

平成20年3月期(平成19年10月1日～平成20年3月31日)決算短信

平成20年5月14日

不動産投信発行者名 森トラスト総合リート投資法人
 コード番号 8961
 代表者 執行役員 堀野 郷

上場取引所 東 証
 URL <http://www.mt-reit.jp/>

資産運用会社名 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 堀野 郷
 問合せ先責任者 取締役企画財務部長 田中 肇 TEL (03)5511-2461

有価証券報告書提出予定日 平成20年6月26日
 分配金支払開始予定日 平成20年6月13日

(金額は百万円未満切り捨て)

1. 平成20年3月期の運用、資産の状況(平成19年10月1日～平成20年3月31日)

(1) 運用状況 (括弧内の%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	5,260	(△1.7)	3,252	(△6.8)	2,818	(△8.6)
19年9月期	5,351	(7.9)	3,489	(6.0)	3,083	(2.8)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年3月期	2,817	(△8.6)	17,608	3.4	1.7	53.6
19年9月期	3,082	(2.8)	19,263	3.7	1.9	57.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年3月期	17,608	2,817	—	—	99.9	3.4
19年9月期	19,264	3,082	—	—	100.0	3.7

(注)配当性向については小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年3月期	167,186	82,817	49.5	517,608
19年9月期	167,639	83,082	49.6	519,264

(参考)自己資本 平成20年3月期 82,817百万円 平成19年9月期 83,082百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年3月期	3,435	△567	△3,083	7,320
19年9月期	3,912	△16,061	10,497	7,535

2. 平成20年9月期の運用状況の予想(平成20年4月1日～平成20年9月30日)

(括弧内の%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
20年9月期	5,561	(5.7)	3,580	(10.1)	3,138	(11.4)	3,137	(11.4)	19,609	—

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成20年9月期)19,609円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成20年3月期 | 160,000口 | 平成19年9月期 | 160,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成20年3月期 | 0口 | 平成19年9月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については6ページ「第13期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）及び第14期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成19年12月21日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年12月21日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(a) 当期の概況

① 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に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社（平成15年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更）を設立企画人として、平成13年10月2日に設立されました。

平成14年3月28日に事業用借地契約にかかる土地「フレスポ稲毛」（信託受益権）の取得を皮切りに、運用を開始しました。

以降、着実に資産規模を拡大し、平成16年2月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8961）しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は167,186百万円となり、合計12物件の保有不動産を運用しています。

② 投資環境と運用実績

当期の国内経済は、企業収益、設備投資、個人消費の伸び悩みがあったものの、輸出が増加したことから、底堅く推移し、景気回復が続いてきました。一方で、サブプライムローン問題に端を発した米国景気の減速、原油や素材の価格高騰、改正建築基準法による住宅着工件数の減少、円高の影響により、国内経済には減速感と不透明感も見られました。

不動産流通市場は、都心部を中心に引き続き積極的な投資が行われ、収益不動産の売買市場における需給バランスが逼迫している状況が継続しました。

不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスの賃貸マーケットを見ると、空室率が低い水準にあり、平均募集賃料は昨年引き続き上昇するなど、優良物件の需給関係が非常にタイトな状況で推移しました。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、気候不順や中国輸入食品の安全問題による影響があったものの、売上は小売店の販売促進努力によってほぼ横ばいとなったため、全体としては安定的な状態でした。

東京の高級賃貸住宅に関しては、都心部への人口流入等を背景として、需要は根強く、新規賃料のみならず、入居中の既存賃料においても上昇傾向が見られました。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、ブランド間で競争が一段と激化しましたが、底堅いビジネス需要及び個人需要に支えられ、安定した業績を維持しました。

このような投資環境の中、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、当期末現在において、本投資法人の保有不動産は12物件、帳簿価格の総額は159,788百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.9%となりました。

③ 資金調達概要

当期においては、新規の物件取得による資金需要等がなかったことから、前期末から借入金の総額に変動はありませんでした。なお、本年2月に期限の到来した短期借入金についての借換を実施しています。

当期末現在の借入金残高は71,000百万円、うち長期借入金（1年以内に返済予定のものは除きます。）は43,500百万円となっています。また、機動的な資金調達手段を確保するため、10,000百万円の極度借入枠を設定しています。

④ 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益5,260百万円、営業利益3,252百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は2,818百万円、当期純利益は2,817百万円となりました。

た。

また、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は17,608円となりました。

(b) 次期の見通し

① 概況

国内経済は、経済成長率の伸びが鈍化し、当面減速するものの、総じて良好な企業収益や輸出を背景とし、緩やかな景気拡大が続くことが見込まれます。反面、原油価格の高騰、海外経済の動向及び円高が国内経済に与える影響について、引き続き留意する必要があります。

不動産流通市場については、国内外のプライベート・ファンド等による投資意欲は依然として高く、優良投資物件の品薄感から価格が高止まりし、不動産の取得が困難な状況が続くことが予想されます。他方で、サブプライムローン問題に端を発した信用収縮が不動産投資市場へ与える影響についても十分注視していく必要があるものと思われま

す。オフィスビル賃貸市場については、新規ビルの供給減少が予測されていることから、優良物件に対する品薄感が継続すると考えられます。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、製品価格の上昇、個人消費の低迷による影響等の懸念材料があるものの、全体としては安定した状態が続くと思われま

す。住宅のうち、東京の高級賃貸住宅については、都心部への人口流入傾向が継続し、また、大規模開発に伴う大量供給が見込まれないことから、今後もマーケットは安定し、優良な賃貸住宅では賃料上昇傾向が継続するものと思われま

す。ホテルについては、施設数及び客室数の増加傾向により、販売競争が一段と激化することが予想されますが、底堅いビジネス需要及び個人需要に支えられ、安定した状態が続くと思われま

② 保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

但し、新規賃貸借契約の締結の際には、契約期間、賃料の中長期固定化等に関して、対象不動産の立地や特徴を見極めた上で、適宜検討を行い、収益の最大化を目指します。

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、安定的な運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

1. 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めた上で、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。
2. 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。
3. 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

③ 新規投資不動産の投資戦略

本投資法人の資産規模の拡大及び新規投資不動産取得のため、物件情報ルートの更なる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

1. 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する郊外型の優良商業施設等については、投資を行います。

2. 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
3. 本投資法人は、当面の間、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するように努めます。また、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する形態（マスターリース契約）を基本とします。

④財務戦略等

資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達するよう努めます。また、資金調達先の選定に際しては、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、諸条件を比較し決定します。

⑤決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

⑥運用状況の見通し

次期（第13期 平成20年4月1日～平成20年9月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。また、運用状況の前提条件がそのまま推移したと想定した場合、第14期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

運用状況の予想の前提条件については、以下の「第13期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）及び第14期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	第13期	第14期
営業収益	5,561百万円	5,780百万円
営業利益	3,580百万円	3,715百万円
経常利益	3,138百万円	3,254百万円
当期純利益	3,137百万円	3,253百万円
1口当たり分配金	19,609円	20,334円

（注） 上記予想数値は一定の前提条件に基づいて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、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

[第13期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)及び第14期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)運用状況の予想の前提条件]

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第13期及び第14期中に物件の異動がないものとし、平成20年3月31日現在保有している12物件を前提としています。 実際には、その他の物件の取得、譲渡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20年3月31日現在の160,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 「大崎MTビル」が大規模改修工事終了に伴い通期稼働すること等による増収を見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。
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に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 建物の修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用委託報酬、資産保管事務委託手数料、一般事務委託手数料等）については、第13期322百万円、第14期320百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 借入金支払利息等については、第13期455百万円、第14期471百万円を想定しています。
分配金の額	<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方針を前提として算出しています。 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前 期 平成19年9月30日現在		当 期 平成20年3月31日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部		%		%		%
I 流動資産						
現金及び預金	6,517,850		6,317,661		△200,189	
信託現金及び信託預金	1,017,801		1,002,896		△14,905	
営業未収入金	40,792		36,361		△4,431	
前払費用	26,685		28,972		2,287	
繰延税金資産	19		19		0	
その他流動資産	2,897		2,361		△535	
流動資産合計	7,606,047	4.5	7,388,273	4.4	△217,773	△2.9
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建 物	27,820,425		28,311,418			
減価償却累計額	4,043,947	23,776,477	4,571,494	23,739,924	△36,553	
構築物	77,970		77,970			
減価償却累計額	41,518	36,451	46,985	30,984	△5,467	
機械及び装置	129,414		135,155			
減価償却累計額	45,902	83,511	52,176	82,978	△532	
工具器具備品	15,353		19,737			
減価償却累計額	2,778	12,575	4,074	15,663	3,088	
土 地		112,996,043		112,996,043	—	
建設仮勘定		5,368		—	△5,368	
信託建物	7,680,187		7,707,608			
減価償却累計額	443,769	7,236,418	653,305	7,054,303	△182,114	
信託構築物	35,813		35,813			
減価償却累計額	17,459	18,354	25,517	10,296	△8,058	
信託土地		15,857,999		15,857,999	—	
有形固定資産合計		160,023,200		159,788,193	△235,007	△0.1
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産		276		276	—	
無形固定資産合計		276		276	—	—
3. 投資その他の資産						
差入預託保証金		10,000		10,000	—	
投資その他の資産合計		10,000		10,000	—	—
固定資産合計		160,033,476		159,798,469	△235,007	△0.1
資 産 合 計		167,639,523		167,186,742	△452,780	△0.3

