



成長戦略の実行による分配金水準の底上げ

トップリート投資法人

TOP REIT

第18期（平成27年4月期）平成26年11月1日～平成27年4月30日
決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

決算ハイライト

第18期（平成27年4月期） 1口当たり分配金（実績）	第19期（平成27年10月期） 1口当たり予想分配金	第20期（平成28年4月期） 1口当たり予想分配金
9,680円	9,700円	9,700円

	第18期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	182日
営業収益	5,612百万円	5,391百万円	5,407百万円
営業利益	2,472百万円	2,178百万円	2,242百万円
経常利益	1,891百万円	1,626百万円	1,708百万円
当期純利益	1,831百万円	1,625百万円	1,707百万円

（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6月15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。

第19期及び第20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6月15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6月15日）時点の発行済投資口数176,000口にて、平成28年4月30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18期末（平成27年4月30日）時点の有利子負債残高90,598百万円を前提としています。第19期においては、平成27年6月4日に償還期限を迎えた投資法人債8,500百万円について、全額長期借入金にて資金手当てを行いました。平成27年9月30日に返済期限を迎える借入金4,251百万円については、全額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、全額借換えを実施することを前提としています。
また、第19期及び第20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6月15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場を考慮し、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。
神田錦町三丁目ビルディングについては、本書の日付現在で締結済みの建物賃貸借契約の賃貸区画の収益を見込んでいます。なお、平成27年8月末日の稼働率は76.1%、9月末日の稼働率は81.0%、10月末日以降の稼働率は94.3%であることを前提としています。

1口当たり分配金

第19期及び第20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。
第19期において、圧縮積立金等の内部留保約266百万円（平成27年4月末残高）の一部約82百万円を取り崩し、分配金に充当することを前提としています。

CONTENTS

決算ハイライト	1	ポートフォリオマップ	15
ご挨拶	2	ポートフォリオ写真一覧	16
トップリート投資法人の特徴	4	資産運用報告	17
資産運用会社社長交代	5	貸借対照表	33
成長戦略の実行による分配金水準の底上げ	6	損益計算書	35
『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行①	7	投資主資本等変動計算書	36
『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行②	8	注記表	37
『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行③	9	金銭の分配に係る計算書	49
物件の売却及び取得	10	会計監査人の監査報告書	50
財務体質の強化	11	キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	51
物件探訪 相模原ショッピングセンターを訪ねて	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	
ポートフォリオサマリー	14	年間スケジュール	54

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、堅調な企業業績とそれに伴う所得・雇用環境の改善、原油安や株高などを背景に、持ち直しの傾向が続いています。但し、個人の消費マインドや企業の設備投資は依然、慎重さを崩しておらず、未だ経済の好循環には至っていない状況です。また、世界経済においては、米国の金融緩和の出口戦略、それを要因とする新興国への影響、中国の成長鈍化などの懸念材料には、引き続き注視が必要な状況にあります。

国内株式市場は、昨年秋以降、内需関連株を中心に堅調に推移し、本年4月には日経平均株価が15年ぶりに2万円台を付けました。一方、J-REITは、有料老人ホーム等のヘルスケア施設を投資対象とする銘柄が上場するなど、市場規模は更に拡大し、平成26年11月に市場全体の時価総額が10兆円を突破、過去最高水準に達しました。昨年2月、3月には長期金利の上昇等を受けて東証REIT指数は軟調な展開となりましたが、その後、上昇基調に転じ、足許では緩やかな動きとなっています。

J-REIT市場が堅調な背景として、日銀の金融緩和により金利が低水準で推移していることから、相対的にJ-REITの利回りの高さに注目が集まっていること、不動産市況が改善していることなどが挙げられます。不動産賃貸市場では、東京都心部のオフィスビルの空室率が低下傾向を維持しており、これによる賃料等の賃貸条件の改善が期待されています。一方、不動産売買市場においては、引き続き、投資意欲が旺盛な海外資金の流入などの要因から投資用不動産の価格は高止まりしており、新規不動産の取得環境が依然厳しい状況にあることから、投資対象とする用途・エリア・規模の範囲が拡大しています。

トップリートでは、このような環境下においても不動産の厳選投資姿勢を継続する一方、売却の好機であると考え、昨年11月に2物件を売却しております。また、前期決算発表時にお示ししました保有物件の内部成長に軸足を置いた戦略につきましても順調に進めた結果、神田錦町三丁目ビルディングについては、前期末時点から更に後継テナントの誘致が進んでおります。但し、当期は収益貢献が一部に限定されることが最大の減収要因となり、本投資法人の第18期（平成27年4月期）の決算では、営業収益5,612百万円（対前期比-3.1%）、経常利益1,891百万円（対前期比-3.3%）、当期純利益1,831百万円（対前期比-6.3%）を計上いたしました。2物件の売却益のうち、土地に係る売却益について課税の特例を適用し、約187百万円を内部留保（圧縮積立金等）させていただき、1口当たり分配金は9,680円と、予想を4.1%上回った分配金をご提示することができました。

なお、この度の内部留保については、トップリートの今後の運用資産のクオリティ向上策のための費用や安定した分配の原資として活用させていただく方針であり、引き続き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、よろしくお願い申し上げます。

平成27年6月15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



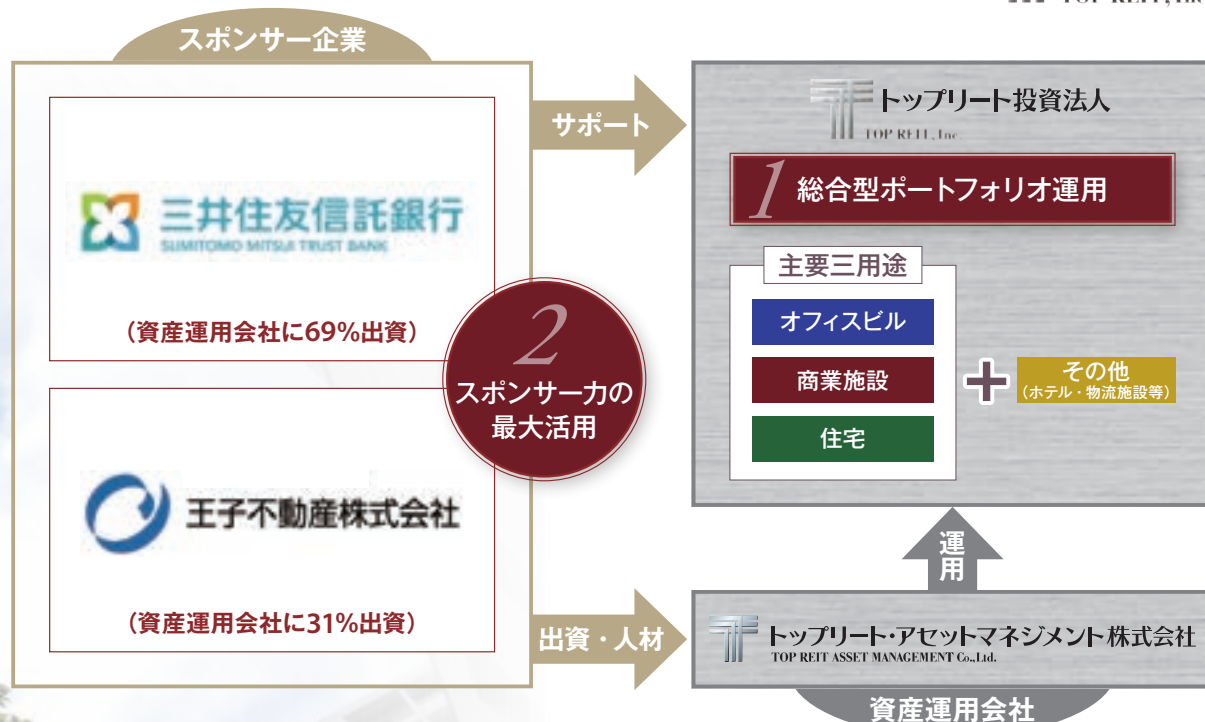
トップリート・ アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 千葉 達也

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

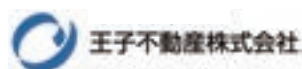
オフィスビル	好況期の賃料上昇期待
商業施設	賃料上昇と安定収益の両面期待
住宅	景気に左右されない安定収益期待

- ▶ 「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・
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

私は、平成27年3月16日に開催されました資産運用会社取締役会にて資産運用会社代表取締役社長に選任され、平成27年4月1日付で就任いたしました。トップリート投資法人の資産運用会社社長として、投資主の皆様のご期待に沿い、市場からの高い信頼を得られるよう責任を全うしてまいります所存です。投資主の皆様には変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

1 総合型ポートフォリオ運用

- 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求

2 スポンサー力の最大活用

- パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
- 「 $+ \alpha$ 」のマネジメント力」を活用した内部成長の推進

「中長期にわたり安定した収益の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」を行うことをトップリート投資法人の基本方針とし、その目的を達成するため、上記の二つの戦略を重点的に採用します。

また、足許の取り組みとして、前期決算発表時に『「内部成長」に軸足を置いた成長戦略の実行』を掲げ、当期（第18期）において、その活動が実を結んでおります。不動産売買市場は厳しい環境が続いていますが、運用資産のクオリティを追求する姿勢を崩さず、厳選投資による更なる飛躍に取り組むとともに、引き続き、内部成長による収益力の向上を図ってまいります。

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行

	早期満室稼働に向けた テナント誘致活動	既存ポートフォリオの バリューアップ策の検討	的確な賃料改定（契約更新） の実行
着 実 な 進 捗	● 神田錦町三丁目ビルディング ● 芝公園ビル 他 稼働率改善	● 晴海トリトンY 食堂からオフィスへの転用に着手 ● 芝公園ビルの完全所有化	● イトーヨーカドー東習志野店契約更新 ● 晴海トリトンY・Zの他 大口賃料改定実施

現 状 の TOP の	収益安定化・分配金の底打ちへの素地固め ● 大口テナントへの依存度を引き下げ、テナント分散により集中リスクが低下 ● 収益力・資産価値の向上に向けた保有物件のバリューアップが進展
-------------------------	--

