



TOP REIT

(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第12期 決算説明会資料

平成23年11月1日

～

平成24年4月30日

平成24年6月15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12期(平成24年4月期)の決算概要

- I-1. 第12期のハイライト
- I-2. 第12期決算サマリー

セクションⅡ. 分配金水準のリカバリー戦略(第12期)

- Ⅱ-1. 分配金水準のリカバリー戦略の実績
- Ⅱ-2. 分配金水準のリカバリー戦略 第12期の実績

セクションⅢ. 第13期・第14期の業績予想

- Ⅲ-1. 第13期・第14期の業績予想
- Ⅲ-2. 第13期・第14期の業績予想(詳細)

セクションⅣ. 成長戦略 ～Next Stage への飛躍に向けて～

- Ⅳ-1. マーケットの見通し
- Ⅳ-2. 足許の運営方針
- Ⅳ-3. Next Stageへ向けた成長戦略

セクションⅤ. 財務戦略

- V-1. 財務戦略:安定的な財務運営
- V-2. 財務戦略:ファイナンスの状況／残存期間の長期化
- V-3. 財務戦略:格付と有利子負債の状況(第12期末時点)

セクションⅥ. 第12期の運用実績

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

セクションⅦ. 第12期(平成24年4月期)決算詳細

- Ⅶ-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- Ⅶ-2. 貸借対照表(要約)
- Ⅶ-3. 財務指標
- Ⅶ-4. 投資主の状況
- Ⅶ-5. 投資口価格の推移(H18.3.1～H24.5.31)

セクションⅧ. 参考資料:ポートフォリオの概要

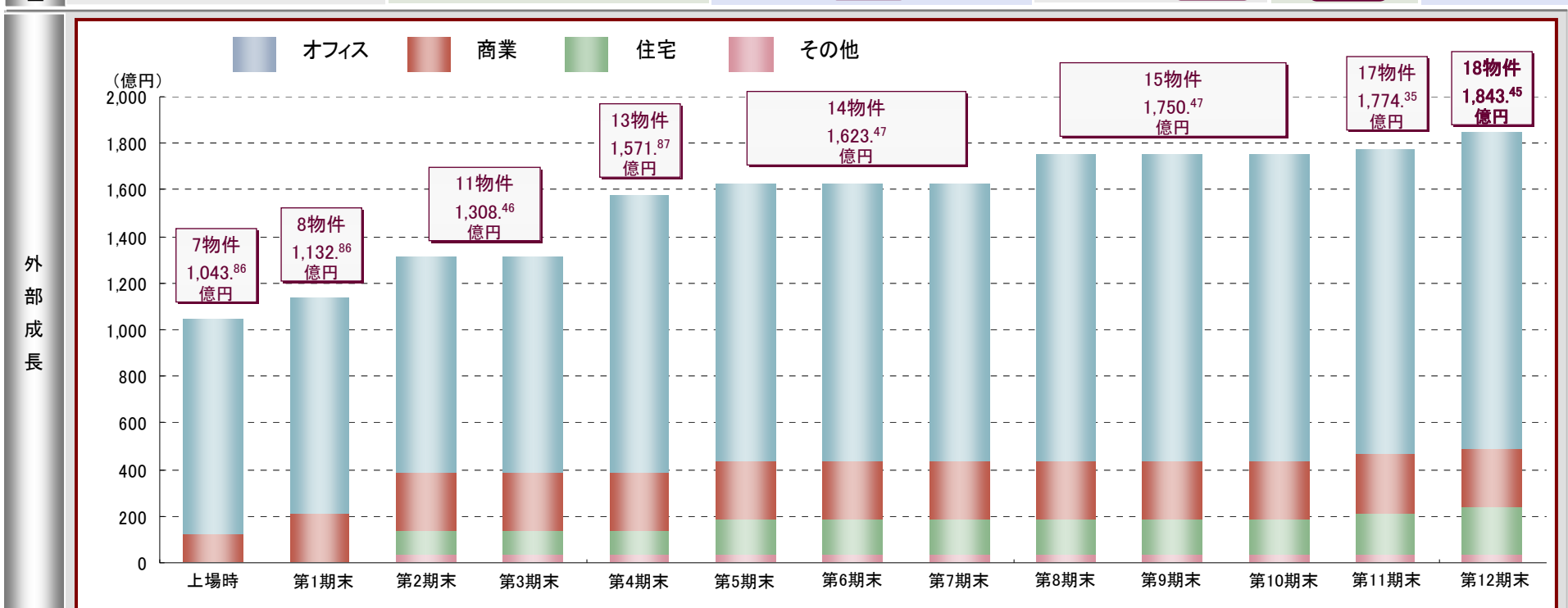
- Ⅷ-1. ポートフォリオマップ(第12期末時点)
- Ⅷ-2. ポートフォリオサマリー(第12期末時点)
- Ⅷ-3. ポートフォリオ一覧(第12期末時点)
- Ⅷ-4. 物件別賃貸事業収支(第12期)
- Ⅷ-5. 個別物件概要(オフィスビル)
- Ⅷ-6. 個別物件概要(住宅)
- Ⅷ-7. 個別物件概要(商業施設・その他)

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

TOPICS. 上場以降の概観

	第1・2・3期			第4・5・6期			第7・8・9期			第10・11期		第12期	第13期
	H18.3.1～H19.10.31			H19.11.1～H21.4.30			H21.5.1～H22.10.31			H22.11.1～H23.10.31		H23.11.1～H24.4.30	H24.5.1～H24.10.31
財務状況	投資口発行/増資 822.6億円 発行価格:55万円						● H22.6 投資法人債発行						
	【第1期末】 総借入金額 359億円 L T V 28.0%	【第2期末】 総借入金額 543億円 L T V 37.1%	【第3期末】 総借入金額 544億円 L T V 37.3%	【第4期末】 総借入金額 830億円 L T V 47.4%	【第5期末】 総借入金額 820億円 L T V 47.3%	【第6・7期末】 総借入金額 817.4億円 L T V 47.3%	【第8期末】 総借入金額 942.4億円 L T V 50.6%	【第9期末】 総借入金額 (投資法人債含) 941.725億円 L T V 50.5%	【第10期末】 総借入金額 (投資法人債含) 941.05億円 L T V 50.5%	【第11期末】 総借入金額 (投資法人債含) 940.375億円 L T V 50.7%	【第12期末】 総借入金額 (投資法人債含) 969.70億円 L T V 51.5%		
分配金	第1期 17,609円	第2期 14,992円	第3期 11,921円	第4期 11,884円	第5期 12,863円	第6期 13,206円	第7期 12,654円	第8期 13,484円	第9期 14,220円	第10期 13,922円	第11期 12,809円	第12期 12,577円	



セクション I . 第12期(平成24年4月期)の決算概要

I-1. 第12期のハイライト

《 既存物件の万全な管理 》

- ◆ 赤坂王子ビルのリーシング
 - ・ 第12期中に7フロアの契約を締結、空室は残り1フロア（候補テナント1社より申込書受領済）
- ◆ 稼働率の向上
 - ・ 第11期末時点の稼働率 97.3% ⇒ 第12期末時点の稼働率 **98.5%**（**1.2%pt ↑**）
- ◆ 賃料改定
 - ・ オフィスビル10テナント（第12期末時点ポートフォリオの賃料比率 約14%）との賃料改定において**想定内で決着（11.4% ↓）**

《 資産の取得及び譲渡 》

- ◆ トップリート初の資産の入替え
 - ・ 平成23年11月 大阪所在のオフィスビル「日鉄本町ビル」を13億円で譲渡（**譲渡益256百万円**発生）
 - ・ 平成24年2月 **東京都心部の住宅**「トップレジデンス日本橋茅場町」を24億円で取得
- ◆ 東京都心部のオフィスビルを取得
 - ・ 平成24年3月 **東京都中央区所在のオフィスビル**「新川中央ビル」を56.1億円で取得

《 財務戦略 》

- ◆ 平成23年11月 総額190.4億円（長期借入金／変動金利）のリファイナンス
 - ・ 期間5年の長期借入金（変動金利）に借換え
 - ◆ 平成24年3月 新規物件の取得に伴い30億円の追加借入
 - ・ 期間4年7ヶ月の長期借入金（変動金利）で新規借入
- }
 いずれも上場時より取引の主力行によるシンジケートローンで実施
【平均残存期間：前期末 2年 → 当期末 2年7ヶ月】

《 分配金 》

- 【1口あたり分配金 12,577円にて確定】**
 - ・ 「日鉄本町ビル」の譲渡に伴う譲渡益（256百万円）のうち**内部留保した78百万円**を控除した金額の概ね全額を分配（**約1,100円の積上げ**）

I-2. 第12期決算サマリー

科目	第12期実績	第12期予想 (平成23年12月14日発表)	増減 (対第12期予想比)		第11期実績	増減 (対第11期実績比)	
実質運用期間	182日	182日	-	-	184日	-	-
営業収益	5,693百万円	5,641百万円	+51百万円	+0.9%	5,812百万円	△119百万円	△2.1%
営業利益	2,772百万円	2,738百万円	+33百万円	+1.2%	2,779百万円	△7百万円	△0.3%
経常利益	2,029百万円	1,998百万円	+31百万円	+1.5%	1,986百万円	+42百万円	+2.1%
当期純利益	(※) 1,999百万円	1,967百万円	+32百万円	+1.6%	1,985百万円	+13百万円	+0.7%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	-	-
1口当たり分配金	(※) 12,577円	12,400円	+177円	+1.4%	12,809円	△232円	△1.8%
期末投資物件数	18物件	17物件	+1物件	-	17物件	+1物件	-
期末算定価格合計	179,000百万円	-	-	-	172,440百万円	+6,560百万円	+3.8%

(※)第12期は78百万円を内部留保。(内訳:法人税等調整額 28百万円・圧縮積立金 49百万円)

■ 第12期実績と予想との主な差異

営業収益: +51百万円

- 新規物件(新川中央ビル)取得による収入増
- 赤坂王子ビルの後継テナント入居による共益費収受による収入増
- ファーレーーストビルの後継テナント入居による賃料等収受による収入増

営業利益: +33百万円

- 赤坂王子ビルの後継テナントの入居による管理コスト及び仲介手数料増
- 新規物件の取得に伴う諸費用増

経常利益: +31百万円

- 新規物件の取得に伴う新規借入による金利コスト増

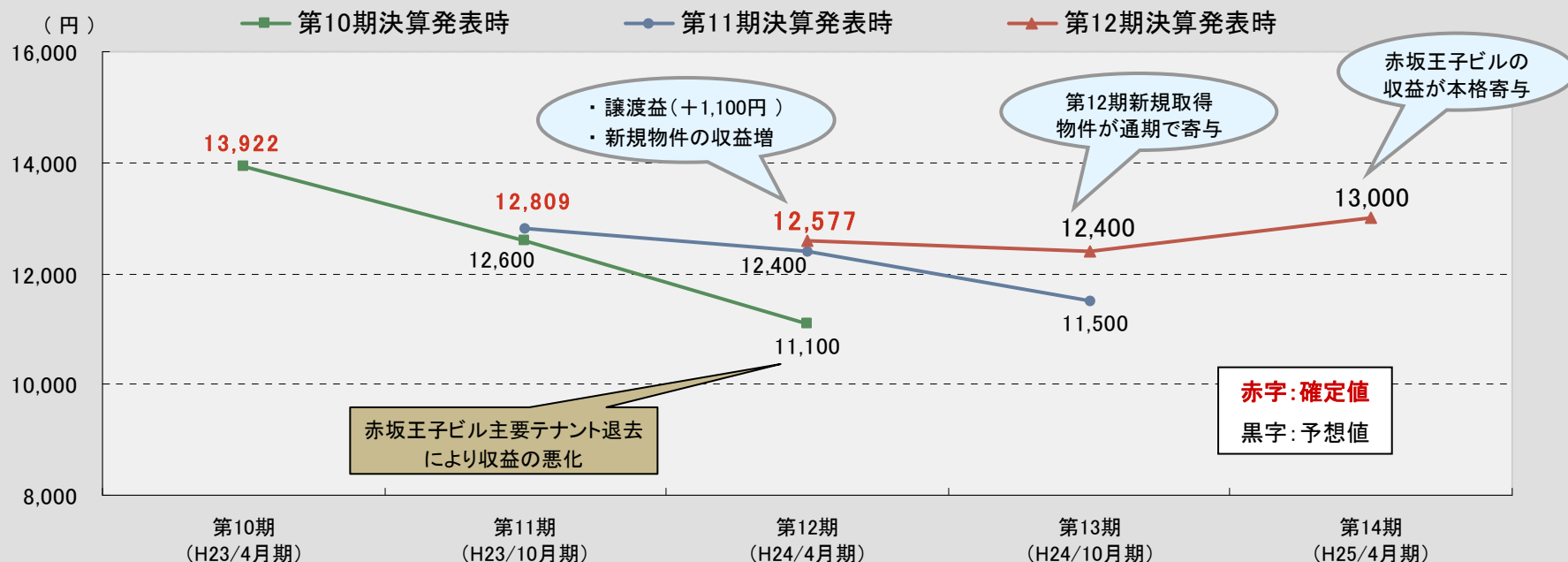
■ その他参考情報

項目	第12期実績	第11期実績
期末テナント数	40	48
期末総賃貸可能面積	300,294.23㎡	295,215.03㎡
期末稼働率	98.5%	97.3%
当期減価償却費	1,072百万円	1,060百万円
当期資本的支出額	442百万円	234百万円
期末投資口価格	451,500円	403,000円
期末投資口時価総額	69,982百万円	62,465百万円

セクションⅡ．分配金水準のリカバリー戦略(第12期)

