

## 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

## ■ 損益計算書

| 科 目            | 第14期(運用日数181日)<br>自:2012年11月1日<br>至:2013年4月30日 | 第15期(運用日数184日)<br>自:2013年5月1日<br>至:2013年10月31日 |
|----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                | 金額(百万円)                                        | 金額(百万円)                                        |
| I 営業損益の部       |                                                |                                                |
| 1. 営業収益        | 5,844                                          | 5,154                                          |
| 2. 営業費用        | 3,397                                          | 2,981                                          |
| 賃貸事業費用         | 2,848                                          | 2,438                                          |
| 資産運用報酬         | 416                                            | 406                                            |
| その他の営業費用       | 131                                            | 136                                            |
| <b>営業利益</b>    | <b>2,447</b>                                   | <b>2,172</b>                                   |
| II 営業外損益の部     |                                                |                                                |
| 1. 営業外収益       | 3                                              | 11                                             |
| 受取利息           | 1                                              | 0                                              |
| その他の営業外収益      | 2                                              | 11                                             |
| 2. 営業外費用       | 627                                            | 603                                            |
| 支払利息           | 438                                            | 406                                            |
| 投資法人債利息        | 42                                             | 42                                             |
| その他営業外費用       | 147                                            | 154                                            |
| <b>経常利益</b>    | <b>1,823</b>                                   | <b>1,580</b>                                   |
| <b>特別損失</b>    | <b>-</b>                                       | <b>-</b>                                       |
| 税引前当期純利益金額     | 1,823                                          | 1,580                                          |
| 法人税、住民税及び事業税   | 0                                              | 0                                              |
| 法人税等調整額        | 0                                              | △0                                             |
| <b>当期純利益</b>   | <b>1,822</b>                                   | <b>1,579</b>                                   |
| <b>当期末処分利益</b> | <b>1,822</b>                                   | <b>1,579</b>                                   |

## ■ 金銭の分配に係る計算書

| 科 目           | 第14期(運用日数181日)<br>自:2012年11月1日<br>至:2013年4月30日 | 第15期(運用日数184日)<br>自:2013年5月1日<br>至:2013年10月31日 |
|---------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|               | 金額(百万円)                                        | 金額(百万円)                                        |
| 当期末処分利益       | 1,822                                          | 1,579                                          |
| 分配金の額         | 1,822                                          | 1,579                                          |
| <1口あたり分配金(円)> | <11,759>                                       | <10,191>                                       |
| 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 : 1,115百万円
- 管理業務費 : 388百万円
- 水道光熱費 : 244百万円 他

## VI - 2. 貸借対照表(要約)

| 科 目          | 第14期<br>(2013年 4月30日現在) | 第15期<br>(2013年10月31日現在) |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
|              | 金額(百万円)                 | 金額(百万円)                 |
| 資産の部         |                         |                         |
| I 流動資産合計     | 5,047                   | 5,281                   |
| 現金及び預金       | 520                     | 903                     |
| 信託現金及び信託預金   | 4,180                   | 3,939                   |
| その他の流動資産     | 346                     | 438                     |
| II 固定資産合計    | 181,932                 | 180,869                 |
| 1. 有形固定資産計   | 181,002                 | 180,063                 |
| 建物等          | 969                     | 955                     |
| 土地           | 4,888                   | 4,888                   |
| 信託建物等        | 49,457                  | 48,531                  |
| 信託土地         | 125,686                 | 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 | 928                     | 804                     |
| 差入敷金及び保証金    | 10                      | 10                      |
| 長期前払費用       | 706                     | 562                     |
| その他投資等       | 211                     | 231                     |
| III 繰延資産合計   | 23                      | 18                      |
| 投資法人債発行費     | 23                      | 18                      |
| <b>資産合計</b>  | <b>187,003</b>          | <b>186,169</b>          |

| 科 目               | 第14期<br>(2013年 4月30日現在) | 第15期<br>(2013年10月31日現在) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
|                   | 金額(百万円)                 | 金額(百万円)                 |
| 負債の部              |                         |                         |
| I 流動負債合計          | 1,524                   | 5,413                   |
| 営業未払金             | 259                     | 136                     |
| 短期借入金             | -                       | -                       |
| 一年以内返済予定<br>長期借入金 | 135                     | 4,135                   |
| 未払金               | 247                     | 239                     |
| 未払費用              | 130                     | 131                     |
| 未払消費税等            | 20                      | 61                      |
| 前受金               | 726                     | 705                     |
| デリバティブ債務          | -                       | -                       |
| その他の流動負債          | 5                       | 3                       |
| II 固定負債合計         | 101,351                 | 96,884                  |
| 投資法人債             | 8,500                   | 8,500                   |
| 長期借入金             | 87,430                  | 83,362                  |
| 預り敷金及び保証金         | 101                     | 101                     |
| 信託預り敷金及び保証金       | 5,286                   | 4,873                   |
| 繰延税金負債            | 26                      | 19                      |
| デリバティブ債務          | 7                       | 27                      |
| その他の固定負債          | 0                       | -                       |
| <b>負債合計</b>       | <b>102,876</b>          | <b>102,297</b>          |
| 純資産の部             |                         |                         |
| I 投資主資本合計         | 84,132                  | 83,889                  |
| 1. 出資総額           | 82,260                  | 82,260                  |
| 2. 剰余金            | 1,872                   | 1,629                   |
| 圧縮積立金             | 49                      | 49                      |
| 当期末処分利益           | 1,822                   | 1,579                   |
| II 評価・換算差額等合計     | △5                      | △18                     |
| 繰延ヘッジ損益           | △5                      | △18                     |
| <b>純資産合計</b>      | <b>84,127</b>           | <b>83,871</b>           |
| <b>負債純資産合計</b>    | <b>187,003</b>          | <b>186,169</b>          |

