

# 平成 21 年 3 月期(平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)決算短信

平成 21 年 5 月 13 日

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

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

資産運用会社名 森トラスト・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 堀野 郷  
 問合せ先責任者 取締役企画財務部長 田中 肇 TEL (03)3568-8311

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 6 月 25 日  
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 6 月 15 日

(金額は百万円未満切り捨て)

## 1. 平成 21 年 3 月期の運用、資産の状況(平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)

### (1) 運用状況

(括弧内の%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21 年 3 月期	6,895	(19.8)	4,481	(19.5)	3,832	(17.5)
20 年 9 月期	5,753	(9.4)	3,751	(15.3)	3,261	(15.7)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21 年 3 月期	4,179	(28.2)	22,962	4.5	1.8	55.6
20 年 9 月期	3,260	(15.7)	20,376	3.9	1.7	56.7

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21 年 3 月期	22,962	4,179	—	—	99.9	4.1
20 年 9 月期	20,377	3,260	—	—	100.0	3.9

(注)配当性向については小数第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21 年 3 月期	208,922	101,779	48.7	559,226
20 年 9 月期	209,400	83,260	39.8	520,377

(参考)自己資本 平成 21 年 3 月期 101,779 百万円 平成 20 年 9 月期 83,260 百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21 年 3 月期	5,671	399	△5,703	9,549
20 年 9 月期	4,009	△39,329	37,182	9,182

## 2. 平成 21 年 9 月期の運用状況の予想(平成 21 年 4 月 1 日～平成 21 年 9 月 30 日)

(括弧内の%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
21 年 9 月期	7,020	(1.8)	4,504	(0.5)	3,877	(1.2)	3,876	(△7.2)	21,300	—

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成 21 年 9 月期) 21,300 円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

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

## (2) 発行済投資口数

- |                       |              |           |              |           |
|-----------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成 21 年 3 月期 | 182,000 口 | 平成 20 年 9 月期 | 160,000 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成 21 年 3 月期 | 0 口       | 平成 20 年 9 月期 | 0 口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

**※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項**

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については6 ページ「第 15 期（平成 21 年 4 月 1 日～平成 21 年 9 月 30 日）及び第 16 期（平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年12月24日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。なお、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴い、平成21年1月5日より特別口座の管理に関する事務を住友信託銀行株式会社に委託しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年12月24日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### (a) 当期の概況

##### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社（平成15年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更）を設立企画人として、平成13年10月2日に設立されました。

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

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

当期末現在の本投資法人の資産総額は208,922百万円となり、合計13物件の保有不動産を運用しています。

##### ② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機が实体经济に波及し、景気は急速に悪化しました。これまで日本経済を牽引してきた輸出産業は、米国等における需要の落ち込みにより大幅な減産や雇用調整を余儀なくされ、それらは広く産業全般に波及し、設備投資や個人消費等の国内需要も落ち込ませる悪循環を引き起こしています。

不動産流通市場においては、経済情勢の急速な悪化に伴う不動産価格の先安感や金融機関の融資姿勢の厳格化等の影響を受け、資金調達のための売却希望は増加したものの、積極的な買い手であった私募ファンドやJ-REITは新規取得が難しくなり、取引量は急激に減少しました。

不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスビルの賃貸マーケットでは、これまで上昇傾向にあった平均募集賃料が僅かながら下落に転じました。新規供給ビルや既存ビルの空室もテナント決定までに時間を要するようになってきており、空室率も上昇傾向にあります。

商業施設のうち大型小売店については、所得の伸び悩みや雇用情勢の悪化により個人の消費意欲は低下しており、厳しい経営環境にあります。消費者の生活防衛意識や安全志向の高まりへの対応により食料品の売上は比較的堅調に推移しているものの、他の分野では苦戦が続いています。

東京の高級賃貸住宅に関しては、主たる需要者層であった外国企業の日本における事業の縮小や経費削減の影響から稼働率が低下するとともに、少ない需要者を奪い合う結果、平均募集賃料も下落傾向にあります。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、経済情勢の悪化によるビジネス需要の減少に、急激な円高による外国人観光客の減少が重なり、稼働率は低迷しています。

このような投資環境の中、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行なった結果、当期末現在において、本投資法人の保有不動産は13物件、帳簿価額の総額は199,264百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.4%となりました。

##### ③ 資金調達の概要

当期においては、平成20年10月に投資口の追加発行（第三者割当増資）を行い、新たに17,600百万円を調達しました。調達した資金は、「ONビル」の取得（平成20年8月）に伴い増加した借入金の一部（20,000百万円）返済に全額を充当しました。

また、期限の到来した短期借入金及び長期借入金の借換等を実施しています。

これらの結果、当期末現在の発行済投資口数は182,000口、出資総額は97,600百万円となり、期末総資産有利子負債比率は43.6%（前期末53.0%）となっています。また、当期末現在の借入金残高は91,000

百万円、うち長期借入金（1年以内に返済予定のものは除きます。）は38,850百万円となっています。

#### ④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6,895百万円、営業利益4,481百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は3,832百万円、当期純利益は4,179百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は22,962円となりました。

#### (b)次期の見通し

##### ①概況

各国政府の大規模な金融安定化策や景気対策、企業の減産による在庫調整の進展等により、世界経済はやや落ち着きを取り戻しつつあるものの、先行きについては依然として慎重な見方が必要な状況です。国内経済についても当面悪化ないしは横ばいで推移していくものと思われま

す。不動産流通市場においては、全体としては不動産価格の先安感や流動性リスクの増大により投資家の要求利回りは上昇傾向が続くと考えられますが、優良物件に対しては、依然として需要は存在するため、優良物件とそれ以外の物件との二極化が進んでいくものと思われま

す。なお、投資家の意思決定に影響を与える資金調達環境の動向には注意していく必要があります。不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスビルの賃貸マーケットについては、当面の新規供給は比較的

低水準に留まる見込みではあるものの、企業のオフィス需要も減少しているため、需給の緩和傾向は続くものと思われま

す。また、既存のオフィスについても企業のコスト削減意識は高く、縮小や移転等により、空室率のさらなる上昇や賃料の下落が懸念されま

す。商業施設のうち、大型小売店に関しては、経済情勢や雇用情勢の悪化に伴い個人の消費意欲が一段と減退することが予想され、今後さらに不採算店舗のリストラクチャリング等が進むものと思われま

す。住宅のうち、東京の高級賃貸住宅に関しては、企業業績の急激な悪化のため早期の需要回復は見込みにくい状況です。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、引き続きビジネス需要は低迷する可能性が高く、厳しい状況が継続するものと予想されま

す。ホテルのうち、高級ホテルに関しては、引き続きビジネス需要は低迷する可能性が高く、厳しい状況が継続するものと予想されま

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

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うえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めま
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
3. 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めま

##### ③新規投資不動産の投資戦略

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

本とします。

1. 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する郊外型の優良商業施設等については、投資を行います。
2. 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
3. 本投資法人は、当面の間、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するように努めます。また、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する形態（マスターリース契約）を基本とします。

#### ④財務戦略等

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

#### ⑤決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### ⑥運用状況の見通し

次期（第15期 平成21年4月1日～平成21年9月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。また、運用状況の予想の前提条件がそのまま推移したと想定した場合、第16期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

