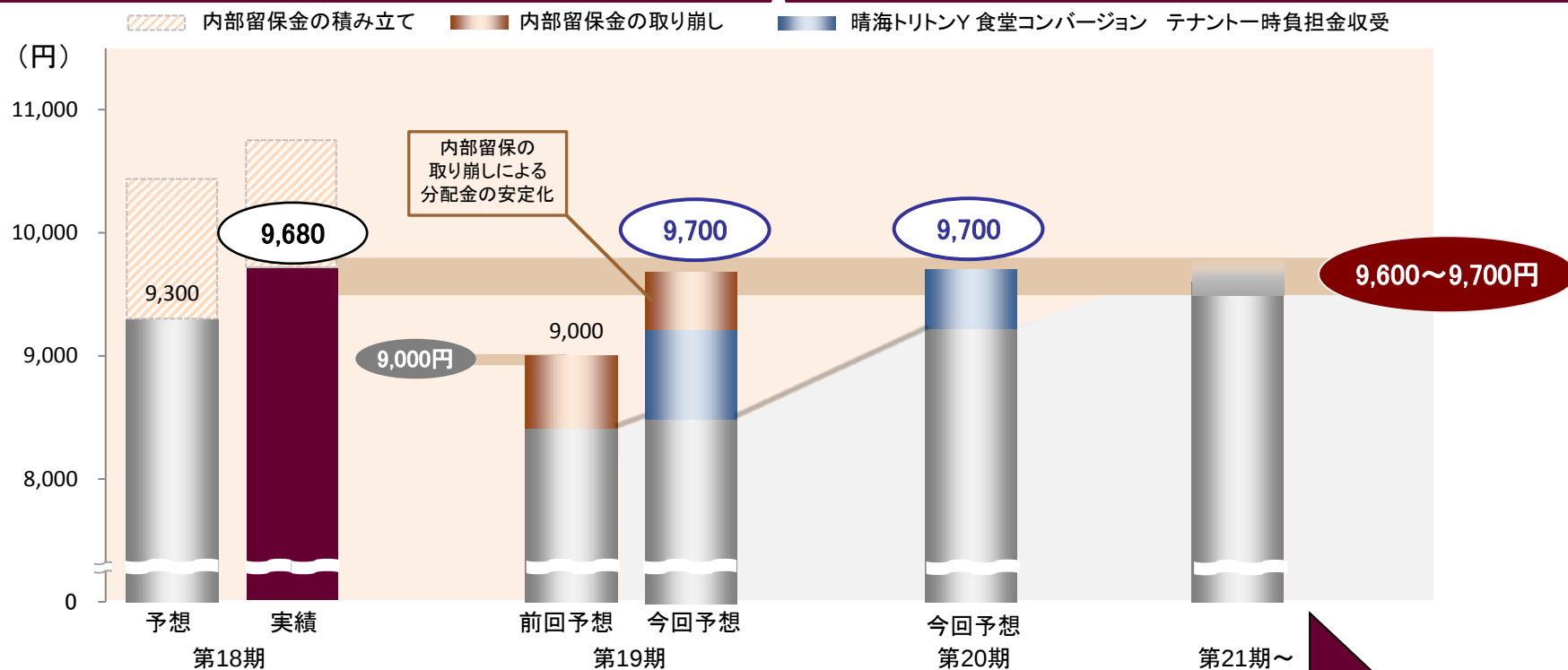
- (+) 神田錦町三丁目ビル リーシング
- (+) 晴海トリトンY 食堂コンバージョン
- (+) 芝公園ビル 追加取得&リーシング
- (+) 賃料改定 減額幅のミニマイズ

9,000円

2 第19期 DPU予想 +700円 (前回予想:9,000円⇒今回予想: 9,700 円)

3 巡航DPU の着実な成長の実現

新規物件の取得・内部成長により更なる巡航水準の底上げを目指す



足もとの成長戦略の実行により分配金のボトムアップを実現

I-4. 業績予想の前提条件

				第19期(2015年10月期)						第20期(2016年4月期)					
保有資産				20物件											
発行済投資口数				176,000口											
有利子負債				期初時点:90,598百万円・期末時点:90,530百万円 ・ 2015年6月4日償還 投資法人債8,500百万円 全額長期借入金に借換え(完了) ・ 2015年9月30日期日 長期借入金4,251百万円 全額長期借入金に借換え ・ 期中に67百万円約定返済						期初時点:90,530百万円 ・ 期末時点:90,463百万円 ・ 2016年2月29日期日 長期借入金 総額19,527百万円 全額長期借入金に借換え ・ 期中に67百万円の約定返済					
営業収益				2015/5	2015/6	2015/7	2015/8	2015/9	2015/10	2015/11	2015/12	2016/1	2016/2	2016/3	2016/4
うち 神田錦町三丁目ビルディングの月末稼働率				←———— 76.1% —————→ 81.0% 94.3%						94.3% —————→					
うち 賃料改定				総賃料の4.0%を占める賃料改定等につき、一定水準の変動を勘案						総賃料の7.1%を占める賃料改定等につき、一定水準の変動を勘案					
うち 晴海トリトンY一時負担金				食堂コンバージョンに伴うテナント一時負担金を考慮						食堂コンバージョンに伴うテナント一時負担金を考慮					
営業費用				固定資産税等 611百万円・減価償却費 1,190百万円						固定資産税等 611百万円・減価償却費 1,187百万円					
営業外費用				553百万円 ・ 借入金利息、投資法人債利息、各関連費用 544百万円 ・ 投資口交付費償却 6百万円						535百万円 ・ 借入金利息、各関連費用 526百万円 ・ 投資口交付費償却 6百万円					
内部留保 (分配金)				・ 期初留保額 266百万円 ・ 内部留保を約82百万円取り崩すことを想定 ・ 期末留保額 184百万円						・ 期初留保額 184百万円 ・ 内部留保の取崩しはなし ・ 期末留保額 184百万円					

I-5. 業績予想 — 2015年10月期(第19期) —

科目	第18期実績 2015年4月期 (A)	第19期前回予想 2015年10月期 (B)	第19期今回予想 2015年10月期 (C)	第18期実績 第19期今回予想 第19期前回予想 の差異 (C)-(A)	第19期前回予想 第19期今回予想 の差異 (C)-(B)
実質運用期間	181日	184日	184日	3日	-
営業収益	5,612	5,164	5,391	△221	△3.9%
営業費用	3,140	3,113	3,212	+72	+2.3%
賃貸事業費用(公租公課)	630	613	611	△18	△2.9%
" (修繕費)	84	93	114	+30	+36.1%
" (減価償却費)	1,186	1,190	1,190	+3	+0.3%
" (その他)	1,239	1,216	1,295	+56	+4.6%
営業利益	2,472	2,051	2,178	△293	△11.9%
営業外収益	2	1	1	△0	△27.2%
営業外費用	582	569	553	△28	△4.9%
経常利益	1,891	1,482	1,626	△265	△14.0%
当期純利益	1,831	1,481	1,625	△206	△11.3%
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	176,000	-	-
1口当たり利益(円)(※)	10,744	8,416	9,233	△1,511	△14.1%
1口当たり分配金(円)	9,680	9,000	9,700	+20	+0.2%
うち内部留保取崩額(円)	-	584	467	+467	-
当期資本的支出(百万円)	442	180	634	+192	+43.4%

(※)「1口当たり利益」は、『(「税引後当期純利益」+「法人税等調整額」)/「発行済投資口数」』を記載しています。

(注)第19期前回予想は、2014年12月15日公表の業績予想に基づきます。

第19期今回予想 前期実績比(C)-(A)

第19期今回予想 前回予想比(C)-(B)

営業収益 △221百万円

第18期の2物件売却による売却益の剥落(△)
 神田錦町三丁目ビル テナント退去による賃貸事業収益の減少(△)
 晴海トリトンY 食堂コンバージョン工事に伴うテナント一時負担金収受(+)
 晴海トリトンY 食堂運営廃止による利用料の剥落(△)
 水道光熱費の増加(+)

営業費用 △72百万円

修繕工事費の増加(△)
 晴海トリトンY 食堂運営廃止による運営委託費用の剥落(+)
 晴海トリトンY 食堂運営廃止による厨房除却損(△)
 第18期の2物件売却による公租公課の減少(+)
 2物件売却に伴う消費税課税売上割合低下の解消(費用化消費税の減少)(+)
 水道光熱費の増加(△)

経常利益 △265百万円

第18期中の期限前返済・リファイナンスによる支払利息等の減少(+)

営業収益 +226百万円

神田錦町三丁目ビル 新テナント入居による賃貸事業収益の増加(+)
 芝公園ビル リーシング及び追加取得による賃貸事業収益の増加(+)
 晴海トリトンY 食堂コンバージョン工事に伴うテナント一時負担金収受(+)

営業費用 △98百万円

晴海トリトンY 食堂運営廃止による厨房設備の除却損(△)
 修繕工事費の増加(△)
 神田錦町三丁目ビル 新テナント入居による管理業務費・水道光熱費の増加(△)

経常利益 +143百万円

第18期中の期限前返済・リファイナンスによる支払利息等の減少(+)

(注1) 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。

(注2) 差異理由における各科目の「+」「△」は利益に対する影響を記載しています。

I-6. 業績予想 — 2016年4月期(第20期) —

(百万円)

科目-	第18期実績 2015年4月期 (A)	第19期今回予想 2015年10月期 (B)	第20期予想 2016年4月期 (C)	第19期今回予想 第20期予想の差異 (C)-(B)	
実質運用期間	181日	184日	182日	-2日	-
営業収益	5,612	5,391	5,407	+16	+0.3%
営業費用	3,140	3,212	3,165	△47	△1.5%
賃貸事業費用(公租公課)	630	611	611	△0	△0.0%
" (修繕費)	84	114	150	+35	+30.9%
" (減価償却費)	1,186	1,190	1,187	△2	△0.2%
" (その他)	1,239	1,295	1,215	△79	△6.2%
営業利益	2,472	2,178	2,242	+63	+2.9%
営業外収益	2	1	1	-	-
営業外費用	582	553	535	△18	△3.3%
経常利益	1,891	1,626	1,708	+82	+5.0%
当期純利益	1,831	1,625	1,707	+82	+5.1%
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	176,000	-	-
1口当たり利益(円)(※)	10,744	9,233	9,700	+467	+5.1%
1口当たり分配金(円)	9,680	9,700	9,700	-	-
うち内部留保取崩額(円)	-	467	-	△467	-
当期資本的支出(百万円)	442	634	702	+67	+10.7%

(※)「1口当たり利益」は、『(「税引後当期純利益」+「法人税等調整額」)/「発行済み投資口数」』を記載しています。

第20期予想 第19期今回予想比(C)-(B)

営業収益 +16百万円

神田錦町三丁目ビル 新テナント入居による賃貸事業収益の増加(+)
晴海トリトンY 食堂コンバージョン工事に伴うテナント一時負担金の減少(△)

営業費用 +47百万円

晴海トリトンY 食堂運営廃止による厨房除却損の剥落(+)
修繕工事費の増加(△)
水道光熱費の減少(+)

経常利益 +82百万円

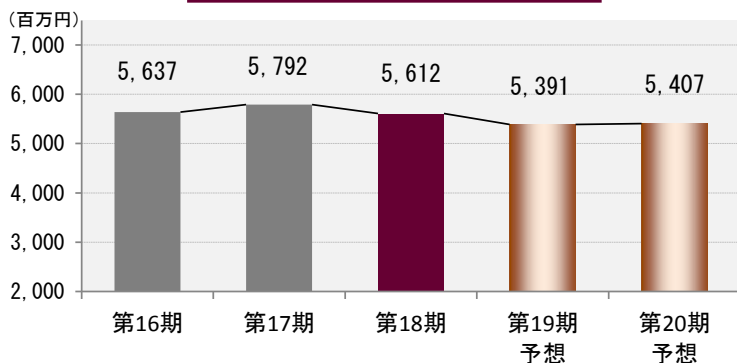
リファイナンスによる支払利息等の減少(+)

(注1) 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。

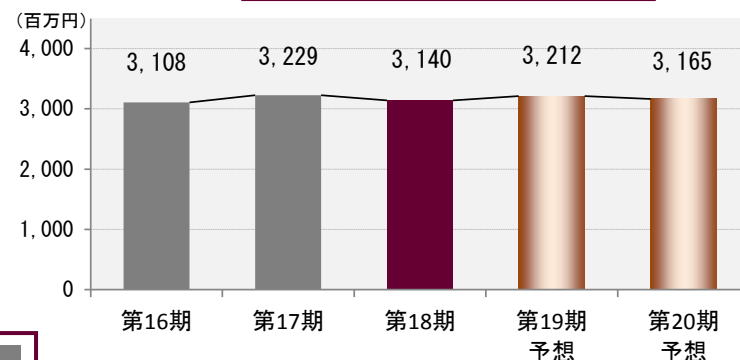
(注2) 差異理由における各科目の「+」「△」は利益に対する影響を記載しています。

