

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第10期（平成23年4月期）

平成22年11月1日～平成23年4月30日

特集 NEXT STAGEに向けて

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。

平成23年3月11日に発生いたしました東北地方太平洋沖地震及びその後に発生した一連の地震に端を発する東日本大震災により被災された皆様には、心よりお見舞申し上げますとともに、被災地の日も早い復興をお祈り申し上げます。

本投資法人の第10期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)におきましては、わが国の景気は回復基調に戻りつつありましたが、東日本大震災、原発事故の影響により、製造業のサプライチェーンの機能低下や個人消費の抑制など、経済が低迷するリスクを抱えることとなりました。

本投資法人は、かかる環境下におきましても、資産規模の拡大と安定した分配金の維持に向けて、着実なポートフォリオ運用と堅実な財務運営に努めてまいりました。厳しい不動産市況の中、資産運用会社の堅実な資産運用により、引き続き高稼働率を維持するとともに、大型の賃料改定もほぼ想定範囲内で合意し、賃料改定の集中期を乗り切ることができました。また、新規物件の取得に向けて検討を行ってまいりましたが、経済情勢や不動産市場における震災の影響を見極めるために、当期中の物件取得を見合わせることにいたしました。

その結果、第10期の決算は、営業収益5,967百万円(対前期比 -1.5%)、経常利益2,194百万円(対前期比 -0.5%)となりましたが、震災の影響による保有資産の軽微な損傷等の復旧に要する費用37百万円を特別損失として計上したことにより、当期純利益2,157百万円(対前期比 -2.1%)となりました。また、1口当たり分配金は13,922円とさせていただきます。

今後につきましても、不動産市況の低迷が続くことが予想されますが、引き続き保有資産の堅実な運用に徹し、また新規物件の取得を目指すことにより「NEXT STAGE」の達成に向けて着実に歩みを進めてまいり所存でございます。引き続き皆様のご理解とご支援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 天野 弘明

昭和45年に住友信託銀行株式会社入社。福岡支店長、取締役・本店営業第一部長などを経て平成13年に若築建設株式会社に入社、常務執行役員に就任。平成21年7月にトップリート・アセットマネジメント株式会社顧問に就任。平成21年8月よりトップリート投資法人執行役員。

決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS ●●●●●●●●●●●●●●●●

第10期(平成23年4月期) 一口当たり分配金(実績) 第11期(平成23年10月期) 予想分配金 第12期(平成24年4月期) 予想分配金

13,922 円 12,600 円 11,100 円

	第10期	第11期(予想)	第12期(予想)
運用日数	181日	184日	182日
営業収益	5,967百万円	5,806百万円	5,320百万円
営業利益	2,971百万円	2,752百万円	2,465百万円
経常利益	2,194百万円	1,954百万円	1,721百万円
当期純利益	2,157百万円	1,953百万円	1,720百万円

*上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した平成23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 TOP REIT 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10期(平成22年11月1日～平成23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。

まず、本投資法人を取り巻く不動産市況につきましてご説明いたします。不動産賃貸市場では、東京都心の空室率は依然として高水準で推移している中で、一部の賃料調整が進んだオフィスビルのS・Aクラスビルで、拡張移転等の前向きな動きが見受けられる等、空室率の上昇傾向に歯止めがかかりつつありますが、本格的な賃貸需要の回復には至っておりません。また、賃料水準についても徐々に下落幅は縮小しているものの、依然として弱含みで推移していることから、本格回復には相当の時間を要するものと思われます。一方、不動産投資市場では、複数のJ-REITで合併による再編が進み、規模拡大や信用力向上が図られるとともに、公募増資が活発に行われる等、資金調達環境の改善により物件取得が活発化するなど改善しつつあります。また、J-REIT市場では、日本銀行によるJ-REITの投資口の買入れが一部実施されており、今後の市場の安定化に寄与することが期待されています。

1. 震災による保有資産への影響

震災による保有資産への影響につきましては、事故の発生、人的被害及び建物設備等における運用状況に重大な影響を及ぼす被害は発生しておりません。関西地区を除く首都圏に保有している14物件について、外部専門家による調査を実施した結果、内外装及び設備等に軽微な損傷が発生しており、当該損傷の復旧に要する費用37百万円につきましては、第10期に震災損失費用として特別損失に計上いたしました。

2. 厳しい環境下において、 第10期も安定した収益を確保

(1) 保有資産の万全な管理による高稼働率の維持

第10期も通期で99%を超える稼働率を達成し、上場以来、期末稼働率は99%超を維持することができました。依然として不動産賃貸市場は空室率の高止まりや賃料水準の弱含み等厳しい環境下にありましたが、日本電気



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月住友信託銀行(株)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)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。

本社ビル、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYとZをはじめとする東京都心3区(千代田区、中央区、港区)の大規模オフィスビルがポートフォリオの約75%を占めると共に、テナントには日本電気株式会社、住友金属工業株式会社等わが国を代表する企業に本社機能等の拠点としてご利用いただいております。上場以来、安定的に高稼働率を維持しております。

また、第9期末(平成22年10月末)で一部空室が発生しておりました日鉄本町ビル、ファーレイストビル並びに芝公園ビルについて、継続的にリーシング活動を行うことにより第10期中に日鉄本町ビルとファーレイストビルについては稼働率100%を回復しております。さらに、高級賃貸住宅である深沢ハウスの稼働率は期中平均でも94%程度を維持するとともに、ワンルーム主体で交通アクセス等の利便性が高いエコロジー豊洲プロセンチュリーについては、平成23年2月には稼働率100%を達成し、期中平均でも98%超を維持しております。

(2) 賃料改定の集中期をほぼ想定の範囲内で着地

当期は、本投資法人にとりまして2年に一度迎える大型の賃料改定の時期でありました。当期に迎えた主な賃料改定は、旗艦物件であります晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの一部と神田錦町三丁目ビルディング、並びに定期借家契約の期間満了に伴うサブリース会社との契約更改となる晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、その他の物件を含め改定テナント数は16社

でありました。さらに月額賃料等(共益費を含みます。)の全体に占める割合は約30%に相当しております。資産運用会社といたしましては、まさに運用力とマネジメント力が問われるものと認識し、何としてでも想定の範囲内で各テナントとの合意ができるよう交渉を行ってまいりました。

不透明な経済環境を背景に各テナント企業の業績も厳しいものでありコスト削減のニーズが強い中、各テナントとの粘り強い交渉を続けた結果、ほぼ想定内の減額で決着することができました。

