

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第14期(平成25年4月期)

平成24年11月1日～平成25年4月30日



Special Feature

特集

NEXT STAGE への足掛かり

成長へのステップ

決算ハイライト

第14期（平成25年4月期） 一口当たり分配金(実績)	第15期（平成25年10月期） 一口当たり予想分配金	第16期（平成26年4月期） 一口当たり予想分配金
11,759 円	9,700 円	9,700 円

	第14期	第15期	第16期
運用日数	181日	184日	181日
営業収益	5,844百万円 ^(注1)	5,125百万円	5,088百万円
営業利益	2,447百万円	2,112百万円	2,105百万円
経常利益	1,823百万円	1,504百万円	1,504百万円
当期純利益	1,822百万円	1,503百万円	1,503百万円

第15期・第16期の運用状況の前提条件は以下のとおりです。

1 保有資産

平成25年6月13日現在において本投資法人が保有している19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25年6月13日現在において確定及び予定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸マーケット等を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料変動要素を勘案しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYについては、平成25年4月24日付公表の「新規テナントとの建物賃貸借契約締結に関するお知らせ」に加え、平成25年6月13日現在において、新たな賃貸借契約の締結を予定している賃貸区画の収益を見込んでいます。なお、平成25年5月末日の本物件の稼働率は41.8%、同年6月1日～8月末日は62.5%、同年9月以降は68.9%であることを前提としています。

3 有利子負債

有利子負債残高は、平成25年4月30日現在の有利子負債残高96,065百万円を前提としています。また、第15期・第16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 1口当たり分配金

内部留保（78百万円（圧縮積立金49百万円＋法人税等調整額28百万円））については、第15期及び第16期ともに取り崩しは行わないことを前提としています。

^(注1) 第14期（平成25年4月期）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計上しており、同額を費用としても計上しています。
^(注2) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した平成25年6月13日現在のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

CONTENTS

決算ハイライト	1	資産運用報告	15
投資主の皆様へ	2	貸借対照表	29
資産運用会社 代表取締役社長 ご挨拶	3	損益計算書	31
特集 NEXT STAGE の足掛かり 成長へのステップ	4	投資主資本等変動計算書	32
新規取得物件ハイライト	8	注記表	33
財務ハイライト	9	金銭の分配に係る計算書	45
ポートフォリオサマリー	11	会計監査人の監査報告書	46
ポートフォリオ一覧	12	キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	47
ポートフォリオマップ	13	投資口情報	49
ポートフォリオ写真一覧	14	投資主インフォメーション トップリート投資法人の概要	50

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。

昨今のわが国の経済情勢は、政府の経済政策や日銀の大胆な金融緩和に対する期待を受けて、足許ではマインド面が先行して改善傾向にあるものの、個人消費や輸出環境は緩やかな回復に留まる等、実体経済への影響は限定的な状況にあります。先行きについては、米国の堅調な経済成長や円安を通じた輸出環境の一段の改善、「日本経済再生に向けた緊急経済対策」の本格実施に伴う公共投資の増加、株価の上昇による資産効果や消費マインドの改善に加え、消費税率の引き上げを見越した住宅等の耐久消費財の駆け込み需要により、緩やかな景気回復が見込まれます。

一方、Jリート市況におきましては、日銀によるJリート投資口の買い入れに端を発し、外部環境の好転を通じたクレジット市場の改善によるJリートに対するリスクプレミアムの低下、資産価格の上昇期待等を背景として、東証REIT指数は昨年9月下旬に1,000ポイントを超えて以降、上昇傾向で推移しました。本年3月下旬には、約5年ぶりとなる1,700ポイントを付けましたが、足許では、日銀の大胆な金融緩和政策により長期金利が乱高下するなど不安定な様相を見せ、Jリート市場も調整局面を迎えています。今後につきましては、本年の第183回通常国会において投信法の一部についての改正が可決・成立し、Jリートの自己投資口の取得やライツ・イシューが解禁されることとなり、Jリートの資金調達・資本政策手段の多様化に繋がるほか、日銀の「Jリート買い入れ額の拡大」と継続した買い入れ、更に長期金利は上昇傾向にあるものの、未だ低水準で推移しており、Jリートの資金調達においては、今後も総じて安定した環境が続くものと見込まれます。

こうした環境下で、本投資法人の第14期の決算状況は、営業収益5,844百万円(対前期比+3.7%)、経常利益1,823百万円(対前期比△8.9%)、当期純利益1,822百万円(対前期比△8.9%)となり、1口当たり分配金は11,759円とさせていただきます。本投資法人の第14期の運用状況は、最優先課題である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナント誘致におきましても、資産運用会社の運用力とスポンサー企業の協働により、新規テナントとの賃貸借契約の締結に至る等、一定の進捗が図れたほか、新たに宮城県仙台市に所在する都市型商業施設を取得しております。

不動産市況は徐々に回復の兆しが見えつつありますが、本格的な回復にはもう少し時間を要するものと想定されます。本投資法人にとりましても、資産運用会社とスポンサー企業の協働により足許の課題に着実に対処していくとともに、好機を捉えた外部成長による投資主価値の最大化を目指してまいります。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。



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。

第14期（平成24年11月1日～平成25年4月30日）においては、円高や海外経済の減速に伴う輸出の減少等による景気の後退局面から底入れし、年末の新政権発足後は、緊急経済対策の強化により為替市場が素早い反応を見せ、円安が進みました。さらに、米国を中心とした海外経済の回復が追い風となるなか、新政権が打ち出した政策期待から株高の様相を見せました。また、デフレ脱却に向けて新政権と政策連携を強化した日銀の量的・質的金融緩和は、市場の期待以上であり、国内のみならず外国人投資家にも好感され、円安・株高は加速しました。この日銀の異次元緩和には、Jリートの買入増額が盛り込まれ、市場の下支えとなるなか、Jリートの良好な資金調達環境の要因になっています。

しかしながら、こうした市場の反応は期待先行であり、一部では国内外の需要が堅調な製造業や円安効果により輸出企業に持ち直しの兆しが見えるものの、実体経済への影響は未だ弱く、急激に上昇したJリートの投資口価格及び株価は調整局面を迎えています。今後につきましては、米国の金融緩和縮小の動き等に注視を要するものの、海外経済の持ち直しやマインド改善による個人消費の好転、緊急経済対策関連の公共投資の増加等を背景に、わが国経済は、今後緩やかに好転するものと思われます。不動産賃貸マーケットについても、東京都心部のグレードの高い新築オフィスビルで回復基調が鮮明になりつつありますが、全体的な底入れ感は見られず、本格的な賃料水準の回復には、なお時間を要するものと思われます。

このような環境下において、トップリート投資法人では、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致活動を最優先課題と位置付け、スポンサーと協働のもと注力した結果、平成25年4月24日付で新規テナントとの間で賃貸借契約の締結に至り、同物件の稼働率は第14期末時点の41.8%から同年6月時点において62.5%まで向上しています。さらに、第15期に入り、新たに1テナントより賃貸借申込書を受領し、同年9月において稼働率は68.9%まで向上する見込みです。また、当期中にトップリートとしては約1年ぶりの新規物件として、宮城県仙台市に所在する都市型商業施設を取得しています。

第15期（平成25年10月期）の1口あたり分配金については、昨年12月の時点では内部留保78百万円（圧縮積立金49百万円+法人税等調整額28百万円、1口当たり分配金500円相当）を取り崩すことを前提に9,500円とさせていただいておりましたが、上記の通り、期初に掲げた各種課題に着実に取り組んだ結果、内部留保を取り崩すことなく9,700円とする分配予想を今般ご提示することができました。当期の運用状況の詳細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。

1 課題の着実な実行による 収益の積み上げ

1 優先課題の概要と進捗実績

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYにおいて、主要テナント等から賃貸借契約の解約通知を受領し、当期（第14期）中に解約日を迎えたことにより稼働率の低下を余儀なくされ、当期と、特に第15期（平成25年10月期）の予想分

配金におい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りました。これに伴い、トップリットでは以下①～④を優先課題と認識し、当期の運用を行ってまいりました。それぞれの課題に対する進捗実績は以下の通りですが、当期は、「期初に掲げた各種課題に着実に取り組み、足許収益を確保するとともに、第15期の分配金水準をボトムとして、収益回復路線の礎を築いた期」であると考えています。（詳細は後述4ページ～10ページをご参照ください。）

優先課題

- ① 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY等の空室部分の後継テナント誘致
- ② 大型賃料改定における減額幅のミニマム化
- ③ 新規物件の取得による収益の積み上げ
- ④ コスト削減を図りつつ、バランスの取れたファイナンスの実施

