

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第7期（平成21年10月期）

平成21年5月1日～平成21年10月31日

特集 NEXT STAGEへの足掛かり



TOP REIT

トップリート投資法人とは

ABOUT TOP REIT ●●●●●●●●●●●●●●●●

平成18年3月に東京証券取引所に上場(銘柄コード:8982)

オフィスビル、商業施設及び住宅を主要投資対象とする総合型リート

東京を中心に三大都市圏及び全国主要都市が投資対象地域

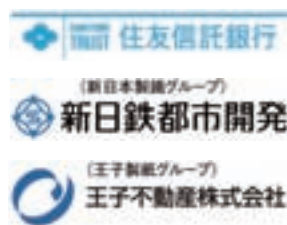
資産運用会社のスポンサー3社(住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、王子不動産株式会社)からサポートを受

基本方針

BASIC POLICY ●●●●●●●●●●●●●●●●

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

SPONSORS



スポンサー力の最大活用

- 信用力
- 物件の供給・仲介
- 人材支援



トップリート投資法人



トップリート・アセットマネジメント
株式会社

CONTENTS

- | | |
|------------------------|------------------------|
| ① トップリート投資法人とは | ①⑦ 資産運用報告 |
| ② 執行役員挨拶 | ③① 貸借対照表 |
| ② 決算ハイライト | ③③ 損益計算書 |
| ③ 特集「NEXT STAGEへの足掛かり」 | ③④ 投資主資本等変動計算書 |
| ⑤ 財務状況 | ③⑤ 注記表 |
| ⑥ オフィスビルの新規取得(第8期取得物件) | ④① 金銭の分配に係る計算書 |
| ⑧ ポートフォリオマネジメント | ④② 会計監査人の監査報告書 |
| ⑨ 資産運用会社について | ④③ キャッシュ・フロー計算書 [参考情報] |
| ⑫ 物件ハイライト | ④⑤ 投資口情報 |
| ⑮ ポートフォリオ一覧 | ④⑥ 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お礼申し上げます。

本投資法人では、これまで資産運用を委託している資産運用会社の代表取締役 遠藤晋民が執行役員を兼務しておりましたが、平成21年8月に私が執行役員に就任し、遠藤晋民は、資産運用会社の代表取締役の職務に専念することになりました。投資主の皆様には、引き続きご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

第7期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)は、前年からの金融不安や景気後退を受け、J-REITを取り巻く環境は厳しい状況が続きましたが、本投資法人は長期契約・固定賃料を中心とする着実なポートフォリオ運用と、金融機関との良好な関係に基づく堅実な財務運営により、市況悪化の影響を最小限に留めることに努めました。

この結果、営業収益5,608百万円、経常利益1,960百万円、当期純利益1,961百万円と、引き続き安定した業績を達成することができました。また、1口当たり分配金は予想を上回る12,654円とさせていただきます。

景気回復の兆しが見え始めてはいるものの、国内では政権交代という大きな動きもあり、当面は境界・経済界とも新たな道筋を模索する状況が続くと思われます。そうした中で本投資法人は、市場から高い信頼を得ている優良なスポンサーの力を活用しながら、新規物件の取得など次なる成長のステージを目指して確かな歩みを進めていく所存ですので、引き続きご理解とご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

トップリート投資法人 執行役員

天野 弘明



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に就任。

決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS ●●●●●●●●●●

第7期(平成21年10月期)
1口当たり分配金(実績)

12,654 円

第8期(平成22年4月期)
予想分配金

13,400 円

第9期(平成22年10月期)
予想分配金

14,000 円

	第7期	第8期(予想)	第9期(予想)
運用日数	184日	181日	184日
営業収益	5,608百万円	5,803百万円	6,034百万円
経常利益	1,960百万円	2,078百万円	2,171百万円
当期純利益	1,961百万円	2,077百万円	2,170百万円
1口当たり分配金	12,654円	13,400円	14,000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、状況の変化等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 TOP RENT 足掛かり

第7期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)のトップリート投資法人(以下、本投資法人)の概況について、資産運用会社を代表してご説明申し上げます。

厳しい環境下での安定した運用

平成20年秋以降の世界的な金融不安や信用収縮により世界経済が減速する影響を受け、日本経済も企業収益や設備投資が大幅に減退し、また雇用情勢が悪化するなど、厳しい状況が続いております。しかし、一部に在庫調整の進展や経済対策の効果に加え、特に中国経済を中心とする海外経済環境の改善により、景気は底入れ、持ち直しの兆候が見えつつあります。しかしながら、オフィス賃貸市場は、都心部でも平均募集賃料が引き続き下落傾向にあり、また、テナント企業のコスト削減のための事務所の統廃合や縮小等により空室率の上昇が続いております。不動産売買市場も景気減速とオフィス賃貸市場の悪化、資金調達環境の悪化等により、売買件数は低調となっております。このような厳しい環境にあっても、本投資法人は優れたポートフォリオの強みを発揮し、また取引金融機関との強い絆やスポンサーへの高い信頼感にも支えられ、当期も引き続き安定した収益を計上することができました。また、1口当たり分配金も、当初予想を上回り12,654円に達しました。

【1】 今期も高水準な稼働率を維持

厳しい環境の中でもポートフォリオ全体の稼働率は、今期末も99.2%と前期末と同様に高水準を維持することができました。本投資法人の旗艦物件である日本電気本社ビル、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z、赤坂王子ビルの稼働率は100%、商業施設3物件も100%を維持しています。もちろん、市況悪化の影響がなかったわけではありません。一部のオフィスビルにおいて、入居テナントが退去したことにより空室が発生し、リーシング活動に注力しております。芝公園ビルの稼働率は、当期末時点で84.8%でしたが、11月末時点で後継テナントが入居したことにより92.7%と改善する一方で、大阪の日鉄本町ビルの稼働率が低下傾向となっており、やや厳しい状況となっております。しかし現在空室が生じている物件については、ポートフォリオ全体から見れば

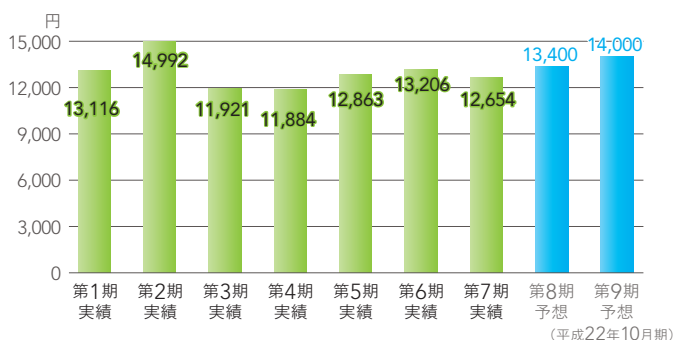


トップリート・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 遠藤 晋民

ご挨拶：

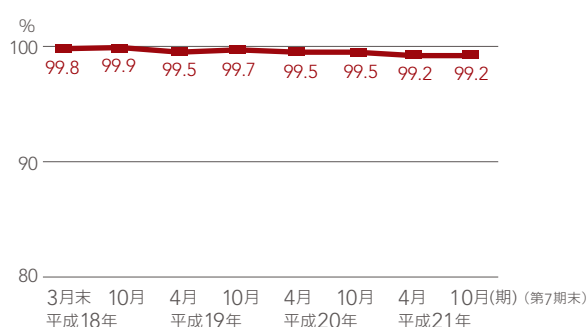
私は第7期中の平成21年7月末に本投資法人の執行役員を辞し、資産運用会社の責任者として資産運用業務に専念することといたしました。投資主の皆様には引き続きご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

