

TOP REIT

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第16期（平成26年4月期）

平成25年11月1日～平成26年4月30日

成長戦略の推進と
保有資産の着実な運用



決算ハイライト

第16期（平成26年4月期） 第17期（平成26年10月期） 第18期（平成27年4月期）
 1口当たり分配金（実績） 1口当たり予想分配金 1口当たり予想分配金

10,864円 10,600円 9,300円

	第16期	第17期	第18期
運用日数	181日	184日	181日
営業収益	5,637百万円	5,758百万円	5,454百万円
営業利益	2,528百万円	2,483百万円	2,253百万円
経常利益	1,913百万円	1,866百万円	1,637百万円
当期純利益	1,913百万円	1,865百万円	1,636百万円

(注) 上記予想値は一定の前提条件の下に算出した平成26年6月16日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第17期及び第18期の運用状況の予想の前提条件は以下のとおりです。

保有資産

平成26年6月16日時点において本投資法人が保有している22物件を前提としています。

発行済投資口数

平成26年6月16日時点の発行済投資口数176,000口にて、平成27年4月30日まで新投資口の発行がないことを前提としています。

営業収益

賃貸事業収益については、平成26年6月16日時点において確定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料変動要素を勘案しています。

有利子負債

有利子負債残高は、平成26年4月30日時点の有利子負債残高100,430百万円を前提としています。第17期においては、平成26年6月30日に返済期日を迎える借入金4,000百万円については、全額借換えを行うこととし、既に金銭消費貸借契約を締結しています。また、第17期及び第18期とともに、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。

1口当たり分配金

内部留保（78百万円）については、第17期及び第18期ともに取り崩しは行わないことを前提としています。

CONTENTS

決算ハイライト	1	ポートフォリオ写真一覧	16
ご挨拶	2	資産運用報告	17
トップリート投資法人の特徴	3	貸借対照表	33
外部成長	5	損益計算書	35
保有資産の着実な運用	6	投資主資本等変動計算書	36
神田錦町三丁目ビルディング	8	注記表	37
財務ハイライト	9	金銭の分配に係る計算書	49
業績の見通し	11	会計監査人の監査報告書	50
物件探訪 晴海アイランドトリトンスクエアを訪ねて	12	キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	51
ポートフォリオ一覧	13	投資口情報	53
ポートフォリオサマリー	14	投資主インフォメーション	
ポートフォリオマップ	15	年間スケジュール	54

ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。また、日頃より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

わが国経済は、公共投資の増加や内需拡大及び米国経済の本格的な回復を背景に、一部の企業で大幅な業績回復が見られる等、緩やかな回復基調となりました。個人消費や住宅投資は、消費税率の引き上げの影響を受けつつも、雇用・所得環境の改善期待から消費者マインドは引き続き堅調に推移しています。こうした経済環境下、企業の景況感は改善傾向にあり、徐々に設備投資の拡大の動きも見られつつあります。

株式市場においては、景気回復への期待感から日本株への海外資金の流入が続き、昨年は海外投資家の大幅な買い越しとなりましたが、足許では消費増税やアベノミクスの第三の矢である成長戦略への不透明感から一旦売り越しに転じています。一方、Jリート市場におきましては、オフィスビルの空室率の改善や地価の上昇に加え、利回りの高さが再認識されたこと等によるNISAを経由した個人投資家の投資意欲が下支えとなり、底堅く推移しました。こうした良好な資金調達環境を背景に、引き続き、多くのJリートによる公募増資が行われました。

トップリートにおきましても、2013年11月に本投資法人として、新規上場以降初の公募増資を実施しました。この公募増資に伴い、オフィスビル2物件と商業施設1物件、合計123億円の新規資産を取得し、資産規模は1,978億円となっています。引き続き、トップリートが上場来掲げてきた資産規模目標2,100億円（基幹物件である日本電気本社ビルの投資比率を20%以下とする資産規模）に向けて取り組んでまいります。

一方で、既存資産の運用にも注力し、テナントの退去が発生したオフィスビルや住宅において、後継テナントの早期誘致を実現しました。これらを背景に、本投資法人の第16期（平成26年4月期）の決算状況は、営業収益5,637百万円（対前期比+9.4%）、経常利益1,913百万円（対前期比+21.0%）、当期純利益1,913百万円（対前期比+21.2%）、1口当たり分配金は10,864円（対前期比+6.6%）とさせていただき、昨年12月に公表の予想を414円上回った分配金をご提示することができました。

足許の不動産売買市場は、国内外投資家の投資意欲が旺盛であり、不動産価格は高騰傾向にあります。また、不動産賃貸市場では、企業業績の回復に伴うオフィス等の賃料回復に期待が寄せられています。Jリートを取り巻く環境は、世界最大級の年金基金である年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）の新インデックス採用によるJリート投資の開始、インサイダー取引規制の対象とされたことによる市場の信頼性向上等、大きく変化しており、安定感を増しています。本投資法人におきましても、資産運用会社とスポンサーの協働により、引き続き投資主価値の最大化を目指した運用を行ってまいる所存です。投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

トップリート投資法人

執行役員 佐原 純一

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



トップリート・
アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長 遠藤 晋民

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

トップリート投資法人の特徴

TOP REIT 投資法人の特徴

1

総合型ポートフォリオ運用

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

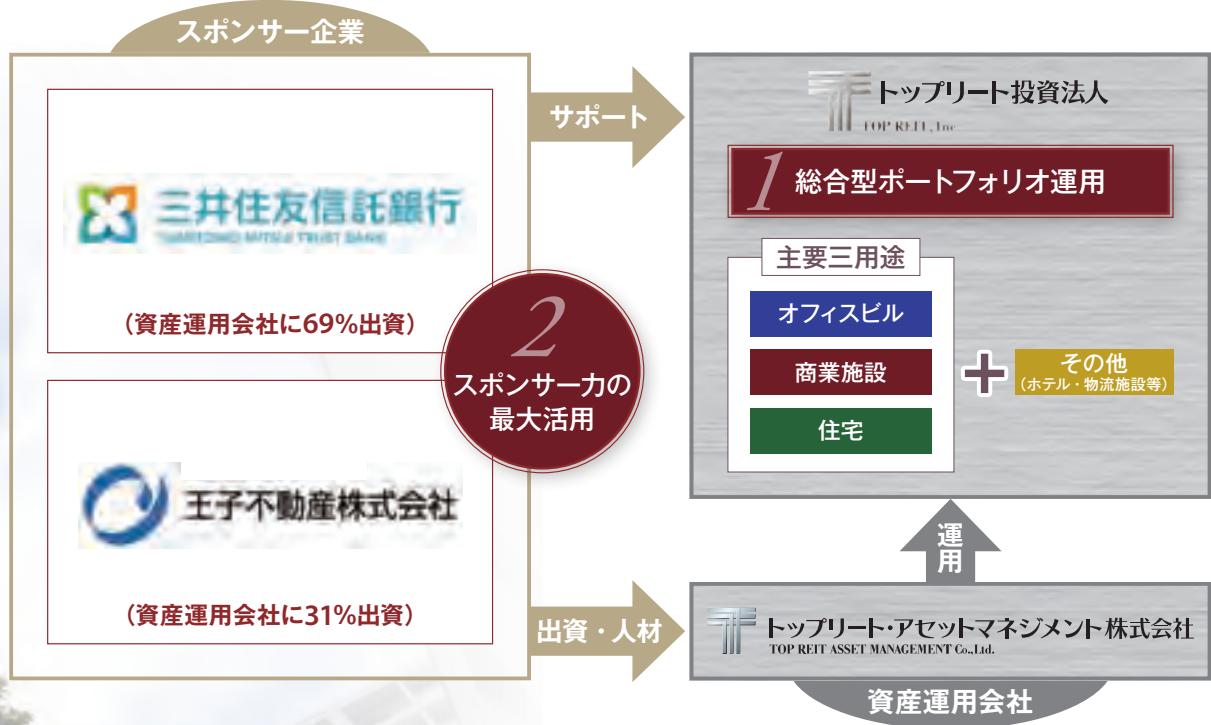
2

スポンサー力の最大活用

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

日本電気本社ビル





1 総合型ポートフォリオ運用 のメリット

オフィスビル

好況期の賃料上昇期待

商業施設

賃料上昇と安定収益の両面期待

住宅

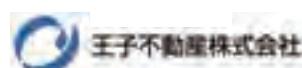
景気に左右されない安定収益期待

- ▶ 「運用資産のクオリティの追求」を基礎とした資産規模の拡大
- ▶ その時々の「買い場」を捉えた多様な運用資産への機動的な投資

2 スポンサー力の最大活用



業界トップの規模を有する
我が国唯一の専業信託銀行
グループ



創業140年超の製紙業界最大手の王子グループ

- ▶ パイプライン機能を活用した着実な資産規模の拡大
- ▶ スポンサー企業グループが有する賃借需要に関する情報を活かしたテナント誘致活動

東京都心部の大型オフィスビルを核とした総合型ポートフォリオを構築

機動的な物件取得

収益の安定性強化

分配金水準の維持・向上

外部成長

成長戦略の推進

スポンサー力を活用した優良物件の取得

『運用資産のクオリティと投資利回りの両面追求による分配金水準の維持・向上』 『マーケット状況等を精緻に分析した優良物件の取得』

交通利便性、立地、スペックへのこだわりと
投資利回りの確保を両立した
東京都心部のマルチテナント仕様の優良オフィスビル



「銀座王子ビル」



「新宿EASTビル」

潤沢な居住者人口を抱える商圈において
高いポテンシャルと集客力を有する
テナントが入居する商業施設



「コジマ×ピックカメラ柏店」



トップリートは、当期（第16期）中に新投資口を発行し、
新規資産3物件の取得資金の一部に充当しました。

新規資産の取得にあたっては、マーケット状況等を精緻に分析の上、運用資産のクオリティと投資利回りの両面追求による分配金水準の維持・向上に資する優良物件であると判断しました。新規取得資産は、いずれもスポンサー企業グループによる物件抛出、又は物件情報の提供に基づいた取引であり、トップリートの基本方針である『スポンサー力の最大活用』を実現しています。

新規資産の取得により、トップリートの組入資産は22物件、資産規模は1,978億円となりました。トップリートは上

場來、東京都心部のオフィスビルを核とするポートフォリオを構築してきました。一般的にオフィスビルは他の用途と比べ、売買市場の規模が大きく、流動性が高いといった特徴があり、その中でも賃料水準が高く、空室率も低い東京都心部のオフィスビルを中心としてきたことは、トップリートの強みの一つであると考えています。また、不動産市場のその時々の「買い場」を捉え、多様な運用資産への機動的な投資が実現できることは『総合型ポートフォリオ運用』の強みといえます。この度の新規資産の取得は、トップリートの強みを具現化した成長戦略の推進であると考えています。

