

平成 23 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 6 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投資法人
コード番号 8982
代表者 執行役員 天野 弘明

上場取引所 東証
URL <http://www.top-reit.co.jp/>

資産運用会社名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 遠藤 晋民
問合せ先責任者 取締役財務部長 村田 耕治

TEL (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 7 月 28 日
分配金支払開始予定日 平成 23 年 7 月 11 日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 23 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
23 年 4 月期	5,967 (△1.5)	2,971 (△1.6)	2,194 (△0.5)	2,157 (△2.1)
22 年 10 月期	6,060 (4.2)	3,019 (6.0)	2,204 (5.4)	2,204 (5.5)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23 年 4 月期	13,922	2.6	1.2	36.8
22 年 10 月期	14,220	2.6	1.2	36.4

(注) 1 口当たり当期純利益については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23 年 4 月期	13,922	2,157	0	—	100.0	2.6
22 年 10 月期	14,220	2,204	0	—	100.0	2.6

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23 年 4 月期	186,336	84,418	45.3	544,632
22 年 10 月期	186,459	84,438	45.3	544,768

(注) 1 口当たり純資産については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23 年 4 月期	3,026	△ 318	△ 2,271	12,448
22 年 10 月期	3,481	△ 141	△ 2,213	12,013

2. 平成 23 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23 年 10 月期	5,806 (△2.7)	2,752 (△7.4)	1,954 (△11.0)	1,953 (△9.5)	12,600	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 12,600 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成 23 年 4 月期 | 155,000 口 | 平成 22 年 10 月期 | 155,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 23 年 4 月期 | 0 口 | 平成 22 年 10 月期 | 0 口 |

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提については、7 ページの「平成 23 年 10 月期（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日）及び平成 24 年 4 月期（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 23 年 1 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 1 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 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。）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 23 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、15 物件、取得価額総額は 175,047 百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a)一般経済

景気浮揚策の効果とアジア向けを中心とした輸出が堅調に推移したことにより、昨年前半から景気回復の兆しが見えつつあるなかで、秋以降の円高の進行と景気浮揚策の終了により、個人消費が再び減少に転じるとともに、依然として失業率の高止まりや鉱工業生産が横ばいで推移するなど、景気回復の踊り場局面の状態でありました。一方で、引き続き力強いアジア経済に牽引され、今年年明けより踊り場局面から脱出し、安定成長局面へと移行しつつありました。しかし、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震及びその後に発生した一連の地震に端を発する東日本大震災（以下「東日本大震災」といいます。）の影響により一変し、地元産業及び自動車・エレクトロニクス関連企業の部品工場等が被災したことにより、製造ライン等の操業停止、生産調整等サプライチェーン（供給体制）の混乱の長期化が予想されるとともに、電力不足を賄うための今夏以降の電力節減により、製造業のみならず消費関連等の企業業績の低迷が余儀なくされる可能性が大きくなっています。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

シービー・リチャードエリス株式会社の「オフィスマーケットレポート」によれば、東京 23 区の空室率は平成 19 年 9 月期を底に上昇に転じ、平成 23 年 3 月期には、7.7%となっています。平成 23 年から 24 年にかけてオフィスビルの供給が増加するため、空室率の改善には相応の時間を要するものと思われます。また、賃料水準については、一部の優良物件につき底打ち感が台頭してきていましたが、東日本大震災等の影響により、今後の動向に不透明感が生じており、予断を許さない状況です。

【商業施設】

平成22年の大型小売店販売額は低迷を続けてきたものの、下げ止まりの兆しが見られ、平成22年10月には米国発金融危機以降初めて前年同月比でプラスに転じました。依然として厳しい状況が続くものの、販売が低迷するなかで新規のテナント出店も抑制されており、売場効率は改善の方向へと向かっています。

ただし、足許では東日本大震災等の影響により自粛ムードが漂う中、消費動向に不透明感が増しており、予断を許さない状況です。

【住宅】

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

(c) 不動産売買市場

投資口価格の回復により複数の J-REIT が公募増資による物件取得を再開したほか、一部私募ファンド等においても物件取得再開の動きにより、徐々に取引が活発化しており、取引利回りは低下傾向にありましたが東日本大震災等の影響により、足許では不透明感が生じており、今後の動向を注視する必要があります。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、15 物件（取得価額合計：175,047 百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」により東京都心部に存するオフィスビルを中心に情報を収集し厳選をして取得検討を行ってきましたが、東日本大震災等の影響による経済情勢、不動産マーケット環境の混乱、不透明感が台頭したことにより、震災等による今後の経済情勢、不動産マーケット環境への影響を見極めることとし取得を見合せました。その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、前期同様に15物件（取得価額合計：175,047百万円）となっています。

(b) 保有資産の運用管理

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

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力し、テナント満足度を向上させることにより稼働率の維持に努めるとともに、新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は 99.7%となりました。

管理面では、個別物件毎に、運営管理状況の適切な把握と運用計画の着実な実施をフォローしてきました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上・機能性の維持向上に資する修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

