

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第15期(平成25年10月期)

平成25年5月1日～平成25年10月31日



Special Feature

特集

今後の更なる成長の
加速化に向けて

決算ハイライト

第15期（平成25年10月期） 第16期（平成26年4月期） 第17期（平成26年10月期）
1口当たり分配金（実績） 1口当たり予想分配金 1口当たり予想分配金

10,191 円

10,450 円

10,500 円

	第15期	第16期	第17期
運用日数	184日	181日	184日
営業収益	5,154百万円	5,586百万円	5,729百万円
営業利益	2,172百万円	2,466百万円	2,481百万円
経常利益	1,580百万円	1,840百万円	1,849百万円
当期純利益	1,579百万円	1,839百万円	1,848百万円

(注)上記予想値は一定の前提条件の下に算出した平成25年12月19日現在のものであり、状況の変化により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。

第16期及び第17期の運用状況の前提条件は以下のとおりです。

保有資産

平成25年12月19日現在において本投資法人が保有している22物件を前提としています。

発行済投資口数

平成25年12月19日現在の発行済投資口数176,000口を前提としています。

営業収益

賃貸事業収益については、平成25年12月19日現在において確定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸マーケット等を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料変動要素を勘案しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYについては、平成25年11月末日及び同年12月末日の稼働率は68.9%、平成26年1月末日は70.8%、同年2月末日以降は87.5%であることを前提としています。

有利子負債

有利子負債残高は、平成25年12月19日現在の有利子負債残高100,497百万円を前提としています。第16期においては、平成25年11月28日付で新たに借入れた4,500百万円について、平成26年3月31日付で期限前弁済を行うとともに、同日付で同額の長期借入金に借換えることを前提としています。第17期においては、平成26年6月30日に返済期日を迎える借入金4,000百万円について、長期借入金に全額借換えを行うことを前提としています。また、第16期・第17期ともに、長期借入金のうち67百万円の約定弁済を行うことを前提としています。

1口当たり分配金

内部留保（78百万円）については、第16期及び第17期ともに取り崩しは行わないことを前提としています。

CONTENTS

決算ハイライト	1	資産運用報告	17
投資主の皆様へ	2	貸借対照表	33
資産運用会社 代表取締役社長 ご挨拶	3	損益計算書	35
特集 今後の更なる成長の加速化に向けて	4	投資主資本等変動計算書	36
ポートフォリオサマリー	8	注記表	37
財務ハイライト	9	金銭の分配に係る計算書	49
新規取得資産ハイライト	11	会計監査人の監査報告書	50
ポートフォリオ一覧	14	キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	51
ポートフォリオマップ	15	投資口情報	53
ポートフォリオ写真一覧	16	投資主インフォメーション トップリート投資法人の特徴	54

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、日頃よりトップリート投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

政府や日銀の政策に対する期待から改善傾向にあったわが国経済は、米国景気の堅調な回復と円安効果等により自動車を中心に増加基調で推移する輸出と、企業収益や業況感の改善による設備投資の増加が牽引し、回復傾向が持続しています。こうした環境を背景に、円安株高による金融資産効果による富裕層を中心とした高額品の個人消費は堅調に推移しましたが、所得環境の改善ペースは鈍く、エネルギー価格や食品価格の上昇に加え、今後の消費税率引き上げ等により消費マインドは一服しています。今後は、経済政策による効果が持続し、わが国経済が自律的な回復に向かうことで所得環境の改善が期待できるものと考えています。

一方、Jリート市況におきましては、目新しい材料に欠けるなか、夏場には一服感が漂いましたが、2020年東京五輪の開催決定がポジティブな影響を与え、東証REIT指数は再び上昇基調に転じました。足許では再び安定した動きを見せる中、この第15期中（平成25年5月1日～平成25年10月31日）も昨年末から継続してJリーートの公募増資による資金調達が旺盛であり、不動産の取得が活発になっています。

こうした環境下で、本投資法人の第15期の決算状況は、営業収益5,154百万円（対前期比△11.8%）、経常利益1,580百万円（対前期比△13.3%）、当期純利益1,579百万円（対前期比△13.3%）となり、1口当たり分配金は10,191円とさせていただきます。晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの主要テナント退去の影響により、分配金は対前期比では△13.3%となりましたが、資産運用会社による施策等により、予想を上回る分配金をご提示することができました。

本投資法人の第15期の運用状況は、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致活動に注力するとともに、新規物件の取得に向けた情報収集と物件選定にも注力してまいりました。その結果、テナント誘致が進み、新規物件の取得機会を得られたことから、第16期に入り本投資法人として、新規上場以降初の公募増資を実施することができました。この公募増資に伴い、オフィスビル2物件と商業施設1物件、合計123億円の新規物件を取得したことで、資産規模は1,978億円となり、トップリートが上場来掲げてきた資産規模目標2,100億円（基幹物件である日本電気本社ビルの投資比率を20%以下とする資産規模）を目前としています。

今後も、資産運用会社とスポンサー企業の協働により好機を捉えた外部成長による投資主価値の最大化を目指してまいり所存でございます。投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



トップリート投資法人

執行役員 佐原 純一

昭和50年に三井住友信託銀行株式会社(旧三井信託銀行株式会社)入社。横須賀支店長、札幌支店長、横浜駅西口支店長、本店営業第二部長などを経て、平成23年6月に三井住友トラスト保証株式会社(旧中央三井信用保証株式会社)代表取締役社長、平成25年6月に同社顧問。平成25年8月よりトップリート投資法人執行役員に就任。

資産運用会社 代表取締役社長 ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。また、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

トップリート投資法人の第15期（平成25年5月1日～平成25年10月31日）業績の概要並びに足許の状況、今後の運用戦略等につきまして、資産運用会社を代表してご説明申し上げます。

第15期においては、期待感が先行して回復基調となったわが国経済も、米国経済の堅調な回復や欧州経済の底入れ、更に内需の拡大により、緩やかではあるものの確実に本格的な回復に向かっており、今後も円安株高を背景とした輸出の伸びや経済政策の実体経済への波及による設備投資により、経済回復が持続するものと思われます。一方で世界経済の不確実性は否めず、特に新興国市場の動向、米国の金融緩和縮小、更に国内の消費税増税等による影響には注視が必要です。

一方、日銀によるJリート投資口の買い入れやアベノミクス効果への期待により上昇傾向にあったJリート市況は、米国の金融緩和縮小等を背景とした金利上昇に対する懸念等から調整局面を迎えましたが、本年9月の2020年東京オリンピック開催決定を機に再び上昇に転じました。今後については、アベノミクス効果の実態経済への更なる波及や2020年東京オリンピックに向けたインフラ投資等による効果とともに、企業収益の一段の改善を通じたオフィス需要と賃料の回復が期待されています。足許では、新築ビルの供給が一服したことや経済成長の期待が増すなかで、賃料の上昇を見込んだテナントによる高いスペックのオフィスビルへの移転を検討する動きが活発になっており、東京都心部のオフィスビルの空室率は低下傾向にあります。一方で、空室率の改善から運行して上昇する傾向のある賃料については、先行きに明るさが見えつつあるものの、本格的な回復には時間を要するものと思われます。

このような環境下において、トップリート投資法人では、引き続き、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致活動を最優先課題としながら、一方で新規物件の取得に向けた物件選定に注力してまいりました。その結果、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致が進むとともに、第16期中の物件取得に向けた礎を築くことができました。また、第14期決算発表時に公表しました第16期（平成26年4月期）の予想分配金9,700円について、プラスαとする予想分配金を今般ご提示することができました。そして、これらの運用実績を背景に、第16期初にトップリートとしては上場後初の公募増資を実施しています。第15期の運用状況や公募増資の詳細、今後の戦略については後述のとおりです。



トップリート・アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長 遠藤 晋民

昭和53年4月三井住友信託銀行株式会社(旧住友信託銀行株式会社)入社。以降、不動産関連業務に従事。平成16年4月不動産管理部長、平成18年4月不動産情報開発部長を歴任、平成19年7月トップリート・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長に就任。同年10月から平成21年7月末までトップリート投資法人執行役員を兼任。

今後の更なる成長の加速化に向けて

成長へのステップ

トップリートでは、この第15期の運用において、第16期以降の分配金を回復させるため、第14期決算発表時に公表した第16期予想分配金9,700円をプラス α とする決意を持って臨み、優先課題である晴海アイランドトリトンスクエア（以下「トリトンスクエア」といいます。）オフィスタワーYの後継テナントの誘致活動に注力するとともに、保有物件に

おける賃料改定等についても、日頃からのテナントとの良好なリレーションを活かし、粘り強い交渉を行ってまいりました。

更に、NEXT STAGE（資産規模2,100億円）の達成に向けた足固めとして“成長へのステップの礎を築く期”と位置付けた第15期において、優良物件の取得に向け、オフィスビルを軸としながら、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえ、売却案件情報の収集と物件の精査を行ってまいりました。

第14期決算発表時に掲げた足許の課題と戦略

プラス α の確保に向けた足許の課題

- ① 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY空室部分のテナント誘致【内部成長】
- ② マーケット環境等を踏まえた的確な賃料改定の実施【内部成長】

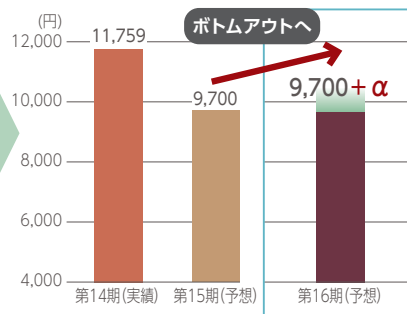
足許の収益を確保。加えて…

成長へのステップ

- ③ 新規物件取得による収益の積み上げ【外部成長】

第14期決算発表時の分配予想

プラス α への決意



▶1. 優先課題への取り組み

トリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致状況

主要テナント等の退去によりトリトンスクエア オフィスタワーYの賃貸可能床の12フロア（約23,170㎡）のうち7フロア（約13,750㎡）が空室となり、後継テナントの誘致に注力してきました。

第15期中には0.75フロア及び0.25フロア、計1フロア（約1,913㎡）の賃貸借契約を締結し、更に第16期に入り、第15期中の活動が着実に実を結び、2フロア（約3,873㎡）について、新たなテナントとの賃貸借契約の締結に至りました。これにより、第15期末の平成25年10月末日に68.9%であった本物件の稼働率は、平成26年1月末日に70.8%、2月末日に87.5%まで向上することになります。また、5.5フロアのテナント誘致が完了したことで、残りの空室は1.5フロア（約2,893㎡）となっています。

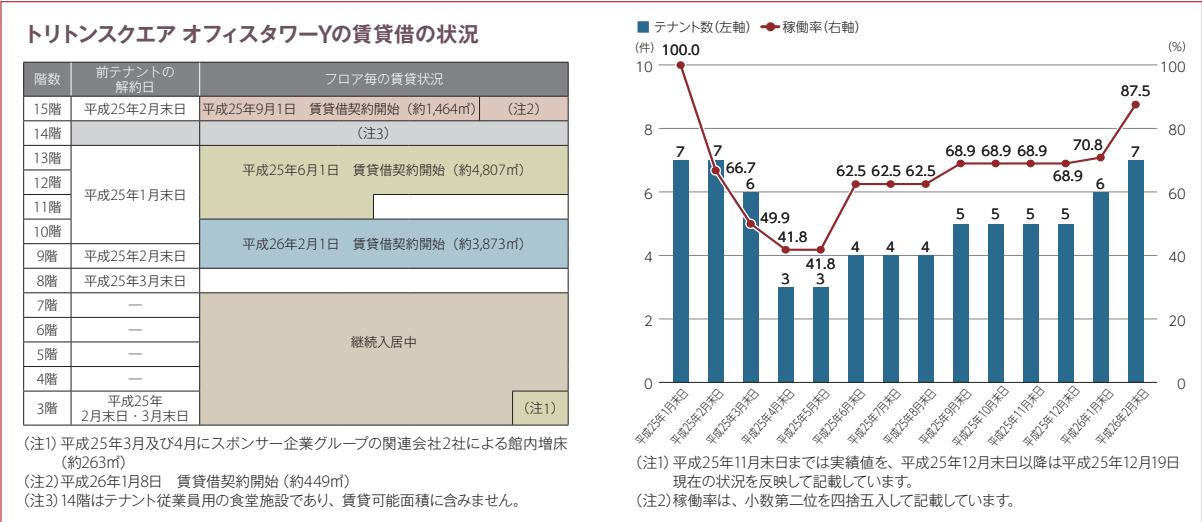
新たに賃貸借契約を締結した3フロアの新規テナント3社との契約においても、昨今の不動産賃貸マーケット状況を

