

平成19年10月期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）決算短信

平成19年12月14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1月29日
 分配金支払開始予定日 平成20年1月18日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年10月期の運用、資産の状況（平成19年5月1日～平成19年10月31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	%
19年10月期	4,715	(4.2)	2,250	(△15.0)	1,848	(△20.5)
19年4月期	4,526	(△16.5)	2,647	(△18.8)	2,324	(△14.9)

	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	%	%	%
19年10月期	1,847	(△20.5)	11,921	2.2	1.3	39.2
19年4月期	2,323	(△14.9)	14,992	2.7	1.7	51.4

(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	%	%
19年10月期	11,921	1,847	0	—	100.0	2.2
19年4月期	14,992	2,323	0	—	100.0	2.7

(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
19年10月期	145,972	84,019	57.6	542,060
19年4月期	146,317	84,511	57.8	545,239

(参考) 自己資本 平成19年10月期 84,019百万円 平成19年4月期 84,511百万円

(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
19年10月期	5,000	△222	△2,223	12,989
19年4月期	2,470	△17,783	15,670	10,434

2. 平成20年4月期の運用状況の予想（平成19年11月1日～平成20年4月30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4月期	4,661 (△1.2)	2,211 (△1.7)	1,721 (△6.9)	1,720 (△6.9)	11,100	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益（平成20年4月期）11,100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19年10月期 155,000口 平成19年4月期 155,000口
 ② 期末自己投資口数 平成19年10月期 0口 平成19年4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、21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4月期（第4期：平成19年11月1日～平成20年4月30日）及び平成20年10月期（第5期：平成20年5月1日～平成20年10月31日）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

平成19年9月21日開催の第2回投資主総会にて、土田京一執行役員の辞任（平成19年9月30日付）に伴い遠藤晋氏が執行役員に選任（平成19年10月1日付就任）され、また本投資法人の一時会計監査人であるあずさ監査法人が会計監査人に選任されています。執行役員及び会計監査人の選任に伴い、「本投資法人の仕組図」において、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）における記載から重要な変更がありました。内容は、後記33ページ【本投資法人の関係法人】をご参照下さい。

なお、「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」は最近の有価証券報告書より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

平成19年9月21日開催の第2回投資主総会にて、本投資法人の規約が一部変更されています。規約の一部変更に伴い、投資法人の「(2)投資対象 ①投資対象とする資産の種類」において、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）における記載から重要な変更がありました。内容は、後記34ページ【投資方針】をご参照下さい。

なお、「(1)投資方針」、「(2)投資対象 ②投資基準及び地域別、用途別等による投資割合」及び「(3)配分方針」は、最近の有価証券報告書より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19年10月31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1期末までに取得した8物件に加え、第2期において商業施設1物件、住宅1物件、複合用途のその他資産1物件を取得し、当期末現在、11物件を運用しており、取得価額総額は130,846百万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、好調な企業収益に支えられ雇用環境の改善と個人消費回復の兆しがあり、緩やかながらも戦後最長となる景気回復を続けてまいりました。足元では、米国のサブプライムローン問題や原油・素材価格の上昇等が懸念されているものの、今後も継続的な景気回復が期待されています。

しかしながら、景気はこのように持続的な回復を続けているものの、米国景気及び世界的な株式市場動向の不透明感や日本銀行による追加利上げなどによる影響で、予断を許さない状況にあります。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

景気の持続的な回復を背景に、東京圏だけでなく、政令指定都市などの主要都市等全国的に、空室率の改善傾向は続いております。

東京のオフィスビル市場では、空室率の改善傾向は継続しており、とくに23区内では、Aクラスビルの空室がほとんどないことから、賃料相場にも波及し、平均募集賃料は今もなお上昇基調にあります。しかしながら、中小型ビルの賃料の上昇度合いはAクラスビルに比べると弱く、賃料格差は拡大傾向にあります。

大阪のオフィスビル市場においても、新規供給量が比較的低い水準で推移していることに加え、既存ビルの取り壊し等によるストック調整が働いていることや、業績良好な企業の拠点新設需要が増加していることなどにより、空室率の改善傾向が続いております。

【商業施設】

長期トレンドとしては、大型小売店（百貨店・スーパー）の販売額低下と売場面積の拡大に歯止めがかかりつつありますが、家計部門の需要の回復が限定的であるため、売場効率の反転までには至っておりません。このため、商業施設の賃貸市場は厳しい状況が続くものと考えられます。

