

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第8期（平成22年4月期）

平成21年11月1日～平成22年4月30日

特集 NEXT STAGEへの飛躍



TOP REIT

投資主の皆様へ

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。平素は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。

本投資法人の第8期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)におきましては、わが国経済は、景気後退局面を脱し回復の兆しが見え始め落ち着きを取り戻しつつありますが、依然として不透明感が見受けられる状況となっております。

こうした状況下で、本投資法人は「NEXT STAGE」(次なるステージ)への飛躍の第一歩として、本年1月に住友商事錦町ビルを取得し新たにポートフォリオに加えました。住友商事錦町ビルは、立地、設備、入居テナント等からみて優良な物件であり、本投資法人の収益面に大きく貢献できるものであります。また、既存のポートフォリオも資産運用会社による堅実な資産運用により堅調に推移し、その結果、厳しい不動産市況が続いているなかでも、第8期の決算は、営業収益5,814百万円(対前期比 +3.7%)、経常利益2,091百万円(対前期比 +6.7%)、当期純利益2,090百万円(対前期比 +6.6%)と増収、増益を達成することができました。また、1口当たり分配金は13,484円と前期を6.6%上回る分配金とさせていただきます。

今後につきましては、国内経済には景気回復の兆しが見えつつあるものの、海外情勢や国内の政治情勢の不透明感を払拭できず、引き続き予断を許さない状況にあります。このような厳しい環境下において、本投資法人は、市場から高い信頼を得ている優れたスポンサー力を活用しながら、保有資産の堅実な運用と新規優良物件の取得に徹して参る所存でございますので、引き続きご理解とご支援を賜りますようよろ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 天野 弘明

昭和45年に住友信託銀行株式会社入社。福岡支店長、取締役・本店営業第一部長などを経て平成13年に若築建設株式会社に入社、常務執行役員に就任。平成21年7月にトップリート・アセットマネジメント株式会社顧問に就任。平成21年8月よりトップリート投資法人執行役員。

決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS ●●●●●●●●●●●●●●●●

第8期(平成22年4月期)
1口当たり分配金(実績)

13,484 円

第9期(平成22年10月期)
予想分配金

14,000 円

第10期(平成23年4月期)
予想分配金

14,000 円

	第8期	第9期(予想)	第10期(予想)
運用日数	181日	184日	181日
営業収益	5,814百万円	6,037百万円	5,967百万円
営業利益	2,849百万円	3,004百万円	3,000百万円
経常利益	2,091百万円	2,171百万円	2,171百万円
当期純利益	2,090百万円	2,170百万円	2,170百万円

*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、状況の変化など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。

NEXT STAGEへの TOP REIT 飛躍

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。平素は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。トップリート投資法人の第8期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)業績の概要並びに今後の運用戦略につきまして、資産運用会社を代表してご説明申し上げます。

トップリート投資法人は、平成18年3月1日、東京証券取引所に上場と同時に資産運用を開始し、5年目を迎えることができました。これもひとえに投資家の皆様のご支援の賜物と厚く御礼申し上げます。

さて、ここ数年世界経済は多大な苦しみに耐えてまいりました。サブプライムローン問題に端を発した金融危機は、平成20年のリーマンショックによって100年に一度といわれるほどの大きな世界同時不況をもたらしましたが、幸いにして世界各国が協調し積極的な景気対策の効果により、昨年から徐々に世界経済は落ち着きを取り戻しつつあります。わが国経済も、政府の経済対策効果、アジア向け輸出の回復や企業のコスト削減の進展等により企業収益の改善、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が見られ、景気は着実に持ち直しつつあります。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環境が続いています。

不動産市況においても同様であり、オフィス賃貸市場については、テナントのコスト削減による事務所の縮小や統廃合等により空室率の上昇、賃料の減額要求等、依然として厳しい環境が続いております。

このような状況のなか、本投資法人の強みである「スポンサー力」、「優良なポートフォリオ」、「資金調達力」をフルに発揮することにより、第8期(平成22年4月期)についても安定性のある実績を残すことができました。

1. 厳しい不動産市況のなかで安定的な成長を見せた第8期

第8期も前期までと同様に99%を超える稼働率を達成し、上場来高水準の稼働率を維持しております。これは、ポートフォリオの優位性と良好なテナントリレーションの賜物であります。また、強力なスポンサーとのパイプライン機能、仲介機能の活用及びスポンサー力に裏打ちされた資金調達力により優良な新規物件を取得し、ポートフォリオの厚みを増すことにより、安定したパフォーマンスを達成できました。その結果、第8期におきましては、



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月住友信託銀行(株)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)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。

営業収益 5,814百万円、経常利益が2,091百万円、最終的な分配金は1口当たり13,484円と増収、増益、増配を達成いたしました。

「トップリートの強み」を発揮した新規物件の取得と資金調達

本年1月13日付で住友商事株式会社より、東京都千代田区神田錦町三丁目所在のオフィスビル(住友商事錦町ビル)を127億円で取得いたしました。一昨年の秋頃に本物件に関する情報を入手し、取得に向けて詳細な検討をして

まいりましたが、当時はリーマンショックの影響による経済の急激な悪化により不動産市況も急速に落ち込んでおりました。その後、昨年後半から東京都心部の一部の優良オフィスビルについては、不動産価格の底入れの兆しが見え始めたことから、これを好機と捉え、今回の取得に到ったものでございます。本物件の取得のポイントは、第1に物件の競争力と優位性であります。本物件は、ビジネス街の中心地である大手町・丸の内エリアに近接する神田オフィスエリアに立地し、地下鉄「竹橋」駅から徒歩約3分、「神保町」駅から徒歩約5分と交通利便性に

トップリートの強み

強力なスポンサー力

- **物件供給力**…パイプライン・仲介機能を活用した物件情報提供、開発・保有物件の提供
- **資金調達力**…スポンサーの信用力に裏打ちされた調達

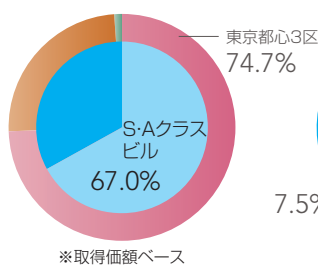


資産規模の
成長

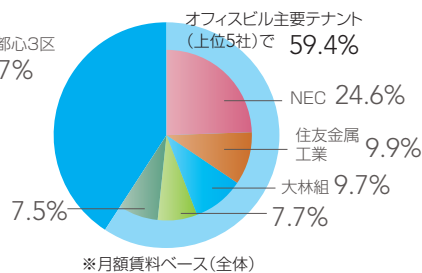
ポートフォリオの優位性

- ① 東京都心の大規模オフィスビル主体(都心3区:74.7%、S・Aクラスビル:67.0%)
- ② オフィスビルの主要テナント(59.4%)は優良企業、本社または主要拠点として賃借
- ③ 長期契約(61.6%)のうち固定賃料(38.4%)、高稼働率・安定収益の確保

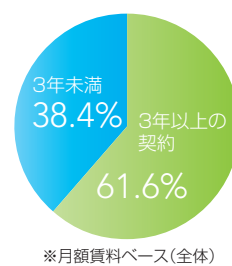
① エリアと建物グレード



② オフィスの主要テナント



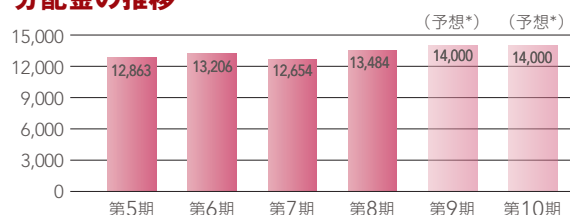
③ 長期契約(3年以上)



期末稼働率 上場来

99%超を維持

分配金の推移



*上記予想数値は一定の条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化等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。

