

平成 18 年 10 月期（平成 17 年 11 月 2 日～平成 18 年 10 月 31 日）決算短信

平成 18 年 12 月 18 日

不動産投信発行者名 トップリート投資法人 上 場 取 引 所 東 証
 コー ド 番 号 8982 (URL http://www.top-reit.co.jp/) 本社所在都道府県 東京都
 問 合 せ 先 (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
 責任者役職名 企画・管理部長
 氏 名 岩崎 洋充 TEL 03-3243-2181
 決算役員会開催日 平成 18 年 12 月 18 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 1 月 16 日（予定）

1. 平成 18 年 10 月期の運用、資産の状況（平成 17 年 11 月 2 日～平成 18 年 10 月 31 日）

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 10 月期	5,420	-	3,258	-	2,731	-	2,729	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18 年 10 月期	17,707	3.4	(5.0)	2.6	(3.9)	50.4

- (注) ① 平成 18 年 10 月期の計算期間は、平成 17 年 11 月 2 日から平成 18 年 10 月 31 日までの 364 日間ですが、実質的な資産運用期間は平成 18 年 3 月 1 日からの 245 日間です。
 ② 1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 平成 18 年 10 月期 154,146 口(上記実質資産運用期間の平均)
 ③ 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示(小数点以下第 2 位を四捨五入)は、対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。
 ④ 会計処理の方法の変更 無
 ⑤ 年換算値＝平成 18 年 10 月期：当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数(245 日)×365 日
 ⑥ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定において、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。なお、当期については、実質的な運用開始日(平成 18 年 3 月 1 日)を期首とみなして計算を行っております。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

	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	%	%
18 年 10 月期	17,609	2,729	0	—	100.0	3.2

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 10 月期	128,340	84,903	66.2	547,764

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 10 月期 155,000 口

2. 平成 19 年 4 月期の運用状況の予想（平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日）

	営業収益	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	円	円
19 年 4 月期	4,437	2,093	2,092	13,500	—

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益(平成 19 年 4 月期) 13,500 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金はいずれも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。

1. 投資法人の関係法人の概要

後記 45 ページ【投資法人の関係法人の概要】をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 47 ページ【投資方針】をご参照下さい。

(2) 運用状況

①当期の概要

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、トップリート・アセットマネジメント株式会社を設立企画人として、平成 17 年 11 月 2 日に出資金 1 億円（投資口数 200 口）で設立され、平成 17 年 11 月 21 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第 47 号）。その後、本投資法人は、平成 18 年 2 月 28 日を払込期日として公募による投資口の発行（145,300 口）を実施し、翌日（平成 18 年 3 月 1 日）に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8982）。また、平成 18 年 3 月 23 日に第三者割当による新投資口の発行（9,500 口）を実施し、当期末（平成 18 年 10 月 31 日）現在、発行済投資口数は 155,000 口となっております。

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

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

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

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a) 一般経済

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

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

(b) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

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

東京のオフィスビル市場では、企業の旺盛な増床需要を背景に空室率の改善が顕著となり、特に都心部の A クラスビルでは空室が極めて少ない状況となっております。賃料水準に関しては、東京 23 区全体の平均募集賃料において、下落基調から横ばい傾向に転じてきており、更にオフィスビル市場の需給逼迫を背景に、都心部主要エリアの A クラスビルを中心に増額改定も多く見られるなど、都心部主要エリアの賃料は上昇傾向に転じております。

大阪のオフィスビル市場では、ここ数年の改善により、大阪地区としては比較的低い空室率水準にまで回復してきております。とりわけ、A クラスビルに対する需要は堅調である一方、新規供給は少ないため、その需要に対応できる空室は少なく需給の改善傾向が顕著となっております。エリア別では、既に梅田地区などの中心部では市況が回復しつつあり、その回復の波が周辺エリアにも広がり始めている状況となっております。

【商業施設】

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

【住宅】

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

(c)不動産売買市場

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

<運用実績>

(a)資産の取得・譲渡

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

その後、平成 18 年 6 月 30 日にイトーヨーカドー東習志野店（取得価額：8,900 百万円）をスポンサー企業グループ（注 1、注 2）に属する日鐵溶接工業株式会社より取得しました。前記<投資環境>記載のとおり物件取得競争が激化するなか、「スポンサー力の最大活用」により、株式会社新日鉄都市開発とのパイプライン・サポート契約に基づき、入札によることなく相対で取得することができました。この結果、当期末における本投資法人の運用資産の取得価額合計は 113,286 百万円となりました。

（注 1）スポンサー企業は、本書の日付現在の資産運用会社の株主であり、本投資法人の設立を企図した母体です。

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

(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、当期では、主要テナントとの信頼関係の構築及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」という。）を通じたテナントニーズの把握に注力し、高稼働率の維持に努めるとともに、一部で増床ニーズを捉え、当期末の運用資産全体の稼働率は 99.9%となりました。また、市場賃料との乖離状況等を確認のうえ一部では賃料の増額改定交渉等も鋭意実施してまいりました。

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

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

C. 資金調達の概要

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

また、長期借入金のうち 23,000 百万円については、当期中に金利スワップ取引により金利の固定化を図っており、当期末時点では、総資産有利子負債比率は 29.1%、長期借入金比率 93.0%、固定金利比率は 64.1%となっております。

本投資法人の借入金の調達につきましては、上場時よりリレーションを重視した銀行団の構成を基盤に、安定的な調達を行っております。借入れに当たっては、無担保・無保証による機動性を備えかつ借入期間の長期化及び返済期限の分散化にも配慮しております。

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

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2、アウトlook：安定的

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益 5,420 百万円、営業利益金額 3,258 百万円、経常利益金額 2,731 百万円、当期純利益金額 2,729 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金相当額が損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 17,609 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、主要テナントとの信頼関係の構築に注力し、中長期的に安定的な稼働率を維持するとともに、商圈の状況や市場賃料を確認のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。また、年間運用計画の策定を通じ個別不動産毎に PM 会社との課題共有に努め、個別特性に応じたきめ細かな運営管理を行うことにより、収益の維持・増加及び運営管理コストの適正化などを着実に進めてまいります。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能の維持・向上を目的とした計画的な修繕工事等を実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、中長期的な分配金の維持・成長を目的に、引き続き厳しい取得環境が予想されるなか、スポンサー企業と締結したパイプライン・サポート契約を最大限活用し、オフィスビル、商業施設及び住宅の主要三用途を中心に、幅広い投資対象の中から競争力の高い不動産に選別して投資することにより、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求してまいります。

また、本投資法人はポートフォリオ全体に占める 1 物件当たりの投資金額を、中長期的には 20%未満を目処とする運用を行う方針としておりますが、当期末時点で日本電気本社ビルの取得価額総額に対する取得価額の比率は 37.0%となっており、外部成長を進めることにより集中リスクの軽減に努めてまいります。

(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極度借入金により調達を行い、金融市場の動向を踏まえ、多様な資金調達手段を選択してまいります。

引き続き新規物件の取得に備えた財務の機動性を維持するとともに、負債の長期化・返済期限の分散化、金利上昇リスクに備える一方、保守的なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持してまいります。

(d) 業務改善計画

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

【処分の理由】

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

【改善報告書骨子】

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

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

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

(e)決算後に生じた重要な事実

① 資産の取得

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

取得資産の名称		深沢ハウスH I 棟
資産の種類		不動産信託受益権
不動産信託受託者		住友信託銀行株式会社
信託契約期間		平成17年3月10日から平成28年11月30日まで
所在地		(地番) 東京都世田谷区深沢二丁目940番2他 (住居表示) 東京都世田谷区深沢二丁目1番2号
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合 10,000,000 分の 1,584,269
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域（注1）
	建蔽率／容積率	第一種低層住居専用地域 60%・第一種中高層住居専用地域 60% ／第一種低層住居専用地域 150%・第一種中高層住居専用地域 200%（注1）
	面積	39,840.90 m ² （注1）
建物	所有形態	区分所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根 14 階建（注2）
	竣工年月	平成16年6月
	延床面積	12,135.36 m ² （注3）
	総戸数	124 戸（H棟：47 戸・I 棟：77 戸）
取得価額		10,635 百万円

- ・ 「所在地（住居表示を除く）」、「用途」、「構造・階数」、「竣工年月」、「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。なお、本物件はH棟とI棟の住宅2棟になりますが、登記簿においては、「深沢ハウスH I 棟」としては一棟の建物として表示登記がなされています。

（注1） 深沢ハウスH I 棟を含めた深沢ハウス全体の「用途地域」「建蔽率／容積率」「面積」を記載しております。

（注2） 深沢ハウスH I 棟として登記されている一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しております。

（注3） 区分所有の専有部分の床面積ではなく、深沢ハウスH I 棟として登記されている一棟の建物全体の床面積を記載しております。

② 資金の借入れについて

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

借入金額	11,200 百万円
借入先	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
借入日	平成18年12月8日
元本返済日	平成19年11月30日
元本返済方法	期限一括返済
金利	0.79104%（変動金利）
利払期日	初回を平成19年2月28日（以降、平成19年5月31日、平成19年8月31日、平成19年11月30日を利払期日とする。）
担保等	無担保、無保証

B. 運用状況の見通し

なお、次期（平成 19 年 4 月期 平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 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 19 年 4 月期および平成 19 年 10 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	4, 4 3 7 百万円
経常利益金額	2, 0 9 3 百万円
当期純利益金額	2, 0 9 2 百万円
1 口当たり分配金	1 3, 5 0 0 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成 19 年 4 月期および平成 19 年 10 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 19 年 10 月期（平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 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	4, 4 9 8 百万円
経常利益金額	1, 6 2 8 百万円
当期純利益金額	1, 6 2 7 百万円
1 口当たり分配金	1 0, 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 19 年 4 月期（平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日）

および平成 19 年 10 月期（平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 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 18 年 10 月 31 日時点で本投資法人が保有している 8 物件に、平成 18 年 12 月 8 日に取得した「深沢ハウス H I 棟」を加えた 9 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 18 年 10 月 31 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 19 年 10 月 31 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	借入金は、平成 18 年 10 月 31 日現在の借入金総額 35,900 百万円に、平成 18 年 12 月 8 日の資産取得に当たり調達した借入金 11,200 百万円を加算した計 47,100 百万円を前提としており、平成 19 年 10 月 31 日まで借入金の額に変動がないことを前提としております。
営業費用	- 平成 18 年 10 月 31 日現在保有している既存 8 物件および平成 18 年 12 月 8 日に取得した「深沢ハウス H I 棟」については、固定資産税・都市計画税等の精算額は、取得価格に算入され、平成 19 年 4 月期の営業費用には計上されません。 - 平成 19 年 10 月期における固定資産税等の額は、489 百万円を見込んでおります。 - 減価償却費は、平成 19 年 4 月期に 858 百万円、平成 19 年 10 月期に 872 百万円を想定しております。
営業外費用	- 平成 19 年 4 月期は 350 百万円を想定しており、うち支払利息は、297 百万円を見込んでおります。 - 平成 19 年 10 月期は 437 百万円を想定しており、うち支払利息は、400 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。 - 一般的な経済動向およ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. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

