

決算・運用状況のご報告 [資産運用報告]

第5期(平成20年10月期) 平成20年5月1日 ~ 平成20年10月31日

トップリート投資法人

東京都中央区日本橋一丁目13番1号 http://www.top-reit.co.jp

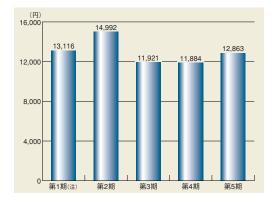
# Ⅰ決算ハイライト

#### 第5期実績

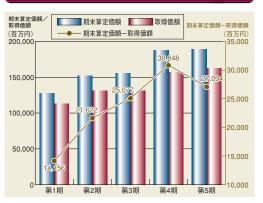


■営業収益	5,584百万円
■経常利益金額	1,994百万円
■当期純利益金額	1,993百万円
■総資産額	173,241百万円
■純資産額	84,141百万円
■1口当たり純資産額	542 846≞

#### 1口当たり分配金の推移



#### 期末算定価額・取得価額の推移



#### 営業収益・当期純利益金額の推移



#### 総資産額・純資産額の推移



(注)実質運用期間が245日であり、(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

# Ⅱ投資法人の概要

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、トップリート投資 法人に格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第5期(自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日)の資産 運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、本年3月(前期)に取得した晴海 アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、芝公園ビル等のオフィスビル、並びに本年5月(当期) に取得した住宅のエコロジー豊洲プロセンチュリー(取得価額51.6億円)が収益に寄与したこと 等により、営業収益5,584百万円、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、この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり12,863円とさせていただきました。

今後もJ-REITを取り巻く環境は、米国発のサブプライムローン問題による信用収縮、それに伴う資金調達環境の激変、景気後退懸念の台頭により不動産市況に減速感が見え始めたこと等厳しい状況が続くものと思われますが、本投資法人といたしましては、安定した収益確保と運用資産の着実な成長を念頭に、本投資法人の強みであるスポンサーカを最大限に活用することにより、この厳しい環境のなか着実な成長を図っていく所存でございます。また、外部環境の変化に素早く対応し、投資主の皆様に信頼されるよう安定した運営に努めてまいる所存でございます。



トップリート投資法人執行役員 遠藤 晋民

#### CONTENTS

I	決算ハイライト	2	Ⅷ 注記表	44
П	投資法人の概要	3	Ⅷ 金銭の分配に係る計算書	50
Ш	資産運用報告	24	■ 会計監査人の監査報告書	51
IV	貸借対照表	40	X キャッシュ・フロー計算書[参考情報]	52
V	損益計算書	42	XI 投資主インフォメーション	54
VI	投資主資本等変動計算書	43		



# トップリート投資法人の 現況について

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 遠藤晋民

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

第5期(平成20年5月1日~平成20年10月31日)のトップリート投資法人(以下、本投資法人)の 状況並びに現況についてご報告いたします。

当期は、皆様からご投資いただいている資金を堅実に運用することについて、責任の重大さを 一層強く感じる半年でした。世界同時不況がささやかれる中、日夜、私たちは投資主の皆様の ために精一杯努力を続けております。

グローバル化が急速な勢いで進み、日本経済は世界経済の重要な構成要素となっており、世界の動きから切り離して日本経済を考えることはできません。世界では平成19年夏のサブプライムローン問題を発端に金融不安が広がり、米国の大手投資銀行までが破綻するに至りました。日本でも多くの金融機関や企業が影響を受け、倒産件数も急激に増えています。J-REITもこうした金融危機の嵐と無縁というわけではありません。スポンサー企業の破綻や、投資法人自体の民事再生法に基づく民事再生手続の申立てなどが起こりました。今後も、景気後退、信用収縮等の影響により、REIT業界においてスポンサー企業の交代や保有資産の稼働率の低下、賃料の減少、主要テナントの退去等予断をゆるさない状況が続くものと予想されます。

この厳しい環境のもと、本投資法人より資産運用を受託する資産運用会社としましては、資産 運用の原点に立ち返り、本投資法人の強みを最大限に発揮することにより、投資主の皆様の ご期待、ご信頼にそうよう資産運用を行ってまいります。

#### 【本投資法人は、各金融機関から十分なサポートをいただいております

特に影響が感じられるのがファイナンス面です。例えば、金融機関からのREIT向け貸出金利のスプレッド幅が拡大しています。そのため今後のREITの運営に当たっては、資金調達コストをいかに低く抑えるかが財務面での最大のポイントと考えます。本投資法人は、スポンサーである住友信託銀行をはじめとして、いわゆるメガバンク3行、信託銀行3行に上場以来変わらずご支援いただいており、さらに平成19年6月より新たにご参加いただいた日本政策投資銀行及び第一生命によるバンク・フォーメーションを維持していくことを財務戦略の基本スタンスとしています。スポンサーに住友信託銀行という金融機関があることは大きな強みであり、本投資法人の特徴でもあります。

借入先金融機関

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 株式会社日本政策投資銀行 第一生命保険相互会社

さらに、信用力のある著名な優良スポンサーの存在が本投資法人の強みとなっています。そのサポートも、物件のパイプラインから戦略策定、人材支援など多岐にわたっています。新日鉄都市開発は新日鉄グループの一員であり、オフィス、商業、住宅の開発を行っています。その開発物件の中には、将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れたいと考えるものも含まれています。また、王子不動産は王子製紙グループの一員であり、総合デベロッパーとして、オフィスビル、住宅を中心に手掛けており、やはり本投資法人のポートフォリオに適切と思われる案件がいくつもあります。将来的には、両スポンサーから優良物件の供給を受けることを期待しています。





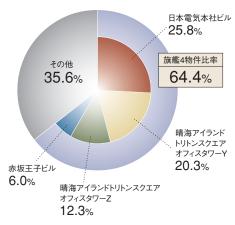


#### 「収益の安定性 | と 「財務の安定性 |

- 大型旗艦物件の保有、主要テナントとの長期契約・固定賃料による収益変動リスクの低減
- バンク・フォーメーションによる財務の安定性

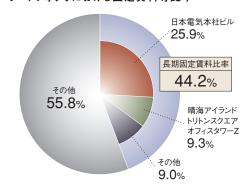
本投資法人のさらなる強みは、収益の安定性と財務の安定性であります。ポートフォリオ全体に 占める日本電気本社ビル、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z、赤坂王子ビルの 大型旗艦物件の割合は64.4%であり、しかもテナントは、日本電気(本社)、住友金属工業(東京 本社)、日本トラスティ・サービス信託銀行(本社)、ソニー・コンピュータエンタテインメント等が本 社機能として入居しています。さらに、物件取得時に日本電気本社ビルをはじめ晴海アイランドト リトンスクエア オフィスタワーZ、武蔵浦和ショッピングスクエア等、テナントと長期契約で賃料 が固定化されているもの、並びに賃料改定時に賃料の固定化を行ったイトーヨーカドー東習志野 店の賃料等総額に占める割合が約44%と高いため収益性も安定しています。また、財務面でも、 スポンサーである住友信託銀行をはじめとする銀行団との強いバンク・フォーメーション並びに高い 信用力のある新日鉄・王子製紙グループの一員であるスポンサーの存在により、資金調達に関し ても優位性を維持することができていると考えています。現在、借入金の固定金利比率が76.0%、 借入金全体に占める長期借入金の比率が88.7%となっており、非常に安定した財務体質を構築 しています。今後も、長期借入金比率を70~80%程度に維持し、安定した運営を継続したいと考 えています。収益の安定性と財務の安定性は、現に金融機関・格付機関等からは非常に高い 評価を得ています。今後予想される厳しい金融・不動産環境下においては、本投資法人の収 益の安定性及び財務の安定性が改めて評価されるものと確信しております。

#### ポートフォリオにおける旗艦物件構成比



※上記円グラフは、取得価額ベースです。

#### ポートフォリオにおける固定賃料等比率



※上記円グラフは、物件取得時及び賃料改定時に 賃料等を固定化した比率です。

# 資金の有効活用(敷金リリース等)による物件取得 取得時から約97~98%の高稼働率があり、このレベルを維持した安定稼働

第5期に取得した「エコロジー豊洲プロセンチュリー」は、優れた立地条件を持つ魅力的な住居物件です。豊洲エリアでは三菱地所、第一生命などがオフィス開発を進めており、高い将来性が見込まれています。本物件は豊洲駅から徒歩4分の距離にあり、銀座、有楽町といった都心へも地下鉄で直通アクセス可能です。さらに、本物件は約半分が法人契約となっていることも大きな強みです。今後、豊洲エリアでのオフィス開発によってオフィススペースの増加が見込まれるため、法人契約をさらに増やし、安定した収益資産としての運用を考えております。本物件も、住友信託銀行の仲介サービスを活用したパイプライン物件です。更に、本物件の取得資金については、新規の借入れを行わずに、本投資法人が保有する信託不動産のうち、スポンサーである住友信託銀行が信託受託者となっている物件において、各テナントから預託を受けている敷金を、信託受託者との協議により本投資法人が寄託を受けることができた資金(敷金リリース)と手元資金を有効に活用しました。また、取得時から約97~98%の稼働率があり、このレベルを維持して安定稼働しています。





