



**TOP REIT**  
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人  
TOP REIT, Inc.

第5期 決算説明会資料

(平成20年5月1日～平成20年10月31日)

平成20年12月17日

# 目次

## 上場以降第5期までの概観

### セクションⅠ. 第5期(平成20年10月期)決算の概要

- I-1. 第5期のハイライト
- I-2. 第5期決算サマリー
- I-3. 決算実績と業績予想

### セクションⅡ. 外部成長

- Ⅱ-1. 外部成長実績:資産規模の推移
- Ⅱ-2. 外部成長戦略

### セクションⅢ. 内部成長

- Ⅲ-1. 長期・固定賃料契約による安定収益の確保
- Ⅲ-2. 内部成長実績:高稼働率の維持
- Ⅲ-3. 内部成長戦略:オフィス賃料の改定実績と改定スケジュール
- Ⅲ-4. 内部成長戦略:  
住宅の賃料改定実績/商業施設の賃料改定スケジュール

### セクションⅣ.財務戦略

- Ⅳ-1. 財務戦略:格付と第5期末の借入金の状況
- Ⅳ-2. 財務戦略:金利変動リスク/返済期日分散への対応
- Ⅳ-3. 財務戦略

### セクションⅤ. 第5期(平成20年10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~H20.11.30)

### セクションⅥ. 参考資料:ポートフォリオ一覧

- Ⅵ-1. ポートフォリオマップ
- Ⅵ-2. ポートフォリオサマリー(第5期末時点)
- Ⅵ-3. ポートフォリオ一覧(第5期末時点)
- Ⅵ-4. 期末算定価格
- Ⅵ-5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

### セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件

- Ⅶ-1. 物件別賃貸事業収支
- Ⅶ-2~12. 物件概要

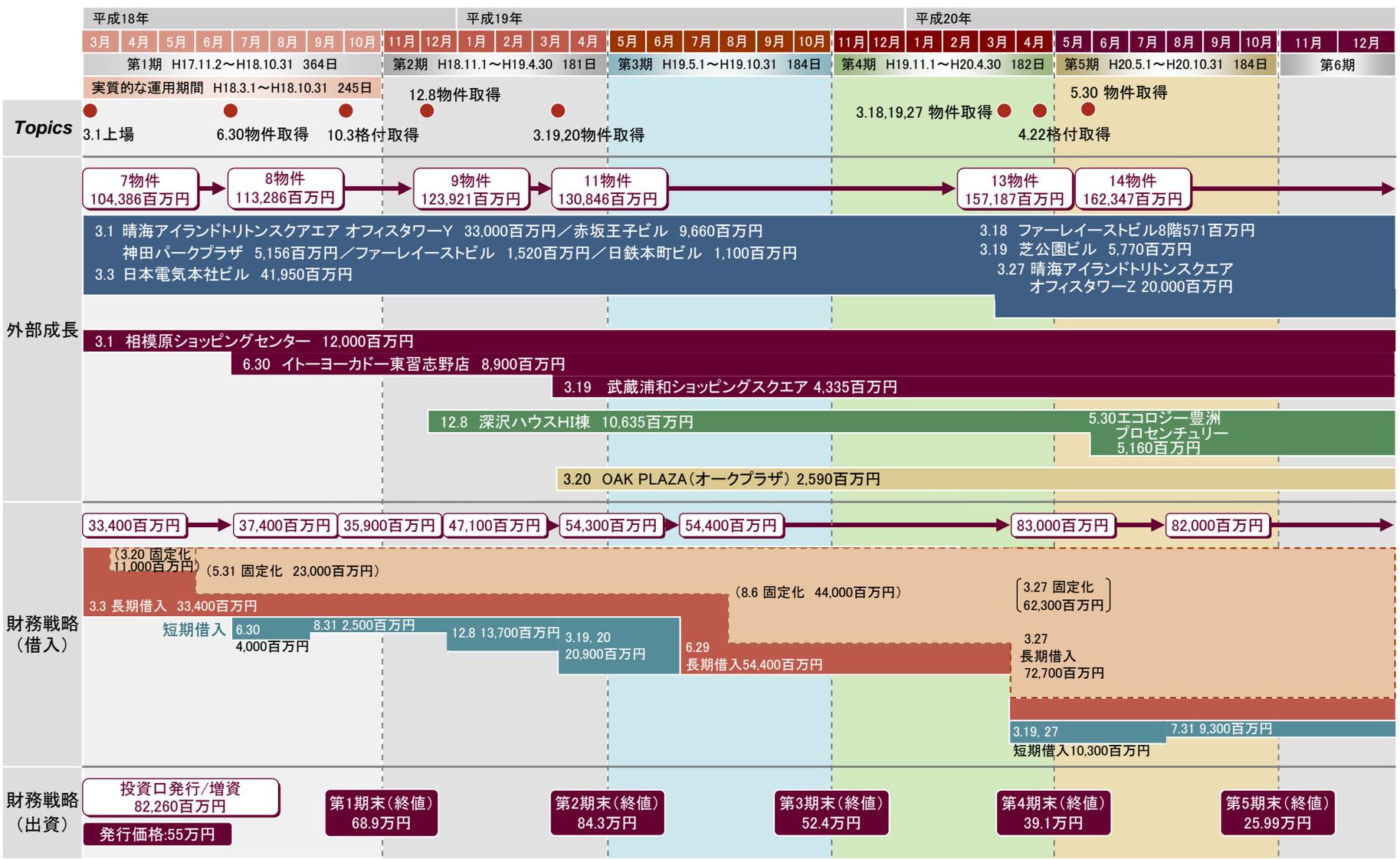
### セクションⅧ. 参考資料:運用体制

- Ⅷ-1. TOP REITの特徴と運用戦略
- Ⅷ-2. 資産の取得及び売却に関する意思決定
- Ⅷ-3. 運用会社の概要

### セクションⅨ. 参考資料:不動産市場の状況

- Ⅸ-1. 不動産市場の状況

# 上場以降第5期までの概観



## セクション I . 第5期(平成20年10月期)決算の概要

## I-1. 第5期のハイライト

### 外部成長 : 住宅1棟を51.6億円で取得

- ▶ エコロジー豊洲プロセンチュリー取得(取得価格:51.6億円)により、資産規模を1,623.47億円へ拡大

### 内部成長 : オフィスの賃料改定は、12件中8件を増額改定

- ▶ 賃料増額改定により、約18百万円/期の増収効果(赤坂王子ビル・神田パークプラザほか)
- ▶ 相模原ショッピングセンターを賃料据置で改定

### 財務戦略 : 手許資金の有効活用による金利負担の軽減

- ▶ 手許資金により物件を取得(敷金リリースを活用)
- ▶ 短期借入金のうち、10億円を期限前返済
- ▶ 有利子負債の保証金11.5億円を一括繰り上げ返還(イトーヨーカドー東習志野店)

### 分配金 : 第5期確定分配金 12,863円 (対前期比 +979円)

- ▶ 前期取得のオフィス3棟の通期稼働と期中取得物件の寄与等により増配

## I - 2. 第5期決算サマリー

科目	第5期実績	第5期予想 (平成20年6月13日発表)	増減 (対第5期予想比)		第4期実績	増減 (対第4期実績比)	
実質運用期間	184日	184日	-	-	182日	-	-
営業利益	2,651百万円	2,622百万円	29百万円	+1.1%	2,353百万円	298百万円	+12.7%
経常利益	1,994百万円	1,938百万円	56百万円	+2.9%	1,842百万円	152百万円	+8.3%
当期純利益	1,993百万円	1,937百万円	56百万円	+2.9%	1,841百万円	152百万円	+8.3%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	0口	-
1口当たり分配金	12,863円	12,500円	363円	+2.9%	11,884円	979円	+8.2%
期末投資物件数	14物件	14物件	0物件	-	13物件	1物件	-
期末算定価格合計	189,441百万円	-	-	-	188,035百万円	1,406百万円	+0.7%

### ■ 第5期実績と予想との主な差異

#### 営業利益: +29百万円

- 維持修繕の効率的な実施と費用折衝によるコスト削減
- その他営業費用等の一般管理費につき、効果的な使用と費用折衝によるコスト削減

#### 経常利益: +56百万円

- 短期借入金の一部期限前返済等により、借入金利負担が減少
- イトーヨーカドー東習志野店の保証金繰上げ返済による金利負担解消

### ■ その他参考情報

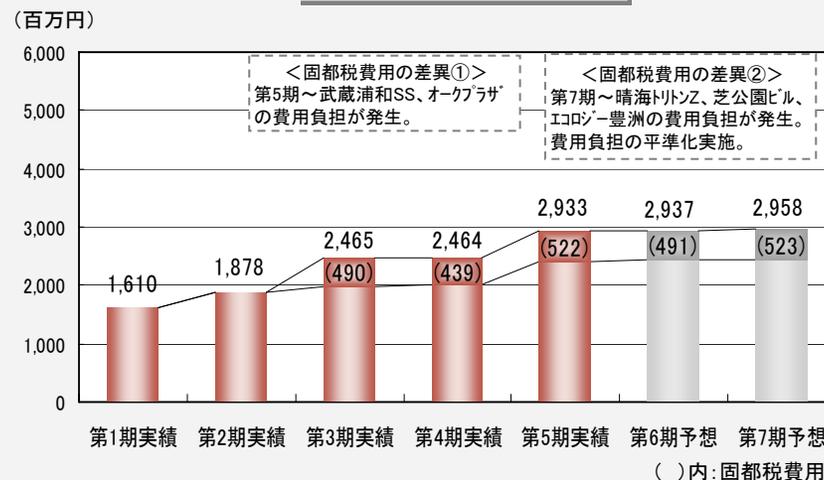
項目	第5期実績	第4期実績
期末テナント数	44	43
期末総賃貸可能面積	283,622.23㎡	276,833.20㎡
期末稼働率	99.5%	99.5%
当期減価償却費	1,147百万円	987百万円
当期資本的支出額	59百万円	463百万円
期末投資口価格	259,900円	391,000円
期末投資口時価総額	40,284百万円	60,605百万円

# I - 3. 決算実績と業績予想

## 営業収益



## 営業費用



## 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。

# I - 3. 決算実績と業績予想

科目	第1期実績 平成18年10月期 (182.5日換算)	第2期実績 平成19年4月期	第3期実績 平成19年10月期	第4期実績 平成20年4月期	第5期実績 平成20年10月期	第6期予想 平成21年4月期	第7期予想 平成21年10月期
実質運用期間	182.5日	181日	184日	182日	184日	181日	184日
営業収益	4,037百万円	4,526百万円	4,715百万円	4,817百万円	5,584百万円	5,620百万円	5,638百万円
営業費用	1,610百万円	1,878百万円	2,465百万円	2,464百万円	2,933百万円	2,937百万円	2,958百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	485百万円	515百万円	553百万円	547百万円	701百万円	728百万円	759百万円
うち公租公課	0百万円	0百万円	490百万円	439百万円	522百万円	491百万円	523百万円
うち減価償却費	730百万円	873百万円	927百万円	987百万円	1,147百万円	1,159百万円	1,109百万円
営業利益金額	2,427百万円	2,647百万円	2,250百万円	2,353百万円	2,651百万円	2,682百万円	2,680百万円
経常利益金額	2,034百万円	2,324百万円	1,848百万円	1,842百万円	1,994百万円	2,001百万円	1,939百万円
当期純利益金額	2,033百万円	2,323百万円	1,847百万円	1,841百万円	1,993百万円	2,000百万円	1,938百万円
賃貸NOI	3,551百万円	4,010百万円	3,671百万円	3,830百万円	4,360百万円	4,400百万円	4,355百万円
FFO	2,763百万円	3,197百万円	2,775百万円	2,829百万円	3,141百万円	3,159百万円	3,047百万円
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
1口当たり分配金	13,116円	14,992円	11,921円	11,884円	12,863円	12,900円	12,500円
1口当たりFFO	17,827円	20,625円	17,903円	18,255円	20,266円	20,380円	19,650円
前提条件 第6期(平成21年4月期) 第7期(平成21年10月期)	保有資産 : 14物件 借入金残高 : 820億円 営業外費用 : 平成21年 4月期 694百万円(うち支払利息 645百万円) 平成21年10月期 751百万円(うち支払利息 708百万円)						

