

平成 16 年 3 月期 (平成 15 年 10 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 16 年 5 月 27 日

不動産投信発行者名 森トラスト総合リート投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8961 (URL http://www.mt-reit.jp) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 運用会社名 森トラスト・アセットマネジメント株式会社  
 責任者役職名・氏名 取締役 小竹 正嗣 TEL(03)5511-2461  
 決算役員会開催日 平成 16 年 5 月 27 日  
 分配金支払開始日 平成 16 年 6 月 21 日 (予定)

1. 平成 16 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 10 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切り捨て)

	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	%
16 年 3 月期	3,675	14.9	2,797	51.1	2,439	54.5	2,438	186.9
15 年 9 月期	3,200	243.2	1,852	208.0	1,579	200.2	850	179.3

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	参考 (年換算値)	総資本 経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16 年 3 月期	15,243	3.0	(6.0)	1.9	(3.7)	66.4
15 年 9 月期	14,659	1.6	(3.2)	1.3	(2.6)	49.4

(注) 会計処理の方法の変更 無  
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点第 2 位を四捨五入しています。  
 平成 15 年 9 月期まで本投資法人は未上場であったことから、租税特別措置法第 67 条の 15 の利益分配金が損金算入される税制の適用を受けることができず、法人税等が課税されています。  
 期中平均投資口数 平成 16 年 3 月期 160,000 口、平成 15 年 9 月期 57,986 口  
 年換算値 = 当該計算期間の数値 / 6 ヶ月 × 12 ヶ月で計算しています。  
 総資本経常利益率の算出には、期首と期末の総資本の平均値を用いています。平成 16 年 3 月期の期末総資本により同比率を算出しますと、2.1% (年換算値 4.2%) となります。(本投資法人は平成 15 年 9 月から 10 月にかけて総資本が一時的に大きく増加しています。)

(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	期末純資産 分配率
	円	百万円	円	円	%	%
16 年 3 月期	15,243	2,438			99.9	3.0
15 年 9 月期	5,313	850			100.0	1.1

(注) 配当性向については小数点第 2 位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	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 3 月期	116,074	82,438	71.0	515,243
15 年 9 月期	147,471	80,850	54.8	505,313

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 3 月期 160,000 口、平成 15 年 9 月期 160,000 口

2. 平成 16 年 9 月期 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日) の運用状況の予想

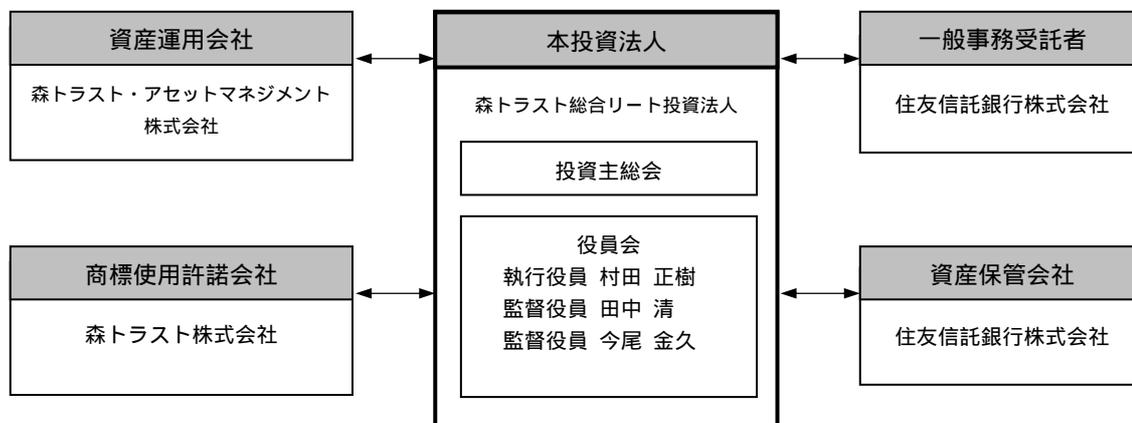
	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
16 年 9 月期	4,053	2,489	2,488	15,553	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 16 年 9 月期) 15,553 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 5 期 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日) 運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しており、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。

## 1. 投資法人の関係法人

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の内容は以下のとおりです。



運営上の役割	名 称	関係業務の内容
資産運用会社	森トラスト・アセット マネジメント株式会社	平成 13 年 10 月 15 日付で本投資法人との間で資産運用業務委託契約を締結しました。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の取得、譲渡、貸借、管理の委託その他の運用に関する業務（本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務並びに本投資法人による借入れその他の資金調達にかかる業務を含みます。）及び その他本投資法人の資産に属する不動産の管理業務です。
一般事務受託者 及び資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成 15 年 10 月 31 日付で本投資法人との間で一般事務業務委託契約及び資産保管業務委託契約を締結しました。 投資信託及び投資法人に関する法律上の一般事務受託者（投資信託及び投資法人に関する法律第 111 条第 2 号ないし第 6 号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、本投資法人の投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務を行います。 また、投資信託及び投資法人に関する法律上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管にかかる業務を行います。
商標使用許諾会社	森トラスト株式会社	平成 15 年 12 月 10 日付で商標使用許諾契約を締結しました。本投資法人は、森トラスト株式会社より、「森トラスト総合リート投資法人」、「MORI TRUST REIT」等の商標の使用許諾を受けています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、東京都心部を中心に、大型の「オフィスビル」を中核的な投資対象としながら、ポートフォリオの用途集中リスクを軽減する目的で「商業施設」やその他の用途の「住宅」・「ホテル」等の不動産へも投資する総合型ファンドを標榜します。

また、投資不動産から中長期にわたり安定的な収益を確保するために、当面の間、中長期の賃貸借契約を賃借人との間で締結することを基本とし、可能な限り定期建物賃貸借契約による契約、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努めることとします。

さらに、投資不動産の運用業務の効率性（テナントリーシング及び管理の一元化、賃貸営業管理状況の明確な把握等）を高め、またマルチテナントリスク（主に、テナント管理リスク、空室リスク、賃料変動リスク、賃料不払リスク等の多面的で複雑なリスク）を軽減するために、可能な限り本投資法人とテナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、投資不動産を賃借人（マスターレシー）に対し賃貸する契約形態（マスターリース契約）を基本とします。

### (2) 運用状況

#### (a) 当期の概況

##### 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「クレッセ稲毛」（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 116,074 百万円となり、合計 7 物件の保有不動産を運用しています。

##### 投資環境と運用実績

当期の国内経済は、デフレ傾向が依然として続いている中で、設備投資と輸出の増加に支えられ、企業収益の改善が図られたことにより、企業部門では緩やかな回復の兆しが見られました。一方、家計部門では雇用・所得の横ばい状態が続いたものの、個人消費に持ち直しの動きが見られました。

不動産流通市場は、企業の財務体質改善や今後の減損会計の導入をにらんでの資産売却等により、用途の如何を問わず活発な不動産売買の動きが見られました。

オフィスビル賃貸市場は、「2003 年問題」として捉えられた東京都心部での大規模・新築オフィスビルの大量供給により、需給バランスが崩れ、賃料水準が下落し、空室率は上昇しました。また、地方都市においても、概ね全域にわたり賃料水準の下落・空室率の上昇など厳しい環境下にありました。