エコロジー豊洲プロセンチュリー

# 目標とする中長期的な資産規模は、2,100億円 東京都心のオフィスビルをターゲットに、100億円程度の物件を厳選中

本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める日本電気本社ビルの割合が20%以下(物件の集中リスクの分散)となる約2,100億円の資産規模を中長期的な目標としております。今後も景気後退懸念、信用収縮等の影響により、一般事業会社並びに不動産投資ファンド等からの物件売却ニーズが高まるなど不動産の需給バランスの変化が生じ、不動産価格が軟調となると

予想されます。このような環境を本投資法人としては優良な資産の取得チャンスと捉えています。 現在の借入金総額は820億円であり、総資産に占める借入金比率(LTV)は47.3%となって おります。本投資法人は、運用上のLTVの上限を50%程度としておりますので、約100億円程度 の借入余力を有しています。現在、テナントや需給バランスを勘案し、東京都心のオフィスビルを ターゲットに100億円程度の物件の選定を進めています。



また外部成長とともに、内部成長も重要です。内部成長策としてはコストの削減、スペースの有効活用、賃料交渉等がありますが、現在は特に賃料交渉に注力しています。賃料が頭打ちとの観測もあるものの、テナントとの良好な関係を維持しつつ、賃料改定の交渉を続けてまいります。今後、一部の大型物件での賃料交渉が控えておりますが、現在の厳しい環境下では困難が予想されるものの、できる限り市場価格に近づけるよう交渉を続ける考えです。

# ▍保証金(有利子負債)が軽減されたことで投資主の皆様へ利益還元

本投資法人では、これまでイトーヨーカ堂との交渉についてご報告してきました。平成19年2月、イトーヨーカドー東習志野店について中途解約通知を受け、同年8月に通知の撤回及び賃料の実質的値下げ並びに契約期間満了まで固定賃料とすること、さらに一定の算出方法に基づく売上歩合賃料制度を導入することで合意に至りました。その後も、イトーヨーカ堂から預託を受けている保証金を年率2%の利息と共に返還しておりましたが、その負担を軽減することを目的として早期一括繰上返還の交渉も行ってきました。

一方、同じくイトーヨーカ堂がテナントである相模原ショッピングセンターが賃料改定の時期を 迎え、賃料増額の交渉を行ってきましたが、昨年春先以降の消費の落ち込みもあり、交渉は難航 しておりました。

そのなかで、相模原ショッピングセンターの賃料改定交渉については、小売業界の売上減少が目立つなか、賃料は同額にて決着すると共に、イトーヨーカドー東習志野店の保証金を一括繰り上げ返済することで、このたびイトーヨーカ堂と合意いたしました。これにより、保証金の返済期限までの約6年間で支払うべき約7,500万円の金利負担を軽減することができ、投資主の皆様への利益還元に資することになります。



イトーヨーカドー東習志野店



相模原ショッピングセンター

最後になりましたが、当期の分配金については、第4期末時点の予想金額である12,500円を 上回り12,863円とさせていただきました。第6期につきましても、この水準の分配金を見込んで おります。本投資法人は今後とも投資主の皆様のために邁進してまいりますので、引き続き皆様 の温かいご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

# PORTFOLIO MAP ポートフォリオマップ







#### **ポートフォリオ一覧** (第5期末時点)

ホートノオツオ 一覧 (第5期末時点)									
用途	地域	不動産等の名称	所在地	延床面積(㎡)	竣工年月	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)		
		日本電気本社ビル	東京都港区 芝五丁目7番1号	144,476.05	平成2年1月	41,950	25.8		
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区 晴海一丁目8番11号	267,132.67	平成13年10月	33,000	20.3		
	東京 都心部	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー <b>Z</b>	東京都中央区 晴海一丁目8番12号	267,132.67	平成13年10月	20,000	12.3		
オフィス		赤坂王子ビル	東京都港区 赤坂八丁目1番22号	10,063.05	平成1年4月	9,660	6.0		
ビル		芝公園ビル	東京都港区 芝三丁目5番5号	4,958.29	平成3年5月	5,770	3.6		
		神田パークプラザ	東京都千代田区 鍛冶町二丁目2番2号	5,511.83	昭和34年11月	5,156	3.2		
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市 曙町二丁目34番7号	16,206.34	平成6年12月	2,091	1.3		
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区 靱本町一丁目10番24号	6,714.09	平成3年6月	1,100	0.7		
		118,727	73.1						
	HISTIS HIS	相模原 ショッピングセンター	神奈川県相模原市 古淵三丁目13番33号	56,351.42	平成5年8月他	12,000	7.4		
商業		イトーヨーカドー 東習志野店	千葉県習志野市 東習志野七丁目3番1号	45,338.37	平成6年10月	8,900	5.5		
施設		武蔵浦和 ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市 南区別所七丁目3番1号	28,930.36	平成17年10月	4,335	2.7		
	小 計 ( 3 物 件)						15.5		
	東京周辺	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区 深沢二丁目1番2号	12,135.36	平成16年6月	10,635	6.6		
住宅	都市部	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	東京都江東区 豊洲四丁目8番8号	9,630.96	平成17年1月	5,160	3.2		
		小	計 ( 2 物 件 )			15,795	9.7		
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区 神田淡路町二丁目10番6号	6,121.85	昭和60年4月	2,590	1.6		
-64718		小	計 ( 1 物件)			2,590	1.6		
		合	計 ( 14 物 件 )			162,347	100.0		

(注)延床面積、竣工年月は登記簿上の表示を記載しています。

#### 上位テナント(第5期末時点)

工匠ラグント(別の別水でが水)										
テナント名称	業種	不動産等の名称	賃貸面積(㎡)	全賃貸面積に 占める割合(%)						
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	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	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)比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

#### ■オフィスビル

# 日本電気本社ビル

NEC HEAD OFFICE BUILDING



所 在 地:東京都港区芝五丁目7番1号

取得価額: 419.5億円 地 積: 21,190.14㎡ 延床面積: 144,476.05㎡

構 造:S・RC・SRC造コンクリート屋根

階数:地下3階付39階建 竣工年月:平成2年1月

所有形態:所有権(不動産信託受益権の準共有持分50%)



# 睛海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y-Z



所 在 地:東京都中央区晴海一丁目8番11号·12号

取得価額:530億円(Y:330億円、Z:200億円)

地 積: 39,569.53㎡ 延床面積: 267,132.67㎡

構 造:S・RC・SRC造陸屋根・ステンレス鋼板葺

階数:地下4階付40階建 竣工年月:平成13年10月 所有形態:区分所有権

(Y:3~15階部分、Z:17階の一部、18~22階)



(注)地積、延床面積、構造、階数、竣工年月は登記簿上の表示を記載しています。

#### ■オフィスビル



所 在 地:東京都港区赤坂八丁目1番22号 取得価額:96.6億円 所有形態:所有権



所 在 地:東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号取得価額:51.6億円 所有形態:所有権



所在地:大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号取得価額:11億円 所有形態:所有権



**所 在 地**:東京都港区芝三丁目5番5号

取得価額:57.7億円

所有形態:土地:所有権(一部共有) 建物:区分所有権(1~7階部分)



所 在 地:東京都立川市曙町二丁目34番7号

取得価額: 20.9億円

所有形態:区分所有権(2~5階・6階の一部・8階部分)

#### ■その他



所 在 地:東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号取得価額:25.9億円 所有形態:所有権



**所 在 地**:神奈川県相模原市古淵三丁目13番33号

取得価額:120億円

所有形態:所有権

# イトーヨーカドー東習志野店

所 在 地:千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号 取得価額:89億円 所有形態:所有権

# 武蔵浦和ショッピングスクエア Olympie L L U

所 在 地:埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号取得価額:43.4億円

所有形態:土地:所有権(注) 建物:区分所有権(注) (注)不動産信託受益権の準共有持分50%(区分所有権の対象は、本件建物の全てです。)