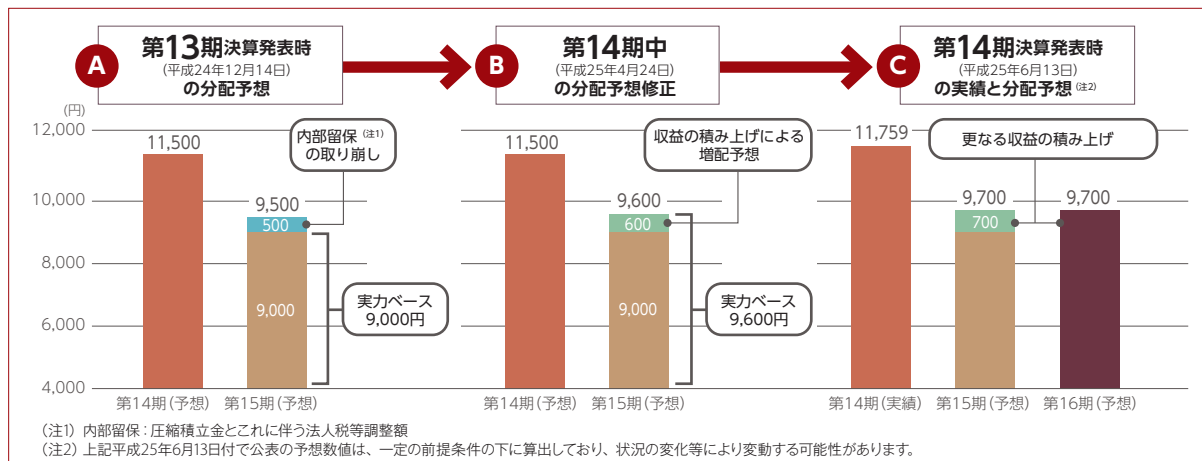
平成25年6月13日現在における進捗実績

- ・ 第14期中に2テナントの館内増床を含む3テナントと約1,534坪の賃貸借契約を締結
・ 第15期中に1テナントより約443坪の賃貸借申込書を受領
稼働率41.8%（主要テナント退去後）→ 62.5%（平成25年6月現在）→ 68.9%（平成25年9月予定）
- ・ ポートフォリオの約25%を占める大型の賃料改定において粘り強い交渉を行った結果、**想定内の減額幅で着地**
- ・ メインスポンサーである三井住友信託銀行の仲介機能を活用し、第14期中に宮城県仙台市に所在する**都市型商業施設を取得**
- ・ 3大メガバンク及び大手信託銀行を中心とした安定的なバンクフォーメーションの下、**着実なファイナンスを実施**

2 第15期・第16期の運用状況の見通し

前期（第13期）決算発表時に公表した第15期（平成25年10月期）の分配予想（**A**）は、内部留保78百万円（圧縮積立金49百万円+法人税等調整額28百万円、1口当たり分配金500円相当）を取り崩すことを前提として、1口当たり9,500円としていましたが、上記のとおり優先課題に着実に取り組んだ結果、当期（第14期）中に内部留保を取り崩すことなく、1口当たり分配金を9,600円とする増配予想（**B**）をお示しし、その後、更なる収益の積み上げを図り、今般、1口当たり分配金

を9,700円とする分配予想（**C**）をお示しすることができました。現時点では、第16期（平成26年4月期）の1口当たり分配金についても同額の9,700円を予想（**C**）していますが、9,700円プラスαを達成するべく、引き続き分配金水準にトントンこだわる姿勢を保持しながら、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致など、足許の課題に最注力するとともに、新規物件の取得により、分配金水準の回復に努めてまいります。なお、第15期・第16期の運用状況の前提条件及び営業収益等の予想数値は、1ページをご参照ください。



③ 優先課題への取組み①

～晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致状況～

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った新日鐵住金株式会社からの解約通知受領以降、スポンサー企業やPM会社と連携を図り、トップリートの最優先課題として、後継テナントの誘致活動に注力してまいりました。これまでご説明してきましたとおり、当期においては景気の先行きに明るさが見えてきたものの、雇用の促進や業容拡大等の実態経済への波及効果は顕在化しておらず、各企業は慎重姿勢を崩していない状況です。また、1フロアの基準階面積が約565坪である本物件への移転にあたっては、テナント候補先にとっても比較的大規模な移転となることから、検討により多くの時間を要しています。

このような中で当期（第14期）の活動の成果としては、既存2テナントの増床（約80坪）及び新規テナント1社（約1,454坪）の計3テナントと合計約1,534坪（テナント誘致対象面積の36.9%）の賃貸借契約を締結するに至り、主要テナント等の退去後41.8%であった稼働率も本年6月1日現在では62.5%へ向上しています。更に第15期に入り、新たに新規テナント1社より約443坪の賃貸借申込書を受領しており、本年9月1日の稼働率は68.9%に向上する見込みです。

これらのうち、合計で約1,897坪を賃借いただく新規テナント2社との賃貸借契約締結に際しては、昨今の不動産賃貸マーケット状況を反映し、賃料等を免除するフリーレントを一定期間設けることになりましたが、契約期間中の総賃料を契約期間に応じて均等して収益計上できる契約形態となっていますので、賃貸借契約開始日から分配金に貢献することになります。

今般新たに賃貸借契約締結（予定を含む）に至ったテナントや現在入居を検討いただいている他のテナント候補先からも、最新オフィスビルと遜色のない高いスペックや耐震性

能を有している点等をご評価いただいております。後継テナントの誘致活動を通じて、本物件の強みについて改めて確認することができました。また、テナントの退去フロアについては、エレベーターホール、廊下、レストルーム等の共用部リニューアル工事を実施しており、今後の誘致活動に、より一層の弾みをつけていけるものと考えています。



エレベーターホール



女性用レストルーム

引き続き、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致活動に注力し、いち早くリースアップを完了させることにより、早期の分配金水準の回復を目指してまいります。

④ 優先課題への取組み②

～大型賃料改定の結果～

国内企業の2012年度第4四半期決算は、自動車産業など一部の輸出産業で回復基調が鮮明となったものの、全体的な回復までには至っていません。各企業においてもコスト削減意識は根強く、賃料改定時の減額要請は後退しておらず、経済の回復から遅効して回復を見せる不動産賃貸マーケットは、未だ停滞している状況にあります。

このような環境下で、当期は2年に一度迎える大型の賃料改定の時期にあたり、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、ポートフォリオの約25%を占める賃料改定を実施しました。粘り強い交渉の結果、据置5件、減額7件で平均7.5%の減額で着地し、想定範囲内での減額幅となりました。

足許のテナント誘致状況

	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末	平成25年 5月末	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末
稼働率 (%)	100.0	66.7	49.9	41.8	41.8	62.5	62.5	62.5	68.9
空室面積 (坪)	0	2,340	3,515	4,079	4,079	2,625	2,625	2,625	2,182
総テナント数	7	7	6	3	3	4	4	4	5

(注) 平成25年5月末までは実績値、平成25年6月末以降は平成25年6月13日現在までの状況を反映した数値を記載しています。
また、空室面積 (坪) は小数点以下を切り捨てて記載しています。

⑤ 優先課題への取組み③

～新規物件の取得による収益の積み上げ～

当期においては、空室部分のテナント誘致活動や大型の賃料改定に注力する一方で、収益の悪化を補い、分配金水準の回復のための新規物件の取得に向けて注力してまいりました。

現在の不動産売買マーケットは、オフィスビルの売却案件の情報量が非常に少なく、売り手と買い手の価格目線（水準）も乖離した状態が長らく続いています。また、賃貸住宅については、売買は堅調であるものの、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。

トップリートでは、このような環境下で競争力のある優良物件を取得するために、スポンサーの仲介機能及びこれまで培ってきたトップリート独自の多様な情報チャネルを活用し、東京都心部及び主要都市部のオフィスビルのみならず、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえ、幅広い用途から売却案件の情報収集に努めてまいりました。この結果、スポンサーである三井住友信託銀行の仲介機能の活用により、宮城県仙台市に所在する商業施設「メルビル」を

12.1億円にて取得しました。

この「メルビル」は商業施設の中でも都市型商業施設に区分され、トップリートとしては初めての取得となります。本物件は、復興が順調に進み、活気のある仙台市中心部における先鋭的なファッションブランドが集積した商業エリアに位置し、当該エリアにおける代表的な商業施設です。テナントには東京青山や代官山、銀座等に店舗を構え、幅広い年齢層に人気のスイーツ&カフェ店「キルフェボン」や、若者を中心に人気の高いアパレルブランド「ウィゴー」などが顔を揃え、相応の集客力が期待できるエリアに相応しいテナント構成となっています。

本物件は築年数が経過しているものの、平成17年に耐震補強工事及び設備の全面リニューアル工事が実施されており、テナントニーズを満たす設備水準を確保しています。また、同時期に事務所から商業施設へ用途変更されており、現在入居中の6テナントのうち5テナントは商業施設へ用途変更した当初から約8年間継続入居していることから商圏としての安定性も確認でき、今後も安定稼働が見込まれるものと考えています。

メルビル（都市型商業施設）



所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号
取得価格	1,210百万円（平成25年4月30日取得）
地積／延床面積	895.66㎡／1,756.32㎡（RC造陸屋根3階建）
竣工年月	昭和55年1月（平成17年7月増築） ※平成17年5月耐震補強工事 平成17年7月リニューアル工事、商業施設への用途変更
鑑定評価額	1,260百万円（平成25年4月1日時点） 大和不動産鑑定株式会社
鑑定利回り	想定NOI利回り7.6%（注） 還元利回り6.2%（直接還元法）

（注）取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益を想定賃貸事業収入、運営費用を想定賃貸事業費用、その差額を想定NOIとし、これを取得価格で割戻した利回りを記載しています。

取得のポイント

- 1 小規模ながら高い利回りにより分配金に貢献
- 2 復興が順調に進み活気のある仙台市の中心部に立地
- 3 先鋭的なファッションブランドが集積したエリアに位置し、商業地としての高いポテンシャル
- 4 人気の高いスイーツ&カフェ店、古着セレクトショップ、カジュアルブランドショップ等、相応の集客力が期待できるテナント構成
- 5 築年数は経過しているものの、耐震補強工事及び設備の全面リニューアル工事の実施によりテナントニーズを満たす設備水準

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、当期においては足許の課題に着実に取り組み、分配予想の上方修正を行ってまいりました。しかしながら、分配金の回復は未だ道半ばであり、引き続きトップリートの課題に注力し、足許の収益を確保しつつ、並行して成長への足固めを行ってまいります。

1 足許の課題

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25年6月13日現在で未だ約2,182坪（本物件の総賃貸可能面積に対して約31%）のテナント誘致が必要です。この空室部分について、スポンサーと協働のもと、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など、後継テナントの誘致活動に注力し、早期の満室稼働とともに収益の確保に努めてまいります。

