

トップリート投資法人

TOP REIT, Inc.

(証券コード: 8982)

第2期 決算説明会資料

(平成18年11月1日～平成19年4月30日)

平成19年6月20日

目次

セクションⅠ. 第2期(平成19年4月期)決算概要

- I-1. 第1期・第2期の概観
- I-2. 投資口価格の推移(H18.3.1~H19.4.30)
- I-3. 決算サマリー
- I-4. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- I-5. 貸借対照表(要約)
- I-6. 財務指標
- I-7. 投資主の状況

セクションⅡ. 第2期(平成19年4月期)の運用実績

- Ⅱ-1. 外部成長:スポンサー力の実績
- Ⅱ-2. 外部成長:第2期取得物件(武蔵浦和ショッピングスクエア)
- Ⅱ-3. 外部成長:第2期取得物件(OAK PLAZA(オークプラザ))
- Ⅱ-4. 外部成長:第2期取得物件(深沢ハウスHI棟)
- Ⅱ-5. 内部成長:高稼働率の維持
- Ⅱ-6. 内部成長:第2期の取り組み実績
- Ⅱ-7. 財務戦略:格付と第2期末借入金の状況
- Ⅱ-8. 財務戦略:金利変動リスク/返済期日分散への対応
- Ⅱ-9. イトーヨーカドー東習志野店:中途解約通知への対応
- Ⅱ-10. 物件/運営に関するコンプライアンス

セクションⅢ. ポートフォリオの運用状況と業績予想

- Ⅲ-1. 期末算定価格
- Ⅲ-2. ポートフォリオサマリー
- Ⅲ-3. 第3期及び第4期の業績予想

セクションⅣ. 成長戦略

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

セクションⅤ. 運用体制

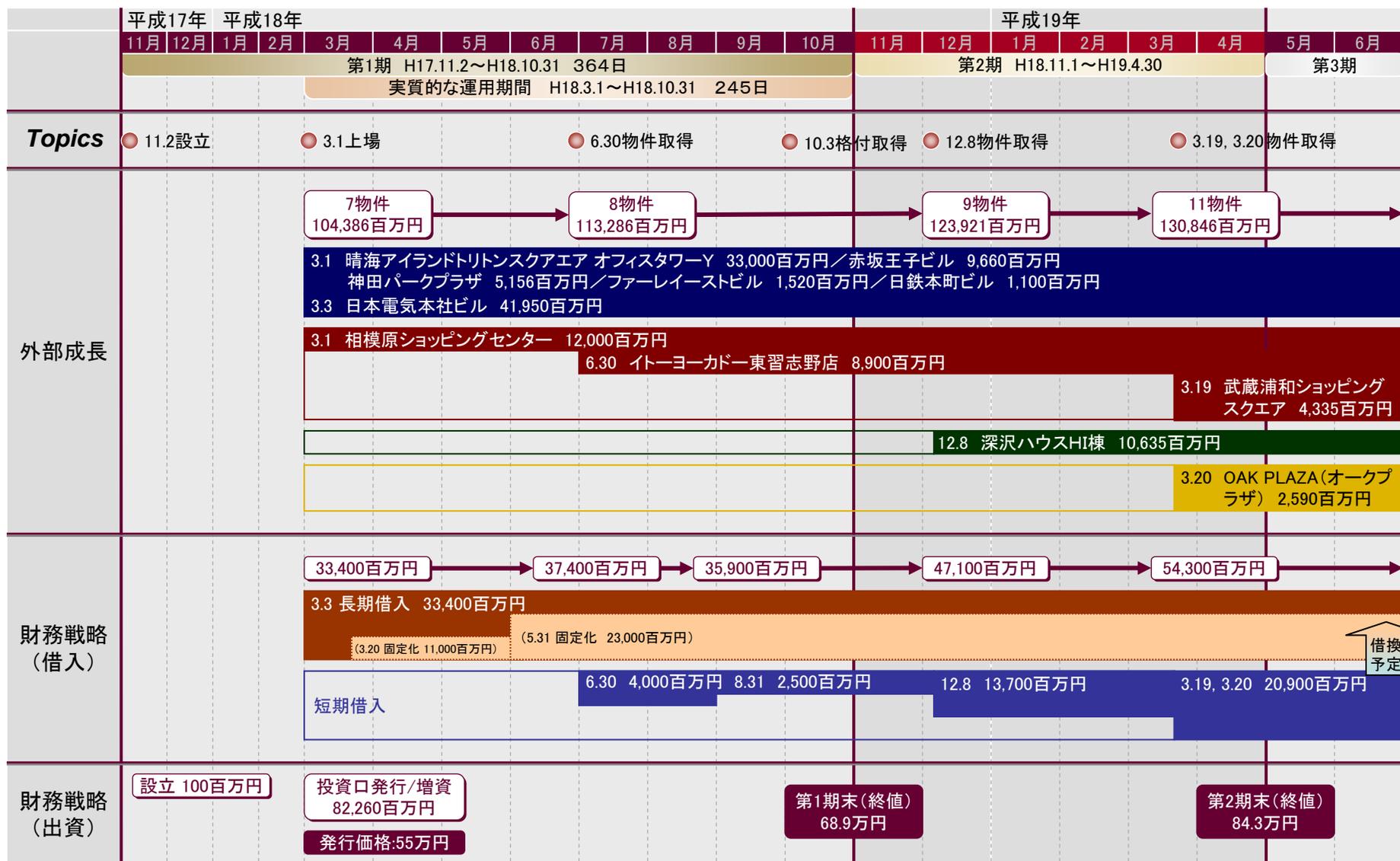
- V-1. 資産の取得及び売却に関する意思決定
- V-2. 運用会社の概要

セクションⅥ. 参考資料

- Ⅵ-1. ポートフォリオマップ
- Ⅵ-2. ポートフォリオ一覧
- Ⅵ-3. 鑑定評価一覧
- Ⅵ-4. 物件別賃貸事業収支
- Ⅵ-5. 不動産市場の状況
- Ⅵ-6. 物件概要
- Ⅵ-7. TOP REITの特徴と運用戦略

セクション I . 第2期(平成19年4月期)決算概要

I-1. 第1期・第2期の概観



借換予定

I-2. 投資口価格の推移 (H18.3.1~H19.4.30)



トップリート投資法人 期末価格 (終値ベース)	84. ³ 万円 (H19.4.27)	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)	55. ⁶ 万円	H18.3.7

I-3. 決算サマリー

科目	第2期実績	第2期予想 (平成18年12月18日発表)	増減 (対第2期予想)		第1期実績(182.5日換算) (第1期実績)／245日 × 365日／2	増減 (対第1期実績(182.5日換算))	
			絶対値	比率		絶対値	比率
実質運用期間	181日	181日	—	—	182.5日	—	—
営業収益	4,526百万円	4,437百万円	89百万円	+ 2.0%	4,037百万円	488百万円	+12.1%
経常利益	2,324百万円	2,093百万円	231百万円	+11.0%	2,034百万円	290百万円	+14.3%
当期純利益	2,323百万円	2,092百万円	231百万円	+11.0%	2,033百万円	290百万円	+14.3%
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	14,992円	13,500円	1,492円	+11.1%	13,116円	+1,876円	+14.3%
期末投資物件数	11物件	9物件	2物件	—	8物件	3物件	—
期末算定価格合計	152,468百万円	—	—	—	127,442百万円	+25,026百万円	+19.6%

■ 第2期実績と予想との主な差異

営業収益: +89百万円

- 新規取得2物件(武蔵浦和SS/OAK PLAZA)の貢献
- 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY 稼働率向上
- イトーヨーカドー東習志野店: 賃料改定想定分

経常利益: +231百万円

- 営業収益増額分
- 修繕費減(一部資本的支出として資産計上、費用削減他)
- 支払利息等其他費用の予想値との差異

■ その他参考情報

項目	第2期実績	第1期実績
期末テナント数	39	34
期末総賃貸可能面積	261,671.68㎡	229,231.70㎡
期末稼働率	99.5%	99.9%
当期減価償却費	873百万円	980百万円 ※(730百万円)
当期資本的支出額	80百万円	241百万円 ※(179百万円)
※182.5日換算		
期末投資口価格	843,000円	689,000円
期末投資口時価総額	130,665百万円	106,795百万円

I-4. 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2期(運用日数 181日) 自:平成18年11月 1日 至:平成19年4月30日		第1期(実質運用日数 245日) 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(%)	金額(百万円)	百分比(%)
I 営業損益の部				
1. 営業収益	4,526	100.0	5,420	100.0
2. 営業費用	1,878	41.5	2,161	39.9
賃貸事業費用	1,388		1,632	
資産運用報酬	367		414	
その他の営業費用	122		114	
営業利益金額	2,647	58.5	3,258	60.1
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益	10	0.2	4	0.1
受取利息	7		2	
その他の営業外収益	2		2	
2. 営業外費用	332	7.3	532	9.8
支払利息	307		273	
創業費償却	5		11	
投資口交付費	—		190	
その他営業外費用	19		57	
経常利益金額	2,324	51.4	2,731	50.4
税引前当期純利益金額	2,324		2,731	
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	2,323	51.3	2,729	50.4
当期未処分利益	2,323		2,729	

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第2期(運用日数 181日) 自:平成18年11月 1日 至:平成19年4月30日		第1期(実質運用日数 245日) 自:平成17年11月 2日 至:平成18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)
当期未処分利益	2,323		2,729	
分配金の額	2,323		2,729	
(1口当たり分配金(円))	(14,992)		(17,609)	
次期繰越利益	0		0	

