

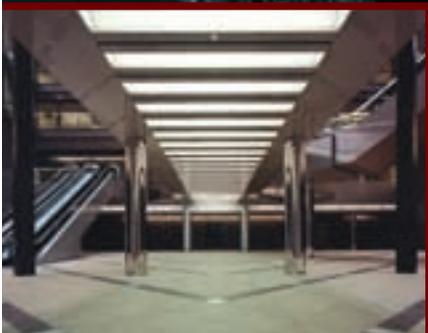


TOP REIT

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

第1期 (平成18年10月期)

平成17年11月2日 ~ 平成18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 日鐵日本橋ビル

<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ならびにトップリート・アセットマネジメント株式会社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、平成18年3月1日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、今般第1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、ここに本投資法人第1期(自:平成17年11月2日 至:平成18年10月31日)の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期の営業実績は、営業収益5,420百万円、経常利益金額2,731百万円、当期純利益金額2,729百万円を計上致しました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり17,609円とさせていただきます。

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。

なお、本投資法人は、過去の不適切な役員会運営について、平成18年10月20日、関東財務局長より業務改善命令を受けました。本件に関しまして、投資主の皆様を始め関係各方面の皆様にご多大なるご迷惑とご心配をお掛け致しましたことを心よりお詫び申し上げます。同命令に基づく改善報告書は、平成18年11月13日、関東財務局長宛に提出し、受理されておりますが、今回の行政処分を厳粛に受け止め、深く反省するとともに、法令遵守の徹底と再発防止に真摯に取り組んでまいります。

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
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
土田 京一

CONTENTS

I 投資法人の概要	2	VI 注記表	46
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	42	VIII 会計監査人の監査報告書	51
IV 損益計算書	44	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	45	X 投資主インフォメーション	54

決算ハイライト 第1期(平成18年10月期)

■営業収益	5,420百万円	■総資産額	128,340百万円
■経常利益金額	2,731百万円	■純資産額	84,903百万円
■当期純利益金額	2,729百万円	■1口当たり純資産額	547,764円

分配金について

■確定分配金

第1期(平成18年10月期) 投資口1口当たり

17,609円

(分配金総額 2,729百万円)

発行済投資口数 155,000口)

■予想分配金

平成18年12月18日に行いました第1期決算発表において、第2期(平成19年4月期)及び第3期(平成19年10月期)の予想分配金については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2期(平成19年4月期)

投資口1口当たり

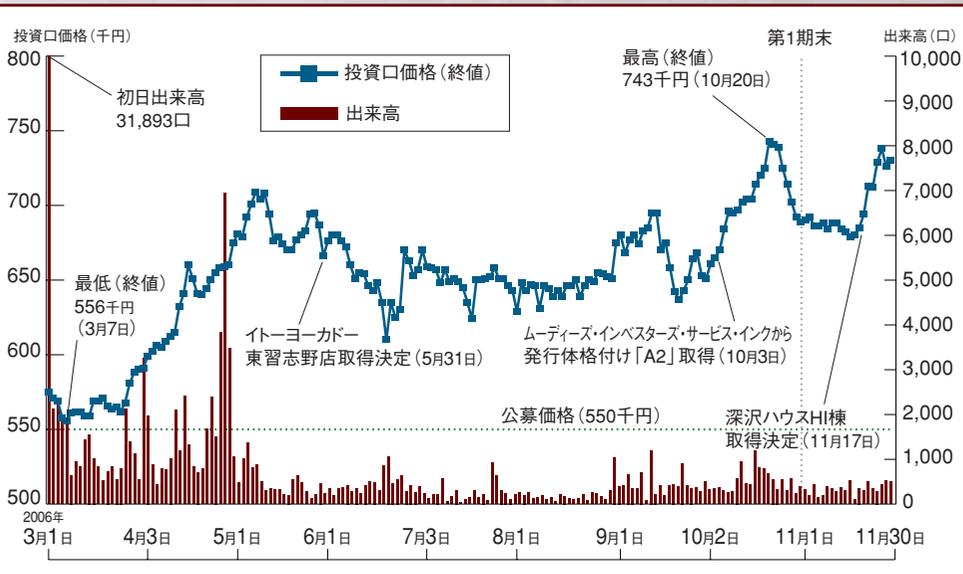
13,500円

第3期(平成19年10月期)

投資口1口当たり

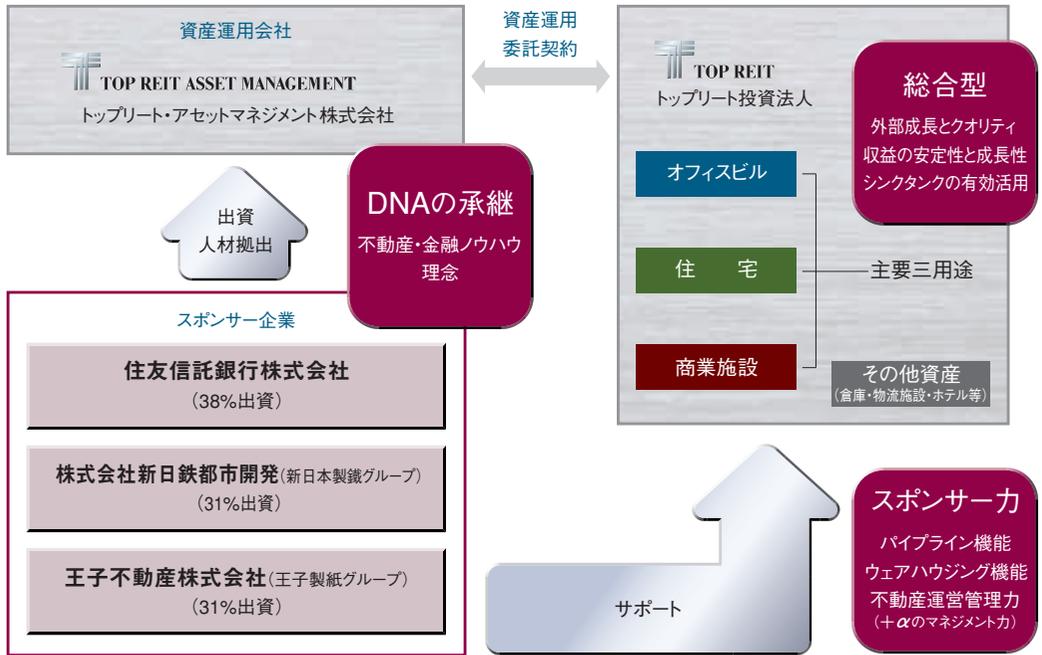
10,500円

投資口価格及び出来高の推移



OVERVIEW OF TOP REIT, Inc.

投資法人の概要



DNAの承継

本投資法人は、住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社（以下、3社を個々に又は総称して「スポンサー企業」といいます。）から不動産の開発、仲介、運営管理、投資運用等の多様な業務の経験者を結集して設立されたトップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に、その資産の運用を委託します。

資産運用会社は、スポンサー企業が永年培ってきた不動産や金融についてのノウハウや理念を受け継いでおり、「DNAの承継」、以下の3つの経営理念を掲げ、本投資法人の投資主価値の最大化を目指していきます。

資産運用会社の経営理念

投資家から信頼される「トップ・ブランド」の構築

不動産投資信託市場と不動産市場の健全なる成長と発展への貢献

社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与

運用戦略

● 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。

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

シネクタンの有効活用

スポンサー力の最大活用

パイプライン機能を活用した安定的な外部成長

ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得

「+ α のマネジメント力」を活用した内部成長の達成

安定した収益の確保

運用資産の着実な成長

投資主価値の最大化

スポンサー力とは

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。

- 住友信託銀行株式会社、その連結子会社及び関連会社…………… 34社
- 新日本製鐵株式会社、その連結子会社及び関連会社…………… 321社
- 王子製紙株式会社、その連結子会社及び関連会社…………… 307社

