

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第**12**期（平成24年4月期）

平成23年11月1日～平成24年4月30日

特集

『分配金水準のリカバリー戦略の実行』による
分配金水準の回復

ABOUT TOP REIT

資産運用会社のスポンサー3社(三井住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、王子不動産株式会社)からサポートを享受

BASIC POLICY

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。

 (王子製紙グループ)
王子不動産株式会社

- 信用力
- 物件の供給・仲介
- 人材支援



TOP REIT
ASSET MANAGEMENT

トップリート・アセットマネジメント
株式会社

① トップリート投資法人とは	①7 資産運用報告
② 執行役員挨拶	③1 貸借対照表
② 決算ハイライト	③3 損益計算書
③ 特集 NEXT STAGEに向けて	③4 投資主資本等変動計算書
⑨ 財務ハイライト	③5 注記表
①1 新規取得物件ハイライト	④5 金銭の分配に係る計算書
①3 ポートフォリオサマリー	④6 会計監査人の監査報告書
①4 ポートフォリオ一覧	④7 キャッシュ・フロー計算書【参考情報】
①5 ポートフォリオマップ	④9 投資口情報
①6 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	⑤0 投資主インフォメーション

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。

本投資法人の第12期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)におきまして、東日本大震災等の影響による当初の落ち込みから生産や個人消費など一部に回復の兆しが見られたわが国経済は、欧州債務問題や米国経済の減速懸念による円高の進行と長期化懸念の影響により急激に落ち込みました。しかし、今年に入り欧州債務問題の落ち着きと米国経済の堅調な回復の下、震災復興需要の拡大と円高是正により持ち直しの動きが見られました。但し、足許では欧州債務問題の再燃から予断を許さない状況となっております。

一方、国内の不動産賃貸市況は、テナントである事業会社等の企業収益が円高基調と新興国との激しい価格競争により厳しさを増しており、更なるコスト削減意識の高まりから未だ底入れを確認できない状況となっております。

このような環境の下、本投資法人の第12期の運用状況は、資産運用会社の運用力とスポンサー企業との協働により、当面の最優先課題であった赤坂王子ビルの後継テナントの誘致についてほぼ目処がたつとともに、新規物件の取得も実施したことにより、第14期以降の収益の改善が期待されます。また、本投資法人としては初めて資産の入替えを実施し、関西エリアに唯一保有していたオフィスビルを第三者に譲渡し、新たに東京都心部の住宅を取得いたしました。第12期の決算状況は、この資産譲渡による譲渡益を含めまして、営業収益5,693百万円(対前期比-2.1%)、経常利益2,029百万円(対前期比+2.1%)、譲渡益の一部を圧縮記帳することにより内部留保させていただいた結果、当期純利益は1,999百万円(対前期比+0.7%)となり、1口当たり分配金は12,577円とさせていただきました。

今後につきましても、不動産市況は厳しい環境が続くものと想定されますが、引き続き保有資産の堅実な運用に徹するとともに、着実に資産規模の拡充を図ってまいります。投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本投資法人では、この度「投資主様アンケート」を実施いたします。投資主の皆様のご意見等をお聞かせいただき、今後のIR活動に反映させていただきたいと考えております。お手数ではございますが、同封のアンケートハガキにご記入の上、ご返送いただきますよう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。

決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS ●●●●●●●●●●●●●●●●

第12期(平成24年4月期) 一口当たり分配金(実績) 第13期(平成24年10月期) 一口当たり予想分配金 第14期(平成25年4月期) 一口当たり予想分配金

12,577 円 12,400 円 13,000 円

	第12期	第13期(予想)	第14期(予想)
運用日数	182日	184日	181日
営業収益	5,693百万円	5,621百万円	5,670百万円
営業利益	2,772百万円	2,631百万円	2,663百万円
経常利益	2,029百万円	1,923百万円	2,016百万円
当期純利益	1,999百万円	1,922百万円	2,015百万円

*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6月14日時点のものであり、状況の変化などにより変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

NEXT STAGEに 『分配金水準のリカバリー戦略の実行』による 分配金水準の回復 向けて

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。

トップリート投資法人の第12期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)業績の概要並びに今後の運用戦略につきまして、資産運用会社を代表してご説明申し上げます。

わが国の経済は震災後の内需の一時的な停滞、海外景気の減速、急激な円高進行、欧州債務問題及びタイの洪水被害等による輸出の減退により、景気回復は足踏み状態となりました。年明け以降は円高是正や本格化する復興需要による内需の拡大により徐々に持ち直しつつあり、回復基調が鮮明になると期待されていますが、欧州債務問題等の懸念要因が払拭されない中では予断を許さない状況が続くものと思われます。

一方、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本年夏頃までは空室率の上昇が続くものの、その後は緩やかに改善することが期待されます。また、オフィスビルの賃料水準の下落幅は縮小傾向にありますが、企業業績の本格的な回復には未だ至っておらず、賃料水準の回復にも相当の時間を要するものと思われます。

このような環境下でのトップリート投資法人の第12期の運用にあたり、分配金水準の回復を目的とした『分配金水準のリカバリー戦略の実行』において最優先課題であった赤坂王子ビルの後継テナントの誘致に注力してまいりました。その結果、第12期決算発表時点(平成24年6月14日)での空室は1フロアを残すのみとなりました。更にその1フロアについても候補先の1社から申込書を受領していますので、後継テナントの誘致活動についてはほぼ目処が立ちました。当期の運用状況と今後の戦略については後述のとおりです。



トップリート・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 遠藤 晋民

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

分配金水準のリカバリー戦略

・既存物件の万全な管理により足許の収益を確保

- ・赤坂王子ビルのテナント誘致を最優先課題と位置付け、早期のリースアップを図る
- ・引き続き、テナントとのリレーションを強化の上、退去防衛を図るとともに空室部分のリーシングにより稼働率を維持・向上
- ・賃料改定の減額幅のミニマイズ化

・新規物件の取得による収益の積上げ

- ・都心の優良オフィスビルと都心または東京周辺都市部の住宅を取得(手許資金の活用と追加借入による優良物件の取得)
- ・スポンサー力の活用(スポンサー所有物件・仲介)及び多様な情報チャネルの活用

分配金水準

13,000～14,000円の早期回復

1. 『分配金水準のリカバリー戦略の実行』による 分配金水準の回復 ～着実な収益の積上げ～

トップリートでは、昨年9月の赤坂王子ビルの主要テナントの退去や昨年4月の大型賃料改定時の減額等の影響により、平成23年10月期(第11期・前期)・平成24年4月期(第12期・当期)と減配を余儀なくされました。このような中、前期より赤坂王子ビルの後継テナントの早期誘致と手許資金を活用した新規物件の取得等を主要戦略とする分配金水準のリカバリー戦略を策定し、この戦略を着実に実行することにより、収益の積上げを図ってまいりました。まず、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致については、当期決算発表時点(平成24年6月14日)の空室は1フロアを残すのみとなり、契約を締結したテナント5社はすべて入居しています。また、新規物件の取得については、昨年8月、10月及び本年2月に東京都心部及び都心周辺部のワンルーム主体の住宅を計3物件取得するとともに、3月には東京都心部のオフィスビル1物件を取得しました。更に、トップリートでは初めての資産の入替えも実施し、大阪エリアに唯一保有していた日鉄本町ビルを譲渡することにより譲渡益256百万円を当期に計上しました。その他保有物件についても万全な管理を行うことにより、以下のグラフのとおり当期分配金は12,577円にて確定、来期の予想分配金12,400円をボトムとし、平成25年4月期(第14期)には13,000円とする予想分配金をお示しすることができました。

(1) リカバリー戦略の概要と進捗実績

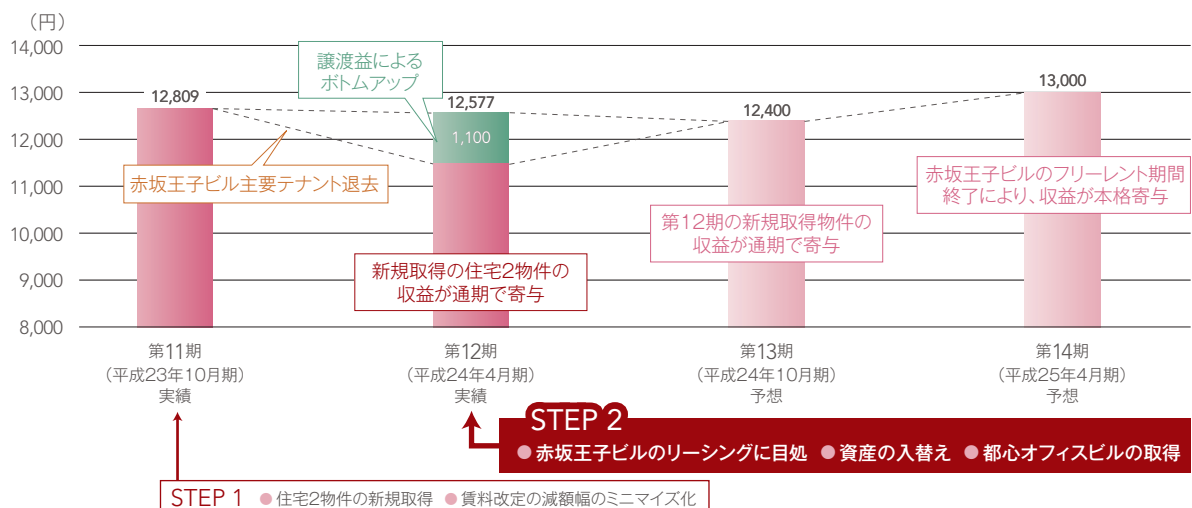
前期より掲げたリカバリー戦略は以下のとおりです。

- ① 赤坂王子ビルの後継テナントの誘致
- ② 保有物件の万全な管理とテナントリレーションの一層の強化によるテナントの退去防衛
- ③ 粘り強い賃料改定交渉
- ④ 東京都心部のオフィスビルならびに好立地で競争力のある賃貸住宅の新規取得

上記のリカバリー戦略に基づき、前期(第11期)においては、以下を実行しています。

- 立地・交通アクセスに優れ、中長期にわたり安定的な稼働と収益が見込める東京都小金井市所在の「インプレス武蔵小金井」と東京都世田谷区所在の「トップレジデンス用賀」のワンルーム主体の住宅2物件(取得総額23.8億円)の取得
- 賃料改定においては、相模原ショッピングセンターのテナントである株式会社イトーヨーカ堂との粘り強い交渉の結果、賃料を据え置くことで合意し、第11期の賃料改定における合計の減額幅を計画比で大幅に改善

分配金水準のリカバリー戦略の実績 ～着実に収益の積上げを実行～ (一口当たり分配金の推移)



※予想分配金は一定の前提条件の下に算出した平成24年6月14日時点のものであり、状況の変化などにより変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(2) 最優先課題であった赤坂王子ビルの 後継テナント誘致に目処

