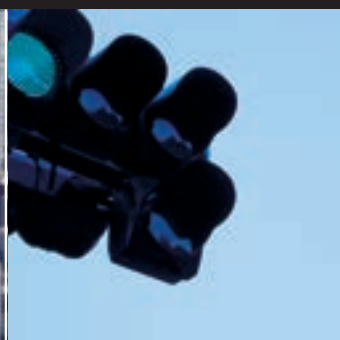


TOP REIT

トップリート投資法人

第19期（平成27年10月期）
平成27年5月1日 ▶ 平成27年10月31日

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕



「内部成長」に軸足を置いた成長戦略の継続

決算ハイライト

第19期（平成27年10月期） 第20期（平成28年4月期） 第21期（平成28年10月期）
1口当たり分配金(実績) 1口当たり予想分配金 1口当たり予想分配金

9,761円

9,900円

9,900円

	第19期	第20期	第21期
運用日数	184日	182日	184日
営業収益	5,368百万円	5,419百万円	5,390百万円
営業利益	2,210百万円	2,264百万円	2,230百万円
経常利益	1,654百万円	1,743百万円	1,743百万円
当期純利益	1,674百万円	1,742百万円	1,742百万円

(注)上記予想値は一定の前提条件の下に算出した平成27年12月16日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

CONTENTS

決算ハイライト	1	資産運用報告	17
ご挨拶	2	貸借対照表	33
トップリート投資法人の特徴	4	損益計算書	35
トップリートの取り組みと当期分配金	5	投資主資本等変動計算書	36
保有物件の運用	6	注記表	37
外部成長	9	金銭の分配に係る計算書	49
財務運営	10	会計監査人の監査報告書	50
業績の見通し	11	キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	51
物件探訪 赤坂王子ビルを訪ねて	12	投資口情報	53
ポートフォリオ一覧	13	投資主インフォメーション	54
ポートフォリオサマリー	14	年間スケジュール	
ポートフォリオマップ	15	「マイナンバー制度」のご案内	
ポートフォリオ写真一覧	16		

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

わが国経済は、輸出・生産面に新興国経済の減速の影響がみられたものの、政府の経済政策や日銀による金融緩和策の継続を背景とした堅調な企業業績や、それに伴う雇用・所得環境の改善が続き、国内景気は緩やかな回復基調で推移しました。引き続き、中国経済の動向や原油安による影響、地政学的リスクなど、世界経済が抱える懸念材料には注視が必要ですが、今後も緩やかな回復が継続するものと思われます。

国内株式市場でも中国株式市場の急落を受けた世界同時株安など値動きの荒い不安定な状況が続きました。また、昨年末（平成26年末）から上昇し、1,800pt台で安定的に推移してきた東証REIT指数も中国やギリシャ情勢などの影響を受けて7月以降は軟調な展開となり、9月には1,500pt台まで低下しました。10月に入り再び上昇基調に転じ、足もとでは落ち着きを取り戻しつつあります。

国内経済・Jリートを含む株式市場ともに世界経済や情勢に大きく左右される昨今、不動産の売買市場においても海外勢の影響を受けています。投資意欲が旺盛な海外資金の流入が国内の投資意欲と相乗し、不動産の利回りが低下（不動産価格は高騰）しています。このような状況下、トップリートでは、利回り・立地・規模・稼働率などの諸条件につき、取得目線を下げることなく厳選投資姿勢を堅持する一方、『「内部成長」に軸足を置いた成長戦略の実行』を継続戦略とし、保有物件の運用に注力しました。その結果、ファーレイストビル（東京都立川市所在）、メルビル（宮城県仙台市所在）において、新たなテナントとの賃貸借契約を締結し、満室稼働に至りました。また、テナント専用食堂の転用工事に着手した晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの新たなオフィスフロアにおいてもテナント誘致が順調に進んでおります。但し、既にテナントの埋戻しが94%まで進んでいるものの、当期は収益貢献が一部に限定される神田錦町三丁目ビルディングにおける減収や前期の2物件売却による売却益の剥落等により減益となり、本投資法人の第19期（平成27年10月期）の決算では、営業収益5,368百万円（対前期比-4.4%）、経常利益1,654百万円（対前期比-12.6%）、当期純利益1,674百万円（対前期比-8.6%）を計上しました。一方、分配金については、1口当たり365円の内部留保（圧縮積立金等）の取り崩しを行い、分配金を9,761円と、前期を0.8%上回った分配金をご提示させていただきました。

トップリートでは、足もとの戦略を着実に進めることで収益の積み上げを実現し、分配金水準の底上げを可能としてまいりました。引き続き、資産運用会社とスポンサーの協働により、投資主価値の最大化を目指した運用を行ってまいります。投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援・ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

平成27年12月16日

トップリート投資法人 執行役員 佐原 純一

昭和50年4月三井住友信託銀行株式会社(旧三井信託銀行株式会社)入社。横須賀支店長、札幌支店長、横浜駅西口支店長、本店営業第二部長、監査役などを経て、平成23年6月三井住友トラスト保証株式会社(旧中央三井信用保証株式会社)代表取締役社長、平成25年6月同社顧問。平成25年8月よりトップリート投資法人執行役員に就任。



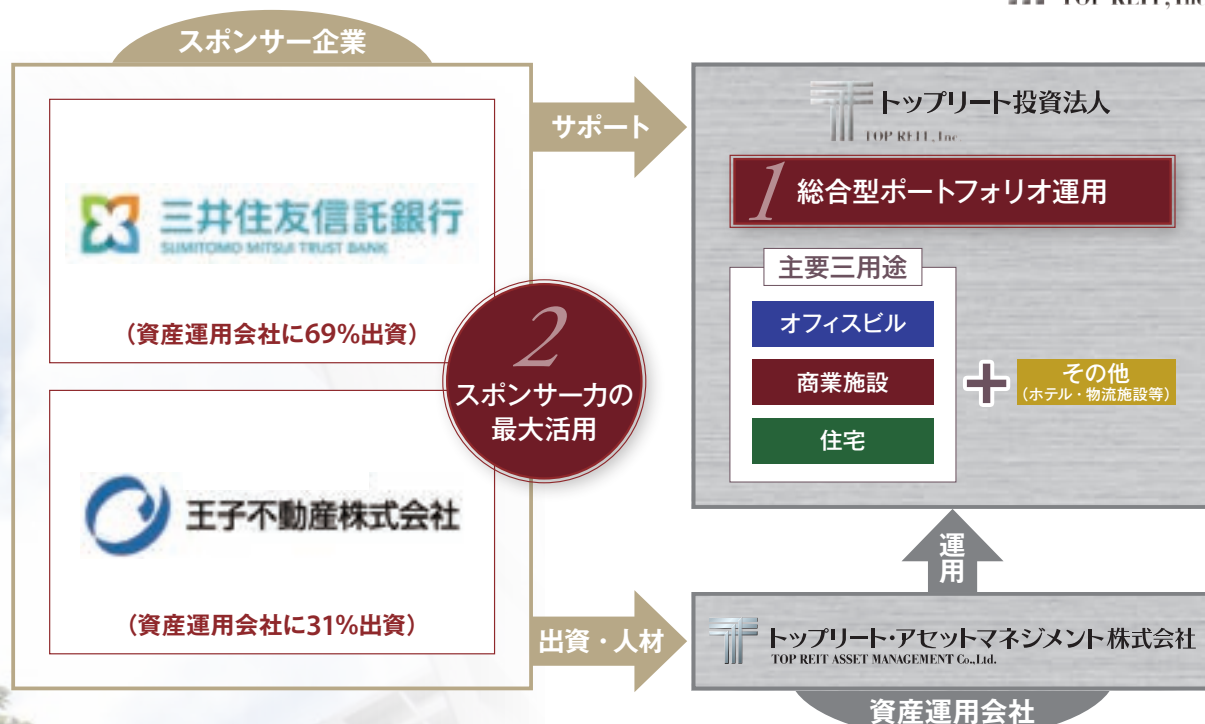
トップリート・ アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 千葉 達也

昭和61年4月三井住友信託銀行株式会社(旧住友信託銀行株式会社)入社。平成19年6月不動産コンサルティング部次長、平成22年5月不動産管理部長を経て、平成26年12月トップリート・アセットマネジメント株式会社取締役副社長、平成27年4月代表取締役社長に就任。



日本電気本社ビル

トップリート投資法人の特徴



1 総合型ポートフォリオ運用 のメリット

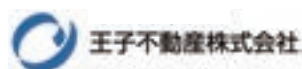
オフィスビル	好況期の賃料上昇期待
商業施設	賃料上昇と安定収益の両面期待
住宅	景気に左右されない安定収益期待

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

2 スポンサー力の最大活用



業界トップの規模を有する
わが国唯一の専門信託銀行
グループ



創業140年超の製紙業界最
大手の王子グループ

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

東京都心部の大型オフィスビルを核とした総合型ポートフォリオを構築

機動的な物件取得

収益の安定性強化

分配金水準の維持・向上

トップリートの取り組みと当期分配金

トップリートでは、平成26年12月の第17期決算発表に際して、『「内部成長」に軸足を置いた成長戦略の実行』として施策を発表し、この一年間、第18期に10,000円を割り込むこととなった分配金水準の早期回復に向けた各施策の実行に力を注いでまいりました。

各施策の進捗状況につきましては次ページ以降でご説明しますが、取り組みの成果が収益面で具体化した結果、当期（第19期）の分配金は、予想額の9,700円に対し、9,761円の実績となりました。なお、内部留保の取り崩しは、当初見通しの82百万円から減額し、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYにおける食堂のオフィス転用工事に伴う設備除却損見合いの64百万円としています。

足もとの戦略

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略を継続、分配金の底上げに向けた取り組みを強力に推進

- 既存ポートフォリオのバリューアップ策の着実な実施
- オフィスの空室解消に向けたリーシング活動と的確な賃料改定の実行
- ポートフォリオのクオリティ及び投資主価値の向上に資する厳選投資の方針を堅持
- 金利動向に注視した金利固定比率のコントロール、借入金返済期日及び返済額を平準化・分散化

当期の主な取り組み

保有物件の運用	財務運営	外部成長
● 晴海トリトンY食堂コンバージョン ⇒ 第I期工事完了 当該床の賃貸借契約締結 ● 「赤坂王子」「ファール」「メルビル」の埋戻し ● 賃料改定 ⇒ 8件 平均+1.7%	● リファイナンス（平成27年6月・9月） ⇒ 総額125億円 ・ 全額固定金利（平均 0.68%） ・ 期間7年（85億円）、5年（40億円）	● 新規取得実績なし ● 取得機会の確保に向けたスポンサー協働によるソーシング活動を継続

