



TOP REIT, Inc.

証券コード

8982



補足資料

トップリートの取り組み



トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

2014年11月12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.

不動産マーケットの状況(外部環境)

オフィス賃貸市場

- 企業の移転や増床の動きが活発化(空室率の低下)
- オフィス賃料の下げ止まり(一部に反転の動きも)
- フリーレントの短期化

不動産売買市場

- 海外を含む買いプレイヤーの増加
- 競争激化に伴う価格の高騰(一部に過熱感も)

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行

トップリートの取り組み

- 早期リースアップに向けたリーシング活動 (P3)
- 既存ポートフォリオのバリューアップ策の検討(P4)

- オフィスビルを軸としながらも、機動的な投資機会の確保による厳選投資(P7)
- ポートフォリオのクオリティ向上に資する物件の入れ替えを検討 (P5)
 - マーケット環境を勘案、物件入れ替えのタイミングによって、一時的に借入金を返済(P6)

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 リーシング方針をマルチテナント化に切り替え、活動に注力



物件とエリアの優位性を武器 に 後継テナントのリーシング活動を実施

- 本物件の優位性 -
- ✓ JR含む8駅8路線が利用可能な優れた利便性
- ✓ 大規模再開発が進み、一層の利便性が期待
- ✓ 基準階面積 約300坪、長方整形の無柱空間による高いレイアウト自由度
- ✓ 駐車場の確保が可能(30台強)

現テナントの
賃貸借契約

2015年1月8日付でテナント（一棟貸し）との契約終了

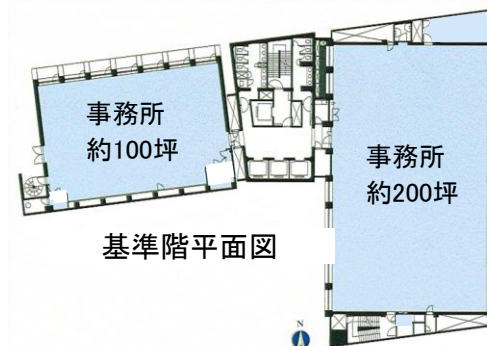
後継テナントの
誘致状況

『スポンサー力の活用』

スポンサー関連企業の誘致を含め、約2,341坪のうち約半分の埋戻しに目処
約 365坪 契約締結済（**2015年1月9日**賃貸借契約開始）
約 800坪 契約締結見込み

今後の
リーシング活動

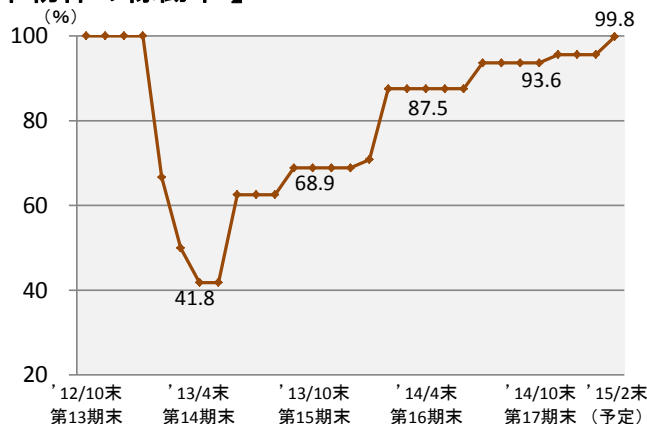
引き続き、複数の候補先と交渉中
残り半分についてもスポンサーと協働のうえリーシング活動に注力



既存ポートフォリオのバリューアップ 食堂のコンバージョンを検討

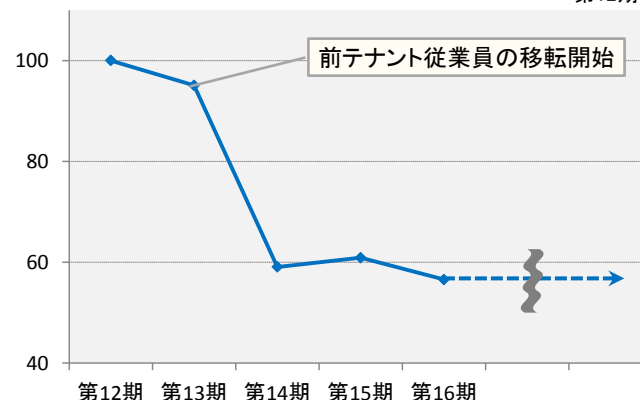
収益力(=資産価値)の向上

【本物件の稼働率】



【食堂利用者数の推移(指数化)】

※指数化は、
第12期=100



- ① 新規テナントの誘致によりオフィス部分は満室稼働
- ② 一方、新規テナントに食堂利用ニーズなく、利用者数(収益)は頭打ち
- ③ 食堂からオフィスへのコンバージョンを検討

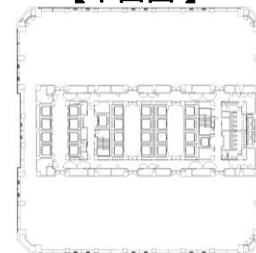
メリット	オフィス面積(賃貸可能面積)の増加による収益力アップ		
	本書日付時点		コンバージョン後(見込み)
	23,170.40 m ²	8.1%UP	25,038.82 m ²