I-7. 業績の推移

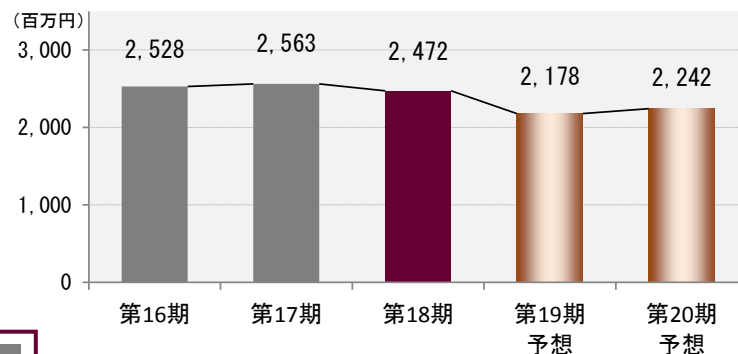
営業収益



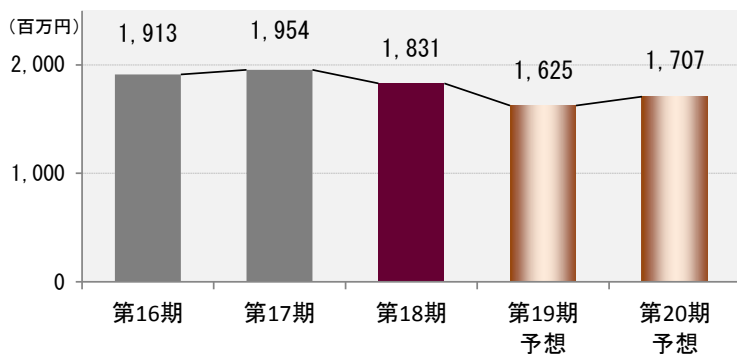
営業費用



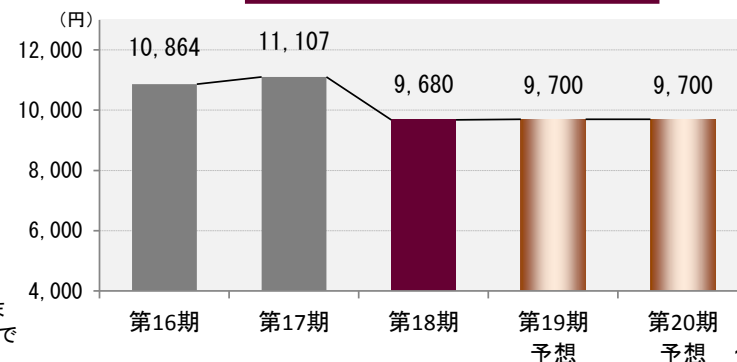
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



(注) 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Ⅱ．各施策の進捗状況

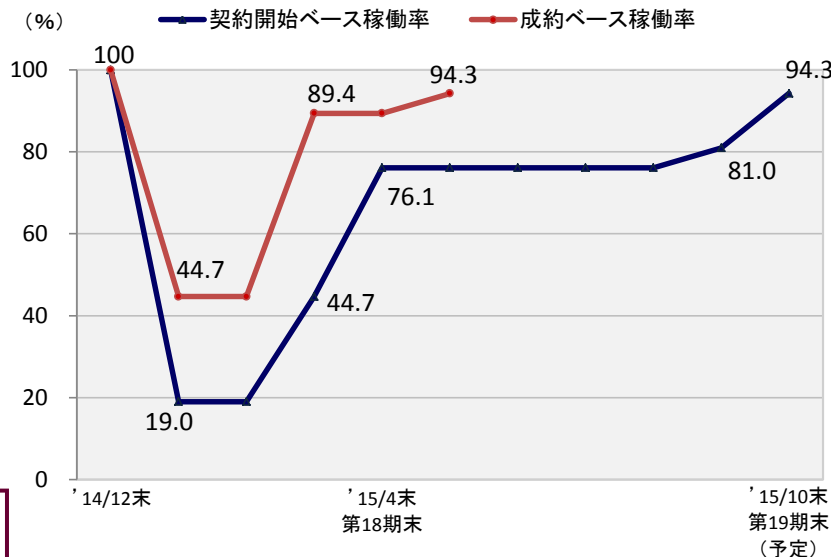
『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行①

Ⅱ-1. リーシング活動 — 神田錦町三丁目ビルディング —

神田錦町 三丁目 ビルディング

スポンサーとの協働によりリーシングが順調に進捗
1Fにコンビニを誘致、利便性も向上

稼働率の推移



併設駐車場

- ・ 駐車場35台の確保が可能
- ・ 首都高速への良好なアクセス
- ・ 前テナント解約後も高稼働を維持（5月末時点契約台数:34台）

フロア成約状況

階高	用途	面積 (㎡)	面積 (坪)	入居中
9F	事務所	654.40	197.95	
8F		663.79	200.79	
7F		663.79	200.79	
6F		648.98	196.29	
5F		915.72	276.99	
4F		951.07	287.67	
3F		998.16	301.93	
2F		1,027.68	310.86	
1F		523.75	158.42	H27年9月頃 賃貸開始予定
B1F		671.70	203.17	H27年10月1日 賃貸開始

スピーディーなリーシング
約5か月で稼働率約94%まで回復(契約ベース)

Ⅱ-2. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行② バリューアップ策 — 晴海トリトンY コンバージョン —

食堂のコンバージョンに着手、賃貸可能面積の増加による収益力(＝資産価値)の向上

第19期 (2015/5 ～ 2015/10)

第20期 (2015/11 ～ 2016/4)

第21期以降(2016/5～)

★食堂運営終了

第Ⅰ期工事

(北側オフィス転用、南側厨房撤去)

第Ⅱ期工事

(南側オフィス転用)

コンバージョンによる効果

賃貸可能
面積

約8.1%増加

NOI利回り
(概算)

約0.1～0.2%向上

① 厨房除却損計上

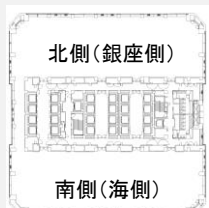
② 工事費確定、資産計上

③ 第Ⅰ期分 テナント一時負担金を収益計上

④ 工事費確定、資産計上

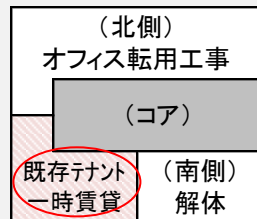
⑤ 第Ⅱ期分 テナント一時負担金を収益計上

＜現状平面図＞

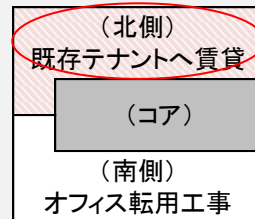


1,868.42m² (約565.19坪)

＜第Ⅰ期工事中＞

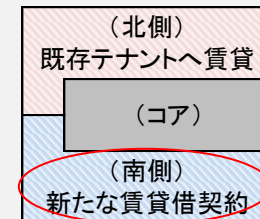


＜第Ⅱ期工事中＞



第20期初から
賃貸開始予定

＜第Ⅱ期工事終了後＞



既存テナントへ南側専有部の約半分を賃貸

既存テナントへ北側専有部を賃貸(予定)

南側専有部、新たな賃貸借契約の可能性

工事代金等(概算)

第Ⅰ期工事	約400百万円
第Ⅱ期工事	約150百万円
除却損(第19期に計上)	約60～70百万円

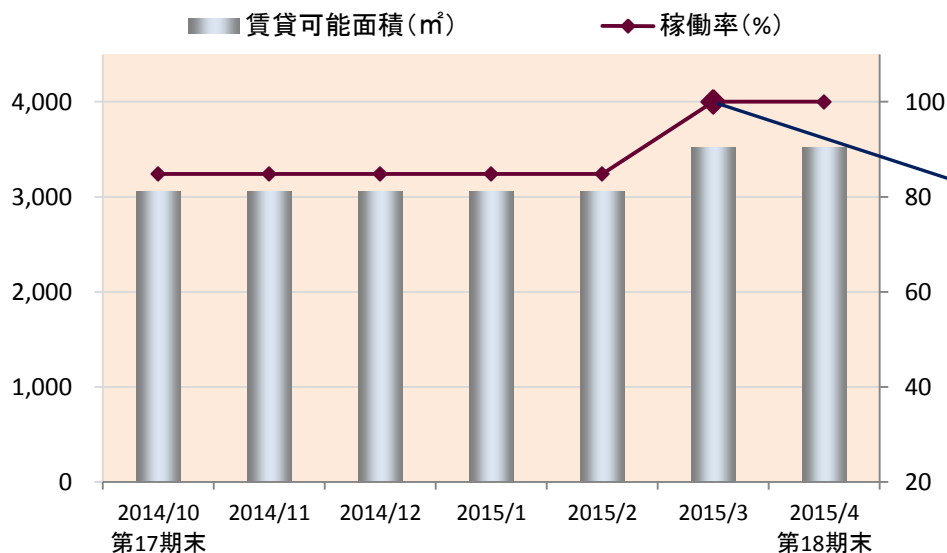
※ オフィスへのコンバージョンに伴い
第19期、第20期に食堂利用テナントより
一時負担金を受領予定
(受領時期に応じ収益計上)

工事期間の損益計上

第19期	第20期
(+) 一時賃貸収益(南側)	(+) オフィス賃貸収益(北側)
(+) テナント一時負担金収益	(+) テナント一時負担金収益
(-) 厨房除却損	(-) 工事完了部分の減価償却
(-) 工事完了部分の減価償却	

Ⅱ-3. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行③ バリューアップ策 — 芝公園ビルの完全所有化 —

リースアップ&追加取得による収益力(=資産価値)の向上



- ・ 3月1日付
1フロアの空室につき、新たなテナントとの賃貸借契約開始
100%稼働を達成
- ・ 3月30日付
8階部分の追加取得により完全所有化
稼働率100%を維持

芝公園ビル 追加取得

賃貸可能面積の増加	463.74m ²
取得価額(自己資金)	375百万円
NOI利回り(取得時鑑定評価の直接還元利回り)	5.8%

完全所有化の効果

芝公園ビル 鑑定評価額

既存持分(2014年10月31日時点)	3,460百万円
追加取得部分(2015年2月28日時点)	400百万円
第18期末時点(2015年4月30日時点)	4,110百万円

- ◆ 資産価値の向上
- ◆ 運用利回りの向上
- ◆ 運営の効率化
- ◆ 流動性の向上



Ⅱ-4. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行④ バリューアップ策 — 商業施設 —

2015年4月24日 イトーヨーカドー古淵店 リニューアルオープン

相模原 ショッピングセンター

【外観】ショッピングの楽しみを感じられるデザインでリニューアル

<1階食品売場への入口を新設>

<大型ビジョン新設、外壁リニューアル>

<ネットスーパー棟を新設>

Before

After



【内装】専門店を拡充(新規21店舗を加え全36店舗に)。1階フードコートも改装前の4倍超の418席へ

After

<生活雑貨専門店>
「ロフト」



<ベビー、マタニティ用品>
「アカチャンホンポ」



<1階フードコートを拡充>
418席を確保

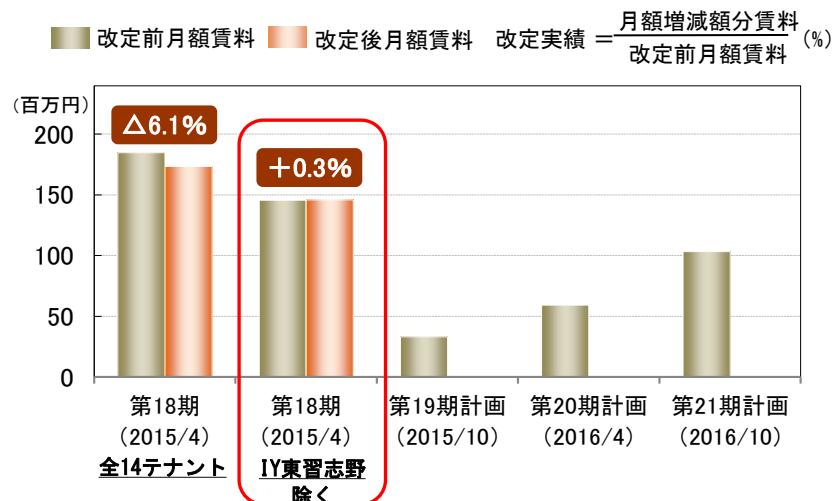


<人気の回転寿司店>
「大起水産」

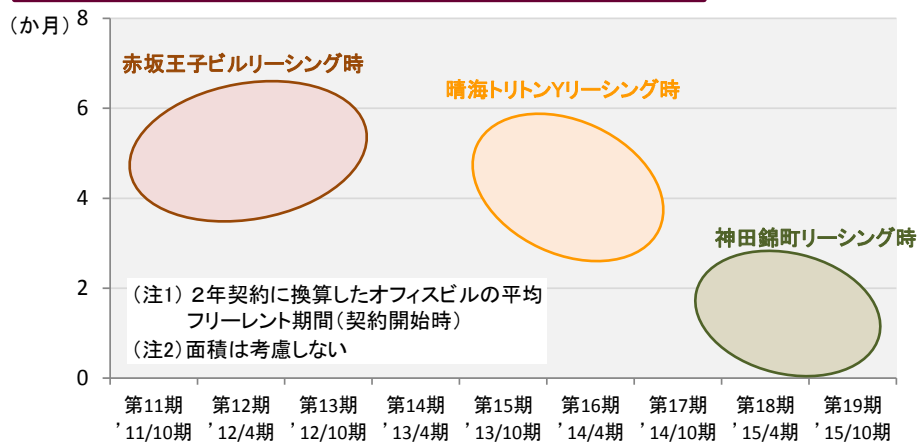
Ⅱ-5. 『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行⑤ 的確な賃料改定