#### ■住宅



所 在 地:東京都世田谷区深沢二丁目1番2号 取得価額:106.4億円 所有形態:区分所有権(深沢ハウスHI棟)

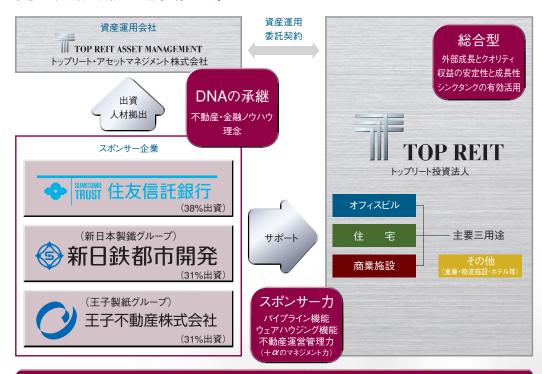


所 在 地:東京都江東区豊洲四丁目8番8号取得価額:51.6億円 所有形態:所有権

# ① VERVIEW OF TOP REIT, Inc. 投資法人の概要

# ●総合型 ポートフォリオ運用 & スポンサーカの最大活用

本投資法人は、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。



#### 総合型ポートフォリオ運用

外 部 成 長 と運 用 資 産 の ク オ リ テ ィ の 両 面 追 求 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求 シ ン ク タ ン ク の 有 効 活 用

#### スポンサー力の最大活用

パ イ プ ラ イ ン 機 能 を 活 用 し た 安 定 的 な 外 部 成 長 ウェ ア ハ ウ ジ ン グ 機 能 を 活 用 し た 機 動 的 な 物 件 取 得 「 + α の マ ネ ジ メ ン ト カ 」 を 活 用 し た 内 部 成 長 の 達 成

#### 安定した収益の確保



運用資産の着実な成長

投資主価値の最大化

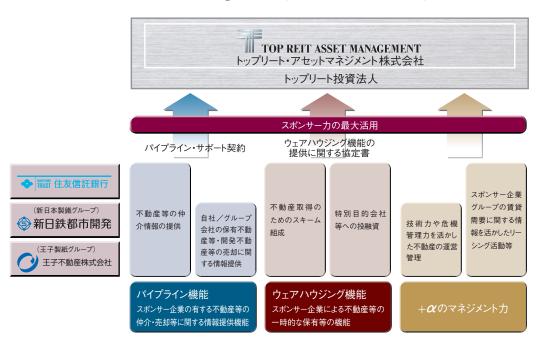
# GROWTH STRATEGY 成長戦略

# ● スポンサーカの最大活用

本投資法人は、資産運用会社独自の情報網による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し、更にスポンサー企業の提供するウェアハウジング機能による機動的な物件取得手段を確保することで、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。

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「十αのマネジメントカーといいます。)を内部成長に活用します。



#### スポンサーカとは

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、 運営管理力、投資運用力、技術力等を「スポンサー力」といいます。

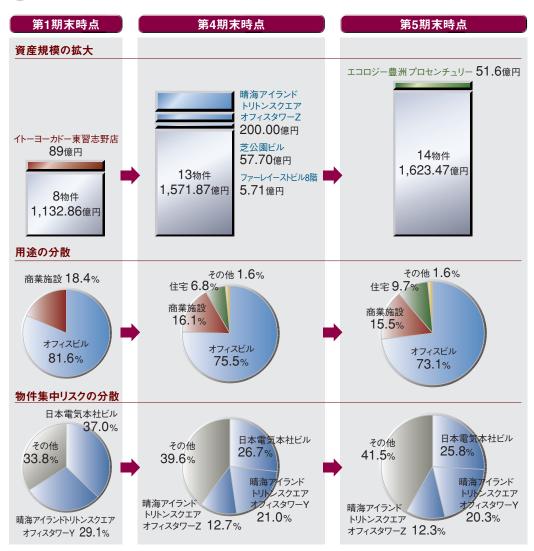
# EXTERNAL GROWTH 外部成長

# ●外部成長の方針

「中長期的な分配金の維持向上」と「物件・テナントの集中リスク軽減」を目指し、以下の戦略のもと 着実な外部成長を図ってまいります。

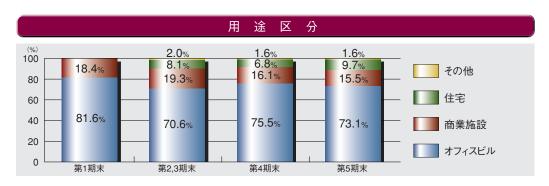
- ■スポンサーパイプライン等の積極的活用による投資機会の探索、確保
- ■中長期的に競争力のある不動産への選別投資

# ●ポートフォリオの充実

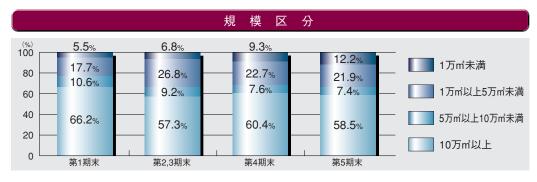


(注)上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

# PORTFOLIO SUMMARY ポートフォリオ・サマリー









- (注1)上記グラフ内の百分率(%)は、取得価額総額に対する該当物件の取得価額の合計の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。
- (注2)規模区分は、全物件について建物1棟全体についての延床面積を基準としています。

# T NTERNAL GROWTH

# 内部成長



# ◯ 内部成長の方針

テナント満足度の維持・向上を図り(「テナント・ファースト」)、中長期的な収益の維持・向上を目指します。

- ■テナント・ファーストによる高稼働率の維持
- ■プロパティマネジャーとの課題共有により、個別物件の特性を活かしたきめ細かな収益向上策の検討、 実施

#### 「**テナント・ファースト**」(テナント・リレーションシップに対する考え方)

不動産の利用者であるテナントのニーズを汲み上げ不動産の管理運営に活かしていくことが、資産価値の維持向上に 繋がると考えております。また、テナント満足度を向上させ、優良テナントとのリレーションシップを高めていくことが、長期に 亘る安定収益の源になると考えております。

#### 高稼働率の維持



#### 収益向上策の実施

#### ■適正な水準への 賃料改定の実施

テナントとの賃貸借契約に基 づく賃料改定にあたっては、 商圏の状況や市場賃料を把 握のうえ適正な水準への賃 料改定交渉を行っております。 第5期中に賃料改定の時期 にあった12件のテナントと賃 料改定交渉を行い、8件のテ ナントと賃料増額を実施しま した。

#### オフィスビルの賃料改定の推移(期別)



# FINANCIAL POLICY

# 財務方針



# 財務方針

- ■保守的な財務運営
- ■借入期間・返済期日の分散
- ■金利変動リスクの抑制

- ■財務の機動性の確保
- ■安定的なバンク・フォーメーションの構築

に留意し、安定した財務運営を行っていきます。

#### 金利変動リスクへの対応

第4期末においては、固定化比率が75.1% となっておりましたが、平成20年7月に10億 円(変動金利)を期限前返済を行ったこと により、借入金総額が減少し、第5期末現 在76.0%となっています。

今後も金融環境を注視しながら、借入金の 概ね2/3程度の固定化を行うこと等により、 金利変動リスクの抑制に努めてまいります。



#### 借入期間・返済期日分散への対応

第5期末における長期借入金比率 (1年内 返済予定長期借入金167億円含む) は 88.7%であります。

今後とも金融情勢等に大きく影響されない 安定的な財務基盤の構築に努めてまいり ます。なお、平成21年3月に返済期限を 迎える260億円の借換えにつき、借入先の 金融機関との協議を進めております。



#### 保守的な財務運営

#### ■LTVの状況

第5期末のLTV(総資産に占める借入金(投資法人債含む)の比率)は47.3%となっております。

LTVの水準については、財務方針で60%を上限(ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超える場合がある)と定めておりますが、運用上のLTVの上限を50%程度としております。

