



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第6期 決算説明会資料

(平成20年11月1日～平成21年4月30日)

平成21年6月15日

目次

セクションⅠ. 第6期(平成21年4月期)決算の概要

- I-1. 第6期のハイライト
- I-2. 第6期決算サマリー
- I-3. 決算実績と業績予想
- I-4. 決算実績と業績予想(詳細)

セクションⅡ. 運用実績と運用戦略

- Ⅱ-1. 運用実績: 資産規模の推移
- Ⅱ-2. 運用実績: 稼働率の推移
- Ⅱ-3. 運用実績: オフィスの賃料改定実績
- Ⅱ-4. 運用実績: 安定収益の確保
- Ⅱ-5. 運用戦略: オフィスの賃料改定スケジュール
- Ⅱ-6. 運用戦略: 投資の方針
- Ⅱ-7. 運用戦略: 運用の方針

セクションⅢ. 財務戦略

- Ⅲ-1. 財務戦略: リファイナンスの状況
- Ⅲ-2. 財務戦略: 格付と借入金の状況(第6期末時点)
- Ⅲ-3. 財務戦略: 金利変動リスク/返済期日分散への対応
- Ⅲ-4. 財務戦略: 財務の方針
- Ⅲ-5. 財務戦略: 目標とする分配金水準

セクションⅣ. 第6期(平成21年4月期)決算詳細

- Ⅳ-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- Ⅳ-2. 貸借対照表(要約)
- Ⅳ-3. 財務指標
- Ⅳ-4. 投資主の状況
- Ⅳ-5. 投資口価格の推移(H18.3.1～H21.5.29)

セクションⅤ. 参考資料: ポートフォリオ一覧

- V-1. ポートフォリオマップ
- V-2. ポートフォリオサマリー(第6期末時点)
- V-3. ポートフォリオ一覧(第6期末時点)
- V-4. 期末算定価格
- V-5. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- V-6. 物件別賃貸事業収支(第6期)

セクションⅥ. 参考資料: ポートフォリオ個別物件

- Ⅵ-1～4. 個別物件概要

セクションⅦ. 参考資料: 運用体制

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

セクション I . 第6期(平成21年4月期)決算の概要

I-1. 第6期のハイライト

不動産運用 : オフィスビルは、テナント13件の契約更新を実施(平均 +0.5%)

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの契約更新では、一部テナントで増額改定を実施し、平均 +0.3%の賃料増額

- ▶ ファーレイストビル・日鉄本町ビルでは、増額改定3件(改定前比:平均 +8.2%)、減額改定1件(改定前比:△4.6%)、据置2件
- ▶ 芝公園ビル・ファーレイストビル・日鉄本町ビルでは、3件のテナント退去が発生

財務戦略 : 総額260億円のリファイナンスを実施

- ▶ 長期借入金167億円及び短期借入金93億円のリファイナンスを実施(平成21年3月)
 - ・ 金利コストを抑えるべく、長期と短期の比率の見直しと基準金利に1ヶ月TIBORを導入
 - ・ 手許資金による一部返済を実施

分配金 : 第6期確定分配金 13,206円 (対予想比 +306円 対前期比 +343円)

- ▶ 前期取得物件(エコロジー豊洲プロセンチュリー)の通期稼働
- ▶ 運用コスト減(修繕計画見直しによる費用削減、一般管理費削減、金利コストの対予想比減など)

I-2. 第6期決算サマリー

科目	第6期実績	第6期予想 (平成20年12月15日発表)	増減 (対第6期予想比)		第5期実績	増減 (対第5期実績比)	
実質運用期間	181日	181日	—	—	184日	—	—
営業収益	5,606百万円	5,620百万円	△14百万円	△0.2%	5,584百万円	22百万円	+0.4%
営業利益	2,700百万円	2,682百万円	18百万円	+0.7%	2,651百万円	49百万円	+1.9%
経常利益	2,047百万円	2,001百万円	46百万円	+2.3%	1,994百万円	53百万円	+2.7%
当期純利益	2,046百万円	2,000百万円	46百万円	+2.3%	1,993百万円	53百万円	+2.7%
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	13,206円	12,900円	306円	+2.4%	12,863円	343円	+2.7%
期末投資物件数	14物件	14物件	0物件	—	14物件	0物件	—
期末算定価格合計	170,870百万円	—	—	—	189,441百万円	△18,571百万円	△9.8%

■ 第6期実績と予想との主な差異

営業収益: △14百万円

- 水道光熱費収入の減少

営業利益: +18百万円

- イトヨーカードー東習志野店の固都税につき、平成21年4月度に納付予定であった第1回目納付が第7期へずれ込んだことにより、当期計上額減
- 修繕費につき、徹底したコスト削減を実施

経常利益: +46百万円

- 期中の基準金利水準が予想より低位だったことにより、金利負担が減少

■ その他参考情報

項目	第6期実績	第5期実績
期末テナント数	42	44
期末総賃貸可能面積	283,622.23㎡	283,622.23㎡
期末稼働率	99.2%	99.5%
当期減価償却費	1,151百万円	1,147百万円
当期資本的支出額	412百万円	59百万円
期末投資口価格	348,000円	259,900円
期末投資口時価総額	53,940百万円	40,284百万円

I - 3. 決算実績と業績予想

営業収益



営業費用



営業利益



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

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 - 4. 決算実績と業績予想(詳細)

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期実績 平成21年4月期	第7期予想 平成21年10月期	第8期予想 平成22年4月期
実質運用期間	182.5日	181日	184日	182日	184日	181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	5,584百万円	5,606百万円	5,614百万円	5,568百万円
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	2,905百万円	2,989百万円	2,930百万円
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	718百万円	768百万円	706百万円
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	476百万円	562百万円	568百万円
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	1,151百万円	1,106百万円	1,107百万円
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	2,700百万円	2,625百万円	2,638百万円
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	2,047百万円	1,938百万円	1,938百万円
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	2,046百万円	1,937百万円	1,937百万円
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	4,412百万円	4,284百万円	4,293百万円
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	3,198百万円	3,043百万円	3,044百万円
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	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	13,206円	12,500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	20,635円	19,630円	19,630円
前提条件 第7期(平成21年10月期) 第8期(平成22年4月期)	保有資産 : 14物件 借入金残高 : 817億4千万円 営業外費用 : 平成21年10月期 694百万円(うち支払利息及び融資関連費用 675百万円) 平成22年 4月期 707百万円(うち支払利息及び融資関連費用 693百万円)							

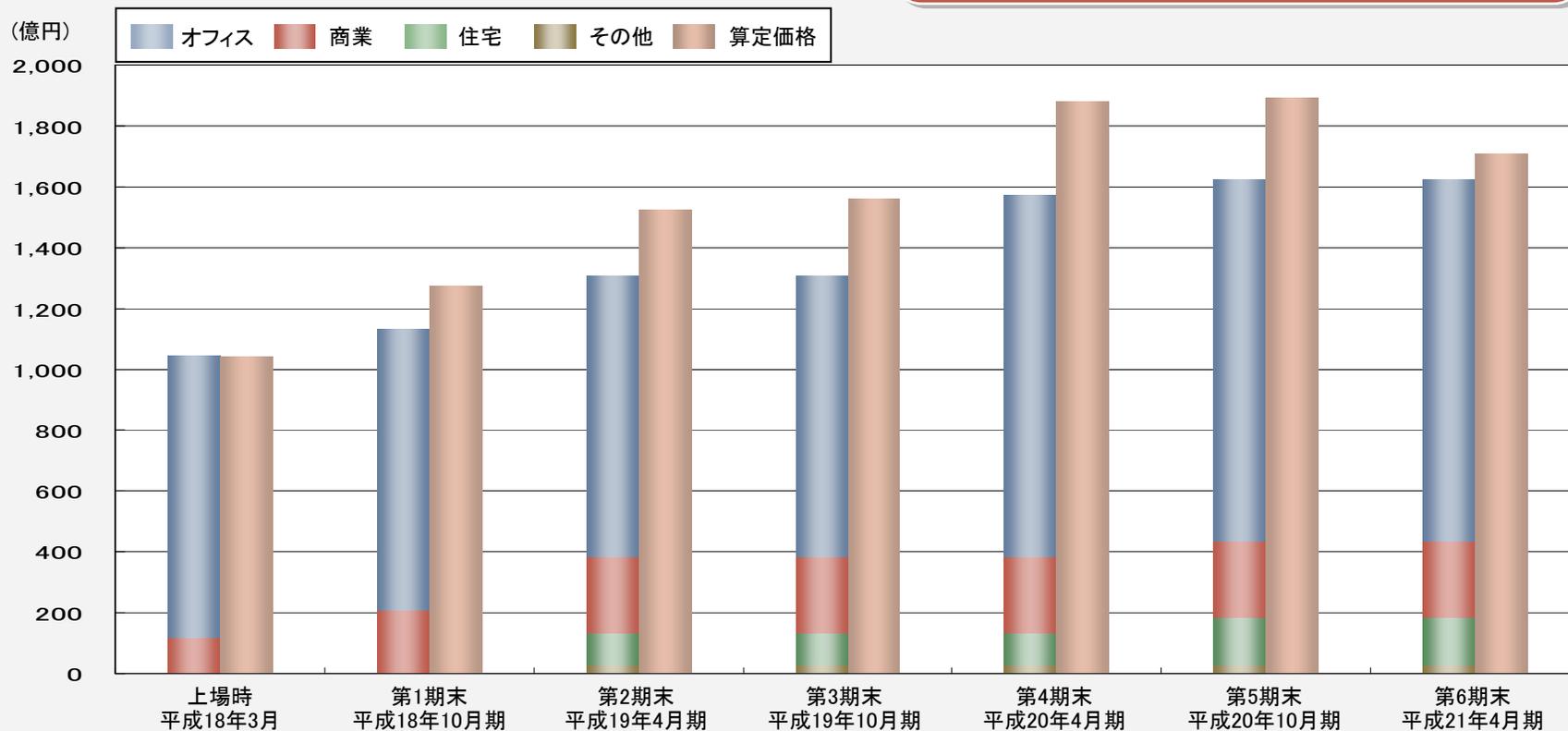
注) 第1期については、実質運用期間が245日であり、(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