環 境 認 識	■ 不動産賃貸市場 ⇒ オフィスビルの賃料は緩やかな回復傾向 ■ 不動産売買市場 ⇒ 買い手の旺盛な購入意欲に対し、売却物件の絶対数が不足。優良物件の価格は高騰、利回りは低下 ■ 金融・資本市場 ⇒ 「量的・質的金融緩和」が継続、短期金利は低水準で推移するも注視が必要
------------------	--

今 後 の 取 り 組 み	『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テナント誘致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
---------------------------------	---

成長戦略の実行による分配金水準の底上げ

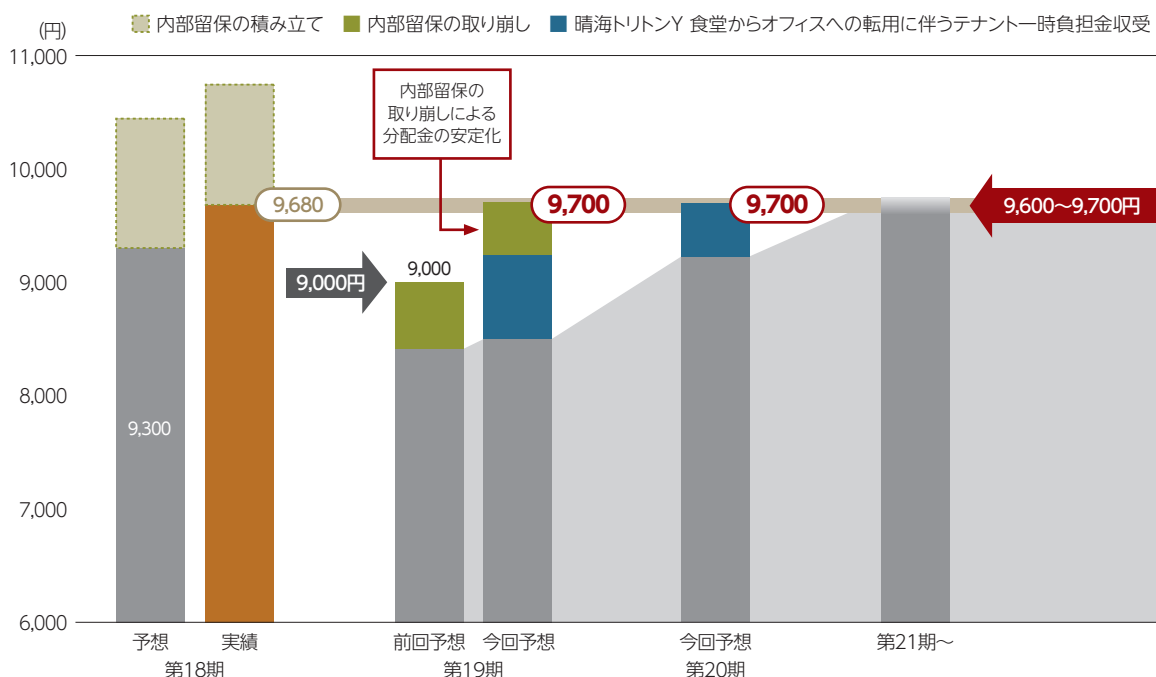
トップリートでは、足許の環境や大口テナントの退去等のポートフォリオの状況を踏まえ、前期（第17期）決算発表時に『「内部成長」に軸足を置いた成長戦略の実行』として各種施策を掲げ、当期（第18期）は、その施策の実行による分配金水準の早期回復に向け注力してきました。

各種施策の状況については、次ページ以降でご説明しますが、これらの施策を着実に進めてきた成果として、当期の分配金を9,300円の予想に対し9,680円とするとともに、翌期（第19期）予想を9,000円から9,700円に上方修正しました。また、翌々期（第20期）の予想についても同額の9,700円としています。なお、第19期においては、従前の計画に沿って一部内部留保を取り崩し、分配金に充当することを計画しています。

第19期と第20期には、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYの食堂フロアのオフィスへの転用工事に伴う一時的な増益要因があり、これが分配金に寄与する見込みです。詳細については8ページをご参照ください。

第17期決算発表時には、第19期の9,000円を分配金のボトムとしたい旨をお示ししましたが、約半年間で、分配金の巡航水準を大きく底上げできる状況まで各種施策が進捗してまいりました。トップリートとしては、第19期、第20期における一時的な増益要因がなくなる第21期以降にも、9,600円を上回る分配金水準の維持を可能とする素地固めができつつあると考えています。今後も、安定した分配金を維持するとともに、更なる分配金の積み上げに向けて、引き続き、各種施策を進めてまいります。

分配金（予想）の推移



1 第21期に向けた巡航水準の底上げ

9,000円

9,600円台

- (+) 神田錦町三丁目ビルテナント誘致
- (+) 晴海トリトンY食堂 オフィス転用
- (+) 芝公園ビル追加取得・テナント誘致
- (+) 賃料改定減額幅のミニマイズ

2 第19期分配金予想 +700円

(前回予想:9,000円⇒今回予想: 9,700 円)

3 巡航分配金 ■の着実な成長の実現

新規物件の取得・内部成長により更なる巡航水準の底上げを目指す

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行①

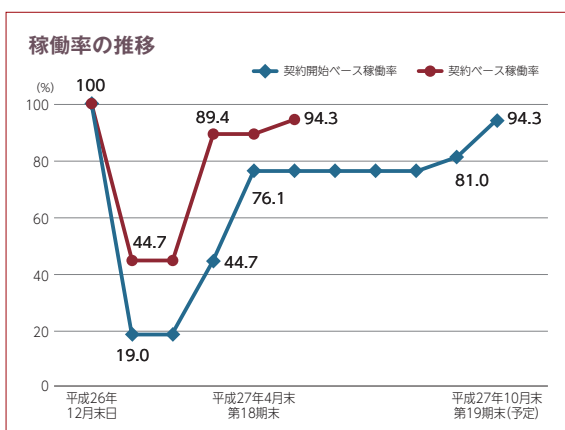
テナント誘致活動 ―神田錦町三丁目ビルディング―



課題となっていました神田錦町三丁目ビルディングについては、立地などの本物件の利便性を全面に打ち出して後継テナントの誘致を進めた結果、グラフでお示ししており、契約ベースの稼働率は94.3%まで改善しています。

テナント誘致活動にあたっては、スポンサーである三井住友信託銀行の支援を受け、賃貸可能面積の過半以上にスポンサー関連企業もしくは親密先企業が入居しており、市場環境の改善とともに、前テナントの退去から短期間による埋め戻しを可能とした大きな要因となっています。

また、不動産賃貸市場の改善による空室率の低下を背景に、フリーレント（テナント入居時における一定期間の賃料等の免除）期間も短縮しています。



1階にはコンビニエンスストアの誘致も決まっており、本物件の利便性の向上にも繋がるものと考えています。なお、残る空室は1階の約45坪と地下1階の約88坪のみとなっており、満室稼働に向け、引き続き、テナントの誘致活動に注力してまいります。

フロア成約状況

階高	用途	面積		入居中
		(m ²)	(坪)	
9F	事務所	654.40	197.95	
8F		663.79	200.79	
7F		663.79	200.79	
6F		648.98	196.29	
5F		915.72	276.99	
4F		951.07	287.67	
3F		998.16	301.93	
2F		1,027.68	310.86	
1F		523.75	158.42	
B1F		671.70	203.17	

平成27年10月1日 賃貸開始

平成27年9月頃 賃貸開始予定 空室 (約45坪)

平成27年10月1日 賃貸開始 空室 (約88坪)

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行②

既存ポートフォリオのバリューアップ策ー晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYー

前期（第17期）において内部成長に向けた取り組みのひとつとして検討していた晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナント専用食堂のオフィスへの転用については、食堂を利用していたテナントと協議を重ねた結果、予定通り合意に至り、既に工事に着手しました。工期は翌期（第19期）及び翌々期（第20期）の二期に渡り、第21期には、オフィスへの転用が完了する予定です。

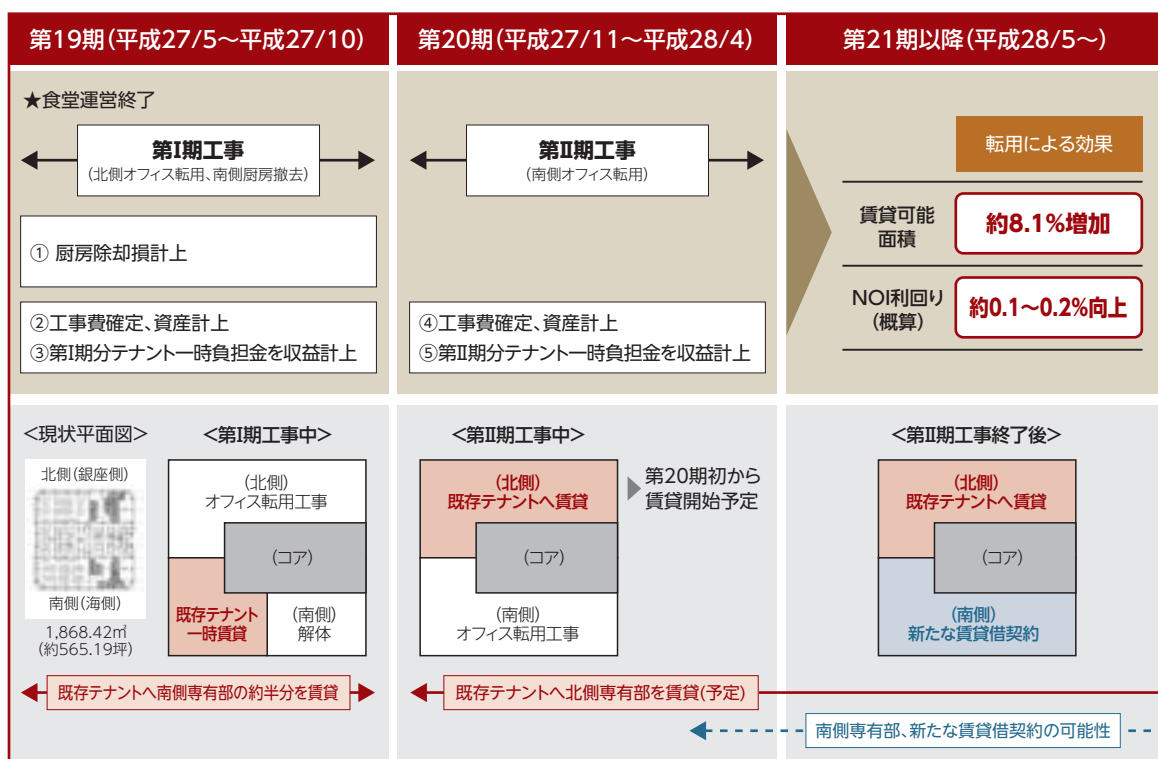
本件に係る工事代金は、資金的支出として資産に計上され、償却期間に応じた減価償却費として費用化されることとなります。なお、食堂の運営を廃止するにあたり、従来、食堂を利用していたテナントから一時負担金を受け取ることとなっており、テナント各社からの支払い時期に