	第 1 期 末	第2期末	第 3 期 末	第4期末	第 5 期 末
LTV	28.0%	37.1%	37.3%	47.4%	47.3%

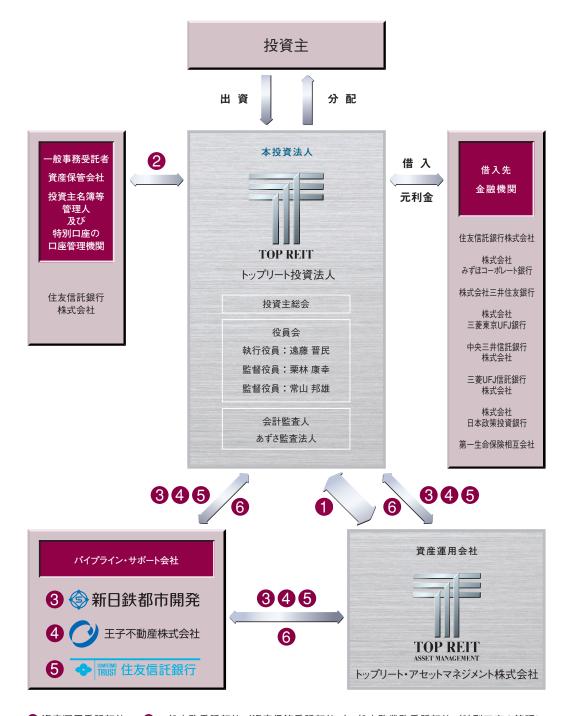
#### ■格付けの状況

本書日付現在の格付けの状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付內容		
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、アウトルック:安定的		
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付:AA-、格付けの方向性:安定的		

(注)上記各数値は、金額は億円未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# STRUCTURE OF TOP REIT, Inc. 本投資法人の仕組み



● 資産運用委託契約 ② 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/特別口座の管理に関する契約 ③ 不動産等の情報提供に関する協定書 ④ 不動産等の情報提供に関する協定書 ⑤ ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

# M ANAGER PROFILE

# 資産運用会社の概要

名 称 トップリート・アセットマネジメント株式会社(Top REIT Asset Management Co.,Ltd.)

所 在 地 東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル

設 立 平成16年10月22日

資本金と株主構成 3億円

住友信託銀行株式会社 38% 株式会社新日鉄都市開発 31% 王子不動産株式会社 31%

事業内容投資運用業(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第365号)

代表 者代表取締役社長 遠藤 晋民

浴 革 平成16年12月10日 宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号

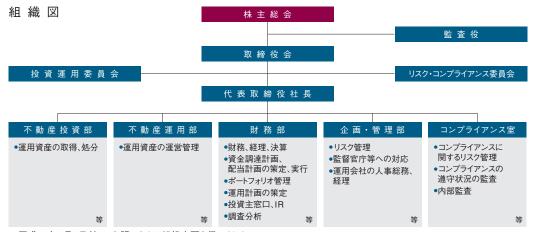
平成17年 5月10日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得

国土交通大臣認可第35号

平成17年 6月28日 投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号 平成17年11月 2日 トップリート投資法人と資産運用委託契約を締結

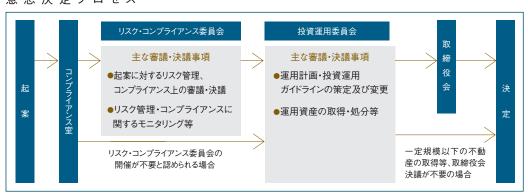
平成19年 9月30日 金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 関東財務局長(金商)第365号

平成19年11月27日 金融商品取引業(投資運用業)の登録申請申請書類提出



※平成20年7月1日付で、上記のとおり組織変更を行いました。

#### 意思決定プロセス



# 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間	単位	第1期 (自 平成17年11月2日 至 平成18年10月31日)	第2期 (自 平成18年11月1日) 至 平成19年4月30日)	第3期 (自 平成19年5月1日) 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月1日) 至 平成20年4月30日)	第5期 (自 平成20年5月1日) 至 平成20年10月31日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,420	4,526	4,715	4,817	5,584
うち賃貸事業収入	百万円	5,420	4,526	4,715	4,817	5,584
営業費用	百万円	2,161	1,878	2,465	2,464	2,933
うち賃貸事業費用	百万円	1,632	1,388	1,970	1,974	2,371
営業利益金額	百万円	3,258	2,647	2,250	2,353	2,651
経常利益金額	百万円	2,731	2,324	1,848	1,842	1,994
当期純利益金額	百万円	2,729	2,323	1,847	1,841	1,993
(2) 財産等の状況 (期末日現在)						
総資産額	百万円	128,340	146,317	145,972	175,226	173,241
(対前期比)	%	(-)	(14.0)	(△0.2)	(20.0)	(△1.1)
有利子負債額	百万円	37,355	55,665	55,675	84,185	82,000
純資産額	百万円	84,903	84,511	84,019	84,037	84,141
(対前期比)	%	(-)	(△0.5)	(△0.6)	(0.0)	(0.1)
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,729	2,323	1,847	1,842	1,993
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数		155,000	155,000	155,000	155,000	155,000
1口当たり純資産額 (注2)	円	547,764	545,239	542,060	542,175	542,846
1口当たり分配金額	円	17,609	14,992	11,921	11,884	12,863
うち1口当たり利益分配金	円	17,609	14,992	11,921	11,884	12,863
うち1口当たり利益超過分配金	円	_	_	_	_	_
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注3)	%	2.6 (3.9)	1.7 (3.4)	1.3 (2.5)	1.1 (2.3)	1.1 (2.3)
自己資本利益率 (注3)	%	3.4 (5.0)	2.7 (5.5)	2.2 (4.3)	2.2 (4.4)	2.4 (4.7)
期末自己資本比率	0/	66.2	57.8	57.6	48.0	48.6
(対前期比増減)	%	(-)	(△8.4)	(△0.2)	(△9.6)	(0.6)
期末総資産有利子負債比率	%	29.1	38.0	38.1	48.0	47.3
賃貸NOI (注4)	百万円	4,768	4,010	3,671	3,830	4,360
(6) その他参考情報						
期末投資物件数	件	8	11	11	13	14
期末テナント数 (注5)	件	34	39	40	43	44
期末総賃貸可能面積	m²	229,231.70	261,671.68	261,671.67	276,833.20	283,622.23
期末稼働率 (注6	%	99.9	99.5	99.7	99.5	99.5
当期減価償却費	百万円	980	873	927	987	1,147
当期資本的支出額	百万円	241	80	49	463	59

- (注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
- (注2) 1口当たり純資産額は、1円未満を四捨五入した数値を記載しております。
- (注3) 記載した指標は以下の方法により算出しております。また、運用日数により年換算した数値を())内に併記しております。 総資産経常利益率=経常利益金額/平均総資産額×100 平均総資産額= (期首総資産額+期末総資産額)/2 自己資本利益率=当期純利益金額/平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)/2
- (注4)賃貸NOI(Net Operating Income)=賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費
- (注5) 期末テナント数は、期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。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6) 期末稼働率=期末賃貸面積/期末総賃貸可能面積
  - なお、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しております。
- (注7) 数値は、本書において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。

# 2. 当期の資産の運用の経過

#### ① 投資法人の主な推移

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

#### ② 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

#### イ)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。

#### 口)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。

#### ハ)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。

## Ⅲ 資産運用報告 [1] 資産運用の概況

#### b. 運用実績

#### イ) 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、「スポンサーカの最大活用」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。

#### 口) 保有資産の運用管理

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

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を通じたテナントニーズの把握に注力し、高稼働率の維持に努めるとともに、既存テナントの増床・新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は99.5%となりました。加えて、個別物件毎の年間運用計画に基づき、入替新規募集賃料の見直し、市場賃料との乖離状況等を把握し既存テナントとの賃料の増額改定等による収益向上策を鋭意実施しました。更に、「イトーヨーカドー東習志野店」に関し、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ない、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。

#### ③ 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%、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		

#### ④ 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12.863円としました。

# 3. 増資等の状況

当期においては増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、本投資法人の設立から当期までの増資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	備考	
平月口	個安	増 減	残 高	増減	残 高	川 ち
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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 別 決算年月	第1期 平成18年10月	第2期 平成19年 4 月	第3期 平成19年10月	第4期 平成20年 4 月	第5期 平成20年10月
最 高	743,000円	998,000円	896,000円	567,000円	423,000円
最 低	556,000円	679,000円	466,000円	360,000円	208,000円

# 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり12,863円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

項目	単位	第1期 (自 平成17年11月2日) 至 平成18年10月31日)	第2期 (自 平成18年11月1日) 至 平成19年4月30日)	第3期 (自 平成19年5月1日) 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月1日) 至 平成20年4月30日)	第5期 (自 平成20年5月1日) 至 平成20年10月31日)
当期未処分利益総額	千円	2,729,426	2,323,786	1,847,845	1,842,032	1,993,858
利益留保額	千円	31	26	90	12	93
金銭の分配金総額	千円	2,729,395	2,323,760	1,847,755	1,842,020	1,993,765
(1口当たり分配金)	円	(17,609)	(14,992)	(11,921)	(11,884)	(12,863)
うち利益分配金総額	千円	2,729,395	2,323,760	1,847,755	1,842,020	1,993,765
(1口当たり利益分配金)	円	(17,609)	(14,992)	(11,921)	(11,884)	(12,863)
うち出資払戻総額	千円	_	_	_	_	_
(1口当たり出資払戻額)	円	_	_	_	_	_