セクションⅡ．運用実績と運用戦略

II-1. 運用実績:資産規模の推移

資産規模の推移(取得価格ベース)

オフィスを中心とする総合型ポートフォリオを構成



	上場時 平成18年3月	第1期末 平成18年10月期	第2期末 平成19年4月期	第3期末 平成19年10月期	第4期末 平成20年4月期	第5期末 平成20年10月期	第6期末 平成21年4月期
物件数	7物件	8物件	11物件	11物件	13物件	14物件	14物件
取得価格	1,043. ⁸⁶ 億円	1,132. ⁸⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,571. ⁸⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円
算定価格	1,042. ⁶⁷ 億円	1,274. ⁴² 億円	1,524. ⁶⁸ 億円	1,559. ²³ 億円	1,880. ³⁵ 億円	1,894. ⁴¹ 億円	1,708. ⁷⁰ 億円

※取得価格及び算定価格の詳細については、P31及びP32に記載しています。

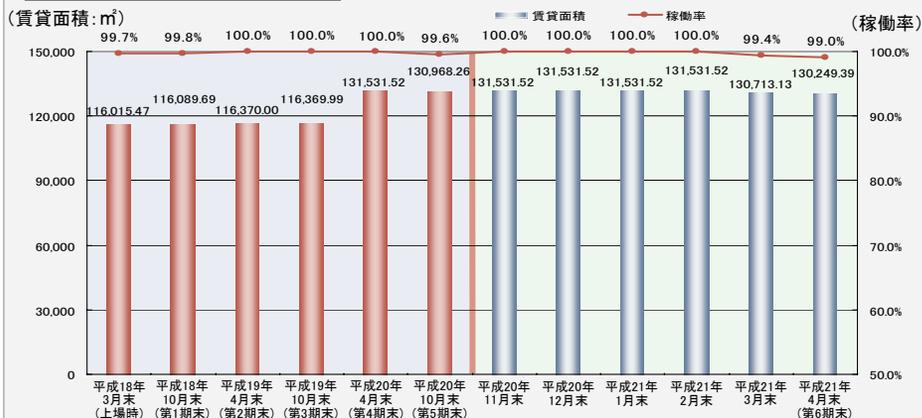
Ⅱ-2. 運用実績:稼働率の推移

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)



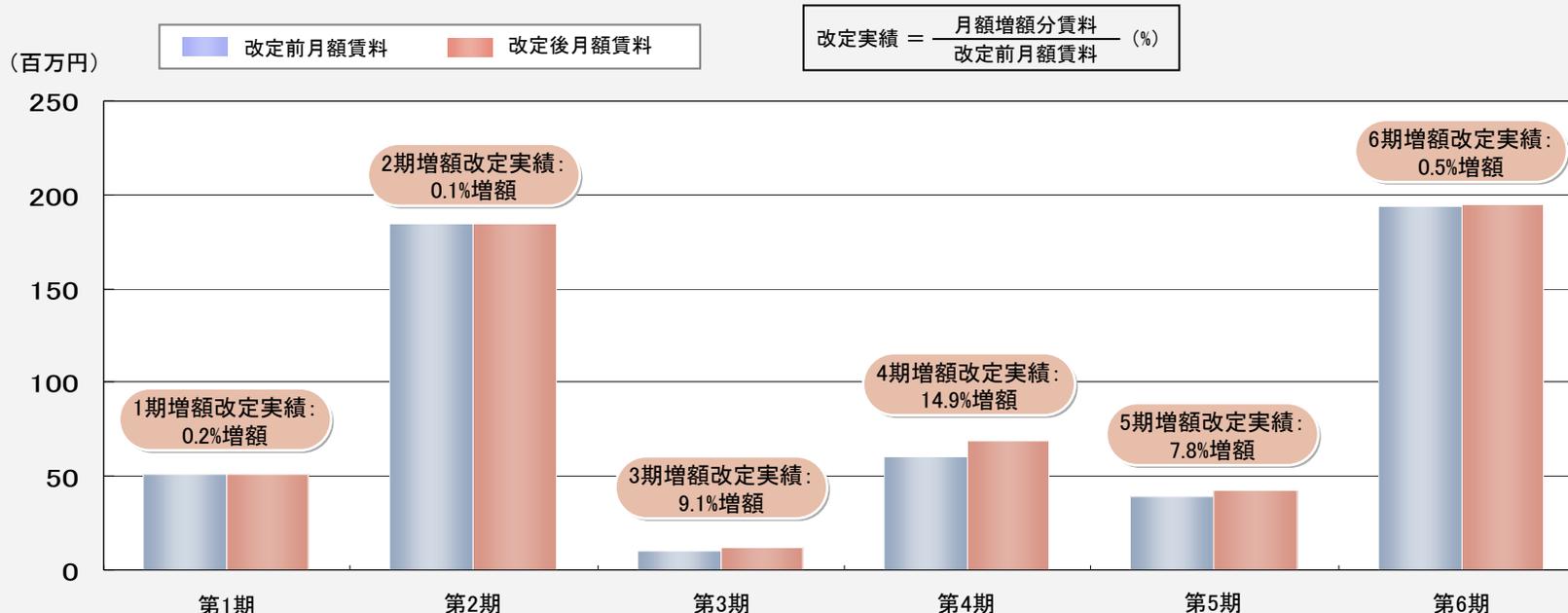
稼働率推移(住宅)

第6期中は、深沢・豊洲ともに安定して高稼働率を維持



Ⅱ-3. 運用実績:オフィスの賃料改定実績

オフィス:賃料改定実績(第6期末時点)



◆第6期賃料改定実績

13件のテナントと賃料改定を実施し、平均 +0.5%の増額 (5.9百万円/期の増収効果)

< 内 訳 >

- ・賃料増額改定 : 7件(平均 +5.4%)
- ・賃料据置改定 : 5件
- ・賃料減額改定 : 1件(△4.6%)

Ⅱ-4. 運用戦略: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6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	25.7%	26.7%	平成37年12月28日	平成25年12月(第16期)まで賃料固定・中途解約禁止	
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	3.9%	9.2%	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	22.0%	8.0%	平成25年8月10日	次回賃料改定:平成23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	18.2%	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%	1.8%	平成39年3月31日	平成29年3月(第22期)まで賃料固定・中途解約禁止	
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		77.2%	52.9%			
安定収益を期待	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	8.3%	21.3%	平成24年3月31日 平成23年3月31日	次回賃料改定:平成23年4月(第10期) 平成24年4月(第12期)

