

平成 22 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 6 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投資法人
コード番号 8982
代表者 執行役員 天野 弘明

上場取引所 東証
URL <http://www.top-reit.co.jp/>

資産運用会社名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 遠藤 晋民
問合せ先責任者 取締役財務部長 村田 耕治

TEL (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 7 月 29 日
分配金支払開始予定日 平成 22 年 7 月 14 日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 22 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22 年 4 月期	5,814 (3.7)	2,849 (8.3)	2,091 (6.7)	2,090 (6.6)
21 年 10 月期	5,608 (0.0)	2,630 (△2.6)	1,960 (△4.3)	1,961 (△4.2)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22 年 4 月期	13,484	2.5	1.2	36.0
21 年 10 月期	12,655	2.3	1.1	35.0

(注) 1 口当たり当期純利益については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22 年 4 月期	13,484	2,090	0	—	100.0	2.5
21 年 10 月期	12,654	1,961	0	—	100.0	2.3

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22 年 4 月期	186,296	84,289	45.2	543,805
21 年 10 月期	172,884	84,140	48.7	542,842

(注) 1 口当たり純資産額については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22 年 4 月期	2,981	△ 12,425	10,538	10,886
21 年 10 月期	3,094	△ 387	△ 2,046	9,791

2. 平成 22 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22 年 10 月期	6,037 (+3.8)	3,004 (+5.4)	2,171 (+3.8)	2,170 (+3.8)	14,000	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 14,000 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成 22 年 4 月期 | 155,000 口 | 平成 21 年 10 月期 | 155,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 22 年 4 月期 | 0 口 | 平成 21 年 10 月期 | 0 口 |

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21 ページ「1 口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提については、7 ページの「平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）及び平成 23 年 4 月期（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

平成 22 年 5 月 28 日付でトップリート投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（平成 22 年 6 月 4 日発行）に係る財務及び発行・支払代理に関する事務を、投資法人債に関する一般事務受託者として住友信託銀行株式会社に委託しました。

なお、詳細は、35 ページをご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 22 年 1 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 17 年 11 月 2 日に設立され、平成 18 年 3 月 1 日に発行済投資口の総口数 145,500 口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8982）。その後平成 18 年 3 月 23 日に第三者割当による新投資口の発行(9,500 口)を実施し、当期末（平成 22 年 4 月 30 日）現在、発行済投資口の総口数は 155,000 口となっております。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視し運用を行っており、当期末現在の運用資産は、15 物件、取得価額総額は 175,047 百万円となっております。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a) 一般経済

一昨年の世界的金融危機以降続いた未曾有の景気後退局面から、各国政府による積極的な経済政策の効果により世界経済は落ち着きを取り戻しつつあります。わが国経済は、政府の経済対策効果や特に中国を中心とした新興国における経済の力強い回復に支えられアジア向け輸出が回復すると共に、企業のコスト削減の進展等による企業収益の改善、設備投資の下げ止まりが見られます。また、個人消費や雇用情勢にも緩やかながら持ち直しの動きがみられ、景気は着実に持ち直しの兆しが見え始めております。しかしながら、自律性が弱く、依然として失業率が高水準にあるなど厳しい状況が続いております。

今後の見通しにつきましては、当面雇用情勢に厳しさが続くものの、企業収益の改善が見られ、景気の持ち直し傾向は続くものと予想されます。しかし、一方で世界経済を牽引している中国の経済動向やギリシャをはじめとする過剰債務国に対するソブリンリスク等海外景気の下振れ懸念も存在し、しかも落ち込んだ国内需要を大きく回復させる要因も見あたらない状況下で、依然として予断を許さない状況が続くと見られます。

(b) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

シービー・リチャードエリス株式会社の「オフィスマーケットレポート」によれば、東京 23 区の空室率は平成 19 年 9 月期を底に上昇に転じ、平成 21 年 6 月期に比べ、1.6 ポイント上昇し、平成 21 年 12 月期には 6.5% となっております。依然として空室率の上昇に歯止めがかからない状況であり、これはテナントの移転・退去・減退や新築ビルが空室を抱えて竣工をしたことが主因と考えられます。

平均募集賃料についても、平成 21 年 12 月期は、平成 21 年 6 月期と比べ約 3.3 ポイント下落の 13,580 円/坪となっており、引き続き下落傾向にあります。

平成 22 年の新規供給量はさほど多くはありませんが、平成 22 年前半のテナント需要は弱含みと考えられることから、空室率の上昇が収まり低下へ向かうのは、平成 22 年後半以降と考えられます。

【商業施設】

平成 20 年は、大型小売店の面積が拡大する一方で、景気悪化により販売額が減少し、売場効率の低下が大幅に進みました。景気後退の影響は、特に高額商品を扱う百貨店において鮮明であり、平成 20 年後半から売上高の前年比大幅マイナスが続いています。但し、平成 22 年 1 月の実質消費支出が前年同月比 6 ヶ月連続で増加するなど、消費回復の兆しは出てきており、今後は、安定した集客が見込まれる立地、生活に密着した商品・サービスの提供、競争力の高い業態・事業者の誘致など、立地・業態・事業者等により、優勝劣敗が鮮明化してくるものと思われます。

【住宅】

賃貸住宅市場においては、高額賃貸住宅における稼働率の低下や賃料水準の下落といった景気悪化の影響が引き続き出ているものの、東京圏では人口流入、単身世帯・少人数世帯の増加傾向は継続しており、これらの世帯を中心とした需要は堅調に推移しております。当該需要層を対象とした賃貸住宅については、安定的な稼働状況を示しています。