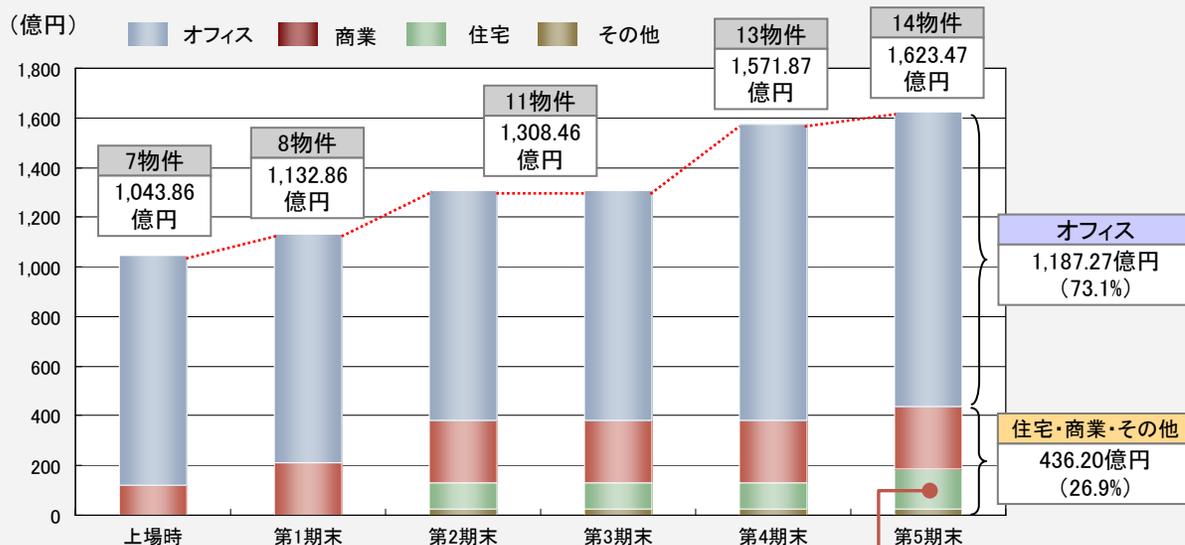
注) 第1期については、実質運用期間が245日であり、(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

## セクションⅡ．外部成長

## Ⅱ-1. 外部成長実績:資産規模の推移

### 資産規模の推移(取得価格ベース)

#### オフィスを中心に資産規模を拡大



第5期中取得物件 住宅 1件

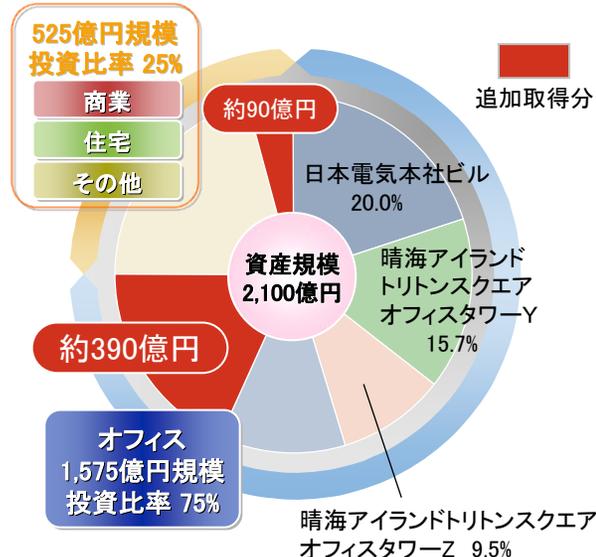
エコロジー豊洲プロセンチュリー 51.6億円(取得日:H20.5.30)

所在地: 東京都江東区豊洲 総戸数: 224戸 間取り: 1R~2LDK  
交通: 東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩約4分

### 中長期目標とする資産規模

日本電気本社ビルの投資比率20%とする  
資産規模2,100億円をイメージ

経済動向を注視し、厳選して物件を取得  
(第8期(平成22年4月期)での達成を目指す)



LTV運営目安40~50%

運営目処とする分配金水準  
12,000~13,000円/口・期へ

## II-2. 外部成長戦略

### 『東京都心オフィス』を中心とした総合型REIT

	用途特性	今後の投資方針/スタンス	ターゲット		投資目標
オフィスビル	成長資産	<p><b>積極投資</b></p> <p>東京都心立地を中心に積極的に物件検討</p>	<p><b>立地重視:</b> 東京都心部(都心6区)を中心</p> <p><b>リーシング競争力重視:</b> 1フロア100坪以上 良質なスペック(設備・仕様等)</p>	投資比率 75%	1,575億円規模
商業施設	<p>成長資産</p> <p>安定資産</p>	<p>複合型商業施設を中心に厳選して物件検討</p>	<p><b>テナント入替柔軟性重視:</b> テナント複合型・ターミナル駅周辺 ・商業集積地・商圏安定</p>	投資比率 25%	525億円規模
住宅	安定資産	<p>東京都内を中心に立地を重視して物件検討</p>	<p><b>利便性重視:</b> 最寄駅及び都心との近接性 生活利便性・住環境</p>		

## セクションⅢ. 内部成長

# Ⅲ- 1. 長期契約・固定賃料契約による安定収益の確保

優良テナントとの長期賃貸借契約により、安定収益を確保

固定賃料の導入により、賃料下落リスクの回避、安定した分配金水準の維持

## 長期契約・固定賃料契約による安定収益の確保

(第5期末時点)

物件名称	主要テナント	ポートフォリオに占める割合(%)		賃貸借契約満了日	備考
		賃貸面積ベース	賃料ベース		
日本電気本社ビル	日本電気株式会社	25.5	25.9	平成37年12月28日	平成25年12月(第16期)まで賃料固定
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	株式会社大林組	3.8	9.3	平成23年3月31日	平成23年3月(第10期)までの定期借家契約(固定賃料)
相模原ショッピングセンター	株式会社イトーヨーカ堂	21.8	8.0	平成25年8月10日	次回賃料改定:H23年8月(第11期)
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イトーヨーカ堂	18.0	4.6	平成26年11月26日	契約満了日(第18期)まで賃料固定(売上歩合賃料を導入)
OAK PLAZA(オークプラザ)	株式会社新日鉄都市開発	2.2	1.9	平成39年3月31日	平成29年3月(第22期)まで賃料固定
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社オリンピック 株式会社ニトリ	5.3	2.5	平成37年10月31日	平成27年10月(第19期)まで中途解約禁止 平成22年10月(第9期)まで賃料固定
合計		76.5	52.2		
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	住友金属工業株式会社 日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社	8.2	21.4	平成21年3月31日	次回賃料改定:H21年4月(第6期)

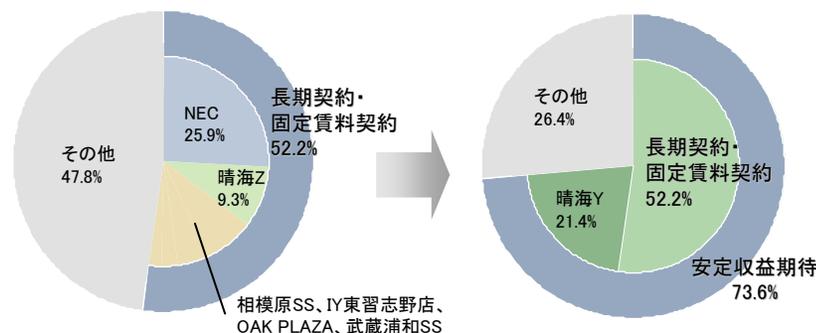
## 上位テナント(第5期末時点)

優良テナントと良好なリレーションシップを形成

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に占める割合(%)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・小売業	相模原ショッピングセンター/ イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	39.7
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	25.6
株式会社新日鉄都市開発	不動産業	ファーレイストビル/ OAK PLAZA(オークプラザ)/ 芝公園ビル	14,190.70	5.0
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.2
株式会社大林組	建設業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	10,914.20	3.9

長期契約・固定賃料契約の割合 今後2年間(第6期~第9期)の安定収益要因

晴海Yを加えると、賃料ベースで73.6%の物件で安定した収益を期待



## Ⅲ-2. 内部成長実績:高稼働率の維持

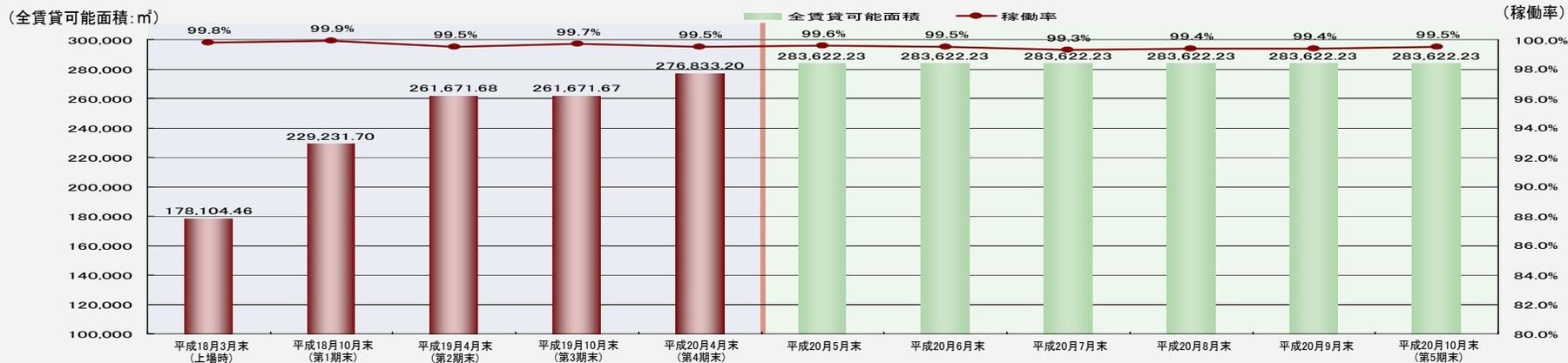
「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の向上」

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

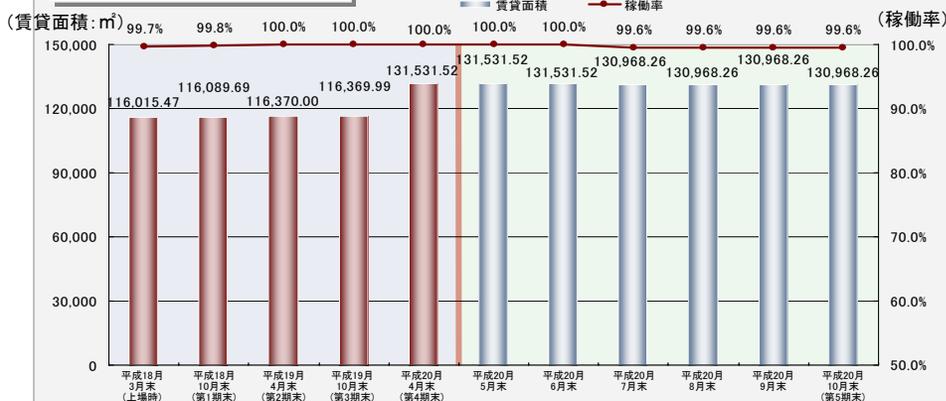
優良テナントとの良好なリレーションシップを創り上げることにより、長期安定収益を確保

稼働率推移(ポートフォリオ全体)

上場来、安定的に高稼働率を維持



稼働率推移(オフィス)