反映し、賃料等を免除するフリーレントを一定期間設けることになりましたが、平成25年6月に入居済みのテナント同様に、契約期間中の総賃料を契約期間に応じて均等して収益計上できる契約形態となっていますので、賃貸借契約開始日から分配金に貢献することになります。

本物件は、整形無柱空間で基準階面積約1,868㎡の高い利便性に加え、事務所部分を12ゾーンに分けた個別空調設備等、最新のオフィスビルと遜色ない設備スペックを有しており、非常用発電機や蓄熱槽等の備えによる非常時対策も充実しています。また、地下約30mの深さに支持地盤（上総層群）を持ち、この強固な地盤に直接基礎を載せているほか、強風等で生じるビルの揺れを最小限に制御する「連結制振ブリッジ」の採用等、高い優位性を有しています。立地についても東京駅からわずか3km程度の距離に位置するなど、東京都心オフィスエリアに程近く、2020年東京オリンピックの開催が決定し、今後更なるインフラの整備を含む開発が見込まれるエリアとして注目を集めています。

このような物件の優位性を背景に、日本経済が着実に回復に向かうなかで、移転を検討する企業が増えており、本物件の内覧を希望するテナント候補先は確実に増えています。残りの1.5フロアの空室についてもスポンサー企業と協

働のもと、現在検討をいただいている候補先へのアプローチを継続するなど、満室稼働に向けて後継テナントの誘致活動を継続しています。



▶ 2. 優先課題への取り組み

保有物件の賃料改定の結果

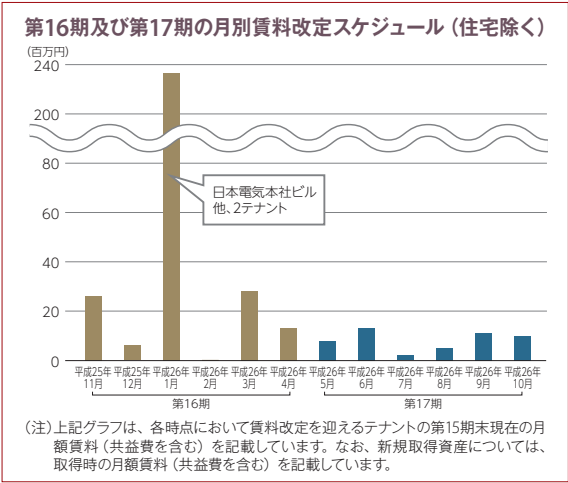
国内経済が緩やかに改善方向に向かうなかで、企業はコストを削減するための統合や集約の動きを強めており、また築古物件の減失による移転等により東京都心部の空室率は低下しています。一方で、賃料については底打ちの兆しが見えるものの、総じて弱含みの状況が続いています。

このような環境下において、トップリートでは、平成25年8月に相模原ショッピングセンターのテナントである株式会社イトーヨーカ堂との間で締結している賃貸借契約の期間満了を迎え、次期契約期間や賃料等賃貸借条件について交渉を行ってきました。これまでのテナントとの良好なリレーションと粘り強い交渉を重ねた結果、新たに締結した契約期間は6年、賃料も計画の範囲内での減額で合意しました。

また、トップリートの基幹物件である日本電気本社ビルのテナントである日本電気株式会社との間の賃貸借契約は、平成37年12月までの定期借家契約であり、平成26年1月に取得後初の賃料改定時期を迎えました。テナントとの賃料改定においては、経済環境やテナントの業績等を考慮した交渉を行うことが一般的であります。同社との賃貸借契約については、賃料の変動リスクを極力抑えた条項

が盛り込まれています。この条項に従い、この度の賃料改定においては、増額で改定を終えています。この賃料については、平成29年12月まで固定となり、更に、同月まで中途解約不可となっています。

第16期中の目玉である日本電気本社ビルの賃料改定を終えたことで、第16期及び第17期については他に大型の賃料改定の予定はありませんが、比較的規模の小さなテナントとの賃料改定においても、それぞれの物件のエリアのマーケット状況等を考慮し、粘り強い交渉の下、円滑に対応してまいります。



▶3. トップリート 上場後初の公募増資

トップリート投資法人は、平成25年11月7日及び平成25年11月18日開催の役員会において、新投資口発行及び投資口売出しを決定し、下記のとおり平成18年3月の新規上場以降初となる公募増資を実施しました。

この度の公募増資の実施に至った背景として、優先課題

であるトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致が進んだこと、並びに新規物件の取得に向けた活動に注力してきた結果、スポンサーサポートを得て、優良物件3物件の取得機会を得ることができたこと、また、分配金の希薄化を最小限に抑え、予想分配金を下回ることのない水準を維持できると判断したことの3点が挙げられます。

1. 新投資口発行の概要

	一般募集		第三者割当	
払込期日	平成25年11月25日		平成25年12月13日	
発行投資口数	20,000口		1,000口	
発行価格	1口当たり	438,750円	—	
発行価額	1口当たり	423,000円	1口当たり	423,000円
発行価額の総額	8,460,000,000円		423,000,000円	

2. 調達資金の使途

一般募集における手取金は、新規取得資産3物件の取得資金の一部に充当しており、第三者割当による手取金は手許資金とし、将来の物件取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

新規取得資産は、いずれもスポンサー企業グループによる物件抛出、又はスポンサー企業からの物件情報提供に基づいた取引であり、パイプライン機能の提供による「スポンサー力の最大活用」の成果であると考えています。

本新規取得資産の取得を決定した要因は、マーケット状況等を精緻に分析の上、新規取得資産が運用資産のクオリテ

ィと投資利回りの両面追求による分配金水準の維持・向上に資する優良物件であると判断したことによるものです。

新規取得資産3物件の取得により、トップリートのポートフォリオ組入物件数は22 物件となり、資産規模（取得価額の合計）は1,978 億円となります。また、新規取得資産3物件の平均賃貸利回りは5.6%で、新規取得資産を組み入れることにより、第15期では4.1%であったポートフォリオの賃貸利回りが、4.5%に向上する見込みであり、ポートフォリオの収益性向上にも貢献すると考えています。

各新規取得資産の概要については、11ページから13ページをご覧ください。

取得資産の概要			
取得資産名称	所在地	取得価額（千円）	鑑定価額（千円）
銀座王子ビル	東京都中央区銀座四丁目	2,000,000	2,000,000
新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番	5,800,000	6,110,000
コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市大山台一丁目	4,500,000	4,740,000

新規取得資産の取得によるポートフォリオの変化

第15期		+	新規取得資産		=	新規取得資産取得後	
物件数	19物件		3物件			22物件	
取得価額	1,855億円		123億円			1,978億円	
東京都心部投資比率	74.8%		63.4%			74.1%	
賃貸利回り	4.1%		5.6%			4.5%	
償却後利回り	2.9%		4.1%			3.3%	

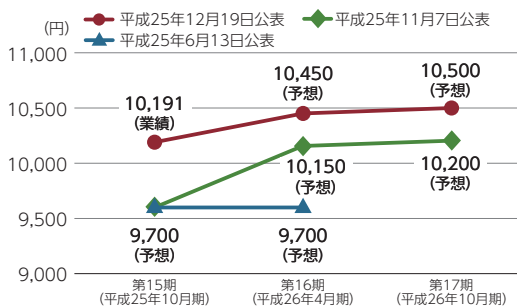
(注1) 新規取得資産の賃貸利回りは、鑑定評価書に記載の直接還元法による1年間の賃貸純収益を取得価額で除した数値を記載しています。

(注2) 新規取得資産取得後の賃貸利回り及び償却後利回りは、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る新規取得資産取得前の指標と新規取得資産に係る指標を、それぞれ単純に合算して記載しています。

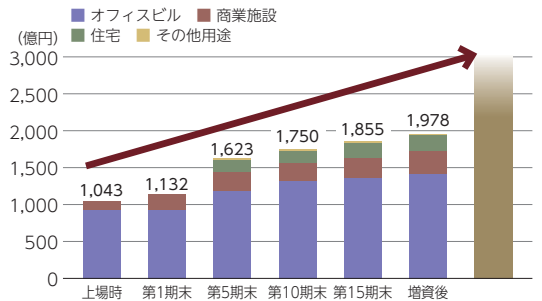
▶ 4. 業績予想と今後の戦略

トリトンスクエア オフィスタワーYの主要テナントの退去が影響し、第15期の分配金は10,191円にて確定しています。前期比で13.3%の減額となりましたが、トップリートでは、第16期以降の分配金を回復させるため、テナント誘致活動、粘り強い賃料改定交渉等を実施するほか、修繕工事等における徹底的なコストの検証、各種報酬の見直し及び電力会社変更によるコスト削減等の諸施策を講じてきました。更に、公募増資による資金の調達と借入金を活用することにより取得した新規取得資産3物件の収益が貢献することになり、第16期を10,450円、第17期を10,500円とする1口当たり予想分配金をお示しすることができました。

分配金の希薄化に配慮した分配金水準の向上とLTVの低下 51.6%→50.4%（推定）を実現



着実に資産規模を拡大 今後は更なる成長に向けて成長スピードを加速化



ティにこだわりながら、「機動的な物件取得」による資産規模の拡大を図ると同時に、「収益の安定性強化」を目的とした既存ポートフォリオの強化に努めてまいります。取得対象としては、今後も東京都心部を中心としながらも、市場規模や賃貸需要の厚み、商圈等を勘案した上で、主要都市部等の豊富なテナント需給が見込まれるエリアについてもターゲットとしていきます。用途については、オフィスビルを軸としながら、テナントの分散化や分配金への貢献を勘案し、マーケット状況を精緻に分析の上、オフィスビル以外の取得についても積極的に検討するとともに、個別性を十分に検証し、引き続き優良物件の取得に注力していきます。“成長へのステップ”として、この度の公募増資により第一歩を踏み出せたと考えており、これを更なる成長の出発点と位置付けて、今後は成長スピードの加速化を図っていきたくと考えています。そのため、トップリーートの重点戦略の一つである「スポンサー力の最大活用」について、従来にも増してスポンサー企業との連携を強化し、ポートフォリオの安定性と資産規模の拡大を追求することで、分配金水準の維持・向上に努めてまいります。

今後は、トリトンスクエア オフィスタワーYの残り1.5フロアの空室を早期に誘致し満室稼働するとともに、一部解約通知を受領しているオフィスビルについても早期にテナントを誘致することで、上記の予想分配金の積み上げに努めます。

また、トップリートは、今後も投資家の皆様にとっての魅力的な投資の機会を提供すべく、ポートフォリオのクオリ

足許の外部成長戦略

主要三用途		ターゲット
オフィスビル		東京都心部及び主要都市部の好立地に存するオフィスビルを軸とするポートフォリオを構築
オフィス以外	商業施設	三大都市圏及び全国主要都市部で個別性を十分に検証
	住宅	今後も安定的な賃料、稼働率が見込まれるものの、売買は過熱傾向、慎重に検討

オフィスビルを軸としながらも、マーケット環境を勘案し機動的に投資機会を確保
総合型ポートフォリオ運用の強みを活かし、個別性を十分に検証した厳選投資
収益力の強化に資する物件の入れ替えも検討課題

ポートフォリオの収益の安定性と成長性を追求

ポートフォリオサマリー

ポートフォリオマネジメントとは、投資方針に従って投資を行い、ポートフォリオ全体としての価値や収益性の最大化を目指して資産を運用することをいいます。トップリートは「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」を基