C. 資金調達概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っています。当期において、借入金のうち 23,400 百万円の返済期日が到来しましたが、長期借入金比率を高め、有利子負債の残存期間の長期化を図るとともに、支払金利の固定化による金利変動リスクをヘッジするため、以下のとおりの借換えを実施しました。

まず平成 23 年 2 月 28 日に返済期日が到来した短期借入金 6,700 百万円については、同日付で短期借入金（返済期日：平成 24 年 2 月 29 日）による借換えを実施し、その後、平成 23 年 3 月 31 日付で長期借入金（返済期日：平成 28 年 2 月 29 日）による借換えを実施しました。また、平成 23 年 3 月 3 日に返済期日が到来した長期借入金 16,700 百万円については、同日付で長期借入金（返済期日：平成 28 年 2 月 29 日）による借換えを実施するとともに金利スワップ取引による金利の固定化を実施しました。

その結果、当期末における有利子負債残高は 94,105 百万円となり、総資産有利子負債比率は 50.5%、固定金利比率は 52.7%、長期有利子負債（1 年内返済予定を含みます。）比率は 100.0%となっています。

なお、平成 23 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。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付け：A3、格付けの見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け：AA-、格付けの方向性：安定的

D. 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 5,967 百万円、営業利益 2,971 百万円、経常利益 2,194 百万円となりましたが、東日本大震災の影響により保有資産において軽微な損傷が発生し、当該損傷の復旧費用等 37.0 百万円を特別損失（災害による損失 10.2 百万円、災害損失引当金繰入額 26.7 百万円）として計上したことにより、当期純利益 2,157 百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 13,922 円としました。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 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。なお、赤坂王子ビルの主要テナントである株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメントより、平成 23 年 9 月 18 日付で賃貸借契約を解約する旨の通知を同年 3 月 18 日に受領しており、引き続き後継テナントの誘致・リーシング活動に注力していきます。

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。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の向上を目指しています。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集し、オフィスビル・商業施設及び住宅その他の用途の中から競争力の高いオフィスビルや安定稼働が見込める住宅を中心に検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める 1 物件当たりの投資金額を、中長期的に 20%未満を目処とする運用を行う方針としています。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は 24.0%であります。今後、更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めていきます。

(c) 財務戦略

今後とも新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施していきます。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。

(d) コンプライアンス・リスク管理等

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

引続き指導・監督していきます。

(e) 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 23 年 5 月 23 日開催の本投資法人の役員会において、平成 23 年 7 月 26 日付で本投資法人の第 4 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、平成 23 年 6 月 14 日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」に添付の「第 4 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

B. 運用状況の見通し

平成 23 年 10 月期（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、7 ページ記載の「平成 23 年 10 月期（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日）及び平成 24 年 4 月期（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

営業収益	5,806 百万円
経常利益	1,954 百万円
当期純利益	1,953 百万円
1 口当たり分配金	12,600 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成 23 年 10 月期及び平成 24 年 4 月期 運用状況の予想の前提」に変動がないものと想定した場合、平成 24 年 4 月期（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	5,320 百万円
経常利益	1,721 百万円
当期純利益	1,720 百万円
1 口当たり分配金	11,100 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は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。

平成 23 年 10 月期（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日）及び

平成 24 年 4 月期（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	- 平成 23 年 10 月期：平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日（184 日） - 平成 24 年 4 月期：平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日（182 日）
保有資産	- 平成 23 年 6 月 14 日現在において本投資法人が保有している 15 物件を前提としています。なお、実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。 - 本投資法人において、平成 23 年 6 月 14 日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在しません。
発行済投資口数	平成 23 年 4 月 30 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 24 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	- 平成 23 年 4 月 30 日現在の有利子負債残高 94,105 百万円を前提としています。 - 平成 23 年 10 月期においては、約定により平成 23 年 6 月 30 日に長期借入金のうち 67.5 百万円を返済することを前提としています。 - 平成 24 年 4 月期においては、約定により平成 23 年 12 月 30 日に長期借入金のうち 67.5 百万円を返済することを前提としています。また、平成 23 年 11 月 30 日に返済期日を迎える借入金計 19,040 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。
営業収益	- 既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成 23 年 6 月 14 日現在において確定している新たな契約の締結及び解約等に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定の時期を迎えるテナントの賃料の減額による減収リスク等の変動要素を勘案しています。 - 平成 23 年 10 月期において、赤坂王子ビルの主要テナントの退去に伴う原状回復工事費相当額収入等 142 百万円を想定しています。
営業費用	- 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該計算期間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います。 - 固定資産税等については、平成 23 年 10 月期に 611 百万円、平成 24 年 4 月期に 611 百万円を想定しています。 - 減価償却費につきましては、平成 23 年 10 月期に 1,050 百万円、平成 24 年 4 月期に 1,029 百万円を想定しています。 - 建物等の修繕費につきましては、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、定期的に発生する費用ではなく、決算期による金額の差異が大きいこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 - 平成 23 年 10 月期において、赤坂王子ビルの主要テナントの退去に伴う原状回復に係る費用 142 百万円を想定しています。 - 管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しています。
営業外費用	- 平成 23 年 10 月期は 801 百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は、798 百万円を見込んでいます。 - 平成 24 年 4 月期は 746 百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は、740 百万円を見込んでいます。
1 口当たり分配金	分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（３）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 23 年 1 月 28 日提出）における「投資リスク」から重要な変更はありませんので、投資リスクについては開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成 22 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 23 年 4 月 30 日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,343,741	8,244,212
信託現金及び信託預金	4,769,415	4,204,759
営業未収入金	42,947	28,260
前払費用	250,570	259,065
繰延税金資産	16,379	18
未収還付法人税等	511	267
その他	2,859	2,333
流動資産合計	12,426,425	12,738,917
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,116,573	1,116,573
減価償却累計額	△110,360	△129,310
建物(純額)	1,006,212	987,262
構築物	4,452	4,452
減価償却累計額	△2,283	△2,596
構築物(純額)	2,168	1,855
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△8,116	△9,210
機械及び装置(純額)	3,320	2,226
工具、器具及び備品	1,004	1,370
減価償却累計額	△448	△560
工具、器具及び備品(純額)	555	810
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	57,717,230	58,107,314
減価償却累計額	△8,942,395	△9,962,605
信託建物(純額)	48,774,834	48,144,709
信託構築物 ※1	657,339	680,914
減価償却累計額	△179,227	△199,312
信託構築物(純額)	478,112	481,601
信託機械及び装置	212,861	212,861
減価償却累計額	△71,141	△81,959
信託機械及び装置(純額)	141,720	130,902
信託工具、器具及び備品	156,580	204,392
減価償却累計額	△67,501	△81,894
信託工具、器具及び備品(純額)	89,079	122,498
信託土地 ※1	118,234,009	118,234,009
有形固定資産合計	173,618,539	172,994,401
無形固定資産		
その他	212	191
無形固定資産合計	212	191
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	198,549	389,548
その他	154,660	157,734
投資その他の資産合計	363,210	557,282
固定資産合計	173,981,962	173,551,875
繰延資産		
投資法人債発行費	51,444	45,932
繰延資産合計	51,444	45,932
資産合計	186,459,832	186,336,725