Ⅱ-1. 分配金水準のリカバリー戦略の実績

分配金水準の回復



【 第12期の主な実績 】

- ① 赤坂王子ビルのリーシングに目処
- ② 物件の入替え(譲渡益256百万円)
- ③ 都心オフィスビルの取得

Ⅱ-2. 分配金水準のリカバリー戦略 第12期の実績

赤坂王子ビルのリーシング

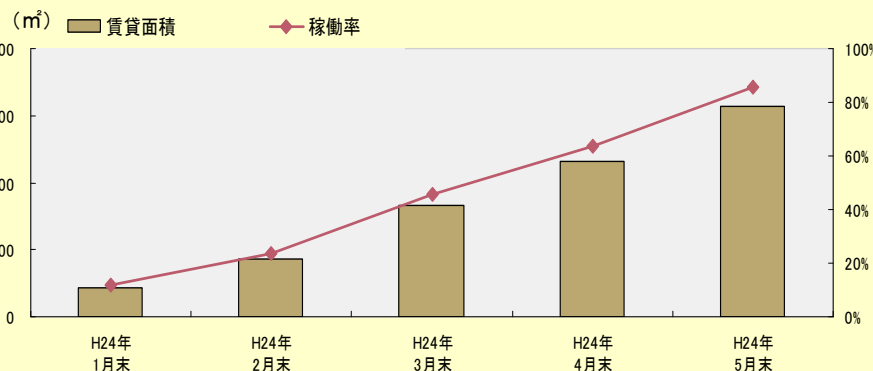
足許のリーシング状況

第12期末(H24年4月末)稼働率	63.6%
H24年5月末稼働率	(85.8%)
成 約	約1,740坪／約2,000坪 (7.5フロア／8.5フロア)
テナント候補(検討中)	3件(うち申込書受領1件)

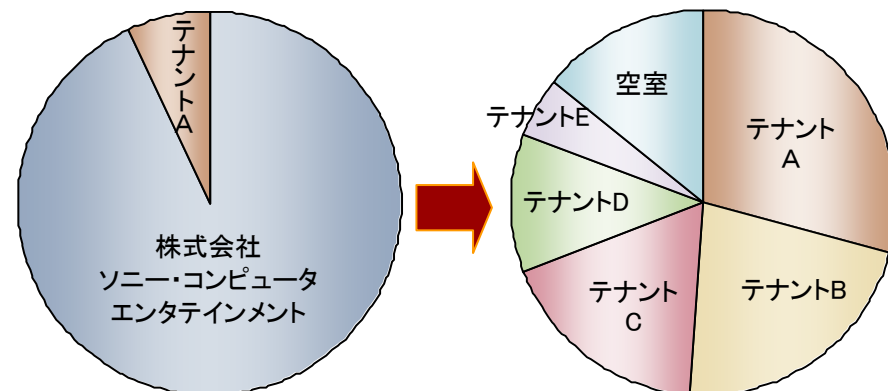
階数	賃貸可能面積	賃借開始	状 況
9F	244.79 坪	平成24年3月	リーシング完了
8F	244.79 坪	平成23年9月	既存テナント リーシング完了
7F	244.79 坪	平成24年5月	リーシング完了
6F	244.79 坪	平成24年5月	リーシング完了
5F	244.83 坪	平成24年3月	リーシング完了
4F	244.83 坪	—	リーシング活動中
3F	258.38 坪	平成24年2月	リーシング完了
2F	249.73 坪	平成24年4月	リーシング完了
1F	144.92 坪	平成24年4月	リーシング完了
B1F	86.65 坪		倉庫一部空室

赤坂王子ビルはフリーレントの付帯により平成25年4月期(第14期)からの収益貢献(一部、第13期から収益発生)

赤坂王子ビル 稼働率の推移



赤坂王子ビル テナントの分散



Ⅱ-2. 分配金水準のリカバリー戦略 第12期の実績

資産の入替え

日鉄本町ビル

(第11期中に譲渡決定、第12期に譲渡完了)



入替え

トプレジデンス 日本橋茅場町

(第11期中に取得決定、第12期に取得完了)



● 入 替 え に よ る 効 果 ●

- 譲渡益(256百万円)が発生
- 財務戦略の拡充を目的として、課税の特例を活用し
譲渡益の一部(78百万円)を**内部留保**
- 第12期の**分配金の積上げ**(+約1,100円)
- 更なるポートフォリオの安定性を確保

《 スポンサー力の活用 》

住友信託銀行(現三井住友信託銀行)媒介により**好機を捉えた**効果的な譲渡を実現

【本物件に係る今後のリスク】

大阪駅周辺の再開発に伴うオフィスの大量供給により

- ① 需給バランスの悪化の恐れ
- ② テナントの退去リスクが拡大し、本町エリアでも空室率が上昇
- ③ 第13～15期に賃料改定が集中、賃料下落リスク

【取得のポイント】

- ① 東京メトロ日比谷線「茅場町」駅から徒歩約3分、東西線「茅場町」駅から徒歩約4分、日本橋駅も徒歩圏内の高い交通利便性
- ② ビジネスの中心、大手町・丸の内に近接し、ビジネスパーソンの安定した需要の見込み
- ③ 全戸プランは22～32㎡でほぼ構成され希少価値があり、高い市場競争力を確保
(中央区の地区計画区域に該当、全戸ワンルーム(40㎡未満)によるマンション建築が制限)

Ⅱ-2. 分配金水準のリカバリー戦略 第12期の実績

新規物件の取得

物件名	新川中央ビル
取得日	平成24年3月30日
所在地	東京都中央区新川一丁目
取得価格	56.1億円
延床面積	7,981.27㎡
構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付9階建
竣工年月	昭和62年7月
所有形態	所有権



【取得のポイント】

- ① 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅から徒歩約4分、半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約6分の高い交通利便性
- ② 丸の内、大手町、八重洲、日本橋の都心オフィスエリアに近接し、多様なテナントニーズの見込み
- ③ 基準階フロアは200坪超で、コの字型整形の無柱空間等フロア効率に優れ、テナントニーズへの柔軟な対応が可能
- ④ OAフロア、個別空調システムなど一定の設備水準
- ⑤ 地下1階は20台分の駐車スペースを有しており、更なる高い利便性



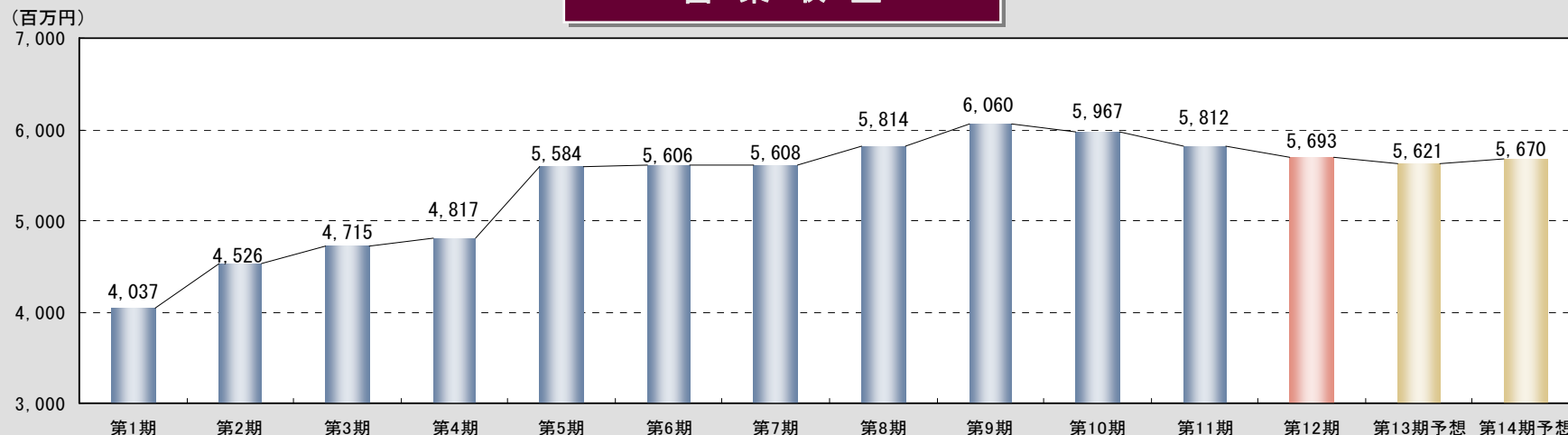
セクションⅢ．第13期・第14期の業績予想

Ⅲ- 1. 第13期・第14期の業績予想

運用状況の予想の前提条件

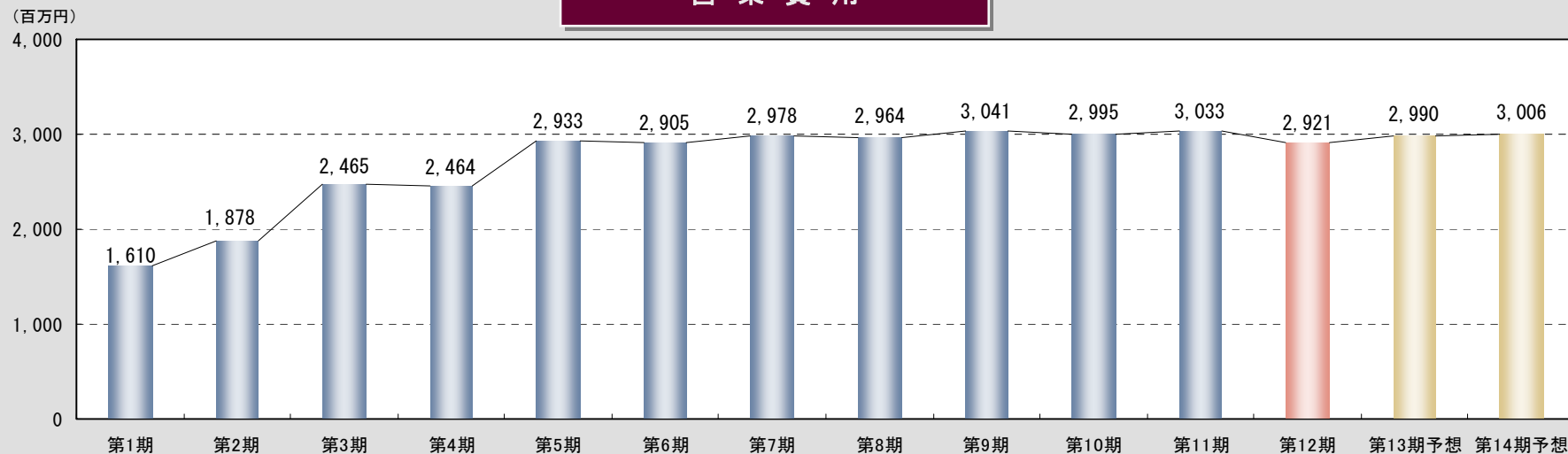
	第13期(平成24年10月期)	第14期(平成25年4月期)
保有資産	平成24年6月14日現在保有の18物件を前提	
発行済投資口数	155,000口	
有利子負債	・期末時点: 96,902百万円(期中に67百万円の約定弁済予定) ・平成24年6月29日期日の17,500百万円を全額借換え予定	・期末時点: 96,835百万円(期中に67百万円の約定弁済予定) ・平成24年11月30日期日の9,800百万円及び 平成25年3月27日期日の9,300百万円を全額借換え予定
赤坂王子ビルのテナント	平成24年6月14日現在の成約 約1,890坪／約2,200坪(8フロア／9フロア＋地下倉庫)のみ想定	
賃料改定	総賃料割合2.5%(第12期末時点)の改定予定	総賃料割合25.8%(第12期末時点)の改定予定
営業費用	固定資産税等 596百万円・減価償却費1,116百万円	固定資産税等 597百万円・減価償却費 1,121百万円
営業外費用	709百万円 (うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用704百万円)	649百万円 (うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用644百万円)
分配金	内部留保(約78百万円)は取崩さないことを前提	

