

平成 16 年 9 月期 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 16 年 11 月 18 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 11 月 18 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 12 月 15 日 (予定)

1. 平成 16 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 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 9 月期	4,136	12.5	2,754	1.5	2,641	8.3	2,640	8.3
16 年 3 月期	3,675	14.9	2,797	51.1	2,439	54.5	2,438	186.9

	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 9 月期	16,502	3.2	(6.4)	2.2	(4.3)	63.8
16 年 3 月期	15,243	3.0	(6.0)	1.9	(3.7)	66.4

(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。
 期中平均投資口数 平成 16 年 9 月期 160,000 口, 平成 16 年 3 月期 160,000 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。

(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 9 月期	16,503	2,640			100.0	3.2
16 年 3 月期	15,243	2,438			99.9	3.0

(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 9 月期	127,959	82,640	64.6	516,503
16 年 3 月期	116,074	82,438	71.0	515,243

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

2. 平成 17 年 3 月期 (平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日) の運用状況の予想

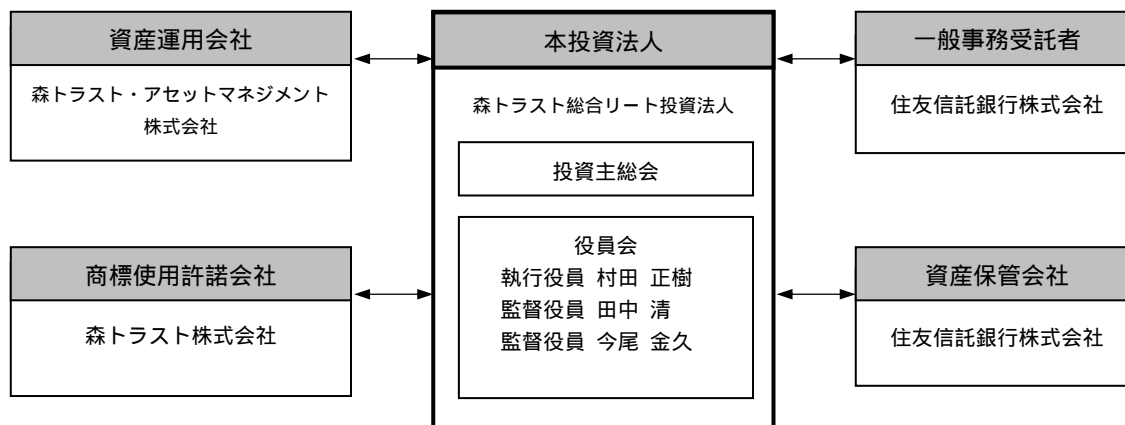
	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17 年 3 月期	4,408	2,721	2,720	17,000	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 17 年 3 月期) 17,000 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 6 期 (平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 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。

当期は、平成 16 年 7 月 30 日に商業施設「イトーヨーカドー新浦安店」を取得したことにより、当期末現在の本投資法人の資産総額は 127,959 百万円となり、合計 8 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、景気拡大の減速を示唆する経済指標が散見されましたが、企業収益の改善傾向は継続しており、家計部門では雇用改善に伴う所得環境の底入れの兆しが見られ、個人消費も緩やかながら増加傾向にあることに変化はありませんでした。

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実施をにらんでの資産売却等により、当期も活発な不動産売買の動きが見られました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、賃料水準に弱含みはあるものの、下落傾向は緩やかになり、一部では底入れの兆しが見られました。

一方、商業施設賃貸市場に関しては、これを取り巻く小売業の業況において、台風等の悪天候による客足鈍化、アテネ五輪・猛暑等に関連する特殊需要の反動減といった影響はありましたが、いずれも一時的なものであり、消費マインドを減退させるほどのものではなかったことから、当該賃貸市場には大きな変化はありませんでした。

このような状況下、当期も引き続き安定した収益の確保を図るべく、平成 16 年 7 月に商業施設「イトーヨーカドー新浦安店」を取得しました。同物件は賃借人との間で、マスターリース契約に基づく長期賃貸借契約（契約期間 16 年、賃料固定期間 13 年）を締結しています。

