

証券コード

8982



TOP REIT, Inc.

トップリート投資法人 第15期 決算説明会資料

平成25年5月1日～平成25年10月31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15期(2013年10月期)の課題と実績の総括

- I-1. 第15期の課題と実績のまとめ
- I-2. 内部成長の課題と実績
「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致状況」
- I-3. 内部成長の課題と実績 「賃料改定」
- I-4. 第15期決算サマリー

セクションⅡ. 公募増資の実施(第16期(2013年11月))

- Ⅱ-1. 今後の更なる成長の加速化に向けた公募増資
- Ⅱ-2. スポンサーサポート
- Ⅱ-3. 新規取得物件「銀座王子ビル」
- Ⅱ-4. 新規取得物件「新宿EASTビル」
- Ⅱ-5. 新規取得物件「コジマ×ビックカメラ柏店」

セクションⅢ. 第16期・第17期の業績予想

- Ⅲ-1. 第16期・第17期の業績予想の前提条件と業績予想
- Ⅲ-2. 第16期・第17期の業績予想
- Ⅲ-3. 第16期・第17期の業績予想(詳細)

セクションⅣ. 足許の戦略

- Ⅳ-1. マーケットの見通し
- Ⅳ-2. 足許の内部成長戦略
- Ⅳ-3. 足許の外部成長戦略
- Ⅳ-4. 足許の財務戦略
- Ⅳ-5. 更なる成長の加速化

セクションⅤ. 第15期の運用実績

- V-1. 資産規模の推移
- V-2. 期末算定価格
- V-3. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- V-4. 稼働率の推移
- V-5. 格付と有利子負債の状況(第15期末現在)

セクションⅥ. 第15期(2013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(2006.3.1～2013.11.29)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオの概要

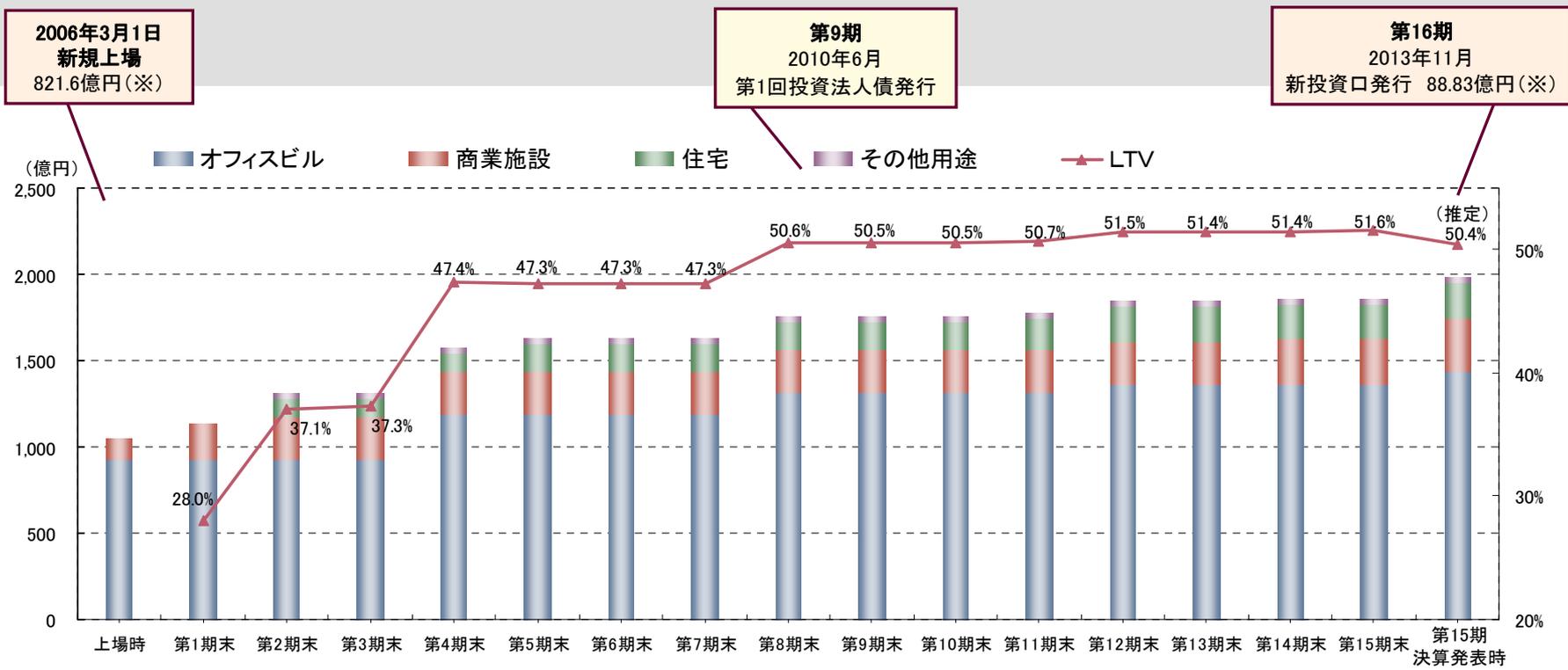
- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ(2013年11月末日現在)
- Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(2013年11月末日現在)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(2013年11月末日現在)
- Ⅶ-4. 物件別賃貸事業収支(第15期)
- Ⅶ-5. 個別物件概要(オフィスビル)
- Ⅶ-6. 個別物件概要(商業施設)
- Ⅶ-7. 個別物件概要(住宅)
- Ⅶ-8. 個別物件概要(住宅・その他)

セクションⅧ. 参考資料:運用体制

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

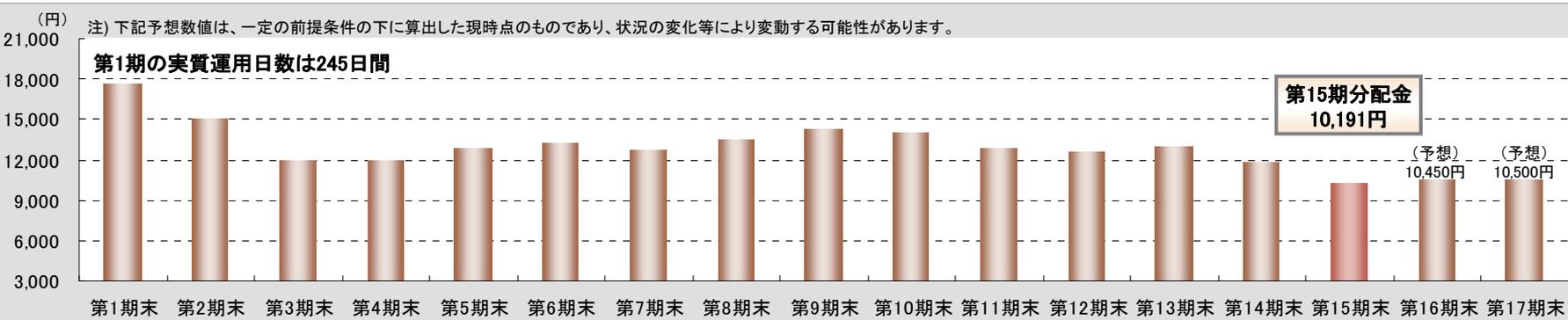
TOPICS. 上場以降の概観

トピックス & 外部成長 & 財務状況



(※) OAIに伴う第三者割当を含みます。

分配金



セクション I . 第15期(2013年10月期)の課題と実績の総括

I - 1. 第15期の課題と実績のまとめ

“成長へのステップの礎を築く” 決意で臨んだ第15期

プラスαの確保

期初課題

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
テナント誘致

新規テナント3社と賃貸借契約を締結
(うち、1社は第16期の成約)
2014年2月には稼働率87.5%まで進捗の見込み

マーケット環境等を踏まえた的確な賃料改定

相模原ショッピングセンターの契約更改を完了
オフィスビルの賃料改定は平均4.6%減額で着地

成長へのステップ

期初課題

実績

新規物件の取得による収益の積み上げ

第15期活動の成果により
スポンサー力を活用した3物件の取得に目処

第16期初の公募増資へ

「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致状況」

新たに3テナント、約1,750坪を成約。2014年2月に稼働率87.5%まで進捗見込み
 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 ◆

階数	前テナントの解約日	フロア毎の賃貸状況	
15階	2013年2月末日	2013年9月1日 賃貸借契約開始 (約443坪)	(注2)
14階		(注3)	
13階	2013年1月末日	2013年6月1日 賃貸借契約開始 (約1,454坪)	
12階			
11階			
10階		2014年2月1日 賃貸借契約開始 (約1,170坪)	
9階	2013年2月末日		
8階	2013年3月末日		
7階	—	継続入居中	
6階	—		
5階	—		
4階	—		
3階	2013年 2月末日・3月末日		(注1)