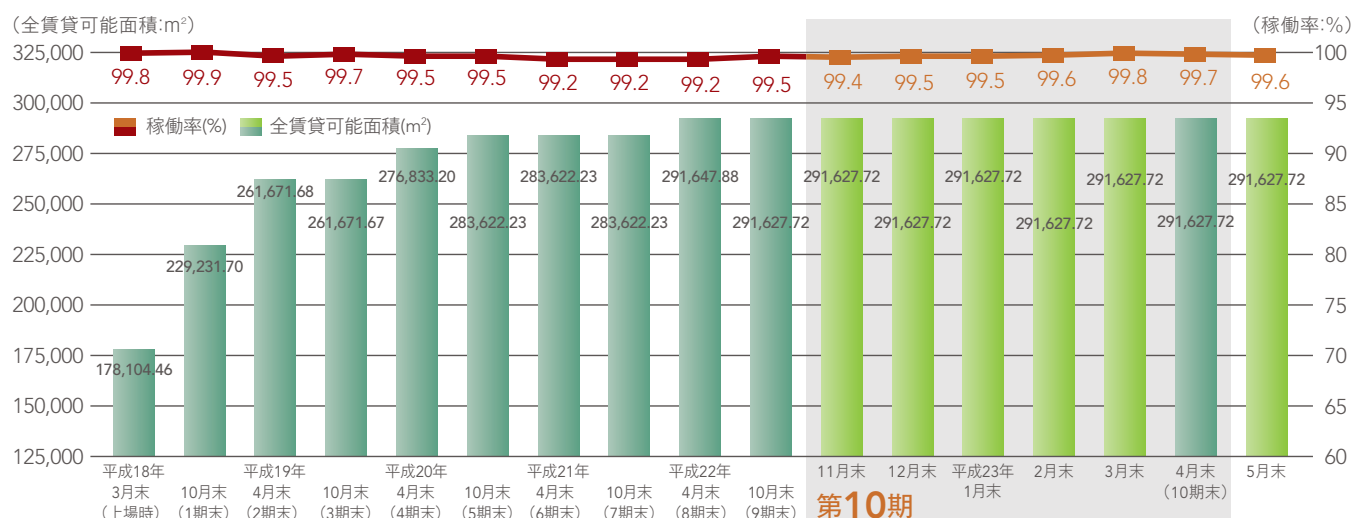
(3) 震災等の影響を見極めるために、新規物件の取得を一時的に見合わせ

不動産市況が低迷する中では、賃料の減額リスク、テナント退去リスク並びに後継テナント誘致のダウンタイムリスク(後継テナント誘致に時間を要することやテナント誘致ができて賃料がある一定期間発生しないフリーレント等が生じること)等が顕在化することにより、分配金を減額させるリスクが高まります。本投資法人におきましても例外ではなく、先ほどご説明いたしました大型の賃料改定による賃料減額や赤坂王子ビルの主要テナントの退去並びに後継テナントの誘致次第では、第11期・第12期の分配金水準を減額させることになります。

このような状況において、分配金水準の減額幅をリカバーするためには、新規物件の取得が必要となります。

本投資法人は、この厳しい状況を従来より認識しており、

稼働率の推移



前期に引き続き東京都心の競争力のあるオフィスビルと交通アクセスが良く利便性の高い賃貸住宅の新規取得を目指してあらゆるルートを活用し情報収集を図ってまいりました。取得に向けて具体的に売主側と条件面の交渉を行ってきた候補物件は数件ありましたが、売主側との諸条件の最終調整局面下で、今回の震災等が発生したことにより社会情勢・経済情勢が一変し、このような混乱した状況の下で新規物件の取得をすべきか否かの判断を迫られました。資産運用会社といたしましては、資産運用の原点に立ち返り、投資主の皆様の投資主価値を維持し向上させていくことが使命と認識しておりますので、今回の新規物件の取得については、再度建物の調査を行い、震災等の影響を見極めることを優先すべきと判断し、当期中の取得については一時的に見合わせることにいたしました。

3. 今後の運用方針及び運用戦略について

第10期につきましては、比較的安定した運用実績を収めることができましたが、今後の第11期と第12期については、まさに本投資法人及び資産運用会社にとっての運用力の真価が問われるものと認識しております。

特に、赤坂王子ビルの主要テナントである株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメントとの賃貸借契約が平成23年9月18日を以て終了することにより、当該賃貸部分(約2,000坪)の後継テナントの誘致活動が最重要課題であると認識しております。

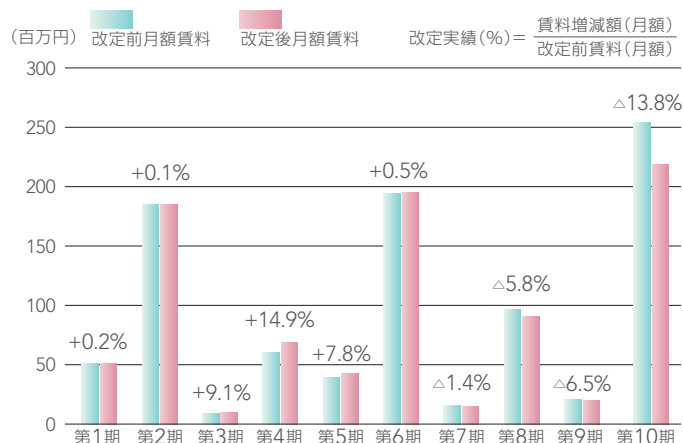
(1) 第11期と第12期の運用状況の予想の概要

まず、第11期・第12期の運用状況の予想に当たって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。

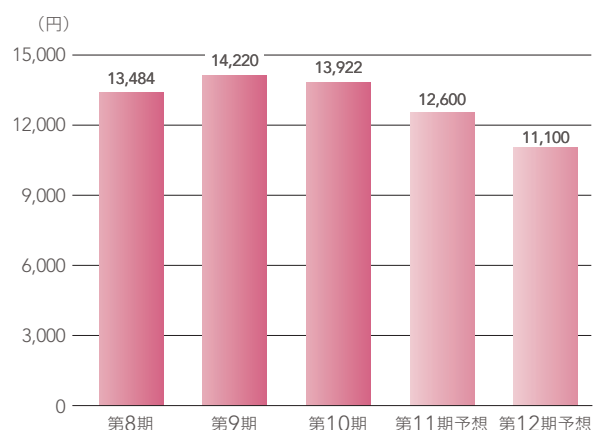
- ① 保有資産については、平成23年6月14日現在において本投資法人が保有している15物件を前提としております。
- ② 営業収益のうち、保有物件に係る賃貸事業収益については、平成23年6月14日現在において確定している新たな契約の締結及び解約等に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定の時期を迎えるテナントの賃料減額による減収リスク等の変動要素を勘案しております。
- ③ 有利子負債残高は、第11期・第12期ともに長期借入金のうち67.5百万円を返済することを前提とし、本年11月に返済期日を迎える借入金については、ある一定の金利水準を考慮した借換を前提としています。

以上の前提条件に基づき、第11期・第12期の1口当たりの分配金の予想は下記のとおりであります。2期連続での減配の予想となる中で、資産運用会社といたしましては、東京都心部の競争力のあるオフィスビルのみならず、交通アクセスが良く利便性の高い賃貸住宅についても、取得に向けて積極的に情報収集を図り、新規物件の取得により分配金水準の回復を図ってまいります。さらに、赤坂王子ビルの後継テナントを早期に誘致することにより、収益への貢献を図ってまいります。

オフィスの賃料改定の推移(実績)



1口当たりの分配金実績及び予想



※予想分配金は一定の前提条件の下に算出した平成23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) 赤坂王子ビルの後継テナント誘致への見通し

昨年の春に主要テナントの株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメントの品川地区への集約化計画について新聞報道が先行し、不動産仲介業者や個別事業会社より当該ビルについての問い合わせがありました。その後、昨年12月に事前に当該テナントより移転計画とおおよその移転時期についての概要の報告があり、さらに本年3月に9月18日を賃貸借契約の解約日とする通知がありました。その間、従前から問い合わせがありました相手方に対してのフォローを継続してきており、正式に解約の通知を受領した後は、誘致活動を本格化させてまいりました。その結果、具体的かつ前向きに検討を頂いているテナント候補先が数社あり、各候補先と賃貸借に関する条件面の協議をしております。しかし、今回の大震災により状況が一変し、一部の候補先から移転計画の見直しを要するために協議を白紙に戻したいとの申し入れがありました。現在は再びテナント誘致活動を積極的に展開している状況であります。

本年6月14日現在では1件のテナントとの契約を締結しております。また、青山や六本木に近接する都心にあ

りながら緑豊かな環境と高い利便性は多くのテナント候補先から高い評価を得ており、IT企業やアパレル系企業を中心にご検討を頂いております。今後も業種に捉われることなくアプローチをし、トップリートの総力を結集したリーシング活動を行ってまいります。

(3) 第12期の分配金水準をボトムとする リカバリープランの実行

先ほどご説明しましたとおり、本投資法人にとって、特に第12期の運用状況の予想は非常に厳しいものと想定しております。赤坂王子ビルの主要テナントの退去とそれに伴う後継テナント誘致の結果が大きく影響を及ぼすためです。

現在鋭意テナント誘致活動中ではありますが、不動産賃貸市況の低迷を反映し検討先から提示される賃貸借条件は、賃料水準が現状よりも低く、更にある一定期間賃料を免除するフリーレント条件も付帯される状況であります。従いまして後継テナントを誘致し賃貸借契約を締結しても、賃貸借開始日より賃料収入が発生する可能性は低く、ある一定期間収益が改善しない可能性があります。