一方、商業施設賃貸市場は、これを取り巻く小売業の業況において、依然として厳しい状況が続いたものの、特定商品への需要増加、消費マインドの回復等により、一部では明るい兆しが見られました。

このような状況下、当期は本投資法人の上場に相応しい良質なポートフォリオの構築に注力しました。その結果、本投資法人は平成 15 年 11 月に「新横浜 TECH ビル」、同年 12 月に「三田 MT ビル」をいずれも適正市場賃料かつ稼働率 100%の状態を取得しました。

当期末現在において、本投資法人の保有不動産は 7 物件、帳簿価格の総額は、110,607 百万円、保有不動産の稼働率はいずれも 100%を維持しています。

### 資金調達の概要

当期におきましては、前期中に行った投資口の追加発行（私募増資）により調達した資金を、「新横浜 TECH ビル」及び「三田 MT ビル」の取得、並びに平成 15 年 10 月 31 日の有担保借入金 34,010 百万円の返済に充当しました。また、平成 16 年 3 月 26 日に新たに無担保借入金 25,000 百万円を調達し、残りの有担保借入金を全額返済しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は 25,000 百万円（うち、長期借入金 14,000 百万円）となっています。なお、新規借入れの実行に際しては、調達先の多様化、返済期日の分散、及び一部金利の固定化を図っています。

### 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益 3,675 百万円、そこから賃貸事業費用及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は 2,797 百万円となり、さらに、借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は 2,439 百万円、当期純利益は 2,438 百万円となりました。

また、分配金につきましては、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、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、15,243 円となりました。

## (b) 次期の見通し

### 概況

国内経済は緩やかながらも着実に回復するものと見込まれます。需要項目別に見ますと、設備投資は企業収益の回復や資本ストック調整の進展等を受け増勢に転じており、輸出は機械機器及び輸送用機器を中心に増加が見込まれます。また、家計部門では雇用・所得の本格的な回復は期待できないものの、個人消費は比較的堅調な伸びが見込まれます。

不動産流通市場においては、引き続き企業の財務体質改善や減損会計の導入をにらんでの資産売却等の動きが見込まれ、過去に証券化された不動産も償還時期を迎えつつあり、受け皿としての不動産投資信託市場、プライベート・ファンド市場等では投資機会の増加が期待されます。しかしながら、市場競争力のある東京都心部のオフィスビルや優良テナントが入居する商業施設等は、前年度に引き続き取得競争が過熱化しており、この状況は当面の間変わらないものと思われれます。

オフィスビル賃貸市場において、大規模オフィスビルの供給は、「2003 年問題」として捉えられた昨年との比較では半減するものの、過去の平均水準を上回る見通しであり、かつ最寄駅から 5 分圏内に立地するオフィスビルが相当数見込まれることから、テナント企業にとって魅力的な利便性の高い「超都心・駅至近」立地の供給が顕著になるものと予想されます。また、オフィスビル需要の見通しは、空室率の改善、企業収益の改善に加え企業活動の効率化に適した「超都心・駅至近」立地の供給が高まることから、これまで抑制していた潜在需要（業容拡大を目的とした前向きな移転ニーズ等）が顕在化する可能性が期待されます。一方で既存オフィスビルからの移転、特に中・小規模オフィスビルや賃貸借契約上、特段の手当てを施していないオフィスビルは相対的に厳しい状況に晒されることが予想され、市場全体としては軟調に推移するものと思われれます。

商業施設賃貸市場においては、大規模小売店舗立地法における届出件数より推察しますと、大型商業施設の出店計画は増加が見込まれ、かつ一施設当たりの売場面積が大型化する傾向にあります。しかしながら、小売業全体の販売動向は下落幅こそ縮小傾向にあるものの、依然として厳しい状況は続いており、店舗収益性を判断する指標である「月坪効率」の改善は見込みにくい状況から、賃貸相場は低空飛行を余儀なくされるものと思われれます。

このような投資環境をふまえ、本投資法人は以下の戦略のもと中長期的な観点から、資産規模の更なる成長と安定した収益の確保を目指した資産運用を引き続き行います。

#### **保有不動産の運用戦略**

本投資法人の保有不動産は、賃貸借契約の契約形態において中長期で固定賃料としている定期建物賃貸借契約の比重を高めているため、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おそれはありませんが、更なるテナント満足度の維持向上と収益の中長期安定化を目指し、以下の方針にて運営管理を行います。

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、計画的な資産保全・安全管理の徹底及びテナントとの信頼関係の構築等に注力し、本投資法人の保有不動産の稼働率 100%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。

#### **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、以下の投資戦略のもと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が、「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、取得を検討します。
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。ただし、「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、定期建物賃貸借契約による契約、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、投資不動産を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。

#### **財務戦略等**

資金調達コストの低減及び金利上昇リスクの軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達してまいります。また、資金調達先の多様化を図り、物件取得の際の機動的な資金調達を実現してまいります。さらに、将来の投資法人債発行を視野に入れ、格付の取得についても検討してまいります。

#### **決算後に生じた重要な事実**

該当事項はありません。

### 運用状況の見通し

次期（第5期 平成16年4月1日～平成16年9月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、以下の「第5期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

営業収益	4,053 百万円
経常利益	2,489 百万円
当期純利益	2,488 百万円
1口当たり分配金	15,553 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、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ます。これらの額を保証するものではありません。

#### [ 第5期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）運用状況の予想の前提条件 ]

項目	前提条件
保有物件	第5期中に物件の異動がないものとし、平成16年3月31日現在保有している7物件を前提としています。 なお、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	第5期中に投資口の追加発行がないことを前提とし、第5期末現在の発行済投資口数は160,000口とします。
期末総資産 有利子負債比率	第5期中に有利子負債は平成16年3月31日現在から変わりなく推移するものとし、以下の算式で求められる期末総資産有利子負債比率は、平成16年3月31日現在の21.5%で推移することを前提としています。 $\text{期末総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div \text{期末総資産} \times 100$
営業費用	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。 なお、第5期からは、平成15年中に取得した5物件について新たに費用計上しています。
分配金の額	本投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としています。

3. 財務諸表等  
 (1) 財務諸表  
 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 平成 16 年 3 月 31 日現在		前 期 平成 15 年 9 月 30 日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部		%		%		%
流動資産						
現金及び預金	4,524,335		59,665,247		55,140,911	
信託現金及び信託預金 2	629,030		614,919		14,111	
営業未収入金	19,911		-		19,911	
前払費用	27,941		18,658		9,282	
未収消費税等	221,695		-		221,695	
未収入金	-		53,842		53,842	
その他流動資産	104		7,827		7,722	
流動資産合計	5,423,018	4.7	60,360,494	41.0	54,937,476	91.0
固定資産						
1. 有形固定資産 2						
建 物	20,586,142		15,213,140			
減価償却累計額	938,287	19,647,855	500,901	14,712,239	4,935,615	
構築物	21,807		21,807			
減価償却累計額	11,953	9,853	7,047	14,760	4,906	
機械及び装置	32,959		3,360			
減価償却累計額	4,845	28,113	1,093	2,266	25,847	
土 地		86,534,767		67,943,767	18,590,999	
信託土地		4,386,526		4,386,526	-	
有形固定資産合計	110,607,116	95.3	87,059,559	59.0	23,547,556	27.0
2. 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	0.0	10,000	0.0	-	-
固定資産合計	110,617,116	95.3	87,069,559	59.0	23,547,556	27.0
繰延資産						
創業費	34,222		41,066		6,844	
繰延資産合計	34,222	0.0	41,066	0.0	6,844	16.7
資 産 合 計	116,074,357	100.0	147,471,121	100.0	31,396,763	21.3

