

TOP REIT



決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第17期（平成26年10月期）

平成26年5月1日～平成26年10月31日

**運用資産のクオリティ向上に向けた
成長戦略**

第17期（平成26年10月期） 1口当たり分配金（実績）	第18期（平成27年4月期） 1口当たり予想分配金	第19期（平成27年10月期） 1口当たり予想分配金
11,107円	9,300円	9,000円

	第17期	第18期	第19期
運用日数	184日	181日	184日
営業収益	5,792百万円	5,600百万円	5,164百万円
営業利益	2,563百万円	2,424百万円	2,051百万円
経常利益	1,955百万円	1,840百万円	1,482百万円
当期純利益	1,954百万円	1,839百万円	1,481百万円

(注)上記予想値は一定の前提条件の下に算出した平成26年12月15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。

第18期及び第19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

第17期末(平成26年10月31日) 時点で保有の22物件で運用を開始し、平成26年11月13日以降は、売却済みの2物件を除いた20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26年12月15日) 時点の発行済投資口数176,000口にて、平成27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17期末(平成26年10月31日) 時点の有利子負債残高100,362百万円を前提としています。第18期においては、平成26年11月28日に9,697百万円を期限前返済しています。

第19期においては、平成27年6月4日に償還期限を迎える投資法人債8,500百万円及び平成27年9月30日に返済期日を迎える借入金4,251百万円について、全額借換え又は投資法人債による資金手当てを行うことを前提としています。
また、第18期及び第19期ともに、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26年12月15日) 時点において、確定及び予定している新たな賃貸借契約の締結・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変動要素を勘案しています。
神田錦町三丁目ビルディングの稼働率については、平成27年1月8日までは100%、平成27年1月9日から15.6%、平成27年1月31日から18.9%、平成27年3月1日から44.5%、平成27年4月1日以降49.7%を前提としています。
第18期において、神田パークプラザ及びOAK PLAZAの2物件の売却に伴う不動産等売却益約300百万円を想定しています。

1口当たり分配金

第18期に実施済みの2物件の売却に伴い発生した不動産等売却益のうち、土地に係る売却益について課税の特例を適用し、約200百万円を圧縮積立金等として内部留保することを見込んでいます。
第19期において、内部留保約280百万円の一部、約100百万円を取り崩し、分配金に充当することを前提としています。

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	3	貸借対照表	33
不動産マーケットと今後の取り組み	5	損益計算書	35
第17期の運用実績	6	投資主資本等変動計算書	36
保有物件の運用	7	注記表	37
保有物件の売却	9	金銭の分配に係る計算書	49
財務体質の強化	10	会計監査人の監査報告書	50
業績の見通し	11	キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	51
物件探訪 深沢ハウスHI棟を訪ねて	12	投資口情報	53
ポートフォリオ一覧	13	投資主インフォメーション	
ポートフォリオサマリー	14	年間スケジュール	54
ポートフォリオマップ	15		

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。

わが国経済は、今年4月の消費税率の引き上げの影響を受けつつも、一部の企業で大幅な業績回復が見られ、雇用・所得環境も改善傾向に向かうなど、緩やかな回復基調となりました。一方で、駆け込み需要の反動や天候不順の影響を受け、個人消費や生産活動は弱含みに推移し、住宅投資の大幅な減少や企業の設備投資に対する慎重な姿勢等もあり、7-9月の実質GDPが予想外のマイナス成長となるなど、足許では未だ本格的な回復には至っていない状況です。

国内株式市場は、輸出関連を中心とした堅調な企業業績を受けて、日経平均株価は上昇しましたが、外国為替市場や海外株式市場等の外部要因の影響を受けやすく、加えて米国の量的緩和策の終了もあり、変動が大きく不安定な状況が続きました。一方で、日銀のサプライズ的な追加金融緩和やGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）の運用見直しの公表を受け、日経平均株価は年初来高値を更新するとともに、為替市場は円安が加速しました。Jリート市場におきましても、オフィスビルの空室率の改善や地価の上昇等による業績への期待に加え、NISAを活用した個人投資家の資金流入が下支えとなり、東証REIT指数は続伸しました。

不動産賃貸市場に目を移すと、今後のオフィス賃料の上昇を見込んだテナントによる優良なオフィスビルへの移転が目立ち始めるとともに、企業業績の回復や採用の増加に伴う増床の動きも顕在化しております。このような環境下、トップリートでは、テナントの退去が発生したオフィスビルや住宅において、後継テナントの誘致活動に注力しました。その結果、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYについて、一部倉庫を除き、保有するすべてのフロアについて後継テナントとの成約に至りました。また、課題である神田錦町三丁目ビルディングについても、早期に後継テナントを誘致すべく活動しております。こうした活動の成果として、本投資法人の第17期（平成26年10月期）決算は、営業収益5,792百万円（対前期比+2.8%）、経常利益1,955百万円（対前期比+2.2%）、当期純利益1,954百万円（対前期比+2.1%）を計上し、1口当たり分配金は11,107円と、予想を4.8%上回った分配金をご提示することができました。

足許の不動産売買市場は、優良な売却案件の情報量が限られるなか、投資意欲が旺盛な海外資金の流入等もあり、不動産価格は高騰しています。トップリートでは、こうした厳しい環境のもと、保有物件の内部成長に軸足を置いた戦略を進めるとともに、今のマーケットをポートフォリオの組替えの好機と捉え、資産運用会社とスポンサーの協働により、外部成長と内部成長を両輪とした成長を目指し、引き続き投資主価値の最大化を図ってまいります。投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

平成26年12月15日

トップリート投資法人
執行役員 佐原 純一

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



トップリート・
アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 遠藤 晋民

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

トップリート投資法人の特徴

1 総合型ポートフォリオ運用

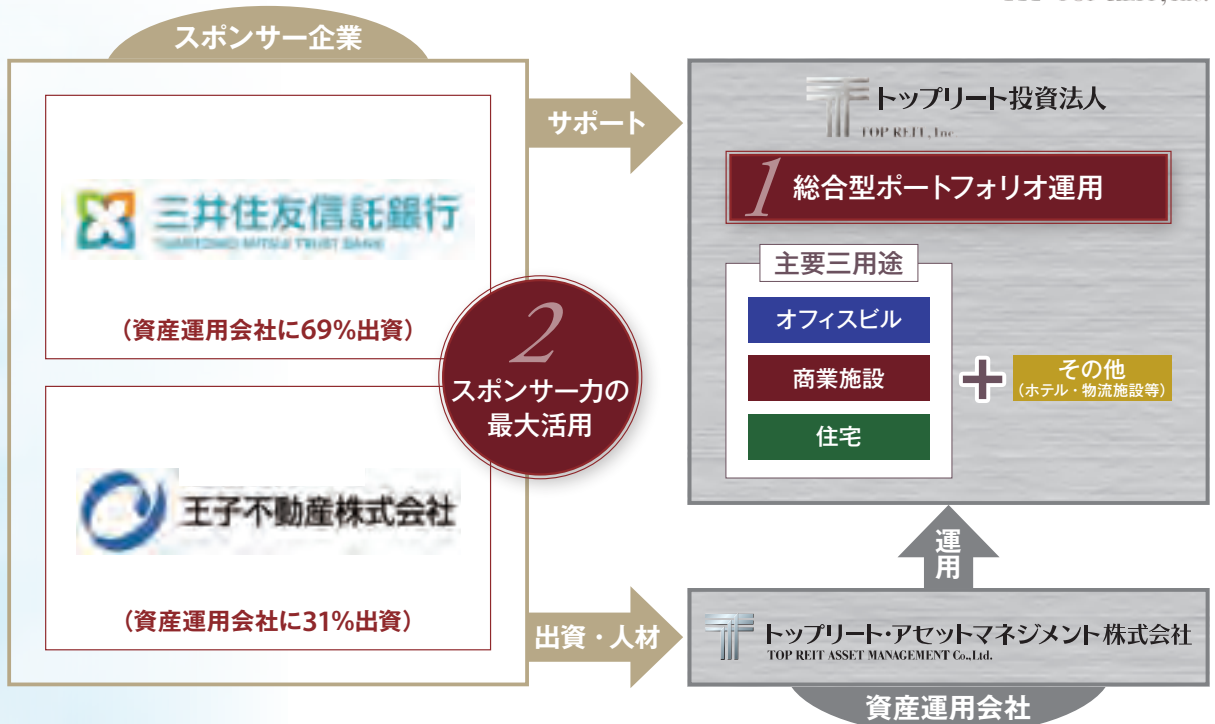
- 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求

2 スポンサー力の最大活用

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



晴海アイランドトリトンスクエア



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

三井住友信託銀行	業界トップの規模を有する我が国唯一の専門信託銀行グループ
王子不動産株式会社	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

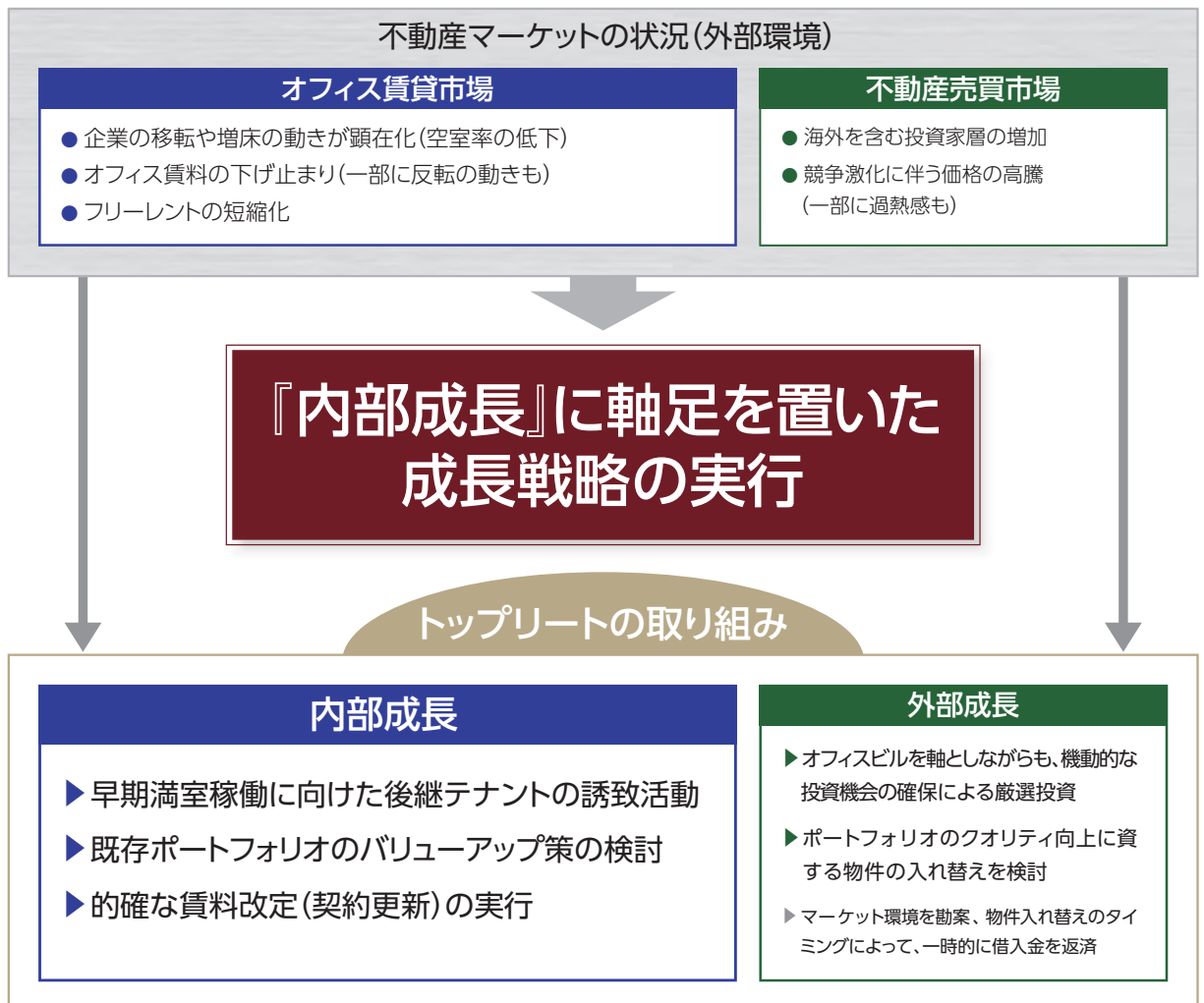
分配金水準の維持・向上

不動産賃貸市場、特にオフィスの賃貸市場は企業のBCP（事業継続計画）対応に加え、景気の回復基調を背景とした拡張移転及び増床ニーズが顕在化し、新築ビルの竣工による新規オフィスの供給が低水準であったこともあり、空室率は低下しつつあります。賃料については一部で反転の動きが見えるなど下げ止まりの傾向にあり、入居時に一定期間の賃料等を免除するフリーレント期間についても短縮化が進み、市況は徐々に改善の兆しを見せています。