# 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### ① 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。

#### ② 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。

#### ③ 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。

#### ④ 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。

# 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

[2] 投資法人の概況 INVESTMENT REPORT

# 1. 出資の状況

項 目 期 別	第1期 平成18年10月31日現在	第2期 平成19年 4 月30日現在	第3期 平成19年10月31日現在	第4期 平成20年 4 月30日現在	第5期 平成20年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□
発行済投資口の総数	155,000□	155,000□	155,000□	155,000□	155,000□
出資総額	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円	82,260百万円
投資主数	6,131名	5,521名	5,789名	5,747名	6,481名

# 2. 投資口に関する事項

平成20年10月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	   所有投資口数(口) 	発行済投資口の総数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,696	8.84
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,172	6.56
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,631	6.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,620	5.56
株式会社北洋銀行	6,139	3.96
株式会社池田銀行	4,540	2.93
富士火災海上保険株式会社	3,879	2.50
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイーエル	3,847	2.48
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,833	2.47
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,757	2.42
住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
王子不動産株式会社	3,162	2.04
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	3,060	1.97
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,700	1.74
숨 탉	83,374	53.79

<sup>(</sup>注)発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。

# 3. 役員等に関する事項

#### ① 当期末における役員等の氏名又は名称

平成20年10月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主 な 兼 職 等	当該営業期間にお ける役職毎の報酬 の総額(千円)
執行役員	遠藤 晋民 (注1)	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 (注2)	_
5/- 뉴닷 《사 드	栗林 康幸 (注1)	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士 (注3)	1,800
監督役員	常山 邦雄 (注1)	常山公認会計士事務所所長 常山邦雄税理士事務所所長(注3)	1,800
会計監査人	あずさ監査法人	_	10,000

- (注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。
- (注2) 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。
- (注3) 監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
- (注4) 当期中における役員等の辞任・解任につきましては、該当ありません。

#### ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定します。

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
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
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	住友信託銀行株式会社

## 1. 本投資法人の財産の構成

恣みの種類	田冷	用途地域		第4期 (平成20年 4 月30日現在)		5期 月31日現在)
資産の種類	用 基		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	3.4	5,985	3.6
1、到生	オフィスピル	小計	5,997	3.4	5,985	3.6
		東京都心部	111,919	63.9	111,278	64.2
	オフィスビル	東京周辺都市部	2,024	1.2	1,980	1.2
	771 7 6 70	関西圏	1,101	0.6	1,082	0.6
		小計	115,046	65.7	114,341	66.0
信託不動産	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
	圧七	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
	( V)	小計	2,617	1.5	2,608	1.5
不動産・信託不動	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(注3)			175,226	100.0	173,241	100.0
			(159,585)	(91.1)	(163,985)	(94.7)

- (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ます。
- (注3) 資産総額計の() 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

#### 〈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. 主要な保有資産

平成20年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
日本電気本社ビル(信託受益権	42,963	72,238.03	72,238.03	100.0	24.5	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY(信託受益権	32,617	23,239.62	23,239.62	100.0	23.9	オフィスビル
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (信託受益権	20,644	10,914.20	10,914.20	100.0	10.1	オフィスビル
相模原ショッピングセンター(信託受益権	11,812	61,763.28	61,763.28	100.0	7.3	商業施設
深沢ハウスHI棟(信託受益権	10,769	11,357.44	10,563.97	93.0	4.7	共同住宅
赤坂王子ビル(信託受益権	9,899	7,281.83	7,281.83	100.0	8.1	オフィスビル
イトーヨーカドー東習志野店(信託受益権	8,698	51,098.42	51,098.42	100.0	4.2	商業施設
芝公園ビル(不動産	5,985	3,060.43	3,060.43	100.0	2.4	オフィスビル
エコロジー豊洲プロセンチュリー(信託受益権	5,422	6,789.03	6,610.94	97.4	2.4	共同住宅
神田パークプラザ (信託受益権	5,154	4,537.66	4,537.66	100.0	3.5	オフィスビル
슴 計	153,966	252,279.94	251,308.38	99.6	91.1	

- (注1) 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記載しております。
- (注2) 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記載しております。また、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しております。
- (注3) 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であり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

# 3. 不動産等組入資産明細

A 平成20年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
		日本電気本社ビル	東京都港区芝五丁目7番1号	不動産信託受益権	55,000	42,963
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	不動産信託受益権	44,300	32,617
オ	東京都心部	赤坂王子ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	不動産信託受益権	15,800	9,899
ラ	水水和心即	神田パークプラザ	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号	不動産信託受益権	5,651	5,154
イス		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	不動産	5,270	5,985
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	東京都中央区晴海一丁目8番12号	不動産信託受益権	19,600	20,644
1	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	不動産信託受益権	3,300	1,980
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号	不動産信託受益権	1,800	1,082
	小計(8物件)				150,721	120,326
**		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市古淵三丁目13番33号	不動産信託受益権	11,900	11,812
業	東京周辺都市部	イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	不動産信託受益権	5,542	8,698
商業施設		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	不動産信託受益権	4,190	4,347
HA.	小計(3物件)				21,632	24,858
	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	不動産信託受益権	9,410	10,769
住宅	宋 尔 同 四 郎 川 郎	エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	不動産信託受益権	5,070	5,422
	小計(2物件)				14,480	16,191
その	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区神田淡路町二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,608	2,608
他	小計(1物件)		2,608	2,608		
合	計				189,441	163,985

<sup>(</sup>注) 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、株式会社谷澤総合鑑定所、 財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した平成20年 10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しております。

B 本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用			第4期 (自 平成19年11月1日) 至 平成20年4月30日)			第5期 (自 平成20年 5 月 1 日) 至 平成20年10月31日)				
途	地域	不動産等の名称	テナント 総数 (期末時点) (件) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)(注)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
		日本電気本社ビル	1	100.0	1,370	28.5	1	100.0	1,370	24.5
		精海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7	100.0	1,320	27.4	7	100.0	1,335	23.9
オ	東京都心部	赤坂王子ビル	3	100.0	423	8.8	2	100.0	453	8.1
フ	水水和心即	神田パークプラザ	10	100.0	189	3.9	10	100.0	195	3.5
ィスビ		芝公園ビル	1	100.0	32	0.7	2	100.0	131	2.4
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	1	100.0	97	2.0	1	100.0	562	10.1
,,,	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1	100.0	132	2.7	1	90.4	159	2.9
	関西圏	日鉄本町ビル	11	100.0	106	2.2	11	100.0	109	2.0
	小計(8物件	=)	35	100.0	3,672	76.2	35	99.6	4,318	77.3
<del>24</del>		相模原ショッピングセンター	2	100.0	408	8.5	2	100.0	408	7.3
業	東京周辺都市部	イトーヨーカドー東習志野店	1	100.0	236	4.9	1	100.0	236	4.2
商業施設		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129	2.7	3	100.0	129	2.3
н	小計(3物件	=)	6	100.0	773	16.1	6	100.0	773	13.8
/>	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	1	88.7	276	5.7	1	93.0	261	4.7
性宅	住 東京周辺都市部 宅	エコロジー豊洲プロセンチュリー	_	-	_	_	1	97.4	136	2.4
	小計(2物件)		1	88.7	276	5.7	2	94.7	397	7.1
その	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	1	100.0	94	2.0	1	100.0	94	1.7
他			1	100.0	94	2.0	1	100.0	94	1.7
合	計		43	99.5	4,817	100.0	44	99.5	5,584	100.0

<sup>(</sup>注) テナント総数は、期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。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 で記載しております。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。

# 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。平成20年10月31日現在、当該明細に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする特定資産の組入れはありません。

# 5. デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年10月31日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

区分	種 類	契約額等	時価	
	性 規		うち1年超	(注1)(注3)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	57,300	45,800	△563
合	計	57,300	45,800	△563

- (注1) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。
- (注2) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。
- (注3) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しております。

#### [4] 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		────────────────────────────────────		工事予定金額(百万円)		
小割性寺の石物	F/I 1± JE	עם 🖪	广大区规间	総額	当期支払額	既支払総額
日本電気本社ビル		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	1	_
	東京都港区	冷凍機更新	自:平成21年3月 至:平成21年4月	64	1	_
口本电水体化しル		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	1	_
		中央監視装置更新	自:平成21年3月 至:平成21年4月	12	1	_
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	_	_

