



TOP REIT

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第2期（平成19年4月期）

平成18年11月1日 ～ 平成19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 日鉄日本橋ビル

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

I 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。

本投資法人は、ここに第2期決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、本投資法人第2期（自：平成18年11月1日 至：平成19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、営業収益4,526百万円、経常利益金額2,324百万円、当期純利益金額2,323百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,992円とさせていただきました。

主な運用実績としましては、本投資法人初の住宅資産となる深沢ハウスH棟、武蔵浦和ショッピングスクエア及びOAK PLAZA（オークプラザ）の3物件（取得価額合計175.60億円）の新規投資を行いました。

その結果、ポートフォリオ全体では、11物件・取得価額の合計で1,308.46億円に拡大し、物件及びテナントの集中リスク軽減を推し進めることができました。

物件運営では、ポートフォリオ全体での第2期平均稼働率が99%を上回り、期中を通じて安定的な高稼働率を確保いたしました。なお、「イトーヨーカドー東習志野店」においてテナントからの中途解約通知を受領しておりますが、本投資法人として適切な対応策を講じ対処していく所存でございます。

今後につきましても、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の向上に努めてまいります。

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
土田 京一

CONTENTS

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

■営業収益	4,526百万円	■総資産額	146,317百万円
■経常利益金額	2,324百万円	■純資産額	84,511百万円
■当期純利益金額	2,323百万円	■1口当たり純資産額	545,239円

分配金について

■確定分配金

第2期(平成19年4月期) 投資口1口当たり

14,992円

(分配総額 2,323百万円)

発行済投資口数 155,000口)

■予想分配金

平成19年6月18日に行いました第2期決算発表において、第3期(平成19年10月期)及び第4期(平成20年4月期)の予想分配金について以下のとおり発表しています。一定の前提条件に基づいて算出したものであり、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第3期(平成19年10月期)

投資口1口当たり

10,600円

第4期(平成20年4月期)

投資口1口当たり

10,500円

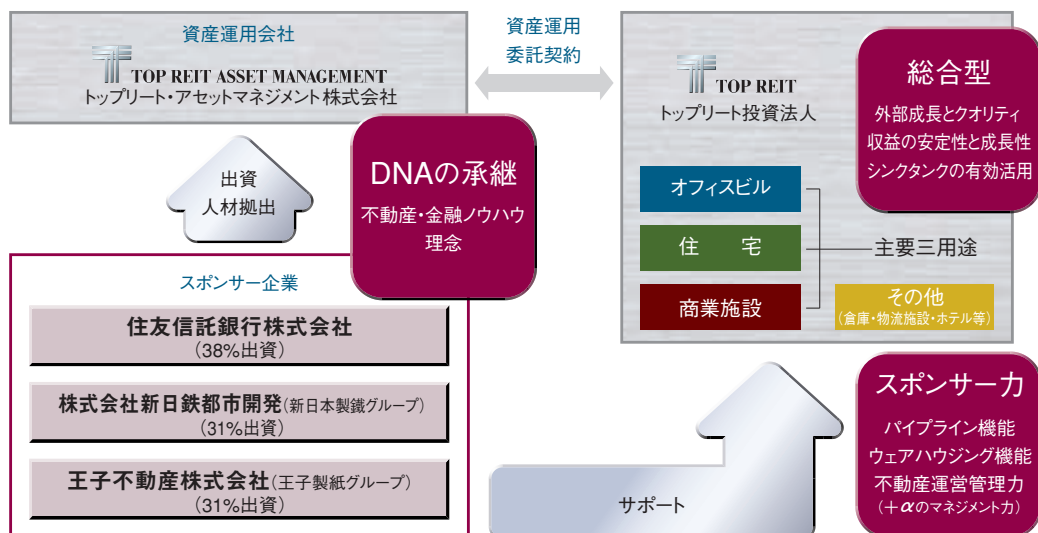
投資口価格及び出来高の推移

平成18年3月1日(上場日)から平成19年5月31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。



OVERVIEW OF TOP REIT, Inc.

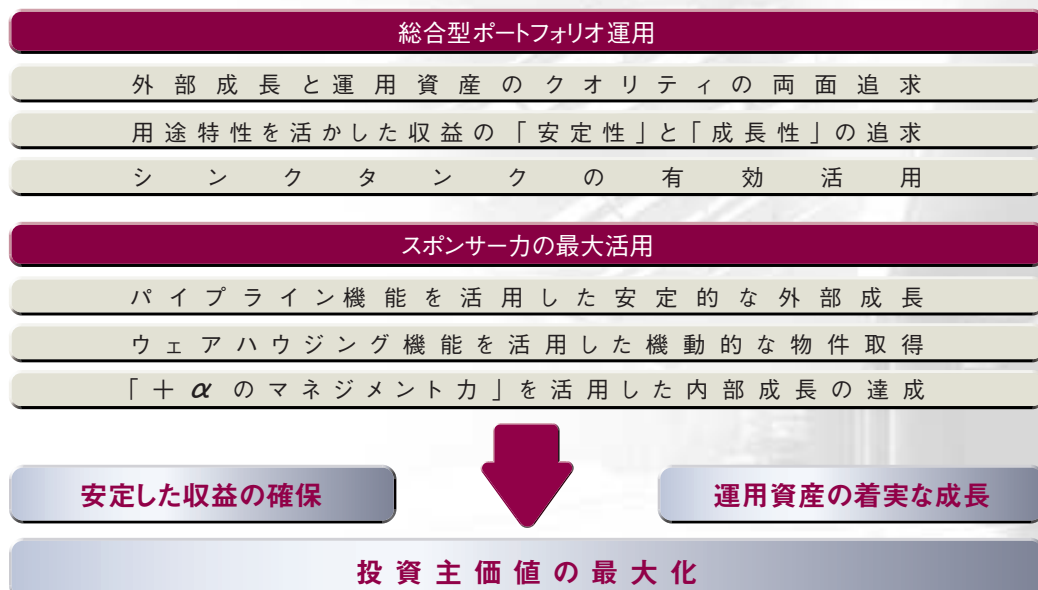
投資法人の概要



● 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。

本投資法人は、上記の目的を達成するため、「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点的に採用します。

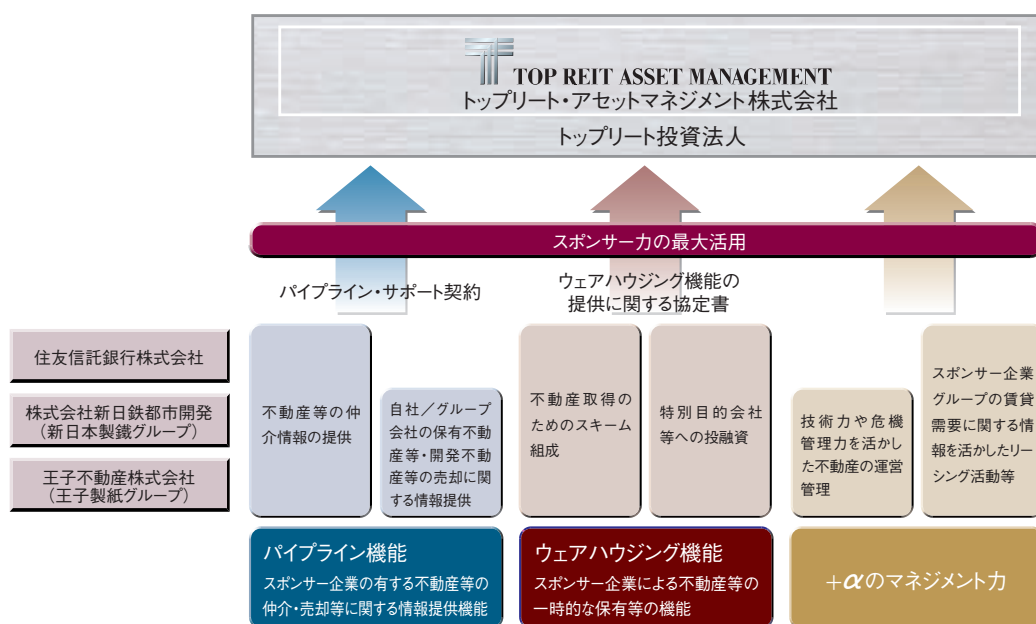


● スポンサー力の最大活用

本投資法人は、資産運用会社による独自の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19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…………… 42社
- 新日本製鐵株式会社、その連結子会社及び関連会社…………… 326社
- 王子製紙株式会社、その連結子会社及び関連会社…………… 305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

実績

本投資法人は、スポンサーパイプラインの活用により、平成18年12月に「深沢ハウスHI棟（住宅・106.35億円）」を取得し、平成19年3月に「武蔵浦和ショッピングスクエア（商業施設・43.35億円）」「OAK PLAZA（オークプラザ）（その他・25.90億円）」を取得し、計3物件・175.60億円の外部成長を果たし、取得資産総額は1,308.46億円となりました。

武蔵浦和ショッピングスクエア 取得価額43.35億円



- 首都圏郊外の駅前立地における大規模ショッピングセンター
- 過度な取得競争を回避し、他の投資法人と共有（信託受益権の準共有）で取得
- 新日鉄都市開発が匿名組合出資・資産運用業務の受託を受けたSPCから取得（パイプライン機能の活用）

OAK PLAZA（オークプラザ） 取得価額25.90億円



- ビジネスホテルを中心に、サービスオフィス・貸会議室・店舗を備えた都心立地の複合ビル
- 新日鉄都市開発がコンバージョン（改修工事）を実施した後に同社から取得（パイプライン機能の活用）