運用状況の予想の前提条件については、以下の「第15期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）及び第16期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	第15期	第16期
営業収益	7,020百万円	6,691百万円
営業利益	4,504百万円	4,117百万円
経常利益	3,877百万円	3,440百万円
当期純利益	3,876百万円	3,439百万円
1口当たり分配金	21,300円	18,900円

（注） 上記予想数値は一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

[第15期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)及び第16期(平成21年10月1日～平成22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"> <li>第15期及び第16期中に物件の異動がないものとし、平成21年3月31日現在保有している13物件を前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年3月31日現在の182,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。</li> </ul>
有利子負債及びその借換	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年5月13日現在の有利子負債残高91,000百万円のうち、第15期中に期限を迎える借入金28,575百万円、及び第16期中に期限を迎える借入金23,575百万円の返済については、借換及び一部自己資金による充当を前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第16期は「日産自動車本社ビル新館」の大規模改修工事に伴い未稼働期間(平成21年11月下旬～平成22年3月末を予定)が発生するため、一時的な減収を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。</li> <li>建物の修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>公租公課については、第15期598百万円、第16期598百万円を想定しています。</li> <li>管理業務費については、第15期291百万円、第16期277百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、第15期871百万円、第16期830百万円を想定しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、第15期387百万円、第16期366百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金支払利息等については、第15期636百万円、第16期683百万円を想定しています。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li> <li>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。</li> <li>運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成20年9月30日)	当 期 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,329,947	6,402,903
信託現金及び信託預金	2,852,864	3,147,074
営業未収入金	48,731	65,140
前払費用	49,301	31,256
繰延税金資産	18	22
未収消費税等	211,601	—
その他	6,354	1,335
流動資産合計	9,498,820	9,647,732
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,342,375	28,412,939
減価償却累計額	△5,102,310	△5,632,595
建物（純額）	23,240,064	22,780,343
構築物	79,600	80,259
減価償却累計額	△52,185	△57,212
構築物（純額）	27,414	23,046
機械及び装置	136,365	136,365
減価償却累計額	△58,581	△65,047
機械及び装置（純額）	77,783	71,318
工具、器具及び備品	22,072	33,649
減価償却累計額	△5,686	△7,654
工具、器具及び備品（純額）	16,386	25,995
土地	112,996,043	112,996,043
信託建物	13,486,594	13,638,663
減価償却累計額	△901,850	△1,229,411
信託建物（純額）	12,584,744	12,409,252
信託構築物	35,813	35,813
減価償却累計額	△33,575	△34,023
信託構築物（純額）	2,238	1,790
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△114	△456
信託機械及び装置（純額）	2,163	1,821
信託土地	50,944,538	50,955,317
有形固定資産合計	199,891,377	199,264,927
無形固定資産		
その他	276	276
無形固定資産合計	276	276
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	10,000
固定資産合計	199,901,653	199,275,203
資産合計	209,400,474	208,922,936

（単位：千円）

	前 期 (平成20年9月30日)	当 期 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	60,491	130,857
短期借入金	※1 49,500,000	※1 29,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	22,650,000
未払金	57,481	25,571
未払費用	222,451	207,872
未払配当金	9,138	8,791
未払消費税等	—	266,559
前受金	1,020,571	1,083,414
預り金	31,463	4,340
その他	—	1,196
流動負債合計	60,901,598	53,878,604
固定負債		
長期借入金	51,500,000	38,850,000
預り敷金及び保証金	11,603,603	12,280,207
信託預り敷金及び保証金	2,134,929	2,134,929
固定負債合計	65,238,532	53,265,137
負債合計	126,140,130	107,143,741
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	80,000,000	97,600,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,260,343	4,179,194
剰余金合計	3,260,343	4,179,194
投資主資本合計	83,260,343	101,779,194
純資産合計	※2 83,260,343	※2 101,779,194
負債純資産合計	209,400,474	208,922,936

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 5,599,031	※1, ※2 6,629,218
その他貸貸事業収入	※1 154,840	※1 266,472
営業収益合計	5,753,871	6,895,691
営業費用		
貸貸事業費用	※1, ※2 1,686,267	※1, ※2 2,052,791
資産運用報酬	208,633	231,384
資産保管手数料	7,248	8,302
一般事務委託手数料	39,623	52,236
役員報酬	8,820	8,820
その他営業費用	52,039	61,118
営業費用合計	2,002,632	2,414,652
営業利益	3,751,239	4,481,038
営業外収益		
受取利息	12,228	9,328
その他	1,271	4,329
営業外収益合計	13,499	13,658
営業外費用		
支払利息	503,483	619,059
投資口交付費	—	42,831
営業外費用合計	503,483	661,890
経常利益	3,261,256	3,832,806
特別利益		
移転補償金	—	347,417
特別利益合計	—	347,417
税引前当期純利益	3,261,256	4,180,224
法人税、住民税及び事業税	971	1,056
法人税等調整額	1	△3
法人税等合計	973	1,052
当期純利益	3,260,282	4,179,171
前期繰越利益	60	23
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,260,343	4,179,194

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	80,000,000	80,000,000
当期変動額		
新投資口の発行	—	17,600,000
当期変動額合計	—	17,600,000
当期末残高	80,000,000	97,600,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	2,817,340	3,260,343
当期変動額		
剰余金の配当	△2,817,280	△3,260,320
当期純利益	3,260,282	4,179,171
当期変動額合計	443,002	918,851
当期末残高	3,260,343	4,179,194
剰余金合計		
前期末残高	2,817,340	3,260,343
当期変動額		
剰余金の配当	△2,817,280	△3,260,320
当期純利益	3,260,282	4,179,171
当期変動額合計	443,002	918,851
当期末残高	3,260,343	4,179,194
投資主資本合計		
前期末残高	82,817,340	83,260,343
当期変動額		
新投資口の発行	—	17,600,000
剰余金の配当	△2,817,280	△3,260,320
当期純利益	3,260,282	4,179,171
当期変動額合計	443,002	18,518,851
当期末残高	83,260,343	101,779,194
純資産合計		
前期末残高	82,817,340	83,260,343
当期変動額		
新投資口の発行	—	17,600,000
剰余金の配当	△2,817,280	△3,260,320
当期純利益	3,260,282	4,179,171
当期変動額合計	443,002	18,518,851
当期末残高	83,260,343	101,779,194

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 10 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)
I. 当期末処分利益	3,260,343,153	4,179,194,475
II. 分配金の額	3,260,320,000	4,179,084,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(20,377)	(22,962)
III. 次期繰越利益	23,153	110,475

## 分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第 29 条第 1 項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 160,000 口の整数倍数の最大値となる 3,260,320,000 円を利益分配金として分配することとしました。

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。

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 182,000 口の整数倍数の最大値となる 4,179,084,000 円を利益分配金として分配することとしました。