分配金の
安定性

優れており、また築年数は経過しているものの平成13年11月に大規模リニューアル工事を実施し、最新のオフィスビルのスペックと遜色ない設備仕様となっています。さらに平成21年10月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震補強工事が実施されています。第2に信用力の高い優良上場企業の子会社が一括賃借しておりますので、安定的稼働が見込まれます。最後に本物件の想定NOI利回りが6.2%と第7期末のポートフォリオ全体のNOI利回りの5.3%を上回っており、収益力のアップを図ることができます。以上のポイントを評価して取得いたしました。（本物件の詳細は、12ページをご参照ください。）

また、本物件の取得に係る資金の調達については、厳しい資金調達環境ではありましたが、トップリートの強みであるスポンサー会社の高い信用力に裏打ちされた強固なバンクフォーメーションによりスムーズに125億円を調達いたしました。

「ポートフォリオの優位性」を発揮した分配金の安定性

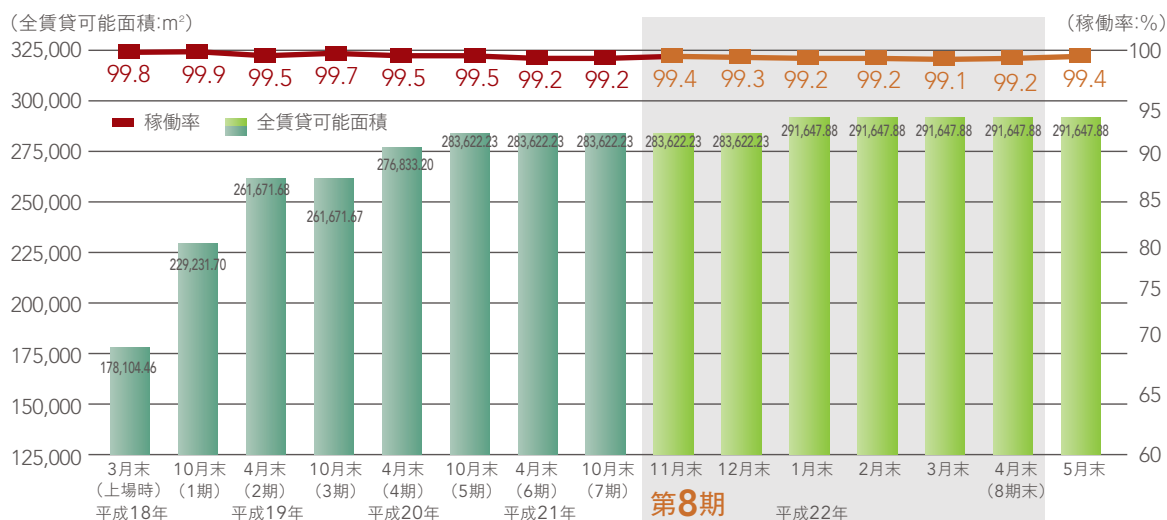
昨今の厳しい経済環境下において、本投資法人は安定的に分配金を提供しております。その支えとなっているのが上場以来9.9%以上を維持している稼働率の高さであり、この高稼働率を実現できる源泉はポートフォリオの優位性

にあります。本投資法人のポートフォリオは、東京都心部の大規模オフィスが主体であり、全体のポートフォリオにおいて都心3区で74.7%を占め、Sクラス・Aクラスの大規模オフィスビルが67.0%を占めております。また、日本電気、住友金属工業、大林組をはじめとする優良企業が主要テナントであり、本社または主要拠点として賃借しております。オフィスビルの主要テナント5社で月額賃料ベースで59.4%を占めております。さらに、3年以上の長期賃貸借契約の割合が61.6%、そのうち一定期間賃料を固定化している定期借家契約が38.4%を占めていることなどが、高稼働率・安定収益の確保につながっております。今後も不動産市況は厳しいものと予想されますが、本投資法人は、平成22年10月期(第9期)並びに平成23年4月期(第10期)の1口当たり分配金を14,000円と予想し、引き続き安定した運用が可能となっております。

2. トップリートの目指す「NEXT STAGE」とは

では、今後本投資法人がどのようなステージへと向かうのか。私どもは本年5月からの第9期以降を「NEXT STAGEへの飛躍」の時期と位置づけ、資産規模の拡大と分配金の安定性のための資産運用を行ってまいります。

稼働率の推移



リート市場の現況

本投資法人の上場時の資産規模は、7物件1,043.86億円
でスタートしましたが、着実な運用資産の拡大を行なう
ことにより、現在の資産規模は15物件1,750.47億円と、
約4年間で8物件、資産規模で約700億円を増加させて
まいりました。

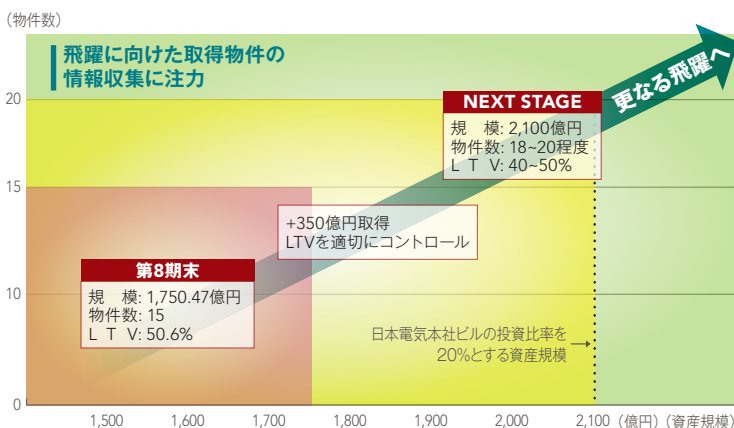
そもそも、Jリート市場は平成13年9月に大手不動産
会社等をスポンサー会社とする大手投資法人の上場によ
り創設され、本年9月で10年目を迎えます。創設後も
大手不動産・総合商社等のスポンサー会社の参入により
順次新投資法人が上場され、一時42銘柄となりました。
しかし、一昨年のリーマンショックによる世界的な金融
危機の影響を受け、急激な信用収縮と景気後退の局面
下で投資法人やスポンサー会社の破綻等異常ともいえる
事態が生じ、さらに不動産市況の悪化による空室率の
上昇や賃料の下落等、投資法人の資産運用にとっては
厳しい状況が続いております。こうした中、投資法人の
合併やスポンサー会社の変更等の再編がなされ、現在の
Jリートは38銘柄となっております。

本投資法人は、31番目の上場リートとして、5年目を迎えた
ばかりであります。スポンサー会社の信用力と保有資産
のクオリティの高さ、堅実な資産運用により着実に資産
規模を拡大させ、分配金の安定化を図ってきております。

「NEXT STAGE」への成長イメージ

トップリート投資法人が目指す「NEXT STAGE」とは、
資産規模で約2,100億円、分配金水準で13,000円～
14,000円台を安定的に実現することです。現在の
厳しい環境下でも安定性のある分配金水準を達成して
おりますが、今後も継続していくためには資産規模の拡大
が欠かせません。中長期的資産規模の目標を2,100億円
と設定しておりますのは、上場時の資産規模は約1,043億
円であり、トロフィー物件の日本電気本社ビルが占める割
合は約40%となっておりました。この日本電気本社ビル
への集中リスクを分散するため、特に比率を20%以下と
する資産規模、すなわち2,100億円を目標といたしました。
その後の資産運用により着実に資産規模を拡大させ、現
在は1,750億円、日本電気本社ビルの比率は約24%まで
低下してきましたが、目標達成のためには今後約350億
円の資産取得が必要となります。

「NEXT STAGE」への成長イメージ



用途	投資方針	ターゲット	投資比率
オフィス	現状の 投資比率を 維持した 資産規模の 拡大	- 東京都心の好立地 - 良質なスペック - 物件競争力 (テナント誘致力、長期安定稼働)	75% 程度
オフィス 以外		- 住宅をターゲット - 都心または都心周辺部で、駅近・交通利便性に優れた立地 - 安定した稼働率・安定した賃料水準	25% 程度

