

平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）決算短信

平成 21 年 6 月 12 日

不動産投信発行者名 トップリート投資法人
コード番号 8982
代表者 執行役員 遠藤 晋民

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

資産運用会社名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 遠藤 晋民
問合せ先責任者 取締役財務部長 村田 耕治 TEL (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 7 月 31 日
分配金支払開始予定日 平成 21 年 7 月 14 日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 21 年 4 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21 年 4 月期	5,606	(0.4)	2,700	(1.9)	2,047	(2.7)
20 年 10 月期	5,584	(15.9)	2,651	(12.7)	1,994	(8.2)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21 年 4 月期	2,046	(2.7)	13,205	2.4	1.2	36.5
20 年 10 月期	1,993	(8.2)	12,864	2.4	1.1	35.7

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

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21 年 4 月期	13,206	2,046	0	—	100.0	2.4
20 年 10 月期	12,863	1,993	0	—	100.0	2.4

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21 年 4 月期	172,850	84,208	48.7	543,280
20 年 10 月期	173,241	84,141	48.6	542,846

(参考) 自己資本 平成 21 年 4 月期 84,208 百万円 平成 20 年 10 月期 84,141 百万円

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

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21 年 4 月期	2,951	△ 434	△ 2,253	9,132
20 年 10 月期	3,816	△ 7,009	△ 2,842	8,869

2. 平成 21 年 10 月期の運用状況の予想（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21 年 10 月期	5,614 (+0.1)	2,625 (△2.8)	1,938 (△5.3)	1,937 (△5.3)	12,500	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益（平成 21 年 10 月期）12,500 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

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

(2) 発行済投資口数

- | | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成 21 年 4 月期 155,000 口 | 平成 20 年 10 月期 155,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 21 年 4 月期 0 口 | 平成 20 年 10 月期 0 口 |

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7 ページの「平成 21 年 10 月期（第 7 期：平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）及び平成 22 年 4 月期（第 8 期：平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 29 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 17 年 11 月 2 日に設立され、平成 18 年 3 月 1 日に発行済投資口の総口数 145,500 口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8982）。その後平成 18 年 3 月 23 日に第三者割当による新投資口の発行（9,500 口）を実施し、当期末（平成 21 年 4 月 30 日）現在、発行済投資口の総口数は 155,000 口となっております。

また、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。

（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。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a)一般経済

米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱は、昨年 9 月のいわゆるリーマンショックにより、世界的な金融不安に一層拍車がかかり、世界的な株式市場の低迷及び実体経済に深刻な影響を及ぼしております。

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。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

全国的に空室率の上昇傾向が鮮明になってきております。これは国内の景気後退によりテナントの景況感が悪化し、面積縮小を伴う移転・統合や館内縮小等の動きが出てきているためと考えられます。

東京 23 区の平成 21 年 3 月期の空室率は 3.8%で、平成 19 年 9 月期の 1.7%を底に上昇を続けています。ストック見合いの新規供給量は地方都市と比較して多くないものの、需要が減少傾向にあるためと考えられます。また、これまで空室率の低かった丸の内・大手町・有楽町地区等の大規模ビルが多いエリアでも空室率が上昇しております。これは、外資系金融機関や新興不動産会社等、賃料支払能力の比較的高い業種の業績が著しく悪化し、大規模ビルの優良テナント候補が減少していることや、企業全般でオフィスコストに対する意識が高まってきたためと考えられます。今後は空室率の上昇と需要の弱さを反映して、賃料は下落すると予想されます。

大阪の平成 21 年 3 月期の空室率は 7.7%で、平成 19 年 12 月期の 5.7%を底に上昇を続けています。空室率が上昇傾向にある中、新規供給量は増加していく見通しであることから、賃料は下落すると予想されます。

【商業施設】

平成 16 年から平成 19 年まで、小売業の年間販売額は全国的に増加傾向にあったものの、売場面積がそれ以上に増加し、売場効率の反転には至りませんでした。それでも平成 19 年は消費の底堅さに支えられ、大型小売店の販売額が前年比プラス傾向で推移しました。しかし、平成 20 年春頃から、大型小売店の販売額は前年比マイナス傾向に転じ、特に百貨店でその傾向は強まっております。大手 GMS は国内縮小、海外拡大路線と業態変換を強化しており、国内においては、食品スーパーの出店拡大とディスカウント型食品スーパーの出店を進めております。当面は低迷する消費を店舗間で奪い合う格好となり、厳しい販売状況が続くと予想されます。