（単位：千円）

期 別 科 目	前 期 平成19年9月30日現在		当 期 平成20年3月31日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部		%		%		%
I 流動負債						
営業未払金	152,386		68,857		△83,528	
短期借入金	24,500,000		24,500,000		—	
一年以内返済予定長期借入金	—		3,000,000		3,000,000	
未払金	85,175		141,939		56,763	
未払費用	163,399		141,533		△21,866	
未払配当金	10,399		9,620		△778	
未払消費税等	52,207		89,129		36,922	
前受金	903,051		836,851		△66,200	
預り金	9,116		1,419		△7,696	
流動負債合計	25,875,737	15.4	28,789,351	17.2	2,913,614	11.3
II 固定負債						
長期借入金	46,500,000		43,500,000		△3,000,000	
預り敷金保証金	12,181,494		12,080,050		△101,444	
固定負債合計	58,681,494	35.0	55,580,050	33.2	△3,101,444	△5.3
負債合計	84,557,232	50.4	84,369,402	50.5	△187,829	△0.2
純資産の部 ※2						
I 投資主資本						
1. 出資総額	80,000,000	47.7	80,000,000	47.9	—	—
2. 剰余金						
当期末処分利益	3,082,291		2,817,340		△264,951	
剰余金合計	3,082,291	1.8	2,817,340	1.7	△264,951	△8.6
投資主資本合計	83,082,291	49.6	82,817,340	49.5	△264,951	△0.3
純資産合計	83,082,291	49.6	82,817,340	49.5	△264,951	△0.3
負債・純資産合計	167,639,523	100.0	167,186,742	100.0	△452,780	△0.3

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	前 期			当 期			増 減	
	自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月 30日			自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月 31日				
	金 額		百分比	金 額		百分比	金 額	前期比
1. 営業収益			%			%		%
賃貸事業収益 ※1※2	5,201,413			5,129,716				
その他賃貸事業収益 ※1	149,838	5,351,251	100.0	130,392	5,260,109	100.0	△91,142	△1.7
2. 営業費用								
賃貸事業費用 ※1※2	1,557,825			1,727,997				
資産運用報酬	178,267			185,720				
資産保管委託報酬	6,730			6,681				
一般事務委託報酬	47,059			39,137				
役員報酬	8,520			8,820				
その他営業費用	63,481	1,861,885	34.8	39,370	2,007,728	38.2	145,843	7.8
営業利益		3,489,366	65.2		3,252,380	61.8	△236,986	△6.8
3. 営業外収益								
受取利息	14,273			13,289				
その他営業外収益	1,774	16,047	0.3	2,585	15,874	0.3	△172	△1.1
4. 営業外費用								
支払利息	422,199	422,199	7.9	449,963	449,963	8.6	27,763	6.6
経常利益		3,083,214	57.6		2,818,292	53.6	△264,922	△8.6
税引前当期純利益		3,083,214	57.6		2,818,292	53.6	△264,922	△8.6
法人税、住民税及び事業税	987			1,004				
法人税等調整額	1	988	0.0	△0	1,003	0.0	14	1.5
当期純利益		3,082,225	57.6		2,817,288	53.6	△264,936	△8.6
前期繰越利益		65			51		△14	
当期末処分利益		3,082,291			2,817,340		△264,951	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期未処分利益		
前期末残高	80,000,000	2,999,425	82,999,425	82,999,425
当期変動額				
剰余金の配当	—	△2,999,360	△2,999,360	△2,999,360
当期純利益	—	3,082,225	3,082,225	3,082,225
当期変動額合計	—	82,865	82,865	82,865
当期末残高	80,000,000	3,082,291	83,082,291	83,082,291

当期（自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期未処分利益		
前期末残高	80,000,000	3,082,291	83,082,291	83,082,291
当期変動額				
剰余金の配当	—	△3,082,240	△3,082,240	△3,082,240
当期純利益	—	2,817,288	2,817,288	2,817,288
当期変動額合計	—	△264,951	△264,951	△264,951
当期末残高	80,000,000	2,817,340	82,817,340	82,817,340

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	前 期	当 期
		自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
I. 当期末処分利益		3,082,291,664	2,817,340,475
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		3,082,240,000 (19,264)	2,817,280,000 (17,608)
III. 次期繰越利益		51,664	60,475

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍数の最大値となる3,082,240,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍数の最大値となる2,817,280,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項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)

科 目	期 別		増 減 金 額
	前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月 30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月 31日	
	金 額	金 額	金 額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	3,083,214	2,818,292	△264,922
減価償却費	748,790	758,178	9,387
受取利息	△14,273	△13,289	984
支払利息	422,199	449,963	27,763
営業未収入金の増加・減少額	△5,559	4,431	9,991
営業未払金の増加・減少額	88,757	△83,528	△172,286
未払消費税等の増加・減少額	△140,913	36,922	177,835
前受金の増加・減少額	78,277	△66,200	△144,477
その他	46,397	△34,592	△80,989
小 計	4,306,890	3,870,175	△436,714
利息の受取額	13,203	13,508	305
利息の支払額	△405,925	△446,868	△40,943
法人税等の支払額	△1,868	△1,040	828
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,912,299	3,435,775	△476,523
II. 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	△18,225,216	△430,588	17,794,628
信託有形固定資産の取得による支出	△8,227	△35,819	△27,591
預り敷金保証金の支出	△287,724	△1,263,287	△975,562
預り敷金保証金の収入	2,460,088	1,161,842	△1,298,245
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,061,080	△567,851	15,493,229
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額	5,500,000	—	△5,500,000
長期借入れによる収入	8,000,000	—	△8,000,000
分配金の支払額	△3,002,223	△3,083,018	△80,795
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,497,776	△3,083,018	△13,580,795
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,651,005	△215,094	1,435,910
V. 現金及び現金同等物の期首残高	9,186,657	7,535,652	△1,651,005
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	7,535,652	7,320,558	△215,094

(6) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 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 3～41年 構 築 物 2～20年 機 械 及 び 装 置 3～8年 工 具 器 具 備 品 3～8年	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 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 3～41年 構 築 物 2～20年 機 械 及 び 装 置 3～17年 工 具 器 具 備 品 3～15年
2. 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、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。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39,750千円です。	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該営業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。 —
3. 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）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少の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	同左
4. 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針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。	同左

	(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託土地	
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。	同左

(7) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

期 別 項 目	前 期 平成 19 年 9 月 30 日現在	当 期 平成 20 年 3 月 31 日現在
1. 当座借越契約	<p>機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">契約極度額 10,000,000 千円</p> <p style="text-align: right;">当期末借入残高 <u> -</u></p> <p style="text-align: right;">差引額 10,000,000 千円</p>	<p>機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">契約極度額 10,000,000 千円</p> <p style="text-align: right;">当期末借入残高 <u> -</u></p> <p style="text-align: right;">差引額 10,000,000 千円</p>
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

[損益計算書に関する注記]

(単位：千円)

期別 項目	前 期		当 期	
	自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日		自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収益		賃貸事業収益	
	家賃	4,853,963	家賃	4,782,347
	共益費	110,963	共益費	110,963
	土地賃貸収益	236,487	土地賃貸収益	236,406
	計	5,201,413	計	5,129,716
	その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
	駐車場使用料	6,669	駐車場使用料	6,618
	付帯収益	119,893	付帯収益	100,633
	その他収益	23,274	その他収益	23,140
	計	149,838	計	130,392
	不動産賃貸事業収益合計	5,351,251	不動産賃貸事業収益合計	5,260,109
	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	120,274	管理業務費	264,413	
水道光熱費	122,963	水道光熱費	106,978	
公租公課	489,555	公租公課	489,529	
損害保険料	28,168	損害保険料	27,838	
修繕費	40,611	修繕費	73,608	
減価償却費	748,790	減価償却費	758,178	
その他費用	7,462	その他費用	7,450	
不動産賃貸事業費用合計	1,557,825	不動産賃貸事業費用合計	1,727,997	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,793,426	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,532,111	
2. 主要投資主との取引	営業取引によるもの		営業取引によるもの	
	賃貸事業収益(家賃)	1,322,198	賃貸事業収益(家賃)	1,190,090
			賃貸事業費用(管理業務費等)	31,739