赤坂王子ビルにおいては、昨年3月の主要テナントからの正式な賃貸借契約の解約通知の受領以降、後継テナントの誘致を最優先課題と位置付け注力してまいりました。東日本大震災以降、国内経済は不安定さを増す中、東京都心部においても空室率は高止まり、賃料水準の下落幅は縮小しつつも依然として下落傾向が続くなど、厳しい環境下でのテナント誘致活動でありました。当初想定した募集条件で2.5フロアの後継テナントが決定した以降は、先行きの不透明感による企業の更なるコスト削減意識の高まりや周辺競合物件の募集賃料の引き下げ、また、候補テナントも移転先として複数物件を検討しているため最終的意思決定に時間を要したこと等、誘致活動は足踏みの状態が続きました。トップリートとしても今後の不透明な経済情勢と賃貸マーケットを考慮すると早期にテナントを誘致することが収益の回復に寄与すると判断し、募集条件等を一定程度まで譲歩した結果、当期決算発表時点では8.5フロア(約2,000坪)の空室のうち7.5フロア(約1,740坪)について後継テナントと賃貸借契約を締結し、既に入居が完了しています。

但し、テナントが入居してから6ヶ月程度の賃料を免除し共益費のみを受受するいわゆる「フリーレント」の要請が強く、競合物件との競争においてフリーレント条件の付帯は避けられない状況でありました。そのため、第13期の赤坂王子ビルの収益は限定的となりますが、第14期から

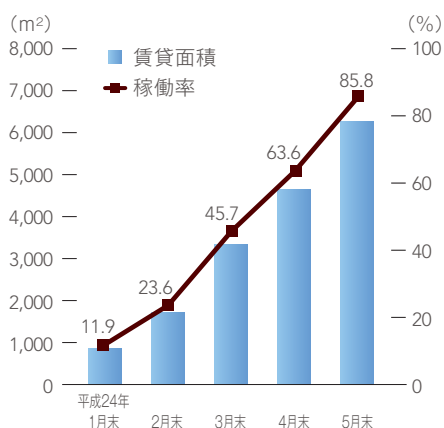
は順次フリーレント期間が終了することにより、本格的に収益に寄与します。なお、残り1フロアの空室についても数件の候補先に検討をいただいております。その中には申込書を受領している候補先もあります。引き続き、早期の100%稼働に向けて注力しています。

(3) トップリート初の資産の入替えを実施

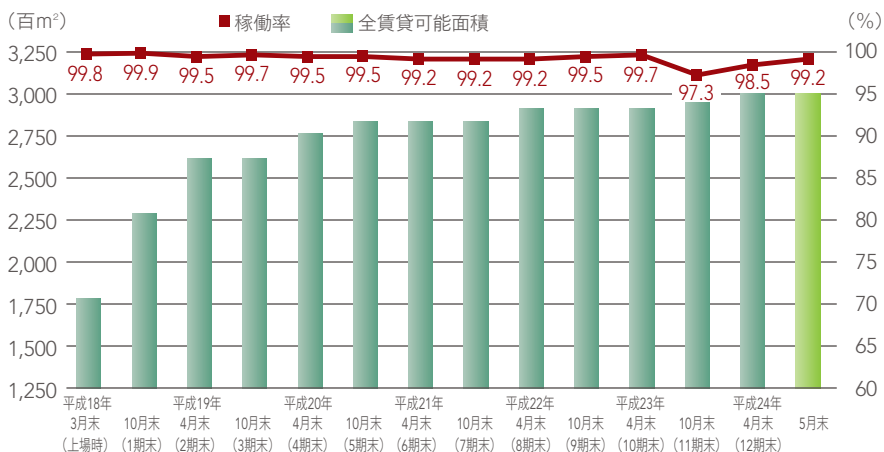
当期におきましてトップリートでは初めてとなる資産の入替えを実施しました。保有資産のうち唯一大阪エリアに保有していたオフィスビルの日鉄本町ビルを平成23年11月25日付で第三者へ譲渡し、東京都心部のワンルーム主体の住宅であるトップレジデンス日本橋茅場町を平成24年2月1日付で取得しています。大阪駅周辺では、現在進行中の再開発計画が平成25年3月に順次完了し、オフィスビルの大量供給を控えています。それに伴い需給バランスが悪化し空室の発生や賃料水準が更に下落する可能性が高まってきており、これらのリスクが内包する日鉄本町ビルを譲渡し、より安定的な稼働率と収益が期待できる東京都心部の住宅への入替えを実施しました。これにより、ポートフォリオの安定性が向上しました。

なお、今回の譲渡により256百万円の譲渡益が発生しましたが、トップリートの財務戦略の拡充を図ることを目的として、当期において課税の特例を活用し、譲渡益の一部を圧縮記帳した結果、78百万円を内部留保させていただくこととしました。

赤坂王子ビルの稼働率推移



ポートフォリオ全体の稼働率推移



(4) 想定内の賃料改定

国内の経済情勢は回復の基調を見せているものの力強さに欠け企業業績の本格的な回復には未だ至っていない中、各企業のコスト削減意識は根強くなっています。このような環境下で賃料改定時の減額要請は後退せず、各テナントとの交渉は厳しいものとなっています。当期においては、オフィスビルの10テナントとの賃料改定の時期を迎え、ある程度の減額を見込んでいましたが、粘り強い交渉の結果、賃料の据置き改定が7件、減額が3件となり、想定内の減額幅で着地することができました。

来期(第13期)の賃料改定についても各テナントとの交渉は厳しい状況が続くと予想されますが、賃料改定の時期を迎えるのはオフィスビルの8テナントで全体に占める金額の割合は2.5%(第12期末時点)と小さく、一定程度の減額を見込んでいるものの、賃料改定が分配金に与える影響は限定的であります。

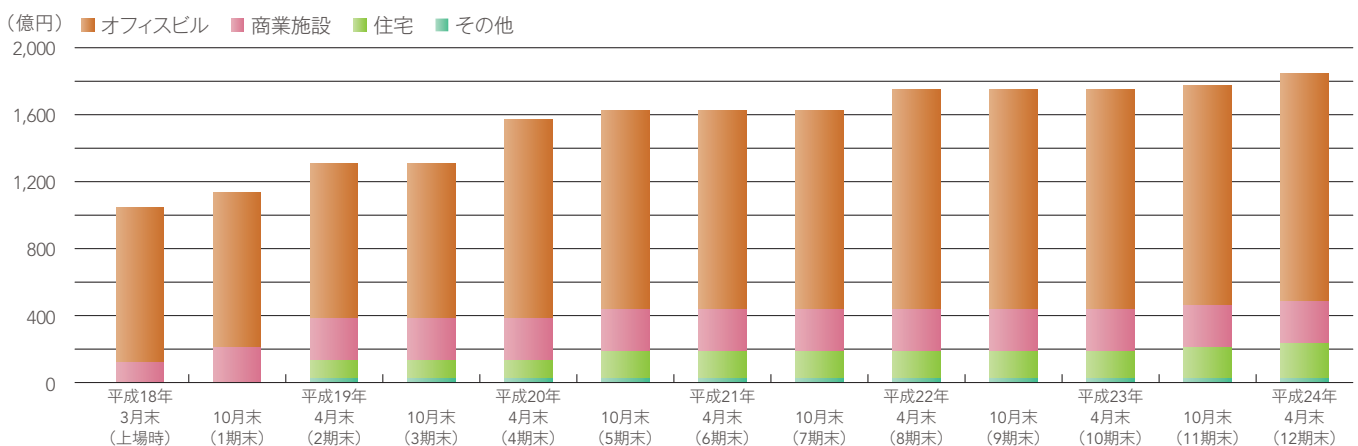
(5) 都心のオフィスビルを取得

現在の不動産売買マーケットは、東京都心部のオフィスビルの売却案件の情報量が少なく、かつ価格目線(水準)も売主と買主との乖離幅が縮小せず、成約とはなりにくい状況が続いています。このような中、昨年から東京都心部他の住宅を3物件先行して取得してまいりましたが、

その間も分配金水準のリカバリー戦略に掲げた東京都心部のオフィスビルの取得に向けて、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用し、売却情報の収集に注力してきました。その結果、本年3月30日付で東京都中央区所在のオフィスビル「新川中央ビル」を56.1億円にて取得しました。

この「新川中央ビル」は東京メトロ「茅場町」駅から徒歩約4分、「水天宮前」駅からも徒歩約6分と交通利便性に優れ、丸の内・大手町・八重洲・日本橋の都心オフィスエリアに近接しており、多様なニーズが見込めます。また、本ビルの売主は第三者であり、数社の限定入札方式により取得に至りました。その際、トップリートでは一部空室が発生していた部分について、マスターリース会社と賃料保証・空室保証型の賃貸借契約を締結し、空室部分についても賃料を受受し、本ビルの収益を向上させることを前提として入札価格を査定の上、売主側に提示したことで優先交渉権を落札できたものと考えています。これにより本ビルの稼働率は100%となっており、最終的には鑑定評価額を下回る価格で取得し、ポートフォリオの平均利回りを大幅に上回った本ビルは収益への貢献が期待できます。更に、実際に入居しているテナントは当期末時点で11社であり、万一テナントの退去があったとしても分配金に与える影響も分散されているといえます。

資産規模の推移グラフ



2. 今後の運用方針と戦略

これまでご説明してきましたとおり、分配金水準のリカバリー戦略の着実な実行により収益を積上げ、第13期の一口当たり予想分配金を12,400円に上方修正するとともに、赤坂王子ビルのフリーレント期間が終了し、賃料が収益に本格寄与する第14期には13,000円の予想分配金をお示しすることができました。

しかし、不動産賃貸マーケットの回復には相当の時間を要すものと思われ、各テナントとの賃料改定時の減額幅は縮小しているものの、未だマイナスの内部成長とならざるを得ません。このような環境下で、分配金水準を維持・向上させるためには新規物件の取得による外部成長が必要不可欠となります。トップリートでは分配金水準に『トコトンこだわった』成長戦略の実行を継続してまいります。

(1) 第13期・第14期の運用状況の見通し

第13期・第14期の運用状況の見通しの前提条件は以下のとおりであります。なお、営業収益等の予想数値は、2ページをご参照ください。

① 保有資産

平成24年6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6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。なお、赤坂王子ビルのテナントについては、約2,200坪のうち、約1,890坪のみを織込んでいます。

③ 有利子負債

有利子負債残高は96,970百万円を前提とし、第13期中に返済期日(平成24年6月29日)を迎える借入金17,500百万円及び、第14期中に返済期日(平成24年11月30日)を迎える借入金9,800百万円と平成25年3月27日に返済期日を迎える借入金9,300百万円について、全額借換えを前提としています。また、第13期・第14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。

④ 一口当たり分配金

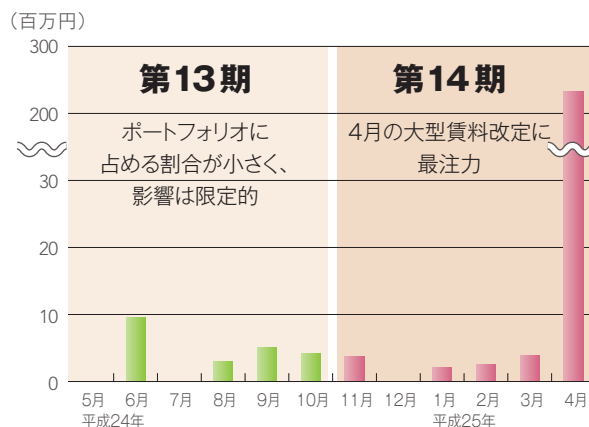
第12期において、平成23年11月25日付で譲渡した「日鉄本町ビル」の譲渡益256百万円のうち、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して78百万円を内部留保しており、この内部留保については、第13期及び第14期ともに取崩しは行わないことを前提としています。

