



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第4期 決算説明会資料

(平成19年11月1日～平成20年4月30日)

平成20年6月17日

目次

上場以降第4期までの概観

セクションⅠ. TOPICS

- I-1. 第4期取得物件:晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ
- I-2. 第4期取得物件:
芝公園ビル/ ファーレイーストビル8階(追加取得)
- I-3. 第5期取得物件:エコロジー豊洲プロセンチュリー
- I-4. 財務状況:新規格付取得

セクションⅡ. 第4期(平成20年4月期)決算の概要

- Ⅱ-1. 第4期決算サマリー
- Ⅱ-2. 決算実績と業績予想

セクションⅢ. 外部成長

- Ⅲ-1. 外部成長実績:資産規模の推移
- Ⅲ-2. 外部成長実績:期末算定価格の推移
- Ⅲ-3. 外部成長戦略

セクションⅣ. 内部成長

- Ⅳ-1. 内部成長実績:高稼働率の維持
- Ⅳ-2. 内部成長戦略:オフィス賃料の改定実績と改定余地
- Ⅳ-3. 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Ⅴ.財務戦略

- V-1. 財務戦略:格付と第4期末の借入金の状況
- V-2. 財務戦略:金利変動リスク/返済期日分散への対応
- V-3. 財務戦略

セクションⅥ. 第4期(平成20年4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. 第5期及び第6期の業績予想
- Ⅵ-5. 投資主の状況
- Ⅵ-6. 投資口価格の推移(H18.3.1~H20.5.31)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ一覧

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

セクションⅧ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件

- Ⅷ-1. 物件別賃貸事業収支
- Ⅷ-2~9. 物件概要

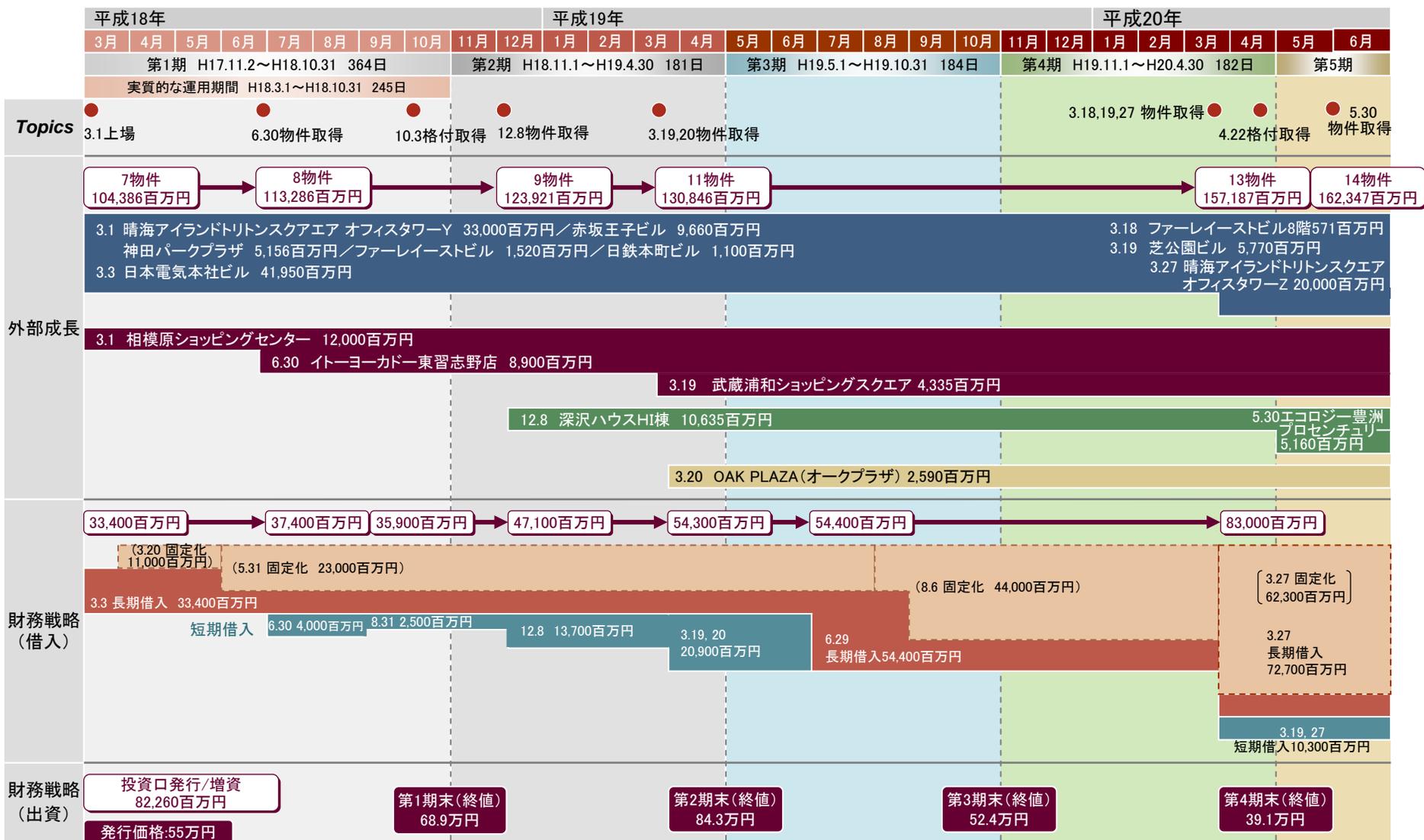
セクションⅨ. 参考資料:運用体制

- Ⅸ-1. 資産の取得及び売却に関する意思決定
- Ⅸ-2. 運用会社の概要

セクションⅩ. 参考資料:その他

- X-1. 不動産市場の状況
- X-2. TOP REITの特徴と運用戦略
- X-3. 外部成長の基本方針
- X-4. 内部成長の基本方針

上場以降第4期までの概観



セクション I . TOPICS

I-1. 第4期取得物件: 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ



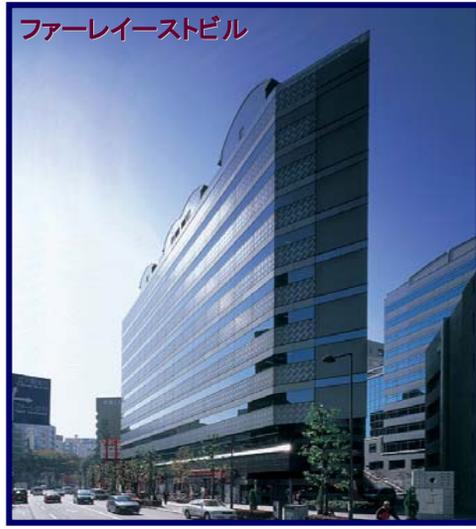
所在地	東京都中央区 晴海一丁目
取得価格	200億円
地積	39,569.53m ²
延床面積	267,132.67m ²
構造	S・RC・SRC造陸屋根・ ステンレス鋼板葺
階数	地下4階付40階建
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (17階一部、18～22階 部分)

- 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m²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。

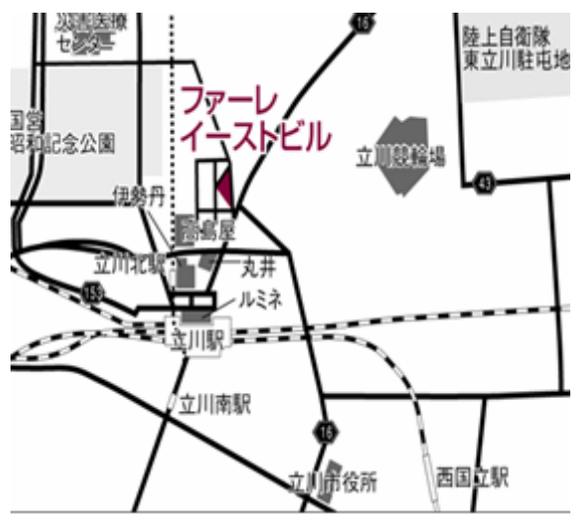
I - 2. 第4期取得物件: 芝公園ビル / ファーレイーストビル8階(追加取得)



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	東京都立川市曙町二丁目
取得価格	20.91億円(8階部分: 5.71億円)
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)



I - 3. 第5期取得物件: 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
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。

I-4. 財務状況:新規格付取得

株式会社格付投資情報センター(R&I)より 新規格付の取得

取得日	平成20年4月22日
格付	AA-(安定的)

株式会社格付投資情報センター(R&I)のプレスリリースより抜粋 平成20年4月22日付

格付け理由

ポートフォリオは、運用資産のクオリティを重視する方針通り、日本電気本社ビルや晴海トリトンスクエアといった地域のランドマーク的なオフィスビルや東京近郊の肥沃な商圈を有する郊外型ショッピングセンター、およびグレードの高い大規模レジデンスを中心に組成しており、総じて保有物件の競争力は高い。

日本電気本社ビルと晴海トリトンスクエア(オフィスタワーY棟およびZ棟)への集中度が取得価格ベースで60%を占めているが、物件の競争力が高いため集中リスクは緩和されている。一部テナントへの集中も当該テナントの信用力と賃貸借契約の安定性などから集中リスクは緩和されている。また、今後の外部成長により物件構成およびテナント構成の分散が進んでいこう。

現在保有する全ての物件の取得において、住友信託銀行の仲介、または新日鉄都市開発、王子不動産グループからの拋出など、何らかの形でスポンサーが関与している。今後もスポンサー各社の広範なネットワークを最大限活用することにより豊富に得られる取得機会から厳選して投資していく方針で、昨今の厳しい投資環境のもとでも無理のない成長を期待できる。

不動産、金融分野の有力企業が複数参加したTOPのスポンサー構成は、物件取得ルートが多様化し、投資・運営管理やファイナンスにおける専門性を広範に活用できるほか、コンプライアンス面でもスポンサー間の牽制が働くなどの効用が認められる。

借り入れは上場当初より無担保・無保証である。現時点で借入金の88%が期間2~7年の長期タームローンで、75%の金利が固定化され、返済期日も比較的分散している。取引金融機関はスポンサーである住友信託銀行を主力に国内大手銀行、信託銀行など合計8社である。特に住友信託銀行との親密な関係は安定した資金調達を支えと考えられ、このことも格付けに反映している。