営業収益

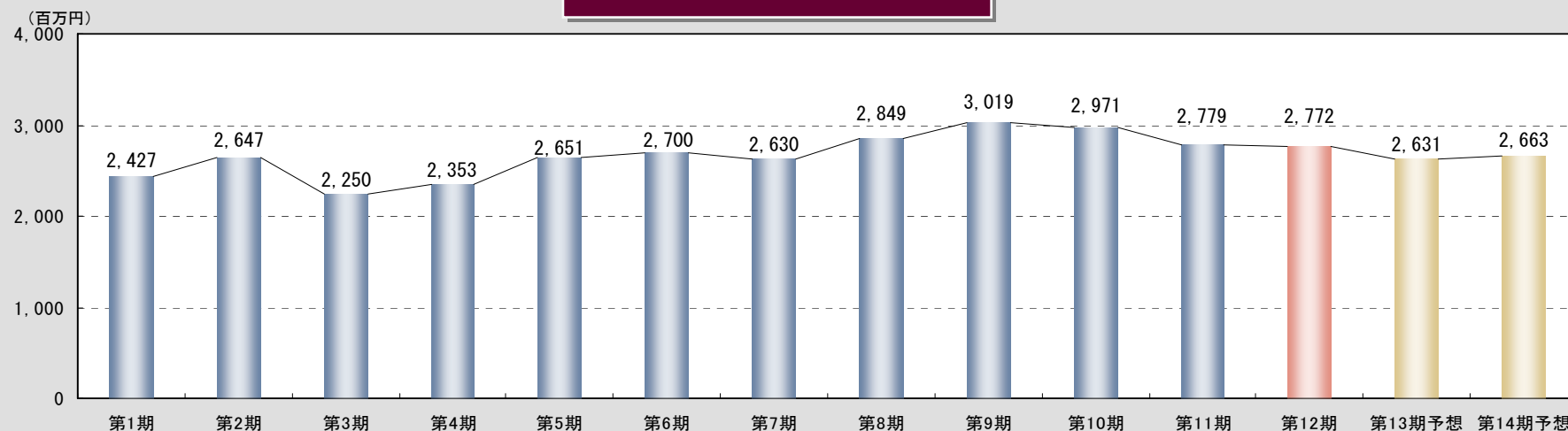


Ⅲ- 1. 第13期・第14期の業績予想

営業費用



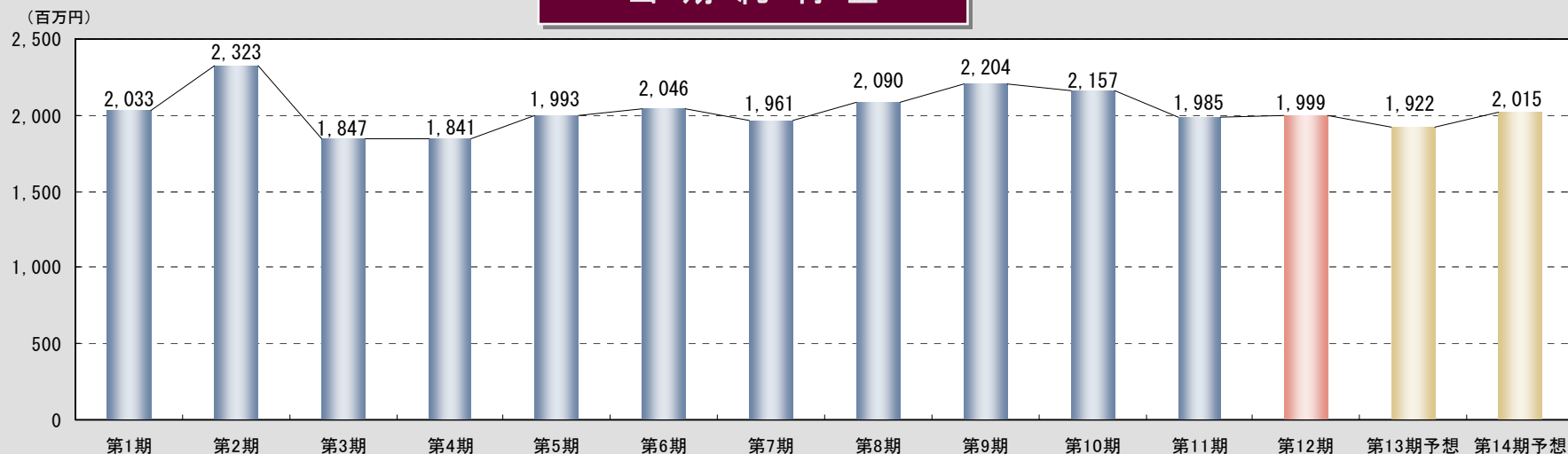
営業利益



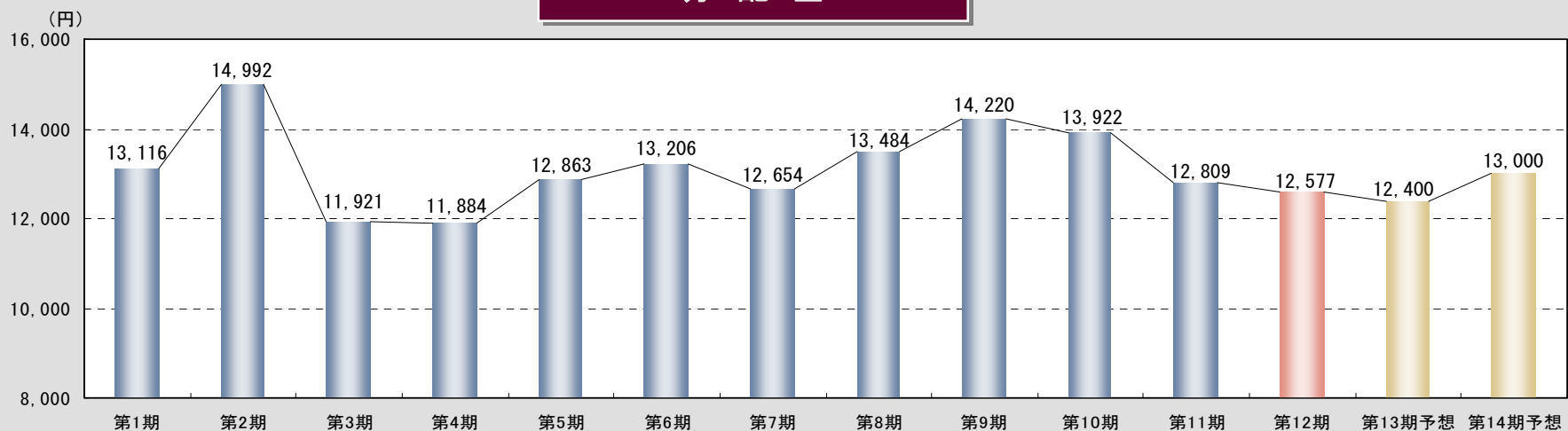
注) 第1期については、実質運用期間が245日であり(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。
また、上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。

Ⅲ- 1. 第13期・第14期の業績予想

当期純利益



分配金



注) 第1期については、実質運用期間が245日であり(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

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

Ⅲ- 2. 第13期・第14期の業績予想(詳細)

科目	第7期実績 平成21年10月期	第8期実績 平成22年4月期	第9期実績 平成22年10月期	第10期実績 平成23年4月期	第11期実績 平成23年10月期	第12期実績 平成24年4月期	第13期予想 平成24年10月期	第14期予想 平成25年4月期
実質運用期間	184日	181日	184日	181日	184日	182日	184日	181日
営業収益	5,608百万円	5,814百万円	6,060百万円	5,967百万円	5,812百万円	5,693百万円	5,621百万円	5,670百万円
営業費用	2,978百万円	2,964百万円	3,041百万円	2,995百万円	3,033百万円	2,921百万円	2,990百万円	3,006百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	762百万円	711百万円	783百万円	741百万円	809百万円	702百万円	719百万円	725百万円
うち公租公課	561百万円	567百万円	586百万円	586百万円	609百万円	608百万円	596百万円	597百万円
うち減価償却費	1,105百万円	1,127百万円	1,081百万円	1,086百万円	1,060百万円	1,072百万円	1,116百万円	1,121百万円
営業利益	2,630百万円	2,849百万円	3,019百万円	2,971百万円	2,779百万円	2,772百万円	2,631百万円	2,663百万円
経常利益	1,960百万円	2,091百万円	2,204百万円	2,194百万円	1,986百万円	2,029百万円	1,923百万円	2,016百万円
当期純利益	1,961百万円	2,090百万円	2,204百万円	2,157百万円	1,985百万円	1,999百万円	1,922百万円	2,015百万円
賃貸NOI	4,284百万円	4,535百万円	4,691百万円	4,639百万円	4,393百万円	4,126百万円(注1)	4,304百万円	4,347百万円
FFO	3,066百万円	3,217百万円	3,286百万円	3,243百万円	3,046百万円	2,815百万円	3,038百万円	3,136百万円
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	12,654円	13,484円	14,220円	13,922円	12,809円	12,577円	12,400円	13,000円
1口当たりFFO	19,785円	20,755円	21,200円	20,929円	19,654円	18,165円	19,602円	20,238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. 成長戦略 ～ Next Stage への飛躍に向けて ～

IV- 1. マーケットの見通し

不動産賃貸市場

【現状認識】

- ◆ 本年前半の都心オフィスビル大量供給による空室率の高止まり（二次空室の発生とビルのグレードによる二極化の加速）
- ◆ オフィスビルの賃料水準は減額幅が縮小するも未だ軟調
- ◆ 利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの住宅は引続き堅調

【今後の見通し】

- ◆ 都心における2013年のオフィス床の供給量は前年度の半分以上に減少し、2012年度後半から空室率は改善傾向へ
- ◆ オフィス賃料も復興需要や底堅い企業業績を背景として底打ちの期待
- ◆ しかしながら、欧州・円高等の懸念による景気・企業業績の不透明感の高まりを受け、特に賃料底打ちの時期については注視が必要
⇒TOPの戦略
引続き、**テナントリレーションの徹底強化**

不動産売買市場

【現状認識】

- ◆ 優良オフィス物件の売却情報が少ない（資金調達環境が改善されておりファイナンスが主体）
- ◆ 都心優良オフィスビルは僅少な売却案件に買主が競合、取得意欲は旺盛（但し、買手はREITや私募ファンド、電鉄・不動産会社を中心）
- ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは引続き堅調

【今後の見通し】

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

金融資本市場

【現状認識】

- ◆ 日銀の実質ゼロ金利政策の維持・継続
- ◆ 金融機関の融資スタンスも堅調で比較的良好な資金調達環境
- ◆ 日銀の金融緩和やJ-REITの買入額増や断続的な買入れの実行等によりJ-REIT市況は回復基調であったが、欧州債務問題の高まりから調整局面

【今後の見通し】

- ◆ 当面は市場金利が低位安定
- ◆ 欧州債務問題は引続き注視が必要（J-REIT市況及び金融機関への影響）
⇒TOPの戦略
・ リファイナンスの着実な実行
・ マーケット環境を注視しつつ、資金調達手段を柔軟に選択

IV-2. 足許の運営方針

足許の運営方針

◆ 既存物件の万全な管理により足許の収益を確保

- 引続きテナントとのリレーションを図り、退去防衛と共に、**赤坂王子ビル残り1フロア等、空室部分のリーシング**に注力
- テナントリレーションを生かし粘り強い交渉による**賃料改定の減額幅のミニマイズ化**

◆ 安定的な財務運営 - リファイナンスに注力 -

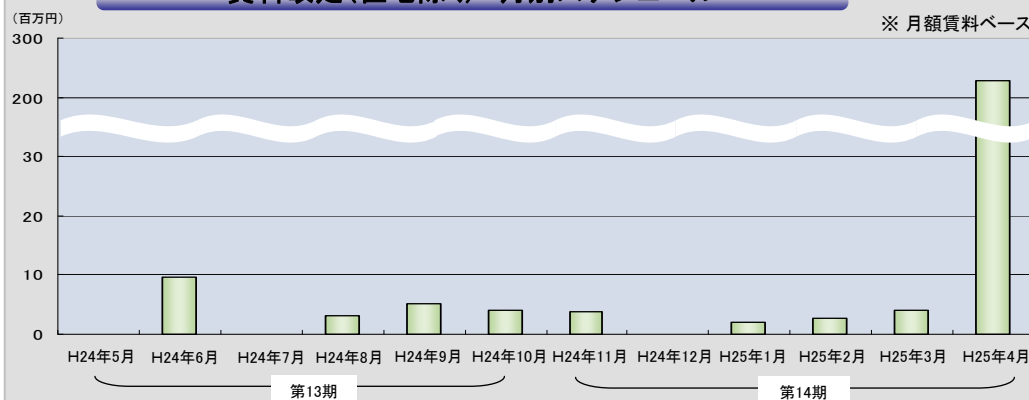
- 第12期：6月29日期日 175億円、第13期：11月30日期日 98億円・3月27日期日 93億円

◆ 新規物件の取得による収益の積上げ『スポンサー力の活用(スポンサー所有物件・仲介)及び多様な情報チャネルの活用』

- **東京都心部及び主要都市の好立地の優良オフィス物件**・駅近で交通利便性に優れた住宅物件の取得

用途	ターゲット	最終的な投資比率	投資スタンス
オフィス	◆ 東京都心部及び主要都市の好立地 ◆ 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%程度	◎
オフィス以外	◇ 主に住宅をターゲット ・ 東京都心部・都心周辺部及び主要都市で、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%程度	△

賃料改定(住宅除く) 月別スケジュール



第13期	晴海トリトンオフィスタワーY(一部)	8 テナント ポートフォリオ比率 (第12期末時点) 2.5%
	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)	
第14期	ファーレイーストビル(一部)	14 テナント ポートフォリオ比率 (第12期末時点) 25.8%
	晴海トリトンオフィスタワーY(一部)	
	晴海トリトンオフィスタワーZ	
	神田錦町三丁目ビルディング	
	赤坂王子ビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	