【外部成長】

- 深沢ハウスHI棟、武蔵浦和ショッピングスクエア OAK PLAZA(オークプラザ)

【内部成長】

- 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY 稼働率向上(平成18年12月より稼働率100%)

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 873百万円
- 管理業務費 : 319百万円
- 水道光熱費 : 143百万円 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

I-5. 貸借対照表(要約)

科目	第2期 (平成19年4月30日現在)		第1期 (平成18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	12,571	8.6	11,979	9.4
現金及び預金	593		2,453	
信託現金及び信託預金	9,840		7,622	
営業未収入金	30		29	
未収消費税等	2,055		1,846	
その他の流動資産	50		26	
II 固定資産合計	133,706	91.4	116,315	90.6
1. 有形固定資産計	133,576	91.3	116,187	90.5
信託建物等	44,402		38,102	
信託土地	89,174		78,084	
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	0.0	0	0.0
3. 投資その他の資産計	129	0.1	128	0.1
差入敷金保証金	10		10	
長期前払費用	37		41	
繰延税金資産	46		55	
その他投資等	34		20	
III 繰延資産合計	39	0.0	45	0.0
創業費	39		45	
資産合計	146,317	100.0	128,340	100.0

科目	第2期 (平成19年4月30日現在)		第1期 (平成18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	22,103	15.1	4,088	3.1
営業未払金	95		43	
短期借入金	20,900		2,500	
未払金	283		819	
未払費用	88		49	
前受金	731		670	
その他の流動負債	3		5	
II 固定負債合計	39,701	27.1	39,347	30.7
長期借入金	33,400		33,400	
信託預り敷金保証金	6,160		5,774	
デリバティブ負債	141		173	
負債合計	61,805	42.2	43,436	33.8
純資産の部				
I 投資主資本合計	84,583	57.8	84,989	66.2
1. 出資総額	82,260	56.2	82,260	64.1
2. 剰余金				
当期未処分利益	2,323		2,729	
剰余金合計	2,323	1.6	2,729	2.1
II 評価・換算差額等合計	△71	△0.0	△86	△0.0
繰延ヘッジ損益	△71		△86	
純資産合計	84,511	57.8	84,903	66.2
負債・純資産合計	146,317	100.0	128,340	100.0

信託預り敷金保証金見合い他

内有利子負債: 1,365百万円②

借入金合計 : 54,300百万円①

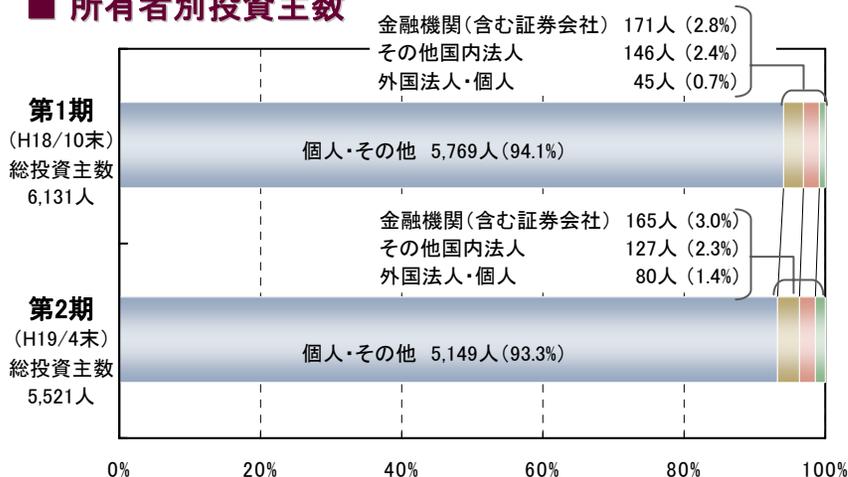
①+②有利子負債額: 55,665百万円

I-6. 財務指標

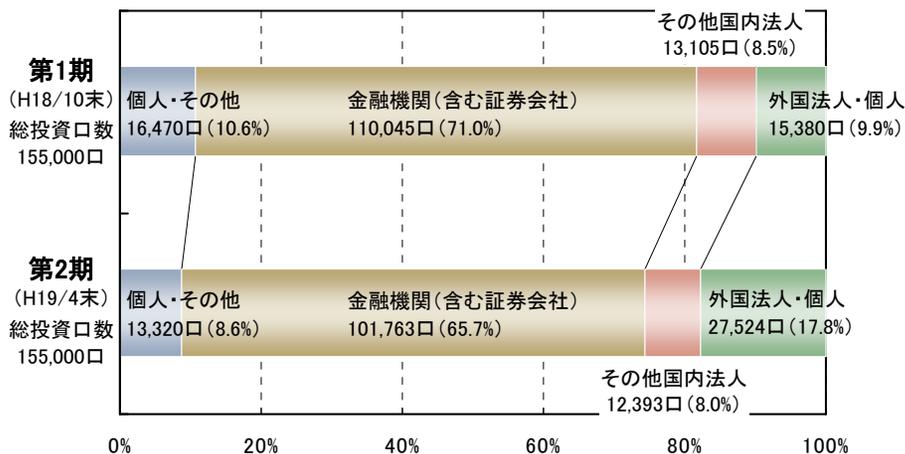
項目	第2期実績 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日	第1期実績 自 平成17年11月 2日 至 平成18年10月31日 (182.5日換算)	備考
実質運用期間	181日	182.5日	第1期：(第1期実績)/実質運用期間245日×365日/2で算出
期末総資産有利子負債比率	38.0%	29.1%	期末有利子負債額/期末総資産額
期末総資産借入金比率(LTV)	37.1%	28.0%	期末借入金総額/期末総資産額
賃貸NOI(Net Operating Income)	4,010百万円	3,551百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額
賃貸NOI利回り	6.1%	6.3%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
FFO(Funds from Operation)	3,197百万円	2,763百万円	当期純利益金額＋当期減価償却額
1口当たりFFO	20,625円	17,827円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.7%	1.9%	経常利益金額/(期首総資産額<第1期は平成18年3月1日時点>＋期末総資産額)/2
(年換算)	(3.4%)	(3.9%)	
自己資本利益率(ROE)	2.7%	2.5%	当期純利益金額/(期首純資産額<第1期は平成18年3月1日時点>＋期末純資産額)/2
(年換算)	(5.5%)	(5.0%)	
期末自己資本比率	57.8%	66.2%	期末純資産額/期末総資産額

I-7. 投資主の状況

■ 所有者別投資主数



■ 所有者別投資口数



■ 投資口分布状況(第2期末現在)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	13,320	8.6%	5,149	93.3%
金融機関(含む証券会社)	101,763	65.7%	165	3.0%
その他国内法人	12,393	8.0%	127	2.3%
外国法人・個人	27,524	17.8%	80	1.4%
合計	155,000	100.0%	5,521	100.0%

■ 主要な投資主の状況

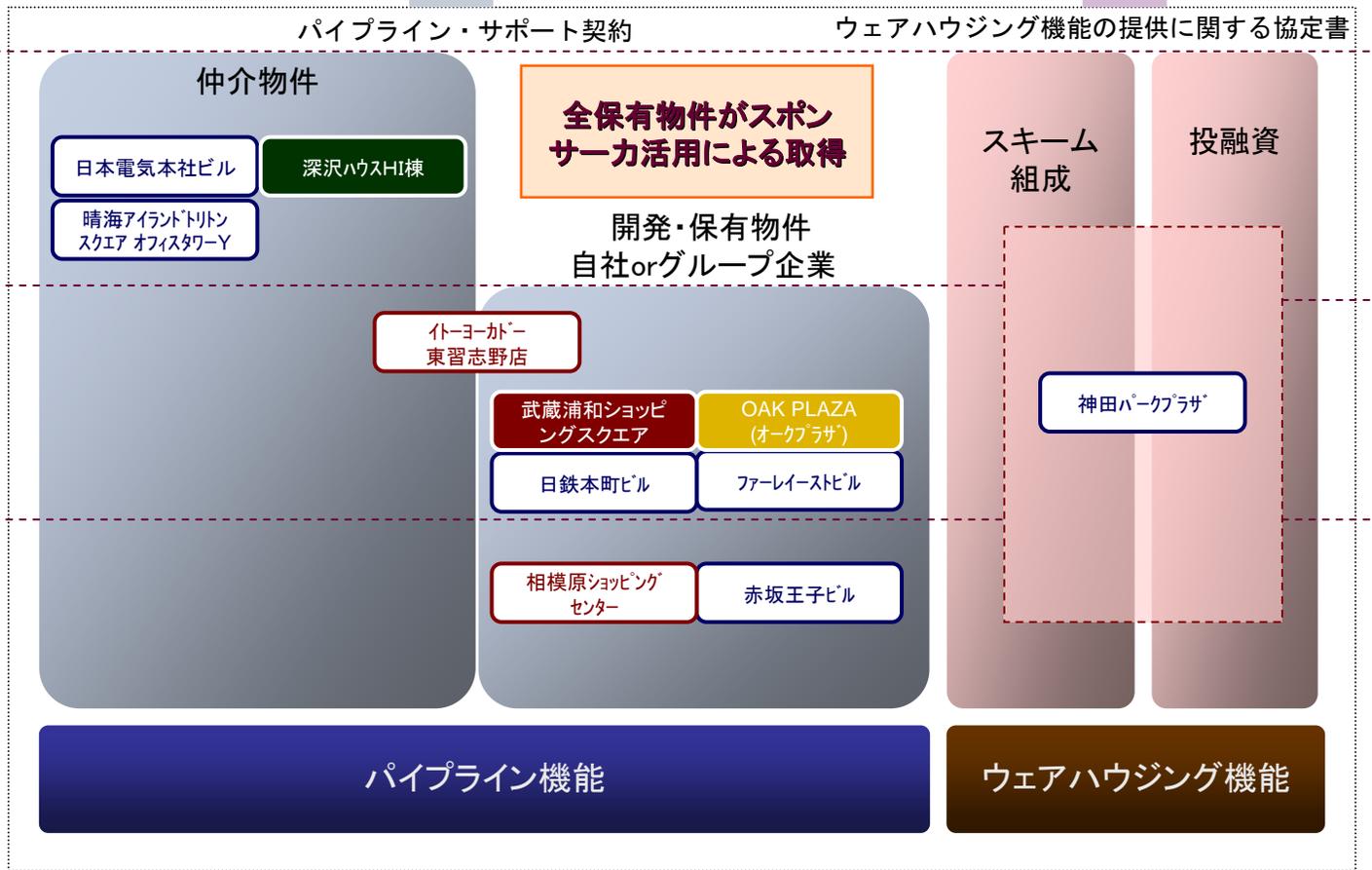
順位	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有口数の割合(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,545	6.80
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,763	6.30
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,090	4.57
4	株式会社池田銀行	6,850	4.42
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,853	3.78
6	株式会社常陽銀行	4,157	2.68
7	富士火災海上保険株式会社	4,117	2.66
8	アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエール	3,847	2.48
9	ザバンクオブニューヨークトリートイー ジャスデック アカウント	3,537	2.28
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	株式会社北洋銀行	3,112	2.01
14	株式会社広島銀行	3,060	1.97
15	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,305	1.49
	合計	73,736	47.57