当期末現在において、本投資法人の保有不動産は 8 物件、帳簿価額の総額は 122,715 百万円となり、保有不動産の稼働率はいずれも 100%を維持しています。

資金調達概要

当期におきましては、「イトーヨーカドー新浦安店」の取得資金に充当するため、機動的に短期借入金 11,000 百万円を低利かつ無担保で調達しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は 36,000 百万円(うち、長期借入金 14,000 百万円)、期末総資産有利子負債比率は 28.1%となっています。

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 4,136 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 2,754 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 2,641 百万円、当期純利益は 2,640 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 16,503 円となりました。

(b)次期の見通し

概況

国内経済は、原油価格の高騰により外部需要(機械機器や輸送用機器等の輸出等)への影響が懸念されることから、一時的な調整局面を迎えるものと推測します。しかしながら、企業の設備投資、雇用所得環境、個人消費とも堅調に推移しており、国内経済の回復傾向は緩やかながらも継続するものと見込まれます。

不動産流通市場においては、企業の財務体質改善や減損会計の実施をにらんでの資産売却や過去に証券化された不動産の償還等の動きが見込まれ、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引き続き期待されます。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取得競争が過熱化しており、この状況は変わらないものと思われま

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一段落するものの、供給量は過去の平均水準を上回る見通しであり、かつ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。

一方、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、これまで抑制されていた潜在需要(業容拡大を目的とした前向きな移転ニーズ等)が顕在化することが期待されます。

商業施設賃貸市場においては、大型商業施設の出店増加が見込まれ、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。これに対し、小売業全体の販売動向は軟調であり、店舗収益性を判断する指標である「坪効率」の改善は見込みにくい状況から、低水準の賃貸相場は継続されるものと思われま

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

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において中長期で固定賃料とす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ものではありませんが、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、物件情報ルートの変更開拓・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、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。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、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。物件取得に伴い増加した短期借入金については長期固定化を進めてまいります。さらに、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。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。

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6期 平成16年10月1日～平成17年3月31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6期(平成16年10月1日～平成17年3月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

営業収益	4,408 百万円
経常利益	2,721 百万円
当期純利益	2,720 百万円
1口当たり分配金	17,000 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6期(平成16年10月1日～平成17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6期中に物件の異動がないものとし、平成16年9月30日現在保有している8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"> 第6期中に投資口の追加発行がないことを前提とし、第6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	<ul style="list-style-type: none"> 第6期中に有利子負債は平成16年9月30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9月30日現在の28.1%で推移することを前提としています。 $\text{期末総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div \text{期末総資産} \times 100$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第6期はイトーヨーカドー新浦安店が6ヶ月間通期稼働すること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。 建物の修繕費につきましては、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)につきましては、299百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 創業費償却額及び借入金支払利息等につきましては、146百万円を想定しています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(一口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の配分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。

	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、一口当たり分配金は変動する可能性があります。
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(一口当たり利益超過分配金)につきましては、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 9 月 30 日現在		前 期 平成 16 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		%		%		%
流動資産						
現金及び預金	4,496,390		4,524,335		27,945	
信託現金及び信託預金	628,789		629,030		240	
営業未収入金	40,936		19,911		21,025	
前払費用	39,224		27,941		11,282	
繰延税金資産	18		-		18	
未収消費税等	917		221,695		220,777	
その他流動資産	381		104		276	
流動資産合計	5,206,657	4.0	5,423,018	4.7	216,360	4.0
固定資産						
1. 有形固定資産						
建 物	23,841,812		20,586,142			
減価償却累計額	1,449,838	22,391,973	938,287	19,647,855	2,744,118	
構築物	83,543		21,807			
減価償却累計額	18,945	64,597	11,953	9,853	54,744	
機械及び装置	35,815		32,959			
減価償却累計額	10,013	25,801	4,845	28,113	2,312	
土 地		95,846,588		86,534,767	9,311,820	
信託土地		4,386,526		4,386,526	-	
有形固定資産合計		122,715,487	96.0	110,607,116	12,108,370	10.9
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	-	-
固定資産合計		122,725,487	96.0	110,617,116	12,108,370	10.9
繰延資産						
創業費		27,377		34,222	6,844	
繰延資産合計		27,377	0.0	34,222	6,844	20.0
資産合計		127,959,523	100.0	116,074,357	11,885,165	10.2