(2) 平成25年3月の大型賃料改定への取組み

第14期はトップリートにとりまして2年に一度迎える大きな賃料改定の時期にあたります。平成25年3月末に期日を迎える主な賃料改定は、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、月額賃料全体に占める割合は約25%に相当し、第14期の賃料改定の結果がその後の分配金に大きな影響を与えるものと考えています。

これまでご説明してきましたとおり、東京都心部の不動産賃貸マーケットは回復が遅れており、来年3月には都心の空室率は改善傾向となるものの、賃料水準の回復には至っていないと予想されます。こうした中、今回の賃料改定も厳しいものと予想されますが、日頃からのテナントとのリレーションを生かし、想定範囲内の減額で各テナントと合意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



(3) 空室部分の後継テナントの誘致に注力

赤坂王子ビルの後継テナントの誘致については先ほどご説明しましたとおり、当期決算発表時点の空室は1フロアと目処がたち、本年5月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.2%まで回復しました。同時点でのオフィスビルの空室は赤坂王子ビル・芝公園ビルで合計約380坪となっています。これらの空室について、引き続き稼働率100%に向けて、スポンサーとの協働のもとPM会社と連携を図り、後継テナントの誘致に注力してまいります。また、住宅についても稼働率の向上を図り、安定収益を確保してまいります。

(4) 第15期を見据えた新規物件の取得

住宅物件の売買は比較的堅調ではあるものの過熱傾向にある一方で、東京都心部のオフィスビルの取得環境は引き続き厳しく、不動産売買マーケット全体では未だ活気に欠けています。このような環境下で、前項でご説明しましたとおり第14期の大型賃料改定を想定範囲内の減額で合意したとしても、その減収分を補うとともに収益の向上を図り、第15期以降の分配金水準を維持・向上するためには、新規物件の取得により新たな収益を積上げていく必要があります。トップリートでは、従来からの成長戦略や運営方針を維持し、東京都心部の優良オフィスビルと東京都心部及び東京周辺都市部の住宅を中心に主要都市の好立地なオフィスビル等も含めて売却情報を収集し、ポートフォリオ全体の収益の向上に寄与する物件の取得を目指してまいります。

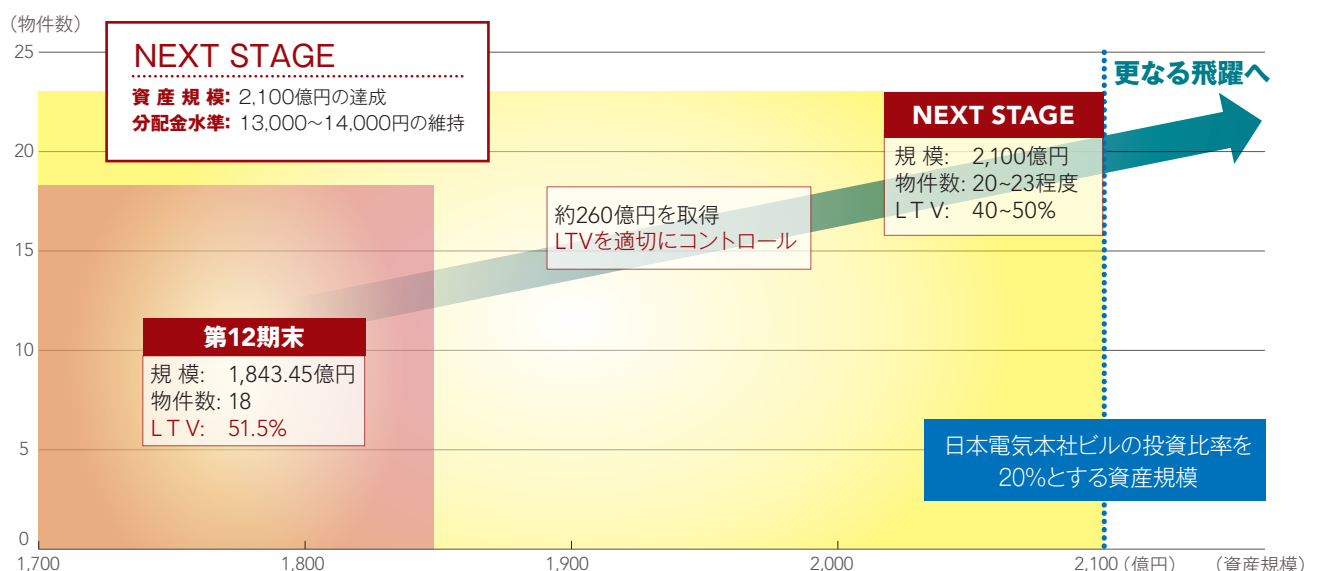
3. NEXT STAGEへの戦略

これまでご説明してきましたとおり、第11期・第12期は大型賃料改定の減額や赤坂王子ビルの主要テナントの退去による収益の落ち込みをリカバリーし、分配金水準の回復を図ってまいりました。第14期に13,000円の予想分配金をお示しすることができ、この度の分配金水準のリカバリー戦略は達成しつつあります。

トップリートが目指すNEXT STAGE(『資産規模2,100億円』と『分配金の安定・維持』)を達成するためには、今後約260億円の追加取得を必要とします。現在のポートフォリオにおける投資比率は、オフィスビルが約75%、オフィスビル以外(商業施設及び住宅等)が約25%となっています。今後の追加取得に際しても、現在の投資比率を維持しながら、競争力がありポートフォリオ全体の収益の向上に貢献できる優良物件を取得していきたいと考えています。そのために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構築してきた情報ネットワークを駆使してまいります。

資産運用会社といたしましては、今後とも分配金水準に『トコトンこだわった』運用を継続してまいります。既存物件の万全な管理により足許の収益を確保した上で、新規物件の取得による収益の積上げを図り、ポートフォリオの堅実な運営と成長に努めてまいります所存でございます。投資主の皆様には、引き続きご理解とご支援を賜りたく心よりお願い申し上げます。

「NEXT STAGE」への成長イメージ



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います。

第12期(当期)におきましては、日銀による金融緩和政策の維持・継続により市場金利は安定的に低位で推移し、取引金融機関の融資姿勢も堅調な中、昨年11月に返済期日を迎えた190.4億円の借入金について借換えを実施するとともに、本年3月には新規物件の取得に伴う30億円の新規借入を実施しました。いずれも金利コストの削減と平均残存期間の長期化を目的とし、下記①と②のとおりに実施しています。その結果、当期末現在の有利子負債残高は969.7億円、総資産に対する有利子負債比率(LTV)は51.5%となっています。

なお、当期末(平成24年4月末日)以降において、6月29日に総額175億円の借入金が返済期日を迎え、下記③のとおりに借換えを完了しており、6月末日の平均残存期間は3年4ヶ月と更なる長期化を図りました。

① 返済期日を迎えた長期借入金 総額190.4億円の リファイナンスを実施

- 返済期日:平成23年11月30日
- 全額を期間5年の長期借入金に借換え(変動金利)

② 新規物件の取得に伴う30億円の新規借入を実施

- 新規借入日:平成24年3月30日
- 全額を期間4年7ヶ月で借入れ(変動金利)

③ 返済期日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)

この度のファイナンスにおいてもトップリーートの強みを十二分に発揮し、次の点について実現することができました。

- 安定的なバンクフォーメーションの維持
上場時より取引の3大メガバンク及び大手信託銀行によるシンジケートローンにて借入れを実施し、安定した取引を継続しています。

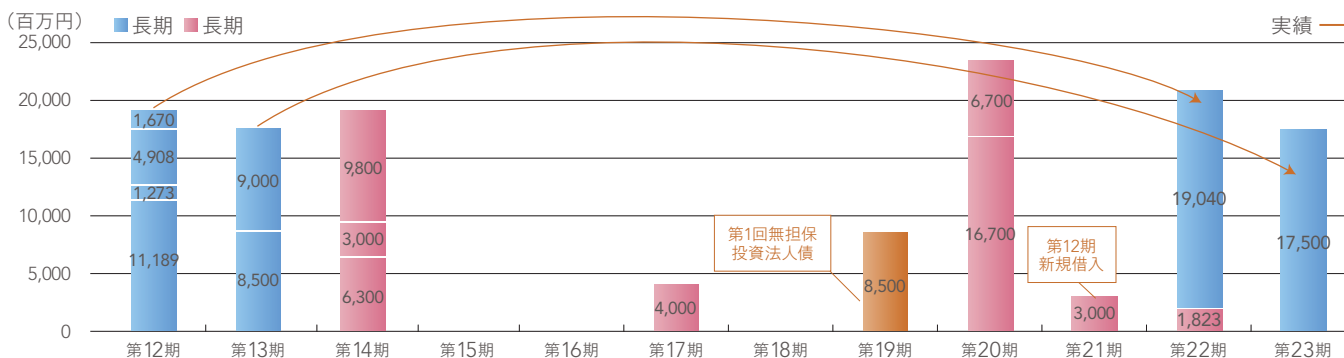
- 平均残存期間の長期化
昨年10月末日(第11期末)時点の平均残存期間は2年でありました。残存期間の長期化を図るため、昨年11月に返済期日を迎えた190.4億円を長期借入金(期間5年)にて借換えを実施することにより、同月末日時点で2年11ヶ月となりました。また、新規物件の取得に伴う30億円の新規借入も長期借入金(期間4年7ヶ月)にて調達し、第12期末時点では2年7ヶ月となっています。
更に、本年6月に返済期日を迎えた175億円も長期借入金(期間5年)にて借換えを完了しており、同月末日時点では3年4ヶ月となっています。

有利子負債の平均残存期間

第11期末 : 2年 (H23.10.31時点) → 第12期 : 2年11ヶ月 (リファイナンス後 H23.11.30時点) → 第12期末 : 2年7ヶ月 (H24.4.30時点)

返済期日の分散

※第12期～第21期まで毎期67.5百万円の約定弁済有



● 調達コストの削減

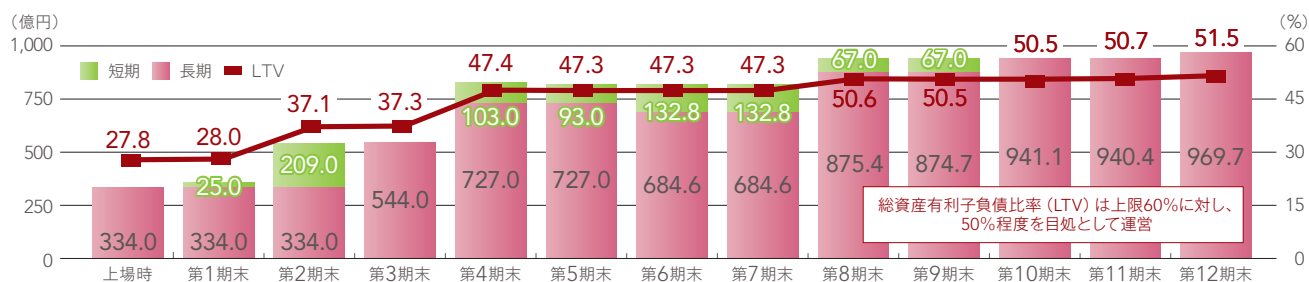
昨年11月に返済期日を迎えた190.4億円、本年3月の新規借入30億円及び6月に期日を迎えた175億円のうち90億円は変動金利により調達しています。固定比率を50%程度に維持しながらも、市場金利が低位安定している現状はそのメリットを享受し、資金調達コストの削減を図っています。今後の日銀の金融政策の動向や取引金融機関の融資スタンスの動向等を勘案しつつ、金利上昇局面のタイミングを見計らいながら金利の固定比率を引き上げること検討してまいります。