科 目	期 別	注記 番号	第 1 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)	
			金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
現金及び預金			2,453,714	
信託現金及び信託預金			7,622,123	
営業未収入金			29,382	
前払費用			26,287	
繰延税金資産			38	
未収入金			250	
未収消費税等			1,846,974	
その他流動資産			334	
流動資産合計			11,979,106	9.4
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物(その附属設備を含む)	※1		38,635,198	
減価償却累計額			955,602	
信託構築物	※1		413,801	
減価償却累計額			20,146	
信託機械及び装置			25,294	
減価償却累計額			3,158	
信託工具器具及び備品			8,408	
減価償却累計額			1,195	
信託土地	※1		78,084,418	
有形固定資産合計			116,187,018	90.5
2. 無形固定資産				
その他無形固定資産			382	
無形固定資産合計			382	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			41,549	
繰延税金資産			55,969	
その他投資等			20,792	
投資その他の資産合計			128,311	0.1
固定資産合計			116,315,712	90.6
III 繰延資産				
創業費			45,360	
繰延資産合計			45,360	0.0
資産合計			128,340,179	100.0

科 目	期 別	注記 番号	第 1 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)	
			金 額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金			43,328	
短期借入金			2,500,000	
未払金			819,513	
未払費用			49,979	
未払法人税等			1,637	
前受金			670,596	
その他流動負債			3,769	
流動負債合計			4,088,825	3.1
II 固定負債				
長期借入金			33,400,000	
信託預り敷金保証金	※1		5,774,666	
デリバティブ負債			173,281	
固定負債合計			39,347,948	30.7
負債合計			43,436,773	33.8
(純資産の部)		※2		
I 投資主資本				
1. 出資総額			82,260,100	64.1
2. 剰余金				
当期末処分利益			2,729,426	
剰余金合計			2,729,426	2.1
投資主資本合計			84,989,526	66.2
II 評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益			△86,121	
評価・換算差額等合計			△86,121	△0.0
純資産合計			84,903,405	66.2
負債・純資産合計			128,340,179	100.0

② 損益計算書

期 別 科 目	注記 番号	第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕		
		金 額 (千円)	百分比 (%)	
1. 営業収益	※1			
賃貸事業収入		5,420,247		
2. 営業費用	※1		5,420,247	100.0
賃貸事業費用		1,632,223		
資産運用報酬		414,518		
資産保管委託報酬		8,568		
一般事務委託報酬		79,870		
役員報酬		7,200		
その他営業費用		19,127	2,161,508	39.9
営業利益金額			3,258,739	60.1
3. 営業外収益				
受取利息		2,041		
その他営業外収益		2,646	4,688	0.1
4. 営業外費用				
支払利息		273,134		
創業費償却		11,340		
投資口交付費		190,363		
その他営業外費用		57,310	532,148	9.8
経常利益金額			2,731,279	50.4
税引前当期純利益金額			2,731,279	50.4
法人税、住民税及び事業税		1,891		
法人税等調整額		△38	1,852	0.0
当期純利益金額			2,729,426	50.4
当期末処分利益			2,729,426	

③ 投資主資本等変動計算書

第1期（自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				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	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額							
新投資口の発行	82,260,100	—	—	82,260,100	—	—	82,260,100
剰余金の分配	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益金額	—	2,729,426	2,729,426	2,729,426	—	—	2,729,426
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△86,121	△86,121	△86,121
当期変動額合計	82,260,100	2,729,426	2,729,426	84,989,526	△86,121	△86,121	84,903,405
当期末残高	82,260,100	2,729,426	2,729,426	84,989,526	△86,121	△86,121	84,903,405

④ 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

区分	第 1 期 〔 自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 <table data-bbox="536 533 933 685"> <tr> <td>信託建物</td><td>2～59 年</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>2～39 年</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>3～5 年</td></tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td><td>2～6 年</td></tr> </table> (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。	信託建物	2～59 年	信託構築物	2～39 年	信託機械及び装置	3～5 年	信託工具器具備品	2～6 年
信託建物	2～59 年								
信託構築物	2～39 年								
信託機械及び装置	3～5 年								
信託工具器具備品	2～6 年								
2. 繰延資産の処理方法	(1)創業費 5 年間の均等償却をしております。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成 18 年 2 月 28 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。 平成 18 年 2 月 28 日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、2,797,025 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口の発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、2,797,025 千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されています。								
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、744,581 千円です。								

区分	第 1 期 〔 自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日 〕
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
5. 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。
6. 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。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	(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、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金 (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。

〔貸借対照表に関する注記〕

第 1 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)	
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	
	(単位：千円)
信託建物（その附属設備を含む）	3,084,810
信託構築物	104,319
信託土地	8,892,092
合計	12,081,221
担保を付している債務は次のとおりです。	
信託預り敷金保証金	719,800
合計	719,800
※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に規定する最低純資産額	
	50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

第 1 期 (自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日)	
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	4,979,720
その他賃貸収入	440,527
不動産賃貸事業収益合計	5,420,247
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	367,714
水道光熱費	184,191
公租公課	97
損害保険料	11,803
修繕費	66,451
減価償却費	980,103
その他の諸経費	21,862
不動産賃貸事業費用合計	1,632,223
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,788,024

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口数	155,000 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成 18 年 10 月 31 日現在)
	(単位：千円)
現金及び預金	2,453,714
信託現金及び信託預金	7,622,123
現金及び現金同等物	<u>10,075,838</u>

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引（借主側）			
（1）リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
（単位：千円）			
	取得価額 相当額	減価償却累計額 相当額	期末残高 相当額
機 械 及 び 装 置	4,950	766	4,183
合 計	4,950	766	4,183
（注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。			
（2）未経過リース料期末残高相当額			
（単位：千円）			
1 年 内		663	
1 年 超		3,591	
合 計		4,254	
（注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。			
（3）支払リース料及び減価償却費相当額			
（単位：千円）			
支払リース料		527	
減価償却費相当額		471	
（4）減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
・ リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
・ リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。			

〔有価証券に関する注記〕

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
該当事項はありません。	

〔デリバティブ取引に関する注記〕

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
1. 取引の状況に関する事項	(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引です。 (2) 取引に関する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。 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。 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。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。
2. 取引の時価等に関する事項	全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。

〔退職給付に関する注記〕

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

第 1 期	
〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	
(単位：千円)	
未払事業税損金不算入額	38
繰延ヘッジ損益	55,969
繰延税金資産計	56,008
(繰延税金資産の純額)	56,008
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった 主要な項目別の内訳	
(単位：％)	
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.36
その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

〔持分法損益等に関する注記〕

第 1 期	
〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
該当事項はありません。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第 1 期

〔 自 平成 17 年 11 月 2 日
至 平成 18 年 10 月 31 日 〕

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 （％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員及びその 近親者	土田 京一	本 投 資 法 人 執行役員 兼 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	—	トップリート・ アセットマネジ メント株式会社 への資産運用報 酬の支払 （注 1）	980,948 （注 2） （注 3）	未払金	435,243 （注 4）
				トップリート・ アセットマネジ メント株式会社 への設立企画人 報酬の支払 （注 1）	50,000 （注 3）	創業費	40,000 （注 3）

（注1） 土田京一が第三者（トップリート・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注2） 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 566,430 千円が含まれております。

（注3） 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

（注4） 上記金額には、消費税等が含まれております。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
1口当たり純資産額	547,764 円
1口当たり当期純利益金額	26,190 (17,707 円)
なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 18 年 3 月 1 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した 1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。 また、潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(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。

	第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
当期純利益金額 (千円)	2,729,426
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)	2,729,426
期中平均投資口数 (口)	104,217(154,146)

〔重要な後発事象に関する注記〕

第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
1. 資産の取得について	
本投資法人は、第1期末（平成18年10月31日）後、平成18年12月8日付で以下の資産を取得しました。当該資産の取得日現在の概要は以下のとおりです。	
名 称	深沢ハウスH I 棟
所 在 地	東京都世田谷区深沢二丁目
用 途	共同住宅
取 得 価 額	10,635 百万円
資 産 の 種 類	不動産信託受益権
不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社
信 託 契 約 期 間	平成17年3月10日から平成28年11月30日まで
2. 資金の借入れについて	
本投資法人は、平成18年12月8日付で不動産信託受益権（上記1. 深沢ハウスH I 棟）の購入及びその付随費用に充てるため、平成18年3月1日付「極度ローン基本契約」に基づき以下のとおり借入れを行いました。	
借 入 金 額	11,200 百万円
借 入 先	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
借 入 日	平成18年12月8日
元 本 返 済 日	平成19年11月30日
元 本 返 済 方 法	期限一括返済
金 利	0.79104%（変動金利）
利 払 期 日	初回を平成19年2月28日（以降、平成19年5月31日、平成19年8月31日、平成19年11月30日を利払期日とする。）
担 保 等	無担保、無保証

⑤ 金銭の分配に係る計算書

区 分	第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,729,426,805
II 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	2,729,395,000 (17,609)
III 次期繰越利益	<u>31,805</u>
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第 34 条の (1) に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 2,729,395,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

⑥ キャッシュ・フロー計算書

区 分	第 1 期 〔 自 平成 17 年 11 月 2 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
	金 額 (千円)	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額		2,731,279
減価償却費		980,103
創業費償却		11,340
商標権償却		42
投資口交付費		190,363
受取利息及び有価証券利息		△4,382
支払利息		273,134
営業未収入金の増加・減少額		△29,382
未収消費税の増加・減少額		△1,846,974
未収入金の増加・減少額		△250
前払費用の増加・減少額		△26,287
営業未払金の増加・減少額		43,328
未払金の増加・減少額		508,849
前受金の増加・減少額		670,596
長期前払費用の増加・減少額		△41,549
その他		△17,349
小 計		3,442,861
利息の受取額		4,375
利息の支払額		△191,964
法人税等の支払額		△253
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,255,017
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△116,856,457
無形固定資産の取得による支出		△425
営業保証金の支出		△10,000
信託預り敷金保証金の収入		5,835,821
信託預り敷金保証金の支出		△61,154
投資活動によるキャッシュ・フロー		△111,092,215
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		4,000,000
短期借入金の返済による支出		△1,500,000
長期借入金の借入による収入		33,400,000
投資口の発行による収入		82,260,100
創業費の支出		△56,700
投資口交付費		△190,363
財務活動によるキャッシュ・フロー		117,913,036
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		10,075,838
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※		10,075,838

（２）発行済投資口数の増減

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

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

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

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

4. 役員の異動

本投資法人は設立にあたり以下の役員を選任しました。当期中における役員の異動はありません。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	土田 京一	昭和 48 年 4 月 昭和 63 年 7 月 平成 3 年 6 月 平成 7 年 6 月 平成 10 年 6 月 平成 11 年 11 月 平成 15 年 6 月 平成 16 年 10 月 平成 17 年 10 月	住友信託銀行株式会社入社 株式会社住信基礎研究所出向 地域開発研究部長 住友信託銀行株式会社 開発事業第一部 営業室長・事業推進室長 磐梯リゾート開発株式会社出向 財務経理部長 住友信託銀行株式会社 開発事業部長 同 不動産管理部長（改組） 同 本店支配人 トップリート・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長就任（現任） トップリート投資法人出向 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（合併して、現みずほ監査法人）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） 土田京一は、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と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第 13 条に基づき、平成 17 年 6 月 28 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考資料

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 1 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)	
			保有総額(百万円) (注 1)	対総資産比率(%) (注 2)
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	92,301	71.9
		東京周辺都市部	1,512	1.2
		関西圏	1,118	0.9
		小計	94,932	74.0
	商業施設	東京周辺都市部	21,254	16.5
		小計	21,254	16.5
	小計		116,187	90.5
預金等のその他資産			12,153	9.5
資産総額計			128,340	100.0

