

平成 23 年 10 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 12 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 **トップリート投資法人**
コード番号 8982
代表者 執行役員 乗松 順平

上場取引所 東証
URL <http://www.top-reit.co.jp/>

資産運用会社名 **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
問合せ先責任者 取締役財務部長 村田 耕治

TEL (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 1 月 30 日
分配金支払開始予定日 平成 24 年 1 月 16 日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 23 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
23 年 10 月期	5,812 (△2.6)	2,779 (△6.5)	1,986 (△9.5)	1,985 (△8.0)
23 年 4 月期	5,967 (△1.5)	2,971 (△1.6)	2,194 (△0.5)	2,157 (△2.1)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23 年 10 月期	12,809	2.4	1.1	34.2
23 年 4 月期	13,922	2.6	1.2	36.8

(注) 1 口当たり当期純利益については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23 年 10 月期	12,809	1,985	0	—	100.0	2.4
23 年 4 月期	13,922	2,157	0	—	100.0	2.6

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23 年 10 月期	185,459	84,245	45.4	543,520
23 年 4 月期	186,336	84,418	45.3	544,632

(注) 1 口当たり純資産については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23 年 10 月期	3,066	△ 3,372	△ 2,225	9,917
23 年 4 月期	3,026	△ 318	△ 2,271	12,448

2. 平成 24 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
24 年 4 月期	5,641 (△2.9)	2,738 (△1.5)	1,998 (0.6)	1,967 (△0.9)	12,400	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 12,690 円

(注) 1 口当たり分配金は、当期純利益から平成 24 年 4 月期に見込んでいる不動産売却益にかかる圧縮積立金の積立額を控除した残額を分配することを想定して計算しています。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|---------------|-----------|--------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成 23 年 10 月期 | 155,000 口 | 平成 23 年 4 月期 | 155,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 23 年 10 月期 | 0 口 | 平成 23 年 4 月期 | 0 口 |

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提については、8 ページの「平成 24 年 4 月期（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）及び平成 24 年 10 月期（平成 24 年 5 月 1 日～平成 24 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 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。）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。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a) 一般経済

わが国経済は、本年 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落ち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。

(b) 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。

(c) 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。

<運用実績>

(a) 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。

(b) 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。

C. 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

D. 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。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 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。

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

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める 1 物件当たりの投資金額を、中長期的に 20%未満を目処とする運用を行う方針としています。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は 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。

(c)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。

(d)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、引続き指導・監督していきます。

(e)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。譲渡資産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	S K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、以下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) 資産の名称	プレミアステージ日本橋茅場町
(3) 取得予定価格	2,400 百万円
(4) 契約締結日	平成 23 年 10 月 26 日
(5) 取得予定日	平成 24 年 2 月 1 日

詳細については、平成 23 年 10 月 26 日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（プレミアステージ日本橋茅場町）」をご参照ください。

B. 運用状況の見通し

平成24年4月期（平成23年11月1日～平成24年4月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「平成24年4月期（平成23年11月1日～平成24年4月30日）及び平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

営業収益	5,641 百万円
経常利益	1,998 百万円
当期純利益	1,967 百万円
1口当たり分配金	12,400 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成24年4月期及び平成24年10月期 運用状況の予想の前提」に変動がないものと想定した場合、平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	5,379 百万円
経常利益	1,783 百万円
当期純利益	1,782 百万円
1口当たり分配金	11,500 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は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。