【住宅】

東京の賃貸住宅市場については、景気後退の影響により、特に高額賃貸エリアにおいて、冷え込みが著しい状況です。底堅いとされていた都区部ワンルーム市場においても賃料下落傾向が見えはじめ、国内景気が好転しない限り、賃料水準についてもしばらくは上向かないと見込まれます。しかしながら、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、需要については、当面安定的に推移するものと予想されます。

(c)不動産売買市場

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。

<運用実績>

(a)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。

(b)保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ること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。）を通じて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的確に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てまいりました。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。

C. 資金調達の概要

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、借換え前の 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、借換え後の 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、本書提出日における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・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。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益 5,606 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未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。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・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、商圏の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。

また、個別物件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めてまいります。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能性の維持・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。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的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。

(c) 財務戦略

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

(d) コンプライアンス・リスク管理等

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、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。

(e) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成 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、平成 21 年 6 月 12 日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」に添付の「第 3 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

B. 運用状況の見通し

なお、次期（平成 21 年 10 月期 平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成 21 年 10 月期及び平成 22 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5, 6 1 4 百万円
経常利益	1, 9 3 8 百万円
当期純利益	1, 9 3 7 百万円
1 口当たり分配金	1 2, 5 0 0 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成 21 年 10 月期及び平成 22 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	5, 5 6 8 百万円
経常利益	1, 9 3 8 百万円
当期純利益	1, 9 3 7 百万円
1 口当たり分配金	1 2, 5 0 0 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 21 年 10 月期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）

及び平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	- 平成 21 年 4 月 30 日時点で本投資法人が保有している 14 物件を前提としております。 - 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口	平成 21 年 4 月 30 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 22 年 4 月 30 日まで新投資口の発行がないことを前提としております。
有利子負債	借入金は、平成 21 年 4 月 30 日現在の借入金総額 81,740 百万円から、平成 22 年 4 月 30 日まで、変動がないことを前提としております。
営業費用	- 固定資産税等の額は、平成 21 年 10 月期に 562 百万円、平成 22 年 4 月期に 568 百万円を想定しております。 - 減価償却費は、平成 21 年 10 月期に 1,106 百万円、平成 22 年 4 月期に 1,107 百万円を想定しております。
営業外費用	- 平成 21 年 10 月期は 694 百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は、675 百万円を見込んでおります。 - 平成 22 年 4 月期は 707 百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は、693 百万円を見込んでおります。
1 口当たり分配金	分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としております。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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 (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 ※2		
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	84,141,129	84,208,405
負債純資産合計	173,241,793	172,850,925

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (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		
賃貸事業収入 ※1	5,572,195	5,580,387
その他賃貸事業収入 ※1	12,545	26,546
営業収益合計	5,584,740	5,606,933
営業費用		
賃貸事業費用 ※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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (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

（４）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔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 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	1,993,765,000 (12,863)	2,046,930,000 (13,206)
III 次期繰越利益	93,239	5,570
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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (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 ※1	8,869,155	9,132,073

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針

区分	前期 〔 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. 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。																
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する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。																

4. 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 —
5. その他財務諸表 作成のための基本 となる重要な事項	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。	消費税等の処理方法 同左

上記、固定資産の減価償却の方法、引当金の計上基準、収益及び費用の計上基準、リース取引の処理方法並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 29 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（８）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成 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																								

〔損益計算書に関する注記〕

前期 〔 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 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,185,254 その他賃貸収入 386,985 その他賃貸事業収入 10,927 解約違約金 1,574 不動産賃貸事業収益合計 5,584,740 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 377,940 水道光熱費 233,460 公租公課 522,256 損害保険料 10,636 修繕費 48,627 減価償却費 1,147,426 不動産等除却損 897 その他の諸経費 30,320 不動産賃貸事業費用合計 2,371,566 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,213,174	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,225,875 その他賃貸収入 355,229 その他賃貸事業収入 25,114 解約違約金 714 不動産賃貸事業収益合計 5,606,933 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 381,773 水道光熱費 209,065 公租公課 476,388 損害保険料 10,234 修繕費 77,080 減価償却費 1,151,729 不動産等除却損 — その他の諸経費 40,106 不動産賃貸事業費用合計 2,346,377 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,260,556

