

2023年2月期 決算短信(REIT)

2023年4月20日

不動産投資信託証券発行者名	森トラストリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8961	URL	https://www.mt-reit.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	八木 政幸
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	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	内藤 宏史
問合せ先責任者	(役職名) 取締役運用戦略部長	(氏名)	相澤 信之
	(TEL) (03)6435-7011		

有価証券報告書提出予定日 2023年5月29日 分配金支払開始予定日 2023年5月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期の運用、資産の状況 (2022年10月1日～2023年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	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	%
2023年2月期	7,258	5.2	4,057	18.4	3,731	22.6	3,614	8.5
2022年9月期	6,902	△19.1	3,428	△32.0	3,043	△35.0	3,331	△26.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年2月期	1,368	2.3	1.2	51.4
2022年9月期	1,261	2.1	0.9	44.1

(注1) 本投資法人は、2023年2月1日開催の投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年3月末日及び9月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しています。これに伴い、2023年2月期は2022年10月1日から2023年2月28日までの5か月決算となっています。

(注2) 2023年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり当期純利益については、2022年9月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	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	%	%
2023年2月期	2,545	3,359	—	—	92.9	2.1
2022年9月期	3,000	3,960	—	—	118.8	2.5

(注1) 2022年9月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は圧縮積立金の取崩(628百万円)の実施によるものです。2023年2月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の積立(254百万円)の実施によるものです。

(注2) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。なお、2023年3月1日を効力発生日とし投資口1口につき2口の割合により投資口分割を行っているため、次の算式により計算しています。配当性向=分配金総額/当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年2月期	322,398	158,725	49.2	60,123
2022年9月期	325,909	159,071	48.8	60,254

(注) 2023年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産については、2022年9月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年2月期	10,325	△5,331	△7,475	17,143
2022年9月期	4,071	△96	△2,228	19,624

2. 2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)及び2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	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
2023年8月期	11,609	59.9	6,311	55.5	5,647	51.3	5,637	56.0	1,584	0
2024年2月期	11,652	0.4	6,913	9.5	6,197	9.7	6,032	7.0	1,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2023年8月期)1,583円、(2024年2月期)1,727円

(注1) 2023年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額(1百万円)加算した全額を分配することを想定しています。

(注2) 2024年2月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額(1百万円)を加算し、2024年2月期に見込んでいる不動産等売却益圧縮積立金積立額(338百万円)を控除した全額を分配することを想定しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2023年2月期	1,320,000口	2022年9月期	1,320,000口
② 期末自己投資口数	2023年2月期	0口	2022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、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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10ページ「2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)及び2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	36
3. 参考情報	37
(1) 本投資法人の資産の構成	37
(2) 投資不動産物件	37
(3) その他投資資産の主要なもの	69

1. 運用状況

(1) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

森トラストリート投資法人（旧森トラスト総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年3月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「森トラスト総合リート投資法人」から「森トラストリート投資法人」へ変更しました。詳細は後記、「(b) 次期の見通し」⑤決算後に生じた重要な事実 1. 本投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人との合併」をご参照ください。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社（2003年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更）（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2001年10月2日に設立されました。

2002年3月28日付の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、2004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322,398百万円となり、合計17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、資源・エネルギー価格の高騰や、生活必需品の物価上昇等の下押し材料があったものの、新型コロナウイルス感染症による活動制限が緩和され、外食や宿泊などを中心に個人消費が回復し、景気持ち直しが進みました。

不動産流通市場は、日銀による金融政策の一部変更もありましたが、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況にあります。このような状況の中、投資対象となる優良物件の売却情報は限定的であり、厳しい物件取得環境が継続しています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、成約賃料は引き続き下落傾向となりましたが、グレードアップや立地改善のための移転、拡張移転等の空室消化により、空室率の上昇は鈍化しました。

商業施設については、物価上昇の影響はあるものの、百貨店、スーパー、コンビニエンスストア販売額などが前年を上回っており、全体として堅調に推移しました。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給量が限定的である一方、需要は維持されており、稼働率・賃料水準ともに堅調に推移しました。

ホテルについては、2022年10月より日本政府が訪日外国人に対する個人旅行の受入れや査証免除措置の再開等を実施したことを受け、訪日旅行需要は回復基調にあります。また、国内宿泊需要についても、全国旅行支援などの政策効果で増加しており、ホテル業績は回復傾向となりました。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、運用資産における稼働率の維持向上、賃料の増額改定を推進するとともに、2023年2月28日付で仙台MTビルの一部取得及び新橋駅前MTRビルの一部譲渡を行い、より安定した収益の確保を図るべく運用を行ってまいりました。

当期末現在における本投資法人の保有不動産は17物件、帳簿価額の総額は304,897百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は97.6%（93.1%（注1））となりました。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取組みが、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に必要な不可欠であるという認識のもと、環境・社会・ガバナンスに配慮した取組みを進めています。

当期は「E：環境」に関して、大崎MTビル及び天神プライムにおいて照明器具のLED化など設備の省エネ化を進めました。また、紀尾井町ビルの一部のテナントの区画において、省エネ工事を本投資法人の費用負担で実施し、工事費用の一部をテナントよりグリーンリース料として還元を受ける仕組みを導入しました。加えて、本投資法人は、環境認証・評価の取得にも取り組んでおり、当期は、イトーヨーカドー湘南台店において、CASBEE不動産評価認証（注2）を初めて取得しました。このほか、広尾MTRビル及び天神プライムにおいて、DBJ Green Building認証（注3）を新たに取得しました。「S：社会」に関しては、新型コロナウイルス感染症対策として、引き続き保有不動産の共用部への消毒液設置や感染予防対策に関する文書の掲示等のテナントの安全と安心に向けた取組みを行いました。「G：ガバナンス」に関しては、本資産運用会社の全役員に対して定期的にコンプライアンス研修等の教育・啓発活動を実施し、従業員のコンプライアンス意識の向上を図っています。

- (注1) 括弧内には、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。
- (注2) CASBEE (建築環境総合性能評価システム) は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものです。CASBEE不動産評価認証とは、CASBEE-不動産で評価された建築物について、その評価内容を審査し的確であることを第三者機関が認証する制度です。
- (注3) DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度であり、物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。

③ 資金調達の概要

当期においては、期限の到来した既存借入金計11,500百万円の返済に充てるため、計9,000百万円の借入れを実施しました。

また、2023年2月に償還期限を迎えた第12回無担保投資法人債4,000百万円の償還資金の一部に充当するため、以下のとおり第19回無担保投資法人債を発行しました。

名称	: 森トラスト総合リート投資法人第19回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価額	: 3,000百万円
利率	: 年0.790%
発行日	: 2023年2月17日
償還期限	: 2029年2月28日
担保及び保証	: 無担保・無保証

この結果、当期末現在の有利子負債残高は152,500百万円、うち長期借入金は132,500百万円(1年内返済予定の長期借入金15,000百万円を含みます。)、投資法人債は14,000百万円(1年内償還予定の投資法人債3,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は47.3%(前期末47.9%)となっています。

また、2023年2月28日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)からAA(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付を取得しています。

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7,258百万円、営業利益4,057百万円となり、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3,731百万円、当期純利益は3,614百万円となりました。

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、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し積み立てた圧縮積立金254百万円を控除した後の当期末処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,545円となりました。

(b) 次期の見通し

① 概況

日本経済の今後については、世界的な金融引締めやウクライナ情勢による影響が続く中、海外景気の下振れや資源高・物価高が日本の景気を下押しするリスクとなっていますが、新型コロナウイルス感染防止と経済社会活動継続が両立した「新たな日常」の実現に向けた各種政策の効果もあり、景気が持ち直していくことが期待されます。一方で、引き続き国内外における新型コロナウイルス感染症の影響、ウクライナ情勢及び金融・為替市場の動向などには注視が必要です。

不動産流通市場に関して、インフレ、金利高、地政学的リスクへの懸念が世界的に拡大していますが、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高く、また、投資対象となる優良物件の売却情報は限定的であることから、当面の取引価格は高値圏で推移し、期待利回りは低水準な環境が続くことが想定されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、拡張移転や館内増床の動きが継続し、オフィス需要が回復傾向にあることから、空室率の上昇傾向及び賃料の下落傾向は鈍化することが予想されますが、2023年の大量供給の影響については引き続き注視が必要と考えます。

ホテルについては、中国からのインバウンドの回復が待たれますが、訪日旅行需要及び国内宿泊需要ともに回復基調が続くものと期待されます。但し、光熱費や食材原価等の上昇や人手不足による影響については注意が必要です。

商業施設については、感染症を警戒した消費活動の自粛が縮小することで、個人消費が上昇し、人手も回復することが期待されます。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給量が限定的である一方で、引き続き堅調な需要が続くと想定されるため、稼働率・賃料水準ともに底堅く推移することが見込まれます。

② 保有不動産の運用戦略

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

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

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、資産性、安定性、成長性を兼ね備えた運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

1. 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントや利用者とのカスタマーレシーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。
2. 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、宿泊施設については、宿泊施設の収益向上の恩恵を本投資法人が享受するため、固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める契約も取り入れます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、保有不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、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契約形態（マスターリース契約）がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には、積極的に検討します。
3. 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

③ 新規投資不動産の投資戦略

本投資法人の資産規模の拡大及び新規不動産取得のため、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. 投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」（当面の間、商業施設及び住宅）の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「その他」への分散投資も行います。各用途への投資割合は、「オフィスビル」40～80%、「宿泊施設」20～55%、「その他」0～30%とします。
2. 投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」

