

TOP REIT

決算・運用状況のご報告〔資産運用報告〕

第6期（平成21年4月期） 平成20年11月1日～ 平成21年4月30日

特集 安定的な資産運用の追求



TOP REIT

ABOUT TOP REIT

資産運用会社のスポンサー3社(住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、王子不動産株式会社)からサポートを享受

BASIC POLICY ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

本投資法人では、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」を戦略の柱として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っています。

 住友信託銀行
 (新日本製鐵グループ)
 新日鉄都市開発
 (王子製紙グループ)
 王子不動産株式会社

- 信用力
- 物件の供給・仲介
- 人材支援



トップリート・アセットマネジメント
株式会社

CONTENTS

- | | | | |
|---|-----------------|----|---------------------|
| ① | トップリート投資法人とは | ③1 | 貸借対照表 |
| ② | 執行役員挨拶 | ③3 | 損益計算書 |
| ② | 決算ハイライト | ③4 | 投資主資本等変動計算書 |
| ③ | 特集「安定的な資産運用の追求」 | ③5 | 注記表 |
| ⑥ | 財務状況のご報告 | ④1 | 金銭の分配に係る計算書 |
| ⑧ | 資産運用会社 | ④2 | 会計監査人の監査報告書 |
| ⑪ | ポートフォリオマネジメント | ④3 | キャッシュ・フロー計算書 [参考情報] |
| ⑮ | ポートフォリオ一覧 | ④5 | 投資口情報 |
| ⑰ | 資産運用報告 | | |

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。

第6期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)は世界的な金融不安が実体経済に波及し、日本経済が急激に減速・後退する中、不動産市場やJ-REIT市場においても、企業の業績悪化に伴うオフィス需要の縮小等による稼働率や賃料水準の下落傾向の顕在化、さらに金融機関の融資姿勢の厳格化による信用収縮により新興不動産会社や投資法人のスポンサー会社等の破綻が増加するなど、厳しい状況でありましたが、本投資法人は、保有物件がその強みを発揮して、安定した収益を確保できました。また、費用削減に向けた諸施策を進めるとともに、慎重・着実な財務運営を推し進めることにより、借入コストの増加を抑制しました。

この結果、営業収益5,606百万円、経常利益2,047百万円、当期純利益2,046百万円を計上し、厳しい情勢にあっても引き続き高水準の業績をあげることができました。また1口当たり分配金は、当初予想を上回る13,206円とさせていただきます。

当期は、事業運営の舵取りが極めて困難な状況において、本投資法人を支えるスポンサーの力が改めて実感された期でもありました。本投資法人の資産運用会社の株主である住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発並びに王子不動産株式会社の3社は、企業グループとして確固たる基盤を築いており、その信用力・経験が本投資法人の運営を支えています。こうしたスポンサー力に加え、テナントの質の高さも、本投資法人の大きな強みです。

今後とも、資産の着実な運用と適切なコスト管理の向上に注力し、安定した収益の達成を目指すとともに、政府による景気対策の進展など外部環境の変化に素早く対応して、投資主価値の最大化に努めてまいります。投資主の皆様のご期待に添い、市場からの高い信頼を得られるよう尽力していく所存でございますので、引き続きご理解とご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

トップリート投資法人 執行役員

遠藤 晋 氏

FINANCIAL HIGHLIGHTS ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

	第6期(平成21年4月期) 1口当たり分配金(実績)	第7期(平成21年10月期) 予想分配金	第8期(平成22年4月期) 予想分配金
	13,206 円	12,500 円	12,500 円
	第6期(実績)	第7期(予想)	第8期(予想)
運用日数	181日	184日	181日
営業収益	5,606百万円	5,614百万円	5,568百万円
経常利益	2,047百万円	1,938百万円	1,938百万円
当期純利益	2,046百万円	1,937百万円	1,937百万円
1口当たり分配金	13,206円	12,500円	12,500円

※上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

安定的な資産運用の追求

TOP REIT

第6期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)のトップリート投資法人(以下、本投資法人)の概況について、資産運用会社の観点から、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の遠藤晋民がご説明申し上げます。

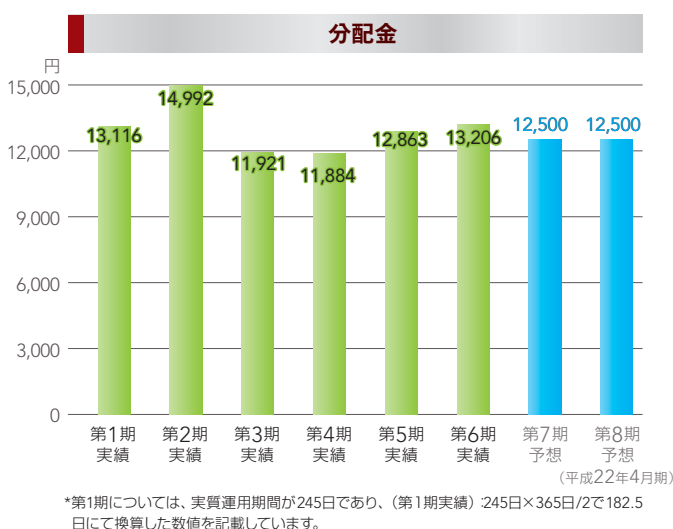
第6期(以下、当期)の本投資法人は、世界経済・日本経済が荒れ狂う嵐に見舞われるなか、堅実な資産運用を行い、13,206円と当初予想(12,900円/1口)を超える1口当たり分配金を達成することができました。また、現時点で平成21年10月期(第7期)及び平成22年4月期(第8期)の1口当たり分配金は各期12,500円を予想しております。そこで、当期の本投資法人の業績を支えたポイントについてお話しさせていただきます。

冷静・賢明な舵取りの重要性

当期は、世界的な金融不安・景気後退による未曾有の経済的混乱の最中にありました。海外では、自動車業界や金融業界をはじめ、米国有数の国際企業が相次いで破綻、大規模なリストラに追い込まれるなど、経済界に大きな激震が走りました。世界不況の波は日本にも押し

寄せ、日本経済を牽引してきた自動車産業をはじめとする輸出型産業が、欧米経済の急激な減速の影響を受け大幅な赤字を計上するなど、多くの企業が深刻な業績悪化に直面しました。また、厳しいファイナンス環境やビジネスモデルの行き詰まり等により、多くの新興不動産会社や投資法人のスポンサー会社等が経営破綻に至っております。

このようにマクロ経済が悪化の一途を辿るなか、発足後8年目に入ったJ-REIT市場も大きな試練の時を迎えています。J-REITにとって冷静・賢明な舵取り、すなわち「安定的な資産運用」が今ほど求められている時期はありません。そのため、本投資法人が投資主価値を最優先し、この要請に応え続けることができるよう、資産運用会社として全力で取り組んでいます。



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

プロフィール

昭和53年4月住友信託銀行(株)入社。以降、不動産関連業務に従事。平成16年4月不動産管理部長、平成18年4月不動産情報開発部長を歴任、平成19年7月トップリート・アセットマネジメント(株)代表取締役社長に就任。同年10月トップリート投資法人執行役員を兼任。

金融機関との絆

今日の経済状況では、金融機関との強い絆を構築・維持することが非常に大切です。この点で、本資産運用会社のスポンサーの一つである住友信託銀行をはじめ、メガバンク3行、他信託銀行2行、日本政策投資銀行及び第一生命との強いバンク・フォーメーションを構築、維持しており、これが本投資法人の財務運営ひいてはポートフォリオを支える要となっています。金融機関の融資姿勢が全般的に厳しさを増すなか、取引金融機関との良好な関係を維持することで、当期において着実にリファイナンスを実施し、かつ返済期限の分散を進めることができました（本書6～7ページ参照）。

優良スポンサーへの信頼感

金融機関とのバンク・フォーメーションが構築できている一因として、住友信託銀行、新日本製鐵グループの新日鉄都市開発及び王子製紙グループの王子不動産で構成される優良スポンサーの存在があります。各企業グループは、日本をはじめ世界で経験と実績を蓄積しており、金融機関や市場から高い信頼を勝ち得ています。また、スポンサーから経験豊富な人材が資産運用会社に出向し、運用能力を発揮していることも、本投資法人に対する金融機関からの信頼を支えています（本書9～10ページ参照）。

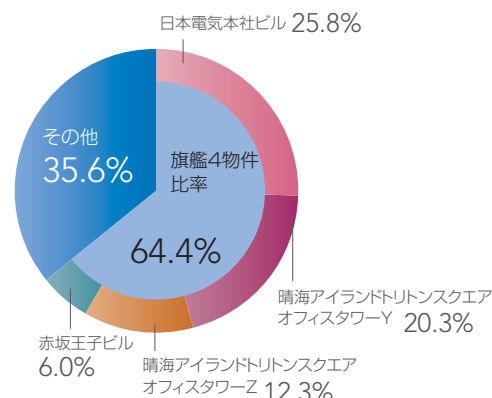
ポートフォリオの質

本投資法人の基本方針として、当初から立地、建物規模及び設備、テナント状況など、物件の質を重視した投資と運用を行っています。ポートフォリオ全体に占める日本電気本社ビル、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z及び赤坂王子ビルの大型旗艦物件の割合は64.4%（取得価額ベース）を占め、テナントについては、日本電気（本社）、住友金属工業（東京本社）、日本トラスティ・サービス信託銀行（本社）、ソニー・コンピュータエンタテインメント等が本社機能として入居しております。質の高いポートフォリオの強みを発揮し、景気後退のなか稼働率は当期末も99.2%と高い水準を維持することができました。

借入先金融機関

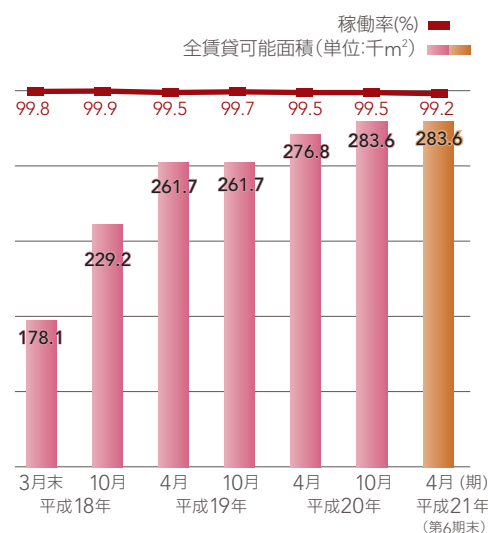
住友信託銀行 株式会社	株式会社みずほ コーポレート銀行
株式会社 三井住友銀行	株式会社 三菱東京UFJ銀行
中央三井信託銀行 株式会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社
株式会社 日本政策投資銀行	第一生命保険 相互会社