上記の社数は、平成18年3月31日現在の数値です。

GROWTH STRATEGY

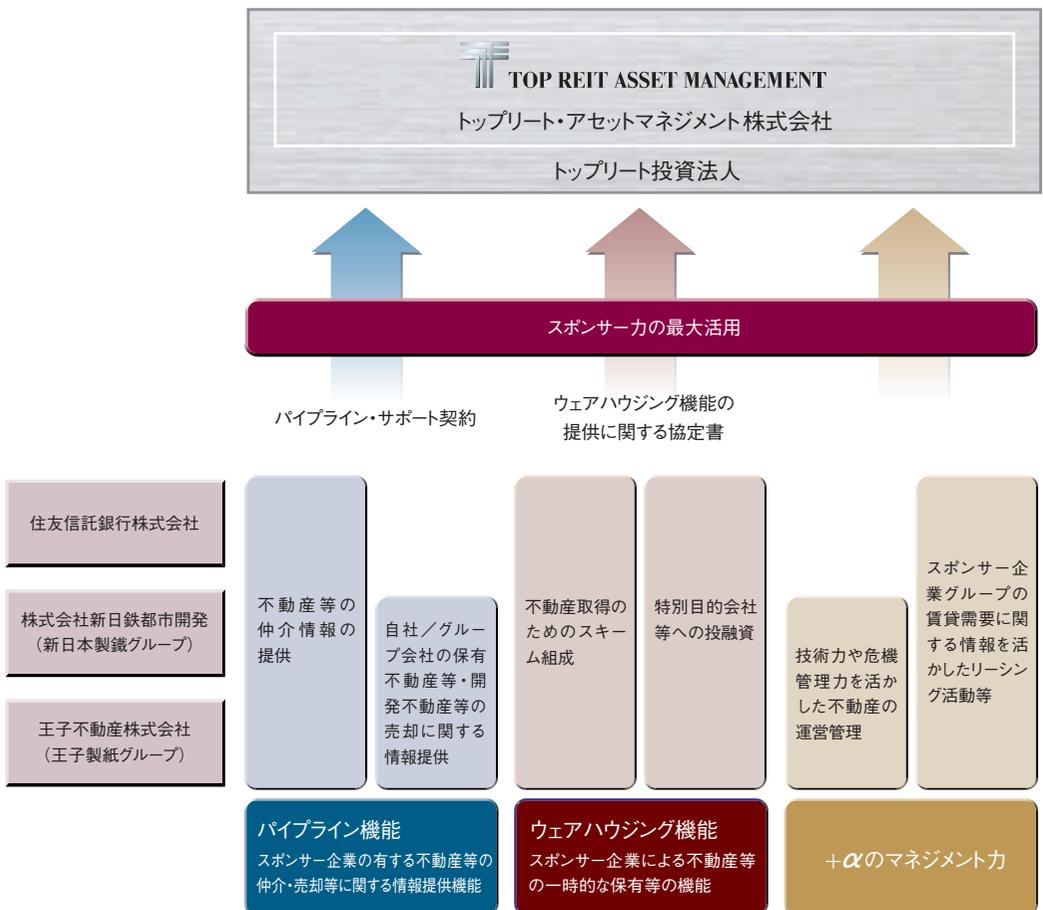
成長戦略

● 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「+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。



SPONSOR'S PERFORMANCE

スポンサー企業の実績

● 新日鉄都市開発の不動産開発力、保有資産の活用、運営管理等の実績

新日鉄都市開発は、グループ内の大規模社有地開発に加え、都市部の市街地再開発や住宅分譲、オフィスビル・住宅の賃貸・管理、収益用不動産への新規投資事業等の「資産価値再生ビジネス」を展開しています。

住宅分譲事業では、全国でマンション分譲事業を展開するほか、市街地再開発・大規模都市開発にも取り組んでいます。マンション分譲事業においては、住まいのブランド「リビオ (Livio)」を展開し、全国で年間約2,000戸規模の供給を行っています。

不動産ソリューション事業では、工場跡地や社宅跡地などの遊休地開発に取り組んでいます。また、証券化スキームを活用した収益用不動産への新規投資事業やPFI (プライベート・ファイナンス・イニシアチブ) 事業への取組みも行っていきます。

不動産賃貸事業では、首都圏のオフィスビルをメインに、全国レベルでオフィスビル、住宅、商業施設の賃貸及び運営管理を行っています。

主な開発事例

(イ) 社有地開発	八幡東田開発	(開発中)	福岡県北九州市
	堺花田開発	(開発中)	大阪府堺市
	姫路大津地区開発	(開発中)	兵庫県姫路市
(ロ) 市街地再開発	横浜ポトサイド地区市街地再開発	(平成15年竣工)	神奈川県横浜市
	武蔵浦和駅第8-1街区市街地再開発	(平成18年竣工)	埼玉県さいたま市
	霞が関三丁目南地区市街地再開発	(平成20年竣工予定)	東京都千代田区(右図参照)
(ハ) マンション分譲	ガーデンアソシエ (Big Orange)	(平成16年竣工)	神奈川県横浜市
	幕張ベイタウン シティズフォート	(平成17年竣工)	千葉県千葉市
	リビオ橋本タワー フロードビーンズ	(平成17年竣工)	神奈川県相模原市

(注) 上記の物件は、新日鉄都市開発の主要な開発事例であり、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

霞が関三丁目南地区市街地再開発完成予想図



● 王子不動産の不動産開発力、保有資産の活用、運営管理等の実績

王子不動産は、王子製紙株式会社所有地の管理、有効活用をはじめ、「プリンスハイツ」「メゾンヴェール」シリーズのマンションや戸建住宅・造成宅地の分譲、オフィスビルやマンションの賃貸、並びにマンション、商業施設などの運営管理を行う総合ディベロッパーとして、全国で活動しています。内部に建設設計部門を有し、工場プラントからオフィスビル、マンションの設計、施工監理を手掛けています。また、不動産の仲介、不動産活用のコンサルティングの他、デュー・デリジェンスを受け持つ鑑定評価部門を有しています。

主な開発事例

(イ) マンション分譲	プリンスハイツ晴尾北	(平成12年竣工)	兵庫県西宮市
	パークシティ市川	(平成14年竣工)	千葉県市川市(右図参照)
	メゾンヴェールつくば	(平成15年竣工)	茨城県つくば市
	パロスリパークコート博多	(平成10年~平成16年竣工)	福岡県福岡市
	メゾンヴェール白金台	(平成18年竣工)	東京都港区
(ロ) 賃貸マンション開発	王子グリーンヒル・アパートメンツ	(平成10年竣工)	東京都港区
	福荷町タワー	(平成17年竣工)	東京都台東区
	王子ホームズ春日井	(平成18年取得後全面リニューアル)	愛知県春日井市
(ハ) 宅地・建売分譲	王子ガーデン「アカシアの街」	(平成14年竣工)	北海道江別市
	王子ガーデンヒルズ小牧本庄	(平成17年竣工)	愛知県小牧市
	門司宅地分譲	(平成17年竣工)	福岡県北九州市
	ガーデンヒルズ瀬戸東山	(平成18年竣工)	愛知県瀬戸市

(注) 上記の物件は、王子不動産の主要な開発事例であり、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

パークシティ市川



● 住友信託銀行の不動産関連業務及びその実績

住友信託銀行は、銀行業務、信託業務に加え、不動産に関する下記の業務にも取り組んでいます。

- (イ) 不動産仲介業務
- (ロ) 不動産証券化に関するコンサルティング業務
- (ハ) 不動産投資コンサルティング業務
- (ニ) 不動産エクイティ媒介業務
- (ホ) 不動産管理業務、不動産投資法人の一般事務、資産保管業務
- (ヘ) 不動産鑑定評価業務

不動産仲介実績取扱金額



(注) 各年度における単年度の実績を記載しています。

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、第1期中に1物件89億円、第2期中（決算発表時まで）に1物件106.35億円を取得、合計195.35億円の外部成長を果たし、取得資産総額は1,239.21億円となりました。

イトーヨーカドー東習志野店 取得価額89億円 第1期中取得物件



- 首都圏郊外に位置するイトーヨーカドーの郊外型大規模ショッピングセンター
- 新日本製鐵グループの日鐵溶接工業株式会社から、株式会社新日鉄都市開発の仲介で取得（パイプライン機能の活用）

深沢ハウスHI棟 取得価額106.35億円 第2期中（決算発表時まで）取得物件



- 本投資法人初の賃貸住宅の取得
- 大規模住宅開発により一体開発された緑豊かなランドスケープである深沢ハウス
その賃貸棟部分（HI棟）を取得
- 住友信託銀行株式会社の仲介で取得（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

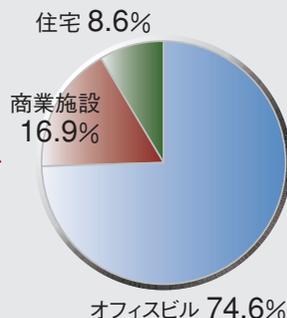
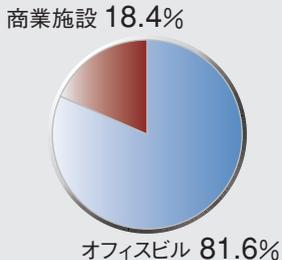
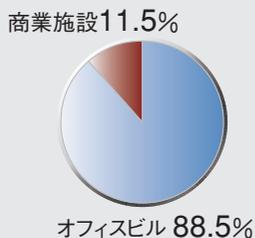
第1期末時点