を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資割合は「東京都心部」60%以上、「都心周辺部・政令指定都市等」を40%以下とし、投資にあたっては、交通便利性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査したうえで、投資判断を行うこととします。投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

④ 財務戦略等

金融環境の変化によるマイナスの影響を抑えつつ資金調達コストの低減を図ることを念頭に、借入金額及び借入期間等について検討し、最適なバランスで調達するよう努めます。また、従前からの金融機関との長期的なリレーションを重視しながらも借入先の多様化や投資法人債の発行も検討します。

⑤ 決算後に生じた重要な事実

1. 本投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人との合併

本投資法人とMTHは、2023年3月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。また、本投資法人は同日付で、商号を「森トラスト総合リート投資法人」から「森トラストリート投資法人」へ変更しました。

(1) 本合併の目的

本投資法人とMTHはオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断し、本合併を行いました。

(注) 本投資法人は、2023年2月1日開催の投資主総会において新たな投資方針及び投資対象の設定等に伴う投資方針の変更等を内容とする規約変更について決議しています。また、本投資法人は2023年2月24日開催の本投資法人役員会において、上記と同様の目的のための運用ガイドラインの変更について決議しています。

本投資法人は、(i) オフィス・ホテルを中核資産とし資産性・安定性・成長性を追求、(ii) スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰、(iii) 投資家と利益を一つにした強固なガバナンス、(iv) マーケットプレゼンスの向上、これら4点の本合併に係る意義を通じて、安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中心に、中長期的な安定運用を基本とし、投資主価値の向上を目指します。

(2) 本合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、MTHは本合併により解散しました。

(3) 合併比率

MTHの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、MTHの投資主に対する割当てに先立ち、2023年2月28日を基準日、2023年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。本投資口分割の詳細は、後記「2. 投資口の分割」をご参照ください。）を行い、MTHの投資主に対してMTHの投資口1口につき本投資法人の投資口1.84口を割当交付しました。

(4) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するMTHの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、MTHの分配可能利益に基づきMTHの投資主（本合併の効力発生日の前日のMTHの最終の投資主名簿に記載または記録された投資主（本投資法人、MTH及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したMTHの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMTHの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMTHの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、2023年5月に支払う予定です。

(5) 出資総額

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金: 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

2. 投資口の分割

本投資法人は、2023年2月28日を分割の基準日、2023年3月1日を効力発生日として、本投資口分割を行いました。

(1) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われたところ、本投資口分割考慮前の合併比率によりMTHの投資口1口に対して本投資法人の投資口0.92口を割り当てる場合には、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるMTHの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後もMTHの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MTHの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

(2) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年2月28日を基準日とし、同日の最終の投資主名簿に記載または記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

(3) 分割により増加する投資口数等

- (i) 本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：1,320,000口
- (ii) 本投資口分割により増加した投資口数：1,320,000口
- (iii) 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：2,640,000口
- (iv) 本投資法人合併に伴うMTH投資口への割当交付口数：920,000口（注1）
- (v) 本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数：3,560,000口
- (vi) 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数：20,000,000口（注2）

(注1) 本合併により、MTHの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.84口を、2023年2月28日現在のMTHの発行済投資口の全て（500,000口）について、割当交付しました。

(注2) 本投資口分割に伴い、本投資法人の役員会の決議により本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

(参考情報)

1. 資産の取得

本投資法人は、2023年3月1日付で資産の取得を行いました。

神谷町トラストタワー

(i) 取得の概要

取得資産：不動産信託受益権
 土地 所有権及び地上権（敷地権の割合10,000,000,000分の500,442,925）
 建物 区分所有権
 家屋番号701
 家屋番号1401（共有持分：10分の5）
 取得価格：23,700百万円
 （但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
 取得日：2023年3月1日
 売主：森トラスト株式会社

(ii) 取得資産の概要

所在地：東京都港区虎ノ門四丁目1番1号（住居表示）
 用途：オフィスビル（登記簿記載の種類：事務所）（注1）
 地積：建物一棟の敷地：16,131.84㎡
 延床面積：建物一棟：196,037.12㎡
 本投資法人の所有にかかる専有部分：7,595.44㎡（注2）
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根／地下4階付37階建
 建築時期：2020年3月

(注1) 本取得物件は事務所・店舗・医療施設・ホテル・住宅等の複合物件となっておりますが、取得対象区画の用途（事務所）を記載しています。

(注2) 事務所区画である7階・14階の専有部分（家屋番号701（3,797.72㎡）及び家屋番号1401（3,797.72㎡））の合計を記載しています。なお、14階の専有部分に共有持分（10分の5）を乗じた面積は1,898.86㎡です。

2. 資金の借入

本投資法人は、2023年3月1日付で神谷町トラストタワーの取得資金への充当及び手元資金拡充のため、長期借入金19,500百万円の資金の借入を行いました。

借入の概要

区分	借入先	借入金額 (百万円)	返済期限	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	2026年2月27日	無担保 無保証 固定金利
	株式会社SBI新生銀行	1,000	2026年2月27日	
	株式会社千葉銀行	500	2026年2月27日	
	株式会社山梨中央銀行	500	2026年2月27日	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	2026年8月31日	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	2027年8月31日	
	株式会社りそな銀行	1,000	2028年2月29日	
	株式会社足利銀行	1,000	2028年2月29日	
	株式会社日本政策投資銀行	1,500	2028年3月1日	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2028年8月31日	
	株式会社みずほ銀行	1,000	2029年2月28日	
	株式会社あおぞら銀行	1,000	2029年2月28日	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	2029年2月28日	
	株式会社みずほ銀行	1,500	2030年2月28日	
	株式会社三井住友銀行	1,000	2030年2月28日	
合計	19,500	—	—	

⑥ 運用状況の見通し

2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況については、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いては、以下の「2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2023年8月期	2024年2月期
営業収益	11,609百万円	11,652百万円
営業利益	6,311百万円	6,913百万円
経常利益	5,647百万円	6,197百万円
当期純利益	5,637百万円	6,032百万円
1口当たり分配金	1,584円	1,600円

(注1) 上記運用状況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。

(注2) 2023年8月期の分配金については内部留保の一部取崩しを前提としています。

(注3) 2024年2月期の分配金については内部留保の一部取崩し及び内部留保の積立を前提としています。

[2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)及び2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)運用状況の予想の前提条件]

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)(184日) 2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2023年4月20日現在保有している22物件に、2023年8月31日及び2024年2月29日に予定している「仙台MTビル」の取得及び「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡を反映した前提としています。 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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2023年4月20日現在の発行済投資口の総口数3,560,000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。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 2023年2月28日現在の有利子負債残高152,500百万円に3月1日付本合併に伴い承継した53,975百万円及び3月1日に行った借入19,500百万円の合計225,975百万円を前提としています。 2023年8月期中に期限を迎える借入金21,475百万円の返済については借換えを前提としています。2024年2月期中に期限を迎える借入金19,500百万円の返済及び投資法人債3,000百万円の償還については借換え、投資法人債の発行による充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、テナント動向等を勘案しています。 2023年8月期及び2024年2月期の「新橋駅前MTRビル」については、空室を前提としています。 賃貸事業収益のうち、ホテル物件において主として変動賃料を採用している4物件(シャングリ・ラ 東京、ヒルトン小田原リゾート&スパ、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション)の賃料については、以下の前提で算定しています。なお、変動賃料の算定にあたっては、主に前年及び新型コロナウイルス感染症による影響を受けていない2019年の運営実績値をベースに、足許のホテル市況等の変動要素を考慮したうえで、各物件の賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 <p>[シャングリ・ラ 東京]</p> <p>2023年8月期変動賃料:808百万円、2024年2月期変動賃料:746百万円</p> <p>毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料(以下「転貸テナント賃料」(注)といいます。)に97%を乗じた金額等</p> <p>(注)「転貸テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。</p> <p>(参考)年間最低保証賃料(毎年4月から翌年3月(注)):882.7百万円</p> <p>(注)毎年1月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910百万円に満たない場合(転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払がない場合も含みます。)には、当該期間の転貸テナント賃料は910,000,000円であるものとして賃料計算(910百万円×97%=882.7百万円)を行い、4月分から翌年3月分までの賃料の合計額との差額(不足分)について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。</p> <p>[ヒルトン小田原リゾート&スパ]</p> <p>2023年8月期変動賃料:192百万円、2024年2月期変動賃料:200百万円</p> <p>(両期とも本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入2百万円を含みます。)</p> <p>毎年3月から8月までの月額賃料は、前年1月から12月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額(下限を0円)</p> <p>毎年9月から翌年2月までの月額賃料は、前年7月から当年6月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額(下限を0円)</p> <p>(注)「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。</p> <p>基準利益=本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益 - 同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用(賃借人の保険料等)</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション]</p> <p>2023年8月期変動賃料:240百万円、2024年2月期変動賃料:258百万円</p> <p>毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益(注)に90%を乗じた金額(下限を0円)</p> <p>(注)「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用(本ホテルに関する費用に限りません。)を控除した利益をいいます。</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>(参考) 年間最低保証賃料 (毎年10月から翌年9月 (注)) : 310百万円</p> <p>(注) 毎年10月から翌年9月の期間における賃料 (準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含む、本ホテル全体に係る賃料。以下本ホテルにおいて同じです。) の合計額が、310百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は310百万円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額 (不足分) について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。この年間最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含み、本投資法人の収益として計上されるのは、その全体のうち、本ホテルにおける本投資法人の準共有持分である93.5%のみです。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション]</p> <p>2023年8月期変動賃料: 298百万円、2024年2月期変動賃料: 266百万円</p> <p>(年間最低保証賃料との差額として2023年8月期は53百万円を、2024年2月期は4百万円を含みます。)</p> <p>毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益 (注) に90%を乗じた金額 (下限を0円)</p> <p>(注) 「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用 (本ホテルに関する費用に限りです。) を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。</p> <p>(参考) 年間最低保証賃料 (毎年10月から翌年9月 (注1)) : 460百万円</p> <p>(注1) 毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、460百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は460百万円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額 (不足分) について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。</p> <p>(注2) 2022年10月から2023年9月の期間における賃料の合計額が460百万円を超えない見込みであることから、年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額 (不足分) の支払いが2023年8月末に発生し、2023年8月期に帰属する営業収益が53百万円、2024年2月期に帰属する営業収益が4百万円発生することを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益として2023年8月期約14億円、2024年2月期約13億円を想定しています。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納または不払いがないこと、また新型コロナウイルスの感染拡大に関連し、賃借人に対する賃料の支払猶予または減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 ・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費用でないこと等から、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。 ・公租公課については、2023年8月期1,227百万円、2024年2月期1,214百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2023年8月期756百万円、2024年2月期782百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2023年8月期1,541百万円、2024年2月期1,529百万円を想定しています。 ・2023年8月期は、本合併に関連して、一時的に発生する合併関連費用として563百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用及び合併関連費用以外の営業費用 (資産運用報酬 (合併関連費用は除く)、資産保管手数料、一般事務委託手数料等) については、2023年8月期660百万円、2024年2月期612百万円を想定しています。
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> ・本合併によりのれんの発生を見込んでおり、企業結合に関する会計基準 (企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正) に伴い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって、定額法により規則的に償却する予定です。なお、のれんとして計上される金額は629百万円、のれんに係る償却費は、2023年8月期15百万円、2024年2月期15百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用 (借入金利息、投資法人債利息等) については、2023年8月期664百万円、2024年2月期715百万円を想定しています。

