

平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）決算短信

平成20年6月13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 取締役企画・管理部長 林 弘幸 TEL (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 平成20年7月30日
 分配金支払開始予定日 平成20年7月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年4月期の運用、資産の状況（平成19年11月1日～平成20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	%
20年4月期	4,817	(2.2)	2,353	(4.6)	1,842	(△0.3)
19年10月期	4,715	(4.2)	2,250	(△15.0)	1,848	(△20.5)

	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	%	%	%
20年4月期	1,841	(△0.3)	11,884	2.2	1.1	38.3
19年10月期	1,847	(△20.5)	11,921	2.2	1.3	39.2

(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)	分配金総額	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	%	%
20年4月期	11,884	1,842	0	—	100.0	2.2
19年10月期	11,921	1,847	0	—	100.0	2.2

(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
20年4月期	175,226	84,037	48.0	542,175
19年10月期	145,972	84,019	57.6	542,060

(参考) 自己資本 平成20年4月期 84,037百万円 平成19年10月期 84,019百万円

(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
20年4月期	2,231	△27,068	26,752	14,904
19年10月期	5,000	△222	△2,223	12,989

2. 平成20年10月期の運用状況の予想（平成20年5月1日～平成20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
20年10月期	5,597 (+16.2)	2,622 (+11.5)	1,938 (+5.2)	1,937 (+5.2)	12,500	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益（平成20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20年4月期 | 155,000口 | 平成19年10月期 | 155,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成20年4月期 | 0口 | 平成19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、8ページの「平成20年10月期（第5期：平成20年5月1日～平成20年10月31日）及び平成21年4月期（第6期：平成20年11月1日～平成21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20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20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20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。

本投資法人は、上場後第3期末までに取得した11物件に加え、当期においてオフィス3物件（うち1物件は追加取得分）を取得し、その結果、当期末現在、13物件を運用しており、取得価額総額は157,187百万円となっております。

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

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

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a)一般経済

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した国際的な金融市場の混乱や、資源の高騰によるエネルギー、食品関連の物価上昇等もあり、設備投資の減少や、個人消費の伸び悩みがあったものの、輸出の好調を背景とした企業部門の収益に支えられ、景気はやや減速感を伴いつつも堅調に推移しました。

しかしながら、今後の金融市場の先行き、及び原油・素材価格等の動向につきましては、不透明感が高まりつつあるため、当面景気は不安定な状況が続くものと懸念されます。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

景気減速リスクの高まり、優良な空室在庫の減少、既存ビルの賃料上昇、高額な新規募集賃料等が複合的に影響し、近年上昇が続いた稼働率につきましては、全般的に転換点を迎えています。また、地域別には、近年東京・大阪とそれ以外の地方都市との市況動向にはやや格差が見られました。

東京のオフィスビル市場につきましては、空室率はやや上昇の兆しをみせているものの、都心部のAクラスビルではなおも需給の逼迫感があり、平均募集賃料は上昇基調のまま期末を迎えました。

大阪のオフィスビル市場につきましては、新規の供給が限定的であることや既存ビルの取り壊し等によりストック調整が続いている反面、耐震性やセキュリティスペックの高いビルへの移転意向による需要が高まってきていることから、東京に比べ潜在的需要の底堅さはみられないものの当期は安定的に推移しました。

【商業施設】

これまで減少傾向にあった小売業の総販売額は、一時的には反転をしたものの、相次ぐ商品の値上げによる買い控えや天候不順による季節商品の販売伸び悩み等により、既存店舗におきましては、総じて売上は減少傾向で推移しました。今後は、昨年来の各種小売価格の相次ぐ値上げ等による消費の減退が懸念されるとともに、流通大手における合従連衡の進展により、立地の選別、店舗の統廃合が加速するものと想定されます。

【住宅】

東京の賃貸住宅市場では、都心居住指向の強い需要層の存在に加え、改正建築基準法の施行による分譲住宅の供給減や、都心部の地価及び建築コストの上昇による分譲価格の高騰を受けた買い控え等の影響もあり、緩やかな賃料の上昇を伴いつつ、引き続き堅調な需要を示しています。

