



TOP REIT

(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第14期 決算説明会資料

平成24年11月 1日

～

平成25年 4月30日

平成25年6月13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14期(平成25年4月期)の運用状況及び決算概要

- I-1. 第14期における課題と実績総括
- I-2. 課題①の進捗実績
「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのリーシング状況」
- I-3. 課題①の進捗実績
「大型賃料改定とその他物件のリーシング結果」
- I-4. 課題②の進捗実績
「新規物件の取得」
- I-5. 新規取得物件「メルビル」の詳細
- I-6. 課題③の進捗実績
「安定的な財務運営」
- I-7. 課題の着実な実行による成果
- I-8. 第14期決算サマリー

セクションⅡ. 第15期・第16期の業績予想

- Ⅱ-1. 第15期・第16期の業績予想の前提条件
- Ⅱ-2. 第15期・第16期の業績予想
- Ⅱ-3. 第15期・第16期の業績予想(詳細)

セクションⅢ. Next Stageへの足掛かり～成長へのステップ～

- Ⅲ-1. マーケットの見通し
- Ⅲ-2. 成長へのステップ
- Ⅲ-3. 賃料改定
- Ⅲ-4. 足許の外部成長戦略
- Ⅲ-5. Next Stageへ向けた成長戦略

セクションⅣ. 第14期の運用実績

- Ⅳ-1. 資産規模の推移
- Ⅳ-2. 期末算定価格
- Ⅳ-3. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- Ⅳ-4. 稼働率の推移
- Ⅳ-5. 安定的な財務運営
- Ⅳ-6. 格付と有利子負債の状況(第14期末時点)

セクションⅤ. 第14期(平成25年4月期)決算詳細

- V-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- V-2. 貸借対照表(要約)
- V-3. 財務指標
- V-4. 投資主の状況
- V-5. 投資口価格の推移(H18.3.1～H25.5.31)

セクションⅥ. 参考資料:ポートフォリオの概要

- Ⅵ-1. ポートフォリオマップ(第14期末時点)
- Ⅵ-2. ポートフォリオサマリー(第14期末時点)
- Ⅵ-3. ポートフォリオ一覧(第14期末時点)
- Ⅵ-4. 物件別賃貸事業収支(第14期)
- Ⅵ-5. 個別物件概要(オフィスビル)
- Ⅵ-6. 個別物件概要(商業施設)
- Ⅵ-7. 個別物件概要(住宅)
- Ⅵ-8. 個別物件概要(住宅・その他)

セクションⅦ. 参考資料:運用体制

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

TOPICS. 上場以降の概観

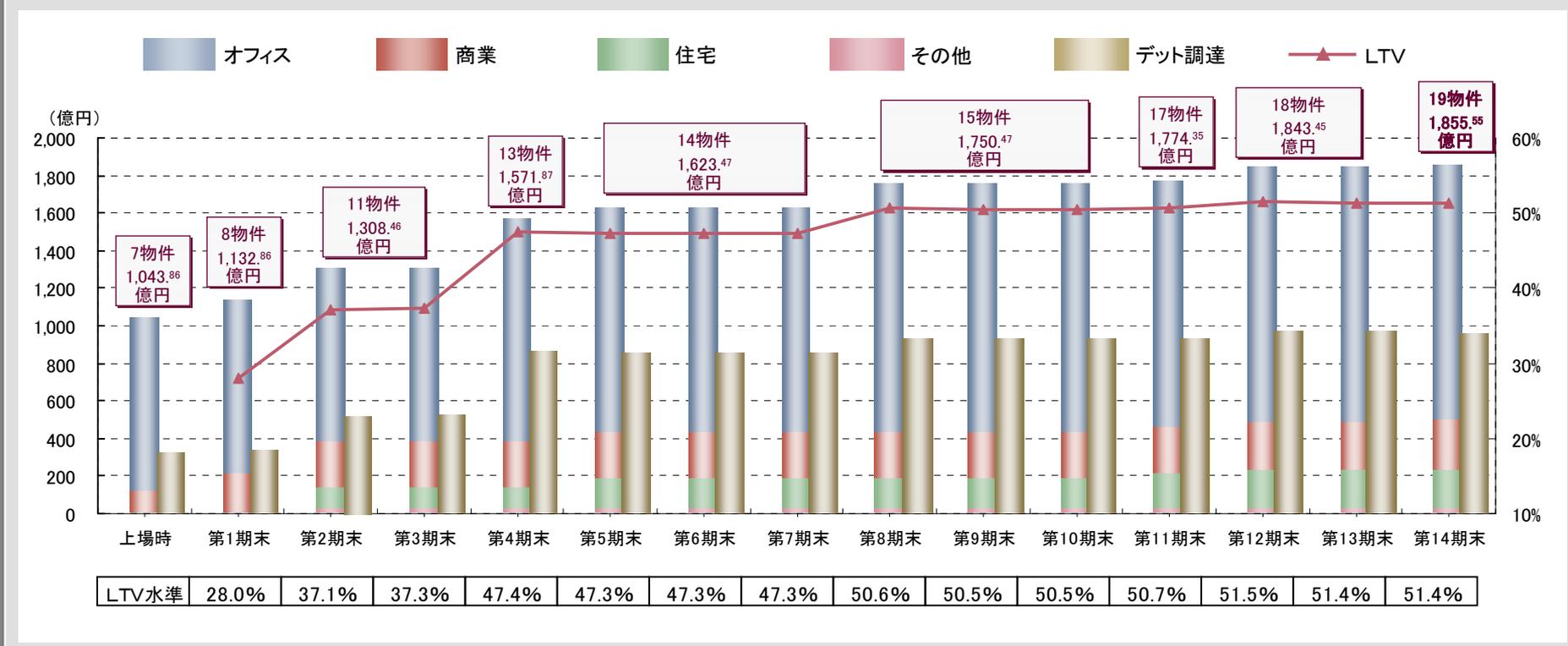
トピックス

第1・2・3期	第4・5・6期	第7・8・9期	第10・11・12期	第13期	第14期	第15期
H18.3.1~H19.10.31	H19.11.1~H21.4.30	H21.5.1~H22.10.31	H22.11.1~H24.4.30	H24.5.1~H24.10.31	H24.11.1~H25.4.30	H25.5.1~
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		スポンサーの異動 (旧新日鉄都市開発の離脱)		

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	第13期 12,912円	第14期 11,759円
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

外部成長 & 財務状況



セクション I . 第14期(平成25年4月期)の運用状況及び決算概要

I-1. 第14期における課題と実績総括

期初に掲げた足許の課題

※ 第13期決算説明会資料より転用

《課題①》

◆ 既存物件の万全な管理により足許の収益を確保 ◆

- 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY 等、空室部分のリーシングに最注力
ダowntimeの極小化を目指す
- 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 と テナントの退去防衛

特に平成25年4月の大型賃料改定に注力

《課題②》

◆ 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
- 住宅物件の売買は過熱傾向にあり、慎重に検討

《課題③》

◆ 安定的な財務運営 ◆

- **コスト削減を図りつつ**
バランスの取れたリファイナンス -
- 手許資金の効率的な活用 -
- 第14期：11月30日 98億円
3月27日 93億円+28億円

実績
総括

第14期初に掲げた各種課題に着実に取組み、足許収益を確保するとともに
第15期の分配金水準をボトムとして収益回復路線の礎を築いた期

I-2. 課題①の進捗実績

「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのリーシング状況」

◆ 課題① 第14期の進捗実績 ◆

【晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのリーシング】

3テナント、約1,534坪(リーシング対象面積の36.9%)が成約(うち2テナント、約80坪は館内増床)

3テナント入居後の当該物件稼働率は62.5%。うち約1,454坪については、契約期間中における中途解約時の違約金条項の付帯により賃料を均等計上。従ってフリーレント期間中も収益貢献

◆ 足許のリーシング状況 ◆

【今後の活動方針】

- ・1フロア(約580坪)以上の賃借ニーズを有する複数テナント候補先への継続したアプローチ。
- ・引続きTOPの最優先課題という認識の下、スポンサー及びPM会社と連携を図り、リーシング活動を展開
→ 早期のリースアップ完了を目指す

継続したリーシング活動の結果

□ 部分につき第15期中に成約予定
本テナントも契約期間中の中途解約時の違約金条項を付帯予定。よってフリーレント期間中も収益貢献

リーシング活動に注力した結果

□ 部分につき 第14期中に成約

空室

	H25年1月末	H25年2月末	H25年3月末	H25年4月末	H25年5月末	H25年6月末	H25年7月末	H25年8月末	H25年9月末
稼働率(%)	100	66.7	49.9	41.8	41.8	62.5	62.5	62.5	68.9
空室面積(坪)	0	2,340	3,515	4,079	4,079	2,625	2,625	2,625	2,182
総テナント数	7	7	6	3	3	4	4	4	5

※平成25年5月末までは実績値、平成25年6月末以降は平成25年6月7日現在までの状況を反映した数値を記載しています。また、空室面積(坪)は小数点以下を切り捨てて記載しています。

階数	解約面積(坪)	前テナント解約日	後継テナント(契約開始日(予定含む))
15F	約 580	H25年2月末日	テナントB (H25年9月1日) 新規 約443坪(成約予定)
14F			
13F	約 580	H25年1月末日	テナントA (H25年6月1日)
12F	約 580		テナントA (H25年6月1日)
11F	約 595		テナントA (H25年6月1日)
10F	約 580		第15期中に成約予定 約443坪
9F	約 590	H25年2月末日	
8F	約 580	H25年3月末日	第14期中の成約 約1,454坪+約80坪=約1,534坪
7F ~ 4F			館内増床 約80坪
3F	約 64+16	H25年2月末日/3月末日	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (H25年3月1日) 三井住友トラスト総合サービス(株) (H25年4月1日)

I-3. 課題①の進捗実績「大型賃料改定とその他物件のリーシング結果」

◆ 課題① 第14期の進捗実績 ◆

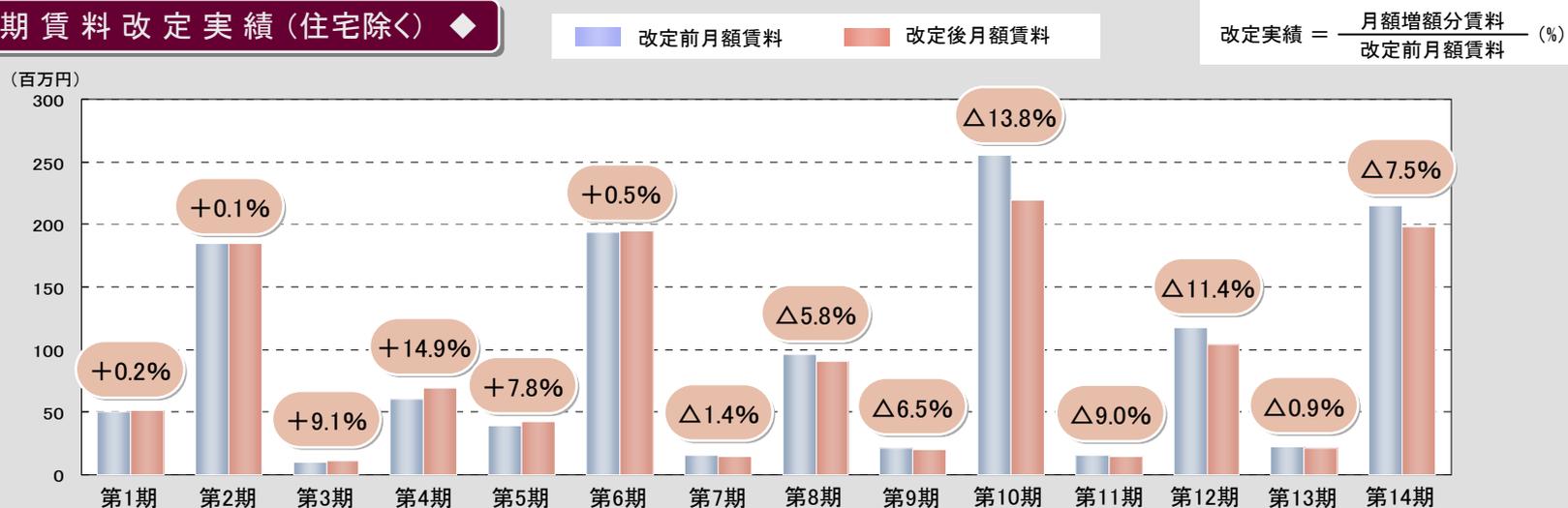
【賃料改定の減額幅のミニマイズ化】

- ・ オフィスビル12テナント(前期末時点ポートフォリオの賃料比率 24.2%)との改定において**想定内の減額幅で着地** (7.5%↓)