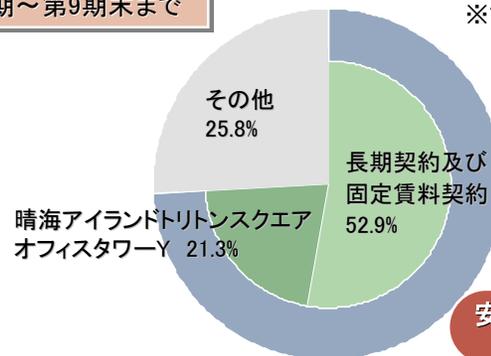
ポートフォリオの52.9%(賃料ベース)が長期契約及び固定賃料契約のため、安定した収益を確保

旗艦物件の晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーYは、次回更新が第10期・第12期であり、中長期的に安定した収益が期待できる

安定した分配金水準の維持

第7期～第9期末まで

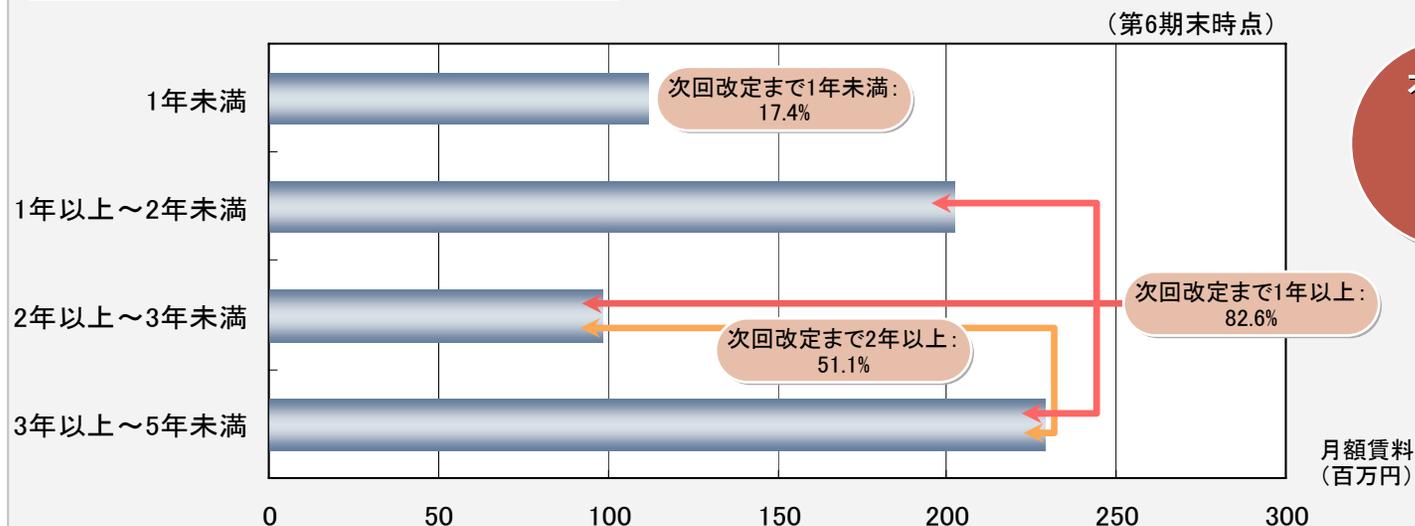
※賃料ベース割合



安定収益期待
74.2%

Ⅱ-5. 運用戦略: オフィスの賃料改定スケジュール

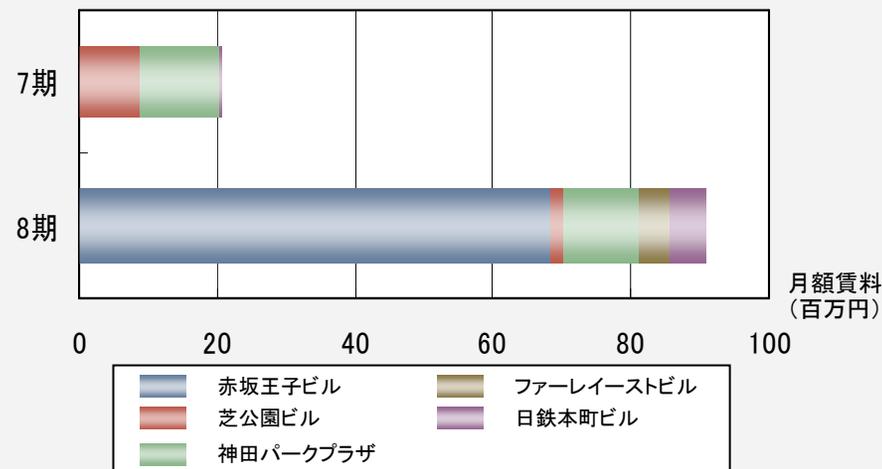
オフィス: 次回賃料改定までの残存期間



オフィステナントの82.6%が
次回賃料改定まで
1年以上の期間を有し、
安定した収益を期待

オフィス: 第7期・第8期の賃料改定スケジュール

物件名	第7期	第8期
赤坂王子ビル	—	2テナント
芝公園ビル	3テナント	1テナント
神田パークプラザ	3テナント	5テナント
ファーレイーストビル	—	2テナント
日鉄本町ビル	1テナント	3テナント



II-6. 運用戦略:投資の方針

投資方針/ターゲット



日本電気本社ビルの投資比率を20%とする資産規模2,100億円をイメージ

	用途特性	今後の投資方針/スタンス	ターゲット	
オフィス	成長資産	積極投資 東京都心立地を中心に積極的に物件検討	立地重視 東京都心部(都心6区)を中心 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)	投資比率 75%
商業	安定資産 成長資産	複合型商業施設を中心に厳選して物件検討	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・商圈安定	投資比率 25%
住宅	安定資産	東京都内を中心に立地を重視して物件検討	利便性重視 最寄駅及び都心との近接性 生活利便性・住環境	

不動産マーケット動向に注視しつつ、**東京都心オフィス**をメインターゲットに物件取得検討

II-7. 運用戦略:運用の方針

「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

オフィス

- ・オフィスビルは、100%稼働を目標（空室部分のリーシング活動に注力）
- ・安定した収益を確保すべく、契約更新時の継続賃料について、中長期的な視野に立ち、賃料水準の維持向上を目指していく
- ・テナント退去に対するリスク管理（エリアの賃貸市場動向、空室率、テナント動向に注視）
- ・テナントニーズの把握（増床ニーズ・設備の改善など）