(c) 不動産売買市場

米国のサブプライムローン問題に端を発した信用収縮等による海外からの不動産関連への投資資金の減少や、国内金融機関の不動産関連融資に対する慎重な姿勢から、全般的に資金調達環境が悪化しており、足元ではここ数年続いてきた不動産売買市場全体の需要も一服しつつあります。しかしながら東京都心のAクラスオフィスビル等の優良物件については、資金調達力のある投資家の積極的な取得姿勢は変わらず、引き続き需給バランスは逼迫している状況にあります。

こうした中で、今後は比較的競争力の高い優良物件とやや競争力に劣る物件における選別は進行するものの、資金調達及び景気減速のリスクを考慮した投資へと状況が変化し、従来の売り手主導の市場は、穏やかに収束していくものと考えられます。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、11物件（取得価額合計：130,846百万円）で当期の運用を開始し、前記<投資環境>で記載のとおり優良物件における取得競争激化が継続するなか、「スポンサー力の最大活用」とともに、幅広く新規物件の情報を収集することにより、東京都心オフィスをターゲットに積極的に取得検討し、平成20年3月18日に「ファーレイーストビル8階（追加取得部分）」（取得価額：571百万円）、平成20年3月19日に「芝公園ビル」（取得価額：5,770百万円）、平成20年3月27日に「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：20,000百万円）の計26,341百万円の競争力の高い東京圏のオフィスを取得しました。当期中に取得した3物件のうち、1物件（ファーレイーストビル）は区分所有権の追加取得であり、2物件がスポンサー企業とのパイプライン・サポート機能の活用により取得したものです。

この結果、当期末における本投資法人の運用資産の取得価額合計は157,187百万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99.5%となりました。加えて、個別物件毎の年間運用計画に基づき、入替新規募集賃料の見直し、市場賃料との乖離状況等を把握し既存テナントとの賃料の増額改定等による収益向上策を鋭意実施しました。

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

C. 資金調達概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とした財務方針のもと、資金調達を行っております。当期におきましては、平成 20 年 3 月 19 日に「ファーレイストビル 8 階」及び「芝公園ビル」の取得資金として総額 6,700 百万円を極度ローン基本契約に基づく極度借入金により資金調達を行いました。また平成 20 年 3 月 27 日に「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z」の取得資金として総額 21,900 百万円を基本合意書に基づく長期借入金と極度ローン基本契約に基づく極度借入金により複数の金融機関から資金調達を行いました。その結果、当期末における借入金総額は 83,000 百万円となり、総資産に対する借入金比率は 47.4%となっております。また、当期末での総資産有利子負債比率は 48.0%、長期借入金(一年以内返済予定長期借入金を含みます。)比率は 87.6%、固定金利比率は 75.1%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：A2、アウトック：安定的
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

D. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益 4,817 百万円、営業利益金額 2,353 百万円、経常利益金額 1,842 百万円、当期純利益金額 1,841 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 11,884 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住戸のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率を維持するとともに、商圏の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。

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

(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。新規優良物件の取得環境は厳しい状況ではありますが、引き続きスポンサー企業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競争力の高いオフィスビルを中心に幅広い新規物件情報の中から選別し、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。なお、当期の外部成長により、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 26.7%まで低減することができました。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

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

引き続き新規物件の取得に備え、資金調達の機動性を確保し、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利の固定化による金利上昇リスクへの備えを進めております。

また適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持してまいります。

(d)コンプライアンス・リスク管理等

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

(e)決算後に生じた重要な事実

資産の取得

規約に定める投資方針に基づき、平成 20 年 5 月 30 日付で「エコロジー豊洲プロセンチュリー」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	エコロジー豊洲プロセンチュリー	
不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 17 年 3 月 31 日から平成 27 年 3 月 31 日迄	
所在地	(地 番)東京都江東区豊洲四丁目1番 57 (住居表示)東京都江東区豊洲四丁目 8 番 8 号	
交通	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅 徒歩約 4 分 東方 約 0.3km (直線距離)	
土地	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率/容積率	60%/300%
	面積	2,499.10 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	竣工年月	平成 17 年 1 月
	延床面積	9,630.96 m ²
	総戸数	224 戸(住戸:223 戸・店舗:1 戸)
	賃貸可能面積	6,789.03 m ² (住戸:6,619.43 m ² ・店舗:169.60 m ²)
	賃貸戸数	222 戸(住戸:221 戸・店舗:1 戸)(平成 20 年 4 月末現在)
	賃貸面積	6,703.15 m ² (住戸:6,533.55 m ² ・店舗:169.60 m ²)(平成 20 年 4 月末現在)
	稼働率	98.7%(住戸:98.7%・店舗:100%)(平成 20 年 4 月末現在)
	テナントの総数	1(注1)
取得価格	5,160 百万円(注 2)	
鑑定評価額	5,290 百万円(財団法人日本不動産研究所/平成 20 年 3 月 1 日時点)	
地震 P M L	10.6%(株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析報告書に基づきます。)	