【その他物件のリーシング】

- ・ ファーレイーストビルの空室部分(約180坪・賃貸可能面積の10.1%)につき、当期中に**後継テナントとの賃貸借契約を締結**
本テナント入居により満室稼働を実現 (契約開始はH25/5(第15期))

◆ 第14期賃料改定実績(住宅除く) ◆



ポートフォリオの24.2%を占める大型賃料改定

想定内の減額幅で着地

オフィスビル12件 : 据置き5件・減額7件 平均(住宅除く) 7.5%の減額

I - 4. 課題②の進捗実績「新規物件の取得」

◆ 課題② 第14期の進捗実績 ◆

【新規物件の取得による収益の積み上げ】

● **スポンサー力の活用**により、仙台市所在の**都市型商業施設「メルビル」**を12.1億円で取得

◀ 取得のポイント ▶

- ① 小規模ながら**高い利回り**により分配金に貢献
- ② 復興が順調に進み**活気のある仙台市の中心部**に立地
- ③ 先鋭的なファッションブランドが集積したエリアに位置し、**商業地としての高いポテンシャル**
- ④ 人気の高いスイーツ&カフェ店、古着セレクトショップ、カジュアルブランドショップ等、**相応の集客力が期待できるテナント構成**
- ⑤ 築年数は経過しているものの、**耐震補強工事及び設備の全面リニューアル工事の実施**により、テナントニーズを満たす設備水準

【スポンサー力の活用】

三井住友信託銀行の仲介による物件取得

メルビル (都市型商業施設)



所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号
取得価格	1,210百万円 (平成25年4月30日取得)
地積／ 延床面積	895.66㎡／1,756.32㎡ (RC造陸屋根3階建)
竣工年月	昭和55年1月(平成17年7月増築) ※平成17年5月 耐震補強工事 平成17年7月 リニューアル工事 商業施設への用途変更
鑑定 評価額	1,260百万円(平成25年4月1日時点) 大和不動産鑑定株式会社
鑑定利回り	想定NOI利回り 7.6%(注) 還元利回り 6.2%(直接還元法)

(注)取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益を想定賃貸事業収入、運営費用を想定賃貸事業費用、その差額を想定NOIとし、これを取得価格で割戻した利回りを記載しています。

I - 5. 新規取得物件「メルビル」の詳細

入居6テナントのうち5テナントが商業施設への用途変更当初より入居
入居期間は約8年が経過。安定的な稼働が見込める物件
(H25.6.1現在 100%稼働)



キルフェボン



HARE



ストリートカジュアルファッションやセレクトショップ
など、東京の原宿や代官山などにみられるテナントと、
銀座や青山などにみられる外資系高級ブランドが集積した
エリアにおける代表的な物件

TOP初の都市型商業施設を取得



ウィゴー



Hair MAKE act Xanadu



45



I - 6. 課題③の進捗実績「安定的な財務運営」

◆ 課題③ 第14期の進捗実績 ◆

【安定的な財務運営】

◆ 平成24年11月 借入金98億円が返済期日到来

- 98億円(期間2年10ヶ月・変動金利)のリファイナンス ⇒ 70億円を期間2年10ヶ月の長期借入金
28億円を期間4ヶ月の短期借入金 に借換え(いずれも変動金利)

◆ 平成25年3月 借入金121億円が返済期日到来

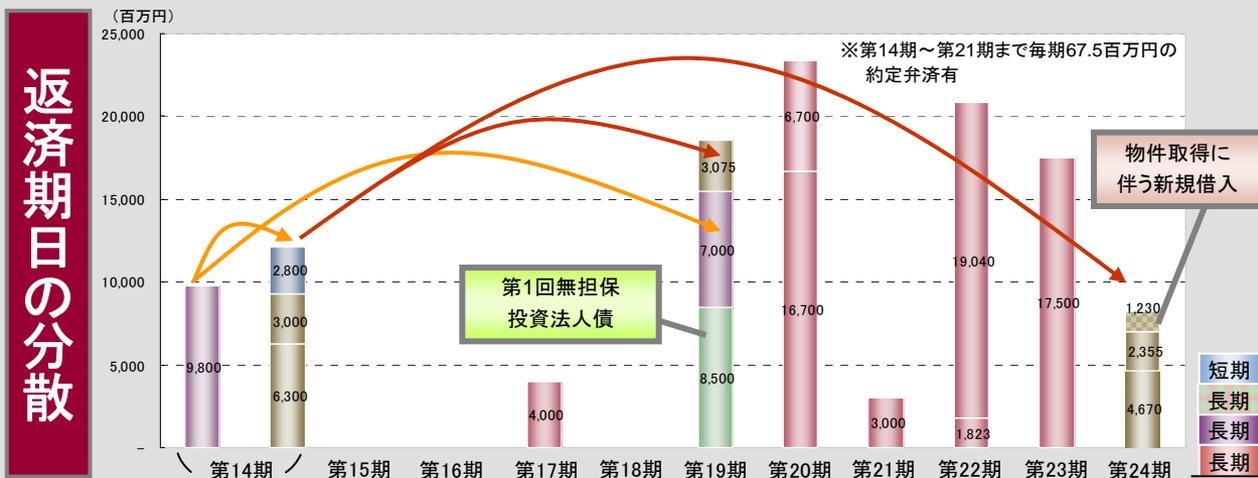
- 手許資金にて20億円を返済し101億円(期間5年・固定金利&期間4ヶ月・変動金利)のリファイナンス
⇒ 46.7億円を期間5年の長期借入金(変動金利)
23.55億円を期間5年の長期借入金(固定金利)
30.75億円を期間2年6ヶ月の長期借入金(変動金利) に借換え

◆ 平成25年4月 新規物件の取得に伴い12.3億円を新規借入

- 期間5年・変動金利で借入れ

【有利子負債残高 : 96,065百万円】

【金利の固定化比率 : 前期末 50.9% → 当期末 44.1%】



残存期間の長期化

有利子負債の残存期間

第11期末 (H23.10.31現在)	平均 2年
第12期末 (H24. 4.30現在)	平均 2年7ヶ月
第13期末 (H24.10.31現在)	平均 3年
第14期末 (H25. 4.30現在)	平均 3年3ヶ月

I-7. 課題の着実な実行による成果

◆ 成果 ◆

【1口当たり分配金 11,759円にて確定】

・予想比 **+259円** の増配で着地

着実な
収益の積み上げ

当期(第14期)において、**第15期(平成25年10月期)の分配予想を修正**

(修正前1口当たり分配金予想) 9,500円

※ 内部留保((圧縮積立金49.⁹百万円+法人税等調整額28.⁸百万円)78.⁷百万円
1口当たり分配金500円相当)の取崩しを前提

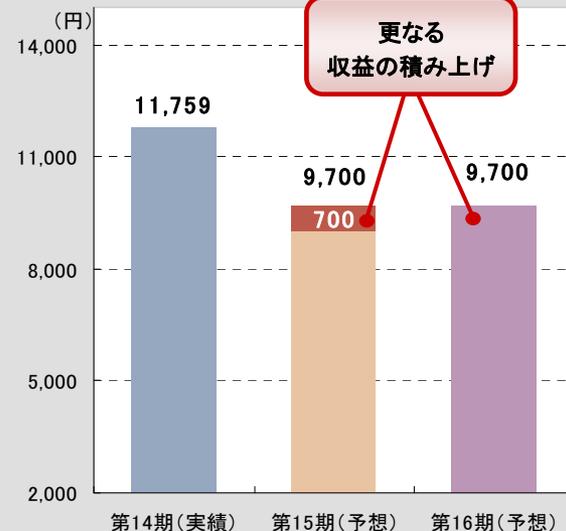
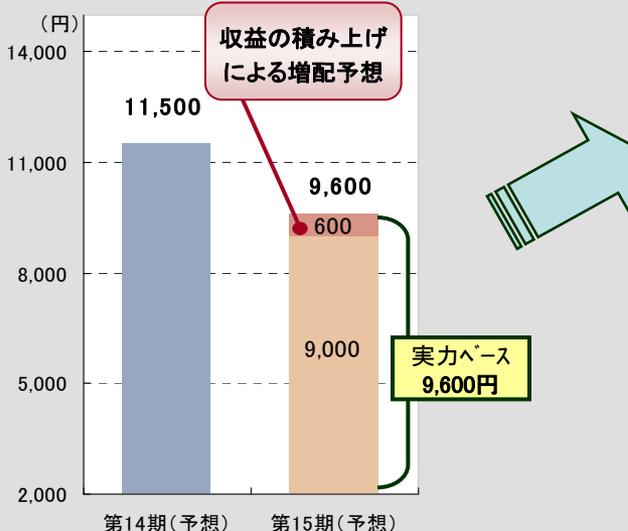
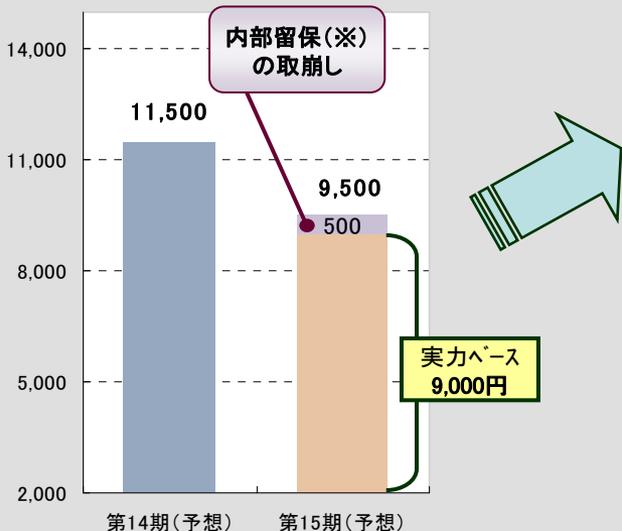
(修正後1口当たり分配金予想) 9,600円

※ 内部留保の取崩しを取りやめ ⇒ 実質、分配金600円の増額を確保

第13期決算発表時(H24.12.14)の
分配予想

第14期中(H25.4.24)の
業績予想修正

第14期決算発表時(H25.6.13)の
実績と分配予想



I - 8. 第14期決算サマリー

科目	第14期実績	第14期予想 (平成24年12月14日発表)	増減 (対第14期予想比)		第13期実績	増減 (対第13期実績比)	
			増	減		増	減
実質運用期間	181日	181日	-	-	184日	-	-
営業収益	5,844百万円	5,828百万円	+16百万円	+0.3%	5,636百万円	+208百万円	+3.7%
営業利益	2,447百万円	2,407百万円	+39百万円	+1.7%	2,697百万円	△249百万円	△9.3%
経常利益	1,823百万円	1,783百万円	+40百万円	+2.2%	2,002百万円	△178百万円	△8.9%
当期純利益	1,822百万円	1,782百万円	+40百万円	+2.2%	2,001百万円	△178百万円	△8.9%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	-	-
1口当たり分配金	11,759円	11,500円	+259円	+2.3%	12,912円	△1,153円	△8.9%
期末投資物件数	19物件	18物件	+1物件	-	18物件	+1物件	-
期末算定価格合計	172,360百万円	-	-	-	173,800百万円	△1,440百万円	△0.8%

■ 第14期実績と予想との主な差異

営業収益: +16百万円

- 賃料改定における減額幅の縮小による賃貸事業収入増
- 住宅物件における稼働率・更新率UP(計画比)による賃貸事業収入増

営業利益: +39百万円

- 修繕工事費用の見直しによるコスト削減
- 住宅物件における更新率UP(計画比)による原状回復費用の減少 等

■ その他参考情報

項目	第14期実績	第13期実績
期末テナント数	39	42
期末総賃貸可能面積	301,825.87㎡	300,294.23㎡
期末稼働率	94.5%	99.2%
当期減価償却費	1,121百万円	1,116百万円
当期資本的支出額	443百万円	108百万円
期末投資口価格	522,000円	371,000円
期末投資口時価総額	80,910百万円	57,505百万円