今後の財務戦略

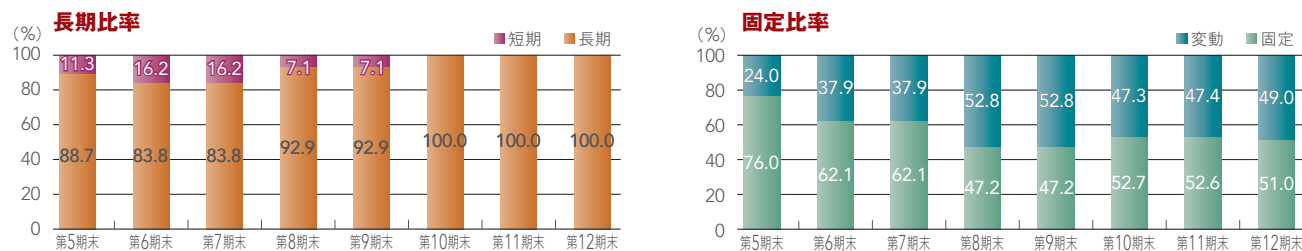
トップリートは財務方針により総資産に対する有利子負債比率(LTV)の上限を60%と定めており、通常の運営は50%前後を目処としています。第12期末におけるLTVは

51.5%であり、比較的高い水準まで達しています。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が、トップリートでは公募増資を計画・実施するための基本的なスタンスは、希薄化を最小限に止めるべく、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。しかしながら、未だ不動産市況の底入れが確認されず、プラスの内部成長が見込めない状況下では、分配金を維持・向上するためには新規物件の取得による収益の積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、マーケットと対話しながら資金調達手段を柔軟に選択し、堅実な財務運営を行ってまいります。

資金調達(有利子負債)状況の推移



金利変動リスクへの対応



金融機関別有利子負債残高(第12期末)

有利子負債残高	レンダー別借入残高	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	6,430百万円	7.3%			
		銀行借入 合計				88,470百万円	100%
		第1回無担保投資法人債				8,500百万円	-
		有利子負債 合計				96,970百万円	-

(注)上記比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

新規取得物件

新川中央ビル

SHINKAWA CHUO BUILDING



住 所 …………… 東京都中央区新川一丁目17番24号

交 通 …………… 東京メトロ東西線「茅場町」駅徒歩約4分
 東京メトロ日比谷線「茅場町」駅徒歩約4分
 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩約6分

用 途 …………… 事務所、駐車場

構造・階数 …………… 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付
9階建

竣工年月 …………… 昭和62年7月

賃貸可能面積 …… 6,032.24m²

稼 働 率 …………… 100% (平成24年5月末日時点)

取 得 日 …………… 平成24年3月30日

取得価格 …… 5,610百万円 (注)

(注) 取得価格は不動産売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。



物件の優位性 新川中央ビル

- ① 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅から徒歩約4分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約6分の位置にあり、地下鉄3路線・2駅が利用できる優れた交通利便性
- ② 本物件が位置するエリアに東京証券取引所があり、また丸の内・大手町・八重洲・日本橋の都心オフィスエリアに近接した好立地で多様なテナントニーズの見込み
- ③ 基準階フロアは200坪超で、コの字型整形の無柱空間等フロア効率に優れ、テナントニーズへの柔軟な対応が可能

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 | オフィスビル | 住宅 | ● 首都圏を中心に、三大都市圏及び政令指定都市を投資対象 | ● 50%以下(注)を目処として投資 |
| ● 三大都市圏及び全国主要都市を投資対象 | ● 50%以下(注)を目処として投資 | 商業施設 | その他 | ● 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。

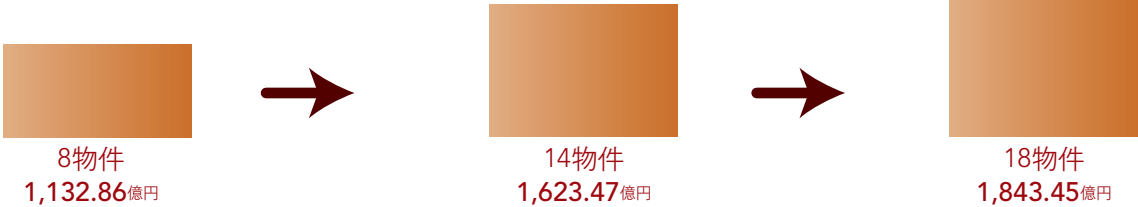
ポートフォリオの推移

第1期末時点

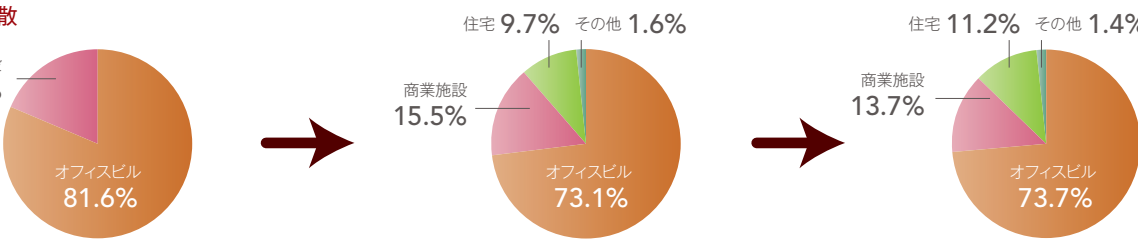
第6期末時点

第12期末時点

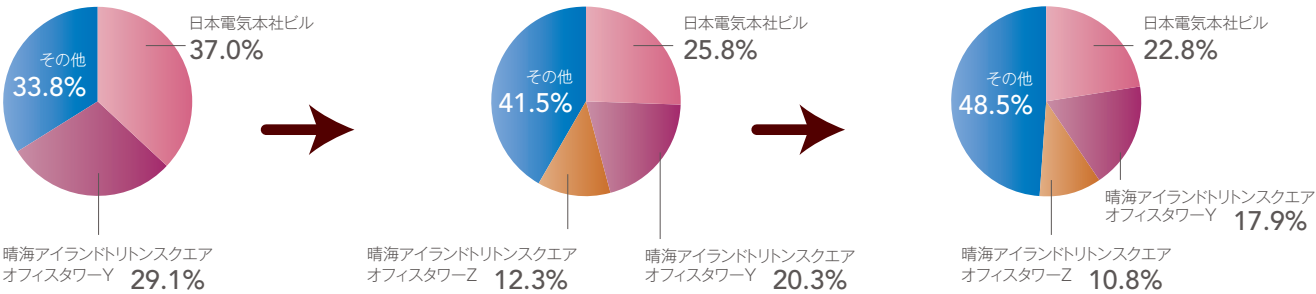
資産規模の拡大



用途の分散



物件集中リスクの分散



(注)上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率であり、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。

ポートフォリオ一覧

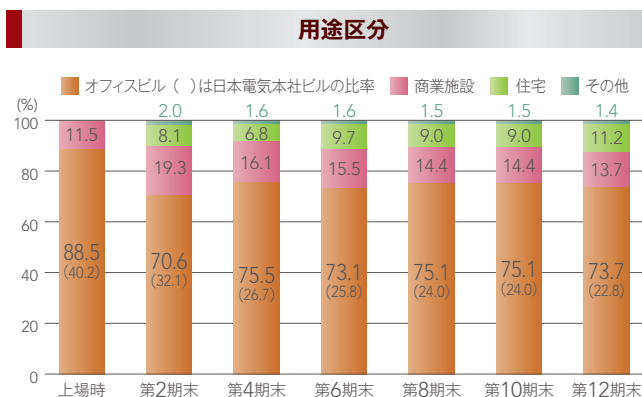
PORTFOLIO ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

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 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィス ビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区 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 トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区 晴海一丁目8番11号	267,132.67	平成13年10月	33,000	36,400	17.9
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区 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 ビルディング	東京都千代田区 神田錦町三丁目 11番1号	12,169.78	昭和48年3月	12,700	14,100	6.9
		赤坂王子ビル	東京都港区 赤坂八丁目1番22号	10,063.05	平成1年4月	9,660	9,080	5.2
		芝公園ビル	東京都港区 芝三丁目5番5号	4,958.29	平成3年5月	5,770	3,420	3.1
		新川中央ビル	東京都中央区 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 鍛冶町二丁目2番2号	5,511.83	昭和34年11月	5,156	4,930	2.8
	東京周辺 都市部	ファーレイスト ビル	東京都立川市曙町 二丁目34番7号	16,206.34	平成6年12月	2,091	2,390	1.1
小 計 (9物件)						135,937	139,860	73.7
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	神奈川県相模原市南区 古淵三丁目13番33号	56,351.42	平成5年8月他	12,000	10,400	6.5
		イトーヨーカドー 東習志野店	千葉県習志野市 東習志野七丁目 3番1号	45,338.37	平成6年10月	8,900	5,620	4.8
		武蔵浦和ショッピング スクエア	埼玉県さいたま市 南区別所七丁目3番1号	28,930.36	平成17年10月	4,335	3,860	2.4
	小 計 (3物件)						25,235	19,880
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	4,540.70	平成16年2月	2,400	2,550	1.3
	東京周辺 都市部	深沢ハウスH1棟	東京都世田谷区 深沢二丁目1番2号	12,135.36	平成16年6月	10,635	6,950	5.8
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	東京都江東区 豊洲四丁目8番8号	9,630.96	平成17年1月	5,160	4,880	2.8
		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	2,471.30	平成20年6月	1,223	1,280	0.7
		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	1,894.35	平成20年2月	1,165	1,150	0.6
	小 計 (5物件)						20,583	16,810
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区 神田淡路町二丁目 10番6号	6,121.85	昭和60年4月	2,590	2,450	1.4
	小 計 (1物件)						2,590	2,450
合 計						184,345	179,000	100.0

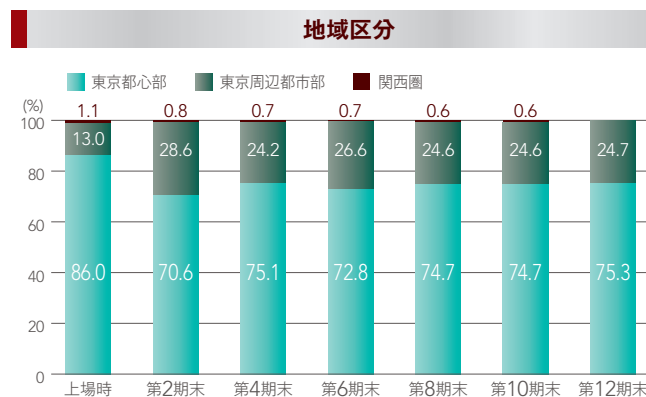
(注1)取得価格は、各資産の取得の際の不動産売買契約書または信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金(本体価格)を記載しています。

(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並びに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4月30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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



(注)上記比率は、取得価格総額に対する各用途区分、地域区分の取得価格の合計の比率で、小数点第2位を四捨五入しています。



PORTFOLIO MAP ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

[illegible]