決算発表時

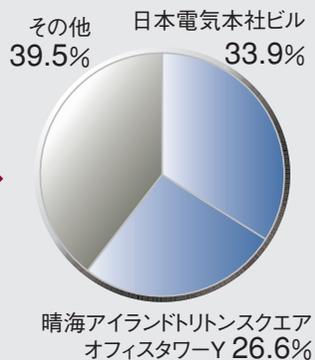
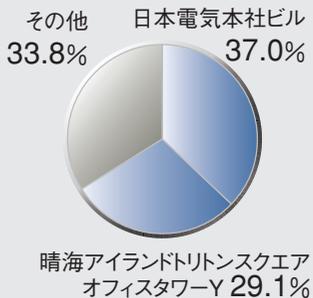
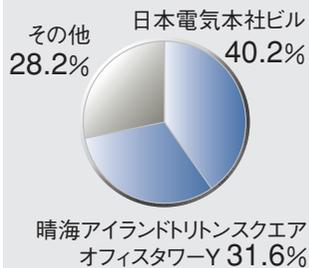
資産規模の拡大



用途の分散



物件集中リスクの分散



(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。

赤坂王子ビルにおける取り組み



管理体制の変更

従前のプロパティ・マネジメント会社のマスターリース契約を解除し、プロパティ・マネジメント会社として王子不動産株式会社を採用、エンドテナントとの直接賃貸借契約に変更し、収支の改善を図りました。

駐車場の有効活用の検討

駐車場稼働率を向上させるために、駐車場の管理運営業者数社と協議検討を進め、平成18年12月より、駐車場全体をパーク24株式会社へマスターリースすることにしました。

神田パークプラザにおける取り組み



建物管理仕様の向上

テナント満足度の向上を目的として、清掃、設備点検等の管理仕様を高めました。今後の賃料増額改定交渉への足掛かりと考えております。

ビルメンテナンス会社の変更

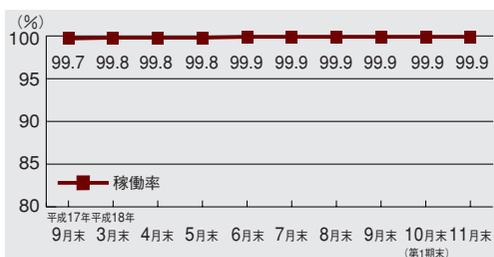
管理仕様の変更に併せてビルメンテナンス会社を入札方式で選定。スポンサー関連企業である株式会社日鉄コミュニティから最もコストパフォーマンスの良い提案を受けたため、同社に業務委託を変更しました。

稼働率の推移

平成18年11月末現在

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ンスクエア オフィスタワーY	98.8
	赤坂王子ビル	100
	神田パークプラザ	100
	ファーレイストビル	100
商業施設	日鉄本町ビル	100
	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
	合計	99.9

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。



財務方針

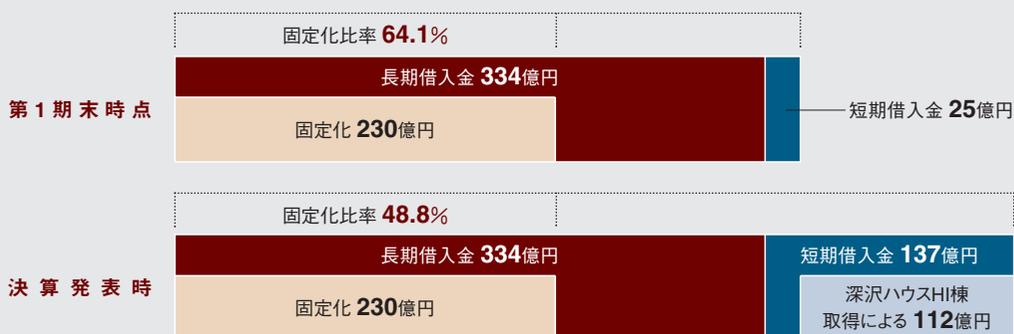
①保守的な財務運営、②借入期間・返済期日の分散、③金利変動リスクへの対応、④財務の機動性の確保、⑤安定的なバンク・フォーメーションの構築に留意し、安定した財務運営を行っていきます。

金利変動リスクへの対応

上場時点では変動金利での資金調達を行っていましたが、金利スワップ取引により、第1期中に借入金の約3分の2を目処に固定化を図りました。(第1期末時点の固定化比率:64.1%)

一方、第2期に深沢ハウスHI棟の取得に際して112億円の短期借入を行ったため、決算発表時の固定化比率は48.8%となっております。

今後も金融環境を睨みながら、金利変動リスクへの対応に努めてまいります。



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1期末時点で28.0%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。

第1期末時点		
投資法人		
総資産 1,283億円	借入金 359億円	28.0%
	その他 924億円	

格付けの取得

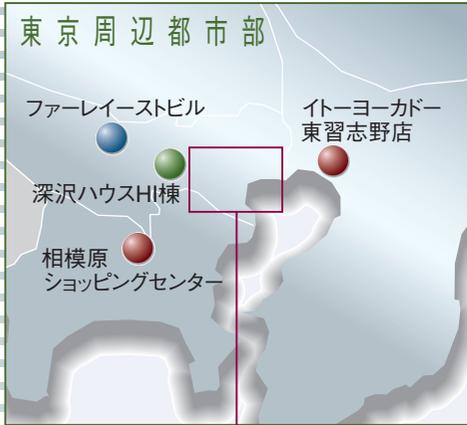
本投資法人は、平成18年10月3日、格付け機関の**ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク**から、発行体格付け「**A2**」を取得いたしました。アウトlookは「**安定的**」です。

【ご参考】ムーディーズの発行体格付けにつきましては、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する意見です。アウトlook(格付け見通し)は、格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「安定的」等で表されます。

(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1期末時点

用途	地域	不動産等の名称	所在地	延床面積(m ²)	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	37.0
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区 晴海一丁目8番11号	267,132.67	平成13年10月	33,000	29.1
		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	8.5
		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	4.6
	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	1.3
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区 靱本町一丁目10番24号	6,714.09	平成3年6月	1,100	1.0
小 計 (6 物 件)						92,386	81.6
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	10.6
		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	7.9
	小 計 (2 物 件)						20,900
合 計						113,286	100.0

決算発表時 第1期末後、決算発表時まで、以下の物件を取得しております。

用途	地域	不動産等の名称	所在地	延床面積(m ²)	竣工年月	鑑定評価額 (百万円)	取得価額 (百万円)
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH棟	東京都世田谷区 深沢二丁目1番2号	12,135.36	平成16年6月	10,500	10,635

上位テナント(第1期末時点)

テナント名称	業種	不動産等の名称	賃貸面積(m ²)	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	49.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	31.6
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	5.2
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社	金融・保険業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7,753.13	3.4
株式会社ソニー・コンピュータ エンタテインメント	卸売・小売業	赤坂王子ビル	5,080.98	2.2

(注) 比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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、周辺エリア一帯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住宅開発です。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㎡

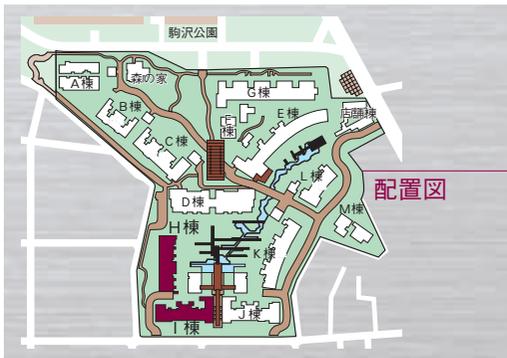
延床面積：12,135.36㎡

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



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%)



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、熟成した路線商業地域です。

建物及び売場

イト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ン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