3. 「NEXT STAGE」への今後の戦略

飛躍のための戦略

「NEXT STAGE」へ飛躍するためには、今後約350億円の追加取得を要します。現在のポートフォリオにおいて、オフィスビルが約75%、オフィスビル以外(商業施設及び住宅等)が約25%となっています。また、エリア別では、都心部の物件が約75%と都心部のオフィスビルが中心となっています。従いまして、今後の追加取得に際しては、現在の投資比率を維持し、投資ターゲットは、オフィスビルについては東京都心の好立地で、Aクラスビルやそれと同等以上のグレード・スペックを兼ね備えた競争力のあるビルを取得していきたいと考えています。また、オフィス以外については、基本的には住宅を投資対象とし、東京都区部の物件を中心に最寄り駅や都心へのアクセスを重視し、賃料水準・稼働率の安定性を見定める物件を考えています。そのためには、スポンサー会社である住友信託銀行の不動産に関する仲介機能、並びに新日鉄都市開発(新日本製鐵グループ)と王子不動産(王子製紙グループ)のネットワークをフルに活用するとともに、資産運用会社が独自に構築している情報ネットワークを駆使することにより、「エリア、規模、利回り等を総合的に勘案、厳選」した優良物件の取得に注力してまいります。

飛躍のための新規資金の調達手法

本投資法人は、LTV(総資産に対する借入金比率)の水準を財務方針により上限を60%と定めておりますが、通常は50%を目処として運営してまいりました。「NEXT STAGE」への飛躍のための資金調達につきましては、マーケット環境、追加取得する物件価格や利回り等を十分に勘案して、手元資金の活用や銀行借入、投資法人債の発行、公募増資等のファイナンス手法を柔軟に選択し、機動性を重視した資金調達手法を考えてまいります。

最後に、本投資法人の資産運用にあたり、トップリートの強みを十分に活用し、分配金の水準にトコトンこだわった運用を続けてまいります。そのためには、マーケット環境の変化に迅速に対応し、保有物件の万全な管理による足許の収益の確保と優良物件取得の好機と捉えた外部成長により、分配金の安定性並びに投資主価値の増大を図っていききたいと考えております。

弊社としましては、本投資法人のポートフォリオの堅実な運営と成長に努めるべく運用体制等の強化に努めてまいりたい所存であります。投資家の皆様には、引き続きご理解とご支援を賜りたく心よりお願い申し上げます。

今後の方針	成長方針
	「トップリートの強み」を十分に活用 - 分配金水準に「トコトンこだわった」成長戦略の実行(13,000~14,000円)
今後の方針	成長戦略
	- 足許の収益を確保しつつ、競争力・収益性の高い物件を取得 - マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択 - 銀行借入:強力なバンクフォーメーションを機動的に活用 - 投資法人債:マーケット環境等を勘案しながら検討 - 公募増資:投資口価格水準・取得物件の利回り水準を勘案し純資産額・分配金(1口当たり)に配慮



財務ハイライト

FINANCIAL STANDING ●●●●●●●●●●

本投資法人は、厳しい経済情勢が続く中、安定した財務運営を基本とする財務方針に基づき、堅実な財務運営を行っております。特に財務の機動性の確保と借入期間と残存期間の長期化を図るため、第8期は以下のファイナンスを実施しました。

- 1) 本年1月に取得した住友商事錦町ビルの取得資金として、125億円を調達
- 98億円の返済期日は平成24年11月
(借入期間:2年11ヶ月)、変動金利
 - 27億円の返済期日は平成28年11月
(借入期間:6年11ヶ月)、固定金利
 - 強固なバンクフォーメーションに加え、新規レンダーからの借入を実施

- 2) 本年2月、3月の返済期限の借入金(総額222億円)のリファイナンスを実施

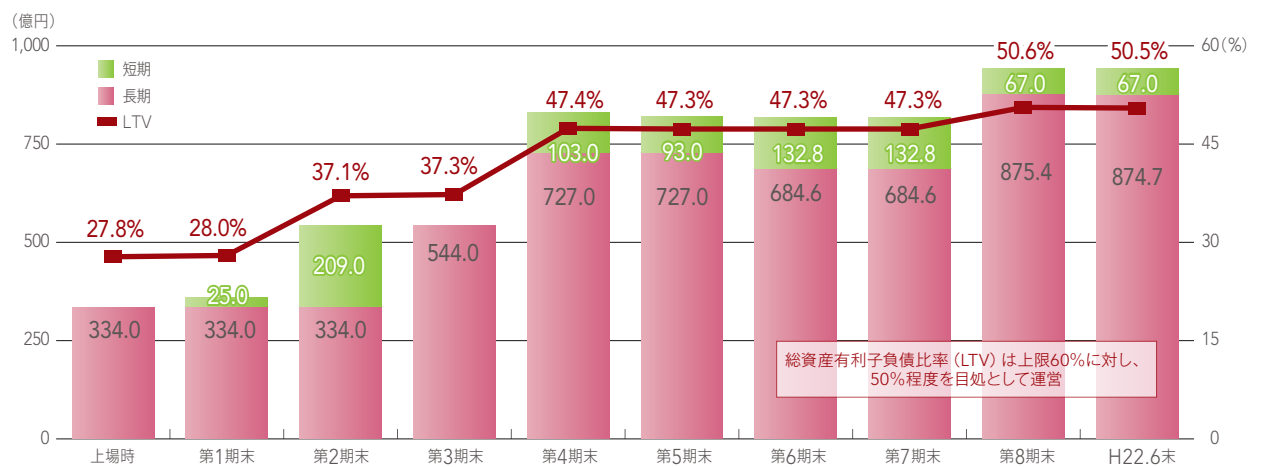
- 返済期限前に短期借入金のうち49億円を長期借入金に借換(平成21年11月)
- 短期借入金83.7億円については、67億円を短期借入金で、16.7億円は長期借入金(期間1年9ヶ月)で借換
- 借入金90億円は、長期借入金(期間2年3ヶ月)にて借換

財務方針

安定的な財務運営

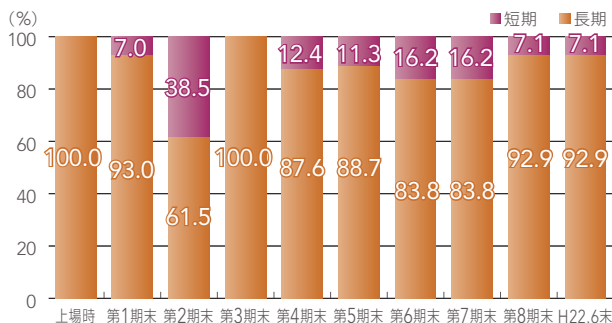
- 安定的なバンクフォーメーションの維持と財務の機動性の確保
- 借入期間の長期化、返済期日の分散化
- 金利変動リスクへの対応

