

平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）決算短信

平成20年12月15日

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

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成21年1月29日
 分配金支払開始予定日 平成21年1月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年10月期の運用、資産の状況（平成20年5月1日～平成20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	%
20年 10月期	5,584	(15.9)	2,651	(12.7)	1,994	(8.2)
20年 4月期	4,817	(2.2)	2,353	(4.6)	1,842	(△0.3)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年 10月期	1,993	(8.2)	12,864	2.4	1.1	35.7
20年 4月期	1,841	(△0.3)	11,884	2.2	1.1	38.3

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年 10月期	12,863	1,993	0	—	100.0	2.4
20年 4月期	11,884	1,842	0	—	100.0	2.2

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年 10月期	173,241	84,141	48.6	542,846
20年 4月期	175,226	84,037	48.0	542,175

(参考) 自己資本 平成20年10月期 84,141百万円 平成20年4月期 84,037百万円

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

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年 10月期	3,816	△7,009	△2,842	8,869
20年 4月期	2,231	△27,068	26,752	14,904

2. 平成21年4月期の運用状況の予想（平成20年11月1日～平成21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
21年 4月期	5,620 (+0.6)	2,682 (+1.1)	2,001 (+0.3)	2,000 (+0.3)	12,900	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益（平成21年4月期）12,900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 | 有 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成20年10月期 | 155,000口 | 平成20年4月期 | 155,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成20年10月期 | 0口 | 平成20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、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページの「平成21年4月期（第6期：平成20年11月1日～平成21年4月30日）及び平成21年10月期（第7期：平成21年5月1日～平成21年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年7月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年7月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

トプリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年11月2日に設立され、平成18年3月1日に発行済投資口の総口数145,500口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8982）。その後平成18年3月23日に第三者割当による新投資口の発行（9,500口）を実施し、当期末（平成20年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4期末までに取得した13物件に加え、当期において住宅1物件を取得し、その結果、当期末現在、14物件を運用しており、取得価額総額は162,347百万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

当期の国内景気は、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融危機が実体経済へと波及している中、世界経済の減速や急激な為替変動の影響による輸出不振、原油や素材の価格高騰により、企業部門の収益は圧迫され、また、家計部門についても、景気先行きの不透明感から消費マインドは一層低下し、戦後最長の景気拡大が終焉、景気後退局面に入ったものと見られています。

さらに9月に入って米国大手金融機関の破綻が相次ぎ、株式市場では日経平均株価がバブル崩壊後の最安値を更新するなど、景気はさらに下振れする可能性を有しています。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

世界経済の減速、円高の進行、原油・原材料価格の高騰等により企業業績が伸び悩み、オフィス床の拡張に慎重になったことから、全国的に空室率は上昇傾向にあります。特に、地方主要都市の空室率が大幅に上昇しています。

東京のオフィス市場については、平成20年6月の平均空室率が2.4%に上昇しており、平成19年9月の1.7%を底に上昇を続けています。丸の内等の中心部では低水準を維持したものの、周辺エリアでは事業所の統廃合や縮小による影響でより空室率が上昇しました。このようにテナントが事業所を再編しながら面積縮小していく過程で、今後はエリア間格差が徐々に拡大していくと予想されます。

一方、賃料については、平均募集賃料は上昇を続けておりますが、空室率の上昇を受けて鈍化してきており、上昇幅は縮小傾向にあります。

大阪のオフィスビル市場については、平成20年6月の空室率は6.1%で、平成19年12月の5.7%を底に上昇を続けています。平均募集賃料は上昇傾向を続けておりますが、空室率が5%後半で上昇に転じたことから上昇幅は縮小傾向にあります。

【商業施設】

平成16年から平成19年にかけて、小売業の年間販売額は全国的に増加傾向でしたが、売場面積はそれ以上に増加し、売場効率はさらに低下しました。それでも平成19年は消費の底堅さに支えられ、大型小売店の販売額が前年比プラス傾向となり、ようやく明るい兆しが見え始めたところでした。しかし、平成20年4月以降は景気後退懸念が強まり消費行動が鈍化した結果、前年比マイナス傾向となりました。

また、百貨店やスーパーと比較して好調であった専門店も、これまでの大量出店に消費減速が重なり、本年4月以降は販売不振に陥っています。

【住宅】

東京の賃貸住宅市場については、東京への人口流入は高い水準で継続しており、需給バランスは良好と思われるものの、平均成約賃料については、サブプライムローン問題に端を発する景気の先行き不透明感が消費者のマインドに負の影響を与えており、長期間上昇基調にあった東京都区部の賃料に天井感が見え始めています。