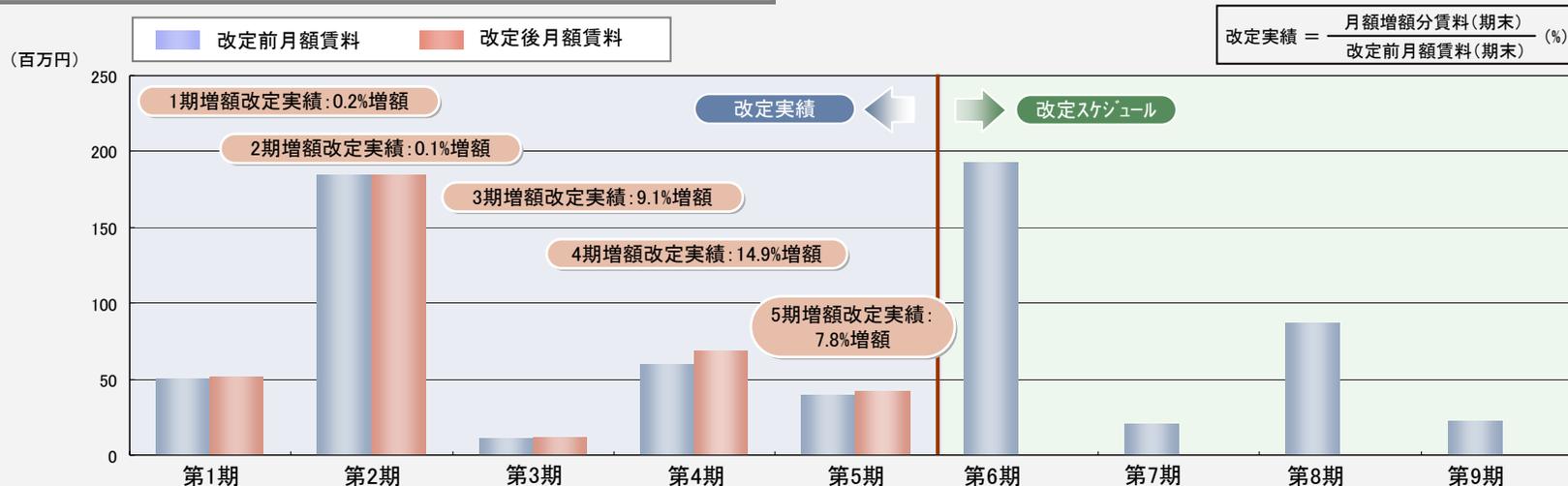


稼働率推移(住宅)



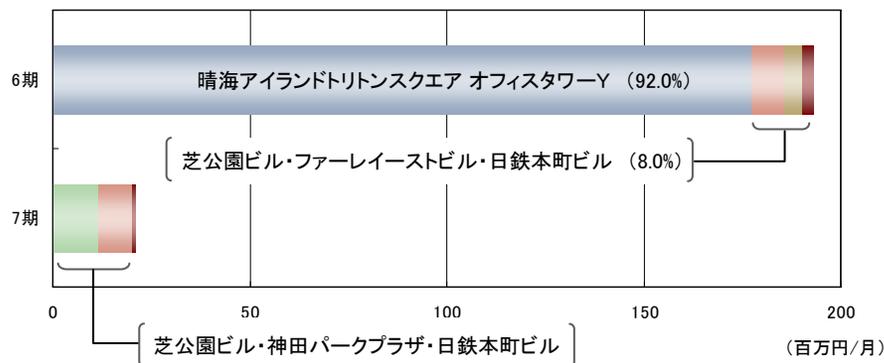
### Ⅲ- 3. 内部成長戦略: オフィス賃料の改定実績と改定スケジュール

#### オフィス: 賃料改定実績(第5期末時点)/改定スケジュール



#### オフィス: 賃料改定予定物件

平成21年4月に晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの賃料改定時期が到来



#### ◆第5期実績

第5期中は、12件のテナントと賃料改定交渉を実施し、**8件が増額での改定**(4件は据置改定)

**18百万円/期の増収効果を実現**

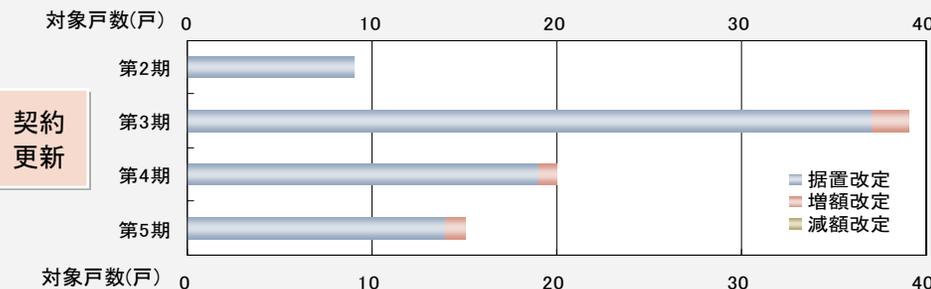
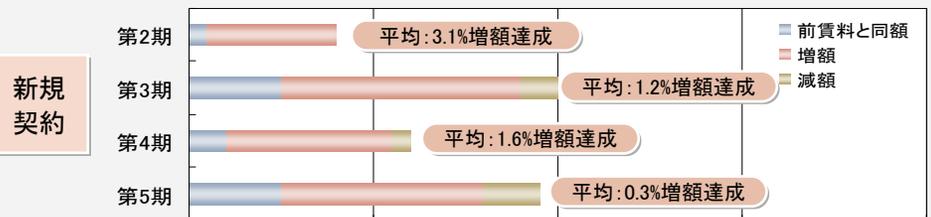
#### ◆第6期の賃料改定

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの賃料改定に向け、各テナントと交渉中

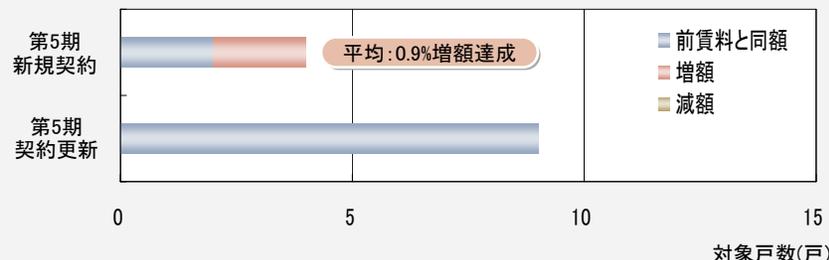
# Ⅲ- 4. 内部成長戦略:住宅の賃料改定実績/商業施設の賃料改定スケジュール

## 住宅:新規契約賃料実績/契約更新実績(第5期末点)

### 深沢ハウスHI棟



### エコロジー豊洲プロセンチュリー

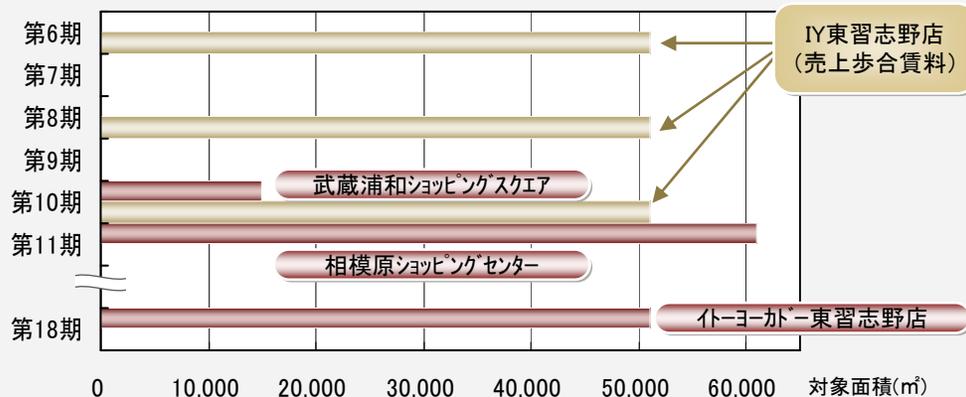


### ◆退去後の新規契約賃料の増額方針を継続

### ◆安定した稼働による収益の維持

- ・深沢ハウス 88.7%(第4期末)→93.0%(第5期末)
- ・エコロジー-豊洲 97.4%(第5期末) 取得時より高稼働率を維持

## 商業:賃料改定スケジュール



### ◆長期契約・固定賃料による安定収益の確保

相模原ショッピングセンター……平成20年8月に賃料据置改定  
(次回賃料改定時期:平成23年8月)

### ◆イトーヨーカドー東習志野店

- ・平成20年7月に保証金11.5億円を一括繰り上げ返還し、向こう約6年間の金利負担約7,500万円を削減
- ・売上歩合賃料の発生に向け、イトーヨーカ堂との定例協議を実施中

## セクションⅣ. 財務戦略

# IV-1. 財務戦略:格付と第5期末の借入金の状況

格付(発行体格付)  
の状況

A2 (安定的)

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (平成18年10月3日取得)

AA- (安定的)

格付投資情報センター(R&I)

(平成20年4月22日取得)

区分	借入先	借入残高(億円)	利率(H20.10末)	借入日	返済期日	残存期間	摘要	
短期	住友信託銀行	67	1.15% (変動)	平成20年3月19日	平成21年3月18日	5ヶ月	無担保無保証	
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	26	1.15% (変動)	平成20年3月27日	平成21年3月27日	5ヶ月	無担保無保証	
	計	93	1.15% (平均)			5ヶ月 (平均)		
	長期 一年以内返済予定	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	52	1.20% (変動)	平成18年3月3日	平成21年3月3日	4ヶ月	無担保無保証
		55	1.39% (固定)					
60								
計	167							
長期	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	52	1.30% (変動)	平成18年3月3日	平成23年3月3日	2年4ヶ月	無担保無保証	
	55	1.92% (固定)						
	60							
	計	167						
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	85	1.60% (固定)	平成19年6月29日	平成22年6月30日	1年8ヶ月	無担保無保証	
計	85							

区分	借入先	借入残高(億円)	利率(H20.10末)	借入日	返済期日	残存期間	摘要	
長期	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	85	1.95% (固定)	平成19年6月29日	平成24年6月29日	3年8ヶ月	無担保無保証	
	計	85						
	タイムローン4	住友信託銀行	20	2.27% (固定)	平成19年6月29日	平成26年6月30日	5年8ヶ月	無担保無保証
		日本政策投資銀行	10	2.40% (固定)				
		第一生命保険	10	2.40% (固定)				
	計	40						
	タイムローン5	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	90	1.21% (固定)	平成20年3月27日	平成22年3月26日	1年5ヶ月	無担保無保証
計	90							
タイムローン6	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	63	1.48% (固定)	平成20年3月27日	平成25年3月27日	4年5ヶ月	無担保無保証	
タイムローン7	日本政策投資銀行	30	1.53% (固定)					
計	93							
計	727	1.59% (平均)				2年10ヶ月 (平均)		
合計		820	1.54% (平均)			2年1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。