ポートフォリオの変化

	第15期実績
物件数	19物件
取得価額	1,855億円
東京都心部投資比率	74.8%
NOI利回り	4.1%
償却後利回り	2.9%

増資による
合計123億円の
資産の取得
及び
着実な運用

第16期実績
22物件
1,978億円
74.1%
4.3%
3.0%

保有資産の着実な運用

後継テナントの誘致活動

トップリートでは、外部成長戦略の推進を図るとともに、保有資産の運用による内部成長にも注力してきました。継続課題であった晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント誘致については、稼働率68.9%で当期の運用を開始し、当期末(第16期末)では87.5%まで回復させています。更に、当期中に新たなテナントと賃貸借契約を締結し、その賃貸借契約期間の開始により本年7月には93.6%まで回復する見込みです。前テナントの退去から順調に後継テナントの誘致を進め、約1年間で目処を付けました。翌期に入り、更に新たな賃貸借契約を締結したことから、平成27年2月に稼働率は97.9%まで回復する見込みであり、当該オフィスビルのテナント誘致活動は、概ね完了しています。



その他の資産における空室についても、積極的にテナント誘致活動に取り組み、後継テナントの早期誘致を実現しています。

銀座王子ビル

- ・8F 1フロア
(賃貸可能面積 12.1%)
- ・空室期間約1か月で後継テナントの誘致を実現
本年5月に稼働率100%を達成



神田パークプラザ

- ・9F 約半フロア
(賃貸可能面積 5.8%)
- ・JR・東京メトロ
神田駅前立地
の訴求力によ
り、空室期間
約3か月で本年1月から後継テナントと
の賃貸借契約を開始
- ・第16期末稼働率90.2%



エコロジー豊洲

- #### プロセンチュリー
- ・職員寮の完成
により、大口法
人契約の解約
が発生
 - ・住宅地としての
優位性と資産の
クオリティにより、高稼働率を維持
 - ・第16期中平均稼働率95.5%
(第16期末稼働率96.2%)



また、東京都中央区に所在するオフィスビルである新川中央ビルの1階フロアにおいて、平成26年1月末日を解約日とするテナントの退去が発生しました。本物件が位置するエリアは、丸の内・大手町・八重洲・日本橋の都心オフィスエリアに近接し、高い交通利便性を有するオフィス立地でありながら多くのマンションが共存し、曜日や時間を問わず人口が集積しています。また、本物件は、皇居の大手門交差点から続く幹線道路である「永代通り」に面し、視認性が高いことから、後継テナントの誘致にあたっては、オフィスに限定することなくニーズを探索しました。その結果、空室期間が生じることなく、首都圏において食品スーパー「肉のハナマサ」を運営する株式会社花正の店舗としての誘致に至りました。この誘致にあたっては、1階の用途をオフィスから店舗に変更するとともに、株式会社花正との連携により、ビルのグレード感を維持しつつ、かつ食品スーパーとして視認性に優れた店舗構えを実現しています。



代表的な「ハナマサ」店舗



新川中央ビルの「ハナマサ」店舗

保有資産の着実な運用

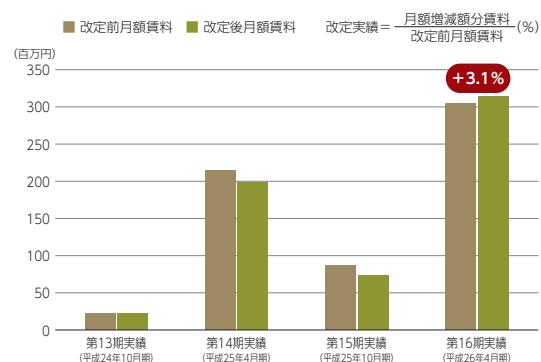
保有資産の賃料改定結果

オフィス賃貸市場において、企業業績の回復を背景に、内部増床、拡張移転の動きが見られるほか、BCP（事業継続計画、Business Continuity Plan）・省エネ対応を目的とした優良オフィスビルへの移転等も増加したことにより、需給バランスは改善し、都心オフィスビルの空室率は低下基調にあります。賃料水準についても、一部、募集賃料が上昇している地域や物件も見受けられ、足許では賃料の下落にも歯止めがかかりつつあります。

このような環境下、トップリートにおいて当期中に実施した住宅を除く各テナントとの賃料改定は18件で、ポートフォリオ全体の3割強を占めました。そのうち、基幹物件である日本電気本社ビルにおいて、テナントである日本電気株式会社との間で平成26年1月より賃料を増額とする改定ができたことが大きく寄与し、当期の賃料改定実績は平均3.1%の増額改定となっています。日本電気本社ビルを

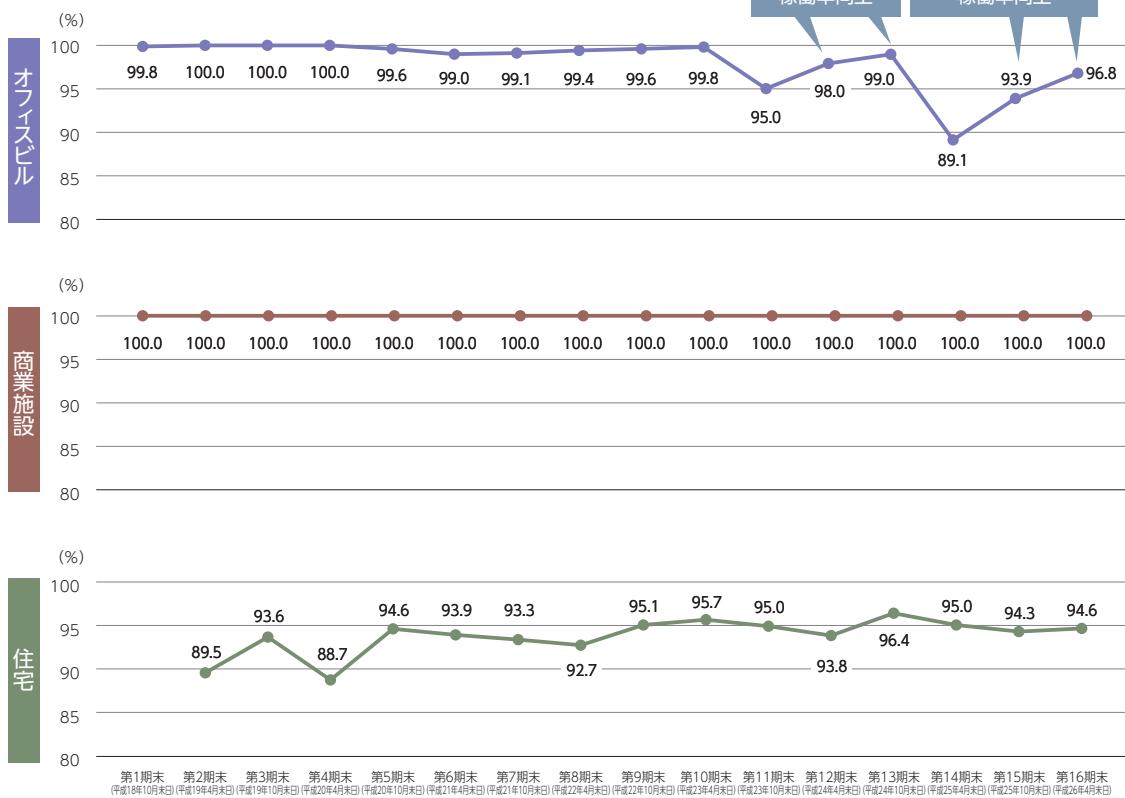
除く改定実績は、平均2.7%の減額となりましたが、全18件のうち、増額改定が1件、減額改定が4件、賃料据え置き改定が13件となり、トップリートのポートフォリオにおいても賃料に下げ止まりの兆しが見えつつあります。

賃料改定実績（住宅を除く）

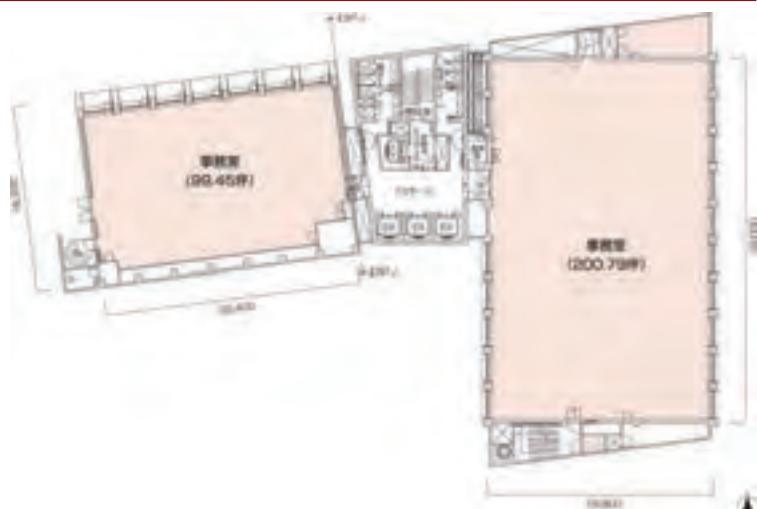


ポートフォリオ稼働率推移

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



神田錦町三丁目ビルディング

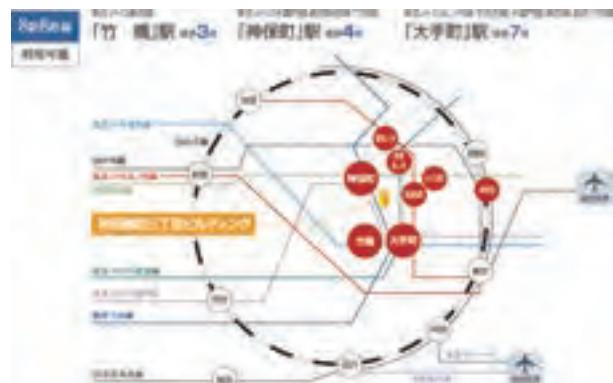


当期（第16期）は、東京都千代田区神田地区に所在する神田錦町三丁目ビルディングにおいて、ビル一棟を賃借するテナントより、平成27年1月8日を解約日とする賃貸借契約の解約通知書を受領しました。なお、この解約は、テナント企業におけるグループ再編の一環であり、本物件のスペックや規模、賃料等を理由とするものではないとの申し入れを受けています。

トップリートでは本資産の立地条件の良さと近時のテナントニーズを十分に満たす物件の設備スペックを武器に、後継テナントの誘致活動を行っています。一棟借りのニーズを有する候補先が複数あり、第一義的には、その一棟借りニーズを優先してテナント誘致活動を進めていますが、並行してフロア貸しのテナント誘致活動についても検討し、早期の成約に向けて注力してまいります。

神田錦町三丁目ビルディングの優位性

立地	<ul style="list-style-type: none"> ●JRを含む8駅8路線が利用可能な優れた交通利便性 ●ビジネス街の中心である大手町・丸の内地区に隣接し、成熟したオフィスエリアに立地 ●皇居周辺の緑を拝した豊かな環境と大規模再開発・再整備計画が進められ、一層の賑わいと利便性が期待できるエリア
建物	<ul style="list-style-type: none"> ●基準階面積約300坪、フロア内に柱が無い長方整形の高いレイアウト自由度により様々な用途に対応 ●専用の非常用発電機の設置が可能であり、BCP（事業継続計画）に対応 ●平成13年11月に大規模リニューアル工事を実施し、近時のテナントニーズを十分に満たす設備水準 ●大規模リニューアル工事に併せて美觀化工事を実施。大理石を配した格調高いエントランスホール ●平成21年10月に新耐震基準に合わせた耐震補強工事を実施