資金調達(有利子負債)状況の推移

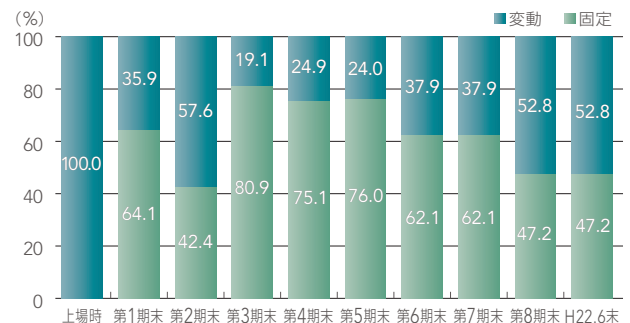


金利変動リスクへの対応

長期比率の推移



固定比率の推移



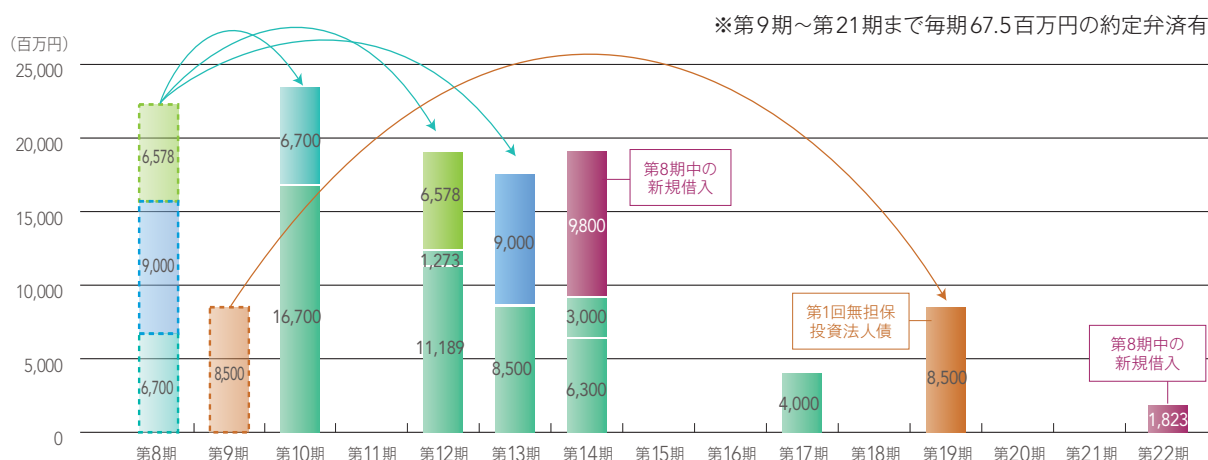
以上のことにより、第8期末の借入金総額は942.4億円となり、総資産に対する借入金比率(LTV)は、50.6%となっております。また、有利子負債の残存期間は、第8期末においては、1年10ヶ月(第7期末:1年8ヶ月)、長期借入金比率も92.9%(第7期末:83.8%)と借入期間・残存期間の長期化を図っております。

なお、本投資法人は、さらなる借入金の長期化、残存期間の長期化並びに借入手法の多様化を図るため、平成22年6月30日に返済期限が到来する借入金85億円の返済に充当する目的で、平成22年6月4日に本投資法人としては初めての投資法人債85億円を以下の条件で発行いたしました。

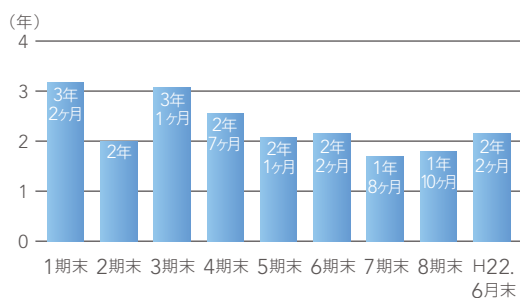
- ① 名称: トップリート投資法人第1回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)
- ② 発行総額: 85億円
- ③ 払込金額: 各投資法人債の金額100円につき100円
- ④ 償還金額: 各投資法人債の金額100円につき100円
- ⑤ 利率: 年1.0%
- ⑥ 担保・保証: 無担保・無保証
- ⑦ 償還期限: 平成27年6月4日。なお、買入消却は、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる
- ⑧ 利払期日: 毎年6月4日及び12月4日

本投資法人債券の格付は、AA-(株式会社格付投資情報センター)とA3(ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク)となっております。

返済期限の分散・残存期間の長期化



有利子負債の残存期間の推移



借入先金融機関

住友信託銀行 株式会社	株式会社みずほ コーポレート銀行	株式会社 三井住友銀行
株式会社 三菱東京UFJ銀行	中央三井信託銀行 株式会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社
株式会社 日本政策投資銀行	第一生命保険 株式会社	株式会社 りそな銀行

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

ABOUT TOP REIT ASSET MANAGEMENT ●●●●●●●●●●

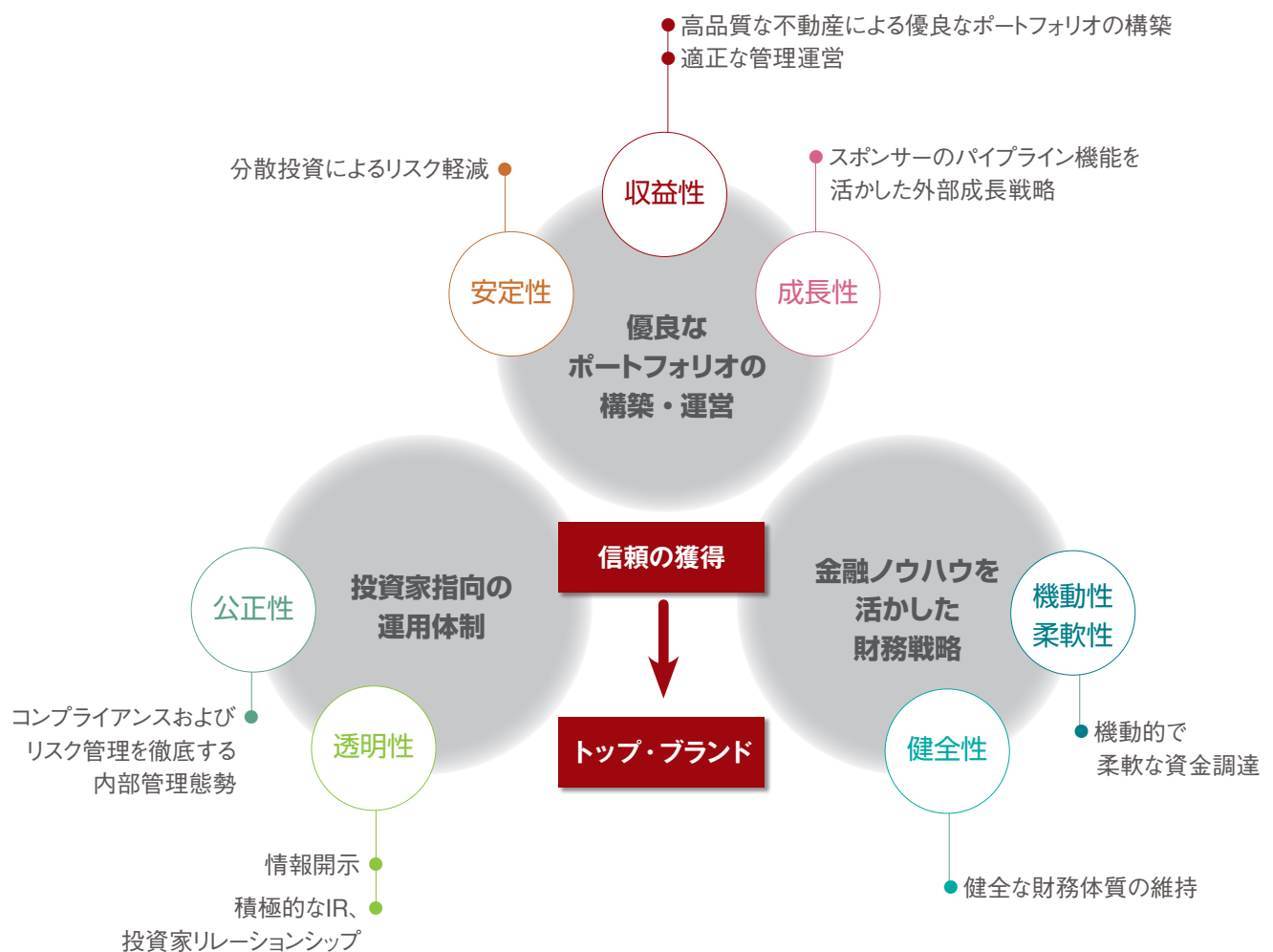
本投資法人が資産運用を委託している資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社(以下、TRAM)は、健全な運営を通じた投資主の利益の最大化に向けて、以下を理念として掲げ、業務に邁進しています。