(c) 不動産売買市場

不動産業界において、金融機関はリファイナンスに概ね応じつつも、新規貸出については厳しい姿勢を続けており、不動産売買件数は依然として少ない状況が続いています。優良物件については金融機関の融資を受けやすく、キャップレートは頭打ち感が出てきているものの、賃貸市場の先行きに底打ち感が見えず、全般的に不動産価格は下落傾向を続けています。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、14 物件（取得価額合計：162,347 百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」により多くの物件情報を収集し、東京都心部に存するオフィスビルを中心に厳選をして取得検討を行い、平成22年1月13日付で東京都千代田区神田錦町所在の住友商事錦町ビルを信託財産とする不動産信託受益権（取得価額：12,700百万円）を取得しました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、15 物件（取得価額合計：175,047 百万円）となっております。

(b) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ることなどを運用戦略の基本としております。

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力し、テナント満足度を向上させることにより稼働率の維持に努めるとともに、新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は 99.2%となりました。

管理面では、個別物件毎に、運営管理状況の適切な把握と運用計画の着実な実施をフォローしてまいりました。また、運用計画に基づき物件競争力の向上、機能性の維持・向上に資する修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

C. 資金調達概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っております。当期におきましては、長期借入金比率を高め、借入返済期日の分散を図るため、平成 21 年 11 月に短期借入金 4,908 百万円を長期借入金に借換えました。さらに、平成 22 年 1 月に「住友商事錦町ビル」を信託財産とする不動産信託受益権の取得資金として総額 12,500 百万円を長期借入金にて調達しました。また、平成 22 年 2 月に短期借入金 8,370 百万円の内 1,670 百万円を長期借入金に、残額は短期借入金に借換え、平成 22 年 3 月に返済期限が到来した長期借入金 9,000 百万円を長期借入金に借換えました。その結果、当期末における借入金総額は 94,240 百万円、総資産に対する借入金比率は 50.6%となっております。また、長期借入金(1 年内返済予定の長期借入金を含みます。)比率は 92.9%、固定金利比率は 47.2%となっております。

また、平成 22 年 6 月 30 日に期日を迎える長期借入金 8,500 百万円の返済資金に充当する目的で、トップリート投資法人第 1 回無担保投資法人債（8,500 百万円）を発行し、平成 22 年 6 月 4 日に払い込みが完了しています。

なお、平成 22 年 4 月 30 日現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付け：A3、格付けの見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け：AA-、格付けの方向性：安定的

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益 5,814 百万円、営業利益 2,849 百万円、経常利益 2,091 百万円、当期純利益 2,090 百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 13,484 円としました。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的に収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率を維持いたします。

また、個別物件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めてまいります。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能性の維持・向上を目的とした計画的な修繕工事などを実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の向上を目指しております。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集し、オフィスビル・商業施設及び住宅の主要三用途の中から東京都心部に存する競争力の高いオフィスビルを中心に厳選し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める 1 物件当たりの投資金額を、中長期的に 20%未満を目処とする運用を行う方針としております。なお、当期末時点における日本電気本社ビルの取得価額総額に対する取得価額の比率は 24.0%であります。今後更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めてまいります。

(c) 財務戦略

今後とも新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施してまいります。資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら金利上昇リスクへの備えを進めてまいります。また適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持してまいります。

(d) コンプライアンス・リスク管理等

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、資産運用会社に対して、利害関係者取引における投資主利益保護その他コンプライアンス重視及び賃料下落等の市場リスクや信用リスクに十分留意した運用をなさしめるよう、引続き指導・監督してまいります。

(e) 決算後に生じた重要な事実

イ) 投資法人債の発行登録書提出

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、平成 22 年 5 月 12 日付けで関東財務局長宛に、下記の内容で発行登録書を提出いたしました。

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000 億円	平成 22 年 5 月 20 日から平成 24 年 5 月 19 日まで

ロ) 投資法人債の発行

平成 22 年 5 月 12 日に開催した本投資法人役員会における「募集投資法人債発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて投資法人債を発行し、平成 22 年 6 月 4 日に払い込みが完了しています。

「トップリート投資法人第 1 回無担保投資法人債」

名 称：トップリート投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

発 行 総 額：85 億円

払 込 金 額：各投資法人債の金額 100 円につき 100 円

償 還 金 額：各投資法人債の金額 100 円につき 100 円

利 率：年 1.00 パーセント

担保・保証：無担保・無保証

償 還 期 限：平成 27 年 6 月 4 日に本投資法人債の総額を償還する（銀行休業日にあたるときは、前銀行営業日に繰り上げる）。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利 払 期 日：毎年 6 月 4 日および 12 月 4 日（銀行休業日にあたるときは、前銀行営業日に繰り上げる）

資 金 使 途：借入金の返済

B. 運用状況の見通し

平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、7 ページ記載の「平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）及び平成 23 年 4 月期（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提」をご参照下さい。

営業収益	6, 0 3 7 百万円
経常利益	2, 1 7 1 百万円
当期純利益	2, 1 7 0 百万円
1 口当たり分配金	1 4, 0 0 0 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成 22 年 10 月期及び平成 23 年 4 月期 運用状況の予想の前提」に変動がないものと想定した場合、平成 23 年 4 月期（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	5, 9 6 7 百万円
経常利益	2, 1 7 1 百万円
当期純利益	2, 1 7 0 百万円
1 口当たり分配金	1 4, 0 0 0 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）

