



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第7期 決算説明会資料

(平成21年5月1日～平成21年10月31日)

平成21年12月17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.

TOPICS. 上場以降の概観

セクションⅠ. 第7期(平成21年10月期)決算の概要

I-1. 第7期決算サマリー

セクションⅡ. 成長戦略 ～Next Stage への足掛かり～

Ⅱ-1. トッブリーットの強み

Ⅱ-2. 成長イメージ

Ⅱ-3. 今後の成長戦略と運営方針

Ⅱ-4. 第8期新規取得物件 住友商事錦町ビル

セクションⅢ. 決算実績と業績予想

Ⅲ-1. 決算実績と業績予想

Ⅲ-2. 決算実績と業績予想(詳細)

セクションⅣ. 第7期運用実績と今後の取り組み

Ⅳ-1. 運用実績:資産規模の推移

Ⅳ-2. 運用実績:稼働率の推移

Ⅳ-3. 運用実績:オフィスの賃料改定実績

Ⅳ-4. 運用戦略:安定収益の確保

Ⅳ-5. 運用戦略:第8期以降の賃料改定スケジュール

セクションⅤ.財務戦略

V-1. 財務戦略:資金調達の状況 / 金利変動リスク対応

V-2. 財務戦略:返済期日分散対応

V-3. 財務戦略:格付と借入金の状況(第7期末時点)

セクションⅥ. 第7期(平成21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～H21.11.30)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ一覧)

Ⅶ-1. ポートフォリオマップ

Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(第7期末時点)

Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(第7期末時点)

Ⅶ-4. 期末算定価格

Ⅶ-5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

Ⅶ-6. 物件別賃貸事業収支(第7期)

セクションⅧ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件

Ⅷ-1～4. 個別物件概要

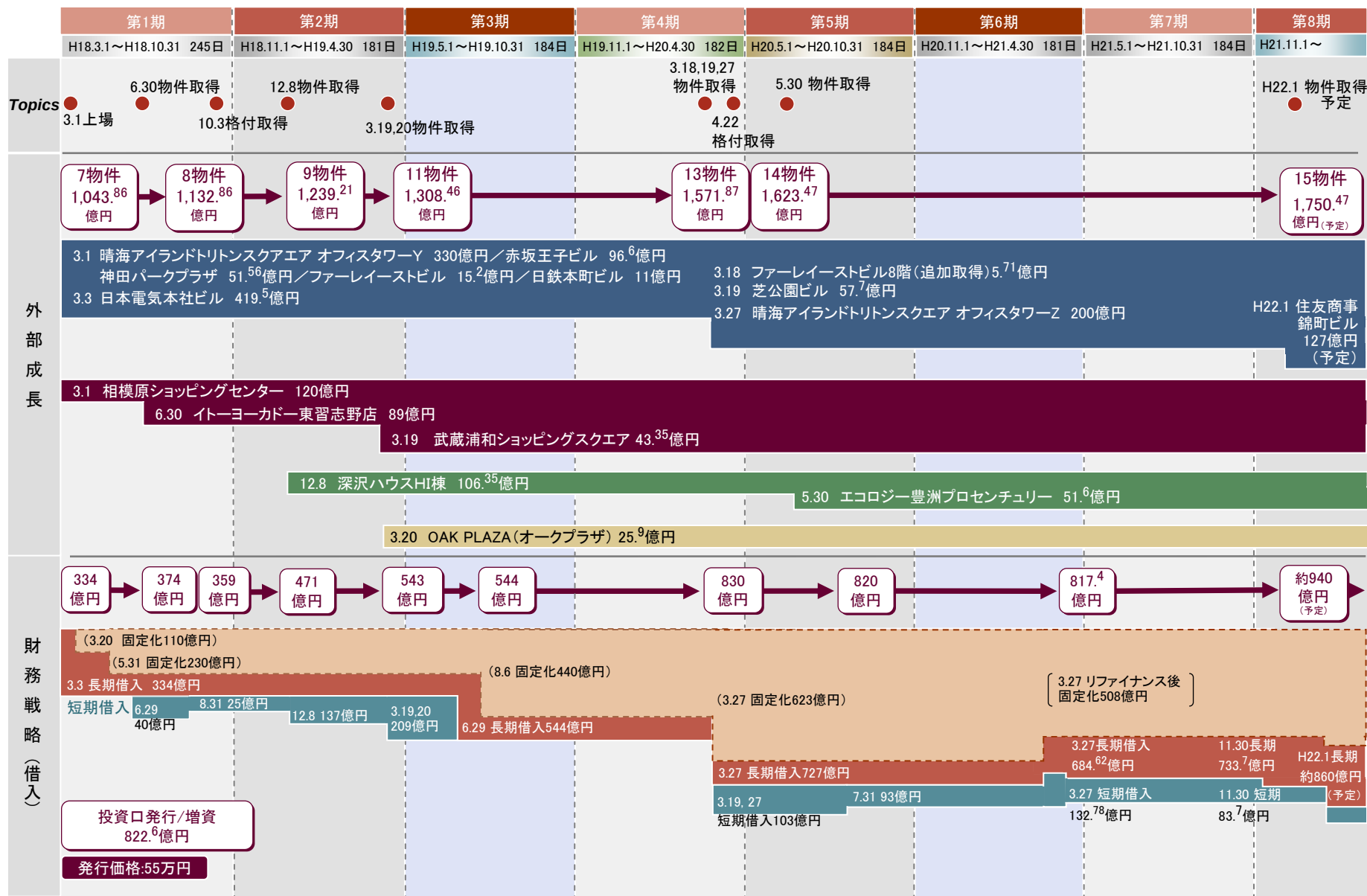
セクションⅨ. 参考資料:運用体制

Ⅸ-1. TOP REITの特徴と運用戦略

Ⅸ-2. 運用会社の概要

Ⅸ-3. 資産の取得及び売却に関する意思決定

TOPICS. 上場以降の概観



セクション I . 第7期(平成21年10月期)決算の概要

I - 1. 第7期決算サマリー

科目	第7期実績	第7期予想 (平成21年6月12日発表)	増減 (対第7期予想比)		第6期実績	増減 (対第6期実績比)	
実質運用期間	184日	184日	—	—	181日	—	—
営業収益	5,608百万円	5,614百万円	△5百万円	△0.1%	5,606百万円	1百万円	+0.0%
営業利益	2,630百万円	2,625百万円	5百万円	+0.2%	2,700百万円	△70百万円	△2.6%
経常利益	1,960百万円	1,938百万円	22百万円	+1.1%	2,047百万円	△87百万円	△4.3%
当期純利益	1,961百万円	1,937百万円	24百万円	+1.3%	2,046百万円	△85百万円	△4.2%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	—	—	155,000口	0口	—
1口当たり分配金	12,654円	12,500円	+154円	+1.2%	13,206円	△552円	△4.2%
期末投資物件数	14物件	14物件	0物件	—	14物件	0物件	—
期末算定価格合計	164,948百万円	—	—	—	170,870百万円	△5,922百万円	△3.5%

■ 第7期実績と予想との主な差異

営業収益: △5百万円

- 水道光熱費収入の減少

営業利益: +5百万円

- その他営業費用の減少（投資主総会費用等）

経常利益: +22百万円

- 金利負担の減少（期中の基準金利水準が想定より低位であったため）

■ その他参考情報

項目	第7期実績	第6期実績
期末テナント数	42	42
期末総賃貸可能面積	283,622.23㎡	283,622.23㎡
期末稼働率	99.2%	99.2%
当期減価償却費	1,105百万円	1,151百万円
当期資本的支出額	97百万円	412百万円
期末投資口価格	402,000円	348,000円
期末投資口時価総額	62,310百万円	53,940百万円

セクションⅡ．成長戦略 ～ Next Stage への足掛かり ～

Ⅱ-1. トップリーートの強み

トップリーートの強み

◆ 強力なスポンサー力

- 物件供給力 … パイプライン・仲介機能を活用した物件情報提供、開発・保有物件の提供
- スポンサーの信用力に裏打ちされた資金調達力

住友信託銀行

新日鉄都市開発
(新日本製鐵グループ)

王子不動産
(王子製紙グループ)

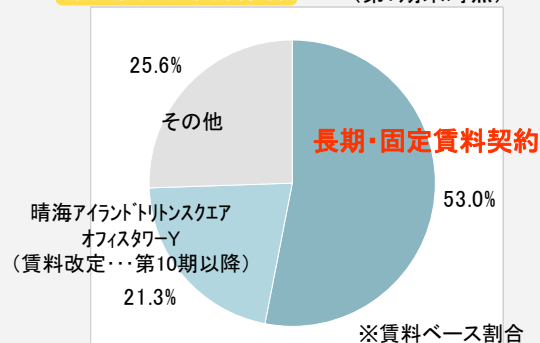
◆ 優良テナントとの長期契約・固定賃料契約による安定収益の確保

- 東京都心の大規模オフィスビル主体のポートフォリオを構築
- 優良テナントが本社または主要拠点ビルとして利用
- 高稼働率の維持 (期末稼働率…上場以来 99%超を維持)

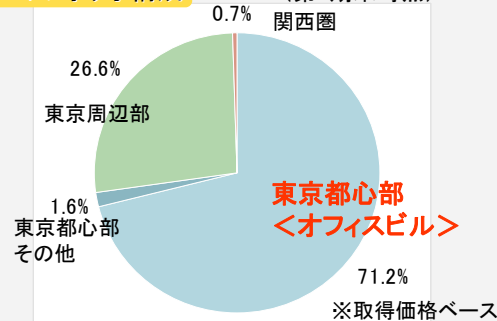
資産規模の成長

分配金の安定性

長期・固定賃料契約 (第7期末時点)

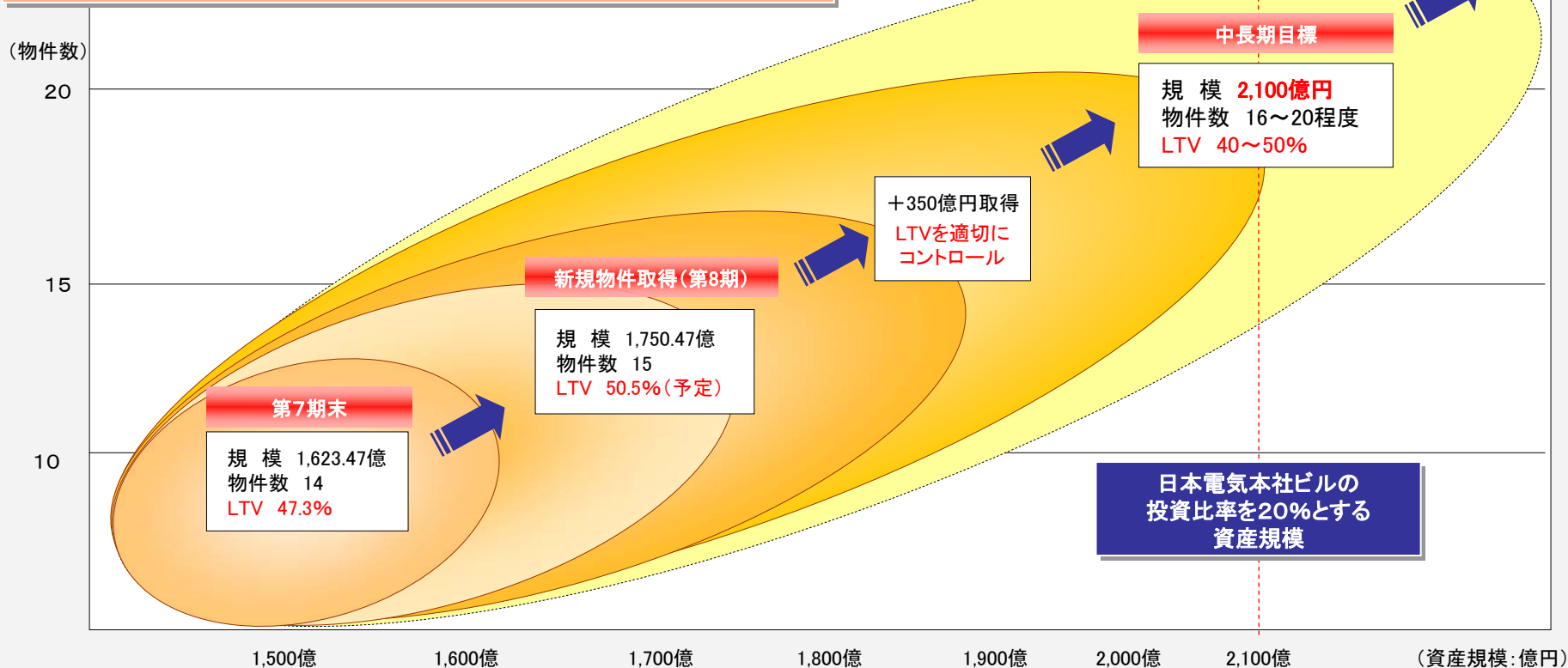


ポートフォリオ構成 (第7期末時点)



