



決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

第3期 (平成19年10月期)

平成19年5月1日 ~ 平成19年10月31日

トップリート投資法人

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

I 決算ハイライト

第3期実績



■営業収益 **4,715**百万円

■経常利益金額 **1,848**百万円

■当期純利益金額 **1,847**百万円

■総資産額 **145,972**百万円

■純資産額 **84,019**百万円

■1口当たり純資産額 **542,060**円

一口当たり分配金の推移



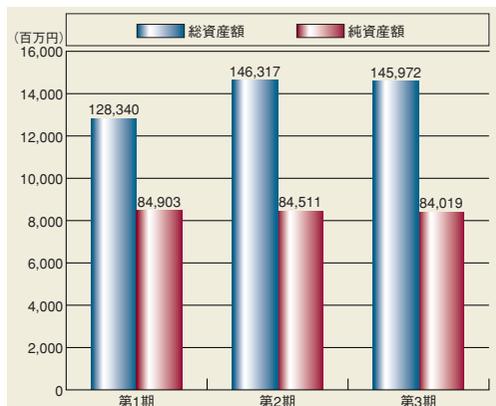
期末算定価額・取得価額の推移



営業収益・営業費用・当期純利益金額の推移



総資産額・純資産額の推移



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

II 投資法人の概要

投資主の皆様へ

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

私は、平成19年9月21日に開催されました本投資法人の第2回投資主総会にて執行役員に選任され、平成19年10月1日付けで就任いたしました。微力ではございますが、執行役員としての責務を全ういたす所存でございますので、引き続き本投資法人へのご理解とご協力をお願いいたします。

まず、本投資法人の保有物件であります「イトーヨーカドー東習志野店」につきましては、投資主の皆様に変なご心配をおかけいたしました。今後につきましては、本件を教訓として、引き続き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、投資主価値の維持及び向上に努める所存です。また、本投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社やスポンサー各社に対し、本投資法人の執行役員としてリーダーシップを発揮し、ポートフォリオ全体の発展を図っていく所存です。

さて、ここに本投資法人第3期（自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31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、前期に取得した3物件が寄与したことにより営業収益4,715百万円となりましたが、保有物件に係わる固定資産税の費用計上等により経常利益金額1,848百万円、当期純利益金額1,847百万円を計上、この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり11,921円とさせていただきます。

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
トップリート・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長

遠藤 晋民

CONTENTS

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

投資主の皆様から 頂戴いたしました ご質問にお答えします



Q1 1口当たり分配金が、第2期（平成19年4月期：14,992円）に比べて第3期（平成19年10月期：11,921円）は減少しているが、その理由を教えてください。

A1 固定資産税及び都市計画税の費用計上が第3期より発生していることが主な原因です。

1口当たり分配金の減少は、第2期（平成19年4月期）には、取得した物件の取得原価として計上されていた固定資産税及び都市計画税（以下「固都税」）が、第3期（平成19年10月期）より営業費用として計上されることとなったことが主な原因です。ご存知の通り、固都税は毎年1月1日時点の所有者に納税義務があり、本投資法人においては、平成18年12月末日までに取得した資産（9物件、1,239.21億円）に対する平成19年度分の固都税の一部（約490百万円）を、第3期より営業費用として計上いたしております。

この結果、第4期（平成20年4月期）の1口当たりの予想分配金は、11,100円といたしました。本投資法人といたしましては、引き続き分配金の維持・成長を目指し、投資主の皆様にご満足頂ける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っていきたくと考えております。

Q2 トプリート投資法人の今後の重点戦略を教えてください。

A2 物件の新規取得による外部成長を最重点戦略と考えております。

第3期（平成19年10月期）末における総資産借入金比率は、37.3%となっておりますが、本投資法人の総資産借入金比率の上限は約50%を運営目処としており、これを前提とした追加借入による物件取得余力は370億円程度あるものと考えております。一方で、収益不動産の取得競争は厳しい状況が続いておりますが、我々にはスポンサー（住友信託銀行（株）、（株）新日鉄都市開発、王子不動産（株））パイプラインがありますので、スポンサーパイプラインを積極的に活用することにより、優良物件の新規取得が可能と考えております。

Q3 「イトーヨーカドー東習志野店」においてテナントから中途解約通知があり、また、賃料減額で決着しているが、その経緯をもう少し詳しく教えて欲しい。

A3 平成18年6月の取得から、平成19年8月の賃料改定合意に至る経緯は以下のとおりです。

①平成18年6月の資産取得時

平成18年12月の賃料改定時には賃料減額要請がイトーヨーカ堂よりなされる可能性は高いと判断し、ある程度の賃料減額を織り込んだ価格で取得いたしました。

②平成18年10月～12月の事前交渉時

同社より東習志野店の営業不振等を理由とした大幅な賃料引き下げ要求があり、平成18年12月には書面で正式な引下げ要請がありました。資産取得時の想定より大幅な賃料減額でしたので、本投資法人は同社に対し、このような大幅な賃料減額は承服できない旨主張し、賃料条件の再考と協議継続を主張してまいりました。

③平成19年2月の中途解約通知受領時

賃料協議中に同社より、中途解約通知の文書を受領するに至りました。

本投資法人からは、賃貸借契約上に規定している中途解約を正当化できる事情が存在しないこと、また、契約継続を前提に本投資法人として賃料交渉継続の意思がある旨の主張を行い、同社と交渉を進めてまいりました。

④平成19年8月の賃料改定合意時

交渉の結果、平成19年8月31日に「中途解約通知の撤回」「賃料改定等」の合意が成立致しました。(詳細の合意内容は、P10をご覧ください。)

Q4 外部成長を目指しているようだが、物件の新規取得の目処(特にスポンサーからの物件取得の目処)を教えて欲しい。

A4 2,100億円を中長期的なポートフォリオ規模の目標とし、物件の早期新規取得を目指し、スポンサーと協議を行っている物件があります。

本投資法人としては、日本電気本社ビルの投資比率が20%となる約2,100億円を、当面のポートフォリオ規模の目標と考えております。その目標に向け、資産運用会社は努力をしておりますし、スポンサー(住友信託銀行(株)、(株)新日鉄都市開発、王子不動産(株))からは、継続的に情報提供を受け、協議を行っております。

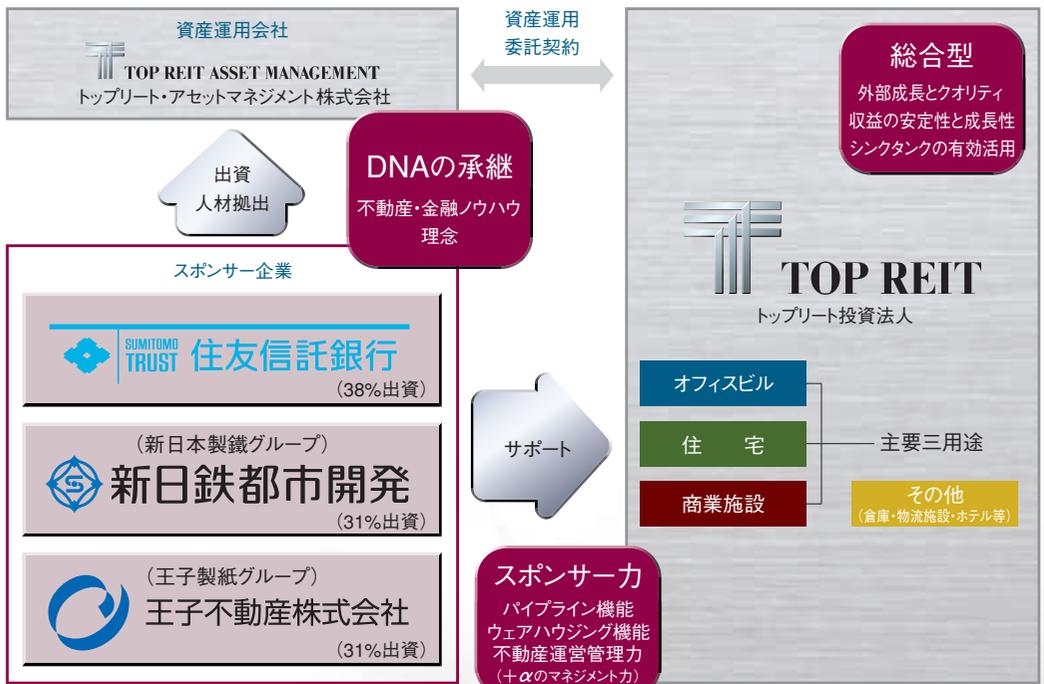
不動産市場全体の環境、個別不動産を取り巻く環境、個別事情等もあり、第3期(平成19年10月期)においては物件の新規取得には繋がっておりませんが、スポンサーと協議を行っている物件(つまり「スポンサーパイプライン上の物件」)は継続的にあります。スポンサーの本投資法人に対する支援体制は変わりございませんし、今後ともスポンサーパイプラインの積極的な活用を図ることが優良物件の新規取得に繋がるものと考えております。