【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、新卒採用を増やしている法人の単身者住戸の確保、分譲優良物件の減少や分譲価格の上昇などにより、引き続き堅調な需要が見られます。一方、分譲マンション開発業者との用地取得の競争激化などから賃貸住宅の新規供給は減少傾向にあり、このような需給のギャップにより、人気エリアを中心に賃貸住宅の賃料は、緩やかながらも上昇傾向にあります。

(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懸念による株価の下落等により、今後の不動産売買市場全体への影響が懸念されていますが、日本では金利水準と不動産投資利回りとのイールドギャップが相対的に大きく、引き続き都市部を中心に収益不動産の売買市場における需給バランスは逼迫している状況が続いております。

企業業績回復に伴う賃料上昇期待からオフィスビルの取引利回りは低下傾向にありますが、より高い収益が見込める物件が減少していることもあり、今後は利回りの低下が、緩やかになる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、多くの物件情報を受け、取得検討をしまいましたが、立地評価と利回り水準が合致せず、結果として当期におきましては、新規物件の取得に至りませんでした。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産の取得価額合計は、第2期末と同様に130,846百万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99.7%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いたしました。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

適宜行いました。

なお、運用資産である「イトーヨーカドー東習志野店」のテナントである株式会社イトーヨーカ堂より、平成20年2月末日を希望日とする賃貸借契約の中途解約通知を受領し、その後、イトーヨーカ堂との間で交渉協議等を重ねてまいりましたところ、以下の合意が成立しました。

① 中途解約通知の撤回

イトーヨーカ堂は、本投資法人に対する平成19年2月22日付文書等による「イトーヨーカドー東習志野店」に関する賃貸借契約の解約の意思表示をすべて撤回し、本投資法人はこれに同意する。

② 賃料改定等の合意

(1) 歩合賃料を導入し、固定賃料のみの賃料算定方法から、固定賃料と歩合賃料の合計金額を賃料とする賃料算定方法に変更する。

※歩合賃料は、イトーヨーカ堂直営部分の3月～翌年2月までの年間売上高が一定金額を超えた場合に発生し、イトーヨーカ堂直営部分の当該年間売上高を基に一定の料率を乗じた金額を次年度の歩合賃料とする。歩合賃料は平成20年2月までは発生せず、平成20年3月以降適用となる。

(2) 固定賃料は、平成19年8月1日から年間471,449,628円（消費税別途・月額賃料に12を乗じた金額）とする。

（参考）

改定前の年間賃料：725,307,120円（消費税別途・月額賃料に12を乗じた金額）

(3) 固定賃料及び歩合賃料の算定方法等は、平成26年11月30日までの間に変更しない。

(4) 本投資法人はイトーヨーカ堂に対し、本件店舗に関する計画について合理的な説明を求めることができる。また、イトーヨーカ堂は本投資法人に対し、売上実績及び来店客数実績を提出するものとする。

C. 資金調達の詳細

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、第1期および第2期に物件取得のため調達した極度ローン基本契約に基づく短期借入金20,900百万円を全額返済し、長期借入金21,000百万円に借換えを行いました。当期末時点では、借入金総額54,400百万円となり、総資産に対する借入金比率は37.3%、総資産有利子負債比率は38.1%、長期借入金比率は100%となっております。また、当該長期借入金のうち変動金利借入（19,000百万円）につきましては、金利スワップ契約を締結し金利の固定化を実施いたしました。この結果、当期末時点の固定金利比率は80.9%となっております。

本投資法人の資金調達につきましては、上場時より無担保・無保証による借入を実施しており、借入期間の長期化及び返済期限の分散化にも配慮した財務運営に努めております。

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：A2、アットック：安定的

D. 業績及び分配の詳細

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4,715百万円、営業利益金額2,250百万円、経常利益金額1,848百万円、当期純利益金額1,847百万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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を11,921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、商圈の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。

また、個別物件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めてまいります。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能の維持・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と締結したパイプライン・サポート契約の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集してオフィスビル、商業施設及び住宅の主要三用途を中心に、様々な投資対象の中から収益性の高い物件に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32.1%となっており、今後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

平成19年9月30日に施行された金融商品取引法を含めた各種法令の遵守はもとより、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