継続したリーシング活動の結果

- 部分につき第14期中に成約
- 部分につき第15期中に成約
- 部分につき第16期中に成約

(注1) 2013年3月及び4月にスポンサー企業グループの関連会社2社による館内増床(約80坪)

(注2) 2014年1月8日 賃貸借契約開始(約135坪)

(注3) 14階はテナント従業員用の食堂施設であり、賃貸可能面積に含みません。

【今後の活動方針】

- ・ 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
- スポンサー企業及びPM会社との連携を図り

早期のリースアップ完了を目指す

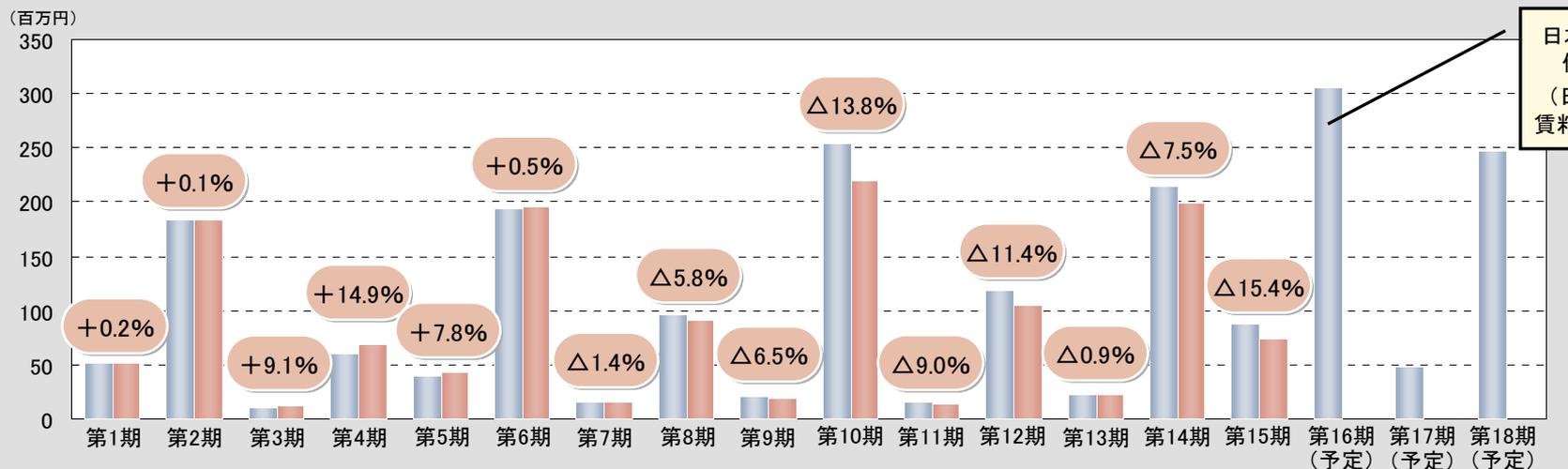
	2013年 5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	2014年 1月末	2月末
稼働率(%)	41.8	62.5	62.5	62.5	68.9	68.9	68.9	68.9	70.8	87.5
空室面積(坪)	4,079	2,625	2,625	2,625	2,182	2,182	2,182	2,182	2,046	875
総テナント数	3	4	4	4	5	5	5	5	6	7

I - 3. 内部成長の課題と実績 「賃料改定」

【マーケット環境等を踏まえた的確な賃料改定】

- 第15期：オフィスビル6テナント及び商業施設2テナント(前期末時点ポートフォリオの賃料比率 11.1%)
オフィスビル(6テナント)の賃料改定は平均4.6%の減額で着地
相模原ショッピングセンターは6年間の契約更新、計画の範囲内の減額で着地
- 第16期：日本電気本社ビル
 2013年9月30日付で**増額改定で合意済み**。改定後の賃料は**2017年12月迄の固定**

◆ 第15期賃料改定実績(住宅除く) ◆



第15期 全8テナント(住宅除く)：据置き3件・減額5件

I-4. 第15期決算サマリー

科目	第15期実績	第15期予想 (2013年6月13日発表)	増減 (対第15期予想比)		第14期実績	増減 (対第14期実績比)	
			増減額	増減率		増減額	増減率
実質運用期間	184日	184日	-	-	181日	-	-
営業収益	5,154百万円	5,125百万円	+28百万円	+0.6%	5,844百万円	△690百万円	△11.8%
営業利益	2,172百万円	2,112百万円	+60百万円	+2.9%	2,447百万円	△274百万円	△11.2%
経常利益	1,580百万円	1,504百万円	+75百万円	+5.1%	1,823百万円	△243百万円	△13.3%
当期純利益	1,579百万円	1,503百万円	+76百万円	+5.1%	1,822百万円	△243百万円	△13.3%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	-	-
1口当たり分配金	10,191円	9,700円	+491円	+5.1%	11,759円	△1,568円	△13.3%
期末投資物件数	19物件	19物件	-	-	19物件	-	-
期末算定価格合計	170,470百万円	-	-	-	172,360百万円	△1,890百万円	△1.1%

■ 第15期実績と予想との主な差異

営業収益: +28百万円

- 季節的要因等による水道光熱費収入の増加
- 解約違約金・更新料の收受増

営業利益: +60百万円 (上記営業収益に以下の営業費用増減分が反映(+32百万円))

- 後継テナントとの契約締結の一部が翌期にずれたことによる費用(仲介手数料)減
- 修繕工事の一部が資本的支出に振替えとなったことによる費用減
- 季節的要因等による水道光熱費支出の増加

経常利益: +75百万円 (上記営業利益に以下の営業外損益が反映(+15百万円))

- 保険金収入

■ その他参考情報

項目	第15期実績	第14期実績
期末テナント数	40	39
期末総賃貸可能面積	301,825.87㎡	301,825.87㎡
期末稼働率	96.7%	94.5%
当期減価償却費	1,115百万円	1,121百万円
当期資本的支出額	176百万円	443百万円
期末投資口価格	457,500円	522,000円
期末時価総額	70,912百万円	80,910百万円

セクションⅡ．公募増資の実施(第16期(2013年11月))

II-1. 今後の更なる成長の加速化に向けた公募増資

分配金水準の維持・向上の礎となる公募増資の実施 運用資産のクオリティと投資利回りの両面追求

新規物件の取得によるポートフォリオの変化

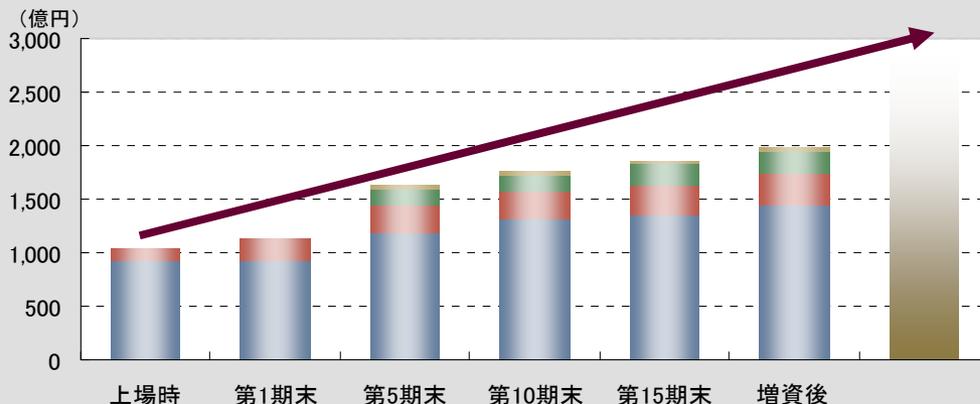
	第15期		新規取得物件		新規物件取得後
物件数	19物件		3物件		22物件
取得価額	1,855億円		123億円		1,978億円
東京都心部投資比率	74.8%	+	63.4%	=	74.1%
NOI利回り	4.1%		5.6%		4.5%
償却後利回り	2.9%		4.1%		3.3%

増資の概要

	公募	第三者割当
払込日	2013年11月25日	2013年12月13日
発行投資口数	20,000口	1,000口
発行価格	438,750円	—
発行価額	423,000円	423,000円
発行価額総額	8,460,000,000円	423,000,000円