セクションⅡ．第2期(平成19年4月期)の運用実績

II-1. 外部成長: スポンサー力の実績

トプライムリート投資法人
トプライムリート・アセットマネジメント

スポンサー力の最大活用



住友信託銀行

新日鉄都市開発
(新日本製鐵グループ)

王子不動産
(王子製紙グループ)

- 住友信託銀行 グループ 42 社
- 新日本製鐵グループ 326 社
- 王子製紙グループ 305 社

Ⅱ-2. 外部成長: 第2期取得物件(武蔵浦和ショッピングスクエア)



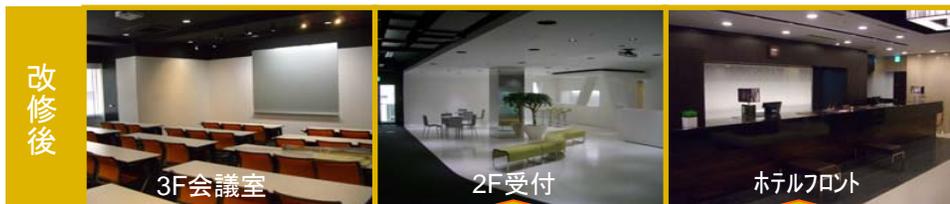
所在地	埼玉県さいたま市南区別所七丁目
取得価格	43.35億円
地積/延床面積	8,317.99.㎡/28,930.36㎡
構造/階数	S造陸屋根/地下1階付4階建
竣工年月	平成17年10月
所有形態	土地: 所有権・建物: 区分所有権 (不動産信託受益権の準共有持分50%)

- 首都圏郊外の駅前立地の大規模ショッピングセンター
- 過度な取得競争を回避し、他の投資法人と共有(信託受益権の準共有)で取得
- 新日鉄都市開発が匿名組合出資・資産運用業務の受託を受けたSPCから取得
(パイプライン機能<スポンサーカ>の活用)

II-3. 外部成長: 第2期取得物件(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



改修後

3F会議室

2F受付

ホテルフロント



改修前



- ビジネスホテルを中心に、サービスオフィス・貸会議室・店舗を備えた都心立地の複合ビル
- 新日鉄都市開発から、同社がコンバージョン(改修工事)を実施した後に取得
(パイプライン機能<スポンサーカ>の活用)

II-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)

II-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

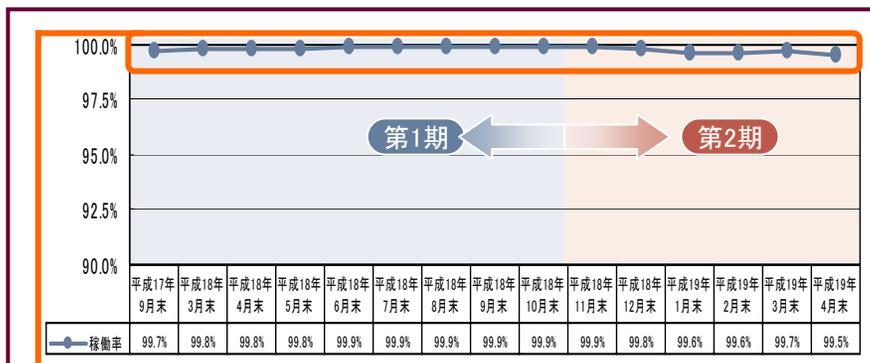
■ 上位テナント 第2期末

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (m ²)	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	43.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	27.7
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	4.6
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)	10,785.18	4.1
アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	不動産業	深沢ハウスHI棟	10,164.11	3.9

第1期末

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (m ²)	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トンスクエア 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トンスクエア 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

■ 稼働率推移



安定的に高稼働率を維持 期末稼働率:99.5%

■ 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月分まで賃料固定、平成25年12月・平成29年12月・平成33年12月に賃料改定(改定日は各翌月1日)あり。
※同時期に日本電気株式会社からの解約が可能

II-6 . 内部成長:第2期の取り組み実績

個別物件毎の特性に応じた収益の維持・向上策の実施



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

既存テナントの増床ニーズを捉え稼働率を向上(平成18年12月より稼働率100%) 面積280.31㎡

既存全テナントとの円滑な契約更新

全7テナント・全賃貸面積23,239.62㎡ マーケット水準賃料にて円滑に契約更新



赤坂王子ビル

低稼働駐車場の一括賃貸による収益の向上 (平成18年12月より実施)

駐車場運営者:パーク24株式会社 台数:35台 年間約15百万円の収益向上

修繕工事の単価見直し等費用削減による収益向上



深沢ハウスHI棟

エリアマーケティング等に基づいた新規募集賃料の設定と募集活動策の継続的实施

入替え住戸8戸 月額賃料: +3.0%

オフィスビル

マーケット賃料を逐次見直し、PMと連携したタイムリーな賃料改定交渉を実施

賃料改定:11件(増額:2件 据置:9件)
※上記に加え、3期改定分:増額改定2件合意

管理コスト適正化タスクフォースを立ち上げ、管理コスト適正化を推進し、来期以降のコスト削減の基盤構築

II-7. 財務戦略:格付と第2期末借入金の状況

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

区分	借入先	借入日	第2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	平成18年 6月30日	2,500百万円	0.96%(変動)	平成19年 6月29日	2ヶ月	期限一括	無担保 無保証	
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行	平成18年 12月8日	11,200百万円	0.96%(変動)	平成19年 11月30日	7ヶ月	期限一括	無担保 無保証	
	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	平成19年 3月19日	4,600百万円	0.96%(変動)	平成20年 3月19日	11ヶ月	期限一括	無担保 無保証	
	中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年 3月20日	2,600百万円	0.96%(変動)	平成20年 3月19日	11ヶ月	期限一括	無担保 無保証	
	小計			20,900百万円	0.96%(平均)		8ヶ月(平均)		
	長期	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行	平成18年 3月3日	5,200百万円	1.01%(変動)	平成21年 3月3日	1年10ヶ月	期限一括	無担保 無保証
三井住友銀行		5,500百万円		1.39%(固定)					
三菱東京UFJ銀行		6,000百万円							
中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行		16,700百万円		1.27%(平均)					
住友信託銀行 みずほコーポレート銀行		平成18年 3月3日	5,200百万円	1.11%(変動)	平成23年 3月3日	3年10ヶ月	期限一括	無担保 無保証	
三井住友銀行			5,500百万円	1.92%(固定)					
三菱東京UFJ銀行			6,000百万円						
中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行			16,700百万円	1.66%(平均)					
小計			33,400百万円	1.47%(平均)		2年10ヶ月 (平均)			
合計			54,300百万円	1.27%(平均)		2年(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。

II-8 . 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 : 543億円 (借換実施後 544億円)

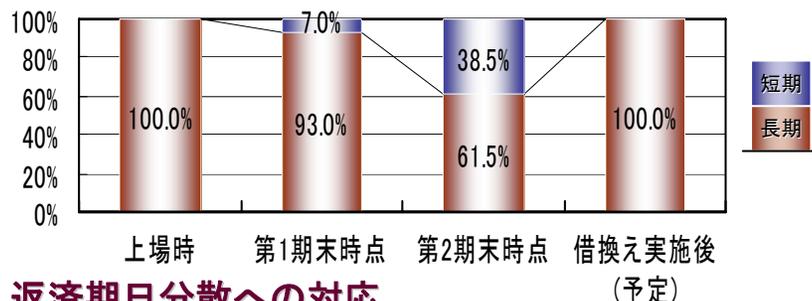
期末総資産借入金比率 (LTV) : 37.1%

長期借入金比率: 61.5% (借換実施後 100.0%)

