

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第9期（平成22年10月期）

平成22年5月1日～平成22年10月31日

特集 NEXT STAGEへの飛躍

日本電気本社ビル



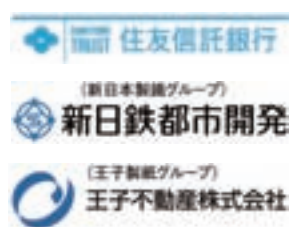
TOP REIT

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

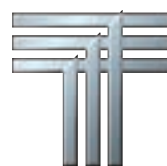
SPONSORS



- 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・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	⑬ 資産運用報告
② 執行役員挨拶	⑭ 貸借対照表
③ 決算ハイライト	⑮ 損益計算書
④ 特集 NEXT STAGEへの飛躍	⑯ 投資主資本等変動計算書
⑤ 財務ハイライト	⑰ 注記表
⑥ 物件ハイライト	⑱ 金銭の分配に係る計算書
⑦ ポートフォリオサマリー	⑲ 会計監査人の監査報告書
⑧ ポートフォリオ一覧	⑳ キャッシュ・フロー計算書【参考情報】
⑨ ポートフォリオマップ	㉑ 投資口情報
⑩ 資産運用会社	㉒ 投資主インフォメーション

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素はトップリート投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第9期(平成22年5月1日～平成22年10月31日)におきましては、わが国の景気は後退局面から脱して緩やかに回復しつつありますが、世界経済の減速や急激な円高の影響を受けてその動きがやや弱まっている状況となっております。かかる環境下におきましても、資産規模の拡大と安定した分配金の維持に向けて、本投資法人は着実な保有資産の運用と堅実な財務運営に努めてまいりました。既存の保有資産におきましては引き続き高稼働率を維持し、また資金調達におきましては昨年6月に初めて投資法人債を発行することで、資金調達手段の多様化と有利子負債平均残存期間の長期化を図りました。

この結果、厳しい不動産市況の続く中でも、資産運用会社の堅実な運用により、第9期の決算は、営業収益6,060百万円(対前期比 +4.2%)、経常利益2,204百万円(対前期比 +5.4%)、当期純利益2,204百万円(対前期比 +5.5%)と2期連続の増収・増益を達成することができました。また、1口当たり分配金は14,220円と前期を上回る分配金とさせていただきます。

今後につきましては、海外情勢や国内の政治情勢の不透明感を払拭できず、また円高による国内企業への影響等からも国内経済の景気回復にはまだ時間を要するものと思われます。不動産市況も回復の兆しがなかなか見えない中ではありますが、本投資法人では、今後とも、トップリーートの強みであるスポンサー力を活用しながら、保有資産の堅実な運用に徹し、また新規物件の取得を目指すことにより「NEXT STAGE」への到達に向けて着実に歩みを進めてまいり所存でございます。引き続き皆様のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



トップリート投資法人
執行役員 天野 弘明

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

決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS ●●●●●●●●●●●●●●●●

第9期(平成22年10月期) 1口当たり分配金(実績)	第10期(平成23年4月期) 予想分配金	第11期(平成23年10月期) 予想分配金
14,220 円	14,000 円	13,200 円

	第9期	第10期(予想)	第11期(予想)
運用日数	184日	181日	184日
営業収益	6,060百万円	5,976百万円	5,811百万円
営業利益	3,019百万円	2,951百万円	2,845百万円
経常利益	2,204百万円	2,169百万円	2,047百万円
当期純利益	2,204百万円	2,170百万円	2,046百万円

*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、状況の変化などにより変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

NEXT STAGEへの飛躍

～分配金水準に「トコトン」こだわった運用戦略～

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。トップリート投資法人の第9期(平成22年5月1日～平成22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。

わが国の経済は、輸出の増加等により企業収益が改善するなど持ち直しの動きが見られましたが、改善の動きは緩やかで、円高の進展や景気対策効果等の剥落により弱含みとなり、依然として自律性が弱く、失業率が高止まりするなど、厳しい状況が続いております。不動産市況も脆弱な景気回復の影響を直に受けており、オフィス賃貸市場におきましても、東京都心部の一部の大型ビル・新築ビルには空室率の改善傾向が見られるものの、他の地域においては依然として高止まりの状況となっております。一方、不動産売買市場におきましては、資金調達環境の改善や不動産価格の値ごろ感から、徐々に買い手の投資意欲は回復してきており売買取引は散見されるようになってきましたが、売却物件の件数は依然として少ない状況となっております。

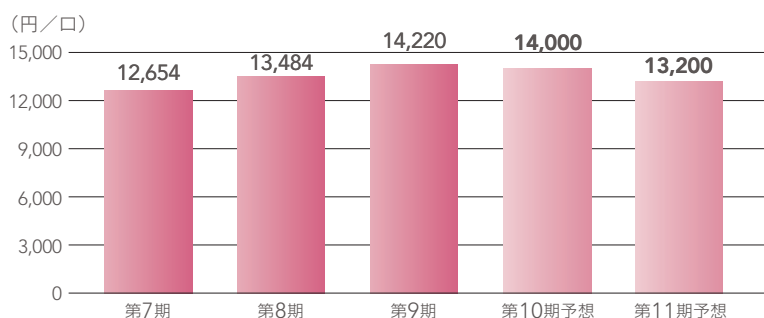
このような厳しい環境下におきまして、トップリート投資法人(以下、「トップリート」といいます。)は、平成22年4月期(第8期)、平成22年10月期(第9期)と2期連続で増収・増益・増配を達成することができました。これは、日本電気本社ビル、晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY・Z等の旗艦物件を中心とする保有物件の質(物件のグレードとテナントの属性)の高さ及び堅実な運用の成果が発揮されたことと共に、スポンサー力(物件の取得におけるパイプライン機能及び資金調達力)を活用し第8期において新規物件を取得することができた結果であります。



トップリート・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 遠藤 晋民

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

「トコトン」こだわった分配金実績



1. 厳しい環境下において、 第9期も安定した収益を確保

保有資産の万全な管理による、 高稼働率の維持と安定した収益の確保

第9期も通期で99%を超える稼働率を達成し、上場以来の高稼働率を維持することができました。厳しい環境下で、高額賃貸住宅である深沢ハウスでは、例年夏の時期は稼働率が90%を割り込む傾向がありましたが、当該不動産管理会社と連携を密にし入居者募集活動に注力した結果、前期に引き続き第9期も90%を超える高稼働率を維持できました。また、特に厳しい賃貸市場となっている大阪地区の日鉄本町ビルでは、第8期末の稼働率が90.6%でありましたが、競合物件に先んじて空室部分のテナント誘致に努力し第9期末で96.9%と稼働率の向上を図りました。さらに、神田パークプラザでは、1フロアのテナントが退去しましたが後継テナントを誘致し、空室期間なしで100%の稼働率を維持することができました。第9期中に迎えた賃料改定につきましては、月額賃料全体に占める割合は2.3%と小さいものでしたが、テナントのニーズを把握し満足度向上に努めるテナント・ファーストの方針が評価され、景気低迷下でも、賃料の減額幅を想定内に収めることができました。

東京都心部の不動産賃貸市場では、物件の規模・質、設備のグレード、交通利便性の高さなどの好条件が整って

いる物件とそうではない物件で稼働率や賃料水準が明確に二極化する傾向にあります。トップリートは設立当初から投資物件の質にこだわった投資に努めており、こうした環境下にあっても安定した収益を確保しております。

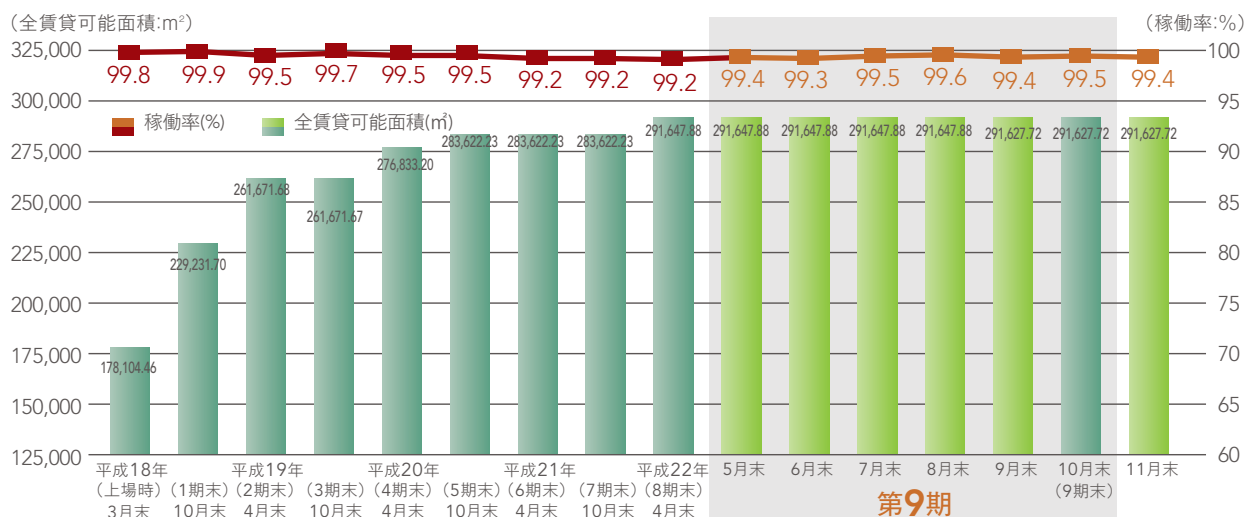
外部成長につきましては、不動産市況の本格的な回復が依然として確認できない中、このような時期こそ新規物件取得のチャンスであるとの判断から、スポンサーのパイプラインのみならず、様々な情報ネットワークを活用し、東京都心部のオフィスビルを中心に新規取得に向けた情報収集に注力してまいりましたが、残念ながら第9期中の新規物件の取得には至りませんでした。

保有資産の優位性のみならず、地道なテナント募集活動と、テナント・ファーストの方針に基づいた着実な運営・管理により、第9期についても安定した収益を確保すると共に、予想を上回る分配金を実現することができました。

初の投資法人債の発行

平成22年5月に、投資法人債の発行登録(期間2年・金額1,000億円)を行い、6月にはトップリートとして初の投資法人債を発行いたしました。債券市場が回復基調を見せる中で発行の好機と判断したものです。期間5年の無担保投資法人債による資金調達を実施したことで、資金調達手段の多様化と有利子負債の平均残存期間の長期化を図ることができました。

稼働率の推移



2. 今後も、分配金水準に「トコトン」 こだわった運用戦略を継続展開

今後の第10期(平成23年4月期)及び第11期(平成23年10月期)の運用状況の予想につきましては、1口あたり分配金額を第10期 14,000円、第11期 13,200円と予想しております。予想に際しては、平成22年12月15日時点の保有資産15物件を前提としております。

大型の賃料改定において、 想定内での合意へ向けて粘り強い交渉

トップリートにとりまして第10期は、2年に一度迎える大きな賃料改定の時期にあたります。晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーYの各テナントにつきましては、2年に一度、賃料改定時期を迎える契約になっており(下記左の図表の通り)、第6期ではリーマンショック直後の経済が混乱している時期にも拘らず、ほぼ据置きで合意に至りました。なお、その際に主要テナントのうち1社と据置き改定をすると共に、改定時期を分散する目的で改定時期の変更を行っております。

第10期におきましては、景気回復の見通しも未だ不透明感が漂う中で、テナント各社の企業収益は一部では回復の兆しはみえるものの、総じて厳しいものとなっています。このような状況下で平成23年3月末に期日を迎える主な賃料改定は、晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーYの一部、神田錦町三丁目ビルディング(旧称:住友