当期の賃料改定（住宅除く）

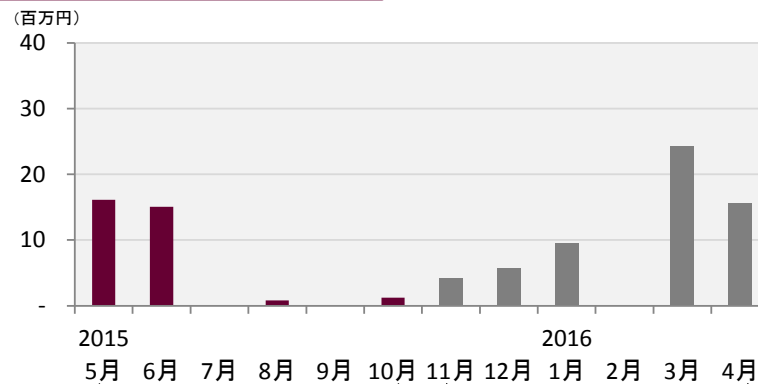
全14テナント
増額 3件・減額 5件・据え置き 6件
《平均 6.1%の減額、IY東習志野除きで0.3%の増額での着地》



テナント入替時の平均フリーレント期間



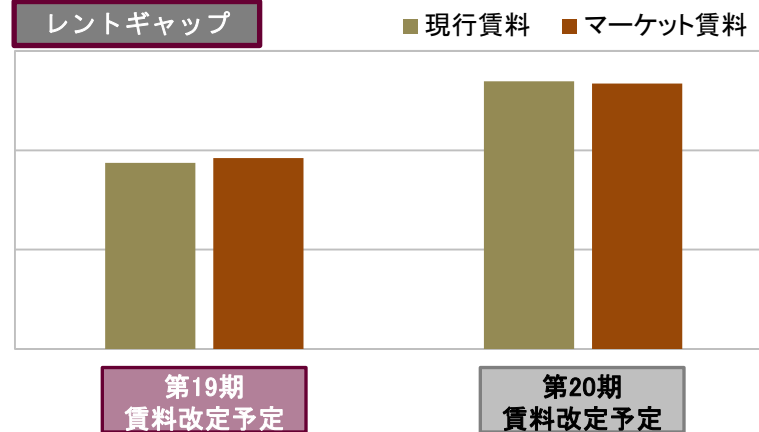
今後の賃料改定（住宅除く）



第19期	赤坂王子ビル（一部）	8	第20期	赤坂王子ビル（一部）	12
	芝公園ビル（一部）	テナント		芝公園ビル（一部）	テナント
	新宿EASTビル（一部）	ポートフォリオ 比率 4.0% （注）		新宿EASTビル（一部）	ポートフォリオ 比率 7.1% （注）
	新川中央ビル（一部）			新川中央ビル（一部）	
	ファーレイーストビル（一部）			ファーレイーストビル（一部）	
	メルビル（一部）				

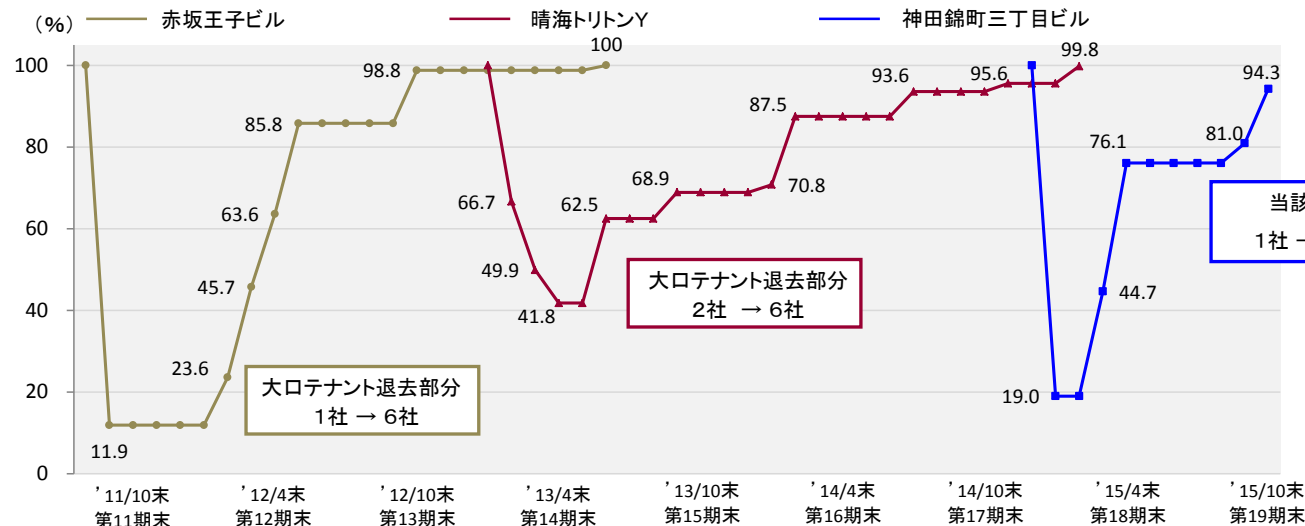
(注) 第18期末月の月額総賃料(共益費含む)に対する比率

レントギャップ

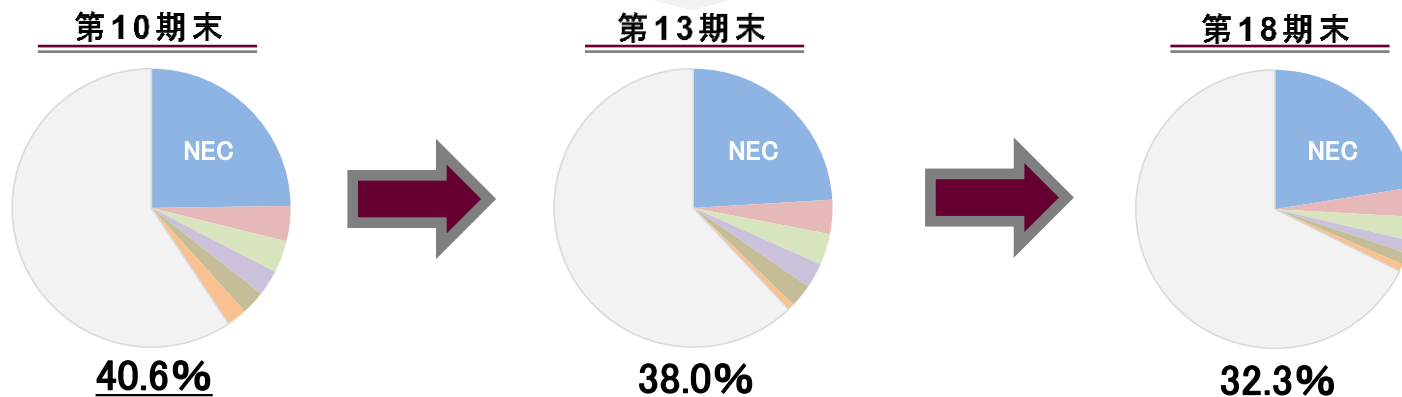


(注) マーケット賃料は、TOPが認識する 適正賃料としています。

Ⅱ-6. リーシング実績とテナント分散の進展



着実なリーシング実績 & マルチテナント化の進展



大口テナント(オフィスビルテナント上位6位) の面積比率 (対総賃貸可能面積)

Ⅱ-7. 好機を捉えた資産の譲渡と財務体質の強化

売却の好機と判断、築年数の経過した物件売却により譲渡益を確保

神田パークプラザ

所在地 東京都千代田区鍛冶町二丁目

2014年11月13日付

OAK PLAZA オークプラザ

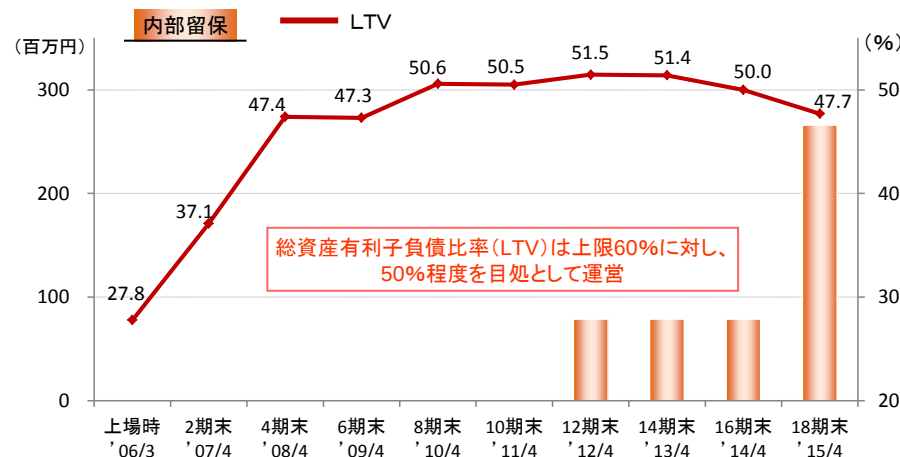
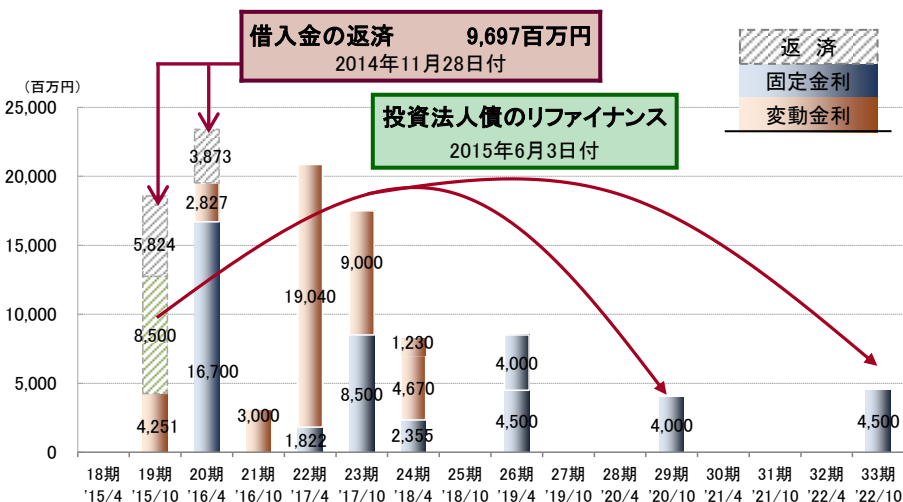
所在地 東京都千代田区神田淡路町二丁目

	神田パークプラザ	OAK PLAZA	合 計
取得価額	5,156百万円	2,590百万円	7,746百万円
鑑定評価額(注1)	5,080百万円	2,660百万円	7,740百万円
譲渡価額(A)	5,350百万円	2,900百万円	8,250百万円
帳簿価額(B)	5,050百万円	2,684百万円	7,734百万円
譲渡価額と帳簿価額の差(A)-(B)	299百万円	215百万円	515百万円
譲渡費用(C)		218百万円	
譲渡益(A)-(B)-(C)		297百万円	
内部留保(注2)		187百万円	
投資主への分配		109百万円	

(注1)2014年10月31日(第17期末)時点における鑑定評価額

(注2)課税の特例を活用した圧縮積立金等とする内部留保

財 務 体 質 の 強 化



足もとでは長期固定金利での調達を実施、将来の金利上昇リスクをヘッジ
返済期日及び返済額を平準化・分散化

LTVの低下による買い場への備え
内部留保の積み増しによる財務戦略の拡充

Ⅱ-8. 外部成長 — 投資方針と取得ターゲット —

東京都心部のオフィスビルを核とした『総合型ポートフォリオ』を構築

主 要 三 用 途

オフィスビル

好況期の賃料上昇に期待

- ・ 東京、首都圏
- ・ 全国主要都市(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等)

✓ 高い交通利便性

✓ 良質なスペック



銀座四丁目立地の
希少性



新川中央ビル
堅調なテナントニーズ
と高い交通利便性

商業施設

賃料上昇と安定収益の両面期待

- ・ 三大都市圏及び全国主要都市部
- ・ 都市型商業施設
- ・ モール型及びロードサイド商業施設
- ・ 底地
- ✓ 商圏自体の安定性、成長性
- ✓ 豊富なテナント需要が見込まれるエリア
- ✓ 個別性を十分に検証

住 宅

景気に左右されず安定収益に期待

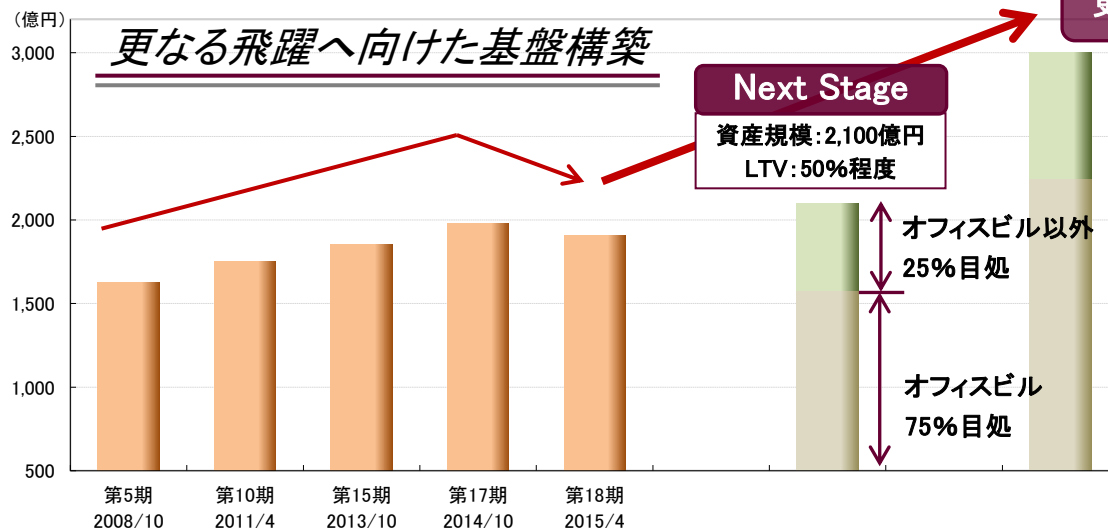
- ・ 東京、首都圏
- ・ 全国主要都市（札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等）
- ・ サラリーマン層を対象としたシングル及びファミリー住宅
- ✓ 高い交通利便性(駅近)
- ✓ 豊富なテナント需要が見込まれるエリア
- ✓ 浅い築年数