ポートフォリオにおける旗艦物件構成比

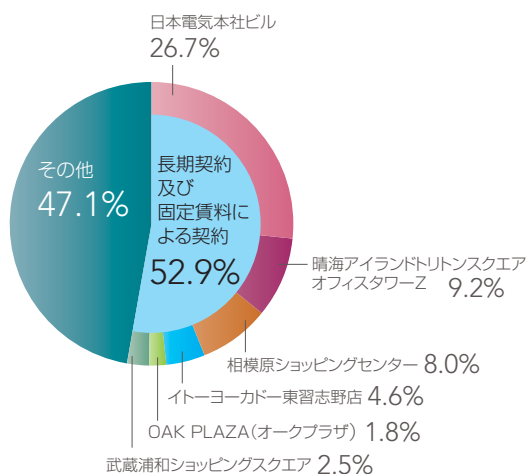


※上記グラフは、取得価額ベースです。

稼働率および全賃貸可能面積の推移

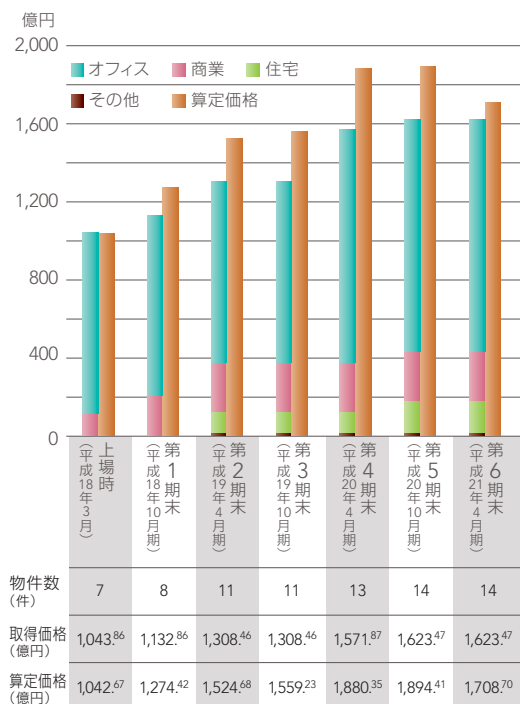


長期契約・固定賃料契約



※上記グラフは賃料ベースです。

資産規模の推移



長期契約・固定賃料契約

一般的にオフィスビル等の賃貸借契約では、2年毎或いは3年毎に契約更新や賃料の見直しが行われ、またテナントから6ヶ月前等の事前通知により賃貸借契約を解約できることとなっております。従いまして、景気好調で不動産需要が強い局面では賃料増額が期待でき、解約リスクは小さく、逆に今日のような景気後退局面では賃料減額や中途解約のリスクが高まることになります。

本投資法人のポートフォリオにおいて、日本電気本社ビル(平成25年12月まで賃料固定、中途解約禁止)、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ(平成23年3月までの定期借家契約(固定賃料))、武蔵浦和ショッピングスクエア(平成27年10月まで中途解約禁止、平成22年10月まで賃料固定)、イトーヨーカドー東習志野店(平成26年11月の契約満了日まで固定賃料)他、テナントとの間で長期契約または固定賃料により契約を締結している物件を保有することにより、経済変動に大きく影響されにくく、かつ賃料減額リスク・テナント退去リスクを極小にすることにより収益の安定性を図っております。

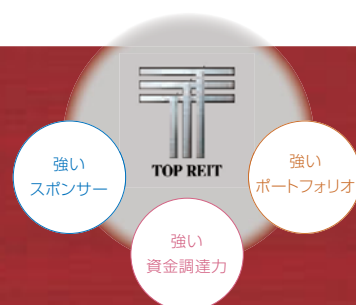
慎重な取得姿勢

本投資法人は、平成18年3月上場時の資産規模は7物件・約1,043億円でありましたが、平成21年4月末(第6期末)の資産規模は14物件・約1,623億円と、3年間で経済情勢及び不動産市況の動向に注視しながら堅実・着実に資産規模を拡大してきております。当期は昨年からの景気後退により不動産市況も軟化し底入れ感が見えない状況でありましたので新規取得を見合わせております。今後も、やみくもに資産規模の拡大を図るのではなく、経済情勢の動向を注視しながら慎重な取得姿勢を継続してまいります。

トップリートの強さ

J-REITの成功の鍵を握るのは3つの要素に絞られると考えています。それは「強いスポンサー、強い資金調達力、強いポートフォリオ」です。現在のような不況下においても、本投資法人が安定した実績を達成できている理由は、この3点の「強さ」を持っていることだと自負しています。

当期は、コスト削減努力や賃料交渉の成果が寄与し、当初12,900円と予想していた1口当たり分配金を上方修正し、最終的に13,206円とさせていただきます。なお、今後の分配金の予想につきましては、厳しい景気後退局面が続くなか、平成21年10月期(第7期)についてはファイナンスコスト増加などにより12,500円と予想し、平成22年4月期(第8期)についても第7期と同額の12,500円を予想しております。



財務状況のご報告

FINANCIAL STANDING



取締役財務部長 **村田 耕治**

プロフィール

昭和57年に神崎製紙株式会社(現王子製紙株式会社)に入社、以後財務業務に従事。王子製紙株式会社で、総務部グループマネージャー、経営管理本部財務部グループマネージャーを歴任。平成9年6月に、王子不動産株式会社へ出向。同月トップリート・アセットマネジメント株式会社に出向、財務部長に就任。同年7月取締役財務部長に就任。

財務方針

安定的な財務運営

■ 安定した財務運営

総資産借入金比率(LTV)は、上限60%に対し、50%程度を目処として運営

■借入期間・返済期日への対応

安定的な財務運営の観点から、借入期間の長期化・返済期日の分散化を図る

■金利変動リスクへの対応

マーケットを注視しながら、金利変動リスクに適切に対応

■ 安定的なバンクフォーメーション

- 大手金融機関との安定的な取引の継続
- 借入金は全て無担保・無保証で調達

当期におきましては、平成20年秋以降の金融不況に端を発した日本経済の低迷により、不動産会社やJ-REITを取り巻く事業環境も非常に厳しいものとなりました。本投資法人は、かかる逆風下にあっても、従来からの安定的な運営を旨とする財務方針のもとで堅実な財務運営に努めてまいりました。

特に資金調達面では、平成21年3月に260億円の借入金の返済時期を迎えましたが、問題なくリファイナンスを実施することができました。厳しい信用収縮の状況下で、取引金融機関より当初に提示された借入金利のスプレッドは従来の条件を上回るものでしたが、財務担当責任者として取引金融機関と粘り強い交渉を続けた結果、想定していた範囲内での借入条件にて合意に達することができました。ある程度の借入コストの上昇は避けられませんでした。全体として「スポンサーの信用力」、「ポートフォリオの質の高さによる収益の安定性」並びに「資産運用、財務運営の堅実性」等、本投資法人の強みを十二分に発揮することができたりファイナンスであったものと考えております。

なお、今回のリファイナンスの特徴は、以下のとおりです。

- ① すべての借入を従前どおり無担保・無保証で実施
- ② 返済期日の分散を推進
- ③ 金利動向を注視し、従前よりも短期借入金のウエイトを高め、しかも全額を変動金利にて調達
- ④ 短期借入金の基準金利として、1ヶ月の基準金利を導入
- ⑤ 手許資金の活用により、元本の一部返済を実施
- ⑥ 金融市場の混乱の影響を受けたが、想定内でのスプレッドの上昇で合意

また、平成21年4月21日にはムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's) による本投資法人の発行体格付けが「A2」から「A3」に、格付け見通しが「ネガティブ」に変更されました。本投資法人としては、借入金の返済期限を分散することや、平均残存期間の長期化等を進め、引き続き堅実な財務運営に努めてまいり所存です。なお、格付投資情報センター (R&I) の格付けについては、「AA-」、格付けの方向性は「安定的」ということに変わりはありません。

リファイナンス（資金の借り換え）の状況

平成21年3月に行った借入金260億円のリファイナンスの状況は、以下のとおりです。

返済期日を迎えた借入金の状況

※（ ）内は基準金利です。

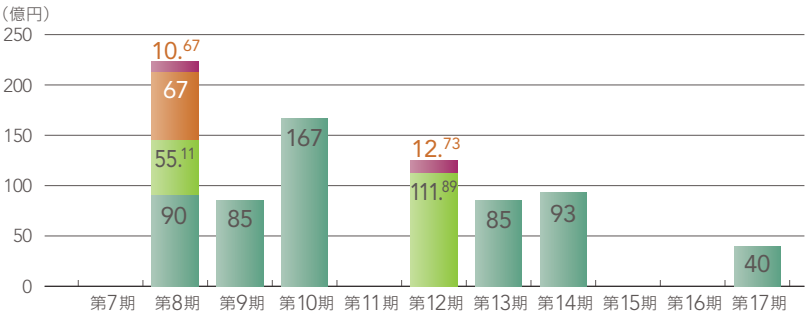
	借入先	借入額	金利(※)	返済期日
短期	住友信託銀行	67億円	変動(3ヶ月TIBOR)	平成21年3月18日
短期	住友信託銀行、みずほコーポレート銀行、 三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行	26億円	変動(3ヶ月TIBOR)	平成21年3月27日
長期 (タームローン1)	住友信託銀行、みずほコーポレート銀行、	52億円	変動(3ヶ月TIBOR)	平成21年3月3日
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、	55億円	固定	
	中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行	60億円		
		計260億円		