経営理念

- ① 投資家から信頼される「トップ・ブランド」の構築
- ② 不動産投資信託市場と不動産市場の健全なる成長と発展に貢献
- ③ 社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与

運用理念

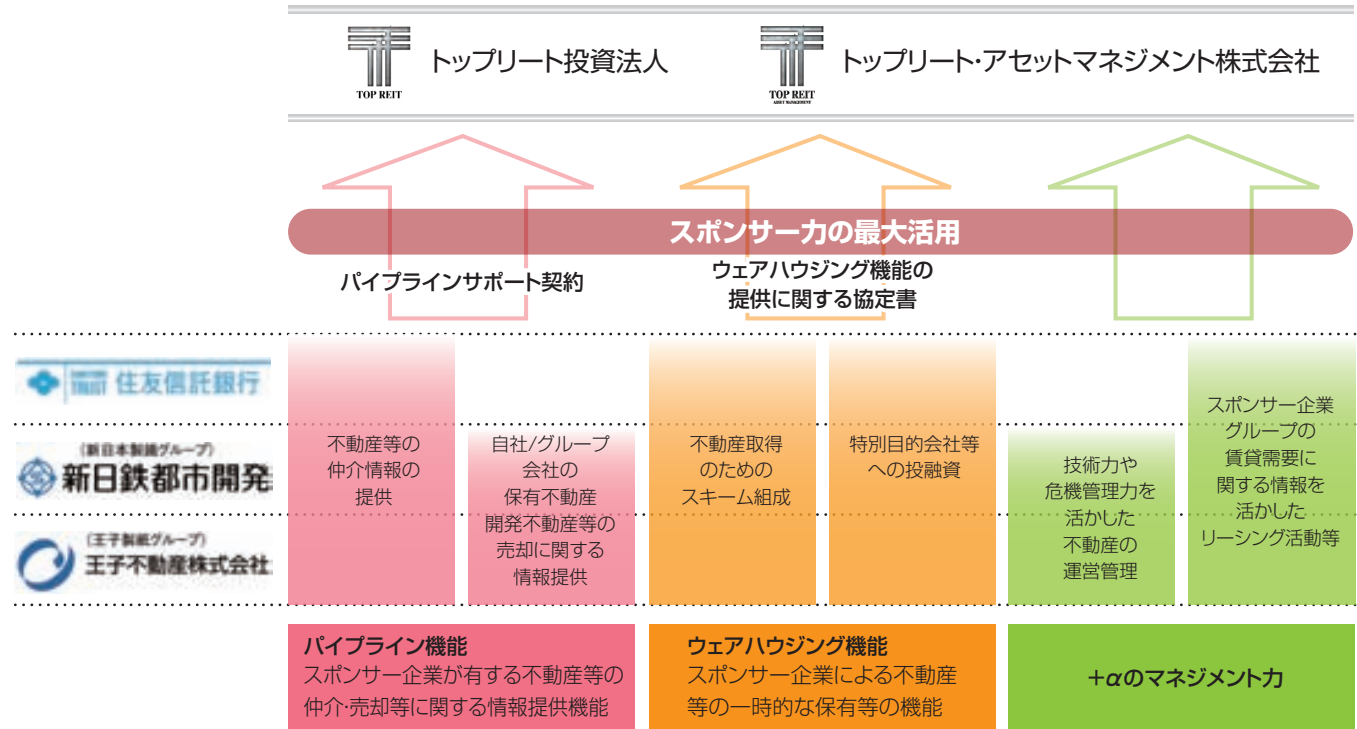
TRAMは「優良なポートフォリオの構築・運営」、「投資家指向の運用体制」及び「金融ノウハウを活かした財務戦略」により投資家から信頼頂ける「トップ・ブランド」の構築を目指します。



スポンサー力の最大活用

スポンサー企業グループからのサポートも、TRAMの強みです。スポンサーの住友信託銀行、新日鉄都市開発、王子不動産は、それぞれが属する企業グループとして、長年にわたり各分野の

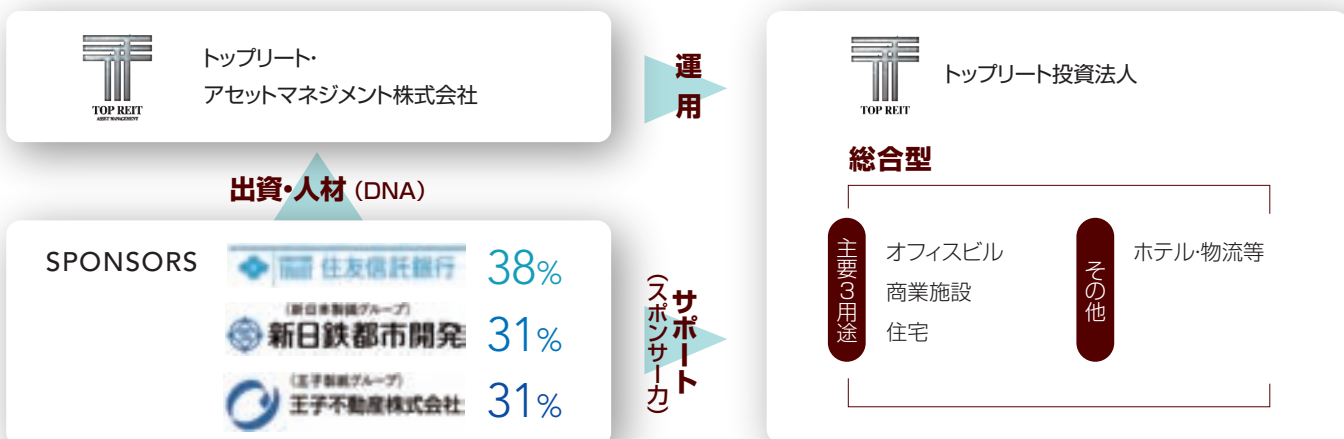
最前線で成功を重ねてきました。各スポンサーの不動産分野における優れた実績と、幅広いビジネスでの実績・経験がTRAMの背景にあり、多岐にわたるスポンサーの強みが、物件の取得やスタッフの出向などのサポートを通じて、TRAMを支えています。



また、「トップ・ブランド」の構築のために投資家指向の運用体制の確立に向けて、透明性(開示の徹底)と公正性(コンプライアンスとリスク管理の徹底)を重要視しています。TRAMではコンプライアンスやリスク管理の徹底した内部管理態勢の構築に向けて、コンプライアンス室やリスク・コンプライアンス委員会

を設置するなど強固なコンプライアンス態勢を築いています。透明性の高い慎重な意思決定(フロー)を行うに加え、物件取得等においては入念なデュー・デリジェンスを行っています。また、利害関係者との取引においては特に投資法人の利益が損なわれないことを第一に考えています。

本投資法人、資産運用会社及びスポンサーの関係



ポートフォリオマネジメント

NEW ACQUISITION ●●●●●●●●●●



住友商事錦町ビル

SUMITOMO CORPORATION NISHIKI-CHO BUILDING

住友商事錦町ビルは、東京メトロ東西線「竹橋」駅から徒歩わずか3分、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿線・三田線「神保町」駅からは徒歩約5分と複数の地下鉄を利用可能で、さらに、日本最大のビジネス街である大手町・丸の内エリアから徒歩数分の距離に位置しており、高い利便性を有しております。平成13年に大規模リニューアル工事、平成21年には耐震工事を実施しており、周辺の新築オフィスビルと比較しても遜色ない設備水準となっています。また多くのトップリート保有物件と同様にこの物件もテナントの本社機能を担っています。テナントは上場企業の子会社で、市場で高い信用力を有しています。都心のオフィス物件にも関わらず、高いNOI利回りを誇り、取得時からキャッシュフロー、収益に貢献している物件といえます。



住 所	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号
延床面積	12,169.78㎡
建築時期	昭和48年3月
取 得 日	平成22年1月13日
取得価額	12,700百万円
ポートフォリオ比	7.3%