更なる成長

『外部成長 キーワード』

厳選投資

更なる飛躍へ向けた基盤構築



スポンサーサポート
(パイプライン機能、ウェアハウジング機能)
及び独自の情報チャネルを活用した成長

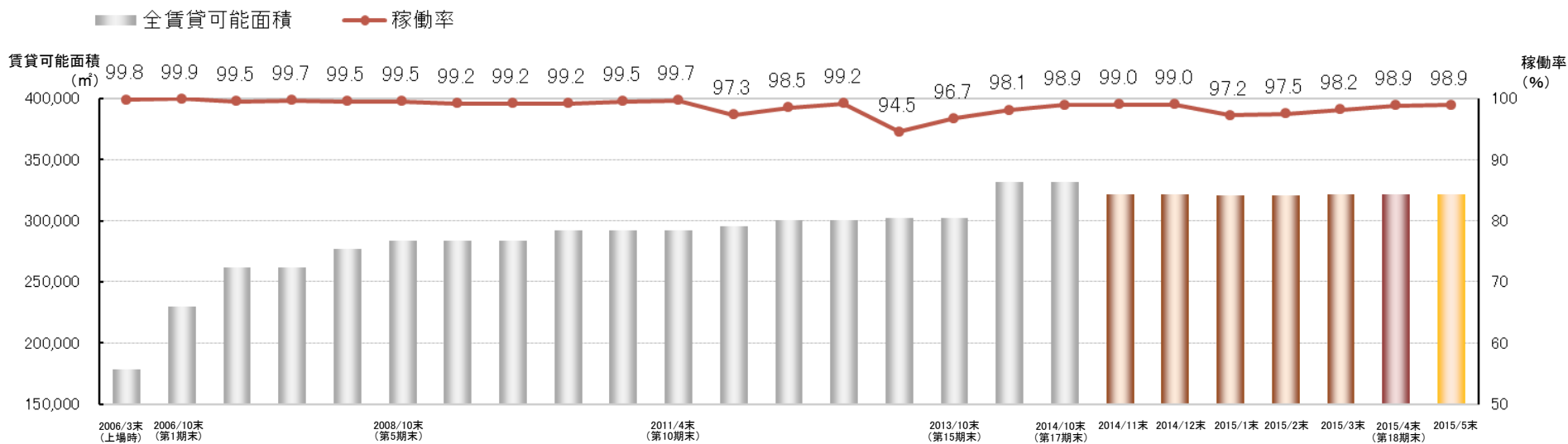
+

TOPの成長に資するスポンサー体制の再構築を継続検討

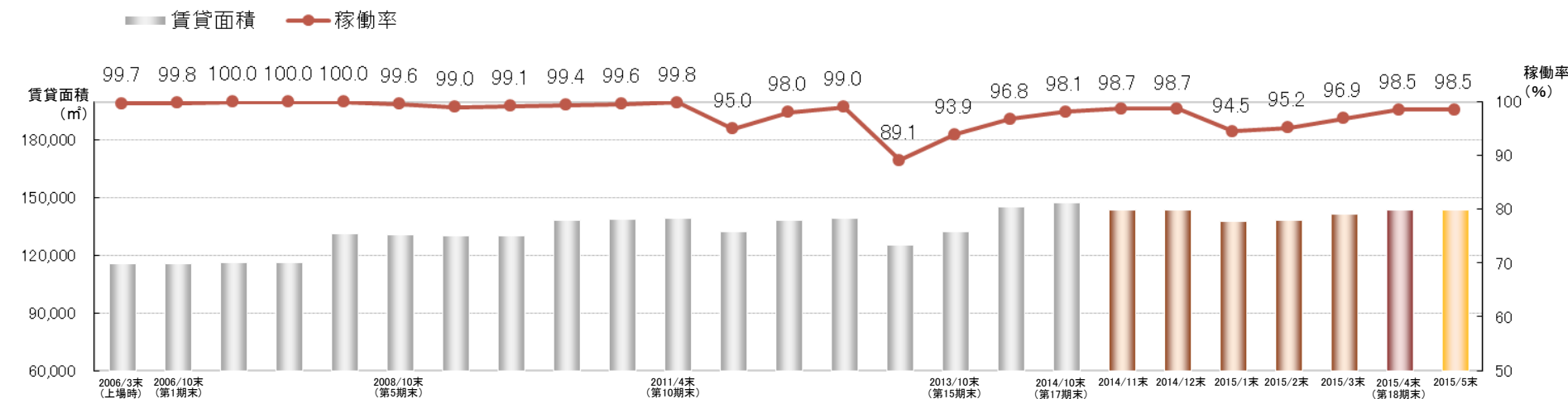
セクションⅢ. 運用データ

Ⅲ-1-①. 稼働率の推移

稼働率推移（ポートフォリオ全体）

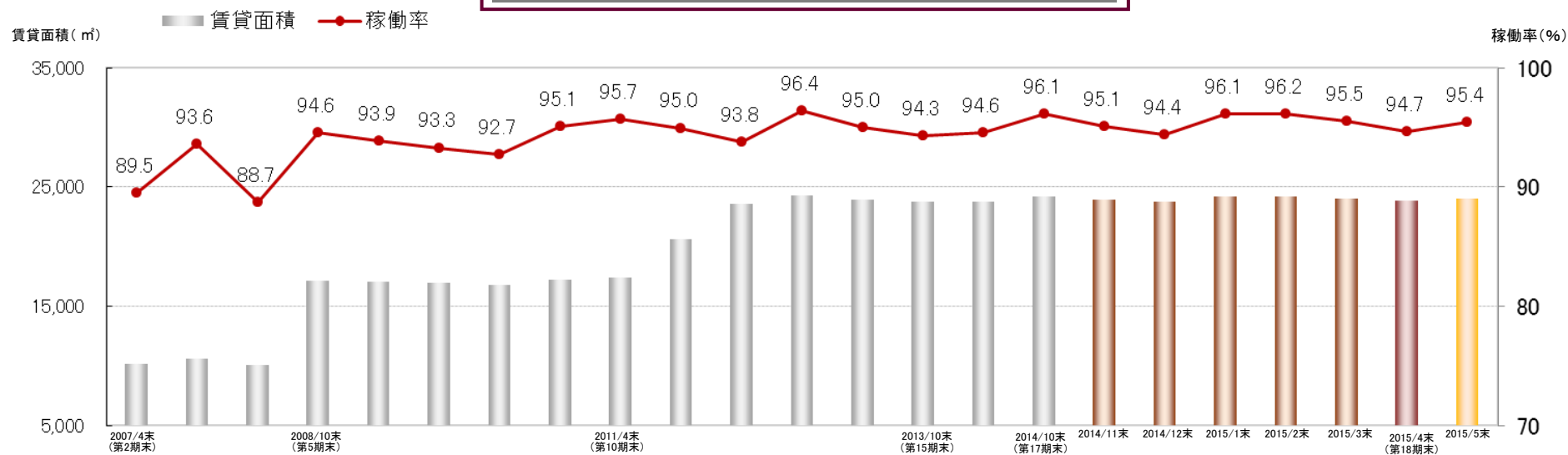


稼働率推移(オフィスビル)

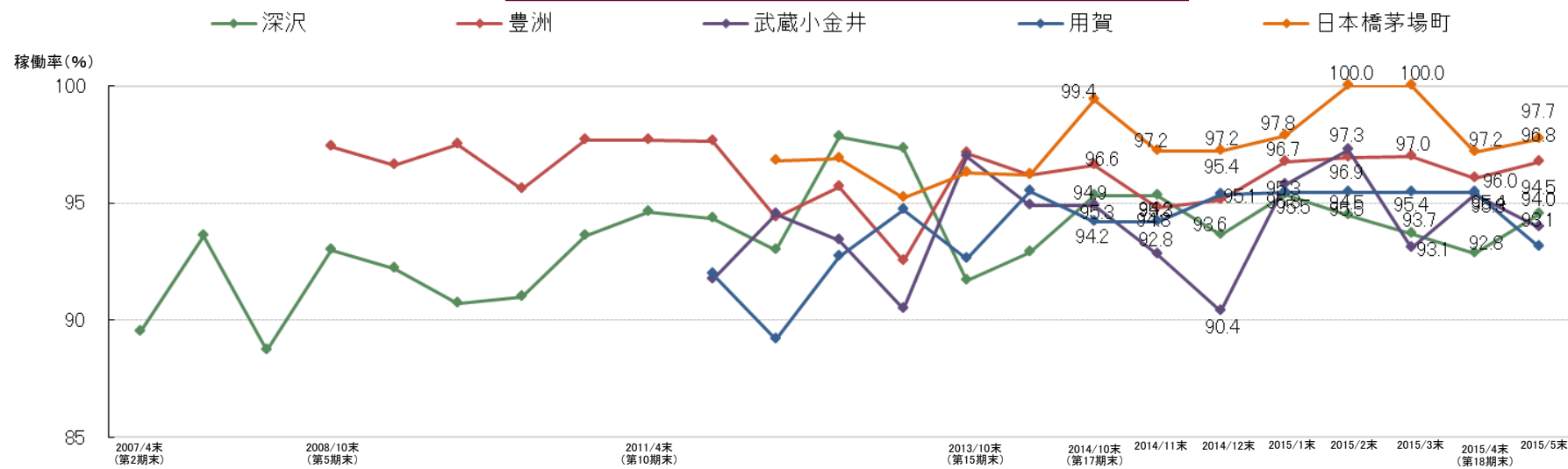


Ⅲ-1-②. 稼働率の推移

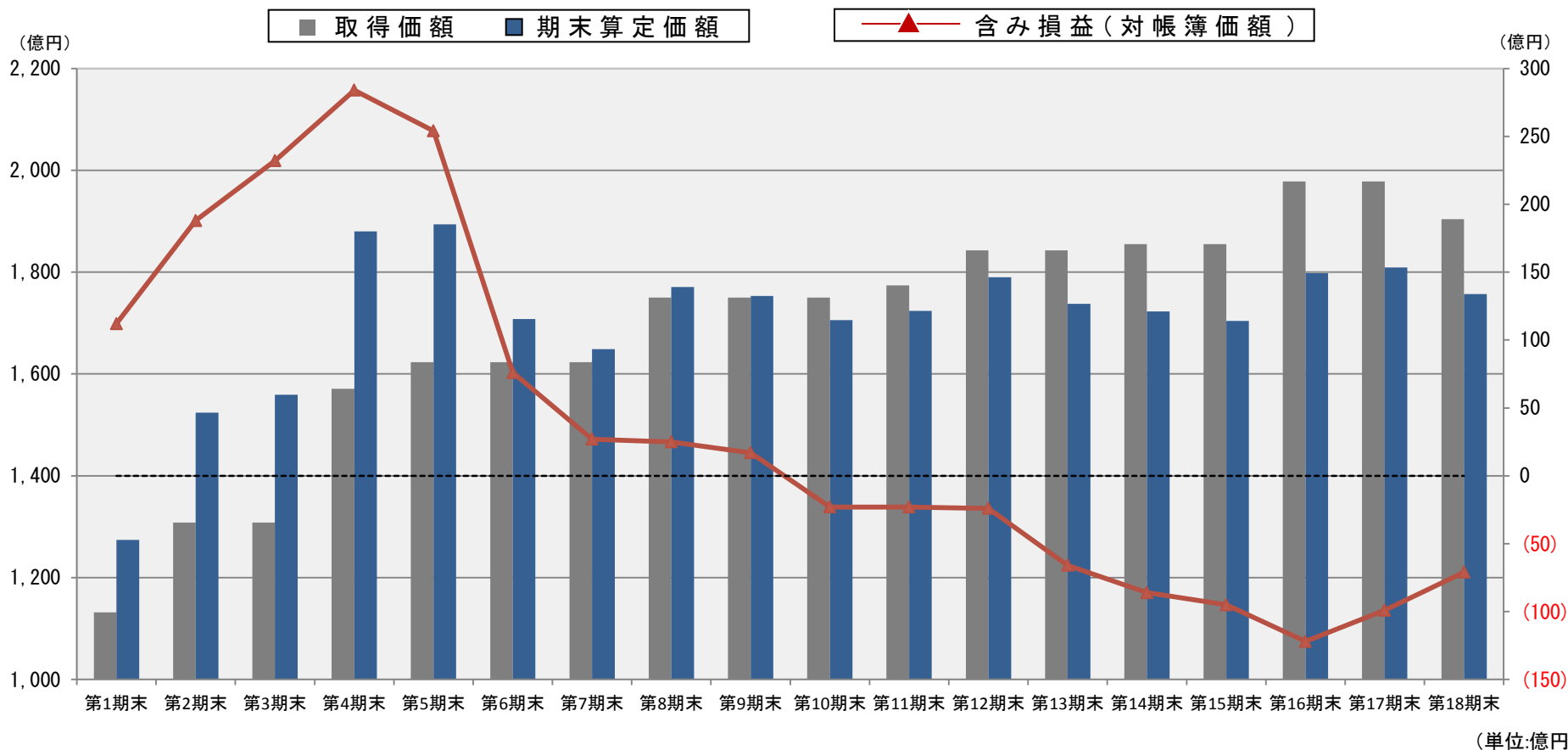
稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