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

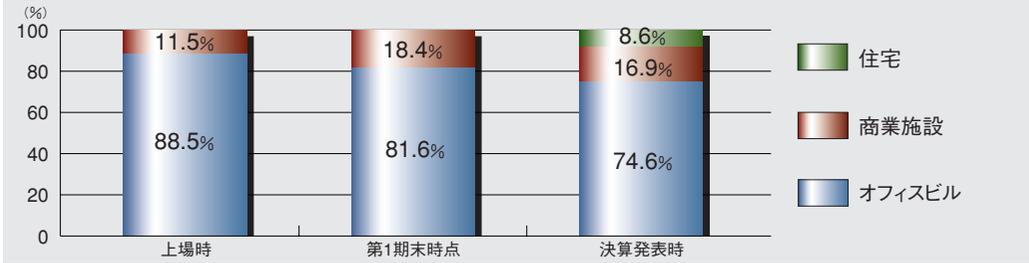
所有形態：所有権



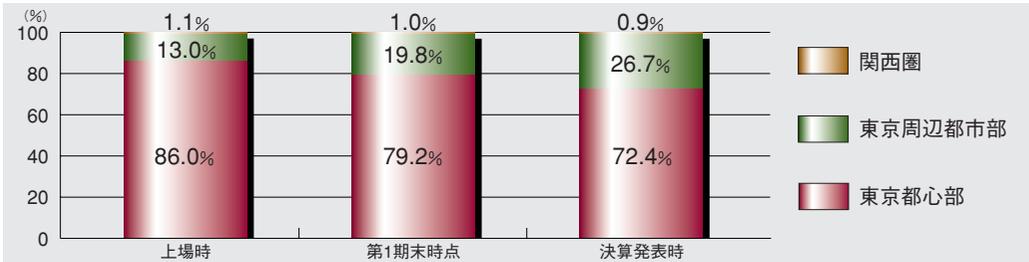
PORTFOLIO SUMMARY

ポートフォリオ・サマリー

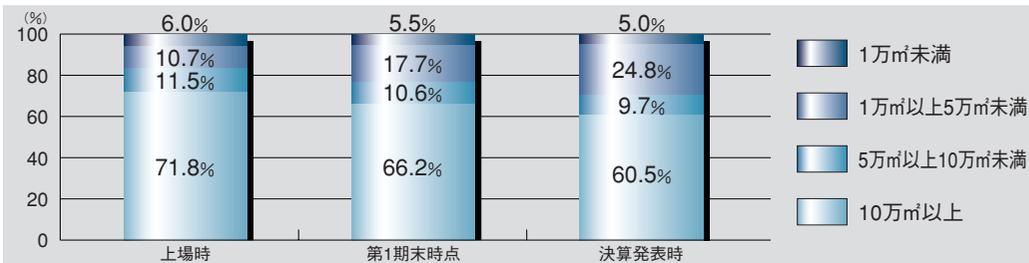
用途区分



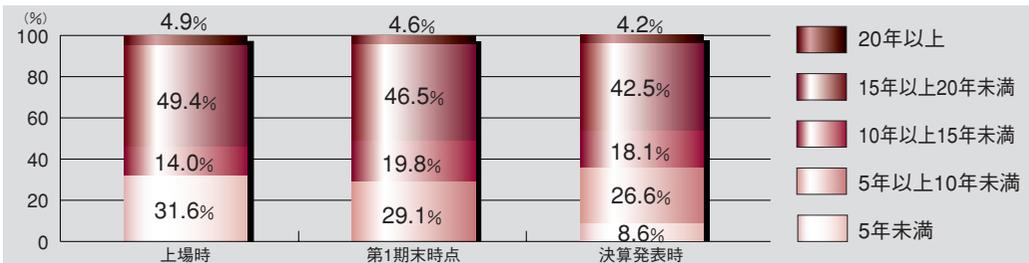
地域区分



規模区分



築年数区分

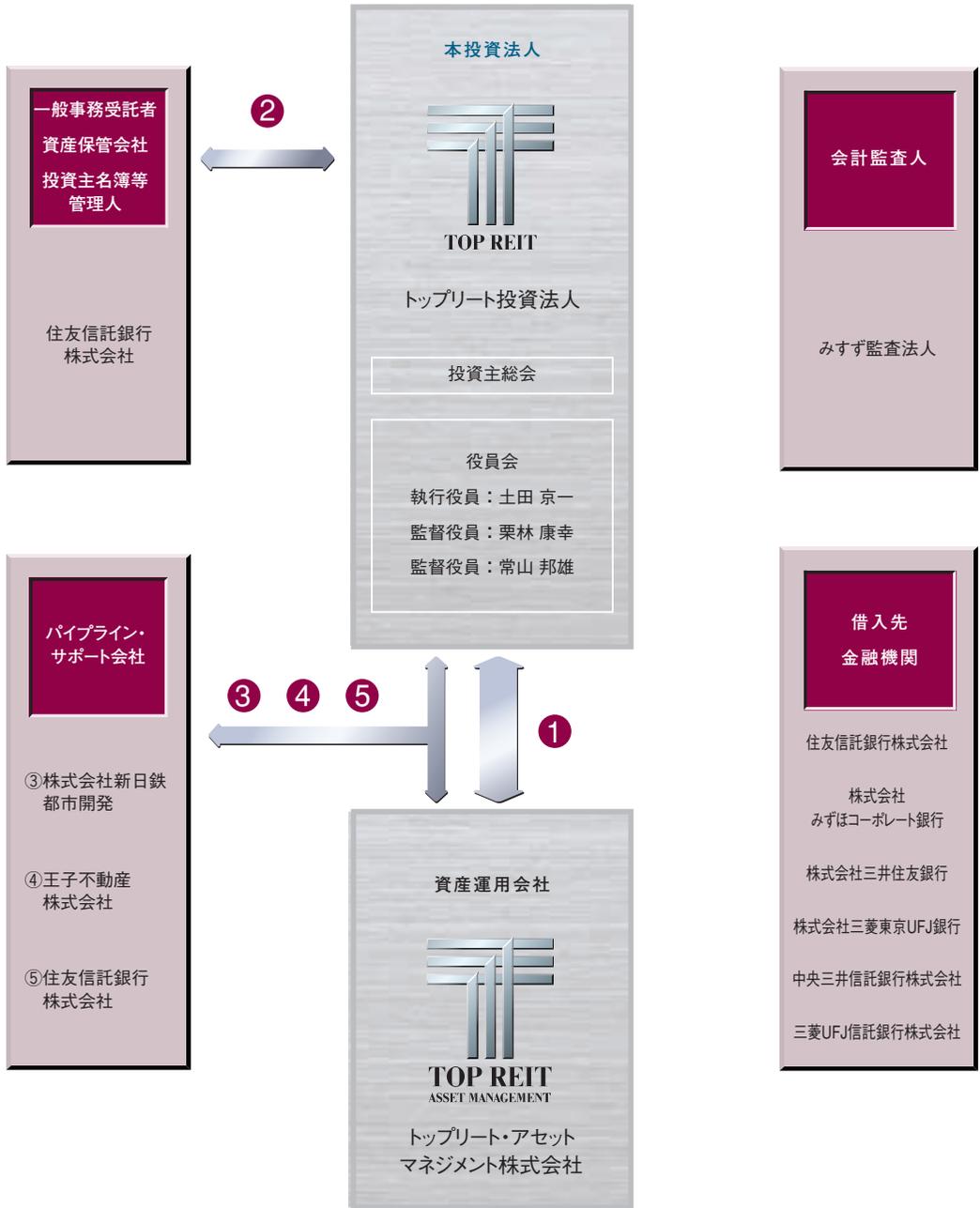


(注1) 上記グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(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



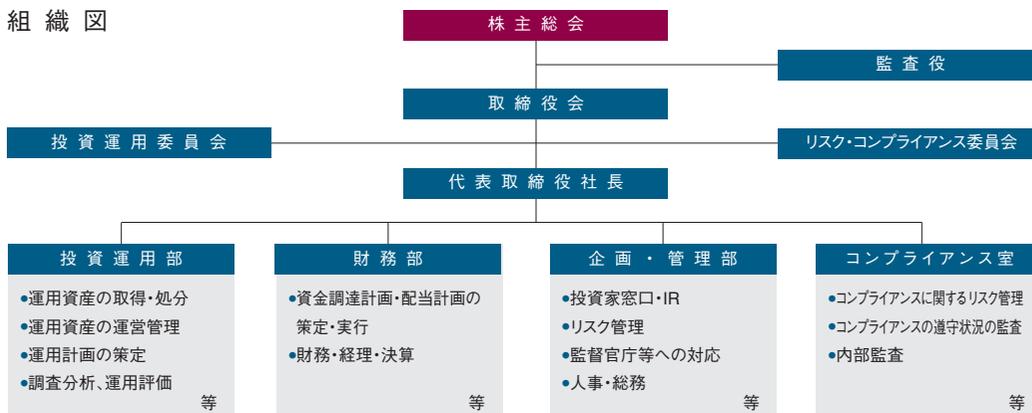
- ① 資産運用委託契約 ② 一般事務委託契約／資産保管委託契約／一般事務業務委託契約 ③ 不動産等の情報提供に関する協定書 ④ 不動産等の情報提供に関する協定書 ⑤ 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
 ③ ④ ⑤ ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