(単位：千円)

	前期 (平成 22 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 23 年 4 月 30 日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	187,056	210,849
短期借入金	6,700,000	—
1 年内返済予定の長期借入金	16,835,000	19,175,000
未払金	271,228	262,699
未払費用	239,784	254,237
未払法人税等	445	528
未払消費税等	134,143	49,858
前受金	810,715	868,261
デリバティブ債務	62,972	—
災害損失引当金	—	26,742
その他	2,670	2,425
流動負債合計	25,244,017	20,850,602
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	62,137,500	66,430,000
預り敷金及び保証金	146,592	144,487
信託預り敷金及び保証金 ※1	5,992,614	5,993,537
長期前受金	122	79
固定負債合計	76,776,829	81,068,104
負債合計	102,020,847	101,918,707
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,204,126	2,157,918
剰余金合計	2,204,126	2,157,918
投資主資本合計	84,464,226	84,418,018
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△25,241	—
評価・換算差額等合計	△25,241	—
純資産合計 ※2	84,438,984	84,418,018
負債純資産合計	186,459,832	186,336,725

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	6,047,097	5,947,270
その他賃貸事業収入 ※1	13,728	20,165
営業収益合計	6,060,826	5,967,436
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,451,121	2,414,304
資産運用報酬	455,280	450,347
資産保管手数料	8,367	8,367
一般事務委託手数料	63,093	63,117
役員報酬	6,900	6,900
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	46,613	42,808
営業費用合計	3,041,377	2,995,845
営業利益	3,019,449	2,971,591
営業外収益		
受取利息	6,225	3,373
未払分配金戻入	728	795
受取保険金	—	2,235
その他	678	144
営業外収益合計	7,633	6,549
営業外費用		
支払利息	665,835	615,788
投資法人債利息	34,698	42,034
投資法人債発行費償却	4,593	5,511
融資関連費用	108,153	115,568
創立費償却	5,670	—
その他	3,144	4,702
営業外費用合計	822,095	783,605
経常利益	2,204,986	2,194,535
特別利益		
固定資産税等還付金	—	1,361
特別利益合計	—	1,361
特別損失		
災害による損失 ※2	—	10,277
災害損失引当金繰入額 ※2	—	26,742
特別損失合計	—	37,019
税引前当期純利益	2,204,986	2,158,876
法人税、住民税及び事業税	950	986
法人税等調整額	2	△1
法人税等合計	953	985
当期純利益	2,204,033	2,157,891
前期繰越利益	92	26
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,204,126	2,157,918

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,090,112	2,204,126
当期変動額		
剰余金の配当	△2,090,020	△2,204,100
当期純利益	2,204,033	2,157,891
当期変動額合計	114,013	△46,208
当期末残高	2,204,126	2,157,918
剰余金合計		
前期末残高	2,090,112	2,204,126
当期変動額		
剰余金の配当	△2,090,020	△2,204,100
当期純利益	2,204,033	2,157,891
当期変動額合計	114,013	△46,208
当期末残高	2,204,126	2,157,918
投資主資本合計		
前期末残高	84,350,212	84,464,226
当期変動額		
剰余金の配当	△2,090,020	△2,204,100
当期純利益	2,204,033	2,157,891
当期変動額合計	114,013	△46,208
当期末残高	84,464,226	84,418,018
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△60,419	△25,241
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,177	25,241
当期変動額合計	35,177	25,241
当期末残高	△25,241	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△60,419	△25,241
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,177	25,241
当期変動額合計	35,177	25,241
当期末残高	△25,241	—
純資産合計		
前期末残高	84,289,793	84,438,984
当期変動額		
剰余金の配当	△2,090,020	△2,204,100
当期純利益	2,204,033	2,157,891
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,177	25,241
当期変動額合計	149,190	△20,966
当期末残高	84,438,984	84,418,018