・ 「所在地(住居表示を除く)」、「面積」、「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。

(注 1) 本書の日付現在、信託受託者と株式会社明豊プロパティーズとの間でマスターリース契約(パススルー型)が締結され、エンドテナントに転貸されています。なお、本投資法人は、本物件取得に際して、信託受託者と株式会社明豊プロパティーズとの間で平成 20 年 5 月 30 日付にてマスターリース兼プロパティ・マネジメント変更契約を締結しております。

(注 2) 取得価格は、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。

B. 運用状況の見通し

なお、次期（平成 20 年 10 月期 平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 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 20 年 10 月期及び平成 21 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, 5 9 7 百万円
経常利益金額	1, 9 3 8 百万円
当期純利益金額	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 20 年 10 月期及び平成 21 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 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 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, 6 1 8 百万円
経常利益金額	1, 9 5 4 百万円
当期純利益金額	1, 9 5 3 百万円
1 口当たり分配金	1 2, 6 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、経常利益金額、当期純利益金額、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 20 年 10 月期 (平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日)

及び平成 21 年 4 月期 (平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 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	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 4 月 30 日時点で本投資法人が保有している 13 物件に、平成 20 年 5 月 30 日に取得した「エコロジー豊洲プロセンチュリー」を加えた 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	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 4 月 30 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 21 年 4 月 30 日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、平成 20 年 4 月 30 日現在の借入金総額 83,000 百万円から、平成 21 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	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の額は、平成 20 年 10 月期に 521 百万円、平成 21 年 4 月期に 491 百万円を想定しております。 減価償却費は、平成 20 年 10 月期に 1,149 百万円、平成 21 年 4 月期に 1,156 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 10 月期は 697 百万円を想定しており、うち支払利息は、660 百万円を見込んでおります。 平成 21 年 4 月期は 708 百万円を想定しており、うち支払利息は、673 百万円を見込んでおります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

科目	期別	注記 番号	前期 (平成19年10月31日現在)		当期 (平成20年4月30日現在)		増減	
			金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
			(千円)	(%)	(千円)	(%)	(千円)	(%)
(資産の部)								
I 流動資産								
現金及び預金			4,745,435		6,054,171		1,308,735	
信託現金及び信託預金			8,243,700		8,850,048		606,348	
営業未収入金			32,847		41,961		9,114	
前払費用			38,304		63,880		25,576	
繰延税金資産			21		2,962		2,940	
未収法人税等			1,863		3,336		1,473	
未収消費税等			—		398,573		398,573	
その他流動資産			415		395		△20	
流動資産合計			13,062,588	9.0	15,415,329	8.8	2,352,741	18.0
II 固定資産								
1.有形固定資産								
建物(その附属設備を含む)			—		1,104,579			
減価償却累計額			—		6,855		1,097,723	
構築物			—		3,630			
減価償却累計額			—		144		3,485	
機械及び装置			—		11,436			
減価償却累計額			—		507		10,929	
工具器具及び備品			—		506			
減価償却累計額			—		21		484	
土地			—				4,885,146	
信託建物(その附属設備を含む)	※1	45,681,902			52,920,348			
減価償却累計額		2,703,775	42,978,127		3,653,406	49,266,942	6,292,406	
信託構築物	※1	475,899			629,045			
減価償却累計額		56,506	419,393		76,375	552,670	133,277	
信託機械及び装置		112,956			190,814			
減価償却累計額		13,554	99,401		20,580	170,234	57,934	
信託工具器具及び備品		34,279			35,965			
減価償却累計額		6,786	27,492		10,449	25,516	7,330	
信託土地	※1		89,174,514			103,572,802	14,398,288	
有形固定資産合計			132,698,929	90.9	159,585,937	91.1	26,887,007	20.3
2.無形固定資産								
その他無形固定資産			340		318		△21	
無形固定資産合計			340	0.0	318	0.0	△21	△6.3
3.投資その他の資産								
差入敷金保証金			10,000		10,000		—	
長期前払費用			60,099		79,918		19,818	
繰延税金資産			57,570		39,328		△18,242	
その他投資等			48,707		67,588		18,881	
投資その他の資産合計			176,377	0.1	196,835	0.1	20,457	11.6
固定資産合計			132,875,647	91.0	159,783,091	91.2	26,907,443	20.3
III 繰延資産								
創業費			34,020		28,350		△5,670	
繰延資産合計			34,020	0.0	28,350	0.0	△5,670	△16.7
資産合計			145,972,255	100.0	175,226,770	100.0	29,254,514	20.0