財務ハイライト

Jリート市場が堅調さを維持するなか、当期（第16期）は新規資産3物件（123億円）の取得資金として、公募増資（20,000口）、第三者割当増資（1,000口）による88億円と短期借入金45億円、総額133億円の新たな資金調達を行いました。これにより、資産規模の拡大を図ると同時に、LTV（総資産に対する有利子負債比率）は前期末時点の51.6%から50.0%まで低下、財務基盤の安定性の改善にも寄与しました。なお、前述の短期借入金45億円については、スポンサーである三井住友信託銀行からの借入れを実施しています。

平成26年3月には、良好な資金調達環境のもと借入金の残存期間の長期化を図ることを目的として、短期借入金45

億円につき、期間5年の長期借入金への借換えを行うとともに、金利スワップ契約により金利の固定化を図りました。その結果、当期末の金利の固定比率は前期末比で2.5ポイント上昇し46.5%となっています。また、この度の長期借入金への借換えに際しては、新たにあおぞら銀行との取引を開始することで、スポンサーである三井住友信託銀行とメガバンクを中心としたバンクフォーメーションを一層強化し、安定した財務運営に努めています。

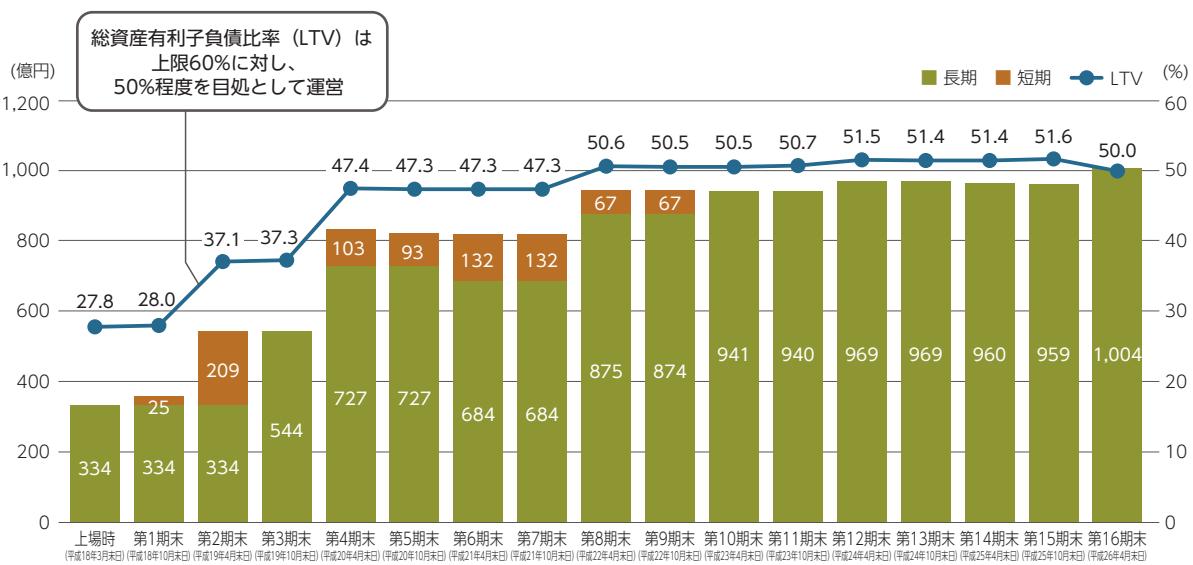
なお、翌期の6月に期日を迎える長期借入金40億円につきましては、固定金利による期間4年9か月の長期借入金に借換えることで金融機関と合意し、契約書を締結しています。

財務状況の変化

	第15期末	増資 及び 新規借入	第16期末
発行済投資口数	155,000口		176,000口
出資総額	82,260百万円		91,143百万円
有利子負債	95,997百万円		100,430百万円
総資産	186,169百万円		200,802百万円
LTV ^(注)	51.6%		50.0%

(注) LTV：総資産に対する有利子負債比率

資金調達（有利子負債）状況の推移



①新規資産の取得に伴い、新投資口の発行による資金調達と併せて新規借入（短期）を実施

・金額：45億円

・返済期日：平成26年4月30日（返済済）

・調達先：三井住友信託銀行

②上記①の借入金につき長期借入金への借換えを実施

・金額：45億円

・借換え実行日：平成26年3月31日

・期間：5年の長期借入金

・金利：金利スワップ契約により返済期日まで全額を固定化

・調達先：三井住友信託銀行・みずほ銀行・三井住友銀行・福岡銀行・あおぞら銀行

③翌期に返済期日を迎える借入金の借換えに係る契約を締結

・金額：40億円

・借換え実行日：平成26年6月30日

・期間：4年9か月の長期借入金

・金利：固定借入

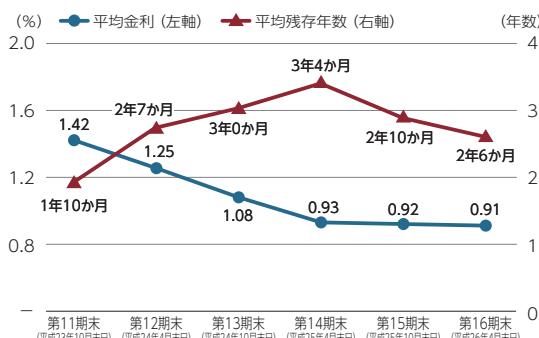
・調達先：三井住友信託銀行・みずほ銀行・三井住友銀行・第一生命保険・福岡銀行・あおぞら銀行

有利子負債残高（第16期末）

金融機関名（等）	金額（百万円）	比率（%）	金融機関名（等）	金額（百万円）	比率（%）
三井住友信託銀行	29,625	29.5	りそな銀行	1,500	1.5
みずほ銀行	17,244	17.2	福岡銀行	3,200	3.2
三井住友銀行	14,203	14.1	広島銀行	1,000	1.0
三菱東京UFJ銀行	12,803	12.7	山口銀行	1,000	1.0
三菱UFJ信託銀行	4,340	4.3	あおぞら銀行	500	0.5
日本政策投資銀行	5,515	5.5	投資法人債	8,500	8.5
第一生命保険	1,000	1.0	合計	100,430	100.0

借入金の平均残存期間・平均金利の推移

借入金の平均残存期間の長期化と金利コストの抑制に配慮し、バランスの取れた資金調達に努めています。



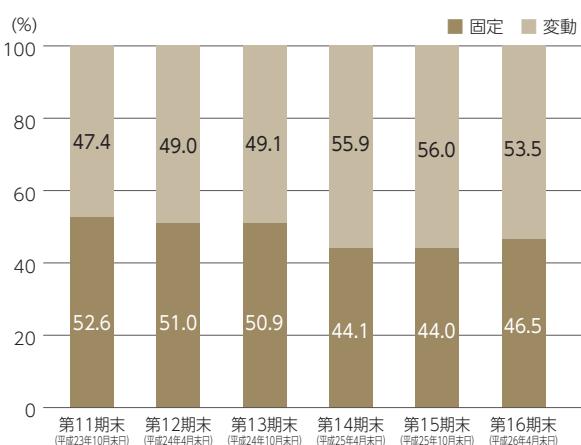
(注1) 平均残存年数は、各期末時点における借入金の返済期日までの残存年数を借入金残高で加重平均しています。

(注2) 平均金利は、各期末時点における各借入金の金利を借入金残高で加重平均しています。

(注3) 平均金利は小数第3位を、平均残存年数は単位未満を四捨五入して記載しています。

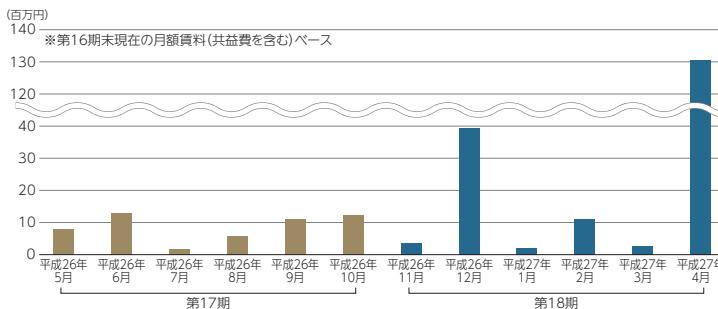
金利固定比率の推移

銀行をメインスポンサーを持つ強みを活かし、市場金利動向をウォッチ。将来の金利変動リスクと調達コストを鑑みた上で、金利動向により固定比率の引き上げを検討します。

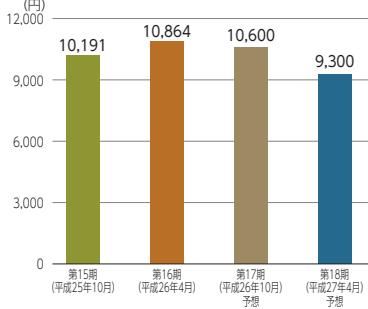


業績の見通し

賃料改定(住宅を除く)スケジュール



分配金



当期(第16期)の分配金は10,864円にて確定し、予想比414円の増配となりました。第17期については、第16期に取得した3物件の収益が通期で寄与する一方、この3物件の固定資産税等が費用として計上されることとなり、予想分配金については10,600円をお示ししています。

第18期は、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・オフィスタワーZならびにイトーヨーカドー東習志野店などの大口テナントを含め、ポートフォリオ全体の21.1%に相当する既存のテナントとの賃料改定が予定されており、業績の見通しにあたっては、一定程度の変動を前提として織り込んでいます。

また、第18期は前述のとおり、神田錦町三丁目ビルディングにおいて、平成27年1月8日付でテナントとの賃貸借契約が解約となります。本書作成時点では後継テナントとの成約に至っていないため、業績の見通しにおいては賃貸借契約の解約日翌日以降を空室の前提としていることが大

きく影響し、予想分配金を9,300円とするご提示になりました。神田錦町三丁目ビルディングのテナントの解約については、トップリートの収益に与える影響が大きいことから、後継テナントの誘致を最重要課題と認識し、スポンサーとの協働のもとPM会社と連携を図り、空室期間を最小限に抑えるべく、早期の後継テナント誘致に取り組んでまいります。

また、賃料改定にあたっては、それぞれの物件エリアのマーケット状況等を考慮し、日頃からのテナントリレーションを生かしつつ、粘り強い交渉と円滑な対応を行ってまいります。

不動産売買市場は、国内外投資家の投資意欲が旺盛な一方で、売却物件が少なく、優良物件の価格は高騰しています。ポートフォリオの安定化及び分配金の積み上げに資する新規資産の取得においては、厳しい環境下ではありますが、他の諸施策と併せ、取り組んでまいります。

投資方針及び資産の取得ターゲット

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

主要三用途

オフィスビル

好況期の賃料上昇に期待

商業施設

賃料上昇と安定収益の両面期待

住宅

景気に左右されない安定収益に期待

- ・東京、首都圏
- ・全国主要都市
(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等)
- ・高い交通利便性
- ・良質なスペック
(築年が経過していても、築浅ビルと遜色ないスペックを有する物件or良質な管理状況にある物件は検討)

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

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



物件探訪

晴海アイランド トリトンスクエアを 訪ねて

東京の中心地、中央区・晴海。人々と流れる運河を臨むこのウォーターフロントに広がるのは、誰もが笑顔になれる満ち足りた都市空間。先進のオフィスと賑わいあふれるショッピング施設、そして落ち着いた住環境が、豊かな自然の中で調和する新時代の複合都市、それが「晴海トリトンスクエア」です。