（４）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日〕	当期 〔自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日〕
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,204,126,387	2,157,918,140
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,204,100,000 (14,220)	2,157,910,000 (13,922)
III 次期繰越利益	26,387	8,140
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第 34 条の（１）に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 2,204,100,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第 34 条の（１）に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 2,157,910,000 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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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	2,204,986	2,158,876
減価償却費	1,081,984	1,086,104
創立費償却	5,670	—
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	4,593	5,511
受取利息及び有価証券利息	△6,225	△3,373
支払利息	700,534	657,823
災害損失引当金繰入額	—	26,742
営業未収入金の増減額(△は増加)	△6,205	14,206
未収法人税等の増減額(△は増加)	19	243
未収消費税等の増減額(△は増加)	17,430	—
前払費用の増減額(△は増加)	△3,803	△8,494
その他の流動資産の増減額(△は増加)	96	—
営業未払金の増減額(△は減少)	35,191	△5,169
未払金の増減額(△は減少)	17,047	△8,528
未払消費税等の増減額(△は減少)	134,143	△84,285
前受金の増減額(△は減少)	△98,403	57,546
長期前払費用の増減額(△は増加)	102,210	△190,999
その他	△23,850	△17,961
小 計	4,165,440	3,688,263
利息の受取額	5,391	3,757
利息の支払額	△688,296	△664,738
法人税等の支払額	△945	△904
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,481,589	3,026,378
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△400,000	△300,000
定期預金の払戻による収入	300,000	400,000
有形固定資産の取得による支出	△196	△366
信託有形固定資産の取得による支出	△87,610	△417,894
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,301	△2,105
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	82,322	646,653
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△34,721	△645,250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△141,507	△318,962
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	6,700,000
短期借入金の返済による支出	—	△13,400,000
長期借入れによる収入	—	23,400,000
長期借入金の返済による支出	△8,567,500	△16,767,500
投資法人債の発行による収入	8,500,000	—
投資法人債発行費の支出	△55,667	—
分配金の支払額	△2,090,020	△2,204,100
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,213,187	△2,271,600
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,126,894	435,816
現金及び現金同等物の期首残高	10,886,261	12,013,156
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	12,013,156	12,448,972

（６）継続企業の前提に関する注記

前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日 〕
該当事項はありません。	同左

（７）重要な会計方針

区分	前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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。 建物 2～59 年 構築物 2～54 年 機械及び装置 2～15 年 工具、器具及び備品 2～12 年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1)創立費 5 年間の均等償却をしております。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	(1) 投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	—	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同左

5. リース取引の 処理方法	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。	(借主側) 同左
6. その他財務諸表 作成のための基本 となる重要な 事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

上記、固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、引当金の計上基準、収益及び費用の計上基準、リース取引の処理方法並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 23 年 1 月 28 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（８）会計方針の変更に関する注記

前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 23 年 4 月 30 日 〕
（資産除去債務に関する会計基準） 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	該当事項はありません。

（９）表示方法の変更に関する注記

前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 23 年 4 月 30 日 〕
（損益計算書） 前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました融資にかかる長期前払費用償却額（前期 71,770 千円）が、営業外費用の 100 分の 10 を超えたため、当期より「融資関連費用」として区分掲記しております。 なお、上記変更に伴い、前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました融資に係る手数料（前期 10,427 千円）についても両科目の類似性に鑑み、当期より「融資関連費用」に統合して表示しております。	（損益計算書） 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました保険金収入（前期 273 千円）が営業外収益の 100 分の 10 を超えたため、当期より「受取保険金」として区分掲記しております。

（１０）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成 22 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 23 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>2,549,706</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>91,561</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,533,359</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,549,706	信託構築物	91,561	信託土地	8,892,092	合計	11,533,359	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800	※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>2,499,645</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>89,101</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,480,839</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table>	信託建物	2,499,645	信託構築物	89,101	信託土地	8,892,092	合計	11,480,839	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,549,706																								
信託構築物	91,561																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,533,359																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,499,645																								
信託構築物	89,101																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,480,839																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 規定する最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 規定する最低純資産額 50,000 千円																								