一方、不動産売買市場は、Jリートや私募ファンド等の旺盛な投資意欲に加え、日本経済への期待や円安による効果で海外投資家の日本の不動産に対する注目が高まってお

り、国内外の資金流入が続いています。投資家層の増加に伴い不動産取引価格は高騰、Jリートの投資対象となり得る売却案件の情報量が限られるなか、物件取得環境は厳しさを増しています。取引価格が高騰する一方で、収入となる賃料は未だ本格的な上昇に至っておらず、投資利回りは低下傾向にあるため、Jリートにとっては新たな不動産の取得において慎重な検討が必要な局面にあります。

足許の環境を踏まえ、トップリートでは保有物件の収益改善に軸足を置いた成長戦略を推進するとともに、ポートフォリオのクオリティの向上に資する物件の入れ替えの好機と捉え、以下のような取り組みに注力してまいります。



テナント誘致活動

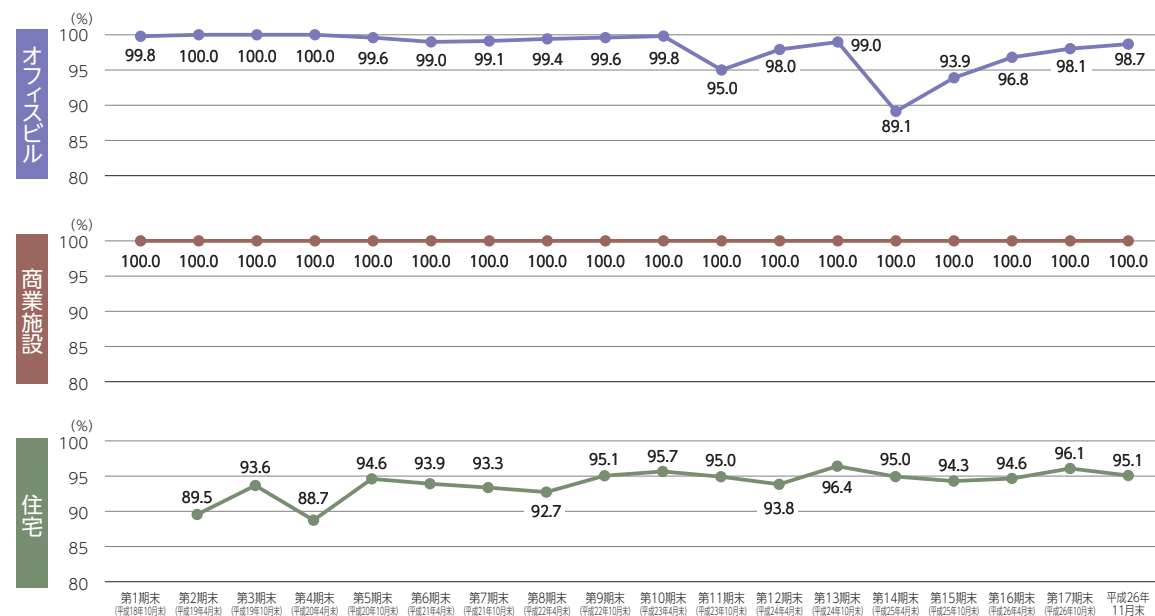
当期（第17期）の運用は、保有物件の空室部分のテナント誘致活動に注力しました。大口テナントの退去により7フロアの空室が発生した晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYについては、当期に2社との賃貸借契約を締結し、期初87.5%であった稼働率は、平成27年2月には99.8%まで改善する見込みであり、当該オフィスのテナント誘致活動は、概ね完了しました。

また、60～70%台の稼働率で推移してきた芝公園ビルにつきましても、当期において2社と合計200坪強の賃貸借契約を締結し、平成26年9月1日より契約を開始していま

す。これにより、芝公園ビルの稼働率は、第17期決算発表日（平成26年12月15日）時点において、84.8%まで改善しています。住宅につきましても、前期に引き続き高稼働率を維持し、安定した運用を継続しています。なお、最優先課題である神田錦町三丁目ビルディングにつきましても、当期に1社と約365坪の賃貸借契約を締結しており、翌期においてもテナントの誘致が進捗しています。神田錦町三丁目ビルディングのテナント誘致状況の詳細につきましては、7ページをご覧ください。

ポートフォリオ稼働率推移

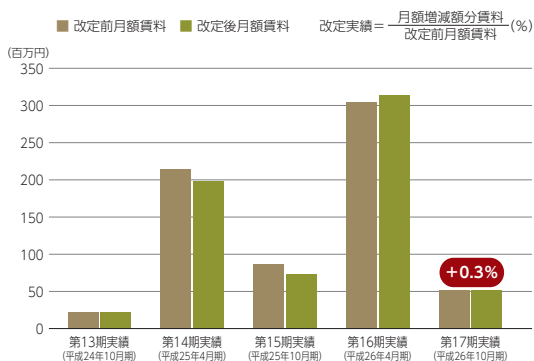
「テナント・ファースト」（＝「テナント満足度の維持・向上」とテナント退去時における早期の後継テナント誘致により稼働率の維持・向上に努めています。



保有物件の賃料改定

当期においてポートフォリオの月額総賃料の5.7%を占める18テナントとの賃料改定を実施しました。一部エリアでは、賃料の増額を要請することが可能な環境であると判断し、PM会社との連携による交渉を行った結果、当期の賃料改定実績は、増額3件、減額2件、据え置き13件、平均0.3%の増額改定となり、想定を若干上回る賃料水準での着地となりました。

賃料改定実績（住宅を除く）



保有物件の運用

後継テナントの誘致活動（神田錦町三丁目ビルディング）



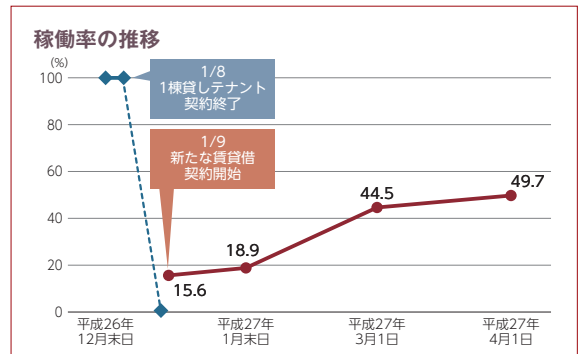
神田錦町三丁目ビルディングでは、ビル一棟を賃借するテナントとの賃貸借契約が平成27年1月8日付で解約となります。

本物件は、東京のビジネス街の中心である大手町・丸の内地区に隣接し、JRを含む8駅8路線が利用可能な優れた交通利便性、近時のテナントニーズを十分に満たす設備水準等の優位性を有しています。トップリートでは、その優位性を武器に、後継テナントの誘致を当期（第17期）における最優先課題として注力してまいりました。

スポンサー企業との協働によるテナントの誘致が順調に進

神田錦町三丁目ビルディングの優位性

立 地	●JRを含む8駅8路線が利用可能な優れた交通利便性 ●ビジネス街の中心である大手町・丸の内地区に隣接し、成熟したオフィスエリアに立地 ●皇居周辺の緑を拝した豊かな環境と大規模再開発・再整備計画が進められ、一層の賑わいと利便性が期待できるエリア
建 物	●基準階面積約300坪、フロア内に柱が無い長方形の高いレイアウト自由度により様々な用途に対応 ●専用の非常用発電機の設置が可能であり、BCP（事業継続計画）に対応 ●平成13年11月に大規模リニューアル工事を実施し、近時のテナントニーズを十分に満たす設備水準 ●大規模リニューアル工事に併せて美観化工事を実施。大理石を配した格調高いエントランスホール ●平成21年10月に新耐震基準に合わせた耐震補強工事を実施



捗した結果、第17期決算発表日（平成26年12月15日）時点では、スポンサー関連企業の誘致も含め、2社と合計約965坪の賃貸借契約の締結に至りました。更に、約199坪についても近日中の契約締結が予定されていることから、平成27年4月には稼働率49.7%まで改善する見込みとなっています。

残る空室の約1,100坪につきましても、引き続きスポンサー力を活用しつつ、早期の満室稼働に向け、テナントの誘致活動に注力してまいります。



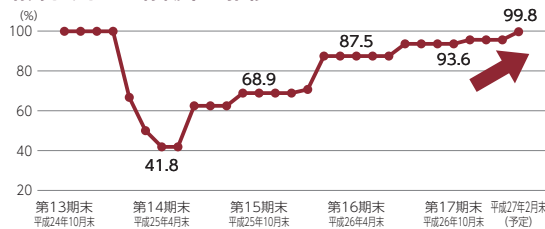
バリューアップ策

「内部成長に軸足を置いた成長戦略」のひとつとして、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント専用食堂をオフィスに転用することによる収益改善を検討しています。本物件は、平成25年2月～4月にかけて主要テナントが退去し稼働率が41.8%まで低下しましたが、後継テナントの誘致が進み、平成27年2月には稼働率99.8%まで改善する見込みです。一方で、新たに誘致したテナントに食堂利用ニーズがなかったことから、主要テナントの退去後に食堂利用者数は大きく落ち込み、その結果、食堂の収益は低下、今後の回復も見込めない状況となっています。こう

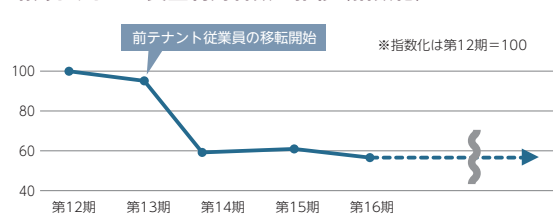
した現状を踏まえ、オフィスへの転用を通じ賃貸可能面積を約565坪拡大し、本物件の収益力の向上を図りたいと考えています。

本件施策の実現に向けては、現時点で食堂を利用しているテナントとの合意が課題として残っていますが、誠実に対応を進めることで早期に合意形成を図る方針です。またオフィスへの転用に係るコストについては、9ページでご説明いたします2物件の売却益に伴う内部留保の活用も念頭に、工実施の時期やコスト等を含め具体的な検討に着手しています。

晴海トリトンY 稼働率の推移



晴海トリトンY 食堂利用者数の推移 (指数化)



