



TOP REIT

決算・運用状況のご報告 [資産運用報告]

第4期(平成20年4月期) 平成19年11月1日 ～ 平成20年4月30日

トップリート投資法人

東京都中央区日本橋一丁目13番1号
<http://www.top-reit.co.jp>

I 決算ハイライト

第4期実績

1口当たりの分配金

11,884円

分配金総額 1,842百万円
発行済投資口数 155,000口

第5期予想分配金
(平成20年10月期)

12,500円

■営業収益 **4,817**百万円

■経常利益金額 **1,842**百万円

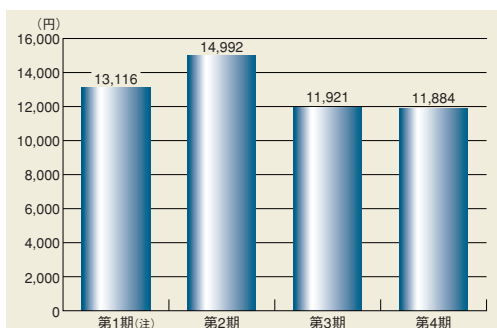
■当期純利益金額 **1,841**百万円

■総資産額 **175,226**百万円

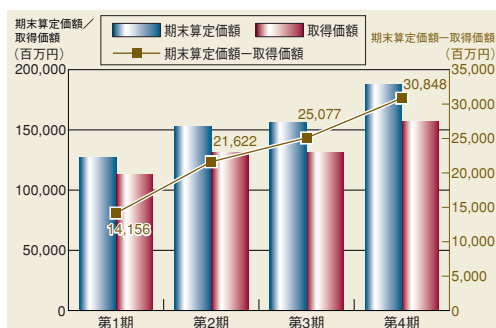
■純資産額 **84,037**百万円

■1口当たり純資産額 **542,175**円

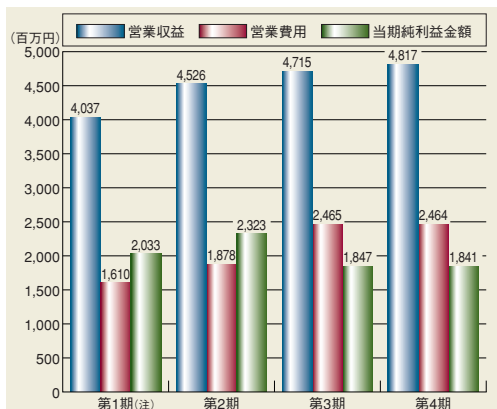
一口当たり分配金の推移



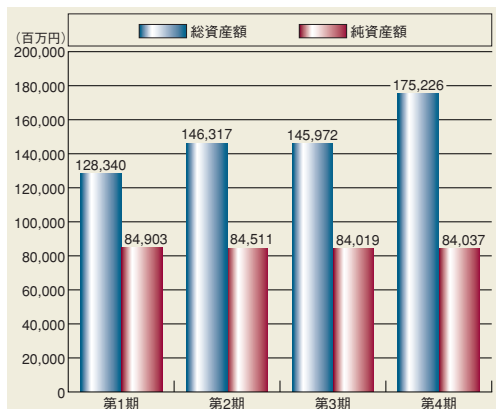
期末算定価額・取得価額の推移



営業収益・営業費用・当期純利益金額の推移



総資産額・純資産額の推移



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

Ⅱ 投資法人の概要

投資主の皆様へ

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

私は、昨年10月に本投資法人の執行役員に就任し、本投資法人の運用するポートフォリオの発展のため、新規物件の取得に向け積極的に物件の情報収集並びにスポンサー会社への働きかけ等地道な活動を継続してまいりました。その結果、本年3月に晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ他2物件のオフィスビル、総額263億円の資産を取得することができました。今後も地道な活動を継続することにより、優良なポートフォリオの構築に尽力いたす所存でございます。

さて、ここに本投資法人第4期（自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日）の資産運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、本年3月に取得した新規物件の寄与はわずかでありますが、既存物件における賃料の増額改定等その他の内部成長により営業収益4,817百万円、経常利益金額1,842百万円、当期純利益金額1,841百万円を計上、この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり11,884円とさせていただきました。

今後とも投資主の皆様には変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



トップリート投資法人 執行役員
トップリート・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長

遠藤 晋民

CONTENTS

I 決算ハイライト	2	VII 注記表	44
II 投資法人の概要	3	VIII 金銭の分配に係る計算書	50
III 資産運用報告	24	IX 会計監査人の監査報告書	51
IV 貸借対照表	40	X キャッシュ・フロー計算書[参考情報]	52
V 損益計算書	42	XI 投資主インフォメーション	54
VI 投資主資本等変動計算書	43		

新規取得物件紹介

■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

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Z



立地

昭和の初期に「晴海島」が完成し、その後時代と共に変貌を遂げてきた晴海地区。晴海アイランドトリトンスクエアは、21世紀最初に完成した日本最大級の再開発地域で、開発総面積は約10万㎡（東京ドームの約7.7個分に相当）、「オフィスの街」、「賑わいの街」、「暮らしの街」と3つの顔を持つ複合都市です。東京駅から約3km、銀座から約2km、都営地下鉄大江戸線の最寄り駅「勝どき」駅から徒歩4分。駅を降りると、世界初の運河にかかる動く歩道「トリトンブリッジ」がトリトンスクエアのエントランスに導いてくれます。

建物

一体的にデザイン化された3棟の超高層インテリジェントビル（X・Y・Zのトリプルタワーで、Zは33階、Yは39階）、3棟間の上層部で一見通路のように見えるブリッジは、地震はもとより強風によるビルの揺れを抑える制震装置です。

テナント

（株）大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。

所在地：東京都中央区晴海
一丁目8番12号

取得価額：200億円

地積：39,569.53㎡

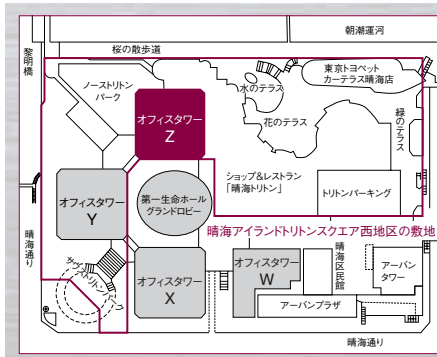
延床面積：267,132.67㎡

構造：S・RC・SRC造陸屋根・
ステンレス鋼板葺

階数：地下4階付40階建

竣工年月：平成13年10月

所有形態：区分所有権
（17階の一部、18～22階）



配置図



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーZ

芝公園ビル

SHIBA KOEN BUILDING



立地

都営地下鉄三田線「芝公園」駅徒歩1分、都営地下鉄浅草線「三田」駅、JR「田町」駅等から徒歩5～10分と4駅5線利用可能であり、都心各所や羽田空港等へのアクセスも良好な立地です。また周辺も日本電気本社等、主要企業が集積した地域であり、オフィスエリアとしても良好な立地です。

建物及びテナント

平成3年に竣工した8階建てのオフィスビルで、(株)新日鉄都市開発がマスターリースを行い、2～8階は事務所、1階は物販店舗（コンビニエンスストア）が入居しています。

所在地：東京都港区芝三丁目5番5号

取得価額：57.7億円 **地積**：940.92㎡

延床面積：4,958.29㎡ **構造**：SRC造陸屋根

階数：地下1階付8階建 **竣工年月**：平成3年5月

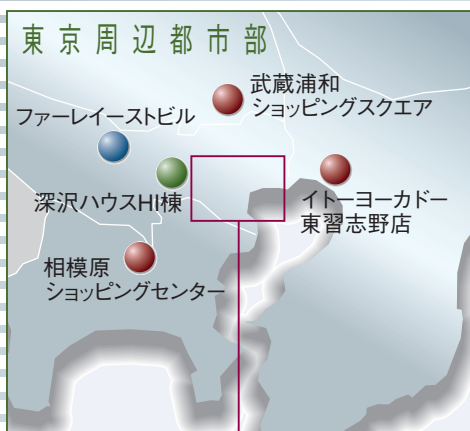
所有形態：土地：所有権（一部共有）

建物：区分所有権（1～7階部分）



PORTFOLIO MAP

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧 (平成20年5月末時点)

用途	地域	不動産等の名称	所在地	延床面積(㎡)	竣工年月	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	東京都港区 芝五丁目7番1号	144,476.05	平成2年1月	41,950	25.8
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区 晴海一丁目8番11号	267,132.67	平成13年10月	33,000	20.3
		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 晴海一丁目8番12号	267,132.67	平成13年10月	20,000	12.3
		赤坂王子ビル	東京都港区 赤坂八丁目1番22号	10,063.05	平成1年4月	9,660	6.0
		芝公園ビル	東京都港区 芝三丁目5番5号	4,958.29	平成3年5月	5,770	3.6
		神田パークプラザ	東京都千代田区 鍛冶町二丁目2番2号	5,511.83	昭和34年11月	5,156	3.2
	東京周辺 都市部	ファーレイストビル	東京都立川市 曙町二丁目34番7号	16,206.34	平成6年12月	2,091	1.3
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区 靱本町一丁目10番24号	6,714.09	平成3年6月	1,100	0.7
小 計 (8 物 件)						118,727	73.1
商業 施設	東京周辺 都市部	相模原 ショッピングセンター	神奈川県相模原市 古淵三丁目13番33号	56,351.42	平成5年8月他	12,000	7.4
		イトーヨーカドー 東習志野店	千葉県習志野市 東習志野七丁目3番1号	45,338.37	平成6年10月	8,900	5.5
		武蔵浦和 ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市 南区別所七丁目3番1号	28,930.36	平成17年10月	4,335	2.7
	小 計 (3 物 件)						25,235
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区 深沢二丁目1番2号	12,135.36	平成16年6月	10,635	6.6
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー(注)	東京都江東区 豊洲四丁目8番8号	9,630.96	平成17年1月	5,160	3.2
	小 計 (2 物 件)						15,795
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区 神田淡路町二丁目10番6号	6,121.85	昭和60年4月	2,590	1.6
	小 計 (1 物 件)						2,590
合 計 (14 物 件)						162,347	100.0

(注) 第5期中(平成20年5月30日付)に取得した「エコロジー豊洲プロセンチュリー」が含まれております。

上位テナント (第4期末時点)

テナント名称	業種	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・小売業	相模原ショッピングセンター イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	40.5
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	26.1
株式会社新日鉄都市開発	不動産業	ファーレイストビル OAK PLAZA (オークプラザ) 芝公園ビル	15,032.51	5.4
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.3
株式会社大林組	建設業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	10,914.20	3.9

(注) 比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

日本電気本社ビル

NEC HEAD OFFICE BUILDING



立地

第一京浜・日比谷通り・桜田門通りの結節点として、道路交通の要所であると共に、JR山手線・京浜東北線・都営三田線・都営浅草線と4線利用可能であり、都心各所は元より、羽田空港等へのアクセスも良好な交通至便な立地です。

建物

一般的には「NECスーパータワー」の愛称で親しまれる東京を代表するランドマークです。

テナント

日本電気株式会社が本社として入居しています。近隣には日本電気関連企業が参集しており、当該エリア一帯が日本電気グループの拠点となっています。

所在地：東京都港区芝五丁目7番1号

取得価額：419.5億円

地積：21,190.14㎡

延床面積：144,476.05㎡

構造：S・RC・SRC造コンクリート屋根

階数：地下3階付39階建

竣工年月：平成2年1月

所有形態：所有権
(不動産信託受益権の準共有持分50%)



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y



立地

晴海アイランドトリトンスクエアは東京の湾岸エリアとして注目される晴海地区において、一体的な再開発により2001年に誕生した大規模複合街区です。3棟の超高層オフィスビルをランドマークに、商業施設、高層マンション群から構成されます。