及び平成 23 年 4 月期（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	- 平成 22 年 10 月期：平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日（184 日） - 平成 23 年 4 月期：平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日（181 日）
保有資産	- 平成 22 年 4 月 30 日時点で本投資法人が保有している 15 物件を前提としております。 - 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。 - 本投資法人において、平成 22 年 6 月 14 日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	平成 22 年 4 月 30 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 23 年 4 月 30 日まで新投資口の発行がないことを前提としております。
有利子負債	- 借入金は、平成 22 年 4 月 30 日現在の借入金総額 94,240 百万円を前提としております。 - 平成 22 年 10 月期において、平成 22 年 6 月 30 日に返済期日を迎える借入金 8,500 百万円については、平成 22 年 6 月 4 日に発行した第 1 回無担保投資法人債により調達した資金に自己資金をあわせ返済することを前提としています。また、約定により平成 22 年 6 月 30 日に長期借入金のうち 67.5 百万円を返済することを前提としています。 - 平成 23 年 4 月期において、約定により平成 22 年 12 月 30 日に長期借入金のうち 67.5 百万円を返済することを前提としています。また、平成 23 年 2 月 28 日に返済期日を迎える借入金 6,700 百万円および平成 23 年 3 月 3 日に返済期日を迎える 16,700 百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。
営業費用	- 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 - 公租公課については、平成 22 年 10 月期に 587 百万円、平成 23 年 4 月期に 587 百万円を想定しております。 - 減価償却費につきましては、平成 22 年 10 月期に 1,082 百万円、平成 23 年 4 月期に 1,090 百万円を想定しております。 - 修繕費につきましては、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 - 管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しております。
営業外費用	- 平成 22 年 10 月期は 838 百万円を想定しており、うち借入金利息（融資関連手数料を含みます。）及び投資法人債利息は、823 百万円を見込んでおります。 - 平成 23 年 4 月期は 833 百万円を想定しており、うち借入金利息（融資関連手数料を含みます。）及び投資法人債利息は、823 百万円を見込んでおります。
1 口当たり分配金	分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としております。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 22 年 1 月 29 日提出）における「投資リスク」から重要な変更はありませんので、投資リスクについては開示を省略いたします。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 22 年 4 月 30 日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,422,053	6,184,999
信託現金及び信託預金	4,734,526	4,701,262
営業未収入金	40,663	36,742
前払費用	118,780	246,767
繰延税金資産	10	39,187
未収還付法人税等	709	530
未収消費税等	—	17,430
その他	52,926	1,979
流動資産合計	10,369,670	11,228,898
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,115,185	1,116,573
減価償却累計額	△68,974	△ 89,700
建物(純額)	1,046,211	1,026,872
構築物	4,637	4,452
減価償却累計額	△1,452	△ 1,876
構築物(純額)	3,184	2,575
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△5,072	△ 6,594
機械及び装置(純額)	6,364	4,842
工具、器具及び備品	1,004	1,004
減価償却累計額	△238	△ 343
工具、器具及び備品(純額)	765	660
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	55,914,251	57,653,042
減価償却累計額	△6,864,558	△ 7,926,071
信託建物(純額)	49,049,692	49,726,970
信託構築物 ※1	654,166	656,108
減価償却累計額	△139,641	△ 159,651
信託構築物(純額)	514,524	496,456
信託機械及び装置	195,190	208,528
減価償却累計額	△50,115	△ 60,504
信託機械及び装置(純額)	145,075	148,023
信託工具、器具及び備品	102,522	144,174
減価償却累計額	△42,465	△ 54,832
信託工具、器具及び備品(純額)	60,056	89,341
信託土地 ※1	106,523,104	118,234,009
有形固定資産合計	162,237,504	174,618,279
無形固定資産		
その他	255	233
無形固定資産合計	255	233
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	83,237	300,759
繰延税金資産	52,537	—
その他	120,377	132,394
投資その他の資産合計	266,153	443,154
固定資産合計	162,503,912	175,061,667
繰延資産		
創立費	11,340	5,670
繰延資産合計	11,340	5,670
資産合計	172,884,923	186,296,235

(単位：千円)

	前期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 22 年 4 月 30 日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	221,363	116,903
短期借入金	13,278,000	6,700,000
1 年内返済予定の長期借入金	17,500,000	25,335,000
未払金	245,514	296,129
未払費用	176,511	228,365
未払法人税等	375	441
未払消費税等	74,301	—
前受金	754,800	909,119
デリバティブ債務	—	120,135
その他	2,552	2,438
流動負債合計	32,253,420	33,708,533
固定負債		
長期借入金	50,962,000	62,205,000
預り敷金及び保証金	129,308	147,894
信託預り敷金及び保証金 ※1	5,248,561	5,945,013
デリバティブ債務	151,123	—
固定負債合計	56,490,992	68,297,908
負債合計	88,744,413	102,006,441
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,961,454	2,090,112
剰余金合計	1,961,454	2,090,112
投資主資本合計	84,221,554	84,350,212
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△81,044	△ 60,419
評価・換算差額等合計	△81,044	△ 60,419
純資産合計 ※2	84,140,509	84,289,793
負債純資産合計	172,884,923	186,296,235

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,584,441	5,797,208
その他賃貸事業収入 ※1	23,797	17,007
営業収益合計	5,608,239	5,814,215
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,429,438	2,405,910
資産運用報酬	423,051	436,159
資産保管手数料	7,766	8,062
一般事務委託手数料	59,841	61,108
役員報酬	5,250	6,900
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	42,715	36,280
営業費用合計	2,978,064	2,964,421
営業利益	2,630,175	2,849,794
営業外収益		
受取利息	6,676	5,366
未払分配金戻入	—	1,061
その他	900	826
営業外収益合計	7,577	7,254
営業外費用		
支払利息	619,578	671,063
創立費償却	5,670	5,670
その他	52,320	89,284
営業外費用合計	677,568	766,018
経常利益	1,960,183	2,091,030
特別利益		
固定資産税等還付金	2,312	—
特別利益合計	2,312	—
税引前当期純利益	1,962,495	2,091,030
法人税、住民税及び事業税	825	1,011
法人税等調整額	221	△9
法人税等合計	1,047	1,002
当期純利益	1,961,448	2,090,028
前期繰越利益	5	84
当期末処分利益又は当期末処理損失△	1,961,454	2,090,112