項目	前提条件
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)については、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。 ・2023年8月期の分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積立てた内部留保の一部2百万円(圧縮積立金1百万円とこれに伴う繰延税金負債0百万円)を取崩すことを前提としています ・2024年2月期の分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積立てた内部留保の一部2百万円(圧縮積立金1百万円とこれに伴う繰延税金負債0百万円)を取崩すこと及び2024年2月期に発生する見込みの「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益の一部について、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により493百万円(圧縮積立金338百万円とこれに伴う繰延税金負債155百万円)を内部留保として積み立てることを前提としています。 ・運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他の法令、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。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2022年12月23日提出)における「投資リスク」に以下のリスクが変更及び追加されま
す。

①MTHとの合併に係るリスク

本投資法人は、本合併を通じオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオ
を構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の
向上に繋がると判断するに至り、2023年3月1日を効力発生日として、本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待された上記の効果が実現する保証はなく、想定された利益が得られず、また
は、かえって本合併により承継した運用資産や負債に関連して、本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投
資主または投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、2023年4月20日時点で、本合併後の営業期間に関する財務諸表は存在していません。本投資法人及び
MTHの本合併前の運用実績及び財政状態を単純に合算したものが本合併後の本投資法人の運用実績及び財政状態
を適正に表示するものではありません。

②のれんの発生及びのれん償却費に係るリスク

本合併により^①のれんが発生する場合があります、かかる^①のれんは会計上20年間にわたって定額法により定期的に
償却される予定です。^①のれん償却費は、税務上は損金に算入することができないため法人税等の税負担が発生
し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額(または配当可能
額)は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益
の額の90%超の配当(または配当可能額の90%超の金銭分配)ができず、支払配当要件を満たすことが困難と
なる可能性があり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があり
ます。

また、^①のれんの取扱いに関する法令諸規則の解釈・運用に係る今後の取扱い等によっては、本投資法人の活
動に予期せぬ制約が及ぶこととなり、または本投資法人の税負担が増大し、本投資法人の収益及び投資主への
分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2022年9月30日)	当 期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,534,395	14,729,422
信託現金及び信託預金	3,089,760	2,413,662
営業未収入金	77,534	97,513
未収入金	-	28
前払費用	86,346	55,631
その他	15,449	64,915
流動資産合計	19,803,486	17,361,173
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,007,630	34,742,923
減価償却累計額	△18,237,032	△18,302,773
建物(純額)	16,770,597	16,440,150
構築物	443,976	443,960
減価償却累計額	△413,582	△413,398
構築物(純額)	30,393	30,561
機械及び装置	153,655	128,457
減価償却累計額	△127,417	△105,502
機械及び装置(純額)	26,237	22,955
工具、器具及び備品	111,307	113,212
減価償却累計額	△87,823	△89,644
工具、器具及び備品(純額)	23,483	23,567
土地	114,585,335	109,001,394
信託建物	※1 33,964,244	※1 35,354,628
減価償却累計額	△13,395,018	△13,931,696
信託建物(純額)	20,569,225	21,422,932
信託構築物	187,293	187,941
減価償却累計額	△116,015	△119,677
信託構築物(純額)	71,277	68,264
信託機械及び装置	66,552	70,137
減価償却累計額	△8,450	△10,557
信託機械及び装置(純額)	58,102	59,579
信託工具、器具及び備品	102,790	105,717
減価償却累計額	△69,394	△72,856
信託工具、器具及び備品(純額)	33,395	32,860
信託土地	153,798,827	157,795,399
有形固定資産合計	305,966,876	304,897,665
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	66,825	57,897
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	79,640	70,713
固定資産合計	306,046,756	304,968,618

(単位：千円)

	前 期 (2022年9月30日)	当 期 (2023年2月28日)
繰延資産		
投資法人債発行費	58,984	68,950
繰延資産合計	58,984	68,950
資産合計	325,909,227	322,398,742
負債の部		
流動負債		
営業未払金	307,709	220,285
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	15,000,000
未払金	58,604	349,524
未払費用	430,289	444,375
未払配当金	8,073	7,955
未払法人税等	867	718
未払消費税等	233,884	61,744
前受金	809,224	814,808
預り金	322	214
流動負債合計	29,848,976	25,899,627
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	117,000,000	117,500,000
預り敷金及び保証金	7,555,628	7,698,469
信託預り敷金及び保証金	918,125	943,131
繰延税金負債	514,820	631,732
固定負債合計	136,988,574	137,773,333
負債合計	166,837,550	163,672,960
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,750,398	1,121,637
任意積立金合計	1,750,398	1,121,637
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,331,238	3,614,104
剰余金合計	5,081,637	4,735,741
投資主資本合計	159,071,677	158,725,781
純資産合計	※3 159,071,677	※3 158,725,781
負債純資産合計	325,909,227	322,398,742

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当 期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,603,932	※1 5,620,653
その他賃貸事業収入	※1 298,407	※1 207,435
不動産等売却益	-	※2 1,430,579
営業収益合計	6,902,340	7,258,668
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,057,896	※1 2,710,417
資産運用報酬	307,505	275,258
資産保管手数料	12,987	10,829
一般事務委託手数料	45,076	50,842
役員報酬	3,600	3,000
合併関連費用	-	61,360
その他営業費用	46,950	88,983
営業費用合計	3,474,016	3,200,691
営業利益	3,428,323	4,057,976
営業外収益		
受取利息	90	94
未払分配金戻入	845	647
営業外収益合計	936	741
営業外費用		
支払利息	345,823	291,515
投資法人債利息	27,158	24,397
投資法人債発行費償却	8,874	7,679
その他	3,886	3,376
営業外費用合計	385,741	326,968
経常利益	3,043,518	3,731,749
税引前当期純利益	3,043,518	3,731,749
法人税、住民税及び事業税	881	732
法人税等調整額	△288,601	116,912
法人税等合計	△287,720	117,644
当期純利益	3,331,238	3,614,104
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,331,238	3,614,104

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)			
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	153,990,040	1,430,418	1,430,418	4,537,379	5,967,798	159,957,838	159,957,838
当期変動額							
圧縮積立金の積立		454,094	454,094	△454,094	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△134,114	△134,114	134,114	—	—	—
剰余金の配当				△4,217,400	△4,217,400	△4,217,400	△4,217,400
当期純利益				3,331,238	3,331,238	3,331,238	3,331,238
当期変動額合計	—	319,979	319,979	△1,206,140	△886,161	△886,161	△886,161
当期末残高	153,990,040	1,750,398	1,750,398	3,331,238	5,081,637	159,071,677	159,071,677

当期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)			
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	153,990,040	1,750,398	1,750,398	3,331,238	5,081,637	159,071,677	159,071,677
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△628,761	△628,761	628,761	—	—	—
剰余金の配当				△3,960,000	△3,960,000	△3,960,000	△3,960,000
当期純利益				3,614,104	3,614,104	3,614,104	3,614,104
当期変動額合計	—	△628,761	△628,761	282,865	△345,895	△345,895	△345,895
当期末残高	153,990,040	1,121,637	1,121,637	3,614,104	4,735,741	158,725,781	158,725,781