## IV- 2. 財務戦略: 金利変動リスク/返済期日分散への対応

借入金総額 : 820億円

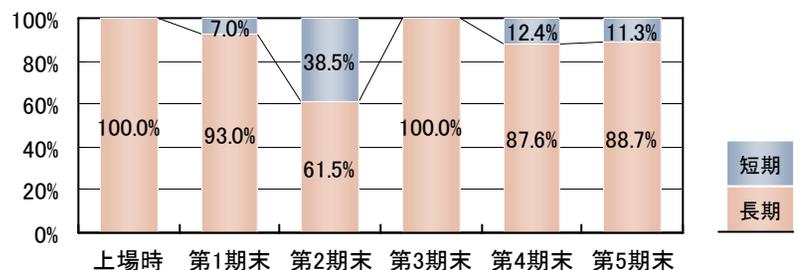
総資産借入金比率(LTV) : 47.3%

長期借入金比率 : 88.7%

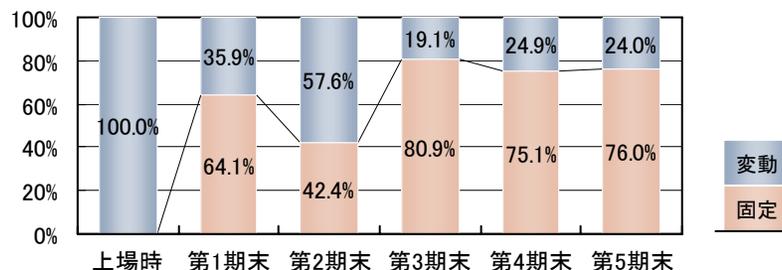
固定化比率 : 76.0%

※一年内返済予定長期借入金を含む

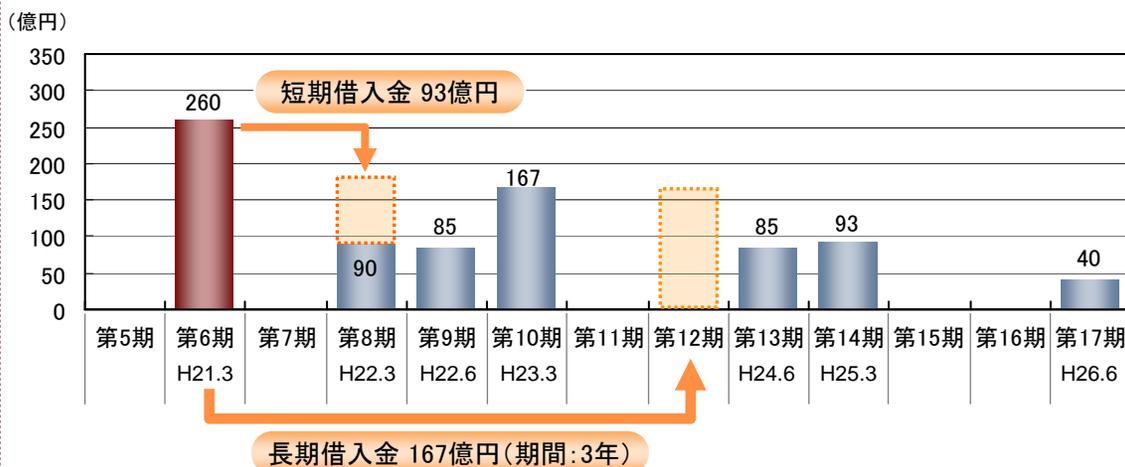
### 長期借入金比率



### 固定化比率



### 返済期日分散への対応



### リファイナンスへの取組み

- 平成21年3月に総額260億円の借換え予定
  - ・長期借入金 167億円 (期日: 平成21年3月3日)
  - ・短期借入金 67億円 (期日: 平成21年3月18日)
  - ・短期借入金 26億円 (期日: 平成21年3月27日)
- 長期借入金167億円は、期間3年で借換え、返済期日の分散化を図る方針
- 市場金利の状況を注視し、短期借入金は長期への転用を検討

# IV-3. 財務戦略

## 財務の方針(安定的な財務運営)

① 保守的な財務運営

② 借入期間・返済期日の分散

③ 金利変動リスクへの対応

④ 財務の機動性の確保

⑤ 安定的なバンクフォーメーションの構築

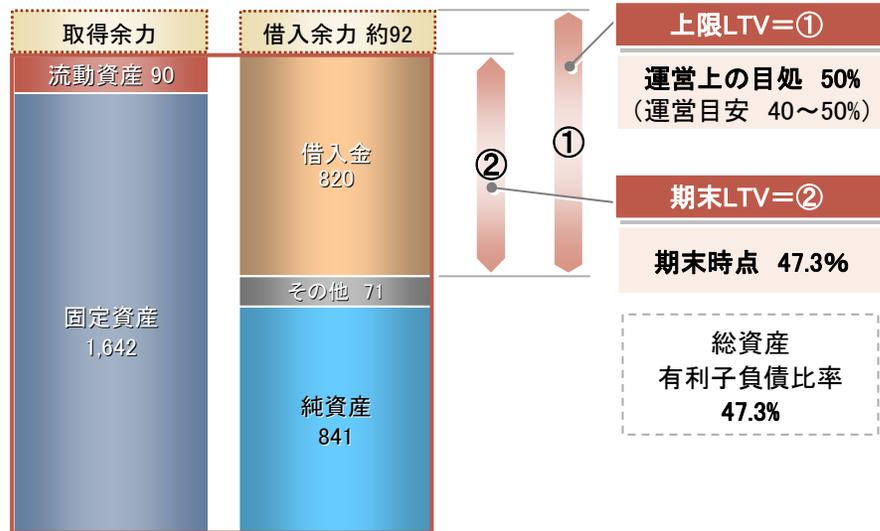
### 保守的な財務運営と物件取得余力

- 総資産借入金比率(LTV)は、上限60%(規則上)と規定しているが、40~50%を目処として運営する方針

新規物件取得・借入余力

取得余力 約100億円  
(借入金+手許資金)

(単位:億円)



### 借入期間・返済期日の分散

- 借入期間の長期化・返済期日の分散に対応、今後も財務運営の安定性向上の観点から対応していく方針

### 金利変動リスクへの対応

- 現在固定化比率: 76.0%
- 市場金利の状況を注視しつつ、金利変動リスクへの対応を行っていく方針

### 安定的なバンクフォーメーションの構築

#### 財務の機動性の確保

- 借入金は全て無担保・無保証で調達
- 上場時からの既存取引行と安定的に取引を継続
- 安定的な長期借入金に加えて、機動的な短期借入金も活用

## セクション V. 第5期(平成20年10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5期(運用日数 184日) 自:平成20年 5月 1日 至:平成20年10月 31日		第4期(運用日数 182日) 自:平成19年11月 1日 至:平成20年 4月30日	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
I 営業損益の部				
1. 営業収益	5,584	100.0	4,817	100.0
2. 営業費用	2,933	52.5	2,464	51.2
賃貸事業費用	2,370		1,974	
資産運用報酬	434		367	
その他の営業費用	127		122	
<b>営業利益金額</b>	<b>2,651</b>	<b>47.5</b>	<b>2,353</b>	<b>48.8</b>
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益	22	0.4	24	0.5
受取利息	16		23	
その他の営業外収益	6		1	
2. 営業外費用	679	12.2	534	11.1
支払利息	642		499	
創業費償却	5		5	
その他営業外費用	31		29	
<b>経常利益金額</b>	<b>1,994</b>	<b>35.7</b>	<b>1,842</b>	<b>38.3</b>
税引前当期純利益金額	1,994		1,842	
法人税、住民税及び事業税	1		1	
法人税等調整額	△0		0	
<b>当期純利益金額</b>	<b>1,993</b>	<b>35.7</b>	<b>1,841</b>	<b>38.2</b>
当期未処分利益	1,993		1,842	

## ■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第5期(運用日数 184日) 自:平成20年 5月 1日 至:平成20年10月 31日		第4期(運用日数 182日) 自:平成19年11月 1日 至:平成20年 4月30日	
	金額(百万円)		金額(百万円)	
当期未処分利益	1,993		1,842	
分配金の額	1,993		1,842	
(1口当たり分配金(円))	(12,863)		(11,884)	
次期繰越利益	0		0	

- 平成20年3月(前期)に取得した晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、芝公園ビル等のオフィス物件の通期稼働と平成20年5月(今期)に取得したエコロジー豊洲プロセンチュリー(住宅)の稼働(約5ヶ月)による賃貸事業収入の増加

### 【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,147百万円
- 管理業務費 : 377百万円
- 水道光熱費 : 233百万円 他

## V-2. 貸借対照表(要約)

科 目	第5期 (平成20年10月31日現在)		第4期 (平成20年4月30日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
資産の部				
I 流動資産合計	9,003	5.2	15,415	8.8
現金及び預金	3,054		6,054	
信託現金及び信託預金	5,814		8,850	
営業未収入金	44		41	
未収消費税等	-		398	
その他の流動資産	90		70	
II 固定資産合計	164,215	94.8	159,783	91.2
1. 有形固定資産計	163,985	94.7	159,585	91.1
建物等	1,097		1,112	
土地	4,888		4,885	
信託建物等	51,476		50,015	
信託土地	106,523		103,572	
2. 無形固定資産計	0	0.0	0	0.0
その他の無形固定資産	0		0	
3. 投資その他の資産計	229	0.1	196	0.1
差入敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	63		79	
繰延税金資産	71		39	
その他投資等	85		67	
III 繰延資産合計	22	0.0	28	0.0
創立費	22		28	
資産合計	173,241	100.0	175,226	100.0

科 目	第5期 (平成20年10月31日現在)		第4期 (平成20年4月30日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
負債の部				
I 流動負債合計	27,501	15.9	28,381	16.2
営業未払金	82		158	
短期借入金	9,300		10,300	
一年以内返済予定 長期借入金	16,700		16,700	
未払金	256		308	
未払費用	211		181	
未払消費税等	197		-	
前受金	742		718	
その他の流動負債	10		14	
II 固定負債合計	61,598	35.5	62,807	35.8
長期借入金	56,000		56,000	
預り敷金及び保証金	169		169	
信託預り敷金及び保証金	5,235		6,526	
デリバティブ債務	193		111	
負債合計	89,100	51.4	91,189	52.0
純資産の部				
I 投資主資本合計	84,253	48.6	84,102	48.0
1. 出資総額	82,260	47.5	82,260	46.9
2. 剰余金				
当期未処分利益	1,993		1,842	
剰余金合計	1,993	1.2	1,842	1.1
II 評価・換算差額等合計	△112	△0.1	△65	△0.0
繰延ヘッジ損益	△112		△65	
純資産合計	84,141	48.6	84,037	48.0
負債純資産合計	173,241	100.0	175,226	100.0

信託預り敷金保証金見合い他

・物件取得資金充当  
・保証金返還 ・短期借入金返済

短期借入金10億円を期限前返済

有利子負債(イトーヨーカドー東習志野店保証金)11.5億円を一括繰り上げ返還

## V-3. 財務指標

項目	第5期実績	第4期実績	第3期実績	備考
	自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	
実質運用期間	184日	182日	184日	
期末総資産有利子負債比率	47.3%	48.0%	38.1%	期末有利子負債額/期末総資産額
期末総資産借入金比率(LTV)	47.3%	47.4%	37.3%	期末借入金総額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,360百万円	3,830百万円	3,671百万円	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	5.4%	4.8%	5.6%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
FFO (Funds from Operation)	3,141百万円	2,829百万円	2,775百万円	当期純利益金額+当期減価償却額
1口当たりFFO	20,266円	18,255円	17,903円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.1%	1.1%	1.3%	経常利益金額/((期首総資産額+期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.3%)	(2.3%)	(2.5%)	
自己資本利益率(ROE)	2.4%	2.2%	2.2%	当期純利益金額/((期首純資産額+期末純資産額)/2)
(年換算)	(4.7%)	(4.4%)	(4.3%)	
NAV倍率	0.37	0.54	0.76	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	48.6%	48.0%	57.6%	期末純資産額/期末総資産額