(c) 不動産売買市場

サブプライムローン問題以降、ローンレンダーの貸出姿勢は厳しさを増し、さらにエクイティ投資家の投資意欲が減退しているなど、不動産の資金調達環境は悪化を続けています。特に、欧米証券化レンダーのノンリコースローン事業の縮小・撤退、国内における不動産ファンド事業の相次ぐ縮小・撤退による影響は大きく、低下を続けてきたキャップレートは上昇に転じています。ただし、都心の優良物件について取引需要は堅調であり、キャップレートに大きな動きは見られません。

今後は、全体的に不動産売買市場が冷え込む中、特に地方都市においてキャップレートが上昇し、都心部との格差が拡大するものと予想されます。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、13物件（取得価額合計：157,187百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」とともに、幅広く新規物件の情報を収集することにより、平成20年5月30日に「エコロジー豊洲プロセンチュリー（取得価額：5,160百万円）」を取得しました。本物件はスポンサー企業とのパイプライン・サポート機能の活用により取得したものです。

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

(b) 保有資産の運用管理

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

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を通じてテナントニーズの把握に注力し、高稼働率の維持に努めるとともに、既存テナントの増床・新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は99.5%となりました。加えて、個別物件毎の年間運用計画に基づき、入替新規募集賃料の見直し、市場賃料との乖離状況等を把握し既存テナントとの賃料の増額改定等による収益向上策を鋭意実施しました。更に、「イトーヨーカドー東習志野店」に関してテナントであるイトーヨーカ堂との交渉により、預託を受けている保証金の一括返還を行い、向こう6年間で支払うべき金利総額約75百万円の削減を行いました。

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

C. 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とした財務方針のもとに資金調達を行っております。当期におきましては、以下の通り新規物件の取得および借入金の一部返済を実施いたしましたが、いずれの場合も敷金の一部リリース(*)を受けたこと等による手許資金により対応したため、外部からの資金調達は行いませんでした。

平成20年5月30日に「エコロジー豊洲プロセンチュリー」を5,160百万円にて手許資金により取得いたしましたが、なお手許資金に余裕が生じていたため、平成20年7月31日には短期借入金のうち1,000百万円を期限前に返済いたしました。

(*) 敷金の一部リリース

住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託不動産において、テナントから預託されている敷金の一部につき、資金の有効活用を目的として信託受託者より本投資法人へ寄託されています。

以上により、当期末における借入金総額は82,000百万円となり、総資産に対する借入金比率は47.3%となっております。また、長期借入金（一年内返済予定長期借入金を含みます。）比率は88.7%、固定金利比率は76.0%となっております。

なお、本書提出日における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付け：A2、アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け：AA-、格付けの方向性：安定的

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益5,584百万円、営業利益金額2,651百万円、経常利益金額1,994百万円、当期純利益金額1,993百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,863円としました。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室住戸のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率を維持するとともに、商圏の状況や市場賃料を把握のうえ適正な水準での賃料改定交渉を行ってまいります。

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

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的な分配金の向上を目指しております。不動産売買市場全体の需給が一服し、買い手主導の市場へと転換しつつある中、引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集し、オフィスビル・商業施設及び住宅の主要三用途の中から競争力の高いオフィスビルを中心に厳選し、経済動向を注視しつつ、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求してまいります。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的には20%未満を目処とする運用を行う方針としております。なお、当期の外部成長により、当期末時点における日本電気本社ビルの取得価額総額に対する取得価額の比率は25.8%まで低減することができました。今後更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めてまいります。

(c) 財務戦略

新規物件の取得や既存借入金のリファイナンスに備えて、金融市場の動向を踏まえた上で安定的な長期借入金に加えて機動的な短期借入金も活用した多様で柔軟な資金調達を実施してまいります。

今後とも資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利推移の動向を見極めながら金利の固定化による金利上昇リスクへの備えを進めてまいります。また適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持してまいります。

(d) コンプライアンス・リスク管理等

昨今の証券取引等監視委員会の投資運用業者に対する検査結果等を踏まえ、資産運用会社に対して、利害関係者取引における投資法人の投資主利益保護態勢を強化すると共に、経済情勢の変化に対応したリスク管理態勢、特にテナント等の信用リスクや流動性リスクの管理の強化に、より一層注力するよう指導・監督を行います。

(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21年4月期 平成20年11月1日～平成21年4月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成21年4月期及び平成21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	5,620百万円
経常利益金額	2,001百万円
当期純利益金額	2,000百万円
1口当たり分配金	12,900円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成21年4月期及び平成21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21年10月期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	5,638百万円
経常利益金額	1,939百万円
当期純利益金額	1,938百万円
1口当たり分配金	12,500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21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）