商業

- ・テナントの退店に対するリスク管理（売上状況のモニタリングを実施）
- ・売上歩合賃料の発生に向け、テナントとの定例協議を継続

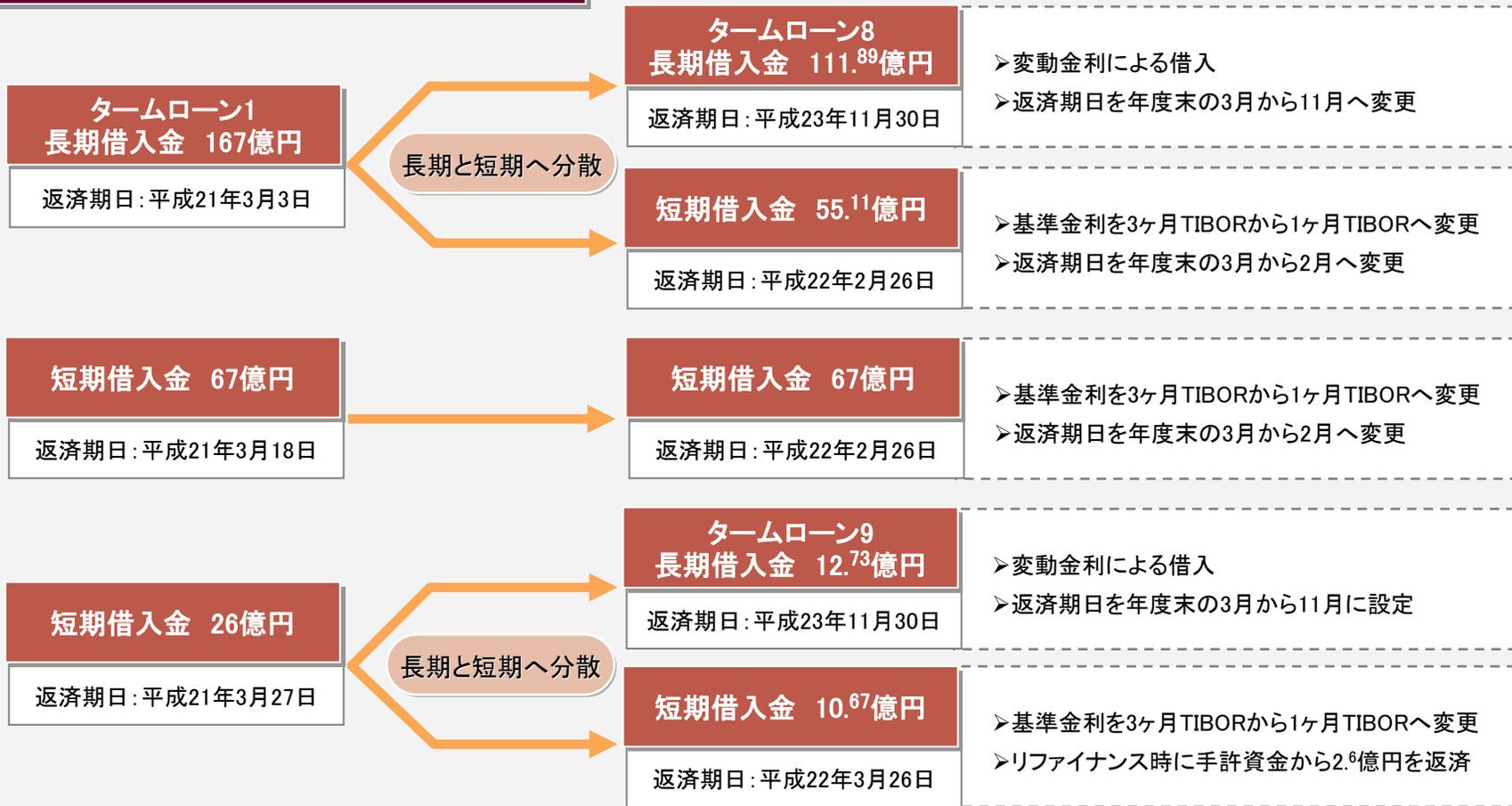
住宅

- ・稼働率の維持向上を最優先課題とし、安定した収益を確保していく
- ・賃料水準の維持と稼働率の向上を両立し、収益の底上げを図る
- ・退去に伴う原状回復工事の期間短縮と更なるコスト削減を追究

セクションⅢ. 財務戦略

Ⅲ- 1. 財務戦略:リファイナンスの状況

平成21年3月に総額260億円のリファイナンス実施



- ◆ 金利コストを抑制すべく、全て変動金利による借入へ(基準金利は長期借入が3ヶ月TIBOR、短期借入が1ヶ月TIBOR)
- ◆ 返済期日分散のため、長期と短期のバランスを勘案し、返済期日も資金需要が高い3月から、2月・11月へ変更

Ⅲ-2. 財務戦略: 格付と借入金の状況(第6期末時点)

格付(発行体格付)の状況

A3 (ネガティブ)

AA- (安定的)

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

格付投資情報センター(R&I)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H21.4末)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要	区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H21.4末)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要							
短期借入金	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行	5,511	0.97% (変動)	平成21年 3月3日	平成22年 2月26日	10ヶ月	無担保 無保証	タームローン5	住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)	平成19年 6月29日	平成26年 6月30日	5年 2ヶ月	無担保 無保証							
	住友信託銀行	6,700	0.97% (変動)	平成21年 3月18日	平成22年 2月26日	10ヶ月	無担保 無保証		日本政策投資銀行	1,000	2.40% (固定)											
	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	1,067	0.97% (変動)	平成21年 3月27日	平成22年 3月26日	11ヶ月	無担保 無保証		第一生命保険	1,000	2.40% (固定)											
	計	13,278	0.97% (平均)			10ヶ月 (平均)			4,000													
一年以内返済予定 長期借入金	タームローン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	9,000	1.21% (固定)	平成20年 3月27日	平成22年 3月26日	11ヶ月	無担保 無保証	タームローン7	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	6,300	1.48% (固定)	平成20年 3月27日	平成25年 3月27日	3年 11ヶ月	無担保 無保証							
	日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)						9,300													
長期借入金	タームローン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	5,200	1.17% (変動)	平成18年 3月3日	平成23年 3月3日	1年 10ヶ月	無担保 無保証	タームローン8	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	11,189	1.61% (変動)	平成21年 3月3日	平成23年 11月30日	2年 7ヶ月	無担保 無保証							
	11,500	1.92% (固定)																				
	16,700																					
	タームローン3 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	8,500	1.60% (固定)	平成19年 6月29日	平成22年 6月30日	1年 2ヶ月	無担保 無保証									タームローン9 住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	1,273	1.53% (変動)	平成21年 3月27日	平成23年 11月30日	2年 7ヶ月	無担保 無保証
8,500							1,273															
タームローン4 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	8,500	1.95% (固定)	平成19年 6月29日	平成24年 6月29日	3年 2ヶ月	無担保 無保証	計		68,462	1.64% (平均)				2年 5ヶ月 (平均)								
8,500							合計		81,740	1.53% (平均)				2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- 3. 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 : 817.4億円

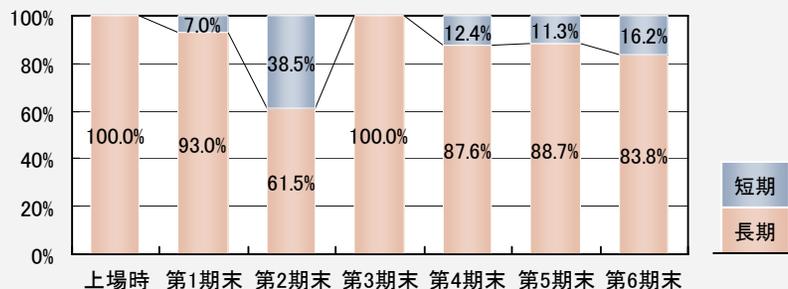
総資産借入金比率(LTV) : 47.3%

長期借入金比率 : 83.8%

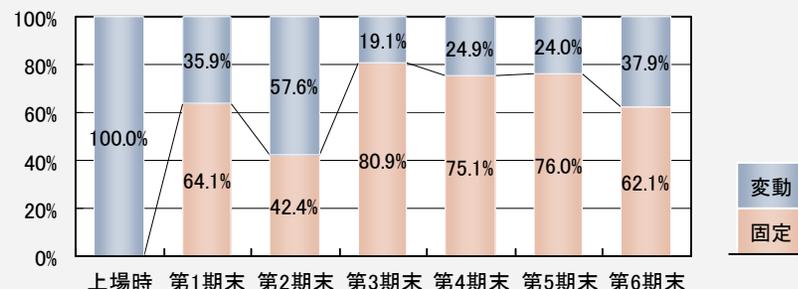
固定化比率 : 62.1%

※一年内返済予定長期借入金を含む

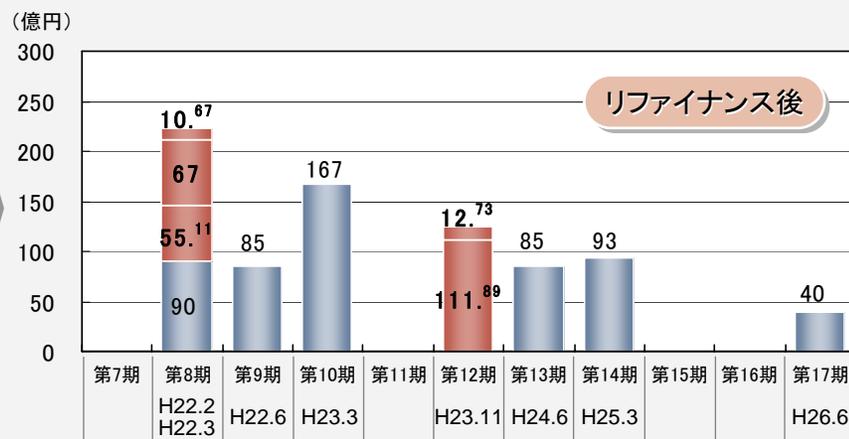
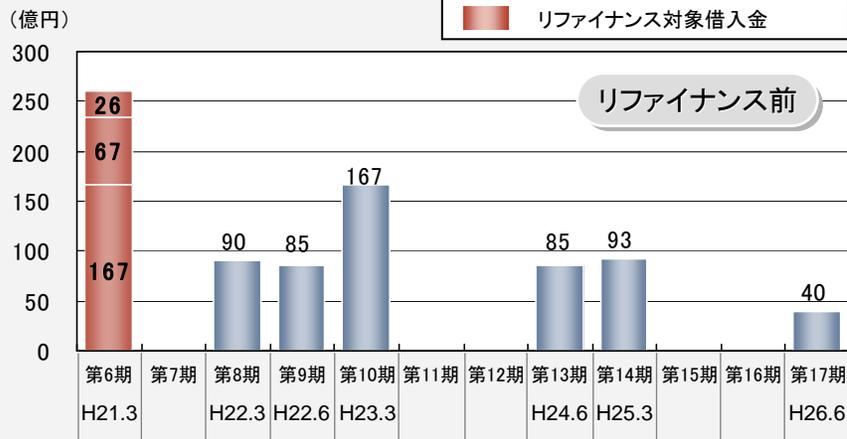
長期借入金比率