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 平成 16 年 3 月 31 日現在		前 期 平成 15 年 9 月 30 日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部		%		%		%
流動負債						
営業未払金	32,785		5,235		27,549	
短期借入金 2	11,000,000		59,010,000		48,010,000	
未払費用	145,039		79,497		65,541	
未払法人税等	605		707,665		707,060	
未払消費税等	-		168,119		168,119	
前受金	669,501		523,301		146,200	
預り金	3,768		49		3,719	
流動負債合計	11,851,700	10.2	60,493,870	41.0	48,642,169	80.4
固定負債						
長期借入金	14,000,000		-		14,000,000	
預り敷金保証金 1	7,783,693		6,127,168		1,656,525	
固定負債合計	21,783,693	18.8	6,127,168	4.2	15,656,525	255.5
負債合計	33,635,394	29.0	66,621,038	45.2	32,985,643	49.5
出資の部 4						
出資総額 3						
出資総額	80,000,000	68.9	80,000,000	54.2	-	-
剰余金						
当期未処分利益	2,438,963		850,083		1,588,880	
剰余金合計	2,438,963	2.1	850,083	0.6	1,588,880	186.9
出資合計	82,438,963	71.0	80,850,083	54.8	1,588,880	2.0
負債・出資合計	116,074,357	100.0	147,471,121	100.0	31,396,763	21.3

## 損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期			前 期			増 減	
	自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日			自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日			金 額	前期比
	金 額		百分比	金 額		百分比		
経常損益の部			%			%		
営業損益の部								
1. 営業収益								
貸貸事業収益 1,3	3,663,521			3,181,218				
その他貸貸事業収益 1	11,919	3,675,441	100.0	18,870	3,200,089	100.0	475,351	14.9
2. 営業費用								
貸貸事業費用 1	659,482			584,772				
特定資産取引費用 2	-			554,750				
資産運用報酬	109,361			123,288				
資産保管委託報酬	11,058			10,127				
一般事務委託報酬	60,994			21,304				
役員報酬	4,960			4,100				
その他営業費用	31,766	877,622	23.9	49,530	1,347,873	42.1	470,251	34.9
営業利益		2,797,818	76.1		1,852,215	57.9	945,603	51.1
営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	526			33				
その他営業外収益	-	526	0.0	1,493	1,527	0.0	1,001	65.6
2. 営業外費用								
支払利息	129,356			256,464				
創業費償却	6,844			6,844				
新投資口発行費	-			11,000				
投資口公開関連費用	222,538			-				
その他営業外費用	40	358,780	9.7	-	274,309	8.5	84,470	30.8
経常利益		2,439,565	66.4		1,579,433	49.4	860,131	54.5
税引前当期純利益		2,439,565	66.4		1,579,433	49.4	860,131	54.5
法人税、住民税及び事業税		605	0.0		707,671	22.1	707,066	99.9
法人税等調整額		-	-		21,717	0.7	21,717	100.0
当期純利益		2,438,960	66.4		850,043	26.6	1,588,916	186.9
前期繰越利益		3			39		36	
当期末処分利益		2,438,963			850,083		1,588,880	

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当期 自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	前期 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日												
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～38年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年</td> </tr> </table>	建 物	3～38年	構 築 物	2年	機械及び装置	3年	<p>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。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～9年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> </table>	建 物	3～49年	構 築 物	2～9年	機械及び装置	3～14年
建 物	3～38年													
構 築 物	2年													
機械及び装置	3年													
建 物	3～49年													
構 築 物	2～9年													
機械及び装置	3～14年													
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p>	<p>創業費</p> <p>同左</p>												
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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16,389千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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392,189千円です。</p>												
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	<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。</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。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託土地</p>	<p>同左</p>												
5. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>	<p>同左</p>												

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

(単位：千円)

期 別 項 目	当 期 平成 16 年 3 月 31 日現在	前 期 平成 15 年 9 月 30 日現在																
1. 関係会社に対する金銭債務	預り敷金保証金 3,763,352	預り敷金保証金 3,763,352																
2. 担保に提供している資産及び担保を付している債務	_____	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">614,919</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">14,712,239</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">14,760</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">2,266</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">67,943,767</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">4,386,526</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">87,674,478</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">59,010,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	614,919	建物	14,712,239	構築物	14,760	機械及び装置	2,266	土地	67,943,767	信託土地	4,386,526		87,674,478	短期借入金	59,010,000
信託現金及び信託預金	614,919																	
建物	14,712,239																	
構築物	14,760																	
機械及び装置	2,266																	
土地	67,943,767																	
信託土地	4,386,526																	
	87,674,478																	
短期借入金	59,010,000																	
3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000 口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">160,000 口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	160,000 口	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000 口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">160,000 口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	160,000 口								
発行する投資口の総数	2,000,000 口																	
発行済投資口数	160,000 口																	
発行する投資口の総数	2,000,000 口																	
発行済投資口数	160,000 口																	
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円																

## 〔注記事項〕

## (損益計算書関係)

(単位：千円)

期 別 項 目	当 期		前 期	
	自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日		自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 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	3,341,852	家賃	2,897,828
	共益費	81,639	共益費	43,386
	土地賃貸収益	240,029	土地賃貸収益	240,004
	計	3,663,521	計	3,181,218
	その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
	駐車場使用料	5,289	施設使用料	1,074
	付帯収益	6,630	付帯収益	13,212
			雑収益	4,584
	計	11,919	計	18,870
	不動産賃貸事業収益合計	3,675,441	不動産賃貸事業収益合計	3,200,089
	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	69,230	管理業務費	30,235	
公租公課	121,541	水道光熱費	13,218	
損害保険料	9,145	公租公課	147,500	
修繕費	7,216	損害保険料	6,169	
減価償却費	446,043	減価償却費	373,651	
その他費用	6,304	その他費用	13,996	
不動産賃貸事業費用合計	659,482	不動産賃貸事業費用合計	584,772	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,015,959	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,615,317	
2. 特定資産取引費用	—		平成 15 年 9 月 30 日付でオーバルコート大崎マークウエストを売却したことにより、売却損失 554,750 千円を計上しています。	
3. 関係会社との取引高	営業取引によるもの 賃貸事業収益(家賃) 1,766,512		営業取引によるもの 賃貸事業収益(家賃) 1,772,251	