FILLING UP OUR PORTFOLIOS

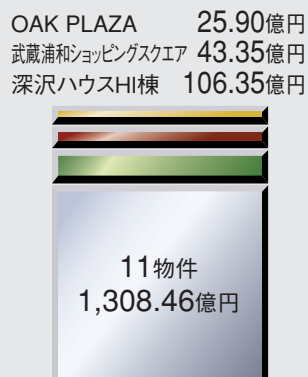
ポートフォリオの充実

上場時

第1期末時点

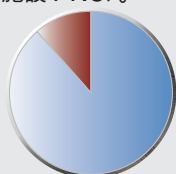
第2期末時点

資産規模の拡大



用途の分散

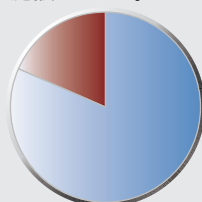
商業施設 11.5%



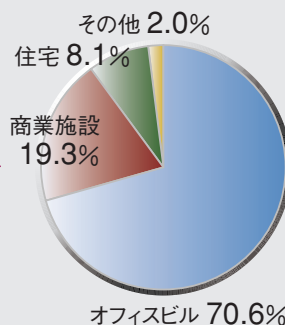
オフィスビル 88.5%



商業施設 18.4%

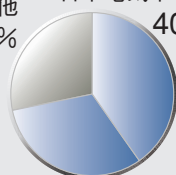


オフィスビル 81.6%



物件集中リスクの分散

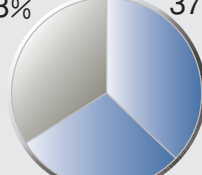
日本電気本社ビル 40.2%
その他 28.2%



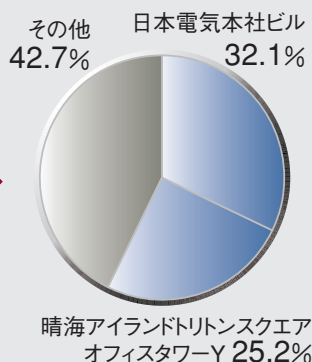
晴海アイランドトリートメントスクエア
オフィスタワーY 31.6%



日本電気本社ビル 37.0%
その他 33.8%



晴海アイランドトリートメントスクエア
オフィスタワーY 29.1%



(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。

内部成長

● 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。

- テナントリレーションの維持・向上により、良好な関係構築を図り高稼働率を維持
- 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(6ヶ月毎の年間運用計画策定協議、月次定例会議の実施)
- 物件管理に係る品質の維持・確保と管理コスト適正化の推進

「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、それらを適切に不動産の管理運営に活かしていくことにより、資産価値の維持向上に繋がれ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、長期にわたる安定収益の源になると考えております。

個別物件毎の特性に応じた収益の維持・向上策の実施



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

既存テナントの増床ニーズを捉え稼働率を向上(平成18年12月より100%稼働)

既存全テナントとの円滑な契約更新

赤坂王子ビル

低稼働駐車場の一括賃貸による収益の向上(平成18年12月より実施)

深沢ハウスHI棟

エリアマーケティング等に基づいた新規募集賃料の設定と募集活動の継続的实施

イトーヨーカドー東習志野店における中途解約通知への対応

「イトーヨーカドー東習志野店」のテナントである株式会社イトーヨーカ堂より、平成19年2月22日に平成20年2月末日を中途解約希望日とする賃貸借契約の解約通知を受領致しました。その後、株式会社イトーヨーカ堂との間で以下の交渉協議等を実施するとともに、その他必要な対応策の検討を行っております。

- 本投資法人においては、賃貸借契約上の解約事由に該当しないと判断する旨の説明
- 誠実に賃料改定協議を継続する意志がある旨の再説明

今後本投資法人では、以下のような対応を実施する方針としています。

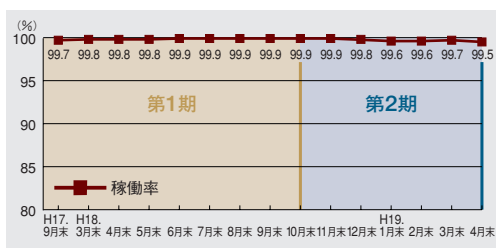
- 賃料改定協議を含めたテナント協議と確認の継続
- 協議の進展状況に応じた様々な対応策の検討と、適切な時期での実施判断

稼働率の推移

平成19年4月末日現在

区分	物件名	稼働率(%)
オフィスビル	日本電気本社ビル	100
	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	100
	赤坂王子ビル	100
	神田パークプラザ	100
	ファレーイストビル	100
	日鉄本町ビル	100
商業施設	相模原ショッピングセンター	100
	イトーヨーカドー東習志野店	100
	武蔵浦和ショッピングスクエア	100
住宅	深沢ハウスHI棟	89.5
その他	OAK PLAZA(オークプラザ)	100
	合計	99.5

上場以降、99%以上の非常に高い稼働率を維持しております。



FINANCIAL POLICY

財務方針

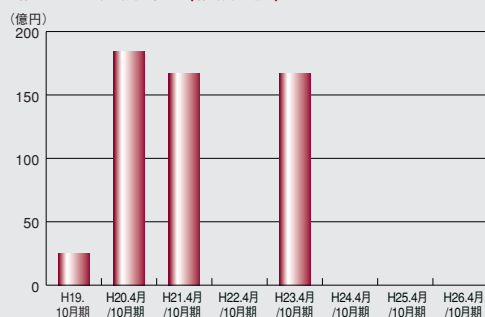
財務方針

①保守的な財務運営、②借入期間・返済期日の分散、③金利変動リスクへの対応、④財務の機動性の確保、⑤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。

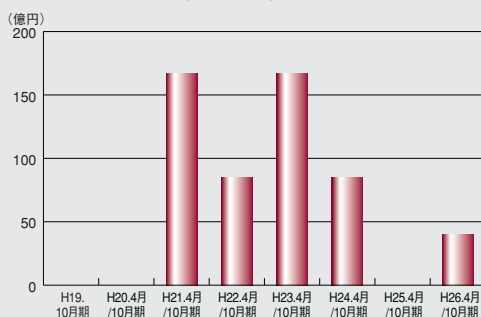
返済期日分散への対応

第1期及び第2期の物件追加取得に際しては、資金調達の機動性の観点から極度ローン基本契約に基づく短期借入金による資金調達を行っており、第2期末では、長期借入金比率が61.5%まで低下いたしました。これに対応すべく、短期借入金209億円全てについて長期借入金（3年、5年、7年）への借換えを実施することを、平成19年6月8日に決定しております（借換え後の長期借入金比率:100%）。今後とも、借入期間・返済期日の分散、調達の多様化等を通じて、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。

借入金の返済時期（借換え前）



借入金の返済時期（借換え後）



健全な財務運営

本投資法人は借入比率（総資産に占める借入金と投資法人債残高の比率）の上限を60%と定めておりますが、第2期末時点で37.1%となっております。本投資法人では、借入比率40%～50%を目処として運営していく方針です。

参考：格付取得状況

Moody's（発行体格付）：A2 アウトルック：安定的

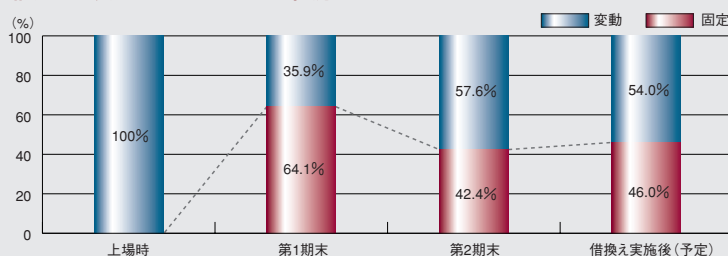
第2期末時点

投資法人		
総資産	借入金 543億円	37.1%
1,463億円	その他 920億円	

金利変動リスクへの対応

第2期末においては、固定化比率が42.4%となりました。上記の長期借入金（3年、5年、7年）への借換えの際に一部金利固定化を行っておりますが、今後も金融環境を睨みながら、金利変動リスクの軽減に努めてまいります。

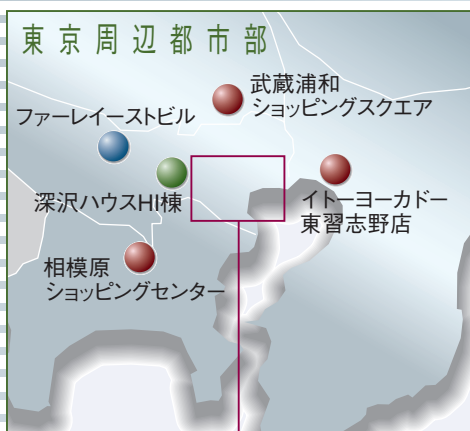
借入金の変動金利・固定金利の状況



（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。

PORTFOLIO MAP

ポートフォリオマップ



第2期末時点

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	32.1
		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	25.2
		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	7.4
		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	3.9
	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	16,206.34	平成6年12月	1,520	1.2
	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	0.8
	小 計 （ 6 物 件 ）					92,386	70.6
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	9.2
		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	6.8
		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	3.3
	小 計 （ 3 物 件 ）					25,235	19.3
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHII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	8.1
	小 計 （ 1 物 件 ）					10,635	8.1
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	2.0
	小 計 （ 1 物 件 ）					2,590	2.0
合 計 （ 11 物 件 ）						130,846	100.0

上位テナント(第2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	43.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	27.7
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	4.6
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)	10,785.18	4.1
アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	不動産業	深沢ハウスHI棟	10,164.11	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。