建物

2001年に竣工した40階建ての超高層で最新のスペックを備えたインテリジェントオフィスビルです。

テナント

住友金属工業株式会社の東京本社と、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の本社が主要テナントとして入居しています。

所在地：東京都中央区晴海
一丁目8番11号

取得価額：330億円

地積：39,569.53㎡

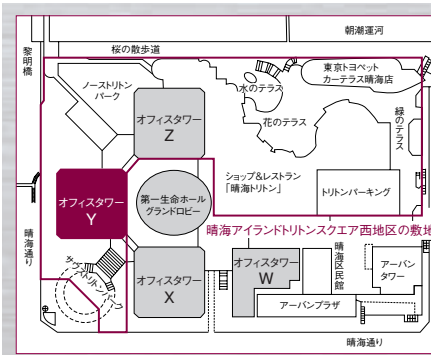
延床面積：267,132.67㎡

構造：S・RC・SRC造陸屋根・
ステンレス鋼板葺

階数：地下4階付40階建

竣工年月：平成13年10月

所有形態：区分所有権（3～15階部分）



配置図



赤坂王子ビル

AKASAKA OJI BUILDING



所在地：東京都港区赤坂
八丁目1番22号

取得価額：96.6億円

地積：2,023.72㎡

延床面積：10,063.05㎡

構造：SRC造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成1年4月

所有形態：所有権



神田パークプラザ

KANDA PARK PLAZA



所在地：東京都千代田区鍛冶町
二丁目2番2号

取得価額：51.56億円

地積：632.98㎡

延床面積：5,511.83㎡

構造：SRC造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：昭和34年11月

平成15年に耐震リニューアル工事を実施

所有形態：所有権



ファールイーストビル

FARET EAST BUILDING



所在地：東京都立川市曙町
二丁目34番7号

取得価額：20.9億円

地 積：2,350.84㎡

延床面積：16,206.34㎡

構 造：S・SRC造陸屋根

階 数：地下1階付12階建

竣工年月：平成6年12月

所有形態：区分所有権
(2～5階・6階の一部・8階部分)

※平成20年3月18日付で8階部分を追加取得



日鉄本町ビル

NITTETSU HONMACHI BUILDING



所在地：大阪府大阪市西区靱本町
一丁目10番24号

取得価額：11億円

地 積：852.55㎡

延床面積：6,714.09㎡

構 造：SRC造陸屋根

階 数：地下2階付12階建

竣工年月：平成3年6月

所有形態：所有権



相模原ショッピングセンター

SAGAMIHARA SHOPPING CENTER



立地

首都圏の広域幹線道路である国道16号に面する他、JR横浜線の「古淵」駅にも近接し、車並びに鉄道の両面での交通アクセスに恵まれた大規模ショッピングセンターです。5km圏約62万人、10km圏約186万人と恵まれた商圏人口を背景に、16号沿いには隣接するジャスコ相模原SC等のショッピングセンターの他、ホームセンター、専門店が多く、成熟した路線商業地域です。

建物及び売場

イトーヨーカ堂直営店と専門点をあわせて約19,000㎡の売場面積を有し、駐車場も1,300台強を備えております。売場は1階に食品・服飾雑貨・紳士服、2階は婦人・子供ファッション、3階は趣味・暮らしのフロアで生活雑貨、インテリア・家電などで構成され、生活必需品に集約した展開となっております。敷地内には、ファミリーレストランやガーデニング専門店も併設しショッピングセンターとしての賑わいを高めています。

所在地：神奈川県

相模原市古淵
三丁目13番33号

取得価額：120億円

地積：30,949.80㎡

延床面積：56,351.42㎡

構造：S・RC造陸屋根 他

階数：地下1階付4階建 他

竣工年月：平成5年8月 他

所有形態：所有権



武蔵浦和ショッピングスクエア

MUSASHIURAWA SHOPPING SQUARE



所在地: 埼玉県さいたま市南区別所
七丁目3番1号

取得価額: 43.35億円

地積: 8,317.99㎡

延床面積: 28,930.36㎡

構造: S造陸屋根

階数: 地下1階付4階建

竣工年月: 平成17年10月

所有形態: 土地:所有権 (注)

建物:区分所有権 (注)

(注) 不動産信託受益権の準共有持分50%
(区分所有権の対象は、本件建物の全てです。)



イトーヨーカドー東習志野店

ITO-YOKADO HIGASHI-NARASHINO



所在地: 千葉県習志野市
東習志野
七丁目3番1号

階数: 地下1階付4階建 他

竣工年月: 平成6年10月

所有形態: 所有権

取得価額: 89億円

地積: 29,854.57㎡

延床面積: 45,338.37㎡

構造: RC造陸屋根 他



■住宅

深沢ハウスHI棟

FUKASAWA HOUSE HI TOWER



所在地：東京都世田谷区深沢
二丁目1番2号

取得価額：106.35億円

地積：39,840.90㎡

延床面積：12,135.36㎡

構造：RC造コンクリート屋根・陸屋根

階数：14階建

竣工年月：平成16年6月

所有形態：区分所有権（深沢ハウスHI棟）



■その他

OAK PLAZA（オークプラザ）

OAK PLAZA



所在地：東京都千代田区神田淡路町
二丁目10番6号

取得価額：25.9億円

地積：1,013.49㎡

延床面積：6,121.85㎡

構造：SRC造陸屋根

階数：地下1階付10階建

竣工年月：昭和60年4月
平成19年3月コンバージョン
（改修工事）実施

所有形態：所有権



エコロジー豊洲プロセンチュリー

ECOLOGY TOYOSU PROCENTURY



立地 —————
東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩4分、主要都心部へ10分程度と通勤・通学に利便性の高い立地です。豊洲エリアは、利便性の高さからマンション開発が活発化しており、また、平成18年10月に「アーバン Dock ららぽーと豊洲」(ショッピングモール)がオープンし、賑わいのあるエリアとなっています。本物件の周辺は中高層の共同住宅を中心とした閑静な住居地域として

良好な住環境が形成されており、利便性・住環境において魅力的な立地です。

建物及びテナント —————
平成17年1月竣工、総戸数は224戸の大規模賃貸マンションであり、間取りは1R～2LDK・戸当り約24㎡～約53㎡です。外断熱工法を採用した省エネルギー型の賃貸マンションです。(株)明豊プロパティーズがマスターリースを行い、エンドテナントに転貸されています。

所在地：東京都江東区豊洲四丁目8番8号

取得価額：51.6億円

地 積：2,499.10㎡

延床面積：9,630.96㎡

構 造：RC造陸屋根

階 数：地下1階付9階建

竣工年月：平成17年1月

所有形態：所有権

※上記の物件の紹介における「地積」、「延床面積」、「構造」、「階数」、「竣工年月」は登記簿上の表示を記載しています。

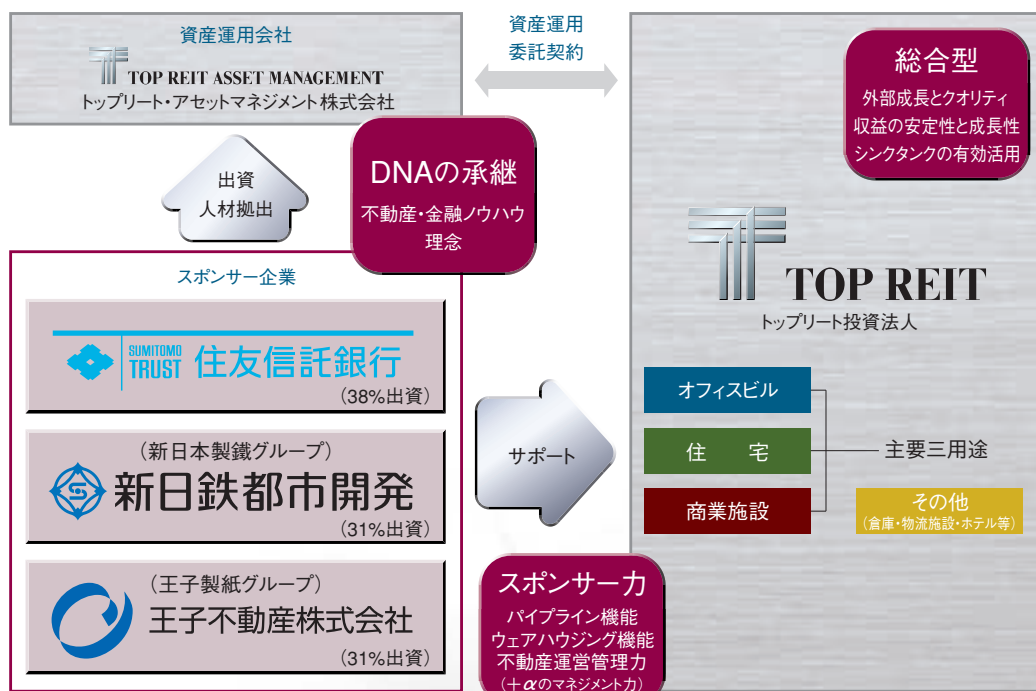


OVERVIEW OF TOP REIT, Inc.

投資法人の概要

● 総合型 ポートフォリオ運用 & スポンサー力の最大活用

本投資法人は、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います。



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
シンクタンクの有効活用

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
ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
「+αのマネジメント力」を活用した内部成長の達成

安定した収益の確保

運用資産の着実な成長

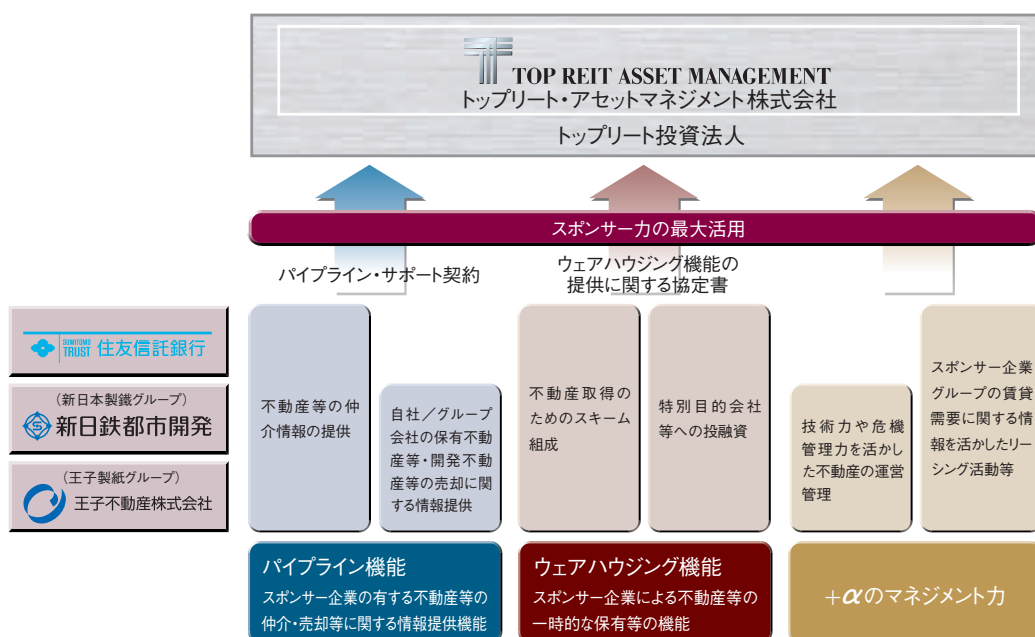
投資主価値の最大化

● スポンサー力の最大活用

本投資法人は、資産運用会社独自の情報網による不動産取得の機会に加え、スポンサー企業との間で各種協定書を締結し、パイプライン機能及びウェアハウジング機能の提供を受けます。

