

TOP REIT

トップリート投資法人

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第**20**期（平成28年4月期）

平成27年11月1日 ▶ 平成28年4月30日

**物件パイプラインの強化
に向けた取り組み**

決算ハイライト

第20期（平成28年4月期）
1口当たり分配金(実績)

11,460円

第21期（平成28年10月期）
1口当たり予想分配金

9,900円

	第20期	第21期
運用日数	182日	184日
営業収益	5,414百万円	5,324百万円
営業利益	2,317百万円	2,263百万円
経常利益	1,815百万円	1,824百万円
特別損失	5,456百万円	—
当期純利益	△3,576百万円	1,823百万円
当期末処分利益	△3,575百万円	1,823百万円
利益を超えた分配 (1口当たり)	2,016百万円 (11,460円)	—

(注1) 第20期初における内部留保総額201百万円は、全額取り崩しを行うこととしています。この内部留保のうち、圧縮積立金取崩額については、当期末処理損失の一部補てんに充当されます。

(注2) 上記第21期予想は、一定の前提条件の下に算出した平成28年6月23日時点のものであり、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。なお、平成28年5月26日付公表の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従いまして、当該合併が成立した際の効力発生日前日（平成28年8月31日）に終了する本投資法人の最終営業期間（みなし営業期間）に関する業績予想ではありません。

CONTENTS

決算ハイライト	1	ポートフォリオ写真一覧	16
ご挨拶	2	資産運用報告	17
トップリート投資法人の特徴	4	貸借対照表	35
トップリートの取り組み	5	損益計算書	37
保有物件の運用	6	投資主資本等変動計算書	38
財務運営	7	注記表	39
外部成長	8	金銭の分配に係る計算書	53
当期（第20期）決算基準日後に発生した重要な事象	9	会計監査人の監査報告書	54
業績予想	10	キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	55
今後の運用戦略－野村不動産マスターファンド投資法人との合併－	11	投資主メモ	57
ポートフォリオ一覧	13	投資口情報	58
ポートフォリオサマリー	14	投資主インフォメーション	
ポートフォリオマップ	15	「マイナンバー制度」のご案内	

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、日頃より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

わが国の輸出・生産は、新興国経済の減速等を背景に力強さを欠くものの、非製造業を中心に、企業業績は高水準を維持しています。但し、原油安や中国経済への懸念、これまで世界経済をけん引してきた米国経済への不透明感等から、世界的にリスクオフの状態が続き、わが国でも円高・株安が進んでいます。こうした状況を背景に、消費者・企業ともにマインドは弱く、わが国経済は足踏み状態が続いています。

このような状況下、日銀による景気刺激策として、わが国では初となるマイナス金利導入の公表以降、Jリートを含む不動産株は大きく上昇し、1,600～1,700ptで推移していた東証REIT指数は、一気に1,800pt台まで付け、その後も堅調に推移しています。金利コストの低下による収益の向上期待に加えて、世界的な資金運用難の状況下、その利回りの高さから、Jリートに対する魅力が高まっていると言えます。

一方、国内の不動産売買市場は依然として過熱しており、不動産価格の上昇に比べ、賃料の上昇が緩やかなことから、新たな不動産の取得において、トップリートが適正と考える利回りの確保が難しい状況にあります。資産規模の拡大は、トップリートの従前からの課題ではありますが、この環境下での新規物件の取得には慎重姿勢を要するものと考えており、継続戦略である『「内部成長」に軸足を置いた成長戦略の実行』の下、保有物件の運用と財務運営に注力しました。その各施策の実行が収益面で効果として表れる一方、保有物件の譲渡や主要テナントからの賃貸借契約の解約通知受領による影響を受け、本投資法人の第20期（平成28年4月期）の決算では、営業収益5,414百万円（対前期比+0.9%）、経常利益1,815百万円（対前期比+9.8%）、当期純損失3,576百万円を計上しました。但し、この度は、利益を超えた分配により、1口当たり分配金を11,460円とし、前期を17.4%上回った分配金をご提示させていただきました。

なお、トップリートは、翌期（第21期）に入った平成28年5月26日付で、本投資法人を吸収合併消滅法人、野村不動産マスターファンド投資法人を吸収合併存続法人とし、平成28年9月1日を効力発生日とする合併契約を締結し、同日付で公表しております。また、合併契約の承認等、本合併に係る投資主総会を平成28年7月28日に開催することを予定しており、招集ご通知は、議決権を有する投資主の皆様^(注)に別途お送りしております。

本合併はトップリートにとって、大きな課題であった物件取得におけるパイプラインの強化、規模の拡大による安定性や将来の戦略の拡充などに結び付き、トップリートの投資主の皆様にとりましても、投資主価値の向上に繋がるものと考えております。投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

平成28年6月23日

(注)平成28年5月26日付の投資主総会開催及び基準日設定公告等にてお知らせしているとおり、平成28年7月28日開催予定の投資主総会において議決権を行使することができる投資主様を確定するための基準日を平成28年6月13日としています。

トップリート投資法人

執行役員 佐原 純一

昭和50年4月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、横浜西口支店長、本店営業第二部長、監査役などを経て、平成23年6月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。



トップリート・
アセットマネジメント株式会社

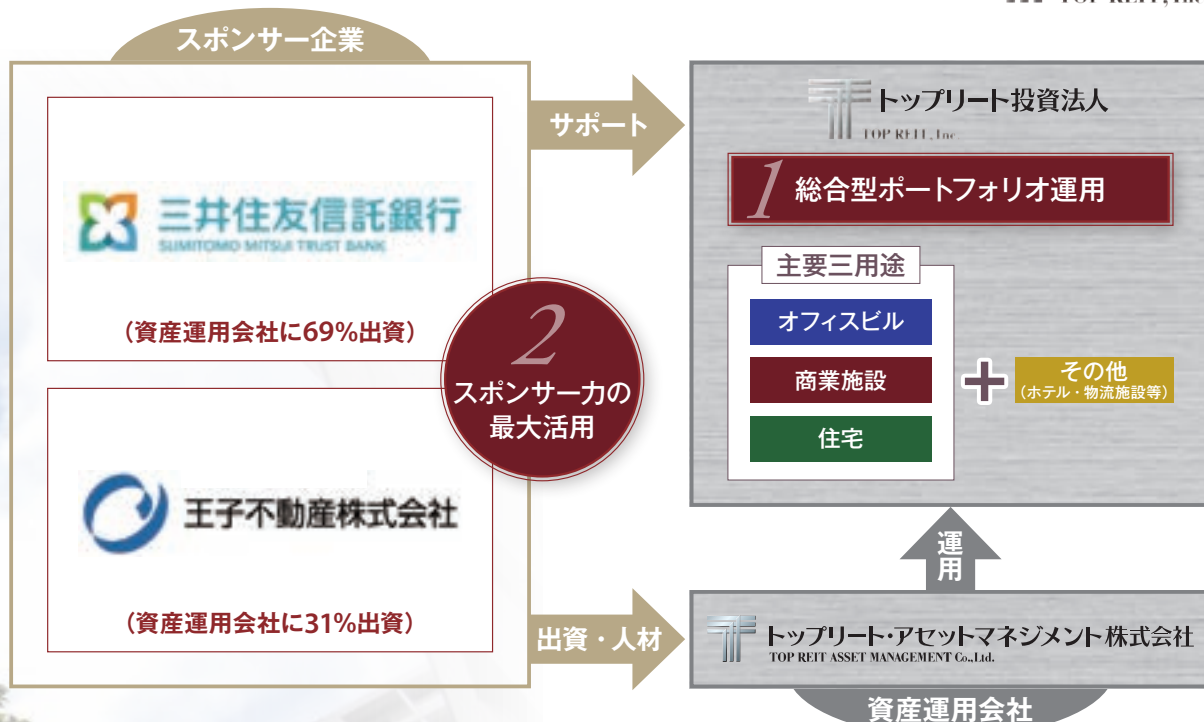
代表取締役社長 千葉 達也

昭和61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。平成19年6月不動産コンサルティング部次長、平成22年5月不動産管理部長を経て、平成26年12月トップリート・アセットマネジメント株式会社取締役副社長、平成27年4月代表取締役社長に就任。



日本電気本社ビル

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 のメリット

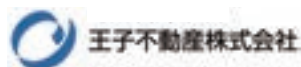
オフィスビル	好況期の賃料上昇期待
商業施設	賃料上昇と安定収益の両面期待
住宅	景気に左右されない安定収益期待

- ▶ 「運用資産のクオリティの追求」を礎とした資産規模の拡大
- ▶ その時々「買い場」を捉えた多様な運用資産への機動的な投資

2 スポンサー力の最大活用



業界トップの規模を有する
わが国唯一の専門信託銀行
グループ



創業140年超の製紙業界最
大手の王子グループ

- ▶ パイプライン機能を活用した着実な資産規模の拡大
- ▶ スポンサー企業グループが有する賃借需要に関する情報を活かしたテナント誘致活動

東京都心部の大型オフィスビルを核とした総合型ポートフォリオを構築

機動的な物件取得

収益の安定性強化

分配金水準の維持・向上

トップリートの取り組み

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の継続

	保有物件の運用	財務運営	外部成長
足もとの戦略	● 晴海トリトンY 食堂コンバージョンの仕上げ ● 賃料増額改定に向けた粘り強い交渉 ● テナントリレーションの強化	● ファイナンスコストの削減 ● 有利子負債の金利固定比率の引き上げ ● 平均残存期間の長期化	● マーケット動向を注視しつつ、取得機会を追求 ● スポンサー体制の再構築
当期の主な取り組み	● 晴海トリトンY食堂コンバージョン工事完了 ・当該床の賃貸借はすべて開始 ● 賃料改定 ⇒ 14件 平均+2.3% ● 深沢ハウスHI棟 リノベーション実施	● 借入金の借換え（平成28年2月） ・総額195億円 ・全額固定金利（平均 0.462%）	● 平成28年5月26日付 NMFとの合併契約締結 ・投資主総会開催日：平成28年7月28日 ・合併効力発生日：平成28年9月 1日

当期（第20期）のトップリートは、過熱状態が続く不動産売買市場の状況を踏まえ、『内部成長』に軸足を置いた成長戦略』を継続戦略とし、分配金水準の向上に向けた各施策に取り組んでまいりました。

収益力の向上を企図した施策として取り組んだ晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYにおける食堂のオフィス転用工事については、すべての工事が完了し、新たなオフィスフロアについても既存テナントの内床増床により賃貸借を開始しています。

また、高額賃貸住宅である深沢ハウスHI棟では、築10年を超え、経年劣化による賃料及び稼働率の低下リスクに対応し、リノベーションを実施しています。これにより、賃料及び稼働率の維持・向上が期待できると考えています。

なお、翌期（第21期）に入り、「コジマ×ビックカメラ 柏店」の譲渡を決定しました。本物件は、築約16年が経過しており、今後の修繕工事の他、建物の一部について補強工事が必要な状況が確認され、将来発生しうる工事費用の負担等の保有リスクや譲渡の可能性及びその影響等につき検証を行った結果、不動産売買市場が活況を呈している状況下で売却することが適切であると判断しました。

また、平成28年6月3日付で「イトーヨーカドー東習志野店」のテナントである株式会社イトーヨーカ堂より賃貸借契約の解約通知を受領しています。これにより、同テナントとの契約は、平成29年6月4日付で終了となります。

外部成長において、トップリートの課題であるパイプラインの強化を企図したスポンサー体制の再構築については、当期中の検討・協議が実を結び、平成28年5月26日付で、野村不動産マスターファンド投資法人との合併契約を締結しました。詳細は後記をご覧ください。

深沢ハウスHI棟 リノベーション

LDK



パウダールーム



洋室



保有物件の運用

オフィスビルの賃貸市場は回復基調が続いており、特にトップリートが物件を保有する東京都心部においては、賃料は緩やかながらも概ね上昇傾向にあります。

当期（第20期）は、ポートフォリオの月額総賃料の8%超に相当するオフィスビル14テナントとの賃料改定時期を迎えました。

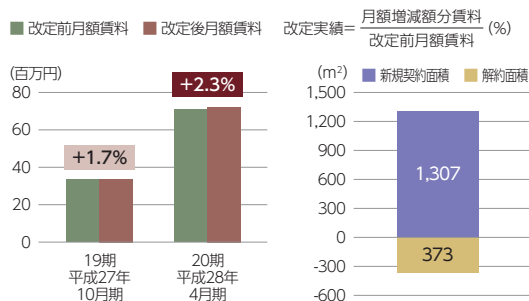
このような環境下、トップリートでは対象テナントの現行賃料と市場賃料に鑑みつつ、増額改定に向けた

