

# TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第**13**期（平成24年10月期）

平成24年5月1日～平成24年10月31日



# 決算ハイライト

## FINANCIAL HIGHLIGHTS

第13期（平成24年10月期）  
一口当たり分配金（実績）

12,912 円

第14期（平成25年4月期）  
一口当たり予想分配金

11,500 円

第15期（平成25年10月期）  
一口当たり予想分配金

9,500 円 （注1）

|       | 第13期     | 第14期（予想）                     | 第15期（予想） |
|-------|----------|------------------------------|----------|
| 運用日数  | 184日     | 181日                         | 184日     |
| 営業収益  | 5,636百万円 | 5,828百万円 <small>（注2）</small> | 4,935百万円 |
| 営業利益  | 2,697百万円 | 2,407百万円                     | 1,990百万円 |
| 経常利益  | 2,002百万円 | 1,783百万円                     | 1,394百万円 |
| 当期純利益 | 2,001百万円 | 1,782百万円                     | 1,422百万円 |

（注1）圧縮積立金49百万円を取り崩すことを前提としており、圧縮積立金を取り崩して分配する際には、あわせて繰延税金負債が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因（法人税等調整額28百万円）となります。

（注2）晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの主要テナントの退去に伴う原状回復工事費相当額収入451百万円を営業収益として想定しており、同額を費用としても想定しています。

（注3）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した平成24年12月14日時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

### 一口当たりの分配金推移



\*第1期については、実運用期間が245日であり（第1期実績）/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

また、上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した平成24年12月14日時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

## CONTENTS

|                     |   |
|---------------------|---|
| 決算ハイライト             | ① |
| 執行役員 ご挨拶            | ② |
| 資産運用会社 代表取締役社長 ご挨拶  | ③ |
| 業績及び今後の戦略           | ④ |
| 財務ハイライト             | ⑨ |
| ポートフォリオサマリー         | ⑪ |
| ポートフォリオ一覧           | ⑫ |
| ポートフォリオマップ（東京都心部）   | ⑬ |
| ポートフォリオマップ（東京周辺都市部） | ⑭ |

|                    |   |
|--------------------|---|
| 資産運用報告             | ⑮ |
| 貸借対照表              | ⑲ |
| 損益計算書              | ⑳ |
| 投資主資本等変動計算書        | ㉓ |
| 注記表                | ㉔ |
| 金銭の分配に係る計算書        | ㉕ |
| 会計監査人の監査報告書        | ㉖ |
| キャッシュ・フロー計算書【参考情報】 | ㉗ |
| 投資口情報              | ㉘ |
| 投資主インフォメーション       | ㉙ |
| トプリート投資法人の概要       | ㉚ |

## 投資主の皆様へ

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

震災からの復旧・復興による堅調な国内需要を背景に回復が期待されたわが国経済は、依然として燃り続けている欧州債務問題、米国や中国等の景気減速の影響を受けた輸出関連の停滞、個人消費の一服感等により一進一退の状況となっております。先行きについては、米国・中国等の回復見込みを受けて国内景気も緩やかな回復が期待されますが、海外情勢の影響に大きく左右されるため、依然として予断を許さない状況です。

一方、Jリートにおいては、日銀による金融緩和政策の維持・拡大により安定した資金調達環境が継続されるとともに、投資口の買い入れも引き続き実施されております。更に、Jリート市場の活性化に向けた制度改正の議論も行われており、これらを背景としてJリート市況は堅調に推移し、昨年9月には東証REIT指数が1,000ポイントを回復しており、上昇傾向にあります。

このような環境下で、本投資法人の第13期の決算状況は、営業収益5,636百万円（対前期比△1.0%）、経常利益2,002百万円（対前期比△1.3%）、当期純利益2,001百万円（対前期比+0.1%）となり、1口当たり分配金は12,912円とさせていただきました。なお、課題であった赤坂王子ビルの後継テナントの誘致を完了するとともに、稼働率の向上を図ることにより、予想比で512円増配することができました。

しかしながら、主要テナントより賃貸借契約の解約通知を受領しており、後継テナントの誘致や大型の賃料改定等、足許において対処すべき大きな課題を抱えております。

不動産市況は未だ不透明な状況が続いており、本格的な回復には相当の時間を要するものと予想され、本投資法人にとりましても厳しい局面を迎えることとなりますが、引き続き、保有資産の万全な管理に徹するとともに、これらの課題に対しても資産運用会社とスポンサー企業との協働により着実に対処してまいります。

なお、資産運用会社の株主であり、上場来、本投資法人のパイプライン・サポート会社として連携を図ってまいりました株式会社新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産株式会社）が離脱することとなりましたが、従来からの投資方針及び運用体制等に変更はございません。

投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



トップリート投資法人

### 執行役員 乗松 順平

昭和46年に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。執行役員業務推進部長、取締役兼執行役員総務部長などを経て平成15年6月に三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社(旧住信リース株式会社)常務取締役、平成18年6月に三井住友トラスト不動産株式会社(旧すみん不動産株式会社)取締役社長、平成22年6月に三井住友トラスト総合サービス株式会社(旧住信振興株式会社)監査役。平成23年8月よりトップリート投資法人執行役員に就任。

## 資産運用会社 代表取締役社長 ご挨拶

投資主の皆様には、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

また、前回実施いたしました投資主の皆様へのアンケートに対し、多くのご返信をいただきましたことを心より御礼申し上げます。投資主の皆様より頂戴いたしましたご意見・ご質問等も踏まえ、トップリート投資法人の業績の概要ならびに今後の運用戦略につきまして、資産運用会社を代表してご説明申し上げます。

第13期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）においては、震災の復興需要による底堅い内需が景気の下支えとなったものの、欧州債務問題の長期化や米国・中国経済の減速等の影響により、わが国経済は弱含みで推移しました。このような情勢下で日銀は、デフレ経済からの早期脱却と物価安定の下での経済の持続的成長を目指して金融緩和政策を継続していますが、先行きも不安定な環境が続くものと予想されます。しかしながら、昨年7月に「日本再生戦略」が閣議決定され、不動産投資市場の活性化による資産デフレからの脱却に向けて、Jリート市場の活性化と不動産証券化手法の拡充のための制度整備等が進められており、今後、Jリート業界への大きな追い風となることが期待されています。

こうした中、国内企業を取り巻く収益環境は依然厳しく、東京都心部の不動産賃貸マーケットについては、新築オフィスビルの大量供給がなされた昨年夏頃までは空室率の上昇が続き、その後は緩やかな改善傾向が見られておりますが、一進一退の状況となっています。また、賃料水準の下落幅は縮小傾向にあるものの未だ底入れ感は見られず、回復には相当の時間を要するものと思われるます。

このような環境下において、トップリート投資法人では、当面の課題であった赤坂王子ビルの後継テナントの誘致を完了するなど、分配金水準のリカバリー戦略を着実に実行することにより、昨年6月の時点で平成25年4月期（第14期）の分配金を13,000円とする業績予想をご提示することができました。しかしながら、昨年の7月及び9月に、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの主要テナントである住友金属工業株式会社（現 新日鐵住金株式会社）から本年1月末日、2月末日ならびに3月末日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領したことにより、平成25年4月期（第14期）の業績予想を下方修正しております。

また、昨年9月にはトップリーートのスポンサーであった株式会社新日鉄都市開発（現 新日鐵興和不動産株式会社）がスポンサーから離脱することになりましたが、今後もスポンサーである三井住友信託銀行株式会社及び王子不動産株式会社と、なお一層の協働を図り、トップリートが抱える課題を乗り越え、更なる成長を図ってまいります。



トップリート・アセットマネジメント株式会社

### 代表取締役社長 遠藤 晋民

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

## Q1. 足許の実績を教えてください。

A.

トップリートでは、赤坂王子ビルの主要テナントからの賃貸借契約の解約通知を受領以降、スポンサーとの協働やPM会社との連携を図り、後継テナントの誘致活動に注力してまいりました。前期（第12期）決算発表時点での空室は残り1フロアとなっていたましたが、当期（第13期）にて、事務所部分は満室稼働となっています。住宅物件においても通期を通して高稼働率を維持することができ、当期中の平均稼働率は95.6%と安定した運用を行うことができました。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率も、前期97.7%に対し、当期は99.1%と向上しています。また、当期においては、オフィスビルの8テナントとの賃料改定時期を迎えましたが、据置改定が6件、減額が2件となり、減額幅をミニマイズすることができました。

一方、当期において晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの主要テナントより賃貸借契約の解約通知を受領しており、今後稼働率の低下が見込まれます。従って、当面の最優先課題として空室部分のテナント誘致活動に注力するとともに、上場来掲げている「テナント・ファースト（テナント満足度の維持向上）」の精神に基づき、テナント退去への防衛を図ってまいります。

## Q2. スポンサーの異動とは具体的にどういったことが詳しく教えてください。

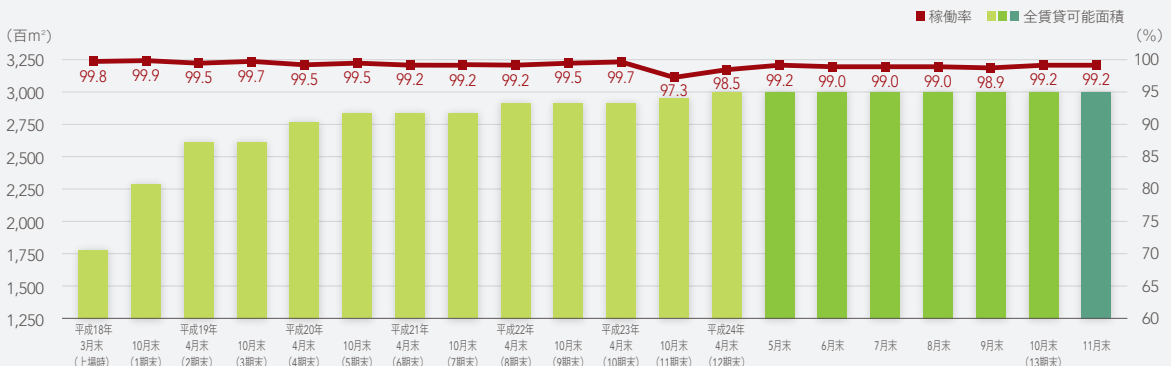
A.

リートにおける“スポンサー”とは資産運用会社の株主をいい、トップリートは上場来、三井住友信託銀行（旧住友信託銀行）、王子不動産、新日鉄都市開発（現新日鉄興和不動産）をスポンサーとし、スポンサー力の最大活用を成長戦略の柱として運用してまいりましたが、当期中（昨年9月28日付）に、新日鉄都市開発が保有する資産運用会社の株式すべてを三井住友信託銀行に譲渡し、スポンサーとしての地位から離脱しています。譲渡後のスポンサーの出資比率は、三井住友信託銀行が69%、王子不動産が31%になっています。これに伴い新日鉄都市開発は、トップリートの物件取得機会の提供を目的として締結された「不動産等の情報提供に関する協定書」（注1）及び「ウェアハウジング機能の提供に関する協定書」（注2）を合意解約しています。今後は、三井住友信託銀行及び王子不動産をスポンサーとした体制のもと、スポンサー企業及びスポンサー企業グループの機能やネットワークを最大活用することにより、運用資産の着実かつ安定的な成長を図ってまいります。なお、従来からの投資方針及び運用体制等に変更はありません。

（注1）スポンサー及びそのグループ会社が保有する不動産等のうち、トップリートの投資基準に適合する可能性がある不動産を売却する場合には、その情報を速やかに提供することを目的とした協定

（注2）トップリートが直ちに取得できない不動産等について、スポンサー企業による一時的な保有等の機能を提供することを目的とした協定

### □ ポートフォリオの稼働率推移



### Q3. 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状況を教えて欲しい。

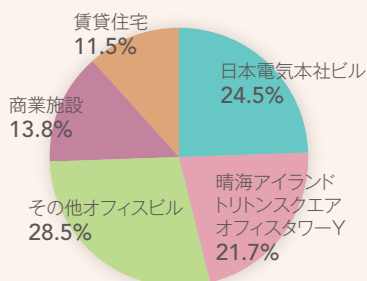
A.

昨年7月及び9月に、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの主要テナントである住友金属工業株式会社（現 新日鐵住金株式会社。以下「新日鐵住金」）より本年1月末日、2月末日ならびに3月末日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領しました。賃貸借契約の解約の詳細は以下のとおりです。

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 平成25年1月末日 | 約2,340坪解約 | 合計約3,600坪 |
| 同年 2月末日   | 約1,175坪解約 |           |
| 同年 3月末日   | 約 85坪解約   |           |

この度の新日鐵住金の解約は非常に残念なことではありますが、同社の合併に伴う業務の効率化、集約化による事務所の移転でありました。新日鐵住金の賃借面積は、トップリートが保有する晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの約半分に

● 賃貸事業収益比率（第13期）



相当し、この移転がトップリートの収益に与える影響は非常に大きいことから、この影響による収益の減少をいち早く回復するため、早期に後継テナントを誘致することが最優先課題であると認識しています。この後継テナントの誘致に早期に目処をたてるべく、資産運用会社・スポンサーから選任された人材からなる「リーシングPT（プロジェクトチーム）」を組成し、情報共有を図りながら移転ニーズの探索と個別アプローチ等の誘致活動に注力しています。

後継テナントの誘致にあたっては、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの優位性に対し高いご評価をいただいております。順次後継テナント候補先の内覧等を実施していますが、現テナントの移転前や原状回復工事期間中の内覧には制限があります。

一部フロアの原状回復工事が終了する本年1月までは、比較的大きな面積を必要とするテナン

#### ■ 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの優位性

1  
東京湾岸エリアの晴海地区において、住友商事株式会社や第一生命保険株式会社等が主体となり一体的な再開発により2001年に誕生した大規模複合施設で、3棟の超高層オフィスビルをランドマークに、コンサートホール、60店以上のショップやレストランなどの商業施設、高層マンション群から構成されます。

2  
当該オフィスビルへのアクセスは、都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約4分、東京メトロ有楽町線・都営地下

鉄大江戸線「月島」駅から徒歩約9分に加え、豊富なバス路線の利用が可能であり、更に昨年10月には、晴海トリトンスクエアと東京駅及び有楽町駅を結ぶ「晴海ライナー」が開通し、利便性がより一層向上しました。

3  
整形無柱空間で基準階面積約565坪、天井高2.7m、OA床100mm、事務所部分を12ゾーンに分けた個別空調システムや40VA/㎡に増設可能なコンセント容量など、最新オフィスビルと遜色のない高いスペックを有しています。

4  
震災以降、企業が取り組みを強化しているBCP（事業継続計画）対策においても、非常用発電機や蓄熱槽等の備えにより、非常時の一定期間の電源と給排水を確保しているほか、水の循環利用や豊富な緑化スペースの設置により、環境・省エネ対策にも取り組んでいます。



## Q4. テナントや物件の集中リスクへの対応策を教えてください。

A.