平成 24 年 4 月期（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）及び

平成 24 年 10 月期（平成 24 年 5 月 1 日～平成 24 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	- 平成 24 年 4 月期：平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日（182 日） - 平成 24 年 10 月期：平成 24 年 5 月 1 日～平成 24 年 10 月 31 日（184 日）
保有資産	平成 23 年 12 月 14 日現在において本投資法人が保有している 16 物件に、平成 24 年 2 月 1 日取得予定の「プレミアステージ日本橋茅場町」を信託財産とする不動産信託受益権（以下「本新規物件」といいます。）を加えた 17 物件を前提としています。なお、実際には本新規物件を取得できず若しくは取得時期が遅延することにより、又は、その他の物件の取得若しくは処分等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	平成 23 年 10 月 31 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 24 年 10 月 31 日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	- 平成 23 年 10 月 31 日現在の有利子負債残高 94,037 百万円を前提としています。 - 平成 24 年 4 月期においては、平成 23 年 11 月 30 日に返済期日を迎えた借入金 19,040 百万円について、全額借換えを実施していますが、更に約定により平成 23 年 12 月 30 日に長期借入金のうち 67 百万円を返済することを前提としています。 - 平成 24 年 10 月期においては、平成 24 年 6 月 29 日に返済期日を迎える借入金 17,500 百万円について、全額借換えを実施することを前提としています。また、約定により平成 24 年 6 月 29 日に長期借入金のうち 67 百万円を返済することを前提としています。
営業収益	- 既保有物件に係る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の減額による減収リスク等の変動要素を勘案しています。なお、赤坂王子ビルについては、平成 23 年 12 月 14 日現在において賃貸借契約（賃貸借予約契約を含みます。）を締結している後継テナントからの賃貸借条件に基づく収益のみを前提としています。 - 平成 23 年 11 月 25 日付で「日鉄本町ビル」を譲渡しており、平成 24 年 4 月期に約 250 百万円の譲渡益を見込んでいます。
営業費用	- 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（以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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います。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います。 - 固定資産税等については、平成 24 年 4 月期に 609 百万円、平成 24 年 10 月期に 598 百万円を想定しています。 - 減価償却費につきましては、平成 24 年 4 月期に 1,061 百万円、平成 24 年 10 月期に 1,087 百万円を想定しています。 - 建物等の修繕費につきましては、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、定期的に発生する費用ではなく、決算期による金額の差異が大きいこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 - 管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しています。
営業外費用	- 平成 24 年 4 月期は 741 百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は、737 百万円を見込んでいます。 - 平成 24 年 10 月期は 694 百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は、689 百万円を見込んでいます。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 - 平成 24 年 4 月期において、「日鉄本町ビル」の譲渡に伴う譲渡益が約 250 百万円発生する見込みですが、このうち土地に係る譲渡益について、本投資法人の財務体質の強化を目的に、租税特別措置法第 66 条の 2 に規定されている「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」の制度を適用して約 80 百万円を内部留保することを見込んでおり、法人税等調整額を計上した上で、残額を圧縮積立金として繰り入れることを前提としています。 平成 24 年 10 月期につきましては、内部留保額の取崩しは行わないことを前提としています。
1 口当たり 利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（３）投資リスク

①最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 28 日提出）「第一部【ファンド情報】 第 1【ファンドの状況】 3【投資リスク】(1)リスク要因 ⑥その他」に、「（ホ）取得予定資産を取得することができないリスク」として、以下の内容を追加します。

（ホ）取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、平成 23 年 10 月 26 日付でプレミアステージ日本橋茅場町を信託財産とする不動産信託受益権の売買契約を締結しており、平成 24 年 2 月 1 日付での取得を予定していますが、経済情勢の著しい変動その他相手方の事情等により売買契約に定められた前提条件が成就しない場合等においては、当該資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。この場合、本投資法人は予定した収益を上げられないこととなり、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

②また、最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 28 日提出）「第一部【ファンド情報】 第 1【ファンドの状況】 3【投資リスク】(1)リスク要因 ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ナ）フォワード・コミットメント等に関するリスク」を以下のとおり変更します（変更部分は下線の通り。）。

（ナ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等に悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、平成 23 年 10 月 26 日付でプレミアステージ日本橋茅場町を信託財産とする不動産信託受益権の売買契約を締結していますが、当該契約は上記フォワード・コミットメント等に該当します。しかしながら、当該売買契約においては、本投資法人が、既存取引銀行から売買代金の調達を目的とする金銭の借入れの申込み（もし行っていれば）について応諾を受けていることを条件として、売買代金の支払義務が発生するものとされており、かつ、譲渡実行日において当該条件が満たされていない場合には本件売買契約は解除されることとなっており、この場合売主及び本投資法人は互いに違約金その他一切の損害賠償等の請求をしないものとされています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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	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	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	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 (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	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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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	84,245,568
負債純資産合計	186,336,725	185,459,727

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (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	5,661,876
その他賃貸事業収入 ※1	20,165	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	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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (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	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

（４）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔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 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,157,910,000 (13,922)	1,985,395,000 (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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (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	9,917,828