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 〔 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 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口	※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成 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. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成 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 3,054,980	現金及び預金 4,572,154
信託現金及び信託預金 5,814,175	信託現金及び信託預金 4,559,919
現金及び現金同等物 8,869,155	現金及び現金同等物 9,132,073

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔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、潜在投資口が無いと記載していません。	同左

(注) 記載された 1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成 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

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 〔 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。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期までの増減等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

4. 役員の異動

（1）投資法人の役員の異動

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 29 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】から変更はありません。

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 名の選任議案を付議する予定です。執行役員候補者は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴	
執行役員	天野 弘明	昭和 45 年 4 月 平成 6 年 6 月 平成 7 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 10 年 6 月 平成 11 年 6 月 平成 11 年 6 月 平成 13 年 6 月 平成 17 年 6 月 平成 21 年 7 月	住友信託銀行株式会社 入社 同社 山口防府支店長 同社 証券代行部長 同社 福岡支店長 同社 取締役 福岡支店長 同社 取締役 本店営業第一部長 同社 執行役員 本店営業第一部長 若築建設株式会社 常務執行役員 同社 取締役兼常務執行役員 トップリート・アセットマネジメント株式会社 顧問（就任予定）

（2）資産運用会社の役員

当期中においては、平成 21 年 3 月 31 日付で取締役三谷隆雄が退任し、新たに同年 4 月 1 日付で谷山喜彦が取締役に就任しております。なお、平成 21 年 6 月 5 日付で取締役（非常勤）岩崎洋充が退任し、新たに後藤智之が取締役（非常勤）に就任しております。

取締役谷山喜彦、後藤智之の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴	
取締役 不動産 投資部長	谷山 喜彦	平成 3 年 4 月 平成 11 年 9 月 平成 13 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 20 年 7 月 平成 21 年 4 月	新日本製鐵株式会社 入社 同社 都市開発事業部 住宅部事業第三グループ マネジャー 株式会社新日鉄都市開発 出向 同社 首都圏住宅事業部 企画調整グループリーダー 同社 住宅事業部 都市創造ユニット長 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 不動産投資部長 同社 取締役不動産投資部長（現任）
取締役 （非常勤）	後藤 智之	昭和 60 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 10 月 平成 21 年 5 月 平成 21 年 6 月	住友信託銀行株式会社 入社 同社 不動産投資顧問部 投資顧問チームリーダー 同社 不動産業務部 企画グループマネージャー 同社 不動産投資顧問部 次長 住信不動産投資顧問株式会社 出向 常務取締役 住友信託銀行株式会社 不動産投資事業部長（現任） トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）

5. 参考情報

（１） 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 20 年 10 月 31 日現在)		当期 (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			173,241	100.0	172,850	100.0

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

(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。

<地域区分>

エリア	所在地	補足
東京都心部	千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・品川区	—
東京周辺都市部	東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・埼玉県・千葉県	—
関西圏	大阪を中心とする地域経済圏	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県
中京圏	名古屋を中心とする地域経済圏	愛知県、岐阜県及び三重県
全国主要都市	政令指定都市及びその他の主要都市（上記区分に属する都市を除く）	—

（２）投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要 1（価格及び投資比率）

用 途	地 域	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	期末算定価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	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	33,000	41,500	24.3
		赤坂王子ビル	9,660	14,400	8.4
		神田パークプラザ	5,156	5,513	3.2
		芝公園ビル	5,770	4,210	2.5
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	17,100	10.0
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	2,950	1.7
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,580	0.9
小計（8 物件）			118,727	135,253	79.2
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,000	6.4
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,483	3.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	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	10,635	7,990	4.7
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,650	2.7
	小計（2 物件）			15,795	12,640
その他	東京都心部	OAK P L A Z A（オークプラザ）	2,590	2,584	1.5
	小計（1 物件）			2,590	2,584
合 計			162,347	170,870	100.0

（注 1） 取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書及び信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金（本体価格）を記載しております。

（注 2） 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額（価格時点：平成 21 年 4 月 30 日）を記載しております。

不動産鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル、日鉄本町ビル
財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、深沢ハウスH I 棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー
株式会社中央不動産鑑定所	神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、 OAK PLAZA（オークプラザ）
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア
日本土地建物株式会社	芝公園ビル