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY オフィス面積 (賃貸可能面積) の増加による収益力アップ

第17期決算発表日時点

約7,009坪 (23,170.40㎡)

8.1%UP

オフィス転用後 (見込み)

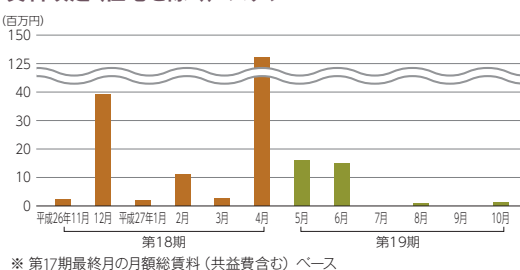
約7,574坪 (25,038.82㎡)

今後の賃料改定

第18期にはポートフォリオ月額総賃料の20%程度、第19期には同4%程度の賃料改定等の時期を迎えます。

第18期に契約更新の時期を迎えたイトーヨーカドー東習志野店については、平成26年12月1日より賃料を減額したうえで、新たに期間6年間の賃貸借契約を締結しました。テナントである株式会社イトーヨーカ堂とは、日頃より同店の店舗運営に係る課題を共有しており、今後も同社と協力しつつ、その課題を解決し、売上げ向上に向けた取り組みを推進してまいります。

賃料改定 (住宅を除く) スケジュール



※ 第17期最終月の月額総賃料 (共益費含む) ベース

同じく第18期には、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY及びZの複数の大口テナントとの賃料改定が控えています。オフィス賃貸マーケットでは一部で改善の兆しが見えてきましたが、賃料水準は未だ本格的な回復に至っていません。テナントとの賃料改定期日はいずれも平成27年4月1日であり、本格的な交渉はこれからとなりますが、マーケットの動向や晴海アイランドトリトンスクエアの街区全体の状況等も睨みながら、適切な賃料水準での改定となるよう各テナントとの交渉を行ってまいります。



トップリートでは、第18期初の平成26年11月13日付で神田パークプラザとOAK PLAZA（オークプラザ）の2物件を売却しました。神田パークプラザは築後55年、OAK PLAZA（オークプラザ）は築後30年弱と、いずれも築年数の経過に伴う修繕コストの増加が見込まれ、加えて神田パークプラザでは一部テナントの解約に伴い、稼働率が70%弱まで低下する見込みであったこと、OAK PLAZA（オークプラザ）では、築年数の経過とともにビジネスホテルとしての競争力の低下が想定されることから、上記2物件を売却の候補としました。不動産市場の動向や、ポートフォリオの構成、将来の収益や分配金に与える中長期的な影響を勘案し、今般、売却につき判断しました。

今回の売却は、ポートフォリオのクオリティの向上に資する物件の入れ替えという、従来のトップリートの戦略に沿ったものと考えています。足許の不動産売買市場における競争激化により、新規物件の取得は厳しい環境にありま

すが、反面、売却には好機であるといえます。今回の売却により、一時的に資産規模は縮小しますが、外部成長と内部成長を両輪として更なる成長を目指す方針に変更はありません。今後もスポンサーと協働して新規物件の取得機会の確保に努め、オフィスビルを軸としつつ、総合型ポートフォリオ運用の強みを活かして、機動的かつ厳選した投資に取り組んでまいります。

なお、今回の売却に伴い、約300百万円の売却益が発生しています。トップリートとしてはマーケット状況をよく把握し、好機を捉えた売却を判断したことで、前述のような課題を内包する物件であっても、売却益を確保することができたと考えています。この売却益については、課税の特例を活用し、土地の売却益の60%相当分（約200百万円）を圧縮積立金等として内部留保のうえ、それ以外の部分は第18期の分配金として投資主の皆様へ還元させていただく予定です。

	神田パークプラザ	OAK PLAZA	合計
取得価額	5,156百万円	2,590百万円	7,746百万円
鑑定評価額（注1）	5,080百万円	2,660百万円	7,740百万円
売却価額（A）	5,350百万円	2,900百万円	8,250百万円
帳簿価額（B）（注2）	5,052百万円	2,686百万円	7,739百万円
売却価額と帳簿価額の差（A）－（B）	297百万円	213百万円	510百万円
売却費用（C）（注3）	約210百万円		
売却益（A）－（B）－（C）（注4）	約300百万円		

（注1）平成26年10月31日（第17期末）時点における鑑定評価額です。

（注2）帳簿価額は、平成26年10月31日（第17期末）時点の数値です。

（注3）売却費用は、買主との精算金等を考慮した見込み数値です。

（注4）上記（注3）のとおりの確定額による算出ではなく、実際の売却益とは異なります。



神田パークプラザ

所在地

東京都千代田区鍛冶町二丁目

竣工年月

昭和34年11月
（平成15年
耐震リニューアル工事実施）



OAK PLAZA （オークプラザ）

所在地

東京都千代田区神田淡路町
二丁目

竣工年月

昭和60年4月
（平成19年コンバージョン実施）

当期（第17期）の金融市場は、日銀の継続的な金融緩和の効果により短期金利・長期金利とも低水準で推移しました。平成26年10月31日には、日銀の金融政策決定会合で追加緩和がサプライズ的に決定され、市場金利は更に低下しました。消費税率の再引き上げ延期による財政再建の遅れに対する懸念など、引き続き、急激な金利上昇に繋がるリスクへの注視は必要ですが、金利水準は当面、低位安定して推移するものと思われます。

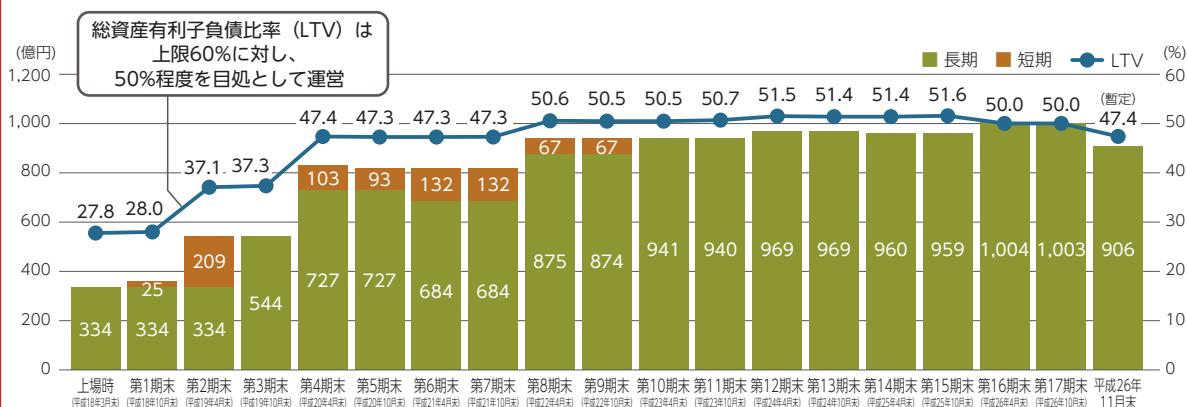
当期におきましては、平成26年6月30日に返済期日を迎えた借入金4,000百万円の全額を固定金利による期間4年9か月の長期借入金に借換えしました。その結果、第17期末の有利子負債残高は100,362百万円、総資産に対する有利子負債比率（LTV）は50.0%となりました。

翌期（第18期）に入り、2物件の売却による手取金と手許資金を原資として、平成26年11月28日付で総額9,697百万

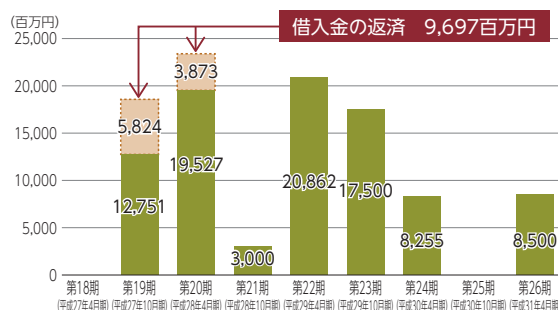
円の借入金の期限前返済を実施しました。その結果、有利子負債残高は90,665百万円となり、LTVは47%程度まで低下、固定比率は51.5%まで上昇します。今回の期限前返済は、金利コストの削減に加え、LTVが低下したことにより借入余力が拡大し、機動的な新規物件の取得が可能になるものと考えています。

なお、第18期に返済期日を迎える借入金等はありませんが、第19期には約127億円、第20期には約195億円の借入金等の返済期日を迎えます。引き続き、銀行をメインスポンサーに持つ強みを活かし、市場金利の動向を注視のうえ、将来の金利変動にも備えるとともに、借入期間の長期化・返済期日の分散化等によるファイナンスリスクの軽減に努めます。更に投資法人債の発行や公募増資等を含む調達手段の多様化を図り、堅実な財務運営を行ってまいります。

資金調達（有利子負債）状況の推移

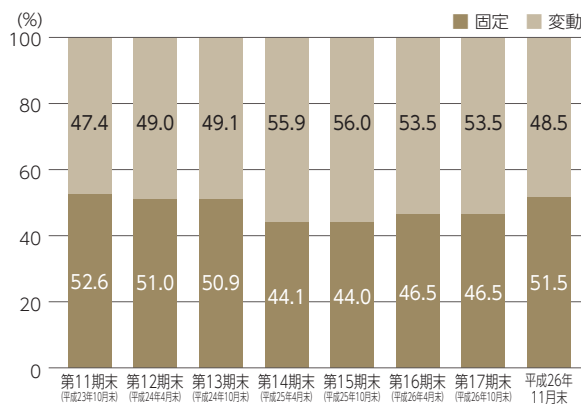


有利子負債の返済（償還）スケジュール



(注1) 上記の他に第21期まで毎期67百万円の約定返済を予定しています。
(注2) 各期に返済期日又は償還期限を迎える有利子負債残高は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 上記返済期日のグラフは、平成26年11月末現在の数値を記載しています。

金利固定比率の推移

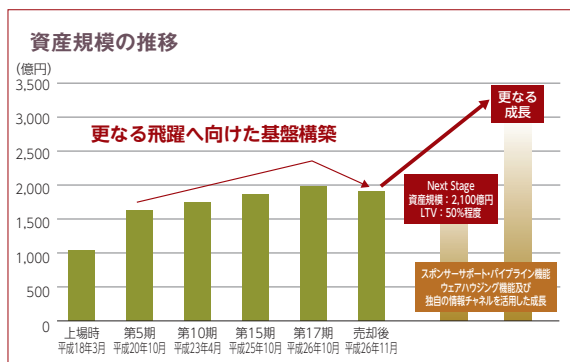


当期（第17期）の分配金は11,107円、予想比507円の増配となりました。

翌期（第18期）は、神田錦町三丁目ビルディングの一棟を賃借するテナントの解約や、期初に契約更新を行ったイトーヨーカドー東習志野店の賃料の減額が減収要因となります。また、期初に2物件を売却したことにより、対象物件の賃貸収益が消失します。

一方で、神田錦町三丁目ビルディングや芝公園ビル等の後継テナントの誘致の進捗が新たな収益の獲得に寄与するとともに、前述の2物件の売却により約300百万円の売却益が生じています。

この売却益のうち、土地に係る売却益について課税の特例を適用し、約200百万円を内部留保（圧縮積立金等）するとともに、それ以外の部分を分配金として還元させていただく予定です。その結果、翌期の予想分配金は、前回決算発表時にお示しした予想と同額の9,300円としています。なお、今回の内部留保については、トップリートの今



投資方針及び資産の取得ターゲット

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

主要三用途

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

- ・東京、首都圏
- ・全国主要都市
(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等)