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

(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

<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	47,050	36.9
		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	39,100	30.7
		赤坂王子ビル	9,660	11,700	9.2
		神田パークプラザ	5,156	5,202	4.1
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1,520	2,140	1.7
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,140	0.9
	小計（6 物件）		92,386	106,332	83.4
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	9.5
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	9,010	7.1
	小計（2 物件）		20,900	21,110	16.6
合 計			113,286	127,442	100.0

(注 1) 取得価額は、各資産の取得の際の信託受益権譲渡契約書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 18 年 10 月 31 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、ファーレイーストビル、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
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
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター

(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)
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, 805	1	100. 0
		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	22, 959. 31	1, 770	7	98. 8
		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	511	3	100. 0
		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	239	10	100. 0
	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	4, 663. 33	4, 663. 33	163	1	100. 0
	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. 53	4, 409. 53	143	9	100. 0
	小計 (6 物件)					116, 370. 00	116, 089. 69	4, 633	31
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	544	2	100. 0
		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	242	1	100. 0
	小計 (2 物件)					112, 861. 70	112, 861. 70	786	3
合 計					229, 231. 70	228, 951. 39	5, 420	34	99. 9

(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 位を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 位を四捨五入して記載しております。

(注 4) テナント総数は、1 テナントが同一物件内で、重複して入居している場合、同一物件については 1 件として計算しております（複数の物件にまたがり入居している場合は、物件毎に 1 件と計算しております。）。
また、マスターリース契約が締結されている場合は、当該マスターリース契約の賃借人のみを 1 件として計算しております。

(注 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。

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）	1,805
対総賃貸事業収入比率（％）	33.3
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）	1,770
対総賃貸事業収入比率（％）	32.7
賃貸面積（㎡）	22,959.31
賃貸可能面積（㎡）	23,239.62

物件名称	相模原ショッピングセンター
テナント総数	2
賃貸事業収入（百万円）	544
対総賃貸事業収入比率（％）	10.0
賃貸面積（㎡）	61,763.28
賃貸可能面積（㎡）	61,763.28

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(%)	31.6
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 m ²
年間賃料	803 百万円	全賃貸面積に占める割合(%)	26.7
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。		
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	725 百万円	全賃貸面積に占める割合(%)	22.3
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円 保証金 1,455 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	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 18 年 10 月 31 日）時点では残額が 1,455 百万円となります。これを平成 18 年 11 月以降毎月末に 97 回の均等返還（2%付利）することになっております。 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。		

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	49.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	31.6
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	5.2
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社	金融・保険業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7,753.13	3.4
株式会社ソニー・コンピュータ エンタテインメント	卸売・小売業	赤坂王子ビル	5,080.98	2.2

(注 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。

⑤ 地震リスク分析の概要

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1）を算定しています。株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社より、地震リスク分析の新たな評価手法に基づく本投資法人の運用資産に係るPML（予想最大損失率）（注2）に関する報告書（2006年10月）を、以下のとおり受けております。

物件名称	PML評価者	PML (%) (注1)	再調達価格 (千円) (注2)
日本電気本社ビル	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	1.6	27,226,000
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	1.4	12,723,561
赤坂王子ビル	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	6.3	2,804,000
神田パークプラザ	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	14.1	1,220,000
ファーレイーストビル	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	2.9	1,566,300
日鉄本町ビル	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	8.0	1,699,800
相模原ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	3.8	6,202,850
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	7.7	5,269,000
合 計	株式会社イー・アール・エス /応用アール・エム・エス株式会社	2.1 (注3)	58,711,511

（注1） 「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。

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を評価しています。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。

（注2） 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、取得資産が区分所有又は共有である場合は、本投資法人の持分相当に対する額を記載しております。

（注3） PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。

⑥ 資本的支出の状況

A. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、平成 18 年 10 月 31 日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
日本電気本社ビル	東京都港区	外壁改修工事等	自：平成 18 年 12 月 至：平成 19 年 4 月	40	—	—
神田パークプラザ	東京都千代田区	換気設備更新工事等	自：平成 18 年 12 月 至：平成 19 年 3 月	5	—	—
日鉄本町ビル	大阪府大阪市 西区	空調機器更新工事等	自：平成 18 年 11 月 至：平成 19 年 3 月	30	—	—

B. 期中に行った資本的支出

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 241 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 66 百万円と合わせ、307 百万円の工事を実施しております。

物件名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
赤坂王子ビル	東京都港区	空調機器更新工事	自：平成 18 年 4 月 至：平成 18 年 8 月	219
		その他	自：平成 18 年 4 月 至：平成 18 年 9 月	9
日鉄本町ビル	大阪府大阪市 西区	空調機器更新、 機械式駐車場設備更新工事等	自：平成 18 年 9 月 至：平成 18 年 10 月	9
その他工事				1
合 計				241

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

項目	第 1 期 〔 自：平成 17 年 11 月 2 日 至：平成 18 年 10 月 31 日 〕
前期末積立金残高(百万円)	—
当期積立額(百万円)	355
当期積立金取崩額(百万円)	—
次期繰越額(百万円)	355

⑦ 建物状況調査の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して個別不動産毎に建物状況調査を委託し、以下のとおり建物状況調査レポートを受領しています。なお、当該建物状況調査レポートの内容は、建物調査会社の意見であり、その正確性について保証されているものではありません。また、以下の各数値は、作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

物件名称	作成会社	作成日	早期修繕費 (注 1) (千円)	長期修繕費 (注 2) (千円)
日本電気本社ビル (注 3)	株式会社竹中工務店	平成 17 年 11 月	41,070	342,737
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y (注 3)	株式会社日建設計	平成 17 年 10 月	-	15,026
赤坂王子ビル	鹿島建設株式会社	平成 17 年 10 月	-	28,376
神田パークプラザ	清水建設株式会社	平成 17 年 8 月	100	9,073
ファーレイーストビル (注 3)	株式会社竹中工務店	平成 17 年 10 月	1,010	16,500
日鉄本町ビル	株式会社竹中工務店	平成 17 年 10 月	300	54,366
相模原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成 17 年 9 月	11,330	65,341
イトーヨーカドー東習志野店	清水建設株式会社	平成 18 年 4 月	4,850	57,032

(注 1) 早期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費（1 年以内に必要となる修繕費に係る費用をいいます。）の合計額を記載しております。

(注 2) 長期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく長期修繕費用予測の 12 年間の年平均額を記載しております。

(注 3) 日本電気本社ビルについては、本投資法人の保有する共有持分比率（50％）相当額を記載し、区分所有建物である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y 及びファーレイーストビルについては、本投資法人の保有する専有部分及び共用部分に係る各費用を記載しております。

⑧ 保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
日本電気本社ビル	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社・株式会社大林組 共同企業体	東京都
晴海アイランドトリトンスク エア オフィスタワーY	晴海一丁目地区第一種市街 地再開発事業（西地区）設 計共同体（注1）	晴海一丁目地区第一種市街地再開発 事業（西地区）/第2工区施設建築物 新築工事共同企業体（注1）	
赤坂王子ビル	王子不動産・三井住友建設 共同設計室	三井住友・竹中・丸彦渡辺建設共同 企業体	
神田パークプラザ	a. 大成建設株式会社 b. 大成建設株式会社 （注2）	a. 大成建設株式会社 b. 株式会社東京建物テクノビルド （注2）	
ファーレイーストビル	住宅・都市整備公団	フジタ・日本国土建設工事共同企業 体	
日鉄本町ビル	野村建設工業株式会社	鴻池組・新日本製鐵・野村建設工業 共同企業体	大阪市
相模原ショッピングセンター （王子ガーデンセンター）	株式会社石本建築事務所	鹿島建設株式会社	相模原市
相模原ショッピングセンター （デニーズ相模原王子SC店）	株式会社美坂建築設計事務 所		
相模原ショッピングセンター （イトーヨーカドー古淵店）	株式会社石本建築事務所		
相模原ショッピングセンター （立体駐車場）	株式会社石本建築事務所		
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社東急設計コンサル タント	日本国土・新日鐵・三井・京成建設 共同企業体	千葉県

（注1） 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）設計共同企業体は、株式会社日建設計、株式会社久米設計及び株式会社山下設計で構成される共同企業体です。また、晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）第2工区施設建築物新築工事共同企業体は、鹿島建設株式会社、株式会社竹中工務店、大成建設株式会社、前田建設工業株式会社、三井住友建設株式会社、株式会社鴻池組、佐藤工業株式会社及び株式会社銭高組で構成される共同企業体です。

（注2） a. は当初建築時点における業者、b. は平成15年に終了した耐震リニューアル工事における業者を記載しております。

〔参考資料〕稼働率の推移

第 1 期	用途	オフィスビル			商業	全体
	地域	東京 都心部	東京周辺 都市部	関西圏	東京周辺 都市部	
平成 17 年 9 月末	物件数	4	1	1	1	7
	テナント総数	18	1	9	2	30
	賃貸可能面積 (㎡)	107,243.72	4,663.33	4,409.53	61,748.90	178,065.48
	稼働率 (%)	99.5	100.0	100.0	100.0	99.7
平成 18 年 3 月末	物件数	4	1	1	1	7
	テナント総数	19	1	9	2	31
	賃貸可能面積 (㎡)	107,268.32	4,663.33	4,409.53	61,763.28	178,104.46
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.8
平成 18 年 4 月末	物件数	4	1	1	1	7
	テナント総数	19	1	9	2	31
	賃貸可能面積 (㎡)	107,268.32	4,663.33	4,409.53	61,763.28	178,104.46
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.8
平成 18 年 5 月末	物件数	4	1	1	1	7
	テナント総数	19	1	9	2	31
	賃貸可能面積 (㎡)	107,268.32	4,663.33	4,409.53	61,763.28	178,104.46
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.8
平成 18 年 6 月末	物件数	4	1	1	2	8
	テナント総数	21	1	9	3	34
	賃貸可能面積 (㎡)	107,268.32	4,663.33	4,409.53	112,861.70	229,202.88
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.9
平成 18 年 7 月末	物件数	4	1	1	2	8
	テナント総数	21	1	9	3	34
	賃貸可能面積 (㎡)	107,268.32	4,663.33	4,409.53	112,861.70	229,202.88
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.9
平成 18 年 8 月末	物件数	4	1	1	2	8
	テナント総数	21	1	9	3	34
	賃貸可能面積 (㎡)	107,268.32	4,663.33	4,409.53	112,861.70	229,202.88
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.9
平成 18 年 9 月末	物件数	4	1	1	2	8
	テナント総数	21	1	9	3	34
	賃貸可能面積 (㎡)	107,268.32	4,663.33	4,409.53	112,861.70	229,202.88
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.9
平成 18 年 10 月末	物件数	4	1	1	2	8
	テナント総数	21	1	9	3	34
	賃貸可能面積 (㎡)	107,297.14	4,663.33	4,409.53	112,861.70	229,231.70
	稼働率 (%)	99.7	100.0	100.0	100.0	99.9

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

(注 2) 賃貸可能面積は、各月末現在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）物件については、当該持分割合を乗じた数値を記載しております。

(注 3) 上記稼働率は、会計監査人等の監査を受けたものではありません。

(注 4) 上記稼働率は、小数点第 2 位を四捨五入して、第 1 位まで記載しております。

(注 5) 平成 17 年 9 月末時点の稼働率（上表東京都心部に含まれる日本電気本社ビルについては平成 17 年 12 月 29 日時点）は、本投資法人が物件を取得する以前の参考数値です。