(リース取引関係)

項目	期別	当期	前期
		自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
オペレーティング・リース取引	(貸主側)	(貸主側)	(貸主側)
	未経過リース料	未経過リース料	未経過リース料
	1年内	7,009,936千円	6,003,380千円
	1年超	37,644,113千円	36,955,094千円
	合計	44,654,049千円	42,958,475千円

(有価証券関係)

当期	前期
自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30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

(デリバティブ取引関係)

当期	前期
自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30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

(退職給付関係)

当期	前期
自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## ( 税効果会計関係 )

( 単位 : 千円 )

期 別 項 目	当 期		前 期	
	自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日		自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 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 )	
			未払事業税損金不算入額	64,635
			繰延税金資産控除額	64,635
			繰延税金資産合計	-
			( 繰延税金資産の純額 )	-
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	42.05%
	( 調整 )		( 調整 )	
	支払分配金の損金算入額	36.91%	当期法人事業税損金不算入額	4.09%
	前期法人事業税損金算入額	2.48%	住民税均等割	0.03%
	住民税均等割	0.02%		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.18%
繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、前期まで 42.05%を適用していましたが、支払分配金の損金算入規定の適用に伴い、法定実効税率を見直した結果、当期より 39.39%となりました。この変更に伴う影響はありません。				

## ( 持分法損益等 )

当 期	前 期
自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 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 )

当 期 ( 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 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	9,000,000	不動産業	直接 (17.5%)	なし	不動産の賃貸、媒介	不動産の賃貸	1,766,512	前受金	309,139
										預り敷金保証金	3,763,352
法人主要投資主	森観光トラスト㈱	東京都港区	6,000,000	旅館業、不動産業	直接 (12.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	16,000,000	-	-
								不動産の賃貸	332,813	前受金	88,073
										預り敷金保証金	1,006,556

(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

不動産の売買、媒介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

( 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				
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント㈱	東京都港区	400,000	投資法人 資産運用業	-	兼任 1人	資産運用会社	資産運用報酬 <sup>(注3)</sup>	109,361	未払費用	33,316

(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) 森トラスト・アセットマネジメント㈱は、平成15年10月に森トラスト㈱が株式の過半数を取得したため、その子会社となりました。

(注3) 本投資法人との資産運用委託契約に基づく報酬の支払いです。

(注4) 千円未満を切り捨てて表示しています。

前 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 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				
親会社	森トラスト(株)	東京都港区	9,000,000	不動産業	直接 (56.3%)	なし	不動産の賃貸、 媒介	増資 <sup>(注2)</sup>	28,300,000	出資総額	45,000,000
								不動産の賃貸		前受金	309,139
										預り敷金 保証金	3,763,352
法人主要投資主	森観光トラスト(株)	東京都港区	6,000,000	旅館業、 不動産業	直接 (37.5%)	なし	なし	増資 <sup>(注2)</sup>	20,000,000	出資総額	30,000,000

(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) 本投資法人が発行価額 500,000 円で投資口の私募増資を行ったものです。

(注3) 取引条件の決定方法等

不動産の賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 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

(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				
親会社の 子会社	森インバーストラスト(株)	東京都港区	100,000	不動産業	直接 (6.3%)	なし	事務所 賃貸	増資 <sup>(注2)</sup>	5,000,000	出資総額	5,000,000

(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) 本投資法人が発行価額 500,000 円で投資口の私募増資を行ったものです。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

## (1口当たり情報)

当 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日
1口当たり純資産額 515,243 円 1口当たり当期純利益 15,243 円	1口当たり純資産額 505,313 円 1口当たり当期純利益 14,659 円
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。 なお、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。	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	当 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日
当期純利益(千円)	2,438,960	850,043
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口にかかる当期純利益(千円)	2,438,960	850,043
期中平均投資口数(口)	160,000	57,986

## (重要な後発事象)

当 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日
該当事項はありません。	同左

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日
・ 当期末処分利益		2,438,963,091	850,083,082
・ 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		2,438,880,000 ( 15,243 )	850,080,000 ( 5,313 )
・ 次期繰越利益		83,091	3,082

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 2,438,880,000 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>本投資法人は当期において租税特別措置法第 67 条の 15 の利益分配金が損金算入される税制の適用を受けることができませんでしたが、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 850,080,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p>
------------	--	--

## (2)発行済投資口数の増減

当期におきましては、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。

## (3)キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日
		金 額	金 額
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,439,565	1,579,433
減価償却費		446,043	373,651
創業費償却額		6,844	6,844
受取利息		526	33
支払利息		129,356	256,464
特定資産取引費用		-	554,750
未収消費税等の増加・減少額		221,695	578,248
未払消費税等の増加・減少額		168,119	168,119
営業未収入金の増加・減少額		19,911	-
営業未払金の増加・減少額		27,549	13,576
前受金の増加・減少額		146,200	12,083
その他		110,807	73,207
小 計		2,896,114	3,418,611
利息の受取額		526	33
利息の支払額		128,033	257,950
法人税等の支払額		707,770	238,307
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,060,836	2,922,387
・ 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		23,984,082	540,208
有形固定資産の売却による収入		-	2,788,200
預り敷金保証金の収入		1,656,525	380,000
預り敷金保証金の支出		-	89,780
投資活動によるキャッシュ・フロー		22,327,557	2,538,210
・ 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		48,010,000	2,310,000
長期借入金の借入による収入		14,000,000	-
投資口発行による収入		-	53,300,000
分配金の支払額		850,080	304,326
財務活動によるキャッシュ・フロー		34,860,080	50,685,673
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額		55,126,800	56,146,272
・ 現金及び現金同等物の期首残高		60,280,166	4,133,894
・ 現金及び現金同等物の期末残高		5,153,365	60,280,166

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

期別 項目	当期	前期
	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<p>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。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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</p>	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

期別 項目	当期	前期												
	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30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	<p>(平成16年3月31日現在)</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,524,335千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>629,030千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>5,153,365千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	4,524,335千円	信託現金及び信託預金	629,030千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,153,365千円</u>	<p>(平成15年9月30日現在)</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>59,665,247千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>614,919千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>60,280,166千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	59,665,247千円	信託現金及び信託預金	614,919千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>60,280,166千円</u>
現金及び預金	4,524,335千円													
信託現金及び信託預金	629,030千円													
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,153,365千円</u>													
現金及び預金	59,665,247千円													
信託現金及び信託預金	614,919千円													
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>60,280,166千円</u>													