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 平成 16 年 9 月 30 日現在		前 期 平成 16 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		%		%		%
流動負債						
営業未払金	18,683		32,785		14,101	
短期借入金	22,000,000		11,000,000		11,000,000	
未払金	1,503		-		1,503	
未払費用	99,436		145,039		45,603	
未払配当金	8,643		-		8,643	
未払法人税等	969		605		364	
前受金	646,591		669,501		22,910	
預り金	2,073		3,768		1,695	
流動負債合計	22,777,900	17.8	11,851,700	10.2	10,926,200	92.2
固定負債						
長期借入金	14,000,000		14,000,000		-	
預り敷金保証金 1	8,541,123		7,783,693		757,430	
固定負債合計	22,541,123	17.6	21,783,693	18.8	757,430	3.5
負債合計	45,319,024	35.4	33,635,394	29.0	11,683,630	34.7
出資の部 3						
出資総額 2						
出資総額	80,000,000	62.5	80,000,000	68.9	-	
剰余金						
当期末処分利益	2,640,498		2,438,963		201,535	
剰余金合計	2,640,498	2.1	2,438,963	2.1	201,535	8.3
出資合計	82,640,498	64.6	82,438,963	71.0	201,535	0.2
負債・出資合計	127,959,523	100.0	116,074,357	100.0	11,885,165	10.2

損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期			前 期			増 減	
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日			自平成15年10月1日 至平成16年3月31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								
賃貸事業収益 1,2	4,066,659			3,663,521				
その他賃貸事業収益 1	69,810	4,136,470	100.0	11,919	3,675,441	100.0	461,029	12.5
2. 営業費用								
賃貸事業費用 1	1,133,334			659,482				
資産運用報酬	125,541			109,361				
資産保管委託報酬	10,976			11,058				
一般事務委託報酬	57,046			60,994				
役員報酬	6,480			4,960				
その他営業費用	48,154	1,381,533	33.4	31,766	877,622	23.9	503,911	57.4
営業利益		2,754,936	66.6		2,797,818	76.1	42,882	1.5
営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	24			526				
その他営業外収益	1,830	1,854	0.0	-	526	0.0	1,328	252.4
2. 営業外費用								
支払利息	108,575			129,356				
創業費償却	6,844			6,844				
投資口公開関連費用	-			222,538				
その他営業外費用	-	115,419	2.8	40	358,780	9.7	243,360	67.8
経常利益		2,641,370	63.8		2,439,565	66.4	201,805	8.3
税引前当期純利益		2,641,370	63.8		2,439,565	66.4	201,805	8.3
法人税、住民税及び事業税	973			605				
法人税等調整額	18	955	0.0	-	605	0.0	350	57.9
当期純利益		2,640,415	63.8		2,438,960	66.4	201,455	8.3
前期繰越利益		83			3		80	
当期末処分利益		2,640,498			2,438,963		201,535	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 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。 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>3～37年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年</td> </tr> </table>	建 物	3～37年	構 築 物	2～6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。 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
建 物	3～37年													
構 築 物	2～6年													
機械及び装置	3年													
建 物	3～38年													
構 築 物	2年													
機械及び装置	3年													
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 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 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 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 35,343 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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 16,389 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。 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。 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)

期 別 項 目	当 期 平成 16 年 9 月 30 日現在	前 期 平成 16 年 3 月 31 日現在
1. 関係会社に対する債権債務	預り敷金保証金 3,763,352 千円	預り敷金保証金 3,763,352 千円
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	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
3. 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 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日		自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 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	3,720,074	家賃	3,341,852
	共益費	107,263	共益費	81,639
	土地賃貸収益	239,321	土地賃貸収益	240,029
	計	4,066,659	計	3,663,521
	その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
	駐車場使用料	6,027	駐車場使用料	5,289
	付帯収益	62,738	付帯収益	6,630
	その他収益	1,044		
	計	69,810	計	11,919
	不動産賃貸事業収益合計	4,136,470	不動産賃貸事業収益合計	3,675,441
	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	82,730	管理業務費	69,230	
水道光熱費	53,888	公租公課	121,541	
公租公課	453,609	損害保険料	9,145	
損害保険料	15,122	修繕費	7,216	
修繕費	1,001	減価償却費	446,043	
減価償却費	523,711	その他費用	6,304	
その他費用	3,271			
不動産賃貸事業費用合計	1,133,334	不動産賃貸事業費用合計	659,482	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,003,135	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,015,959	
2. 関係会社との取引	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)	1,766,512	賃貸事業収益(家賃)	1,766,512