IV- 3. Next Stageへ向けた成長戦略

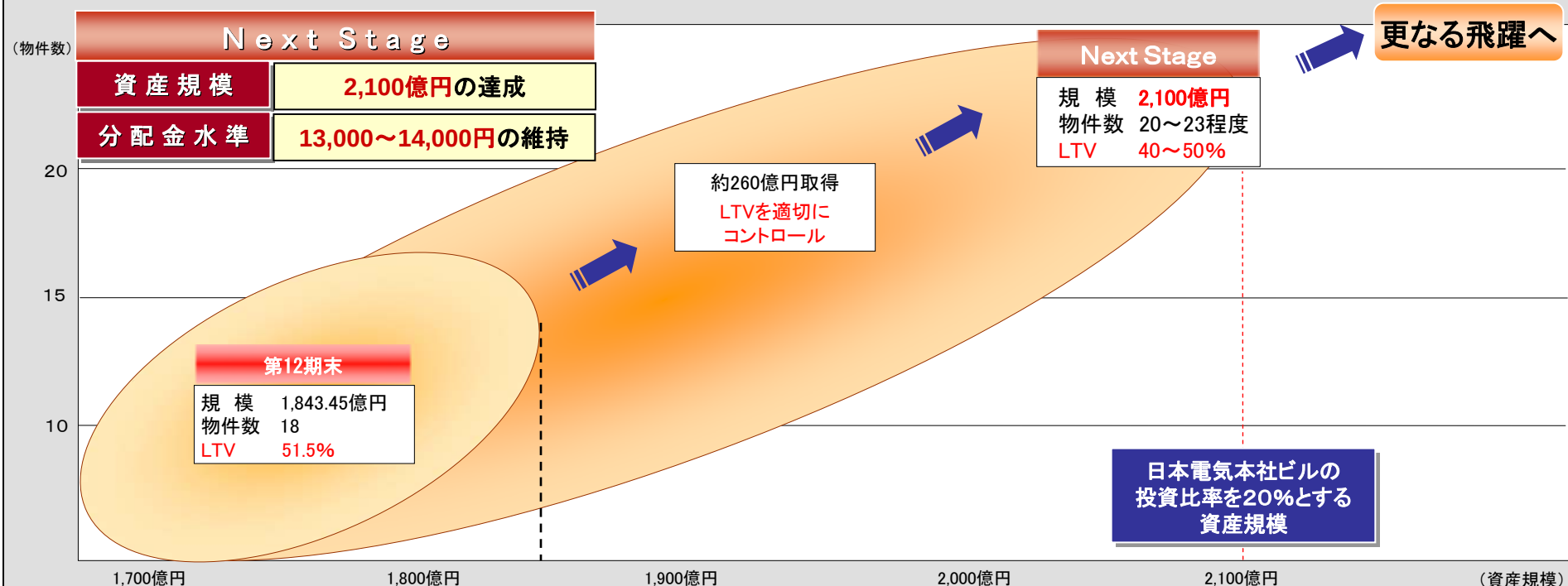
Next Stage へ 向 け た 継 続 方 針

成長方針

- ◆ 「**トップリートの強み**」を十分に活用
【強力なスポンサー力】
【ポートフォリオの優位性】
- ◆ **分配金水準**に「**トコトン**こだわった」成長戦略の実行
【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
- ◆ マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択
 - ・銀行借入：強力なバンクフォーメーションを機動的に活用
 - ・投資法人債：マーケット環境等を勘案しながら検討
 - ・公募増資：投資口水準・取得物件の利回り水準を勘案し、純資産額・分配金への影響に配慮
- ◆ M&Aや新スポンサーの加入を検討



セクションⅤ. 財務戦略

V - 1. 財務戦略: 安定的な財務運営

財務の方針(安定的な財務運営)

安定的なバンク・フォーメーションの維持と
財務の機動性の確保

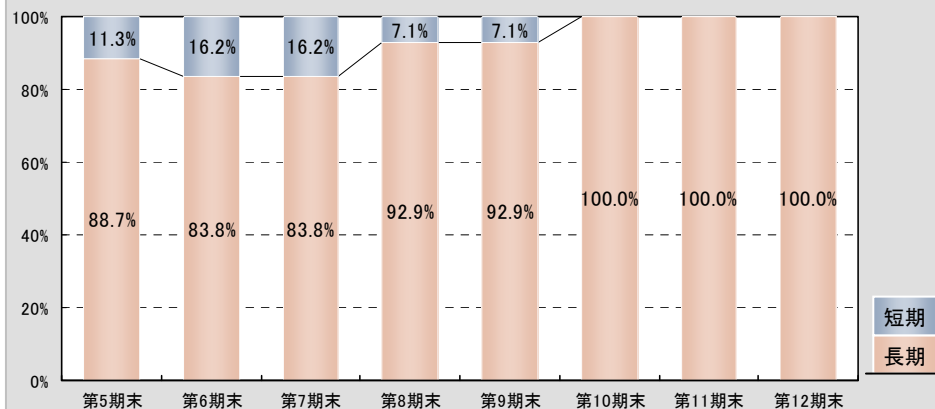
借入期間の長期化・返済期日の分散化

金利変動リスクへの対応

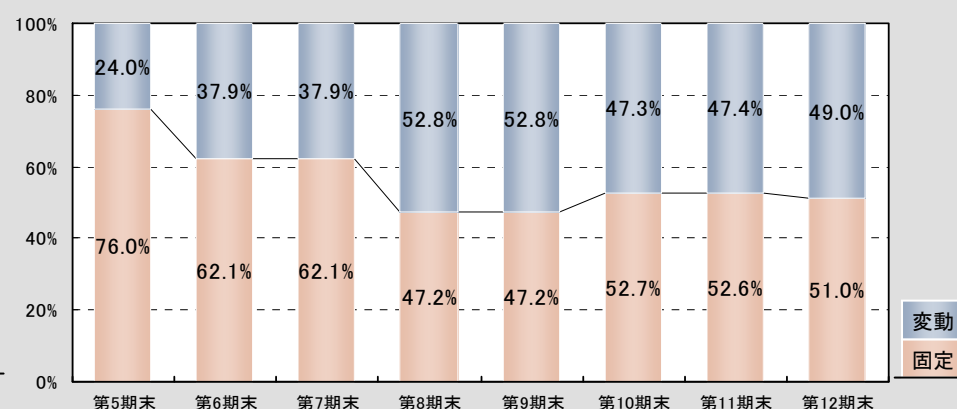
市場金利が低位安定しており、現状はそのメリットを享受しながらも、将来の金利変動リスクを鑑みて、当面は固定化比率を50%程度で運営。金利動向を勘案しながら、更に固定化比率を上げることも検討。

金利変動リスクへの対応

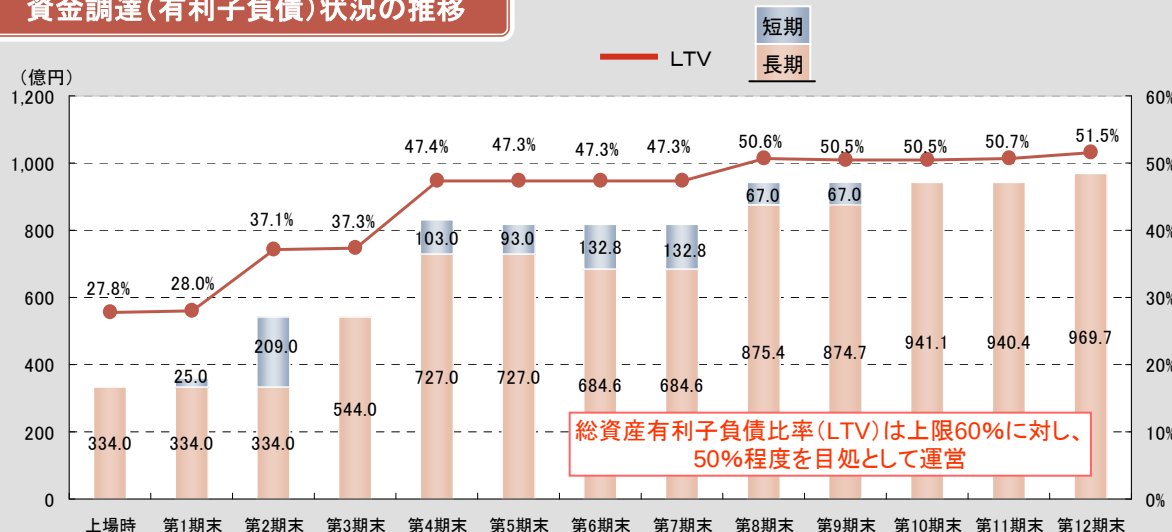
長期比率



固定比率



資金調達(有利子負債)状況の推移



※本ページのすべてのグラフについて、第9期末以降には85億円の投資法人債が含まれます。

V - 2. 財務戦略:ファイナンスの状況／残存期間の長期化

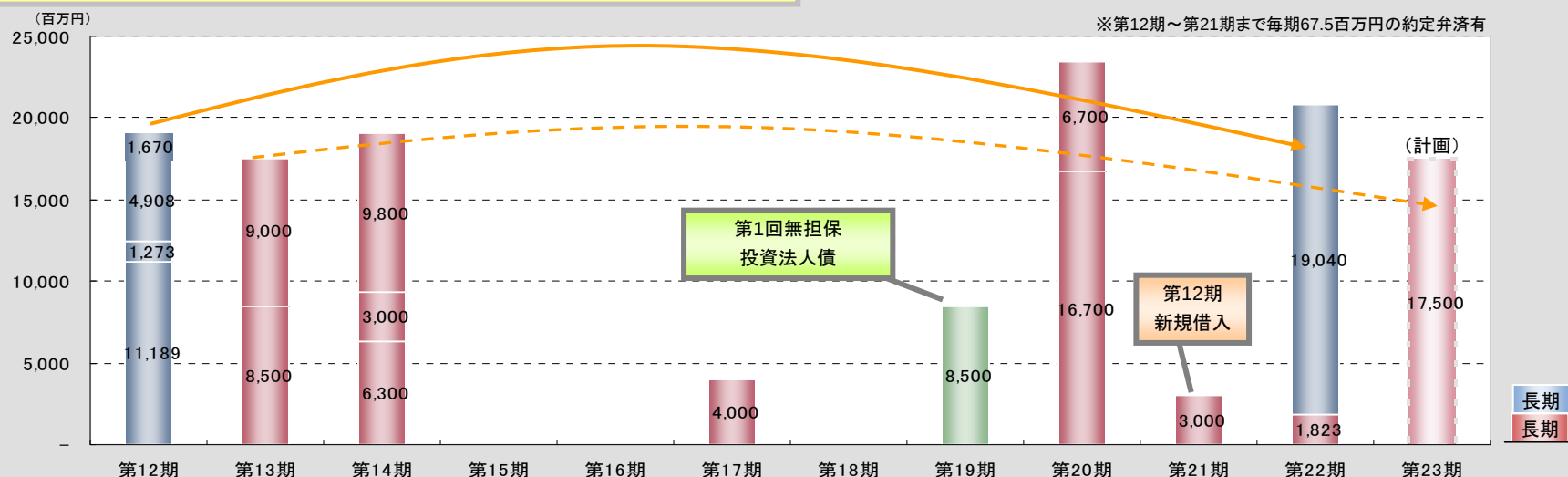
リファイナンスの状況と残存期間の長期化

第12期のファイナンス

- 平成23年11月 総額190.4億円の長期借入金 ⇒ 長期借入金(変動金利)にて借換え
- 平成24年 3月 新規物件取得に伴い30億円の追加借入 ⇒ 長期借入金(変動金利)
- ・いずれも上場時より取引の主力行のシンジケートローンにて実施。
引続き、安定的な**バンクフォーメーションを維持**すると共に**残存期間の長期化**を実行。

有利子負債の残存期間

第11期末(H23.10.31時点)	平均 2年
第12期リファイナンス後(H23.11.30時点)	平均2年11ヶ月
第12期末(H24. 4.30時点)	平均 2年7ヶ月



有利子負債残高 第12期末時点 レンダー別借入残高	三井住友信託銀行	27,887百万円	31.5%	第一生命保険	1,000百万円	1.1%
	みずほコーポレート銀行	16,590百万円	18.8%	りそな銀行	1,000百万円	1.1%
	三井住友銀行	13,074百万円	14.8%	福岡銀行	3,000百万円	3.4%
	三菱東京UFJ銀行	13,074百万円	14.8%	広島銀行	1,000百万円	1.1%
	三菱UFJ信託銀行	4,415百万円	5.0%	山口銀行	1,000百万円	1.1%
	日本政策投資銀行	6,430百万円	7.3%			
	銀行借入 合計				88,470百万円	100.0%
	第1回無担保投資法人債				8,500百万円	-
	有利子負債 合計				96,970百万円	-

V - 3. 財務戦略: 格付と有利子負債の状況(第12期末時点)

格付(発行体格付)の状況

Baa1 (ネガティブ) ※平成24年5月9日付で左記格付に変更されました。
AA- (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 (H24.4.30)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金(一年以内返済予定)	日本政策投資銀行	135	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	半年毎の 約定弁済	無担保 無保証
		135					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	8,500	1.95% (固定)	平成19年 6月29日	平成24年 6月29日	2ヶ月	無担保 無保証
		8,500					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	9,000	1.24% (変動)	平成22年 3月26日	平成24年 6月29日	2ヶ月	無担保 無保証
		9,000					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	9,800	1.24% (変動)	平成22年 1月13日	平成24年 11月30日	7ヶ月	無担保 無保証
		9,800					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	6,300	1.48% (固定)	平成20年 3月27日	平成25年 3月27日	11ヶ月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)				
		9,300					
	計	36,735	1.47% (平均)			6ヶ月 (平均)	
長期借入金	三井住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)	平成19年 6月29日	平成26年 6月30日	2年 2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					