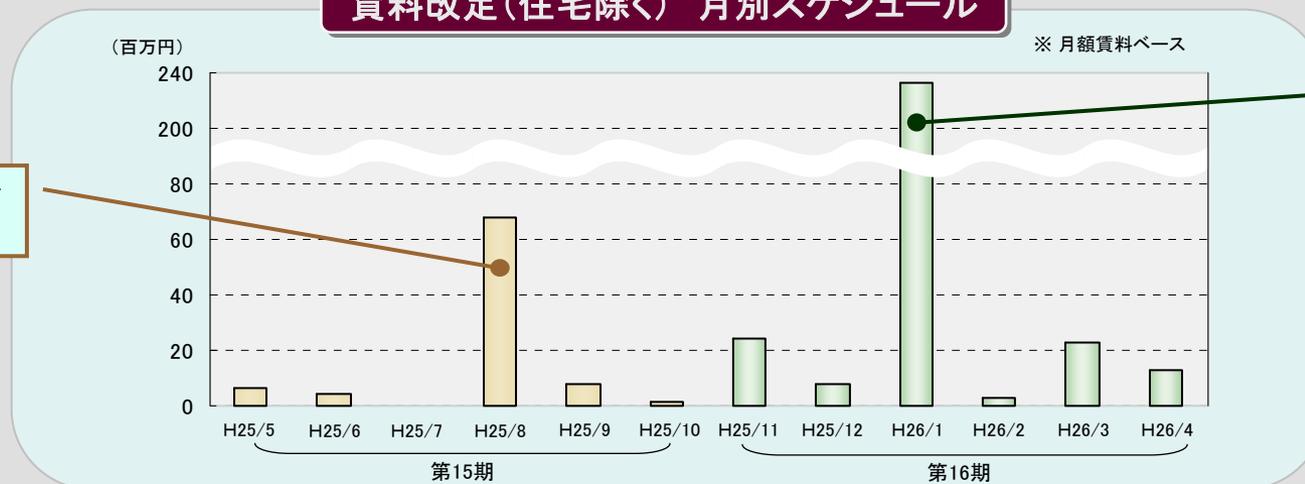
セクションⅡ．第15期・第16期の業績予想

Ⅱ-1. 第15期・第16期の業績予想の前提条件

運用状況の予想の前提条件

	第15期(平成25年10月期)						第16期(平成26年4月期)					
保有資産	平成25年6月13日現在保有の19物件を前提											
発行済投資口数	155,000口											
有利子負債	期末時点:95,997百万円(期中に67百万円の約定弁済予定)						期末時点:95,930百万円(期中に67百万円の約定弁済予定)					
晴海トリトンスクエアの想定稼働率	H25/5	H25/6	H25/7	H25/8	H25/9	H25/10	H25/11	H25/12	H26/1	H26/2	H26/3	H26/4
	41.8%	62.5%	62.5%	62.5%	68.9%	68.9%	68.9%	68.9%	68.9%	68.9%	68.9%	68.9%
賃料改定	総賃料割合11.1%(第14期末現在)の改定予定につき、一定水準の変動を折り込む						総賃料割合38.6%(第14期末現在)の改定予定につき、一定水準の変動を折り込む					
営業費用	固定資産税等 583百万円・減価償却費 1,115百万円						固定資産税等 582百万円・減価償却費 1,116百万円					
営業外費用	608百万円 (うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用604百万円)						600百万円 (うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用597百万円)					
分配金	内部留保(圧縮積立金49.9百万円+法人税等調整額28.8百万円=78.7百万円)は取り崩さないことを前提											

賃料改定(住宅除く) 月別スケジュール

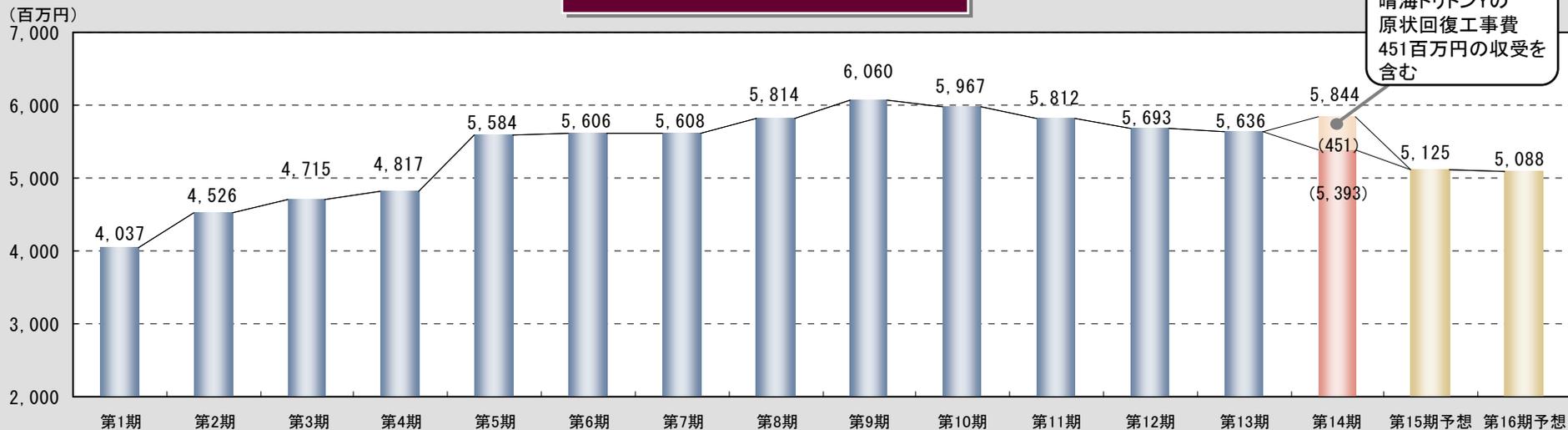


相模原ショッピングセンター他、1件

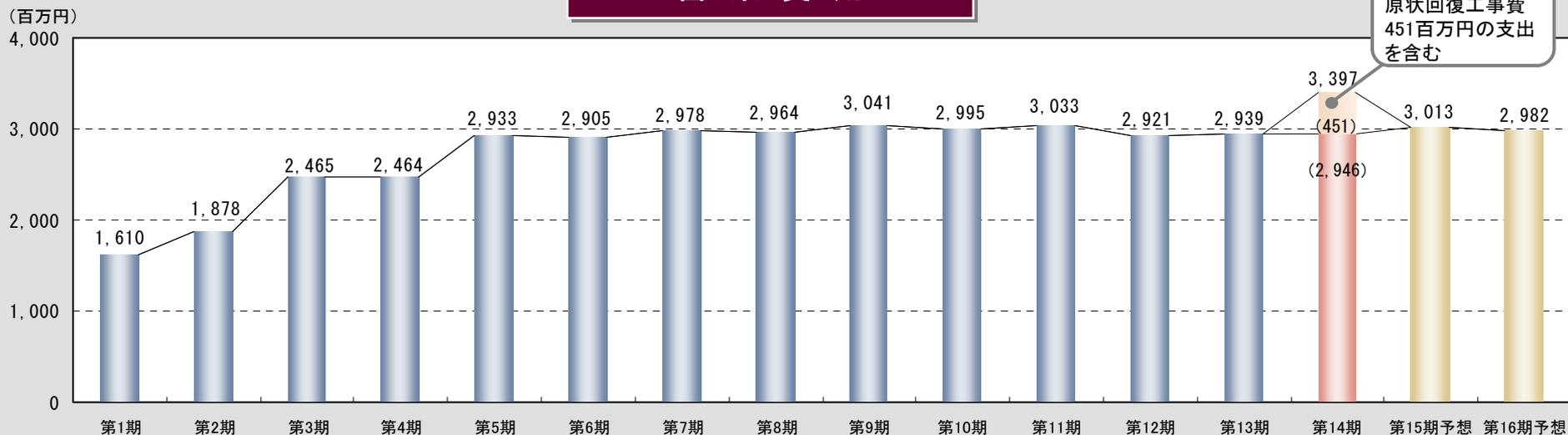
日本電気本社ビル他、3件

Ⅱ-2. 第15期・第16期の業績予想

営業収益

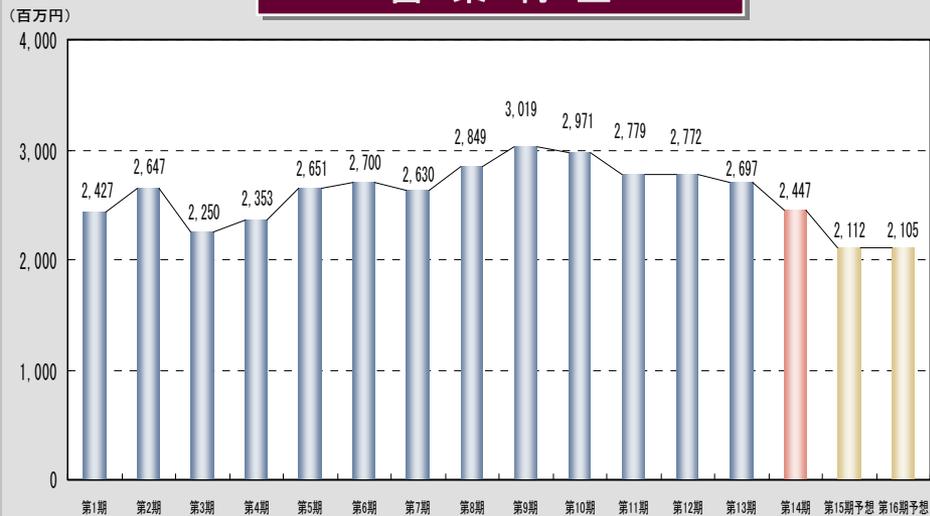


営業費用

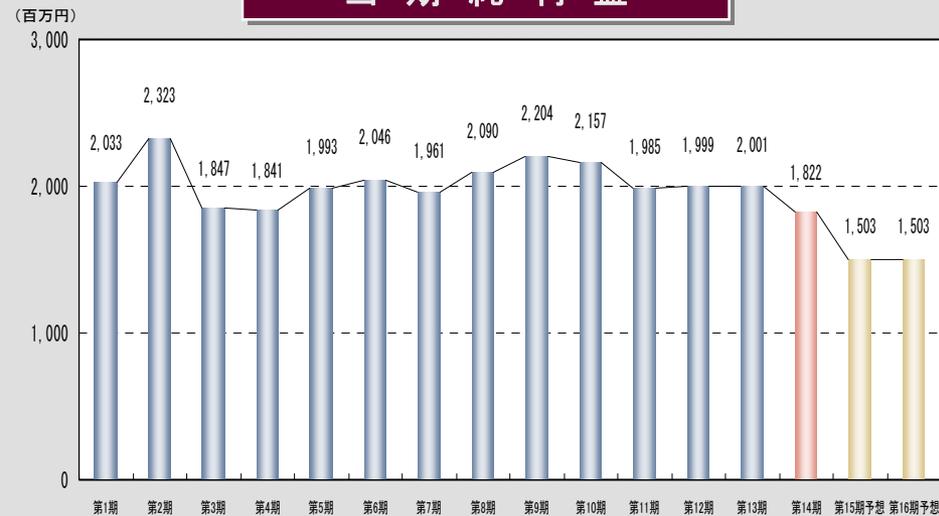


Ⅱ-2. 第15期・第16期の業績予想

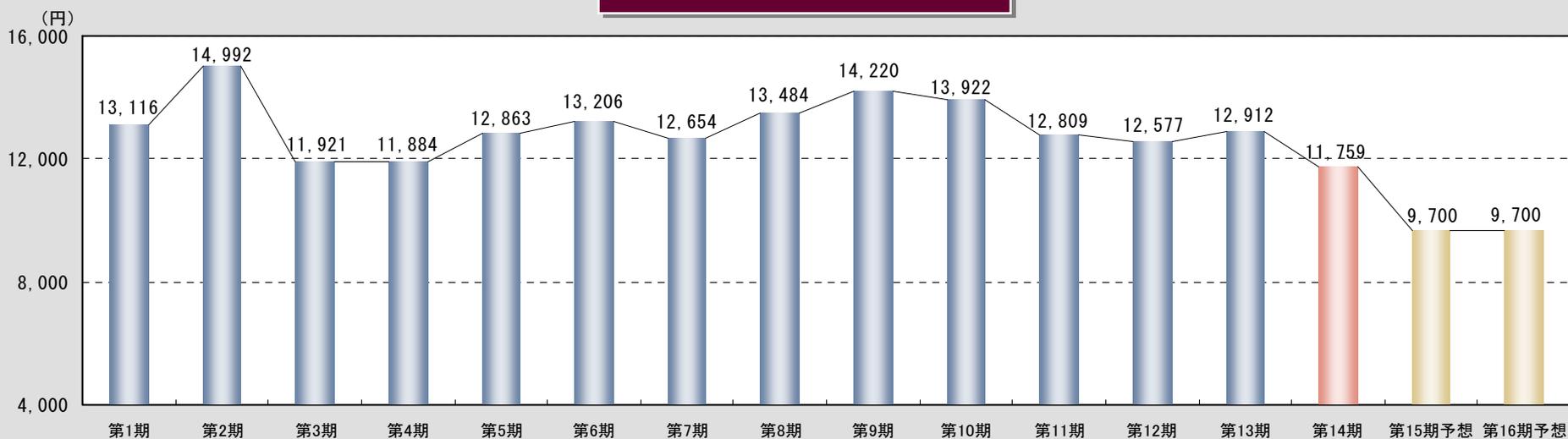
営業利益



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。15

Ⅱ-3. 第15期・第16期の業績予想(詳細)