課題	食堂利用テナントとの合意形成
	コンバージョンに伴う工事費用の捻出

晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY



【平面図】



1,868.42m²(約565.19坪)

2物件の譲渡 ポートフォリオの見直しによるクオリティの向上へ 既存ポートフォリオのバリューアップに向けた費用の捻出(譲渡益の確保)

神田パークプラザ

所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目
竣工年月	1959年11月 (2003年 耐震リニューアル工実施)

譲渡の理由

- 築55年のオフィスビル、修繕コストが増加見込み
- 一部テナントの退去予定により稼働率が低下見込み



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
竣工年月	1985年4月 (2007年コンバージョン実施)

譲渡の理由

- 築30年弱のビジネスホテル、修繕コストが増加見込み
- 築年数の経過とともに、オペレーショナルアセットとしての競争力が低下

	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
譲渡価格(A)	5,350百万円	2,900百万円	8,250百万円
帳簿価額(B)(注2)	5,052百万円	2,686百万円	7,739百万円
譲渡価格と帳簿価額の差(A)-(B)	297百万円	213百万円	510百万円
譲渡費用(C)(注3)	220 ~ 230百万円程度		
譲渡益(A)-(B)-(C)(注4)	280 ~ 290百万円程度		

譲渡資金及び譲渡益の活用方針

一時的な借入金返済(取得余力の拡大)

バリューUPのための費用に充当(内部留保等)
 (晴海トリトンY 食堂のコンバージョン)

投資主への分配

(注1) 2014年10月31日(第17期末)時点における鑑定評価額です。
 (注2) 帳簿価額は、2014年10月31日(第17期末)時点の暫定数値です。
 (注3) 譲渡費用は、買主との精算金等を考慮した見込み数値です。
 (注4) 上記(注2)及び(注3)のとおり、確定額による算出ではなく、実際の譲渡益とは異なります。
 (注5) 土地等先行取得の課税の特例を活用し、土地譲渡益の60%を上限とした留保を予定しています。

