

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第**11**期（平成23年10月期）

平成23年5月1日～平成23年10月31日

特集 NEXT STAGEに向けて

～分配金水準のリカバリー戦略の実行～

ABOUT TOP REIT

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

BASIC POLICY

トップリート投資法人では、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」を戦略の柱として中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図っています。

 住友信託銀行
 (新日本製鐵グループ)
 新日鉄都市開発
 (王子製紙グループ)
 王子不動産株式会社

- 信用力
- 物件の供給・仲介
- 人材支援



TOP REIT



TOP REIT
ASSET MANAGEMENT

トップリート投資法人

トップリート・アセットマネジメント
株式会社

① トップリート投資法人とは	③① 貸借対照表
② 執行役員挨拶	③③ 損益計算書
② 決算ハイライト	③④ 投資主資本等変動計算書
③ 特集 NEXT STAGEに向けて	③⑤ 注記表
⑨ 新規取得物件ハイライト	④⑤ 金銭の分配に係る計算書
⑪ 赤坂王子ビルの全面リニューアル	④⑥ 会計監査人の監査報告書
⑫ ポートフォリオマップ	④⑦ キャッシュ・フロー計算書【参考情報】
⑬ ポートフォリオサマリー	④⑨ 投資口情報
⑭ ポートフォリオ一覧	⑤⑩ 投資主インフォメーション
⑮ 財務ハイライト	⑤⑩ 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
⑰ 資産運用報告	

NEXT STAGEに TOP REIT に向けて

～分配金水準のリカバリー戦略の実行～

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11期(平成23年5月1日～平成23年10月31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。

昨今の東京都心部のオフィス賃貸市況は、震災の影響によるテナントの防災意識の高まりや賃料水準の低下から、高い耐震性能や自家発電装置を備えた築浅の大型ビルで空室率の改善が見られるものの、既存の中小型ビルや築年数が経過しているビルでは依然として厳しい状況が続いており、空室率は高止まりしています。更に国内外の経済情勢が不透明な中で、今後新築オフィスの大量供給が予定されており、需給バランスの悪化による更なる空室率の上昇と賃料水準の下落等が懸念されており、空室率や賃料水準の回復には相当の時間を要するものと思われます。

また、Jリートマーケットは、平成22年秋の日銀によるJリート投資口の買入開始による堅調な投資口価格の推移に支えられ、昨年年明けから一部のJリートにおいて公募増資が再開されるとともに、その調達資金を利用した新規物件の取得が行われてきました。震災等の影響により一旦は中断されたものの、震災直後の混乱が落ちつきを取り戻し始めた5月以降徐々に再開されておりますが、足許では先行きの不透明感等によりJリートの投資口市況は軟調となっております。

1. 厳しい賃貸市況の中、減配と期末稼働率の低下を 余儀なくされた第11期

平成23年4月期(第10期)までは、厳しい賃貸市況の中で比較的安定的な運用を実現することができました。しかし第11期(当期)については、2年に一度の大型賃料改定を平成23年4月に迎え、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの6テナント、及び神田錦町三丁目ビルディングの1テナントとの賃料改定、並びに晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZにおいて定期借家契約の満了によるサブリース会社との契約更改による賃貸借条件の見直しをはじめ、その他の物件を含め計16テナントとの協議の結果、想定内の水準で合意したものの概ね減額改定となりました。更に同年9月の赤坂王子ビルの主要テナントとの賃貸借契約が終了したことによる約1.5ヶ月分に相当する賃貸事業収入の減少もあり、第11期については残念ながら減配を余儀なくされました。また、上場以来、期末稼働率はコンス



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。

タントに99%以上を維持しておりましたが、先程ご説明しました赤坂王子ビルの主要テナントの退去により当期末は97%台の水準まで低下しております。資産運用会社といたしましては、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致が喫緊の課題と認識しており、誘致活動に注力しておりますが、賃貸市況の軟調さを受け厳しい誘致状況となっております。詳細につきましては、5ページをご参照ください。

2. リカバリープランを実行中の第11期

(1) 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概要

第10期決算発表時に公表しましたトップリートの第11期・第12期の運用状況の予想において、先程ご説明いたしました大型賃料改定による減額合意と赤坂王子ビルの主要テナントの退去の影響により、減収・減配と予想いたしました。その際に、以下の諸施策を実行の上、何としても第12期をボトムとし、翌第13期以降に回復基調に乗せるためのリカバリープランを策定しました。

- 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。

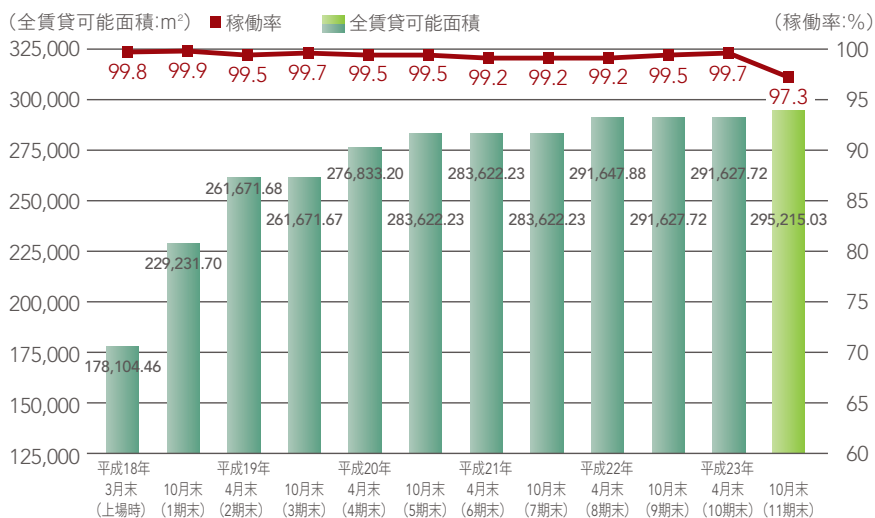
- ③ 第11期・第12期中に迎える賃料改定については、粘り強くテナントと交渉を行う。
- ④ 東京都心部のオフィスビルのみならず、立地・交通アクセスに優れ競争力のある賃貸住宅の取得についても幅広く検討し、新規物件の取得を目指していく。

(2) 着実な資産の積上げ・トップリート初の資産の入替え

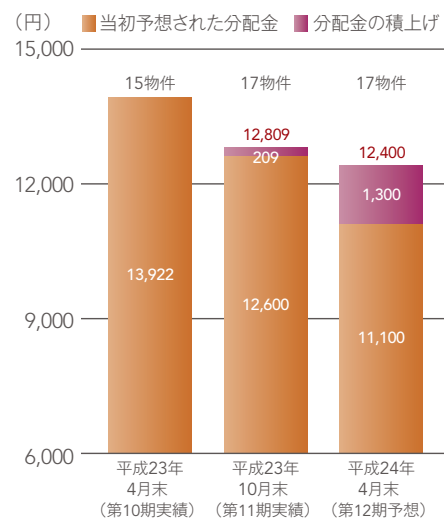
現在の不動産マーケット下においては、東京都心部のオフィスビルの売却案件の情報量が非常に少なく、かつ売却検討物件の価格目線(水準)も売主と買主との乖離が大きいため、成約となりにくい状況が続いております。更に私募ファンドの保有する物件においても、稼働率が高くキャッシュフローを維持できる物件は、金融機関等のリファイナンスにより継続保有され売却案件となりにくい状況であります。

そのため、トップリートの投資検討対象に適合する東京都心部のオフィスビルの取得は厳しい環境にあります。当期においては、東京都心部のオフィスビル1件について売主より優先交渉権を取得することができ、その後詳細な物件調査を実施いたしました。その結果、取得にあたっては更なる調査により相当の時間やコストを要することが判明しましたので、当該物件の取得を断念しました。引き続きオフィスビルの取得に向けて情報収集に注力しております。一方で、住宅については景気変動の感応度が比較的低く、稼働率や賃料水準が安定していることから売主と

稼働率の推移



リカバリープランの成果



買主の価格目線が拮抗しており安定的に取引が行われております。このような中、トップリートにおいても、第12期以降の分配金水準を回復すべく、確実に取得可能な住宅の取得に向け、立地・交通アクセスに優れ、中長期にわたり安定的な稼働率と収益が見込める東京都心部及び都内のワンルームを主体とした住宅の情報収集に注力してまいりました。その結果、当期においては、東京都小金井市に所在のインプレス武蔵小金井(取得価格:約12億円)と東京都世田谷区に所在のトップレジデンス用賀(取得価格:約11億円)のワンルーム主体の住宅2物件を取得いたしました。

更に、当期においてトップリートでは初めてとなる資産の入替えを決定しました。保有資産のうち唯一大阪エリアに保有するオフィスビルの日鉄本町ビルを、第10期中に稼働率を100%に回復させた上で、平成23年11月25日付で第三者へ譲渡することを決定するとともに、東京都心部のワンルーム主体の住宅であるプレミアステージ日本橋茅場町を平成24年2月1日付で取得することも同時に決定いたしました。資産の入替えにあたっては、今後予定されている大阪駅周辺の再開発計画の完成に伴うオフィスビルの大量供給により、需給バランスが悪化する可能性

やそれに伴う賃料下落等のリスクを考慮し、より安定的な稼働率と収益が期待できる東京都心部の住宅物件へ入れ替えるものです。

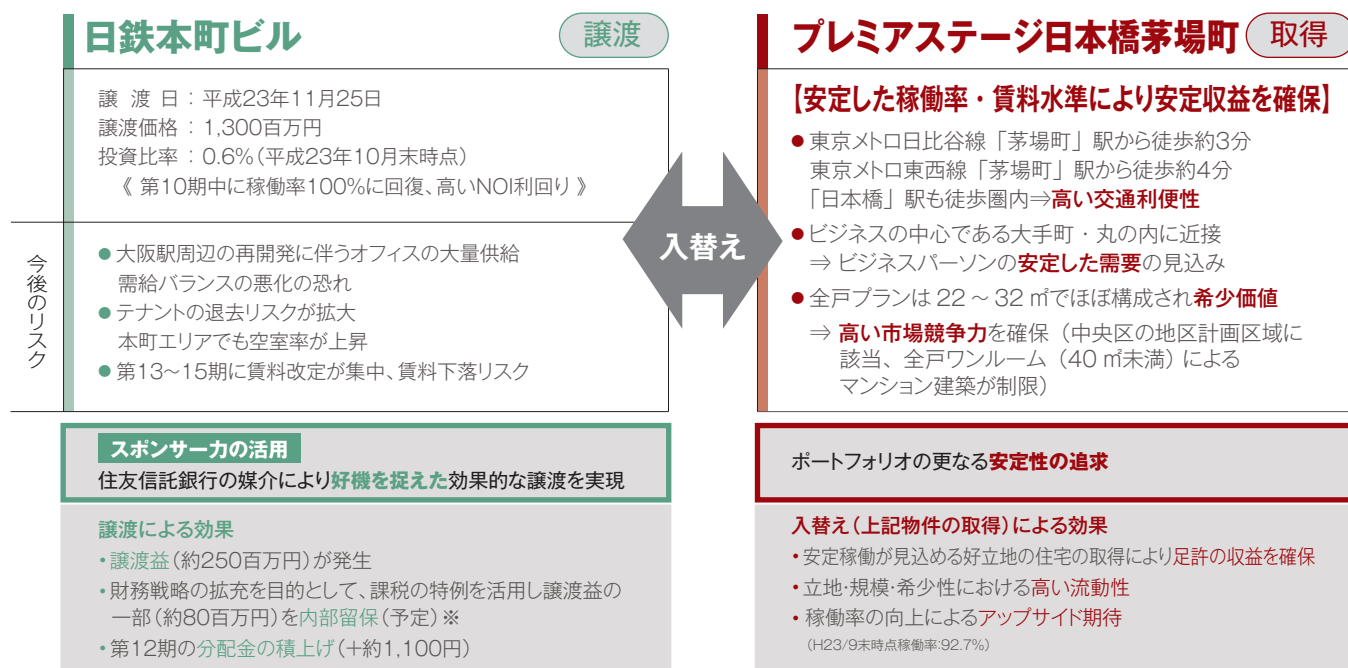
なお、日鉄本町ビルの譲渡により約250百万円の譲渡益が発生しておりますが、トップリートの財務戦略の拡充を図ることを目的として、平成24年4月期(第12期)において、課税の特例を活用することにより譲渡益の一部を圧縮記帳し、約80百万円を内部留保することを計画しております。