科目	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期実績 平成24年10月期	第14期実績 平成25年4月期	第15期予想 平成25年10月期	第16期予想 平成26年4月期
実質運用期間	184日	181日	184日	182日	184日	181日	184日	181日
営業収益	6,060百万円	5,967百万円	5,812百万円	5,693百万円	5,636百万円	5,844百万円	5,125百万円	5,088百万円
営業費用	3,041百万円	2,995百万円	3,033百万円	2,921百万円	2,939百万円	3,397百万円	3,013百万円	2,982百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	783百万円	741百万円	809百万円	702百万円	702百万円	1,162百万円	775百万円	753百万円
うち公租公課	586百万円	586百万円	609百万円	608百万円	565百万円	564百万円	583百万円	582百万円
うち減価償却費	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	1,115百万円	1,116百万円
営業利益	3,019百万円	2,971百万円	2,779百万円	2,772百万円	2,697百万円	2,447百万円	2,112百万円	2,105百万円
経常利益	2,204百万円	2,194百万円	1,986百万円	2,029百万円	2,002百万円	1,823百万円	1,504百万円	1,504百万円
当期純利益	2,204百万円	2,157百万円	1,985百万円	1,999百万円	2,001百万円	1,822百万円	1,503百万円	1,503百万円
賃貸NOI	4,691百万円	4,639百万円	4,393百万円	4,126百万円	4,368百万円	4,117百万円	3,766百万円	3,751百万円
FFO	3,286百万円	3,243百万円	3,046百万円	2,815百万円	3,117百万円	2,944百万円	2,619百万円	2,620百万円
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	14,220円	13,922円	12,809円	12,577円	12,912円	11,759円	9,700円	9,700円
1口当たりFFO	21,200円	20,929円	19,654円	18,165円	20,113円	18,996円	16,900円	16,905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Ⅲ. Next Stageへの足掛かり ～成長へのステップ～

Ⅲ-1. マーケットの見通し

不動産賃貸市場

【現状認識】

- ◆ 都心オフィスビルの大量供給が一服し、空室率は徐々に改善傾向
- ◆ 一部のテナントの動きに明るさが見えるも、コスト削減や集約移転等、全般的なマインドは未だ停滞
- ◆ オフィスビルの賃料水準は一部に反転の兆しが見えるも、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き続き堅調

【今後の見通し】

- ◆ 都心オフィスビルの空室率は緩やかに改善傾向へ
- ◆ 企業業績の回復に伴い、オフィスビル賃料の底打ちに期待
但し、市場の全般的な回復には相当の時間を要する模様
⇒TOPの戦略
引き続き、**テナントニーズを汲み上げた適切な管理運営**及び
テナントとの良好なリレーションシップの構築による安定収益の確保

不動産売買市場

【現状認識】

- ◆ 買手の取得意欲は旺盛も優良オフィス物件の売却情報は僅少（資金調達環境が堅調であり、ファンドはリファイナンスが主体）
- ◆ 不動産取引額は前年比で拡大しているものの、新規REITのIPO及び既存REITのPOIによるスポンサー抛出物件の取得がメイン
- ◆ 賃貸住宅の売買市場は堅調も都心・首都圏は過熱傾向

【今後の見通し】

- ◆ 引き続き、オフィスビル売却物件が少なく、REITをはじめ取得意欲が旺盛のため優良オフィス物件の価格は上昇傾向
- ◆ 賃貸住宅の売買市場は引き続き堅調も都心・首都圏は過熱傾向
⇒TOPの戦略
都心及び主要都市のオフィスビルを軸に、**各用途におけるマーケット状況を精緻に分析のうえ新規優良物件の取得に注力**

金融資本市場

【現状認識】

- ◆ 日銀の国債買入れ年限撤廃を背景に、長期金利は乱高下するも、短期金利は引き続き低位安定
- ◆ 金融機関の融資スタンスは堅調で比較的良好な資金調達環境
- ◆ 日銀の金融緩和、J-REIT投資口の買入増額や断続的な買入れの実行等により、IPOやPOも活発でJ-REIT市況は好調に推移するも、足許では調整局面を迎えている状況

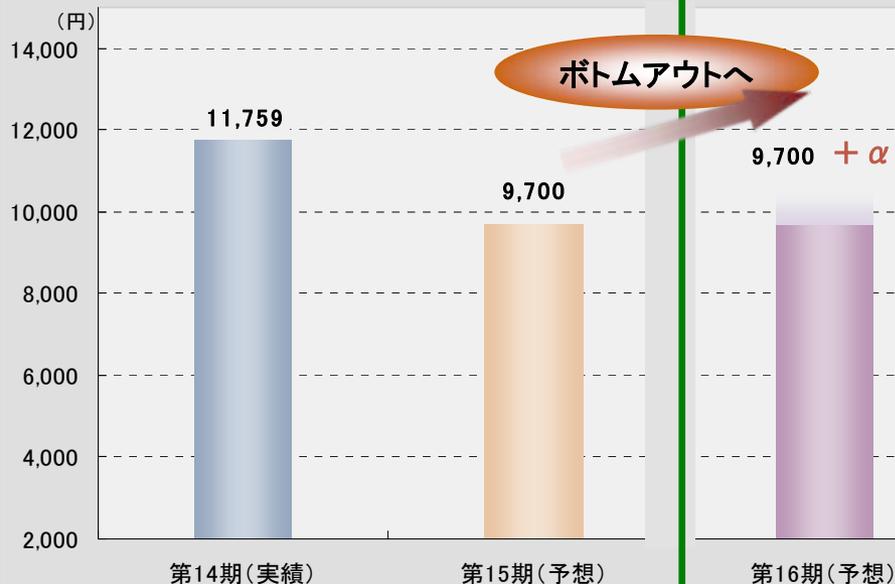
【今後の見通し】

- ◆ 当面、市場金利は低水準で推移
- ◆ 内需を中心に経済の上向きが期待できるものの、欧州・中国を中心とした外需の動向及び米国の金融政策動向については要注視
- ◆ オフィス賃貸市場の改善等を前提にJ-REIT市況も調整局面から脱却
⇒TOPの戦略
市場金利動向をウォッチし、将来の金利変動リスクを鑑みたうえで、**金利上昇局面では、金利の固定化比率引上げも検討**

Ⅲ-2. 成長へのステップ

第14期決算発表時の分配予想

プラスαへの決意



“プラスα”の
確保に向けて...

足許の課題

- ① 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
空室部分のテナント誘致【内部成長】
- ② マーケット環境等を踏まえた的確な賃料改定の実施
テナントの退去防衛【内部成長】

成長へのステップ

③ 新規物件取得による収益の積み上げ【外部成長】

- 第15期及び第16期を【成長へのステップ】の期と位置づけ
- 【外部成長】については、以下の取組みに注力
 - ・ 多様な情報チャネルを活用し、東京都心部及び主要都市部のオフィスビルを軸とし、都市型商業施設、住宅、底地など幅広く検討 & スポンサーとの協働によりブリッジファンド組成の検討

④ スポンサーとの協働によりTOPの成長に資するスポンサー体制の再構築の検討

足許の収益を確保。
加えて...

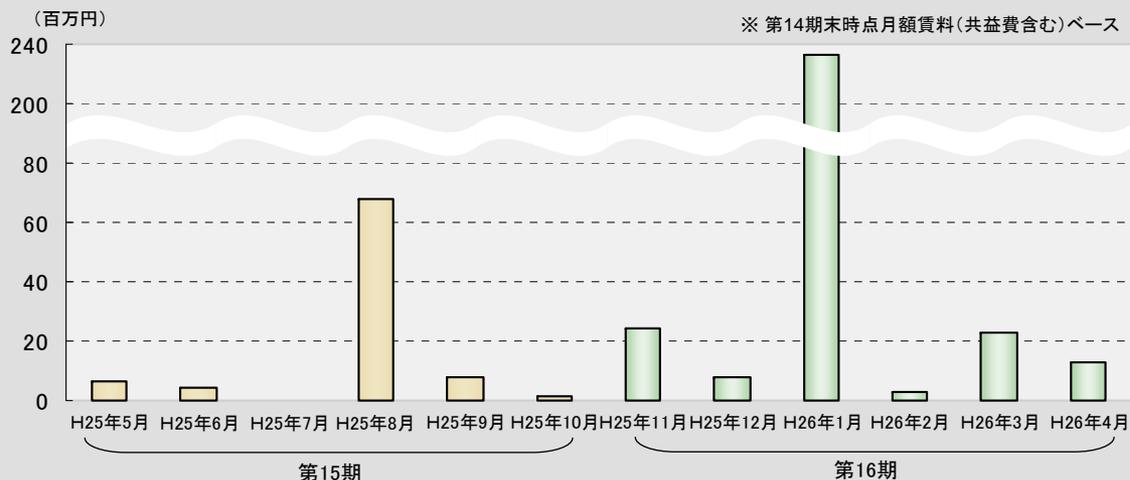
Ⅲ-3. 賃料改定

「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」

テナントのニーズを汲み上げ、適切に不動産の管理運営に活かすことにより資産価値を維持向上

優良テナントとの良好なリレーションシップを創り上げることにより長期安定収益を確保

賃料改定(住宅除く) 月別スケジュール



第15期	芝公園ビル(一部)	8 テナント ポートフォリオ比率 (第14期末時点) 11.1%
	新川中央ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	
	相模原ショッピングセンター(IY)	
	メルビル	
第16期	日本電気本社ビル	20 テナント ポートフォリオ比率 (第14期末時点) 38.6%
	赤坂王子ビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	新川中央ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	
	武蔵浦和ショッピングスクエア	

・相模原ショッピングセンター(第15期契約更改予定)

次期契約期間及び賃料につき更改。テナントとの良好なリレーションを活かし、粘り強い交渉を実行

・日本電気本社ビル(第16期賃料改定予定)

平成37年12月迄の定期借家契約で、**平成29年12月迄は中途解約不可**。更に、平成26年1月に取得後初の賃料改定を実施し、**平成29年12月迄は賃料も固定**。本テナントとの賃料改定においては、**賃料変動リスクを軽減した賃貸借契約**となっており円滑に対応

Ⅲ- 4. 足許の外部成長戦略

主要三用途		ターゲット	投資 スタンス	投資 比率
オフィス		東京都心部及び主要都市部の好立地に存する オフィスビルを軸とするポートフォリオを構築 ・ 高い交通利便性 ・ 良質なスペック（※築年が経過していても、築浅ビルと遜色ないスペックを有する物件 or 良好な管理状況にある物件は検討） ・ 豊富なテナント需要が見込まれるエリア	◎	75% 程度
オフィス 以外	住宅	今後も安定的な賃料・稼働率が見込まれるものの、 売買は過熱傾向、慎重に検討 ・ 高い交通利便性（駅近） ・ 浅い築年数 ・ 豊富なテナント需要が見込まれるエリア	△	25% 程度
	商業施設	三大都市圏及び全国主要都市部の 都市型商業施設・食品スーパーにターゲットを限定 ・ 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 ・ 汎用性を有する仕様	○	

オフィスを軸としながらも、マーケット環境を勘案した機動的な投資機会の確保により、ポートフォリオの収益の安定性と成長性を追及

各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえ、優良物件を取得

Ⅲ- 5. 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**

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（**スポンサーとの協働によりTOPの成長に資するスポンサー体制の再構築を検討**）

Next Stage

資産規模

2,100億円の達成

(物件数)