及び平成21年10月期（平成21年5月1日～平成21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20年10月31日時点で本投資法人が保有している14物件を前提としております。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年10月31日現在の155,000口を前提としており、平成21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20年10月31日現在の借入金総額82,000百万円から、平成21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21年4月期に491百万円、平成21年10月期に523百万円を想定しております。 減価償却費は、平成21年4月期に1,159百万円、平成21年10月期に1,109百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年4月期は694百万円を想定しており、うち支払利息は、645百万円を見込んでおります。 平成21年10月期は751百万円を想定しており、うち支払利息は、708百万円を見込んでおります。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としております。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成20年4月30日現在)	当期 (平成20年10月31日現在)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	6,054,171	3,054,980	△2,999,191
信託現金及び信託預金	8,850,048	5,814,175	△3,035,872
営業未収入金	41,961	44,267	2,306
前払費用	63,880	61,621	△2,259
繰延税金資産	2,962	1,839	△1,122
未収還付法人税等	3,336	1,863	△1,473
未収消費税等	398,573	—	△398,573
その他	395	25,043	24,647
流動資産合計	15,415,329	9,003,791	△6,411,538
固定資産			
有形固定資産			
建物	1,104,579	1,111,657	7,078
減価償却累計額	△6,855	△27,517	△20,662
建物(純額)	1,097,723	1,084,139	△13,584
構築物	3,630	3,630	—
減価償却累計額	△144	△579	△434
構築物(純額)	3,485	3,051	△434
機械及び装置	11,436	11,436	—
減価償却累計額	△507	△2,029	△1,521
機械及び装置(純額)	10,929	9,407	△1,521
工具、器具及び備品	506	506	—
減価償却累計額	△21	△84	△63
工具、器具及び備品(純額)	484	421	△63
土地	4,885,146	4,888,525	3,379
信託建物 ※1	52,920,348	55,414,168	2,493,820
減価償却累計額	△3,653,406	△4,735,387	△1,081,981
信託建物(純額)	49,266,942	50,678,781	1,411,839
信託構築物 ※1	629,045	654,166	25,120
減価償却累計額	△76,375	△98,398	△22,022
信託構築物(純額)	552,670	555,768	3,097
信託機械及び装置	190,814	194,250	3,435
減価償却累計額	△20,580	△30,332	9,751
信託機械及び装置(純額)	170,234	163,918	△6,316
信託工具、器具及び備品	35,965	98,979	63,014
減価償却累計額	△10,449	△21,093	△10,644
信託工具、器具及び備品(純額)	25,516	77,886	52,370
信託土地 ※1	103,572,802	106,523,104	2,950,301
信託建設仮勘定	—	147	147
有形固定資産合計	159,585,937	163,985,153	4,399,216
無形固定資産			
その他	318	297	△21
無形固定資産合計	318	297	△21
投資その他の資産			

差入敷金及び保証金	10,000	10,000	—
長期前払費用	79,918	63,503	△16,414
繰延税金資産	39,328	71,325	31,996
その他	67,588	85,042	17,453
投資その他の資産合計	196,835	229,871	33,036
固定資産合計	159,783,091	164,215,322	4,432,231
繰延資産			
創立費	28,350	22,680	△5,670
繰延資産合計	28,350	22,680	△5,670
資産合計	175,226,770	173,241,793	△1,984,976

(単位：千円)

	前期 (平成 20 年 4 月 30 日現在)	当期 (平成 20 年 10 月 31 日現在)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	158,370	82,900	△75,470
短期借入金	10,300,000	9,300,000	△1,000,000
一年内返済予定の長期借入金	16,700,000	16,700,000	—
未払金	308,917	256,456	△52,461
未払費用	181,845	211,782	29,936
未払法人税等	42	57	14
未払消費税等	—	197,557	197,557
前受金	718,375	742,514	24,139
デリバティブ債務	11,048	8,307	△2,740
その他	3,326	2,240	△1,086
流動負債合計	28,381,926	27,501,815	△880,111
固定負債			
長期借入金	56,000,000	56,000,000	—
預り敷金及び保証金	169,769	169,769	—
信託預り敷金及び保証金 ※1	6,526,349	5,235,545	△1,290,803
デリバティブ債務	111,639	193,533	81,893
固定負債合計	62,807,759	61,598,849	△1,208,910
負債合計	91,189,685	89,100,664	△2,089,021
純資産の部 ※2			
投資主資本			
出資総額	82,260,100	82,260,100	—
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,842,032	1,993,858	151,825
剰余金合計	1,842,032	1,993,858	151,825
投資主資本合計	84,102,132	84,253,958	151,825
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△65,047	△112,828	△47,781
評価・換算差額等合計	△65,047	△112,828	△47,781
純資産合計	84,037,085	84,141,129	104,044
負債純資産合計	175,226,770	173,241,793	△1,984,976