#### 4. 役員の変動

当期中の役員の変動はありません。

なお、本投資法人の役員の様子は以下のとおりです。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	村田 正樹 (昭和32年6月9日生)	昭和57年 4月 昭和60年 3月 昭和62年 9月 平成 3年11月 平成 7年11月 平成10年12月 平成13年 7月 平成14年12月 平成15年 4月 平成15年 6月 平成15年 9月	野村証券株式会社入社 同社国際業務開発室 野村インターナショナル PLC システム部 野村証券株式会社名古屋支店金融法人部 同社法人業務部 同社第一企業部 同社不動産投資銀行部 同社アセットファイナンス部 野村信託銀行株式会社資金為替部長 兼資産金融部長 森トラスト・アセットマネジメント株式会社(旧 日本総合ファンド株式会社)代表取締役社長就任(現職) 本投資法人(旧 日本総合トラスト投資法人)執行役員就任(現職)	—
監督役員	田中 清 (昭和22年2月6日生)	昭和43年 9月 昭和58年 4月 昭和60年 4月 昭和63年 4月 平成 2年 4月 平成 5年 4月 平成 7年 4月 平成 8年 4月 平成 9年 3月 平成 9年 4月 平成11年 3月 平成15年 8月	司法試験合格 大阪地方裁判所判事 大津地方・家庭裁判所彦根支部長判事 大阪法務局訟務部付(副部長・検事) 大阪法務局訟務部長 法務省訟務局総務課長 法務大臣官房参事官(訟務担当) 東京高等裁判所判事 東京高等裁判所判事依頼退官 弁護士登録(東京弁護士会所属) 銀座シティ法律事務所にてパートナーとして勤務 銀座ファースト法律事務所開設 所長(現職) 本投資法人(旧 日本総合トラスト投資法人)監督役員就任(現職)	—
監督役員	今尾 金久 (昭和27年5月29日生)	昭和51年11月 昭和55年 9月 昭和56年 1月 昭和58年 2月 平成13年 6月 平成15年 8月	監査法人中央青山監査法人(旧 中央会計事務所)入所 公認会計士登録 今尾公認会計士事務所開業(現職) 税理士登録 米国公認会計士登録 本投資法人(旧 日本総合トラスト投資法人)監督役員就任(現職)	—

(注) 村田正樹は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼任しており、投資信託及び投資法人に関する法律第 13 条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ていません。

## 5 . 参考情報

### (1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 区 分	当 期 平成 16 年 3 月 31 日現在		前 期 平成 15 年 9 月 30 日現在	
		保有総額 (百万円)(注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)	保有総額 (百万円)(注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)
不 動 産	東京都心部(注 3)	74,218	63.9	57,603	39.0
	その他(注 4)	32,002	27.6	25,069	17.0
信託不動産	東京都心部(注 3)				
	その他(注 4)	4,386	3.8	4,386	3.0
小 計		110,607	95.3	87,059	59.0
その他の資産		5,467	4.7	60,411	41.0
資産総額計		116,074	100.0	147,471	100.0

(注 1) 保有総額は、当期末現在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 16 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 7 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 16 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す。）。

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)	セル・アンド・ リースバックに よる取得	契約期間 (注)	契約形態	マスターリース 契約で PM 業 務を規定
日立本社ビル	東京都心部	オフィスビル	40,000	該当する	3 年	マスターリース 契約	該当する
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	5 年 6 か月	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	5 年	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	10 年	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	2 年	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	20 年	マスターリース 契約	該当する
クレッセ稲毛	その他	商業施設	4,200	該当しない	20 年	テナントとの 直接契約	該当しない

(注) 「契約期間」とは、賃貸借契約の契約開始日から契約満了日までの期間をいい、月末満を切り捨てています。

## 不動産及び信託不動産の内容一覧

平成 16 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。）

### 【 組入資産の明細 （不動産等資産の概要）】

名 称	所在地（地番）	面 積		構造 <sup>(注5)</sup> 階数	所有形態	
		土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )		土地	建物
日立本社ビル	東京都千代田区神田駿河台四丁目 6 番 1 他	9,540.58	57,254.61	S・SRC B3/20F	所有権	所有権
日産自動車本社ビル新館 <sup>(注2)</sup>	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 <sup>(注3)</sup>	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
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
クレッセ稲毛 <sup>(注4)</sup>	千葉市稲毛区六方町 236 番 10 他	79,113.42	-	-	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。
- (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、建物の他の区分所有者（1 名）の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 m<sup>2</sup>）は本投資法人が単独で所有しており、1 筆（銀座 6 丁目 209 番 2：4,287.87 m<sup>2</sup>）は建物の他の区分所有者である新橋演舞場株式会社と共有（本投資法人持分 10,000 分の 6,570）にて所有しています。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 m<sup>2</sup>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) 上記 7 物件のうち、クレッセ稲毛を除く 6 物件は不動産に、クレッセ稲毛は信託不動産に分類されます。またクレッセ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「 不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。
- (注 5) 「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。

【 組入資産の明細 （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 <sup>(注1)</sup>		期末算定価額 <sup>(注3)</sup>	
			(百万円)	投資比率 <sup>(注2)</sup>	(百万円)	
東京都心部	オフィスビル	日立本社ビル	40,000	37.3%	40,238	
		日産自動車本社ビル新館	16,000	14.9%	15,930	
		三田 MT ビル	16,000	14.9%	16,000	
小 計			72,000	67.2%	72,168	
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	11.7%	12,600	
		新横浜 TECH ビル	6,900	6.4%	6,980	
	小 計			19,400	18.1%	19,580
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	10.8%	11,400	
		クレッセ稲毛	4,200	3.9%	5,000	
小 計			15,800	14.7%	16,400	
小 計			35,200	32.8%	35,980	
合 計			107,200	100.0%	108,148	

- (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総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」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16年3月31日を価格時点とする。）を記載しています。

## 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

平成 16 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。

### 【 組入資産の明細 （不動産等資産の賃貸借の状況及び主要な不動産等資産の状況）】

平成 16 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 4 期（平成 15 年 10 月 1 日から平成 16 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、日立本社ビル、日産自動車本社ビル新館、丸紅大阪本社ビル及びイトーヨーカドー湘南台店の 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、下表または後記【組入資産の明細（不動産等資産における稼働率の推移）】並びに「不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

地域区分	用途区分	名 称	テナント 総数	総賃料収入 (百万円)		総賃貸可能 面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)	総賃貸面積 <sup>(注3)</sup> (㎡)	
					比率 <sup>(注1)</sup>			
東京都心部	オフィス ビル	日立本社ビル	1	1,316	35.8%	57,254.61	57,254.61	
		日産自動車本社ビル新館	1	450	12.3%	23,614.49	23,614.49	
		三田 MT ビル	1	332	9.1%	21,043.02	21,043.02	
小 計			3	2,099	57.1%	101,912.12	101,912.12	
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	16.3%	41,574.47	41,574.47	
		新横浜 TECH ビル	4	340	9.3%	18,368.73	18,368.73	
	小 計			5	941	25.6%	59,943.20	59,943.20
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	10.7%	53,393.66	53,393.66	
		クレッセ稲毛	1	240	6.5%	79,113.42	79,113.42	
	小 計			2	635	17.3%	132,507.08	132,507.08
小 計			7	1,576	42.9%	192,450.28	192,450.28	
合 計			10	3,675	100.0%	294,362.40	294,362.40	

