

平成 24 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 6 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 **トップリート投資法人** 上場取引所 **東証**
 コード番号 **8982** URL <http://www.top-reit.co.jp/>
 代表者 **執行役員 乗松 順平**
 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**
 代表取締役社長 **遠藤 晋民**
 問合せ先責任者 **取締役財務部長 水野 高志**
T E L (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 **平成 24 年 7 月 30 日** 分配金支払開始予定日 **平成 24 年 7 月 11 日**

決算補足説明資料作成の有無 ・無
 決算説明会開催の有無 ・無 (アナリスト向け)

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 24 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24 年 4 月期	5,693	(△2.1)	2,772	(△0.3)	2,029	(2.1)	1,999	(0.7)
23 年 10 月期	5,812	(△2.6)	2,779	(△6.5)	1,986	(△9.5)	1,985	(△8.0)

	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
	円	%	%	%
24 年 4 月期	12,899	2.4	1.1	35.6
23 年 10 月期	12,809	2.4	1.1	34.2

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

(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	%	%
24 年 4 月期	12,577	1,949	0	—	97.5	2.3
23 年 10 月期	12,809	1,985	0	—	100.0	2.4

(注) 平成 24 年 4 月期につきましては、当期末処分利益のうち一部の金額 (49 百万円) を内部留保しており、分配金総額と当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24 年 4 月期	188,407	84,259	44.7	543,610
23 年 10 月期	185,459	84,245	45.4	543,520

(注) 1 口当たり純資産については、1 円未満を四捨五入して表示しています。

(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
24 年 4 月期	3,521	△ 8,418	947	5,968
23 年 10 月期	3,066	△ 3,372	△ 2,225	9,917

2. 平成 24 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 24 年 5 月 1 日～平成 24 年 10 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
24 年 10 月期	5,621 (△1.3)	2,631 (△5.1)	1,923 (△5.2)	1,922 (△3.9)	12,400	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 12,400 円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 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24年4月期 | 155,000口 | 平成23年10月期 | 155,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年4月期 | 0口 | 平成23年10月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 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については、8ページの「平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）及び平成25年4月期（平成24年11月1日～平成25年4月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者である住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と、住友信託銀行株式会社を吸収合併存続会社として合併し、同日付で三井住友信託銀行株式会社（以下「三井住友信託銀行」といいます。）に商号を変更しています。

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24年1月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「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

本投資法人は、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。）に基づき、トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、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24年4月30日）現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっています。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、18物件、取得価額総額は184,345百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a)一般経済

わが国経済は、東日本大震災直後の落ち込みから生産活動や個人消費など一部に回復の動きが見られましたが、欧州債務問題、海外経済の停滞や急激な円高等の影響により企業収益が悪化するなど景気は総じて厳しい状況で推移しました。年明け以降は円高是正や本格化する震災復興需要による下支えにより徐々に持ち直しており、今後は緩やかな景気回復が期待されています。しかしながら、未だ沈静化する気配の見えない欧州債務問題をはじめとした不安定な海外景気の影響による更なる国内景気の悪化リスクが払拭できない状況下で、当面は不透明な景況感が続くものと思われます。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

東京都心部の賃貸市場は、賃料の割安感と震災を機に耐震性能や非常電源設備等を備えた大型優良物件への需要を背景に、高止まりしていた空室率に改善の兆しが見られましたが、今年前半の新築ビルの大量供給により二次空室問題も表面化しつつあり、空室率は依然として高止まりが続いています。また、賃料水準の下落幅は徐々に改善しているものの、企業収益の不透明感から引き続き企業のコスト削減、テナント誘致競争の激化等により賃料水準も弱含みで推移しており、回復には相当の時間を要するものと思われます。

【商業施設】

大型商業施設の新規供給が減少するなど需給バランスが改善するとともに、震災後落ち込んでいた消費マインドも徐々に持ち直しており、季節的要因と政策効果により個人消費は底堅く推移しています。こうした中、大手小売各社は、店舗構造改革を推進しグループ内外の専門店を活用した売場改革に注力するとともに、プラ

イベートブランド商品の開発と販売の強化を推し進めており収益の改善を図っています。一方で人口減少などにより国内の小売市場は規模が縮小し、企業間の競争がさらに激化する見込みであり、今後も大手小売各社の動向に注視を要します。

【住宅】

東京都心部及び都市部の住宅賃貸市場は、他の地域からの人口流入や、単身・夫婦のみ世帯の増大により世帯数が増加基調で推移している中で、生活利便性・都心接近性を重視する志向などを背景に、マンションに居住する世帯が増加しています。一方、供給面では住宅着工戸数が低位で推移しており、東京都心部及び都市部の住宅賃貸市場の需給環境は比較的良好な状況となっています。また、利便性の高いワンルーム主体の住宅等では比較的堅調な稼働率の確保と賃料水準は安定的に推移している反面、外国人向け住宅等の高額賃料帯の物件においては賃料水準の調整が続いています。