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日		当期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	
	発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数
	発行済投資口数	160,000口	発行済投資口数	160,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日		当期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	
	現金及び現金同等物の 期末残高と貸借対 照表に記載されてい る科目の金額との関 係	(平成19年9月30日現在)		(平成20年3月31日現在)
現金及び預金		6,517,850千円	現金及び預金	6,317,661千円
信託現金及び信託預金		1,017,801千円	信託現金及び信託預金	1,002,896千円
現金及び現金同等物		7,535,652千円	現金及び現金同等物	7,320,558千円

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日		当期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	
	オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料		(貸主側) 未経過リース料
1年内		8,006,844千円	1年内	8,074,932千円
1年超		53,799,415千円	1年超	53,356,595千円
合計		61,806,259千円	合計	61,431,528千円

〔有価証券に関する注記〕

前期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	当期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

〔退職給付に関する注記〕

前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同左

〔税効果会計に関する注記〕

（単位：千円）

期 別 項 目	前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
	未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 19
	繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 19
	（繰延税金資産の純額） 19	（繰延税金資産の純額） 19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	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 Δ 39.38%	支払分配金の損金算入額 Δ 39.38%
	住民税均等割 0.02%	住民税均等割 0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成19年4月1日至平成19年9月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	不動産業	直接(30.0%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,322,198	前受金	231,384
										預り敷金保証金	3,434,624
その他の関係会社の親会社	㈱森トラスト・ホールディングス	東京都港区	1,000,000	グループ会社の株式保有	なし	なし	不動産の購入	不動産の購入	18,000,000	—	—

（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います。

（注2）取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（注3）千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

3. 子会社等
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

当期（自平成19年10月1日至平成20年3月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	不動産業	直接(30.0%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,190,090	前受金	164,776
										営業未収入金	1,778
										預り敷金保証金	3,330,820

(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います。

(注2) 取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

3. 子会社等
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
1口当たり純資産額 519,264 円 1口当たり当期純利益 19,263 円	1口当たり純資産額 517,608 円 1口当たり当期純利益 17,608 円
<p>なお、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います。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>	<p>なお、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います。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>

（注）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 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
当期純利益（千円）	3,082,225	2,817,288
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）	3,082,225	2,817,288
期中平均投資口数（口）	160,000	160,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日	当 期 自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日
該当事項はありません。	同左

(8) 発行済投資口数の増減

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、前期以前の増資等の概要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
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
平成14年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
平成14年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
平成15年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
平成15年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
平成15年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)

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

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

4. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 区 分	前 期 平成19年9月30日現在		当 期 平成20年3月31日現在	
		保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (注2) (%)	保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (注2) (%)
不 動 産	東京都心部(注3)	93,972	56.1	94,165	56.3
	その他(注4)	42,932	25.6	42,700	25.5
信託不動産	東京都心部(注3)	—	—	—	—
	その他(注4)	23,112	13.8	22,922	13.7
小 計		160,017	95.5	159,788	95.6
その他の資産		7,621	4.5	7,398	4.4
資産総額計		167,639	100.0	167,186	100.0

(注1) 保有総額は、決算日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）によっています。

(注2) 対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注3) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

(注4) 首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市

(2) 投資不動産物件

平成20年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産(以下本項において「信託不動産」といいます。)は計12物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

平成20年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産にかかる本投資法人の主要な投資方針の適用状況は以下のとおりです(参照の便宜上、信託不動産についても本項に記載していません。)

名称	アロケーション方針		取得方針		リーシング方針	PM方針
	地域区分	用途区分	取得価格 (百万円)	セール・アンド・リースバックによる取得	契約形態	マスターリース契約においてPM業務をも委託しているもの
日産自動車本社ビル新館	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	マスターリース契約	該当する
三田MTビル	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	マスターリース契約	該当する
丸紅大阪本社ビル	その他	オフィスビル	12,500	該当する	マスターリース契約	該当する
新横浜TECHビル	その他	オフィスビル	6,900	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
大崎MTビル	東京都心部	オフィスビル	13,526 (注1)	該当する (注2)	マスターリース契約	該当する
赤坂見附MTビル	東京都心部	オフィスビル	27,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー湘南台店	その他	商業施設	11,600	該当しない	マスターリース契約	該当する
フレスポ稲毛	その他	商業施設	4,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー新浦安店	その他	商業施設	12,150	該当する	マスターリース契約	該当する
新橋駅前MTRビル	東京都心部	商業施設	18,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
パークレーンプラザ	東京都心部	その他	3,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
ホテルオークラ神戸	その他	その他	19,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない

(注1)大崎MTビルの取得価格は、平成17年3月31日(7,870百万円)及び平成17年10月28日(5,656百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。

(注2)平成17年10月28日の追加取得分はセール・アンド・リースバックにより取得したものではありません。

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

平成20年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)

不動産等資産の概要

名称	所在地(地番)	面積		構造(注6) 階数	所有形態	
		土地(m ²)	建物(m ²)		土地	建物
日産自動車本社ビル新館(注2)	東京都中央区銀座六丁目209番2他	4,655.56	38,901.73	SRC・RC・S B5/17F	所有権	所有権
三田MTビル	東京都港区三田三丁目202番1	3,489.80	21,043.02	SRC B1/11F	所有権	所有権
丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区本町二丁目3番1他	5,878.72	41,574.47	S・SRC B3/19F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注3)	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他	2,671.11	A館:11,636.35 B館:13,550.87 合計:25,187.22	A館:SRC B1/9F B館:S・SRC B1/16F	所有権	所有権
大崎MTビル(注4)	東京都品川区北品川五丁目689番2他	13,852.74	26,980.68	S・SRC B3/14F	所有権	所有権
赤坂見附MTビル	東京都港区元赤坂一丁目201番1	2,194.38	17,171.15	SRC B2/12F	所有権	所有権
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	35,209.93	53,393.66	S 5F	所有権	所有権
フレスポ稲毛(注5)	千葉県稲毛区六方町236番10他	79,113.42	—	—	所有権	—
イトーヨーカドー新浦安店	浦安市都市計画事業浦安東土地区画整理事業地内 街区番号29 画地番号①、②、③	33,537.07	57,621.38	S 5F	所有権	所有権
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目28番2他	1,069.88	7,820.45	S・SRC・RC B2/8F	所有権	所有権
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	1,702.95	5,246.78	RC B1/7F	所有権	所有権
ホテルオークラ神戸(注5)	神戸市中央区波止場町48番1他	30,944.44	72,246.86	SRC・S B2/35F	所有権	所有権

(注1)「所在地(地番)」、「面積」及び「構造・階数」は、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、イトーヨーカドー新浦安店の「所在地(地番)」及び土地にかかる「面積」は、当該土地が現在、独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業に基づく仮換地の状態になっているため、同機構作成の仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく所在及び実測面積を記載しています。詳細は、後記「③ 不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

(注2)日産自動車本社ビル新館の土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、日産自動車本社ビル新館の建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

(注3)新横浜TECHビルは、A館及びB館の2棟の建物とその敷地により構成される不動産です。

(注4)大崎MTビルの土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。また、大崎MTビルの建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。

(注5)上記12物件のうち、フレスポ稲毛及びホテルオークラ神戸は信託不動産に、その他の10物件は不動産に分類されます。またフレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「③ 不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

(注6)「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分	名称	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2)	期末算定価額 (注3) (百万円)	期末算定価額 評価機関
東京都心部	オフィスビル	日産自動車本社ビル新館	16,000	10.0%	19,100	日本土地建物株式会社
		三田MTビル	16,000	10.0%	21,700	日本土地建物株式会社
		大崎MTビル	13,526 (注4)	8.5%	20,100	日本土地建物株式会社
		赤坂見附MTビル	27,000	16.9%	28,700	日本土地建物株式会社
	小計		72,526	45.3%	89,600	—
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	11.2%	19,100	日本土地建物株式会社
	小計		18,000	11.2%	19,100	—
	その他	パークレーンプラザ	3,200	2.0%	3,770	日本土地建物株式会社
	小計		3,200	2.0%	3,770	—
	小計		93,726	58.6%	112,470	—
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	7.8%	15,800	財団法人日本不動産研究所
		新横浜TECHビル	6,900	4.3%	9,910	日本土地建物株式会社
	小計		19,400	12.1%	25,710	—
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	7.2%	15,100	財団法人日本不動産研究所
		フレスポ稲毛	4,200	2.6%	5,750	財団法人日本不動産研究所
		イトーヨーカドー新浦安店	12,150	7.6%	13,800	日本土地建物株式会社
	小計		27,950	17.5%	34,650	—
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	11.9%	19,000	株式会社立地評価研究所
小計		19,000	11.9%	19,000	—	
小計		66,350	41.4%	79,360	—	
合計		160,076	100.0%	191,830	—	