(3) 個別不動産等資産の概要

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は以下の表にまとめたとおりです。かかる表中における記載については、特段の記載がない限り平成 18 年 10 月 31 日（第 1 期末）現在又は同日までに判明した事項について以下の用語に従って概要を記載したものです。

(イ) 資産の概要欄の記載について

- ・「所在地（地番）」（住居表示は除きます。）、「地積」、「竣工年月」、「用途」（主要なものを記載しております。）、「構造・階数」及び「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。なお、「構造・階数」欄は、次のとおりの略称により記載しております。
S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・「用途地域」「建蔽率」「容積率」については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）等の関連法令並びに当該法令に基づく都市計画等に従って定められた用語、数値等を記載しております。
- ・PM 会社は、平成 18 年 10 月 31 日現在において効力を有する各物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しております（ただし、建物の保守管理業務については別途委託している場合があります。）。

(ロ) 特記事項欄の記載について

- ・「特記事項」欄には、保有する信託不動産等の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しております。

日本電気本社ビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	41,950,000 千円
取得年月日		平成 18 年 3 月 3 日	鑑定評価額	47,050,000 千円
信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
	信託期間満了日	平成 37 年 12 月 28 日	不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地	地番	東京都港区芝五丁目 2 番 11	物件収支の状況（百万円）	
	住居表示	東京都港区芝五丁目 7 番 1 号	運用期間	平成 18 年 3 月 3 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：243 日）
交通（主な利用駅）		JR 山手線「田町」駅、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅	賃貸事業収入 ①	1,805
			賃貸収入	1,805
土地	所有形態	所有権（不動産信託受益権の準共有持分 50%）	その他収入	—
	用途地域	商業地域	賃貸事業費用 ②	
	建蔽率	80%	管理業務費	—
	容積率	東側都道端から 30m まで 600% 東側都道端から 30m 超 500%（注 1）	公租公課	0
	地積	21,190.14 m ²	水道光熱費	—
建物	所有形態	所有権（不動産信託受益権の準共有持分 50%）	修繕費	—
	用途	事務所、駐車場、機械室	損害保険料	2
	構造・階数	S・RC・SRC 造コンクリート屋根地下 3 階付 39 階建	その他	2
	竣工年月	平成 2 年 1 月	NOI ③（①-②）	1,800
	延床面積	144,476.05 m ²	減価償却費 ④	302
PM 会社		（注 3）	賃貸事業利益（③-④）	1,498
特記事項				
（1）本投資法人は、アレス・インベストメント有限公司（注 4）とそれぞれ 50% の割合で不動産信託受益権を準共有しており、本投資法人、信託受託者及びアレス・インベストメント有限公司との間で受益者間協定が締結されています。（注 5） （2）賃貸借契約において、信託受託者が本件不動産を第三者に譲渡する場合には、日本電気株式会社が先買権を有することが定められています。				

（注 1）本件不動産は、東京都市計画芝五丁目（その 2）特定街区に指定されており、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。容積率の最高限度：600%、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度：180m

（注 2）本件不動産は、本件建物全体を日本電気株式会社に一括賃貸しています。

（注 3）本投資法人は、平成 18 年 10 月より資産運用会社の利害関係者である住友信託銀行株式会社に対して、本件建物に係るコンサルティング業務を委託しています。

（注 4）アレス・インベストメント有限公司は、資産運用会社の利益相反取引規程に基づく利害関係者である住信不動産投資顧問株式会社（住友信託銀行株式会社の 100% 出資子会社）が資産運用に関する助言業務を受託している特別目的会社です。

（注 5）受益者間協定には以下の内容等が規定されています。

- ・受益者としての意思形成に関し、信託建物の建替えに関する事項等の特定の重要な事項については、準共有者（各受益者）全員の合意が必要であり、重要な事項以外については、過半数の賛成により行うことが定められています。ただし、一定期間内に準共有者間（受益者）の意思形成ができない場合には信託受託者に判断が一任されます。
- ・準共有者（各受益者）は、準共有持分（各受益権）を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者（受益者）との間で協議を行う等、各準共有者（受益者）が他の準共有持分（受益権）に対する先買権を有しています。

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	33,000,000 千円
取得年月日		平成 18 年 3 月 1 日	鑑定評価額	39,100,000 千円
信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
	信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日	不動産鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都中央区晴海一丁目 85 番	物件収支の状況（百万円）	
	住居表示	東京都中央区晴海一丁目 8 番 11 号	運用期間	平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：245 日）
交通（主な利用駅）		都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅	賃貸事業収入 ①	1,770
			賃貸収入	1,770
			その他収入	—
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合 100,000,000 分の 16,884,921	賃貸事業費用 ②	361
	用途地域	商業地域	管理業務費	248
	建蔽率	80%（注 1）	公租公課	0
	容積率	500%（注 1）	水道光熱費	105
	地積	39,569.53 ㎡（注 2）	修繕費	1
建物	所有形態	区分所有権 中央区晴海一丁目 85 番の 9: 3～15 階、S 造 13 階建、24,000.76 ㎡	損害保険料	3
			その他	3
	用途	事務所	NOI ③（①-②）	1,408
	構造・階数	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下 4 階付 40 階建	減価償却費 ④	348
			賃貸事業利益（③-④）	1,060
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成 13 年 10 月	テナント総数	7
延床面積	267,132.67 ㎡（注 3）	賃貸可能面積（注 4）	23,239.62 ㎡	
PM 会社		東西土地建物株式会社	賃貸面積（注 4）	22,959.31 ㎡
特記事項				
（1）本件土地の南西側道路は、都市高速道路晴海線（計画決定年月日：平成 5 年 7 月 19 日 告知番号：都告第 805 号）に該当し、また本件土地の一部が当該都市高速道路に付帯する換気所の予定地に該当しています。なお、事業化の見通しは不明です。 （2）本件建物の区分所有者が区分所有権を譲渡する場合には、他の西地区管理組合、オフィスタワー X・ホール管理組合及びオフィスタワー W 管理組合に属する区分所有者全員の同意を得なければならないことが合意されています。				

- （注1） 本件不動産は、高度利用地区指定、晴海一丁目地区再開発地区計画及び晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業により、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。容積率の最高限度：770%、容積率の最低限度：200%、建築物の建築面積の最低限度：200 ㎡、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度：200m
- （注2） オフィスタワー Y を含めた西地区全体の面積を含みます。
- （注3） 西地区全体の床面積の合計を記載しています。なお、オフィスタワー Y 3～15 階の床面積の合計は、24,000.76 ㎡です。
- （注4） テナント従業員用の食堂施設の面積（1,868.42 ㎡）を除きます。

赤坂王子ビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等		
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	9,660,000 千円	
取得年月日		平成 18 年 3 月 1 日	鑑定評価額	11,700,000 千円	
信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日	
	信託期間満了日	平成 27 年 1 月末日	不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	地番	東京都港区赤坂八丁目 101 番、102 番、103 番	物件収支の状況（百万円）		
	住居表示	東京都港区赤坂八丁目 1 番 22 号	運用期間	平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：245 日）	
交通（主な利用駅）		東京メトロ銀座線・半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「青山一丁目」駅	賃貸事業収入 ①	511	
			賃貸収入	511	
			その他収入	—	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用 ②	123	
	用途地域	青山通り端から 30m までは商業地域、青山通り端から 30m 超は第 2 種住居地域	管理業務費	52	
	建蔽率	商業地域 80%、第 2 種住居地域 60%	公租公課	0	
	容積率	商業地域 700%、第 2 種住居地域 400%	水道光熱費	22	
	地積	2,023.72 m ² （注）	修繕費	44	
			損害保険料	0	
建物	所有形態	所有権	その他	3	
			NOI ③（①-②）	387	
	用途	事務所	減価償却費 ④	37	
	構造・階数	SRC 造陸屋根地下 1 階付 9 階建	賃貸事業利益（③-④）	350	
	竣工年月	平成 1 年 4 月	賃貸借の概況		
	延床面積	10,063.05 m ²	テナント総数	3	
PM 会社		王子不動産株式会社	賃貸可能面積	7,281.83 m ²	
賃貸面積					7,281.83 m ²
特記事項					
該当事項はありません。					

（注） 対象土地の南側の一部（99.44 m²）は、建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路（私道）として使用されています。

神田パークプラザ

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	5,156,000 千円
取得年月日		平成 18 年 3 月 1 日	鑑定評価額	5,202,000 千円
信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
	信託期間満了日	平成 24 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	地番	東京都千代田区鍛冶町二丁目 1 番 4 1 番 5 1 番 11	物件収支の状況（百万円）	
	住居表示	東京都千代田区鍛冶町二丁目 2 番 2 号	運用期間	平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：245 日）
交通（主な利用駅）		JR 山手線・京浜東北線・中央線、東京メトロ銀座線「神田」駅	賃貸事業収入 ①	239
			賃貸収入	239
土地	所有形態	所有権	その他収入	—
	用途地域	商業地域	賃貸事業費用 ②	33
	建蔽率	80%	管理業務費	11
	容積率	800%（一部 600%）	公租公課	0
	地積	632.98 ㎡	水道光熱費	15
			修繕費	2
建物	所有形態	所有権	損害保険料	0
	用途	事務所・店舗	その他	3
	構造・階数	SRC 造陸屋根地下 1 階付 9 階建	NOI ③（①-②）	205
	竣工年月	昭和 34 年 11 月	減価償却費 ④	16
	延床面積	5,511.83 ㎡	賃貸事業利益（③-④）	189
			賃貸借の概況	
PM 会社		株式会社新日鉄都市開発	テナント総数	10
			賃貸可能面積	4,537.66 ㎡
			賃貸面積	4,537.66 ㎡
特記事項				
（１） 本件建物は、その竣工後に導入された一部の法令上の規制（建築基準法第 52 条の許容容積率、建築基準法施行令第 112 条の防火区画及び第 126 条の 2 の排煙設備の設置義務、東京都駐車場条例の駐車場設置義務など）との関係で、いわゆる既存不適格の状態にあり、本書の日付現在の法令上、本件建物と同様の建物は建築できません。ただし、法令に抵触しているわけではありません。 （２） 本件建物については、平成 15 年に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）に基づいて千代田区より耐震改修計画の認定を受けた上で耐震補強工事が実施されているほか、外壁リニューアル、空調・電気設備、トイレ・セキュリティ他共用スペース等に関するリニューアル工事（総工事費約 760 百万円）が実施されています。 （３） 本件建物に設置された工作物等の一部が隣接する道路に越境しています。				

ファーストビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	1,520,000 千円
取得年月日		平成 18 年 3 月 1 日	鑑定評価額	2,140,000 千円
信託受益権の概要	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
	信託期間満了日	平成 21 年 2 月末日	不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地	地番	東京都立川市曙町二丁目 295 番、49 番 8	物件収支の状況（百万円）	
	住居表示	東京都立川市曙町二丁目 34 番 7 号	運用期間	平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：245 日）
交通（主な利用駅）		JR 中央線「立川」駅、多摩モノレール「立川北」駅	賃貸事業収入 ①	163
			賃貸収入	163
土地	所有形態	2～5 階部分：所有権、敷地権の割合 100,000,000 分の 38,855,000 6 階部分：所有権、敷地権の割合 100,000,000 分の 5,689,000	その他収入	—
			賃貸事業費用 ②	62
	用途地域	商業地域	管理業務費	31
	建蔽率	80%（注 1）	公租公課	0
	容積率	600%（注 1）	水道光熱費	27
	地積	2,350.84 m ²	修繕費	—
建物	所有形態	区分所有権 曙町二丁目 295 番の 201：2～5 階部分、S 造 4 階建、4,146.22 m ² 曙町二丁目 295 番の 603：6 階部分、S 造 1 階建、607.92 m ²	損害保険料	0
			その他	2
	用途	事務所	NOI ③（①-②）	101
	構造・階数	S・SRC 造陸屋根地下 1 階付 12 階建	減価償却費 ④	39
	竣工年月	平成 6 年 12 月	賃貸事業利益（③-④）	61
	延床面積	16,206.34 m ² （注 3）	賃貸借の概況	
PM 会社		株式会社新日鉄都市開発	テナント総数	1（注 2）
特記事項			賃貸可能面積	4,663.33 m ²
			賃貸面積	4,663.33 m ²
該当事項はありません。				