セクションⅡ．第4期(平成20年4月期)決算の概要

II-1. 第4期決算サマリー

科目	第4期実績	第4期予想 (平成19年12月14日発表)	増減 (対第4期予想比)		第3期実績	増減 (対第4期実績比)	
実質運用期間	182日	182日	-	-	184日	-	-
営業収益	4,817百万円	4,661百万円	156百万円	+3.3%	4,715百万円	102百万円	+2.2%
経常利益	1,842百万円	1,721百万円	121百万円	+7.0%	1,848百万円	△6百万円	△0.3%
当期純利益	1,841百万円	1,720百万円	121百万円	+7.0%	1,847百万円	△6百万円	△0.3%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	0口	-	155,000口	0口	-
1口当たり分配金	11,884円	11,100円	784円	+7.1%	11,921円	△37円	△0.3%
期末投資物件数	13物件	11物件	2物件	-	11物件	2物件	-
期末算定価格合計	188,035百万円	-	-	-	155,923百万円	32,112百万円	+20.6%

■ 第4期実績と予想との主な差異

営業収益:+156百万円

- オフィスビル3棟の取得により賃貸事業収入が増加したこと。
- 赤坂王子ビル他各物件において賃貸事業運営が好調であったこと。

経常利益:+121百万円

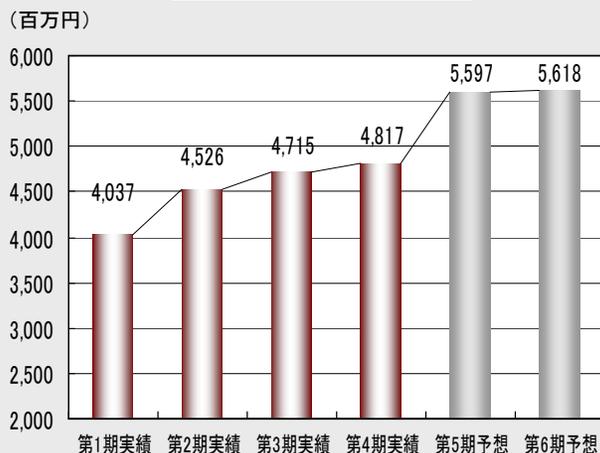
- 維持修繕の効率的な実施と費用折衝によるコスト削減。
- 営業外収益(受取利息)が予想より増加<NCDでの運用等>。
- 新規物件取得による減価償却費及び借入金利の増加。

■ その他参考情報

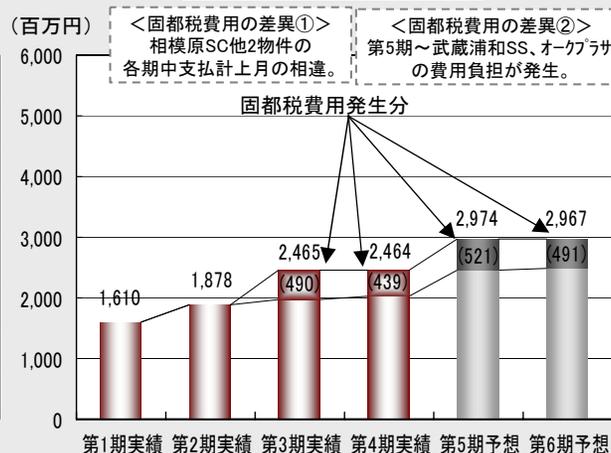
項目	第4期実績	第3期実績
期末テナント数	43	40
期末総賃貸可能面積	276,833.20㎡	261,671.67㎡
期末稼働率	99.5%	99.7%
当期減価償却費	987百万円	927百万円
当期資本的支出額	463百万円	49百万円
期末投資口価格	391,000円	524,000円
期末投資口時価総額	60,605百万円	81,220百万円

Ⅱ-2. 決算実績と業績予想

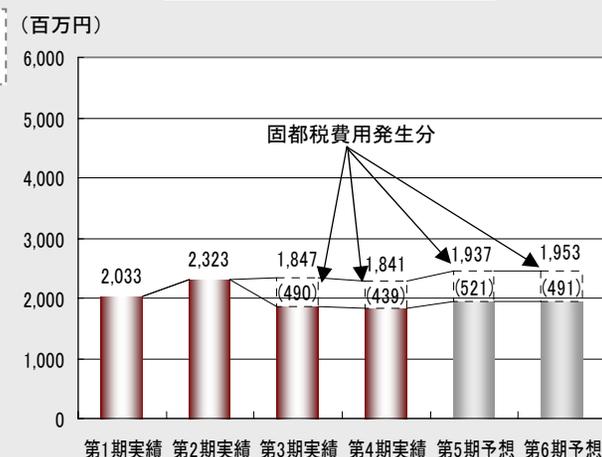
営業収益



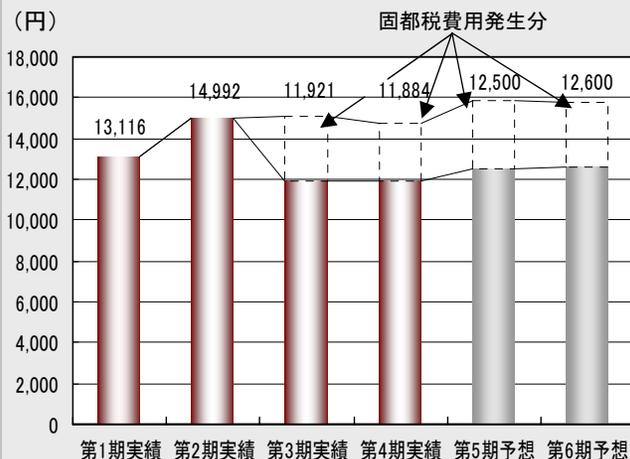
営業費用



当期純利益



分配金



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期予想 平成20年 10月期	第6期予想 平成21年 4月期
実質運用期間	182.5日	181日	184日	182日	184日	181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	5,597百万円	5,618百万円
営業費用	1,610百万円	1,878百万円	2,465百万円	2,464百万円	2,974百万円	2,967百万円
内公租公課	0百万円	0百万円	490百万円	439百万円	521百万円	491百万円
内減価償却費	730百万円	873百万円	927百万円	987百万円	1,149百万円	1,156百万円
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	1,937百万円	1,953百万円
1口当たり分配金	13,116円	14,992円	11,921円	11,884円	12,500円	12,600円
1口当たりFFO	17,827円	20,625円	17,903円	18,255円	19,900円	20,050円

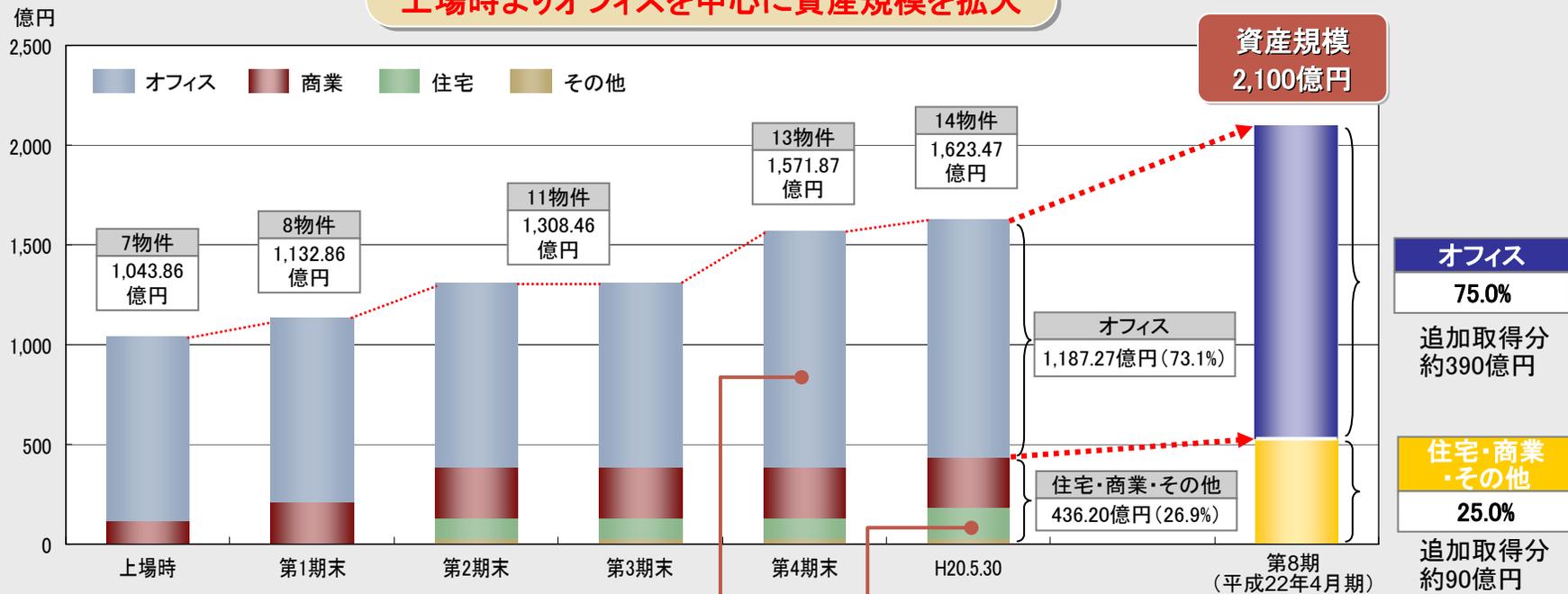
注) 第1期については、実質運用期間が245日であり、(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

セクションⅢ．外部成長

Ⅲ- 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)

上場時よりオフィスを中心に資産規模を拡大



第4期中取得物件 オフィスビル 3件

ファーレイストビル8階 (追加取得)	5.71億円 (取得日: H20.3.18)
芝公園ビル	57.70億円 (取得日: H20.3.19)
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	200.00億円 (取得日: H20.3.27)

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	51.60億円 (取得日: H20.5.30)
-----------------	-------------------------