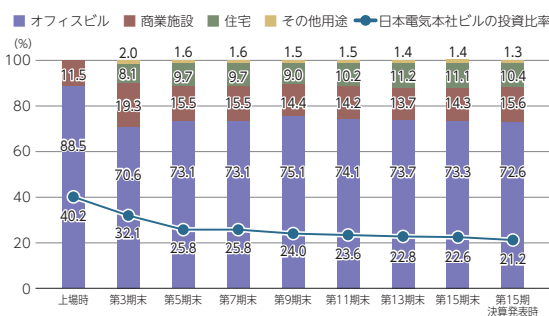
総合型ポートフォリオ（投資方針）

東京都心部を中心に、三大都市圏及び全国主要都市を投資対象 80%以下(注)を目処として投資	オフィスビル	住宅	首都圏を中心に、三大都市圏及び政令指定都市を投資対象 50%以下(注)を目処として投資
三大都市圏及び全国主要都市を投資対象 50%以下(注)を目処として投資	商業施設	その他資産	各用途の立地特性に適合した地域を投資対象 10%以下(注)を目処として投資

(注) 競争力のある物件への投資機会を機動的に確保することを優先する等により、一時的にまたは一定期間、上記投資比率を超えることがあります。

用途別ポートフォリオ推移

オフィスビルを軸としながら、テナントの分散化やマーケット環境を勘案し、オフィスビル以外の取得も機動的に行っていきます。

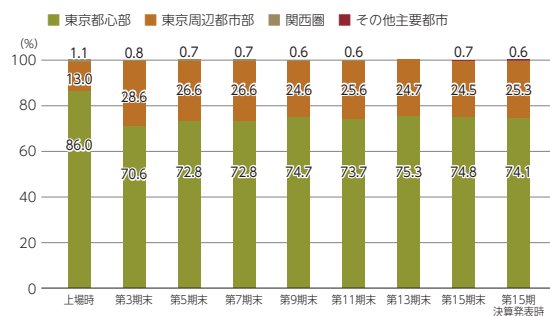


(注1) 上記棒グラフの比率は、取得価額総額に対する各用途区分毎の投資比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため比率の合計は100%にならない場合があります。

(注2) 日本電気本社ビルの投資比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

地域別ポートフォリオ推移

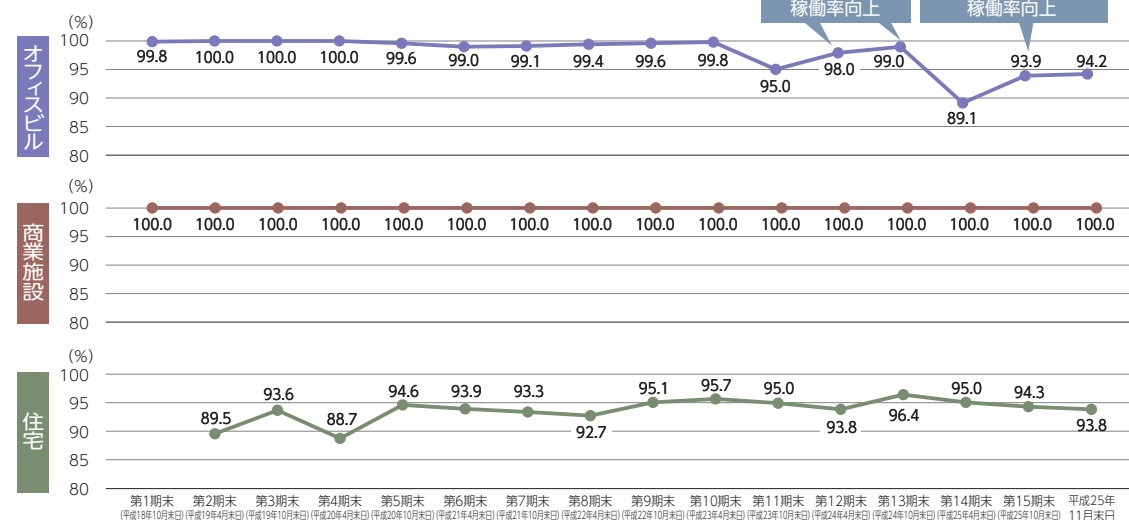
東京都心部を中心に、豊富なテナント需要が見込まれるエリアをターゲットとしていきます。



(注) 上記グラフの比率は、取得価額総額に対する各地域区分毎の投資比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため比率の合計は100%にならない場合があります。

ポートフォリオ稼働率推移

「テナント・ファースト」(「テナント満足度の維持・向上」)とテナント退去時における早期の後継テナント誘致により稼働率の維持・向上に努めます。



財務ハイライト

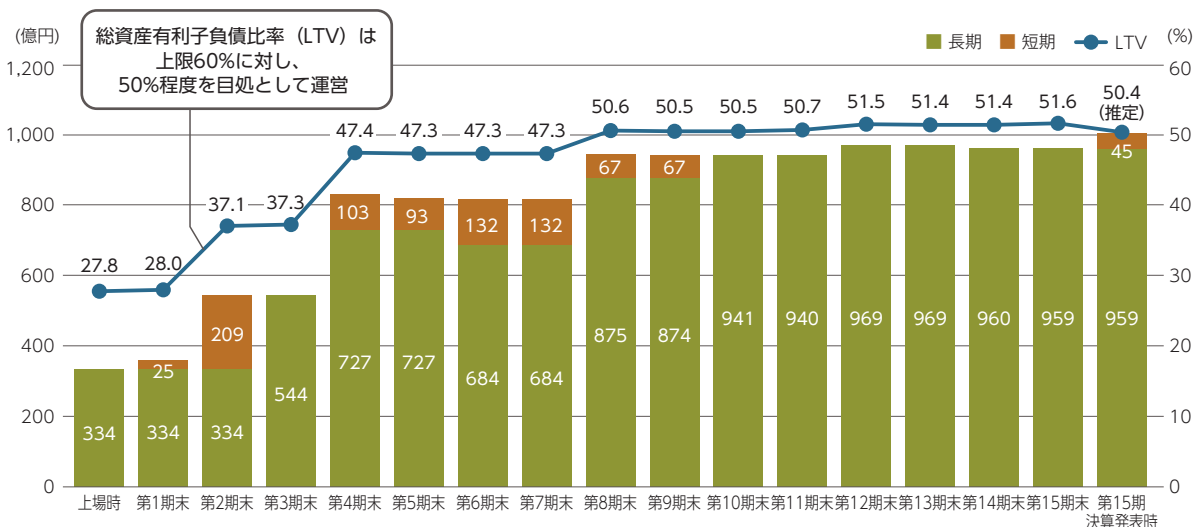
日銀の量的・質的金融緩和による継続的な国債の大量買い入れ等を背景に、短期金利・長期金利は低水準で安定して推移するとともに、Jリート市場における投資口価格も堅調さを維持しており、Jリートの資金調達環境は、デット、エクイティとも良好な状況が続いています。

第15期におきましては、新規資産の取得並びに返済期日の到来した借入金等はありませんでした。その結果、第15期末の有利子負債残高は95,997百万円、総資産に対する有利子負債比率（LTV）は51.6%となりました。

なお第16期初において、公募増資を実施するとともに、それに伴う新規資産の取得資金の一部に充当するため、トップリートのメインスポンサーである三井住友信託銀行株式会社（以下「三井住友信託銀行」といいます。）からの新規借入を実施しました。新規借入金の概要は以下のとおりです。（※公募増資の概要については6ページをご覧ください。）

- ・借入日：平成25年11月28日
- ・借入金額：4,500百万円
- ・期間：5ヶ月
- ・金利：変動金利

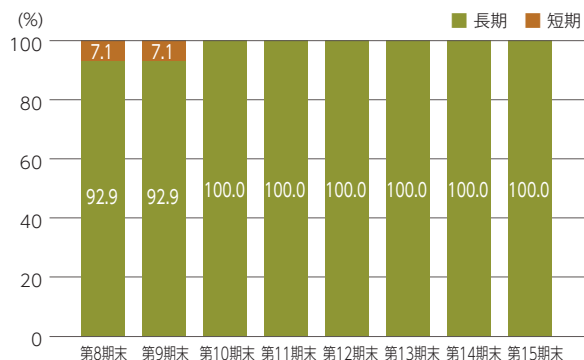
資金調達（有利子負債）状況の推移



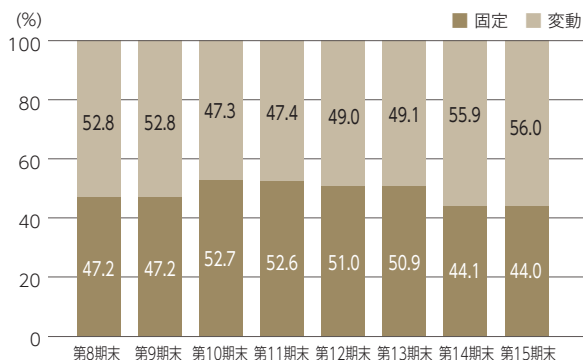
金利変動リスクの対応

市場金利動向をウォッチし、将来の金利変動リスクと調達コストを鑑みた上で金利上昇局面では固定比率の引上げを進めます。更に、長期借入金を軸として、借入期間の長期化を図ります。

長期比率



固定比率



トップリートは、安定した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、上場時よりメインスポンサーである三井住友信託銀行を核に、3メガバンク及び大手信託銀行等を中心とした銀行団と安定した取引を継続しています。

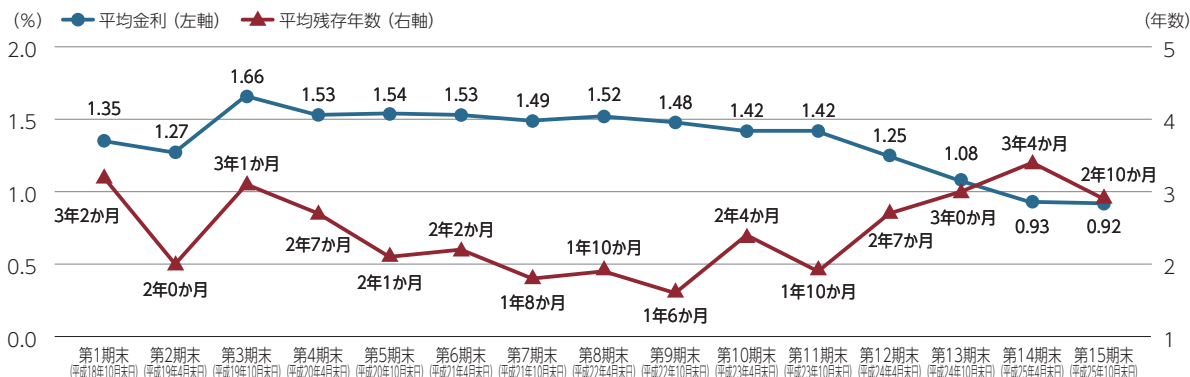
第15期末の金利の固定比率は44.0%となっていますが、借入金利のベースとなる短期金利が低位安定している環境のもと、そのメリットを享受し、金利コストの削減に対応したことによるものです。

今後も銀行をスポンサーに持つ強みを活かし、市場金利の動向を見極めながら、変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮し、将来の金利変動リスクへの備えを進めてまいります。

また、借入期間の長期化・返済期日の分散化、投資法人債の発行・公募増資等を含む調達手段の多様化を通じ、資金調達リスクの軽減に努め、堅実な財務運営を行ってまいります。

借入金の平均残存期間・平均金利の推移

借入金の平均残存期間の長期化と金利コストの抑制に配慮し、バランスの取れた資金調達に努めます。



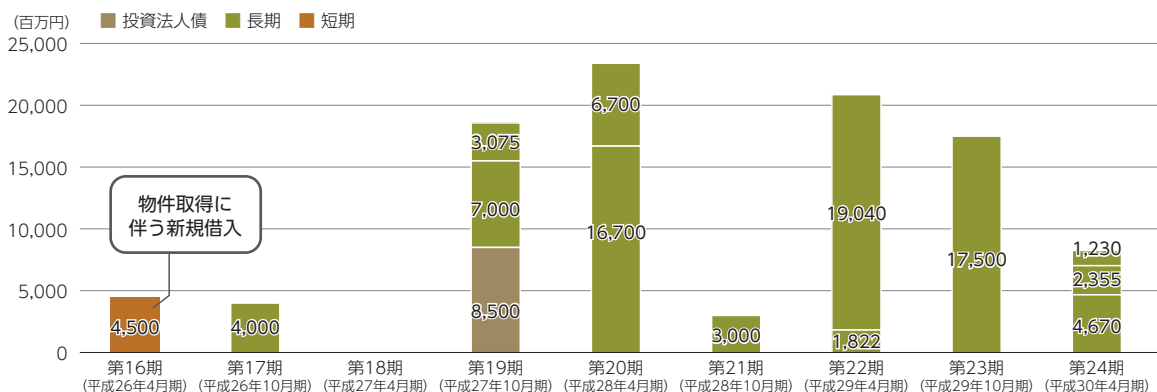
(注1) 平均残存年数は、各期末時点における借入金の返済期日までの残存年数を借入金残高で加重平均しています。