〔損益計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日 〕
※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 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,618,304 その他賃貸収入 428,793 その他賃貸事業収入 12,678 解約違約金 1,050 不動産賃貸事業収益合計 6,060,826 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 389,311 水道光熱費 245,410 公租公課 586,088 損害保険料 9,025 修繕費 104,507 減価償却費 1,081,984 その他の諸経費 34,791 不動産賃貸事業費用合計 2,451,121 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,609,705 —	※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 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,573,158 その他賃貸収入 374,112 その他賃貸事業収入 19,150 解約違約金 1,015 不動産賃貸事業収益合計 5,967,436 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 389,591 水道光熱費 202,422 公租公課 586,678 損害保険料 8,839 修繕費 110,594 減価償却費 1,086,104 その他の諸経費 30,072 不動産賃貸事業費用合計 2,414,304 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,553,132 ※2. 特別損失の内訳 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であり ます。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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	※ 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 22 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)	(平成 23 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 7,343,741	現金及び預金 8,244,212
信託現金及び信託預金 4,769,415	信託現金及び信託預金 4,204,759
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 △100,000	預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 —
現金及び現金同等物 12,013,156	現金及び現金同等物 12,448,972

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 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、資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

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

② 借入金にかかる市場リスク

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

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

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,343,741	7,343,741	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,769,415	4,769,415	—
資産計	12,113,156	12,113,156	—
(3) 短期借入金	6,700,000	6,700,000	—
(4) 1 年内返済予定の長期借入金	16,835,000	16,836,372	1,372
(5) 投資法人債	8,500,000	8,537,400	37,400
(6) 長期借入金	62,137,500	62,772,234	634,734
(7) 信託預り敷金及び保証金	474,000	474,000	—
負債計	94,646,500	95,320,007	673,507
デリバティブ取引（※1） ヘッジ会計が適用されているもの	△62,972	△62,972	—
デリバティブ取引計	△62,972	△62,972	—

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

（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) 短期借入金及び (7) 信託預り敷金及び保証金

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

(4) 1 年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。

(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	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	11,500,000	—	△62,972	取引先金融機関から提示された価格等によっている。
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	16,800,000	16,800,000	(※2)	
合計			28,300,000	16,800,000	△62,972	

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

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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金（※3）	5,518,614
合計	5,518,614

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	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	16,835,000	36,675,000	19,235,000	4,135,000	135,000	1,957,500
合計	16,835,000	36,675,000	19,235,000	4,135,000	8,635,000	1,957,500

当期（自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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、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、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入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。

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

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,244,212	8,244,212	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,204,759	4,204,759	—
資産計	12,448,972	12,448,972	—
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	19,175,000	19,176,306	1,306
(4) 投資法人債	8,500,000	8,500,850	850
(5) 長期借入金	66,430,000	66,978,398	548,398
負債計	94,105,000	94,655,554	550,554
デリバティブ取引 ヘッジ会計が適用されているもの	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

（注 1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 1 年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。

(4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時価 の算定方法
				内 1 年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ 取引 支払固定・ 受取変動	長期 借入金	33,500,000	33,500,000	(※1)	

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

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

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金（※2）	5,993,537
合計	5,993,537

（※2）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

（単位：千円）

	1 年以内
現金及び預金	8,244,212
信託現金及び信託預金	4,204,759
合計	12,448,972

（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	19,175,000	36,735,000	135,000	4,135,000	23,535,000	1,890,000
合計	19,175,000	36,735,000	135,000	4,135,000	32,035,000	1,890,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日）

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

（単位：千円）

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

（注 1）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 2）当期増減額のうち主な減少理由は減価償却費によるものです。

（注 3）当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、平成 22 年 10 月期における賃貸等不動産に係る損益につきましては、「（10）財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」をご覧ください。

当期（自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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あります。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
173,618,539	△624,137	172,994,401	170,670,000

（注 1）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 2）当期増減額のうち主な減少理由は減価償却費によるものです。

（注 3）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 23 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、「（10）財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」をご覧ください。

〔セグメント情報等に関する注記〕

前期（自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

（注）その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」及び「株式会社大林組」です。

（追加情報）

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 17 号 平成 21 年 3 月 27 日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 20 号 平成 20 年 3 月 21 日）を適用しております。

なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

当期（自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

（注）その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」です。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日〕		当期 〔自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日〕	
1口当たり純資産額	544,768 円	1口当たり純資産額	544,632 円
1口当たり当期純利益	14,220 円	1口当たり当期純利益	13,922 円
潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無いので記載していません。		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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日〕	当期 〔自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日〕
当期純利益（千円）	2,204,033	2,157,891
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,204,033	2,157,891
期中平均投資口数（口）	155,000	155,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 〔 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日 〕
該当事項はありません。	同左

（開示の省略）

リース取引、デリバティブ取引、資産除去債務等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

（１１）発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期までの増減等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

4. 役員の異動

（１）投資法人の役員の異動

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 23 年 1 月 28 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】から変更はありません。

（２）資産運用会社の役員

当期中においては、取締役（非常勤）後藤 智之の平成 23 年 3 月 31 日付退任に伴い、新たに同年 4 月 1 日付で取締役（非常勤）今井 真祐（いまい しんすけ）が就任しております。当該取締役の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴	
取締役 （非常勤）	今井 真祐 （いまい しんすけ）	昭和 61 年 4 月 平成 12 年 10 月 平成 15 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 20 年 10 月 平成 23 年 4 月 平成 23 年 4 月	住友信託銀行株式会社 入社 同社 京都支店不動産部 課長 同社 不動産営業部第一営業室 チームリーダー 同社 不動産営業部 次長 社団法人不動産証券化協会 出向 事務局次長企画部長 住友信託銀行株式会社 不動産投資事業部長（現任） トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）