トップリートは東京都心部の大型オフィスビルを中心としたポートフォリオを構築しています。テナントの多くは一部上場企業やその関連会社等であり、本社もしくは主要拠点として賃借いただいています。これがトップリーートのポートフォリオの特徴であり、これまでの安定収益に大きく貢献してきました。しかしながら、昨今の事業会社の収益基盤の改善に向けた経営統合や大規模な人員削減、事務所の集約化等によるコスト削減への取り組みが、不動産賃貸マーケットにも大きな影響を及ぼしており、トップリートにおいても赤坂王子ビルや今回の晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYにて本社もしくは主要拠点として賃借いただいていたテナントの解約が発生する状況となりました。

赤坂王子ビルのテナント誘致にあたっては、下記グラフのとおりテナントの分散化を図っており、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にあたっては、まずは早期のテナント誘致を最優先としながらも、テナントの分散化についても努めてまいります。

また、物件の集中リスクにつきましては、平成18年の上場当時は、トップリーートの旗艦物件である日本電気本社ビルの投資比率（取得価格比）が約40%と高い状態にありましたが、その後着実に資産規模を拡大させることにより、当期末現在で約23%まで低下しています。今後も着実に資産規模の拡大を図り、日本電気本社ビルの投資比率を20%以下とする資産規模（2,100億円）を目指してまいります。

トに対するアプローチを実施しており、約1,000坪～3,000坪の賃借面積を希望するテナント候補先にご検討いただいています。原状回復工事が終了した際には、後継テナント候補先の内覧もスムーズとなり、テナント候補先へのレイアウト提案も積極的に実施することが可能となることから、フロア分割も視野に入れて誘致活動を実施してまいります。なお、テナント誘致の活動状況は以下のとおりであり、現在ご検討をいただいている候補先へのアプローチを継続するとともに、引き続き、スポンサーと協働のもと、PM会社と連携を図り、後継テナントの誘致活動に注力してまいります。

（平成24年11月末日現在）

- ・ 問い合わせ件数 66件
- ・ 仲介業者向け内覧会の実施 2日間
- ・ テナント候補先の内覧件数 14件
- ・ 検討中のテナント候補先 6件

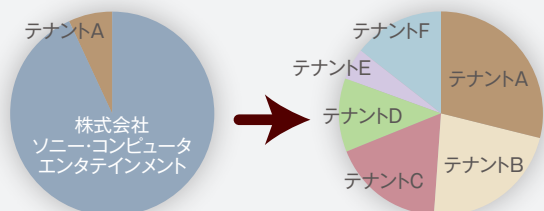
### ● 周辺地図



### ● 周辺見取り図



### □ 赤坂王子ビル テナントの分散化

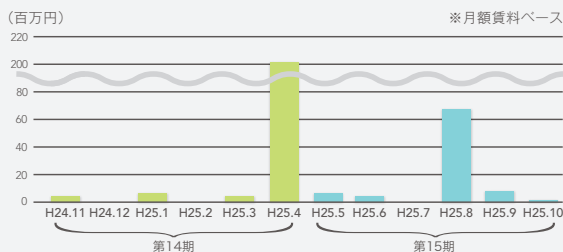


## Q5. 今後の賃料改定について教えてください。

A.

トップリートにとりまして、第14期は2年に一度迎える大型の賃料改定の時期にあたり、平成25年4月1日付でポートフォリオの約25%を占める賃料改定を迎えます。主な賃料改定は、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの一部とオフィスタワーZならびに神田錦町三丁目ビルディングで、今回の賃料改定の結果が分配金に大きく影響を与えるものと考えています。都心オフィスビルの賃貸マーケットは新築ビルの供給が一服し、空室率は賃料水準に先行して回復の基調が見られますが、国内企業の業績懸念が払拭されない状況下において、賃料水準の下落幅は縮小傾向にあるものの、テナントからの減額要請は未だ強く、賃料は総じて弱含みで推移しています。このような中、今回の賃料改定も厳しい状況が予想されますが、日頃からのテナントとのリレーションを生かし、賃料の減額幅をミニマイズできるよう粘り強く交渉を行ってまいります。

### 賃料改定（住宅除く）月別スケジュール



### 第14期・第15期の賃料改定（予定）

|      |                             |                                           |
|------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 第14期 | 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY(一部) | 12テナント<br>ポートフォリオ比率<br>(第13期末時点)<br>24.2% |
|      | 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               |                                           |
|      | 赤坂王子ビル(一部)                  |                                           |
|      | 芝公園ビル(一部)                   |                                           |
|      | 神田パークプラザ(一部)                |                                           |
| 第15期 | ファーレイーストビル(一部)              | 7テナント<br>ポートフォリオ比率<br>(第13期末時点)<br>9.7%   |
|      | 新川中央ビル(一部)                  |                                           |
|      | 芝公園ビル(一部)                   |                                           |
|      | 神田パークプラザ(一部)                |                                           |
|      | 相模原ショッピングセンター (IY)          |                                           |

## Q6. 第14期・第15期の業績予想について、もう少し詳しく教えてください。

A.

第14期・第15期の運用状況の見通しの前提条件は以下のとおりです。なお、営業収益等の予想数値は、1ページ「決算ハイライト」をご参照ください。

### ①保有資産

平成24年12月14日現在で本投資法人が保有している18物件を前提としています。

### ②営業収益

賃貸事業収益については、平成24年12月14日現在において確定している新たな契約の締結及び解約等に加え、昨今の不動産賃貸マーケットを考慮し、賃料改定の時期を迎えるテナントの賃料減額による減収リスク等の変動要素を勘案しています。従って、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYについては、平成24年12月14日現在において解約が確定し、新たな賃貸借の契約の締結に至っていない賃貸区画は、解約日以降空室を前提としています。

### ③有利子負債

有利子負債残高は、第14期末時点で94,835百万円、第15期末時点で94,767百万円を前提としています。

第14期中に返済期日（平成25年3月27日）を迎える借入金12,100百万円のうち、元本の一部（2,000百万円）を返済の上、残額10,100百万円の借換えを前提としています。また、第14期・第15期ともに長期借入金のうち67百万円の約定弁済を行うことを前提としています。なお、平成24年11月30日（第14期）に返済期日を迎えた長期借入金（9,800百万円）は借換えを完了しています。

### ④1口当たり分配金

第15期においては、圧縮積立金49百万円を取り崩すことを前提としており、圧縮積立金を取り崩して分配する際に

## Q7. 外部成長（新規物件の取得）戦略について教えて欲しい。

### A.

比較的堅調な資金調達環境を背景に、Jリートを筆頭とした買い手の取得意欲は旺盛な一方で、トップリートの投資対象となり得る売却案件の情報量が非常に少なく、特に東京都心部のオフィスビルの取得環境は厳しい状況が続いています。また、売り手と買い手の価格目線（水準）も引き続き乖離した状態にあり、オフィスビルの売買市況は停滞しています。賃貸住宅については、堅調ではあるものの、やや過熱傾向にあり、価格は上昇（利回りは低下）しています。

このような中で第13期は、競争力・収益性の高い物件の取得に向けて売却案件の情報を収集し、取得に向けた検討を行ってきましたが取得までには至りませんでした。今後も優良物件の取得は難しい状況にありますが、先ほどご説明いたしましたとおり、第14期・第15期の業績予想は厳しいものでありますので、分配金水準の回復に向けて新規物件の取得により新たな収益を積み上げていく必要があります。トップリートでは、スポンサーのネットワークのみならず、資産運用会社がこれまで培ってきた多様な情報チャネルを駆使し、従前どおり東京都心部及び主要都市部のオフィスビルを中心とした競争力のある物件の取得に向けて注力するとともに、着実に資産規模の拡大を目指してまいります。

### ■ 足許の投資ターゲット

| 用途     | ターゲット                                                    | 最終的な投資比率 |
|--------|----------------------------------------------------------|----------|
| オフィス   | ◆ 東京都心部及び主要都市の好立地<br>◆ 良質なスペック・物件競争力<br>（テナント誘致力、長期安定稼働） | 75%程度    |
| オフィス以外 | ◇ 住宅物件の売買は過熱傾向にあり、慎重に検討                                  | 25%程度    |

は、あわせて繰延税金負債が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因（法人税等調整額28百万円）となります。

これまでご説明してきましたとおり、この度の新日鐵住金の退去や大型の賃料改定等の影響により、現時点では第14期及び第15期にかけて減配となる業績予想をご提示せざるを得ない状況となっています。この度の業績予想には、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナントの解約部分（約4,100坪）は空室を前提としており、この業績予想をボトムとし、早期に後継テナントを誘致することにより収益の積み上げを図ってまいります。

トップリートでは、「分配金水準にトコトンこだわった成長戦略の実行」を成長方針とし、13,000円～14,000円の分配金水準にこだわって運用を行ってまいりました。赤坂王子ビルの主要テナントが退去し収益が落ち込んだ際にも「分配金水準のリカバリー戦略」を掲げ、早期の後継テナントの誘致と新規物件の取得により収益の積み上げを図ってまいりました。

この度も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のみならず、賃料改定時の減額幅のミニマイズ化ならびに新規物件の取得に注力してまいります。晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致にあたっては、テナントとなる事業会社の収益環境や不動産賃貸市況の低迷を反映し、賃料水準が現状よりも低くなることが想定されます。更に既存テナントとの賃料改定時における減額改定と併せて従前の収益を確保することが難しい状況となっていますが、分配金水準にトコトンこだわる姿勢を継続し、早期の分配金水準の回復を目指してまいります。投資主の皆様にはご心配及びご迷惑をお掛けいたしますが、引き続きご理解とご支援を賜りたく心よりお願い申し上げます。

# 財務ハイライト

## FINANCIAL STANDING

トップリートは、安定した財務運営を基本とする財務方針に基づき、引き続き堅実な財務運営を行っております。

第13期（当期）におけるデットファイナンス（銀行借入や債券発行などの負債による資金調達）環境は、日銀による金融緩和政策の継続・拡大により市場金利は低位で安定的に推移するとともに、取引金融機関の融資姿勢も堅調さを維持しており良好であったといえます。当期はトップリートにおいて、6月29日に総額175億円の借入金が返済期を迎え、金利コストの削減と平均残存期間の長期化、更に金利の固定比率の維持に努め、右記①のとおり借換えを実施しました。その結果、当期末時点の有利子負債残高は969.0億円、総資産に対する有利子負債比率（LTV）は51.4%となっています。

なお、当期末（平成24年10月末日）以降において、11月30日に98億円の借入金が返済期を迎え、右記②のとおり借換えを完了しており、上場時より構築してまいりました3大メガバンク及び大手信託銀行との安定的なバンクフォーメーションによる取引を継続しています。

### ① 返済期を迎えた長期借入金 総額175億円の リファイナンスを実施

- 返済期日：平成24年6月29日
- 全額を期間5年の長期借入金に借換え  
（85億円：金利スワップ取引により金利の固定化を実施  
90億円：変動金利）

### ② 返済期を迎えた長期借入金98億円の リファイナンスを実施

- 返済期日：平成24年11月30日
- 以下のとおり全額変動金利で借換え  
（70億円：期間2年10ヶ月の長期借入金に借換え  
28億円：期間4ヶ月の短期借入金に借換え）

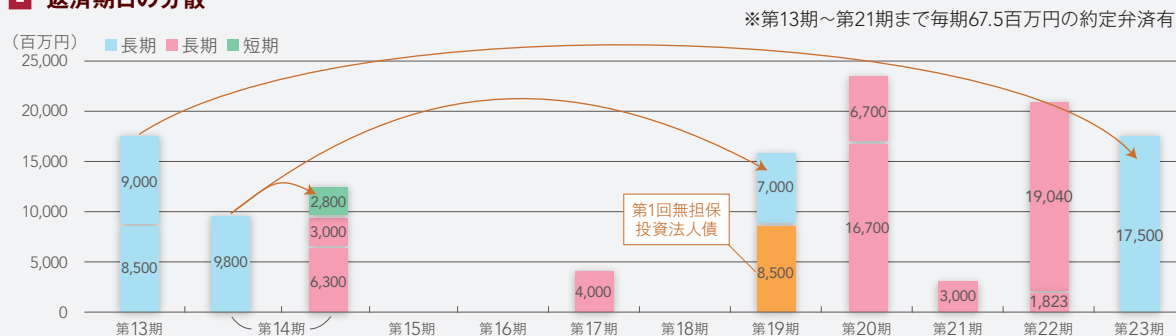
### コスト削減を勧奨しつつ バランスの取れたリファイナンス

この度のリファイナンスにおいては「コスト削減」に重点を置きながら、一方で「平均残存期間の長期化」「金利の固定比

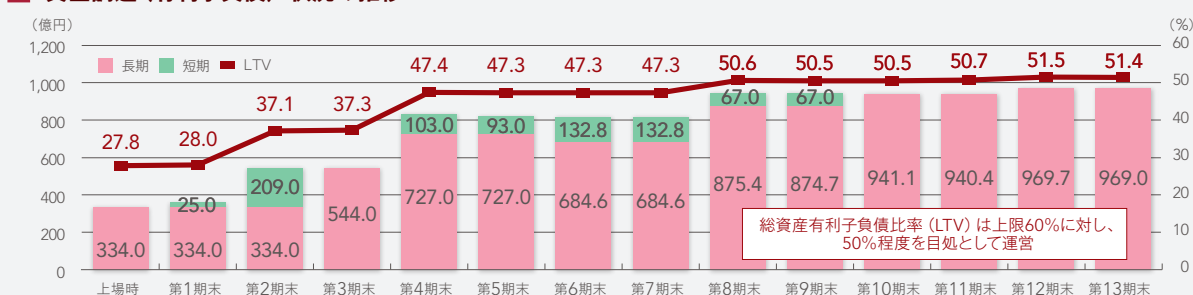
#### □ 有利子負債の平均残存期間

第12期末 (H24.4.30時点) 2年7ヶ月 → 第13期末 (H24.10.31時点) 3年

#### □ 返済期日の分散



#### □ 資金調達（有利子負債）状況の推移



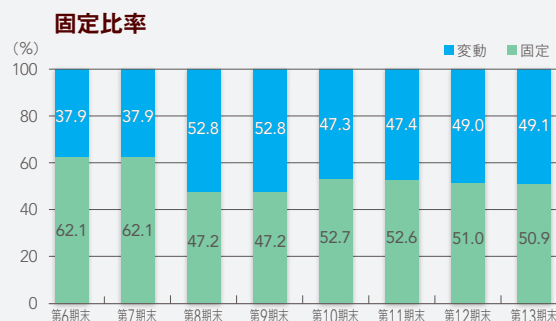
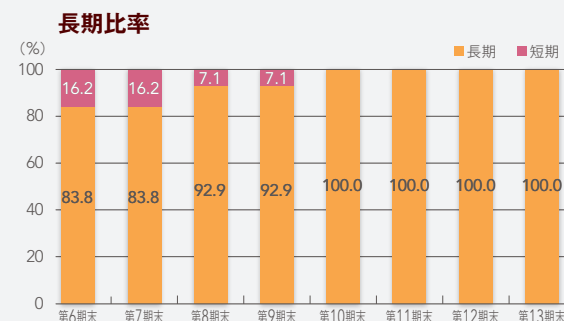
率の維持」「返済期日の分散」にも努め、バランスを考慮した上で実施しています。前期末時点の平均残存期間は2年7ヶ月でしたが、当期末時点では3年と更なる長期化を図っています。また、金利の固定比率は引き続き50%程度を維持しながらも、市場金利が低位安定している状況においてはそのメリットを享受し、資金調達コストの削減を図っています。今後の日銀の金融政策の動向や取引金融機関の融資スタンスの動向等を勘案し、金利上昇局面のタイミングを見計りながら金利の固定比率を引き上げること検討してまいります。

## 今後の財務戦略

第14期は、既にご説明のとおり借換えを完了した98億円の他に、本年3月にも総額121億円の借入金の期日が到来します。これについても、バランスの取れたリファイナンスを実施してまいります。足許の課題として、まずは空室部分のテナント誘致を完了し、分配金水準を回復させることが先決ですが、その後の資産規模拡大に向けた資金調達手

法につきましては、マーケット環境・新たに取得する物件の利回り等を十分に勘案した上で選択してまいります。トップリートは財務方針により総資産に対する有利子負債比率（LTV）の上限を60%と定めておりますが、通常の運営は50%前後を目処としています。当期末におけるLTVは51.4%であり、比較的高い水準まで達していますが、LTV水準を引き下げる手段としては、増資が第一に挙げられます。トップリートの公募増資を計画・実施するにあたっての基本的なスタンスは、既存投資主様への配慮を心掛け、希薄化を最小限に抑えるべく、マーケット環境・新たに取得する物件の利回り等を十分に勘案した上で検討することとしており、従いましてマーケット環境に非常に左右されます。一方、未だ不動産賃貸市況が弱含みで推移するなかで、分配金を回復させるためには新規物件の取得による収益の積み上げが必要不可欠となります。よって今後の新規物件の取得にあたっては、銀行借入により一時的にLTVを若干引き上げることも検討し、マーケットとの対話を大事にしながら堅実な財務運営を行ってまいります。

## 金利変動リスクへの対応



## 有利子負債残高（第13期末）

|         |             |             |           |       |        |          |           |      |
|---------|-------------|-------------|-----------|-------|--------|----------|-----------|------|
| 有利子負債残高 | 金融機関別借入残高   | 三井住友信託銀行    | 27,887百万円 | 31.5% | 第一生命保険 | 1,000百万円 | 1.1%      |      |
|         |             | みずほコーポレート銀行 | 16,590百万円 | 18.8% | りそな銀行  | 1,000百万円 | 1.1%      |      |
|         |             | 三井住友銀行      | 13,074百万円 | 14.8% | 福岡銀行   | 3,000百万円 | 3.4%      |      |
|         |             | 三菱東京UFJ銀行   | 13,074百万円 | 14.8% | 広島銀行   | 1,000百万円 | 1.1%      |      |
|         |             | 三菱UFJ信託銀行   | 4,415百万円  | 5.0%  | 山口銀行   | 1,000百万円 | 1.1%      |      |
|         |             | 日本政策投資銀行    | 6,362百万円  | 7.2%  |        |          |           |      |
|         |             | 銀行借入　合計     |           |       |        |          | 88,402百万円 | 100% |
|         | 第1回無担保投資法人債 |             |           |       |        |          | 8,500百万円  | -    |
|         | 有利子負債　合計    |             |           |       |        |          | 96,902百万円 | -    |