- ✓高い交通利便性
- ✓良質なスペック

- ・三大都市圏及び全国主要都市部
- ・都市型商業施設
- ・モール型及びロードサイド商業施設
- ・底地
- ✓商圏自体の安定性、成長性
- ✓豊富なテナント需要が見込まれるエリア
- ✓個性性を十分に検証

- ・東京、首都圏
- ・全国主要都市
(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等)
- ・サラリーマン層を対象としたシングル及びファミリー住宅
- ✓高い交通利便性（駅近）
- ✓豊富なテナント需要が見込まれるエリア
- ✓浅い築年数

物件探訪

深沢ハウス HI棟を訪ねて

都内有数の邸宅地、世田谷区深沢。ゆとりある街並に13棟*の住宅棟と商業棟を合わせ持つ「深沢ハウス」。駒沢オリンピック公園に隣接し、敷地内の広大な緑地や水辺に囲まれ、四季折々の自然を満喫。人気のショッピングエリア・自由が丘へも徒歩約20分。良好な住環境と免震構造が採用された安心の居住空間が上質な癒しを創造します。

※トップリートが所有しているのはH・I棟の住宅2棟です。



駒沢オリンピック公園



駒沢オリンピック公園陸上競技場

深沢ハウスHI棟

所在地

東京都世田谷区

最寄駅

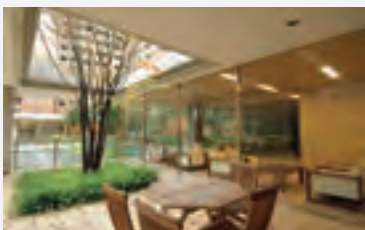
東急東横線「都立大学」駅から徒歩約15分、
東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約18分、
東急東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約20分



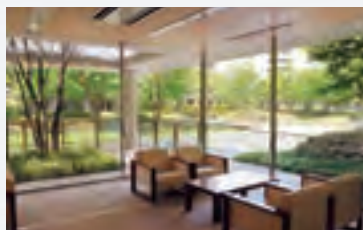
外観 (全体)



1 外観 (1棟)



2 テラス



2 ラウンジ



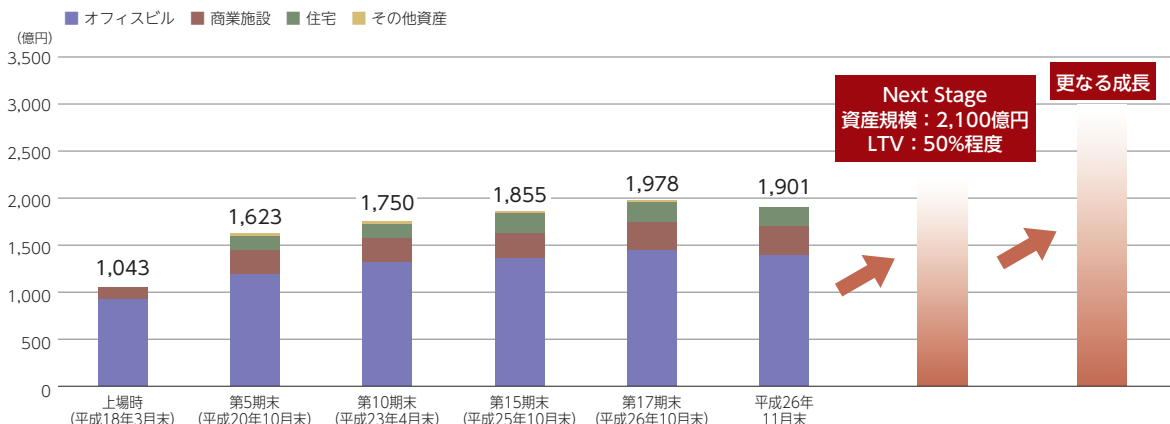
3 水辺

(平成26年10月31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17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	53,150	21.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	267,132.67	23,170.40	33,000	27,100	16.7
		赤坂王子ビル	東京都港区	10,063.05	7,301.15	9,660	9,420	4.9
		神田パークプラザ (注4)	東京都千代田区	5,511.83	4,537.66	5,156	5,080	2.6
		芝公園ビル	東京都港区	4,958.29	3,060.43	5,770	3,460	2.9
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	267,132.67	10,914.20	20,000	12,300	10.1
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	12,169.78	8,025.65	12,700	9,610	6.4
		新川中央ビル	東京都中央区	7,981.27	6,032.24	5,610	6,010	2.8
		新宿EASTビル	東京都新宿区	10,704.44	7,523.04	5,800	6,450	2.9
		銀座王子ビル	東京都中央区	3,251.03	1,923.37	2,000	2,100	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	2,570	1.1
小計 (11物件)					150,576.40	143,737	137,250	72.6
商業施設	東京 周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	56,351.42	61,763.28	12,000	8,820	6.1
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	45,338.37	51,098.42	8,900	3,990	4.5
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	28,930.36	14,960.69	4,335	4,010	2.2
		コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	20,437.36	20,437.36	4,500	4,890	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	1,300	0.6
	小計 (5物件)					149,840.45	30,945	23,010
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	2,750	1.2
	東京 周辺 都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区	12,135.36	11,357.44	10,635	7,410	5.4
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	9,630.96	6,789.03	5,160	5,340	2.6
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	2,471.30	2,056.41	1,223	1,320	0.6
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	1,894.35	1,512.38	1,165	1,250	0.6
	小計 (5物件)					25,170.94	20,583	18,070
その他資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ) (注4)	東京都千代田区	6,121.85	6,121.85	2,590	2,660	1.3
	小計 (1物件)					6,121.85	2,590	2,660
合計 (22物件)					331,709.64	197,855	180,990	100.0

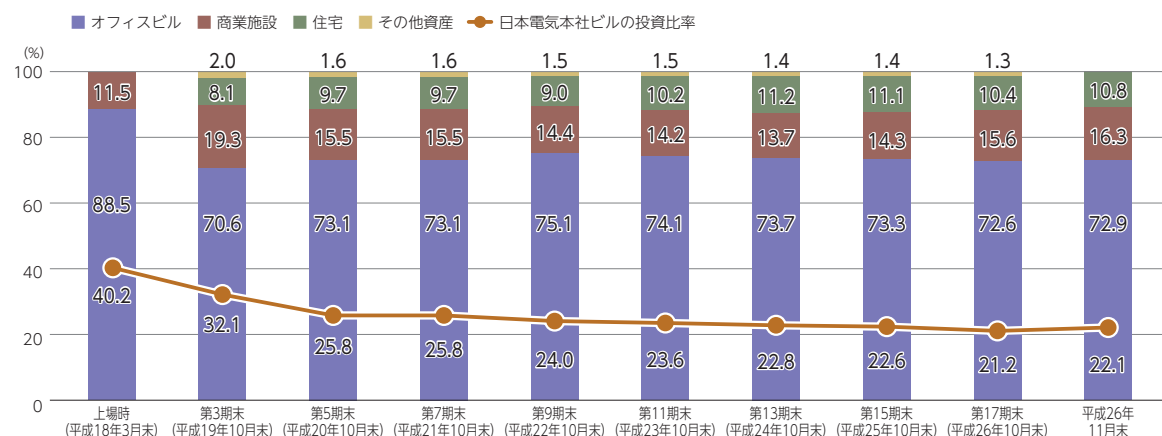
(注1) 取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書または信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金(本体価格)を記載しています。
(注2) 第17期末(平成26年10月31日)時点における鑑定評価額を記載しています。
(注3) 投資比率は、取得価額総額に対する各物件・各用途毎の取得価額の比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。
(注4) 平成26年11月13日付で売却を完了しています。

運用資産の着実な成長



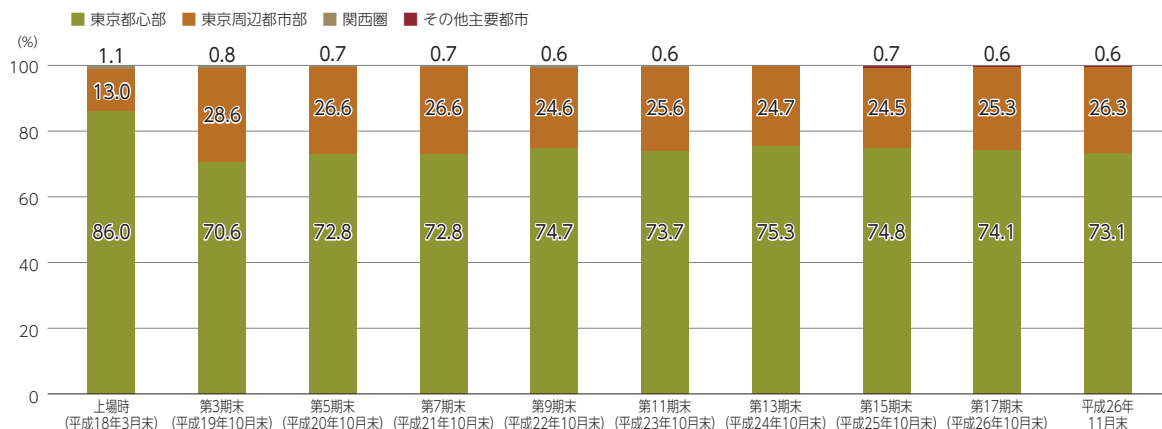
用途別ポートフォリオ推移

旗艦物件の日本電気本社ビルの投資比率を低下させつつ、東京都心部のオフィスビルを核とするポートフォリオ構成を維持



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

地域別ポートフォリオ推移



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



日本電気本社ビル



深沢ハウスHI棟



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY
オフィスタワーZ



相模原ショッピングセンター



メルビル(宮城県仙台市)

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スクエア
オフィスタワーY&Z



C 神田錦町三丁目
ビルディング



D 赤坂王子ビル



E 新宿EASTビル



F 芝公園ビル



G 新川中央ビル



H 神田パークプラザ^(注)



I 銀座王子ビル



J トップレジデンス
日本橋茅場町



K エコロジー豊洲
プロセンチュリー



L OAK PLAZA^(注)
(オークプラザ)

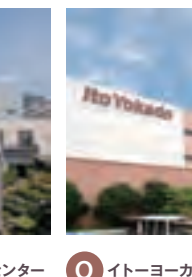
東京周辺エリア



M ファーレイストビル



N 相模原ショッピングセンター



O イトーヨーカドー東習志野店



P コジマ×ビックカメラ柏店



Q 武蔵浦和ショッピングスクエア



R 深沢ハウスHI棟



S インプレス武蔵小金井



T トップレジデンス用賀

その他主要都市(仙台)