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,046,935	1,961,454
当期変動額		
剰余金の配当	△2,046,930	△1,961,370
当期純利益	1,961,448	2,090,028
当期変動額合計	△85,481	128,658
当期末残高	1,961,454	2,090,112
剰余金合計		
前期末残高	2,046,935	1,961,454
当期変動額		
剰余金の配当	△2,046,930	△1,961,370
当期純利益	1,961,448	2,090,028
当期変動額合計	△85,481	128,658
当期末残高	1,961,454	2,090,112
投資主資本合計		
前期末残高	84,307,035	84,221,554
当期変動額		
剰余金の配当	△2,046,930	△1,961,370
当期純利益	1,961,448	2,090,028
当期変動額合計	△85,481	128,658
当期末残高	84,221,554	84,350,212
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△98,629	△81,044
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17,585	20,625
当期変動額合計	17,585	20,625
当期末残高	△81,044	△60,419
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△98,629	△81,044
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17,585	20,625
当期変動額合計	17,585	20,625
当期末残高	△81,044	△60,419
純資産合計		
前期末残高	84,208,405	84,140,509
当期変動額		
剰余金の配当	△2,046,930	△1,961,370
当期純利益	1,961,448	2,090,028
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17,585	20,625
当期変動額合計	△67,896	149,284
当期末残高	84,140,509	84,289,793

（４）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔自 平成 21 年 5 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 10 月 31 日〕	当期 〔自 平成 21 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 22 年 4 月 30 日〕
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,961,454,079	2,090,112,982
II 分配金の額	1,961,370,000	2,090,020,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(12,654)	(13,484)
III 次期繰越利益	84,079	92,982
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第 34 条の（1）に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 1,961,370,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第 34 条の（1）に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 2,090,020,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,962,495	2,091,030
減価償却費	1,105,369	1,127,065
創立費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△523	—
受取利息及び有価証券利息	△6,676	△5,366
支払利息	619,578	671,063
営業未収入金の増減額(△は増加)	△4,813	3,921
未収法人税等の増減額(△は増加)	900	178
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△17,430
前払費用の増減額(△は増加)	△18,635	△127,986
その他の流動資産の増減額(△は増加)	1,047	613
営業未払金の増減額(△は減少)	53,177	△38,118
未払金の増減額(△は減少)	△11,612	8,665
未払消費税等の増減額(△は減少)	26,599	△74,301
前受金の増減額(△は減少)	△5,141	154,318
長期前払費用の増減額(△は増加)	33,599	△217,522
その他	△49,426	10,544
小 計	3,711,629	3,592,366
利息の受取額	6,122	5,869
利息の支払額	△622,922	△616,201
法人税等の支払額	△536	△945
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,094,292	2,981,089
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△365,000	△525,000
定期預金の払戻による収入	—	890,000
有形固定資産の取得による支出	△5,209	△1,191
信託有形固定資産の取得による支出	△14,499	△13,503,884
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	18,586
預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,774	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	34,907	761,941
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△26,280	△65,489
投資活動によるキャッシュ・フロー	△387,857	△12,425,037
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	6,700,000
短期借入金の返済による支出	—	△13,278,000
長期借入れによる収入	—	28,078,000
長期借入金の返済による支出	—	△9,000,000
分配金の支払額	△2,046,930	△1,961,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,046,930	10,538,630
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	659,505	1,094,682
現金及び現金同等物の期首残高	9,132,073	9,791,579
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,791,579	10,886,261

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針

区分	前期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59 年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54 年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～15 年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12 年</td></tr></table> (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59 年	構築物	2～54 年	機械及び装置	2～15 年	工具、器具及び備品	2～12 年	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
建物	2～59 年									
構築物	2～54 年									
機械及び装置	2～15 年									
工具、器具及び備品	2～12 年									
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 (会計方針の変更) 当期より、費用の期間配分をより適正に行うために、保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等について、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法から、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として処理する方法に変更しました。 この結果、従来の方法に比べ賃貸事業費用が 27,885 千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額増加しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。								

3. リース取引の 処理方法	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成 20 年 4 月 1 日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。 (貸主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、売上高を計上せず利息相当額を利息法に基づき各期に配分する方法によっております。	(借主側) 同左 (貸主側) —
4. その他財務諸表 作成のための基本 となる重要な 事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	消費税等の処理方法 同左

上記、固定資産の減価償却の方法、収益及び費用の計上基準、リース取引の処理方法並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 22 年 1 月 29 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（８）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 22 年 4 月 30 日現在)																								
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,671,859</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>97,470</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,661,422</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,671,859	信託構築物	97,470	信託土地	8,892,092	合計	11,661,422	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800	※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,600,127</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>94,268</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,586,487</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,600,127	信託構築物	94,268	信託土地	8,892,092	合計	11,586,487	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,671,859																								
信託構築物	97,470																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,661,422																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,600,127																								
信託構築物	94,268																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,586,487																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 規定する最低純資産額 50,000 千円	※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 規定する最低純資産額 50,000 千円																								

〔損益計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日 〕
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,202,774 その他賃貸収入 382,354 その他賃貸事業収入 20,182 解約違約金 2,927 不動産賃貸事業収益合計 5,608,239 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 382,788 水道光熱費 211,197 公租公課 561,289 損害保険料 10,325 修繕費 131,018 減価償却費 1,105,369 その他の諸経費 27,449 不動産賃貸事業費用合計 2,429,438 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,178,800	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,428,469 その他賃貸収入 369,178 その他賃貸事業収入 15,207 解約違約金 1,359 不動産賃貸事業収益合計 5,814,215 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 400,457 水道光熱費 189,828 公租公課 567,071 損害保険料 9,902 修繕費 79,340 減価償却費 1,127,065 その他の諸経費 32,244 不動産賃貸事業費用合計 2,405,910 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,408,304

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日 〕
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口	※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日 〕
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成 21 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)	(平成 22 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 5,422,053	現金及び預金 6,184,999
信託現金及び信託預金 4,734,526	信託現金及び信託預金 4,701,262
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 △365,000	預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 —
現金及び現金同等物 9,791,579	現金及び現金同等物 10,886,261

〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日）

（追加情報）

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日）を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券および金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。

また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとしております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規