該当事項はありません

B. 運用状況の見通し

なお、次期（平成20年4月期 平成19年11月1日～平成20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20年4月期および平成20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	4,661百万円
経常利益金額	1,721百万円
当期純利益金額	1,720百万円
1口当たり分配金	11,100円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成20年4月期および平成20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）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	4,712百万円
経常利益金額	1,706百万円
当期純利益金額	1,705百万円
1口当たり分配金	11,000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4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

および平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20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	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年10月31日時点で本投資法人が保有している11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19年10月31日現在の155,000口を前提としており、平成20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	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、平成19年10月31日現在の借入金総額54,400百万円から、平成20年10月31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4月期に454百万円、平成20年10月期に506百万円を想定しております。 減価償却費は、平成20年4月期に931百万円、平成20年10月期に931百万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4月期は504百万円を想定しており、うち支払利息は、473百万円を見込んでおります。 平成20年10月期は520百万円を想定しており、うち支払利息は、491百万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

(1) 貸借対照表

期 別 科 目	注記 番号	前 期 (平成19年4月30日現在)		当 期 (平成19年10月31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			593,848		4,745,435		4,151,587		
信託現金及び信託預金			9,840,227		8,243,700		△1,596,527		
営業未収入金			30,741		32,847		2,105		
前払費用			49,990		38,304		△11,686		
繰延税金資産			21		21		0		
未収法人税等			572		1,863		1,290		
未収消費税等			2,055,701		-		△2,055,701		
その他流動資産			315		415		100		
流動資産合計			12,571,419	8.6	13,062,588	9.0	491,168	3.9	
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	45,634,487		45,681,902					
減価償却累計額		1,804,071	43,830,416	2,703,775	42,978,127		△852,289		
信託構築物	※1	475,899		475,899					
減価償却累計額		37,939	437,960	56,506	419,393		△18,566		
信託機械及び装置		112,956		112,956					
減価償却累計額		8,094	104,862	13,554	99,401		△5,460		
信託工具器具及び備品		32,095		34,279					
減価償却累計額		3,252	28,843	6,786	27,492		△1,350		
信託土地	※1		89,174,514		89,174,514		-		
有形固定資産合計			133,576,596	91.3	132,698,929	90.9	△877,667	△0.7	
2.無形固定資産									
その他無形固定資産			361		340		△21		
無形固定資産合計			361	0.0	340	0.0	△21	△5.9	
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			37,733		60,099		22,365		
繰延税金資産			46,719		57,570		10,851		
その他投資等			34,650		48,707		14,057		
投資その他の資産合計			129,103	0.1	176,377	0.1	47,274	36.6	
固定資産合計			133,706,061	91.4	132,875,647	91.0	△830,413	△0.6	
III 繰延資産									
創業費			39,690		34,020		△5,670		
繰延資産合計			39,690	0.0	34,020	0.0	△5,670	△14.3	
資産合計			146,317,170	100.0	145,972,255	100.0	△344,914	△0.2	

科 目	期 別 注記 番号	前 期 (平成19年4月30日現在)		当 期 (平成19年10月31日現在)		増 減			
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	前 期 比 (%)		
(負債の部)									
I 流動負債									
営業未払金		95,609		57,858		△37,751			
短期借入金		20,900,000		-		△20,900,000			
未払金		283,391		240,694		△42,697			
未払費用		88,997		143,390		54,393			
未払法人税等		428		55		△373			
未払消費税等		-		171,120		171,120			
前受金		731,875		710,169		△21,706			
その他流動負債		3,408		2,044		△1,364			
流動負債合計		22,103,712	15.1	1,325,332	0.9	△20,778,380	△94.0		
II 固定負債									
長期借入金		33,400,000		54,400,000		21,000,000			
信託預り敷金保証金	※1	6,160,084		6,065,431		△94,652			
デリバティブ負債		141,375		162,131		20,756			
固定負債合計		39,701,459	27.1	60,627,563	41.5	20,926,103	52.7		
負債合計			61,805,171	42.2		61,952,895	42.4	147,723	0.2
(純資産の部)	※2								
I 投資主資本									
1. 出資総額		82,260,100	56.2	82,260,100	56.3	-	-		
2. 剰余金									
当期未処分利益		2,323,786		1,847,845		△475,940			
剰余金合計		2,323,786	1.6	1,847,845	1.3	△475,940	△20.5		
投資主資本合計		84,583,886	57.8	84,107,945	57.6	△475,940	△0.6		
II 評価・換算差額等									
繰延ヘッジ損益		△71,887		△88,585		△16,698			
評価・換算差額等合計		△71,887	△0.0	△88,585	△0.0	△16,698	△23.2		
純資産合計			84,511,998	57.8		84,019,360	57.6	△492,638	△0.6
負債・純資産合計			146,317,170	100.0		145,972,255	100.0	△344,914	△0.2