固定化比率



返済期日分散への対応



Ⅲ- 4. 財務戦略:財務の方針

財務の方針(安定的な財務運営)

安定した財務運営

総資産借入金比率(LTV)は、上限60%に対し、50%程度を目処として運営

借入期間・返済期日への対応

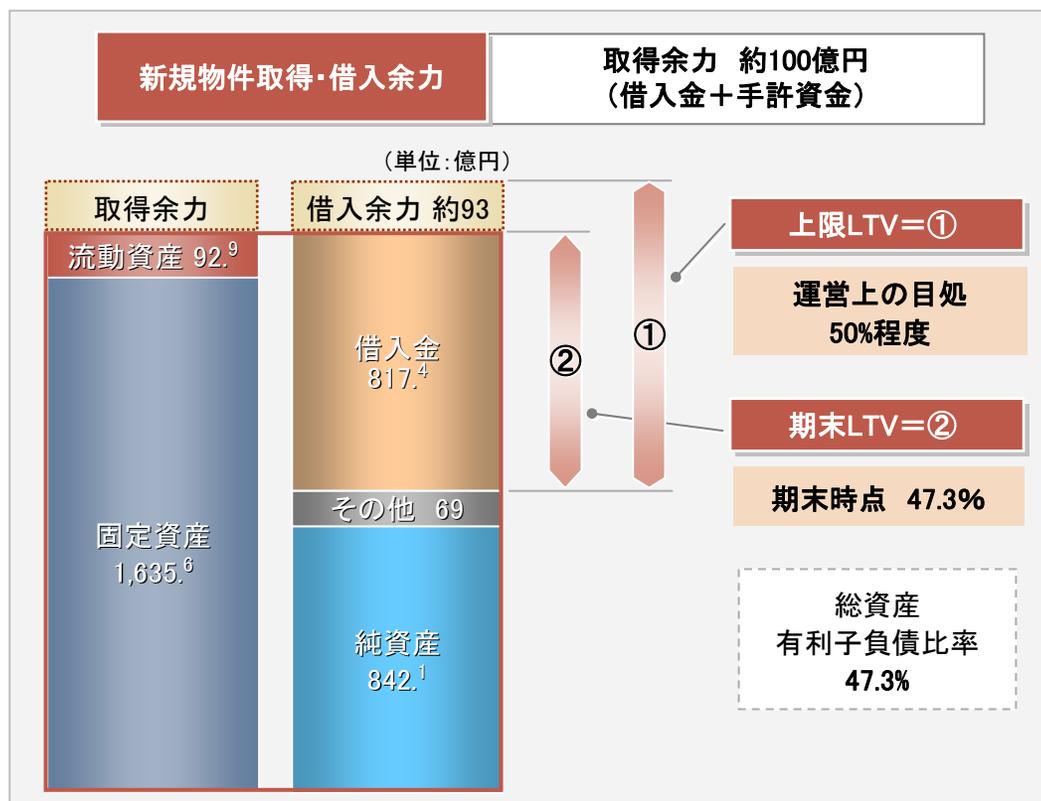
安定的な財務運営の観点から、借入期間の長期化・返済期日の分散化を図る

金利変動リスクへの対応

マーケットを注視しながら、金利変動リスクに適切に対応

安定的なバンクフォーメーション

- ・ 大手金融機関との安定的な取引の継続
- ・ 借入金は全て無担保・無保証で調達



Ⅲ-5. 財務戦略: 目標とする分配金水準

目標とする分配金水準

現ポートフォリオ (14物件 資産規模1,623.47億円)

現 状

分配金水準
12,000～13,000円台/期

LTV運営水準
40～50%
(上限60%)

資産規模2,100億円達成時のイメージ

目 標

分配金水準は
安定して13,000円台/期を目指す
LTVの運営水準は40～50%
(上限60%)

セクションⅣ. 第6期(平成21年4月期)決算詳細

IV-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6期(運用日数 181日) 自:平成20年11月 1日 至:平成21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	5,606	100.0
2. 営業費用	2,933	52.5	2,905	51.8
賃貸事業費用	2,370		2,346	
資産運用報酬	434		426	
その他の営業費用	127		133	
営業利益金額	2,651	47.5	2,700	48.2
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益	22	0.4	17	0.3
受取利息	16		13	
その他の営業外収益	6		3	
2. 営業外費用	679	12.2	670	12.0
支払利息	642		626	
創業費償却	5		5	
その他営業外費用	31		38	
経常利益金額	1,994	35.7	2,047	36.5
税引前当期純利益金額	1,994		2,047	
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	1,993	35.7	2,046	36.5
当期未処分利益	1,993		2,046	

■ 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6期(運用日数 181日) 自:平成20年11月 1日 至:平成21年 4月 30日	
	金額(百万円)		金額(百万円)	
当期未処分利益	1,993		2,046	
分配金の額	1,993		2,046	
(1口当たり分配金(円))	(12,863)		(13,206)	
次期繰越利益	0		0	

- 平成20年5月30日(前期)に取得したエコロジー豊洲プロセシチュアリーが通期で寄与
- 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY他、オフィス物件の賃料増額

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,151百万円
- 管理業務費 : 381百万円
- 水道光熱費 : 209百万円 他

IV- 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第5期 (平成20年10月31日現在)		第6期 (平成21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	9,292	5.4
現金及び預金	3,054		4,572	
信託現金及び信託預金	5,814		4,559	
営業未収入金	44		35	
その他の流動資産	90		124	
II 固定資産合計	164,215	94.8	163,541	94.6
1. 有形固定資産計	163,985	94.7	163,245	94.4
建物等	1,097		1,077	
土地	4,888		4,888	
信託建物等	51,476		50,756	
信託土地	106,523		106,523	
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	295	0.2
差入敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	63		116	
繰延税金資産	71		63	
その他投資等	85		104	
III 繰延資産合計	22	0.0	17	0.0
創立費	22		17	
資産合計	173,241	100.0	172,850	100.0

科 目	第5期 (平成20年10月31日現在)		第6期 (平成21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	23,622	13.7
営業未払金	82		90	
短期借入金	9,300		13,278	
一年以内返済予定 長期借入金	16,700		9,000	
未払金	256		257	
未払費用	211		182	
未払消費税等	197		47	
前受金	742		760	
その他の流動負債	10		5	
II 固定負債合計	61,598	35.5	65,020	37.6
長期借入金	56,000		59,462	
預り敷金及び保証金	169		141	
信託預り敷金及び保証金	5,235		5,239	
デリバティブ債務	193		177	
負債合計	89,100	51.4	88,642	51.3
純資産の部				
I 投資主資本合計	84,253	48.6	84,307	48.8
1. 出資総額	82,260	47.5	82,260	47.6
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,993		2,046	
剰余金合計	1,993	1.2	2,046	1.2
II 評価・換算差額等合計	△112	△0.1	△98	△0.1
繰延ヘッジ損益	△112		△98	
純資産合計	84,141	48.6	84,208	48.7
負債純資産合計	173,241	100.0	172,850	100.0

IV-3. 財務指標

項目	第4期実績	第5期実績	第6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	
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%	47.3%	47.3%	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%	47.3%	47.3%	期末借入金総額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	3,830百万円	4,360百万円	4,412百万円	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%	5.4%	5.4%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
FFO(Funds from Operation)	2,829百万円	3,141百万円	3,198百万円	当期純利益金額+当期減価償却額
1口当たりFFO	18,255円	20,266円	20,635円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.1%	1.1%	1.2%	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%)	(2.4%)	
自己資本利益率(ROE)	2.2%	2.4%	2.4%	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%)	(4.7%)	(4.9%)	
NAV倍率	0.54	0.37	0.59	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	48.0%	48.6%	48.7%	期末純資産額/期末総資産額

