



トップリート投資法人

TOP REIT, Inc

(証券コード: 8982)

第1期 決算説明会資料

(平成17年11月2日～平成18年10月31日)

平成18年12月19日

目次

セクションⅠ. TOP REITについて

I-1. TOP REITの特徴と運用戦略

セクションⅡ. 第1期(平成18年10月期)決算概要

- Ⅱ-1. 第1期の概観
- Ⅱ-2. 投資口価格の推移
- Ⅱ-3. 決算サマリー
- Ⅱ-4. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- Ⅱ-5. 貸借対照表(要約)
- Ⅱ-6. 財務指標
- Ⅱ-7. 投資主の状況

セクションⅢ. 第1期(平成18年10月期)の運用実績

- Ⅲ-1. 外部成長:投資方針
- Ⅲ-2. 外部成長:スポンサー力の実績
- Ⅲ-3. 外部成長:第1期取得物件(イトーヨーカドー東習志野店)
- Ⅲ-4. 外部成長:第2期取得物件(深沢ハウスHI棟)
- Ⅲ-5. 内部成長:高稼働率の維持
- Ⅲ-6. 内部成長:第1期の取り組み実績
- Ⅲ-7. 財務戦略:格付取得と第1期末借入金の状況
- Ⅲ-8. 財務戦略:金利変動リスクへの対応

セクションⅣ. ポートフォリオの運用状況と業績予想

- Ⅳ-1. 期末算定価格
- Ⅳ-2. ポートフォリオサマリー
- Ⅳ-3. 第2期及び第3期の業績予想

セクションⅤ. 成長戦略

- V-1. 外部成長戦略
- V-2. 内部成長戦略
- V-3. 財務戦略

セクションⅥ. 運用体制

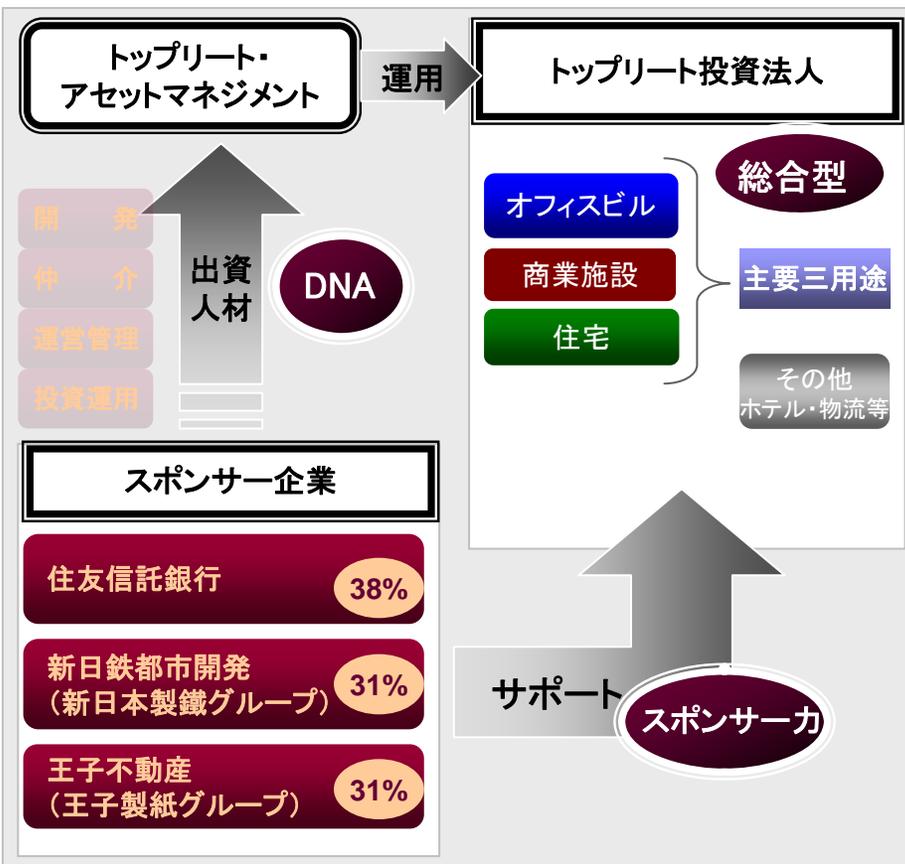
- Ⅵ-1. 今般の業務改善命令と業務改善報告の内容
- Ⅵ-2. 資産の取得及び売却に関する意思決定
- Ⅵ-3. 運用会社の概要

セクションⅦ. 参考資料

- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ
- Ⅶ-2. ポートフォリオ一覧
- Ⅶ-3. 物件別賃貸事業収支
- Ⅶ-4. 不動産市場の状況
- Ⅶ-5. 物件概要~第2期取得の物件を含む9物件~