(3) 赤坂王子ビルの後継テナントの誘致状況

赤坂王子ビルの後継テナントの誘致活動については、昨年初より積極的に誘致活動を展開するとともに、当該ビルのなお一層のテナント競争力の向上を図るため、前テナントの退去後にリニューアル工事を実施しております(11ページをご参照ください)。

しかし、不動産賃貸市況が軟調な中で、震災の影響も相まって、移転計画の一時中止や延期などをするテナントが見受けられるとともに、移転計画を推進するテナントにおいては、賃料水準やビルの耐震性能、自家発電装置の装備、強固な地盤等への意識が更に高まっており慎重な姿勢が伺えます。

資産の入替え



※「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、土地譲渡益の一部を一定の条件を満たすことで内部留保が可能です。

このような環境下での誘致活動の状況は、各企業の株主総会が終了した昨年の夏以降から徐々に内覧件数も増え始めております。しかしながら、テナント候補先も同時に複数物件を移転先として検討しており、しかも候補先より提示される賃料水準は我々が想定している水準を下回ることもあるため、最終的な意思決定には時間を要する状況となっております。なお、昨年12月14日時点のテナント誘致状況は、8階の一部(約110坪)と1・2階の約400坪について各テナントと賃貸借契約(予約契約を含みます)を締結しております。従いまして、未契約の賃貸面積は約1,500坪(3～7階及び9階)となっております。

3. 今後の運用方針について

第12期につきましては、大阪に所在するオフィスビルの日鉄本町ビルの譲渡による譲渡益の一部を内部留保し、それを控除した金額の概ね全額を分配することを予定しており、第10期決算発表時に公表の第12期の運用状況の予想から上方修正をいたしております。資産運用会社といたしましては、昨年より第12期の分配金水準をボトムとし第13期より回復基調に乗せるべく、リカバリープランの実行を進めてまいりました。しかしながら、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致に時間を要しており、投資主の皆様には大変ご心配をお掛けいたしますが、以下のとおりの運用状況の予想に変更しております。なお、第13期の分配金水準をボトムとし、第14期以降に回復させるべく引き続き運用戦略(リカバリープラン)を実行してまいります。

(1) 第12期・第13期の運用状況の見通し

第12期・第13期の運用状況の見通しの前提条件は以下のとおりであります。なお、営業収益等の予想数値は、2ページをご参照ください。

① 保有資産

平成23年12月14日現在で本投資法人が保有している16物件(日鉄本町ビル譲渡済み)に、平成24年2月1日付で取得予定のプレミアステージ日本橋茅場町を加えた17物件を前提としております。

② 営業収益

賃貸事業収益については、平成23年12月14日現在において確定している新たな契約の締結及び解約等に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、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。なお、赤坂王子ビルのテナントにつきましては、1・2・8階の約650坪のみを織込んでおります。また、平成23年11月25日付で日鉄本町ビルを譲渡しており、第12期に譲渡益約250百万円の発生を織込んでいます。

③ 有利子負債

有利子負債残高は、94,037百万円を前提とし、第12期中に返済期日(平成23年11月30日)を迎えた借入金19,040百万円については全額借換えを実施しており、第13期中に返済期日(平成24年6月29日)を迎える借入金17,500百万円についても、全額借換えを前提としています。また、第12期・第13期ともに長期借入金のうち67百万円の約定弁済を行うことを前提としています。

④ 1口当たり分配金

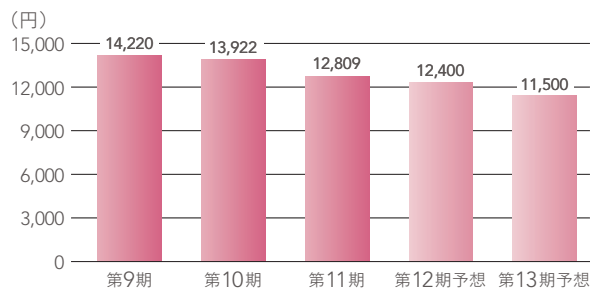
第12期に発生した日鉄本町ビルの譲渡益約250百万円については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を活用して内部留保(約80百万円)する前提としており、その控除後の金額の概ね全額を分配することを前提としています。

以上の前提条件に基づき、第12期・第13期の1口当たりの分配金の予想は以下のグラフのとおりであります。減配予想となる中ではありますが、資産運用会社といたしましては、以下(2)～(4)に注力し分配金水準の回復を図ってまいります。

(2) 赤坂王子ビルの後継テナント誘致を最優先課題とし、早期に目処を

トップリートの最大の課題は、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致に目処を立てることです。足許で確定

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12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。

しているフロアは2.5フロアであり、残り6フロアについては、現在、数件の候補先に検討を頂いておりますが、最終回答が得られていない状況にあります。更に検討先から提示される賃料水準はトップリートの想定する水準を下回るものも多く、加えてテナントが入居してから少なくとも6ヶ月間程度は賃料を発生させないという、いわゆる「フリーレント」の要請が東京都心部のオフィスビルでも強くなっており、赤坂王子ビルも例外ではありません。よって、フリーレント期間相当分の賃料が得られず、分配金水準の回復が遅れてしまうことになります。

従いまして、現在検討を頂いている候補先へのアプローチを継続するとともに、幅広い仲介業者への接触とスポンサー企業グループへの働きかけにより収益の向上を図るとともに分配金水準の回復を目指してまいります。

(3) 東京都心部のオフィスビルの新規取得に注力

先程もご説明しましたとおりオフィスビルの売買市況が停滞している中で、総合型ポートフォリオ運用のメリットを活かし、第11期中に手許資金を有効に活用し、オフィスビルの取得に先行して安定的な稼働率の維持と収益が期待できるワンルーム主体の住宅への投資を実行いたしました。

優良住宅物件の売買市況は引き続き堅調ではあるものの足許では過熱傾向にあり、今後は売買価格の上昇が予想されます。また、オフィスビルの取得環境も引き続き厳しい状況ではありますが、優良オフィスビルの売買価格水準はボトム圏にあると思われ、今後は現時点での手許資金

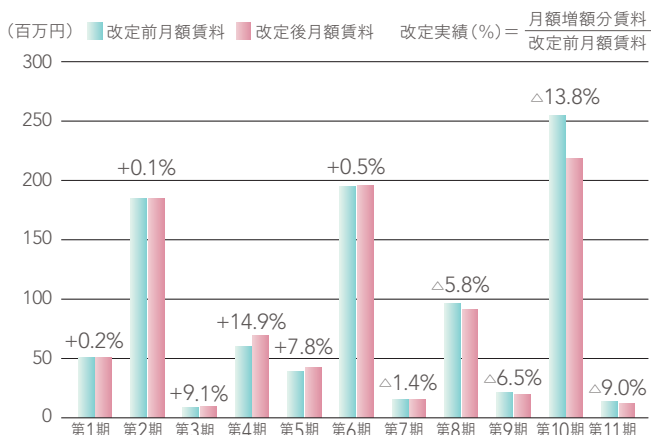
残額の約30億円を活用し、東京都心部の競争力のあるオフィスビルの取得に向けて、トップリートの強みである「スポンサー力」のみならず、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用し積極的に情報収集を図り、新規物件の取得による収益の向上を図るとともに分配金水準の回復を目指してまいります。

(4) テナントリレーションの更なる強化を図り、テナント退去への防衛

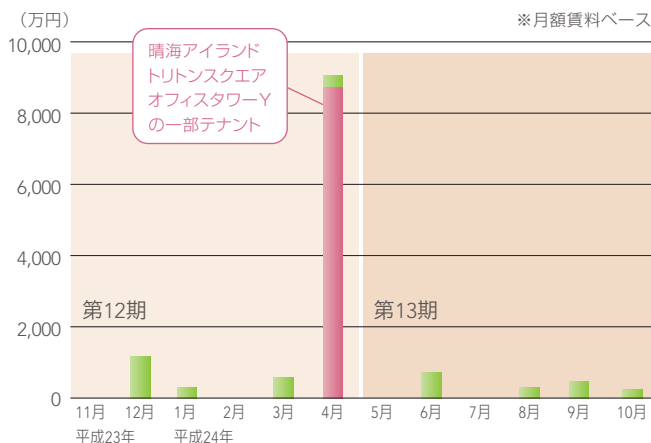
今後の国内外の不安定な経済情勢により企業業績の回復に時間を要することが懸念される中、各企業は更なるコスト削減への意識を強めており、テナントの退去や賃料の減額要請のリスクがますます高まっております。資産運用会社としましては、上場来掲げている『テナント・ファースト(テナント満足度の維持向上)』の精神に基づき、テナントリレーションを一層強化のうえ、テナント退去への防衛を図るとともに、保有物件の万全な管理を実施することにより稼働率の維持・回復に努めてまいります。

なお、平成23年8月に賃料改定の時期を迎えた相模原ショッピングセンターにつきましては、テナントの株式会社イトーヨーカ堂との粘り強い交渉を続けてきた結果、厳しい消費市況の中で賃料を据え置くことで合意することができました。また、平成24年4月に迎える晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの一部のテナントとの賃料改定についても概ね合意しております。

オフィスビルの賃料改定実績



第12期・第13期の賃料改定スケジュール (住宅以外)



4. NEXT STAGEへの戦略

これまでご説明してきましたとおり、第11期より実行中のリカバリープランを引き続き実行し、まずは分配金水準の回復に努めてまいります。

トップリートは当面の資産規模目標を2,100億円としており、今後約330億円の追加取得を要します。スポンサー企業である住友信託銀行、新日鉄都市開発(新日本製鐵グループ)及び王子不動産(王子製紙グループ)のネットワークをフルに活用するとともに、資産運用会社がこれまで培ってきた情報チャネルを駆使することにより、「エリア・