LTV運営目安40~50%

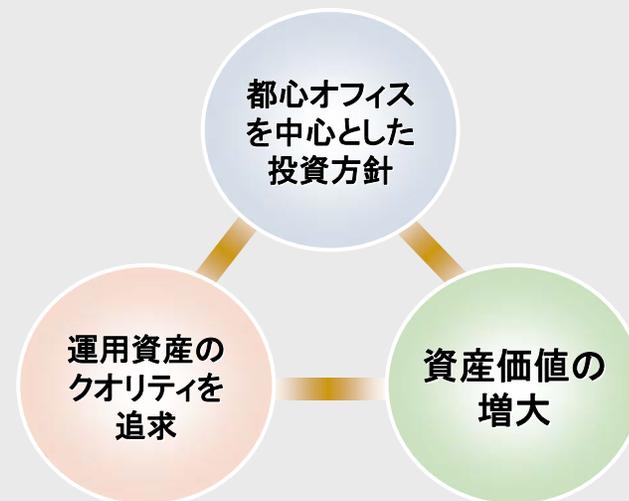
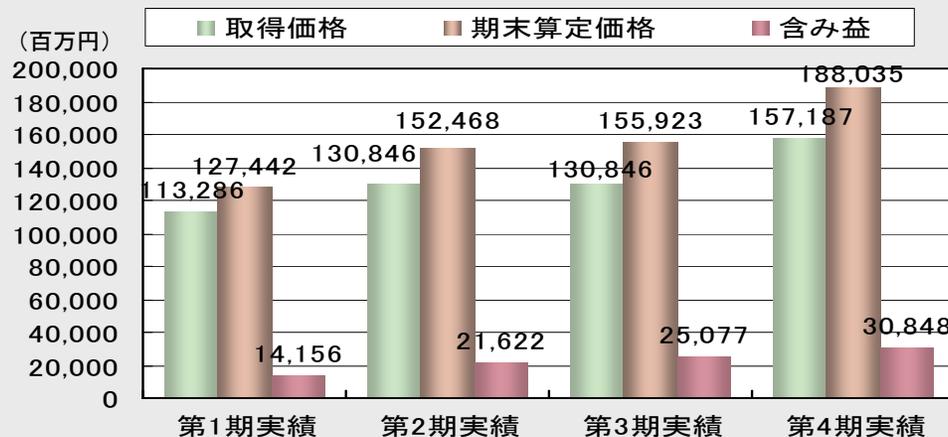
運営目処とする
分配金水準: 12,000~13,000円/口・期へ

第4期確定分配金	第5期予想分配金	第6期予想分配金
11,884円	12,500円	12,600円

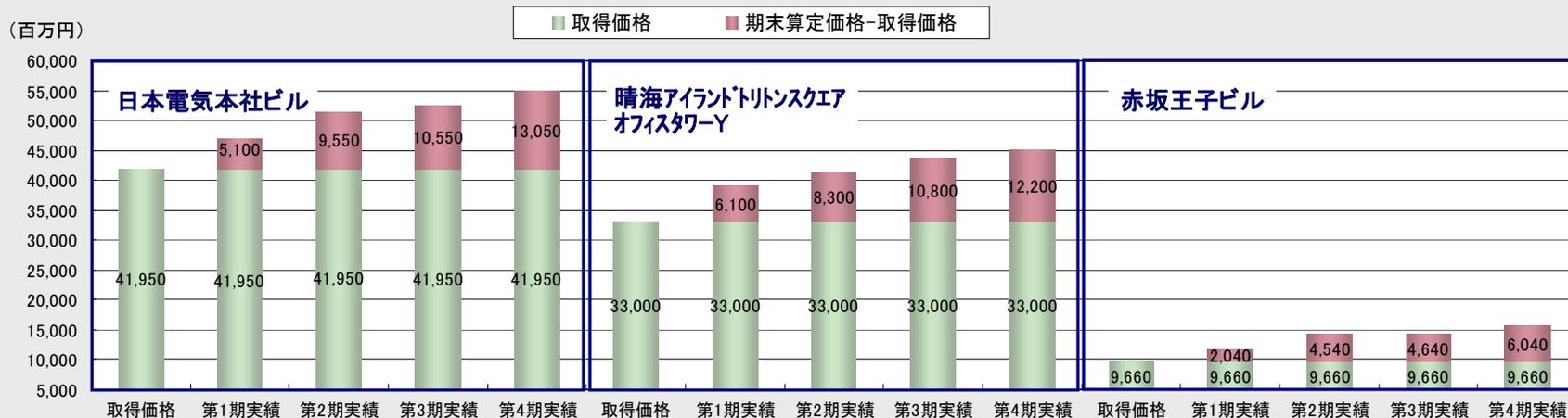
Ⅲ- 2. 外部成長実績: 期末算定価格の推移

「期末算定価格-取得価格」の推移

■ ポートフォリオ全体



■ 主要都心オフィスビル個別の推移



Ⅲ-3. 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		
オフィスビル	成長資産	<p>積極投資</p> <p>《成長性・収益性の最大発揮》 東京都心立地を中心に積極的に物件検討</p>	<p>立地重視: 東京都心部(都心6区)を中心</p> <p>リーシング競争力重視: 1フロア100坪以上 良質なスペック(設備・仕様等)</p>	投資割合 75%	<p>投資目標</p> <p>1,575億円規模</p>
商業施設	成長資産 安定資産	<p>複合型商業施設を中心に厳選して物件検討</p>	<p>テナント入替柔軟性重視: 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>	投資割合 25%	<p>投資目標</p> <p>525億円規模</p>
住宅	安定資産	<p>《安定性を目指し》 東京都内を中心に立地を重視して物件検討</p>	<p>利便性重視: 最寄駅及び都心との近接性 生活利便性(商業施設等)</p>		

セクションⅣ. 内部成長

IV- 1. 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

優良テナントとのリレーションシップを高めることにより、長期安定収益を確保

上位テナント

第4期末時点

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	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	40.5
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	26.1
株式会社新日鉄都市開発	不動産業	ファーレイーストビル/OAK PLAZA(オークプラザ)/芝公園ビル	15,032.51	5.4
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	4.3
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

主要2テナントとの長期契約

株式会社イトーヨーカ堂

- 相模原SC: 平成25年(2013年)8月10日まで、3年毎の賃料改定。
- 東習志野店: 平成26年(2014年)11月30日までの普通借家契約。

日本電気株式会社

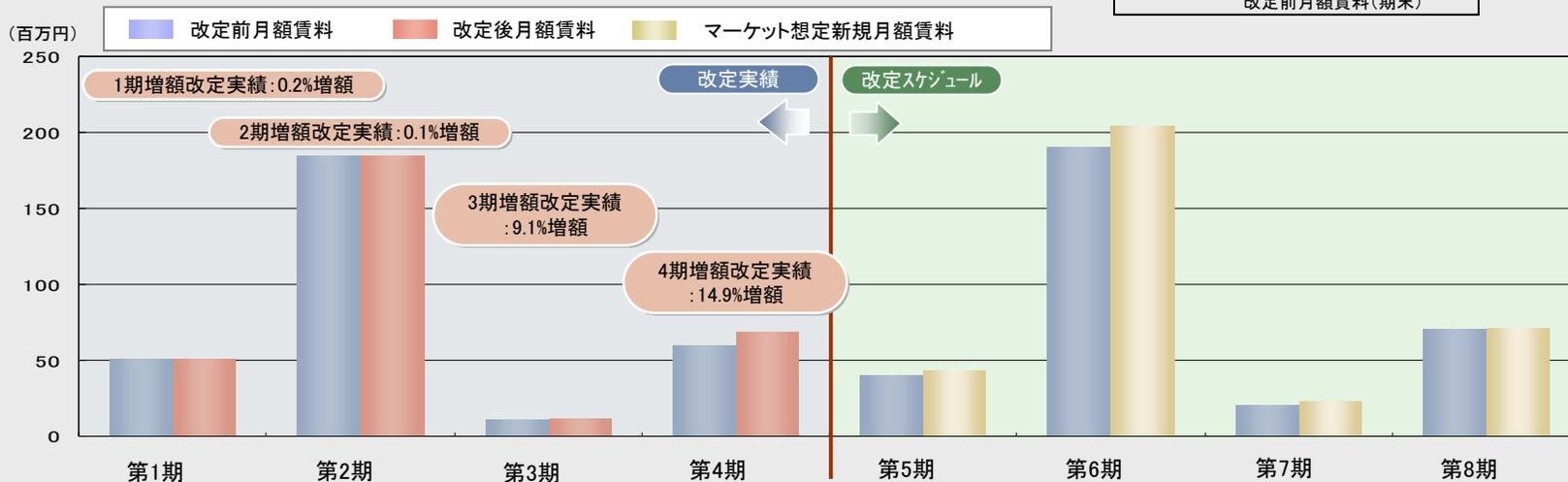
- 平成37年(2025年)12月28日までの定期借家契約。平成25年(2013年)12月分まで賃料固定、平成25年(2013年)12月・平成29年(2017年)12月・平成33年(2021年)12月に賃料改定(改定日は各翌月1日)あり。
- ※賃料改定と同時期に日本電気株式会社からの解約が可能

稼働率推移



IV- 2. 内部成長戦略: オフィス賃料の改定実績と改定余地

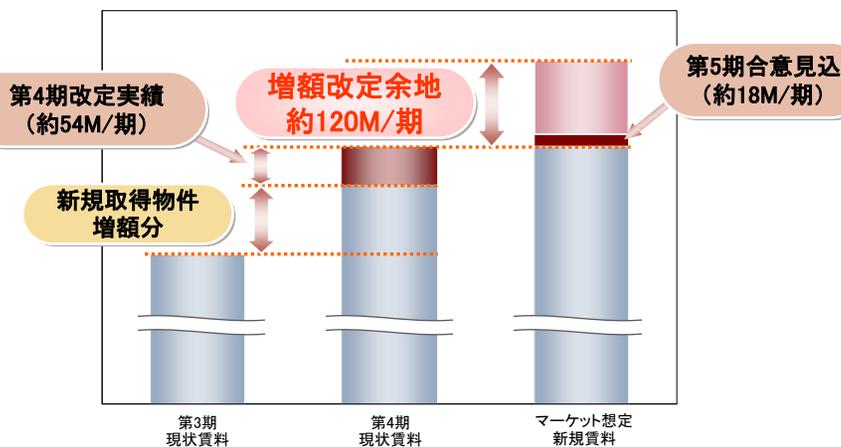
オフィス: 賃料改定実績(第4期末時点)/改定スケジュール



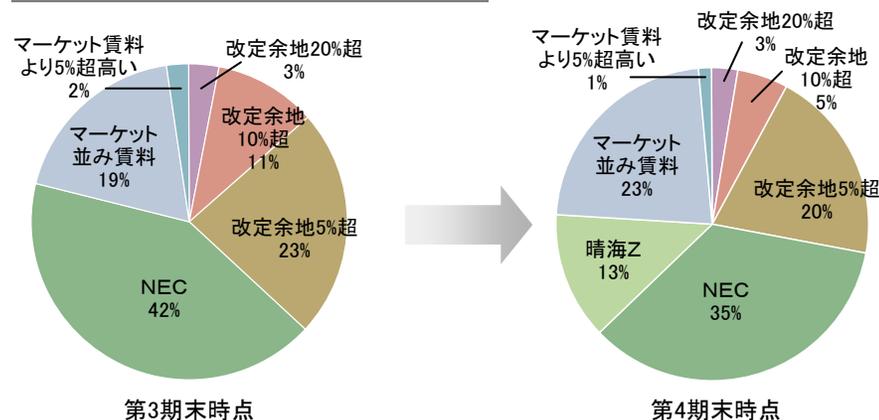
オフィス: 増額改定余地

第5期～第8期までの増額改定余地

(NECと晴海Zの賃料改定は考慮外)