交渉を重ねました。その結果、5件の増額改定を実現し、対象テナントの平均では2.3%の賃料増額となりました。

東京都心部では、企業の人員増加やグループ再編等による増床ニーズが高まりつつあります。トップリートでは、こうしたテナントの動きを素早く察知すべく、引き続きテナントとのリレーション強化を図ってまいります。

第20期 賃料改定実績（住宅除く）・新規契約と解約

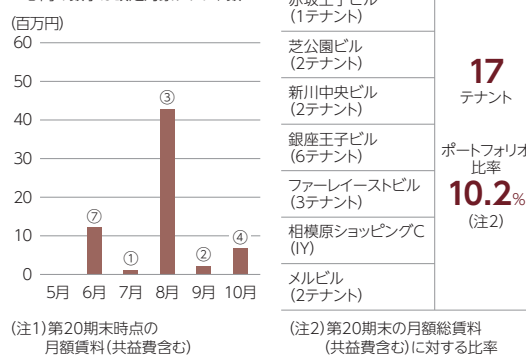
全14テナント(前期末時点ポートフォリオ月額賃料比8.4%)
増額5件・減額1件・据え置き8件



トップリートにおける当期の稼働率は、99%超を維持し、安定的に推移しました。当期の住宅を除くテナントの退去はオフィスビルで1件のみでしたが、既存テナントの内部増床により、空室期間なく新たな賃貸借契約を開始することができました。また、既に解約通知

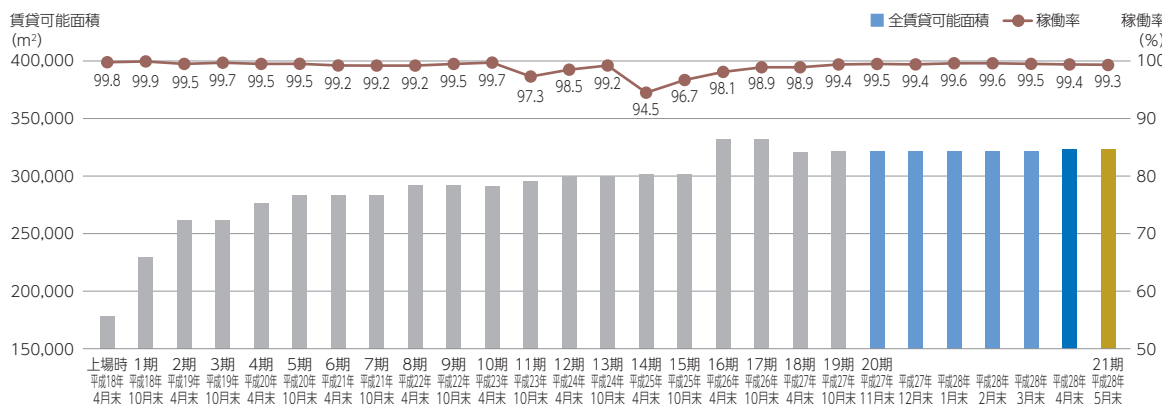
第21期賃料改定予定（住宅除く）

※○内の数字は改定対象テナント数



を受領し、来期（第21期）に退去を予定するテナントは3件ありますが、内覧を希望するテナント候補先が複数ありますので、空室期間を最小限に留めるべく後継テナントの誘致に注力してまいります。

稼働率推移（ポートフォリオ全体）



財務運営

日本銀行による量的・質的金融緩和政策を背景に低水準で推移してきた市場金利は、平成28年1月29日付のマイナス金利導入の公表を受けて更に低下、過去最低を記録しています。マイナス金利の導入は、金利コストの低下に繋がることから、Jリートの資金調達においてはプラス材料となり得ます。

このような環境下、トップリートでは本年2月末日に返済期日が到来した長期借入金総額19,527百万円について、同日付で長期借入金19,500百万円への借換えを実施し、残額27百万円は手もと資金により返済しました。借換えに際しては、10,000百万円を期間7年、6,700百万円を期間7.5年、また、2,800百万円を期間5年としており、いずれの借入金も金利スワップ契約

を締結し、借入金全額について金利の固定化を図っています。その結果、当期末（第20期末）の有利子負債残高は90,185百万円、総資産に対する有利子負債比率（LTV）は49.0%となりました。また、金利固定比率は59.0%と、前期比で3.0%上昇しています。

この度の借換えにおいては、大幅な金利の低下による金利コストの削減を図るとともに、借入金の残存期間の長期化、返済額の平準化を実現しています。

経済のグローバル化や金融緩和政策等により、マーケットが激しく変化する状況下においても、トップリートでは市場動向を注視し、引き続き堅実な財務運営を行ってまいります。

当期の借換え

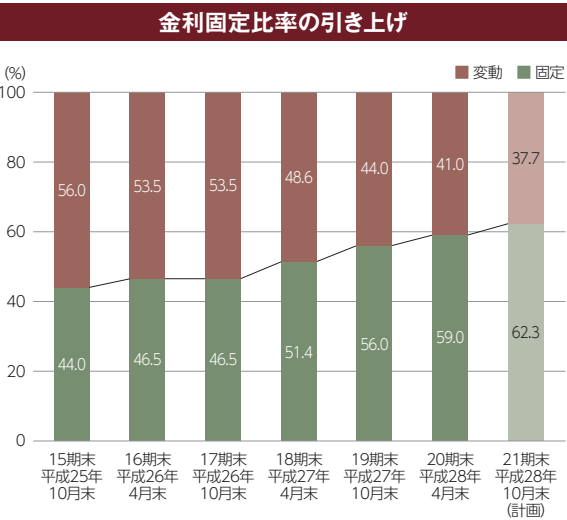
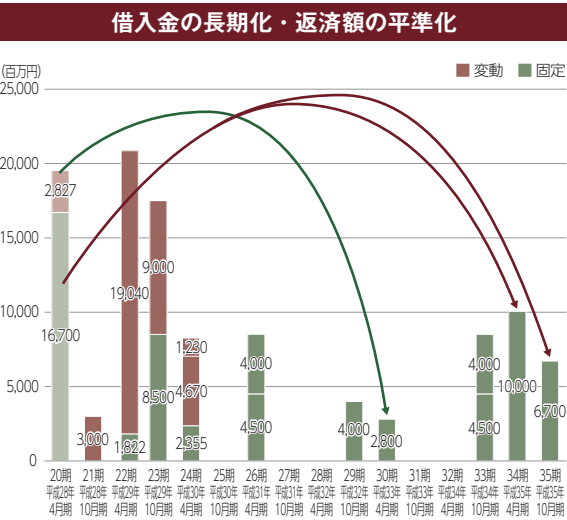
平成28年2月実行

	借換え前	借換え後	
金 額	16,700百万円	10,000百万円	6,700百万円
期 間	5年	7年	7.5年
金 利	1.392% (固定) ^(注)	0.487% (固定)	0.557% (固定)
		(加重平均) 0.515% ^(注)	

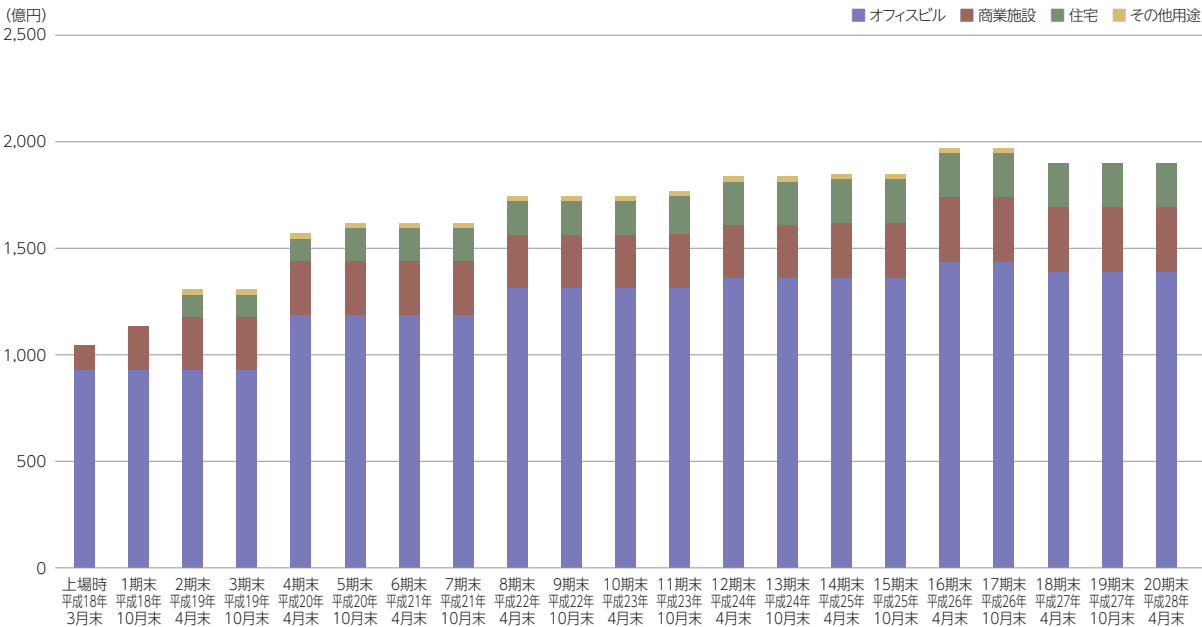
	借換え前	借換え後
金 額	2,827百万円	2,800百万円
期 間	4年11か月	5年
金 利	0.671% (変動) ^(注) ※返済直前の適用金利	0.147% (固定)

(注) 小数第4位を四捨五入

「金利コスト削減」「金利固定比率の引き上げ」「残存期間の長期化」「返済額の平準化」



資産規模の推移



不動産売買市場では、引き続き、海外勢を含む買い手の取得意欲は旺盛であるものの、東京都心部を中心に売却物件が不足しており、価格は高騰（利回りは低下）しています。これにより、投資エリアは拡大し、地方都市への投資が進んでいます。また、訪日外国人数の増加や、モノ消費からコト消費への変化、2020年東京オリンピック開催などによるホテル需要の大幅な拡大を背景に、ホテルへの投資が拡大するな

ど、アセットタイプにおいても広がりを見せています。

トップリートでは、このような環境下においても「厳選投資」姿勢を堅持した新規物件の取得検討を行ってきた結果、当期（第20期）において、新たな物件の取得はなく、当期末時点の資産規模は前期末と変わらず190,484百万円となっています。

厳選投資 足もとの取得戦略

	投資比率		タイプ	取得スタンス		ターゲット
	現在	戦略				
主要三用途	72.9%	75% 目処	オフィスビル	◎	メインターゲット	・都心部を中心に、首都圏及び全国主要都市 ・高い交通利便性を重視
	27.1%	25% 目処	商業施設	○	個性性を十分に検証	・商圏自体の安定性、成長性を重視 ・豊富なテナント需要
			住宅	△	現時点では慎重姿勢	・東京、首都圏、全国主要都市の駅近立地 ・築浅及び取得時の利回りを重視
その他			その他用途	○	個性性を十分に検証	・代替性を十分に検証 ・取得時の利回りを重視

当期（第20期）決算基準日後に発生した重要な事象

トップリートでは、コジマ×ビックカメラ柏店の譲渡を決定しています。譲渡予定価格は、当期末時点の鑑定評価額を基礎として、必要性が確認された補強工事等に要すると見込まれる想定金額等を考慮して決定しました。

譲渡予定日は平成28年8月25日であり、第21期に該当します。但し、譲渡の決定に伴い、本物件の回収可能価額が当期末時点の帳簿価額を下回ることから、譲渡損失見込相当の181百万円につき、当期にて減損損失を計上しています。