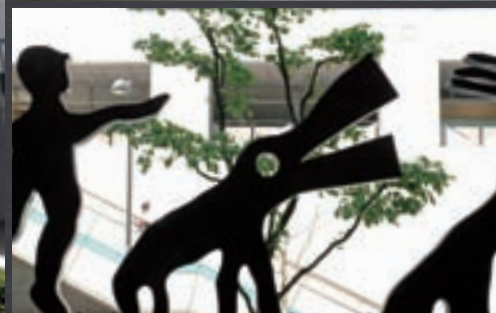
PROPERTY 物件ハイライト HIGHLIGHT

赤坂王子ビル

AKASAKA OJI BUILDING

赤坂王子ビルは、東京有数のストリートである青山通り(国道246号)に面しており、高い視認性を有している傍ら、東宮御所のある赤坂御用地およびカナダ大使館に隣接しており、ビジネス街にありながら緑豊かな環境を有しています。東京メトロ銀座線と半蔵門線、都営大江戸線の「青山1丁目」駅から徒歩3分と高い利便性を誇っています。

赤坂王子ビルは9階建てのオフィスビルであり、10,000m²以上の床面積を有しています。



住 所	東京都港区赤坂八丁目1番22号
所有形態	所有権
延床面積	10,063.05m ²
竣 工	平成1年4月
取得価額	9,660百万円
ポートフォリオ比	5.5%

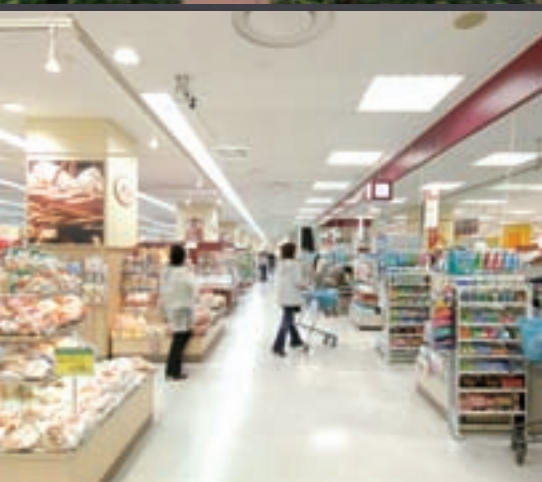


イトーヨーカドー 東習志野店

ITO-YOKADO HIGASHI-
NARASHINO STORE

イトーヨーカドー東習志野店は、イトーヨーカドーがコアテナントとなり、ユニクロ、ダイソーなどの専門店がテナントとして入居しており、当地の有数なショッピングセンターとなっています。建物は4階建てで、イトーヨーカドーと専門店街を併せた総売場面積は16,389m²という広いスペースを有しており、駐車場も約1,100台の収容が可能となっています。

習志野市は典型的な東京のベッドタウンで、5km商圏人口は52万6,000人となっています。また、本物件の近隣において、現在、大規模マンション（計画総戸数約1,450戸）が建築され、分譲販売中です。



住 所	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号
所有形態	所有権
延床面積	45,338.37m ²
竣 工	平成6年10月
取得価額	8,900百万円
ポートフォリオ比	5.1%

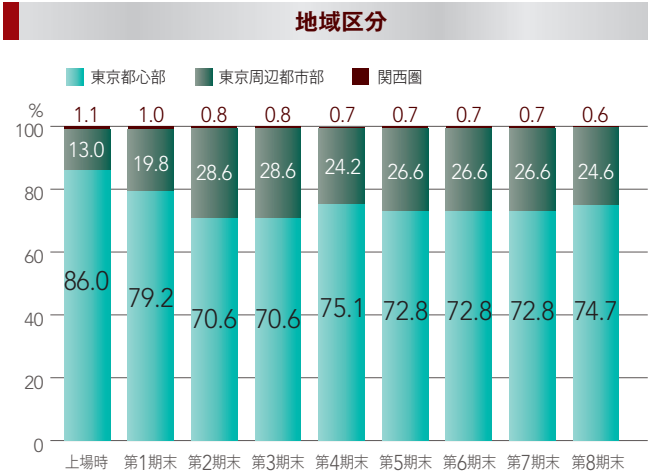
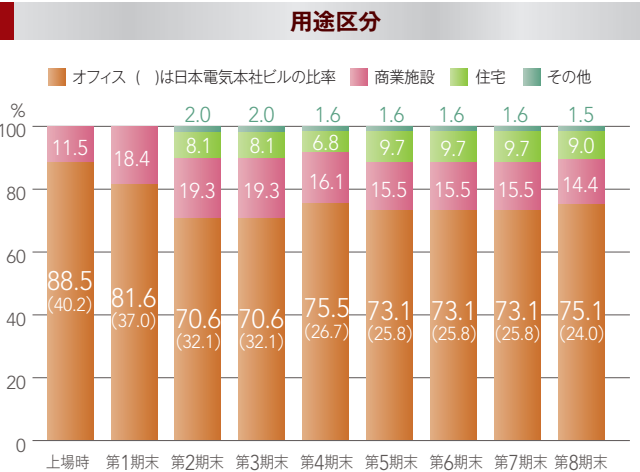


ポートフォリオ一覧

PORTFOLIO ●●●●●●●●●●

用途	地域	不動産等の 名称	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)	投資比率 (%) (注)
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	144,476.05	平成2年1月	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	東京都中央区晴海 一丁目8番11号	267,132.67	平成13年10月	33,000	39,300	22.2
		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	267,132.67	平成13年10月	20,000	15,500	8.7
		住友商事錦町ビル	東京都千代田区神 田錦町三丁目11番1 号	12,169.78	昭和48年3月	12,700	14,100	8.0
		赤坂王子ビル	東京都港区赤坂 八丁目1番22号	10,063.05	平成1年4月	9,660	13,300	7.5
		芝公園ビル	東京都港区芝 三丁目5番5号	4,958.29	平成3年5月	5,770	3,710	2.1
		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	5,511.83	昭和34年11月	5,156	5,047	2.8
	東京周辺 都市部	ファースレースト ビル	東京都立川市曙町 二丁目34番7号	16,206.34	平成6年12月	2,091	2,500	1.4
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区靱 本町一丁目10番24号	6,714.09	平成3年6月	1,100	1,390	0.8
	小 計 (9物件)						131,427	142,597
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	56,351.42	平成5年8月他	12,000	10,700	6.0
		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	45,338.37	平成6年10月	8,900	5,613	3.2
		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	28,930.36	平成17年10月	4,335	3,800	2.1
	小 計 (3物件)						25,235	20,113
住 宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区 深沢二丁目1番2号	12,135.36	平成16年6月	10,635	7,180	4.1
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	東京都江東区豊洲 四丁目8番8号	9,630.96	平成17年1月	5,160	4,560	2.6
	小 計 (2物件)						15,795	11,740
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	6,121.85	昭和60年4月	2,590	2,696	1.5
	小 計 (1物件)						2,590	2,696
合 計						175,047	177,146	100.0