本投資法人は、新日鉄都市開発及び王子不動産の有する不動産開発能力、並びに住友信託銀行の有する仲介機能を積極的に活用し、更にスポンサー企業の提供するウェアハウジング機能による機動的な物件取得手段を確保することで、資産規模を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減等の期待される効果により、投資主価値の向上を図ります。

また、メーカー系不動産会社として培った技術力や危機管理能力を活かした不動産の運営管理、スポンサー企業グループの賃貸需要に関する情報を活かしたリーシング活動等（以下、これらを実現する力を個別に又は総称して「 $+\alpha$ のマネジメント力」といいます。）を内部成長に活用します。



スポンサー力とは

スポンサー企業グループ※の有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等を「スポンサー力」といいます。

※スポンサー企業グループとは、以下の企業をいいます。下記の社数は、平成20年3月31日現在の数値です。

- 住友信託銀行株式会社、その連結子会社及び関連会社・・・・・・・・・・・・ 44社
- 新日本製鐵株式会社、その連結子会社及び関連会社・・・・・・・・・・・・ 323社
- 王子製紙株式会社、その連結子会社及び関連会社・・・・・・・・・・・・ 304社

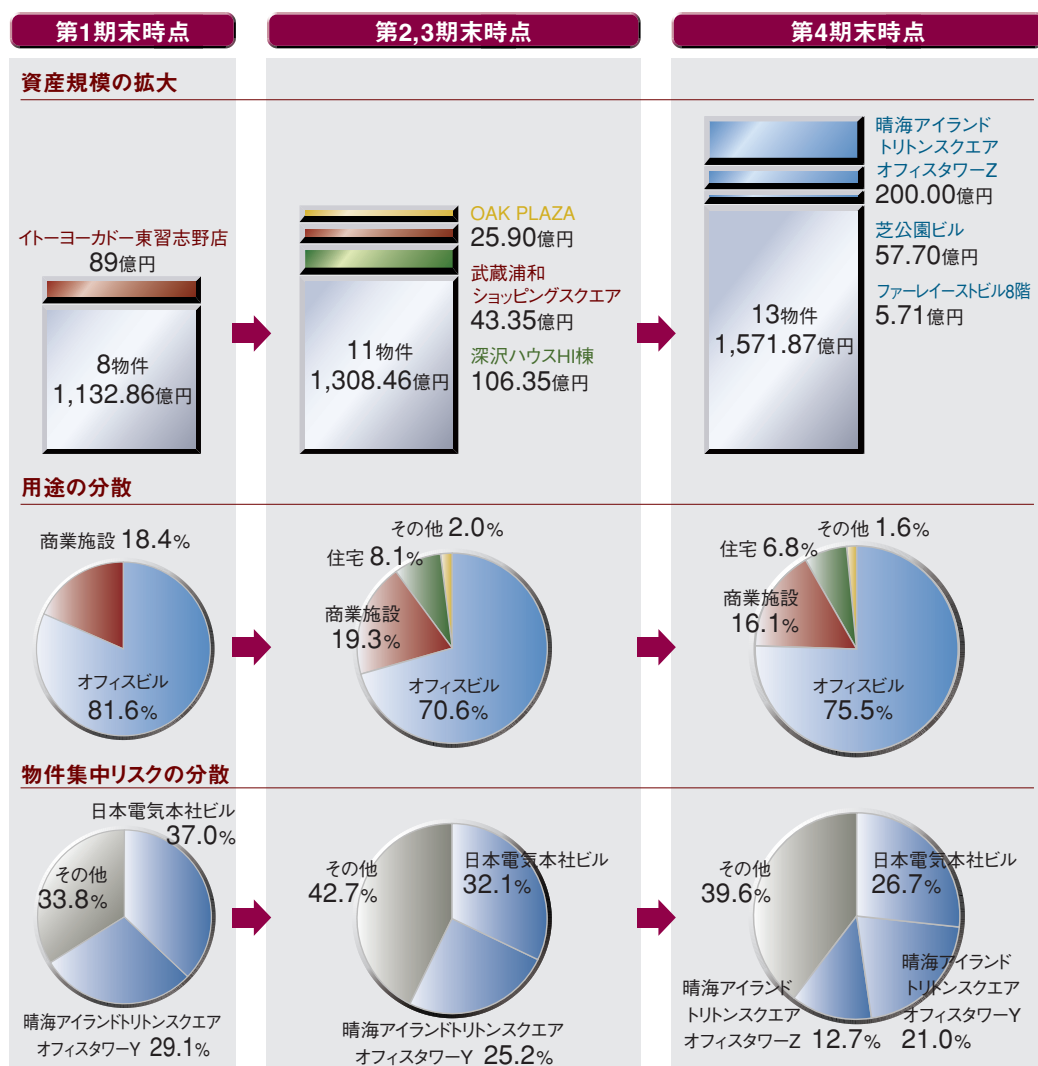
EXTERNAL GROWTH 外部成長

● 外部成長の方針

「中長期的な分配金の維持向上」と「物件・テナントの集中リスク軽減」を目指し、以下の戦略のもと着実な外部成長を図ってまいります。

- スポンサーパイプライン等の積極的活用による投資機会の探索、確保
- 中長期的に競争力のある不動産への選別投資

● ポートフォリオの充実

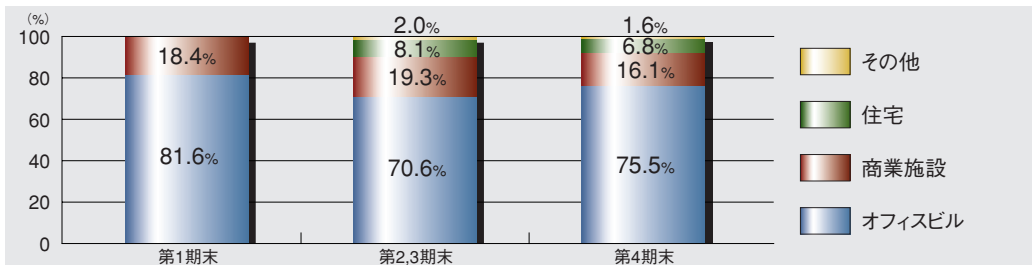


(注) 上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

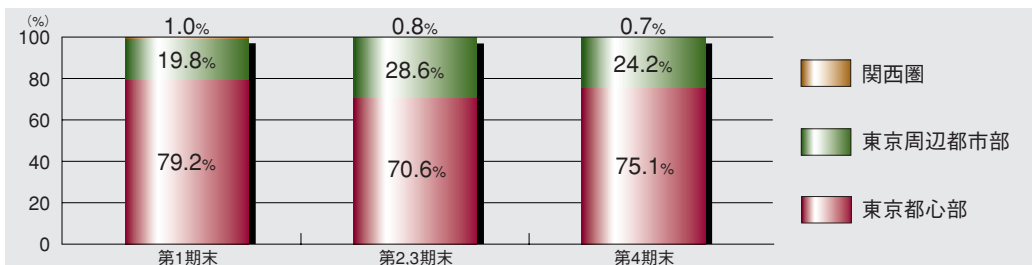
PORTFOLIO SUMMARY

ポートフォリオ・サマリー

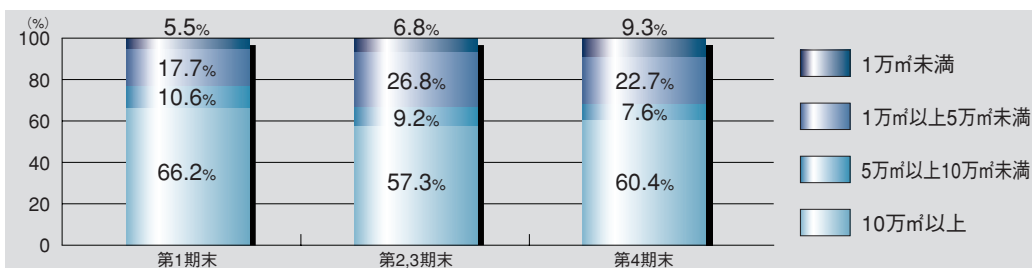
用途区分



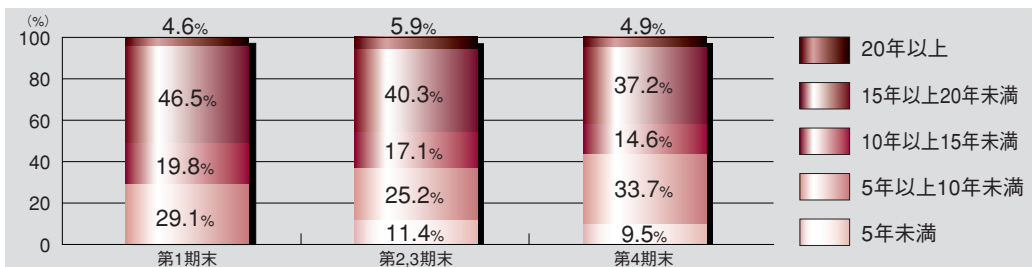
地域区分



規模区分



築年数区分



(注1) 上記グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注2) 規模区分は、全物件について建物1棟全体についての延床面積を基準としています。

内部成長の方針

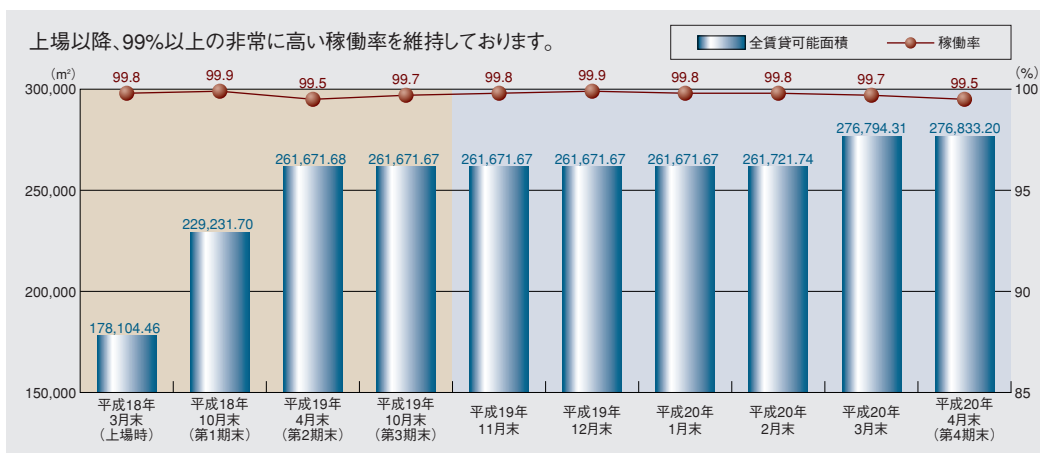
テナント満足度の維持・向上を図り(「テナント・ファースト」)、中長期的な収益の維持・向上を目指します。

- テナント・ファーストによる高稼働率の維持
- プロパティマネジャーとの課題共有により、個別物件の特性を活かしたきめ細かな収益向上策の検討、実施

「テナント・ファースト」(テナント・リレーションシップに対する考え方)

不動産の利用者であるテナントのニーズを汲み上げ不動産の管理運営に活かしていくことが、資産価値の維持向上に繋がると考えております。また、テナント満足度を向上させ、優良テナントとのリレーションシップを高めていくことが、長期に亘る安定収益の源になると考えております。

高稼働率の維持



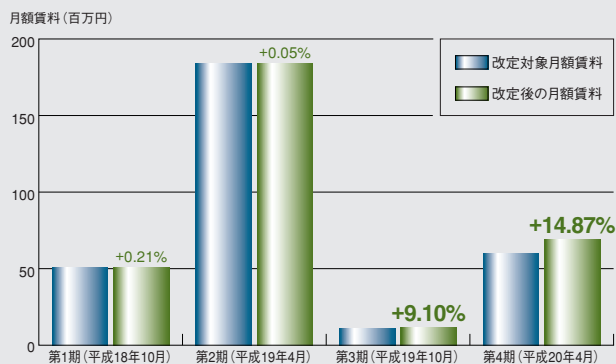
収益向上策の実施

■適正な水準への賃料改定の実施

テナントとの賃貸借契約に基づく賃料改定にあたっては、商圈の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行っております。