20

15

10

第14期末

規模 1,855.55億円
物件数 19
LTV 51.4%

約245億円取得
LTVを適切に
コントロール

Next Stage

規模 2,100億円
物件数 21~25程度
LTV 40~50%

日本電気本社ビルの
投資比率を20%とする
資産規模

更なる飛躍へ

1,700億円

1,800億円

1,900億円

2,000億円

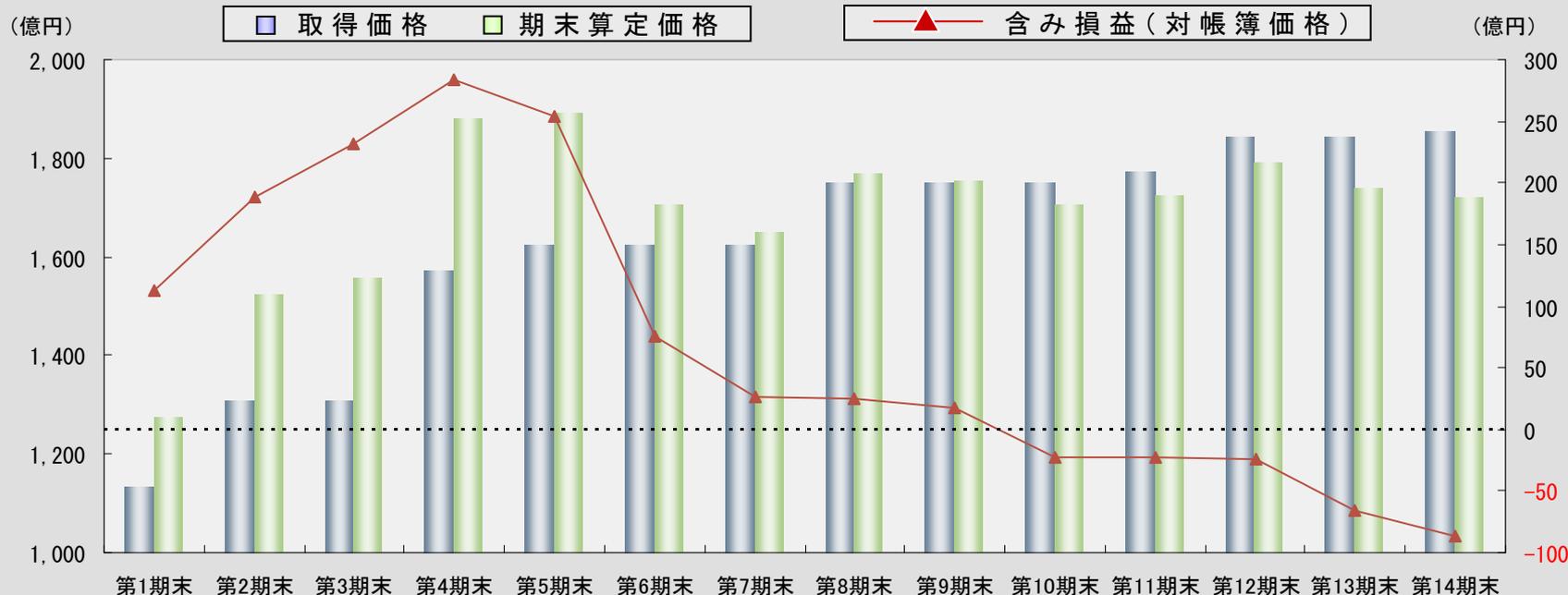
2,100億円

(資産規模)

セクションⅣ. 第14期の運用実績

IV-1. 資産規模の推移

資産規模の推移



	第1期末 H 18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	第13期末 H 24年 10月期	第14期末 H 25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	1,843. ⁴⁵ 億円	1,855. ⁵⁵ 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. ⁹⁵ 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. ⁹⁵ 億円	1,804. ⁴⁶ 億円	1,810. ⁰³ 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	1,738. ⁰⁰ 億円	1,723. ⁸⁰ 億円
含み損益	112. ⁵⁴ 億円	188. ⁹¹ 億円	232. ²⁴ 億円	284. ⁴⁹ 億円	254. ⁵⁵ 億円	76. ²⁴ 億円	27. ¹⁰ 億円	25. ²⁷ 億円	17. ³² 億円	△23. ²⁴ 億円	△23. ⁰² 億円	△24. ⁰⁵ 億円	△66. ⁴⁶ 億円	△86. ⁴³ 億円

※取得価格及び算定価格の詳細については、P25～P26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。

IV - 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14期末 帳簿価格 (A)	第11期末 算定価格 (注1)	第12期末 算定価格	第13期末 算定価格 (B)	第14期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C) - (A)	第13期算定 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	42,895	47,500	49,450	49,450	49,500	6,604	50
		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	30,540	38,500	36,400	32,100	30,800	259	△1,300
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	19,576	14,200	14,300	14,300	12,600	△6,976	△1,700
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,722	14,000	14,100	14,100	14,100	1,377	-
		赤坂王子ビル	9,660	9,779	9,560	9,080	7,990	8,060	△1,719	70
		芝公園ビル	5,770	5,857	3,410	3,420	3,420	3,470	△2,387	50
		新川中央ビル	5,610	5,804	-	5,790	5,790	5,780	△24	△10
	神田パークプラザ	5,156	5,070	4,930	4,930	4,900	4,910	△160	10	
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,647	2,390	2,390	2,390	2,410	762	20
	小計(9物件)	135,937	133,895	134,490	139,860	134,440	131,630	△2,265	△2,810	
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	11,306	10,300	10,400	10,400	10,500	△806	100
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,866	5,560	5,620	5,610	5,620	△2,246	10
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,902	3,810	3,860	3,860	3,880	△22	20
	その他周辺都市	メルビル	1,210	1,234	-	-	-	1,260	25	-
	小計(4物件)	26,445	24,309	19,670	19,880	19,870	21,260	△3,049	130	
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,431	-	2,550	2,580	2,580	148	-
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,177	6,960	6,950	7,060	7,030	△3,147	△30
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,984	4,780	4,880	4,970	4,980	△4	10
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,272	1,270	1,280	1,270	1,260	△12	△10
		トップレジデンス用賀	1,165	1,220	1,170	1,150	1,160	1,170	△50	10
	小計(5物件)	20,583	20,086	14,180	16,810	17,040	17,020	△3,066	△20	
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,712	2,670	2,450	2,450	2,450	△262	-
		小計(1物件)	2,590	2,712	2,670	2,450	2,450	2,450	△262	-
	合計(19物件)	185,555	181,003	171,010	179,000	173,800	172,360	△8,643	△2,700(注2)	

(注1) 上記の第11期末算定価格は、第12期中(平成23年11月25日付)に譲渡済の「日鉄本町ビル」を除いています。

(注2) 上記の第13期算定価格との差(C)-(B)の合計は、第14期中(平成25年4月30日付)に取得の「メルビル」を除いています。

IV - 3. 鑑定評価における還元利回り等一覧

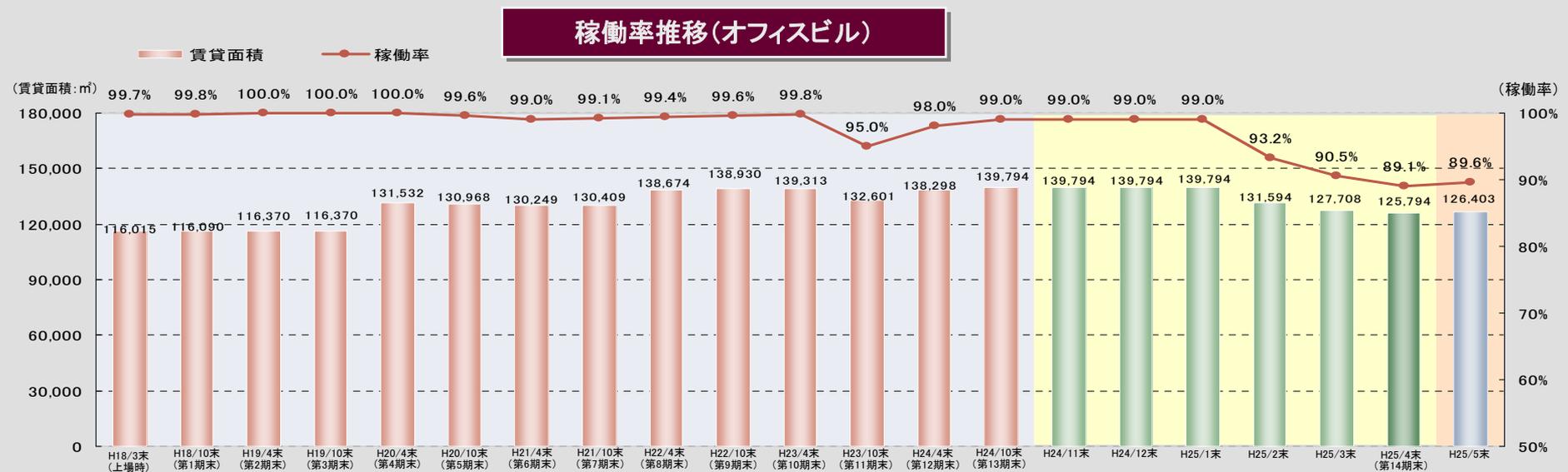
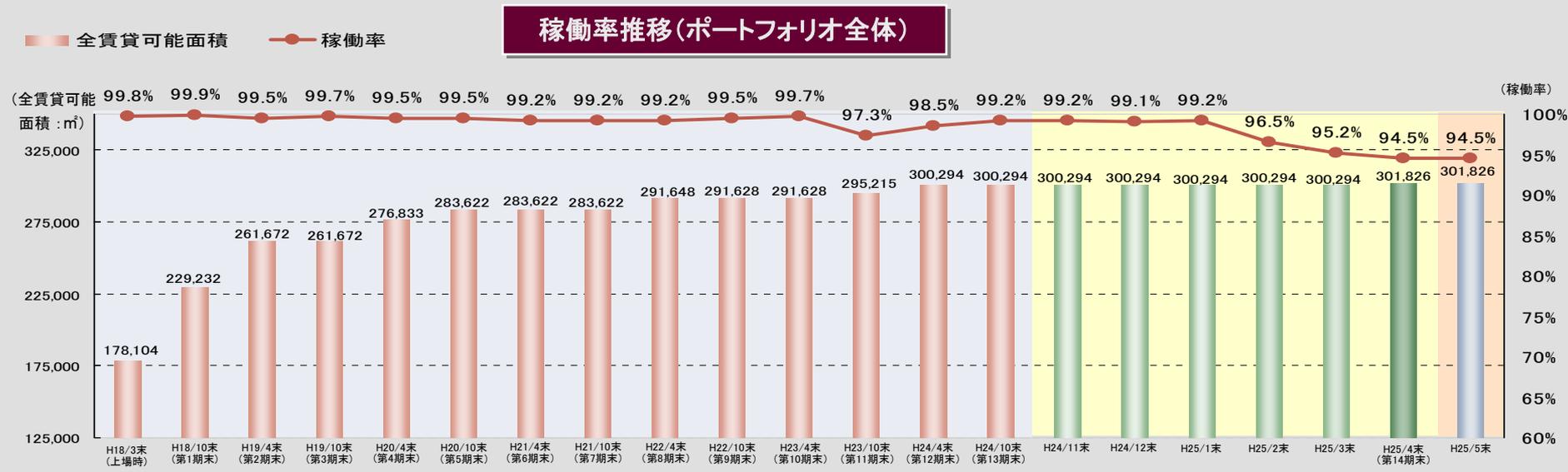
物件名	第10期			第11期			第12期			第13期			第14期		
	直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法	
		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り
日本電気本社ビル	4.3%	3.8%(2年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(2年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%
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%	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	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%	4.8%	4.3%	4.8%
神田錦町三丁目ビルディング	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%
赤坂王子ビル	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.4%	4.7%	4.5%	4.4%	4.7%	4.4%	4.3%	4.6%
芝公園ビル	4.9%	4.7%	5.0%	4.9%	4.7%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.9%	4.6%	5.0%
新川中央ビル	-	-	-	-	-	-	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%
神田パークプラザ	5.3%	4.8%	5.6%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	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%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	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%	6.1%	6.0%	5.8%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%
イトーヨーカドー東習志野店	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%
メルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.2%	6.2%	6.6%
トップレジデンス日本橋茅場町	-	-	-	-	-	-	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%
深沢ハウスHI棟	5.1%	4.8%	5.3%	5.0%	4.7%	5.2%	5.0%	4.7%	5.2%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%
エコロジー豊洲プロセンチュリー	5.4%	5.2%	5.6%	5.2%	5.0%	5.4%	5.2%	5.0%	5.4%	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	4.9%	5.3%
インプレス武蔵小金井	-	-	-	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%
トップレジデンス用賀	-	-	-	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%
OAK PLAZA(オークプラザ)	5.2%	5.0%	5.5%	5.2%	5.0%	5.5%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%