着実に資産規模を拡大
今後は更なる成長に向けて成長スピードを加速化

■ オフィスビル ■ 商業施設 ■ 住宅 ■ その他用途



分配金の希薄化に配慮した分配金水準の向上と
LTVの低下 51.6%→50.4% (推定) を実現



スポンサー力の最大活用 of 成果



【財務運営】

銀行借入を併用し
分配金に配慮
メインスポンサーからの
機動的な借入を実施

【外部成長】

新規3物件取得時に
スポンサーのパイプライン機能
を活用

借入先	三井住友信託銀行
借入金額	4,500百万円
借入実行日	2013年11月28日
返済期日	2014年 4月30日



II-3. 新規取得物件「銀座王子ビル」

東京都心部オフィスビル



王子不動産のサポートにより王子ホールディングスから取得
価格競争に晒されることなく相対取引を実現

NOI利回り : 4.9%

※NOI利回り=鑑定評価書に記載の直接還元法による1年間の賃貸純収益÷取得価額

【取得のポイント】

- 東京メトロ「銀座」駅から徒歩3分・「東銀座」駅から徒歩1分・「銀座一丁目」駅から徒歩6分、JR「有楽町」駅から徒歩9分の高い交通利便性
- 銀座エリアでも不動産として特に希少性が高い「銀座四丁目」に所在、「銀座住所」のブランド力によるテナントへの高い訴求力
- 2006年に外部テナント賃貸向けにリニューアルを実施、OAフロア、個別空調システム、セキュリティシステムの導入による館内利用

24時間対応等、近時のテナントニーズを満たす設備スペック

銀座王子ビルの概要

所在地	東京都中央区銀座四丁目9番8号
地積	421.37㎡(借地部分24.36㎡含む)
延床面積	3,251.03㎡
構造・階数	SRC造陸屋根地下2階付9階建
竣工年月	1991年1月
所有形態	所有権(土地の一部について借地権)
取得価額	2,000,000千円
鑑定評価額	2,000,000千円(2013年9月30日時点)



II-4. 新規取得物件「新宿EASTビル」

東京都心部オフィスビル



スポンサーグループ企業がサブAM業務を受託している私募ファンドから取得
スポンサーグループより情報提供を受け取引を実現

NOI利回り : 5.5%

※NOI利回り

=鑑定評価書に記載の直接還元法による1年間の賃貸純収益÷取得価額

【取得のポイント】

- 東京メトロ「新宿御苑前」駅及び都営地下鉄「曙橋」駅よりそれぞれ徒歩約7分に立地、東京メトロ丸ノ内線利用で「東京」駅まで約16分の交通利便性
- 都内屈指の商業繁華性のあるJR「新宿」駅への良好なアクセス、集客性・繁華性を重視する企業への高い訴求力
- 基準階の天井高2,800mm、基準階面積が約390坪、

新宿EASTビルの概要

所在地	東京都新宿区富久町10番5
地積	3,208.20㎡
延床面積	10,704.44㎡
構造・階数	RC造陸屋根地下2階付6階建
竣工年月	2002年10月
所有形態	所有権
取得価額	5,800,000千円
鑑定評価額	6,110,000千円



更に、200mmのOA床が敷設され、床荷重500kg/㎡のコンピュータ設備用のヘビーデューティーゾーンが設置された高いスペック

- 大手ゼネコンの鹿島建設株式会社の設計・施工により2002年に竣工比較的築浅物件であり、ポートフォリオ全体の平均築年数の引き下げに貢献

II-5. 新規取得物件「コジマ×ビックカメラ柏店」

東京周辺都市部 商業施設

三井住友信託銀行のサポートにより
スポンサーグループ企業がAM業務を受託している
私募ファンドから取得

NOI利回り : 6.0%

※NOI利回り

＝鑑定評価書に記載の直接還元法による1年間の賃貸純収益÷取得価額

【取得のポイント】

- 恵まれた商圈人口、商業地として優良なマーケット環境
- 主要幹線道路の国道16号に面した高い視認性
- コジマを中心に、ニトリ・セリア等の集客力が高く、相性の良い業態で構成、回遊性と利便性の高い施設
- コジマ店舗は親会社であるビックカメラとのコラボレーション効果を前面に打ち出してリニューアルオープン。競争力の維持・向上が図られた同社内でも優良店舗

コジマ×ビックカメラ柏店の概要

所在地	千葉県柏市大山台一丁目10番 他
地積	19,053.98㎡
延床面積	A棟: 10,090.80㎡・B棟: 10,346.56㎡
構造・階数	S造陸屋根4階建及びS造陸屋根3階建
竣工年月	2000年9月
所有形態	所有権
取得価額	4,500,000千円
鑑定評価額	4,740,000千円



セクションⅢ. 第16期・第17期の業績予想

Ⅲ-1. 第16期・第17期の業績予想の前提条件と業績予想

運用状況の予想の前提条件

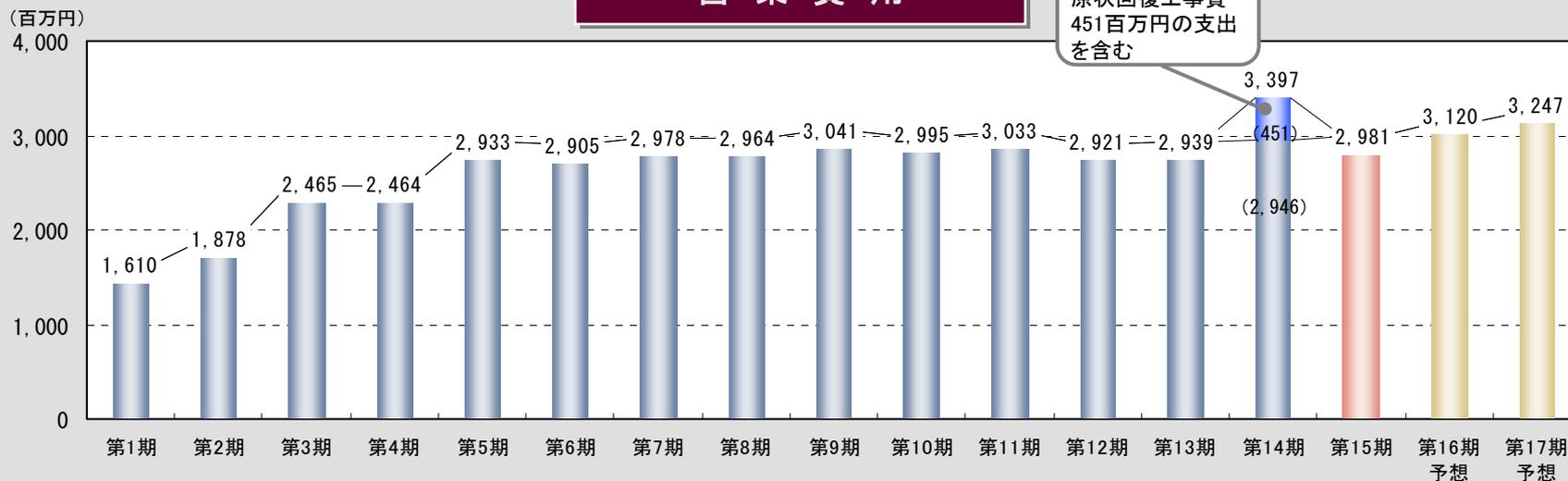
	第16期（2014年4月期）						第17期（2014年10月期）	
保有資産	第15期末時点で保有する19物件に、2013年11月28日付で取得済みの3物件を加えた22物件を前提							
発行済投資口数	176,000口							
有利子負債	期末時点：100,430百万円 ・短期借入金4,500百万円を2014年3月31日付で期限前弁済し、同額を長期借入金に借り換え ・期中に67百万円の約定弁済						期末時点：100,362百万円 ・返済期日を迎える長期借入金4,000百万円を長期借入金に借り換え ・期中に67百万円の約定弁済	
晴海トリトンスクエアの想定稼働率	2013/11	2013/12	2014/1	2014/2	2014/3	2014/4	2014/5 ~ 2014/10	
	68.9%	68.9%	70.8%	87.5%	87.5%	87.5%	87.5%	
賃料改定	総賃料割合34.9%の改定につき、一定水準の変動を勘案						総賃料割合5.5%の改定につき、一定水準の変動を勘案	
営業費用	固定資産税等 580百万円・減価償却費 1,200百万円						固定資産税等 638百万円・減価償却費 1,210百万円	
営業外費用	新投資口発行及び売出しに係る費用40百万円を3年間で償却 626百万円(うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用613百万円)						新投資口発行及び売出しに係る費用40百万円を3年間で償却 633百万円(うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用620百万円)	
分配金	内部留保(78百万円)は取り崩さないことを前提							