U メルビル

(注) 平成26年11月13日付で売却を完了しています。

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,636	5,844	5,154	5,637	5,792
うち賃貸事業収入	百万円	5,636	5,844	5,154	5,637	5,792
営業費用	百万円	2,939	3,397	2,981	3,108	3,229
うち賃貸事業費用	百万円	2,384	2,848	2,438	2,622	2,721
営業利益	百万円	2,697	2,447	2,172	2,528	2,563
経常利益	百万円	2,002	1,823	1,580	1,913	1,955
当期純利益	百万円	2,001	1,822	1,579	1,913	1,954
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	188,440	187,003	186,169	200,802	200,551
（対前期比）	%	(0.0)	(△0.8)	(△0.4)	(7.9)	(△0.1)
有利子負債額	百万円	96,902	96,065	95,997	100,430	100,362
純資産額	百万円	84,304	84,127	83,871	93,081	93,120
（対前期比）	%	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(11.0)	(0.0)
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	91,143	91,143
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,001	1,822	1,579	1,912	1,954
配当性向（注2）	%	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	155,000	155,000	176,000	176,000
1口当たり純資産額（注3）	円	543,900	542,758	541,105	528,873	529,095
1口当たり分配金額	円	12,912	11,759	10,191	10,864	11,107
うち1口当たり利益分配金	円	12,912	11,759	10,191	10,864	11,107
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4）	%	1.1 (2.1)	1.0 (2.0)	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)
自己資本利益率（注4）	%	2.4 (4.7)	2.2 (4.4)	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)	2.1 (4.2)
自己資本比率	%	44.7	45.0	45.1	46.4	46.4
（対前期比増減）	%	(0.0)	(0.3)	(0.1)	(1.3)	(0.0)
総資産有利子負債比率	%	51.4	51.4	51.6	50.0	50.0
賃貸NOI（注5）	百万円	4,368	4,117	3,831	4,207	4,274
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	18	19	19	22	22
期末テナント数（注6）	件	42	39	40	49	50
期末総賃貸可能面積	m ²	300,294.23	301,825.87	301,825.87	331,677.14	331,709.64
期末稼働率（注7）	%	99.2	94.5	96.7	98.1	98.9
当期減価償却費	百万円	1,116	1,121	1,115	1,193	1,202
当期資本的支出額	百万円	108	443	176	511	143

(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

(注3) 1口当たり純資産額は、第15期以前は四捨五入、第16期以降は1円未満を切捨てた数値を記載しています。

(注4) 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5) 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6) 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7) 期末稼働率＝期末総賃貸面積／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います。

(注8) 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26年10月31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、22物件、取得価額総額は197,855百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済等

足元の日本経済は、平成26年4月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動や天候不順などの影響から、7-9月の実質GDPが予想外のマイナス成長となるなど個人消費や生産面を中心に弱さがみられましたが、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、緩やかな回復基調が続いています。

米国を中心とした海外景気の下振れ、新興国・資源国経済の動向など、日本の景気に影響を与え得るリスク要因には引き続き注視が必要であるものの、消費税増税の延期に伴う個人消費や設備投資の持ち直しが期待されることに加え、日本銀行の追加緩和や各種政策等の効果もあり、今後も緩やかな回復が継続するものと思われます。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

企業業績の回復に伴う拡張移転などの需要増加の顕在化に加え、近年、新規オフィスビルの供給が低水準で推移したこともあり、空室率は引き続き低下傾向にあります。賃料についても一部で反転の動きが見られるなど下げ止まりの傾向にあり、フリーレント期間の短縮も含め、都心部の優良オフィスビルを中心に、マーケットは徐々に改善の兆しを見せております。

【商業施設】

個人消費の動向については、消費税増税による駆け込み需要の反動減などにより、一時的な落ち込みが見られるものの、雇用・所得環境の改善を背景に今後は徐々に回復し堅調に推移するものと思われます。一方で、一部の業種・業態や地域については需要の回復傾向に遅れが見られるほか、ネット事業者との競争激化など小売事業者には厳しい事業環境が続いており、景気動向や個々の商業施設の特性により業績や賃料負担力に格差が生じてくる可能性があるものと思われます。

【住宅】

首都圏や全国の主要都市部においては引き続き人口流入が続いており、立地や品質に優れた賃貸住宅に対する需要は底堅さを維持しております。また新築住宅の着工戸数は低水準で推移しており、需給関係は引き続き良好な状態にあります。今後も単身世帯や少人数世帯を中心に、賃貸住宅市場は稼働率及び賃料ともに堅調に推移していくものと思われます。

ハ) 不動産売買市場

足元の不動産売買市場は、金融緩和による低金利などの良好な資金調達環境を背景に、J-REITのみならず、私募ファンドや事業法人、日本経済の本格回復を期待する海外投資家なども積極的な投資姿勢を継続しており、企業年金などのコア投資家も含め、資金流入が継続しています。一方で、特に東京都心部などの好立地物件の売却情報は限られており、不動産売買市場での物件取得競争は激化しています。取引価格が高騰する一方で、収入となる賃料は未だ本格的な上昇に至っておらず、当面は投資利回りの低下傾向が継続していくものと思われます。

二) 金融市場

当期の金融市場は、日本銀行による「量的・質的金融緩和」の継続により、短期金利・長期金利とも低水準で推移しました。また平成26年10月31日の日銀金融政策決定会合では追加の金融緩和策も決定され、金利水準は当面、低位で安定的に推移するとともに、金融機関の貸出姿勢についても引き続き積極姿勢が維持され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、22物件（取得価額：197,855百万円）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。なお、当期においては新規物件の取得はなく、運用資産について、前期からの変更はありません。

当期末後、平成26年11月12日付で、神田パークプラザ及びOAK PLAZAの2物件の売買契約を締結し、平成26年11月13日付で、譲渡を完了しています。これらの2物件の譲渡資金の一部は、既存借入金の返済資金に充当し、平成26年11月28日付で、期限前返済を行っています。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。当期においては、継続課題であった晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーYの後継テナントの誘致活動に引き続き注力した結果、稼働率は当期末（平成26年10月末）で93.6%、更に平成27年2月には99.8%まで改善する見込みとなりました。その一方で、神田錦町三丁目ビルディングの全部を賃借するテナントより、平成27年1月をもって賃貸借契約を解約する旨の申し入れがあり、本書の日付現在、965坪の新たな賃貸借契約は締結済みですが、引き続き、後継テナントの誘致に取り組んでいます。

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、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーYにおいて、従来、1フロア全体をテナント従業員用の食堂施設として使用してきましたが、本物件の賃貸収益増を目的として、オフィス賃貸床へのコンバージョン工事を実施することを検討しています。

③ 資金調達概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針の下に資金調達を行っています。当期におきましては、平成26年6月30日に返済期日が到来した長期借入金4,000百万円について、同日付で長期借入金4,000百万円（返済期日：平成31年3月29日）による借換えを実施しました。このほか、手許資金により平成26年6月30日付で長期借入金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100,362百万円（長期借入金：91,862百万円（1年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円）、総資産有利子負債比率は50.0%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46.5%となっています。

なお、当期末後、平成26年11月13日付で神田パークプラザ及びOAK PLAZAの譲渡を行い、当該譲渡により得た資金及び手許資金にて、平成26年11月28日付で、既存借入金の一部につき9,697百万円の期限前返済を行っています。その結果、期限前返済時点における有利子負債残高は90,665百万円（長期借入金：82,165百万円（1年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円）となっています。

なお、平成26年10月31日現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
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 無担保投資法人債格付：A+ （第1回無担保投資法人債）

（注）株式会社格付投資情報センター（R&I）は、平成26年8月8日付で、本投資法人の発行体格付に係る格付の方向性を上記のとおり変更しています。

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

発行登録の種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債（短期投資法人債を除きます。）	1,000億円	平成26年5月20日から平成28年5月19日まで

④ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益5,792百万円、営業利益2,563百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,955百万円、当期純利益1,954百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益のうち、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れた残額を超えない額で、発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる金額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を11,107円としました。

3. 増資等の状況

最近5年間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13期 (平成24年10月)	第14期 (平成25年4月)	第15期 (平成25年10月)	第16期 (平成26年4月)	第17期 (平成26年10月)
最 高	459,000円	576,000円	519,000円	494,000円	483,000円
最 低	358,500円	351,000円	411,000円	437,500円	444,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり11,107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、当期末処分利益のうち法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れた残額の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単 位	第13期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	第14期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	第15期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	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)
当期末処分利益総額	千円	2,001,377	1,822,649	1,579,617	1,913,997	1,954,943
利益留保額	千円	17	4	12	1,933	111
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)	1,579,605 (10,191)	1,912,064 (10,864)	1,954,832 (11,107)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)	1,579,605 (10,191)	1,912,064 (10,864)	1,954,832 (11,107)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— —	— —	— —	— —	— —

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

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

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

② 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の維持並びに向上を目指していきます。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用し、競争力の高いオフィスビルを中心に、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえで、新規物件の情報を収集するとともに検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。今後も着実に外部成長を進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めていきます。

③ 財務戦略

今後も新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施していきます。資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による資金調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮することにより金利変動リスクへの備えを進めていきます。また、適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持していきます。

④ コンプライアンス・リスク管理等

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

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、平成26年11月13日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡資産の概要は以下のとおりです。

① 譲 渡 資 産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
② 資 産 名 称	神田パークプラザ
③ 所 在 地（住 居 表 示）	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号
④ 譲 渡 価 額	5,350百万円
⑤ 帳 簿 価 額	5,052百万円（平成26年10月31日時点）
⑥ 譲 渡 益	約109百万円
⑦ 契 約 締 結 日	平成26年11月12日
⑧ 引 渡 日	平成26年11月13日
⑨ 譲 渡 先	非開示

① 譲 渡 資 産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
② 資 産 名 称	OAK PLAZA (オークプラザ)
③ 所 在 地 (住 居 表 示)	東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号
④ 譲 渡 価 額	2,900百万円
⑤ 帳 簿 価 額	2,686百万円 (平成26年10月31日時点)
⑥ 譲 渡 益	約191百万円
⑦ 契 約 締 結 日	平成26年11月12日
⑧ 引 渡 日	平成26年11月13日
⑨ 譲 渡 先	新日鉄興和不動産株式会社

(注) 譲渡価額は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金等は含みません。

(参考情報) 借入の返済

本投資法人は、平成26年11月28日付で、神田パークプラザ及びOAK PLAZAの譲渡により得た資金にて既存借入金の一部期限前返済を行っております。期限前返済の概要は以下のとおりです。

長期借入金 (タームローン15)

① 借 入 先	三井住友信託銀行、福岡銀行、広島銀行、山口銀行
② 一部期限前返済前残高	6,700百万円
③ 一 部 期 限 前 返 済 額	3,873百万円
④ 一部期限前返済後残高	2,827百万円
⑤ 一部期限前返済実行日	平成26年11月28日
⑥ 借 入 実 行 日	平成23年3月31日
⑦ 最 終 返 済 期 日	平成28年2月29日

長期借入金 (タームローン19-①)

① 借 入 先	三井住友信託銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行
② 一部期限前返済前残高	7,000百万円
③ 一 部 期 限 前 返 済 額	4,046百万円
④ 一部期限前返済後残高	2,954百万円
⑤ 一部期限前返済実行日	平成26年11月28日
⑥ 借 入 実 行 日	平成24年11月30日
⑦ 最 終 返 済 期 日	平成27年9月30日

長期借入金 (タームローン20-③)

① 借 入 先	みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行
② 一部期限前返済前残高	3,075百万円
③ 一 部 期 限 前 返 済 額	1,778百万円
④ 一部期限前返済後残高	1,297百万円
⑤ 一部期限前返済実行日	平成26年11月28日
⑥ 借 入 実 行 日	平成25年3月27日
⑦ 最 終 返 済 期 日	平成27年9月30日

2 投資法人の概況

1. 出資の状況

項 目	期 別	第13期 平成24年10月31日現在	第14期 平成25年4月30日現在	第15期 平成25年10月31日現在	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
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	176,000口	176,000口
出資総額		82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	91,143百万円	91,143百万円
投資主数		7,823名	7,872名	7,590名	9,163名	9,846名

2. 投資口に関する事項

平成26年10月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 （％）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	41,092	23.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,989	6.81
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,518	4.84
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,147	3.49
野村證券株式会社	3,507	1.99
富士火災海上保険株式会社	3,465	1.97
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
メットライフ生命保険株式会社	2,025	1.15
朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.14
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	1,686	0.96
株式会社伊予銀行	1,500	0.85
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	1,477	0.84
CHASE NOMINEES RE JASDEC TREAT Y CLIENT A/C (GENERAL)	1,451	0.82
合 計	94,367	53.62