当期（第19期）分配金（予想との差異）

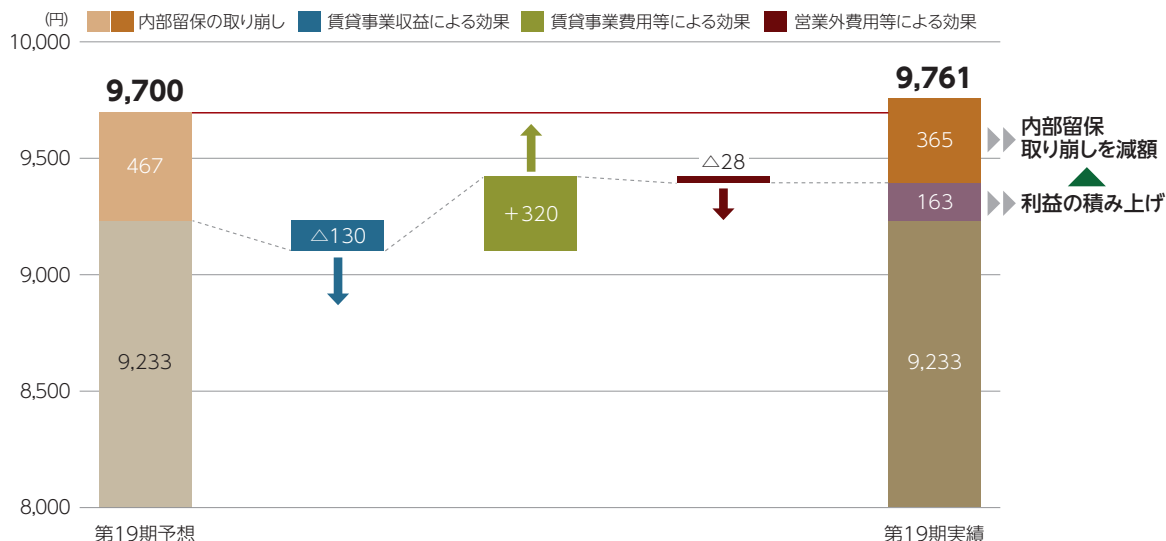
内部留保について

当期初留保額：266百万円

当期取り崩し額：64百万円（晴海トリトンY 食堂設備除却損相当額）
※ 税効果（繰延税金負債）20百万円 + 圧縮積立金43百万円

内部留保残高：201百万円

利益の積み上げに伴い
内部留保の取り崩し額
を見直し



保有物件の運用

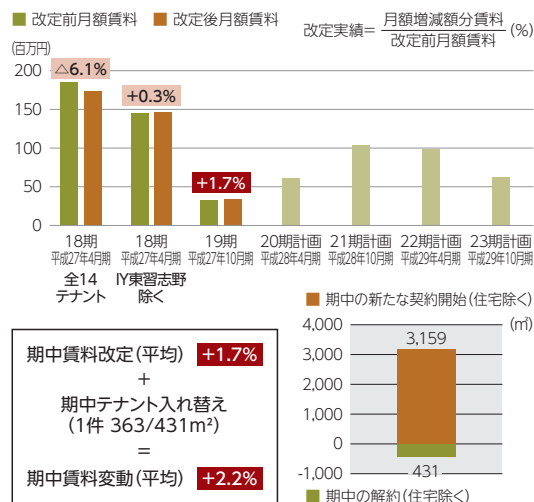
当期（第19期）のオフィスビル及び商業施設の賃料改定（契約更新を含む）は、ポートフォリオの月額総賃料の約4%に相当する8テナント（オフィスビル7件・商業施設1件）が対象となりました。

賃料水準が回復基調にあるオフィス賃貸市場を背景に、対象物件の周辺市場における競争力や現行賃料と市場水準の乖離を十分吟味のうえ増額改定に向け

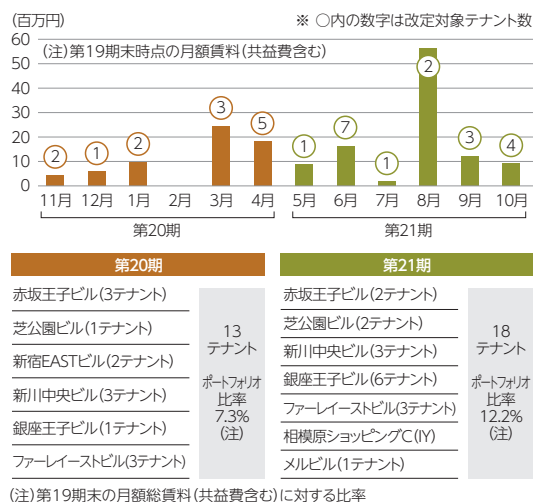
た交渉を重ねた結果、3テナントにつき増額改定を実現し、テナントの入れ替えによる賃料の増額を含め、対象テナント全体では平均2.2%の増収となっています。

引き続き、各テナントの動向を把握しつつ、市場水準を踏まえた的確な賃料改定に向け交渉を行ってまいります。

第19期の賃料改定（住宅除く）



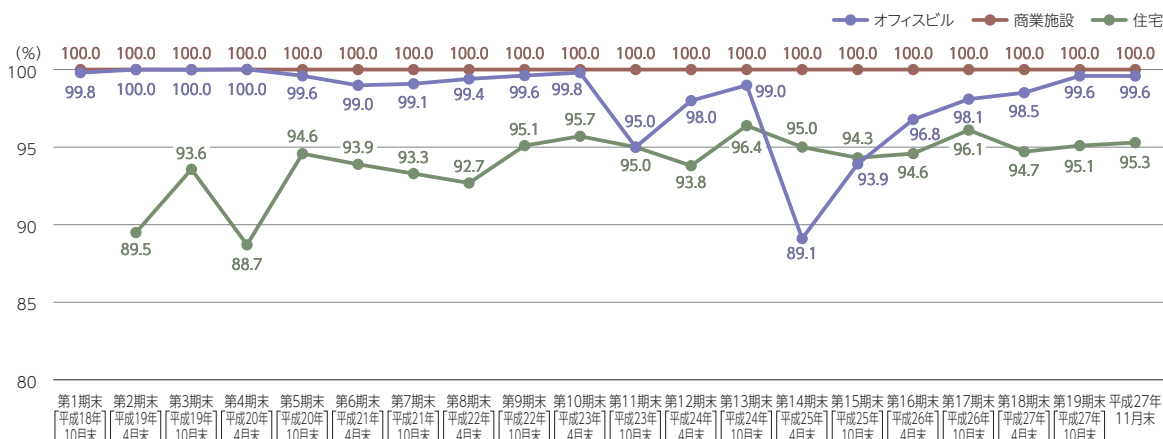
第20期・第21期の賃料改定（住宅除く）



『「内部成長」に軸足を置いた成長戦略の実行』の一環として「早期満室稼働に向けたテナント誘致活動」に力を注いできた結果、オフィスビルでは神田錦町三丁目ビルディングの1階45坪と地下1階の88坪を残し、

空室はほぼ解消しています。また、住宅につきましても都心エリアの物件を中心に高水準の稼働率を維持しています。引き続き、空室解消に向けテナント誘致に努力してまいります。

ポートフォリオ稼働率推移



保有物件の運用



保有物件のバリューアップの一環として取り組んでいる晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYにおけるテナント専用食堂のオフィスへの転用につきましては、平成27年5月に食堂を閉鎖し、転用工事に着手しています。

同年10月に第一期工事が完了、北側半分のフロアにおいては、既にテナントとの賃貸借が開始しており、第20期より当該部分の賃貸収益が計上されることとなります。同年11月より第二期工事として南側半分のフロアにつき転用工事に着手、工事は順調に進捗しており、平成28年3月にオフィスへの転用が完了する予定です。テナント誘致につきましても、平成28年4月を賃貸借の開始とする契約を締結しており、北側半分のフロア同様、オフィスへの転用と同時に収益が計上できる見通しです。

このオフィスへの転用にともない、本物件の賃貸可能面積が約8.5%拡大し、収益力の向上が見込まれています。

第19期 (平成27年5月～平成27年10月)

<第Ⅰ期工事完了>

(北側)
オフィス転用工事

(コア)

既存テナント
一時賃貸

(南側)
解体



既存テナントへ南側専有部の
約半分を一時賃貸
平成27年5月～10月

※「コア」とは、共用部・倉庫部分をいいます。

第19期の計上 (実績)	
第Ⅰ期工事費用 (資本的支出)	352百万円
厨房除却損 (費用)	64百万円
テナント一時負担金 (収益)	117百万円

第Ⅰ期工事による賃貸可能面積の増加 ①

979㎡ 増加
(コンバージョン開始前対比 +4.2%)

第20期 (平成27年11月～平成28年4月)

<第Ⅱ期工事着手>

(北側)
既存テナントへ賃貸

(コア)

(南側)
オフィス転用工事



工事完了後 (予定)

既存テナントへ北側専有部を賃貸
平成27年9月～

第20期の計上 (計画)	
第Ⅱ期工事費用 (資本的支出)	195百万円
除却損 (費用)	—
テナント一時負担金 (収益)	94百万円

第Ⅱ期工事による賃貸可能面積の増加 ②

979㎡ 増加
(コンバージョン開始前対比 +4.2%)

第21期以降 (平成28年5月～)

賃貸中

(コア)

(南側)
既存テナントへ賃貸

既存テナントへ南側専有部を賃貸
平成28年4月～

コンバージョン効果 賃料等の通期寄与によるNOI利回り	
+ 0.3% 程度 (概算)	

コンバージョン効果
賃貸可能面積の増加 ①+②

1,959㎡ 増加
(コンバージョン開始前対比 +8.5%)

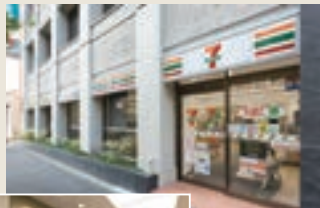
トップリートでは、従前より「テナント・ファースト」「運営管理コストの適正化」を掲げ、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本として位置づけてまいりました。

テナントとのコミュニケーションを図りつつ、テナント満足度の向上を通じた物件競争力の強化と中長期的な収益力の底上げに向けた取り組みを着実に実施しています。

「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」 テナントとの良好なリレーションを創り上げるにより長期安定収益を確保

用途変更により1Fへコンビニエンスストア誘致

神田錦町三丁目ビルディング



●ビル内からの
入口を設置



●ランチやビジネス用品等
充実した品揃え



●“イートイン”スペースを
設置

喫煙ルーム設置

神田錦町三丁目ビルディング

●テナントニーズを汲み上げ
新たに喫煙ルームを設置



カーシェアリング導入

エコロジー豊洲プロセンチュリー



赤坂王子ビル



●テナントの利便性向上

「ファシリティマネジメント」の取り組み

テナントニーズを汲み上げ、適切に不動産の管理運営に活かすことにより資産価値を維持・向上

トイレ節水装置導入

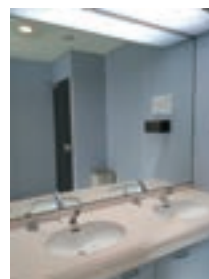


新宿EASTビル
新川中央ビル



LED照明・自動水栓設置

芝公園ビル



電力会社変更

神田錦町三丁目ビルディング

赤坂王子ビル

芝公園ビル

新宿EASTビル

新川中央ビル

銀座王子ビル

ファーレイーストビル

保有オフィスビル7/10物件^(※)

(※) NEC本社ビル・晴海トリトンY&Z以外

外部成長

不動産売買市場においては、依然として海外投資家をはじめとする投資家の購入意欲が旺盛であり、優良物件の情報が限られるなかで購入競争は更に激化し、一部には売買価格の過熱感も見られる状況にあります。

良好な資金調達環境を背景として、今後も投資家の購入意欲は強含みで推移することが予想され、トップ

リートの外部成長に向けた環境は、厳しい状況が続く見通しです。

このような環境のもと、トップリートでは従来同様にオフィスビルをメインターゲットとし、不動産売買市場の状況を踏えつつ、優良物件に投資する厳選投資姿勢を堅持することで、既存ポートフォリオならびに投資主価値の向上に努めてまいります。