5. 参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 22 年 10 月 31 日現在)		当期 (平成 23 年 4 月 30 日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
			(注1)	(注2)	(注1)	(注2)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,900	3.2	5,880	3.2
		小計	5,900	3.2	5,880	3.2
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	122,525	65.7	122,314	65.6
		東京周辺都市部	1,796	1.0	1,746	0.9
		関西圏	1,026	0.5	1,014	0.6
		小計	125,347	67.2	125,076	67.1
	商業施設	東京周辺都市部	23,937	12.8	23,728	12.7
		小計	23,937	12.8	23,728	12.7
	住宅	東京周辺都市部	15,719	8.4	15,602	8.4
		小計	15,719	8.4	15,602	8.4
	その他	東京都心部	2,712	1.5	2,706	1.4
		小計	2,712	1.5	2,706	1.4
	不動産・信託不動産 計			173,618	93.1	172,994
預金・その他の資産			12,841	6.9	13,342	7.2
資産総額計			186,459	100.0	186,336	100.0

（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）投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要 1（価額及び投資比率）

用 途	地 域	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	期末算定価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	47,950	28.1
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	38,700	22.7
		赤坂王子ビル	9,660	9,570	5.6
		神田パークプラザ	5,156	4,970	2.9
		芝公園ビル	5,770	3,410	2.0
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	14,300	8.4
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	14,000	8.2
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	2,430	1.4
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,430	0.8
小計（9 物件）			131,427	136,760	80.1
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	10,300	6.0
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,560	3.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,810	2.2
	小計（3 物件）			25,235	19,670
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	6,990	4.1
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,590	2.7
	小計（2 物件）			15,795	11,580
その他	東京都心部	O A K P L A Z A（オークプラザ）	2,590	2,660	1.6
	小計（1 物件）		2,590	2,660	1.6
合 計	(15 物件)		175,047	170,670	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又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） 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、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額（価格時点：平成 23 年 4 月 30 日）を記載しています。

なお、業務の効率化及び鑑定報酬費用の低減を目的として、下記評価対象物件の内、神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、OAK PLAZA（オークプラザ）及び芝公園ビルに関する不動産鑑定評価機関をそれぞれ変更し、不動産鑑定評価機関の集約を図りました。

不動産鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル、日鉄本町ビル
一般財団法人日本不動産研究所 (平成 23 年 5 月 2 日より一般財団法人へ移行しております。)	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y、深沢ハウス H I 棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー、神田錦町三丁目ビルディング、 神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、 OAK PLAZA（オークプラザ）
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア、芝公園ビル

（注 3） 投資比率は、期末算定価額総額に対する各物件・各用途毎の比率で、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

B. 不動産等の概要 2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注 1)	竣工年月 (注 1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	賃貸事業 収入 (百万円) (注 4)	テナント 総数 (注 5)	稼働率 (%) (注 6)	PML (%) (注 7)							
オフィスビル	東京 都心部	日本電気 本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリート屋根地下 3 階付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,370	1	100.0	1.4							
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	23,219.46	23,219.46	1,309	7	100.0	1.2							
		赤坂王子ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成1年4月	7,281.83	7,281.83	431	2	100.0	6.4							
		神田パーク プラザ	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	昭和34年11月	4,537.66	4,537.66	169	10	100.0	14.1							
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 8 階建	平成3年5月	3,060.43	2,836.19	110	2	92.7	9.6							
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20	582	1	100.0	1.5							
		神田錦町三丁目 ビルディング	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 9 階建	昭和48年3月	8,025.65	8,025.65		1	100.0	7.0							
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	S・SRC 造陸屋根 地下 1 階付 12 階建	平成6年12月	5,850.23	5,850.23	160	1	100.0	2.8							
	関西圏	日鉄本町ビル	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 12 階建	平成3年6月	4,409.52	4,409.52	92	12	100.0	8.5							
	小計 (9 件)					139,537.01	139,312.77	4,687	37	99.8	-						
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	113 番 2 の 1 : S 造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建 113 番 3 : S・RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建	113番2の1 : 平成5年5月 113番2の2 : 平成5年8月 113番3 : 平成5年8月 113番4 : 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	407	2	100.0	3.6							
			イトーヨーカドー 東習志野店	RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 S 造陸屋根 6 階建							平成6年10月	51,098.42	51,098.42	236	1	100.0	7.7
			武蔵浦和ショッピ ングスクエア	S 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建							平成17年10月	14,960.69	14,960.69	129	3	100.0	8.5
	小計 (3 物件)					127,822.39	127,822.39	772	6	100.0	-						
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I 棟	RC 造コンクリート屋根・陸屋根 14 階建	平成 16 年 6 月	11,357.44	10,742.99	239	1	94.6	1.6							
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成 17 年 1 月	6,789.03	6,631.29	173	1	97.7	10.6							
小計 (2 物件)					18,146.47	17,374.28	412	2	95.7	-							
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 10 階建	昭和 60 年 4 月	6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	7.7							
	小計 (1 物件)				6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	-							
合 計 (15 物件)					291,627.72	290,631.29	5,967	46	99.7	2.4							