Ⅲ-2. 資産規模の推移



	第1期末 2006年 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	第16期末 2014年 4月期	第17期末 2014年 10月期	第18期末 2015年 4月期
取得価額	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	1,855.55	1,855.55	1,978.55	1,978.55	1,904.84
帳簿価額	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	1,810.03	1,800.64	1,920.14	1,909.55	1,828.59
算定価額	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	1,723.60	1,704.70	1,798.00	1,809.90	1,757.20
含み損益	112.54	188.91	232.24	284.49	254.55	76.24	27.1	25.27	17.32	△23.24	△23.02	△24.05	△66.46	△86.43	△95.94	△122.14	△99.65	△71.39

(注) 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。

※ 取得価額及び算定価額の詳細については、P26～P27に記載しています。

Ⅲ-3. 期末算定価額

(単位:百万円)

用途	地域	物件名称	取得価額	第18期末 帳簿価額 (A)	第15期末 算定価額	第16期末 算定価額	第17期末 算定価額 (B)	第18期末 算定価額 (C)	帳簿価額 との差 (C)－(A)	第17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	42,623	50,100	51,900	53,150	54,500	11,876	1,350
		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	29,696	29,500	27,200	27,100	27,200	△2,496	100
		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	19,114	12,600	12,300	12,300	12,300	△6,814	－
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,610	14,200	10,500	9,610	8,310	△4,300	△1,300
		赤坂王子ビル	9,660	9,716	8,540	8,850	9,420	9,610	△106	190
		芝公園ビル(注)	6,145	6,186	3,540	3,410	3,460	4,110	△2,076	650
		新宿EASTビル	5,800	5,721	－	6,250	6,450	6,550	828	100
		新川中央ビル	5,610	5,710	5,790	5,990	6,010	6,150	439	140
		銀座王子ビル	2,000	2,072	－	2,050	2,100	2,120	47	20
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,596	2,450	2,530	2,570	2,630	1,033	60
小計(10物件)			138,956	135,050	126,720	130,980	132,170	133,480	△1,570	1,310
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	11,163	8,330	8,480	8,820	9,080	△2,083	260
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,661	5,620	5,400	3,990	3,990	△3,671	－
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	4,609	－	4,730	4,890	4,930	320	40
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,732	3,880	3,870	4,010	4,140	407	130
	その他 主要都市	メルビル	1,210	1,203	1,280	1,280	1,300	1,300	96	－
小計(5物件)			30,945	28,370	19,110	23,760	23,010	23,440	△4,930	430
住宅	東京 都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,322	2,580	2,640	2,750	2,860	537	110
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	9,934	7,120	7,230	7,410	7,810	△2,124	400
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,809	5,080	5,100	5,340	5,460	650	120
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,202	1,270	1,280	1,320	1,370	167	50
		トップレジデンス用賀	1,165	1,169	1,180	1,200	1,250	1,300	130	50
小計(5物件)			20,583	19,438	17,230	17,450	18,070	18,800	△638	730
合計(20物件)			190,484	182,859	163,060	172,190	173,250	175,720	△7,139	2,470

(注) 第18期に2物件(神田パークプラザ・OAK PLAZA)を売却しており、各指標の小計及び合計は、当該2物件の価額を控除して記載しています。

芝公園ビルは第18期に追加取得しており、第15期末～第17期末の算定価額は、追加取得以前の価額となります。

また、「第17期算定価額との差(C)－(B)」には、追加取得を考慮した価額が含まれます。

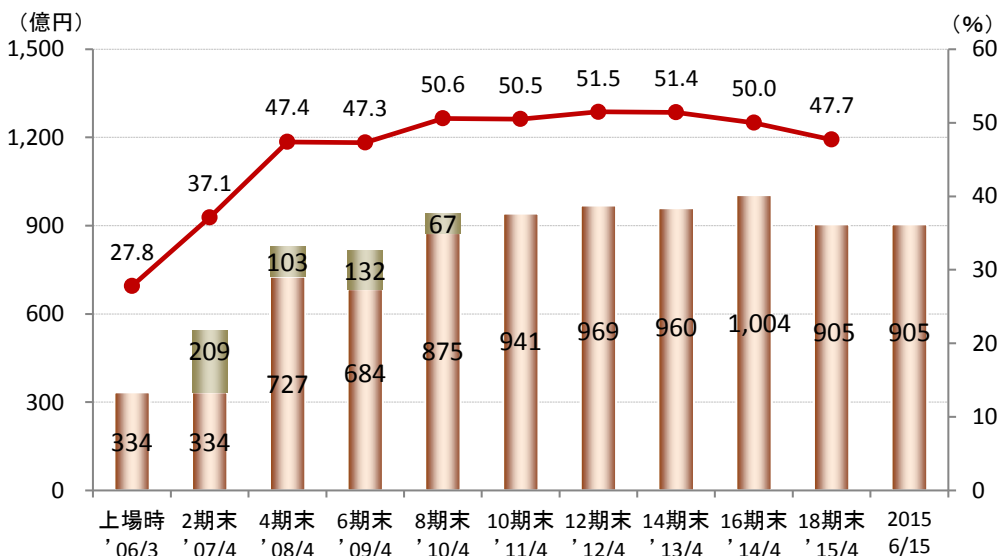
Ⅲ-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第14期			第15期			第16期			第17期			第18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	4.2%	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%	4.1%	3.6%(1-4年間) 4.1%(以降)	4.3%	4.0%	3.5%(1-3年間) 4.0%(以降)	4.2%	3.9%	3.4%(1-3年間) 3.9%(以降)	4.1%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	4.3%	4.8%	4.6%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%
神田錦町三丁目ビルディング	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%	4.6%	4.3%	4.8%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%
赤坂王子ビル	4.4%	4.3%	4.6%	4.3%	4.1%	4.4%	4.2%	4.0%	4.3%	4.1%	3.9%	4.2%	4.0%	3.8%	4.1%
芝公園ビル	4.9%	4.6%	5.0%	4.8%	4.5%	4.9%	4.7%	4.4%	4.8%	4.6%	4.3%	4.7%	4.4%	4.1%	4.5%
新宿EASTビル	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.7%	4.5%	4.9%
新川中央ビル	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%	4.5%	4.3%	4.7%
銀座王子ビル	—	—	—	—	—	—	4.4%	4.2%	4.6%	4.3%	4.1%	4.5%	4.2%	4.0%	4.4%
ファーレーイストビル	5.7%	5.4%	5.9%	5.6%	5.3%	5.8%	5.5%	5.2%	5.7%	5.4%	5.1%	5.6%	5.3%	5.0%	5.5%
相模原ショッピングセンター	5.9%	5.7%	6.1%	5.6%	5.4%	5.8%	5.5%	5.3%	5.7%	5.3%	5.1%	5.5%	5.1%	4.9%	5.3%
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%	5.6%	5.3%	5.8%	5.6%	5.3%	5.8%
コジマ×ビックカメラ柏店	—	—	—	—	—	—	5.7%	5.4%	5.9%	5.5%	5.2%	5.7%	5.5%	5.2%	5.7%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	5.6%	5.3%	5.9%	5.4%	5.1%	5.7%	5.2%	4.9%	5.5%
メルビル	6.2%	6.2%	6.6%	6.1%	6.1%	6.5%	6.1%	6.1%	6.5%	5.9%	5.9%	6.3%	5.7%	5.7%	6.1%
トップレジデンス日本橋茅場町	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%	4.5%	4.3%	4.7%
深沢ハウスHI棟	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%	4.7%	4.4%	4.9%	4.5%	4.2%	4.7%	4.3%	4.0%	4.5%
エコロジー豊洲プロセンチュリー	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%
インプレス武蔵小金井	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%	5.3%	5.1%	5.5%	5.1%	4.9%	5.3%	4.9%	4.7%	5.1%
トップレジデンス用賀	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.6%	4.4%	4.8%	4.4%	4.2%	4.6%

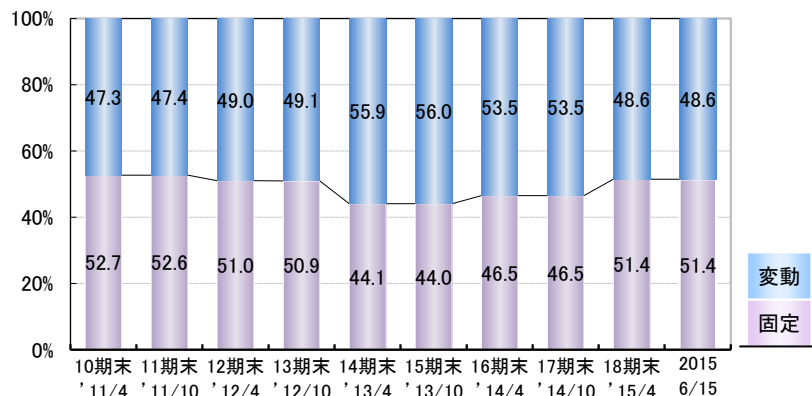
(注) 上表の鑑定評価について、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定評価機関による鑑定評価を行っています。

資金調達(有利子負債)の状況

有利子負債総額とLTVの推移



金利固定比率の推移



借入先の構成

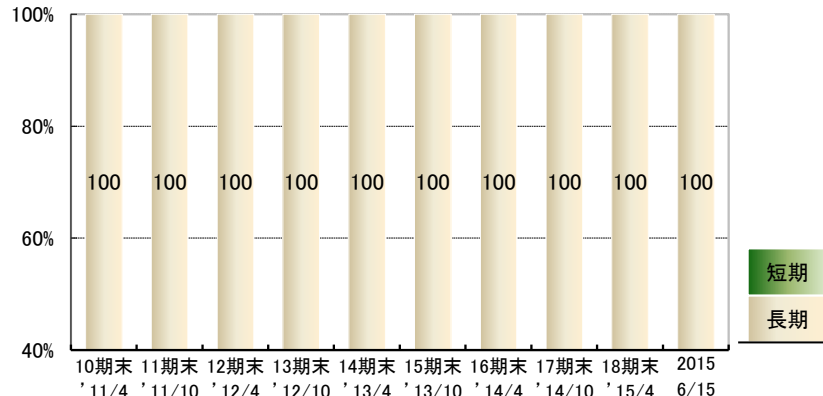
(2015年4月30日時点)

金融機関名	金額 (百万円)	比率 (%)	金融機関名	金額 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行	25,908	28.6	りそな銀行	922	1.0
みずほ銀行	16,503	18.2	福岡銀行	1,766	1.9
三井住友銀行	13,736	15.2	広島銀行	422	0.5
三菱東京UFJ銀行	11,936	13.2	山口銀行	422	0.5
三菱UFJ信託銀行	3,603	4.0	あおぞら銀行	1,500	1.7
日本政策投資銀行	4,380	4.8	投資法人債	8,500	9.4
第一生命保険	1,000	1.1	合 計	90,598	100

(2015年6月15日時点)

金融機関名	金額 (百万円)	比率 (%)	金融機関名	金額 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行	28,408	31.4	第一生命保険	1,000	1.1
みずほ銀行	16,503	18.2	りそな銀行	1,922	2.1
三井住友銀行	14,736	16.3	福岡銀行	3,766	4.2
三菱東京UFJ銀行	12,936	14.3	広島銀行	422	0.5
三菱UFJ信託銀行	4,603	5.1	山口銀行	422	0.5
日本政策投資銀行	4,380	4.8	あおぞら銀行	1,500	1.7
合 計	90,598	100			

長期有利子負債比率の推移



Ⅲ-6. 格付と有利子負債の状況(第18期末時点)

格付(発行体格付)の状況

A+(ネガティブ)

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 2015.4.30	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か月 (平均)	
	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行	2,954	0.61% (変動)	2012年 11月30日	2015年 9月30日	5か月	無担保 無保証
		2,954					
	みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行	1,297	0.61% (変動)	2013年 3月27日	2015年 9月30日	5か月	無担保 無保証
		1,297					
	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	16,700	1.39% (固定)	2011年 3月3日	2016年 2月29日	10か月	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	2,827	0.67% (変動)	2011年 3月31日	2016年 2月29日	10か月	無担保 無保証
		2,827					
	計	23,913	1.17% (平均)			9か月 (平均)	
長期借入金	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	3,000	0.61% (変動)	2012年 3月30日	2016年 10月31日	1年 6か月	無担保 無保証
		3,000					
	日本政策投資銀行	1,890	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	1年7か月 (平均)	無担保 無保証
		1,890					
	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	0.51% (変動)	2011年 11月30日	2016年 11月30日	1年 7か月	無担保 無保証
		19,040					