また、第15期（平成25年10月期）には相模原ショッピングセンターにおいて、テナントである株式会社イトーヨーカ堂との間で締結している賃貸借契約の期間満了時期を迎えます。次期契約期間や賃料等賃貸借条件の交渉にあたっては、これまでのテナントとの良好なリレーションを活かし、粘り強く行ってまいります。さらに第16期（平成26年4月期）は、日本電気本社ビルのテナントである日本電気株式会社との間で賃料改定を迎えます。同社との賃貸借契約は、平成37年

12月までの定期借家契約であり、平成29年12月までは中途解約不可となっています。更に、平成26年1月に取得後初の賃料改定を実施し、以降平成29年12月までは賃料も固定となります。賃料改定においては、賃料変動リスクを軽減した条項が予め盛り込まれており、円滑に対応できるものと考えています。

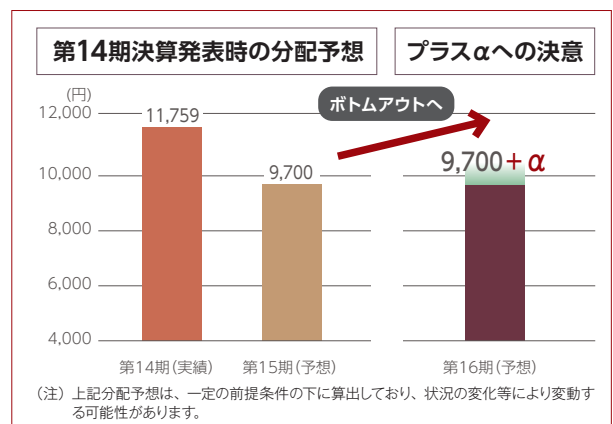
2 成長へのステップ

不動産売買マーケットは、良好な資金調達環境を背景に、年明け以降、一般事業法人が所有している大型物件の売買が成立する等、回復に向けた動きを見せているものの、売り手と買い手の価格目線（水準）が乖離した状況が続いており、売却案件の情報は依然として少ない状況にあります。このように新規物件の取得が難しい環境ではあるものの、トップリートでは、第15期及び第16期を“成長へのステップ”の期と位置付け、オフィスビルを軸としながら、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえ、優良物件の取得に注力してまいります。また、スポンサーとの協働により、トップリートの成長に資するスポンサー体制の再構築につきましても、引き続き検討してまいります。

なお、各用途の足許の投資スタンスは以下のとおりです。ポートフォリオの安定性と成長性に資する優良物件の積極的な取得を通じて、投資主価値の最大化を目指した運用を行ってまいります。

主要三用途		ターゲット	投資スタンス	投資比率
オフィス		東京都心部及び主要都市部の好立地に存する オフィスビル を軸とするポートフォリオを構築	◎	75%程度
オフィス 以外	商業施設	三大都市圏及び全国主要都市部の 都市型商業施設・食品スーパー にターゲットを限定	○	25%程度
	住宅	今後も安定的な賃料・稼働率が見込まれるものの、売買は過熱傾向、 慎重に検討	△	

トップリートは、当期（第14期）において大型の賃料改定を終え、第15期・第16期における賃料改定によるリスクについても業績予想に反映しています。今後は、第16期（平成26年4月期）について、平成25年6月13日現在の予想分配金に**プラスα**を確保するため、優先課題である空室部分の後継テナント誘致により足許の収益を確保するとともに、NEXT STAGE（資産規模2,100億円）の達成に向けた足固めに舵を切ってまいります。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。



新規取得物件ハイライト

メルビル

都市型商業施設



トップリート初の 都市型商業施設を取得

スポンサー力の活用
三井住友信託銀行の仲介による物件取得

ストリートカジュアルファッションやセレクトショップなど、東京の原宿や代官山などにみられるテナントと、銀座や青山などにみられる外資系高級ブランドが集積したエリアにおける代表的な物件



入居6テナントのうち5テナントが商業施設への用途変更当初より入居

入居期間は約8年が経過。安定的な稼働が見込める物件

(平成25年6月13日現在100%稼働)



キルフェガン



HARE



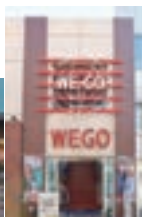
RAYVIS



45R



Xanadu



WEGO

財務ハイライト

2%の消費者物価上昇率の達成に向けた日銀の量的・質的金融緩和の導入により、株高の様相を見せたものの、国債の大量買い入れと買入年限の撤廃を背景に、クレジット市場や長期金利については乱高下を繰り返し、株価も調整局面に入る等、金融市場はやや不安定な動きとなっています。但し、長期金利については依然低水準であるとともに、短期金利は引き続き低位安定しています。一方、取引金融機関の融資姿勢も堅調さを維持しており、総じて良好な資金調達環境下にあります。

当期（第14期）におきましてトップリートでは、昨年11月に98億円、本年3月に121億円の借入金について返済期日を迎え、借換えを実施しています。また、本年4月の新規物件の取得に伴い、12.3億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た資金調達を実施した結果、当期末現在の有利子負債残高は960.7億円、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。

①返済期日を迎えた長期借入金98億円の借換えを実施

- ・借換日：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）

②返済期日を迎えた長期借入金93億円と短期借入金28億円の借換えを実施

- ・借換日：平成25年3月27日
- ・手許資金により20億円を返済のうえ、101億円について以下のとおり全額長期借入金で借換え

- （46.70億円：期間5年の変動金利で借換え）
- （23.55億円：期間5年の固定金利で借換え）
- （30.75億円：期間2年6ヶ月の変動金利で借換え）

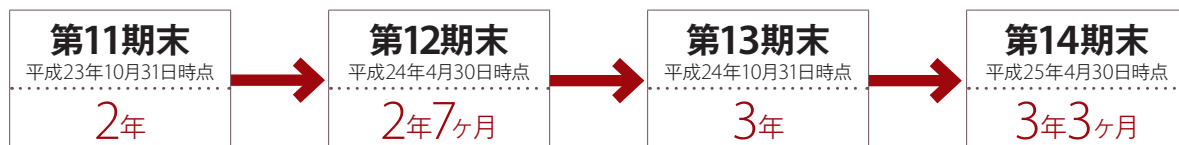
③新規物件の取得に伴う新規借入を実施

- ・借入日：平成25年4月30日
- ・12.3億円を期間5年の変動金利で借入れ

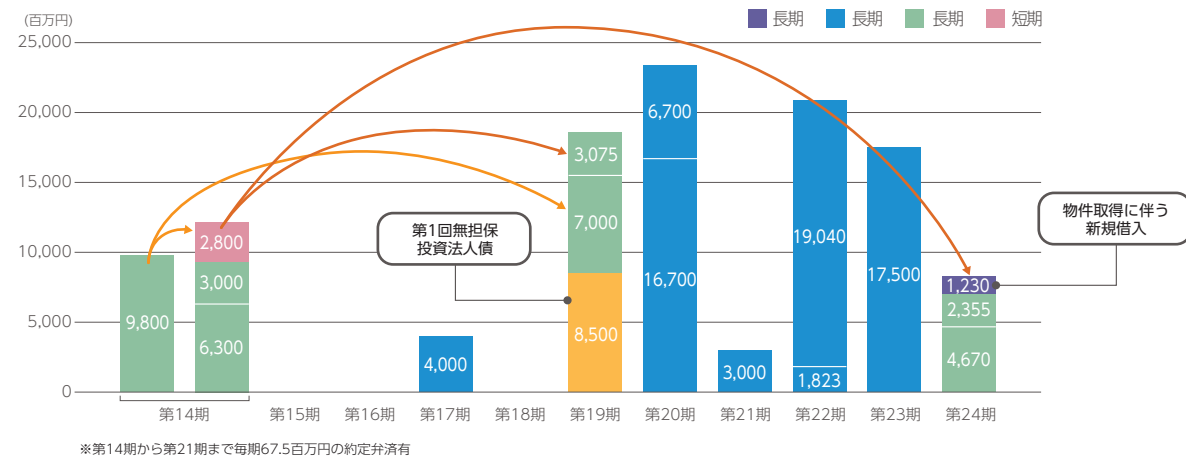
借入金の平均残存期間の長期化

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、堅実な財務運営を行っており、有利子負債の残存期間の長期化に努めています。当期末時点における平均残存期間は3年3ヶ月となっており、下記のとおり第11期末時点

有利子負債の平均残存期間



返済期日の分散



を境に着実に期間の長期化を図っています。第15期及び第16期に返済期を迎える借入金はなく、一時的に平均残存期間が短縮することが見込まれますが、引き続き安定した財務運営に努めてまいります。

安定的なバンクフォーメーションの維持

上場時より3大メガバンク及び大手信託銀行を中心としたシンジケートローンによる借入れを実施しており、安定した取引を継続しています。

金利の固定比率の低下

金利の固定比率は当期末時点で44.1%と過半を割り込んでいます。これは、借入金利のベースとなる短期金利が低位安定している足許では、そのメリットを享受し、大口テナントの退去等による収益の悪化を受けて、金利コストの削減に対応した結果であります。但し、有利子負債の残存期間を長期化することにより一定のリスクを軽減しており、今後、市場金利動向を注視し、将来の金利変動リスクを鑑みたうえで、金利上昇局面では金利の固定比率を引き上げ、金利変動リスクへの備えを進めてまいります。

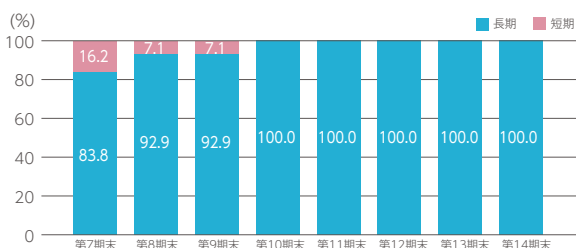
今後の財務運営

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14期末におけるLTVは51.4%であり、比較的高い水準に達しています。しかしながら、収益を積み上げ、分配金を回復させるためには、新規物件の取得が不可欠であり、新たな銀行借入を行うことにより、一時的にLTVを引き上げることも検討してまいります。