# VI - 3. 財務指標

| 項 目                             | 第13期末<br>自 2012年 5月 1日<br>至 2012年10月31日 | 第14期末<br>自 2012年11月 1日<br>至 2013年 4月30日 | 第15期末<br>自 2013年 5月 1日<br>至 2013年10月31日 | 備 考                                        |
|---------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| 実質運用期間                          | 184日                                    | 181日                                    | 184日                                    |                                            |
| 期末総資産有利子負債比率<br>(LTV)           | 51.4%                                   | 51.4%                                   | 51.6%                                   | 期末有利子負債額÷期末総資産額                            |
| 賃貸NOI<br>(Net Operating Income) | 4,368百万円                                | 4,117百万円                                | 3,831百万円                                | 賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額                      |
| 賃貸NOI利回り                        | 4.7%                                    | 4.4%                                    | 4.1%                                    | 賃貸NOIx2÷期末保有物件取得価額合計額                      |
| FFO (Funds from Operation)      | 3,117百万円                                | 2,944百万円                                | 2,695百万円                                | 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                        | 20,113円                                 | 18,996円                                 | 17,390円                                 | FFO÷期末発行済投資口数                              |
| 総資産経常利益率(ROA)                   | 1.1%                                    | 1.0%                                    | 0.8%                                    | 経常利益÷((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)                   |
| (年換算)                           | (2.1%)                                  | (2.0%)                                  | (1.7%)                                  |                                            |
| 自己資本利益率(ROE)                    | 2.4%                                    | 2.2%                                    | 1.9%                                    | 当期純利益÷((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)                  |
| (年換算)                           | (4.7%)                                  | (4.4%)                                  | (3.7%)                                  |                                            |
| インプライド・キャップレート                  | 5.6%                                    | 4.7%                                    | 4.5%                                    | 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)) |
| NAV倍率                           | 0.74                                    | 1.07                                    | 0.95                                    | 期末投資口時価総額÷(期末純資産額＋(期末算定価額－期末帳簿価額))         |
| 期末自己資本比率                        | 44.7%                                   | 45.0%                                   | 45.1%                                   | 期末純資産額÷期末総資産額                              |

## VI - 4. 投資主の状況

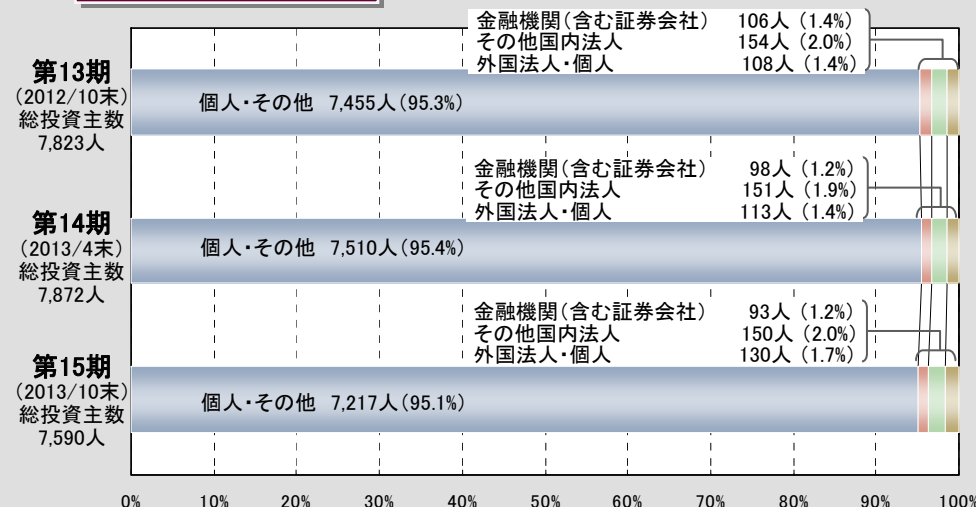
### 投資口分布状況(第15期末時点)

| 区分           | 所有口数    |        | 投資主数  |        |
|--------------|---------|--------|-------|--------|
| 個人・その他       | 23,164  | 14.9%  | 7,217 | 95.1%  |
| 金融機関(含む証券会社) | 104,319 | 67.3%  | 93    | 1.2%   |
| その他国内法人      | 12,143  | 7.8%   | 150   | 2.0%   |
| 外国法人・個人      | 15,374  | 9.9%   | 130   | 1.7%   |
| 合計           | 155,000 | 100.0% | 7,590 | 100.0% |

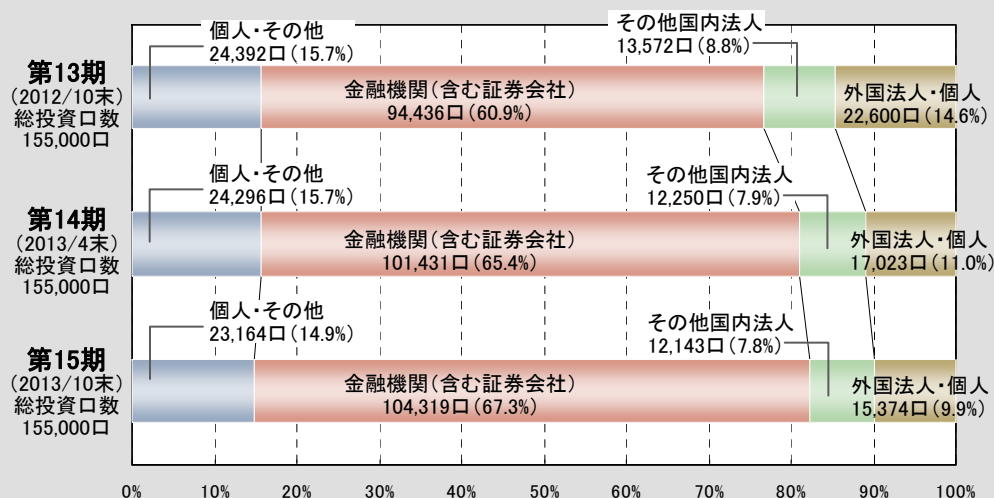
### 主要な投資主の状況(第15期末時点)

| 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)           | 45,315    | 29.2                    |
| 2  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)             | 8,848     | 5.7                     |
| 3  | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)           | 8,616     | 5.6                     |
| 4  | 野村信託銀行株式会社(投信口)                     | 5,246     | 3.4                     |
| 5  | 株式会社北洋銀行                            | 4,024     | 2.6                     |
| 6  | 富士火災海上保険株式会社                        | 3,465     | 2.2                     |
| 7  | 三井住友信託銀行株式会社                        | 3,176     | 2.0                     |
| 8  | 王子不動産株式会社                           | 3,162     | 2.0                     |
| 8  | 新日鉄興和不動産株式会社                        | 3,162     | 2.0                     |
| 10 | メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイ カンパニー ジェイビーワイ | 2,075     | 1.3                     |
| 11 | 朝日火災海上保険株式会社                        | 2,010     | 1.3                     |
| 12 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.       | 1,593     | 1.0                     |
| 13 | 株式会社伊予銀行                            | 1,500     | 1.0                     |
| 14 | ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)          | 1,318     | 0.9                     |
| 15 | 株式会社南日本銀行                           | 1,270     | 0.8                     |
|    | 合 計                                 | 94,780    | 61.1                    |