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2015.4.30	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	0.61% (変動)	2012年 6月29日	2017年 6月30日	2年 2か月	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	0.73% (変動)	2013年 3月27日	2018年 3月27日	2年 11か月	無担保 無保証
		2,355	1.08% (固定)				
		7,025					
	三井住友信託銀行 りそな銀行	1,230	0.73% (変動)	2013年 4月30日	2018年 4月30日	3年	無担保 無保証
		1,230					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 福岡銀行 あおぞら銀行	4,500	0.82% (固定)	2014年 3月31日	2019年 3月29日	3年 11か月	無担保 無保証
		4,500					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 第一生命保険 福岡銀行 あおぞら銀行	4,000	0.90% (固定)	2014年 6月30日	2019年 3月29日	3年 11か月	無担保 無保証
		4,000					
計		58,185	0.73% (平均)			2年3か月 (平均)	
借入金 合計		82,098	0.86% (平均)			1年10か月 (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か月	無担保 無保証
有利子負債 合計		90,598	0.87% (平均)			1年8か月 (平均)	

(注) 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。 29

セクションⅣ. 決算データ

IV-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17期(運用日数184日) 自:平成26年5月 1日 至:平成26年10月31日	第18期(運用日数181日) 自:平成26年11月 1日 至:平成27年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業収益	5,792	5,612
賃貸事業収入	5,762	5,283
その他賃貸業収入	29	31
不動産等売却益	-	297
営業費用	3,229	3,140
賃貸事業費用	2,721	2,630
資産運用報酬	369	341
資産保管手数料	9	8
一般事務委託手数料	69	67
役員報酬	6	6
会計監査人報酬	10	10
その他営業費用	44	75
営業利益	2,563	2,472
営業外収益	6	2
受取利息	1	1
未払分配金戻入	0	0
受取保険金	3	0
その他の営業外収益	0	-
営業外費用	614	582
支払利息	402	355
投資法人債利息	42	42
投資法人債発行費償却	5	5
融資関連費用	154	170
投資口交付費償却	6	6
その他の営業外費用	2	2
経常利益	1,955	1,891
税引前当期純利益	1,955	1,891
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	△0	59
当期純利益	1,954	1,831
当期未処分利益	1,954	1,832

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第17期(運用日数184日) 自:平成26年5月 1日 至:平成26年10月31日	第18期(運用日数181日) 自:平成26年11月 1日 至:平成27年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期未処分利益	1,954	1,832
分配金の額	1,954	1,703
<1口当たり分配金(円)>	<11,107>	<9,680>
圧縮積立金繰入額	0	128
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,186百万円
- 管理業務費 : 432百万円
- 水道光熱費 : 247百万円 他

IV-2. 貸借対照表(要約)

科 目	第17期 (平成26年10月31日現在)	第18期 (平成27年4月30日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
資産の部		
I 流動資産合計	8,933	6,359
現金及び預金	4,427	2,046
信託現金及び信託預金	3,926	3,796
その他の流動資産	580	516
II 固定資産合計	191,583	183,355
1. 有形固定資産計	190,945	182,850
建物等	930	977
土地	4,888	5,209
信託建物等	50,378	49,011
信託土地	134,748	127,651
2. 無形固定資産計	9	9
その他の無形固定資産	9	9
3. 投資その他の資産計	628	496
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	372	244
その他投資等	246	241
III 繰延資産合計	34	21
投資法人債発行費	7	1
投資口交付費	26	20
資産合計	200,551	189,737

科 目	第17期 (平成26年10月31日現在)	第18期 (平成27年4月30日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
負債の部		
I 流動負債合計	20,296	33,894
営業未払金	186	352
一年以内償還予定 投資法人債	8,500	8,500
一年以内返済予定 長期借入金	10,210	23,913
未払金	256	231
未払費用	110	103
未払消費税等	223	85
前受金	801	704
その他の流動負債	6	4
II 固定負債合計	87,134	62,844
長期借入金	81,652	58,185
預り敷金及び保証金	127	170
信託預り敷金及び保証金	5,298	4,373
繰延税金負債	11	72
デリバティブ債務	44	42
その他の固定負債	0	-
負債合計	107,430	96,738
純資産の部		
I 投資主資本合計	93,149	93,027
1. 出資総額	91,143	91,143
2. 剰余金	2,006	1,883
圧縮積立金	51	51
当期末処分利益	1,954	1,832
II 評価・換算差額等合計	△29	△28
繰延ヘッジ損益	△29	△28
純資産合計	93,120	92,998
負債純資産合計	200,551	189,737

IV-3. 決算推移

(百万円)

科目	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期実績 2014年4月期	第17期実績 2014年10月期	第18期実績 2015年4月期	第19期予想 2015年10月期	第20期予想 2016年4月期
実質運用期間	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	182日
営業収益	5,636	5,844	5,154	5,637	5,792	5,612	5,391	5,407
賃貸事業収入	5,605	5,370	5,125	5,590	5,762	5,283	5,366	5,381
賃貸及び駐車場使用料収入	5,268	5,107	4,824	5,255	5,407	4,975	4,972	5,057
その他賃貸収入(水道光熱費等)	336	262	300	334	355	308	393	324
その他賃貸事業収入(その他)	30	474	28	47	29	31	25	25
不動産等売却益	-	-	-	-	-	297	-	-
営業費用	2,939	3,397	2,981	3,108	3,229	3,140	3,212	3,165
賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,267	1,726	1,322	1,429	1,518	1,443	1,539	1,497
賃貸事業費用(管理業務費)	392	400	388	452	436	432	409	415
" (水道光熱費)	230	207	244	248	297	247	289	266
" (公租公課)	565	564	581	580	638	630	611	611
" (修繕費)	46	522	75	99	94	84	114	150
" (その他)	32	32	33	48	52	49	113	53
償却前賃貸事業利益(NOI)	4,368	4,117	3,831	4,207	4,274	3,871	3,851	3,910
減価償却費	1,116	1,121	1,115	1,193	1,202	1,186	1,190	1,187
償却後賃貸事業利益	3,251	2,996	2,715	3,014	3,071	2,981	2,661	2,722
一般管理費	554	548	542	485	508	509	482	480
資産運用報酬	430	416	406	354	369	341	339	341
その他報酬	88	89	89	92	94	92	92	92
その他営業費用	36	42	46	38	44	75	50	45
営業利益	2,697	2,447	2,172	2,528	2,563	2,472	2,178	2,242
営業外収益	3	3	11	1	6	2	1	1
営業外費用	697	627	603	617	614	582	553	535
支払利息、融資関連費用	645	574	550	559	556	525	534	526
投資法人債利息及び発行費償却	48	47	48	47	48	47	10	-
その他営業外費用(投資口交付費償却含)	4	5	4	11	8	8	9	9
経常利益	2,002	1,823	1,580	1,913	1,955	1,891	1,626	1,708
税引前当期純利益	2,002	1,823	1,580	1,913	1,955	1,891	1,626	1,708
法人税等	0	0	0	△0	0	60	1	1
当期純利益	2,001	1,822	1,579	1,913	1,954	1,831	1,625	1,707
発行済投資口数	155,000口	155,000口	155,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口
1口当たり分配金	12,912円	11,759円	10,191円	10,864円	11,107円	9,680円	9,700円	9,700円
FFO	3,117百万円	2,944百万円	2,695百万円	3,107百万円	3,157百万円	2,721百万円	2,815百万円	2,894百万円
1口当たりFFO	20,113円	18,996円	17,390円	17,655円	17,941円	15,461円	15,997円	16,448円

(注1) 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。

IV-4. 財務指標

項 目	第16期末 自 2013年11月 1日 至 2014年 4月30日	第17期末 自 2014年 5月 1日 至 2014年10月31日	第18期末 自 2014年 11月 1日 至 2015年 4月30日	備 考
実質運用期間	181日	184日	181日	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	50.0%	50.0%	47.7%	期末有利子負債額÷期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,207百万円	4,274百万円	3,871百万円	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	4.3%	4.3%	4.1%	賃貸NOI×2÷期末保有物件取得価額合計額
FFO (Funds from Operation)	3,107百万円	3,157百万円	2,721百万円	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	17,655円	17,941円	15,461円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.0%	1.0%	1.0%	経常利益÷((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)
(年換算)	(2.0%)	(1.9%)	(2.0%)	
自己資本利益率(ROE)	2.2%	2.1%	2.0%	当期純利益÷((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)
(年換算)	(4.4%)	(4.2%)	(4.0%)	
インプライド・キャップレート	4.8%	4.7%	4.3%	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	0.97	0.97	1.06	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	46.4%	46.4%	49.0%	期末純資産額÷期末総資産額

IV-5. 投資主の状況

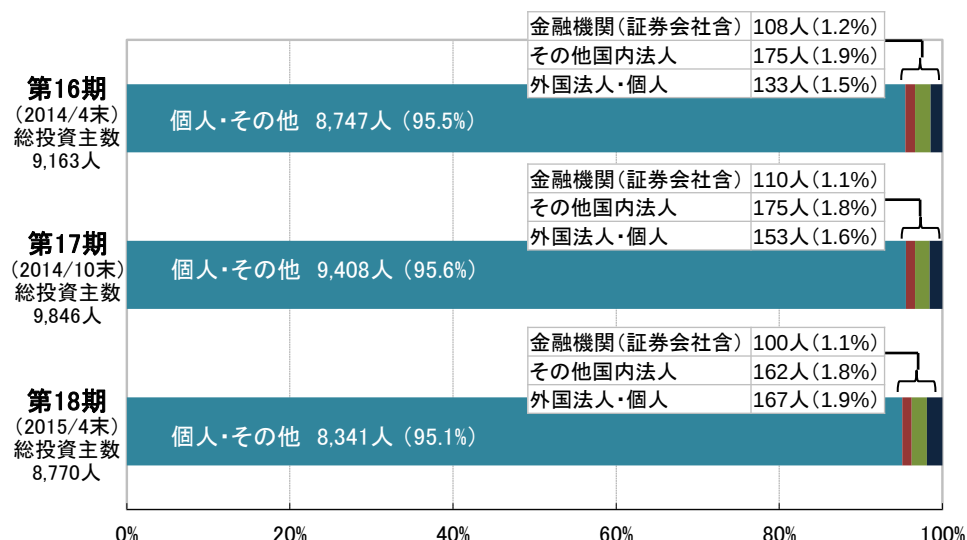
投資口分布状況(第18期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	27,290	15.5%	8,341	95.1%
金融機関(含む証券会社)	102,567	58.3%	100	1.1%
その他国内法人	12,544	7.1%	162	1.8%
外国法人・個人	33,599	19.1%	167	1.9%
合計	176,000	100.0%	8,770	100.0%

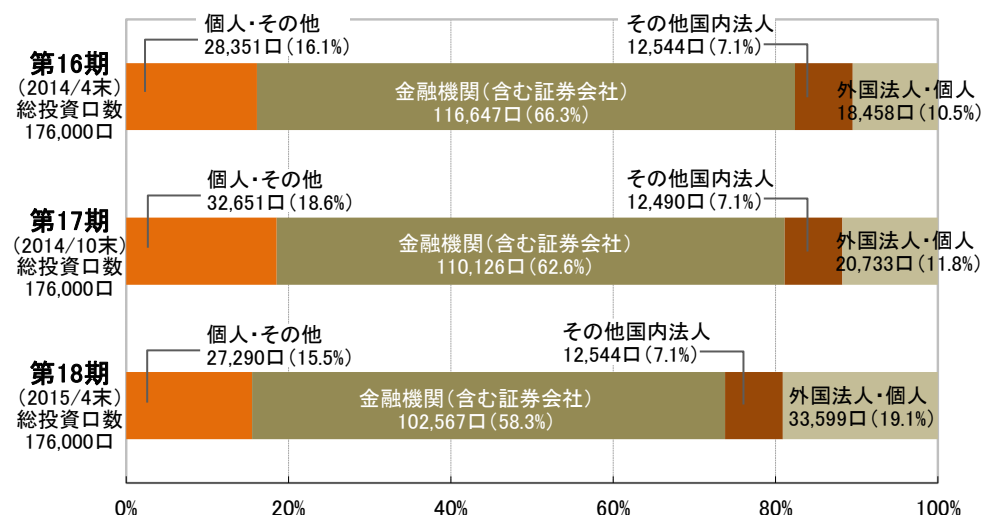
主要な投資主の状況(第18期末時点)

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)	40,482	23.0
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,492	9.4
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,808	5.6
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,106	3.5
5	三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.8
6	王子不動産株式会社	3,162	1.8
6	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.8
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,563	1.5
9	朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.1
10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,932	1.1
11	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	1,926	1.1
12	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,841	1.0
13	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,714	1.0
14	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,343	0.8
15	株式会社南日本銀行	1,270	0.7
合 計		96,987	55.1%