(注 1) 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。

(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。

【 組入資産の明細 （不動産等資産における稼働率の推移）】

地域 区分	用途 区分	名 称	最近 5 年の稼働率推移						
			平成 16 年	平成 15 年		平成 14 年		平成 13 年	平成 12 年
			3 月末	9 月末	3 月末	9 月末	3 月末	3 月末	3 月末
東京 都心部	オフィス ビル	日立本社ビル	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-
		日産自動車本社 ビル新館	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-
		三田 MT ビル	100.0%	-	-	-	-	-	-
小 計			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%	-	-	-
		新横浜 TECH ビル	100.0%	-	-	-	-	-	-
	小 計			100.0%	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%	-	-	-	-
		クレッセ稲毛	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
小 計			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
小 計			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
合 計			100.0%	100.0%	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(あるい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(あるいは合計)に占める総賃貸面積の小計(あるいは合計)の割合を記載しています。

【 組入資産の明細 ( 主要なテナントの状況 )】

平成 16 年 3 月 31 日現在における、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、森トラスト株式会社、株式会社イトーヨーカ堂及び丸紅株式会社の 3 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工商リース株式会社を併せて記載しています。

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 契約満了日	賃貸面積 (注1) (㎡)	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2) (百万円)
建物	森トラスト株式会社 (不動産業)	日日本社ビル	平成 15 年 6 月 1 日 平成 18 年 5 月 31 日	57,254.61	19.5%	27.5%	2,632
		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	8.0%		900
	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	18.1%		790
	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	14.1%		1,200
土地	大和工商リース 株式会社 (リース業)	クレッセ稲毛	平成 15 年 6 月 3 日 平成 35 年 6 月 2 日	79,113.42	26.9%		480
合 計				254,953.65	86.6%		
総 賃 貸 面 積 (ポ ー ト フ ォ リ オ 全 体 ) 合 計				294,362.40			

(注 1) 「賃貸面積」は、主要テナントとの間で、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。

(注 2) 「期末年間契約賃料」とは、平成 16 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 ヶ月分の合計を記載しています。

【組入資産の明細（主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項）】

平成 16 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た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。

森トラスト株式会社

物件名称	日立本社ビル
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 6 月 1 日 から 平成 18 年 5 月 31 日まで
月額契約賃料	219,340,000 円
敷金・保証金等	敷金 2,800,000,000 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	転貸借契約については、賃貸借契約に関する補足と併せて、後記「日立本社ビルの賃貸借契約等について」をご覧ください。

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 3 月 31 日 から 平成 20 年 9 月 30 日まで
月額契約賃料	76,035,237 円（但し、平成 15 年 10 月 1 日より 75,078,670 円に改定しています。）
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借しています。 ・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。

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 契約期間	・建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） ・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、本投資法人与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事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、本投資法人与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。本投資法人与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。

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	・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 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	・本件建物は、本投資法人与丸紅株式会社（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、（ ）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、（ ）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。

(参考)

大和工商リース株式会社

物件名称	クレッセ稲毛
契約形態 契約期間	・ 事業用借地権設定契約 (借地借家法 第 24 条に規定する事業用借地権) ・ 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	40,000,000 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	・ 本件信託土地は、信託受託者と大和工商リース株式会社（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、合計 10 棟あり、その用途は、ホームセンター、スポーツ用品店、スーパーマーケット、インテリア、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おり、合計店舗面積は、約 37,500 m <sup>2</sup> となっています。

## 不動産等資産の詳細な情報

平成 16 年 3 月 31 日現在において、本投資法人が取得した不動産等資産について、前記「不動産及び信託不動産の内容一覧」及び「不動産等資産における賃貸借の状況一覧」に記載した事項に加え、より詳細な事項を記載しています。

### 1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について

- ・ 「地積・延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」には、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、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
- ・ 「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。
- ・ 区分所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合計延床面積（他の区分所有者が所有する面積を含みます。）及び共有土地全体の面積（他の共有者の持分を含みます。）を記載しています。
- ・ 「用途地域等」には、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 5 号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域または準防火地域」、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」に基づき記載しています。  
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。  
ア．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  
イ．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確か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

- ・ 「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。
- ・ 「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

- ・ 物件収支状況は本投資法人の第 4 期（平成 15 年 10 月 1 日から平成 16 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。
- ・ 「NOI」と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」とは、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。
- ・ 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。
- ・ 公租公課の内訳で「固定資産税」には第 4 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。
- ・ 区分所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 15 年度公租公課」欄の記載について

- ・ 平成 15 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。
- ・ 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 15 年 1 月 1 日の翌日以降、平成 15 年中に取得した不動産等資産について、第 4 期に納付義務はありませんが、参考情報として平成 15 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16年3月31日現在の(1)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、(2)区分所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、(3)当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を記載しています。

日立本社ビル

物件番号	A-1	物件名称	日立本社ビル
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	みずほ信託銀行株式会社
所有形態	土地 所有権 建物 所有権	価格時点	平成 15 年 3 月 6 日
土地	地番 東京都千代田区神田駿河台四丁目 6 番 1 他 8 筆	鑑定評価額	40,163 百万円
	住居表示 東京都千代田区神田駿河台四丁目 6 番地	4. 物件収支状況 (千円)	
	地積 9,540.58 m <sup>2</sup>	運用期間	自 平成 15 年 10 月 1 日 稼働日数 至 平成 16 年 3 月 31 日 183 日
用途地域等	商業地域、防火地域、第 2 種文教地区、都市再生緊急整備地域 (秋葉原・神田地域)	不動産賃貸事業収益	1,316,065
建物	構造 / 階数 S・SRC 造陸屋根 / 地下 3 階付 20 階建 (附属建物 RC 造地下 1 階建)	家賃	1,316,040
	建築時期 昭和 58 年 3 月 (附属建物 昭和 58 年 10 月増築)	共益費	-
	延床面積 57,254.61 m <sup>2</sup> (附属建物 65.45 m <sup>2</sup> を含む。)	土地賃貸収益	25
	駐車場台数 168 台	その他賃貸事業収益	-
	施工会社 鹿島建設株式会社、清水建設株式会社 大成建設株式会社、株式会社大林組	不動産賃貸事業費用	127,897
2. 特定資産の概要		公租公課	-
特定資産の種類	不動産	固定資産税	-
取得年月日	平成 15 年 3 月 31 日	その他公租公課	-
前所有者	株式会社日立製作所	諸経費	6,057
取得価格	40,000 百万円	管理業務費	-
信託受益権の概要		水道光熱費	-
信託設定日	-	損害保険料	2,261
信託受託者	-	信託報酬	-
信託期間満了日	-	その他費用	3,796
6. 特記事項		減価償却費	121,840
1. 地上権設定について		NOI	1,310,007
本件土地には、地下鉄道敷設等を目的とした帝都高速度交通営団 (現東京地下鉄株式会社) を地上権とする地上権が設定されており、本件土地の地下には東京メトロ千代田線及び丸ノ内線の地下鉄道が敷設されています。		不動産賃貸事業損益	1,188,167
2. 町会集会場について		資本的支出	-
本件附属建物は、千代田区駿河台東部町会及び神田淡路町二丁目町会が町会の集会場として使用しています。		NCF	1,310,007
3. 1 階部分の連絡通路について		5. 平成 15 年度公租公課 (千円)	
本件建物 1 階部分には、本件土地の東側隣接地上に存する建物への往来を目的とした前所有者が構築した連絡通路が設置されています。当該連絡通路は現在本投資法人が所有していますが、サブリース契約終了時には、前所有者である本件建物のサブレッシーが自己の費用負担で、本件建物明け渡し時に当該連絡通路を撤去することとなっています。		固定資産税額	262,886
		都市計画税額	56,333
		合計	319,218