トップリート投資法人へのご質問は、表紙裏面の投資主様向けアンケートからアクセスして下さい。

投資法人の概要

● 総合型 ポートフォリオ運用 & スポンサー力の最大活用

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行います。



総合型ポートフォリオ運用

外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求
シンクタンクの有効活用

スポンサー力の最大活用

パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
「+αのマネジメント力」を活用した内部成長の達成

安定した収益の確保

運用資産の着実な成長

投資主価値の最大化

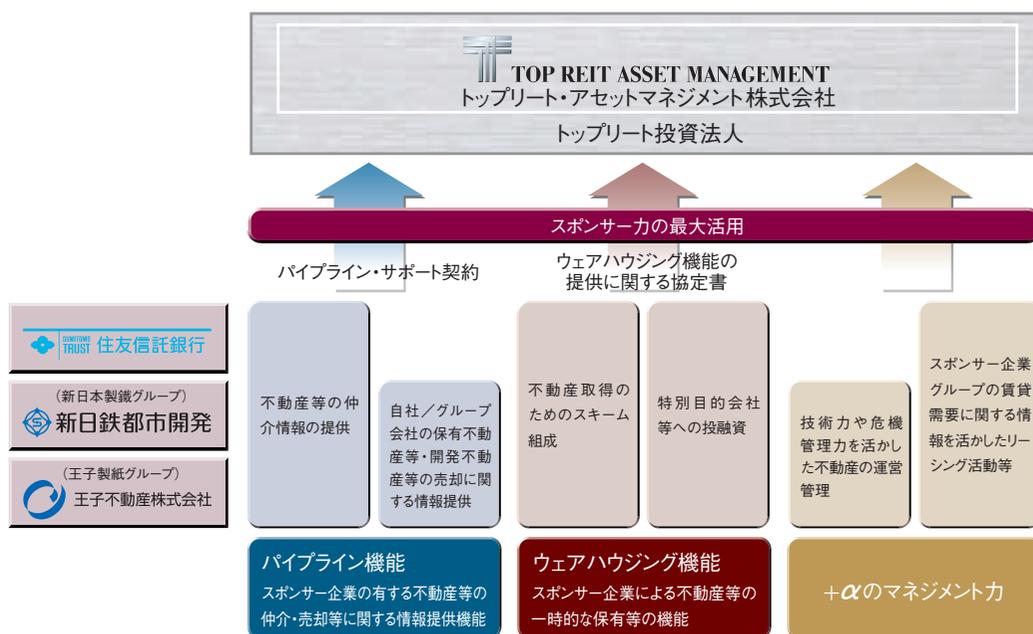
GROWTH STRATEGY 成長戦略

● スポンサー力の最大活用

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

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

また、メーカー系不動産会社として培った技術力や危機管理能力を活かした不動産の運営管理、スポンサー企業グループの賃貸需要に関する情報を活かしたリーシング活動等（以下、これらを実現する力を個別に又は総称して「+α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