（注 1）「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。「構造」について、「S 造」は鉄骨造、「RC 造」は鉄筋コンクリート造、「SRC 造」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

（注 2）「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 3）「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貸面積を賃貸面積として計算しています。

(注 4) 神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注 5) 「テナント総数」は、当期末時点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 6) 「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を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 7) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク分析・ポートフォリオ分析報告書（2010 年 11 月）の数値を記載しています。なお、PML の合計欄に記載されている数値は、ポートフォリオ全体の PML を意味しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間 475 年とは、建物の使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。

ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML（予想最大損失率）を算定しています。

② 主要な不動産の物件に関する情報

物件名称	日本電気本社ビル
テナント総数	1
賃貸事業収入（百万円）	1,370
対総賃貸事業収入比率（％）	23.0
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	7
賃貸事業収入（百万円）	1,309
対総賃貸事業収入比率（％）	21.9
賃貸面積（㎡）	23,219.46
賃貸可能面積（㎡）	23,219.46

③ 主要テナントに関する情報

テナント名称	日本電気株式会社	業 種	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03 m ²
年間賃料	2,741 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	24.9
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2年6か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17年12月28日）より8年経過後、12年経過後及び16年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8年、満12年及び満16年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2年～2年6か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の6か月分相当）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨が定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂	業 種	卸売・小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12 m ²
年間賃料	803 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	21.0
敷金・保証金等	敷 金 719 百万円	契約満了日	平成25年8月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。なお、次回の賃料改定時期は平成23年8月11日です。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 m ²
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	17.6
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円	契約満了日	平成26年11月30日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	平成 19 年 8 月 1 日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12 か月）を固定賃料とすること、並びに毎年 3 月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意しておりますが、平成 23 年 3 月から 1 年間は売上歩合賃料の発生はありません。 本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

平成 23 年 4 月 30 日現在（当期末）における賃貸面積上位 5 テナントは、以下のとおりです。

テナント名称	業 種 (注 1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 2)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注 3)
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	38.6
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	24.9
株式会社新日鉄都市開発(注 4)	不動産業	ファーレイーストビル /OAK P L A Z A（オークプラザ） /芝公園ビル	14,529.72	5.0
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	4.1
非開示（注 5）	非開示 (注 5)	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	3.8

(注 1) 業種については、総務省統計局日本標準産業分類の大分類に従い記載しています。

(注 2) 日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を、小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 4) ファーレイーストビル及び芝公園ビルの事務所部分の賃貸借は、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ます。なお、この転貸借は、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です。OAK P L A Z A（オークプラザ）の賃貸借は、株式会社新日鉄都市開発がビル一棟を一括して賃借し、賃貸人に対し固定賃料を支払う、いわゆるサブリースです。

(注 5) 平成 23 年 3 月 31 日まで不動産信託受託者より株式会社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、さらにテナントがエンドテナントに転々貸していましたが、同年 3 月 31 日をもって不動産信託受託者と株式会社大林組との間のマスターリース契約が終了し、同年 4 月 1 日より株式会社大林組が有していた当該テナントに対するマスターリース会社としての地位を不動産信託受託者が承継しています。なお、テナント名称、業種については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

⑤ 保有不動産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成 23 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
赤坂王子ビル	東京都港区	照明器具更新	自：平成 23 年 7 月 至：平成 23 年 8 月	21	—	—
		トイレ洗面化粧台 他更新	自：平成 23 年 7 月 至：平成 23 年 8 月	36	—	—
		フリーアクセスフロア更新	自：平成 23 年 7 月 至：平成 23 年 8 月	36	—	—
		エレベーターホール タイルカーペット他更新	自：平成 23 年 7 月 至：平成 23 年 8 月	10	—	—
ファーレイーストビル	東京都立川市	中央監視盤更新	自：平成 23 年 1 月 至：平成 23 年 5 月	36	—	—
芝公園ビル	東京都港区	外壁タイル・シーリング更新	自：平成 23 年 4 月 至：平成 23 年 9 月	22	—	—
相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市南区	トイレ設備更新	自：平成 23 年 5 月 至：平成 23 年 7 月	30	—	—

B. 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 464 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 110 百万円と合わせ、575 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	外壁シーリング更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 3 月	60
		ブラインド更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 1 月	22
		蓄電池他更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 1 月	46
		照明器具更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 3 月	11
		外灯更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 2 月	20
		駐車場管制設備更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 2 月	14
		冷凍機更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 3 月	47
		蒸気ドレン管更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 22 年 12 月	25
		熱源ポンプ更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 2 月	18
		中央監視装置更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 3 月	75
	ゴンドラ更新	自：平成 22 年 5 月 至：平成 23 年 2 月	10	
小 計			350	
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	非常電話設備更新	自：平成 22 年 6 月 至：平成 23 年 3 月	16
		パーティション 新設工事	自：平成 22 年 8 月 至：平成 22 年 11 月	22
	小 計			38
その他		機能更新	自：平成 22 年 11 月 至：平成 23 年 4 月	75
合 計				464