Ⅱ-2. 成長イメージ

中長期目標：資産規模 2,100億円の達成に向けた成長イメージ



今後の投資方針/スタンス		取得物件のターゲット	投資比率
オフィス	現状の投資比率を維持した 資産規模の拡大	◆ 東京都心の好立地 ◆ Aクラス以上のグレード、良質なスペック ◆ 物件競争力(テナント誘致力、長期・安定稼働)	75%
オフィス以外		◆ 住宅をターゲット ・都心または都心周辺部で、駅近・交通利便性に優れた立地 ・安定した稼働率、安定した賃料水準	25%

Ⅱ-3. 今後の成長戦略と運営方針

今後の成長

成長方針

- ◆ 「トップリーートの強み」を十分に活用
- ◆ **分配金水準**に「トコトンこだわった」成長戦略の実行
(13,000～14,000円)

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

物件取得

- ◆ マーケット環境・物件価格等について勘案
- ◆ 取得方法やファイナンス手法は環境に応じて柔軟に選択

銀行借入

M & A

投資法人債
発行

増資

等

第8期 運営方針

Next Stage への足掛かり

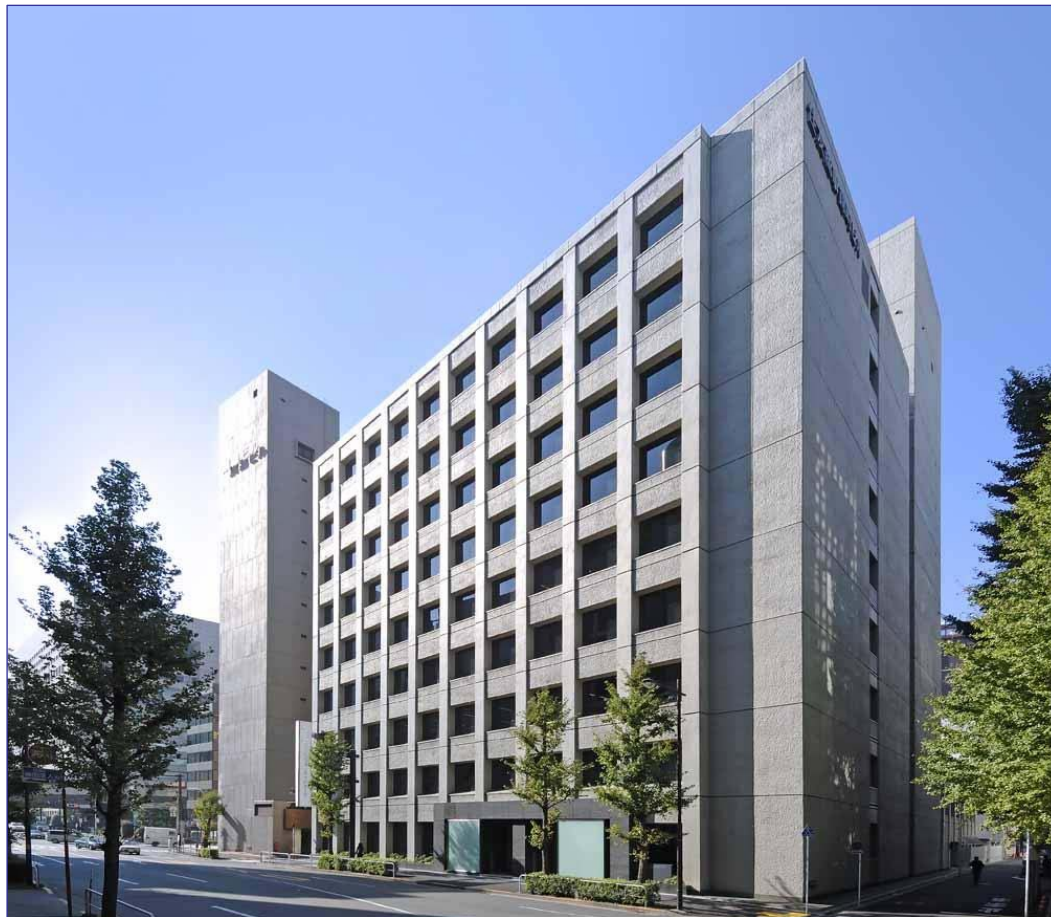
既存物件の万全な管理

スポンサー力を活用した
都心オフィス物件の取得

優良物件取得の好機と捉えた
外部成長

分配金の向上

Ⅱ-4. 第8期新規取得物件 住友商事錦町ビル



所在地	東京都千代田区神田錦町三丁目	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)
取得価格	127億円(平成22年1月13日取得予定)	所有形態	所有権
地積/延床面積	2,105.12㎡/12,169.78㎡	鑑定評価額	141億円(平成21年11月1日時点)(財)日本不動産研究所
構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付9階建	想定NOI利回り /還元利回り	想定NOI利回り 6.2% / 還元利回り 5.2%(直接還元法)

Ⅱ-4. 第8期新規取得物件 住友商事錦町ビル

取得のポイント

都心の優良オフィスビルにおいては、市況に底入れ感の兆しがみられ、優良物件取得の好機(チャンス)であると判断

- ◆ 高いNOI利回り物件による収益力のアップ ⇒ 分配金の向上に寄与

東京都心のオフィスエリア

- ◆ ビジネス街の中心地である大手町・丸の内地区に近接する成熟した神田オフィスエリアに立地
- ◆ 東西線「竹橋」駅から徒歩約3分、半蔵門線、新宿線・三田線「神保町」駅から徒歩約5分の優れた交通利便性

テナントニーズを満たす建物スペック

- ◆ 平成13年11月に大規模リニューアル工事を実施し、最新のオフィスビルスペックと遜色のない設備仕様
 (基準階面積約300坪、天井高2.6m、全面OAフロア、個別空調対応、フロア内無柱空間 等)
- ◆ 平成21年10月耐震補強工事実施済み
 (建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく)