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。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,261,256	4,180,224
減価償却費	800,749	872,097
投資口交付費	—	42,831
受取利息	△12,228	△9,328
支払利息	503,483	619,059
営業未収入金の増減額（△は増加）	△12,370	△16,408
営業未払金の増減額（△は減少）	△8,366	70,366
未収消費税等の増減額（△は増加）	△211,601	211,601
未払消費税等の増減額（△は減少）	△89,129	266,559
前受金の増減額（△は減少）	183,720	62,842
その他	32,926	5,385
小計	4,448,439	6,305,229
利息の受取額	13,079	8,546
利息の支払額	△450,665	△641,998
法人税等の支払額	△926	△160
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,009,926	5,671,616
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△148,486	△68,189
信託有形固定資産の取得による支出	△40,839,905	△209,368
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,704	△1,104,375
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,256	1,780,979
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,654,929	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,329,909	399,046
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	25,000,000	△20,000,000
長期借入れによる収入	15,000,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
投資口の発行による収入	—	17,557,168
分配金の支払額	△2,817,762	△3,260,666
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,182,237	△5,703,497
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,862,254	367,165
現金及び現金同等物の期首残高	7,320,558	9,182,812
現金及び現金同等物の期末残高	9,182,812	9,549,977

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
該当事項はありません。	同左

## (7) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建 物 3～41年 構 築 物 2～20年 機 械 及 び 装 置 3～17年 工 具、器 具 及 び 備 品 3～15年	同左
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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40,034千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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。 —
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅	同左

	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	
5. 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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。	同左

## (8) 会計方針の変更

前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>当計算期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	該当事項はありません。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (平成 20 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 21 年 3 月 31 日)
1. 当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 10,000,000 千円 当期末借入残高 8,000,000 千円 <hr/> 差引額 2,000,000 千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 10,000,000 千円 当期末借入残高 — <hr/> 差引額 10,000,000 千円
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21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		
	賃貸事業収入	賃貸事業収入		
	家賃	5,219,947	家賃	6,113,018
	共益費	142,678	共益費	279,794
	土地賃貸収益	236,406	土地賃貸収益	236,406
	計	5,599,031	計	6,629,218
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入		
	駐車場使用料	9,212	駐車場使用料	21,640
	付帯収益	121,503	付帯収益	199,403
	その他収益	24,124	その他収益	45,429
	計	154,840	計	266,472
	不動産賃貸事業収益合計	5,753,871	不動産賃貸事業収益合計	6,895,691
	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	149,377	管理業務費	296,455	
水道光熱費	130,015	水道光熱費	210,664	
公租公課	520,380	公租公課	520,347	
損害保険料	27,602	損害保険料	28,722	
修繕費	50,657	修繕費	114,088	
減価償却費	800,749	減価償却費	872,097	
その他費用	7,483	その他費用	10,415	
不動産賃貸事業費用合計	1,686,267	不動産賃貸事業費用合計	2,052,791	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,067,604	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,842,900	
2. 主要投資主との取引	営業取引によるもの	営業取引によるもの		
	賃貸事業収入(家賃)	1,474,283	賃貸事業収入(家賃等)	1,218,328
	賃貸事業費用(管理業務費等)	14,865	賃貸事業費用(管理業務費等)	93,485

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		当期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	
	発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	発行可能投資口の総口数
	発行済投資口数	160,000 口	発行済投資口数	182,000 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		当期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	
	現金及び現金同等物の 期末残高と貸借対 照表に記載されてい る科目の金額との関 係	(平成20年9月30日現在)		(平成21年3月31日現在)
現金及び預金		6,329,947 千円	現金及び預金	6,402,903 千円
信託現金及び信託預金		2,852,864 千円	信託現金及び信託預金	3,147,074 千円
現金及び現金同等物		9,182,812 千円	現金及び現金同等物	9,549,977 千円

## 〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		当期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	
	オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料		(貸主側) 未経過リース料
1年内		8,169,088 千円	1年内	7,470,117 千円
1年超		49,863,676 千円	1年超	46,384,689 千円
合計		58,032,765 千円	合計	53,854,806 千円

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21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

## 〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期（自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日）

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	不動産業	直接(30.0%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,474,283	前受金	178,879
										営業未収入金	470
										その他預り金	726
										預り敷金及び保証金	3,331,122

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2)取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

## 2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

## 3. 子会社等

該当事項はありません。

## 4. 兄弟会社等

(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	投資運用業	—	(注3)	資産運用会社	資産運用報酬等	210,133	未払費用	49,687

(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)本投資法人との資産運用業務委託契約に基づく報酬の支払い等です。

(注3)本投資法人の執行役員堀野郷は森トラスト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼任しています。

(注4)千円未満を切り捨てて表示しています。

当期（自平成20年10月1日至平成21年3月31日）

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	不動産業	直接 (38.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,218,328	前受金	90,764
										営業未収入金	308
										預り敷金及び保証金	2,420,859

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

## 2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

## 3. 子会社等

該当事項はありません。

## 4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

期別 項目	前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)		当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21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) 未払事業税損金不算入額
	繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	22
	(繰延税金資産の純額)	18	(繰延税金資産の純額)	22
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)	39.33%
	支払分配金の損金算入額	△39.38%	支払分配金の損金算入額	△39.32%
	住民税均等割	0.02%	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	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%

## 〔退職給付に関する注記〕

前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同左

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
1口当たり純資産額 520,377円 1口当たり当期純利益 20,376円	1口当たり純資産額 559,226円 1口当たり当期純利益 22,962円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>	<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
当期純利益 (千円)	3,260,282	4,179,171
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,260,282	4,179,171
期中平均投資口数 (口)	160,000	182,000

## 〔表示方法の変更に関する注記〕

前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>貸借対照表関係</p> <p>前計算期間まで固定負債の「預り敷金及び保証金」に計上しておりました「信託預り敷金及び保証金」について、当計算期間より重要性が増したため区分掲記しています。なお、前計算期間における「信託預り敷金及び保証金」の金額は480,000千円です。</p>	該当事項はありません。

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

<p style="text-align: center;">前 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>平成 20 年 9 月 22 日開催の役員会において、第三者割当による新投資口 22,000 口の発行を決議し、平成 20 年 10 月 1 日に払込が完了しています。この結果、出資総額は 97,600,000,000 円、発行済投資口数は 182,000 口となっています。</p> <p>A. 第三者割当による新投資口発行  発行新投資口数 22,000 口  発行価額 1 口当たり 800,000 円  発行価額の総額 17,600,000,000 円  払込期日 平成 20 年 10 月 1 日  分配金起算日 平成 20 年 10 月 1 日  割当先 森トラスト株式会社</p> <p>B. 第三者割当増資による調達資金については、「ON ビル」の取得資金として借り入れた資金の一部返済に平成 20 年 10 月 1 日付で全額充当しました。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## (10) 発行済投資口数の増減

当期及び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)
平成20年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)

(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。

(注7) 1口当たり発行価格800,000円にて新規物件取得に伴う借入金の返済資金を調達することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

## 4. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 区 分	前 期 平成 20 年 9 月 30 日現在		当 期 平成 21 年 3 月 31 日現在	
		保有総額 (注 1) (百万円)	対総資産比率 (注 2) (%)	保有総額 (注 1) (百万円)	対総資産比率 (注 2) (%)
不 動 産	東京都心部(注 3)	93,890	44.8	93,662	44.8
	その他(注 4)	42,467	20.3	42,234	20.2
信託不動産	東京都心部(注 3)	40,807	19.5	40,732	19.5
	その他(注 4)	22,726	10.9	22,636	10.8
小 計		199,891	95.5	199,264	95.4
その他の資産		9,509	4.5	9,658	4.6
資産総額計		209,400	100.0	208,922	100.0