武蔵浦和ショッピングスクエア

MUSASHIURAWA SHOPPING SQUARE



立地

東京都心から、大宮、前橋方面へ抜ける主要幹線道である国道17号および、JR埼京線・武蔵野線の「武蔵浦和」駅に近接し、車ならびに鉄道の両面での交通アクセスに恵まれたショッピングセンターです。商圏については、3km圏約29万人、5km圏約67万人の恵まれた商圏人口を有しているとともに、5km圏においては、人口・世帯数ともに増加傾向にあります。

建物及びテナント

市街地再開発事業によって計画・建設された、平成17年10月開業の商業施設です。(株)オリンピックが、地下1階に食品・日用品、1階に家電・ゴルフ・自転車等の売場を、(株)ニトリが、2階に家具・インテリア等の売場を設け、3階と4階は駐車場となっており、店舗の売場面積は約14,000㎡、駐車台数は350台強・駐輪台数は500台強確保され、郊外駅前立地店舗としての競争力を十分有しています。

所在地：埼玉県さいたま市南区别所七丁目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。)



OAK PLAZA (オークプラザ)

OAK PLAZA



立地

JR「御茶ノ水」駅・「秋葉原」駅、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、都営地下鉄新宿線「小川町」駅等6駅から、徒歩約3～6分と交通便利性が高く、丸の内・大手町等の東京駅を中心とするオフィスエリア、IT拠点の秋葉原エリアへの接近性も良好な立地です。

建物及びテナント

昭和60年に竣工し、「ホテルニュー神田」として利用されてきた建

物を、コンバージョン(改修工事)し、ビジネスホテルを中心に、事務所(サービスオフィス・貸会議室)、飲食・物販店舗を兼ね備えた複合ビルとしてリニューアルされています。新日鉄都市開発がマスターリースを行い、4階から9階までがビジネスホテル「ホテルマイステイズ御茶ノ水」、2・3階がサービスオフィス・貸会議室「ビジョンセンター秋葉原」、1階が飲食・物販店舗として利用されています。

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㎡

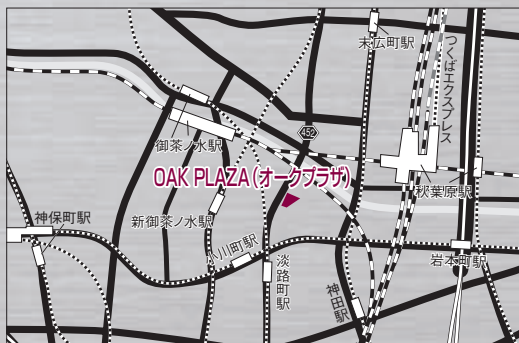
延床面積：6,121.85㎡

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



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㎡

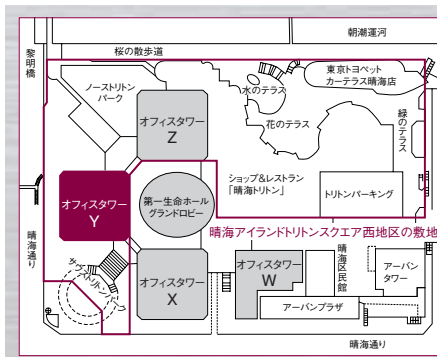
延床面積: 267,132.67㎡

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：15.2億円

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階部分及び6階の一部)



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、車なら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圈人口を背景に、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店をあわせて約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



イトーヨーカドー 東習志野店

ITO-YOKADO HIGASHI-NARASHINO



立地

東京中心部から東へ約30km、西に船橋市、北に八千代市、東は花見川区(千葉市)と接し、周辺エリアが典型的な郊外住宅地となっています。

建物

イトーヨーカ堂直営店と専門店あわせて約17,000㎡の売場面積で、イトーヨーカドーの郊外立地店舗としては標準的な規模の近隣

対応型店舗となっています。駐車場台数は1,100台強確保されており、郊外立地店舗としての競争力を十分有しています。

テナント

イトーヨーカ堂直営店を主体とし、専門店ではユニクロ、ダイソー、新星堂などで、最寄型商圈における生活利便施設を確保しています。

所在地：千葉県習志野市
東習志野
七丁目3番1号

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

階数：地下1階付4階 他

竣工年月：平成6年10月

所有形態：所有権



深沢ハウスHI棟

FUKASAWA HOUSE H I TOWER



立地・居住環境

東急東横線「都立大学」駅から徒歩約15分、東急東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約20分、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約18分に立地、最寄のバス停から各駅へのバス便でのアクセスも良好です。周辺は都内有数の邸宅街でゆとりのある街並が形成されており、更に駒沢公園に隣接、本物件の敷地内には広大な緑地が配置される等、緑豊かで良好な住環境です。

建物等

深沢ハウスは、39,840.90㎡の敷地内に13棟の住宅棟総戸数(772戸)と商業棟、全住戸分の地下駐車場を完備した大規模開発住宅です。深沢ハウスHI棟は、この中にある住宅2棟で、平成16年6月竣工、総戸数124戸・間取りは2LDK～4LDK・戸当り面積は約75～約120㎡、免震構造や非常用飲料水生成システムの採用等防災面にも配慮されています。

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㎡

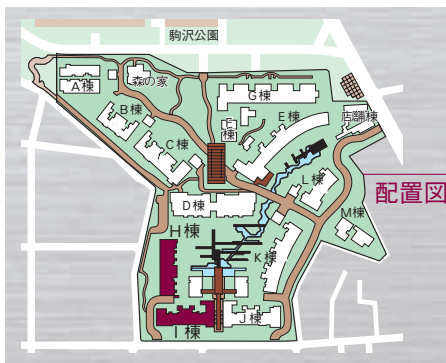
延床面積：12,135.36㎡

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

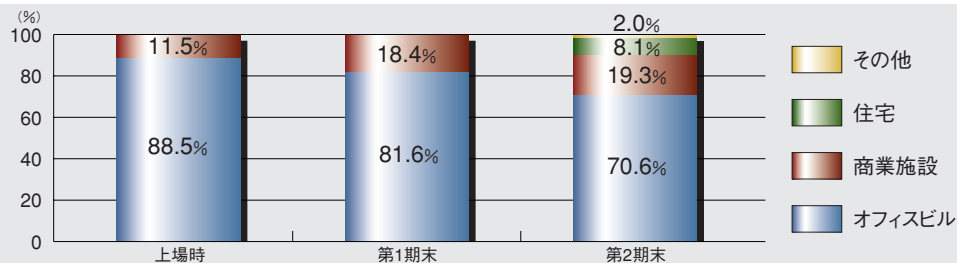
所有形態：区分所有権
(深沢ハウスHI棟)