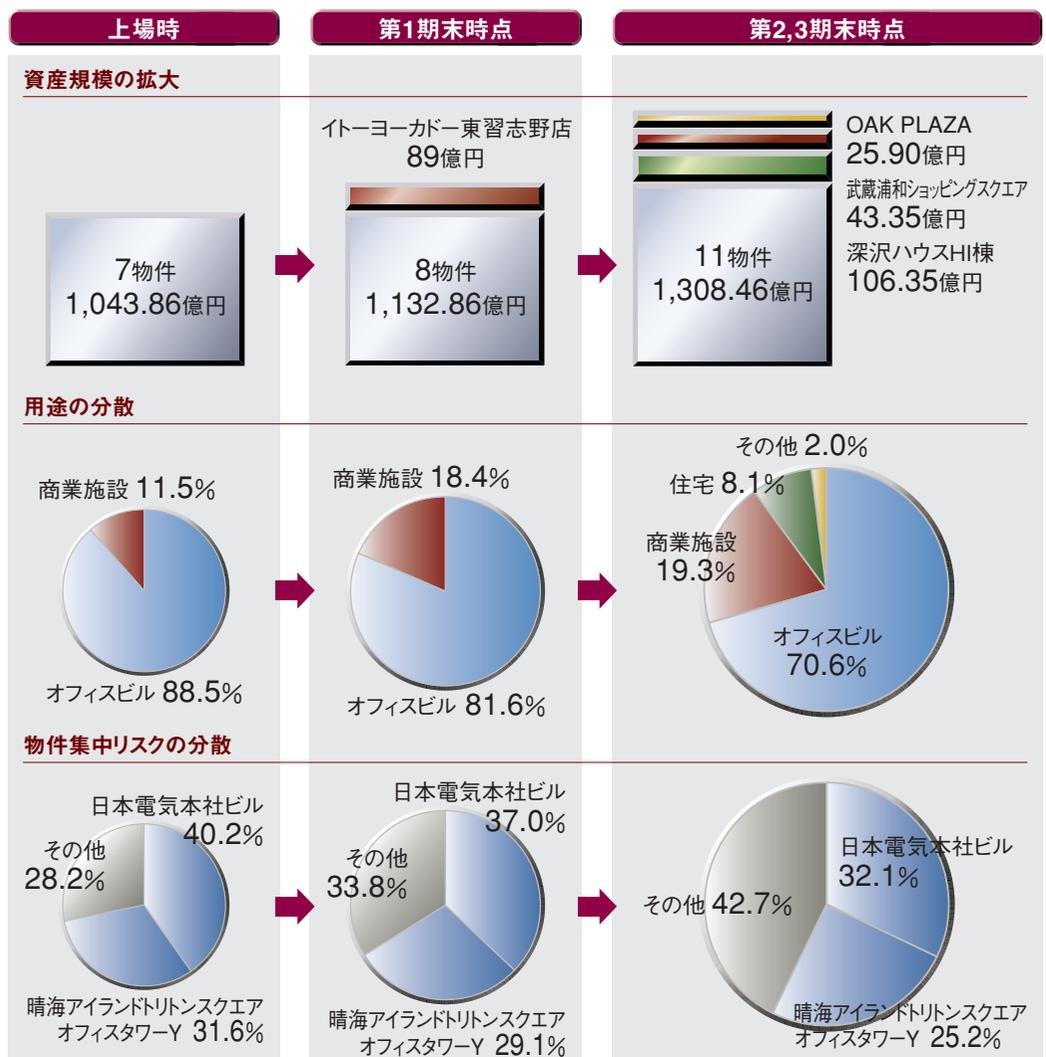
外部成長

● 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

● ポートフォリオの充実

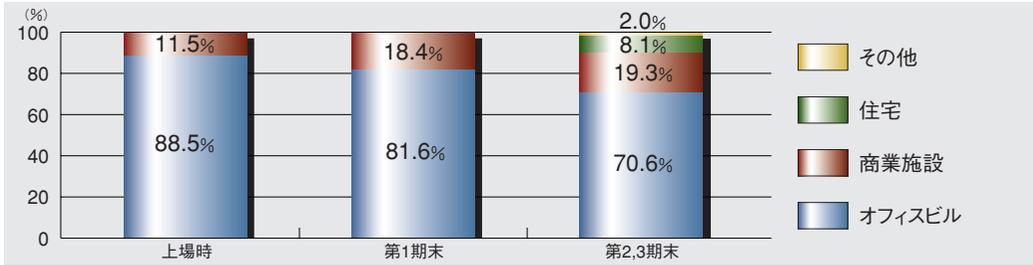


(注) 上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

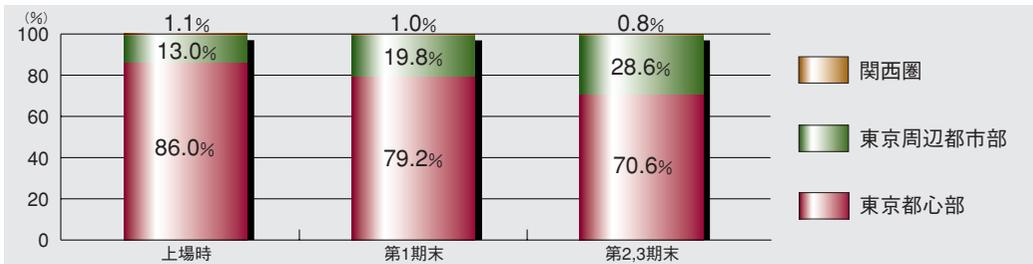
PORTFOLIO SUMMARY

ポートフォリオ・サマリー

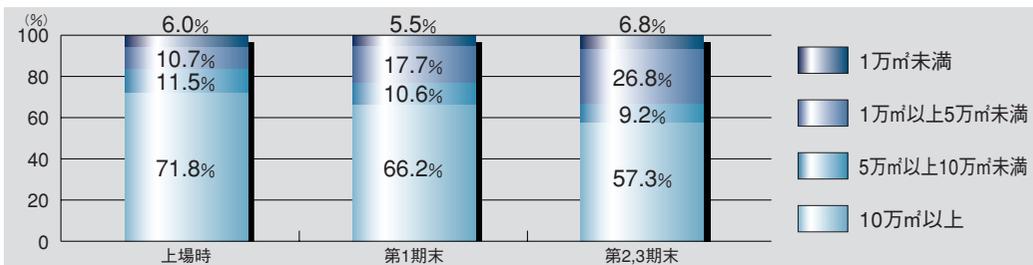
用途区分



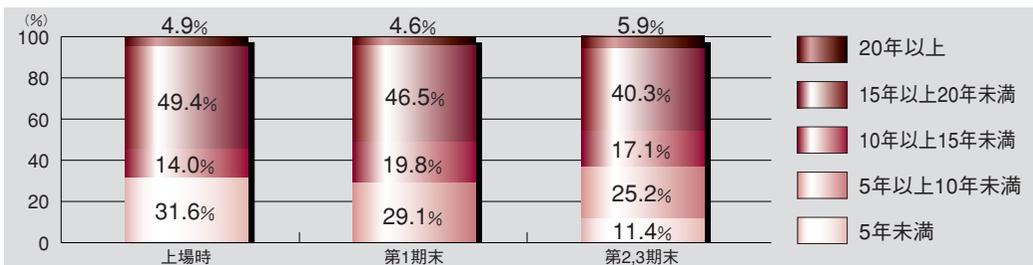
地域区分



規模区分



築年数区分



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

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

内部成長の方針

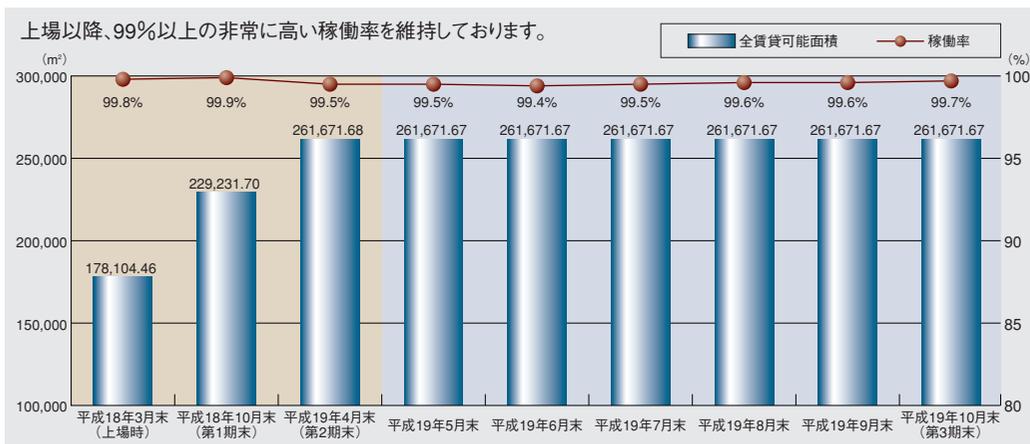
テナント満足度の維持・向上を図り(「テナント・ファースト」、中長期的な収益の維持・向上を目指します。

- テナント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)

「テナント・ファースト」(テナント・リレーションシップに対する考え方)

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

高稼働率の維持



イトーヨーカドー東習志野店について(テナントとの合意内容)

運用資産である「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中途解約通知を受領し、その後、イトーヨーカ堂との間で交渉協議等を実施してまいりましたところ、平成19年8月31日付で以下の合意が成立しました。

本件に関しましては、投資主の皆様にご心配をおかけいたしました。本件を教訓として、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、投資主価値の維持及び向上に努めてまいります。

①イトーヨーカ堂からの中途解約通知の撤回

- イトーヨーカ堂は、平成19年2月22日付文書等による賃貸借契約の解約の意思表示をすべて撤回する。
- 本投資法人は、賃貸借契約の解約の意思表示の撤回に同意する。

②賃料改定等 [賃料=固定賃料(下限賃料)+売上歩合賃料]

- 歩合賃料の導入(賃料算定方法の変更)
- 固定賃料の決定(改定前賃料からの減額 ※平成19年8月1日より改定)
- フロア賃料制(下限賃料の設定)
- 資産価値向上策の共有化(店舗運営計画・実績の把握と定期的なテナント協議)

FINANCIAL POLICY

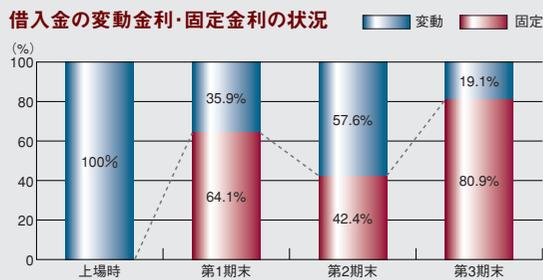
財務方針

財務方針

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

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%となっております。
 今後の金利変動リスクを勘案し、本投資法人の財務方針にある「金利変動リスクの抑制」に基づき、平成19年8月6日に、一部金利の固定化を行い、固定化比率を80.9%と致しました。
 今後も金融環境を注視しながら、借入金のおおね2/3程度の固定化を行うこと等により、金利変動リスクの抑制に努めてまいります。



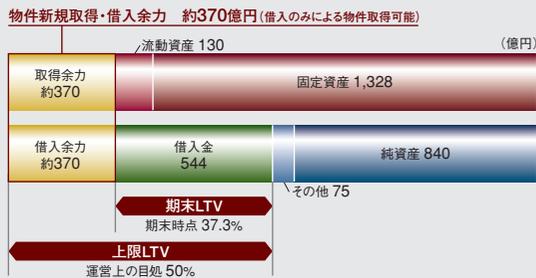
借入期間・返済期日分散への対応

第2期末においては、長期借入金比率が61.5%となっております。
 今後の金融情勢等の変動リスクを勘案し、本投資法人の財務方針にある「借入期間・返済期日の分散」に基づき、平成19年6月29日に短期借入金209億円全てについて長期借入金（3年、5年、7年）への借換えを実施し、長期借入金比率を100%と致しました。
 今後も、金融情勢等に大きく影響されない安定的な財務基盤構築に努めてまいります。



保守的な財務運営

本投資法人は借入金比率（総資産に占める借入金（投資法人債含む）の比率:LTV）の上限を60%と定めておりますが、第3期末時点で37.3%となっております。本投資法人では、借入金比率の上限は約50%を運営目処とし、これを前提とした追加借入による物件取得余力は約370億円と考えており、健全な財務状況を維持していると言えます。
 この、物件取得余力約370億円を、優良資産の新規取得に有効に活用したいと考えております。

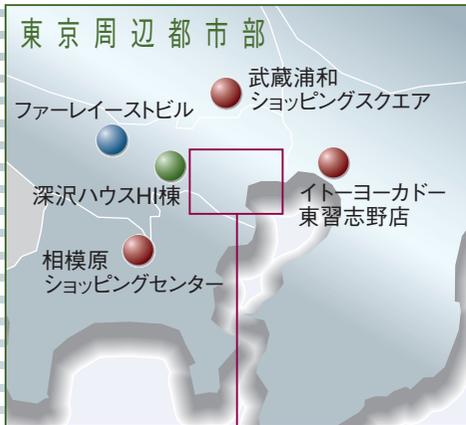


格付けの状況	格付機関	格付内容
	ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付: A2 アウトlook: 安定的

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

PORTFOLIO MAP

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧 (第3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HI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
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)					
合計 (11 物件)						130,846	100.0

上位テナント (第3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	10,633.16	4.1

(注) 比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

日本電気本社ビル

NEC HEAD OFFICE BUILDING



立地

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

建物

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

テナント

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

所在地：東京都港区芝五丁目7番1号

取得価額：419.5億円

地積：21,190.14㎡

延床面積：144,476.05㎡

構造：S・RC・SRC造コンクリート屋根

階数：地下3階付39階建

竣工年月：平成2年1月

所有形態：所有権

(不動産信託受益権の準共有持分50%)



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y



立地

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

建物

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

テナント

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

所在地：東京都中央区晴海一丁目8番11号

取得価額：330億円

地積：39,569.53㎡

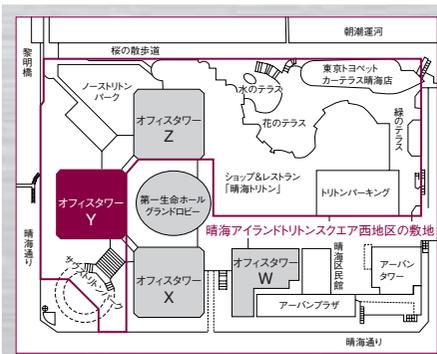
延床面積：267,132.67㎡

構造：S・RC・SRC造陸屋根・ステンレス鋼板葺

階数：地下4階付40階建

竣工年月：平成13年10月

所有形態：区分所有権(3～15階部分)



配置図



赤坂王子ビル

AKASAKA OJI BUILDING



所在地：東京都港区赤坂八丁目
1番22号

取得価額：96.6億円

地積：2,023.72㎡

延床面積：10,063.05㎡

構造：SRC造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成1年4月

所有形態：所有権



神田パークプラザ

KANDA PARK PLAZA



所在地：東京都千代田区鍛冶町
二丁目2番2号

取得価額：51.56億円

地積：632.98㎡

延床面積：5,511.83㎡

構造：SRC造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：昭和34年11月

平成15年に耐震リニューアル工事を実施

所有形態：所有権



ファーレイーストビル

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



武蔵浦和ショッピングスクエア

MUSASHIURAWA SHOPPING SQUARE



所在地: 埼玉県さいたま市南区別所
七丁目3番1号

取得価額: 43.35億円

地積: 8,317.99㎡

延床面積: 28,930.36㎡

構造: S造陸屋根

階数: 地下1階付4階建

竣工年月: 平成17年10月

所有形態: 土地:所有権(注)