(2) 損益計算書

科 目	期 別 注記 番号	前 期		当 期		増 減		
		〔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〕		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	4,518,913		4,695,566				
その他貸貸事業収入	※1	7,280	4,526,193	19,659	4,715,226	100.0	189,032	4.2
2. 営業費用								
貸貸事業費用	※1	1,388,639		1,970,563				
資産運用報酬		367,325		367,691				
資産保管委託報酬		6,273		6,567				
一般事務委託報酬		52,758		55,208				
役員報酬		3,600		3,600				
会計監査人報酬		9,000		10,000				
その他営業費用		51,366	1,878,963	51,381	2,465,012	52.3	586,048	31.2
営業利益金額			2,647,230		2,250,213	47.7	△397,016	△15.0
3. 営業外収益								
受取利息		7,244		16,061				
その他営業外収益		2,818	10,063	27,182	43,244	0.9	33,180	329.7
4. 営業外費用								
支払利息		307,143		414,765				
創業費償却		5,670		5,670				
その他営業外費用		19,675	332,489	24,164	444,599	9.4	112,109	33.7
経常利益金額			2,324,803		1,848,858	39.2	△475,944	△20.5
税引前当期純利益金額			2,324,803		1,848,858	39.2	△475,944	△20.5
法人税、住民税及び事業税		1,031		1,039				
法人税等調整額		17	1,048	△0	1,039	0.0	△9	△0.9
当期純利益金額			2,323,754		1,847,819	39.2	△475,935	△20.5
前期繰越利益			31		26		△5	
当期末処分利益			2,323,786		1,847,845		△475,940	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成18年11月1日 至 平成19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	2,729,426	2,729,426	84,989,526	△86,121	△86,121	84,903,405
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△2,729,395	△2,729,395	△2,729,395	—	—	△2,729,395
当期純利益金額	—	2,323,754	2,323,754	2,323,754	—	—	2,323,754
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	14,234	14,234	14,234
当期変動額合計	—	△405,640	△405,640	△405,640	14,234	14,234	△391,406
当期末残高※1	82,260,100	2,323,786	2,323,786	84,583,886	△71,887	△71,887	84,511,998

当期 (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

（4） 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日 〕	当期 〔 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日 〕
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,323,786,276	1,847,845,377
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,323,760,000 (14,992)	1,847,755,000 (11,921)
III 次期繰越利益	26,276	90,377
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2,323,760,000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1,847,755,000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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	前期	当期
	〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
	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	2,324,803	1,848,858
減価償却費	873,253	927,266
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	△7,244	△16,061
支払利息	307,143	414,765
営業未収入金の増加・減少額	△1,359	△2,105
未収消費税等の増加・減少額	△204,960	2,052,417
未収法人税等の増加・減少額	-	△1,290
未収入金の増加・減少額	250	-
前払費用の増加・減少額	△23,703	11,686
その他流動資産の増加・減少額	-	△415
営業未払金の増加・減少額	575	11,260
未払金の増加・減少額	△582,418	△10,787
未払消費税等の増加・減少額	-	171,248
前受金の増加・減少額	61,279	△21,706
長期前払費用の増加・減少額	3,815	△22,365
その他	△14,206	△15,107
小 計	2,742,920	5,353,354
利息の受取額	7,251	16,061
利息の支払額	△276,547	△367,165
法人税等の支払額	△2,812	△1,413
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,470,811	5,000,836
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	△18,168,597	△127,364
信託預り敷金保証金の収入	492,814	33,712
信託預り敷金保証金の支出	△107,396	△128,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,783,179	△222,016
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	18,400,000	-
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
分配金の支払額	△2,729,395	△2,323,760
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,670,605	△2,223,760
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	358,237	2,555,060
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,075,838	10,434,076
VI 現金及び現金同等物の期末残高※1	10,434,076	12,989,136

（6）重要な会計方針

区分	前期	当期																
	〔 自 平成18年 11月 1日 至 平成19年 4月 30日 〕	〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <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>2～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(4)減価償却方法の変更 当期より法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については改正法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響は軽微であります。</p>	信託建物	2～59年	信託構築物	2～39年	信託機械及び装置	2～15年	信託工具器具備品	2～10年	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <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>2～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>	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
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																	
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. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、43,356千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p>																