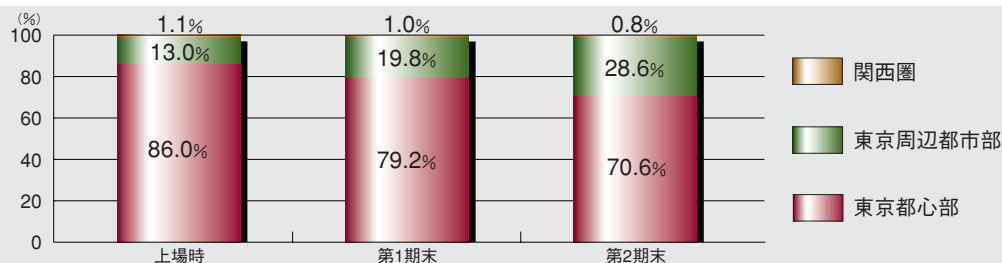
PORTFOLIO SUMMARY

ポートフォリオ・サマリー

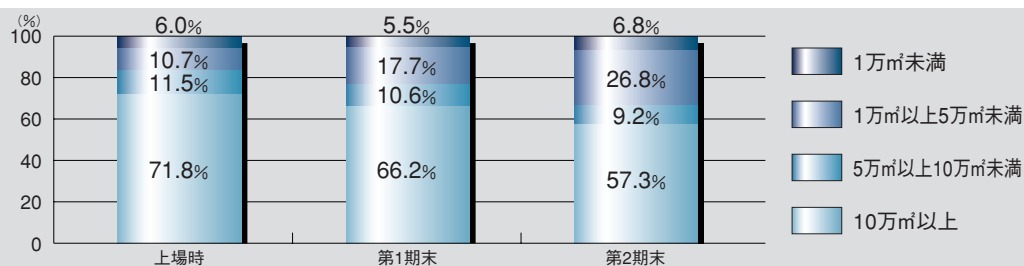
用途区分



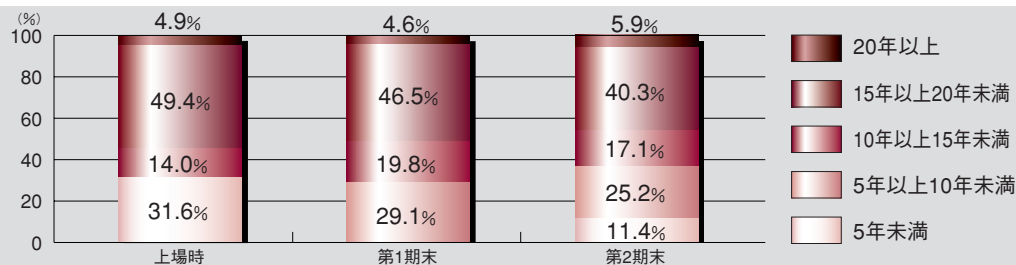
地域区分



規模区分



築年数区分

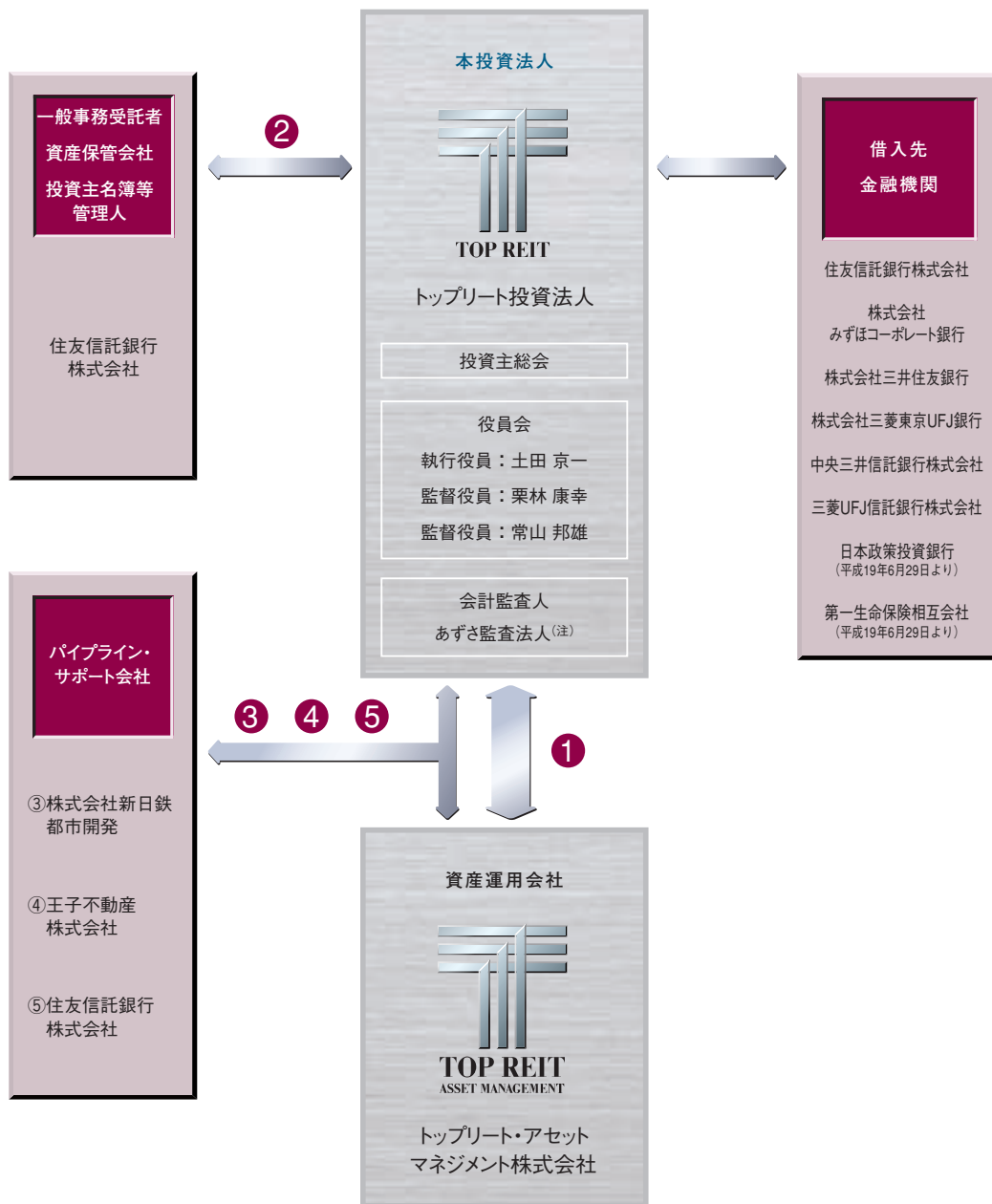


(注1) 上記グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(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。

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
③ ④ ⑤ ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

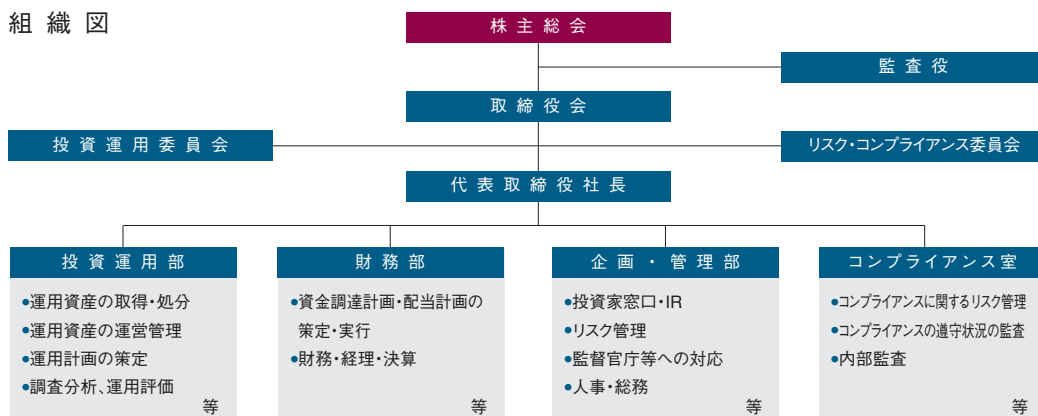
(注) 平成19年4月26日付のみずさ監査法人の辞任に伴い、同日に開催した役員会において、あずさ監査法人を一時会計監査人として選任しました。

MANAGER PROFILE

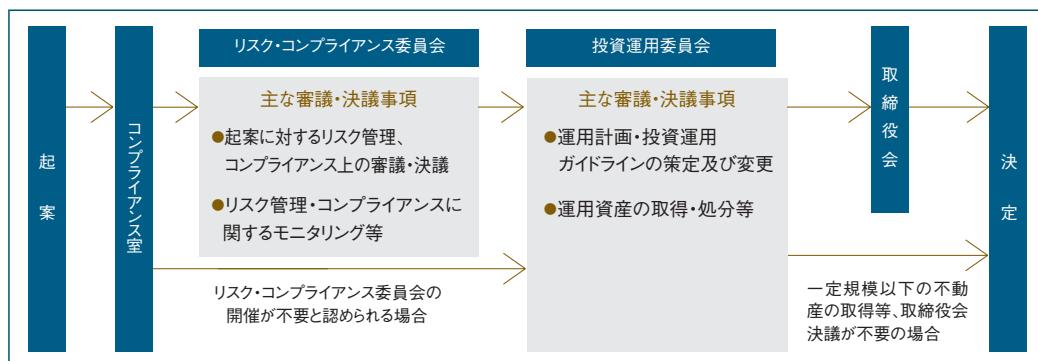
資産運用会社の概要

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	投資法人資産運用業		
代 表 者	代表取締役社長	遠藤 晋民（平成19年7月1日より）	
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	

組 織 図



意思決定プロセス



Ⅱ 資産運用報告 [1] 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間	単 位	第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)
(1) 営業成績			
営業収益	百万円	5,420	4,526
うち賃貸事業収入	百万円	5,420	4,526
営業費用	百万円	2,161	1,878
うち賃貸事業費用	百万円	1,632	1,388
営業利益金額	百万円	3,258	2,647
経常利益金額	百万円	2,731	2,324
当期純利益金額	百万円	2,729	2,323
(2) 財産等の状況（期末日現在）			
総資産額	百万円	128,340	146,317
(対前期比)	%	(一)	(14.0)
有利子負債額	百万円	37,355	55,665
純資産額	百万円	84,903	84,511
(対前期比)	%	(一)	(△0.5)
出資総額	百万円	82,260	82,260
(3) 分配の状況			
分配総額	百万円	2,729	2,323
配当性向	%	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報			
発行済投資口数	口	155,000	155,000
1口当たり純資産額 (注2)	円	547,764	545,239
1口当たり分配金額	円	17,609	14,992
うち1口当たり利益分配金	円	17,609	14,992
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)
自己資本利益率 (注3)	%	3.4 (5.0)	2.7 (5.5)
期末自己資本比率	%	66.2	57.8
(対前期比増減)	%	(一)	(△8.4)
期末総資産有利子負債比率	%	29.1	38.0
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	4,768	4,010
(6) その他参考情報			
期末投資物件数	件	8	11
期末テナント数 (注5)	件	34	39
期末総賃貸可能面積	m ²	229,231.70	261,671.68
期末稼働率 (注6)	%	99.9	99.5
当期減価償却費	百万円	980	873
当期資本的支出額	百万円	241	80

(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、第1期の運用日数は、実質的な運用日数245日（自平成18年3月1日 至平成18年10月31日）により年換算値を算出しております。

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

なお、第1期の期首総資産額及び期首純資産額は、実質的な運用開始日である平成18年3月1日時点の額としております。

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

(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 本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19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。また、平成18年10月末には設立後初めての決算を行い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、1口当たり17,609円の利益分配を行いました。なお、第1期は実質的な運用期間は245日間の変則決算でしたが、当期より6ヶ月毎の決算を行います。

本投資法人は、上場後第1期末までに取得した8物件に加え、当期において商業施設1物件、住宅1物件、複合用途のその他資産1物件を取得し、その結果、当期末現在、11物件を運用しており、取得価額総額は130,846百万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。

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、消費はやや足踏み状態が続いているものの、好調な企業業績を背景とした堅調な設備投資需要に支えられ、平成18年11月に「いざなぎ景気」超えを果たし、緩やかながらも戦後最長となる景気回復を続けてまいりました。足元では、米国景気の不透明感や在庫調整による設備投資の減速が懸念される一方で、企業業績の改善を背景に雇用環境も着実に改善しており、今後個人消費への波及による緩やかな景気回復基調の持続が期待される状況となっております。