（注1） 本件不動産は、高度利用地区（立川基地跡地関連市街地再開発事業区域（A））の指定を受けており、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。

建蔽率の最高限度：70%、容積率の最高限度：700%、容積率の最低限度：300%、建築面積の最低限度：200 m²、1m の壁面線の後退義務

（注2） 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3） 区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体の床面積を記載しています。

日鉄本町ビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	1,100,000 千円
取得年月日		平成 18 年 3 月 1 日	鑑定評価額	1,140,000 千円
信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
	信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日	不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地	地番	大阪府大阪市西区靱本町一丁目 136 番、137 番	物件収支の状況（百万円）	
	住居表示	大阪府大阪市西区靱本町一丁目 10 番 24 号	運用期間	平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：245 日）
交通（主な利用駅）		大阪市営地下鉄四ツ橋線「本町」駅	賃貸事業収入 ①	143
			賃貸収入	143
土地	所有形態	所有権	その他収入	—
	用途地域	商業地域	賃貸事業費用 ②	44
	建蔽率	80%	管理業務費	20
	容積率	800%（注）	公租公課	0
	地積	852.55 ㎡	水道光熱費	12
			修繕費	7
建物	所有形態	所有権	損害保険料	0
	用途	事務所、車庫	その他	3
	構造・階数	SRC 造陸屋根地下 2 階付 12 階建	NOI ③（①-②）	99
	竣工年月	平成 3 年 6 月	減価償却費 ④	30
	延床面積	6,714.09 ㎡	賃貸事業利益（③-④）	68
			賃貸借の概況	
PM 会社		株式会社新日鉄都市開発	テナント総数	9
			賃貸可能面積	4,409.53 ㎡
			賃貸面積	4,409.53 ㎡
特記事項				
該当事項はありません。				

（注） 前面道路幅員による制限等により基準容積率は約 694%となりますが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は 738.35%となります。

相模原ショッピングセンター

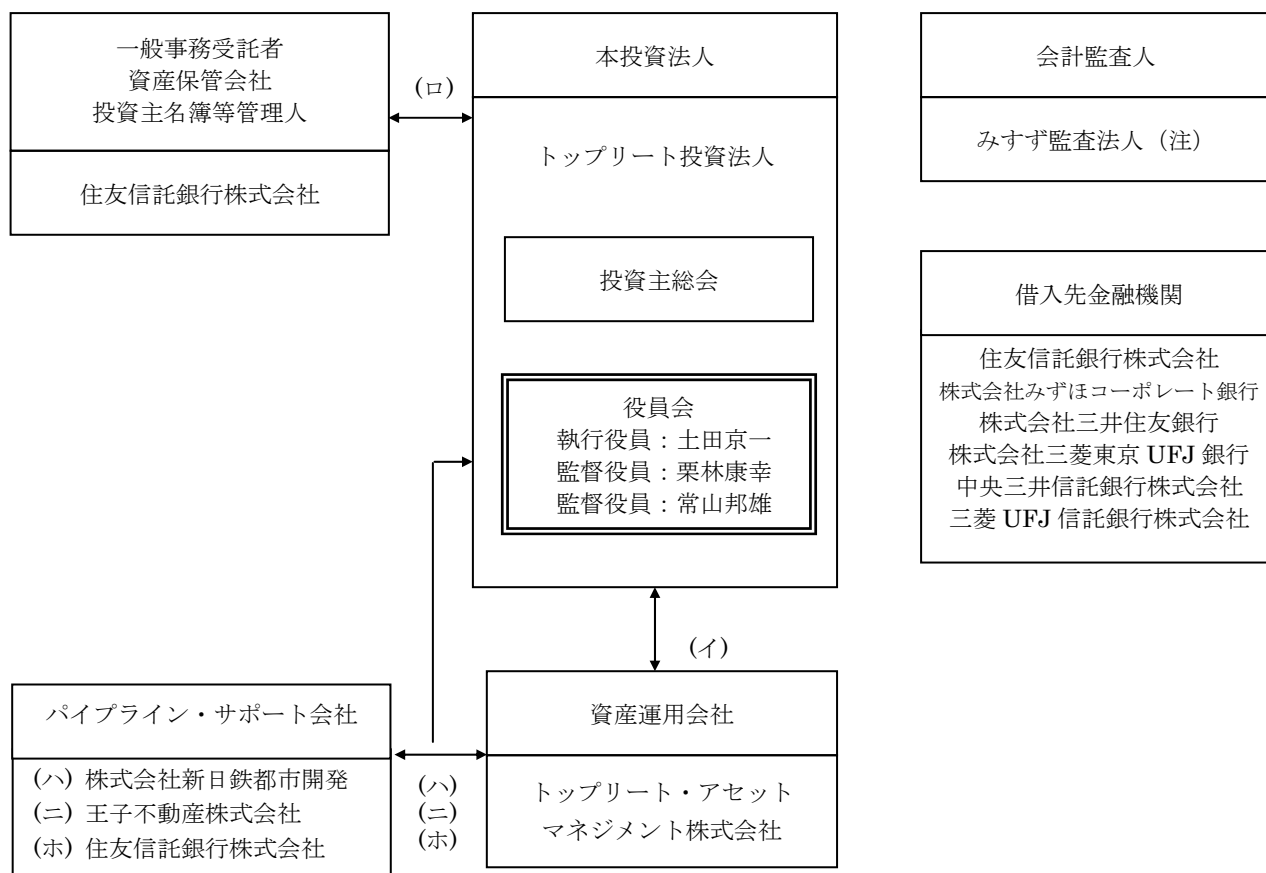
資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	12,000,000 千円
取得年月日		平成 18 年 3 月 1 日	鑑定評価額	12,100,000 千円
信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
	信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日	不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	地番	神奈川県相模原市古淵三丁目 113 番 1、113 番 2、113 番 3、113 番 4	物件収支の状況（百万円）	
	住居表示	神奈川県相模原市古淵三丁目 13 番 33 号	運用期間	平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：245 日）
交通（主な利用駅）		JR 横浜線「古淵」駅		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入 ①	544
	用途地域	近隣商業地域	賃貸収入	544
	建蔽率	80%	その他収入	—
	容積率	200%	賃貸事業費用 ②	15
	地積	30,949.80 ㎡	管理業務費	2
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	113 番 2 の 1：店舗、事務所、温室（王子ガーデンセンター） 113 番 2 の 2：店舗（デニーズ相模原王子 SC 店） 113 番 3：店舗、事務所、駐車場（イトーヨーカドー古淵店） 113 番 4：駐車場（立体駐車場）	水道光熱費	—
		修繕費	9	
		損害保険料	2	
		その他	2	
		NOI ③（①-②）	528	
	構造・階数	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	減価償却費 ④	103
	竣工年月	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	賃貸事業利益（③-④）	424
		賃貸借の概況		
	延床面積	113 番 2 の 1：772.16 ㎡ 113 番 2 の 2：480.33 ㎡ 113 番 3：39,381.47 ㎡、113 番 4：15,717.46 ㎡ 合計：56,351.42 ㎡	テナント総数	2
		賃貸可能面積	61,763.28 ㎡	
	PM 会社	王子不動産株式会社	賃貸面積	61,763.28 ㎡
特記事項				
（1）道路用地等として提供するため、本件土地の一部（合計 778.75 ㎡）につき、国又は相模原市との間で土地使用貸借契約が締結されており、当該土地を無償で国又は相模原市に貸与しています。かかる土地使用貸借契約には、第三者に対する当該土地の譲渡又は当該土地への用益若しくは担保物権の設定を禁止する旨、土地を売却する必要が生じた場合には、関東地方建設局が買い取るものとする旨、及び当該土地を第三者に譲渡する場合には国又は相模原市の同意を要する旨が規定されています。 （2）賃貸人と賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が賃借人に対して賃貸している不動産を第三者に譲渡する場合には、事前にその旨を賃借人に通知し、賃借人が譲受を希望したときは第三者に優先して買受をさせることが合意されています。 （3）本件不動産の一部に対して、株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者、同社の有する敷金返還請求権を被担保債権とする抵当権が設定されています。				

イトーヨーカドー東習志野店

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	8,900,000 千円
取得年月日		平成 18 年 6 月 30 日	鑑定評価額	9,010,000 千円
信託受益権の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
	信託期間満了日	平成 26 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	地番	千葉県習志野市東習志野七丁目 616 番 1、678 番 1	物件収支の状況（百万円）	
	住居表示	千葉県習志野市東習志野七丁目 3 番 1 号	運用期間	平成 18 年 6 月 30 日～平成 18 年 10 月 31 日 （日数：124 日）
交通（主な利用駅）		京成本線「八千代台」駅	賃貸事業収入 ①	242
			賃貸収入	242
土地	所有形態	所有権	その他収入	—
	用途地域	工業地域	賃貸事業費用 ②	5
	建蔽率	60%	管理業務費	0
	容積率	200%	公租公課	—
	地積	29,854.57 ㎡	水道光熱費	—
			修繕費	1
建物	所有形態	所有権	損害保険料	0
	用途	店舗、駐車場	その他	1
	構造・階数	店舗：RC 造陸屋根地下 1 階付 4 階建 駐車場：S 造陸屋根 6 階建	NOI ③（①-②）	236
	竣工年月	平成 6 年 10 月	減価償却費 ④	102
	延床面積	45,338.37 ㎡ 店舗：26,535.68 ㎡、駐車場：18,802.69 ㎡	賃貸事業利益 ③-④	134
			賃貸借の概況	
PM 会社		株式会社新日鉄都市開発	テナント総数	1
			賃貸可能面積	51,098.42 ㎡
			賃貸面積	51,098.42 ㎡
特記事項				
（１）信託財産には、上記建物のほか登記対象外建築物である簡易駐車場（4,815.30 ㎡）及び浄化槽（292.87 ㎡）が含まれ、賃貸対象になっております。 （２）信託受託者である中央三井信託銀行株式会社において、下記（ア）乃至（ウ）に該当する土地部分について「土地賃貸借契約」または「土地使用貸借契約」が締結されております。 （ア）本件土地の北側に位置する日鐵住金溶接工業株式会社の工場敷地への電力供給のための鉄塔用地の確保を目的として、本件土地の一部を賃貸する「土地賃貸借契約」と、線下用地として本件土地の一部を無償貸借する「土地使用貸借契約」が信託受託者と東京電力株式会社の間で締結されており、それに基づき本件土地の南西角付近に鉄塔が設置され、また本件土地の西側を送電線が通過しております。なお、当該土地使用貸借契約に基づき一定の建築制限等があります。 （イ）信託受託者と株式会社竹中工務店との間で、本件土地の一部を使用する「土地賃貸借契約」が締結されており、株式会社竹中工務店が本件土地の西側に配水管を埋設しております。 （ウ）信託受託者と日鐵住金溶接工業株式会社との間で、本件土地の一部を使用する「土地賃貸借契約」が締結されており、本件土地の北側に位置する日鐵住金溶接工業株式会社の工場用配水管が本件土地の東側に埋設されております。 （３）賃貸人と賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が本件不動産を第三者に譲渡する場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは第三者に優先して買受をさせることが合意されています。				