(リース取引関係)

項目	期別	当期	前期
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31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	7,763,228千円	7,009,936千円
	1年超	43,038,047千円	37,644,113千円
	合計	50,801,275千円	44,654,049千円

(有価証券関係)

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

(デリバティブ取引関係)

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

(退職給付関係)

当期	前期
自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31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 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日		前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 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) 未払事業税損金不算入額	18	_____
	繰延税金資産合計	18		
	(繰延税金資産の純額)	18		
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 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
	支払分配金の損金算入額	39.37%	支払分配金の損金算入額	36.91%
	住民税均等割	0.02%	前期法人事業税損金算入額	2.48%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	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%

(持分法損益等)

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

当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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	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	309,123
										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	不動産の賃貸	503,278	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

該当事項はありません。

前期(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(株)	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(株)	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(株)	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 ^(注3)	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(株)は、平成15年10月に森トラスト(株)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業務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。

(1口当たり情報)

当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
1口当たり純資産額 516,503 円 1口当たり当期純利益 16,502 円	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 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
当期純利益(千円)	2,640,415	2,438,960
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)	2,640,415	2,438,960
期中平均投資口数(口)	160,000	160,000

(重要な後発事象)

当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 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 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
・ 当期末処分利益		2,640,498,520	2,438,963,091
・ 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		2,640,480,000 (16,503)	2,438,880,000 (15,243)
・ 次期繰越利益		18,520	83,091

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 2,640,480,000 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 2,438,880,000 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>
------------	--	--

(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 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 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		2,641,370	2,439,565
減価償却費		523,711	446,043
創業費償却額		6,844	6,844
受取利息		24	526
支払利息		107,823	129,356
未収消費税等の増加・減少額		220,777	221,695
未払消費税等の増加・減少額		-	168,119
営業未収入金の増加・減少額		21,025	19,911
営業未払金の増加・減少額		14,101	27,549
前受金の増加・減少額		22,910	146,200
その他		80,162	110,807
小 計		3,362,304	2,896,114
利息の受取額		24	526
利息の支払額		86,623	128,033
法人税等の支払額		504	707,770
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,275,199	2,060,836
・ 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		12,630,579	23,984,082
預り敷金保証金の収入		757,430	1,656,525
投資活動によるキャッシュ・フロー		11,873,149	22,327,557
・ 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		11,000,000	48,010,000
長期借入金の借入による収入		-	14,000,000
分配金の支払額		2,430,236	850,080
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,569,763	34,860,080
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額		28,186	55,126,800
・ 現金及び現金同等物の期首残高		5,153,365	60,280,166
・ 現金及び現金同等物の期末残高		5,125,179	5,153,365

(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。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

期別 項目	当期	前期
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)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16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16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	<p>(平成16年9月30日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,496,390千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>628,789千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>5,125,179千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	4,496,390千円	信託現金及び信託預金	628,789千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,125,179千円</u>	<p>(平成16年3月31日現在)</p> <table border="0"> <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>
現金及び預金	4,496,390千円													
信託現金及び信託預金	628,789千円													
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,125,179千円</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>													

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シグナメント部 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 平成16年10月	監査法人中央青山監査法人(旧監査法人中央会計事務所)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) 東京スピリッ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す。

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 9 月 30 日現在		前期 平成 16 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)	74,011	57.9
	その他(注 4)	44,317	34.6	32,002	27.6
信託不動産	東京都心部(注 3)				
	その他(注 4)	4,386	3.4	4,386	3.8
小計		122,715	95.9	110,607	95.3
その他の資産		5,244	4.1	5,467	4.7
資産総額計		127,959	100.0	116,074	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 9 月 30 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 8 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 9 月 30 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)	セール・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
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	16年	マスターリース契約	該当する