建物:区分所有権(注)

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



イトーヨーカドー東習志野店

ITO-YOKADO HIGASHI-NARASHINO



所在地: 千葉県習志野市
東習志野
七丁目3番1号

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階建 他

竣工年月: 平成6年10月

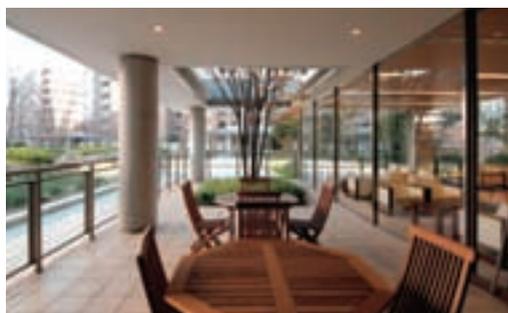
所有形態: 所有権



■住宅

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㎡

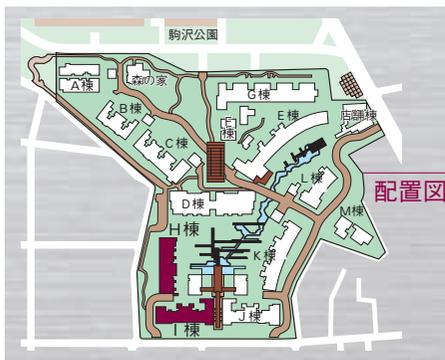
延床面積：12,135.36㎡

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)



配置図



■その他

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

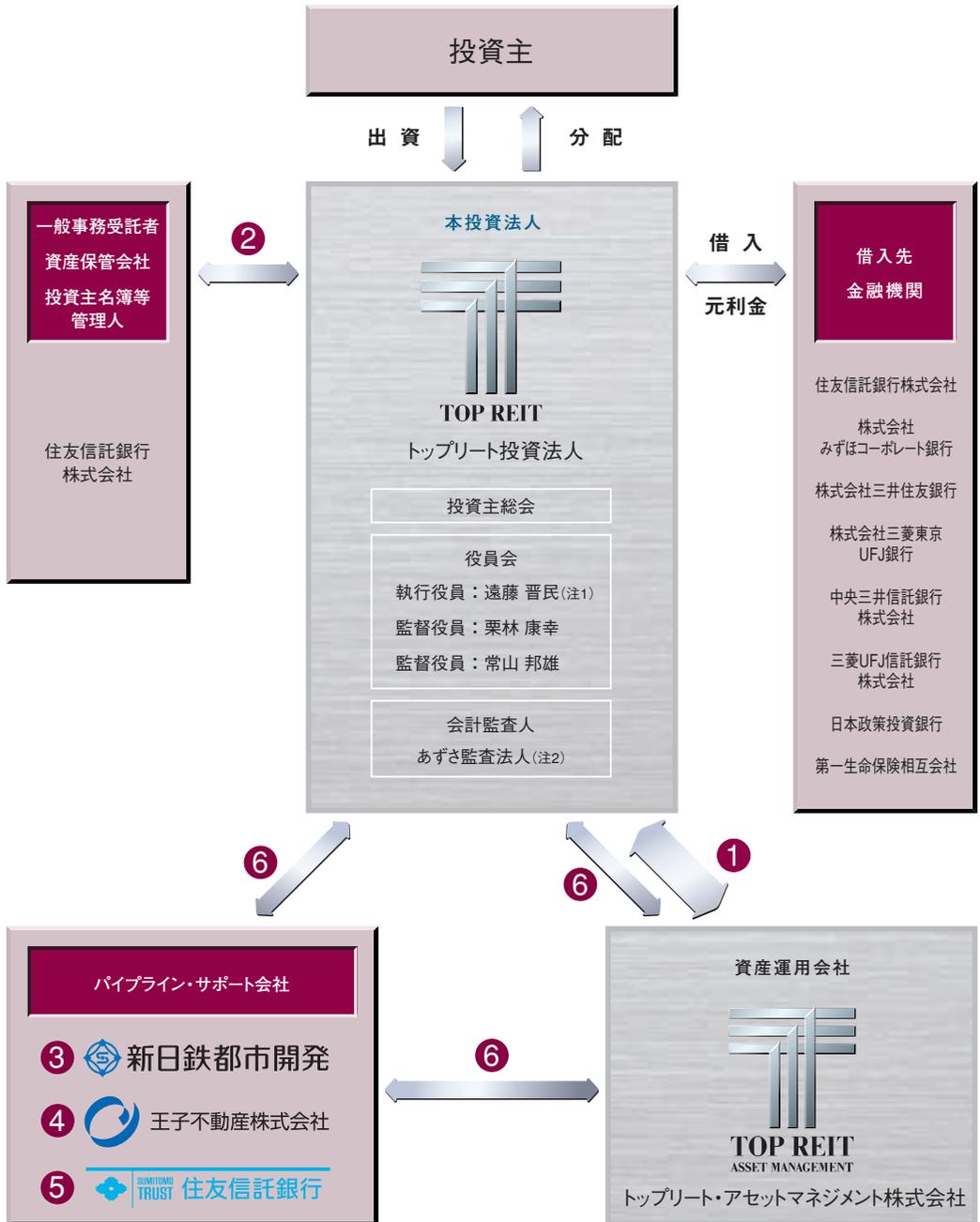
竣工年月：昭和60年4月
平成19年3月コンバージョン(改修工事)実施

所有形態：所有権



STRUCTURE OF TOP REIT, Inc.

本投資法人の仕組み



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

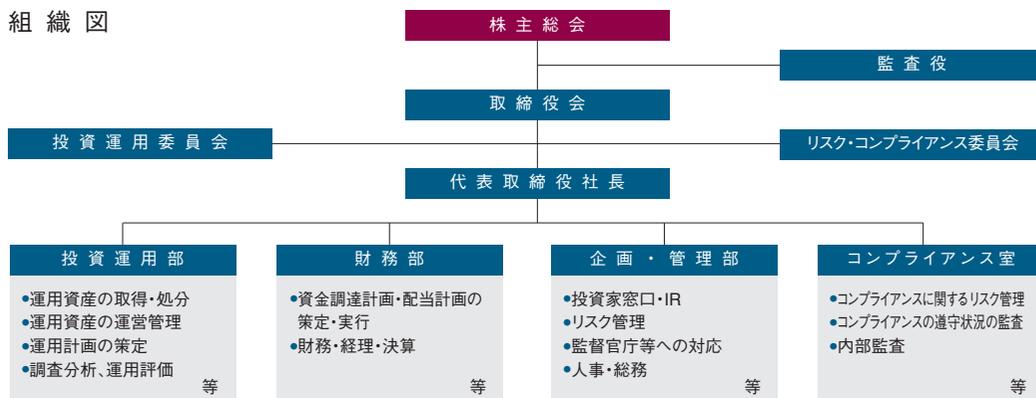
(注1) 平成19年9月21日開催の第2回投資主総会にて選任され、平成19年10月1日付で就任しました。
 (注2) 平成19年9月21日開催の第2回投資主総会にて会計監査人として選任され、就任しました。

MANAGER PROFILE

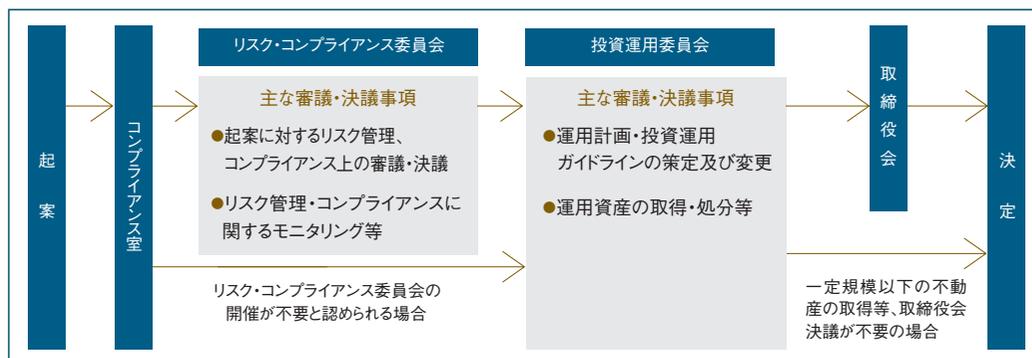
資産運用会社の概要

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	投資運用業 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)		
代表者	代表取締役社長	遠藤 晋民	
沿革	平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号	
	平成17年 5月10日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 国土交通大臣認可第35号	
	平成17年 6月28日	投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号	
	平成17年11月 2日	トップリート投資法人と資産運用委託契約を締結	
	平成19年 9月30日	金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 関東財務局長(金商)第365号	
	平成19年11月27日	金融商品取引業(投資運用業)の登録申請 申請書類提出	