分配金の推移

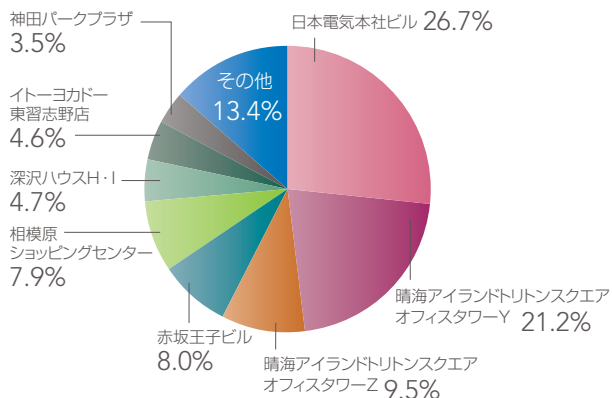


*第1期については、実質運用期間が245日であり、(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

稼働率の推移



月額賃料等に占める物件比率



わずかなものです。大手企業の本社等が長期固定契約で入居する大型物件からの収入は安定しており、市況悪化の影響を最小限に留めることができていると考えております。

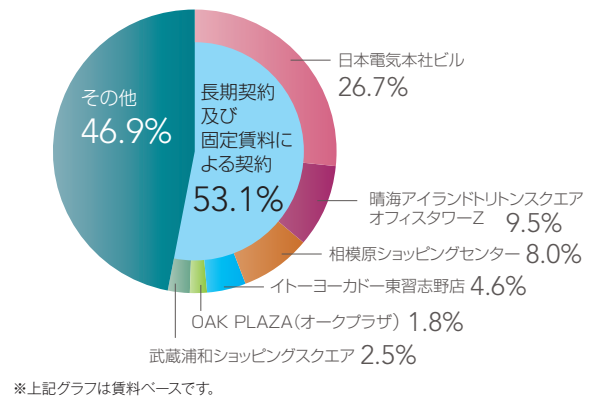
[2] 賃貸事業収入の安定性の維持

投資法人の収益の源泉は、各テナントから支払われる賃料等の収入(不動産賃貸収入)であります。昨今の厳しい経済環境下において賃貸事業収入が大幅に減少する主な要因としては、主要テナントの退去により空室が発生し後継テナントの誘致に相当な期間を要する場合(空室期間が長くなり賃料等の収入が得られない)、または、主要テナントとの賃料改定時に経済的要因等の理由で賃料減額の合意がなされる場合です。従いまして、この2つのリスクを軽減する方法として、本投資法人は、①保有物件は競争力、優位性があるものとする、②主要テナントとの間で長期賃貸借契約・固定賃料契約を締結すること、③本社等重要な拠点として利用されている物件に投資すること、④テナントとのリレーションを良好に維持し、テナントのニーズを取り込んだ運用管理等を実践すること、と考えており、本投資法人のポートフォリオに占める主要な旗艦物件、主要テナントについては対応を図っております。当期は、テナント6社と賃料改定の時期を迎え交渉を行い、テナント1社についてのみ若干の減額を余儀なくされましたが、他のテナントについては現状維持で合意することができました。これにより、当期の不動産賃貸収入は前期とほぼ同水準を維持することができました。

次のステージに向けた戦略

このように、第7期は厳しい事業環境の中での着実な運用に徹し、次なる飛躍へのステップへと踏み出す準備を進めてまいりました。

長期契約及び固定賃料契約



※上記グラフは賃料ベースです。

[取得の好機ととらえ、約2年ぶりに新規物件の取得]

今回取得した新規物件は、一昨年の平成20年秋頃からお話をいただき検討してまいりました。しかし、リーマンショックをきっかけに世界的な金融・経済パニックの影響を受け、わが国経済の急激な景気後退、不動産市況の急激な悪化等による投資環境の激変に遭遇、不動産投資環境の底入れ時期をさぐるため、取得をしばらくの間見合わせておりました。

今般の経済全般において、一部で底入れ感の台頭、持ち直しに向かう動きが見られるようになり、特に東京都心の優良なオフィスビルについては、取引が再開され底打ちの兆しが見えてきています。この機を、以前から取得対象としておりました東京都心に存する優良オフィスビルへの投資の絶好のタイミングと判断し、今回の新規取得となりました。

新規物件は、東京都千代田区神田錦町三丁目所在の信用力の高い優良上場企業の子会社が一括賃借しているオフィスビルで、売主の住友商事株式会社から127億円で取得することができました。なお、取得に当たっての(財)日本不動産研究所からの鑑定評価額は141億円でありました。なお、物件の詳細は本書6・7ページをご参照ください。

また、本新規物件の取得に関わる資金については、厳しい資金調達環境ではありますが、既に構築されたバンクフォーメーションに基づく取引金融機関からの125億円の新規借入等にて対応しております。



住友商事錦町ビル

財務狀況

FINANCIAL STANDING

本投資法人は、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運営に努めております。

厳しい金融環境の中で平成21年3月(前期)に260億円のリファイナンスを想定範囲内の条件で問題なく実施することができました。当期は、返済期日の到来した借入金はなく、また物件取得を見合わせたことにより新たな借入金の調達はありませんでしたので、借入金総額81,740百万円、LTV(総資産借入金比率) 47.3%、長期借入金比率83.8%、固定金利比率62.1%は前期末(平成21年4月末)と同様であります。

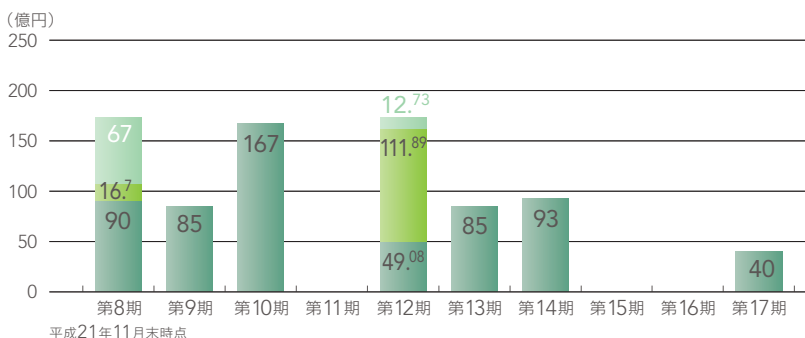
現在は、借入金173億円について平成22年2月と3月には返済期日を迎えるため、取引金融機関との間でリファイナンスの準備を進めております。

なお、当期末(平成21年10月末)以降、以下の資金調達等を行いました。

- (1) 長期借入金比率を高め、借入返済期日の分散を図るための借り換えの実施(平成21年11月30日)
- (2) 新規物件(住友商事錦町ビル)取得のための新規借入金の調達(平成22年1月13日)

今後とも新規物件の取得や既存借入金のリファイナンス等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施してまいります。また、資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期日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LTV水準をコントロールすることにより財務の健全性を維持してまいります。

返済期限の分散



借入金金融機関

住友信託銀行 株式会社	株式会社みずほ コーポレート銀行
株式会社 三井住友銀行	株式会社 三菱東京UFJ銀行
中央三井信託銀行 株式会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社
株式会社 日本政策投資銀行	第一生命保険 相互会社

財務方針

安定的な財務運営

- **安定した財務運営**
総資産借入金比率(LTV)は、上限60%に対し、50%程度を目標として運営
- **借入期間・返済期日への対応**
安定的な財務運営の観点から、借入期間の長期化・返済期日の分散化を図る
- **金利変動リスクへの対応**
マーケットを注視しながら、金利変動リスクに適切に対応
- **安定的なバンクフォーメーション**
 - 大手金融機関との安定的な取引の継続
 - 借入金は全て無担保・無保証で調達

格付け

格付機関	格付内容
ムーディーズ・ インベスターズ・ サービス・インク	発行体格付 :A3 格付けの見通し:ネガティブ
格付投資情報 センター (R&I)	発行体格付 :AA- 格付けの方向性 :安定的

オフィスの新規取得（第8期取得物件）

NEW ACQUISITION ●●●●●●●●●●

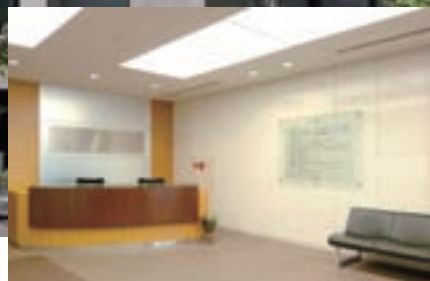
本投資法人は、平成22年1月13日付で「住友商事錦町ビル」を新規に取得しました。本物件は、信用力の高い優良上場企業の子会社が一括賃借しております。本物件の取得により、本投資法人の資産規模は1,750.47億円(取得価額ベース)となりました。

住友商事錦町ビル

SUMITOMO CORPORATION NISHIKI-CHO BUILDING



住 所	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号
延床面積	12,169.78㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
建築時期	昭和48年3月
取 得 日	平成22年1月13日
取得価額	12,700百万円
投資比率(取得価額ベース)	7.3%



住友商事錦町ビルの取得にあたり

本投資法人は、第8期の平成21年12月15日に住友商事錦町ビルの取得を決定し、平成22年1月13日に引渡しを受けました。本物件の取得に至ったポイント等について、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の谷山喜彦・取締役不動産投資部長よりご説明申し上げます。

POINT 1

物件の競争力、優位性に注目

- 本物件は、東京メトロ東西線「竹橋」駅から徒歩約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」駅から徒歩5分の千代田区神田錦町三丁目に立地し、複数の地下鉄が相互に乗り入れるなど利便性に優れ、また、ビジネス街の中心地である大手町・丸の内地区に近接、周辺もオフィスエリアとして成熟し、良好な環境が形成されてます。さらに、周辺エリアには大規模な再開発計画が予定されており、今後の発展も期待されます。
- 本物件は、昭和48年築と築年数が経過しておりますが、平成13年11月に大規模なリニューアル工事を実施、最新のオフィスビルと遜色のない設備水準を確保、さらに平成21年10月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震補強工事が実施されております。

POINT 2

優良上場企業の子会社が一括賃借

本投資法人のポートフォリオの中心は、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、赤坂王子ビルに代表されるように都心部に位置するオフィスビルで、テナントの本社機能として使用され、また、日本電気本社ビル・赤坂王子ビルのようにテナントがほぼ一括賃借しているオフィスビルであります。しかも信用力の高い優良テナントが賃借していることです。本物件も、都心部の中心地である大手町・丸ノ内に近接する神田エリアに位置し、しかも信用力の高い優良上場企業の子会社が一括賃借しているオフィスビルであります。