リファイナンス後の状況

※（ ）内は基準金利です。

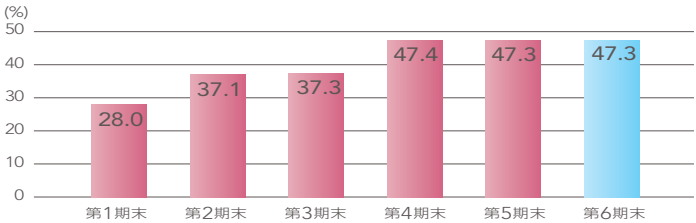
	借入先	借入額	金利(※)	返済期日
短期	住友信託銀行	67億円	変動(1ヶ月TIBOR)	平成22年2月26日
短期	住友信託銀行、みずほコーポレート銀行	55.11億円	変動(1ヶ月TIBOR)	平成22年2月26日
短期	みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行	10.67億円	変動(1ヶ月TIBOR)	平成22年3月26日
長期 (タームローン8)	住友信託銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	111.89億円	変動(3ヶ月TIBOR)	平成23年11月30日
長期 (タームローン9)	住友信託銀行、三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行	12.73億円	変動(3ヶ月TIBOR)	平成23年11月30日
		計257.4億円		

第6期にリファイナンスを行った結果、平成21年中に返済期日を迎える借入金はありません。第6期末現在の返済期限の分散は右のとおりです。



LTV（総資産借入金比率）

各期末におけるLTVの推移は、以下のとおりです。



格付け

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:A3 格付けの見通し:ネガティブ
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付:AA- 格付けの方向性:安定的

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

ABOUT TOP REIT ASSET MANAGEMENT ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

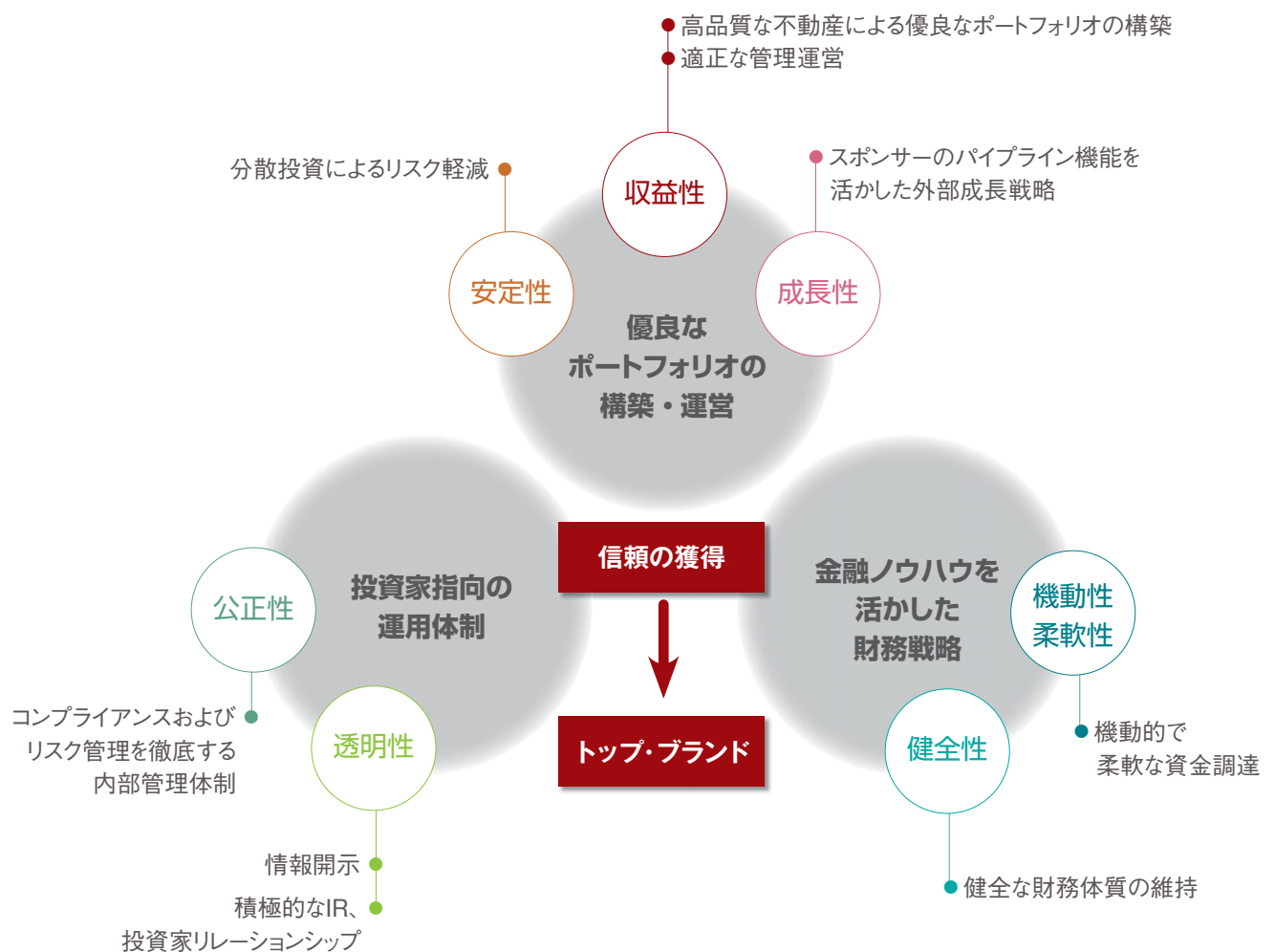
本投資法人が資産運用を委託している資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社(以下、TRAM)は、健全な運営を通じた投資主の利益の最大化に向けて、以下を理念として掲げ、業務に邁進しています。

経営理念

- ① 投資家から信頼される「トップ・ブランド」の構築
- ② 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に貢献
- ③ 社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与

運用理念

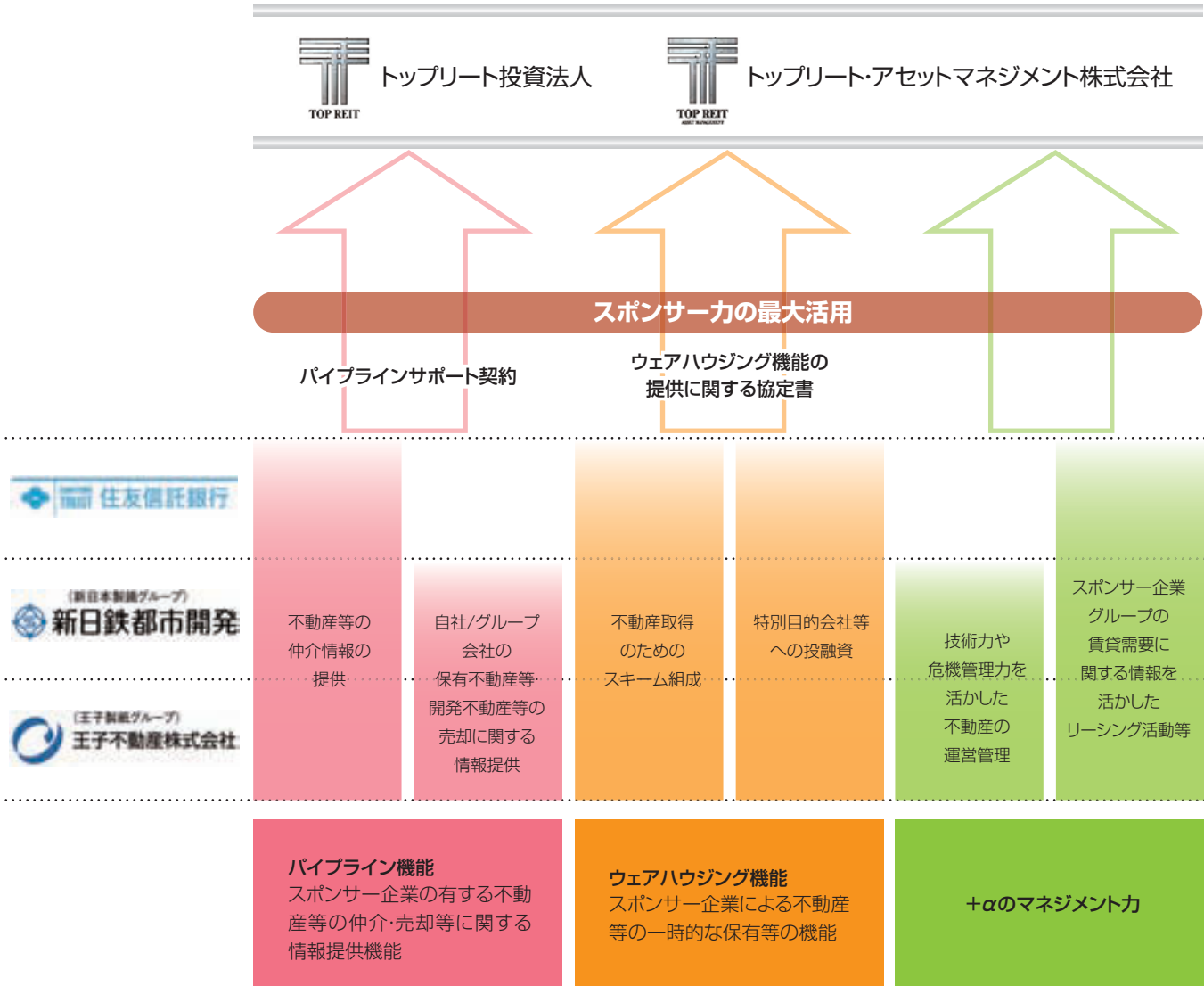
TRAMは「優良なポートフォリオの構築・運営」、「投資家指向の運用体制」及び「金融ノウハウを活かした財務戦略」により投資家から信頼頂ける「トップ・ブランド」の構築を目指します。



スポンサー力の最大活用

スポンサー企業グループからのサポートも、TRAMの強みです。スポンサーの住友信託銀行、新日鉄都市開発、王子不動産は、それぞれが属する企業グループとして、長年にわたり各分野の