優良テナント・安定稼働

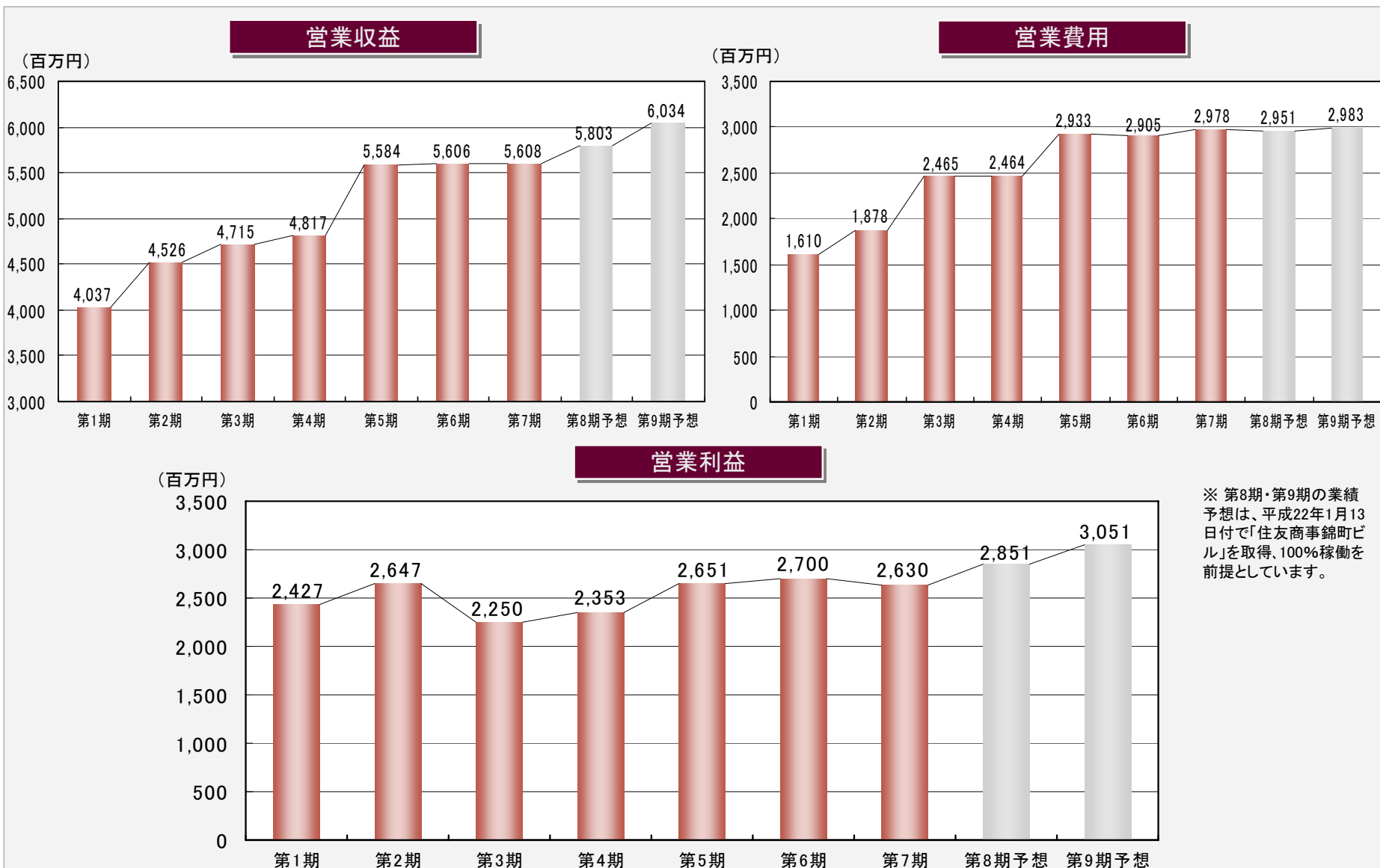
- ◆ 上場企業の子会社に一括賃貸しており安定した稼働が見込まれる

アクセスマップ



セクションⅢ．決算実績と業績予想

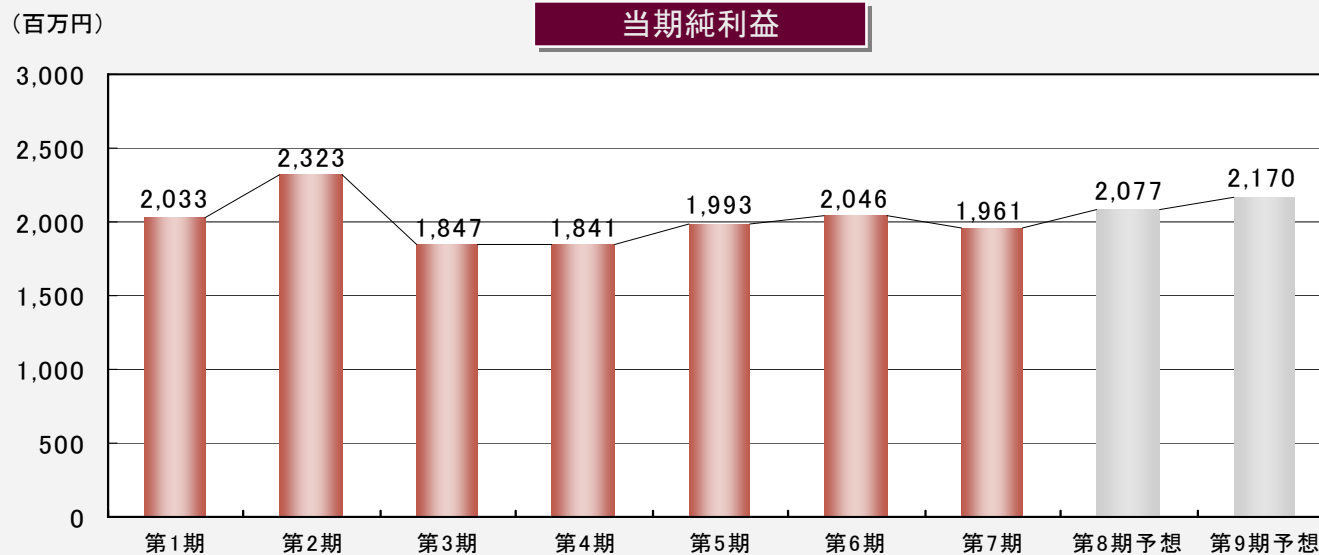
Ⅲ- 1. 決算実績と業績予想



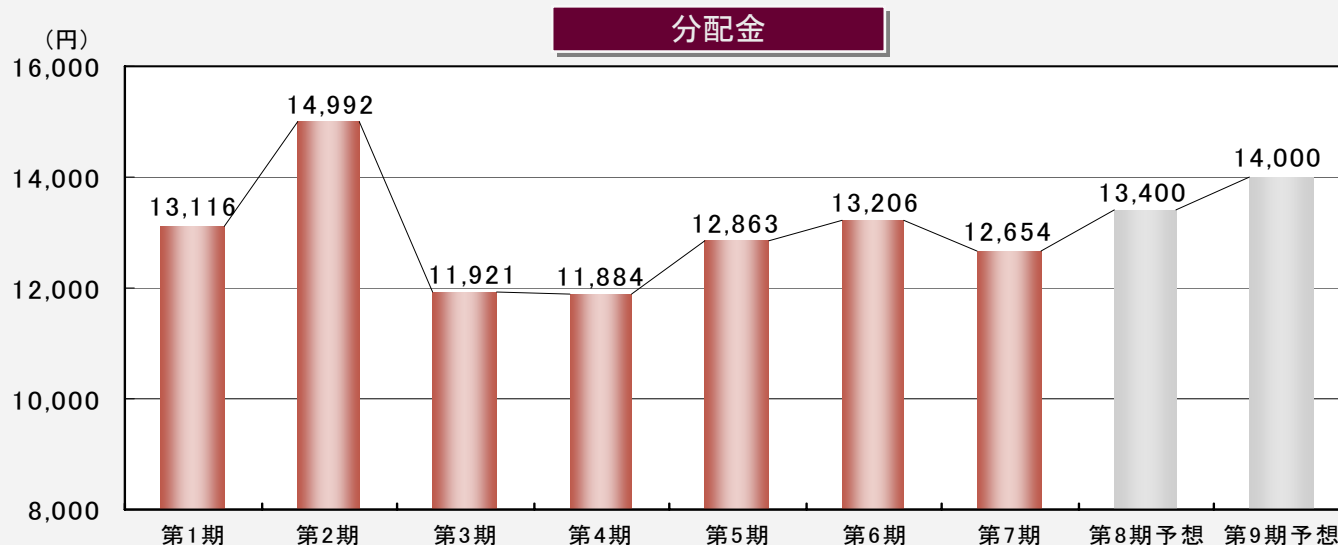
※ 第8期・第9期の業績予想は、平成22年1月13日付で「住友商事錦町ビル」を取得、100%稼働を前提としています。

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。

Ⅲ- 1. 決算実績と業績予想



※ 第8期・第9期の業績予想は、平成22年1月13日付で「住友商事錦町ビル」を取得、100%稼働を前提としています。



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。

Ⅲ- 2. 決算実績と業績予想(詳細)

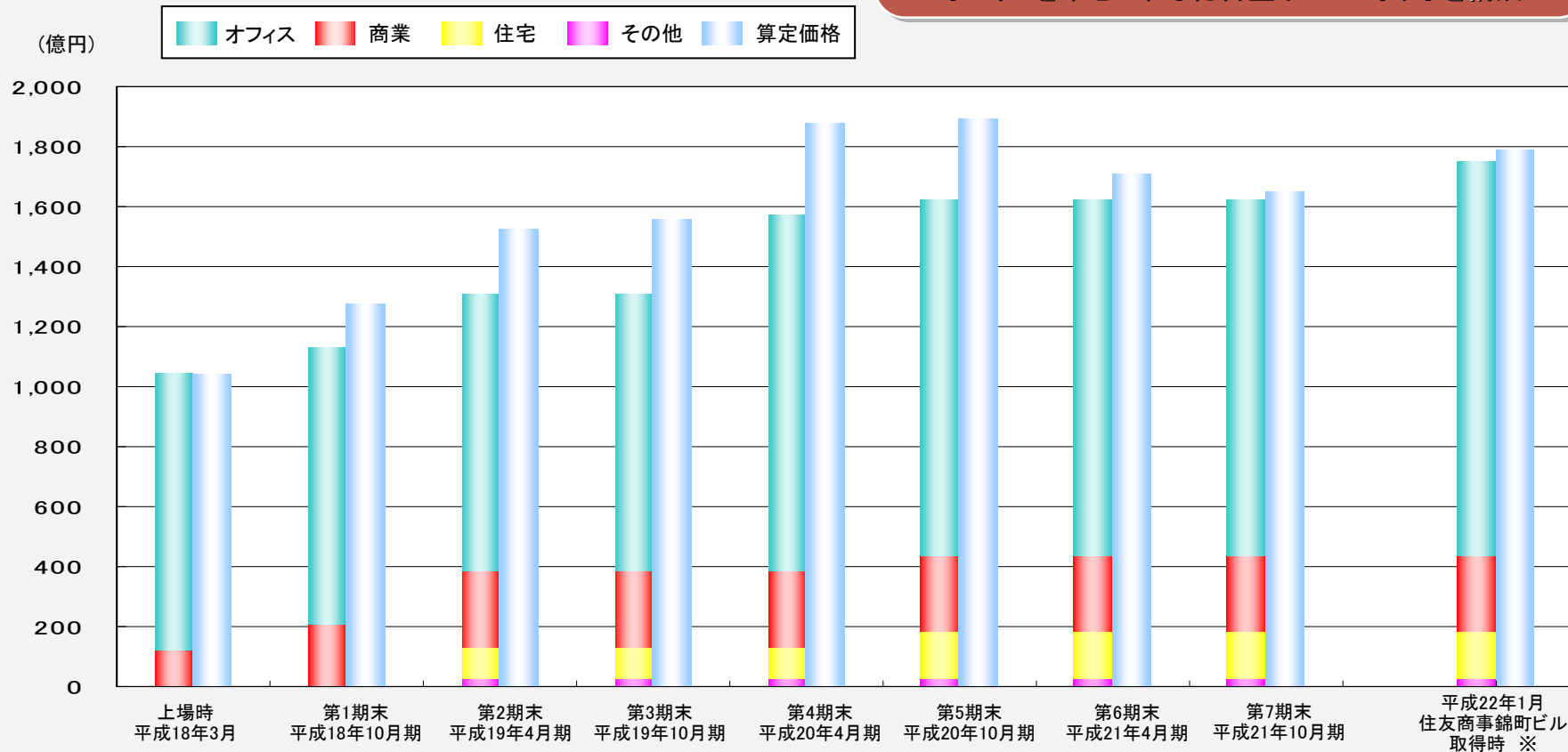
科目	第2期実績 平成19年4月期	第3期実績 平成19年10月期	第4期実績 平成20年4月期	第5期実績 平成20年10月期	第6期実績 平成21年4月期	第7期実績 平成21年10月期	第8期予想 平成22年4月期	第9期予想 平成22年10月期
実質運用期間	181日	184日	182日	184日	181日	184日	181日	184日
営業収益	4,526百万円	4,715百万円	4,817百万円	5,584百万円	5,606百万円	5,608百万円	5,803百万円	6,034百万円
営業費用	1,878百万円	2,465百万円	2,464百万円	2,933百万円	2,905百万円	2,978百万円	2,951百万円	2,983百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	515百万円	553百万円	547百万円	701百万円	718百万円	762百万円	691百万円	731百万円
うち公租公課	0百万円	490百万円	439百万円	522百万円	476百万円	561百万円	566百万円	589百万円
うち減価償却費	873百万円	927百万円	987百万円	1,147百万円	1,151百万円	1,105百万円	1,128百万円	1,082百万円
営業利益	2,647百万円	2,250百万円	2,353百万円	2,651百万円	2,700百万円	2,630百万円	2,851百万円	3,050百万円
経常利益	2,324百万円	1,848百万円	1,842百万円	1,994百万円	2,047百万円	1,960百万円	2,078百万円	2,171百万円
当期純利益	2,323百万円	1,847百万円	1,841百万円	1,993百万円	2,046百万円	1,961百万円	2,077百万円	2,170百万円
賃貸NOI	4,010百万円	3,671百万円	3,830百万円	4,360百万円	4,412百万円	4,284百万円	4,544百万円	4,712百万円
FFO	3,197百万円	2,775百万円	2,829百万円	3,141百万円	3,198百万円	3,066百万円	3,205百万円	3,252百万円
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	14,992円	11,921円	11,884円	12,863円	13,206円	12,654円	13,400円	14,000円
1口当たりFFO	20,625円	17,903円	18,255円	20,266円	20,635円	19,785円	20,677円	20,980円
前提条件 第8期(平成22年4月期) 第9期(平成22年10月期)	保有資産 : 15 物件 (住友商事錦町ビルを平成22年1月取得予定) 借入金残高 : 942 億 4千万円 営業外費用 : 平成22年 4月期 779 百万円(うち支払利息及び融資関連費用 762 百万円) 平成22年 10月期 885 百万円(うち支払利息及び融資関連費用 874 百万円)							

セクションⅣ．第7期運用実績と今後の取り組み

IV- 1. 運用実績: 資産規模の推移

資産規模の推移(取得価格ベース)

オフィスを中心とする総合型ポートフォリオを構成



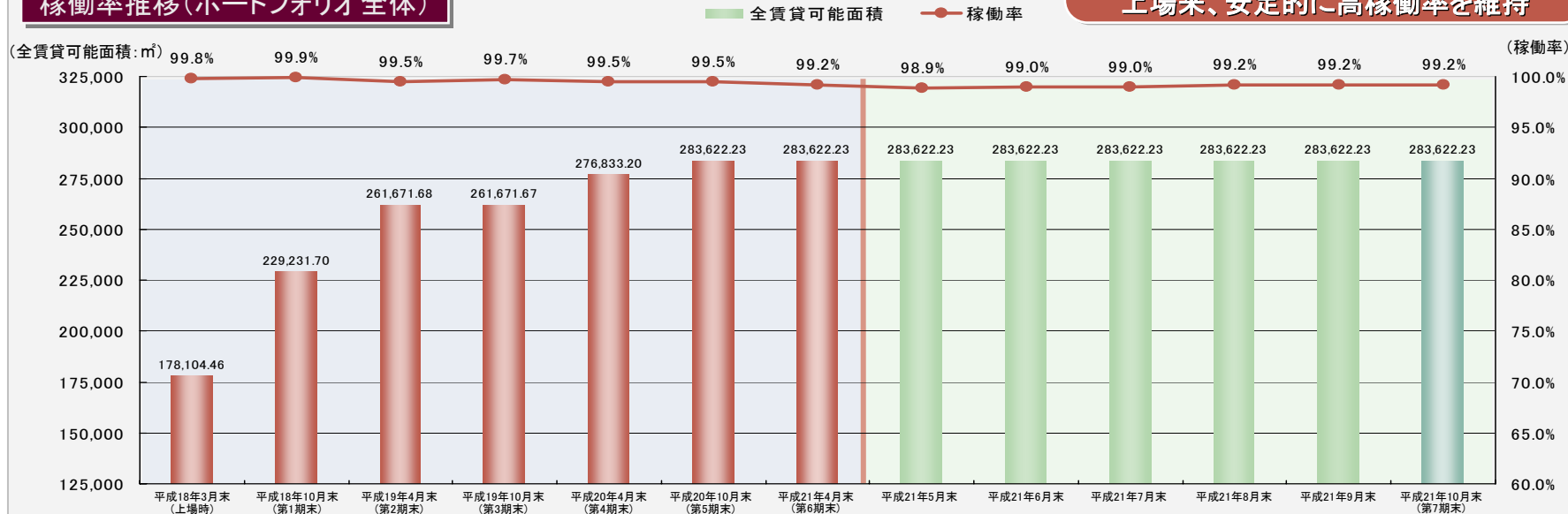
	上場時 H18年3月	第1期末 H18年10月期	第2期末 H19年4月期	第3期末 H19年10月期	第4期末 H20年4月期	第5期末 H20年10月期	第6期末 H21年4月期	第7期末 H21年10月期	H22年1月 (予定)
物件数	7物件	8物件	11物件	11物件	13物件	14物件	14物件	14物件	15物件
取得価格	1,043. ⁸⁶ 億円	1,132. ⁸⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,571. ⁸⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,750. ⁴⁷ 億円
算定価格	1,042. ⁶⁷ 億円	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	1,790. ⁴⁸ 億円