POINT 3

高水準の利回り・分配金上昇

不動産投資市場が買い手有利の市場と変化する中、不動産鑑定評価額を下回る水準にて本物件を取得することが可能となり、東京都心に存する優良物件でありながら高水準のNOI利回りを確保できました。これにより分配金の増額をもたらすことができます。また、現在入居しているテナントとは、金融危機後に賃料更改を実施しており、賃料下落リスクも低いものと考えております。



トップリート・アセットマネジメント株式会社
取締役不動産投資部長 谷山 喜彦

平成3年4月に新日本製鐵株式会社に入社、以後都市開発事業に従事。平成13年4月に株式会社新日鉄都市開発出向。同社にて首都圏住宅事業部 企画調整グループリーダー、住宅事業部 都市創造ユニット長を歴任後、平成20年7月にトップリート・アセットマネジメント株式会社、不動産投資部長に就任。平成21年4月に取締役不動産投資部長に就任。



ポートフォリオマネジメント

PORTFOLIO MANAGEMENT ●●●●●●●●●●

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、資産運用会社のスタッフ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

- 東京都心部を中心に、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

- 首都圏を中心に、三大都市圏及び政令指定都市を投資対象
- 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

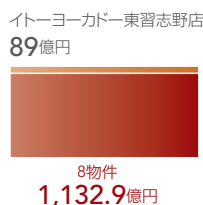
(注)直前決算期の各資産の期末算定価格に基づく比率です。

ポートフォリオの推移

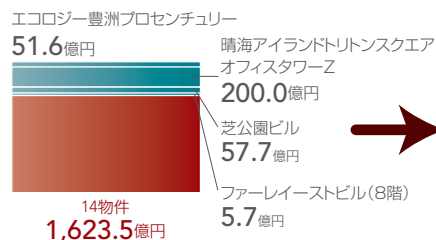
(平成22年1月末時点)

第1期末時点

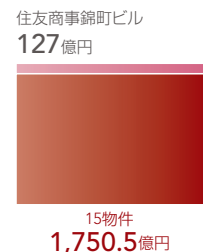
資産規模の拡大



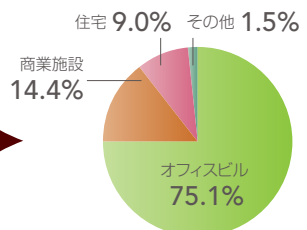
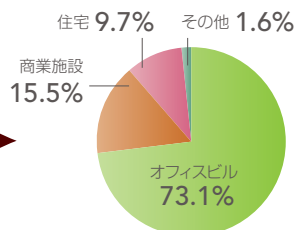
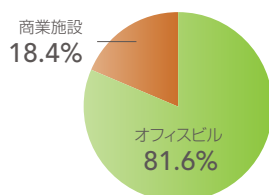
第7期末時点



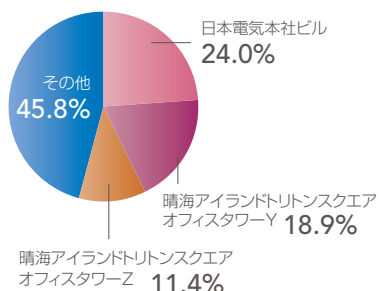
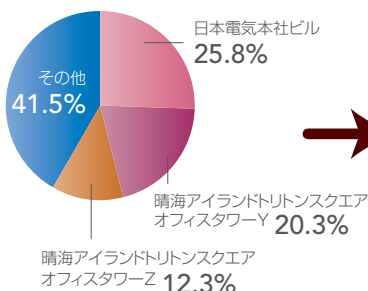
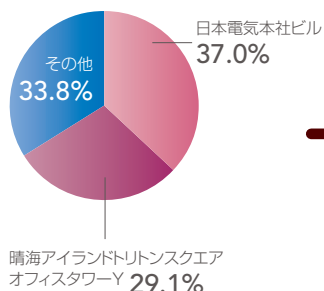
住友商事綿町ビル取得後



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、取得価額総額に対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。

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

经营理念

- ## 運用理念

分散投資によるリスク軽減

収益性

高品質な不動産による優良なポートフォリオの構築
適正な管理運営

安定性

優良な
ポートフォリオの
構築・運営

成長性

スポンサーのパイプライン機能を
活かした外部成長戦略

公正性

投資家指向の
運用体制

信頼の獲得

金融ノウハウを
活かした
財務戦略

機動性
柔軟性

機動的で
柔軟な資金調達

透明性

情報開示
積極的なIR、
投資家リレーションシップ

健全性

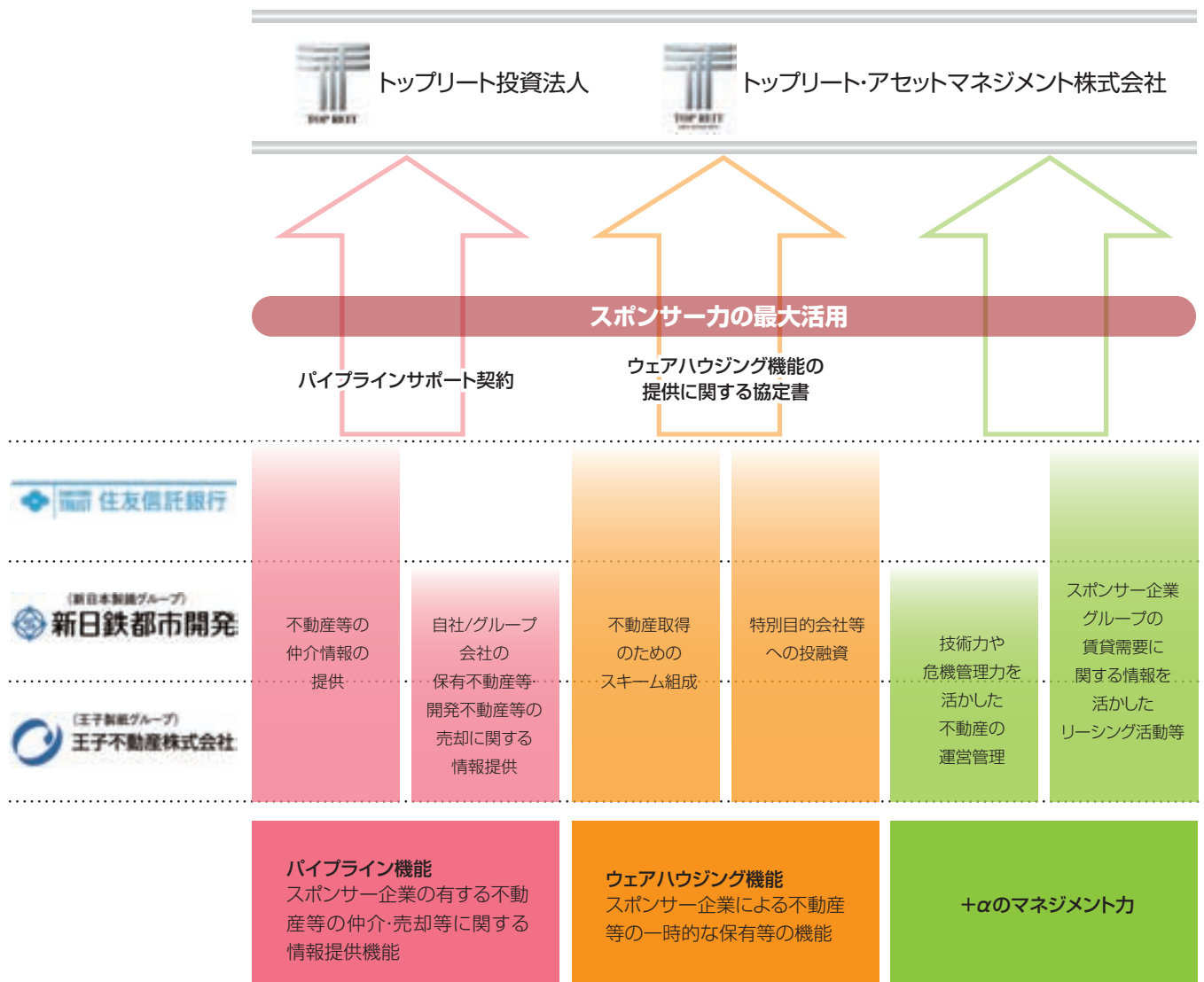
健全な財務体質の維持

トップ・ブランド

スポンサー力の最大活用

スポンサー企業グループからのサポートも、TRAMの強みです。スポンサーの住友信託銀行、新日鉄都市開発、王子不動産は、それぞれが属する企業グループとして、長年にわたり各分野の