コジマ×ビックカメラ柏店



平成28年8月25日付（第21期）譲渡を予定

テナント名	: 株式会社コジマ ^(注)
賃貸面積	: 20,437.36㎡
総賃貸面積比	: 6.4%（第20期末時点）
譲渡予定価格	: 4,430百万円
帳簿価額	: 4,610百万円（減損損失計上前）

（注）同社より5社に転賃されています。

イトーヨーカドー東習志野店において、テナントである株式会社イトーヨーカ堂との賃貸借契約が終了することにより、本物件の将来の収益性に変動が生じることとなります。そのため、同テナントからの解約通知受領日同日時点で鑑定評価の再取得を実施した結果、評価額（時価）が著しく下落する事態となりました。

このため、当期（第20期）に遡及して、評価額と帳簿価額との差額5,274百万円を減損損失として計上しています。

なお、賃貸借契約は、平成29年6月4日付の解約であり、解約通知受領から一年間の賃料収入は維持されます。

イトーヨーカドー東習志野店



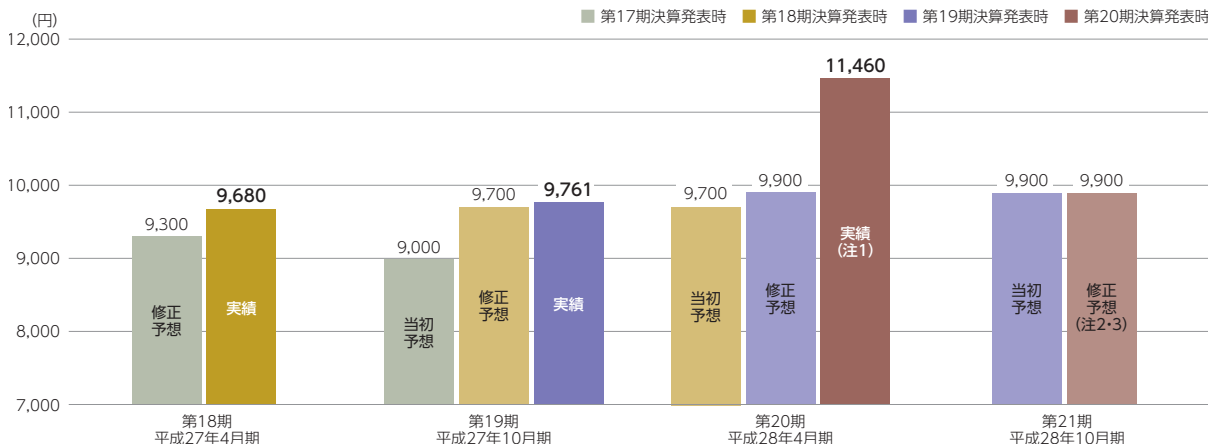
賃貸借契約の解約通知を受領

（平成28年6月3日付）

テナント名称	: 株式会社イトーヨーカ堂
賃貸面積	: 51,098.42㎡
総賃貸面積比	: 15.9%（第20期末時点）
年間賃料	: 330百万円
敷金・保証金	: 165百万円
賃貸借解約日	: 平成29年6月4日
鑑定評価額	: 2,270百万円（平成28年6月3日時点）
帳簿価額	: 7,544百万円（減損損失計上前）

業績予想

分配金実績と予想



- (注1) 第20期は減損損失計上等に伴う税務上の所得と会計上の利益の不一致に対応した一時差異等調整引当額と同額の分配を行うこととし、分配金全額(実績)が利益超過分配になります。
- (注2) 第21期修正予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成28年6月23日時点のものとあり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。
- (注3) 第21期修正予想分配金は、平成28年5月26日付公表の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従いまして、当該合併が成立した際の効力発生日前日(平成28年8月31日)に終了する本投資法人の最終営業期間(みなし営業期間)に関する分配予想ではありません。

第21期の運用状況の予想の前提条件は以下のとおりです。

保有資産

決算発表日(平成28年6月23日)時点において本投資法人が保有する20物件から、平成28年8月25日譲渡予定の「コジマ×ビックカメラ柏店」を除いた19物件を前提としています。

発行済投資口数

決算発表日(平成28年6月23日)時点の発行済投資口数176,000口から、平成28年10月31日まで新投資口の発行がないことを前提としています。

有利子負債

第20期末(平成28年4月30日)時点の有利子負債残高90,185百万円を前提としています。第21期においては、平成28年10月31日に返済期日を迎える借入金3,000百万円について、全額借換えを実施することを前提としています。また、長期借入金のうち67百万円の約定返済を行うことを前提としています。

営業収益

決算発表日(平成28年6月23日)時点において確定及び予定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料改定に係る変動要素を勘案しています。

1口当たり分配金

当期純利益から一時差異等調整引当額の一部戻入を控除した金額の概ね全額を分配することを前提としています。また、利益超過分配については、現時点で行う予定はありません。

前期(第19期)及び当期(第20期)は、二期に亘って実施した晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの食堂転用工事に伴うテナント一時負担金^(注)を収受しており、営業収益を押し上げています。また、当期は9ページのとおりに減損損失を計上しましたが、翌期(第21期)からは、これらの一時的な業績の変動要因が剥落することを想定しています。一方、晴海アイラン

ドトリトンスクエア オフィスタワーYでオフィスに転用したフロアの賃料発生や、当期の借入金の借換え効果等も勘案、翌期の分配金予想に変更はありません。

(注)テナント一時負担金とは、食堂転用工事に伴い、従前食堂を利用していたテナントに原状回復見合いとして工事代金の一部をご負担いただくものです。なお、工事に係る費用は会計上、資産となり、その耐用年数に応じて毎期減価償却費として費用計上されます。

今後の運用戦略 –野村不動産マスターファンド投資法人との合併–

トップリートは、平成28年5月26日開催の役員会にて、野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）との合併を行うことについて決議し、同日付で合併契約を締結しました。

この合併は、NMFを吸収合併存続法人、トップリートを吸収合併消滅法人とし、平成28年9月1日を効力発生日としています。

この合併契約の締結は、両投資法人が今後の成長戦略において、本合併が投資主の皆様への利益に資する最良の施策であるとの共通認識を得るに至り、実現したものです。

合併後のNMFは、飛躍的な規模の拡大とクオリティ向上の両面において「国内最大級の総合型リート」として更なる進化を遂げ、Jリートマーケットにおける一層のプレゼンス向上を実現できるものと考えています。

トップリートは平成18年3月1日に上場し、日本電気本社ビルを含む7物件・取得価額総額約1,043億円のポートフォリオで運用を開始しました。オフィスビル、商業施設及び住宅を主たる投資対象とする「総合型ポートフォリオ運用」を重点戦略とし、幅広い投資機会と各セクターの用途特性を活かした収益の「安定性」「成長性」を追求することにより、現在までポートフォリオを20物件・取得価額総額約1,904億円まで成長させてきました。

10年超の運用において、好機を捉えた物件の取得に努めてきましたが、不動産市況の変化に左右されない安定的な取得機会の確保が課題となり、リスク分散の観点から上場来目標として掲げていた資産規模2,100億円への到達には至らず、将来に亘るポートフォリオの成長性確保と安定性確立に向け、豊富な物件パイプラインを有するデベロッパー系スポンサーの招聘を模索してきました。

国内最大級の総合型リートへ



(注1) 平成28年5月26日現在において保有する資産に基づく数値を記載しています。

(注2) 平成28年5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡を勘案した数値を記載しています。

(注3) 平成28年5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡を勘案したNMF（合併前）保有資産の取得価格合計（7,954億円）とNMFにおけるTOP保有資産の想定受入価格（1,377億円）の合計値を記載しています。

トップリートにとって本合併は、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できるものと考えています。

本合併を実現するためには、トップリーートの投資主総会において「特別決議による承認」が必要となります。投資主総会は平成28年7月28日の開催を予定しており、投資主の皆様にご承認いただきました後、平成28年9月1日より合併後NMFの運用が開始されることになります。

本合併の背景

スポンサーの再構築 (=総合デベロッパーの必要性)

総合型REITとしての継続的な運用

トップリート投資法人

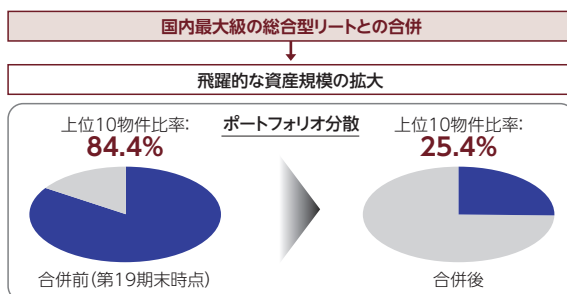
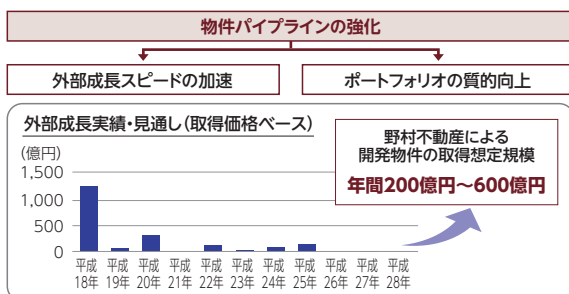
野村不動産グループ

野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

野村不動産の開発ブランド

PMO PROUD FLAT Landport GEMS

本合併の効果



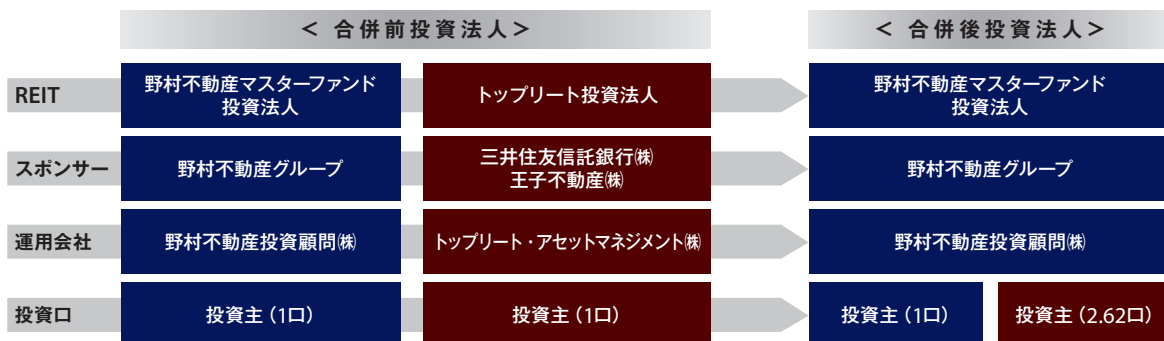
物件パイプラインの強化と資産規模拡大により、投資主価値の安定的成長を目指す

スキーム

合併の方式	・吸収合併方式 存続法人: 野村不動産マスターファンド投資法人(NMF) 消滅法人: トップリート投資法人(TOP)
合併比率	・NMF:TOP=1:2.62 (TOPの投資口1口に対してNMFの投資口2.62口を割当て)
投資主総会決議	・TOPの投資主総会において、合併に係る議案の特別決議 ^{注1} が必要 (NMFは簡易合併 ^{注2} に該当するため、投資主総会は非開催)
資産運用会社	・野村不動産投資顧問(株)が合併後投資法人の資産運用の受託を継続

スケジュール

平成28年5月26日	合併契約締結
平成28年6月13日	投資主総会 基準日
平成28年7月28日	投資主総会 開催日
平成28年8月29日	上場廃止
平成28年8月31日	最終営業期間期末(5/1～8/31)
平成28年9月1日	合併効力発生日
平成28年11月中旬	合併交付金支払
平成29年2月末日	合併後初回決算期末(第3期)



(注1) 発行済投資口数の過半数を有する投資主の出席及び出席した投資主の議決権の3分の2以上の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます。
(注2) 存続法人が消滅法人の投資主に対して交付する投資口の総口数が、存続法人の発行済投資口の総口数の5分の1(20%)を超えない場合には簡易合併制度が適用されます。