東京周辺都市エリア

埼玉

東京

神奈川

千葉

武蔵浦和
ショッピングスクエア

インプレス
武蔵小金井

相模原ショッピング
センター

イトーヨーカドー
東習志野店

ファーレ
イーストビル

I 資産運用報告

FINANCIAL REPORT

【1】資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間	単位	第8期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	第9期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	第10期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	第11期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	第12期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,814	6,060	5,967	5,812	5,693
うち賃貸事業収入	百万円	5,814	6,060	5,967	5,812	5,437
営業費用	百万円	2,964	3,041	2,995	3,033	2,921
うち賃貸事業費用	百万円	2,405	2,451	2,414	2,479	2,383
営業利益	百万円	2,849	3,019	2,971	2,779	2,772
経常利益	百万円	2,091	2,204	2,194	1,986	2,029
当期純利益	百万円	2,090	2,204	2,157	1,985	1,999
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	186,296	186,459	186,336	185,459	188,407
（対前期比）	%	(7.8)	(0.1)	(△0.1)	(△0.5)	(1.6)
有利子負債額	百万円	94,240	94,172	94,105	94,037	96,970
純資産額	百万円	84,289	84,438	84,418	84,245	84,259
（対前期比）	%	(0.2)	(0.2)	(△0.0)	(△0.2)	(0.0)
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	2,090	2,204	2,157	1,985	1,949
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	155,000	155,000	155,000	155,000
1口当たり純資産額（注2）	円	543,805	544,768	544,632	543,520	543,610
1口当たり分配金額	円	13,484	14,220	13,922	12,809	12,577
うち1口当たり利益分配金	円	13,484	14,220	13,922	12,809	12,577
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 (2.3)	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)
自己資本利益率（注3）	%	2.5 (5.0)	2.6 (5.2)	2.6 (5.2)	2.4 (4.7)	2.4 (4.8)
自己資本比率 （対前期比増減）	%	45.2 (△3.5)	45.3 (0.1)	45.3 (0.0)	45.4 (0.1)	44.7 (△0.7)
総資産有利子負債比率	%	50.6	50.5	50.5	50.7	51.5
賃貸NOI（注4）	百万円	4,535	4,691	4,639	4,393	4,126
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	15	15	15	17	18
期末テナント数（注5）	件	44	46	46	48	40
期末総賃貸可能面積	m ²	291,647.88	291,627.72	291,627.72	295,215.03	300,294.23
期末稼働率（注6）	%	99.2	99.5	99.7	97.3	98.5
当期減価償却費	百万円	1,127	1,081	1,086	1,060	1,072
当期資本的支出額	百万円	544	83	464	234	442

(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。

① 投資法人の主な推移

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。

a. 投資環境

わが国経済は、東日本大震災直後の落ち込みから生産活動や個人消費など一部に回復の動きが見られましたが、欧州債務問題、海外経済の停滞や急激な円高等の影響により企業収益が悪化するなど景気は総じて厳しい状況で推移しました。年明け以降は円高は正や本格化する震災復興需要による下支えにより徐々に持ち直しており、今後は緩やかな景気回復が期待されています。しかしながら、未だ沈静化する気配の見えない欧州債務問題をはじめとした不安定な海外景気の影響による更なる国内景気の悪化リスクが払拭できない状況下で、当面は不透明な景況感が続くものと思われます。

【事務所（オフィス）】

東京都心部の賃貸市場は、賃料の割安感と震災を機に耐震性能や非常電源設備等を備えた大型優良物件への需要を背景に、高止まりしていた空室率に改善の兆しが見られましたが、今年前半の新築ビルの大量供給により二次空室問題も表面化しつつあり、空室率は依然として高止まりが続いています。また、賃料水準の下落幅は徐々に改善しているものの、企業収益の不透明感から引き続き企業のコスト削減、テナント誘致競争の激化等により賃料水準も弱含みで推移しており、回復には相当の時間を要するものと思われます。

大型商業施設の新規供給が減少するなど需給バランスが改善するとともに、震災後落ち込んでいた消費マインドも徐々に持ち直しており、季節的要因と政策効果により個人消費は底堅く推移しています。こうした中、大手小売各社は、店舗構造改革を推進しグループ内外の専門店を活用した売場改革に注力するとともに、プライベートブランド商品の開発と販売の強化を推し進めており収益の改善を図っています。一方で人口減少などにより国内の小売市場は規模が縮小し、企業間の競争がさらに激化する見込みであり、今後も大手小売各社の動向に注視を要します。

東京都心部及び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が増加基調で推移している中で、生活利便性・都心接近性を重視する志向などを背景に、マンションに居住する世帯が増加しています。一方、供給面では住宅着工戸数が低位で推移しており、東京都心部及び都市部の住宅賃貸市場の需給環境は比較的良好な状況となっています。また、利便性の高いワンルーム主体の住宅等では比較的確調な稼働率の確保と賃料水準は安定的に推移している反面、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。

J-REITによる公募増資が引き続き実施されるとともに、金融機関の貸出姿勢も堅調であり比較的良好な資金調達環境の継続を背景に、J-REITや私募ファンド等による不動産投資意欲は旺盛で、取引件数は震災後の落ち込みから徐々に回復傾向にあります。しかしながら、不動産賃貸市場の現状を反映し買主側の価格目線は厳しく、一方、売主側では景気や不動産市況の回復期待と良好な資金調達環境も相俟って、双方の価格目線の乖離が縮小せず、優良物件等の需給逼迫状況が続いており、不動産売買市場の回復は限定的な状況となっています。

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、17物件（取得価額合計：177,435 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、厳選して取得検討を行ってきました。その結果、平成24年3月30日付で東京都中央区所在の新川中央ビル（取得価額：5,610百万円）を取得しました。また、ポートフォリオの安定性向上を図る目的で本投資法人としては初めての資産の入替えを行い、唯一大阪エリアに保有する日鉄本町ビルを平成23年11月25日付で第三者に譲渡（譲渡価額：1,300百万円）し、新たに平成24年2月1日付で安定的な稼働と収益が期待できる東京都中央区所在のトップレジデンス日本橋茅場町（取得価額：2,400百万円）を取得しました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、18物件（取得価額合計：184,345百万円）となっています。

□) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。特に当期においては、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致を最重要課題と位置付け、テナント誘致活動に注力してきました。厳しい不動産賃貸市況下での誘致活動でありましたが、新たな後継テナントとの間で賃貸借契約を締結し、当期末現在で空室は残り1フロアのみとなり、ほぼ目処がたちました。その結果、運用資産全体の稼働率は前期末の97.3%から98.5%に回復しています。

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 資金調達概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っています。当期において、借入金のうち平成23年11月30日付で19,040百万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28年11月30日）による借換えを実施するとともに、平成23年12月30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。また、平成24年3月30日付で「新川中央ビル」の取得資金の一部に充当するため、新たに3,000百万円を長期借入金（返済期日：平成28年10月31日）にて調達しました。

その結果、当期末における有利子負債残高は96,970百万円（長期借入金：88,470百万円（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51.5%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51.0%となっています。

なお、平成24年4月30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)	発行体格付け：A3、格付けの見通し：ネガティブ 無担保長期債務格付：A3、格付けの見通し：ネガティブ (第1回無担保投資法人債)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け：AA－、格付けの方向性：安定的 無担保投資法人債格付：AA－ (第1回無担保投資法人債)

(注) ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成24年5月9日付で、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付をBaa1（格付けの見通し：ネガティブ）へと格下げしています。

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、以下の投資法人債の発行登録を行っています。

【発行登録概要】

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5,693百万円、営業利益2,772百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は2,029百万円、当期純利益1,999百万円を計上しました。

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います。その上で、財務基盤の強化を目的に「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用して、当期末処分利益の一部を圧縮積立金とし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額（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いた金額）を分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの分配金は12,577円となりました。

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 (決算年月)	第8期 (平成22年4月)	第9期 (平成22年10月)	第10期 (平成23年4月)	第11期 (平成23年10月)	第12期 (平成24年4月)
最 高	494,500円	489,000円	567,000円	490,000円	484,000円
最 低	358,000円	388,000円	410,000円	384,000円	333,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり12,577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）及び平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例（租税特別措置法第66条の2）の適用を企図し、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を利益分配金として分配することとしています。

項 目	単位	第8期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年 4月30日)	第9期 (自 平成22年 5月1日 至 平成22年10月31日)	第10期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	第11期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)	第12期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年 4月30日)
当期末処分利益総額	千円	2,090,112	2,204,126	2,157,918	1,985,468	1,999,419
利益留保額	千円	92	26	8	73	49,984
金銭の分配金総額	千円	2,090,020	2,204,100	2,157,910	1,985,395	1,949,435
(1口当たり分配金)	(円)	(13,484)	(14,220)	(13,922)	(12,809)	(12,577)
うち利益分配金総額	千円	2,090,020	2,204,100	2,157,910	1,985,395	1,949,435
(1口当たり利益分配金)	(円)	(13,484)	(14,220)	(13,922)	(12,809)	(12,577)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	—	—	—	—	—

5. 今後の運用方針及び対応すべき課題

① 既存物件の運用戦略

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

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

② 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の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、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 項 目	第8期 (平成22年4月30日現在)	第9期 (平成22年10月31日現在)	第10期 (平成23年4月30日現在)	第11期 (平成23年10月31日現在)	第12期 (平成24年4月30日現在)
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	6,879名	6,830名	7,090名	7,031名	6,912名

2. 投資口に関する事項

平成24年4月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 （％）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	30,973	19.98
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,962	6.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,181	3.99
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,059	3.91
株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイカンパニージェイピーワイ	4,000	2.58
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	3,634	2.34
富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
三井住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
王子不動産株式会社	3,162	2.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,884	1.86
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定Ｊ－ＲＥＩＴ口）	1,780	1.15
株式会社南日本銀行	1,550	1.00
合 計	90,667	58.49

(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4月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	乗松 順平 (注1)	三井住友トラスト総合サービス株式会社監査役 (注2)	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3)	1,800
	常山 邦雄 (注1)	常山公認会計士事務所所長 税理士法人常山総合会計事務所社員 (注3)	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	10,000

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

(注2) 平成24年4月1日付で住信振興株式会社はCMTBファシリティーズ株式会社と合併しており、CMTBファシリティーズ株式会社（吸収合併存続会社）は同日付で三井住友トラスト総合サービス株式会社に商号を変更しています。

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

(注4) 当期中における役員等の辞任・解任につきましては、該当ありません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

【3】投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第11期 (平成23年10月31日現在)		第12期 (平成24年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,890	3.2	5,882	3.1
		小計	5,890	3.2	5,882	3.1
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	121,804	65.7	127,291	67.6
		東京周辺都市部	1,746	0.9	1,712	0.9
		関西圏	1,003	0.5	—	—
		小計	124,554	67.1	129,004	68.5
	商業施設	東京周辺都市部	23,540	12.7	23,406	12.4
		小計	23,540	12.7	23,406	12.4
	住宅	東京都心部	—	—	2,478	1.3
		東京周辺都市部	18,057	9.7	17,937	9.6
		小計	18,057	9.7	20,415	10.9
	その他	東京都心部	2,701	1.5	2,695	1.4
		小計	2,701	1.5	2,695	1.4
不動産・信託不動産 計			174,745	94.2	181,405	96.3
預金・その他の資産			10,714	5.8	7,001	3.7
資産総額計 (注3)			185,459	100.0	188,407	100.0
			(174,745)	(94.2)	(181,405)	(96.3)