(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、月未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 9 月 30 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(注5) 階数	所有形態	
		土地(m ²)	建物(m ²)		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(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
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(注4)	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、	33,537.07	57,621.38	S 5F	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「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、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367.69m²)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2:4,287.87m²)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23,614.49m²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8物件のうち、クレッセ稲毛を除く7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(注1) (百万円)	投資比率(注2)	期末算定価額 (注3)(百万円)	
東京都心部	オフィスビル	日立本社ビル	40,000	33.5%	40,280	
		日産自動車本社ビル新館	16,000	13.4%	15,890	
		三田MTビル	16,000	13.4%	16,000	
小計			72,000	60.3%	72,170	
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	10.5%	12,600	
		新横浜TECHビル	6,900	5.8%	6,770	
	小計			19,400	16.3%	19,370
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9.7%	11,800	
		クレッセ稲毛	4,200	3.5%	5,000	
		イトーヨーカドー新浦安店	12,150	10.2%	12,500	
	小計			27,950	23.4%	29,300
小計			47,350	39.7%	48,670	
合計			119,350	100.0%	120,840	

(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9月30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 9 月 30 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 9 月 30 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 5 期(平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 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、三田 MT ビル、丸紅大阪本社ビル及び新横浜 TECH ビルの 5 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)	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	日立本社ビル	1	1,316	31.8%	57,254.61	57,254.61	
		日産自動車本社ビル新館	1	450	10.9%	23,614.49	23,614.49	
		三田MTビル	1	503	12.2%	21,043.02	21,043.02	
小計			3	2,269	54.9%	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	14.5%	41,574.47	41,574.47	
		新横浜TECHビル	4	502	12.1%	18,368.73	18,368.73	
	小計			5	1,102	26.6%	59,943.20	59,943.20
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	9.6%	53,393.66	53,393.66	
		クレッセ稲毛	1	239	5.8%	79,113.42	79,113.42	
		イトーヨーカドー新浦安店	1	130	3.1%	57,621.38	57,621.38	
小計			3	764	18.5%	190,128.46	190,128.46	
小計			8	1,866	45.1%	250,071.66	250,071.66	
合計			11	4,136	100.0%	351,983.78	351,983.78	

(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。

(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	
			9月末	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	100.0	-	-	-	-	
		日産自動車本社ビル新館	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	
		三田MTビル	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	
小計			100.0	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	-	-	-	
		新横浜TECHビル	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	
	小計			100.0	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	100.0	-	-	-	-	
		クレッセ稲毛	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	-	-	-	-	-	-	-	
	小計			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	-	-	
合計			100.0	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 9 月 30 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)	日立本社ビル	平成15年6月1日 平成18年5月31日	57,254.61	16.3%	23.0%	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	6.7%		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	15.2%	31.5%	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	16.4%		756
	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		11.8%	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		22.5%	477
合計				312,572.03		88.8%	
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計				351,983.78			

(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 9 月 30 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。

<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）>

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	75,078,670円(但し、平成16年10月1日より75,063,420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	・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。
転賃借契約について	・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賃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。
転賃借契約について	・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賃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。

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	<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(但し、平成16年7月1日より39,762,000円に改定しています。)
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多岐にわたっており、合計店舗面積は、約37,500㎡となっています。

なお、主要なテナントではありませんが、利害関係人等である森観光トラスト株式会社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。

森観光トラスト株式会社

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、本投資法人と森観光トラスト株式会社(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。

不動産等資産の詳細な情報

平成 16 年 9 月 30 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、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。
- ・ 「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」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。
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

- ・ 「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

- ・ 物件収支状況は本投資法人の第 5 期(平成16年 4 月 1 日から平成16年 9 月30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 5 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16年度公租公課」欄の記載について