借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び賃借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にまた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 22 年 4 月 30 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注 2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,184,999	6,184,999	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,701,262	4,701,262	—
資産計	10,886,261	10,886,261	—
(3) 短期借入金	6,700,000	6,700,000	—
(4) 1 年内返済予定の長期借入金	25,335,000	25,336,062	1,062
(5) 長期借入金	62,205,000	62,844,511	639,511
(6) 信託預り敷金及び保証金	474,000	474,000	—
負債計	94,714,000	95,354,574	640,574
デリバティブ取引※1 ヘッジ会計が 適用されているもの	△120,135	△120,135	—
デリバティブ取引計	△120,135	△120,135	—

※1 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は、債権から債務を差し引きした純額にて表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。

(注 1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(3) 短期借入金及び (6) 信託預り敷金及び保証金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 1 年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（次ページ「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内 1 年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	11,500,000	－	△120,135	取引先金融機関から提示された価格等によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	25,300,000	16,800,000	(※2)	
合計			36,800,000	16,800,000	△120,135	

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前ページ（注1）（5）参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金（※3）	5,471,013
合計	5,471,013

(※3) 信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約の期間の定めによらず中途解約や更新・再契約の可能性があることから、その返還時期となる契約終了時期を合理的に想定することが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることが困難です。よって、時価を把握することが極めて困難であり、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
長期借入金	25,335,000	19,175,000	36,735,000	135,000	4,135,000	2,025,000
合計	25,335,000	19,175,000	36,735,000	135,000	4,135,000	2,025,000

【賃貸等不動産に関する注記】

当期（自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日）

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 23 号 平成 20 年 11 月 28 日）を適用しております。

本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸用オフィスビル等（土地を含む）を有しております。賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び当期における主な変動並びに決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
162,237,504	12,380,774	174,618,279	177,146,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち主な増加理由は住友商事錦町ビルの取得によるもの（12,943,223 千円）であり、減少理由は減価償却費によるものです。

（注 3）当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、平成 22 年 4 月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「（8）財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」をご覧ください。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日〕		当期 〔自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日〕	
1口当たり純資産額	542,842 円	1口当たり純資産額	543,805 円
1口当たり当期純利益	12,655 円	1口当たり当期純利益	13,484 円
潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い場合記載しておりません。		同左	

（注）記載された 1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日〕	当期 〔自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日〕
当期純利益（千円）	1,961,448	2,090,028
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,961,448	2,090,028
期中平均投資口数（口）	155,000	155,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日 〕
該当事項はありません。	投資法人債の発行 平成 22 年 5 月 12 日に開催した本投資法人役員会における「募集投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて投資法人債を発行し、平成 22 年 6 月 4 日に払い込みが完了しています。 トップリート投資法人第 1 回無担保投資法人債 名称：トップリート投資法人第 1 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) ①発行総額：85 億円 ②払込金額：各投資法人債の金額 100 円につき 100 円 ③利率：年 1.00 パーセント ④担保・保証：無担保・無保証 ⑤償還期限：平成 27 年 6 月 4 日に本投資法人債の総額を償還（銀行休業日にあたるときは、前銀行営業日に繰り上げる）。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 ⑥利払日：毎年 6 月 4 日および 12 月 4 日（銀行休業日にあたるときは、前銀行営業日に繰り上げる） ⑦資金使途：借入金の返済

（開示の省略）

リース取引、デリバティブ取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

（９）発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期までの増減等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 17 年 11 月 2 日	私募設立	200	200	100	100	（注 1）
平成 18 年 2 月 28 日	公募増資	145,300	145,500	77,117	77,217	（注 2）
平成 18 年 3 月 23 日	第三者割当増資	9,500	155,000	5,042	82,260	（注 3）

（注 1）1 口当たりの発行価格 500,000 円にて本投資法人が設立されました。

（注 2）1 口当たりの発行価格 550,000 円（発行価額 530,750 円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注 3）1 口当たりの発行価額 530,750 円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

（１）投資法人の役員の異動

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 22 年 1 月 29 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】から変更はありません。

（２）資産運用会社の役員

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 22 年 1 月 29 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 4【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】から変更はありません。

5. 参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)		当期 (平成 22 年 4 月 30 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,945	3.4	5,923	3.2
		小計	5,945	3.4	5,923	3.2
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	110,323	63.8	123,111	66.1
		東京周辺都市部	1,890	1.1	1,843	1.0
		関西圏	1,048	0.6	1,035	0.5
		小計	113,261	65.5	125,990	67.6
	商業施設	東京周辺都市部	24,376	14.1	24,143	12.9
		小計	24,376	14.1	24,143	12.9
	住宅	東京周辺都市部	15,955	9.2	15,837	8.5
		小計	15,955	9.2	15,837	8.5
	その他	東京都心部	2,699	1.6	2,723	1.5
		小計	2,699	1.6	2,723	1.5
	不動産・信託不動産 計			162,237	93.8	174,618
預金・その他の資産			10,647	6.2	11,677	6.3
資産総額計			172,884	100.0	186,296	100.0

(注1) 保有総額は、各期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

<地域区分>

エリア	所在地	補足
東京都心部	千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・品川区	—
東京周辺都市部	東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・埼玉県・千葉県	—
関西圏	大阪を中心とする地域経済圏	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県
中京圏	名古屋を中心とする地域経済圏	愛知県、岐阜県及び三重県
全国主要都市	政令指定都市及びその他の主要都市（上記区分に属する都市を除く）	—

（２）投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要 1（価格及び投資比率）

用 途	地 域	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	期末算定価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	47,750	27.0
		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	39,300	22.2
		赤坂王子ビル	9,660	13,300	7.5
		神田パークプラザ	5,156	5,047	2.8
		芝公園ビル	5,770	3,710	2.1
		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	15,500	8.7
		住友商事錦町ビル	12,700	14,100	8.0
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	2,500	1.4
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,390	0.8
	小計（9 物件）		131,427	142,597	80.5
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	10,700	6.0
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,613	3.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,800	2.1
	小計（3 物件）		25,235	20,113	11.4
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	7,180	4.1
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,560	2.6
	小計（2 物件）		15,795	11,740	6.6
その他	東京都心部	OAK P L A Z A（オークプラザ）	2,590	2,696	1.5
	小計（1 物件）		2,590	2,696	1.5
合 計			175,047	177,146	100.0