第4期中に賃料改定の時期にあった11件のテナントと賃料改定交渉を行い、8件のテナントと賃料増額を実施しました。

オフィスビルの賃料改定の推移(期別)



FINANCIAL POLICY

財務方針

財務方針

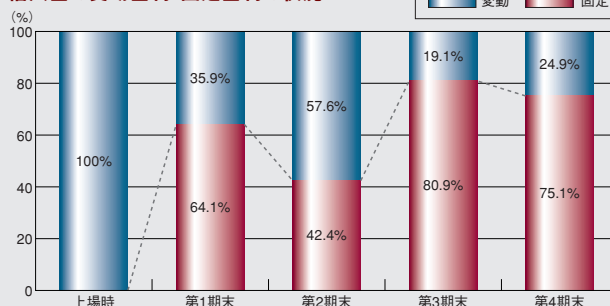
- 保守的な財務運営
 - 借入期間・返済期日の分散
 - 金利変動リスクの抑制
 - 財務の機動性の確保
 - 安定的なバンク・フォーメーションの構築
- に留意し、安定した財務運営を行っていきます。

金利変動リスクへの対応

第3期末においては、固定化比率が80.9%となっておりましたが、平成20年3月に新規物件の取得に伴う286億円の追加借入（短期103億円、長期183億円）を行い、変動金利分256億円のうち153億円について本年3月27日付で金利固定化を行いました。その結果、固定化比率は第4期末現在75.1%となりました。

今後も金融環境を注視しながら、借入金の概ね2/3程度の固定化を行うこと等により、金利変動リスクの抑制に努めてまいります。

借入金の変動金利・固定金利の状況



借入期間・返済期日分散への対応

新規物件の取得に伴う追加借入により、第4期末における長期借入金比率（1年以上返済予定長期借入金167億円含む）は87.6%となりました。

今後とも金融情勢等に大きく影響されない安定的な財務基盤の構築に努めてまいります。

借入金の返済期日分散の状況



保守的な財務運営

■LTVの状況

第4期末のLTV（総資産に占める借入金（投資法人債含む）の比率）は47.4%となっております。

LTVの水準については、財務方針で60%を上限（ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超える場合がある）と定めておりますが、運用上の目処として50%を上限としております。

	第 1 期 末	第 2 期 末	第 3 期 末	第 4 期 末
L T V	28.0%	37.1%	37.3%	47.4%

■格付けの状況

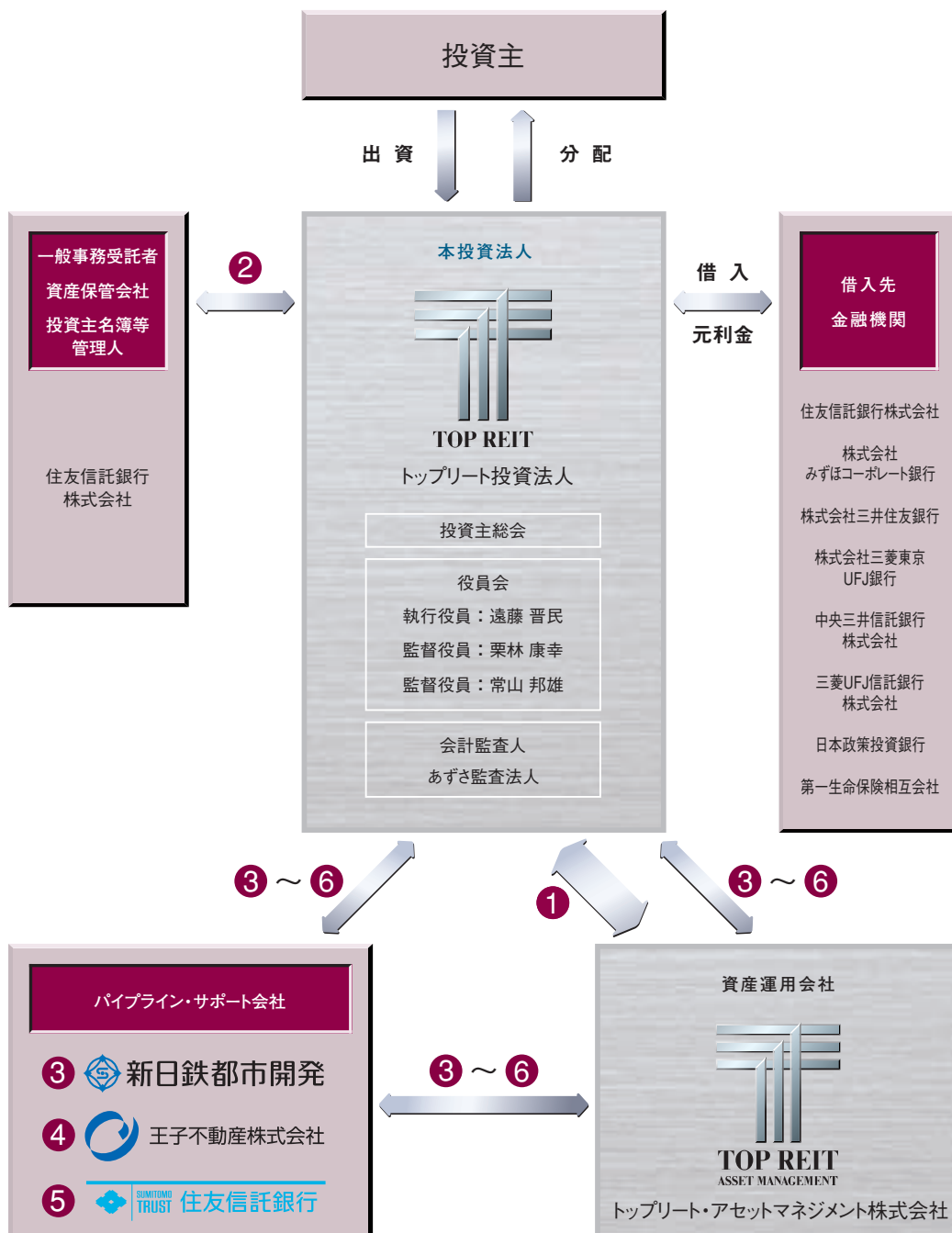
平成20年4月22日付で、あらたに株式会社格付投資情報センター（R&I）より格付（AA-）を取得しました。

格 付 機 関	格 付 内 容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付：A2、アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：AA-、格付けの方向性：安定的

（注）上記各数値は、金額は億円未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

STRUCTURE OF TOP REIT, Inc.

本投資法人の仕組み



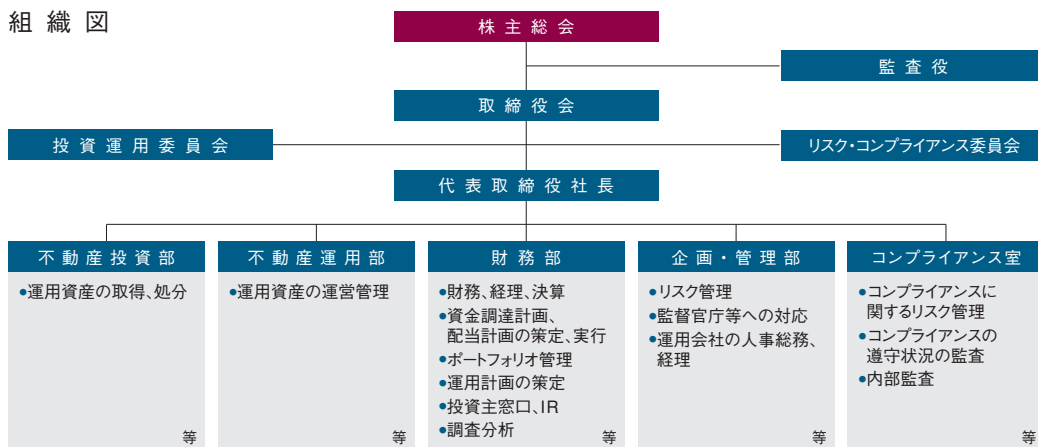
- ① 資産運用委託契約 ② 一般事務委託契約／資産保管委託契約／一般事務業務委託契約 ③ 不動産等の情報提供に関する協定書 ④ 不動産等の情報提供に関する協定書 ⑤ 不動産等の仲介情報提供に関する協定書 ⑥ ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

ASSET MANAGER PROFILE

資産運用会社の概要

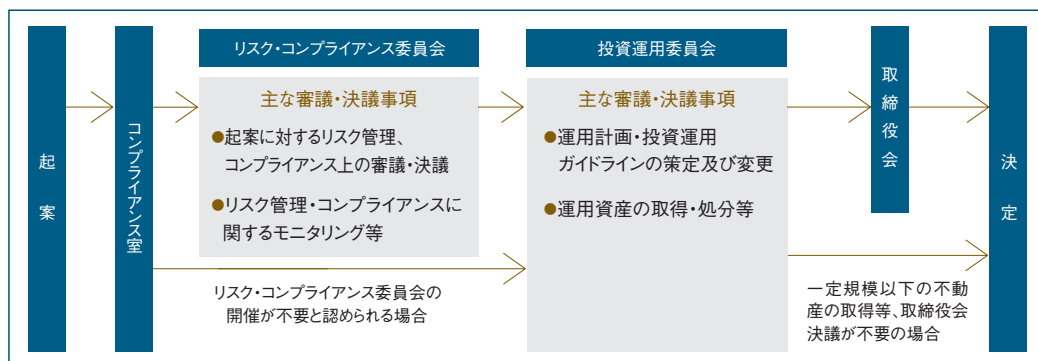
名 称	トップリート・アセットマネジメント株式会社 (Top REIT Asset Management Co.,Ltd.)		
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル		
設 立	平成16年10月22日		
資本金と株主構成	3億円		
	住友信託銀行株式会社	38%	
	株式会社新日鉄都市開発	31%	
	王子不動産株式会社	31%	
事 業 内 容	投資運用業 (金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第365号)		
代 表 者	代表取締役社長	遠藤 晋民	
沿 革	平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 東京都知事 (1) 第83904号	
	平成17年 5月10日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 国土交通大臣認可第35号	
	平成17年 6月28日	投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号	
	平成17年11月 2日	トップリート投資法人と資産運用委託契約を締結	
	平成19年 9月30日	金融商品取引業 (投資運用業) みなし登録 関東財務局長 (金商) 第365号	
	平成19年11月27日	金融商品取引業 (投資運用業) の登録申請 申請書類提出	