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入 ※1	4,802,941	5,572,195	769,254
その他賃貸事業収入 ※1	14,425	12,545	△1,880
営業収益合計	4,817,366	5,584,740	767,374
営業費用			
賃貸事業費用 ※1	1,974,314	2,370,668	396,353
不動産等除却損 ※1	—	897	897
資産運用報酬	367,640	434,587	66,946
資産保管手数料	6,993	7,811	817
一般事務委託手数料	55,964	58,852	2,888
役員報酬	3,600	3,600	—
会計監査人報酬	10,000	10,000	—
その他営業費用	45,806	46,806	1,000
営業費用合計	2,464,319	2,933,224	468,904
営業利益	2,353,047	2,651,516	298,469
営業外収益			
受取利息	23,123	16,078	△7,044
その他	1,169	6,868	5,698
営業外収益合計	24,292	22,947	△1,345
営業外費用			
支払利息	499,672	642,118	142,446
創立費償却	5,670	5,670	—
その他	29,046	31,779	2,732
営業外費用合計	534,389	679,568	145,179
経常利益	1,842,951	1,994,895	151,944
税引前当期純利益	1,842,951	1,994,895	151,944
法人税、住民税及び事業税	1,003	1,055	52
法人税等調整額	4	△5	△10
法人税等合計	1,008	1,050	41
当期純利益	1,841,942	1,993,845	151,902
前期繰越利益	90	12	△77
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,842,032	1,993,858	151,825

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額	—	—
当期末残高	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	1,847,845	1,842,032
当期変動額		
剰余金の配当	△1,847,755	△1,842,020
当期純利益	1,841,942	1,993,845
当期変動額合計	△5,812	151,825
当期末残高	1,842,032	1,993,858
剰余金合計		
前期末残高	1,847,845	1,842,032
当期変動額		
剰余金の配当	△1,847,755	△1,842,020
当期純利益	1,841,942	1,993,845
当期変動額合計	△5,812	151,825
当期末残高	1,842,032	1,993,858
投資主資本合計		
前期末残高	84,107,945	84,102,132
当期変動額		
剰余金の配当	△1,847,755	△1,842,020
当期純利益	1,841,942	1,993,845
当期変動額合計	△5,812	151,825
当期末残高	84,102,132	84,253,958
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△88,585	△65,047
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23,537	△47,781
当期変動額合計	23,537	△47,781
当期末残高	△65,047	△112,828
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△88,585	△65,047
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23,537	△47,781
当期変動額合計	23,537	△47,781
当期末残高	△65,047	△112,828
純資産合計		
前期末残高	84,019,360	84,037,085
当期変動額		
剰余金の配当	△1,847,755	△1,842,020
当期純利益	1,841,942	1,993,845
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23,537	△47,781
当期変動額合計	17,725	104,044
当期末残高	84,037,085	84,141,129

（4） 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日〕
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	1,842,032,934	1,993,858,239
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,842,020,000 (11,884)	1,993,765,000 (12,863)
III 次期繰越利益	12,934	93,239
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人規約第34条の(1)に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,842,020,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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1,993,765,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,842,951	1,994,895	151,944
減価償却費	987,715	1,147,426	159,710
不動産等除却損	-	897	897
創立費償却	5,670	5,670	-
商標権償却	21	21	-
受取利息及び有価証券利息	△23,123	△16,078	7,044
支払利息	499,672	642,118	142,446
営業未収入金の増減額(△は増加)	△9,114	△2,306	6,807
未収消費税等の増減額(△は増加)	△390,616	390,782	781,398
未収法人税等の増減額(△は増加)	△1,473	1,473	2,946
前払費用の増減額(△は増加)	△25,576	2,259	27,835
その他流動資産の増減額(△は増加)	38	254	215
営業未払金の増減額(△は減少)	△7,563	10,769	18,333
未払金の増減額(△は減少)	△7,002	16,020	23,023
未払消費税等の増減額(△は減少)	△171,248	198,814	370,063
前受金の増減額(△は減少)	8,206	24,139	15,932
長期前払費用の増減額(△は増加)	△19,818	16,414	36,232
その他	△17,598	△20,342	△2,744
小 計	2,671,138	4,413,227	1,742,089
利息の受取額	23,104	16,097	△7,007
利息の支払額	△461,826	△611,678	△149,851
法人税等の支払額	△1,016	△1,041	△25
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,231,400	3,816,605	1,585,205
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△6,003,688	△8,847	5,994,841
信託有形固定資産の取得による支出	△21,697,104	△5,708,454	15,988,650
預り敷金及び保証金の収入	171,314	-	△171,314
預り敷金及び保証金の支出	-	△1,544	△1,544
信託預り敷金及び保証金の収入	575,926	239,345	△336,581
信託預り敷金及び保証金の支出	△115,009	△1,530,149	△1,415,140
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,068,561	△7,009,649	20,058,912
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	10,300,000	-	△10,300,000
短期借入金の返済による支出	-	△1,000,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	18,300,000	-	△18,300,000
分配金の支払額	△1,847,755	△1,842,020	5,735
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,752,245	△2,842,020	△29,594,265
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,915,083	△6,035,063	△7,950,147
現金及び現金同等物の期首残高	12,989,136	14,904,219	1,915,083
現金及び現金同等物の期末残高※1	14,904,219	8,869,155	△6,035,063