(c) 不動産売買市場

J-REITによる公募増資が引き続き実施されるとともに、金融機関の貸出姿勢も堅調であり比較的良好な資金調達環境の継続を背景に、J-REITや私募ファンド等による不動産投資意欲は旺盛で、取引件数は震災後の落ち込みから徐々に回復傾向にあります。しかしながら、不動産賃貸市場の現状を反映し買主側の価格目線は厳しく、一方、売主側では景気や不動産市況の回復期待と良好な資金調達環境も相俟って、双方の価格目線の乖離が縮小せず、優良物件等の需給逼迫状況が続いており、不動産売買市場の回復は限定的な状況となっています。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、17 物件（取得価額合計：177,435 百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」のみならず、これまで培ってきた情報チャネルを活用し、競争力・収益性の高い物件の取得を目指し、東京都心部に存する優良なオフィスビルを中心に東京都心部及び東京周辺都市部に存する住宅の売却案件情報を収集し、厳選して取得検討を行ってきました。その結果、平成24年3月30日付で東京都中央区所在の新川中央ビル（取得価額：5,610百万円）を取得しました。また、ポートフォリオの安定性向上を図る目的で本投資法人としては初めての資産の入替えを行い、唯一大阪エリアに保有する日鉄本町ビルを平成23年11月25日付で第三者に譲渡（譲渡価額：1,300 百万円）し、新たに平成24年2月1日付で安定的な稼働と収益が期待できる東京都中央区所在のトップレジデンス日本橋茅場町（取得価額：2,400百万円）を取得しました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、18物件（取得価額合計：184,345百万円）となっています。

(b) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。特に当期においては、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致を最重要課題と位置付け、テナント誘致活動に注力してきました。厳しい不動産賃貸市況下での誘致活動でありましたが、新たな後継テナントとの間で賃貸借契約を締結し、当期末現在で空室は残り1フロアのみとなり、ほぼ目処がたちました。その結果、運用資産全体の稼働率は前期末の97.3%から98.5%に回復しています。

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してきました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

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する財務方針のもとに資金調達を行っています。当期において、借入金のうち平成23年11月30日付で19,040百万円の返済期日が到来しましたが、有利子負債の残存期間の長期化を図るべく、同日付で長期借入金（返済期日：平成28年11月30日）による借換えを実施するとともに、平成23年12月30日付で長期借入金のうち67百万円の約定返済額を手許資金により返済しました。また、平成24年

3月30日付で「新川中央ビル」の取得資金の一部に充当するため、新たに3,000百万円を長期借入金（返済期日：平成28年10月31日）にて調達しました。

その結果、当期末における有利子負債残高は96,970百万円（長期借入金：88,470百万円（1年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円）、総資産有利子負債比率は51.5%となっています。また、長期有利子負債（1年内返済予定を含みます。）比率は100.0%、固定金利比率は51.0%となっています。

なお、平成24年4月30日現在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。

信用格付業者	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付け：A3、格付けの見通し：ネガティブ 無担保長期債務格付：A3、格付けの見通し：ネガティブ (第1回無担保投資法人債)
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 無担保投資法人債格付：AA- (第1回無担保投資法人債)

(注) ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成24年5月9日付で、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付をBaa1（格付けの見通し：ネガティブ）へと格下げしています。

また、本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下の投資法人債の発行登録を行っています。

【発行登録の概要】

発行登録の種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債（短期投資法人債を除きます。）	1,000億円	平成24年5月20日から平成26年5月19日まで

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5,693百万円、営業利益2,772百万円、借入金に係る支払利息等を控除した経常利益は2,029百万円、当期純利益1,999百万円を計上しました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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います。その上で、財務基盤の強化を目的に「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用して、当期末処分利益の一部を圧縮積立金とし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額（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いた金額）を分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの分配金は12,577円となりました。

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に収益の維持・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のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率の維持に努めます。

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いきます。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等を実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の向上を目指していきます。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、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用して幅広く新規物件の情報を収集し、競争力の高いオフィスビルを中心に、安定稼

働が見込める住宅を含めて検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

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20%未満を目処とする運用を行う方針としています。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は22.8%であります。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いきます。

(c) 財務戦略

今後とも新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施していきます。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、金利動向を見極めながら変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮することにより金利変動リスクへの備えを進めていきます。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いきます。

(d) コンプライアンス・リスク管理等

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、本資産運用会社に対して、利害関係者取引における投資主利益保護その他コンプライアンス重視及び賃料下落等の市場リスクや信用リスクに十分留意した運用をなさしめるよう、引続き指導・監督していきます。

(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

平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）及び平成25年4月期（平成24年11月1日～平成25年4月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

営業収益	5,621 百万円
営業利益	2,631 百万円
経常利益	1,923 百万円
当期純利益	1,922 百万円
1口当たり分配金	12,400 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成24年10月期及び平成25年4月期 運用状況の予想の前提」に変動がないものと想定した場合、平成25年4月期（平成24年11月1日～平成25年4月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	5,670 百万円
営業利益	2,663 百万円
経常利益	2,016 百万円
当期純利益	2,015 百万円
1口当たり分配金	13,000 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、当期純利益、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24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）及び

平成25年4月期（平成24年11月1日～平成25年4月30日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年10月期：平成24年5月1日～平成24年10月31日（184日） 平成25年4月期：平成24年11月1日～平成25年4月30日（181日）
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年6月14日現在において本投資法人が保有している18物件を前提としています。なお、その他の物件の取得若しくは処分等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年4月30日現在の155,000口を前提としており、平成25年4月30日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年4月30日現在の有利子負債残高96,970百万円を前提としています。 平成24年10月期においては、平成24年6月29日に返済期日を迎える借入金17,500百万円について、全額借換えを実施することを前提としています。また、約定により平成24年6月29日に長期借入金のうち67百万円を返済することを前提としています。 平成25年4月期においては、平成24年11月30日に返済期日を迎える借入金9,800百万円及び平成25年3月27日に返済期日を迎える借入金9,300百万円について、全額借換えを実施することを前提としています。また、約定により平成24年12月28日に長期借入金のうち67百万円を返済することを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成24年6月14日現在において確定している新たな契約の締結及び解約等に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定の時期を迎えるテナントの賃料の減額による減収リスク等の変動要素を勘案しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。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います。 固定資産税等については、平成24年10月期に596百万円、平成25年4月期に597百万円を想定しています。 減価償却費につきましては、平成24年10月期に1,116百万円、平成25年4月期に1,121百万円を想定しています。 建物等の修繕費につきましては、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、定期的に発生する費用ではなく、決算期による金額の差異が大きいこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年10月期は709百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は、704百万円を見込んでいます。 平成25年4月期は649百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は、644百万円を見込んでいます。
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います。 平成24年4月期において、平成23年11月25日付で譲渡した「日鉄本町ビル」の土地譲渡益のうち、本投資法人の財務基盤の強化を目的に、租税特別措置法第66条の2に規定されている「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用し78百万円（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額）を内部留保しています。当該内部留保した金額について、平成24年10月期及び平成25年4月期における取崩しは行わないことを前提としています。
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。