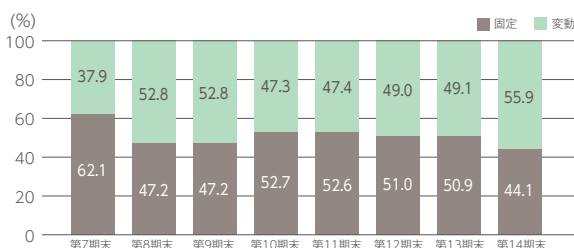
また、Jリートの投資口価格は昨年の秋口より堅調に推移し、新規上場や投資口の追加発行が活発に実施されている状況にあります。トップリートでも公募増資を視野に入れ、これまでご説明してきましたとおり、足許では成長への足固めを行ってまいります。公募増資を実施するにあたっては、既存投資主様への配慮を心掛け、希薄化を最小限に抑えるべく、マーケット環境や新たに取得する物件の利回り等を十分に勘案した上で検討することを基本スタンスとしています。トップリートが目指すNEXT STAGE（資産規模2,100億円）を達成するためには、公募増資の実施は不可欠であり、マーケットとの対話を大事にしながら堅実な財務運営を行ってまいります。

金利変動リスクへの対応

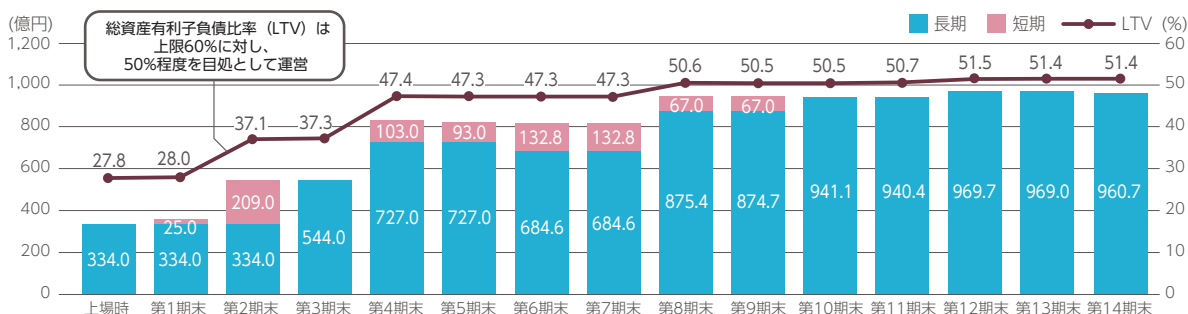
長期比率



固定比率



資金調達（有利子負債）状況の推移



ポートフォリオサマリー

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」

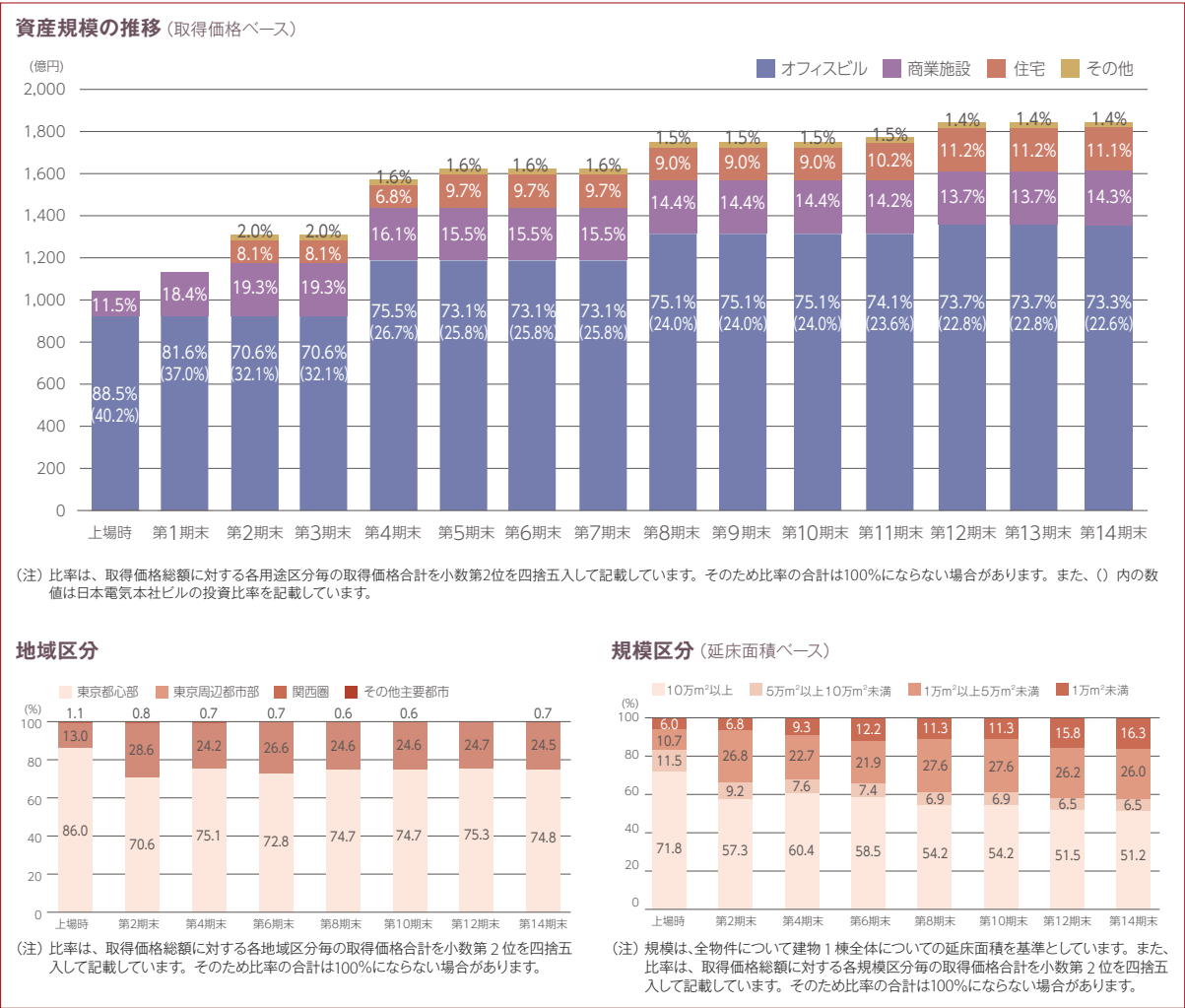
を基本方針とし、外部成長と資産の質的向上を共に追求しています。そのため、資産運用会社の運用力やスポンサー力を最大限に活用し、既存保有物件から「プラスアルファ」の価値を創造することに全力で取り組んでいます。

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



ポートフォリオ一覧

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	49,500	22.6
		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	30,800	17.8
		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	12,600	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	6.8
		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	8,060	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	3,470	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	5,780	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	4,910	2.8
	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	16,206.34	平成6年12月	2,091	2,410	1.1
	小計 (9物件)					135,937	131,630	73.3
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	10,500	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	3,880	2.3
	その他 主要都市	メルビル	宮城県仙台市青葉区 中央二丁目7番28号	1,756.32	昭和55年1月	1,210	1,260	0.7
	小計 (4物件)					26,445	21,260	14.3
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	2,580	1.3
	東京周辺 都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区 深沢二丁目1番2号	12,135.36	平成16年6月	10,635	7,030	5.7
		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	4,980	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	1,260	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	1,170	0.6
	小 計 (5物件)					20,583	17,020	11.1
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	1.4
合計 (19物件)						185,555	172,360	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25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、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

ポートフォリオマップ

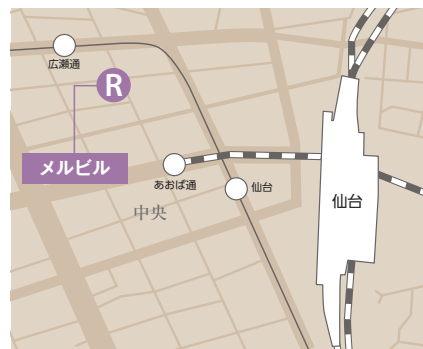
東京都心部



東京周辺都市部



その他主要都市 (仙台)



(平成25年4月30日現在)

ポートフォリオ写真一覧

東京都心部



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)

東京周辺都市部



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

その他主要都市(仙台)



R メルビル

I 資産運用報告

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)	第13期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	第14期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,967	5,812	5,693	5,636	5,844
うち賃貸事業収入	百万円	5,967	5,812	5,437	5,636	5,844
営業費用	百万円	2,995	3,033	2,921	2,939	3,397
うち賃貸事業費用	百万円	2,414	2,479	2,383	2,384	2,848
営業利益	百万円	2,971	2,779	2,772	2,697	2,447
経常利益	百万円	2,194	1,986	2,029	2,002	1,823
当期純利益	百万円	2,157	1,985	1,999	2,001	1,822
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	186,336	185,459	188,407	188,440	187,003
（対前期比）	%	(△0.1)	(△0.5)	(1.6)	(0.0)	(△0.8)
有利子負債額	百万円	94,105	94,037	96,970	96,902	96,065
純資産額	百万円	84,418	84,245	84,259	84,304	84,127
（対前期比）	%	(△0.0)	(△0.2)	(0.0)	(0.1)	(△0.2)
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,157	1,985	1,949	2,001	1,822
配当性向	%	100.0	100.0	97.5	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	155,000	155,000	155,000	155,000
1口当たり純資産額（注2）	円	544,632	543,520	543,610	543,900	542,758
1口当たり分配金額	円	13,922	12,809	12,577	12,912	11,759
うち1口当たり利益分配金	円	13,922	12,809	12,577	12,912	11,759
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（2.4）	1.1（2.1）	1.1（2.2）	1.1（2.1）	1.0（2.0）
自己資本利益率（注3）	%	2.6（5.2）	2.4（4.7）	2.4（4.8）	2.4（4.7）	2.2（4.4）
自己資本比率 （対前期比増減）	%	45.3 (0.0)	45.4 (0.1)	44.7 (△0.7)	44.7 (0.0)	45.0 (0.3)
総資産有利子負債比率	%	50.5	50.7	51.5	51.4	51.4
賃貸NOI（注4）	百万円	4,639	4,393	4,126	4,368	4,117
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	15	17	18	18	19
期末テナント数（注5）	件	46	48	40	42	39
期末総賃貸可能面積	m ²	291,627.72	295,215.03	300,294.23	300,294.23	301,825.87
期末稼働率（注6）	%	99.7	97.3	98.5	99.2	94.5
当期減価償却費	百万円	1,086	1,060	1,072	1,116	1,121
当期資本的支出額	百万円	464	234	442	108	443