ポートフォリオ一覧

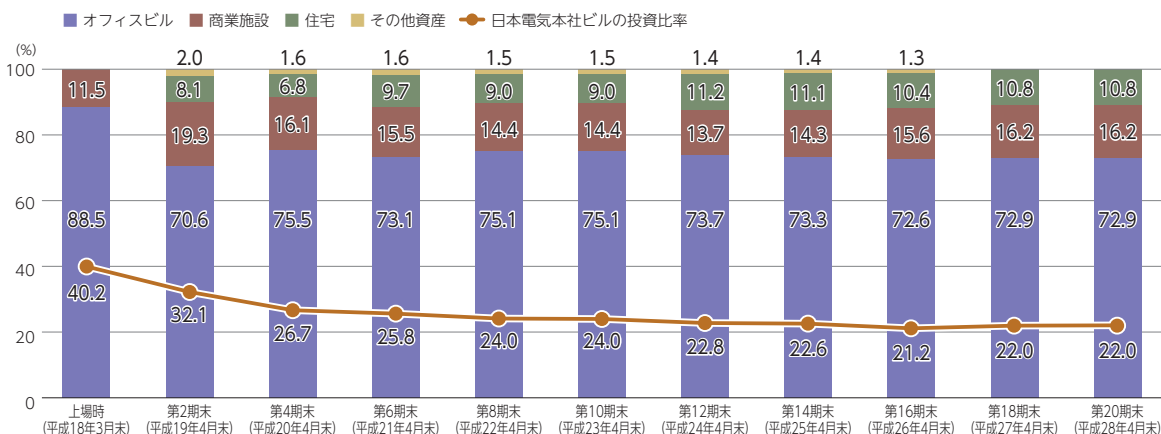
(平成28年4月30日時点)

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)	第20期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	144,476.05	72,238.03	41,950	55,250	22.0
		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	267,132.67	25,149.81	33,000	27,200	17.3
		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	12,300	10.5
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	12,169.78	7,719.04	12,700	8,600	6.7
		赤坂王子ビル	東京都港区	10,063.05	7,301.15	9,660	10,100	5.1
		芝公園ビル	東京都港区	4,954.74	3,524.17	6,145	4,350	3.2
		新宿EASTビル	東京都新宿区	10,704.44	7,523.04	5,800	6,840	3.0
		新川中央ビル	東京都中央区	7,981.27	6,032.24	5,610	6,330	2.9
		銀座王子ビル	東京都中央区	3,251.03	1,923.37	2,000	2,190	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	2,920	1.1
	小計（10物件）				148,175.28	138,956	136,080	72.9
商業施設	東京 周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	56,351.42	61,763.28	12,000	9,240	6.3
		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	2,270	4.7
		コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	20,437.36	20,437.36	4,500	4,430	2.4
		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	4,140	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	1,390	0.6
	小計（5物件）				149,840.45	30,945	21,470	16.2
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	2,910	1.3
	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	8,000	5.6
		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	5,690	2.7
		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	1,390	0.6
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	1,894.35	1,511.15	1,165	1,330	0.6
	小計（5物件）				25,169.71	20,583	19,320	10.8
合計（20物件）					323,185.44	190,484	176,870	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20期末（平成28年4月30日）時点における鑑定評価額を記載しています。なお、イトーヨーカドー東習志野店においては、平成28年6月3日時点の鑑定評価額を記載しています。また、コジマ×ビックカメラ柏店は、平成28年8月25日付での譲渡を予定しており、平成28年5月26日付の信託受益権売買契約書における譲渡価格を記載しています。
(注3) 投資比率は、取得価額総額に対する各物件・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。

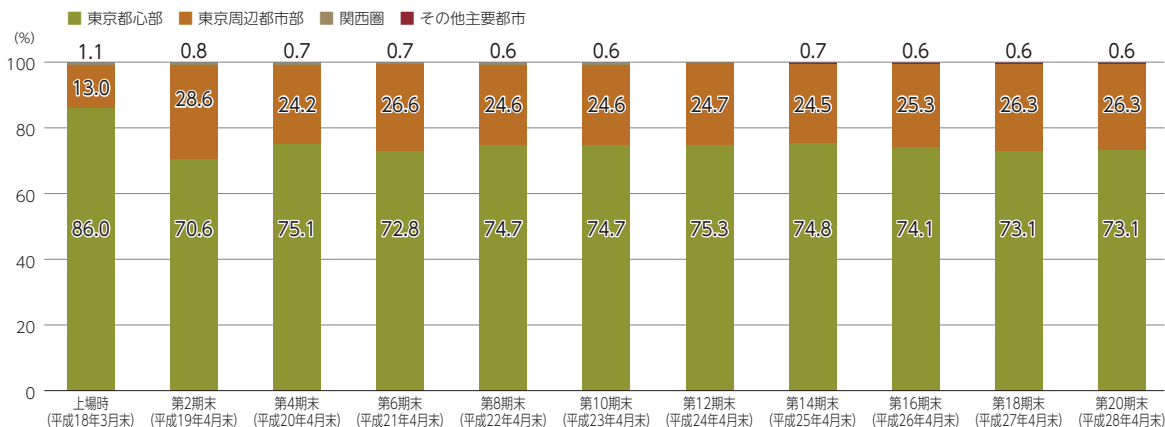
ポートフォリオサマリー

用途別ポートフォリオ推移



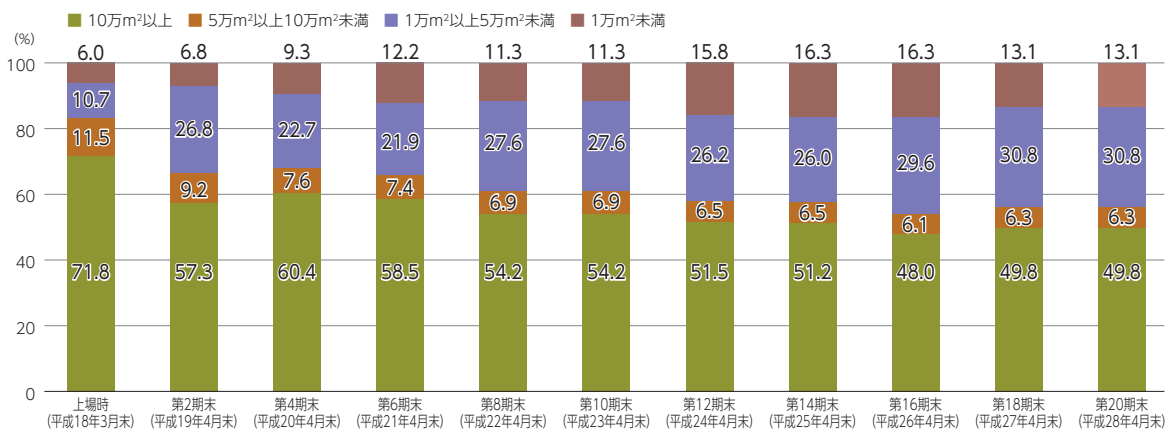
(注) 上記グラフ内の百分率 (%) は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額合計の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

地域別ポートフォリオ推移



(注) 上記グラフ内の百分率 (%) は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額合計の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

規模 (延床面積ベース) 別ポートフォリオ推移



(注) 上記グラフ内の百分率 (%) は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額合計の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオマップ



日本電気本社ビル



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY
オフィスタワーZ



深沢ハウスHI棟



相模原ショッピングセンター



メルビル(宮城県仙台市)



(注) コジマ×ビックカメラ柏店は、平成28年8月25日付での譲渡を予定しています。

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ントンスクエア
オフィスタワー V&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 銀座王子ビル



I トップレジデンス
日本橋茅場町



J エコロジー豊洲
プロセンチュリー

東京周辺エリア



K ファーレイストビル



L 相模原ショッピングセンター



M イトーヨーカドー東習志野店



N コジマ×ピックカメラ柏店^(注)



O 武蔵浦和ショッピングスクエア

その他主要都市（仙台）



P 深沢ハウスHI棟



Q インプレス武蔵小金井



R トップレジデンス用賀



S メルビル

(注) コジマ×ピックカメラ柏店は、平成28年8月25日付での譲渡を予定しています。

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16期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	第17期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	第18期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日	第19期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日	第20期 自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,637	5,792	5,612	5,368	5,414
うち賃貸事業収入	百万円	5,637	5,792	5,315	5,368	5,414
営業費用	百万円	3,108	3,229	3,140	3,157	3,096
うち賃貸事業費用	百万円	2,622	2,721	2,630	2,673	2,615
営業利益	百万円	2,528	2,563	2,472	2,210	2,317
経常利益	百万円	1,913	1,955	1,891	1,654	1,815
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	1,913	1,954	1,831	1,674	△3,576
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	200,802	200,551	189,737	189,568	183,919
(対前期比)	%	(7.9)	(△0.1)	(△5.4)	(△0.1)	(△3.0)
有利子負債額	百万円	100,430	100,362	90,598	90,279	90,185
純資産額	百万円	93,081	93,120	92,998	92,976	87,670
(対前期比)	%	(11.0)	(0.0)	(△0.1)	(△0.0)	(△5.7)
出資総額	百万円	91,143	91,143	91,143	91,143	91,143
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,912	1,954	1,703	1,717	2,016
配当性向	(注2) %	99.9	100.0	93.0	102.6	—
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	176,000	176,000	176,000	176,000	176,000
1口当たり純資産額	(注3) 円	528,873	529,095	528,400	528,278	498,129
1口当たり分配金額	円	10,864	11,107	9,680	9,761	11,460
うち1口当たり利益分配金	円	10,864	11,107	9,680	9,761	—
うち1口当たり利益超過分配金(注4)	円	—	—	—	—	11,460
(5) 財務指標						
総資産経常利益率	(注5) %	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)	0.9 (1.7)	1.0 (2.0)
自己資本利益率	(注5) %	2.2 (4.4)	2.1 (4.2)	2.0 (4.0)	1.8 (3.6)	△4.0 (△8.0)
自己資本比率	%	46.4	46.4	49.0	49.0	47.7
(対前期比増減)	%	(1.3)	(0.0)	(2.6)	(0.0)	(△1.3)
総資産有利子負債比率	%	50.0	50.0	47.7	47.6	49.0
賃貸NOI	(注6) 百万円	4,207	4,274	3,871	3,879	3,984
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	22	22	20	20	20
期末テナント数	(注7) 件	49	50	45	47	46
期末総賃貸可能面積	m ²	331,677.14	331,709.64	321,207.26	322,185.64	323,185.44
期末稼働率	(注8) %	98.1	98.9	98.9	99.4	99.4
当期減価償却費	百万円	1,193	1,202	1,186	1,185	1,185
当期資本的支出額	百万円	511	143	442	578	703

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 第16期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しております。

分配総額(利益超過分配金を含みません。)／当期純利益×100
また、第20期については、1口当たり当期純損失であるため記載していません。

(注3) 1口当たり純資産額は、1円未満を切捨てた数値を記載しています。

(注4) 第20期の1口当たり利益超過分配金は、一時差異等調整引当額によるものです。

(注5) 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6) 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7) 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8) 期末稼働率＝期末総賃貸面積／期末総賃貸可能面積
なお、バスルーフ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9) 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）、平成25年11月25日に公募増資による新投資口発行（20,000口）、平成25年12月13日に第三者割当による新投資口の発行（1,000口）を実施し、当期末（平成28年4月30日）現在、発行済投資口の総口数は176,000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、20物件、取得価額総額は190,484百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済等

わが国の経済は、輸出・生産面における新興国経済の減速や先進国の成長鈍化といった世界経済全体の伸び悩みの影響などにより、足元では足踏み状態が続いています。

こうした環境のもと、今後においては、米国の金利動向や中国の成長率鈍化、資源国経済の動向など、日本の景気に影響を与える海外のさまざまなリスク要因には引き続き注視が必要であるものの、経済政策の進展や「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の継続による国内需要の増加などを背景に、緩やかな拡大基調に向かうことが期待されます。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

東京をはじめ、大阪、福岡などの主要オフィスエリアにおける空室率は改善が継続していましたが、東京都心部では、平成28年に大規模ビルの竣工が多く予定され、新規供給が拡大することから、足元の空室率が小幅ながら上昇の動きを見せています。こうした環境のもと、賃料は緩やかな上昇基調が維持されており、オフィス賃貸市場は底堅く推移しました。今後も業績改善による人員増加や拠点集約といった堅調なオフィス需要が想定され、マーケット全体としては緩やかな回復基調が継続していくことが見込まれます。