<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、社団法人投資信託協会の規則等において、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います。 ・ 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います。
------------	---

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成24年1月30日提出）における第一部【ファンド情報】 第1【ファンドの状況】 3【投資リスク】から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年10月31日現在)	当期 (平成24年4月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,405,178	1,669,299
信託現金及び信託預金	4,512,649	4,299,045
営業未収入金	27,275	30,250
前払費用	236,504	234,094
繰延税金資産	21	16
未収還付法人税等	319	150
未収消費税等	—	608
その他	1,845	1,845
流動資産合計	10,183,794	6,235,311
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,143,383	1,145,185
減価償却累計額	△145,279	△161,620
建物(純額)	998,103	983,564
構築物	4,452	4,452
減価償却累計額	△2,732	△2,867
構築物(純額)	1,719	1,584
機械及び装置	11,436	17,235
減価償却累計額	△9,493	△9,825
機械及び装置(純額)	1,943	7,410
工具、器具及び備品	1,370	2,522
減価償却累計額	△683	△846
工具、器具及び備品(純額)	686	1,676
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	59,611,048	61,867,568
減価償却累計額	△10,964,364	△11,762,594
信託建物(純額)	48,646,683	50,104,973
信託構築物 ※1	699,737	696,187
減価償却累計額	△219,949	△238,906
信託構築物(純額)	479,788	457,281
信託機械及び装置	242,090	232,455
減価償却累計額	△92,931	△92,043
信託機械及び装置(純額)	149,159	140,412
信託工具、器具及び備品	227,793	237,583
減価償却累計額	△92,531	△98,037
信託工具、器具及び備品(純額)	135,261	139,546
信託土地 ※1	119,440,939	124,678,411
有形固定資産合計	174,742,811	181,403,387
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	2,343	2,096
その他	170	148
無形固定資産合計	2,513	2,245
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	304,061	537,134
その他	176,125	184,406
投資その他の資産合計	490,187	731,541
固定資産合計	175,235,512	182,137,174
繰延資産		
投資法人債発行費	40,420	34,908
繰延資産合計	40,420	34,908
資産合計	185,459,727	188,407,394

(単位：千円)

	前期 (平成23年10月31日現在)	当期 (平成24年4月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	163,924	225,911
1年内返済予定の長期借入金	36,675,000	36,735,000
未払金	254,070	233,949
未払費用	261,532	221,849
未払法人税等	512	566
未払消費税等	63,072	—
前受金	941,986	804,500
災害損失引当金	747	—
その他	3,647	3,877
流動負債合計	38,364,493	38,225,655
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	48,862,500	51,735,000
預り敷金及び保証金	144,487	144,487
信託預り敷金及び保証金 ※1	5,342,641	5,513,903
繰延税金負債	—	28,827
長期前受金	35	—
固定負債合計	62,849,665	65,922,219
負債合計	101,214,158	104,147,874
純資産の部		
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(△)	1,985,468	1,999,419
剰余金合計	1,985,468	1,999,419
投資主資本合計	84,245,568	84,259,519
純資産合計 ※2	84,245,568	84,259,519
負債純資産合計	185,459,727	188,407,394

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,661,876	5,420,035
その他賃貸事業収入 ※1	150,602	17,265
不動産等売却益 ※2	—	256,002
営業収益合計	5,812,479	5,693,303
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,479,757	2,383,013
資産運用報酬	424,168	409,169
資産保管手数料	8,358	8,348
一般事務委託手数料	63,912	63,199
役員報酬	6,600	6,300
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	40,204	41,222
営業費用合計	3,033,001	2,921,252
営業利益	2,779,477	2,772,050
営業外収益		
受取利息	3,894	2,880
未払分配金戻入	686	800
受取保険金	2,195	—
災害損失引当金戻入額	1,672	391
その他	—	119
営業外収益合計	8,448	4,192
営業外費用		
支払利息	613,254	553,431
投資法人債利息	42,870	42,267
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
融資関連費用	136,618	140,627
その他	3,170	5,262
営業外費用合計	801,426	747,101
経常利益	1,986,499	2,029,141
税引前当期純利益	1,986,499	2,029,141
法人税、住民税及び事業税	1,041	962
法人税等調整額	△2	28,833
法人税等合計	1,039	29,795
当期純利益	1,985,460	1,999,346
前期繰越利益	8	73
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,985,468	1,999,419

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	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(△)		
当期首残高	2,157,918	1,985,468
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	1,985,468	1,999,419
剰余金合計		
当期首残高	2,157,918	1,985,468
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	1,985,468	1,999,419
投資主資本合計		
当期首残高	84,418,018	84,245,568
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	84,245,568	84,259,519
純資産合計		
当期首残高	84,418,018	84,245,568
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	84,245,568	84,259,519