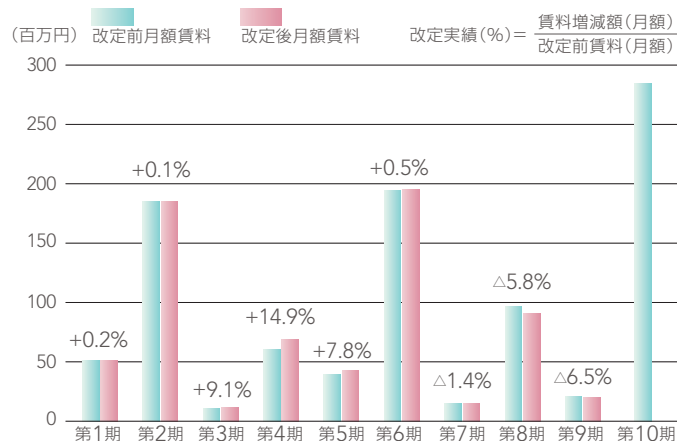
商事錦町ビル)並びに晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZで、月額賃料全体に占める割合は約30%に相当し、今回の賃料改定の結果が分配金に大きく影響を与えるものと考えております。資産運用会社といたしましては、まさに運用力・マネジメント力が問われるものと認識しており、想定範囲内で各テナントと合意できるよう、粘り強い賃料改定の交渉を行ってまいります。

また、晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZにつきましては、平成23年3月末で大林組との定期借家契約が終了いたします。本件につきましては、同年4月より現在の大林組の転貸先(サブリース会社)と新たな賃貸借契約を締結する予定です。その際、テナント退去リスク・賃料減額リスク等に対応するため、賃貸借契約の長期化や賃料保証型の賃貸借契約の締結に向けて交渉を行っていく予定であります。

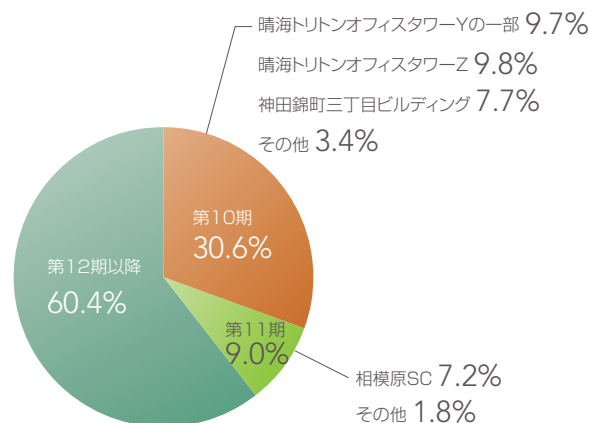
東京都心部のオフィスビルを中心に新規取得を目指して

大型の賃料改定を想定範囲内で合意したとしても、その減収分を補うと共に収益の向上を図るためには、新規物件の取得により新たな収益を積み上げていく必要があります。そのためにも、東京都心部のオフィスビルを中心としながら分配金水準の改善に貢献することができるよう物件価格や利回りを重視した新規物件の取得を目指します。

賃料改定実績の推移



第10期以降の賃料改定



上記比率は賃料の総額に対する改定対象となる賃料の割合(月額賃料ベース)

赤坂王子ビルの主要テナントの移転計画への対応

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(以下、「SCE」といいます。)より、平成22年12月15日付で移転計画について以下の内容の報告を受けました。

- ①平成22年8月23日付で本社をTK南青山ビルから東京都港区港南所在のソニーシティへ移転しましたが、更に赤坂王子ビル他に入居している部署等についても、平成23年の夏頃を目処に品川地区への移転を計画しています。
- ②赤坂王子ビルについての賃貸借契約の終了やその具体的な時期については現在未定であり、最終決定し次第、賃貸借契約に基づき改めて解約の通知をいたします。

SCEは、赤坂王子ビルが発祥の地であり、平成5年の創業当初は3フロアを賃借し業務を開始されました。業容の拡大と共に増床し、現在は当ビルの約94%を占める主要テナントとなり、当ビルの前所有者で資産運用会社のスポンサー企業である王子不動産時代を含め約17年間に亘

り、当ビルに入居して頂いております。

現行の賃貸借契約は通常の普通借家契約であり、SCEが契約を解約・終了する場合は、6ヶ月前に解約の通知をするか、または6ヶ月分の賃料相当額を一括で支払うことにより即時解約ができることになっています。従いまして、SCEにとっては、契約を終了する6ヶ月前に解約の通知をすれば期間満了後に契約を終了することができます。

しかしながら、今回のように、SCEが詳細の最終決定前にトップリートにご報告していただけた背景には、長年の信頼関係があるものと考えております。SCEの移転は誠に残念なことではありますが、当ビルは、立地・環境・スペック等において競争力が高く、後継の新規テナントニーズは多いものと考えております。

SCEの移転計画の内容を早めに知ることができましたので、今後は、当ビルエリアのテナントニーズの探索、仲介業者へのアプローチ等プレリーシング活動を開始し、SCE退去後すみやかに後継テナントが入居することができるよう対応を図ってまいります。



赤坂王子ビル
AKASAKA OJI BUILDING

- 青山通り(国道246号)に面し、高い視認性を有している傍ら、東宮御所のある赤坂御用地及びカナダ大使館に隣接しており、ビジネス街にありながら緑豊かな環境
- 東京メトロ銀座線と半蔵門線、都営大江戸線の「青山一丁目」駅から徒歩約4分と高い交通利便性
- 個別空調システム(H18年リニューアル済)、OAフロア等、最新オフィスビルと遜色ないスペック、マルチテナントに対応可能
- 有人管理、夜間・休日機械警備



3. 「NEXT STAGE」への飛躍に向けて

投資法人の成長には、物件の取得により収益を向上させる「外部成長」と、既に保有している物件を賃貸することから得られる収益を向上させる「内部成長」があります。

また、投資法人の収益の源泉は、保有物件の各テナントから得られる賃料等の収入です。景気全般が好調であれば不動産市況も好調となり、賃料改定時にテナントとの間で賃料値上げの合意が容易となることにより、収入が増加します。逆に、景気後退局面においては、テナントからの賃料減額要請圧力が強くなりテナント退去を防止するため賃料減額を容認しなければならないケースもあり、収入が減少する傾向にあります。従いまして、昨今の不動産市況が低迷している時期においては、投資法人の安定した収益を確保し分配金の安定化を図るためには、新規物件を取得することにより新たな賃料収入を確保することが有効な手段となります。また、賃料減額リスク、テナント集中リスクを分散し安定的な収益を確保するためにも資産規模の拡大が必要となります。

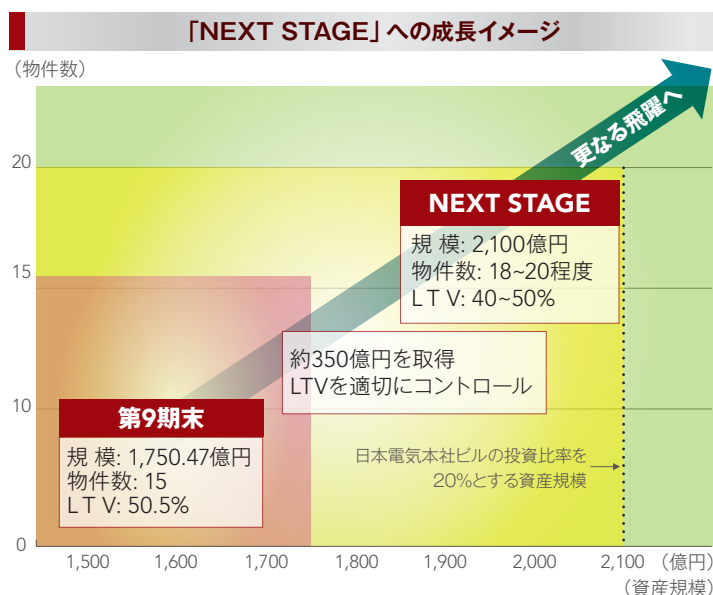
飛躍に向けた運用戦略について

トップリートは、ポートフォリオにおいてトロフィー物件である日本電気本社ビルの投資比率を20%未満とする資産規模すなわち約2,100億円を当面の目標とし、しかも1口あたり分配金水準を13,000円から14,000円で安定的に維持することができるポートフォリオの構築を達成する「NEXT STAGE」を目指しています。

第9期末の資産規模は1,750億円でありますので、「NEXT STAGE」を達成するためには、今後約350億円の追加取得を必要とします。現在のポートフォリオの投資比率におきまして、オフィスビルが約75%、オフィスビル以外(商業施設及び住宅等)が約25%となっています。今後の追加取得に際しても、現在の投資比率を維持し、東京都心の好立地で、Aクラスビルやそれと同等以上の競争力と収益性を兼ね備えたオフィスビルを検討してまいります。また、オフィスビル以外は、住宅につきましては東京都区部の物件を中心に、最寄り駅や都心へのアクセスを重視し、賃料水準や稼働率の安定性を見込める物件であれば投資対象として考えてまいります。また、住宅以外の物件につきましても安定した収益が見込める物件であれば投資対象として考えてまいります。

そのためには、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、資産運用会社が独自に構築している情報ネットワークを駆使してまいります。

また、物件取得に伴う資金調達につきましては、追加取得する物件価格や利回り等を十分に勘案し、手許資金の活用や銀行借入、投資法人債の発行、公募増資等のファイナンス手法をマーケット環境に応じて選択してまいります。第9期末のLTV(資産総額に対する有利子負債比率)は50.5%となっています。LTV水準については、財務方針



用途	投資方針	ターゲット	投資比率
オフィス	現状の投資比率を維持した資産規模の拡大	- 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 - 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

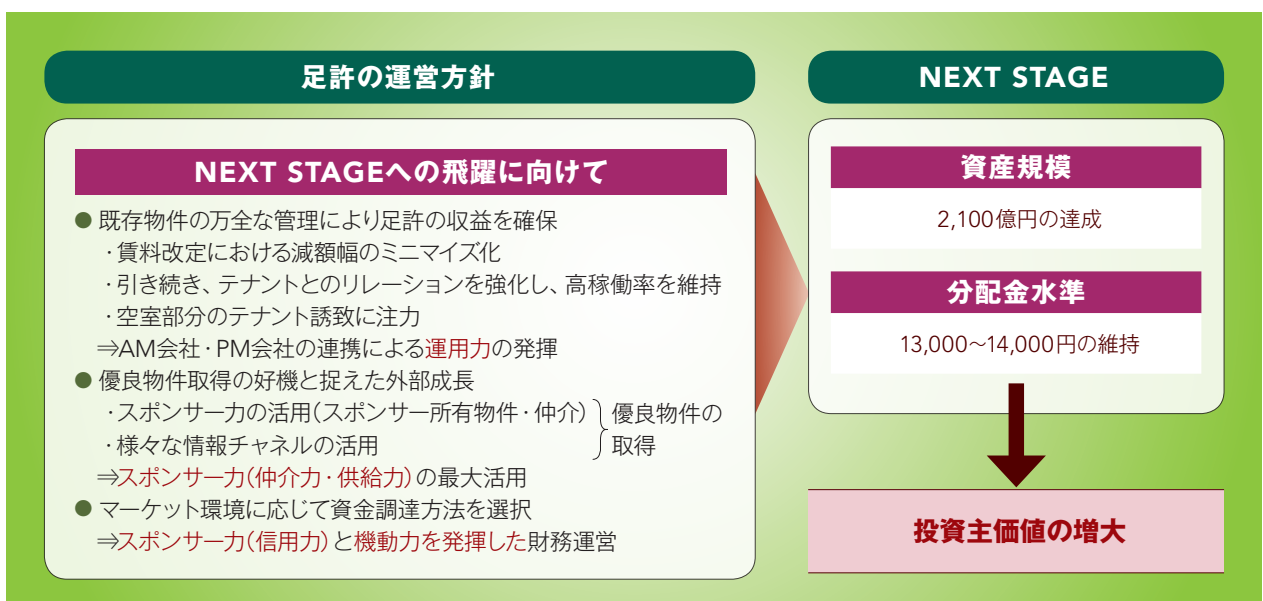
により60%を上限とし、運営上50%程度を目処としてまいりましたが、今後借入金金融機関と協議の上で、一時的にある程度のLTV水準の上昇を伴いますが、銀行借入を増やすことも考えております。また、LTV水準からみますと、公募増資の検討をすべき段階にきております。公募増資の検討にあたっては、公募増資による希薄化(投資口数の増加による1口当たりの分配金額の減少)の影響を抑えられるよう考慮し、取得する物件の価格と利回り、投資口価格の水準のみならず、株式市場の動向や国内外の投資家動向も十分に勘案しながら慎重に検討してまいります。