【商業施設】

足元の個人消費は、国内経済の持ち直しペースの鈍化や世界的な株価・為替の変動による先行き不透明感から、消費マインドが弱含んでいる状況にあります。

こうした環境のもと、業態別にみるとインバウンドによる消費拡大の恩恵が見込まれる大都市立地の百貨店や、近隣消費ニーズを捉えた食料品スーパー等の小商圈ターゲット業態は今後も堅調な推移が見込まれます。一方で、大規模総合スーパーでは郊外店舗を中心に苦戦を強いられており、個々の商業施設の特性によって、業績に優劣が生じていく状態が続くものと思われます。

【住宅】

賃貸住宅の新規供給は、用地取得費の上昇や建築費の高止まりの影響から、引き続き低位な水準にとどまるものと予想されます。一方で、都市部の転入超過傾向は続いており、今後も立地や品質に優れた競争力の高い賃貸住宅では良好な需給環境が見込まれ、稼働率、賃料ともに堅調に推移するものと思われます。

ハ) 不動産売買市場

足元の不動産売買市場では、J-REITのみならず、私募ファンドや事業法人、海外投資家などを中心に、全体として積極的な投資姿勢を維持しており、市場への資金流入が継続しています。一方で、優良物件の売却情報は限られていること、取得競争の激化から物件取得が困難な状況にあることなどから、引き続き取引価格は上昇傾向にあります。良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産投資に対する意欲は依然として高く、当面は投資利回りの低下傾向が維持されるものと思われます。

二) 金融市場

当期の金融市場は、日本銀行によるこれまでの金融緩和策の継続に加え、「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入を背景に、短期金利・長期金利とも低水準で推移しました。引き続きこうした金融緩和状態が続くと見込まれることから、金利水準は当面低位で安定的に推移し、J-REITにとっても良好な資金調達環境が継続するものと思われます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、20物件（取得価額：190,484百万円）で当期の運用を開始しました。競争力・収益性の高い物件の新規取得を目指して、「スポンサー力の最大活用」とともにこれまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、総合型REITの特性を活かして、東京都心部に存する優良なオフィスビルを軸に厳選して取得の検討を行ってきました。当期においては新規物件の取得及び保有資産の譲渡はなく、運用資産について、前期からの変更はありません。

なお、平成28年5月26日付で、コジマ×ビックカメラ柏店に係る信託受益権（譲渡予定日：平成28年8月25日）の譲渡を決定し、売買契約を締結しています。

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。

管理面では、個別案件毎に運営管理状況を適切に把握し、運用計画の着実な実施をフォローしました。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、テナント満足度向上に資する工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用に取り組みました。なお、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に関して、テナント従業員用食堂施設として使用していた1フロアのオフィス賃貸床への転用工事が完了しています。また、当該賃貸床については、本書の日付現在、稼働率は100%となっています。

また、平成28年6月3日付でイトーヨーカドー東習志野店のテナントである株式会社イトーヨーカ堂より賃貸借契約の解約通知（解約日：平成29年6月4日）を受領しています。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っています。当期におきましては、平成28年2月29日に返済期日が到来した長期借入金19,527百万円について、同日付で長期借入金19,500百万円（借入金額10,000百万円 返済期日：平成35年2月28日、借入金額6,700百万円 返済期日：平成35年8月31日、借入金額2,800百万円：返済期日 平成33年2月26日）への借換えを実施し、残額27百万円は手許資金により返済しました。当期に調達した長期借入金については、いずれも金利スワップ取引により、それぞれの借入金金額について支払金利の固定化を図り、金利変動リスクをヘッジしています。このほか、平成27年12月30日付で手許資金により長期借入金67.5百万円を約定返済しています。

その結果、当期末における有利子負債残高は90,185百万円、総資産有利子負債比率は49.0%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59.0%となっています。

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28年5月20日から平成30年5月19日まで

本投資法人の平成28年4月30日現在における格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
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：ネガティブ

（注）株式会社格付投資情報センター（R&I）は、平成28年5月26日付で、本投資法人の発行体格付に係る格付の方向性を安定的へと変更しています。

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5,414百万円、営業利益2,317百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,815百万円、当期純損失3,576百万円を計上しました。

なお、当期においては、平成28年5月26日に譲渡を決定し、売買契約を締結したコジマ×ビックカメラ柏店に係る信託受益権について、譲渡損失見込相当の181百万円を減損損失として特別損失に計上しました。また、平成28年6月3日付でテナントである株式会社イトーヨーカ堂より賃貸借契約の解約通知（解約日：平成29年6月4日）を受領したイトーヨーカドー東習志野店については、解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成28年6月3日）と帳簿価額との差額5,274百万円を減損損失として特別損失に計上しました。

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、当期末処理損失に、出資総額等から控除した当期計上の減損損失相当額を加算した額に、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用して圧縮積立金として内部留保した額の全額（136百万円）を取り崩すこととして加算した額を超えない額で、発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる金額を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に規定するものをいいます。以下同じです。）の分配として、利益超過分配を行うこととした結果、投資口1口当たりの分配金は11,460円となりました。

なお、当期末処理損失については、投信法第136条第2項に従い、金銭の分配に係る計算書において、出資総額等から控除することにより処理しています。

3. 増資等の状況

最近5年間ににおける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25年11月25日	公募増資	20,000	175,000	8,460	90,720	（注1）
平成25年12月13日	第三者割当増資	1,000	176,000	423	91,143	（注2）

（注1） 1口当たりの発行価格438,750円（発行価額423,000円）にて、新規物件の取得資金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2） 1口当たりの発行価額423,000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16期 （平成26年4月）	第17期 （平成26年10月）	第18期 （平成27年4月）	第19期 （平成27年10月）	第20期 （平成28年4月）
最 高	494,000円	483,000円	539,000円	531,000円	464,500円
最 低	437,500円	444,000円	439,000円	445,000円	399,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり11,460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、当期末処理損失に、出資総額等から控除した当期計上の減損損失相当額、及び圧縮積立金取崩額を加算した金額の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単 位	第16期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	第17期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	第18期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	第19期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)	第20期 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額(△)	千円	1,913,997	1,954,943	1,832,069	1,674,520	△3,575,999
利益留保額	千円	1,933	111	128,389	101	—
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	1,912,064 (10,864)	1,954,832 (11,107)	1,703,680 (9,680)	1,717,936 (9,761)	2,016,960 (11,460)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	1,912,064 (10,864)	1,954,832 (11,107)	1,703,680 (9,680)	1,717,936 (9,761)	— —
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— —	— —	— —	— —	2,016,960 (11,460)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	千円 (円)	— —	— —	— —	— —	2,016,960 (11,460)
出資払戻総額のうち税法上の 出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配からの 分配金)	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、個別案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、中長期的な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、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。今後も着実な外部成長を進めることにより、特定の物件への投資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

① 野村不動産マスターファンド投資法人との合併

本投資法人及び野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）は、それぞれ、平成28年5月26日開催の投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、NMFを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、平成28年5月26日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

(イ) 本合併の目的

NMFにおいては、本合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心5区に所在する物件への投資比率の増加などの効果が見込まれるものと考えています。また、本投資法人においては、本合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できるものと考えています。以上のとおり、両投資法人は本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、本合併契約を締結いたしました。

(ロ) 本合併の要旨

(1) 本合併の日程

投資主総会基準日（本投資法人）	平成28年6月13日
投資主総会開催日（本投資法人）	平成28年7月28日（予定）
上場廃止日（本投資法人）	平成28年8月29日（予定）
合併効力発生日	平成28年9月1日（予定）
合併登記日	平成28年9月上旬（予定）

なお、NMFは、投信法第149条の7第2項の規定に基づく簡易合併の手続により、本合併契約につき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けなくて本合併を行う予定です。

(2) 合併方式

本合併の方式は、NMFを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

(3) 合併比率

	NMF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併比率	1	2.62

- (注1) 合併により発行するNMFの新投資口数：461,120口（予定）
- (注2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきNMFの投資口2.62口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。
- (注3) 上記の投資口その他、NMFは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

(ハ) 吸収合併存続法人NMFの直前期（平成28年2月期）の概要

営業収益	24,313百万円
当期純利益	4,048百万円
総資産額	928,297百万円
負債額	450,695百万円
純資産額	477,601百万円

② 資産の譲渡

本投資法人は、平成28年5月26日付で、以下のとおり資産の譲渡契約を締結いたしました。

<譲渡の概要>

① 譲 渡 資 産	国内不動産を信託財産とする信託受益権
② 資 産 名 称	コジマ×ビックカメラ柏店
③ 所 在 地（住居表示）	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
④ 譲 渡 価 格（注1）	4,430百万円
⑤ 帳 簿 価 額（注2）	4,429百万円（平成28年4月末現在）
⑥ 契 約 締 結 日	平成28年5月26日
⑦ 引 渡 予 定 日	平成28年8月25日
⑧ 譲 渡 先（注3）	非開示

(注1) 信託受益権売買契約書等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、譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金等は含みません。

(注2) 当該譲渡契約締結に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

(参考情報)

① 保有資産のテナントの異動（賃借の解消）

本投資法人は、本投資法人が保有している不動産信託受益権に係る信託財産であるイトーヨーカドー東習志野店におけるテナントより、平成28年6月3日付で賃貸借契約の解約通知を受領しています。

<主要テナントの賃貸借契約の概要（注1）>

① テ ナ ン ト 名 称	株式会社イトーヨーカ堂
② 賃 貸 面 積	51,098.42㎡
③ 当該資産の総賃貸面積（注2）に占める割合	100.0%
④ 本投資法人の総賃貸面積（注3）に占める割合	15.9%
⑤ 年 間 賃 料	330百万円
⑥ 敷 金 ・ 保 証 金	165百万円
⑦ 賃 貸 借 契 約 解 約 日	平成29年6月4日
⑧ 帳 簿 価 額（注4）	2,270百万円（平成28年4月末現在）
⑨ 鑑 定 評 価 額（注5）	2,270百万円

(注1) 平成28年4月末現在の面積及び割合を記載しています。

(注2) 当該資産の総賃貸面積：51,098.42㎡

(注3) 本投資法人の総賃貸面積：321,138.31㎡

(注4) 当該解約通知受領に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

(注5) 当該解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成28年6月3日）を記載しています。

② 投資主総会

平成28年5月26日開催の本投資法人の役員会において、平成28年7月28日付で本投資法人の第7回投資主総会を開催することを決定しました。

2 投資法人の概況

1. 出資の状況

項 目	期 別	第16期 平成26年4月30日現在	第17期 平成26年10月31日現在	第18期 平成27年4月30日現在	第19期 平成27年10月31日現在	第20期 平成28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		176,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口
出資総額		91,143百万円	91,143百万円	91,143百万円	91,143百万円	91,143百万円
投資主数		9,163名	9,846名	8,770名	8,423名	9,243名

2. 投資口に関する事項

平成28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）	37,096	21.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	14,500	8.24
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,005	3.98
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,888	2.78
三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.80
新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.80
王子不動産株式会社	3,162	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,669	1.52
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	2,276	1.29
朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.14
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,810	1.03
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,788	1.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	1,699	0.97
BNPパリバ証券株式会社	1,423	0.81
NOMURA BANK (LUXEMBOURG)	1,420	0.81
合 計	88,084	50.05

（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28年4月30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）	—	2,700
	栗林 康幸（注1）	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士（注2）	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2）	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	11,700（注3）

（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）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、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注3）会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

（注4）当期中における役員等の辞任・解任につきましては、該当ありません。

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28年4月30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

3 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第19期 (平成27年10月31日現在)		第20期 (平成28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)
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	133,000	70.2	132,796	72.2
		東京周辺都市部	1,575	0.8	1,554	0.8
		小計	134,576	71.0	134,351	73.0
	商業施設	東京周辺都市部	27,131	14.3	21,560	11.7
		その他主要都市	1,198	0.6	1,191	0.6
		小計	28,330	14.9	22,752	12.4
	住宅	東京都心部	2,296	1.2	2,272	1.2
		東京周辺都市部	16,987	9.0	16,874	9.2
		小計	19,284	10.2	19,146	10.4
信託不動産 計		182,190	96.1	176,250	95.8	
再生可能エネルギー発電設備		—	—	—	—	
公共施設等運営権		—	—	—	—	
預金・その他の資産		7,377	3.9	7,668	4.2	
資産総額計 (注3)			189,568	100.0	183,919	100.0
			(182,190)	(96.1)	(176,250)	(95.8)