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,985,468,894	1,999,419,960
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,985,395,000 (12,809)	1,949,435,000 (12,577)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	49,958,494
IV 次期繰越利益	73,894	26,466
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人規約第34条に定める「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利益の金額の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1,985,395,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人規約第34条に定める「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利益の金額の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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除し、その残額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1,949,435,000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	当期
	（自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日）	（自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,986,499	2,029,141
減価償却費	1,060,958	1,072,349
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
受取利息及び有価証券利息	△3,894	△2,880
支払利息	656,125	595,699
災害損失引当金戻入額	△1,672	△391
営業未収入金の増減額（△は増加）	831	△2,975
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△608
未収法人税等の増減額（△は増加）	△51	168
前払費用の増減額（△は増加）	22,560	2,410
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,001,145
営業未払金の増減額（△は減少）	△60,823	7,256
未払金の増減額（△は減少）	△16,847	△11,901
未払消費税等の増減額（△は減少）	13,214	△63,072
前受金の増減額（△は減少）	73,725	△137,486
長期前払費用の増減額（△は増加）	85,486	△233,072
その他	△85,204	△106,072
小 計	3,736,441	4,155,244
利息の受取額	4,396	2,880
利息の支払額	△648,830	△635,382
災害損失の支払額	△24,323	△355
法人税等の支払額	△1,057	△908
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,066,626	3,521,477
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	△26,283	△3,190
信託有形固定資産の取得による支出	△2,692,868	△8,586,136
信託無形固定資産の取得による支出	△2,466	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	70,026	468,502
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△720,768	△297,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,372,360	△8,418,065
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	22,040,000
長期借入金の返済による支出	△67,500	△19,107,500
分配金の支払額	△2,157,910	△1,985,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,225,410	947,105
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,531,143	△3,949,482
現金及び現金同等物の期首残高	12,448,972	9,917,828
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,917,828	5,968,345

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 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</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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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該計算期間に対応する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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期2,226千円、当期はありません。</p>
<p>4. リース取引の処理方法</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>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>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、繰延資産の処理方法、引当金の計上基準、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事項以外は、最近の有価証券報告書（平成24年1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。

（8）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務は以下のとおりです。

担保に供している資産

	前期 (平成23年10月31日)	当期 (平成24年 4月30日)
信託建物	2,456,506千円	2,435,871千円
信託構築物	86,428千円	83,755千円
信託土地	8,892,092千円	8,892,092千円
合計	11,435,026千円	11,411,719千円

担保を付している債務

	前期 (平成23年10月31日)	当期 (平成24年 4月30日)
信託預り敷金及び保証金	719,800千円	719,800千円
合計	719,800千円	719,800千円

※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

	前期 (平成23年10月31日)	当期 (平成24年 4月30日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日
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	5,304,873	5,097,051
その他賃貸収入	357,003	322,984
その他賃貸事業収入	149,523	15,986
解約違約金	1,079	1,279
不動産賃貸事業収益合計	5,812,479	5,437,301
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	389,317	398,124
水道光熱費	208,408	189,024
公租公課	609,130	608,042
損害保険料	9,090	9,094
修繕費	175,945	80,887
減価償却費	1,060,958	1,072,349
その他諸経費	26,906	25,491
不動産賃貸事業費用合計	2,479,757	2,383,013
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,332,721	3,054,287

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）

(単位：千円)

日鉄本町ビル

不動産等売却収入	1,300,000
不動産等売却原価	1,001,145
その他売却費用	42,852
不動産等売却益	256,002

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期	当期
	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	155,000口	155,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※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

	前期	当期
	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
現金及び預金	5,405,178千円	1,669,299千円
信託現金及び信託預金	4,512,649千円	4,299,045千円
現金及び現金同等物	9,917,828千円	5,968,345千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、本資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券及び金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。

また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとしております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人は、本資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、本資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っております。

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び貸借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にもた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照）。

前期（平成23年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,405,178	5,405,178	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,512,649	4,512,649	—
資産計	9,917,828	9,917,828	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	36,675,000	36,676,430	1,430
(4) 投資法人債	8,500,000	8,543,350	43,350
(5) 長期借入金	48,862,500	49,431,547	569,047
(6) 信託預り敷金及び保証金	99,799	99,799	—
負債計	94,137,299	94,751,127	613,828
デリバティブ取引			
ヘッジ会計が適用されているもの	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

当期（平成24年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,669,299	1,669,299	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,299,045	4,299,045	—
資産計	5,968,345	5,968,345	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	36,735,000	36,763,620	28,620
(4) 投資法人債	8,500,000	8,550,150	50,150
(5) 長期借入金	51,735,000	52,210,908	475,908
(6) 信託預り敷金及び保証金	37,002	37,002	—
負債計	97,007,002	97,561,681	554,679
デリバティブ取引			
ヘッジ会計が適用されているもの	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。

(4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっております。

(6) 信託預り敷金及び保証金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（平成23年10月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,500,000	25,000,000	(※1)	

当期（平成24年4月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,500,000	18,700,000	(※1)	

(※1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（注1）（5）参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (平成23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
信託預り敷金及び保証金 (※2)	5,242,841	5,476,901
合計	5,242,841	5,476,901

(※2) (6)を除く信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約の期間の定めによらず中途解約や更新・再契約の可能性があることから、その返還時期となる契約終了時期を合理的に想定することが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることが困難です。よって、時価を把握することが極めて困難であり、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成23年10月31日） (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	5,405,178
信託現金及び信託預金	4,512,649
合計	9,917,828

当期（平成24年4月30日） (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,669,299
信託現金及び信託預金	4,299,045
合計	5,968,345