(注 1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注 2) 対総資産比率は、小数点第 2 位を四捨五入し記載しています。

(注 3) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

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

## (2) 投資不動産物件

平成21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13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21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)	セール・アンド・リースバックによる取得	契約形態	マスターリース契約においてPM業務をも委託しているもの
日産自動車本社ビル新館	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	マスターリース契約	該当する
三田MTビル	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	テナントとの直接契約	該当しない
丸紅大阪本社ビル	その他	オフィスビル	12,500	該当する	マスターリース契約	該当する
新横浜TECHビル	その他	オフィスビル	6,900	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
大崎MTビル	東京都心部	オフィスビル	13,526 (注1)	該当する (注2)	マスターリース契約	該当する
赤坂見附MTビル	東京都心部	オフィスビル	27,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
ONビル	東京都心部	オフィスビル	39,900	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー湘南台店	その他	商業施設	11,600	該当しない	マスターリース契約	該当する
フレスポ稲毛	その他	商業施設	4,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー新浦安店	その他	商業施設	12,150	該当する	マスターリース契約	該当する
新橋駅前MTRビル	東京都心部	商業施設	18,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
パークレーンプラザ	東京都心部	その他	3,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
ホテルオークラ神戸	その他	その他	19,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない

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

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

## ① 不動産及び信託不動産の内容一覧

平成21年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです（以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。）。

## 不動産等資産の概要

名称	所在地(地番)	面積		構造(注6) 階数	所有形態	
		土地(㎡)	建物(㎡)		土地	建物
日産自動車本社ビル新館(注2)	東京都中央区銀座六丁目209番2他	4,655.56	38,901.73	SRC・RC・S B5/17F	所有権	所有権
三田MTビル	東京都港区三田三丁目202番1	3,489.80	21,043.02	SRC B1/11F	所有権	所有権
丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区本町二丁目3番1他	5,878.72	41,574.47	S・SRC B3/19F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注3)	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他	2,671.11	A館:11,636.35 B館:13,550.87 合計:25,187.22	A館:SRC B1/9F B館:S・SRC B1/16F	所有権	所有権
大崎MTビル(注4)	東京都品川区北品川五丁目689番2他	13,852.74	26,980.68	S・SRC B3/14F	所有権	所有権
赤坂見附MTビル	東京都港区元赤坂一丁目201番1	2,194.38	17,171.15	SRC B2/12F	所有権	所有権
ONビル(注4)(注5)	東京都品川区北品川五丁目746番1他	10,850.67	32,812.27	S・SRC B2/21F	所有権	所有権
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	35,209.93	53,393.66	S 5F	所有権	所有権
フレスポ稲毛(注5)	千葉市稲毛区六方町236番10他	79,113.42	—	—	所有権	—
イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市明海四丁目1番1他	33,537.07	57,621.38	S 5F	所有権	所有権
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目28番2他	1,069.88	7,820.45	S・SRC・RC B2/8F	所有権	所有権
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	1,702.95	5,246.78	RC B1/7F	所有権	所有権
ホテルオークラ神戸(注5)	神戸市中央区波止場町48番1他	30,944.44	72,246.86	SRC・S B2/35F	所有権	所有権

(注1)「所在地(地番)」、「面積」及び「構造・階数」は、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。

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

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

(注4)大崎MTビルの土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡)については、本投資法人が1,081,560分の710,234の共有持分を保有し、1筆(面積121.28㎡)については本投資法人が5分の1の共有持分を保有し、3筆(合計面積10,850.67㎡)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。また、ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。信託受託者保有分以外の共有持分は、上記記載のとおり本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。従って、当該3筆(合計面積10,850.67㎡)については、大崎MTビルの土地面積の一部及びONビルの土地面積として各々に記載しています。

(注5)上記13物件のうち、ONビル、フレスポ稲毛及びホテルオークラ神戸は信託不動産に、その他の10物件は不動産に分類されます。またフレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「③ 不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

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

## 不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分	名称	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2)	期末算定価額 (注3) (百万円)	期末算定価額 評価機関
東京都心部	オフィスビル	日産自動車本社ビル新館	16,000	8.0%	18,500	日本土地建物株式会社
		三田MTビル	16,000	8.0%	21,300	日本土地建物株式会社
		大崎MTビル	13,526 (注4)	6.8%	19,400	日本土地建物株式会社
		赤坂見附MTビル	27,000	13.5%	26,600	日本土地建物株式会社
		ONビル	39,900	20.0%	37,000	財団法人日本不動産研究所
		小計	112,426	56.2%	122,800	—
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	9.0%	17,100	日本土地建物株式会社
		小計	18,000	9.0%	17,100	—
	その他	パークレーンプラザ	3,200	1.6%	3,530	日本土地建物株式会社
		小計	3,200	1.6%	3,530	—
	小計	133,626	66.8%	143,430	—	
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	6.3%	14,600	財団法人日本不動産研究所
		新横浜TECHビル	6,900	3.5%	9,130	日本土地建物株式会社
		小計	19,400	9.7%	23,730	—
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	5.8%	13,000	財団法人日本不動産研究所
		フレスポ稲毛	4,200	2.1%	5,230	財団法人日本不動産研究所
		イトーヨーカドー新浦安店	12,150	6.1%	12,400	日本土地建物株式会社
		小計	27,950	14.0%	30,630	—
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	9.5%	17,500	株式会社立地評価研究所
	小計	19,000	9.5%	17,500	—	
	小計	66,350	33.2%	71,860	—	
	合計	199,976	100.0%	215,290	—	

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

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

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成21年3月31日を価格時点とする。)を記載しています。

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

## ② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

## (i) 不動産等資産における賃貸借の状況

平成21年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

## 不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	テナント 総数	総賃料収入 (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	総賃貸可能 面積(注3) (㎡)	総賃貸面積 (注4) (㎡)
東京都心部	オフィス ビル	日産自動車本社ビル新館	1	518	7.5%	23,614.49	23,614.49
		三田MTビル	3	762	11.1%	15,419.88	15,419.88
		大崎MTビル	1	531	7.7%	22,634.06	22,634.06
		赤坂見附MTビル	1	751	10.9%	13,194.20	13,194.20
		ONビル	1	(注1)	(注1)	20,654.60	20,654.60
	小計		7	3,613	52.4%	95,517.23	95,517.23
	商業施設	新橋駅前MTRビル	1	420	6.1%	8,055.00	8,055.00
	小計		1	420	6.1%	8,055.00	8,055.00
	その他	パークレーンプラザ	13	113	1.6%	4,443.03	3,443.53
	小計		13	113	1.6%	4,443.03	3,443.53
小計			21	4,146	60.1%	108,015.26	107,015.76
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	8.7%	41,574.47	41,574.47
		新横浜TECHビル	3	483	7.0%	18,359.46	16,645.89
	小計		4	1,083	15.7%	59,933.93	58,220.36
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	5.7%	53,393.66	53,393.66
		フレスポ稲毛	1	236	3.4%	79,113.42	79,113.42
		イトーヨーカドー新浦安店	1	378	5.5%	57,621.38	57,621.38
	小計		3	1,009	14.6%	190,128.46	190,128.46
その他	ホテルオークラ神戸	1	655	9.5%	72,246.86	72,246.86	
小計		1	655	9.5%	72,246.86	72,246.86	
小計			8	2,748	39.9%	322,309.25	320,595.68
合計			29	6,895	100.0%	430,324.51	427,611.44