厳選投資

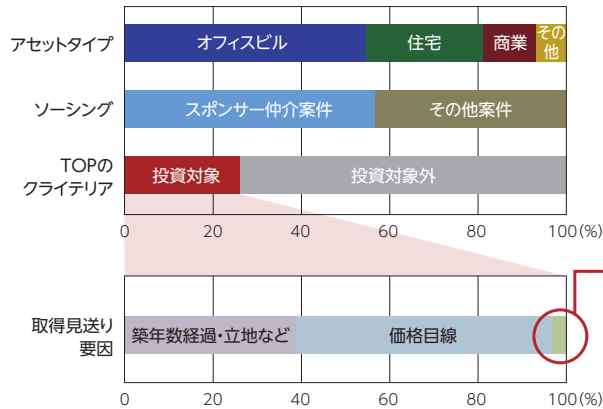
足もとの取得戦略

	投資比率		タイプ	取得スタンス		ターゲット
	現在	戦略				
主要三用途	72.9%	75% 目処	オフィスビル	◎	メインターゲット	・都心部を中心に、首都圏及び全国主要都市 ・高い交通利便性を重視
	27.1%	25% 目処	商業施設	○	個別性を十分に検証	・商圏自体の安定性、成長性を重視 ・豊富なテナント需要
			住宅	△	現時点では慎重姿勢	・東京、首都圏、全国主要都市の駅近立地 ・築浅及び取得時の利回りを重視
その他			その他用途	○	個別性を十分に検証	・代替性を十分に検証 ・取得時の利回りを重視

トップリートでは、従来にも増してスポンサー2社との協働を緊密に行い、優良物件の取得に向けた情報収集を強化しています。加えて、スポンサーが主体とな

り、優良物件を保有する企業に対する売却提案活動等を通じて、可能な限り激しい購入競争を回避した投資機会を確保するための活動も継続しています。

当期の新規物件取得検討状況



資産規模2,100億円 (Next Stage) への主な取り組み



トップリート・アセットマネジメント株式会社

スポンサーとの協働による活動を展開

- ▶ 売却案件の情報共有ミーティングを週1回実施
- ▶ 売却提案活動→売却に繋がるも「売主との価格目線の相違」等により、当期はTOP取得に至らず

「継続的な活動により取得機会を追求」

財務運営

当期（第19期）におきましては、平成27年6月に償還期限を迎えた投資法人債85億円を新たな借入金にて償還したほか、同年9月に返済期日を迎えた借入金42億円については、2億円を手許資金により返済し、残額40億円の借り換えを実施しました。いずれも期間5年もしくは7年の長期借入金への借り換えを実施する

とともに、金利スワップ契約により金利の固定化を図っています。今後とも、市場金利の動向を見極めつつ、当面の借り換えに際しては固定金利での調達を進め、有利子負債の金利固定比率を引き上げることで、将来の金利上昇局面に備えてまいります。

当期のリファイナンス

平成27年6月実行

	リファイナンス前	リファイナンス後	
調達手段	投資法人債	借入金	
金額	85.00億円	45.00億円	40.00億円
期間	5年	7年	5年
金利	1.000%（固定）	0.825%（固定）	0.430%（固定）
		（加重平均）0.639%（注）	

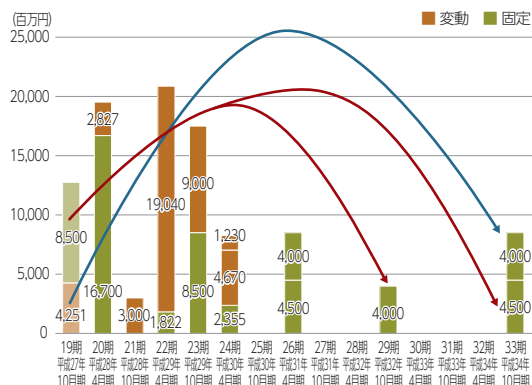
平成27年9月実行

	リファイナンス前		リファイナンス後
調達手段	借入金		借入金
金額	29.54億円	12.97億円	40.00億円
期間	2年10か月	2年6か月	7年
金利	0.610%（変動） ※返済直前の適用金利		0.763%（注） （固定）

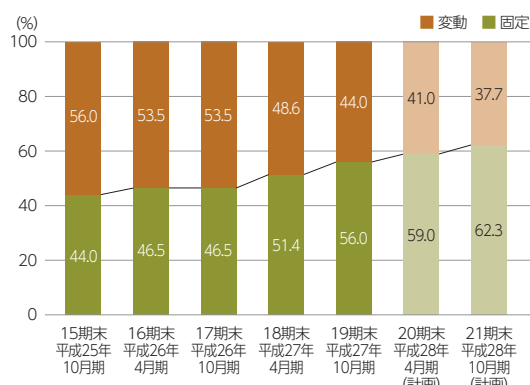
（注）小数点第4位を四捨五入

「金利コスト削減」「金利固定比率の引き上げ」「残存期間の長期化」「返済額の平準化」

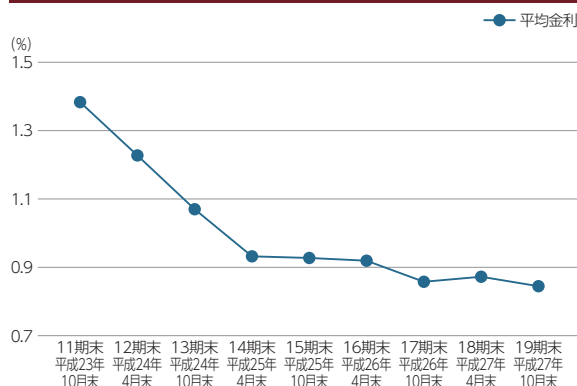
借入金の長期化・返済額の平準化



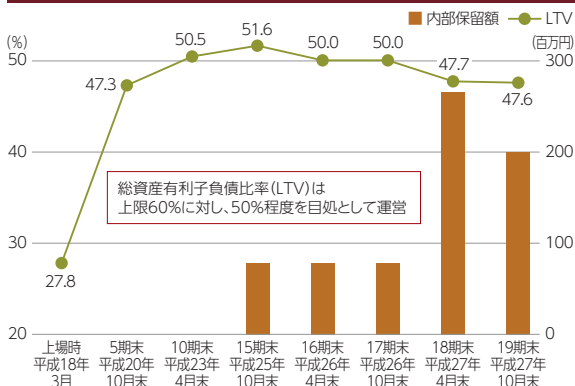
金利固定比率の引き上げ



有利子負債の平均金利



財務体質の強化



総資産有利子負債比率(LTV)は
上限60%に対し、50%程度を目処として運営

業績の見通し

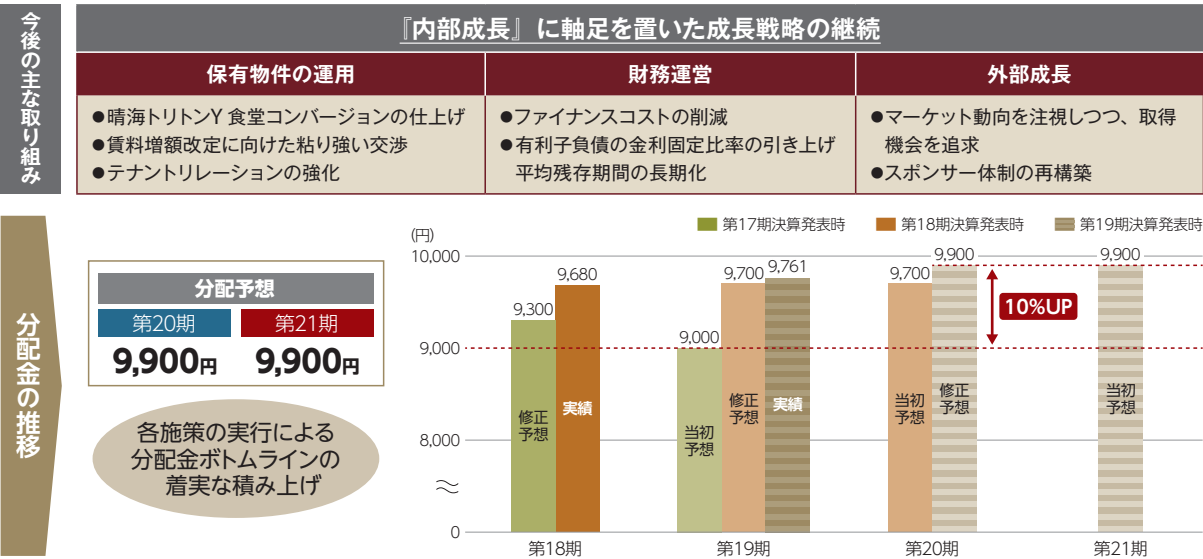
トップリートでは『内部成長』に軸足を置いた成長戦略』に基づく各施策に取り組んできた結果、保有物件の空室解消やバリューアップ、的確な賃料改定を通じた収益の増加、借入コストの削減といった効果が実現しつつあります。

第20期におきましても、足もとの不動産売買市場の動向やポートフォリオの状況を踏まえ、『内部成長』に軸足を置いた成長戦略』を継続することで、分配金

水準の早期回復をより確実なものとしてまいります。

これらを踏まえ、第20期の予想分配金を従来予想比で200円引き上げ9,900円にするとともに、第21期の予想分配金も9,900円としています。

今後とも各施策の着実な実行により、分配金水準の安定・向上に努めてまいります。



第20期及び第21期の運用状況の予想の前提条件は以下のとおりです。

保有資産

決算発表日(平成27年12月16日)時点において本投資法人が保有している20物件を前提としています。

発行済投資口数

決算発表日(平成27年12月16日)時点の発行済投資口数176,000口にて、平成28年10月31日まで新投資口の発行がないことを前提としています。

有利子負債

第19期末(平成27年10月31日)時点の有利子負債残高90,279百万円を前提としています。第20期においては、平成28年2月29日に返済期限を迎える借入金19,527百万円について、手許資金により27百万円を返済した残額19,500百万円の借換えを実施することを前提としています。第20期においては、平成28年10月31日に返済期限を迎える借入金3,000百万円について、全額借換えを実施することを前提としています。また、第20期及び第21期ともに、長期借入金のうち67百万円の約定返済を行うことを前提としています。

営業収益

決算発表日(平成27年12月16日)時点において確定及び予定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料改定に係る変動要素を勘案しています。晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYについては、テナント従業員用食堂施設として使用していた1フロアのオフィス賃貸床への転用工事が第20期中に完了する予定であり、当該工事完了後のオフィス賃貸床への転用部分は、平成28年4月以降100%稼働であることを前提としています。

1口当たり分配金

第20期及び第21期において、当期純利益の全額(ただし、端数は除きます。)を分配することを前提としています。内部留保(201百万円)については、第20期及び第21期ともに取り崩しは行わないことを前提としています。

物件探訪 赤坂王子ビルを訪ねて

—イチョウ並木から繁華街へ青山通りを歩く—

青山一丁目駅の程近くに立地する赤坂王子ビルの周辺は、昔の屋敷町から華やかな文化・商業地区に発展した赤坂ならではの、さまざまな見どころに囲まれています。

青山通りを中心に、外苑から赤坂見附までの一帯を散策し、街の魅力に触れてみましょう。



イチョウ並木

青山通りから明治神宮外苑に向かう約300mの直線道路は、壮観なイチョウ並木で知られる名所。毎年11月下旬、立ち並ぶ146本のイチョウが天地を黄金一色に染め上げます。