- (注 1) 取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書及び信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しております。
- (注 2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額（価格時点：平成 22 年 4 月 30 日）を記載しております。

不動産鑑定評価機関	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、深沢ハウスH I 棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー、住友商事錦町ビル
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

- (注 3) 投資比率は、期末算定価額総額に対する各物件・各用途毎の比率で、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

B. 不動産等の概要 2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注 1)	竣工年月 (注 1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	賃貸事業 収入 (百万円)	テナント 総数 (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	PML (%) (注 6)						
オフィスビル	東京 都心部	日本電気 本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリート屋根地下 3 階付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,370	1	100.0	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	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	23,239.62	23,239.62	1,323	6	100.0	1.4						
		赤坂王子ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成1年4月	7,281.83	7,281.83	451	2	100.0	6.3						
		神田パーク プラザ	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	昭和34年11月	4,537.66	4,537.66	173	10	100.0	14.1						
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 8 階建	平成3年5月	3,060.43	2,836.19	102	2	92.7	9.6						
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20	572	1	100.0	1.5						
		住友商事錦町ビル	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 9 階建	昭和48年3月	8,025.65	8,025.65	278	1	100.0	7.0						
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	S・SRC 造陸屋根 地下 1 階付 12 階建	平成6年12月	5,850.23	5,604.51	163	1	95.8	2.8						
	関西圏	日鉄本町ビル	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 12 階建	平成3年6月	4,409.52	3,996.02	94	11	90.6	8.0						
	小計 (9 件)					139,557.17	138,673.71	4,531	35	99.4	—					
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	113 番 2 の 1 : S 造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建 113 番 3 : S・RC 造陸屋根地下 1 階付 4 階建 113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建	113番2の1 : 平成5年5月 113番2の2 : 平成5年8月 113番3 : 平成5年8月 113番4 : 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	407	2	100.0	3.8						
			RC 造陸屋根地下 1 階 付 4 階建 S 造陸屋根 6 階建	平成6年10月							51,098.42	51,098.42	236	1	100.0	7.7
			S 造陸屋根地下 1 階付 4 階建	平成17年10月							14,960.69	14,960.69	129	3	100.0	8.5
	小計 (3 物件)					127,822.39	127,822.39	772	6	100.0	—					
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I 棟	RC 造コンクリート屋根・陸屋根 14 階建	平成 16 年 6 月	11,357.44	10,334.65	252	1	91.0	1.6						
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC造陸屋根地下1階付 9 階建	平成 17 年 1 月	6,789.03	6,487.29	162	1	95.6	10.6						
小計 (2 物件)					18,146.47	16,821.94	415	2	92.7	—						
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	SRC 造陸屋根地下 1 階 付 10 階建	昭和 60 年 4 月	6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	7.7						
	小計 (1 物件)				6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	—						
合 計					291,647.88	289,439.89	5,814	44	99.2	2.5						

（注 1）「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示をもとに記載しております。「構造」について、「S 造」は鉄骨造、「RC 造」は鉄筋コンクリート造、「SRC 造」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

（注 2）「賃貸可能面積」は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を小数点第 3 位で四捨五入して記載しております。

（注 3）「賃貸面積」は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を小数点第 3 位で四捨五入して記載しております。また、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しております。

（注 4）「テナント総数」は、各物件毎のテナント総数を記載しております。マスターリース契約が締結されている場合は、1 テナントとして記載しております。1 テナントが複数の貸室を賃借している場合は、1 テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しております。

（注 5）「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

（注 6）「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク分析・ポートフォリオ分析報告書（2009 年 11 月）の数値を記載しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間 475 年とは、建物の使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。

ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML（予想最大損失率）を算定しています。

② 主要な不動産の物件に関する情報

物件名称	日本電気本社ビル
テナント総数	1
賃貸事業収入（百万円）	1,370
対総賃貸事業収入比率（％）	23.6
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	6
賃貸事業収入（百万円）	1,323
対総賃貸事業収入比率（％）	22.8
賃貸面積（㎡）	23,239.62
賃貸可能面積（㎡）	23,239.62

③ 主要テナントに関する情報

テナント名称	日本電気株式会社	業 種	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03 ㎡
年間賃料	2,741 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	25.0
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2 年6 か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38 条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32 条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17 年12 月28 日）より8 年経過後、12 年経過後及び16 年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8 年、満12 年及び満16 年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2 年～2 年6か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の6 か月分相当）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨が定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂	業 種	卸売・小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12 ㎡
年間賃料	803 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	21.1
敷金・保証金等	敷 金 719 百万円	契約満了日	平成25年8月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。なお、平成20年8月11日からの賃料改定につきましては、従前の賃料額を据え置くことで合意しました。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 ㎡
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	17.7
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円	契約満了日	平成26年11月30日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	平成 19 年 8 月 1 日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12 ケ月）を固定賃料とすること、並びに毎年 3 月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意しておりますが、平成 22 年 3 月から 1 年間は売上歩合賃料の発生はありません。 本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

テナント名称	業 種 (注 1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 2)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注 3)
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	38.7
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	25.0
株式会社新日鉄都市開発(注 4)	不動産業	ファーレイーストビル /OAK P L A Z A (オークプラザ) /芝公園ビル	14,284.00	4.9
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	4.1
株式会社大林組(注 5)	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	3.8

(注 1) 業種については、総務省統計局日本標準産業分類の大分類に従い記載しております。

(注 2) 日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を、小数点第 3 位を四捨五入して記載しております。

(注 3) 小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

(注 4) ファーレイーストビル及び芝公園ビルの事務所部分の賃貸借は、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しております。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 5) 株式会社大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。なお、平成 21 年 5 月 20 日付でマスターリース会社とテナントとの間で、転貸借料の増額改定があった場合は、相当額を賃料に上乗せすることを合意しました。