応じて、第19期、第20期にそれぞれ賃貸収益として計上される予定です。

このオフィスへの転用により本物件の賃貸可能面積が約8.1%拡大し、収益力の向上に繋がることとなります。なお、第19期に先行して工事が完了する北側の半分のフロアについては、既に現在入居中のテナントより追加で賃借をしたいとの申し出を受けており、第20期より当該部分のオフィスとしての賃貸収益の発生を見込んでいます。

第21期以降に賃貸が可能となる南側の半分のフロアについても、新たなテナントを早期に誘致することで更なる収益の向上を目指してまいります。

オフィスへの転用工事の概要



工事代金等(概算)

第Ⅰ期工事	約400百万円
第Ⅱ期工事	約150百万円
除却損(第19期に計上)	約60～70百万円

※オフィスへの転用に伴い第19期、第20期に食堂利用テナントより一時負担金を受領予定(受領時期に応じ収益計上)

工事期間の損益計上

第19期	第20期
(+)一時賃貸収益(南側)	(+)オフィス賃貸収益(北側)
(+)テナント一時負担金収益	(+)テナント一時負担金収益
(-)厨房除却損	(-)工事完了部分の減価償却
(-)工事完了部分の減価償却	

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行③

的確な賃料改定の実行

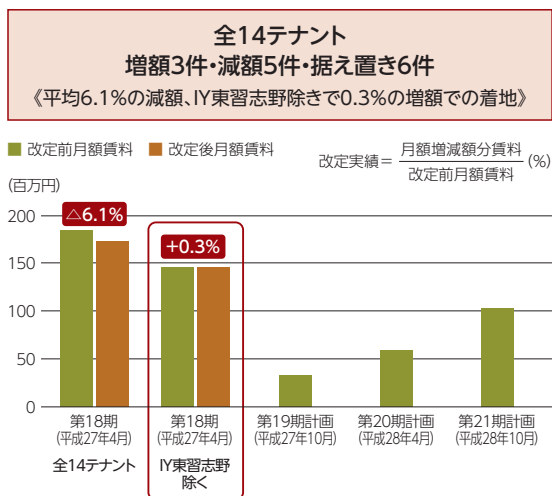
当期（第18期）は、ポートフォリオの賃料総額の約21%に相当する14テナントとの賃料改定（契約更新含む）を迎えました。そのうち、イトーヨーカドー東習志野店については、賃料は減額となったものの、新たに期間6年間で契約を更新しています。本年3月に大口テナントを含む複数のテナントとの賃料改定を迎えた晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY及びZでは、ほぼ従前と同水準の賃料で契約を更新することができました。その結果、14テナント平均の賃料改定は、従前と比較し6.1%の減額となりましたが、イトーヨーカドー東習志野店の賃料減額の影響を除くと、0.3%と僅かながら増額改定を実現しました。

トップリートでは、赤坂王子ビル、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、神田錦町三丁目ビルディングと大口テナントの退去が続き、その都度、着実に後継テナント

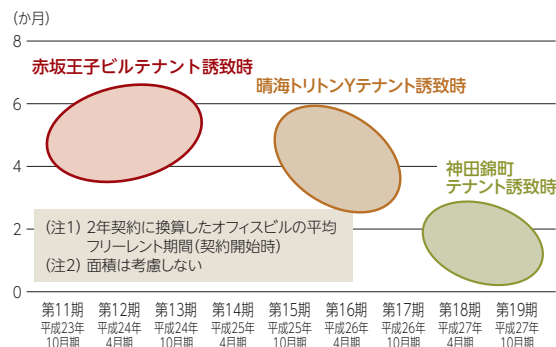
の誘致を実行してまいりました。過去の大口テナントの退去によるテナント誘致活動では、リーマンショックや東日本大震災など、不動産賃貸市場を取り巻く環境の厳しさから、時間を要することも余儀なくされましたが、今般の神田錦町三丁目ビルディングの後継テナントの誘致については、前テナントの退去から約5か月で契約ベースで90%を上回る稼働率を実現しており、賃料水準も含めた不動産賃貸市場の改善が徐々に本格化しつつあるものと考えています。

今後の賃料改定は、翌期（第19期）が8テナントでポートフォリオの賃料総額の4.0%、翌々期（第20期）が12テナントで7.1%となっており、大口テナントとの賃料改定は控えていません。対象テナントの現行の契約賃料と市場賃料には大きな差はないと考えており、市場水準を踏まえた的確な賃料改定に向け、各テナントとの交渉を行ってまいります。

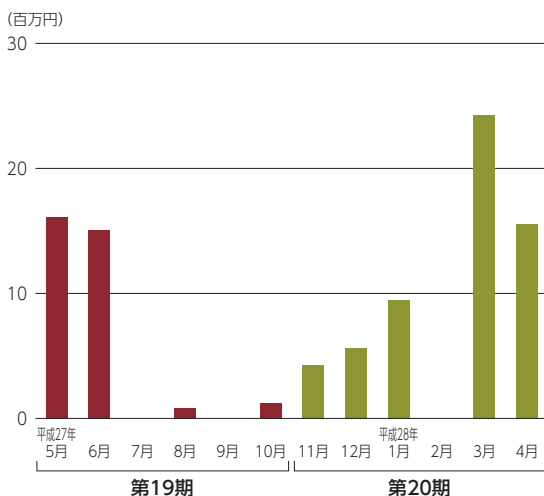
当期の賃料改定（住宅除く）



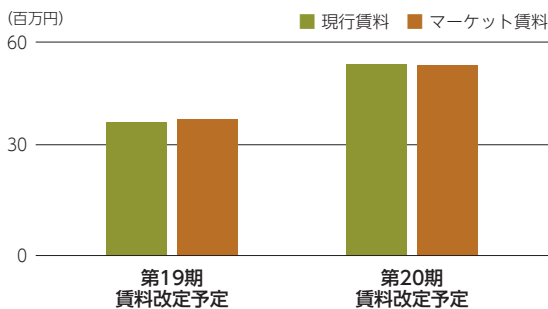
テナント入替時の平均フリーレント期間



今後の賃料改定（住宅除く）



賃料ギャップ



(注) マーケット賃料は、トップリートが認識する適正賃料としています。

物件の売却及び取得

トップリートでは、当期初（第18期初）の平成26年11月13日付で神田パークプラザとOAK PLAZA（オークプラザ）の2物件を売却しています。昨今、不動産売買市場では物件の取得競争が激化しており、J-REITの外部成長には困難な状況が続いています。反面、保有物件の売却には好機と判断し、築年数が経過した2物件について売却に

至りました。その結果、当期（第18期）において約297百万円の売却益を計上しています。この売却益については課税の特例を活用し、約187百万円を圧縮積立金等として内部留保させていただき、残りの約109百万円については当期の分配金として投資主の皆様へ還元させていただきます。



神田パークプラザ

所在地
東京都千代田区
鍛冶町二丁目



OAK PLAZA
（オークプラザ）

所在地
東京都千代田区
神田淡路町二丁目

	神田パークプラザ	OAK PLAZA	合計
取得価額	5,156百万円	2,590百万円	7,746百万円
鑑定評価額 ^(注1)	5,080百万円	2,660百万円	7,740百万円
譲渡価額（A）	5,350百万円	2,900百万円	8,250百万円
帳簿価額（B）	5,050百万円	2,684百万円	7,734百万円
譲渡価額と帳簿価額の差（A）－（B）	299百万円	215百万円	515百万円
譲渡費用（C）		218百万円	
譲渡益（A）－（B）－（C）		297百万円	
内部留保 ^(注2)		187百万円	
投資主への分配		109百万円	

（注1）平成26年10月31日（第17期末）時点における鑑定評価額

（注2）課税の特例を活用した圧縮積立金等とする内部留保

3月には、トップリートが既に1階から7階を保有する芝公園ビルの8階部分を追加で取得し、一棟の完全所有に至りました。この完全所有化により、本物件の管理運営面での効率化とともに、資産価値の向上、運用利回りの向上、

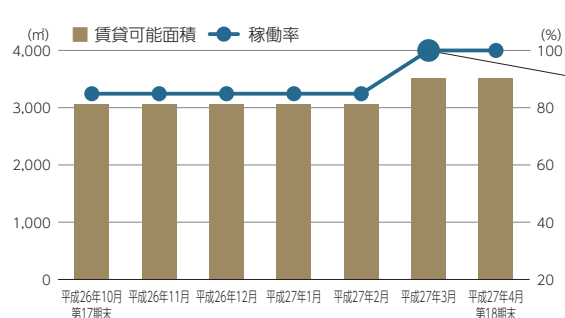
流動性の向上が図られています。

また、本物件で長らく空室となっていた4階部分についても、平成27年3月1日付で新たなテナントを誘致しており、満室稼働を達成しています。



芝公園ビル 鑑定評価額	
既存持分（平成26年10月31日時点）	3,460百万円
追加取得部分（平成27年2月28日時点）	400百万円
第18期末時点（平成27年4月30日時点）	4,110百万円

満室稼働及び追加取得による収益力（＝資産価値）の向上



- ・平成27年3月1日付
1フロアの空室につき、新たなテナントとの賃貸借契約開始
100%稼働を達成
- ・平成27年3月30日付
8階部分の追加取得により完全所有化
稼働率100%を維持

芝公園ビル 追加取得	
賃貸可能面積の増加	463.74㎡
取得価額（自己資金）	375百万円
NOI利回り（取得時鑑定評価の直接還元利回り）	5.8%

財務体質の強化

当期（第18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。足もとでは長期金利のボラティリティが高まっているものの、引き続き「量的・質的金融緩和」のもと、インフレ率2%の目標に向けた日本銀行による国債買い入れ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。