規模・利回り等を総合的に勘案・厳選」した優良物件の取得に注力し、資産規模2,100億円と分配金水準の安定的な維持に向け、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。

最後に、資産運用会社といたしましては、今後もマーケット環境の変化に迅速に対応し、本投資法人のポートフォリオの堅実な運営と成長に努めてまいります。投資主の皆様には、引き続きご理解とご支援を賜りたく心よりお願い申し上げます。

足許の運営方針

●既存物件の万全な管理により足許の収益を確保

- ・赤坂王子ビルのテナント誘致を最優先課題と位置付け、早期のリースアップを図る
- ・引き続き、テナントとのリレーションを強化の上、退去防衛を図るとともに空室部分のリーシングにより稼働率を維持・向上
- ・賃料改定の減額幅のミニマイズ化(第12期賃料改定のポイントである晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの一部との賃料改定交渉は概ね合意)

●新規物件の取得による収益の積上げ

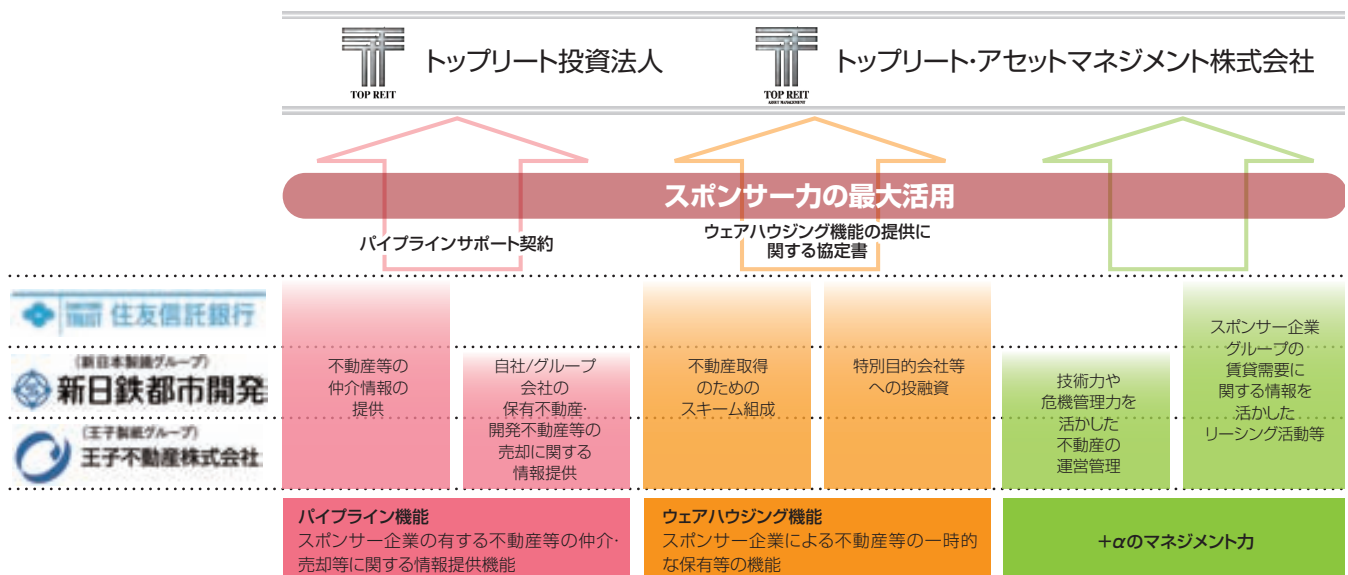
- ・都心の優良オフィス物件の取得(手許資金の活用と追加借入による優良物件の取得)
- ・スポンサー力の活用(スポンサー所有物件・仲介)及び多様な情報チャネルの活用

分配金水準

13,000~14,000円の早期回復

用途	ターゲット	最終的な投資比率	投資スタンス
オフィス	■ 東京都心の好立地 ■ 良質なスペック ■ 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	■ 主に住宅をターゲット ・ 東京都心または都心周辺部で、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	△

スポンサー力の最大活用



新規取得物件ハイライト

PROPERTY HIGHLIGHT

新規取得物件 インプレス武蔵小金井 IMPRESS MUSASHI KOGANEI



住 所 東京都小金井市中町四丁目14番18号
交 通 JR中央本線「武蔵小金井」駅 徒歩約4分
用 途 共同住宅・店舗
構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
竣工年月 平成20年6月
総 戸 数 67戸 (住戸:66戸・店舗1戸)
賃貸可能面積 2,056.41m²
稼 働 率 92.1% (平成23年11月末時点)
取 得 日 平成23年8月12日
取得価格 1,223百万円 (注)



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

新規取得物件 トップレジデンス用賀 TOP RESIDENCE YOGA



住 所 東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号
交 通 東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約2分
用 途 共同住宅
構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建
竣工年月 平成20年2月
総 戸 数 48戸
賃貸可能面積 1,512.38m²
稼 働 率 94.9% (平成23年11月末時点)
取 得 日 平成23年10月14日
取得価格 1,165百万円 (注)



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

物件の優位性 インプレス武蔵小金井

- ① JR中央線「武蔵小金井」駅から徒歩約4分に立地し、「新宿」駅までのアクセスが約20分と高い交通利便性
- ② 周辺には商業施設が集積している他、公益施設も整備されるなど、生活利便施設が充実
- ③ 築年数が浅く、独立した洗面台・トイレ、浴室乾燥機の完備等高い市場競争力

物件の優位性 トップレジデンス用賀

- ① 東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約2分に立地し、「渋谷」駅・「大手町」駅まで直通運転の高い交通利便性
- ② 周辺には商業施設が集積している高い生活利便性
- ③ 「用賀」駅から噴水・並木道等が整備された遊歩道で「砧公園」へもアクセスできる良好な住環境

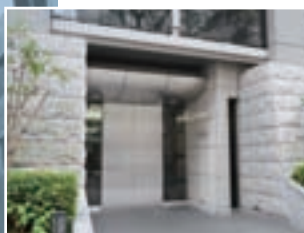
物件の優位性 プレミアステージ日本橋茅場町

- ① 東京メトロ日比谷線「茅場町」駅から徒歩約3分、東京メトロ東西線「茅場町」駅から徒歩約4分、東京メトロ東西線・銀座線、都営地下鉄浅草線「日本橋」駅も徒歩圏内の高い交通利便性
- ② ビジネスの中心である大手町・丸の内に近接し、ビジネスパーソンの安定した需要
- ③ 当該地区は中央区の地区計画区域であり、全戸ワンルーム(40㎡未満)によるマンション建築が制限されており、全戸プランがほぼ22~32㎡で構成され、希少性のある高い市場競争力

新規取得(予定)物件 プレミアステージ日本橋茅場町

PREMIER STAGE NIHONBASHII KAYABACHO

(平成24年2月取得予定)



住 所	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号
交 通	東京メトロ日比谷線「茅場町」駅 徒歩約3分 東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩約4分 東京メトロ東西線・銀座線、都営地下鉄浅草線「日本橋」駅 徒歩約7分
用 途	共同住宅
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
竣工年月	平成16年2月
総 戸 数	135戸
賃貸可能面積	3,455.68㎡
稼 働 率	92.7% (平成23年9月末時点)
取得予定日	平成24年2月1日
取得予定価格	2,400百万円 (注)



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

赤坂王子ビルの全面リニューアル ～競争力・資産価値の向上を目指して～

PROPERTY RENEWAL ●●●●●●●●●●

赤坂王子ビルは、なお一層のテナント競争力の向上を図るため、エントランスホール・エレベーターホール・レストルーム等の共有部及び専有部のリニューアル工事を実施しました。当ビルは青山一丁目駅(東京メトロ銀座線・

半蔵門線、都営大江戸線)から徒歩約4分と交通利便性が高く、青山通り(国道246号)に面し、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います。

当ビルからの眺望



エントランスホール



エレベーターホール



専有部



男性用レストルーム



女性用レストルーム



(注)上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

PORTFOLIO ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

(注1)取得価格は、各資産の取得の際の不動産売買契約書及び信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金(本体価格)を記載しております。

(注2)期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定評価機関による鑑定評価額(価格時点:平成23年10月31日)を記載しております。

(注3)投資比率は、取得価格総額に対する各物件・各用途毎の取得価格の比率で、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4)平成23年11月25日付で譲渡を完了しております。



財務ハイライト

FINANCIAL STANDING ●●●●●●●●●●

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

第11期におきましては、返済期日の到来した借入金はなく、また物件取得につきましては手許資金を活用したことにより新たな資金調達はありませんでしたので、第11期末の有利子負債残高は940億円、総資産に対する有利子負債比率(LTV)は50.7%となっております。

なお、当期末(平成23年10月末)以降において、11月末に返済期日を迎えた190億円につきましては、以下のとおりリファイナンスを実施しました。

(1) 長期借入金 総額190億円について、 期間5年の長期借入金に全額借換え

- 安定的なバンクフォーメーションの維持
上場時より取引の3大メガバンク及び大手信託銀行によるシンジケートローンにて全額を借換え
- 平均残存期間の長期化
期間5年の長期借入金にて借換えを実施したことにより、平均残存期間の長期化を実現しました。昨年11月末のリファイナンスが終了した時点における有利子負債の平均残存期間は2年11ヶ月であります。
- 金利固定比率の維持
返済期日を迎えた190億円はすべて変動金利借入であり、借換え後も変動金利による借入を実施しております。市場金利が低位安定している現状ではそのメリット

を享受しつつ、金利動向を勘案しながら固定比率を上げることを検討してまいります。

(2) 今後の財務戦略

今日のような不動産市況が低迷している環境下ではプラスの内部成長は見込めず、分配金水準を回復させるためには新規物件の取得による外部成長が不可欠であります。

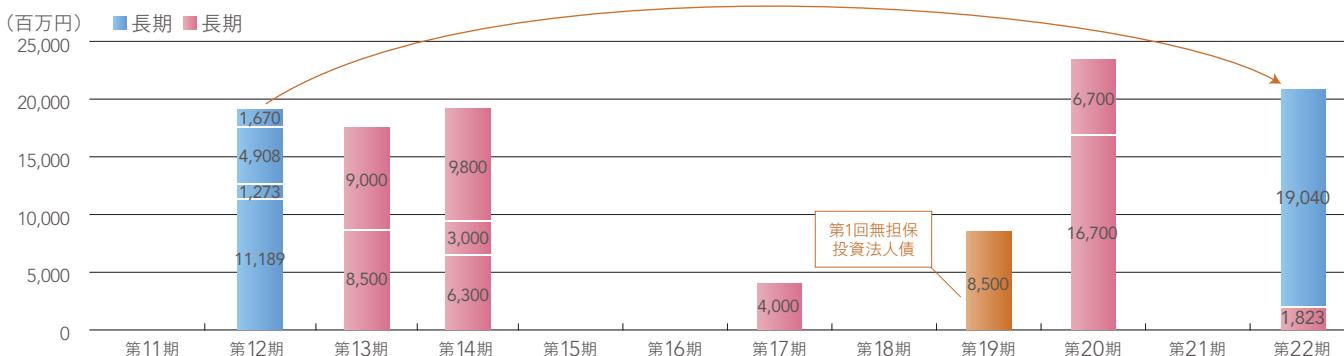
トップリートは財務方針により総資産に対する有利子負債比率(LTV)の上限を60%と定めており、通常の運営は50%前後を目処としております。第11期末におけるLTVは50.7%であり、比較的高い水準に達しております。しかしながら、国内外の経済の先行きの不透明感等によりJリートの投資口市況は軟調に推移し、公募増資等による資金調達が厳しさを増しております。更にJリートでは資金調達手段が限られており、このような環境の中では銀行借入等のデットファイナンスによりLTVを引き上げることが唯一の手段になりつつあります。トップリートでは新規物件の取得に際して、まずは手許資金の活用を計画しておりますが、更なる資金を要する新規物件の取得にあたっては、銀行借入によりLTVを若干引き上げることも検討してまいります。資金調達にあたっては、マーケット環境・新たに取得する物件の利回り等を十分に勘案した上で堅実な財務運営を行ってまいります。