(2) 損益計算書

科 目	期 別	注記 番号	前 期		当 期		増 減			
			〔 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 〕		金 額	前 期 比		
			金 額 (千円)	百分 比 (%)	金 額 (千円)	百分 比 (%)	金 額 (千円)	前 期 比 (%)		
1. 営業収益										
貸貸事業収入		※1	4,695,566		4,802,941					
その他貸貸事業収入		※1	19,659	4,715,226	100.0	14,425	4,817,366	100.0	102,140	2.2
2. 営業費用										
貸貸事業費用		※1	1,970,563		1,974,314					
資産運用報酬			367,691		367,640					
資産保管委託報酬			6,567		6,993					
一般事務委託報酬			55,208		55,964					
役員報酬			3,600		3,600					
会計監査人報酬			10,000		10,000					
その他営業費用			51,381	2,465,012	52.3	45,806	2,464,319	51.2	△693	△0.0
営業利益金額				2,250,213	47.7		2,353,047	48.8	102,833	4.6
3. 営業外収益										
受取利息			16,061		23,123					
その他営業外収益			27,182	43,244	0.9	1,169	24,292	0.5	△18,951	△43.8
4. 営業外費用										
支払利息			414,765		499,672					
創業費償却			5,670		5,670					
その他営業外費用			24,164	444,599	9.4	29,046	534,389	11.1	89,789	20.2
経常利益金額				1,848,858	39.2		1,842,951	38.3	△5,907	△0.3
税引前当期純利益金額				1,848,858	39.2		1,842,951	38.3	△5,907	△0.3
法人税、住民税及び事業税			1,039		1,003					
法人税等調整額			△0	1,039	0.0	4	1,008	0.0	△30	△3.0
当期純利益金額				1,847,819	39.2		1,841,942	38.2	△5,876	△0.3
前期繰越利益				26			90		64	
当期末処分利益				1,847,845			1,842,032		△5,812	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日)

(単位: 千円)

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

当期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)

(単位: 千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産 合計
	出資 総額	剰余金		投資主 資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計				
前期末残高	82,260,100	1,847,845	1,847,845	84,107,945	△88,585	△88,585	84,019,360
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△1,847,755	△1,847,755	△1,847,755	—	—	△1,847,755
当期純利益金額	—	1,841,942	1,841,942	1,841,942	—	—	1,841,942
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	23,537	23,537	23,537
当期変動額合計	—	△5,812	△5,812	△5,812	23,537	23,537	17,725
当期末残高※1	82,260,100	1,842,032	1,842,032	84,102,132	△65,047	△65,047	84,037,085

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔自 平成 19 年 5 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 10 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 4 月 30 日〕
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,847,845,377	1,842,032,934
II 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	1,847,755,000 (11,921)	1,842,020,000 (11,884)
III 次期繰越利益	90,377	12,934
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人規約第 34 条の (1) に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 1,847,755,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>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 1,842,020,000 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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	前期	当期
	〔 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 〕
	金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,848,858	1,842,951
減価償却費	927,266	987,715
創業費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
受取利息及び有価証券利息	△16,061	△23,123
支払利息	414,765	499,672
営業未収入金の増加・減少額	△2,105	△9,114
未収消費税等の増加・減少額	2,052,417	△390,616
未収法人税等の増加・減少額	△1,290	△1,473
前払費用の増加・減少額	11,686	△25,576
その他流動資産の増加・減少額	△415	38
営業未払金の増加・減少額	11,260	△7,563
未払金の増加・減少額	△10,787	△7,002
未払消費税等の増加・減少額	171,248	△171,248
前受金の増加・減少額	△21,706	8,206
長期前払費用の増加・減少額	△22,365	△19,818
その他	△15,107	△17,598
小 計	5,353,354	2,671,138
利息の受取額	16,061	23,104
利息の支払額	△367,165	△461,826
法人税等の支払額	△1,413	△1,016
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,000,836	2,231,400
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	△6,003,688
信託有形固定資産の取得による支出	△127,364	△21,697,104
預り敷金保証金の収入	-	171,314
信託預り敷金保証金の収入	33,712	575,926
信託預り敷金保証金の支出	△128,365	△115,009
投資活動によるキャッシュ・フロー	△222,016	△27,068,561
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	-	10,300,000
短期借入金の返済による支出	△20,900,000	-
長期借入金の借入による収入	21,000,000	18,300,000
分配金の支払額	△2,323,760	△1,847,755
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,223,760	26,752,245
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,555,060	1,915,083
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,434,076	12,989,136
VI 現金及び現金同等物の期末残高※1	12,989,136	14,904,219