(注1) ONビルの「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。

(注2) 「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3) 「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、大崎 MT ビルについては、建物の総賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。なお、大崎 MT ビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。

## 不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率推移(%)									
			平成21年	平成20年		平成19年		平成18年		平成17年		平成16年
			3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末
東京都心部	オフィスビル	日産自動車本社ビル新館	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		三田MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大崎MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
		赤坂見附MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
		ONビル	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設	新橋駅前MTRビル	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
	その他	パークレーンプラザ	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8	82.7	—
		小計	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8	82.7	—
	小計	99.1	99.5	99.5	99.5	99.8	99.6	99.7	99.7	99.4	100.0	
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.6	100.0
		小計	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.1	100.0
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー新浦安店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
		小計	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0
	合計	99.4	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.3	100.0	

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

## (ii) 主要な不動産等資産における賃貸借の状況

平成21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14期(平成20年10月1日から平成21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、三田MTビル、赤坂見附MTビル、ONビルの3物件になります。

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

## (iii) 主要なテナントの状況

平成21年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸、森トラスト株式会社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リース株式会社を併せて記載しています。

## 主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 (注1) 契約満了日	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸面積 (ポートフォリオ全体) 合計対比(注3)		期末年間 契約賃料 (注4) (百万円)
建物	株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	12.5%	26.0%	790
		イトーヨーカドー新浦安店	平成16年7月30日 平成32年7月29日	57,621.38	13.5%		756
	株式会社ホテルオークラ神戸 (サービス業)	ホテルオークラ神戸	平成14年4月25日 平成34年3月31日	72,246.86	16.9%		1,286
	森トラスト株式会社 (不動産業)	日産自動車本社ビル新館	平成15年3月31日 平成21年11月23日	23,614.49	5.5%	10.8%	1,037
		大崎MTビル	平成17年3月31日 平成22年3月31日	22,634.06	5.3%		1,059
土地	大和リース株式会社 (リース業)	フレスポ稲毛	平成15年6月3日 平成35年6月2日	79,113.42	18.5%		472
合計				308,623.87	72.2%		—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				427,611.44	—		—

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

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

(注3) 「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計対比」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、平成21年3月31日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、その他の契約を含みます。)の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。

## (iv) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

平成21年3月31日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

## (イ) 株式会社イトーヨーカ堂

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

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

## (ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

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

## (ハ) 森トラスト株式会社

物件名称	日産自動車本社ビル新館
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成15年3月31日から平成21年11月23日まで
月額契約賃料(注)	86,442,251円
敷金・保証金等(注)	敷金1,060,402,116円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一括賃貸しています。 ・マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントより本件建物を一括して賃借していた日産自動車株式会社間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も引き続きマスターリース契約に基づく転貸借契約として存続し、日産自動車株式会社が本件建物を一括して賃借しています。

(注) 転貸借契約の変更、更新または解約等によりテナントの収受する賃料及び敷金(以下「サブリース賃料」といいます。)に変更が生じた場合、本投資法人がテナントから収受する賃料及び敷金は、サブリース賃料に連動して変動します。

物件名称	大崎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17年3月31日から平成22年3月31日まで
月額契約賃料(注)	88,287,864円
敷金・保証金等(注)	敷金1,360,457,856円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。但し、転借人から森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)に対し転貸借契約における賃料が支払われない場合には、本投資法人及びテナントは本定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を中途解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

## (二)大和リース株式会社

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

## ③ 不動産等資産の詳細な情報

平成21年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

## 1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について

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

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

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

## 2. 「特定資産の概要」欄の記載について

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

## 3. 「取得時の不動産鑑定概要」欄の記載について

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

## 4. 「物件収支状況」欄の記載について

- (1) 物件収支状況は本投資法人の第14期(平成20年10月1日から平成21年3月31日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
- (2) 「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。
- (3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
- (4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には第14期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。
- (5) 区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

5. 「平成20年度公租公課」欄の記載について

- (1)平成20年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。以下同じ。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
- (2)固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って平成20年1月1日の翌日以降、平成20年中に取得した不動産等資産について、第14期に納付義務はありませんが、参考情報として平成20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21年3月31日現在の不動産の状況(不動産の構造、現況その他投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項(当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、区分所有建物、共有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を含みますが、これらに限られません。))を記載しています。なお、当該不動産等に担保の設定がなされている場合は、その旨を「特記事項」欄に記載します(平成21年3月31日現在、担保の設定はなされていません。)

7. 鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について

原則として、評価、取得、もしくは施工を行った時点での名称を記載しています。

## 日産自動車本社ビル新館

物件番号	A-2	物件名称	日産自動車本社ビル新館	
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要	
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年1月31日
	建物	所有権	鑑定評価額	16,100百万円
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目209番2他4筆	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番2号	運用期間	自 平成20年10月1日 稼働日数 至 平成21年3月31日 182日
	地積	4,655.56㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	(1)不動産賃貸事業収益	518,653
	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)	家賃	518,653
			共益費	—
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建	土地賃貸収益	—
	建築時期	昭和57年3月	その他賃貸事業収入	—
	延床面積	建物一棟：38,901.73㎡ 本投資法人の所有にかかる専有部分(一棟の建物の地下5階から地上17階にわたります。)： 23,614.49㎡	(2)不動産賃貸事業費用	149,085
	駐車場台数	70台	公租公課	43,250
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	固定資産税	43,250
			その他公租公課	—
2. 特定資産の概要			諸経費	76,803
特定資産の種類	不動産		管理業務費	75,061
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	1,742
	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	29,031
信託設定日	—		(3)NOI	398,599
信託受託者	—		(4)不動産賃貸事業損益	369,567
信託期間満了日	—		(5)資本的支出	—
6. 特記事項			(6)NCF	398,599
(1)権利関係について				
<p>本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、本件建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。</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。</p>				
5. 平成20年度公租公課(千円)			固定資産税額	71,235
			都市計画税額	15,264
			合計	86,500

## 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20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数 182日	
	地積	3,489.80㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		762,776	
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		673,589	
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付11階建 附属建物S造/平家建 他1棟	共益費		—	
			土地賃貸収益		—	
	その他賃貸事業収入		89,186	(2) 不動産賃貸事業費用		168,208
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)	公租公課		40,926	
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)	固定資産税		40,926	
	駐車場台数	65台	その他公租公課		—	
施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費		78,464		
2. 特定資産の概要		管理業務費		37,516		
特定資産の種類	不動産	水道光熱費		38,878		
取得年月日	平成15年12月1日	損害保険料		1,091		
前所有者	森観光トラスト株式会社	信託報酬		—		
取得価格	16,000百万円	その他費用		978		
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 —	(3) NOI		643,386		
		(4) 不動産賃貸事業損益		594,567		
		(5) 資本的支出		41,400		
6. 特記事項		(6) NCF		601,986		
(1) 買取優先交渉権について		5. 平成20年度公租公課(千円)				
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。		固定資産税額		66,714		
(2) 越境物について		都市計画税額		14,296		
本件土地と北東側隣接地との境界部分について、本投資法人が所有する街灯、監視カメラ及び塀の一部が当該隣接地に対し越境しており、また、隣接地所有者等が所有する配電盤、塀の一部及び配管が本件土地に対し越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。		合計		81,010		