赤坂王子ビル
AKASAKA OJI BUILDING

- 青山通り(国道246号)に面し、高い視認性を有している傍ら、東宮御所のある赤坂御用地及びカナダ大使館に隣接しており、ビジネス街にありながら緑豊かな環境
- 東京メトロ銀座線と半蔵門線、都営大江戸線の「青山一丁目」駅から徒歩約4分と高い交通利便性
- 個別空調システム(平成18年リニューアル済)、OAフロア等、最新オフィスビルと遜色ないスペック、マルチテナントに対応可能
- 有人管理、夜間・休日機械警備



資産運用会社といたしましては、投資主様には大変ご迷惑をお掛けいたしますが、第12期の分配金水準を下限とし、第13期以降に回復させるべく、以下の運用戦略(リカバリープラン)を実行してまいります。

- ① 赤坂王子ビルの後継テナントの誘致を積極的に展開し、空室期間の最短化を目指すとともに、賃料条件は一定水準を確保できるテナント誘致を行う。
- ② 他の保有物件についても万全な管理を実施するとともに、テナントリレーションを一層強化し、テナント退去への防衛を図るとともに、稼働率の維持を図る。
- ③ 第11期・第12期中に迎える賃料改定については、粘り強くテナントと交渉を行う。
- ④ 東京都心部のオフィスビルのみならず、立地・交通アクセスに優れ、競争力のある賃貸住宅の取得についても幅広く検討し、新規物件の取得を目指していく。

4. NEXT STAGEへの戦略

平成22年1月に神田錦町三丁目ビルディングを取得して以来、新規物件の取得がなく、外部成長による資産規模の拡大が図られていない状況下で、トップリートの第11期・第12期の運用状況の予想も厳しいものとなります。今日のような不動産市況が低迷している環境下ではテナントとの賃料改定はマイナスの内部成長とならざるを得ず、最終的には分配金水準の減少となります。これを打破するためにも新規物件の取得による外部成長が不可欠であります。本投資法人並びに資産運用会社は、従来からの外部成長方針や戦略に基づき、足許の分配金水準を意識しながら、ポートフォリオ全体の収益の向上に貢献できる物件の取得を最優先とする運用方針を今後も継続してまいります。従いまして、従来からのNEXT STAGEへの運用戦略を継続し、物件取得のタイミングを見極めながら着実に資産規模の拡大を図りNEXT STAGEの達成を目指してまいります。

足許の運営方針

- 第11期及び第12期の分配金予想の減少要因
 - ・ 赤坂王子ビルの主要テナントの退去
 - ・ 新規テナントからのフリーレント要請の可能性
 - ・ 企業業績の回復の遅れによる賃料の弱含み
 - ・ 新規物件取得の見送り

赤坂王子ビルの早期リーシング完了

賃料改定の減額幅のミニマイズ化

● 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に最注力
- ・ 引き続き、テナントとのリレーションを強化の上、退去防衛を図り高稼働率を維持

● 優良物件取得の好機と捉えた外部成長(まずは手許資金を活用し、加えて追加銀行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
- ・ 都心オフィスビルと都心または東京周辺都市部の住宅をターゲット

新規物件の取得による収益の積み上げ

分配金水準

13,000~14,000円の早期回復

用途	ターゲット	最終的な投資比率
オフィス	Ⅰ 東京都心の好立地 Ⅱ 良質なスペック Ⅲ 物件競争力(テナント誘致力、長期安定稼働)	75% 程度
オフィス以外	Ⅰ 主に住宅をターゲット ・ 都心または東京周辺都市部で、駅近・交通利便性に優れた立地 ・ 安定した稼働率・安定した賃料水準	25% 程度

今後の方針

成長方針

- ・ 「トップリートの強み」を十分に活用
 - ・ 強力なスポンサー力
 - ・ ポートフォリオの優位性
- ・ 分配金水準に「トコトンこだわった」成長戦略の実行(13,000~14,000円)

成長戦略

- ・ 足許の収益を確保しつつ、競争力・収益性の高い物件を取得
- ・ マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択
 - ・ 銀行借入: 強力なバンクフォーメーションを機動的に活用
 - ・ 投資法人債: マーケット環境等を勘案しながら検討
- ・ 公募増資: 投資口価格水準・取得物件の利回り水準を勘案し、純資産額・分配金への影響に配慮
- ・ M&Aや新スポンサーの加入を検討

震災後に頂いた物件についてのご質問

晴海アイランドトリトンスクエアの震災による影響は？

晴海アイランドトリトンスクエアは施設開業時に各テナント向けにパンフレット『震災への備え』を配布。耐震には当時より自信を持っています。

■ 晴海は埋立地だから地盤が軟弱！？

晴海アイランドトリトンスクエアは、地下約30mの深さにある十分な地耐力を持つ堅固な地層（上総層群）に支持されています。これは丸の内や汐留など都心地域とほぼ同様の条件です。

■ 超高層ビルは地震で建物の損傷が激しい！？

被害レベル制御構造を採用しており、主要構造部材を損傷すること無くエネルギー吸収部材を損傷させることにより主要構造部材を守ります。人はもちろん、設備や什器などへの地震の影響も弱める効果があります。また、エネルギー吸収部材を使用することにより被害を迅速に復旧することが可能です。

■ 津波による影響が心配！？

晴海地区は耐震護岸でガードされており、津波や高潮に対する防備がなされています。晴海アイランドトリトンスクエアは護岸と水門で囲まれた朝潮運河に面しており対策も万全です。当該エリアは災害時の広域避難場所に指定されています。



晴海アイランドトリトンスクエア

エコロジー豊洲プロセンチュリー周辺の液状化は？

■ 浦安や豊洲地区の一部で液状化が報道されていたが保有の豊洲の住宅は！？

液状化は発生しておりません。保有の13物件で何らかの復旧工事を行っています。エコロジー豊洲プロセンチュリーの復旧工事に要した費用は、13物件中で最も少額の9.9万円です。この工事も非常に軽微で既に完了しています。



エコロジー豊洲プロセンチュリー

夏期の電力需給対策への取り組み

電気事業法第27条に基づき、東京電力と東北電力管内で契約電力が500KW以上の大口需要家を対象として、電力の使用制限が平成23年6月1日付で発動されました。（東京電力管内での制限:土曜・日曜・祝日を除く平成23年7月1日～9月22日の9時～20時）

■ 対象物件と各テナントの主な節電対策

日本電気本社ビル	テナントである日本電気(株)は既に節電対策本部を設置し、工場やデータセンター以外の事業拠点についても4グループに分け、2週間の輪番休暇を実施される予定です。
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z	オフィスタワーYの主要テナントである住友金属工業(株)では、サマータイム制を実施されています。またオフィスタワーZでは、照明の間引きや照度の調整、空調の温度設定の徹底を実施されています。
神田錦町三丁目ビルディング	テナント(当該ビルは1テナント)では、期間中は18時で一斉消灯を実施。その他にも照明の間引きや照度の調整、空調の温度設定の徹底を実施されています。
各商業施設	(株)イトーヨーカ堂では、外部看板の消灯等を行うと共にデマンドコントローラーを設置し、常時電力使用量をモニターしながら調整を図られています。また武蔵浦和ショッピングスクエアの各店舗では、照明の間引きや自動販売機の消灯等を実施されています。
赤坂王子ビル	主要テナントである(株)ソニー・コンピュータエンタテインメントが6月中旬から順次移転し、退去部分の原状回復工事期間中であることから、電力の使用量は大幅に削減される見込みです。

トップリートの主な取り組み

以下の主な内容を共用部で実施すると共に各テナントにもご協力をお願いしております。

- 照明の間引きや一部エレベータの運転休止
- 空調の温度設定の引き上げや一部空調の停止
- トイレのハンドドライヤーの停止
- 排気ファンの運転停止
- 給湯室の電気温水器停止
- 自動販売機の消灯