(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（東京都心部を除く）・神奈川県・埼玉県・千葉県	—
関西圏	大阪を中心とする地域経済圏	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県
中京圏	名古屋を中心とする地域経済圏	愛知県、岐阜県及び三重県
全国主要都市	政令指定都市及びその他の主要都市（上記地域区分に属する都市を除く）	—

2. 主要な保有資産

平成24年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	43,000	72,238.03	72,238.03	100.0	25.2	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY (信託受益権)	30,997	23,219.46	23,219.46	100.0	23.8	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	19,807	10,914.20	10,914.20	100.0	7.4	オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)	12,785	8,025.65	8,025.65	100.0	8.1	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,411	61,763.28	61,763.28	100.0	7.5	商業施設
深沢ハウスHI棟 (信託受益権)	10,307	11,357.44	10,558.90	93.0	4.3	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,834	7,301.15	4,643.84	63.6	1.0	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	7,994	51,098.42	51,098.42	100.0	4.3	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,882	3,060.43	2,836.19	92.7	2.0	オフィスビル
新川中央ビル (信託受益権)	5,773	6,032.24	6,032.24	100.0	0.7	オフィスビル
合 計	157,795	255,010.30	251,330.21	98.6	84.4	

(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。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成24年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区芝五丁目7番1号	不動産信託受益権	49,450	43,000
		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	36,400	30,997
		赤坂王子ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	不動産信託受益権	9,080	9,834
		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	4,930	5,092
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,420	5,882
		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	19,807
		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	12,785
		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	5,773
	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	1,712
	小計（9物件）				139,860	134,887
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	11,411
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	不動産信託受益権	5,620	7,994
		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	4,000
	小計（3物件）				19,880	23,406
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	2,550	2,478
	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	6,950	10,307
		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	4,880	5,075
		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	1,280	1,307
		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	1,150	1,247
	小計（5物件）				16,810	20,415
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	2,695
	小計（1物件）				2,450	2,695
	合 計（18物件）				179,000	181,405

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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4月30日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

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11期 (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)				第12期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4月30日)			
			テナント 総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	23.6	1	100.0	1,370	25.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7	100.0	1,296	22.3	7	100.0	1,294	23.8
		赤坂王子ビル	2	11.9	460	7.9	4	63.6	54	1.0
		神田パークプラザ	10	100.0	179	3.1	10	100.0	174	3.2
		芝公園ビル	2	92.7	108	1.8	2	92.7	107	2.0
		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		7.0	1	100.0		7.4
		神田錦町三丁目ビルディング	1	100.0		7.7	1	100.0		8.1
		新川中央ビル	—	—	—	—	1	100.0	34	0.7
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	95.0	159	2.8	1	100.0	153	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル (注3)	12	100.0	98	1.7	—	—	13	0.3
小計 (10物件)		37	95.0	4,526	77.9	28	98.0	4,050	74.5	
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	407	7.0	2	100.0	407	7.5
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.1	1	100.0	236	4.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.2	3	100.0	129	2.4
	小計 (3物件)		6	100.0	772	13.3	6	100.0	772	14.2
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
	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	94.3	236	4.1	1	93.0	235	4.3
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	97.6	161	2.8	1	94.4	159	3.0
		インプレス武蔵小金井	1	91.8	17	0.3	1	94.5	44	0.8
		トップレジデンス用賀	1	92.0	3	0.0	1	89.2	36	0.7
	小計 (5物件)		4	95.0	418	7.2	5	93.8	519	9.6
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	1	100.0	94	1.6	1	100.0	94	1.7
	小計 (1物件)		1	100.0	94	1.6	1	100.0	94	1.7
合 計 (19物件)			48	97.3	5,812	100.0	40	98.5	5,437	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) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入については、テナントの承諾を得られなかったため開示していません。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ません。
- (注3) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

② 有価証券組入資産明細
該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表
平成24年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等 (注1) (注2)		時 価 (注1) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	33,500	18,700	△313
合 計		33,500	18,700	△313

- (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4月30日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況
日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

【4】保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成24年4月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支払総額
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5月 至：平成24年6月	30	—	—
OAK PLAZA (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 至：平成24年10月	69	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は442百万円であり、当期費用に区分された修繕費80百万円と合わせ、523百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額（百万円）
日本電気本社ビル	東京都港区	融雪装置増設	自：平成23年5月 至：平成24年3月	33
		ゴンドラ更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	44
		照明器具更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	24
		高圧電気設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	13
		動力盤電力メーター新設	自：平成23年5月 至：平成24年3月	14
		給水ポンプ更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	11
		冷却塔更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	27
		熱源ポンプ更新	自：平成23年5月 至：平成24年1月	20
		空調設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年1月	43
		冷凍機更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	46
		中央監視装置更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	42
		ITV設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	17
	小 計			337
相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市南区	トイレ設備更新	自：平成24年2月 至：平成24年4月	30
その他		機能更新	自：平成23年11月 至：平成24年4月	74
合 計				442

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8期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	第9期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	第10期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	第11期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	第12期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
当期首積立金残高		647	346	530	330	443
当期積立額		195	197	197	197	197
当期積立金取崩額		496	13	396	84	292
次期繰越額		346	530	330	443	347

【5】費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項 目	期 別	第11期 (自：平成23年5月1日 至：平成23年10月31日)	第12期 (自：平成23年11月1日 至：平成24年4月30日)
(a) 資産運用報酬（注）		424	409
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料		72	71
(c) 役員報酬		6	6
(d) 会計監査人報酬		10	10
(e) その他費用		40	41
合 計		553	538

(注) 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第11期に11百万円及び第12期に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第12期に3百万円あります。

2. 借入状況

平成24年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
一年以内返済予定の長期借入金	タイムロイン4 三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年 6月29日	8,500	8,500	1.95	平成24年6月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	タイムロイン7 三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 日本政策投資銀行	平成20年 3月27日	—	6,300	1.48	平成25年3月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
			—	3,000	1.53					
			小計							—
	タイムロイン8 三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成21年3月3日	11,189	—	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	タイムロイン9 三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	平成21年3月27日	1,273	—	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	タイムロイン10 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	平成21年11月30日	4,908	—	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	タイムロイン11 三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	平成22年1月13日	—	9,800	1.24	平成24年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 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 無保証
		小計			135	9,935				
	タイムロイン12 三井住友信託銀行	平成22年2月26日	1,670	—	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	タイムロイン13 三井住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成22年3月26日	9,000	9,000	1.24	平成24年6月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
計			36,675	36,735						

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
借入先										
長期借入金	タイムローン5	三井住友信託銀行	2,000	2,000	2.27	平成26年6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		日本政策投資銀行	1,000	1,000	2.40					
		第一生命保険	1,000	1,000	2.40					
		小計		4,000	4,000					
	タイムローン7	三井住友信託銀行	平成20年 3月27日	6,300	—	1.48	平成25年3月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		みずほコーポレート銀行								
		三井住友銀行								
		三菱東京UFJ銀行								
			三菱UFJ信託銀行							
		日本政策投資銀行		3,000	—	1.53				
		小計		9,300	—					
	タイムローン11	三井住友信託銀行	平成22年1月13日	9,800	—	1.24	平成24年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		みずほコーポレート銀行								
		三井住友銀行								
		三菱東京UFJ銀行								
			三菱UFJ信託銀行							
		りそな銀行								
	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	2,362	2,295	2.42	平成28年11月30日	(注5)	(注3)	無担保 無保証	
	小計		12,162	2,295						
タイムローン14	三井住友信託銀行	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 無保証	
	みずほコーポレート銀行									
	三井住友銀行									
	三菱東京UFJ銀行									
タイムローン15	三菱UFJ信託銀行									
	三井住友信託銀行	平成23年3月31日	6,700	6,700	0.84	平成28年2月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	福岡銀行									
	広島銀行									
山口銀行										
タイムローン16	三井住友信託銀行	平成23年11月30日	—	19,040	0.56	平成28年11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	みずほコーポレート銀行									
	三井住友銀行									
	三菱東京UFJ銀行									
	三菱UFJ信託銀行									
タイムローン17	三井住友信託銀行	平成24年3月30日	—	3,000	0.66	平成28年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	みずほコーポレート銀行									
	三井住友銀行									
	三菱東京UFJ銀行									
	三菱UFJ信託銀行									
計			48,862	51,735						
合 計			85,537	88,470						

(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4月30日現在における投資法人債の発行残高は以下のとおりです。

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

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

【6】期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	日鉄本町ビル	—	—	平成23年11月25日	1,300	1,001	256
不動産信託受益権	トップレジデンス日本橋茅場町	平成24年2月1日	2,400	—	—	—	—
不動産信託受益権(注2)	新川中央ビル	平成24年3月30日	5,610	—	—	—	—

(注1) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡等に要した費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された金額)を記載しています。

(注2) 不動産として取得した後、同日付で不動産信託受益権化しています。

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

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	日鉄本町ビル	平成23年11月25日	1,300	1,430	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年10月31日
取得	トップレジデンス日本橋茅場町	平成24年2月1日	2,400	2,550	一般財団法人日本不動産研究所	平成23年10月1日
取得	新川中央ビル	平成24年3月30日	5,610	5,790	大和不動産鑑定株式会社	平成24年1月25日

(注1) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡等に要した費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された金額)を記載しています。

(注2) 平成23年11月24日付で投信法第201条の改正が施行され、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利もしくは資産であって政令で定めるものに限る。)の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせることとなりました。上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当する取引はありません。

② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 B/A(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
管理業務費	398,124	株式会社新日鉄都市開発	45,559	11.4
		王子不動産株式会社	27,576	6.9
		株式会社日鉄コミュニティ	7,385	1.9
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
仲介手数料	154,060	三井住友信託銀行株式会社	39,060	25.4
信託報酬(売却時)	300	三井住友信託銀行株式会社	300	100.0
信託報酬	19,270	三井住友信託銀行株式会社	16,524	85.8
資産保管手数料	8,348	三井住友信託銀行株式会社	8,348	100.0
一般事務委託手数料	63,199	三井住友信託銀行株式会社	63,199	100.0
その他支払手数料	13,484	三井住友信託銀行株式会社	1,374	10.2
		株式会社新日鉄都市開発	39	0.3
		王子不動産株式会社	5	0.0
融資関連費用	140,627	三井住友信託銀行株式会社	48,850	34.7
投資法人債関連費用	5,575	三井住友信託銀行株式会社	624	11.2
その他営業外費用	5,198	三井住友信託銀行株式会社	342	6.6
その他賃貸事業費用	6,081	王子不動産株式会社	488	8.0

(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、株式会社新日鉄都市開発、株式会社日鉄コミュニティ及び王子不動産株式会社です。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