## 丸紅大阪本社ビル

物件番号	A-4	物件名称	丸紅大阪本社ビル	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要		
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	所有権	価格時点	平成14年6月1日
	建物	所有権	鑑定評価額	12,600百万円
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目3番1	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号	運用期間	自 平成20年10月1日 稼働日数 至 平成21年3月31日 182日
	地積	5,878.72㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	600,177
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	家賃	600,177
			共益費	—
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建	土地賃貸収益	—
	建築時期	昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	その他賃貸事業収入	—
	延床面積	41,574.47㎡	(2) 不動産賃貸事業費用	134,965
	駐車場台数	123台	公租公課	87,252
	施工会社	株式会社竹中工務店	固定資産税	87,252
			その他公租公課	—
2. 特定資産の概要			諸経費	2,743
特定資産の種類	不動産		管理業務費	—
取得年月日	平成14年9月30日	(3) NOI	水道光熱費	—
前所有者	丸紅株式会社	(4) 不動産賃貸事業損益	損害保険料	2,743
		(5) 資本的支出	信託報酬	—
取得価格	12,500百万円	(6) NCF	その他費用	—
			減価償却費	44,970
信託受益権の概要		5. 平成20年度公租公課(千円)		
信託設定日	—	固定資産税額	143,420	
信託受託者	—	都市計画税額	30,732	
信託期間満了日	—	合計	174,153	
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20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数 182日
	地積	2,671.11㎡	(1)不動産賃貸事業収益	483,289	
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃	302,568	
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建	共益費	97,251	
		B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	土地賃貸収益	-	
	建築時期	A館：昭和61年2月	その他賃貸事業収入	83,469	
		B館：昭和63年2月	(2)不動産賃貸事業費用	238,666	
	延床面積	A館 11,636.35㎡	公租公課	33,146	
		B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	固定資産税	33,146	
駐車場台数	78台	その他公租公課	-		
施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	諸経費	168,470		
2. 特定資産の概要		管理業務費	70,868		
特定資産の種類	不動産	水道光熱費	75,728		
取得年月日	平成15年11月14日	損害保険料	1,345		
前所有者	寺田倉庫株式会社	信託報酬	-		
	シティトラスト信託銀行株式会社	その他費用	20,528		
取得価格	6,900百万円	減価償却費	37,050		
信託受益権の概要		(3)NOI	281,673		
信託設定日	-	(4)不動産賃貸事業損益	244,622		
信託受託者	-	(5)資本的支出	3,286		
信託期間満了日	-	(6)NCF	278,387		
6. 特記事項		5. 平成20年度公租公課(千円)			
特記すべき事項はありません。		固定資産税額	53,577		
		都市計画税額	11,480		
		合計	65,058		

## 大崎MTビル

物件番号	A-6	物件名称	大崎MTビル			
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要				
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	①、②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	①平成17年3月31日			
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	②平成17年8月31日			
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号	鑑定評価額			
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	①7,870百万円			
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域	②5,030百万円			
	建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	4. 物件収支状況(千円)		
建物	建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数	182日
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積:22,634.06㎡	(1)不動産賃貸事業収益	531,734		
	駐車場台数	65台	家賃	531,734		
	施工会社	株式会社大林組	共益費	-		
			土地賃貸収益	-		
2. 特定資産の概要				その他賃貸事業収入	-	
特定資産の種類	不動産	(2)不動産賃貸事業費用	145,832			
取得年月日	①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日	公租公課	37,363			
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社	固定資産税	37,363			
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円	その他公租公課	-			
信託受益権の概要	信託設定日	-	諸経費	14,867		
	信託受託者	-	管理業務費	-		
	信託期間満了日	-	水道光熱費	-		
			損害保険料	1,035		
6. 特記事項				信託報酬	-	
(1)本件土地権利関係について				その他費用	13,832	
本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、①10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、③1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び④3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、④における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、後記「ONビル 6.特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。				減価償却費	93,600	
(2)本件建物権利関係について				(3)NOI	479,503	
本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。				(4)不動産賃貸事業損益	385,902	
(3)敷地利用権について				(5)資本的支出	3,259	
本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物(他方の建物は、後記「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、2棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。				(6)NCF	476,244	
(4)境界確認について				5. 平成20年度公租公課(千円)		
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。				固定資産税額	61,024	
(5)越境物について				都市計画税額	13,076	
本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の				合計	74,100	

枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(6) 買取優先交渉権について

本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取りにかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。

(7) 分離処分の禁止について

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

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

## 赤坂見附MTビル

物件番号	A-7	物件名称	赤坂見附MTビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
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18年4月30日	
	建物	所有権	鑑定評価額	27,200百万円	
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目201番1	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都港区元赤坂一丁目2番3号	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数 182日
	地積	2,194.38㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		751,840
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		708,166
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付12階建	(2) 不動産賃貸事業費用		196,293
			公租公課		39,150
	建築時期	昭和50年2月(平成17年大規模修繕実施)	固定資産税		39,150
	延床面積	17,171.15㎡	その他公租公課		—
	駐車場台数	45台	諸経費		81,746
	施工会社	株式会社大林組 (大規模修繕施工会社：戸田建設株式会社)	管理業務費		38,667
2. 特定資産の概要		その他賃貸事業収入		43,674	
特定資産の種類	不動産	(3) NOI		630,944	
取得年月日	平成18年5月29日	(4) 不動産賃貸事業損益		555,547	
前所有者	森トラスト株式会社	(5) 資本的支出		1,392	
取得価格	27,000百万円	(6) NCF		629,551	
信託受益権の概要		5. 平成20年度公租公課(千円)			
信託設定日	—	固定資産税額		64,013	
信託受託者	—	都市計画税額		13,717	
信託期間満了日	—	合計		77,730	
6. 特記事項					
(1) 越境物について 隣接建物の一部及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。					
(2) 通路上部分の利用について 本件土地南西側の通路状部分に、隣接建物に附属するマンホールが設置されています。また、当該通路状部分は隣接建物のための通路として無償で利用されています。					

ONビル

物件番号	A-8	物件名称	ON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	所有権	価格時点	平成20年8月1日	
	建物	所有権	鑑定評価額	41,000百万円	
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号	運用期間	自 平成20年10月1日 稼働日数 至 平成21年3月31日 182日	
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	(1)不動産賃貸事業収益	(注)	
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入		
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建	(2)不動産賃貸事業費用	(注)	
	建築時期	平成2年11月	公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費		
	延床面積	32,812.27㎡	(3)NOI		909,754
	駐車場台数	79台	(4)不動産賃貸事業損益		797,040
	施工会社	株式会社大林組	(5)資本的支出		24,927
2. 特定資産の概要		(6)NCF		884,827	
特定資産の種類	不動産信託受益権	5. 平成20年度公租公課(千円)			
取得年月日	平成20年8月29日	固定資産税額	96,535		
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号	都市計画税額	20,686		
取得価格	39,900百万円	合計	117,222		
信託受益権の概要		6. 特記事項			
信託設定日	平成13年2月9日	(1)権利関係について			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本項において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該3筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。			
信託期間満了日	平成32年10月末日	(2)敷地利用権について			
		本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は、前記「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。			
		(3)境界確認について			
		本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。			
		(4)越境物について			
		本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。			
		(5)工作物について			
		本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ERI株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。			