（６）継続企業の前提に関する注記

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。	

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">建物</td><td style="width: 50%;">2～59 年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～54 年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>2～15 年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～12 年</td></tr> </table> (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59 年	構築物	2～54 年	機械及び装置	2～15 年	工具、器具及び備品	2～12 年
建物	2～59 年								
構築物	2～54 年								
機械及び装置	2～15 年								
工具、器具及び備品	2～12 年								
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。								
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しております。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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。								

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

上記、固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、引当金の計上基準、収益及び費用の計上基準、リース取引の処理方法並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 28 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（８）追加情報

当期 （ 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日 ）
当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。

（９）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (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																								

〔損益計算書に関する注記〕

前期 〔 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) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,573,158 その他賃貸収入 374,112 その他賃貸事業収入 19,150 解約違約金 1,015 不動産賃貸事業収益合計 5,967,436 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 389,591 水道光熱費 202,422 公租公課 586,678 損害保険料 8,839 修繕費 110,594 減価償却費 1,086,104 その他の諸経費 30,072 不動産賃貸事業費用合計 2,414,304 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,553,132 ※2. 特別損失の内訳 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であり ます。	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 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 —

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 〔 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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔 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	※ 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)	(平成 23 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 8,244,212	現金及び預金 5,405,178
信託現金及び信託預金 4,204,759	信託現金及び信託預金 4,512,649
現金及び現金同等物 12,448,972	現金及び現金同等物 9,917,828

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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。

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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(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。

(単位：千円)

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		時価	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。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
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・再契約の可能性のあることから、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

(単位：千円)

	1 年以内
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 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	—	—	—	—	8,500,000	—
長期借入金	19,175,000	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。

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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(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。

(単位：千円)

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		時価	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。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
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

(単位：千円)

	1 年以内
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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
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）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 2）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 3）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、「（9）財務諸表に関する注記事項〔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。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
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）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 2）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 3）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、「（9）財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」をご覧ください。

〔セグメント情報等に関する注記〕

前期（自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

(注) その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」です。

当期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(関連情報)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

(注) その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」です。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔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。		同左	

（注）記載された 1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔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

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 〔自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日〕																			
資産の譲渡について 本投資法人は、第 11 期末（平成 23 年 10 月 31 日）後、平成 23 年 11 月 25 日付で以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。 ＜譲渡の概要＞ <table> <tr> <td>(1) 譲渡資産</td><td>国内不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr> <td>(2) 資産の名称</td><td>日鉄本町ビル</td></tr> <tr> <td>(3) 所在地</td><td>（住居表示）大阪府大阪市西区靱本町一丁目 10 番 24 号</td></tr> <tr> <td>(4) 譲渡価格</td><td>1,300 百万円</td></tr> <tr> <td>(5) 帳簿価格</td><td>1,003 百万円（平成 23 年 10 月 31 日時点）</td></tr> <tr> <td>(6) 譲渡益</td><td>約 250 百万円</td></tr> <tr> <td>(7) 契約締結日</td><td>平成 23 年 10 月 28 日</td></tr> <tr> <td>(8) 引渡日</td><td>平成 23 年 11 月 25 日</td></tr> <tr> <td>(9) 譲渡先</td><td>S Kハウジング株式会社</td></tr> </table>		(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	S Kハウジング株式会社
(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	S Kハウジング株式会社																		

（開示の省略）

リース取引、デリバティブ取引、資産除去債務等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

（１０）発行済投資口数の増減

当期において、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

なお、本投資法人の設立から当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減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。

4. 役員の異動

（１）投資法人の役員の異動

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 28 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】に記載のとおり、平成 23 年 7 月 31 日をもって天野弘明が執行役員を退任し、平成 23 年 8 月 1 日付で乗松順平が執行役員に就任しました。

（２）資産運用会社の役員

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 28 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 4【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】 から変更はありません。なお、平成 23 年 11 月 17 日付で今井真祐及び北口善裕が取締役（非常勤）を退任し、平成 23 年 11 月 18 日付で林弘幸及び山室義行が取締役（非常勤）に就任しています。

なお、取締役（非常勤）林弘幸及び山室義行の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴	
取締役 （非常勤）	林 弘 幸 (ハヤシ ヒロユキ)	昭和 60 年 4 月	住友信託銀行株式会社 入社
		平成 11 年 6 月	同社 静岡支店 法人営業室 不動産課長
		平成 13 年 10 月	同社 不動産営業部 情報開発グループ 主任調査役
		平成 14 年 10 月	同社 不動産業務部 審査チーム 主任調査役
		平成 19 年 2 月	同社 不動産業務部 不動産審査室長 兼 コンプライアンス統括部 コンプライアンス室 主任調査役
		平成 19 年 6 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 企画・管理部長
		平成 19 年 7 月	同社 取締役企画・管理部長
		平成 22 年 10 月	住友信託銀行株式会社 不動産投資事業部 次長
		平成 23 年 11 月	同社 不動産投資事業部 副部長（現任）
		平成 23 年 11 月	住信不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任）
		平成 23 年 11 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）