第18期におきましては、2物件の売却による手取金と手許資金を原資として、平成26年11月28日付で総額9,697百万円の借入金の期限前返済を実施しました。その結果、第18期末の有利子負債残高は90,598百万円、総資産に対する有利子負債比率（LTV）は47.7%となりました。

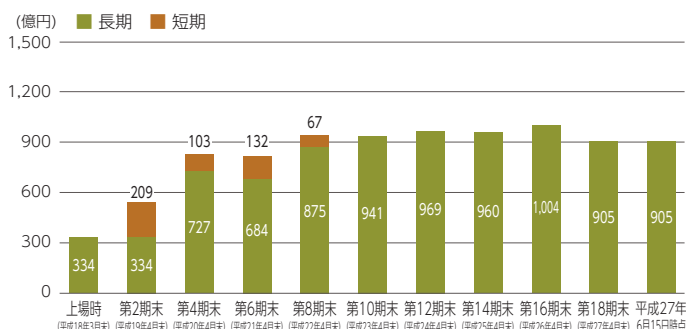
翌期（第19期）に入り、8,500百万円の投資法人債の償還期限を迎え、平成27年6月3日付で総額8,500百万円の新たな銀行借入を実施し、翌4日付で投資法人債の償還に充当しています。新たな借入金は、4,000百万円を期間5年、4,500百万円を期間7年の長期借入としたうえで、いずれも

金利スワップ契約により、金利の固定化を図っています。

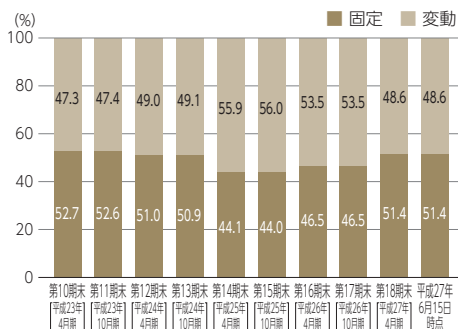
トップリートでは市場金利の動向に注視し、特に短期金利が低位で推移している状況においては、そのメリットを享受するため、固定金利での調達比率を50%程度で運営してきました。引き続き、市場金利の動向を見極めつつ、当面の借り換え時には、固定金利での借り換えを進め、有利子負債の金利固定比率を引き上げることで、将来の金利上昇局面に備えていきたいと考えています。併せて、借入金の返済期日の分散化や返済額の平準化、借入期間の長期化についても検討してまいります。

当期は、借入金の期限前返済によりLTVが低下したほか、内部留保の積み上げを実現し、財務体質の強化を図りました。LTVの低下により借入余力は拡大し、機動的な新規物件の取得への備えが図られています。内部留保については、今後の分配金の安定化にも資すると考えており、いずれも財務戦略の拡充に繋がっています。トップリートでは、今後も市場の動向に即し、堅実な財務運営を行ってまいります。

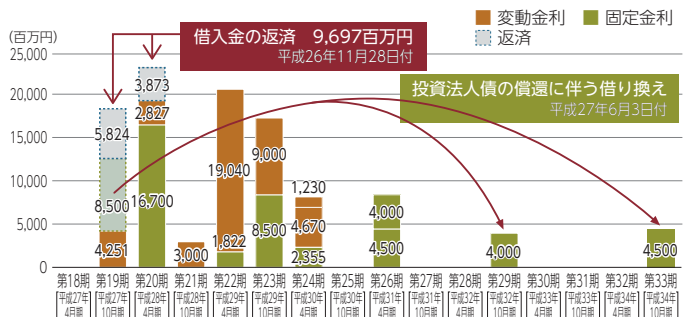
資金調達（有利子負債）状況の推移



金利固定比率の推移

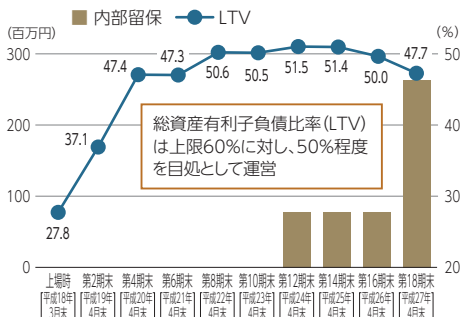


有利子負債の返済（償還）スケジュール



足もとでは長期固定金利での調達を実施、将来の金利上昇リスクをヘッジ
返済期日及び返済額を平準化・分散化

財務体質の強化（LTVと内部留保の推移）



LTVの低下による買い場への備え
内部留保の積み増しによる財務戦略の拡充

物件探訪

相模原 ショッピングセンター を訪ねて

人口70万人超を誇る神奈川県相模原市、東京のベッドタウンとして成熟度の高いエリアに所在する「イトーヨーカドー古淵店（相模原ショッピングセンター）」。
首都圏の広域幹線道路である国道16号に面し、JR横浜線「古淵」駅にも近接。車ならびに鉄道の両面での交通アクセスに恵まれたショッピングセンターです。

4月にリニューアルオープン、 魅力溢れる ショッピングセンターへ

外観面の刷新に加え、新たに個性豊かな21の専門店を導入。ファッションから雑貨、飲食を拡充し、幅広い品揃えとサービスを提供。より一層、地域に密着したショッピングセンターへ大規模リニューアルを実施。

外 観

お客さまにショッピングの楽しみを感じていただけるデザインへリニューアル



Before



After

リニューアルに伴う POINT

更なる利便性の向上を図るため、駅からの動線上に入口を設け、キッズパーク、ネットスーパー棟を新設



子供たちとの休憩に
キッズパークを新設



店舗とウェブをつなぐ
ネットスーパー棟を新設



スムーズな移動を可能にするため
駅からの動線上に入口を設置

内 装

人気の生活雑貨等を取り揃えた「無印良品」、セブン&アイグループのベビーマタニティ専門店「アカチャンホンポ」、生活雑貨専門店「ロフト」などがオープン。さらに、1階フードコートには、改装前の4倍超となる418席を設置



フードコート



1F



ロフト



2F



アカチャンホンポ



3F

ポートフォリオ一覧

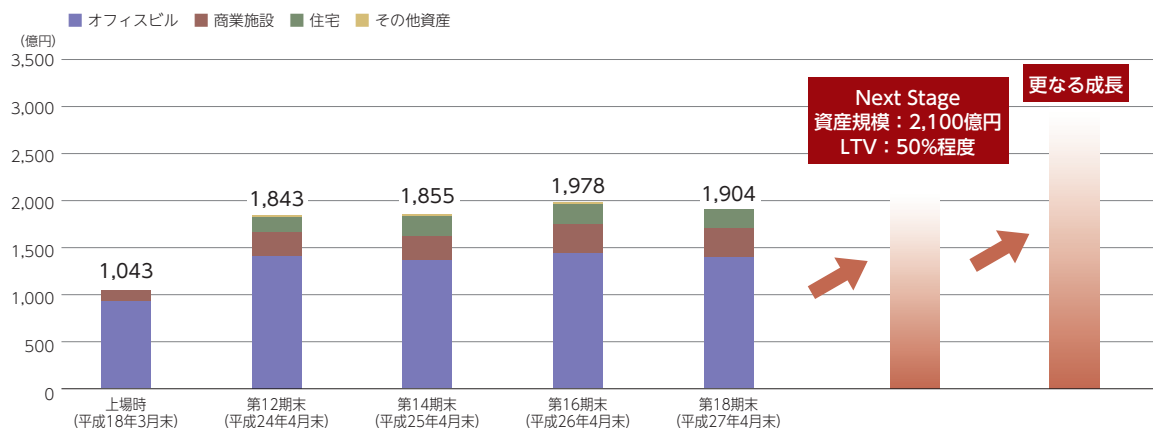
(平成27年4月30日時点)

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18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	23,170.40	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	8,310	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	4,110	3.2
		新宿EASTビル	東京都新宿区	10,704.44	7,523.04	5,800	6,550	3.0
		新川中央ビル	東京都中央区	7,981.27	6,032.24	5,610	6,150	2.9
		銀座王子ビル	東京都中央区	3,251.03	1,923.37	2,000	2,120	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	2,630	1.1
	小計（10物件）				146,195.87	138,956	133,480	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	9,080	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	1,300	0.6
	小計（5物件）				149,840.45	30,945	23,440	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	5,460	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	1,512.38	1,165	1,300	0.6
	小計（5物件）				25,170.94	20,583	18,800	10.8
合計（20物件）					321,207.26	190,484	175,720	100.0

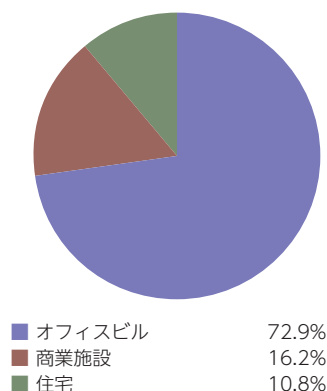
(注1) 取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書または信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。
(注2) 第18期末（平成27年4月30日）時点における鑑定評価額を記載しています。
(注3) 投資比率は、取得価額総額に対する各物件・各用途毎の取得価額の比率で、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

ポートフォリオサマリー

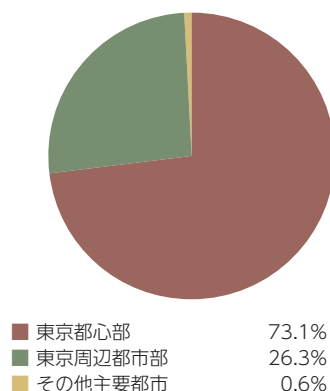
運用資産の着実な成長



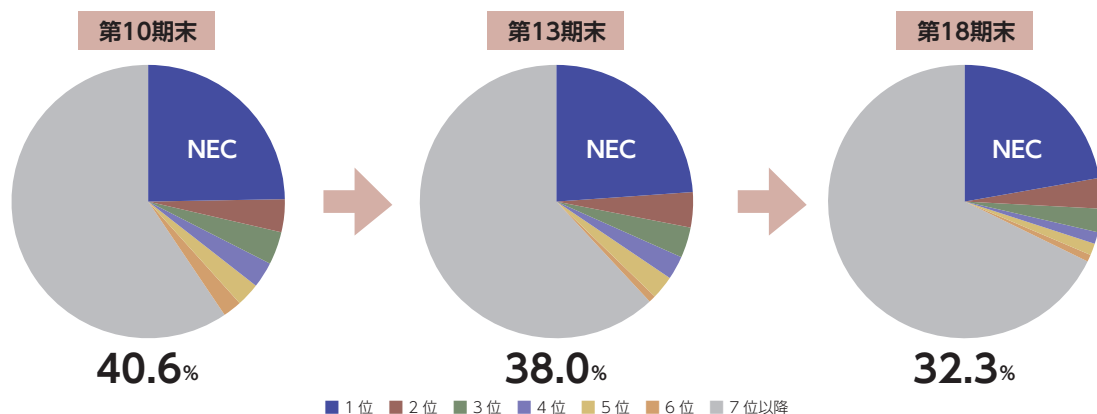
ポートフォリオ用途比率



ポートフォリオ地域比率



テナントの分散化



大口テナント(オフィスビルテナント上位6位)の面積比率(対総賃貸可能面積)