# Ⅲ 資産運用報告 [4] 保有不動産の資本的支出

# 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	セキュリティー更新・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
	59			

# 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位:百万円)

期別項目	第1期 (自 平成17年11月2日) 至 平成18年10月31日)	第2期 (自 平成18年11月1日) 至 平成19年4月30日)	第3期 (自 平成19年5月1日) 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月1日) 至 平成20年4月30日)	第5期 (自 平成20年5月1日) 至 平成20年10月31日)
前期末積立金残高	1	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

#### [5] 費用・負債の状況

# 1. 運用等に係る費用明細

(単位:百万円)

期 別項 目	第4期 (自 平成19年11月1日) 至 平成20年4月30日)	第5期 (自 平成20年 5 月 1 日) 至 平成20年10月31日)
(a) 資産運用報酬(注)	367	434
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	62	66
(c) 役員報酬	3	3
(d) 会計監査人報酬	10	10
(e) その他の費用	45	46
合 計	490	561

<sup>(</sup>注) 第5期の資産運用報酬には、上記記載金額のほか、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分が25百万円あります。

# 2. 借入状況

平成20年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区分		前期末	当期末	平均利率	\=\±#888	\_\_\	4	
	借入先	── 借入日 │	残高 (百万円)	残高 (百万円)	(%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要 
	住友信託銀行	平成20年3月19日	6,700	6,700	1.15	平成21年3月18日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
短期	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	平成20年3月27日	3,600	2,600 (注3)	1.14	平成21年 3 月27日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	計		10,300	9,300					
一年内に	タ 住友信託銀行 リー みずほコーポレート銀行 ム ーサムナタに	_	5,200	5,200	1.20	平成21年3月3日		(注4)	<b>6</b> 10 /0
年内返済予定の長期借入金	口   三并任及銀行       三菱東京UFJ銀行	平成18年3月3日	5,500	5,500	1.39		期限一括		無担保無保証
の長期	ン 中央三井信託銀行 1 三菱UFJ信託銀行		6,000	6,000					
僧	小計		16,700	16,700					
金	計		16,700	16,700					
	タ   住友信託銀行     みずほコーポレート銀行		5,200	5,200	1.30				
	ム ロ ロ 三菱東京UFJ銀行 ン 中央三井信託銀行 2 三菱UFJ信託銀行	平成18年3月3日	5,500	5,500	1.92	平成23年3月3日	期限一括	(注4)	無担保無保証
			6,000	6,000	1.92				
	小言十		16,700	16,700					
	タ 住友信託銀行       ー みずほコーポレート銀行       ム 三井住友銀行       ー 三菱東京UFJ銀行       ン 中央三井信託銀行       3 三菱UFJ信託銀行	平成19年 6 月29日	8,500	8,500	1.60	平成22年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
長	タ 住友信託銀行     みずほコーポレート銀行 ム 三井住五銀行 ロ 三菱東京UFJ銀行 レ 中央三井信託銀行	平成19年 6 月29日	8,500	8,500	1.95	平成24年 6 月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	夕 住友信託銀行		2,000	2.000	2.27	平成26年 6 月30日	期限一括	(注5)	
期	日本政策投資銀行	平成19年6月29日	1,000	1,000	2.40				無担保無保証
	第一生命保险		1,000	1,000	2.40				無活証
	5 小 計		4,000	4,000		1			
	タ 住友信託銀行 - ム みずほコーポレート銀行 ロ 三井住友銀行 - 三菱東京UFJ銀行 6 三菱UFJ信託銀行	平成20年3月27日	9,000	9,000	1.21	平成22年 3 月26日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	タ 住友信託銀行 - みずほコーポレート銀行 ム 三井住友銀行 - 三菱東京UFJ銀行	平成20年3月27日	6,300	6,300	1.48	平成25年 3 月27日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	ン   三菱UFJ信託銀行		3,000	3,000	1.53				
	小計		9,300	9,300					
	計		56,000	56,000					
	HI.								

<sup>(</sup>注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期中残高の加重平均)を小数点第3位で四捨五入して表示しております。 また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載して おります。

<sup>(</sup>注2) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金等です。

<sup>(</sup>注3) 平成20年7月31日付で一部を期限前弁済しております。

<sup>(</sup>注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

<sup>(</sup>注5) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。

# Ⅲ 資産運用報告 [5]費用・負債の状況

# 3. 投資法人債

該当事項はありません。

## 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

#### [6] 期中の売買状況

# 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称 -	取得		譲渡			
貝性の性料		取得年月日	取得価額(百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産信託受益権	エコロジー豊洲プロセンチュリー	平成20年 5 月30日	5,160	_	_	_	_

<sup>(</sup>注) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された金額)を 記載しております。

# 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

# 3. 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (百万円) (注2)	特定資産の調査価格 (百万円) (注3)	
取得(注1)	エコロジー豊洲プロセンチュリー	平成20年 5 月30日	5,160	5,290	

<sup>(</sup>注1) 上記の不動産等は、不動産信託受益権によって取得されています。

- (注2) 取得価額は、当該不動産等の取得等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された金額) を記載しております。
- (注3) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

#### ② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」以外の取引については、該当事項はありません。

## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

#### ① 取引状況

該当する取引はありません。

#### ② 支払手数料等の金額

(単位:千円)

区分	支払手数料等総額	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合
<u>(</u>	(A)	支 払 先	支払金額(B)	B/A (%)
		株式会社新日鉄都市開発	52,084	13.8
^^ TO 14. 7√ ±5	077.040	株式会社日鉄コミュニティ	18,527	4.9
管理業務費	377,940	王子不動産株式会社	34,517	9.1
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
仲介手数料	150,000	住友信託銀行株式会社	150,000	100.0
信託報酬	28,883	住友信託銀行株式会社	18,000	62.3
資産保管委託報酬	7,811	住友信託銀行株式会社	7,811	100.0
一般事務委託報酬	58,852	住友信託銀行株式会社	58,852	100.0
7. 0. /4. 十. 1. 工 *4. *1	14,165	住友信託銀行株式会社	1,228	8.7
その他支払手数料		株式会社新日鉄都市開発	11	0.1
融資手数料	28,386	住友信託銀行株式会社	15,680	55.2
その他営業外費用	3,392	住友信託銀行株式会社	342	10.1
その他賃貸事業費用	6,297	株式会社新日鉄都市開発	836	13.3

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上表には、資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者(利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社などを含む。)との取引を加えております。なお、当期において取引実績及び支払実績のあった者は住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、株式会社日鉄コミュニティ、王子不動産株式会社です。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお当該支払額には、工事監理に係る報酬も含まれています。

株式会社新日鉄都市開発

2,647千円

株式会社日鉄コミュニティ 13,537千円

王子不動産株式会社 1.975千円

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の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は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、 宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## Ⅲ 資産運用報告 [7] 経理の状況

### 1. 資産・負債・元本及び損益の状況等

資産・負債・元本及び損益の状況につきましては、後記「Ⅳ貸借対照表」、「Ⅴ損益計算書」、「Ⅵ投資主資本等変動計算書」、「Ⅷ注記 表」及び「Ⅷ金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

[8] その他 INVESTMENT REPORT

# 1. お知らせ

### 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

開催日	承認事項	概    要
平成20年 8 月25日	一般事務業務委託契約の変更の件	投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社の事務取扱場所の住所 を変更しました。
平成20年 8 月25日	株式等振替制度参加に係る同意の件	平成21年1月5日から実施される株券等の電子化に関して、本投資法人の発行する投資口を振替投資口とすること及び株式会社証券保管振替機構が取り扱うことの同意、並びに新たに開設する特別口座の口座管理機関を投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社とすることを決議しました。なお、本件に関しましては、関係法令に基づき平成20年11月28日付けで投資主の皆様にご通知をし、同年12月1日付けで日本経済新聞にて公告を行いました。
平成20年12月15日	株券等の電子化に伴う一般事務業務 委託契約及び特別口座の管理に関す る契約の締結の件	平成21年1月5日から実施される株券等の電子化に伴い、平成17年11月2日付一般事務業務委託契約を平成21年1月4日をもって終了し、新たに住友信託銀行株式会社との間で同年1月5日より発効する一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。なお、本件につきましては、投信法施行規則第169条第3項に基づき、本書にて投資主の皆様にご通知いたします。新たな一般事務受託者の名称及び住所並びに委託事務の内容については、別添の通知書をご参照下さい。