最後に

資産運用会社といたしましては、今後とも分配金の水準に「トコトン」こだわった運用を続けてまいります。具体的には、マーケット環境の変化への迅速な対応、万全な運営・管理による安定した収益の確保、好機を捉えた優良物件の取得により、分配金の安定配当、並びに投資主価値の最大化を図ってまいります。また、トップリートのポートフォリオの堅実な運営と成長に努めるべくなお一層の運用体制等の強化を図る所存でございます。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。

今後の方針

成長方針	成長戦略
● 「トップリートの強み」を十分に活用 ● 分配金水準に「トコトン」こだわった成長戦略の実行(13,000~14,000円)	● 足許の収益を確保しつつ、競争力・収益性の高い物件を取得 ● マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択 ・ 銀行借入：強力なバンクフォーメーションを機動的に活用 ・ 投資法人債：マーケット環境等を勘案しながら検討 ・ 公募増資：投資口価格水準・取得物件の利回り水準を勘案し、純資産額・分配金に配慮



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9期におきましては、昨年5月に投資法人債の発行登録（期間2年・金額1,000億円）を行い、6月には返済期限の到来した85億円の借入金に対して、トップリートとして初めての投資法人債を発行することによりリファイナンスを実施し、資金調達手段の多様化と有利子負債の平均残存期間の長期化を図りました。これにより、第9期末の有利子負債残高は941.72億円となり、総資産に対する有利子負債比率（LTV）は、50.5%（第8期末:50.6%）となっております。

なお、投資法人債を発行したことにより、右記の点について実現することができました。

(1)平均残存期間の長期化

期間5年の投資法人債を発行したことにより、昨年6月末のリファイナンスが終了した時点で、有利子負債の平均残存期間を2年2ヶ月に伸ばすことができました。

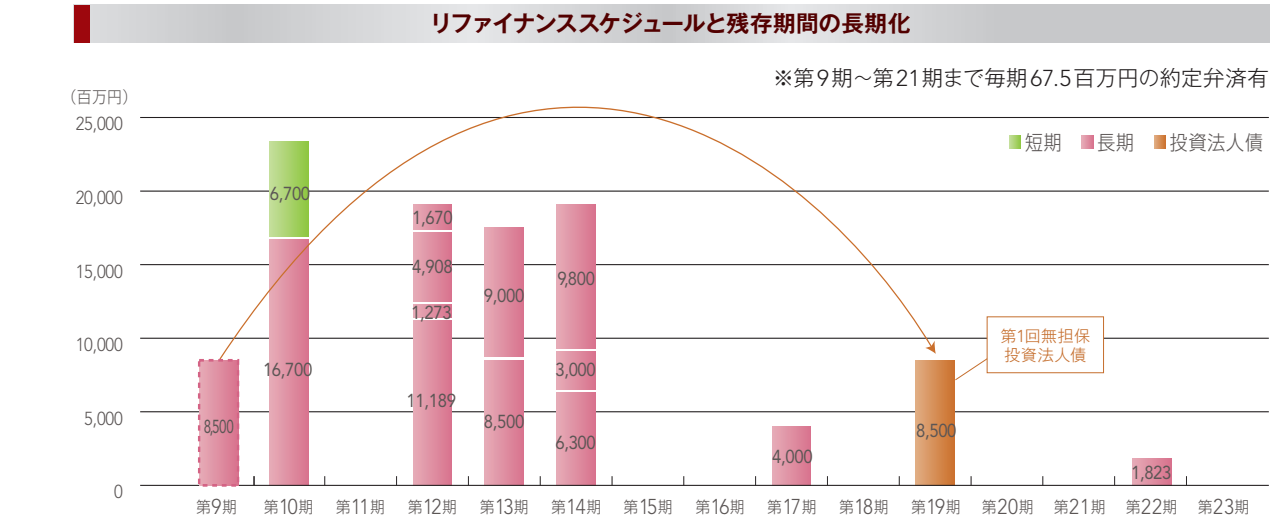
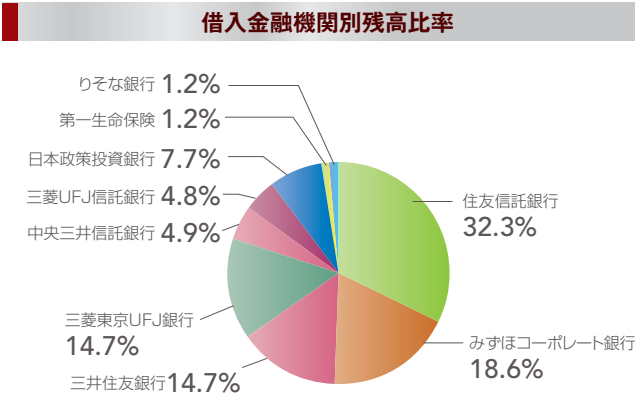
(2)資金調達手段の多様化

投資法人債発行により、金融機関からの借入という間接金融だけでなく、資本市場にも直接アクセスすることで、資金調達手段の多様化を実現しました。

(3)資金調達コストの抑制

スポンサー企業の信用力を背景に、またマーケット環境に恵まれたこともあり、年率1%での資金調達をすることができました。

投資法人債の概要	
名称	トップリート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額	85億円
利率	年1.00%
発行年月日	平成22年6月4日
償還期限	平成27年6月4日
利払期日	毎年6月4日及び12月4日
担保・保証	無担保・無保証
債券格付	ムーディーズ・ジャパン株式会社:A3 株式会社格付投資情報センター（R&I）：AA-



有利子負債の残存期間

第8期末(H22.4.30時点)	平均 1年10ヶ月
H22.6.30時点（銀行借入返済時点）	平均 2年 2ヶ月
第9期末(H22.10.31時点)	平均 1年 9ヶ月

第9期	平成22年6月	長期借入金 85億円	▶ 第1回 無担保投資法人債(期間5年)発行により返済
第10期	平成23年2月	短期借入金 67億円	} 金融市場の動向を踏まえながら、リファイナンスに注力
	平成23年3月	長期借入金 167億円	

財務方針

安定的な財務運営

トップリートは安定的な財務運営を達成するために、以下の方針を掲げています。

(1) 安定的なバンクフォーメーションの維持と財務の機動性の確保

3大メガバンクおよび大手信託銀行から資金を調達しているほか、日本政策投資銀行、生命保険会社やその他大手銀行も借入金融機関の一員に加わっており、借入先の多様性と合わせ財務の機動性も確保しています。(P.9 借入金融機関別残高比率の図表を参照)

(2) 残存期間の長期化と返済期日の分散化

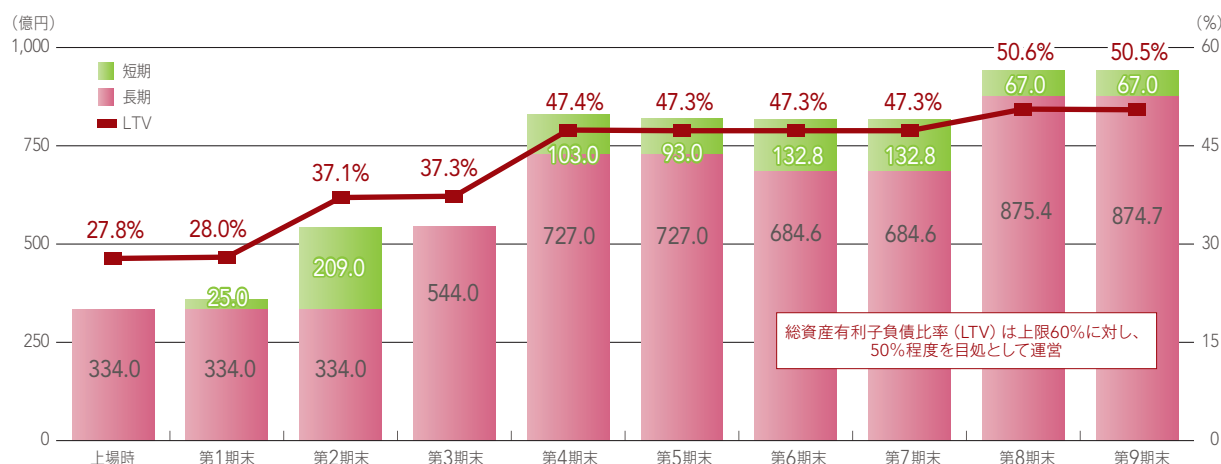
有利子負債の平均残存期間の長期化を図ると共に、返済やリファイナンスが一時に集中しないよう、返済期日の分散にも注力しています。

(3) 金利変動リスクへの対応

金利変動リスクに対応するため、安定性のある固定金利と変動金利をバランスよく組み合わせております。(下記図表を参照)

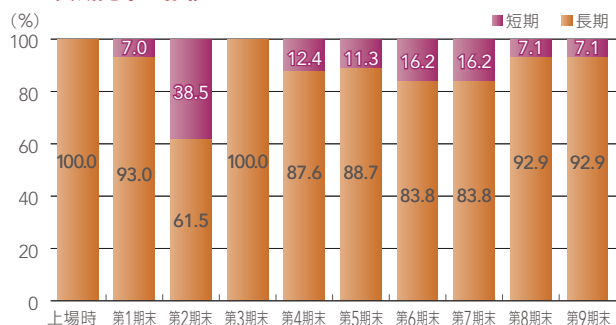
なお、第10期では、234億円のリファイナンスを控えています。リファイナンスにあたっては、投資主価値の最大化を目指し、金融機関からの借入を中心に、投資法人債の発行などもあわせて検討してまいります。

資金調達(有利子負債)状況の推移

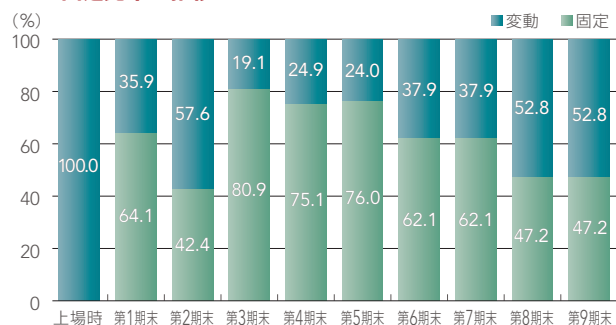


金利変動リスクへの対応

長期比率の推移



固定比率の推移



晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY・Z

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y & Z

住 所	東京都中央区晴海一丁目8番11号
所有形態	土地:所有権 建物:区分所有権
延床面積	267,132.67m ² (注)
竣 工	平成13年10月
取得価額	オフィスタワーY:330億円 オフィスタワーZ:200億円
ポートフォリオ比	オフィスタワーY:18.9% オフィスタワーZ:11.4%



「晴海アイランド トリトンスクエア」は東京の海の玄関口である晴海地区において、一体的な再開発により誕生した大規模な複合施設です。3棟の超高層オフィビルをランドマークに、コンサートホール、60店以上のショップやレストランなどの商業施設、高層マンション群から構成されています。オフィスタワーYとZは基準階面積約560坪、天井高2.7mのインテリジェントオフィビルです。テナントには上場企業等が多く、高い評価を得ている物件です。都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約6分に立地しています。