【本投資法人の関係法人】(P2 「1. 投資法人の関係法人の概況」の参照資料)

① 本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
 (ロ) 一般事務委託契約／資産保管委託契約／一般事務業務委託契約
 (ハ) 不動産等の情報提供に関する協定書
 (ニ) 不動産等の情報提供に関する協定書
 (ホ) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
 (ハ)(ニ)(ホ) ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

(注) みずず監査法人は、平成 18 年 9 月 1 日付にて、中央青山監査法人より名称が変更されています。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	トップリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
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	本投資法人との間で平成17年11月2日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）乃至（ハ）に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月2日付の一般事務委託契約、資産保管委託契約及び一般事務業務委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（イ）機関の運営に関する事務、（ロ）計算に関する事務、（ハ）会計帳簿の作成に関する事務、（ニ）納税に関する事務及び（ホ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務（（イ）乃至（ニ）の業務に関するものに限り。）を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務及び金銭出納管理業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務業務委託契約に基づき、（イ）投資口の名義書換に関する事務、（ロ）投資証券の発行に関する事務、（ハ）分配金の計算及び支払に関する事務及び（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務（（イ）乃至（ハ）の業務に関するものに限り。）等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
パイプライン・サポート会社	株式会社新日鉄都市開発 王子不動産株式会社 住友信託銀行株式会社	平成17年12月28日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社はそれぞれ不動産等の情報提供に関する協定書を、住友信託銀行株式会社は不動産等の仲介情報提供に関する協定書を（以下、両協定書を「パイプライン・サポート契約」ということがあります。）、また、かかる3社はウェアハウジング機能の提供に関する協定書を締結しています。 業務の内容は、後記「2【投資方針】（1）投資方針 ① 基本方針（ロ）スポンサー力の最大活用」をご参照下さい。

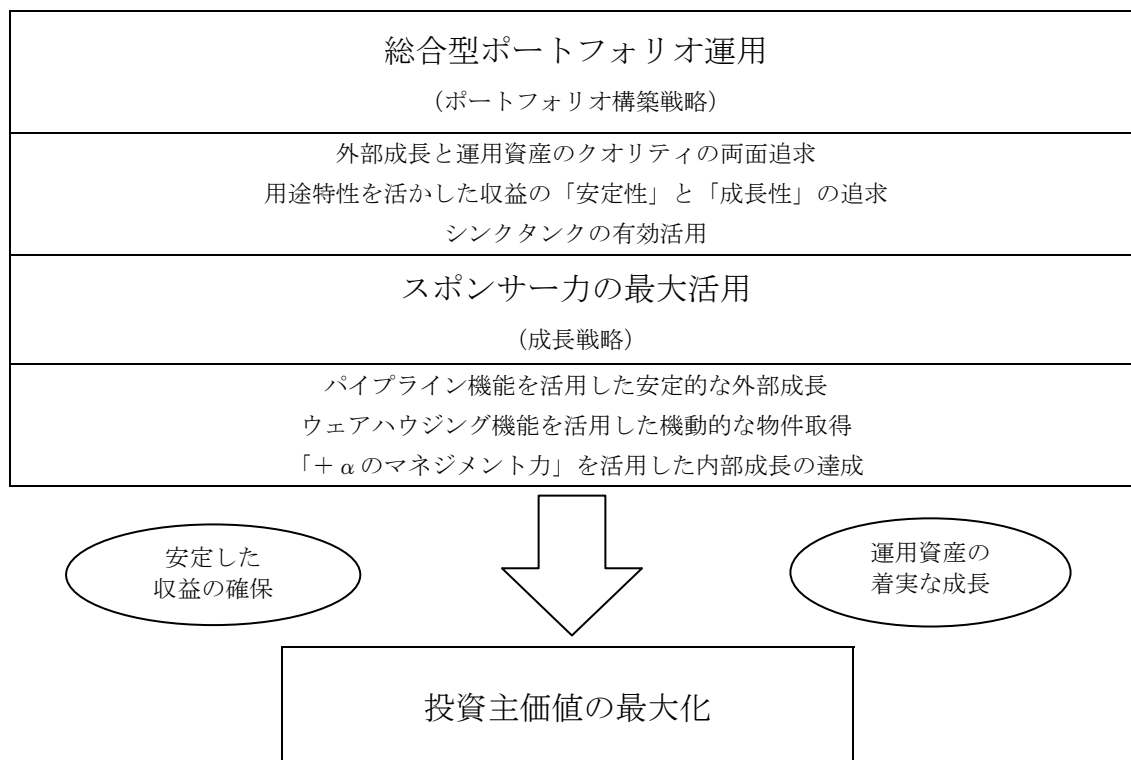
【投資方針】(P2 「2. 運用方針及び運用状況 (1)運用方針」の参照資料)

(1)【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、主として不動産関連資産（以下「運用資産」ということがあります。）への投資を行い、中長期にわたり安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行います。

本投資法人は、上記の目的を達成するため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重点的に採用します。



本投資法人は、オフィスビル、商業施設及び住宅の三用途を主要投資対象（以下「主要三用途」といいます。）とした総合型運用（以下「総合型ポートフォリオ運用」といいます。）を行います。投資対象資産を特定の用途に限定せず、投資機会の多様化及び最大化を図ることにより、安定的かつ着実に資産規模の拡大を行うための素地を築く一方、幅広い投資対象の中から競争力の高い不動産に選別して投資することにより、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求していくことができると、本投資法人は考えています。併せて、本投資法人は、各用途の異なった特性を活用することで、ポートフォリオ全体の収益の安定性と成長性を追求していきます。

本投資法人は、三大都市圏及び全国主要都市を投資対象地域としますが、市場規模や賃貸需要の厚み、商圈等を勘案し、用途毎にその中心とする投資対象地域を定めます。

なお、本投資法人は、主要三用途にかかわる市場調査、リスク分析等についてシンクタンクを積極的かつ有効に活用することにより、専門的分析に基づいた的確な投資判断を行うよう努めます。

本投資法人は、運用資産の取得、運営管理等において住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産（以下、かかる3社を個々に又は総称して「スポンサー企業」ということがあります。）及びスポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等（以下、これらのスポンサー企業やスポンサー企業グループの機能や能力を「スポンサー力」といいます。）を最大活用することにより、運用資産の着実かつ安定的な成長を図ります。

本投資法人は、スポンサー企業の有する不動産等の仲介・売却等に関する情報提供機能（以下「パイプライン機能」といいます。）及び本投資法人が直ちに取得できない不動産等のスポンサー企業による一時的な保有等の機能（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を外部成長に活用します。

また、メーカー系不動産会社として培った技術力や危機管理能力を活かした不動産の運営管理、スポンサー企業グループの賃貸需要に関する情報を活かしたリーシング活動等（以下、これらを実現する力を個別に又は総称して「 $+\alpha$ のマネジメント力」といいます。）を内部成長に活用します。

本投資法人は、各戦略を実現するために、スポンサー企業から不動産の開発、仲介、運営管理、投資運用等の多様な業務の経験者を結集して設立された資産運用会社に、その資産の運用を委託します。資産運用会社は、スポンサー企業が永年培ってきた不動産や金融についてのノウハウや理念を受け継いでおり（「DNAの承継」）、以下の3つの経営理念を掲げ、本投資法人の投資主価値の最大化を目指していきます。

- 投資家から信頼される「トップ・ブランド」の構築
- 不動産投資信託市場と不動産市場の健全なる成長と発展への貢献
- 社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与

（イ） 総合型ポートフォリオ運用

a. 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求

本投資法人は、これら主要三用途を投資対象とすることにより、幅広い投資機会を確保し、その中から、立地条件、建物の機能や設備の水準、運営管理の質等において競争力の高い不動産に選別投資することで、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求していきます。

b. 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求

本投資法人は、好況期に賃料上昇が期待できるオフィスビルと、景気に左右されず安定した賃料が期待できる住宅と、その両面を持つ商業施設を主たる投資対象とすることでポートフォリオ全体としての収益の安定性と成長性を追求していきます。

c. シンクタンクの有効活用

資産運用会社は、株式会社住信基礎研究所（以下「住信基礎研究所」といいます。）（注）との間で平成17年10月3日付で業務委託契約を締結し、以下に掲げるリサーチ関連業務等を委託しています。

資産運用会社は、同研究所から定期的に報告を受けることにより、主要三用途の全国における市況動向を継続的かつタイムリーに把握し、それを投資運用にかかわる各種計画の策定及びそのための調査（Plan）、運用業務の執行（Do）、投資運用実績の検証とその後の各種運用計画の見直し（See）といった一連の業務フローの中で活用していきます。

また、必要に応じて個別不動産の投資判断（Do）やポートフォリオのリスク管理（See）においては、同研究所の有するリスク分析等の機能も活用し、専門的分析に基づいた的確な投資判断を行うよう努めます。

＜リサーチ関連業務等＞

- ・ 主要三用途等の不動産市況に関する調査及び分析
- ・ 全国の経済及び不動産市況に関する調査及び分析
- ・ 個別不動産及びポートフォリオに関するリスク分析
- ・ マクロ経済に関する調査及び分析、各種データ提供

（注）住信基礎研究所は、「都市と不動産」に関する調査研究、提言とコンサルティング業務を行う不動産専門シンクタンクとして、昭和63年に設立されました。近年、その調査研究成果を基盤に不動産投資分野に特化し、不動産の投資適格性評価、不動産投資市場の将来予測等不動産投資に関する調査研究の受託及びコンサルティング、オフィス、商業施設、住宅等主要不動産の需給動向や市場予測、不動産市場に関する調査研究の受託及びコンサルティング並びに有価証券に係る投資顧問業務の受託に取り組んでいます。住信基礎研究所は、住友信託銀行の連結子会社です。

（ロ） スポンサー力の最大活用

本投資法人は、メーカー系不動産会社として特徴のある新日鉄都市開発や王子不動産のオフィスビル、商業施設及び住宅にかかわる開発力、スポンサー企業グループの保有資産の活用や運営管理を通じて培ってきたアセットマネジメント力を、本投資法人の外部成長及び内部成長に積極的に活用していきます。

また、本投資法人は、同じくスポンサー企業である住友信託銀行の業界トップ水準の実績に裏打ちされた物件仲介機能を含めた不動産関連業務等に係る機能も活用し外部成長を図ります。

本投資法人は、スポンサー企業グループの有する幅広いネットワークを活用して、不動産の売却、資産活用、賃貸等のニーズに的確に対応して本投資法人の外部成長及び内部成長を図ります。

a. 外部成長戦略

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

本投資法人は、新日鉄都市開発及び王子不動産の有する不動産開発能力、並びに住友信託銀行の有する仲介機能を積極的に活用することで、資産規模を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減等の期待される効果により、投資主価値の向上を図ります。

i. パイプライン機能を活用した安定的な外部成長

本投資法人及び資産運用会社は、新日鉄都市開発及び王子不動産それぞれとの間で「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結し、住友信託銀行との間で「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」を締結しています。