(注)上記比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオサマリー

## PORTFOLIO SUMMARY

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

を基本方針とし、外部成長と資産の質的向上を共に追求しています。そのため、資産運用会社の運用力やスポンサー力を最大限に活用し、既存保有物件から「プラスアルファ」の価値を創造することに全力で取り組んでいます。

### ■ 総合型ポートフォリオ

- 東京都心部を中心に、三大都市圏及び全国主要都市を投資対象
- 80%以下(注)を目処として投資
- 三大都市圏及び全国主要都市を投資対象
- 50%以下(注)を目処として投資

オフィスビル

住宅

- 首都圏を中心に、三大都市圏及び政令指定都市を投資対象
- 50%以下(注)を目処として投資

商業施設

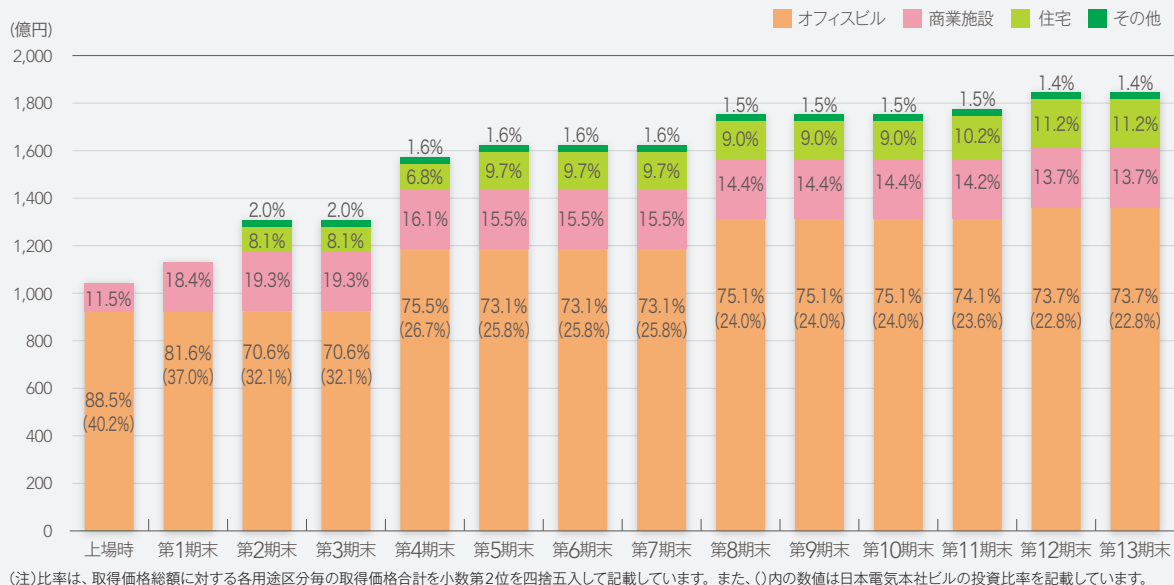
その他

- 各用途の立地特性に適合した地域を投資対象
- 10%以下(注)を目処として投資

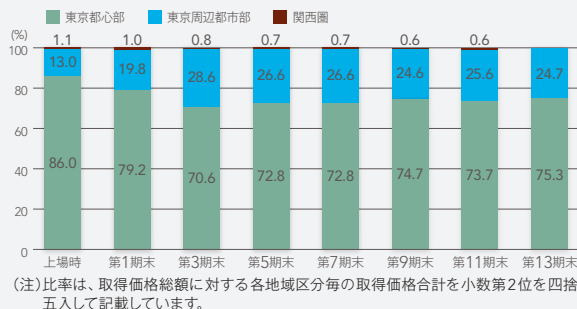
(注)競争力のある物件への投資機会を機動的に確保することを優先する等により、一時的にまたは一定期間、上記投資比率を超えることがあります。

### ポートフォリオの推移

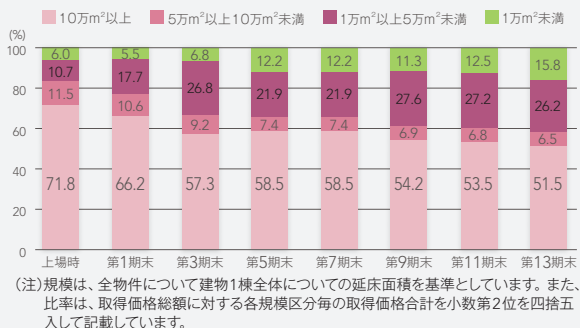
#### ■ 資産規模の推移 (取得価格ベース)



#### ■ 地域区分



#### ■ 規模区分 (延床面積ベース)



# ポートフォリオ一覧

## PORTFOLIO

| 用途         | 地域          | 不動産等の名称                         | 所在地                         | 延床面積（㎡）    | 竣工年月     | 取得価格<br>（百万円）（注1） | 期末算定価額<br>（百万円）（注2） | 投資比率<br>（％）（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<br>芝五丁目7番1号           | 144,476.05 | 平成2年1月   | 41,950            | 49,450              | 22.8            |
|            |             | 晴海アイランド<br>トリトンスクエア<br>オフィスタワーY | 東京都中央区<br>晴海一丁目8番11号        | 267,132.67 | 平成13年10月 | 33,000            | 32,100              | 17.9            |
|            |             | 晴海アイランド<br>トリトンスクエア<br>オフィスタワーZ | 東京都中央区<br>晴海一丁目8番12号        | 267,132.67 | 平成13年10月 | 20,000            | 14,300              | 10.8            |
|            |             | 神田錦町三丁目<br>ビルディング               | 東京都千代田区<br>神田錦町三丁目<br>11番1号 | 12,169.78  | 昭和48年3月  | 12,700            | 14,100              | 6.9             |
|            |             | 赤坂王子ビル                          | 東京都港区<br>赤坂八丁目1番22号         | 10,063.05  | 平成1年4月   | 9,660             | 7,990               | 5.2             |
|            |             | 芝公園ビル                           | 東京都港区<br>芝三丁目5番5号           | 4,958.29   | 平成3年5月   | 5,770             | 3,420               | 3.1             |
|            |             | 新川中央ビル                          | 東京都中央区<br>新川一丁目17番24号       | 7,981.27   | 昭和62年7月  | 5,610             | 5,790               | 3.0             |
|            |             | 神田パークプラザ                        | 東京都千代田区<br>鍛冶町二丁目2番2号       | 5,511.83   | 昭和34年11月 | 5,156             | 4,900               | 2.8             |
|            | 東京周辺<br>都市部 | ファーレイースト<br>ビル                  | 東京都立川市曙町<br>二丁目34番7号        | 16,206.34  | 平成6年12月  | 2,091             | 2,390               | 1.1             |
|            | 小 計（9 物件）   |                                 |                             |            |          |                   | 135,937             | 134,440         |
| 商業施設       | 東京周辺<br>都市部 | 相模原ショッピング<br>センター               | 神奈川県相模原市南区<br>古淵三丁目13番33号   | 56,351.42  | 平成5年8月他  | 12,000            | 10,400              | 6.5             |
|            |             | イトーヨーカドー<br>東習志野店               | 千葉県習志野市<br>東習志野七丁目<br>3番1号  | 45,338.37  | 平成6年10月  | 8,900             | 5,610               | 4.8             |
|            |             | 武蔵浦和ショッピング<br>スクエア              | 埼玉県さいたま市南区<br>別所七丁目3番1号     | 28,930.36  | 平成17年10月 | 4,335             | 3,860               | 2.4             |
|            | 小 計（3 物件）   |                                 |                             |            |          |                   | 25,235              | 19,870          |
| 住 宅        | 東京都心部       | トップレジデンス<br>日本橋茅場町              | 東京都中央区<br>日本橋茅場町三丁目4番1号     | 4,540.70   | 平成16年2月  | 2,400             | 2,580               | 1.3             |
|            | 東京周辺<br>都市部 | 深沢ハウスHI棟                        | 東京都世田谷区<br>深沢二丁目1番2号        | 12,135.36  | 平成16年6月  | 10,635            | 7,060               | 5.8             |
|            |             | エコロジー豊洲<br>プロセンチュリー             | 東京都江東区<br>豊洲四丁目8番8号         | 9,630.96   | 平成17年1月  | 5,160             | 4,970               | 2.8             |
|            |             | インプレス武蔵小金井                      | 東京都小金井市<br>中町四丁目14番18号      | 2,471.30   | 平成20年6月  | 1,223             | 1,270               | 0.7             |
|            |             | トップレジデンス用賀                      | 東京都世田谷区<br>玉川台一丁目14番12号     | 1,894.35   | 平成20年2月  | 1,165             | 1,160               | 0.6             |
|            | 小 計（5 物件）   |                                 |                             |            |          |                   | 20,583              | 17,040          |
| その他        | 東京都心部       | OAK PLAZA<br>（オークプラザ）           | 東京都千代田区<br>神田淡路町二丁目10番6号    | 6,121.85   | 昭和60年4月  | 2,590             | 2,450               | 1.4             |
|            | 小 計（1 物件）   |                                 |                             |            |          |                   | 2,590               | 2,450           |
| 合 計（18 物件） |             |                                 |                             |            |          | 184,345           | 173,800             | 100.0           |

(注1)取得価格は、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)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なら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による鑑定評価額(価格時点:平成24年10月31日)を記載しています。

(注3)投資比率は、取得価格総額に対する各物件・各用途毎の取得価格の比率で、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 (東京都心部)

## PORTFOLIO MAP



**A** 日本電気本社ビル



**B** 晴海アイランドトリトン  
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** 芝公園ビル



**F** 新川中央ビル



**G** 神田パークプラザ



**H** トップレジデンス  
日本橋茅場町



**I** OAK PLAZA  
(オークプラザ)



(平成24年10月31日現在)

# ポートフォリオマップ (東京周辺都市部)

## PORTFOLIO MAP



**J** ファーレイーストビル



**K** 相模原ショッピングセンター



**L** イトーヨーカドー東習志野店



**M** 武蔵浦和ショッピングスクエア



**N** 深沢ハウスHI棟



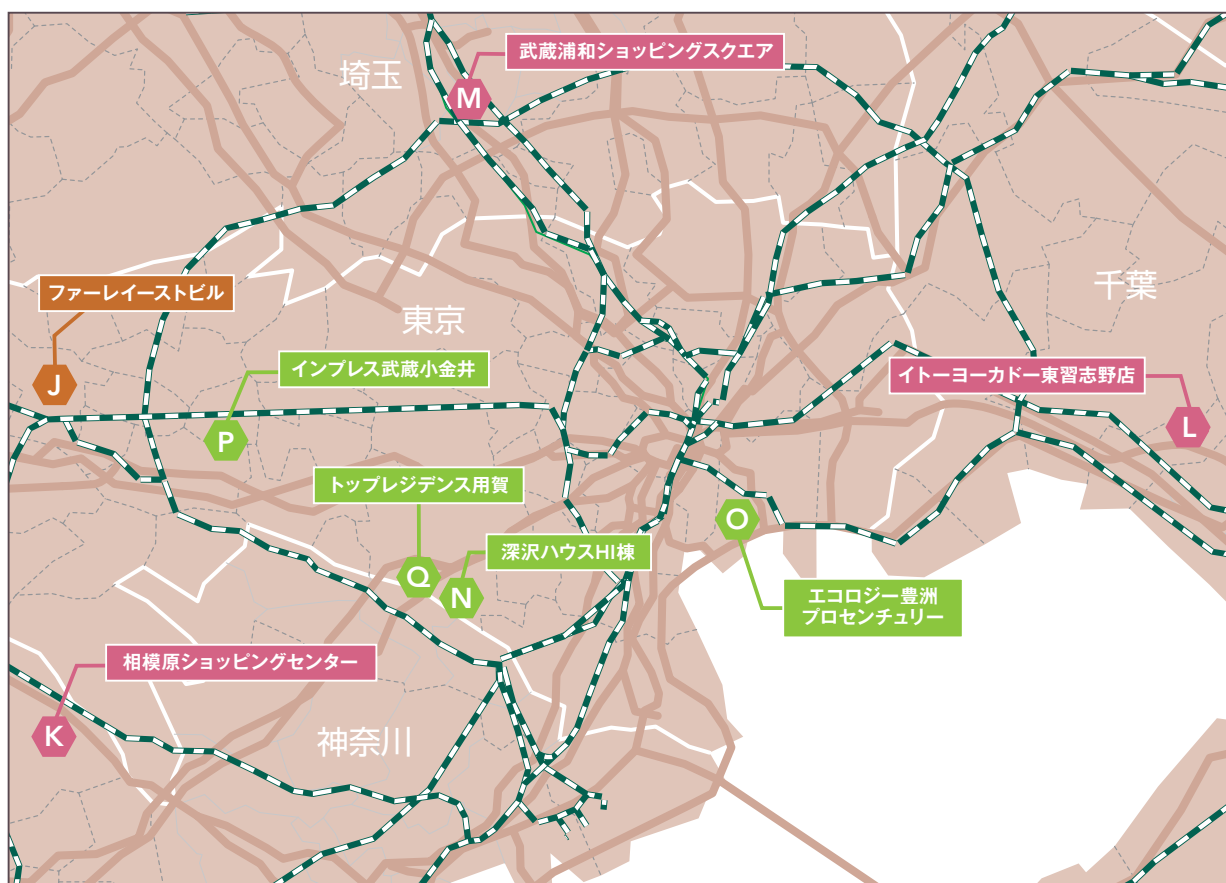
**O** エコロジー豊洲  
プロセンチュリー



**P** インプレス武蔵小金井



**Q** トップレジデンス用賀



(平成24年10月31日現在)