(注)一棟の建物全体(西地区全体)の床面積を記載しています。



神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)

KANDA NISHIKI-CHO 3-CHOME BUILDING

住 所	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号
所有形態	所有権
延床面積	12,169.78m ²
竣 工	昭和48年3月
取得価額	127億円
ポートフォリオ比	7.3%



神田錦町三丁目ビルディングは、東京メトロ東西線「竹橋」駅から徒歩3分、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿線・三田線「神保町」駅からは徒歩約5分と複数の地下鉄を利用可能で、さらに、日本最大のビジネス街である大手町・丸の内エリアから徒歩数分の距離に位置しており、高い利便性を有しております。平成13年に大規模リニューアル工事、平成21年には耐震工事を実施しており、周辺の新築オフィスビルと比較しても遜色ない設備水準となっています。テナントは上場企業の子会社で、市場で高い信用力を有しています。都心のオフィス物件にも関わらず、高い収益利回りを誇り、取得時からキャッシュフロー、収益に貢献している物件といえます。



深沢ハウスHI棟

FUKASAWA HOUSE TOWERS H&I

住 所	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号
所有形態	土地:所有権 建物:区分所有権
延床面積	12,135.36m ²
竣 工	平成16年6月
取得価額	106.35億円
ポートフォリオ比	6.1%



深沢ハウスHI棟は世田谷区の都内有数の邸宅街である地区に位置し、駒沢オリンピック公園に隣接するなど緑豊かで良好な住環境を有しています。深沢ハウスは13棟の住宅棟と商業棟からなる大規模住宅です。HI棟はこのうちの賃貸住宅棟2棟で、総戸数124戸・間取りは2LDK~4LDK、各戸は約75~120㎡で、免震構造が採用されています。本物件は、東急東横線「都立大学」駅から徒歩約15分、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約18分、東急東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約20分に立地し、最寄のバス停から各駅へバス便でのアクセスも可能です。



ポートフォリオサマリー

PORTFOLIO SUMMARY ●●●●●●●●●●

ポートフォリオマネジメントとは、投資方針に従って投資を行い、ポートフォリオ全体としての価値や収益性の最大化を目指して資産を運用することをいいます。本投資法人は「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」

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

総合型ポートフォリオ

- 三大都市圏及び全国主要都市を投資対象
- 80%以下(注)を目処として投資

オフィスビル

住宅

- 三大都市圏及び政令指定都市(それに準じる都市を含む)を投資対象
- 50%以下(注)を目処として投資

- 三大都市圏及び全国主要都市を投資対象
- 50%以下(注)を目処として投資

商業施設

その他

- 各用途の立地特性に適合した地域を投資対象
- 10%以下(注)を目処として投資

(注)競争力のある物件への投資機会を機動的に確保することを優先する等により、一時的に又は一定期間、上記投資比率を超えることがあります。なお、比率は評価額に基づく割合です。

ポートフォリオの推移

第1期末時点

資産規模の拡大



8物件
1,132.86億円

第4期末時点

晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーZ
200億円 ほか4物件



13物件
1,571.87億円

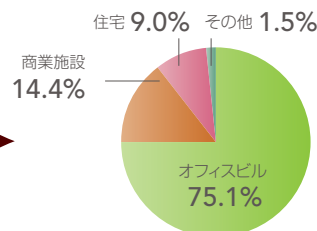
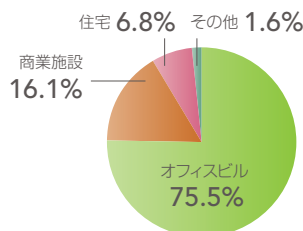
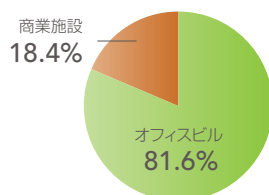
第9期末時点

神田錦町三丁目ビルディング
127億円 ほか1物件

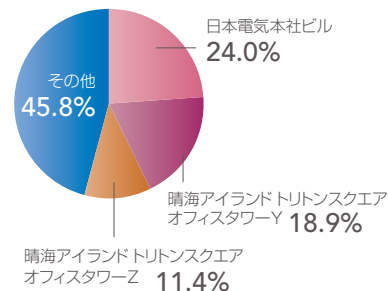
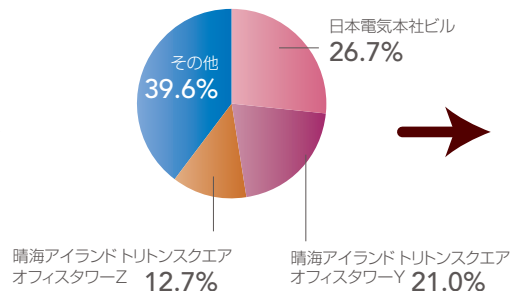
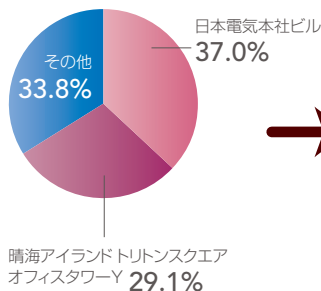


15物件
1,750.47億円

用途の分散



物件集中リスクの分散



(注)上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に体する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、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。

ポートフォリオ一覧

PORTFOLIO ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

(平成22年10月31日現在)

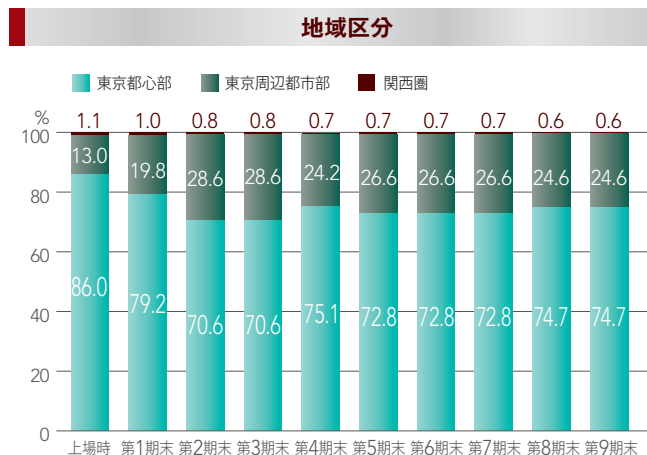
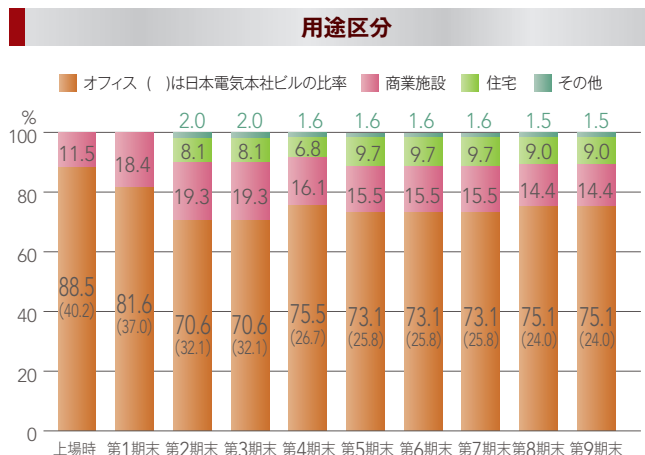
用途	地域	不動産等の 名称	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィス ビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区芝 五丁目7番1号	144,476.05	平成2年1月	41,950	47,750	27.2
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海 一丁目8番11号	267,132.67	平成13年10月	33,000	39,000	22.2
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海 一丁目8番12号	267,132.67	平成13年10月	20,000	15,100	8.6
		神田錦町三丁目 ビルディング (旧称：住友商事錦町 ビル) (注4)	東京都千代田区 神田錦町三丁目11番 1号	12,169.78	昭和48年3月	12,700	14,100	8.0
		赤坂王子ビル	東京都港区赤坂 八丁目1番22号	10,063.05	平成1年4月	9,660	13,300	7.6
		芝公園ビル	東京都港区芝 三丁目5番5号	4,958.29	平成3年5月	5,770	3,410	1.9
		神田パークプラザ	東京都千代田区 鍛冶町二丁目2番2号	5,511.83	昭和34年11月	5,156	4,959	2.8
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	東京都立川市曙町 二丁目34番7号	16,206.34	平成6年12月	2,091	2,500	1.4
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区 靱本町一丁目10番24号	6,714.09	平成3年6月	1,100	1,380	0.8
小 計 (9物件)						131,427	141,499	80.7
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	神奈川県相模原市南区 古淵三丁目13番33号	56,351.42	平成5年8月他	12,000	10,300	5.9
		イトーヨーカドー 東習志野店	千葉県習志野市 東習志野七丁目 3番1号	45,338.37	平成6年10月	8,900	5,568	3.2
		武蔵浦和ショッピング スクエア	埼玉県さいたま市 南区別所七丁目 3番1号	28,930.36	平成17年10月	4,335	3,810	2.2
	小 計 (3物件)						25,235	19,678
住 宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区 深沢二丁目1番2号	12,135.36	平成16年6月	10,635	6,980	4.0
		Eコロジー豊洲 プロセンチュリー	東京都江東区豊洲 四丁目8番8号	9,630.96	平成17年1月	5,160	4,520	2.6
	小 計 (2物件)						15,795	11,500
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区 神田淡路町二丁目 10番6号	6,121.85	昭和60年4月	2,590	2,674	1.5
	小 計 (1物件)						2,590	2,674
合 計						175,047	175,351	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22年10月31日)を記載しております。

(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おります。

(注4)平成22年12月15日に物件名称を変更しております。



PORTFOLIO MAP



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

ABOUT TOP REIT ASSET MANAGEMENT ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

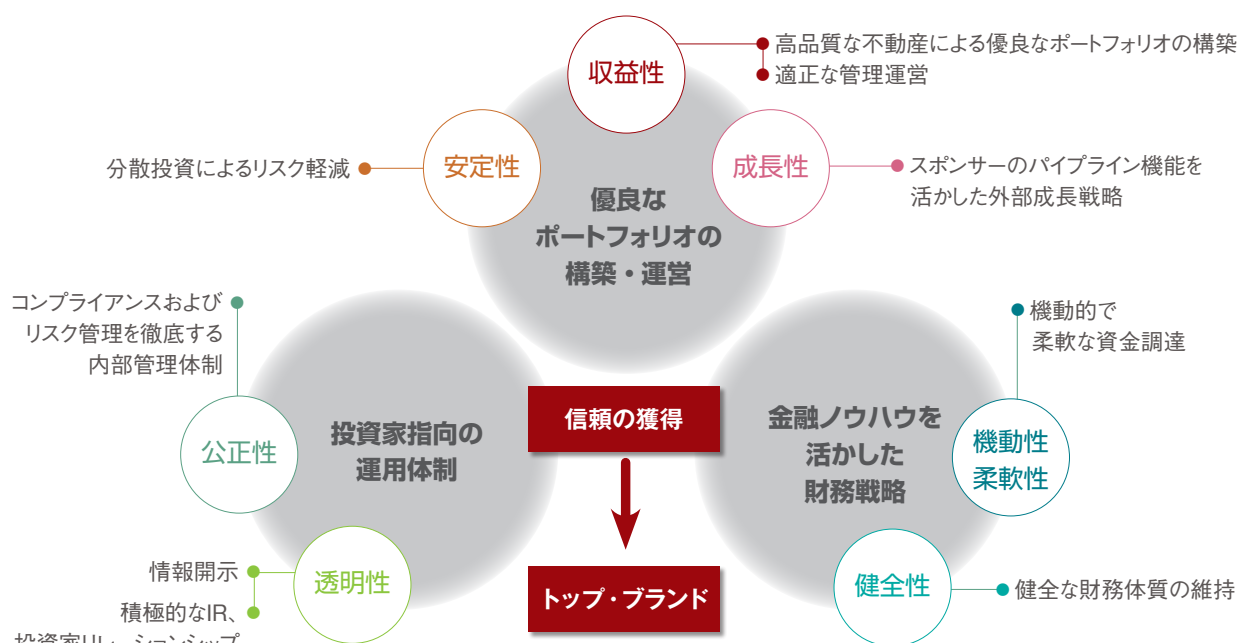
本投資法人が資産運用を委託している資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社(以下、TRAM)は、健全な運営を通じた投資主の利益の最大化に向けて、以下を理念として掲げ、業務に邁進しています。