（6）重要な会計方針

区分	前期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕	当期 〔自平成20年5月1日 至平成20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（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～54年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>（追加情報） 平成19年度法人税法の改正により、当期より、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しております。この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <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>	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～10年	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～54年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～12年</td> </tr> </table> <p>（追加情報） 当期より、一部の機械装置の耐用年数について、平成20年度法人税法の改正を契機として見直しを行っております。ただし、平成20年4月30日以前に取得した機械装置については従前の耐用年数を継続して適用しております。この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～12年
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～10年																	
建物	2～59年																	
構築物	2～54年																	
機械及び装置	2～15年																	
工具、器具及び備品	2～12年																	
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、80,270千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,610千円です。</p>																

<p>3. リース取引の 処理方法</p>	<p>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。</p>	<p>（借主側） リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成 20 年 4 月 1 日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。</p> <p>（貸主側） リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、売上高を計上せずに利息相当額を利息法に基づき各期に配分する方法によっております。</p> <p><会計方針の変更> 当期より、「リース取引に関する会計基準（企業会計基準委員会 平成 5 年 6 月 17 日 最終改正平成 19 年 3 月 30 日 企業会計基準第 13 号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成 6 年 1 月 18 日 最終改正平成 19 年 3 月 30 日 企業会計基準適用指針第 16 号）を適用し、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。</p> <p>ファイナンス・リース取引の収益の計上基準については、売上高を計上せずに利息相当額を利息法に基づき各期に配分する方法によっております。</p> <p>なお、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成 20 年 4 月 1 日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>
<p>4. その他財務諸表 作成のための基本 となる重要な項目</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。</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、リース取引の処理方法並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な項目以外は、最近の有価証券報告書（平成 20 年 7 月 30 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20年4月30日現在)	当期 (平成20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: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,872,740</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">107,077</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">8,892,092</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,871,909</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</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> <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>	信託建物	2,872,740	信託構築物	107,077	信託土地	8,892,092	合計	11,871,909	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,816,300</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">103,875</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;">11,812,267</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</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> <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>	信託建物	2,816,300	信託構築物	103,875	信託土地	8,892,092	合計	11,812,267	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,872,740																								
信託構築物	107,077																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,871,909																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,816,300																								
信託構築物	103,875																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,812,267																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								

〔損益計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 20 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 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 4,487,892 その他賃貸収入 315,048 その他賃貸事業収入 11,663 解約違約金 2,762 不動産賃貸事業収益合計 4,817,366	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,185,254 その他賃貸収入 386,985 その他賃貸事業収入 10,927 解約違約金 1,574 不動産賃貸事業収益合計 5,584,740
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 307,411 水道光熱費 154,279 公租公課 439,384 損害保険料 9,769 修繕費 52,305 減価償却費 987,715 不動産等除却損 — その他の諸経費 23,448 不動産賃貸事業費用合計 1,974,314	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 377,940 水道光熱費 233,460 公租公課 522,256 損害保険料 10,636 修繕費 48,627 減価償却費 1,147,426 不動産等除却損 897 その他の諸経費 30,320 不動産賃貸事業費用合計 2,371,566
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,843,052	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,213,174