区分	<p style="text-align: center;">前期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日 〕</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日 〕</p>
<p>3. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

上記固定資産の減価償却の方法、収益及び費用の計上基準、並びにヘッジ会計の方法以外は、最近の有価証券報告書（平成19年7月27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4月30日現在)	当期 (平成19年10月31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: 70%;">信託建物（その附属設備を含む）</td> <td style="text-align: right;">3,013,388</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">102,226</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;">12,007,706</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: 70%;">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）	3,013,388	信託構築物	102,226	信託土地	8,892,092	合計	12,007,706	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: 70%;">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: 70%;">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
信託建物（その附属設備を含む）	3,013,388																								
信託構築物	102,226																								
信託土地	8,892,092																								
合計	12,007,706																								
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																								
<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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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 4,220,615 その他賃貸収入 298,297 その他賃貸事業収入 6,685 解約違約金 595 不動産賃貸事業収益合計 4,526,193	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
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 319,155 水道光熱費 143,861 公租公課 52 損害保険料 9,736 修繕費 20,933 減価償却費 873,253 その他の諸経費 21,644 不動産賃貸事業費用合計 1,388,639	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
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,137,554	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,744,662

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 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	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 (自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 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 <div style="text-align: right;">(平成 19 年 4 月 30 日現在)</div> <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 現金及び預金 593,848 信託現金及び信託預金 <u>9,840,227</u> 現金及び現金同等物 <u>10,434,076</u>	※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 <div style="text-align: right;">(平成 19 年 10 月 31 日現在)</div> <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 現金及び預金 4,745,435 信託現金及び信託預金 <u>8,243,700</u> 現金及び現金同等物 <u>12,989,136</u>

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 〔 自 平成18年11月1日 〕 〔 至 平成19年4月30日 〕	当期 〔 自 平成19年 5月1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に関する取組方針 同左</p> <p>(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。</p> <p>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

〔持分法損益等に関する注記〕

前期 〔 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日 〕	当期 〔 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日 〕
該当事項はありません。	同左

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日 〕	当期 〔 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日 〕
1口当たり純資産額 545,239円	1口当たり純資産額 542,060円
1口当たり当期純利益金額 14,992円	1口当たり当期純利益金額 11,921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18年11月1日 至 平成19年4月30日 〕	当期 〔 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日 〕
当期純利益金額 (千円)	2,323,754	1,847,819
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)	2,323,754	1,847,819
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18年11月1日 至 平成19年4月30日 〕	当期 〔 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日 〕
該当事項はありません。	同左

(開示の省略)

リース取引、有価証券、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くな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. 役員の変動

（1）役員の変動

本書の日付現在における執行役員および監督役員は、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。

なお、土田京一は、平成19年9月30日にて執行役員を辞任いたしました。

（2）資産運用会社の取締役または監査役

最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）における第4【関係法人の状況】(4)【役員の状況】から、平成19年11月26日付で、北俊夫取締役（非常勤）が退任し、あらたに河野克己取締役（非常勤）が就任しております。

河野克己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)	河野 克己	昭和58年4月	新日本製鐵株式会社 入社
		平成9年2月	同社 財務部資金第一室 部長代理
		平成10年7月	同社 財務部 財務総括グループマネジャー
		平成17年4月	株式会社新日鉄都市開発 財務部 資金グループリーダー (兼)アセットマネジメントグループリーダー
		平成19年4月	同社 経営企画部長(現任) (兼)財務部 担当部長(現任)
		平成19年6月	株式会社アーバンセキュリティ 取締役(非常勤) 就任(現任) 株式会社テュイスト・ライフ 取締役(非常勤) 就任(現任)
		平成19年11月	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4月30日現在)		当期 (平成19年10月31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)
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	91,806	62.7	91,275	62.5
		東京周辺都市部	1,482	1.0	1,452	1.0
		関西圏	1,121	0.8	1,125	0.8
		小計	94,411	64.5	93,853	64.3
	商業施設	東京周辺都市部	25,559	17.5	25,315	17.3
		小計	25,559	17.5	25,315	17.3
	住宅	東京周辺都市部	10,968	7.5	10,902	7.5
		小計	10,968	7.5	10,902	7.5
	その他	東京都心部	2,637	1.8	2,627	1.8
		小計	2,637	1.8	2,627	1.8
	小計		133,576	91.3	132,698	90.9
預金・その他の資産			12,740	8.7	13,273	9.1
資産総額計			146,317	100.0	145,972	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	52,500	33.7
		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	43,800	28.1
		赤坂王子ビル	9,660	14,300	9.2
		神田パークプラザ	5,156	5,513	3.5
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1,520	2,550	1.6
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,670	1.1
	小計（6物件）			92,386	120,333
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	7.7
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,873	3.8
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,350	2.8
	小計（3物件）			25,235	22,323
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,500	6.7
	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	2,767	1.8
	小計（1物件）			2,590	2,767
合計			130,846	155,923	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19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、深沢ハウスHI棟
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