所有者別投資主数

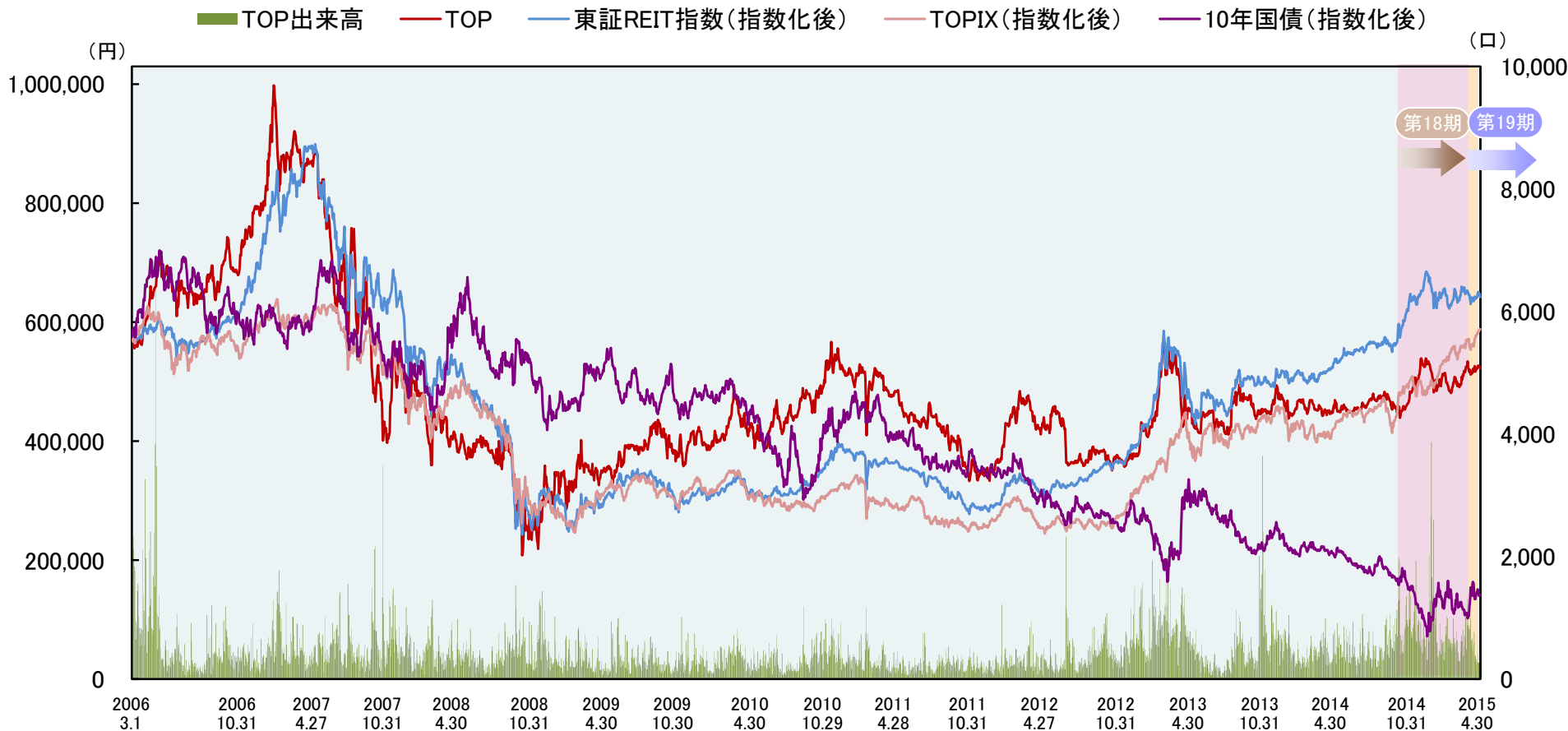


所有者別投資口数



(注) 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。

IV-6. 投資口価格の推移(2006.3.1～2015.5.29)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

51.⁶万円
(2015.4.30)

上場時公募価格

55万円 2006. 3. 1

追加発行時公募価格

43.⁸⁷⁵万円 2013.11.26

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Ⅴ. 参考資料:ポートフォリオの概要

V-1. ポートフォリオマップ(第18期末時点)



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



V-2. ポートフォリオサマリー（第18期末時点）

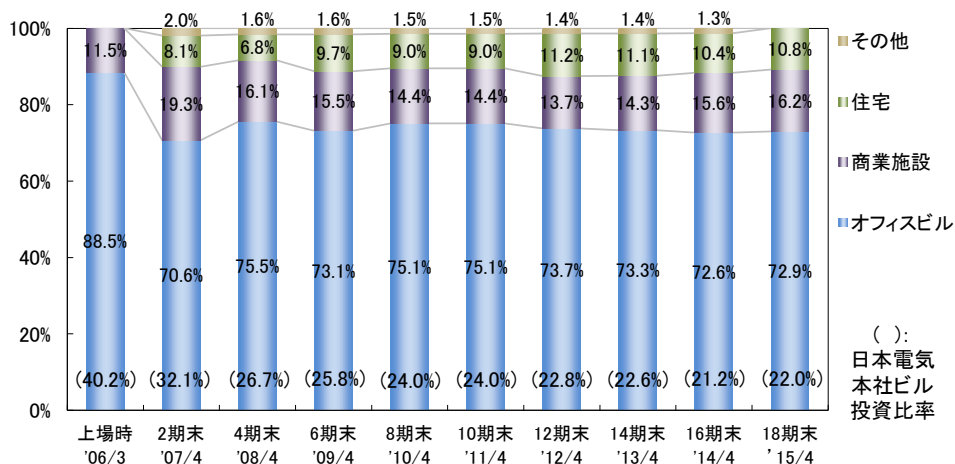
取得資産総額： 1,904.84億円

投資物件数： 20物件

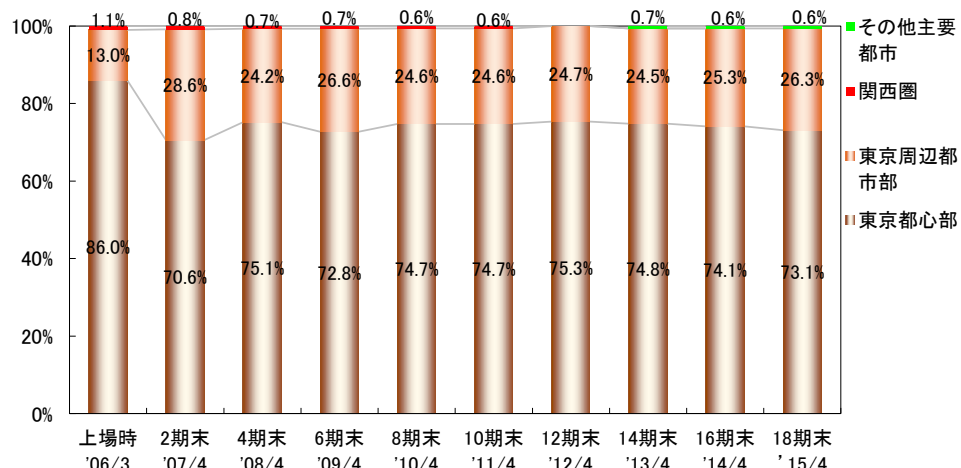
総賃貸可能面積： 321,207.26㎡

PML： 2.5%

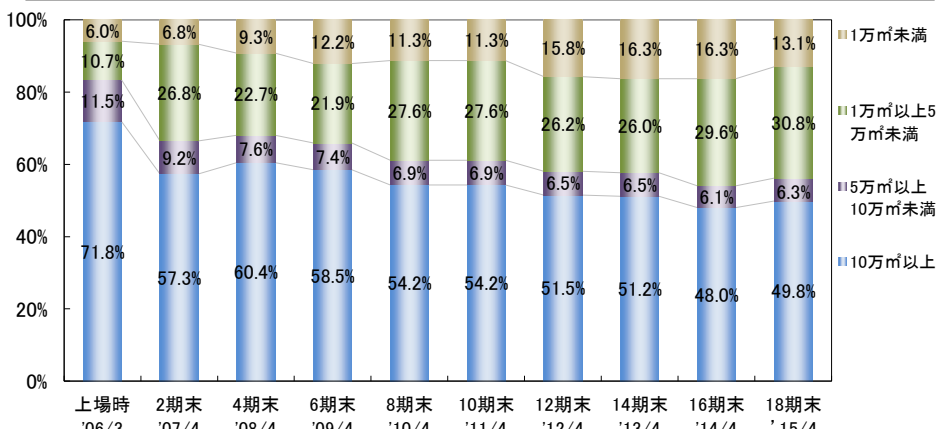
用途区分



地域区分

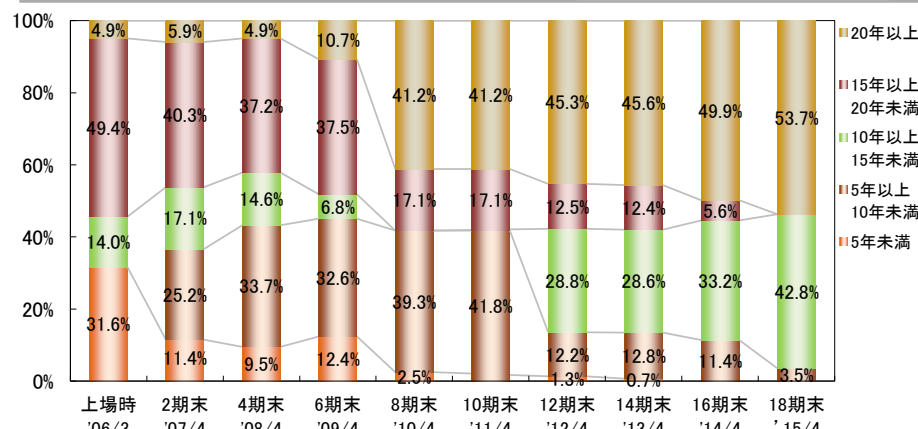


規模区分（延床面積ベース）



築年数区分

第18期末時点平均: 19.7年



（注）上記グラフ内の百分率(%)は、取得価額の比率であり、平均については取得価額の加重平均で算出しています。

V-3. ポートフォリオ一覧(第18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	22.0	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	2006年3月1日	267,132.67	23,170.40	2001年10月	33,000	17.3	99.8	9	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	10.5	100.0	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	7,719.04	1973年3月	12,700	6.7	76.1	5	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	5.1	100.0	6	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	2008年3月19日 2015年3月30日	4,954.74	3,524.17	1991年5月	6,145	3.2	100.0	2(注2)	9.7
		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	3.0	99.4	4	6.4
		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	2.9	100.0	1(注1)	7.0
		銀座王子ビル	東京都中央区	2013年11月28日	3,251.03	1,923.37	1991年1月	2,000	1.0	100.0	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 2008年3月18日	16,206.34	5,850.23	1994年12月	2,091	1.1	96.2	1(注1)	2.8
小 計(10物件)					—	146,195.87	—	138,956	72.9	98.5	32	—
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	6.3	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	2006年6月30日	45,338.37	51,098.42	1994年10月	8,900	4.7	100.0	1	8.0
		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	2.4	100.0	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	2.3	100.0	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	90.9	1(注1)	3.8
小 計(5物件)					—	149,840.45	—	30,945	16.2	99.9	8	—
住宅	東京都心部	トブ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	1.3	97.2	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	5.6	92.8	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	2.7	96.0	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	95.3	1(注1)	6.4
		トブレジデンス用賀	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	95.4	1(注1)	8.6
小 計(5物件)					—	25,170.94	—	20,583	10.8	94.7	5	—
合 計(20物件)					—	321,207.26	—	190,484	100.0	98.9	45	2.5

(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。

V-4. 物件別賃貸事業収支

(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	新宿EAST ビル	新川中央 ビル	神田 パークプラザ	銀座王子ビル	ファーレ イーストビル
稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	13日	181日	181日
賃貸事業収入合計	1,439	830			270	88	240	204	10	92	147
賃貸収入	1,439	830			270	88	240	204	10	92	147
賃貸事業費用合計	210	362			87	31	65	53	12	42	71
管理業務費	1	167			24	9	20	14	1	8	36
水道光熱費	-	93			19	9	22	19	1	4	21
公租公課	205	89			38	9	20	13	9	11	11
損害保険料	1	2			0	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	7			3	3	1	4	-	1	0
その他	1	2			1	0	0	0	0	16	1
NOI	1,229	468	211	149	183	56	175	151	△1	50	75
(NOI利回り)	(5.9%)	(2.8%)	(2.1%)	(2.3%)	(3.8%)	(1.8%)	(6.0%)	(5.4%)	-	(5.0%)	(7.2%)
減価償却費	247	250	121	34	34	17	57	36	2	7	21
賃貸事業利益	981	218	89	114	148	38	117	114	△3	43	53
資本的支出	284	19	7	23	15	1	-	9	-	4	0

【NEC本社ビル】

- ・監視設備更新
- ・冷凍機更新
- ・ゴンドラ更新
- ・空調設備更新 他

【神田錦町三丁目 ビルディング】

- ・フロア分割
- ・セキュリティ設備
- ・排煙設備 他

	相模原 ショッピングセンター	イトーヨーカドー 東習志野店	コジマ× ビックカメラ 柏店	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	13日
賃貸事業収入合計	332	177		126	56	89	238	166	44	38	6
賃貸収入	332	177		126	54	86	225	157	41	36	6
賃貸事業費用合計	60	44		19	12	19	60	40	12	7	11
管理業務費	2	1		1	2	8	32	20	5	3	0
水道光熱費	-	-		-	5	1	0	1	0	0	-
公租公課	52	27		14	3	4	15	8	2	2	9
損害保険料	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	3	13		1	0	4	9	8	3	0	1
その他	2	0		1	0	0	2	1	0	0	0
NOI	272	133	133	107	44	70	177	126	31	30	△5
(NOI利回り)	(4.5%)	(3.0%)	(5.9%)	(5.0%)	(7.3%)	(5.8%)	(3.3%)	(4.9%)	(5.2%)	(5.3%)	-
減価償却費	56	67	16	41	7	26	62	44	17	11	2
賃貸事業利益	215	65	117	66	36	43	115	82	14	19	△7
資本的支出	42	30	-	0	-	0	0	0	-	0	-