# V-4. 投資主の状況

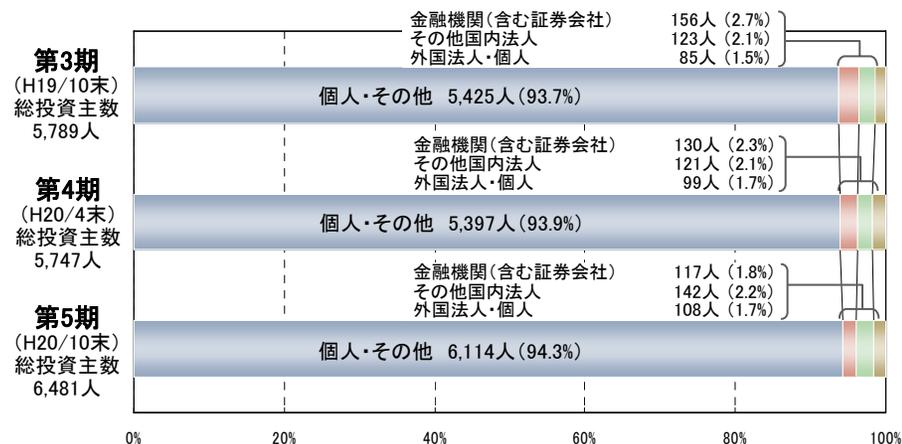
## 投資口分布状況(第5期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	18,169	11.7%	6,114	94.3%
金融機関(含む証券会社)	98,070	63.3%	117	1.8%
その他国内法人	13,349	8.6%	142	2.2%
外国法人・個人	25,412	16.4%	108	1.7%
合計	155,000	100.0%	6,481	100.0%

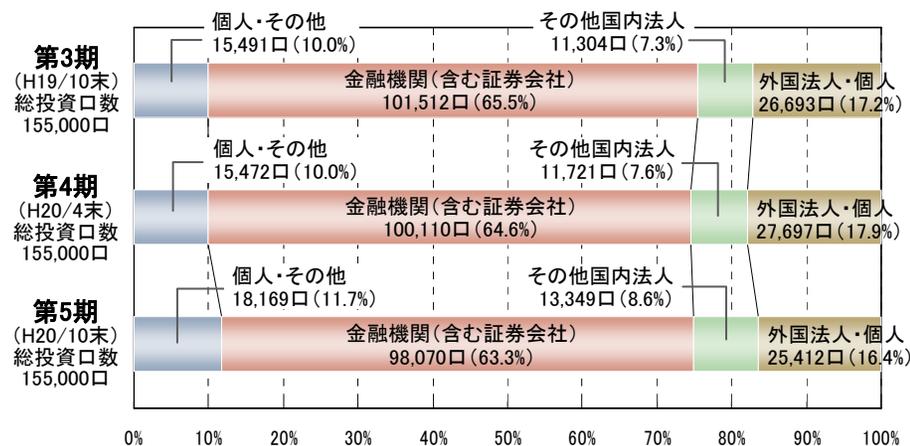
## 主要な投資主の状況(第5期末時点)

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	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	13,696	8.84
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,172	6.56
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,631	6.21
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,620	5.56
5	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
6	株式会社池田銀行	4,540	2.93
7	富士火災海上保険株式会社	3,879	2.50
8	アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	3,847	2.48
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,833	2.47
10	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,757	2.42
11	住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
12	株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
12	王子不動産株式会社	3,162	2.04
14	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,060	1.97
15	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,700	1.74
	合計	83,374	53.79

## 所有者別投資主数



## 所有者別投資口数



# V-5. 投資口価格の推移 (H18.3.1~H20.11.30)



トップリート投資法人 期末価格 (終値ベース)	25. <sup>99</sup> 万円 (H20.10.31)	上市時公募価格	55万円	H18.3.1
		上市来高値 (終値ベース)	99. <sup>8</sup> 万円	H19.2.16
		上市来安値 (終値ベース)	20. <sup>8</sup> 万円	H20.10.28

## セクションⅥ. 参考資料:ポータルフォー一覧

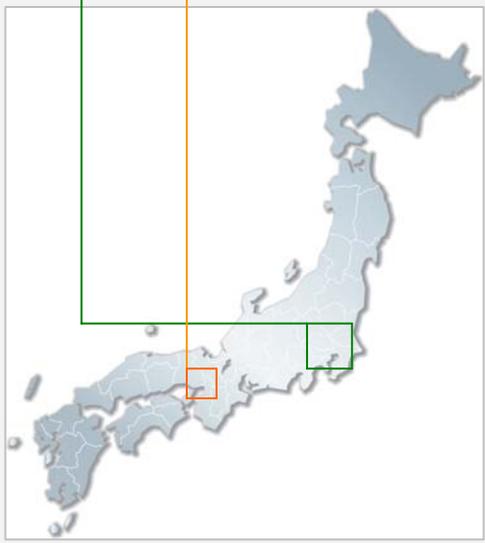
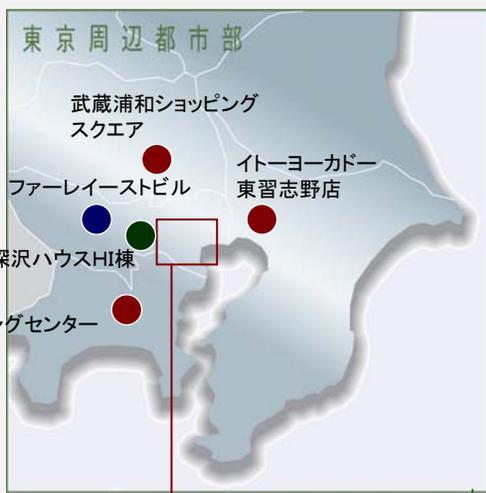
# VI- 1. ポートフォリオマップ



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



深沢ハウスHI棟



相模原ショッピングセンター



日本電気本社ビル

## VI- 2. ポートフォリオサマリー(第5期末時点)

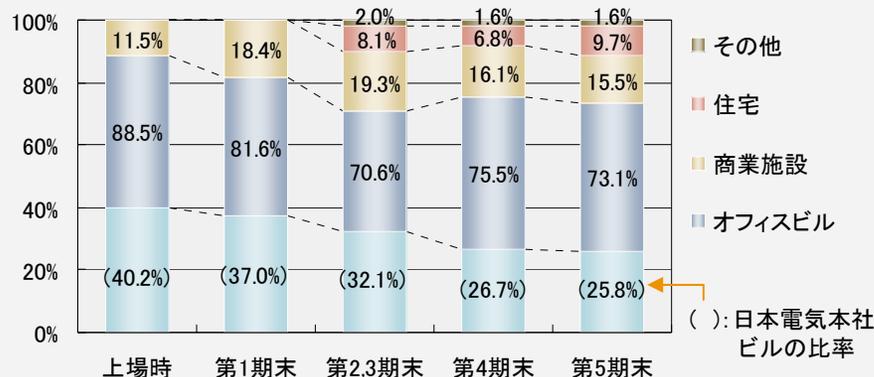
取得資産総額 : 1,623.<sup>47</sup>億円

総賃貸可能面積 : 283,622.<sup>23</sup>m<sup>2</sup>

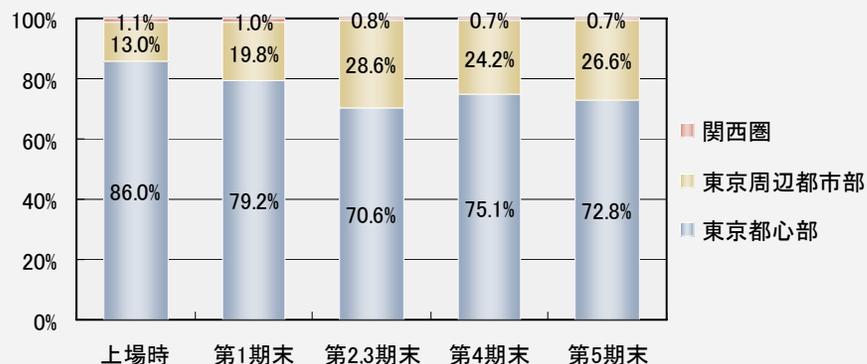
投資物件数 : 14物件

PML : 2.3%

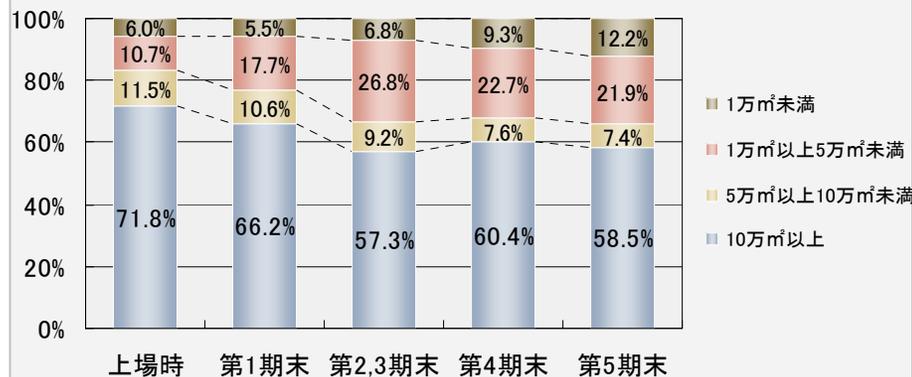
### 用途区分



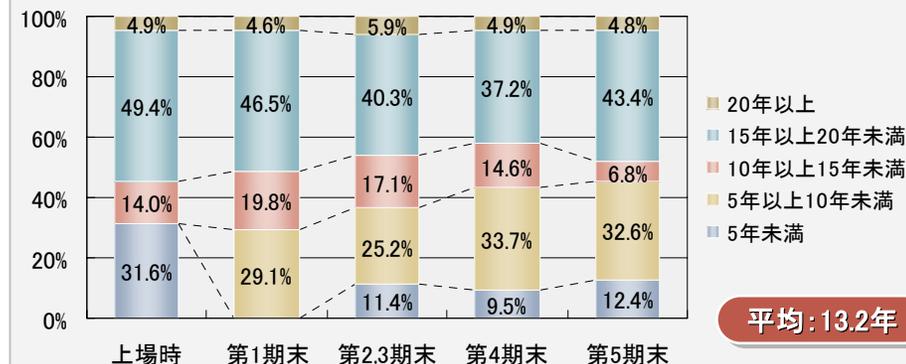
### 地域区分



### 規模区分(延床面積ベース)



### 築年数区分



※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。

## VI-3. ポートフォリオ一覧(第5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	25.8	100.0	1	1.6
		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	23,239.62	平成13年10月	33,000	20.3	100.0	7	1.4
		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	12.3	100.0	1	1.5
		赤坂王子ビル	東京都港区	平成18年3月1日	10,063.05	7,281.83	平成1年4月	9,660	6.0	100.0	2	6.3
		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	3.6	100.0	2	9.6
		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	3.2	100.0	10	14.1
	東京周辺 都市部	ファールレーラストビル	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	1.3	90.4	1	2.8
関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市	平成18年3月1日	6,714.09	4,409.52	平成3年6月	1,100	0.7	100.0	11	8.0	
小計					—	131,531.52	—	118,727	73.1	99.6	35	—
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	7.4	100.0	2	3.8
		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	5.5	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	2.7	100.0	3	8.5
小計					—	127,822.39	—	25,235	15.5	100.0	6	—
住宅	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	6.6	93.0	1	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	平成20年5月30日	9,630.96	6,789.03	平成17年1月	5,160	3.2	97.4	1	10.6
小計					—	18,146.47	—	15,795	9.7	94.6	2	—
その他資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都千代田区	平成19年3月20日	6,121.85	6,121.85	昭和60年4月	2,590	1.6	100.0	1	7.7
		小計					—	6,121.85	—	2,590	1.6	100.0
合計					—	283,622.23	—	162,347	100.0	99.5	44	2.3