(6) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成19年 5月 1日) (至 平成19年 10月 31日)	当期 (自 平成 19 年 11 月 1 日) (至 平成 20 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 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～59年 信託構築物 2～39年 信託機械及び装置 2～15年 信託工具器具備品 2～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(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。 建物 2～59年 構築物 2～54年 機械及び装置 2～15年 工具器具備品 2～10年 (追加情報) 平成 19 年度法人税法の改正により、当期より、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の 5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後 5 年間で備忘価格の 1 円を残して均等償却する方法を採用しております。 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ありません。 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	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、80,270 千円です。

上記固定資産の減価償却の方法並びに収益及び費用の計上基準の方法以外は、最近の有価証券報告書 (平成 20 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。

(7) 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 19 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 20 年 4 月 30 日現在)																								
<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物 (その附属設備を含む)</td> <td style="text-align: right;">2,947,752</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">99,011</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">8,892,092</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,938,855</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">719,800</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">719,800</td> </tr> </table>	信託建物 (その附属設備を含む)	2,947,752	信託構築物	99,011	信託土地	8,892,092	合計	11,938,855	信託預り敷金保証金	719,800	合計	719,800	<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物 (その附属設備を含む)</td> <td style="text-align: right;">2,872,740</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">107,077</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">8,892,092</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,871,909</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">719,800</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">719,800</td> </tr> </table>	信託建物 (その附属設備を含む)	2,872,740	信託構築物	107,077	信託土地	8,892,092	合計	11,871,909	信託預り敷金保証金	719,800	合計	719,800
信託建物 (その附属設備を含む)	2,947,752																								
信託構築物	99,011																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,938,855																								
信託預り敷金保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物 (その附属設備を含む)	2,872,740																								
信託構築物	107,077																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,871,909																								
信託預り敷金保証金	719,800																								
合計	719,800																								
<p>※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																								

[損益計算書に関する注記]

前期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 4,378,417 その他賃貸収入 317,148 その他賃貸事業収入 17,890 解約違約金 1,769 不動産賃貸事業収益合計 4,715,226	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 4,487,892 その他賃貸収入 315,048 その他賃貸事業収入 11,663 解約違約金 2,762 不動産賃貸事業収益合計 4,817,366
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 305,151 水道光熱費 166,345 公租公課 490,302 損害保険料 10,094 修繕費 48,046 減価償却費 927,266 その他の諸経費 23,358 不動産賃貸事業費用合計 1,970,563	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 307,411 水道光熱費 154,279 公租公課 439,384 損害保険料 9,769 修繕費 52,305 減価償却費 987,715 その他の諸経費 23,448 不動産賃貸事業費用合計 1,974,314
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,744,662	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,843,052