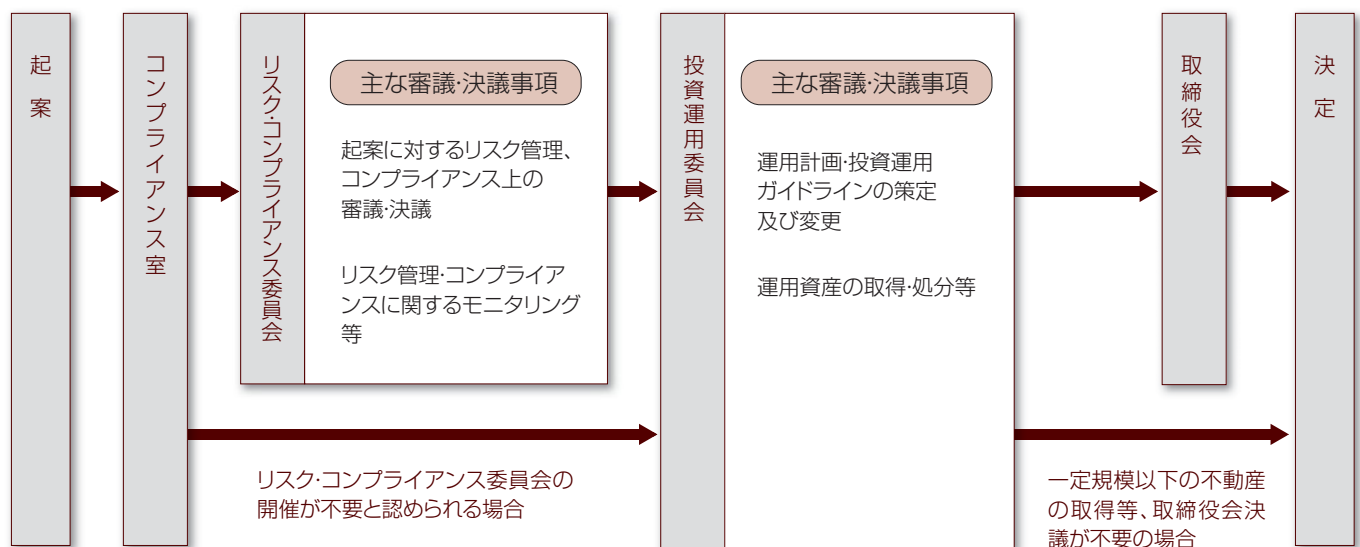
最前線で成功を重ねてきました。各スポンサーの不動産分野における優れた実績と、幅広いビジネスでの実績・経験がTRAMの背景にあり、多岐にわたるスポンサーの強みが、物件の取得やスタッフの出向などのサポートを通じて、TRAMを支えています。



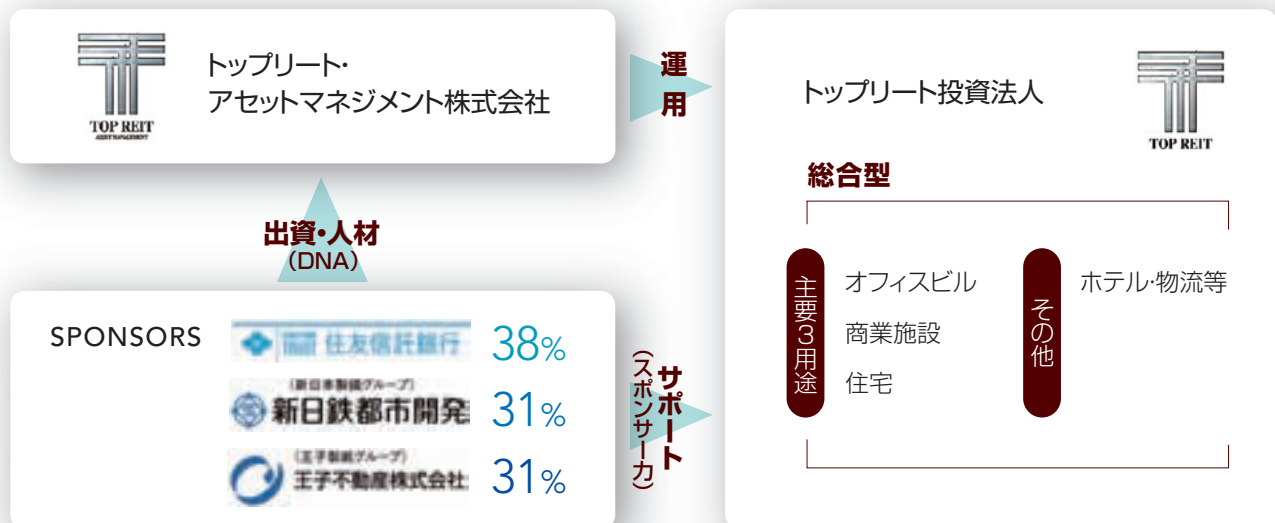
また、「トップ・ブランド」の構築のために投資主指向の運用体制の確立に向けて、透明性(開示の徹底)と公正性(コンプライアンスとリスク管理の徹底)を重要視しています。TRAMではコンプライアンスやリスク管理の徹底した内部管理態勢の構築に向けて、コンプライアンス室やリスク・コンプライアンス委員会

を設置するなど強固なコンプライアンス態勢を築いています。透明性の高い慎重な意思決定(フロー)を行うに加え、物件取得等においては入念なデュー・デリジェンスを行っています。また、利害関係者との取引においては特に投資法人の利益が損なわれないことを第一に考えています。

透明性の高い意思決定プロセス



本投資法人、資産運用会社及びスポンサーの関係



ポートフォリオマネジメント

PORTFOLIO MANAGEMENT ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

ポートフォリオマネジメントとは、投資方針に従って投資を行い、ポートフォリオ全体としての価値や収益性の最大化を目指して資産を運用することをいいます。本投資法人は「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」を基本方針とし、

外部成長と資産の質的向上を共に追求しています。そのために、資産運用会社の運用力やスポンサー力を最大限に活用し、既存保有物件から「プラスアルファ」の価値を創造することに全力で取り組んでいます。

総合型ポートフォリオ

- 東京都心部を中心に、三大都市圏及び全国主要都市を投資対象
- 80%以下(注)を目処として投資

オフィス
ビル

住宅

- 首都圏を中心に、三大都市圏及び政令指定都市を投資対象
- 50%以下(注)を目処として投資

- 三大都市圏及び全国主要都市を投資対象
- 50%以下(注)を目処として投資

商業施設

その他

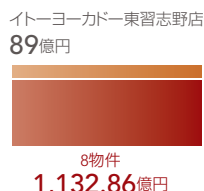
- 各用途の立地特性に適合した地域を投資対象
- 10%以下(注)を目処として投資

(注)直前決算期の各資産の期末算定価格に基づく比率です。

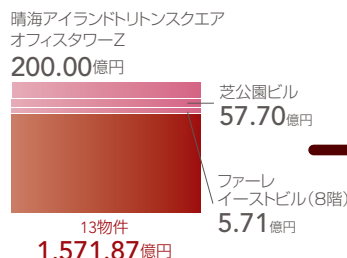
ポートフォリオの推移

第1期末時点

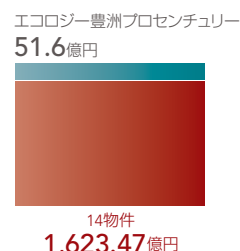
資産規模の拡大



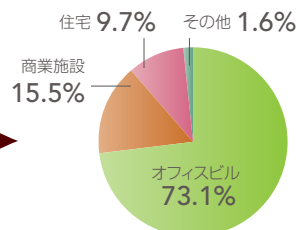
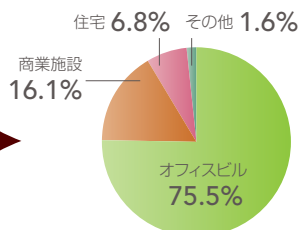
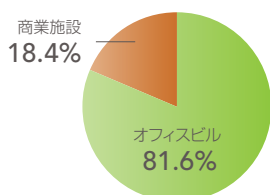
第4期末時点



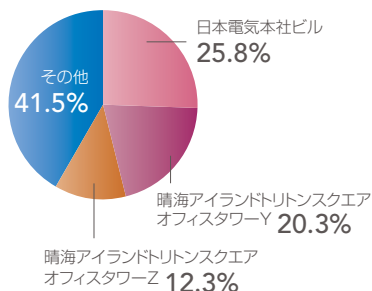
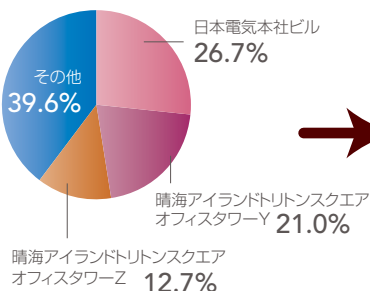
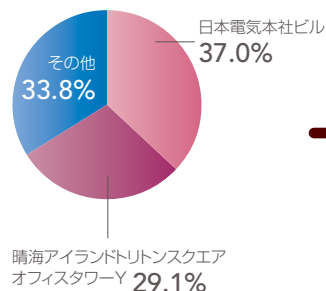
第6期末時点



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位を四捨五入して掲載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y&Z

「晴海アイランドトリトンスクエア」は東京の海の玄関口である晴海地区において、一体的な再開発により誕生した大規模な複合施設です。3棟の超高層オフィスビルをランドマークに、コンサートホール、60店以上のショップやレストランなどの商業施設、高層マンション群から構成されています。

オフィスタワーYとZは基準階面積約560坪、天井高2.7mのインテリジェントオフィスビルです。エンドテナントには優良企業が多く、高い評価を得ている物件です。

都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約6分に立地しています。



オフィスタワーY

住 所	東京都中央区晴海1-8-11
所有形態	区分所有権 (3～15階)
延床面積	267,132.67m ²
竣 工	平成13年10月
取得価額	33,000百万円
ポートフォリオ比	20.3%

オフィスタワーZ

住 所	東京都中央区晴海1-8-12
所有形態	区分所有権 (17階の一部、18～22階)
延床面積	267,132.67m ²
竣 工	平成13年10月
取得価額	20,000百万円
ポートフォリオ比	12.3%



SAGAMIHARA SHOPPING CENTER

メインテナントとしてはイトーヨーカドーが入居しており、専門店とあわせて売場面積約19,000㎡を有し、駐車場も1,300台強を確保しています。また敷地内には、ファミリーレストランとガーデニング専門店も併設しています。

メインテナントとしてはイトーヨーカドーが入居しており、専門店とあわせて売場面積約19,000㎡を有し、駐車場も1,300台強を確保しています。また敷地内には、ファミリーレストランとガーデニング専門店も併設しています。



住 所	神奈川県相模原市古淵3-13-33
所有形態	所有権
延床面積	56,351.42㎡
竣 工	平成5年8月他
取得価額	12,000百万円
ポートフォリオ比	7.4%



深沢ハウスH・I棟は世田谷区の都内有数の邸宅街である地区に位置し、駒沢公園に隣接するなど緑豊かで良好な住環境を有しています。深沢ハウスは13棟の住宅棟と商業棟からなる大規模住宅です。H・I棟はこのうちの賃貸住宅棟2棟で、総戸数124戸・間取りは2LDK～4LDK、各戸は約75～120m²で、免震構造が採用されています。