また、このように景気が持続的な回復を続けるなか、当期には日本銀行による追加利上げも実施されましたが、今後も個人消費の動向、消費者物価の動向などが引き続き金利動向に影響を与える状況が続いております。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

景気の持続的回復を背景に、空室率、賃料水準の改善傾向は、東京圏だけでなく、政令指定都市などの主要な都市を中心に全国に広がりつつある状況となっております。

東京のオフィスビル市場では、IT関連企業や金融関連企業等が需要を牽引し、空室率の改善傾向は持続しており、特に都心部のAクラスビルでは空室が極めて少ない状況が継続しております。これらオフィスビル市場の需給逼迫を背景に、賃料水準に関しては、都心部主要エリアのAクラスビルを中心に増額改定も多く見られるなど、上昇傾向が鮮明となっており、東京23区全体の平均募集賃料においても、下落基調から上昇に転じております。

大阪のオフィスビル市場では、新規供給量が比較的低い水準で推移していることや企業業績の回復による増床需要が増加していること等により、空室率の改善傾向が続いております。とりわけ、Aクラスビルに対する需要は堅調である一方、新規供給は少ないため、その需要に対応できる空室は少なく需給バランスは逼迫している状況が継続しております。

【商業施設】

景気回復基調が継続するなかで、大型小売店（百貨店・スーパー）の販売額低下に歯止めがかかりつつあるものの、未だ主要都道府県の大規模小売店の販売額は、前年比で下落傾向が続いております。一方、スーパーの販売額は多くの都道府県で前年比プラスとなるなど、足踏み状態が続く個人消費にも好転の兆しが見られる状況となっております。

このような消費の転換点に差し掛かりつつある状況のなかで、主要リテラーは、企業間での経営統合や資本・業務提携、電子マネーの導入等により、顧客の囲い込みを積極化してきており、今後多様化する個人消費の動向とともに、このような顧客囲い込み戦略の有効性やこれにともなう店舗戦略にも留意する必要があると考えられます。

【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、分譲優良物件の減少や分譲価格の上昇、住宅ローン金利の上昇などにより、引き続き堅調な需要が見られます。一方、分譲マンション開発者との用地取得の競合激化などから賃貸住宅の新規供給は減少傾向となっており、このような需給のバランスから、賃貸住宅の賃料は人気エリアを中心に緩やかな上昇に転じております。

ハ) 不動産売買市場

金利水準と不動産投資利回りとのイールドギャップが相対的に大きい日本への外資系投資家等の資金流入が続いていることから、収益不動産の売買市場における需給バランスは逼迫している状況が継続しております。

このため、収益不動産に対する取得競争の激化は継続しており、期待利回り水準は、一部では低下に歯止めがかかりつつあるものの、全体としては引き続き低下傾向が続くとともに、投資エリアが地方都市等に拡大してきております。

Ⅱ 資産運用報告 [1] 資産運用の概況

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、8物件（取得価額合計：113,286百万円）で当期の運用を開始し、前記a. 投資環境で記載のとおり、物件取得競争が激化するなか「スポンサー力の最大活用」により、平成18年12月8日に本投資法人初の住宅資産である「深沢ハウスHI棟」（取得価額：10,635百万円）、平成19年3月19日に不動産投資信託証券市場で初の投資法人間の（準）共有物件となる「武蔵浦和ショッピングスクエア」（取得価額：4,335百万円）、平成19年3月20日に「OAK PLAZA（オークプラザ）」（取得価額：2,590百万円）を取得しました。当期中に取得した3物件は、スポンサー企業（注）とのバイプライン・サポート契約に基づき、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130,846百万円となりました。

（注）スポンサー企業は、資産運用会社の株主であり、本投資法人の設立を企図した母体です。

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。

主要テナントとの信頼関係の構築及びプロパティ・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等の動きを捉え、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、個別不動産毎の年間運用計画に基づき、駐車場の稼働率アップ策の実施、入替新規募集賃料の見直し、市場賃料との乖離状況等を確認した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、個別不動産毎にPM会社との課題共有を行い、定例会議の実施等により、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、新規取得物件においては効果的かつ効率的な運営管理体制の構築と定着に努めました。また、計画に基づき物件競争力の向上や機能の維持・向上に資する必要な修繕工事等を実施するとともに、一部テナントニーズに基づくPM会社等からの提案工事や保全の観点で修繕工事の前倒し実施等を行いました。

なお、当期中において「イトーヨーカドー東習志野店」のテナントである株式会社イトーヨーカ堂より、平成19年2月22日に平成20年2月末日を中途解約希望日とする賃貸借契約の解約通知を受領いたしました。その後、株式会社イトーヨーカ堂との間の賃貸借契約の各条項に基づき、中途解約通知に係る内容の確認及び交渉協議を進めるとともに、その他必要な対応策の検討をまいりました。

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18年12月8日に「深沢ハウスHI棟」の取得資金として総額11,200百万円、平成19年3月19日と平成19年3月20日に「武蔵浦和ショッピングスクエア」及び「OAK PLAZA（オークプラザ）」の取得資金として総額7,200百万円を極度ローン基本契約に基づく極度借入金により複数の金融機関より調達を行いました。これらの追加借入の結果、当期末時点では、借入金総額54,300百万円となり、総資産に対する借入金比率は37.1%となっております。また、当期末時点における総資産有利子負債比率は38.0%、長期借入金比率は61.5%、固定金利比率は42.4%となっております。

本投資法人の借入金の調達につきましては、上場時より無担保・無保証による機動的な調達を実現するとともに、借入期間の長期化及び返済期限の分散化にも配慮した財務運営に努めております。

なお、平成19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・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

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4,526百万円、営業利益金額2,647百万円、経常利益金額2,324百万円、当期純利益金額2,323百万円を計上いたしました。

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14,992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
最 高	743,000円	998,000円
最 低	556,000円	679,000円

4. 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり14,992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)
当期末処分利益総額	千円	2,729,426	2,323,786
利益留保額	千円	31	26
金銭の分配金総額	千円	2,729,395	2,323,760
(1口当たり分配金)	円	(17,609)	(14,992)
うち利益分配金総額	千円	2,729,395	2,323,760
(1口当たり利益分配金)	円	(17,609)	(14,992)
うち出資払戻総額	千円	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	—	—

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、主要テナントとの信頼関係の構築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確認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、年間運用計画の策定を通じた個別不動産毎のPM会社との課題共有と定例会議による計画の実施フォローを継続し、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。

なお、とりわけ「イトーヨーカドー東習志野店」においては、株式会社イトーヨーカ堂との間で、引き続き交渉協議を継続しつつ、協議の進展状況等に応じて必要な対応策等の検討、実施に注力してまいります。

Ⅱ 資産運用報告 [1] 資産運用の概況

② 新規物件の投資戦略

本投資法人では、中長期的な分配金の維持・成長を目的に、引き続き厳しい取得環境が予想されるなか、スポンサー企業と締結したパイプライン・サポート契約を最大限活用し、オフィスビル、商業施設及び住宅の主要三用途を中心に、幅広い投資対象の中から競争力の高い不動産に選別して投資することにより、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が、当期末時点で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32.1%となっており、外部成長を進めることにより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極度借入を活用し、加えて金融市場の動向を踏まえ、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た財務の機動性を維持するとともに、負債の長期化・返済期限の分散化、金利上昇リスクに備える一方、保守的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

施行が予定される金融商品取引法を含めた各種法令の順守はもとより、社会的要請の高まりや外部環境の変化等に対応し、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

該当事項はありません。

7. 参考情報

資金の借入れについて

本投資法人は、当期末（平成19年4月30日）以降、平成19年6月8日付にて、財務運営の安定性向上の観点から、借入返済期日の分散及び金利変動リスクへの対応を図ることとし、長期借入金の調達及び既存の短期借入金の返済を決定いたしました。

○調達予定の長期借入金の概要

タームローン3（期間3年）

① 借入予定金額	8,500百万円
② 借入予定先	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
③ 金利	適用利率（変動金利）は未定です。
④ 借入予定日	平成19年6月29日
⑤ 利払期日	初回を平成19年8月31日とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の各月末営業日及び元本返済日
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 元本返済日	平成22年6月30日
⑧ 担保等	無担保・無保証

タームローン4（期間5年）

① 借入予定金額	8,500百万円
② 借入予定先	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
③ 金利	適用利率（変動金利）は未定です。
④ 借入予定日	平成19年6月29日
⑤ 利払期日	初回を平成19年8月31日とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の各月末営業日及び元本返済日
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 元本返済日	平成24年6月29日
⑧ 担保等	無担保・無保証

タームローン5-1（期間7年）

① 借入予定金額	2,000百万円
② 借入予定先	住友信託銀行株式会社
③ 金利	適用利率（変動金利）は未定です。
④ 借入予定日	平成19年6月29日
⑤ 利払期日	初回を平成19年8月31日とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の各月末営業日及び元本返済日
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 元本返済日	平成26年6月30日
⑧ 担保等	無担保・無保証

タームローン5-2（期間7年）

① 借入予定金額	1,000百万円
② 借入予定先	日本政策投資銀行
③ 金利	適用利率（固定金利）は未定です。
④ 借入予定日	平成19年6月29日
⑤ 利払期日	初回を平成19年12月28日とし、以降毎年6月、12月の各月末営業日
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 元本返済日	平成26年6月30日
⑧ 担保等	無担保・無保証