※取得価格及び算定価格の詳細については、P34及びP35に記載しています。

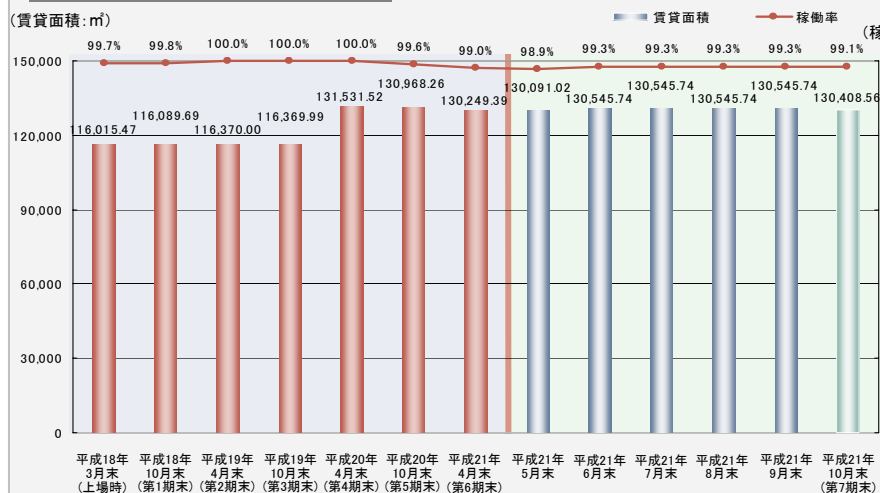
※ 平成22年1月の算定価格は、第7期末算定価格に「住友商事錦町ビル」鑑定評価額(平成21年11月1日時点)を加算して算出しています。

IV-2. 運用実績: 稼働率の推移

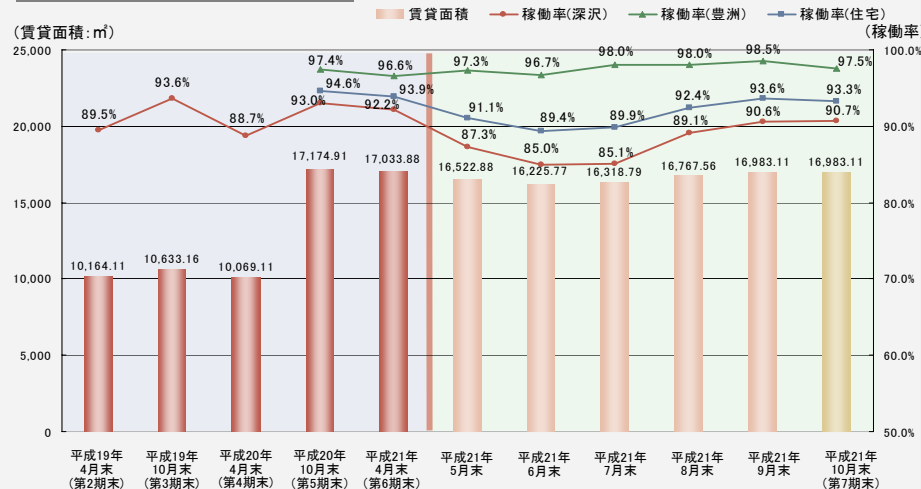
稼働率推移(ポートフォリオ全体)



稼働率推移(オフィス)

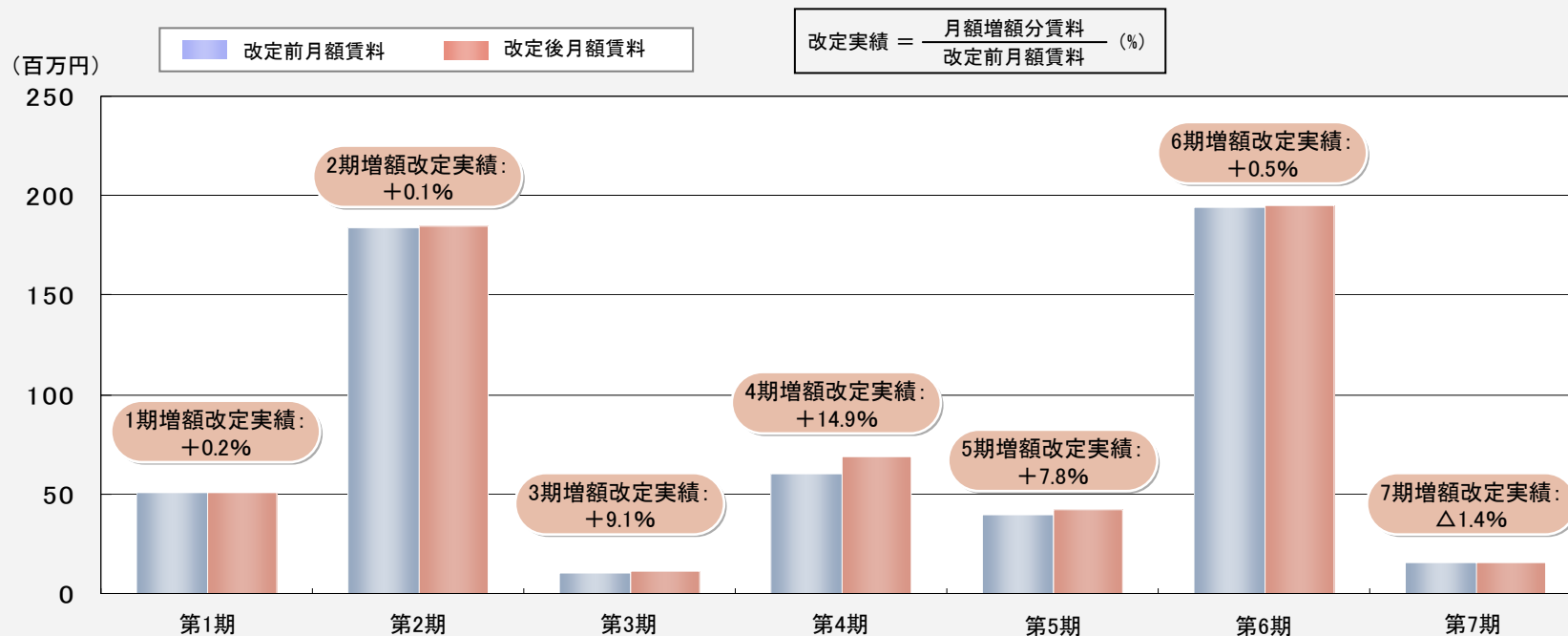


稼働率推移(住宅)



IV- 3. 運用実績:オフィスの賃料改定実績

オフィス:賃料改定実績(第7期末時点)



◆第7期賃料改定実績 ～ 厳しい環境下においてもほぼ従前の水準を維持 ～

6件のテナントと賃料改定を実施し、改定前賃料比で平均 1.4%の減額

< 内 訳 >

- ・ 賃料増額改定 : 0件
- ・ 賃料据置改定 : 5件
- ・ 賃料減額改定 : 1件(Δ16.6% 対象面積:239.05㎡)

IV- 4. 運用戦略: 安定収益の確保

優良テナントとの長期賃貸借契約による安定収益の確保

固定賃料の導入により、賃料下落リスクの回避、安定した分配金水準を維持

長期契約・固定賃料契約による安定収益の確保

(平成22年1月 住友商事錦町ビル取得後)

	物件名称	主要テナント	ポートフォリオに占める割合		賃貸借契約満了日	備考
			賃貸面積ベース	賃料ベース		
長期契約または固定賃料による契約	日本電気本社ビル	日本電気株式会社	25.0%	24.5%	平成37年12月28日	平成25年12月(第16期)まで賃料固定・中途解約禁止
	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	株式会社大林組	3.8%	8.7%	平成23年 3月31日	平成23年3月(第10期)までの定期借家契約
	相模原ショッピングセンター	株式会社イトーヨーカ堂	21.3%	7.3%	平成25年 8月10日	次回賃料改定: 平成23年8月(第11期)
	イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イトーヨーカ堂	17.7%	4.2%	平成26年11月30日	契約満了日(第18期)まで賃料固定(売上歩合賃料を導入)
	OAK PLAZA(オークプラザ)	株式会社新日鉄都市開発	2.1%	1.7%	平成39年 3月31日	平成29年3月(第22期)まで賃料固定・中途解約禁止
	武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社オリンピック 株式会社ニトリ	5.2%	2.3%	平成37年10月31日	平成27年10月(第19期)まで中途解約禁止 平成22年10月(第9期)まで賃料固定
合計			75.0%	48.6%		
安定収益を期待	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 住友金属工業株式会社	8.0%	19.5%	平成23年 3月31日 平成24年 3月31日	次回賃料改定: 平成23年 4月(第10期) 平成24年 4月(第12期)
	住友商事錦町ビル	(テナント要望により非開示)	2.8%	8.3%	(非開示)	次回賃料改定: 第10期以降

ポートフォリオの48.6%(賃料ベース)が長期契約及び固定賃料契約であり、安定した収益を確保

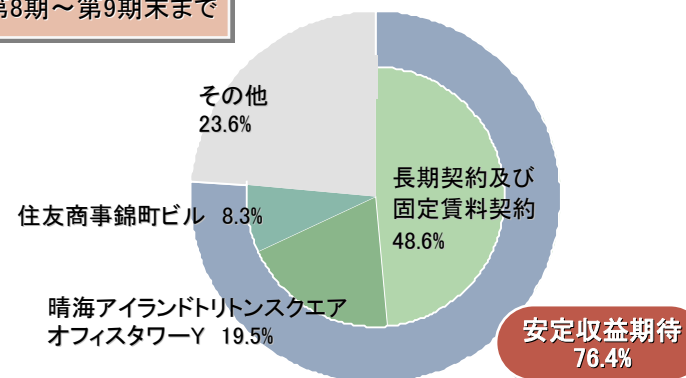
「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY」
「住友商事錦町ビル」(H22.1取得予定)

次回賃料改定は第10期以降
⇒ **安定した収益を期待**

安定した分配金水準を維持

第8期～第9期末まで

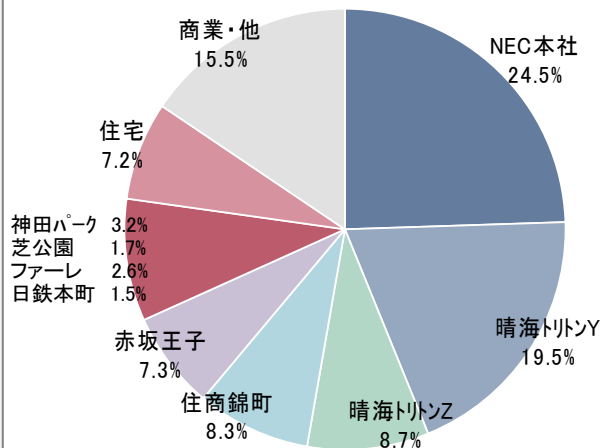
※賃料ベース割合



IV- 5. 運用戦略: 第8期以降の賃料改定スケジュール

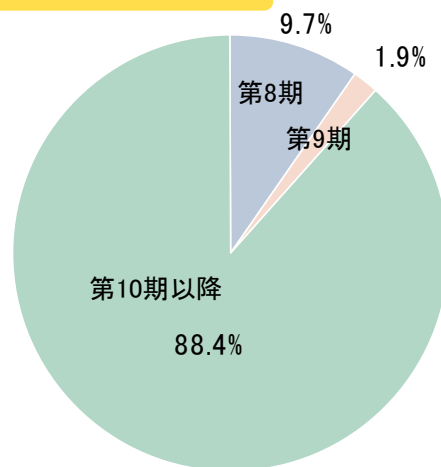
次回賃料改定までの残存期間

物件別月額賃料構成



(月額賃料ベース・平成22年1月 住友商事錦町ビル取得後)