(注1) 保有総額は、各期末時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）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28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 (%) (注4)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	42,416	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 (信託受益権)	29,737	25,149.81	25,149.81	100.0	16.6	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Z (信託受益権)	18,886	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)	12,590	7,719.04	7,278.15	94.3	4.6	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,211	61,763.28	61,763.28	100.0	6.1	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	9,837	11,357.44	10,564.72	93.0	4.4	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,666	7,301.15	7,233.62	99.1	5.1	オフィスビル
芝公園ビル (信託受益権)	6,168	3,524.17	3,524.17	100.0	2.2	オフィスビル
新川中央ビル (信託受益権)	5,643	6,032.24	6,032.24	100.0	3.7	オフィスビル
新宿EASTビル (信託受益権)	5,621	7,523.04	7,479.09	99.4	4.4	オフィスビル
合 計	151,779	213,522.40	212,177.31	99.4	79.9	

(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、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賃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28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1)	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	55,250	42,416
		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	27,200	29,737
		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	10,100	9,666
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産信託受益権	4,350	6,168
		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	12,300	18,886
		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	8,600	12,590
		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	6,330	5,643
		新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	不動産信託受益権	6,840	5,621
		銀座王子ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	不動産信託受益権	2,190	2,066
	東京周辺都市部	ファレーイストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,920	1,554
	小計（10物件）				136,080	134,351
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	9,240	11,211
		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	2,270	2,270
		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	4,140	3,650
		コジマ×ビックカメラ柏店	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	不動産信託受益権	4,430	4,429
	その他主要都市	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	1,390	1,191
	小計（5物件）				21,470	22,752
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	2,910	2,272
	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	8,000	9,837
		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	5,690	4,722
		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	1,390	1,167
		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	1,330	1,147
	小計（5物件）				19,320	19,146
	合 計（20物件）				176,870	176,250

(注1) 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28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います。なお、コジマ×ビックカメラ柏店については、平成28年5月26日付の売買契約における譲渡価格を記載しています。また、イトーヨーカドー東習志野店については、平成28年6月3日付のテナントからの解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成28年6月3日）を記載しています。

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19期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)				第20期 (自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30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	1,439	26.8	1	100.0	1,439	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	9	100.0	911	17.0	8	100.0	896	16.6
		赤坂王子ビル	5	99.1	273	5.1	5	99.1	274	5.1
		芝公園ビル	2	100.0	111	2.1	2	100.0	117	2.2
		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	8	94.3	191	3.6	8	94.3	250	4.6
		新川中央ビル	1	100.0	207	3.9	1	100.0	202	3.7
		新宿EASTビル	4	99.4	240	4.5	4	99.4	237	4.4
		銀座王子ビル	2	100.0	92	1.7	2	100.0	92	1.7
	東京周辺都市部	ファースレイストビル	1	100.0	147	2.8	1	100.0	150	2.8
小計 (10物件)		34	99.6	3,960	73.8	33	99.6	3,996	73.8	
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	332	6.2	2	100.0	332	6.1
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	165	3.1	1	100.0	165	3.1
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	126	2.4	3	100.0	126	2.3
		コジマ×ビックカメラ柏店	1	100.0			1	100.0		
	その他主要都市	メルビル	1	100.0	52	1.0	1	100.0	56	1.0
小計 (5物件)		8	100.0	835	15.6	8	100.0	838	15.5	
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	1	96.9	90	1.7	1	97.8	90	1.7
	東京周辺都市部	深沢ハウスH1棟	1	92.1	231	4.3	1	93.0	237	4.4
		エコロジー 豊洲プロセンチュリー	1	98.4	170	3.2	1	94.3	168	3.1
		インプレス武蔵小金井	1	95.8	42	0.8	1	92.4	45	0.8
		トップレジデンス用賀	1	98.3	37	0.7	1	94.8	37	0.7
	小計 (5物件)		5	95.1	572	10.7	5	94.1	579	10.7
合 計 (20物件)		47	99.4	5,368	100.0	46	99.4	5,414	100.0	

- (注1) テナント総数は、期末現在における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及びコジマ×ビックカメラ柏店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及びコジマ×ビックカメラ柏店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 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

③ 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

④ 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28年4月30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	45,000	45,000	△168
合 計		45,000	45,000	△168

(注1) 百万円未満の金額は切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28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

保有物件において、平成28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
赤坂王子ビル	東京都港区	自動火災報知設備更新	自：平成28年9月 至：平成28年10月	16	—	—
芝公園ビル	東京都港区	給水管更新	自：平成28年5月 至：平成28年6月	12	—	—
神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	外壁改修工事	自：平成28年5月 至：平成28年10月	30	—	—
エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	エントランス工事	自：平成28年7月 至：平成28年10月	15	—	—
トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	大規模改修工事	自：平成28年7月 至：平成28年10月	64	—	—
相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区	屋上防水層改修工事	自：平成28年5月 至：平成28年8月	94	—	—

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703百万円であり、当期費用に区分された修繕費147百万円と合わせ、851百万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	防火シャッター 部品類更新	自：平成27年 5 月 至：平成27年11月	32
		ゴンドラ更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 1 月	27
		高圧分岐盤部品類更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 1 月	20
		非常放送設備更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	17
		排煙窓部品類更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	17
		照明器具更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	23
		通気管更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	24
		冷却塔更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	33
		空調ドレン管更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	25
		監視設備更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	47
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	照明制御盤更新	自：平成26年12月 至：平成28年 3 月	21
		連結制振装置更新	自：平成27年 7 月 至：平成28年 4 月	12
		14階原状回復Ⅱ期工事	自：平成27年 4 月 至：平成28年 3 月	197
芝公園ビル	東京都港区	給水配管改修工事	自：平成28年 3 月 至：平成28年 4 月	13
神田錦町三丁目 ビルディング	東京都千代田区	照明制御盤更新	自：平成27年12月 至：平成28年 3 月	10
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	電気錠等交換	自：平成27年12月 至：平成28年 3 月	14
コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	外壁改修工事	自：平成27年10月 至：平成28年 2 月	27
その他		機能更新	自：平成27年11月 至：平成28年 4 月	137
合 計				703

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16期 (自平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	第17期 (自平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	第18期 (自平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	第19期 (自平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)	第20期 (自平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日)
項 目					
当期首積立金残高	414	385	486	395	421
当期積立額	197	282	111	197	197
当期積立金取崩額	225	181	202	171	270
次期繰越額	385	486	395	421	347

5 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項 目	期 別	第19期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)	第20期 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
(a) 資産運用報酬		341	347
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料		75	73
(c) 役員報酬		6	6
(d) 会計監査人報酬		12	11
(e) その他費用		48	42
合 計		484	481

2. 借入状況

平成28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	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												
1年内返済予定の長期借入金	タイムローン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	135	1,822	67	1,890	2.42	平成28年11月30日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
	タイムローン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4)	平成28年2月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローン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	717 1,266 422 422	— — — —	717 1,266 422 422	— — — —	0.67	平成28年2月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムローン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	0.49	平成28年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローン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	— — — — —	0.59	平成28年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	計			22,662	20,862	19,594	23,930					
長期借入金	タイムローン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	1,822	—	1,822	—	2.42	平成28年11月30日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
	タイムローン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	— — — — —	0.49	平成28年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローン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	— — — — —	0.69 (注7)	平成29年6月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

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	タイムローション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	平成25年3月27日	1,428 1,264 989 989 2,355	— — — — —	— — — — —	1,428 1,264 989 989 2,355	0.71 1.08	平成30年3月27日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	タイムローション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	0.71	平成30年4月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムローション23①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 あおぞら銀行 福岡銀行	平成26年3月31日	1,400 1,400 1,000 500 200	— — — — —	— — — — —	1,400 1,400 1,000 500 200	0.82 (注4)	平成31年3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムローション23②	三井住友信託銀行 あおぞら銀行 第一生命保険 三井住友銀行 みずほ銀行 福岡銀行	平成26年6月30日	1,000 1,000 1,000 400 300 300	— — — — — —	— — — — — —	1,000 1,000 1,000 400 300 300	0.90	平成31年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローション24①	三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行 福岡銀行 りそな銀行	平成27年6月3日	1,500 1,000 1,000 500	— — — —	— — — —	1,500 1,000 1,000 500	0.43 (注4)	平成32年5月29日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	タイムローション24②	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 福岡銀行 りそな銀行	平成27年6月3日	1,000 1,000 1,000 1,000 500	— — — — —	— — — — —	1,000 1,000 1,000 1,000 500	0.82 (注4)	平成34年5月31日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	タイムローション25	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 りそな銀行	平成27年9月30日	1,180 710 600 600 510 400	— — — — — —	— — — — — —	1,180 710 600 600 510 400	0.76 (注4)	平成34年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローション26①	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28年2月29日	— — — — —	3,600 2,300 1,800 1,800 500	— — — — —	3,600 2,300 1,800 1,800 500	0.49 (注4)	平成35年2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローション26②	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28年2月29日	— — — — —	2,412 1,541 1,206 1,206 335	— — — — —	2,412 1,541 1,206 1,206 335	0.56 (注4)	平成35年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローション27	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	平成28年2月29日	— — — —	700 1,260 420 420	— — — —	700 1,260 420 420	0.15 (注4)	平成33年2月26日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	計			67,617	19,500	20,862	66,255					
	合 計			90,279	40,362	40,457	90,185					

(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) 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3) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注4) 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5) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。

(注6) 借入金の使途は、短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。

(注9) 借入金の使途は、第1回無担保投資法人債の償還資金です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

当期に係る利害関係人等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	403,281	王子不動産株式会社	33,216	8.2
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	16,646	三井住友信託銀行株式会社	14,146	85.0
資産保管手数料	8,505	三井住友信託銀行株式会社	8,505	100.0
一般事務委託手数料	65,396	三井住友信託銀行株式会社	65,396	100.0
その他支払手数料	11,506	三井住友信託銀行株式会社	819	7.1
		王子不動産株式会社	8	0.1
融資関連費用	149,860	三井住友信託銀行株式会社	61,312	40.9
投資口交付関連費用	6,678	三井住友信託銀行株式会社	100	1.5
その他営業外費用	2,640	三井住友信託銀行株式会社	57	2.2
その他賃貸事業費用	6,500	王子不動産株式会社	477	7.3

(注1) 利害関係人等とは、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、王子不動産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社です。

(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102,121千円です。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. 不動産等及びインフラ資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。

5. 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8 その他

1. お知らせ

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

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成27年10月31日現在）		当期 （平成28年4月30日現在）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		2,638,085		2,918,007
信託現金及び信託預金		3,582,056		3,618,515
営業未収入金		301,141		120,500
前払費用		296,248		263,513
繰延税金資産		12		—
流動資産合計		6,817,545		6,920,536
固定資産				
有形固定資産				
信託建物	※1	67,891,811	※1	66,699,933
減価償却累計額		△19,194,019		△20,332,724
信託建物（純額）		48,697,792		46,367,208
信託構築物	※1	807,020	※1	772,616
減価償却累計額		△375,210		△391,893
信託構築物（純額）		431,809		380,723
信託機械及び装置		316,304		324,281
減価償却累計額		△236,392		△247,418
信託機械及び装置（純額）		79,911		76,862
信託工具、器具及び備品		280,255		298,458
減価償却累計額		△169,747		△184,289
信託工具、器具及び備品（純額）		110,508		114,169
信託土地	※1	132,862,108	※1	129,303,017
信託建設仮勘定		101		—
有形固定資産合計		182,182,231		176,241,981
無形固定資産				
信託借地権		7,348		7,348
信託その他無形固定資産		1,376		1,101
無形固定資産合計		8,724		8,449
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		282,502		478,347
その他		254,532		253,266
投資その他の資産合計		547,034		741,614
固定資産合計		182,737,990		176,992,046
繰延資産				
投資口交付費		13,357		6,678
繰延資産合計		13,357		6,678
資産合計		189,568,893		183,919,261