組織図



意思決定プロセス



1. 投資法人の運用状況等の推移

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

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

(注4) 賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

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

(注6) 期末稼働率＝期末賃貸面積／期末総賃貸可能面積

なお、バスループ型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転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10月31日）現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっております。

本投資法人は、上場後第1期末までに取得した8物件に加え、第2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、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。

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

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境

イ) 一般経済

当期の日本経済は、好調な企業収益に支えられ雇用環境の改善と個人消費回復の兆しがあり、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、米国のサブプライムローン問題や原油・素材価格の上昇等が懸念されているものの、今後も継続的な景気回復が期待されています。

しかしながら、景気はこのように持続的な回復を続けているものの、米国景気及び世界的な株式市場動向の不透明感や日本銀行による追加利上げなどによる影響で、予断を許さない状況にあります。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

景気の持続的な回復を背景に、東京圏だけでなく、政令指定都市などの主要都市等全国的に、空室率の改善傾向は続いております。東京のオフィビル市場では、空室率の改善傾向は継続しており、とくに23区内では、Aクラスビルの空室がほとんどないことから、賃料相場にも波及し、平均募集賃料は今もなお上昇基調にあります。しかしながら、中小型ビルの賃料の上昇度合いはAクラスビルに比べると弱く、賃料格差は拡大傾向にあります。

大阪のオフィビル市場においても、新規供給量が比較的低い水準で推移していることに加え、既存ビルの取り壊し等によるストック調整が働いていることや、業績良好な企業の拠点新設需要が増加していることなどにより、空室率の改善傾向が続いております。

【商業施設】

長期トレンドとしては、大型小売店（百貨店・スーパー）の販売額低下と売場面積の拡大に歯止めがかけられつつありますが、家計部門の需要の回復が限定的であるため、売場効率の反転までには至っておりません。このため、商業施設の賃貸市場は厳しい状況が続くものと考えられます。

【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、新卒採用を増やしている法人の単身者住戸の確保、分譲優良物件の減少や分譲価格の上昇などにより、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業者との用地取得の競争激化などから賃貸住宅の新規供給は減少傾向にあり、このような需給のギャップにより、人気エリアを中心に賃貸住宅の賃料は、緩やかながらも上昇傾向にあります。

ハ) 不動産売買市場

米国のサブプライムローン問題に端を発した信用収縮懸念による株価の下落等により、今後の不動産売買市場全体への影響が懸念されていますが、日本では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く、引き続き都市部を中心に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。

企業業績回復に伴う賃料上昇期待からオフィビルの取引利回りは低下傾向にありますが、より高い収益が見込める物件が減少していることもあり、今後は利回りの低下が、緩やかになるものと考えられます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、11物件（取得価額合計：130,846百万円）で当期の運用を開始し、前記a. 投資環境で記載のとおり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、多くの物件情報を受け、取得検討をしておりましたが、立地評価と利回り水準が合致せず、結果として当期におきましては、新規物件の取得に至りませんでした。

Ⅲ 資産運用報告 [1] 資産運用の概況

その結果、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、第2期末と同様に130,846百万円となっております。

ロ) 保有資産の運用管理

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

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を通じたテナントニーズの把握に注力し、高稼働率の維持に努めるとともに、既存テナントの増床・新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は99.7%となりました。加えて、個別物件毎の年間運用計画に基づき、入替新規募集賃料の見直し、市場賃料との乖離状況等を把握し既存テナントとの賃料の増額改定等による収益向上策を鋭意実施しました。

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

なお、運用資産である「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20年2月末日を希望日とする賃貸借契約の中途解約通知を受領し、その後、イトーヨーカ堂との間で交渉協議等を重ねてまいりましたところ、以下の合意が成立しました。今後、テナントとの信頼関係を基礎に、運用資産の中長期的な安定収益の確保と、着実な成長を図れるよう努めてまいります。

(i) 中途解約通知の撤回

イトーヨーカ堂は、本投資法人に対する平成19年2月22日付文書等による「イトーヨーカドー東習志野店」に関する賃貸借契約の解約の意思表示をすべて撤回し、本投資法人はこれに同意する。

(ii) 賃料改定等の合意

(1) 歩合賃料を導入し、固定賃料のみの賃料算定方法から、固定賃料と歩合賃料の合計金額を賃料とする賃料算定方法に変更する。

※歩合賃料は、イトーヨーカ堂直営部分の3月～翌年2月までの年間売上高が一定金額を超えた場合に発生し、イトーヨーカ堂直営部分の当該年間売上高を基に一定の料率を乗じた金額を次年度の歩合賃料とする。歩合賃料は平成20年2月までは発生せず、平成20年3月以降適用となる。

(2) 固定賃料は、平成19年8月1日から年間471,449,628円（消費税別途・月額賃料に12を乗じた金額）とする。

（参考）

改定前の年間賃料：725,307,120円（消費税別途・月額賃料に12を乗じた金額）

(3) 固定賃料及び歩合賃料の算定方法等は、平成26年11月30日までの間には変更しない。

(4) 本投資法人はイトーヨーカ堂に対し、本件店舗に関する計画について合理的な説明を求めることができる。また、イトーヨーカ堂は本投資法人に対し、売上実績及び来店客数実績を提出するものとする。

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、第1期および第2期に物件取得のため調達した極度ローン基本契約に基づく短期借入金20,900百万円を全額返済し、長期借入金21,000百万円に借換えを行いました。当期末時点では、借入金総額54,400百万円となり、総資産に対する借入金比率は37.3%、総資産有利子負債比率は38.1%、長期借入金比率は100%となっております。また、当該長期借入金のうち変動金利借入（19,000百万円）につきましては金利スワップ契約を締結し金利の固定化を実施いたしました。この結果、当期末時点の固定金利比率は80.9%となっております。

本投資法人の資金調達につきましては、上場時より無担保・無保証による借入を実施しており、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、本書提出日における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インバスターズ・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4,715百万円、営業利益金額2,250百万円、経常利益金額1,848百万円、当期純利益金額1,847百万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11,921円としました。

3. 増資等の状況

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 決算年月	第1期 平成18年10月	第2期 平成19年4月	第3期 平成19年10月
最高	743,000円	998,000円	896,000円
最低	556,000円	679,000円	466,000円

4. 分配金等の実績

当期（第3期）の分配金は、1口当たり11,921円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

項目	単位	第1期 (自平成17年11月2日 至平成18年10月31日)	第2期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)
当期末処分利益総額	千円	2,729,426	2,323,786	1,847,845
利益留保額	千円	31	26	90
金銭の分配金総額	千円	2,729,395	2,323,760	1,847,755
(1口当たり分配金)	円	(17,609)	(14,992)	(11,921)
うち利益分配金総額	千円	2,729,395	2,323,760	1,847,755
(1口当たり利益分配金)	円	(17,609)	(14,992)	(11,921)
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、テナントとの信頼関係の維持や空室住戸のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率を維持するとともに、商圏の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。

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

② 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的な分配金の向上を目指しております。新規物件の取得環境は厳しい状況ではありますが、引き続きスポンサー企業と締結したパイプライン・サポート契約の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集してオフィスビル、商業施設及び住宅の主要三用途を中心に、様々な投資対象の中から収益性の高い物件に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、当期末時点における日本電気本社ビルの取得価額総額に対する取得価額の比率は32.1%となっており、今後外部成長を着実に進めることにより特定の物件への集中リスクの軽減に努めてまいります。

③ 財務戦略

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

引き続き新規物件の取得に備え、資金調達の機動性を確保し、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利の固定化による金利上昇リスクへの備えを進めております。また適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持してまいります。

④ コンプライアンス・リスク管理等

平成19年9月30日に施行された金融商品取引法を含めた各種法令の遵守はもとより、社会的要請の高まりや外部環境の変化などに対応し、健全かつ適切な業務運営を確保するため、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組みます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

1. 出資の状況

項目	期別	第1期	第2期	第3期
		平成18年10月31日現在	平成19年4月30日現在	平成19年10月31日現在
発行可能投資口総口数		2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数		155,000口	155,000口	155,000口
出資総額		82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円
投資主数		6,131名	5,521名	5,789名

2. 投資口に関する事項

平成19年10月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	11,638	7.51
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,130	7.18
株式会社池田銀行	6,850	4.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,764	4.36
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,344	4.09
株式会社北洋銀行	4,469	2.88
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	3,847	2.48
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,422	2.21
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,383	2.18
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
株式会社広島銀行	3,060	1.97
富士火災海上保険株式会社	2,416	1.56
株式会社三井住友銀行	2,256	1.46
合 計	75,079	48.44

（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10月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	遠藤 晋民（注1）	トップリート・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（注2）	—
監督役員	栗林 康幸（注1）	シティニューワ法律事務所パートナー弁護士（注3）	1,800
	常山 邦雄（注1）	常山公認会計士事務所所長 常山邦雄税理士事務所所長（注3）	1,800
会計監査人	あずさ監査法人（注4）	—	10,000