経営理念

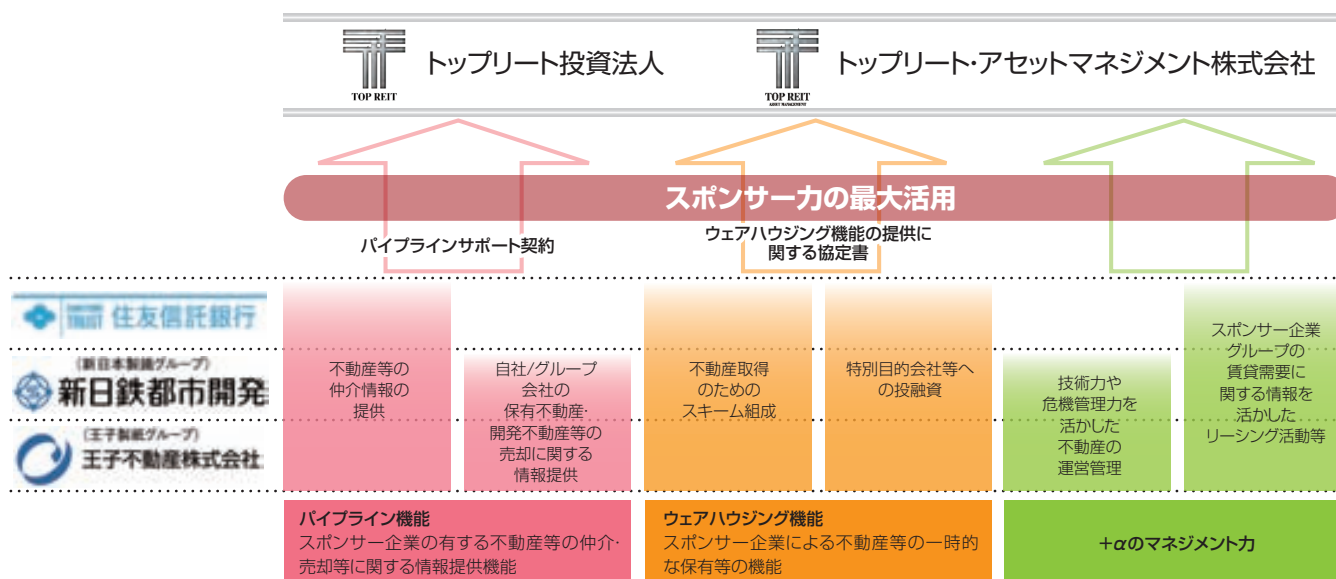
- ① 投資家から信頼される「トップ・ブランド」を構築する。
- ② 不動産投資信託市場と不動産市場の健全なる成長と発展に貢献する。
- ③ 社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与する。

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される「トップ・ブランド」の構築を目指します。



スポンサー力の最大活用



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5期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	第6期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	第7期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	第8期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	第9期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,584	5,606	5,608	5,814	6,060
うち賃貸事業収入	百万円	5,584	5,606	5,608	5,814	6,060
営業費用	百万円	2,933	2,905	2,978	2,964	3,041
うち賃貸事業費用	百万円	2,371	2,346	2,429	2,405	2,451
営業利益	百万円	2,651	2,700	2,630	2,849	3,019
経常利益	百万円	1,994	2,047	1,960	2,091	2,204
当期純利益	百万円	1,993	2,046	1,961	2,090	2,204
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	173,241	172,850	172,884	186,296	186,459
（対前期比）	%	(△1.1)	(△0.2)	(0.0)	(7.8)	(0.1)
有利子負債額	百万円	82,000	81,740	81,740	94,240	94,172
純資産額	百万円	84,141	84,208	84,140	84,289	84,438
（対前期比）	%	(0.1)	(0.1)	(△0.1)	(0.2)	(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	1,993	2,046	1,961	2,090	2,204
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	542,846	543,280	542,842	543,805	544,768
1口当たり分配金額	円	12,863	13,206	12,654	13,484	14,220
うち1口当たり利益分配金	円	12,863	13,206	12,654	13,484	14,220
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（2.3）	1.2（2.4）	1.1（2.2）	1.2（2.3）	1.2（2.3）
自己資本利益率（注3）	%	2.4（4.7）	2.4（4.9）	2.3（4.6）	2.5（5.0）	2.6（5.2）
自己資本比率 （対前期比増減）	%	48.6 (0.6)	48.7 (0.1)	48.7 (△0.0)	45.2 (△3.5)	45.3 (0.1)
総資産有利子負債比率	%	47.3	47.3	47.3	50.6	50.5
賃貸NOI（注4）	百万円	4,360	4,412	4,284	4,535	4,691
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	14	14	14	15	15
期末テナント数（注5）	件	44	42	42	44	46
期末総賃貸可能面積	m ²	283,622.23	283,622.23	283,622.23	291,647.88	291,627.72
期末稼働率（注6）	%	99.5	99.2	99.2	99.2	99.5
当期減価償却費	百万円	1,147	1,151	1,105	1,127	1,081
当期資本金の支出額	百万円	59	412	97	544	83

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(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おります。

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

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おります。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おります。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一の物件の場合には、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おります。

(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おります。

(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おります。

2. 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年11月2日に設立され、平成18年3月1日に発行済投資口の総口数145,500口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8982）。その後平成18年3月23日に第三者割当による新投資口の発行（9,500口）を実施し、当期末（平成22年10月31日）現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっております。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、15物件、取得価額総額は175,047百万円となっております。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済

平成20年のリーマン・ショックの影響を受けて急速に悪化した景気は、アジアを中心とした海外経済回復に伴う輸出の増加とエコカー減税・補助金等をはじめとする経済対策効果に支えられ着実に持ち直してきているものの、依然として自律性が弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況が続いております。さらに足許では、欧米の景気動向や円高進行などの不安要素があり、景気回復速度に対する不透明感が高まっています。

わが国経済環境の今後の見通しにつきましては、新興国の安定的な成長が外需の下支えとなり景気の二番底懸念が後退する一方で、円高基調の進展が企業マインドを悪化させることにより景気が下振れする要因となる可能性もあり、引き続き予断を許さない状況が続くとみられます。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

シービー・リチャードエリス株式会社の「オフィスマーケットレポート」によれば、東京23区の空室率は平成19年9月期を底に上昇に転じ、平成22年6月期には、平成21年12月期に比べ1ポイント上昇し、7.5%となっています。空室率の上昇は、景気後退に伴う企業の経費削減のためのオフィススペースの縮小・統廃合によるものであり、テナントからの解約が一段落することにより、上昇ペースが徐々に鈍化してきています。今後については、平成23年から24年にかけてオフィスビルの供給が増加するため、空室率の改善には相応の時間を要するものと思われます。また、賃料水準については、一部の優良物件につき底打ち感が台頭してきており、下落幅は今後徐々に縮小していくものと思われます。

【商業施設】

個人消費が低調に推移するなか、自動車・家電等一部の商品については政府による経済政策の効果がみられたものの、雇用情勢の悪化や所得の減少から節約志向が一段と高まり、堅調に推移してきた食料品等の生活必需品における市場価格の低下が顕著となる等、依然として厳しい状況となっています。こうしたなか、総合スーパーは引き続き大型出店を控えることにより大規模な設備投資を抑制し、一方で不採算店舗の閉鎖等によるコスト削減を行うことにより、収益維持を図っています。

【住宅】

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

ハ) 不動産売買市場

不動産価格の下落の影響により売却物件が少ないこともあり、不動産取引は低水準な状況であります。しかしながら、金融機関や資本市場からの資金調達環境が徐々に改善していることに加え、アジアを中心とした海外からの不動産投資マネーの流入も活発化していることから、今後は徐々に取引が増加していくと予想されます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、15物件（取得価額合計：175,047百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」により東京都心部に存するオフィスビルを中心に情報を収集し厳選をして取得検討を行ってまいりましたが、取得までには至らず、当期末における本投資法人の運用資産は、前期同様に15物件（取得価額合計：175,047百万円）となっております。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本としております。

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力し、テナント満足度を向上させることにより稼働率の維持に努めるとともに、新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は99.5%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まいりました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上・機能性の維持向上に資する修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っております。当期におきましては、資金調達方法の多様化を図るため平成22年5月12日付で投資法人債の発行登録（発行予定期間：平成22年5月20日から2年間、発行予定金額：1,000億円）を行い、これにより機動的な起債が可能となりました。平成22年6月4日付で、借入期間及び残存期間の長期化並びに金利の固定化を図るため、第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（発行総額：85億円、利率：年1.0%）を発行し、平成22年6月30日に返済期日が到来した長期借入金の返済に充当いたしました。その結果、当期末における有利子負債残高は94,172.5百万円となり、総資産有利子負債比率は50.5%、固定金利比率は47.2%、長期有利子負債（1年内返済予定を含みます。）比率は92.9%となっております。

なお、平成22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。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's) (注)	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

(注) 平成22年10月1日付で格付機関がムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's) からムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's) に変更となりました。

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6,060百万円、営業利益3,019百万円、経常利益2,204百万円、当期純利益2,204百万円を計上しました。

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14,220円としました。

3. 増資等の状況

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別 (決算年月)	第5期 (平成20年10月)	第6期 (平成21年4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)
最 高	423,000円	402,000円	436,000円	494,500円	489,000円
最 低	208,000円	219,000円	326,000円	358,000円	388,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14,220円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

項 目	単位	第5期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	第6期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	第7期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	第8期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	第9期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
当期末処分利益総額	千円	1,993,858	2,046,935	1,961,454	2,090,112	2,204,126
利益留保額	千円	93	5	84	92	26
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	1,993,765 (12,863)	2,046,930 (13,206)	1,961,370 (12,654)	2,090,020 (13,484)	2,204,100 (14,220)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	1,993,765 (12,863)	2,046,930 (13,206)	1,961,370 (12,654)	2,090,020 (13,484)	2,204,100 (14,220)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— —	— —	— —	— —	— —

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

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

また、個別物件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めてまいります。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など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おります。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、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東京都心部に存する競争力の高いオフィスビルを中心に検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、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おります。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は24.0%であります。今後、更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めてまいります。

③ 財務戰略

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まいります。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まいります。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まいります。

④ コンプライアンス・リスク管理等

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に対して、利害関係者取引における投資主利益保護その他コンプライアンス重視及び賃料下落等の市場リスクや信用リスクに十分留意した運用をなさしめるよう、引続き指導・監督してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人の保有資産である赤坂王子ビルに関して、当該物件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より、平成22年12月15日付で品川地区への移転計画について以下のとおり報告がありました。

- ①平成22年8月23日付で本社をTK南青山ビルから東京都港区港南1丁目7番1号所在のソニーシティへ移転するとともに、赤坂王子ビル他に入居している部署等についても、平成23年の夏頃を目処に品川地区への移転を計画しています。
- ②赤坂王子ビルについての賃貸借契約の終了やその具体的な時期については現在未定であり、最終決定し次第、賃貸借契約に基づき改めて解約の通知をいたします。

【2】投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
項 目	(平成20年10月31日現在)	(平成21年4月30日現在)	(平成21年10月31日現在)	(平成22年4月30日現在)	(平成22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	6,481名	6,643名	6,733名	6,879名	6,830名