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成27年10月31日現在）	当期 （平成28年4月30日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	530,455	245,517
1年内返済予定の長期借入金	22,662,000	23,930,000
未払金	236,463	243,948
未払費用	69,315	27,011
未払法人税等	716	768
未払消費税等	26,918	56,186
前受金	729,644	737,138
その他	1,591	1,233
流動負債合計	24,257,106	25,241,804
固定負債		
長期借入金	67,617,500	66,255,000
信託預り敷金及び保証金	※1 4,631,266	※1 4,718,398
繰延税金負債	55,287	—
長期前受金	—	166
デリバティブ債務	30,766	33,041
固定負債合計	72,334,820	71,006,606
負債合計	96,591,926	96,248,410
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,143,100	91,143,100
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	180,113	136,596
任意積立金合計	180,113	136,596
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,674,520	△3,575,999
剰余金合計	1,854,633	△3,439,403
投資主資本合計	※2 92,997,733	※2 87,703,696
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△20,767	△32,846
評価・換算差額等合計	△20,767	△32,846
純資産合計	※3 92,976,966	※3 87,670,850
負債純資産合計	189,568,893	183,919,261

Ⅲ 損益計算書

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,220,477	※1	5,289,206
その他賃貸事業収入	※1	147,738	※1	125,048
営業収益合計		5,368,215		5,414,255
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,673,458	※1	2,615,415
資産運用報酬		341,201		347,357
資産保管手数料		8,515		8,505
一般事務委託手数料		66,764		65,396
役員報酬		6,300		6,300
会計監査人報酬		12,600		11,700
その他営業費用		48,665		42,270
営業費用合計		3,157,505		3,096,946
営業利益		2,210,709		2,317,309
営業外収益				
受取利息		844		678
未払分配金戻入		452		475
過払水道光熱費精算金		—		5,363
その他		—		30
営業外収益合計		1,297		6,548
営業外費用				
支払利息		377,898		348,726
投資法人債利息		8,267		—
投資法人債発行費償却		1,837		—
融資関連費用		151,582		149,860
投資口交付費償却		6,678		6,678
その他		11,283		2,640
営業外費用合計		557,548		507,905
経常利益		1,654,459		1,815,952
特別損失				
減損損失		—	※2	5,456,381
特別損失合計		—		5,456,381
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		1,654,459		△3,640,429
法人税、住民税及び事業税		864		859
法人税等調整額		△20,768		△65,188
法人税等合計		△19,904		△64,328
当期純利益又は当期純損失（△）		1,674,363		△3,576,100
前期繰越利益		156		101
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,674,520		△3,575,999

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

FINANCIAL REPORT

前期（ご参考）（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金			剰余金合計	投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)		
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	91,143,100	51,880	51,880	1,832,069	1,883,949	93,027,049
当期変動額						
圧縮積立金の積立		128,233	128,233	△128,233	—	—
剰余金の配当				△1,703,680	△1,703,680	△1,703,680
当期純利益				1,674,363	1,674,363	1,674,363
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	128,233	128,233	△157,549	△29,316	△29,316
当期末残高	*1 91,143,100	180,113	180,113	1,674,520	1,854,633	92,997,733

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△28,546	△28,546	92,998,503
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△1,703,680
当期純利益			1,674,363
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7,778	7,778	7,778
当期変動額合計	7,778	7,778	△21,537
当期末残高	△20,767	△20,767	92,976,966

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金			剰余金合計	投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)		
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	91,143,100	180,113	180,113	1,674,520	1,854,633	92,997,733
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△43,517	△43,517	43,517	—	—
剰余金の配当				△1,717,936	△1,717,936	△1,717,936
当期純損失（△）				△3,576,100	△3,576,100	△3,576,100
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	△43,517	△43,517	△5,250,519	△5,294,036	△5,294,036
当期末残高	*1 91,143,100	136,596	136,596	△3,575,999	△3,439,403	87,703,696

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△20,767	△20,767	92,976,966
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			—
剰余金の配当			△1,717,936
当期純損失（△）			△3,576,100
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△12,079	△12,079	△12,079
当期変動額合計	△12,079	△12,079	△5,306,116
当期末残高	△32,846	△32,846	87,670,850

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30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27年5月1日） （至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日） （至平成28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） 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>2～13年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15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	2～13年	工具、器具及び備品	2～15年
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																	
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～13年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 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。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しております。	投資口交付費 定額法（3年）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ありません。	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27年5月1日） 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日） 至平成28年4月30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、信託土地、信託建設仮勘定、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27年10月31日現在）	当期 （平成28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>2,289,630</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>65,403</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,247,126</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>	信託建物	2,289,630	信託構築物	65,403	信託土地	8,892,092	合計	11,247,126	信託預り敷金及び保証金	326,648	合計	326,648	※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>2,255,768</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>63,323</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,211,183</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>	信託建物	2,255,768	信託構築物	63,323	信託土地	8,892,092	合計	11,211,183	信託預り敷金及び保証金	326,648	合計	326,648
信託建物	2,289,630																								
信託構築物	65,403																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,247,126																								
信託預り敷金及び保証金	326,648																								
合計	326,648																								
信託建物	2,255,768																								
信託構築物	63,323																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,211,183																								
信託預り敷金及び保証金	326,648																								
合計	326,648																								
※2. 出資総額の欠損	—																								
※3. 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																								
	3,472,249千円																								
	50,000千円																								

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年 5 月 1 日 至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月 1 日 至平成28年 4 月30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 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 4,972,503 その他賃貸収入 247,973 その他賃貸事業収入 143,790 解約違約金 3,948 不動産賃貸事業収益合計 5,368,215		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 5,070,921 その他賃貸収入 218,285 その他賃貸事業収入 118,393 解約違約金 6,655 不動産賃貸事業収益合計 5,414,255																	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 405,783 水道光熱費 255,263 公租公課 612,070 損害保険料 10,634 修繕費 102,144 減価償却費 1,185,199 その他の諸経費 102,363 不動産賃貸事業費用合計 2,673,458		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 403,281 水道光熱費 215,437 公租公課 611,332 損害保険料 10,328 修繕費 147,979 減価償却費 1,185,229 その他の諸経費 41,826 不動産賃貸事業費用合計 2,615,415																	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,694,757		C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,798,839																	
		※2. 減損損失 当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。 （単位：千円）																	
		<table><tr><th>用途</th><th>場所</th><th>種類</th><th>減損損失</th></tr><tr><td rowspan="2">商業施設 ※1</td><td rowspan="2">千葉県柏市</td><td>信託土地</td><td>29,945</td></tr><tr><td>信託建物等</td><td>151,550</td></tr><tr><td rowspan="2">商業施設 ※2</td><td rowspan="2">千葉県習志野市</td><td>信託土地</td><td>3,529,145</td></tr><tr><td>信託建物等</td><td>1,745,740</td></tr></table>		用途	場所	種類	減損損失	商業施設 ※1	千葉県柏市	信託土地	29,945	信託建物等	151,550	商業施設 ※2	千葉県習志野市	信託土地	3,529,145	信託建物等	1,745,740
用途	場所	種類	減損損失																
商業施設 ※1	千葉県柏市	信託土地	29,945																
		信託建物等	151,550																
商業施設 ※2	千葉県習志野市	信託土地	3,529,145																
		信託建物等	1,745,740																
		（※1）上記商業施設の名称はコジマ×ビックカメラ柏店です。 （※2）上記商業施設の名称はイトーヨーカドー東習志野店です。 減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。 その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（181,495千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物140,917千円、信託構築物10,470千円、信託機械及び装置162千円、信託土地29,945千円です。 なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。 また、一棟借りのテナントより賃貸借契約の解約通知を受領した固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（5,274,885千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物1,720,706千円、信託構築物21,765千円、信託工具器具及び備品3,267千円、信託土地3,529,145千円です。なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は鑑定評価額に基づいています。																	

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27年5月1日 至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月1日 至平成28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		※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	176,000口	発行済投資口数	176,000口

6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30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） 流動資産 未払事業税損金不算入額 固定資産 繰延ヘッジ損益 繰延税金資産合計		（繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額 固定資産 繰延ヘッジ損益 減損損失 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 （繰延税金資産の純額）	
	12		12
	9,913		10,451
	9,926		1,723,943
			1,734,407
			△1,734,407
			—
			—
（繰延税金負債） 固定負債 圧縮積立金 繰延税金負債合計 （繰延税金負債の純額）			
	65,200		
	65,200		
	55,274		
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 （注）税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。	
法定実効税率 （調整）	32.31		
支払分配金の損金算入額	△33.55		
その他	0.04		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.20		
		3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の32.31%から、平成28年5月1日に開始する計算期間及び平成28年11月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%に、平成29年5月1日に開始する計算期間及び平成29年11月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.82%に、平成30年5月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については31.59%に変更されています。 この税率の変更による影響額はありません。	

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27年5月1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30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27年5月1日 至平成27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27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	2,638,085	2,638,085	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,582,056	3,582,056	—
資産計	6,220,142	6,220,142	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,662,000	22,703,581	41,581
(4) 長期借入金	67,617,500	67,802,834	185,334
(5) 信託預り敷金及び保証金	8,190	8,190	—
負債計	90,287,690	90,514,605	226,915
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△30,766	△30,766	—
デリバティブ取引計	△30,766	△30,766	—

（※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 (4) 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。

(5) 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	△30,766	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	33,700,000	17,000,000	(※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）（3）（4）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）	4,623,076
合 計	4,623,076

（※3）（5）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	2,638,085
信託現金及び信託預金	3,582,056
合 計	6,220,142

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	22,662,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	4,000,000	8,500,000
合 計	22,662,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	4,000,000	8,500,000

当期（自 平成27年 11月1日 至 平成28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28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	2,918,007	2,918,007	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,618,515	3,618,515	—
資産計	6,536,522	6,536,522	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,930,000	23,957,655	27,655
(4) 長期借入金	66,255,000	66,486,568	231,568
(5) 信託預り敷金及び保証金	572,999	572,999	—
負債計	90,757,999	91,017,223	259,223
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△33,041	△33,041	—
デリバティブ取引計	△33,041	△33,041	—

（※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（4）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金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金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。

（5）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	△33,041	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	36,500,000	36,500,000	(※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）（3）（4）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)	4,145,398
合 計	4,145,398

(※3) (5)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いません。

(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	2,918,007
信託現金及び信託預金	3,618,515
合 計	6,536,522

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	23,930,000	25,755,000	8,500,000	—	6,800,000	25,200,000
合 計	23,930,000	25,755,000	8,500,000	—	6,800,000	25,200,000

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成27年5月1日 至 平成27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	
182,859,492	△668,536	182,190,955	176,490,000

- (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27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。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28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	
182,190,955	△5,940,524	176,250,431	176,870,000

- (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、主な減少理由はイトーヨーカドー東習志野店及びコジマ×ビックカメラ柏店の減損損失計上（5,456,381千円）及び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。なおコジマ×ビックカメラ柏店については、平成28年5月26日付の売買契約における譲渡価格（4,430,000千円）に基づいております。また、イトーヨーカドー東習志野店については、平成28年6月3日付のテナントからの解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成28年6月3日）を記載しています。

なお、平成28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. 資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）	当期 （自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

11. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成27年5月1日 至 平成27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	26.48% （注3）	賃貸収入等（注4）	440,226	営業未収入金	6,396
						前受金	74,987
				その他賃貸事業収入	113,333	営業未収入金	122,399
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	1.80%	一般事務委託手数料	66,764	未払金	60,037
				信託報酬	12,633		
				その他支払手数料	838	営業未払金	8
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	930	未払金	—
				その他営業外費用	3,042	前払費用	60
				融資関連費用	62,890	長期前払費用	95,876
						前払費用	80,892
				投資口交付関連費用	100	投資口交付費	200
				投資法人債関連費用	263	投資法人債発行費	—

- （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、投資口交付費、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27年11月1日 至 平成28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	22.04% （注3）	賃貸収入等（注4）	462,980	営業未収入金	5,928
						前受金	78,179
				その他賃貸事業収入	91,692	営業未収入金	—
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	1.80%	一般事務委託手数料	65,396	未払金	59,976
				信託報酬	14,146		
				その他支払手数料	819	営業未払金	—
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	57	前払費用	—
				融資関連費用	61,312	長期前払費用	154,816
						前払費用	74,674
				投資口交付関連費用	100	投資口交付費	100