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 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 19 年 10 月 31 日現在)	(平成 20 年 4 月 30 日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金 4,745,435	現金及び預金 6,054,171
信託現金及び信託預金 8,243,700	信託現金及び信託預金 8,850,048
現金及び現金同等物 <u>12,989,136</u>	現金及び現金同等物 <u>14,904,219</u>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成 19 年 5 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 10 月 31 日〕		当期 〔自 平成 19 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 4 月 30 日〕	
1口当たり純資産額	542,060 円	1口当たり純資産額	542,175 円
1口当たり当期純利益金額	11,921 円	1口当たり当期純利益金額	11,884 円
潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が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金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成 19 年 5 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 10 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 4 月 30 日〕
当期純利益金額 (千円)	1,847,819	1,841,942
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,847,819	1,841,942
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19年5月1日 至 平成19年10月31日 〕	当期 〔 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日 〕														
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 資産の取得について 本投資法人は、第4期末（平成20年4月30日）以降、平成20年5月30日付で「エコロジー豊洲プロセンチュリー」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。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>名 称</td> <td>エコロジー豊洲プロセンチュリー</td> </tr> <tr> <td>所 在 地</td> <td>東京都江東区豊洲四丁目</td> </tr> <tr> <td>用 途</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>取 得 価 格</td> <td>5,160 百万円</td> </tr> <tr> <td>資 産 の 種 類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受託者</td> <td>中央三井信託銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>信託契約期間</td> <td>平成17年3月31日から平成27年3月31日迄</td> </tr> </table>	名 称	エコロジー豊洲プロセンチュリー	所 在 地	東京都江東区豊洲四丁目	用 途	共同住宅	取 得 価 格	5,160 百万円	資 産 の 種 類	不動産信託受益権	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託契約期間	平成17年3月31日から平成27年3月31日迄
名 称	エコロジー豊洲プロセンチュリー														
所 在 地	東京都江東区豊洲四丁目														
用 途	共同住宅														
取 得 価 格	5,160 百万円														
資 産 の 種 類	不動産信託受益権														
不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社														
信託契約期間	平成17年3月31日から平成27年3月31日迄														

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、持分法損益等、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引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。

（8）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. 役員の変動

(1) 投資法人の役員の変況

本書の日付現在における執行役員及び監督役員は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	遠藤 晋民	昭和 53 年 4 月 平成 13 年 10 月 平成 14 年 6 月 平成 16 年 4 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 7 月 平成 19 年 10 月	住友信託銀行株式会社入社 同 不動産営業部 次長 同 不動産情報開発部 副部長 同 不動産管理部長 同 不動産情報開発部長 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 取締役就任 同 代表取締役就任 (現任) トップリート投資法人執行役員就任 (現任)	0
監督役員	栗林 康幸	平成 4 年 4 月 平成 9 年 6 月 平成 9 年 12 月 平成 11 年 6 月 平成 12 年 12 月 平成 13 年 5 月 平成 15 年 2 月 平成 17 年 10 月	弁護士登録 (東京弁護士会) 由本・高後・森法律事務所所属弁護士 米国ニューヨーク市クデール・ブラザーズ法律事務所アソシエイト弁護士 米国ニューヨーク州弁護士登録 (現在まで) 栗林法律事務所 (米国クデール・ブラザーズ法律事務所との特定共同事業) 弁護士 田中・高橋法律事務所所属弁護士 ユーワパートナーズ法律事務所パートナー弁護士 シティユーワ法律事務所パートナー弁護士 (現任) トップリート投資法人監督役員就任 (現任)	0
監督役員	常山 邦雄	昭和 48 年 10 月 昭和 55 年 9 月 昭和 57 年 3 月 昭和 63 年 4 月 平成 17 年 10 月	辻監査法人勤務 武蔵監査法人 (合併して、現新日本監査法人) 勤務 常山公認会計士事務所開業 常山公認会計士事務所所長 (現任) 常山邦雄税理士事務所開業 常山邦雄税理士事務所所長 (現任) トップリート投資法人監督役員就任 (現任)	0

(注) 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、改正前投信法第 13 条に基づき、平成 19 年 8 月 17 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(2) 資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書 (平成 20 年 1 月 29 日提出) における第 4 【関係法人の状況】(4) 【役員の変況】から、平成 20 年 3 月 4 日付で、向井田努取締役 (非常勤) が退任し、あらたに興水敦取締役 (非常勤) が就任しております。

興水敦取締役の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
取締役 (非常勤)	興水 敦	昭和 47 年 3 月 平成 6 年 1 月 平成 10 年 6 月 平成 11 年 10 月 平成 15 年 6 月 平成 16 年 6 月 平成 18 年 6 月 平成 19 年 6 月 平成 20 年 3 月	王子不動産株式会社 入社 同社 住宅不動産開発部 担当部長 同社 取締役 住宅不動産開発部長 同社 取締役 住宅開発部長 同社 執行役員 住宅開発部長 同社 常務取締役 住宅開発事業管掌 同社 常務取締役 名古屋支店長 住宅開発事業管掌 同社 常務取締役 業務管掌 住宅開発事業管掌 (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) 就任