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

項 目 \ 期 別	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日	自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
前期末積立金残高	633	461	647	346	530
当期積立額	190	188	195	197	197
当期積立金取崩額	363	2	496	13	396
次期繰越額	461	647	346	530	330

⑥ 物件収支の状況（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）

	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 ーY	赤坂王子ビル	神田パークプラザ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000 千円	33,000,000 千円	9,660,000 千円	5,156,000 千円
鑑定評価額	47,950,000 千円	38,700,000 千円	9,570,000 千円	4,970,000 千円
価格時点	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	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	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
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	1,370	1,309	431	169
賃貸収入	1,370	1,309	431	169
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	231	359	111	41
管理業務費	1	164	30	8
公租公課	223	94	40	15
水道光熱費	—	78	21	11
修繕費	2	17	16	4
損害保険料	1	2	0	0
その他	2	2	2	2
NOI ③ (①-②)	1,139	949	320	127
減価償却費 ④	221	243	29	13
賃貸事業利益 (③-④)	918	705	290	114
賃貸借の概況				
テナント総数	1	7	2	10
賃貸可能面積	72,238.03 ㎡	23,219.46 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡
賃貸面積	72,238.03 ㎡	23,219.46 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡

	ファーレイーストビル	日鉄本町ビル	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ーZ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	2,091,000 千円	1,100,000 千円	5,770,000 千円	20,000,000 千円
鑑定評価額	2,430,000 千円	1,430,000 千円	3,410,000 千円	14,300,000 千円
価格時点	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	株式会社谷澤総合鑑定所	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	160	92	110	582
賃貸収入	160	92	110	582
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	72	43	30	129
管理業務費	29	12	9	43
公租公課	12	9	9	42
水道光熱費	24	9	7	30
修繕費	3	9	3	7
損害保険料	0	0	0	0
その他	3	2	—	5
NOI ③ (①-②)	87	49	79	452
減価償却費 ④	46	16	20	119
賃貸事業利益 (③-④)	40	32	59	332
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注 1)	12	2 (注 2)	1 (注 3)
賃貸可能面積	5,850.23 ㎡	4,409.52 ㎡	3,060.43 ㎡	10,914.20 ㎡
賃貸面積	5,850.23 ㎡	4,409.52 ㎡	2,836.19 ㎡	10,914.20 ㎡

	神田錦町三丁目 ビルディング（注 4）	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	武蔵浦和ショッピング スクエア
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	12,700,000 千円	12,000,000 千円	8,900,000 千円	4,335,000 千円
鑑定評価額	14,000,000 千円	10,300,000 千円	5,560,000 千円	3,810,000 千円
価格時点	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①		407	236	129
賃貸収入		407	236	129
その他収入		—	—	0
賃貸事業費用 ②		60	52	18
管理業務費		2	1	1
公租公課		55	29	15
水道光熱費		—	—	—
修繕費		1	19	0
損害保険料		0	0	0
その他		1	0	1
NOI ③（①-②）	408	346	183	110
減価償却費 ④	34	53	107	49
賃貸事業利益（③-④）	373	293	76	61
賃貸借の概況				
テナント総数	1	2	1	3
賃貸可能面積	8,025.65 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡
賃貸面積	8,025.65 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡

	深沢ハウスH I 棟	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等			
取得価額	10,635,000 千円	5,160,000 千円	2,590,000 千円
鑑定評価額	6,990,000 千円	4,590,000 千円	2,660,000 千円
価格時点	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日	平成 23 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）			
運用期間	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 22 年 11 月 1 日～ 平成 23 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	239	173	94
賃貸収入	233	159	94
その他収入	5	14	—
賃貸事業費用 ②	61	38	23
管理業務費	34	25	0
公租公課	16	6	14
水道光熱費	0	1	—
修繕費	7	3	6
損害保険料	0	0	0
その他	2	1	1
NOI ③（①-②）	177	134	71
減価償却費 ④	66	51	11
賃貸事業利益（③-④）	111	83	59
賃貸借の概況			
テナント総数	1(注 5)	1(注 6)	1(注 7)
賃貸可能面積	11,357.44 ㎡	6,789.03 ㎡	6,121.85 ㎡
賃貸面積	10,742.99 ㎡	6,631.29 ㎡	6,121.85 ㎡

- （注 1）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ます。なお、この転貸借は、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です。
- （注 2）テナントの 1 つについては本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、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ます。なお、この転貸借は、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賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- （注 3）平成 23 年 3 月 31 日まで不動産信託受託者より株式会社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、さらにテナントがエンドテナントに転々貸していましたが、同年 3 月 31 日をもって不動産信託受託者と株式会社大林組との間のマスターリース契約が終了し、同年 4 月 1 日より株式会社大林組が有していた当該テナントに対するマスターリース会社としての転貸人としての地位を不動産信託受託者が承継しています。
- （注 4）神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入、賃貸事業費用については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
- （注 5）アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、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ます。なお、この転貸借は、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です。
- （注 6）株式会社明豊プロパティーズが一括して賃借し、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ます。なお、この転貸借は、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です。
- （注 7）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テナントに転貸しています。なお、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。