2. 投資口に関する事項

平成22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)	22,067	14.24
野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,562	10.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,099	5.23
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,423	4.79
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエーエル	3,900	2.52
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)	2,831	1.83
株式会社京都銀行	1,852	1.19
株式会社南日本銀行	1,793	1.16
株式会社伊予銀行	1,500	0.97
合 計	89,671	57.85

(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おります。

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22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	天野 弘明（注1）	－	3,300
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2）	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2）	1,800
会計監査人	有限責任あずさ監査法人（注4）	－	11,800（注4）

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

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

(注3) 当期中における役員等の辞任・解任につきましては、該当ありません。

(注4) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）に係る報酬1,800千円が含まれております。なお、平成22年7月1日付で有限責任監査法人への移行により名称変更しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22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）	
			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	5,923	3.2	5,900	3.2
		小計	5,923	3.2	5,900	3.2
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	123,111	66.1	122,525	65.7
		東京周辺都市部	1,843	1.0	1,796	1.0
		関西圏	1,035	0.5	1,026	0.5
		小計	125,990	67.6	125,347	67.2
		商業施設	東京周辺都市部	24,143	12.9	23,937
	小計		24,143	12.9	23,937	12.8
	住宅	東京周辺都市部	15,837	8.5	15,719	8.4
		小計	15,837	8.5	15,719	8.4
	その他	東京都心部	2,723	1.5	2,712	1.5
		小計	2,723	1.5	2,712	1.5
不動産・信託不動産 計			174,618	93.7	173,618	93.1
預金・その他の資産			11,677	6.3	12,841	6.9
資産総額計 （注3）			186,296	100.0	186,459	100.0
			(174,618)	(93.7)	(173,618)	(93.1)

(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おります。

(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位を四捨五入しております。

(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おります。

〈地域区分〉

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

2. 主要な保有資産

平成22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)	42,911	72,238.03	72,238.03	100.0	22.6	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)	31,662	23,219.46	23,219.46	100.0	22.0	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	20,149	10,914.20	10,914.20	100.0	10.4	オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (注4) (信託受益権)	12,887	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)	11,533	61,763.28	61,763.28	100.0	6.7	商業施設
深沢ハウスHI棟 (信託受益権)	10,503	11,357.44	10,627.02	93.6	4.0	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,791	7,281.83	7,281.83	100.0	7.3	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,257	51,098.42	51,098.42	100.0	3.9	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,900	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)	5,216	6,789.03	6,635.01	97.7	2.6	共同住宅
合 計	158,812	255,747.77	254,639.09	99.6	89.1	

(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おります。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小数点第3位を四捨五入して記載しております。

(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おります。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小数点第3位を四捨五入して記載しております。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おります。

(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おります。

(注4) 平成22年12月15日付で不動産等の名称を変更しています。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成22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	47,750	42,911
		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	39,000	31,662
		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	13,300	9,791
		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	4,959	5,124
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,410	5,900
		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	15,100	20,149
		神田錦町三丁目ビルディング（注2）	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	不動産信託受益権	14,100	12,887
	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	2,500	1,796
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号	不動産信託受益権	1,380	1,026
小計（9物件）					141,499	131,248
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	11,533
		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	5,568	8,257
		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	4,146
	小計（3物件）					19,678
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	6,980	10,503
		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	4,520	5,216
	小計（2物件）					11,500
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	2,674	2,712
	小計（1物件）					2,674
合 計（15物件）					175,351	173,618

(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、株式会社谷澤総合鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は日本土地建物株式会社のいずれかの不動産鑑定士が作成した平成22年10月31日を価額時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しております。

(注2) 平成22年12月15日付で不動産等の名称を変更しています。

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)			
			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)	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)	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	23.6	1	100.0	1,370	22.6
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	6	100.0	1,323	22.8	7	100.0	1,335	22.0
		赤坂王子ビル	2	100.0	451	7.8	2	100.0	445	7.3
		神田パークプラザ	10	100.0	173	3.0	10	100.0	179	3.0
		芝公園ビル	2	92.7	102	1.8	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	572	9.8	1	100.0	628	10.4
		神田錦町三丁目ビルディング (注2)	1	100.0		4.8	1	100.0		7.7
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	95.8	163	2.8	1	95.8	163	2.7
	関西圏	日鉄本町ビル	11	90.6	94	1.6	12	96.9	91	1.5
小計 (9物件)			35	99.4	4,531	77.9	37	99.6	4,790	79.0
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	407	7.0	2	100.0	407	6.7
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.1	1	100.0	236	3.9
		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	13.3	6	100.0	772
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	91.0	252	4.3	1	93.6	244	4.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	95.6	162	2.8	1	97.7	158	2.6
	小計 (2物件)			2	92.7	415	7.2	2	95.1	402
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 (15物件)			44	99.2	5,814	100.0	46	99.5	6,060	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おります。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おります。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おります。

(注2) 平成22年12月15日付で不動産等の名称を変更しています。
また、神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入については、テナントの承諾を得られなかったため開示していません。

② 有価証券組入資産明細
該当事項はありません。

4. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成22年10月31日現在、本投資法人における特定取引及び為替予約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	28,300	16,800	△438
合 計		28,300	16,800	△438

(注1) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

(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おります。

(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おります。

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おります。

平成22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22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おります。

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	外壁シーリング更新	自：平成22年5月 至：平成23年3月	60	－	－
		ブラインド更新	自：平成22年5月 至：平成23年1月	22	－	－
		蓄電池他更新	自：平成22年5月 至：平成23年1月	46	－	－
		照明器具更新	自：平成22年5月 至：平成23年3月	11	－	－
		外灯更新	自：平成22年5月 至：平成23年2月	20	－	－
		駐車場管制設備更新	自：平成22年5月 至：平成23年2月	14	－	－
		冷凍機更新	自：平成22年5月 至：平成23年3月	49	－	－
		蒸気ドレン管更新	自：平成22年5月 至：平成22年12月	25	－	－
		熱源ポンプ更新	自：平成22年5月 至：平成23年2月	18	－	－
		中央監視装置更新	自：平成22年5月 至：平成23年3月	75	－	－
		ゴンドラ更新	自：平成22年5月 至：平成23年2月	10	－	－
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	非常電話設備更新	自：平成23年3月 至：平成23年3月	26	－	－
		パーティション 新設工事	自：平成22年10月 至：平成22年11月	22	－	－

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83百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円と合わせ、187百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額（百万円）
日本電気本社ビル	東京都港区	屋上レールカバー 塗装・防水補修	自：平成22年5月 至：平成22年10月	23
その他		機能更新	自：平成22年5月 至：平成22年10月	59
合 計				83

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：百万円)

期 別	第5期 (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	第6期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	第7期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	第8期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	第9期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)
前期末積立金残高	554	633	461	647	346
当期積立額	189	190	188	195	197
当期積立金取崩額	110	363	2	496	13
次期繰越額	633	461	647	346	530

【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)
(a) 資産運用報酬		436	455
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料		69	71
(c) 役員報酬		6	6
(d) 会計監査人報酬		10	10
(e) その他費用		36	46
合 計		558	590

2. 借入状況

平成22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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
借入先										
短期借入金	住友信託銀行		平成22年2月26日	6,700	6,700	0.91	平成23年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	計			6,700	6,700					
一年以内返済予定の長期借入金	タイムローション2	住友信託銀行	平成18年3月3日	5,200	5,200	0.84	平成23年3月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		みずほコーポレート銀行		1.92						
		三井住友銀行								
		三菱東京UFJ銀行								
	中央三井信託銀行	6,000	6,000	1.60						
	三菱UFJ信託銀行	平成22年6月30日	期限一括		(注2)	無担保 無保証				
	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	平成22年1月13日	135	135	2.42	平成28年11月30日	(注4)	(注3)	無担保 無保証	
中央三井信託銀行										
三菱UFJ信託銀行										
日本政策投資銀行										
計			25,335	16,835						
長期借入金	タイムローション4	住友信託銀行	平成19年6月29日	8,500	8,500	1.95	平成24年6月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		みずほコーポレート銀行								
		三井住友銀行								
		三菱東京UFJ銀行								
		中央三井信託銀行								
	三菱UFJ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	
	住友信託銀行		1,000	1,000	2.40					
	日本政策投資銀行		1,000	1,000	2.40					
	第一生命保険		4,000	4,000						
	タイムローション7	住友信託銀行	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3)	無担保 無保証
みずほコーポレート銀行										
三井住友銀行										
三菱東京UFJ銀行										
三菱UFJ信託銀行										
日本政策投資銀行	3,000	3,000	1.53							
小計			9,300	9,300						

区 分		借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
借入先										
長期借入金	タイムローン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	1.29	平成23年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローン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	1.29	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	タイムローン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	1.29	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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	1.29	平成24年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		日本政策投資銀行	平成22年1月13日	2,565	2,497	2.42	平成28年11月30日	(注4)	(注3)	無担保 無保証
		小計		12,365	12,297					
	タイムローン12	中央三井信託銀行	平成22年2月26日	1,670	1,670	1.29	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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	9,000	1.28	平成24年6月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	計			62,205	62,137					
	合 計			94,240	85,672					

(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）を小数点第3位を四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避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おります。

(注2) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注3) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(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、長期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

平成22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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債（注1）	平成22年6月4日	－	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					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

【6】期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

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	389,311	株式会社新日鉄都市開発	47,871	12.3
		王子不動産株式会社	34,277	8.8
		株式会社日鉄コミュニティ	15,985	4.1
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	20,650	住友信託銀行株式会社	17,750	86.0
資産保管手数料	8,367	住友信託銀行株式会社	8,367	100.0
一般事務委託手数料	63,093	住友信託銀行株式会社	63,093	100.0
その他支払手数料	19,421	住友信託銀行株式会社	1,370	7.1
		株式会社新日鉄都市開発	33	0.2
		王子不動産株式会社	7	0.0
融資関連費用	108,153	住友信託銀行株式会社	37,861	35.0
投資法人債関連費用	4,645	住友信託銀行株式会社	519	11.2
その他営業外費用	3,092	住友信託銀行株式会社	342	11.1
その他賃貸事業費用	13,146	王子不動産株式会社	488	3.7

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上表には、資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。）との取引を加えております。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	42,213千円
株式会社新日鉄都市開発	55,993千円

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 投資法人役員会

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

開催日	承認事項	概 要
平成22年5月12日	募集投資法人債の一般事務受託者の選定	募集投資法人債の発行に係る包括決議の承認を受け、第1回投資法人債の発行に際し、投資法人債の募集に関する事務を大和証券キャピタル・マーケット株式会社、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務を住友信託銀行株式会社に、それぞれ委託しました。

2. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

BALANCE SHEET

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成22年4月30日現在）	当期 （平成22年10月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,184,999	7,343,741
信託現金及び信託預金	4,701,262	4,769,415
営業未収入金	36,742	42,947
前払費用	246,767	250,570
繰延税金資産	39,187	16,379
未収還付法人税等	530	511
未収消費税等	17,430	—
その他	1,979	2,859
流動資産合計	11,228,898	12,426,425
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,116,573	1,116,573
減価償却累計額	△89,700	△110,360
建物（純額）	1,026,872	1,006,212
構築物	4,452	4,452
減価償却累計額	△1,876	△2,283
構築物（純額）	2,575	2,168
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△6,594	△8,116
機械及び装置（純額）	4,842	3,320
工具、器具及び備品	1,004	1,004
減価償却累計額	△343	△448
工具、器具及び備品（純額）	660	555
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 57,653,042	※1 57,717,230
減価償却累計額	△7,926,071	△8,942,395
信託建物（純額）	49,726,970	48,774,834
信託構築物	※1 656,108	※1 657,339
減価償却累計額	△159,651	△179,227
信託構築物（純額）	496,456	478,112
信託機械及び装置	208,528	212,861
減価償却累計額	△60,504	△71,141
信託機械及び装置（純額）	148,023	141,720
信託工具、器具及び備品	144,174	156,580
減価償却累計額	△54,832	△67,501
信託工具、器具及び備品（純額）	89,341	89,079
信託土地	※1 118,234,009	※1 118,234,009
有形固定資産合計	174,618,279	173,618,539
無形固定資産		
その他	233	212
無形固定資産合計	233	212
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	300,759	198,549
その他	132,394	154,660
投資その他の資産合計	443,154	363,210
固定資産合計	175,061,667	173,981,962
繰延資産		
創立費	5,670	—
投資法人債発行費	—	51,444
繰延資産合計	5,670	51,444
資産合計	186,296,235	186,459,832