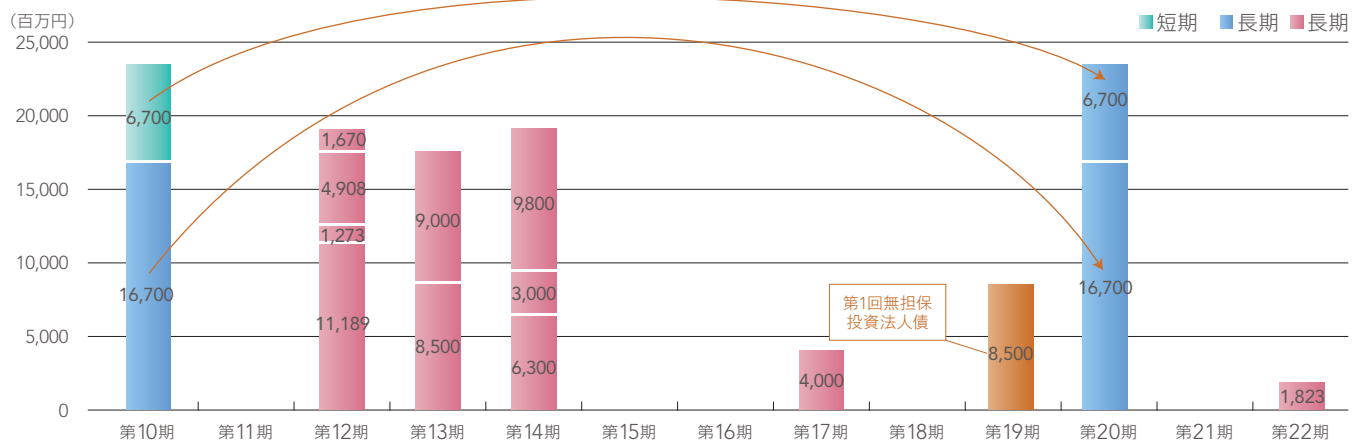
金融機関別 有利子負債残高 (第10期末)

有利子負債残高 レンダー別借入残高	住友信託銀行	22,689百万円	26.5%	日本政策投資銀行	6,565百万円	7.7%
	みずほコーポレート銀行	15,946百万円	18.6%	第一生命保険	1,000百万円	1.2%
	三井住友銀行	12,570百万円	14.7%	りそな銀行	1,000百万円	1.2%
	三菱東京UFJ銀行	12,570百万円	14.7%	福岡銀行 (新規借入先)	3,000百万円	3.5%
	中央三井信託銀行	4,190百万円	4.9%	広島銀行 (新規借入先)	1,000百万円	1.2%
	三菱UFJ信託銀行	4,075百万円	4.8%	山口銀行 (新規借入先)	1,000百万円	1.2%
	銀行借入 合計			85,605百万円	100%	
	第1回無担保投資法人債			8,500百万円	-	
	合計			94,105百万円	-	

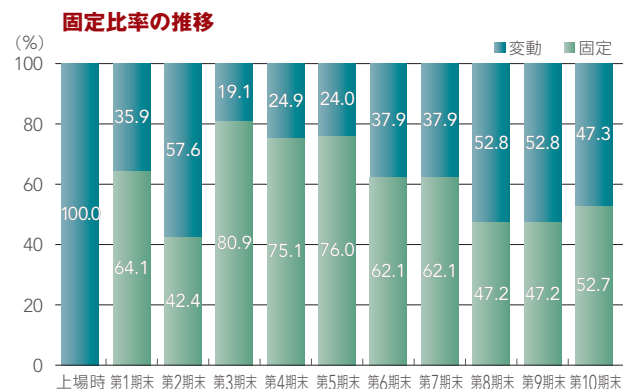
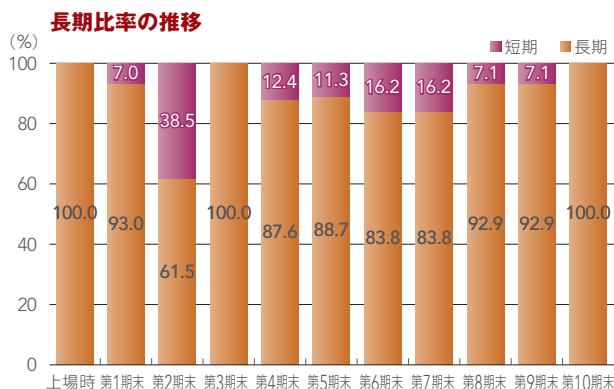
(注)上記比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

返済期限の分散・残存期間の長期化

※第10期～第21期まで毎期67.5百万円の約定弁済があります。



金利変動リスクへの対応



PROPERTY 物件ハイライト HIGHLIGHT

日本電気本社ビル

NEC HEAD OFFICE BUILDING



東京都環境確保条例に基づく

『優良特定地球温暖化対策事業所』
準トップレベルにトップリート保有の3物件が認定
(認定日:平成23年5月26日)

平成23年度

トップレベル事業所認定数 (東京都)

トップレベル事業所
(オフィスビル)

14 事業所

準トップレベル事業所
(オフィスビル)

22 事業所



住 所	東京都港区芝5丁目
所有形態	所有権(不動産信託受益権の準共有部分50%)
延床面積	144,476.05㎡
竣 工	平成2年1月
取得価額	419.5億円
ポートフォリオ比	28.1%



『優良特定地球温暖化対策事業所』とは

地球温暖化の対策の推進の程度が極めて優れた事業所を“トップレベル”、特に優れた事業所を“準トップレベル”として都知事が定めた基準に適合した事業所をいいます。大規模事業所に対する温室効果ガス排出量削減義務において、削減義務率が緩和されます。様々な設備性能や運用体制等が評価項目になっています。



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y&Z



住 所	東京都中央区晴海一丁目
所有形態	所有権
延床面積	Y: 267,132.67㎡ Z: 267,132.67㎡
竣 工	平成13年10月
取得価額	Y: 330億円 Z: 200億円
ポートフォリオ比	Y: 22.7% Z: 8.4%

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6期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	第7期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	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)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,606	5,608	5,814	6,060	5,967
うち賃貸事業収入	百万円	5,606	5,608	5,814	6,060	5,967
営業費用	百万円	2,905	2,978	2,964	3,041	2,995
うち賃貸事業費用	百万円	2,346	2,429	2,405	2,451	2,414
営業利益	百万円	2,700	2,630	2,849	3,019	2,971
経常利益	百万円	2,047	1,960	2,091	2,204	2,194
当期純利益	百万円	2,046	1,961	2,090	2,204	2,157
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	172,850	172,884	186,296	186,459	186,336
（対前期比）	%	(△0.2)	(0.0)	(7.8)	(0.1)	(△0.1)
有利子負債額	百万円	81,740	81,740	94,240	94,172	94,105
純資産額	百万円	84,208	84,140	84,289	84,438	84,418
（対前期比）	%	(0.1)	(△0.1)	(0.2)	(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	2,046	1,961	2,090	2,204	2,157
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	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	543,280	542,842	543,805	544,768	544,632
1口当たり分配金額	円	13,206	12,654	13,484	14,220	13,922
うち1口当たり利益分配金	円	13,206	12,654	13,484	14,220	13,922
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（2.2）	1.2（2.3）	1.2（2.3）	1.2（2.4）
自己資本利益率（注3）	%	2.4（4.9）	2.3（4.6）	2.5（5.0）	2.6（5.2）	2.6（5.2）
自己資本比率 （対前期比増減）	%	48.7 (0.1)	48.7 (△0.0)	45.2 (△3.5)	45.3 (0.1)	45.3 (0.0)
総資産有利子負債比率	%	47.3	47.3	50.6	50.5	50.5
賃貸NOI（注4）	百万円	4,412	4,284	4,535	4,691	4,639
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	14	14	15	15	15
期末テナント数（注5）	件	42	42	44	46	46
期末総賃貸可能面積	m ²	283,622.23	283,622.23	291,647.88	291,627.72	291,627.72
期末稼働率（注6）	%	99.2	99.2	99.2	99.5	99.7
当期減価償却費	百万円	1,151	1,105	1,127	1,081	1,086
当期資本的支出額	百万円	412	97	544	83	464