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

B. 不動産等の概要 2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注 1)	竣工年月 (注 1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	賃貸事業 収入 (百万円)	テナント 総数 (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	PML (%) (注 6)						
オフィスビル	東京 都心部	日本電気 本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリート屋根地下 3 階付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,370	1	100.0	1.6						
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	23,239.62	23,239.62	1,320	6	100.0	1.4						
		赤坂王子ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成1年4月	7,281.83	7,281.83	460	2	100.0	6.3						
		神田パーク プラザ	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	昭和34年11月	4,537.66	4,537.66	194	10	100.0	14.1						
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 8 階建	平成3年5月	3,060.43	2,596.69	124	2	84.8	9.6						
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20	554	1	100.0	1.5						
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	S・SRC 造陸屋根 地下 1 階付 12 階建	平成6年12月	5,850.23	5,286.97	165	1	90.4	2.8						
	関西圏	日鉄本町ビル	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 12 階建	平成3年6月	4,409.52	4,154.39	106	10	94.2	8.0						
小計 (8 件)					131,531.52	130,249.39	4,298	33	99.0	—						
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	113 番 2 の 1 : S 造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建 113 番 3 : S・RC 造陸屋根地下 1 階付 4 階建 113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建	113番2の1 : 平成5年5月 113番2の2 : 平成5年8月 113番3 : 平成5年8月 113番4 : 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	408	2	100.0	3.8						
			RC 造陸屋根地下 1 階 付 4 階建 S 造陸屋根 6 階建	平成6年10月							51,098.42	51,098.42	236	1	100.0	7.7
			S 造陸屋根地下 1 階付 4 階建	平成17年10月							14,960.69	14,960.69	129	3	100.0	8.5
	小計 (3 物件)					127,822.39	127,822.39	773	6	100.0	—					
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I 棟	RC 造コンクリート屋根・陸屋根 14 階建	平成 16 年 6 月	11,357.44	10,476.01	264	1	92.2	1.6						
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC造陸屋根地下1階付 9 階建	平成 17 年 1 月	6,789.03	6,557.87	176	1	96.6	10.6						
小計 (2 物件)					18,146.47	17,033.88	440	2	93.9	—						
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	SRC 造陸屋根地下 1 階 付 10 階建	昭和 60 年 4 月	6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	7.7						
小計 (1 物件)					6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	—						
合 計					283,622.23	281,227.51	5,606	42	99.2	2.3						

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

（注 2）「賃貸可能面積」は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しております。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 位で四捨五入して記載しております。

（注 3）「賃貸面積」は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しております。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 位で四捨五入して記載しております。

(注 4) 「テナント総数」は、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 5) 「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

(注 6) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク分析・ポートフォリオ分析報告書（2008 年 6 月）の数値を記載しています。

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

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

PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。

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

② 主要な不動産の物件に関する情報

物件名称	日本電気本社ビル
テナント総数	1
賃貸事業収入（百万円）	1,370
対総賃貸事業収入比率（％）	24.5
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	6
賃貸事業収入（百万円）	1,320
対総賃貸事業収入比率（％）	23.6
賃貸面積（㎡）	23,239.62
賃貸可能面積（㎡）	23,239.62

③ 主要テナントに関する情報

テナント名称	日本電気株式会社	業 種	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03 ㎡
年間賃料	2,741 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	25.7
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2 年6 か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38 条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32 条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17 年12 月28 日）より8 年経過後、12 年経過後及び16 年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8 年、満12 年及び満16 年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2 年～2 年6か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の6 か月分相当）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨が定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂	業 種	卸売・小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12 ㎡
年間賃料	803 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	21.7
敷金・保証金等	敷 金 719 百万円	契約満了日	平成25年8月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。なお、平成20年8月11日からの賃料改定につきましては、従前の賃料額を据え置くことで合意しました。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 ㎡
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	18.2
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円	契約満了日	平成26年11月30日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	平成 19 年 8 月 1 日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12 ケ月）を固定賃料とすること、並びに毎年 3 月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意しておりますが、平成 21 年 3 月から 1 年間は売上歩合賃料の発生はありません。 本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

テナント名称	業 種 (注 1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 2)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注 3)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・ 小売業	相模原ショッピングセンター /イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	39.9
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	25.7
株式会社新日鉄都市開発(注 4)	不動産業	ファーレイーストビル /OAK P L A Z A (オークプラザ) /芝公園ビル	13,726.96	4.9
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.2
株式会社大林組 (注 5)	建設業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	10,914.20	3.9

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

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

(注 3) 小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

(注 4) ファーレイーストビル及び芝公園ビルの事務所部分の賃貸借は、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しております。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 5) 株式会社大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。