タームローン5-3（期間7年）

① 借入予定金額	1,000百万円
② 借入予定先	第一生命保険相互会社
③ 金利	適用利率（固定金利）は未定です。
④ 借入予定日	平成19年6月29日
⑤ 利払期日	初回を平成19年11月30日とし、以降毎年5月、11月の各月末営業日及び元本返済日
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 元本返済日	平成26年6月30日
⑧ 担保等	無担保・無保証

○返済予定の短期借入金の概要

短期借入金（イトーヨーカドー東習志野店取得資金）

① 借入金額	2,500百万円
② 借入先	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行
③ 金利	0.91833%（平成19年5月31日～平成19年6月29日の利率）
④ 借入日	平成18年6月30日
⑤ 利払期日	初回を平成18年8月31日（以降、平成18年11月30日、平成19年2月28日、平成19年5月31日、平成19年6月29日を利払期日とする。）
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 返済予定日	平成19年6月29日
⑧ 当初元本返済予定日	平成19年6月29日
⑨ 担保等	無担保・無保証

短期借入金（深沢ハウスHI棟取得資金）

① 借入金額	11,200百万円
② 借入先	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
③ 金利	0.91833%（平成19年5月31日～平成19年6月29日の利率）
④ 借入日	平成18年12月8日
⑤ 利払期日	初回を平成19年2月28日（以降、平成19年5月31日、平成19年6月29日、平成19年8月31日、平成19年11月30日を利払期日とする。）
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 繰上返済予定日	平成19年6月29日
⑧ 当初元本返済予定日	平成19年11月30日
⑨ 担保等	無担保・無保証

短期借入金（武蔵浦和ショッピングスクエア・OAK PLAZA（オークプラザ）取得資金）

① 借入金額	7,200百万円
② 借入先	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
③ 金利	0.91833%（平成19年5月31日～平成19年6月29日の利率）
④ 借入日	平成19年3月19日及び平成19年3月20日
⑤ 利払期日	初回を平成19年5月31日（以降、平成19年6月29日、平成19年8月31日、平成19年11月30日、平成20年2月29日、平成20年3月19日を利払期日とする。）
⑥ 元本返済方法	元本返済日に一括返済する
⑦ 繰上返済予定日	平成19年6月29日
⑧ 当初元本返済予定日	平成20年3月19日
⑨ 担保等	無担保・無保証

なお、本件繰上返済にともなう違約金等の発生はありません。

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
発行可能投資口総口数		2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数		155,000口	155,000口
出資総額		82,260百万円	82,260百万円
投資主数		6,131名	5,521名

2. 投資口に関する事項

平成19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）	10,545	6.80
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	9,763	6.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,090	4.57
株式会社池田銀行	6,850	4.42
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,853	3.78
株式会社常陽銀行	4,157	2.68
富士火災海上保険株式会社	4,117	2.66
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエーエル	3,847	2.48
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント	3,537	2.28
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
株式会社北洋銀行	3,112	2.01
株式会社広島銀行	3,060	1.97
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,305	1.49
合 計	73,736	47.57

（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19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	土田 京一（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	みすず監査法人（注4）	—	9,000
	あずさ監査法人（注4）	—	—

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

（注2）土田京一は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「トップリート・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年6月28日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。なお、平成19年6月30日にて資産運用会社の代表取締役社長を退任の予定です。

（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）みすず監査法人は、平成19年4月26日付にて辞任しており、同日に開催した役員会において、あずさ監査法人を一時会計監査人として選任しております。

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いたします。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年4月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
投資信託委託業者（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)	
			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)
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	92,301	71.9	91,806	62.7
		東京周辺都市部	1,512	1.2	1,482	1.0
		関西圏	1,118	0.9	1,121	0.8
		小計	94,932	74.0	94,411	64.5
	商業施設	東京周辺都市部	21,254	16.5	25,559	17.5
		小計	21,254	16.5	25,559	17.5
	住宅	東京周辺都市部	—	—	10,968	7.5
		小計	—	—	10,968	7.5
	その他	東京都心部	—	—	2,637	1.8
		小計	—	—	2,637	1.8
小計		116,187	90.5	133,576	91.3	
預金・その他の資産			12,153	9.5	12,740	8.7
資産総額計 (注3)			128,340	100.0	146,317	100.0
			(116,187)	(90.5)	(133,576)	(91.3)

(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19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)	43,273	72,238.03	72,238.03	100.0	30.3	オフィスビル
晴海アイランドトンスクエア オフィスタワーY (信託受益権)	33,405	23,239.62	23,239.62	100.0	29.0	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	12,007	61,763.28	61,763.28	100.0	9.0	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	10,968	11,357.44	10,164.11	89.5	4.7	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,948	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)	9,051	51,098.42	51,098.42	100.0	8.0	商業施設
神田パークプラザ (信託受益権)	5,179	4,537.66	4,537.66	100.0	4.0	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)	4,499	14,960.69	14,960.69	100.0	0.7	商業施設
OAK PLAZA (オークプラザ) (信託受益権)	2,637	6,121.85	6,121.85	100.0	0.5	ホテル
ファーレイーストビル (信託受益権)	1,482	4,663.33	4,663.33	100.0	2.7	オフィスビル
合 計	132,454	257,262.15	256,068.82	99.5	97.7	

(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、バスルーフ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19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	51,500	43,273
		晴海アイランドトリンスクエア 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	41,300	33,405
		赤坂王子ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	不動産信託受益権	14,200	9,948
		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	5,260	5,179
	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	2,450	1,482
	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	1,330	1,121
	小計（6物件）				116,040	94,411
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	12,007
		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	6,888	9,051
		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	4,350	4,499
	小計（3物件）				23,338	25,559
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	10,968
	小計（1物件）				10,500	10,968
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	2,590	2,637
	小計（1物件）				2,590	2,637
合 計					152,468	133,576

（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及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した平成19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）			
			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	1,805	33.3	1	100.0	1,370	30.3
		晴海アイランドトリンスクエア オフィスタワーY	7	98.8	1,770	32.7	7	100.0	1,313	29.0
		赤坂王子ビル	3	100.0	511	9.4	3	100.0	396	8.8
		神田パークプラザ	10	100.0	239	4.4	10	100.0	181	4.0
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	100.0	163	3.0	1	100.0	123	2.7
	関西圏	日鉄本町ビル	9	100.0	143	2.7	9	100.0	105	2.3
	小計（6物件）		31	99.8	4,633	85.5	31	100.0	3,490	77.1
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	544	10.0	2	100.0	408	9.0
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	242	4.5	1	100.0	363	8.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	—	—	—	—	3	100.0	30	0.7
	小計（3物件）		3	100.0	786	14.5	6	100.0	801	17.7
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	—	—	—	—	1	89.5	212	4.7
	小計（1物件）		—	—	—	—	1	89.5	212	4.7
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	—	—	—	—	1	100.0	22	0.5
	小計（1物件）		—	—	—	—	1	100.0	22	0.5
合 計			34	99.9	5,420	100.0	39	99.5	4,526	100.0

（注）テナント総数は、各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19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. 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年4月30日現在、本投資法人における有価証券先物取引等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	23,000	23,000	△141
合 計		23,000	23,000	△141

(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。

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成19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
赤坂王子ビル	東京都港区	機械式駐車場更新工事等	自：平成19年 5 月 至：平成19年10月	23	—	—
神田パークプラザ	東京都千代田区	空調機器更新工事等	自：平成19年 4 月 至：平成19年10月	13	0	0
日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区	空調機器更新工事等	自：平成19年 4 月 至：平成19年10月	36	—	—
相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	外構工事、空調工事等	自：平成19年 6 月 至：平成19年10月	53	—	—

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80百万円であり、当期費用に区分された修繕費20百万円と合わせ、101百万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	外壁改修工事	自：平成19年 1 月 至：平成19年 4 月	18
		その他	自：平成19年 3 月 至：平成19年 4 月	12
赤坂王子ビル	東京都港区	外壁改修工事	自：平成19年 3 月 至：平成19年 4 月	15
日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区	空調機器更新工事	自：平成18年11月 至：平成19年 3 月	23
		その他	自：平成19年 1 月 至：平成19年 3 月	3
相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	外壁改修工事	自：平成19年 4 月 至：平成19年 4 月	2
		外構工事等	自：平成18年12月 至：平成19年 3 月	2
イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	外構工事	自：平成18年12月 至：平成19年 1 月	2
その他工事				1
合 計				80

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

項 目	期 別	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)
前期末積立金残高		—	355
当期積立額		355	184
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		355	540

Ⅱ 資産運用報告 [5] 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

期 別	第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)
項 目		
(a) 資産運用報酬 (注)	414	367
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	88	59
(c) 役員報酬	7	3
(d) 会計監査人報酬	—	9
(e) その他の費用	19	51
合 計	529	490

(注) 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第1期566百万円、第2期87百万円あります。

2. 借入状況

平成19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 みずほコーポレート銀行		平成18年 6月30日	2,500	2,500	0.85	平成19年 6月29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 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行		平成18年 12月8日	—	11,200	0.86	平成19年 11月30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 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行		平成19年 3月19日	—	4,600	0.96	平成20年 3月19日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
			平成19年 3月20日	—	2,600	0.96	平成20年 3月19日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	計			2,500	20,900					
長期	タイム ローン 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	5,200	0.90	平成21年 3月3日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
				5,500	5,500	1.40				
				6,000	6,000					
	小 計			16,700	16,700					
	タイム ローン 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	1.00	平成23年 3月3日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		5,500		5,500	1.93					
		6,000		6,000						
小 計			16,700	16,700						
計			33,400	33,400						
合 計			35,900	54,300						