⑤ 保有不動産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成 22 年 4 月 30 日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
日本電気本社ビル	東京都港区	屋上レールカバー 塗装・防水補修	自：平成 22 年 6 月 至：平成 22 年 10 月	23	—	—

B. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 544 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 79 百万円と合わせ、623 百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
日本電気本社ビル	東京都港区	外壁シーリング更新	自：平成 21 年 6 月 至：平成 22 年 3 月	63
		ブラインド更新	自：平成 21 年 11 月 至：平成 22 年 3 月	42
		照明器具更新	自：平成 21 年 8 月 至：平成 22 年 3 月	71
		冷凍機更新	自：平成 21 年 6 月 至：平成 22 年 3 月	74
		電気温水器更新	自：平成 21 年 7 月 至：平成 21 年 11 月	15
		排水ポンプ更新	自：平成 21 年 9 月 至：平成 21 年 11 月	11
		空冷ヒートポンプ更新	自：平成 21 年 9 月 至：平成 22 年 1 月	9
		各種バルブ更新	自：平成 21 年 9 月 至：平成 22 年 1 月	15
		蒸気ドレン管更新	自：平成 21 年 6 月 至：平成 21 年 11 月	21
		中央監視装置更新	自：平成 21 年 6 月 至：平成 22 年 3 月	98
		ゴミ処理装置更新	自：平成 21 年 9 月 至：平成 21 年 11 月	23
		その他機能更新	自：平成 21 年 11 月 至：平成 22 年 3 月	9
	小 計			455
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	食堂集計課金システム他機能更新	自：平成 21 年 8 月 至：平成 22 年 4 月	33
OAK P L A Z A (オークプラザ)	東京都千代田区	ユニットバス他機能更新	自：平成 20 年 12 月 至：平成 21 年 12 月	36
その他		機能更新	自：平成 21 年 11 月 至：平成 22 年 4 月	19
合 計				544

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

項 目 \ 期 別	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
	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	自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
前期末積立金残高	693	554	633	461	647
当期積立額	186	189	190	188	195
当期積立金取崩額	325	110	363	2	496
次期繰越額	554	633	461	647	346

⑥ 物件収支の状況（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）

	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
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000 千円	33,000,000 千円	9,660,000 千円	5,156,000 千円
鑑定評価額	47,750,000 千円	39,300,000 千円	13,300,000 千円	5,047,000 千円
価格時点	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	(株) 谷澤総合鑑定所	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	(株) 中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	1,370	1,323	451	173
賃貸収入	1,370	1,322	451	173
その他収入	—	0	—	—
賃貸事業費用 ②	227	349	94	42
管理業務費	1	169	31	12
公租公課	216	92	37	14
水道光熱費	—	77	19	10
修繕費	5	5	1	2
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	3	2
NOI ③ (①-②)	1,143	973	357	130
減価償却費 ④	221	261	29	12
賃貸事業利益 (③-④)	922	712	328	118
賃貸借の概況				
テナント総数	1	6	2	10
賃貸可能面積	72,238.03 ㎡	23,239.62 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡
賃貸面積	72,238.03 ㎡	23,239.62 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡

	ファーストビル	日鉄本町ビル	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタワーZ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	2,091,000 千円	1,100,000 千円	5,770,000 千円	20,000,000 千円
鑑定評価額	2,500,000 千円	1,390,000 千円	3,710,000 千円	15,500,000 千円
価格時点	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	日本土地建物 (株)	(財) 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	163	94	102	572
賃貸収入	163	94	102	572
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	70	39	27	126
管理業務費	32	14	9	45
公租公課	11	9	9	41
水道光熱費	24	9	7	29
修繕費	0	2	1	3
損害保険料	0	0	0	1
その他	1	2	0	5
NOI ③ (①-②)	93	55	74	446
減価償却費 ④	46	16	22	127
賃貸事業利益 (③-④)	46	39	51	318
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注 1)	11	2 (注 2)	1 (注 3)
賃貸可能面積	5,850.23 ㎡	4,409.52 ㎡	3,060.43 ㎡	10,914.20 ㎡
賃貸面積	5,604.51 ㎡	3,996.02 ㎡	2,836.19 ㎡	10,914.20 ㎡

	住友商事錦町ビル	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
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	12,700,000 千円	12,000,000 千円	8,900,000 千円	4,335,000 千円
鑑定評価額	14,100,000 千円	10,700,000 千円	5,613,000 千円	3,800,000 千円
価格時点	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	(財) 日本不動産研究所	大和不動産鑑定(株)	(株) 中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定(株)
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 22 年 1 月 13 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：108)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	278	407	236	129
賃貸収入	278	407	236	129
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	28	62	70	18
管理業務費	17	2	1	1
公租公課	0	55	29	15
水道光熱費	9	—	—	—
修繕費	0	1	35	0
損害保険料	0	1	0	0
その他	0	1	1	1
NOI ③ (①-②)	250	345	165	110
減価償却費 ④	23	77	106	50
賃貸事業利益 (③-④)	226	267	58	59
賃貸借の概況				
テナント総数	1	2	1	3
賃貸可能面積	8,025.65 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡
賃貸面積	8,025.65 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡