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

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

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

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

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

(注6) 期末稼働率＝期末総賃貸面積／期末総賃貸可能面積

なお、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しています。

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

2. 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、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23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、15物件、取得価額総額は175,047百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済

景気浮揚策の効果とアジア向けを中心とした輸出が堅調に推移したことにより、昨年前半から景気回復の兆しが見えつつあるなかで、秋以降の円高の進行と景気浮揚策の終了により、個人消費が再び減少に転じるとともに、依然として失業率の高止まりや鉱工業生産が横ばいで推移するなど、景気回復の踊り場局面の状態でありました。一方で、引き続き力強いアジア経済に牽引され、今年年明けより踊り場局面から脱出し、安定成長局面へと移行しつつありました。しかし、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びその後に発生した一連の地震に端を発する東日本大震災（以下「東日本大震災」といいます。）の影響により一変し、地元産業及び自動車・エレクトロニクス関連企業の部品工場等が被災したことにより、製造ライン等の操業停止、生産調整等サプライチェーン（供給体制）の混乱の長期化が予想されるとともに、電力不足を賄うための今夏以降の電力節減により、製造業のみならず消費関連等の企業業績の低迷が余儀なくされる可能性が大きくなっています。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

シービー・リチャードエリス株式会社の「オフィスマーケットレポート」によれば、東京23区の空室率は平成19年9月期を底に上昇に転じ、平成23年3月期には、7.7%となっています。平成23年から24年にかけてオフィスビルの供給が増加するため、空室率の改善には相応の時間を要するものと思われます。また、賃料水準については、一部の優良物件につき底打ち感が台頭してきていましたが、東日本大震災等の影響により、今後の動向に不透明感が生じており、予断を許さない状況です。

【商業施設】

平成22年の大型小売店販売額は低迷を続けてきたものの、下げ止まりの兆しが見られ、平成22年10月には米国発金融危機以降初めて前年同月比でプラスに転じました。依然として厳しい状況が続くものの、販売が低迷するなかで新規のテナント出店も抑制されており、売場効率は改善の方向へと向かっています。

ただし、足許では東日本大震災等の影響により自粛ムードが漂う中、消費動向に不透明感が増しており、予断を許さない状況です。

【住宅】

賃貸住宅市場においては、オフィスビルや商業施設に比べて景気変動に対する感応度が比較的低いことから、全般的に空室率の上昇は限定的となっています。特に、東京都内エリアや東京周辺エリアについては、継続的な人口流入の動きや需要の下支えにより、稼働率は比較的稳定な水準で推移しています。さらに、デベロッパー等による賃貸住宅開発の抑制や分譲マンションの販売の減速により、賃貸住宅の空室率の上昇に歯止めがかかっている状況です。一方、高額賃貸住宅は、空室率の上昇や賃貸借条件の緩和の影響を強く受け、収益の圧迫要因となる状況でありましたが、足許では徐々に底入れの兆しが見えはじめています。

ハ) 不動産売買市場

投資口価格の回復により複数のJ-REITが公募増資による物件取得を再開したほか、一部私募ファンド等においても物件取得再開の動きにより、徐々に取引が活発化しており、取引利回りは低下傾向にありましたが東日本大震災等の影響により、足許では不透明感が生じており、今後の動向を注視する必要があります。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、15物件（取得価額合計：175,047百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」により東京都心部に存するオフィスビルを中心に情報を収集し厳選をして取得検討を行ってきましたが、東日本大震災等の影響による経済情勢、不動産マーケット環境の混乱、不透明感が台頭したことにより、震災等による今後の経済情勢、不動産マーケット環境への影響を見極めることとし取得を見合せました。その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、前期同様に15物件（取得価額合計：175,047百万円）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ています。

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し、テナント満足度を向上させることにより稼働率の維持に努めるとともに、新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は99.7%となりました。

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・機能性の維持向上に資する修繕工事の実施、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23,400百万円の返済期日が到来しましたが、長期借入金比率を高め、有利子負債の残存期間の長期化を図るとともに、支払金利の固定化による金利変動リスクをヘッジするため、以下のとおりの借換えを実施しました。

まず平成23年2月28日に返済期日が到来した短期借入金6,700百万円については、同日付で短期借入金（返済期日：平成24年2月29日）による借換えを実施し、その後、平成23年3月31日付で長期借入金（返済期日：平成28年2月29日）による借換えを実施しました。また、平成23年3月3日に返済期日が到来した長期借入金16,700百万円については、同日付で長期借入金（返済期日：平成28年2月29日）による借換えを実施するとともに金利スワップ取引による金利の固定化を実施しました。

その結果、当期末における有利子負債残高は94,105百万円となり、総資産有利子負債比率は50.5%、固定金利比率は52.7%、長期有利子負債（1年内返済予定を含みます。）比率は100.0%となっています。

なお、平成23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。

格付機関	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
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

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5,967百万円、営業利益2,971百万円、経常利益2,194百万円となりましたが、東日本大震災の影響により保有資産において軽微な損傷が発生し、当該損傷の復旧費用等37.0百万円を特別損失（災害による損失10.2百万円、災害損失引当金繰入額26.7百万円）として計上したことにより、当期純利益2,157百万円となりました。

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13,922円としました。

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24.0%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、トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）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23年5月23日開催の本投資法人の役員会において、平成23年7月26日付で本投資法人の第4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4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

期 別 項 目	第6期 (平成21年4月30日現在)	第7期 (平成21年10月31日現在)	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)
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	6,643名	6,733名	6,879名	6,830名	7,090名

2. 投資口に関する事項

平成23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)	23,336	15.06
野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,768	8.88
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,680	4.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,449	4.16
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
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・カンパニージーエーエル	3,900	2.52

【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）	
			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	5,900	3.2	5,880	3.2
		小計	5,900	3.2	5,880	3.2
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	122,525	65.7	122,314	65.6
		東京周辺都市部	1,796	1.0	1,746	0.9
		関西圏	1,026	0.5	1,014	0.6
		小計	125,347	67.2	125,076	67.1
		商業施設	東京周辺都市部	23,937	12.8	23,728
	小計		23,937	12.8	23,728	12.7
	住宅	東京周辺都市部	15,719	8.4	15,602	8.4
		小計	15,719	8.4	15,602	8.4
	その他	東京都心部	2,712	1.5	2,706	1.4
		小計	2,712	1.5	2,706	1.4
不動産・信託不動産 計			173,618	93.1	172,994	92.8
預金・その他の資産			12,841	6.9	13,342	7.2
資産総額計 （注3）			186,459	100.0	186,336	100.0
			(173,618)	(93.1)	(172,994)	(92.8)

(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（上記区分に属する都市を除く）	—

2. 主要な保有資産

平成23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)	43,067	72,238.03	72,238.03	100.0	23.0	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)	31,472	23,219.46	23,219.46	100.0	21.9	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)	20,040	10,914.20	10,914.20	100.0	9.8	オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)	12,854	8,025.65	8,025.65	100.0	7.7	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,480	61,763.28	61,763.28	100.0	6.8	商業施設
深沢ハウスHI棟 (信託受益権)	10,437	11,357.44	10,742.99	94.6	4.0	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,761	7,281.83	7,281.83	100.0	7.2	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,150	51,098.42	51,098.42	100.0	4.0	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,880	3,060.43	2,836.19	92.7	1.9	オフィスビル
エコロジー豊洲プロセンチュリー (信託受益権)	5,165	6,789.03	6,631.29	97.7	2.9	共同住宅
合 計	158,310	255,747.77	254,751.34	99.6	89.2	