鑑定評価機関

評価対象物件

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

IV- 4. 稼働率の推移



IV- 4. 稼働率の推移

稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



IV - 5. 安定的な財務運営

財務の方針(安定的な財務運営)

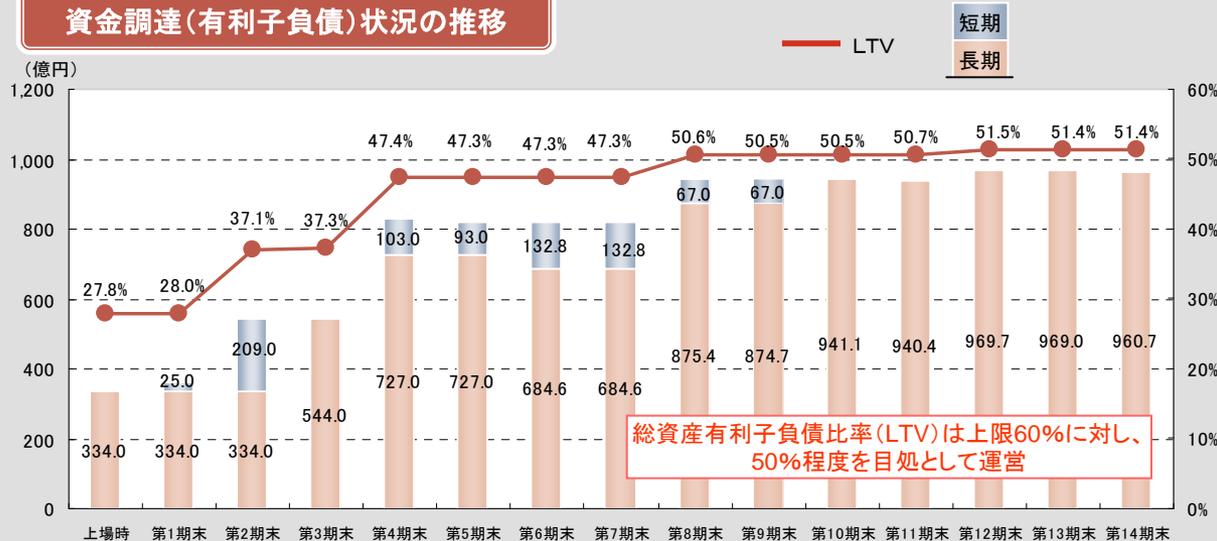
変動リスクへの対応 (金利の固定比率)

市場短期金利が低位安定している足許では、そのメリットを享受し、大口テナントの退去による収益の悪化に対応。

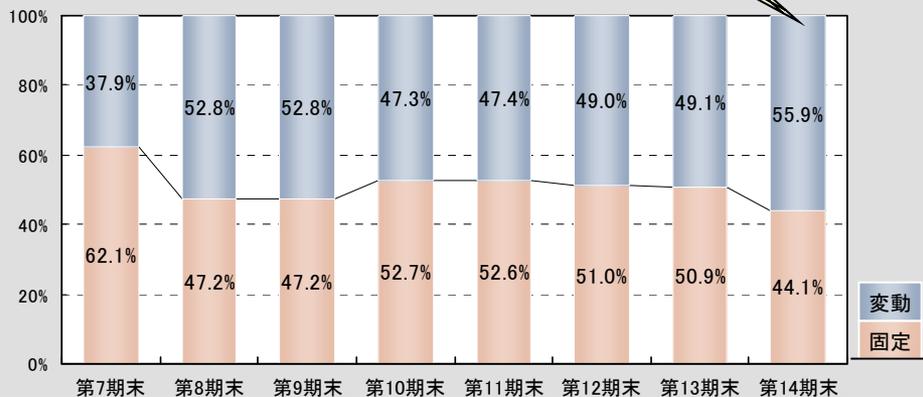
但し、市場金利動向をウォッチし、将来の金利変動リスクを鑑みたうえで、金利上昇局面では、金利の固定比率の引き上げを実施。

金利変動リスクへの対応

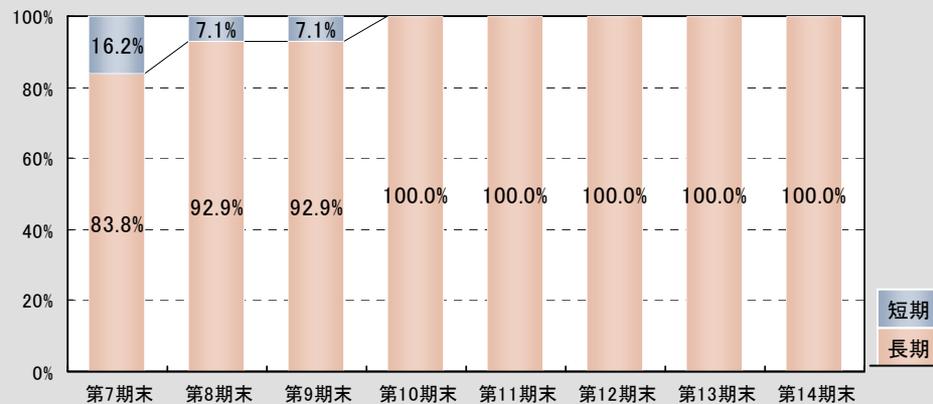
資金調達(有利子負債)状況の推移



固定比率



長期比率



IV - 6. 格付と有利子負債の状況(第14期末時点)

格付(発行体格付)の状況

Baa1 (ネガティブ)

ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)

A+ (安定的)

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 (H25.4.30)	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)	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
	計	135	2.42%			5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	1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)				
	計	4,000					
	三井住友信託銀行	7,000	0.63% (変動)	平成24年 11月30日	平成27年 9月30日	2年 5ヶ月	無担保 無保証
	三井住友銀行						
	三菱東京UFJ銀行						
	りそな銀行						
	計	7,000					
	みずほコーポレート銀行	3,075	0.63% (変動)	平成25年 3月27日	平成27年 9月30日	2年 5ヶ月	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行						
	計	3,075					
	三井住友信託銀行	16,700	1.39% (固定)	平成23年 3月3日	平成28年 2月29日	2年 10ヶ月	無担保 無保証
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							
計	16,700						
三井住友信託銀行	6,700	0.77% (変動)	平成23年 3月31日	平成28年 2月29日	2年 10ヶ月	無担保 無保証	
福岡銀行							
広島銀行							
山口銀行							
計	6,700						
三井住友信託銀行	3,000	0.63% (変動)	平成24年 3月30日	平成28年 10月31日	3年 6ヶ月	無担保 無保証	
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							
計	3,000						

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H25.4.30)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金	日本政策投資銀行	2,160	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	3年 4ヶ月	無担保 無保証
	計	2,160					
	三井住友信託銀行	19,040	0.53% (変動)	平成23年 11月30日	平成28年 11月30日	3年 7ヶ月	無担保 無保証
	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						
	計	19,040					
	三井住友信託銀行	9,000	0.63% (変動)	平成24年 6月29日	平成29年 6月30日	4年 2ヶ月	無担保 無保証
	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						
計	17,500						
三井住友信託銀行	4,670	0.75% (変動)	平成25年 3月27日	平成30年 3月27日	4年 11ヶ月	無担保 無保証	
みずほコーポレート銀行							
三井住友銀行							
三菱東京UFJ銀行							
計	4,670						
日本政策投資銀行	2,355	1.08% (固定)					
計	7,025						
三井住友信託銀行	1,230	0.75% (変動)	平成25年 4月30日	平成30年 4月30日	5年	無担保 無保証	
りそな銀行							
計	1,230						
計	87,430	0.92% (平均)				3年 4ヶ月 (平均)	
借入金 合計	87,565	0.93% (平均)				3年 4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	2年 1ヶ月	無担保 無保証	
有利子負債 合計	96,065	0.93% (平均)				3年 3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。金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

セクションⅤ. 第14期(平成25年4月期)決算詳細

V - 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13期(運用日数184日) 自:平成24年 5月 1日 至:平成24年10月31日	第14期(運用日数181日) 自:平成24年11月 1日 至:平成25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	5,636	5,844
2. 営業費用	2,939	3,397
賃貸事業費用	2,384	2,848
資産運用報酬	430	416
その他の営業費用	124	131
営業利益	2,697	2,447
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	3	3
受取利息	1	1
その他の営業外収益	1	2
2. 営業外費用	697	627
支払利息	503	438
投資法人債利息	42	42
その他営業外費用	151	147
経常利益	2,002	1,823
特別損失	-	-
税引前当期純利益金額	2,002	1,823
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	△0	0
当期純利益	2,001	1,822
当期未処分利益	2,001	1,822

■ 金銭の分配に係る計算書

科目	第13期(運用日数184日) 自:平成24年 5月 1日 至:平成24年10月31日	第14期(運用日数181日) 自:平成24年11月 1日 至:平成25年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期未処分利益	2,001	1,822
分配金の額	2,001	1,822
<1口あたり分配金(円)>	<12,912>	<11,759>
圧縮積立金繰入額	-	-
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,121百万円
- 管理業務費 : 400百万円
- 水道光熱費 : 207百万円 他

V - 2. 貸借対照表(要約)

科目	第13期 (平成24年10月31日現在)	第14期 (平成25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	7,144	5,047
現金及び預金	2,306	520
信託現金及び信託預金	4,538	4,180
その他の流動資産	299	346
II 固定資産合計	181,266	181,932
1. 有形固定資産計	180,444	181,002
建物等	982	969
土地	4,888	4,888
信託建物等	49,878	49,457
信託土地	124,695	125,686
2. 無形固定資産計	1	1
その他の無形固定資産	1	1
3. 投資その他の資産計	820	928
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	613	706
その他投資等	197	211
III 繰延資産合計	29	23
投資法人債発行費	29	23
資産合計	188,440	187,003

科目	第13期 (平成24年10月31日現在)	第14期 (平成25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	20,794	1,524
営業未払金	80	259
短期借入金	-	-
一年以内返済予定 長期借入金	19,235	135
未払金	252	247
未払費用	174	130
未払消費税等	102	20
前受金	945	726
デリバティブ債務	-	-
その他の流動負債	3	5
II 固定負債合計	83,341	101,351
投資法人債	8,500	8,500
長期借入金	69,167	87,430
預り敷金及び保証金	125	101
信託預り敷金及び保証金	5,512	5,286
繰延税金負債	25	26
デリバティブ債務	10	7
その他の固定負債	-	0
負債合計	104,136	102,876
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,311	84,132
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金	2,051	1,872
圧縮積立金	49	49
当期末処分利益	2,001	1,822
II 評価・換算差額等合計	△6	△5
繰延ヘッジ損益	△6	△5
純資産合計	84,304	84,127
負債純資産合計	188,440	187,003

V - 3. 財務指標

項目	第12期末		第13期末		第14期末		備考
	自 平成 23年11月 1日 至 平成 24年 4月30日		自 平成 24年 5月 1日 至 平成 24年10月31日		自 平成 24年11月 1日 至 平成 25年 4月30日		
実質運用期間	182日		184日		181日		
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	51.5%		51.4%		51.4%		期末有利子負債額/期末総資産額
賃貸NOI(Net Operating Income)	4,126百万円		4,368百万円		4,117百万円		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	4.5%		4.7%		4.4%		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)	2,815百万円		3,117百万円		2,944百万円		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	18,165円		20,113円		18,996円		FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.1%		1.1%		1.0%		経常利益/((期首総資産額＋期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.2%)		(2.1%)		(2.0%)		(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)	2.4%		2.4%		2.2%		当期純利益/((期首純資産額＋期末純資産額)/2)
(年換算)	(4.8%)		(4.7%)		(4.4%)		(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	5.1%		5.6%		4.7%		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	0.85		0.74		1.07		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	44.7%		44.7%		45.0%		期末純資産額/期末総資産額