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

（注2）土田京一は、平成19年9月30日付にて執行役員を辞任し、遠藤晋民が平成19年9月21日開催の第2回投資主総会において選任され、平成19年10月1日付にて執行役員に就任しております。なお遠藤晋民は、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」の代表取締役社長を兼務しており、改正前投信法第13条に基づき、平成19年8月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

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

（注4）みずほ監査法人の辞任（平成19年4月26日付）後、あずさ監査法人が一時会計監査人として就任しておりましたが、平成19年9月21日開催の第2回投資主総会において、会計監査人に選任されております。
上記会計監査人報酬以外に業務引継報酬として、みずほ監査法人に765千円を支払っております。

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. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	トップリート・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	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2期 (平成19年4月30日現在)		第3期 (平成19年10月31日現在)	
			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	91,806	62.7	91,275	62.5
		東京周辺都市部	1,482	1.0	1,452	1.0
		関西圏	1,121	0.8	1,125	0.8
		小計	94,411	64.5	93,853	64.3
	商業施設	東京周辺都市部	25,559	17.5	25,315	17.3
		小計	25,559	17.5	25,315	17.3
	住宅	東京周辺都市部	10,968	7.5	10,902	7.5
		小計	10,968	7.5	10,902	7.5
	その他	東京都心部	2,637	1.8	2,627	1.8
		小計	2,637	1.8	2,627	1.8
小計		133,576	91.3	132,698	90.9	
預金・その他の資産		12,740	8.7	13,273	9.1	
資産総額計 (注3)		146,317	100.0	145,972	100.0	
		(133,576)	(91.3)	(132,698)	(90.9)	

(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10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	43,040	72,238.03	72,238.03	100.0	29.1	オフィスビル
晴海アイランドトランスエア オフィスタワーY (信託受益権)	33,139	23,239.62	23,239.62	100.0	27.9	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,939	61,763.28	61,763.28	100.0	8.7	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	10,902	11,357.44	10,633.16	93.6	5.7	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,916	7,281.83	7,281.83	100.0	8.6	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,927	51,098.42	51,098.42	100.0	6.4	商業施設
神田パークプラザ (信託受益権)	5,178	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)	4,449	14,960.69	14,960.69	100.0	2.7	商業施設
OAK PLAZA (オークプラザ) (信託受益権)	2,627	6,121.85	6,121.85	100.0	2.0	ホテル
ファーストビル (信託受益権)	1,452	4,663.33	4,663.33	100.0	2.6	オフィスビル
合 計	131,573	257,262.15	256,537.87	99.7	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10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注）	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	52,500	43,040
		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	43,800	33,139
		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	14,300	9,916
		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	5,513	5,178
	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	2,550	1,452
	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	1,670	1,125
	小計（6物件）				120,333	93,853
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市古淵三丁目13番33号	不動産信託受益権	12,100	11,939
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	不動産信託受益権	5,873	8,927
		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	4,449
	小計（3物件）				22,323	25,315
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	10,902
	小計（1物件）				10,500	10,902
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	2,767	2,627
	小計（1物件）				2,767	2,627
合計					155,923	132,698

（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10月31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2期 （自平成18年11月1日 至平成19年4月30日）				第3期 （自平成19年5月1日 至平成19年10月31日）			
			テナント 総数 （期末時点） （件）（注）	稼働率 （期末時点） （%）	賃貸事業 収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （%）	テナント 総数 （期末時点） （件）（注）	稼働率 （期末時点） （%）	賃貸事業 収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （%）
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	30.3	1	100.0	1,370	29.1
		晴海アイランドトリンスクエア オフィスタワーY	7	100.0	1,313	29.0	7	100.0	1,316	27.9
		赤坂王子ビル	3	100.0	396	8.8	3	100.0	407	8.6
		神田パークプラザ	10	100.0	181	4.0	10	100.0	186	4.0
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	100.0	123	2.7	1	100.0	124	2.6
	関西圏	日鉄本町ビル	9	100.0	105	2.3	10	100.0	107	2.3
	小計（6物件）	31	100.0	3,490	77.1	32	100.0	3,513	74.5	
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	408	9.0	2	100.0	408	8.7
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	363	8.0	1	100.0	299	6.4
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	30	0.7	3	100.0	129	2.7
	小計（3物件）	6	100.0	801	17.7	6	100.0	836	17.8	
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	89.5	212	4.7	1	93.6	270	5.7
	小計（1物件）	1	89.5	212	4.7	1	93.6	270	5.7	
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	1	100.0	22	0.5	1	100.0	94	2.0
	小計（1物件）	1	100.0	22	0.5	1	100.0	94	2.0	
合計			39	99.5	4,526	100.0	40	99.7	4,715	100.0

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

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。平成19年10月31日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

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10月31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	42,000	42,000	△409
合 計		42,000	42,000	△409

(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。

Ⅲ 資産運用報告 [4] 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成19年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

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
日本電気本社ビル	東京都港区	空調機器更新工事等	自：平成19年11月 至：平成20年4月	435	—	—
イトーヨーカドー 東習志野店	千葉県習志野市	空調機器更新工事等	自：平成20年1月 至：平成20年4月	50	—	—
相模原ショッピング センター	神奈川県相模原市	外構工事等	自：平成20年3月 至：平成20年3月	33	—	—
赤坂王子ビル	東京都港区	機械式駐車場 昇降機工事等	自：平成19年12月 至：平成20年3月	32	—	—
ファーレイースト ビル	東京都立川市	床更新工事等	自：平成19年10月 至：平成20年4月	24	—	—

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49百万円であり、当期費用に区分された修繕費48百万円と合わせ、97百万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)
相模原ショッピング センター	神奈川県相模原市	防災設備更新工事	自：平成19年8月 至：平成19年10月	9
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19年3月 至：平成19年5月	26
		その他	自：平成19年10月 至：平成19年10月	2
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3月 至：平成19年8月	11
合 計				49

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

1. 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	期別	第2期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)
	(a) 資産運用報酬(注)		367
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		59	61
(c) 役員報酬		3	3
(d) 会計監査人報酬		9	10
(e) その他の費用		51	51
合計		490	494

(注) 第2期の資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が87百万円あります。

2. 借入状況

平成19年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	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
短期	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	— (注4)	0.94	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	平成19年 3月19日	4,600	— (注4)	0.94	平成20年 3月19日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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20日	2,600	— (注4)	0.94	平成20年 3月19日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	計		20,900	—					
長期	タイムロイン1 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成18年 3月3日	5,200	5,200	1.07	平成21年 3月3日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小 計		5,500	5,500	1.39				
	計		6,000	6,000					
	タイムロイン2 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成18年 3月3日	5,200	5,200	1.17	平成23年 3月3日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小 計		5,500	5,500	1.92				
	計		6,000	6,000					
	タイムロイン3 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年 6月29日	—	8,500	1.41	平成22年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロイン4 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年 6月29日	—	8,500	1.68	平成24年 6月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	タイムロイン5 住友信託銀行 日本政策投資銀行 第一生命保険	平成19年 6月29日	—	2,000	1.94	平成26年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小 計		—	1,000	2.40				
計		—	1,000	2.40					
合計			54,300	54,400					

(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も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。

(注3) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。

(注4) 平成19年6月29日付で期限前弁済しております。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

[6] 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当ありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当ありません。

② その他

本投資法人において行った取引で、改正前投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」以外の取引については、あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成19年5月1日から平成19年10月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引が3件であり、当該取引については、あずさ監査法人より調査報告書を受領しております。

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

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
管理業務費	305,151	株式会社新日鉄都市開発	37,329	12.2
		株式会社日鉄コミュニティ	18,712	6.1
		王子不動産株式会社	39,356	12.9
		ネピアトレーディング株式会社	749	0.2
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.4
信託報酬	22,250	住友信託銀行株式会社	17,000	76.4
資産保管委託報酬	6,567	住友信託銀行株式会社	6,567	100.0
一般事務委託報酬	55,208	住友信託銀行株式会社	55,208	100.0
その他支払手数料	19,884	住友信託銀行株式会社	931	4.7
その他賃貸事業費用	1,062	株式会社新日鉄都市開発	100	9.4
融資手数料	18,767	住友信託銀行株式会社	10,257	54.7
その他営業費用	3,835	住友信託銀行株式会社	747	19.5

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、改正前投信法施行令第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資産運用会社の利害関係人等並びに改正前投信法第9条第3項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上表の「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、ネピアトレーディング株式会社です。

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

株式会社新日鉄都市開発	1,685千円
株式会社日鉄コミュニティ	9,517千円
王子不動産株式会社	1,614千円

5. 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

1. 資産・負債・元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

1. お知らせ

① 投資主総会

平成19年9月21日に、本投資法人の第2回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

開催日	議案	概要
平成19年9月21日	規約一部変更の件	原案のとおり以下の事項について規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> ・投信法が整備、改正されたことに伴う所要の変更 ・東京証券取引所上場規程が改正されたことに伴う、資産運用の対象とする資産の種類に関する変更 ・証券取引法の一部を改正する法律の施行に伴う所要の変更及び短期投資法人債の発行を可能とするために必要な規定の変更 ・監督役員及び会計監査人への報酬の上限の見直し ・その他、必要な規定の加除並びに条数の整備に係る所要の変更等。
	執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に遠藤晋民が選任されました。なお、任期は平成19年10月1日から2年間となります。
	補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に林弘幸が選任されました。
	監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に栗林康幸、常山邦雄が選任されました。なお、任期は平成19年10月1日から2年間となります。
	会計監査人選任の件	原案のとおり会計監査人にあずさ監査法人が選任されました。