MANAGER PROFILE

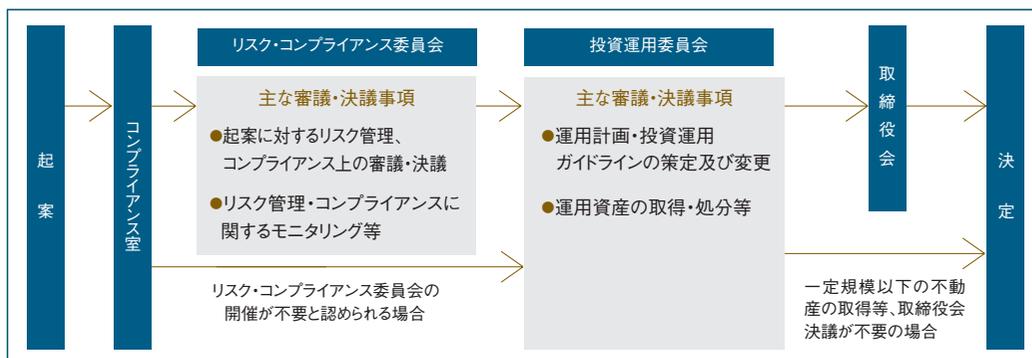
資産運用会社の概要

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		
役員	代表取締役社長	土田 京一	
	取締役(非常勤)	向井田 努(王子不動産株式会社)	
	取締役(非常勤)	北 俊夫(株式会社新日鉄都市開発)	
	取締役(非常勤)	太田 博之(住友信託銀行株式会社)	
	監査役(非常勤)	小谷 和晴(王子不動産株式会社)	
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



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)
(1) 営業成績		
営業収益	百万円	5,420
うち賃貸事業収入	百万円	5,420
営業費用	百万円	2,161
うち賃貸事業費用	百万円	1,632
営業利益金額	百万円	3,258
経常利益金額	百万円	2,731
当期純利益金額	百万円	2,729
(2) 財産等の状況（期末日現在）		
総資産額	百万円	128,340
有利子負債額	百万円	37,355
純資産額	百万円	84,903
出資総額	百万円	82,260
(3) 分配の状況		
分配総額	百万円	2,729
配当性向	%	100.0
(4) 1口当たり情報		
発行済投資口数	口	155,000
1口当たり純資産額	円	547,764
1口当たり分配金額	円	17,609
うち1口当たり利益分配金	円	17,609
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1、2)	%	2.6 (3.9)
自己資本利益率 (注2、3)	%	3.4 (5.0)
期末自己資本比率	%	66.2
期末総資産有利子負債比率	%	29.1
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	4,768
(6) その他参考情報		
期末投資物件数	件	8
期末テナント数 (注5)	件	34
期末総賃貸可能面積	m ²	229,231.70
期末稼働率 (注6)	%	99.9
当期減価償却費	百万円	980
当期資本的支出額	百万円	241

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益金額／総資産額×100

なお、総資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成18年3月1日と期末日時点の平均値を用いております。

(注2) () 内の数値は、第1期の実質的な運用日数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。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益金額／純資産額×100

なお、純資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成18年3月1日と期末日時点の平均値を用いております。

(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、1テナントが同一物件内で、重複して入居している場合、同一物件については1件と計算しております（複数の物件にまたがり入居している場合は、物件毎に1件と計算しております。）。また、マスターリース契約が締結されている場合は、当該マスターリース契約の賃借人のみを1件として計算しております。

(注6) 期末稼働率＝期末賃貸面積／期末総賃貸可能面積

2. 当期の資産の運用の経過

① 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、トッリート・アセットマネジメント株式会社を設立企画人として、平成17年11月2日に出資金1億円（投資口数200口）で設立され、平成17年11月21日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第47号）。その後、本投資法人は、平成18年2月28日を払込期日として公募による投資口の発行（145,300口）を実施し、翌日（平成18年3月1日）に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）。また、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18年10月31日）現在、発行済投資口数は155,000口となっております。

上場直後に7物件を取得した後、平成18年6月に商業施設1物件を取得し、その結果、本投資法人は当期末現在、8物件を運用しており、取得価額総額は113,286百万円となりました。

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

名目国内総生産も緩やかながら拡大基調を続け、景気動向指数からも、当期の日本経済の状況は、緩やかな景気拡大が続いているといえます。引き続き企業収益の増益基調が持続するなか、設備投資も比較的高水準で推移し、加えて企業業績の改善を背景とした雇用の回復も見られるなど、いまだ本格的とはいえないものの景気は好循環の状況に入りつつあるものと考えられます。

また、このような緩やかな景気回復基調のなか、量的緩和策、ゼロ金利政策は幕を引き、個人消費の動向や消費者物価指数の動きなどが金利動向に影響を与える状況となっております。

ロ) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

着実な景気回復による企業の増床需要や、コールセンター、ソフトオフィス等の新規需要の広がりにより、空室率は全国的に改善傾向が続いており、賃料も全国的に下落傾向に歯止めが掛かりつつあります。

東京のオフィスビル市場では、企業の旺盛な増床需要を背景に空室率の改善が顕著となり、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となっております。賃料水準に関しては、東京23区全体の平均募集賃料において、下落基調から横ばい傾向に転じてきており、更にオフィスビル市場の需給逼迫を背景に、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、都心部主要エリアの賃料は上昇傾向に転じております。

大阪のオフィスビル市場では、ここ数年の改善により、大阪地区としては比較的低い空室率水準にまで回復してきております。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の改善傾向が顕著となっております。エリア別では、既に梅田地区などの中心部では市況が回復しつつあり、その回復の波が周辺エリアにも広がり始めている状況となっております。

【商業施設】

着実な景気回復基調を受け、大型小売店（百貨店・スーパー）の販売額減少は底をうちつつあります。加えて、全国的な売場面積の増加傾向には歯止めが掛かってきており、長らく悪化を続けてきた売場効率が全国でほぼ横ばい、神奈川、東京、千葉等ではプラスに転じてきております。また、主要リテラーは、「まちづくり三法」の施行を控え、既存店の改装による活用に注力する方針を打ち出しており、これらは今後売場効率の改善へ寄与するものと期待されます。

【住宅】

東京の賃貸住宅市場では、人口の都心回帰傾向が続き、都心の人気エリアを中心に引き続き堅調な需要が見られる一方、分譲マンションを含めた用地取得の競合が激化し賃貸住宅の供給は横ばい傾向となっております。これら都心の人気エリアでの需給の逼迫を背景に、特に人気の高い都心南西部・城西地区等の一部エリアでは、住宅賃料は下げ止まり傾向となっております。

ハ) 不動産売買市場

不動産売買市場については、近年、不動産プライベートファンドや不動産投資信託（J-REIT）等の投資動向が大きな影響を与えている市場となっております。わが国の不動産投資のイールドギャップを見据えた外資系投資家等を含めて依然投資意欲旺盛な不動産プライベートファンドの積極投資姿勢に加え、不動産投資信託（J-REIT）の新規上場も継続するなど、全体的な投資需要は高い水準で推移しております。これらの旺盛な投資需要に加え、オフィス・商業施設の賃料上昇期待もあいまって、収益不動産に対する取得競争は激化しており、この結果収益不動産の期待利回りは低下傾向が続いております。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

このような環境のもと、本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成18年1月）に取得予定資産として記載された7物件（取得価額合計：104,386百万円）を平成18年3月1日及び3月3日に取得し運用を開始しました。

その後、平成18年6月30日にイトーヨーカドー東習志野店（取得価額：8,900百万円）をスポンサー企業グループ（注1、注2）に属する日鐵溶接工業株式会社より取得しました。前記「a.投資環境」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、株式会社新日鉄都市開発とのバイブライン・サポート契約に基づき、入札によることなく相対で取得することができました。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113,286百万円となりました。

（注1）スポンサー企業は、本書の日付現在の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。

（注2）スポンサー企業グループとは、スポンサー企業各社並びにその連結子会社及び関連会社又はスポンサー企業の親会社及びかかる親会社の連結子会社並びにその関連会社をいいます。

ロ) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ることなどを運用戦略の基本とし、当期では、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」という。）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、一部で増床ニーズを捉え、当期末の運用資産全体の稼働率は99.9%となりました。また、市場賃料との乖離状況等を確認のうえ一部では賃料の増額改定交渉等も鋭意実施してまいりました。