組 織 図



※平成20年7月1日付で、上記のとおり組織変更を行いました。

意 思 決 定 プ ロ セ ス



1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間	単位	第1期 (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)	第2期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第3期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)
(1) 営業成績					
営業収益	百万円	5,420	4,526	4,715	4,817
うち賃貸事業収入	百万円	5,420	4,526	4,715	4,817
営業費用	百万円	2,161	1,878	2,465	2,464
うち賃貸事業費用	百万円	1,632	1,388	1,970	1,974
営業利益金額	百万円	3,258	2,647	2,250	2,353
経常利益金額	百万円	2,731	2,324	1,848	1,842
当期純利益金額	百万円	2,729	2,323	1,847	1,841
(2) 財産等の状況（期末日現在）					
総資産額	百万円	128,340	146,317	145,972	175,226
（対前期比）	%	（一）	（14.0）	（△0.2）	（20.0）
有利子負債額	百万円	37,355	55,665	55,675	84,185
純資産額	百万円	84,903	84,511	84,019	84,037
（対前期比）	%	（一）	（△0.5）	（△0.6）	（0.0）
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況					
分配総額	百万円	2,729	2,323	1,847	1,842
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報					
発行済投資口数	口	155,000	155,000	155,000	155,000
1口当たり純資産額（注2）	円	547,764	545,239	542,060	542,175
1口当たり分配金額	円	17,609	14,992	11,921	11,884
うち1口当たり利益分配金	円	17,609	14,992	11,921	11,884
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—
(5) 財務指標					
総資産経常利益率（注3）	%	2.6（3.9）	1.7（3.4）	1.3（2.5）	1.1（2.3）
自己資本利益率（注3）	%	3.4（5.0）	2.7（5.5）	2.2（4.3）	2.2（4.4）
期末自己資本比率	%	66.2	57.8	57.6	48.0
（対前期比増減）	%	（一）	（△8.4）	（△0.2）	（△9.6）
期末総資産有利子負債比率	%	29.1	38.0	38.1	48.0
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）	百万円	4,768	4,010	3,671	3,830
(6) その他参考情報					
期末投資物件数	件	8	11	11	13
期末テナント数（注5）	件	34	39	40	43
期末総賃貸可能面積	m ²	229,231.70	261,671.68	261,671.67	276,833.20
期末稼働率（注6）	%	99.9	99.5	99.7	99.5
当期減価償却費	百万円	980	873	927	987
当期資本的支出額	百万円	241	80	49	463

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

（注2）1口当たり純資産額は、1円未満を四捨五入した数値を記載しております。

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

総資産経常利益率＝経常利益金額／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＝当期純利益金額／平均純資産額×100 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／2

（注4）賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注5）期末テナント数は、期末現在における各物件毎のテナント総数を記載しております。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しております。

（注6）期末稼働率＝期末賃貸面積／期末総賃貸可能面積

なお、バススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転賃面積を賃貸面積として計算しております。

（注7）数値は、本書において特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

2. 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年11月2日に設立され、平成18年3月1日に発行済投資口の総口数145,500口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8982）。その後平成18年3月23日に第三者割当による新投資口の発行（9,500口）を実施し、当期末（平成20年4月30日）現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっております。

本投資法人は、上場後第3期末までに取得した11物件に加え、当期においてオフィス3物件（うち1物件は追加取得分）を取得し、その結果、当期末現在、13物件を運用しており、取得価額総額は157,187百万円となっております。

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視し運用を行っております。

（注）特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。以下同じです。

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した国際的な金融市場の混乱や、資源の高騰によるエネルギー、食品関連の物価上昇等もあり、設備投資の減少や、個人消費の伸び悩みがあったものの、輸出の好調を背景とした企業部門の収益に支えられ、景気はやや減速感を伴いつつも堅調に推移しました。

しかしながら、今後の金融市場の先行き、及び原油・素材価格等の動向につきましては、不透明感が高まりつつあるため、当面景気は不安定な状況が続くものと懸念されます。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

景気減速リスクの高まり、優良な空室在庫の減少、既存ビルの賃料上昇、高額な新規募集賃料等が複合的に影響し、近年上昇が続いた稼働率につきましては、全般的に転換点を迎えつつあります。また、地域別には、近年東京・大阪とそれ以外の地方都市との市況動向にはやや格差が見られました。

東京のオフィスビル市場におきましては、空室率はやや上昇の兆しをみせているものの、都心部のAクラスビルではなおも需給の逼迫感があり、平均募集賃料は上昇基調のまま期末を迎えました。

大阪のオフィスビル市場につきましては、新規の供給が限定的であることや既存ビルの取り壊し等により、ストック調整が続いている反面、耐震性やセキュリティ等スペックの高いビルへの移転意向による需要が高まってきていることから、東京に比べ潜在的需の底堅さはみられないものの当期は安定的に推移しました。

【商業施設】

これまで減少傾向にあった小売業の総販売額は、一時的には反転をしたものの、相次ぐ商品の値上げによる買い控えや天候不順による季節商品の販売伸び悩み等により、既存店舗におきましては、総じて売上は減少傾向で推移しました。今後は、昨年来の各種小売価格の相次ぐ値上げ等による消費の減退が懸念されるとともに、流通大手における合従連衡の進展により、立地の選別、店舗の統廃合が加速するものと想定されます。

【住宅】

東京の賃貸住宅市場では、都心居住指向の強い需要層の存在に加え、改正建築基準法の施行による分譲住宅の供給減や、都心部の地価及び建築コストの上昇による分譲価格の高騰を受けた買い控え等の影響もあり、緩やかな賃料の上昇を伴いつつ、引き続き堅調な需要を示しています。

ハ) 不動産売買市場

米国のサブプライムローン問題に端を発した信用収縮等による海外からの不動産関連への投資資金の減少や、国内金融機関の不動産関連融資に対する慎重な姿勢から、全般的に資金調達環境が悪化しており、足元ではここ数年続いてきた不動産売買市場全体の需要も一服しつつあります。しかしながら東京都心のAクラスオフィスビル等の優良物件については、資金調達力のある投資家の積極的な取得姿勢は変わらず、引き続き需給バランスは逼迫している状況にあります。

こうした中で、今後は比較競争力の高い優良物件とやや競争力に劣る物件における選別は進行するものの、資金調達及び景気減速のリスクを考慮した投資へと状況が変化し、従来の売り手主導の市場は穏やかに収束していくものと考えられます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、11物件（取得価額合計：130,846百万円）で当期の運用を開始し、前記a. 投資環境で記載のとおり優良物件における取得競争激化が継続するなか、「スポンサー力の最大活用」とともに、幅広く新規物件の情報を収集することにより、東京都心オフィスビルをターゲットに積極的に取得検討し、平成20年3月18日に「ファーレイーストビル8階（追加取得部分）」（取得価額：571百万円）、平成20年3月19日に「芝公園ビル」（取得価額：5,770百万円）、平成20年3月27日に「晴海アイランドトリトンスクエ

Ⅲ 資産運用報告 [1] 資産運用の概況

ア オフィスタワーZ」(取得価額：20,000百万円)の計26,341百万円の競争力の高い東京圏のオフィスビルを取得しました。当期中に取得した3物件のうち、1物件(ファーレイーストビル)は区分所有権の追加取得であり、2物件がスポンサー企業とのパイプライン・サポート機能の活用により、取得したものです。

この結果、当期末における本投資法人の運用資産の取得価額合計は157,187百万円となっております。

ロ) 保有資産の運用管理

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

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を通じたテナントニーズの把握に注力し、高稼働率の維持に努めるとともに、既存テナントの増床・新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は99.5%となりました。加えて、個別物件毎の年間運用計画に基づき、入替新規募集賃料の見直し、市場賃料との乖離状況等を把握し既存テナントとの賃料の増額改定等による収益向上策を鋭意実施しました。

管理面では、個別物件毎に、運営管理状況の適切な把握と運用計画の着実な実施をフォローするとともに、一部の運用資産において管理費用の削減を実施しました。また、運用計画に基づき物件競争力の向上、機能の維持・向上に資する修繕工事などを実施するとともに、計画工事の費用の適正化、実施時期の見直しなどを適宜行いました。

③ 資金調達概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とした財務方針のもと、資金調達を行っております。当期におきましては、平成20年3月19日に「ファーレイーストビル8階」及び「芝公園ビル」の取得資金として総額6,700百万円を極度ローン基本契約に基づく極度借入金により資金調達を行いました。また平成20年3月27日に「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ」の取得資金として総額21,900百万円を基本合意書に基づく長期借入金と極度ローン基本契約に基づく極度借入金により複数の金融機関から資金調達を行いました。その結果、当期末における借入金総額は83,000百万円となり、総資産に対する借入金比率は47.4%となっております。また、当期末での総資産有利子負債比率は48.0%、長期借入金(一年以内返済予定長期借入金を含みます。)比率は87.6%、固定金利比率は75.1%となっております。

なお、本書提出日における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付け：A2、アウトlook：安定的
株式会社格付投資情報センター (R & I)	発行体格付け：AA－、格付けの方向性：安定的

④ 業績及び分配の概要

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4,817百万円、営業利益金額2,353百万円、経常利益金額1,842百万円、当期純利益金額1,841百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を11,884円としました。

3. 増資等の状況

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

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

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

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

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

【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1期 平成18年10月	第2期 平成19年 4 月	第3期 平成19年10月	第4期 平成20年 4 月
最 高	743,000円	998,000円	896,000円	567,000円
最 低	556,000円	679,000円	466,000円	360,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり11,884円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

項 目	単 位	第1期 (自 平成17年11月 2 日 至 平成18年10月31日)	第2期 (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)	第3期 (自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日)
当期末処分利益総額	千円	2,729,426	2,323,786	1,847,845	1,842,032
利益留保額	千円	31	26	90	12
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	2,729,395 (17,609)	2,323,760 (14,992)	1,847,755 (11,921)	1,842,020 (11,884)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	2,729,395 (17,609)	2,323,760 (14,992)	1,847,755 (11,921)	1,842,020 (11,884)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	— —	— —	— —	— —

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・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住戸のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率を維持するとともに、商圏の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。

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

② 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的な分配金の向上を目指しております。新規優良物件の取得環境は厳しい状況ではありますが、引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集し、オフィスビル・商業施設及び住宅の主要三用途の中から競争力の高いオフィスビルを中心に幅広い新規物件情報の中から選別し、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求してまいります。

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、中長期的には20%未満を目処とする運用を行う方針としております。当期の外部成長により、当期末時点における日本電気本社ビルの取得価額総額に対する取得価額の比率は26.7%まで低減することができましたが、今後更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めてまいります。

③ 財務戦略

新規物件の取得に伴う資金については、金融機関と事前に締結した極度ローン基本契約に基づく短期借入金による機動的な調達を活用を含め、金融市場の動向を踏まえた上で、多様な資金調達手段を選択してまいります。

引き続き新規物件の取得に備え、資金調達の機動性を確保し、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利の固定化による金利上昇リスクへの備えを進めております。

また適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持してまいります。

④ コンプライアンス・リスク管理等

金融商品取引法を含めた各種法令及び諸規則等の遵守はもとより、社会的要請の高まりや外部環境の変化などに対応し、健全かつ適切な業務運営を確保するため、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組みます。

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得

本投資法人は、規約に定める投資方針に基づき、平成20年5月30日付で「エコロジー豊洲プロセンチュリー」を取得しました。当該資産の取得日現在の概要は以下のとおりです。

取得資産の名称		エコロジー豊洲プロセンチュリー
不動産信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託契約期間		平成17年3月31日から平成27年3月31日迄
所在地		(地 番) 東京都江東区豊洲四丁目1番57 (住居表示) 東京都江東区豊洲四丁目8番8号
交通		東京メトロ有楽町線「豊洲」駅 徒歩約4分 東方 約0.3km (直線距離)
土地	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率／容積率	60％／300％
	面積	2,499.10㎡
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	竣工年月	平成17年1月
	延床面積	9,630.96㎡
	総戸数	224戸 (住戸：223戸・店舗：1戸)
	賃貸可能面積	6,789.03㎡ (住戸：6,619.43㎡・店舗：169.60㎡)
	賃貸戸数	222戸 (住戸：221戸・店舗：1戸) (平成20年4月末現在)
	賃貸面積	6,703.15㎡ (住戸：6,533.55㎡・店舗：169.60㎡) (平成20年4月末現在)
	稼働率	98.7％ (住戸：98.7％・店舗：100％) (平成20年4月末現在)
	テナントの総数	1 (注1)
取得価格		5,160百万円 (注2)
鑑定評価額		5,290百万円 (財団法人日本不動産研究所／平成20年3月1日時点)
地震PML		10.6％ (株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析報告書に基づきます。)