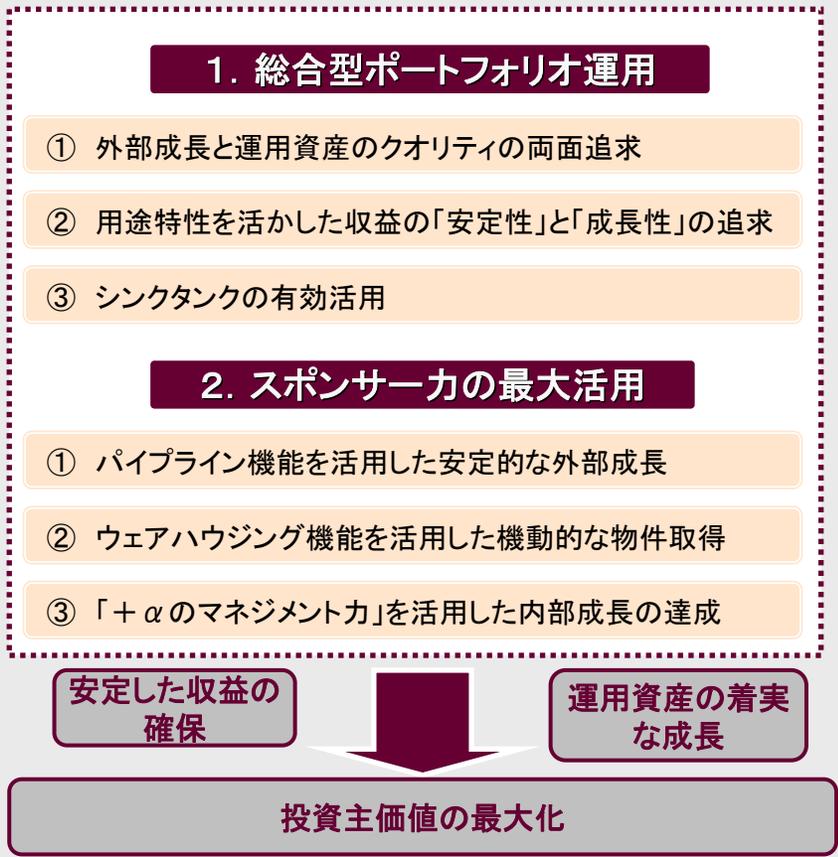
セクション I . TOP REITについて

I-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。



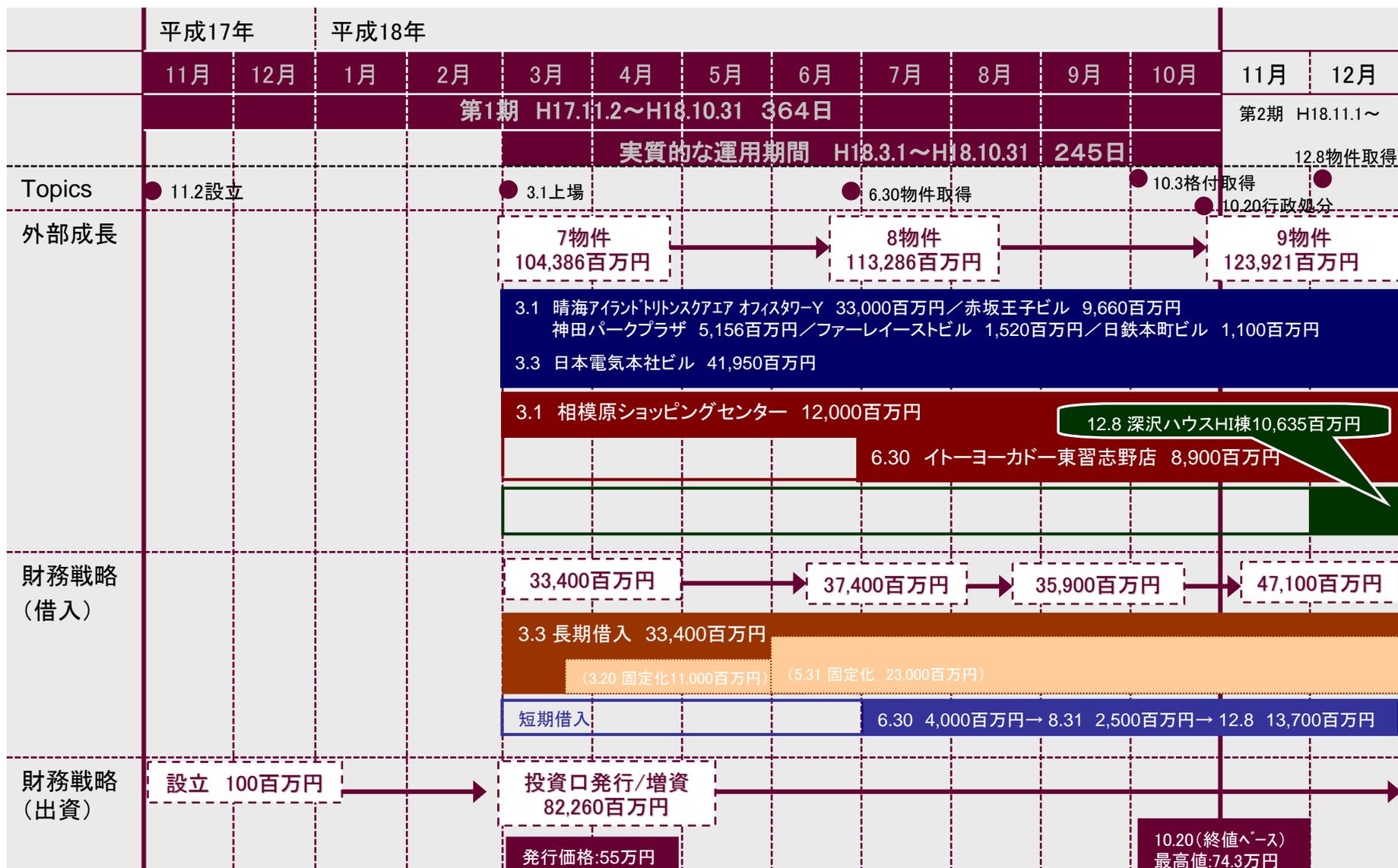
スポンサー力の最大活用

- 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

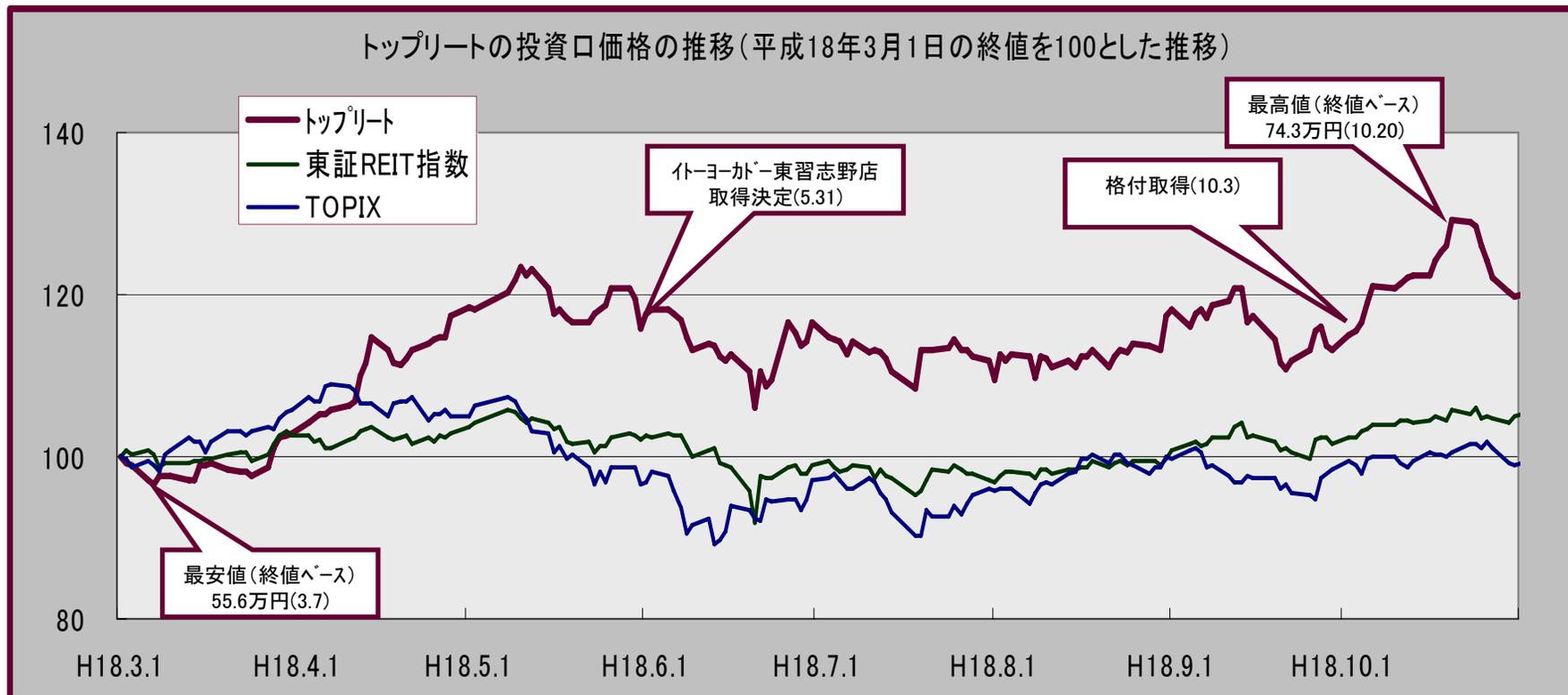
[住友信託銀行の連結子会社及び関連会社: 34社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社321社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 307社](いずれも平成18年3月31日現在の数値)

セクションⅡ．第1期(平成18年10月期)決算概要

Ⅱ-1. 第1期の概観



Ⅱ-2. 投資口価格の推移



トップリート投資法人 期末価格(終値ベース)	68. ⁹ 万円 (H18.10.31)	上場時公募価格	55万円	—
		最高値(終値ベース)	74. ³ 万円	H18.10.20
		最安値(終値ベース)	55. ⁶ 万円	H18.3.7

II-3. 決算サマリー

科目	第1期実績 自:平成17年11月 2日 至:平成18年10月31日	第1期予想 (平成18年3月1日 発表)	増減
実質運用期間	245日	245日	0日
営業収益	5,420百万円	5,190百万円	+230百万円
営業利益	3,258百万円	—	—
経常利益	2,731百万円	2,487百万円	+243百万円
当期純利益	2,729百万円	2,487百万円	+241百万円
総資産額	128,340百万円	—	—
有利子負債総額	37,355百万円	—	—
借入金総額	35,900百万円	33,400百万円	+2,500百万円
純資産額	84,903百万円	—	—
出資総額	82,260百万円	82,260百万円	0百万円
分配総額	2,729百万円	2,487百万円	+241百万円
発行済投資口数	155,000口	155,000口	0口
1口当たり分配金	17,609円	16,050円	+1,559円
期末投資物件数	8物件	7物件	+1物件
期末算定価格合計	127,442百万円	—	—