役職名	氏名	主 要 略 歴	
取締役 (非常勤)	山室 義行 (ヤマムロ ヨシユキ)	平成 4 年 4 月	新日本製鐵株式会社 入社
		平成 12 年 7 月	同社 都市開発事業部 住宅部 事業企画グループ マネジャー
		平成 13 年 4 月	株式会社新日鉄都市開発 出向 首都圏住宅事業本部 用地部 用地第二グループ マネジャー
		平成 15 年 4 月	同社 住宅事業部 都心・駅近ユニット マネジャー
		平成 15 年 9 月	新日本製鐵株式会社 総務部 総務グループ マネジャー
		平成 19 年 2 月	株式会社新日鉄都市開発 出向 不動産ソリューション事業部 開発企画部 企画・社有地開発 グループ マネジャー
		平成 19 年 4 月	同社 都市開発部 事業開発グループリーダー
		平成 23 年 10 月	同社 マネジメントサポート本部 総務部 総務グループリ ーダー (現任)
		平成 23 年 11 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)

5. 参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 23 年 4 月 30 日現在)		当期 (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			186,336	100.0	185,459	100.0

(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）投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要 1（価額及び投資比率）

用 途	地 域	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	期末算定価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	47,500	27.5
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	38,500	22.3
		赤坂王子ビル	9,660	9,560	5.5
		神田パークプラザ	5,156	4,930	2.9
		芝公園ビル	5,770	3,410	2.0
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	14,200	8.2
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	14,000	8.1
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	2,390	1.4
	関西圏	日鉄本町ビル（注 4）	1,100	1,430	0.8
小計（9 物件）			131,427	135,920	78.8
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	10,300	6.0
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,560	3.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,810	2.2
	小計（3 物件）			25,235	19,670
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	6,960	4.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,780	2.8
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,270	0.7
		トップレジデンス用賀	1,165	1,170	0.7
	小計（4 物件）			18,183	14,180
他 其 の	東京都心部	OAK P L A Z A（オークプラザ）	2,590	2,670	1.5
	小計（1 物件）		2,590	2,670	1.5
合 計	（17 物件）		177,435	172,440	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又は信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。

（注 2） 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、以下の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）を記載しています。

不動産鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル、日鉄本町ビル
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y、深沢ハウス H I 棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー、神田錦町三丁目ビルディング、 神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、 OAK PLAZA（オークプラザ） インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア、芝公園ビル

（注 3） 投資比率は、期末算定価額総額に対する各物件・各用途毎の比率で、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