(注2) 平均金利は、各期末時点における各借入金の金利を借入金残高で加重平均しています。

(注3) 平均金利は小数第3位を、平均残存年数は単位未満を四捨五入して記載しています。

返済期日の分散

借入金の平均残存期間の長期化に併せ、返済期日を分散させることで借換えリスクの低下に努めます。



(注1) 上記の他に第21期まで毎期67.5百万円の約定弁済を予定しています。

(注2) 各期に返済期日又は償還期限を迎える有利子負債残高は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 上記返済期日のグラフは、平成25年11月末日現在の数値を記載しています。

新規取得資産ハイライト

交通利便性、立地、スペックへのこだわりと投資利回りの確保を両立した東京都心部の



スポンサーグループからの取得

東京都心部

オフィスビル 銀座王子ビル

スポンサー力の活用ポイント

- スポンサー企業の1社である王子不動産株式会社が属する王子グループの持株会社である王子ホールディングス株式会社より取得
- 希少性の高い立地である銀座四丁目に所在する物件において、価格競争に晒されることのない相対取引を実現

NOI利回り **4.9%**

取得の意義

- 本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅から徒歩約1分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅から徒歩3分に立地し、また、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩6分、JR山手線「有楽町」駅徒歩9分と複数の地下鉄及びJRの駅が利用可能であり優れた交通利便性を有していること。更に首都高速都心環状線の「銀座」出入口や銀座エリアの主要幹線道路（中央通り・晴海通り・昭和通り等）にも至近であり、自動車による利便性も良好であること。
- 当該エリアは、銀座エリアの中でも不動産として特に希少性が高い「銀座四丁目」に所在し、宣伝効果を期待する企業や「銀座住所」のブランド力及び商業繁華性を重視して志向する企業への訴求力が非常に高いゾーンであること。
- 本物件は、平成18年に外部テナント賃貸向けにリニューアルを実施し、OAフロアや個別空調システムを付帯するほか、セキュリティシステムの導入による館内利用24時間対応等の近時のテナントニーズを満たす設備等の水準を確保していること。



物件の概要



所在地 東京都中央区銀座四丁目9番8号

地積 421.37㎡（借地部分24.36㎡を含む）

延床面積 3,251.03㎡

構造・階数 SRC造陸屋根地下2階付9階建

竣工年月 平成3年1月

所有形態 所有権（土地の一部について借地権）

取得価額 2,000,000千円

鑑定評価額 2,000,000千円

マルチテナント仕様の優良オフィスビルの取得



スポンサー仲介

東京都心部

オフィスビル 新宿 EAST ビル

スポンサーカの活用ポイント

- ・スポンサーグループ企業の三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社がサブアセットマネジメント業務を受託している不動産私募ファンドより取得
- ・当該私募ファンドにおける売却ニーズについて、三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社より情報提供を受け取引を実現

NOI利回り **5.5%**

取得の意義

- ・本物件は靖国通りに面し、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅からそれぞれ徒歩約7分に立地し、巨大ターミナルであるJR「新宿」駅への良好なアクセスに加え、東京メトロ丸ノ内線利用で「東京」駅まで約16分と交通の利便性に優れていること。
- ・JR「新宿」駅東側は、伊勢丹新宿店、ルミネエスト、新宿マルイ等の大型商業店舗を始め多数の商業施設が集積する都内屈指の商業繁華性を有したエリアとなっており、本物件は、当該エリアへの良好なアクセスから、商業・サービス関連企業などの集客性・繁華性を重視する企業に対する高い訴求力を有していること。
- ・本物件は、大手ゼネコンの鹿島建設株式会社の設計・施工により平成14年に竣工したオフィスビルであり、比較的築浅物件であることから、ポートフォリオ全体の平均築年数の引下げにも貢献する物件であること。
- ・本物件は、基準階の天井高は2,800mm、基準階面積は約1,291㎡、床はOAフロア（200mm）が敷設され、床荷重500kg/㎡のコンピューター設備用ヘビーデューティーゾーンの設置や個別空調など、近時のテナントニーズに対応していること。

物件の概要



所在地 東京都新宿区富久町10番5

地積 3,208.20㎡

延床面積 10,704.44㎡

構造・階数 RC造陸屋根地下2階付6階建

竣工年月 平成14年10月

所有形態 所有権

取得価額 5,800,000千円

鑑定評価額 6,110,000千円

新規取得資産ハイライト

成熟した商圈においてポテンシャルと集客力を有するテナントが入居する商業施設の取得



スポンサー仲介

東京周辺都市部

商業施設

コジマ×ビックカメラ柏店

スポンサー力の活用ポイント

- ・スポンサー企業の1社である三井住友信託銀行が匿名組合出資を行い、三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメント業務を受託している不動産私募ファンドより取得
- ・当該私募ファンドにおける売却ニーズについて、三井住友信託銀行より情報提供を受け取引を実現

NOI利回り **6.0%**

取得の意義

- ・当該エリアは恵まれた商圈人口を有し、商業地として優良なマーケット環境にあるとともに、前面道路の主要幹線道路である国道16号沿いには、郊外型の大型店舗や営業所・飲食店舗等、商業施設が数多く集積し、本物件の敷地は国道16号に対し十分な間口を有しており、往来する車両等からの視認性も高いほか、二方路地となっているなど交通アクセスに優れた立地であること。
- ・本物件は、2棟の建物で構成され、合計面積は20,000㎡超と、物品量販店として相応の規模を有するとともに、平置駐車場及び屋上駐車場を十分に備え、郊外型商業施設としてのポテンシャルを有しており、ロードサイド型店舗としての立地環境にも適合した建物であること。
- ・当該施設はコジマを中心に、ニトリ、セリア等という集客力が高く、また相性の良い業態で構成されており、相互に回遊性と利便性を高めていると考えられ、コジマ店舗部分については平成25年9月に従来の「コジマNEW柏店」から「コジマ×ビックカメラ柏店」にリニューアルオープンを果たすなど、テナントである「コジマ」の親会社である「ビックカメラ」とのコラボレーション効果を前面に押し出した運営を行っているなど、競争力の維持・向上が図られていること。

物件の概要



所在地	A棟：千葉県柏市大山村一丁目10番 B棟：千葉県柏市大山村一丁目29番
地積	19,053.98㎡
延床面積	A棟：10,090.80㎡ B棟：10,346.56㎡
構造・階数	A棟：S造陸屋根4階建 B棟：S造陸屋根3階建
竣工年月	平成12年9月
所有形態	所有権
取得価額	4,500,000千円
鑑定評価額	4,740,000千円

ポートフォリオ一覧

(平成25年12月19日現在)

用途	地域	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円) (注1)	期末鑑定評価額 (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	東京都 港区	144,476.05	72,238.03	41,950	50,100	21.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都 中央区	267,132.67	23,170.40	33,000	29,500	16.7
		赤坂王子ビル	東京都 港区	10,063.05	7,301.15	9,660	8,540	4.9
		神田パークプラザ	東京都 千代田区	5,511.83	4,537.66	5,156	4,910	2.6
		芝公園ビル	東京都 港区	4,958.29	3,060.43	5,770	3,540	2.9
		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	267,132.67	10,914.20	20,000	12,600	10.1
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都 千代田区	12,169.78	8,025.65	12,700	14,200	6.4
		新川中央ビル	東京都 中央区	7,981.27	6,032.24	5,610	5,790	2.8
		新宿EASTビル	東京都 新宿区	10,704.44	7,523.04	5,800	6,110	2.9
		銀座王子ビル	東京都 中央区	3,251.03	1,890.87	2,000	2,000	1.0
	東京 周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都 立川市	16,206.34	5,850.23	2,091	2,450	1.1
小計 (11物件)					150,543.90	143,737	139,740	72.6
商業施設	東京 周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	56,351.42	61,763.28	12,000	8,330	6.1
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県 習志野市	45,338.37	51,098.42	8,900	5,620	4.5
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県 さいたま市	28,930.36	14,960.69	4,335	3,880	2.2
		コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県 柏市	20,437.36	20,437.36	4,500	4,740	2.3
	その他 主要 都市	メルビル	宮城県 仙台市	1,756.32	1,580.70	1,210	1,280	0.6
	小計 (5物件)					149,840.45	30,945	23,850
住宅	東京 都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都 中央区	4,540.70	3,455.68	2,400	2,580	1.2
	東京 周辺 都市部	深沢ハウスH棟	東京都 世田谷区	12,135.36	11,357.44	10,635	7,120	5.4
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都 江東区	9,630.96	6,789.03	5,160	5,080	2.6
		インプレス武蔵小金井	東京都 小金井市	2,471.30	2,056.41	1,223	1,270	0.6
		トップレジデンス用賀	東京都 世田谷区	1,894.35	1,512.38	1,165	1,180	0.6
	小計 (5物件)					25,170.94	20,583	17,230
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	6,121.85	6,121.85	2,590	2,500	1.3
	小計 (1物件)				6,121.85	2,590	2,500	1.3
合計 (22物件)					331,677.14	197,855	183,320	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または信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。
(注2) 第15期末（平成25年10月31日）現在における鑑定評価額を記載しています。
なお、「新宿EASTビル」「銀座王子ビル」「コジマ×ビックカメラ柏店」の3物件につきましては、平成25年9月30日現在の鑑定評価額を記載しています。
(注3) 投資比率は、取得価額総額に対する各物件・各用途毎の取得価額の比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

ポートフォリオマップ



日本電気本社ビル



深沢ハウスHI棟



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY
オフィスタワーZ



相模原ショッピングセンター



メルビル(宮城県仙台市)

ポートフォリオ写真一覧

東京都心エリア



A 日本電気本社ビル



B 晴海アイランドトリオンスクエア
オフィスタワーY&Z



C 神田錦町三丁目
ビルディング



D 赤坂王子ビル



E 新宿EASTビル



F 芝公園ビル



G 新川中央ビル



H 神田パークプラザ



I 銀座王子ビル



J トップレジデンス
日本橋茅場町



K エコロジー豊洲
プロセンチュリー



L OAK PLAZA
(オークプラザ)

東京周辺エリア



M ファーレイストビル



N 相模原ショッピングセンター



O イトーヨーカドー東習志野店



P コジマ×ビックカメラ柏店



Q 武蔵浦和ショッピングスクエア



R 深沢ハウスHI棟



S インプレス武蔵小金井



T トップレジデンス用賀

その他主要都市（仙台）



U メルビル

I 資産運用報告

1 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,812	5,693	5,636	5,844	5,154
うち賃貸事業収入	百万円	5,812	5,437	5,636	5,844	5,154
営業費用	百万円	3,033	2,921	2,939	3,397	2,981
うち賃貸事業費用	百万円	2,479	2,383	2,384	2,848	2,438
営業利益	百万円	2,779	2,772	2,697	2,447	2,172
経常利益	百万円	1,986	2,029	2,002	1,823	1,580
当期純利益	百万円	1,985	1,999	2,001	1,822	1,579
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	185,459	188,407	188,440	187,003	186,169
（対前期比）	%	(△0.5)	(1.6)	(0.0)	(△0.8)	(△0.4)
有利子負債額	百万円	94,037	96,970	96,902	96,065	95,997
純資産額	百万円	84,245	84,259	84,304	84,127	83,871
（対前期比）	%	(△0.2)	(0.0)	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,985	1,949	2,001	1,822	1,579
配当性向	%	100.0	97.5	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	155,000	155,000	155,000	155,000
1口当たり純資産額（注2）	円	543,520	543,610	543,900	542,758	541,105
1口当たり分配金額	円	12,809	12,577	12,912	11,759	10,191
うち1口当たり利益分配金	円	12,809	12,577	12,912	11,759	10,191
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
(5) 財務指標						
総資産経常利益率（注3）	%	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)	1.1 (2.1)	1.0 (2.0)	0.8 (1.7)
自己資本利益率（注3）	%	2.4 (4.7)	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)	2.2 (4.4)	1.9 (3.7)
自己資本比率 （対前期比増減）	%	45.4 (0.1)	44.7 (△0.7)	44.7 (0.0)	45.0 (0.3)	45.1 (0.1)
総資産有利子負債比率	%	50.7	51.5	51.4	51.4	51.6
賃貸NOI（注4）	百万円	4,393	4,126	4,368	4,117	3,831
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	17	18	18	19	19
期末テナント数（注5）	件	48	40	42	39	40
期末総賃貸可能面積	m ²	295,215.03	300,294.23	300,294.23	301,825.87	301,825.87
期末稼働率（注6）	%	97.3	98.5	99.2	94.5	96.7
当期減価償却費	百万円	1,060	1,072	1,116	1,121	1,115
当期資本的支出額	百万円	234	442	108	443	176