# 2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

		(単位:千
	前期(ご参考) (平成20年 4 月30日現在)	当期 (平成20年10月31日現在)
- 資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,054,171	3,054,980
信託現金及び信託預金	8,850,048	5,814,175
営業未収入金	41,961	44,267
前払費用	63,880	61,621
繰延税金資産	2,962	1,839
未収還付法人税等	3,336	1,863
未収消費税等	398,573	_
その他	395	25,043
流動資産合計	15,415,329	9,003,791
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,104,579	1,111,657
減価償却累計額	△6,855	△27,517
建物(純額)	1,097,723	1,084,139
構築物	3,630	3,630
減価償却累計額	△144	△579
構築物(純額)	3,485	3,051
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△507	△2,029
機械及び装置(純額)	10,929	9,407
工具、器具及び備品	506	506
減価償却累計額	△21	△84
工具、器具及び備品 (純額)	484	421
土地	4,885,146	4,888,525
信託建物 ※1	52,920,348	55,414,168
減価償却累計額	△3,653,406	△4,735,387
信託建物(純額)	49,266,942	50,678,781
信託構築物 ※1	629,045	654,166
減価償却累計額	△76,375	△98,398
信託構築物(純額)	552,670	555,768
信託機械及び装置	190,814	194,250
減価償却累計額	△20,580	△30,332
信託機械及び装置 (純額)	170,234	163,918
信託工具、器具及び備品	35,965	98,979
減価償却累計額	△10,449	△21,093
信託工具、器具及び備品(純額)	25,516	77,886
信託土地 ※1	103,572,802	106,523,104
信託建設仮勘定	_	147
有形固定資産合計	159,585,937	163,985,153
無形固定資産		
その他	318	297
無形固定資産合計	318	297
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
繰延税金資産	39,328	71,325
その他	67,588	85,042
投資その他の資産合計	196,835	229,871
固定資産合計	159,783,091	164,215,322
繰延資産		
創立費	28,350	22,680
繰延資産合計	28,350	22,680
資産合計	175,226,770	173,241,793

		(辛匹・
	前期(ご参考) (平成20年 4 月30日現在)	当期 (平成20年10月31日現在)
流動負債		
営業未払金	158,370	82,900
短期借入金	10,300,000	9,300,000
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
未払費用	181,845	211,782
未払法人税等	42	57
未払消費税等	_	197,557
前受金	718,375	742,514
デリバディブ債務	11,048	8,307
その他	3,326	2,240
流動負債合計	28,381,926	27,501,815
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
デリバティブ債務	111,639	193,533
固定負債合計	62,807,759	61,598,849
負債合計	91,189,685	89,100,664
純資産の部 ※2 投資主資本 出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金	02,200,100	02,200,100
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,842,032	1,993,858
剰余金合計	1,842,032	1,993,858
投資主資本合計	84,102,132	84,253,958
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△65,047	△112,828
評価・換算差額等合計	△65,047	△112,828
純資産合計	84,037,085	84,141,129
負債純資産合計	175,226,770	173,241,793

		(単位:十
	前期(ご参考) (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)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	4,802,941	5,572,195
その他賃貸事業収入 ※1	14,425	12,545
営業収益合計	4,817,366	5,584,740
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	1,974,314	2,370,668
不動産等除却損 ※1	_	897
資産運用報酬	367,640	434,587
資産保管手数料	6,993	7,811
一般事務委託手数料	55,964	58,852
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
営業費用合計	2,464,319	2,933,224
業利益	2,353,047	2,651,516
業外収益		
受取利息	23,123	16,078
その他	1,169	6,868
営業外収益合計	24,292	22,947
業外費用		
支払利息	499,672	642,118
創立費償却	5,670	5,670
その他	29,046	31,779
営業外費用合計	534,389	679,568
B常利益	1,842,951	1,994,895
引前当期純利益	1,842,951	1,994,895
人税、住民税及び事業税	1,003	1,055
人税等調整額	4	△5
大税等合計	1,008	1,050
斯純利益 	1,841,942	1,993,845
期繰越利益	90	12
	1,842,032	1,993,858

		(単位:千円)
	前期(ご参考) (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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
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 —— 当期末残高	△5,812	151,825
	1,842,032	1,993,858
利尔亚百司 前期末残高	1,847,845	1,842,032
当期変動額	1,047,043	1,042,032
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 当期変動額	△88,585	△65,047
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 当期変動額	84,019,360	84,037,085
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
	, ,	- , , -

# 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1: 主女な公司/7型	にはる事項に因りる注記	
区分	前期(ご参考) (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	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の とおりです。 建物 2~59年 構築物 2~54年 機械及び装置 2~15年 工具、器具及び備品 2~10年	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の とおりです。 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
	(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	(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。
	当期純利益に与える影響はありません。 (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。	(2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間の均等償却をしております。	(1) 創立費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額につ算入してしては、すおります。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。	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、精算金として譲渡し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。
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。	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められる もの以外のファイナンス・リース取引のうち、リー ス取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算 期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に 準じた会計処理によっております。 (貸主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められる もの以外のファイナンス・リース取引については、 売上高を計上せず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。
		<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「リース取引に関する会計基準第13号)及び第二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十
		取引に準じた会計処理を引き続き採用しております。 この結果により営業利益、経常利益及び税引前当 期純利益に与える影響は軽微であります。

区分	前期(ご参考) (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)
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います。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすります。 (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 低力をもしては、特例とでは、特例のではでは、特別のではできまります。 (3) ヘッジ方針象 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にいます。 (4) ヘッジ方法人でいます。 (4) ヘッジ方対の有効性評価の方法 ヘッジラ段のキャッシュュのアンシューを変動の累計ととを比較し、両者の変動類の比率を検証すること	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な項目	により、ヘッジの有効性を評価しています。  (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資産及び貨費用も定証がに信託財産に生じた全ての収益益算制を立ては、賃借対照表及び損益計算を利益に計上しております。の該当勘定科目に計上した信託財産の方法、該当勘定科目に計上した信託財産の方式を決しております。  (1) 信託現金及び信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地(3) 信託推入敷金及び保証金(2) 信託養、敷金及び保証金(5) 信託預り敷立、保証金(2) 消費税等の処理方法消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(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 同左  (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、税抜方法 によっております。なお、資産の取得に係る控 除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入 しております。

# 2. 貸借対照表に関する注記

1105 ( 44: 10			
前期(ご参考) (平成20年 4 月30日現在)		当期 (平成20年10月31日現在)	
(十成20年 4 月30日現在)		(十成20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	る債務	※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。		担保に供している資産は次のとおりです。	
	(単位:千円)		(単位:千円)
信託建物	2,872,740	信託建物	2,816,300
信託構築物	107,077	信託構築物	103,875
信託土地	8,892,092	信託土地	8,892,092
合計	11,871,909	合計	11,812,267
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
	(単位:千円)		(単位:千円)
信託預り敷金及び保証金	719,800	信託預り敷金及び保証金	719,800
合計	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 最低純資産額	第4項に規定する	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 最低純資産額	第4項に規定する
	50,000千円		50,000千円

# 3. 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) /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		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	4,487,892	賃料及び駐車場使用料収入	5,185,254
その他賃貸収入	315,048	その他賃貸収入	386,985
その他賃貸事業収入	11,663	その他賃貸事業収入	10,927
解約違約金	2,762	解約違約金	1,574
不動産賃貸事業収益合計	4,817,366	不動産賃貸事業収益合計	5,584,740
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	307,411	管理業務費	377,940
水道光熱費	154,279	水道光熱費	233,460
公租公課	439,384	公租公課	522,256
損害保険料	9,769	損害保険料	10,636
修繕費	52,305	修繕費	48,627
減価償却費	987,715	減価償却費	1,147,426
不動産等除却損	_	不動産等除却損	897
その他の諸経費	23,448	その他の諸経費	30,320
不動産賃貸事業費用合計	1,974,314	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一B)	2,843,052	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,213,174

# 4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) (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□	発行可能投資口総口数	2,000,000□
発行済投資口数	155,000□	発行済投資口数	155,000□

# 5. 税効果会計に関する注記

前期(ご参考) (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. 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		   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)	(繰延税金資産)	(単位:千円)
未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	22
繰延ヘッジ損益	42,273	繰延ヘッジ損益	73,142
繰延税金資産計	42,290	繰延税金資産計	73,164
(繰延税金資産の純額)	42,290	(繰延税金資産の純額)	73,164
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負	負担率との間に	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等	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 別の内訳	った主要な項目	重要な差異があるときの、当該差異の原因 & 別の内訳	となった主要な項目
	(単位:%)		(単位:%)
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.37	支払分配金の損金算入額	△39.37
その他	0.03	その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