IV-4. 投資主の状況

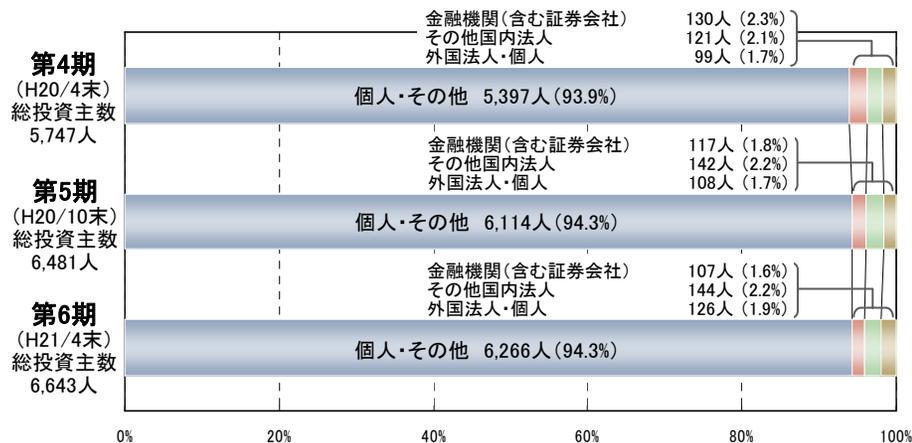
投資口分布状況(第6期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	19,036	12.3%	6,266	94.3%
金融機関(含む証券会社)	91,468	59.0%	107	1.6%
その他国内法人	13,395	8.6%	144	2.2%
外国法人・個人	31,101	20.1%	126	1.9%
合計	155,000	100.0%	6,643	100.0%

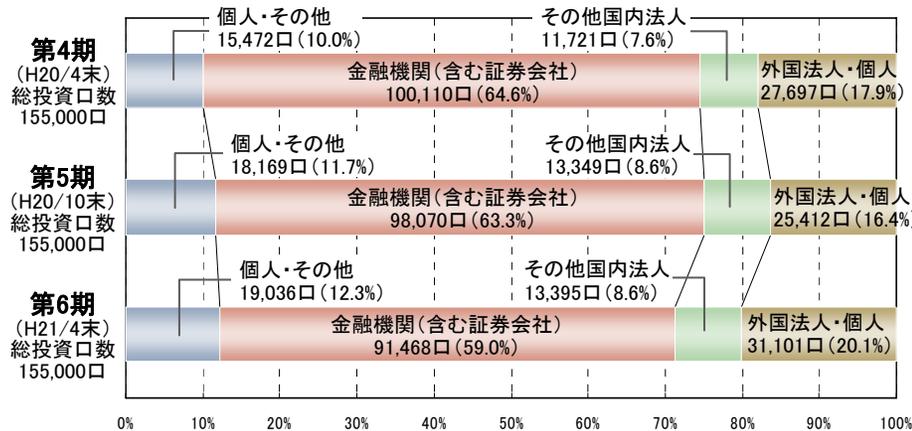
主要な投資主の状況(第6期末時点)

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)	13,230	8.54
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,380	6.70
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,349	6.08
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,403	4.13
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	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,023	2.60
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	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
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	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,042	1.96
14	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,611	1.68
15	株式会社京都銀行	1,812	1.17
	合計	78,341	50.54

所有者別投資主数



所有者別投資口数



IV-5. 投資口価格の推移(H18.3.1~H21.5.29)



トップリート投資法人 期末価格(終値ベース)	348,000円 (H21.4.30)	上場時公募価格	550,000円	H18.3.1
		上場来高値(終値ベース)	998,000円	H19.2.16
		上場来安値(終値ベース)	208,000円	H20.10.28

セクションⅤ. 参考資料:ポर्टフォリオ一覧

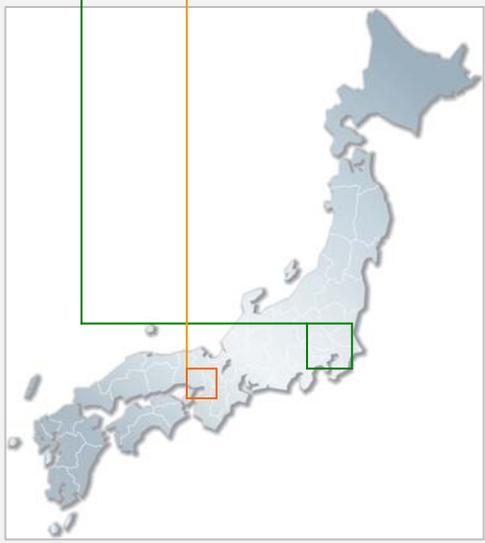
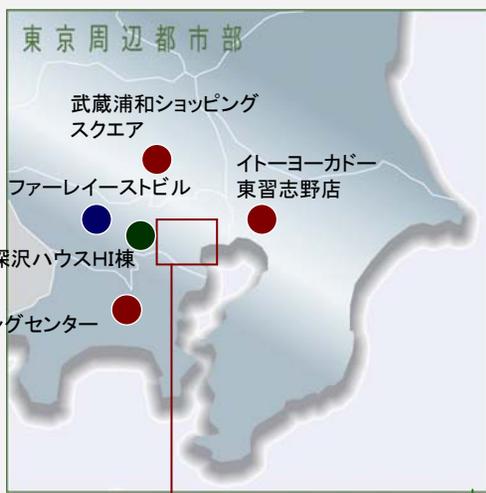
V-1. ポートフォリオマップ



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

V-2. ポートフォリオサマリー(第6期末時点)