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 1口当たり純資産額は、1円未満を四捨五入した数値を記載しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。また、運用日数により年換算した数値を（ ）内に併記しています。

総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）/2

自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）/2

(注4) 賃貸NOI（Net Operating Income）＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注5) 期末テナント数は、期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、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います。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一物件の場合には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います。

(注6) 期末稼働率＝期末総賃貸面積／期末総賃貸可能面積

なお、バ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賃面積を賃貸面積として計算しています。

(注7) 数値は、本書において特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

① 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、トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、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25年10月31日）現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっています。

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た運用を行っており、当期末現在の運用資産は、19物件、取得価額総額は185,555百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済等

わが国の経済情勢は、平成24年末の新政権発足以降、いわゆる「アベノミクス」による大胆な金融緩和と機動的な財政出動の効果によって、公共投資の増加、円安の進行を背景とした輸出増加に伴う企業業績の回復が進むとともに、それに伴う消費者マインドの改善により個人消費が堅調に推移しました。

このような景況感の回復と日本銀行による金融緩和の結果、J-REIT市場は、エクイティ・ファイナンスによる資金調達環境の改善等を背景として、物件取得が増加しました。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

都心オフィスビルの空室率は、経済成長の期待が増すなか、前向きなオフィス需要による、内部増床、拡張移転の動きが見られるほか、防災の観点から災害対策が施されたオフィスビルへの移転の動きが見られることで、優良オフィスビルの空室率は低下傾向にあります。賃料水準については、現時点では明確な回復基調には至っていませんが、今後、景況感の回復、雇用環境の改善が進むにつれて、上昇に転じるものと考えています。

【商業施設】

平成25年9月の消費動向調査によると、一般世帯の消費者態度指数（季節調整値）は45.4となり前月から2.4ポイント上昇しました。これはアベノミクスによる、企業業績の回復、雇用環境の好転等への期待感が消費者マインドの改善につながったことを反映していると考えます。しかしながら、小売各社は、マクロ面では人口減少の見通し、ミクロ面ではEコマース市場の拡大といった環境変化に対する戦略に取り組んでおり、商業施設の選別志向が強まるものと考えています。

【住宅】

賃貸住宅市場は、首都圏においては、人口流入に加え、単身世帯及び少人数世帯が増加し、需要に合致した賃貸住宅を中心に、高い稼働率を維持しています。賃料水準については、実需賃料帯においては、安定的に推移しており、引き続き堅調な推移をすると考えており、高額賃料帯においては、賃料単価も下げ止まってきたと考えています。

ハ) 不動産売買市場

良好なエクイティ・ファイナンスによる資金調達環境を背景に、J-REITの物件取得が活発になり、不動産売買市場を牽引しました。今後も、J-REITによる資金調達が持続されるとともに、海外資金の流入も見込まれ、不動産売買市場はさらに活発化するものと考えます。一方で、取引価格については、全用途の資産において過熱感も見られ、より選別志向が強まっていくものと考えます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、19物件（取得価額合計：185,555百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」のみならず、これまで培ってきた情報チャネルを活用し、競争力・収益性の高い物件の取得を目指し、東京都心部に存する優良なオフィスビルを軸に、総合型REITの特性を活かし、それ以外の用途についても幅広く売却案件情報を収集し、厳選して取得に向けた検討を行いました。

なお、当期末後、平成25年11月7日付で、銀座王子ビル、新宿EASTビル及びコジマ×ビックカメラ柏店の3物件の売買契約を締結しており、平成25年11月28日付で、取得を完了しています。これらの3物件の取得資金の一部に充当し、その他将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当するため、平成25年11月7日及び平成25年11月18日開催の役員会において、新投資口発行の決議を行い、平成25年11月25日及び平成25年12月13日に、それぞれ払込が完了しています。加えて、平成25年11月28日付で、取得資金の一部に充当するための借入を行っています。

ロ) 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・向上を図ることを運用戦略の基本とし、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するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。特に当期においては、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致を最優先課題と位置付け、テナント誘致活動に注力してきました。その結果、平成25年10月末では、稼働率は68.9%にまで改善しました。引き続き、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYをはじめとしたポートフォリオ全体の稼働率の向上に向け取り組んでいます。

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きました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

③ 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下に資金調達を行っています。当期におきましては、新たな物件取得は無く、返済期日が到来した借入金も無かったことから、約定弁済分を除いて、資金調達及び返済などはありませんでした。

その結果、当期末における有利子負債残高は95,997百万円(長期借入金:87,497百万円(1年内返済予定を含みます。)、投資法人債:8,500百万円)、総資産有利子負債比率は51.6%となっています。また、長期有利子負債(1年内返済予定を含みます。)比率は100.0%、固定金利比率は44.0%となっています。

なお、平成25年10月31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。

信用格付業者	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付：Baa1、格付の見通し：ネガティブ 無担保長期債務格付：Baa1、格付の見通し：ネガティブ (第1回無担保投資法人債)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：A+、格付の方向性：安定的 無担保投資法人債格付：A+ (第1回無担保投資法人債)

また、本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下のとおり投資法人債の発行登録を行っています。

発行登録の種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債（短期投資法人債を除きます。）	1,000億円	平成24年5月20日から平成26年5月19日まで

④ 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5,154百万円、営業利益2,172百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,580百万円、当期純利益1,579百万円を計上しました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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10,191円としました。

3. 増資等の状況

当期においては増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、本投資法人の設立から当期までの増資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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 別 （決算年月）	第11期 （平成23年10月）	第12期 （平成24年4月）	第13期 （平成24年10月）	第14期 （平成25年4月）	第15期 （平成25年10月）
最 高	490,000円	484,000円	459,000円	576,000円	519,000円
最 低	384,000円	333,000円	358,500円	351,000円	411,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり10,191円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単 位	第11期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	第12期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）	第13期 （自平成24年5月1日 至平成24年10月31日）	第14期 （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	第15期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）
当期末処分利益総額	千円	1,985,468	1,999,419	2,001,377	1,822,649	1,579,617
利益留保額	千円	73	49,984	17	4	12
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	千円 （円）	1,985,395 (12,809)	1,949,435 (12,577)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)	1,579,605 (10,191)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	千円 （円）	1,985,395 (12,809)	1,949,435 (12,577)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)	1,579,605 (10,191)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	千円 （円）	— —	— —	— —	— —	— —

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 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の維持に努めます。

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いきます。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等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。

② 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維持並びに向上を目指していきます。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、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用し、競争力の高いオフィスビルを中心に、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえで、新規物件の情報を収集するとともに検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産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います。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は22.6%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いきます。

③ 財務戦略

今後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いきます。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資金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変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮することにより金利変動リスクへの備えを進めていきます。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いきます。

④ 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、本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、引き続き指導・監督していきます。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成25年11月7日及び平成25年11月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については平成25年11月25日、第三者割当による新投資口発行については平成25年12月13日にそれぞれ払込が完了しております。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 20,000口
発行価格(募集価格) : 1口当たり438,750円
発行価格(募集価格)の総額 : 8,775,000,000円
発行価額(払込金額) : 1口当たり423,000円
発行価額(払込金額)の総額 : 8,460,000,000円
払込期日 : 平成25年11月25日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,000口
発行価額(払込金額) : 1口当たり423,000円
発行価額(払込金額)の総額 : 423,000,000円
払込期日 : 平成25年12月13日
割当先 : 大和証券株式会社

(資金使途)

公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(参考情報)

① 資産の取得

本投資法人は、平成25年11月28日付で以下の資産の取得を行っております。取得資産の概要は以下のとおりです。

資産名称	取得資産	取得価額 (百万円) (注)	所在地(住居表示)
銀座王子ビル	国内不動産を信託財産とする 信託の受益権	2,000	東京都中央区銀座四丁目9番8号
新宿EASTビル		5,800	東京都新宿区富久町10番5号
コジマ×ビックカメラ柏店		4,500	A棟：千葉県柏市大山台一丁目10番 B棟：千葉県柏市大山台一丁目29番
合 計		12,300	

(注) 取得価額は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

② 資金の借入れ

本投資法人は、上記①の資産の取得資金等の一部に充当するため、平成25年11月26日付で以下の資金の借入れに係る契約を締結しました。

短期借入金(タームローン22)

① 借入先	三井住友信託銀行株式会社
② 借入金額	4,500百万円
③ 利率	0.49818%(平成25年11月28日から平成25年12月30日まで)
④ 借入実行日	平成25年11月28日
⑤ 借入方法	平成25年11月26日付締結の金銭消費貸借契約に基づく借入
⑥ 返済期日	平成26年4月30日
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 担保	無担保・無保証

2 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別 項 目	第11期 平成23年10月31日現在	第12期 平成24年4月30日現在	第13期 平成24年10月31日現在	第14期 平成25年4月30日現在	第15期 平成25年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口
出資総額	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円
投資主数	7,031名	6,912名	7,823名	7,872名	7,590名

2. 投資口に関する事項

平成25年10月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い主要な投資主は以下のとおりです。

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 所有投資口数の割合 （％）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	45,315	29.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8,848	5.71
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,616	5.56
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,246	3.38
株式会社北洋銀行	4,024	2.60
富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
三井住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
新日鉄興和不動産株式会社	3,162	2.04
王子不動産株式会社	3,162	2.04
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイビーワイ	2,075	1.34
朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.30
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,593	1.03
株式会社伊予銀行	1,500	0.97
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	1,318	0.85
株式会社南日本銀行	1,270	0.82
合 計	94,780	61.15

（注）発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

① 当期末における役員等の氏名又は名称

平成25年10月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 （千円）
執行役員	佐原 純一（注1）（注2）	三井住友トラスト保証株式会社顧問	1,350
	栗林 康幸（注1）	シティウワ法律事務所パートナー弁護士（注3）	1,800
監督役員	常山 邦雄（注1）	常山公認会計士事務所所長 税理士法人常山総合会計事務所社員 黒田電気株式会社(社外)取締役（注3）	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	10,000

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

（注2）執行役員佐原純一は平成25年7月25日開催の第5回投資主総会において執行役員に選任され、平成25年8月1日付で就任しています。なお、乗松順平は平成25年7月31日付で執行役員を辞任しています。

（注3）監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営及び経理等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第14期 (平成25年4月30日現在)		第15期 (平成25年10月31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	5,857	3.1	5,844	3.1
		小計	5,857	3.1	5,844	3.1
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	126,390	67.6	125,809	67.6
		東京周辺都市部	1,647	0.9	1,624	0.9
		小計	128,037	68.5	127,434	68.5
	商業施設	東京周辺都市部	23,075	12.3	22,934	12.3
		その他主要都市	1,234	0.7	1,226	0.7
		小計	24,309	13.0	24,160	13.0
	住宅	東京都心部	2,431	1.3	2,403	1.3
		東京周辺都市部	17,654	9.4	17,520	9.4
		小計	20,086	10.7	19,923	10.7
	その他	東京都心部	2,712	1.5	2,700	1.5
		小計	2,712	1.5	2,700	1.5
不動産・信託不動産 計			181,003	96.8	180,064	96.7
預金・その他の資産			6,000	3.2	6,104	3.3
資産総額計 (注3)			187,003	100.0	186,169	100.0
			(181,003)	(96.8)	(180,064)	(96.7)