- ・ 平成16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16年1月1日の翌日以降、平成16年中に取得した不動産等資産について、第5期に納付義務はありませんが、参考情報として平成16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9月30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の概要		
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	価格時点	
	建物	所有権	平成15年3月6日	
		鑑定評価額	40,163百万円	
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	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
	地積	9,540.58㎡	稼働日数	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	1,316,052
			家賃	1,316,040
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)	共益費	-
	建築時期	昭和58年3月 (附属建物 昭和58年10月増築)	土地賃貸収益	12
	延床面積	57,254.61㎡ (附属建物 65.45㎡を含む。)	その他賃貸事業収益	-
	駐車場台数	168台	不動産賃貸事業費用	283,317
	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	公租公課	156,700
			固定資産税	156,700
			その他公租公課	-
			諸経費	3,730
			管理業務費	-
			水道光熱費	-
2. 特定資産の概要			損害保険料	3,341
特定資産の種類	不動産		信託報酬	-
取得年月日	平成15年3月31日		その他費用	388
前所有者	株式会社日立製作所	減価償却費	122,886	
取得価格	40,000百万円	NOI	1,155,621	
信託受益権の概要	信託設定日	-	不動産賃貸事業損益	1,032,734
	信託受託者	-	資本的支出	-
	信託期間満了日	-	NCF	1,155,621
6. 特記事項		5. 平成16年度公租公課(千円)		
1. 地上権設定について		固定資産税額	257,883	
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。		都市計画税額	55,260	
2. 町会集会場について		合計	313,143	
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。				
3. 1階部分の連絡通路について				
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サ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。				

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16年4月1日 至平成16年9月30日
	地積	4,655.56㎡(他の共有者持分を含みます。)	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)	不動産賃貸事業収益	450,472
			家賃	450,472
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建	共益費	-
	建築時期	昭和57年3月	土地賃貸収益	-
	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㎡	その他賃貸事業収益	-
	駐車台数	70台	不動産賃貸事業費用	108,562
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	公租公課	55,374
			固定資産税	55,374
			その他公租公課	-
2. 特定資産の概要			諸経費	1,894
特定資産の種類	不動産		管理業務費	-
取得年月日	平成15年3月31日		水道光熱費	-
前所有者	森トラスト株式会社		損害保険料	1,894
	森産業トラスト株式会社		信託報酬	-
取得価格	16,000百万円		その他費用	-
信託受益権の概要			減価償却費	51,294
信託設定日	-		NOI	393,203
信託受託者	-		不動産賃貸事業損益	341,909
信託期間満了日	-		資本的支出	-
6. 特記事項			NCF	393,203
1. 権利関係について				
<p>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。</p>				
2. 管理規約について				
<p>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。</p>				
3. 譲渡制限期間及び買取優先交渉権について				
<p>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。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。</p>				
5. 平成16年度公租公課(千円)			合計	110,656

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	所有権	価格時点 平成15年9月11日		
	建物	所有権	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	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数 183日
	地積	3,489.80㎡	不動産賃貸事業収益		503,278
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		503,278
建物	構造 / 階数	SRC造陸屋根 / 地下1階付11階建 附属建物1 : S造 / 平家建 附属建物2 : S造 / 平家建	共益費		-
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年リニューアル実施)	土地賃貸収益		-
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡(36.35㎡×2棟)を含む。)	その他賃貸事業収益		-
	駐車場台数	65台	不動産賃貸事業費用		117,817
	施工会社	鹿島建設株式会社	公租公課		42,376
			固定資産税		42,376
2. 特定資産の概要		諸経費		1,240	
特定資産の種類	不動産	管理業務費		-	
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	損害保険料		1,213	
取得価格	16,000百万円	信託報酬		-	
信託受益権の概要		その他費用		27	
信託設定日	-	減価償却費		74,199	
信託受託者	-	NOI		459,660	
信託期間満了日	-	不動産賃貸事業損益		385,461	
6. 特記事項		資本的支出		-	
1. 買取優先交渉権について		NCF		459,660	
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。		5. 平成16年度公租公課(千円)			
2. 越境物について		固定資産税額		68,842	
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。		都市計画税額		14,751	
		合計		83,594	

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	財団法人日本不動産研究所
所有形態	土地	価格時点	平成14年6月1日
	建物	鑑定評価額	12,600百万円
土地	地番	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
	地積	稼働日数	183日
	用途地域等	不動産賃貸事業収益	600,177
		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)	家賃 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	204,318
	建築時期	公租公課	98,587
	延床面積	固定資産税	98,587
	駐車場台数	その他公租公課	-
	施工会社	諸経費	2,738
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	2,738
前所有者	丸紅株式会社	信託報酬	-
取得価格	12,500百万円	その他費用	-
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 -	減価償却費	102,991
		NOI	498,851
		不動産賃貸事業損益	395,859
		資本的支出	-
6. 特記事項		NCF	498,851
1. 船場建築線について		5. 平成16年度公租公課(千円)	
<p>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。</p>		固定資産税額	161,738
2. 買取優先交渉権について		都市計画税額	34,658
<p>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。</p>		合計	196,397