（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26年10月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 （千円）
執行役員	佐原 純一（注1）	三井住友トラスト保証株式会社顧問	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	—	10,000

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

（注2）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）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26年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	トップリート・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営及び経理等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第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)	
			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	5,830	2.9	5,818	2.9
		小計	5,830	2.9	5,818	2.9
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	133,429	66.4	132,744	66.2
		東京周辺都市部	1,635	0.8	1,618	0.8
		小計	135,064	67.3	134,362	67.0
	商業施設	東京周辺都市部	27,445	13.7	27,275	13.6
		その他主要都市	1,219	0.6	1,211	0.6
		小計	28,664	14.3	28,487	14.2
	住宅	東京都心部	2,376	1.2	2,348	1.2
		東京周辺都市部	17,386	8.7	17,250	8.6
		小計	19,763	9.8	19,599	9.8
	その他	東京都心部	2,692	1.3	2,686	1.3
		小計	2,692	1.3	2,686	1.3
不動産・信託不動産 計			192,014	95.6	190,955	95.2
預金・その他の資産			8,787	4.4	9,596	4.8
資産総額計 (注3)			200,802	100.0	200,551	100.0
			(192,014)	(95.6)	(190,955)	(95.2)

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

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

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

<地域区分>

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

2. 主要な保有資産

平成26年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	42,586	72,238.03	72,238.03	100.0	24.8	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Y (信託受益権)	29,926	23,170.40	21,696.08	93.6	13.8	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	19,229	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)	12,621	8,025.65	8,025.65	100.0		オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,178	61,763.28	61,763.28	100.0	5.7	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	9,996	11,357.44	10,821.58	95.3	4.2	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,736	7,301.15	7,301.15	100.0	4.7	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	7,697	51,098.42	51,098.42	100.0	4.1	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,818	3,060.43	2,596.69	84.8	1.3	オフィスビル
新宿EASTビル (信託受益権)	5,779	7,523.04	7,479.09	99.4	4.2	オフィスビル
合 計	154,570	256,452.04	253,934.17	99.0	76.0	

- (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及び神田錦町三丁目ビルディングの対総賃貸事業収入比率については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成26年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注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	53,150	42,586
		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	27,100	29,926
		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	9,420	9,736
		神田パークプラザ（注2）	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	5,080	5,052
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,460	5,818
		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	19,229
		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	9,610	12,621
		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	6,010	5,737
		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	6,450	5,779
	東京周辺都市部	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	2,100	2,074
		ファースレーストアビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,570	1,618
小計（11物件）					137,250	140,181
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	不動産信託受益権	8,820	11,178
		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	3,990	7,697
		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	4,010	3,774
		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	4,890	4,625
	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	1,300	1,211
小計（5物件）					23,010	28,487
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	2,750	2,348
	東京周辺都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	不動産信託受益権	7,410	9,996
		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	5,340	4,853
		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	1,320	1,219
		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	1,250	1,180
小計（5物件）					18,070	19,599
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）（注2）	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	2,660	2,686
小計（1物件）					2,660	2,686
合 計（22物件）					180,990	190,955

- (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26年10月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
- (注2) 神田パークプラザ及びOAK PLAZAについては、平成26年11月13日付で第三者へ譲渡しています。

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)			
			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	1,416	25.1	1	100.0	1,439	24.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7	87.5	769	13.6	8	93.6	801	13.8
		赤坂王子ビル	6	100.0	266	4.7	6	100.0	271	4.7
		神田パークプラザ (注4)	9	90.2	151	2.7	9	90.2	154	2.7
		芝公園ビル	2	62.4	70	1.3	2	84.8	74	1.3
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0			1	100.0		
		神田錦町三丁目ビルディング	1	100.0			1	100.0		
		新川中央ビル	1	100.0	212	3.8	1	97.6	213	3.7
		新宿EASTビル	4	99.4	197	3.5	4	99.4	242	4.2
	銀座王子ビル	2	83.8	82	1.5	2	100.0	89	1.5	
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	100.0	150	2.7	1	96.2	152	2.6
小計 (11物件)		35	96.8	4,080	72.4	36	98.1	4,203	72.6	
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	332	5.9	2	100.0	332	5.7
		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	126	2.2
		コジマ×ビックカメラ柏店	1	100.0			1	100.0		
	その他主要都市部	メルビル	1	100.0	58	1.0	1	100.0	58	1.0
	小計 (5物件)		8	100.0	891	15.8	8	100.0	912	15.8
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	1	96.2	89	1.6	1	99.4	92	1.6
		深沢ハウスH棟	1	92.9	231	4.1	1	95.3	241	4.2
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	96.2	168	3.0	1	96.6	166	2.9
		インプレス武蔵小金井	1	94.9	44	0.8	1	94.9	44	0.8
		トップレジデンス用賀	1	95.5	37	0.7	1	94.2	38	0.7
	小計 (5物件)		5	94.6	571	10.1	5	96.1	582	10.1
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ) (注4)	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 (22物件)			49	98.1	5,637	100.0	50	98.9	5,792	100.0

(注1) テナント総数は、期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合は1テナントとして記載しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一物件の場合には1テナントとして複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注2) 賃貸事業収入は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×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、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×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。

(注4) 神田パークプラザ及びOAK PLAZAについては、平成26年11月13日付で第三者へ譲渡しています。

② 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成26年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等 (注1) (注2)		時価 (注1) (注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	29,700	29,700	△174
合 計		29,700	29,700	△174

(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26年10月31日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有物件において、平成26年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支払総額
日本電気本社ビル	東京都港区	外調機部品類更新	自：平成26年 5 月 至：平成26年11月	26	—	—
		蓄熱槽防水補修	自：平成26年 5 月 至：平成27年 1 月	14	—	—
		ゴンドラ更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 1 月	26	—	—
		高圧分器盤部品類更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 1 月	20	—	—
		非常放送設備更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	34	—	—
		監視設備機器 及び配線更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	48	—	—
		通気管更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	20	—	—
		冷凍機更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	44	—	—
		空調ドレン管更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	14	—	—
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	防災監視装置等更新	自：平成27年 1 月 至：平成27年 3 月	40	—	—

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143百万円であり、当期費用に区分された修繕費94百万円と合わせ、237百万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26年 5 月 至：平成26年 9 月	41
その他		機能更新	自：平成26年 5 月 至：平成26年10月	102
合 計				143

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13期 （自平成24年 5 月 1 日 至平成24年10月31日）	第14期 （自平成24年11月 1 日 至平成25年 4 月30日）	第15期 （自平成25年 5 月 1 日 至平成25年10月31日）	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）
当期首積立金残高	347	410	375	414	385
当期積立額	197	197	197	197	282
当期積立金取崩額	133	232	158	225	181
次期繰越額	410	375	414	385	486

5 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

期 別	第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)
項 目		
(a) 資産運用報酬(注)	354	369
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	75	78
(c) 役員報酬	6	6
(d) 会計監査人報酬	10	10
(e) その他費用	38	44
合 計	485	508

(注) 第16期の資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が45百万円あります。

2. 借入状況

平成26年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分			借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
借入先												
1年内返済予定の長期借入金	タイムロイン5	三井住友信託銀行	平成19年6月29日	2,000	—	2,000	—	2.27 (注2)	平成26年6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		日本政策投資銀行		1,000	—	1,000	—	2.40				
		第一生命保険		1,000	—	1,000	—	2.40				
	タイムロイン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	135	67	67	135	2.42	平成28年11月30日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	タイムロイン19①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行	平成24年11月30日	— — — —	3,000 1,500 1,500 1,000	— — — —	3,000 1,500 1,500 1,000	0.63	平成27年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムロイン20	みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成25年3月27日	— —	1,800 1,275	— —	1,800 1,275	0.63	平成27年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	計			4,135	10,142	4,067	10,210					
長期借入金	タイムロイン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	2,025	—	67	1,957	2.42	平成28年11月30日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	タイムロイン14	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年3月3日	6,012 3,841 3,006 3,006 835	— — — — —	— — — — —	6,012 3,841 3,006 3,006 835	1.39 (注2)	平成28年2月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムロイン15	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	平成23年3月31日	1,700 3,000 1,000 1,000	— — — —	— — — —	1,700 3,000 1,000 1,000	0.71	平成28年2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロイン16	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年11月30日	6,687 4,440 3,474 3,474 965	— — — — —	— — — — —	6,687 4,440 3,474 3,474 965	0.53	平成28年11月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

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	1,008 644 504 504 340	— — — — —	— — — — —	1,008 644 504 504 340	0.63	平成28年10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	タイムローン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	5,660 4,255 3,330 3,330 925	— — — — —	— — — — —	5,660 4,255 3,330 3,330 925	0.71 (注8)	平成29年6月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証	
	タイムローン19①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行	3,000 1,500 1,500 1,000	— — — —	3,000 1,500 1,500 1,000	— — — —	0.63	平成27年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証	
	タイムローン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	1,428 1,264 989 989	— — — —	— — — —	1,428 1,264 989 989	0.75	平成30年3月27日	期限一括	(注7)	無担保 無保証	
		日本政策投資銀行	2,355	—	—	2,355	1.08	平成27年9月30日				
		みずほ銀行	1,800	—	1,800	—	0.63					
		三菱UFJ信託銀行	1,275	—	1,275	—						
		タイムローン21	三井住友信託銀行 りそな銀行	730 500	— —	— —	730 500					0.75
	タイムローン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	1,400 1,400 1,000 500 200	— — — — —	— — — — —	1,400 1,400 1,000 500 200	0.82 (注2)	平成31年3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	タイムローン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 福岡銀行 みずほ銀行	— — — — — —	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6)	無担保 無保証	
	計			87,795	4,000	10,142	81,652					
	合 計			91,930	14,142	14,210	91,862					

- (注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）の小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注3) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。
- (注4) 平成22年6月30日を初回とし、以降毎年6月及び12月末日に67.5百万円を返済し、最終弁済日である平成28年11月30日に1,822.5百万円を返済する予定です。
- (注5) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。
- (注6) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。
- (注7) 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8) 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。

3. 投資法人債

平成26年10月31日現在における投資法人債の発行残高は以下のとおりです。

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

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

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	436,231	王子不動産株式会社	32,971	7.6
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	19,875	三井住友信託銀行株式会社	17,375	87.4
資産保管手数料	9,009	三井住友信託銀行株式会社	9,009	100.0
一般事務委託手数料	69,085	三井住友信託銀行株式会社	69,085	100.0
その他支払手数料	12,743	三井住友信託銀行株式会社	962	7.6
		王子不動産株式会社	9	0.1
融資関連費用	154,614	三井住友信託銀行株式会社	65,180	42.2
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
投資法人債関連費用	5,576	三井住友信託銀行株式会社	625	11.2
その他営業外費用	2,073	三井住友信託銀行株式会社	342	16.5
その他賃貸事業費用	5,700	王子不動産株式会社	488	8.6

(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28,357千円です。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