# I 資産運用報告

## FINANCIAL REPORT

### 【1】資産運用の概況

#### 1. 投資法人の運用状況等の推移

| 期<br>営業期間          | 単位             | 第9期<br>(自平成22年5月1日<br>至平成22年10月31日) | 第10期<br>(自平成22年11月1日<br>至平成23年4月30日) | 第11期<br>(自平成23年5月1日<br>至平成23年10月31日) | 第12期<br>(自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日) | 第13期<br>(自平成24年5月1日<br>至平成24年10月31日) |
|--------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| (1) 営業成績           |                |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 営業収益               | 百万円            | 6,060                               | 5,967                                | 5,812                                | 5,693                                | 5,636                                |
| うち賃貸事業収入           | 百万円            | 6,060                               | 5,967                                | 5,812                                | 5,437                                | 5,636                                |
| 営業費用               | 百万円            | 3,041                               | 2,995                                | 3,033                                | 2,921                                | 2,939                                |
| うち賃貸事業費用           | 百万円            | 2,451                               | 2,414                                | 2,479                                | 2,383                                | 2,384                                |
| 営業利益               | 百万円            | 3,019                               | 2,971                                | 2,779                                | 2,772                                | 2,697                                |
| 経常利益               | 百万円            | 2,204                               | 2,194                                | 1,986                                | 2,029                                | 2,002                                |
| 当期純利益              | 百万円            | 2,204                               | 2,157                                | 1,985                                | 1,999                                | 2,001                                |
| (2) 財産等の状況（期末日現在）  |                |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 総資産額               | 百万円            | 186,459                             | 186,336                              | 185,459                              | 188,407                              | 188,440                              |
| （対前期比）             | %              | (0.1)                               | (△0.1)                               | (△0.5)                               | (1.6)                                | (0.0)                                |
| 有利子負債額             | 百万円            | 94,172                              | 94,105                               | 94,037                               | 96,970                               | 96,902                               |
| 純資産額               | 百万円            | 84,438                              | 84,418                               | 84,245                               | 84,259                               | 84,304                               |
| （対前期比）             | %              | (0.2)                               | (△0.0)                               | (△0.2)                               | (0.0)                                | (0.1)                                |
| 出資総額               | 百万円            | 82,260                              | 82,260                               | 82,260                               | 82,260                               | 82,260                               |
| (3) 分配の状況          |                |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 分配総額               | 百万円            | 2,204                               | 2,157                                | 1,985                                | 1,949                                | 2,001                                |
| 配当性向               | %              | 100.0                               | 100.0                                | 100.0                                | 97.5                                 | 100.0                                |
| (4) 1口当たり情報        |                |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 発行済投資口数            | 口              | 155,000                             | 155,000                              | 155,000                              | 155,000                              | 155,000                              |
| 1口当たり純資産額（注2）      | 円              | 544,768                             | 544,632                              | 543,520                              | 543,610                              | 543,900                              |
| 1口当たり分配金額          | 円              | 14,220                              | 13,922                               | 12,809                               | 12,577                               | 12,912                               |
| うち1口当たり利益分配金       | 円              | 14,220                              | 13,922                               | 12,809                               | 12,577                               | 12,912                               |
| うち1口当たり利益超過分配金     | 円              | —                                   | —                                    | —                                    | —                                    | —                                    |
| (5) 財務指標           |                |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 総資産経常利益率（注3）       | %              | 1.2 (2.3)                           | 1.2 (2.4)                            | 1.1 (2.1)                            | 1.1 (2.2)                            | 1.1 (2.1)                            |
| 自己資本利益率（注3）        | %              | 2.6 (5.2)                           | 2.6 (5.2)                            | 2.4 (4.7)                            | 2.4 (4.8)                            | 2.4 (4.7)                            |
| 自己資本比率<br>（対前期比増減） | %              | 45.3<br>(0.1)                       | 45.3<br>(0.0)                        | 45.4<br>(0.1)                        | 44.7<br>(△0.7)                       | 44.7<br>(0.0)                        |
| 総資産有利子負債比率         | %              | 50.5                                | 50.5                                 | 50.7                                 | 51.5                                 | 51.4                                 |
| 賃貸NOI（注4）          | 百万円            | 4,691                               | 4,639                                | 4,393                                | 4,126                                | 4,368                                |
| (6) その他参考情報        |                |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 期末投資物件数            | 件              | 15                                  | 15                                   | 17                                   | 18                                   | 18                                   |
| 期末テナント数（注5）        | 件              | 46                                  | 46                                   | 48                                   | 40                                   | 42                                   |
| 期末総賃貸可能面積          | m <sup>2</sup> | 291,627.72                          | 291,627.72                           | 295,215.03                           | 300,294.23                           | 300,294.23                           |
| 期末稼働率（注6）          | %              | 99.5                                | 99.7                                 | 97.3                                 | 98.5                                 | 99.2                                 |
| 当期減価償却費            | 百万円            | 1,081                               | 1,086                                | 1,060                                | 1,072                                | 1,116                                |
| 当期資本的支出額           | 百万円            | 83                                  | 464                                  | 234                                  | 442                                  | 108                                  |

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

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

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

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

(注5) 期末テナント数は、期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一物件の場合には1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注6) 期末稼働率＝期末総賃貸面積／期末総賃貸可能面積

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

## 2. 当期の資産の運用の経過

### ① 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年11月2日に設立され、平成18年3月1日に発行済投資口の総口数145,500口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8982）。その後平成18年3月23日に第三者割当による新投資口の発行（9,500口）を実施し、当期末（平成24年10月31日）現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっています。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、18物件、取得価額総額は184,345百万円となっています。

### ② 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

##### イ) 一般経済

わが国経済は、震災復興需要の拡大から国内需要は底堅く推移し、公共投資・住宅投資は持ち直し傾向にあるものの、エコカー補助金の打ち切り等により堅調であった個人消費に一服感が見られます。また、欧州債務問題への懸念、米国・中国経済の減速、これらに伴う円高の長期化等により輸出や生産が鈍化しており、総じて弱含みの状況となっています。先行きについては、国内の復興需要が引き続き堅調に推移し、海外経済の回復や円高圧力の緩和を受けて、緩やかに景気が回復に向かうものと期待されています。しかし、欧州債務問題を巡る不確実性が依然として高く、世界経済の更なる下振れや金融資本市場の変動、並びに日中関係の今後の動向次第では国内景気が下振れするリスクも抱えており、依然として予断を許さない状況であります。

##### ロ) 不動産賃貸市場

###### 【事務所（オフィス）】

東京都心部の賃貸市場は、賃料の割安感や耐震性能及び非常用電源設備等を備える大型優良新築物件への需要の高まり、更にテナント企業のコスト削減や企業再編による集約等によりテナントに移転の動きが見られました。しかしながら、昨年前半の新築ビルの大量供給により需給バランスが崩れ、二次空室問題が表面化する等、空室率は高止まりの状況でありました。先行きについては、昨年後半から今年にかけて新規オフィスビルの供給量が減少することにより徐々に空室率に改善の動きが見え始めていますが、本格的な回復には今しばらく時間を要するものと思われる。空室率の改善を受けて回復すると言われる賃料水準は、企業業績の見通しも不透明なことから回復には更なる時間を要し、底入れの確認には企業業績の回復を待たざるを得ない状況となっています。

###### 【商業施設】

小売販売額は、経済産業省の商業動態統計調査に見られるように、一昨年の震災直後には一時的に落ち込んだものの、全体的には緩やかに回復へ向かい、震災需要による必需品の売上げの回復のみならず、高齢者世帯の堅調な消費が下支えとなり、個人消費は堅調に推移しました。しかし、景気の先行き不透明感の高まりにより、足許では消費マインドが鈍化しています。一方、大手小売業者ではプライベートブランドの販売に注力するとともに、不採算店舗の閉鎖やコスト削減を推し進め事業採算の改善に努めています。

###### 【住宅】

東京都心部及び東京周辺都市部の住宅賃貸市場は、他の地域からの人口流入や単身・夫婦のみ世帯の増大により世帯数の増加が継続しており、当面賃貸住宅に対する需要は安定的に推移するものと思われます。一方、供給面では住宅着工戸数が低位で推移しており、需給環境は比較的良好な状況が継続するものと思われます。また、利便性の高いワンルーム主体の住宅等では比較的堅調な稼働率と安定した賃料水準を維持している反面、外国人向け住宅等の高額賃料帯の物件においては賃料水準の調整が続いています。

##### ハ) 不動産売買市場

金融機関の安定的な貸出姿勢と堅調な東証REIT指数に裏付けされるとおり、J-REITへの資金の流入が拡大しており、引き続き良好な資金調達環境が継続しています。このような中で、J-REITによる公募増資や新規上場が増加傾向にあり、不動産の売買取引額は増加しています。しかしながら、不動産賃貸マーケットの現状を反映し買主側の価格目線は厳しい一方で、売主側は景気や不動産市況の回復期待と良好な資金調達環境により強気の姿勢を崩しておらず、双方の価格目線の乖離が縮小しないまま優良物件等の需給逼迫状況が続いており、取引件数は引き続き限定的な状況となっています。

## b. 運用実績

## イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、18物件（取得価額合計：184,345百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」のみならず、これまで培ってきた情報チャネルを活用し、競争力・収益性の高い物件の取得を目指し、東京都心部に存する優良なオフィスビルを中心に、東京都心部及び東京周辺都市部に存する住宅の売却案件情報を収集し、厳選して取得に向けた検討を行ってきましたが取得までには至らず、当期末における本投資法人の運用資産について、前期からの変更はありません。

## 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、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致に目処が立ち、地下倉庫の一部区画を除き、事務所部分は満室稼働となっています。また、住宅物件においても当期中の平均稼働率が95.6%と、通期を通して高稼働率を維持することができました。その結果、運用資産全体の稼働率は前期末の98.5%から99.2%まで回復しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナントである住友金属工業株式会社（現 新日鐵住金株式会社）より、平成24年7月23日及び同年9月28日付で平成25年1月31日、同年2月28日及び同年3月31日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領しており、現在後継テナントの誘致・リーシング活動に注力しています。

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

## ③ 資金調達の概要

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下に資金調達を行っています。当期において、借入金のうち平成24年6月29日付で17,500百万円の返済期日が到来しましたが、有利子負債の残存期間の長期化を図るべく、同日付で長期借入金（返済期日：平成29年6月30日）による借換えを実施するとともに、17,500百万円のうち8,500百万円は金利スワップ取引により金利を固定化しました。また、平成24年6月29日付で長期借入金のうち67百万円の約定返済額を手許資金により返済しました。

その結果、当期末における有利子負債残高は96,902百万円（長期借入金：88,402百万円（1年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円）、総資産有利子負債比率は51.4%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50.9%となっています。

なお、平成24年11月30日に返済期日を迎えた長期借入金9,800百万円については、同日に期間2年10か月の長期借入金7,000百万円（返済期日：平成27年9月30日）及び期間4か月の短期借入金2,800百万円（返済期日：平成25年3月27日）による借換えを実施しました。これにより、長期有利子負債比率は97.1%となりました。

また、平成24年10月31日現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

| 信用格付業者                   | 格付内容                                                                    |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's） | 発行体格付：Baa1、格付の見通し：ネガティブ<br>無担保長期債務格付：Baa1、格付の見通し：ネガティブ<br>（第1回無担保投資法人債） |
| 株式会社格付投資情報センター（R&I）      | 発行体格付：A+、格付の方向性：安定的<br>無担保投資法人債格付：A+<br>（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24年10月10日付で、本投資法人の発行体格付及び無担保投資法人債格付（第1回無担保投資法人債）を上記のとおり格下げしています。

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24年5月20日から平成26年5月19日まで |

## ④ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益5,636百万円、営業利益2,697百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は2,002百万円、当期純利益2,001百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの

分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,912円としました。

### 3. 増資等の状況

当期においては増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

| 年 月 日      | 摘 要     | 発行済投資口数 (口) |         | 出資総額 (百万円) |        | 備 考  |
|------------|---------|-------------|---------|------------|--------|------|
|            |         | 増 減         | 残 高     | 増 減        | 残 高    |      |
| 平成17年11月2日 | 私募設立    | 200         | 200     | 100        | 100    | (注1) |
| 平成18年2月28日 | 公募増資    | 145,300     | 145,500 | 77,117     | 77,217 | (注2) |
| 平成18年3月23日 | 第三者割当増資 | 9,500       | 155,000 | 5,042      | 82,260 | (注3) |

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

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

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

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

| 期 別<br>(決算年月) | 第9期<br>(平成22年10月) | 第10期<br>(平成23年4月) | 第11期<br>(平成23年10月) | 第12期<br>(平成24年4月) | 第13期<br>(平成24年10月) |
|---------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 最 高           | 489,000円          | 567,000円          | 490,000円           | 484,000円          | 459,000円           |
| 最 低           | 388,000円          | 410,000円          | 384,000円           | 333,000円          | 358,500円           |

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり12,912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、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

| 項 目                       | 単位        | 第9期<br>(自平成22年5月1日<br>至平成22年10月31日) | 第10期<br>(自平成22年11月1日<br>至平成23年4月30日) | 第11期<br>(自平成23年5月1日<br>至平成23年10月31日) | 第12期<br>(自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日) | 第13期<br>(自平成24年5月1日<br>至平成24年10月31日) |
|---------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期未処分利益総額                 | 千円        | 2,204,126                           | 2,157,918                            | 1,985,468                            | 1,999,419                            | 2,001,377                            |
| 利益留保額                     | 千円        | 26                                  | 8                                    | 73                                   | 49,984                               | 17                                   |
| 金銭の分配金総額<br>(1口当たり分配金)    | 千円<br>(円) | 2,204,100<br>(14,220)               | 2,157,910<br>(13,922)                | 1,985,395<br>(12,809)                | 1,949,435<br>(12,577)                | 2,001,360<br>(12,912)                |
| うち利益分配金総額<br>(1口当たり利益分配金) | 千円<br>(円) | 2,204,100<br>(14,220)               | 2,157,910<br>(13,922)                | 1,985,395<br>(12,809)                | 1,949,435<br>(12,577)                | 2,001,360<br>(12,912)                |
| うち出資払戻総額<br>(1口当たり出資払戻額)  | 千円<br>(円) | —<br>—                              | —<br>—                               | —<br>—                               | —<br>—                               | —<br>—                               |

### 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。なお、本投資法人は、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナントの退去に伴う後継テナントの誘致活動を最優先課題と位置付け、現在検討をいただいている候補先へのアプローチを継続するとともに、広く確度の高い候補先を選定し、早急に後継テナントの目処を立てるべく、引き続き誘致活動に注力していきます。

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て幅広く新規物件の情報を収集し、競争力の高いオフィスビルを中心に、安定稼働が見込める住宅を含めて検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は22.8%であります。今後、更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めていきます。

## ③ 財務戦略

今後とも新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施していきます。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

該当事項はありません。

## 【2】投資法人の概況

### 1. 出資の状況

| 期 別<br>項 目 | 第9期<br>(平成22年10月31日現在) | 第10期<br>(平成23年4月30日現在) | 第11期<br>(平成23年10月31日現在) | 第12期<br>(平成24年4月30日現在) | 第13期<br>(平成24年10月31日現在) |
|------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 2,000,000口             | 2,000,000口             | 2,000,000口              | 2,000,000口             | 2,000,000口              |
| 発行済投資口の総数  | 155,000口               | 155,000口               | 155,000口                | 155,000口               | 155,000口                |
| 出資総額       | 82,260百万円              | 82,260百万円              | 82,260百万円               | 82,260百万円              | 82,260百万円               |
| 投資主数       | 6,830名                 | 7,090名                 | 7,031名                  | 6,912名                 | 7,823名                  |

### 2. 投資口に関する事項

平成24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<br>所有投資口数の割合<br>(%) (注) |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)                      | 28,658     | 18.49                                 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口)                                | 8,155      | 5.26                                  |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)                      | 6,402      | 4.13                                  |
| 株式会社北洋銀行                                        | 6,139      | 3.96                                  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                        | 4,829      | 3.12                                  |
| 株式会社池田泉州銀行                                      | 4,540      | 2.93                                  |
| THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT | 3,848      | 2.48                                  |
| メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジエイピーワイ            | 3,757      | 2.42                                  |
| 三井住友信託銀行株式会社                                    | 3,176      | 2.05                                  |
| 新日鉄興和不動産株式会社                                    | 3,162      | 2.04                                  |
| 王子不動産株式会社                                       | 3,162      | 2.04                                  |
| NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.                  | 2,464      | 1.59                                  |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)                      | 2,389      | 1.54                                  |
| ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定 J-R E I T 口)                | 1,750      | 1.13                                  |
| 株式会社南日本銀行                                       | 1,550      | 1.00                                  |
| 合 計                                             | 83,981     | 54.18                                 |

(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24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<br>役職毎の報酬の総額<br>(千円) |
|-------|------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 執行役員  | 乗松 順平 (注1) | —                                                          | 2,700                           |
| 監督役員  | 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                           |
|       | 常山 邦雄 (注1) | 常山公認会計士事務所所長<br>税理士法人常山総合会計事務所社員<br>黒田電気株式会社 (社外) 取締役 (注2) | 1,800                           |
| 会計監査人 | 有限責任あす監査法人 | —                                                          | 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24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（注） |
| 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<br>（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<br>（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<br>（投資法人債に関する事務）         | 三井住友信託銀行株式会社             |

（注）本資産運用会社の株主であった株式会社新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産株式会社）は、平成24年9月28日付で保有する本資産運用会社の発行済株式の全てを三井住友信託銀行株式会社へ譲渡しました。