有利子負債の平均残存期間

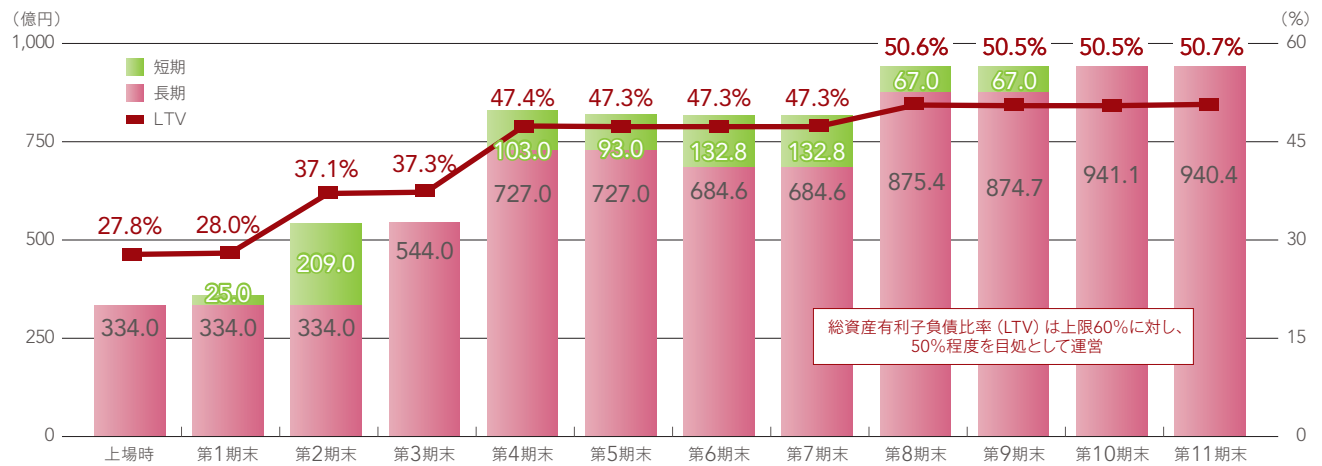
第10期末 : 2年6ヶ月 (H23.4.30時点) ➡ 第11期末 : 2年 (H23.10.31時点) ➡ 第12期 : 2年11ヶ月
リファイナンス後 (H23.11.30時点)

返済期限の分散・残存期間の長期化

※第11期～第21期まで毎期67百万円の約定弁済有



資金調達（有利子負債）状況の推移

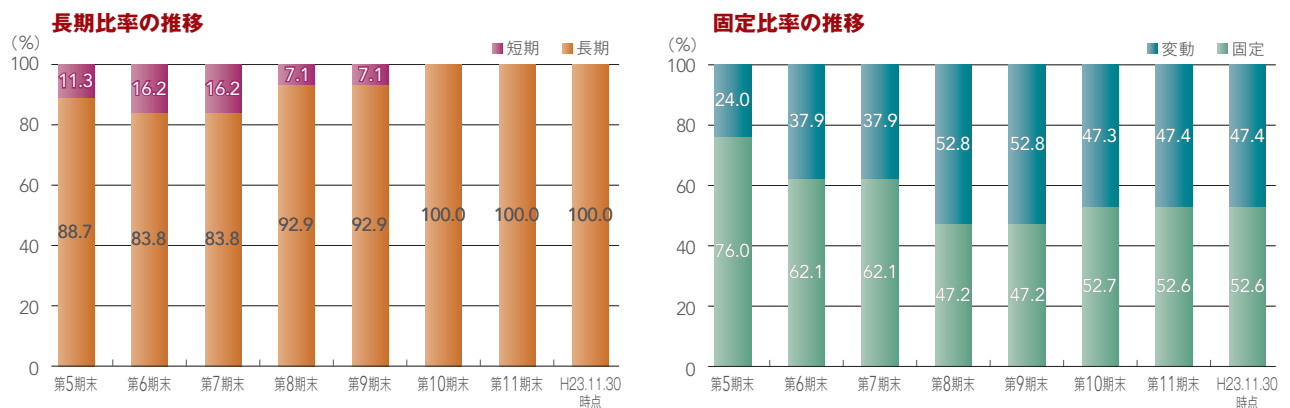


金融機関別 有利子負債残高（第11期末）

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	6,497百万円	7.6%
		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	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	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	1,000百万円	1.2%
		銀行借入 合計					85,537百万円
	第1回無担保投資法人債					8,500百万円	-
	有利子負債 合計					94,037百万円	-

(注)上記比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

金利変動リスクへの対応



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)	第11期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,608	5,814	6,060	5,967	5,812
うち賃貸事業収入	百万円	5,608	5,814	6,060	5,967	5,812
営業費用	百万円	2,978	2,964	3,041	2,995	3,033
うち賃貸事業費用	百万円	2,429	2,405	2,451	2,414	2,479
営業利益	百万円	2,630	2,849	3,019	2,971	2,779
経常利益	百万円	1,960	2,091	2,204	2,194	1,986
当期純利益	百万円	1,961	2,090	2,204	2,157	1,985
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	172,884	186,296	186,459	186,336	185,459
（対前期比）	%	(0.0)	(7.8)	(0.1)	(△0.1)	(△0.5)
有利子負債額	百万円	81,740	94,240	94,172	94,105	94,037
純資産額	百万円	84,140	84,289	84,438	84,418	84,245
（対前期比）	%	(△0.1)	(0.2)	(0.2)	(△0.0)	(△0.2)
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,961	2,090	2,204	2,157	1,985
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	542,842	543,805	544,768	544,632	543,520
1口当たり分配金額	円	12,654	13,484	14,220	13,922	12,809
うち1口当たり利益分配金	円	12,654	13,484	14,220	13,922	12,809
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）	%	1.1 (2.2)	1.2 (2.3)	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)
自己資本利益率（注3）	%	2.3 (4.6)	2.5 (5.0)	2.6 (5.2)	2.6 (5.2)	2.4 (4.7)
自己資本比率 （対前期比増減）	%	48.7 (△0.0)	45.2 (△3.5)	45.3 (0.1)	45.3 (0.0)	45.4 (0.1)
総資産有利子負債比率	%	47.3	50.6	50.5	50.5	50.7
賃貸NOI（注4）	百万円	4,284	4,535	4,691	4,639	4,393
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	14	15	15	15	17
期末テナント数（注5）	件	42	44	46	46	48
期末総賃貸可能面積	m ²	283,622.23	291,647.88	291,627.72	291,627.72	295,215.03
期末稼働率（注6）	%	99.2	99.2	99.5	99.7	97.3
当期減価償却費	百万円	1,105	1,127	1,081	1,086	1,060
当期資本的支出額	百万円	97	544	83	464	234

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

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

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

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

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

(注6) 期末稼働率＝期末総賃貸面積／期末総賃貸可能面積

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、17物件、取得価額総額は177,435百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済

わが国経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災等の影響により厳しい状況が続きましたが、寸断されていた自動車・半導体産業等のサプライチェーン（部品等の供給体制）や生産設備の復旧が急ピッチで進むとともに、個人消費の自粛ムードも和らぎを見せ、徐々にもち直し傾向が見られるなど国内の経済活動は震災ショックから脱し着きを取り戻しつつありました。しかし、引き続き長期的な電力不足への対応や原材料価格の高止まりなどによるコストの上昇に加え、急激な円高の進行と高止まりの長期化懸念により、輸出企業を中心に企業業績の下振れ懸念が高まるとともに、欧州債務問題の深刻化や米国経済の減速懸念、新興国の成長鈍化など、世界的に経済情勢は不安定さを増しつつあり、先行きについては予断を許さない状況が想定されます。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

景気の不透明感を反映し東京都心5区のオフィスビル賃貸市場の空室率は依然として高止まりの状態となっています。震災による退避等の大きな影響は見受けられませんでした。コスト削減・業務の効率化等から従前より事務所の移転等を計画してきたテナントにおいて、震災後は移転計画の一時中止や延期の動きが見受けられます。また、移転先のビル選定にあたり耐震性の優れたビルや自家発電装置を備えたビル等を優先する動きなどの変化が見られています。また、賃料水準については、一部の都心S・Aクラスビルでは反転の兆しが現われていますが、総じて未だ底入れが見られない状況となっています。平成24年以降はオフィスビルの大量供給を控える中で、経済の回復が見られない状況下では更に需給バランスが悪化するなどのリスクを抱えており、賃貸市場の回復には相当の時間を要するものと想定されます。

【商業施設】

経済産業省による平成23年7～9月期の商業動向分析によると、大型小売店（百貨店、スーパー）の販売額は、震災直後の自粛ムードの影響から徐々に回復し、百貨店で一部高額品に動きが見られたものの、天候不順や大型台風の影響などから衣料品等の季節商材を中心に総じて伸び悩み、平成20年4月以降約3年連続の減少と厳しい状況が続いています。こうした中で、大手小売業者は新規出店を控え、不採算店舗の閉鎖等によるリストラクチャリングを推進するとともに、業態の見直し等による収益の改善を図っています。従って、施設賃貸事業者たる本投資法人としては、今後の大手小売業者の動向に注視を要します。

【住宅】

東京及び東京周辺エリアの賃貸住宅は、開発事業者による開発計画の抑制により新規供給戸数が依然として低水準であり、一方で継続的な人口流入と単身層・小世帯層の堅調な需要により需給バランスは良好に推移しています。立地（エリア）・交通アクセスに優れ、賃料水準においても競争力のある賃貸マンションについては、引き続き安定的な稼働率を維持しています。賃料水準においては、高額賃貸マンションでは引き続き弱含みで推移するものの、単身層・小世帯層をターゲットとするワンルーム主体の賃貸マンションにおいては下げ止まりが見られます。