第8期以降の賃料改定



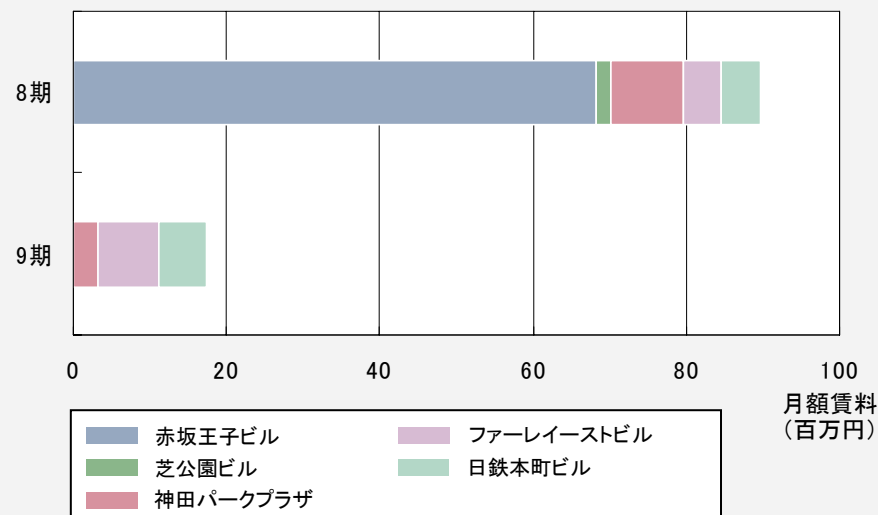
1年未満 11.6%

1年以上 88.4%

テナントの88.4%が
次回賃料改定まで1年以上の
期間を有しており、
安定した収益を期待

第8期・第9期の賃料改定スケジュール

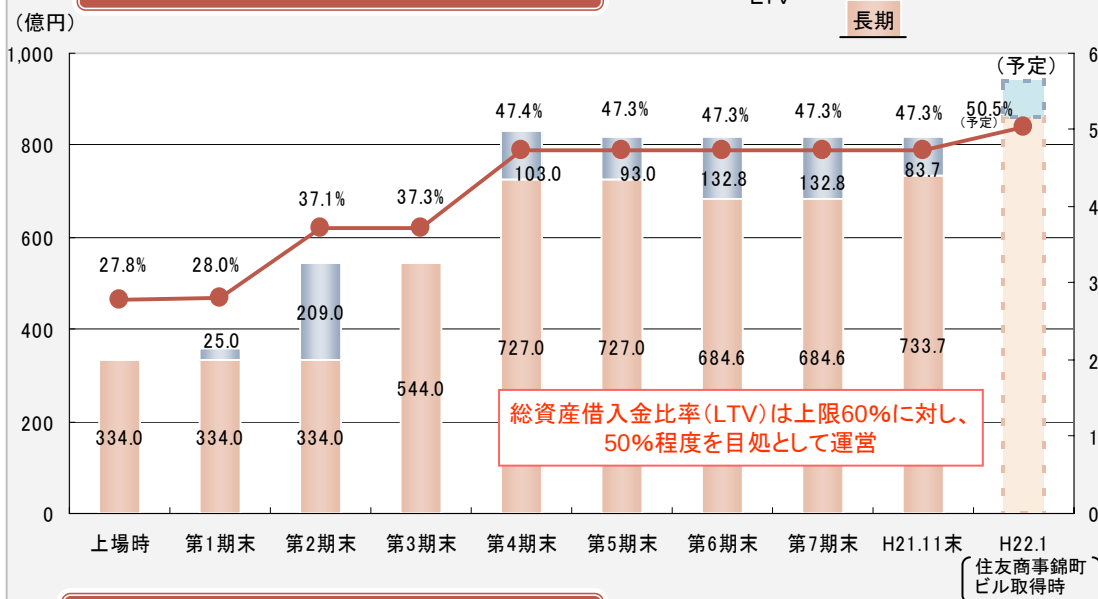
物件名	第8期	第9期
赤坂王子ビル	2テナント	—
芝公園ビル	1テナント	—
神田パークプラザ	5テナント	1テナント
ファーレイーストビル	2テナント	2テナント
日鉄本町ビル	3テナント	3テナント
計	(5物件) 13テナント	(3物件) 6テナント



セクションⅤ. 財務戦略

V-1. 財務戦略: 資金調達状況 / 金利変動リスク対応

資金調達(借入金)状況の推移



借入金総額

第7期末 : 817.4億円
平成22年1月: 約940億円(予定)
(住友商事錦町ビル取得時)

総資産借入金比率(LTV)

第7期末 : 47.3 %
平成22年1月: 50.5 % (予定)
(住友商事錦町ビル取得時)

資金調達手段については 多様かつ柔軟に対応

分配金の安定を最優先に、低コストかつ長期的に安定した調達手段を慎重に検討して選択、市場動向をみながら適切なタイミングに実施

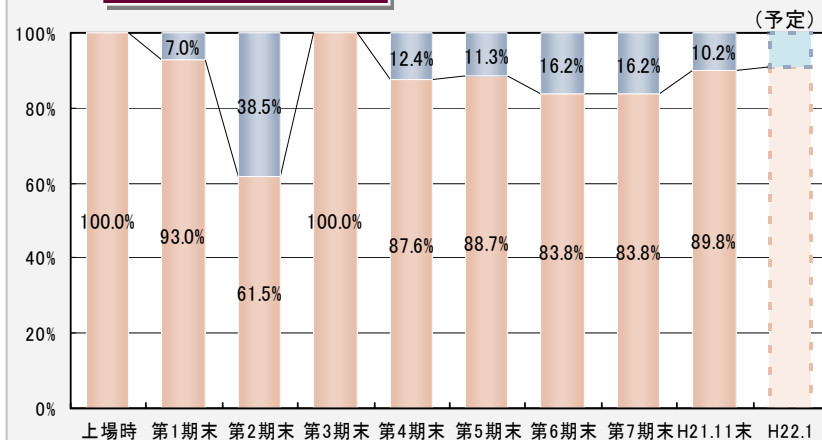
資金調達

<デット>
銀行借入、投資法人債

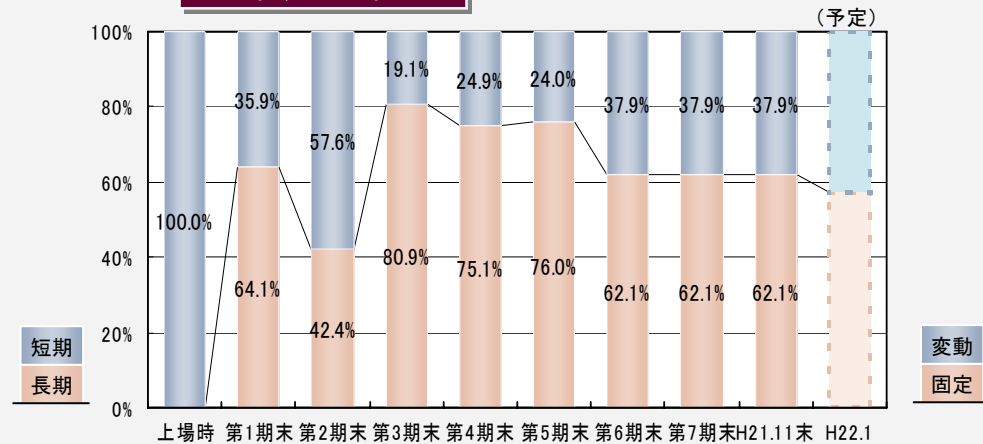
<エクイティ>
公募増資

金利変動リスクへの対応

長期借入金比率



固定化比率



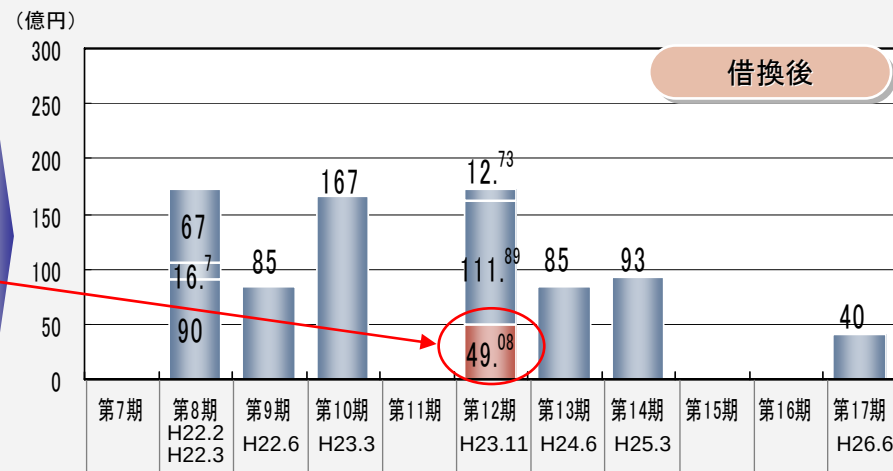
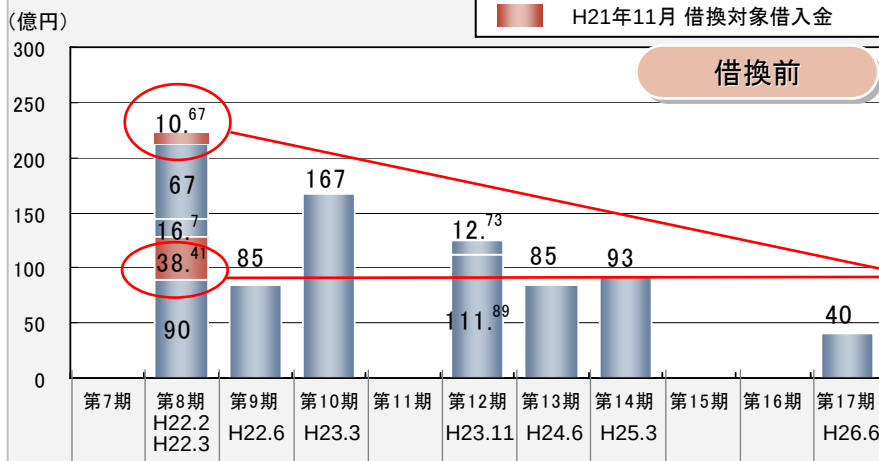
V-2. 財務戦略:返済期日分散対応

借入期間・返済期日への対応

安定的な財務運営の方針の下、借入期間の長期化・返済期日の分散化を図る

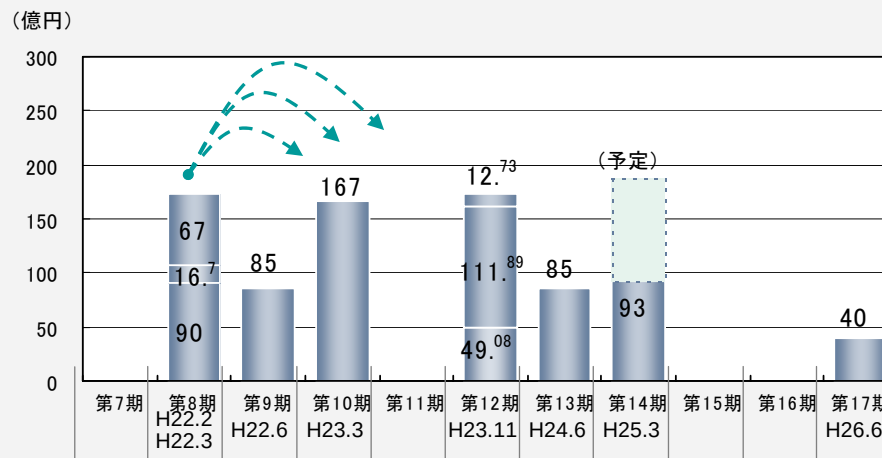
平成21年11月 借換実施

- ・ 短期借入金 38.41億円(期限前返済) ⇒ 長期借入金 38.41億円(期間2年)
- ・ 短期借入金 10.67億円(期限前返済) ⇒ 長期借入金 10.67億円(期間2年)