1 エントランス

X・Y・Zの3棟の高層オフィスタワー「トリプルタワー」へはこちらから



2 ノーストリトンパーク

四季を感じる、メインエントランス前に広がる迎えの庭



3 桜の散歩道

ここは都会のオアシス。心地よいひとときをお過ごしください



4 水のテラス

清らかな水音の中でベンチに座っておく
つろぎください



5 花のテラス

咲き誇る四季折々の花々と豊かな樹木の
由 ゆつたりと散歩はいかが



【6】ショップ&レストラン「晴海トリトン」

まるで南ヨーロッパの洒落た街並みに迷い込んだかのよう



7 第一生命ホール グランドロビー

多彩な音楽をより多くの方に満喫していくための新しい空間

ポートフォリオ一覧

(平成26年4月30日時点)

用途	地域	物件名称	所在地	延床面積 (m ²)	賃貸可能面積 (m ²)	取得価額 (百万円) (注1)	第16期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	144,476.05	72,238.03	41,950	51,900	21.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	267,132.67	23,170.40	33,000	27,200	16.7
		赤坂王子ビル	東京都港区	10,063.05	7,301.15	9,660	8,850	4.9
		神田パークプラザ	東京都千代田区	5,511.83	4,537.66	5,156	5,000	2.6
		芝公園ビル	東京都港区	4,958.29	3,060.43	5,770	3,410	2.9
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	267,132.67	10,914.20	20,000	12,300	10.1
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	12,169.78	8,025.65	12,700	10,500	6.4
		新川中央ビル	東京都中央区	7,981.27	6,032.24	5,610	5,990	2.8
		新宿EASTビル	東京都新宿区	10,704.44	7,523.04	5,800	6,250	2.9
		銀座王子ビル	東京都中央区	3,251.03	1,890.87	2,000	2,050	1.0
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	16,206.34	5,850.23	2,091	2,530	1.1
小計 (11物件)					150,543.90	143,737	135,980	72.6
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	56,351.42	61,763.28	12,000	8,480	6.1
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	45,338.37	51,098.42	8,900	5,400	4.5
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	28,930.36	14,960.69	4,335	3,870	2.2
		コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	20,437.36	20,437.36	4,500	4,730	2.3
	その他主要都市	メルビル	宮城県仙台市	1,756.32	1,580.70	1,210	1,280	0.6
	小計 (5物件)				149,840.45	30,945	23,760	15.6
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	4,540.70	3,455.68	2,400	2,640	1.2
	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	12,135.36	11,357.44	10,635	7,230	5.4
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	9,630.96	6,789.03	5,160	5,100	2.6
		インプレス武藏小金井	東京都小金井市	2,471.30	2,056.41	1,223	1,280	0.6
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	1,894.35	1,512.38	1,165	1,200	0.6
	小計 (5物件)				25,170.94	20,583	17,450	10.4
その他資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都千代田区	6,121.85	6,121.85	2,590	2,610	1.3
	小計 (1物件)				6,121.85	2,590	2,610	1.3
合計 (22物件)					331,677.14	197,855	179,800	100.0

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

(注2) 第16期末(平成26年4月30日)時点における鑑定評価額を記載しています。

(注3) 投資比率は、取得価額総額に対する各物件・各用途毎の取得価額の比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

ポートフォリオサマリー

運用資産の着実な成長



用途別ポートフォリオ推移

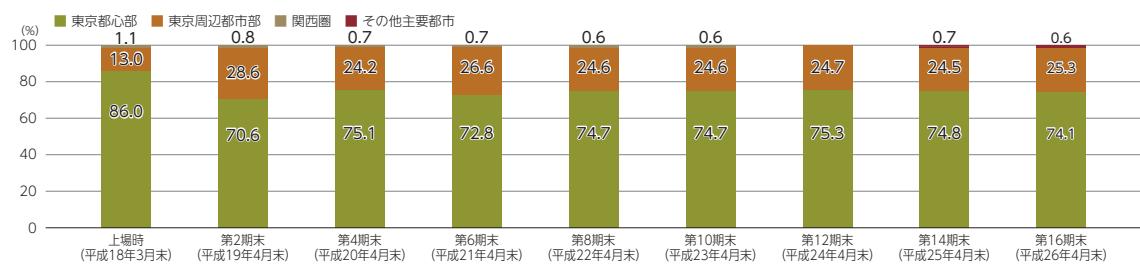
基幹物件の日本電気本社ビルの投資比率を低下させつつ、東京都心部のオフィスビルを核とするポートフォリオ構成を維持



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

(注2) 日本電気本社ビルの投資比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

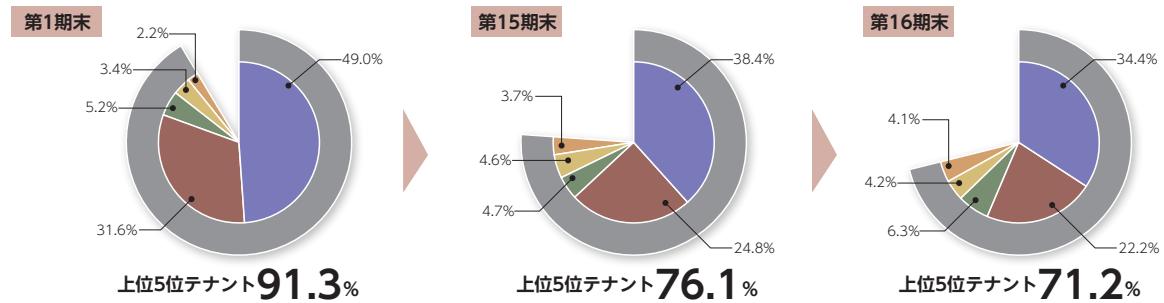
地域別ポートフォリオ推移



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

大口テナントの比率推移

オフィスビルのマルチテナント化の推進及び資産規模の拡大により、テナント集中リスクの低下と収益安定性の拡大を推進



(注)「第1位テナント」から「第5位テナント」は、第1期末、第15期末及び第16期末のそれぞれの時点での各テナントの賃貸面積を基準に、それぞれの時点における総賃貸面積に対する割合を示しており、各時点での同順位のテナントが同一のテナントとは限りません。また、当該割合については、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオマップ



日本電気本社ビル



深沢ハウスHI棟

晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY
オフィスタワーZ

相模原ショッピングセンター



メルビル(宮城県仙台市)



ポートフォリオ写真一覧

東京都心エリア



A 日本電気本社ビル

B 晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY&ZC 神田錦町三丁目
ビルディング

D 赤坂王子ビル



E 新宿EASTビル



F 芝公園ビル



G 新川中央ビル



H 神田パークプラザ



I 銀座王子ビル

J トッププレジデンス
日本橋茅場町K エコロジー豊洲
プロセンチュリーL OAK PLAZA
(オークプラザ)

東京周辺エリア



M フアーレイーストビル



N 相模原ショッピングセンター



O イトーヨーカドー東習志野店



P コジマ×ビックカメラ柏店



Q 武藏浦和ショッピングスクエア



R 深沢ハウスHI棟



S インプレス武蔵小金井



T トッププレジデンス用賀

その他主要都市（仙台）



U 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		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	第15期 自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日	第16期 自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,693	5,636	5,844	5,154	5,637
うち賃貸事業収入	百万円	5,437	5,636	5,844	5,154	5,637
営業費用	百万円	2,921	2,939	3,397	2,981	3,108
うち賃貸事業費用	百万円	2,383	2,384	2,848	2,438	2,622
営業利益	百万円	2,772	2,697	2,447	2,172	2,528
経常利益	百万円	2,029	2,002	1,823	1,580	1,913
当期純利益	百万円	1,999	2,001	1,822	1,579	1,913
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	188,407	188,440	187,003	186,169	200,802
(対前期比)	%	(1.6)	(0.0)	(△0.8)	(△0.4)	(7.9)
有利子負債額	百万円	96,970	96,902	96,065	95,997	100,430
純資産額	百万円	84,259	84,304	84,127	83,871	93,081
(対前期比)	%	(0.0)	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(11.0)
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	91,143
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,949	2,001	1,822	1,579	1,912
配当性向	(注2) %	97.5	100.0	100.0	100.0	99.9
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	155,000	155,000	155,000	176,000
1口当たり純資産額	(注3) 円	543,610	543,900	542,758	541,105	528,873
1口当たり分配金額	円	12,577	12,912	11,759	10,191	10,864
うち1口当たり利益分配金	円	12,577	12,912	11,759	10,191	10,864
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
(5) 財務指標						
総資産経常利益率	(注4) %	1.1 (2.2)	1.1 (2.1)	1.0 (2.0)	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)
自己資本利益率	(注4) %	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)	2.2 (4.4)	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)
自己資本比率	%	44.7	44.7	45.0	45.1	46.4
(対前期比増減)	%	(△0.7)	(0.0)	(0.3)	(0.1)	(1.3)
総資産有利子負債比率	%	51.5	51.4	51.4	51.6	50.0
賃貸NOI	(注5) 百万円	4,126	4,368	4,117	3,831	4,207
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	18	18	19	19	22
期末テナント数	(注6) 件	40	42	39	40	49
期末総賃貸可能面積	m ²	300,294.23	300,294.23	301,825.87	301,825.87	331,677.14
期末稼働率	(注7) %	98.5	99.2	94.5	96.7	98.1
当期減価償却費	百万円	1,072	1,116	1,121	1,115	1,193
当期資本的支出額	百万円	442	108	443	176	511

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 第16期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しております。
分配総額（利益超過分配金を含みません。）／当期純利益×100

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

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しています。

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

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

(注5) 賃貸NOI (Net Operating Income)=賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費

(注6) 期末テナント数は、期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しています。また、1テナントが複数の賃室を賃借している場合は、同一物件の場合には1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注7) 期末稼働率=期末総賃貸面積／期末総賃貸可能面積
なお、バスルーム型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しています。

(注8) 数値は、本書において特に記載の限り、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）。当期においては、公募増資による新投資口発行等（21,000口、第三者割当を含みます。）を実施し、当期末（平成26年4月30日）現在、発行済投資口の総口数は176,000口となっています。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スパンサーカーの最大活用」という二つの戦略を重視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、22物件、取得価額総額は197,855百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済等

わが国の経済は、政府による機動的な財政出動と日本銀行による継続的な金融緩和の効果とが相俟って、緩やかな回復を続けています。公共投資が堅調に推移し、企業収益の改善が明らかになるに従い設備投資も徐々に持ち直しの動きを見せつつあり、個人消費や住宅投資も今年4月の消費税引き上げの影響を受けつつも、雇用・所得環境の改善期待から底堅く推移しています。先行きについて依然として慎重な見方もあるものの、円安や株高効果により一部の企業で大幅な業績回復が見られ、企業の景況感は引き続き改善傾向にあります。2020年東京五輪招致決定に伴う関連インフラ整備等の経済波及効果もあり、今後も経済は持続的に回復していくものと考えています。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

企業業績の回復を背景とした内部増床、拡張移転の動きが見られるほか、BCP（事業継続計画、Business Continuity Plan）・省エネ対応を目的とした優良オフィスビルへの移転等も増加したことにより、需給バランスは改善し、都心オフィスビルの空室率は低下基調にあります。賃料水準についても、一部、募集賃料が上昇している地域、物件も見受けられ、足許では賃料の下落にも歯止めがかかりつつあります。