(注1) 取得価格は、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 投資比率とは、不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成20年3月31日を価格時点とする。)を記載しています。

(注4) 大崎MTビルの取得価格は、平成17年3月31日(7,870百万円)及び平成17年10月28日(5,656百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。

② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

(i) 不動産等資産における賃貸借の状況

平成20年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	テナント 総数	総賃料収入 (百万円)	対総賃料収入 比率(注1)	総賃貸可能 面積(注2) (㎡)	総賃貸面積 (注3) (㎡)
東京都心部	オフィス ビル	日産自動車本社ビル新館	1	438	8.3%	23,614.49	23,614.49
		三田MTビル	1	503	9.6%	21,043.02	21,043.02
		大崎MTビル	1	248	4.7%	22,634.06	22,634.06
		赤坂見附MTビル	1	751	14.3%	13,194.20	13,194.20
	小計		4	1,941	36.9%	80,485.77	80,485.77
	商業施設	新橋駅前MTRビル	1	420	8.0%	8,055.00	8,055.00
	小計		1	420	8.0%	8,055.00	8,055.00
	その他	パークレーンプラザ	15	114	2.2%	4,443.03	3,939.51
	小計		15	114	2.2%	4,443.03	3,939.51
	小計			20	2,476	47.1%	92,983.80
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	11.4%	41,574.47	41,574.47
		新横浜TECHビル	4	530	10.1%	18,359.46	18,359.46
	小計		5	1,130	21.5%	59,933.93	59,933.93
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	7.5%	53,393.66	53,393.66
		フレスポ稲毛	1	236	4.5%	79,113.42	79,113.42
		イトーヨーカドー新浦安店	1	378	7.2%	57,621.38	57,621.38
	小計		3	1,009	19.2%	190,128.46	190,128.46
	その他	ホテルオークラ神戸	1	643	12.2%	72,246.86	72,246.86
小計		1	643	12.2%	72,246.86	72,246.86	
小計			9	2,783	52.9%	322,309.25	322,309.25
合計			29	5,260	100.0%	415,293.05	414,789.53

(注1)「対総賃料収入比率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注2)「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、大崎MTビルについては、建物の総賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。

(注3)「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。なお、大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。

不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率推移(%)									
			平成20年	平成19年		平成18年		平成17年		平成16年		平成15年
			3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末
東京都心部	オフィスビル	日産自動車本社ビル新館	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		三田MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
		大崎MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—
		赤坂見附MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設	新橋駅前MTRビル	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	パークレーンプラザ	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8	82.7	—	—	—
		小計	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8	82.7	—	—	—
		小計	99.5	99.5	99.8	99.6	99.7	99.7	99.4	100.0	100.0	100.0
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.6	100.0	100.0	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.1	100.0	100.0	100.0
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー新浦安店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0	
	合計	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.3	100.0	100.0	100.0	

(注)稼働率は小数点第2位を四捨五入し記載しています。各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、各区分毎の稼働率の小計(または全不動産等資産の稼働率の合計)は総賃貸可能面積の小計(または合計)に占める総賃貸面積の小計(または合計)の割合を記載しています。

(ii) 主要な不動産等資産における賃貸借の状況

平成20年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、第12期(平成19年10月1日から平成20年3月31日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産(以下「主要な不動産等資産」といいます。)は、赤坂見附MTビル、ホテルオークラ神戸、丸紅大阪本社ビル及び新横浜TECHビルの4物件になります。

これら主要な不動産等資産に関して特記すべき事項(テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び最近5年の稼働率の推移等)については、前記「(i) 不動産等資産における賃貸借の状況」をご覧ください。

(iii) 主要なテナントの状況

平成20年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸、森トラスト株式会社、丸紅株式会社の4社になります。

また、賃貸の対象が土地である場合で当該土地の賃貸面積が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになる賃借人として大和リース株式会社を併せて記載しています。

主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 (注1) 契約満了日	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸面積 (ポートフォリオ 全体) 合計対比		期末年間 契約賃料 (注3) (百万円)
建物	株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	12.9%	26.8%	790
		イトーヨーカドー新浦安店	平成16年7月30日 平成32年7月29日	57,621.38	13.9%		756
	株式会社ホテルオークラ神戸 (サービス業)	ホテルオークラ神戸	平成14年4月25日 平成34年3月31日	72,246.86		17.4%	1,286
	森トラスト株式会社 (不動産業)	日産自動車本社ビル 新館	平成15年3月31日 平成20年9月30日	23,614.49	5.7%	16.2%	876
		三田MTビル	平成15年12月1日 平成20年11月30日	21,043.02	5.1%		1,006
		大崎MTビル	平成17年3月31日 平成22年3月31日	22,634.06	5.5%		1,060
丸紅株式会社 (卸売業)	丸紅大阪本社ビル	平成14年9月30日 平成24年9月30日	41,574.47		10.0%	1,200	
土地	大和リース株式会社 (リース業)	フレスポ稲毛	平成15年6月3日 平成35年6月2日	79,113.42		19.1%	472
合計				371,241.36		89.5%	—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				414,789.53		—	—

(注1) 本投資法人が、前所有者から賃貸借契約の賃借人たる地位を承継した場合には、前所有者が賃借人と締結した賃貸借契約の契約開始日を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、主要なテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「期末年間契約賃料」とは、平成20年3月31日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、その他の契約を含みます。)の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。

(iv) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

平成20年3月31日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 株式会社イトーヨーカ堂

物件名称	イトーヨーカドー湘南台店
契約形態	・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	・平成14年11月21日から平成34年11月20日まで
月額契約賃料	65,833,400円
敷金・保証金等	敷金683,460,000円
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(以下本表では「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	平成14年11月21日から15年が経過しないうちは、中途解約はできません。但し、テナントは、一定の損害金を支払うことによって解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間の建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本件建物をショッピングセンターとして、他の専門店等の出店も得てバラエティーに富んだ売場を構成する必要があることから、テナントの関連会社あるいは専門店等に転貸することができます。本投資法人とテナントとの間の建物賃貸借契約が終了する場合は、テナントは当該転借人を退去させなければならない旨合意されています。

物件名称	イトーヨーカドー新浦安店
契約形態	・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	・平成16年7月30日から平成32年7月29日まで
月額契約賃料	63,027,520円
敷金・保証金等	敷金756,330,240円
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(以下本表では「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	平成16年7月30日から13年が経過しないうちは、中途解約はできません。但し、テナントは、一定の損害金を支払うことによって解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間の建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本件建物をショッピングセンターとして、他の専門店等の出店も得てバラエティーに富んだ売場を構成する必要があることから、テナントの関連会社あるいは専門店等に転貸することができます。本投資法人とテナントとの間の建物賃貸借契約が終了する場合は、テナントは当該転借人を退去させなければならない旨合意されています。

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

物件名称	ホテルオークラ神戸	
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） （借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約） ・平成14年4月25日から平成34年3月31日まで 	
月額契約賃料	固定賃料	88,637,500円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び保険料相当額の合計（年額）の12分の1
敷金・保証金等	敷金1,312,500,000円	
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。	
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸（以下本表では「テナント」といいます。）間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転貸しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転貸借契約も終了させることについて同意を取得しています。 	

(ハ)森トラスト株式会社

物件名称	日産自動車本社ビル新館
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成15年3月31日から平成20年9月30日まで
月額契約賃料	73,050,428円
敷金・保証金等	敷金963,352,800円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一括賃貸しています。 ・マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントより本件建物を一括して賃借していた日産自動車株式会社間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も引き続きマスターリース契約に基づく転貸借契約として存続し、日産自動車株式会社が本件建物を一括して賃借しています。

物件名称	三田MTビル
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成15年12月1日から平成20年11月30日まで
月額契約賃料	83,879,729円
敷金・保証金等	敷金1,006,556,748円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一棟一括賃貸されています。 ・マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントより本件建物を賃借していた日立電子サービス株式会社、株式会社ポッカクリエイト及び株式会社ファミリーマート(以下「既往テナント」といいます。)間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も引き続きマスターリース契約に基づく転貸借契約として存続し、既往テナントが本件建物を賃借しています。

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） （借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約） ・平成17年3月31日から平成22年3月31日まで
月額契約賃料(注)	88,395,451円
敷金・保証金等 (注)	敷金1,361,514,866円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。但し、転借人から森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)に対し転貸借契約における賃料が支払われない場合には、本投資法人及びテナントは本定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を中途解約することができます。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得た上で、本件建物の一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の838,899)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料及び敷金は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