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	
	建物	所有権	平成15年9月30日	
		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	
	地積	2,671.11㎡	自 平成16年4月1日	
	用途地域等	商業地域、防火地域	至 平成16年9月30日	
			稼働日数	
			183日	
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	不動産賃貸事業収益	502,013
	建築時期	A館：昭和61年2月 B館：昭和63年2月	家賃	324,984
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	共益費	107,263
	駐車場台数	78台	土地賃貸収益	-
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	その他賃貸事業収益	69,765
			不動産賃貸事業費用	228,582
			公租公課	35,140
			固定資産税	35,140
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	139,295
取得年月日	平成15年11月14日		管理業務費	82,730
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	53,888
取得価格	6,900百万円		損害保険料	1,354
			信託報酬	-
			その他費用	1,322
			減価償却費	54,147
			NOI	327,578
			不動産賃貸事業損益	273,430
			資本的支出	5,853
			NCF	321,725
信託受益権の概要		5. 平成16年度公租公課(千円)		
信託設定日	-	固定資産税額	57,779	
信託受託者	-	都市計画税額	12,381	
信託期間満了日	-	合計	70,161	
6. 特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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		4. 物件収支状況(千円)			
	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㎡		運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数	183日
	用途地域等	第一種住居地域・第二種住居地域、準防火地域		不動産賃貸事業収益	395,068		
	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)		家賃	395,000	
建築時期		平成14年11月		共益費	-		
延床面積		53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含む)		土地賃貸収益	23		
駐車場台数		1,460台		その他賃貸事業収益	45		
施工会社		株式会社銭高組		不動産賃貸事業費用	132,220		
2. 特定資産の概要			公租公課	47,535			
特定資産の種類	不動産		固定資産税	47,535			
取得年月日	平成15年3月28日		その他公租公課	-			
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社		諸経費	2,912			
取得価格	11,600百万円		管理業務費	-			
信託受益権の概要	信託設定日	-		水道光熱費	-		
	信託受託者	-		損害保険料	2,912		
	信託期間満了日	-		信託報酬	-		
				その他費用	-		
6. 特記事項			減価償却費	81,772			
1. 架設送電線路について			NOI	344,621			
<p>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。</p>			不動産賃貸事業損益	262,848			
2. 藤沢市緑化協定について			資本的支出	-			
<p>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>			NCF	344,621			
3. 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について			5. 平成16年度公租公課(千円)				
<p>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>			固定資産税額	75,532			
4. 買取優先交渉権について			都市計画税額	13,487			
<p>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>			合計	89,020			

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	価格時点	平成14年3月1日	
	建物	鑑定評価額	5,000百万円	
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17 千葉市稲毛区六方町236番10		
	住居表示	-		
	地積	79,113.42㎡		
	用途地域等	工業地域		
	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数	183日
建物	構造 / 階数	-	不動産賃貸事業収益	239,286
	建築時期	-	家賃	-
	延床面積	-	共益費	-
	駐車場台数	-	土地賃貸収益	239,286
	施工会社	-	その他賃貸事業収益	-
			不動産賃貸事業費用	20,429
			公租公課	17,895
			固定資産税	17,895
			その他公租公課	-
			諸経費	2,534
2. 特定資産の概要		5. 平成16年度公租公課(千円)		
特定資産の種類	不動産信託受益権	固定資産税額	7,368	
取得年月日	平成14年3月28日	都市計画税額	1,578	
前所有者	住友重機械工業株式会社	合計	8,947	
取得価格	4,200百万円	6. 特記事項		
信託受益権の概要		1. 通行地役権の設定について		
信託設定日	平成14年3月28日	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。		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	2. 土壌浄化対策工事について		
信託期間満了日	平成24年3月31日	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。		