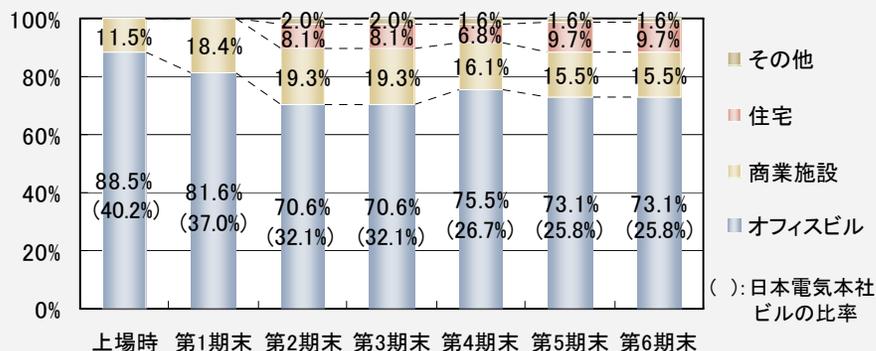
取得資産総額 : 1,623.⁴⁷億円

総賃貸可能面積 : 283,622.²³m²

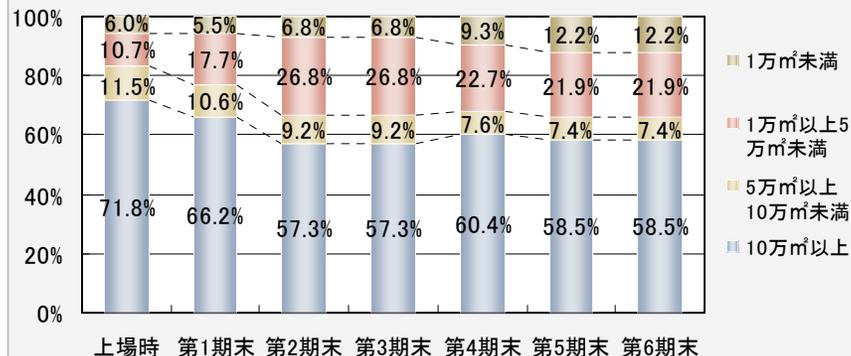
投資物件数 : 14物件

PML : 2.3%

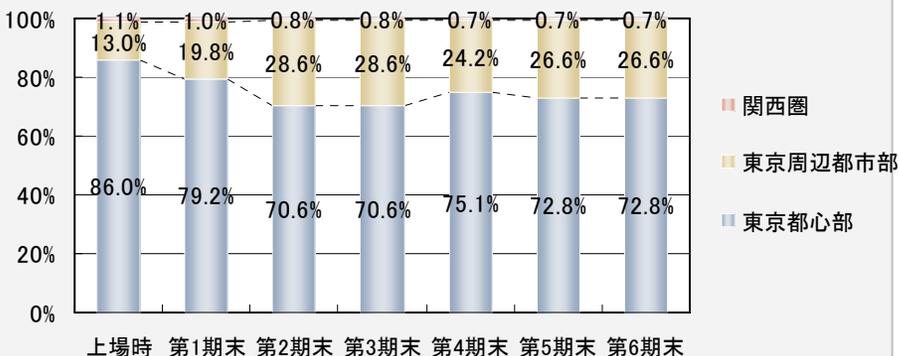
用途区分



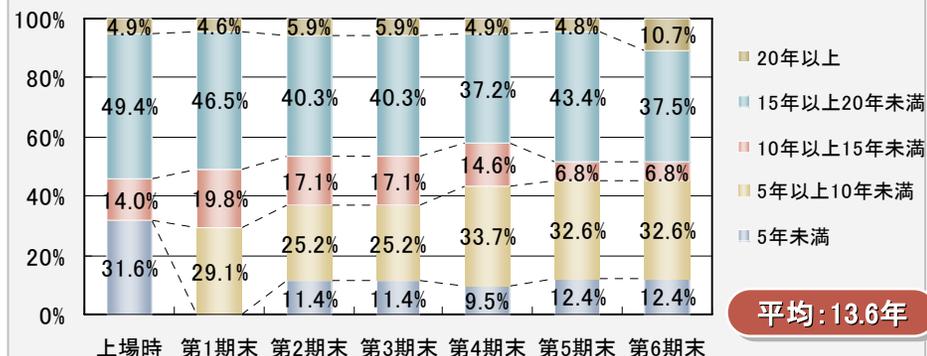
規模区分(延床面積ベース)



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。

V-3. ポートフォリオ一覧(第6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	6	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	84.8	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	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	94.2	10	8.0
小計					—	131,531.52	—	118,727	73.1	99.0	33	—
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	92.2	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	96.6	1	10.6
	小計					—	18,146.47	—	15,795	9.7	93.9	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	1
合計					—	283,622.23	—	162,347	100.0	99.2	42	2.3

V-4. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得価格	第6期末 帳簿価格 (A)	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)	第6期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)-(A)	第5期末算定 価格との差 (C)-(B)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	41,950	43,061	52,500	55,000	55,000	48,000	4,938	△7,000
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	32,366	43,800	45,200	44,300	41,500	9,133	△2,800
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	20,521	—	20,000	19,600	17,100	△3,421	△2,500
		赤坂王子ビル	9,660	9,869	14,300	15,700	15,800	14,400	4,530	△1,400
		芝公園ビル	5,770	5,966	—	5,680	5,270	4,210	△1,756	△1,060
		神田パークプラザ	5,156	5,142	5,513	5,681	5,651	5,513	370	△138
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,933	2,550	3,470	3,300	2,950	1,016	△350
関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,062	1,670	1,790	1,800	1,580	517	△220	
小 計			118,727	119,924	120,333	152,521	150,721	135,253	15,328	△15,468
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,737	12,100	12,100	11,900	11,000	△737	△900
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	8,576	5,873	5,845	5,542	5,483	△3,093	△59
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,297	4,350	4,300	4,190	3,910	△387	△280
小 計			25,235	24,611	22,323	22,245	21,632	20,393	△4,218	△1,239
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,702	10,500	10,500	9,410	7,990	△2,712	△1,420
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,370	—	—	5,070	4,650	△720	△420
小 計			15,795	16,073	10,500	10,500	14,480	12,640	△3,433	△1,840
その他資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,636	2,767	2,769	2,608	2,584	△52	△24
		小 計	2,590	2,636	2,767	2,769	2,608	2,584	△52	△24
合 計			162,347	163,245	155,923	188,035	189,441	170,870	7,624	△18,571

V-5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第2期			第3期			第4期			第5期			第6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%	3.7%(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%	4.3%	3.8%(4年間) 4.3%(以降)	4.6%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.4%	4.1%	4.6%	4.3%	4.0%	4.5%	4.2%	3.9%	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.6%
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%	4.4%	4.1%	4.6%
赤坂王子ビル	4.2%	4.4%	4.5%	4.2%	4.3%	4.5%	4.2%	4.3%	4.5%	4.2%	4.2%	4.5%	4.5%	4.4%	4.8%
芝公園ビル	—	—	—	—	—	—	4.4%	4.2%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%	4.8%	4.6%	4.9%
神田パークプラザ	5.2%	4.8%	5.8%	5.1%	4.7%	5.7%	5.1%	4.7%	5.7%	5.2%	4.7%	5.8%	5.2%	4.7%	5.8%
ファーレイーストビル	5.7%	5.8%	6.0%	5.5%	5.6%	5.8%	5.2%	4.9%	5.4%	5.5%	5.2%	5.7%	5.6%	5.3%	5.8%
日鉄本町ビル	6.2%	6.2%	6.5%	6.0%	6.2%	6.3%	5.8%	6.0%	6.1%	5.8%	6.0%	6.1%	6.1%	6.3%	6.4%
相模原ショッピングセンター	5.3%	5.2%	5.5%	5.3%	5.1%	5.5%	5.3%	5.1%	5.5%	5.4%	5.2%	5.6%	5.8%	5.6%	6.0%
イトーヨーカドー東習志野店	6.1%	5.8%	6.6%	6.1%	5.2%	6.6%	6.1%	5.2%	6.6%	6.2%	5.3%	6.7%	6.3%	5.4%	6.8%
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%	5.6%	5.3%	5.9%
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%	5.1%	4.8%	5.3%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	5.1%	5.3%	5.1%	5.5%
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%	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

V-6. 物件別賃貸事業収支(第6期)

単位:百万円

	日本電気 本社ビル	晴海アイト トリトンスクエア オフィスタワーY	晴海アイト 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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,320	554	460	124	194	165	106	408	236	129	264	176	94
賃貸収入	1,370	1,320	554	460	124	194	164	106	408	236	129	258	156	94
賃貸事業費用 合計	220	360	87	98	23	42	71	48	50	63	18	52	32	24
管理業務費	1	170	44	31	9	8	32	15	2	1	1	33	28	0
公租公課	212	91	0	35	0	13	9	13	28	31	15	11	0	13
水道光熱費	—	88	34	24	9	13	27	10	—	—	—	0	1	—
修繕費	2	3	2	3	4	4	0	5	17	16	0	5	1	8
損害保険料	1	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
その他	1	2	5	2	—	2	2	2	1	12	1	2	1	1
NOI (NOI利回り)	1,150 (5.5%)	960 (5.8%)	467 (4.7%)	362 (7.5%)	101 (3.5%)	151 (5.9%)	93 (8.9%)	58 (10.7%)	357 (6.0%)	172 (3.9%)	110 (5.1%)	212 (4.0%)	143 (5.6%)	69 (5.4%)
減価償却費	245	259	131	31	22	12	46	22	77	122	50	66	51	10
賃貸事業利益	905	701	335	330	79	138	46	36	280	50	59	145	91	59

資本的支出	342	9	8	1	3	1	—	2	2	0	0	0	—	38
-------	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

照明器具更新・
空調設備関連更新・
外壁シーリング更新・
ブラインド更新工事等

計量設備
更新工事等

計量設備
更新工事等

OAフロア
設置工事

給排水設備
更新工事等

防災設備
更新工事

ユニットバス
更新工事等

セクションⅥ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件概要

VI-1. 個別物件概要(オフィス)



物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	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%〕
取得価格	419.5億円



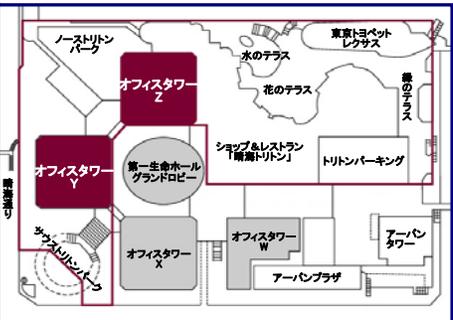
物件名	晴海アイランドトリンスクエア オフィスタワー-Y
所在地	東京都中央区晴海一丁目
延床面積	267,132.67㎡
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (3~15階部分)
取得価格	330億円