【商業施設】

景況感の回復及び大企業を中心とした賃金アップに伴い、消費者マインドは引き続き改善傾向にあり、個人消費市況は堅調に推移しています。平成26年4月の消費税増税に伴う一時的な反動減も比較的小幅な動きとなり、個人消費の回復は今後も続くものと考えています。しかしながら、マクロ面で人口減少が見通され、ミクロ面ではインターネットの普及率上昇等によるEコマース市場規模の拡大が継続する中、業種を問わず、ネット事業者との競争にさらされ、実店舗（リアル店舗）である商業施設の選別志向は強まっていくと考えています。

【住宅】

賃貸住宅市場は、首都圏及び中核都市では他地域からの人口流入により、単身世帯及び少人数世帯が増加し、賃貸住宅市場は安定的な稼働率を維持しています。賃料水準については、実需賃料帶において概ね横ばいで安定的に推移しており、高額賃料帶においても賃料単価が下げ止まるなど、賃貸住宅市場の需給は良好な状態にあるものと考えています。

ハ) 不動産売買市場

良好な資金調達環境を背景に、J-REITの他、私募投資法人等の私募ファンドの旺盛な物件取得意欲に加え、日本経済の回復を期待する海外投資家による不動産投資意欲により、不動産売買市場は活発化しています。今後しばらくは、エクイティファイナンス、デット調達において良好な環境が継続することが見込まれ、不動産売買市場は堅調に推移すると考えます。取引価格については、全用途の資産において過熱感が見られるとともに、地方物件への投資も拡大しており、より一層の物件選別が重要だと考えています。

二) 金融市场

わが国の金融環境については、日本銀行による国債の大量購入、資産買入等の基金増額、買入対象国債の残存年限長期化などの金融緩和策が継続されている状況下、長期金利は当面、低位安定して推移するものと考えています。

株式市場においては、もう一段の消費税率の引き上げの影響、法人税減税をはじめとした政策、海外経済や金利・為替の動向等、引き続き注視を必要とするものの、今後、企業業績の回復も徐々に鮮明になるなか当面は堅調に推移するものと考えています。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、19物件（取得価額：185,555百万円）で当期の運用を開始しました。競争力・収益性の高い物件の新規取得を目指して、「スponサーの最大活用」とともにこれまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、総合型REITの特性を活かして、東京都心部に存する優良なオフィスビルを軸にそれ以外の用途について幅広く売却案件情報の収集を図り、厳選して取得の検討を行いました。

この結果、当期は平成25年11月28日付で、東京都心部に所在するオフィスビルである、新宿EASTビル及び銀座王子ビルの2物件、千葉県柏市に所在する商業施設である、コジマ×ピックカメラ柏店の計3物件（取得価額合計：12,300百万円）を取得しました。この取得により、当期末における本投資法人の運用資産は、22物件（取得価額合計：197,855百万円）となっています。

なお、これらの3物件の取得資金の一部に充当することを主たる目的として、当期において新投資口発行により8,883百万円、金融機関からの借入れにより4,500百万円の資金調達を行いました。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。当期においては、継続課題であった晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーYの後継テナントの誘致活動に引き続き注力した結果、稼働率は当期末（平成26年4月末）で87.5%、更に平成26年7月に93.6%、平成27年2月には97.9%まで改善する見込みとなり、後継テナントの誘致に目途をつけました。その一方で、神田錦町三丁目ビルディングの全部を賃借するテナントより、平成27年1月をもって賃貸借契約を解約する旨の申し入れがあり、現在、後継テナントの誘致に取り組んでいます。

管理面では、個別案件毎に運営管理状況を適切に把握し、運用計画の着実な実施をフォローしました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事、テナント満足度向上に資する工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用に取り組みました。

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、一般募集による20,000口の新投資口の発行及び第三者割当による1,000口の新投資口の発行を決議し、これらの新投資口の発行により、それぞれ平成25年11月25日付にて8,460百万円、平成25年12月13日付にて423百万円の資金を調達しました。また、平成25年11月28日付で短期借入金4,500百万円を借り入れ、新投資口発行により調達した資金と合わせ、同日付けで特定資産の取得資金に充当しました。なお、平成26年3月31日付で長期借入金4,500百万円（返済期日：平成31年3月29日）を借り入れ、特定資産の取得資金の一部に充当した短期借入金4,500百万円を同日付で期限前返済するとともに、金利スワップ取引により当該長期借入金全額について金利の固定化を図っております。

このほか、手許資金により平成25年12月30日付で長期借入金67.5百万円を約定弁済しています。その結果、当期末における有利子負債残高は100,430百万円（長期借入金：91,930百万円（年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円）、総資産有利子負債比率は50.0%となっています。また、長期有利子負債（年内返済予定を含みます。）比率は100.0%、固定金利比率は46.5%となっています。

なお、平成26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
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)

（注）本投資法人はムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）に対して発行体格付及び無担保長期債務格付の取下げを依頼し、平成26年4月10日付にて取下げが完了しています。

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

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

④ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益5,637百万円、営業利益2,528百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,913百万円、当期純利益1,913百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益のうち平成26年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れた残額を超えない額で、発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる金額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,864円としました。

3. 増資等の状況

最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年 月 日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成25年11月25日	公募増資	20,000	175,000	8,460	90,720	(注1)
平成25年12月13日	第三者割当増資	1,000	176,000	423	91,143	(注2)

(注1) 1口当たりの発行価格438,750円（発行価額423,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たりの発行価額423,000円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別 (決算年月)	第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)	第15期 (平成25年10月)	第16期 (平成26年4月)
最 高	484,000円	459,000円	576,000円	519,000円	494,000円
最 低	333,000円	358,500円	351,000円	411,000円	437,500円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり10,864円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益のうち平成26年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れた残額の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単 位	第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)	第15期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	第16期 (自平成25年10月1日 至平成26年4月30日)
当期末処分利益総額	千円	1,999,419	2,001,377	1,822,649	1,579,617	1,913,997
利益留保額	千円	49,984	17	4	12	1,933
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	1,949,435 (12,577)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)	1,579,605 (10,191)	1,912,064 (10,864)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	1,949,435 (12,577)	2,001,360 (12,912)	1,822,645 (11,759)	1,579,605 (10,191)	1,912,064 (10,864)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— —	— —	— —	— —	— —

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

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

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

② 新規物件の投資戦略

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

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。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21.2%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ます。

③ 財務戦略

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

本投資法人は、平成26年6月30日に返済期日が到来する長期借入金4,000百万円（借入先：三井住友信託銀行、日本政策投資銀行、第一生命保険）の返済資金に充当するため、平成26年3月27日付で以下の資金の借入れに係る契約を締結しました。なお、タームローン23-①については平成26年3月31日付で短期借入金4,500百万円の期限前返済資金に充当しております。

長期借入金（タームローン23-①）

① 借入先	三井住友信託銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、あおぞら銀行
② 借入金額	4,500百万円
③ 利率	0.81625%（金利スワップ取引により固定化した平成31年3月29日迄の実質支払金利）
④ 借入実行日	平成26年3月31日
⑤ 借入方法	平成26年3月27日付締結の金銭消費貸借契約に基づく借入
⑥ 返済期日	平成31年3月29日
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 担保	無担保・無保証

長期借入金（タームローン23-②）

① 借入先	三井住友信託銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、第一生命保険、福岡銀行、あおぞら銀行
② 借入金額	4,000百万円
③ 利率	0.89635%
④ 借入実行日	平成26年6月30日
⑤ 借入方法	平成26年3月27日付締結の金銭消費貸借契約に基づく借入
⑥ 返済期日	平成31年3月29日
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 担保	無担保・無保証

2 投資法人の概況

1. 出資の状況

期別 項 目	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	第15期 平成25年10月31日現在	第16期 平成26年4月30日現在
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	176,000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	91,143百万円
投資主数	6,912名	7,823名	7,872名	7,590名	9,163名

2. 投資口に関する事項

平成26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)	48,101	27.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,521	7.68
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,583	6.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,950	3.95
富士火災海上保険株式会社	3,465	1.97
三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.80
新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.80
王子不動産株式会社	3,162	1.80
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイピーワイ	2,075	1.18
朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.14
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,800	1.02
株式会社伊予銀行	1,500	0.85
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	1,424	0.81
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,393	0.79
株式会社南日本銀行	1,270	0.72
合計	103,592	58.86

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

① 当期末における役員等の氏名又は名称

平成26年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	佐原 純一(注1)	三井住友トラスト保証株式会社顧問	2,700
	栗林 康幸(注1)	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士(注2)	1,800
監督役員	常山 邦雄(注1)	常山公認会計士事務所所長 税理士法人常山総合会計事務所社員 黒田電気株式会社(社外)取締役(注2)	1,800
	会計監査人	有限責任あづさ監査法人	—
			12,500(注4)

(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。

(注4) 会計監査人に対する報酬には新投資口の発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬2,500千円が含まれております。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26年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15期 (平成25年10月31日現在)		第16期 (平成26年4月30日現在)		
			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	5,844	3.1	5,830	2.9	
		小計	5,844	3.1	5,830	2.9	
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	125,809	67.6	133,429	66.4	
		東京周辺都市部	1,624	0.9	1,635	0.8	
		小計	127,434	68.5	135,064	67.3	
	商業施設	東京周辺都市部	22,934	12.3	27,445	13.7	
		その他主要都市	1,226	0.7	1,219	0.6	
		小計	24,160	13.0	28,664	14.3	
	住宅	東京都心部	2,403	1.3	2,376	1.2	
		東京周辺都市部	17,520	9.4	17,386	8.7	
		小計	19,923	10.7	19,763	9.8	
	その他	東京都心部	2,700	1.5	2,692	1.3	
		小計	2,700	1.5	2,692	1.3	
不動産・信託不動産 計			180,064	96.7	192,014	95.6	
預金・その他の資産			6,104	3.3	8,787	4.4	
資産総額計 (注3)			186,169	100.0	200,802	100.0	
			(180,064)	(96.7)	(192,014)	(95.6)	

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

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

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

<地域区分>

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

2. 主要な保有資産

平成26年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 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	42,769	72,238.03	72,238.03	100.0	25.1	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)	30,155	23,170.40	20,276.97	87.5	13.6	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	19,348	10,914.20	10,914.20	100.0		オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)	12,655	8,025.65	8,025.65	100.0		オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,231	61,763.28	61,763.28	100.0	5.9	商業施設
深沢ハウスHI棟 (信託受益権)	10,058	11,357.44	10,547.40	92.9	4.1	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,755	7,301.15	7,301.15	100.0	4.7	オフィスビル
イトーヨーカード東習志野店 (信託受益権)	7,755	51,098.42	51,098.42	100.0	4.2	商業施設
新宿EASTビル (信託受益権)	5,832	7,523.04	7,479.09	99.4	3.5	オフィスビル
芝公園ビル (不動産)	5,830	3,060.43	1,908.99	62.4	1.3	オフィスビル
合 計	155,393	256,452.04	251,553.18	98.1	76.0	

(注1) 賃貸可能面積は、当期末時点において賃貸ができ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、バスルーム型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しています。