# VI-4. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	第5期末 帳簿価格	取得価格 (A)	第1期末 算定価格	第2期末 算定価格	第3期末 算定価格	第4期末 算定価格	第5期末	
									算定価格(B)	(B)-(A)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	42,963	41,950	47,050	51,500	52,500	55,000	55,000	13,050
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	32,617	33,000	39,100	41,300	43,800	45,200	44,300	11,300
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,644	20,000	—	—	—	20,000	19,600	△400
		赤坂王子ビル	9,899	9,660	11,700	14,200	14,300	15,700	15,800	6,140
		芝公園ビル	5,985	5,770	—	—	—	5,680	5,270	△500
		神田パークプラザ	5,154	5,156	5,202	5,260	5,513	5,681	5,651	495
	東京周辺 都市部	ファールレーベストビル	1,980	2,091	2,140	2,450	2,550	3,470	3,300	1,209
	関西圏	日鉄本町ビル	1,082	1,100	1,140	1,330	1,670	1,790	1,800	700
小計			120,326	118,727	106,332	116,040	120,333	152,521	150,721	31,994
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	11,812	12,000	12,100	12,100	12,100	12,100	11,900	△100
		イトーヨーカドー東習志野店	8,698	8,900	9,010	6,888	5,873	5,845	5,542	△3,358
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,347	4,335	—	4,350	4,350	4,300	4,190	△145
	小計			24,858	25,235	21,110	23,338	22,323	22,245	21,632
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,769	10,635	—	10,500	10,500	10,500	9,410	△1,225
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,422	5,160	—	—	—	—	5,070	△90
	小計			16,191	15,795	—	10,500	10,500	10,500	14,480
その他資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,608	2,590	—	2,590	2,767	2,769	2,608	18
	小計			2,608	2,590	—	2,590	2,767	2,769	2,608
合計			163,985	162,347	127,442	152,468	155,923	188,035	189,441	27,094

## VI- 5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第1期			第2期			第3期			第4期			第5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												
日本電気本社ビル	4.1%	3.8%(7年間) 4.3%(以降)	4.4%	4.1%	3.7%(6年間) 4.2%(以降)	4.2%	4.0%	3.5%(6年間) 4.0%(以降)	4.2%	4.0%	3.5%(5年間) 4.0%(以降)	4.2%	4.0%	3.5%(5年間) 4.0%(以降)	4.2%
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%	4.4%	4.1%	4.6%	4.3%	4.0%	4.5%	4.2%	3.9%	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.2%	3.9%	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%
赤坂王子ビル	4.4%	4.6%	4.7%	4.2%	4.4%	4.5%	4.2%	4.3%	4.5%	4.2%	4.3%	4.5%	4.2%	4.2%	4.5%
芝公園ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.4%	4.2%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%
神田パークプラザ	5.2%	4.8%	5.8%	5.2%	4.8%	5.8%	5.1%	4.7%	5.7%	5.1%	4.7%	5.7%	5.2%	4.7%	5.8%
ファーレイーストビル	5.9%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	6.0%	5.5%	5.6%	5.8%	5.2%	4.9%	5.4%	5.5%	5.2%	5.7%
日鉄本町ビル	6.3%	6.3%	6.6%	6.2%	6.2%	6.5%	6.0%	6.2%	6.3%	5.8%	6.0%	6.1%	5.8%	6.0%	6.1%
相模原ショッピングセンター	5.3%	5.2%	5.5%	5.3%	5.2%	5.5%	5.3%	5.1%	5.5%	5.3%	5.1%	5.5%	5.4%	5.2%	5.6%
イトーヨーカドー 東習志野店	6.3%	5.4%	6.8%	6.1%	5.8%	6.6%	6.1%	5.2%	6.6%	6.1%	5.2%	6.6%	6.2%	5.3%	6.7%
武蔵浦和ショッピングスクエア	—	—	—	5.1%	5.0%	5.3%	5.1%	4.8%	5.3%	5.1%	4.8%	5.3%	5.2%	4.9%	5.5%
深沢ハウスHI棟	—	—	—	4.3%	4.0%	4.5%	4.3%	4.0%	4.5%	4.3%	4.0%	4.5%	4.6%	4.3%	4.8%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	5.1%
OAK PLAZA (オークプラザ)	—	—	—	4.8%	4.3%	5.4%	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	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、日鉄本町ビル
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、ファーレイーストビル、深沢ハウスHI棟、エコロジー豊洲プロセンチュリー
株式会社中央不動産鑑定所	神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、OAK PLAZA(オークプラザ)
大和不動産鑑定株式会社	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
日本土地建物株式会社	芝公園ビル

## セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件

# VII- 1. 物件別賃貸事業収支(第5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	赤坂王子 ビル	芝公園 ビル	神田 パーク プラザ	ファーレ イースト ビル	日鉄本町 ビル	相模原 ショッピング センター	イトー ヨーカドー 東習志野店	武蔵浦和 ショッピング スクエア	深沢ハウス HI棟	エコロジー 豊洲プロセ ンチュリー	OAK PLAZA (オーク 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	155日	184日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,335	562	453	131	195	159	109	408	236	129	261	136	94
賃貸収入	1,370	1,335	562	453	131	195	159	109	408	236	129	251	134	94
賃貸事業費用 合計	222	369	92	101	23	51	73	41	89	40	19	64	17	18
管理業務費	1	168	44	32	9	9	32	15	2	1	1	44	14	0
公租公課	212	91	0	35	0	13	9	4	84	30	15	11	0	13
水道光熱費	-	101	41	23	12	13	27	11	-	-	-	0	1	-
損害保険料	1	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
修繕費	4	3	-	6	0	11	0	7	0	4	0	6	0	2
その他	1	2	5	2	0	2	2	2	1	2	1	2	0	1
NOI (NOI利回り)	1,148 (5.5%)	966 (5.9%)	470 (4.7%)	351 (7.3%)	107 (3.7%)	144 (5.6%)	86 (8.3%)	68 (12.5%)	318 (5.3%)	196 (4.4%)	109 (5.1%)	196 (3.7%)	119 (4.6%)	76 (5.9%)
減価償却費	241	259	131	31	22	12	46	22	76	123	50	66	51	9
賃貸事業利益	906	707	338	320	84	131	39	46	241	72	59	129	67	66
資本的支出	-	1	-	31	-	0	0	3	16	3	-	0	-	-

固定資産税/都市計画税  
・晴海トリトンスクエア オフィスター-Z/芝公園ビル/エコロジー  
豊洲プロセンチュリー: 第7期以降費用発生

厨房設備  
更新工事等

セキュリティ更新・  
中央監視盤更新  
工事等

機械式駐車  
場設備更新  
工事等

熱源自動制御機器  
更新・消防設備更新  
工事等

給湯ボイラー  
更新工事等

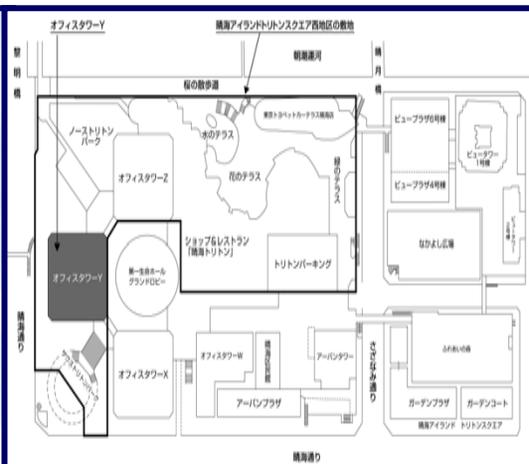
## VII-2. 物件概要(日本電気本社ビル)



所在地	東京都港区芝五丁目
取得価格	419.5億円
地積	21,190.14㎡
延床面積	144,476.05㎡
構造	S・RC・SRC造 コンクリート屋根
階数	地下3階付 39階建
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%〕

- JR山手線・京浜東北線・都営三田線・都営浅草線と4線利用可能であり、都心各所はもとより羽田空港等へのアクセスも良好な交通至便な立地。
- 「NECスーパータワー」の愛称で親しまれる東京を代表するランドマーク。
- 日本電気株式会社が本社として入居、近隣には日本電気関連企業が参集し、当該エリア一帯が日本電気グループの拠点を形成。

## VII- 3. 物件概要(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
取得価格	330億円
地積	39,569.53 m <sup>2</sup>
延床面積	267,132.67 m <sup>2</sup>
構造	S・RC・SRC造陸屋根・ ステンレス鋼板葺
階数	地下4階付40階建
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (3~15階部分)

- 晴海アイランドトリトンスクエアは東京の湾岸エリアとして注目される晴海地区に、一体的な再開発により2001年に誕生した大規模複合街区。3棟の超高層オフィスビルをランドマークに、商業施設、高層マンション群から構成。
- 2001年に竣工した40階建ての超高層で最新のスペックを備えたインテリジェントオフィスビル。
- 住友金属工業株式会社の東京本社と、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の本社が主要テナントとして入居。

## VII- 4. 物件概要(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
取得価格	200億円
地積	39,569.53m <sup>2</sup>
延床面積	267,132.67m <sup>2</sup>
構造	S・RC・SRC造陸屋根・ ステンレス鋼板葺
階数	地下4階付40階建
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)

- 21世紀最初に完成した日本最大級の再開発である晴海アイランドトリトンスクエアは開発総面積約10万m<sup>2</sup>で、オフィスビル・商業施設・高層マンション群から構成。
- オフィスタワーZは、晴海アイランドトリトンスクエアのランドマークである超高層オフィスタワー群の1棟です。
- 株式会社大林組がマスターリース会社として、テナントに転貸しています。

## VII- 5. 物件概要(赤坂王子ビル)



所在地	東京都港区赤坂八丁目
取得価格	96.6億円
地積／延床面積	2,023.72㎡／10,063.05㎡
構造／階数	SRC造陸屋根／地下1階付9階建
竣工年月	平成1年4月
所有形態	所有権



- ホテル、各国大使館等が集積し外資系企業などにも人気のある赤坂地区と、高級ブランドショップが軒を連ね、ファッション・文化・音楽の街と言われる青山地区にまたがるエリア。
- 青山通りに面し、最寄の「青山一丁目」駅は東京メトロ銀座線・半蔵門線・都営地下鉄大江戸線の3線が乗り入れ、交通利便性の高い立地。青山通り向かい側には赤坂御用地が広がり、都心にありながら、緑豊かな景観を臨むことができる。
- 株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメントが主要テナントとして入居。

## Ⅶ- 6. 物件概要(オフィス)



所在地	東京都港区芝三丁目
取得価格	57.7億円
地積 / 延床面積	940.92㎡ / 4,958.29㎡
構造 / 階数	SRC造陸屋根 / 地下1階付8階建
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)



所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目
取得価格	51.56億円
地積 / 延床面積	632.98㎡ / 5,511.83㎡
構造 / 階数	SRC造陸屋根 / 地下1階付9階建
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



## VII-7. 物件概要(オフィス)



所在地	東京都立川市曙町二丁目
取得価格	20.91億円
地積 / 延床面積	2,350.84㎡ / 16,206.34㎡
構造 / 階数	S・SRC造陸屋根 / 地下1階付12階建
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)



所在地	大阪府大阪市西区靱本町一丁目
取得価格	11億円
地積 / 延床面積	852.55㎡ / 6,714.09㎡
構造 / 階数	SRC造陸屋根 / 地下2階付12階建
竣工年月	平成3年6月
所有形態	所有権



## VII- 8. 物件概要(相模原ショッピングセンター)



所在地	神奈川県相模原市古淵三丁目
取得価格	120億円
地積 / 延床面積	30,949.80m <sup>2</sup> / 56,351.42m <sup>2</sup>
構造 / 階数	S・RC造陸屋根 他 / 地下1階付4階建 他
竣工年月	平成5年8月 他
所有形態	所有権

- 首都圏の広域幹線道路である国道16号に面する他、JR横浜線の「古淵」駅にも近接し、車ならびに鉄道の両面での交通アクセスに恵まれた大規模ショッピングセンター。5km圏約62万人、10km圏約186万人と恵まれた商圏人口を背景に、16号沿いには隣接するジャスコ相模原SC等のショッピングセンターの他、ホームセンター、専門店が多く、路線商業として熟成した立地。
- イトーヨーカ堂直営店と専門店をあわせて約19,000m<sup>2</sup>の売場面積を有し、駐車場も1,300台強を確保。また敷地内には、ファミリーレストランやガーデニング専門店も併設しショッピングセンターとしての賑わいを高めている。