(注) 本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、やむを得ない事情により開示していません。

## 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	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数 182日
	地積	35,209.93㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	395,045	
	用途地域等	第一種住居地域・第二種住居地域、 準防火地域	家賃	395,000	
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	共益費	-	
		附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建	土地賃貸収益	-	
	建築時期	平成14年11月	その他賃貸事業収入	45	
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	(2) 不動産賃貸事業費用	132,401	
	駐車台数	1,460台	公租公課	43,934	
	施工会社	株式会社銭高組	固定資産税	43,934	
2. 特定資産の概要		(3) NOI		344,610	
特定資産の種類	不動産	(4) 不動産賃貸事業損益		262,644	
取得年月日	平成15年3月28日	(5) 資本的支出		-	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社	(6) NCF		344,610	
取得価格	11,600百万円	5. 平成20年度公租公課(千円)			
信託受益権の概要		固定資産税額		71,863	
信託設定日	-	都市計画税額		12,832	
信託受託者	-	合計		84,696	
信託期間満了日	-				
6. 特記事項					
(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。					
(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。					
(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。					
(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。					

## フレスポ稲毛

物件番号	B-2	物件名称	フレスポ稲毛	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途	商業施設用地	鑑定評価業者	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	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	—	運用期間	自 平成20年10月1日 稼働日数 至 平成21年3月31日 182日
	地積	79,113.42㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	236,406
	用途地域等	工業地域	家賃	—
建物	構造/階数	—	共益費	—
			土地賃貸収益	236,406
	建築時期	—	その他賃貸事業収入	—
			(2) 不動産賃貸事業費用	18,225
	延床面積	—	公租公課	15,725
			固定資産税	15,725
駐車場台数	—	その他公租公課	—	
		諸経費	2,500	
施工会社	—	管理業務費	—	
		水道光熱費	—	
2. 特定資産の概要		信託報酬	2,500	
特定資産の種類	不動産信託受益権	その他費用	—	
取得年月日	平成14年3月28日	減価償却費	—	
前所有者	住友重機械工業株式会社	(3) NOI	218,180	
取得価格	4,200百万円	(4) 不動産賃貸事業損益	218,180	
		(5) 資本的支出	—	
信託受益権の概要	信託設定日 平成14年3月28日 信託受託者 住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成24年3月31日	(6) NCF	218,180	
		5. 平成20年度公租公課(千円)		
		固定資産税額	25,901	
6. 特記事項		都市計画税額	5,550	
(1) 通行地役権の設定について		合計	31,451	
<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>				
(3) 買取優先交渉権について				
<p>本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。</p>				

## 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	千葉県浦安市明海四丁目1番1他2筆		4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号		運用期間	自 平成20年10月1日 稼働日数 至 平成21年3月31日 182日	
	地積	33,537.07㎡		(1)不動産賃貸事業収益	378,165	
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域		家賃	378,165	
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建		共益費	-	
	建築時期	平成12年9月		土地賃貸収益	-	
	延床面積	57,621.38㎡		その他賃貸事業収入	-	
	駐車場台数	1,280台		(2)不動産賃貸事業費用	129,406	
	施工会社	株式会社竹中工務店		公租公課	45,752	
				固定資産税	45,752	
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	10,248		
取得年月日	平成16年7月30日		管理業務費	1,800		
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂		水道光熱費	-		
取得価格	12,150百万円		損害保険料	2,997		
信託受益権の概要	信託設定日	-	信託報酬	-		
	信託受託者	-	その他費用	5,450		
	信託期間満了日	-	減価償却費	73,406		
			(3)NOI	322,164		
6. 特記事項			(4)不動産賃貸事業損益	248,758		
<p>本件土地について</p> <p>本件土地については、独立行政法人都市再生機構による浦安都市計画事業浦安東土地区画整理事業に基づき換地処分がなされ、平成21年3月17日にその公告が行われました。上記は、換地処分後の地番を記載したものです。なお、今後、遅滞なく所有権移転の登記を行う予定です。</p>			(5)資本的支出	635		
			5. 平成20年度公租公課(千円)		(6)NCF	321,529
			固定資産税額	91,119		
			都市計画税額	-		
		合計	91,119			

## 新橋駅前 MTR ビル

物件番号	B-4	物件名称	新橋駅前MTRビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定士の概要			
不動産の用途	商業施設	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成19年3月1日	
	建物	所有権	鑑定評価額	18,200百万円	
土地	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数 182日
	地積	1,069.88㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		420,000
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		420,000
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	共益費		—
	建築時期	平成11年4月	土地賃貸収益		—
	延床面積	7,820.45㎡	その他賃貸事業収入		—
	駐車場台数	29台	(2) 不動産賃貸事業費用		71,764
	施工会社	株式会社大林組	公租公課		28,898
			固定資産税		28,898
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	(3) NOI		389,576	
取得年月日	平成19年4月25日	(4) 不動産賃貸事業損益		348,235	
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス	(5) 資本的支出		—	
取得価格	18,000百万円	(6) NCF		389,576	
信託受益権の概要				5. 平成20年度公租公課(千円)	
信託設定日	—	固定資産税額		47,247	
信託受託者	—	都市計画税額		10,124	
信託期間満了日	—	合計		57,372	
6. 特記事項					
(1) 買取優先交渉権について					
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。					
(2) 越境物について					
隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の附属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。					

## パークレーンプラザ

物件番号	C-1	物件名称	パークレーンプラザ		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	住宅	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年12月24日	
	建物	所有権	鑑定評価額	3,260百万円	
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数 182日
	地積	1,702.95㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		113,299
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域、第一種文教地区	家賃	101,643	
			共益費	9,043	
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	土地賃貸収益	—	
			その他賃貸事業収入	2,612	
			(2) 不動産賃貸事業費用	61,657	
	建築時期	昭和63年6月	公租公課	6,440	
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	固定資産税	6,440	
	駐車場台数	21台	その他公租公課	—	
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	37,053	
			管理業務費	9,829	
2. 特定資産の概要			水道光熱費	3,454	
特定資産の種類	不動産		損害保険料	260	
取得年月日	平成16年12月24日	(3) NOI	信託報酬	—	
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社	(4) 不動産賃貸事業損益	その他費用	23,508	
取得価格	3,200百万円	(5) 資本的支出	減価償却費	18,164	
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 —	(6) NCF	5. 平成20年度公租公課(千円)		
			固定資産税額	10,445	
			都市計画税額	2,285	
			合計	12,731	
6. 特記事項					
(1) 境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。					
(2) 越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に対し越境しています。					
(3) 権利関係について 本件建物は区分所有建物となっていますが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。					