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20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	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 155,000 口	発行済投資口数 155,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20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	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成20年4月30日現在)	(平成20年10月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金 6,054,171	現金及び預金 3,054,980
信託現金及び信託預金 8,850,048	信託現金及び信託預金 5,814,175
現金及び現金同等物 <u>14,904,219</u>	現金及び現金同等物 <u>8,869,155</u>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕		当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	
1口当たり純資産額	542,175円	1口当たり純資産額	542,846円
1口当たり当期純利益金額	11,884円	1口当たり当期純利益金額	12,864円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が無いため記載しておりません。		同左	

（注）記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

（注）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
当期純利益金額（千円）	1,841,942	1,993,845
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	1,841,942	1,993,845
期中平均投資口数（口）	155,000	155,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 〔 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日 〕	当期 〔 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日 〕
<p>1. 資産の取得について</p> <p>本投資法人は、第4期末（平成20年4月30日）以降、平成20年5月30日付で「エコロジー豊洲プロセンチュリー」を取得しました。当該資産の取得日現在の概要は以下のとおりです。</p> <p>名 称 エコロジー豊洲プロセンチュリー</p> <p>所 在 地 東京都江東区豊洲四丁目</p> <p>用 途 共同住宅</p> <p>取 得 価 格 5,160 百万円</p> <p>資 産 の 種 類 不動産信託受益権</p> <p>不動産信託受託者 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>信託契約期間 平成17年3月31日から平成27年3月31日迄</p>	<p>該当事項はありません。</p>

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、持分法損益等、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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しました。

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

4. 役員の異動

（1）投資法人の役員の異動

最近の有価証券報告書（平成20年7月30日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】から変更はありません。

（2）資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書（平成20年7月30日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第4【関係法人の状況】（4）【役員の状況】から変更はありません。

5. 参考情報

（1）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成20年4月30日現在)		当期 (平成20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)
			不動産	オフィスビル	東京都心部	5,997
		小計	5,997	3.4	5,985	3.6
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	111,919	63.9	111,278	64.2
		東京周辺都市部	2,024	1.2	1,980	1.2
		関西圏	1,101	0.6	1,082	0.6
		小計	115,046	65.7	114,341	66.0
	商業施設	東京周辺都市部	25,088	14.3	24,858	14.3
		小計	25,088	14.3	24,858	14.3
	住宅	東京周辺都市部	10,835	6.2	16,191	9.3
		小計	10,835	6.2	16,191	9.3
	その他	東京都心部	2,617	1.5	2,608	1.5
		小計	2,617	1.5	2,608	1.5
不動産・信託不動産 計			159,585	91.1	163,985	94.7
預金・その他の資産			15,640	8.9	9,256	5.3
資産総額計			175,226	100.0	173,241	100.0

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

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

＜地域区分＞

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

（2）投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要1（価格及び投資比率）

用途	地域	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	55,000	29.0
		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	44,300	23.4
		赤坂王子ビル	9,660	15,800	8.3
		神田パークプラザ	5,156	5,651	3.0
		芝公園ビル	5,770	5,270	2.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	19,600	10.3
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	3,300	1.7
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,800	1.0
小計（8物件）			118,727	150,721	79.6
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,900	6.3
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,542	2.9
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,190	2.2
	小計（3物件）			25,235	21,632
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	9,410	5.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,070	2.7
	小計（2物件）			15,795	14,480
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	2,590	2,608	1.4
	小計（1物件）			2,590	2,608
合計			162,347	189,441	100.0

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

（注2） 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額（価格時点：平成20年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、日鉄本町ビル
財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、深沢ハウスHI棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー
株式会社中央不動産鑑定所	神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、 OAK PLAZA（オークプラザ）
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア
日本土地建物株式会社	芝公園ビル