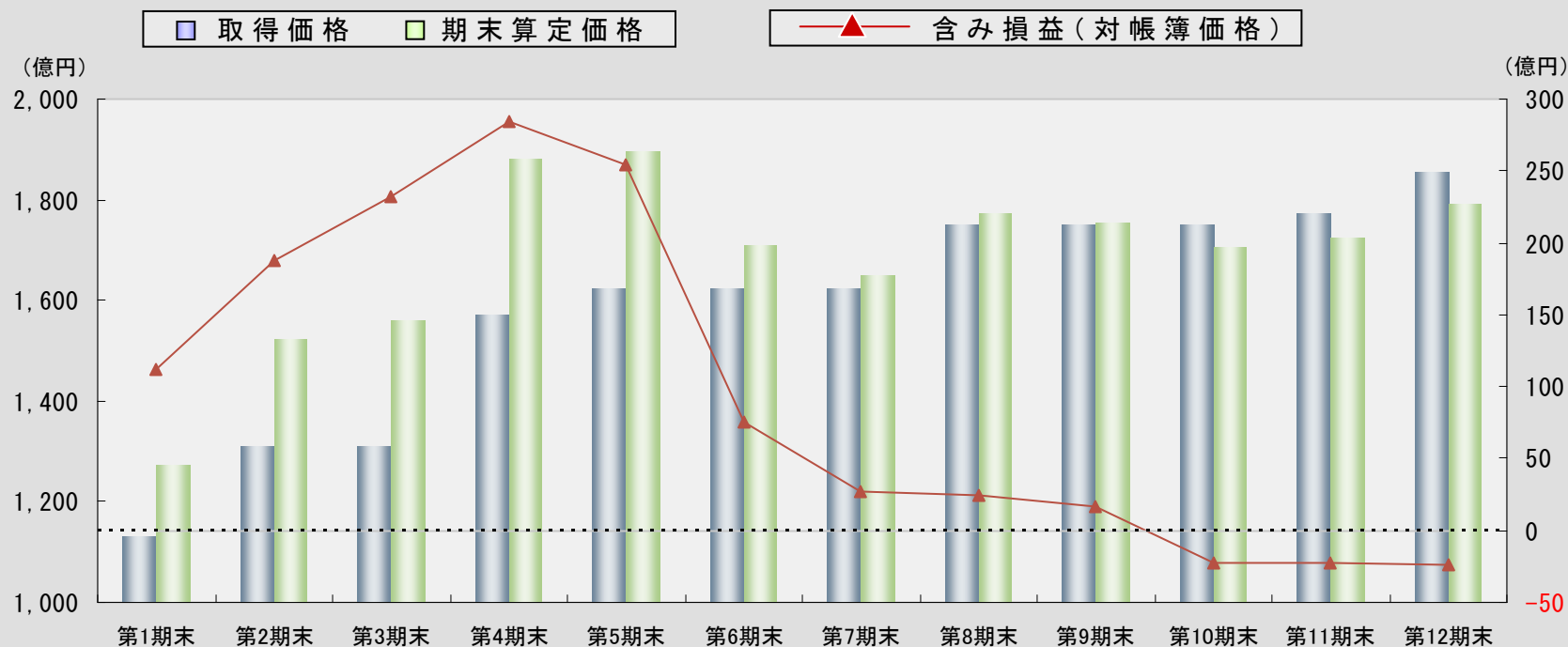
区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H24.4.30)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	16,700	1.39% (固定)	平成23年 3月3日	平成28年 2月29日	3年 10ヶ月	無担保 無保証
		16,700					
	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	6,700	0.84% (変動)	平成23年 3月31日	平成28年 2月29日	3年 10ヶ月	無担保 無保証
		6,700					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	3,000	0.66% (変動)	平成24年 3月30日	平成28年 10月31日	4年 6ヶ月	無担保 無保証
		3,000					
	日本政策投資銀行	2,295	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	4年 2ヶ月	無担保 無保証
		2,295					
	三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	19,040	0.56% (変動)	平成23年 11月30日	平成28年 11月30日	4年 7ヶ月	無担保 無保証
		19,040					
	計	51,735	1.09% (平均)			4年 (平均)	
	借入金 合計	88,470	1.25% (平均)			2年7ヶ月 (平均)	
第1回無担保投資法人債		8,500	1.00% (固定)	平成22年 6月4日	平成27年 6月4日	3年 1ヶ月	無担保 無保証
有利子負債 合計		96,970	1.23% (平均)			2年7ヶ月 (平均)	

注1) 利率は小数点第3位を、残存期間は単位未満を、四捨五入して記載しています。利率及び残存期間の平均は、期末残高による加重平均を記載しています。金額は単位未満を切り捨てて記載しています。
注2) 住友信託銀行及び中央三井信託銀行は、中央三井アセット信託銀行を含めた3社により平成24年4月1日をもって合併し、商号を「三井住友信託銀行」に変更しています。

セクションⅥ. 第12期の運用実績

VI- 1. 運用実績:資産規模の推移

資産規模の推移



	第1期末 H18年10月期	第2期末 H 19年4月期	第3期末 H 19年10月期	第4期末 H 20年4月期	第5期末 H 20年10月期	第6期末 H 21年4月期	第7期末 H 21年10月期	第8期末 H 22年4月期	第9期末 H 22年10月期	第10期末 H 23年4月期	第11期末 H 23年10月期	第12期末 H 24年4月期
取得価格	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
帳簿価格	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
算定価格	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
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

※取得価格及び算定価格の詳細については、P26～P27に記載しています。

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

VI - 2. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得価格	第12期末 帳簿価格 (A)	第9期末 算定価格 (注1)	第10期末 算定価格 (注1)	第11期末 算定価格 (B) (注1)	第12期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)－(A)	第11期算定 価格との差 (C)－(B) (注2)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	43,000	47,750	47,950	47,500	49,450	6,449	1,950
		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	30,997	39,000	38,700	38,500	36,400	5,402	△2,100
		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	19,807	15,100	14,300	14,200	14,300	△5,507	100
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,785	14,100	14,000	14,000	14,100	1,314	100
		赤坂王子ビル	9,660	9,834	13,300	9,570	9,560	9,080	△754	△480
		芝公園ビル	5,770	5,882	3,410	3,410	3,410	3,420	△2,462	10
		新川中央ビル	5,610	5,773	－	－	－	5,790	16	(注2)－
		神田パークプラザ	5,156	5,092	4,959	4,970	4,930	4,930	△162	－
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,712	2,500	2,430	2,390	2,390	677	－
小計(9物件)			135,937	134,887	140,119	135,330	134,490	139,860	4,972	△420
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,411	10,300	10,300	10,300	10,400	△1,011	100
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,994	5,568	5,560	5,560	5,620	△2,374	60
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,000	3,810	3,810	3,810	3,860	△140	50
	小計(3物件)			25,235	23,406	19,678	19,670	19,670	19,880	△3,526
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,478	－	－	－	2,550	71	(注2)－
	東京周辺 都市部	深沢ハウスH棟	10,635	10,307	6,980	6,990	6,960	6,950	△3,357	△10
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,075	4,520	4,590	4,780	4,880	△195	100
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,307	－	－	1,270	1,280	△27	10
		トップレジデンス用賀	1,165	1,247	－	－	1,170	1,150	△97	△20
	小計(5物件)			20,583	20,415	11,500	11,580	14,180	16,810	△3,605
その他	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,695	2,674	2,660	2,670	2,450	△245	△220
	小計(1物件)			2,590	2,695	2,674	2,660	2,670	2,450	△245
合計(18物件)			184,345	181,405	173,971	169,240	171,010	179,000	△2,405	△350

(注1) 上記の第9期末・第10期末・第11期末算定価格は平成23年11月25日付で譲渡済の日鉄本町ビルを除いています。

(注2) 第12期中に取得した物件の差異を除いています。

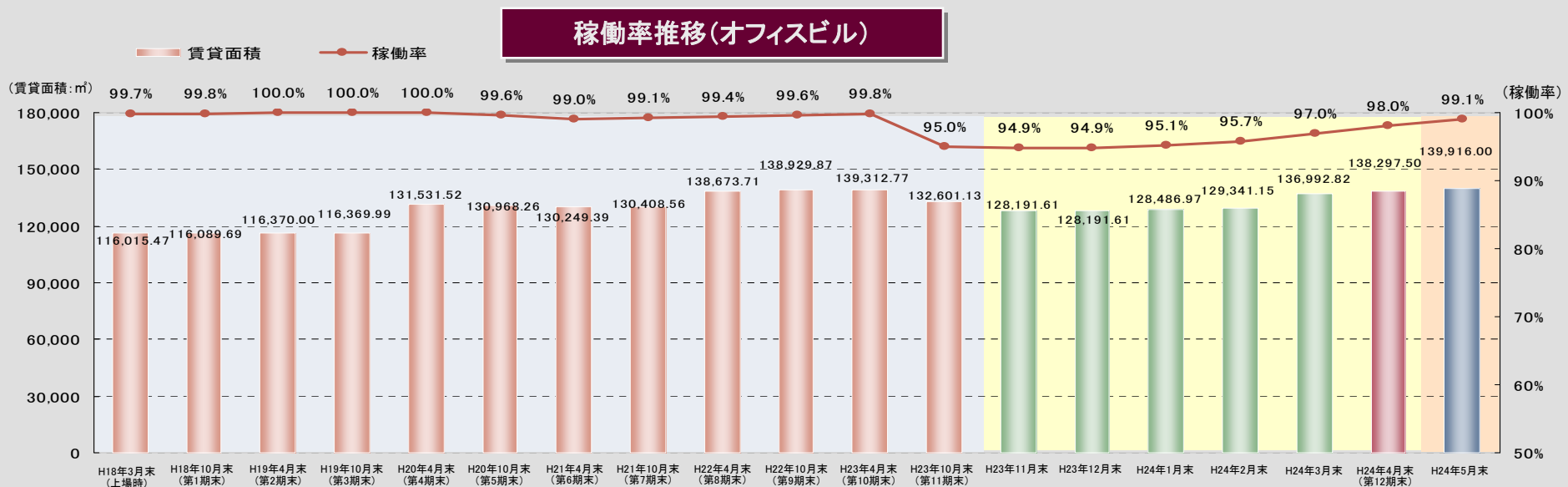
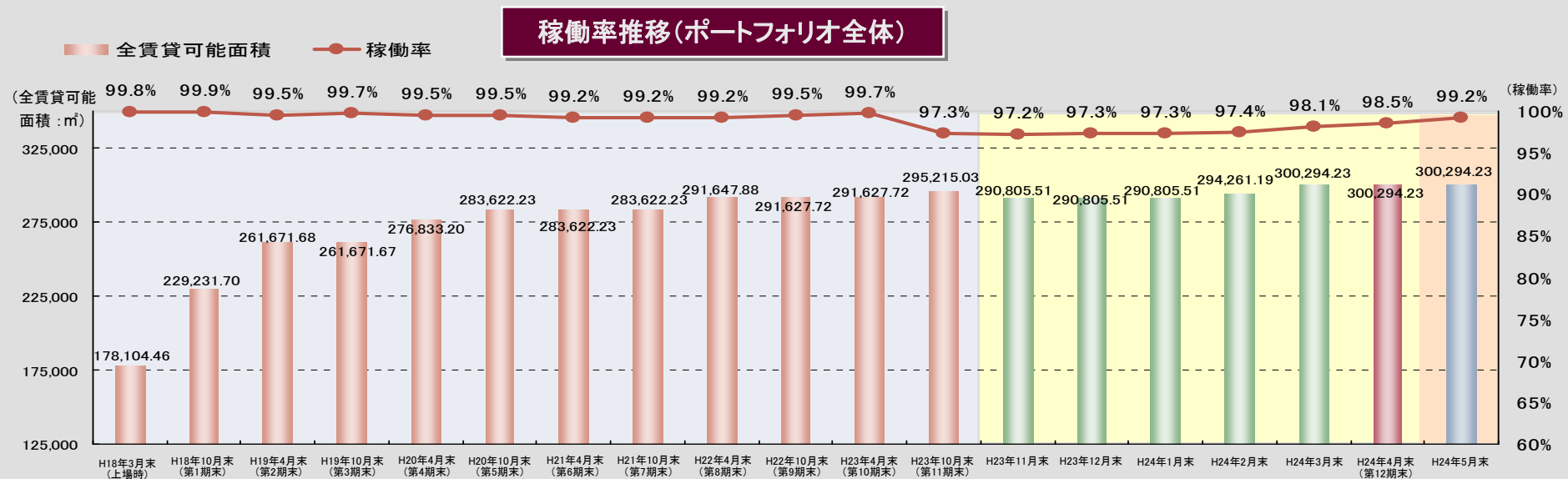
VI - 3. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第8期			第9期			第10期			第11期			第12期		
	直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法	
		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り
日本電気本社ビル	4.3%	3.8%(3年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(3年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(2年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(2年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	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	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%
神田錦町三丁目ビルディング	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%
赤坂王子ビル	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.4%	4.7%
芝公園ビル	4.8%	4.6%	4.9%	5.0%	4.8%	5.1%	4.9%	4.7%	5.0%	4.9%	4.7%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%
新川中央ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.9%	4.7%	5.1%
神田パークプラザ	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.6%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%
ファーレイーストビル	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%
相模原ショッピングセンター	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.1%	6.0%	5.8%	6.1%	6.0%	5.8%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%
イトーヨーカドー東習志野店	6.4%	5.5%	6.9%	6.4%	5.5%	6.9%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.7%	5.4%	6.0%
トップレジデンス日本橋茅場町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.1%	4.9%	5.3%
深沢ハウスHI棟	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	5.1%	4.8%	5.3%	5.0%	4.7%	5.2%	5.0%	4.7%	5.2%
エコロジー豊洲プロセンチュリー	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%	5.2%	5.0%	5.4%	5.2%	5.0%	5.4%
インプレス武蔵小金井	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%
トップレジデンス用賀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%
OAK PLAZA(オークプラザ)	4.8%	4.3%	5.4%	4.8%	4.3%	5.4%	5.2%	5.0%	5.5%	5.2%	5.0%	5.5%	5.1%	4.9%	5.4%