V - 4. 投資主の状況

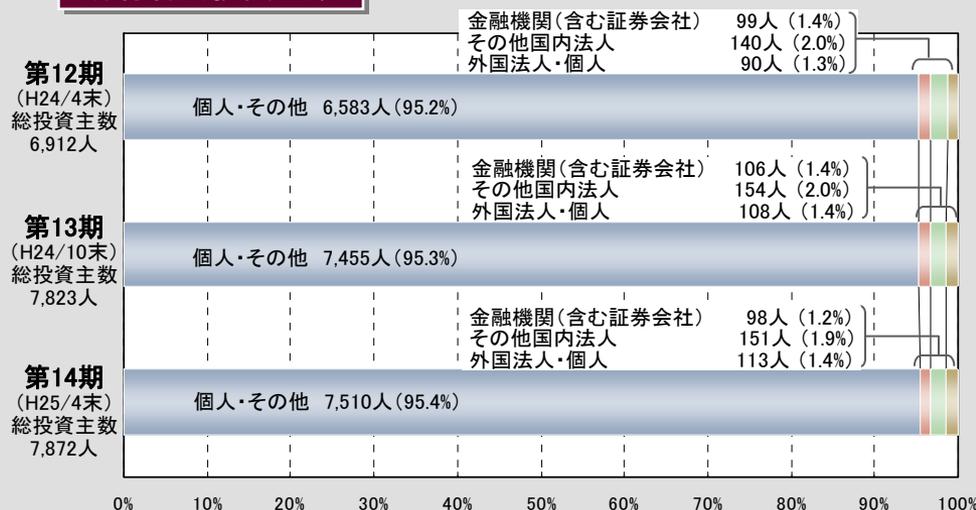
投資口分布状況(第14期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	24,296	15.7%	7,510	95.4%
金融機関(含む証券会社)	101,431	65.4%	98	1.2%
その他国内法人	12,250	7.9%	151	1.9%
外国法人・個人	17,023	11.0%	113	1.4%
合計	155,000	100.0%	7,872	100.0%

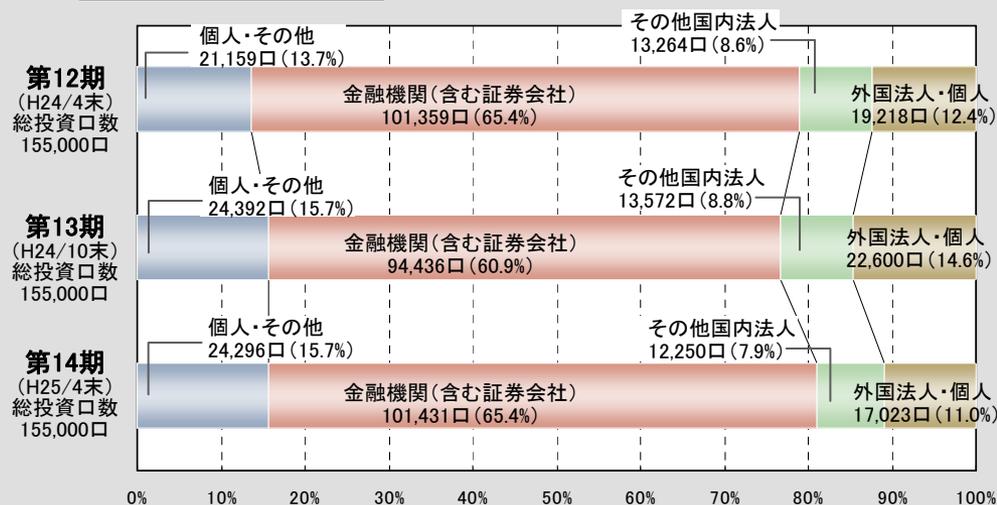
主要な投資主の状況(第14期末時点)

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)	38,988	25.2
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,798	5.7
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,782	4.4
4	株式会社北洋銀行	6,139	4.0
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,689	3.0
6	三井住友信託銀行株式会社	3,176	2.0
7	王子不動産株式会社	3,162	2.0
7	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	2.0
9	メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイビーワイ	3,066	2.0
10	株式会社池田泉州銀行	3,040	2.0
11	朝日火災海上保険株式会社	2,927	1.9
12	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,691	1.7
13	株式会社南日本銀行	1,550	1.0
14	株式会社伊予銀行	1,500	1.0
15	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,465	0.9
	合計	91,135	58.8

所有者別投資主数

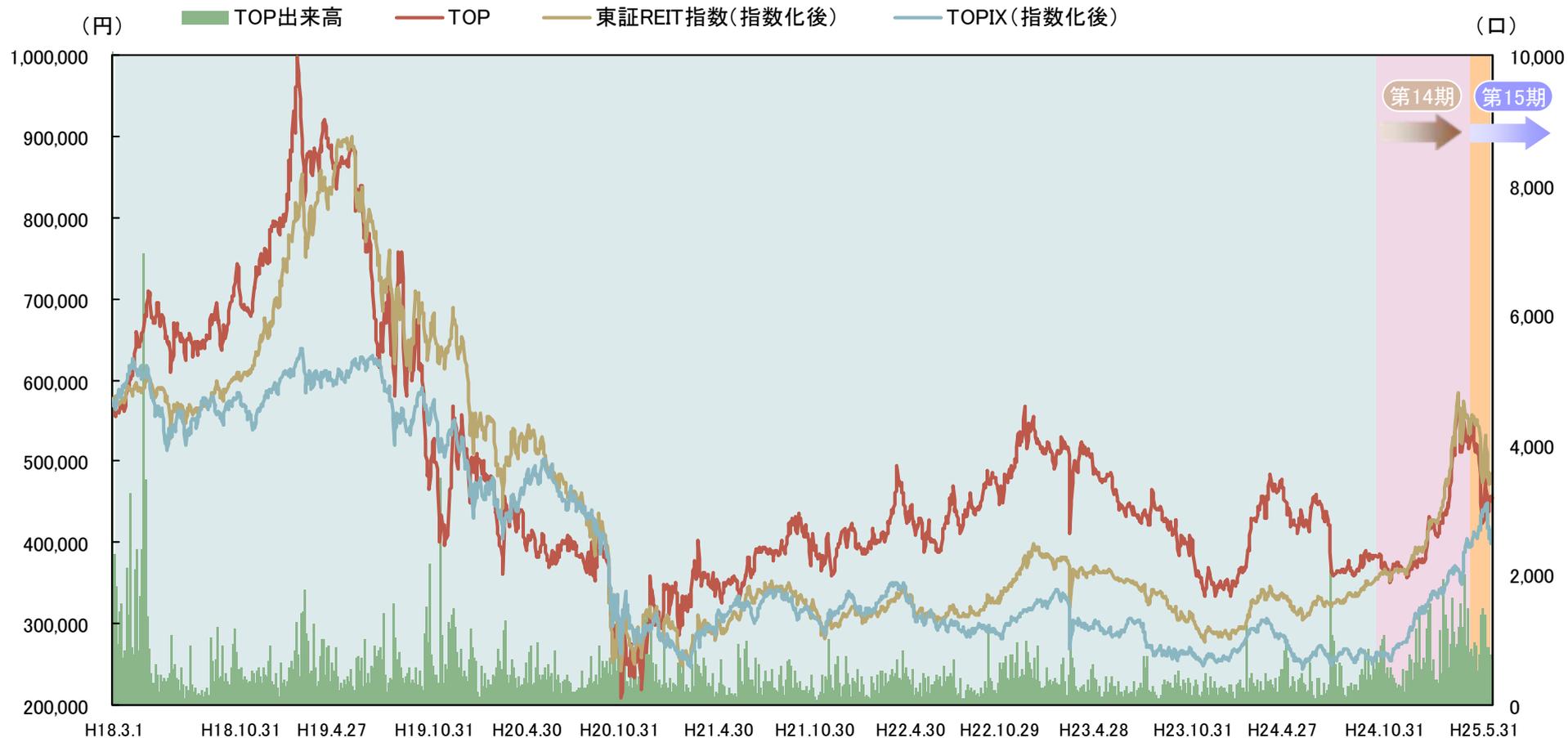


所有者別投資口数



※本ページ記載の比率は小数点第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。

V - 5. 投資口価格の推移 (H18.3.1~H25.5.31)



トップリート投資法人 期末価格(終値ベース)	52. ² 万円 (H25.4.30)	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Ⅵ. 参考資料:ポर्टフォリオの概要

VI - 1. ポートフォリオマップ(第14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



宮城県仙台市
メルビル



VI - 2. ポートフォリオサマリー(第14期末時点)

取得資産総額 : 1,855.⁵⁵億円

総賃貸可能面積 : 301,825.⁸⁷m²

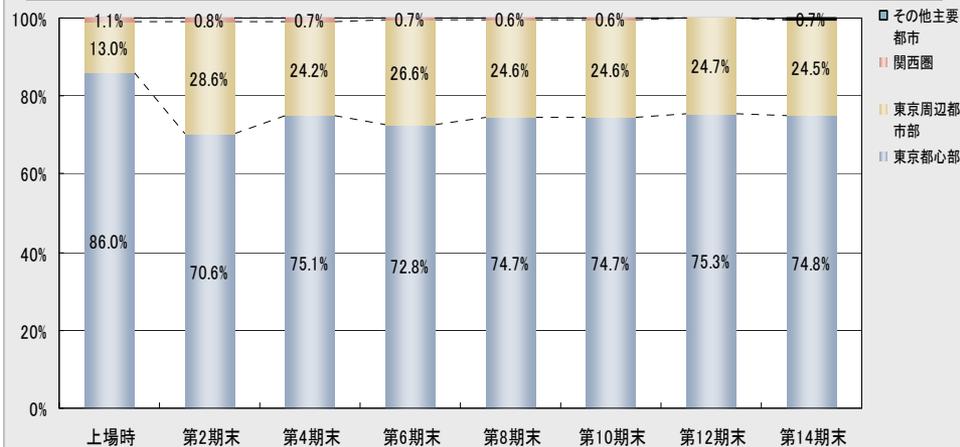
投資物件数 : 19物件

PML : 2.6%

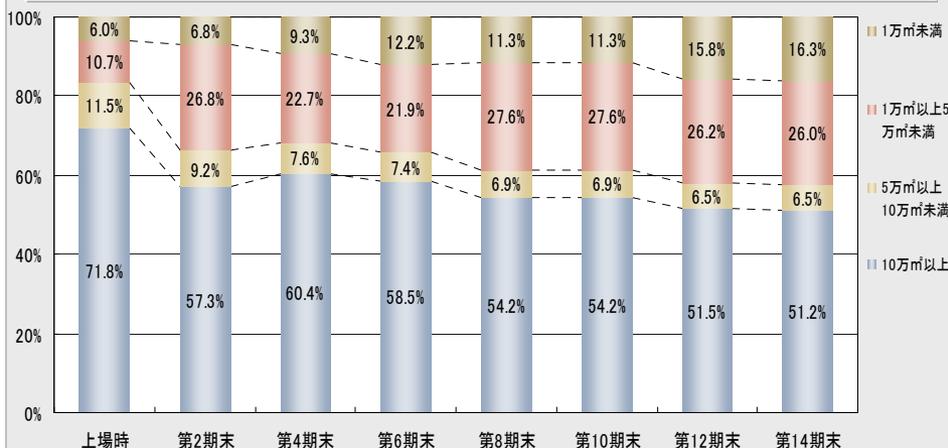
用途区分



地域区分

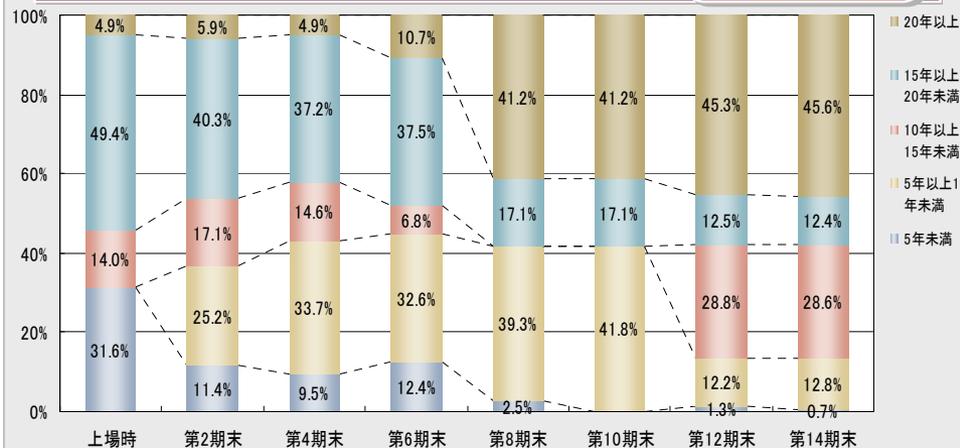


規模区分(延床面積ベース)