## VII-9. 物件概要(商業施設)

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
取得価格	43.35億円
地積 / 延床面積	8,317.99 <sup>m<sup>2</sup></sup> / 28,930.36 <sup>m<sup>2</sup></sup>
構造 / 階数	S造陸屋根 / 地下1階付4階建
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%)



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
取得価格	89億円
地積 / 延床面積	29,854.57 <sup>m<sup>2</sup></sup> / 45,338.37 <sup>m<sup>2</sup></sup>
構造 / 階数	RC造陸屋根 他 / 地下1階付4階建 他
竣工年月	平成6年10月
所有形態	所有権



## VII- 10. 物件概要(深沢ハウスHI棟)



所在地	東京都世田谷区深沢二丁目
取得価格	106. <sup>35</sup> 億円
地積／延床面積	39,840. <sup>90</sup> m <sup>2</sup> ／12,135. <sup>36</sup> m <sup>2</sup>
構造／階数	RC造コンクリート屋根・陸屋根／14階建
竣工年月	平成16年6月
所有形態	区分所有権(深沢ハウスHI棟)

- 周辺は都内有数の邸宅街でゆとりある街並が形成されており、更に駒沢公園に隣接し、本物件の敷地内には緑地が配置される等、緑豊かで良好な住環境。
- 深沢ハウスは、広い敷地内に13棟の住宅棟(総戸数772戸)と商業棟を配し、全住戸分の地下駐車場を完備した大規模開発住宅。対象はこの中にある賃貸住宅棟で、総戸数124戸・間取りは2LDK～4LDK、戸当り面積は約75～120m<sup>2</sup>、免震構造や非常用飲料水生成システムを採用する等防災面にも配慮。

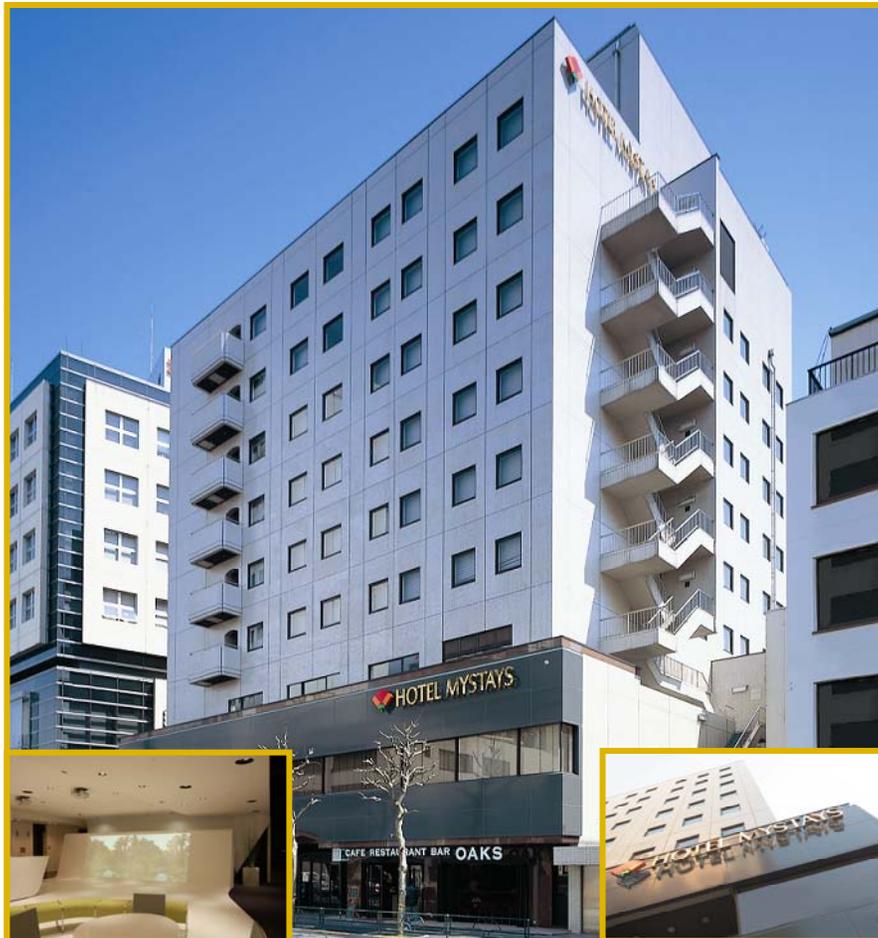
## VII-11. 物件概要(エコロジー豊洲プロセンチュリー) ※第5期取得物件



所在地	東京都江東区豊洲四丁目
取得価格	51.6億円
地積／延床面積	2,499.10㎡／9,630.96㎡
構造／階数	RC造陸屋根／地下1階付9階建
竣工年月	平成17年1月
所有形態	所有権

- 東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩約4分、主要都心部へ10分程度と通勤・通学に利便性の高い立地です。周辺は中高層の共同住宅を中心とした閑静な住居地域として良好な住環境が形成されております。
- 総戸数224戸、間取りは1R～2LDK・約24㎡～約53㎡で、外断熱工法を採用した省エネルギー型の大規模賃貸マンションです。

## VII- 12. 物件概要(OAK PLAZA(オークプラザ))



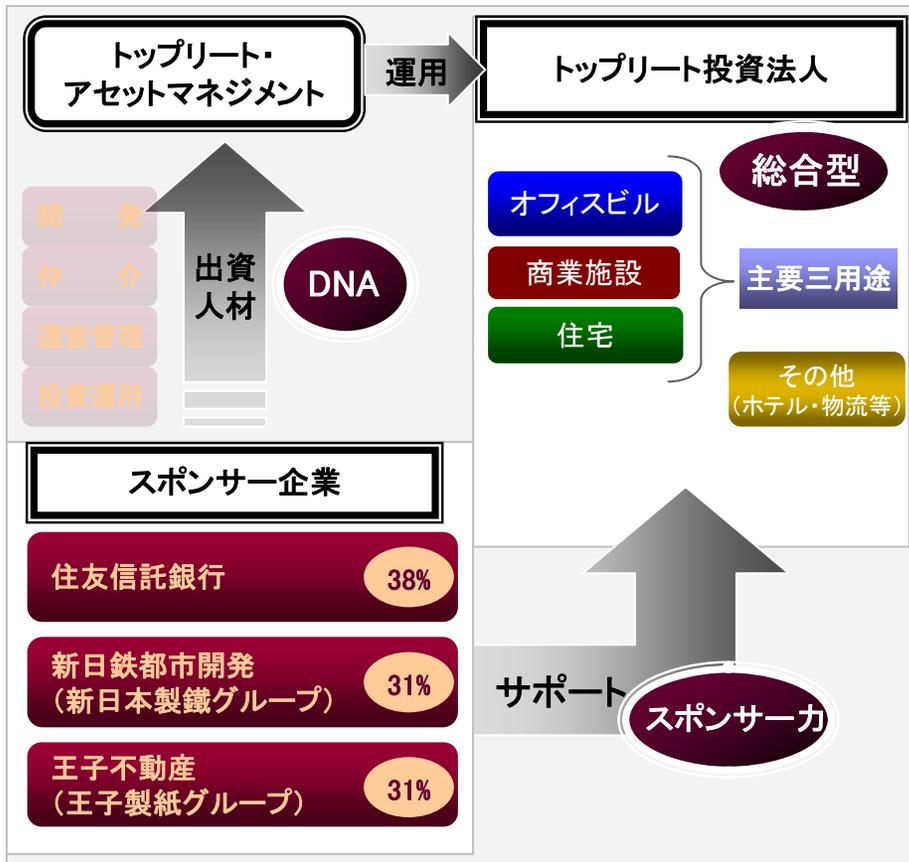
所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
取得価格	25.9億円
地積／延床面積	1,013.49㎡／6,121.85㎡
構造／階数	SRC造陸屋根／地下1階付10階建
竣工年月	昭和60年4月 平成19年3月にコンバージョン実施
所有形態	所有権



- JR「御茶ノ水」駅「秋葉原」駅、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅等6駅から、徒歩約3～6分と交通利便性が高く、丸の内・大手町等の東京駅を中心とするオフィスエリア、IT拠点の秋葉原エリアへの接近性も良好な立地。
- 昭和60年に竣工し、「ホテルニュー神田」として利用されてきた建物を、コンバージョン(改修工事)し、ビジネスホテル「ホテルマイステイズ御茶ノ水」を中心に、事務所(サービスオフィス・貸会議室)、飲食・物販店舗を兼ね備えた複合ビルとしてリニューアル。

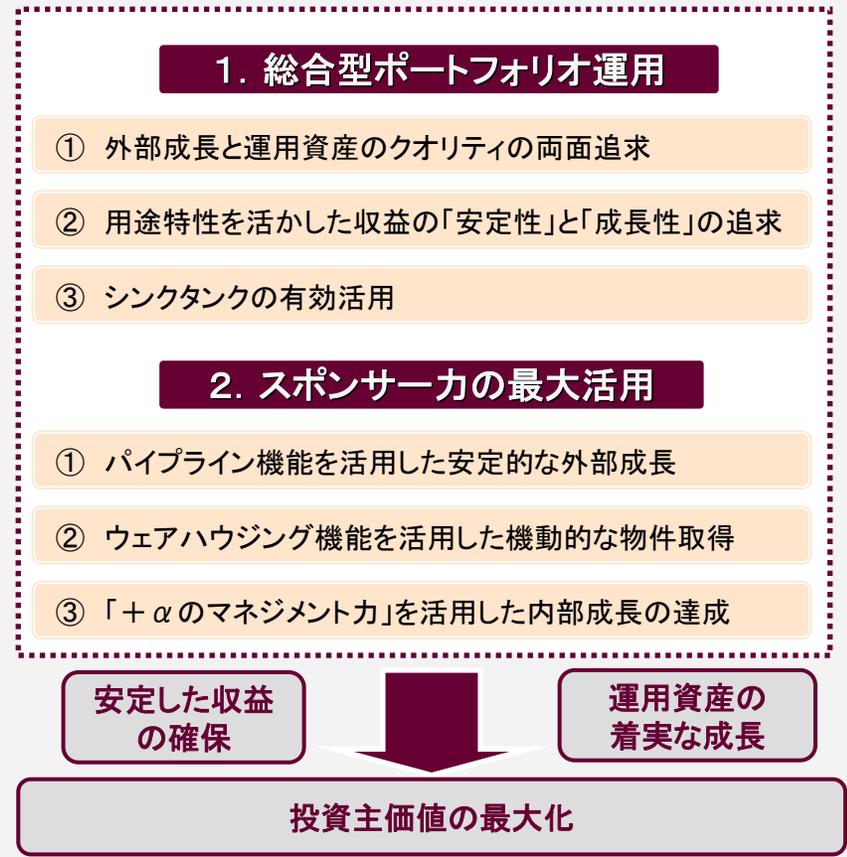
## セクションⅧ. 参考資料:運用体制

# VIII- 1. TOP REITの特徴と運用戦略



### DNAの継承

- トップリート・アセットマネジメントにスポンサー企業(住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産)から不動産の開発、仲介、運営管理、投資運用等の多様な業務経験者を結集。
- スポンサー企業が永年培ってきた不動産・金融のノウハウ・理念を継承。