(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います。

(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位を四捨五入しています。

(注3) 資産総額計の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

<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（東京都心部を除きます。）・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（上記地域区分に属する都市を除きます。）	—

2. 主要な保有資産

平成25年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	42,675	72,238.03	72,238.03	100.0	26.6	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY (信託受益権)	30,373	23,170.40	15,954.62	68.9	12.8	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	19,457	10,914.20	10,914.20	100.0		オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)	12,689	8,025.65	8,025.65	100.0		オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,261	61,763.28	61,763.28	100.0	7.3	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	10,116	11,357.44	10,411.92	91.7	4.5	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,760	7,301.15	7,301.15	100.0	5.2	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	7,814	51,098.42	51,098.42	100.0	4.6	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,844	3,060.43	1,908.99	62.4	1.5	オフィスビル
新川中央ビル (信託受益権)	5,789	6,032.24	6,032.24	100.0	3.9	オフィスビル
合 計	155,784	254,961.24	245,648.50	96.3	81.8	

- (注1) 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います。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 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います。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、バ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います。
- (注3) 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であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの対総賃貸事業収入比率については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成25年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円)（注）	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区芝五丁目7番1号	不動産信託受益権	50,100	42,675
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	不動産信託受益権	29,500	30,373
		赤坂王子ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	不動産信託受益権	8,540	9,760
		神田パークプラザ	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号	不動産信託受益権	4,910	5,063
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,540	5,844
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	不動産信託受益権	12,600	19,457
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	不動産信託受益権	14,200	12,689
		新川中央ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	不動産信託受益権	5,790	5,789
	東京周辺都市部	ファアレーイストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,450	1,624
小計（9物件）					131,630	133,279
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	不動産信託受益権	8,330	11,261
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	不動産信託受益権	5,620	7,814
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	不動産信託受益権	3,880	3,857
		メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	不動産信託受益権	1,280	1,226
	小計（4物件）					19,110
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	不動産信託受益権	2,580	2,403
	東京周辺都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	不動産信託受益権	7,120	10,116
		エコロジィ豊洲プロセンチュリー	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	不動産信託受益権	5,080	4,940
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市中町四丁目14番18号	不動産信託受益権	1,270	1,254
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	不動産信託受益権	1,180	1,207
小計（5物件）					17,230	19,923
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,500	2,700
	小計（1物件）					2,500
合 計（19物件）					170,470	180,064

(注) 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一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定評価機関である株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社のいずれかの不動産鑑定士が作成した平成25年10月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

B 本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の名称	第14期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)				第15期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)			
			テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	23.5	1	100.0	1,370	26.6
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	3	41.8	1,372	23.5	5	68.9	659	12.8
		赤坂王子ビル	6	98.8	239	4.1	6	100.0	268	5.2
		神田パークプラザ	10	100.0	173	3.0	9	94.2	177	3.4
		芝公園ビル	2	62.4	87	1.5	2	62.4	78	1.5
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0			1	100.0		
		神田錦町三丁目ビルディング	1	100.0			1	100.0		
		新川中央ビル	1	100.0	199	3.4	1	100.0	201	3.9
		東京周辺都市部	ファースレーzystビル	1	89.6	139	2.4	1	100.0	144
小計 (9物件)		26	89.1	4,400	75.3	27	93.9	3,693	71.7	
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	407	7.0	2	100.0	374	7.3
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.0	1	100.0	236	4.6
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.2	3	100.0	129	2.5
	その他主要都市	メルビル	1	100.0	0	0.0	1	100.0	58	1.1
	小計 (4物件)		7	100.0	773	13.2	7	100.0	798	15.5
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	1	95.2	88	1.5	1	96.3	89	1.7
	東京周辺都市部	深沢ハウスH1棟	1	97.3	238	4.1	1	91.7	234	4.5
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	92.5	167	2.9	1	97.1	162	3.1
		インプレス武蔵小金井	1	90.5	44	0.8	1	97.0	43	0.8
		トップレジデンス用賀	1	94.7	37	0.6	1	92.6	37	0.7
		小計 (5物件)		5	95.0	576	9.9	5	94.3	567
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	1	100.0	94	1.6	1	100.0	94	1.8
	小計 (1物件)		1	100.0	94	1.6	1	100.0	94	1.8
合 計 (19物件)			39	94.5	5,844	100.0	40	96.7	5,154	100.0

(注1) テナント総数は、期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、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います。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一物件の場合には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います。

(注2) 賃貸事業収入は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

(注3) 対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの対総賃貸事業収入比率については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

② 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等 (注1) (注2)		時価 (注1) (注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	27,200	25,200	△214
合 計		27,200	25,200	△214

(注1) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しています。

(注2) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注3) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しています。

5. その他資産の状況

不動産等及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 組入資産明細 ①不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成25年10月31日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有物件において、平成25年10月31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います。

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	ゴンドラ更新	自：平成25年5月 至：平成26年1月	74	—	—
		照明器具更新	自：平成25年5月 至：平成26年1月	17	—	—
		自動火災報知設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	47	—	—
		配管設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	20	—	—
		中水処理装置更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	28	—	—
		空調設備更新	自：平成25年5月 至：平成25年11月	22	—	—
		空調配管設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	15	—	—
		監視設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	46	—	—
赤坂王子ビル	東京都港区	移動屋根装置更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	34	—	—
		屋上防水更新	自：平成25年11月 至：平成25年12月	14	—	—
ファーレイーストビル	東京都立川市	外壁タイル・シーリング更新	自：平成25年8月 至：平成25年11月	30	—	—
		セキュリティ設備更新	自：平成26年2月 至：平成26年3月	11	—	—
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	共用廊下床カーペット更新	自：平成25年12月 至：平成25年12月	11	—	—
相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市南区	空調設備更新	自：平成26年3月 至：平成26年3月	20	—	—

2. 期中の資本的支出

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176百万円であり、当期費用に区分された修繕費75百万円と合わせ、252百万円の工事を実施しています。

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	自動火災報知設備更新	自：平成25年5月 至：平成25年9月	12
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	共用部リニューアル	自：平成25年3月 至：平成25年5月	50
		排水配管更新	自：平成25年6月 至：平成25年6月	17
赤坂王子ビル	東京都港区	換気機器・送風機更新	自：平成25年8月 至：平成25年9月	14
新川中央ビル	東京都中央区	共用部トイレ更新	自：平成25年8月 至：平成25年10月	19
その他		機能更新	自：平成25年5月 至：平成25年10月	62
合 計				176

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：百万円)

期 別	第11期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	第12期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	第13期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	第14期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	第15期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
項 目					
当期首積立金残高	330	443	347	410	375
当期積立額	197	197	197	197	197
当期積立金取崩額	84	292	133	232	158
次期繰越額	443	347	410	375	414

5 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

期 別	第14期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	第15期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
項 目		
(a) 資産運用報酬(注)	416	406
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	72	73
(c) 役員報酬	6	6
(d) 会計監査人報酬	10	10
(e) その他費用	42	46
合 計	548	542

(注) 第14期の資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が6百万円あります。

2. 借入状況

平成25年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
借入先												
一年以内返済予定の長期借入金	タイムロイン5	三井住友信託銀行	平成19年6月29日	—	2,000	—	2,000	2.27 (注2)	平成26年6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		日本政策投資銀行		—	1,000	—	1,000	2.40				
		第一生命保険		—	1,000	—	1,000	2.40				
	タイムロイン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	135	67	67	135	2.42	平成28年11月30日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	計				135	4,067	67	4,135				

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
借入先												
長期借入金	タイムロイン5	三井住友信託銀行	平成19年6月29日	2,000	—	2,000	—	—	—	—	無担保 無保証	
		日本政策投資銀行	1,000	—	1,000	—	—					
		第一生命保険	1,000	—	1,000	—	—					
	タイムロイン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	2,160	—	67	2,092	2.42	平成28年11月30日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	タイムロイン14	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年3月3日	6,012 3,841 3,006 3,006 835	— — — — —	— — — — —	6,012 3,841 3,006 3,006 835	1.39 (注2)	平成28年2月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムロイン15	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	平成23年3月31日	1,700 3,000 1,000 1,000	— — — —	— — — —	1,700 3,000 1,000 1,000	0.74	平成28年2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロイン16	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年11月30日	6,687 4,440 3,474 3,474 965	— — — — —	— — — — —	6,687 4,440 3,474 3,474 965	0.53	平成28年11月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムロイン17	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成24年3月30日	1,008 644 504 504 340	— — — — —	— — — — —	1,008 644 504 504 340	0.63	平成28年10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムロイン18	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成24年6月29日	5,660 4,255 3,330 3,330 925	— — — — —	— — — — —	5,660 4,255 3,330 3,330 925	0.71 (注7)	平成29年6月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムロイン19①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行	平成24年11月30日	3,000 1,500 1,500 1,000	— — — —	— — — —	3,000 1,500 1,500 1,000	0.63	平成27年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムロイン20	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成25年3月27日	1,428 1,264 989 989 2,355 1,800 1,275	— — — — — — —	— — — — — — —	1,428 1,264 989 989 2,355 1,800 1,275	0.75 1.08 0.63	平成30年3月27日 平成27年9月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	タイムロイン21	三井住友信託銀行 りそな銀行	平成25年4月30日	730 500	— —	— —	730 500	0.75	平成30年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	計			87,430	—	4,067	83,362					
	合 計			87,565	4,067	4,135	87,497					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）の小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注4) 平成22年6月30日を初回とし、以降毎年6月及び12月末日に67.5百万円を返済し、最終弁済日である平成28年11月30日に1,822.5百万円を返済する予定です。

(注5) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注6) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。

(注7) 金利変動リスクを低減する目的で借入金残高の8,500百万円に対して金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注8) 借入金の使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

平成25年10月31日現在における投資法人債の発行残高は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債(注)	平成22年6月4日	8,500	8,500	1.00	平成27年6月4日	期限一括	借入金 の返済	無担保 無保証
合 計		8,500	8,500					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

当期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等に該当する取引はありません。

② 支払手数料等の金額

当期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合B/A (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	388,378	王子不動産株式会社	24,491	6.3
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	17,626	三井住友信託銀行株式会社	15,125	85.8
資産保管手数料	8,385	三井住友信託銀行株式会社	8,385	100.0
一般事務委託手数料	64,806	三井住友信託銀行株式会社	64,806	100.0
その他支払手数料	20,906	三井住友信託銀行株式会社	1,102	5.3
		王子不動産株式会社	8	0.0
融資関連費用	143,961	三井住友信託銀行株式会社	59,833	41.6
投資法人債関連費用	5,576	三井住友信託銀行株式会社	625	11.2
その他営業費用	2,268	三井住友信託銀行株式会社	848	37.4
その他営業外費用	4,574	三井住友信託銀行株式会社	342	7.5
その他賃貸事業費用	5,620	王子不動産株式会社	488	8.7

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。）との取引を加えています。なお、当期において支払実績のあった者は三井住友信託銀行株式会社及び王子不動産株式会社です。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は王子不動産株式会社に対する32,666千円です。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

1. お知らせ

① 投資主総会

平成25年7月25日に本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。本投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