(二)丸紅株式会社

物件名称	丸紅大阪本社ビル
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年9月30日から平成24年9月30日まで
月額契約賃料	100,029,600円
敷金・保証金等	敷金1,200,355,200円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人と丸紅株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントの関連会社(以下本表では「既往テナント」といいます。)間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後もいずれも引き続きマスターリース契約に基づく転貸借契約として存続し、既往テナントが本件建物の一部をテナントより賃借しています。 ・テナントは、自己の判断で本件建物の一部を第三者(以下本表では「新規テナント」といいます。)に転貸することができます。かかる転貸借契約には、(1)本投資法人は新規テナントに対する敷金返還債務その他債務を一切負担しないこと、(2)マスターリース契約が終了した場合には、新規テナントにかかる転貸借契約も終了すること等を転貸借契約の条件とすることになっています。

(ホ)大和リース株式会社

物件名称	フレスポ稲毛
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用借地権設定契約(借地借家法の一部を改正する法律(平成19年法律第132号)による改正前の借地借家法第24条に規定する事業用借地権(以下フレスポ稲毛に関する事業用借地権について同じ。)) ・平成15年6月3日から平成35年6月2日まで
月額契約賃料	39,401,000円
敷金・保証金等	敷金480,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第24条に規定する事業用借地権設定契約であるため契約の更新及び建物の再構築による存続期間の延長はありません。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
本件信託土地の利用状況等について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件信託土地は、信託受託者と大和リース株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の事業用借地権設定契約に基づきテナントに一括賃貸されています。当該事業用借地権設定契約は、テナントが本件信託土地上に複数の商業施設を建設し、当該商業施設を商業店舗として第三者に賃貸することを目的として締結されたものです。 ・本件信託土地上にテナントが建設し所有する商業施設は、複数棟あり、その用途は、スポーツ用品店、スーパーマーケット、衣料品店、アミューズメント施設、ドラッグストア、メガネ店及び飲食店等と多岐にわたっています。

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成20年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について

- (1) 「地積・延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査により不動産登記簿謄本の記載に誤りがあることが判明している場合には、当該調査の結果を記載しています。
- (2) 「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。
- (3) 区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。
- (4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域または準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法(以下「都市再生法」といいます。)第2条第3項に掲げる「都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。

なお、「都市再生緊急整備地域」とは都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいい(都市再生法第2条第3項)、都市再生法第14条に基づき閣議決定された「都市再生基本方針」によれば、その指定基準は、都市計画・金融等の諸施策の集中的な実施が想定され、市街地の整備を緊急かつ重点的に推進する必要があると判断した地域で、具体的な指定基準は以下のとおりです。

- ① 早期に実施されることが見込まれる都市開発事業等の区域に加え、その周辺で、土地所有者の意向や地方公共団体の定めた計画等に基づき都市開発事業等の気運が存在すると認められる地域
- ② 都市全体への波及効果を有することにより、都市再生の拠点となる的確な土地利用の転換が将来見込まれる地域

2. 「特定資産の概要」欄の記載について

- (1) 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- (2) 「取得価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

3. 「取得時の不動産鑑定概要」欄の記載について

「鑑定評価額」は、不動産等資産を取得検討する際に取得した不動産鑑定評価書に基づく評価額を記載しています。

4. 「物件収支状況」欄の記載について

- (1) 物件収支状況は本投資法人の第12期(平成19年10月1日から平成20年3月31日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
- (2) 「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。
- (3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
- (4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には第12期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。
- (5) 区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

5. 「平成19年度公租公課」欄の記載について

- (1) 平成19年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。以下同じ。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
- (2) 固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って平成19年1月1日の翌日以降、平成19年中に取得した不動産等資産について、第12期に納付義務はありませんが、参考情報として平成19年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。

6. 「特記事項」欄の記載について

原則として平成20年3月31日現在の不動産の状況(不動産の構造、現況その他投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項(当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、区分所有建物、共有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を含みますが、これらに限られません。))を記載しています。なお、当該不動産等に担保の設定がなされている場合は、その旨を「特記事項」欄に記載します(平成20年3月31日現在、担保の設定はなされていません。)

7. 鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について

原則として、評価、取得、もしくは施工を行った時点での名称を記載しています。

日産自動車本社ビル新館

物件番号	A-2	物件名称	日産自動車本社ビル新館	
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要	
不動産の用途		オフィスビル	鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年1月31日
	建物	所有権	鑑定評価額	16,100百万円
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目209番2他4筆	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番2号	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
	地積	4,655.56㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		稼働日数 183日
	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生緊急整備地域 (日本橋・八重洲・銀座地域)	(1)不動産賃貸事業収益	438,302
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建	家賃	438,302
	建築時期	昭和57年3月	共益費	—
	延床面積	建物一棟:38,901.73㎡ 本投資法人の所有にかかる専有部分(一棟の建物の地下5階から地上17階にわたります。): 23,614.49㎡	土地賃貸収益	—
	駐車場台数	70台	其他賃貸事業収益	—
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	(2)不動産賃貸事業費用	74,159
			公租公課	43,250
2. 特定資産の概要			固定資産税	43,250
特定資産の種類	不動産		其他公租公課	—
取得年月日	平成15年3月31日		諸経費	1,877
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社		管理業務費	—
取得価格	16,000百万円		水道光熱費	—
信託受益権の概要	信託設定日	—	損害保険料	1,877
	信託受託者	—	信託報酬	—
	信託期間満了日	—	其他費用	—
			減価償却費	29,031
6. 特記事項			(3)NOI	393,174
(1)権利関係について			(4)不動産賃貸事業損益	364,142
本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、本件建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。			(5)資本的支出	—
(2)管理規約について			(6)NCF	393,174
区分所有者間の管理規約により、区分所有者が共有する敷地及び共用部分について分割請求が禁止されており、また敷地権の登記はなされていませんが、専有部分と敷地利用権を分離処分することは禁止されています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、1,000分の682となっています。			5. 平成19年度公租公課(千円)	
(3)譲渡制限期間及び買取優先交渉権について			固定資産税額	71,235
①全区分所有者2名(本投資法人及び新橋演舞場株式会社)、本件区分所有建物の前所有者である森トラスト株式会社及び前々所有者である日産自動車株式会社の4名において締結された「協定書」には、本投資法人が自己の所有にかかる専有部分及び敷地利用権を譲渡しようとする場合、当該協定書のこれら当事者が、第三者に優先して買取交渉権を有する旨定められています。			都市計画税額	15,264
②日産自動車株式会社、森トラスト株式会社、森産業トラスト株式会社(注)及び本投資法人の4名において締結された「日産自動車本社ビル新館の賃貸借契約に関する覚書」には、本投資法人は、平成20年9月30日までは、森トラスト株式会社に対して譲渡する場合を除き、日産自動車株式会社の承諾を得なければ、当該専有部分及び敷地利用権の一部または全部を第三者に譲渡することができない旨定められています。			合計	86,500

(注)平成15年8月1日付で森トラスト株式会社と合併しています。

三田 MT ビル

物件番号	A-3	物件名称	三田MTビル
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要	
不動産の用途		鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社
所有形態	土地	所有権	価格時点
	建物	所有権	平成15年9月11日
		鑑定評価額	16,000百万円
土地	地番	東京都港区三田三丁目202番1	
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号	
	地積	3,489.80㎡	
	用途地域等	商業地域、防火地域	
	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付11階建 附属建物S造/平家建 他1棟	
2. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
特定資産の種類	不動産	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
取得年月日	平成15年12月1日	稼働日数	183日
前所有者	森観光トラスト株式会社	(1)不動産賃貸事業収益	503,278
取得価格	16,000百万円	家賃	503,278
信託受益権の概要		共益費	-
信託設定日	-	土地賃貸収益	-
信託受託者	-	その他賃貸事業収益	-
信託期間満了日	-	(2)不動産賃貸事業費用	90,323
6. 特記事項		公租公課	40,546
(1)買取優先交渉権について		固定資産税	40,546
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。		その他公租公課	-
(2)越境物について		諸経費	1,198
本件土地と北東側隣接地との境界部分について、本投資法人が所有する街灯、監視カメラ及び塀の一部が当該隣接地に対し越境しており、また、隣接地所有者等が所有する配電盤、塀の一部及び配管が本件土地に対し越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。		管理業務費	-
		水道光熱費	-
		損害保険料	1,171
		信託報酬	-
		その他費用	27
		減価償却費	48,578
		(3)NOI	461,533
		(4)不動産賃貸事業損益	412,954
		(5)資本的支出	-
		(6)NCF	461,533
		5. 平成19年度公租公課(千円)	
		固定資産税額	66,714
		都市計画税額	14,296
		合計	81,010