### 所有者別投資主数

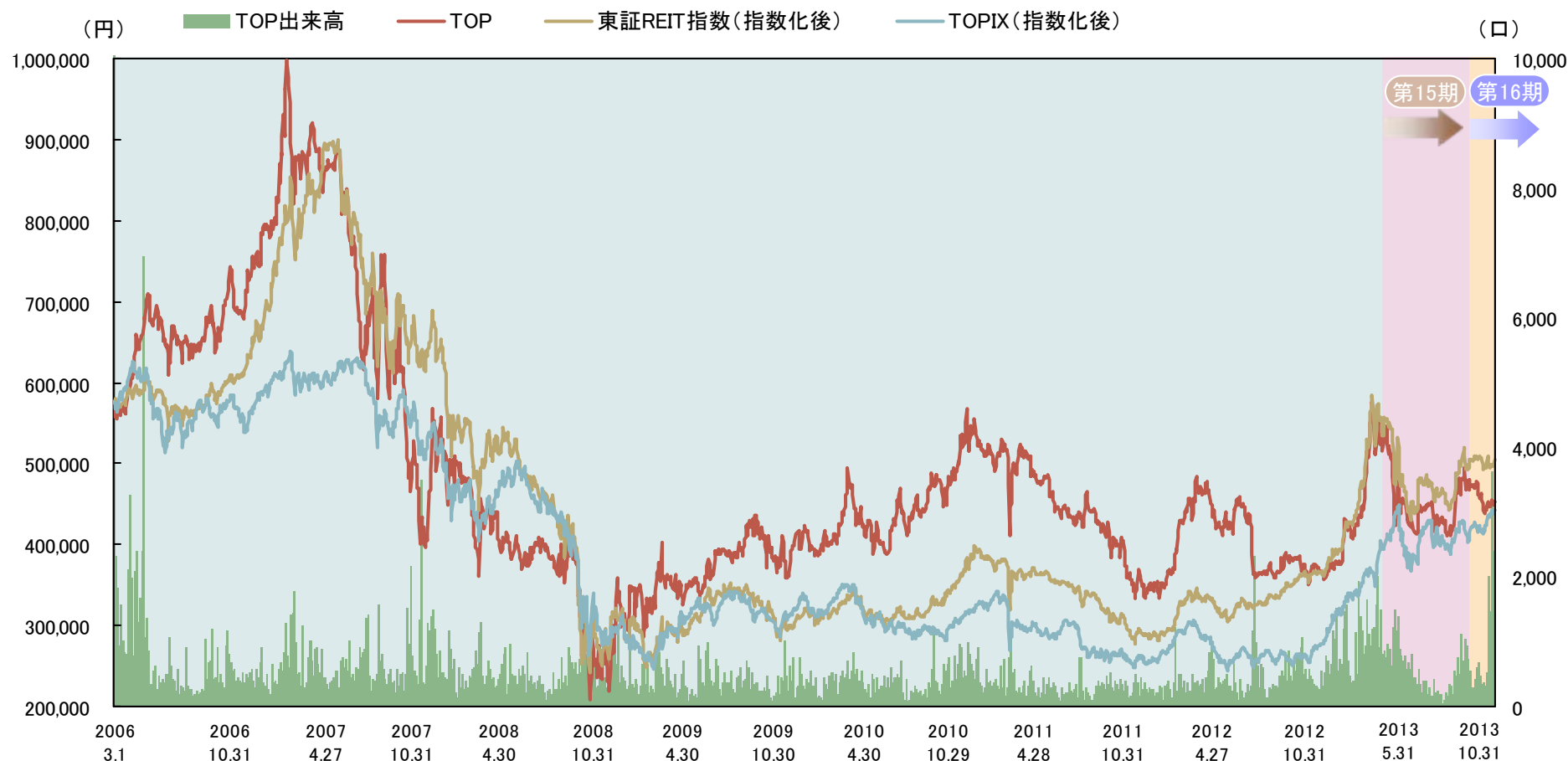


### 所有者別投資口数



※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。

## VI - 5. 投資口価格の推移(2006.3.1～2013.11.29)



トップリート投資法人  
期末価格(終値ベース)

45.<sup>75</sup>万円  
(2013.10.31)

上場時公募価格

55万円

2006.3.1

上場来高値(終値ベース)

99.<sup>8</sup>万円

2007.2.16

上場来安値(終値ベース)