ハ) 不動産売買市場

震災の影響により一時的に取引が停滞しましたが、懸念されていた価格面への影響は特に見られませんでした。市場参加者は限られており、公募増資を活用した資金調達によってREITの不動産取引が継続して行われ売買市場を牽引するとともに、外資を中心に新たなファンド組成の動きも見られます。しかしながら、オフィスビルについては、国内外の景気の先行き及び企業業績の不透明感により長引く不動産賃貸市況の低迷と、一方では比較的良好な資金調達環境が継続して

いることから、売主と買主の価格目線の乖離が縮小せず取引件数は低水準にあり、売買市場の回復には至っていません。賃貸住宅については、比較的堅調に推移していますが、一部優良物件についてはキャップレートの低下傾向が顕在化し始めており、今後売買価格の上昇が予想されます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、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」のみならず、これまで培ってきた情報チャネルにより競争力・収益性の高い物件の取得を目指し、東京都心部に存するオフィスビル及び東京都心部・東京周辺都市部に存する住宅を中心に情報を収集し、厳選して取得検討を行ってきました。これにより、平成23年8月12日付でインプレス武蔵小金井（取得価額：1,223百万円）及び平成23年10月14日付でトップレジデンス用賀（取得価額：1,165百万円）の住宅2物件を、手許資金を活用して取得しました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、17物件（取得価額合計：177,435百万円）となっています。

なお、平成23年10月26日付で、プレミアステージ日本橋茅場町（取得予定日：平成24年2月1日）の取得及び日鉄本町ビル（譲渡日：平成23年11月25日）の譲渡を決定し、譲渡については予定どおり完了しています。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。しかしながら、平成23年9月18日付で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間の賃貸借契約が終了したことに伴う後継テナントの誘致活動については、企業業績の回復の遅れと景気の先行き不透明感により厳しい状況を強いられており、その結果、当期末の運用資産全体の稼働率は97.3%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、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

なお、震災の影響により保有資産について軽微な損傷が発生しましたが、当該損傷の復旧については当期末現在で概ね完了しています。

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、長期借入金のうち67百万円の約定返済額を手許資金により返済しましたが、返済期日の到来した借入金はなく、また当期中に取得した新規物件については手許資金を活用しましたので、新たな資金調達はありませんでした。

その結果、当期末における有利子負債残高は94,037百万円となり、総資産有利子負債比率は50.7%、固定金利比率は52.6%、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11月30日に返済期限を迎えた長期借入金19,040百万円については、有利子負債の平均残存期間の長期化を図るため、同日に期間5年の長期借入金により全額借換えを実施しました。

なお、平成23年10月31日現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付け：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5,812百万円、営業利益2,779百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,986百万円、当期純利益1,985百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,809円としました。

3. 増資等の状況

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

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

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

(注2) 1口当たりの発行価格550,000円(発行価額530.750円)にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別 (決算年月)	第7期 (平成21年10月)	第8期 (平成22年4月)	第9期 (平成22年10月)	第10期 (平成23年4月)	第11期 (平成23年10月)
最 高	436,000円	494,500円	489,000円	567,000円	490,000円
最 低	326,000円	358,000円	388,000円	410,000円	384,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり12,809円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単位	第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)	第11期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
当期末処分利益総額	千円	1,961,454	2,090,112	2,204,126	2,157,918	1,985,468
利益留保額	千円	84	92	26	8	73
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	1,961,370 (12,654)	2,090,020 (13,484)	2,204,100 (14,220)	2,157,910 (13,922)	1,985,395 (12,809)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	1,961,370 (12,654)	2,090,020 (13,484)	2,204,100 (14,220)	2,157,910 (13,922)	1,985,395 (12,809)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— —	— —	— —	— —	— —

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的に収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率の維持に努めます。なお、本投資法人は、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致活動を最優先課題と位置付けており、現在検討をいただいている候補先へのアプローチを継続するとともに、広く確度の高い候補先を選定し、早急に後継テナントの目処を立てるべく、誘致活動に注力していきます。

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

② 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の向上を目指しています。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用して幅広く新規物件の情報を収集し、オフィスビル・商業施設及び住宅その他の用途の中から競争力の高い東京都心部のオフ

イスビルを中心に安定稼働が見込める住宅を含めて検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は23.6%であります。今後、更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めていきます。

③ 財務戦略

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

④ コンプライアンス・リスク管理等

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

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡について

本投資法人は、第11期末（平成23年10月31日）後、平成23年11月25日付で以下の資産の譲渡を行っています。譲渡の概要は以下のとおりです。

〈譲渡の概要〉

(1) 譲渡資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
(2) 資産の名称	日鉄本町ビル
(3) 所在地	(住居表示) 大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号
(4) 譲渡価格	1,300百万円
(5) 帳簿価格	1,003百万円（平成23年10月31日時点）
(6) 譲渡益	約250百万円
(7) 契約締結日	平成23年10月28日
(8) 引渡日	平成23年11月25日
(9) 譲渡先	SKハウジング株式会社

(参考情報)

本投資法人は、平成23年10月26日付で下記のとおり資産の取得を決定しました。

〈取得の概要〉

①取得予定資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
②資産名称	プレミアムステージ日本橋茅場町
③信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注1）
④信託契約期間	平成16年3月26日から平成26年3月31日まで（注1）
⑤取得予定価格	2,400百万円（注2）
⑥契約日	平成23年10月26日
⑦取得予定日	平成24年2月1日
⑧売主	プレミアム投資法人
⑨取得資金	自己資金（予定）
⑩決済方法	引渡時一括
⑪所在地	(地 番) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目12番6 (住居表示) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号

⑫交通	東京メトロ日比谷線「茅場町」駅 徒歩約3分 東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩約4分 都営地下鉄浅草線「日本橋」駅 徒歩約7分	
⑬用途	共同住宅	
⑭構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
⑮面積	土地	479.93㎡
	建物	4,540.70㎡（延床面積）
⑯所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
⑰竣工年月	平成16年2月	

(注1)「信託受託者」及び「信託契約期間」については、売主であるプレミア投資法人及び信託受託者である中央三井信託銀行株式会社が平成23年10月26日時点で締結している不動産信託契約の内容を記載しています。

(注2)「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書（以下「本件売買契約」といいます。）に記載の売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

【2】投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別 項 目	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)	第11期 (平成23年10月31日現在)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口
出資総額	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円
投資主数	6,733名	6,879名	6,830名	7,090名	7,031名

2. 投資口に関する事項

平成23年10月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する 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）	27,536	17.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,907	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）	7,038	4.54
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,916	3.82
株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイカンパニージェイビーワイ	4,000	2.58
富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
王子不動産株式会社	3,162	2.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,850	1.84
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	2,701	1.74
みずほ信託銀行株式会社	2,062	1.33
株式会社南日本銀行	1,550	1.00
合 計	89,204	57.55

(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23年10月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	乗松 順平 (注1) (注2)	住信振興株式会社監査役	1,350
監督役員	栗林 康幸 (注1)	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士 (注3)	1,800
	常山 邦雄 (注1)	常山公認会計士事務所所長 常山邦雄税理士事務所所長 (注3)	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	10,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
(注2) 執行役員乗松順平は平成23年7月26日開催の第4回投資主総会において執行役員に選任され、平成23年8月1日付で就任しています。なお、天野弘明は平成23年7月31日付で執行役員を辞任しています。
(注3) 監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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23年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	トップリート・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	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)	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)	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)	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10期 (平成23年4月30日現在)		第11期 (平成23年10月31日現在)	
			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	5,880	3.2	5,890	3.2
		小計	5,880	3.2	5,890	3.2
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	122,314	65.6	121,804	65.7
		東京周辺都市部	1,746	0.9	1,746	0.9
		関西圏	1,014	0.6	1,003	0.5
		小計	125,076	67.1	124,554	67.1
	商業施設	東京周辺都市部	23,728	12.7	23,540	12.7
		小計	23,728	12.7	23,540	12.7
	住宅	東京周辺都市部	15,602	8.4	18,057	9.7
		小計	15,602	8.4	18,057	9.7
	その他	東京都心部	2,706	1.4	2,701	1.5
		小計	2,706	1.4	2,701	1.5
不動産・信託不動産 計			172,994	92.8	174,745	94.2
預金・その他の資産			13,342	7.2	10,714	5.8
資産総額計 (注3)			186,336	100.0	185,459	100.0
			(172,994)	(92.8)	(174,745)	(94.2)

(注1) 保有総額は、各期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。
(注3) 資産総額計の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

〈地域区分〉

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

2. 主要な保有資産

平成23年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	42,857	72,238.03	72,238.03	100.0	23.6	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Y (信託受益権)	31,233	23,219.46	23,219.46	100.0	22.3	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	19,920	10,914.20	10,914.20	100.0	7.0	オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)	12,820	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)	11,435	61,763.28	61,763.28	100.0	7.0	商業施設
深沢ハウスHI棟 (信託受益権)	10,372	11,357.44	10,714.89	94.3	4.1	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,867	7,300.35	865.55	11.9	7.9	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,055	51,098.42	51,098.42	100.0	4.1	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,890	3,060.43	2,836.19	92.7	1.8	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)	5,120	6,789.03	6,627.57	97.6	2.8	共同住宅
合 計	157,572	255,766.29	248,303.24	97.1	88.3	

(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10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	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	47,500	42,857
		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	38,500	31,233
		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	9,560	9,867
		神田パークプラザ	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号	不動産信託受益権	4,930	5,105
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,410	5,890
		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	14,200	19,920
		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	12,820
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,390	1,746
	関西圏	日鉄本町ビル（注2）	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	1,003
小計（9物件）					135,920	130,445
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	不動産信託受益権	10,300	11,435
		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	8,055
		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	4,047
	小計（3物件）					19,670
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	6,960	10,372
		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	4,780	5,120
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市中町四丁目14番18号	不動産信託受益権	1,270	1,315
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	不動産信託受益権	1,170	1,249
	小計（4物件）					14,180
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	2,670	2,701
	小計（1物件）					2,670
合 計（17物件）					172,440	174,742

(注1) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定評価機関である株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社のいずれかの不動産鑑定士が作成した平成23年10月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

(注2) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

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10期 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)				第11期 (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)			
			テナント 総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	23.0	1	100.0	1,370	23.6
		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	1,309	21.9	7	100.0	1,296	22.3
		赤坂王子ビル	2	100.0	431	7.2	2	11.9	460	7.9
		神田パークプラザ	10	100.0	169	2.8	10	100.0	179	3.1
		芝公園ビル	2	92.7	110	1.9	2	92.7	108	1.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0	582	9.8	1	100.0		7.0
		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	ファースレイーストビル	1	100.0	160	2.7	1	95.0	159	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル (注3)	12	100.0	92	1.5	12	100.0	98	1.7
小計 (9物件)		37	99.8	4,687	78.5	37	95.0	4,526	77.9	
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	6.8	2	100.0	407	7.0
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.0	1	100.0	236	4.1
		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	13.0	6	100.0	772	13.3
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	94.6	239	4.0	1	94.3	236	4.1
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	97.7	173	2.9	1	97.6	161	2.8
		インプレス武蔵小金井	—	—	—	—	1	91.8	17	0.3
		トップレジデンス用賀	—	—	—	—	1	92.0	3	0.0
	小計 (4物件)		2	95.7	412	6.9	4	95.0	418	7.2
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	1.6
合 計 (17物件)			46	99.7	5,967	100.0	48	97.3	5,812	100.0