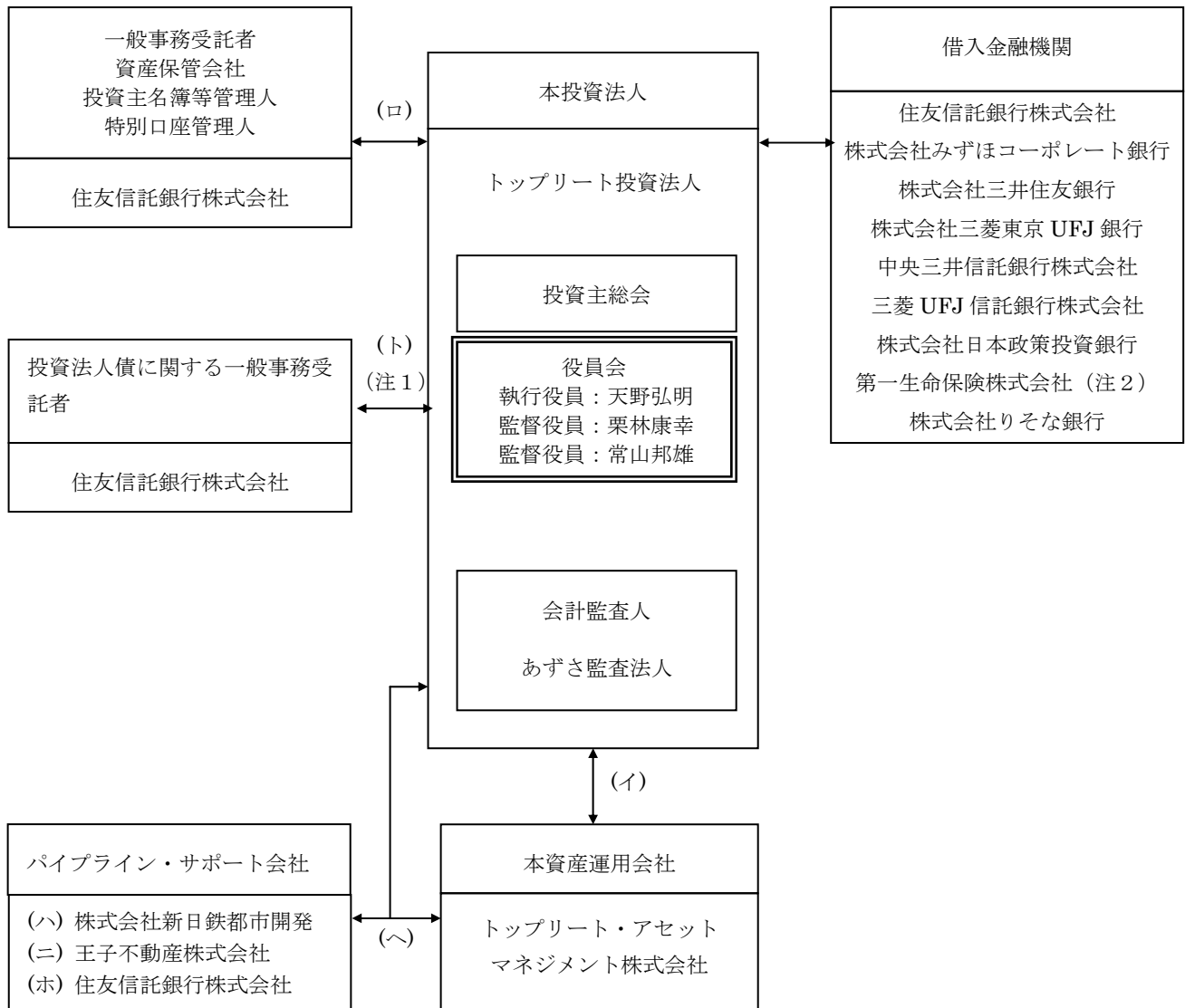
	深沢ハウスH I 棟	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等			
取得価額	10,635,000 千円	5,160,000 千円	2,590,000 千円
鑑定評価額	7,180,000 千円	4,560,000 千円	2,696,000 千円
価格時点	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	(財) 日本不動産研究所	(財) 日本不動産研究所	(株) 中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）			
運用期間	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 21 年 11 月 1 日～ 平成 22 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	252	162	94
賃貸収入	241	157	94
その他収入	11	5	—
賃貸事業費用 ②	64	34	22
管理業務費	39	21	0
公租公課	10	7	14
水道光熱費	0	1	—
修繕費	10	3	5
損害保険料	0	0	0
その他	2	1	1
NOI ③ (①-②)	188	128	71
減価償却費 ④	66	51	12
賃貸事業利益 (③-④)	121	77	59
賃貸借の概況			
テナント総数	1(注 4)	1(注 5)	1(注 6)
賃貸可能面積	11,357.44 ㎡	6,789.03 ㎡	6,121.85 ㎡
賃貸面積	10,334.65 ㎡	6,487.29 ㎡	6,121.85 ㎡

(注1) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

- (注2) テナントの1つについては本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注3) 株式会社大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。なお、平成 21 年 5 月 20 日付でマスターリース会社とテナントとの間で、転貸借料の増額改定があった場合は、相当額を賃料に上乗せすることを合意しました。
- (注4) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注5) 株式会社明豊プロパティーズが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注6) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。なお、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。

【投資法人の関係法人】（P 3 【投資法人の関係法人】の参照資料）

(1) 本投資法人の仕組図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管委託契約／一般事務業務委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ハ) 不動産等の情報提供に関する協定書

(ニ) 不動産等の情報提供に関する協定書

(ホ) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書

(ヘ) ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

(ト) 第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約

(注 1) 平成 22 年 5 月 28 日付で契約を締結しました。

(注 2) 平成 22 年 4 月 1 日付で組織変更しております。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	トップリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	トップリート・アセット マネジメント株式会社	本投資法人との間で平成17年11月2日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人 特別口座管理人	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月2日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約並びに平成20年12月26日付の一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(イ)機関の運営に関する事務、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務、及び(ニ)納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務及び金銭出納管理業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿等に関する事務、(ロ)投資証券の発行に関する事務、(ハ)分配金の計算及び支払に関する事務及び(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務((イ)乃至(ハ)の業務に関するものに限ります。)等を行います。
投資法人債に関する 一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	投資法人債に関する一般事務受託者は、平成22年5月28日付で本投資法人との間でトップリート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約証書を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、①トップリート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第1回無担保投資法人債」といいます。）の発行事務、②第1回無担保投資法人債の発行代理人業務、③第1回無担保投資法人債の期中事務、④第1回無担保投資法人債の支払代理人業務を行います。