本物件は、東急東横線「都立大学」駅から徒歩約15分、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約18分、東急東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約20分に立地し、最寄のバス停から各駅へバス便でのアクセスも可能です。

深沢ハウスH・I棟

FUKASAWA HOUSE TOWERS H&I



住 所	東京都世田谷区深沢2-1-2
所有形態	区分所有権
延床面積	12,135.36m ²
竣 工	平成16年6月
取得価額	10,635百万円
ポートフォリオ比	6.6%

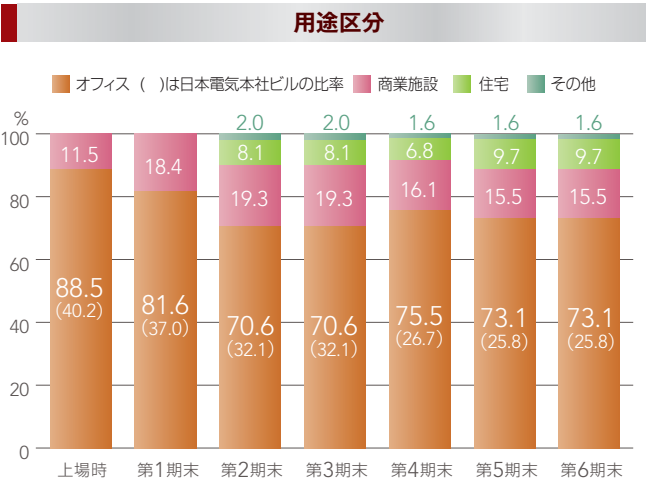


ポートフォリオ一覧

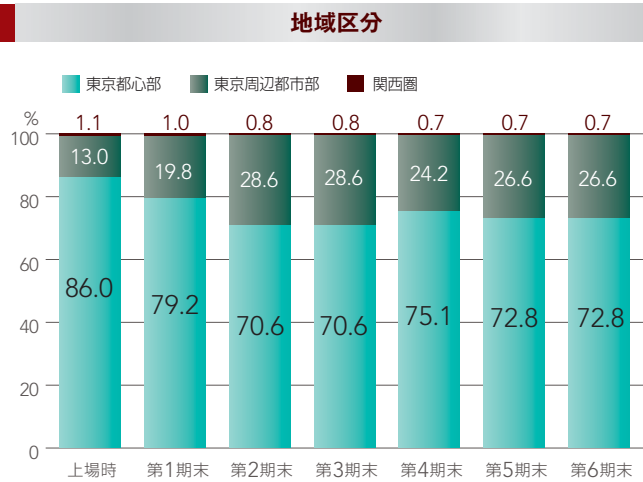
PORTFOLIO

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)	期末算定価額 (百万円)	投資比率 (%) (注)
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	48,000	28.1
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	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	41,500	24.3
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海 一丁目8番12号	267,132.67	平成13年10月	20,000	17,100	10.0
		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	14,400	8.4
		芝公園ビル	東京都港区芝 三丁目5番5号	4,958.29	平成3年5月	5,770	4,210	2.5
		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	5,513	3.2
	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	2,091	2,950	1.7
	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	1,580	0.9
	小 計 (8物件)						118,727	135,253
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	11,000	6.4
		イトーヨーカドー 東習志野店	千葉県習志野市 東習志野七丁目 3番1号	45,338.37	平成6年10月	8,900	5,483	3.2
		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	3,910	2.3
	小 計 (3物件)						25,235	20,393
住 宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH・I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	7,990	4.7
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	東京都江東区豊洲 四丁目8番8号	9,630.96	平成17年1月	5,160	4,650	2.7
	小 計 (2物件)						15,795	12,640
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	2,584	1.5
	小 計 (1物件)							
合 計						162,347	170,870	100.0

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



(注) 用途区分の各比率は、取得価額ベースの比率で、小数点第2位を四捨五入しています。



(注) 地域区分の各比率は、取得価額ベースの比率で、小数点第2位を四捨五入しています。



I 資産運用報告

FINANCIAL REPORT

【1】資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間	単位	第2期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第4期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	第5期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	第6期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	4,526	4,715	4,817	5,584	5,606
うち賃貸事業収入	百万円	4,526	4,715	4,817	5,584	5,606
営業費用	百万円	1,878	2,465	2,464	2,933	2,905
うち賃貸事業費用	百万円	1,388	1,970	1,974	2,371	2,346
営業利益	百万円	2,647	2,250	2,353	2,651	2,700
経常利益	百万円	2,324	1,848	1,842	1,994	2,047
当期純利益	百万円	2,323	1,847	1,841	1,993	2,046
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	146,317	145,972	175,226	173,241	172,850
（対前期比）	%	(14.0)	(△0.2)	(20.0)	(△1.1)	(△0.2)
有利子負債額	百万円	55,665	55,675	84,185	82,000	81,740
純資産額	百万円	84,511	84,019	84,037	84,141	84,208
（対前期比）	%	(△0.5)	(△0.6)	(0.0)	(0.1)	(0.1)
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,323	1,847	1,842	1,993	2,046
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	155,000	155,000	155,000	155,000	155,000
1口当たり純資産額（注2）	円	545,239	542,060	542,175	542,846	543,280
1口当たり分配金額	円	14,992	11,921	11,884	12,863	13,206
うち1口当たり利益分配金	円	14,992	11,921	11,884	12,863	13,206
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）	%	1.7（3.4）	1.3（2.5）	1.1（2.3）	1.1（2.3）	1.2（2.4）
自己資本利益率（注3）	%	2.7（5.5）	2.2（4.3）	2.2（4.4）	2.4（4.7）	2.4（4.9）
自己資本比率 （対前期比増減）	%	57.8 (△8.4)	57.6 (△0.2)	48.0 (△9.6)	48.6 (0.6)	48.7 (0.1)
総資産有利子負債比率	%	38.0	38.1	48.0	47.3	47.3
賃貸NOI（注4）	百万円	4,010	3,671	3,830	4,360	4,412
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	11	11	13	14	14
期末テナント数（注5）	件	39	40	43	44	42
期末総賃貸可能面積	m ²	261,671.68	261,671.67	276,833.20	283,622.23	283,622.23
期末稼働率（注6）	%	99.5	99.7	99.5	99.5	99.2
当期減価償却費	百万円	873	927	987	1,147	1,151
当期資本的支出額	百万円	80	49	463	59	412

(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／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／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（Net Operating Income）＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

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

(注6) 期末稼働率＝期末賃貸面積／期末総賃貸可能面積

なお、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸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。

① 投資法人の主な推移

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視し運用を行っており、当期末現在の運用資産は、14物件、取得価額総額は162,347百万円となっております。

a. 投資環境

わが国経済においても、欧米経済の急激な失速と急激な円高の進行に伴う輸出の激減により企業収益は大きく減少しており、さらに設備投資の大幅な縮小や雇用情勢の急速な悪化をもたらしております。また、家計部門についても、失業率の上昇など雇用・所得環境は悪化の傾向を強めており、厳しい状況となっております。また、金融市場の信用収縮により、不動産投資市場の大幅な縮小や資金繰りの悪化による一部の新興不動産会社の破綻等、不動産業界を取り巻く環境は厳しいものとなっております。

金融危機以降、不動産売買市場への資金流入は抑制されており、厳しい資金調達環境が続いております。このような状況の中で、取引市場の有力な買い手は、潤沢な資金を持つ投資家や信用力の高い事業法人等に限定されており、取引件数は著しく減少傾向にあります。このような取引動向により、取引利回りは、地方圏を中心に全国的に上昇しております。

今後、国内の投資環境の冷え込みは容易には回復しないと予想されます。割安感の出てきた東京都心のオフィスビルについては一定の流動性が確保され、取引利回りの上昇は軟化するものの、その他のタイプについては、当面取引利回りは上昇するものと予想されます。

b. 運用実績

イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、14物件（取得価額合計：162,347百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」により多くの物件情報を受け、東京都心に存するオフィスビルを中心に厳選をして取得検討をしまいましたが、不動産市況等の動向を注視した結果、新規物件の取得を見合わせました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産の取得価額合計は、第5期末と同様に162,347百万円となっております。

ロ) 保有資産の運用管理

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

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を通じたテナントニーズの把握に注力し、高稼働率の維持に努めるとともに、既存テナントの増床・新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は99.2%となりました。加えて、オフィス市場賃料が下落改定傾向にある中、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を行い、また賃料改定期を迎えたテナントとの間での賃料改定を行いました。更に一部の運用資産において信託受託者の変更や信託契約更新時のスキーム変更により信託報酬の減額を図りました。

管理面では、個別物件毎に、運営管理状況の適切な把握と運用計画の着実な実施をフォローしました。また、運用計画に基づき物件競争力の向上、機能性の維持・向上に資する修繕工事の実施、計画工事の費用の適正化・実施時期の見直し、その他修繕積立金の効率的な運用を行いました。

③ 資金調達概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とした財務方針のもとに資金調達を行っております。当期においては借入金のうち計26,000百万円の返済期日が平成21年3月に到来しましたが、25,740百万円については各金融機関から借換えを実施し、残る260百万円は手許資金により返済いたしました。

なお、借換前の26,000百万円の内訳は長期借入金16,700百万円、短期借入金9,300百万円でしたが、借換後の25,740百万円の内訳は長期借入金12,462百万円、短期借入金13,278百万円となりました。借換えにあたっては、金利の動向や返済期日の分散化の観点から、短期借入金と長期借入金のバランスを考慮しております。また借換前の26,000百万円のうち固定金利による借入金は11,500百万円でしたが、借換後の25,740百万円はすべて変動金利による借入金としております。

以上により、当期末における借入金総額は81,740百万円となり、総資産に対する借入金比率は47.3%となっております。また、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）比率は83.8%、固定金利比率は62.1%となっております。

なお、本書作成日における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	発行体格付け：A3、格付けの見通し：ネガティブ ^(※)
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け：AA－、格付けの方向性：安定的

(※) 平成21年4月21日付で発行体格付けおよび格付けの見通しが変更されました。

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5,606百万円、営業利益2,700百万円、経常利益2,047百万円、当期純利益2,046百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,206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しました。