20.<sup>8</sup>万円

2008.10.28

## 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)



日本電気本社ビル



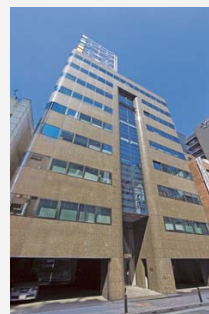
深沢ハウスHI棟



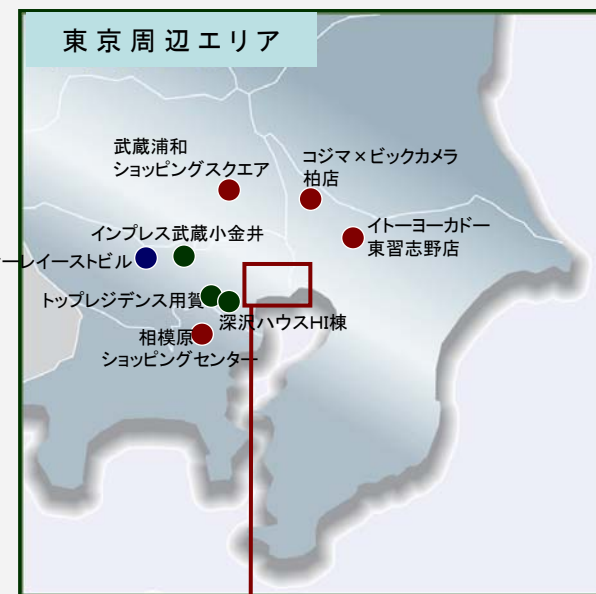
相模原ショッピングセンター



晴海アイランドトリントンスクエア  
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



銀座王子ビル



宮城県仙台市  
メルビル





## VII - 2. ポートフォリオサマリー (2013年11月末日現在)

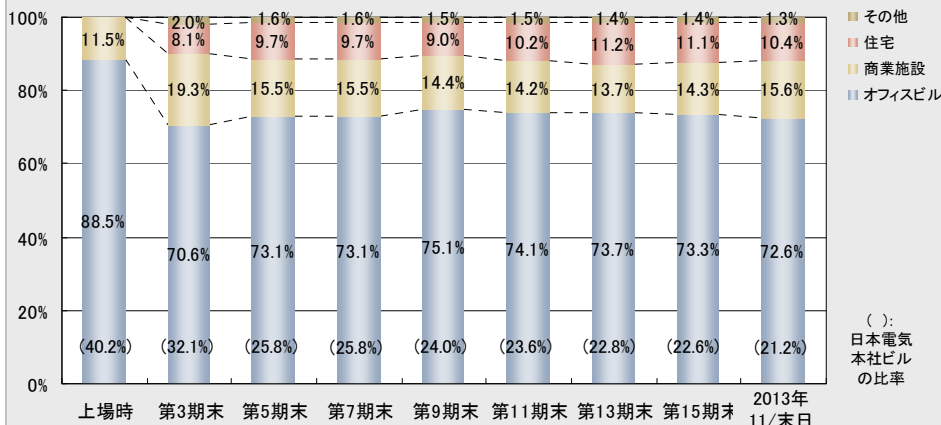
取得資産総額 : 1,978.55億円

投資物件数 : 22物件

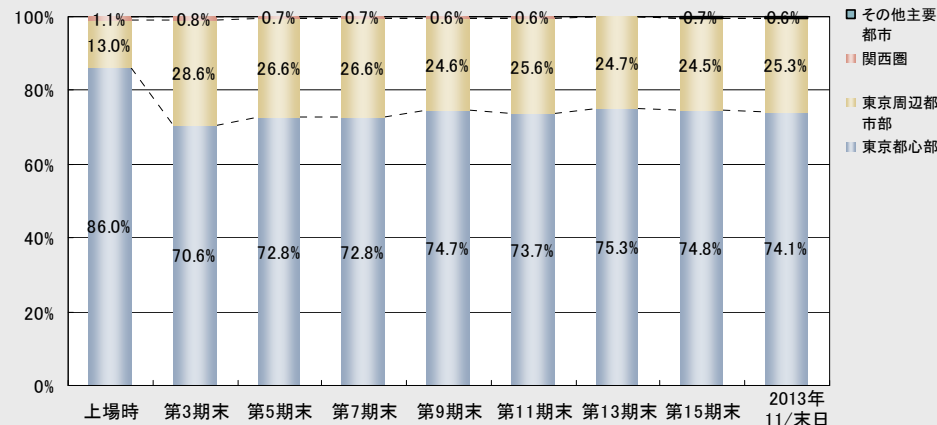
総賃貸可能面積 : 331,677.14m<sup>2</sup>

PML : 2.7%

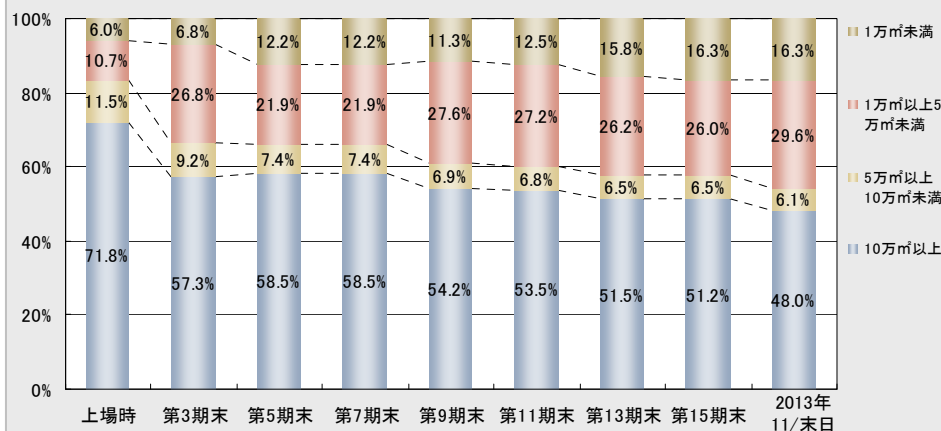
用途区分



地域区分

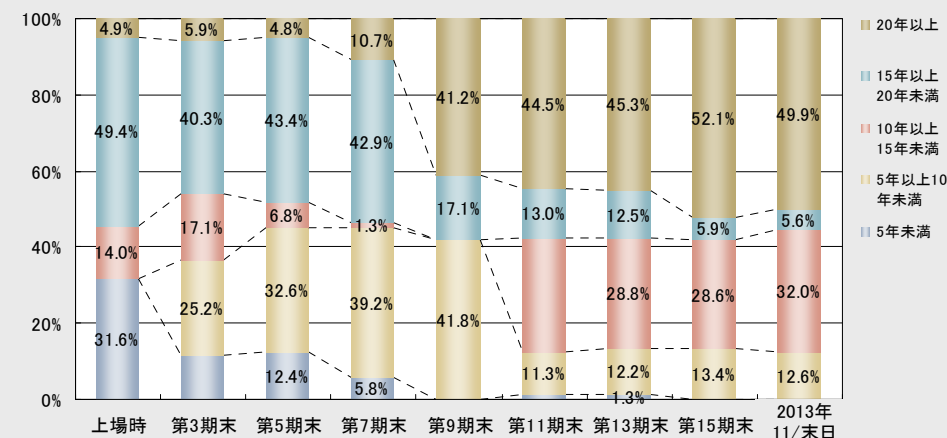


規模区分(延床面積ベース)