第1期実績と予想との主な差異

営業収益: +230百万円

➢ イトーヨーカドー東習志野店 : +242百万円 他

経常利益: +243百万円

➢ イトーヨーカドー東習志野店 : +107百万円
 ➢ 修繕費 減 : + 49百万円
 ➢ 投資口交付費 減 : + 78百万円

■その他参考情報

期末テナント数	34
期末総賃貸可能面積	229,231.70m ²
期末稼働率	99.9%
当期減価償却費	980百万円
当期資本的支出額	241百万円
期末投資口価格	689,000円
期末投資口時価総額	106,795百万円

Ⅱ-4. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書

科 目	第1期 自:平成17年11月 2日 至:平成18年10月31日	
	金額(百万円)	百分比(%)
経常損益の部		
I 営業損益の部		
1. 営業収益	5,420	100.0
賃貸事業収入	5,420	
2. 営業費用	2,161	39.9
賃貸事業費用	1,632	
資産運用報酬	414	
その他の営業費用	114	
営業利益金額	3,258	60.1
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	4	0.1
受取利息	2	
その他の営業外収益	2	
2. 営業外費用	532	9.8
支払利息	273	
創業費償却	11	
投資口交付費	190	
その他営業外費用	57	
経常利益金額	2,731	50.4
税引前当期純利益金額	2,731	
法人税、住民税及び事業税	1	
法人税等調整額	△0	
当期純利益金額	2,729	50.4
当期未処分利益	2,729	

■金銭の分配に係る計算書

科 目	第1期 自:平成17年11月 2日 至:平成18年10月31日	
	金額(百万円)	
当期未処分利益		2,729
分配金の額		2,729
(1口当たり分配金(円))		(17,609)
次期繰越利益		0

【外部成長】

- イトーヨーカドー東習志野店取得

【内部成長】

- 期末ポートフォリオ稼働率99.9%

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 980百万円
- 管理業務費 : 367百万円
- 修繕費 : 66百万円 他

【投資口交付費】

- 東京証券取引所への上場等に関連した費用

Ⅱ-5. 貸借対照表(要約)

科 目	第1期 (平成18年10月31日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)
資産の部		
I 流動資産合計	11,979	9.4
現金及び預金	2,453	
信託現金及び信託預金	7,622	
営業未収入金	29	
未収消費税等	1,846	
その他の流動資産	26	
II 固定資産合計	116,315	90.6
1. 有形固定資産計	116,187	90.5
信託建物等	38,102	
信託土地	78,084	
2. 無形固定資産計	0	0.0
その他の無形固定資産	0	0.0
3. 投資その他の資産計	128	0.1
差入敷金保証金	10	
長期前払費用	41	
繰延税金資産	55	
その他投資等	20	
III 繰延資産合計	45	0.0
創業費	45	
資産合計	128,340	100.0

信託預り敷金保証金他

借入金合計 : 35,900百万円①

内有利子負債 : 1,455百万円②

①+②
有利子負債額 : 37,355百万円

科 目	第1期 (平成18年10月31日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)
負債の部		
I 流動負債合計	4,088	3.1
営業未払金	43	
短期借入金	2,500	
未払金	819	
未払費用	49	
前受金	670	
その他の流動負債	5	
II 固定負債合計	39,347	30.7
長期借入金	33,400	
信託預り敷金保証金	5,774	
デリバティブ負債	173	
負債合計	43,436	33.8
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,989	66.2
1. 出資総額	82,260	64.1
2. 剰余金		
当期未処分利益	2,729	
剰余金合計	2,729	2.1
II 評価・換算差額等合計	△86	△0.0
繰延ヘッジ損益	△86	
純資産合計	84,903	66.2
負債・純資産合計	128,340	100.0

Ⅱ-6. 財務指標

項目	第1期実績 自 平成17年11月 2日 至 平成18年10月31日	備考
実質運用期間	245日	平成18年3月1日～平成18年10月31日
期末総資産有利子負債比率	29.1%	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)	28.0%	期末借入金総額／期末総資産額
賃貸NOI(Net Operating Income)	4,768百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額
半年換算	(3,551百万円)	賃貸NOI／245日×365日／2
賃貸NOI利回り	6.3%	賃貸NOI(半年換算)×2／期末保有物件取得価格合計額
FFO(Funds from Operation)	3,709百万円	当期純利益金額＋当期減価償却額
1口当たりFFO	23,932円	FFO／期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	2.6%	経常利益金額／(平成18年3月1日時点の総資産額と期末総資産額の平均値)
(年換算)	(3.9%)	実質運用期間により年換算
自己資本利益率(ROE)	3.4%	当期純利益金額／(平成18年3月1日時点の純資産額と期末純資産額の平均値)
(年換算)	(5.0%)	実質運用期間により年換算
期末自己資本比率	66.2%	期末自己資本額／期末総資産額

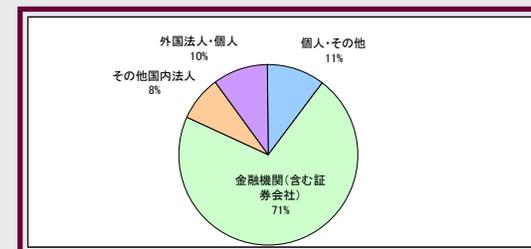
II-7. 投資主の状況

所有区分	投資主数	投資主数比率(%)	投資口数(口)	投資口数比率(%)
個人・その他	5,769	94.1	16,470	10.6
金融機関(証券会社含む)	171	2.8	110,045	71.0
その他の国内法人	146	2.4	13,105	8.5
外国法人・個人	45	0.7	15,380	9.9
合計	6,131	100.0	155,000	100.0

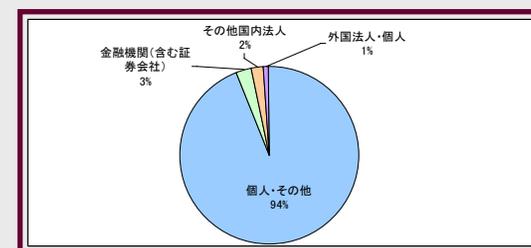
■ 主要な投資主の状況

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	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,880	7.66
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,868	7.01
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,109	5.88
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,241	5.32
5	株式会社池田銀行	4,250	2.74
6	株式会社りそな銀行	4,159	2.68
7	株式会社常陽銀行	4,157	2.68
8	株式会社北洋銀行	4,130	2.66
9	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	3,576	2.31
10	住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
11	株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
11	王子不動産株式会社	3,162	2.04
13	株式会社広島銀行	3,060	1.97
14	富士火災海上保険株式会社	2,980	1.92
15	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,395	1.55
	合計	78,305	50.52

■ 投資口数



■ 投資主数



セクションⅢ. 第1期(平成18年10月期)の運用実績

Ⅲ-1. 外部成長:投資方針

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

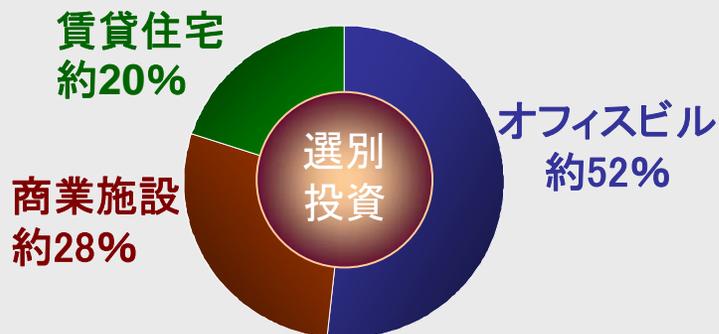
外部成長 追求

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)