赤坂王子ビル

至 乃木坂

外苑東通り

カナダ大使館

赤坂王子ビルの隣地は、ユニークな外観が目を引くカナダ大使館。「プランス・カナダ」と名付けられ、賃貸ビルとして多種多様なテナントが入居しています。



一ツ木通り

繁華街

人気スポット「赤坂サカス」に向かう一ツ木通りと外堀通りに囲まれた一帯は、都内有数の繁華街。

昼夜多くの人々がショッピングや食事を楽しむ、大人の文化発信地です。



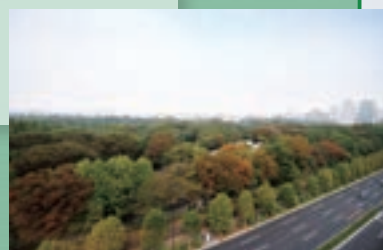
至 溜池山王

赤坂見附駅

至 永田町

赤坂御用地

赤坂王子ビルの正面には、東宮御所や宮邸が所在する赤坂御用地の広大な緑が広がります。青山通りの舗道沿いに長く伸びる石垣の内側は、残念ながら立ち入り禁止です。



至 四谷

豊川稲荷

大岡越前守に由来する曹洞宗の寺院。境内に足を踏み入れば、都心とは思えない静寂に包まれます。ここから赤坂見附に向かって、青山通りの下り坂が急勾配に。



ポートフォリオ一覧

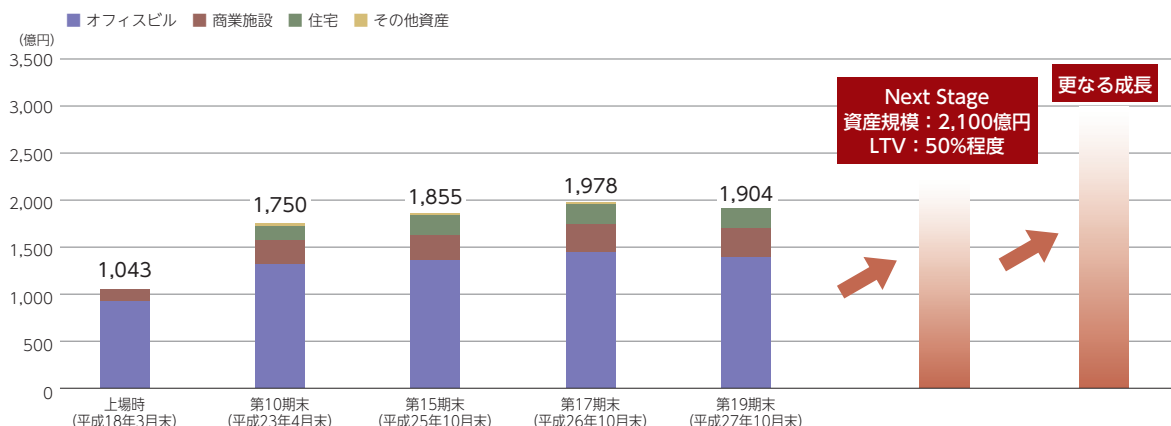
(平成27年10月31日時点)

用途	地域	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円) (注1)	第19期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	144,476.05	72,238.03	41,950	54,500	22.0
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	267,132.67	24,150.01	33,000	27,200	17.3
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	267,132.67	10,914.20	20,000	12,300	10.5
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	12,169.78	7,719.04	12,700	8,430	6.7
		赤坂王子ビル	東京都港区	10,063.05	7,301.15	9,660	9,610	5.1
		芝公園ビル	東京都港区	4,954.74	3,524.17	6,145	4,260	3.2
		新宿EASTビル	東京都新宿区	10,704.44	7,523.04	5,800	6,690	3.0
		新川中央ビル	東京都中央区	7,981.27	6,032.24	5,610	6,310	2.9
		銀座王子ビル	東京都中央区	3,251.03	1,923.37	2,000	2,160	1.0
	東京 周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	16,206.34	5,850.23	2,091	2,720	1.1
	小計（10物件）				147,175.48	138,956	134,180	72.9
商業施設	東京 周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	56,351.42	61,763.28	12,000	9,070	6.3
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	45,338.37	51,098.42	8,900	3,990	4.7
		コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	20,437.36	20,437.36	4,500	4,930	2.4
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	28,930.36	14,960.69	4,335	4,140	2.3
	その他 主要 都市	メルビル	宮城県仙台市	1,756.32	1,580.70	1,210	1,340	0.6
	小計（5物件）				149,840.45	30,945	23,470	16.2
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	4,540.70	3,455.68	2,400	2,860	1.3
	東京 周辺 都市部	深沢ハウスH1棟	東京都世田谷区	12,135.36	11,357.44	10,635	7,810	5.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	9,630.96	6,789.03	5,160	5,500	2.7
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	2,471.30	2,056.41	1,223	1,370	0.6
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	1,894.35	1,511.15	1,165	1,300	0.6
	小計（5物件）				25,169.71	20,583	18,840	10.8
合計（20物件）					322,185.64	190,484	176,490	100.0

(注1) 取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書または信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。
(注2) 第19期末（平成27年10月31日）時点における鑑定評価額を記載しています。
(注3) 投資比率は、取得価額総額に対する各物件・各用途毎の取得価額の比率で、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

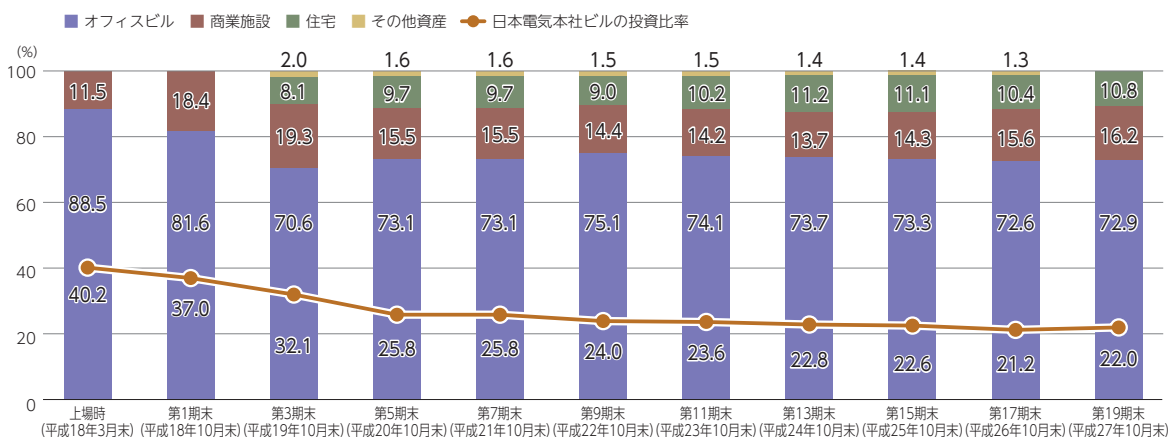
ポートフォリオサマリー

運用資産の着実な成長



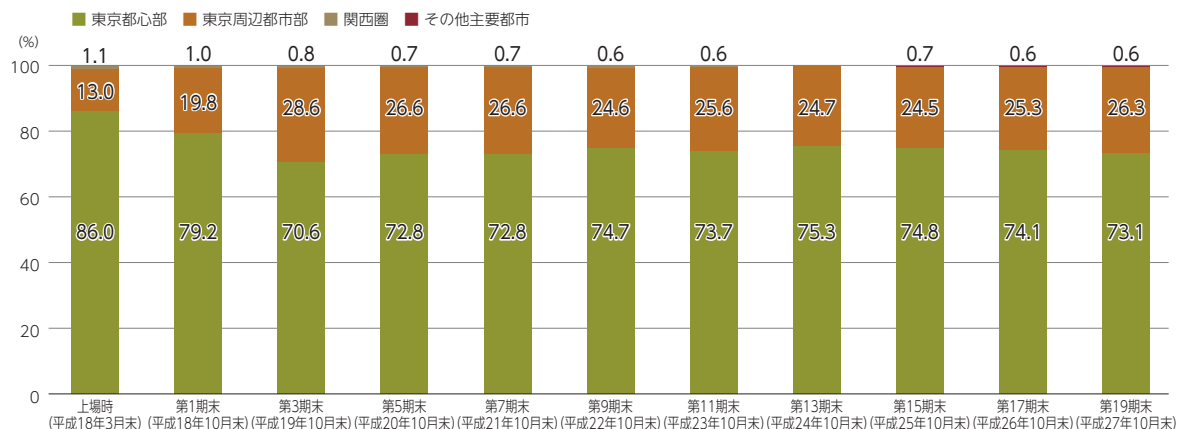
用途別ポートフォリオ推移

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



(注) 上記グラフ内の百分率(%)は、取得価額の比率であり、平均については取得価額の加重平均で算出しています。

地域別ポートフォリオ推移



(注) 上記グラフ内の百分率(%)は、取得価額の比率であり、平均については取得価額の加重平均で算出しています。

ポートフォリオマップ



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
オフィスタワーZ



深沢ハウスHI棟



相模原ショッピングセンター



メルビル(宮城県仙台市)

ポートフォリオ写真一覧

東京都心エリア



A 日本電気本社ビル



B 晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワー V&Z



C 神田錦町三丁目
ビルディング



D 赤坂王子ビル



E 新宿EASTビル



F 芝公園ビル



G 新川中央ビル



H 銀座王子ビル



I トップレジデンス
日本橋茅場町



J エコロジー豊洲
プロセンチュリー

東京周辺エリア



K ファーレイストビル



L 相模原ショッピングセンター



M イトーヨーカドー東習志野店



N コジマ×ピッカカメラ柏店



O 武蔵浦和ショッピングスクエア

その他主要都市（仙台）



P 深沢ハウスHI棟



Q インプレス武蔵小金井



R トップレジデンス用賀



S メルビル

1 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間		第15期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	第16期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	第17期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	第18期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日	第19期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,154	5,637	5,792	5,612	5,368
うち賃貸事業収入	百万円	5,154	5,637	5,792	5,315	5,368
営業費用	百万円	2,981	3,108	3,229	3,140	3,157
うち賃貸事業費用	百万円	2,438	2,622	2,721	2,630	2,673
営業利益	百万円	2,172	2,528	2,563	2,472	2,210
経常利益	百万円	1,580	1,913	1,955	1,891	1,654
当期純利益	百万円	1,579	1,913	1,954	1,831	1,674
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	186,169	200,802	200,551	189,737	189,568
（対前期比）	%	(△0.4)	(7.9)	(△0.1)	(△5.4)	(△0.1)
有利子負債額	百万円	95,997	100,430	100,362	90,598	90,279
純資産額	百万円	83,871	93,081	93,120	92,998	92,976
（対前期比）	%	(△0.3)	(11.0)	(0.0)	(△0.1)	(△0.0)
出資総額	百万円	82,260	91,143	91,143	91,143	91,143
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,579	1,912	1,954	1,703	1,717
配当性向（注2）	%	100.0	99.9	100.0	93.0	102.6
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	176,000	176,000	176,000	176,000
1口当たり純資産額（注3）	円	541,105	528,873	529,095	528,400	528,278
1口当たり分配金額	円	10,191	10,864	11,107	9,680	9,761
うち1口当たり利益分配金	円	10,191	10,864	11,107	9,680	9,761
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
(5) 財務指標						
総資産経常利益率（注4）	%	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)	0.9 (1.7)
自己資本利益率（注4）	%	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)	2.1 (4.2)	2.0 (4.0)	1.8 (3.6)
自己資本比率	%	45.1	46.4	46.4	49.0	49.0
（対前期比増減）	%	(0.1)	(1.3)	(0.0)	(2.6)	(0.0)
総資産有利子負債比率	%	51.6	50.0	50.0	47.7	47.6
賃貸NOI（注5）	百万円	3,831	4,207	4,274	3,871	3,879
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	19	22	22	20	20
期末テナント数（注6）	件	40	49	50	45	47
期末総賃貸可能面積	m ²	301,825.87	331,677.14	331,709.64	321,207.26	322,185.64
期末稼働率（注7）	%	96.7	98.1	98.9	98.9	99.4
当期減価償却費	百万円	1,115	1,193	1,202	1,186	1,185
当期資本的支出額	百万円	176	511	143	442	578