# 6. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期(ご参考) (自 平成19年11月1) 至 平成20年4月30)		当期 (自 平成20年5月1日) 至 平成20年10月31日)		
1. リース物件の所有権が借主に移転するとファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償去 残高相当額		1. リース物件の所有権が借主に移 ファイナンス・リース取引(借 (1) リース物件の取得価額相当額、 残高相当額	主側)	
取得価額 減価	(単位:千円) 償却 期末残高 相当額 相当額	取得価額相当額	(単位:千円) 減価償却 期末残高 累計額相当額 相当額	
機械及び装置 4,950 合計 4.950	1,826 3,123 1,826 3,123	機械及び装置 4,950 合計 4.950	2,180 2,769	
(注) 本投資法人の持分にて記載しております。 て記載しております。		7	2,709 2,709 2,709 おります。千円未満の端数は、切り捨て	
(2) 未経過リース料期末残高相当額		(2) 未経過リース料期末残高相当額		
	(単位:千円)		(単位:千円)	
1年内	696	1年内	707	
1年超	2,555	_1年超	2,198	
合計	3,251	合計	2,906	
(注) 本投資法人の持分にて記載しております。- て記載しております。	千円未満の端数は、切り捨て	(注) 本投資法人の持分にて記載してま て記載しております。	おります。千円未満の端数は、切り捨て	
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支	払利息相当額	(3) 支払リース料、減価償却費相当	額及び支払利息相当額	
	(単位:千円)		(単位:千円)	
支払リース料	395	支払リース料	395	
減価償却費相当額	353	減価償却費相当額	353	
支払利息相当額	55	支払利息相当額	50	
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定	:方法	(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		同左		
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	息法によっております。			

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

当期(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科目	期末残高 (千円) (注)
				一般事務委託手数料	58,852	未払金	53,935
				仲介手数料	150,000	未払金	_
				信託報酬	18,000		
資産保管会社 住友信託銀行株式会社 銀行業		2.05%	その他支払手数料	1,228	営業未払金	_	
	銀行業			2.05%	管理業務費	1,250	
					その他営業外費用	342	長期前払費用
				ての他呂未外頁用	342	前払費用	720
				融資手数料	15 690	長期前払費用	15,270
			融質于数料	15,680	前払費用	8,272	

<sup>(</sup>注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。なお、取引条件については、市場の実勢 に基づいて決定しております。

前期(ご参考)(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)	
			一般事務委託報酬	55,964	未払金	50,713		
				仲介手数料	773,220	++/ ^		
			信託報酬 (取得時)	30,000	未払金			
># + /□ +* ∧ + l					信託報酬	17,191		
資産保管会社 (注2) 住友信託銀行株式会社	銀行業 2.0	2.05%	その他支払手数料	1,111	営業未払金	_		
				管理業務費	1,250	<b>占未</b> 不孤並		
				その他営業費用	0			
				融資手数料	12.841	長期前払費用	18,944	
				附貝士奴代	12,041	前払費用	9,381	

<sup>(</sup>注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。 (注2) 投資法人の計算に関する規則(平成18年4月20日 内閣府令第47号)の改正(平成19年8月9日 内閣府令第61号)により、関連当事者の範囲が変更になったため、当期における注記対象は資産保管会社のみとなっております。

<sup>(</sup>注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

## 8.1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) (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		同左	
資口が無いため記載しておりません。			

- (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(ご参考) (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

# 9. 重要な後発事象に関する注記

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

# Ⅷ 金銭の分配に係る計算書

区分	前期(ご参考) (自 平成19年11月1日) 至 平成20年4月30日) 金 額(円)	当期 (自 平成20年5月1日) 至 平成20年10月31日) 金 額 (円)
I 当期未処分利益 Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) Ⅲ 次期繰越利益	1,842,032,934 1,842,020,000 (11,884) 12,934	1,993,858,239 1,993,765,000 (12,863) 93,239
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、当期未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。	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、当期未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。

#### 独立監査人の監査報告書

平成 20 年 12 月 12 日

トップリート投資法人 役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員公認会計士



指定社員公認会計士 大田 正業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、トップリート 投資法人の平成20年5月1日から平成20年10月31日までの第5期営業期間の計算書類、すな わち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の 分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会 計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監 査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち 会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計 算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から 計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を 表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行っ た。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこ れらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。 監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者に よって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る 計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結 果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附 属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及 び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明 細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認 める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利 害関係はない。

> 以 上

		(単位:千円
	前期(ご参考) (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)
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
減価償却費	987,715	1,147,426
不動産等除却損	_	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
支払利息	499,672	642,118
営業未収入金の増減額(△は増加)	△9,114	△2,306
未収消費税等の増減額(△は増加)	△390,616	390,782
未収法人税等の増減額(△は増加)	△1,473	1,473
前払費用の増減額(△は増加)	△25,576	2,259
その他流動資産の増減額 (△は増加)	38	254
営業未払金の増減額(△は減少)	△7,563	10,769
未払金の増減額(△は減少)	△7,002	16,020
未払消費税等の増減額(△は減少)	△171,248	198,814
前受金の増減額 (△は減少)	8,206	24,139
長期前払費用の増減額(△は増加)	△19,818	16,414
その他	△17,598	△20,342
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	2,671,138	4,413,227
利息の受取額	23,104	16,097
利息の支払額	△461,826	△611,678
法人税等の支払額	△1,016	△1,041
 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,231,400	3,816,605
 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
信託有形固定資産の取得による支出	△21,697,104	△5,708,454
預り敷金及び保証金の収入	171,314	_
預り敷金及び保証金の支出	_	△1,544
信託預り敷金及び保証金の収入	575,926	239,345
信託預り敷金及び保証金の支出	△115,009	△1,530,149
 投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,068,561	△7,009,649
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	_
短期借入金の返済による支出	_	△1,000,000
長期借入れによる収入	18,300,000	_
分配金の支払額	△1,847,755	△1,842,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,752,245	△2,842,020
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,915,083	△6,035,063
現金及び現金同等物の期首残高	12,989,136	14,904,219
現金及び現金同等物の期末残高 ※	14,904,219	8,869,155

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記[参考情報]

区分	前期(ご参考) (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)
	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。	

### キャッシュ・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

前期(ご参考) (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)	
※現金及び現金同等物の期末残高と貧	※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		と貸借対照表に掲記されている
科目の金額との関係		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	14,904,219	現金及び現金同等物	8,869,155

### 投資口価格及び出来高の推移



#### 投資主メモ

- ■決 算 期 日 毎年4月末日·10月末日
- ■投 資 主 総 会 原則として2年に1回以上開催
- ■同議決権行使投資主確定日 規約第16条に定める日
- ■分配金支払確定基準日 毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヵ月以内にお支払い致します。)
- ■投資主名簿等管理人及び 特別口座の口座管理機関

大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社

■同事務 取扱場所 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部

(郵便物送付先)〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) **™** 0120-176-417

(インターネットホームページURL) http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html

- ■上場金融商品取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8982)
- ■公告掲載新聞 日本経済新聞

#### ■投資証券に関する住所変更等のお届出及びご照会について

証券会社に口座を開設されている投資主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券 会社に口座を開設されていない投資主様は、上記の電話照会先にご連絡ください。

#### ■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」 裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

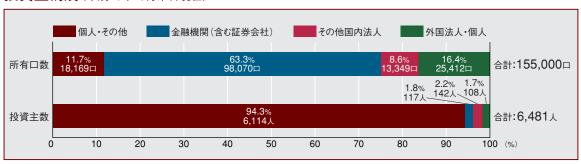
#### ■特別口座について

株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先にお願いいたします。

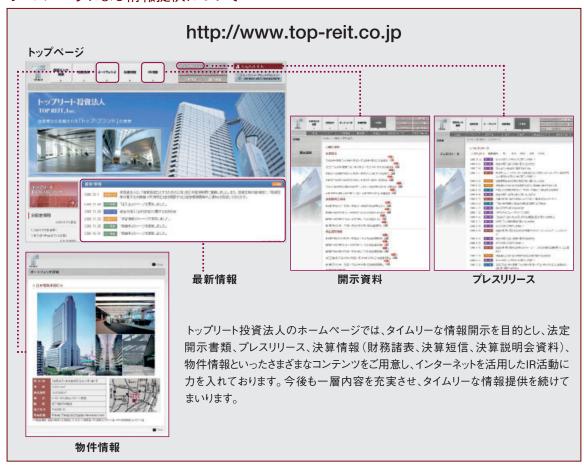
#### 年間スケジュール



#### 投資主構成(平成20年10月末日現在)



#### ホームページによる情報提供について





TOP REIT, Inc.