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 19 年 10 月 31 日現在)		当期 (平成 20 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	—
		小計	—	—	5,997	3.4
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	91,275	62.5	111,919	63.9
		東京周辺都市部	1,452	1.0	2,024	1.2
		関西圏	1,125	0.8	1,101	0.6
		小計	93,853	64.3	115,046	65.7
	商業施設	東京周辺都市部	25,315	17.3	25,088	14.3
		小計	25,315	17.3	25,088	14.3
	住宅	東京周辺都市部	10,902	7.5	10,835	6.2
		小計	10,902	7.5	10,835	6.2
	その他	東京都心部	2,627	1.8	2,617	1.5
		小計	2,627	1.8	2,617	1.5
不動産・信託不動産 計			132,698	90.9	159,585	91.1
預金・その他の資産			13,273	9.1	15,640	8.9
資産総額計			145,972	100.0	175,226	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	55,000	29.2
		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	45,200	24.0
		赤坂王子ビル	9,660	15,700	8.3
		神田パークプラザ	5,156	5,681	3.0
		芝公園ビル	5,770	5,680	3.0
		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	20,000	10.6
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	3,470	1.8
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,790	1.0
小計（8物件）			118,727	152,521	81.1
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	12,100	6.4
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,845	3.1
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,300	2.3
	小計（3物件）			25,235	22,245
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,500	5.6
	小計（1物件）			10,635	10,500
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	2,590	2,769	1.5
	小計（1物件）			2,590	2,769
合計			157,187	188,035	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20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HI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
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。

（注4） 平成20年3月18日に8階部分を追加取得しております。なお、追加分の取得価額は571百万円です。

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	7	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	423	3	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	189	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	3,060.43	32	1	100.0	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	97	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	5,850.23	132	1	100.0	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	4,409.52	106	11	100.0	8.0
	小計 (8 件)					131,531.52	131,531.52	3,672	35	100.0
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1 : 平成5年5月	61,763.28	61,763.28	408	2	100.0	3.8
			113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建	113番2の2 : 平成5年8月						
			113 番 3 : S・RC 造陸屋根地下 1 階付 4 階建	113番3 : 平成5年8月						
	113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建		113番4 : 平成10年11月							
	イトーヨーカドー 東習志野店	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	
	武蔵浦和ショッピ ングスクエア	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	10,069.11	276	1	88.7	1.6
	小計 (1 物件)					11,357.44	10,069.11	276	1	88.7
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					276,833.20	275,544.87	4,817	43	99.5	2.2

(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PML（予想最大損失率）に関する報告書（2008年3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。

(注7) 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）（注6）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 (%)	28.5
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	7
賃貸事業収入 (百万円)	1,320
対総賃貸事業収入比率 (%)	27.4
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 m ²
年間賃料	2,741 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	26.1
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		

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 m ²
年間賃料	803 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	22.0
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	<p>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。</p> <p>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。</p>		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 m ²
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	18.5
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円 保証金 1,185 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	<p>上記「敷金・保証金等」の内、保証金は信託受託者によりテナントに対して平成 16 年 12 月より返還が進められており、当期末（平成 20 年 4 月 30 日）時点では残額が 1,185 百万円となります。これを契約満了までの間毎月末に均等返還（2%付利）することになっております。</p> <p>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。</p>		

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	40.5
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	26.1
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 PLAZA (オークプラザ) /芝公園ビル	15,032.51	5.4
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	4.3
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20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	食堂関連設備更新他	自：平成20年7月 至：平成20年11月	66	—	—
赤坂王子ビル	東京都港区	セキュリティ更新・中央監視盤更新他	自：平成20年5月 至：平成20年7月	34	—	—
相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	熱源自動制御機器更新他	自：平成20年6月 至：平成20年10月	16	—	—

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463百万円であり、当期費用に区分された修繕費52百万円と合わせ、515百万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	空調機器更新工事	自：平成19年6月 至：平成20年4月	120
		外壁シーリング等建築工事	自：平成19年5月 至：平成20年3月	96
		照明器具他電気工事	自：平成19年5月 至：平成20年4月	184
ファーレイーストビル	東京都立川市	OA床壁増設	自：平成20年1月 至：平成20年4月	12
イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	屋上冷却塔更新工事	自：平成20年1月 至：平成20年2月	12
相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	外構舗装打替工事	自：平成20年3月 至：平成20年4月	11
赤坂王子ビル	東京都港区	機械式駐車場昇降機工事	自：平成20年4月 至：平成20年4月	9
合 計				446