(注1) 上記「ポートフォリオ用途比率」及び「ポートフォリオ地域比率」の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分の比率の合計は100%にならない場合があります。

(注2) 上記「ポートフォリオ用途比率」及び「ポートフォリオ地域比率」は第18期末(平成27年4月30日)時点のものです。

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)



(注) 平成26年11月13日付で売却を完了しています。

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Y&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



I 銀座王子ビル



J トップレジデンス
日本橋茅場町



K エコロジー豊洲
プロセンチュリー

東京周辺エリア



M ファーレイストビル



N 相模原ショッピングセンター



O イトーヨーカドー東習志野店



P コジマ×ビックカメラ柏店



Q 武蔵浦和ショッピングスクエア

その他主要都市（仙台）



R 深沢ハウスHI棟



S インプレス武蔵小金井



T トップレジデンス用賀



U メルビル

売却済物件



H 神田パークプラザ^(注)



L OAK PLAZA^(注)
(オークプラザ)

(注) 平成26年11月13日付で売却を完了しています。

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14期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	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
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,844	5,154	5,637	5,792	5,612
うち賃貸事業収入	百万円	5,844	5,154	5,637	5,792	5,315
営業費用	百万円	3,397	2,981	3,108	3,229	3,140
うち賃貸事業費用	百万円	2,848	2,438	2,622	2,721	2,630
営業利益	百万円	2,447	2,172	2,528	2,563	2,472
経常利益	百万円	1,823	1,580	1,913	1,955	1,891
当期純利益	百万円	1,822	1,579	1,913	1,954	1,831
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	187,003	186,169	200,802	200,551	189,737
（対前期比）	%	(△0.8)	(△0.4)	(7.9)	(△0.1)	(△5.4)
有利子負債額	百万円	96,065	95,997	100,430	100,362	90,598
純資産額	百万円	84,127	83,871	93,081	93,120	92,998
（対前期比）	%	(△0.2)	(△0.3)	(11.0)	(0.0)	(△0.1)
出資総額	百万円	82,260	82,260	91,143	91,143	91,143
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,822	1,579	1,912	1,954	1,703
配当性向（注2）	%	100.0	100.0	99.9	100.0	93.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	155,000	176,000	176,000	176,000
1口当たり純資産額（注3）	円	542,758	541,105	528,873	529,095	528,400
1口当たり分配金額	円	11,759	10,191	10,864	11,107	9,680
うち1口当たり利益分配金	円	11,759	10,191	10,864	11,107	9,680
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）	%	1.0 (2.0)	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)
自己資本利益率（注4）	%	2.2 (4.4)	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)	2.1 (4.2)	2.0 (4.0)
自己資本比率	%	45.0	45.1	46.4	46.4	49.0
（対前期比増減）	%	(0.3)	(0.1)	(1.3)	(0.0)	(2.6)
総資産有利子負債比率	%	51.4	51.6	50.0	50.0	47.7
賃貸NOI（注5）	百万円	4,117	3,831	4,207	4,274	3,871
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	19	19	22	22	20
期末テナント数（注6）	件	39	40	49	50	45
期末総賃貸可能面積	m ²	301,825.87	301,825.87	331,677.14	331,709.64	321,207.26
期末稼働率（注7）	%	94.5	96.7	98.1	98.9	98.9
当期減価償却費	百万円	1,121	1,115	1,193	1,202	1,186
当期資本的支出額	百万円	443	176	511	143	442

(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期以前は四捨五入、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貸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4月30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、昨年4月の消費税増税前の駆け込み需要の反動の長期化の影響もあり、個人消費に一部弱さが見られたものの、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傾向が継続しており、東京都心部の優良オフィスビルを中心に賃料の反転上昇、フリーレント期間の短縮が顕在化するなど、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】

消費税増税による駆け込み需要の反動減などにより、個人消費には一時的な落ち込みが見られましたが、雇用・所得環境の改善を背景に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圈ターゲット業態は、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

足もと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。投資家の期待する利回りも低下傾向にあり、最近では「丸の内、大手町地区」の優良なオフィスの期待利回りが3%台後半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。足もとではやや長期金利のボラティリティが高まっているものの、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、22物件（取得価額：197,855百万円）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うとともに、既存ポートフォリオの見直しについても検討を行ってきました。当期においては、平成26年11月13日付で、神田パークプラザ（譲渡価額：5,350百万円）及びOAK PLAZA（譲渡価額：2,900百万円）の2物件を第三者にそれぞれ譲渡し、これら2物件の譲渡資金及び手許資金を平成26年11月28日付で既存借入金の期限前返済に充当しました。また、平成27年3月30日付で、芝公園ビルの区分所有権を追加取得（取得価額：375百万円）し、一棟完全所有としております。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、20物件（取得価額合計：190,484百万円）となっています。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。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引き続き注力した結果、稼働率は当期末（平成27年4月末）76.1%、更に平成27年10月末には94.3%まで改善する見込みとなりました。引き続き、リースアップに向けた後継テナントの誘致に取り組んでいます。

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、本書の日付現在、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYにおいて、テナント従業員用の食堂施設として使用していた1フロアについてオフィス賃貸床へのコンバージョン工事を開始しており、工事完了後の当該賃貸床のテナント誘致にも並行して取り組んでいます。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っています。当期におきましては、平成26年11月13日付で神田パークプラザ及びOAK PLAZAの譲渡を行い、当該譲渡により得た資金及び手許資金にて、平成26年11月28日付で、既存借入金の一部につき9,697百万円の期限前返済を行いました。このほか、手許資金により平成26年12月30日付で長期借入金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90,598百万円（長期借入金：82,098百万円（1年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円（1年内償還予定を含みます。）、総資産有利子負債比率は47.7%となっています。また、長期有利子負債（1年内返済・償還予定を含みます。）比率は100.0%、固定金利比率は51.4%となっています。

なお、当期末後、平成27年6月4日に償還期限を迎えた投資法人債については、全額、長期借入金にて資金手当てを行っています。その結果、本書の日付現在の有利子負債残高は90,598百万円（長期借入金：90,598百万円（1年内返済予定を含みます。））となっています。

なお、平成27年4月30日現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
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 無担保投資法人債格付：A+ （第1回無担保投資法人債）

（注）第1回無担保投資法人債は平成27年6月4日付で全額償還しています。

また、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

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5,612百万円、営業利益2,472百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,891百万円、当期純利益1,831百万円を計上しました。

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、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額及び「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、不動産等売却益の一部を圧縮積立金等として内部留保することとした額を当期末処分利益から圧縮積立金へ繰り入れた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9,680円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間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14期 （平成25年4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）
最 高	576,000円	519,000円	494,000円	483,000円	539,000円
最 低	351,000円	411,000円	437,500円	444,000円	439,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり9,680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へ繰り入れた残額の概ね全額を分配することとしています。

項 目	単 位	第14期 （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）	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）
当期末処分利益総額	千円	1,822,649	1,579,617	1,913,997	1,954,943	1,832,069
利益留保額	千円	4	12	1,933	111	128,389
金銭の分配金総額	千円	1,822,645	1,579,605	1,912,064	1,954,832	1,703,680
（1口当たり分配金）	（円）	(11,759)	(10,191)	(10,864)	(11,107)	(9,680)
うち利益分配金総額	千円	1,822,645	1,579,605	1,912,064	1,954,832	1,703,680
（1口当たり利益分配金）	（円）	(11,759)	(10,191)	(10,864)	(11,107)	(9,680)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	（円）	—	—	—	—	—

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

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

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

② 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の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で、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。今後も着実に外部成長を進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めていきます。

③ 財務戦略

今後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。

(参考情報)

平成27年5月21日開催の本投資法人の役員会において、平成27年7月24日付で本投資法人の第6回投資主総会を開催することを決定しました。

なお、議案等の詳細につきましては、同封の「第6回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

資金の借入

本投資法人は、平成27年6月3日付で以下のとおり資金の借入れを実行しました。

なお、当該借入れにより調達した資金は、平成27年6月4日付で第1回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。

長期借入金（タームローン24-①）		
①	借入先	三井住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、りそな銀行、福岡銀行
②	借入金額	4,000百万円
③	利率	0.430%（金利スワップ取引により固定化した平成32年5月29日迄の実質支払金利）
④	借入実行日	平成27年6月3日
⑤	借入方法	平成27年6月1日付締結の金銭消費貸借契約に基づく借入
⑥	返済期日	平成32年5月29日
⑦	返済方法	期日一括返済
⑧	担保	無担保・無保証

長期借入金（タームローン24-②）

① 借 入 先	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、福岡銀行
② 借 入 金 額	4,500百万円
③ 利 率	0.825%（金利スワップ取引により固定化した平成34年5月31日迄の実質支払金利）
④ 借 入 実 行 日	平成27年6月3日
⑤ 借 入 方 法	平成27年6月1日付締結の金銭消費貸借契約に基づく借入
⑥ 返 済 期 日	平成34年5月31日
⑦ 返 済 方 法	期日一括返済
⑧ 担 保	無担保・無保証

2 投資法人の概況

1. 出資の状況

項 目	期 別	第14期 平成25年4月30日現在	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
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	176,000口	176,000口	176,000口
出資総額		82,260百万円	82,260百万円	91,143百万円	91,143百万円	91,143百万円
投資主数		7,872名	7,590名	9,163名	9,846名	8,770名

2. 投資口に関する事項

平成27年4月30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）	40,482	23.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,492	9.37
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,808	5.57
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,106	3.47
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	2,563	1.46
朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.14
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,932	1.10
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	1,926	1.09
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,841	1.05
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,714	0.97
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	1,343	0.76
株式会社南日本銀行	1,270	0.72
合 計	96,987	55.11