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
I. 当期末処分利益	3,331,238,876	3,614,104,524
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	628,761,124	—
III. 分配金の額	3,960,000,000	3,359,400,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,000)	(2,545)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	254,704,524
V. 次期繰越利益	—	—
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、当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金の取崩額を加算した後の全額3,960,000,000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、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の積立額を減算した後の全額3,359,400,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当 期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,043,518	3,731,749
減価償却費	1,116,153	914,440
投資法人債発行費償却	8,874	7,679
受取利息	△90	△94
支払利息	372,981	315,912
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△35,671	△19,978
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,983	△10,954
未払消費税等の増減額 (△は減少)	125,207	△172,139
前受金の増減額 (△は減少)	△104,045	5,584
有形固定資産の売却による減少額	-	5,829,179
その他	△89,768	73,655
小計	4,426,175	10,675,035
利息の受取額	90	94
利息の支払額	△353,781	△348,757
法人税等の支払額	△892	△881
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,071,591	10,325,489
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	△69,009	△16,911
信託有形固定資産の取得による支出	△80,198	△5,405,860
預り敷金及び保証金の返還による支出	△90,166	△122,170
預り敷金及び保証金の受入による収入	160,283	184,460
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△25,275	△8,391
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	7,804	37,476
投資活動によるキャッシュ・フロー	△96,562	△5,331,397
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	17,000,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△17,000,000	△8,500,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	3,000,000
投資法人債の償還による支出	-	△4,000,000
投資法人債発行費の支出	△12,457	△15,045
分配金の支払額	△4,216,512	△3,960,117
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,228,969	△7,475,163
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,746,059	△2,481,070
現金及び現金同等物の期首残高	17,878,096	19,624,156
現金及び現金同等物の期末残高	19,624,156	17,143,085

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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>3～81年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	3～81年	構築物	2～45年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～81年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</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。</p> <p>収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</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、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り金 (4)信託預り敷金及び保証金</p>								
5. 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 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項
〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28日)
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		信託建物 38,340千円	信託建物 38,340千円
2. 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 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円	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 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円
3. 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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 6,244,322 共益費 236,001 土地賃貸収益 123,609 計 6,603,932 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 90,701 付帯収益 144,763 解約違約金 25,172 その他収益 37,771 計 298,407 不動産賃貸事業収益合計 6,902,340 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 717,358 水道光熱費 255,836 公租公課 881,367 損害保険料 19,142 修繕費 41,623 減価償却費 1,116,153 その他費用 26,414 不動産賃貸事業費用合計 3,057,896 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,844,443	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 5,321,121 共益費 196,524 土地賃貸収益 103,007 計 5,620,653 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 76,370 付帯収益 99,674 解約違約金 — その他収益 31,390 計 207,435 不動産賃貸事業収益合計 5,828,088 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 600,789 水道光熱費 211,827 公租公課 879,362 損害保険料 16,235 修繕費 62,957 減価償却費 914,440 その他費用 24,805 不動産賃貸事業費用合計 2,710,417 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,117,671
2. 不動産等売却益の内訳	該当事項はありません。	新橋駅前MTRビル 不動産等売却収入 7,266,666 不動産等売却原価 5,829,179 その他売却費用 6,907 不動産等売却益 1,430,579

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,320,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,320,000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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28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	(2022年9月30日現在) 現金及び預金 16,534,395千円 信託現金及び信託預金 3,089,760千円 <u>現金及び現金同等物 19,624,156千円</u>	(2023年2月28日現在) 現金及び預金 14,729,422千円 信託現金及び信託預金 2,413,662千円 <u>現金及び現金同等物 17,143,085千円</u>

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28日)
オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料 1年内 7,654,988千円 1年超 32,185,923千円 <u>合計 39,840,912千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 7,096,745千円 1年超 30,292,749千円 <u>合計 37,389,494千円</u>

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年9月30日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,986,259	△13,740
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	17,953,691	△46,308
(3) 投資法人債	11,000,000	10,560,560	△439,439
(4) 長期借入金	117,000,000	114,113,240	△2,886,759
(5) 預り敷金及び保証金	7,555,628	6,708,856	△846,772
(6) 信託預り敷金及び保証金	918,125	827,109	△91,016
負債合計	158,473,754	154,149,718	△4,324,036

2023年2月28日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,972,527	△27,472
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	14,942,401	△57,598
(3) 投資法人債	11,000,000	10,305,120	△694,879
(4) 長期借入金	117,500,000	113,879,368	△3,620,631
(5) 預り敷金及び保証金	7,698,469	6,667,125	△1,031,343
(6) 信託預り敷金及び保証金	943,131	831,117	△112,013
負債合計	155,141,600	149,597,661	△5,543,938

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項
負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 預り敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日(2022年9月30日)後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,000,000	—	1,000,000	6,000,000
長期借入金	—	19,500,000	27,500,000	16,000,000	20,000,000	34,000,000

借入金及び投資法人債の決算日(2023年2月28日)後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	1,000,000	2,000,000	7,000,000
長期借入金	—	27,000,000	21,500,000	18,000,000	19,000,000	32,000,000

〔有価証券に関する注記〕

前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28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。	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。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28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。	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。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28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。	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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(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㈱	東京都港区	30,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	—	—	—
								不動産の売却	—	—	—
								不動産の賃貸	1,811,460	営業未収入金	5,208
										前受金	24,761
										預り敷金及び保証金	883,417
不動産の管理	219,868	営業未払金	157,705								
		未払金	430								

(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、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

当期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

(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㈱	東京都港区	30,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	5,266,666	—	—
								不動産の売却	7,266,666	—	—
								不動産の賃貸	1,603,874	営業未収入金	7,180
										前受金	24,761
										預り敷金及び保証金	894,581
不動産の管理	183,045	営業未払金	42,409								
		未払金	59								

(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、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

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)

項目	期別	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	13	10	
	繰延税金資産合計	13	10	
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	圧縮積立金	514,833	631,743	
	繰延税金負債合計	514,833	631,743	
	(繰延税金負債の純額)	514,820	(繰延税金負債の純額)	
		514,820	631,732	
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	31.46%	法定実効税率	31.46%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△40.93%	支払分配金の損金算入額	△28.32%
	その他	0.02%	その他	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△9.45%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.15%

〔退職給付に関する注記〕

前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28日)
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年2月28日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	145,016	145,016
その他	—	6,757,323
合計	145,016	6,902,340

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自 2022年10月1日 至 2023年2月28日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	7,266,666	1,430,579
水道光熱費収入	99,850	99,850
その他	—	5,728,237
合計	7,366,517	7,258,668

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	24,828
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	36,980
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2022年9月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年7月28日に売却契約を締結した不動産等にかかる21,800,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年2月28日、2023年8月31日及び2024年2月29日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2022年10月1日 至 2023年2月28日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	36,980
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	39,506
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2023年2月28日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年7月28日に売却契約を締結した不動産等にかかる14,533,333千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年8月31日及び2024年2月29日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔セグメント情報等〕

1. セグメント情報

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一事業であるため、開示対象となる報告セグメントがありませんので記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	1,811,460	不動産賃貸事業

当期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	1,603,874	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	219,623,334	218,911,274
	期中増減額	△712,059	4,765,105
	期末残高	218,911,274	223,676,380
	期末時価	243,710,000	249,530,000
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	68,687,691	68,562,774
	期中増減額	△124,916	△5,667,954
	期末残高	68,562,774	62,894,820
	期末時価	85,140,000	78,100,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	18,674,613	18,492,827
	期中増減額	△181,785	△166,362
	期末残高	18,492,827	18,326,464
	期末時価	21,150,000	21,190,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	306,985,638	305,966,876
	期中増減額	△1,018,762	△1,069,211
	期末残高	305,966,876	304,897,665
	期末時価	350,000,000	348,820,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は後記「3. 参考情報/(2) 投資不動産物件」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 前期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。当期増減額のうち主な増加理由は仙台MTビルの取得であり、減少理由は新橋駅前MTRビルの譲渡及び減価償却費です。

(注4) 期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する損益は次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額	前期	当期
		(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	4,671,481	3,967,263
	不動産賃貸事業費用	2,432,069	2,130,511
	不動産賃貸事業損益	2,239,412	1,836,752
	不動産等売却益	—	—
商業施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	1,492,640	1,245,374
	不動産賃貸事業費用	305,184	283,085
	不動産賃貸事業損益	1,187,456	962,289
	不動産等売却益	—	1,430,579
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	738,218	615,451
	不動産賃貸事業費用	320,643	296,821
	不動産賃貸事業損益	417,574	318,630
	不動産等売却益	—	—
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,902,340	5,828,088
	不動産賃貸事業費用	3,057,896	2,710,417
	不動産賃貸事業損益	3,844,443	3,117,671
	不動産等売却益	—	1,430,579

(注1)不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

(注2)不動産等売却益は「営業収益」に計上されています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)		当期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	
1口当たり純資産額	60,254円	1口当たり純資産額	60,123円
1口当たり当期純利益	1,261円	1口当たり当期純利益	1,368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)本投資法人は、2023年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2)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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益(千円)	3,331,238	3,614,104
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)	3,331,238	3,614,104
期中平均投資口数(口)	2,640,000	2,640,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