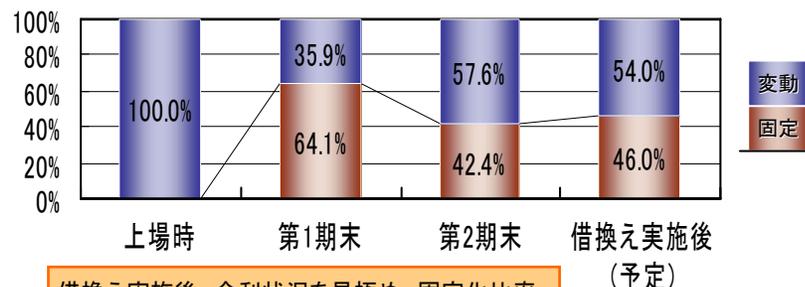
固定化比率: 42.4% (借換実施後 46.0%)

平成19年6月8日付にて、借入返済期日の分散及び金利変動リスクへの対応を図ることを目的とし、長期借入金の調達及び既存の短期借入金の返済を決定しています。(実施予定日:平成19年6月29日)

■ 長期借入金比率



■ 固定化比率



■ 返済期日分散への対応



借換え実施後、金利状況を見極め、固定化比率を機動的に見直していく予定



Ⅱ-9 . イトーヨーカドー東習志野店: 中途解約通知への対応

賃貸借契約の概要

- 契約期間: H6.12.1 - H26.11.30 (20年)
- 賃料改定: 3年毎協議 (直近改定日: 平成18年12月1日)
- 中途解約禁止:
 - ① いかなる都合があっても13年間解約禁止 (～H19.11.30)
 - ② 禁止期間経過後も、やむをえない事由により契約を継続しがたい事態とならならない限り解約禁止。

物件取得時の検討

- 立地評価:
 - 外部機関も活用し“マーケットポテンシャル評価”
 - 「郊外立地として標準的なマーケットボリューム」
 - 「広域道路付から小商圈型の店舗」
 - 「競合環境は厳しいが、十分な駐車台数等により競争力はある」
- 賃料/価格評価:
 - 「立地評価/不動産マーケットから、賃料/利回りを算定し評価」

今後の方針

- 賃料改定協議等のテナントとの交渉協議の継続

テナントとの交渉協議

イトーヨーカ堂 ✓ 大幅な賃料引き下げ要求



TOP REIT ➢ 賃料条件の再考と協議継続を主張



イトーヨーカ堂 ✓ 中途解約通知の提示
(中途解約希望日: 平成20年2月末日)



TOP REIT ➢ 本投資法人においては、賃貸借契約上の解約事由に該当しないと判断する旨の説明
➢ 誠実に賃料改定協議を継続する意志がある旨の再説明



交渉協議継続中

- テナントとの交渉協議の進展状況に応じた様々な対応策の検討及び具体化と、適切な時期での実施判断

II-10 . 物件/運営に関するコンプライアンス

平成18年11月13日提示の改善報告書のフォロー

業務改善報告における実施(予定)項目	フォローアップ
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	各役員より誓約書を徴求(平成18年11月27日役員会)
② 監督役員の監督体制の強化	監督役員間の事前協議の実施(平成18年11月27日役員会にて役員会規程を改定。役員会前に監督役員間の事前協議を行うこととした)
③ 役員会の開催に関する年間スケジュールの作成	事前に年間スケジュールを作成し実施
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	役員会運営マニュアル:平成18年8月制定済 事務処理ルール:平成18年11月制定済

物件面に関する昨今の問題事項に対する対応と確認

PCB

- ✓ 保有資産での**PCBの保管無し**
- ✓ 平成元年以前に製造された変圧器等の絶縁油については、微量のPCBが混入している可能性が否定できないとの見解があり。**停電作業の都度調査を実施**。調査済の保有資産においては、混入がないことを確認。

エレベータの点検の状況

- ✓ **日本オーチス・エレベータ保守管理物件:「ファーレイストビル」**
⇒緊急点検実施済、特に異常がない旨報告あり。
- ✓ **日立ビルシステム保守管理物件:「神田パークプラザ」「イトーヨーカドー東習志野店」「OAK PLAZA」、フジテック保守管理物件:「武蔵浦和ショッピングスクエア」**
⇒法定点検等では異常なし、緊急点検を実施予定。

構造偽装等の有無及び確認状況

- ✓ 取得検討時の建物診断:**専門家による地震リスク分析レポート**を徴収、当該分析の過程で構造に関する確認
- ✓ 総合的な見地よりPMLを算定:**ポート全体のPML数値(2007年3月報告)は2.2%**
- ✓ 構造計算担当企業の確認:**運用資産に問題となった企業が関与したものは無い旨確認**。

アスベスト

- ✓ 飛散防止などの対策がとられていない吹付けアスベスト等、**人体・健康に影響のある状態のものはない**旨レポートにより確認
- ・平成18年10月より以下の法令等が施行され、「石綿の飛散のおそれのある建築材料の使用の規制※1」「既存建築物の増改築時等の取扱い※2」等が新たに明確化。現時点では、法令の施行による特段の影響はありませんが、引き続き取得検討時の建物環境調査等などの実施により使用状況の確認と法令等に合った必要な対応を行います。
 1. 吹付け石綿、石綿をその重量の0.1%を超えて含有する吹付けロックウールの使用禁止
 2. 上記1の使用のある既存建築物の増改築、大規模修繕・模様替えの際に原則として吹付け石綿等を除去すること。(従前の床面積の1/2を超えない増改築等については、封じ込め及び囲い込みの措置を許容する)

セクションⅢ. ポートフォリオの運用状況と業績予想

Ⅲ-1. 期末算定価格

用途	地域	物件名称	期末帳簿価格 (百万円)	取得時		1期末			2期末		
				取得価格(A) (百万円)	鑑定 CAP	算定価格(B) (百万円)	(B)-(A) (百万円)	鑑定 CAP	算定価格(C) (百万円)	(C)-(A) (百万円)	鑑定 CAP
オフィス ビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	43,273	41,950	4.5%	47,050	5,100	4.1%	51,500	9,550	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	33,405	33,000	5.3%	39,100	6,100	4.6%	41,300	8,300	4.4%
		赤坂王子ビル	9,948	9,660	4.8%	11,700	2,040	4.4%	14,200	4,540	4.2%
		神田パークプラザ	5,179	5,156	5.2%	5,202	46	5.2%	5,260	104	5.2%
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	1,482	1,520	6.3%	2,140	620	5.9%	2,450	930	5.7%
	関西圏	日鉄本町ビル	1,121	1,100	6.5%	1,140	40	6.3%	1,330	230	6.2%
		小計(6物件)	94,411	92,386	—	106,332	13,946	4.4%	116,040	23,654	4.3%
商業 施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	12,007	12,000	5.3%	12,100	100	5.3%	12,100	100	5.3%
		イトーヨーカドー東習志野店	9,051	8,900	6.3%	9,010	110	6.3%	6,888	△2,012	6.1%
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,499	4,335	5.1%	—	—	—	4,350	15	5.1%
		小計(3物件)	25,559	25,235	—	21,110	210	5.7%	23,338	△1,897	5.5%
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,968	10,635	4.3%	—	—	—	10,500	△135	4.3%
		小計(1物件)	10,968	10,635	—	—	—	—	10,500	△135	4.3%
その他 資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,637	2,590	4.8%	—	—	—	2,590	0	4.8%
		小計(1物件)	2,637	2,590	—	—	—	—	2,590	0	4.8%
		合計(11物件)	133,576	130,846	—	127,442	14,156	4.6%	152,468	21,622	4.5%

注) 鑑定CAPI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CAPI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。