(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、不動産信託受益権の購入資金等です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	深沢ハウスH棟	平成18年12月8日	10,635	—	—	—	—
不動産信託受益権	武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	—	—	—	—
不動産信託受益権	OAK PLAZA (オークプラザ)	平成19年3月20日	2,590	—	—	—	—
合 計			17,560	—	—	—	—

(注) 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（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。

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

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	深沢ハウスH棟	平成18年12月8日	10,635	10,500
取得	武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	4,350
取得	OAK PLAZA (オークプラザ)	平成19年3月20日	2,590	2,590

(注1) 上記不動産等の取引は、すべて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（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、みずほ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。

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

(単位：百万円、%)

区 分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等	売付額等
総 額	17,560 (100.0)	— (—)
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	6,925 (39.4)	— (—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ	4,335 (24.7)	— (—)
株式会社新日鉄都市開発	2,590 (14.7)	— (—)
合 計	6,925 (39.4)	— (—)

Ⅱ 資産運用報告 [6] 期中の売買状況

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) (注4)	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	319,155	株式会社新日鉄都市開発	33,354	10.5
		株式会社日鉄コミュニティ	19,164	6.0
		王子不動産株式会社	44,367	13.9
		ネピアトレーディング株式会社	455	0.1
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.4
信託報酬	19,643	住友信託銀行株式会社	15,348	78.1
信託報酬 (取得時)	20,000	住友信託銀行株式会社	11,000	55.0
資産保管委託報酬	6,273	住友信託銀行株式会社	6,273	100.0
一般事務委託報酬	52,758	住友信託銀行株式会社	52,758	100.0
その他支払手数料	11,873	住友信託銀行株式会社	284	2.4
その他営業費用	1,956	株式会社新日鉄都市開発	1,000	51.1
		日鐵溶接工業株式会社	64	3.3
融資手数料	17,168	住友信託銀行株式会社	11,123	64.8
媒介手数料	449,110	株式会社新日鉄都市開発	130,000	28.9
		住友信託銀行株式会社	319,110	71.1

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等並びに投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を意味しますが、上表の「①取引状況」には、これらに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。）との取引を加えて記載しております。なお、当期において取引実績及び支払実績のあった者は、王子不動産株式会社、株式会社新日鉄都市開発、住友信託銀行株式会社、株式会社日鉄コミュニティ、日鐵溶接工業株式会社、ネピアトレーディング株式会社、有限会社武蔵浦和リテール・プロパティです。

(注2) 売買金額等は、当該不動産等の買付等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（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) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率 (%) を小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) 支払手数料等総額には、特定資産の取得原価に算入されている支払手数料等も含めて記載しております。

(注5) 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	1,520千円
株式会社日鉄コミュニティ	3,477千円
王子不動産株式会社	860千円

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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）は、証券業、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「Ⅲ貸借対照表」、「Ⅳ損益計算書」、「Ⅴ投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ注記表」及び「Ⅶ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

減価償却方法の変更

当期より法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については改正法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。

なお、この変更に伴う営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

[8] その他

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18年11月27日	資金借入（極度ローン個別契約証書締結）の件	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ローン契約を締結しました。
平成19年3月15日	資金借入（極度ローン個別契約証書締結）の件	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ローン契約を締結しました。

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。

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当 期 (平成19年 4 月30日現在)			前 期 (ご参考) (平成18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			593,848			2,453,714	
信託現金及び信託預金			9,840,227			7,622,123	
営業未収入金			30,741			29,382	
前払費用			49,990			26,287	
繰延税金資産			21			38	
未収入金			—			250	
未収法人税等			572			—	
未収消費税等			2,055,701			1,846,974	
その他流動資産			315			334	
流動資産合計			12,571,419	8.6		11,979,106	9.4
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物 (その附属設備を含む)	※1	45,634,487			38,635,198		
減価償却累計額		1,804,071	43,830,416		955,602	37,679,595	
信託構築物	※1	475,899			413,801		
減価償却累計額		37,939	437,960		20,146	393,654	
信託機械及び装置		112,956			25,294		
減価償却累計額		8,094	104,862		3,158	22,135	
信託工具器具及び備品		32,095			8,408		
減価償却累計額		3,252	28,843		1,195	7,213	
信託土地	※1		89,174,514			78,084,418	
有形固定資産合計			133,576,596	91.3		116,187,018	90.5
2. 無形固定資産							
その他無形固定資産			361			382	
無形固定資産合計			361	0.0		382	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			37,733			41,549	
繰延税金資産			46,719			55,969	
その他投資等			34,650			20,792	
投資その他の資産合計			129,103	0.1		128,311	0.1
固定資産合計			133,706,061	91.4		116,315,712	90.6
Ⅲ 繰延資産							
創業費			39,690			45,360	
繰延資産合計			39,690	0.0		45,360	0.0
資産合計			146,317,170	100.0		128,340,179	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当期 (平成19年 4 月30日現在)		前期 (ご参考) (平成18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		95,609		43,328	
短期借入金		20,900,000		2,500,000	
未払金		283,391		819,513	
未払費用		88,997		49,979	
未払法人税等		428		1,637	
前受金		731,875		670,596	
その他流動負債		3,408		3,769	
流動負債合計		22,103,712	15.1	4,088,825	3.1
II 固定負債					
長期借入金		33,400,000		33,400,000	
信託預り敷金保証金	※1	6,160,084		5,774,666	
デリバティブ負債		141,375		173,281	
固定負債合計		39,701,459	27.1	39,347,948	30.7
負債合計		61,805,171	42.2	43,436,773	33.8
(純資産の部)	※2				
I 投資主資本					
1. 出資総額		82,260,100	56.2	82,260,100	64.1
2. 剰余金					
当期末処分利益		2,323,786		2,729,426	
剰余金合計		2,323,786	1.6	2,729,426	2.1
投資主資本合計		84,583,886	57.8	84,989,526	66.2
II 評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益		△71,887		△86,121	
評価・換算差額等合計		△71,887	△0.0	△86,121	△0.0
純資産合計		84,511,998	57.8	84,903,405	66.2
負債・純資産合計		146,317,170	100.0	128,340,179	100.0

Ⅳ 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)		百分比 (%)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)		百分比 (%)
		金 額			金 額		
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	4,518,913			5,420,247		
その他賃貸事業収入	※1	7,280			—		
			4,526,193	100.0		5,420,247	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,388,639			1,632,223		
資産運用報酬		367,325			414,518		
資産保管委託報酬		6,273			8,568		
一般事務委託報酬		52,758			79,870		
役員報酬		3,600			7,200		
会計監査人報酬		9,000			—		
その他営業費用		51,366	1,878,963	41.5	19,127	2,161,508	39.9
営業利益金額			2,647,230	58.5		3,258,739	60.1
3. 営業外収益							
受取利息		7,244			2,041		
その他営業外収益		2,818	10,063	0.2	2,646	4,688	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		307,143			273,134		
創業費償却		5,670			11,340		
投資口交付費		—			190,363		
その他営業外費用		19,675	332,489	7.3	57,310	532,148	9.8
経常利益金額			2,324,803	51.4		2,731,279	50.4
税引前当期純利益金額			2,324,803	51.4		2,731,279	50.4
法人税、住民税及び事業税		1,031			1,891		
法人税等調整額		17	1,048	0.0	△38	1,852	0.0
当期純利益金額			2,323,754	51.3		2,729,426	50.4
前期繰延利益			31			—	
当期末処分利益			2,323,786			2,729,426	

当期（自 平成18年11月1日 至 平成19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	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	2,729,426	2,729,426	84,989,526	△86,121	△86,121	84,903,405
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△2,729,395	△2,729,395	△2,729,395	—	—	△2,729,395
当期純利益金額	—	2,323,754	2,323,754	2,323,754	—	—	2,323,754
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	14,234	14,234	14,234
当期変動額合計	—	△405,640	△405,640	△405,640	14,234	14,234	△391,406
当期末残高 ※1	82,260,100	2,323,786	2,323,786	84,583,886	△71,887	△71,887	84,511,998

前期（自 平成17年11月2日 至 平成18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	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	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額							
新投資口の発行	82,260,100	—	—	82,260,100	—	—	82,260,100
剰余金の分配	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益金額	—	2,729,426	2,729,426	2,729,426	—	—	2,729,426
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△86,121	△86,121	△86,121
当期変動額合計	82,260,100	2,729,426	2,729,426	84,989,526	△86,121	△86,121	84,903,405
当期末残高 ※1	82,260,100	2,729,426	2,729,426	84,989,526	△86,121	△86,121	84,903,405

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18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月 2 日) (至 平成18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 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。 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)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。 (4)減価償却方法の変更 当期より法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については改正法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響は軽微であります。	(1)有形固定資産 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。 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)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)創業費 5年間の均等償却をしております。	(1)創業費 同左 (2)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年2月28日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。 平成18年2月28日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、2,797,025千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口の発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、2,797,025千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する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。 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初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、43,356千円です。	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。 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初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、744,581千円です。
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

区 分	当期 (自 平成18年11月1日) (至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日) (至 平成18年10月31日)
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。 (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
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

※前期 (ご参考) の1. 固定資産の減価償却の方法 (1) 有形固定資産の耐用年数について、平成19年5月23日付で一部訂正をしております。

2. 貸借対照表に関する注記

当期 (平成19年4月30日現在)	前期 (ご参考) (平成18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) 信託建物 (その附属設備を含む) 3,013,388 信託構築物 102,226 信託土地 8,892,092 合計 12,007,706 担保を付している債務は次のとおりです。 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	※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) 信託建物 (その附属設備を含む) 3,084,810 信託構築物 104,319 信託土地 8,892,092 合計 12,081,221 担保を付している債務は次のとおりです。 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