本投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人との合併

本投資法人とMTHは、2023年3月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。

1. 本合併の目的

本投資法人とMTHはオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断し、本合併を行いました。

2. 本合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、MTHは本合併により解散しました。

3. 合併比率

MTHの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、MTHの投資主に対する割当てに先立ち、2023年2月28日を基準日、2023年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、MTHの投資主に対してMTHの投資口1口につき本投資法人の投資口1.84口を割当交付しました。

4. 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するMTHの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、MTHの分配可能利益に基づきMTHの投資主（本合併の効力発生日の前日のMTHの最終の投資主名簿に記載または記録された投資主（本投資法人、MTH及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したMTHの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMTHの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMTHの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、2023年5月に支払う予定です。

5. 出資総額

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金：投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

投資口の分割

本投資法人は、2023年2月28日を分割の基準日、2023年3月1日を効力発生日として、本投資口分割を行いました。

①分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われたところ、本投資口分割考慮前の合併比率によりMTHの投資口1口に対して本投資法人の投資口0.92口を割り当てる場合には、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるMTHの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後もMTHの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MTHの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。

②分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年2月28日を基準日とし、同日の最終の投資主名簿に記載または記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

③分割により増加する投資口数等

(i) 本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,320,000口

(ii) 本投資口分割により増加した投資口数 : 1,320,000口

(iii) 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,640,000口

(iv) 本投資法人合併に伴うMTH投資口への割当交付口数 : 920,000口 (注1)

(v) 本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 3,560,000口

(vi) 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数 : 20,000,000口 (注2)

(注1) 本合併により、MTHの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.84口を、2023年2月28日現在のMTHの発行済投資口の全て(500,000口)について、割当交付しました。

(注2) 本投資口分割に伴い、本投資法人の役員会の決議により本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

〔追加情報〕

資産の譲渡

本投資法人は、2023年2月28日に以下の資産の譲渡のうち第1回目にかかる譲渡を行いました。

新橋駅前MTRビル

譲渡の概要

- 譲渡資産 : 不動産信託受益権
 譲渡価格 : 21,800,000,000円
 (第1回: 7,266,666,667円、第2回: 7,266,666,667円、第3回: 7,266,666,666円)
 (但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)
- 譲渡益 : 営業収益として不動産売却益を2023年8月期に約14億円、2024年2月期に約13億円計上する予定です。
- 譲渡予定日 : 第1回: 2023年2月28日、第2回: 2023年8月31日、第3回: 2024年2月29日
- 買主 : 森トラスト株式会社
- 備考 : 3分割での譲渡を予定しており、第1回は2023年2月28日付で共有持分3分の1を信託設定し、第2回は2023年8月31日付で共有持分3分の1を追加信託し、第3回は2024年2月29日付で共有持分3分の1を追加信託したうえで譲渡します。
- その他 : 本譲渡は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本譲渡にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本譲渡が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。

資産の取得

本投資法人は、2023年2月28日に以下の資産の取得のうち第1回目にかかる取得を行いました。

仙台MTビル

取得の概要

- 取得資産 : 不動産信託受益権
 土地 所有権
 建物 所有権 (共有持分: 100,000分の90,845)
- 取得価格 : 15,800,000,000円
 (第1回: 5,266,666,667円、第2回: 5,266,666,667円、第3回: 5,266,666,666円)
 (但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- 取得予定日 : 第1回: 2023年2月28日、第2回: 2023年8月31日、第3回: 2024年2月29日
- 売主 : 森トラスト株式会社
- 備考 : 3分割での取得を予定しており、第1回は2023年2月28日付で共有持分300,000分の90,845を信託設定し、第2回は2023年8月31日付で共有持分300,000分の90,845を追加信託設定し、第3回は2024年2月29日付で共有持分300,000分の90,845を追加信託設定したうえでそれぞれ取得します。
- その他 : 本取得は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本取得にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本取得が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2001年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2002年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
2002年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
2002年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
2003年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
2003年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
2003年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
2008年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)
2010年5月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注8)
2013年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	(注9)
2013年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	(注10)
2014年4月1日	投資口の分割	1,056,000	1,320,000	—	153,990	(注11)

(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口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達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。

(注8) 1口当たり発行価格670,800円(引受価額650,160円)にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格815,100円(引受価額790,020円)にて新規物件取得に伴う借入金返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価額790,020円にて将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当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。

(注11) 2014年3月31日を基準日とし、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注12) 2023年2月28日を基準日とし、2023年3月1日を効力発生日として、投資口を1口につき2口の割合による投資口分割をしたことにより、分割後の発行済投資口の総口数は2,640,000口となりました。

(注13) 本投資法人は合併にあたって、2023年3月1日付でMTHの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.84口を割当交付し、920,000口の新投資口を発行したことにより、発行済投資口の総口数は3,560,000口となっています。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	前期 2022年9月30日現在		当期 2023年2月28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)	108,049	33.2	102,254	31.7
	その他(注4)	23,386	7.2	23,263	7.2
信託不動産	東京都心部(注3)	140,410	43.1	140,175	43.5
	その他(注4)	34,119	10.5	39,203	12.2
小計		305,966	93.9	304,897	94.6
その他の資産		19,942	6.1	17,501	5.4
資産総額計		325,909	100.0	322,398	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

2023年2月28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は計17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。

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

2023年2月28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)(注1)	面積(注1)		構造(注2) 階数(注1)	所有形態	
		土地(m ²)	建物(m ²)		土地	建物
東京汐留ビルディング(注3)	東京都港区東新橋一丁目12番1	17,847.73	191,394.06	SRC・RC・S B4/37F	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
紀尾井町ビル(注5)(注6)	東京都千代田区紀尾井町3番3他	9,291.93	63,535.55	SRC・S B4/26F	所有権	所有権
神谷町トラストタワー(注5) (注7)	東京都港区虎ノ門四丁目24番6他	16,131.84	196,037.12	S・RC B4/37F	所有権	所有権
仙台MTビル(注5)(注8)	仙台市宮城野区榴岡四丁目2番1他	5,020.33	42,941.53	RC B2/18F	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
御堂筋MTRビル(注5)	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	1,560.98	15,129.16	S・SRC B2/13F	所有権	所有権
広尾MTRビル(注5)	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他	1,671.79	6,709.80	SRC B1/7F	所有権	所有権
天神プライム(注5)	福岡市中央区天神二丁目138番他	1,110.73	7,722.04	S・RC B1/12F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注9)	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
渋谷フラッグ(注5)	東京都渋谷区宇田川町81番11他	1,026.44	7,766.49	S・SRC B2/9F	所有権	所有権
新橋駅前MTRビル(注10)	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
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
コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区西橋本五丁目4番4	19,878.57	40,283.77	S 5F	所有権	所有権
フレスポ稲毛(注5)	千葉市稲毛区長沼原町731番17	39,556.71	—	—	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
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

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

(注2)「構造」について、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造を、それぞれ意味します。

(注3)東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は1,000,000分の375,178です。また、東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。

(注4)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、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。

また、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、13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、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、大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

(注5)上記17物件のうち、ONビル、紀尾井町ビル、神谷町トラストタワー、仙台MTビル、御堂筋MTRビル、広尾MTRビル、天神プライム、渋谷フラッグ、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7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」をご参照ください。

(注6)紀尾井町ビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。また、紀尾井町ビルの建物は、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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

(注7)神谷町トラストタワーの土地面積は、本件建物の敷地である土地全14筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。また、神谷町トラストタワーの建物は、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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は7,595.44㎡です。

(注8)仙台MTビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全4筆の合計面積であり、本件建物の共有持分を有していた森トラスト株式会社及び他の共有者がそれぞれ単独で所有する土地で構成されていたいわゆる分有土地です。本件土地につき、森トラスト株式会社が単独で所有していた分については、現在本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が300,000分の90,845の共有持分を保有しています。仙台MTビルの建物は、森トラスト株式会社、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者及び森トラスト株式会社を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有建物であり、延床面積に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の90,845)を乗じた面積は13,003.41㎡です。

(注9)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10)新橋駅前MTRビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全11筆の合計面積であり、本投資法人が3分の2の共有持分を、森トラスト株式会社を唯一の信託受益者とする信託受託者が3分の1の共有持分を保有しています。また、新橋駅前MTRビルの建物は共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(3分の2)を乗じた面積は5,213.63㎡です。