物件名	晴海アイランドトリンスクエア オフィスタワー-Z
所在地	東京都中央区晴海一丁目
延床面積	267,132.67㎡
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)
取得価格	200億円



物件名	赤坂王子ビル
所在地	東京都港区赤坂八丁目
延床面積	10,063.05㎡
竣工年月	平成1年4月
所有形態	所有権
取得価格	96.6億円



VI-2. 個別物件概要(オフィス)



物件名	芝公園ビル
所在地	東京都港区芝三丁目
延床面積	4,958.29㎡
竣工年月	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)
取得価格	57.7億円



物件名	神田パークプラザ
所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目
延床面積	5,511.83㎡
竣工年月	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
取得価格	51.56億円



物件名	ファーレイイーストビル
所在地	東京都立川市曙町二丁目
延床面積	16,206.34㎡
竣工年月	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〕
取得価格	20.91億円



物件名	日鉄本町ビル
所在地	大阪市西区本町一丁目
延床面積	6,714.09㎡
竣工年月	平成3年6月
所有形態	所有権
取得価格	11億円



VI-3. 個別物件概要(商業施設)



物件名	相模原ショッピングセンター
所在地	神奈川県相模原市古淵三丁目
延床面積	56,351.42㎡
竣工年月	平成5年8月他
所有形態	所有権
取得価格	120億円



物件名	イトヨーカドー東習志野店
所在地	千葉県習志野市東習志野七丁目
延床面積	45,338.37㎡
竣工年月	平成6年10月
所有形態	所有権
取得価格	89億円



物件名	武蔵浦和ショッピングスクエア
所在地	埼玉県さいたま市南区别所七丁目
延床面積	28,930.36㎡
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%)
取得価格	43.35億円



VI- 4. 個別物件概要(住宅・その他資産)



物件名	深沢ハウスHI棟
所在地	東京都世田谷区深沢二丁目
延床面積	12,135.36㎡
竣工年月	平成16年6月
所有形態	区分所有権(HI棟)
取得価格	106.35億円



物件名	エコロジー豊洲プロセンチュリー
所在地	東京都江東区豊洲四丁目
延床面積	9,630.96㎡
竣工年月	平成17年1月
所有形態	所有権
取得価格	51.6億円

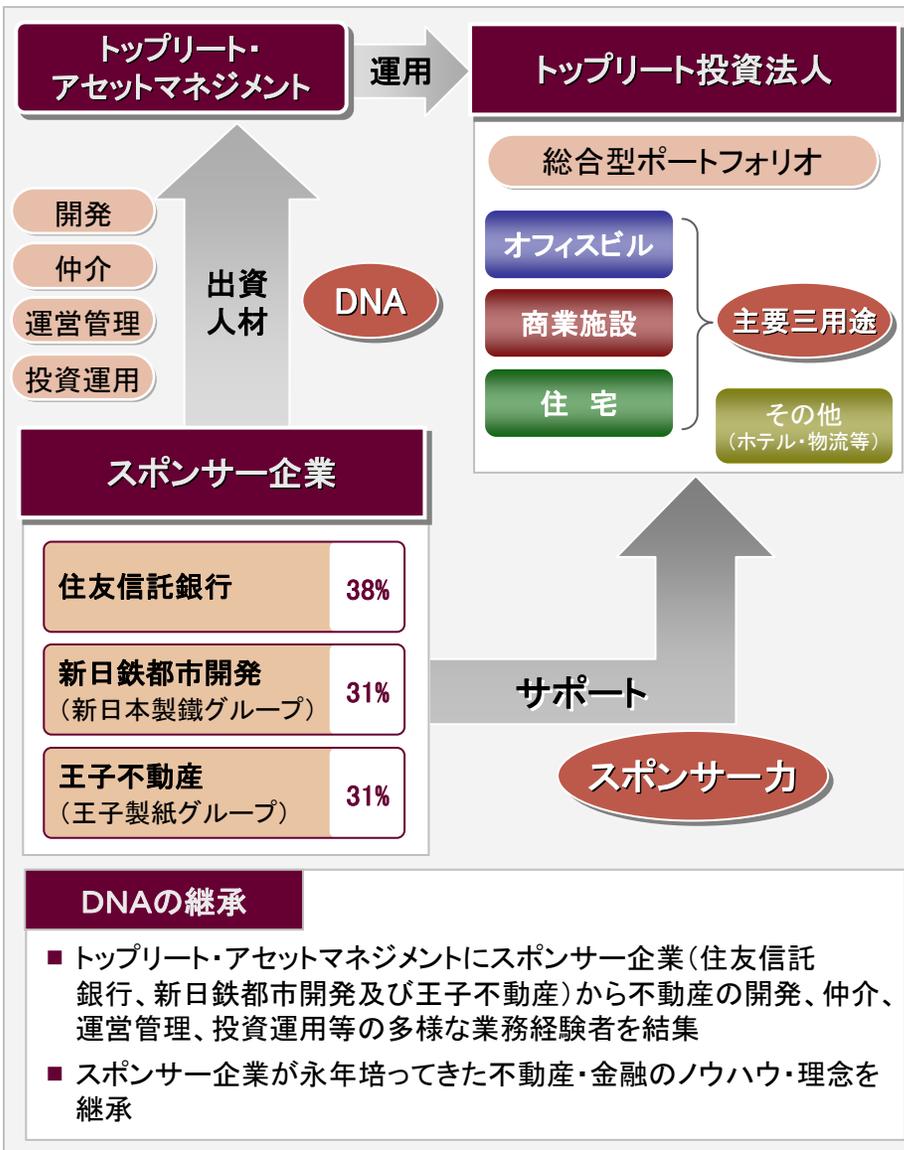


物件名	OAK PLAZA(オークプラザ)
所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
延床面積	6,121.85㎡
竣工年月	昭和60年4月 平成19年にコンバージョン実施
所有形態	所有権
取得価格	25.9億円



セクションⅦ. 参考資料:運用体制

VII- 1. TOP REITの特徴と運用戦略



- 1. 総合型ポートフォリオ運用**
- ① 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
 - ② 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求
 - ③ シンクタンクの有効活用
- 2. スポンサー力の最大活用**
- ① パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
 - ② ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
 - ③ 「+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

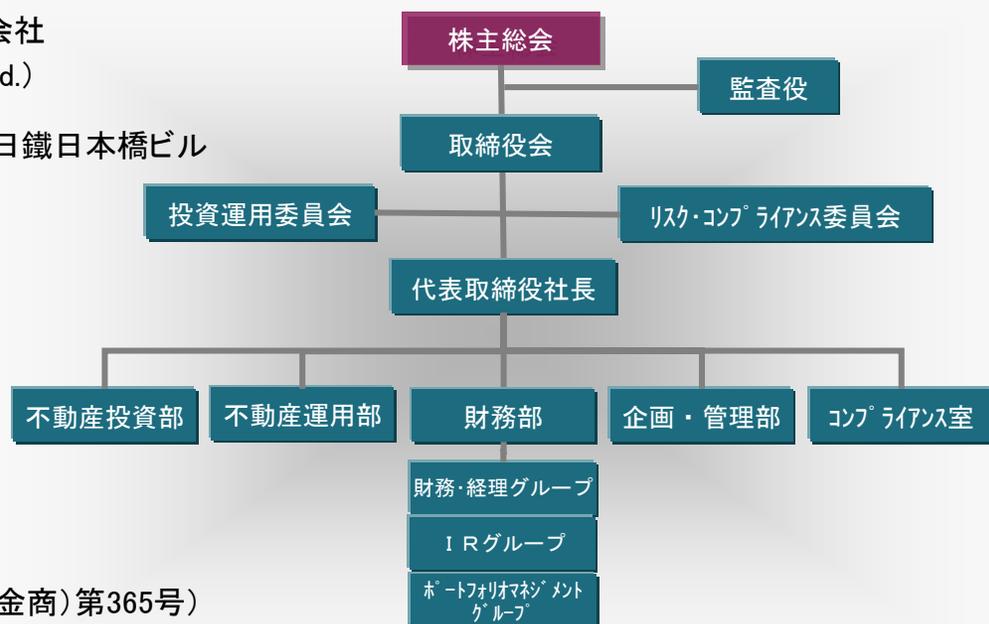
スポンサー力の最大活用

- 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: 45社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社324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21年3月31日現在の数値)

Ⅶ- 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21年6月15日現在

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)

長森 (E-mail: Hiroshi.Nagamori@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。