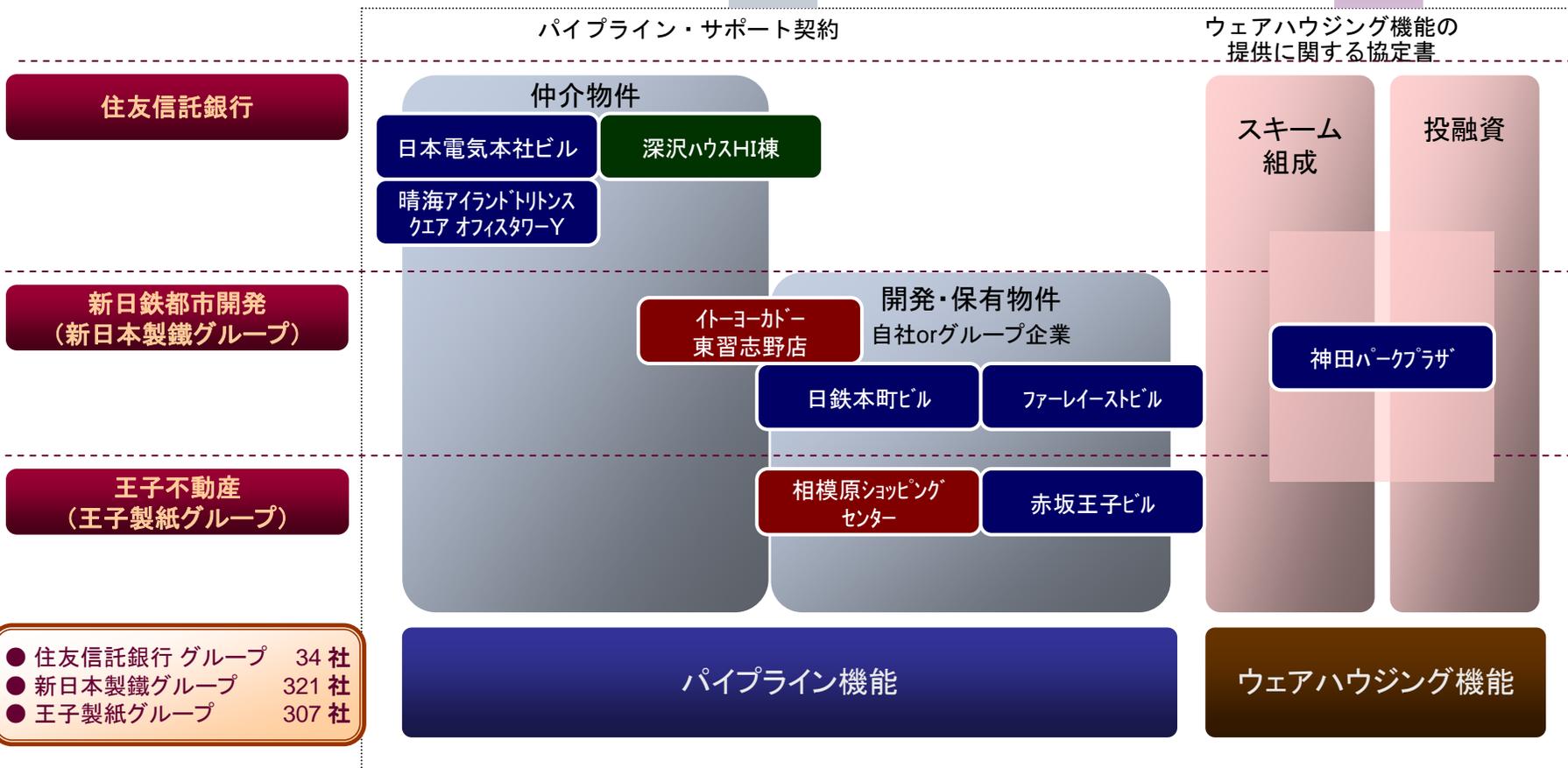


出所: 住信基礎研究所の
平成17年10月31日付「プロパティタイプ別の投資市場規模の推計」

競争力の高い不動産を選別投資
⇒ クオリティ追求



Ⅲ-2. 外部成長: スポンサー力の実績



Ⅲ-3. 外部成長: 第1期取得物件(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㎡ / 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

- 首都圏郊外に位置するイトーヨーカドーの郊外型大規模ショッピングセンター。
- 新日本製鐵グループの日鐵溶接工業株式会社から、新日鉄都市開発の仲介で取得 (パイプライン機能<スポンサーカ>の活用)

Ⅲ-4. 外部成長: 第2期取得物件(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)

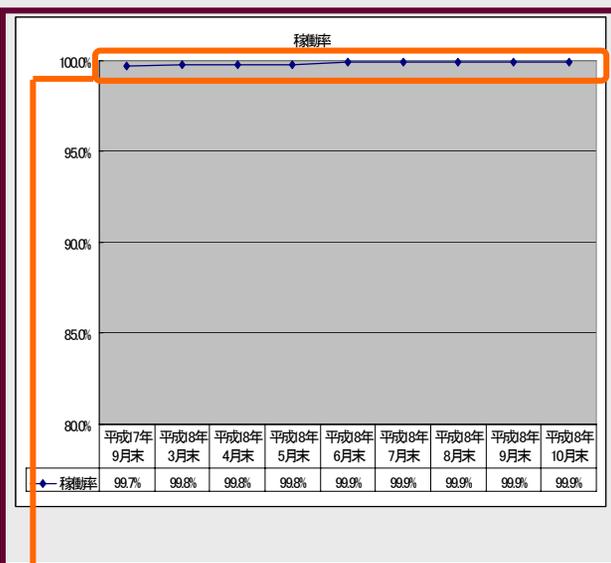
- トップリート投資法人初の賃貸住宅の取得
- 大規模住宅開発により一体開発された緑豊かなランドスケープである深沢ハウスの賃貸棟部分(HI棟)。
- 住友信託銀行の仲介で取得(パイプライン機能<スポンサーカ>の活用)

Ⅲ-5. 内部成長: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

■稼働率推移



安定的に高稼働率を維持
期末稼働率:99.9%

■上位テナント

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	49.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	31.6
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	5.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	金融・保険業	晴海アイランドトリンスクエア オフィスタワーY	7,753.13	3.4
株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント	卸売・小売業	赤坂王子ビル	5,080.98	2.2

主要2テナントとの長期契約締結

株式会社イトーヨーカ堂

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

日本電気株式会社

➢ 平成37年12月28日までの定期借家契約。平成25年12月28日まで賃料固定、平成25年12月・平成29年12月・平成33年12月に賃料改定あり。(同時期に日本電気株式会社からの解約が可能)

Ⅲ-6. 内部成長: 第1期の取り組み実績

赤坂王子ビルにおける取り組み



①管理体制の変更

従前のプロパティ・マネジメント会社とのマスターリース契約を解除し、プロパティ・マネジメント会社として王子不動産を採用、エンドテナントとの直接賃貸借契約に変更し、収支の改善を図りました。

②駐車場の有効活用の検討

駐車場稼働率を向上させるために、駐車場の管理運営業者数社と協議検討を進め、平成18年12月より、駐車場全体をパーク24株式会社へマスターリースすることになりました。

神田パークプラザにおける取り組み



①建物管理仕様の向上

テナント満足度の向上を目的として、清掃、設備点検等の管理仕様を高めました。今後の賃料増額改定交渉への足掛かりと考えております。

②ビルメンテナンス会社の変更

管理仕様の変更に併せてビルメンテナンス会社を入札方式で選定。スポンサー関連企業である株式会社日鉄コミュニティから最もコストパフォーマンスの良い提案を受けたため、同社に業務委託を変更しました。

Ⅲ-7. 財務戦略:格付取得と第1期末借入金の状況

格付取得(発行体格付)

A2(安定的)