管理面では、個別不動産等の特性に応じた効率的、効果的な運営管理体制の構築と定着を図るとともに、PM会社等を通じた運営管理状況の適切な把握と改善などに努めてまいりました。これらにより一部では運営管理体制の見直しなどを計画的に実施いたしました。

また、収益の維持・向上に資する必要な修繕工事等を計画的に実施していく観点から、赤坂王子ビルの空調設備の更新工事の他必要な修繕工事等を実施いたしました。

③ 資金調達概要

本投資法人は、平成18年2月28日に公募による投資口の発行（145,300口）を行い77,117百万円の資金を調達するとともに、平成18年3月3日に複数の金融機関から総額33,400百万円の借入れを行うことにより平成18年3月1日及び平成18年3月3日に7物件を取得いたしました。当該借入れは、すべて借入期間が1年超の長期借入金であります。引き続き、本投資法人は、平成18年3月23日の第三者割当による新投資口の発行（9,500口）により5,042百万円の資金を調達し、平成18年6月30日には複数の金融機関から総額4,000百万円の借入れを行い、1物件を追加取得いたしました。その後、テナント保証金の活用を図り借入金の一部について期限前返済を行い、当期末時点では、借入金残高35,900百万円、このうち長期借入金残高33,400百万円となりました。

また、長期借入金のうち23,000百万円については、当期中に金利スワップ取引により金利の固定化を図っており、当期末時点では、総資産有利子負債比率は29.1%、長期借入金比率93.0%、固定金利比率は64.1%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、上場時よりリレーションを重視した銀行団の構成を基盤に、安定的な調達を行っております。借入れに当たっては、無担保・無保証による機動性を備えかつ借入期間の長期化及び返済期限の分散化にも配慮しております。

本投資法人は、資金調達の多様化に係る環境整備などを目的に、平成18年10月3日にムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクよりA2の発行体格付けを取得しました。

格付機関

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

格付内容

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、当期の実績として、営業収益5,420百万円、営業利益金額3,258百万円、経常利益金額2,731百万円、当期純利益金額2,729百万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17,609円としました。

3. 増資等の状況

当期における増資等の概要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第1期の最高・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
最高	743,000円
最低	556,000円

4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり17,609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。

期別	単位	第1期 (自平成17年11月2日 至平成18年10月31日)
当期純利益総額	千円	2,729,426
利益留保額	千円	31
金銭の分配金総額	千円	2,729,395
(1口当たり分配金)	円	17,609
うち利益分配金総額	千円	2,729,395
(1口当たり利益分配金)	円	17,609
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個別不動産毎にPM会社との課題共有に努め、個別特性に応じたきめ細かな運営管理を行うことにより、収益の維持・増加及び運営管理コストの適正化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。

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37.0%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金により調達を行い、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 業務改善計画

本投資法人は、平成18年10月20日付で関東財務局長より、投信法第214条第1項に基づく業務改善命令を受け、これに基づき以下を骨子とする今後の業務改善計画に関する内容を記載した書類を作成し、平成18年11月13日付にて関東財務局長へ提出し、受理されました。

【処分の理由】

平成17年11月から平成18年6月までの間に開催したとする本投資法人の役員会10回のうち2回について、いわゆる持ち廻り方式により行われており、役員会の決議要件を充足していないため、これらの役員会の決議事項のうち法令上役員会の承認を要する決議事項に基づき行われた行為については、投信法にそれぞれ違反すると認められるというものです。

【改善報告書骨子】

- ・各役員の責務の再確認と法令遵守に関する誓約書の徴求
- ・監督役員の監督体制の強化
- ・役員会の開催に関する年間スケジュールの作成
- ・役員会運営ルールの見直しと役員会の開催、運営に関する事務手順の明確化

本件に関しまして、投資家の皆様をはじめ関係各方面の皆様にご迷惑とご心配をお掛けいたしましたことを心よりお詫び申し上げます。また、本投資法人は今回の行政処分を厳粛に受け止め、深く反省するとともに、業務改善計画はもとより、法令遵守の徹底と再発防止に真摯に取り組んでまいります。

なお、本投資法人は、前記処分の理由に記載した承認手続が不備であった2回の役員会の各議案については、平成18年10月27日開催の役員会において、改めて審議のうえ各議案が決議されたとする日に遡って追認いたしました。

6. 決算後に生じた重要な事実

① 資産の取得

本投資法人は、第1期末（平成18年10月31日）以降、平成18年12月8日付で「深沢ハウスH棟」を取得しました。当該資産の取得日現在の概要は以下のとおりです。

取得資産の名称	深沢ハウスH棟	
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	
所在地	(地番) 東京都世田谷区深沢二丁目940番2他 (住居表示) 東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合10,000,000分の1,584,269
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域（注1）
	建蔽率／容積率	第一種低層住居専用地域60％・第一種中高層住居専用地域60％ ／第一種低層住居専用地域150％・第一種中高層住居専用地域200％（注1）
	面積	39,840.90㎡（注1）
建物	所有形態	区分所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根14階建（注2）
	竣工年月	平成16年6月
	延床面積	12,135.36㎡（注3）
	総戸数	124戸（H棟：47戸・I棟：77戸）
取得価額	10,635百万円	

- ・「所在地（住居表示を除く）」、「用途」、「構造・階数」、「竣工年月」、「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。なお、本物件はH棟とI棟の住宅2棟になりますが、登記簿においては、「深沢ハウスH棟」としては一棟の建物として表示登記がなされております。
- （注1） 深沢ハウスH棟を含めた深沢ハウス全体の「用途地域」「建蔽率／容積率」「面積」を記載しております。
- （注2） 深沢ハウスH棟として登記されている一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しております。
- （注3） 区分所有の専有部分の床面積ではなく、深沢ハウスH棟として登記されている一棟の建物全体の床面積を記載しております。

② 資金の借入れについて

本投資法人は、第1期末（平成18年10月31日）以降、平成18年12月8日付で「深沢ハウスH棟」を信託財産とする不動産信託受益権の購入資金等に充当する目的で、以下のとおり資金の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

1. 出資の状況

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

2. 投資口に関する事項

平成18年10月31日現在における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口数の割合 (%) (注)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	11,880	7.66
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	10,868	7.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,109	5.88
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,241	5.32
株式会社池田銀行	4,250	2.74
株式会社りそな銀行	4,159	2.68
株式会社常陽銀行	4,157	2.68
株式会社北洋銀行	4,130	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イール	3,576	2.31
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	2,980	1.92
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,395	1.55
合 計	78,305	50.52

(注) 発行済投資口の総数に対する所有口数の割合は、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

平成18年10月31日現在における役員等の氏名又は名称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）	3,600
	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）	3,600
会計監査人	みすず監査法人（注4）		6,750 （注5）

（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。

（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18年9月1日付にて、中央青山監査法人より名称が変更されています。

（注5）会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）に係る報酬6,750千円が含まれております。

4. 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成18年10月31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)	
			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
		東京周辺都市部	1,512	1.2
		関西圏	1,118	0.9
		小計	94,932	74.0
	商業施設	東京周辺都市部	21,254	16.5
		小計	21,254	16.5
小計		116,187	90.5	
預金等のその他資産			12,153	9.5
資産総額計 (注3)			128,340	100.0
			(116,187)	(90.5)

(注1) 保有総額は、当期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており百万円未満を切り捨てて記載しております。

(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、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(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18年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率(注3) (%)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	43,475	72,238.03	72,238.03	100.0	33.3	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY (信託受益権)	33,670	23,239.62	22,959.31	98.8	32.7	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	12,081	61,763.28	61,763.28	100.0	10.0	商業施設
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,964	7,281.83	7,281.83	100.0	9.4	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	9,173	51,098.42	51,098.42	100.0	4.5	商業施設
神田パークプラザ (信託受益権)	5,191	4,537.66	4,537.66	100.0	4.4	オフィスビル
ファーレイーストビル (信託受益権)	1,512	4,663.33	4,663.33	100.0	3.0	オフィスビル
日鉄本町ビル (信託受益権)	1,118	4,409.53	4,409.53	100.0	2.7	オフィスビル
合 計	116,187	229,231.70	228,951.39	99.9	100.0	

(注1) 賃貸可能面積は、当期末時点における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小数点第3位を四捨五入して記載しております。

(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小数点第3位を四捨五入して記載しております。

(注3) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、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18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	47,050	43,475
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	不動産信託受益権	39,100	33,670
		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	11,700	9,964
		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	5,202	5,191
	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	2,140	1,512
	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	1,140	1,118
	小計（6物件）				106,332	94,932
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	12,081
		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	9,010	9,173
	小計（2物件）				21,110	21,254
合計				127,442	116,187	