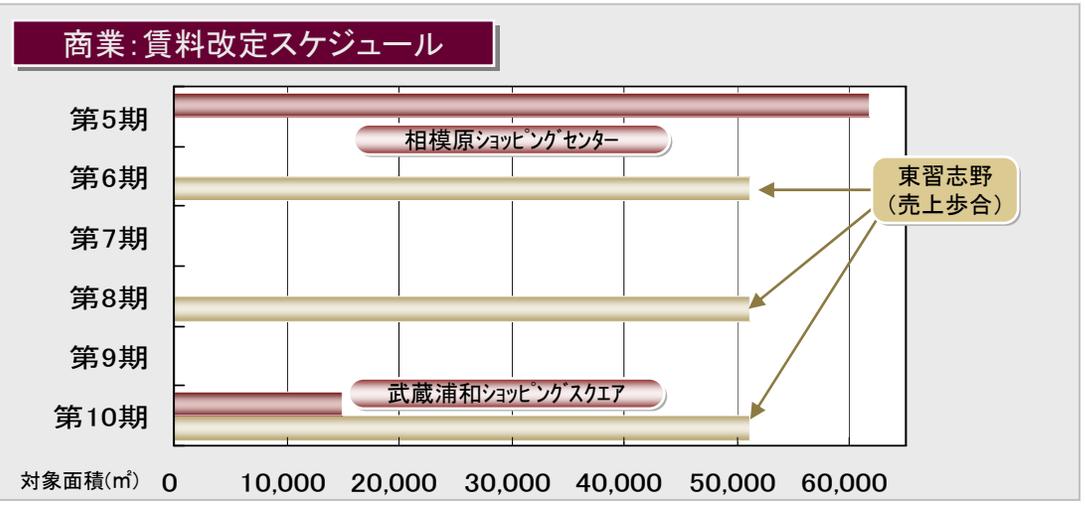
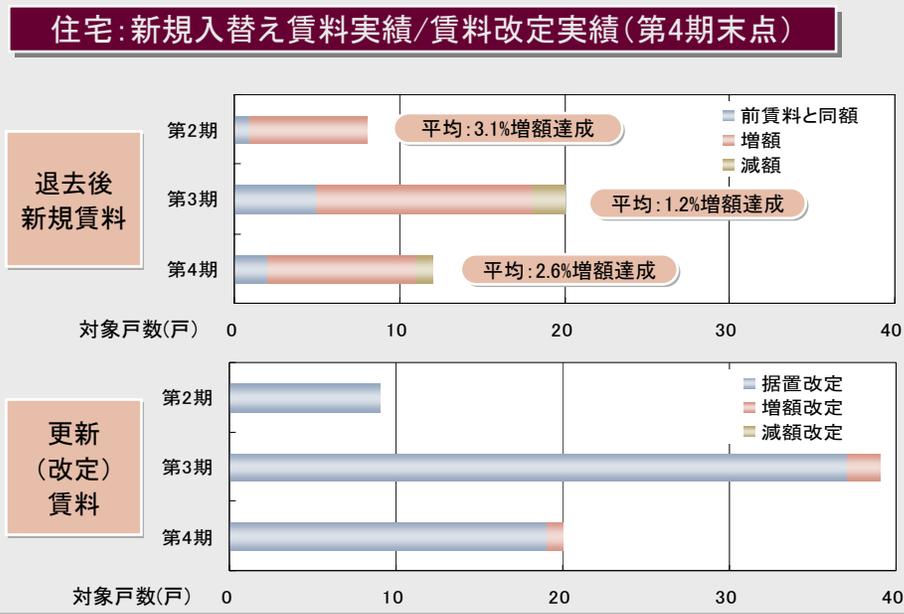


オフィス: 改定余地(賃料比率)



賃料ベースで約28%が対象(NECと晴海Zを除く)

IV-3. 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 退去後新規賃料
増額での新規入居実践中、継続方針

商業 『相模原ショッピングセンター』
立地特性踏まえ強気の交渉中

セクションⅤ. 財務戦略

V-1. 財務戦略:格付と第4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(H20.4末)	借入日	返済期日	残存期間	摘要	
長期	タイムローン1	住友信託銀行	1.20% (変動)	平成18年 3月3日	平成21年 3月3日	10ヶ月	無担保 無保証	
		みずほコーポレート銀行						
		三井住友銀行						
		三菱東京UFJ銀行						
		中央三井信託銀行						
	三菱UFJ信託銀行	60						
	小計	167						
	タイムローン2	住友信託銀行	52	1.30% (変動)	平成18年 3月3日	平成23年 3月3日	2年10ヶ月	無担保 無保証
		みずほコーポレート銀行						
		三井住友銀行						
		三菱東京UFJ銀行						
		中央三井信託銀行						
	三菱UFJ信託銀行	60						
	小計	167						
	タイムローン3	住友信託銀行	85	1.60% (固定)	平成19年 6月29日	平成22年 6月30日	2年2ヶ月	無担保 無保証
みずほコーポレート銀行								
三菱UFJ信託銀行								
小計	85							
タイムローン4	住友信託銀行	85	1.95% (固定)	平成19年 6月29日	平成24年 6月29日	4年2ヶ月	無担保 無保証	
	みずほコーポレート銀行							
	三菱東京UFJ銀行							
	中央三井信託銀行							
三菱UFJ信託銀行	85							
小計	85							
タイムローン5	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	6年2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)					
小計	40							

区分	借入先	借入残高(億円)	利率(H20.4末)	借入日	返済期日	残存期間	摘要	
長期	タイムローン6	住友信託銀行	90	1.21% (固定)	平成20年 3月27日	平成22年 3月26日	1年11ヶ月	無担保 無保証
		みずほコーポレート銀行						
		三井住友銀行						
		三菱東京UFJ銀行						
		三菱UFJ信託銀行						
	小計	90						
	タイムローン7	住友信託銀行	63	1.48% (固定)	平成20年 3月27日	平成25年 3月27日	4年11ヶ月	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行								
小計	93							
長期借入 計		727	1.59% (平均)			2年9ヶ月 (平均)		
短期	住友信託銀行	67	1.14% (変動)	平成20年 3月19日	平成21年 3月18日	11ヶ月	無担保 無保証	
	住友信託銀行	36	1.13% (変動)	平成20年 3月27日	平成21年 3月27日	11ヶ月	無担保 無保証	
	みずほコーポレート銀行							
三菱UFJ信託銀行								
短期借入 計	103	1.14% (平均)			11ヶ月 (平均)			
合計		830	1.53% (平均)			2年7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。

V-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 : 830億円

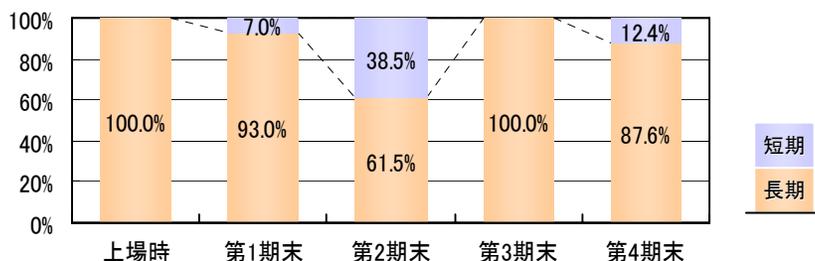
総資産借入金比率(LTV) : 47.4%

長期借入金比率 : 87.6%

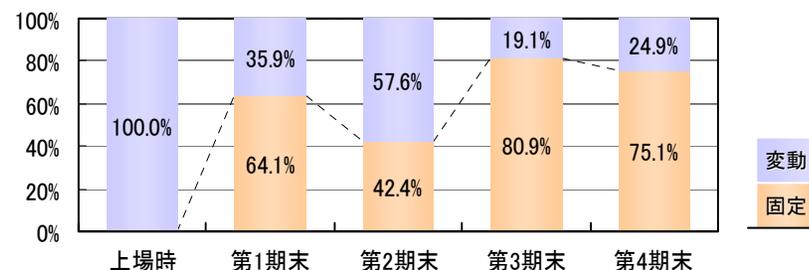
固定化比率 : 75.1%

※一年以内返済予定長期借入金を含む

長期借入金比率

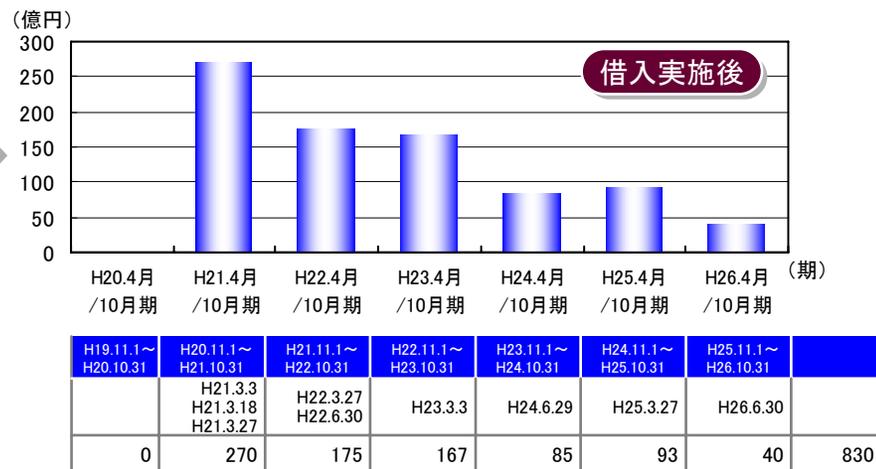
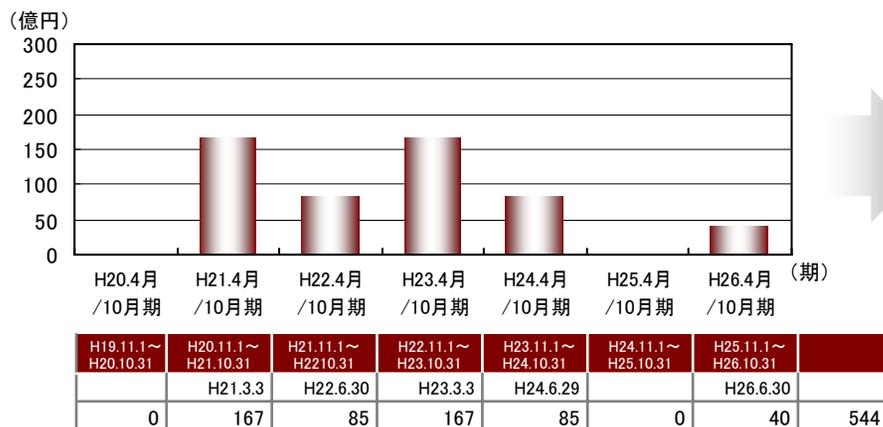