これにより、本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業から不動産等の仲介情報のほか、新日鉄都市開発及び王子不動産からは、両社及び両社のグループ企業がそれぞれ保有又は開発する不動産等の売却に関する情報をいち早く入手し、投資に向けた検討をすることができます。

<不動産等の情報提供に関する協定書の概要>

(新日鉄都市開発及び王子不動産が有する不動産等の譲渡に係る情報提供)

新日鉄都市開発及び王子不動産がそれぞれ保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却しようとする場合、両社は資産運用会社に当該不動産等に関する情報を速やかに提供しよう努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、両社は売買契約締結に向けて誠実に協議するものとする。

(グループ会社が有する不動産等の譲渡に係る情報提供)

新日鉄都市開発及び王子不動産は、それぞれのグループ会社（各々の親会社及びかかる親会社の連結子会社並びにそれらの関係会社をいう。以下同じ。）が保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却する意向であることを知った場合には、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供することについて当該グループ会社の了解が得られるよう努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、資産運用会社は売買契約締結に向けて誠実に協議し、両社はそれぞれ当該グループ会社をして売買契約締結に向けて必要な協力を行うものとする。

(不動産等の売却に関する仲介情報の提供)

新日鉄都市開発及び王子不動産は、それぞれ不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとして判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供しよう努めるものとする。

<不動産等の仲介情報提供に関する協定書の概要>

住友信託銀行は、不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとして判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供しよう努めるものとする。

なお、両協定書において各社が独自の裁量によって、その入手した情報の取扱いについての決定をすることができるものと定められています。

ii. ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業 3 社との間で「ウェアハウジング機能の提供に関する協定書」を締結し、これにより、本投資法人の取得機会を幅広く確保し、機動的な物件取得を図ります。

＜ウェアハウジング機能の提供に関する協定書の概要＞

資産運用会社は、スポンサー企業にウェアハウジング機能の提供を依頼する場合には、その理由、当該不動産等の概要、本投資法人による当該不動産等の取得予定時期（原則として 6 か月を超えないものとする。）及び取得計画を提示し、スポンサー企業はこれを誠実に検討し、かかる依頼に応諾するか否かを、資産運用会社に対して遅滞なく通知するものとする。

スポンサー企業が上記依頼に応諾した場合には、スポンサー企業の指定する法人（特別目的会社等）は、資産運用会社の依頼に係る不動産等を取得し保有するものとし、スポンサー企業は、当該不動産等を取得するに際し必要な協力（スポンサー企業の指定する法人への投融資又は当該不動産を取得するためのスキーム組成等を含むが、これらに限らない。）を行うものとする。

スポンサー企業は、スポンサー企業の指定する法人が上記に基づいて不動産等を取得した場合、ウェアハウジング期間を経過するまでの間は、原則として、提示された取得計画に基づきスポンサー企業の指定する法人に対して当該不動産等の本投資法人への譲渡について、資産運用会社と優先的に交渉を行わせるよう努めるものとし、資産運用会社と売買条件について基本的に合意した場合、スポンサー企業の指定する法人に売買契約締結に向けて誠実に協議させるよう努めるものとする。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、運用資産について中長期的な観点から継続的な設備投資による資産価値及び競争力の維持と向上を図り、かつ収入拡大と費用削減による運用収益の安定的な成長を目指します。

資産運用会社はこれを実践するために、投資運用に係る具体的な基準や手順を規定した投資運用ガイドラインを定め、更に不動産市場動向や運用資産に係る課題を認識した上で 3 年間の中期運用計画を策定し、かつ、6 か月毎に向こう 1 年間の年間運用計画の策定及び見直しを行います。

また、各用途毎の賃貸市場動向を定期的に把握、分析し、個別不動産毎の運営管理計画、修繕計画、収支計画等を策定し、プロパティ・マネジメント会社と定期的に協議を行い、計画の着実な実行とその実績の検証を行います。

更に、スポンサー企業グループの有する以下のような「+α のマネジメント力」も活用し、費用の削減と収益の向上を目指します。

i. 技術力を活用したエネルギー・コストマネジメント

新日鉄都市開発では、同社並びにグループ各社が培ってきた技術力を活用したプロパティ・マネジメント事業を行っており、エネルギーコスト削減のために、最適な機器やエネルギーシステムと安価電力の安定供給を組み合わせた「エネルギーソリューション」や、人件費削減のために、最低限の人員と遠隔監視システムを組み合わせた「マン・マシンマネジメントサービス」等のサービスを提供しています。

本投資法人では、個別不動産毎の適性に応じ、このようなスポンサー企業グループの持つ技術力を活用していくことで、費用削減を図ります。

ii. スポンサー企業グループの賃貸ニーズを活用したリーシング

本投資法人は、スポンサー企業グループの賃貸需要に関する情報の把握に努め、これをリーシング活動へ活用することにより、運用資産の稼働率向上と安定的な賃料収入の確保を図ります。

② ポートフォリオ構築方針

(イ) 主要三用途の特徴と投資方針

a. オフィスビル

i. 特徴

均質で豊富なストックがあり、また、今後も大規模再開発等、ディベロッパー等を通じた安定した供給も期待されるため、市場規模が大きく流動性が高いという特徴があります。オフィスビルの収益は他の用途に比して相対的に景気変動の影響を受け易く、景気後退局面においては賃料下落リスク、空室リスクが高まる傾向にあります。一方、好況期には収益の成長が期待され、また適正な運営管理を行うことで、長期に亘り収益の追求が可能な資産と考えています。

ii. 方針

立地条件、建物や設備のグレード、テナントの信用力及び賃料支払能力等を総合的に判断し、競争力の高いオフィスビルに対して投資を行い、適正な運営管理に努めます。スポンサー企業からの開発物件・仲介物件情報の入手のほか、有力仲介業者との連携を高め、情報入手ラインの充実に努めます。

b. 商業施設

i. 特徴

オフィスビルと比較すると市場規模は小さく、流動性も劣るものの、近年では工場跡地等への大規模ショッピングセンターの開発等による供給が増加しており、また投資対象としての取引も活発化し、流動性も高まりつつあります。消費動向のほか、商圏内の立地条件、店舗形態、競合店舗の影響を受けることや他用途への転換が図りづらい等、個別性の強い資産でもあります。一方、立地条件や賃貸借契約内容によっては、長期に亘り安定した収益が期待でき、また消費活動の活発化やリーシング・マネジメント等により追加的な収益の成長も追求できる資産と考えています。

ii. 方針

商圏の安定性・成長性や、商圏内での競争力、テナント信用力、賃貸借契約の条件、転用の可能性等を、総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる商業施設に投資を行います。また、優良テナントとの長期リース等による収益の安定化を積極的に検討します。スポンサー企業からの開発物件及び仲介物件情報の入手のほか、有力仲介業者及び商業ディベロッパー等との連携を高め、情報入手ラインの充実に努めます。

iii. 分類と重視するポイント

<郊外型商業施設>

- ・主として流通大手(大手商業事業者)等への一括リース又は少数の専門店等への分割リースを想定します。
- ・主要幹線道路沿い等、車でのアクセスの良い立地又は郊外の主要沿線駅前等の立地において、同一商圏内での競争力が高い商業施設への投資を行います。
- ・信用力のあるテナントとの長期リースの締結等、安定した収入確保に努めます。

<都市型商業施設>

- ・主として複数専門店へのリース又は百貨店等大手商業事業者への一括リースを想定します。
- ・ターミナル駅周辺や知名度が高い商業集積地であることを重視します。
- ・テナントニーズの強い地域において、競争力の高い商業施設への投資を行うとともに、優良テナントとの長期リースによる収益の安定化や、優良な商業プロパティ・マネジメント会社と連携したマネジメント等により収益の極大化を目指します。

c. 住宅

i. 特徴

本投資法人の投資対象になりうる良質な賃貸住宅は供給量が少なく、市場規模も小さいため、希少性が高く、高い市場競争力を有しています。また、賃料水準が安定しており、空室リスクも相対的に低く、収益の安定性が高い資産です。ただし、築年数の経過による機能、設備等の陳腐化により競争力が落ち、収益性が低下する可能性もあります。

ii. 方針

立地条件、建物・設備のグレードが高く、陳腐化リスクの低い、良質な賃貸住宅への投資を行います。スポンサー企業からの開発物件・仲介物件情報の入手のほか、有力仲介業者及びマンション・ディベロッパー等との連携を高め、情報入手ラインの充実に努めます。

iii. 分類と重視するポイント

<シングルタイプ> (1R、1K、1DK)

- ・ 賃貸面積が、25 m²～45 m²程度
- ・ 単身居住者を想定テナントとします。
- ・ 首都圏を中心とする三大都市圏及び政令指定都市（それに準じる都市を含みます。）を投資対象地域とします。
- ・ 交通利便性、商業利便性及び通勤利便性が高いことを重視します。

<コンパクトタイプ> (1DK、1LDK、2DK、2LDK)

- ・ 賃貸面積が、40 m²～60 m²程度
- ・ 都会生活を好むDINKS世帯等を想定テナントとします。
- ・ 首都圏を中心とする三大都市圏を投資対象地域とします。
- ・ 交通利便性、都市型商業利便性及び通勤利便性が高く、都市型文化施設への近接性が高いことを重視します。

<ファミリータイプ> (2DK、2LDK、3DK、3LDK、4LDK)

- ・ 賃貸面積が、50 m²～90 m²程度
- ・ 家族数2名～4名程度の平均的家族人員を想定テナントとします。
- ・ 首都圏を中心とする三大都市圏及び政令指定都市（それに準じる都市を含みます。）を投資対象地域とします。
- ・ 通勤利便な最寄り駅への近接性が高く、商業施設、教育施設等の生活利便性が満たされ、治安や住環境が良好なことを重視します。

<プレミアムタイプ> (1LDK、2LDK、3LDK、4LDK)

- ・ 賃貸面積が、60 m²～200 m²程度
- ・ 企業経営者等の富裕層、海外から赴任する外資系企業等のエグゼクティブ層を想定テナントとします。
- ・ 東京都心部を投資対象地域とします。
- ・ 充実した住環境と高品質な町並みが形成されていることを重視します（外国人を主たるテナント対象とする場合には、外国人コミュニティとの近接性を考慮します。）。

d. その他資産

i. 特徴

倉庫や物流施設、ホテル等は、主要三用途との比較において相対的に市場規模は小さく、流動性も低いという特徴があります。立地条件、建物や設備のグレードのみならず、オペレーションによる収益性格差が大きく、用途の転用が困難である等、極めて個別性の強い資産と考えています。

ii. 方針

優良テナントの長期リース等、収益の安定性が確保されている場合等に限り、厳選した投資を行っていきます。

(ロ) 用途及び投資対象地域

a. 用途毎の投資比率

本投資法人は、原則として、特性の異なる複数の用途の運用資産を組み入れ、中長期的に下記の投資比率を目処とした運用を行います。なお、競争力のある物件への投資機会を機動的に確保することを優先する等により、運用開始時を含め一時的に又は一定期間、下記投資比率を超えることがあります。