Ⅲ-2 . ポートフォリオサマリー

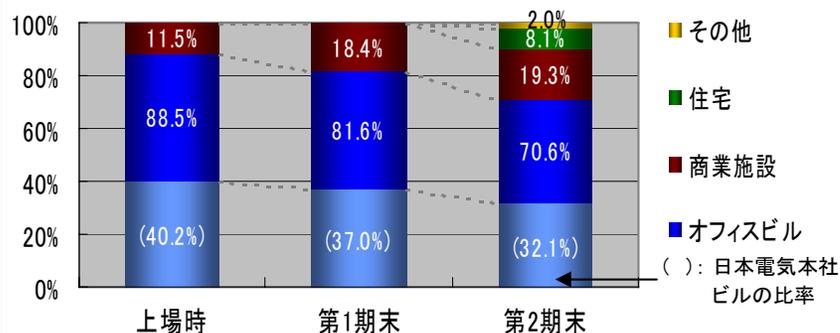
取得資産総額: 1,308.46億円

総賃貸可能面積: 261,671.68㎡

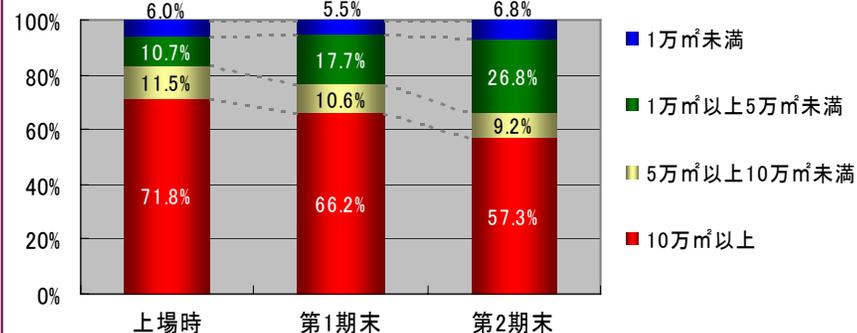
投資物件数: 11物件

PML: 2.2%

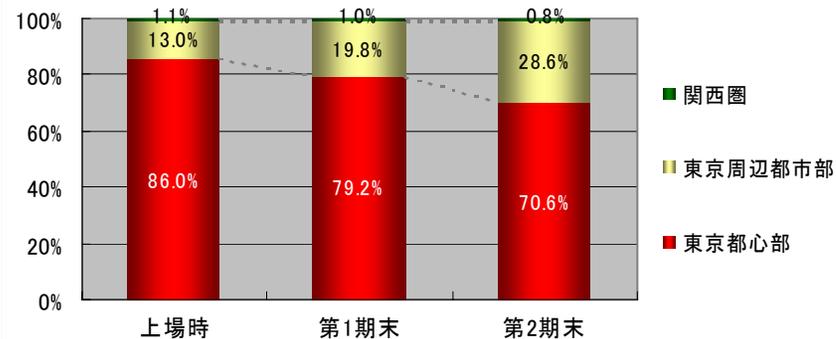
用途区分



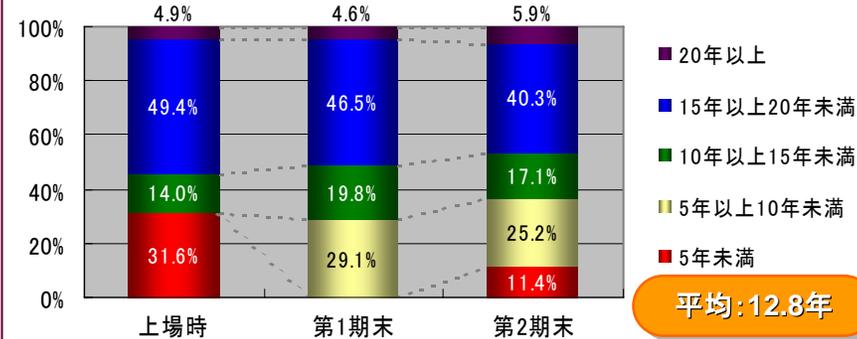
規模区分(延床面積ベース)



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。

Ⅲ-3. 第3期及び第4期の業績予想

科目	第3期予想		第4期予想		第2期実績		第1期実績(182.5日換算) (第1期実績)／245日 ×365日／2	
	自 平成19年 5月 1日 至 平成19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18年11月 1日 至 平成19年 4月30日			
実質運用期間		184日		182日		181日		182.5日
営業収益		4,698百万円		4,634百万円		4,526百万円		4,037百万円
営業費用		2,584百万円		2,509百万円		1,878百万円		1,610百万円
うち賃貸事業費用 (減価償却費除く)		1,113百万円 <公租公課:492百万円>		1,049百万円 <公租公課:433百万円>		515百万円 <公租公課:0百万円>		485百万円 <公租公課:0百万円>
うち減価償却費		926百万円		931百万円		873百万円		730百万円
営業利益金額		2,113百万円		2,125百万円		2,647百万円		2,427百万円
経常利益金額		1,644百万円		1,628百万円		2,324百万円		2,034百万円
当期純利益金額		1,643百万円		1,627百万円		2,323百万円		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		10,600円		10,500円		14,992円		13,116円
賃貸NOI		3,584百万円		3,585百万円		4,010百万円		3,551百万円
FFO		2,569百万円		2,559百万円		3,197百万円		2,763百万円
前提条件	保有資産 : 11物件、発行済投資口数: 155,000口 借入金残高: 期初543億円・6月29日借換後544億円 営業外費用: 平成19年10月期 496百万円(内支払利息 428百万円) 平成20年4月期 497百万円(内支払利息 455百万円)				期末物件数: 11物件		期末物件数: 8物件	

セクションⅣ. 成長戦略

IV-1. 外部成長戦略①

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

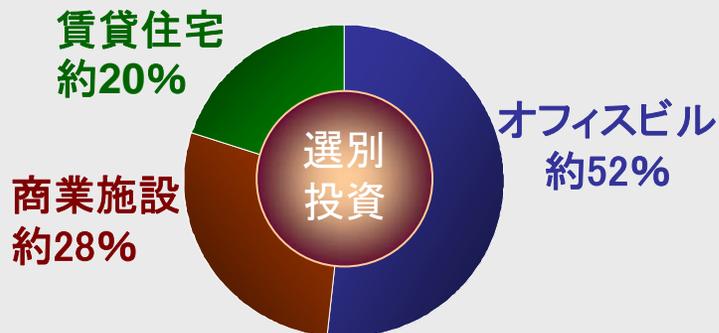
外部成長 追求

選別投資

クオリティ 追求

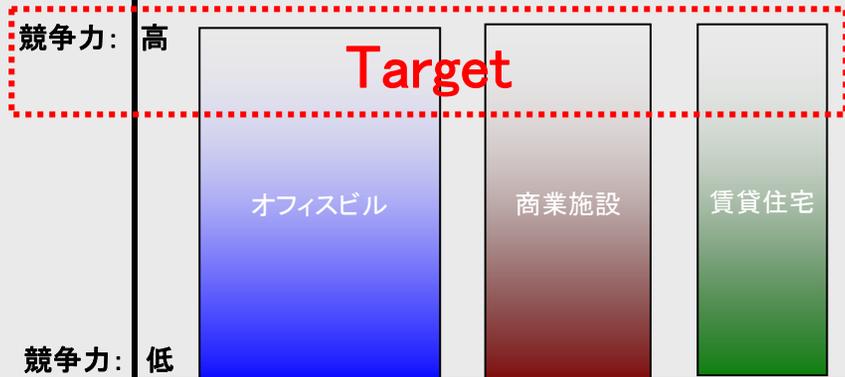
「外部成長」と「運用資産のクオリティ」の両面追求

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



IV-1. 外部成長戦略②

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

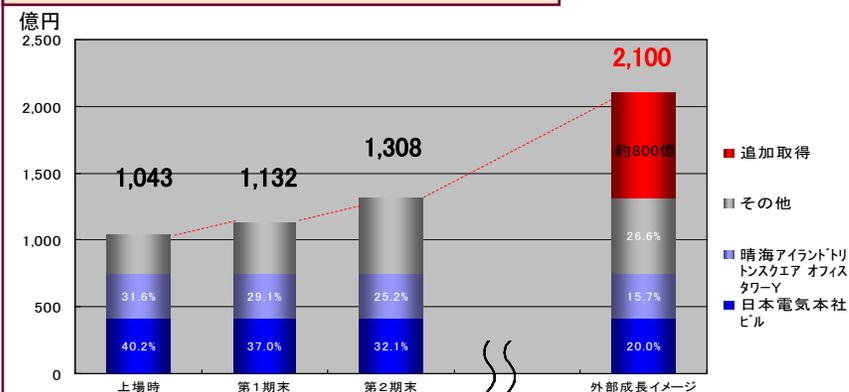
パイプライン
ウェアハウジング機能

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800億円



■ 物件情報件数の状況

用途別	<H18.5.1-H18.10.31>				第2期<H18.11.1-H19.4.30>			
	スポンサー情報		スポンサー外		スポンサー情報		スポンサー外	
	内開発	外開発	内開発	外開発	内開発	外開発	内開発	外開発
オフィス	24	8	51	0	14	0	25	2
商業	12	3	14	0	5	0	14	1
住宅	24	6	69	4	8	5	23	3
その他	8	4	9	0	2	1	3	0
合計	68	21	143	4	29	6	65	6
	211				94			

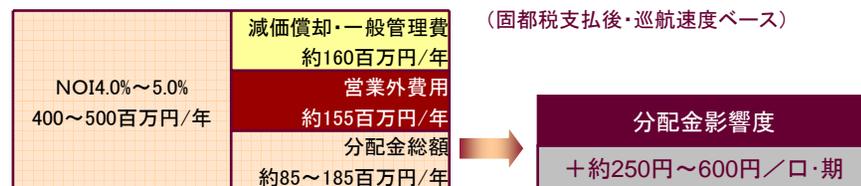
※スポンサー情報比率:約30%(投資基準に合致した、有効な情報)

■ 用途別物件選定の姿勢(当面)

用途	方針
オフィス	東京都心オフィスを中心に積極的に物件検討
商業	用途特性を生かせる都市型商業施設も含め物件検討
住宅	スポンサー開発物件を中心に、立地を重視し物件検討

■ 借入金での新規取得(100億円)による分配金影響度(イメージ)