固定化比率



返済期日分散への対応

平成20年3月19日、27日: 新規物件取得のため286億円を借入



V-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

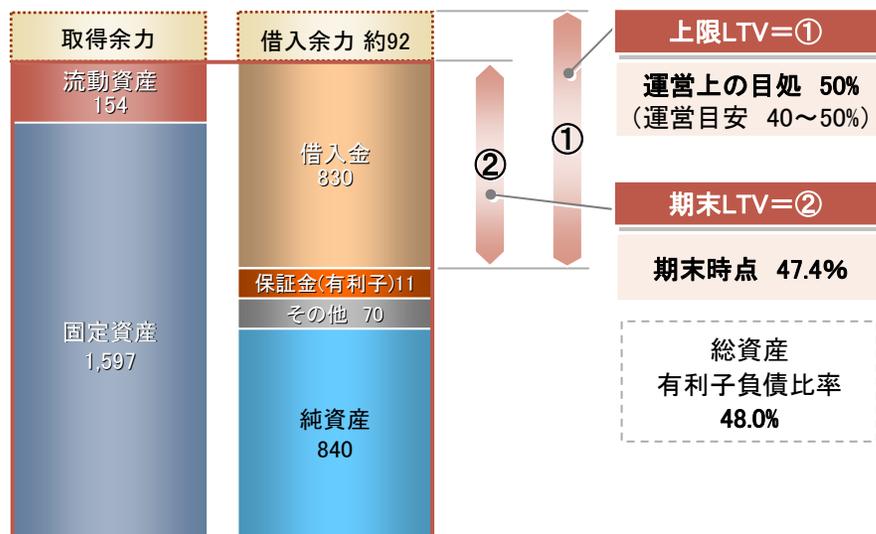
保守的な財務運営と物件取得余力

- 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: 75.1%
- 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、発行体格付取得済
- 上場時からの既存取引行とは安定的に取引を継続
- 平成20年3月の新規物件取得時には、総額286億円を長期及び短期借入にて調達

セクションⅥ. 第4期(平成20年4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		第3期(運用日数 184日) 自:平成19年 5月 1日 至:平成19年10月31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	4,817	100.0	4,715	100.0
2. 営業費用	2,464	51.2	2,465	52.3
賃貸事業費用	1,974		1,970	
資産運用報酬	367		367	
その他の営業費用	122		126	
営業利益金額	2,353	48.8	2,250	47.7
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益	24	0.5	43	0.9
受取利息	23		16	
その他の営業外収益	1		27	
2. 営業外費用	534	11.1	444	9.4
支払利息	499		414	
創業費償却	5		5	
投資口交付費	—		—	
その他営業外費用	29		24	
経常利益金額	1,842	38.3	1,848	39.2
税引前当期純利益金額	1,842		1,848	
法人税、住民税及び事業税	1		1	
法人税等調整額	0		△0	
当期純利益金額	1,841	38.2	1,847	39.2
当期末処分利益	1,842		1,847	

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	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		第3期(運用日数 184日) 自:平成19年 5月 1日 至:平成19年10月31日	
	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	1,842	1,847	1,842	1,847
分配金の額	1,842	1,847	(11,884)	(11,921)
(1口当たり分配金(円))			0	0
次期繰越利益				

➢ 平成20年3月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、ファーレイーストビル8階 (追加取得分)による賃貸事業収入の増加

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 987百万円
- 管理業務費 : 307百万円
- 水道光熱費 : 154百万円 他

VI- 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第4期 (平成20年4月30日現在)		第3期 (平成19年10月31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	15,415	8.8	13,062	9.0
現金及び預金	6,054		4,745	
信託現金及び信託預金	8,850		8,243	
営業未収入金	41		32	
未収消費税等	398		-	
その他の流動資産	70		40	
II 固定資産合計	159,783	91.2	132,875	91.0
1. 有形固定資産計	159,585	91.1	132,698	90.9
建物	1,112		-	
土地	4,885		-	
信託建物等	50,015		43,524	
信託土地	103,572		89,174	
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	196	0.1	176	0.1
差入敷金保証金	10		10	
長期前払費用	79		60	
繰延税金資産	39		57	
その他投資等	67		48	
III 繰延資産合計	28	0.0	34	0.0
創業費	28		34	
資産合計	175,226	100.0	145,972	100.0

科 目	第4期 (平成20年4月30日現在)		第3期 (平成19年10月31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	28,381	16.2	1,325	0.9
営業未払金	158		57	
短期借入金	10,300		-	
一年以内返済予定 長期借入金	16,700		-	
未払金	308		240	
未払費用	181		143	
未払消費税等	-		171	
前受金	718		710	
その他の流動負債	14		2	
II 固定負債合計	62,807	35.8	60,627	41.5
長期借入金	56,000		54,400	
預り敷金保証金	169		-	
信託預り敷金保証金	6,526		6,065	
デリバティブ負債	111		162	
負債合計	91,189	52.0	61,952	42.4
純資産の部				
I 投資主資本合計	84,102	48.0	84,107	57.6
1. 出資総額	82,260	46.9	82,260	56.3
2. 剰余金				
当期未処分利益	1,842		1,847	
剰余金合計	1,842	1.1	1,847	1.3
II 評価・換算差額等合計	△65	△0.0	△88	△0.0
繰延ヘッジ損益	△65		△88	
純資産合計	84,037	48.0	84,019	57.6
負債・純資産合計	175,226	100.0	145,972	100.0

信託預り敷金保証金見合い他

①借入金合計: 83,000百万

②内有利子負債: 1,185百万円

①+②有利子負債額: 84,185百万円

VI- 3. 財務指標

項目	第4期実績		第3期実績		第2期実績		備考
	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		自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日		
実質運用期間	182日		184日		181日		
期末総資産有利子負債比率	48.0%		38.1%		38.0%		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)	47.4%		37.3%		37.1%		期末借入金総額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	3,830百万円		3,671百万円		4,010百万円		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	4.8%		5.6%		6.1%		賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額 ※第3期より固定資産税等発生
FFO (Funds from Operation)	2,829百万円		2,775百万円		3,197百万円		当期純利益金額+当期減価償却額
1口当たりFFO	18,255円		17,903円		20,625円		FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.1%		1.3%		1.7%		経常利益金額/((期首総資産額+期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.3%)		(2.5%)		(3.4%)		
自己資本利益率(ROE)	2.2%		2.2%		2.7%		当期純利益金額/((期首純資産額+期末純資産額)/2)
(年換算)	(4.4%)		(4.3%)		(5.5%)		
NAV倍率	0.53		0.74		1.23		期末投資口時価総額/((期末純資産額+(期末算定価格-取得価格))
期末自己資本比率	48.0%		57.6%		57.8%		期末純資産額/期末総資産額

VI-4. 第5期及び第6期の業績予想

科目	第5期予想		第6期予想		第4期実績	
	自 平成20年 5月 1日	至 平成20年10月31日	自 平成20年11月 1日	至 平成21年 4月30日	自 平成19年11月 1日	至 平成20年 4月30日
実質運用期間	184日		181日		182日	
営業収益	5,597百万円		5,618百万円		4,817百万円	
営業費用	2,974百万円		2,967百万円		2,464百万円	
うち賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,237百万円 <公租公課:521百万円>		1,220百万円 <公租公課:491百万円>		986百万円 <公租公課:439百万円>	
うち減価償却費	1,149百万円		1,156百万円		987百万円	
営業利益金額	2,622百万円		2,650百万円		2,353百万円	
経常利益金額	1,938百万円		1,954百万円		1,842百万円	
当期純利益金額	1,937百万円		1,953百万円		1,841百万円	
発行済投資口数	155,000口		155,000口		155,000口	
1口当たり分配金	12,500円		12,600円		11,884円	
賃貸NOI	4,360百万円		4,398百万円		3,830百万円	
FFO	3,087百万円		3,109百万円		2,829百万円	
前提条件	保有資産 : 14物件、発行済投資口数 : 155,000口 借入金残高 : 830億円 営業外費用 : 平成20年10月期 697百万円 (内支払利息 660百万円) 平成21年 4月期 708百万円 (内支払利息 673百万円)				期末物件数 : 13物件	

VI- 5. 投資主の状況

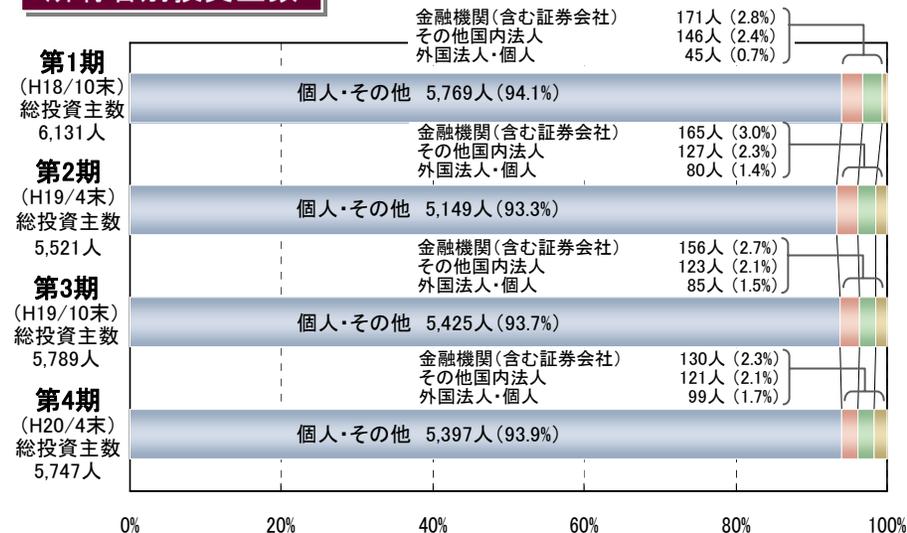
投資口分布状況(第4期末現在)