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：百万円)

期 別 項 目	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期
	自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
前期末積立金残高	—	355	540	693
当期積立額	355	184	185	186
当期積立金取崩額	—	—	32	325
次期繰越額	355	540	693	554

⑥ 物件収支の状況（平成19年11月1日～平成20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 オフィスタウ 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	55,000,000千円	45,200,000千円	15,700,000千円	5,681,000千円
価格時点	平成20年4月30日	平成20年4月30日	平成20年4月30日	平成20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19年11月1日～ 平成20年4月30日 (日数：182)	平成19年11月1日～ 平成20年4月30日 (日数：182)	平成19年11月1日～ 平成20年4月30日 (日数：182)	平成19年11月1日～ 平成20年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入 ①	1,370	1,320	423	189
賃貸収入	1,370	1,320	423	189
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	226	354	100	41
管理業務費	1	175	37	10
公租公課	212	91	35	13
水道光熱費	—	82	22	12
修繕費	8	0	2	2
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	2
NOI ③ (①-②)	1,144	966	322	148
減価償却費 ④	236	265	31	12
賃貸事業利益 (③-④)	907	701	291	136
賃貸借の概況				
テナント総数	1	7	3	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㎡

	ファーレイーストビル	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 オフィスタウ 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	3,470,000千円	1,790,000千円	5,680,000千円	20,000,000千円
価格時点	平成20年4月30日	平成20年4月30日	平成20年4月30日	平成20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19年11月1日～ 平成20年4月30日 (日数：182) (注1)	平成19年11月1日～ 平成20年4月30日 (日数：182)	平成20年3月19日～ 平成20年4月30日 (日数：43)	平成20年3月27日～ 平成20年4月30日 (日数：35)
賃貸事業収入 ①	132	106	32	97
賃貸収入	129	106	32	97
その他収入	2	—	—	—
賃貸事業費用 ②	59	44	3	6
管理業務費	24	16	2	0
公租公課	9	13	0	0
水道光熱費	21	9	0	5
修繕費	1	2	—	—
損害保険料	0	0	0	0
その他	1	2	—	0
NOI ③ (①-②)	72	61	28	90
減価償却費 ④	35	25	7	43
賃貸事業利益 (③-④)	36	36	21	47
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注2)	11	1 (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	5,850.23㎡	4,409.52㎡	3,060.43㎡	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HI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	12,100,000千円	5,845,000千円	4,300,000千円	10,500,000千円
価格時点	平成20年4月30日	平成20年4月30日	平成20年4月30日	平成20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19年11月1日～平成20年4月30日 (日数：182)	平成19年11月1日～平成20年4月30日 (日数：182)	平成19年11月1日～平成20年4月30日 (日数：182)	平成19年11月1日～平成20年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入①	408	236	129	276
賃貸収入	408	236	129	265
その他収入	—	—	—	11
賃貸事業費用②	34	64	3	45
管理業務費	2	1	1	34
公租公課	28	31	—	3
水道光熱費	—	—	—	0
修繕費	1	27	0	5
損害保険料	1	1	0	0
その他	1	2	1	2
NOI③(①-②)	373	171	125	231
減価償却費④	78	124	50	66
賃貸事業利益(③-④)	295	47	74	164
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㎡	10,069.11㎡

	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等	
取得価額	2,590,000千円
鑑定評価額	2,769,000千円
価格時点	平成20年4月30日
不動産鑑定評価機関	(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19年11月1日～平成20年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入①	94
賃貸収入	94
その他収入	—
賃貸事業費用②	2
管理業務費	0
公租公課	—
水道光熱費	—
修繕費	0
損害保険料	0
その他	1
NOI③(①-②)	91
減価償却費④	9
賃貸事業利益(③-④)	82
賃貸借の概況	
テナント総数	1
賃貸可能面積	6,121.85㎡
賃貸面積	6,121.85㎡

(注1) 平成20年3月18日付けにて追加取得した8階部分を含んでおります。

(注2) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃貸し、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。