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

B. 不動産等の概要2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸事業 収入 (百万円)	テナント 総数 (注4)	稼働率 (%) (注5)	PML (%) (注6)
オフィスビル	東京都心部	日本電気 本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリ ート屋根地下3階付 39階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,370	1	100.0	1.6
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋根・ ステンレス鋼板葺 地下4階付40階建	平成13年10月	23,239.62	23,239.62	1,335	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	453	2	100.0	6.3
		神田パーク プラザ	SRC 造陸屋根 地下1階付9階建	昭和34年11月	4,537.66	4,537.66	195	10	100.0	14.1
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根 地下1階付8階建	平成3年5月	3,060.43	3,060.43	131	2	100.0	9.6
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋根・ ステンレス鋼板葺 地下4階付40階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20	562	1	100.0	1.5
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	S・SRC 造陸屋根 地下1階付12階建	平成6年12月	5,850.23	5,286.97	159	1	90.4	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル	SRC 造陸屋根 地下2階付12階建	平成3年6月	4,409.52	4,409.52	109	11	100.0	8.0
	小計（8件）					131,531.52	130,968.26	4,318	35	99.6
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピン グセンター	113番2の1： S造垂鉛メッキ鋼板葺 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	236	1	100.0	7.7
		武蔵浦和ショッピ ングスクエア	S造陸屋根地下1階付 4階建	平成17年10月	14,960.69	14,960.69	129	3	100.0	8.5
	小計（3物件）					127,822.39	127,822.39	773	6	100.0
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I棟	RC造コンクリート屋 根・陸屋根14階建	平成16年6月	11,357.44	10,563.97	261	1	93.0	1.6
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC造陸屋根地下1階付 9階建	平成17年1月	6,789.03	6,610.94	136	1	97.4	10.6
小計（2物件）					18,146.47	17,174.91	397	2	94.7	—
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	SRC造陸屋根地下1階 付10階建	昭和60年4月	6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	7.7
		小計（1物件）					6,121.85	6,121.85	94	1
合 計					283,622.23	282,087.41	5,584	44	99.5	2.3

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

(注2) 「賃貸可能面積」は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を小数点第3位で四捨五入して記載しております。

(注3) 「賃貸面積」は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を小数点第3位で四捨五入して記載しております。

- (注4) 「テナント総数」は、各物件毎のテナント総数を記載しております。マスターリース契約が締結されている場合は、1テナントとして記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注5) 「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注6) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク分析・ポートフォリオ分析報告書（2008年6月）の数値を記載しています。分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。
- (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（%）	24.5
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	7
賃貸事業収入（百万円）	1,335
対総賃貸事業収入比率（%）	23.9
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 (%)	25.6
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	<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 (%)	21.6
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。なお、平成20年8月11日からの賃料改定につきましては、従前の賃料額を据え置くことで合意しました。</p>		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 m ²
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	18.1
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円 保証金 一百万円	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>平成19年8月1日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12ヶ月）を固定賃料とすること、並びに毎年3月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意しておりますが、平成20年3月から1年間は売上歩合賃料の発生はありません。</p> <p>上記「敷金・保証金等」の内、保証金は、信託受託者よりテナントに対して平成16年12月から契約満了までの間毎月末に均等返還（残額に対し年2%付利）する契約に基づき返還が進められておりましたが、テナントとの協議の結果、平成20年7月1日現在の保証金残額1,155百万円を平成20年7月30日付でテナントに対して一括繰上返還をしました。</p> <p>本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。</p>		

④ 賃貸面積上位5テナント

テナント名称	業種 (注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注3)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・ 小売業	相模原ショッピングセンター /イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	39.7
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	25.6
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) /芝公園ビル	14,190.70	5.0
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.2
株式会社大林組(注5)	建設業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	10,914.20	3.9

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

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

(注3) 小数点第2位を四捨五入して記載しております。

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

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

⑤ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成20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。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
日本電気本社ビル	東京都港区	照明制御装置・照明器具更新	自：平成21年2月 至：平成21年4月	72	—	—
		配管系統分離工事	自：平成21年3月 至：平成21年4月	70	—	—
		冷凍機更新	自：平成21年3月 至：平成21年4月	64	—	—
		外壁シーリング更新(南北)	自：平成21年3月 至：平成21年4月	60	—	—
		ブラインド更新	自：平成21年2月 至：平成21年3月	47	—	—
		中央監視装置更新	自：平成21年3月 至：平成21年4月	12	—	—
OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区	ユニットバス更新	自：平成20年12月 至：平成21年11月	165	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は59百万円であり、当期費用に区分された修繕費48百万円と合わせ、107百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	熱源自動制御機器更新他	自：平成20年6月 至：平成20年9月	16
赤坂王子ビル	東京都港区	セキュリティ更新・中央監視盤更新他	自：平成20年5月 至：平成20年7月	31
その他		機能更新	自：平成20年5月 至：平成20年10月	10
合 計				59

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

項 目	第1期		第2期		第3期		第4期		第5期	
	自	平成17年 11月2日	自	平成18年 11月1日	自	平成19年 5月1日	自	平成19年 11月1日	自	平成20年 5月1日
期 別	至	平成18年 10月31日	至	平成19年 4月30日	至	平成19年 10月31日	至	平成20年 4月30日	至	平成20年 10月31日
前期末積立金残高	—		355		540		693		554	
当期積立額	355		184		185		186		189	
当期積立金取崩額	—		—		32		325		110	
次期繰越額	355		540		693		554		633	