（注 4） 平成 23 年 11 月 25 日付で第三者へ譲渡しています。

B. 不動産等の概要 2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注 1)	竣工年月 (注 1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	賃貸事業 収入 (百万円) (注 4)	テナント 総数 (注 5)	稼働率 (%) (注 6)	PML (%) (注 7)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気 本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリート屋根地下 3 階付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,370	1	100.0	1.4
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	23,219.46	23,219.46	1,296	7	100.0	1.2
		赤坂王子ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成1年4月	7,300.35	865.55	460	2	11.9	6.4
		神田パーク プラザ	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	昭和34年11月	4,537.66	4,537.66	179	10	100.0	14.1
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 8 階建	平成3年5月	3,060.43	2,836.19	108	2	92.7	9.6
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20		1	100.0	1.5
		神田錦町三丁目 ビルディング	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 9 階建	昭和48年3月	8,025.65	8,025.65		1	100.0	7.0
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	S・SRC 造陸屋根 地下 1 階付 12 階建	平成6年12月	5,850.23	5,554.87	159	1	95.0	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル (注 8)	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 12 階建	平成3年6月	4,409.52	4,409.52	98	12	100.0	8.5
小計 (9 物件)					139,555.53	132,601.13	4,526	37	95.0	-
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	113 番 2 の 1 : S 造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建 113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建 113 番 3 : S・RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建	113番2の1 : 平成5年5月 113番2の2 : 平成5年8月 113番3 : 平成5年8月 113番4 : 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	407	2	100.0	3.6
		イトーヨーカドー 東習志野店	RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 S 造陸屋根 6 階建	平成6年10月	51,098.42	51,098.42	236	1	100.0	7.7
		武蔵浦和ショッピ ングスクエア	S 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建	平成17年10月	14,960.69	14,960.69	129	3	100.0	8.5
	小計 (3 物件)				127,822.39	127,822.39	772	6	100.0	-
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I 棟	RC 造コンクリート屋根・陸屋根 14 階建	平成 16 年 6 月	11,357.44	10,714.89	236	1	94.3	1.6
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成 17 年 1 月	6,789.03	6,627.57	161	1	97.6	10.6
		インプレス武蔵小 金井	RC 造陸屋根 10 階建	平成 20 年 6 月	2,056.41	1,886.95	17	1	91.8	6.4
		トップレジデンス 用賀	RC 造陸屋根 地下 1 階付 5 階建	平成 20 年 2 月	1,512.38	1,390.93	3	1	92.0	8.6
	小計 (4 物件)				21,715.26	20,620.34	418	4	95.0	-
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 10 階建	昭和 60 年 4 月	6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	7.7
小計 (1 物件)					6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	-
合 計 (17 物件)					295,215.03	287,165.71	5,812	48	97.3	2.4

(注 1) 「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。「構造」について、「S 造」は鉄骨造、「RC 造」は鉄筋コンクリート造、「SRC 造」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

- (注 2) 「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 3) 「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 4) 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、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
- (注 5) 「テナント総数」は、当期末時点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) 「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を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 7) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。
- 本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク分析・ポートフォリオ分析報告書（2011 年 11 月）の数値を記載しています。なお、PML の合計欄に記載されている数値は、ポートフォリオ全体の PML を意味しています。
- 分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間 475 年とは、建物の使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。
- ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- 本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML（予想最大損失率）を算定しています。
- (注 8) 平成 23 年 11 月 25 日付で第三者へ譲渡しています。

② 主要な不動産の物件に関する情報

物件名称	日本電気本社ビル
テナント総数	1
賃貸事業収入（百万円）	1,370
対総賃貸事業収入比率（％）	23.6
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	7
賃貸事業収入（百万円）	1,296
対総賃貸事業収入比率（％）	22.3
賃貸面積（㎡）	23,219.46
賃貸可能面積（㎡）	23,219.46

③ 主要テナントに関する情報

テナント名称	日本電気株式会社	業 種	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03 ㎡
年間賃料	2,741 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	25.2
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2年6か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17年12月28日）より8年経過後、12年経過後及び16年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8年、満12年及び満16年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2年～2年6か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の6か月分相当）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨が定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂	業 種	卸売・小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12 ㎡
年間賃料	803 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	21.2
敷金・保証金等	敷 金 719 百万円	契約満了日	平成25年8月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 ㎡
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	17.8
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円	契約満了日	平成26年11月30日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	平成19年8月1日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12か月）を固定賃料とすること、並びに毎年3月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意していますが、平成23年3月から1年間は売上歩合賃料の発生はありません。 本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

平成 23 年 10 月 31 日現在（当期末）における賃貸面積上位 5 テナントは、以下のとおりです。

テナント名称	業 種 (注 1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 2)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注 3)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・ 小売業	相模原ショッピングセンター /イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	39.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	25.2
株式会社新日鉄都市開発(注 4)	不動産業	ファーレイーストビル /OAK P L A Z A（オークプラザ） /芝公園ビル	14,234.36	5.0
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.1
非開示（注 5）	非開示 (注 5)	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	10,914.20	3.8

(注 1) 業種については、総務省統計局日本標準産業分類の大分類に従い記載しています。

(注 2) 日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を、小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 4) ファーレイーストビル及び芝公園ビルの事務所部分の賃貸借は、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。OAK P L A Z A（オークプラザ）の賃貸借は、株式会社新日鉄都市開発がビル一棟を一括して賃借し、賃貸人に対し固定賃料を支払う、いわゆるサブリースです。

(注 5) テナント名称、業種については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

⑤ 地震リスク分析の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書(建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。)を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML(予想最大損失率)(注 1)を算定しています。株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社より、本投資法人の運用資産に係る地震リスク分析・ポートフォリオ分析報告書(2011 年 11 月)を、以下のとおり受領しています。