前提条件: NOI利回り: 4.0%~5.0%
 借入金利: 1.5%・総投資口数: 155,000口



IV-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

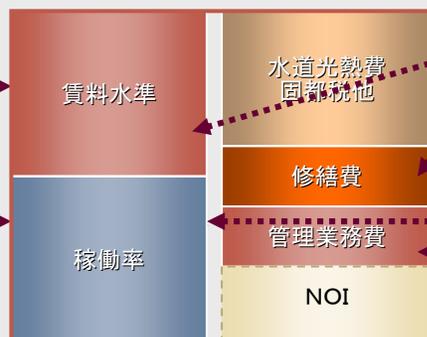
中長期的な収益の維持・向上

賃料水準の維持・向上

- 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

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

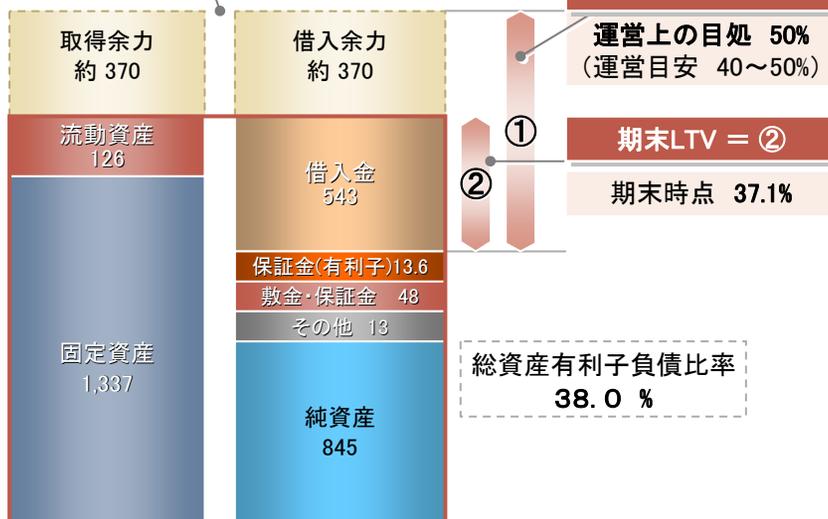
- 負債比率(LTV)は、上限60%(規約上)と規定しているが、40~50%を目処として運営する方針

新規物件取得・借入余力

約 370億円

借入のみによる物件取得可能

(単位:億円)



上限LTV = ①

運営上の目処 50%
(運営目安 40~50%)

期末LTV = ②

期末時点 37.1%

借入期間・返済期日の分散

- 平成19年6月29日実施予定の借換えにより、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

- 借換え実施後で固定化比率46.0%となる見込み、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

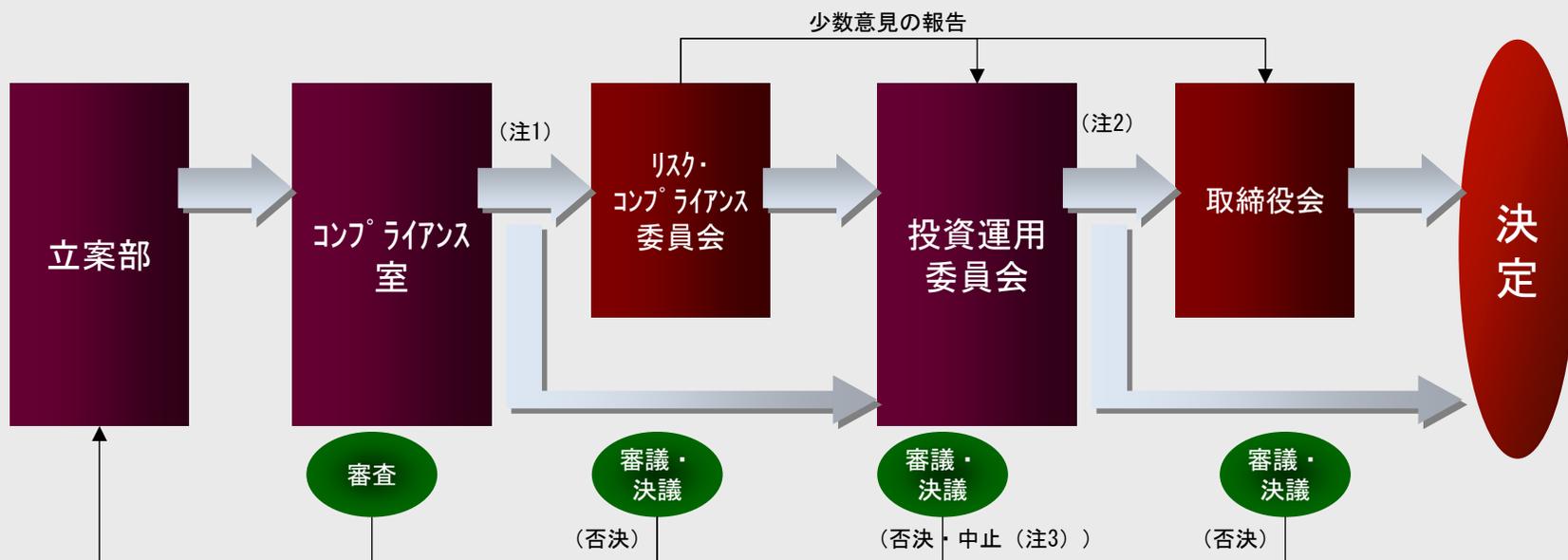
安定的なバンクフォーメーションの構築

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(6行)とは安定的に取引を継続。長期借入金(7年)調達(借換え時)に際し、日本政策投資銀行・第一生命保険との新規取引を予定

セクションⅤ. 運用体制

V-1. 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。

V-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 投資法人資産運用業

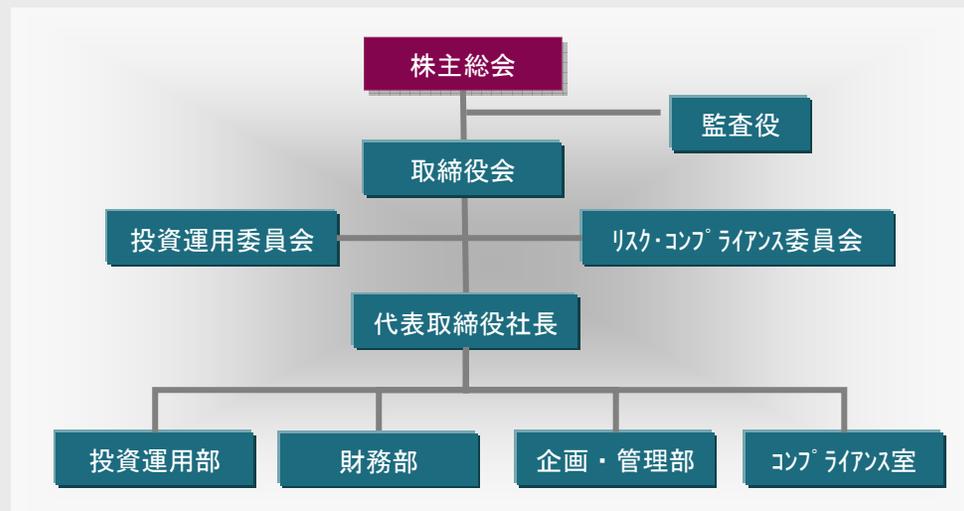
代表者

代表取締役社長	土田 京一
平成19年7月1日より	
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

※全て平成19年6月20日現在



セクションⅥ. 参考資料

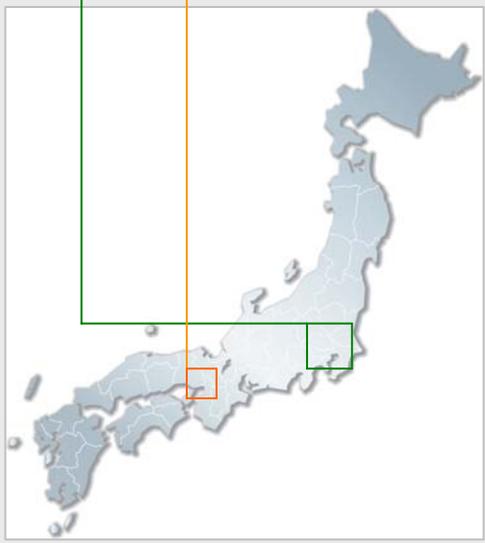
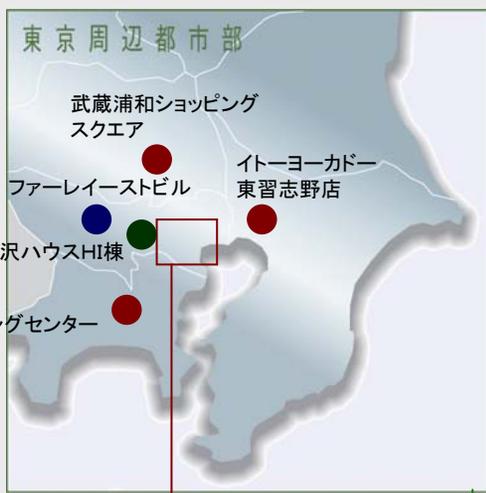
VI-1. ポートフォリオマップ



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY



深沢ハウスHI棟



武蔵浦和ショッピングスクエア



日本電気本社ビル

VI-2. ポートフォリオ一覧

■ 第2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	32.1	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	25.2	100.0	7	1.4
		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	7.4	100.0	3	6.3
		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	3.9	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	平成18年3月1日	16,206.34	4,663.33	平成6年12月	1,520	1.2	100.0	1	2.9
	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	4,409.53	平成3年6月	1,100	0.8	100.0	9	8.0
小計(6物件)					—	116,370.00	—	92,386	70.6	—	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	平成18年3月1日	56,351.42	61,763.28	平成5年8月 他	12,000	9.2	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	6.8	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	3.3	100.0	3	8.5
小計(3物件)					—	127,822.39	—	25,235	19.3	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	8.1	89.5	1	1.6
	小計(1物件)					—	11,357.44	—	10,635	8.1	89.5	1
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	2.0	100.0	1	7.7
	小計(1物件)					—	6,121.85	—	2,590	2.0	100.0	1
合計(11物件)					—	261,671.68	—	130,846	100.0	99.5	39	2.2