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

(注2) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入については、テナントの承諾を得られなかったため開示していません。

(注3) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

② 有価証券組入資産明細
該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表
平成23年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等 (注1) (注2)		時 価 (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	25,000	△353
合 計		33,500	25,000	△353

(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10月31日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

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

【4】保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成23年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支払総額
日本電気本社ビル	東京都港区	融雪装置新設	自：平成23年5月 至：平成24年3月	33	—	—
		ゴンドラ更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	49	—	—
		照明器具更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	24	—	—
		高圧電気設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	13	—	—
		動力盤電力メーター新設	自：平成23年5月 至：平成24年3月	14	—	—
		給水ポンプ更新	自：平成23年5月 至：平成24年1月	11	—	—
		冷却塔更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	27	—	—
		熱源ポンプ更新	自：平成23年5月 至：平成24年1月	20	—	—
		空調設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年1月	43	—	—
		冷凍機更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	46	—	—
		中央監視装置更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	42	—	—
		ITV設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	10	—	—
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	外壁補修塗装	自：平成24年1月 至：平成24年2月	110	—	—
		トイレ設備更新	自：平成24年1月 至：平成24年2月	31	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は234百万円であり、当期費用に区分された修繕費175百万円（赤坂王子ビルの退去テナントの原状回復工事費相当額を含みます。）と合わせ、410百万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）
赤坂王子ビル	東京都港区	専有部リニューアル他	自：平成23年7月 至：平成23年9月	57
		共用部リニューアル他	自：平成23年7月 至：平成23年10月	78
	小 計			135
ファーストビル	東京都立川市	中央監視盤更新	自：平成22年12月 至：平成23年5月	36
芝公園ビル	東京都港区	外壁タイル・ シーリング更新	自：平成23年4月 至：平成23年8月	20
その他		機能更新	自：平成23年5月 至：平成23年10月	41
合 計				234

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		(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)	(自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)
当期首積立金残高		461	647	346	530	330
当期積立額		188	195	197	197	197
当期積立金取崩額		2	496	13	396	84
次期繰越額		647	346	530	330	443

【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10期	第11期
		(自：平成22年11月 1 日 至：平成23年 4 月30日)	(自：平成23年 5 月 1 日 至：平成23年10月31日)
(a) 資産運用報酬 (注)		450	424
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料		71	72
(c) 役員報酬		6	6
(d) 会計監査人報酬		10	10
(e) その他費用		42	40
合 計		581	553

(注) 第11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11百万円あります。

2. 借入状況

平成23年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分			借入日	当期首残高 (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										
一 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	タイムロイン4	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年 6月29日	—	8,500	1.95	平成24年6月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	タイムロイン8	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成21年3月3日	11,189	11,189	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロイン9	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	平成21年3月27日	1,273	1,273	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	タイムロイン10	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	平成21年11月30日	4,908	4,908	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	タイムロイン11	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4)	(注5)	無担保 無保証
	タイムロイン12	中央三井信託銀行	平成22年2月26日	1,670	1,670	1.24	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	タイムロイン13	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成22年3月26日	—	9,000	1.24	平成24年6月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	計			19,175	36,675					

区 分			借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
借入先										
長期借入金	タイムローン4	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年 6月29日	8,500	—	1.95	平成24年6月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	タイムローン5	住友信託銀行	平成19年6月29日	2,000	2,000	2.27	平成26年6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		日本政策投資銀行		1,000	1,000	2.40				
		第一生命保険		1,000	1,000	2.40				
		小計		4,000	4,000					
	タイムローン7	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成20年 3月27日	6,300	6,300	1.48	平成25年3月27日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		日本政策投資銀行								
			小計		9,300	9,300				
	タイムローン11	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	平成22年1月13日	9,800	9,800	1.24	平成24年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
		日本政策投資銀行	平成22年1月13日	2,430	2,362	2.42	平成28年11月30日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
			小計		12,230	12,162				
	タイムローン13	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成22年3月26日	9,000	—	1.24	平成24年6月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムローン14	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年3月3日	16,700	16,700	1.39	平成28年2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムローン15	住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	平成23年3月31日	6,700	6,700	0.83	平成28年2月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		計		66,430	48,862					
	合 計		85,605	85,537						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）の小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注3) 借入金の用途は、長期借入金の返済資金です。

(注4) 平成22年6月30日を初回とし、以降毎年6月及び12月末日に67.5百万円を返済し、最終弁済日である平成28年11月30日に1,822.5百万円を返済する予定です。

(注5) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

3. 投資法人債

平成23年10月31日現在における投資法人債の発行残高は以下のとおりです。

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

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

【6】期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権 (注2)	インプレス武蔵小金井	平成23年8月12日	1,223	—	—	—	—
不動産信託受益権 (注2)	トップレジデンス用賀	平成23年10月14日	1,165	—	—	—	—

(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（不動産売買契約書に記載された金額）を記載しています。

(注2) 不動産として取得した後、同日付で不動産信託受益権化しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

本投資法人が行った取引において、投信法第201条の定めにより特定資産の価格等の調査が必要とされたものは以下のとおりです。

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 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	インプレス武蔵小金井	平成23年8月12日	1,223	1,270
取得	トップレジデンス用賀	平成23年10月14日	1,165	1,170

(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（不動産売買契約書に記載された金額）を記載しています。

(注2) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

② その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当する取引はありません。

② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	389,317	株式会社新日鉄都市開発	48,292	12.4
		王子不動産株式会社	27,668	7.1
		株式会社日鉄コミュニティ	14,094	3.6
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	20,748	住友信託銀行株式会社	17,750	85.5
資産保管手数料	8,358	住友信託銀行株式会社	8,358	100.0
一般事務委託手数料	63,912	住友信託銀行株式会社	63,912	100.0
その他支払手数料	15,007	住友信託銀行株式会社	1,369	9.1
		株式会社新日鉄都市開発	41	0.3
		王子不動産株式会社	5	0.0
融資関連費用	136,618	住友信託銀行株式会社	51,145	37.4
投資法人債関連費用	5,576	住友信託銀行株式会社	624	11.2
その他営業費用	3,138	住友信託銀行株式会社	729	23.3
その他営業外費用	3,105	住友信託銀行株式会社	342	11.0
その他賃貸事業費用	5,860	王子不動産株式会社	488	8.3

- (注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。）との取引を加えています。なお、当期において支払実績のあった者は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 | 21,779千円 |
| 株式会社新日鉄都市開発 | 86,945千円 |

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

【7】経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

【8】その他

1. お知らせ

① 投資主総会の開催

平成23年7月26日に本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。本投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

開催日	議案	概要
平成23年7月26日	規約一部変更の件	原案のとおり承認可決されました。
	執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に栗松順平が選任されました。任期は平成23年8月1日から2年間となります。
	補欠執行役員2名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に遠藤晋民、村田耕治が選任されました。
	監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に栗林康幸、常山邦雄が選任されました。任期は平成23年8月1日から2年間となります。

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・変更等はありません。

2. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

BALANCE SHEET

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年4月30日現在）	当期 （平成23年10月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,244,212	5,405,178
信託現金及び信託預金	4,204,759	4,512,649
営業未収入金	28,260	27,275
前払費用	259,065	236,504
繰延税金資産	18	21
未収還付法人税等	267	319
その他	2,333	1,845
流動資産合計	12,738,917	10,183,794
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,116,573	1,143,383
減価償却累計額	△129,310	△145,279
建物（純額）	987,262	998,103
構築物	4,452	4,452
減価償却累計額	△2,596	△2,732
構築物（純額）	1,855	1,719
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△9,210	△9,493
機械及び装置（純額）	2,226	1,943
工具、器具及び備品	1,370	1,370
減価償却累計額	△560	△683
工具、器具及び備品（純額）	810	686
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 58,107,314	※1 59,611,048
減価償却累計額	△9,962,605	△10,964,364
信託建物（純額）	48,144,709	48,646,683
信託構築物	※1 680,914	※1 699,737
減価償却累計額	△199,312	△219,949
信託構築物（純額）	481,601	479,788
信託機械及び装置	212,861	242,090
減価償却累計額	△81,959	△92,931
信託機械及び装置（純額）	130,902	149,159
信託工具、器具及び備品	204,392	227,793
減価償却累計額	△81,894	△92,531
信託工具、器具及び備品（純額）	122,498	135,261
信託土地	※1 118,234,009	※1 119,440,939
有形固定資産合計	172,994,401	174,742,811
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	—	2,343
その他	191	170
無形固定資産合計	191	2,513
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	389,548	304,061
その他	157,734	176,125
投資その他の資産合計	557,282	490,187
固定資産合計	173,551,875	175,235,512
繰延資産		
投資法人債発行費	45,932	40,420
繰延資産合計	45,932	40,420
資産合計	186,336,725	185,459,727

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年4月30日現在）	当期 （平成23年10月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	210,849	163,924
1年内返済予定の長期借入金	19,175,000	36,675,000
未払金	262,699	254,070
未払費用	254,237	261,532
未払法人税等	528	512
未払消費税等	49,858	63,072
前受金	868,261	941,986
災害損失引当金	26,742	747
その他	2,425	3,647
流動負債合計	20,850,602	38,364,493
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	66,430,000	48,862,500
預り敷金及び保証金	144,487	144,487
信託預り敷金及び保証金	※1 5,993,537	※1 5,342,641
長期前受金	79	35
固定負債合計	81,068,104	62,849,665
負債合計	101,918,707	101,214,158
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,157,918	1,985,468
剰余金合計	2,157,918	1,985,468
投資主資本合計	84,418,018	84,245,568
純資産合計	※2 84,418,018	※2 84,245,568
負債純資産合計	186,336,725	185,459,727

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11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）		当期 （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,947,270	※1	5,661,876
その他賃貸事業収入	※1	20,165	※1	150,602
営業収益合計		5,967,436		5,812,479
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,414,304	※1	2,479,757
資産運用報酬		450,347		424,168
資産保管手数料		8,367		8,358
一般事務委託手数料		63,117		63,912
役員報酬		6,900		6,600
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		42,808		40,204
営業費用合計		2,995,845		3,033,001
営業利益		2,971,591		2,779,477
営業外収益				
受取利息		3,373		3,894
未払分配金戻入		795		686
受取保険金		2,235		2,195
災害損失引当金戻入額		—		1,672
その他		144		—
営業外収益合計		6,549		8,448
営業外費用				
支払利息		615,788		613,254
投資法人債利息		42,034		42,870
投資法人債発行費償却		5,511		5,511
融資関連費用		115,568		136,618
その他		4,702		3,170
営業外費用合計		783,605		801,426
経常利益		2,194,535		1,986,499
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		2,158,876		1,986,499
法人税、住民税及び事業税		986		1,041
法人税等調整額		△1		△2
法人税等合計		985		1,039
当期純利益		2,157,891		1,985,460
前期繰越利益		26		8
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,157,918		1,985,468