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

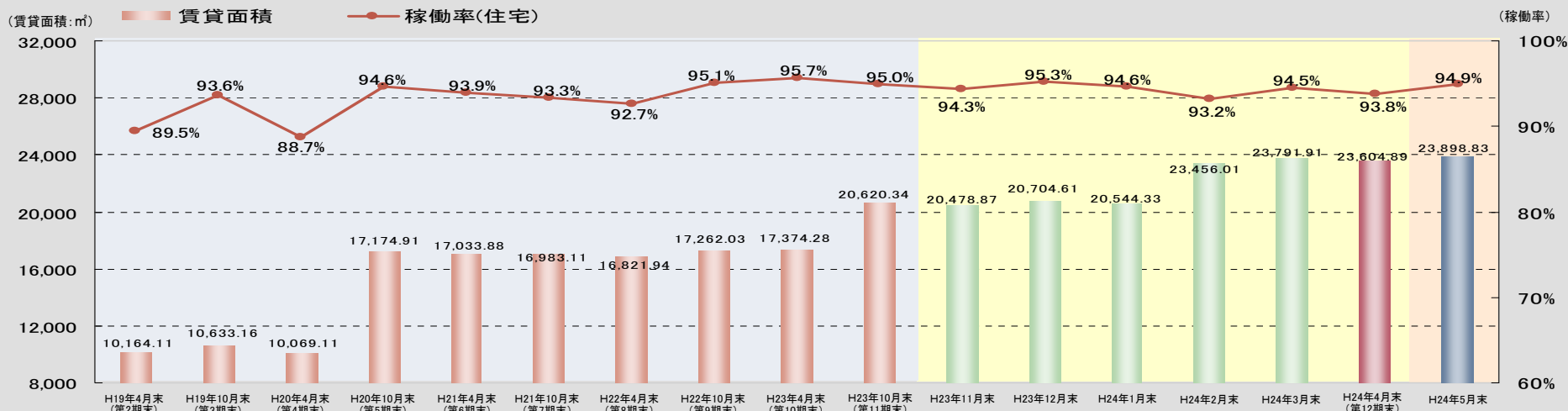
※本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、上記の不動産鑑定評価機関による鑑定評価を行っています。

VI- 4. 運用実績:稼働率の推移

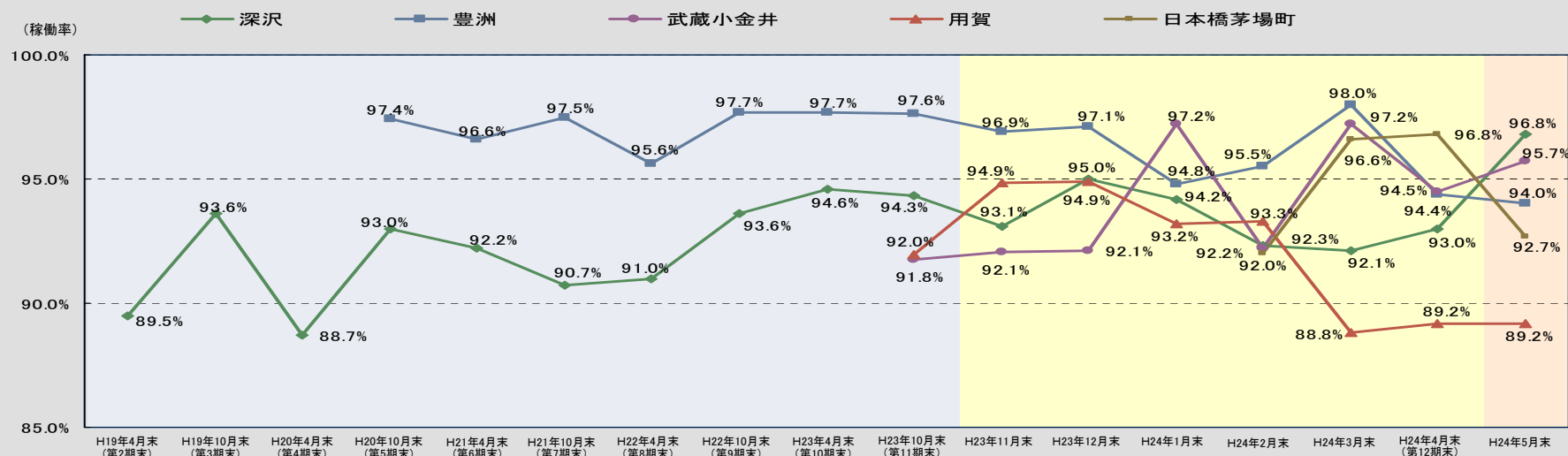


VI- 4. 運用実績:稼働率の推移

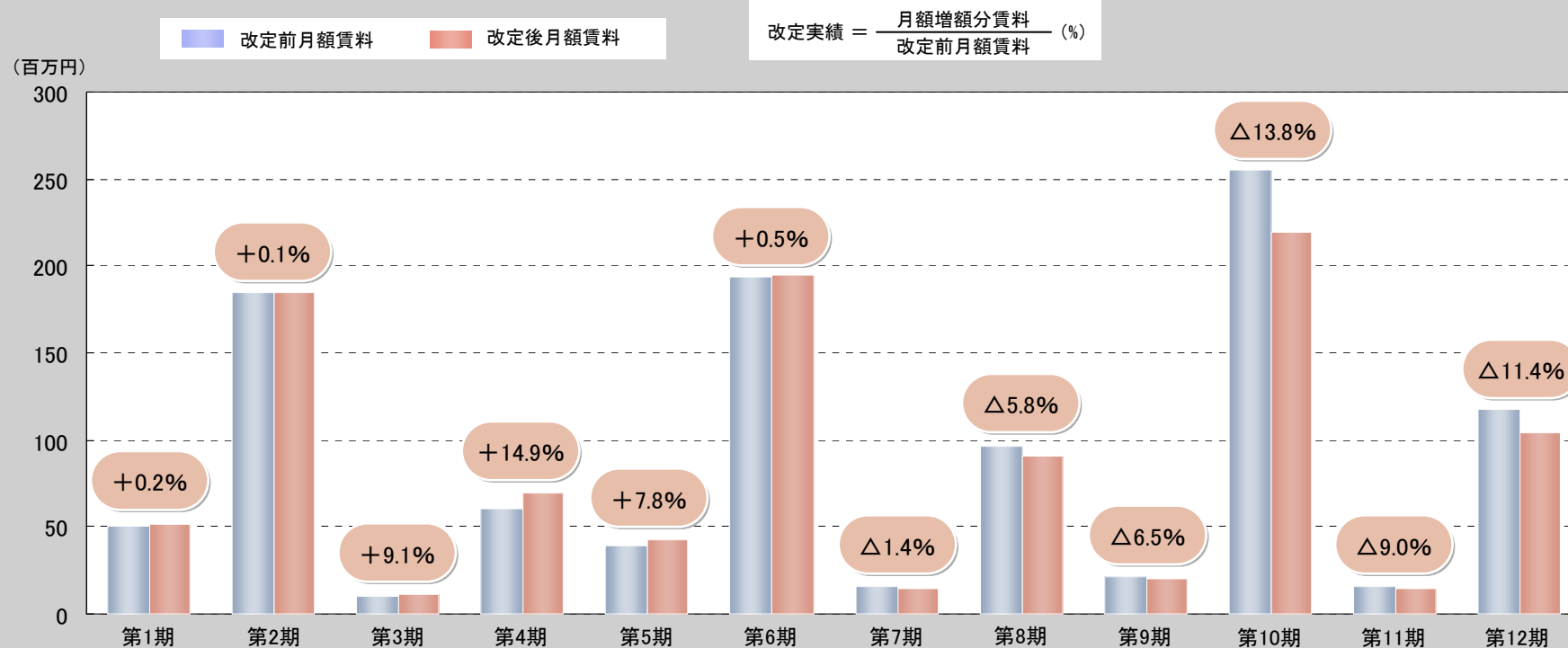
稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



VI- 5. 運用実績:賃料改定実績(住宅除く)



◆ 第12期賃料改定実績 ◆

想定内の減額幅で着地

- ・ オフィスビル 10件 : 据置き7件・減額3件
- 平均(住宅除く) : 11.4%の減額

セクションⅦ. 第12期(平成24年4月期)決算詳細

VII - 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11期(運用日数184日) 自:平成23年 5月 1日 至:平成23年10月31日	第12期(運用日数182日) 自:平成23年11月 1日 至:平成24年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業損益の部		
1. 営業収益	5,812	5,693
2. 営業費用	3,033	2,921
賃貸事業費用	2,479	2,383
資産運用報酬	424	409
その他の営業費用	129	129
営業利益	2,779	2,772
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	8	4
受取利息	3	2
その他の営業外収益	4	1
2. 営業外費用	801	747
支払利息	613	553
投資法人債利息	42	42
その他営業外費用	145	151
経常利益	1,986	2,029
特別損失	-	-
税引前当期純利益金額	1,986	2,029
法人税、住民税及び事業税	1	0
法人税等調整額	△0	28
当期純利益	1,985	1,999
当期末処分利益	1,985	1,999

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第11期(運用日数184日) 自:平成23年 5月 1日 至:平成23年10月31日	第12期(運用日数182日) 自:平成23年11月 1日 至:平成24年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処理利益	1,985	1,999
分配金の額	1,985	1,949
<1口あたり分配金(円)>	<12,809>	<12,577>
圧縮積立金繰入額	-	49
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,072百万円
- 管理業務費 : 398百万円
- 水道光熱費 : 189百万円 他

VII - 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第11期 (平成23年10月31日現在)	第12期 (平成24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	10,183	6,235
現金及び預金	5,405	1,669
信託現金及び信託預金	4,512	4,299
その他の流動資産	265	266
II 固定資産合計	175,235	182,137
1. 有形固定資産計	174,742	181,403
建物等	1,002	994
土地	4,888	4,888
信託建物等	49,410	50,842
信託土地	119,440	124,678
2. 無形固定資産計	2	2
その他の無形固定資産	2	2
3. 投資その他の資産計	490	731
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	304	537
その他投資等	176	184
III 繰延資産合計	40	34
投資法人債発行費	40	34
資産合計	185,459	188,407

科 目	第11期 (平成23年10月31日現在)	第12期 (平成24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	38,364	38,225
営業未払金	163	225
短期借入金	-	-
一年以内返済予定 長期借入金	36,675	36,735
未払金	254	233
未払費用	261	221
未払消費税等	63	-
前受金	941	804
デリバティブ債務	-	-
その他の流動負債	4	4
II 固定負債合計	62,849	65,922
投資法人債	8,500	8,500
長期借入金	48,862	51,735
預り敷金及び保証金	144	144
信託預り敷金及び保証金	5,342	5,513
繰延税金負債	-	28
その他の固定負債	0	-
負債合計	101,214	104,147
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,245	84,259
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金		
当期末処分利益	1,985	1,999
剰余金合計	1,985	1,999
II 評価・換算差額等合計	-	-
繰延ヘッジ損益	-	-
純資産合計	84,245	84,259
負債純資産合計	185,459	188,407

VII - 3. 財務指標

項 目	第10期末 自 平成 22年11月 1日 至 平成 23年 4月30日	第11期末 自 平成 23年 5月 1日 至 平成 23年10月31日	第12期末 自 平成 23年11月 1日 至 平成 24年 4月30日	備 考
実質運用期間	181日	184日	182日	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	50.5%	50.7%	51.5%	期末有利子負債額/期末総資産額
賃貸NOI(Net Operating Income)	4,639百万円	4,393百万円	4,126百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額
(譲渡益含む)	—	—	(4,382百万円)	
賃貸NOI利回り	5.3%	5.0%	4.5%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
(譲渡益含む)	—	—	(4.8%)	
FFO(Funds from Operation)	3,243百万円	3,046百万円	2,815百万円	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	20,929円	19,654円	18,165円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.1%	1.1%	経常利益/((期首総資産額＋期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.4%)	(2.1%)	(2.2%)	(注)第12期の数値には、平成23年11月25日付で譲渡済の譲渡益を含みます。
自己資本利益率(ROE)	2.6%	2.4%	2.4%	当期純利益/((期首純資産額＋期末純資産額)/2)
(年換算)	(5.1%)	(4.7%)	(4.8%)	(注)第12期の数値には、平成23年11月25日付で譲渡済の譲渡益を含みます。
インプライド・キャップレート	5.6%	5.7%	5.1%	NOI(通期ベース)/(時価総額(EV)＋ネット・デット(負債合計－流動資産合計))
				(注)第12期の数値には、平成23年11月25日付で譲渡済の譲渡益を控除しています。
NAV倍率	0.93	0.76	0.85	期末投資口時価総額/(期末純資産額＋(期末算定価格－期末帳簿価格))
期末自己資本比率	45.3%	45.4%	44.7%	期末純資産額/期末総資産額

VII - 4. 投資主の状況

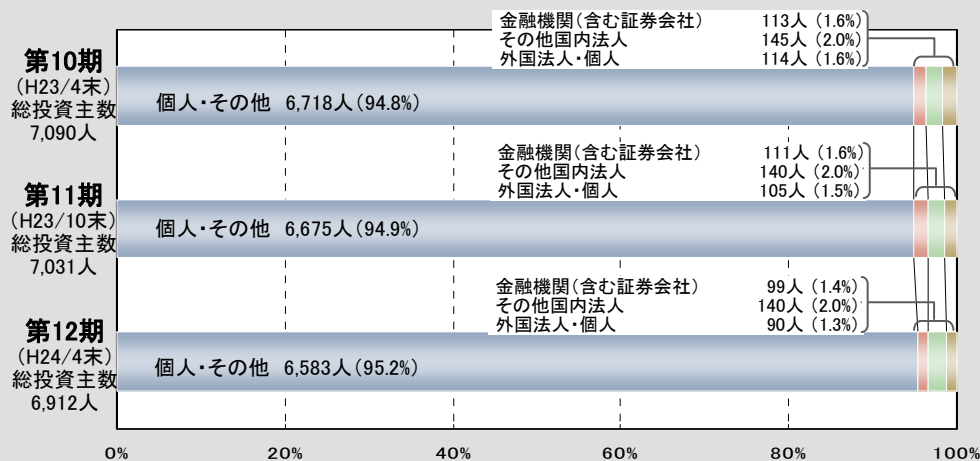
投資口分布状況(第12期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	21,159	13.7%	6,583	95.2%
金融機関(含む証券会社)	101,359	65.4%	99	1.4%
その他国内法人	13,264	8.6%	140	2.0%
外国法人・個人	19,218	12.4%	90	1.3%
合計	155,000	100.0%	6,912	100.0%