築年数区分

第14期末平均: 19.1年



VI - 3. ポートフォリオ一覧(第14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	22.6	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	23,170.40	平成13年10月	33,000	17.8	41.8	3	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	6.8	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	98.8	6	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	62.4	2	9.7
		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	89.6	1	2.8
小計(9物件)					—	141,129.99	—	135,937	73.3	89.1	26	—
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	2.3	100.0	3	8.5
	その他主要 都市	メルビル	宮城県仙台市	平成25年4月30日	1,756.32	1,580.70	昭和55年1月	1,210	0.7	100.0	1	3.8
小計(4物件)					—	129,403.09	—	26,445	14.3	100.0	7	—
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	95.2	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	5.7	97.3	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	92.5	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	90.5	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	94.7	1	8.6
小計(5物件)					—	25,170.94	—	20,583	11.1	95.0	5	—
資産 その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都千代田区	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(19物件)					—	301,825.87	—	185,555	100.0	94.5	39	2.6

VI - 4. 物件別賃貸事業収支(第14期)

(単位:百万円)

	日本電気 本社ビル	晴海 アイランド トリトンスクエア オフィスタワー Y	晴海 アイランド トリトンスクエア オフィスタワー Z (注)	神田錦町 三丁目 ビルディング (注)	赤坂王子 ビル	芝公園 ビル	新川中央 ビル	神田 パーク プラザ	ファーレ イースト ビル	相模原 ショッピング センター	イー ヨーカドー 東習志野 店	武蔵浦和 ショッピング スクエア	メルビル	トップ レジデンス 日本橋茅 場町	深沢 ハウス HI棟	エコロジー 豊洲 プロセン チュリー	インプレス 武蔵 小金井	トップ レジデンス 用賀	OAK PLAZA (オーク プラザ)
稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	1日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,372			239	87	199	173	139	407	236	129	0	88	238	167	44	37	94
賃貸収入	1,370	921			239	87	199	173	139	407	236	129	0	85	233	155	41	36	94
賃貸事業費用 合計	213	799			82	27	30	42	67	59	34	22	0	14	58	42	11	7	18
管理業務費	1	168			21	7	13	8	32	2	1	1	0	9	33	22	6	4	0
公租公課	205	89			39	8	0	13	11	52	27	14	-	-	15	8	2	1	13
水道光熱費	-	77			15	8	13	13	21	-	-	-	-	1	0	1	0	0	-
修繕費	3	459			3	3	3	6	0	3	3	4	-	3	6	9	2	0	3
損害保険料	1	2			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	1	2			2	-	0	0	1	1	0	1	0	0	2	0	0	0	1
NOI (NOI利回り)	1,157 (5.5%)	573 (3.5%)	271 (2.7%)	355 (5.6%)	156 (3.2%)	59 (2.0%)	168 (6.0%)	130 (5.1%)	71 (6.9%)	347 (5.8%)	201 (4.5%)	106 (4.9%)	0 (9.0%)	73 (6.2%)	180 (3.4%)	125 (4.9%)	32 (5.3%)	29 (5.1%)	76 (5.9%)
減価償却費	228	246	120	34	32	17	34	13	31	55	72	49	1	27	65	45	17	13	12
賃貸事業利益	928	326	150	320	123	41	134	116	40	292	128	57	△0	46	114	80	14	16	63
資本的支出	330	17	7	1	5	4	21	0	-	0	13	0	-	-	0	0	-	-	40

冷凍機更新・中央監視システム更新・外調機更新 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。

VI - 5. 個別物件概要(オフィスビル)



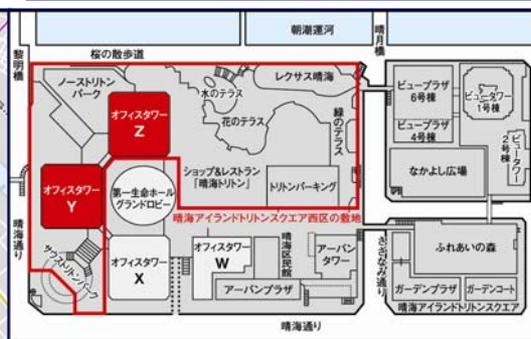
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.0 ⁵ m ²
竣工年月	平成2年1月
所有形態	所有権 〔不動産信託受益権の 準共有持分50%〕
取得価格	419.5億円



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	267,132.6 ⁷ m ²
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	267,132.6 ⁷ m ²
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



VI - 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



VI - 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



VI - 6. 個別物件概要(商業施設)



物件名	相模原ショッピングセンター
所在地	神奈川県相模原市 南区古淵三丁目
延床面積	56,351.42㎡
竣工年月	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	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	昭和55年1月 (平成17年7月増築)
所有形態	所有権
取得価格	12.1億円



VI - 7. 個別物件概要(住宅)



物件名	深沢ハウスHI棟
所在地	東京都世田谷区深沢二丁目
延床面積	12,135.36㎡
竣工年月	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	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



VI - 8. 個別物件概要(住宅・その他)



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

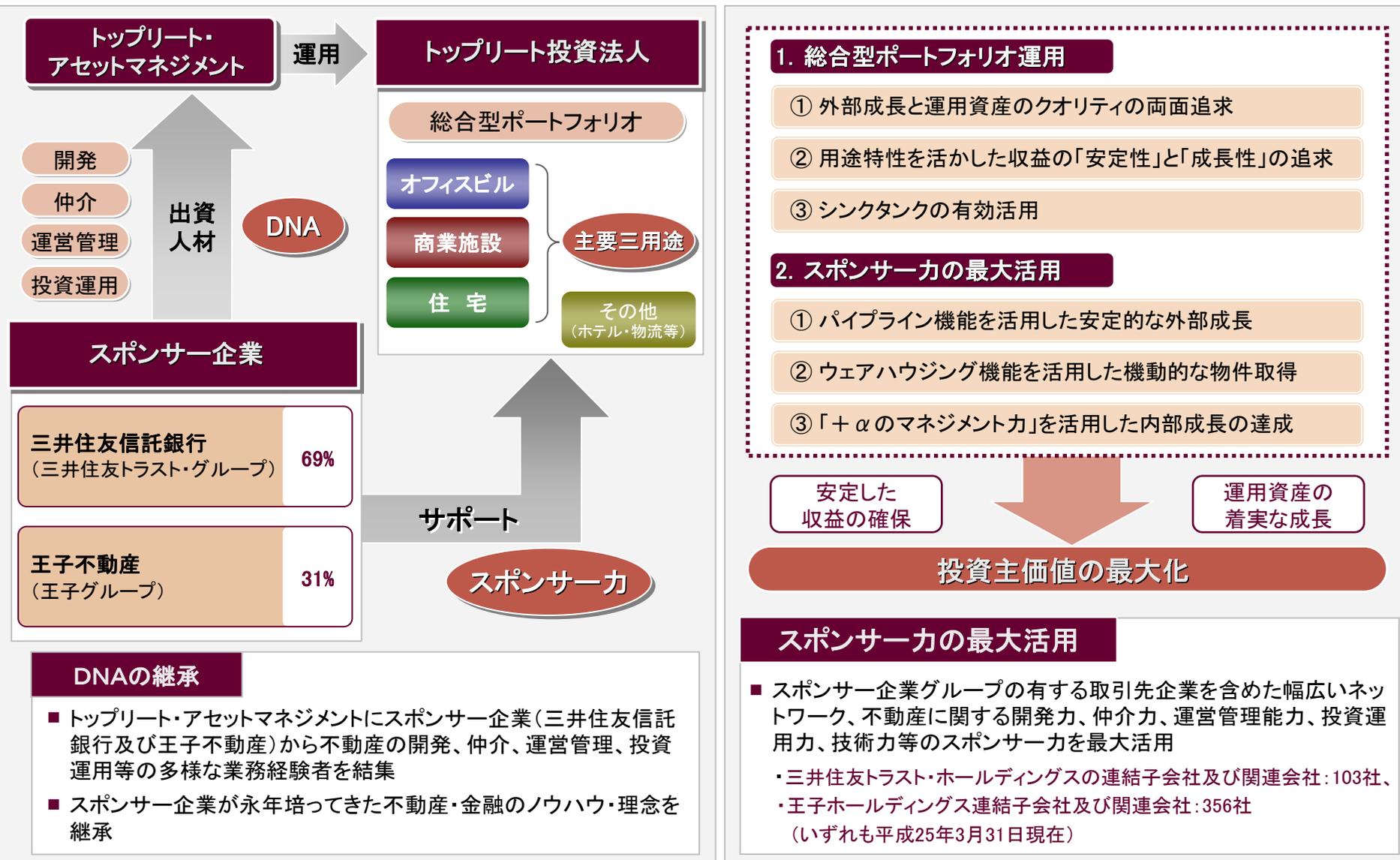
物件名	トップレジデンス用賀
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目
延床面積	1,894.35㎡
竣工年月	平成20年2月
所有形態	所有権
取得価格	11.65億円

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



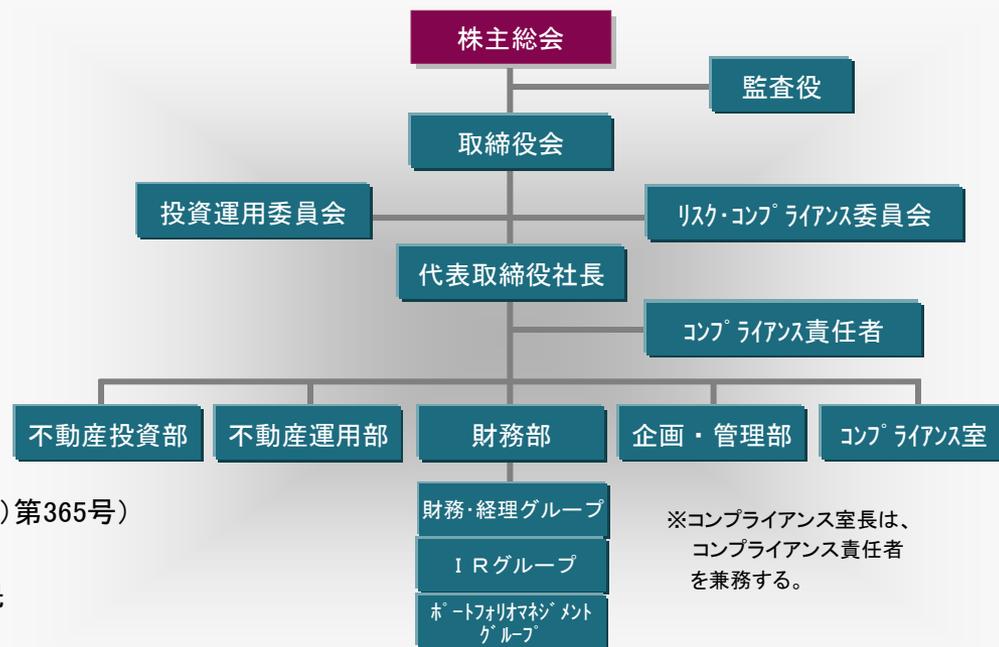
セクションⅦ. 参考資料:運用体制

VII - 1. TOP REITの特徴と運用戦略

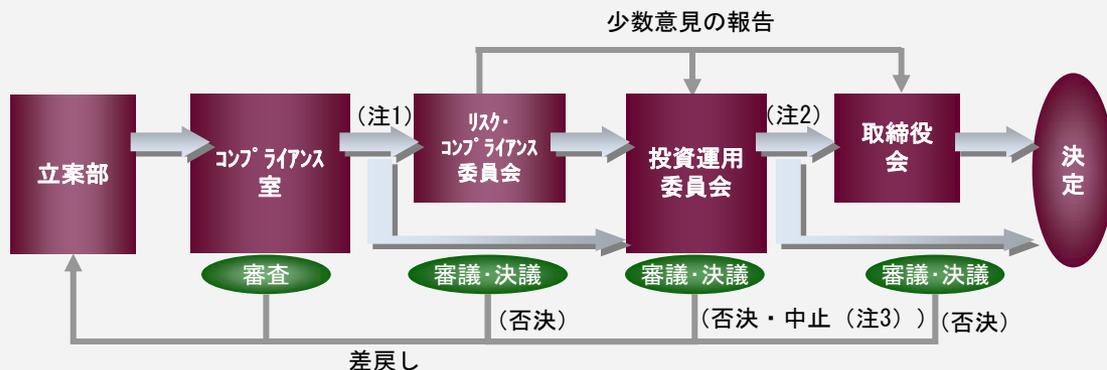


VII - 2. 運用会社の概要

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	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グループ>

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

平野 (E-mail : Nobuyuki.Hirano@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。