② 投資法人役員会

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

開催日	承認事項	概要
平成19年5月23日	資金借入（融資契約等の締結）の件	既存短期借入金返済のため、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3件締結しました。

2. その他

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

Ⅳ 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当 期 (平成19年10月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年 4 月30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			4,745,435		593,848	
信託現金及び信託預金			8,243,700		9,840,227	
営業未収入金			32,847		30,741	
前払費用			38,304		49,990	
繰延税金資産			21		21	
未収法人税等			1,863		572	
未収消費税等			—		2,055,701	
その他流動資産			415		315	
流動資産合計			13,062,588	9.0	12,571,419	8.6
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	45,681,902		45,634,487		
減価償却累計額		2,703,775	42,978,127	1,804,071	43,830,416	
信託構築物	※1	475,899		475,899		
減価償却累計額		56,506	419,393	37,939	437,960	
信託機械及び装置		112,956		112,956		
減価償却累計額		13,554	99,401	8,094	104,862	
信託工具器具及び備品		34,279		32,095		
減価償却累計額		6,786	27,492	3,252	28,843	
信託土地	※1		89,174,514		89,174,514	
有形固定資産合計			132,698,929	90.9	133,576,596	91.3
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産			340		361	
無形固定資産合計			340	0.0	361	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			60,099		37,733	
繰延税金資産			57,570		46,719	
その他投資等			48,707		34,650	
投資その他の資産合計			176,377	0.1	129,103	0.1
固定資産合計			132,875,647	91.0	133,706,061	91.4
III 繰延資産						
創業費			34,020		39,690	
繰延資産合計			34,020	0.0	39,690	0.0
資産合計			145,972,255	100.0	146,317,170	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	注記 番号	当 期 (平成19年10月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年 4 月30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		57,858		95,609	
短期借入金		—		20,900,000	
未払金		240,694		283,391	
未払費用		143,390		88,997	
未払法人税等		55		428	
未払消費税等		171,120		—	
前受金		710,169		731,875	
その他流動負債		2,044		3,408	
流動負債合計		1,325,332	0.9	22,103,712	15.1
II 固定負債					
長期借入金		54,400,000		33,400,000	
信託預り敷金保証金	※1	6,065,431		6,160,084	
デリバティブ負債		162,131		141,375	
固定負債合計		60,627,563	41.5	39,701,459	27.1
負債合計		61,952,895	42.4	61,805,171	42.2
(純資産の部)	※2				
I 投資主資本					
1. 出資総額		82,260,100	56.3	82,260,100	56.2
2. 剰余金					
当期末処分利益		1,847,845		2,323,786	
剰余金合計		1,847,845	1.3	2,323,786	1.6
投資主資本合計		84,107,945	57.6	84,583,886	57.8
II 評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益		△88,585		△71,887	
評価・換算差額等合計		△88,585	△0.0	△71,887	△0.0
純資産合計		84,019,360	57.6	84,511,998	57.8
負債・純資産合計		145,972,255	100.0	146,317,170	100.0

V 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	注記 番号	当 期 (自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)	
			金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入		※1	4,695,566		4,518,913	
その他賃貸事業収入		※1	19,659	4,715,226	7,280	4,526,193
2. 営業費用						
賃貸事業費用		※1	1,970,563		1,388,639	
資産運用報酬			367,691		367,325	
資産保管委託報酬			6,567		6,273	
一般事務委託報酬			55,208		52,758	
役員報酬			3,600		3,600	
会計監査人報酬			10,000		9,000	
その他営業費用			51,381	2,465,012	51,366	1,878,963
営業利益金額				2,250,213		2,647,230
3. 営業外収益						
受取利息			16,061		7,244	
その他営業外収益			27,182	43,244	2,818	10,063
4. 営業外費用						
支払利息			414,765		307,143	
創業費償却			5,670		5,670	
その他営業外費用			24,164	444,599	19,675	332,489
経常利益金額				1,848,858		2,324,803
税引前当期純利益金額				1,848,858		2,324,803
法人税、住民税及び事業税			1,039		1,031	
法人税等調整額			△0	1,039	17	1,048
当期純利益金額				1,847,819		2,323,754
前期繰越利益				26		31
当期末処分利益				1,847,845		2,323,786

当期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）

（単位：千円）

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

前期（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分 利益	剰余金合計				
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

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	当期 (自 平成19年5月1日) 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日) 至 平成19年4月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～39年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	<p>(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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～39年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> <p>(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。</p>	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
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																	
信託建物	2～59年																	
信託構築物	2～39年																	
信託機械及び装置	2～15年																	
信託工具器具備品	2～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創業費 5年間の均等償却をしております。	(1) 創業費 同左																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>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。</p>																
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左																
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>																

区 分	当期 (自 平成19年5月1日) 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日) 至 平成19年4月30日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な項目	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p>	<p>(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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

2. 貸借対照表に関する注記

当期 (平成19年10月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19年4月30日現在)																																
<p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物 (その附属設備を含む)</td> <td style="text-align: right;">2,947,752</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">99,011</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">8,892,092</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,938,855</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">719,800</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">719,800</td> </tr> </table>		(単位：千円)	信託建物 (その附属設備を含む)	2,947,752	信託構築物	99,011	信託土地	8,892,092	合計	11,938,855		(単位：千円)	信託預り敷金保証金	719,800	合計	719,800	<p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物 (その附属設備を含む)</td> <td style="text-align: right;">3,013,388</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">102,226</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">8,892,092</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,007,706</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">719,800</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">719,800</td> </tr> </table>		(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		(単位：千円)	信託預り敷金保証金	719,800	合計	719,800
	(単位：千円)																																
信託建物 (その附属設備を含む)	2,947,752																																
信託構築物	99,011																																
信託土地	8,892,092																																
合計	11,938,855																																
	(単位：千円)																																
信託預り敷金保証金	719,800																																
合計	719,800																																
	(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																																
	(単位：千円)																																
信託預り敷金保証金	719,800																																
合計	719,800																																
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

VII 注記表

3. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	4,378,417	賃料及び駐車場使用料収入	4,220,615
その他賃貸収入	317,148	その他賃貸収入	298,297
その他賃貸事業収入	17,890	その他賃貸事業収入	6,685
解約違約金	1,769	解約違約金	595
不動産賃貸事業収益合計	4,715,226	不動産賃貸事業収益合計	4,526,193
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	305,151	管理業務費	319,155
水道光熱費	166,345	水道光熱費	143,861
公租公課	490,302	公租公課	52
損害保険料	10,094	損害保険料	9,736
修繕費	48,046	修繕費	20,933
減価償却費	927,266	減価償却費	873,253
その他の諸経費	23,358	その他の諸経費	21,644
不動産賃貸事業費用合計	1,970,563	不動産賃貸事業費用合計	1,388,639
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,744,662	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,137,554

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	155,000口	発行済投資口数	155,000口

5. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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	21
繰延ヘッジ損益	57,570	繰延ヘッジ損益	46,719
繰延税金資産計	57,592	繰延税金資産計	46,740
(繰延税金資産の純額)	57,592	(繰延税金資産の純額)	46,740
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に 重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目 別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に 重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目 別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.37	支払分配金の損金算入額	△39.37
その他	0.03	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30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)																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">4,950</td> <td style="text-align: right;">1,473</td> <td style="text-align: right;">3,476</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,950</td> <td style="text-align: right;">1,473</td> <td style="text-align: right;">3,476</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額	機械及び装置	4,950	1,473	3,476	合計	4,950	1,473	3,476	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">4,950</td> <td style="text-align: right;">1,119</td> <td style="text-align: right;">3,830</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,950</td> <td style="text-align: right;">1,119</td> <td style="text-align: right;">3,830</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額	機械及び装置	4,950	1,119	3,830	合計	4,950	1,119	3,830
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額																						
機械及び装置	4,950	1,473	3,476																						
合計	4,950	1,473	3,476																						
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額																						
機械及び装置	4,950	1,119	3,830																						
合計	4,950	1,119	3,830																						
(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)																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">685</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,906</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,591</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	685	1年超	2,906	合計	3,591	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">674</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,251</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,925</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	674	1年超	3,251	合計	3,925												
1年内	685																								
1年超	2,906																								
合計	3,591																								
1年内	674																								
1年超	3,251																								
合計	3,925																								
(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、減価償却費相当額及び支払利息相当額	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																								
(単位：千円)	(単位：千円)																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">395</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">353</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">60</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	60	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">395</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">353</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">66</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	395	減価償却費相当額	353	支払利息相当額	66												
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	60																								
支払リース料	395																								
減価償却費相当額	353																								
支払利息相当額	66																								
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法	(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法																								
・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																								
・リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。																									