(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賃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25年4月30日）現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっています。

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、19物件、取得価額総額は185,555百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済

わが国の経済情勢は、昨年末の新政権発足以降の円高修正と株価上昇を通じた輸出産業の改善等により平成24年度第3四半期からプラス成長に転じ、景気回復への期待が高まっています。但し、円高修正と株高は期待先行で進行している面が強く、新規の設備投資や雇用の増加、賃金の引き上げ等の企業の具体的な動きには至っておらず、実体経済への影響は限定的な状況にあります。また、日銀の国債の大量買い入れや買い入れ年限の撤廃を背景とした長期金利の乱高下や円安と株高への急激な動きに調整局面を迎えるなど金融市場は不安定な様相を見せており、景気への刺激や財政の健全化に向けた政府の成長戦略の実行や米国の金融緩和縮小への動きが注目されています。先行きについては、長期金利の上昇リスクを抱えるものの、海外経済の持ち直しや円安を通じた輸出環境の一段の改善、緊急経済対策の本格実施に伴う公共投資の増加に加えて、年度後半にかけては消費税増税前の住宅等の耐久消費財の駆け込み需要も発生し得ることから、緩やかな景気回復が期待されています。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

都心オフィスビルの空室率は、経済成長の期待が増すなか、一部の企業でリーマンショック後に著しく縮小して手狭感の強かったオフィスを見直す館内増床の動きが見られるほか、東日本大震災以降の築古ビルからの移転や築古ビルの減失を通じた供給抑制により、緩やかな改善傾向にあります。一方、賃料水準は都心で築年数が浅く、高スペックの大規模オフィスビルの一部に下げ止まり・底離れに向けた動きが見られるものの、二極化の動きが進んでおり、テナント移転による空室増加等を理由に賃料調整を続けざるを得ないオフィスビルが未だ多く、全般的な底入れ感は見られない状況です。オフィスビル賃料の底打ち、更に回復は、企業業績の本格的な回復から運行して反映されるため、今しばらく時間を要するものと思われます。

【商業施設】

平成24年度の小売業販売額は、エコカー補助金制度の効果や震災の影響による反動等から、自動車小売業の増加、コンビニエンスストアの好調等による飲食料品小売業の増加を主因として、対前年比で2年ぶりの増加となりました。足許でも、株高などの資産効果により消費者マインドが改善傾向にあり、富裕層を中心に高額品や耐久消費財が堅調な動きを見せているものの、中長期的には人口減少等を背景に、国内小売市場が大きく拡大する可能性は低いものと思われます。こうしたなか、大手小売各社は、同業他社に加えて、今後ますます拡大するEコマース市場の担い手となるネット事業者との競争の激化により、生き残りを目的とした経営基盤の強化に向けた経営統合や業務提携の動きを加速させることが予想され、今後の動向に注視を要します。

【住宅】

平成25年の新規供給は震災の影響を受けた平成24年比で若干増加するものの、利便性の高い好立地での供給に限定され、依然として低水準で推移する見込みです。一方、需要については、借家に居住する比率の高い若年層の減少が下押し圧力になりますが、大都市への人口流入や世帯分化、分譲住宅の取得能力低下等が要因となり、緩やかに増加していくものと予想されます。そのため、主要都市の需給バランスは今後も概ね維持され、賃料についても安定的に推移すると予想されます。

ハ) 不動産売買市場

取引件数全体の動向は、優良な売却案件情報が不足する中で、良好な資金調達環境を背景としたJ-REITの新規上場や公募増

資による大量の物件取得に加え、大手製造業等が保有する大規模オフィスビルの売却で高額取引事例が相次いだことにより増加傾向にあります。今後もJ-REITによる不動産の取得は増加するものと予想されますが、買主の選別的な目線は続くことが想定されることに加え、金融環境が緩和され、売り急ぐ動きは限定的となることから、売却物件の不動産マーケットへの流通は大きくは増加せず、引き続き需給の逼迫状況が続いていくものと予想されます。

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軸に、総合型REITの特性を活かし、それ以外の用途についても幅広く売却案件情報を収集し、厳選して取得に向けた検討を行いました。これにより、平成25年4月30日付で宮城県仙台市所在の都市型商業施設であるメルビル（取得価額：1,210百万円）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、19物件（取得価額合計：185,555百万円）となっています。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。特に当期においては、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの後継テナントの誘致を最優先課題と位置付け、テナント誘致活動に注力してきました。未だ厳しい不動産賃貸市況下での誘致活動でありましたが、館内増床を含む3テナントとの間で約1,534坪の賃貸借契約を締結し、主要テナント退去後41.8%であった稼働率も平成25年6月末には62.5%まで向上するなど一定の成果を挙げることができました。また、ファーレーストビルにおいても空室であった約180坪について賃貸借契約を締結し、平成25年5月1日より満室稼働となりました。引き続き、テナントの誘致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。当期におきましては、平成24年11月30日に返済期日が到来した長期借入金9,800百万円について、同日付で長期借入金7,000百万円（返済期日：平成27年9月30日）及び短期借入金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、平成25年3月27日に返済期日が到来した計12,100百万円のうち10,100百万円については、有利子負債の残存期間の長期化及び返済期日の分散化を図るべく、同日付で長期借入金（返済期日：平成27年9月30日及び平成30年3月27日）にて借換えを実施し、残る2,000百万円を手許資金により返済しました。また、平成25年4月30日付で「メルビル」の取得資金に充当するため、新たに1,230百万円を長期借入金（返済期日：平成30年4月30日）にて調達しました。

このほか、平成24年12月28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96,065百万円（長期借入金：87,565百万円（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44.1%となっています。

なお、平成25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：Baa1、格付の見通し：ネガティブ 無担保長期債務格付：Baa1、格付の見通し：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：A+、格付の方向性：安定的 無担保投資法人債格付：A+ (第1回無担保投資法人債)

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5,844百万円、営業利益2,447百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,823百万円、当期純利益1,822百万円を計上しました。

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末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11,759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らず、出資総額等の異動はありません。なお、本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別 （決算年月）	第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）	第13期 （平成24年10月）	第14期 （平成25年4月）
最 高	567,000円	490,000円	484,000円	459,000円	576,000円
最 低	410,000円	384,000円	333,000円	358,500円	351,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり11,759円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単 位	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）	第13期 （自平成24年5月1日 至平成24年10月31日）	第14期 （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）
当期末処分利益総額	千円	2,157,918	1,985,468	1,999,419	2,001,377	1,822,649
利益留保額	千円	8	73	49,984	17	4
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	千円 （円）	2,157,910 (13,922)	1,985,395 (12,809)	1,949,435 (12,577)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	千円 （円）	2,157,910 (13,922)	1,985,395 (12,809)	1,949,435 (12,577)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	千円 （円）	— —	— —	— —	— —	— —

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的に収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率の維持に努めます。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の後継テナントの誘致活動を引き続き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、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。引き続きボンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用し、競争力の高いオフィスビルを中心に、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえ、新規物件の情報を収集するとともに検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。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22.6%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資金調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮することにより金利変動リスクへの備えを進めていきます。また、適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持していきます。

④ コンプライアンス・リスク管理等

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成25年5月23日開催の本投資法人の役員会において、平成25年7月25日付で本投資法人の第5回投資主総会を開催することを決定しました。

なお、議案等の詳細につきましては、同封の「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

2 投資法人の概況

1. 出資の状況

項 目	期 別 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)	第13期 (平成24年10月31日現在)	第14期 (平成25年4月30日現在)
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	7,090名	7,031名	6,912名	7,823名	7,872名

2. 投資口に関する事項

平成25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)	38,988	25.15
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,798	5.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,782	4.37
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,689	3.02
三井住友信託銀行株式会社	3,176	2.04
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
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,066	1.97
株式会社池田泉州銀行	3,040	1.96
朝日火災海上保険株式会社	2,927	1.88
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,691	1.73
株式会社南日本銀行	1,550	1.00
株式会社伊予銀行	1,500	0.96
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	1,465	0.94
合 計	91,135	58.79

(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位以下を切捨てて記載しています。

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25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)	—	2,700
	栗林 康幸 (注1)	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士 (注2)	1,800
監督役員	常山 邦雄 (注1)	常山公認会計士事務所所長 税理士法人常山総合会計事務所社員 黒田電気株式会社 (社外) 取締役 (注2)	1,800
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	—	10,000