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

(注4) 対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの対総賃貸事業収入比率については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成26年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	51,900	42,769
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	不動産信託受益権	27,200	30,155
		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	8,850	9,755
		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	5,000	5,058
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,410	5,830
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	不動産信託受益権	12,300	19,348
		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	10,500	12,655
		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	5,990	5,773
		新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	不動産信託受益権	6,250	5,832
		銀座王子ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	不動産信託受益権	2,050	2,080
		東京周辺都市部	ファーレイーストビル	不動産信託受益権	2,530	1,635
小計 (11物件)					135,980	140,895
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	8,480	11,231
		イトーヨーカード東習志野店	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	5,400	7,755
		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	3,870	3,816
		コジマ×ピックカメラ柏店	A棟：千葉県柏市大山台一丁目10番 B棟：千葉県柏市大山台一丁目29番	不動産信託受益権	4,730	4,641
	その他主要都市	メリビル	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	1,280	1,219
小計 (5物件)					23,760	28,664
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	2,640	2,376
		深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	不動産信託受益権	7,230	10,058
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	不動産信託受益権	5,100	4,897
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市中町四丁目14番18号	不動産信託受益権	1,280	1,237
	東京周辺都市部	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	1,200	1,193
小計 (5物件)					17,450	19,763
其 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	2,610	2,692
	小計 (1物件)				2,610	2,692
合 計 (22物件)					179,800	192,014

(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26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15期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)				第16期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)			
			テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	26.6	1	100.0	1,416	25.1
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	5	68.9	659	12.8	7	87.5	769	13.6
		赤坂王子ビル	6	100.0	268	5.2	6	100.0	266	4.7
		神田パークプラザ	9	94.2	177	3.4	9	90.2	151	2.7
		芝公園ビル	2	62.4	78	1.5	2	62.4	70	1.3
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0			1	100.0		
		神田錦町三丁目ビルディング	1	100.0			1	100.0		
		新川中央ビル	1	100.0	201	3.9	1	100.0	212	3.8
		新宿EASTビル	—	—	—	—	4	99.4	197	3.5
		銀座王子ビル	—	—	—	—	2	83.8	82	1.5
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	100.0	144	2.8	1	100.0	150	2.7
	小計(11物件)		27	93.9	3,693	71.7	35	96.8	4,080	72.4
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	374	7.3	2	100.0	332	5.9
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.6	1	100.0	236	4.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.5	3	100.0	129	2.3
		コジマ×ピックカメラ柏店	—	—	—	—	1	100.0		
	その他主要都市	メルビル	1	100.0	58	1.1	1	100.0	58	1.0
	小計(5物件)		7	100.0	798	15.5	8	100.0	891	15.8
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	1	96.3	89	1.7	1	96.2	89	1.6
		深沢ハウスHi棟	1	91.7	234	4.5	1	92.9	231	4.1
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	97.1	162	3.1	1	96.2	168	3.0
	東京周辺都市部	インプレス武蔵小金井	1	97.0	43	0.8	1	94.9	44	0.8
		トップレジデンス用賀	1	92.6	37	0.7	1	95.5	37	0.7
		小計(5物件)	5	94.3	567	11.0	5	94.6	571	10.1
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	1	100.0	94	1.8	1	100.0	94	1.7
	小計(1物件)		1	100.0	94	1.8	1	100.0	94	1.7
合計(22物件)			40	96.7	5,154	100.0	49	98.1	5,637	100.0

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

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

(注3) 対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×ピックカメラ柏店の対総賃貸事業収入比率については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

② 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成26年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	31,700	29,700	△181
合計		31,700	29,700	△181

(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26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26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	防火シャッター機器更新	自：平成26年5月 至：平成26年9月	41	—	—

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511百万円であり、当期費用に区分された修繕費99百万円と合わせ、610百万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	ゴンドラ更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	74
		照明器具更新	自：平成25年5月 至：平成26年1月	17
		自動火災報知設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	46
		配管設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	20
		中水処理装置更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	28
		空調設備更新	自：平成25年5月 至：平成25年11月	22
		空調配管設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	15
		監視設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	46
		移動屋根装置更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	34
赤坂王子ビル	東京都港区	屋上防水更新	自：平成25年11月 至：平成26年1月	14
ファーレイーストビル	東京都立川市	外壁タイル・シーリング更新	自：平成25年7月 至：平成25年12月	27
新川中央ビル	東京都中央区	非常用放送設備更新	自：平成26年2月 至：平成26年4月	12
相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市南区	空調設備更新	自：平成25年11月 至：平成26年3月	20
その他		機能更新	自：平成25年11月 至：平成26年4月	131
合計				511

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 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	第12期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	第13期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	第14期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	第15期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	第16期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
当期首積立金残高	443	347	410	375	414	
当期積立額	197	197	197	197	197	
当期積立金取崩額	292	133	232	158	225	
次期繰越額	347	410	375	414	385	

■ 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15期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)		第16期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	
		406	354	73	75
(a) 資産運用報酬(注)		6	6	10	10
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料		46	38		
(c) 役員報酬					
(d) 会計監査人報酬					
(e) その他費用					
合計		542	485		

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

2. 借入状況

平成26年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)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
借入先											
短期借入金	タームローン22	三井住友信託銀行	平成25年11月28日	—	4,500	4,500	(注2)	0.50	平成26年4月30日	期限一括	(注3)
	計			—	4,500	4,500	—				
1年内返済予定の長期借入金	タームローン5	三井住友信託銀行	平成19年6月29日	2,000	—	—	2,000	2.27 (注4)	平成26年6月30日	期限一括	(注5)
		日本政策投資銀行		1,000	—	—	1,000	2.40			
		第一生命保険		1,000	—	—	1,000	2.40			
長期借入金	タームローン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	135	67	67	135	2.42	平成28年11月30日	(注6)	(注3)
	計			4,135	67	67	4,135				
タームローン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	2,092	—	67	2,025	2.42	平成28年11月30日	(注6)	(注3)	無担保 無保証
タームローン14	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年3月3日	6,012 3,841 3,006 3,006 835	— — — — —	— — — — —	6,012 3,841 3,006 3,006 835	1.39 (注4)	平成28年2月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
タームローン15	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行		1,700 3,000 1,000 1,000	— — — —	— — — —	1,700 3,000 1,000 1,000	0.72				無担保 無保証
タームローン16	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年11月30日	6,687 4,440 3,474 3,474 965	— — — — —	— — — — —	6,687 4,440 3,474 3,474 965	0.53	平成28年11月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証

	区分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先											
長期借入金	タームローン17	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成24年3月30日	1,008	—	—	1,008	0.63	平成28年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タームローン18	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行		644	—	—	644					
	タームローン19①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行		504	—	—	504					
	タームローン20	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行		504	—	—	504					
	タームローン21	三井住友信託銀行 りそな銀行		340	—	—	340					
	タームローン23①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 あおぞら銀行 福岡銀行	平成25年3月27日	5,660	—	—	5,660	0.71 (注8)	平成30年3月27日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	タームローン23②	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行		4,255	—	—	4,255					
	タームローン23③	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行		3,330	—	—	3,330					
	タームローン23④	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行		3,330	—	—	3,330					
	タームローン23⑤	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行		925	—	—	925					
計				83,362	4,500	67	87,795					
	合計			87,497	9,067	4,635	91,930					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）の小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成26年3月31日付で期限前返済しています。

(注3) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注4) 金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注5) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注6) 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675百万円を返済し、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7) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。

(注8) 金利変動リスクを低減する目的で借入金残高の8,500百万円に対して金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注9) 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26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)	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	新宿EASTビル	平成25年11月28日	5,800	—	—	—	—
不動産信託受益権	銀座王子ビル	平成25年11月28日	2,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	コジマ×ピックカメラ柏店	平成25年11月28日	4,500	—	—	—	—

(注) 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	新宿EASTビル	平成25年11月28日	5,800	6,110	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年9月30日
取得	銀座王子ビル	平成25年11月28日	2,000	2,000	大和不動産鑑定株式会社	平成25年9月30日
取得	コジマ×ピックカメラ柏店	平成25年11月28日	4,500	4,740	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年9月30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

金利スワップ取引（1件）が該当し、当該取引については、有限責任あづ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、約定期率、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. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区分		売買金額等 (注2) (注3)	
		買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総額		12,300 (100.0)	— (—)
	うち利害関係人等からの買付額		うち利害関係人等への売付額
	6,500 (52.8)		— (—)
利害関係人等との取引状況の内訳			
ネプチューン・インベストメント有限会社		4,500 (36.6)	— (—)
王子ホールディングス株式会社		2,000 (16.3)	— (—)
合計		6,500 (52.8)	— (—)

② 支払手数料等の金額

当期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合B/A (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務費	452,977	王子不動産株式会社	33,141	7.3
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
仲介手数料	245,000	三井住友信託銀行株式会社	185,000	75.5
		王子不動産株式会社	60,000	24.5
信託報酬	19,767	三井住友信託銀行株式会社	17,267	87.4
資産保管手数料	8,898	三井住友信託銀行株式会社	8,898	100.0
一般事務委託手数料	66,861	三井住友信託銀行株式会社	66,861	100.0
その他支払手数料	11,348	三井住友信託銀行株式会社	1,024	9.0
		王子不動産株式会社	9	0.1
融資関連費用	150,072	三井住友信託銀行株式会社	64,928	43.3
投資口交付関連費用	6,678	三井住友信託銀行株式会社	100	1.5
投資法人債関連費用	5,574	三井住友信託銀行株式会社	623	11.2
その他営業外費用	4,352	三井住友信託銀行株式会社	342	7.9
その他賃貸事業費用	5,419	王子不動産株式会社	488	9.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。）との取引を加えています。なお、当期において支払実績のあった者は、王子不動産株式会社、王子ホールディングス株式会社、ネプチューン・インベストメント有限会社及び三井住友信託銀行株式会社です。

(注2) 売買金額等は、当該不動産等の買付等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された金額）を記載しております。

(注3) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) 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57,506千円です。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 7 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ 8 その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成25年11月7日	新投資口引受契約等締結の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口の売出しにおいて、新投資口の募集等に係る一般事務を引受会社（注）に委託しました。

(注) 引受会社は大和証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、岡三証券株式会社、SMBCフレンド証券株式会社です。

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25年10月31日現在)	当期 (平成26年4月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	903,314	3,049,986
信託現金及び信託預金	3,939,421	4,273,472
営業未収入金	103,255	193,414
前払費用	329,136	353,139
繰延税金資産	17	16
未収消費税等	—	137,402
その他	6,586	1,830
流動資産合計	5,281,731	8,009,261
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,150,996	1,153,573
減価償却累計額	△210,309	△225,614
建物（純額）	940,687	927,958
構築物	5,559	5,559
減価償却累計額	△3,280	△3,388
構築物（純額）	2,278	2,170
機械及び装置	20,309	20,309
減価償却累計額	△11,393	△11,988
機械及び装置（純額）	8,915	8,320
工具、器具及び備品	5,717	5,717
減価償却累計額	△1,724	△2,137
工具、器具及び備品（純額）	3,992	3,579
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 62,810,594	※1 66,712,538
減価償却累計額	△14,921,677	△16,038,443
信託建物（純額）	47,888,916	50,674,094
信託構築物	※1 697,890	※1 801,903
減価償却累計額	△298,860	△317,387
信託構築物（純額）	399,030	484,516
信託機械及び装置	256,518	307,426
減価償却累計額	△131,514	△156,723
信託機械及び装置（純額）	125,003	150,702
信託工具、器具及び備品	260,147	273,432
減価償却累計額	△141,218	△156,700
信託工具、器具及び備品（純額）	118,928	116,731
信託土地	※1 125,686,918	※1 134,748,836
有形固定資産合計	180,063,196	192,005,437
無形固定資産		
信託借地権	—	7,348
信託その他無形固定資産	1,356	2,198
その他	85	63
無形固定資産合計	1,441	9,610
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	562,703	492,375
その他	231,780	229,164
投資その他の資産合計	804,484	731,540
固定資産合計	180,869,122	192,746,588
繰延資産		
投資法人債発行費	18,372	12,861
投資口交付費	—	33,393
繰延資産合計	18,372	46,254
資産合計	186,169,227	200,802,104