7. 関連当事者との取引に関する注記

当期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）

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

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

(注2) 賃貸収入等の中には、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転賃しているものも含まれております。なお、この転賃借には、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。

前期（ご参考）（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	—
				賃貸収入等 (注1)(注2)	144,811	営業未収入金	6,748
		信託預り敷金保証金	199,389				
利害関係人等	株式会社日鉄コミュニティ	不動産管理業	—	修繕工事等	3,477	営業未払金	3,244
				管理業務費	19,164		
利害関係人等	日鉄溶接工業株式会社	溶接棒等の 製造・販売	—	その他営業費用	64	前払費用	—
利害関係人等	株式会社ニッケンフェンス アンドメタル	立入防止柵(フェ ンス)類の製造・販売	—	賃貸収入等 (注1)	390	前受金	63
						信託預り敷金保証金	360
利害関係人等	王子不動産株式会社	不動産業	2.04%	修繕工事等	860	営業未払金	8,061
				管理業務費	44,367		
利害関係人等	ネピアトレーディング 株式会社	衛生用紙の 販売	—	管理業務費	455	営業未払金	123
利害関係人等	住信グローバルインベスター サービス株式会社	銀行業	—	賃貸収入等 (注1)	11,488	前受金	1,790
						営業未収入金	153
						信託預り敷金保証金	13,165
利害関係人等	日鉄保険サービス株式会社	損害保険 サービス業	—	賃貸収入等 (注1)	18,252	前受金	3,062
						営業未収入金	126
						信託預り敷金保証金	18,668
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)	21,330	前受金	3,555
						営業未収入金	269
						信託預り敷金保証金	20,787
利害関係人等	王子木材緑化株式会社	木材・緑化 事業	—	賃貸収入等 (注1)	6,480	信託預り敷金保証金	10,000
利害関係人等	住信振興株式会社	不動産賃貸業	—	賃貸収入等 (注1)	13,506	前受金	2,071
						営業未収入金	59
						信託預り敷金保証金	17,139
利害関係人等 及び資産保管 会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託報酬	52,758	未払金	46,348
				仲介手数料	319,110		
				信託報酬（取得時）	11,000	未払金	—
				信託報酬	15,348		
				その他支払手数料	284	営業未払金	—
				管理業務費	1,250		
				融資手数料	11,123	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おります。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。

VII 注記表

8. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)	
1口当たり純資産額	542,060円	1口当たり純資産額	545,239円
1口当たり当期純利益金額	11,921円	1口当たり当期純利益金額	14,992円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		同左	

(注) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)
当期純利益金額 (千円)	1,847,819	2,323,754
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,847,819	2,323,754
期中平均投資口数 (口)	155,000	155,000

9. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)
該当事項はありません。	同左

VIII 金銭の分配に係る計算書

区 分	当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	1,847,845,377	2,323,786,276
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,847,755,000 (11,921)	2,323,760,000 (14,992)
III 次期繰越利益	90,377	26,276
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条の(1)に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,847,755,000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2,323,760,000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。

独立監査人の監査報告書

平成 19 年 12 月 13 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
業務執行社員吾妻 裕 指定社員 公認会計士
業務執行社員内田 正美 

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

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

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

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

以 上

X キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

区 分	当期 (自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)
	金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,848,858	2,324,803
減価償却費	927,266	873,253
創業費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
受取利息及び有価証券利息	△16,061	△7,244
支払利息	414,765	307,143
営業未収入金の増加・減少額	△2,105	△1,359
未収消費税等の増加・減少額	2,052,417	△204,960
未収法人税等の増加・減少額	△1,290	—
未収入金の増加・減少額	—	250
前払費用の増加・減少額	11,686	△23,703
その他流動資産の増加・減少額	△415	—
営業未払金の増加・減少額	11,260	575
未払金の増加・減少額	△10,787	△582,418
未払消費税等の増加・減少額	171,248	—
前受金の増加・減少額	△21,706	61,279
長期前払費用の増加・減少額	△22,365	3,815
その他	△15,107	△14,206
小 計	5,353,354	2,742,920
利息の受取額	16,061	7,251
利息の支払額	△367,165	△276,547
法人税等の支払額	△1,413	△2,812
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,000,836	2,470,811
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	△127,364	△18,168,597
信託預り敷金保証金の収入	33,712	492,814
信託預り敷金保証金の支出	△128,365	△107,396
投資活動によるキャッシュ・フロー	△222,016	△17,783,179
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
短期借入金の返済による支出	△20,900,000	—
長期借入金の借入による収入	21,000,000	—
分配金の支払額	△2,323,760	△2,729,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,223,760	15,670,605
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,555,060	358,237
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,434,076	10,075,838
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	12,989,136	10,434,076

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

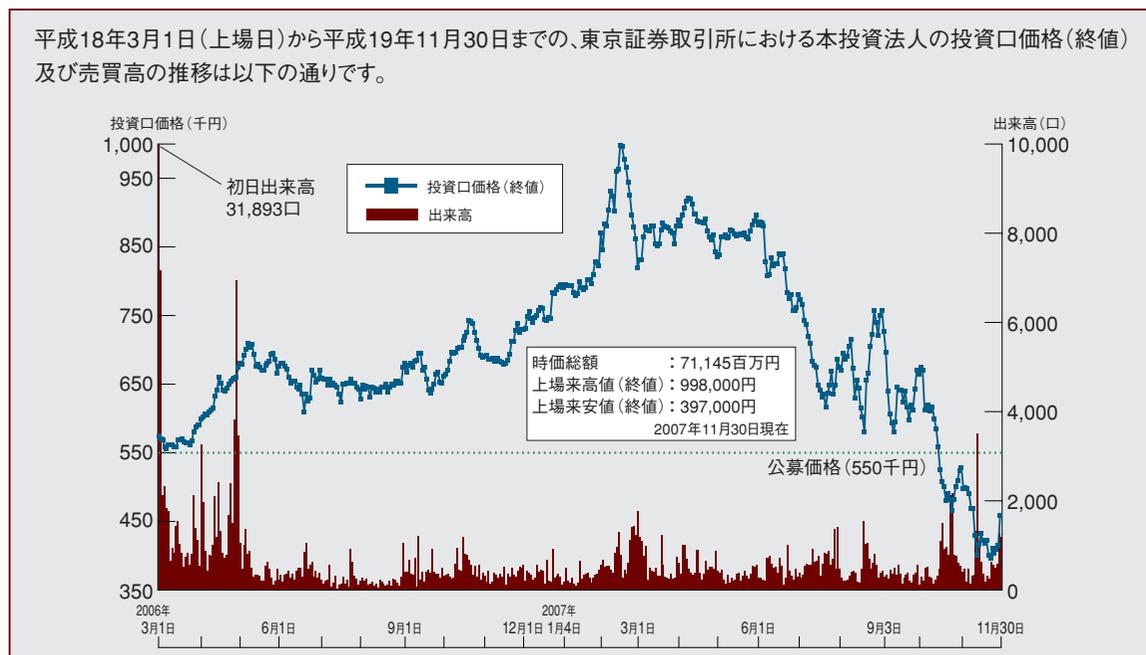
区 分	当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

当期 (自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30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10月31日現在) (単位：千円)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 4,745,435	現金及び預金 593,848
信託現金及び信託預金 8,243,700	信託現金及び信託預金 9,840,227
現金及び現金同等物 <u>12,989,136</u>	現金及び現金同等物 <u>10,434,076</u>

投資口価格及び出来高の推移

平成18年3月1日(上場日)から平成19年11月30日までの、東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下の通りです。



投資主メモ

■決算期日 毎年4月末日・10月末日

■投資主総会 原則として2年に1回以上開催

■同議決権行使投資主確定日 規約第16条に定める日

■分配金支払確定基準日 毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヵ月以内にお支払い致します。)

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

■同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
 (郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
 (電話照会先)(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
 (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

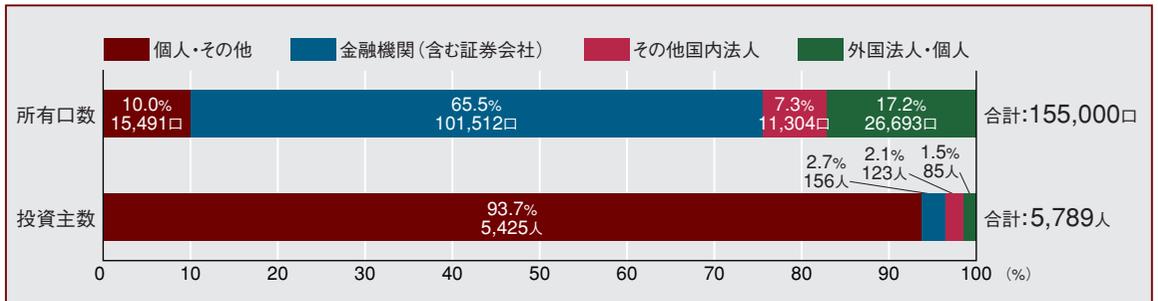
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。

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

年間スケジュール



投資主構成 (平成19年10月末日現在)



ホームページによる情報提供について

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

トップページ

最新情報

開示資料

プレスリリース

物件情報

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



TOP REIT, Inc.