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

B. 不動産等の概要2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸事業 収入 (百万 円)	テナント 総数 (注4)	稼働率 (%) (注5)	PML (%) (注6)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気 本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリ ート屋根地下 3 階付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,370	1	100.0	1.6
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋根・ ステンレス鋼板葺 地下4階付40階建	平成13年10月	23,239.62	23,239.62	1,316	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	407	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	186	10	100.0	14.1
	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	124	1	100.0	2.9
	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	107	10	100.0	8.0
	小計（6物件）					116,369.99	116,369.99	3,513	32	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2： S造陸屋根2階建 113番3： S・RC造陸屋根地下1 階付4階建 113番4： S造陸屋根4階建	113番2の1： 平成5年5月 113番2の2： 平成5年8月 113番3： 平成5年8月 113番4： 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	408	2	100.0	3.8
		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	299	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	836	6	100.0
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI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	10,633.16	270	1	93.62	1.6
	小計（1物件）					11,357.44	10,633.16	270	1	93.62
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					261,671.67	260,947.39	4,715	40	99.72	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、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（2007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 (%)	29.1
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)	1,316
対総賃貸事業収入比率 (%)	27.9
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 (%)	27.7
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2 年6 か月前より再契約協議		
その他特記事項	<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 (%)	23.4
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 (%)	19.6
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円 保証金 1,275 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19 年10 月31 日）時点では残額が1,275 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> <p>なお、テナントより、平成19年2月22日に平成20年2月末日を中途解約希望日とする賃貸借契約の解約通知を受領し、その後、賃貸借契約の各条項に基づき、内容の確認及び交渉協議を進めてまいりましたが、このたび本件中途解約通知の撤回及び、賃料改定等の合意を得ております。具体的な内容に関しましては、5ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況<運用実績>(b) 保有資産の運用管理」に記載のとおりであります。</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	43.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	27.7
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	4.6
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)	10,785.18	4.1
アール・エー・アセット・マネ ジメント株式会社(注4)	不動産業	深沢ハウスH I 棟	10,633.16	4.1

(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) 株式会社新日鉄都市開発へのファーレイーストビルの賃貸借及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社への深沢ハウスH I 棟の賃貸借は、いずれもいわゆるバスルー型のマスターリース契約となっております。

⑤ 物件収支の状況（平成19年5月1日～平成19年10月31日）

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	赤坂王子ビル	神田パークプラザ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000千円	33,000,000千円	9,660,000千円	5,156,000千円
鑑定評価額	52,500,000千円	43,800,000千円	14,300,000千円	5,513,000千円
価格時点	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	財団法人日本不動産研究所	株式会社谷澤総合鑑定所	株式会社中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）
賃貸事業収入 ①	1,370	1,316	407	186
賃貸収入	1,370	1,316	407	186
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	217	361	109	42
管理業務費	1	167	37	11
公租公課	212	90	35	13
水道光熱費	—	96	24	12
修繕費	—	1	9	2
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	2
NOI ③（①-②）	1,152	955	297	143
減価償却費 ④	233	266	31	12
賃貸事業利益（③-④）	919	689	266	131
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	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
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	1,520,000千円	1,100,000千円	12,000,000千円	8,900,000千円
鑑定評価額	2,550,000千円	1,670,000千円	12,100,000千円	5,873,000千円
価格時点	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	株式会社谷澤総合鑑定所	大和不動産鑑定株式会社	株式会社中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）	平成19年5月1日～平成19年10月31日 （日数：184）
賃貸事業収入 ①	124	107	408	299
賃貸収入	124	107	408	299
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	60	41	113	39
管理業務費	26	15	2	1
公租公課	9	9	84	31
水道光熱費	22	10	—	—
修繕費	0	3	23	2
損害保険料	0	0	1	1
その他	1	2	1	2
NOI ③（①-②）	64	65	294	260
減価償却費 ④	29	25	78	123
賃貸事業利益（③-④）	34	40	216	136
賃貸借の概況				
テナント総数	1（注1）	10	2	1
賃貸可能面積	4,663.33㎡	4,409.52㎡	61,763.28㎡	51,098.42㎡
賃貸面積	4,663.33㎡	4,409.52㎡	61,763.28㎡	51,098.42㎡