平成24年10月31日現在の資産運用会社の株主構成比は、三井住友信託銀行株式会社69%、王子不動産株式会社31%に変更となっています。

### 【3】投資法人の運用資産の状況

#### 1. 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類       | 用 途    | 地 域     | 第12期<br>（平成24年4月30日現在） |                   | 第13期<br>（平成24年10月31日現在） |                   |
|-------------|--------|---------|------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
|             |        |         | 保有総額<br>（百万円）（注1）      | 対総資産比率<br>（％）（注2） | 保有総額<br>（百万円）（注1）       | 対総資産比率<br>（％）（注2） |
| 不動産         | オフィスビル | 東京都心部   | 5,882                  | 3.1               | 5,870                   | 3.1               |
|             |        | 小計      | 5,882                  | 3.1               | 5,870                   | 3.1               |
| 信託不動産       | オフィスビル | 東京都心部   | 127,291                | 67.6              | 126,718                 | 67.3              |
|             |        | 東京周辺都市部 | 1,712                  | 0.9               | 1,678                   | 0.9               |
|             |        | 小計      | 129,004                | 68.5              | 128,397                 | 68.2              |
|             | 商業施設   | 東京周辺都市部 | 23,406                 | 12.4              | 23,238                  | 12.3              |
|             |        | 小計      | 23,406                 | 12.4              | 23,238                  | 12.3              |
|             | 住宅     | 東京都心部   | 2,478                  | 1.3               | 2,459                   | 1.3               |
|             |        | 東京周辺都市部 | 17,937                 | 9.6               | 17,795                  | 9.5               |
|             |        | 小計      | 20,415                 | 10.9              | 20,254                  | 10.8              |
|             | その他    | 東京都心部   | 2,695                  | 1.4               | 2,684                   | 1.4               |
|             |        | 小計      | 2,695                  | 1.4               | 2,684                   | 1.4               |
| 不動産・信託不動産 計 |        |         | 181,405                | 96.3              | 180,446                 | 95.8              |
| 預金・その他の資産   |        |         | 7,001                  | 3.7               | 7,994                   | 4.2               |
| 資産総額計（注3）   |        |         | 188,407                | 100.0             | 188,440                 | 100.0             |
|             |        |         | (181,405)              | (96.3)            | (180,446)               | (95.8)            |

（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24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<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注1) | 賃貸面積<br>(㎡) (注2) | 稼働率<br>(%) (注3) | 対総賃貸事業<br>収入比率 (%) | 主たる用途  |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|------------------|-----------------|--------------------|--------|
| 日本電気本社ビル (信託受益権)                      | 42,794        | 72,238.03          | 72,238.03        | 100.0           | 24.3               | 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 (注4) (信託受益権) | 30,769        | 23,219.46          | 23,219.46        | 100.0           | 21.6               | 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)      | 19,690        | 10,914.20          | 10,914.20        | 100.0           | 7.3                | オフィスビル |
| 神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)                 | 12,755        | 8,025.65           | 8,025.65         | 100.0           | 7.6                | オフィスビル |
| 相模原ショッピングセンター (信託受益権)                 | 11,360        | 61,763.28          | 61,763.28        | 100.0           | 7.2                | 商業施設   |
| 深沢ハウスHI棟 (信託受益権)                      | 10,242        | 11,357.44          | 11,107.05        | 97.8            | 4.2                | 共同住宅   |
| 赤坂王子ビル (信託受益権)                        | 9,807         | 7,301.15           | 7,213.41         | 98.8            | 2.4                | オフィスビル |
| イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)                 | 7,926         | 51,098.42          | 51,098.42        | 100.0           | 4.2                | 商業施設   |
| 芝公園ビル (不動産)                           | 5,870         | 3,060.43           | 2,372.45         | 77.5            | 1.8                | オフィスビル |
| 新川中央ビル (信託受益権)                        | 5,817         | 6,032.24           | 6,032.24         | 100.0           | 3.6                | オフィスビル |
| 合 計                                   | 157,034       | 255,010.30         | 253,984.19       | 99.6            | 84.2               |        |

(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貸面積を賃貸面積として計算しています。

(注3) 稼働率は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 平成24年7月23日及び同年9月28日付でテナントである住友金属工業株式会社（現 新日鐵住金株式会社）より、平成25年1月31日、同年2月28日及び同年3月31日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領しています。

## 3. 組入資産明細

### ① 不動産等組入資産明細

A 平成24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<br>(住居表示)         | 所有形態     | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注) | 帳簿価額<br>(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 | 49,450                 | 42,794        |
|        |            | 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 | 32,100                 | 30,769        |
|        |            | 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 | 7,990                  | 9,807         |
|        |            | 神田パークプラザ                 | 東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号     | 不動産信託受益権 | 4,900                  | 5,084         |
|        |            | 芝公園ビル                    | 東京都港区芝三丁目5番5号         | 不動産      | 3,420                  | 5,870         |
|        |            | 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 | 14,300                 | 19,690        |
|        |            | 神田錦町三丁目ビルディング            | 東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号   | 不動産信託受益権 | 14,100                 | 12,755        |
|        |            | 新川中央ビル                   | 東京都中央区新川一丁目17番24号     | 不動産信託受益権 | 5,790                  | 5,817         |
|        | 東京周辺都市部    | ファーレイーストビル               | 東京都立川市曙町二丁目34番7号      | 不動産信託受益権 | 2,390                  | 1,678         |
|        | 小計 (9物件)   |                          |                       |          | 134,440                | 134,268       |
| 商業施設   | 東京周辺都市部    | 相模原ショッピングセンター            | 神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号 | 不動産信託受益権 | 10,400                 | 11,360        |
|        |            | イトーヨーカドー東習志野店            | 千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号    | 不動産信託受益権 | 5,610                  | 7,926         |
|        |            | 武蔵浦和ショッピングスクエア           | 埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号   | 不動産信託受益権 | 3,860                  | 3,951         |
|        | 小計 (3物件)   |                          |                       |          | 19,870                 | 23,238        |
| 住宅     | 東京都心部      | トップレジデンス日本橋茅場町           | 東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号   | 不動産信託受益権 | 2,580                  | 2,459         |
|        | 東京周辺都市部    | 深沢ハウスHI棟                 | 東京都世田谷区深沢二丁目1番2号      | 不動産信託受益権 | 7,060                  | 10,242        |
|        |            | エコロジー豊洲プロセンチュリー          | 東京都江東区豊洲四丁目8番8号       | 不動産信託受益権 | 4,970                  | 5,030         |
|        |            | インプレス武蔵小金井               | 東京都小金井市中町四丁目14番18号    | 不動産信託受益権 | 1,270                  | 1,289         |
|        |            | 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 | 1,160                  | 1,233         |
|        | 小計 (5物件)   |                          |                       |          | 17,040                 | 20,254        |
| その他    | 東京都心部      | OAK PLAZA (オークプラザ)       | 東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号  | 不動産信託受益権 | 2,450                  | 2,684         |
|        | 小計 (1物件)   |                          |                       |          | 2,450                  | 2,684         |
|        | 合 計 (18物件) |                          |                       |          | 173,800                | 180,446       |

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会（平成25年1月4日より一般社団法人へ移行しています。）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24年10月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

B 本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

| 用途         | 地域       | 不動産等の名称                       | 第12期<br>(自平成23年11月1日 至平成24年4月30日) |                      |                                   |                        | 第13期<br>(自平成24年5月1日 至平成24年10月31日) |                      |                                   |                        |
|------------|----------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------|
|            |          |                               | テナント<br>総数<br>(期末時点)<br>(件) (注1)  | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中)<br>(百万円) (注2) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率 (%) | テナント<br>総数<br>(期末時点)<br>(件) (注1)  | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中)<br>(百万円) (注2) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率 (%) |
| オフィスビル     | 東京都心部    | 日本電気本社ビル                      | 1                                 | 100.0                | 1,370                             | 25.2                   | 1                                 | 100.0                | 1,370                             | 24.3                   |
|            |          | 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY (注3) | 7                                 | 100.0                | 1,294                             | 23.8                   | 7                                 | 100.0                | 1,217                             | 21.6                   |
|            |          | 赤坂王子ビル                        | 4                                 | 63.6                 | 54                                | 1.0                    | 6                                 | 98.8                 | 135                               | 2.4                    |
|            |          | 神田パークプラザ                      | 10                                | 100.0                | 174                               | 3.2                    | 10                                | 100.0                | 176                               | 3.1                    |
|            |          | 芝公園ビル                         | 2                                 | 92.7                 | 107                               | 2.0                    | 2                                 | 77.5                 | 98                                | 1.8                    |
|            |          | 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ      | 1                                 | 100.0                |                                   | 7.4                    | 1                                 | 100.0                |                                   | 7.3                    |
|            |          | 神田錦町三丁目ビルディング                 | 1                                 | 100.0                |                                   | 8.1                    | 1                                 | 100.0                |                                   | 7.6                    |
|            |          | 新川中央ビル                        | 1                                 | 100.0                | 34                                | 0.7                    | 1                                 | 100.0                | 204                               | 3.6                    |
|            | 東京周辺都市部  | ファーレイーストビル                    | 1                                 | 100.0                | 153                               | 2.8                    | 1                                 | 89.6                 | 151                               | 2.7                    |
|            | 関西圏      | 日鉄本町ビル (注4)                   | —                                 | —                    | 13                                | 0.3                    | —                                 | —                    | —                                 | —                      |
| 小計 (10物件)  |          |                               | 28                                | 98.0                 | 4,050                             | 74.5                   | 30                                | 99.0                 | 4,191                             | 74.4                   |
| 商業施設       | 東京周辺都市部  | 相模原ショッピングセンター                 | 2                                 | 100.0                | 407                               | 7.5                    | 2                                 | 100.0                | 407                               | 7.2                    |
|            |          | イトーヨーカドー東習志野店                 | 1                                 | 100.0                | 236                               | 4.3                    | 1                                 | 100.0                | 236                               | 4.2                    |
|            |          | 武蔵浦和ショッピングスクエア                | 3                                 | 100.0                | 129                               | 2.4                    | 3                                 | 100.0                | 129                               | 2.3                    |
|            | 小計 (3物件) |                               | 6                                 | 100.0                | 772                               | 14.2                   | 6                                 | 100.0                | 772                               | 13.7                   |
| 住宅         | 東京都心部    | トップレジデンス日本橋茅場町                | 1                                 | 96.8                 | 42                                | 0.8                    | 1                                 | 96.9                 | 90                                | 1.6                    |
|            | 東京周辺都市部  | 深沢ハウスH棟                       | 1                                 | 93.0                 | 235                               | 4.3                    | 1                                 | 97.8                 | 240                               | 4.2                    |
|            |          | エコロジー豊洲プロセンチュリー               | 1                                 | 94.4                 | 159                               | 3.0                    | 1                                 | 95.7                 | 164                               | 2.9                    |
|            |          | インプレス武蔵小金井                    | 1                                 | 94.5                 | 44                                | 0.8                    | 1                                 | 93.4                 | 44                                | 0.8                    |
|            |          | トップレジデンス用賀                    | 1                                 | 89.2                 | 36                                | 0.7                    | 1                                 | 92.7                 | 37                                | 0.7                    |
|            | 小計 (5物件) |                               | 5                                 | 93.8                 | 519                               | 9.6                    | 5                                 | 96.4                 | 576                               | 10.2                   |
| その他        | 東京都心部    | OAK PLAZA (オークプラザ)            | 1                                 | 100.0                | 94                                | 1.7                    | 1                                 | 100.0                | 94                                | 1.7                    |
| 小計 (1物件)   |          |                               | 1                                 | 100.0                | 94                                | 1.7                    | 1                                 | 100.0                | 94                                | 1.7                    |
| 合 計 (19物件) |          |                               | 40                                | 98.5                 | 5,437                             | 100.0                  | 42                                | 99.2                 | 5,636                             | 100.0                  |

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

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

(注3) 平成24年7月23日及び同年9月28日付でテナントである住友金属工業株式会社 (現 新日鐵住金株式会社) より、平成25年1月31日、同年2月28日及び同年3月31日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領しています。

(注4) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。また、日鉄本町ビルの賃貸事業収入には、物件譲渡による譲渡益は含まれていません。

## ② 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

## 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24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<br>(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<br>受取変動・支払固定 | 33,500         | 27,200 | △298            |
| 合 計       |                       | 33,500         | 27,200 | △298            |

(注1) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しています。

(注2) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

不動産等及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 組入資産明細 ①不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成24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

保有不動産等において、平成24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   | 外壁シーリング更新     | 自：平成24年5月<br>至：平成24年11月 | 26          | —     | —     |
|                                 |         | ゴンドラ更新        | 自：平成24年5月<br>至：平成25年1月  | 23          | —     | —     |
|                                 |         | 防水設備更新        | 自：平成24年5月<br>至：平成25年3月  | 12          | —     | —     |
|                                 |         | 照明器具更新        | 自：平成24年5月<br>至：平成25年1月  | 10          | —     | —     |
|                                 |         | 自動火災報知設備更新    | 自：平成24年5月<br>至：平成25年3月  | 33          | —     | —     |
|                                 |         | 冷却塔更新         | 自：平成24年5月<br>至：平成25年3月  | 23          | —     | —     |
|                                 |         | 冷凍機更新         | 自：平成24年5月<br>至：平成25年3月  | 45          | —     | —     |
|                                 |         | 熱源ポンプ更新       | 自：平成24年5月<br>至：平成25年1月  | 10          | —     | —     |
|                                 |         | 外調機更新         | 自：平成24年5月<br>至：平成25年1月  | 42          | —     | —     |
|                                 |         | 空調配管系統分離工事    | 自：平成24年5月<br>至：平成25年3月  | 15          | —     | —     |
|                                 |         | 中央監視装置更新      | 自：平成24年5月<br>至：平成25年3月  | 44          | —     | —     |
| 晴海アイランド<br>トリトンスクエア<br>オフィスタワーY | 東京都中央区  | 共用部リニューアル     | 自：平成24年11月<br>至：平成25年2月 | 51          | —     | —     |
| 新川中央ビル                          | 東京都中央区  | 共用部トイレ更新      | 自：平成24年11月<br>至：平成25年1月 | 18          | —     | —     |
| OAK PLAZA<br>(オークプラザ)           | 東京都千代田区 | 外壁タイル・シーリング更新 | 自：平成24年6月<br>至：平成24年11月 | 37          | —     | —     |

## 2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、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108百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と合わせ、155百万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) |
|---------|--------|-----------|-------------------------|------------|
| 新川中央ビル  | 東京都中央区 | 共用部リニューアル | 自：平成24年4月<br>至：平成24年6月  | 27         |
| その他     |        | 機能更新      | 自：平成24年5月<br>至：平成24年10月 | 81         |
| 合 計     |        |           |                         | 108        |

## 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：百万円)

| 項 目 \ 期 別 | 第9期<br>(自平成22年5月1日<br>至平成22年10月31日) | 第10期<br>(自平成22年11月1日<br>至平成23年4月30日) | 第11期<br>(自平成23年5月1日<br>至平成23年10月31日) | 第12期<br>(自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日) | 第13期<br>(自平成24年5月1日<br>至平成24年10月31日) |
|-----------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期首積立金残高  | 346                                 | 530                                  | 330                                  | 443                                  | 347                                  |
| 当期積立額     | 197                                 | 197                                  | 197                                  | 197                                  | 197                                  |
| 当期積立金取崩額  | 13                                  | 396                                  | 84                                   | 292                                  | 133                                  |
| 次期繰越額     | 530                                 | 330                                  | 443                                  | 347                                  | 410                                  |

## 【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12期<br>(自：平成23年11月1日<br>至：平成24年4月30日) | 第13期<br>(自：平成24年5月1日<br>至：平成24年10月31日) |
|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| (a) 資産運用報酬 (注)      | 409                                    | 430                                    |
| (b) 資産保管及び一般事務委託手数料 | 71                                     | 72                                     |
| (c) 役員報酬            | 6                                      | 6                                      |
| (d) 会計監査人報酬         | 10                                     | 10                                     |
| (e) その他費用           | 41                                     | 36                                     |
| 合 計                 | 538                                    | 554                                    |

(注) 第12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40百万円あり、また、売却益に算入した物件売却に係る運用報酬分が3百万円あります。