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 (注1)	名称	取得価格 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	直接 還元法	DCF法		期末算定価額 評価機関	投資比率 (注4)
						還元 利回り	割引率	最終還元 利回り		
東京 都心部	オフィス ビル	東京汐留ビルディング	82,539 (注5)	74,666	81,400	3.2%	3.1%	3.2%	株式会社 立地評価研究所	25.5%
		ONビル	39,900	38,735	36,200	3.3%	3.0%	3.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	12.3%
		紀尾井町ビル	34,300	32,885	38,400	3.1%	2.9%	3.3%	大和不動産鑑定 株式会社	10.6%
		神谷町トラストタワー	27,960 (注6)	27,863	32,300	2.5%	2.4%	2.6%	大和不動産鑑定 株式会社	8.6%
		大崎MTビル	14,386 (注7)	12,841	17,800	3.2%	2.9%	3.3%	一般財団法人 日本不動産研究所	4.4%
		広尾MTRビル	8,100	8,316	8,420	3.6%	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定 株式会社	2.5%
	小計		207,185	195,308	214,520	—				64.0%
	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,374	41,100	3.2%	3.0%	3.3%	一般財団法人 日本不動産研究所	9.9%
		新橋駅前MTRビル	12,000 (注8)	11,658	14,500	3.6%	3.4%	3.8%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	3.7%
	小計		44,040	44,033	55,600	—				13.6%
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,088	4,290	3.3%	4.0%	3.0%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	1.0%
	小計		3,200	3,088	4,290	—				1.0%
小計		254,425	242,429	274,410	—				78.5%	
その他	オフィス ビル	仙台MTビル	5,266 (注9)	5,297	5,270	4.5%	4.3%	4.7%	大和不動産鑑定 株式会社	1.6%
		御堂筋MTRビル	10,170	9,839	11,100	3.5%	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定 株式会社	3.1%
		天神プライム	7,050 (注10)	6,635	10,200	3.5%	3.3%	3.6%	一般財団法人 日本不動産研究所	2.2%
		新横浜TECHビル	6,900	6,595	8,440	4.4%	4.2%	4.7%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	2.1%
	小計		29,386	28,367	35,010	—				9.1%
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	9,619	11,700	5.3%	5.0%	5.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	3.6%
		コーナン 相模原西橋本店	7,460	7,048	8,190	5.4%	5.1%	5.6%	一般財団法人 日本不動産研究所	2.3%
		プレスボ稲毛	2,100 (注11)	2,193	2,610	— (注12)	7.9%	— (注13)	一般財団法人 日本不動産研究所	0.6%
	小計		21,160	18,861	22,500	—				6.5%
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	15,238	16,900	4.9%	4.7%	5.0%	株式会社立地 評価研究所	5.9%
小計		19,000	15,238	16,900	—				5.9%	
小計		69,546	62,467	74,410	—				21.5%	
合計		323,972	304,897	348,820	—				100.0%	

(注1) 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。東京汐留ビルディング、紀尾井町ビル、神谷町トラストタワーについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途である「商業施設」に区分しています。以下同じです。

(注2) 「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。以下同じです。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(2023年2月28日を価格時点とします。)を記載しています。

(注4) 「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5) 東京汐留ビルディングの取得価格については、2021年7月1日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月1日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、当該物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円のうち、2023年2月28日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格を記載しています。

(注6) 神谷町トラストタワーの取得価格は、2021年7月1日(13,980百万円)及び2021年10月1日(13,980百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。

(注7) 大崎MTビルの取得価格は、2005年3月31日(7,870百万円)、2005年10月28日(5,656百万円)及び2015年1月30日(860百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。

- (注8)新橋駅前MTRビルの取得価格については、2023年2月28日に共有持分の3分の1を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である18,000百万円の3分の2に相当する価格を記載しています。
- (注9)仙台MTビルは3回に分けて取得する予定であり、その初回の2023年2月28日の取得価格を記載しています。
- (注10)天神プライムの取得価格は、2012年7月12日(6,940百万円)及び2021年12月1日(110百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注11)フレスボ稲毛の取得価格については、2012年2月29日に信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。
- (注12)フレスボ稲毛は、直接還元法が採用されていません。
- (注13)フレスボ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

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

2023年2月28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。

なお、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、2023年2月期(2022年10月1日から2023年2月28日までの5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は、東京汐留ビルディング、ONビル、紀尾井町ビル及び渋谷フラッグの4物件になります。

不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	総賃料収入 (注1) (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) (㎡)	テナント 総数
東京都心部	オフィス ビル	東京汐留ビルディング(注5)	860	14.8%	71,806.84	71,806.84	1 (18)
		ONビル	非開示(注6)	非開示(注6)	20,654.60	20,654.60	1
		紀尾井町ビル(注7)	860	14.8%	24,748.48	24,203.55	40 (71)
		神谷町トラストタワー(注8)	454	7.8%	7,702.54	7,702.54	1 (7)
		大崎MTビル(注9)	287	4.9%	24,495.21	24,495.21	1 (13)
		広尾MTRビル(注10)	144	2.5%	4,946.36	4,571.72	8
	商業施設	渋谷フラッグ(注10)	非開示(注6)	非開示(注6)	5,983.86	5,983.86	3
		新橋駅前MTRビル	0	0.0%	5,370.00	0.00	0
	その他	パークレーンプラザ(注11)	90	1.6%	4,443.03	4,295.99	17
	その他	オフィス ビル	仙台MTビル(注12)	1	0.0%	13,003.41	13,003.41
御堂筋MTRビル(注13)			254	4.4%	15,129.16	15,129.16	1 (32)
天神プライム(注10)			210	3.6%	5,990.40	5,990.40	13
新横浜TECHビル			235	4.0%	18,117.03	14,124.38	18
商業施設		イトーヨーカドー湘南台店	312	5.4%	53,393.66	53,393.66	1
		コーナン相模原西橋本店	非開示(注6)	非開示(注6)	40,283.77	40,283.77	1
		プレスポ稲毛	103	1.8%	39,556.71	39,556.71	1
その他		ホテルオークラ神戸	524	9.0%	72,246.86	72,246.86	1
合計(注14)			5,828	100.0%	427,871.92	417,442.66	109 (250)

(注1)「総賃料収入」は、2023年2月期の不動産賃貸事業収益(家賃、共益費、その他賃貸事業収入等)を記載しています。

(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。)に記載しています。なお、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸可能面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積を記載しています。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907,880)を乗じた面積を記載しています。新橋駅前MTRビルについては、建物の総賃貸可能面積(8,055.00㎡)に本投資法人の共有持分(3分の2)を乗じた面積を記載しています。仙台MTビルについては、建物の総賃貸可能面積(42,941.53㎡)に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の90,845)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、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積を記載しています。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907,880)を乗じた面積を記載しています。仙台MTビルについては、建物の総賃貸面積(42,941.53㎡)に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の90,845)を乗じた面積を記載しています。

(注5)東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件のテナント総数の括弧内には、事務所・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注6)ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注7)紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数を記載しています。また、当該物件のテナント総数の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注8)神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、共同運用区画のテナント総数を記載しています。なお、共同運用とは、6階から30階までの25フロアを共同運用区画として、各区分所有者が森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人が各フロアを共同運用区画として転貸する仕組みをいいます。賃借人は、当該共同運用区画全体から生じる収支を各区分所有者が有する専有面積による持分割合に応じて分配します。

(注9)大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注10)広尾MTRビル、渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注11)パークレーンプラザは、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。

(注12)仙台MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の

括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

- (注13) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注14) 合計のテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づくテナント総数を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体のテナント数を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注5)の記載に基づくテナント総数を記載しています。

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(注1)の推移(%)										
			2023年		2022年		2021年		2020年		2019年		2018年
			2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	東京汐留ビルディング(注2)	100.0 (70.8)	100.0 (66.5)	100.0 (61.3)	100.0 (53.5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		紀尾井町ビル(注3)	97.8 (95.6)	94.5 (92.6)	96.3 (95.6)	89.7 (89.7)	90.8 (89.5)	99.9 (98.7)	99.9 (98.7)	99.9 (98.5)	99.9 (99.9)	99.9 (99.9)	
		神谷町トラストタワー(注4)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (97.3)	—	—	—	—	—	—	
		大崎MTビル(注5)	100.0 (88.3)	100.0 (95.6)	100.0 (95.2)	100.0 (85.8)	100.0 (85.0)	100.0 (99.1)	100.0 (97.8)	100.0 (91.8)	100.0 (91.8)	100.0 (100.0)	
		広尾MTRビル(注6)	92.4	100.0	87.5	87.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.2
		小計(注7)	99.4 (85.9)	99.1 (84.8)	99.0 (82.8)	98.0 (75.1)	98.7 (97.1)	99.9 (99.7)	99.9 (99.6)	99.9 (99.0)	99.9 (99.3)	99.5 (99.5)	
	商業施設	渋谷フラッグ(注6)	100.0	100.0	100.0	92.2	92.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		新橋駅前MTRビル	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		小計	52.7	42.6	42.6	96.7	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他	パークレーンプラザ	96.7	96.8	100.0	100.0	95.9	100.0	92.9	95.9	100.0	100.0	
		小計	96.7	96.8	100.0	100.0	95.9	100.0	92.9	95.9	100.0	100.0	
		小計(注7)	96.2 (83.4)	94.5 (80.8)	94.4 (79.2)	98.0 (78.1)	98.5 (97.0)	99.9 (99.7)	99.8 (99.5)	99.9 (99.0)	99.9 (99.3)	99.6 (99.5)	
その他	オフィスビル	仙台MTビル(注8)	100.0 (99.9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		御堂筋MTRビル(注9)	100.0 (100.0)	100.0 (96.4)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (95.6)	100.0 (98.4)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (96.4)	
		天神プライム(注6)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.1	
		新横浜TECHビル	78.0	71.7	59.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	98.7	
		小計(注7)	92.4 (90.5)	86.9 (83.9)	81.4 (78.7)	100.0 (100.0)	100.0 (98.7)	100.0 (99.5)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	99.4 (99.3)	97.7 (96.3)	
	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	
		コーナン相模原西橋本店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		プレスボ稲毛	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	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		
	小計(注7)	98.5 (98.4)	97.9 (97.7)	97.0 (96.9)	100.0 (100.0)	100.0 (99.8)	100.0 (99.9)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	99.9 (99.9)	99.6 (99.5)		
	合計(注7)	97.6 (93.1)	96.5 (91.6)	96.0 (90.5)	99.1 (91.9)	99.3 (98.6)	99.9 (99.9)	99.9 (99.8)	99.9 (99.6)	99.9 (99.7)	99.6 (99.5)		