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成25年10月31日現在)	当期 (平成26年4月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	136,532	296,523
1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,135,000
未払金	239,584	252,726
未払費用	131,320	131,332
未払法人税等	859	853
未払消費税等	61,670	—
前受金	705,842	795,670
その他	2,821	9,937
流動負債合計	5,413,630	5,622,044
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	83,362,500	87,795,000
預り敷金及び保証金	101,016	101,016
信託預り敷金及び保証金	※1 4,873,415	※1 5,649,955
繰延税金負債	19,293	13,799
長期前受金	122	79
デリバティブ債務	27,949	38,429
固定負債合計	96,884,297	102,098,279
負債合計	102,297,927	107,720,324
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	91,143,100
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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,579,617	1,913,997
剰余金合計	1,629,576	1,963,956
投資主資本合計	83,889,676	93,107,056
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△18,376	△25,275
評価・換算差額等合計	△18,376	△25,275
純資産合計	※2 83,871,299	93,081,780
負債純資産合計	186,169,227	200,802,104

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）		当期 （自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,125,553	※1	5,590,221
その他賃貸事業収入	※1	28,748	※1	47,135
営業収益合計		5,154,302		5,637,356
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,438,852	※1	2,622,805
資産運用報酬		406,366		354,776
資産保管手数料		8,385		8,898
一般事務委託手数料		64,806		66,861
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		46,940		38,929
営業費用合計		2,981,651		3,108,571
営業利益		2,172,650		2,528,785
営業外収益				
受取利息		641		675
未払分配金戻入		825		1,023
受取保険金		10,304		191
その他		71		—
営業外収益合計		11,842		1,891
営業外費用				
支払利息		406,843		408,933
投資法人債利息		42,965		42,034
投資法人債発行費償却		5,511		5,511
融資関連費用		143,961		150,072
投資口交付費償却		—		6,678
その他		4,639		4,415
営業外費用合計		603,922		617,646
経常利益		1,580,570		1,913,029
税引前当期純利益		1,580,570		1,913,029
法人税、住民税及び事業税		958		957
法人税等調整額		△0		△1,913
法人税等合計		957		△955
当期純利益		1,579,612		1,913,985
前期繰越利益		4		12
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,579,617		1,913,997

IV 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主資本合計	
	出資総額	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剩余金合計			
		圧縮積立金	任意積立金合計					
当期首残高	82,260,100	49,958	49,958	1,822,649	1,872,608	84,132,708		
当期変動額								
剩余金の配当				△1,822,645	△1,822,645	△1,822,645		
当期純利益				1,579,612	1,579,612	1,579,612		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	△243,032	△243,032	△243,032		
当期末残高	82,260,100 (※1)	49,958	49,958	1,579,617	1,629,576	83,889,676		

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△5,177	△5,177	84,127,531
当期変動額			
剩余金の配当			△1,822,645
当期純利益			1,579,612
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△13,199	△13,199	△13,199
当期変動額合計	△13,199	△13,199	△256,231
当期末残高	△18,376	△18,376	83,871,299

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主資本合計	
	出資総額	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剩余金合計			
		圧縮積立金	任意積立金合計					
当期首残高	82,260,100	49,958	49,958	1,579,617	1,629,576	83,889,676		
当期変動額								
新投資口の発行	8,883,000					8,883,000		
剩余金の配当				△1,579,605	△1,579,605	△1,579,605		
当期純利益				1,913,985	1,913,985	1,913,985		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	8,883,000	—	—	334,380	334,380	9,217,380		
当期末残高	91,143,100 (※1)	49,958	49,958	1,913,997	1,963,956	93,107,056		

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△18,376	△18,376	83,871,299
当期変動額			
新投資口の発行			8,883,000
剩余金の配当			△1,579,605
当期純利益			1,913,985
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,899	△6,899	△6,899
当期変動額合計	△6,899	△6,899	9,210,480
当期末残高	△25,275	△25,275	93,081,780

V 注記表

1. 繼続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26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25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 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。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2~59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~54年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3~15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~12年</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2~59年	構築物	2~54年	機械及び装置	3~15年	工具、器具及び備品	2~12年	<p>(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。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2~59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~54年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~12年</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2~59年	構築物	2~54年	機械及び装置	2~15年	工具、器具及び備品	2~12年
建物	2~59年																	
構築物	2~54年																	
機械及び装置	3~15年																	
工具、器具及び備品	2~12年																	
建物	2~59年																	
構築物	2~54年																	
機械及び装置	2~15年																	
工具、器具及び備品	2~12年																	
2. 繰延資産の処理方法	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。	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しております。</p>																
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ありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は新宿EASTビル、銀座王子ビル及びコジマ×ピックカメラ柏店の9,946千円です。																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 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。</p> <p>(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 借入本金利</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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 借入本金利</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>																

区分	前期（ご参考） (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	当期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） (平成25年10月31日現在)	当期 (平成26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。 <table border="1"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2,293,491</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>75,750</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>8,892,092</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,261,334</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)	信託建物	2,293,491	信託構築物	75,750	信託土地	8,892,092	合計	11,261,334	<p>※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。</p> <table border="1"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2,266,146</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>73,090</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>8,892,092</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,231,329</td> </tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)	信託建物	2,266,146	信託構築物	73,090	信託土地	8,892,092	合計	11,231,329
信託建物	2,293,491																
信託構築物	75,750																
信託土地	8,892,092																
合計	11,261,334																
信託建物	2,266,146																
信託構築物	73,090																
信託土地	8,892,092																
合計	11,231,329																
信託預り敷金及び保証金 合計	326,648																
※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																
	50,000千円																

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)		当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)		(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	4,824,773	賃料及び駐車場使用料収入	5,255,447
その他賃貸収入	300,780	その他賃貸収入	334,773
その他賃貸事業収入	23,107	その他賃貸事業収入	43,291
解約違約金	5,640	解約違約金	3,843
不動産賃貸事業収益合計	5,154,302	不動産賃貸事業収益合計	5,637,356
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	388,378	管理業務費	452,977
水道光熱費	244,453	水道光熱費	248,305
公租公課	581,017	公租公課	580,275
損害保険料	10,225	損害保険料	10,751
修繕費	75,513	修繕費	99,545
減価償却費	1,115,879	減価償却費	1,193,406
その他の諸経費	23,385	その他の諸経費	37,542
不動産賃貸事業費用合計	2,438,852	不動産賃貸事業費用合計	2,622,805
C. 不動産賃貸事業損益（A - B）	2,715,449	C. 不動産賃貸事業損益（A - B）	3,014,550

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)		当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	176,000口

6. 税効果会計に関する注記

	前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
1. 總延税金資産及び總延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)		
(總延税金資産)		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	17	
固定資産		
總延ヘッジ損益	9,534	
總延税金資産合計	9,551	
(總延税金負債)		
固定負債		
圧縮積立金	28,827	
總延税金負債合計	28,827	
(總延税金負債の純額)	19,276	
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	0.04	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		
法定実効税率	36.59	
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.57	
その他	△0.07	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.05	
3. 法人税等の税率の変更による總延税金資産及び總延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律（平成26年法律第10号）」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する営業期間から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当期の總延税金資産及び總延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年5月1日及び平成26年11月1日に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異について、前期の36.59%から34.16%に変更されております。なお、この税率の変更に伴う影響額は軽微です。		

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

	前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26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。

8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、本資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券及び金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。

また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとしております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人は、本資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、本資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「V 注記表 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び賃借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にまた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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	903,314	903,314	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,939,421	3,939,421	—
資産計	4,842,736	4,842,736	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,177,692	42,692
(4) 投資法人債	8,500,000	8,557,545	57,545
(5) 長期借入金	83,362,500	83,630,591	268,091
(6) 信託預り敷金及び保証金	781,889	781,889	—
負債計	96,779,389	97,147,717	368,328
デリバティブ取引 (※1)			
ヘッジ会計が適用されているもの	△27,949	△27,949	—
デリバティブ取引計	△27,949	△27,949	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等 (千円)		時 価 (千円)	当該時価の算定方法
			内1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△27,949	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	16,700,000	(※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)	4,091,526
合 計	4,091,526

(※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	903,314
信託現金及び信託預金	3,939,421
合 計	4,842,736

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	8,500,000	—	—	—	—
長期借入金	4,135,000	10,210,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	—
合 計	4,135,000	18,710,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	—

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、本資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券及び金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。

また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとしております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人は、本資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、本資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。

①預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。

②借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「V 注記表 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び賃借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰り管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にまた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,049,986	3,049,986	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,273,472	4,273,472	—
資産計	7,323,458	7,323,458	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,171,218	36,218
(4) 投資法人債	8,500,000	8,555,165	55,165
(5) 長期借入金	87,795,000	88,004,624	209,624
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,118,943	1,118,943	—
負債計	101,548,943	101,849,951	301,007
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△38,429	△38,429	—
デリバティブ取引計	△38,429	△38,429	—

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

（注1） 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金及び（2）信託現金及び信託預金

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

負債

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等（千円）		時 価 (千円)	当該時価の算定方法
			内1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△38,429	取引先金融機関か ら提示された価格 等によっておりま す。
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	23,200,000	21,200,000	(※2)	

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

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

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

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

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
181,003,631	△939,077	180,064,553	170,470,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要是前記「【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25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25年11月1日 至 平成26年4月30日）

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

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

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要是前記「【3】投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち主な増加理由は新宿EASTビル（5,889,285千円）、銀座王子ビル（2,085,743千円）、コジマ×ピックカメラ柏店（4,657,682千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

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

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

10. 関連当事者との取引に関する注記

前期(ご参考)(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合(注1)	取引の内容	取引金額 (千円)(注2)	科目	期末残高 (千円)(注2)
利害関係人等	日本トラステイ・ サービス信託銀行 株式会社	銀行業	29.24% (注3)	賃貸収入等(注4)	512,902	営業未収入金	6,722
						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	2.05%	一般事務委託手数料	64,806	未払金	57,554
				信託報酬	15,125		
				その他支払手数料	1,102	営業未払金	—
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	848	未払金	—
				その他営業外費用	342	長期前払費用	780
						前払費用	720
				融資関連費用	59,833	長期前払費用	179,536
						前払費用	95,905
				投資法人債関連費用	625	未払金	54
						投資法人債発行費	1,868

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数点第3位を切り捨てて記載しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれております。

なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 信託口として上記比率を保有しております。

(注4) 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほかそれに付随する水道光熱費、附加施設利用料、駐車場使用料等を含んでおります。