物件名称	PML 評価者	PML (%) (注1)	再調達価格(千円) (注2)
日本電気本社ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.4	27,225,000
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.2	12,555,000
赤坂王子ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	2,840,000
神田パークプラザ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	14.1	1,243,000
芝公園ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	9.6	1,182,700
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.5	5,833,000
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	3,181,000
ファーレイーストビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	2,091,000

物件名称	PML 評価者	PML (%) (注1)	再調達価格(千円) (注2)
日鉄本町ビル (注3)	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.5	1,725,800
相模原ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.6	6,235,900
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	5,092,000
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.5	1,998,000
深沢ハウスH I 棟	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.6	3,654,700
エコロジー豊洲プロセンチュリー	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	10.6	1,935,000
インプレス武蔵小金井	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	547,300
トップレジデンス用賀	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.6	424,500
OAK PLAZA (オークプラザ)	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	1,494,860
合計	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.4 (注4)	79,150,060

(注1) 「PML (予想最大損失率)」の定義については、上記「①不動産等資産の概要B.不動産等の概要2 (建物の概要)」の(注7)をご参照ください。

(注2) 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、保有資産が区分所有又は共有(準共有を含みます。)である場合は、本投資法人の持分に対応する額を記載しています。

(注3) 平成 23 年 11 月 25 日付で第三者へ譲渡しています。

(注4) PML の合計は、ポートフォリオ全体の PML を意味しています。

⑥ 建物状況調査レポートの概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して個別不動産毎に建物状況調査を委託し、以下のとおり建物状況調査レポートを取得しています。また、一部の物件については、保有期間中に建物状況調査レポートを再取得しています。なお、当該建物状況調査レポートの内容は、建物調査会社の意見であり、その正確性について保証されているものではありません。また、以下の各数値は、作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

物件名称	作成会社	作成日	早期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
日本電気本社ビル(注3)	株式会社竹中工務店	平成22年11月	300	386,370
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	800	41,544
赤坂王子ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	250	39,162
神田パークプラザ	清水建設株式会社	平成23年8月	—	7,758
芝公園ビル(注3)	株式会社イー・アール・エス	平成20年2月	20	11,869
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年3月	—	22,441
神田錦町三丁目ビルディング	清水建設株式会社	平成21年11月	100	31,390
ファーレイーストビル (注3)	株式会社竹中工務店	平成20年2月	161	39,547
日鉄本町ビル(注4)	株式会社竹中工務店	平成22年10月	50	57,501
相模原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成22年10月	6,370	87,779
イトーヨーカドー東習志野店	清水建設株式会社	平成22年10月	1,350	88,695
武蔵浦和ショッピングスクエア(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年12月	—	8,016
深沢ハウスH I 棟(注3)	清水建設株式会社	平成23年9月	—	29,374
エコロジー豊洲プロセンチュリー	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年2月	—	5,987
インプレス武蔵小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年7月	—	1,483
トップレジデンス用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年9月	500	1,081
OAK PLAZA (オークプラザ)	株式会社竹中工務店	平成19年3月	700	28,745

(注1) 早期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費(1年以内に必要となる修繕費に係る費用をいいます。)の合計額を記載しています。

(注2) 長期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく長期修繕費用予測の今後12年間の年平均額を記載しています。

(注3) 日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては、本投資法人の保有する準共有持分比率(50%)相当額を記載し、区分所有建物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、芝公園ビル、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル及び深沢ハウスH I 棟については、本投資法人の保有する専有部分及び共用部分に係る各費用を記載しています。