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

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

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

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

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

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

(注7) 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賃面積を賃貸面積として計算しています。

(注8) 数値は、本書において特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年11月2日に設立され、平成18年3月1日に発行済投資口の総口数145,500口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8982）。その後、平成18年3月23日に第三者割当による新投資口の発行（9,500口）、平成25年11月25日に公募増資による新投資口発行（20,000口）、平成25年12月13日に第三者割当による新投資口の発行（1,000口）を実施し、当期末（平成27年10月31日）現在、発行済投資口の総口数は176,000口となっています。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「ス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、20物件、取得価額総額は190,484百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済等

当期におけるわが国の経済は、輸出・生産面に新興国経済の減速の影響がみられたものの、政府の経済政策や日銀による金融緩和策の継続を背景とした堅調な企業業績や、それに伴う雇用・所得環境の改善が続き、国内景気は緩やかな回復基調で推移しました。

米国の金利動向や欧州債務問題の再燃、中国の成長率鈍化、資源国経済の動向など、日本の景気に影響を与え得るリスク要因には注視が必要であるものの、円安や株高を背景に、企業による設備投資の増加や家計の所得増加に伴う消費マインドの改善が期待されるなど、今後も緩やかな回復が継続するものと思われます。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

東京をはじめ、大阪、福岡などの主要オフィスエリアにおいては空室率の改善が継続しており、また、東京都心部の優良オフィスビルを中心に、賃料は引き続き上昇傾向にあるなど、オフィス賃貸市場は底堅く推移しました。今後も雇用環境や企業業績の改善等を背景とした堅調なオフィス需要が想定され、マーケット全体としては緩やかな回復基調が継続していくことが見込まれます。

【商業施設】

雇用・所得環境の改善を背景に、個人消費は徐々に回復しつつあり、今後は底堅く推移するものと思われます。業態別にみると、インバウンドによる消費拡大の恩恵が見込まれる都内百貨店や、業績が継続的に前年比プラスとなっている食料品スーパー等の小商圏ターゲット業態は、今後も堅調な推移が見込まれるのに対し、大規模総合スーパーでは前年比マイナスが続くなど苦戦している店舗も見受けられ、個々の商業施設の特性によって、業績に優劣が生じていく状態が続くものと思われます。

【住宅】

首都圏における賃貸住宅の着工戸数は、用地取得費や建築費の高騰もあり、引き続き低位な水準にとどまるものと予想されています。雇用・所得環境の改善等を受け、首都圏や全国の主要都市部では転入超過の傾向が続いており、今後も立地や品質に優れた競争力の高い賃貸住宅では引き続き良好な需給環境が見込まれ、賃貸住宅市場は稼働率、賃料ともに堅調に推移するものと思われます。

ハ) 不動産売買市場

足元の不動産売買市場では、J-REITのみならず、私募ファンドや事業法人、日本経済の本格回復を期待する海外投資家などを中心に、全体として積極的な投資姿勢を維持しており、引き続き市場への資金流入が継続しています。一方で優良物件の売却情報は限られており、物件の取得競争は一段と激化し、取引価格は上昇傾向にあります。「丸の内、大手町地区」の優良なオフィスの期待利回りは3%台後半で下げ止まったものの、その他の地区ではこれまでと同じく期待利回りが若干低下したとの調査結果も出ております。良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産投資に対する意欲は依然として強く、当面は投資利回りの低下傾向が継続していくものと思われます。

二) 金融市場

当期の金融市場は、日本銀行による金融緩和策の継続を背景に、短期金利・長期金利とも低水準で推移しました。引き続き「量的・質的金融緩和」のもとインフレ率2%の目標に向けて日本銀行による国債買入が続くと見込まれることから、金利水準は当面、低位で安定的に推移し、J-REITにとっても良好な資金調達環境が継続するものと思われます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、20物件（取得価額：190,484百万円）で当期の運用を開始しました。競争力・収益性の高い物件の新規取得を目指して、「スポンサー力の最大活用」とともにこれまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、総合型REITの特性を活かして、東京都心部に存する優良なオフィスビルを軸に厳選して取得の検討を行ってきました。当期においては新規物件の取得及び保有資産の譲渡はなく、運用資産について、前期からの変更はありません。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。当期においては、継続課題であった神田錦町三丁目ビルディングの後継テナントの誘致活動に注力した結果、稼働率は当期末（平成27年10月末）時点で94.3%まで改善しています。

管理面では、個別案件毎に運営管理状況を適切に把握し、運用計画の着実な実施をフォローしました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事、テナント満足度向上に資する工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用に取り組みました。なお、当期においては、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYに関して、テナント従業員用食堂施設として使用していた1フロアのオフィス賃貸床への転用工事に着手し、第1期工事が完了しています。本書の日付現在、第2期工事を開始しており、当該工事は、平成28年4月期中の完了を予定しています。また、当該工事完了後の賃貸床については、賃貸借契約を締結済みです。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っています。当期におきましては、平成27年6月4日に償還期日が到来した第1回無担保投資法人債8,500百万円の償還資金として、全額長期借入金による資金調達を行いました。当該長期借入金は、4,000百万円（返済期日：平成32年5月29日）と4,500百万円（返済期日：平成34年5月31日）に分けて調達することで、返済期限の分散化を図っています。また、平成27年9月30日に返済期日が到来した長期借入金4,251百万円について、同日付で長期借入金4,000百万円（返済期日：平成34年9月30日）への借換えを実施し、残額251百万円については手許資金により返済しました。当期に調達した長期借入金については、いずれも金利スワップ取引により、それぞれの借入金全額について支払金利の固定化を図り、金利変動リスクをヘッジしています。このほか、平成27年6月30日付で手許資金により長期借入金67.5百万円を約定返済しています。

その結果、当期末における有利子負債残高は90,279.5百万円、総資産有利子負債比率は47.6%となっています。また、長期有利子負債（1年内返済予定を含みます。）比率は100.0%、固定金利比率は56.0%となっています。

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

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

本投資法人の平成27年10月31日現在における格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A+ 格付の方向性：ネガティブ

④ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益5,368百万円、営業利益2,210百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,654百万円、当期純利益1,674百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用して圧縮積立金として内部留保した額のうち43百万円を取り崩すこととして加算した額を超えない額で、発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる金額を分配することとした結果、投資口1口当たりの分配金は9,761円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年における増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 （決算年月）	第15期 （平成25年10月）	第16期 （平成26年4月）	第17期 （平成26年10月）	第18期 （平成27年4月）	第19期 （平成27年10月）
最 高	519,000円	494,000円	483,000円	539,000円	531,000円
最 低	411,000円	437,500円	444,000円	439,000円	445,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり9,761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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単 位	第15期 （自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）	第16期 （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）	第17期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）	第18期 （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	第19期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
当期末処分利益総額	千円	1,579,617	1,913,997	1,954,943	1,832,069	1,674,520
利益留保額	千円	12	1,933	111	128,389	101
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	千円 （円）	1,579,605 (10,191)	1,912,064 (10,864)	1,954,832 (11,107)	1,703,680 (9,680)	1,717,936 (9,761)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	千円 （円）	1,579,605 (10,191)	1,912,064 (10,864)	1,954,832 (11,107)	1,703,680 (9,680)	1,717,936 (9,761)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	千円 （円）	— —	— —	— —	— —	— —
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整引当額 分配金）	千円 （円）	— —	— —	— —	— —	— —
出資払戻総額のうち税法上の 出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配からの 分配金）	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、個別案件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めていきます。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能性の維持・向上を目的とした計画的な修繕工事等を実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

② 新規物件の投資戦略

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

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。今後も着実な外部成長を進めることにより、特定の物件への投資集中リスクの軽減に努めていきます。

③ 財務戦略

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

④ コンプライアンス・リスク管理等

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

1. 出資の状況

項 目	期 別	第15期 平成25年10月31日現在	第16期 平成26年4月30日現在	第17期 平成26年10月31日現在	第18期 平成27年4月30日現在	第19期 平成27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	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口
出資総額		82,260百万円	91,143百万円	91,143百万円	91,143百万円	91,143百万円
投資主数		7,590名	9,163名	9,846名	8,770名	8,423名

2. 投資口に関する事項

平成27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）	44,898	25.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,505	11.08
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,660	5.49
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,658	3.21
三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.80
新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.80
王子不動産株式会社	3,162	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,609	1.48
朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.14
みずほ証券株式会社	1,972	1.12
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	1,962	1.11
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,738	0.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	1,699	0.97
株式会社南日本銀行	1,270	0.72
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,222	0.69
合 計	103,703	58.92

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

3. 役員等に関する事項

① 当期末における役員等の氏名又は名称

平成27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	佐原 純一（注1）	—	2,700
	栗林 康幸（注1）	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士（注2）	1,800
監督役員	常山 邦雄（注1）	常山公認会計士事務所所長 税理士法人常山総合会計事務所社員 黒田電気株式会社（社外）取締役（注2）	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	12,600（注3）

（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）会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

（注4）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。

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27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	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営及び経理等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第18期 (平成27年4月30日現在)		第19期 (平成27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	6,186	3.3	—	—
		小計	6,186	3.3	—	—
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	127,266	67.1	133,000	70.2
		東京周辺都市部	1,596	0.8	1,575	0.8
		小計	128,863	67.9	134,576	71.0
	商業施設	東京周辺都市部	27,167	14.3	27,131	14.3
		その他主要都市	1,203	0.6	1,198	0.6
		小計	28,370	15.0	28,330	14.9
	住宅	東京都心部	2,322	1.2	2,296	1.2
		東京周辺都市部	17,115	9.0	16,987	9.0
		小計	19,438	10.2	19,284	10.2
	不動産・信託不動産 計		182,859	96.4	182,190	96.1
再生可能エネルギー発電設備		—	—	—	—	
公共施設等運営権		—	—	—	—	
預金・その他の資産		6,877	3.6	7,377	3.9	
資産総額計 (注3)			189,737	100.0	189,568	100.0
			(182,859)	(96.4)	(182,190)	(96.1)

(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います。

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

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

<地域区分>

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

2. 主要な保有資産

平成27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 (%) (注4)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	42,380	72,238.03	72,238.03	100.0	26.8	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Y (信託受益権)	29,747	24,150.01	24,150.01	100.0	17.0	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)	18,994	10,914.20	10,914.20	100.0		オフィスビル
神田錦町三丁目ビルディング (信託受益権)	12,615	7,719.04	7,278.15	94.3	3.6	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,247	61,763.28	61,763.28	100.0	6.2	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	9,878	11,357.44	10,456.00	92.1	4.3	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,682	7,301.15	7,233.62	99.1	5.1	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	7,598	51,098.42	51,098.42	100.0	3.1	商業施設
芝公園ビル (信託受益権)	6,173	3,524.17	3,524.17	100.0	2.1	オフィスビル
新川中央ビル (信託受益権)	5,674	6,032.24	6,032.24	100.0	3.9	オフィスビル
合 計	153,993	256,097.98	254,688.12	99.4	78.4	

- (注1) 賃貸可能面積は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転賃面積を賃貸面積として計算しています。
- (注3) 稼働率は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZの対総賃貸事業収入比率については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

3. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成27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	54,500	42,380
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	不動産信託受益権	27,200	29,747
		赤坂王子ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	不動産信託受益権	9,610	9,682
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産信託受益権	4,260	6,173
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	不動産信託受益権	12,300	18,994
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	不動産信託受益権	8,430	12,615
		新川中央ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	不動産信託受益権	6,310	5,674
		新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	不動産信託受益権	6,690	5,664
		銀座王子ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	不動産信託受益権	2,160	2,067
	東京周辺都市部	ファレーイストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,720	1,575
小計（10物件）					134,180	134,576
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	9,070	11,247
		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	3,990	7,598
		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	4,140	3,691
		コジマ×ビックカメラ柏店	A棟：千葉県柏市大山台一丁目10番B棟：千葉県柏市大山台一丁目29番	不動産信託受益権	4,930	4,594
	その他主要都市	メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	不動産信託受益権	1,340	1,198
小計（5物件）					23,470	28,330
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	不動産信託受益権	2,860	2,296
	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	不動産信託受益権	7,810	9,878
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	不動産信託受益権	5,500	4,765
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市中町四丁目14番18号	不動産信託受益権	1,370	1,184
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	不動産信託受益権	1,300	1,158
小計（5物件）					18,840	19,284
合 計（20物件）					176,490	182,190