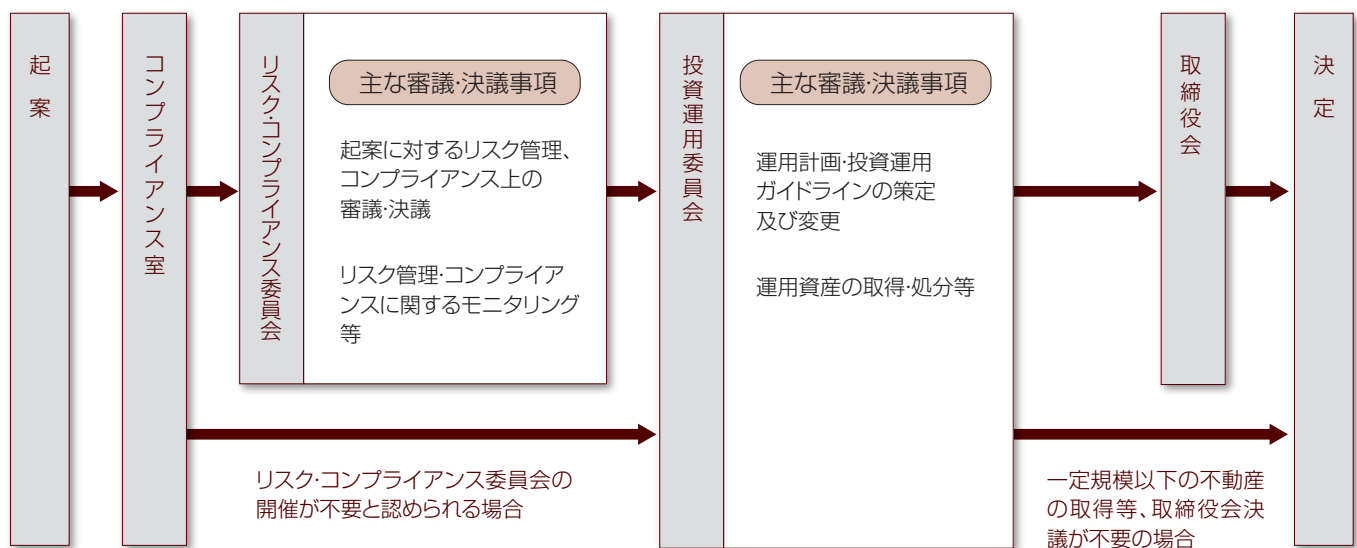
最前線で成功を重ねてきました。各スポンサーの不動産分野における優れた実績と、幅広いビジネスでの実績・経験がTRAMの背景にあり、多岐にわたるスポンサーの強みが、物件の取得やスタッフの出身などのサポートを通じて、TRAMを支えています。



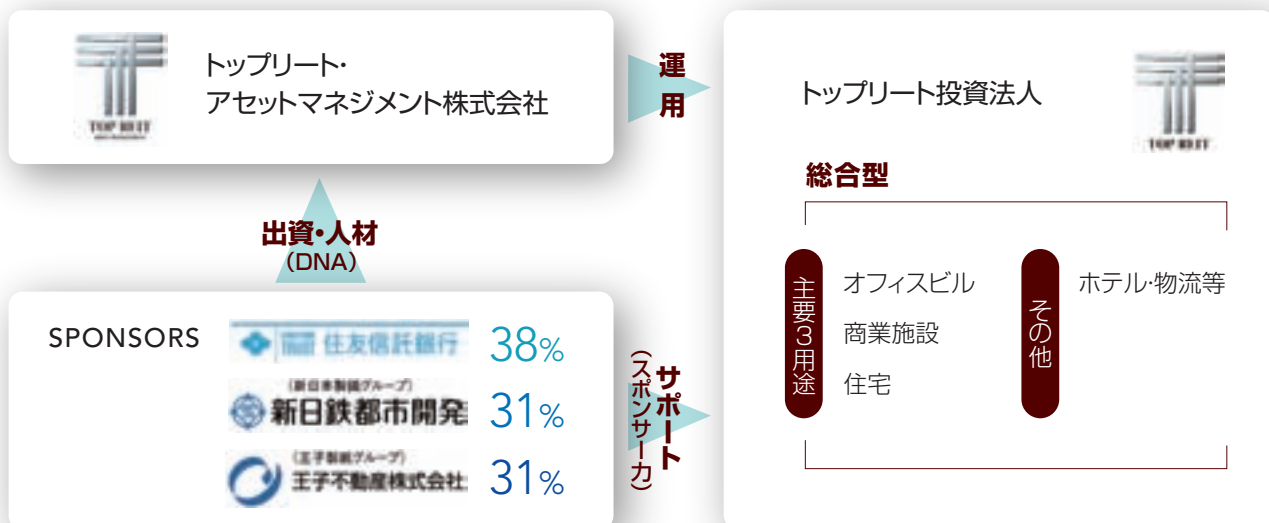
また、「トップ・ブランド」の構築のために投資主志向の運用体制の確立に向けて、透明性(開示の徹底)と公正性(コンプライアンスとリスク管理の徹底)を重要視しています。TRAMではコンプライアンスやリスク管理の徹底した内部管理態勢の構築に向けて、コンプライアンス室やリスク・コンプライアンス委員会

を設置するなど強固なコンプライアンス態勢を築いています。透明性の高い慎重な意思決定(フロー)を行うに加え、物件取得等においては入念なデュー・デリジェンスを行っています。また、利害関係者との取引においては特に投資法人の利益が損なわれないことを第一に考えています。

透明性の高い意思決定プロセス



本投資法人、資産運用会社及びスポンサーの関係



日本電気本社ビル

NEC HEAD OFFICE BUILDING

日本電気本社ビルは、本投資法人のポートフォリオにおける中心的物件の一つです。また日本電気と長期の賃料固定契約を結んでおり、本投資法人の安定した運用に大きく寄与している物件です。この物件は、世界的に著名な日本電気の本社が入居しており、「NECスーパータワー」の愛称で親しまれる東京を代表するランドマークです。

本物件は、日比谷通りに面し、また第一京浜道路に近接し、羽田空港や丸の内エリアにも良好なアクセスを有します。電車でのアクセスも優れており、JR山手線・京浜東北線・都営三田線・都営浅草線が利用可能で、都心各所へのアクセスに優れています。



住 所	東京都港区芝5-7-1
所有形態	所有権(不動産信託受益権の準共有持分50%)
延床面積	144,476.05m ²
竣 工	平成2年1月
取得価額	41,950百万円
投資比率(取得価額ベース)	25.8%



武蔵浦和 ショッピングスクエア

MUSASHIURAWA
SHOPPING SQUARE

武蔵浦和ショッピングスクエアは、大手小売ブランドである(株)オリンピックと(株)ニトリをアンカーテナントとするショッピング空間です。B1、1階と2階が売場、3階と4階が駐車場となっており、約350台の駐車スペースのほか500台以上の駐輪スペースを用意しています。

武蔵浦和駅の駅前にあるので、JR埼京線・武蔵野線の鉄道利用が期待できるほか、交通量が極めて多い国道17号線にも面しており、乗用車利用も可能な交通利便性の高い立地です。オープン時に5KM圏内商圏が700,000人に迫る勢いだった商圏の人口も増え続けており、地域の重要な商業施設になっています。



住 所	埼玉県さいたま市南区別所7-3-1
所有形態	土地一所有権、建物一区分所有権 (不動産信託受益権の準共有持分50%)
延床面積	28,930.36㎡
竣 工	平成17年10月
取得価額	4,335百万円
投資比率(取得価額ベース)	2.7%



エコロジー豊洲プロセンチュリー ECOLOGY TOYOSU PROCENTURY

エコロジー豊洲プロセンチュリーは、総戸数224戸、ワンルームから2LDKの間取りで構成される大規模賃貸マンションです。東京メトロ有楽町線豊洲駅から徒歩4分に立地し、主要都心部へ10分程度と素晴らしい通勤・通学の利便性を誇ります。また、アーバンドックららぽーと豊洲に近接し、ショッピングとエンターテインメントも近場で楽しめる立地です。

物件の立地利便性は契約の約半数が法人契約であることに裏付けられており、そのために高い稼働率を誇ります。また、外断熱工法を採用することで、高い省エネルギー効果を実現しており、環境にやさしい物件でもあります。



住 所	東京都江東区豊洲4-8-8
所有形態	所有権
延床面積	9,630.96㎡
竣 工	平成17年1月
取得価額	5,160百万円
投資比率(取得価額ベース)	3.2%