Ⅵ 注 記 表

3. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18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	4,220,615	賃料及び駐車場使用料収入	4,979,720
その他賃貸収入	298,297	その他賃貸収入	440,527
その他賃貸事業収入	6,685	その他賃貸事業収入	—
解約違約金	595	解約違約金	—
不動産賃貸事業収益合計	4,526,193	不動産賃貸事業収益合計	5,420,247
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	319,155	管理業務費	367,714
水道光熱費	143,861	水道光熱費	184,191
公租公課	52	公租公課	97
損害保険料	9,736	損害保険料	11,803
修繕費	20,933	修繕費	66,451
減価償却費	873,253	減価償却費	980,103
その他の諸経費	21,644	その他の諸経費	21,862
不動産賃貸事業費用合計	1,388,639	不動産賃貸事業費用合計	1,632,223
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,137,554	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,788,024

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18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18年11月1日 至 平成19年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18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	21	未払事業税損金不算入額	38
繰延ヘッジ損益	46,719	繰延ヘッジ損益	55,969
繰延税金資産計	46,740	繰延税金資産計	56,008
(繰延税金資産の純額)	46,740	(繰延税金資産の純額)	56,008
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	△39.36
その他	0.02	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

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18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月 2 日) (至 平成18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	取得価額 相当額
減価償却 累計額相当額	減価償却 累計額相当額
期末残高 相当額	期末残高 相当額
機械及び装置	機械及び装置
4,950	4,950
1,119	766
3,830	4,183
合計	合計
4,950	4,950
1,119	766
3,830	4,183
(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。	(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額
(単位: 千円)	(単位: 千円)
1年内	1年内
674	663
1年超	1年超
3,251	3,591
合計	合計
3,925	4,254
(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。	(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨て て記載しております。
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額
(単位: 千円)	(単位: 千円)
支払リース料	支払リース料
395	527
減価償却費相当額	減価償却費相当額
353	471
(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. 有価証券に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)
該当事項はありません。	同左

8. 関連当事者との取引に関する注記

当期（自 平成18年11月1日 至 平成19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%	買付額	2,590,000	未払金	—
				仲介手数料	130,000		
				固定資産税等精算金	21,098	未払金	21,545
				修繕工事等	1,520	営業未払金	9,876
				管理業務費	33,354		
				その他営業費用	1,000	営業未払金	—
利害関係人等	株式会社日鉄コミュニティ	不動産管理業	—	賃貸収入等 (注1)(注2)	144,811	営業未収入金	6,748
				修繕工事等	3,477	信託預り敷金保証金	199,389
利害関係人等	株式会社日鉄溶接工業株式会社	溶接棒等の製造・販売	—	管理業務費	19,164	営業未払金	3,244
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	—	その他営業費用	64	前払費用	—
利害関係人等	王子不動産株式会社	不動産業	2.04%	賃貸収入等(注1)	390	前受金	63
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	—	修繕工事等	860	信託預り敷金保証金	360
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	—	管理業務費	44,367	営業未払金	8,061
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	—	管理業務費	455	営業未払金	123
利害関係人等	日鉄住金建材株式会社	建築建材等の 製造・販売	—	賃貸収入等(注1)	11,488	前受金	1,790
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)	18,252	営業未収入金	153
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)	21,330	信託預り敷金保証金	13,165
利害関係人等	住友信託銀行株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託報酬	52,758	前受金	3,062
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%	仲介手数料	319,110	営業未収入金	126
				信託報酬(取得時)	11,000	信託預り敷金保証金	18,668
				信託報酬	15,348	前受金	3,555
				その他支払手数料	284	営業未収入金	269
				管理業務費	1,250	信託預り敷金保証金	20,787
				融資手数料	11,123	信託預り敷金保証金	10,000
						前受金	2,071
						営業未収入金	59
						信託預り敷金保証金	17,139
						未払金	46,348
						未払金	—
						営業未払金	—
						長期前払費用	8,572
						前払費用	4,460

(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。

9. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)	
1口当たり純資産額	545,239円	1口当たり純資産額	547,764円
1口当たり当期純利益金額	14,992円	1口当たり当期純利益金額	26,190円 (17,707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おりません。		なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月1日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。 また、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おりません。	

(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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)
当期純利益金額 (千円)	2,323,754	2,729,426
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)	2,323,754	2,729,426
期中平均投資口数 (口)	155,000	104,217 (154,146)

10. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)
該当事項はありません。	1. 資産の取得について 本投資法人は、第1期末（平成18年10月31日）後、平成18年12月8日付で以下の資産を取得しました。当該資産の取得日現在の概要は以下のとおりです。 名 称 深沢ハウスH棟 所 在 地 東京都世田谷区深沢二丁目 用 途 共同住宅 取 得 価 額 10,635百万円 資 産 の 種 類 不動産信託受益権 不動産信託受託者 住友信託銀行株式会社 信 託 契 約 期 間 平成17年3月10日から平成28年11月30日まで 2. 資金の借入れについて 本投資法人は、平成18年12月8日付で不動産信託受益権（上記1. 深沢ハウスH棟）の購入及びその付随費用に充てるため、平成18年3月1日付「極度ローン基本契約」に基づき以下のとおり借入れを行いました。 借 入 金 額 11,200百万円 借 入 先 住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社 借 入 日 平成18年12月8日 元 本 返 済 日 平成19年11月30日 元 本 返 済 方 法 期限一括返済 金 利 0.79104%（変動金利） 利 払 期 日 初回を平成19年2月28日（以降、平成19年5月31日、平成19年8月31日、平成19年11月30日を利払期日とする。） 担 保 等 無担保、無保証

VII 金銭の分配に係る計算書

区 分	当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,323,786,276	2,729,426,805
II 分配金の額	2,323,760,000	2,729,395,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(14,992)	(17,609)
III 次期繰越利益	26,276	31,805
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2,323,760,000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2,729,395,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

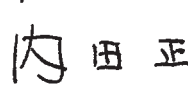
独立監査人の監査報告書

平成 19 年 6 月 15 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 18 年 11 月 1 日から平成 19 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類並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

区 分	当期 (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月 2 日 至 平成18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	2,324,803	2,731,279
減価償却費	873,253	980,103
創業費償却	5,670	11,340
商標権償却	21	42
投資口交付費	—	190,363
受取利息及び有価証券利息	△7,244	△4,382
支払利息	307,143	273,134
営業未収入金の増加・減少額	△1,359	△29,382
未収消費税の増加・減少額	△204,960	△1,846,974
未収入金の増加・減少額	250	△250
前払費用の増加・減少額	△23,703	△26,287
営業未払金の増加・減少額	575	43,328
未払金の増加・減少額	△582,418	508,849
前受金の増加・減少額	61,279	670,596
長期前払費用の増加・減少額	3,815	△41,549
その他	△14,206	△17,349
小 計	2,742,920	3,442,861
利息の受取額	7,251	4,375
利息の支払額	△276,547	△191,964
法人税等の支払額	△2,812	△253
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,470,811	3,255,017
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△18,168,597	△116,856,457
無形固定資産の取得による支出	—	△425
営業保証金の支出	—	△10,000
信託預り敷金保証金の収入	492,814	5,835,821
信託預り敷金保証金の支出	△107,396	△61,154
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,783,179	△111,092,215
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	18,400,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,500,000
長期借入金の借入による収入	—	33,400,000
投資口の発行による収入	—	82,260,100
創業費の支出	—	△56,700
投資口交付費	—	△190,363
分配金の支払額	△2,729,395	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,670,605	117,913,036
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	358,237	10,075,838
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,075,838	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	10,434,076	10,075,838

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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月2日 至 平成18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19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18年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 593,848	現金及び預金 2,453,714
信託現金及び信託預金 9,840,227	信託現金及び信託預金 7,622,123
現金及び現金同等物 <u>10,434,076</u>	現金及び現金同等物 <u>10,075,838</u>

年間スケジュール



投資主メモ

■決算期日 毎年4月末日・10月末日

■投資主総会 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
 （その他のご照会） ☎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 証 券 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

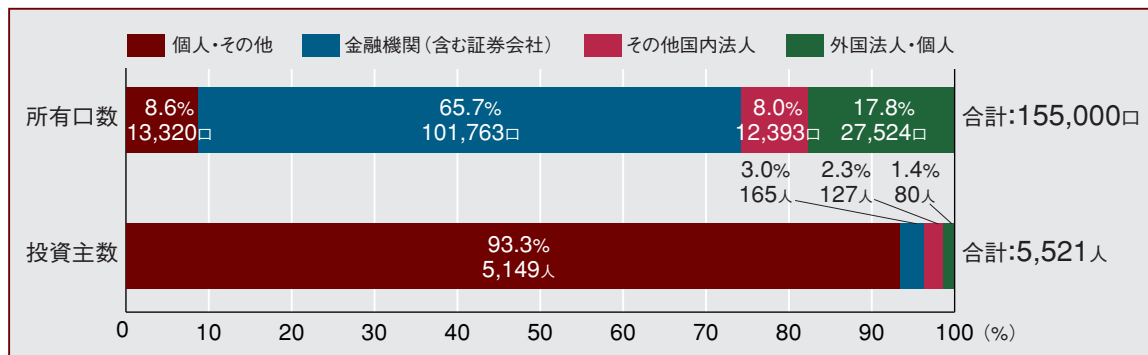
住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用されお手元に投資証券をお持ちでない方は、お取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」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郵便貯金口座（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。

投資主構成 (平成19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。

トップページ



開示資料

最新情報



物件情報



プレスリリース



TOP REIT, Inc.