築年数区分

第15期決算発表時平均: 19.3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。

# VII - 3. ポートフォリオ一覧(2013年11月末日現在)

| 用途        | 地域          | 物件名称                        | 所在地      | 取得日         | 延床面積<br>(㎡) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 竣工年月      | 取得価額<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) | 稼働率<br>(%) | テナント数 | PML<br>(%) |
|-----------|-------------|-----------------------------|----------|-------------|-------------|---------------|-----------|---------------|-------------|------------|-------|------------|
| オフィスビル    | 東京都心部       | 日本電気本社ビル                    | 東京都港区    | 2006年3月3日   | 144,476.05  | 72,238.03     | 1990年1月   | 41,950        | 21.2        | 100        | 1     | 1.4        |
|           |             | 晴海アイランドトリトンスクエア<br>オフィスタワーY | 東京都中央区   | 2006年3月1日   | 267,132.67  | 23,170.40     | 2001年10月  | 33,000        | 16.7        | 68.9       | 5     | 1.2        |
|           |             | 晴海アイランドトリトンスクエア<br>オフィスタワーZ | 東京都中央区   | 2008年3月27日  | 267,132.67  | 10,914.20     | 2001年10月  | 20,000        | 10.1        | 100        | 1(注1) | 1.5        |
|           |             | 神田錦町三丁目ビルディング               | 東京都千代田区  | 2010年1月13日  | 12,169.78   | 8,025.65      | 1973年3月   | 12,700        | 6.4         | 100        | 1     | 7.0        |
|           |             | 赤坂王子ビル                      | 東京都港区    | 2006年3月1日   | 10,063.05   | 7,301.15      | 1989年4月   | 9,660         | 4.9         | 100        | 6     | 6.4        |
|           |             | 新宿EASTビル                    | 東京都新宿区   | 2013年11月28日 | 10,704.44   | 7,523.04      | 2002年10月  | 5,800         | 2.9         | 99.4       | 4     | 6.4        |
|           |             | 芝公園ビル                       | 東京都港区    | 2008年3月19日  | 4,958.29    | 3,060.43      | 1991年5月   | 5,770         | 2.9         | 62.4       | 2(注2) | 9.7        |
|           |             | 新川中央ビル                      | 東京都中央区   | 2012年3月30日  | 7,981.27    | 6,032.24      | 1987年7月   | 5,610         | 2.8         | 100        | 1(注1) | 7.0        |
|           |             | 神田パークプラザ                    | 東京都千代田区  | 2006年3月1日   | 5,511.83    | 4,537.66      | 1959年11月  | 5,156         | 2.6         | 94.2       | 9     | 14.1       |
|           |             | 銀座王子ビル                      | 東京都中央区   | 2013年11月28日 | 3,251.03    | 1,890.87      | 1991年1月   | 2,000         | 1.0         | 95.9       | 2(注2) | 4.9        |
|           | 東京周辺<br>都市部 | ファーレイーストビル                  | 東京都立川市   | 2006年3月1日   | 16,206.34   | 5,850.23      | 1994年12月  | 2,091         | 1.1         | 100        | 1(注1) | 2.8        |
| 小 計(11物件) |             |                             |          |             | —           | 150,543.90    | —         | 143,737       | 72.6        | 94.2       | 33    | —          |
| 商業施設      | 東京周辺<br>都市部 | 相模原ショッピングセンター               | 神奈川県相模原市 | 2006年3月1日   | 56,351.42   | 61,763.28     | 1993年8月 他 | 12,000        | 6.1         | 100        | 2     | 3.6        |
|           |             | イトーヨーカドー東習志野店               | 千葉県習志野市  | 2006年6月30日  | 45,338.37   | 51,098.42     | 1994年10月  | 8,900         | 4.5         | 100        | 1     | 7.7        |
|           |             | コジマ×ビックカメラ柏店                | 千葉県柏市    | 2013年11月28日 | 20,437.36   | 20,437.36     | 2000年9月   | 4,500         | 2.3         | 100        | 1     | 5.3        |
|           |             | 武蔵浦和ショッピングスクエア              | 埼玉県さいたま市 | 2007年3月19日  | 28,930.36   | 14,960.69     | 2005年10月  | 4,335         | 2.2         | 100        | 3     | 8.5        |
|           | その他主要<br>都市 | メルビル                        | 宮城県仙台市   | 2013年4月30日  | 1,756.32    | 1,580.70      | 1980年1月   | 1,210         | 0.6         | 100        | 1(注1) | 3.8        |
| 小 計(5物件)  |             |                             |          |             | —           | 149,840.45    | —         | 30,945        | 15.6        | 100        | 8     | —          |
| 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   | 2012年2月1日   | 4,540.70    | 3,455.68      | 2004年2月   | 2,400         | 1.2         | 98.4       | 1(注1) | 6.6        |
|           | 東京周辺<br>都市部 | 深沢ハウスHI棟                    | 東京都世田谷区  | 2006年12月8日  | 12,135.36   | 11,357.44     | 2004年6月   | 10,635        | 5.4         | 90.7       | 1(注1) | 1.6        |
|           |             | エコロジー豊洲プロセンチュリー             | 東京都江東区   | 2008年5月30日  | 9,630.96    | 6,789.03      | 2005年1月   | 5,160         | 2.6         | 96.5       | 1(注1) | 10.6       |
|           |             | インプレス武蔵小金井                  | 東京都小金井市  | 2011年8月12日  | 2,471.30    | 2,056.41      | 2008年6月   | 1,223         | 0.6         | 94.4       | 1(注1) | 6.4        |
|           |             | トップレジデンス用賀                  | 東京都世田谷区  | 2011年10月14日 | 1,894.35    | 1,512.38      | 2008年2月   | 1,165         | 0.6         | 93.8       | 1(注1) | 8.6        |
| 小 計(5物件)  |             |                             |          |             | —           | 25,170.94     | —         | 20,583        | 10.4        | 93.8       | 5     | —          |
| 資産<br>その他 | 東京都心部       | OAK PLAZA(オークプラザ)           | 東京都千代田区  | 2007年3月20日  | 6,121.85    | 6,121.85      | 1985年4月   | 2,590         | 1.3         | 100        | 1(注1) | 7.7        |
|           | 小 計(1物件)    |                             |          |             |             | —             | 6,121.85  | —             | 2,590       | 1.3        | 100   | 1          |
| 合 計(22物件) |             |                             |          |             | —           | 331,677.14    | —         | 197,855       | 100.0       | 96.9       | 47    | 2.7        |