王子不動産株式会社	33,305千円
株式会社新日鉄都市開発	58,960千円

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

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・変更等はありません。

2. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

BALANCE SHEET

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年10月31日現在）	当期 （平成24年4月30日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,405,178	1,669,299
信託現金及び信託預金	4,512,649	4,299,045
営業未収入金	27,275	30,250
前払費用	236,504	234,094
繰延税金資産	21	16
未収還付法人税等	319	150
未収消費税等	—	608
その他	1,845	1,845
流動資産合計	10,183,794	6,235,311
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,143,383	1,145,185
減価償却累計額	△145,279	△161,620
建物（純額）	998,103	983,564
構築物	4,452	4,452
減価償却累計額	△2,732	△2,867
構築物（純額）	1,719	1,584
機械及び装置	11,436	17,235
減価償却累計額	△9,493	△9,825
機械及び装置（純額）	1,943	7,410
工具、器具及び備品	1,370	2,522
減価償却累計額	△683	△846
工具、器具及び備品（純額）	686	1,676
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 59,611,048	※1 61,867,568
減価償却累計額	△10,964,364	△11,762,594
信託建物（純額）	48,646,683	50,104,973
信託構築物	※1 699,737	※1 696,187
減価償却累計額	△219,949	△238,906
信託構築物（純額）	479,788	457,281
信託機械及び装置	242,090	232,455
減価償却累計額	△92,931	△92,043
信託機械及び装置（純額）	149,159	140,412
信託工具、器具及び備品	227,793	237,583
減価償却累計額	△92,531	△98,037
信託工具、器具及び備品（純額）	135,261	139,546
信託土地	※1 119,440,939	※1 124,678,411
有形固定資産合計	174,742,811	181,403,387
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	2,343	2,096
その他	170	148
無形固定資産合計	2,513	2,245
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	304,061	537,134
その他	176,125	184,406
投資その他の資産合計	490,187	731,541
固定資産合計	175,235,512	182,137,174
繰延資産		
投資法人債発行費	40,420	34,908
繰延資産合計	40,420	34,908
資産合計	185,459,727	188,407,394

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年10月31日現在）	当期 （平成24年4月30日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	163,924	225,911
1年内返済予定の長期借入金	36,675,000	36,735,000
未払金	254,070	233,949
未払費用	261,532	221,849
未払法人税等	512	566
未払消費税等	63,072	—
前受金	941,986	804,500
災害損失引当金	747	—
その他	3,647	3,877
流動負債合計	38,364,493	38,225,655
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	48,862,500	51,735,000
預り敷金及び保証金	144,487	144,487
信託預り敷金及び保証金	※1 5,342,641	※1 5,513,903
繰延税金負債	—	28,827
長期前受金	35	—
固定負債合計	62,849,665	65,922,219
負債合計	101,214,158	104,147,874
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,985,468	1,999,419
剰余金合計	1,985,468	1,999,419
投資主資本合計	84,245,568	84,259,519
純資産合計	※2 84,245,568	※2 84,259,519
負債純資産合計	185,459,727	188,407,394

Ⅲ 損益計算書

STATEMENTS OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）		当期 （自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,661,876	※1	5,420,035
その他賃貸事業収入	※1	150,602	※1	17,265
不動産等売却益		—	※2	256,002
営業収益合計		5,812,479		5,693,303
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,479,757	※1	2,383,013
資産運用報酬		424,168		409,169
資産保管手数料		8,358		8,348
一般事務委託手数料		63,912		63,199
役員報酬		6,600		6,300
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		40,204		41,222
営業費用合計		3,033,001		2,921,252
営業利益		2,779,477		2,772,050
営業外収益				
受取利息		3,894		2,880
未払分配金戻入		686		800
受取保険金		2,195		—
災害損失引当金戻入額		1,672		391
その他		—		119
営業外収益合計		8,448		4,192
営業外費用				
支払利息		613,254		553,431
投資法人債利息		42,870		42,267
投資法人債発行費償却		5,511		5,511
融資関連費用		136,618		140,627
その他		3,170		5,262
営業外費用合計		801,426		747,101
経常利益		1,986,499		2,029,141
税引前当期純利益		1,986,499		2,029,141
法人税、住民税及び事業税		1,041		962
法人税等調整額		△2		28,833
法人税等合計		1,039		29,795
当期純利益		1,985,460		1,999,346
前期繰越利益		8		73
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,985,468		1,999,419

IV 投資主資本等變動計算書

STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月 1 日） （至 平成24年 4 月30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		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	2,157,918	1,985,468
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	1,985,468	1,999,419
剰余金合計		
当期首残高	2,157,918	1,985,468
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	1,985,468	1,999,419
投資主資本合計		
当期首残高	84,418,018	84,245,568
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	84,245,568	84,259,519
純資産合計		
当期首残高	84,418,018	84,245,568
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	84,245,568	84,259,519

V 注記表

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月 1 日） （至 平成24年 4 月30日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～12年	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～12年
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。																
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しております。	—																
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、2,226千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。																
5. リース取引の処理方法	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。																
6. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。																

区 分	前期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月 1 日） （至 平成24年 4 月30日）
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。

3. 追加情報

前期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月 1 日） （至 平成24年 4 月30日）
当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。	—

4. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成23年10月31日現在）	当期 （平成24年4月30日現在）																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託建物</td><td>2,456,506</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>86,428</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,435,026</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr><td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,456,506	信託構築物	86,428	信託土地	8,892,092	合計	11,435,026	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託建物</td><td>2,435,871</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> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr><td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,435,871	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	2,456,506																								
信託構築物	86,428																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,435,026																								
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																								
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円																								

5. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）		当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		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	5,304,873	賃料及び駐車場使用料収入	5,097,051
その他賃貸収入	357,003	その他賃貸収入	322,984
その他賃貸事業収入	149,523	その他賃貸事業収入	15,986
解約違約金	1,079	解約違約金	1,279
不動産賃貸事業収益合計	5,812,479	不動産賃貸事業収益合計	5,437,301
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	389,317	管理業務費	398,124
水道光熱費	208,408	水道光熱費	189,024
公租公課	609,130	公租公課	608,042
損害保険料	9,090	損害保険料	9,094
修繕費	175,945	修繕費	80,887
減価償却費	1,060,958	減価償却費	1,072,349
その他の諸経費	26,906	その他の諸経費	25,491
不動産賃貸事業費用合計	2,479,757	不動産賃貸事業費用合計	2,383,013
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,332,721	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,054,287
		※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

6. 投資主資本等変動計算書に関する注記

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

7. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）		当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	21	流動資産	
繰延税金資産計	21	未払事業税損金不算入額	16
(繰延税金資産の純額)	21	繰延税金資産計	16
		(繰延税金資産の純額)	16
		(繰延税金負債)	
		固定負債	
		圧縮積立金	28,827
		繰延税金負債計	28,827
		(繰延税金負債の純額)	28,827

前期（ご参考） （自平成23年5月1日） （至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日） （至平成24年4月30日）																				
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>（調整）</td><td></td></tr> <tr> <td> 支払分配金の損金算入額</td><td>△39.31</td></tr> <tr> <td> その他</td><td>0.03</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.05</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	（調整）		支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>（調整）</td><td></td></tr> <tr> <td> 支払分配金の損金算入額</td><td>△37.79</td></tr> <tr> <td> その他</td><td>△0.08</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>1.47</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	（調整）		支払分配金の損金算入額	△37.79	その他	△0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.47
法定実効税率	39.33																				
（調整）																					
支払分配金の損金算入額	△39.31																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																				
法定実効税率	39.33																				
（調整）																					
支払分配金の損金算入額	△37.79																				
その他	△0.08																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.47																				
3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響 平成23年12月2日に「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）」が公布されたことに伴い、平成24年5月1日以降に解消が見込まれる一時差異についての繰延税金資産及び負債に係る法定実効税率が変更されます。この変更による繰延税金資産及び負債への影響はありません。	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 「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。																				

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月 1 日） （至 平成24年 4 月30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 （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 （単位：千円） <table><tr><td></td><td>取得価額 相当額</td><td>減価償却 累計額 相当額</td><td>期末残高 相当額</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>4,950</td><td>4,301</td><td>648</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,950</td><td>4,301</td><td>648</td></tr></table> （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。		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	機械及び装置	4,950	4,301	648	合計	4,950	4,301	648	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 （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 （単位：千円） <table><tr><td></td><td>取得価額 相当額</td><td>減価償却 累計額 相当額</td><td>期末残高 相当額</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>4,950</td><td>4,655</td><td>294</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,950</td><td>4,655</td><td>294</td></tr></table> （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。		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	機械及び装置	4,950	4,655	294	合計	4,950	4,655	294
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																						
機械及び装置	4,950	4,301	648																						
合計	4,950	4,301	648																						
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																						
機械及び装置	4,950	4,655	294																						
合計	4,950	4,655	294																						
(2) 未経過リース料期末残高相当額 （単位：千円） <table><tr><td>1年内</td><td>713</td></tr><tr><td>1年超</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>713</td></tr></table> （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。	1年内	713	1年超	—	合計	713	(2) 未経過リース料期末残高相当額 （単位：千円） <table><tr><td>1年内</td><td>326</td></tr><tr><td>1年超</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>326</td></tr></table> （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。	1年内	326	1年超	—	合計	326												
1年内	713																								
1年超	—																								
合計	713																								
1年内	326																								
1年超	—																								
合計	326																								
(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） <table><tr><td>支払リース料</td><td>395</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>353</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>15</td></tr></table> （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。	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	15	(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） <table><tr><td>支払リース料</td><td>395</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>353</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>8</td></tr></table> （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。	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	8												
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	15																								
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	8																								
(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。	(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。																								

9. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成23年5月1日 至 平成23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「6. 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23年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,405,178	5,405,178	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,512,649	4,512,649	—
資産計	9,917,828	9,917,828	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	36,675,000	36,676,430	1,430
(4) 投資法人債	8,500,000	8,543,350	43,350
(5) 長期借入金	48,862,500	49,431,547	569,047
(6) 信託預り敷金及び保証金	99,799	99,799	—
負債計	94,137,299	94,751,127	613,828
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（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 支払固定・受取変動	長期借入金	33,500,000	25,000,000	(※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 (千円)
信託預り敷金及び保証金（※2）	5,242,841
合計	5,242,841

（※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おりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	5,405,178
信託現金及び信託預金	4,512,649
合計	9,917,828

（注4）投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	8,500,000	—	—
長期借入金	36,675,000	19,235,000	4,135,000	135,000	23,535,000	1,822,500
合計	36,675,000	19,235,000	4,135,000	8,635,000	23,535,000	1,822,500

当期（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「6. 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 (千円)	時価 (千円)	差額 (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

資產

- (1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

- #### (4) 投資法人債

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

- (6) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,500,000	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を含めて記載しています（前記（注1）（5）参照）。

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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金（※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 (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年以內	1年超 2年以內	2年超 3年以內	3年超 4年以內	4年超 5年以內	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	—

10. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成23年5月1日 至 平成23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 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
172,994,401	1,750,753	174,745,154	172,310,000

- (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インプレス武蔵小金井（1,323,817千円）、トップレジデンス用賀（1,251,527千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
- (注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、日鉄本町ビルについては、平成23年10月28日付の売買契約における譲渡価格（1,300,000千円）に基づき計算しております。

なお、平成23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 5. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

当期（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 （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 5. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

11. 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5月1日 至 平成23年10月31日）

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	63,912	未払金	57,382
				信託報酬	17,750	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,369		
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	729	未払金	—
				その他営業外費用	342	長期前払費用	2,220
						前払費用	720
				融資関連費用	51,145	長期前払費用	103,233
						前払費用	58,601
				投資法人債関連費用	624	未払金	54
投資法人債発行費	4,111						

(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 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	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		
						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。