用途		投資比率
主要資産	オフィスビル	80%以下
	商業施設	50%以下
	住宅	50%以下
その他資産		10%以下

(注) 上記数値は、評価額に基づく金額割合です。評価額とは、本投資法人の直前決算期の各資産の期末算定価格をいいます。期末算定価格がない場合には、直前に本投資法人が取得した取得価格とします。

b. 用途毎の投資対象地域

i. オフィスビル

市場規模が大きく、賃料水準が高く空室率も低い東京都心部を中心にした上で、三大都市圏及び全国主要都市を投資対象地域とします。

ii. 商業施設

三大都市圏及び全国主要都市を投資対象地域とします。

投資対象物件の属する商圏自体の安定性と成長性及び商圏内での競争力を重視した上で投資します。

iii. 住宅

賃貸需要が厚く、優良な賃貸住宅のストック及び供給量の多い首都圏を中心にした上で、原則として、三大都市圏及び政令指定都市（それに準じる都市を含みます。）を投資対象地域とします。

iv. その他資産

各用途の立地特性に適合した地域を投資対象とします。

<地域区分の定義>

地域区分			所在地
三大都市圏	首都圏	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（東京都心部を除きます。）、神奈川県、埼玉県、千葉県
	関西圏及び 中京圏	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きます。）

(ハ) 投資金額

運用資産を取得するに際しては、原則として、以下の最低投資金額を上回る運用資産を取得します。また、ポートフォリオ全体に占める1投資案件当たりの金額は、原則として50%未満となるよう運用し、中長期的には20%未満を目処とする運用に努めます。なお、本投資法人が既に保有している運用資産が区分所有又は共有若しくは準共有等であり、当該運用資産の区分所有権又は持分を追加購入する場合には、以下の制限は適用されません。

投資区分		最低投資金額
用途	地域	
オフィスビル	東京都心部	30億円
	東京都心部以外	10億円
商業施設		10億円
住宅		5億円
その他の資産		—

(ニ) 建物規模

建物規模に関しては、以下の基準を設け、原則として、当該基準と同等以上又は当該基準に準ずる運用資産を取得します。

投資区分		建物規模	
用途	タイプ	延床面積	基準階専有面積
オフィスビル		3,300㎡以上	330㎡以上
商業施設	郊外型	10,000㎡以上	—
	都市型	1,000㎡以上	—
住宅		—	—
その他の資産		—	—

(ホ) 立地条件

立地条件に関しては、以下の基準を設け、原則として、当該基準と同等以上又は当該基準に準ずる運用資産を取得します。

用途	立地条件
オフィスビル	主要駅から徒歩10分以内
商業施設	駅前又は主要幹線若しくは生活幹線道路沿い
住宅	主要路線の各駅から徒歩10分以内
その他の資産	—

(ヘ) その他の共通基準

耐震性能、未竣工物件の取得に関しては、以下の基準に従います。

項目	基準
耐震性能	・新耐震設計基準又はそれに準ずる耐震性能を充足
未竣工物件	・竣工後のテナント確保が可能 ・完工リスク、引渡リスクの軽減、限定のための手当ての実施 ・総資産の20%以内

③ デュー・デリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては以下に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分実施し、収益の安定性及び成長性等を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性についての検討を行います。

上記調査プロセスにおいては、公正かつ調査能力と経験があると認められる第三者の専門会社等から不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポートのほか、必要に応じ、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容についても考慮します。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	・ テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・ テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・ テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承有無、過去の稼働率、賃料推移 ・ 各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	・ 周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・ 周辺の競合物件の状況 ・ 周辺の開発計画の動向 ・ テナントの需要動向 ・ テナント誘致、物件の処分（売却）性等の競争力調査
	収入関係	・ 賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・ 現行賃料と相場賃料との乖離状況と将来見通し ・ テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・ テナント退去見込み、賃料減額の見込み等の有無 ・ プロパティ・マネジメント会社の中期的なリーシング方針
	費用関係	・ 公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・ プロパティ・マネジメント委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・ 建物管理委託契約の形態と管理体制、管理水準、管理コストの適正性 ・ 水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・ 修繕履歴と修繕計画及びその妥当性 ・ 修繕積立の状況（区分所有等）と積立金額の妥当性
物理的調査	立地	・ 鉄道等の公共交通機関の利便性 ・ 街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・ 周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・ 周辺の便利施設、官公署施設等の配置及び近接性 ・ 地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・ 眺望、採光、騒音、通風等の居住性（住宅の場合） ・ 商圏の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）

項目		内容
物理的調査	建築及び設備・仕様	<各用途共通> ・意匠、主要構造、築年数、設計者、施工業者等 ・内外装の部材の状況 <オフィスビル> ・貸付床の形状、フリーアクセス床、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等 <住宅> ・間取り、天井高、内部仕様（天井、壁、床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況）、セキュリティ対応等
	建物診断	・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリングレポートにおける将来（10年程度）の修繕費見込み ・関係法令の遵守状況等
	耐震性能	・新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ・地震 PML 値 20%未満を原則とし、20%以上の物件についてはポートフォリオ PML への影響を考慮し、耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討 ・ポートフォリオ PML は 10%未満を原則とする。
	建物管理関係	・管理委託契約の内容（形態・仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理規約の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境・地質等	・アスベスト、フロン、PCB 等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・管理状況、地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況
	テナント属性	・賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	権利関係の確認	・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無

④ 不動産の運用方針

(イ) 資産運用計画書等の策定

資産運用会社は、投資運用ガイドラインに従い、中期（3年）の環境見通しのもとに、本投資法人の資産運用に関する各種課題と対応方針及びポートフォリオの資産規模、新規取得計画、保有資産運用計画等から構成される中期運用計画を策定します。

更に、中期運用計画に基づき毎年の環境見通しを踏まえ、概ね以下の内容に係る年間運用計画を定め、計画的な資産の運用を行います。年間運用計画は本投資法人の営業期間にあわせ6か月毎に向こう1年間の計画の策定及び見直しを行います。

<年間運用計画の内容>

項目	内容
年間運用方針	外部成長及び内部成長の基本方針等
新規取得・売却計画	新規取得計画、売却計画等
保有資産運用計画	個別不動産毎の運営管理計画、修繕計画、収支計画等
資金調達計画	借入れ及び投資口追加発行等の資金調達計画
配当計画	年間及び各決算期の配当計画

(ロ) 運用のモニタリング

資産運用会社は、資産運用計画書等をもとに、ポートフォリオの運用状況、個別不動産の賃貸状況、運営管理状況、修繕及び設備投資状況等についてモニタリングします。

資産運用会社は、資産運用計画書等に従った運用を行うために、収支、賃貸状況及び修繕工事等に関する実績と予算の検証、収益向上、経費削減等に関してプロパティ・マネジメント会社と定期的に協議を行います。

(ハ) プロパティ・マネジメント会社の選定

資産運用会社は、運用資産の所在地、用途、テナント属性等に応じて、個別に最適なプロパティ・マネジメント会社を選定します。

選定にあたり、候補会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準、社内における利益相反取引及び競合取引の防止策等の項目を総合的に検討します。

スポンサー企業及びスポンサー企業グループをプロパティ・マネジメント会社として選定することが適切と判断される場合には、資産運用会社の利益相反取引規程等に基づく所定の手続きに従って、選定が行われます。

(ニ) プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、定期的に（原則として一年毎に）、プロパティ・マネジメント会社の運営実績を評価します。その結果に応じて、プロパティ・マネジメント会社に対し改善の指示等を行うほか、プロパティ・マネジメント会社の変更を検討します。

(ホ) リーシング方針及びテナント選定

マーケット動向、テナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討と、プロパティ・マネジメント会社を活用した優良テナントの確保に努めます。

テナントの選定にあたっては、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金の額、業種、テナント構成、要求賃貸面積等を総合的に判断します。

(ヘ) 修繕及び設備投資に関する方針

運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状態及び特性、賃貸市況、テナントのニーズを考慮して策定した資産運用計画書等に従い、修繕及び設備投資を行います。

(ト) 付保方針

災害、事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償によるリスクを回避することを目的として、損害保険（火災保険、賠償責任保険、利益保険等）及び地震保険等を付保します。

a. 損害保険

運用資産の規模、用途、周辺環境等の特性を考慮した上で付保を決定します。

b. 地震保険

地震発生の可能性とそれに基づき予想される個別不動産及びポートフォリオ全体への影響と、保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で付保を決定します。

(チ) 売却方針

運用資産については、中長期での運用を基本方針として取得の上保有し、原則として短期的な売却を行わないものとします。ただし、以下の点を総合的に勘案した上で、効率的な運用及び運用の安定性に資すると判断される場合には、売却を検討します。

a. 長期の不動産市場

b. 将来における収益予想

c. 資産価値の増減及びその予測

d. 運用資産の所在地の将来性及び安定性

e. 運用資産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測

f. ポートフォリオの構成

⑤ 財務方針

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債に係る債務の返済を含む。）等のための資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができます。

（イ） 投資口の追加発行

資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮した上で、投資口の追加発行を行うものとします。

（ロ） 資金の借入れ及び投資法人債の発行

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日等を考慮し、資金の借入れ及び投資法人債の発行を行います。

（ハ） 有利子負債比率

本投資法人の資産総額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、60%を上限とします。ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

（ニ） 担保設定

資金調達に際しては、本投資法人の資産を担保として提供することがあります。

（ホ） コミットメントライン等の設定

将来の運用資産の追加取得、又は敷金・保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入の予約契約を締結することがあります。

（ヘ） 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引

借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主たる目的として、金融先物取引等及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

⑥ 開示方針

（イ） 基本方針

投信法、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示し、分かり易い商品を提供することを開示の方針とします。

（ロ） 正確かつ迅速な開示

投資家に対して正確で偏りの無い情報を可能な限り迅速に伝達できる環境を常に整えるよう努めます。

（ハ） 利害関係人との取引に関する開示

利害関係人との取引の透明性を確保するために、法令等に従い、利害関係人との間で行う取引に関する必要な開示を行います。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類（規約別紙 1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」）

(イ) 主たる投資対象とする特定資産

- a. 不動産等
 - i. 不動産
 - ii. 不動産の賃借権
 - iii. 地上権
 - iv. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 1 号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
 - v. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - vi. 当事者の一方が相手方の行う上記 i. 乃至 v. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - vii. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

b. 不動産対応証券

資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるもの

- i. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券をいいます。）
- ii. 受益証券（投信法第 2 条第 12 項に定める受益証券をいいます。）
- iii. 投資証券（投信法第 2 条第 22 項に定める投資証券をいいます。）
- iv. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（上記 a. iv.、v. 及び vii. に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ロ) その他の特定資産

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 1 号で定めるものをいいます。）
- d. 地方債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 2 号で定めるものをいいます。）
- e. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいいます。）
- f. 社債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 4 号で定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券を除きます。）
- g. 譲渡性預金
- h. 貸付信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号で定めるものをいいます。）
- i. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号に定めるものをいいます。）
- j. 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号の 2 に定めるものをいいます。）
- k. 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 11 号に定めるものをいいます。）
- l. 不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- m. 信託財産を主として上記 i. 乃至 l. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- n. 金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第 3 条第 13 号に定めるものをいいます。）
- o. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第 3 条第 14 号に定めるものをいいます。）
- p. 有価証券（前記「(イ) 主たる投資対象とする特定資産」及び上記 a. 乃至 o. に該当するものを除きます。）

(ハ) 特定資産以外の資産

実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することがあります。

- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权をいいます。）
- b. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その他の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- d. 動産（民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
- e. 上記 a. 乃至 d. に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資
- g. 有限会社法（昭和 13 年法律第 74 号。その後の改正を含みます。）に基づく有限会社の出資持分（注）
（注）有限会社法は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号。以下「整備法」といいます。）第 1 条の規定により廃止されていますが、整備法第 2 条の規定により、廃止前の有限会社法に基づく有限会社は会社法の規定による株式会社として存続します。
- h. 民法第 667 条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）
- i. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- j. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。