区分	所有口数		投資主数	
	口数	割合	人数	割合
個人・その他	15,472	10.0%	5,397	93.9%
金融機関(含む証券会社)	100,110	64.6%	130	2.3%
その他国内法人	11,721	7.6%	121	2.1%
外国法人・個人	27,697	17.9%	99	1.7%
合計	155,000	100.0%	5,747	100.0%

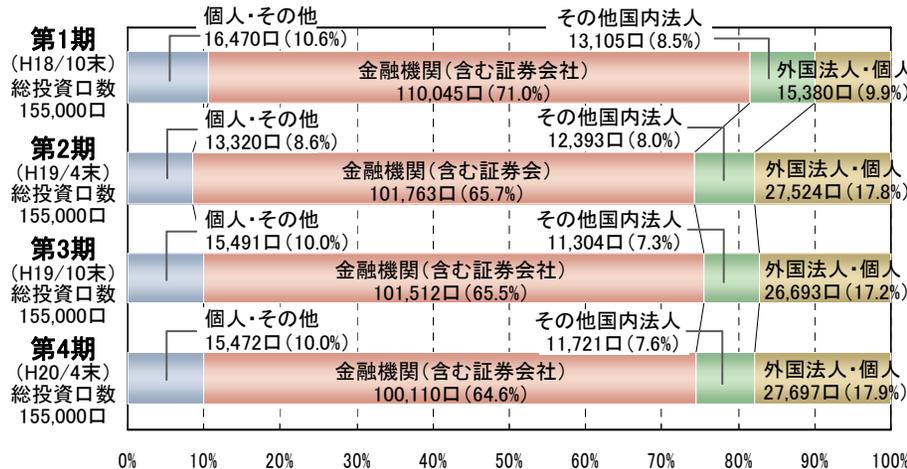
主要な投資主の状況

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)	11,662	7.52
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,545	7.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,575	5.53
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,628	4.28
5	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
6	株式会社池田銀行	6,008	3.88
7	アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	3,847	2.48
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,825	2.47
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,812	2.46
10	バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イーエル アールジー	3,699	2.39
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)	3,069	1.98
15	富士火災海上保険株式会社	3,049	1.97
	合計	81,358	52.49

所有者別投資主数



所有者別投資口数



VI- 6. 投資口価格の推移 (H18.3.1~H20.5.31)



H18.3 H18.4 H18.5 H18.6 H18.7 H18.8 H18.9 H18.10 H18.11 H18.12 H19.1 H19.2 H19.3 H19.4 H19.5 H19.6 H19.7 H19.8 H19.9 H19.10 H19.11 H19.12 H20.1 H20.2 H20.3 H20.4 H20.5

トップリート投資法人 期末価格(終値ベース)	39. ¹ 万円 (H20.4.30)	上場時公募価格	55万円	H18.3.1
		上場来高値(終値ベース)	99. ⁸ 万円	H19.2.16
		上場来安値(終値ベース)	36. ⁰ 万円	H20.3.17

セクションⅦ. 参考資料:ポर्टフォリオ一覧

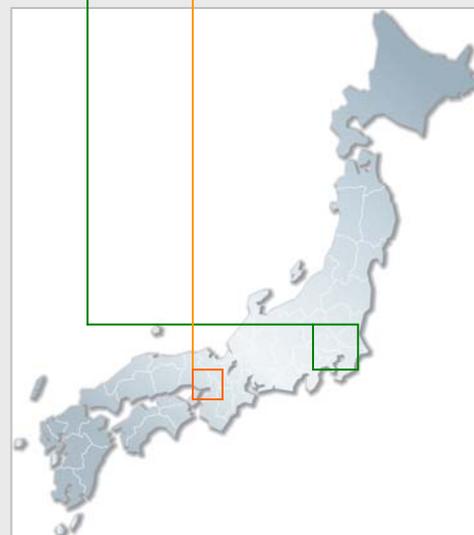
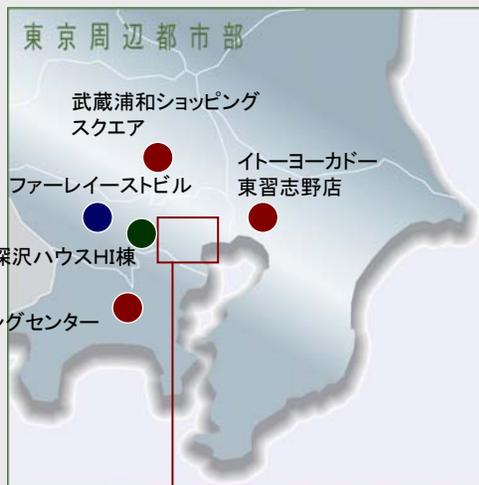
VII- 1. ポートフォリオマップ



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

Ⅶ- 2. ポートフォリオサマリー(第4期末時点)

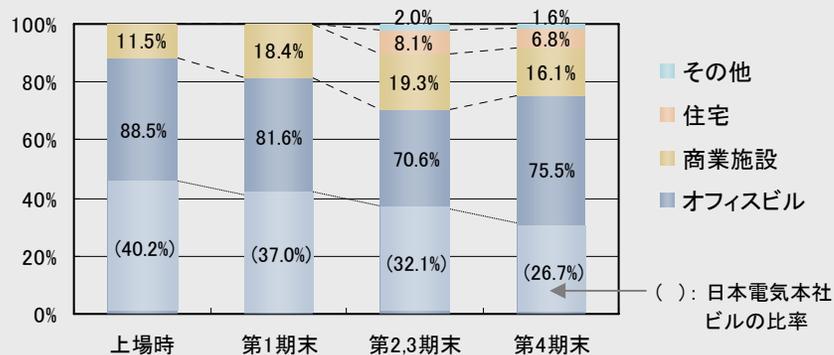
取得資産総額 : 1,571.87億円

総賃貸可能面積 : 276,833.20㎡

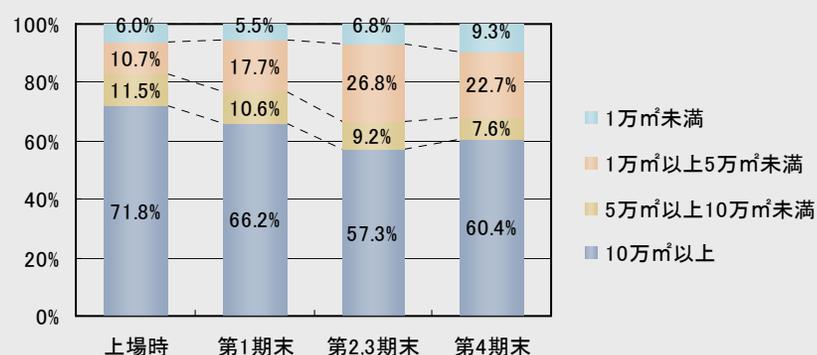
投資物件数 : 13物件

PML : 2.2%

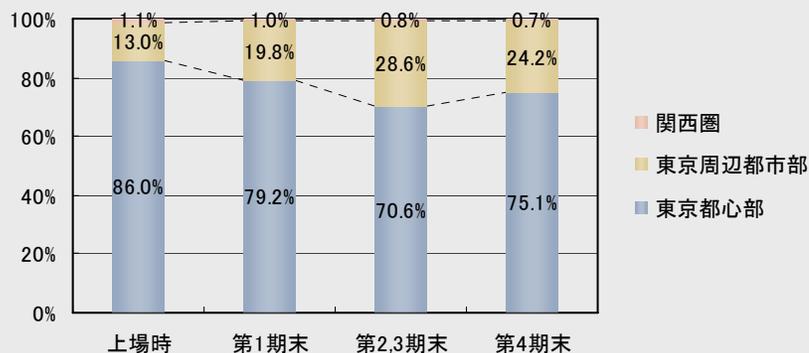
用途区分



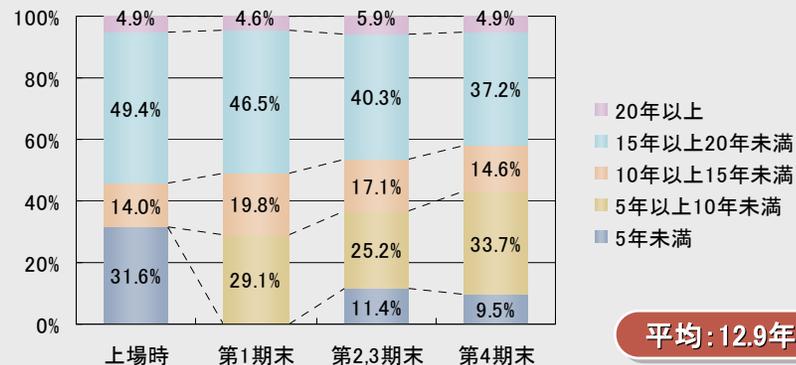
規模区分(延床面積ベース)



地域区分



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。

VII-3. ポートフォリオ一覧(平成20年5月30日時点)

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(%) (注)	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	3	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	1	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	ファアレーイーストビル	東京都立川市	平成18年3月1日	16,206.34	5,850.23	平成6年12月	2,091	1.3	100.0	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(8物件)					—	131,531.52	—	118,727	73.1	—	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(3物件)					—	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	88.7	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	98.7	1	10.6
	小計(2物件)					—	18,146.47	—	15,795	9.7	92.4	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(1物件)					—	6,121.85	—	2,590	1.6	100.0	1
合計(14物件)					—	283,622.23	—	162,347	100.0	—	44	—