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

資金調達手段の多様化にかかわる環境整備を目的に、平成18年10月3日、ムーディーズから、発行体格付け「A2」を取得。

	借入先	借入日	第1期末残高	利率(期末時点)	返済期限	残存期間	返済方法	摘要
短期	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行	H18.6.30	2,500百万円	0.74%(変動)	H19.6.29	8ヶ月	期限一括	無担保 無保証
	短期計		2,500百万円	0.74%(平均)	—	—		
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	H18.3.3	5,200百万円	0.79%(変動)	H21.3.3	2年4ヶ月	期限一括	無担保 無保証
			5,500百万円	1.39%(固定)				
			6,000百万円	※金利スワップ取引により固定化した実質支払金利				
	3年 小計		16,700百万円	1.20%(平均)	—	—		
	3年 タイムローン2	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	H18.3.3	5,200百万円	0.89%(変動)	H23.3.3	4年4ヶ月	期限一括
5,500百万円				1.92%(固定)				
6,000百万円				※金利スワップ取引により固定化した実質支払金利				
5年 小計		16,700百万円	1.60%(平均)	—	—			
長期計			33,400百万円	1.40%(平均)	—	3年4ヶ月(平均)		
借入金合計			35,900百万円	1.35%(平均)	—	3年2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。

Ⅲ-8. 財務戦略:金利変動リスクへの対応

総資産借入金比率:借入金LTV(第1期末時点) 28.0%

総借入金額 359億円(決算発表時 471億円)

上場時点

長期借入金:334億円

長期借入金比率 100.0%

固定化比率 0.0%

総借入金 334億円

第1期末時点

長期借入金:334億円

(固定化 230億円)

短期借入金:
25億円

長期借入金比率 93.0%

固定化比率 64.1%

総借入金 359億円

決算発表時点

長期借入金:334億円

(固定化 230億円)

短期借入金
:137億円

深沢ハウス取得資金:112億

長期借入金比率 70.9%

固定化比率 48.8%

総借入金 471億円

セクションⅣ. ポートフォリオの運用状況と業績予想

IV-1. 期末算定価格

■第1期末時点

用途	地域	物件名称	取得日	期末帳簿価格 (百万円)	取得価格(A) (百万円)	期末算定価格 (B)(百万円)	(B) - (A) (百万円)	取得時鑑定 CAP	期末時鑑定 CAP
オフィス ビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	平成18年3月3日	43,475	41,950	47,050	5,100	4.5%	4.1%
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	平成18年3月1日	33,670	33,000	39,100	6,100	5.3%	4.6%
		赤坂王子ビル	平成18年3月1日	9,964	9,660	11,700	2,040	4.8%	4.4%
		神田パークプラザ	平成18年3月1日	5,191	5,156	5,202	46	5.2%	5.2%
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	平成18年3月1日	1,512	1,520	2,140	620	6.3%	5.9%
	関西圏	日鉄本町ビル	平成18年3月1日	1,118	1,100	1,140	40	6.5%	6.3%
小計(6物件)				94,932	92,386	106,332	13,946	4.9%	4.4%
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	平成18年3月1日	12,081	12,000	12,100	100	5.3%	5.3%
		イトーヨーカドー東習志野店	平成18年6月30日	9,173	8,900	9,010	110	6.3%	6.3%
	小計(2物件)				21,254	20,900	21,110	210	5.7%
合計(8物件)				116,187	113,286	127,442	14,156	5.1%	4.6%

■第2期取得物件

用途	地域	物件名称	取得日	期末帳簿価格 (百万円)	取得価格(A) (百万円)	取得時鑑定評 価格(B)	(B) - (A)	取得時鑑定 CAP	期末時鑑定 CAP
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	平成18年12月8日	—	10,635	10,500	△135	4.3%	—
小計(1物件)				—	10,635	10,500	△135	4.3%	—
合計(9物件)				—	123,921	137,942	14,021	5.0%	—

注) 鑑定CPIは、直接還元法による収益価格算定時に用いられた還元利回りを記載しています。

小計・合計欄に記載のCPIは、取得時は取得価格・期末時は期末算定価格により加重平均した還元利回りを記載しています。

IV-2. ポートフォリオサマリー

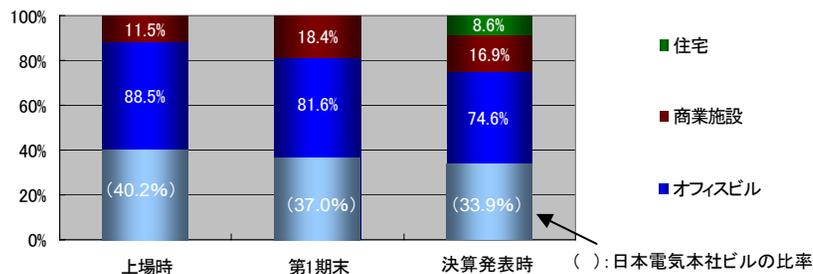
取得資産総額 1,132億円(決算発表時 1,239億円)

総賃貸可能面積 229,231.70㎡(決算発表時 240,589.14㎡)

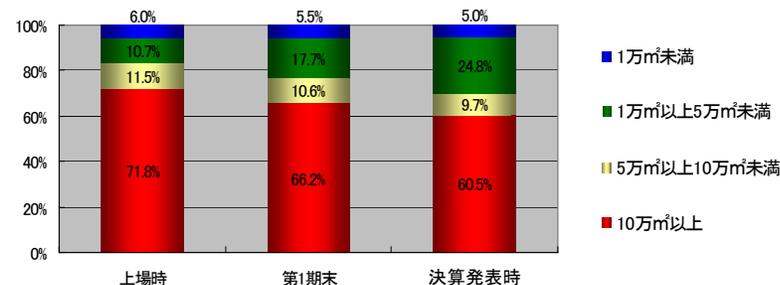
投資物件数 8物件(決算発表時 9物件)

PML 2.1%(決算発表時 2.1%)

用途区分

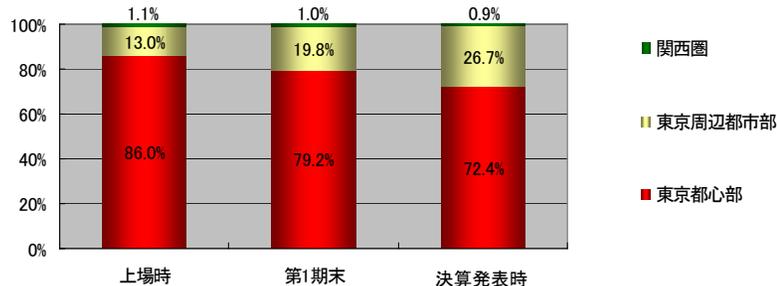


規模区分(延床面積ベース)

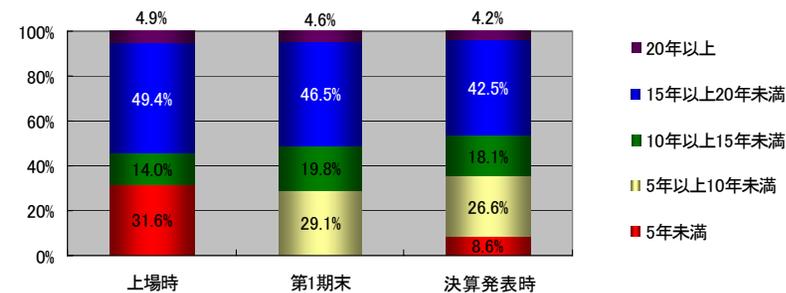


(注)建物1棟全体についての延床面積を基準としています。

地域区分



築年数区分



IV-3. 第2期及び第3期の業績予想

科目	第2期予想		第3期予想		第1期実績		参考	
	自 平成18年11月 1日 至 平成19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17年11月 2日 至 平成18年10月31日		(第1期実績)／245日 × 365日/2	
実質運用期間	181日		184日		245日		245日 × 365日 / 2	
営業収益	4,437百万円		4,498百万円		5,420百万円		4,037百万円	
営業費用	1,994百万円		2,433百万円		2,161百万円		1,610百万円	
うち賃貸事業費用 (減価償却費除く)	616百万円		1,050百万円		652百万円		485百万円	
うち減価償却費	858百万円		872百万円		980百万円		730百万円	
営業利益金額	2,443百万円		2,064百万円		3,258百万円		2,427百万円	
経常利益金額	2,093百万円		1,628百万円		2,731百万円		2,034百万円	
当期純利益金額	2,092百万円		1,627百万円		2,729百万円		2,033百万円	
発行済投資口数	155,000口		155,000口		155,000口		155,000口	
1口当たり分配金	13,500円		10,500円		17,609円		13,117円	
賃貸NOI	3,820百万円		3,447百万円		4,768百万円		3,551百万円	
FFO	2,951百万円		2,500百万円		3,709百万円		2,763百万円	
前提ポートフォリオ	9物件 (8物件+深沢ハウス)		9物件 (8物件+深沢ハウス)		8物件		8物件	