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

【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2期 (平成19年4月)	第3期 (平成19年10月)	第4期 (平成20年4月)	第5期 (平成20年10月)	第6期 (平成21年4月)
最 高	998,000円	896,000円	567,000円	423,000円	402,000円
最 低	679,000円	466,000円	360,000円	208,000円	219,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり13,206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2期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第4期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	第5期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	第6期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
当期末処分利益総額	千円	2,323,786	1,847,845	1,842,032	1,993,858	2,046,935
利益留保額	千円	26	90	12	93	5
金銭の分配金総額	千円	2,323,760	1,847,755	1,842,020	1,993,765	2,046,930
(1口当たり分配金)	円	(14,992)	(11,921)	(11,884)	(12,863)	(13,206)
うち利益分配金総額	千円	2,323,760	1,847,755	1,842,020	1,993,765	2,046,930
(1口当たり利益分配金)	円	(14,992)	(11,921)	(11,884)	(12,863)	(13,206)
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、商圈の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。

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性の維持・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。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集し、オフィスビル・商業施設及び住宅の主要三用途の中から東京都心に存する競争力の高いオフィスビルを中心に厳選し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める 1 物件当たりの投資金額を、中長期的には20%未満を目処とする運用を行う方針としております。なお、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25.8%であります。今後更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めてまいります。

③ 財務戦略

今後とも新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施してまいります。資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら金利上昇リスクへの備えを進めてまいります。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

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、資産運用会社に対して、利害関係者取引における投資法人の投資主利益保護態勢を強化すると共に、経済情勢の変化に対応したリスク管理態勢、特にテナント等の信用リスクや流動性リスクの管理を強化するよう引続き指導・監督してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成21年5月27日開催の本投資法人の役員会において、平成21年7月29日付で本投資法人の第3回投資主総会を開催することを決定しました。

なお、議案等の詳細につきましては、「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

【2】投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	期別 第2期 (平成19年4月30日現在)	第3期 (平成19年10月31日現在)	第4期 (平成20年4月30日現在)	第5期 (平成20年10月31日現在)	第6期 (平成21年4月30日現在)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口
出資総額	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円
投資主数	5,521名	5,789名	5,747名	6,481名	6,643名

2. 投資口に関する事項

平成21年4月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 （％）（注）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	13,230	8.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	10,380	6.70
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,349	6.03
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,403	4.13
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
株式会社池田銀行	4,540	2.93
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,023	2.60
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエーエル	3,847	2.48
富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
王子不動産株式会社	3,162	2.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,042	1.96
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,611	1.68
株式会社京都銀行	1,812	1.17
合 計	78,341	50.54

(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21年4月30日現在における役員等は以下のとおりです。

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

- (注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
- (注2) 遠藤晋民は、資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第13条に基づき、平成19年8月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。
- (注3) 監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
- (注4) 当期中における役員等の辞任・解任につきましては、該当ありません。

なお、執行役員遠藤晋民より平成21年7月31日をもって執行役員を辞任したい旨の申出がありましたので、平成21年7月29日開催予定の本投資法人の第3回投資主総会において、平成21年8月1日付で執行役員1名選任の議案を付議する予定です。執行役員候補者につきましては「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	トップリート・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人及び特別口座管理人)	住友信託銀行株式会社

【3】投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第5期 (平成20年10月31日現在)		第6期 (平成21年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,985	3.6	5,966	3.5
		小計	5,985	3.6	5,966	3.5
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	111,278	64.2	110,961	64.2
		東京周辺都市部	1,980	1.2	1,933	1.1
		関西圏	1,082	0.6	1,062	0.6
		小計	114,341	66.0	113,957	65.9
	商業施設	東京周辺都市部	24,858	14.3	24,611	14.2
		小計	24,858	14.3	24,611	14.2
	住宅	東京周辺都市部	16,191	9.3	16,073	9.3
		小計	16,191	9.3	16,073	9.3
	その他	東京都心部	2,608	1.5	2,636	1.5
		小計	2,608	1.5	2,636	1.5
不動産・信託不動産 計			163,985	94.7	163,245	94.4
預金・その他の資産			9,256	5.3	9,605	5.6
資産総額計 (注3)			173,241	100.0	172,850	100.0
			(163,985)	(94.7)	(163,245)	(94.4)

(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、資産総額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21年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
日本電気本社ビル (信託受益権)	43,061	72,238.03	72,238.03	100.0	24.5	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)	32,366	23,239.62	23,239.62	100.0	23.6	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権)	20,521	10,914.20	10,914.20	100.0	9.9	オフィスビル
相模原ショッピングセンター (信託受益権)	11,737	61,763.28	61,763.28	100.0	7.3	商業施設
深沢ハウスH棟 (信託受益権)	10,702	11,357.44	10,476.01	92.2	4.7	共同住宅
赤坂王子ビル (信託受益権)	9,869	7,281.83	7,281.83	100.0	8.2	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店 (信託受益権)	8,576	51,098.42	51,098.42	100.0	4.2	商業施設
芝公園ビル (不動産)	5,966	3,060.43	2,596.69	84.8	2.2	オフィスビル
エコロジー豊洲プロセンチュリー (信託受益権)	5,370	6,789.03	6,557.87	96.6	3.1	共同住宅
神田パークプラザ (信託受益権)	5,142	4,537.66	4,537.66	100.0	3.5	オフィスビル
合 計	153,315	252,279.94	250,703.61	99.4	91.2	

(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（準共有を含みます）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を記載しております。

(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（準共有を含みます）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を記載しております。また、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しております。

(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. 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

A 平成21年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区芝五丁目7番1号	不動産信託受益権	48,000	43,061
		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	41,500	32,366
		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	14,400	9,869
		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	5,142
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	4,210	5,966
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	不動産信託受益権	17,100	20,521
	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	不動産信託受益権	2,950	1,933
	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	1,580	1,062
小計（8物件）					135,253	119,924
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	11,000	11,737
		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	5,483	8,576
		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	3,910	4,297
	小計（3物件）				20,393	24,611
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	7,990	10,702
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	不動産信託受益権	4,650	5,370
	小計（2物件）				12,640	16,073
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	2,584	2,636
小計（1物件）					2,584	2,636
合 計					170,870	163,245

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した平成21年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しております。

B 本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)				第6期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)			
			テナント 総数 (期末時点) (件) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	24.5	1	100.0	1,370	24.5
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7	100.0	1,335	23.9	6	100.0	1,320	23.6
		赤坂王子ビル	2	100.0	453	8.1	2	100.0	460	8.2
		神田パークプラザ	10	100.0	195	3.5	10	100.0	194	3.5
		芝公園ビル	2	100.0	131	2.4	2	84.8	124	2.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0	562	10.1	1	100.0	554	9.9
	東京周辺都市部	ファーストビル	1	90.4	159	2.9	1	90.4	165	2.9
	関西圏	日鉄本町ビル	11	100.0	109	2.0	10	94.2	106	1.9
小計（8物件）			35	99.6	4,318	77.3	33	99.0	4,298	76.6
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	2	100.0	408	7.3	2	100.0	408	7.3
		イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.2	1	100.0	236	4.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.3	3	100.0	129	2.3
	小計（3物件）		6	100.0	773	13.8	6	100.0	773	13.8
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	93.0	261	4.7	1	92.2	264	4.7
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	1	97.4	136	2.4	1	96.6	176	3.1
	小計（2物件）		2	94.7	397	7.1	2	93.9	440	7.9
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.7
小計（1物件）			1	100.0	94	1.7	1	100.0	94	1.7
合 計			44	99.5	5,584	100.0	42	99.2	5,606	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。

② 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年4月30日現在、本投資法人における特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(单位: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	45,800	36,800	△611
	合計	45,800	36,800	△611

(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。

5. その他資産の状況

不動産等及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 組入資産明細①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21年4月30日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

【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21年4月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	食堂集計機器更新	自：平成21年9月 至：平成21年9月	30	—	—
		課金用電力 メーター更新	自：平成21年8月 至：平成21年10月	13	—	—
OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区	ユニットバス更新	自：平成20年12月 至：平成21年11月	165	41	—

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412百万円であり、当期費用に区分された修繕費77百万円と合わせ、489百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
日本電気本社ビル	東京都港区	照明制御装置・ 照明器具更新	自：平成21年1月 至：平成21年2月	72
		配管系統分離工事	自：平成21年2月 至：平成21年3月	70
		冷凍機更新	自：平成21年2月 至：平成21年3月	62
		外壁シーリング 更新（南北）	自：平成21年2月 至：平成21年3月	60
		ブラインド更新	自：平成21年1月 至：平成21年2月	47
		中央監視装置更新	自：平成21年2月 至：平成21年3月	12
		その他機能更新	自：平成21年2月 至：平成21年4月	16
小 計				342
OAK PLAZA （オークプラザ）	東京都千代田区	ユニットバス 更新他	自：平成20年12月 至：平成21年11月	38
その他		機能更新	自：平成20年11月 至：平成21年4月	30
合 計				412

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2期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第4期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	第5期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	第6期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
前期末積立金残高	355	540	693	554	633
当期積立額	184	185	186	189	190
当期積立金取崩額	—	32	325	110	363
次期繰越額	540	693	554	633	461

【5】費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：百万円）

項目	期別 第5期 (自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日)	第6期 (自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日)
(a) 資産運用報酬	434	426
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	66	68
(c) 役員報酬	3	3
(d) 会計監査人報酬	10	10
(e) その他の費用	46	50
合 計	561	559

2. 借入状況

平成21年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
	借入先									
短期借入金	住友信託銀行	平成20年3月19日	6,700	—	1.09	平成21年3月18日	期限一括	(注2)	無担保無保証	
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成20年3月27日	2,600	—	1.07	平成21年3月27日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行	平成21年3月3日	—	5,511	1.27	平成22年2月26日	期限一括	(注5)	無担保無保証	
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	平成21年3月18日	—	6,700	1.22	平成22年2月26日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
	三菱UFJ信託銀行	平成21年3月27日	—	1,067	1.17	平成22年3月26日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
	計		9,300	13,278						
	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 5,500 6,000	— — —	1.19 1.39	平成21年3月3日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	小計		16,700	—						
一年以内返済予定の長期借入金	タイムロイン6	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成20年3月27日	—	9,000	1.21	平成22年3月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	計		16,700	9,000						
長期借入金	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 5,500 6,000	5,200 5,500 6,000	1.26 1.92	平成23年3月3日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	小計		16,700	16,700						
	タイムロイン3	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年6月29日	8,500	8,500	1.60	平成22年6月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	タイムロイン4	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	平成19年6月29日	8,500	8,500	1.95	平成24年6月29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	タイムロイン5	住友信託銀行 日本政策投資銀行 第一生命保険	平成19年6月29日	2,000 1,000 1,000	2,000 1,000 1,000	2.27 2.40 2.40	平成26年6月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	小計		4,000	4,000						
	タイムロイン6	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成20年3月27日	9,000	—	1.21	平成22年3月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	タイムロイン7	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 日本政策投資銀行	平成20年3月27日	6,300 3,000	6,300 3,000	1.48 1.53	平成25年3月27日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	小計		9,300	9,300						
	タイムロイン8	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	平成21年3月3日	—	11,189	1.61	平成23年11月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	タイムロイン9	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	平成21年3月27日	—	1,273	1.53	平成23年11月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	計			56,000	59,462					
	合 計			82,000	81,740					