【相模原ショッピング センター】

- ・防災監視装置更新
- ・空調設備更新

【イトーヨーカドー 東習志野店】

- ・電気錠操作盤更新
- ・防災監視盤更新
- ・空調ファン更新 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、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×ビックカメラ柏店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。

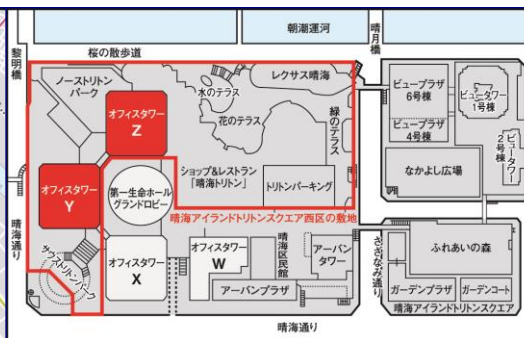
V-5. 個別物件概要



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



V-5. 個別物件概要



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	芝公園ビル
所在地	東京都港区芝三丁目
延床面積	4,954.74㎡
竣工年月	1991年5月
所有形態	所有権
取得価額	61.45億円



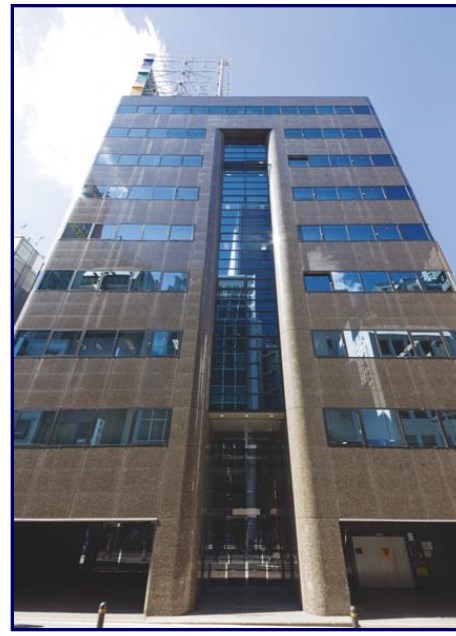
V-5. 個別物件概要



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	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	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	20.0億円



物件名	ファーレイーストビル
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



V-5. 個別物件概要



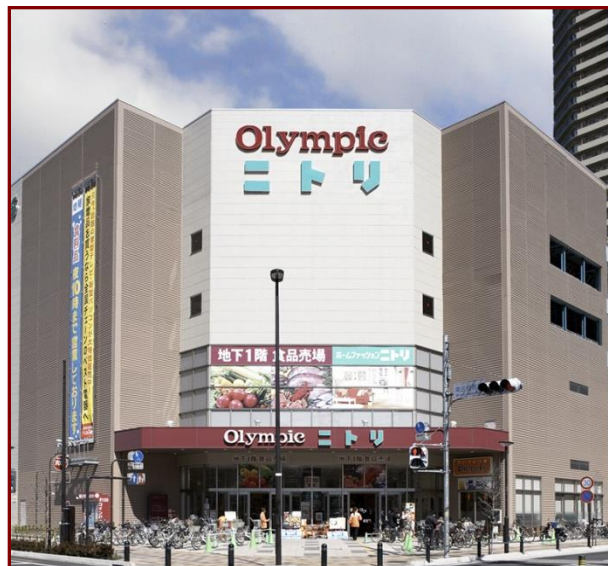
物件名	相模原ショッピングセンター
所在地	神奈川県相模原市南区古淵三丁目
延床面積	56,351.42㎡
竣工年月	1993年8月 他
所有形態	所有権
取得価額	120.0億円



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



V-5. 個別物件概要



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



V-5. 個別物件概要



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

V-5. 個別物件概要



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



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

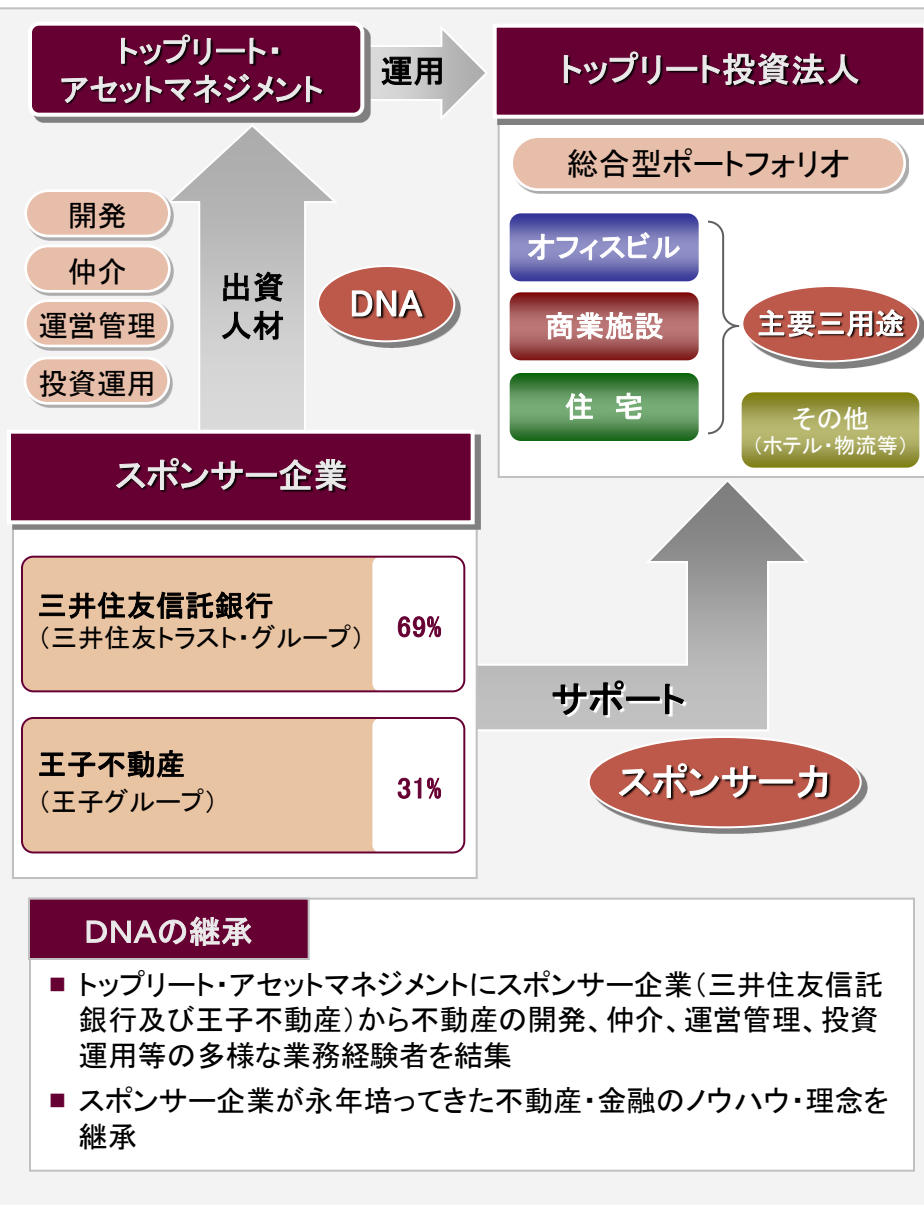


物件名	トップレジデンス用賀
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目
延床面積	1,894.35㎡
竣工年月	2008年2月
所有形態	所有権
取得価額	11.65億円



セクションⅥ. 参考資料:運用体制

VI-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: 91社
 - ・王子ホールディングス連結子会社及び関連会社: 366社
 - (いずれも2015年3月31日現在)

VI-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

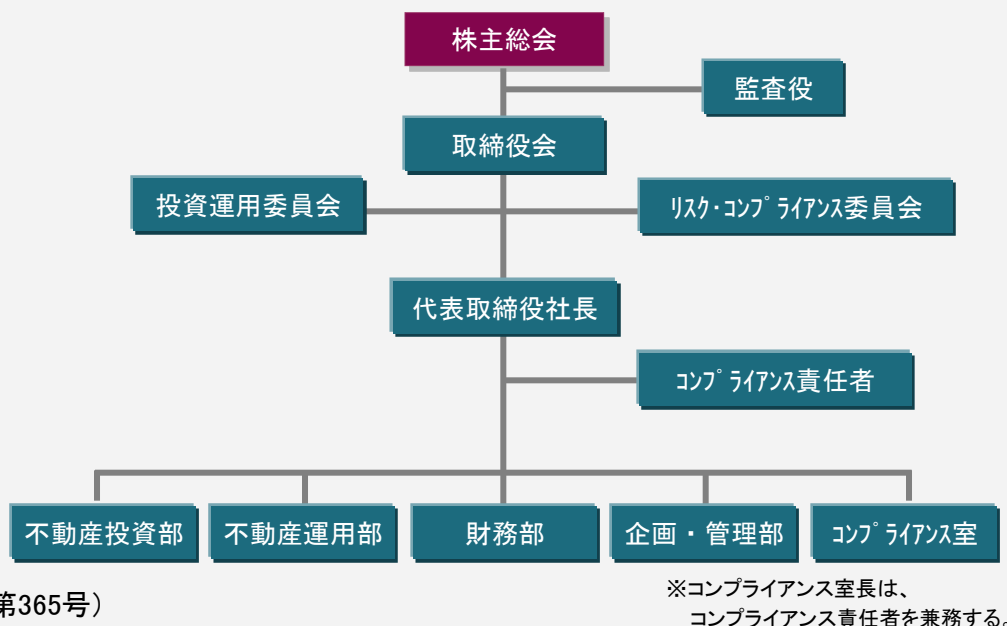
資本金と株主構成 3億円
三井住友信託銀行株式会社 69%
王子不動産株式会社 31%

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)

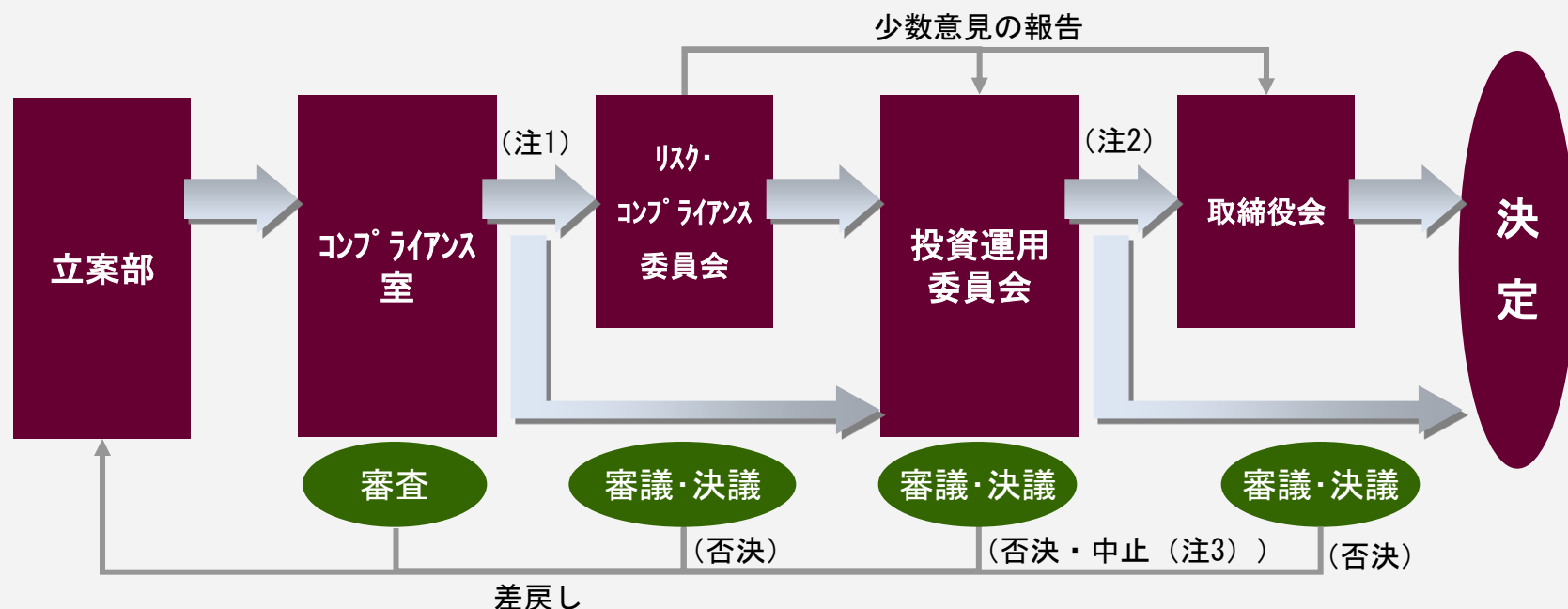
代 表 者 代表取締役社長 千葉 達也

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と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
平成26年12月10日	宅地建物取引業の免許更新 東京都知事(3)第83904号



VI-2. 運用会社の概要



(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（利害関係人等との取引のうち、法令で定められた一定の取引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。）
- ・ 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、立案部に差し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)

板尾(E-mail: Kenjiro.Itao@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。



TOP REIT