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		
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番2号		
	地積	4,655.56㎡(他の共有者持分を含みます。)		
	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)		
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建		
	建築時期	昭和57年3月		
	延床面積	建物一棟:38,901.73㎡ (他の区分所有者持分を含みます。) 本投資法人の所有にかかる専有部分: 23,614.49㎡		
	駐車場台数	70台		
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社		
	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15年10月1日 稼働日数 至平成16年3月31日 183日
取得年月日	平成15年3月31日		不動産賃貸事業収益	450,472
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社		家賃	450,472
取得価格	16,000百万円		共益費	-
信託受益権の概要	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		不動産賃貸事業費用	52,279
6. 特記事項			公租公課	-
1. 権利関係について			固定資産税	-
本件土地は全5筆(うち1筆は共有)により構成されています。また本件建物は区分建物(区分所有者数は2)で、その専有部分は一棟の建物の地下5階から地上17階にわたります。他の区分所有者は新橋演舞場株式会社です。			その他公租公課	-
2. 管理規約について			諸経費	1,269
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。			管理業務費	-
3. 譲渡制限期間及び買取優先交渉権について			水道光熱費	-
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。			損害保険料	1,269
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。			信託報酬	-
			その他費用	-
			減価償却費	51,009
			NOI	449,202
			不動産賃貸事業損益	398,192
			資本的支出	-
			NCF	449,202
			5. 平成15年度公租公課(千円)	
			固定資産税額	91,280
			都市計画税額	19,560
			合計	110,839

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	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 建物	価格時点	平成 15 年 9 月 11 日
	所有権	鑑定評価額	16,000 百万円
土地	地番	4. 物件収支状況 (千円)	
	東京都港区三田三丁目 202 番 1	運用期間	自 平成 15 年 12 月 1 日 稼働日数 至 平成 16 年 3 月 31 日 122 日
	住居表示	不動産賃貸事業収益	
	東京都港区三田三丁目 13 番 12 号	332,813	
	地積	家賃	
	3,489.80 m <sup>2</sup>	332,813	
	用途地域等	共益費	
	商業地域、防火地域	-	
建物	構造 / 階数	土地賃貸収益	
	SRC 造陸屋根 / 地下 1 階付 11 階建	-	
	附属建物 1 : S 造 / 平家建	その他賃貸事業収益	
	附属建物 2 : S 造 / 平家建	-	
	建築時期	不動産賃貸事業費用	
	昭和 49 年 9 月	49,823	
	(平成 9 年リニューアル実施)	公租公課	
	延床面積	-	
	21,043.02 m <sup>2</sup>	固定資産税	
	(附属建物 72.70 m <sup>2</sup> (36.35 m <sup>2</sup> × 2 棟) を含む。)	-	
	駐車場台数	その他公租公課	
	65 台	-	
	施工会社	諸経費	
	鹿島建設株式会社	619	
2. 特定資産の概要		管理業務費	
特定資産の種類	不動産	-	
取得年月日	平成 15 年 12 月 1 日	水道光熱費	
前所有者	森観光トラスト株式会社	-	
取得価格	16,000 百万円	損害保険料	
信託受益権の概要		610	
信託設定日	-	信託報酬	
信託受託者	-	-	
信託期間満了日	-	その他費用	
		8	
6. 特記事項		減価償却費	
1. 買取優先交渉権について		49,203	
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、森観光トラスト株式会社及び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。		NOI	
2. 越境物について		332,193	
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簡易階段、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。		不動産賃貸事業損益	
		282,990	
		資本的支出	
		-	
		NCF	
		332,193	
		5. 平成 15 年度公租公課 (千円)	
		固定資産税額	
		69,566	
		都市計画税額	
		14,907	
		合計	
		84,473	

## 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概要	
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所
所有形態	土地 建物	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	4. 物件収支状況(千円)	
		運用期間	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日
	住居表示	稼働日数	183日
	地積	不動産賃貸事業収益	600,177
	用途地域等	家賃	600,177
		共益費	-
		土地賃貸収益	-
		その他賃貸事業収益	-
建物	構造/階数	不動産賃貸事業費用	207,174
		公租公課	102,224
	建築時期	固定資産税	102,224
		その他公租公課	-
	延床面積	諸経費	1,737
		管理業務費	-
	駐車場台数	水道光熱費	-
		損害保険料	1,737
	施工会社	信託報酬	-
		その他費用	-
		減価償却費	103,212
2. 特定資産の概要		NOI	496,215
特定資産の種類	不動産	不動産賃貸事業損益	393,003
取得年月日	平成14年9月30日	資本的支出	-
前所有者	丸紅株式会社	NCF	496,215
取得価格	12,500百万円	5. 平成15年度公租公課(千円)	
信託受益権の概要		固定資産税額	167,459
信託設定日	-	都市計画税額	35,884
信託受託者	-	合計	203,344
信託期間満了日	-		
6. 特記事項			
1. 船場建築線について 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。			
2. 買取優先交渉権について 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		オフィスビル	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	横浜市港北区新横浜三丁目 9 番 1 他 1 筆	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 15 年 11 月 14 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	稼働日数 139 日
	地積	2,671.11 m <sup>2</sup>	不動産賃貸事業収益	340,908	
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃	247,349	
建物	構造 / 階数	A 館：SRC 造陸屋根 / 地下 1 階付 9 階建 B 館：S・SRC 造陸屋根 / 地下 1 階付 16 階建	共益費	81,639	
	建築時期	A 館：昭和 61 年 2 月 B 館：昭和 63 年 2 月	土地賃貸収益	-	
	延床面積	A 館 11,636.35 m <sup>2</sup> B 館 13,550.87 m <sup>2</sup> 合計 25,187.22 m <sup>2</sup>	その他賃貸事業収益	11,919	
	駐車場台数	78 台	不動産賃貸事業費用	121,951	
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	公租公課	-	
			固定資産税	-	
2. 特定資産の概要			その他公租公課	-	
特定資産の種類	不動産		諸経費	77,239	
取得年月日	平成 15 年 11 月 14 日		管理業務費	69,230	
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		水道光熱費	-	
取得価格	6,900 百万円		損害保険料	792	
信託受益権の概要			信託報酬	-	
信託設定日	-		その他費用	7,216	
信託受託者	-		減価償却費	44,712	
信託期間満了日	-		NOI	263,669	
6. 特記事項			不動産賃貸事業損益	218,957	
特記すべき事項はありません。			資本的支出	-	
			NCF	263,669	
			5. 平成 15 年度公租公課 (千円)		
			固定資産税額	59,154	
			都市計画税額	12,676	
			合計	71,830	