営業収益

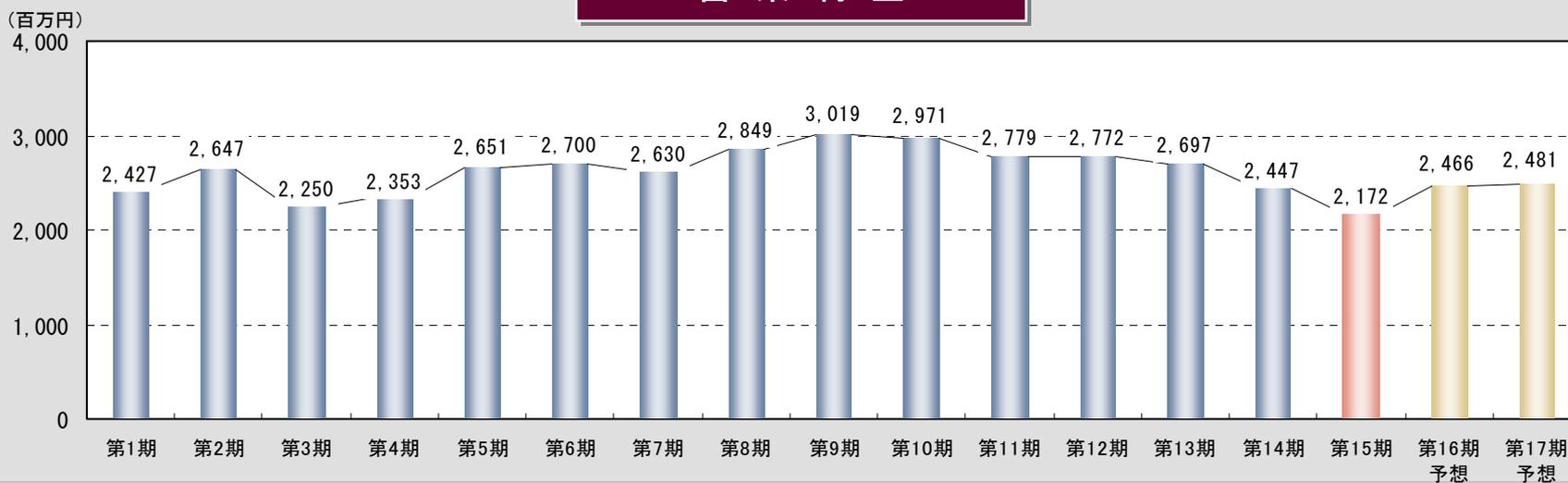


Ⅲ-2. 第16期・第17期の業績予想

営業費用

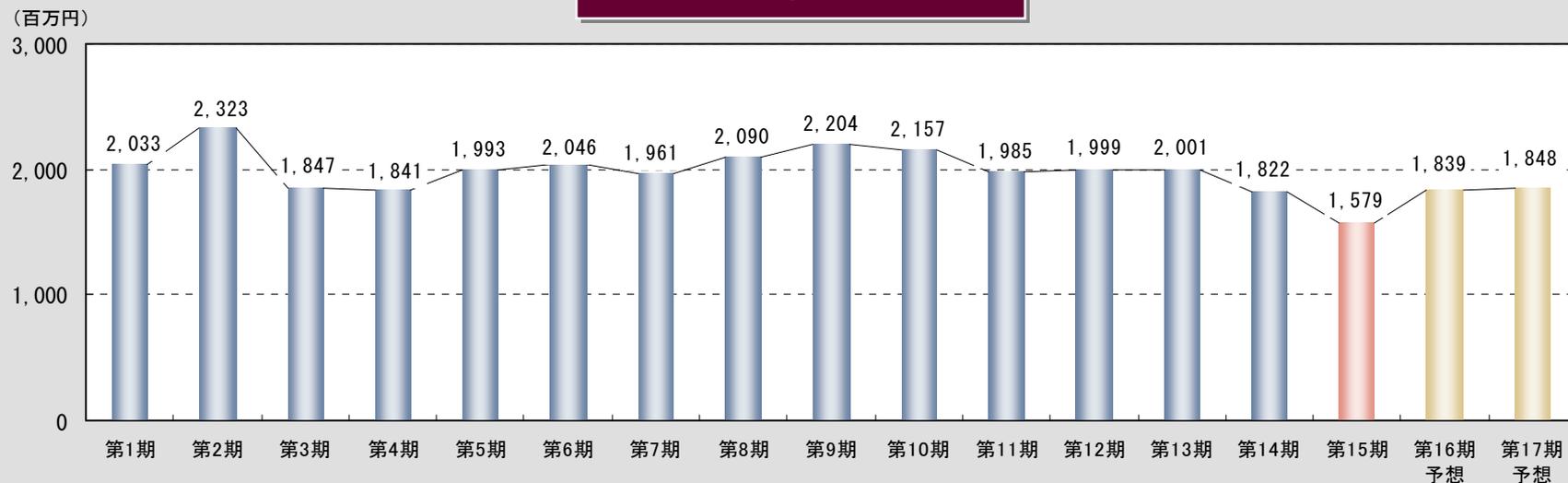


営業利益

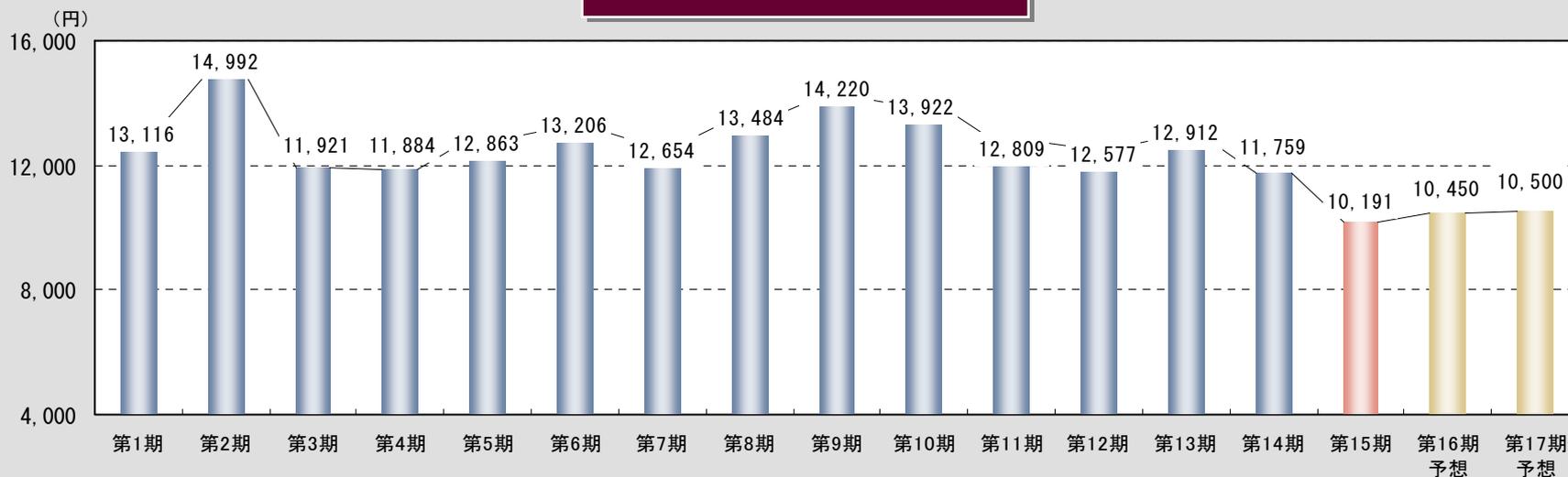


Ⅲ-2. 第16期・第17期の業績予想

当期純利益



分配金



Ⅲ-3. 第16期・第17期の業績予想(詳細)

科目	第10期実績 2011年4月期	第11期実績 2011年10月期	第12期実績 2012年4月期	第13期実績 2012年10月期	第14期実績 2013年4月期	第15期実績 2013年10月期	第16期予想 2014年4月期	第17期予想 2014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	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	5,154百万円	5,586百万円	5,729百万円
営業費用	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	2,981百万円	3,120百万円	3,247百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	741百万円	809百万円	702百万円	702百万円	1,162百万円	741百万円	845百万円	892百万円
うち公租公課	586百万円	609百万円	608百万円	565百万円	564百万円	581百万円	580百万円	638百万円
うち減価償却費	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	1,200百万円	1,210百万円
営業利益	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	2,172百万円	2,466百万円	2,481百万円
経常利益	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	1,580百万円	1,840百万円	1,849百万円
当期純利益	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	1,579百万円	1,839百万円	1,848百万円
賃貸NOI	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	3,831百万円	4,161百万円	4,198百万円
FFO	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	2,695百万円	3,039百万円	3,058百万円
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	176,000口	176,000口
1口当たり分配金	13,922円	12,809円	12,577円	12,912円	11,759円	10,191円	10,450円	10,500円
1口当たりFFO	20,929円	19,654円	18,165円	20,113円	18,996円	17,390円	17,270円	17,376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。