平成22年1月時(予定) 住友商事錦町ビル取得後

※住友商事錦町ビルの取得にかかる借入金は3~7年程度での調達を検討しております。



平成22年2月・3月の173.7億円の
リファイナンスについても、
借入期間及び返済期日に分散化に注力

V-3. 財務戦略: 格付と借入金の状況(第7期末時点)

格付(発行体格付)の状況

A3 (ネガティブ)

AA- (安定的)

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

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 (H21.10末)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要	区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H21.10末)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
短期借入金	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行	5,511	0.91% (変動)	平成21年 3月3日	平成22年 2月26日	4ヶ月	無担保 無保証	タームローン5	住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)				
	住友信託銀行	6,700	0.91% (変動)	平成21年 3月18日	平成22年 2月26日	4ヶ月	無担保 無保証		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	4年 8ヶ月	無担保 無保証
	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	1,067	0.91% (変動)	平成21年 3月27日	平成22年 3月26日	5ヶ月	無担保 無保証		第一生命保険	1,000	2.40% (固定)				
	計	13,278	0.91% (平均)			4ヶ月 (平均)				4,000					
長期借入金 一年以上以内返済予定	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	1.21% (固定)	平成20年 3月27日	平成22年 3月26日	5ヶ月	無担保 無保証	タームローン7	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	3年 5ヶ月	無担保 無保証
		9,000							日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)				
	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 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	8,500	1.60% (固定)	平成19年 6月29日	平成22年 6月30日	8ヶ月	無担保 無保証			9,300					
		8,500							住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	11,189	1.45% (変動)	平成21年 3月3日	平成23年 11月30日	2年 1ヶ月	無担保 無保証
長期借入金 一年以上返済予定	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 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	5,200	1.00% (変動)	平成18年 3月3日	平成23年 3月3日	1年 4ヶ月	無担保 無保証	タームローン8		11,189					
		11,500	1.92% (固定)						住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	1,273	1.45% (変動)	平成21年 3月27日	平成23年 11月30日	2年 1ヶ月	無担保 無保証
		16,700						タームローン9		1,273					
	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 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	8,500	1.95% (固定)	平成19年 6月29日	平成24年 6月29日	2年 8ヶ月	無担保 無保証		計	68,462	1.60% (平均)			2年 (平均)	
		8,500						合計		81,740	1.49% (平均)			1年 8ヶ月 (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。

セクションⅥ. 第7期(平成21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6期(運用日数 181日) 自:平成20年11月 1日 至:平成21年 4月 30日		第7期(運用日数 184日) 自:平成21年 5月 1日 至:平成21年 10月 31日	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
I 営業損益の部				
1. 営業収益	5,606	100.0	5,608	100.0
2. 営業費用	2,905	51.8	2,978	53.1
賃貸事業費用	2,346		2,429	
資産運用報酬	426		423	
その他の営業費用	133		125	
営業利益	2,700	48.2	2,630	46.9
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益	17	0.3	7	0.1
受取利息	13		6	
その他の営業外収益	3		0	
2. 営業外費用	670	12.0	677	12.0
支払利息	626		619	
創業費償却	5		5	
その他営業外費用	38		52	
経常利益	2,047	36.5	1,960	34.9
税引前当期純利益金額	2,047		1,962	
法人税、住民税及び事業税	1		0	
法人税等調整額	△0		0	
当期純利益	2,046	36.5	1,961	34.9
当期末処分利益	2,046		1,961	

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第6期(運用日数 181日) 自:平成20年11月 1日 至:平成21年 4月 30日	第7期(運用日数 184日) 自:平成21年 5月 1日 至:平成21年 10月 31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	2,046	1,961
分配金の額	2,046	1,961
<1口当たり分配金(円)>	<13,206>	<12,654>
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,105百万円
- 管理業務費 : 382百万円
- 水道光熱費 : 211百万円 他

VI- 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第6期 (平成21年4月30日現在)		第7期 (平成21年10月31日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
資産の部				
I 流動資産合計	9,292	5.4	10,369	6.0
現金及び預金	4,572		5,422	
信託現金及び信託預金	4,559		4,734	
営業未収入金	35		40	
その他の流動資産	124		172	
II 固定資産合計	163,541	94.6	162,503	94.0
1. 有形固定資産計	163,245	94.4	162,237	93.8
建物等	1,077		1,056	
土地	4,888		4,888	
信託建物等	50,756		49,769	
信託土地	106,523		106,523	
2. 無形固定資産計	0	0.0	0	0.0
その他の無形固定資産	0		0	
3. 投資その他の資産計	295	0.2	266	0.1
差入敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	116		83	
繰延税金資産	63		52	
その他投資等	104		120	
III 繰延資産合計	17	0.0	11	0.0
創立費	17		11	
資産合計	172,850	100.0	172,884	100.0

科 目	第6期 (平成21年4月30日現在)		第7期 (平成21年10月31日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
負債の部				
I 流動負債合計	23,622	13.7	32,253	18.6
営業未払金	90		221	
短期借入金	13,278		13,278	
一年以内返済予定 長期借入金	9,000		17,500	
未払金	257		245	
未払費用	182		176	
未払消費税等	47		74	
前受金	760		754	
その他の流動負債	5		2	
II 固定負債合計	65,020	37.6	56,490	32.6
長期借入金	59,462		50,962	
預り敷金及び保証金	141		129	
信託預り敷金及び保証金	5,239		5,248	
デリバティブ債務	177		151	
負債合計	88,642	51.3	88,744	51.3
純資産の部				
I 投資主資本合計	84,307	48.8	84,221	48.7
1. 出資総額	82,260	47.6	82,260	47.5
2. 剰余金				
当期末処分利益	2,046		1,961	
剰余金合計	2,046	1.2	1,961	1.1
II 評価・換算差額等合計	△98	△0.1	△81	△0.0
繰延ヘッジ損益	△98		△81	
純資産合計	84,208	48.7	84,140	48.6
負債純資産合計	172,850	100.0	172,884	100.0

VI- 3. 財務指標

項 目	第5期実績 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	第6期実績 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第7期実績 自 平成21年 5月 1日 至 平成21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	47.3%	47.3%	47.3%	期末有利子負債額/期末総資産額
期末総資産借入金比率(LTV)	47.3%	47.3%	47.3%	期末借入金総額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,360百万円	4,412百万円	4,284百万円	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	5.4%	5.4%	5.3%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
FFO (Funds from Operation)	3,141百万円	3,198百万円	3,066百万円	当期純利益金額+当期減価償却額
1口当たりFFO	20,266円	20,635円	19,785円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.1%	1.2%	1.1%	経常利益金額/((期首総資産額+期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.3%)	(2.4%)	(2.3%)	
自己資本利益率(ROE)	2.4%	2.4%	2.3%	当期純利益金額/((期首純資産額+期末純資産額)/2)
(年換算)	(4.7%)	(4.9%)	(4.7%)	
NAV倍率	0.37	0.59	0.72	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	48.6%	48.7%	48.7%	期末純資産額/期末総資産額

VI- 4. 投資主の状況

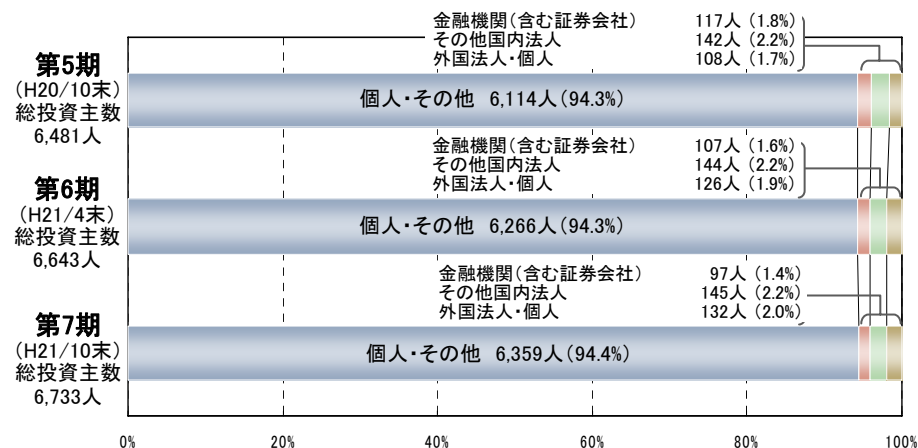
投資口分布状況(第7期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	18,615	12.0%	6,359	94.4%
金融機関(含む証券会社)	93,805	60.5%	97	1.4%
その他国内法人	13,206	8.5%	145	2.2%
外国法人・個人	29,374	19.0%	132	2.0%
合計	155,000	100.0%	6,733	100.0%

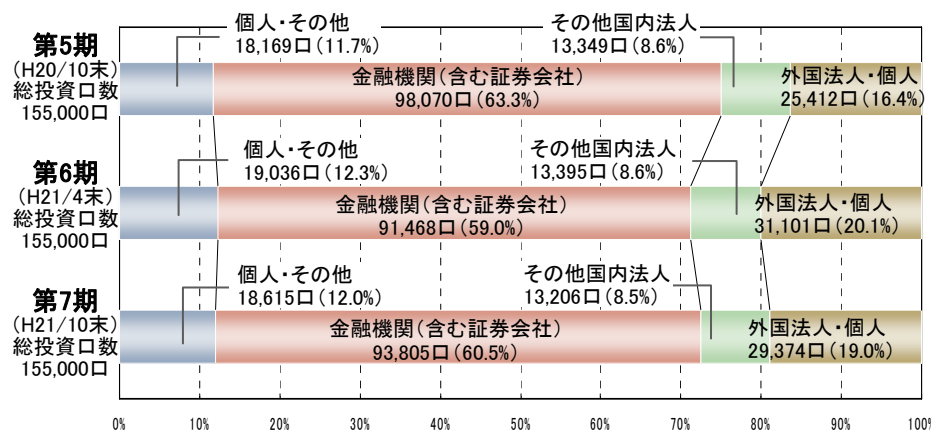
主要な投資主の状況(第7期末時点)

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)	13,661	8.81
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,270	7.92
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,711	5.62
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,851	5.07
5	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,492	3.54
7	株式会社池田銀行	4,540	2.93
8	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイイーエル	3,847	2.48
9	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,259	2.10
11	住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
12	株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
12	王子不動産株式会社	3,162	2.04
14	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,172	1.40
15	株式会社京都銀行	1,852	1.19
	合 計	82,759	53.39

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~H21.11.30)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

402,000円
(H21.10.30)

上場時公募価格

550,000円

H18.3.1

上場来高値(終値ベース)

998,000円

H19.2.16

上場来安値(終値ベース)