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

(注2) 監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 当期中における役員等の辞任・解任につきましては、該当ありません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25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13期 (平成24年10月31日現在)		第14期 (平成25年4月30日現在)	
			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	5,870	3.1	5,857	3.1
		小計	5,870	3.1	5,857	3.1
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	126,718	67.3	126,390	67.6
		東京周辺都市部	1,678	0.9	1,647	0.9
		小計	128,397	68.2	128,037	68.5
	商業施設	東京周辺都市部	23,238	12.3	23,075	12.3
		その他主要都市	—	—	1,234	0.7
		小計	23,238	12.3	24,309	13.0
	住宅	東京都心部	2,459	1.3	2,431	1.3
		東京周辺都市部	17,795	9.5	17,654	9.4
		小計	20,254	10.8	20,086	10.7
	その他	東京都心部	2,684	1.4	2,712	1.5
		小計	2,684	1.4	2,712	1.5
不動産・信託不動産 計			180,446	95.8	181,003	96.8
預金・その他の資産			7,994	4.2	6,000	3.2
資産総額計 (注3)			188,440	100.0	187,003	100.0
			(180,446)	(95.8)	(181,003)	(96.8)

(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25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)	42,895	72,238.03	72,238.03	100.0	23.5	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)	30,540	23,170.40	9,682.86	41.8	23.5	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)	19,576	10,914.20	10,914.20	100.0	6.6	オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)	12,722	8,025.65	8,025.65	100.0	7.3	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,306	61,763.28	61,763.28	100.0	7.0	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	10,177	11,357.44	11,055.83	97.3	4.1	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,779	7,301.15	7,213.41	98.8	4.1	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	7,866	51,098.42	51,098.42	100.0	4.0	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,857	3,060.43	1,908.99	62.4	1.5	オフィスビル
新川中央ビル (信託受益権)	5,804	6,032.24	6,032.24	100.0	3.4	オフィスビル
合 計	156,527	254,961.24	239,932.91	94.1	85.0	

- (注1) 賃貸可能面積は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、バススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転賃面積を賃貸面積として計算しています。
- (注3) 稼働率は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成25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	49,500	42,895
		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	30,800	30,540
		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	8,060	9,779
		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	4,910	5,070
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,470	5,857
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	不動産信託受益権	12,600	19,576
		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	12,722
		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	5,780	5,804
	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	2,410	1,647
小計 (9物件)					131,630	133,895
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	10,500	11,306
		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	7,866
		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	3,880	3,902
	その他主要都市	メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	不動産信託受益権	1,260	1,234
小計 (4物件)					21,260	24,309
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	2,431
	東京周辺都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	不動産信託受益権	7,030	10,177
		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	4,980	4,984
		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	1,260	1,272
		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	1,170	1,220
小計 (5物件)					17,020	20,086
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	2,712
	小計 (1物件)					2,450
合 計 (19物件)					172,360	181,003

(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25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13期 (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)				第14期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)			
			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	24.3	1	100.0	1,370	23.5
		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	1,217	21.6	3	41.8	1,372	23.5
		赤坂王子ビル	6	98.8	135	2.4	6	98.8	239	4.1
		神田パークプラザ	10	100.0	176	3.1	10	100.0	173	3.0
		芝公園ビル	2	77.5	98	1.8	2	62.4	87	1.5
		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		7.3	1	100.0		6.6
		神田錦町三丁目ビルディング	1	100.0		7.6	1	100.0		7.3
		新川中央ビル	1	100.0	204	3.6	1	100.0	199	3.4
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	89.6	151	2.7	1	89.6	139	2.4
小計 (9物件)		30	99.0	4,191	74.4	26	89.1	4,400	75.3	
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	7.2	2	100.0	407	7.0
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.2	1	100.0	236	4.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.3	3	100.0	129	2.2
	その他主要都市	メルビル	—	—	—	—	1	100.0	0	0.0
小計 (4物件)		6	100.0	772	13.7	7	100.0	773	13.2	
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	1	96.9	90	1.6	1	95.2	88	1.5
	東京周辺都市部	深沢ハウスH棟	1	97.8	240	4.2	1	97.3	238	4.1
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	95.7	164	2.9	1	92.5	167	2.9
		インプレス武蔵小金井	1	93.4	44	0.8	1	90.5	44	0.8
		トップレジデンス用賀	1	92.7	37	0.7	1	94.7	37	0.6
小計 (5物件)		5	96.4	576	10.2	5	95.0	576	9.9	
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.6
	小計 (1物件)		1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.6
合 計 (19物件)			42	99.2	5,636	100.0	39	94.5	5,844	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、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

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25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	27,200	27,200	△214
合 計		27,200	27,200	△214

(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25年4月30日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有物件において、平成25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
日本電気本社ビル	東京都港区	自動火災報知設備更新	自：平成25年5月 至：平成25年9月	12	—	—
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	共用部リニューアル	自：平成25年4月 至：平成25年5月	51	—	—
赤坂王子ビル	東京都港区	換気機器・送風機更新	自：平成25年10月 至：平成25年10月	14	—	—
新川中央ビル	東京都中央区	共用部トイレ更新	自：平成25年6月 至：平成25年8月	20	—	—

2. 期中の資本的支出

保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は443百万円であり、当期費用に区分された修繕費522百万円と合わせ、966百万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	外壁シーリング更新	自：平成24年5月 至：平成24年11月	26
		ゴンドラ更新	自：平成24年5月 至：平成25年1月	23
		防水設備更新	自：平成24年5月 至：平成25年3月	12
		照明器具更新	自：平成24年5月 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 至：平成25年3月	50
		冷却塔更新	自：平成24年5月 至：平成25年3月	23
		冷凍機更新	自：平成24年5月 至：平成25年3月	45
		熱源ポンプ更新	自：平成24年5月 至：平成25年1月	10
		外調機更新	自：平成24年5月 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 至：平成25年3月	15
		中央監視装置更新	自：平成24年5月 至：平成25年3月	44
新川中央ビル	東京都中央区	共用部トイレ更新	自：平成25年1月 至：平成25年3月	16
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5月 至：平成24年11月	35
その他		機能更新	自：平成24年11月 至：平成25年4月	84
合 計				443

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：百万円)

期 別	第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)	第13期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	第14期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
項 目					
当期首積立金残高	530	330	443	347	410
当期積立額	197	197	197	197	197
当期積立金取崩額	396	84	292	133	232
次期繰越額	330	443	347	410	375

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13期	第14期
		(自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	(自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)
(a) 資産運用報酬 (注)		430	416
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料		72	72
(c) 役員報酬		6	6
(d) 会計監査人報酬		10	10
(e) その他費用		36	42
合 計		554	548

(注) 第14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6百万円あります。

2. 借入状況

平成25年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
借入先										
短期借入金	タイムロートン19②	みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行	平成24年11月30日	—	— (注2)	0.58	平成25年3月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	計									
一年内返済予定の長期借入金	タイムロートン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								
	日本政策投資銀行	3,000	—	1.53						
	小計		9,300	—						
	タイムロートン11	三井住友信託銀行	平成22年1月13日	9,800	—	1.23	平成24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								
りそな銀行										
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4)	無担保 無保証		
小計		9,935	135							
計		19,235	135							
長期借入金	タイムロートン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6)	無担保 無保証
		日本政策投資銀行								
		第一生命保険								
		小計								
	タイムロートン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	2,227	2,160	2.42	平成28年11月30日	(注5)	(注4)	無担保 無保証
	タイムロートン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									
	タイムロートン15	三井住友信託銀行	平成23年3月31日	6,700	6,700	0.80	平成28年2月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
		福岡銀行								
広島銀行										
山口銀行										

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	タイムロイン16	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23年11月30日	19,040	19,040	0.55	平成28年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロイン17	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24年3月30日	3,000	3,000	0.65	平成28年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	タイムロイン18	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24年6月29日	9,000	9,000	0.65	平成29年6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
				8,500	8,500	0.79				
	タイムロイン19①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行	平成24年11月30日	—	7,000	0.65	平成27年9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロイン20	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 日本政策投資銀行 みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行	平成25年3月27日	—	4,670	0.76	平成30年3月27日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
				—	2,355	1.08				
				—	3,075	0.64	平成27年9月30日			
	タイムロイン21	三井住友信託銀行 りそな銀行	平成25年4月30日	—	1,230	0.75	平成30年4月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	計				69,167	87,430				
合 計				88,402	87,565					

(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) 平成25年3月27日付で全額返済しています。

(注3) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。

(注4) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(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。

(注6) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注7) 借入金の使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

平成25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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	メルビル	平成25年4月30日	1,210	—	—	—	—

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

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
取得	メルビル	平成25年4月30日	1,210	1,260	大和不動産鑑定株式会社	平成25年4月1日

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

(注2) 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

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) (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	400,198	王子不動産株式会社	23,759	5.9
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
仲介手数料	10,000	三井住友信託銀行株式会社	10,000	100.0
信託報酬	17,276	三井住友信託銀行株式会社	15,125	87.5
資産保管手数料	8,443	三井住友信託銀行株式会社	8,443	100.0
一般事務委託手数料	64,413	三井住友信託銀行株式会社	64,413	100.0
その他支払手数料	14,165	三井住友信託銀行株式会社	1,429	10.1
		王子不動産株式会社	6	0.0
融資関連費用	136,221	三井住友信託銀行株式会社	56,662	41.6
投資法人債関連費用	5,574	三井住友信託銀行株式会社	623	11.2
その他営業外費用	5,314	三井住友信託銀行株式会社	342	6.5
その他賃貸事業費用	5,288	王子不動産株式会社	488	9.2

(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へ発注した修繕工事等の支払額は王子不動産株式会社に対する12,772千円です。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

1. お知らせ

① 第5回投資主総会の開催について

本投資法人の第5回投資主総会を平成25年7月25日に開催いたします。

なお、議案等の詳細につきましては、「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

② 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25年6月13日	第5回投資主総会における上程議案等の決定の件	平成25年7月25日開催予定の第5回投資主総会における上程議案等を以下のとおり決定いたしました。 第1号議案：規約一部変更の件 第2号議案：執行役員1名選任の件 第3号議案：補欠執行役員2名選任の件 第4号議案：監督役員2名選任の件