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

(注1) 本書の日付現在、信託受託者と株式会社明豊プロパティーズとの間でマスターリース契約 (パススルー型) が締結され、エンドテナントに転貸されています。なお、本投資法人は、本物件取得に際して、信託受託者と株式会社明豊プロパティーズとの間で平成20年5月30日付にてマスターリース兼プロパティ・マネジメント変更契約を締結しております。

(注2) 取得価格は当該不動産等の取得に要した費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (信託受益権譲渡契約書等に記載された金額) を記載しております。

1. 出資の状況

項 目	期 別	第1期 平成18年10月31日現在	第2期 平成19年 4 月30日現在	第3期 平成19年10月31日現在	第4期 平成20年 4 月30日現在
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
発行済投資口の総数		155,000口	155,000口	155,000口	155,000口
出資総額		82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円
投資主数		6,131名	5,521名	5,789名	5,747名

2. 投資口に関する事項

平成20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）	11,662	7.52
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,545	7.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8,575	5.53
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,628	4.28
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
株式会社池田銀行	6,008	3.88
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	3,847	2.48
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,825	2.47
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,812	2.46
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー エル アルジー	3,699	2.39
住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
王子不動産株式会社	3,162	2.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,069	1.98
富士火災海上保険株式会社	3,049	1.97
合 計	81,358	52.49

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

3. 役員等に関する事項

① 当期末における役員等の氏名又は名称

平成20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	遠藤 晋民（注1）	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（注2）	—
監督役員	栗林 康幸（注1）	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士（注3）	1,800
	常山 邦雄（注1）	常山公認会計士事務所所長 常山邦雄税理士事務所所長（注3）	1,800
会計監査人	あずさ監査法人	—	10,000

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

（注2） 遠藤晋民は、資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、改正前投信法第13条に基づき、平成19年8月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

（注3） 監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（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20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	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	住友信託銀行株式会社

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第3期 (平成19年10月31日現在)		第4期 (平成20年 4 月30日現在)	
			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	—	—	5,997	3.4
		小計	—	—	5,997	3.4
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	91,275	62.5	111,919	63.9
		東京周辺都市部	1,452	1.0	2,024	1.2
		関西圏	1,125	0.8	1,101	0.6
		小計	93,853	64.3	115,046	65.7
	商業施設	東京周辺都市部	25,315	17.3	25,088	14.3
		小計	25,315	17.3	25,088	14.3
	住宅	東京周辺都市部	10,902	7.5	10,835	6.2
		小計	10,902	7.5	10,835	6.2
	その他	東京都心部	2,627	1.8	2,617	1.5
		小計	2,627	1.8	2,617	1.5
不動産・信託不動産 計			132,698	90.9	159,585	91.1
預金・その他の資産			13,273	9.1	15,640	8.9
資産総額計 (注3)			145,972	100.0	175,226	100.0
			(132,698)	(90.9)	(159,585)	(91.1)

(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ます。

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

〈地域区分〉

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

2. 主要な保有資産

平成20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 (%)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	43,205	72,238.03	72,238.03	100.0	28.5	オフィスビル
■■アイランドトリンスクエア オフィスタワーY (信託受益権)	32,874	23,239.62	23,239.62	100.0	27.4	オフィスビル
■■アイランドトリンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	20,775	10,914.20	10,914.20	100.0	2.0	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,871	61,763.28	61,763.28	100.0	8.5	商業施設
深沢ハウスHI棟 (信託受益権)	10,835	11,357.44	10,069.11	88.7	5.7	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,899	7,281.83	7,281.83	100.0	8.8	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,818	51,098.42	51,098.42	100.0	4.9	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,997	3,060.43	3,060.43	100.0	0.7	オフィスビル
神田パークプラザ (信託受益権)	5,165	4,537.66	4,537.66	100.0	3.9	オフィスビル
武蔵浦和ショッピングスクエア (信託受益権)	4,398	14,960.69	14,960.69	100.0	2.7	商業施設
合 計	153,841	260,451.60	259,163.27	99.5	93.1	

(注1) 賃貸可能面積は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を記載しております。

(注2) 賃貸面積は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を記載しております。また、バスループ型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しております。

(注3) 稼働率は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

3. 不動産等組入資産明細

A 平成20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）	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	55,000	43,205
		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	45,200	32,874
		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	15,700	9,899
		神田パークプラザ	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号	不動産信託受益権	5,681	5,165
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	5,680	5,997
		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	20,000	20,775
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	3,470	2,024
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号	不動産信託受益権	1,790	1,101
	小計（8物件）				152,521	121,043
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市古淵三丁目13番33号	不動産信託受益権	12,100	11,871
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	不動産信託受益権	5,845	8,818
		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	4,300	4,398
		小計（3物件）				22,245
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHⅠ棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	不動産信託受益権	10,500	10,835
		小計（1物件）				10,500
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,769	2,617
		小計（1物件）				2,769
合 計					188,035	159,585

（注）期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した平成20年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しております。

B 本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の名称	第3期 （自 平成19年 5 月 1 日） （至 平成19年10月31日）				第4期 （自 平成19年11月 1 日） （至 平成20年 4 月30日）			
			テナント 総数 （期末時点） （件）（注）	稼働率 （期末時点） （％）	賃貸事業 収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （％）	テナント 総数 （期末時点） （件）（注）	稼働率 （期末時点） （％）	賃貸事業 収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （％）
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	29.1	1	100.0	1,370	28.5
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7	100.0	1,316	27.9	7	100.0	1,320	27.4
		赤坂王子ビル	3	100.0	407	8.6	3	100.0	423	8.8
		神田パークプラザ	10	100.0	186	4.0	10	100.0	189	3.9
		芝公園ビル	—	—	—	—	1	100.0	32	0.7
		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	97	2.0
	東京周辺都市部	ファーストレイーストビル	1	100.0	124	2.6	1	100.0	132	2.7
	関西圏	日鉄本町ビル	10	100.0	107	2.3	11	100.0	106	2.2
	小計（8物件）		32	100.0	3,513	74.5	35	100.0	3,672	76.2
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	408	8.7	2	100.0	408	8.5
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	299	6.4	1	100.0	236	4.9
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.7	3	100.0	129	2.7
	小計（3物件）		6	100.0	836	17.8	6	100.0	773	16.1
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	93.6	270	5.7	1	88.7	276	5.7
	小計（1物件）		1	93.6	270	5.7	1	88.7	276	5.7
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	1	100.0	94	2.0	1	100.0	94	2.0
	小計（1物件）		1	100.0	94	2.0	1	100.0	94	2.0
合 計			40	99.7	4,715	100.0	43	99.5	4,817	100.0

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

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。平成20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。

5. デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年4月30日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等 (注1) (注2)		時価 (注1) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	57,300	45,800	△177
合 計		57,300	45,800	△177

(注1) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

(注2) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。

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

[4] 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成20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おります。

不動産等の名称	所 在 地	目 的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総 額	当期支払額	既支払総額
晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタワーY	東京都中央区	食堂関連設備更新他	自：平成20年7月 至：平成20年11月	66	—	—
赤坂王子ビル	東京都港区	セキュリティ更新・ 中央監視盤更新他	自：平成20年5月 至：平成20年7月	34	—	—
相模原ショッピング センター	神奈川県相模原市	熱源自動制御機器更新 他	自：平成20年6月 至：平成20年10月	16	—	—

Ⅲ 資産運用報告 [4] 保有不動産の資本的支出

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は463百万円であり、当期費用に区分された修繕費52百万円と合わせ、515百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
日本電気本社ビル	東京都港区	空調機器更新工事	自：平成19年6月 至：平成20年4月	120
		外壁シーリング等建築工事	自：平成19年5月 至：平成20年3月	96
		照明器具他電気工事	自：平成19年5月 至：平成20年4月	184
ファーストビル	東京都立川市	OA床壁増設	自：平成20年1月 至：平成20年4月	12
イトーヨーカドー 東習志野店	千葉県習志野市	屋上冷却塔更新工事	自：平成20年1月 至：平成20年2月	12
相模原ショッピング センター	神奈川県相模原市	外構舗装打替工事	自：平成20年3月 至：平成20年4月	11
赤坂王子ビル	東京都港区	機械式駐車場昇降機工事	自：平成20年4月 至：平成20年4月	9
合 計				446

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：百万円)

期 別 項 目	第1期 (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)	第2期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第3期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)
前期末積立金残高	—	355	540	693
当期積立額	355	184	185	186
当期積立金取崩額	—	—	32	325
次期繰越額	355	540	693	554

[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 項 目	第3期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)
(a) 資産運用報酬 (注)	367	367
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	61	62
(c) 役員報酬	3	3
(d) 会計監査人報酬	10	10
(e) その他の費用	51	45
合 計	494	490

(注) 第4期の資産運用報酬には、上記記載金額のほか、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131百万円あります。

2. 借入状況

平成20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	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要			
	借 入 先												
短期	住友信託銀行		平成20年3月19日	—	6,700	1.14	平成21年3月18日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行		平成20年3月27日	—	3,600	1.13	平成21年3月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	計			—	10,300								
	一年以内返済予定長期借入金	タイムロイン1	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成18年3月3日	—	5,200	1.20	平成21年3月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
			—		5,500	1.39							
—			6,000										
小 計			—		16,700								
計			—	16,700									
長期	タイムロイン1	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成18年3月3日	5,200	—	1.20	平成21年3月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
		5,500		—	1.39								
		6,000		—									
		小 計		16,700		—							
		タイムロイン2		住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成18年3月3日	5,200					5,200	1.30	平成23年3月3日
	5,500		5,500	1.92									
	6,000		6,000										
	小 計		16,700	16,700									
	タイムロイン3	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年6月29日	8,500	8,500	1.60	平成22年6月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	タイムロイン4	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年6月29日	8,500	8,500	1.95	平成24年6月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	タイムロイン5	住友信託銀行	平成19年6月29日	2,000	2,000	2.27	平成26年6月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
		日本政策投資銀行		1,000	1,000	2.40							
		第一生命保険		1,000	1,000	2.40							
	小 計		4,000	4,000									
	タイムロイン6	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成20年3月27日	—	9,000	1.21	平成22年3月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	タイムロイン7	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成20年3月27日	—	6,300	1.48	平成25年3月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
		日本政策投資銀行		—	3,000	1.53							
		小 計		—	9,300								
	計			54,400	56,000								
	合 計				54,400	83,000							

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数点第3位で四捨五入して表示しております。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金等です。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注4) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。

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。

[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1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権 (注2)	ファーレイーストビル8階 (追加取得分)	平成20年3月18日	571	—	—	—	—
不動産	芝公園ビル	平成20年3月19日	5,770	—	—	—	—
不動産信託受益権	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	平成20年3月27日	20,000	—	—	—	—
合 計			26,341	—	—	—	—

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (不動産売買契約書及び信託受益権譲渡契約書等に記載された金額) を記載しております。

(注2) 不動産として取得した後、既取得部分の信託受益権者に追加信託しております。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

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 (百万円) (注2)	特定資産の調査価格 (百万円) (注3)
取得	ファーレイーストビル8階 (追加取得分)	平成20年3月18日	571	600
取得	芝公園ビル	平成20年3月19日	5,770	5,650
取得	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	平成20年3月27日	20,000	20,000

(注1) 上記不動産のうち、ファーレイーストビル8階 (追加取得分) 及び芝公園ビルは、不動産として取得され (うちファーレイーストビルは、既取得部分に追加信託しております)、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZは、不動産信託受益権によって取得されています。

(注2) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (不動産売買契約書及び信託受益権譲渡契約書等に記載された金額) を記載しております。

(注3) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」以外の取引については、あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中 (平成19年11月1日から平成20年4月30日まで) に該当した取引は、金利スワップ取引が2件であり、当該取引については、あずさ監査法人より調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該スワップ取引の内容に関し調査を委託しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