208,000円

H20.10.28

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ一覧

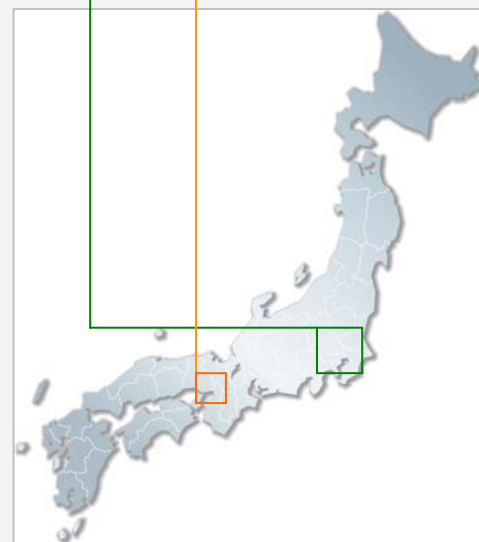
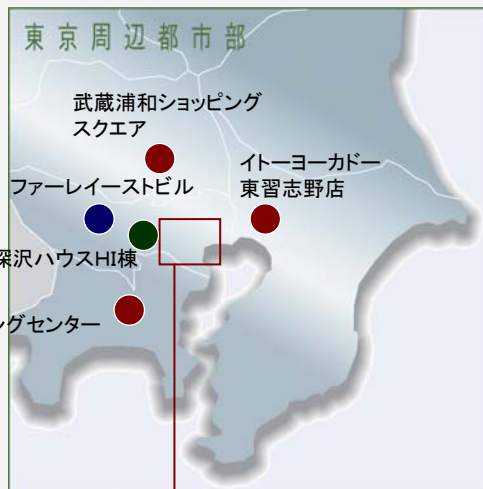
VII- 1. ポートフォリオマップ



晴海アイランドトリートンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



深沢ハウスHI棟



相模原ショッピングセンター



日本電気本社ビル

VII- 2. ポートフォリオサマリー(第7期末時点)

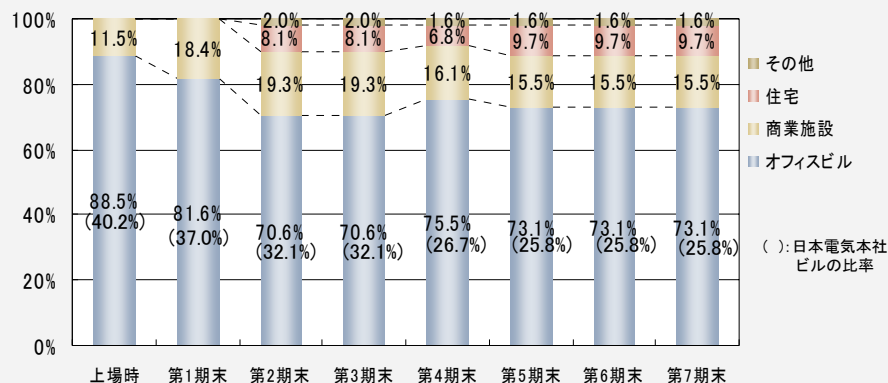
取得資産総額 : 1,623.⁴⁷億円

総賃貸可能面積 : 283,622.²³m²

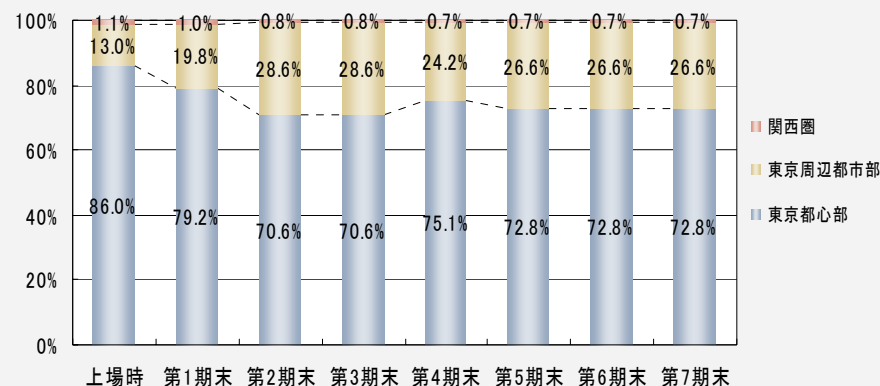
投資物件数 : 14物件

PML : 2.3%

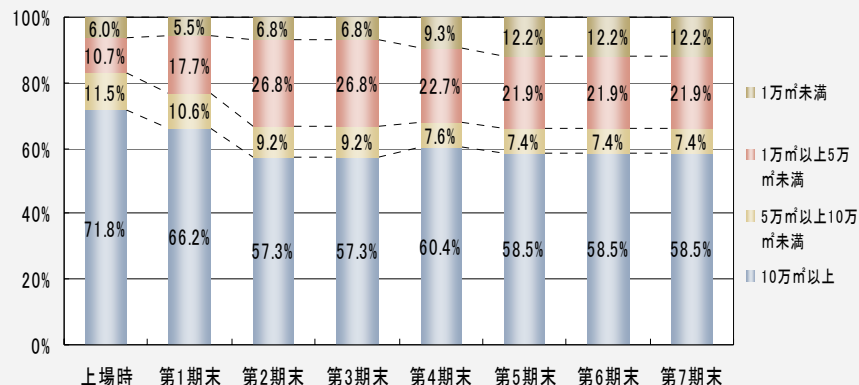
用途区分



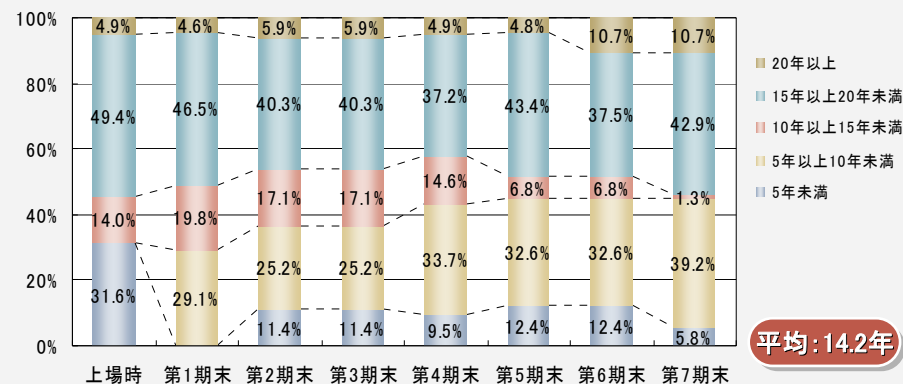
地域区分



規模区分(延床面積ベース)



築年数区分



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

VII- 3. ポートフォリオ一覧(第7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	25.8	100.0	1	1.6
		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	23,239.62	平成13年10月	33,000	20.3	100.0	6	1.4
		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	12.3	100.0	1	1.5
		赤坂王子ビル	東京都港区	平成18年3月1日	10,063.05	7,281.83	平成1年4月	9,660	6.0	100.0	2	6.3
		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	3.6	84.8	2	9.6
		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	3.2	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	1.3	95.8	1	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市	平成18年3月1日	6,714.09	4,409.52	平成3年6月	1,100	0.7	90.6	10	8.0
	小 計					—	131,531.52	—	118,727	73.1	99.1	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	平成18年3月1日	56,351.42	61,763.28	平成5年8月 他	12,000	7.4	100.0	2	3.8
		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	5.5	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	2.7	100.0	3	8.5
	小 計					—	127,822.39	—	25,235	15.5	100.0	6
住宅	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	6.6	90.7	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	3.2	97.5	1	10.6
	小 計					—	18,146.47	—	15,795	9.7	93.3	2
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	1.6	100.0	1	7.7
	小 計					—	6,121.85	—	2,590	1.6	100.0	1
合 計					—	283,622.23	—	162,347	100.0	99.2	42	2.3

VII- 4. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得価格	第7期末 帳簿価格 (A)	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末 算定価格 (B)	第7期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)-(A)	第6期末算定 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	42,845	55,000	55,000	48,000	47,500	4,654	△500
		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	32,108	45,200	44,300	41,500	39,500	7,391	△2,000
		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	20,389	20,000	19,600	17,100	15,700	△4,689	△1,400
		赤坂王子ビル	9,660	9,843	15,700	15,800	14,400	14,400	4,556	0
		芝公園ビル	5,770	5,945	5,680	5,270	4,210	3,790	△2,155	△420
		神田パークプラザ	5,156	5,136	5,681	5,651	5,513	5,179	42	△334
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,890	3,470	3,300	2,950	2,780	889	△170
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,048	1,790	1,800	1,580	1,440	391	△140
小 計			118,727	119,206	152,521	150,721	135,253	130,289	11,082	△4,964
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	11,661	12,100	11,900	11,000	10,700	△961	△300
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	8,468	5,845	5,542	5,483	5,416	△3,052	△67
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,246	4,300	4,190	3,910	3,790	△456	△120
	小 計		25,235	24,376	22,245	21,632	20,393	19,906	△4,470	△487
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,635	10,500	9,410	7,990	7,540	△3,095	△450
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,319	—	5,070	4,650	4,640	△679	△10
	小 計		15,795	15,955	10,500	14,480	12,640	12,180	△3,775	△460
その他資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,699	2,769	2,608	2,584	2,573	△126	△11
	小 計		2,590	2,699	2,769	2,608	2,584	2,573	△126	△11
合 計			162,347	162,237	188,035	189,441	170,870	164,948	2,710	△5,922

VII- 5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第3期			第4期			第5期			第6期			第7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	4.0%	3.5%(6年間) 4.0%(以降)	4.2%	4.0%	3.5%(5年間) 4.0%(以降)	4.2%	4.0%	3.5%(5年間) 4.0%(以降)	4.2%	4.3%	3.8%(4年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(4年間) 4.3%(以降)	4.6%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.3%	4.0%	4.5%	4.2%	3.9%	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.6%	4.6%	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	—	—	—	4.2%	3.9%	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.6%	4.6%	4.3%	4.8%
赤坂王子ビル	4.2%	4.3%	4.5%	4.2%	4.3%	4.5%	4.2%	4.2%	4.5%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.4%	4.8%
芝公園ビル	—	—	—	4.4%	4.2%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%	4.8%	4.6%	4.9%	4.8%	4.6%	4.9%
神田パークプラザ	5.1%	4.7%	5.7%	5.1%	4.7%	5.7%	5.2%	4.7%	5.8%	5.2%	4.7%	5.8%	5.3%	4.8%	5.9%
ファーレイーストビル	5.5%	5.6%	5.8%	5.2%	4.9%	5.4%	5.5%	5.2%	5.7%	5.6%	5.3%	5.8%	5.8%	5.5%	6.0%
日鉄本町ビル	6.0%	6.2%	6.3%	5.8%	6.0%	6.1%	5.8%	6.0%	6.1%	6.1%	6.3%	6.4%	6.2%	6.4%	6.5%
相模原ショッピングセンター	5.3%	5.1%	5.5%	5.3%	5.1%	5.5%	5.4%	5.2%	5.6%	5.8%	5.6%	6.0%	6.0%	5.8%	6.2%
イトーヨーカドー東習志野店	6.1%	5.2%	6.6%	6.1%	5.2%	6.6%	6.2%	5.3%	6.7%	6.3%	5.4%	6.8%	6.4%	5.5%	6.9%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.1%	4.8%	5.3%	5.1%	4.8%	5.3%	5.2%	4.9%	5.5%	5.6%	5.3%	5.9%	5.8%	5.5%	6.1%
深沢ハウスHI棟	4.3%	4.0%	4.5%	4.3%	4.0%	4.5%	4.6%	4.3%	4.8%	5.1%	4.8%	5.3%	5.2%	4.9%	5.4%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	5.1%	5.3%	5.1%	5.5%	5.4%	5.2%	5.6%
OAK PLAZA (オークプラザ)	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	5.3%	4.8%	4.3%	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、日鉄本町ビル
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、ファーレイーストビル、深沢ハウスHI棟、エコロジー豊洲プロセンチュリー
株式会社中央不動産鑑定所	神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、OAK PLAZA(オークプラザ)
大和不動産鑑定株式会社	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
日本土地建物株式会社	芝公園ビル