セクションⅤ. 成長戦略

V-1. 外部成長戦略

外部成長の方針

中長期的な分配金の維持・成長

厳しい物件取得環境

スポンサー力の最大活用

パイプライン
ウェアハウジング機能

外部成長 追求

クオリティ 追求

中長期的な分配金の維持・成長

新規取得(100億円)による分配金影響度(イメージ)

NOI利回り: 4.3%

総投資口数: 155,000口

借入金金利: 1.4%

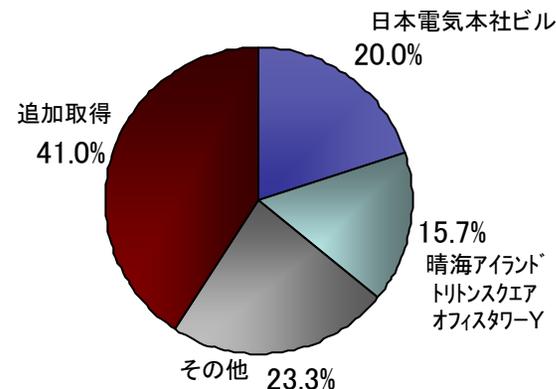
	減価償却・一般管理費 約160百万円/年
NOI 4.3%	営業外費用 約145百万円/年
430百万円/年	分配金総額 約125百万円/年

分配金影響度

+約400円/口・期
(国都税支払後・巡航速度ベース)

中長期的ポートフォリオの成長イメージ

日本電気本社ビルの投資比率20%へ



追加取得: 約860億円

V-2. 内部成長戦略

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

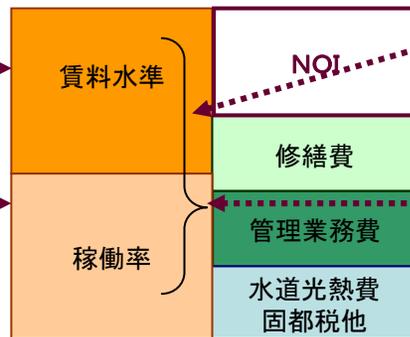
中長期的な収益の維持・向上

賃料水準の維持・向上

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

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

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

健全な財務運営(物件取得余力)

物件取得余力	追加借入れ	②
総資産 1,283億	借入金 359億	①
	敷金保証金 他75億	
	純資産 849億	

① 期末LTV: 28%

- 低い借入金比率での財務運営

② 上限LTV: 60%

- 40~50%を目処として運営する方針
- 追加借入れによる物件取得余力

セクションⅥ. 運用体制

VI-1. 今般の業務改善命令と業務改善報告の内容

業務改善計画の骨子

- ①各役員の責務の再確認と法令遵守に関する誓約書の徴求
- ②監督役員の監督体制の強化
- ③役員会の開催に関する年間スケジュールの作成
- ④役員会運営ルールの見直しと役員会の開催、運営に関する事務手順の明確化

本件に関しまして、投資家の皆様をはじめ関係各方面の皆様にご迷惑とご心配をお掛け致しましたことを心よりお詫び申し上げます。また、今回の行政処分を厳粛に受け止め、深く反省するとともに、業務改善計画はもとより、法令遵守の徹底と再発防止に真摯に取り組んでまいります。

事態(処分の理由)

- ・上場前の第1回・第2回役員会(平成17年11月から同18年6月までの間に開催したとする10回のうち2回(第1回議案:規程策定・各事業者との契約締結、第2回議案:投資主総会召集))
- ・運用会社及び執行役員から、役員会構成員に対し、事前に議事録案の送付及び内容は説明。
- ・後日、役員会構成員が参集した上で決議したかのように記載された議事録に捺印するという、いわゆる持ち廻り

経緯

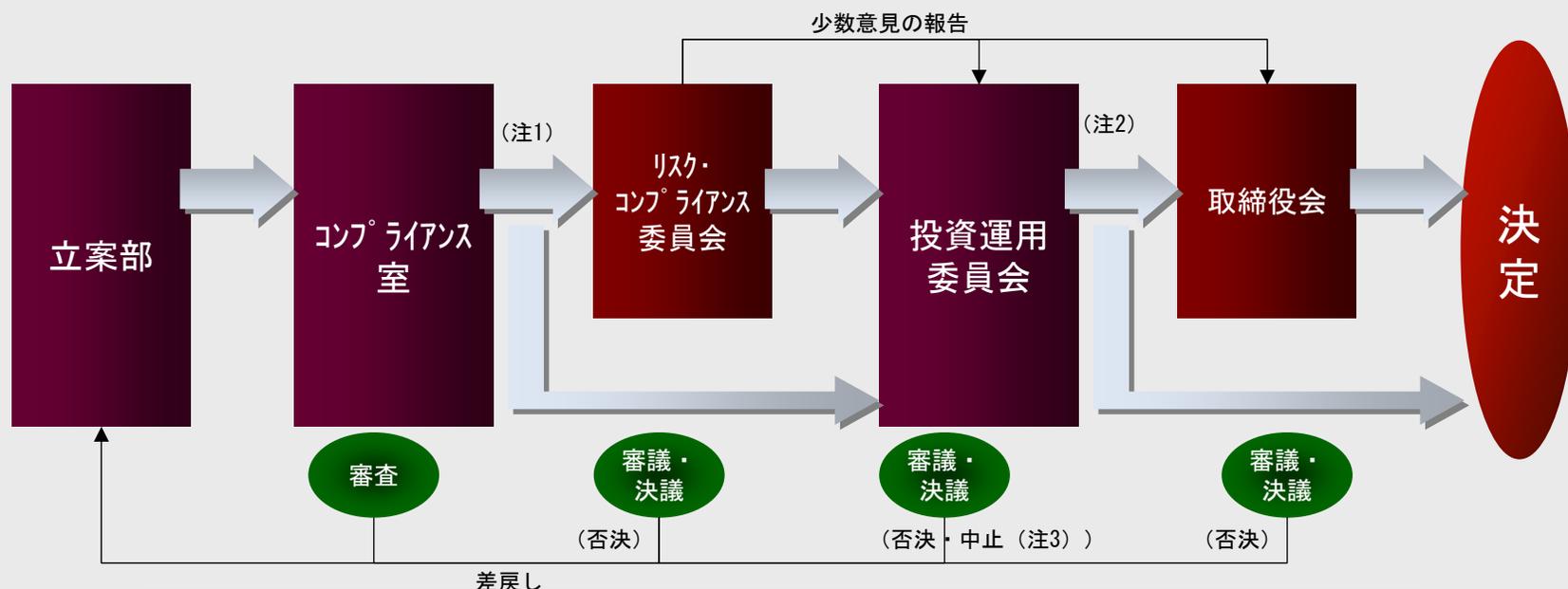
- ① 「社内調査」
- ② 平成18年7月7日 「社内調査報告」(金融庁宛)
- ③ 平成18年10月20日
「業務改善命令」受領(関東財務局長より)
- ④ 平成18年11月13日
「業務改善報告書」提出(関東財務局長宛)