	武蔵浦和ショッピングスクエア	深沢ハウスHI棟	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等			
取得価額	4,335,000 千円	10,635,000 千円	2,590,000 千円
鑑定評価額	4,350,000 千円	10,500,000 千円	2,767,000 千円
価格時点	平成 19 年 10 月 31 日	平成 19 年 10 月 31 日	平成 19 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	財団法人日本不動産研究所	株式会社中央不動産鑑定所
物件収支の状況 (百万円)			
運用期間	平成 19 年 5 月 1 日～ 平成 19 年 10 月 31 日 (日数: 184)	平成 19 年 5 月 1 日～ 平成 19 年 10 月 31 日 (日数: 184)	平成 19 年 5 月 1 日～ 平成 19 年 10 月 31 日 (日数: 184)
賃貸事業収入 ①	129	270	94
賃貸収入	129	250	94
その他収入	—	19	0
賃貸事業費用 ②	3	51	2
管理業務費	1	40	0
公租公課	—	3	—
水道光熱費	—	0	—
修繕費	—	4	0
損害保険料	0	0	0
その他	1	2	1
NOI ③ (①-②)	125	219	91
減価償却費 ④	50	66	9
賃貸事業利益 (③-④)	75	152	81
賃貸借の概況			
テナント総数	3	1(注 2)	1
賃貸可能面積	14,960.69 m ²	11,357.44 m ²	6,121.85 m ²
賃貸面積	14,960.69 m ²	10,633.16 m ²	6,121.85 m ²

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

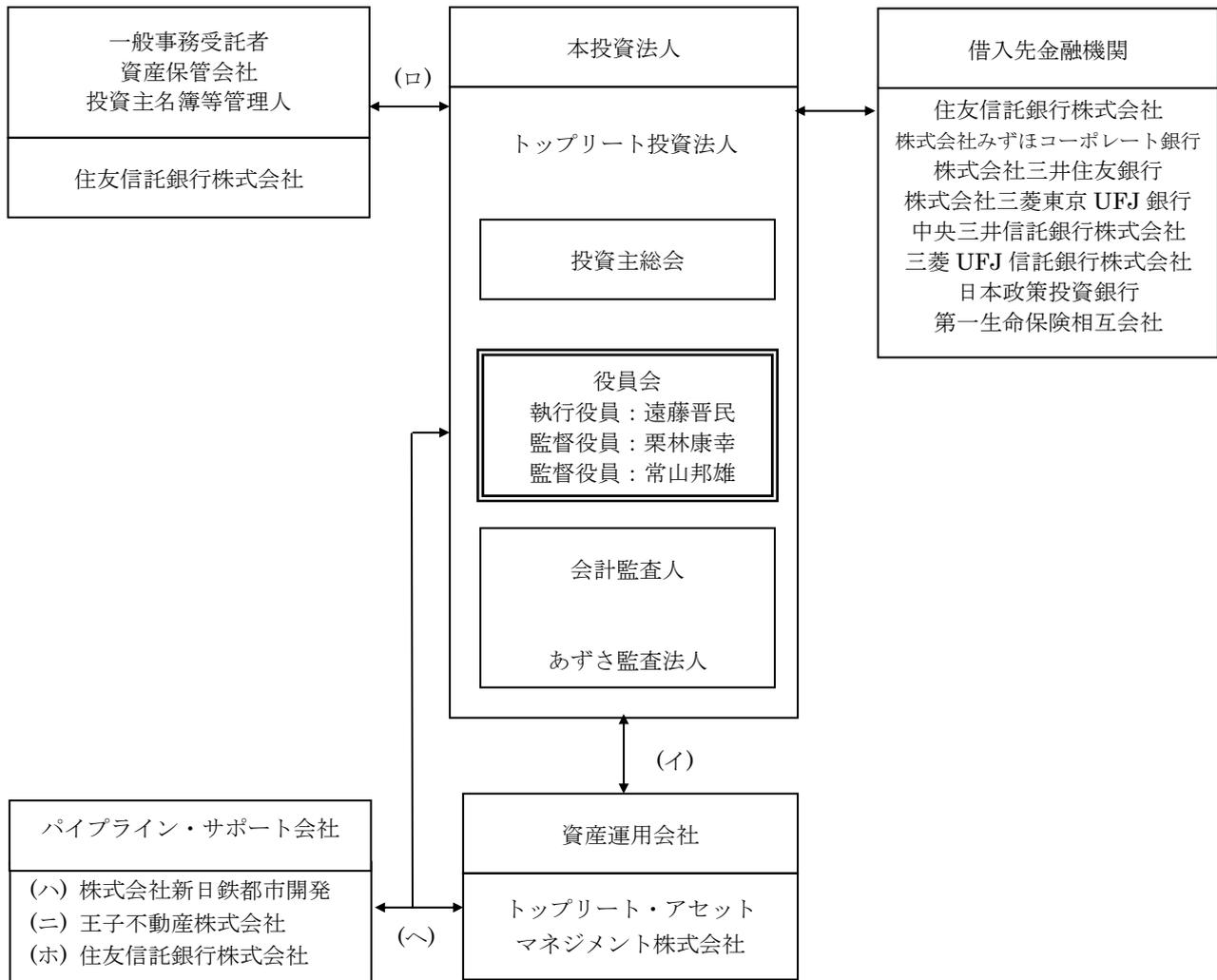
(注2) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