VI-3. 鑑定評価一覧

■ 第2期末時点

物件名	期末算定価額 (百万円)	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	51,500	4.1%	3.7%(6年間) 4.2%(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	41,300	4.4%	4.1%	4.6%
赤坂王子ビル	14,200	4.2%	4.4%	4.5%
神田パークプラザ	5,260	5.2%	4.8%	5.8%
ファーレイーストビル	2,450	5.7%	5.8%	6.0%
日鉄本町ビル	1,330	6.2%	6.2%	6.5%
相模原ショッピング センター	12,100	5.3%	5.2%	5.5%
イトーヨーカドー 東習志野店	6,888	6.1%	5.8%	6.6%
武蔵浦和ショッピング スクエア	4,350	5.1%	5.0%	5.3%
深沢ハウスHI棟	10,500	4.3%	4.0%	4.5%
OAK PLAZA (オークプラザ)	2,590	4.8%	4.3%	5.4%

■ 第1期末時点

物件名	期末算定価額 (百万円)	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	47,050	4.1%	3.8%(7年間) 4.3%(以降)	4.4%
晴海アイランドトリトンス クエア オフィスタワーY	39,100	4.6%	4.3%	4.8%
赤坂王子ビル	11,700	4.4%	4.6%	4.7%
神田パークプラザ	5,202	5.2%	4.8%	5.8%
ファーレイーストビル	2,140	5.9%	6.0%	6.2%
日鉄本町ビル	1,140	6.3%	6.3%	6.6%
相模原ショッピング センター	12,100	5.3%	5.2%	5.5%
イトーヨーカドー 東習志野店	9,010	6.3%	5.4%	6.8%
武蔵浦和ショッピング スクエア	—	—	—	—
深沢ハウスHI棟	—	—	—	—
OAK PLAZA (オークプラザ)	—	—	—	—

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、ファーレイーストビル、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、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

VI-4. 物件別賃貸事業収支

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	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	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	43日	144日	42日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,313	396	181	123	105	408	363	30	212	22
賃貸収入	1,370	1,313	396	181	123	105	408	363	30	204	22
賃貸事業費用 合計	5	275	70	27	50	31	8	11	0	33	0
管理業務費	1	192	41	8	24	16	2	2	0	28	0
公租公課	—	0	—	—	—	—	—	—	—	0	0
水道光熱費	—	77	21	11	23	9	—	—	—	0	—
損害保険料	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0
修繕費	—	0	3	4	—	2	3	4	0	2	—
その他	1	2	2	2	1	2	1	3	0	2	0
NOI	1,365	1,037	326	153	73	73	399	351	29	179	21
減価償却費	232	266	31	12	29	23	77	123	16	55	3
賃貸事業利益	1,133	771	295	141	43	49	321	227	12	123	18
資本的支出	30	1	15	0	—	27	4	2	—	—	—

武蔵浦和ショッピングスクエア/OAK PLAZAは第5期以降、他の物件は第3期以降に固都税の費用計上を予定

外壁改修工事他

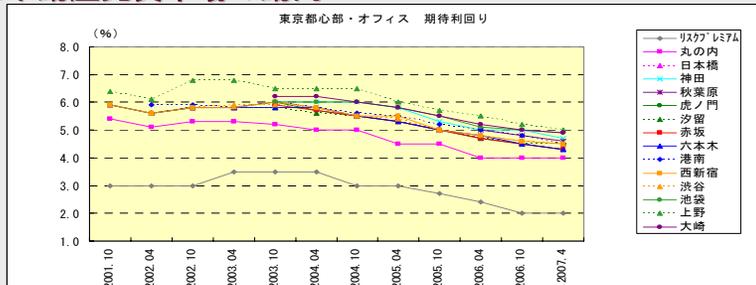
外壁改修工事

空調機器更新工事他

VI-5. 不動産市場の状況

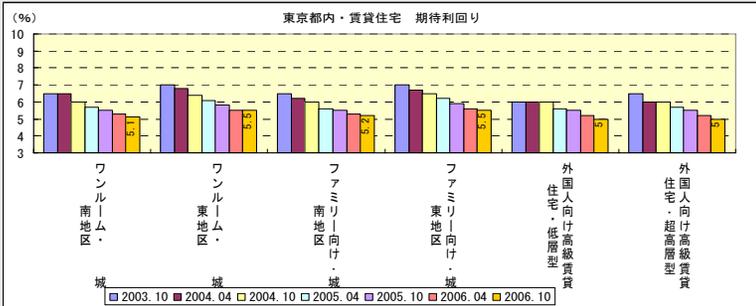


■不動産売買市場の動向

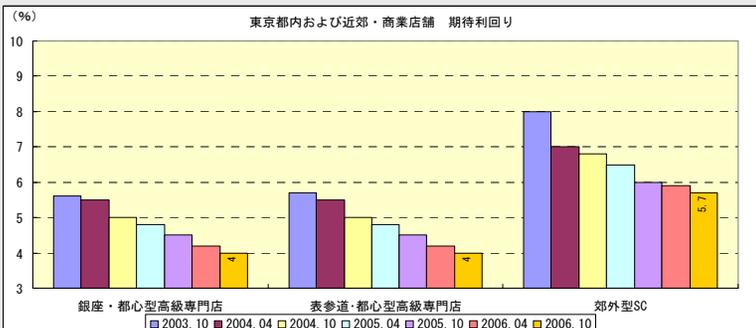


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

※リスプレミアムは、10年国債の利回りに対する丸の内のもの



(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

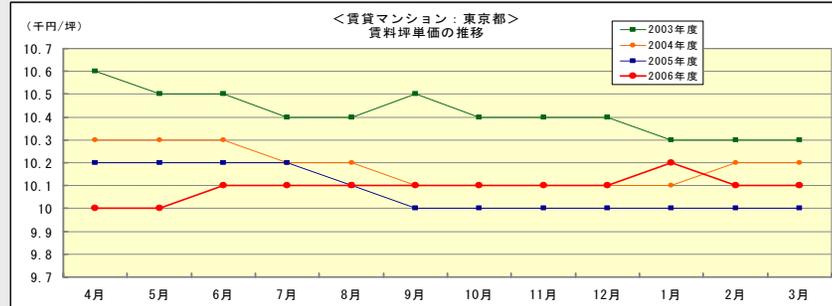


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

■不動産賃貸市場の動向

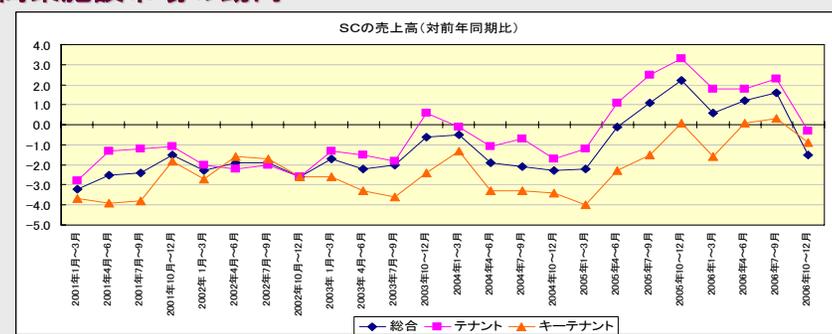


(出所)シービーリサーチ「オフィスマーケットレポート」



(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」

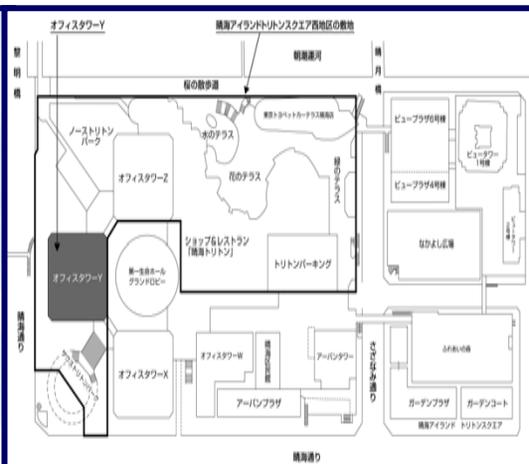
VI-6. ① 物件概要(日本電気本社ビル) (上場時取得物件)



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。

VI-6 . 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) (上場時取得物件)



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。

VI-6 . ③ 物件概要(赤坂王子ビル) (上場時取得物件)



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。

VI-6 . ④ 物件概要(神田パークプラザ) (上場時取得物件)



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

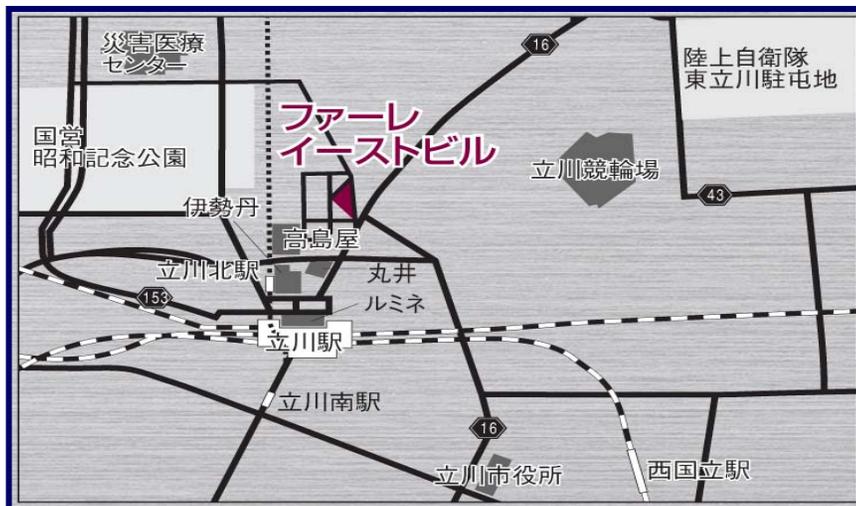


- JR並びに東京メトロ銀座線「神田」駅至近で、日本橋・銀座に連なる中央通りに面しており交通利便性が高く、商業繁華性の高い立地。
- 竣工は昭和34年であるが、平成15年に全面リニューアルと耐震補強工事を実施。エリア内では比較的大規模であり、優れた立地条件とあいまって競争力の高いオフィスビル。
- 1階には立地特性に適した物販テナントが入居する他、交通利便性を重視する複数のテナントが入居。