12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）		当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）	
1口当たり純資産額	543,520円	1口当たり純資産額	543,610円
1口当たり当期純利益	12,809円	1口当たり当期純利益	12,899円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。	

(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） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）
当期純利益（千円）	1,985,460	1,999,346
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）	1,985,460	1,999,346
期中平均投資口数（口）	155,000	155,000

13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）
資産の譲渡について 本投資法人は、第11期末（平成23年10月31日）後、平成23年11月25日付で以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。 〈譲渡の概要〉 (1) 譲渡資産：国内不動産を信託財産とする信託の受益権 (2) 資産の名称：日鉄本町ビル (3) 所在地：（住居表示）大阪府大阪市西区鞠本町一丁目10番24号 (4) 譲渡価格：1,300百万円 (5) 帳簿価格：1,003百万円（平成23年10月31日時点） (6) 譲渡益：約250百万円 (7) 契約締結日：平成23年10月28日 (8) 引渡日：平成23年11月25日 (9) 譲渡先：S Kハウジング株式会社	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） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	1,985,468,894	1,999,419,960
II 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	1,985,395,000 (12,809)	1,949,435,000 (12,577)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	49,958,494
IV 次期繰越利益	73,894	26,466
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,985,395,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益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。

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 6 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

宮

祐

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

深井康治

深井

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 23 年 11 月 1 日から平成 24 年 4 月 30 日までの第 12 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） （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,986,499	2,029,141
減価償却費	1,060,958	1,072,349
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	△3,894	△2,880
支払利息	656,125	595,699
災害損失引当金戻入額	△1,672	△391
営業未収入金の増減額（△は増加）	831	△2,975
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△608
未収法人税等の増減額（△は増加）	△51	168
前払費用の増減額（△は増加）	22,560	2,410
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）	△60,823	7,256
未払金の増減額（△は減少）	△16,847	△11,901
未払消費税等の増減額（△は減少）	13,214	△63,072
前受金の増減額（△は減少）	73,725	△137,486
長期前払費用の増減額（△は増加）	85,486	△233,072
その他	△85,204	△106,072
小 計	3,736,441	4,155,244
利息の受取額	4,396	2,880
利息の支払額	△648,830	△635,382
災害損失の支払額	△24,323	△355
法人税等の支払額	△1,057	△908
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,066,626	3,521,477
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△26,283	△3,190
信託有形固定資産の取得による支出	△2,692,868	△8,586,136
信託無形固定資産の取得による支出	△2,466	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	70,026	468,502
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△720,768	△297,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,372,360	△8,418,065
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
長期借入金の返済による支出	△67,500	△19,107,500
分配金の支払額	△2,157,910	△1,985,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,225,410	947,105
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,531,143	△3,949,482
現金及び現金同等物の期首残高	12,448,972	9,917,828
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,917,828	※1 5,968,345

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

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区 分	前期（ご参考） （自平成23年5月1日） （至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日） （至平成24年4月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

前期（ご参考） （自平成23年5月1日） （至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日） （至平成24年4月30日）												
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年10月31日現在） （単位：千円） <table><tr><td>現金及び預金</td><td>5,405,178</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,512,649</td></tr><tr><td>現金及び現金同等物</td><td>9,917,828</td></tr></table>	現金及び預金	5,405,178	信託現金及び信託預金	4,512,649	現金及び現金同等物	9,917,828	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成24年4月30日現在） （単位：千円） <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
現金及び預金	5,405,178												
信託現金及び信託預金	4,512,649												
現金及び現金同等物	9,917,828												
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												

STOCK INFORMATION

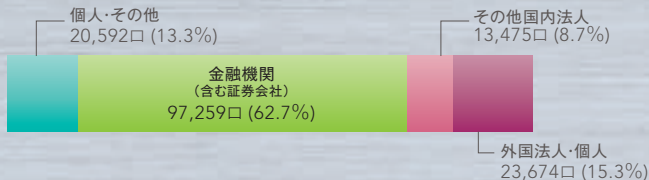
投資主インフォメーション

INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

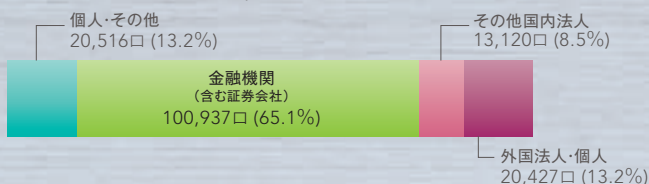
投資主構成

所有口数

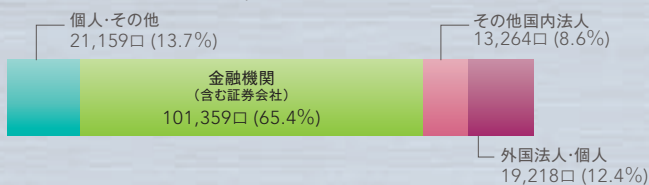
第10期〔総投資口数155,000口〕



第11期〔総投資口数155,000口〕

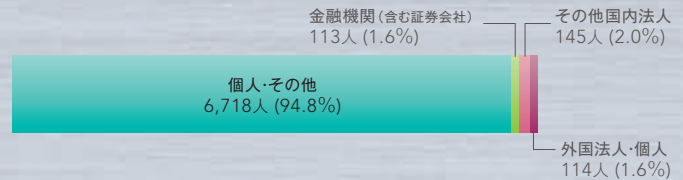


第12期〔総投資口数155,000口〕

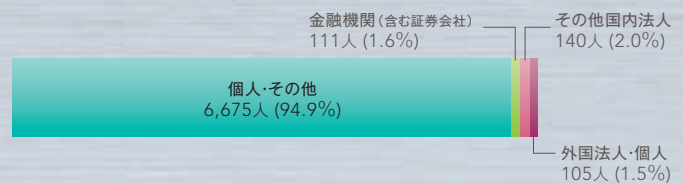


投資主数

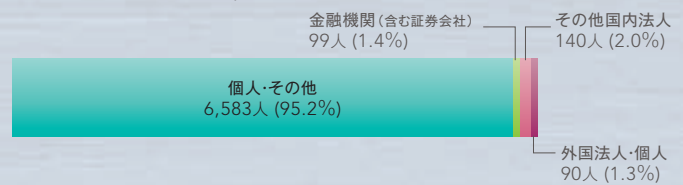
第10期〔総投資主数7,090人〕



第11期〔総投資主数7,031人〕



第12期〔総投資主数6,912人〕



(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。

アンケートのお願い

トップリート投資法人では、投資主の皆様の
ご意見等をお聞かせいただき、今後の運用とIR
活動に反映させていくために、この度「投資主様
アンケート」を実施いたします。つきましては、
お手数ではございますが、同封のアンケート
ハガキ(右記見本)にご記入のうえ、ご返送いた
だきますようお願い申し上げます。

なお、ご回答いただいた情報は、個人が特定
されないよう統計的な扱いに限定して活用させ
ていただきます。個人情報の記載はご遠慮いた
だきますようお願い申し上げます。(誠に勝手
ながら締め切りを平成24年8月31日着までと
させていただきます。)

郵便はがき

103-8790 908

(受取人)
東京都中央区日本橋一丁目13番1号
日銀日本橋ビル
トップリート投資法人 行

料金受取人払郵便
日本橋支店
承認
7204

差出有効期間
平成24年8月
31日まで有効
(切手不要)

＜アンケートにご協力ください＞
本投資法人では、投資主の皆様のご意見を伺いし、今後の運用とIR活動に反映させていきたいと考えております。つきましては、下記および裏面のアンケートにご協力をいただきたたく、よろしくお願い申し上げます。
なお、ご回答いただいた情報は、個人が特定されないよう統計的な扱いに限定して活用させていただきます。個人情報の記載はご遠慮いただきますようお願い申し上げます。
(圖に勝手にながら締め切りを平成24年8月31日着までとさせていただきます)

年 代	☐ 29歳以下	☐ 30代	☐ 40代	☐ 50代	☐ 60代	☐ 70歳以上
性 別	☐ 男性	☐ 女性				
職 業	☐ 会社役員、会社員 ☐ 公務員、非常勤団体職員 ☐ 自営業 ☐ 定年退職 ☐ パート、アルバイト ☐ 専業主婦 ☐ 学生 ☐ その他 ()					
お住まいの都道府県	{ } 都・道・府・県					
投資口の保有口数	☐ 1口 ☐ 2口 ☐ 3～5口 ☐ 6～9口 ☐ 10口以上 ☐ 売却済					
投資口の保有期間	☐ 半年未満 ☐ 半年～1年未満 ☐ 1年～2年未満 ☐ 2年～3年未満 ☐ 3年～4年未満 ☐ 4年以上					

該当する項目に✓もしくは○をお付けください。(複数回答可)

問	トップリート投資法人の投資口を購入された理由をお教えください。(複数回答可)
1	☐ 分配金の利回り ☐ 分配金の安定性 ☐ 値上がり期待 ☐ 将来性 ☐ スポンサーの信用力 ☐ 財務の安定性 ☐ 保有物件の内容 ☐ 運用戦略 ☐ 証券会社の勧め ☐ その他 ()
問	普段、本投資法人に関する情報をどこで入手されますか？(複数回答可)
2	☐ 資産運用報告 ☐ 本投資法人ホームページ ☐ TV、ラジオ ☐ インターネット(サイト:) ☐ 新聞(紙名:) ☐ 四半報、会社情報 ☐ 経済紙、投資情報誌(誌名:) ☐ アナリストレポート ☐ 証券会社の勧め ☐ 投資家イベント ☐ その他 ()
問	今回の「資産運用報告」について、ご評価ください。(数字一つをお選びください)
3	情報量 : 多い 5 4 3 2 1 少ない 文字サイズ : 大きい 5 4 3 2 1 小さい デザイン印象 : 良い 5 4 3 2 1 悪い 総合的に見て : わかりやすい 5 4 3 2 1 わかりにくい
問	「資産運用報告」で知りたかった内容をお教えください。(複数回答可)
4	☐ 本投資法人の方針 ☐ 物件取得等の今後の戦略 ☐ 決算の内容 ☐ 将来の業績予想 ☐ 保有物件の運用状況 ☐ 財務の状況 ☐ 保有物件の紹介 ☐ 資産運用会社について ☐ 各種手続等 ☐ その他 ()
問	「資産運用報告」を見てわかりやすかった内容をお教えください。(複数回答可)
5	☐ 本投資法人の方針 ☐ 物件取得等の今後の戦略 ☐ 決算の内容 ☐ 将来の業績予想 ☐ 保有物件の運用状況 ☐ 財務の状況 ☐ 保有物件の紹介 ☐ 資産運用会社について ☐ 各種手続等 ☐ その他 ()
問	「資産運用報告」を見てわかりにくかった内容をお教えください。(複数回答可)
6	☐ 本投資法人の方針 ☐ 物件取得等の今後の戦略 ☐ 決算の内容 ☐ 将来の業績予想 ☐ 保有物件の運用状況 ☐ 財務の状況 ☐ 保有物件の紹介 ☐ 資産運用会社について ☐ 各種手続等 ☐ その他 ()
問	本投資法人に対するご意見・ご要望をお聞かせください。
7	

ご協力ありがとうございました。

この郵便はがきが同封されています。



<http://www.top-reit.co.jp/>
東京都中央区日本橋一丁目13番1号