(注4) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

⑦ 保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
日本電気本社ビル	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社・株式会社大林組共同企業体	東京都
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	晴海一丁目地区第一種市街地 再開発事業（西地区）設計共同 企業体（注1）	晴海一丁目地区第一種市街地 再開発事業（西地区）第2工区 施設建築物新築工事共同企業 体（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		晴海一丁目地区第一種市街地 再開発事業（西地区）第1工区 施設建築物新築工事共同企業 体（注3）	
赤坂王子ビル	王子不動産・三井住友建設共同 設計室	三井住友・竹中・丸彦渡辺建設 共同企業体	
神田パークプラザ	a 大成建設株式会社 b 大成建設株式会社（注4）	a 大成建設株式会社 b 株式会社東京建物テクノ ビルド（注4）	
芝公園ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	
ファーレイーストビル	住宅・都市整備公団	フジタ・日本国土建設工事共同 企業体	大阪市
日鉄本町ビル（注5）	野村建設工業株式会社	鴻池組・新日本製鐵・野村建設 工業共同企業体	
相模原ショッピングセンター （王子ガーデンセンター）	株式会社石本建築事務所	鹿島建設株式会社	相模原市
相模原ショッピングセンター （デニーズ相模原王子SC店）	株式会社美坂建築設計事務所		
相模原ショッピングセンター （イトーヨーカドー古淵店）	株式会社石本建築事務所		
相模原ショッピングセンター （立体駐車場）	株式会社石本建築事務所		
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社東急設計コンサルタ ント	日本国土・新日鐵・三井住友・ 京成建設共同企業体	千葉県
武蔵浦和ショッピングスクエア	安井・地域計画研究所設計共同 企業体	熊谷・奥村特定建設工事共同企 業体	一般財団法人日 本建築 センター
深沢ハウスHⅠ棟	株式会社長谷工コーポレーシ ョン	株式会社長谷工コーポレーシ ョン	
エコロジー豊洲プロセンチュリー	南海辰村建設株式会社	南海辰村建設株式会社	日本ERI 株式会社
インプレス武蔵小金井	株式会社シンヤ設計	飛島建設株式会社	株式会社 都市居住評価セ ンター
トップレジデンス用賀	東レ建設株式会社一級建築士 事務所	東レ建設株式会社	株式会社 東京建築 検査機構
OAK PLAZA （オークプラザ）	a 株式会社日本設計 b 株式会社日本設計（注6）	a 三井住友建設株式会社、新 日本製鐵株式会社 b 株式会社シミズ・ビルライ フケア（注6）	東京都

（注 1） 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）設計共同企業体は、株式会社日建設計、株式会社久米設計及び株式会社山下設計で構成される共同企業体です。

（注 2） 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）第2工区施設建築物新築工事共同企業体は、鹿島建設株式会社、株式会社竹中工務店、大成建設株式会社、前田建設工業株式会社、三井住友建設株式会社、株式会社鴻池組、佐藤工業株式会社及び株式会社銭高組で構成される共同企業体です。

（注 3） 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）第1工区施設建築物新築工事共同企業体は、株式会社大林組、戸田建設株式会社、株式会社熊谷組、三井住友建設株式会社、株式会社フジタ、株式会社奥村組及び五洋建設株式会社で構成される共同企業体です。

（注 4） a は当初建築時点における業者、b は平成 15 年に終了した耐震リニューアル工事における業者を記載しています。

（注 5） 平成 23 年 11 月 25 日付で第三者へ譲渡しています。

（注 6） a は当初建築時点における業者、b は平成 19 年 3 月に終了したコンバージョン（改修工事）における業者を記載しています。

⑧ 保有不動産の資本的支出

A. 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	融雪装置増設	自：平成 23 年 5 月 至：平成 24 年 3 月	33	—	—
		ゴンドラ更新	自：平成 23 年 5 月 至：平成 24 年 3 月	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	—	—

B. 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

C. 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

⑨ 物件収支の状況（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日）

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーY	赤坂王子ビル	神田パークプラザ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000 千円	33,000,000 千円	9,660,000 千円	5,156,000 千円
鑑定評価額	47,500,000 千円	38,500,000 千円	9,560,000 千円	4,930,000 千円
価格時点	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	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	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
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	1,370	1,296	460	179
賃貸収入	1,370	1,296	326	179
その他収入	—	—	133	—
賃貸事業費用 ②	229	351	221	40
管理業務費	1	165	25	8
公租公課	224	95	40	13
水道光熱費	—	84	14	12
修繕費	—	1	136	2
損害保険料	1	2	0	0
その他	2	2	2	2
NOI ③ (①-②)	1,141	944	239	139
減価償却費 ④	213	244	30	13
賃貸事業利益 (③-④)	927	699	208	125
賃貸借の概況				
テナント総数	1	7	2	10
賃貸可能面積	72,238.03 ㎡	23,219.46 ㎡	7,300.35 ㎡	4,537.66 ㎡
賃貸面積	72,238.03 ㎡	23,219.46 ㎡	865.55 ㎡	4,537.66 ㎡