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号		物件名称	
B-1		イトーヨーカドー湘南台店	
1. 不動産等資産の概要			
不動産の用途		商業施設	
所有形態	土地	所有権	
	建物	所有権	
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 m <sup>2</sup>	
	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)	
	建築時期	平成14年11月	
	延床面積	53,393.66 m <sup>2</sup> (附属建物 54.88 m <sup>2</sup> を含む)	
	駐車場台数	1,460台	
	施工会社	株式会社銭高組	
2. 特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得年月日		平成15年3月28日	
前所有者		森インベストメント・トラスト株式会社	
取得価格		11,600百万円	
3. 取得時の不動産鑑定概要			
鑑定評価業者		財団法人日本不動産研究所	
価格時点		平成15年3月1日	
鑑定評価額		11,600百万円	
4. 物件収支状況(千円)			
運用期間		自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	稼働日数 183日
不動産賃貸事業収益		395,004	
家賃		395,000	
共益費		-	
土地賃貸収益		4	
その他賃貸事業収益		-	
不動産賃貸事業費用		78,539	
公租公課		-	
固定資産税		-	
その他公租公課		-	
諸経費		2,474	
管理業務費		-	
水道光熱費		-	
損害保険料		2,474	
信託報酬		-	
その他費用		-	
減価償却費		76,065	
NOI		392,530	
不動産賃貸事業損益		316,465	
資本的支出		-	
NCF		392,530	
5. 平成15年度公租公課(千円)			
固定資産税額		74,708	
都市計画税額		13,341	
合計		88,049	
6. 特記事項			
<p>1. 架設送電線路について 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すような行為が禁止されています。</p> <p>2. 藤沢市緑化協定について 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。</p> <p>3. 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について 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。</p> <p>4. 買取優先交渉権について 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。</p>			

クレッセ稲毛

物件番号	B-2	物件名称	クレッセ稲毛
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	財団法人日本不動産研究所
所有形態	土地 所有権 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 15 年 10 月 1 日 稼働日数 至 平成 16 年 3 月 31 日 183 日
地積	79,113.42 m <sup>2</sup>	不動産賃貸事業収益	240,000
用途地域等	工業地域	家賃	-
		共益費	-
		土地賃貸収益	240,000
		その他賃貸事業収益	-
建物	構造 / 階数 -	不動産賃貸事業費用	21,817
		公租公課	19,317
建築時期	-	固定資産税	19,317
延床面積	-	その他公租公課	-
駐車場台数	-	諸経費	2,500
施工会社	-	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		NOI	218,182
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産賃貸事業損益	218,182
取得年月日	平成 14 年 3 月 28 日	資本的支出	-
前所有者	住友重機械工業株式会社	NCF	218,182
取得価格	4,200 百万円	5. 平成 15 年度公租公課 (千円)	
信託受益権の概要		固定資産税額	31,819
信託設定日	平成 14 年 3 月 28 日	都市計画税額	6,818
信託受託者	住友信託銀行株式会社	合計	38,637
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			
<p>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。</p>			
2. 土壌浄化対策工事について			
<p>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。当該対策工事完了後、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。</p>			

## 日立本社ビルの賃貸借契約等について

平成 16 年 3 月 31 日現在、本件建物は本投資法人と森トラスト株式会社（以下「本件マスターレシー」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）に基づき本件マスターレシーに一棟一括賃貸しています。マスターリース契約は、本件マスターレシーが本件建物の前所有者である株式会社日立製作所（以下「本件サブレシー」といいます。）に対し、転貸することを目的として締結されています。従って、本件マスターレシーと本件サブレシー間においても、マスターリース契約の締結と同時に定期建物賃貸借契約（サブリース契約）が締結されています。マスターリース契約締結日において、既に本件建物の一部を賃借していた本件サブレシーの関係会社は、マスターリース契約締結後も引き続き本件建物の一部を本件サブレシーより賃借しています。マスターリース契約及びサブリース契約はともに、平成 18 年 5 月 31 日までを契約期間としており、中途解約はできません。

平成 16 年 3 月 31 日現在、本件建物は本件サブレシーの本社として使用されていますが、本件サブレシーは、平成 16 年 10 月から平成 17 年 4 月にかけて本社機能（コーポレートスタッフ部門及び一部の事業部門）を段階的に移転する予定を明らかにしています。但し、サブリース契約は、本件サブレシーの本社機能の移転と同時に終了するものではなく、上記のとおり平成 18 年 5 月 31 日に終了します。平成 16 年 3 月 31 日現在、サブリース契約終了後の入居者は未定です。なお、本件サブレシーにおける本社機能の移転に伴い、物件名称が変更される可能性があります。

平成 16 年 3 月 31 日現在、マスターリース契約終了後これに代わる賃貸借契約は成立していませんが、平成 15 年 12 月 12 日付締結した本投資法人と本件マスターレシー間の「定期建物賃貸借契約に関する覚書」において、本投資法人は、平成 17 年 6 月 1 日から平成 18 年 5 月 31 日までの間に本件マスターレシーに対し書面で通知することにより、大要下表の賃料、期間及び敷金等並びにこれらを除く現行マスターリース契約の条件を内容とする定期建物賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を成立させることができる旨合意されています。

定期建物賃貸借契約（再契約）の内容	
賃料	163,333 千円 / 月
期間	平成 18 年 6 月 1 日ないし平成 21 年 5 月 31 日
敷金等	1,959,996,000 円

なお、本投資法人の判断により、本件マスターレシー以外の第三者への賃貸を選択する場合等においては、再契約を成立させないこともあります。また、再契約において賃料は 163,333 千円 / 月（現行賃料の約 74%）とされていますが、賃料相場の変動等によりこれと異なる賃料となる可能性があります。

## ポートフォリオ全体にかかる情報

### 【 建物地震リスク調査レポートについて 】

平成 16 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	再調達価格（千円）	レポート日付
日立本社ビル	4.9%	14,909,080	平成 15 年 11 月 14 日
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
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
クレッセ稲毛			
ポートフォリオ PML	5.7%	54,879,080	平成 15 年 11 月 14 日

(注) 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、本項においては、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。なお、クレッセ稲毛については、本投資法人が保有する特定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、上記予想最大損失率の対象にはなりません。

### 【 不動産等資産における資本的支出について 】

#### a. 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予定は特にありません。

#### b. 期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第 4 期中に本投資法人が負担する資本的支出に該当した工事はありません。

#### c. 長期修繕計画のための積み立てた金銭

本投資法人は、本投資法人のポートフォリオ全体にかかる減価償却費の範囲で、修繕積立金の積み立てを行う予定です。なお、第 4 期から積み立てを開始したため、第 4 期においては、保有する不動産等資産にかかる第 3 期末の減価償却累計額を積み立てています。また、クレッセ稲毛については、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。

(単位: 百万円)

営業期間	第 3 期	第 4 期
前期末積立金残高		
当期積立額		509
当期積立金取崩額		
次期繰越額		509

**(3)その他投資資産の主要なもの**

本投資法人は、平成 16 年 3 月 31 日現在、不動産信託受益権を保有しています（前記「(2) 投資不動産物件」をご覧ください。）。その他、該当事項はありません。