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成24年10月31日現在)	当期 (平成25年4月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,306,624	520,404
信託現金及び信託預金	4,538,595	4,180,585
営業未収入金	35,841	27,442
前払費用	261,404	317,249
繰延税金資産	16	16
その他	1,830	1,830
流動資産合計	7,144,313	5,047,529
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,148,529	1,150,996
減価償却累計額	△177,991	△194,278
建物（純額）	970,537	956,718
構築物	4,760	5,559
減価償却累計額	△3,012	△3,153
構築物（純額）	1,748	2,406
機械及び装置	17,235	17,235
減価償却累計額	△10,398	△10,927
機械及び装置（純額）	6,837	6,308
工具、器具及び備品	4,058	5,013
減価償却累計額	△1,028	△1,341
工具、器具及び備品（純額）	3,029	3,671
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 61,987,617	※1 62,648,114
減価償却累計額	△12,813,533	△13,869,346
信託建物（純額）	49,174,083	48,778,767
信託構築物	※1 697,367	※1 697,808
減価償却累計額	△259,630	△280,312
信託構築物（純額）	437,737	417,496
信託機械及び装置	237,480	255,258
減価償却累計額	△105,241	△118,488
信託機械及び装置（純額）	132,238	136,770
信託工具、器具及び備品	246,048	250,945
減価償却累計額	△111,964	△126,500
信託工具、器具及び備品（純額）	134,083	124,444
信託土地	※1 124,695,656	※1 125,686,918
有形固定資産合計	180,444,479	181,002,027
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	1,850	1,603
その他	127	106
無形固定資産合計	1,977	1,709
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	613,286	706,676
その他	197,185	211,855
投資その他の資産合計	820,471	928,531
固定資産合計	181,266,928	181,932,269
繰延資産		
投資法人債発行費	29,396	23,884
繰延資産合計	29,396	23,884
資産合計	188,440,638	187,003,684

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成24年10月31日現在）	当期 （平成25年4月30日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	80,127	259,047
1年内返済予定の長期借入金	19,235,000	135,000
未払金	252,992	247,216
未払費用	174,072	130,623
未払法人税等	688	702
未払消費税等	102,725	20,742
前受金	945,950	726,380
その他	2,785	4,693
流動負債合計	20,794,342	1,524,405
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	69,167,500	87,430,000
預り敷金及び保証金	125,901	101,016
信託預り敷金及び保証金	※1 5,512,599	※1 5,286,521
繰延税金負債	25,243	26,141
長期前受金	—	166
デリバティブ債務	10,525	7,901
固定負債合計	83,341,769	101,351,746
負債合計	104,136,112	102,876,152
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	49,958
任意積立金合計	49,958	49,958
当期未処分利益又は当期末処理損失（△）	2,001,377	1,822,649
剰余金合計	2,051,336	1,872,608
投資主資本合計	84,311,436	84,132,708
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△6,909	△5,177
評価・換算差額等合計	△6,909	△5,177
純資産合計	※2 84,304,526	※2 84,127,531
負債純資産合計	188,440,638	187,003,684

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）		当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,605,257	※1	5,370,000
その他賃貸事業収入	※1	30,966	※1	474,649
営業収益合計		5,636,223		5,844,649
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,384,258	※1	2,848,597
資産運用報酬		430,000		416,586
資産保管手数料		8,464		8,443
一般事務委託手数料		63,979		64,413
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		36,195		42,779
営業費用合計		2,939,198		3,397,120
営業利益		2,697,025		2,447,529
営業外収益				
受取利息		1,448		1,346
未払分配金戻入		606		1,093
受取保険金		774		234
その他		198		798
営業外収益合計		3,027		3,472
営業外費用				
支払利息		503,691		438,278
投資法人債利息		42,827		42,034
投資法人債発行費償却		5,511		5,511
融資関連費用		141,551		136,221
その他		4,171		5,377
営業外費用合計		697,753		627,423
経常利益		2,002,299		1,823,578
税引前当期純利益		2,002,299		1,823,578
法人税、住民税及び事業税		949		945
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		948		946
当期純利益		2,001,351		1,822,632
前期繰越利益		26		17
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,001,377		1,822,649

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25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		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	—	49,958
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	49,958
任意積立金合計		
当期首残高	—	49,958
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	49,958
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	1,999,419	2,001,377
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△49,958	—
剰余金の配当	△1,949,435	△2,001,360
当期純利益	2,001,351	1,822,632
当期変動額合計	1,957	△178,727
当期末残高	2,001,377	1,822,649
剰余金合計		
当期首残高	1,999,419	2,051,336
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△1,949,435	△2,001,360
当期純利益	2,001,351	1,822,632
当期変動額合計	51,916	△178,727
当期末残高	2,051,336	1,872,608
投資主資本合計		
当期首残高	84,259,519	84,311,436
当期変動額		
剰余金の配当	△1,949,435	△2,001,360
当期純利益	2,001,351	1,822,632
当期変動額合計	51,916	△178,727
当期末残高	84,311,436	84,132,708
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△6,909
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	1,732
当期変動額合計	△6,909	1,732
当期末残高	△6,909	△5,177
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	△6,909
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	1,732
当期変動額合計	△6,909	1,732
当期末残高	△6,909	△5,177
純資産合計		
当期首残高	84,259,519	84,304,526
当期変動額		
剰余金の配当	△1,949,435	△2,001,360
当期純利益	2,001,351	1,822,632
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△6,909	1,732
当期変動額合計	45,006	△176,995
当期末残高	84,304,526	84,127,531

V 注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25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24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25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。 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) 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。	(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。 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) 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。
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. 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。	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4,143千円です。
4. リース取引の処理方法	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。	—
5. 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24年 5月 1 日） （至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日） （至 平成25年 4月30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	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成24年10月31日現在）	当期 （平成25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>2,387,558</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> 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> ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	信託建物	2,387,558	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	※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>2,335,576</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>78,410</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,306,078</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> ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	信託建物	2,335,576	信託構築物	78,410	信託土地	8,892,092	合計	11,306,078	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																								
信託建物	2,335,576																								
信託構築物	78,410																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,306,078																								
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） （自 平成24年 5 月 1 日） （至 平成24年10月31日）		当期 （自 平成24年11月 1 日） （至 平成25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	5,268,670	賃料及び駐車場使用料収入	5,107,387
その他賃貸収入	336,587	その他賃貸収入	262,613
その他賃貸事業収入	23,645	その他賃貸事業収入	472,947
解約違約金	7,321	解約違約金	1,701
不動産賃貸事業収益合計	5,636,223	不動産賃貸事業収益合計	5,844,649
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	392,283	管理業務費	400,198
水道光熱費	230,976	水道光熱費	207,102
公租公課	565,466	公租公課	564,682
損害保険料	9,369	損害保険料	9,446
修繕費	46,720	修繕費	522,669
減価償却費	1,116,306	減価償却費	1,121,794
その他の諸経費	23,135	その他の諸経費	22,704
不動産賃貸事業費用合計	2,384,258	不動産賃貸事業費用合計	2,848,597
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,251,965	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,996,051

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日） （至 平成24年10月31日）		当期 （自 平成24年11月 1 日） （至 平成25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

6. 税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25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) (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 16 固定資産 繰延ヘッジ損益 3,584 繰延税金資産合計 3,601 (繰延税金負債) 固定負債 圧縮積立金 28,827 繰延税金負債合計 28,827 (繰延税金負債の純額) 25,226	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位: 千円) (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 16 固定資産 繰延ヘッジ損益 2,686 繰延税金資産合計 2,702 (繰延税金負債) 固定負債 圧縮積立金 28,827 繰延税金負債合計 28,827 (繰延税金負債の純額) 26,125
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %) 法定実効税率 36.59 (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.57 その他 0.03 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: %) 法定実効税率 36.59 (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.57 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日） （至 平成24年10月31日）				当期 （自 平成24年11月 1 日） （至 平成25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)
	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	—	—	—	
合計	—	—	—	
(2) 未経過リース料期末残高相当額				
				(単位：千円)
1年内				—
1年超				—
合計				—
(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)
支払リース料				329
減価償却費相当額				294
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。				
(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。				

8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（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 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (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			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△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	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 (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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,306,624
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 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	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	—

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25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25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	520,404	520,404	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,180,585	4,180,585	—
資産計	4,700,990	4,700,990	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	135,000	136,524	1,524
(4) 投資法人債	8,500,000	8,562,050	62,050
(5) 長期借入金	87,430,000	87,925,986	495,986
(6) 信託預り敷金及び保証金	75,870	75,870	—
負債計	96,140,870	96,700,431	559,560
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△7,901	△7,901	—
デリバティブ取引計	△7,901	△7,901	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

- 資 産
(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金
これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- 負 債
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金
長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。
- (4) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、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			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△7,901	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	18,700,000	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 (千円)
信託預り敷金及び保証金 (※3)	5,210,650
合 計	5,210,650

(※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 (千円)
現金及び預金	520,404
信託現金及び信託預金	4,180,585
合 計	4,700,990

(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	135,000	4,135,000	33,610,000	23,930,000	25,755,000	—
合 計	135,000	4,135,000	42,110,000	23,930,000	25,755,000	—

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（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。

当期首残高	貸借対照表計上額 (千円) 当期増減額	当期末残高	当期末の時価 (千円)
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。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25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。

当期首残高	貸借対照表計上額 (千円) 当期増減額	当期末残高	当期末の時価 (千円)
180,446,329	557,301	181,003,631	172,360,000

(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メルビル（1,235,619千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、平成25年4月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V 注記表 4. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

10. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成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 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1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	銀行業	18.49% (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 及び 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	63,979	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
				融資関連費用	57,544	前払費用	720
						長期前払費用	220,700
				投資法人債関連費用	624	前払費用	80,053
						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。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25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1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	銀行業	25.15% (注2)	賃貸収入等（注3）	531,391	営業未収入金	6,936
						前受金	68,255
利害関係人等 及び 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	2.04%	一般事務委託手数料	64,413	未払金	57,921
				仲介手数料	10,000	営業未払金	—
				信託報酬	15,125		
				その他支払手数料	1,429		
				管理業務費	1,250	長期前払費用	1,140
				その他営業外費用	342	前払費用	720
				融資関連費用	56,662	長期前払費用	227,315
						前払費用	96,251
				投資法人債関連費用	623	未払金	53
						投資法人債発行費	2,429

(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） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）		当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	
1口当たり純資産額	543,900円	1口当たり純資産額	542,758円
1口当たり当期純利益	12,912円	1口当たり当期純利益	11,759円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載していません。	

（注）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24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）
当期純利益（千円）	2,001,351	1,822,632
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）	2,001,351	1,822,632
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） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	2,001,377,610	1,822,649,910
II 分配金の額	2,001,360,000	1,822,645,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(12,912)	(11,759)
III 次期繰越利益	17,610	4,910
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2,001,360,000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1,822,645,000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

独立監査人の監査報告書

平成 25 年 6 月 12 日

トップリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 富 福
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 飯田 浩司
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 深井 康治
業務執行社員



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 11 月 1 日から平成 25 年 4 月 30 日までの第 14 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】

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25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	2,002,299	1,823,578
減価償却費	1,116,306	1,121,794
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	△1,448	△1,346
支払利息	546,518	480,312
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△5,590	8,398
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)	150	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△27,309	△55,845
営業未払金の増減額 (△は減少)	△14,939	32,816
未払金の増減額 (△は減少)	14,526	△7,612
未払消費税等の増減額 (△は減少)	102,725	△81,983
前受金の増減額 (△は減少)	141,449	△219,570
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△76,152	△93,389
その他	△23,270	△19,154
小 計	3,781,407	2,993,532
利息の受取額	1,448	1,346
利息の支払額	△594,264	△523,755
法人税等の支払額	△826	△931
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,187,764	2,470,191
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	△192,000
定期預金の払戻による収入	70,500	192,000
有形固定資産の取得による支出	△10,058	△4,642
信託有形固定資産の取得による支出	△264,006	△1,519,956
預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,586	△24,885
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	66,667	251,829
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△67,971	△477,907
投資活動によるキャッシュ・フロー	△293,955	△1,775,561
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,800,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,800,000
長期借入れによる収入	17,500,000	18,330,000
長期借入金の返済による支出	△17,567,500	△19,167,500
分配金の支払額	△1,949,435	△2,001,360
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,016,935	△2,838,860
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	876,874	△2,144,229
現金及び現金同等物の期首残高	5,968,345	6,845,219
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,845,219	※1 4,700,990

(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24年 5 月 1 日） 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日） 至 平成25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。

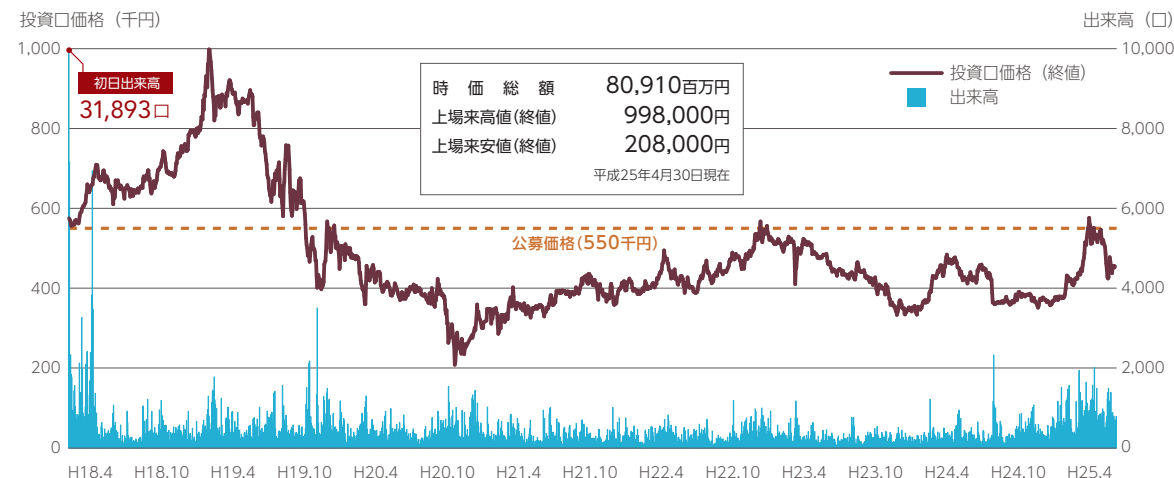
キャッシュ・フロー計算書に関する注記【参考情報】

前期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日） 至 平成24年10月31日）	当期 （自 平成24年11月 1 日） 至 平成25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24年10月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,306,624	現金及び預金 520,404
信託現金及び信託預金 4,538,595	信託現金及び信託預金 4,180,585
現金及び現金同等物 6,845,219	現金及び現金同等物 4,700,990

投資口情報

投資口価格及び出来高の推移

平成18年3月1日(上場日) から平成25年5月31日までの、東京証券取引所におけるトップリート投資法人の投資口価格(終値) 及び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9期(平成22年10月期)については平成23年1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】

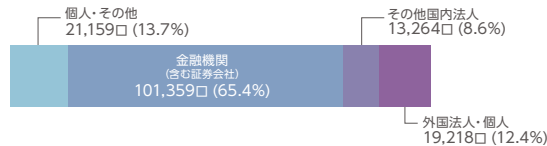
株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の三井住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設しております。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

投資主インフォメーション

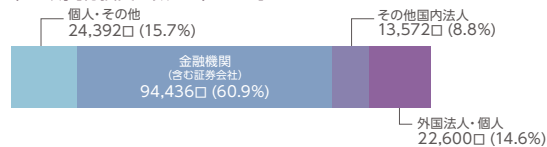
投資主構成

投資口数

第12期【総投資口数155,000口】



第13期【総投資口数155,000口】



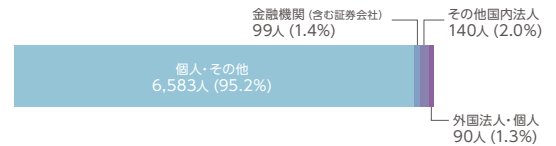
第14期【総投資口数155,000口】



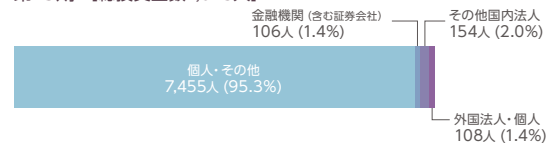
(注) 上記各グラフ内の百分率 (%) は、小数第2位を四捨五入して掲載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

投資主数

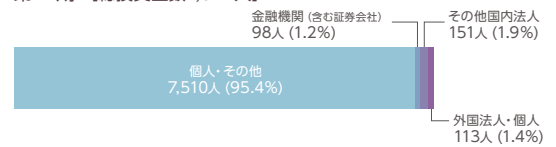
第12期【総投資主数6,912人】



第13期【総投資主数7,823人】

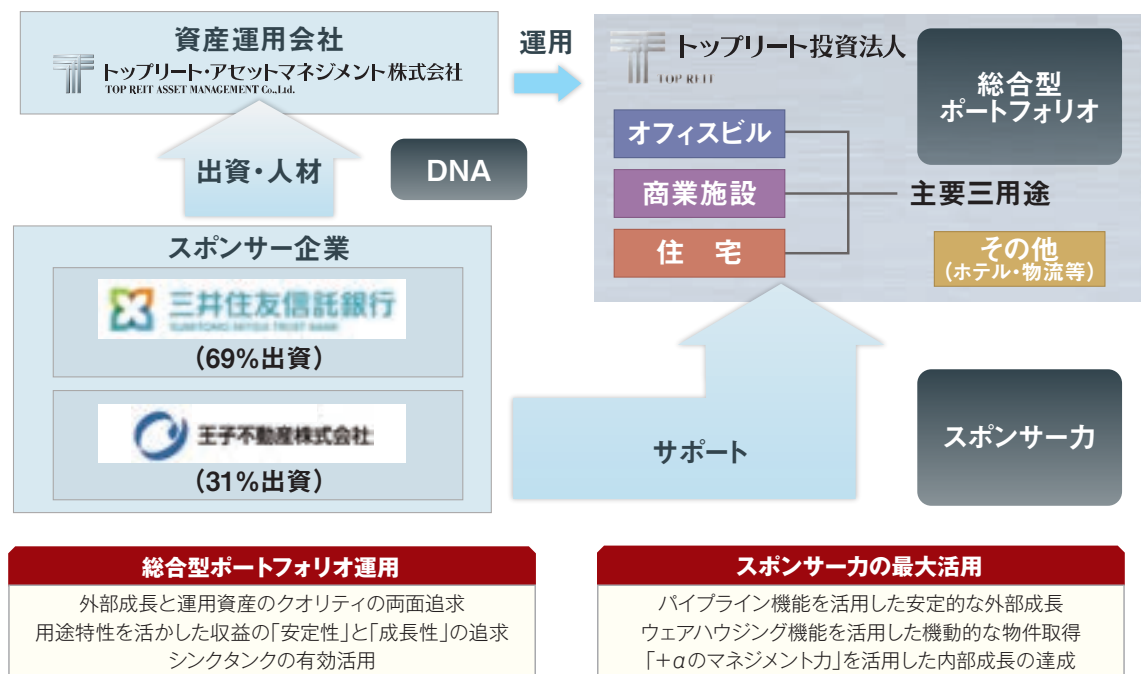


第14期【総投資主数7,872人】



トップリート投資法人の概要

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/>