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成22年4月30日現在）	当期 （平成22年10月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,903	187,056
短期借入金	6,700,000	6,700,000
1 年内返済予定の長期借入金	25,335,000	16,835,000
未払金	296,129	271,228
未払費用	228,365	239,784
未払法人税等	441	445
未払消費税等	—	134,143
前受金	909,119	810,715
デリバティブ債務	120,135	62,972
その他	2,438	2,670
流動負債合計	33,708,533	25,244,017
固定負債		
投資法人債	—	8,500,000
長期借入金	62,205,000	62,137,500
預り敷金及び保証金	147,894	146,592
信託預り敷金及び保証金	※1 5,945,013	※1 5,992,614
長期前受金	—	122
固定負債合計	68,297,908	76,776,829
負債合計	102,006,441	102,020,847
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（△）	2,090,112	2,204,126
剰余金合計	2,090,112	2,204,126
投資主資本合計	84,350,212	84,464,226
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△60,419	△25,241
評価・換算差額等合計	△60,419	△25,241
純資産合計	※2 84,289,793	※2 84,438,984
負債純資産合計	186,296,235	186,459,832

Ⅲ 損益計算書

STATEMENTS OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）		当期 （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,797,208	※1	6,047,097
その他賃貸事業収入	※1	17,007	※1	13,728
営業収益合計		5,814,215		6,060,826
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,405,910	※1	2,451,121
資産運用報酬		436,159		455,280
資産保管手数料		8,062		8,367
一般事務委託手数料		61,108		63,093
役員報酬		6,900		6,900
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		36,280		46,613
営業費用合計		2,964,421		3,041,377
営業利益		2,849,794		3,019,449
営業外収益				
受取利息		5,366		6,225
未払分配金戻入		1,061		728
その他		826		678
営業外収益合計		7,254		7,633
営業外費用				
支払利息		671,063		665,835
投資法人債利息		—		34,698
投資法人債発行費償却		—		4,593
融資関連費用		—		108,153
創立費償却		5,670		5,670
その他		89,284		3,144
営業外費用合計		766,018		822,095
経常利益		2,091,030		2,204,986
税引前当期純利益		2,091,030		2,204,986
法人税、住民税及び事業税		1,011		950
法人税等調整額		△9		2
法人税等合計		1,002		953
当期純利益		2,090,028		2,204,033
前期繰越利益		84		92
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,090,112		2,204,126

IV 投資主資本等變動計算書

STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成21年11月 1 日） （至 平成22年 4 月30日）	当期 （自 平成22年 5 月 1 日） （至 平成22年10月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 82,260,100	※1 82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,961,454	2,090,112
当期変動額		
剰余金の配当	△1,961,370	△2,090,020
当期純利益	2,090,028	2,204,033
当期変動額合計	128,658	114,013
当期末残高	2,090,112	2,204,126
剰余金合計		
前期末残高	1,961,454	2,090,112
当期変動額		
剰余金の配当	△1,961,370	△2,090,020
当期純利益	2,090,028	2,204,033
当期変動額合計	128,658	114,013
当期末残高	2,090,112	2,204,126
投資主資本合計		
前期末残高	84,221,554	84,350,212
当期変動額		
剰余金の配当	△1,961,370	△2,090,020
当期純利益	2,090,028	2,204,033
当期変動額合計	128,658	114,013
当期末残高	84,350,212	84,464,226
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△81,044	△60,419
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20,625	35,177
当期変動額合計	20,625	35,177
当期末残高	△60,419	△25,241
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△81,044	△60,419
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20,625	35,177
当期変動額合計	20,625	35,177
当期末残高	△60,419	△25,241
純資産合計		
前期末残高	84,140,509	84,289,793
当期変動額		
剰余金の配当	△1,961,370	△2,090,020
当期純利益	2,090,028	2,204,033
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20,625	35,177
当期変動額合計	149,284	149,190
当期末残高	84,289,793	84,438,984

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21年11月1日 至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日 至平成22年10月31日）
該当事項はありません。	同左

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日 至平成22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） 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間の均等償却をしております。	(1) 創立費 同左 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同左
4. リース取引の処理方法	（借主側） リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。	（借主側） 同左
5. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左

区 分	前期（ご参考） （自平成21年11月1日） （至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日） （至平成22年10月31日）
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地 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 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

3. 会計方針の変更に関する注記

前期（ご参考） （自 平成21年11月 1 日） （至 平成22年 4 月30日）	当期 （自 平成22年 5 月 1 日） （至 平成22年10月31日）
—	（資産除去債務に関する会計基準） 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。

4. 表示方法の変更に関する注記

前期（ご参考） （自平成21年11月1日） （至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日） （至平成22年10月31日）
—	（損益計算書） 前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました融資にかかる長期前払費用償却額（前期71,770千円）が、営業外費用の100分の10を超えたため、当期より「融資関連費用」として区分掲記しております。 なお、上記変更に伴い、前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました融資に係る手数料（前期10,427千円）についても両科目の類似性に鑑み、当期より「融資関連費用」に統合して表示しております。

5. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成22年4月30日現在）	当期 （平成22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>2,600,127</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>94,268</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,586,487</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	2,600,127	信託構築物	94,268	信託土地	8,892,092	合計	11,586,487	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>2,549,706</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>91,561</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,533,359</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr><td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,549,706	信託構築物	91,561	信託土地	8,892,092	合計	11,533,359	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,600,127																								
信託構築物	94,268																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,586,487																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,549,706																								
信託構築物	91,561																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,533,359																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
※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21年11月1日 至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日 至平成22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 colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</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>5,428,469</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>369,178</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>15,207</td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td>1,359</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>5,814,215</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>400,457</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>189,828</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>567,071</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>9,902</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>79,340</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,127,065</td></tr> <tr><td>その他の諸経費</td><td>32,244</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,405,910</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>3,408,304</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	5,428,469	その他賃貸収入	369,178	その他賃貸事業収入	15,207	解約違約金	1,359	不動産賃貸事業収益合計	5,814,215	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	400,457	水道光熱費	189,828	公租公課	567,071	損害保険料	9,902	修繕費	79,340	減価償却費	1,127,065	その他の諸経費	32,244	不動産賃貸事業費用合計	2,405,910	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,408,304	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） <table> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td>5,618,304</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>428,793</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>12,678</td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td>1,050</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>6,060,826</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>389,311</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>245,410</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>586,088</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>9,025</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>104,507</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,081,984</td></tr> <tr><td>その他の諸経費</td><td>34,791</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,451,121</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>3,609,705</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料及び駐車場使用料収入	5,618,304	その他賃貸収入	428,793	その他賃貸事業収入	12,678	解約違約金	1,050	不動産賃貸事業収益合計	6,060,826	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	389,311	水道光熱費	245,410	公租公課	586,088	損害保険料	9,025	修繕費	104,507	減価償却費	1,081,984	その他の諸経費	34,791	不動産賃貸事業費用合計	2,451,121	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,609,705
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	5,428,469																																																																								
その他賃貸収入	369,178																																																																								
その他賃貸事業収入	15,207																																																																								
解約違約金	1,359																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	5,814,215																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																									
賃貸事業費用																																																																									
管理業務費	400,457																																																																								
水道光熱費	189,828																																																																								
公租公課	567,071																																																																								
損害保険料	9,902																																																																								
修繕費	79,340																																																																								
減価償却費	1,127,065																																																																								
その他の諸経費	32,244																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	2,405,910																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,408,304																																																																								
A. 不動産賃貸事業収益																																																																									
賃貸事業収入																																																																									
賃料及び駐車場使用料収入	5,618,304																																																																								
その他賃貸収入	428,793																																																																								
その他賃貸事業収入	12,678																																																																								
解約違約金	1,050																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	6,060,826																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																									
賃貸事業費用																																																																									
管理業務費	389,311																																																																								
水道光熱費	245,410																																																																								
公租公課	586,088																																																																								
損害保険料	9,025																																																																								
修繕費	104,507																																																																								
減価償却費	1,081,984																																																																								
その他の諸経費	34,791																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	2,451,121																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,609,705																																																																								

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21年11月1日 至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日 至平成22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 <table> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>155,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	155,000口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 <table> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>155,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	155,000口
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	155,000口								
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	155,000口								

8. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日 至平成22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;">19</td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">39,167</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">39,187</td></tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">39,187</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	39,167	繰延税金資産計	39,187	（繰延税金資産の純額）	39,187	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;">16</td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">16,363</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">16,379</td></tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">16,379</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	16	繰延ヘッジ損益	16,363	繰延税金資産計	16,379	（繰延税金資産の純額）	16,379				
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延ヘッジ損益	39,167																				
繰延税金資産計	39,187																				
（繰延税金資産の純額）	39,187																				
未払事業税損金不算入額	16																				
繰延ヘッジ損益	16,363																				
繰延税金資産計	16,379																				
（繰延税金資産の純額）	16,379																				
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</td><td style="text-align: right;">39.33</td></tr> <tr> <td>（調整）</td><td></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	39.33	（調整）		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</td><td style="text-align: right;">39.33</td></tr> <tr> <td>（調整）</td><td></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;">0.04</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	（調整）		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	0.04
法定実効税率	39.33																				
（調整）																					
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	39.33																				
（調整）																					
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	0.04																				

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21年11月 1 日） （至 平成22年 4 月30日）	当期 （自 平成22年 5 月 1 日） （至 平成22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>3,241</td><td>1,708</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,950</td><td>3,241</td><td>1,708</td></tr></table> (注) 本投資法人の持分に記載しております。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	3,241	1,708	合計	4,950	3,241	1,708	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>3,594</td><td>1,355</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,950</td><td>3,594</td><td>1,355</td></tr></table> (注) 本投資法人の持分に記載しております。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	3,594	1,355	合計	4,950	3,594	1,355
	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	3,241	1,708																						
合計	4,950	3,241	1,708																						
	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	3,594	1,355																						
合計	4,950	3,594	1,355																						
(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>742</td></tr><tr><td>1年超</td><td>1,093</td></tr><tr><td>合計</td><td>1,836</td></tr></table> (注) 本投資法人の持分に記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。	1年内	742	1年超	1,093	合計	1,836	(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>754</td></tr><tr><td>1年超</td><td>713</td></tr><tr><td>合計</td><td>1,467</td></tr></table> (注) 本投資法人の持分に記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。	1年内	754	1年超	713	合計	1,467												
1年内	742																								
1年超	1,093																								
合計	1,836																								
1年内	754																								
1年超	713																								
合計	1,467																								
(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>32</td></tr></table>	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	32	(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>27</td></tr></table>	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	27												
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	32																								
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	27																								
(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 同左																								

10. 金融商品に関する注記

前期（ご参考） （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当期 （自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）
（追加情報） 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。 1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。 金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券および金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。 また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとしております。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。 ① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク 投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。 ② 借入金にかかる市場リスク 借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。 ③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク 借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び賃借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にまた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。	— 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 同左 (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 同左