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11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）		当期 （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		82,260,100		82,260,100
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	82,260,100	※1	82,260,100
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		2,204,126		2,157,918
当期変動額				
剰余金の配当		△2,204,100		△2,157,910
当期純利益		2,157,891		1,985,460
当期変動額合計		△46,208		△172,449
当期末残高		2,157,918		1,985,468
剰余金合計				
当期首残高		2,204,126		2,157,918
当期変動額				
剰余金の配当		△2,204,100		△2,157,910
当期純利益		2,157,891		1,985,460
当期変動額合計		△46,208		△172,449
当期末残高		2,157,918		1,985,468
投資主資本合計				
当期首残高		84,464,226		84,418,018
当期変動額				
剰余金の配当		△2,204,100		△2,157,910
当期純利益		2,157,891		1,985,460
当期変動額合計		△46,208		△172,449
当期末残高		84,418,018		84,245,568
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		△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）		25,241		—
当期変動額合計		25,241		—
当期末残高		—		—
評価・換算差額等合計				
当期首残高		△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）		25,241		—
当期変動額合計		25,241		—
当期末残高		—		—
純資産合計				
当期首残高		84,438,984		84,418,018
当期変動額				
剰余金の配当		△2,204,100		△2,157,910
当期純利益		2,157,891		1,985,460
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		25,241		—
当期変動額合計		△20,966		△172,449
当期末残高		84,418,018		84,245,568

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

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自 平成22年11月 1 日） （至 平成23年 4 月30日）	当期 （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31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） 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。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しております。	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 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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、2,226千円です。
5. リース取引の処理方法	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。
6. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。

区 分	前期（ご参考） （自 平成22年11月 1 日） （至 平成23年 4 月30日）	当期 （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。

3. 追加情報

前期（ご参考） （自 平成22年11月 1 日） （至 平成23年 4 月30日）	当期 （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）
—	当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

4. 表示方法の変更に関する注記

前期（ご参考） （自 平成22年11月 1 日） （至 平成23年 4 月30日）	当期 （自 平成23年 5 月 1 日） （至 平成23年10月31日）
（損益計算書） 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました保険金収入（前期273千円）が営業外収益の100分の10を超えたため、当期より「受取保険金」として区分掲記しております。	該当事項はありません。

5. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成23年4月30日現在）	当期 （平成23年10月31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>2,499,645</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	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,456,506</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>86,428</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,435,026</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,456,506	信託構築物	86,428	信託土地	8,892,092	合計	11,435,026	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
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	2,456,506																								
信託構築物	86,428																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,435,026																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
※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11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31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>5,573,158</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> </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	※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>5,304,873</td></tr> <tr> <td> その他賃貸収入</td><td>357,003</td></tr> <tr> <td> その他賃貸事業収入</td><td>149,523</td></tr> <tr> <td> 解約違約金</td><td>1,079</td></tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>5,812,479</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>389,317</td></tr> <tr> <td> 水道光熱費</td><td>208,408</td></tr> <tr> <td> 公租公課</td><td>609,130</td></tr> <tr> <td> 損害保険料</td><td>9,090</td></tr> <tr> <td> 修繕費</td><td>175,945</td></tr> <tr> <td> 減価償却費</td><td>1,060,958</td></tr> <tr> <td> その他の諸経費</td><td>26,906</td></tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,479,757</td></tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>3,332,721</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	5,304,873	その他賃貸収入	357,003	その他賃貸事業収入	149,523	解約違約金	1,079	不動産賃貸事業収益合計	5,812,479	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	389,317	水道光熱費	208,408	公租公課	609,130	損害保険料	9,090	修繕費	175,945	減価償却費	1,060,958	その他の諸経費	26,906	不動産賃貸事業費用合計	2,479,757	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,332,721
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																																																																								
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	5,304,873																																																																								
その他賃貸収入	357,003																																																																								
その他賃貸事業収入	149,523																																																																								
解約違約金	1,079																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	5,812,479																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																									
賃貸事業費用																																																																									
管理業務費	389,317																																																																								
水道光熱費	208,408																																																																								
公租公課	609,130																																																																								
損害保険料	9,090																																																																								
修繕費	175,945																																																																								
減価償却費	1,060,958																																																																								
その他の諸経費	26,906																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	2,479,757																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,332,721																																																																								
※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11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 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 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 155,000口

8. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自 平成22年11月 1 日） 至 平成23年 4月30日）	当期 （自 平成23年 5月 1 日） 至 平成23年10月31日）																
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） （単位：千円） <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産計	18	（繰延税金資産の純額）	18	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） （単位：千円） <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">21</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">21</td></tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">21</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	21	繰延税金資産計	21	（繰延税金資産の純額）	21				
未払事業税損金不算入額	18																
繰延税金資産計	18																
（繰延税金資産の純額）	18																
未払事業税損金不算入額	21																
繰延税金資産計	21																
（繰延税金資産の純額）	21																
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 （調整）</td><td style="text-align: right;">39.33</td></tr> <tr> <td> 支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.31</td></tr> <tr> <td> その他</td><td style="text-align: right;">0.03</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.05</td></tr> </table> —	法定実効税率 （調整）	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 （調整）</td><td style="text-align: right;">39.33</td></tr> <tr> <td> 支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.31</td></tr> <tr> <td> その他</td><td style="text-align: right;">0.03</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.05</td></tr> </table>	法定実効税率 （調整）	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05
法定実効税率 （調整）	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.31																
その他	0.03																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																
法定実効税率 （調整）	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.31																
その他	0.03																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																
	3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響 平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律（平成23年法律第114号）」及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法（平成23年法律第117号）」が公布されたことに伴い、平成24年5月1日以降に解消が見込まれる一時差異についての繰延税金資産及び負債に係る法定実効税率が変更されます。この変更による繰延税金資産及び負債への影響はありません。																

9. 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22年11月 1 日） （至 平成23年 4月30日）	当期 （自 平成23年 5月 1 日） （至 平成23年10月31日）																								
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外の ファイナンス・リース取引 （借主側） (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末 残高相当額 (単位：千円) <table><tr><td></td><td>取得価額 相当額</td><td>減価償却 累計額 相当額</td><td>期末残高 相当額</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>4,950</td><td>3,948</td><td>1,001</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,950</td><td>3,948</td><td>1,001</td></tr></table> （注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	機械及び装置	4,950	3,948	1,001	合計	4,950	3,948	1,001	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外の ファイナンス・リース取引 （借主側） (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末 残高相当額 (単位：千円) <table><tr><td></td><td>取得価額 相当額</td><td>減価償却 累計額 相当額</td><td>期末残高 相当額</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>4,950</td><td>4,301</td><td>648</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,950</td><td>4,301</td><td>648</td></tr></table> （注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	機械及び装置	4,950	4,301	648	合計	4,950	4,301	648
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																						
機械及び装置	4,950	3,948	1,001																						
合計	4,950	3,948	1,001																						
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																						
機械及び装置	4,950	4,301	648																						
合計	4,950	4,301	648																						
(2) 未経過リース料期末残高相当額 (単位：千円) <table><tr><td>1年内</td><td>766</td></tr><tr><td>1年超</td><td>326</td></tr><tr><td>合計</td><td>1,093</td></tr></table> （注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。	1年内	766	1年超	326	合計	1,093	(2) 未経過リース料期末残高相当額 (単位：千円) <table><tr><td>1年内</td><td>713</td></tr><tr><td>1年超</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>713</td></tr></table> （注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。	1年内	713	1年超	—	合計	713												
1年内	766																								
1年超	326																								
合計	1,093																								
1年内	713																								
1年超	—																								
合計	713																								
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 (単位：千円) <table><tr><td>支払リース料</td><td>395</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>353</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>21</td></tr></table> （注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	21	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 (単位：千円) <table><tr><td>支払リース料</td><td>395</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>353</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>15</td></tr></table> （注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	15												
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	21																								
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	15																								
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法 ・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によ っております。 ・リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額とし、 各期への配分方法については利息法によっております。	(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法 ・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によ っております。 ・リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額とし、 各期への配分方法については利息法によっております。																								

10. 金融商品に関する注記

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

①預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

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

②借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「V 注記表 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「6. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年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	8,244,212	8,244,212	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,204,759	4,204,759	—
資産計	12,448,972	12,448,972	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,175,000	19,176,306	1,306
(4) 投資法人債	8,500,000	8,500,850	850
(5) 長期借入金	66,430,000	66,978,398	548,398
負債計	94,105,000	94,655,554	550,554
デリバティブ取引			
ヘッジ会計が適用されているもの	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

- (1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

- (4) 投資法人債

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

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

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

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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金（※2）	5,993,537
合計	5,993,537

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	8,244,212
信託現金及び信託預金	4,204,759
合計	12,448,972

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以內	1年超 2年以內	2年超 3年以內	3年超 4年以內	4年超 5年以內	5年超
投資法人債	—	—	—	—	8,500,000	—
長期借入金	19,175,000	36,735,000	135,000	4,135,000	23,535,000	1,890,000
合計	19,175,000	36,735,000	135,000	4,135,000	32,035,000	1,890,000

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

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

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「V 注記表 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「6. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,405,178	5,405,178	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,512,649	4,512,649	—
資産計	9,917,828	9,917,828	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	36,675,000	36,676,430	1,430
(4) 投資法人債	8,500,000	8,543,350	43,350
(5) 長期借入金	48,862,500	49,431,547	569,047
(6) 信託預り敷金及び保証金	99,799	99,799	—
負債計	94,137,299	94,751,127	613,828
デリバティブ取引 ヘッジ会計が適用されているもの	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

（1）現金及び預金及び（2）信託現金及び信託預金

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

負 債

（3）1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金

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

（4）投資法人債

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

（6）信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,500,000	25,000,000	(※1)	

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

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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金（※2）	5,242,841
合計	5,242,841

（※2）（6）を除く信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約の期間の定めによらず中途解約や更新・再契約の可能性があることから、その返還時期となる契約終了時期を合理的に想定することが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることが困難です。よって、時価を把握することが極めて困難であり、時価開示の対象とはしておりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

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

（注4）投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

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

11. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（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）
当期首残高	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。

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
172,994,401	1,750,753	174,745,154	172,310,000

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

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

(注3) 当期増減額のうち主な増加理由はインプレス武蔵小金井（1,323,817千円）、トップレジデンス用賀（1,251,527千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、日鉄本町ビルについては、平成23年10月28日付の売買契約における譲渡価格（1,300,000千円）に基づき計算しております。

なお、平成23年10月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V注記表6. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

12. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	63,117	未払金	57,441
				信託報酬	17,737	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,373		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	2,580
						前払費用	720
				融資関連費用	39,913	長期前払費用	129,372
						前払費用	72,567
				投資法人債関連費用	623	未払金	53
						投資法人債発行費	4,672

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

なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自平成23年5月1日至平成23年10月31日）

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

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

なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

13. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成22年11月1日） （至平成23年4月30日）		当期 （自平成23年5月1日） （至平成23年10月31日）	
1口当たり純資産額	544,632円	1口当たり純資産額	543,520円
1口当たり当期純利益	13,922円	1口当たり当期純利益	12,809円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。	