(注1) 賃貸可能面積は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。

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

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

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成23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	47,950	43,067
		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	38,700	31,472
		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	9,570	9,761
		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	4,970	5,118
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,410	5,880
		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	20,040
	東京周辺都市部	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	14,000	12,854
		ファーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,430	1,746
商業施設	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号	不動産信託受益権	1,430	1,014
	小計（9物件）				136,760	130,957
	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	10,300	11,480
		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	5,560	8,150
		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	3,810	4,097
	小計（3物件）				19,670	23,728
住宅	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	6,990	10,437
		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	4,590	5,165
	小計（2物件）				11,580	15,602
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	2,660	2,706
小計（1物件）					2,660	2,706
合 計 （15物件）					170,670	172,994

(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（平成23年5月2日より一般財団法人に移行しています。）又は大和不動産鑑定株式会社（いずれかの不動産鑑定士が作成した平成23年4月30日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。なお、業務の効率化及び鑑定報酬費用の低減を目的として、保有物件の一部について不動産鑑定評価機関を変更し上記の3社とし不動産鑑定評価機関の集約を図りました。）

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)			
			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	22.6	1	100.0	1,370	23.0
		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	1,335	22.0	7	100.0	1,309	21.9
		赤坂王子ビル	2	100.0	445	7.3	2	100.0	431	7.2
		神田パークプラザ	10	100.0	179	3.0	10	100.0	169	2.8
		芝公園ビル	2	92.7	108	1.8	2	92.7	110	1.9
		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	628	10.4	1	100.0	582	9.8
		神田錦町三丁目ビルディング	1	100.0		7.7	1	100.0		7.7
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	95.8	163	2.7	1	100.0	160	2.7
	関西圏	日鉄本町ビル	12	96.9	91	1.5	12	100.0	92	1.5
小計（9物件）			37	99.6	4,790	79.0	37	99.8	4,687	78.5
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	6.7	2	100.0	407	6.8
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	3.9	1	100.0	236	4.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.2	3	100.0	129	2.2
	小計（3物件）			6	100.0	772	12.8	6	100.0	772
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	93.6	244	4.0	1	94.6	239	4.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	97.7	158	2.6	1	97.7	173	2.9
	小計（2物件）			2	95.1	402	6.6	2	95.7	412
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	1.6
	小計（1物件）			1	100.0	94	1.6	1	100.0	94
合 計（15物件）			46	99.5	6,060	100.0	46	99.7	5,967	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) 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。

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23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	33,500	△332
合 計		33,500	33,500	△332

(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. 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23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。

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		(自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	(自 平成21年5月 1 日 至 平成21年10月31日)	(自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	(自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)	(自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)
前期末積立金残高		633	461	647	346	530
当期積立額		190	188	195	197	197
当期積立金取崩額		363	2	496	13	396
次期繰越額		461	647	346	530	330

【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9期	第10期
		(自：平成22年 5 月 1 日 至：平成22年10月31日)	(自：平成22年11月 1 日 至：平成23年 4 月30日)
(a) 資産運用報酬		455	450
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料		71	71
(c) 役員報酬		6	6
(d) 会計監査人報酬		10	10
(e) その他費用		46	42
合 計		590	581

2. 借入状況

平成23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	前期末残高 (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	住友信託銀行		平成22年2月26日	6,700	—	0.88	平成23年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行		平成23年2月28日	—	(注3)	0.83	平成24年2月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	計			6,700	—					
1年内返済予定の長期借入金	タイム ローン 2	住友信託銀行	平成18年3月3日	5,200	—	0.79	平成23年3月3日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		みずほコーポレート銀行		5,500	—	1.92				
		三井住友銀行								
		三菱東京UFJ銀行								
	中央三井信託銀行	6,000	—							
	三菱UFJ信託銀行									
	タイム ローン 8	住友信託銀行	平成21年3月3日	—	11,189	1.25	平成23年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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 9	住友信託銀行	平成21年3月27日	—	1,273	1.25	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
三井住友銀行										
三菱UFJ信託銀行										
タイム ローン 10	みずほコーポレート銀行	平成21年11月30日	—	4,908	1.25	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
三菱東京UFJ銀行										
タイム ローン 11	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6)	(注4)	無担保 無保証	
タイム ローン 12	中央三井信託銀行	平成22年2月26日	—	1,670	1.25	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
計				16,835	19,175					

3. 投資法人債

平成23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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債（注）	平成22年6月4日	8,500	8,500	1.00	平成27年6月4日	期限一括	借入金 の返済	無担保 無保証
合 計		8,500	8,500					

（注）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

【6】期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

当期の本投資法人が行った取引において、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要な取引は以下のとおりです。

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

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

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

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

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	389,591	株式会社新日鉄都市開発	47,291	12.1
		王子不動産株式会社	32,311	8.3
		株式会社日鉄コミュニティ	16,066	4.1
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	20,637	住友信託銀行株式会社	17,737	85.9
資産保管手数料	8,367	住友信託銀行株式会社	8,367	100.0
一般事務委託手数料	63,117	住友信託銀行株式会社	63,117	100.0
その他支払手数料	16,636	住友信託銀行株式会社	1,373	8.3
		株式会社新日鉄都市開発	39	0.2
		王子不動産株式会社	8	0.1
融資関連費用	115,568	住友信託銀行株式会社	39,913	34.5
投資法人債関連費用	5,574	住友信託銀行株式会社	623	11.2
その他営業外費用	4,639	住友信託銀行株式会社	342	7.4
その他賃貸事業費用	6,694	王子不動産株式会社	488	7.3
		株式会社日鉄コミュニティ	36	0.5

(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、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	21,869千円
株式会社新日鉄都市開発	69,551千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

【7】経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

【8】その他

1. お知らせ

① 第4回投資主総会の開催について

本投資法人の第4回投資主総会を平成23年7月26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4回投資主総会招集のご通知」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23年6月14日	第4回投資主総会に付議する議案等の決定の件	平成23年7月26日開催予定の第4回投資主総会に付議する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
	資産運用委託契約の変更覚書締結の件	資産運用会社との間で締結している資産運用委託契約に関し、本投資法人の第4回投資主総会における第1号議案の承認を条件として、平成23年6月14日付にて、「資産運用委託契約の変更覚書」を締結いたしました。

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22年10月31日現在）	当期 （平成23年4月30日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,343,741	8,244,212
信託現金及び信託預金	4,769,415	4,204,759
営業未収入金	42,947	28,260
前払費用	250,570	259,065
繰延税金資産	16,379	18
未収還付法人税等	511	267
その他	2,859	2,333
流動資産合計	12,426,425	12,738,917
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,116,573	1,116,573
減価償却累計額	△110,360	△129,310
建物（純額）	1,006,212	987,262
構築物	4,452	4,452
減価償却累計額	△2,283	△2,596
構築物（純額）	2,168	1,855
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△8,116	△9,210
機械及び装置（純額）	3,320	2,226
工具、器具及び備品	1,004	1,370
減価償却累計額	△448	△560
工具、器具及び備品（純額）	555	810
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 57,717,230	※1 58,107,314
減価償却累計額	△8,942,395	△9,962,605
信託建物（純額）	48,774,834	48,144,709
信託構築物	※1 657,339	※1 680,914
減価償却累計額	△179,227	△199,312
信託構築物（純額）	478,112	481,601
信託機械及び装置	212,861	212,861
減価償却累計額	△71,141	△81,959
信託機械及び装置（純額）	141,720	130,902
信託工具、器具及び備品	156,580	204,392
減価償却累計額	△67,501	△81,894
信託工具、器具及び備品（純額）	89,079	122,498
信託土地	※1 118,234,009	※1 118,234,009
有形固定資産合計	173,618,539	172,994,401
無形固定資産		
その他	212	191
無形固定資産合計	212	191
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	198,549	389,548
その他	154,660	157,734
投資その他の資産合計	363,210	557,282
固定資産合計	173,981,962	173,551,875
繰延資産		
投資法人債発行費	51,444	45,932
繰延資産合計	51,444	45,932
資産合計	186,459,832	186,336,725