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成23年10月31日） (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	8,500,000	—	—
長期借入金	36,675,000	19,235,000	4,135,000	135,000	23,535,000	1,822,500
合計	36,675,000	19,235,000	4,135,000	8,635,000	23,535,000	1,822,500

当期（平成24年4月30日） (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	8,500,000	—	—
長期借入金	36,735,000	135,000	4,135,000	23,535,000	23,930,000	—
合計	36,735,000	135,000	4,135,000	32,035,000	23,930,000	—

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル等（土地を含む）を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前期	当期
		自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
貸借対照表計上額	期首残高	172,994,401	174,745,154
	期中増減額	1,750,753	6,660,329
	期末残高	174,745,154	181,405,484
期末時価		172,310,000	179,000,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加理由はインプレス武蔵小金井（1,323,817千円）、トップレジデンス用賀（1,251,527千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な増加理由はトップレジデンス日本橋茅場町（2,491,698千円）、新川中央ビル（5,779,255千円）の取得によるものであり、主な減少理由は日鉄本町ビル（1,001,145千円）の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注3) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「(8) 財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」に記載しております。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

前期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

（注）その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」です。

当期（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

（注）その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」です。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日
1口当たり純資産額	543,520円	543,610円
1口当たり当期純利益	12,809円	12,899円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。

潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注2) 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3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日
当期純利益 (千円)	1,985,460	1,999,346
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 (千円)	1,985,460	1,999,346
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〕

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、デリバティブ取引、資産除去債務等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。

（9）発行済投資口数の増減

当期において、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

なお、本投資法人の設立から当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減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

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成24年1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

当期中においては、平成24年3月31日付で取締役村田耕治が退任し、新たに同年4月6日付で水野高志が取締役に就任しています。当該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 財務部長	水野 高志 (ミズノ タカシ)	平成6年4月	新王子製紙株式会社（現 王子製紙株式会社）入社
		平成19年6月	同社 財務部 マネージャー
		平成21年6月	王子板紙株式会社 企画管理部 主幹
		平成24年4月	王子不動産株式会社 出向 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 財務部長
		平成24年4月	同社 取締役財務部長（現任）

なお、平成24年5月31日付で取締役谷山喜彦が退任し、新たに同年6月1日付で清水泉が取締役に就任しています。当該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 不動産 投資部長	清水 泉 (シズミ イズミ)	平成3年4月	新日本製鐵株式会社 入社
		平成11年4月	同社 都市開発事業部 住宅部 事業企画グループ マネージャー
		平成12年4月	同社 大阪支店 都市開発グループ マネージャー
		平成13年4月	株式会社新日鉄都市開発 支店事業部 大阪支店 用地部 マネージャー
		平成14年7月	同社 支店事業部 大阪支店 用地部 用地グループリーダー
		平成20年4月	同社 住宅事業部 構造変革推進室 情報開発グループリーダー
		平成23年4月	同社 ビルマネジメント部 コーポレートサービスグループ 部長代理
		平成24年6月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 取締役不動産投資部長（現任）

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23年10月31日現在)		当期 (平成24年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
			(注1)	(注2)	(注1)	(注2)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,890	3.2	5,882	3.1
		小計	5,890	3.2	5,882	3.1
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	121,804	65.7	127,291	67.6
		東京周辺都市部	1,746	0.9	1,712	0.9
		関西圏	1,003	0.5	—	—
		小計	124,554	67.1	129,004	68.5
	商業施設	東京周辺都市部	23,540	12.7	23,406	12.4
		小計	23,540	12.7	23,406	12.4
	住宅	東京都心部	—	—	2,478	1.3
		東京周辺都市部	18,057	9.7	17,937	9.6
		小計	18,057	9.7	20,415	10.9
	その他	東京都心部	2,701	1.5	2,695	1.4
		小計	2,701	1.5	2,695	1.4
	不動産・信託不動産 計			174,745	94.2	181,405
預金・その他の資産			10,714	5.8	7,001	3.7
資産総額計			185,459	100.0	188,407	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います。

(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います。

<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（上記地域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（価額及び投資比率）

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	49,450	27.6
		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	36,400	20.3
		赤坂王子ビル	9,660	9,080	5.1
		神田パークプラザ	5,156	4,930	2.8
		芝公園ビル	5,770	3,420	1.9
		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	14,300	8.0
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	14,100	7.9
	新川中央ビル	5,610	5,790	3.2	
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	2,390	1.3
小計（9物件）			135,937	139,860	78.1
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	10,400	5.8
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,620	3.1
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,860	2.2
小計（3物件）			25,235	19,880	11.1
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,550	1.4
	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	6,950	3.9
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,880	2.7
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,280	0.7
		トップレジデンス用賀	1,165	1,150	0.6
小計（5物件）			20,583	16,810	9.4
その他	東京都心部	OAK PLAZA（オークプラザ）	2,590	2,450	1.4
	小計（1物件）			2,590	2,450
合計（18物件）			184,345	179,000	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又は信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。

(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24年4月30日）を記載しています。

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
一般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、神田錦町三丁目ビルディング、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）、インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀、トップレジデンス日本橋茅場町
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、芝公園ビル 新川中央ビル