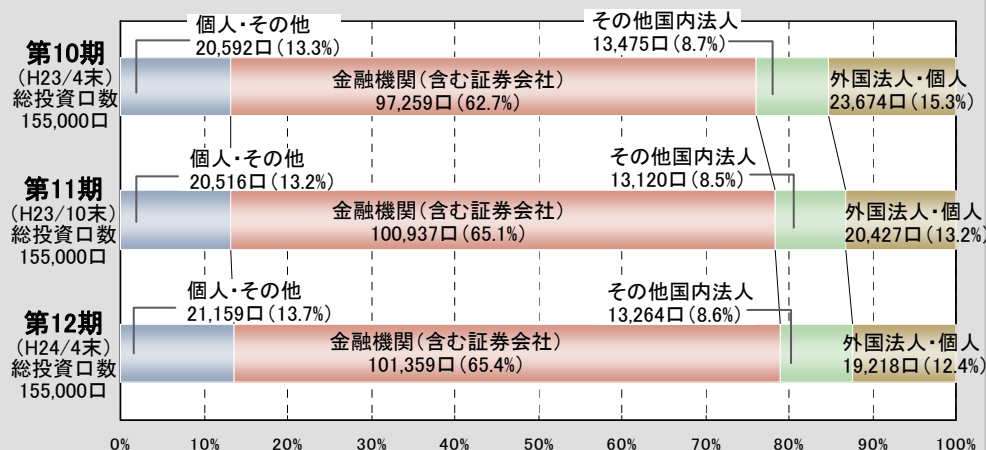
主要な投資主の状況(第12期末時点)

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)	30,973	19.98
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,962	6.43
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,181	3.99
4	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,059	3.91
6	株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
7	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・カンパニー・ジェイ・ビー・ワイ	4,000	2.58
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,634	2.34
9	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
10	三井住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
11	株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
11	王子不動産株式会社	3,162	2.04
13	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,884	1.86
14	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,780	1.15
15	株式会社南日本銀行	1,550	1.00
	合計	90,667	58.49

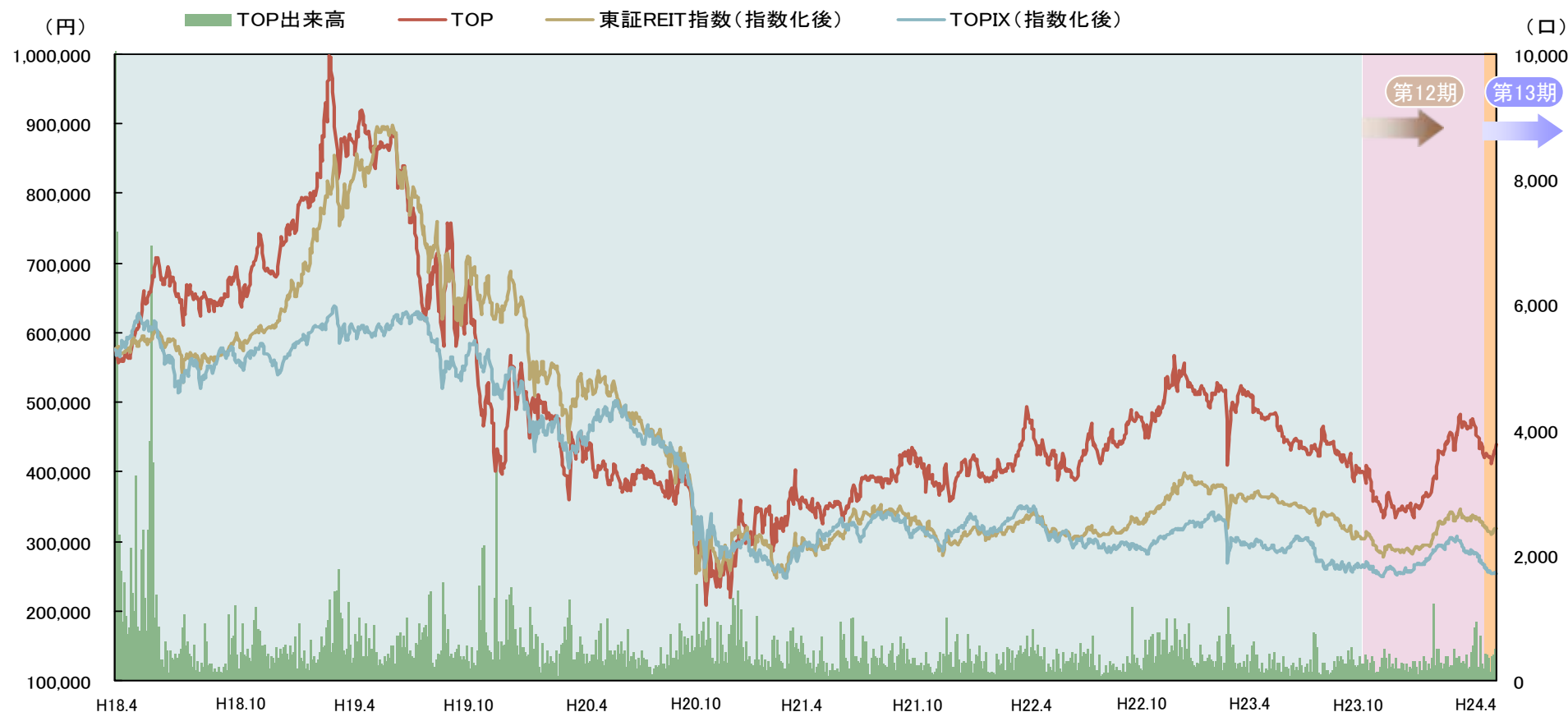
所有者別投資主数



所有者別投資口数



VII - 5. 投資口価格の推移(H18.3.1~H24.5.31)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

45.¹⁵万円
(H24.4.27)

上場時公募価格

55万円

H18.3.1

上場来高値(終値ベース)

99.⁸万円

H19.2.16

上場来安値(終値ベース)

20.⁸万円

H20.10.28

セクションⅧ. 参考資料: ポートフォリオの概要

Ⅷ - 1. ポートフォリオマップ(第12期末時点)



日本電気本社ビル



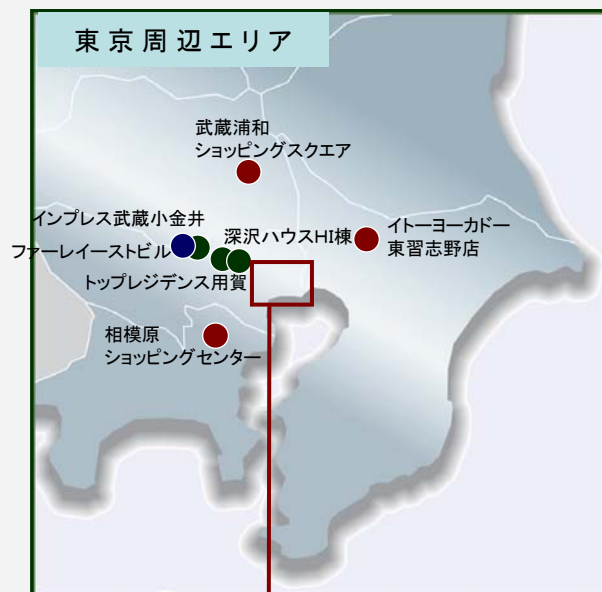
深沢ハウスHI棟



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



相模原ショッピングセンター



神田錦町三丁目ビルディング

VII - 2. ポートフォリオサマリー(第12期末時点)

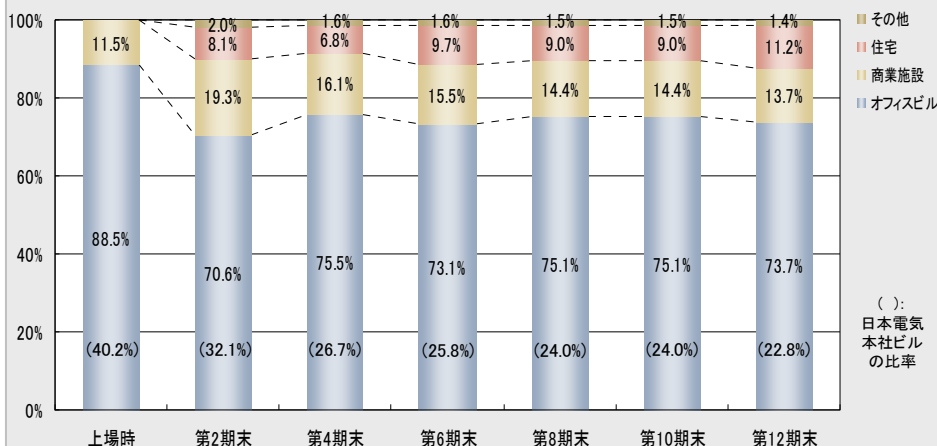
取得資産総額 : 1,843.⁴⁵億円

投資物件数 : 18物件

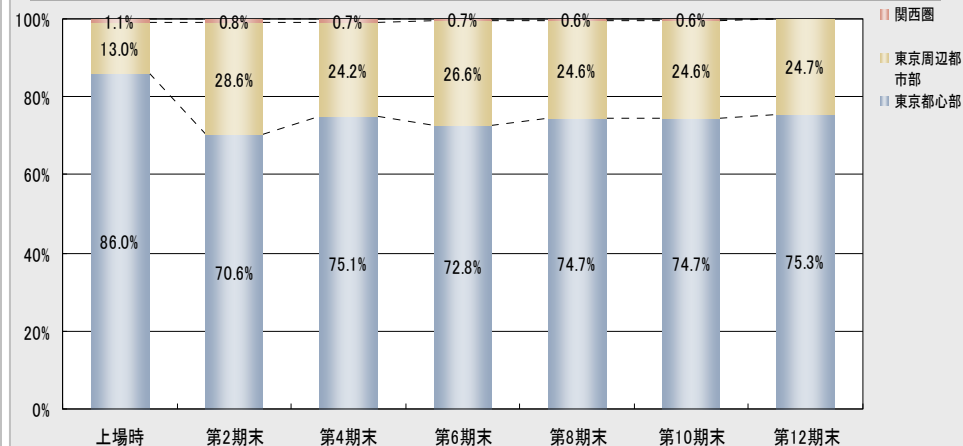
総賃貸可能面積 : 300,294.²³m²

PML : 2.6%

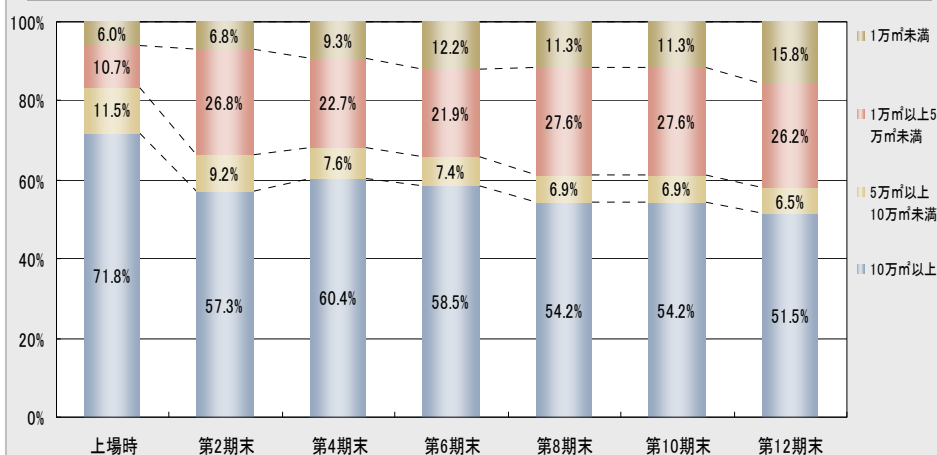
用途区分



地域区分

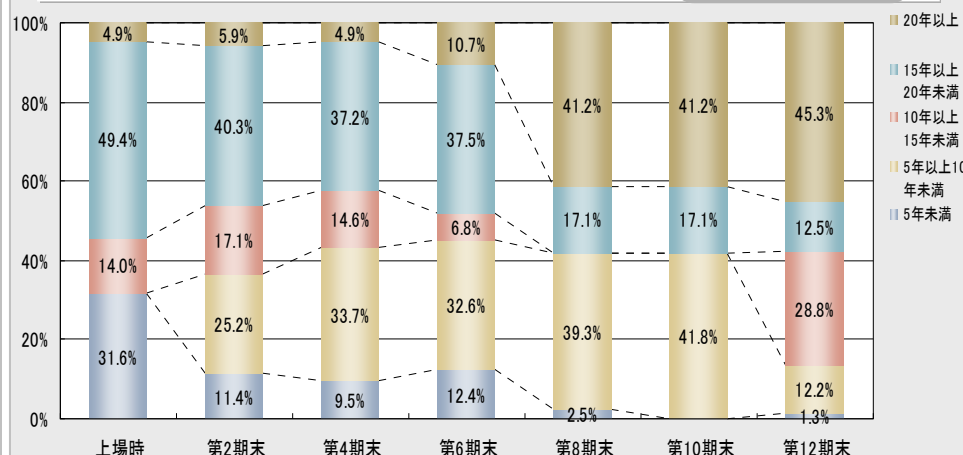


規模区分(延床面積ベース)