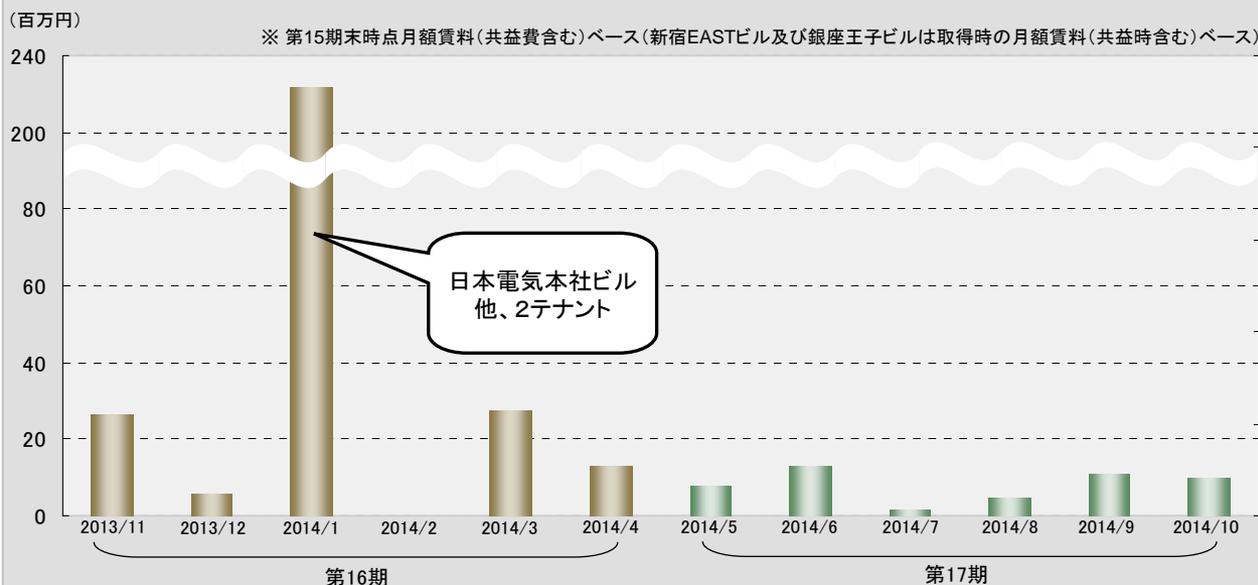
セクションⅣ. 足許の戦略

IV-1. マーケットの見通し

	現状認識	今後の見通し
<div data-bbox="28 349 454 578" style="background-color: #000080; color: white; border-radius: 50%; padding: 20px; text-align: center;"> <h3>不動産賃貸市場</h3> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 優良物件(防災・スペック等)への移転や拡張移転を検討するテナントの動きが徐々に活発化。但し、テナントのコスト削減意識は根強い ◆ 都心オフィスビルの空室率は徐々に改善傾向 ◆ オフィスビルの賃料水準は底打ちの兆し。一部に反転の動きも ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● オフィスビルの賃料は底打ち期待。但し回復には時間を要すものと見られる ● 小売業については、Eコマース市場の拡大や消費税率引き上げ等により、消費者の選別志向が高まり、商業施設の賃料動向は個別性が一層強まるものと見られる ● 大都市への人口流入や世帯分化等により、主要都市部の利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの住宅は堅調さを維持
<div data-bbox="28 692 454 921" style="background-color: #000080; color: white; border-radius: 50%; padding: 20px; text-align: center;"> <h3>不動産売買市場</h3> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 買手の取得意欲は旺盛ながらも、優良オフィス物件の売却情報は僅少 ◆ 新規J-REITのIPO及び既存J-REITのPOによるスポンサー抛出物件の取得の増加等に伴い、不動産取引額は前年比で更に拡大 ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは堅調も都心・首都圏は過熱傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 引き続き、オフィスビル売却物件は少なく、REITのみならず、海外ファンド等も含め取得意欲が旺盛なため、優良オフィス物件の価格は上昇傾向 ● 用途を問わず、価格は総じて上昇傾向。特に住宅については、主要都市部において過熱傾向 ● 地方やロードサイド型の商業施設の売却物件は比較的多い
<div data-bbox="28 1035 454 1263" style="background-color: #000080; color: white; border-radius: 50%; padding: 20px; text-align: center;"> <h3>金融・資本市場</h3> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 日銀の金融緩和を背景に金利は長短ともに低位安定 ◆ 金融機関の不動産業種に対する融資スタンスは堅調で比較的良好な資金調達環境 ◆ J-REITクレジット市場も稀に見る低利な状況 ◆ 東京五輪開催の決定でJ-REIT市場は一時上昇するも、足許では落ち着いた状況 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期金利は、中期的には上昇傾向が予想されるも、足許では低水準で安定的に推移 ● 米国経済の回復と内需拡大により明るい見通し。但し、新興国等海外の動向に注視 ● J-REITの商品性にマッチした制度であるNISAが平成26年1月より開始されることにより、J-REIT市場の更なる活性化に期待

IV-2. 足許の内部成長戦略

第16期及び第17期の賃料改定(住宅除く) 月別スケジュール



第16期	日本電気本社ビル	18 テナント
	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	
	武蔵浦和ショッピングスクエア	
	新宿EASTビル(一部)	
ポートフォリオ比率		34.9%
第17期	赤坂王子ビル(一部)	15 テナント
	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)	
	銀座王子ビル(一部)	
	メルビル(一部)	
ポートフォリオ比率		5.5%

※第16期及び第17期に賃料改定を迎えるテナントのポートフォリオ比率は、第15期末時点の総月額賃料(共益費含む)に新宿EASTビル、銀座王子ビル、コジマ×ビックカメラ柏店の取得時の月額賃料(共益費含む)を加えた数値に対する割合を記載しています。

● 日本電気本社ビル(改定済)

2025年12月迄の定期借家契約に伴い増額改定済み。改定後の賃料は2017年12月迄の固定
本テナントとの賃貸借契約には賃料変動リスクを軽減した条項が付帯(本契約に基づき、2017年12月迄中途解約不可)

【 今後のリーシング対象物件 】

- ◆ 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの残り1.5フロア
- ◆ オフィスビル(芝公園ビル 約348坪、神田パークプラザ 約133坪、銀座王子ビル 約69坪)

IV-3. 足許の外部成長戦略

主要三用途		ターゲット	投資比率
オフィスビル		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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高い交通利便性と豊富なテナント需要が見込まれるエリア ・ 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）	75% 程度
オフィス 以外	商業施設	三大都市圏及び全国主要都市部で 個別性を十分に検証 <ul style="list-style-type: none"> ・ 商圏自体の安定性、成長性と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 	25% 程度
	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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高い交通利便性（駅近）と豊富なテナント需要が見込まれるエリア ・ 浅い築年 	

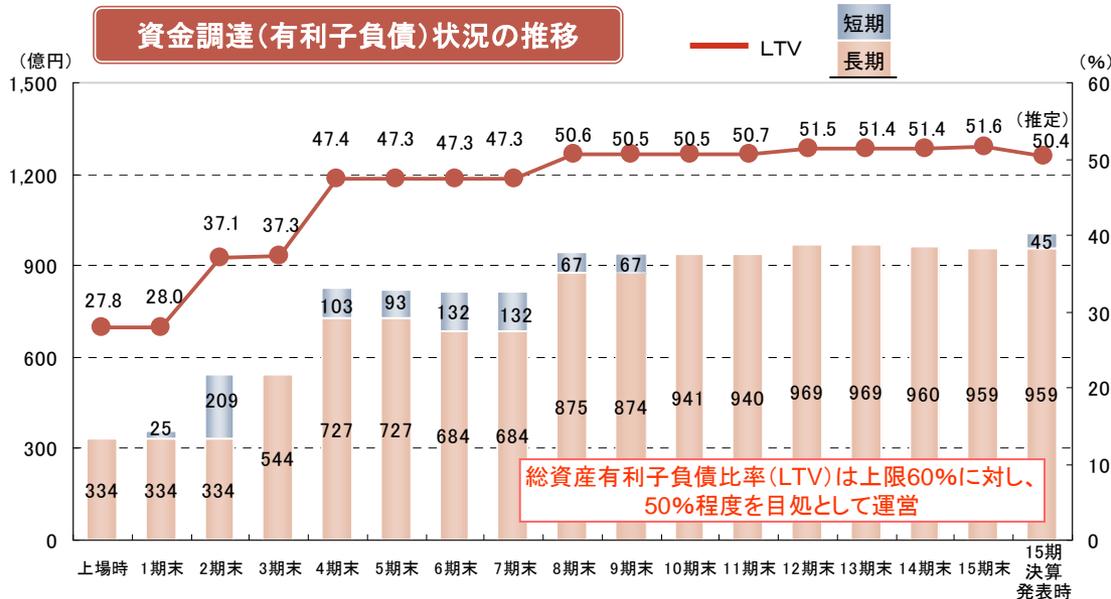
オフィスを軸としながらも、マーケット環境を勘案し機動的に投資機会を確保
 総合型ポートフォリオ運用の強みを活かし、個別性を十分に検証した厳選投資
収益力の強化に資する物件の入れ替えも検討課題