（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、本投資法人は、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18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1期 （自平成17年11月2日） 至平成18年10月31日）			
			テナント総数 （期末時点） （件）（注1）	稼働率 （期末時点） （%）（注2）	賃貸事業収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸事業 収入比率（%） （注2）
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
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7	98.8	1,770	32.7
		赤坂王子ビル	3	100.0	511	9.4
		神田パークプラザ	10	100.0	239	4.4
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	100.0	163	3.0
	関西圏	日鉄本町ビル	9	100.0	143	2.7
	小計（6物件）		31	99.8	4,633	85.5
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	544	10.0
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	242	4.5
	小計（2物件）		3	100.0	786	14.5
合計			34	99.9	5,420	100.0

（注1） テナント総数は、1テナントが同一物件内で、重複して入居している場合、同一物件については1件として計算しております（複数の物件にまたがり入居している場合は、物件毎に1件と計算しております。）。また、マスターリース契約が締結されている場合は、当該マスターリース契約の賃借人のみを1件として計算しております。

（注2） 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

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18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. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2)
			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	△173
	合 計	23,000	23,000	△173

(注1) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

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2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利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

既存保有物件に関し、平成18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	外壁改修工事等	自平成18年12月 至平成19年4月	40	—	—
神田パークプラザ	東京都千代田区	換気設備更新工事等	自平成18年12月 至平成19年3月	5	—	—
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18年11月 至平成19年3月	30	—	—

2. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中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241百万円であり、当期費用に区分された修繕費66百万円と合わせ、307百万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)
赤坂王子ビル	東京都港区	空調機器更新工事	自平成18年4月 至平成18年8月	219
		その他	自平成18年4月 至平成18年9月	9
日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区	空調機器更新、機械式駐車場 設備更新工事等	自平成18年9月 至平成18年10月	9
その他工事				1
合計				241

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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）
前期末積立金残高（百万円）		—
当期積立額（百万円）		355
当期積立金取崩額（百万円）		—
次期繰越額（百万円）		355

1. 運用等に係る費用の明細

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) (百万円)
(a) 資産運用報酬(注)		414
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		88
(c) 役員報酬		7
(d) その他の費用		19
合計		529

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、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566百万円あります。

2. 借入状況

平成18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。

	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 (注2)	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	年率 0.63%	平成19年 6月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	計		—	2,500					
長期	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 3月3日	—	5,200	年率 0.60%	平成21年 3月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
			—	5,500	年率 1.17%				
			—	6,000					
	小計		—	16,700					
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 3月3日	—	5,200	年率 0.70%	平成23年 3月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
			—	5,500	年率 1.60%				
			—	6,000					
	小計		—	16,700					
計			—	33,400					
合計			—	35,900					

(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位で四捨五入して記載しております。
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) 短期、タームローン1、タームローン2の各借入れは記載された銀行による協調融資であります。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

3. 投資法人債の状況

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	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	平成18年3月1日	33,000	—	—	—	—
不動産信託 受益権	赤坂王子ビル	平成18年3月1日	9,660	—	—	—	—
不動産信託 受益権	神田パークプラザ	平成18年3月1日	5,156	—	—	—	—
不動産信託 受益権	ファールレイーストビル	平成18年3月1日	1,520	—	—	—	—
不動産信託 受益権	日鉄本町ビル	平成18年3月1日	1,100	—	—	—	—
不動産信託 受益権	相模原ショッピングセンター	平成18年3月1日	12,000	—	—	—	—
不動産信託 受益権	日本電気本社ビル	平成18年3月3日	41,950	—	—	—	—
不動産信託 受益権	イトーヨーカドー東習志野店	平成18年6月30日	8,900	—	—	—	—
合計			113,286	—	—	—	—

(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

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金額 (百万円) (注)	券面数等	金額 (百万円) (注)	券面数等	金額 (百万円)
その他の有価証券 (コマーシャル・ペーパー)	4口	19,497	4口	19,500	—	—
合 計	4口	19,497	4口	19,500	—	—

(注) 上記に記載された金額は、受渡代金（経過利子及び諸費用（売買委託手数料等）を含まない金額）です。

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (百万円) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注3)
取得	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	平成18年3月1日	33,000	33,000
取得	赤坂王子ビル	平成18年3月1日	9,660	9,660
取得	神田パークプラザ	平成18年3月1日	5,156	5,037
取得	ファーレイーストビル	平成18年3月1日	1,520	1,520
取得	日鉄本町ビル	平成18年3月1日	1,100	1,100
取得	相模原ショッピングセンター	平成18年3月1日	12,000	12,000
取得	日本電気本社ビル	平成18年3月3日	41,950	41,950
取得	イトーヨーカドー東習志野店	平成18年6月30日	8,900	8,939

- (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『イトーヨーカドー東習志野店』を除く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。
- なお、『イトーヨーカドー東習志野店』における特定資産の価格等の調査は、公認会計士 山崎 剛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。

② その他

本投資法人において行った取引で、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」に記載されている取引以外の取引については、みずほ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成17年11月2日から平成18年10月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引が4件であり、当該取引については、みずほ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、取引機関その他、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

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	113,286 (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
	80,286 (70.9)	— (—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
アレス・インベストメント有限会社	41,950 (37.0)	— (—)
王子不動産株式会社	12,000 (10.6)	— (—)
有限会社青山通りプロパティ	9,660 (8.5)	— (—)
日鐵溶接工業株式会社	8,900 (7.9)	— (—)
エヌ・オー・エスカピタル有限会社	5,156 (4.6)	— (—)
有限会社立川キャピタル	1,520 (1.3)	— (—)
株式会社新日鉄都市開発	1,100 (1.0)	— (—)
合 計	80,286 (70.9)	— (—)

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	367,714	株式会社新日鉄都市開発	40,228	10.9
		王子不動産株式会社	34,730	9.4
		株式会社日鉄コミュニティ	18,234	5.0
信託報酬	21,010	住友信託銀行株式会社	17,320	82.4
信託報酬 (取得時)	52,000	住友信託銀行株式会社	22,000	42.3
資産保管委託報酬	8,568	住友信託銀行株式会社	8,568	100.0
一般事務委託報酬	79,870	住友信託銀行株式会社	79,870	100.0
その他支払手数料	7,686	住友信託銀行株式会社	3,875	50.4
融資手数料	37,891	住友信託銀行株式会社	29,831	78.7
媒介手数料	2,185,560	住友信託銀行株式会社	1,918,560	87.8
		株式会社新日鉄都市開発	267,000	12.2

(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、アレス・インベストメント有限会社、有限会社青山通りプロパティ、エヌ・オー・エスキャピタル有限会社、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、有限会社立川キャピタル、株式会社日鉄コミュニティ及び日鉄溶接工業株式会社です。

(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) 上記記載の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。

王子不動産株式会社	7,345千円
株式会社日鉄コミュニティ	2,300千円
株式会社日鉄エレックス	1,870千円
株式会社新日鉄都市開発	692千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社は、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（出資）及び損益の状況等

資産・負債・元本（出資）及び損益の状況につきましては、「Ⅲ貸借対照表」、「Ⅳ損益計算書」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

当期において投資法人の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。

第1回投資主総会

開催日	議案	概要
平成18年1月13日	規約一部変更の件	法改正にともない、規約の一部字句を訂正し、変更しました。

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17年11月2日 (注)	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用を、トップリート・アセットマネジメント株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の経理等に係る業務を、住友信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管委託契約締結の件	本投資法人の資産保管等に係る業務を、住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務業務委託契約（名義書換事務委託契約）締結の件	本投資法人の名義書換等に係る業務を、住友信託銀行株式会社に委託しました。
平成18年2月9日	新投資口買取引受契約承認の件	平成18年1月27日開催の役員会において承認された投資口の発行及び売出しに際し、本投資法人は、引受会社である大和証券エスエムビーシー株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社と新投資口買取引受契約を締結しました。
平成18年2月20日	グリーンシュエオープン契約証書承認の件	投資口の発行に係るグリーンシュエオープンを付与するため、本投資法人は大和証券エスエムビーシー株式会社とグリーンシュエオープン付与契約を締結しました。
	資金の借入（融資契約等の締結）の承認の件	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3件を締結しました。
平成18年6月26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。