(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います。

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) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	PML (%) (注7)
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	1.4
		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	23,219.46	23,219.46	1,294	7	100.0	1.2
		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	7,301.15	4,643.84	54	4	63.6	6.4
		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	174	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	2,836.19	107	2	92.7	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		1	100.0	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	SRC 造陸屋根地下2階付9階建	昭和48年3月	8,025.65	8,025.65		1	100.0	7.0
		新川中央ビル	SRC 造陸屋根地下1階付9階建	昭和62年7月	6,032.24	6,032.24	34	1	100.0	7.0
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	S・SRC 造陸屋根地下1階付12階建	平成6年12月	5,850.23	5,850.23	153	1	100.0	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル(注8)	SRC 造陸屋根地下2階付12階建	平成3年6月	-	-	13	-	-	-
小計 (10件)					141,179.05	138,297.50	4,050	28	98.0	-
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	407	2	100.0	3.6
		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	772	6	100.0	-

住宅	東京 都心部	トップレジデンス 日本橋茅場町	SRC造陸屋根 14階建	平成16年2月	3,455.68	3,346.11	42	1	96.8	6.6
	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	10,558.90	235	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	6,407.57	159	1	94.4	10.6
		インプレス武蔵小金井	RC造陸屋根 10階建	平成20年6月	2,056.41	1,943.00	44	1	94.5	6.4
		トップレジデンス 用賀	RC造陸屋根 地下1階付5階建	平成20年2月	1,512.38	1,349.31	36	1	89.2	8.6
小計（5物件）					25,170.94	23,604.89	519	5	93.8	-
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（19物件）					300,294.23	295,846.63	5,437	40	98.5	2.6

(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います。「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います。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(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います。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数点第3位を四捨五入して記載しています。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います。

(注4) 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。また、日鉄本町ビルの賃貸事業収入には、物件譲渡による譲渡益は含まれません。

(注5) 「テナント総数」は、当期末時点における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、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います。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合は同一物件の場合には、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います。

(注6) 「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います。

(注7) 「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評価（ポートフォリオ）報告書（2012年4月）の数値を記載しています。なお、PMLの合計欄に記載されている数値は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。

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評価システム RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線を評価しています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

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）を算定しています。

(注8) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

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（％）	25.2
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）	1,294
対総賃貸事業収入比率（％）	23.8
賃貸面積（㎡）	23,219.46
賃貸可能面積（㎡）	23,219.46

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 (%)	24.4
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 (%)	20.6
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。</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 (%)	17.3
敷金・保証金等	敷 金 1,135 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か月）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いますが、平成24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>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

平成24年4月30日現在（当期末）における賃貸面積上位5テナントは、以下のとおりです。

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	卸売業, 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	37.9
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	24.4
株式会社新日鉄都市開発 (注4)	不動産業, 物品賃貸業	ファーレイーストビル /OAK PLAZA (オークプラザ) /芝公園ビル	14,529.72	4.9
株式会社東急コミュニティー (注5)	不動産賃貸 業・管理業	エコロジー豊洲プロセンチュリー /インプレス武蔵小金井/トップレジ デンス用賀/トップレジデンス日本橋 茅場町	13,045.99	4.4
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.0

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

(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います。

(注3) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(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。OAK PLAZA (オークプラザ) 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、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。

(注5) 株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、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。

⑤ 地震リスク評価の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML（予想最大損失率）（注1）を算定しています。株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社より、本投資法人の運用資産に係る地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（2012年4月）を、以下のとおり受領しています。

物件名称	PML 評価者	PML (%) (注1)	再調達価格(千円) (注2)
日本電気本社ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.4	27,225,000
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.2	12,555,000
赤坂王子ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	2,840,000
神田パークプラザ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	14.1	1,243,000
芝公園ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	9.6	1,182,700
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.5	5,833,000

物件名称	PML評価者	PML (%) (注1)	再調達価格(千円) (注2)
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	3,181,000
ファーレイーストビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	2,091,000
新川中央ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	2,081,200
相模原ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.6	6,235,900
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	5,092,000
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.5	2,164,500
深沢ハウスH I 棟	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.6	3,546,000
エコロジー豊洲プロセンチュリー	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	10.6	1,935,000
インプレス武蔵小金井	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	547,300
トップレジデンス用賀	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.6	424,500
トップレジデンス日本橋茅場町	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.6	1,011,800
OAK PLAZA (オークプラザ)	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	1,459,300
合計	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.6 (注3)	80,648,200

(注1) 「PML (予想最大損失率)」の定義については、上記「①不動産等資産の概要B. 不動産等の概要2 (建物の概要)」の(注7)をご参照ください。

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

(注3) PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。

⑥ 建物状況調査レポートの概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して個別不動産毎に建物状況調査を委託し、以下のとおり建物状況調査レポートを受領しています。また、一部の物件については、保有期間中に建物状況調査レポートを再取得しています。なお、当該建物状況調査レポートの内容は、建物調査会社の意見であり、その正確性について保証されているものではありません。また、以下の各数値は、作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

物件名称	作成会社	作成日	早期修繕費 (千円)(注1)	長期修繕費 (千円)(注2)
日本電気本社ビル(注3)	株式会社竹中工務店	平成22年11月	300	386,370
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	800	41,544
赤坂王子ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	250	39,162
神田パークプラザ	清水建設株式会社	平成23年8月	—	7,758
芝公園ビル(注3)	株式会社イー・アール・エス	平成20年2月	20	11,869
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年3月	—	22,441
神田錦町三丁目ビルディング	清水建設株式会社	平成21年11月	100	31,390
ファーレイーストビル (注3)	株式会社竹中工務店	平成20年2月	161	39,547
新川中央ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年2月	—	25,686
相模原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成22年10月	6,370	87,779
イトーヨーカドー東習志野店	清水建設株式会社	平成22年10月	1,350	88,695
武蔵浦和ショッピングスクエア(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成24年4月	350	12,800
深沢ハウスH I 棟(注3)	清水建設株式会社	平成23年9月	—	29,374
エコロジー豊洲プロセンチュリー	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年2月	—	5,987
インプレス武蔵小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年7月	—	1,483
トップレジデンス用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年9月	500	1,081
トップレジデンス日本橋茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年10月	2,000	5,892
OAK PLAZA (オークプラザ)	株式会社竹中工務店	平成24年4月	45,160	35,753