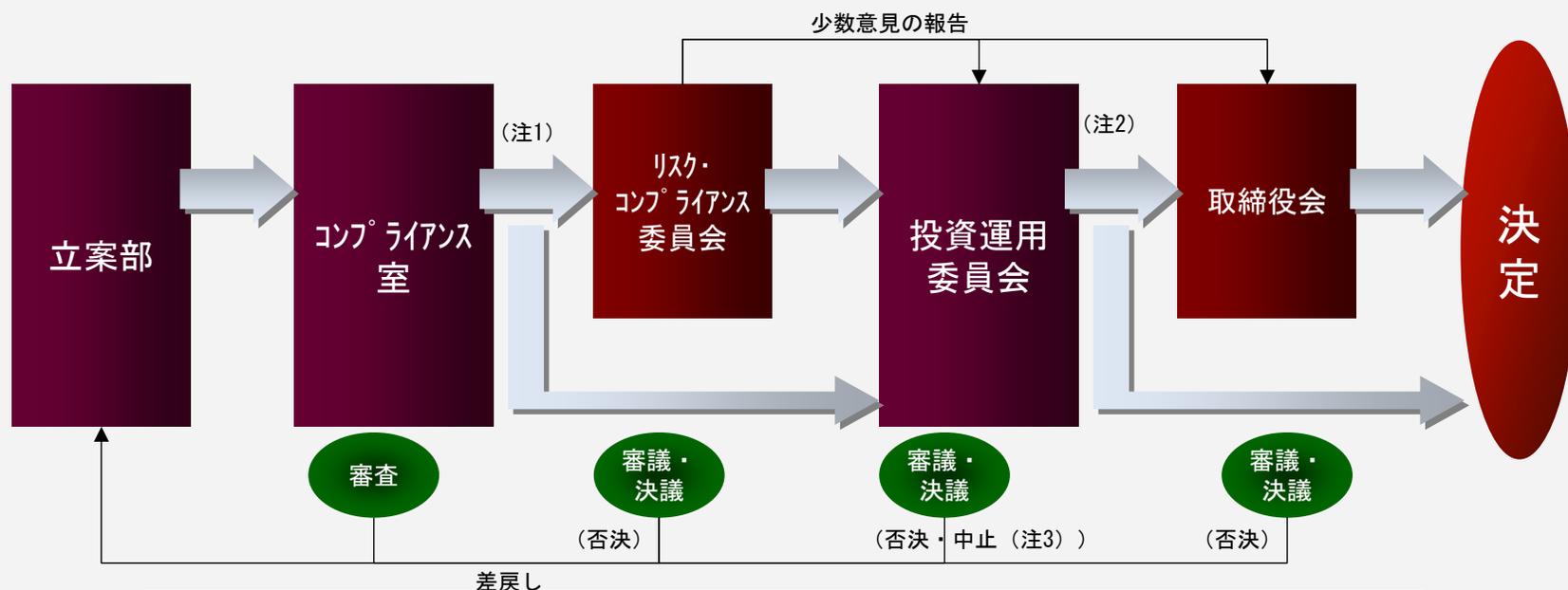


### スポンサー力の最大活用

- 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

[住友信託銀行の連結子会社及び関連会社: 44社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社323社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 304社](いずれも平成20年3月31日現在の数値)

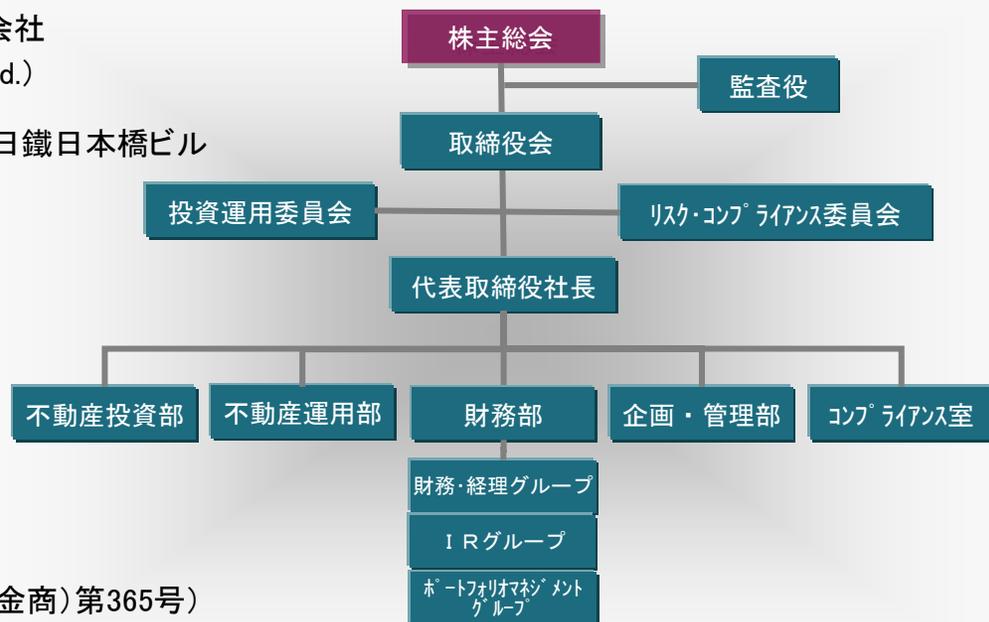
## VIII- 2. 資産の取得及び売却に関する意思決定



- (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
  - ・ **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。）
  - ・ 利益相反取引規程に定める**利害関係者との重要な取引**
- (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。

## VIII-3. 運用会社の概要

<b>名 称</b>	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.)						
<b>所 在 地</b>	東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル						
<b>設 立</b>	平成16年10月22日						
<b>資本金と株主構成</b>	<p>3億円</p> <table border="0"> <tr> <td>住友信託銀行株式会社</td> <td>38%</td> </tr> <tr> <td>株式会社新日鉄都市開発</td> <td>31%</td> </tr> <tr> <td>王子不動産株式会社</td> <td>31%</td> </tr> </table>	住友信託銀行株式会社	38%	株式会社新日鉄都市開発	31%	王子不動産株式会社	31%
住友信託銀行株式会社	38%						
株式会社新日鉄都市開発	31%						
王子不動産株式会社	31%						
<b>事 業 内 容</b>	<p>投資運用業 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)</p>						
<b>代 表 者</b>	代表取締役社長 遠藤 晋民						
<b>沿 革</b>	<p>平成16年12月10日 宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号</p> <p>平成17年 5月10日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 国土交通大臣認可第35号</p> <p>平成17年 6月28日 投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号</p> <p>平成17年11月 2日 トップリート投資法人と資産運用委託契約の締結</p> <p>平成19年 9月30日 金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 関東財務局長(金商)第365号</p> <p>平成19年11月27日 金融商品取引業(投資運用業)の登録申請 申請書類提出</p>						

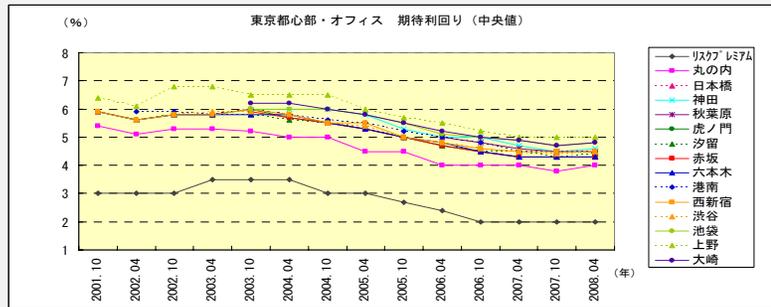


※全て平成20年7月1日現在

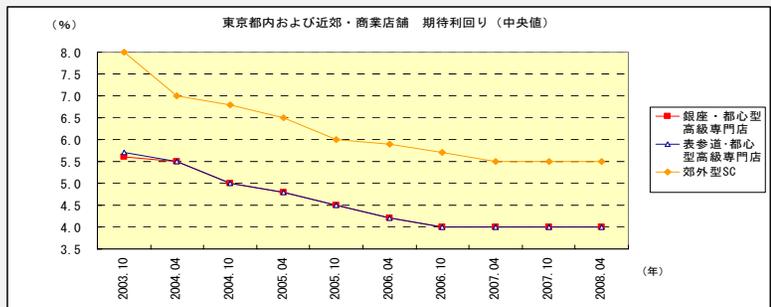
## セクションⅩ. 参考資料:不動産市場の状況

# Ⅹ-1. 不動産市場の状況

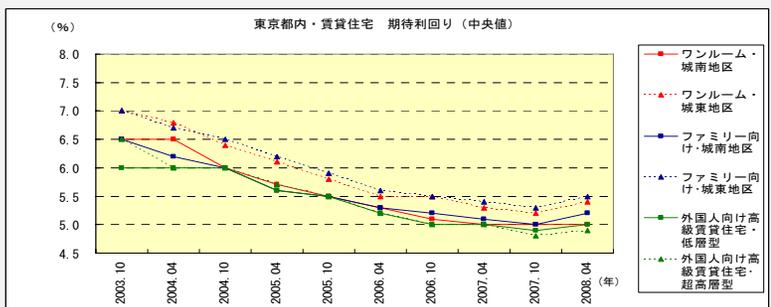
## ■不動産売買市場の動向



(出所)(財)日本不動産研究所「不動産投資家調査」  
注)リスクプレミアムは、10年国債の利回りと丸の内期待利回りとの差

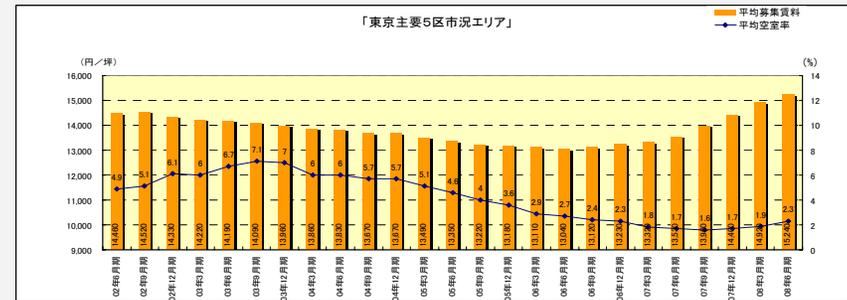


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

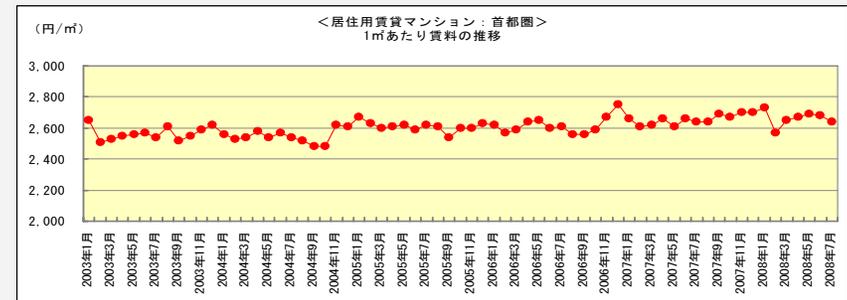


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

## ■不動産賃貸市場の動向

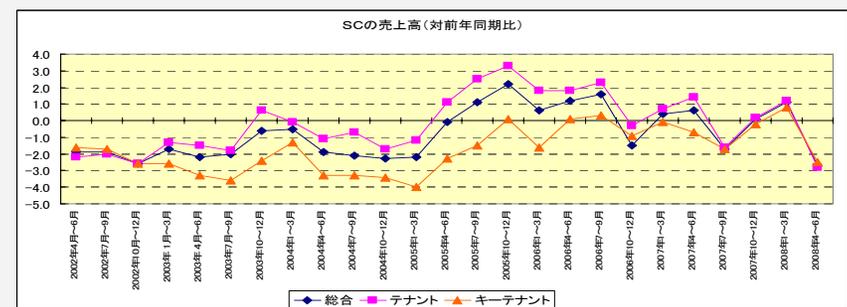


(出所)シービー・リサーチ「エリス『オフィスマーケットレポート』」



(出所)アットホーム㈱「at home Data Report」

## ■商業施設市場の動向



(出所)日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

## トップリート・アセットマネジメント株式会社

〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル5F

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

＜財務部 IRグループ＞

村田 ( E-mail: Koji.Murata@top-reit-am.co.jp )

黒川 ( E-mail: Tomio.Kurokawa@top-reit-am.co.jp )

宮腰 ( E-mail: Akira.Miyakoshi@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。