(注) 稼働率は、第4期末(平成20年4月末)時点のものとなります。

Ⅶ- 4. 期末算定価格

用途	地域	物件名称	期末帳簿価格 (百万円)	取得価格(A) (百万円)	1期末		2期末		3期末		4期末	
					算定価格(B) (百万円)	(B)-(A) (百万円)	算定価格(C) (百万円)	(C)-(A) (百万円)	算定価格(D) (百万円)	(D)-(A) (百万円)	算定価格(E) (百万円)	(E)-(A) (百万円)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	43,205	41,950	47,050	5,100	51,500	9,550	52,500	10,550	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	32,874	33,000	39,100	6,100	41,300	8,300	43,800	10,800	45,200	12,200
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,775	20,000	—	—	—	—	—	—	20,000	0
		赤坂王子ビル	9,899	9,660	11,700	2,040	14,200	4,540	14,300	4,640	15,700	6,040
		芝公園ビル	5,997	5,770	—	—	—	—	—	—	5,680	△90
		神田パークプラザ	5,165	5,156	5,202	46	5,260	104	5,513	357	5,681	525
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,024	2,091	2,140	620	2,450	930	2,550	1,030	3,470	1,379
	関西圏	日鉄本町ビル	1,101	1,100	1,140	40	1,330	230	1,670	570	1,790	690
小計(8物件)			121,043	118,727	106,332	13,946	116,040	23,654	120,333	27,947	152,521	33,794
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	11,871	12,000	12,100	100	12,100	100	12,100	100	12,100	100
		イトーヨーカドー東習志野店	8,818	8,900	9,010	110	6,888	△2,012	5,873	△3,027	5,845	△3,055
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,398	4,335	—	—	4,350	15	4,350	15	4,300	△35
	小計(3物件)			25,088	25,235	21,110	210	23,338	△1,897	22,323	△2,912	22,245
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,835	10,635	—	—	10,500	△135	10,500	△135	10,500	△135
	小計(1物件)			10,835	10,635	—	—	10,500	△135	10,500	△135	10,500
その他資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,617	2,590	—	—	2,590	0	2,767	177	2,769	179
	小計(1物件)			2,617	2,590	—	—	2,590	0	2,767	177	2,769
合計(13物件)			159,585	157,187	127,442	14,156	152,468	21,632	155,923	25,077	188,035	30,848

VII- 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		
	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%
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%
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%
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%
芝公園ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.4%	4.2%	4.5%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%

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
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Ⅷ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件

VIII- 1. 物件別賃貸事業収支(第4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	OAKPLAZA (オーク プラザ)
稼働日数	182日	182日	35日	182日	43日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,320	97	423	32	189	132	106	408	236	129	276	94
賃貸収入	1,370	1,320	97	423	32	189	129	106	408	236	129	265	94
賃貸事業費用 合計	226	354	6	100	3	41	59	44	34	64	3	45	2
管理業務費	1	175	0	37	2	10	24	16	2	1	1	34	0
公租公課	212	91	0	35	0	13	9	13	28	31	-	3	-
水道光熱費	-	82	5	22	0	12	21	9	-	-	-	0	-
損害保険料	1	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0
修繕費	8	0	-	2	-	2	1	2	1	27	0	5	0
その他	1	2	0	2	-	2	1	2	1	2	1	2	1
NOI	1,144	966	90	322	28	148	72	61	373	171	125	231	91
減価償却費	236	265	43	31	7	12	35	25	78	124	50	66	9
賃貸事業利益	907	701	47	291	21	136	36	36	295	47	74	164	82
資本的支出	401	0	-	13	-	-	20	1	11	15	-	-	-

固定資産税/都市計画税
 ・武蔵浦和ショッピングスクエア/OAK PLAZA: 第5期以降費用発生
 ・晴海トリトンスクエア オフィスター-Z/芝公園ビル: 第7期以降費用発生

空調機器
更新工事等

機械式駐車場
昇降機工事等

OA床増設
工事等

間仕切壁
増設工事等

外構舗装
打替工事等

屋上冷却塔
更新工事等

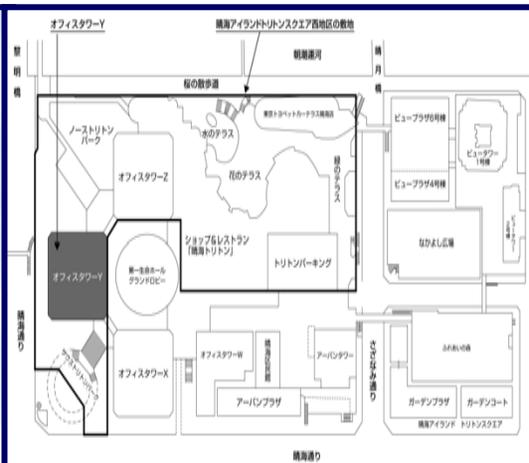
VIII-2. 物件概要(日本電気本社ビル)



所在地	東京都港区芝五丁目
取得価格	419.5億円
地積	21,190.14m ²
延床面積	144,476.05m ²
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。

VIII- 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 ²
延床面積	267,132.67 m ²
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。

VIII- 4. 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。

VIII- 5. 物件概要(オフィス)



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



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



VIII-6. 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	30,949.80㎡ / 56,351.42㎡
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19,000㎡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。

VIII-7. 物件概要(商業施設)



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㎡ / 28,930.36㎡
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%)



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㎡ / 45,338.37㎡
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



VIII- 8. 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. ³⁵ 億円
地積／延床面積	39,840. ⁹⁰ m ² ／12,135. ³⁶ m ²
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75～120m²、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。

VIII-9. 物件概要(OAK PLAZA(オークプラザ))



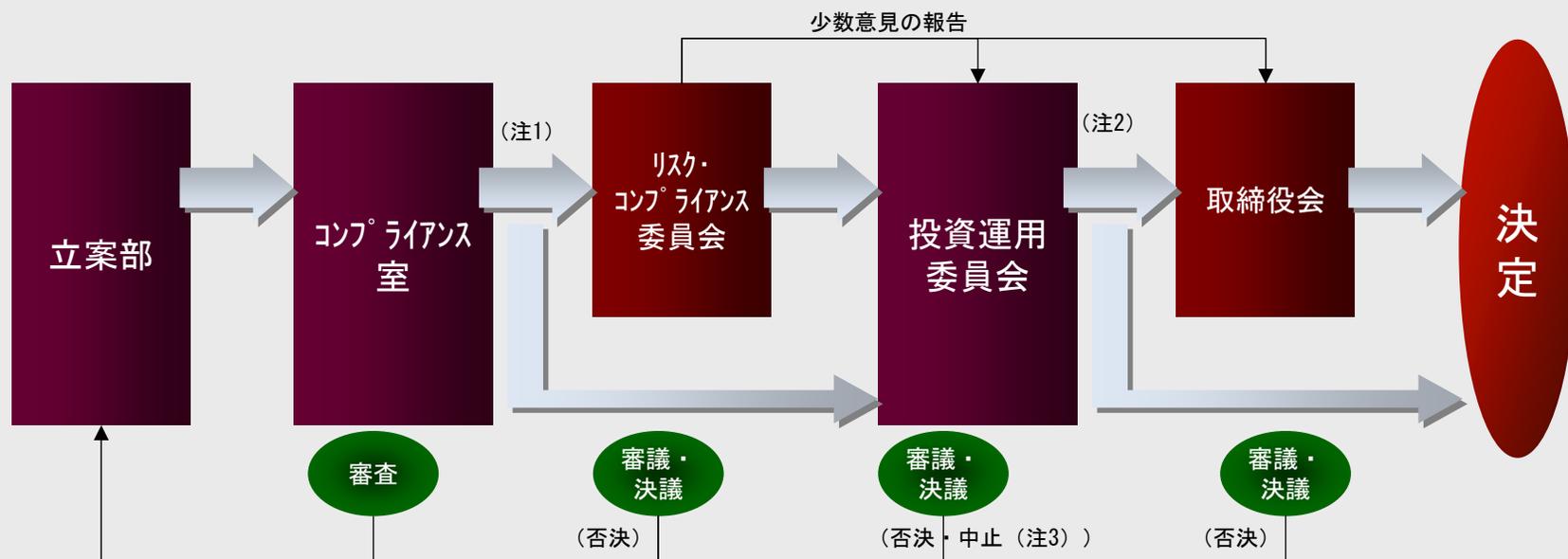
所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
取得価格	25.9億円
地積／延床面積	1,013.49㎡／6,121.85㎡
構造／階数	SRC造陸屋根／地下1階付10階建
竣工年月	昭和60年4月 平成19年3月にコンバージョン実施
所有形態	所有権



- 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Ⅹ. 参考資料:運用体制

IX- 1. 資産の取得及び売却に関する意思決定



差戻し

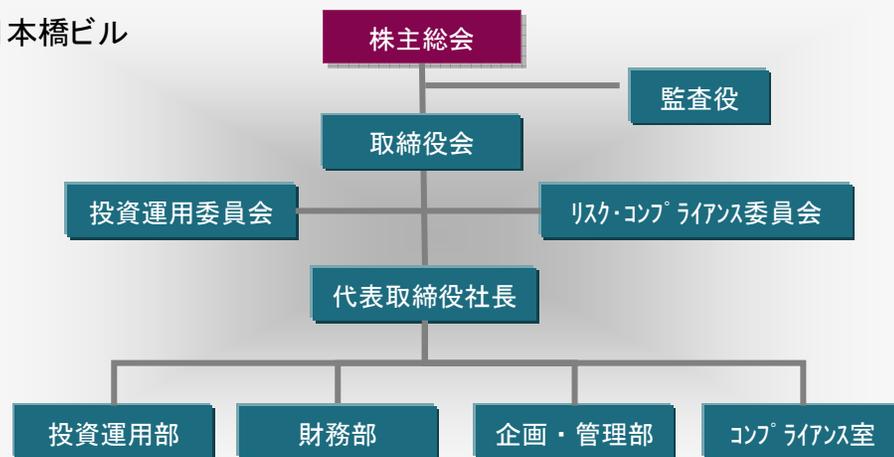
(注1) 以下いずれかに該当する場合には**リスク・コンプライアンス委員会に付議**します。
 ・ 利益相反取引規程に定める**利害関係者との重要な取引**（この場合、**全会一致**の議決が必要）
 ・ コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を**必要と認める**場合

(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。

Ⅸ- 2. 運用会社の概要

名 称	トップリート・アセットマネジメント株式会社 (Top REIT Asset Management Co., Ltd.)
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル
設 立	平成16年10月22日
資本金と株主構成	3億円 住友信託銀行株式会社 38% 株式会社新日鉄都市開発 31% 王子不動産株式会社 31%



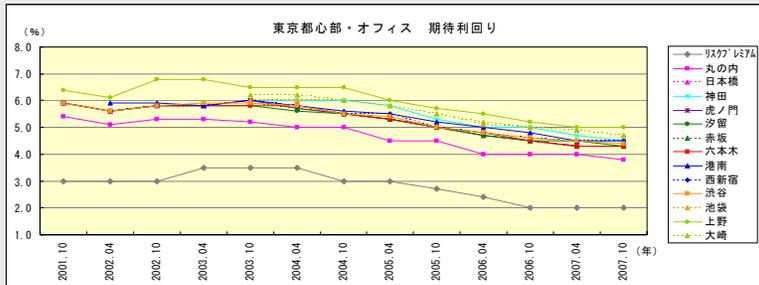
事 業 内 容	投資運用業 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)
代 表 者	代表取締役社長 遠藤 晋民
沿 革	平成16年12月10日 宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号 平成17年 5月10日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 国土交通大臣認可第35号 平成17年 6月28日 投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号 平成17年11月 2日 トップリート投資法人と資産運用委託契約の締結 平成19年 9月30日 金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 関東財務局長(金商)第365号 平成19年11月27日 金融商品取引業(投資運用業)の登録申請 申請書類提出