⑤ 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	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	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

⑥ 物件収支の状況（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーY	赤坂王子ビル	神田パークプラザ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000 千円	33,000,000 千円	9,660,000 千円	5,156,000 千円
鑑定評価額	48,000,000 千円	41,500,000 千円	14,400,000 千円	5,513,000 千円
価格時点	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	(株) 谷澤総合鑑定所	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	(株) 中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	1,370	1,320	460	194
賃貸収入	1,370	1,320	460	194
その他収入	—	0	—	—
賃貸事業費用 ②	220	360	98	42
管理業務費	1	170	31	8
公租公課	212	91	35	13
水道光熱費	—	88	24	13
修繕費	2	3	3	4
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	2
NOI ③ (①-②)	1,150	960	362	151
減価償却費 ④	245	259	31	12
賃貸事業利益 (③-④)	905	701	330	138
賃貸借の概況				
テナント総数	1	6	2	10
賃貸可能面積	72,238.03 ㎡	23,239.62 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡
賃貸面積	72,238.03 ㎡	23,239.62 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡

	ファーストビル	日鉄本町ビル	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーZ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	2,091,000 千円	1,100,000 千円	5,770,000 千円	20,000,000 千円
鑑定評価額	2,950,000 千円	1,580,000 千円	4,210,000 千円	17,100,000 千円
価格時点	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	日本土地建物(株)	(財) 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	165	106	124	554
賃貸収入	164	106	124	554
その他収入	0	—	—	—
賃貸事業費用 ②	71	48	23	87
管理業務費	32	15	9	44
公租公課	9	13	0	0
水道光熱費	27	10	9	34
修繕費	0	5	4	2
損害保険料	0	0	0	1
その他	2	2	—	5
NOI ③ (①-②)	93	58	101	467
減価償却費 ④	46	22	22	131
賃貸事業利益 (③-④)	46	36	79	335
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注 1)	10	2 (注 2)	1 (注 3)
賃貸可能面積	5,850.23 ㎡	4,409.52 ㎡	3,060.43 ㎡	10,914.20 ㎡
賃貸面積	5,286.97 ㎡	4,154.39 ㎡	2,596.69 ㎡	10,914.20 ㎡

	相模原ショッピング センター	イトーヨーカドー 東習志野店	武蔵浦和ショッピング スクエア	深沢ハウスH I 棟
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	12,000,000 千円	8,900,000 千円	4,335,000 千円	10,635,000 千円
鑑定評価額	11,000,000 千円	5,483,000 千円	3,910,000 千円	7,990,000 千円
価格時点	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定(株)	(株)中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定(株)	(財)日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	408	236	129	264
賃貸収入	408	236	129	258
その他収入	—	—	—	6
賃貸事業費用 ②	50	63	18	52
管理業務費	2	1	1	33
公租公課	28	31	15	11
水道光熱費	—	—	—	0
修繕費	17	16	0	5
損害保険料	1	0	0	0
その他	1	12	1	2
NOI ③ (①-②)	357	172	110	212
減価償却費 ④	77	122	50	66
賃貸事業利益 (③-④)	280	50	59	145
賃貸借の概況				
テナント総数	2	1	3	1(注 4)
賃貸可能面積	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡	11,357.44 ㎡
賃貸面積	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡	10,476.01 ㎡

	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等		
取得価額	5,160,000 千円	2,590,000 千円
鑑定評価額	4,650,000 千円	2,584,000 千円
価格時点	平成 21 年 4 月 30 日	平成 21 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	(財)日本不動産研究所	(株)中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）		
運用期間	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)	平成 20 年 11 月 1 日～ 平成 21 年 4 月 30 日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	176	94
賃貸収入	156	94
その他収入	19	—
賃貸事業費用 ②	32	24
管理業務費	28	0
公租公課	0	13
水道光熱費	1	—
修繕費	1	8
損害保険料	0	0
その他	1	1
NOI ③ (①-②)	143	69
減価償却費 ④	51	10
賃貸事業利益 (③-④)	91	59
賃貸借の概況		
テナント総数	1(注 5)	1
賃貸可能面積	6,789.03 ㎡	6,121.85 ㎡
賃貸面積	6,557.87 ㎡	6,121.85 ㎡

(注1) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

- (注2) テナントの1つについては本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注3) 株式会社大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。
- (注4) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注5) 株式会社明豊プロパティーズが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。