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合(注1)	取引の内容	取引金額 (千円)(注2)	科目	期末残高 (千円)(注2)
利害関係人等	日本トラステイ・ サービス信託銀行 株式会社	銀行業	27.33% (注3)	賃貸収入等(注4)	532,353	営業未収入金	6,239
						前受金	70,205
利害関係人等 及び 資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	1.80%	一般事務委託手数料	66,861	未払金	61,068
				仲介手数料	185,000		
				信託報酬	17,267	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,024		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	420
						前払費用	720
				融資関連費用	64,928	長期前払費用	178,475
				投資口交付関連費用	100	前払費用	106,908
				投資法人債関連費用	623	投資口交付費	500
						未払金	55
						投資法人債発行費	1,308

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれおりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資口交付費、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれております。

なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 信託口として上記比率を保有しております。

(注4) 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほかそれに付随する水道光熱費、附加施設利用料、駐車場使用料等を含んでおります。

11. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
1口当たり純資産額 541,105円	1口当たり純資産額 528,873円
1口当たり当期純利益 10,191円	1口当たり当期純利益 11,056円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無いため記載しておりません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無いため記載しておりません。

(注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を切捨てております。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
当期純利益（千円）	1,579,612	1,913,985
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,579,612	1,913,985
期中平均投資口数（口）	155,000	173,116

12. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
新投資口の発行 平成25年11月7日及び平成25年11月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年11月25日、第三者割当による新投資口発行については平成25年12月13日にそれぞれ払込が完了しております。	該当事項はありません。
(公募による新投資口の発行) 発行新投資口数 : 20,000口 発行価格(募集価格) : 1口当たり438,750円 発行価格(募集価格) の総額 : 8,775,000,000円 発行価額(払込金額) : 1口当たり423,000円 発行価額(払込金額) の総額 : 8,460,000,000円 払込期日 : 平成25年11月25日	
(第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数 : 1,000口 発行価額(払込金額) : 1口当たり423,000円 発行価額(払込金額) の総額 : 423,000,000円 払込期日 : 平成25年12月13日 割当先 : 大和証券株式会社	
(資金使途) 公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、将来的特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。	

VI 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）	当期 （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	1,579,617,747	1,913,997,778
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,579,605,000 (10,191)	1,912,064,000 (10,864)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	1,914,510
IV 次期繰越利益	12,747	19,268
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,579,605,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益のうち平成26年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、その残額を超えない額で発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる1,912,064,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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 26 年 6 月 13 日

トップリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あづさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務 執 行 社 員

食事 法司

指定有限責任社員 公認会計士
業務 執 行 社 員

田澤 治郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、トップリート投資法人の平成 25 年 11 月 1 日から平成 26 年 4 月 30 日までの第 16 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、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 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,580,570	1,913,029
減価償却費	1,115,879	1,193,406
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
投資口交付費償却	—	6,678
受取利息及び有価証券利息	△641	△675
支払利息	449,809	450,967
営業未収入金の増減額（△は増加）	△75,812	△90,159
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△137,402
前払費用の増減額（△は増加）	△11,887	△24,002
営業未払金の増減額（△は減少）	△9,835	15,641
未払金の増減額（△は減少）	△1,280	13,142
未払消費税等の増減額（△は減少）	40,927	△61,670
前受金の増減額（△は減少）	△20,537	89,828
長期前払費用の増減額（△は増加）	143,973	70,327
その他	△31,711	△17,394
小計	3,184,987	3,427,250
利息の受取額	641	675
利息の支払額	△449,111	△450,954
法人税等の支払額	△801	△963
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,735,714	2,976,008
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△549	△2,951
信託有形固定資産の取得による支出	△290,168	△12,961,001
信託無形固定資産の取得による支出	—	△8,450
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,109	1,098,156
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△508,214	△321,616
投資活動によるキャッシュ・フロー	△703,823	△12,195,863
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	4,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,500,000
長期借入れによる収入	—	4,500,000
長期借入金の返済による支出	△67,500	△67,500
投資口の発行による収入	—	8,883,000
投資口交付費の支出	—	△35,317
分配金の支払額	△1,822,645	△1,579,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,890,145	11,700,577
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	141,745	2,480,722
現金及び現金同等物の期首残高	4,700,990	4,842,736
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,842,736	※1 7,323,458

(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しておりません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記【参考情報】

区分	前期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26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、隨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、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

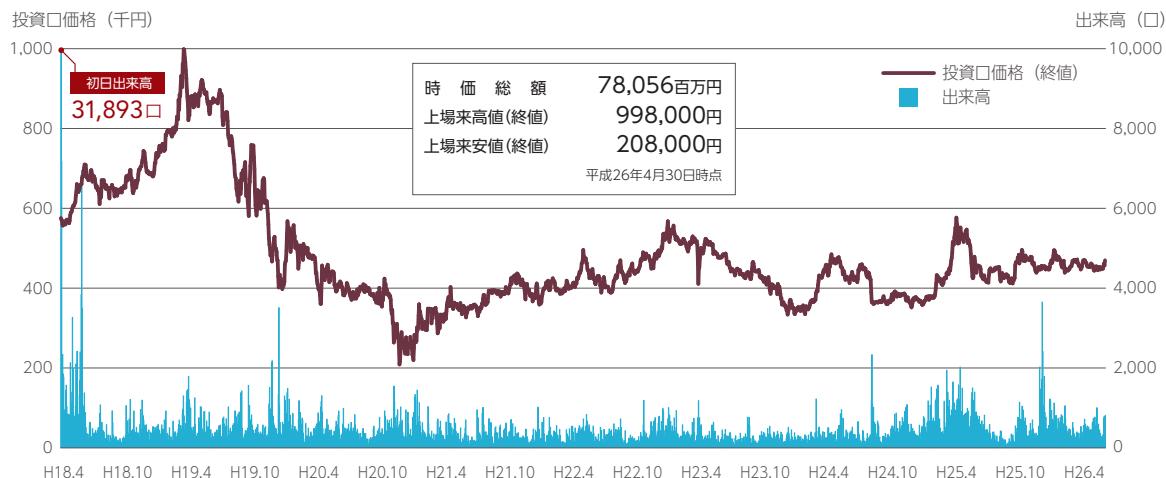
キャッシュ・フロー計算書に関する注記【参考情報】

前期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26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	※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10月31日現在) (単位：千円)	(平成26年 4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,842,736	7,323,458

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26年5月30日までの、東京証券取引所におけるトップリート投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は以下のとおりです。



投資主メモ

[決算期]

毎年4月末日・10月末日

[投資主総会]

原則として2年に1回以上開催

[同議決権行使投資主確定日]

規約第16条に定める日

[分配金支払確定基準日]

毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)

[投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関]

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

郵便物送付先 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

電話照会先 ☎ 0120-782-031 (平日 午前9時～午後5時)

インターネットホームページURL <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>

[上場金融商品取引所]

東京証券取引所(銘柄コード:8982)

[公告掲載新聞]

日本経済新聞

[投資証券に関する住所変更等のお届出及びご照会について]

証券会社に口座を開設されている投資主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。

証券会社に口座を開設されていない投資主様は、上記の電話照会先にご連絡ください。

[分配金について]

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口でお受取りください。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11期(平成23年10月期)については平成24年1月16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。)

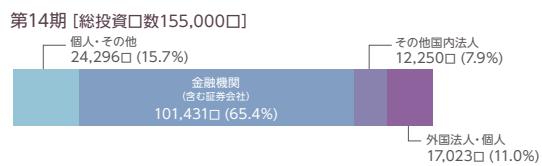
[特別口座について]

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、上記の電話照会先にお願いいたします。

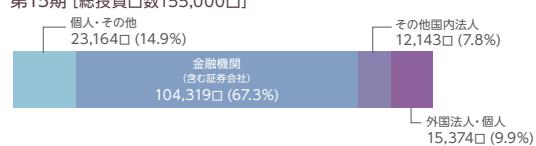
投資主インフォメーション

投資主構成

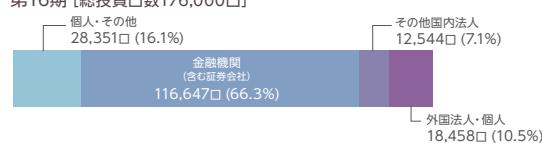
所有者別投資口数



第15期 [総投資口数155,000口]

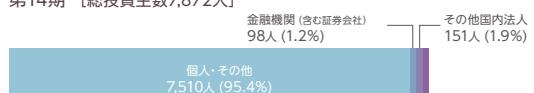


第16期 [総投資口数176,000口]



所有者別投資主数

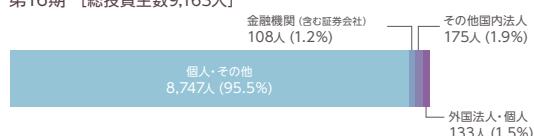
第14期 [総投資主数7,872人]



第15期 [総投資主数7,590人]

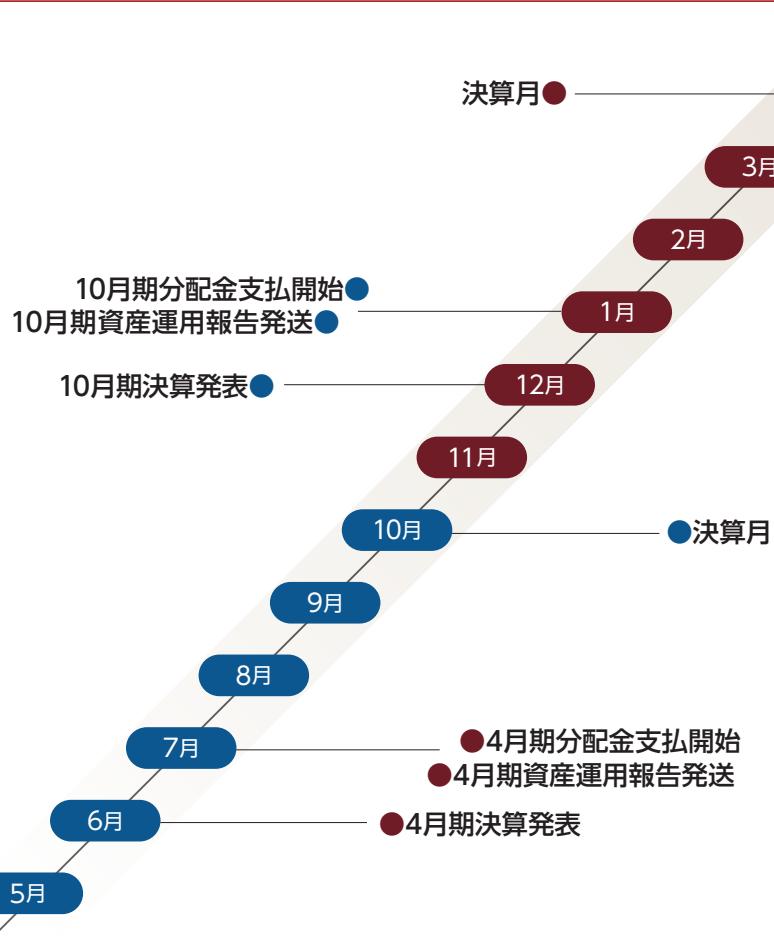


第16期 [総投資主数9,163人]



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

年間スケジュール





TOP REIT

トップリート投資法人

東京都中央区八重洲一丁目3番7号
<http://www.top-reit.co.jp/>