(注) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）	当期 （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）
当期純利益（千円）	2,157,891	1,985,460
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）	2,157,891	1,985,460
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11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）
該当事項はありません。	資産の譲渡について 本投資法人は、第11期末（平成23年10月31日）後、平成23年11月25日付で以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。 〈譲渡の概要〉 (1) 譲渡資産：国内不動産を信託財産とする信託の受益権 (2) 資産の名称：日鉄本町ビル (3) 所在地：（住居表示）大阪府大阪市西区靫本町一丁目10番24号 (4) 譲渡価格：1,300百万円 (5) 帳簿価格：1,003百万円（平成23年10月31日時点） (6) 譲渡益：約250百万円 (7) 契約締結日：平成23年10月28日 (8) 引渡日：平成23年11月25日 (9) 譲渡先：S Kハウジング株式会社

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11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	2,157,918,140	1,985,468,894
II 分配金の額	2,157,910,000	1,985,395,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(13,922)	(12,809)
III 次期繰越利益	8,140	73,894
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる2,157,910,000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。	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,985,395,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

REPORT OF INDEPENDENT AUDITORS

独立監査人の監査報告書

平成 23 年 12 月 13 日

トップリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

あずさ

福留

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

深井 康治 康治

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、トップリート投資法人の平成 23 年 5 月 1 日から平成 23 年 10 月 31 日までの第 11 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成 23 年 11 月 25 日付で資産の譲渡を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

VIII キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

STATEMENTS OF CASH FLOWS (REFERENCE)

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）	当期 （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,158,876	1,986,499
減価償却費	1,086,104	1,060,958
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
受取利息及び有価証券利息	△3,373	△3,894
支払利息	657,823	656,125
災害損失引当金戻入額	—	△1,672
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）	14,206	831
未収法人税等の増減額（△は増加）	243	△51
前払費用の増減額（△は増加）	△8,494	22,560
営業未払金の増減額（△は減少）	△5,169	△60,823
未払金の増減額（△は減少）	△8,528	△16,847
未払消費税等の増減額（△は減少）	△84,285	13,214
前受金の増減額（△は減少）	57,546	73,725
長期前払費用の増減額（△は増加）	△190,999	85,486
その他	△17,961	△85,204
小 計	3,688,263	3,736,441
利息の受取額	3,757	4,396
利息の支払額	△664,738	△648,830
災害損失の支払額	—	△24,323
法人税等の支払額	△904	△1,057
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,026,378	3,066,626
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	△300,000	—
定期預金の払戻による収入	400,000	—
有形固定資産の取得による支出	△366	△26,283
信託有形固定資産の取得による支出	△417,894	△2,692,868
信託無形固定資産の取得による支出	—	△2,466
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,105	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	646,653	70,026
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△645,250	△720,768
投資活動によるキャッシュ・フロー	△318,962	△3,372,360
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	△16,767,500	△67,500
分配金の支払額	△2,204,100	△2,157,910
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,271,600	△2,225,410
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	435,816	△2,531,143
現金及び現金同等物の期首残高	12,013,156	12,448,972
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,448,972	※1 9,917,828

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

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区 分	前期（ご参考） （自平成22年11月1日） （至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日） （至平成23年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

前期（ご参考） （自平成22年11月1日） （至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日） （至平成23年10月31日）												
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年4月30日現在） （単位：千円） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">8,244,212</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,204,759</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">12,448,972</td> </tr> </table>	現金及び預金	8,244,212	信託現金及び信託預金	4,204,759	現金及び現金同等物	12,448,972	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年10月31日現在） （単位：千円） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">5,405,178</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,512,649</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">9,917,828</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,405,178	信託現金及び信託預金	4,512,649	現金及び現金同等物	9,917,828
現金及び預金	8,244,212												
信託現金及び信託預金	4,204,759												
現金及び現金同等物	12,448,972												
現金及び預金	5,405,178												
信託現金及び信託預金	4,512,649												
現金及び現金同等物	9,917,828												

投資口情報

STOCK INFORMATION ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

投資口価格及び出来高の推移

平成18年3月1日(上場日)から平成23年11月30日までの、東京証券取引所におけるトップリート投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下の通りです。

投資口価格(千円)



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】	

大阪府中央区北浜四丁目5番33号 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 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社証券代行部
郵便物送付先 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社証券代行部
電話照会先 ☎0120-176-417 (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.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>

なお、住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」と変更する予定です。この合併による特段のお手続きは必要ございません。

【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、住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、トップリート投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受取りいただくことができません。第6期(平成21年4月期)については平成21年7月14日に分配金のお支払いを開始しています。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。(証券会社に口座を開設されていない投資主様は、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。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

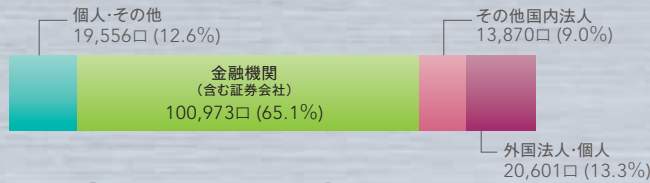
投資主インフォメーション

INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

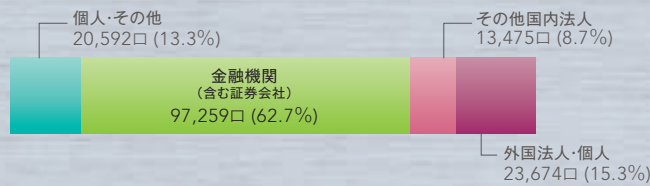
投資主構成

所有口数

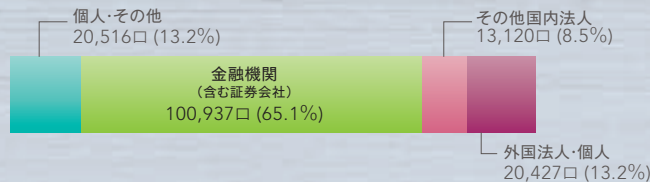
第9期〔総投資口数155,000口〕



第10期〔総投資口数155,000口〕

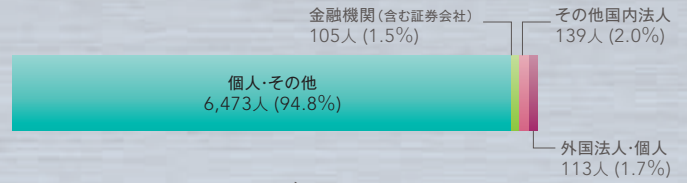


第11期〔総投資口数155,000口〕

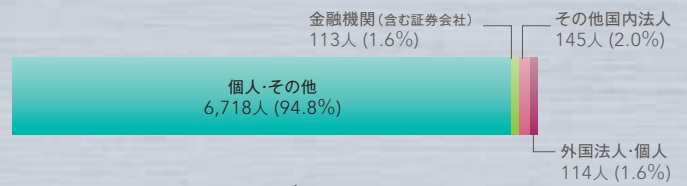


投資主数

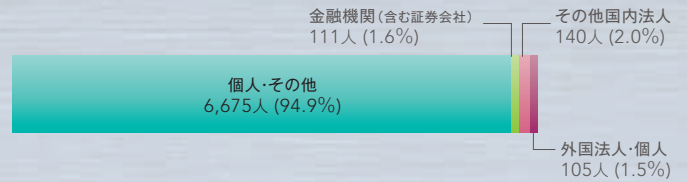
第9期〔総投資主数6,830人〕



第10期〔総投資主数7,090人〕



第11期〔総投資主数7,031人〕



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

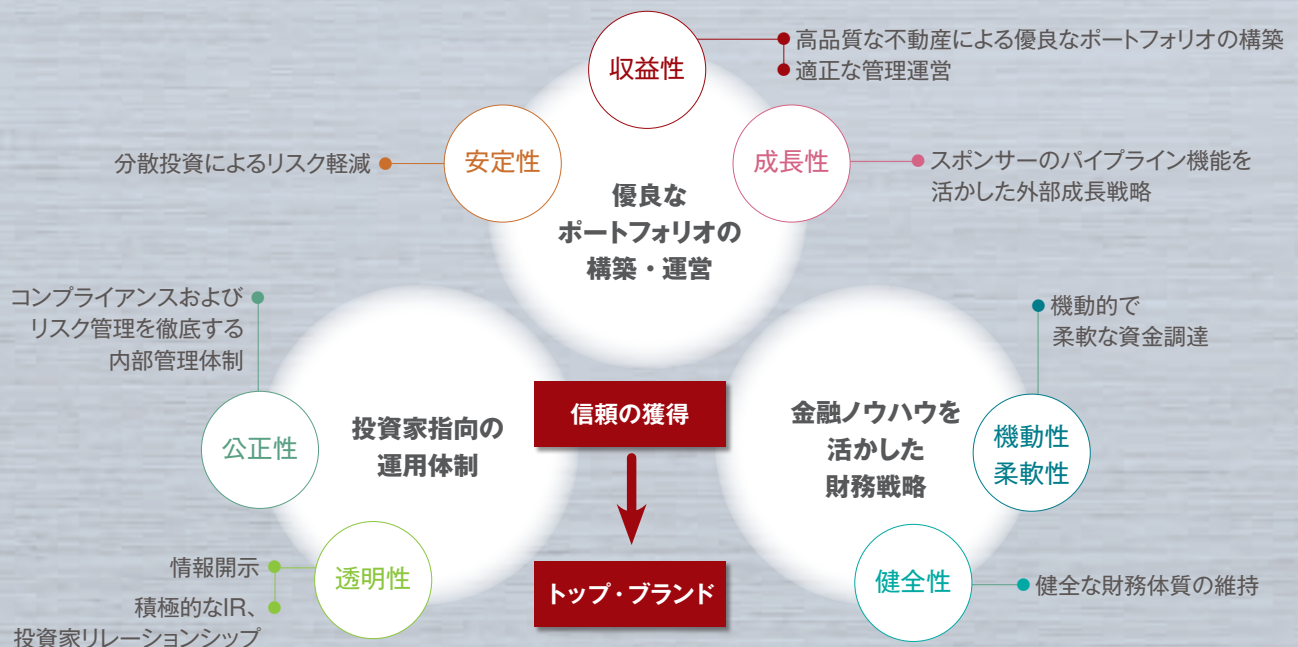
トップリートが資産運用を委託している資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社(以下、TRAM)は、健全な運営を通じた投資主の利益の最大化に向けて、以下を理念として掲げ、業務に邁進しています。

経営理念

- ① 投資家から信頼される「トップ・ブランド」の構築
- ② 不動産投資信託市場と不動産市場の健全なる成長と発展に貢献
- ③ 社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与

運用理念

TRAMは「優良なポートフォリオの構築・運営」、「投資家指向の運用体制」及び「金融ノウハウを活かした財務戦略」により投資家から信頼頂ける「トップ・ブランド」の構築を目指します。





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

東京都中央区日本橋一丁目13番1号