- (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一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定評価機関である株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社のいずれかの不動産鑑定士が作成した平成27年10月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

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18期 (自 平成26年11月 1 日) 至 平成27年 4月30日				第19期 (自 平成27年 5月 1 日) 至 平成27年10月31日			
			テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,439	27.1	1	100.0	1,439	26.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	9	99.8	830	15.6	9	100.0	911	17.0
		赤坂王子ビル	6	100.0	270	5.1	5	99.1	273	5.1
		神田パークプラザ (注4)	—	—	10	0.2	—	—	—	—
		芝公園ビル	2	100.0	88	1.7	2	100.0	111	2.1
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0			1	100.0		
		神田錦町三丁目ビルディング	5	76.1			8	94.3	191	3.6
		新川中央ビル	1	100.0	204	3.8	1	100.0	207	3.9
		新宿EASTビル	4	99.4	240	4.5	4	99.4	240	4.5
		銀座王子ビル	2	100.0	92	1.7	2	100.0	92	1.7
	東京周辺都市部	ファアーレイーストビル	1	96.2	147	2.8	1	100.0	147	2.8
小計 (11物件)		32	98.5	3,880	73.0	34	99.6	3,960	73.8	
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	332	6.3	2	100.0	332	6.2
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	177	3.3	1	100.0	165	3.1
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	126	2.4	3	100.0	126	2.4
		コジマ×ビックカメラ柏店	1	100.0			1	100.0		
	その他主要都市	メルビル	1	90.9	56	1.1	1	100.0	52	1.0
小計 (5物件)		8	99.9	851	16.0	8	100.0	835	15.6	
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	1	97.2	89	1.7	1	96.9	90	1.7
	東京周辺都市部	深沢ハウスH棟	1	92.8	238	4.5	1	92.1	231	4.3
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	96.0	166	3.1	1	98.4	170	3.2
		インプレス武蔵小金井	1	95.3	44	0.8	1	95.8	42	0.8
		トップレジデンス用賀	1	95.4	38	0.7	1	98.3	37	0.7
	小計 (5物件)		5	94.7	577	10.9	5	95.1	572	10.7
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ) (注4)	—	—	6	0.1	—	—	—	—
	小計 (1物件)		—	—	6	0.1	—	—	—	—
合 計 (22物件)			45	98.9	5,315	100.0	47	99.4	5,368	100.0

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

(注2) 賃貸事業収入は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、第18期の晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×ビックカメラ柏店、第19期の晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収入については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

(注3) 対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、第18期の晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×ビックカメラ柏店、第19期の晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及びコジマ×ビックカメラ柏店の対総賃貸事業収入比率については、テナントの承諾を得られていないため開示していません。

(注4) 神田パークプラザ及びOAK PLAZAについては、平成26年11月13日付で第三者へ譲渡しています。

② 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

③ 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

④ 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等 (注1) (注2)		時価 (注1) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	42,200	25,500	△160
合 計		42,200	25,500	△160

(注1) 百万円未満の金額は切捨てて記載しています。

(注2) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注3) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しています。

5. その他資産の状況

不動産等及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 組入資産明細 ①不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成27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

保有物件において、平成27年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総 額	当期支払額	既支払総額
日本電気本社ビル	東京都港区	防火シャッター部品類更新	自：平成27年 5 月 至：平成27年11月	32	—	—
		ゴンドラ更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 1 月	27	—	—
		高圧分岐盤部品類更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 1 月	20	—	—
		非常放送設備更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	17	—	—
		排煙窓部品類更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	17	—	—
		照明器具更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	23	—	—
		通気管更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	24	—	—
		冷却塔更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	33	—	—
		空調ドレン管更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	25	—	—
		監視設備更新	自：平成27年 5 月 至：平成28年 3 月	47	—	—
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー	東京都中央区	照明制御盤更新	自：平成28年 2 月 至：平成28年 2 月	21	—	—
		連結制御装置更新	自：平成27年 3 月 至：平成28年 4 月	12	0	0
		14階原状回復Ⅱ期工事	自：平成27年11月 至：平成28年 3 月	198	—	—
芝公園ビル	東京都港区	受水槽等更新	自：平成27年11月 至：平成27年12月	13	—	—
神田錦町三丁目 ビルディング	東京都千代田区	照明制御盤更新	自：平成28年 1 月 至：平成28年 2 月	15	—	—
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	電気錠等交換	自：平成28年 1 月 至：平成28年 3 月	15	—	—
コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	外壁改修工事	自：平成27年11月 至：平成28年 2 月	27	—	—

2. 期中の資本的支出

保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は578百万円であり、当期費用に区分された修繕費102百万円と合わせ、681百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額（百万円）
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	14階原状回復I期工事	自：平成27年 4 月 至：平成27年10月	357
神田錦町三丁目 ビルディング	東京都千代田区	入口造作工事	自：平成27年 7 月 至：平成27年 8 月	15
		地下1階・6階 間仕切り壁設置	自：平成27年 8 月 至：平成27年10月	17
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	外壁塗装工事	自：平成26年12月 至：平成27年 8 月	130
その他		機能更新	自：平成27年 5 月 至：平成27年10月	58
合 計				578

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15期 （自平成25年 5 月 1 日 至平成25年10月31日）	第16期 （自平成25年11月 1 日 至平成26年 4 月30日）	第17期 （自平成26年 5 月 1 日 至平成26年10月31日）	第18期 （自平成26年11月 1 日 至平成27年 4 月30日）	第19期 （自平成27年 5 月 1 日 至平成27年10月31日）
項 目					
当期首積立金残高	375	414	385	486	395
当期積立額	197	197	282	111	197
当期積立金取崩額	158	225	181	202	171
次期繰越額	414	385	486	395	421

5 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：百万円）

期 別	第18期 （自平成26年11月 1 日 至平成27年 4 月30日）	第19期 （自平成27年 5 月 1 日 至平成27年10月31日）
項 目		
(a) 資産運用報酬（注）	341	341
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	76	75
(c) 役員報酬	6	6
(d) 会計監査人報酬	10	12
(e) その他費用	75	48
合 計	509	484

（注）第18期の資産運用報酬には、上記記載金額のほか、売却益に算入した物件売却に係る運用報酬分が41百万円あり、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が1百万円あります。

2. 借入状況

平成27年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘 要	
借入先												
1年内返済予定の長期借入金	タイムロートン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	135	67	67	135	2.42	平成28年11月30日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
	タイムロートン14	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年3月3日	6,012 3,841 3,006 3,006 835	— — — — —	— — — — —	6,012 3,841 3,006 3,006 835	1.39 (注4)	平成28年2月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムロートン15	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	平成23年3月31日	717 1,266 422 422	— — — —	— — — —	717 1,266 422 422	0.67	平成28年2月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムロートン17	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成24年3月30日	— — — — —	1,008 644 504 504 340	— — — — —	1,008 644 504 504 340	0.61	平成28年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロートン19①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行	平成24年11月30日	1,266 633 633 422	— — — —	1,266 633 633 422	— — — —	0.61	平成27年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムロートン20	みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成25年3月27日	759 538	— —	759 538	— —	0.61	平成27年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	計			23,913	3,067	4,318	22,662					
長期借入金	タイムロートン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	1,890	—	67	1,822	2.42	平成28年11月30日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
	タイムロートン16	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成23年11月30日	6,687 4,440 3,474 3,474 965	— — — — —	— — — — —	6,687 4,440 3,474 3,474 965	0.51	平成28年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムロートン17	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成24年3月30日	1,008 644 504 504 340	— — — — —	1,008 644 504 504 340	— — — — —	0.61	平成28年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロートン18	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成24年6月29日	5,660 4,255 3,330 3,330 925	— — — — —	— — — — —	5,660 4,255 3,330 3,330 925	0.70 (注8)	平成29年6月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムロートン20	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 日本政策投資銀行	平成25年3月27日	1,428 1,264 989 989 2,355	— — — — —	— — — — —	1,428 1,264 989 989 2,355	0.73 1.08	平成30年3月27日	期限一括	(注7)	無担保 無保証

区 分			借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘 要
借入先												
長期借入金	タイムローン21	三井住友信託銀行 りそな銀行	平成25年4月30日	730 500	— —	— —	730 500	0.73	平成30年4月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムローン23①	三井住友信託銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 あおぞら銀行 福岡銀行	平成26年3月31日	1,400 1,400 1,000 500 200	— — — — —	— — — — —	1,400 1,400 1,000 500 200	0.82 (注4)	平成31年3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	タイムローン23②	三井住友信託銀行 あおぞら銀行 第一生命保険 三井住友銀行 みずほ銀行 福岡銀行	平成26年6月30日	1,000 1,000 1,000 400 300 300	— — — — — —	— — — — — —	1,000 1,000 1,000 400 300 300	0.90	平成31年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	タイムローン24①	三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行 福岡銀行 りそな銀行	平成27年6月3日	— — — —	1,500 1,000 1,000 500	— — — —	1,500 1,000 1,000 500	0.43 (注4)	平成32年5月29日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	タイムローン24②	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 福岡銀行 りそな銀行	平成27年6月3日	— — — — —	1,000 1,000 1,000 1,000 500	— — — — —	1,000 1,000 1,000 1,000 500	0.82 (注4)	平成34年5月31日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	タイムローン25	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	平成27年9月30日	— — — — — —	1,180 710 600 600 510 400	— — — — — —	1,180 710 600 600 510 400	0.76 (注4)	平成34年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	計				58,185	12,500	3,067	67,617				
	合 計				82,098	15,567	7,386	90,279				

- (注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）の小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 平成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3) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。
- (注4) 金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注5) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。
- (注6) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。
- (注7) 借入金の使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。
- (注8) 金利変動リスクを低減する目的で借入金残高の8,500百万円に対して金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注9) 借入金の使途は、第1回無担保投資法人債の償還資金です。

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。

5. 新投資口予約権

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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

当期に係る利害関係人等との特定資産の売買取引等に該当する取引はありません。

② 支払手数料等の金額

当期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合B/A (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	405,783	王子不動産株式会社	33,414	8.2
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	15,133	三井住友信託銀行株式会社	12,633	83.5
資産保管手数料	8,515	三井住友信託銀行株式会社	8,515	100.0
一般事務委託手数料	66,764	三井住友信託銀行株式会社	66,764	100.0
その他支払手数料	13,437	三井住友信託銀行株式会社	838	6.2
		王子不動産株式会社	13	0.1
融資関連費用	151,582	三井住友信託銀行株式会社	62,890	41.5
投資口交付関連費用	6,678	三井住友信託銀行株式会社	100	1.5
投資法人債関連費用	1,913	三井住友信託銀行株式会社	263	13.7
その他営業費用	2,372	三井住友信託銀行株式会社	930	39.2
その他営業外費用	11,207	三井住友信託銀行株式会社	3,042	27.1
その他賃貸事業費用	6,870	王子不動産株式会社	477	6.9

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

(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王子不動産株式会社に対する179,232千円です。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資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。

5. 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

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27年7月24日に本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。本投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

開催日	議案	概要
平成27年7月24日	規約一部変更の件	原案のとおり承認可決されました。
	執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に佐原純一が選任されました。任期は平成27年8月1日より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千葉達也、新井健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27年8月1日より2年間となります。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

2. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成27年4月30日現在）	当期 （平成27年10月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,046,803	2,638,085
信託現金及び信託預金	3,796,885	3,582,056
営業未収入金	218,025	301,141
前払費用	298,137	296,248
繰延税金資産	15	12
その他	13	—
流動資産合計	6,359,881	6,817,545
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,222,605	—
減価償却累計額	△258,166	—
建物（純額）	964,439	—
構築物	5,559	—
減価償却累計額	△3,550	—
構築物（純額）	2,009	—
機械及び装置	20,309	—
減価償却累計額	△13,177	—
機械及び装置（純額）	7,131	—
工具、器具及び備品	6,609	—
減価償却累計額	△3,050	—
工具、器具及び備品（純額）	3,559	—
土地	5,209,643	—
信託建物	※1 66,198,127	※1 67,891,811
減価償却累計額	△17,863,648	△19,194,019
信託建物（純額）	48,334,479	48,697,792
信託構築物	※1 801,461	※1 807,020
減価償却累計額	△353,838	△375,210
信託構築物（純額）	447,622	431,809
信託機械及び装置	310,592	316,304
減価償却累計額	△204,492	△236,392
信託機械及び装置（純額）	106,099	79,911
信託工具、器具及び備品	303,189	280,255
減価償却累計額	△179,472	△169,747
信託工具、器具及び備品（純額）	123,717	110,508
信託土地	※1 127,651,793	※1 132,862,108
信託建設仮勘定	—	101
有形固定資産合計	182,850,494	182,182,231
無形固定資産		
信託借地権	7,348	7,348
信託その他無形固定資産	1,650	1,376
その他	21	—
無形固定資産合計	9,019	8,724
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	244,946	282,502
その他	241,210	254,532
投資その他の資産合計	496,157	547,034
固定資産合計	183,355,671	182,737,990
繰延資産		
投資法人債発行費	1,837	—
投資口交付費	20,035	13,357
繰延資産合計	21,873	13,357
資産合計	189,737,426	189,568,893

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成27年4月30日現在）	当期 （平成27年10月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	352,904	530,455
1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	23,913,000	22,662,000
未払金	231,359	236,463
未払費用	103,139	69,315
未払法人税等	764	716
未払消費税等	85,700	26,918
前受金	704,242	729,644
その他	3,711	1,591
流動負債合計	33,894,820	24,257,106
固定負債		
長期借入金	58,185,000	67,617,500
預り敷金及び保証金	170,568	—
信託預り敷金及び保証金	※1 4,373,971	※1 4,631,266
繰延税金負債	72,345	55,287
デリバティブ債務	42,216	30,766
固定負債合計	62,844,102	72,334,820
負債合計	96,738,923	96,591,926
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,143,100	91,143,100
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	51,880	180,113
任意積立金合計	51,880	180,113
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,832,069	1,674,520
剰余金合計	1,883,949	1,854,633
投資主資本合計	93,027,049	92,997,733
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,546	△20,767
評価・換算差額等合計	△28,546	△20,767
純資産合計	※2 92,998,503	※2 92,976,966
負債純資産合計	189,737,426	189,568,893

Ⅲ 損益計算書

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）		当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,283,814	※1	5,220,477
その他賃貸事業収入	※1	31,369	※1	147,738
不動産等売却益	※2	297,259		—
営業収益合計		5,612,443		5,368,215
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,630,481	※1	2,673,458
資産運用報酬		341,711		341,201
資産保管手数料		8,622		8,515
一般事務委託手数料		67,447		66,764
役員報酬		6,300		6,300
会計監査人報酬		10,000		12,600
その他営業費用		75,828		48,665
営業費用合計		3,140,392		3,157,505
営業利益		2,472,051		2,210,709
営業外収益				
受取利息		1,025		844
未払分配金戻入		611		452
受取保険金		424		—
営業外収益合計		2,061		1,297
営業外費用				
支払利息		355,378		377,898
投資法人債利息		42,034		8,267
投資法人債発行費償却		5,511		1,837
融資関連費用		170,089		151,582
投資口交付費償却		6,678		6,678
その他		2,440		11,283
営業外費用合計		582,133		557,548
経常利益		1,891,979		1,654,459
税引前当期純利益		1,891,979		1,654,459
法人税、住民税及び事業税		944		864
法人税等調整額		59,068		△20,768
法人税等合計		60,013		△19,904
当期純利益		1,831,965		1,674,363
前期繰越利益		103		156
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,832,069		1,674,520

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

FINANCIAL REPORT

前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	91,143,100	51,873	51,873	1,954,943	2,006,816	93,149,916
当期変動額						
圧縮積立金の積立		7	7	△7	—	—
剰余金の配当				△1,954,832	△1,954,832	△1,954,832
当期純利益				1,831,965	1,831,965	1,831,965
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	7	7	△122,874	△122,866	△122,866
当期末残高	*1 91,143,100	51,880	51,880	1,832,069	1,883,949	93,027,049

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△29,195	△29,195	93,120,720
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△1,954,832
当期純利益			1,831,965
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	649	649	649
当期変動額合計	649	649	△122,216
当期末残高	△28,546	△28,546	92,998,503

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	91,143,100	51,880	51,880	1,832,069	1,883,949	93,027,049
当期変動額						
圧縮積立金の積立		128,233	128,233	△128,233	—	—
剰余金の配当				△1,703,680	△1,703,680	△1,703,680
当期純利益				1,674,363	1,674,363	1,674,363
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	128,233	128,233	△157,549	△29,316	△29,316
当期末残高	*1 91,143,100	180,113	180,113	1,674,520	1,854,633	92,997,733

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△28,546	△28,546	92,998,503
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△1,703,680
当期純利益			1,674,363
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7,778	7,778	7,778
当期変動額合計	7,778	7,778	△21,537
当期末残高	△20,767	△20,767	92,976,966

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27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） 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
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しております。	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）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 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,733千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。																
4. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。																

区 分	前期（ご参考） （自平成26年11月1日） 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日） 至平成27年10月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成27年4月30日現在）	当期 （平成27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>2,203,777</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>67,771</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,163,640</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>326,648</td></tr> <tr><td>合計</td><td>326,648</td></tr> </table>	信託建物	2,203,777	信託構築物	67,771	信託土地	8,892,092	合計	11,163,640	信託預り敷金及び保証金	326,648	合計	326,648	※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>2,289,630</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>65,403</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,247,126</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>326,648</td></tr> <tr><td>合計</td><td>326,648</td></tr> </table>	信託建物	2,289,630	信託構築物	65,403	信託土地	8,892,092	合計	11,247,126	信託預り敷金及び保証金	326,648	合計	326,648
信託建物	2,203,777																								
信託構築物	67,771																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,163,640																								
信託預り敷金及び保証金	326,648																								
合計	326,648																								
信託建物	2,289,630																								
信託構築物	65,403																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,247,126																								
信託預り敷金及び保証金	326,648																								
合計	326,648																								
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	※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																								

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）		当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	4,975,223	賃料及び駐車場使用料収入	4,972,503
その他賃貸収入	308,591	その他賃貸収入	247,973
その他賃貸事業収入	21,349	その他賃貸事業収入	143,790
解約違約金	10,020	解約違約金	3,948
不動産賃貸事業収益合計	5,315,184	不動産賃貸事業収益合計	5,368,215
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	432,436	管理業務費	405,783
水道光熱費	247,539	水道光熱費	255,263
公租公課	630,540	公租公課	612,070
損害保険料	10,546	損害保険料	10,634
修繕費	84,300	修繕費	102,144
減価償却費	1,186,513	減価償却費	1,185,199
その他の諸経費	38,604	その他の諸経費	102,363
不動産賃貸事業費用合計	2,630,481	不動産賃貸事業費用合計	2,673,458
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,684,702	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,694,757
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)			
神田パークプラザ			
不動産等売却収入	5,350,000		
不動産等売却原価	5,050,382		
その他売却費用	192,487		
不動産等売却益	107,129		
OAK PLAZA			
不動産等売却収入	2,900,000		
不動産等売却原価	2,684,345		
その他売却費用	25,524		
不動産等売却益	190,129		

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）		当期 （自平成27年5月1日 至平成27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	176,000口	発行済投資口数	176,000口

6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27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の内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 <table border="0"> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>15</td></tr> </table> 固定資産 <table border="0"> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>13,627</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>13,642</td></tr> </table> （繰延税金負債） 固定負債 <table border="0"> <tr> <td>圧縮積立金</td><td>85,972</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td><td>85,972</td></tr> <tr> <td>（繰延税金負債の純額）</td><td>72,329</td></tr> </table> 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 border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td><td>34.15</td></tr> </table> （調整） <table border="0"> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△30.75</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>△0.23</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>3.17</td></tr> </table> 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する営業期間から法人税率が変更されました。これに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年5月1日に開始する営業期間以降に解消が見込まれる一時差異について、前期の34.15％から32.31％に変更されております。なお、この税率の変更に伴う影響額は軽微です。	未払事業税損金不算入額	15	繰延ヘッジ損益	13,627	繰延税金資産合計	13,642	圧縮積立金	85,972	繰延税金負債合計	85,972	（繰延税金負債の純額）	72,329	法定実効税率	34.15	支払分配金の損金算入額	△30.75	その他	△0.23	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.17	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 <table border="0"> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>12</td></tr> </table> 固定資産 <table border="0"> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>9,913</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>9,926</td></tr> </table> （繰延税金負債） 固定負債 <table border="0"> <tr> <td>圧縮積立金</td><td>65,200</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td><td>65,200</td></tr> <tr> <td>（繰延税金負債の純額）</td><td>55,274</td></tr> </table> 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 border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td><td>32.31</td></tr> </table> （調整） <table border="0"> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△33.55</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.04</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>△1.20</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	12	繰延ヘッジ損益	9,913	繰延税金資産合計	9,926	圧縮積立金	65,200	繰延税金負債合計	65,200	（繰延税金負債の純額）	55,274	法定実効税率	32.31	支払分配金の損金算入額	△33.55	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.20
未払事業税損金不算入額	15																																								
繰延ヘッジ損益	13,627																																								
繰延税金資産合計	13,642																																								
圧縮積立金	85,972																																								
繰延税金負債合計	85,972																																								
（繰延税金負債の純額）	72,329																																								
法定実効税率	34.15																																								
支払分配金の損金算入額	△30.75																																								
その他	△0.23																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.17																																								
未払事業税損金不算入額	12																																								
繰延ヘッジ損益	9,913																																								
繰延税金資産合計	9,926																																								
圧縮積立金	65,200																																								
繰延税金負債合計	65,200																																								
（繰延税金負債の純額）	55,274																																								
法定実効税率	32.31																																								
支払分配金の損金算入額	△33.55																																								
その他	0.04																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.20																																								

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

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

② 借入金にかかる市場リスク

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

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,046,803	2,046,803	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,796,885	3,796,885	—
資産計	5,843,689	5,843,689	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	8,504,675	4,675
(4) 1年内返済予定の長期借入金	23,913,000	23,991,626	78,626
(5) 長期借入金	58,185,000	58,306,844	121,844
(6) 信託預り敷金及び保証金	23,443	23,443	—
負債計	90,621,443	90,826,589	205,145
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△42,216	△42,216	—
デリバティブ取引計	△42,216	△42,216	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 1年内償還予定の投資法人債

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

(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金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金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。

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時 価 （千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△42,216	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	21,200,000	4,500,000	(※2)	

（※2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記（注1）（4）（5）参照）。

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

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
信託預り敷金及び保証金 (※3)	4,350,528
合 計	4,350,528

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,046,803
信託現金及び信託預金	3,796,885
合 計	5,843,689

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	8,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	23,913,000	23,930,000	25,755,000	8,500,000	—	—
合 計	32,413,000	23,930,000	25,755,000	8,500,000	—	—