業務改善命令の内容

役員会の開催にかかる法令違反行為が発生したことに鑑み、以下の措置を取り、その状況を平成18年11月20日までに書面で東京財務事務所に報告すること。

- 法令遵守態勢の充実・強化を図ること。
- 再発防止策を策定し実施するとともに、責任の所在の明確化を図ること。

VI-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。

VI-3. 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%

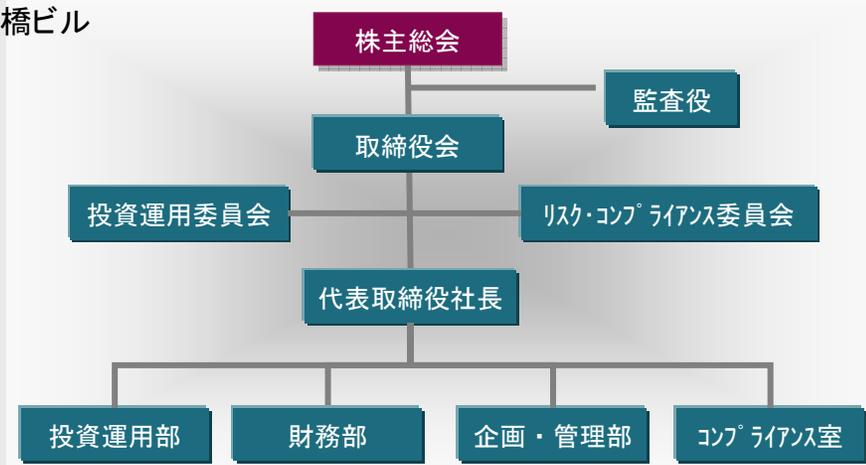
事業内容 投資法人資産運用業

役員

代表取締役社長	土田 京一
取締役(非常勤)	向井田 努 (王子不動産株式会社)
取締役(非常勤)	北 俊夫 (株式会社新日鉄都市開発)
取締役(非常勤)	太田 博之 (住友信託銀行株式会社)
監査役(非常勤)	小谷 和晴 (王子不動産株式会社)

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



セクションⅦ. 参考資料

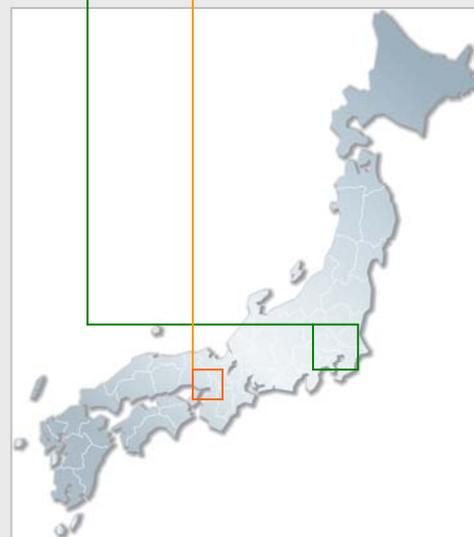
VII-1. ポートフォリオマップ



深沢ハウスHI棟



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY



イトーヨーカドー東習志野店



日本電気本社ビル

VII-2. ポートフォリオ一覧

■第1期末時点

用途	地域	物件名称	所在地	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	144,476.05	72,238.03	平成2年1月	41,950	37.0(33.9)	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	267,132.67	23,239.62	平成13年10月	33,000	29.1(26.6)	98.8	7	1.4
		赤坂王子ビル	東京都港区	10,063.05	7,281.83	平成1年4月	9,660	8.5(7.8)	100.0	3	6.3
		神田パークプラザ	東京都千代田区	5,511.83	4,537.66	昭和34年11月	5,156	4.6(4.2)	100.0	10	14.1
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	16,206.34	4,663.33	平成6年12月	1,520	1.3(1.2)	100.0	1	2.9
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市	6,714.09	4,409.53	平成3年6月	1,100	1.0(0.9)	100.0	9	8.0
小計(6物件)				—	116,370.00	—	92,386	81.6(74.6)	—	31	—
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	56,351.42	61,763.28	平成5年8月 他	12,000	10.6(9.7)	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	45,338.37	51,098.42	平成6年10月	8,900	7.9(7.2)	100.0	1	7.7
	小計(2物件)				—	112,861.17	—	20,900	18.4(16.9)	—	3
合計(8物件)				—	229,231.70	—	113,286	100.0(—)	99.9	34	2.1

■第2期取得物件

用途	地域	物件名称	所在地	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 (%)	
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	12,135.36	11,357.44	平成16年6月	10,635	—(8.6)	96.6	1	1.6	
		小計(1物件)				—	11,357.44	—	10,635	—(8.6)	—	1
	合計(9物件)				—	240,589.14	—	123,921	—(100.0)	—	35	2.1

注)投資比率の()内の数値は深沢ハウスHI棟取得後の比率を記載しています。

VII-3. 物件別賃貸事業収支

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリートスクエア オフィスタワーY	赤坂王子ビル	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
稼働日数	243日	245日	245日	245日	245日	245日	245日	124日
	単位:百万円							
賃貸事業収入 合計	1,805	1,770	511	239	163	143	544	242
賃貸収入	1,805	1,770	511	239	163	143	544	242
賃貸事業費用 合計	5	361	123	33	62	44	15	5
管理業務費	—	248	52	11	31	20	2	0
公租公課	0	0	0	0	0	0	—	—
水道光熱費	—	105	22	15	27	12	—	—
損害保険料	2	3	0	0	0	0	2	0
修繕費	—	1	44	2	—	7	9	1
その他	2	3	3	3	2	3	2	1
NOI	1,800	1,408	387	205	101	99	528	236
減価償却費	302	348	37	16	39	30	103	102
賃貸事業利益	1,498	1,060	350	189	61	68	424	134
資本的支出	—	1	229	—	—	9	0	—