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

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

(注3) 日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては、本投資法人の保有する準共有持分比率(50%)相当額を記載し、区分所有建物である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、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、ファーレイーストビル及び深沢ハウスH I 棟については、本投資法人の保有する専有部分及び共用部分に係る各費用を記載しています。

⑦ 保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
日本電気本社ビル	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社・株式会社大林組共同企業体	東京都
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)設計共同企業体(注1)	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第2工区施設建築物新築工事共同企業体(注2)	
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ		晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第1工区施設建築物新築工事共同企業体(注3)	
赤坂王子ビル	王子不動産・三井住友建設共同設計室	三井住友・竹中・丸彦渡辺建設共同企業体	
神田パークプラザ	a 大成建設株式会社 b 大成建設株式会社(注4)	a 大成建設株式会社 b 株式会社東京建物テクノビルド(注4)	
芝公園ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	
ファーレイーストビル	住宅・都市整備公団	フジタ・日本国土建設工事共同企業体	
新川中央ビル	株式会社竹中工務店東京本店 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店東京本店	
相模原ショッピングセンター (王子ガーデンセンター)	株式会社石本建築事務所	鹿島建設株式会社	
相模原ショッピングセンター (デニーズ相模原王子SC店)	株式会社美坂建築設計事務所		
相模原ショッピングセンター (イトーヨーカドー古淵店)	株式会社石本建築事務所		
相模原ショッピングセンター (立体駐車場)	株式会社石本建築事務所		
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社東急設計コンサルタント	日本国土・新日鐵・三井住友・京成建設共同企業体	千葉県
武蔵浦和ショッピングスクエア	安井・地域計画研究所設計共同企業体	熊谷・奥村特定建設工事共同企業体	一般財団法人 日本建築 センター
深沢ハウスHI棟	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	
エコロジー豊洲プロセンチュリー	南海辰村建設株式会社	南海辰村建設株式会社	日本ERI 株式会社
インプレス武蔵小金井	株式会社シンヤ設計	飛島建設株式会社	株式会社 都市居住評価 センター
トップレジデンス用賀	東レ建設株式会社一級建築士事務所	東レ建設株式会社	株式会社 東京建築 検査機構
トップレジデンス日本橋茅場町	株式会社岡田総合計画	松井建設株式会社	イーホームズ 株式会社
OAK PLAZA (オークプラザ)	a 株式会社日本設計 b 株式会社日本設計(注5)	a 三井住友建設株式会社、新日本製鐵株式会社 b 株式会社シミズ・ビルライフケア(注5)	東京都

(注1) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)設計共同企業体は、株式会社日建設計、株式会社久米設計及び株式会社山下設計で構成される共同企業体です。

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

(注3) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第1工区施設建築物新築工事共同企業体は、株式会社大林組、戸田建設株式会社、株式会社熊谷組、三井住友建設株式会社、株式会社フジタ、株式会社奥村組及び五洋建設株式会社で構成される共同企業体です。

(注4) aは当初建築時点における業者、bは平成15年に終了した耐震リニューアル工事における業者を記載しています。

(注5) aは当初建築時点における業者、bは平成19年3月に終了したコンバージョン(改修工事)における業者を記載しています。

⑧ 保有不動産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成24年4月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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
新川中央ビル	東京都中央区	共用部 リニューアル	自：平成24年5月 至：平成24年6月	30	—	—
OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区	外壁タイル・ シーリング更新	自：平成24年6月 至：平成24年10月	69	—	—

B. 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442百万円であり、当期費用に区分された修繕費80百万円と合わせ、523百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
日本電気本社ビル	東京都港区	融雪装置増設	自：平成23年5月 至：平成24年3月	33
		ゴンドラ更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	44
		照明器具更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	24
		高圧電気設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	13
		動力盤電力 メーター新設	自：平成23年5月 至：平成24年3月	14
		給水ポンプ更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	11
		冷却塔更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	27
		熱源ポンプ更新	自：平成23年5月 至：平成24年1月	20
		空調設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年1月	43
		冷凍機更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	46
		中央監視装置更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	42
		I T V設備更新	自：平成23年5月 至：平成24年3月	17
		小計		337
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	トイレ設備更新	自：平成24年2月 至：平成24年4月	30
その他		機能更新	自：平成23年11月 至：平成24年4月	74
合 計				442

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

項 目	期 別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自 平成21年 11月1日 至 平成22年 4月30日	自 平成22年 5月1日 至 平成22年 10月31日	自 平成22年 11月1日 至 平成23年 4月30日	自 平成23年 5月1日 至 平成23年 10月31日	自 平成23年 11月1日 至 平成24年 4月30日
当期首積立金残高		647	346	530	330	443
当期積立額		195	197	197	197	197
当期積立金取崩額		496	13	396	84	292
次期繰越額		346	530	330	443	347