## 2. 借入状況

平成24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<br>(百万円)                                              | 当期末残高<br>(百万円)                                              | 平均利率<br>(%) (注1) | 返済期限        | 返済方法       | 使 途         | 摘 要         |            |            |            |  |  |
|----------------|----------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|--|--|
|                | 借入先      |                                                                      |                                  |                                                             |                                                             |                  |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
| 一年以内返済予定の長期借入金 | タイムローン4  | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行          | 平成19年6月29日                       | 8,500                                                       | —                                                           | 1.95             | 平成24年6月29日  | 期限一括       | (注2)        | 無担保<br>無保証  |            |            |            |  |  |
|                | タイムローン7  | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行          | 平成20年3月27日                       | 6,300                                                       | 6,300                                                       | 1.48             | 平成25年3月27日  | 期限一括       | (注3)        | 無担保<br>無保証  |            |            |            |  |  |
|                |          | 日本政策投資銀行                                                             |                                  | 3,000                                                       | 3,000                                                       | 1.53             |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
|                |          | 小計                                                                   |                                  | 9,300                                                       | 9,300                                                       |                  |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
|                | タイムローン11 | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行<br>りそな銀行 | 平成22年1月13日                       | 9,800                                                       | 9,800                                                       | 1.23             | 平成24年11月30日 | 期限一括       | (注3)        | 無担保<br>無保証  |            |            |            |  |  |
|                |          | 日本政策投資銀行                                                             | 平成22年1月13日                       | 135                                                         | 135                                                         | 2.42             | 平成28年11月30日 | (注5)       | (注3)        | 無担保<br>無保証  |            |            |            |  |  |
|                |          | 小計                                                                   |                                  | 9,935                                                       | 9,935                                                       |                  |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
|                | タイムローン13 | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行          | 平成22年3月26日                       | 9,000                                                       | —                                                           | 1.16             | 平成24年6月29日  | 期限一括       | (注4)        | 無担保<br>無保証  |            |            |            |  |  |
|                | 計        |                                                                      |                                  | 36,735                                                      | 19,235                                                      |                  |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
|                | 長期借入金    | タイムローン5                                                              | 三井住友信託銀行                         | 平成19年6月29日                                                  | 2,000                                                       | 2,000            | 2.27        | 平成26年6月30日 | 期限一括        | (注2)        | 無担保<br>無保証 |            |            |  |  |
| 日本政策投資銀行       |          |                                                                      | 1,000                            |                                                             | 1,000                                                       | 2.40             |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
| 第一生命保険         |          |                                                                      | 1,000                            |                                                             | 1,000                                                       | 2.40             |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
| 小計             |          |                                                                      | 4,000                            |                                                             | 4,000                                                       |                  |             |            |             |             |            |            |            |  |  |
| タイムローン11       |          | 日本政策投資銀行                                                             | 平成22年1月13日                       | 2,295                                                       | 2,227                                                       | 2.42             | 平成28年11月30日 | (注5)       | (注3)        | 無担保<br>無保証  |            |            |            |  |  |
| タイムローン14       |          | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行          | 平成23年3月3日                        | 16,700                                                      | 16,700                                                      | 1.39             | 平成28年2月29日  | 期限一括       | (注4)        | 無担保<br>無保証  |            |            |            |  |  |
|                |          | タイムローン15                                                             | 三井住友信託銀行<br>福岡銀行<br>広島銀行<br>山口銀行 | 平成23年3月31日                                                  | 6,700                                                       | 6,700            | 0.83        | 平成28年2月29日 | 期限一括        | (注2)        | 無担保<br>無保証 |            |            |  |  |
|                |          |                                                                      | タイムローン16                         | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行 | 平成23年11月30日                                                 | 19,040           | 19,040      | 0.56       | 平成28年11月30日 | 期限一括        | (注4)       | 無担保<br>無保証 |            |  |  |
|                |          |                                                                      |                                  | タイムローン17                                                    | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行 | 平成24年3月30日       | 3,000       | 3,000      | 0.66        | 平成28年10月31日 | 期限一括       | (注3)       | 無担保<br>無保証 |  |  |
| タイムローン18       |          | 三井住友信託銀行<br>みずほコーポレート銀行<br>三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行          |                                  |                                                             | 平成24年6月29日                                                  | —                | 9,000       | 0.66       | 平成29年6月30日  | 期限一括        | (注4)       | 無担保<br>無保証 |            |  |  |
|                |          | —                                                                    |                                  |                                                             |                                                             | 8,500            | 0.79        |            |             |             |            |            |            |  |  |
|                |          | 計                                                                    |                                  |                                                             |                                                             | 51,735           | 69,167      |            |             |             |            |            |            |  |  |
|                |          | 合 計                                                                  |                                  |                                                             | 88,470                                                      | 88,402           |             |            |             |             |            |            |            |  |  |

(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。また、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た借入金については、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2) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(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) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。

(注5) 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。

### 3. 投資法人債

平成24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<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利 率<br>(%) | 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<br>の返済 | 無担保<br>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

金利スワップ取引（1件）が該当し、当該取引については、有限責任あずさ監査法人にその調査を依頼し、同監査法人より調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際して、金利スワップ取引に係る相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間及び想定元本額に関する内容等について調査を委託しました。

#### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

##### ① 取引状況

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

##### ② 支払手数料等の金額

当期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

| 区 分       | 支払手数料等総額（A）<br>（千円） | 利害関係人等及び主要株主との取引内訳 |             | 総額に対する割合<br>B/A（％） |
|-----------|---------------------|--------------------|-------------|--------------------|
|           |                     | 支払先                | 支払金額（B）（千円） |                    |
| 管理業務費     | 392,283             | 王子不動産株式会社          | 25,008      | 6.4                |
|           |                     | 三井住友信託銀行株式会社       | 1,250       | 0.3                |
| 信託報酬      | 17,288              | 三井住友信託銀行株式会社       | 15,138      | 87.6               |
| 資産保管手数料   | 8,464               | 三井住友信託銀行株式会社       | 8,464       | 100.0              |
| 一般事務委託手数料 | 63,979              | 三井住友信託銀行株式会社       | 63,979      | 100.0              |
| その他支払手数料  | 12,227              | 三井住友信託銀行株式会社       | 1,303       | 10.7               |
|           |                     | 王子不動産株式会社          | 6           | 0.0                |
| 融資関連費用    | 141,551             | 三井住友信託銀行株式会社       | 57,544      | 40.7               |
| 投資法人債関連費用 | 5,576               | 三井住友信託銀行株式会社       | 624         | 11.2               |
| その他営業外費用  | 4,106               | 三井住友信託銀行株式会社       | 342         | 8.3                |
| その他賃貸事業費用 | 5,707               | 王子不動産株式会社          | 498         | 8.7                |

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

（注2）上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等である王子不動産株式会社へ発注した修繕工事等の支払額は16,324千円です。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。

(注3) 株式会社新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産株式会社）及び株式会社日鉄コミュニティは、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者に該当していましたが、平成24年9月28日付で株式会社新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産株式会社）が保有する本資産運用会社の株式の全てを三井住友信託銀行株式会社へ譲渡したことから利害関係者に該当しないこととなりました。なお、両社が利害関係者に該当した期間の支払手数料等の金額及び支払手数料等以外に両社へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 株式会社新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産株式会社） |          |
| 管理業務費                       | 34,297千円 |
| その他支払手数料                    | 21千円     |
| 修繕工事等                       | 14,947千円 |
| 株式会社日鉄コミュニティ                |          |
| 管理業務費                       | 3,981千円  |

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## 【7】経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 【8】その他

### 1. お知らせ

#### ① 投資法人役員会

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主なものの概要は以下のとおりです。

| 開催日        | 承認事項                                                      | 概要                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成24年9月28日 | 「不動産等の情報提供に関する協定書」及び「ウェアハウジング機能の提供に関する協定書」の合意解約に関する覚書締結の件 | 株式会社新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産株式会社）の保有する本資産運用会社の株式の全株譲渡（譲受人：三井住友信託銀行株式会社）による本投資法人のスポンサー会社からの離脱に伴い、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサー会社間で平成17年12月28日付締結された左記の各種協定書に関して、株式会社新日鉄都市開発の契約当事者としての地位を離脱する旨の覚書を締結しました。 |

#### ② 本店移転のお知らせ

本投資法人は平成24年8月11日付で下記のとおり本店を移転しました。

本店所在地：東京都中央区八重洲一丁目3番7号

### 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

### BALANCE SHEET

(単位：千円)

|                 | 前期（ご参考）<br>（平成24年4月30日現在） | 当期<br>（平成24年10月31日現在） |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| 資産の部            |                           |                       |
| 流動資産            |                           |                       |
| 現金及び預金          | 1,669,299                 | 2,306,624             |
| 信託現金及び信託預金      | 4,299,045                 | 4,538,595             |
| 営業未収入金          | 30,250                    | 35,841                |
| 前払費用            | 234,094                   | 261,404               |
| 繰延税金資産          | 16                        | 16                    |
| 未収還付法人税等        | 150                       | —                     |
| 未収消費税等          | 608                       | —                     |
| その他             | 1,845                     | 1,830                 |
| 流動資産合計          | 6,235,311                 | 7,144,313             |
| 固定資産            |                           |                       |
| 有形固定資産          |                           |                       |
| 建物              | 1,145,185                 | 1,148,529             |
| 減価償却累計額         | △161,620                  | △177,991              |
| 建物（純額）          | 983,564                   | 970,537               |
| 構築物             | 4,452                     | 4,760                 |
| 減価償却累計額         | △2,867                    | △3,012                |
| 構築物（純額）         | 1,584                     | 1,748                 |
| 機械及び装置          | 17,235                    | 17,235                |
| 減価償却累計額         | △9,825                    | △10,398               |
| 機械及び装置（純額）      | 7,410                     | 6,837                 |
| 工具、器具及び備品       | 2,522                     | 4,058                 |
| 減価償却累計額         | △846                      | △1,028                |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 1,676                     | 3,029                 |
| 土地              | 4,888,525                 | 4,888,525             |
| 信託建物            | ※1 61,867,568             | ※1 61,987,617         |
| 減価償却累計額         | △11,762,594               | △12,813,533           |
| 信託建物（純額）        | 50,104,973                | 49,174,083            |
| 信託構築物           | ※1 696,187                | ※1 697,367            |
| 減価償却累計額         | △238,906                  | △259,630              |
| 信託構築物（純額）       | 457,281                   | 437,737               |
| 信託機械及び装置        | 232,455                   | 237,480               |
| 減価償却累計額         | △92,043                   | △105,241              |
| 信託機械及び装置（純額）    | 140,412                   | 132,238               |
| 信託工具、器具及び備品     | 237,583                   | 246,048               |
| 減価償却累計額         | △98,037                   | △111,964              |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 139,546                   | 134,083               |
| 信託土地            | ※1 124,678,411            | ※1 124,695,656        |
| 有形固定資産合計        | 181,403,387               | 180,444,479           |
| 無形固定資産          |                           |                       |
| 信託その他無形固定資産     | 2,096                     | 1,850                 |
| その他             | 148                       | 127                   |
| 無形固定資産合計        | 2,245                     | 1,977                 |
| 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          | 537,134                   | 613,286               |
| その他             | 184,406                   | 197,185               |
| 投資その他の資産合計      | 731,541                   | 820,471               |
| 固定資産合計          | 182,137,174               | 181,266,928           |
| 繰延資産            |                           |                       |
| 投資法人債発行費        | 34,908                    | 29,396                |
| 繰延資産合計          | 34,908                    | 29,396                |
| 資産合計            | 188,407,394               | 188,440,638           |

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（平成24年4月30日現在） | 当期<br>（平成24年10月31日現在） |
|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| 負債の部                |                           |                       |
| 流動負債                |                           |                       |
| 営業未払金               | 225,911                   | 80,127                |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 36,735,000                | 19,235,000            |
| 未払金                 | 233,949                   | 252,992               |
| 未払費用                | 221,849                   | 174,072               |
| 未払法人税等              | 566                       | 688                   |
| 未払消費税等              | —                         | 102,725               |
| 前受金                 | 804,500                   | 945,950               |
| その他                 | 3,877                     | 2,785                 |
| 流動負債合計              | 38,225,655                | 20,794,342            |
| 固定負債                |                           |                       |
| 投資法人債               | 8,500,000                 | 8,500,000             |
| 長期借入金               | 51,735,000                | 69,167,500            |
| 預り敷金及び保証金           | 144,487                   | 125,901               |
| 信託預り敷金及び保証金         | ※1 5,513,903              | ※1 5,512,599          |
| 繰延税金負債              | 28,827                    | 25,243                |
| デリバティブ債務            | —                         | 10,525                |
| 固定負債合計              | 65,922,219                | 83,341,769            |
| 負債合計                | 104,147,874               | 104,136,112           |
| 純資産の部               |                           |                       |
| 投資主資本               |                           |                       |
| 出資総額                | 82,260,100                | 82,260,100            |
| 剰余金                 |                           |                       |
| 任意積立金               |                           |                       |
| 圧縮積立金               | —                         | 49,958                |
| 任意積立金合計             | —                         | 49,958                |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 1,999,419                 | 2,001,377             |
| 剰余金合計               | 1,999,419                 | 2,051,336             |
| 投資主資本合計             | 84,259,519                | 84,311,436            |
| 評価・換算差額等            |                           |                       |
| 繰延ヘッジ損益             | —                         | △6,909                |
| 評価・換算差額等合計          | —                         | △6,909                |
| 純資産合計               | ※2 84,259,519             | ※2 84,304,526         |
| 負債純資産合計             | 188,407,394               | 188,440,638           |

# Ⅲ 損益計算書

## STATEMENTS OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（自 平成23年11月 1 日<br>至 平成24年 4 月30日） |           | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日<br>至 平成24年10月31日） |           |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|
| 営業収益                |                                               |           |                                          |           |
| 賃貸事業収入              | ※1                                            | 5,420,035 | ※1                                       | 5,605,257 |
| その他賃貸事業収入           | ※1                                            | 17,265    | ※1                                       | 30,966    |
| 不動産等売却益             | ※2                                            | 256,002   |                                          | —         |
| 営業収益合計              |                                               | 5,693,303 |                                          | 5,636,223 |
| 営業費用                |                                               |           |                                          |           |
| 賃貸事業費用              | ※1                                            | 2,383,013 | ※1                                       | 2,384,258 |
| 資産運用報酬              |                                               | 409,169   |                                          | 430,000   |
| 資産保管手数料             |                                               | 8,348     |                                          | 8,464     |
| 一般事務委託手数料           |                                               | 63,199    |                                          | 63,979    |
| 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             |                                               | 41,222    |                                          | 36,195    |
| 営業費用合計              |                                               | 2,921,252 |                                          | 2,939,198 |
| 営業利益                |                                               | 2,772,050 |                                          | 2,697,025 |
| 営業外収益               |                                               |           |                                          |           |
| 受取利息                |                                               | 2,880     |                                          | 1,448     |
| 未払分配金戻入             |                                               | 800       |                                          | 606       |
| 受取保険金               |                                               | —         |                                          | 774       |
| 災害損失引当金戻入額          |                                               | 391       |                                          | —         |
| その他                 |                                               | 119       |                                          | 198       |
| 営業外収益合計             |                                               | 4,192     |                                          | 3,027     |
| 営業外費用               |                                               |           |                                          |           |
| 支払利息                |                                               | 553,431   |                                          | 503,691   |
| 投資法人債利息             |                                               | 42,267    |                                          | 42,827    |
| 投資法人債発行費償却          |                                               | 5,511     |                                          | 5,511     |
| 融資関連費用              |                                               | 140,627   |                                          | 141,551   |
| その他                 |                                               | 5,262     |                                          | 4,171     |
| 営業外費用合計             |                                               | 747,101   |                                          | 697,753   |
| 経常利益                |                                               | 2,029,141 |                                          | 2,002,299 |
| 税引前当期純利益            |                                               | 2,029,141 |                                          | 2,002,299 |
| 法人税、住民税及び事業税        |                                               | 962       |                                          | 949       |
| 法人税等調整額             |                                               | 28,833    |                                          | △0        |
| 法人税等合計              |                                               | 29,795    |                                          | 948       |
| 当期純利益               |                                               | 1,999,346 |                                          | 2,001,351 |
| 前期繰越利益              |                                               | 73        |                                          | 26        |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |                                               | 1,999,419 |                                          | 2,001,377 |