該当する取引はありません。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
管理業務費	307,411	株式会社新日鉄都市開発	37,758	12.3
		株式会社日鉄コミュニティ	18,264	5.9
		王子不動産株式会社	39,171	12.7
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.4
仲介手数料	773,220	住友信託銀行株式会社	773,220	100.0
信託報酬（取得時）	31,000	住友信託銀行株式会社	30,000	96.8
信託報酬	22,441	住友信託銀行株式会社	17,191	76.6
資産保管委託報酬	6,993	住友信託銀行株式会社	6,993	100.0
一般事務委託報酬	55,964	住友信託銀行株式会社	55,964	100.0
その他支払手数料	11,369	住友信託銀行株式会社	1,111	9.8
融資手数料	22,969	住友信託銀行株式会社	12,841	55.9
その他営業費用	0	住友信託銀行株式会社	0	100.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第17条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上記には資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社などを含む。）との取引を加えております。なお、当期において取引実績及び支払実績のあった者は、住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、株式会社日鉄コミュニティ、王子不動産株式会社です。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお当該支払額には、工事監理に係る報酬も含まれています。

株式会社新日鉄都市開発	4,941千円
株式会社日鉄コミュニティ	4,619千円
王子不動産株式会社	1,148千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

1. 資産・負債・元本及び損益の状況等

資産・負債・元本及び損益の状況につきましては、後記「Ⅳ貸借対照表」、「Ⅴ損益計算書」、「Ⅵ投資主資本等変動計算書」、「Ⅶ注記表」及び「Ⅷ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。

1. お知らせ

投資法人役員会

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

開催日	承認事項	概要
平成20年3月12日	新規物件取得に係る資金調達の件	芝公園ビル他新規物件取得のため、住友信託銀行株式会社をエージェン トとする極度ローン個別契約を締結しました。
平成20年3月18日	新規物件取得に係る資金調達の件	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ取得のため、住友信 託銀行株式会社をエージェン トとするローン契約を4件締結しました。

2. その他

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

Ⅳ 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当 期 (平成20年 4 月30日現在)			前 期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)		
		金 額		構成比 (%)	金 額		構成比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金			6,054,171			4,745,435	
信託現金及び信託預金			8,850,048			8,243,700	
営業未収入金			41,961			32,847	
前払費用			63,880			38,304	
繰延税金資産			2,962			21	
未収法人税等			3,336			1,863	
未収消費税等			398,573			—	
その他流動資産			395			415	
流動資産合計			15,415,329	8.8		13,062,588	9.0
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物 (その附属設備を含む)		1,104,579			—		
減価償却累計額		6,855	1,097,723		—	—	
構築物		3,630			—		
減価償却累計額		144	3,485		—	—	
機械及び装置		11,436			—		
減価償却累計額		507	10,929		—	—	
工具器具及び備品		506			—		
減価償却累計額		21	484		—	—	
土地			4,885,146			—	
信託建物 (その附属設備を含む)	※1	52,920,348			45,681,902		
減価償却累計額		3,653,406	49,266,942		2,703,775	42,978,127	
信託構築物	※1	629,045			475,899		
減価償却累計額		76,375	552,670		56,506	419,393	
信託機械及び装置		190,814			112,956		
減価償却累計額		20,580	170,234		13,554	99,401	
信託工具器具及び備品		35,965			34,279		
減価償却累計額		10,449	25,516		6,786	27,492	
信託土地	※1		103,572,802			89,174,514	
有形固定資産合計			159,585,937	91.1		132,698,929	90.9
2. 無形固定資産							
その他無形固定資産			318			340	
無形固定資産合計			318	0.0		340	0.0
3. 投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,000			10,000	
長期前払費用			79,918			60,099	
繰延税金資産			39,328			57,570	
その他投資等			67,588			48,707	
投資その他の資産合計			196,835	0.1		176,377	0.1
固定資産合計			159,783,091	91.2		132,875,647	91.0
III 繰延資産							
創業費			28,350			34,020	
繰延資産合計			28,350	0.0		34,020	0.0
資産合計			175,226,770	100.0		145,972,255	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当期 (平成20年 4 月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)		
		金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金		158,370		57,858		
短期借入金		10,300,000		—		
一年以内返済予定長期借入金		16,700,000		—		
未払金		308,917		240,694		
未払費用		181,845		143,390		
未払法人税等		42		55		
未払消費税等		—		171,120		
前受金		718,375		710,169		
デリバティブ負債		11,048		—		
その他流動負債		3,326		2,044		
流動負債合計		28,381,926	16.2	1,325,332	0.9	
II 固定負債						
長期借入金		56,000,000		54,400,000		
預り敷金保証金		169,769		—		
信託預り敷金保証金	※1	6,526,349		6,065,431		
デリバティブ負債		111,639		162,131		
固定負債合計		62,807,759	35.8	60,627,563	41.5	
負債合計			91,189,685	52.0	61,952,895	42.4
(純資産の部)	※2					
I 投資主資本						
1. 出資総額		82,260,100	46.9	82,260,100	56.3	
2. 剰余金						
当期末処分利益		1,842,032		1,847,845		
剰余金合計		1,842,032	1.1	1,847,845	1.3	
投資主資本合計		84,102,132	48.0	84,107,945	57.6	
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益		△65,047		△88,585		
評価・換算差額等合計		△65,047	△0.0	△88,585	△0.0	
純資産合計			84,037,085	48.0	84,019,360	57.6
負債・純資産合計			175,226,770	100.0	145,972,255	100.0

V 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当 期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)			前 期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)		
		金 額		百分比 (%)	金 額		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	4,802,941			4,695,566		
その他賃貸事業収入	※1	14,425	4,817,366	100.0	19,659	4,715,226	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,974,314			1,970,563		
資産運用報酬		367,640			367,691		
資産保管委託報酬		6,993			6,567		
一般事務委託報酬		55,964			55,208		
役員報酬		3,600			3,600		
会計監査人報酬		10,000			10,000		
その他営業費用		45,806	2,464,319	51.2	51,381	2,465,012	52.3
営業利益金額			2,353,047	48.8		2,250,213	47.7
3. 営業外収益							
受取利息		23,123			16,061		
その他営業外収益		1,169	24,292	0.5	27,182	43,244	0.9
4. 営業外費用							
支払利息		499,672			414,765		
創業費償却		5,670			5,670		
その他営業外費用		29,046	534,389	11.1	24,164	444,599	9.4
経常利益金額			1,842,951	38.3		1,848,858	39.2
税引前当期純利益金額			1,842,951	38.3		1,848,858	39.2
法人税、住民税及び事業税		1,003			1,039		
法人税等調整額		4	1,008	0.0	△0	1,039	0.0
当期純利益金額			1,841,942	38.2		1,847,819	39.2
前期繰越利益			90			26	
当期末処分利益			1,842,032			1,847,845	

当期（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主 資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分 利益	剰余金合計		繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
前期末残高	82,260,100	1,847,845	1,847,845	84,107,945	△88,585	△88,585	84,019,360
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△1,847,755	△1,847,755	△1,847,755	—	—	△1,847,755
当期純利益金額	—	1,841,942	1,841,942	1,841,942	—	—	1,841,942
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	23,537	23,537	23,537
当期変動額合計	—	△5,812	△5,812	△5,812	23,537	23,537	17,725
当期末残高 ※1	82,260,100	1,842,032	1,842,032	84,102,132	△65,047	△65,047	84,037,085

前期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主 資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分 利益	剰余金合計		繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
前期末残高	82,260,100	2,323,786	2,323,786	84,583,886	△71,887	△71,887	84,511,998
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△2,323,760	△2,323,760	△2,323,760	—	—	△2,323,760
当期純利益金額	—	1,847,819	1,847,819	1,847,819	—	—	1,847,819
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△16,698	△16,698	△16,698
当期変動額合計	—	△475,940	△475,940	△475,940	△16,698	△16,698	△492,638
当期末残高 ※1	82,260,100	1,847,845	1,847,845	84,107,945	△88,585	△88,585	84,019,360

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	当期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19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>工具器具備品</td><td>2～10年</td></tr></table> (追加情報) 平成19年度法人税法の改正により、当期より、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しております。 この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。 (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	工具器具備品	2～10年	(1)有形固定資産 同左 <table><tr><td>信託建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>2～39年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～15年</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>2～10年</td></tr></table> (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左	信託建物	2～59年	信託構築物	2～39年	信託機械及び装置	2～15年	信託工具器具備品	2～10年
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具器具備品	2～10年																	
信託建物	2～59年																	
信託構築物	2～39年																	
信託機械及び装置	2～15年																	
信託工具器具備品	2～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	(1)創業費 5年間の均等償却をしております。	(1)創業費 同左																
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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、80,270千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。																
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左																
5. ヘッジ会計の方法	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3)ヘッジ方針 同左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 同左																

区 分	当期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19年10月31日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な項目	(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項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金 (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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

2. 貸借対照表に関する注記

当期 (平成20年4月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19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 (その附属設備を含む)</td><td>2,872,740</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>107,077</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,871,909</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>信託預り敷金保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物 (その附属設備を含む)	2,872,740	信託構築物	107,077	信託土地	8,892,092	合計	11,871,909	信託預り敷金保証金	719,800	合計	719,800	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託建物 (その附属設備を含む)</td><td>2,947,752</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>99,011</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,938,855</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>信託預り敷金保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物 (その附属設備を含む)	2,947,752	信託構築物	99,011	信託土地	8,892,092	合計	11,938,855	信託預り敷金保証金	719,800	合計	719,800
信託建物 (その附属設備を含む)	2,872,740																								
信託構築物	107,077																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,871,909																								
信託預り敷金保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物 (その附属設備を含む)	2,947,752																								
信託構築物	99,011																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,938,855																								
信託預り敷金保証金	719,800																								
合計	719,800																								
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円																								

3. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19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	4,487,892	賃料及び駐車場使用料収入	4,378,417
その他賃貸収入	315,048	その他賃貸収入	317,148
その他賃貸事業収入	11,663	その他賃貸事業収入	17,890
解約違約金	2,762	解約違約金	1,769
不動産賃貸事業収益合計	4,817,366	不動産賃貸事業収益合計	4,715,226
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	307,411	管理業務費	305,151
水道光熱費	154,279	水道光熱費	166,345
公租公課	439,384	公租公課	490,302
損害保険料	9,769	損害保険料	10,094
修繕費	52,305	修繕費	48,046
減価償却費	987,715	減価償却費	927,266
その他の諸経費	23,448	その他の諸経費	23,358
不動産賃貸事業費用合計	1,974,314	不動産賃貸事業費用合計	1,970,563
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	2,843,052	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	2,744,622

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	155,000口	発行済投資口数	155,000口

5. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円)	
未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	21
繰延ヘッジ損益	42,273	繰延ヘッジ損益	57,570
繰延税金資産計	42,290	繰延税金資産計	57,592
(繰延税金資産の純額)	42,290	(繰延税金資産の純額)	57,592
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：%)		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：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.37	支払分配金の損金算入額	△39.37
その他	0.03	その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

当期 (自 平成19年11月 1 日) (至 平成20年 4 月30日)				前期 (ご参考) (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外の ファイナンス・リース取引 (借主側)				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外の ファイナンス・リース取引 (借主側)			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末 残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末 残高相当額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額
機械及び装置	4,950	1,826	3,123	機械及び装置	4,950	1,473	3,476
合計	4,950	1,826	3,123	合計	4,950	1,473	3,476
(注) 本投資法人の持分に記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。				(注) 本投資法人の持分に記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
1年内	696			1年内	685		
1年超	2,555			1年超	2,906		
合計	3,251			合計	3,591		
(注) 本投資法人の持分に記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。				(注) 本投資法人の持分に記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
支払リース料	395			支払リース料	395		
減価償却費相当額	353			減価償却費相当額	353		
支払利息相当額	55			支払利息相当額	60		
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によ っております。				同左			
・リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額と し、各期への配分方法については利息法によっております。							