※全て平成20年6月17日現在

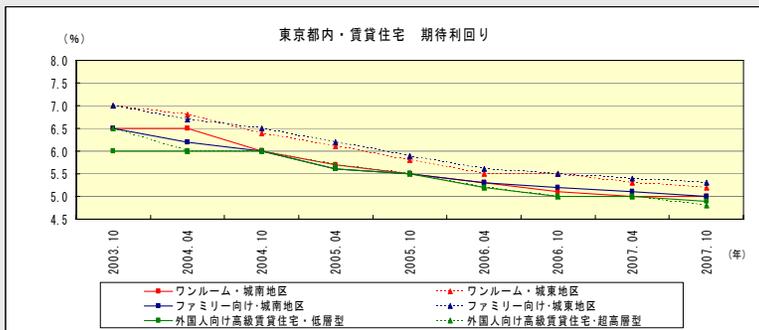
セクションX. 参考資料:その他

X-1. 不動産市場の状況

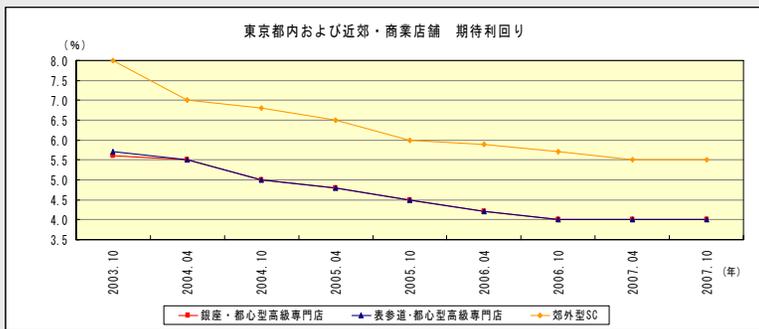
■不動産売買市場の動向



(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」
※.リスクリ prémiumは、10年国債の利回りに対する丸の内のももの

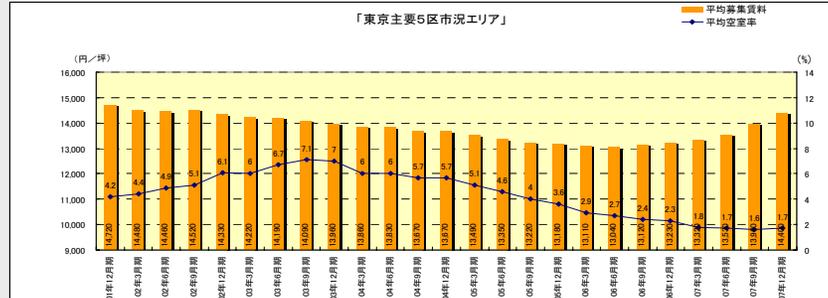


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

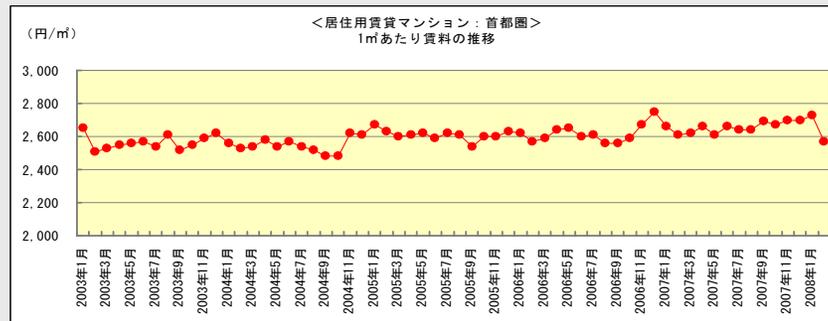


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

■不動産賃貸市場の動向

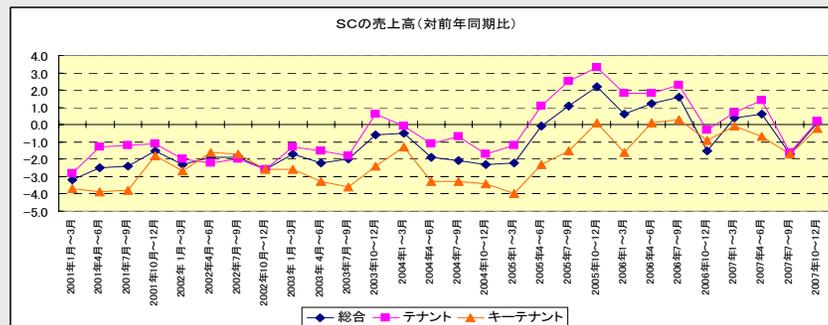


(出所)シービー・リサーチ・エリス「オフィスマーケットレポート」



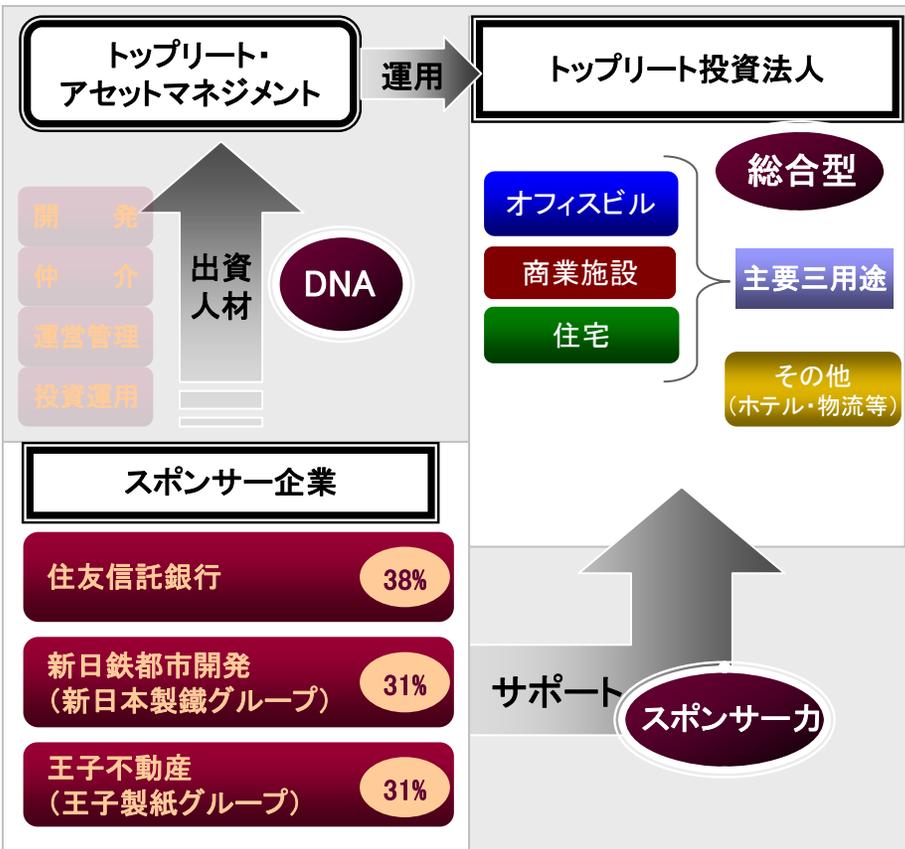
(出所)アットホーム(株)「at home Data Report」

■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」

X-2. 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。

1. 総合型ポートフォリオ運用

- ① 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- ② 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求
- ③ シンクタンクの有効活用

2. スポンサー力の最大活用

- ① パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
- ② ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
- ③ 「+αのマネジメント力」を活用した内部成長の達成

安定した収益の確保

運用資産の着実な成長

投資主価値の最大化

スポンサー力の最大活用

- スポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等のスポンサー力を最大活用
- [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)

X-3. 外部成長の基本方針

総合型ポートフォリオ

用途	投資対象地域	投資比率
オフィスビル	東京都心部を中心に 三大都市圏及び全国主要都市	80%以下
商業施設	三大都市圏及び 全国主要都市	50%以下
住宅	首都圏を中心に 三大都市圏及び政令指定都市	50%以下
その他	各用途の立地特性に 適合した地域	10%以下

各用途の特性を活かす

特定用途への偏重を回避

幅広い選択肢

外部成長 追求

選別投資

クオリティ 追求

「外部成長」と「運用資産のクオリティ」の両面追求

投資市場規模推計： 約54.5兆円(三用途合計)



出所: 住信基礎研究所の
平成17年10月31日付「プロパティタイプ別の投資市場規模の推計」

競争力の高い不動産を選別投資
⇒ クオリティ追求



X-4. 内部成長の基本方針

内部成長の方針

テナント満足度の維持・向上を図り(「テナント・ファースト」)、中長期的な収益の維持・向上を目指します。

- ①テナントリレーションの維持・向上により、良好な関係構築を図り高稼働率を維持
- ②プロパティ・マネジャーとの課題共有により、個別物件の特性を活かしたきめ細かな収益向上策の検討、実施(6ヶ月毎の年間運用計画策定協議、月次定例会議の実施)
- ③物件管理に係る品質の維持・確保と管理コスト適正化の推進

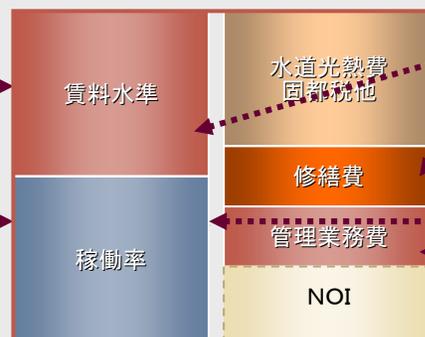
中長期的な収益の維持・向上

賃料水準の維持・向上

- 商圏・市場賃料に基づく適正な賃料改定の実施
- 良好なテナントリレーションの構築・維持

高稼働率の維持

- 良好なテナントリレーションの構築・維持
- テナントニーズの把握



物件競争力の向上

- 物件競争力の向上(機能の維持・向上を目的とした計画的修繕工事の実施他)

管理コストの適正化

- 管理仕様の見直しと、管理費用の適正化

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

＜企画・管理部＞

林 (E-mail: Hiroyuki.Hayashi@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。