# Ⅳ 投資主資本等変動計算書

## STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS

(単位：千円)

|                      | 前期（ご参考）<br>（自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日） | 当期<br>（自平成24年5月1日<br>至平成24年10月31日） |
|----------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| 投資主資本                |                                         |                                    |
| 出資総額                 |                                         |                                    |
| 当期首残高                | 82,260,100                              | 82,260,100                         |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 当期変動額合計              | —                                       | —                                  |
| 当期末残高                | ※1 82,260,100                           | ※1 82,260,100                      |
| 剰余金                  |                                         |                                    |
| 任意積立金                |                                         |                                    |
| 圧縮積立金                |                                         |                                    |
| 当期首残高                | —                                       | —                                  |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 圧縮積立金の積立             | —                                       | 49,958                             |
| 当期変動額合計              | —                                       | 49,958                             |
| 当期末残高                | —                                       | 49,958                             |
| 任意積立金合計              |                                         |                                    |
| 当期首残高                | —                                       | —                                  |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 圧縮積立金の積立             | —                                       | 49,958                             |
| 当期変動額合計              | —                                       | 49,958                             |
| 当期末残高                | —                                       | 49,958                             |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△）  |                                         |                                    |
| 当期首残高                | 1,985,468                               | 1,999,419                          |
| 当期変動額                | —                                       | △49,958                            |
| 圧縮積立金の積立             | —                                       | △49,958                            |
| 剰余金の配当               | △1,985,395                              | △1,949,435                         |
| 当期純利益                | 1,999,346                               | 2,001,351                          |
| 当期変動額合計              | 13,951                                  | 1,957                              |
| 当期末残高                | 1,999,419                               | 2,001,377                          |
| 剰余金合計                |                                         |                                    |
| 当期首残高                | 1,985,468                               | 1,999,419                          |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 圧縮積立金の積立             | —                                       | —                                  |
| 剰余金の配当               | △1,985,395                              | △1,949,435                         |
| 当期純利益                | 1,999,346                               | 2,001,351                          |
| 当期変動額合計              | 13,951                                  | 51,916                             |
| 当期末残高                | 1,999,419                               | 2,051,336                          |
| 投資主資本合計              |                                         |                                    |
| 当期首残高                | 84,245,568                              | 84,259,519                         |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 剰余金の配当               | △1,985,395                              | △1,949,435                         |
| 当期純利益                | 1,999,346                               | 2,001,351                          |
| 当期変動額合計              | 13,951                                  | 51,916                             |
| 当期末残高                | 84,259,519                              | 84,311,436                         |
| 評価・換算差額等             |                                         |                                    |
| 繰延ヘッジ損益              |                                         |                                    |
| 当期首残高                | —                                       | —                                  |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | —                                       | △6,909                             |
| 当期変動額合計              | —                                       | △6,909                             |
| 当期末残高                | —                                       | △6,909                             |
| 評価・換算差額等合計           |                                         |                                    |
| 当期首残高                | —                                       | —                                  |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | —                                       | △6,909                             |
| 当期変動額合計              | —                                       | △6,909                             |
| 当期末残高                | —                                       | △6,909                             |
| 純資産合計                |                                         |                                    |
| 当期首残高                | 84,245,568                              | 84,259,519                         |
| 当期変動額                | —                                       | —                                  |
| 剰余金の配当               | △1,985,395                              | △1,949,435                         |
| 当期純利益                | 1,999,346                               | 2,001,351                          |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | —                                       | △6,909                             |
| 当期変動額合計              | 13,951                                  | 45,006                             |
| 当期末残高                | 84,259,519                              | 84,304,526                         |

# V 注記表

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

### 1. 継続企業の前提に関する注記

| 前期（ご参考）<br>（自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日） | 当期<br>（自平成24年5月1日<br>至平成24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）<br>（自 平成23年11月 1 日）<br>至 平成24年 4月30日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 当期<br>（自 平成24年 5月 1 日）<br>至 平成24年10月31日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しております。<br/>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。</p> <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> <p>(2) 無形固定資産<br/>定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>定額法を採用しております。</p>                                  | 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 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しております。<br/>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。</p> <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> <p>(2) 無形固定資産<br/>定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>定額法を採用しております。</p> | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 建物              | 2～59年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 構築物             | 2～54年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 機械及び装置          | 3～15年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 工具、器具及び備品       | 2～12年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 2. 繰延資産の処理方法    | 投資法人債発行費<br>償還までの期間にわたり定額法により償却しております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 投資法人債発行費<br>償還までの期間にわたり定額法により償却しております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 3. 収益及び費用の計上基準  | 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>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<br>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。<br>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前期に取得したトップレジデンス日本橋茅場町及び新川中央ビルの28,530千円です。                                                                               |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 4. リース取引の処理方法   | (借主側)<br>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。                                                                                                                                                                                                                                    | (借主側)<br>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。                                                                                                                                                                                                                                    |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 5. ヘッジ会計の方法     | <p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br/>繰延ヘッジ処理によっております。<br/>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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br/>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。</p> | <p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br/>繰延ヘッジ処理によっております。<br/>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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br/>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。</p> |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |       |     |       |        |       |           |       |

| 区 分                        | 前期（ご参考）<br>（自 平成23年11月 1 日）<br>至 平成24年 4 月30日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日）<br>至 平成24年10月31日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>(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<br/>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。<br/>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金<br/>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<br/>③ 信託借地権<br/>④ 信託差入敷金及び保証金<br/>⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法<br/>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。<br/>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。</p> | <p>(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<br/>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。<br/>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金<br/>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<br/>③ 信託借地権<br/>④ 信託差入敷金及び保証金<br/>⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法<br/>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。<br/>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。</p> |

### 3. 貸借対照表に関する注記

| 前期（ご参考）<br>（平成24年4月30日現在）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 当期<br>（平成24年10月31日現在） |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|-------|--------|------|-----------|----|------------|-------------|---------|----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-------|--------|------|-----------|----|------------|-------------|---------|----|---------|
| <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務<br/>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,435,871</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>83,755</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,411,719</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table> <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> | 信託建物                  | 2,435,871 | 信託構築物 | 83,755 | 信託土地 | 8,892,092 | 合計 | 11,411,719 | 信託預り敷金及び保証金 | 719,800 | 合計 | 719,800 | <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務<br/>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,387,558</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>81,083</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,360,733</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table> <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> | 信託建物 | 2,387,558 | 信託構築物 | 81,083 | 信託土地 | 8,892,092 | 合計 | 11,360,733 | 信託預り敷金及び保証金 | 719,800 | 合計 | 719,800 |
| 信託建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,435,871             |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 信託構築物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 83,755                |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 信託土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8,892,092             |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 合計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11,411,719            |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 信託預り敷金及び保証金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 719,800               |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 合計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 719,800               |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 信託建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,387,558             |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 信託構築物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 81,083                |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 信託土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8,892,092             |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 合計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11,360,733            |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 信託預り敷金及び保証金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 719,800               |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |
| 合計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 719,800               |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |       |        |      |           |    |            |             |         |    |         |

## 4. 損益計算書に関する注記

| 前期（ご参考）<br>（自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日） |           | 当期<br>（自平成24年5月1日<br>至平成24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                            | 5,097,051 | 賃料及び駐車場使用料収入                       | 5,268,670 |
| その他賃貸収入                                 | 322,984   | その他賃貸収入                            | 336,587   |
| その他賃貸事業収入                               | 15,986    | その他賃貸事業収入                          | 23,645    |
| 解約違約金                                   | 1,279     | 解約違約金                              | 7,321     |
| 不動産賃貸事業収益合計                             | 5,437,301 | 不動産賃貸事業収益合計                        | 5,636,223 |
| 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                                   | 398,124   | 管理業務費                              | 392,283   |
| 水道光熱費                                   | 189,024   | 水道光熱費                              | 230,976   |
| 公租公課                                    | 608,042   | 公租公課                               | 565,466   |
| 損害保険料                                   | 9,094     | 損害保険料                              | 9,369     |
| 修繕費                                     | 80,887    | 修繕費                                | 46,720    |
| 減価償却費                                   | 1,072,349 | 減価償却費                              | 1,116,306 |
| その他の諸経費                                 | 25,491    | その他の諸経費                            | 23,135    |
| 不動産賃貸事業費用合計                             | 2,383,013 | 不動産賃貸事業費用合計                        | 2,384,258 |
| C. 不動産賃貸事業損益（A－B）                       | 3,054,287 | C. 不動産賃貸事業損益（A－B）                  | 3,251,965 |
| ※2. 不動産等売却益の内訳                          | (単位：千円)   | —                                  |           |
| 日鉄本町ビル                                  |           |                                    |           |
| 不動産等売却収入                                | 1,300,000 |                                    |           |
| 不動産等売却原価                                | 1,001,145 |                                    |           |
| その他売却費用                                 | 42,852    |                                    |           |
| 不動産等売却益                                 | 256,002   |                                    |           |

## 5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

| 前期（ご参考）<br>（自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日） |            | 当期<br>（自平成24年5月1日<br>至平成24年10月31日） |            |
|-----------------------------------------|------------|------------------------------------|------------|
| ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数                 |            | ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数            |            |
| 発行可能投資口総口数                              | 2,000,000口 | 発行可能投資口総口数                         | 2,000,000口 |
| 発行済投資口数                                 | 155,000口   | 発行済投資口数                            | 155,000口   |

## 6. 税効果会計に関する注記

| <p>前期（ご参考）<br/>（自平成23年11月1日<br/>至平成24年4月30日）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>当期<br/>（自平成24年5月1日<br/>至平成24年10月31日）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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<br/>(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 16</p> <p>繰延税金資産合計 16</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>固定負債</p> <p>圧縮積立金 28,827</p> <p>繰延税金負債合計 28,827</p> <p>(繰延税金負債の純額) 28,811</p> <p>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<br/>(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △37.79</p> <p>その他 △0.08</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.47</p> <p>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</p> <p>「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.33%から、平成24年10月期（第13期）から平成27年4月期（第18期）に解消が見込まれる一時差異については36.59%に、平成27年10月期（第19期）以降に解消が見込まれる一時差異については、34.16%となります。なお、この税率の変更による影響額は軽微です。</p> | <p>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<br/>(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 16</p> <p>固定資産</p> <p>繰延ヘッジ損益 3,584</p> <p>繰延税金資産合計 3,601</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>固定負債</p> <p>圧縮積立金 28,827</p> <p>繰延税金負債合計 28,827</p> <p>(繰延税金負債の純額) 25,226</p> <p>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<br/>(単位：%)</p> <p>法定実効税率 36.59</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △36.57</p> <p>その他 0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05</p> <p>—</p> |

## 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）<br>（自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日）                |             |                    |                        | 当期<br>（自平成24年5月1日<br>至平成24年10月31日）                     |             |                    |                        |
|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------------|
| 1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引<br>（借主側）   |             |                    |                        | 1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引<br>（借主側）   |             |                    |                        |
| (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額                  |             |                    |                        | (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額                  |             |                    |                        |
|                                                        | 取得価額<br>相当額 | 減価償却<br>累計額<br>相当額 | 期末残高<br>相当額<br>(単位：千円) |                                                        | 取得価額<br>相当額 | 減価償却<br>累計額<br>相当額 | 期末残高<br>相当額<br>(単位：千円) |
| 機械及び装置                                                 | 4,950       | 4,655              | 294                    | 機械及び装置                                                 | —           | —                  | —                      |
| 合計                                                     | 4,950       | 4,655              | 294                    | 合計                                                     | —           | —                  | —                      |
| (注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。         |             |                    |                        |                                                        |             |                    |                        |
| (2) 未経過リース料期末残高相当額                                     |             |                    |                        | (2) 未経過リース料期末残高相当額                                     |             |                    |                        |
|                                                        |             |                    | (単位：千円)                |                                                        |             |                    | (単位：千円)                |
| 1年内                                                    |             |                    | 326                    | 1年内                                                    |             |                    | —                      |
| 1年超                                                    |             |                    | —                      | 1年超                                                    |             |                    | —                      |
| 合計                                                     |             |                    | 326                    | 合計                                                     |             |                    | —                      |
| (注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。         |             |                    |                        |                                                        |             |                    |                        |
| (3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額                           |             |                    |                        | (3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額                           |             |                    |                        |
|                                                        |             |                    | (単位：千円)                |                                                        |             |                    | (単位：千円)                |
| 支払リース料                                                 |             |                    | 395                    | 支払リース料                                                 |             |                    | 329                    |
| 減価償却費相当額                                               |             |                    | 353                    | 減価償却費相当額                                               |             |                    | 294                    |
| 支払利息相当額                                                |             |                    | 8                      | 支払利息相当額                                                |             |                    | 2                      |
| (注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。         |             |                    |                        | (注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。         |             |                    |                        |
| (4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法                               |             |                    |                        | (4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法                               |             |                    |                        |
| ・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。                    |             |                    |                        | ・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。                    |             |                    |                        |
| ・リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。 |             |                    |                        | ・リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。 |             |                    |                        |

## 8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成23年11月1日 至 平成24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「5. 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24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<br>(千円) | 時 価<br>(千円) | 差 額<br>(千円) |
|-------------------|------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金        | 1,669,299        | 1,669,299   | —           |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 4,299,045        | 4,299,045   | —           |
| 資産計               | 5,968,345        | 5,968,345   | —           |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 36,735,000       | 36,763,620  | 28,620      |
| (4) 投資法人債         | 8,500,000        | 8,550,150   | 50,150      |
| (5) 長期借入金         | 51,735,000       | 52,210,908  | 475,908     |
| (6) 信託預り敷金及び保証金   | 37,002           | 37,002      | —           |
| 負債計               | 97,007,002       | 97,561,681  | 554,679     |
| デリバティブ取引          |                  |             |             |
| ヘッジ会計が適用されているもの   | —                | —           | —           |
| デリバティブ取引計         | —                | —           | —           |

### （注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

#### 資 産

#### （1）現金及び預金及び（2）信託現金及び信託預金

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

#### 負 債

#### （3）1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金

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

#### （4）投資法人債

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

#### （6）信託預り敷金及び保証金

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

#### デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

| ヘッジ会計の方法    | デリバティブ取引の種類等          | 主なヘッジ対象 | 契約額等（千円）   |            | 時 価<br>（千円） | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|-------------|-----------|
|             |                       |         |            | 内1年超       |             |           |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金   | 33,500,000 | 18,700,000 | (※1)        |           |

(※1) 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<br>(千円) |
|-----------------|------------------|
| 信託預り敷金及び保証金（※2） | 5,476,901        |
| 合 計             | 5,476,901        |

(※2) (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<br>(千円) |
|------------|--------------|
| 現金及び預金     | 1,669,299    |
| 信託現金及び信託預金 | 4,299,045    |
| 合 計        | 5,968,345    |

### （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<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 投資法人債 | —          | —           | —           | 8,500,000   | —           | —   |
| 長期借入金 | 36,735,000 | 135,000     | 4,135,000   | 23,535,000  | 23,930,000  | —   |
| 合 計   | 36,735,000 | 135,000     | 4,135,000   | 32,035,000  | 23,930,000  | —   |

当期（自 平成24年5月1日 至 平成24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「5. 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24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<br>(千円) | 時 価<br>(千円) | 差 額<br>(千円) |
|-------------------|------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金        | 2,306,624        | 2,306,624   | —           |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 4,538,595        | 4,538,595   | —           |
| 資産計               | 6,845,219        | 6,845,219   | —           |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 19,235,000       | 19,255,366  | 20,366      |
| (4) 投資法人債         | 8,500,000        | 8,563,750   | 63,750      |
| (5) 長期借入金         | 69,167,500       | 69,609,387  | 441,887     |
| (6) 信託預り敷金及び保証金   | 415,658          | 415,658     | —           |
| 負債計               | 97,318,158       | 97,844,162  | 526,004     |
| デリバティブ取引（※1）      |                  |             |             |
| ヘッジ会計が適用されているもの   | △10,525          | △10,525     | —           |
| デリバティブ取引計         | △10,525          | △10,525     | —           |

（※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及びにデリバティブ取引に関する事項

### 資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

### 負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

### デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

| ヘッジ会計<br>の方法    | デリバティブ<br>取引の種類等      | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等 (千円)  |            | 時 価<br>(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<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金       | 8,500,000  | 8,500,000  | △10,525     | 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<br>特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金       | 25,000,000 | 18,700,000 | (※2)        |                            |

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

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

| 区 分             | 貸借対照表計上額<br>(千円) |
|-----------------|------------------|
| 信託預り敷金及び保証金（※3） | 5,096,941        |
| 合 計             | 5,096,941        |

（※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<br>(千円) |
|------------|--------------|
| 現金及び預金     | 2,306,624    |
| 信託現金及び信託預金 | 4,538,595    |
| 合 計        | 6,845,219    |

(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<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 投資法人債 | —          | —           | 8,500,000   | —           | —           | —   |
| 長期借入金 | 19,235,000 | 4,135,000   | 135,000     | 26,535,000  | 38,362,500  | —   |
| 合 計   | 19,235,000 | 4,135,000   | 8,635,000   | 26,535,000  | 38,362,500  | —   |

## 9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成23年11月1日 至 平成24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あります。

| 貸借対照表計上額（千円） |           |             | 当期末の時価<br>（千円） |
|--------------|-----------|-------------|----------------|
| 当期首残高        | 当期増減額     | 当期末残高       |                |
| 174,745,154  | 6,660,329 | 181,405,484 | 179,000,000    |