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3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第4期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	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)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	4,715	4,817	5,584	5,606	5,608
うち賃貸事業収入	百万円	4,715	4,817	5,584	5,606	5,608
営業費用	百万円	2,465	2,464	2,933	2,905	2,978
うち賃貸事業費用	百万円	1,970	1,974	2,371	2,346	2,429
営業利益	百万円	2,250	2,353	2,651	2,700	2,630
経常利益	百万円	1,848	1,842	1,994	2,047	1,960
当期純利益	百万円	1,847	1,841	1,993	2,046	1,961
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	145,972	175,226	173,241	172,850	172,884
（対前期比）	%	(△0.2)	(20.0)	(△1.1)	(△0.2)	(0.0)
有利子負債額	百万円	55,675	84,185	82,000	81,740	81,740
純資産額	百万円	84,019	84,037	84,141	84,208	84,140
（対前期比）	%	(△0.6)	(0.0)	(0.1)	(0.1)	(△0.1)
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	1,847	1,842	1,993	2,046	1,961
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	542,060	542,175	542,846	543,280	542,842
1口当たり分配金額	円	11,921	11,884	12,863	13,206	12,654
うち1口当たり利益分配金	円	11,921	11,884	12,863	13,206	12,654
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）	%	1.3 (2.5)	1.1 (2.3)	1.1 (2.3)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)
自己資本利益率（注3）	%	2.2 (4.3)	2.2 (4.4)	2.4 (4.7)	2.4 (4.9)	2.3 (4.6)
自己資本比率 （対前期比増減）	%	57.6 (△0.2)	48.0 (△9.6)	48.6 (0.6)	48.7 (0.1)	48.7 (△0.0)
総資産有利子負債比率	%	38.1	48.0	47.3	47.3	47.3
賃貸NOI（注4）	百万円	3,671	3,830	4,360	4,412	4,284
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	11	13	14	14	14
期末テナント数（注5）	件	40	43	44	42	42
期末総賃貸可能面積	m ²	261,671.67	276,833.20	283,622.23	283,622.23	283,622.23
期末稼働率（注6）	%	99.7	99.5	99.5	99.2	99.2
当期減価償却費	百万円	927	987	1,147	1,151	1,105
当期資本金の支出額	百万円	49	463	59	412	97

(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。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。1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、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＝期末賃貸面積／期末総賃貸可能面積

なお、バ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。

① 投資法人の主な推移

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運用を行っており、当期末現在の運用資産は、14物件、取得価額総額は162,347百万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) 一般經濟

今後の見通しにつきましては、外需が持ち直しつつあるも引き続き低迷する中で、雇用情勢の悪化を背景とする個人消費の低迷、企業の設備投資の抑制など、国内経済を牽引するだけの国内需要の回復が見あたらない状況下で、引き続き厳しい状況が続くと見られます。

□) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

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21年6月期には、平成21年3月期比1.1ポイント上昇し4.9%となっています。これは過去10年間では最大の上昇幅です。金融危機以降急速に進んだオフィススペースの縮小傾向が、契約上の解約予告期間を経て実際に空室となったものです。賃料についても、テナントからの減額要望に対応する動きが多く見られ、弱含みとなっています。

大阪の空室率は、平成19年12月期を底に6四半期連続で上昇しています。特に新築ビルについては、空室率が高水準となっています。

【商業施設】

平成20年秋以降、大型小売店の月間販売額が前年同月比マイナスで推移し、業態別には、全国的に高額商品を取り扱う百貨店の売上の落ち込みが大きく、生活必需品を取り扱うスーパーでは売上は減少しているものの比較的安定しています。一部には好調な専門店も存しており、足元では政策効果により販売低下に緩和の兆しが見られるものの、本格的な回復には至っていません。

【住宅】

賃貸住宅市場においては、一部の高額賃貸住宅における稼働率の低下や賃料水準の下落といった景気悪化の影響が出ているものの、東京圏では継続的に単身世帯や少人数世帯が増加し、当該需要層を対象とした賃貸住宅は、安定的な稼働を維持しています。

八) 不動産売買市場

買手優位の取引市場が形成され、不動産取引件数は減少し、取引利回りは平成20年後半から平成21年前半にかけて急上昇しました。これに不動産賃貸市場の悪化が重なり、不動産価格は大幅に下落しました。

現時点では、取引利回りの上昇は落ち着きを見せているものの、依然として資金調達環境が厳しく、しかも実体経済における雇用や設備の過剰感が引き続き強いことから、不動産需要の本格的な回復には時間を要するものと予想されます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、14物件（取得価額合計：162,347百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」により、多くの物件情報を収集し東京都心に存するオフィスビルを中心に厳選をして取得検討をしまいましたが、不動産市況等の動向を注視した結果、当期においても新規物件の取得を見合わせました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産の取得価額合計は、前期末と同様に162,347百万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・向上を図ることなど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（以下「PM会社」といいます。）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99.2%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。当期においては、返済期日の到来した借入金はなく、また物件取得を見合わせたことにより、新たな資金調達は行いませんでした。その結果、当期末における借入金総額は前期末同様81,740百万円、総資産に対する借入金比率は47.3%となっております。また、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）比率は83.8%、固定金利比率は62.1%となっております。

なお、長期借入金比率を高め、借入返済期日の分散を図るため、平成21年11月30日に短期借入金4,908百万円（当初返済期日は3,841百万円は平成22年2月26日、1,067百万円は平成22年3月26日）を期限前に返済し、同日に期間2年の長期借入金（タームローン10）を調達しました。これにより、長期借入金比率は89.8%となりました。

なお、本書提出日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・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	発行体格付け：A3、格付けの見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け：AA－、格付けの方向性：安定的

④ 業績及び分配概要

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5,608百万円、営業利益2,630百万円、経常利益1,960百万円、当期純利益1,961百万円を計上しました。

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12,654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3期 (平成19年10月)	第4期 (平成20年4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)
最 高	896,000円	567,000円	423,000円	402,000円	436,000円
最 低	466,000円	360,000円	208,000円	219,000円	326,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり12,654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3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第4期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	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)
当期末処分利益総額	千円	1,847,845	1,842,032	1,993,858	2,046,935	1,961,454
利益留保額	千円	90	12	93	5	84
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	1,847,755 (11,921)	1,842,020 (11,884)	1,993,765 (12,863)	2,046,930 (13,206)	1,961,370 (12,654)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	1,847,755 (11,921)	1,842,020 (11,884)	1,993,765 (12,863)	2,046,930 (13,206)	1,961,370 (12,654)
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を維持いたします。

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・商業施設及び住宅の主要三用途の中から東京都心に存する競争力の高いオフィスビルを中心に厳選し、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、当期末時点における日本電気本社ビルの取得価額総額に対する取得価額の比率は25.8%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金利上昇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

従来、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）の代表取締役社長である遠藤晋民が執行役員を兼務しておりましたが、第3回投資主総会の選任により平成21年8月1日付で天野弘明が執行役員に就任し、より一層のガバナンスの強化を図っております。

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)

本投資法人は、平成21年12月15日付で下記のとおり資産の取得を決定しました。

① 取得の概要

取得資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
資産名称	住友商事錦町ビル
信託受託者	住友信託銀行株式会社（予定）（注1）
信託契約期間	平成22年1月13日から平成32年1月14日まで（予定）（注1）
取得価格	12,700百万円（注2）
契約予定日	平成21年12月16日
取得予定日	平成22年1月13日
売主	住友商事株式会社
取得資金	借入金及び自己資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（注1） 信託受託者及び信託契約期間については、今後売主である住友商事株式会社が締結する予定の「不動産信託契約」の内容を記載しております。

（注2） 取得価格は信託受益権売買契約書に記載される売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

② 取得資産の内容

信託財産となる不動産の内容は以下のとおりです。

所在地	（地 番）東京都千代田区神田錦町三丁目11番1、11番13、11番18 （住居表示）東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	
用途	事務所・駐車場	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
面積	土地	2,105.12㎡
	建物	12,169.78㎡（延床面積）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和48年3月	
設計者	株式会社日建設計	
施工者	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	建築主事（東京都）	
取得価格	12,700百万円	
鑑定評価額	14,100百万円 （財団法人日本不動産研究所／平成21年11月1日時点）	
地震PML	7.0%（株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析詳細分析報告書に基づく。）	
担保設定の有無	無	
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社（予定）（注1）	
テナント総数	1社（平成21年11月末現在）	
賃貸可能面積	8,025.65㎡（平成21年11月末現在）	
賃貸面積	8,025.65㎡（平成21年11月末現在）	
稼働率	100%（平成21年11月末現在）	
特記事項	(1) 本件土地の一部に、東京都を地上権者として、東京都地下高速電車事業施設所有目的で地上権が設定されております。 (2) 本件土地の一部において、東京電力株式会社との間で変電所建物の敷地として使用する目的で賃貸借契約が締結されております。 (3) 本件建物は平成13年11月に外装及び内装・給排水設備・空調調和設備・衛生設備・昇降機設備のリニューアル工事が実施されております。 (4) 本件建物は旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計・施工されておりますが、平成21年10月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき耐震補強がなされております。 (5) 本件土地の実測図記載の面積は、登記簿記載の面積より約4㎡少なく、指定容積率を超過し、既存不適格である可能性があり、本件建物と同様の建物は建築できない可能性があります。	

・「所在地」（住居表示を除きます。）、「用途」、「構造・階数」、「面積」、「延床面積」、「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

（注1） 住商ビルマネージメント株式会社に、不動産管理業務（プロパティマネジメント業務）を委託する予定です。

【2】投資法人の概況

1. 出資の状況

項目 \ 期別	第3期 (平成19年10月31日現在)	第4期 (平成20年4月30日現在)	第5期 (平成20年10月31日現在)	第6期 (平成21年4月30日現在)	第7期 (平成21年10月31日現在)
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	5,789名	5,747名	6,481名	6,643名	6,733名