Ⅲ 損益計算書

STATEMENTS OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）		当期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,047,097	※1	5,947,270
その他賃貸事業収入	※1	13,728	※1	20,165
営業収益合計		6,060,826		5,967,436
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,451,121	※1	2,414,304
資産運用報酬		455,280		450,347
資産保管手数料		8,367		8,367
一般事務委託手数料		63,093		63,117
役員報酬		6,900		6,900
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		46,613		42,808
営業費用合計		3,041,377		2,995,845
営業利益		3,019,449		2,971,591
営業外収益				
受取利息		6,225		3,373
未払分配金戻入		728		795
受取保険金		—		2,235
その他		678		144
営業外収益合計		7,633		6,549
営業外費用				
支払利息		665,835		615,788
投資法人債利息		34,698		42,034
投資法人債発行費償却		4,593		5,511
融資関連費用		108,153		115,568
創立費償却		5,670		—
その他		3,144		4,702
営業外費用合計		822,095		783,605
経常利益		2,204,986		2,194,535
特別利益				
固定資産税等還付金		—		1,361
特別利益合計		—		1,361
特別損失				
災害による損失		—	※2	10,277
災害損失引当金繰入額		—	※2	26,742
特別損失合計		—		37,019
税引前当期純利益		2,204,986		2,158,876
法人税、住民税及び事業税		950		986
法人税等調整額		2		△1
法人税等合計		953		985
当期純利益		2,204,033		2,157,891
前期繰越利益		92		26
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,204,126		2,157,918

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）		当期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		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（△）				
前期末残高		2,090,112		2,204,126
当期変動額				
剰余金の配当		△2,090,020		△2,204,100
当期純利益		2,204,033		2,157,891
当期変動額合計		114,013		△46,208
当期末残高		2,204,126		2,157,918
剰余金合計				
前期末残高		2,090,112		2,204,126
当期変動額				
剰余金の配当		△2,090,020		△2,204,100
当期純利益		2,204,033		2,157,891
当期変動額合計		114,013		△46,208
当期末残高		2,204,126		2,157,918
投資主資本合計				
前期末残高		84,350,212		84,464,226
当期変動額				
剰余金の配当		△2,090,020		△2,204,100
当期純利益		2,204,033		2,157,891
当期変動額合計		114,013		△46,208
当期末残高		84,464,226		84,418,018
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△60,419		△25,241
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		35,177		25,241
当期変動額合計		35,177		25,241
当期末残高		△25,241		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△60,419		△25,241
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		35,177		25,241
当期変動額合計		35,177		25,241
当期末残高		△25,241		—
純資産合計				
前期末残高		84,289,793		84,438,984
当期変動額				
剰余金の配当		△2,090,020		△2,204,100
当期純利益		2,204,033		2,157,891
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		35,177		25,241
当期変動額合計		149,190		△20,966
当期末残高		84,438,984		84,418,018

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22年5月1日 至平成22年10月31日）	当期 （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）
該当事項はありません。	同左

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22年 5 月 1 日） （至 平成22年10月31日）	当期 （自 平成22年11月 1 日） （至 平成23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 2～15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） 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間の均等償却をしております。 (2) 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。	(1) 投資法人債発行費 同左
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。	固定資産税等の処理方法 同左
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) 同左
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 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左

5. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成22年10月31日現在）	当期 （平成23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>2,549,706</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>91,561</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,533,359</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	2,549,706	信託構築物	91,561	信託土地	8,892,092	合計	11,533,359	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>2,499,645</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>89,101</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,480,839</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	2,499,645	信託構築物	89,101	信託土地	8,892,092	合計	11,480,839	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,549,706																								
信託構築物	91,561																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,533,359																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,499,645																								
信託構築物	89,101																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,480,839																								
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																								

6. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成22年5月1日 至平成22年10月31日）	当期 （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）																																																																														
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） <table> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃料及び駐車場使用料収入</td><td>5,618,304</td></tr> <tr><td> その他賃貸収入</td><td>428,793</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td>12,678</td></tr> <tr><td> 解約違約金</td><td>1,050</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>6,060,826</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td>389,311</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td>245,410</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td>586,088</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td>9,025</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td>104,507</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td>1,081,984</td></tr> <tr><td> その他の諸経費</td><td>34,791</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,451,121</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>3,609,705</td></tr> <tr><td>—</td><td></td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料及び駐車場使用料収入	5,618,304	その他賃貸収入	428,793	その他賃貸事業収入	12,678	解約違約金	1,050	不動産賃貸事業収益合計	6,060,826	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	389,311	水道光熱費	245,410	公租公課	586,088	損害保険料	9,025	修繕費	104,507	減価償却費	1,081,984	その他の諸経費	34,791	不動産賃貸事業費用合計	2,451,121	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,609,705	—		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） <table> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃料及び駐車場使用料収入</td><td>5,573,158</td></tr> <tr><td> その他賃貸収入</td><td>374,112</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td>19,150</td></tr> <tr><td> 解約違約金</td><td>1,015</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>5,967,436</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td>389,591</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td>202,422</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td>586,678</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td>8,839</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td>110,594</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td>1,086,104</td></tr> <tr><td> その他の諸経費</td><td>30,072</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,414,304</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>3,553,132</td></tr> <tr><td>※2. 特別損失の内訳</td><td></td></tr> <tr><td> 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であります。</td><td></td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料及び駐車場使用料収入	5,573,158	その他賃貸収入	374,112	その他賃貸事業収入	19,150	解約違約金	1,015	不動産賃貸事業収益合計	5,967,436	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	389,591	水道光熱費	202,422	公租公課	586,678	損害保険料	8,839	修繕費	110,594	減価償却費	1,086,104	その他の諸経費	30,072	不動産賃貸事業費用合計	2,414,304	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,553,132	※2. 特別損失の内訳		東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であります。	
A. 不動産賃貸事業収益																																																																															
賃貸事業収入																																																																															
賃料及び駐車場使用料収入	5,618,304																																																																														
その他賃貸収入	428,793																																																																														
その他賃貸事業収入	12,678																																																																														
解約違約金	1,050																																																																														
不動産賃貸事業収益合計	6,060,826																																																																														
B. 不動産賃貸事業費用																																																																															
賃貸事業費用																																																																															
管理業務費	389,311																																																																														
水道光熱費	245,410																																																																														
公租公課	586,088																																																																														
損害保険料	9,025																																																																														
修繕費	104,507																																																																														
減価償却費	1,081,984																																																																														
その他の諸経費	34,791																																																																														
不動産賃貸事業費用合計	2,451,121																																																																														
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,609,705																																																																														
—																																																																															
A. 不動産賃貸事業収益																																																																															
賃貸事業収入																																																																															
賃料及び駐車場使用料収入	5,573,158																																																																														
その他賃貸収入	374,112																																																																														
その他賃貸事業収入	19,150																																																																														
解約違約金	1,015																																																																														
不動産賃貸事業収益合計	5,967,436																																																																														
B. 不動産賃貸事業費用																																																																															
賃貸事業費用																																																																															
管理業務費	389,591																																																																														
水道光熱費	202,422																																																																														
公租公課	586,678																																																																														
損害保険料	8,839																																																																														
修繕費	110,594																																																																														
減価償却費	1,086,104																																																																														
その他の諸経費	30,072																																																																														
不動産賃貸事業費用合計	2,414,304																																																																														
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,553,132																																																																														
※2. 特別損失の内訳																																																																															
東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であります。																																																																															

7. 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22年5月1日 至平成22年10月31日）	当期 （自平成22年11月1日 至平成23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 <table> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>155,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	155,000口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 <table> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>155,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	155,000口
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	155,000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								

10. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成22年5月1日 至 平成22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、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、有価証券およ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、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、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「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「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22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	7,343,741	7,343,741	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,769,415	4,769,415	—
資産計	12,113,156	12,113,156	—
(3) 短期借入金	6,700,000	6,700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,835,000	16,836,372	1,372
(5) 投資法人債	8,500,000	8,537,400	37,400
(6) 長期借入金	62,137,500	62,772,234	634,734
(7) 信託預り敷金及び保証金	474,000	474,000	—
負債計	94,646,500	95,320,007	673,507
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△62,972	△62,972	—
デリバティブ取引計	△62,972	△62,972	—