1. お知らせ

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26年4月30日現在）	当期 （平成26年10月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,049,986	4,427,277
信託現金及び信託預金	4,273,472	3,926,308
営業未収入金	193,414	219,407
前払費用	353,139	360,754
繰延税金資産	16	17
未収消費税等	137,402	—
その他	1,830	0
流動資産合計	8,009,261	8,933,766
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,153,573	1,158,083
減価償却累計額	△225,614	△241,752
建物（純額）	927,958	916,330
構築物	5,559	5,559
減価償却累計額	△3,388	△3,469
構築物（純額）	2,170	2,089
機械及び装置	20,309	20,309
減価償却累計額	△11,988	△12,582
機械及び装置（純額）	8,320	7,726
工具、器具及び備品	5,717	6,609
減価償却累計額	△2,137	△2,562
工具、器具及び備品（純額）	3,579	4,047
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 66,712,538	※1 66,838,553
減価償却累計額	△16,038,443	△17,163,781
信託建物（純額）	50,674,094	49,674,771
信託構築物	※1 801,903	※1 802,038
減価償却累計額	△317,387	△335,874
信託構築物（純額）	484,516	466,164
信託機械及び装置	307,426	312,926
減価償却累計額	△156,723	△182,083
信託機械及び装置（純額）	150,702	130,843
信託工具、器具及び備品	273,432	279,398
減価償却累計額	△156,700	△172,805
信託工具、器具及び備品（純額）	116,731	106,593
信託土地	※1 134,748,836	※1 134,748,836
有形固定資産合計	192,005,437	190,945,929
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	2,198	1,924
その他	63	42
無形固定資産合計	9,610	9,315
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	492,375	372,029
その他	229,164	246,400
投資その他の資産合計	731,540	628,429
固定資産合計	192,746,588	191,583,674
繰延資産		
投資法人債発行費	12,861	7,349
投資口交付費	33,393	26,714
繰延資産合計	46,254	34,063
資産合計	200,802,104	200,551,504

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成26年4月30日現在）	当期 （平成26年10月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	296,523	186,273
1年内償還予定の投資法人債	—	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	10,210,000
未払金	252,726	256,812
未払費用	131,332	110,509
未払法人税等	853	670
未払消費税等	—	223,962
前受金	795,670	801,889
その他	9,937	5,899
流動負債合計	5,622,044	20,296,018
固定負債		
投資法人債	8,500,000	—
長期借入金	87,795,000	81,652,500
預り敷金及び保証金	101,016	127,429
信託預り敷金及び保証金	※1 5,649,955	※1 5,298,658
繰延税金負債	13,799	11,764
長期前受金	79	35
デリバティブ債務	38,429	44,377
固定負債合計	102,098,279	87,134,766
負債合計	107,720,324	107,430,784
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	49,958	51,873
任意積立金合計	49,958	51,873
当期未処分利益又は当期末処理損失（△）	1,913,997	1,954,943
剰余金合計	1,963,956	2,006,816
投資主資本合計	93,107,056	93,149,916
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△25,275	△29,195
評価・換算差額等合計	△25,275	△29,195
純資産合計	※2 93,081,780	※2 93,120,720
負債純資産合計	200,802,104	200,551,504

Ⅲ 損益計算書

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）		当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,590,221	※1	5,762,641
その他賃貸事業収入	※1	47,135	※1	29,981
営業収益合計		5,637,356		5,792,623
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,622,805	※1	2,721,218
資産運用報酬		354,776		369,341
資産保管手数料		8,898		9,009
一般事務委託手数料		66,861		69,085
役員報酬		6,300		6,300
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		38,929		44,460
営業費用合計		3,108,571		3,229,416
営業利益		2,528,785		2,563,206
営業外収益				
受取利息		675		1,579
未払分配金戻入		1,023		563
受取保険金		191		3,979
その他		—		820
営業外収益合計		1,891		6,942
営業外費用				
支払利息		408,933		402,362
投資法人債利息		42,034		42,965
投資法人債発行費償却		5,511		5,511
融資関連費用		150,072		154,614
投資口交付費償却		6,678		6,678
その他		4,415		2,137
営業外費用合計		617,646		614,271
経常利益		1,913,029		1,955,878
税引前当期純利益		1,913,029		1,955,878
法人税、住民税及び事業税		957		963
法人税等調整額		△1,913		△9
法人税等合計		△955		954
当期純利益		1,913,985		1,954,924
前期繰越利益		12		19
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,913,997		1,954,943

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

FINANCIAL REPORT

前期（ご参考）（自 平成25年11月1日 至 平成25年 4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				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 (△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	82,260,100	49,958	49,958	1,579,617	1,629,576	83,889,676
当期変動額						
新投資口の発行	8,883,000					8,883,000
剰余金の配当				△1,579,605	△1,579,605	△1,579,605
当期純利益				1,913,985	1,913,985	1,913,985
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	8,883,000	—	—	334,380	334,380	9,217,380
当期末残高	*1 91,143,100	49,958	49,958	1,913,997	1,963,956	93,107,056

	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	△18,376	△18,376	83,871,299
当期変動額			
新投資口の発行			8,883,000
剰余金の配当			△1,579,605
当期純利益			1,913,985
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△6,899	△6,899	△6,899
当期変動額合計	△6,899	△6,899	9,210,480
当期末残高	△25,275	△25,275	93,081,780

当期（自 平成26年 5月1日 至 平成26年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				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 (△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	91,143,100	49,958	49,958	1,913,997	1,963,956	93,107,056
当期変動額						
圧縮積立金の積立		1,914	1,914	△1,914	—	—
剰余金の配当				△1,912,064	△1,912,064	△1,912,064
当期純利益				1,954,924	1,954,924	1,954,924
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	—	1,914	1,914	40,945	42,860	42,860
当期末残高	*1 91,143,100	51,873	51,873	1,954,943	2,006,816	93,149,916

	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	△25,275	△25,275	93,081,780
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△1,912,064
当期純利益			1,954,924
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△3,920	△3,920	△3,920
当期変動額合計	△3,920	△3,920	38,940
当期末残高	△29,195	△29,195	93,120,720

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）	当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自 平成25年11月 1 日） （至 平成26年 4 月30日）	当期 （自 平成26年 5 月 1 日） （至 平成26年10月31日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	2～12年	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>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
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	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) 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。	(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。																
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新宿EASTビル、銀座王子ビル及びコジマ×ビックカメラ柏店の9,946千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。																
4. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。																

区 分	前期（ご参考） （自平成25年11月1日） 至平成26年4月30日）	当期 （自平成26年5月1日） 至平成26年10月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成26年4月30日現在）	当期 （平成26年10月31日現在）																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託建物</td><td>2,266,146</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>73,090</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,231,329</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>326,648</td></tr> <tr><td>合計</td><td>326,648</td></tr> </table> ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	信託建物	2,266,146	信託構築物	73,090	信託土地	8,892,092	合計	11,231,329	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>2,215,760</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>70,431</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,178,283</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>326,648</td></tr> <tr><td>合計</td><td>326,648</td></tr> </table> ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	信託建物	2,215,760	信託構築物	70,431	信託土地	8,892,092	合計	11,178,283	信託預り敷金及び保証金	326,648	合計	326,648
信託建物	2,266,146																								
信託構築物	73,090																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,231,329																								
信託預り敷金及び保証金	326,648																								
合計	326,648																								
信託建物	2,215,760																								
信託構築物	70,431																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,178,283																								
信託預り敷金及び保証金	326,648																								
合計	326,648																								

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成25年11月1日） （至平成26年4月30日）		当期 （自平成26年5月1日） （至平成26年10月31日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	5,255,447	賃料及び駐車場使用料収入	5,407,387
その他賃貸収入	334,773	その他賃貸収入	355,253
その他賃貸事業収入	43,291	その他賃貸事業収入	23,242
解約違約金	3,843	解約違約金	6,739
不動産賃貸事業収益合計	5,637,356	不動産賃貸事業収益合計	5,792,623
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	452,977	管理業務費	436,231
水道光熱費	248,305	水道光熱費	297,115
公租公課	580,275	公租公課	638,223
損害保険料	10,751	損害保険料	11,115
修繕費	99,545	修繕費	94,085
減価償却費	1,193,406	減価償却費	1,202,801
その他の諸経費	37,542	その他の諸経費	41,645
不動産賃貸事業費用合計	2,622,805	不動産賃貸事業費用合計	2,721,218
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,014,550	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,071,404

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25年11月1日） （至平成26年4月30日）		当期 （自平成26年5月1日） （至平成26年10月31日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	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25年11月1日 至平成26年4月30日）	当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額 16 固定資産 繰延ヘッジ損益 13,114 繰延税金資産合計 13,130 （繰延税金負債） 固定負債 圧縮積立金 26,913 繰延税金負債合計 26,913 （繰延税金負債の純額） 13,783	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 17 固定資産 繰延ヘッジ損益 15,140 繰延税金資産合計 15,158 （繰延税金負債） 固定負債 圧縮積立金 26,905 繰延税金負債合計 26,905 （繰延税金負債の純額） 11,747
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 36.59 （調整） 支払分配金の損金算入額 △36.57 その他 △0.07 税効果会計適用後の法人税等の負担率 △0.05	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 34.16 （調整） 支払分配金の損金算入額 △34.14 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05
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26年法律第10号）」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する営業期間から復興特別法人税が課されないこととなりました。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、平成26年5月1日及び平成26年11月1日に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異について、前期の36.59%から34.16%に変更されております。なお、この税率の変更に伴う影響額は軽微です。	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 「地方税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第4号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年10月1日以後に開始する営業期間から「地方税法」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方税法特別税の税率が変更されました。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、平成26年11月1日に開始する営業期間以降に解消が見込まれる一時差異について、前期の34.16%から34.15%に変更されております。なお、この税率の変更に伴う影響額は軽微です。

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25年11月1日 至平成26年4月30日）	当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成25年11月1日 至 平成26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産運用は、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

投資法人の余資産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26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	3,049,986	3,049,986	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,273,472	4,273,472	—
資産計	7,323,458	7,323,458	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,171,218	36,218
(4) 投資法人債	8,500,000	8,555,165	55,165
(5) 長期借入金	87,795,000	88,004,624	209,624
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,118,943	1,118,943	—
負債計	101,548,943	101,849,951	301,007
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△38,429	△38,429	—
デリバティブ取引計	△38,429	△38,429	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時 価 (千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△38,429	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	23,200,000	21,200,000	(※2)	

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

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

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金（※3）	4,531,011
合 計	4,531,011

（※3）（6）を除く信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約の期間の定めによらず中途解約や更新・再契約の可能性があることから、その返還時期となる契約終了時期を合理的に想定することが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることが困難です。よって、時価を把握することが極めて困難であり、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	3,049,986
信託現金及び信託預金	4,273,472
合 計	7,323,458

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	8,500,000	—	—	—	—
長期借入金	4,135,000	33,610,000	23,930,000	25,755,000	4,500,000	—
合 計	4,135,000	42,110,000	23,930,000	25,755,000	4,500,000	—

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26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26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	4,427,277	4,427,277	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,926,308	3,926,308	—
資産計	8,353,586	8,353,586	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	8,531,025	31,025
(4) 1年内返済予定の長期借入金	10,210,000	10,211,606	1,606
(5) 長期借入金	81,652,500	81,874,568	222,068
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,198,333	1,198,333	—
負債計	101,560,833	101,815,533	254,700
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△44,377	△44,377	—
デリバティブ取引計	△44,377	△44,377	—

(※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年内償還予定の投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等（千円）		時 価 (千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△44,377	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	21,200,000	21,200,000	(※2)	

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

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

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金 (※3)	4,100,325
合 計	4,100,325

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	4,427,277
信託現金及び信託預金	3,926,308
合 計	8,353,586

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	8,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	10,210,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	—
合 計	18,710,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	—

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成25年11月1日 至 平成26年 4月30日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
180,064,553	11,950,431	192,014,984	179,800,000

(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新宿EASTビル (5,889,285千円)、銀座王子ビル (2,085,743千円)、コジマ×ビックカメラ柏店 (4,657,682千円) の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、平成26年4月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V 注記表4. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