(注1) マスターリース会社が一括して賃借し、エンドテナントに転賃しています。

(注2) テナントの1社は本投資法人が直接賃貸し、その他については、マスターリース会社が一括して賃借し、エンドテナントに転賃しています。

# VII - 4. 物件別賃貸事業収支(第15期)

(単位:百万円)

|                 | 日本電気<br>本社ビル    | 晴海<br>アイランド<br>トリトンスクエア<br>オフィスタワー<br>Y | 晴海<br>アイランド<br>トリトンスクエア<br>オフィスタワー<br>Z<br>(注) | 神田錦町<br>三丁目<br>ビルディング<br>(注) | 赤坂王子<br>ビル    | 芝公園<br>ビル    | 新川中央<br>ビル    | 神田<br>パーク<br>プラザ | ファーレ<br>イースト<br>ビル | 相模原<br>ショッピング<br>センター | イー<br>ヨーカドー<br>東習志野<br>店 | 武蔵浦和<br>ショッピング<br>スクエア | メルビル         | トップ<br>レジデンス<br>日本橋茅<br>場町 | 深沢<br>ハウス<br>HI棟 | エコロジー<br>豊洲<br>プロセン<br>チュリー | インプレス<br>武蔵<br>小金井 | トップ<br>レジデンス<br>用賀 | OAK<br>PLAZA<br>(オーク<br>プラザ) |
|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|---------------|--------------|---------------|------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
| 稼働日数            | 184日            | 184日                                    | 184日                                           | 184日                         | 184日          | 184日         | 184日          | 184日             | 184日               | 184日                  | 184日                     | 184日                   | 184日         | 184日                       | 184日             | 184日                        | 184日               | 184日               | 184日                         |
| 賃貸事業収入<br>合計    | 1,370           | 659                                     |                                                |                              | 268           | 78           | 201           | 177              | 144                | 374                   | 236                      | 129                    | 58           | 89                         | 234              | 162                         | 43                 | 37                 | 94                           |
| 賃貸収入            | 1,370           | 659                                     |                                                |                              | 268           | 78           | 201           | 172              | 144                | 374                   | 236                      | 129                    | 58           | 85                         | 226              | 153                         | 42                 | 36                 | 94                           |
| 賃貸事業費用<br>合計    | 216             | 339                                     |                                                |                              | 83            | 29           | 48            | 43               | 73                 | 62                    | 35                       | 17                     | 9            | 20                         | 58               | 36                          | 11                 | 8                  | 28                           |
| 管理業務費           | 1               | 151                                     |                                                |                              | 22            | 7            | 13            | 8                | 36                 | 2                     | 1                        | 1                      | 3            | 10                         | 34               | 19                          | 6                  | 4                  | 0                            |
| 公租公課            | 205             | 89                                      |                                                |                              | 38            | 9            | 13            | 13               | 11                 | 52                    | 27                       | 14                     | -            | 4                          | 15               | 8                           | 2                  | 1                  | 13                           |
| 水道光熱費           | -               | 91                                      |                                                |                              | 17            | 8            | 16            | 14               | 23                 | -                     | -                        | -                      | 4            | 1                          | 0                | 1                           | 0                  | 0                  | -                            |
| 修繕費             | 5               | 3                                       |                                                |                              | 1             | 4            | 4             | 6                | 0                  | 6                     | 4                        | 0                      | 0            | 3                          | 6                | 6                           | 1                  | 1                  | 13                           |
| 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<br>(NOI利回り) | 1,154<br>(5.5%) | 319<br>(1.9%)                           | 243<br>(2.4%)                                  | 351<br>(5.5%)                | 184<br>(3.8%) | 49<br>(1.7%) | 153<br>(5.5%) | 133<br>(5.2%)    | 70<br>(6.8%)       | 311<br>(5.2%)         | 200<br>(4.5%)            | 112<br>(5.2%)          | 49<br>(8.2%) | 69<br>(5.8%)               | 175<br>(3.3%)    | 125<br>(4.9%)               | 32<br>(5.3%)       | 29<br>(5.0%)       | 65<br>(5.1%)                 |
| 減価償却費           | 232             | 248                                     | 120                                            | 34                           | 33            | 17           | 34            | 13               | 22                 | 55                    | 73                       | 44                     | 7            | 27                         | 62               | 44                          | 17                 | 13                 | 12                           |
| 賃貸事業利益          | 922             | 71                                      | 122                                            | 316                          | 151           | 32           | 118           | 119              | 47                 | 256                   | 126                      | 67                     | 41           | 41                         | 113              | 81                          | 15                 | 15                 | 53                           |
| 資本的支出           | 12              | 81                                      | 1                                              | 1                            | 14            | 3            | 19            | 6                | 0                  | 10                    | 21                       | -                      | -            | -                          | 2                | 0                           | -                  | 0                  | 0                            |

共用部リニューアル工事、食堂排水配管更新工事 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。

## VII - 5. 個別物件概要(オフィスビル)



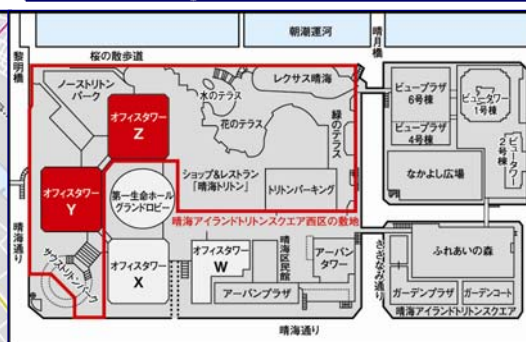
|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 物件名  | 日本電気本社ビル                       |
| 所在地  | 東京都港区芝五丁目                      |
| 延床面積 | 144,476.05㎡                    |
| 竣工年月 | 1990年1月                        |
| 所有形態 | 所有権<br>〔不動産信託受益権の<br>準共有持分50%〕 |
| 取得価額 | 419.5億円                        |



|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 物件名  | 晴海アイランドトリトンスクエア<br>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 | 2001年10月                    |
| 所有形態 | 区分所有権<br>(3～15階部分)          |
| 取得価額 | 330.0億円                     |



|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 物件名  | 晴海アイランドトリトンスクエア<br>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 | 2001年10月                    |
| 所有形態 | 区分所有権<br>(17階一部、18～22階部分)   |
| 取得価額 | 200.0億円                     |