(注1) 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。また、小計及び合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注2) 東京汐留ビルディングは、2021年4月1日以降、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、2021年9月末以降の当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。

(注3) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注4) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。

(注5) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注6) 広尾MTRビル、渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注7) 小計及び合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。また、2021年9月末以降の東京汐留ビルディングについては、(注2)の記載に従い算出される稼働率を用いています。

(注8) 仙台MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注9) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(ii) 主要なテナントの状況

2023年2月28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、森トラスト株式会社、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社イトーヨーカ堂の3社になります。

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	森トラスト株式会社 (不動産業)	東京汐留ビルディング	①2021年4月1日 2026年3月31日 (オフィス・店舗) ②2010年4月13日 2035年12月31日 (ホテル)	71,806.84	17.2%	28.0%	2,196
		神谷町トラストタワー	2021年7月1日 2030年3月31日	7,702.54	1.8%		1,063
		大崎MTビル	2022年4月1日 2025年3月31日	24,495.21	5.9%		689
		仙台MTビル	2023年2月28日 2028年2月29日	13,003.41	3.1%		303
	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	2022年4月1日 2032年3月31日	72,246.86	17.3%		1,255
	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	2002年11月21日 2042年11月20日	53,393.66	12.8%		750
合計				242,648.52	58.1%		—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				417,442.66	—		—

(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、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積を記載しています。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907,880)を乗じた面積を記載しています。仙台MTビルについては、建物の総賃貸面積(42,941.53㎡)に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の90,845)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」については、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、2023年2月28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上の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。

(iii) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

2023年2月28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) 森トラスト株式会社

物件名称	東京汐留ビルディング
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) ①2021年4月1日から2026年3月31日まで(オフィス・店舗) ②2010年4月13日から2035年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注1)(注2)	① : 160,541,960円(オフィス・店舗) ②-1 : 22,510,680円(ホテル)(2010年4月13日から2026年3月31日まで) ②-2 : 26,262,460円(ホテル)(2026年4月1日から2035年12月31日まで)
敷金・保証金等	なし
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、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(本表及び次表において、以下「テナント」といいます。)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1)本件賃貸借(ホテル)については、賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条を適用しない旨の合意がなされています。

(注2)月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の375,178)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①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。月額契約賃料②-1は賃料とは別途、ホテル部分の維持管理費用をテナントが負担することを前提としています。2026年4月1日以降の月額契約賃料②-2は、本件建物共用部のうちホテルにかかる維持管理費用をテナントが負担せず別途賃料人が負担するため、当該維持管理費用の見込分を賃料として加算しています。但し、オフィス・店舗に関する賃貸借契約を再契約し、引き続きホテルにかかる維持管理費用(共用部の維持管理費用を含む)を賃料とは別途、テナントが負担する場合には、②-1の適用期間が延長され、ホテルの月額契約賃料は22,510,680円となります。

物件名称	神谷町トラストタワー
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・貸室賃貸借契約(共同運用) ・2021年7月1日から2030年3月31日まで
月額契約賃料(注)	88,639,857円
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の6か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件貸室は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社とテナントと間の貸室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、テナントの裁量において、本件貸室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、本投資法人が共同運用区画の持分(9,627,494分の770,254)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。

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・2022年4月1日から2025年3月31日まで
月額契約賃料(注)	57,498,418円
敷金・保証金等(注)	敷金894,581,396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、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、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907,880)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。

物件名称	仙台MTビル
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・貸室賃貸借契約(一棟一括賃貸借) ・2023年2月28日から2028年2月29日まで
月額契約賃料(注)	25,313,260円
敷金・保証金等(注)	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の6か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約が出来ない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社とテナントと間の貸室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、信託受託者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(300,000分の90,845)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。

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

物件名称	ホテルオークラ神戸	
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・2022年4月1日から2032年3月31日まで 	
月額契約賃料	固定賃料	91,537,815円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計(年額)の12分の1
敷金・保証金等	敷金1,373,067,225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、中途解約ができない契約となっています。	
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸(本表において、以下「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転貸しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転貸借契約も終了させることについて同意を取得しています。 	

(ハ)株式会社イトーヨーカ堂

物件名称	イトーヨーカドー湘南台店
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) ・2002年11月21日から2042年11月20日まで
月額契約賃料	62,500,000円
敷金・保証金等	敷金683,460,000円

<p>期間満了時の更新について</p>	<p>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(本表において、以下「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。</p>
<p>中途解約について</p>	<p>2032年11月20日まで中途解約が出来ない契約となっています。</p>
<p>転貸借契約について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

③ 不動産等資産の詳細な情報

2023年2月28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、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
 - (2) 「構造」について、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を、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」、「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第2条第3項及び第5項に掲げる「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の区分を記載していません。
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2023年2月期(2022年10月1日から2023年2月28日までの5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かか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2023年2月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せん。
5. 「2022年度公租公課」欄の記載について
 - (1) 2022年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。))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2022年1月1日の翌日以降に取得した不動産等資産について、2023年2月期に納付義務はありませんが、参考情報として2022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2023年2月28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(2023年2月28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。

東京汐留ビルディング

物件番号	A-1	物件名称	東京汐留ビルディング	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル・ホテル・商業施設	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 151日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	860,556
土地	地番	東京都港区東新橋一丁目12番1	家賃	860,556
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	共益費	—
	地積	17,847.73㎡(他の共有者の共有持分を含みません。)	土地賃貸収益	—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	(2)不動産賃貸事業費用	729,037
	建築時期	2005年1月	公租公課	345,978
	延床面積	191,394.06㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を 乗じた面積:71,806.84㎡	固定資産税	345,978
	駐車場台数	437台	その他公租公課	—
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	222,531
			管理業務費	211,037
		水道光熱費	—	
		損害保険料	2,894	
		信託報酬	—	
		その他費用	8,600	
		減価償却費	160,526	
		(3)NOI	292,046	
		(4)不動産賃貸事業損益	131,519	
		(5)資本的支出	3,020	
		(6)NCF	289,025	
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)	
取得年月日	2010年4月13日	信託受益権の概要		
前所有者	森トラスト株式会社	信託設定日	—	
		信託受託者	—	
取得価格(注2)	82,539百万円	信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定士の概要			5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額(注2)	83,664百万円	固定資産税額	568,322	
価格時点	2010年3月31日	都市計画税額	121,783	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所	合計	690,106	
6. 特記事項				
(1)敷地利用権について 本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の他の共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。				
(2)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は1,000,000分の375,178です。				
(3)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。				
(4)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物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。				

(注1) オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。

(注2) 「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2021年7月1日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月1日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、本物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円及び取得時の鑑定評価額である111,500百万円のうち、2023年2月28日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格及び価額を記載しています。

ONビル

物件番号	A-2	物件名称	ONビル
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)
不動産の用途		オフィスビル	運用期間
所有形態	土地	所有権	自 2022年10月1日
	建物	所有権	至 2023年2月28日
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆	(1)不動産賃貸事業収益
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号	家賃
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	共益費
	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	土地賃貸収益
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建	その他賃貸事業収入
	建築時期	1990年11月	(2)不動産賃貸事業費用
	延床面積	32,812.27㎡	公租公課
	駐車台数	79台	固定資産税
	施工会社	株式会社大林組	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
			(3)NOI
			494,247
			(4)不動産賃貸事業損益
			415,797
			(5)資本的支出
			1,480
			(6)NCF
			492,767
2. 特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態
取得年月日	2008年8月29日		テナントとの直接契約
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号		信託受益権の概要
取得価格	39,900百万円		信託設定日
			2001年2月9日
			信託受託者
			三菱UFJ信託銀行株式会社
			信託期間満了日
			2031年3月末日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2022年度公租公課(千円)
鑑定評価額	41,000百万円		固定資産税額
価格時点	2008年8月1日		87,625
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		都市計画税額
			18,776
			合計
			106,402
6. 特記事項			
(1)本件土地の権利関係について			
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(以下本表において「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。			
(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「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所有者から、各土地についての使用借権または賃借権(存続期間は、本件信託建物の竣工後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。一方で、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。			
(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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

紀尾井町ビル

物件番号	A-3	物件名称	紀尾井町ビル	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル・住宅	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 151日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	860,284
土地	地番	東京都千代田区紀尾井町3番3他	家賃	773,824
	住居表示	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	共益費	7,045
	地積	9,291.93㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益	-
	用途地域等	第二種住居地域、防火地域、 第一種文教地区	その他賃貸事業収入	79,414
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下4階付26階建	(2)不動産賃貸事業費用	494,669
	建築時期	1989年11月	公租公課	90,246
	延床面積	建物一棟：63,535.55㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：24,598.85㎡	固定資産税	88,921
	駐車場台数	207台	その他公租公課	1,325
	施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費	279,147
			管理業務費	206,723
2. 特定資産の概要			(3)NOI	490,889
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	(4)不動産賃貸事業損益	365,614
取得年月日	2014年10月1日	信託受益権の概要	(5)資本的支出	72,341
前所有者	白馬キャピタル3特定目的会社	信託設定日 (注2)	(6)NCF	418,548
取得価格	34,300百万円	信託受託者 信託期間満了日		
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	36,200百万円	固定資産税額		143,631
価格時点	2014年9月1日	都市計画税額		30,778
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	合計		174,409
6. 特記事項				
(1)権利関係について 本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。				
(2)管理規約について 管理規約により、区分所有者が所有する敷地及び区分所有者が共有する共用部分は、専有部分と分離して単独処分することは禁止されており、共用部分の分割請求も禁止されています。また、敷地権の登記はなされていませんが、敷地の相互利用について、区分所有者間で合意しています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、3,383,389分の2,562,965となっています。				
(3)要役地役権について 本件土地には、隣接土地の一部を承役地として、工作物設置を目的とする要役地役権が設定されています。				