(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) 借入金の使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金等です。

(注3) 借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注4) 借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注5) 借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債
該当事項はありません。

4. 短期投資法人債
該当事項はありません。

【6】期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等
該当事項はありません。

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
本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものについては、該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況
該当する取引はありません。

② 支払手数料等の金額 (単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額 (B)	
管理業務費	381,773	株式会社新日鉄都市開発	50,852	13.3
		株式会社日鉄コミュニティ	18,176	4.8
		王子不動産株式会社	33,713	8.8
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	34,722	住友信託銀行株式会社	23,000	66.2
資産保管委託手数料	7,778	住友信託銀行株式会社	7,778	100.0
一般事務委託手数料	60,997	住友信託銀行株式会社	60,997	100.0
その他支払手数料	26,655	住友信託銀行株式会社	2,889	10.8
		株式会社新日鉄都市開発	15	0.1
融資手数料	32,496	住友信託銀行株式会社	16,291	50.1
その他営業外費用	6,027	住友信託銀行株式会社	342	5.7

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上表には、資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社などを含みます。）との取引を加えております。なお、当期において支払実績のあった者は住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、株式会社日鉄コミュニティ、王子不動産株式会社です。

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

株式会社新日鉄都市開発	10,716千円
株式会社日鉄コミュニティ	12,021千円
王子不動産株式会社	1,005千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

【7】経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

【8】その他

1. お知らせ

① 第3回投資主総会

本投資法人の第3回投資主総会を平成21年7月29日に開催いたします。

なお、議案等の詳細につきましては、「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

② 投資法人役員会

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

開催日	承認事項	概 要
平成20年12月15日	株券等の電子化に伴う一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約の締結の件	平成21年1月5日から実施された株券等の電子化に伴い、平成17年11月2日付一般事務業務委託契約を平成21年1月4日をもって終了し、新たに住友信託銀行株式会社との間で同年1月5日より発効する一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。
平成21年2月26日	資金借入（融資契約等の締結）の件	既存長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。
平成21年3月11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締結しました。
平成21年3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。
平成21年5月27日	第3回投資主総会招集の件	平成21年7月29日に第3回投資主総会を開催することを決定いたしました。なお、投信法第91条に基づき、平成21年5月28日に日本経済新聞に公告いたしました。
平成21年6月12日	第3回投資主総会に付議する議案等の決定の件	平成21年7月29日開催予定の第3回投資主総会に付議する議案を以下のとおり決定いたしました。 第1号議案：規約変更の件（その1） 第2号議案：規約変更の件（その2） 第3号議案：執行役員1名選任の件 第4号議案：補欠執行役員2名選任の件 第5号議案：監督役員2名選任の件

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。

Ⅱ 貸借対照表

BALANCE SHEET

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年10月31日現在）	当期 （平成21年4月30日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,054,980	4,572,154
信託現金及び信託預金	5,814,175	4,559,919
営業未収入金	44,267	35,850
前払費用	61,621	99,695
繰延税金資産	1,839	232
未収還付法人税等	1,863	1,609
その他	25,043	23,897
貸倒引当金	—	△523
流動資産合計	9,003,791	9,292,836
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,111,657	1,115,185
減価償却累計額	△27,517	△48,213
建物（純額）	1,084,139	1,066,972
構築物	3,630	3,630
減価償却累計額	△579	△1,014
構築物（純額）	3,051	2,616
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△2,029	△3,551
機械及び装置（純額）	9,407	7,885
工具、器具及び備品	506	506
減価償却累計額	△84	△147
工具、器具及び備品（純額）	421	358
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	55,414,168	55,821,348
減価償却累計額	△4,735,387	△5,822,551
信託建物（純額）	50,678,781	49,998,796
信託構築物 ※1	654,166	654,166
減価償却累計額	△98,398	△119,642
信託構築物（純額）	555,768	534,523
信託機械及び装置	194,250	195,190
減価償却累計額	△30,332	△40,223
信託機械及び装置（純額）	163,918	154,966
信託工具、器具及び備品	98,979	99,570
減価償却累計額	△21,093	△31,807
信託工具、器具及び備品（純額）	77,886	67,763
信託土地 ※1	106,523,104	106,523,104
信託建設仮勘定	147	—
有形固定資産合計	163,985,153	163,245,514
無形固定資産		
その他	297	276
無形固定資産合計	297	276
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	63,503	116,837
繰延税金資産	71,325	63,937
その他	85,042	104,512
投資その他の資産合計	229,871	295,287
固定資産合計	164,215,322	163,541,078
繰延資産		
創立費	22,680	17,010
繰延資産合計	22,680	17,010
資産合計	173,241,793	172,850,925

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年10月31日現在）	当期 （平成21年4月30日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	82,900	90,535
短期借入金	9,300,000	13,278,000
1年内返済予定の長期借入金	16,700,000	9,000,000
未払金	256,456	257,127
未払費用	211,782	182,753
未払法人税等	57	85
未払消費税等	197,557	47,689
前受金	742,514	760,984
デリバティブ債務	8,307	—
その他	2,240	5,114
流動負債合計	27,501,815	23,622,290
固定負債		
長期借入金	56,000,000	59,462,000
預り敷金及び保証金	169,769	141,082
信託預り敷金及び保証金	※1 5,235,545	5,239,934
デリバティブ債務	193,533	177,210
固定負債合計	61,598,849	65,020,228
負債合計	89,100,664	88,642,519
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,993,858	2,046,935
剰余金合計	1,993,858	2,046,935
投資主資本合計	84,253,958	84,307,035
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△112,828	△98,629
評価・換算差額等合計	△112,828	△98,629
純資産合計	※2 84,141,129	84,208,405
負債純資産合計	173,241,793	172,850,925

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）
営業収益			
貸貸事業収入	※1	5,572,195	5,580,387
その他貸貸事業収入	※1	12,545	26,546
営業収益合計		5,584,740	5,606,933
営業費用			
貸貸事業費用	※1	2,370,668	2,346,377
不動産等除却損	※1	897	—
資産運用報酬		434,587	426,421
資産保管手数料		7,811	7,778
一般事務委託手数料		58,852	60,997
役員報酬		3,600	3,600
会計監査人報酬		10,000	10,000
貸倒引当金繰入額		—	523
その他営業費用		46,806	50,284
営業費用合計		2,933,224	2,905,982
営業利益		2,651,516	2,700,950
営業外収益			
受取利息		16,078	13,822
その他		6,868	3,821
営業外収益合計		22,947	17,644
営業外費用			
支払利息		642,118	626,618
創立費償却		5,670	5,670
その他		31,779	38,523
営業外費用合計		679,568	670,812
経常利益		1,994,895	2,047,782
税引前当期純利益		1,994,895	2,047,782
法人税、住民税及び事業税		1,055	1,149
法人税等調整額		△5	△209
法人税等合計		1,050	939
当期純利益		1,993,845	2,046,842
前期繰越利益		12	93
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,993,858	2,046,935

IV 投資主資本等變動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,842,032	1,993,858
当期変動額		
剰余金の配当	△1,842,020	△1,993,765
当期純利益	1,993,845	2,046,842
当期変動額合計	151,825	53,077
当期末残高	1,993,858	2,046,935
剰余金合計		
前期末残高	1,842,032	1,993,858
当期変動額		
剰余金の配当	△1,842,020	△1,993,765
当期純利益	1,993,845	2,046,842
当期変動額合計	151,825	53,077
当期末残高	1,993,858	2,046,935
投資主資本合計		
前期末残高	84,102,132	84,253,958
当期変動額		
剰余金の配当	△1,842,020	△1,993,765
当期純利益	1,993,845	2,046,842
当期変動額合計	151,825	53,077
当期末残高	84,253,958	84,307,035
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△65,047	△112,828
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△47,781	14,198
当期変動額合計	△47,781	14,198
当期末残高	△112,828	△98,629
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△65,047	△112,828
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△47,781	14,198
当期変動額合計	△47,781	14,198
当期末残高	△112,828	△98,629
純資産合計		
前期末残高	84,037,085	84,141,129
当期変動額		
剰余金の配当	△1,842,020	△1,993,765
当期純利益	1,993,845	2,046,842
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△47,781	14,198
当期変動額合計	104,044	67,276
当期末残高	84,141,129	84,208,405

V 注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12年</td></tr></table> （追加情報） 当期より、一部の機械装置の耐用年数について、平成20年度法人税法の改正を契機として見直しを行っております。ただし、平成20年4月30日以前に取得した機械装置については従前の耐用年数を継続して適用しております。 この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～12年	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～12年
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間の均等償却をしております。	(1) 創立費 同左																
3. 引当金の計上基準	—	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。																
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,610千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。																

区 分	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）
5. リース取引の処理方法	（借主側） リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。 （貸主側） リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、売上高を計上せず利息相当額を利息法に基づき各期に配分する方法によっております。 〈会計方針の変更〉 当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号）を適用し、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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。 ファイナンス・リース取引の収益の計上基準については、売上高を計上せず利息相当額を利息法に基づき各期に配分する方法によっております。 なお、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理を引き続き採用しております。 この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。	（借主側） 同左 （貸主側） 同左 —
6. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左

区 分	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） 至 平成21年 4 月30日）
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

2. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成20年10月31日現在）	当期 （平成21年4月30日現在）																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,816,300</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>103,875</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,812,267</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table> ※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	信託建物	2,816,300	信託構築物	103,875	信託土地	8,892,092	合計	11,812,267	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,744,606</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>100,673</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,737,372</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table> ※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	信託建物	2,744,606	信託構築物	100,673	信託土地	8,892,092	合計	11,737,372	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,816,300																								
信託構築物	103,875																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,812,267																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,744,606																								
信託構築物	100,673																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,737,372																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								

3. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年5月1日） 至平成20年10月31日）	当期 （自平成20年11月1日） 至平成21年4月30日）
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 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 その他賃貸収入 その他賃貸事業収入 解約違約金 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 不動産等除却損 その他の諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 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 その他賃貸収入 その他賃貸事業収入 解約違約金 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 不動産等除却損 その他の諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年5月1日） （至平成20年10月31日）	当期 （自平成20年11月1日） （至平成21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

前期（ご参考） （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）	当期 （自平成20年11月1日 至平成21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）	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）	（単位：千円）
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
22	26
繰延ヘッジ損益	貸倒引当金損金算入限度超過額
73,142	205
繰延税金資産計	繰延ヘッジ損益
73,164	63,937
（繰延税金資産の純額）	繰延税金資産計
73,164	64,170
	（繰延税金資産の純額）
	64,170
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	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：％）	（単位：％）
法定実効税率	法定実効税率
39.39	39.33
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△39.37	△39.31
その他	その他
0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.05	0.05

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）				当期 （自平成20年11月1日 至平成21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)			
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
機械及び装置	4,950	2,180	2,769	機械及び装置	4,950	2,533	2,416
合計	4,950	2,180	2,769	合計	4,950	2,533	2,416
(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。				(注) 本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り 捨てて記載しております。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
1 年内			707	1 年内			719
1 年超			2,198	1 年超			1,836
合計			2,906	合計			2,555
(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)			
支払リース料			395	支払リース料			395
減価償却費相当額			353	減価償却費相当額			353
支払利息相当額			50	支払利息相当額			44
(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20年11月1日 至平成21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)	科目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	60,997	未払金	53,732
				信託報酬	23,000		
				その他支払手数料	2,889	営業未払金	—
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	4,020
						前払費用	720
				融資手数料	16,291	長期前払費用	40,753
						前払費用	25,585

(注) 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。
なお、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20年5月1日 至 平成20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)	科目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	2.05%	一般事務委託手数料	58,852	未払金	53,935
				仲介手数料	150,000	未払金	—
				信託報酬	18,000	営業未払金	—
				その他支払手数料	1,228		
				管理業務費	1,250		
				その他営業外費用	342	長期前払費用	4,380
						前払費用	720
				融資手数料	15,680	長期前払費用	15,270
						前払費用	8,272

(注) 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。
なお、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

8. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）
1口当たり純資産額 542,846円	1口当たり純資産額 543,280円
1口当たり当期純利益 12,864円	1口当たり当期純利益 13,205円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無い ため記載しておりません。	同左

(注) 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）
当期純利益（千円）	1,993,845	2,046,842
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,993,845	2,046,842
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

前期（ご参考） （自平成20年5月1日） （至平成20年10月31日）	当期 （自平成20年11月1日） （至平成21年4月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	1,993,858,239	2,046,935,570
II 分配金の額	1,993,765,000	2,046,930,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(12,863)	(13,206)
III 次期繰越利益	<u>93,239</u>	<u>5,570</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1,993,765,000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」の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、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2,046,930,000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。

VIII キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,994,895	2,047,782
減価償却費	1,147,426	1,151,729
不動産等除却損	897	—
創立費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
貸倒引当金の増減額（△は減少）	—	523
受取利息及び有価証券利息	△16,078	△13,822
支払利息	642,118	626,618
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,306	8,417
未収消費税等の増減額（△は増加）	390,782	—
未収法人税等の増減額（△は増加）	1,473	253
前払費用の増減額（△は増加）	2,259	△38,074
その他の流動資産の増減額（△は増加）	254	△23,076
営業未払金の増減額（△は減少）	10,769	26,504
未払金の増減額（△は減少）	16,020	3,936
未払消費税等の増減額（△は減少）	198,814	△149,867
前受金の増減額（△は減少）	24,139	18,469
長期前払費用の増減額（△は増加）	16,414	△53,333
その他	△20,342	△16,462
小 計	4,413,227	3,595,289
利息の受取額	16,097	13,822
利息の支払額	△611,678	△656,873
法人税等の支払額	△1,041	△1,120
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,816,605	2,951,117
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△470,000
定期預金の払戻による収入	—	470,000
有形固定資産の取得による支出	△8,847	—
信託有形固定資産の取得による支出	△5,708,454	△410,137
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,544	△28,686
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	239,345	84,784
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,530,149	△80,395
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,009,649	△434,434
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	13,278,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△9,300,000
長期借入れによる収入	—	12,462,000
長期借入金の返済による支出	—	△16,700,000
分配金の支払額	△1,842,020	△1,993,765
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,842,020	△2,253,765
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,035,063	262,917
現金及び現金同等物の期首残高	14,904,219	8,869,155
現金及び現金同等物の期末残高 ※	8,869,155	9,132,073

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区 分	前期（ご参考） （自平成20年5月1日） （至平成20年10月31日）	当期 （自平成20年11月1日） （至平成21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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

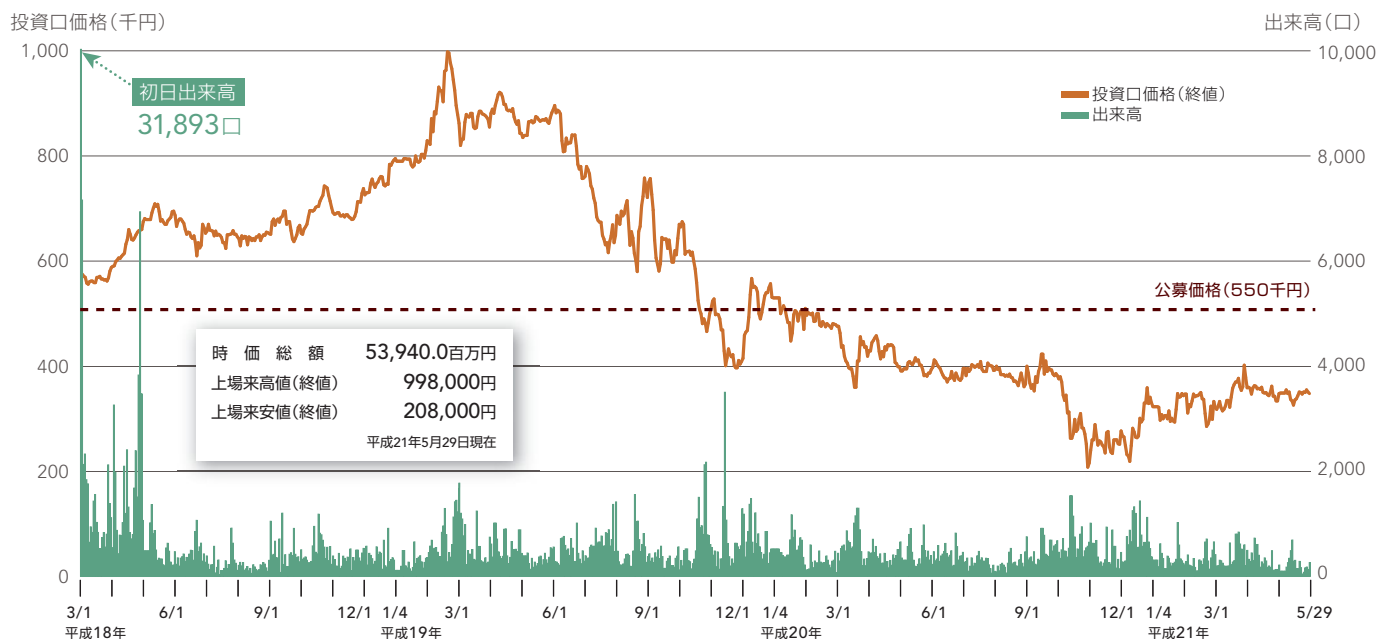
前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成20年10月31日現在） （単位：千円）	（平成21年4月30日現在） （単位：千円）
現金及び預金	現金及び預金
3,054,980	4,572,154
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,814,175	4,559,919
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
8,869,155	9,132,073

投資口情報

UNIT INFORMATION

投資口価格および出来高の推移

平成18年3月1日(上場日)から平成21年5月29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】** 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三カ月以内にお支払いいたします。)
- 【投資主名簿等管理人および特別口座の口座管理機関】**
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
- 【投資主名簿等管理人事務取扱場所】**
東京都中央区八重洲二丁目3番1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) ☎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>
- 【上場金融商品取引所】** 東京証券取引所(銘柄コード:8982)
- 【公告掲載新聞】** 日本経済新聞

【投資口に関する住所変更等のお届出およびご照会について】

証券会社に口座を開設されている投資主様は、住所変更等のお届出およびご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない投資主様は、上記の電話照会先にご連絡ください。

【分配金について】

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受取りいただくことができません。第1期(平成18年10月期)については平成19年1月16日に分配金のお支払いを開始しています。

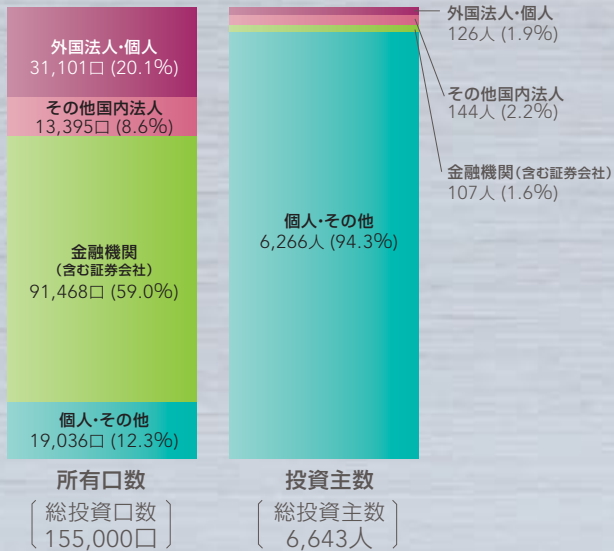
【特別口座について】

株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

投資主インフォメーション

INFORMATION FOR UNITHOLDERS

投資主構成 (平成21年4月末日現在)



ホームページによる情報提供について

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

トップリート投資法人のホームページでは、タイムリーな情報開示を目的とし、指定開示書類、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。



年間スケジュール

2009



2010





TOP REIT

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

東京都中央区日本橋一丁目13番1号