丸紅大阪本社ビル

物件番号	A-4	物件名称	丸紅大阪本社ビル	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途		オフィスビル	鑑定評価業者	
所有形態	土地	所有権	財団法人日本不動産研究所	
	建物	所有権	価格時点	
			平成14年6月1日	
			鑑定評価額	
			12,600百万円	
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目3番1	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
	地積	5,878.72㎡		稼働日数
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	(1)不動産賃貸事業収益	600,177
			家賃	600,177
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建	共益費	—
			土地賃貸収益	—
			その他賃貸事業収益	—
			(2)不動産賃貸事業費用	135,188
	建築時期	昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	公租公課	87,276
	延床面積	41,574.47㎡	固定資産税	87,276
	駐車場台数	123台	その他公租公課	—
施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	2,942	
2. 特定資産の概要			管理業務費	—
特定資産の種類	不動産		水道光熱費	—
取得年月日	平成14年9月30日		損害保険料	2,942
前所有者	丸紅株式会社		信託報酬	—
			その他費用	—
取得価格	12,500百万円		減価償却費	44,970
信託受益権の概要			(3)NOI	509,959
信託設定日	—		(4)不動産賃貸事業損益	464,988
信託受託者	—		(5)資本的支出	—
信託期間満了日	—		(6)NCF	509,959
6. 特記事項		5. 平成19年度公租公課(千円)		
(1)船場建築線について		固定資産税額	143,420	
本件土地の東側及び北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、東側道路については道路中心線から5m後退した線、北側道路については道路中心線から6m後退した線が道路境界線とみなされています。また、「船場建築線」が交差する本件土地の北東角部分及び北西角部分においては、2.5mの隅切りを施さなければならない旨規定されています。当該後退部分及び隅切り部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。		都市計画税額	30,732	
(2)買取優先交渉権について		合計	174,153	
本投資法人は、丸紅株式会社との定期建物賃貸借契約の期間中、本件不動産の一部または全部の譲渡に関し、丸紅株式会社に対し優先交渉権を付与しています。				

新横浜 TECH ビル

物件番号	A-5	物件名称	新横浜TECHビル
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要	
不動産の用途		鑑定評価業者 日本土地建物株式会社	
所有形態	土地	所有権	価格時点 平成15年9月30日
	建物	所有権	鑑定評価額 6,980百万円
土地	地番	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	運用期間 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
	地積	2,671.11㎡	稼働日数 183日
	用途地域等	商業地域、防火地域	(1)不動産賃貸事業収益 530,757
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建	家賃 343,005
		B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	共益費 101,919
	建築時期	A館：昭和61年2月	土地賃貸収益 -
		B館：昭和63年2月	其他賃貸事業収益 85,832
	延床面積	A館 11,636.35㎡	(2)不動産賃貸事業費用 230,942
		B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	公租公課 33,210
駐車場台数	78台	固定資産税 33,210	
施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	其他公租公課 -	
2. 特定資産の概要		諸経費 159,555	
特定資産の種類	不動産	管理業務費 70,868	
取得年月日	平成15年11月14日	水道光熱費 75,369	
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社	損害保険料 1,450	
		信託報酬 -	
取得価格	6,900百万円	其他費用 11,866	
信託受益権の概要		減価償却費 38,176	
信託設定日	-	(3)NOI 337,991	
信託受託者	-	(4)不動産賃貸事業損益 299,814	
信託期間満了日	-	(5)資本的支出 1,997	
6. 特記事項		(6)NCF 335,994	
特記すべき事項はありません。		5. 平成19年度公租公課(千円)	
		固定資産税額 53,577	
		都市計画税額 11,480	
		合計 65,058	

大崎MTビル

物件番号	A-6	物件名称	大崎MTビル	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途		オフィスビル	鑑定評価業者	
所有形態	土地	所有権	価格時点	
	建物	所有権		
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	鑑定評価額	
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号		
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域		
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	4. 物件収支状況(千円)	
	建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)		
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積:22,634.06㎡		
	駐車場台数	65台		
	施工会社	株式会社大林組		
	2. 特定資産の概要	運用期間		
特定資産の種類	不動産	自 平成19年10月1日	稼働日数	
取得年月日	①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日	至 平成20年3月31日	183日	
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社	(1)不動産賃貸事業収益	248,509	
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円	家賃	248,509	
信託受益権の概要	信託設定日 信託受託者 信託期間満了日	-	共益費	-
			土地賃貸収益	-
			その他賃貸事業収益	-
			(2)不動産賃貸事業費用	295,252
6. 特記事項	(1)権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。また、本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。 (2)敷地利用権について 本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は、本件土地については、その所有権(共有持分を含みます。)、本件土地以外の土地については、上記使用借権または賃借権となります。一方、他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するため、本投資法人は、本件土地を使用させる義務を負っています。 (3)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。 (4)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。 (5)買取優先交渉権について 本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取りにかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。	公租公課	37,487	
		固定資産税	37,487	
		その他公租公課	-	
		諸経費	170,566	
		管理業務費	140,385	
		水道光熱費	-	
損害保険料	1,190			
信託報酬	-			
その他費用	28,990			
減価償却費	87,199			
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社	(3)NOI	40,456	
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円	(4)不動産賃貸事業損益	△46,743	
信託受益権の概要	信託設定日 信託受託者 信託期間満了日	-	(5)資本的支出	474,714
			(6)NCF	△434,258
			5. 平成19年度公租公課(千円)	
			固定資産税額	61,024
6. 特記事項	(1)権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。また、本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。 (2)敷地利用権について 本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は、本件土地については、その所有権(共有持分を含みます。)、本件土地以外の土地については、上記使用借権または賃借権となります。一方、他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するため、本投資法人は、本件土地を使用させる義務を負っています。 (3)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。 (4)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。 (5)買取優先交渉権について 本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取りにかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。	都市計画税額	13,076	
		合計	74,100	

(6)分離処分の禁止について

大崎ビジネスガーデンを構成する各所有者との間で、本件建物の共有持分と当該共有持分の同一の所有者が所有する土地を分離して譲渡することは禁止されています。

(注)本投資法人は、平成17年3月31日の取得において、土地の所有権(土地全14筆のうち本投資法人が単独で所有する10筆(合計面積1,807.12㎡)、他の共有者と共有する3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)及び1筆(合計面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の590,950)を取得しています。また、平成17年10月28日の取得において、土地の所有権(他の共有者と共有する土地3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の247,949)を取得しています。

赤坂見附 MT ビル

物件番号	A-7	物件名称	赤坂見附MTビル	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要		
不動産の用途		オフィスビル	鑑定評価業者	
所有形態	土地	所有権	日本土地建物株式会社	
	建物	所有権	価格時点	
			平成18年4月30日	
			鑑定評価額	
			27,200百万円	
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目201番1	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	東京都港区元赤坂一丁目2番3号	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
	地積	2,194.38㎡		稼働日数
	用途地域等	商業地域、防火地域	(1)不動産賃貸事業収益	751,411
			家賃	708,166
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付12階建	共益費	—
	建築時期	昭和50年2月(平成17年大規模修繕実施)	土地賃貸収益	—
	延床面積	17,171.15㎡	其他賃貸事業収益	43,244
	駐車場台数	45台	(2)不動産賃貸事業費用	190,319
	施工会社	株式会社大林組 (大規模修繕施工会社:戸田建設株式会社)	公租公課	38,999
			固定資産税	38,999
			其他公租公課	—
			諸経費	76,096
			管理業務費	38,868
			水道光熱費	28,607
2. 特定資産の概要			損害保険料	895
特定資産の種類	不動産		信託報酬	—
取得年月日	平成18年5月29日		其他費用	7,723
前所有者	森トラスト株式会社		減価償却費	75,223
取得価格	27,000百万円	(3)NOI		636,315
信託受益権の概要			(4)不動産賃貸事業損益	561,091
信託設定日	—		(5)資本的支出	4,552
信託受託者	—		(6)NCF	631,763
信託期間満了日	—	5. 平成19年度公租公課(千円)		
6. 特記事項			固定資産税額	64,013
(1)越境物について			都市計画税額	13,717
隣接建物の一部及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の附属物が一部隣接土地に越境しています。			合計	77,730
(2)通路部分の利用について				
本件土地南西側の通路状部分に、隣接建物に附属するマンホールが設置されています。また、当該通路状部分は隣接建物のための通路として無償で利用されています。				