## VII - 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<br>神田錦町三丁目                                       |
| 延床面積 | 12,169.78㎡                                               |
| 竣工年月 | 1973年3月<br>(2001年11月 大規模リニューアル<br>実施<br>2009年10月 耐震補強実施) |
| 所有形態 | 所有権                                                      |
| 取得価額 | 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 | 1989年4月    |
| 所有形態 | 所有権        |
| 取得価額 | 96.6億円     |

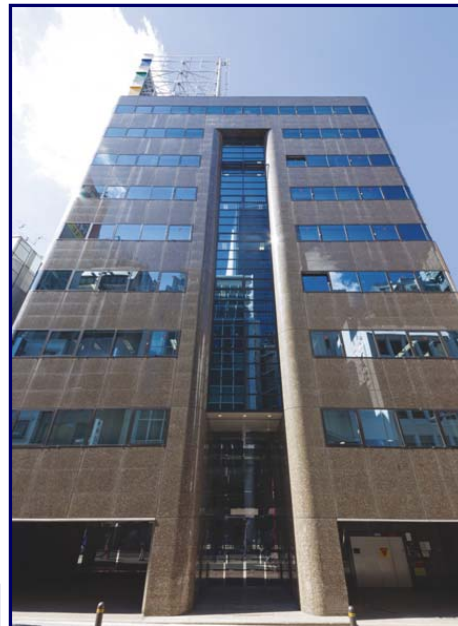
| 物件名  | 新宿EASTビル     |
|------|--------------|
| 所在地  | 東京都新宿区富久町10番 |
| 延床面積 | 10,704.44㎡   |
| 竣工年月 | 2002年10月     |
| 所有形態 | 所有権          |
| 取得価額 | 58.0億円       |

| 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 | 1991年5月                                |
| 所有形態 | 土地: 所有権(一部共有)<br>建物: 区分所有権<br>(1~7階部分) |
| 取得価額 | 57.7億円                                 |





## VII - 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 | 1987年7月     |
| 所有形態 | 所有権         |
| 取得価額 | 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 | 1959年11月<br>(2003年<br>耐震リニューアル工事を実施) |
| 所有形態 | 所有権                                  |
| 取得価額 | 51.56億円                              |

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 物件名  | ファーレイイーストビル                      |
| 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 | 1994年12月                         |
| 所有形態 | 区分所有権<br>(2～5階部分<br>6階の一部及び8階部分) |
| 取得価額 | 20.91億円                          |

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 物件名  | 銀座王子ビル                |
| 所在地  | 東京都中央区銀座四丁目           |
| 延床面積 | 3,251.03㎡             |
| 竣工年月 | 1991年1月               |
| 所有形態 | 所有権<br>(土地の一部について借地権) |
| 取得価額 | 20.9億円                |



## VII - 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 | 1993年8月 他       |
| 所有形態 | 所有権             |
| 取得価額 | 120.0億円         |



|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 物件名  | コジマ×ビックカメラ柏店                |
| 所在地  | 千葉県柏市大山台一丁目                 |
| 延床面積 | A棟 10,090.80㎡・B棟 10,346.56㎡ |
| 竣工年月 | 2000年9月                     |
| 所有形態 | 所有権                         |
| 取得価額 | 45.0億円                      |





## VII - 6. 個別物件概要(商業施設)



|      |                |
|------|----------------|
| 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 | 1994年10月       |
| 所有形態 | 所有権            |
| 取得価額 | 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 | 2005年10月                               |
| 所有形態 | 土地:所有権・建物:区分所有権<br>(不動産信託受益権の準共有持分50%) |
| 取得価額 | 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 | 1980年1月(2005年7月増築) |
| 所有形態 | 所有権                |
| 取得価額 | 12.1億円             |





## VII - 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. <sup>36</sup> ㎡ |
| 竣工年月 | 2004年6月                 |
| 所有形態 | 区分所有権(HI棟)              |
| 取得価額 | 106. <sup>35</sup> 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. <sup>96</sup> ㎡ |
| 竣工年月 | 2005年1月                |
| 所有形態 | 所有権                    |
| 取得価額 | 51. <sup>6</sup> 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. <sup>70</sup> ㎡ |
| 竣工年月 | 2004年2月                |
| 所有形態 | 所有権                    |
| 取得価額 | 24. <sup>0</sup> 億円    |



## VII - 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 | 2008年6月      |
| 所有形態 | 所有権          |
| 取得価額 | 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 | 2008年2月       |
| 所有形態 | 所有権           |
| 取得価額 | 11.65億円       |