当期（自 平成26年 5月1日 至 平成26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	
192,014,984	△1,059,782	190,955,201	181,500,000

(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、当期末の神田パークプラザ及びOAK PLAZAについては、平成26年11月13日付での譲渡価格（神田パークプラザ：5,350,000千円、OAK PLAZA：2,900,000千円）に基づき計算しております。

なお、平成26年10月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V 注記表4. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

10. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成25年11月1日 至 平成26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	27.33% （注3）	賃貸収入等（注4）	532,353	営業未収入金	6,239
						前受金	70,205
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	66,861	未払金	61,068
				仲介手数料	185,000	営業未払金	—
				信託報酬	17,267		
				その他支払手数料	1,024		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	420
						前払費用	720
				融資関連費用	64,928	長期前払費用	178,475
						前払費用	106,908
				投資口交付関連費用	100	投資口交付費	500
				投資法人債関連費用	623	未払金	55
						投資法人債発行費	1,308

（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26年 5月1日 至 平成26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	23.35% （注3）	賃貸収入等（注4）	503,416	営業未収入金	6,454
						前受金	70,205
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	69,085	未払金	63,223
				信託報酬	17,375	営業未払金	—
				その他支払手数料	962		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	60
						前払費用	720
				融資関連費用	65,180	長期前払費用	133,377
						前払費用	108,516
				投資口交付関連費用	100	投資口交付費	400
				投資法人債関連費用	625	未払金	56
						投資法人債発行費	747

（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。

11. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）		当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）	
1口当たり純資産額	528,873円	1口当たり純資産額	529,095円
1口当たり当期純利益	11,056円	1口当たり当期純利益	11,107円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載していません。	

(注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を切捨てております。
(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）	当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）
当期純利益（千円）	1,913,985	1,954,924
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,913,985	1,954,924
期中平均投資口数（口）	173,116	176,000

12. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）	当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）
該当事項はありません。	資産の譲渡について 本投資法人は、第17期末（平成26年10月31日）後、平成26年11月13日付で以下の資産の譲渡を行っております。譲渡資産の概要は以下のとおりです。 <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の受益権 (2) 資産の名称：神田パークプラザ (3) 所在地：（住居表示）東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号 (4) 譲渡価格：5,350百万円 (5) 帳簿価格：5,052百万円（平成26年10月31日時点） (6) 譲渡益：約109百万円 (7) 契約締結日：平成26年11月12日 (8) 引渡日：平成26年11月13日 (9) 譲渡先：非開示 (1) 譲渡資産：国内不動産を信託財産とする信託の受益権 (2) 資産の名称：OAK PLAZA（オークプラザ） (3) 所在地：（住居表示）東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号 (4) 譲渡価格：2,900百万円 (5) 帳簿価格：2,686百万円（平成26年10月31日時点） (6) 譲渡益：約191百万円 (7) 契約締結日：平成26年11月12日 (8) 引渡日：平成26年11月13日 (9) 譲渡先：新日鉄興和不動産株式会社

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

FINANCIAL REPORT

区 分	前期（ご参考） （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）	当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	1,913,997,778	1,954,943,312
II 分配金の額	1,912,064,000	1,954,832,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,864)	(11,107)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,914,510	7,879
IV 次期繰越利益	19,268	103,433
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益のうち平成26年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、その残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1,912,064,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益のうち、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、その残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1,954,832,000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。	

独立監査人の監査報告書

平成 26 年 12 月 12 日

トップリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

金谷 浩司 

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

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 26 年 5 月 1 日から平成 26 年 10 月 31 日までの第 17 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以 上

VII キャッシュ・フロー計算書〔参考情報〕

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,913,029	1,955,878
減価償却費	1,193,406	1,202,801
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
投資口交付費償却	6,678	6,678
受取利息及び有価証券利息	△675	△1,579
支払利息	450,967	445,328
営業未収入金の増減額（△は増加）	△90,159	△25,992
未収消費税等の増減額（△は増加）	△137,402	137,402
前払費用の増減額（△は増加）	△24,002	△7,615
営業未払金の増減額（△は減少）	15,641	15,974
未払金の増減額（△は減少）	13,142	4,086
未払消費税等の増減額（△は減少）	△61,670	223,962
前受金の増減額（△は減少）	89,828	6,218
長期前払費用の増減額（△は増加）	70,327	120,345
その他	△17,394	△29,376
小 計	3,427,250	4,059,646
利息の受取額	675	1,579
利息の支払額	△450,954	△466,150
法人税等の支払額	△963	△1,145
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,976,008	3,593,929
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	△2,951	△3,587
信託有形固定資産の取得による支出	△12,961,001	△255,766
信託無形固定資産の取得による支出	△8,450	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	26,413
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,098,156	160,435
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△321,616	△511,732
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,195,863	△584,237
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	4,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△4,500,000	—
長期借入れによる収入	4,500,000	4,000,000
長期借入金の返済による支出	△67,500	△4,067,500
投資口の発行による収入	8,883,000	—
投資口交付費の支出	△35,317	—
分配金の支払額	△1,579,605	△1,912,064
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,700,577	△1,979,564
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,480,722	1,030,128
現金及び現金同等物の期首残高	4,842,736	7,323,458
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,323,458	※1 8,353,586

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

重要な会計方針に係る事項に関する注記〔参考情報〕

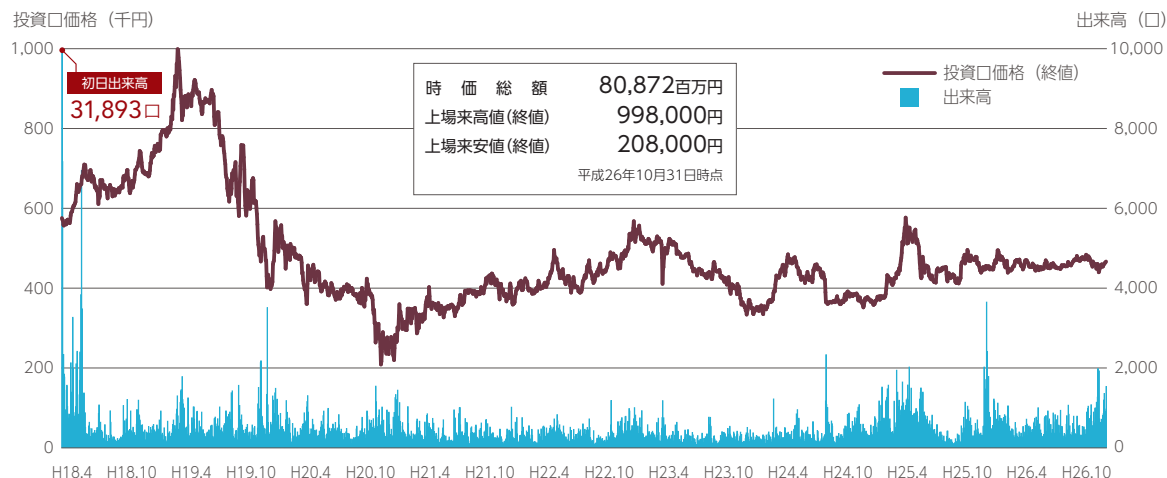
区 分	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記〔参考情報〕

前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年4月30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26年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 3,049,986	現金及び預金 4,427,277
信託現金及び信託預金 4,273,472	信託現金及び信託預金 3,926,308
現金及び現金同等物 7,323,458	現金及び現金同等物 8,353,586

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26年11月28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。



投資主メモ

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

【投資証券に関する住所変更等のお届出及びご照会について】

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

【分配金について】

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、トップリート投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受取りいただくことができません。第12期(平成24年4月期)については平成24年7月11日に分配金のお支払いを開始しています。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。(証券会社に口座を開設されていない投資主様は、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。)

【特別口座について】

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

投資主構成

所有者別投資口数

第15期 [総投資口数155,000口]



第16期 [総投資口数176,000口]

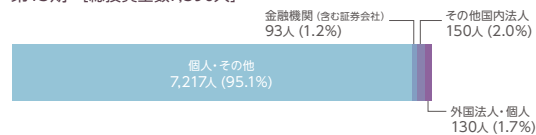


第17期 [総投資口数176,000口]

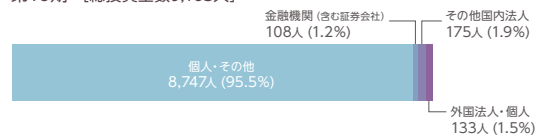


所有者別投資主数

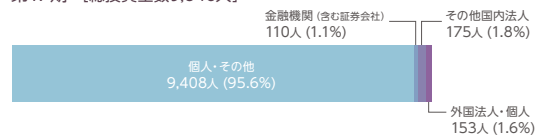
第15期 [総投資主数7,590人]



第16期 [総投資主数9,163人]

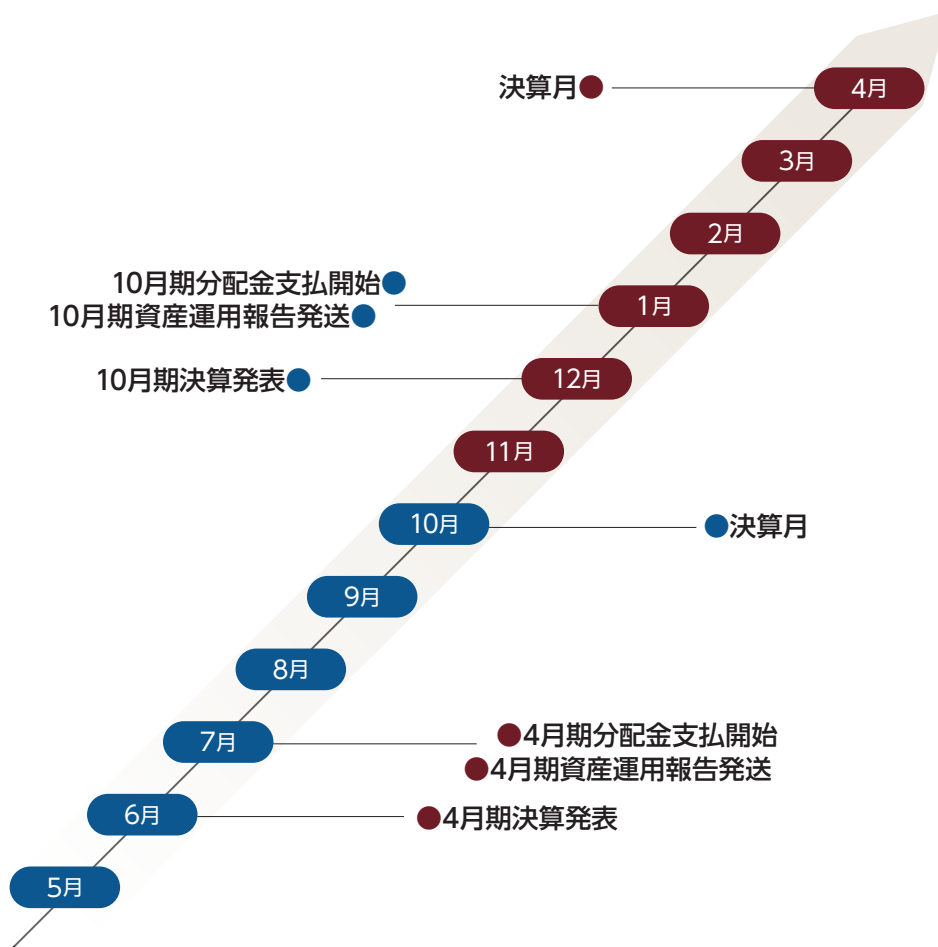


第17期 [総投資主数9,846人]



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

年間スケジュール





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/>