7. 関連当事者との取引に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社 (注2)	住友信託銀行株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託報酬	55,964	未払金	50,713
				仲介手数料	773,200	未払金	—
				信託報酬 (取得時)	30,000		
				信託報酬	17,191		
				その他支払手数料	1,111	営業未払金	—
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	0		
				融資手数料	12,841	長期前払費用	18,944
						前払費用	9,381

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 投資法人の計算に関する規則 (平成18年4月20日 内閣府令第47号) の改正 (平成19年8月9日 内閣府令第61号) により、関連当事者の範囲が
変更になったため、当期における注記対象は資産保管会社のみとなっております。

(注3) 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。

VII 注 記 表

前期（ご参考）（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等	株式会社新日鉄都市開発	不動産業	2.04%	修繕工事等	1,685	営業未払金	10,213
				管理業務費	37,329		
				その他賃貸事業費用	100		
				その他営業収益	32	営業未収入金	—
				賃貸収入等 (注1) (注2)	218,877	営業未収入金	3,600
						信託預り敷金保証金	202,593
利害関係人等	株式会社日鉄コミュニティ	不動産管理業	—	修繕工事等	9,517	営業未払金	5,652
				管理業務費	18,712		
利害関係人等	日鐵住金溶接工業株式会社	溶接棒等の 製造・販売	—	賃貸収入等	—	前受金	95
利害関係人等	株式会社ニッケンフェンス アンドメタル	立入防止柵(フェン ス)類の製造・販売	—	賃貸収入等 (注1)	360	信託預り敷金保証金	360
利害関係人等	王子不動産株式会社	不動産業	2.04%	修繕工事等	1,614	営業未払金	7,471
				管理業務費	39,356		
利害関係人等	ネピアトレーディング 株式会社	衛生用紙の 販売	—	管理業務費	749	営業未払金	123
利害関係人等	住信グローバルインベスター サービス株式会社	銀行業	—	賃貸収入等 (注1)	12,798	前受金	1,790
						営業未収入金	172
						信託預り敷金保証金	13,165
利害関係人等	日鉄保険サービス株式会社	損害保険 サービス業	—	賃貸収入等 (注1)	18,490	前受金	3,062
						営業未収入金	165
						信託預り敷金保証金	18,668
利害関係人等	日鐵住金建材株式会社	建築建材等の 製造・販売	—	賃貸収入等 (注1)	22,257	前受金	3,555
						営業未収入金	297
						信託預り敷金保証金	20,787
利害関係人等	王子木材緑化株式会社	木材・緑化 事業	—	賃貸収入等 (注1)	6,480	信託預り敷金保証金	10,000
利害関係人等	住信振興株式会社	不動産賃貸業	—	賃貸収入等 (注1)	13,093	前受金	2,071
						営業未収入金	57
						信託預り敷金保証金	17,139
利害関係人等 及び資産保管 会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託報酬	55,208	未払金	48,103
				信託報酬	17,000	営業未払金	—
				その他支払手数料	931		
				管理業務費	1,250		
				その他営業費用	747		
				融資手数料	10,257	長期前払費用	17,536
						前払費用	7,316

(注1) 賃貸収入等には、賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する水道光熱費、付加施設利用料、駐車場使用料などを含めた総額を記載しております。

(注2) 賃貸収入等の中には、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しているものも含まれています。なお、この転貸借には、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースと、エンドテナントの支払賃料に左右されない固定型のものがあります。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

8. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	
1口当たり純資産額	542,175円	1口当たり純資産額	542,060円
1口当たり当期純利益金額	11,884円	1口当たり当期純利益金額	11,921円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		同左	

(注) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
当期純利益金額 (千円)	1,841,942	1,847,819
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金額 (千円)	1,841,942	1,847,819
期中平均投資口数 (口)	155,000	155,000

9. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)														
1. 資産の取得について 本投資法人は、第4期末（平成20年4月30日）以降、平成20年5月30日付で「エコロジー豊洲プロセンチュリー」を取得しました。当該資産の取得日現在の概要は以下のとおりです。 <table> <tr> <td>名 称</td><td>エコロジー豊洲プロセンチュリー</td></tr> <tr> <td>所 在 地</td><td>東京都江東区豊洲四丁目</td></tr> <tr> <td>用 途</td><td>共同住宅</td></tr> <tr> <td>取 得 価 格</td><td>5,160百万円</td></tr> <tr> <td>資 産 の 種 類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr> <td>不動産信託受託者</td><td>中央三井信託銀行株式会社</td></tr> <tr> <td>信 託 契 約 期 間</td><td>平成17年3月31日から平成27年3月31日迄</td></tr> </table>	名 称	エコロジー豊洲プロセンチュリー	所 在 地	東京都江東区豊洲四丁目	用 途	共同住宅	取 得 価 格	5,160百万円	資 産 の 種 類	不動産信託受益権	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信 託 契 約 期 間	平成17年3月31日から平成27年3月31日迄	該当事項はありません。
名 称	エコロジー豊洲プロセンチュリー														
所 在 地	東京都江東区豊洲四丁目														
用 途	共同住宅														
取 得 価 格	5,160百万円														
資 産 の 種 類	不動産信託受益権														
不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社														
信 託 契 約 期 間	平成17年3月31日から平成27年3月31日迄														

VIII 金銭の分配に係る計算書

区 分	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,842,032,934	1,847,845,377
II 分配金の額	1,842,020,000	1,847,755,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(11,884)	(11,921)
III 次期繰越利益	12,934	90,377
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条の(1)に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,842,020,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第34条の(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第34条の(1)に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,847,755,000円を利益分配金として分配することとしました。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。

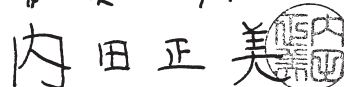
独立監査人の監査報告書

平成 20 年 6 月 12 日

トップリート投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員指 定 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 19 年 11 月 1 日から平成 20 年 4 月 30 日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を行なっている。

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

以 上

X キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

区 分	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
	金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,842,951	1,848,858
減価償却費	987,715	927,266
創業費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
受取利息及び有価証券利息	△23,123	△16,061
支払利息	499,672	414,765
営業未収入金の増加・減少額	△9,114	△2,105
未収消費税等の増加・減少額	△390,616	2,052,417
未収法人税等の増加・減少額	△1,473	△1,290
前払費用の増加・減少額	△25,576	11,686
その他流動資産の増加・減少額	38	△415
営業未払金の増加・減少額	△7,563	11,260
未払金の増加・減少額	△7,002	△10,787
未払消費税等の増加・減少額	△171,248	171,248
前受金の増加・減少額	8,206	△21,706
長期前払費用の増加・減少額	△19,818	△22,365
その他	△17,598	△15,107
小 計	2,671,138	5,353,354
利息の受取額	23,104	16,061
利息の支払額	△461,826	△367,165
法人税等の支払額	△1,016	△1,413
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,231,400	5,000,836
II 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	△6,003,688	—
信託有形固定資産の取得による支出	△21,697,104	△127,364
預り敷金保証金の収入	171,314	—
信託預り敷金保証金の収入	575,926	33,712
信託預り敷金保証金の支出	△115,009	△128,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,068,561	△222,016
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	10,300,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△20,900,000
長期借入金の借入による収入	18,300,000	21,000,000
分配金の支払額	△1,847,755	△2,323,760
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,752,245	△2,223,760
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,915,083	2,555,060
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,989,136	10,434,076
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	14,904,219	12,989,136

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

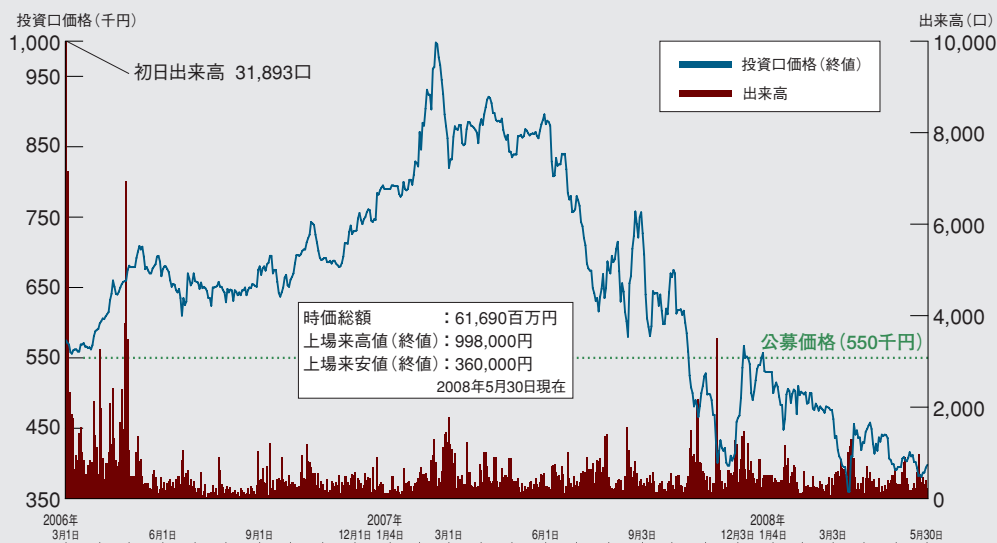
区 分	当期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

当期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年4月30日現在) (単位：千円)	※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19年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 6,054,171	現金及び預金 4,745,435
信託現金及び信託預金 8,850,048	信託現金及び信託預金 8,243,700
現金及び現金同等物 <u>14,904,219</u>	現金及び現金同等物 <u>12,989,136</u>

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20年5月30日までの、東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下の通りです。



投資主メモ

■決算期日 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ヵ月以内にお支払い致します。）

■投資主名簿等管理人 大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社

■同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
（郵便物送付先）〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
（電話照会先）（住所変更等用紙のご請求）☎0120-175-417
（其他のご照会）☎0120-176-417
（インターネットホームページURL）<http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>

■同取次所 住友信託銀行株式会社 全国本支店

■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

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用されお手元に投資証券をお持ちでない方は、お取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■分配金について

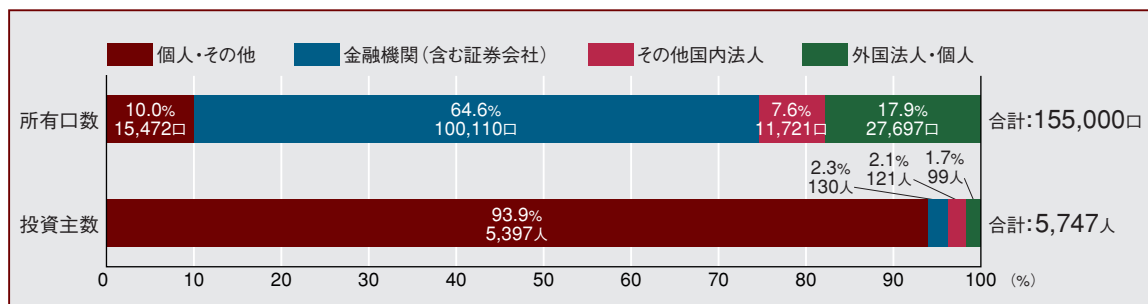
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行の貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定をご希望の方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

年間スケジュール



投資主構成 (平成20年4月末日現在)



ホームページによる情報提供について

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

トップページ

最新情報

開示資料

プレスリリース

物件情報

トップリート投資法人のホームページでは、タイムリーな情報開示を目的とし、法定開示書類、プレスリリース、決算情報(財務諸表、決算短信、決算説明会資料)、物件情報といったさまざまなコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。



TOP REIT, Inc.