開催日	議案	概要
平成25年7月25日	規約一部変更の件	原案のとおり承認可決されました。
	執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に佐原純一が選任されました。任期は平成25年8月1日から2年間となります。
	補欠執行役員2名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に遠藤晋民、大橋周作が選任されました。
	監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に栗林康幸、常山邦雄が選任されました。任期は平成25年8月1日から2年間となります。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成25年4月30日現在）	当期 （平成25年10月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	520,404	903,314
信託現金及び信託預金	4,180,585	3,939,421
営業未収入金	27,442	103,255
前払費用	317,249	329,136
繰延税金資産	16	17
その他	1,830	6,586
流動資産合計	5,047,529	5,281,731
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,150,996	1,150,996
減価償却累計額	△194,278	△210,309
建物（純額）	956,718	940,687
構築物	5,559	5,559
減価償却累計額	△3,153	△3,280
構築物（純額）	2,406	2,278
機械及び装置	17,235	20,309
減価償却累計額	△10,927	△11,393
機械及び装置（純額）	6,308	8,915
工具、器具及び備品	5,013	5,717
減価償却累計額	△1,341	△1,724
工具、器具及び備品（純額）	3,671	3,992
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 62,648,114	※1 62,810,594
減価償却累計額	△13,869,346	△14,921,677
信託建物（純額）	48,778,767	47,888,916
信託構築物	※1 697,808	※1 697,890
減価償却累計額	△280,312	△298,860
信託構築物（純額）	417,496	399,030
信託機械及び装置	255,258	256,518
減価償却累計額	△118,488	△131,514
信託機械及び装置（純額）	136,770	125,003
信託工具、器具及び備品	250,945	260,147
減価償却累計額	△126,500	△141,218
信託工具、器具及び備品（純額）	124,444	118,928
信託土地	※1 125,686,918	※1 125,686,918
有形固定資産合計	181,002,027	180,063,196
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	1,603	1,356
その他	106	85
無形固定資産合計	1,709	1,441
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	706,676	562,703
その他	211,855	231,780
投資その他の資産合計	928,531	804,484
固定資産合計	181,932,269	180,869,122
繰延資産		
投資法人債発行費	23,884	18,372
繰延資産合計	23,884	18,372
資産合計	187,003,684	186,169,227

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成25年4月30日現在）	当期 （平成25年10月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	259,047	136,532
1年内返済予定の長期借入金	135,000	4,135,000
未払金	247,216	239,584
未払費用	130,623	131,320
未払法人税等	702	859
未払消費税等	20,742	61,670
前受金	726,380	705,842
その他	4,693	2,821
流動負債合計	1,524,405	5,413,630
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	87,430,000	83,362,500
預り敷金及び保証金	101,016	101,016
信託預り敷金及び保証金	※1 5,286,521	※1 4,873,415
繰延税金負債	26,141	19,293
長期前受金	166	122
デリバティブ債務	7,901	27,949
固定負債合計	101,351,746	96,884,297
負債合計	102,876,152	102,297,927
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	49,958	49,958
任意積立金合計	49,958	49,958
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,822,649	1,579,617
剰余金合計	1,872,608	1,629,576
投資主資本合計	84,132,708	83,889,676
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△5,177	△18,376
評価・換算差額等合計	△5,177	△18,376
純資産合計	※2 84,127,531	※2 83,871,299
負債純資産合計	187,003,684	186,169,227

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）		当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,370,000	※1	5,125,553
その他賃貸事業収入	※1	474,649	※1	28,748
営業収益合計		5,844,649		5,154,302
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,848,597	※1	2,438,852
資産運用報酬		416,586		406,366
資産保管手数料		8,443		8,385
一般事務委託手数料		64,413		64,806
役員報酬		6,300		6,300
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		42,779		46,940
営業費用合計		3,397,120		2,981,651
営業利益		2,447,529		2,172,650
営業外収益				
受取利息		1,346		641
未払分配金戻入		1,093		825
受取保険金		234		10,304
その他		798		71
営業外収益合計		3,472		11,842
営業外費用				
支払利息		438,278		406,843
投資法人債利息		42,034		42,965
投資法人債発行費償却		5,511		5,511
融資関連費用		136,221		143,961
その他		5,377		4,639
営業外費用合計		627,423		603,922
経常利益		1,823,578		1,580,570
税引前当期純利益		1,823,578		1,580,570
法人税、住民税及び事業税		945		958
法人税等調整額		0		△0
法人税等合計		946		957
当期純利益		1,822,632		1,579,612
前期繰越利益		17		4
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,822,649		1,579,617

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	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	※1 82,260,100
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	49,958	49,958
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	49,958	49,958
任意積立金合計		
当期首残高	49,958	49,958
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	49,958	49,958
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	2,001,377	1,822,649
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
当期変動額合計	△178,727	△243,032
当期末残高	1,822,649	1,579,617
剰余金合計		
当期首残高	2,051,336	1,872,608
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
当期変動額合計	△178,727	△243,032
当期末残高	1,872,608	1,629,576
投資主資本合計		
当期首残高	84,311,436	84,132,708
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
当期変動額合計	△178,727	△243,032
当期末残高	84,132,708	83,889,676
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△6,909	△5,177
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,732	△13,199
当期変動額合計	1,732	△13,199
当期末残高	△5,177	△18,376
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△6,909	△5,177
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,732	△13,199
当期変動額合計	1,732	△13,199
当期末残高	△5,177	△18,376
純資産合計		
当期首残高	84,304,526	84,127,531
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,732	△13,199
当期変動額合計	△176,995	△256,231
当期末残高	84,127,531	83,871,299

V 注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31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>3～15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	3～15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） 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>3～15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	3～15年	工具、器具及び備品	2～12年
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。																
3. 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期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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,143千円です。	固定資産税等の処理方法 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期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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。																
4. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。																

区 分	前期（ご参考） （自平成24年11月1日） 至平成25年4月30日）	当期 （自平成25年5月1日） 至平成25年10月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 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。

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成25年4月30日現在）	当期 （平成25年10月31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>2,335,576</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>78,410</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,306,078</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> ※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	信託建物	2,335,576	信託構築物	78,410	信託土地	8,892,092	合計	11,306,078	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>2,293,491</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>75,750</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,261,334</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>326,648</td></tr> <tr><td>合計</td><td>326,648</td></tr> </table> ※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	信託建物	2,293,491	信託構築物	75,750	信託土地	8,892,092	合計	11,261,334	信託預り敷金及び保証金	326,648	合計	326,648
信託建物	2,335,576																								
信託構築物	78,410																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,306,078																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,293,491																								
信託構築物	75,750																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,261,334																								
信託預り敷金及び保証金	326,648																								
合計	326,648																								

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成24年11月1日） （至平成25年4月30日）		当期 （自平成25年5月1日） （至平成25年10月31日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	5,107,387	賃料及び駐車場使用料収入	4,824,773
その他賃貸収入	262,613	その他賃貸収入	300,780
その他賃貸事業収入	472,947	その他賃貸事業収入	23,107
解約違約金	1,701	解約違約金	5,640
不動産賃貸事業収益合計	5,844,649	不動産賃貸事業収益合計	5,154,302
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	400,198	管理業務費	388,378
水道光熱費	207,102	水道光熱費	244,453
公租公課	564,682	公租公課	581,017
損害保険料	9,446	損害保険料	10,225
修繕費	522,669	修繕費	75,513
減価償却費	1,121,794	減価償却費	1,115,879
その他の諸経費	22,704	その他の諸経費	23,385
不動産賃貸事業費用合計	2,848,597	不動産賃貸事業費用合計	2,438,852
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,996,051	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,715,449

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成24年11月1日） （至平成25年4月30日）		当期 （自平成25年5月1日） （至平成25年10月31日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		※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	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	155,000口	発行済投資口数	155,000口

6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）		当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
流動資産		流動資産	
未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	17
固定資産		固定資産	
繰延ヘッジ損益	2,686	繰延ヘッジ損益	9,534
繰延税金資産合計	2,702	繰延税金資産合計	9,551
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
固定負債		固定負債	
圧縮積立金	28,827	圧縮積立金	28,827
繰延税金負債合計	28,827	繰延税金負債合計	28,827
(繰延税金負債の純額)	26,125	(繰延税金負債の純額)	19,276
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	36.59	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.57	支払分配金の損金算入額	△36.57
その他	0.03	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

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、本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、有価証券及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、本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、本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、預入先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。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「Ⅴ 注記表 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

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、後記「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25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）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	520,404	520,404	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,180,585	4,180,585	—
資産計	4,700,990	4,700,990	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	135,000	136,524	1,524
(4) 投資法人債	8,500,000	8,562,050	62,050
(5) 長期借入金	87,430,000	87,925,986	495,986
(6) 信託預り敷金及び保証金	75,870	75,870	—
負債計	96,140,870	96,700,431	559,560
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△7,901	△7,901	—
デリバティブ取引計	△7,901	△7,901	—

（※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) 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（後記「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。

(4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっております。

(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。

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。

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（千円）		時 価 (千円)	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	8,500,000	8,500,000	△7,901	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
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	18,700,000	18,700,000	(※2)	

（※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（前記（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。

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金（※3）	5,210,650
合 計	5,210,650

（※3）（6）を除く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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	520,404
信託現金及び信託預金	4,180,585
合 計	4,700,990

(注4) 投資法人債、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
投資法人債	—	—	8,500,000	—	—	—
長期借入金	135,000	4,135,000	33,610,000	23,930,000	25,755,000	—
合 計	135,000	4,135,000	42,110,000	23,930,000	25,755,000	—

当期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

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、本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、有価証券及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、本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、本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、預入先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。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「V 注記表 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

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、後記「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25年10月31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）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	903,314	903,314	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,939,421	3,939,421	—
資産計	4,842,736	4,842,736	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,177,692	42,692
(4) 投資法人債	8,500,000	8,557,545	57,545
(5) 長期借入金	83,362,500	83,630,591	268,091
(6) 信託預り敷金及び保証金	781,889	781,889	—
負債計	96,779,389	97,147,717	368,328
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△27,949	△27,949	—
デリバティブ取引計	△27,949	△27,949	—

(※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) 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（後記「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。

(4) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(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。

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。

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（千円）		時 価 (千円)	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	8,500,000	8,500,000	△27,949	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
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	18,700,000	16,700,000	(※2)	

(※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（前記（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。

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金 (※3)	4,091,526
合 計	4,091,526

(※3) (6) を除く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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	903,314
信託現金及び信託預金	3,939,421
合 計	4,842,736

(注4) 投資法人債、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
投資法人債	—	8,500,000	—	—	—	—
長期借入金	4,135,000	10,210,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	—
合 計	4,135,000	18,710,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	—

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

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す。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
180,446,329	557,301	181,003,631	172,360,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は前記「【3】投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。
(注2) 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3) 当期増減額のうち主な増加理由はメルビル（1,235,619千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注4) 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25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、「V 注記表 4. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

当期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

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す。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
181,003,631	△939,077	180,064,553	170,470,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は前記「【3】投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。
(注2) 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3) 当期増減額のうち主な増加理由は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注4) 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25年10月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V 注記表 4. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

10. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合（注1）	取引の内容	取引金額 （千円）（注2）	科 目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	日本トラスティ・ サービス信託銀行 株式会社	銀行業	25.15% （注3）	賃貸収入等（注4）	531,391	営業未収入金	6,936
						前受金	68,255
利害関係人等 及び 資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.04%	一般事務委託手数料	64,413	未払金	57,921
				仲介手数料	10,000	営業未払金	—
				信託報酬	15,125		
				その他支払手数料	1,429		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	1,140
						前払費用	720
				融資関連費用	56,662	長期前払費用	227,315
						前払費用	96,251
				投資法人債関連費用	623	未払金	53
						投資法人債発行費	2,429

（注1） 投資口の所有口数割合は、小数点第3位を切り捨てて記載しております。
（注2） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれておりません。
なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。
（注3） 信託口として上記比率を保有しております。
（注4） 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほかそれに付随する水道光熱費、付加施設利用料、駐車場使用料等を含んでおります。

当期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合（注1）	取引の内容	取引金額 （千円）（注2）	科 目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	日本トラスティ・ サービス信託銀行 株式会社	銀行業	29.24% （注3）	賃貸収入等（注4）	512,902	営業未収入金	6,722
						前受金	68,255
利害関係人等 及び 資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	64,806	未払金	57,554
				信託報酬	15,125	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,102		
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	848	未払金	—
				その他営業外費用	342	長期前払費用	780
						前払費用	720
				融資関連費用	59,833	長期前払費用	179,536
						前払費用	95,905
				投資法人債関連費用	625	未払金	54
						投資法人債発行費	1,868

（注1） 投資口の所有口数割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。
（注2） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれておりません。
なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。
（注3） 信託口として上記比率を保有しております。
（注4） 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほかそれに付随する水道光熱費、付加施設利用料、駐車場使用料等を含んでおります。

11. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）		当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）	
1口当たり純資産額	542,758円	1口当たり純資産額	541,105円
1口当たり当期純利益	11,759円	1口当たり当期純利益	10,191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 ため記載していません。		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 ため記載していません。	

（注1）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2）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（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）
当期純利益（千円）	1,822,632	1,579,612
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）	1,822,632	1,579,612
期中平均投資口数（口）	155,000	155,000

12. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）																						
該当事項はありません。	新投資口の発行 平成25年11月7日及び平成25年11月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については平成25年11月25日、第三者割当による新投資口発行については平成25年12月13日にそれぞれ払込が完了しております。 （公募による新投資口の発行） <table><tr><td>発行新投資口数</td><td>： 20,000口</td></tr><tr><td>発行価格（募集価格）</td><td>： 1口当たり438,750円</td></tr><tr><td>発行価格（募集価格）の総額</td><td>： 8,775,000,000円</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）</td><td>： 1口当たり423,000円</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）の総額</td><td>： 8,460,000,000円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>： 平成25年11月25日</td></tr></table> （第三者割当による新投資口の発行） <table><tr><td>発行新投資口数</td><td>： 1,000口</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）</td><td>： 1口当たり423,000円</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）の総額</td><td>： 423,000,000円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>： 平成25年12月13日</td></tr><tr><td>割当先</td><td>： 大和証券株式会社</td></tr></table> （資金使途） 公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。	発行新投資口数	： 20,000口	発行価格（募集価格）	： 1口当たり438,750円	発行価格（募集価格）の総額	： 8,775,000,000円	発行価額（払込金額）	： 1口当たり423,000円	発行価額（払込金額）の総額	： 8,460,000,000円	払込期日	： 平成25年11月25日	発行新投資口数	： 1,000口	発行価額（払込金額）	： 1口当たり423,000円	発行価額（払込金額）の総額	： 423,000,000円	払込期日	： 平成25年12月13日	割当先	： 大和証券株式会社
発行新投資口数	： 20,000口																						
発行価格（募集価格）	： 1口当たり438,750円																						
発行価格（募集価格）の総額	： 8,775,000,000円																						
発行価額（払込金額）	： 1口当たり423,000円																						
発行価額（払込金額）の総額	： 8,460,000,000円																						
払込期日	： 平成25年11月25日																						
発行新投資口数	： 1,000口																						
発行価額（払込金額）	： 1口当たり423,000円																						
発行価額（払込金額）の総額	： 423,000,000円																						
払込期日	： 平成25年12月13日																						
割当先	： 大和証券株式会社																						

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期（ご参考） （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	当期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	1,822,649,910	1,579,617,747
II 分配金の額	1,822,645,000	1,579,605,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(11,759)	(10,191)
III 次期繰越利益	<u>4,910</u>	<u>12,747</u>
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条に定める「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1,822,645,000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1,579,605,000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。	

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 25 年 12 月 18 日

トップリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

飯田 浩司

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

深井 康治

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、トップリート投資法人の平成 25 年 5 月 1 日から平成 25 年 10 月 31 日までの第 15 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、新投資口の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書【参考情報】

(単位：千円)

	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,823,578	1,580,570
減価償却費	1,121,794	1,115,879
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
受取利息及び有価証券利息	△1,346	△641
支払利息	480,312	449,809
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,398	△75,812
前払費用の増減額 (△は増加)	△55,845	△11,887
営業未払金の増減額 (△は減少)	32,816	△9,835
未払金の増減額 (△は減少)	△7,612	△1,280
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△81,983	40,927
前受金の増減額 (△は減少)	△219,570	△20,537
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△93,389	143,973
その他	△19,154	△31,711
小 計	2,993,532	3,184,987
利息の受取額	1,346	641
利息の支払額	△523,755	△449,111
法人税等の支払額	△931	△801
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,470,191	2,735,714
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	△192,000	—
定期預金の払戻による収入	192,000	—
有形固定資産の取得による支出	△4,642	△549
信託有形固定資産の取得による支出	△1,519,956	△290,168
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,885	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	251,829	95,109
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△477,907	△508,214
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,775,561	△703,823
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	2,800,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,800,000	—
長期借入れによる収入	18,330,000	—
長期借入金の返済による支出	△19,167,500	△67,500
分配金の支払額	△2,001,360	△1,822,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,838,860	△1,890,145
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,144,229	141,745
現金及び現金同等物の期首残高	6,845,219	4,700,990
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,700,990	※1 4,842,736

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記【参考情報】

区 分	前期 (自 平成24年11月 1 日) 至 平成25年 4 月30日)	当期 (自 平成25年 5 月 1 日) 至 平成25年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

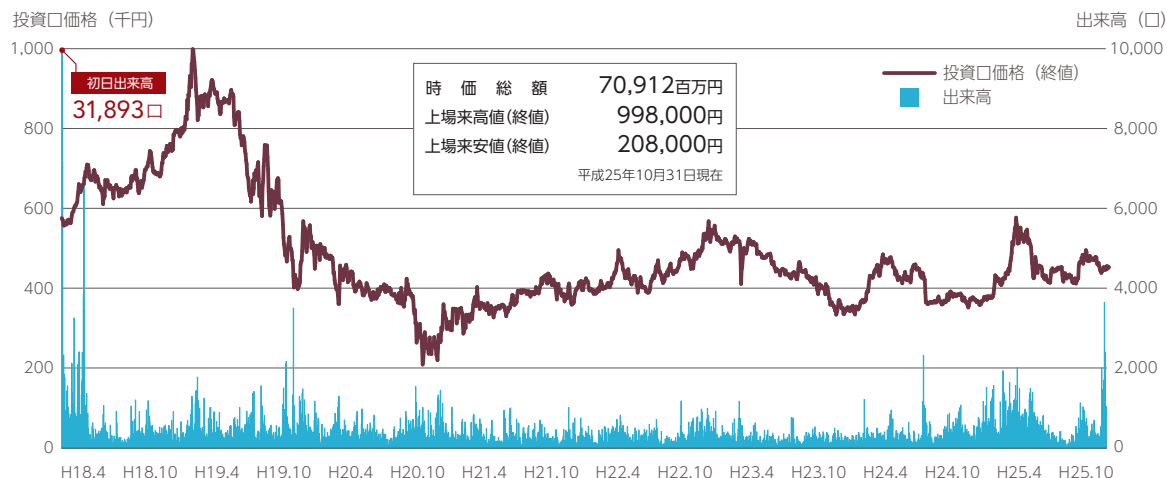
キャッシュ・フロー計算書に関する注記【参考情報】

前期 (自 平成24年11月 1 日) 至 平成25年 4 月30日)	当期 (自 平成25年 5 月 1 日) 至 平成25年10月31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 (平成25年4月30日現在) (単位：千円) <table><tr><td>現金及び預金</td><td>520,404</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,180,585</td></tr><tr><td>現金及び現金同等物</td><td>4,700,990</td></tr></table>	現金及び預金	520,404	信託現金及び信託預金	4,180,585	現金及び現金同等物	4,700,990	※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25年10月31日現在) (単位：千円) <table><tr><td>現金及び預金</td><td>903,314</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,939,421</td></tr><tr><td>現金及び現金同等物</td><td>4,842,736</td></tr></table>	現金及び預金	903,314	信託現金及び信託預金	3,939,421	現金及び現金同等物	4,842,736
現金及び預金	520,404												
信託現金及び信託預金	4,180,585												
現金及び現金同等物	4,700,990												
現金及び預金	903,314												
信託現金及び信託預金	3,939,421												
現金及び現金同等物	4,842,736												

投資口情報

投資口価格及び出来高の推移

平成18年3月1日（上場日）から平成25年11月29日までの、東京証券取引所におけるトップリート投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



投資主メモ

- 【決算期】 毎年4月末日・10月末日
 【投資主総会】 原則として2年に1回以上開催
 【同議決権行使投資主確定日】 規約第16条に定める日
 【分配金支払確定基準日】 毎年4月末日・10月末日（分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。）
 【投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関】
 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
 投資主名簿等管理人事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
 郵便物送付先 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
 電話照会先 ☎0120-782-031（平日 午前9時～午後5時）
 ※平成25年1月より郵便物送付先・電話照会先が上記の通り変更となっております。
 インターネットホームページURL <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>
 【上場金融商品取引所】 東京証券取引所（銘柄コード:8982）
 【公告掲載新聞】 日本経済新聞

【投資証券に関する住所変更等のお届出及びご照会について】

証券会社に口座を開設されている投資主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない投資主様は、上記の電話照会先にご連絡ください。

【分配金について】

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、トップリート投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受取りいただくことができません。第10期（平成23年4月期）については平成23年7月11日に分配金のお支払いを開始しています。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。（証券会社に口座を開設されていない投資主様は、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。）

【特別口座について】

株券等電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の三井住友信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設しております。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

投資主インフォメーション

投資主構成

投資口数

第13期 [総投資口数155,000口]



第14期 [総投資口数155,000口]

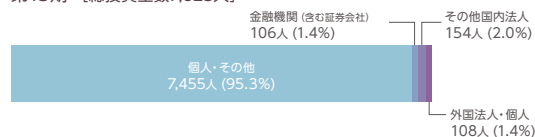


第15期 [総投資口数155,000口]

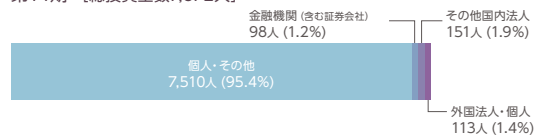


投資主数

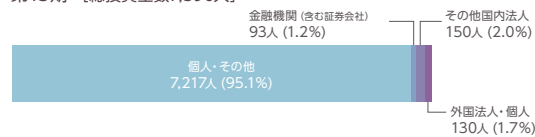
第13期 [総投資主数7,823人]



第14期 [総投資主数7,872人]



第15期 [総投資主数7,590人]



(注) 上記各グラフ内の百分率 (%) は、小数第2位を四捨五入して掲載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

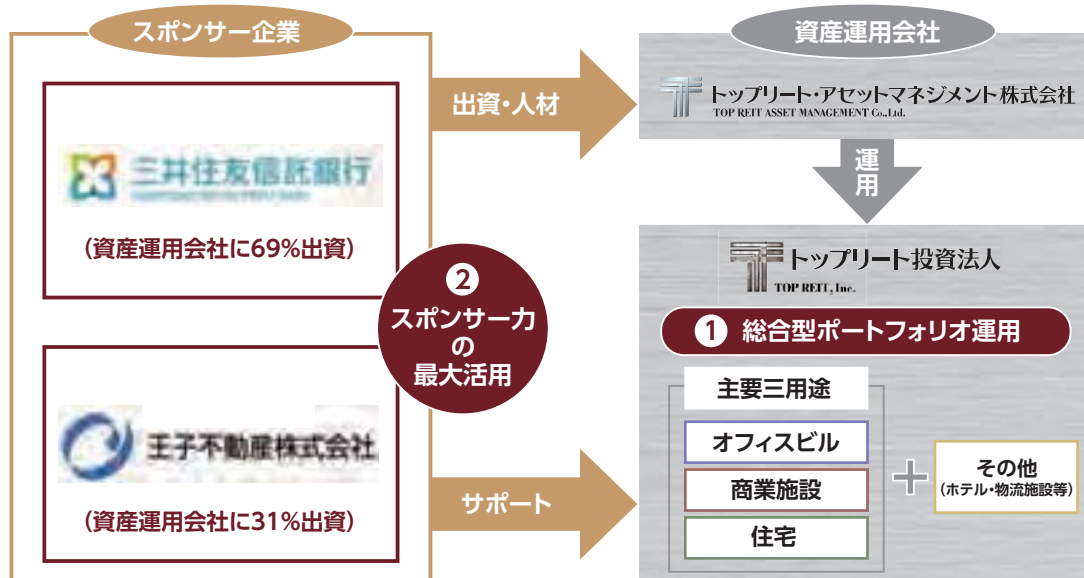
トップリート投資法人の特徴

① 総合型ポートフォリオ運用

- 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求

② スポンサーカの最大活用

- パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
- 「+αのマネジメント力」を活用した内部成長の推進





TOP REIT

トップリート投資法人

東京都中央区八重洲一丁目3番7号
<http://www.top-reit.co.jp/>