（※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) 短期借入金及び (7) 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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金

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

(5) 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。

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	11,500,000	—	△62,972	取引先金融機関から提示された価格等によっている。
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	16,800,000	16,800,000	(※2)	
合計			28,300,000	16,800,000	△62,972	

（※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）（6）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）	5,518,614
合計	5,518,614

（※3）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	7,343,741
信託現金及び信託預金	4,769,415
合計	12,113,156

(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	16,835,000	36,675,000	19,235,000	4,135,000	135,000	1,957,500
合計	16,835,000	36,675,000	19,235,000	4,135,000	8,635,000	1,957,500

当期（自 平成22年11月1日 至 平成23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、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、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、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「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「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。

11. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成22年5月1日 至 平成22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）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
174,618,279	△999,739	173,618,539	175,351,000

(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22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6. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

当期（自 平成22年11月1日 至 平成23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）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
173,618,539	△624,137	172,994,401	170,670,000

(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23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6. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

13. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成22年5月1日 至平成22年10月31日）		当期 （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）	
1口当たり純資産額	544,768円	1口当たり純資産額	544,632円
1口当たり当期純利益	14,220円	1口当たり当期純利益	13,922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。		同左	

（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22年5月1日 至平成22年10月31日）	当期 （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）
当期純利益（千円）	2,204,033	2,157,891
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）	2,204,033	2,157,891
期中平均投資口数（口）	155,000	155,000

14. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成22年5月1日 至平成22年10月31日）	当期 （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）
該当事項はありません。	同左

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

DISTRIBUTION INFORMATION

区 分	前期（ご参考） （自平成22年5月1日 至平成22年10月31日）	当期 （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	2,204,126,387	2,157,918,140
II 分配金の額	2,204,100,000	2,157,910,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(14,220)	(13,922)
III 次期繰越利益	<u>26,387</u>	<u>8,140</u>
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条の（1）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2,204,100,000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条の（1）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2,157,910,000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。

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22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23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	2,204,986	2,158,876
減価償却費	1,081,984	1,086,104
創立費償却	5,670	—
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	4,593	5,511
受取利息及び有価証券利息	△6,225	△3,373
支払利息	700,534	657,823
災害損失引当金繰入額	—	26,742
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,205	14,206
未収法人税等の増減額（△は増加）	19	243
未収消費税等の増減額（△は増加）	17,430	—
前払費用の増減額（△は増加）	△3,803	△8,494
その他の流動資産の増減額（△は増加）	96	—
営業未払金の増減額（△は減少）	35,191	△5,169
未払金の増減額（△は減少）	17,047	△8,528
未払消費税等の増減額（△は減少）	134,143	△84,285
前受金の増減額（△は減少）	△98,403	57,546
長期前払費用の増減額（△は増加）	102,210	△190,999
その他	△23,850	△17,961
小 計	4,165,440	3,688,263
利息の受取額	5,391	3,757
利息の支払額	△688,296	△664,738
法人税等の支払額	△945	△904
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,481,589	3,026,378
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	△400,000	△300,000
定期預金の払戻による収入	300,000	400,000
有形固定資産の取得による支出	△196	△366
信託有形固定資産の取得による支出	△87,610	△417,894
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,301	△2,105
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	82,322	646,653
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△34,721	△645,250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△141,507	△318,962
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	—	6,700,000
短期借入金の返済による支出	—	△13,400,000
長期借入れによる収入	—	23,400,000
長期借入金の返済による支出	△8,567,500	△16,767,500
投資法人債の発行による収入	8,500,000	—
投資法人債発行費の支出	△55,667	—
分配金の支払額	△2,090,020	△2,204,100
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,213,187	△2,271,600
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,126,894	435,816
現金及び現金同等物の期首残高	10,886,261	12,013,156
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,013,156	※1 12,448,972

(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。

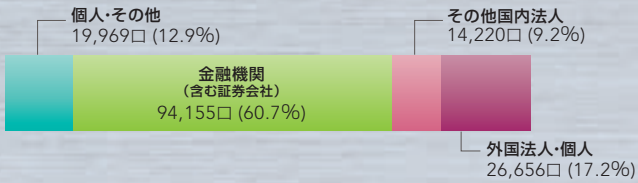
投資主インフォメーション

INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

投資主構成

所有口数

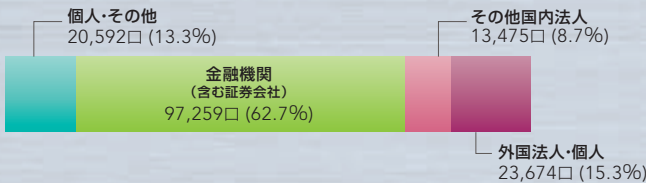
第8期 [総投資口数155,000口]



第9期 [総投資口数155,000口]

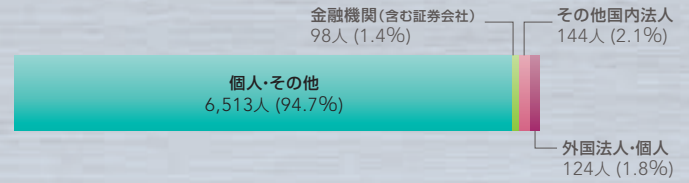


第10期 [総投資口数155,000口]

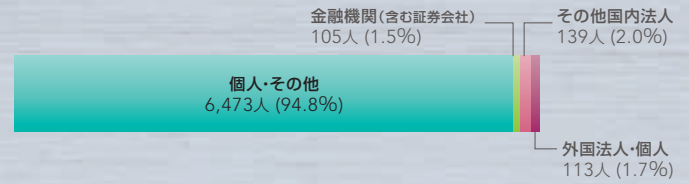


投資主数

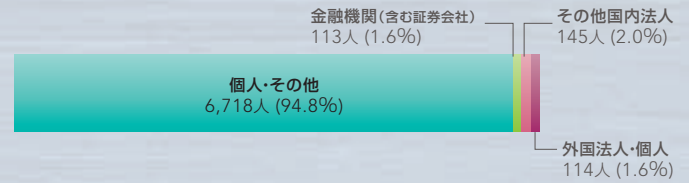
第8期 [総投資主数6,879人]



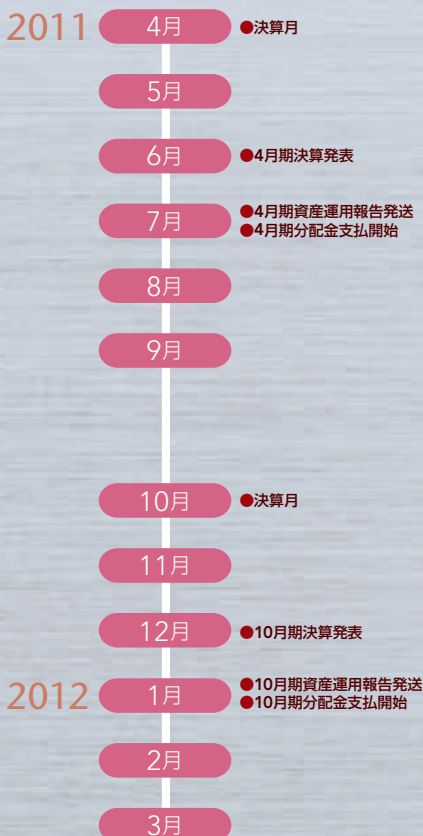
第9期 [総投資主数6,830人]



第10期 [総投資主数7,090人]



年間スケジュール



ホームページによる情報提供について

<http://www.top-reit.co.jp/>

トップリート投資法人は、タイムリーな情報開示のためにインターネットを活用したIR活動に力を入れております。法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、決算説明会資料）、物件情報といったさまざまなコンテンツをご提供しております。





TOP REIT

<http://www.top-reit.co.jp/>

東京都中央区日本橋一丁目13番1号