(注) 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位を四捨五入しています。





I 資産運用報告

FINANCIAL REPORT

【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	単 位	第4期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	第5期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	第6期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	第7期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	第8期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	4,817	5,584	5,606	5,608	5,814
うち賃貸事業収入	百万円	4,817	5,584	5,606	5,608	5,814
営業費用	百万円	2,464	2,933	2,905	2,978	2,964
うち賃貸事業費用	百万円	1,974	2,371	2,346	2,429	2,405
営業利益	百万円	2,353	2,651	2,700	2,630	2,849
経常利益	百万円	1,842	1,994	2,047	1,960	2,091
当期純利益	百万円	1,841	1,993	2,046	1,961	2,090
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	175,226	173,241	172,850	172,884	186,296
（対前期比）	%	(20.0)	(△1.1)	(△0.2)	(0.0)	(7.8)
有利子負債額	百万円	84,185	82,000	81,740	81,740	94,240
純資産額	百万円	84,037	84,141	84,208	84,140	84,289
（対前期比）	%	(0.0)	(0.1)	(0.1)	(△0.1)	(0.2)
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	1,842	1,993	2,046	1,961	2,090
配当性向	%	100.0	100.0	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	542,175	542,846	543,280	542,842	543,805
1口当たり分配金額	円	11,884	12,863	13,206	12,654	13,484
うち1口当たり利益分配金	円	11,884	12,863	13,206	12,654	13,484
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 (2.3)	1.1 (2.3)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)	1.2 (2.3)
自己資本利益率（注3）	%	2.2 (4.4)	2.4 (4.7)	2.4 (4.9)	2.3 (4.6)	2.5 (5.0)
自己資本比率 （対前期比増減）	%	48.0 (△9.6)	48.6 (0.6)	48.7 (0.1)	48.7 (△0.0)	45.2 (△3.5)
総資産有利子負債比率	%	48.0	47.3	47.3	47.3	50.6
賃貸NOI（注4）	百万円	3,830	4,360	4,412	4,284	4,535
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	13	14	14	14	15
期末テナント数（注5）	件	43	44	42	42	44
期末総賃貸可能面積	m ²	276,833.20	283,622.23	283,622.23	283,622.23	291,647.88
期末稼働率（注6）	%	99.5	99.5	99.2	99.2	99.2
当期減価償却費	百万円	987	1,147	1,151	1,105	1,127
当期資本的支出額	百万円	463	59	412	97	544

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(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おります。

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

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6) 期末稼働率＝期末賃貸面積／期末総賃貸可能面積

なお、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おります。

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、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。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 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。

ロ) 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マインド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ヵ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。

ハ) 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。

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4期 （平成20年4月）	第5期 （平成20年10月）	第6期 （平成21年4月）	第7期 （平成21年10月）	第8期 （平成22年4月）
最 高	567,000円	423,000円	402,000円	436,000円	494,500円
最 低	360,000円	208,000円	219,000円	326,000円	358,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり13,484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おります。

項 目	単位	第4期 （自平成19年11月1日 至平成20年4月30日）	第5期 （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）	第6期 （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）	第7期 （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）	第8期 （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）
当期末処分利益総額	千円	1,842,032	1,993,858	2,046,935	1,961,454	2,090,112
利益留保額	千円	12	93	5	84	92
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	千円 円	1,842,020 (11,884)	1,993,765 (12,863)	2,046,930 (13,206)	1,961,370 (12,654)	2,090,020 (13,484)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	千円 円	1,842,020 (11,884)	1,993,765 (12,863)	2,046,930 (13,206)	1,961,370 (12,654)	2,090,020 (13,484)
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。

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

【2】投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別 項 目	第4期 (平成20年4月30日現在)	第5期 (平成20年10月31日現在)	第6期 (平成21年4月30日現在)	第7期 (平成21年10月31日現在)	第8期 (平成22年4月30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	5,747名	6,481名	6,643名	6,733名	6,879名

2. 投資口に関する事項

平成22年4月30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）	13,993	9.03
NCT信託銀行株式会社（投信口）	12,001	7.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,786	5.02
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,386	4.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,099	4.58
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	4,400	2.84
富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
王子不動産株式会社	3,162	2.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,809	1.81
株式会社京都銀行	1,852	1.19
株式会社南日本銀行	1,793	1.16
合 計	82,763	53.40

（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おります。

【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7期 (平成21年10月31日現在)		第8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	93.7
預金・その他の資産			10,647	6.2	11,677	6.3
資産総額計 (注3)			172,884	100.0	186,296	100.0
			(162,237)	(93.8)	(174,618)	(93.7)

(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位を四捨五入しております。

(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. 主要な保有資産

平成22年4月30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 (%)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	43,079	72,238.03	72,238.03	100.0	23.6	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)	31,900	23,239.62	23,239.62	100.0	22.8	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)	20,267	10,914.20	10,914.20	100.0	9.8	オフィスビル
住友商事錦町ビル (信託受益権)	12,920	8,025.65	8,025.65	100.0	4.8	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,586	61,763.28	61,763.28	100.0	7.0	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	10,569	11,357.44	10,334.65	91.0	4.3	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,819	7,281.83	7,281.83	100.0	7.8	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,361	51,098.42	51,098.42	100.0	4.1	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,923	3,060.43	2,836.19	92.7	1.8	オフィスビル
エコロジー豊洲プロセンチュリー (信託受益権)	5,267	6,789.03	6,487.29	95.6	2.8	共同住宅
合 計	159,696	255,767.93	254,219.16	99.4	88.7	

(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おります。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小数点第3位で四捨五入して記載しております。

(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おります。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おります。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成22年4月30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	47,750	43,079
		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	39,300	31,900
		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	13,300	9,819
		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	5,047	5,123
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,710	5,923
		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	15,500	20,267
		住友商事錦町ビル	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	14,100	12,920
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,500	1,843
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号	不動産信託受益権	1,390	1,035
小計（9物件）					142,597	131,913
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	10,700	11,586
		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	5,613	8,361
		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	3,800	4,195
	小計（3物件）				20,113	24,143
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI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	7,180	10,569
		エコロジー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	4,560	5,267
	小計（2物件）				11,740	15,837
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	2,696	2,723
小計（1物件）					2,696	2,723
合 計					177,146	174,618

(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社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は日本土地建物株式会社のいずれかの不動産鑑定士が作成した平成22年4月30日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しております。

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7期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)				第8期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)			
			テナント 総数 (期末時点) (件) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	24.4	1	100.0	1,370	23.6
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	6	100.0	1,336	23.8	6	100.0	1,323	22.8
		赤坂王子ビル	2	100.0	471	8.4	2	100.0	451	7.8
		神田パークプラザ	10	100.0	193	3.5	10	100.0	173	3.0
		芝公園ビル	2	84.8	107	1.9	2	92.7	102	1.8
		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	574	10.2	1	100.0	572	9.8
		住友商事錦町ビル	—	—	—	—	1	100.0	278	4.8
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	95.8	161	2.9	1	95.8	163	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル	10	90.6	101	1.8	11	90.6	94	1.6
小計（9物件）			33	99.1	4,318	77.0	35	99.4	4,531	77.9
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	408	7.3	2	100.0	407	7.0
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.2	1	100.0	236	4.1
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.3	3	100.0	129	2.2
	小計（3物件）		6	100.0	773	13.8	6	100.0	772	13.3
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	90.7	256	4.6	1	91.0	252	4.3
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	97.5	165	2.9	1	95.6	162	2.8
	小計（2物件）		2	93.3	421	7.5	2	92.7	415	7.2
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.6
小計（1物件）			1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.6
合 計			42	99.2	5,608	100.0	44	99.2	5,814	100.0

(注) 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。

② 有価証券組入資産明細
該当事項はありません。

4. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成22年4月30日現在、本投資法人における特定取引及び為替予約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	36,800	16,800	△544
合 計		36,800	16,800	△544

(注1) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。
(注2) 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おります。
(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おります。

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. ①不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。
平成22年4月30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