2. 投資口に関する事項

平成21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）	13,661	8.81
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	12,270	7.92
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,711	5.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,851	5.07
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,492	3.54
株式会社池田銀行	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	3,847	2.48
富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,259	2.10
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
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,172	1.40
株式会社京都銀行	1,852	1.19
合 計	82,759	53.39

(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21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) (注2)	－	1,650
監督役員	栗林 康幸 (注1)	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士 (注3)	1,800
	常山 邦雄 (注1)	常山公認会計士事務所所長 常山邦雄税理士事務所所長 (注3)	1,800
会計監査人	あずさ監査法人	－	10,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
(注2) 遠藤晋民は、平成21年7月31日付で執行役員を辞任し、天野弘明が平成21年7月29日開催の第3回投資主総会において選任され、平成21年8月1日付で執行役員に就任しております。
(注3) 監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21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	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人)	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6期 (平成21年4月30日現在)		第7期 (平成21年10月31日現在)	
			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	5,966	3.5	5,945	3.4
		小計	5,966	3.5	5,945	3.4
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	110,961	64.2	110,323	63.8
		東京周辺都市部	1,933	1.1	1,890	1.1
		関西圏	1,062	0.6	1,048	0.6
		小計	113,957	65.9	113,261	65.5
	商業施設	東京周辺都市部	24,611	14.2	24,376	14.1
		小計	24,611	14.2	24,376	14.1
	住宅	東京周辺都市部	16,073	9.3	15,955	9.2
		小計	16,073	9.3	15,955	9.2
	その他	東京都心部	2,636	1.5	2,699	1.6
		小計	2,636	1.5	2,699	1.6
不動産・信託不動産 計			163,245	94.4	162,237	93.8
預金・その他の資産			9,605	5.6	10,647	6.2
資産総額計 (注3)			172,850	100.0	172,884	100.0
			(163,245)	(94.4)	(162,237)	(93.8)

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

(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21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)	42,845	72,238.03	72,238.03	100.0	24.4	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)	32,108	23,239.62	23,239.62	100.0	23.8	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)	20,389	10,914.20	10,914.20	100.0	10.2	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,661	61,763.28	61,763.28	100.0	7.3	商業施設
深沢ハウスHI棟 (信託受益権)	10,635	11,357.44	10,301.39	90.7	4.6	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,843	7,281.83	7,281.83	100.0	8.4	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,468	51,098.42	51,098.42	100.0	4.2	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,945	3,060.43	2,596.69	84.8	1.9	オフィスビル
エコロジー豊洲プロセンチュリー (信託受益権)	5,319	6,789.03	6,621.41	97.5	2.9	共同住宅
神田パークプラザ (信託受益権)	5,136	4,537.66	4,537.66	100.0	3.5	オフィスビル
合 計	152,353	252,279.94	250,592.53	99.3	91.3	

(注1) 賃貸可能面積は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しております。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位で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位で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。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成21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)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区芝五丁目7番1号	不動産信託受益権	47,500	42,845
		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	39,500	32,108
		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	14,400	9,843
		神田パークプラザ	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号	不動産信託受益権	5,179	5,136
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	3,790	5,945
		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	15,700	20,389
	東京周辺都市部	ファーストレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,780	1,890
	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	1,440	1,048
小計（8物件）					130,289	119,206
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市古淵三丁目13番33号	不動産信託受益権	10,700	11,661
		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	5,416	8,468
		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	3,790	4,246
	小計（3物件）				19,906	24,376
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	7,540	10,635
		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	4,640	5,319
	小計（2物件）				12,180	15,955
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	2,573	2,699
小計（1物件）					2,573	2,699
合 計					164,948	162,237

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した平成21年10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しております。

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)			
			テナント 総数 (期末時点) (件) (注)	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)	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	24.5	1	100.0	1,370	24.4
		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	1,320	23.6	6	100.0	1,336	23.8
		赤坂王子ビル	2	100.0	460	8.2	2	100.0	471	8.4
		神田パークプラザ	10	100.0	194	3.5	10	100.0	193	3.5
		芝公園ビル	2	84.8	124	2.2	2	84.8	107	1.9
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0	554	9.9	1	100.0	574	10.2
	東京周辺都市部	ファーストレイーストビル	1	90.4	165	2.9	1	95.8	161	2.9
	関西圏	日鉄本町ビル	10	94.2	106	1.9	10	90.6	101	1.8
小計（8物件）		33	99.0	4,298	76.6	33	99.1	4,318	77.0	
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	408	7.3	2	100.0	408	7.3
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.2	1	100.0	236	4.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.3	3	100.0	129	2.3
	小計（3物件）		6	100.0	773	13.8	6	100.0	773	13.8
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	92.2	264	4.7	1	90.7	256	4.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	96.6	176	3.1	1	97.5	165	2.9
	小計（2物件）		2	93.9	440	7.9	2	93.3	421	7.5
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.7
	小計（1物件）		1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.7
合 計			42	99.2	5,606	100.0	42	99.2	5,608	100.0

(注) 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。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。1テナントが複数の貸室を賃借している場合は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。

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21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
			うち1年超	（注1）（注3）
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	45,800	28,300	△574
合 計		45,800	28,300	△574

(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) 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21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21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21年5月 至：平成22年3月	63	－	－
		ブラインド更新	自：平成21年5月 至：平成22年3月	42	－	－
		照明器具更新	自：平成21年5月 至：平成22年3月	71	－	－
		冷凍機更新	自：平成21年5月 至：平成22年3月	78	－	－
		電気温水器更新	自：平成21年5月 至：平成21年11月	15	－	－
		排水ポンプ更新	自：平成21年5月 至：平成21年11月	11	－	－
		空冷ヒートポンプ更新	自：平成21年5月 至：平成22年1月	10	－	－
		各種バルブ更新	自：平成21年5月 至：平成22年1月	15	－	－
		蒸気ドレン管更新	自：平成21年5月 至：平成21年11月	21	－	－
		中央監視装置更新	自：平成21年5月 至：平成22年3月	98	－	－
		ゴミ処理装置更新	自：平成21年5月 至：平成21年11月	25	－	－
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	食堂集計 課金システム更新	自：平成22年2月 至：平成22年2月	17	－	－
OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区	ユニットバス更新	自：平成20年12月 至：平成21年12月	165	84	41

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97百万円であり、当期費用に区分された修繕費131百万円と合わせ、228百万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）
OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区	ユニットバス 更新他	自：平成20年12月 至：平成21年10月	73
その他		機能更新	自：平成21年5月 至：平成21年10月	24
合 計				97

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

項目	期別 （自平成19年5月1日 至平成19年10月31日）	第3期 （自平成19年11月1日 至平成20年4月30日）	第4期 （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）	第5期 （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）	第6期 （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）	第7期 （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）
前期末積立金残高	540	693	554	633	461	
当期積立額	185	186	189	190	188	
当期積立金取崩額	32	325	110	363	2	
次期繰越額	693	554	633	461	647	

【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 （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）	第6期 （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）
(a) 資産運用報酬	426	423
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	68	67
(c) 役員報酬	3	5
(d) 会計監査人報酬	10	10
(e) その他の費用	50	42
合 計	559	548

2. 借入状況

平成21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21年3月3日	5,511	5,511	0.94	平成22年2月26日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	みずほコーポレート銀行									
	住友信託銀行		平成21年3月18日	6,700	6,700	0.94	平成22年2月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	みずほコーポレート銀行		平成21年3月27日	1,067	1,067	0.94	平成22年3月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	三菱東京UFJ銀行									
計				13,278	13,278					
一年以内返済予定の長期借入金	タイムローン3	住友信託銀行	平成19年6月29日	—	8,500	1.60	平成22年6月30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								
		中央三井信託銀行								
タイムローン6	住友信託銀行	平成20年3月27日	9,000	9,000	1.21	平成22年3月26日	期限一括	(注4)	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									
計				9,000	17,500					
長期借入金	タイムローン2	住友信託銀行	平成18年3月3日	5,200	5,200	1.04	平成23年3月3日	期限一括	(注4)	無担保無保証
		みずほコーポレート銀行		5,500	5,500	1.92				
		三井住友銀行		6,000	6,000					
		三菱東京UFJ銀行		小計						
	中央三井信託銀行	平成19年6月29日	8,500	—	1.60	平成22年6月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
	三菱UFJ信託銀行									
	三井住友銀行									
	みずほコーポレート銀行									
	住友信託銀行									
	タイムローン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										
タイムローン5	住友信託銀行	平成19年6月29日	2,000	2,000	2.27	平成26年6月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
	日本政策投資銀行		1,000	1,000	2.40					
	第一生命保険		1,000	1,000	2.40					
	小計			4,000	4,000					
タイムローン7	住友信託銀行	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4)	無担保無保証	
	みずほコーポレート銀行									
	三井住友銀行		3,000	3,000	1.53					
	三菱東京UFJ銀行									
小計			9,300	9,300						
タイムローン8	住友信託銀行	平成21年3月3日	11,189	11,189	1.49	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証	
三井住友銀行										
三菱東京UFJ銀行										
三菱UFJ信託銀行										
タイムローン9	住友信託銀行	平成21年3月27日	1,273	1,273	1.48	平成23年11月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
三井住友銀行										
三菱UFJ信託銀行										
計										
合 計				81,740	81,740					