## ホテルオークラ神戸

物件番号	C-2	物件名称	ホテルオークラ神戸		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	ホテル	鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成18年8月29日	
	建物	所有権	鑑定評価額	18,600百万円	
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	稼働日数 182日
	地積	30,944.44㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		655,854
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	家賃	655,854	
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟	共益費	-	
			土地賃貸収益	-	
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)	その他賃貸事業収入	-	
			(2) 不動産賃貸事業費用		354,875
			公租公課	98,510	
延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	固定資産税	98,510		
		その他公租公課	-		
駐車場台数	429台	諸経費	40,728		
施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社 株式会社大林組、野村建設工業株式会社	管理業務費	-		
		水道光熱費	-		
2. 特定資産の概要		損害保険料	12,769		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託報酬	4,125		
取得年月日	平成18年9月20日	その他費用	23,834		
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク	減価償却費	215,636		
取得価格	19,000百万円	(3) NOI	516,615		
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年4月25日	(4) 不動産賃貸事業損益	300,978	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	(5) 資本的支出
信託期間満了日	平成34年3月31日	(6) NCF	391,407		
6. 特記事項		5. 平成20年度公租公課(千円)			
(1) 買取優先交渉権について		固定資産税額	162,158		
本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の譲渡に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。		都市計画税額	34,748		
(2) 越境物について		合計	196,906		
隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の附属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。					

## ④ ポートフォリオ全体にかかる情報

## (i) 建物地震リスク調査レポートについて

平成21年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

## 地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注1)	再調達価格(千円)	レポート日付
日産自動車本社ビル新館	8.1%	8,560,000	平成15年11月14日
三田MTビル	10.5%	4,929,000	平成15年7月7日
丸紅大阪本社ビル	3.4%	12,998,000	平成15年11月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	平成15年9月24日
大崎MTビル	11.5%	5,383,000	平成17年3月7日
赤坂見附MTビル	12.7%	4,112,200	平成18年5月8日
ONビル	8.0%	10,455,300	平成20年8月21日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	平成15年11月14日
フレスポ稲毛	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	18.9%	6,413,000	平成16年5月20日
新橋駅前MTRビル	12.2%	1,384,325	平成19年2月28日
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	平成16年11月18日
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	平成18年8月29日
ポートフォリオPML(注2)	4.5%	85,858,270	平成20年8月7日

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

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

## (ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

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

## 建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社	修繕費用 (年平均額)(注1)
日産自動車本社ビル新館 (注2)	平成15年7月	大成建設株式会社	169,200千円/年
三田MTビル	平成15年7月7日	株式会社竹中工務店	74,823千円/年
丸紅大阪本社ビル	平成15年8月1日	株式会社日本インテリジェント ビルシステムズ	145,424千円/年
新横浜TECHビル	平成15年9月24日 平成15年11月5日	株式会社竹中工務店	81,329千円/年
大崎MTビル(注3)	平成17年8月12日	株式会社竹中工務店	55,332千円/年
赤坂見附MTビル	平成18年5月8日	株式会社竹中工務店	62,485千円/年
ONビル	平成20年8月21日	株式会社竹中工務店	227,411千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	平成15年8月1日	株式会社竹中工務店	10,854千円/年
フレスポ稲毛(注4)	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	平成16年7月1日	株式会社日本インテリジェント ビルシステムズ	51,838千円/年
新橋駅前MTRビル	平成19年2月28日	株式会社竹中工務店	31,833千円/年
パークレーンプラザ	平成16年11月25日	株式会社日本インテリジェント ビルシステムズ	12,719千円/年
ホテルオークラ神戸	平成18年8月29日	株式会社竹中工務店	155,660千円/年

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

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

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

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

## 不動産等資産毎の費用の負担区分

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

## (iii) 不動産等資産における資本的支出について

## (イ) 資本的支出の予定

保有する不動産等資産について、現在計画または実施し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(第14期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
日産自動車本社ビル 新館 (東京都中央区)	大規模改修工事	自 平成21年11月 至 平成22年3月	840	—	—
丸紅大阪本社ビル (大阪市中央区)	地上デジタル放送導入 工事	自 平成21年4月 至 平成21年9月	2	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	給湯室給湯器更新工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	9	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	トイレ排気ファン更新 工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	1	—	—
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	防災設備点検指摘事項 改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	13	—	—
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	2階バルコニー防水補 修工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	7	—	—
ON ビル (東京都品川区)	防災設備機器更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年9月	30	—	—
ON ビル (東京都品川区)	空調用温水ポンプ改修 工事	自 平成21年7月 至 平成21年9月	4	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	除害設備脱臭塔更新工 事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	11	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	自動扉前雨水浸水対策 工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	1	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	防災総合盤電源ユニッ ト交換工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	1	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	熱量演算器及び流量計 更新工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	2	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工 事	自 平成21年4月 至 平成21年9月	10	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工 事	自 平成21年4月 至 平成21年9月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動火災報知設備更新 工事	自 平成21年6月 至 平成22年3月	117	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	駐車場棟 GHP 更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	14	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用エレベ ーター改修工事	自 平成21年8月 至 平成21年9月	14	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧電気室 PAC 更新工 事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	7	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	排水ポンプ更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	4	—	—

ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	多目的トイレ設置工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 6 月	2	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機整備・モーター更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 6 月	1	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	給排気ファン整備・モーター更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 6 月	1	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔ファン及びモーター更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 6 月	1	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	モジュトロールモーター更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 6 月	1	-	-

## (ロ) 期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第 14 期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
三田 MT ビル (東京都港区)	発電機更新工事	自 平成 20 年 8 月 至 平成 21 年 3 月	41
大崎 MT ビル (東京都品川区)	携帯電話アンテナ設置工事	自 平成 20 年 8 月 至 平成 20 年 11 月	3
ON ビル (東京都品川区)	ターボ冷凍機改修工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	7
ON ビル (東京都品川区)	共用部タイルカーペット更新工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	6
ON ビル (東京都品川区)	全熱交換器ローター更新工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 2 月	4
ON ビル (東京都品川区)	高層空調機用インバーター更新工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 21 年 2 月	4
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工事	自 平成 20 年 9 月 至 平成 21 年 3 月	28
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工事	自 平成 20 年 10 月 至 平成 21 年 3 月	3
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	中央監視設備改修工事	自 平成 20 年 4 月 至 平成 21 年 3 月	58
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自 平成 21 年 2 月 至 平成 21 年 3 月	22
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用エレベーター改修工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	11
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却水ポンプ更新工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	6
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	熱源機器改修工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	4
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	特高電気室 PAC 更新工事	自 平成 21 年 2 月 至 平成 21 年 3 月	4

ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷水一次ポンプ更新工事	自 平成 21 年 3 月 至 平成 21 年 3 月	3
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機冷水コイル取替工事	自 平成 21 年 2 月 至 平成 21 年 3 月	2
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	給排水設備改修工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	2
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動扉駆動装置取替工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	消防設備不具合改修工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 21 年 1 月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	吸収式冷凍機蒸気バルブ他取替工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	1
その他	機能更新等	自 平成 20 年 10 月 至 平成 21 年 3 月	12
合計			232

## (ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

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

計算期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
前期末積立金残高	3,728百万円	3,410百万円	4,070百万円	3,542百万円	3,482百万円
当期積立額	733百万円	748百万円	0百万円	0百万円	0百万円
当期積立金取崩額	1,051百万円	87百万円	528百万円	59百万円	232百万円
次期繰越額	3,410百万円	4,070百万円	3,542百万円	3,482百万円	3,249百万円

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

## (3) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。