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	－	－

2. 借入状況

平成22年4月30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	前期末残高 (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									
短期借入金	住友信託銀行		平成21年3月3日	5,511	— (注2)	0.90	平成22年2月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	みずほコーポレート銀行		平成21年3月18日	6,700	—	0.89	平成22年2月26日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	住友信託銀行		平成21年3月27日	1,067	— (注5)	0.91	平成22年3月26日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	三菱東京UFJ銀行		平成22年2月26日	—	6,700	0.95	平成23年2月28日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	住友信託銀行									
	計			13,278	6,700					
一年以内返済予定の長期借入金	タイムローン2	住友信託銀行	平成18年3月3日	—	5,200	0.95	平成23年3月3日	期限一括	(注6)	無担保無保証
		みずほコーポレート銀行		—	5,500	1.92				
		三井住友銀行		—	6,000					
		三菱東京UFJ銀行								
	タイムローン3	住友信託銀行	平成19年6月29日	8,500	8,500	1.60	平成22年6月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
		みずほコーポレート銀行								
		三井住友銀行								
		三菱東京UFJ銀行								
	タイムローン6	住友信託銀行	平成20年3月27日	9,000	—	1.21	平成22年3月26日	期限一括	(注6)	無担保無保証
		みずほコーポレート銀行								
三井住友銀行										
タイムローン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	—	135	2.42	平成28年11月30日	(注7)	(注6)	無担保無保証	
計			17,500	25,335						
長期借入金	タイムローン2	住友信託銀行	平成18年3月3日	5,200	—	0.95	平成23年3月3日	期限一括	(注6)	無担保無保証
		みずほコーポレート銀行		5,500	—	1.92				
		三井住友銀行		6,000	—					
		三菱東京UFJ銀行								
	小計			16,700	—					
	タイムローン4	住友信託銀行	平成19年6月29日	8,500	8,500	1.95	平成24年6月29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
		みずほコーポレート銀行								
		三井住友銀行								
		三菱東京UFJ銀行								
	タイムローン5	住友信託銀行	平成19年6月29日	2,000	2,000	2.27	平成26年6月30日	期限一括	(注4)	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				
		小計		4,000	4,000					
	タイムローン7	住友信託銀行	平成20年3月27日	6,300	6,300	1.48	平成25年3月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
		みずほコーポレート銀行								
三井住友銀行										
三菱東京UFJ銀行										
タイムローン8	三菱UFJ信託銀行									
	日本政策投資銀行		3,000	3,000	1.53					
小計			9,300	9,300						
タイムローン8	住友信託銀行	平成21年3月3日	11,189	11,189	1.40	平成23年11月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
	三井住友銀行									
	三菱東京UFJ銀行									
	三菱UFJ信託銀行									
タイムローン9	住友信託銀行	平成21年3月27日	1,273	1,273	1.40	平成23年11月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
	三井住友銀行									
	三菱UFJ信託銀行									

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等 (単位：百万円)

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (注1)	特定資産の調査価格 (注2)
取得	住友商事錦町ビル（不動産信託受益権）	平成22年1月13日	12,700	14,100

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した費用（売買仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された金額）を記載しております。

(注2) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」以外の取引については、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

該当する取引はありません。

② 支払手数料等の金額 (単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額 (B)	
管理業務費	400,457	株式会社新日鉄都市開発	54,463	13.6
		王子不動産株式会社	33,465	8.4
		株式会社日鉄コミュニティ	18,087	4.5
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
仲介手数料	114,300	住友信託銀行株式会社	114,300	100.0
信託報酬（取得時）	5,000	住友信託銀行株式会社	5,000	100.0
信託報酬	25,747	住友信託銀行株式会社	22,847	88.7
資産保管手数料	8,062	住友信託銀行株式会社	8,062	100.0
一般事務委託手数料	61,108	住友信託銀行株式会社	61,108	100.0
その他支払手数料	15,063	住友信託銀行株式会社	1,513	10.0
		株式会社新日鉄都市開発	19	0.1
		王子不動産株式会社	4	0.0
融資手数料	82,198	住友信託銀行株式会社	29,601	36.0
その他営業外費用	7,085	住友信託銀行株式会社	342	4.8
その他賃貸事業費用	6,181	王子不動産株式会社	325	5.3
		株式会社新日鉄都市開発	127	2.1
		株式会社日鉄コミュニティ	36	0.6

(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、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。）との取引を加えております。なお、当期において支払実績のあった者は住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、株式会社日鉄コミュニティ、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以下のとおりです。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。

王子不動産株式会社	10,838千円
株式会社新日鉄都市開発	7,310千円
株式会社日鉄コミュニティ	4,385千円

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、宅地建物取引業及び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。

Ⅱ 貸借対照表

BALANCE SHEET

(単位：千円)

	前期（ご参考） （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	※1 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	※1 656,108
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	※1 118,234,009
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

Ⅲ 損益計算書

STATEMENTS OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （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	※1	5,797,208
その他賃貸事業収入	※1	23,797	※1	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	※1	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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （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	※1	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

V 注記表

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （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。	同左

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. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間の均等償却をしております。	(1) 創立費 同左								
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。 <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事業費用として費用処理する方法を採用しております。								
4. 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) －								

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （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																								

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （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） <table> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td>5,202,774</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>382,354</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>20,182</td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td>2,927</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>5,608,239</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>382,788</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>211,197</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>561,289</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>10,325</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>131,018</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,105,369</td></tr> <tr><td>その他の諸経費</td><td>27,449</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,429,438</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>3,178,800</td></tr> </table>	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） <table> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td>5,428,469</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>369,178</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>15,207</td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td>1,359</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>5,814,215</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>400,457</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>189,828</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>567,071</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>9,902</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>79,340</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,127,065</td></tr> <tr><td>その他の諸経費</td><td>32,244</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,405,910</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>3,408,304</td></tr> </table>	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
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																																																																								
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																																																																								

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 <table> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>155,000口</td></tr> </table>	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 <table> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>155,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	155,000口
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	155,000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								

8. 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、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。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、前述の「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「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、「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。

9. 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) 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、「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21年5月1日 至 平成21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	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	59,841	未払金	53,651
				信託報酬	18,918	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,493		
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	605		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	3,660
						前払費用	720
				融資手数料	25,735	長期前払費用	28,787
						前払費用	24,704

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

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。

当期（自 平成21年11月1日 至 平成22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	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	61,108	未払金	55,519
				仲介手数料	114,300	未払金	—
				信託報酬（取得時）	5,000		
				信託報酬	22,847	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,513		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	3,300
						前払費用	720
				融資手数料	29,601	長期前払費用	57,208
						前払費用	52,435

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

DISTRIBUTION INFORMATION

区 分	前期（ご参考） （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	<u>84,079</u>	<u>92,982</u>
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。

VIII キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

STATEMENTS OF CASH FLOWS (REFERENCE)

(単位：千円)

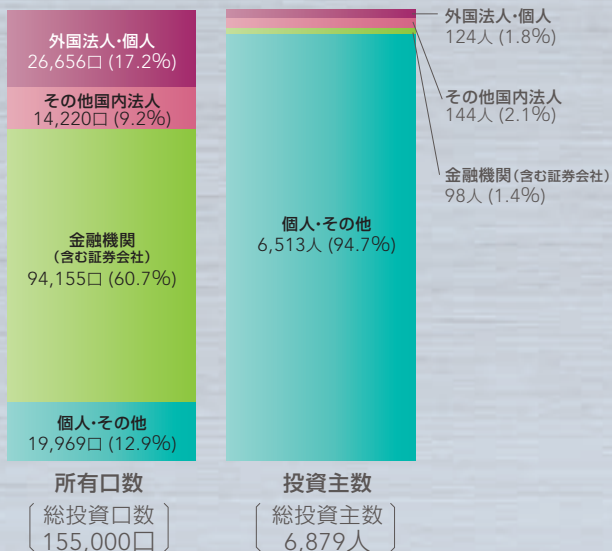
	前期（ご参考） （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日）	当期 （自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,962,495	2,091,030
減価償却費	1,105,369	1,127,065
創立費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△523	—
受取利息及び有価証券利息	△6,676	△5,366
支払利息	619,578	671,063
営業未収入金の増減額（△は増加）	△4,813	3,921
未収法人税等の増減額（△は増加）	900	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	※ 9,791,579	※ 10,886,261

(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)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。

投資主インフォメーション

INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

投資主構成（平成22年4月末日現在）



ホームページによる情報提供について

<http://www.top-reit.co.jp>

トップリート投資法人のホームページでは、タイムリーな情報開示を目的とし、指定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、決算説明会資料）、物件情報といったさまざまなコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。



年間スケジュール

2010



2011





TOP REIT

<http://www.top-reit.co.jp>

東京都中央区日本橋一丁目13番1号