（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4月30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）	三井住友トラスト保証株式会社顧問	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	—	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）監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注3）当期中における役員等の辞任・解任につきましては、該当ありません。

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4月30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
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	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. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	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)	
			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	5,818	2.9	6,186	3.3
		小計	5,818	2.9	6,186	3.3
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	132,744	66.2	127,266	67.1
		東京周辺都市部	1,618	0.8	1,596	0.8
		小計	134,362	67.0	128,863	67.9
	商業施設	東京周辺都市部	27,275	13.6	27,167	14.3
		その他主要都市	1,211	0.6	1,203	0.6
		小計	28,487	14.2	28,370	15.0
	住宅	東京都心部	2,348	1.2	2,322	1.2
		東京周辺都市部	17,250	8.6	17,115	9.0
		小計	19,599	9.8	19,438	10.2
	その他	東京都心部	2,686	1.3	—	—
		小計	2,686	1.3	—	—
不動産・信託不動産 計			190,955	95.2	182,859	96.4
預金・その他の資産			9,596	4.8	6,877	3.6
資産総額計 (注3)			200,551	100.0	189,737	100.0
			(190,955)	(95.2)	(182,859)	(96.4)

(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4月30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)	42,623	72,238.03	72,238.03	100.0	27.1	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)	29,696	23,170.40	23,125.00	99.8	15.6	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	19,114	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)	12,610	7,719.04	5,874.61	76.1		オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,163	61,763.28	61,763.28	100.0	6.3	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	9,934	11,357.44	10,544.64	92.8	4.5	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,716	7,301.15	7,301.15	100.0	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)	7,661	51,098.42	51,098.42	100.0	3.3	商業施設
芝公園ビル (不動産)	6,186	3,524.17	3,524.17	100.0	1.7	オフィスビル
新宿EASTビル (信託受益権)	5,721	7,523.04	7,479.09	99.4	4.5	オフィスビル
合 計	154,429	256,609.17	253,862.59	98.9	78.5	

- (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及び神田錦町三丁目ビルディング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4月30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	42,623
		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	29,696
		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	9,716
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	4,110	6,186
		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	19,114
		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	8,310	12,610
		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	6,150	5,710
		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	6,550	5,721
		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	2,120	2,072
	東京周辺都市部	ファーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	2,630	1,596
小計（10物件）					133,480	135,050
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	9,080	11,163
		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	7,661
		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	3,732
		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	4,609
	その他主要都市部	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	1,300	1,203
小計（5物件）					23,440	28,370
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	2,322
		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	9,934
		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	5,460	4,809
		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	1,202
	東京周辺都市部	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	1,169
小計（5物件）					18,800	19,438
合 計（20物件）					175,720	182,859

- (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4月30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)			
			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	24.8	1	100.0	1,439	27.1
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	8	93.6	801	13.8	9	99.8	830	15.6
		赤坂王子ビル	6	100.0	271	4.7	6	100.0	270	5.1
		神田パークプラザ (注4)	9	90.2	154	2.7	—	—	10	0.2
		芝公園ビル	2	84.8	74	1.3	2	100.0	88	1.7
		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	1	100.0			5	76.1		
		新川中央ビル	1	97.6	213	3.7	1	100.0	204	3.8
		新宿EASTビル	4	99.4	242	4.2	4	99.4	240	4.5
		銀座王子ビル	2	100.0	89	1.5	2	100.0	92	1.7
	東京周辺都市部	ファースレーストビル	1	96.2	152	2.6	1	96.2	147	2.8
小計 (11物件)		36	98.1	4,203	72.6	32	98.5	3,880	73.0	
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	332	5.7	2	100.0	332	6.3
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.1	1	100.0	177	3.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	126	2.2	3	100.0	126	2.4
		コジマ×ビックカメラ柏店	1	100.0			1	100.0		
	その他主要都市部	メルビル	1	100.0	58	1.0	1	90.9	56	1.1
	小計 (5物件)		8	100.0	912	15.8	8	99.9	851	16.0
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	1	99.4	92	1.6	1	97.2	89	1.7
		深沢ハウスH棟	1	95.3	241	4.2	1	92.8	238	4.5
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	96.6	166	2.9	1	96.0	166	3.1
		インプレス武蔵小金井	1	94.9	44	0.8	1	95.3	44	0.8
		トップレジデンス用賀	1	94.2	38	0.7	1	95.4	38	0.7
	小計 (5物件)		5	96.1	582	10.1	5	94.7	577	10.9
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ) (注4)	1	100.0	94	1.6	—	—	6	0.1
	小計 (1物件)		1	100.0	94	1.6	—	—	6	0.1
合 計(22物件)		50	98.9	5,792	100.0	45	98.9	5,315	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、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、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 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4月30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	29,700	13,000	△140
合 計		29,700	13,000	△140

(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4月30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 4月30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
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 5 月 至：平成27年10月	408	—	—
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 6 月 至：平成27年 7 月	13	—	—
		地下1階・6階 間仕切り壁設置	自：平成27年 9 月 至：平成27年10月	18	—	—
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27年 1 月 至：平成27年 7 月	133	—	—

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442百万円であり、当期費用に区分された修繕費84百万円と合わせ、526百万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)
日本電気本社ビル	東京都港区	外調機部品類更新	自：平成26年 5 月 至：平成26年11月	26
		蓄熱槽防水補修	自：平成26年 5 月 至：平成27年 1 月	14
		ゴンドラ更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 1 月	26
		高圧分器盤部品類更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 1 月	20
		非常放送設備更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	34
		監視設備機器及び配線更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	48
		通気管更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	20
		冷凍機更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	44
		空調ドレン管更新	自：平成26年 5 月 至：平成27年 3 月	14
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	防災監視装置等更新	自：平成26年10月 至：平成27年 4 月	40
その他		機能更新	自：平成26年10月 至：平成27年 4 月	152
合 計				442

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14期 (自平成24年11月 1 日) (至平成25年 4 月30日)	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)
項 目					
当期首積立金残高	410	375	414	385	486
当期積立額	197	197	197	282	111
当期積立金取崩額	232	158	225	181	202
次期繰越額	375	414	385	486	395

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)
項 目		
(a) 資産運用報酬(注)	369	341
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	78	76
(c) 役員報酬	6	6
(d) 会計監査人報酬	10	10
(e) その他費用	44	75
合 計	508	509

(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4月30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	0.69	平成28年2月29日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	タイムローン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	3,000 1,500 1,500 1,000	— — — —	1,734 867 867 578	1,266 633 633 422	0.61	平成27年9月30日	期限一括 (注6)	(注5)	無担保 無保証
	タイムローン20	みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成25年3月27日	1,800 1,275	— —	1,041 737	759 538	0.61	平成27年9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	計			10,210	19,594	5,891	23,913					
長期借入金	タイムローン11	日本政策投資銀行	平成22年1月13日	1,957	—	67	1,890	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	1,700 3,000 1,000 1,000	— — — —	1,700 3,000 1,000 1,000	— — — —	0.69	平成28年2月29日	期限一括 (注6)	(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9)	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8)	無担保 無保証
	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				
	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7)	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 福岡銀行 みずほ銀行	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
	計			81,652	—	23,467	58,185					
	合 計			91,862	19,594	29,359	82,098					

(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) 平成26年11月28日付で借入金の一部を期限前返済しております。

(注7) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注8) 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9) 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。

3. 投資法人債

平成27年 4月30日現在における投資法人債の発行残高は以下のとおりです。

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

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。なお、平成27年6月4日付で全額償還しています。

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の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	神田パークプラザ	—	—	平成26年11月13日	5,350	5,050	107
不動産信託受益権	OAK PLAZA (オークプラザ)	—	—	平成26年11月13日	2,900	2,684	190
不動産	芝公園ビル8階 (追加取得分)	平成27年3月30日	375	—	—	—	—

(注) 取得価額又は譲渡価額は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された金額であり、当該不動産等の取得又は譲渡に関連する売買仲介手数料、公租公課等は含まれません。

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

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	神田パークプラザ	平成26年11月13日	5,350	5,080	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
譲渡	OAK PLAZA (オークプラザ)	平成26年11月13日	2,900	2,660	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
取得	芝公園ビル8階 (追加取得分)	平成27年 3 月30日	375	400	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 2 月28日

(注1) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡等に要した費用 (売買仲介手数料、公租公課等) を含まない金額 (不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された金額) を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

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	432,436	王子不動産株式会社	35,130	8.1
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
		三井住友トラスト不動産株式会社	986	0.2
仲介手数料	160,500	三井住友信託銀行株式会社	160,500	100.0
信託報酬	17,490	三井住友信託銀行株式会社	14,990	85.7
資産保管手数料	8,622	三井住友信託銀行株式会社	8,622	100.0
一般事務委託手数料	67,447	三井住友信託銀行株式会社	67,447	100.0
その他支払手数料	11,703	三井住友信託銀行株式会社	972	8.3
		王子不動産株式会社	6	0.1
融資関連費用	170,089	三井住友信託銀行株式会社	75,112	44.2
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	5,574	三井住友信託銀行株式会社	623	11.2
その他営業外費用	2,377	三井住友信託銀行株式会社	342	14.4
その他賃貸事業費用	5,712	王子不動産株式会社	482	8.5

- (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、三井住友信託銀行株式会社及び三井住友トラスト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王子不動産株式会社に対する70,762千円です。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 第6回投資主総会の開催について

本投資法人の第6回投資主総会を平成27年7月24日に開催いたします。

なお、議案等の詳細につきましては、「第6回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

② 投資法人役員会

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

開催日	承認事項	概要
平成27年6月15日	第6回投資主総会における上程議案等の決定の件	平成27年7月24日開催予定の第6回投資主総会における上程議案等を以下のとおり決定いたしました。 第1号議案：規約一部変更の件 第2号議案：執行役員1名選任の件 第3号議案：補欠執行役員2名選任の件 第4号議案：監督役員2名選任の件