【本投資法人の関係法人】(P3 「1. 投資法人の関係法人」の参照資料)

平成 19 年 9 月 21 日開催の第 2 回投資主総会にて、土田京一執行役員の辞任(平成 19 年 9 月 30 日付)に伴い遠藤晋民が執行役員に選任(平成 19 年 10 月 1 日付就任)され、また本投資法人の一時会計監査人であるあずさ監査法人が会計監査人に選任されています。執行役員及び会計監査人の選任に伴い、「本投資法人の関係法人」において、最近の有価証券報告書(平成 19 年 7 月 27 日提出)における「本投資法人の仕組図」の記載から重要な変更がありました。内容は、以下の通りです。

なお、「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」は最近の有価証券報告書より重要な変更がないため、開示を省略します。

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
- (ヘ) ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

【投資方針】(P3 「2. 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針」の参照資料)

平成 19 年 9 月 21 日開催の第 2 回投資主総会にて、本投資法人の規約が一部改定されました。規約一部変更に伴い、投資法人の「投資方針」において、最近の有価証券報告書（平成 19 年 7 月 27 日提出）における「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」の記載から重要な変更がありました。内容は、以下の通りです。

なお、「(1) 投資方針」及び「(2) 投資対象 ② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合」は最近の有価証券報告書より重要な変更がないため、開示を省略します。

（下線部分は投資方針にかかる変更部分を示します。）

(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. 地役権

v. 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役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。）

vi. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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

vii. 当事者の一方が相手方の行う前各号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。）

viii. 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

b. 不動産対応証券

裏付けとなる資産の 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、次の各号に掲げる資産

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」という。）第 2 条第 9 項に規定する優先出資証券をいいます。）

ii. 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券をいいます。）

iii. 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に規定す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 項に規定する特定目的信託の受益証券（上記 a. v.、vi. 又は viii. に規定す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（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 1 号に規定するものをいいます。）

d. 地方債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 2 号に規定するものをいいます。）

e. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 3 号に規定するものをいいます。）

f. 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号に規定するものをいいます。）

g. 社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号に規定するものをいいます。但し、新株予約権付社債券を除きます。）

h. 譲渡性預金証書

i. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 12 号に規定するものをいいます。）

j. コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 15 号に規定するものをいいます。）

- k. 金銭債権（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 7 号に規定するものをいいます。
- 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。）
- m. 信託財産を主として前各号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
- n. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に規定するものをいいます。）
- o. 有価証券（投信法施行令第 3 条第 1 号に定めるものをいいます。以下同じです。）（前記「(イ) 主たる投資対象とする特定資産」及び上記 a. 乃至 n. 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。）に規定する商標権等（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。）に規定する著作権等
- c. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その他の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に規定す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。）に規定するもののうち、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. 前各号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. 会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）に規定する持分会社の出資持分
- h. 民法第 667 条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限り。）
- 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。）
- 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