VII- 6. 物件別賃貸事業収支(第7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	赤坂王子 ビル	芝公園 ビル	神田 パーク プラザ	ファーレ イースト ビル	日鉄本町 ビル	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	武蔵浦和 ショッピング スクエア	深沢ハウス HI棟	エコロジー 豊洲プロセ ンチュリー	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
賃貸事業収入 合計	1,370	1,336	574	471	107	193	161	101	408	236	129	256	165	94
賃貸収入	1,370	1,335	574	471	107	193	161	101	408	236	129	239	159	94
賃貸事業費用 合計	222	369	127	105	32	43	72	37	88	65	18	68	33	33
管理業務費	1	166	44	32	11	9	34	14	2	1	1	43	19	0
公租公課	216	92	41	37	9	14	11	4	55	29	15	10	7	14
水道光熱費	—	93	38	22	7	12	24	10	—	—	—	0	1	—
修繕費	1	12	0	10	4	4	0	4	27	32	0	10	4	17
損害保険料	1	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
その他	1	2	1	2	—	2	0	2	1	0	1	2	0	1
NOI (NOI利回り)	1,148 (5.4%)	966 (5.8%)	442 (4.4%)	366 (7.5%)	74 (2.6%)	150 (5.8%)	88 (8.4%)	64 (11.6%)	319 (5.3%)	170 (3.8%)	110 (5.1%)	188 (4.0%)	131 (4.8%)	60 (4.6%)
減価償却費	215	259	131	29	22	12	46	16	77	114	50	66	51	10
賃貸事業利益	933	707	310	337	51	138	42	47	242	56	59	122	79	49
資本的支出	—	1	—	3	1	5	3	1	1	5	—	—	0	73
		食堂設備 更新工事	発電・蓄電池 設備更新工事	駐輪場設備 設置工事等	加湿装置 更新工事等	間仕切壁 設置工事	自動扉更新 工事等	空調設備 更新工事	蓄電池設備 更新工事等	分電盤設置 工事	ユニットバス 更新工事等			

セクションⅧ. 参考資料: ポートフォリオ個別物件概要

VIII- 1. 個別物件概要(オフィス)



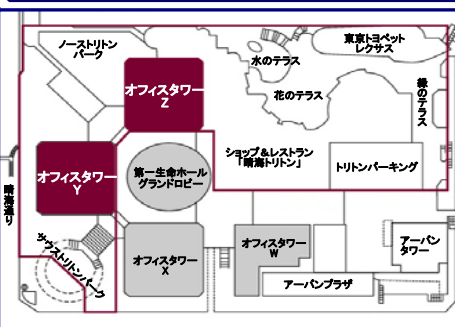
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	平成2年1月
所有形態	〔 所有権 不動産信託受益権の 準共有持分50% 〕
取得価格	419.5億円



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



VIII- 2. 個別物件概要(オフィス)



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



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	日鉄本町ビル
所在地	大阪市西区本町一丁目
延床面積	6,714.09㎡
竣工年月	平成3年6月
所有形態	所有権
取得価格	11億円



VIII- 3. 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别所七丁目
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



VIII- 4. 個別物件概要(住宅・その他資産)



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	平成16年6月
所有形態	区分所有権(HI棟)
取得価格	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	平成17年1月
所有形態	所有権
取得価格	51.6億円

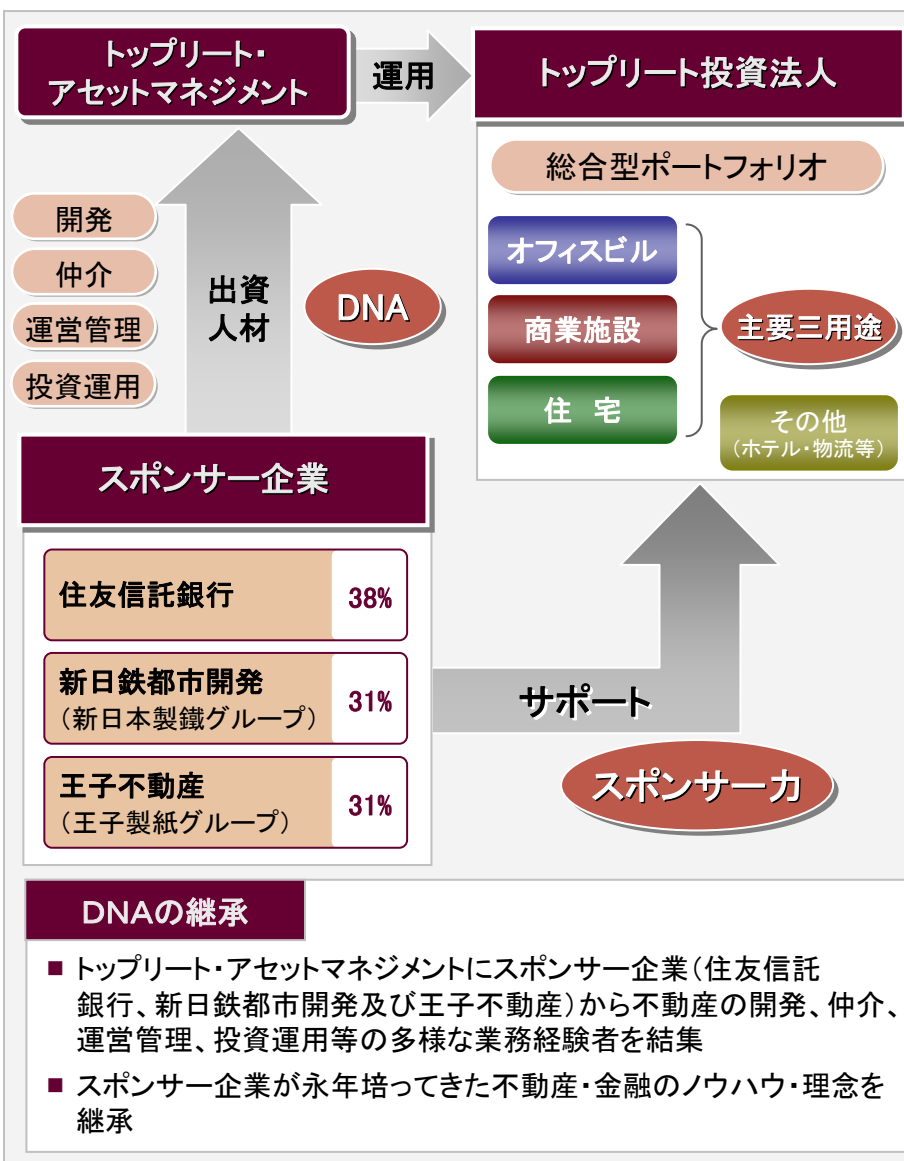


物件名	OAK PLAZA(オークプラザ)
所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
延床面積	6,121.85㎡
竣工年月	昭和60年4月 平成19年にコンバージョン実施
所有形態	所有権
取得価格	25.9億円



セクションⅩ. 参考資料:運用体制

IX- 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

[住友信託銀行の連結子会社及び関連会社: 45社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社324社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 304社]
(いずれも平成21年3月31日現在の数値)

IX- 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 東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル

設 立 平成16年10月22日

資本金と株主構成 3億円

住友信託銀行株式会社	38%
株式会社新日鉄都市開発	31%
王子不動産株式会社	31%

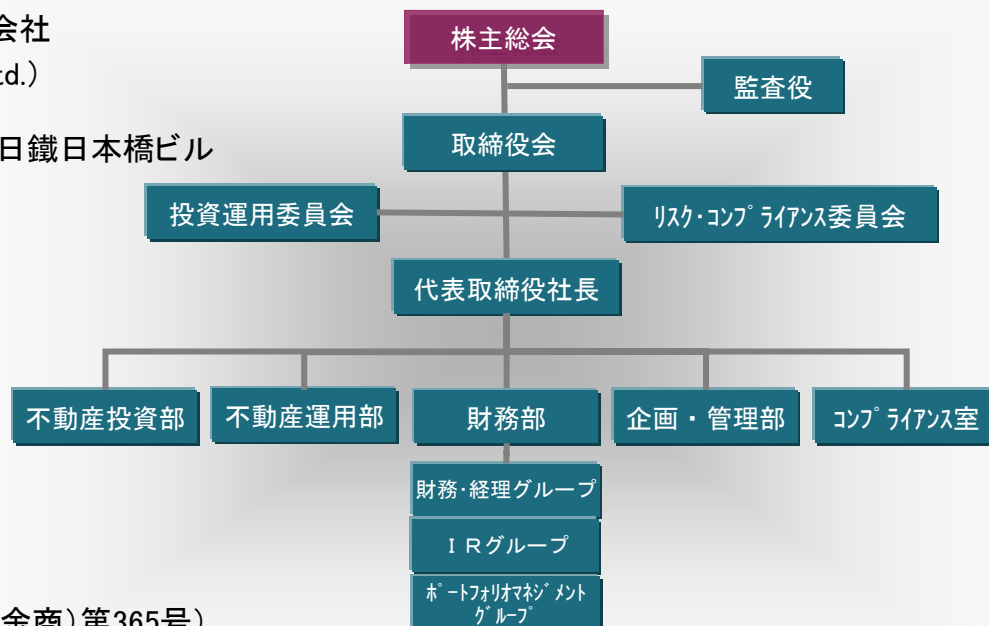
事 業 内 容 投資運用業
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)

代 表 者 代表取締役社長 遠藤 晋民

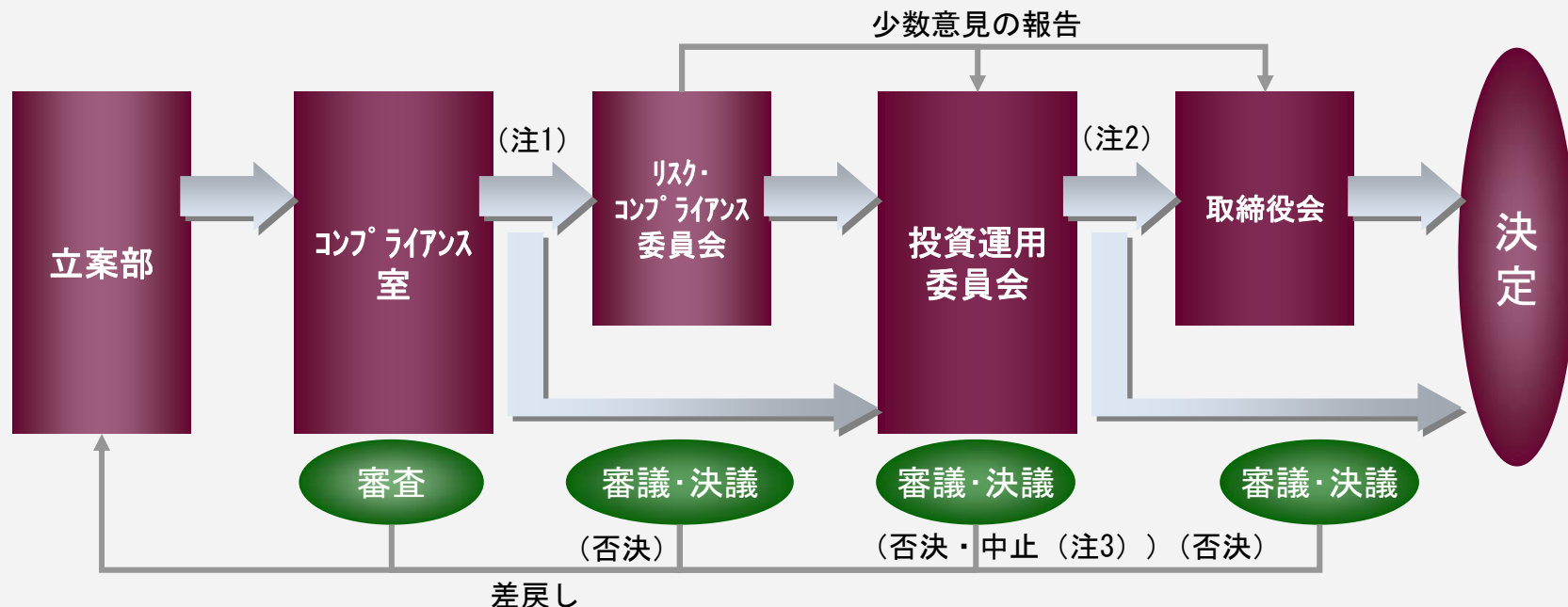
沿 革

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11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21年12月17日現在



Ⅸ- 3. 資産の取得及び売却に関する意思決定



- (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
 - ・ 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。）
 - ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引
- (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

〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル5F

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

＜財務部 IRグループ＞

村田 (E-mail: Koji.Murata@top-reit-am.co.jp)

黒川 (E-mail: Tomio.Kurokawa@top-reit-am.co.jp)

長森 (E-mail: Hiroshi.Nagamori@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。