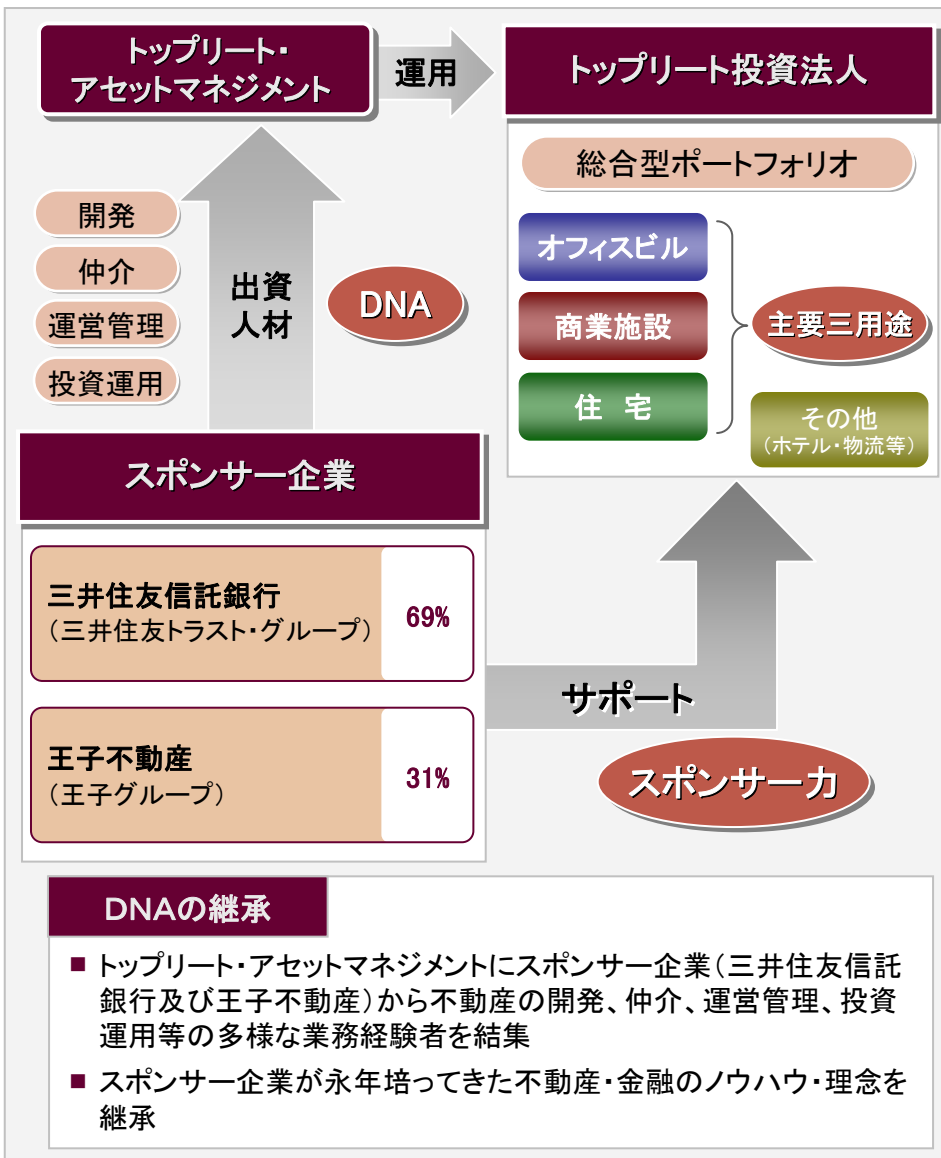
|      |                          |
|------|--------------------------|
| 物件名  | OAK PLAZA(オークプラザ)        |
| 所在地  | 東京都千代田区神田淡路町二丁目          |
| 延床面積 | 6,121.85㎡                |
| 竣工年月 | 1985年4月(2007年にコンバージョン実施) |
| 所有形態 | 所有権                      |
| 取得価額 | 25.9億円                   |



## 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



### 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 「+  $\alpha$  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**

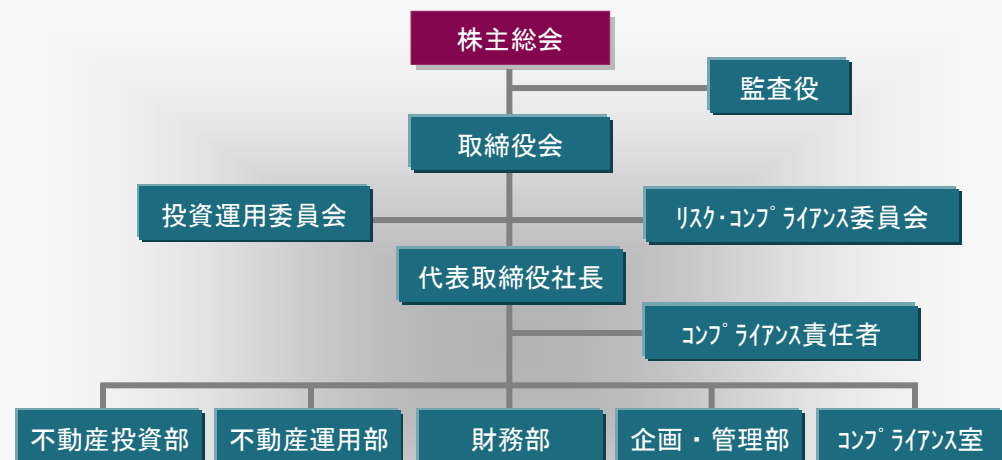
### スポンサー力の最大活用

- 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: 103社、
    - ・王子ホールディングス連結子会社及び関連会社: 356社
- (いずれも2013年3月31日現在)



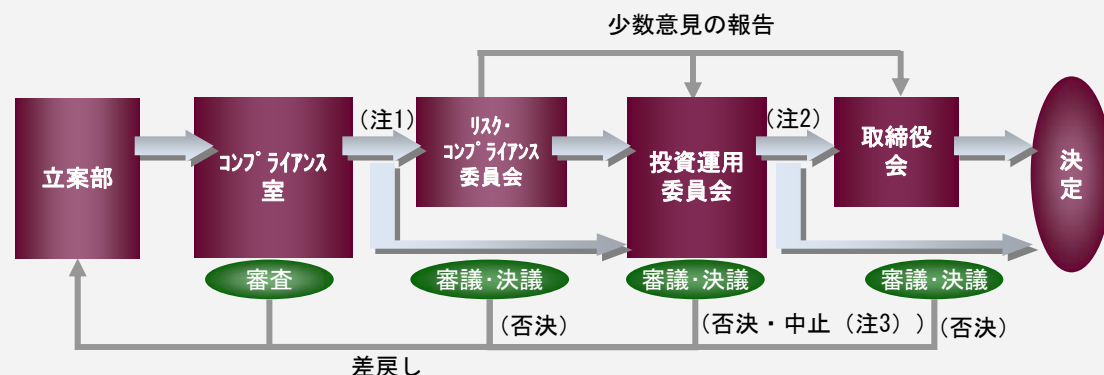
## VIII - 2. 運用会社の概要

|          |                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| 名 称      | トップリート・アセットマネジメント株式会社<br>(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      | 2004年10月22日                                                    |
| 資本金と株主構成 | 3億円<br>三井住友信託銀行株式会社 69%<br>王子不動産株式会社 31%                       |
| 事 業 内 容  | 投資運用業<br>(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                                                  |



※コンプライアンス室長は、  
コンプライアンス責任者  
を兼務する。

### 【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

〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目3番7号

TEL:03-3243-2181／FAX:03-3243-2182

＜財務部 IR担当＞

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

中井（ E-mail: Tsuyoshi.Nakai@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。