(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トップレジデンス日本橋茅場町（2,491,698千円）、新川中央ビル（5,779,255千円）の取得によるものであり、主な減少理由は日鉄本町ビル（1,001,145千円）の譲渡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、平成24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24年5月1日 至 平成24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あります。

| 貸借対照表計上額（千円） |          |             | 当期末の時価<br>（千円） |
|--------------|----------|-------------|----------------|
| 当期首残高        | 当期増減額    | 当期末残高       |                |
| 181,405,484  | △959,154 | 180,446,329 | 173,800,000    |

(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24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23年11月1日 至 平成24年4月30日）

| 属 性    | 取引先名称            | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数割合 | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円) (注) | 科 目      | 期末残高<br>(千円) (注) |
|--------|------------------|---------------|----------------|-----------|------------------|----------|------------------|
| 資産保管会社 | 三井住友信託<br>銀行株式会社 | 銀行業           | 2.05%          | 一般事務委託手数料 | 63,199           | 未払金      | 57,318           |
|        |                  |               |                | 仲介手数料     | 39,060           | 営業未払金    | —                |
|        |                  |               |                | 信託報酬（売却時） | 300              |          |                  |
|        |                  |               |                | 信託報酬      | 16,524           |          |                  |
|        |                  |               |                | その他支払手数料  | 1,374            |          |                  |
|        |                  |               |                | 管理業務費     | 1,250            |          |                  |
|        |                  |               |                | その他営業外費用  | 342              | 長期前払費用   | 1,860            |
|        |                  |               |                |           |                  | 前払費用     | 720              |
|        |                  |               |                | 融資関連費用    | 48,850           | 長期前払費用   | 201,363          |
|        |                  |               |                |           |                  | 前払費用     | 76,730           |
|        |                  |               |                | 投資法人債関連費用 | 624              | 未払金      | 54               |
|        |                  |               |                |           |                  | 投資法人債発行費 | 3,550            |

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれておりません。

なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

| 属 性                    | 取引先名称                        | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数割合 | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円) (注1) | 科 目      | 期末残高<br>(千円) (注1) |
|------------------------|------------------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------|----------|-------------------|
| 利害関係人等                 | 日本トラスティ・<br>サービス信託<br>銀行株式会社 | 銀行業           | 18.49%<br>(注2) | 賃貸収入等（注3） | 96,622            | 営業未収入金   | 7,615             |
|                        |                              |               |                |           |                   | 前受金      | 72,160            |
| 利害関係人等<br>及び<br>資産保管会社 | 三井住友信託<br>銀行株式会社             | 銀行業           | 2.05%          | 一般事務委託手数料 | 63,979            | 未払金      | 58,048            |
|                        |                              |               |                | 信託報酬      | 15,138            | 営業未払金    | —                 |
|                        |                              |               |                | その他支払手数料  | 1,303             |          |                   |
|                        |                              |               |                | 管理業務費     | 1,250             |          |                   |
|                        |                              |               |                | その他営業外費用  | 342               | 長期前払費用   | 1,500             |
|                        |                              |               |                |           |                   | 前払費用     | 720               |
|                        |                              |               |                | 融資関連費用    | 57,544            | 長期前払費用   | 220,700           |
|                        |                              |               |                |           |                   | 前払費用     | 80,053            |
|                        |                              |               |                | 投資法人債関連費用 | 624               | 未払金      | 54                |
|                        |                              |               |                |           |                   | 投資法人債発行費 | 2,990             |

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれておりません。

なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(注2) 信託口として上記比率を保有しております。

(注3) 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）<br>（自 平成23年11月 1 日）<br>至 平成24年 4 月30日）   |          | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日）<br>至 平成24年10月31日）        |          |
|--------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|----------|
| 1口当たり純資産額                                        | 543,610円 | 1口当たり純資産額                                        | 543,900円 |
| 1口当たり当期純利益                                       | 12,899円  | 1口当たり当期純利益                                       | 12,912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<br>ため記載しておりません。 |          | 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い<br>ため記載しておりません。 |          |

（注）記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

|                   | 前期（ご参考）<br>（自 平成23年11月 1 日）<br>至 平成24年 4 月30日） | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日）<br>至 平成24年10月31日） |
|-------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 1,999,346                                      | 2,001,351                                 |
| 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） | 1,999,346                                      | 2,001,351                                 |
| 期中平均投資口数（口）       | 155,000                                        | 155,000                                   |

## 12. 重要な後発事象に関する注記

| 前期（ご参考）<br>（自 平成23年11月 1 日）<br>至 平成24年 4 月30日） | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日）<br>至 平成24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。                               |

## Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

### DISTRIBUTION INFORMATION

| 区 分                         | 前期（ご参考）<br>（自平成23年11月1日<br>至平成24年4月30日）                                                                                                                                                                                                                                           | 当期<br>（自平成24年5月1日<br>至平成24年10月31日） |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                             | 金 額（円）                                                                                                                                                                                                                                                                            | 金 額（円）                             |
| I 当期末処分利益                   | 1,999,419,960                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,001,377,610                      |
| II 分配金の額<br>（投資口1口当たり分配金の額） | 1,949,435,000<br>(12,577)                                                                                                                                                                                                                                                         | 2,001,360,000<br>(12,912)          |
| III 任意積立金                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| 圧縮積立金繰入額                    | 49,958,494                                                                                                                                                                                                                                                                        | —                                  |
| IV 次期繰越利益                   | <u>26,466</u>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <u>17,610</u>                      |
| 分配金の額の算出方法                  | <p>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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,949,435,000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。</p> |                                    |

# Ⅶ 会計監査人の監査報告書

## REPORT OF INDEPENDENT AUDITORS

### 独立監査人の監査報告書

平成 24 年 12 月 13 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

室

福

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

深井 康治

康

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 24 年 5 月 1 日から平成 24 年 10 月 31 日までの第 13 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。

#### 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]

## STATEMENTS OF CASH FLOWS (REFERENCE)

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（自 平成23年11月 1 日<br>至 平成24年 4 月30日） | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日<br>至 平成24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            | 2,029,141                                     | 2,002,299                                |
| 減価償却費               | 1,072,349                                     | 1,116,306                                |
| 商標権償却               | 21                                            | 21                                       |
| 投資法人債発行費償却          | 5,511                                         | 5,511                                    |
| 受取利息及び有価証券利息        | △2,880                                        | △1,448                                   |
| 支払利息                | 595,699                                       | 546,518                                  |
| 災害損失引当金戻入額          | △391                                          | —                                        |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）    | △2,975                                        | △5,590                                   |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）    | △608                                          | 608                                      |
| 未収法人税等の増減額（△は増加）    | 168                                           | 150                                      |
| 前払費用の増減額（△は増加）      | 2,410                                         | △27,309                                  |
| 信託有形固定資産の売却による減少額   | 1,001,145                                     | —                                        |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     | 7,256                                         | △14,939                                  |
| 未払金の増減額（△は減少）       | △11,901                                       | 14,526                                   |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）    | △63,072                                       | 102,725                                  |
| 前受金の増減額（△は減少）       | △137,486                                      | 141,449                                  |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）    | △233,072                                      | △76,152                                  |
| その他                 | △106,072                                      | △23,270                                  |
| 小 計                 | 4,155,244                                     | 3,781,407                                |
| 利息の受取額              | 2,880                                         | 1,448                                    |
| 利息の支払額              | △635,382                                      | △594,264                                 |
| 災害損失の支払額            | △355                                          | —                                        |
| 法人税等の支払額            | △908                                          | △826                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 3,521,477                                     | 3,187,764                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    |                                               |                                          |
| 定期預金の預入による支出        | —                                             | △70,500                                  |
| 定期預金の払戻による収入        | —                                             | 70,500                                   |
| 有形固定資産の取得による支出      | △3,190                                        | △10,058                                  |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △8,586,136                                    | △264,006                                 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出   | —                                             | △18,586                                  |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 468,502                                       | 66,667                                   |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △297,240                                      | △67,971                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △8,418,065                                    | △293,955                                 |
| 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          | 22,040,000                                    | 17,500,000                               |
| 長期借入金の返済による支出       | △19,107,500                                   | △17,567,500                              |
| 分配金の支払額             | △1,985,395                                    | △1,949,435                               |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 947,105                                       | △2,016,935                               |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △3,949,482                                    | 876,874                                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 9,917,828                                     | 5,968,345                                |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 5,968,345                                  | ※1 6,845,219                             |

(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）<br>（自 平成23年11月 1 日）<br>至 平成24年 4 月30日）                                                                                      | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日）<br>至 平成24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（ご参考）<br>（自 平成23年11月 1 日）<br>至 平成24年 4 月30日）                                                                                                                                                                                              | 当期<br>（自 平成24年 5 月 1 日）<br>至 平成24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<br><br><div>（平成24年4月30日現在）<br/>（単位：千円）</div> <table><tr><td>現金及び預金</td><td>1,669,299</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,299,045</td></tr><tr><td>現金及び現金同等物</td><td>5,968,345</td></tr></table> | 現金及び預金                                    | 1,669,299 | 信託現金及び信託預金 | 4,299,045 | 現金及び現金同等物 | 5,968,345 | ※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<br><br><div>（平成24年10月31日現在）<br/>（単位：千円）</div> <table><tr><td>現金及び預金</td><td>2,306,624</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,538,595</td></tr><tr><td>現金及び現金同等物</td><td>6,845,219</td></tr></table> | 現金及び預金 | 2,306,624 | 信託現金及び信託預金 | 4,538,595 | 現金及び現金同等物 | 6,845,219 |
| 現金及び預金                                                                                                                                                                                                                                      | 1,669,299                                 |           |            |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                              |        |           |            |           |           |           |
| 信託現金及び信託預金                                                                                                                                                                                                                                  | 4,299,045                                 |           |            |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                              |        |           |            |           |           |           |
| 現金及び現金同等物                                                                                                                                                                                                                                   | 5,968,345                                 |           |            |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                              |        |           |            |           |           |           |
| 現金及び預金                                                                                                                                                                                                                                      | 2,306,624                                 |           |            |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                              |        |           |            |           |           |           |
| 信託現金及び信託預金                                                                                                                                                                                                                                  | 4,538,595                                 |           |            |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                              |        |           |            |           |           |           |
| 現金及び現金同等物                                                                                                                                                                                                                                   | 6,845,219                                 |           |            |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                              |        |           |            |           |           |           |

## 投資口情報

## STOCK INFORMATION

## 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24年11月30日までの、東京証券取引所におけるトップリート投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下の通りです。



## 投資主メモ

- 【決算期】** 毎年4月末日・10月末日
- 【投資主総会】** 原則として2年に1回以上開催
- 【同議決権行使投資主確定日】** 規約第16条に定める日
- 【分配金支払確定基準日】** 毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)
- 【投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関】**

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社  
 投資主名簿等管理人事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
 郵便物送付先 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
 電話照会先 ☎0120-782-031 (平日 午前9時～午後5時)  
 ※平成25年1月より郵便物送付先・電話照会先が上記の通り変更となっております。  
 インターネットホームページURL <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>

**【上場金融商品取引所】** 東京証券取引所(銘柄コード:8982)

**【公告掲載新聞】** 日本経済新聞

## 【投資証券に関する住所変更等のお届出及びご照会について】

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

## 【分配金について】

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、トップリート投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受取りいただくことができません。第8期(平成22年4月期)については平成22年7月14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「はふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の三井住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設しております。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

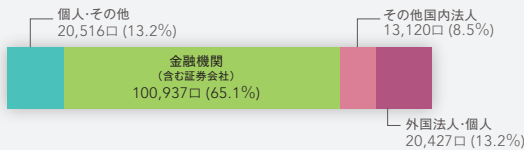
# 投資主インフォメーション

## INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

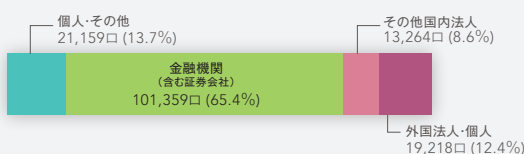
### 投資主構成

#### 投資口数

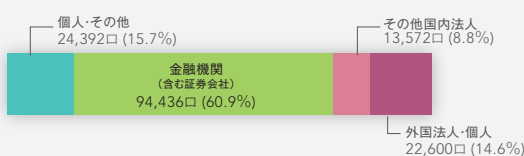
第11期【総投資口数155,000口】



第12期【総投資口数155,000口】



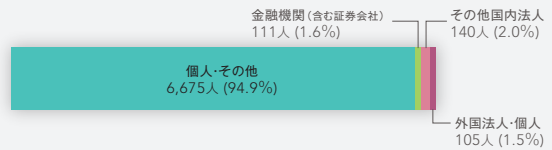
第13期【総投資口数155,000口】



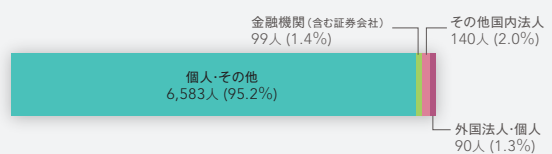
(注) 上記各グラフ内の百分率(%)は、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

#### 投資主数

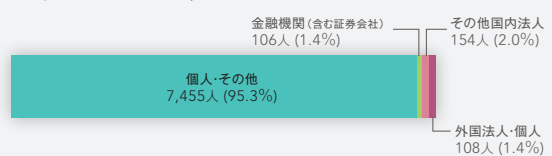
第11期【総投資主数7,031人】



第12期【総投資主数6,912人】



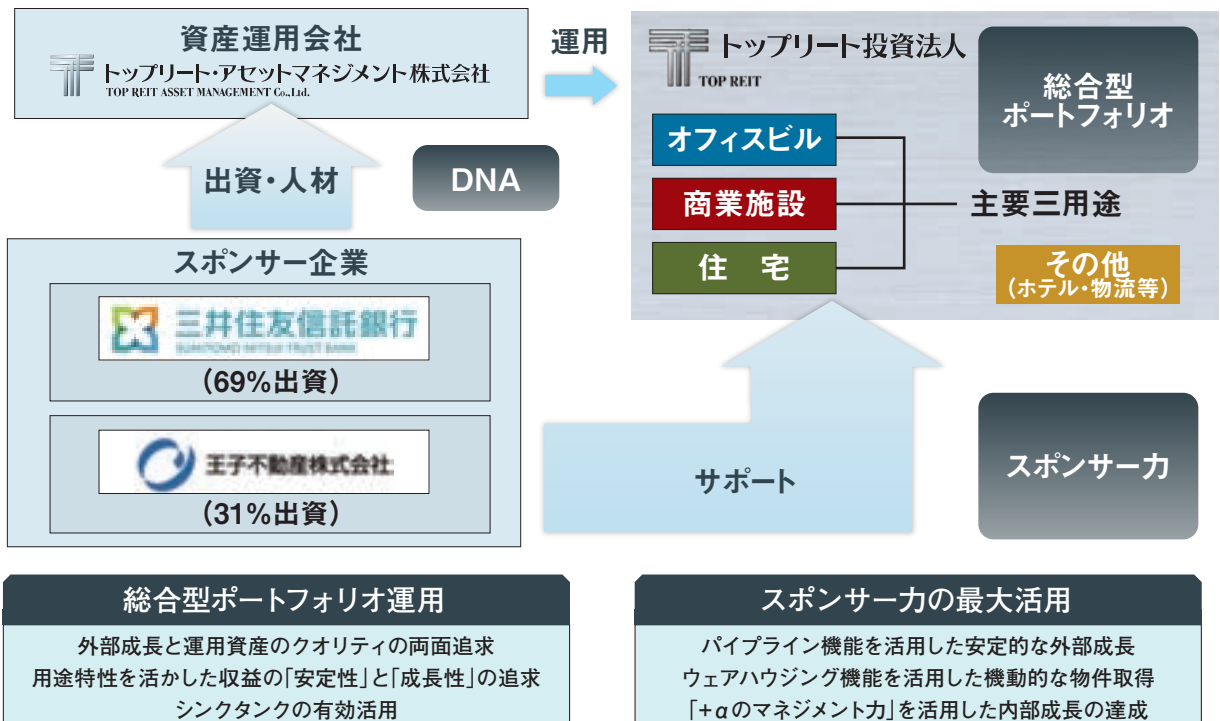
第13期【総投資主数7,823人】



## トップリート投資法人の概要

### ABOUT TOP REIT

トップリート投資法人では、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」を戦略の柱として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っています。





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/>