⑨ 物件収支の状況（平成23年11月1日～平成24年4月30日）

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタワ 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	49,450,000千円	36,400,000千円	9,080,000千円	4,930,000千円
価格時点	平成24年4月30日	平成24年4月30日	平成24年4月30日	平成24年4月30日
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	一般財団法人 日本不動産研究所	株式会社谷澤総合鑑定所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入①	1,370	1,294	54	174
賃貸収入	1,370	1,294	54	174
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用②	233	356	94	41
管理業務費	1	166	38	8
公租公課	224	95	40	13
水道光熱費	—	80	10	12
修繕費	4	9	2	4
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	2
NOI③(①-②)	1,137	938	△39	132
減価償却費④	215	245	32	13
賃貸事業利益(③-④)	921	693	△72	119
賃貸借の概況				
テナント総数	1	7	4	10
賃貸可能面積	72,238.03㎡	23,219.46㎡	7,301.15㎡	4,537.66㎡
賃貸面積	72,238.03㎡	23,219.46㎡	4,643.84㎡	4,537.66㎡

	ファーレイーストビル	日鉄本町ビル（注2）	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（注4）
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	2,390,000千円	—	3,420,000千円	14,300,000千円
価格時点	平成24年4月30日	—	平成24年4月30日	平成24年4月30日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	—	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成23年11月25日 (日数：25)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入①	153	13	107	
賃貸収入	153	13	107	
その他収入	—	—	—	
賃貸事業費用②	67	15	28	
管理業務費	31	1	8	
公租公課	12	7	9	
水道光熱費	22	2	7	
修繕費	0	3	3	
損害保険料	0	0	0	
その他	1	0	—	
NOI③(①-②)	86	△1	79	278
減価償却費④	34	2	16	120
賃貸事業利益(③-④)	51	△4	62	158
賃貸借の概況				
テナント総数	1（注1）	—	2（注3）	1（注5）
賃貸可能面積	5,850.23㎡	—	3,060.43㎡	10,914.20㎡
賃貸面積	5,850.23㎡	—	2,836.19㎡	10,914.20㎡

	神田錦町三丁目 ビルディング（注4）	新川中央ビル	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	12,700,000千円	5,610,000千円	12,000,000千円	8,900,000千円
鑑定評価額	14,100,000千円	5,790,000千円	10,400,000千円	5,620,000千円
価格時点	平成24年4月30日	平成24年4月30日	平成24年4月30日	平成24年4月30日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成24年3月30日～ 平成24年4月30日 (日数：32)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入①		34	407	236
賃貸収入		34	407	236
その他収入		—	—	—
賃貸事業費用②		5	59	47
管理業務費		2	2	1
公租公課		—	55	29
水道光熱費		0	—	—
修繕費		2	0	14
損害保険料		0	0	0
その他		—	1	0
NOI③(①-②)		370	348	188
減価償却費④		34	54	72
賃貸事業利益(③-④)		335	294	116
賃貸借の概況				
テナント総数	1	1(注6)	2	1
賃貸可能面積	8,025.65㎡	6,032.24㎡	61,763.28㎡	51,098.42㎡
賃貸面積	8,025.65㎡	6,032.24㎡	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H I棟	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	インプレス 武蔵小金井
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	5,160,000千円	1,223,400千円
鑑定評価額	3,860,000千円	6,950,000千円	4,880,000千円	1,280,000千円
価格時点	平成24年4月30日	平成24年4月30日	平成24年4月30日	平成24年4月30日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入①	129	235	159	44
賃貸収入	129	226	155	42
その他収入	0	9	4	1
賃貸事業費用②	19	64	37	8
管理業務費	1	36	19	6
公租公課	15	16	8	—
水道光熱費	—	0	1	0
修繕費	0	8	7	1
損害保険料	0	0	0	0
その他	1	2	1	0
NOI③(①-②)	110	171	121	36
減価償却費④	49	66	45	17
賃貸事業利益(③-④)	60	105	76	18
賃貸借の概況				
テナント総数	3	1(注7)	1(注8)	1(注9)
賃貸可能面積	14,960.69㎡	11,357.44㎡	6,789.03㎡	2,056.41㎡
賃貸面積	14,960.69㎡	10,558.90㎡	6,407.57㎡	1,943.00㎡

	トップレジデンス用賀	トップレジデンス 日本橋茅場町	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等			
取得価額	1,165,000千円	2,400,000千円	2,590,000千円
鑑定評価額	1,150,000千円	2,550,000千円	2,450,000千円
価格時点	平成24年4月30日	平成24年4月30日	平成24年4月30日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）			
運用期間	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)	平成24年2月1日～ 平成24年4月30日 (日数：90)	平成23年11月1日～ 平成24年4月30日 (日数：182)
賃貸事業収入①	36	42	94
賃貸収入	35	42	94
その他収入	1	0	—
賃貸事業費用②	5	6	21
管理業務費	3	5	0
公租公課	—	—	14
水道光熱費	0	0	—
修繕費	1	1	5
損害保険料	0	0	0
その他	0	0	1
NOI③(①-②)	31	35	73
減価償却費④	13	13	12
賃貸事業利益(③-④)	17	22	60
賃貸借の概況			
テナント総数	1(注9)	1(注9)	1(注10)
賃貸可能面積	1,512.38㎡	3,455.68㎡	6,121.85㎡
賃貸面積	1,349.31㎡	3,346.11㎡	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) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。また、賃貸事業収入には、物件譲渡による譲渡益は含まれません。
- (注3) 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借しています。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4) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及び神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入・賃貸事業費用についてはテナントの承諾が得られなかったため開示していません。
- (注5) テナントが一括して賃借し、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。
- (注6) 株式会社ザイマックスアクシスが一括して賃借し、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。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が、2階及び5階一部の賃貸フロアについては、マスターリース会社と転貸条件付定期建物賃貸借契約を締結しており、マスターリース会社は固定の賃料を支払うものとされています。
- (注7) 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8) 平成24年1月1日付で株式会社東急コミュニティーがマスターリース会社としての地位を承継し、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9) 株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、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10) 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、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。