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26年10月31日現在）	当期 （平成27年4月30日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,427,277	2,046,803
信託現金及び信託預金	3,926,308	3,796,885
営業未収入金	219,407	218,025
前払費用	360,754	298,137
繰延税金資産	17	15
その他	0	13
流動資産合計	8,933,766	6,359,881
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,158,083	1,222,605
減価償却累計額	△241,752	△258,166
建物（純額）	916,330	964,439
構築物	5,559	5,559
減価償却累計額	△3,469	△3,550
構築物（純額）	2,089	2,009
機械及び装置	20,309	20,309
減価償却累計額	△12,582	△13,177
機械及び装置（純額）	7,726	7,131
工具、器具及び備品	6,609	6,609
減価償却累計額	△2,562	△3,050
工具、器具及び備品（純額）	4,047	3,559
土地	4,888,525	5,209,643
信託建物	※1 66,838,553	※1 66,198,127
減価償却累計額	△17,163,781	△17,863,648
信託建物（純額）	49,674,771	48,334,479
信託構築物	※1 802,038	※1 801,461
減価償却累計額	△335,874	△353,838
信託構築物（純額）	466,164	447,622
信託機械及び装置	312,926	310,592
減価償却累計額	△182,083	△204,492
信託機械及び装置（純額）	130,843	106,099
信託工具、器具及び備品	279,398	303,189
減価償却累計額	△172,805	△179,472
信託工具、器具及び備品（純額）	106,593	123,717
信託土地	※1 134,748,836	※1 127,651,793
有形固定資産合計	190,945,929	182,850,494
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	1,924	1,650
その他	42	21
無形固定資産合計	9,315	9,019
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	372,029	244,946
その他	246,400	241,210
投資その他の資産合計	628,429	496,157
固定資産合計	191,583,674	183,355,671
繰延資産		
投資法人債発行費	7,349	1,837
投資口交付費	26,714	20,035
繰延資産合計	34,063	21,873
資産合計	200,551,504	189,737,426

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成26年10月31日現在）	当期 （平成27年4月30日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	186,273	352,904
1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,210,000	23,913,000
未払金	256,812	231,359
未払費用	110,509	103,139
未払法人税等	670	764
未払消費税等	223,962	85,700
前受金	801,889	704,242
その他	5,899	3,711
流動負債合計	20,296,018	33,894,820
固定負債		
長期借入金	81,652,500	58,185,000
預り敷金及び保証金	127,429	170,568
信託預り敷金及び保証金	※1 5,298,658	※1 4,373,971
繰延税金負債	11,764	72,345
長期前受金	35	—
デリバティブ債務	44,377	42,216
固定負債合計	87,134,766	62,844,102
負債合計	107,430,784	96,738,923
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	51,873	51,880
任意積立金合計	51,873	51,880
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,954,943	1,832,069
剰余金合計	2,006,816	1,883,949
投資主資本合計	93,149,916	93,027,049
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△29,195	△28,546
評価・換算差額等合計	△29,195	△28,546
純資産合計	※2 93,120,720	※2 92,998,503
負債純資産合計	200,551,504	189,737,426

Ⅲ 損益計算書

FINANCIAL REPORT

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）		当期 （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,762,641	※1	5,283,814
その他賃貸事業収入	※1	29,981	※1	31,369
不動産等売却益		—	※2	297,259
営業収益合計		5,792,623		5,612,443
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,721,218	※1	2,630,481
資産運用報酬		369,341		341,711
資産保管手数料		9,009		8,622
一般事務委託手数料		69,085		67,447
役員報酬		6,300		6,300
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		44,460		75,828
営業費用合計		3,229,416		3,140,392
営業利益		2,563,206		2,472,051
営業外収益				
受取利息		1,579		1,025
未払分配金戻入		563		611
受取保険金		3,979		424
その他		820		—
営業外収益合計		6,942		2,061
営業外費用				
支払利息		402,362		355,378
投資法人債利息		42,965		42,034
投資法人債発行費償却		5,511		5,511
融資関連費用		154,614		170,089
投資口交付費償却		6,678		6,678
その他		2,137		2,440
営業外費用合計		614,271		582,133
経常利益		1,955,878		1,891,979
税引前当期純利益		1,955,878		1,891,979
法人税、住民税及び事業税		963		944
法人税等調整額		△9		59,068
法人税等合計		954		60,013
当期純利益		1,954,924		1,831,965
前期繰越利益		19		103
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,954,943		1,832,069

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

FINANCIAL REPORT

前期（ご参考）（自 平成26年5月1日 至 平成26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	49,958	49,958	1,913,997	1,963,956	93,107,056
当期変動額						
圧縮積立金の積立		1,914	1,914	△1,914	—	—
剰余金の配当				△1,912,064	△1,912,064	△1,912,064
当期純利益				1,954,924	1,954,924	1,954,924
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	—	1,914	1,914	40,945	42,860	42,860
当期末残高	*1 91,143,100	51,873	51,873	1,954,943	2,006,816	93,149,916

	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	△25,275	△25,275	93,081,780
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△1,912,064
当期純利益			1,954,924
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△3,920	△3,920	△3,920
当期変動額合計	△3,920	△3,920	38,940
当期末残高	△29,195	△29,195	93,120,720

当期（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

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）	当期 （自平成26年11月1日 至平成27年4月30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 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30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ありません。	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。																
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5月1日） 至平成26年10月31日）	当期 （自平成26年11月1日） 至平成27年4月30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26年10月31日現在）	当期 （平成27年4月30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>2,215,760</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>70,431</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,178,283</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> ※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	2,215,760	信託構築物	70,431	信託土地	8,892,092	合計	11,178,283	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>2,203,777</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> ※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	2,203,777	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	2,215,760																								
信託構築物	70,431																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,178,283																								
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																								

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年 5 月 1 日） （至平成26年10月31日）		当期 （自平成26年11月 1 日） （至平成27年 4 月30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	5,407,387	賃料及び駐車場使用料収入	4,975,223
その他賃貸収入	355,253	その他賃貸収入	308,591
その他賃貸事業収入	23,242	その他賃貸事業収入	21,349
解約違約金	6,739	解約違約金	10,020
不動産賃貸事業収益合計	5,792,623	不動産賃貸事業収益合計	5,315,184
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	436,231	管理業務費	432,436
水道光熱費	297,115	水道光熱費	247,539
公租公課	638,223	公租公課	630,540
損害保険料	11,115	損害保険料	10,546
修繕費	94,085	修繕費	84,300
減価償却費	1,202,801	減価償却費	1,186,513
その他の諸経費	41,645	その他の諸経費	38,604
不動産賃貸事業費用合計	2,721,218	不動産賃貸事業費用合計	2,630,481
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,071,404	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,684,702
		※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 5 月 1 日） （至平成26年10月31日）		当期 （自平成26年11月 1 日） （至平成27年 4 月30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5月1日 至平成26年10月31日）	当期 （自平成26年11月1日 至平成27年4月30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） <table> <tr> <td>流動資産</td><td></td></tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>17</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td></td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>15,140</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>15,158</td></tr> </table> （繰延税金負債） <table> <tr> <td>固定負債</td><td></td></tr> <tr> <td>圧縮積立金</td><td>26,905</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td><td>26,905</td></tr> <tr> <td>（繰延税金負債の純額）</td><td>11,747</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> <tr> <td>法定実効税率</td><td>34.16</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>△34.14</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> 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 「地方税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律4号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年10月1日以後に開始する営業期間から「地方税法」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の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26年11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34.16%から34.15%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。	流動資産		未払事業税損金不算入額	17	固定資産		繰延ヘッジ損益	15,140	繰延税金資産合計	15,158	固定負債		圧縮積立金	26,905	繰延税金負債合計	26,905	（繰延税金負債の純額）	11,747	法定実効税率	34.16	（調整）		支払分配金の損金算入額	△34.14	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	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） <table> <tr> <td>流動資産</td><td></td></tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>15</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td></td></tr> <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） <table> <tr> <td>固定負債</td><td></td></tr> <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> <tr> <td>法定実効税率</td><td>34.15</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>△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。	流動資産		未払事業税損金不算入額	15	固定資産		繰延ヘッジ損益	13,627	繰延税金資産合計	13,642	固定負債		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	（調整）		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
流動資産																																																									
未払事業税損金不算入額	17																																																								
固定資産																																																									
繰延ヘッジ損益	15,140																																																								
繰延税金資産合計	15,158																																																								
固定負債																																																									
圧縮積立金	26,905																																																								
繰延税金負債合計	26,905																																																								
（繰延税金負債の純額）	11,747																																																								
法定実効税率	34.16																																																								
（調整）																																																									
支払分配金の損金算入額	△34.14																																																								
その他	0.03																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																																																								
流動資産																																																									
未払事業税損金不算入額	15																																																								
固定資産																																																									
繰延ヘッジ損益	13,627																																																								
繰延税金資産合計	13,642																																																								
固定負債																																																									
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																																																								
（調整）																																																									
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																																																								

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5月1日 至平成26年10月31日）	当期 （自平成26年11月1日 至平成27年4月30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5月1日 至 平成26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26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	4,427,277	4,427,277	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,926,308	3,926,308	—
資産計	8,353,586	8,353,586	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	8,531,025	31,025
(4) 1年内返済予定の長期借入金	10,210,000	10,211,606	1,606
(5) 長期借入金	81,652,500	81,874,568	222,068
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,198,333	1,198,333	—
負債計	101,560,833	101,815,533	254,700
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△44,377	△44,377	—
デリバティブ取引計	△44,377	△44,377	—

（※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い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。

(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	△44,377	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	21,200,000	(※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）（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）	4,100,325
合 計	4,100,325

（※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	4,427,277
信託現金及び信託預金	3,926,308
合 計	8,353,586

(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	10,210,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	—
合 計	18,710,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	—

当期（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。

（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	2,046,803
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	—	—

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成26年 5月1日 至 平成26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	
192,014,984	△1,059,782	190,955,201	181,500,000

(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、当期末の神田パークプラザ及びOAK PLAZAについては、平成26年11月13日付での譲渡価格（神田パークプラザ：5,350,000千円、OAK PLAZA：2,900,000千円）に基づき計算しております。

なお、平成26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。

当期（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。

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5月1日 至平成26年10月31日）	当期 （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）
—	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5月1日 至平成26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	23.35% （注3）	賃貸収入等（注4）	503,416	営業未収入金	6,454
						前受金	70,205
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	69,085	未払金	63,223
				信託報酬	17,375	営業未払金	—
				その他支払手数料	962		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	60
						前払費用	720
				融資関連費用	65,180	長期前払費用	133,377
						前払費用	108,516
				投資口交付関連費用	100	投資口交付費	400
				投資法人債関連費用	625	未払金	56
						投資法人債発行費	747