財務体質の強化

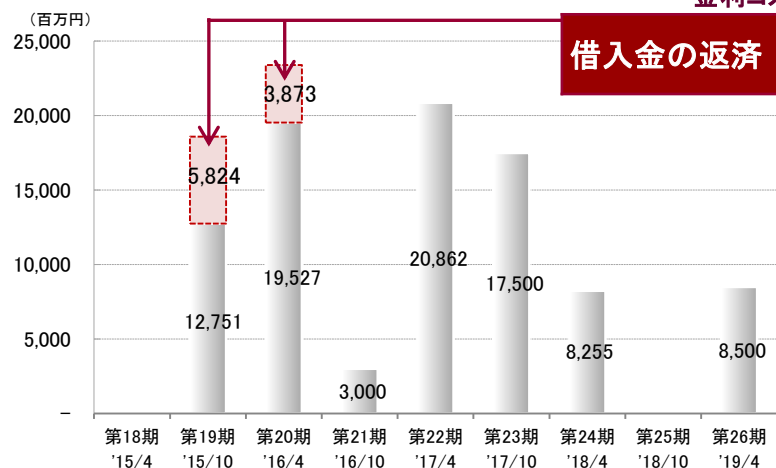
2 物件の譲渡資金と手許資金にて 借入金の一部を期限前返済

『 取得余力の拡大 』

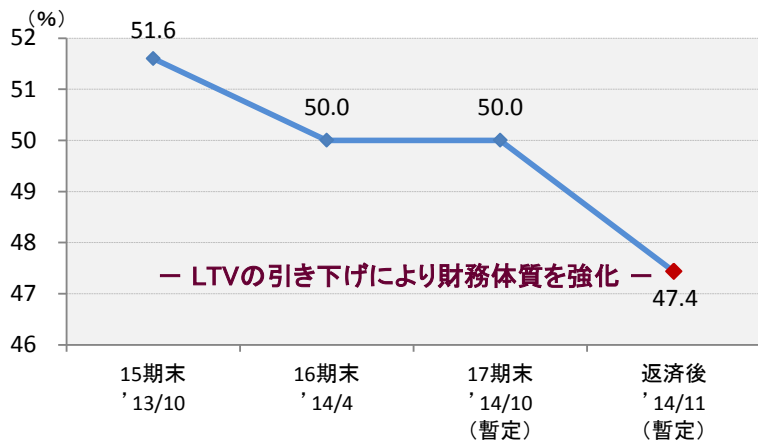
【 有利子負債の返済(償還)スケジュール 】

— 金利コストを抑制 —

借入金の返済 9,697百万円

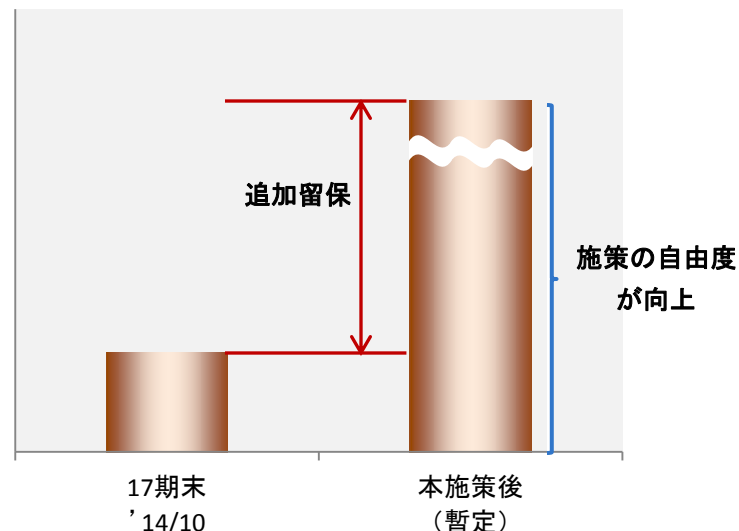


【 LTVの推移 】



好機を捉えた譲渡による譲渡益の創出

『 内部留保の確保 』

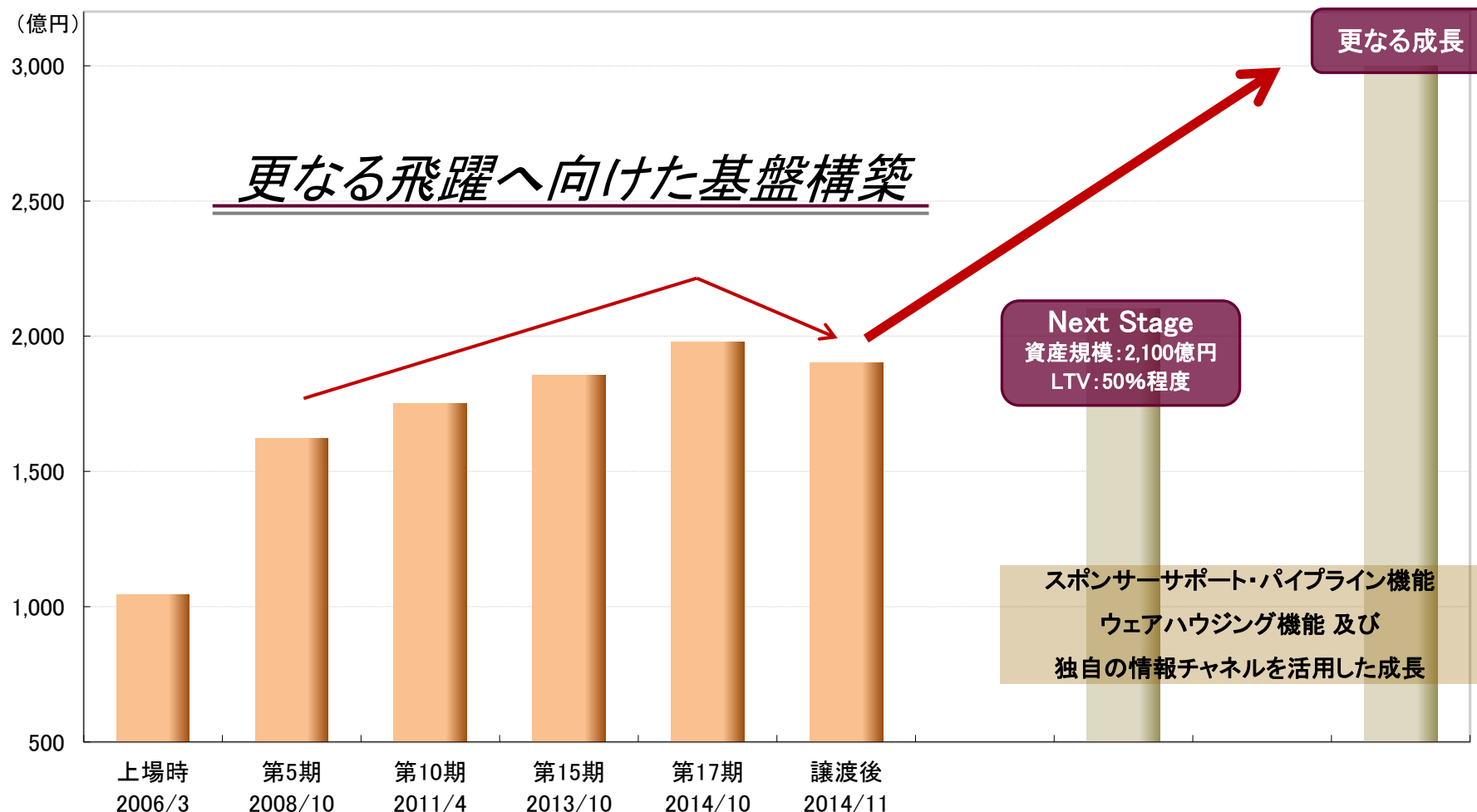


※土地等先行取得の課税の特例を活用により、土地譲渡益の60%を上限とした留保を予定しています。

将来の運用資産のクオリティ向上
(新規物件の取得・既存物件のバリューアップ)
に資する資金の確保

～運用資産のクオリティ向上と成長へ～

【資産規模の推移】



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