VI-6 . ⑤物件概要(ファーレイーストビル) (上場時取得物件)



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、繁华性の非常に高いエリア。
- 本物件が位置する「ファーレイーストビル」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。

VI-6 . ⑥ 物件概要(日鉄本町ビル) (上場時取得物件)



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	852.55m ² ／6,714.09m ²
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。

VI-6 . ⑦物件概要(相模原ショッピングセンター) (上場時取得物件)



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19,000m²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。

VI-6 . ⑧物件概要(イトーヨーカドー東習志野店) (第1期取得物件)



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。

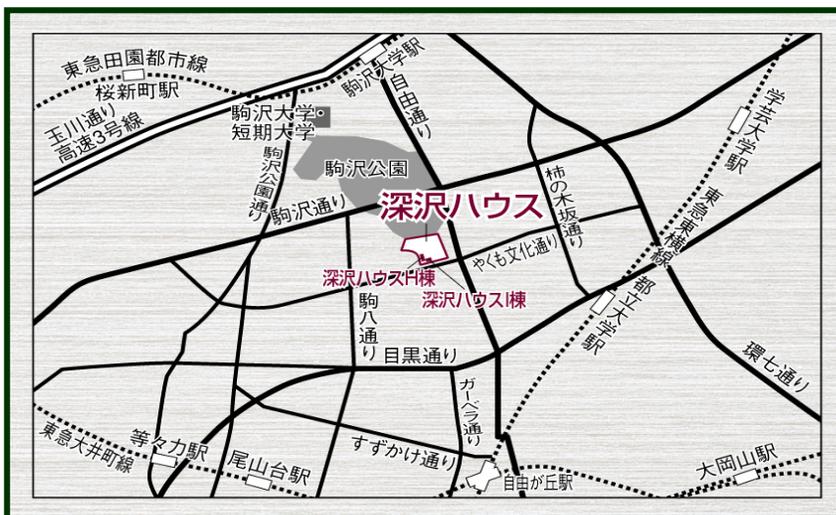
VI-6 . ⑨物件概要(武蔵浦和ショッピングスクエア)(第2期取得物件)



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.m ² /28,930.36m ²
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%)

- 東京都心から、大宮・前橋方面へ抜ける主要幹線道(国道17号)に近接する他、JR埼京線・武蔵野線の「武蔵浦和」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ショッピングセンター。3km圏約29万人、5km圏約67万人の恵まれた商圏人口を有しているとともに、5km圏においては、人口・世帯数ともに増加傾向。
- (株)オリンピックが地下1階に食品・日用品、1階に家電・ゴルフ・自転車等の売場、(株)ニトリが2階に家具・インテリア等の売場を設け、地上3・4階は駐車場。店舗売場面積は約14,000m²、駐車場台数は350台強確保された競争力のある郊外駅前立地店舗。

VI-6 . ⑩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75～120㎡、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。

VI-6 . ⑪物件概要(OAK PLAZA(オークプラザ))(第2期取得物件)

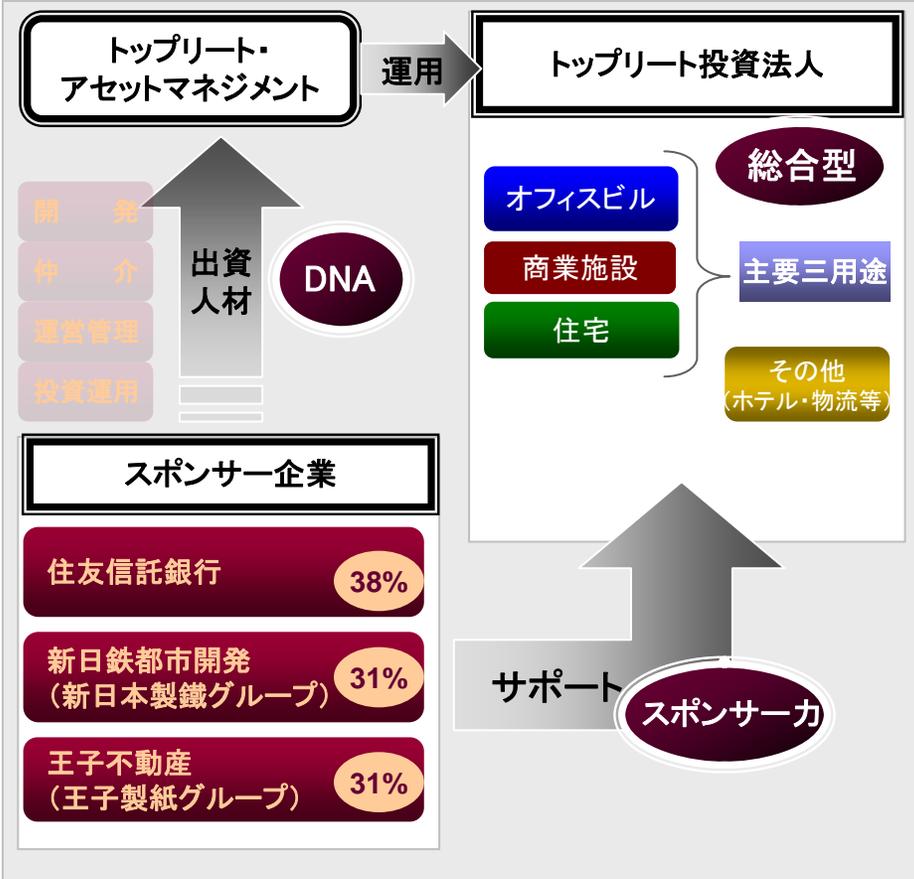


所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
取得価格	25.9億円
地積／延床面積	1,013.49㎡／6,121.85㎡
構造／階数	SRC造陸屋根／地下1階付10階建
竣工年月	昭和60年4月 平成19年3月にコンバージョン実施
所有形態	所有権



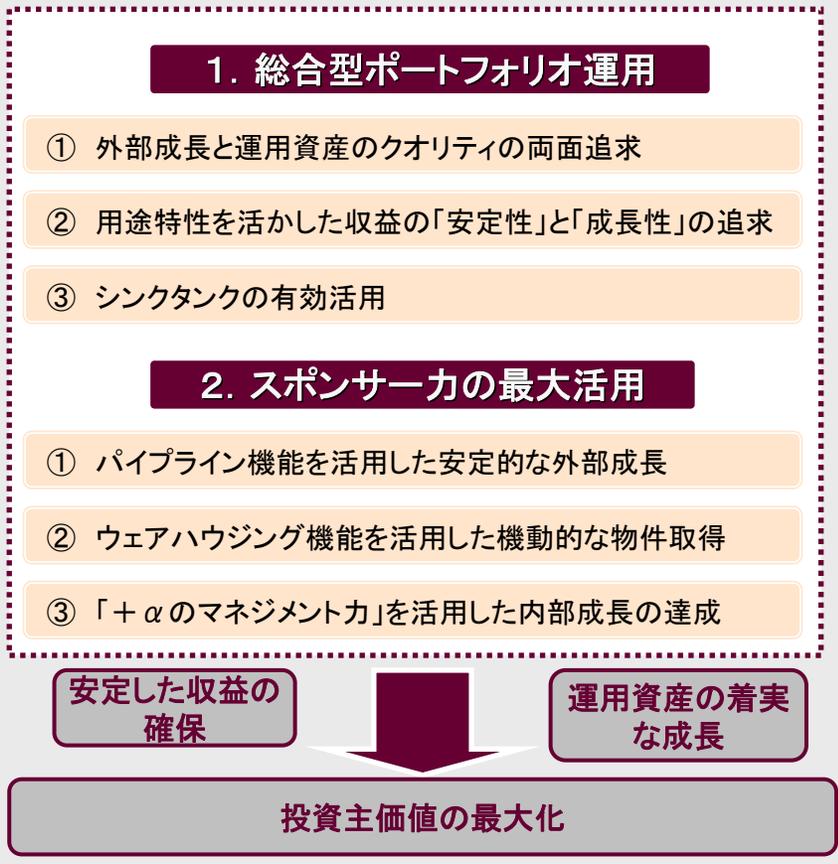
- JR「御茶ノ水」駅「秋葉原」駅、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅等6駅から、徒歩約3～6分と交通利便性が高く、丸の内・大手町等の東京駅を中心とするオフィスエリア、IT拠点の秋葉原エリアへの接近性も良好な立地。
- 昭和60年に竣工し、「ホテルニュー神田」として利用されてきた建物を、コンバージョン(改修工事)し、ビジネスホテル「ホテルマイステイズ御茶ノ水」を中心に、事務所(サービスオフィス・貸会議室)、飲食・物販店舗を兼ね備えた複合ビルとしてリニューアル。

VI-7 . 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: 42社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社326社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 305社](いずれも平成19年3月31日現在の数値)

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)

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。