（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。

12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年 5 月 1 日） （至平成26年10月31日）		当期 （自平成26年11月 1 日） （至平成27年 4 月30日）	
1口当たり純資産額	529,095円	1口当たり純資産額	528,400円
1口当たり当期純利益	11,107円	1口当たり当期純利益	10,408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 ため記載していません。		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 ため記載していません。	

(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 5 月 1 日） （至平成26年10月31日）	当期 （自平成26年11月 1 日） （至平成27年 4 月30日）
当期純利益（千円）	1,954,924	1,831,965
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）	1,954,924	1,831,965
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 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）
資産の譲渡について 本投資法人は、第17期末（平成26年10月31日）後、平成26年11月13日付で以下の資産の譲渡を行っております。譲渡資産の概要は以下のとおりです。 <譲渡の概要> (1) 譲 渡 資 産：国内不動産を信託財産とする信託の受益権 (2) 資産の名称：神田パークプラザ (3) 所 在 地：（住居表示）東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号 (4) 譲 渡 価 格：5,350百万円 (5) 帳 簿 価 格：5,052百万円（平成26年10月31日時点） (6) 譲 渡 益：約109百万円 (7) 契約締結日：平成26年11月12日 (8) 引 渡 日：平成26年11月13日 (9) 譲 渡 先：非開示 (1) 譲 渡 資 産：国内不動産を信託財産とする信託の受益権 (2) 資産の名称：OAK PLAZA（オークプラザ） (3) 所 在 地：（住居表示）東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号 (4) 譲 渡 価 格：2,900百万円 (5) 帳 簿 価 格：2,686百万円（平成26年10月31日時点） (6) 譲 渡 益：約191百万円 (7) 契約締結日：平成26年11月12日 (8) 引 渡 日：平成26年11月13日 (9) 譲 渡 先：新日鉄興和不動産株式会社	該当事項はありません。

区 分	前期（ご参考） （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）	当期 （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	1,954,943,312	1,832,069,089
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,954,832,000 (11,107)	1,703,680,000 (9,680)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	7,879	128,233,041
IV 次期繰越利益	103,433	156,048
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を圧縮積立金へ繰り入れ、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1,954,832,000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 6 月 12 日

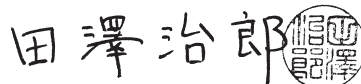
トップリート投資法人
役員会 御中

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



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員



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 26 年 11 月 1 日から平成 27 年 4 月 30 日までの第 18 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5月1日 至平成26年10月31日)	当期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,955,878	1,891,979
減価償却費	1,202,801	1,186,513
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
投資口交付費償却	6,678	6,678
受取利息及び有価証券利息	△1,579	△1,025
支払利息	445,328	397,412
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△25,992	1,382
未収消費税等の増減額 (△は増加)	137,402	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,615	62,617
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)	15,974	△5,696
未払金の増減額 (△は減少)	4,086	△25,453
未払消費税等の増減額 (△は減少)	223,962	△138,262
前受金の増減額 (△は減少)	6,218	△97,646
長期前払費用の増減額 (△は増加)	120,345	127,083
その他	△29,376	△16,236
小 計	4,059,646	11,129,607
利息の受取額	1,579	1,025
利息の支払額	△466,150	△404,780
法人税等の支払額	△1,145	△851
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,593,929	10,725,000
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	△3,587	△388,632
信託有形固定資産の取得による支出	△255,766	△245,384
預り敷金及び保証金の受入による収入	26,413	43,239
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	160,435	285,796
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△511,732	△1,210,483
投資活動によるキャッシュ・フロー	△584,237	△1,515,565
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	4,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△4,067,500	△9,764,500
分配金の支払額	△1,912,064	△1,954,832
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,979,564	△11,719,332
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,030,128	△2,509,897
現金及び現金同等物の期首残高	7,323,458	8,353,586
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,353,586	※1 5,843,689

(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 5 月 1 日) 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月 1 日) 至 平成27年 4 月30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。

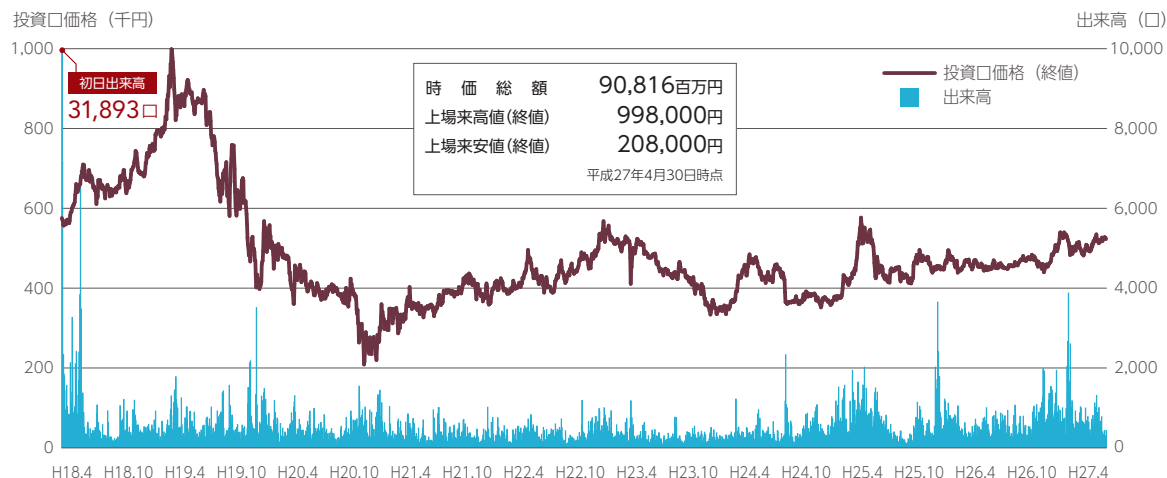
キャッシュ・フロー計算書に関する注記〔参考情報〕

前期 (自 平成26年 5 月 1 日) 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月 1 日) 至 平成27年 4 月30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26年10月31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4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 4,427,277	現金及び預金 2,046,803
信託現金及び信託預金 3,926,308	信託現金及び信託預金 3,796,885
現金及び現金同等物 8,353,586	現金及び現金同等物 5,843,689

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5月29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13期(平成24年10月期)については平成25年1月16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

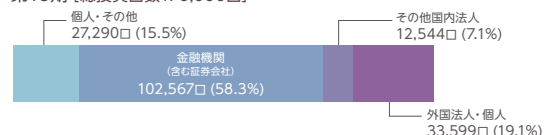
第16期 [総投資口数176,000口]



第17期 [総投資口数176,000口]

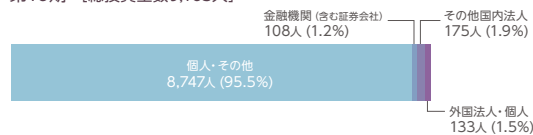


第18期 [総投資口数176,000口]



所有者別投資主数

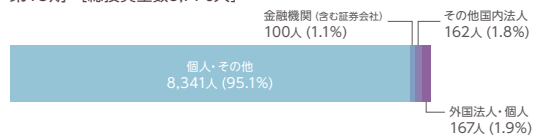
第16期 [総投資主数9,163人]



第17期 [総投資主数9,846人]

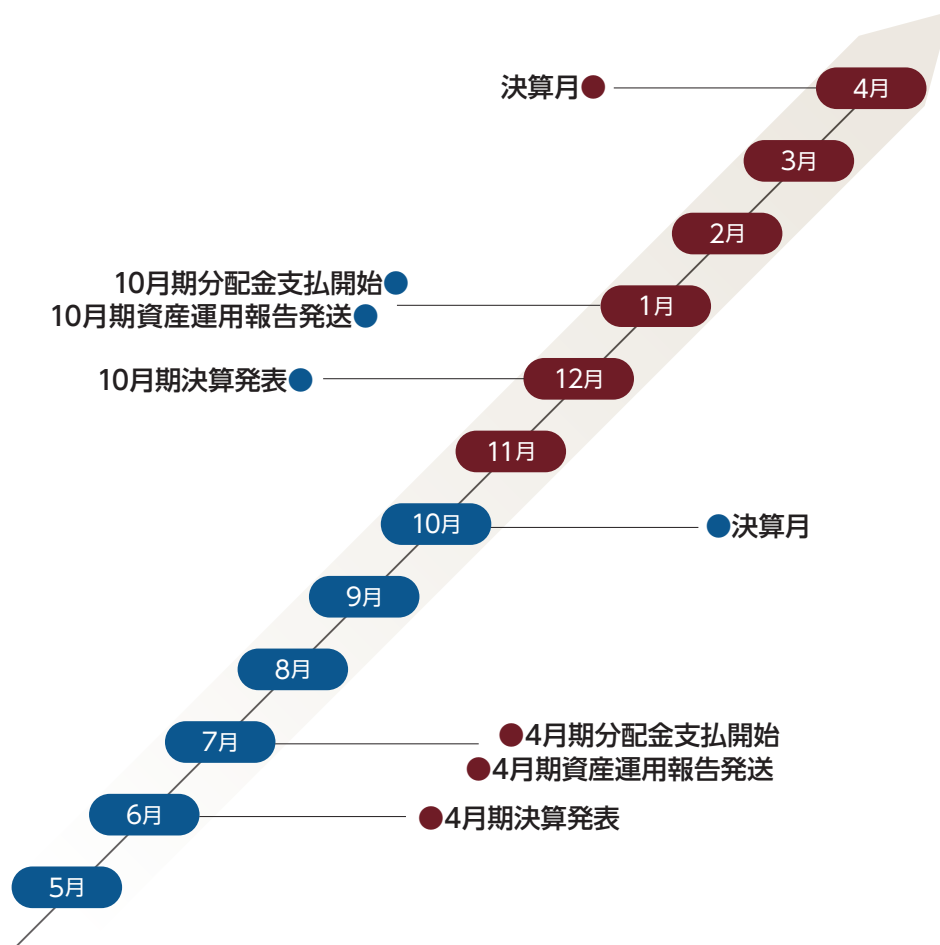


第18期 [総投資主数8,770人]



(注) 上記各グラフ内の百分率 (%) は、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。

年間スケジュール





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/>