(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位で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、長期借入金の返済資金です。

(注3) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注4) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

3. 投資法人債
該当事項はありません。

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主なその他の資産は、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
本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものについては、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 (単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額 (B)	
管理業務費	382,788	株式会社新日鉄都市開発	55,034	14.4
		株式会社日鉄コミュニティ	18,497	4.8
		王子不動産株式会社	34,332	9.0
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	21,818	住友信託銀行株式会社	18,918	86.7
資産保管委託手数料	7,766	住友信託銀行株式会社	7,766	100.0
一般事務委託手数料	59,841	住友信託銀行株式会社	59,841	100.0
その他支払手数料	21,218	住友信託銀行株式会社	1,493	7.0
		株式会社新日鉄都市開発	17	0.1
融資手数料	48,089	住友信託銀行株式会社	25,735	53.5
その他営業費用	3,189	住友信託銀行株式会社	605	19.0
その他営業外費用	4,231	住友信託銀行株式会社	342	8.1
その他賃貸事業費用	5,491	株式会社新日鉄都市開発	300	5.5

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第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、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。

株式会社新日鉄都市開発	10,828千円
株式会社日鉄コミュニティ	12,629千円
王子不動産株式会社	1,921千円

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、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

【7】経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

【8】その他

1. お知らせ

① 投資主総会

平成21年7月29日に本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。本投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

開催日	議 案	概 要
平成21年7月29日	規約変更の件（その1）	原案のとおり以下の事項について規約を変更しました。 ・投資口の電子化に対応するための必要な字句の修正等 ・租税特別措置法の改正（投資法人の合併時の税務上の特例要件を含みます）に伴う規定の新設及び必要な字句の修正等 ・東京証券取引所が定める有価証券上場規程の改正による海外不動産等の保有制限の緩和に伴う運用資産の対象の変更 ・その他不要な規定の削除、表現の明確化等
	規約変更の件（その2）	原案のとおり以下の事項について規約を変更しました。 ・資産運用会社に対して支払う運用報酬のうち運用報酬Ⅲについて、本投資法人の役員会の承認を経た上で、0.5%を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。
	執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に天野弘明が選任されました。任期は平成21年8月1日から2年間となります。
	補欠執行役員2名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に遠藤晋民、村田耕治が選任されました。
	監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に栗林康幸、常山邦雄が選任されました。任期は平成21年8月1日から2年間となります。

② 投資法人役員会

投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

2. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

BALANCE SHEET

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年4月30日現在）	当期 （平成21年10月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,572,154	5,422,053
信託現金及び信託預金	4,559,919	4,734,526
営業未収入金	35,850	40,663
前払費用	99,695	118,780
繰延税金資産	232	10
未収還付法人税等	1,609	709
その他	23,897	52,926
貸倒引当金	△523	—
流動資産合計	9,292,836	10,369,670
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,115,185	1,115,185
減価償却累計額	△48,213	△68,974
建物（純額）	1,066,972	1,046,211
構築物	3,630	4,637
減価償却累計額	△1,014	△1,452
構築物（純額）	2,616	3,184
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△3,551	△5,072
機械及び装置（純額）	7,885	6,364
工具、器具及び備品	506	1,004
減価償却累計額	△147	△238
工具、器具及び備品（純額）	358	765
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	55,821,348	55,914,251
減価償却累計額	△5,822,551	△6,864,558
信託建物（純額）	49,998,796	49,049,692
信託構築物 ※1	654,166	654,166
減価償却累計額	△119,642	△139,641
信託構築物（純額）	534,523	514,524
信託機械及び装置	195,190	195,190
減価償却累計額	△40,223	△50,115
信託機械及び装置（純額）	154,966	145,075
信託工具、器具及び備品	99,570	102,522
減価償却累計額	△31,807	△42,465
信託工具、器具及び備品（純額）	67,763	60,056
信託土地 ※1	106,523,104	106,523,104
有形固定資産合計	163,245,514	162,237,504
無形固定資産		
その他	276	255
無形固定資産合計	276	255
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	116,837	83,237
繰延税金資産	63,937	52,537
その他	104,512	120,377
投資その他の資産合計	295,287	266,153
固定資産合計	163,541,078	162,503,912
繰延資産		
創立費	17,010	11,340
繰延資産合計	17,010	11,340
資産合計	172,850,925	172,884,923

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年4月30日現在）	当期 （平成21年10月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	90,535	221,363
短期借入金	13,278,000	13,278,000
1 年内返済予定の長期借入金	9,000,000	17,500,000
未払金	257,127	245,514
未払費用	182,753	176,511
未払法人税等	85	375
未払消費税等	47,689	74,301
前受金	760,984	754,800
その他	5,114	2,552
流動負債合計	23,622,290	32,253,420
固定負債		
長期借入金	59,462,000	50,962,000
預り敷金及び保証金	141,082	129,308
信託預り敷金及び保証金	※1 5,239,934	5,248,561
デリバティブ債務	177,210	151,123
固定負債合計	65,020,228	56,490,992
負債合計	88,642,519	88,744,413
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（△）	2,046,935	1,961,454
剰余金合計	2,046,935	1,961,454
投資主資本合計	84,307,035	84,221,554
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△98,629	△81,044
評価・換算差額等合計	△98,629	△81,044
純資産合計	※2 84,208,405	84,140,509
負債純資産合計	172,850,925	172,884,923

Ⅲ 損益計算書

STATEMENTS OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

(単位：千円)

		前期（ご参考） （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日）
営業収益			
貸貸事業収入	※1	5,580,387	5,584,441
その他貸貸事業収入	※1	26,546	23,797
営業収益合計		5,606,933	5,608,239
営業費用			
貸貸事業費用	※1	2,346,377	2,429,438
資産運用報酬		426,421	423,051
資産保管手数料		7,778	7,766
一般事務委託手数料		60,997	59,841
役員報酬		3,600	5,250
会計監査人報酬		10,000	10,000
貸倒引当金繰入額		523	—
その他営業費用		50,284	42,715
営業費用合計		2,905,982	2,978,064
営業利益		2,700,950	2,630,175
営業外収益			
受取利息		13,822	6,676
その他		3,821	900
営業外収益合計		17,644	7,577
営業外費用			
支払利息		626,618	619,578
創立費償却		5,670	5,670
その他		38,523	52,320
営業外費用合計		670,812	677,568
経常利益		2,047,782	1,960,183
特別利益			
固定資産税等還付金		—	2,312
特別利益合計		—	2,312
税引前当期純利益		2,047,782	1,962,495
法人税、住民税及び事業税		1,149	825
法人税等調整額		△209	221
法人税等合計		939	1,047
当期純利益		2,046,842	1,961,448
前期繰越利益		93	5
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,046,935	1,961,454

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21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	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	1,993,858	2,046,935
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
当期変動額合計	53,077	△85,481
当期末残高	2,046,935	1,961,454
剰余金合計		
前期末残高	1,993,858	2,046,935
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
当期変動額合計	53,077	△85,481
当期末残高	2,046,935	1,961,454
投資主資本合計		
前期末残高	84,253,958	84,307,035
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
当期変動額合計	53,077	△85,481
当期末残高	84,307,035	84,221,554
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△112,828	△98,629
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,198	17,585
当期変動額合計	14,198	17,585
当期末残高	△98,629	△81,044
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△112,828	△98,629
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,198	17,585
当期変動額合計	14,198	17,585
当期末残高	△98,629	△81,044
純資産合計		
前期末残高	84,141,129	84,208,405
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,198	17,585
当期変動額合計	67,276	△67,896
当期末残高	84,208,405	84,140,509

V 注記表

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

1. 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20年11月 1 日） 至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日） （至 平成21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。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12年</td></tr></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	(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
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	(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								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込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納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 ＜会計方針の変更＞ 当期より、費用の期間配分をより適正に行うために、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、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法から、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処理する方法に変更しました。 この結果、従来の方法に比べ賃貸事業費用が27,885千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額増加しています。								

区 分	前期（ご参考） （自平成20年11月1日） （至平成21年4月30日）	当期 （自平成21年5月1日） （至平成21年10月31日）
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。 （貸主側） 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・リース取引については、売上高を計上せずに利息相当額を利息法に基づき各期に配分する方法によっております。	（借主側） 同左 （貸主側） 同左
6. ヘッジ会計の方法	（1）繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 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 （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います。	（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20年11月 1 日） 至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日） 至 平成21年10月31日）
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 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

2. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成21年4月30日現在）	当期 （平成21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>2,744,606</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>100,673</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,737,372</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> ※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	信託建物	2,744,606	信託構築物	100,673	信託土地	8,892,092	合計	11,737,372	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>2,671,859</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>97,470</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,661,422</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> ※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	信託建物	2,671,859	信託構築物	97,470	信託土地	8,892,092	合計	11,661,422	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,744,606																								
信託構築物	100,673																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,737,372																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,671,859																								
信託構築物	97,470																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,661,422																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								

3. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年11月1日） （至平成21年4月30日）	当期 （自平成21年5月1日） （至平成21年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 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 その他賃貸収入 その他賃貸事業収入 解約違約金 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 その他の諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 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 その他賃貸収入 その他賃貸事業収入 解約違約金 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 その他の諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）

4. 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20年11月1日） （至平成21年4月30日）	当期 （自平成21年5月1日） （至平成21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	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口数 155,000口	発行済投資口数 155,000口

5. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年11月1日） （至平成21年4月30日）	当期 （自平成21年5月1日） （至平成21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> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td>205</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>63,937</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>64,170</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td>64,170</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	26	貸倒引当金損金算入限度超過額	205	繰延ヘッジ損益	63,937	繰延税金資産計	64,170	（繰延税金資産の純額）	64,170	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> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>52,537</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>52,548</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td>52,548</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	10	貸倒引当金損金算入限度超過額	—	繰延ヘッジ損益	52,537	繰延税金資産計	52,548	（繰延税金資産の純額）	52,548
未払事業税損金不算入額	26																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	205																				
繰延ヘッジ損益	63,937																				
繰延税金資産計	64,170																				
（繰延税金資産の純額）	64,170																				
未払事業税損金不算入額	10																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	—																				
繰延ヘッジ損益	52,537																				
繰延税金資産計	52,548																				
（繰延税金資産の純額）	52,548																				
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> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>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>△39.31</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td>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>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> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>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>△39.31</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td>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>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
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	0.05																				

6. 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20年11月1日 至平成21年4月30日）				当期 （自平成21年5月1日 至平成21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				(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)				(単位：千円)			
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		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	2,533	2,416	機械及び装置	4,950	2,887	2,062
合計	4,950	2,533	2,416	合計	4,950	2,887	2,062
(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。				(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
1 年内			719	1 年内			730
1 年超			1,836	1 年超			1,467
合計			2,555	合計			2,198
(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。				(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(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)				(単位：千円)			
支払リース料			395	支払リース料			395
減価償却費相当額			353	減価償却費相当額			353
支払利息相当額			44	支払利息相当額			38
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				(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。				同左			
・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。							

7. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自平成20年11月1日 至平成21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	60,997	未払金	53,732
				信託報酬	23,000		
				その他支払手数料	2,889	営業未払金	—
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	4,020
						前払費用	720
				融資手数料	16,291	長期前払費用	40,753
						前払費用	25,585

(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21年5月1日至平成21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	59,841	未払金	53,651
				信託報酬	18,918	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,493		
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	605		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	3,660
						前払費用	720
				融資手数料	25,735	長期前払費用	28,787
						前払費用	24,704

(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。

8. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日） （至 平成21年10月31日）
1口当たり純資産額 543,280円	1口当たり純資産額 542,842円
1口当たり当期純利益 13,205円	1口当たり当期純利益 12,655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20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日） （至 平成21年10月31日）
当期純利益（千円）	2,046,842	1,961,448
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）	2,046,842	1,961,448
期中平均投資口数（口）	155,000	155,000

9. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日） （至 平成21年10月31日）
該当事項はありません。	同左

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

DISTRIBUTION INFORMATION

区 分	前期（ご参考） （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日） （至 平成21年10月31日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	2,046,935,570	1,961,454,079
II 分配金の額	2,046,930,000	1,961,370,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(13,206)	(12,654)
III 次期繰越利益	<u>5,570</u>	<u>84,079</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」の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法の改正に伴い、同法第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こととし、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2,046,930,000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1,961,370,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

REPORT OF INDEPENDENT AUDITORS

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 12 月 11 日

トップリート投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

石川 芳樹 

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

内田 正美 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、トップリート投資法人の平成 21 年 5 月 1 日から平成 21 年 10 月 31 日までの第 7 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

VIII キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

STATEMENTS OF CASH FLOWS (REFERENCE)

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）	当期 （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21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	2,047,782	1,962,495
減価償却費	1,151,729	1,105,369
創立費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
貸倒引当金の増減額（△は減少）	523	△523
受取利息及び有価証券利息	△13,822	△6,676
支払利息	626,618	619,578
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,417	△4,813
未収法人税等の増減額（△は増加）	253	900
前払費用の増減額（△は増加）	△38,074	△18,635
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△23,076	1,047
営業未払金の増減額（△は減少）	26,504	53,177
未払金の増減額（△は減少）	3,936	△11,612
未払消費税等の増減額（△は減少）	△149,867	26,599
前受金の増減額（△は減少）	18,469	△5,141
長期前払費用の増減額（△は増加）	△53,333	33,599
その他	△16,462	△49,426
小 計	3,595,289	3,711,629
利息の受取額	13,822	6,122
利息の支払額	△656,873	△622,922
法人税等の支払額	△1,120	△536
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,951,117	3,094,292
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	△470,000	△365,000
定期預金の払戻による収入	470,000	—
有形固定資産の取得による支出	—	△5,209
信託有形固定資産の取得による支出	△410,137	△14,499
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,686	△11,774
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84,784	34,907
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△80,395	△26,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	△434,434	△387,857
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	13,278,000	—
短期借入金の返済による支出	△9,300,000	—
長期借入れによる収入	12,462,000	—
長期借入金の返済による支出	△16,700,000	—
分配金の支払額	△1,993,765	△2,046,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,253,765	△2,046,930
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	262,917	659,505
現金及び現金同等物の期首残高	8,869,155	9,132,073
現金及び現金同等物の期末残高 ※	9,132,073	9,791,579

(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)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条の規則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20年11月1日） （至平成21年4月30日）	当期 （自平成21年5月1日） （至平成21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

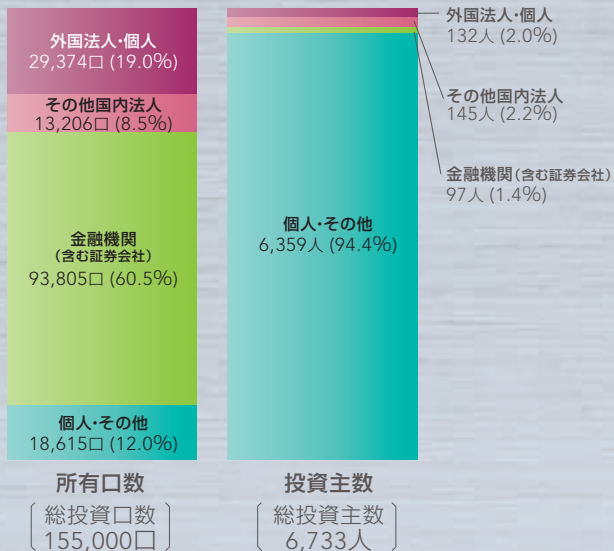
キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

前期（ご参考） （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）		当期 （自平成21年5月1日 至平成21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21年4月30日現在) (単位：千円)		(平成21年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	4,572,154	現金及び預金	5,422,053
信託現金及び信託預金	4,559,919	信託現金及び信託預金	4,734,526
現金及び現金同等物	9,132,073	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△365,000
		現金及び現金同等物	9,791,579

投資主インフォメーション

INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

投資主構成（平成21年10月末日現在）



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のホームページでは、タイムリーな情報開示を目的とし、指定開示書類、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用意し、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。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

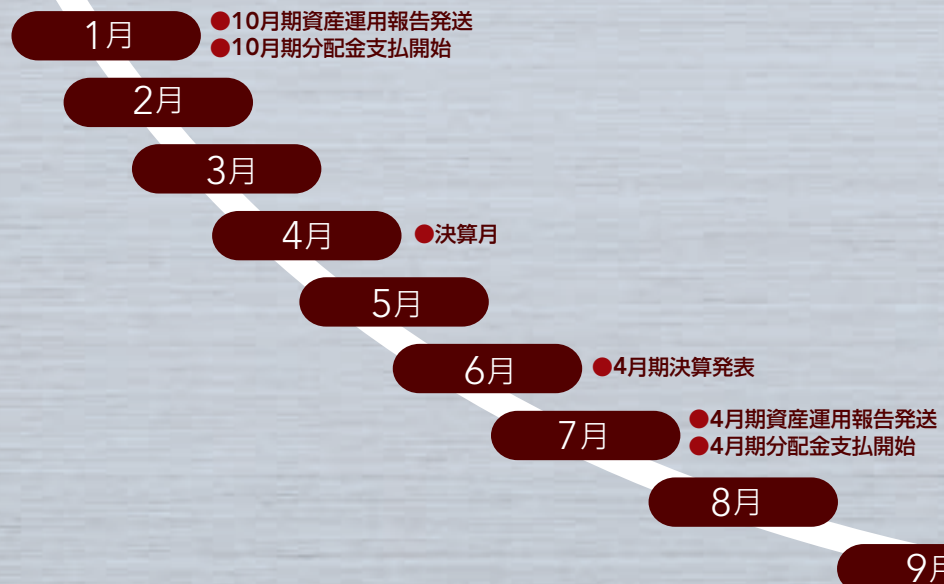


年間スケジュール

2009



2010





TOP REIT

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

東京都中央区日本橋一丁目13番1号