⑥ 物件収支の状況（平成20年5月1日～平成20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	55,000,000千円	44,300,000千円	15,800,000千円	5,651,000千円
価格時点	平成20年10月31日	平成20年10月31日	平成20年10月31日	平成20年10月31日
不動産鑑定評価機関	(株) 谷澤総合鑑定所	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	(株) 中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	1,370	1,335	453	195
賃貸収入	1,370	1,335	453	195
その他収入	—	0	—	—
賃貸事業費用 ②	222	369	101	51
管理業務費	1	168	32	9
公租公課	212	91	35	13
水道光熱費	—	101	23	13
修繕費	4	3	6	11
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	2
NOI ③ (①-②)	1,148	966	351	144
減価償却費 ④	241	259	31	12
賃貸事業利益 (③-④)	906	707	320	131
賃貸借の概況				
テナント総数	1	7	2	10
賃貸可能面積	72,238.03㎡	23,239.62㎡	7,281.83㎡	4,537.66㎡
賃貸面積	72,238.03㎡	23,239.62㎡	7,281.83㎡	4,537.66㎡

	ファーレイーストビル	日鉄本町ビル	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーZ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	2,091,000千円	1,100,000千円	5,770,000千円	20,000,000千円
鑑定評価額	3,300,000千円	1,800,000千円	5,270,000千円	19,600,000千円
価格時点	平成20年10月31日	平成20年10月31日	平成20年10月31日	平成20年10月31日
不動産鑑定評価機関	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	日本土地建物(株)	(財) 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～ 平成20年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	159	109	131	562
賃貸収入	159	109	131	562
その他収入	—	—	—	0
賃貸事業費用 ②	73	41	23	92
管理業務費	32	15	9	44
公租公課	9	4	0	0
水道光熱費	27	11	12	41
修繕費	0	7	0	—
損害保険料	0	0	0	1
その他	2	2	0	5
NOI ③ (①-②)	86	68	107	470
減価償却費 ④	46	22	22	131
賃貸事業利益 (③-④)	39	46	84	338
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注1)	11	2 (注2)	1 (注3)
賃貸可能面積	5,850.23㎡	4,409.52㎡	3,060.43㎡	10,914.20㎡
賃貸面積	5,286.97㎡	4,409.52㎡	3,060.43㎡	10,914.20㎡

	相模原ショッピングセンター	イトーヨーカドー東習志野店	武蔵浦和ショッピングスクエア	深沢ハウスH I 棟
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	12,000,000千円	8,900,000千円	4,335,000千円	10,635,000千円
鑑定評価額	11,900,000千円	5,542,000千円	4,190,000千円	9,410,000千円
価格時点	平成20年10月31日	平成20年10月31日	平成20年10月31日	平成20年10月31日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定(株)	(株)中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定(株)	(財)日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成20年5月1日～平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～平成20年10月31日 (日数：184)	平成20年5月1日～平成20年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	408	236	129	261
賃貸収入	408	236	129	251
その他収入	—	—	—	10
賃貸事業費用 ②	89	40	19	64
管理業務費	2	1	1	44
公租公課	84	30	15	11
水道光熱費	—	—	—	0
修繕費	0	4	0	6
損害保険料	1	0	0	0
その他	1	2	1	2
NOI ③ (①-②)	318	196	109	196
減価償却費 ④	76	123	50	66
賃貸事業利益 (③-④)	241	72	59	129
賃貸借の概況				
テナント総数	2	1	3	1(注4)
賃貸可能面積	61,763.28㎡	51,098.42㎡	14,960.69㎡	11,357.44㎡
賃貸面積	61,763.28㎡	51,098.42㎡	14,960.69㎡	10,563.97㎡

	エコロジー豊洲プロセンチュリー	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等		
取得価額	5,160,000千円	2,590,000千円
鑑定評価額	5,070,000千円	2,608,000千円
価格時点	平成20年10月31日	平成20年10月31日
不動産鑑定評価機関	(財)日本不動産研究所	(財)中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）		
運用期間	平成20年5月30日～平成20年10月31日 (日数：155)	平成20年5月1日～平成20年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	136	94
賃貸収入	134	94
その他収入	2	—
賃貸事業費用 ②	17	18
管理業務費	14	0
公租公課	0	13
水道光熱費	1	—
修繕費	0	2
損害保険料	0	0
その他	0	1
NOI ③ (①-②)	119	76
減価償却費 ④	51	9
賃貸事業利益 (③-④)	67	66
賃貸借の概況		
テナント総数	1(注5)	1
賃貸可能面積	6,789.03㎡	6,121.85㎡
賃貸面積	6,610.94㎡	6,121.85㎡

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

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