(注) 平成18年10月27日開催の役員会において改めて審議のうえ、当該決議がなされたものとされていた日付に遡って追認いたしました。

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

科 目	期 別	注記 番号	第1期 (平成18年10月31日現在)	
			金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
現金及び預金			2,453,714	
信託現金及び信託預金			7,622,123	
営業未収入金			29,382	
前払費用			26,287	
繰延税金資産			38	
未収入金			250	
未収消費税等			1,846,974	
その他流動資産			334	
流動資産合計			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	38,635,198		
減価償却累計額		955,602	37,679,595	
信託構築物	※1	413,801		
減価償却累計額		20,146	393,654	
信託機械及び装置		25,294		
減価償却累計額		3,158	22,135	
信託工具器具及び備品		8,408		
減価償却累計額		1,195	7,213	
信託土地	※1		78,084,418	
有形固定資産合計			116,187,018	90.5
2. 無形固定資産				
その他無形固定資産			382	
無形固定資産合計			382	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			41,549	
繰延税金資産			55,969	
その他投資等			20,792	
投資その他の資産合計			128,311	0.1
固定資産合計			116,315,712	90.6
III 繰延資産				
創業費			45,360	
繰延資産合計			45,360	0.0
資産合計			128,340,179	100.0

科 目	期 別	注記 番号	第1期 (平成18年10月31日現在)	
			金 額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金			43,328	
短期借入金			2,500,000	
未払金			819,513	
未払費用			49,979	
未払法人税等			1,637	
前受金			670,596	
その他流動負債			3,769	
流動負債合計			4,088,825	3.1
II 固定負債				
長期借入金			33,400,000	
信託預り敷金保証金		※1	5,774,666	
デリバティブ負債			173,281	
固定負債合計			39,347,948	30.7
負債合計			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	64.1
2. 剰余金				
当期末処分利益			2,729,426	
剰余金合計			2,729,426	2.1
投資主資本合計			84,989,526	66.2
II 評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益			△86,121	
評価・換算差額等合計			△86,121	△0.0
純資産合計			84,903,405	66.2
負債・純資産合計			128,340,179	100.0

Ⅳ 損益計算書

科 目	期 別	注記 番号	第1期 (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)	
			金 額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益				
賃貸事業収入		※1	5,420,247	
2. 営業費用				
賃貸事業費用		※1	1,632,223	
資産運用報酬			414,518	
資産保管委託報酬			8,568	
一般事務委託報酬			79,870	
役員報酬			7,200	
その他営業費用			19,127	
営業利益金額			2,161,508	39.9
3. 営業外収益				
受取利息			2,041	
その他営業外収益			2,646	
営業外利益金額			4,688	0.1
4. 営業外費用				
支払利息			273,134	
創業費償却			11,340	
投資口交付費			190,363	
その他営業外費用			57,310	
営業外費用金額			532,148	9.8
経常利益金額			2,731,279	50.4
税引前当期純利益金額			2,731,279	50.4
法人税、住民税及び事業税			1,891	
法人税等調整額			△38	
当期純利益金額			1,852	0.0
当期未処分利益			2,729,426	50.4
			2,729,426	

第1期（自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31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			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	—	—	—	—	—	—	—
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	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	第1期 (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	<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>3～5年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～6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	3～5年	信託工具器具備品	2～6年
信託建物	2～59年								
信託構築物	2～39年								
信託機械及び装置	3～5年								
信託工具器具備品	2～6年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の均等償却をしております。</p> <p>(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。</p>								
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。 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。</p>								
4. リース取引の処理方法	<p>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。</p>								
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。</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おります。</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>								
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> <ol style="list-style-type: none"> 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>(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>								

2. 貸借対照表に関する注記

第1期 (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）	3,084,810
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

3. 損益計算書に関する注記

第1期 (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)	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	4,979,720
その他賃貸収入	440,527
不動産賃貸事業収益合計	5,420,247
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	367,714
水道光熱費	184,191
公租公課	97
損害保険料	11,803
修繕費	66,451
減価償却費	980,103
その他の諸経費	21,862
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)	3,788,024

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第1期 (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	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	155,000口

5. 税効果会計に関する注記

第1期 (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)	
未払事業税損金不算入額	38
繰延ヘッジ損益	55,969
繰延税金資産計	56,008
(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：%)	
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.36
その他	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

第1期 (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)			
	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	766	4,183
合計	4,950	766	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。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額			
(単位：千円)			
1年内	663		
1年超	3,591		
合計	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。			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
(単位：千円)			
支払リース料	527		
減価償却費相当額	471		
(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。			
・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

第1期 (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。	

8. 1口当たり情報に関する注記

第1期
(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 547,764円
1口当たり当期純利益金額 26,190円 (17,707円)

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。

9. 重要な後発事象に関する注記

第1期
(自 平成17年11月2日)
(至 平成18年10月31日)

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HI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HI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	第1期 (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)
	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,729,426,805
II 分配金の額	2,729,395,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(17,609)
III 次期繰越利益	<u>31,805</u>
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2,729,395,000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18年12月18日

トップリート投資法人
役員会 御中

みすず監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士

田中俊三

指定社員
業務執行社員 公認会計士

伊藤志保

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17年11月2日から平成18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であり、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と認める。

追記情報

資産の取得及び資金の借入れに関する後発事象が計算書類の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以上

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

区 分	第1期 (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)	
	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		2,731,279
減価償却費		980,103
創業費償却		11,340
商標権償却		42
投資口交付費		190,363
受取利息及び有価証券利息		△4,382
支払利息		273,134
営業未収入金の増加・減少額		△29,382
未収消費税の増加・減少額		△1,846,974
未収入金の増加・減少額		△250
前払費用の増加・減少額		△26,287
営業未払金の増加・減少額		43,328
未払金の増加・減少額		508,849
前受金の増加・減少額		670,596
長期前払費用の増加・減少額		△41,549
その他		△17,349
小 計		3,442,861
利息の受取額		4,375
利息の支払額		△191,964
法人税等の支払額		△253
営業活動によるキャッシュ・フロー		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		△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		5,835,821
信託預り敷金保証金の支出		△61,154
投資活動によるキャッシュ・フロー		△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		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
財務活動によるキャッシュ・フロー		117,913,036
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		10,075,838
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	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	第1期 (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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

第1期 (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18年10月31日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	2,453,714
信託現金及び信託預金	7,622,123
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 あらかじめ公告して定めた日

■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か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

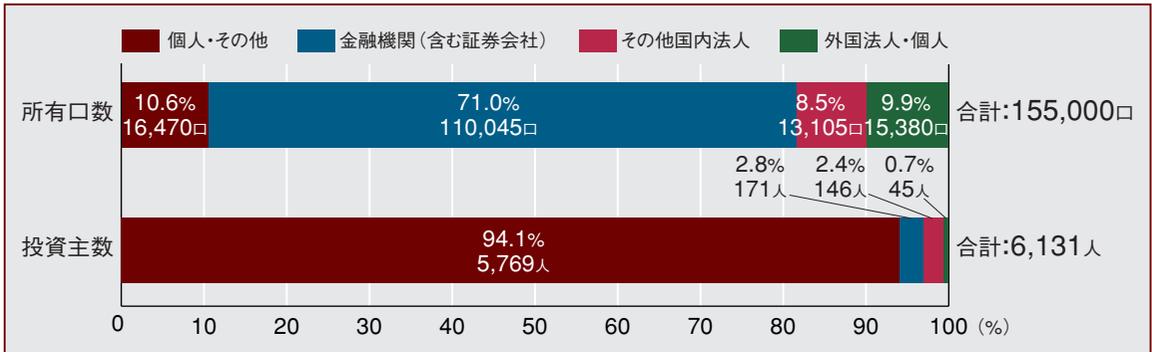
住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用されお手元に投資証券をお持ちでない方は、お取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は住友信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡ください。

■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、住友信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

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、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は住友信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡ください。

投資主構成



ホームページによる情報提供について

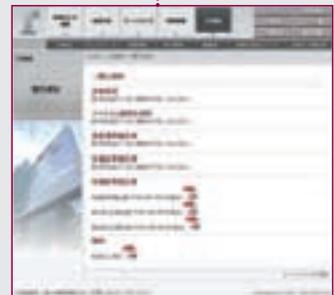
<http://www.top-reit.co.jp>

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。

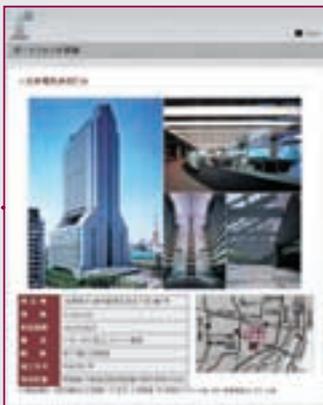
トップページ



最新情報



開示資料



物件情報



プレスリリース



TOP REIT, Inc.