	ファーストビル	日鉄本町ビル（注 2）	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーZ（注 4）
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	2,091,000 千円	1,100,000 千円	5,770,000 千円	20,000,000 千円
鑑定評価額	2,390,000 千円	1,430,000 千円	3,410,000 千円	14,200,000 千円
価格時点	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	株式会社谷澤総合鑑定所	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	159	98	108	
賃貸収入	159	98	108	
その他収入	—	—	—	
賃貸事業費用 ②	68	33	26	
管理業務費	31	10	8	
公租公課	12	9	9	
水道光熱費	23	10	7	
修繕費	0	0	0	
損害保険料	0	0	0	
その他	1	2	—	
NOI ③ (①-②)	90	65	82	283
減価償却費 ④	37	15	16	120
賃貸事業利益 (③-④)	53	49	65	163
賃貸借の概況				
テナント総数	1（注 1）	12	2（注 3）	1（注 5）
賃貸可能面積	5,850.23 ㎡	4,409.52 ㎡	3,060.43 ㎡	10,914.20 ㎡
賃貸面積	5,554.87 ㎡	4,409.52 ㎡	2,836.19 ㎡	10,914.20 ㎡

	神田錦町三丁目 ビルディング（注 4）	相模原ショッピング センター	イトーヨーカドー 東習志野店	武蔵浦和ショッピング スクエア
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	12,700,000 千円	12,000,000 千円	8,900,000 千円	4,335,000 千円
鑑定評価額	14,000,000 千円	10,300,000 千円	5,560,000 千円	3,810,000 千円
価格時点	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①		407	236	129
賃貸収入		407	236	129
その他収入		—	—	0
賃貸事業費用 ②		61	46	18
管理業務費		2	1	1
公租公課		55	29	15
水道光熱費		—	—	—
修繕費		1	13	0
損害保険料		0	0	0
その他		1	0	1
NOI ③ (①-②)	380	346	189	110
減価償却費 ④	34	53	96	49
賃貸事業利益 (③-④)	345	292	92	61
賃貸借の概況				
テナント総数	1	2	1	3
賃貸可能面積	8,025.65 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡
賃貸面積	8,025.65 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡

	深沢ハウスH I 棟	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	インプレス 武蔵小金井	トップレジデンス 用賀
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	10,635,000 千円	5,160,000 千円	1,223,400 千円	1,165,000 千円
鑑定評価額	6,960,000 千円	4,780,000 千円	1,270,000 千円	1,170,000 千円
価格時点	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日	平成 23 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 5 月 1 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 23 年 8 月 12 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：81 日)	平成 23 年 10 月 14 日～ 平成 23 年 10 月 31 日 (日数：18 日)
賃貸事業収入 ①	236	161	17	3
賃貸収入	225	155	17	3
その他収入	10	6	0	0
賃貸事業費用 ②	69	41	3	0
管理業務費	40	24	1	0
公租公課	16	8	0	—
水道光熱費	0	1	0	—
修繕費	9	5	0	—
損害保険料	0	0	0	0
その他	2	1	0	—
NOI ③ (①-②)	166	119	14	2
減価償却費 ④	65	45	8	2
賃貸事業利益 (③-④)	101	74	5	0
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注 6)	1 (注 7)	1 (注 8)	1 (注 8)
賃貸可能面積	11,357.44 ㎡	6,789.03 ㎡	2,056.41 ㎡	1,512.38 ㎡
賃貸面積	10,714.89 ㎡	6,627.57 ㎡	1,886.95 ㎡	1,390.93 ㎡

	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等	
取得価額	2,590,000 千円
鑑定評価額	2,670,000 千円
価格時点	平成23年10月31日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）	
運用期間	平成23年 5月 1 日～ 平成23年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	94
賃貸収入	94
その他収入	—
賃貸事業費用 ②	17
管理業務費	0
公租公課	14
水道光熱費	—
修繕費	1
損害保険料	0
その他	1
NOI ③ (①-②)	77
減価償却費 ④	11
賃貸事業利益 (③-④)	65
賃貸借の概況	
テナント総数	1 (注9)
賃貸可能面積	6,121.85 m ²
賃貸面積	6,121.85 m ²

(注1) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注2) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

(注3) テナントの1つについては本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注4) 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・賃貸事業費用についてはテナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注5) テナントが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。

(注6) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注7) 株式会社明豊プロパティーズが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注8) 株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注9) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。