- （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、投資口交付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。

12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）	
1口当たり純資産額	528,278円	1口当たり純資産額	498,129円
1口当たり当期純利益	9,513円	1口当たり当期純損失（△）	△20,318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 ため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。	

- (注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を切捨てております。
- (注2) 1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。
- (注3) 1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）
当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	1,674,363	△3,576,100
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又は当期純損失（△）（千円）	1,674,363	△3,576,100
期中平均投資口数（口）	176,000	176,000

13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）										
該当事項はありません。	①野村不動産マスターファンド投資法人との合併 本投資法人及び野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）は、それぞれ、平成28年5月26日開催の投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、NMFを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、平成28年5月26日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。 （イ）本合併の目的 NMFにおいては、本合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心5区に所在する物件への投資比率の増加などの効果が見込まれるものと考えています。また、本投資法人においては、本合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できるものと考えています。以上のとおり、両投資法人は本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、本合併契約を締結いたしました。 （ロ）本合併の要旨 （1）本合併の日程 <table border="1"> <tr> <td>投資主総会基準日（本投資法人）</td> <td>平成28年6月13日</td> </tr> <tr> <td>投資主総会開催日（本投資法人）</td> <td>平成28年7月28日（予定）</td> </tr> <tr> <td>上場廃止日（本投資法人）</td> <td>平成28年8月29日（予定）</td> </tr> <tr> <td>合併効力発生日</td> <td>平成28年9月1日（予定）</td> </tr> <tr> <td>合併登記日</td> <td>平成28年9月上旬（予定）</td> </tr> </table> なお、NMFは、投信法第149条の7第2項の規定に基づく簡易合併の手続により、本合併契約につき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けずに本合併を行う予定です。	投資主総会基準日（本投資法人）	平成28年6月13日	投資主総会開催日（本投資法人）	平成28年7月28日（予定）	上場廃止日（本投資法人）	平成28年8月29日（予定）	合併効力発生日	平成28年9月1日（予定）	合併登記日	平成28年9月上旬（予定）
投資主総会基準日（本投資法人）	平成28年6月13日										
投資主総会開催日（本投資法人）	平成28年7月28日（予定）										
上場廃止日（本投資法人）	平成28年8月29日（予定）										
合併効力発生日	平成28年9月1日（予定）										
合併登記日	平成28年9月上旬（予定）										

前期（ご参考）
（自平成27年5月1日）
至平成27年10月31日）

当期
（自平成27年11月1日）
至平成28年4月30日）

(2) 合併方式

本合併の方式は、NMFを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

(3) 合併比率

	NMF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併比率	1	2.62

(注1) 合併により発行するNMFの新投資口数：461,120口（予定）

(注2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきNMFの投資口2.62口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

(注3) 上記の投資口の他、NMFは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

(ハ) 吸収合併存続法人NMFの直前期（平成28年2月期）の概要

営業収益	24,313百万円
当期純利益	4,048百万円
総資産額	928,297百万円
負債額	450,695百万円
純資産額	477,601百万円

②資産の譲渡

本投資法人は、平成28年5月26日付で、以下のとおり資産の譲渡契約を締結いたしました。

<譲渡の概要>

① 譲渡資産	国内不動産を信託財産とする 信託受益権
② 資産名称	コジマ×ビックカメラ柏店
③ 所在地（住居表示）	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
④ 譲渡価格（注1）	4,430百万円
⑤ 帳簿価額（注2）	4,429百万円（平成28年4月末現在）
⑥ 契約締結日	平成28年5月26日
⑦ 引渡予定日	平成28年8月25日
⑧ 譲渡先（注3）	非開示

(注1) 信託受益権売買契約書等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、譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金等は含まれません。

(注2) 譲渡契約締結に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

14. 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）						
該当事項はありません。	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 （単位：千円） <table><tr><td>発生した資産等</td><td>引当ての発生事由</td><td>一時差異等 調整引当額</td></tr><tr><td>信託不動産等</td><td>減損損失の発生</td><td>2,016,960</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	信託不動産等	減損損失の発生	2,016,960
	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額				
	信託不動産等	減損損失の発生	2,016,960				
	2. 戻入れの具体的な方法						
	減損損失						
該当物件の減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻し入れる予定です。							

区 分	前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）	1,674,520,004	△3,575,999,614
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	43,517,328	136,596,596
III 損失処理額	—	3,439,403,018
うちその他出資総額控除額	—	3,439,403,018
IV 利益超過分配金加算額	—	2,016,960,000
うち一時差異等調整引当額	—	2,016,960,000
V 分配金の額	1,717,936,000	2,016,960,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,761)	(11,460)
うち利益分配金	1,717,936,000	—
（うち1口当たりの利益分配金）	(9,761)	(—)
うち一時差異等調整引当額	—	2,016,960,000
（うち1口当たりの利益超過分配金 （一時差異等調整引当額に係るもの））	(—)	(11,460)
VI 次期繰越利益	101,332	0
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、「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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる1,717,936,000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、「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、当期末処理損失に、出資総額等から控除した当期計上の減損損失相当額、及び圧縮積立金取崩額を加算した額を超えない額で、発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる2,016,960,000円を、一時差異等調整引当額の分配として、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を行うことといたしました。なお、当期末処理損失については、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第2項に従い、出資総額等から控除することにより処理しています。 （注）なお、一時差異等調整引当額については、前掲のV 注記表 14. 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記をご参照ください。	

独立監査人の監査報告書

平成28年6月22日

トップリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずき監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

野島浩一郎

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

田澤治郎

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27年11月1日から平成28年4月30日までの第20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

1. 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、投資法人は、平成28年5月26日開催の役員会にて、野村不動産マスターファンド投資法人との合併を決議し、同日付にて合併契約を締結している。
 2. 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、投資法人は、資産の譲渡契約を締結している。
- 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

投資法人と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〕

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	1,654,459	△3,640,429
減価償却費	1,185,199	1,185,229
商標権償却	21	—
投資法人債発行費償却	1,837	—
投資口交付費償却	6,678	6,678
減損損失	—	5,456,381
受取利息及び有価証券利息	△844	△678
支払利息	386,165	348,726
営業未収入金の増減額（△は増加）	△83,116	180,641
前払費用の増減額（△は増加）	1,888	32,735
営業未払金の増減額（△は減少）	12,349	△11,850
未払金の増減額（△は減少）	5,104	7,484
未払消費税等の増減額（△は減少）	△58,781	29,267
前受金の増減額（△は減少）	25,402	7,493
長期前払費用の増減額（△は増加）	△37,556	△195,845
その他	37,045	△9,257
小 計	3,135,853	3,396,577
利息の受取額	844	678
利息の支払額	△419,945	△390,921
法人税等の支払額	△911	△807
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,715,840	3,005,526
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,739	—
信託有形固定資産の取得による支出	△399,193	△963,842
預り敷金及び保証金の受入による収入	965	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	125,720	121,132
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,959	△34,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△317,207	△876,710
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	12,500,000	19,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,318,500	△19,594,500
投資法人債の償還による支出	△8,500,000	—
分配金の支払額	△1,703,680	△1,717,936
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,022,180	△1,812,436
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	376,452	316,380
現金及び現金同等物の期首残高	5,843,689	6,220,142
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,220,142	※1 6,536,522

(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（ご参考） （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）	当期 （自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30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（ご参考） （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）	当期 （自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成27年10月31日現在) (単位：千円)	※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28年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,638,085	現金及び預金 2,918,007
信託現金及び信託預金 3,582,056	信託現金及び信託預金 3,618,515
現金及び現金同等物 6,220,142	現金及び現金同等物 6,536,522

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]

平成28年7月28日までの連絡先
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)
インターネットホームページURL <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>

(注)平成28年7月29日より「三菱UFJ信託銀行株式会社」に変更となる予定です。

- [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^(注)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^(注)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口^(注)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15期(平成25年10月期)については平成26年1月15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^(注)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^(注)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^(注)にお願いいたします。

(注)平成28年7月29日以降の投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」に変更となる予定です。

つきましては、平成28年7月29日以降の各種お届出及びご照会等は、下記宛にお願いいたします。

<払渡しの期間経過後の支払場所>

三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

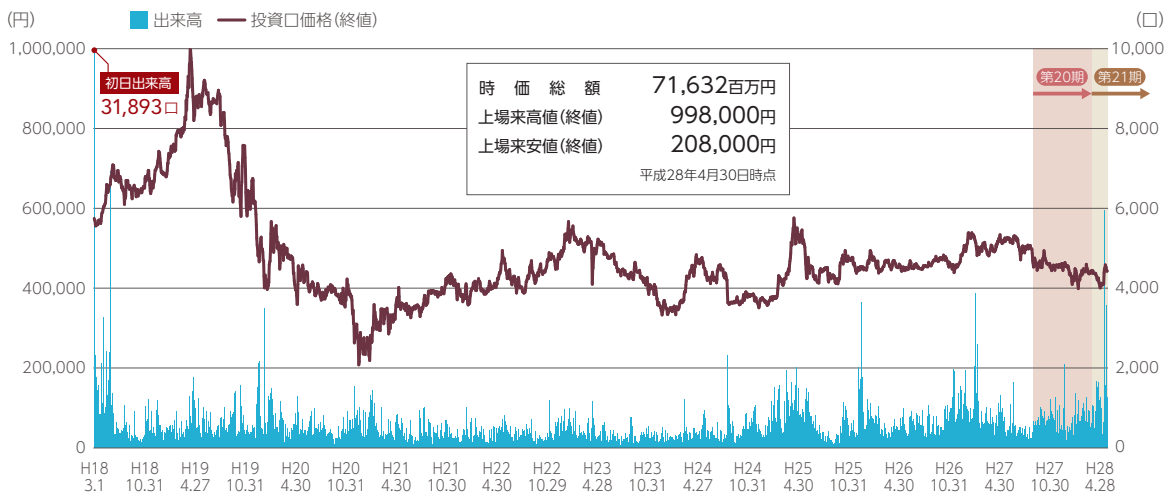
<ご郵送の場合の送付先>

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部(配当係)
電話 0120-232-711 (通話料無料)

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28年5月31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）及び出来高の推移は以下のとおりです。

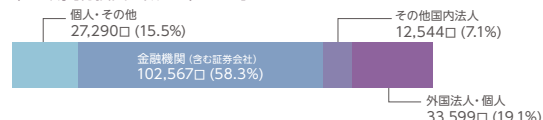


投資主インフォメーション

投資主構成

所有者別投資口数

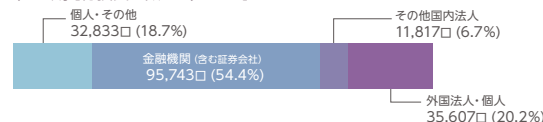
第18期【総投資口数176,000口】



第19期【総投資口数176,000口】

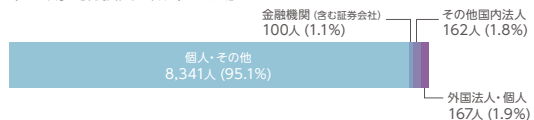


第20期【総投資口数176,000口】

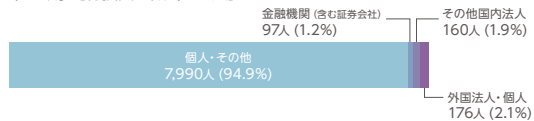


所有者別投資主数

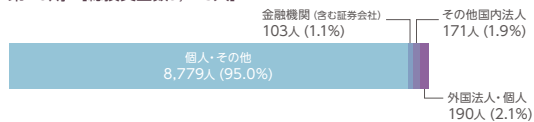
第18期【総投資主数8,770人】



第19期【総投資主数8,423人】



第20期【総投資主数9,243人】



(注) 本ページ記載の比率は小数第2位を四捨五入して記載しており、合計が100%にならない場合があります。

「マイナンバー制度」のご案内

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主さまは、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

●証券口座にて投資口を管理されている投資主さま
お取引の証券会社までお問い合わせください。

●証券会社とのお取引がない投資主さま
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル）^(注)

(注) 57ページ記載の(注)をご参照下さい。



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/>