当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

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

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。ヘッジ会計に関するヘッジ手段

とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「V 注記表 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,638,085	2,638,085	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,582,056	3,582,056	—
資産計	6,220,142	6,220,142	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,662,000	22,703,581	41,581
(4) 長期借入金	67,617,500	67,802,834	185,334
(5) 信託預り敷金及び保証金	8,190	8,190	—
負債計	90,287,690	90,514,605	226,915
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△30,766	△30,766	—
デリバティブ取引計	△30,766	△30,766	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 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) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時 価 （千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△30,766	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,700,000	17,000,000	(※2)	

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記（注1）（3）（4）参照）。

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

区 分	貸借対照表計上額 （千円）
信託預り敷金及び保証金（※3）	4,623,076
合 計	4,623,076

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 （千円）
現金及び預金	2,638,085
信託現金及び信託預金	3,582,056
合 計	6,220,142

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	22,662,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	4,000,000	8,500,000
合 計	22,662,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	4,000,000	8,500,000

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
190,955,201	△8,095,709	182,859,492	175,720,000

- (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芝公園ビル（384,036千円）の8階追加取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は神田パークプラザ（5,050,382千円）、OAK PLAZA（2,684,345千円）の譲渡及び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27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（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
182,859,492	△668,536	182,190,955	176,490,000

- (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資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
- (注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、平成27年10月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「V注記表4. 損益計算書に関する注記」をご覧ください。

10. 資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） （自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）	当期 （自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

11. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合（注1）	取引の内容	取引金額 （千円）（注2）	科 目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	日本トラスティ・ サービス信託銀行 株式会社	銀行業	23.00% （注3）	賃貸収入等（注4）	506,411	営業未収入金	6,449
						前受金	70,205
	三井住友トラスト 不動産株式会社	不動産業	—	管理業務費	986	営業未払金	—
利害関係人等 及び 資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	1.80%	一般事務委託手数料	67,447	未払金	60,731
				仲介手数料	160,500	営業未払金	—
				信託報酬	14,990		
				その他支払手数料	972		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	前払費用	420
				融資関連費用	75,112	長期前払費用	89,473
						前払費用	87,695
				投資口交付関連費用	100	投資口交付費	300
				投資法人債関連費用	623	未払金	55
						投資法人債発行費	186

（注1） 投資口の所有口数割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。
（注2） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資口交付費、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれておりません。
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。
（注3） 信託口として上記比率を保有しております。
（注4） 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほかそれに付随する水道光熱費、付加施設利用料、駐車場使用料等を含んでおります。

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合（注1）	取引の内容	取引金額 （千円）（注2）	科 目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	日本トラスティ・ サービス信託銀行 株式会社	銀行業	26.48% （注3）	賃貸収入等（注4）	440,226	営業未収入金	6,396
						前受金	74,987
				その他賃貸事業収入	113,333	営業未収入金	122,399
利害関係人等 及び 資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	1.80%	一般事務委託手数料	66,764	未払金	60,037
				信託報酬	12,633	営業未払金	8
				その他支払手数料	838		
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	930	未払金	—
				その他営業外費用	3,042	前払費用	60
				融資関連費用	62,890	長期前払費用	95,876
						前払費用	80,892
				投資口交付関連費用	100	投資口交付費	200
				投資法人債関連費用	263	投資法人債発行費	—

（注1） 投資口の所有口数割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。
（注2） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。期末残高には消費税等が含まれておりますが、投資口交付費、投資法人債発行費のみ消費税等が含まれておりません。
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。
（注3） 信託口として上記比率を保有しております。
（注4） 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほかそれに付随する水道光熱費、付加施設利用料、駐車場使用料等を含んでおります。

12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）		当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）	
1口当たり純資産額	528,400円	1口当たり純資産額	528,278円
1口当たり当期純利益	10,408円	1口当たり当期純利益	9,513円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。	

- (注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を切捨てております。
- (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。
- (注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
当期純利益（千円）	1,831,965	1,674,363
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,831,965	1,674,363
期中平均投資口数（口）	176,000	176,000

13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

区 分	前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	1,832,069,089	1,674,520,004
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	—	43,517,328
III 分配金の額	1,703,680,000	1,717,936,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,680)	(9,761)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	128,233,041	—
V 次期繰越利益	156,048	101,332
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益のうち、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額及び租税特別措置法第66条の2に基づく内部留保を圧縮積立金に繰り入れ、その残額を超えない額で発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる1,703,680,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、「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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる1,717,936,000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。

独立監査人の監査報告書

平成 27 年 12 月 15 日

トップリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

野島浩一郎

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

田澤治郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、トップリート投資法人の平成 27 年 5 月 1 日から平成 27 年 10 月 31 日までの第 19 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書〔参考情報〕

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	当期 (自平成27年5月1日 至平成27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	1,891,979	1,654,459
減価償却費	1,186,513	1,185,199
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	1,837
投資口交付費償却	6,678	6,678
受取利息及び有価証券利息	△1,025	△844
支払利息	397,412	386,165
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,382	△83,116
前払費用の増減額（△は増加）	62,617	1,888
信託有形固定資産の売却による減少額	7,734,728	—
営業未払金の増減額（△は減少）	△5,696	12,349
未払金の増減額（△は減少）	△25,453	5,104
未払消費税等の増減額（△は減少）	△138,262	△58,781
前受金の増減額（△は減少）	△97,646	25,402
長期前払費用の増減額（△は増加）	127,083	△37,556
その他	△16,236	37,045
小 計	11,129,607	3,135,853
利息の受取額	1,025	844
利息の支払額	△404,780	△419,945
法人税等の支払額	△851	△911
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,725,000	2,715,840
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△388,632	△4,739
信託有形固定資産の取得による支出	△245,384	△399,193
預り敷金及び保証金の受入による収入	43,239	965
預り敷金及び保証金の返還による支出	△100	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	285,796	125,720
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,210,483	△39,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,515,565	△317,207
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	12,500,000
長期借入金の返済による支出	△9,764,500	△4,318,500
投資法人債の償還による支出	—	△8,500,000
分配金の支払額	△1,954,832	△1,703,680
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,719,332	△2,022,180
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,509,897	376,452
現金及び現金同等物の期首残高	8,353,586	5,843,689
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,843,689	※1 6,220,142

(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 (自 平成26年11月 1 日) (至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日) (至 平成27年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

前期 (自 平成26年11月 1 日) (至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日) (至 平成27年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成27年4月30日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成27年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,046,803	現金及び預金 2,638,085
信託現金及び信託預金 3,796,885	信託現金及び信託預金 3,582,056
現金及び現金同等物 5,843,689	現金及び現金同等物 6,220,142

投資口情報

投資口価格及び出来高の推移

平成18年3月1日(上場日)から平成27年11月30日までの、東京証券取引所におけるトップリート投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は以下のとおりです。



投資主メモ

- 【決算期】** 毎年4月末日・10月末日
- 【投資主総会】** 原則として2年に1回以上開催
- 【同議決権行使投資主確定日】** 規約第16条に定める日
- 【分配金支払確定基準日】** 毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)
- 【投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関】**
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話照会先 ☎0120-782-031 (平日 午前9時～午後5時)
インターネットホームページURL <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>
- 【上場金融商品取引所】** 東京証券取引所(銘柄コード:8982)
- 【公告掲載新聞】** 日本経済新聞

【投資証券に関する住所変更等のお届出及びご照会について】

証券会社に口座を開設されている投資主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない投資主様は、上記の電話照会先にご連絡ください。

【分配金について】

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、トップリート投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受取りいただくことができません。第14期(平成25年4月期)については平成25年7月10日に分配金のお支払いを開始しています。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。(証券会社に口座を開設されていない投資主様は、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。)

【特別口座について】

株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の三井住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設しております。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

投資主インフォメーション

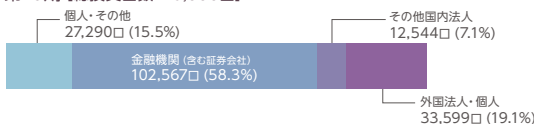
投資主構成

所有者別投資口数

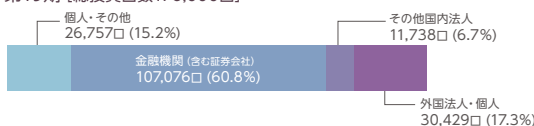
第17期 [総投資口数176,000口]



第18期 [総投資口数176,000口]



第19期 [総投資口数176,000口]

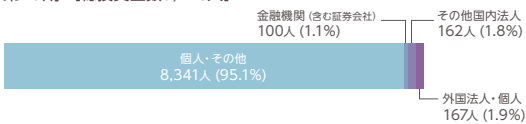


所有者別投資主数

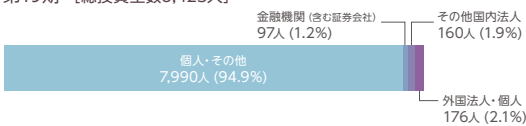
第17期 [総投資主数9,846人]



第18期 [総投資主数8,770人]

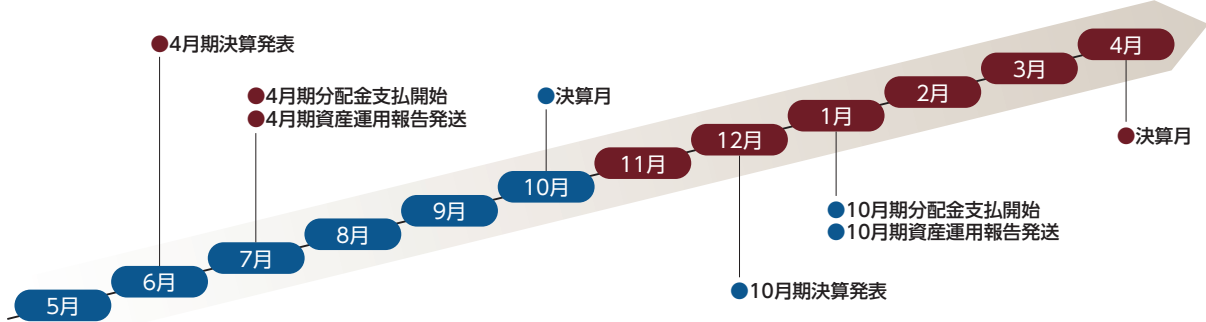


第19期 [総投資主数8,423人]



(注) 本ページ記載の比率は小数第2位を四捨五入して記載しており、合計が100%にならない場合があります。

年間スケジュール



「マイナンバー制度」のご案内

マイナンバー制度^(注)とは、国民一人ひとりにマイナンバーを配布し、その番号によって複数の行政機関に存在する個人の情報を正確に連携させるための新しい社会基盤です。

(注) 行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年5月31日法律第27号)

制度実施の流れ	平成27年10月～	平成28年1月～	平成29年1月～	平成30年7月～
	マイナンバーの通知開始 お住まいの市区町村から 住民票の住所へ通知	マイナンバーの利用開始 税務署に提出する確定申告書、 届出書、法定調書などに記載	国の行政機関の間で 情報連携を開始(予定)	地方公共団体等も含めた 情報連携を開始(予定)

マイナンバーの保護措置・利用範囲・ご提供について

- マイナンバーの取扱いには、法律により厳格な保護措置が設けられています。
- マイナンバーの利用範囲は、社会保障・税・災害対策に関する事務に限定されています。
- マイナンバーは、社会保障や税に関する事務に限定して、ご提供をお願いする事ができます。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
投資主さまは、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届ください。

マイナンバーのお届出に 関するお問い合わせ先	●証券口座にて投資口を管理されている投資主さま お取引の証券会社までお問い合わせください。	●証券会社とのお取引がない投資主さま 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 三井住友信託銀行 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)
---------------------------	--	--

※平成27年10月時点での情報を基にしています。



TOP REIT

トップリート投資法人

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