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1)	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、	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示(注2)	千葉県浦安市明海12番地、11番地	運用期間	自 平成16年7月30日 至 平成16年9月30日
	地積(注1)	33,537.07㎡	稼働日数	63日
	用途地域等	近隣商業地域、 準防火地域	不動産賃貸事業収益	130,121
	建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	家賃
建物	建築時期	平成12年9月	共益費	-
	延床面積	57,621.38㎡	土地賃貸収益	-
	駐車場台数	1,280台	その他賃貸事業収益	-
	施工会社	株式会社竹中工務店	不動産賃貸事業費用	38,086
	取得年月日	平成16年7月30日	公租公課	-
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	固定資産税	-	
取得価格	12,150百万円	その他公租公課	-	
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 -	-	諸経費	1,667
			管理業務費	-
			水道光熱費	-
			損害保険料	1,667
2. 特定資産の概要		5. 平成16年度公租公課(千円)		
特定資産の種類	不動産	固定資産税額	83,456	
取得年月日	平成16年7月30日	都市計画税額	-	
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	合計	83,456	
取得価格	12,150百万円	6. 特記事項		
1. 本件土地について		1. 本件土地について		
2. 本件土地の面積の増減にかかる清算について		2. 本件土地の面積の増減にかかる清算について		
3. 本件土地の転売の制限について		3. 本件土地の転売の制限について		

(注1) 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19年3月末日を予定していますが、変更される可能性があります。

(注2) 本件不動産の「住居表示」は未実施のため、不動産登記簿謄本(建物)記載の所在を記載しています。

日立本社ビルの賃貸借契約等について

本書の日付現在、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。

本書の日付現在、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 9 月 27 日より本社機能(コーポレートスタッフ部門及び一部の事業部門)を段階的に移転しています。但し、サブリース契約は、上記のとおり平成 18 年 5 月 31 日に終了します。本書の日付現在、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。

本書の日付現在、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 9 月 30 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	-	-	-
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
ポートフォリオPML	6.6%	61,292,080	平成16年5月20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。

< 建物状況調査レポートにおける長期修繕費用について >

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、それらに要する長期修繕費用(概算)が報告されています。下表(< 建物状況調査レポートにおける長期修繕費用 >)には、その調査会社及び当該レポートに基づく長期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、長期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、下表(< 不動産等資産毎の費用の負担区分 >)をご覧ください。

< 建物状況調査レポートにおける長期修繕費用 >

名称	レポート日付	調査会社	長期修繕費用 (年平均額)
日立本社ビル	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	201,503,000円/年
日産自動車本社ビル新館 (注1)	平成15年 7月	大成建設株式会社	169,200,000円/年
三田MTビル	平成15年 7月 7日	株式会社竹中工務店	74,823,000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	145,424,000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	81,329,167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	10,854,000円/年
クレッセ稲毛(注2)	-	-	-
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	51,838,000円/年

(注1)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長期修繕費用を記載しています。

(注2)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、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
日立本社ビル	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・空調費・清掃費
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・消耗品費
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・修繕費
クレッセ稲毛	公租公課	公租公課以外は一切の費用
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・修繕費

< 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	当期支払額	既支払総額
三田 MT ビル (東京都港区)	非常用発電機更新工事	自 平成 17 年 1 月 至 平成 17 年 3 月	10	-	-

b. 期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第 5 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	支出金額 (百万円)
新横浜 TECH ビル (神奈川県横浜市)	立体駐車場改良工事等	自 平成 16 年 7 月 至 平成 16 年 7 月	5
合計			5

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、第 4 期より修繕積立金の積み立てを開始しました。また、第 5 期以降、修繕積立金の積み立て方法を以下のとおり変更しました。

(旧)前期末の減価償却費相当額を当期の修繕積立金として期初に計上

(新)当期末の減価償却費相当額を当期の修繕積立金として期末に計上

これに伴い、移行過程にある第 5 期の修繕積立金は、期初に計上した修繕積立金(第 4 期末の減価償却費相当額 446 百万円)に第 5 期末の減価償却費相当額(523 百万円)を加えた金額 969 百万円を計上しています。

なお、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。

計算期間	第 3 期	第 4 期	第 5 期
前期末積立金残高	-	-	509百万円
当期積立額	-	509百万円	969百万円
当期積立金取崩額	-	-	5百万円
次期繰越額	-	509百万円	1,472百万円

(3)その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成 16 年 9 月 30 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。