ポートフォリオの収益の安定性と成長性を追求

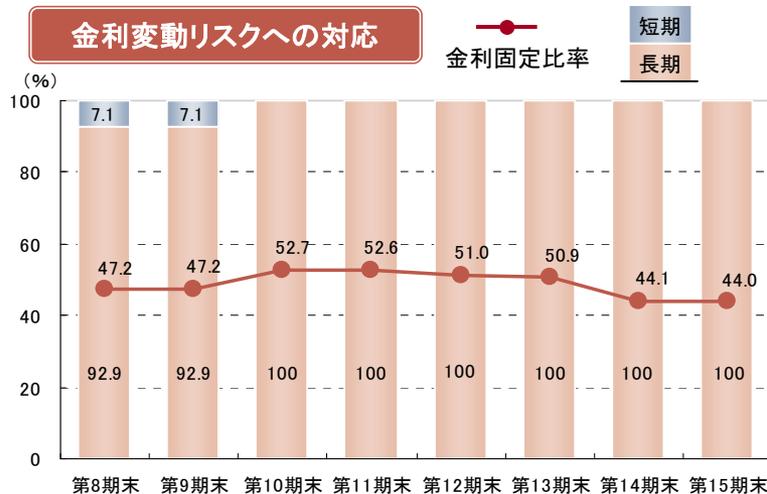
IV- 4. 足許の財務戦略

財務の方針(安定的な財務運営)

資金調達(有利子負債)状況の推移



金利変動リスクへの対応



市場短期金利が低位安定している足許では、金利の固定比率を50%前後で維持し、そのメリットを享受することで金利コストを削減。一方で、残存期間の長期化を図る。

有利子負債の返済(償還)スケジュール

(第15期決算発表日(2013年12月19日)現在)

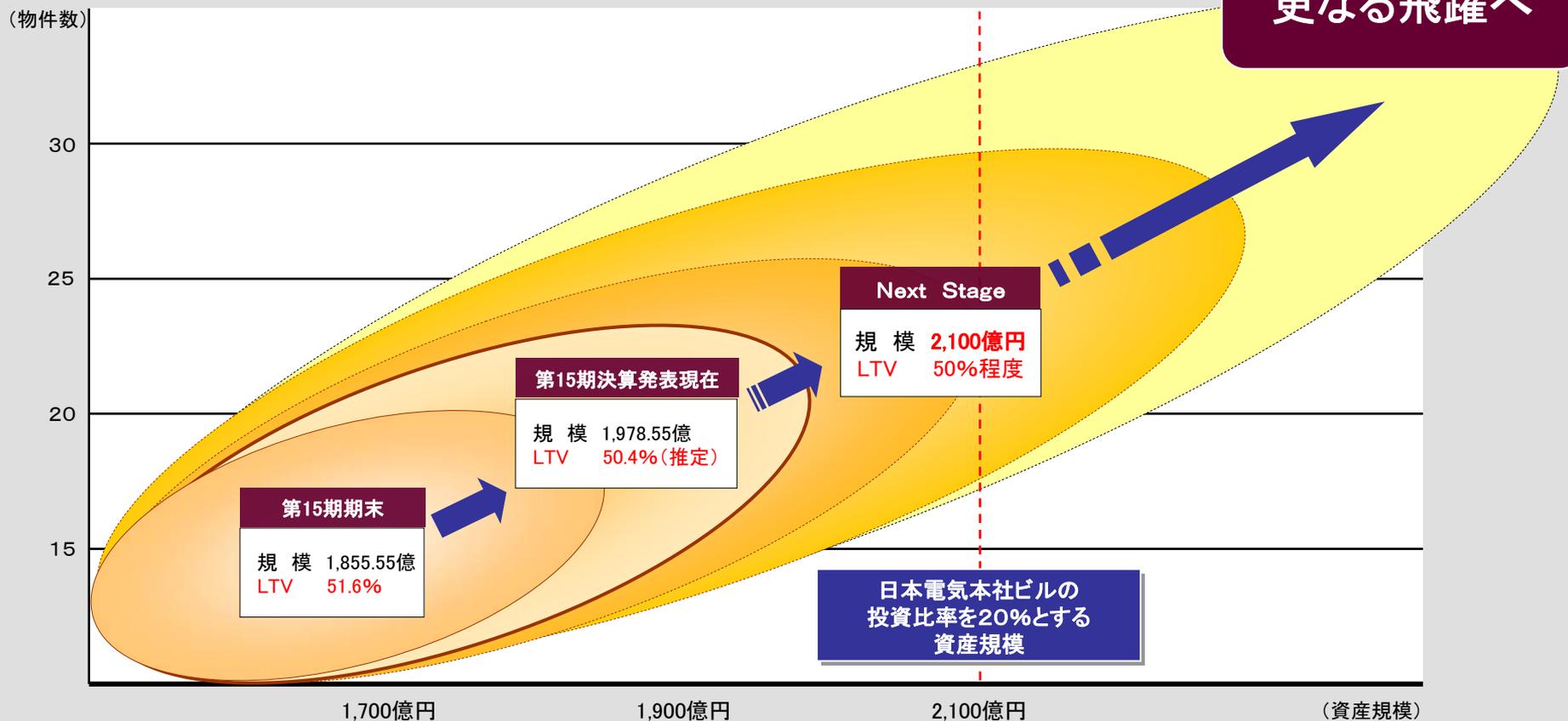


金融機関名(等)	金額 (百万円)	比率 (%)	金融機関名(等)	金額 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行	28,225	29.4	第一生命保険	1,000	1.0
みずほ銀行	16,244	16.9	りそな銀行	1,500	1.6
三井住友銀行	12,803	13.3	福岡銀行	3,000	3.1
三菱東京UFJ銀行	12,803	13.3	広島銀行	1,000	1.0
三菱UFJ信託銀行	4,340	4.5	山口銀行	1,000	1.0
日本政策投資銀行	5,582	5.8	投資法人債	8,500	8.9
(第15期末日現在)			合計	95,997	100

IV- 5. 更なる成長の加速化

今後の更なる成長の加速化に向けてスポンサー企業との連携を更に強化

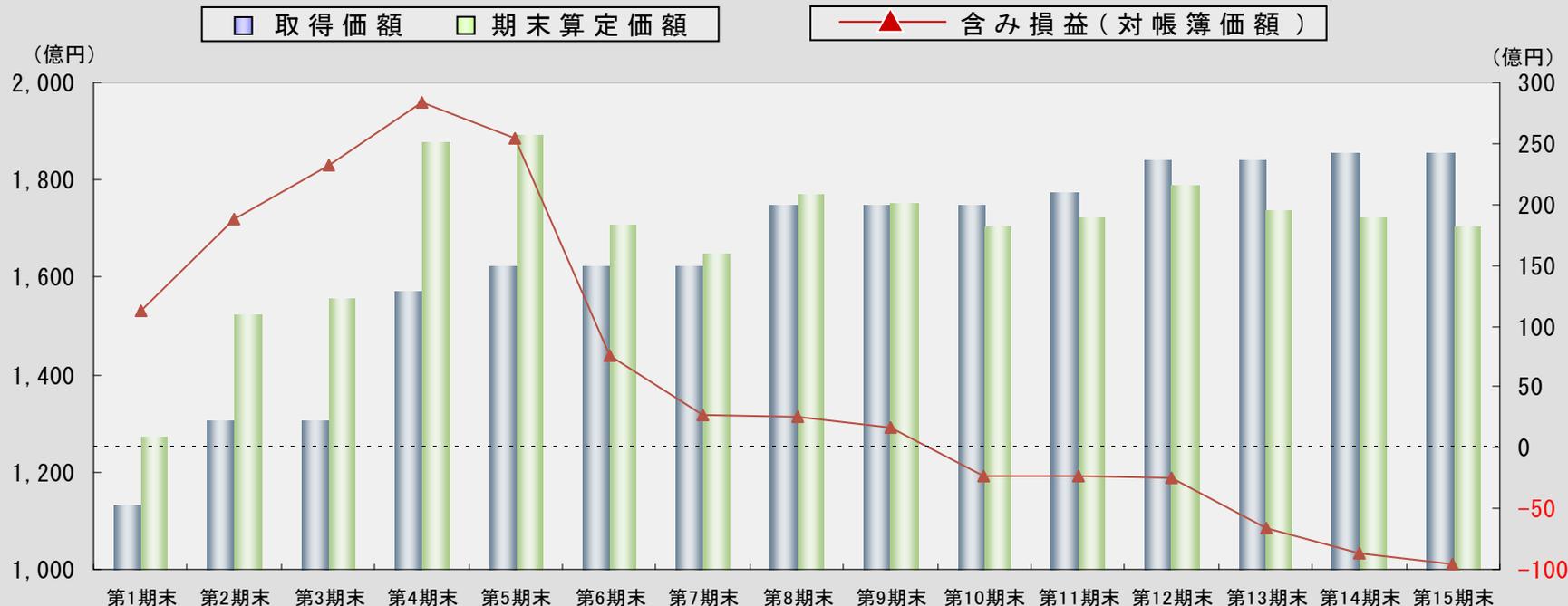
成長イメージ



セクション V. 第15期の運用実績

V-1. 資産規模の推移

資産規模の推移



	第1期末 2006 10月期	第2期末 2007年 4月期	第3期末 2007年 10月期	第4期末 2008年 4月期	第5期末 2008年 10月期	第6期末 2009年 4月期	第7期末 2009年 10月期	第8期末 2010年 4月期	第9期末 2010年 10月期	第10期末 2011年 4月期	第11期末 2011年 10月期	第12期末 2012年 4月期	第13期末 2012年 10月期	第14期末 2013年 4月期	第15期末 2013年 10月期
取得価額	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	1,855.55 億円
帳簿価額	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	1,804.46 億円	1,810.03 億円	1,800.64 億円
算定価額	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	1,723.60 億円	1,704.70 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	△95.94 億円