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-1	物件名称	イトーヨーカドー湘南台店		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	商業施設	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年3月1日	
	建物	所有権	鑑定評価額	11,600百万円	
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1			
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1			
	地積	35,209.93㎡			
	用途地域等	第一種住居地域・第二種住居地域、準防火地域			
	建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建 附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建		
2. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
特定資産の種類	不動産	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	稼働日数	183日
取得年月日	平成15年3月28日	(1)不動産賃貸事業収益		395,045	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社	家賃		395,000	
取得価格	11,600百万円	共益費		—	
		土地賃貸収益		—	
信託受益権の概要	—	その他賃貸事業収益		45	
		(2)不動産賃貸事業費用		129,629	
		公租公課		44,188	
		固定資産税		44,188	
		その他公租公課		—	
信託設定日	—	諸経費		3,534	
信託受託者	—	管理業務費		1,800	
信託期間満了日	—	水道光熱費		—	
6. 特記事項		損害保険料		1,734	
(1)架設送電線路について		信託報酬		—	
本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来たすような行為が禁止されています。		その他費用		—	
(2)藤沢市緑化協定について		減価償却費		81,907	
本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。		(3)NOI		347,323	
(3)本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について		(4)不動産賃貸事業損益		265,416	
株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。		(5)資本的支出		3,496	
(4)買取優先交渉権について		(6)NCF		343,826	
本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の譲渡に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。		5. 平成19年度公租公課(千円)			
		固定資産税額		71,863	
		都市計画税額		12,832	
		合計		84,696	

フレスポ稲毛

物件番号	B-2	物件名称	フレスポ稲毛	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途		商業施設用地	鑑定評価業者	
所有形態	土地	所有権	財団法人日本不動産研究所	
	建物	—	価格時点	
			平成14年3月1日	
			鑑定評価額	
			5,000百万円	
土地	地番	千葉県稲毛区長沼原町731番17 千葉県稲毛区六方町236番10	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	—	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
	地積	79,113.42㎡	稼働日数	183日
	用途地域等	工業地域	(1)不動産賃貸事業収益	236,406
			家賃	—
建物	構造/階数	—	共益費	—
			土地賃貸収益	236,406
			その他賃貸事業収益	—
			(2)不動産賃貸事業費用	18,224
	建築時期	—	公租公課	15,724
	延床面積	—	固定資産税	15,724
	駐車場台数	—	その他公租公課	—
	施工会社	—	諸経費	2,500
			管理業務費	—
			水道光熱費	—
		損害保険料	—	
		信託報酬	2,500	
		その他費用	—	
		減価償却費	—	
2. 特定資産の概要			(3)NOI	218,181
特定資産の種類	不動産信託受益権		(4)不動産賃貸事業損益	218,181
取得年月日	平成14年3月28日		(5)資本的支出	—
前所有者	住友重機械工業株式会社		(6)NCF	218,181
取得価格	4,200百万円		5. 平成19年度公租公課(千円)	
信託受益権の概要			固定資産税額	25,901
信託設定日	平成14年3月28日		都市計画税額	5,550
信託受託者	住友信託銀行株式会社		合計	31,451
信託期間満了日	平成24年3月31日			
6. 特記事項				
(1)通行地役権の設定について				
本件信託土地に関し、本件信託土地を要役地、本件信託土地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。				
(2)土壌浄化対策工事について				
前所有者が、平成14年1月から同年3月にかけて実施した本件土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において平成14年7月から同年8月にかけて、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。				
(3)買取優先交渉権について				
本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。				

イトーヨーカドー新浦安店

物件番号	B-3	物件名称	イトーヨーカドー新浦安店		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	商業施設	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年7月30日	
	建物	所有権	鑑定評価額	12,500百万円	
土地	地番(注)	浦安市計画事業浦安東土地区画整理事業地内 街区番号29画地番号①、②、③	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	稼働日数 183日
	地積(注)	33,537.07㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		378,165
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域	家賃		378,165
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	(2) 不動産賃貸事業費用		123,327
	建築時期	平成12年9月	公租公課		43,782
	延床面積	57,621.38㎡	固定資産税		43,782
	駐車場台数	1,280台	その他公租公課		—
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費		6,157
			管理業務費		1,800
2. 特定資産の概要				水道光熱費	—
特定資産の種類	不動産			損害保険料	3,129
取得年月日	平成16年7月30日			信託報酬	—
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂			その他費用	1,228
取得価格	12,150百万円			減価償却費	73,386
信託受益権の概要				(3) NOI	328,224
信託設定日	—			(4) 不動産賃貸事業損益	254,837
信託受託者	—			(5) 資本的支出	566
信託期間満了日	—			(6) NCF	327,657
6. 特記事項				5. 平成19年度公租公課(千円)	
(1) 本件土地について				固定資産税額	87,077
本件土地は現在、独立行政法人都市再生機構による浦安市計画事業浦安東土地区画整理事業に基づく仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日以降、所有権移転の登記を行う予定です。なお、前記事業における換地処分公告日は、平成20年度中を予定していますが、変更される可能性があります。				都市計画税額	—
(2) 本件土地の面積の増減にかかる清算について				合計	87,077
換地処分の結果、本件土地の面積に変更が生じた場合、独立行政法人都市再生機構との間で清算を行います。					
(3) 本件土地の転売の制限について					
本件土地の所有権移転登記と同時に、独立行政法人都市再生機構による平成20年12月4日を期限とする買戻し特約の登記がなされます。この買戻し特約は、周辺住民への利便向上のため本件土地上において商業施設を継続的に営業させることを目的としていると解され、買戻し期限まで本投資法人による転売を実質的に制限しています。					

(注) 本件土地の「地番」及び「地積」は、当該土地が現在、独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業に基づく仮換地(同機構作成の仮換地証明書によれば、従前地は千葉県浦安市明海12番の一部、明海20番1の一部及び日の出19番の一部)の状態になっているため、同機構作成の仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく所在及び実測面積を記載しています。

新橋駅前 MTR ビル

物件番号	B-4	物件名称	新橋駅前MTRビル			
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要				
不動産の用途	商業施設	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成19年3月1日		
	建物	所有権	鑑定評価額	18,200百万円		
土地	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	稼働日数	183日
	地積	1,069.88㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		420,000	
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		420,000	
			共益費		—	
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	土地賃貸収益		—	
			その他賃貸事業収益		—	
			(2) 不動産賃貸事業費用		43,149	
			公租公課		—	
			固定資産税		—	
			その他公租公課		—	
			諸経費		1,864	
			管理業務費		1,200	
			水道光熱費		—	
			損害保険料		439	
2. 特定資産の概要				信託報酬	—	
特定資産の種類	不動産			その他費用	225	
取得年月日	平成19年4月25日			減価償却費	41,284	
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス	(3) NOI		418,135		
取得価格	18,000百万円	(4) 不動産賃貸事業損益		376,850		
信託受益権の概要		(5) 資本的支出		—		
信託設定日	—	(6) NCF		418,135		
信託受託者	—	5. 平成19年度公租公課(千円)				
信託期間満了日	—	固定資産税額		47,247		
		都市計画税額		10,124		
		合計		57,371		
6. 特記事項						
(1) 買取優先交渉権について						
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。						
(2) 越境物について						
隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。						

パークレーンプラザ

物件番号	C-1	物件名称	パークレーンプラザ		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	住宅	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年12月24日	
	建物	所有権	鑑定評価額	3,260百万円	
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	稼働日数 183日
	地積	1,702.95㎡	(1)不動産賃貸事業収益		114,840
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域、第一種文教地区	家賃	104,526	
			共益費	9,043	
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	土地賃貸収益	—	
			其他賃貸事業収益	1,269	
			(2)不動産賃貸事業費用		45,423
	建築時期	昭和63年6月	公租公課	6,436	
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	固定資産税	6,436	
	駐車場台数	21台	其他公租公課	—	
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	18,162	
			管理業務費	9,491	
2. 特定資産の概要			水道光熱費	3,001	
特定資産の種類	不動産		損害保険料	280	
取得年月日	平成16年12月24日		信託報酬	—	
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社		其他費用	5,389	
取得価格	3,200百万円		減価償却費	20,824	
信託受益権の概要		(3)NOI	90,241		
信託設定日	—	(4)不動産賃貸事業損益	69,417		
信託受託者	—	(5)資本的支出	15,790		
信託期間満了日	—	(6)NCF	74,450		
6. 特記事項		5. 平成19年度公租公課(千円)			
(1)境界確認について		固定資産税額			10,445
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。		都市計画税額			2,285
(2)越境物について		合計			12,731
本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に対し越境しています。					
(3)権利関係について					
本件建物は区分所有建物となっていますが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。					