築年数区分

第12期末平均: 18.⁰年



※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。

VIII - 3. ポートフォリオ一覧(第12期末時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得日	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	平成18年3月3日	144,476.05	72,238.03	平成2年1月	41,950	22.8	100.0	1	1.4
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	平成18年3月1日	267,132.67	23,219.46	平成13年10月	33,000	17.9	100.0	7	1.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	平成20年3月27日	267,132.67	10,914.20	平成13年10月	20,000	10.8	100.0	1	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	平成22年1月13日	12,169.78	8,025.65	昭和48年3月	12,700	6.9	100.0	1	7.0
		赤坂王子ビル	東京都港区	平成18年3月1日	10,063.05	7,301.15	平成1年4月	9,660	5.2	63.6	4	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	平成20年3月19日	4,958.29	3,060.43	平成3年5月	5,770	3.1	92.7	2	9.6
		新川中央ビル	東京都中央区	平成24年3月30日	7,981.27	6,032.24	昭和62年7月	5,610	3.0	100.0	1	7.0
		神田パークプラザ	東京都千代田区	平成18年3月1日	5,511.83	4,537.66	昭和34年11月	5,156	2.8	100.0	10	14.1
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	平成18年3月1日	16,206.34	5,850.23	平成6年12月	2,091	1.1	100.0	1	2.8
小 計(9物件)					—	141,179.05	—	135,937	73.7	98.0	28	—
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	平成18年3月1日	56,351.42	61,763.28	平成5年8月 他	12,000	6.5	100.0	2	3.6
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	平成18年6月30日	45,338.37	51,098.42	平成6年10月	8,900	4.8	100.0	1	7.7
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	平成19年3月19日	28,930.36	14,960.69	平成17年10月	4,335	2.4	100.0	3	8.5
	小 計(3物件)					—	127,822.39	—	25,235	13.7	100.0	6
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	平成24年2月1日	4,540.70	3,455.68	平成16年2月	2,400	1.3	96.8	1	6.6
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	平成18年12月8日	12,135.36	11,357.44	平成16年6月	10,635	5.8	93.0	1	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	平成20年5月30日	9,630.96	6,789.03	平成17年1月	5,160	2.8	94.4	1	10.6
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	平成23年8月12日	2,471.30	2,056.41	平成20年6月	1,223	0.7	94.5	1	6.4
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成23年10月14日	1,894.35	1,512.38	平成20年2月	1,165	0.6	89.2	1	8.6
小 計(5物件)					—	25,170.94	—	20,583	11.2	93.8	5	—
その他 資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都千代田区	平成19年3月20日	6,121.85	6,121.85	昭和60年4月	2,590	1.4	100.0	1	7.7
	小 計(1物件)					—	6,121.85	—	2,590	1.4	100.0	1
合 計(18物件)					—	300,294.23	—	184,345	100.0	98.5	40	2.6

VIII - 4. 物件別賃貸事業収支(第12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1)	神田錦町 三丁目 ビルディング (注1)	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	日鉄本町 ビル (注2)	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	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	182日	182日	182日	182日	182日	182日	32日	182日	182日	25日	182日	182日	182日	90日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,294			54	107	34	174	153	13	407	236	129	42	235	159	44	36	94
賃貸収入	1,370	1,294			54	107	34	174	153	13	407	236	129	42	226	155	42	35	94
賃貸事業費用 合計	233	356			94	28	5	41	67	15	59	47	19	6	64	37	8	5	21
管理業務費	1	166			38	8	2	8	31	1	2	1	1	5	36	19	6	3	0
公租公課	224	95			40	9	－	13	12	7	55	29	15	－	16	8	－	－	14
水道光熱費	－	80			10	7	0	12	22	2	－	－	－	0	0	1	0	0	－
修繕費	4	9			2	3	2	4	0	3	0	14	0	1	8	7	1	1	5
損害保険料	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他	1	2	2	－	－	2	1	0	1	0	1	0	1	0	2	1	0	0	1
NOI (NOI利回り)	1,137 (5.4%)	938 (5.7%)	278 (2.8%)	370 (5.8%)	△39 (△0.8%)	79 (2.7%)	29 (6.0%)	132 (5.2%)	86 (8.2%)		348 (5.8%)	188 (4.2%)	110 (5.1%)	35 (6.1%)	171 (3.2%)	121 (4.7%)	36 (5.9%)	31 (5.3%)	73 (5.6%)
減価償却費	215	245	120	34	32	16	10	13	34		2	54	72	49	13	66	45	17	13
賃貸事業利益	921	693	158	335	△72	62	18	119	51	△4	294	116	60	22	105	76	18	17	60
資本的支出	358	9	7	0	－	8	5	－	1	－	30	11	－	0	1	－	－	0	6

・吸収式冷凍機更新
・空調設備更新
・中央監視室サブシステム更新 他

・トイレ設備改修 他

(注1)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。

(注2)日鉄本町ビルは平成23年11月25日付で譲渡を完了しています。

VIII - 5. 個別物件概要(オフィスビル)



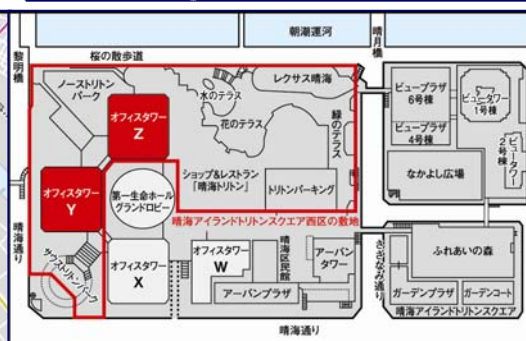
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	平成2年1月
所有形態	所有権 〔不動産信託受益権の 準共有持分50%〕
取得価格	419.5億円



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



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



VIII - 5. 個別物件概要(オフィスビル)



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



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



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



VIII - 5. 個別物件概要(オフィスビル)



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

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

物件名	ファーレイーストビル
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



VIII - 6. 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	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

エコロジー豊洲 プロセンチュリー
東京都江東区豊洲四丁目
9,630.96㎡
平成17年1月
所有権
51.6億円

物件名
所在地
延床面積
竣工年月
所有形態
取得価格



VIII - 6. 個別物件概要(住宅)



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



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



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



VIII - 7. 個別物件概要(商業施設・その他)



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

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

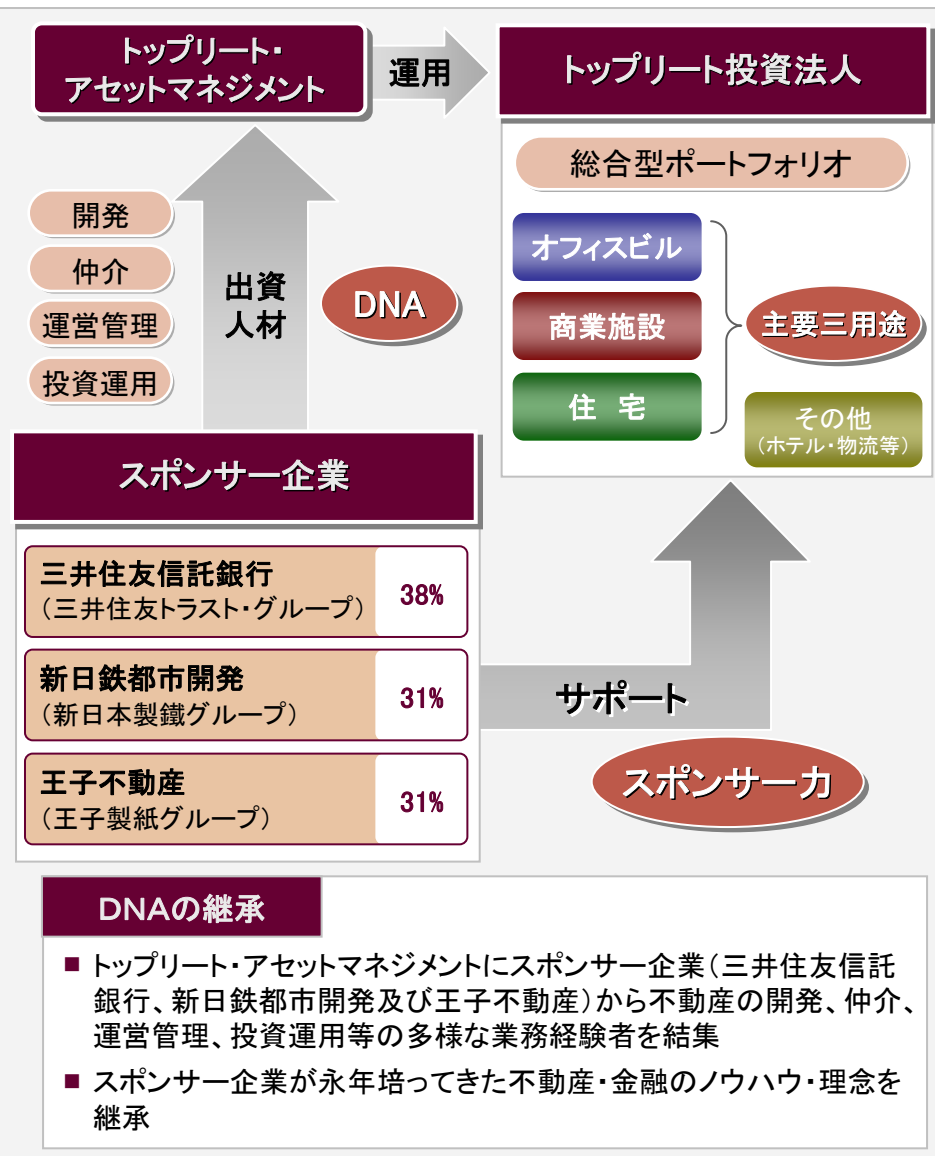
物件名	武蔵浦和ショッピングスクエア
所在地	埼玉県さいたま市 南区別所七丁目
延床面積	28,930.36㎡
竣工年月	平成17年10月
所有形態	土地:所有権・建物:区分所有権 (不動産信託受益権の 準共有持分50%)
取得価格	43.35億円

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



セクションⅨ. 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

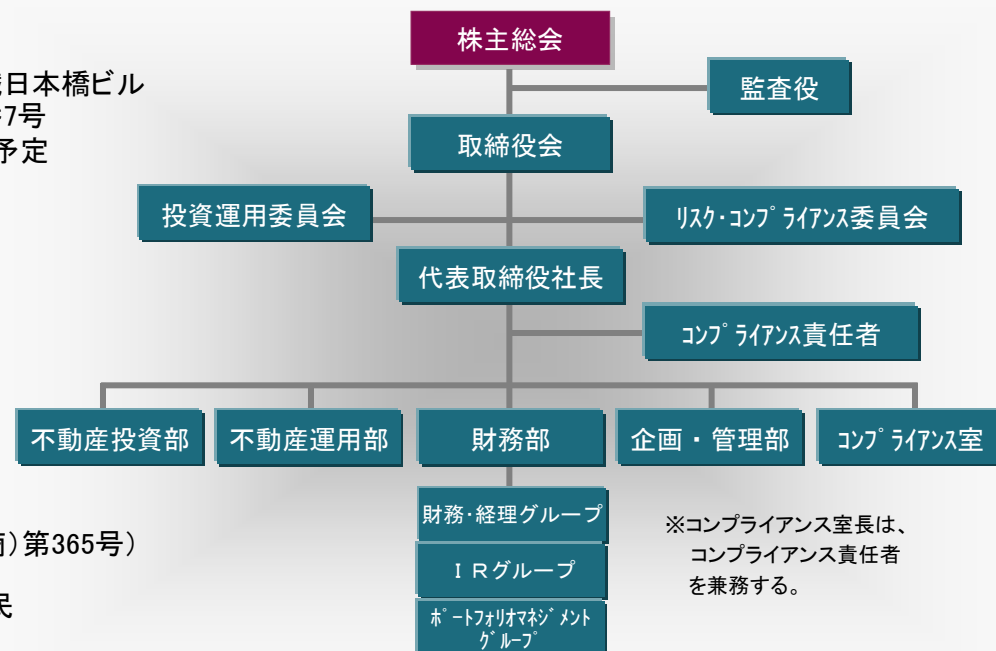
スポンサー力の最大活用

- 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

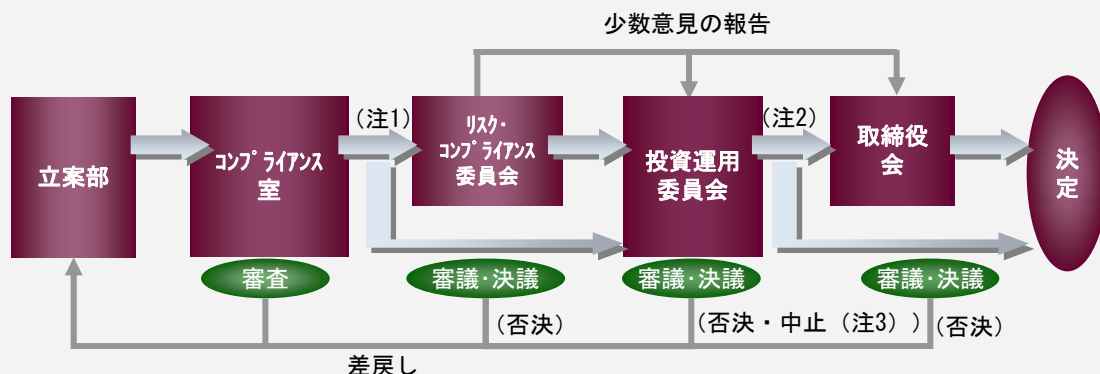
[三井住友トラスト・ホールディングスの連結子会社及び関連会社: 101社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社363社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 344社](いずれも平成24年3月31日現在)

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 (移転先) 東京都中央区八重洲一丁目3番7号 ※平成24年8月13日(月) 予定
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 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



【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2F

(移転先) 東京都中央区八重洲一丁目3番7号(平成24年8月13日予定)

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

＜財務部 IRグループ＞

水野 (E-mail: Takashi.Mizuno@top-reit-am.co.jp)

黒川 (E-mail: Tomio.Kurokawa@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。