前期（ご参考） （自平成21年11月1日） （至平成22年4月30日）				当期 （自平成22年5月1日） （至平成22年10月31日）			
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年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）				(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左 2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。 なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）参照）。 （単位：千円）			
	貸借対照表 計上額	時価	差額		貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,184,999	6,184,999	—	(1) 現金及び預金	7,343,741	7,343,741	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,701,262	4,701,262	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,769,415	4,769,415	—
資産計	10,886,261	10,886,261	—	資産計	12,113,156	12,113,156	—
(3) 短期借入金	6,700,000	6,700,000	—	(3) 短期借入金	6,700,000	6,700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	25,335,000	25,336,062	1,062	(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,835,000	16,836,372	1,372
(5) 長期借入金	62,205,000	62,844,511	639,511	(5) 投資法人債	8,500,000	8,537,400	37,400
(6) 信託預り敷金及び保証金	474,000	474,000	—	(6) 長期借入金	62,137,500	62,772,234	634,734
負債計	94,714,000	95,354,574	640,574	(7) 信託預り敷金及び保証金	474,000	474,000	—
デリバティブ取引（※1）				負債計	94,646,500	95,320,007	673,507
ヘッジ会計が適用されているもの	△120,135	△120,135	—	デリバティブ取引（※1）			
デリバティブ取引計	△120,135	△120,135	—	ヘッジ会計が適用されているもの	△62,972	△62,972	—
（※1）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は、債権から債務を差し引きした純額にて表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。				（※1）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は、債権から債務を差し引きした純額にて表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。			
（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項				（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。				資 産 (1) 現金及び預金及び（2）信託現金及び信託預金 これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。			
負 債 (3) 短期借入金及び（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。				負 債 (3) 短期借入金及び（7）信託預り敷金及び保証金 これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。			
(4) 1年内返済予定の長期借入金及び（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) 1年内返済予定の長期借入金及び（6）長期借入金 長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。			
				(5) 投資法人債 本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっております。			

前期（ご参考）
（自 平成21年11月1日）
（至 平成22年4月30日）

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
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金
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
合 計		

契約額等	時価		当該時価の 算定方法
	内1年超		
11,500,000	—	△120,135	取引先金融機関から提示された価格等によっている。
25,300,000	16,800,000	(※2)	
36,800,000	16,800,000	△120,135	

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

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

（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（※3）	5,471,013
合 計	5,471,013

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

(注3) 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
長期借入金	25,335,000	19,175,000	36,735,000
合 計	25,335,000	19,175,000	36,735,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	135,000	4,135,000	2,025,000
合 計	135,000	4,135,000	2,025,000

当期
（自 平成22年5月1日）
（至 平成22年10月31日）

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
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金
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
合 計		

契約額等	時価		当該時価の 算定方法
	内1年超		
11,500,000	—	△62,972	取引先金融機関から提示された価格等によっている。
16,800,000	16,800,000	(※2)	
28,300,000	16,800,000	△62,972	

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記（注1）（6）参照）。

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

（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（※3）	5,518,614
合 計	5,518,614

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	7,343,741
信託現金及び信託預金	4,769,415
合 計	12,113,156

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	—	—	—
長期借入金	16,835,000	36,675,000	19,235,000
合 計	16,835,000	36,675,000	19,235,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	8,500,000	—
長期借入金	4,135,000	135,000	1,957,500
合 計	4,135,000	8,635,000	1,957,500

11. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）
（自平成21年11月1日）
（至平成22年4月30日）

（追加情報）

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

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
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
162,237,504	12,380,774	174,618,279	177,146,000

（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住友商事錦町ビルの取得によるもの（12,943,223千円）であり、減少理由は減価償却費によるものです。

（注4）

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

なお、平成22年4月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V注記表4. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

当期（ご参考）
（自平成22年5月1日）
（至平成22年10月31日）

—

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
174,618,279	△999,739	173,618,539	175,351,000

（注1）

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

（注2）

貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注3）

当期増減額のうち主な減少理由は減価償却費によるものです。

（注4）

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

なお、平成22年10月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V注記表6. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

12. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成21年11月1日 至 平成22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	61,108	未払金	55,519
				仲介手数料	114,300	未払金	—
				信託報酬（取得時）	5,000		
				信託報酬	22,847	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,513		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	3,300
						前払費用	720
				融資手数料	29,601	長期前払費用	57,208
						前払費用	52,435

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成22年5月1日 至 平成22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	63,093	未払金	57,443
				信託報酬	17,750	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,370		
				管理業務費	1,250	長期前払費用	2,940
				その他営業外費用	342		
						前払費用	720
				融資関連費用	37,861	長期前払費用	32,074
						前払費用	51,201
				投資法人債関連費用	519	未払金	54
						投資法人債発行費	5,232

(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21年11月1日） （至平成22年4月30日）		当期 （自平成22年5月1日） （至平成22年10月31日）	
1口当たり純資産額	543,805円	1口当たり純資産額	544,768円
1口当たり当期純利益	13,484円	1口当たり当期純利益	14,220円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。		同左	

(注) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 平成21年11月 1 日） （至 平成22年 4 月30日）	当期 （自 平成22年 5 月 1 日） （至 平成22年10月31日）
当期純利益（千円）	2,090,028	2,204,033
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）	2,090,028	2,204,033
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21年11月1日） （至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日） （至平成22年10月31日）
投資法人債の発行 平成22年5月12日に開催した本投資法人役員会における「募集投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて投資法人債を発行し、平成22年6月4日に払い込みが完了しています。 トップリート投資法人第1回無担保投資法人債 名称：トップリート投資法人第1回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付） ①発行総額：85億円 ②払込金額：各投資法人債の金額100円につき100円 ③利率：年1.00パーセント ④担保・保証：無担保・無保証 ⑤償還期限：平成27年6月4日にその総額を償還（銀行休業日にあたる場合は、前銀行営業日に繰り上げる）。 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 ⑥利払日：毎年6月4日及び12月4日（銀行休業日にあたる場合は、前銀行営業日に繰り上げる） ⑦資金使途：借入金の返済	該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

DISTRIBUTION INFORMATION

区 分	前期（ご参考） （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当期 （自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	2,090,112,982	2,204,126,387
II 分配金の額	2,090,020,000	2,204,100,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(13,484)	(14,220)
III 次期繰越利益	<u>92,982</u>	<u>26,387</u>
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条の（1）に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる2,090,020,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第34条の（1）に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる2,204,100,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当期 （自 平成22年5月1日 至 平成22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	2,091,030	2,204,986
減価償却費	1,127,065	1,081,984
創立費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	—	4,593
受取利息及び有価証券利息	△5,366	△6,225
支払利息	671,063	700,534
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,921	△6,205
未収法人税等の増減額（△は増加）	178	19
未収消費税等の増減額（△は増加）	△17,430	17,430
前払費用の増減額（△は増加）	△127,986	△3,803
その他の流動資産の増減額（△は増加）	613	96
営業未払金の増減額（△は減少）	△38,118	35,191
未払金の増減額（△は減少）	8,665	17,047
未払消費税等の増減額（△は減少）	△74,301	134,143
前受金の増減額（△は減少）	154,318	△98,403
長期前払費用の増減額（△は増加）	△217,522	102,210
その他	10,544	△23,850
小 計	3,592,366	4,165,440
利息の受取額	5,869	5,391
利息の支払額	△616,201	△688,296
法人税等の支払額	△945	△945
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,981,089	3,481,589
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	△525,000	△400,000
定期預金の払戻による収入	890,000	300,000
有形固定資産の取得による支出	△1,191	△196
信託有形固定資産の取得による支出	△13,503,884	△87,610
預り敷金及び保証金の受入による収入	18,586	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△1,301
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	761,941	82,322
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△65,489	△34,721
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,425,037	△141,507
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	△13,278,000	—
長期借入れによる収入	28,078,000	—
長期借入金の返済による支出	△9,000,000	△8,567,500
投資法人債の発行による収入	—	8,500,000
投資法人債発行費の支出	—	△55,667
分配金の支払額	△1,961,370	△2,090,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,538,630	△2,213,187
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,094,682	1,126,894
現金及び現金同等物の期首残高	9,791,579	10,886,261
現金及び現金同等物の期末残高	※ 10,886,261	※ 12,013,156

(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21年11月1日） （至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日） （至平成22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。	同左

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21年11月1日） （至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日） （至平成22年10月31日）
※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	※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22年4月30日現在） （単位：千円）	（平成22年10月31日現在） （単位：千円）
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	預入期間が3ヶ月を超える定期預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

STOCK INFORMATION ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

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。

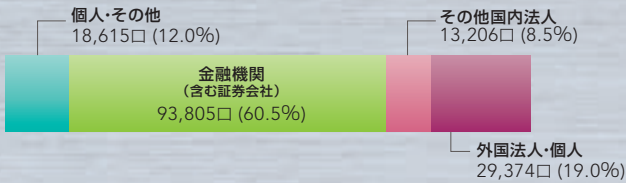
投資主インフォメーション

INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

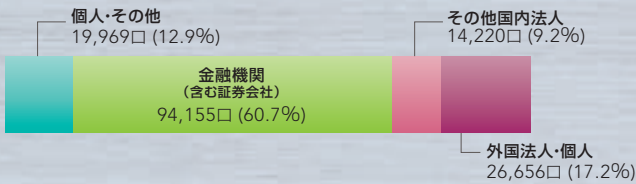
投資主構成

所有口数

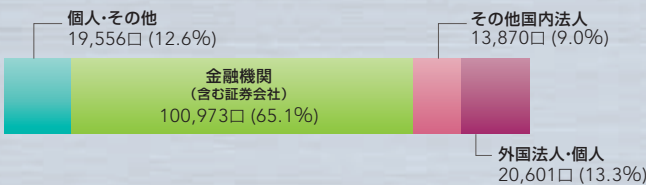
第7期 [総投資口数155,000口]



第8期 [総投資口数155,000口]

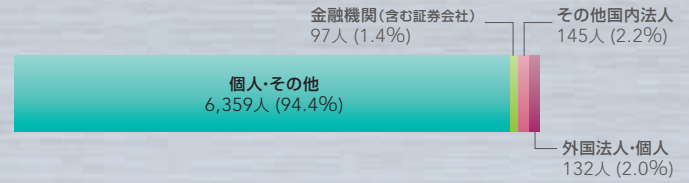


第9期 [総投資口数155,000口]

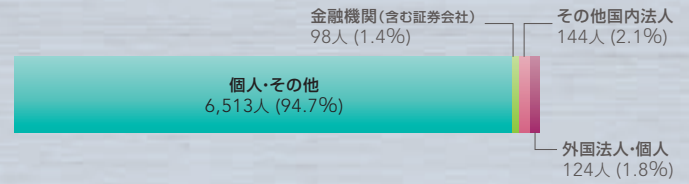


投資主数

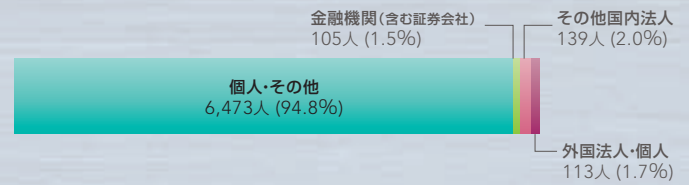
第7期 [総投資主数6,733人]



第8期 [総投資主数6,879人]



第9期 [総投資主数6,830人]



年間スケジュール

2010

- 10月 ●決算月
- 11月
- 12月 ●10月期決算発表

2011

- 1月 ●10月期資産運用報告発送
●10月期分配金支払開始
- 2月
- 3月
- 4月 ●決算月
- 5月
- 6月 ●4月期決算発表
- 7月 ●4月期資産運用報告発送
●4月期分配金支払開始
- 8月
- 9月

ホームページによる情報提供について

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

トップリート投資法人は、タイムリーな情報開示のためにインターネットを活用したIR活動に力を入れております。このほどホームページのリニューアルも実施し、より一層充実した内容となりました。法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、決算説明会資料）、物件情報といったさまざまなコンテンツをご提供しております。

リニューアル
しました!





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

東京都中央区日本橋一丁目13番1号