ホテルオークラ神戸

物件番号	C-2	物件名称	ホテルオークラ神戸		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	ホテル	鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成18年8月29日	
	建物	所有権	鑑定評価額	18,600百万円	
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	運用期間	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	稼働日数 183日
	地積	30,944.44㎡	(1)不動産賃貸事業収益		643,215
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	家賃	643,215	
			共益費	-	
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟	土地賃貸収益	-	
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)	その他賃貸事業収益	-	
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	(2)不動産賃貸事業費用		352,057
	駐車場台数	429台	公租公課	98,628	
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社 株式会社大林組、野村建設工業株式会社	固定資産税	98,628	
			その他公租公課	-	
			諸経費	35,834	
2. 特定資産の概要		管理業務費	-		
特定資産の種類	不動産信託受益権	水道光熱費	-		
取得年月日	平成18年9月20日	損害保険料	12,725		
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク	信託報酬	4,125		
取得価格	19,000百万円	その他費用	18,983		
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年4月25日	減価償却費	217,594	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	(3)NOI	508,752	
	信託期間満了日	平成34年3月31日	(4)不動産賃貸事業損益	291,158	
			(5)資本的支出	27,421	
6. 特記事項		(6)NCF	481,331		
(1)買取優先交渉権について		5. 平成19年度公租公課(千円)			
本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の譲渡に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。		固定資産税額	162,156		
(2)越境物について		都市計画税額	34,747		
隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。		合計	196,904		

④ ポートフォリオ全体にかかる情報

(i) 建物地震リスク調査レポートについて

平成20年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注1)	再調達価格(千円)	レポート日付
日産自動車本社ビル新館	8.1%	8,560,000	平成15年11月14日
三田MTビル	10.5%	4,929,000	平成15年7月7日
丸紅大阪本社ビル	3.4%	12,998,000	平成15年11月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	平成15年9月24日
大崎MTビル	11.5%	5,383,000	平成17年3月7日
赤坂見附MTビル	12.7%	4,112,200	平成18年5月8日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	平成15年11月14日
フレスポ稲毛	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	18.9%	6,413,000	平成16年5月20日
新橋駅前MTRビル	12.2%	1,384,325	平成19年2月28日
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	平成16年11月18日
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	平成18年8月29日
ポートフォリオPML(注2)	4.4%	75,402,970	平成19年2月28日

(注1) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。PMLについては、その算定において考慮される地震危険度は一定のものではなく、地震学等の知見の進歩によって地震のモデル等が変更された場合、その値が変化することがあります。なお、フレスポ稲毛については、本投資法人が保有する不動産等資産が本件信託土地にかかる信託受益権のみであるため、建物地震リスク調査の対象にはなりません。また、イトーヨーカドー新浦安店及びホテルオークラ神戸については、かかるPML値が本投資法人における投資基準(単体PML値15%未満)を超過しているため、地震保険を付保しています。

(注2) 本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、相模トラフ付近を震源として発生する地震を想定して算定されていますが、近年、知見が進歩していることに基づき、建物地震リスク調査を実施した株式会社竹中工務店が、この想定シナリオ地震の震源モデルを見直し・変更しています。そのため、ポートフォリオPML値は、第6期に取得した不動産等資産を組み入れた後、変更後の震源モデルを用いて算定されています。

(ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

本投資法人は保有する不動産等資産について、調査会社により作成された建物状況調査レポートを取得しています。当該レポートにおいては、調査後12年間に必要と考えられる修繕及び更新工事、それらに要する修繕費用(概算)が報告されています。下記「建物状況調査レポートにおける修繕費用」には、その調査会社及び当該レポートに基づく修繕費用の年平均額を記載しています。但し、当該レポートについては、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

また、修繕費用は不動産等資産の維持保全に必要な費用ですが、その一部についてはテナントとの契約においてテナント負担となっているものもあり、本投資法人がすべてを負担するものではありません。各不動産等資産におけるテナントとの費用の負担区分については、原則として下記「不動産等資産毎の費用の負担区分」記載のとおりです。

建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社	修繕費用 (年平均額)(注1)
日産自動車本社ビル新館 (注2)	平成15年7月	大成建設株式会社	169,200千円/年
三田MTビル	平成15年7月7日	株式会社竹中工務店	74,823千円/年
丸紅大阪本社ビル	平成15年8月1日	株式会社日本インテリジェント ビルシステムズ	145,424千円/年
新横浜TECHビル	平成15年9月24日 平成15年11月5日	株式会社竹中工務店	81,329千円/年
大崎MTビル(注3)	平成17年8月12日	株式会社竹中工務店	55,332千円/年
赤坂見附MTビル	平成18年5月8日	株式会社竹中工務店	62,485千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	平成15年8月1日	株式会社竹中工務店	10,854千円/年
フレスポ稲毛(注4)	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	平成16年7月1日	株式会社日本インテリジェント ビルシステムズ	51,838千円/年
新橋駅前MTRビル	平成19年2月28日	株式会社竹中工務店	31,833千円/年
パークレーンプラザ	平成16年11月25日	株式会社日本インテリジェント ビルシステムズ	12,719千円/年
ホテルオークラ神戸	平成18年8月29日	株式会社竹中工務店	155,660千円/年

(注1) 建物状況調査レポートに記載された修繕費用(緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用等を含みます。)の年平均額(もしくは記載された修繕費用合計額をもとに算出した年平均額)を記載しています。また、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 日産自動車本社ビル新館は、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注3) 大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の838,899)に対する修繕費用を記載しています。

(注4) フレスポ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

不動産等資産毎の費用の負担区分

名称	投資法人負担	テナント負担
日産自動車本社ビル新館	公租公課・損害保険料	資本的支出・日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・空調費・清掃費
三田MTビル	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費
丸紅大阪本社ビル	公租公課・損害保険料	資本的支出・日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費
新横浜TECHビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費・清掃衛生費
大崎MTビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・日常修繕費	水道光熱費・管理費
赤坂見附MTビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費・清掃衛生費
イトーヨーカドー湘南台店	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理及び修繕費
フレスポ稲毛	公租公課	公租公課以外の一切の費用
イトーヨーカドー新浦安店	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理及び修繕費
新橋駅前MTRビル	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理及び修繕費
パークレーンプラザ	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費
ホテルオークラ神戸	公租公課・損害保険料・資本的支出及び修繕費(貸主の資産に関するものに限りません。)	投資法人負担以外の一切の費用

(iii) 不動産等資産における資本的支出について

(イ) 資本的支出の予定

保有する不動産等資産について、現在計画されている改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期(12期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
三田 MT ビル (東京都港区)	発電機更新工事	自 平成 20 年 9 月 至 平成 20 年 9 月	46	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	立体駐車場主モーター 交換工事	自 平成 20 年 5 月 至 平成 20 年 5 月	1	—	—
大崎 MT ビル (東京都品川区)	携帯電話アンテナ設置 工事	自 平成 20 年 8 月 至 平成 20 年 8 月	3	—	—
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	共用階段扉交換工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	4	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	屋上出入口外部排水溝 工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	1	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	空調機更新工事等	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	17	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	自動扉改修工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	1	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	中央監視設備改修工事	自 平成 20 年 4 月 至 平成 21 年 3 月	58	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	昇降機設備機能維持工 事等	自 平成 20 年 7 月 至 平成 20 年 8 月	14	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	トップライトガラス交 換工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	2	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧電気室 PAC 更新工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	2	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	多目的トイレ設置工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	2	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラープロー排水ポ ンプ取替工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	1	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機モーター更新工 事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	1	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	低層冷却水ポンプ更新 工事	自 平成 20 年 6 月 至 平成 20 年 6 月	1	—	—

(ロ)期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第12期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	B館加圧給水ポンプユニット更新工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	1
大崎 MT ビル (東京都品川区)	大規模改修工事	自 平成19年9月 至 平成20年3月	460
大崎 MT ビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	13
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	加湿対策工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	3
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	駐車場床スリップ対策工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	3
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成19年11月 至 平成20年2月	10
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	15
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	昇降機設備機能維持工事等	自 平成20年1月 至 平成20年3月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	低層棟屋上防水不具合改修	自 平成20年1月 至 平成20年1月	2
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動扉センサー更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	1
その他	機能更新等	自 平成19年10月 至 平成20年3月	7
合計			528

(ハ)長期修繕計画のための積み立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

なお、フレスポ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、修繕積立金の積み立てを行っていません。

計算期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
前期末積立金残高	2,636百万円	3,195百万円	3,728百万円	3,410百万円	4,070百万円
当期積立額	608百万円	592百万円	733百万円	748百万円	0百万円
当期積立金取崩額	48百万円	59百万円	1,051百万円	87百万円	528百万円
次期繰越額	3,195百万円	3,728百万円	3,410百万円	4,070百万円	3,542百万円

(注)第10期の当期積立金取崩額には、平成18年5月29日付で譲渡した「日立本社ビル」の積立金相当額が含まれていません。

(3)その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。