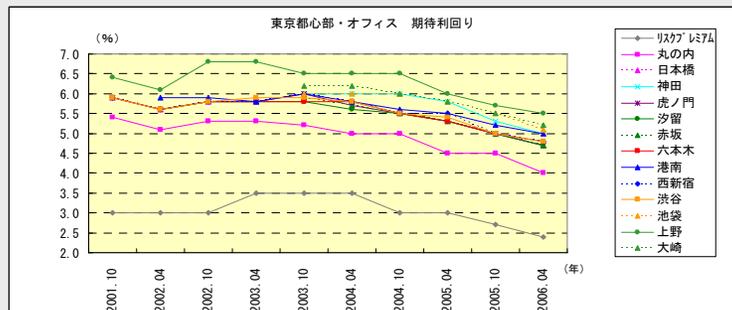
第3期以降に固都税の費用計上を予定

空調機器更新工事 他

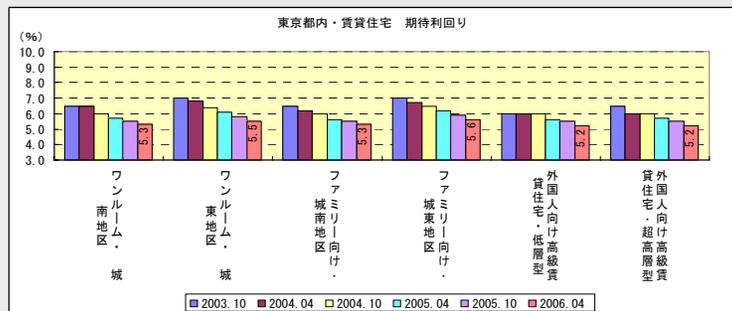
空調機器更新工事:219百万円 他

VIII-4. 不動産市場の状況

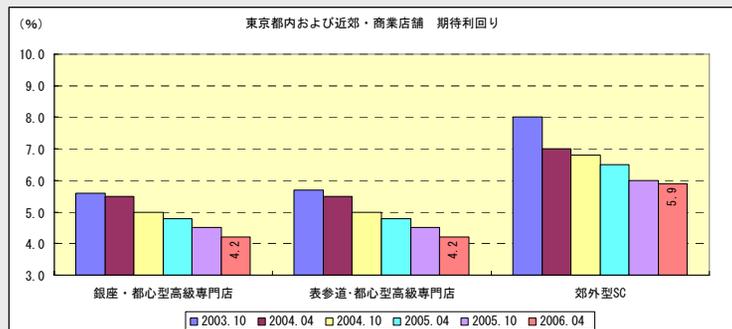
■不動産売買市場の動向



(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」



(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

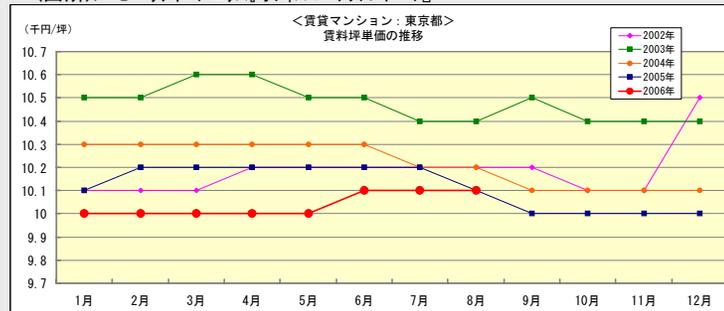


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

■不動産賃貸市場の動向

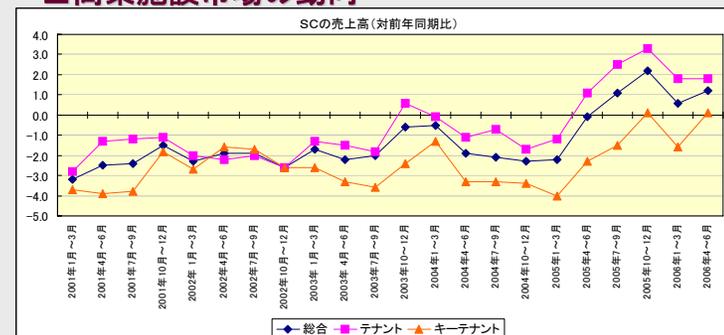


(出所)シービーリチャード・エリス『オフィスマーケットレポート』



(出所)リクルート『賃貸情報賃貸版フォレント 月次レポート』

■商業施設市場の動向



(出所)日本SC協会「SC販売統計調査報告」

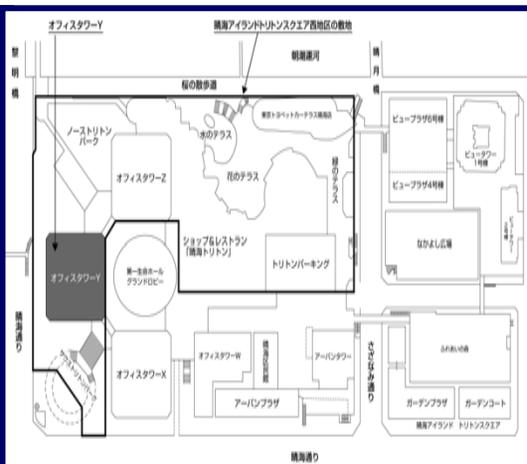
VII-5. ① 物件概要(日本電気本社ビル)



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。

VII-5. ② 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㎡
延床面積	267,132.67㎡
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-5. ③ 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	2,023.72m ² ／10,063.05m ²
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-5. ④ 物件概要(神田パークプラザ)



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	632.98m ² ／5,511.83m ²
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

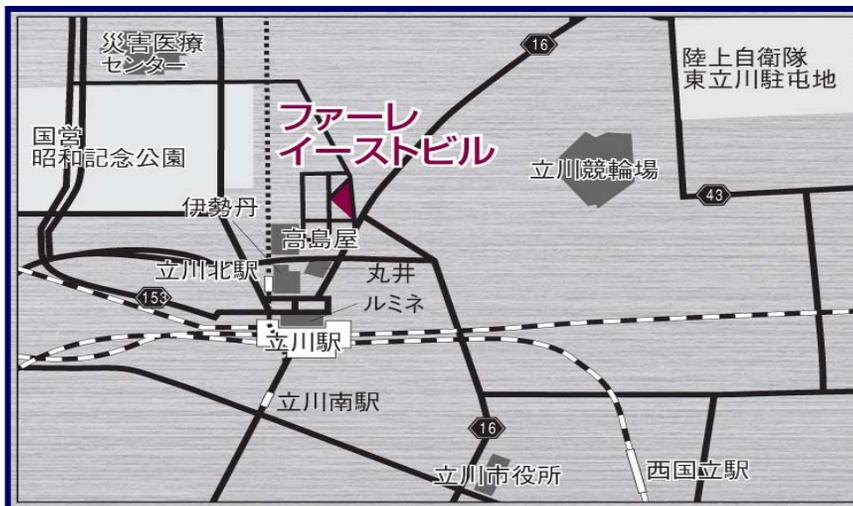


- JR並びに東京メトロ銀座線「神田」駅至近で、日本橋・銀座に連なる中央通りに面しており交通利便性が高く、商業繁華性の高い立地。
- 竣工は昭和34年であるが、平成15年に全面リニューアルと耐震補強工事を実施。エリア内では比較的大規模であり、優れた立地条件とあいまって競争力の高いオフィスビル。
- 1階には立地特性に適した物販テナントが入居する他、交通利便性を重視する複数のテナントが入居。

VII-5. ⑤物件概要(ファーレイーストビル)



所在地	東京都立川市曙町二丁目
取得価格	15.2億円
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階部分及び6階の一部)



- JR「立川」駅は都心へ繋がる中央線その他、南武線、青梅線が交わるターミナル駅で、従来からの鉄道交通の要所。多摩地区を縦貫する多摩モノレールの開通により更に利便性が向上。
- 駅前には、百貨店等の大規模商業施設を中心に各種店舗が集積し、繁華性の非常に高いエリア。
- 本物件が位置する「ファーレイースト立川」エリアは立川基地跡地の再開発事業により完成したビジネスゾーンで、大規模でグレードの高いオフィスビルやホテル等が集積。

VII-5. ⑥ 物件概要(日鉄本町ビル)



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



- 大阪のビジネス拠点である梅田地区と商業の拠点である心斎橋・難波地区を結ぶ主要幹線の一つである四つ橋筋に近接し、また、ビジネスの中心である淀屋橋エリアからも徒歩圏。大阪の主要地下鉄である四つ橋線・中央線の「本町」駅が最寄駅。緑溢れる靱(うつぼ)公園に近接し、都心でありながら環境面でも優れた立地。
- 総合設計制度を活用し設計され、敷地内には公開空地を有する等、近隣との調和が図られたオフィスビル。

VIII-5. ⑦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 ² / 56,351.42m ²
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圈人口を背景に、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19,000m²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-5. ⑧物件概要(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㎡ / 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

- 東京中心部から東へ約30km、西に船橋市、北に八千代市、東は花見川区(千葉市)と接し、周辺エリア一帯が典型的な郊外住宅地。
- イトーヨーカ堂直営店と専門店あわせて約17,000㎡の売場面積で、イトーヨーカ堂の郊外立地店舗としては標準的な規模の近隣対応型店舗。駐車場台数は1,100台強確保されており、郊外立地店舗としての競争力を十分有している。また、イトーヨーカ堂直営店を主体に、専門店ではユニクロ、ダイソー、新星堂など、最寄型商圈における生活利便施設を確保。

VII-5. ⑨物件概要(深沢ハウスHI棟(第2期取得物件))



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 ㎡／12,135. ³⁶ ㎡
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住宅開発。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75～120㎡、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。

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>

岩崎 (E-mail : Hiromichi.Iwasaki@top-reit-am.co.jp)

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

山口 (E-mail : Satoshi.Yamaguchi@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。