※取得価額及び算定価額の詳細については、P28～P29に記載しています。

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

V - 2. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得価額	第15期末 帳簿価額 (A)	第12期末 算定価額	第13期末 算定価額	第14期末 算定価額 (B)	第15期末 算定価額 (C)	帳簿価額との差 (C) - (A)	第14期算定 価額との差 (C) - (B)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	42,675	49,450	49,450	49,500	50,100	7,424	600
		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	30,373	36,400	32,100	30,800	29,500	△873	△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	19,457	14,300	14,300	12,600	12,600	△6,857	-
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,689	14,100	14,100	14,100	14,200	1,510	100
		赤坂王子ビル	9,660	9,760	9,080	7,990	8,060	8,540	△1,220	480
		芝公園ビル	5,770	5,844	3,420	3,420	3,470	3,540	△2,304	70
		新川中央ビル	5,610	5,789	5,790	5,790	5,780	5,790	0	10
	神田パークプラザ	5,156	5,063	4,930	4,900	4,910	4,910	△153	-	
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,624	2,390	2,390	2,410	2,450	825	40
		小計(9物件)	135,937	133,279	139,860	134,440	131,630	131,630	△1,649	-
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	11,261	10,400	10,400	10,500	8,330	△2,931	△2,170
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,814	5,620	5,610	5,620	5,620	△2,194	-
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,857	3,860	3,860	3,880	3,880	22	-
	その他 主要都市	メルビル	1,210	1,226	-	-	1,260	1,280	53	20
	小計(4物件)	26,445	24,160	19,880	19,870	21,260	19,110	△5,050	△2,150	
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,403	2,550	2,580	2,580	2,580	176	-
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,116	6,950	7,060	7,030	7,120	△2,996	90
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,940	4,880	4,970	4,980	5,080	139	100
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,254	1,280	1,270	1,260	1,270	15	10
		トップレジデンス用賀	1,165	1,207	1,150	1,160	1,170	1,180	△27	10
	小計(5物件)	20,583	19,923	16,810	17,040	17,020	17,230	△2,693	210	
その他 資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,700	2,450	2,450	2,450	2,500	△200	50
		小計(1物件)	2,590	2,700	2,450	2,450	2,450	2,500	△200	50
	合計(19物件)	185,555	180,064	179,000	173,800	172,360	170,470	△9,594	△1,890	

(注) 第16期初(平成25年11月28日付)にオフィスビル2物件(銀座王子ビル・新宿EASTビル)及び商業施設1物件(コジマ×ビックカメラ柏店)を取得しています。

V - 3. 鑑定評価における還元利回り等一覧

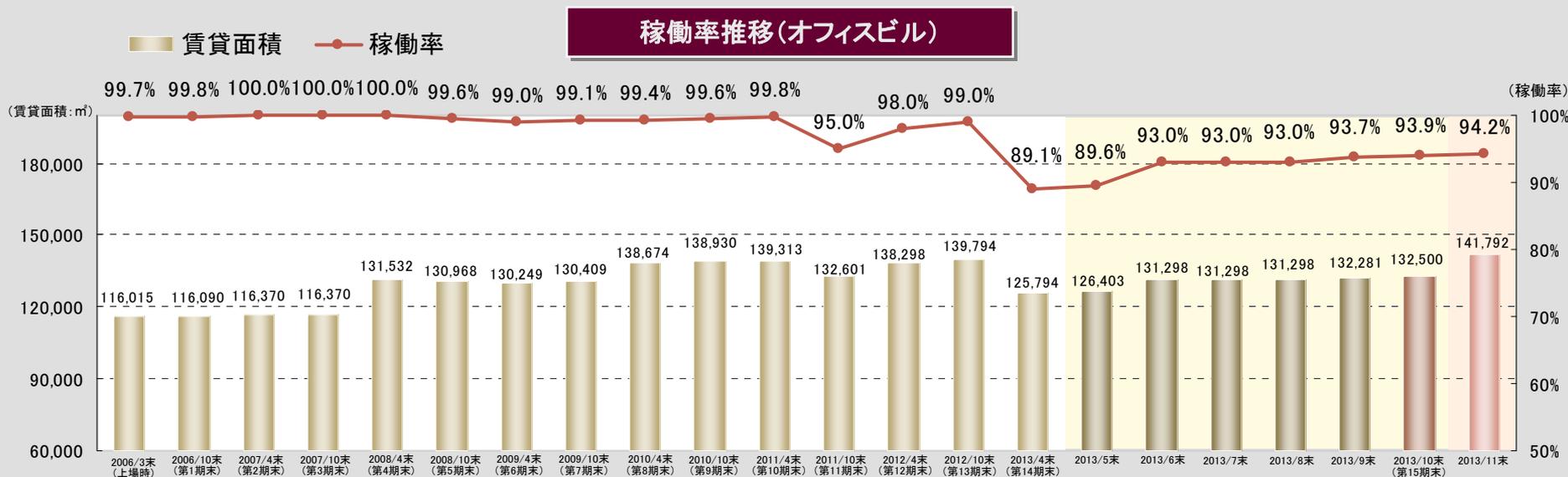
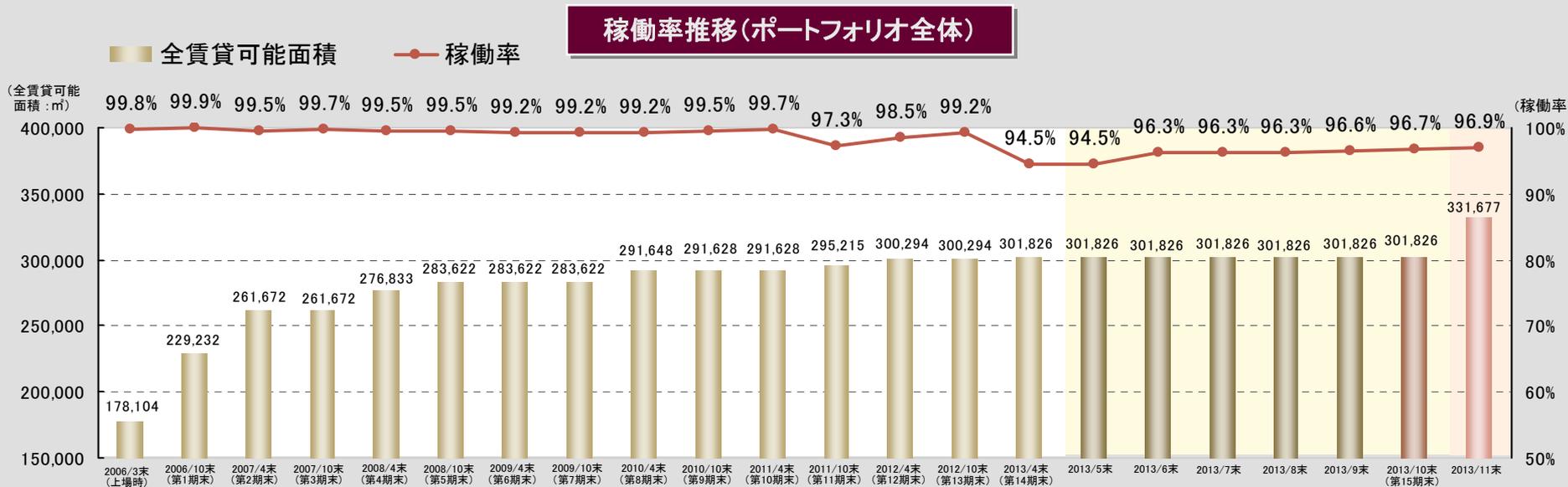
物件名	第11期			第12期			第13期			第14期			第15期		
	直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法		直接還元法還元利回り	DCF法	
		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り
日本電気本社ビル	4.3%	3.8%(2年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1-4年間) 4.2%(以降)	4.4%
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%	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	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%	4.8%	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%	4.8%	4.5%	5.0%
赤坂王子ビル	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.4%	4.7%	4.5%	4.4%	4.7%	4.4%	4.3%	4.6%	4.3%	4.1%	4.4%
芝公園ビル	4.9%	4.7%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.9%	4.6%	5.0%	4.8%	4.5%	4.9%
新川中央ビル	-	-	-	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%
神田パークプラザ	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.1%	4.6%	5.4%
ファーレイーストビル	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.6%	5.3%	5.8%
相模原ショッピングセンター	6.0%	5.8%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.6%	5.4%	5.8%
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%	5.7%	5.4%	6.0%	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%	6.1%	6.1%	6.5%
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%	5.0%	4.8%	5.2%
深沢ハウスHI棟	5.0%	4.7%	5.2%	5.0%	4.7%	5.2%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	5.2%	5.0%	5.4%	5.2%	5.0%	5.4%	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%
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%	5.4%	5.2%	5.6%
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%	4.9%	4.7%	5.1%
OAK PLAZA (オークプラザ)	5.2%	5.0%	5.5%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.0%	4.8%	5.3%

鑑定評価機関

評価対象物件

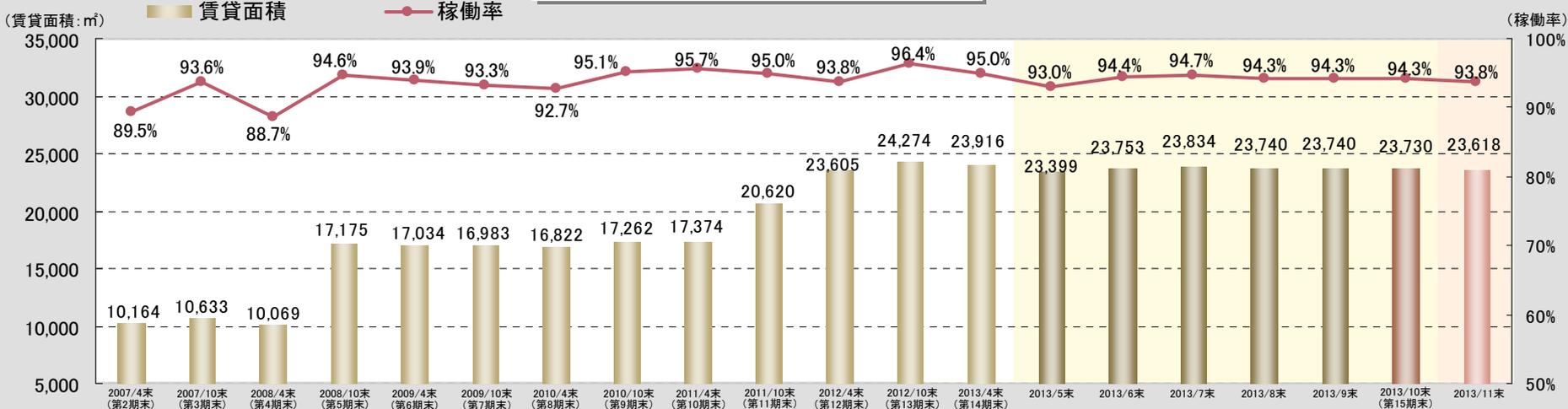
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z、神田錦町三丁目ビルディング、神田パークプラザ、ファーレイーストビル、イトーヨーカドー東習志野店、トップレジデンス日本橋茅場町、深沢ハウスHI棟、エコロジー豊洲プロセンチュリー、インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀、OAK PLAZA(オークプラザ)
大和不動産鑑定株式会社	芝公園ビル、新川中央ビル、相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア、メルビル

V-4. 稼働率の推移

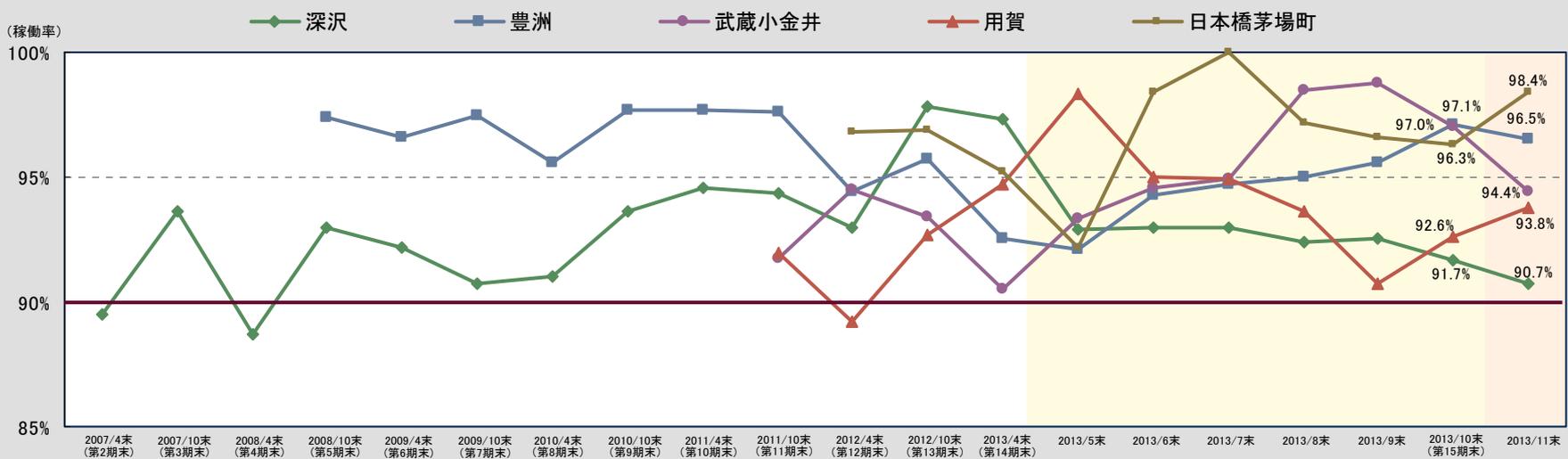


V-4. 稼働率の推移

稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



V - 5. 格付と有利子負債の状況(第15期末現在)

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 2013.10.31	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金 (1年内返済予定)	日本政策投資銀行	135	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	半年毎の 約定弁済	無担保 無保証
		135				5ヶ月 (平均)	
	三井住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)	2007年 6月29日	2014年 6月30日	8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				8ヶ月	
計	4,135	2.34%			8ヶ月 (平均)		
長期借入金	三井住友信託銀行	7,000	0.63% (変動)	2012年 11月30日	2015年 9月30日	1年 11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						
		7,000					
	みずほ銀行	3,075	0.63% (変動)	2013年 3月27日	2015年 9月30日	1年 11ヶ月	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行						
		3,075					
	三井住友信託銀行	16,700	1.39% (固定)	2011年 3月3日	2016年 2月29日	2年 4ヶ月	無担保 無保証
	みずほ銀行						
	三井住友銀行						
	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行						
		16,700					
	三井住友信託銀行	6,700	0.73% (変動)	2011年 3月31日	2016年 2月29日	2年 4ヶ月	無担保 無保証
	福岡銀行						
	広島銀行 山口銀行						
	6,700						
三井住友信託銀行	3,000	0.63% (変動)	2012年 3月30日	2016年 10月31日	3年	無担保 無保証	
みずほ銀行							
三井住友銀行							
三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行							
	3,000						

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2013.10.31	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	2,092	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	2年 11ヶ月	無担保 無保証
		2,092					
	三井住友信託銀行	19,040	0.53% (変動)	2011年 11月30日	2016年 11月30日	3年 1ヶ月	無担保 無保証
	みずほ銀行						
	三井住友銀行						
	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行						
		19,040					
	三井住友信託銀行	9,000	0.63% (変動)	2012年 6月29日	2017年 6月30日	3年 8ヶ月	無担保 無保証
	みずほ銀行						
	三井住友銀行	8,500	0.79% (固定)				
	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行						
		17,500					
	三井住友信託銀行	4,670	0.75% (変動)	2013年 3月27日	2018年 3月27日	4年 5ヶ月	無担保 無保証
	みずほ銀行						
	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行						
	4,670						
日本政策投資銀行	2,355	1.08% (固定)					
	7,025						
三井住友信託銀行	1,230	0.75% (変動)	2013年 4月30日	2018年 4月30日	4年 6ヶ月	無担保 無保証	
りそな銀行							
	1,230						
計	83,362	0.85% (平均)			3年 (平均)		
借入金 合計	87,497	0.92% (平均)			2年 10ヶ月 (平均)		
第1回 無担保投資法人債	8,500	1.00% (固定)	2010年 6月4日	2015年 6月4日	1年 7ヶ月	無担保 無保証	
有利子負債 合計	95,997	0.93% (平均)			2年 9ヶ月 (平均)		

(注1) 利率は小数第3位を、残存期間は単位未満を、四捨五入して記載しています。利率及び残存期間の平均は、期末残高による加重平均を記載しています。金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 第15期末以降の2013年11月28日付で2014年4月30日を返済期日とする4,500百万円の新規借入れを行っています。