(注1)事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

(注2)本件信託不動産は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

神谷町トラストタワー

物件番号	A-4	物件名称	神谷町トラストタワー		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2022年10月1日	稼働日数 151日
所有形態	土地	所有権及び地上権(敷地権の割合:10,000,000,000分の667,257,234)		至 2023年2月28日	
	建物	区分所有権	(1)不動産賃貸事業収益		454,407
土地	地番	東京都港区虎ノ門四丁目24番6他	家賃		442,196
	住居表示	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	共益費		-
	地積	16,131.84㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益		-
	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生特別地域(虎ノ門四丁目地区)	その他賃貸事業収入		12,210
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下4階付37階建	(2)不動産賃貸事業費用		134,496
	建築時期	2020年3月	公租公課		9,525
	延床面積	196,037.12㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分:7,595.44㎡	固定資産税		9,525
	駐車場台数	349台	その他公租公課		-
			諸経費		53,788
	施工会社	清水建設株式会社	管理業務費		36,907
			水道光熱費		15,892
		損害保険料		233	
		信託報酬		625	
		その他費用		129	
		減価償却費		71,183	
		(3)NOI		391,094	
		(4)不動産賃貸事業損益		319,910	
		(5)資本的支出		-	
		(6)NCF		391,094	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)	
取得年月日	①2021年7月1日 ②2021年10月1日		信託受益権の概要	2021年7月1日 三菱UFJ信託銀行株式会社 2052年3月末日	
前所有者	①森トラスト株式会社 ②森トラスト株式会社		信託設定日		
取得価格	①13,980百万円 ②13,980百万円		信託受託者 信託期間満了日		
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2022年度公租公課(千円)(注2)		
鑑定評価額	31,100百万円		固定資産税額	11,636	
価格時点	2021年2月28日		都市計画税額	2,493	
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	14,130	
6. 特記事項					
(1)土地賃借権について 本物件土地上に葺城稲荷神社が土地賃借権の設定を受けたうえで建物を所有しています。					
(2)地上権について 本物件土地には葺城稲荷神社から地上権の設定を受けて利用する土地が含まれます。					
(3)越境物について 本土と隣接土地との境界部分について、本取得物件の一部が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀等が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。					
(4)買取優先交渉権について 本投資法人は、本物件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。					

(注1)賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

(注2)2023年2月28日現在、建物に係る2022年度の公租公課が未確定のため、土地に係る2022年度の公租公課のみを記載しています。

仙台MTビル

物件番号	A-5	物件名称	仙台MTビル
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途	オフィスビル	運用期間	自 2023年2月28日 至 2023年2月28日
所有形態	所有権		稼働日数 1日
土地	地番	(1)不動産賃貸事業収益	1,063
	住居表示	家賃	904
	地積	共益費	—
	用途地域等	土地賃貸収益	—
		その他賃貸事業収入	159
建物	構造/階数	(2)不動産賃貸事業費用	3,452
	建築時期	公租公課	—
	延床面積	固定資産税	—
	駐車場台数	その他公租公課	—
	施工会社	諸経費	300
		管理業務費	148
		水道光熱費	146
		損害保険料	2
		信託報酬	2
		その他費用	—
		減価償却費	3,152
		(3)NOI	763
		(4)不動産賃貸事業損益	△2,388
		(5)資本的支出	—
		(6)NCF	763
2. 特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)
取得年月日	2023年2月28日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト株式会社	信託設定日	2023年2月28日
取得価格(注1)	5,266百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
		信託期間満了日	2053年3月31日
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額(注1)	5,266百万円	固定資産税額	28,075
価格時点	2022年6月30日	都市計画税額	6,016
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	合計	34,091
6. 特記事項			
(1)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の90,845)を乗じた面積は13,003.41㎡です。			
(2)敷地利用権について 本件建物は、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「信託受託者(本投資法人)」といいます。)、森トラスト株式会社と森トラスト株式会社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「信託受託者(森トラスト)」といいます。))が共有しております。そして、本件建物は、①信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社が共有する本件土地と②森トラスト株式会社及び信託受託者(森トラスト)が各別に所有(分有)している土地をその敷地としています(以下本表において当該土地全体を「建物敷地」といいます。) 信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社は②信託受託者(森トラスト)から、その所有に係る建物敷地を、信託受託者(森トラスト)は、①信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社から、その共有する本件土地を、それぞれ使用借権または賃借権の設定を受け、本件建物を共有しています。従って、信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社は、信託受託者(森トラスト)に、本件土地を使用させる義務を負っています。一方で、信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社が本件建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地との関係では、その共有持分となり、②本件土地を除く建物敷地との関係では、信託受託者(森トラスト)により設定された使用借権または賃借権となります。			
(3)買取優先交渉権について 本投資法人は、本物件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て、優先交渉権を付与しています。			

(注1)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、3回に分けて取得を行うため、その初回の2023年2月28日の取得価格及び鑑定額を記載しています。

(注2)賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

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			4. 物件収支状況(千円)				
不動産の用途		オフィスビル		運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日	稼働日数	151日
所有形態	土地	所有権		(1)不動産賃貸事業収益		287,614	
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆		家賃		287,164	
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号		共益費		-	
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		土地賃貸収益		-	
	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		その他賃貸事業収入		449	
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建		(2)不動産賃貸事業費用		92,809	
	建築時期	1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		公租公課		39,381	
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積:24,495.21㎡		固定資産税		39,381	
	駐車場台数	65台		その他公租公課		-	
	施工会社	株式会社大林組		諸経費		3,048	
				管理業務費		930	
				水道光熱費		-	
				損害保険料		722	
				信託報酬		-	
				その他費用		1,395	
				減価償却費		50,379	
				(3)NOI		245,184	
				(4)不動産賃貸事業損益		194,804	
				(5)資本的支出		5,350	
				(6)NCF		239,833	
2. 特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)		
取得年月日	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 ③2015年1月30日		信託受益権の概要				
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社 ③個人(非開示)		信託設定日		-		
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円 ③860百万円		信託受託者		-		
				信託期間満了日		-	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2022年度公租公課(千円)				
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円		固定資産税額		64,166		
価格時点	①2005年3月31日 ②2005年8月31日 ③2014年10月31日		都市計画税額		13,749		
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社 ③一般財団法人日本不動産研究所		合計		77,916		
6. 特記事項							
(1)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、①13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び③3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、③における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、「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。							
(2)本件建物の権利関係について 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907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。							
(3)敷地利用権について 本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物(他方の建物は「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。							
(4)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。							
(5)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。							
(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買取に関し、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1)本投資法人は、2005年3月31日の取得において、土地の所有権(土地全17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(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、2005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。そのほか、2015年1月30日の取得において、土地の所有権(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371,326)と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の68,981)を取得しています。

(注2)賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

御堂筋MTRビル

物件番号	A-7	物件名称	御堂筋MTRビル	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 151日	
	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益 254,587	
土地	地番	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	家賃	228,090
	住居表示	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	共益費	5,620
	地積	1,560.98㎡	土地賃貸収益	—
	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)	その他賃貸事業収入	20,875
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付13階建	(2) 不動産賃貸事業費用 138,212	
	建築時期	1999年3月	公租公課	42,179
	延床面積	15,129.16㎡	固定資産税	42,179
	駐車場台数	54台	その他公租公課	—
	施工会社	大成・鹿島建設工事共同企業体	諸経費	57,778
			管理業務費	24,780
2. 特定資産の概要			水道光熱費	22,881
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	損害保険料	507
取得年月日	2015年4月30日	信託受益権の概要	信託報酬	416
前所有者	Rabbit Midosuji特定目的会社	信託設定日	その他費用	9,191
取得価格	10,170百万円	信託受託者	減価償却費	38,254
		信託期間満了日	(3) NOI	154,629
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(4) 不動産賃貸事業損益	116,374
鑑定評価額	10,200百万円	5. 2022年度公租公課(千円)		(5) 資本的支出 6,016
価格時点	2015年1月31日	固定資産税額		148,613
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	都市計画税額		
6. 特記事項			合計	83,818
(1) 船場建築線について				
本件土地の北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、当該指定に基づき本物件は道路境界線から約2mセットバックしています。当該部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。				

(注)パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

広尾MTRビル

物件番号	A-8	物件名称	広尾MTRビル	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 151日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他1筆	家賃	144,491
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	共益費	119,470
	地積	1,671.79㎡(私道負担部分17.93㎡を含みます。)	土地賃貸収益	15,340
	用途地域等	近隣商業地域、準工業地域、特別工業地区 防火地域、準防火地域	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付7階建	(2)不動産賃貸事業費用	
			公租公課	41,899
	建築時期	1992年11月	固定資産税	11,962
	延床面積	6,709.80㎡	その他公租公課	11,840
	駐車場台数	24台	諸経費	122
	施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費	16,358
2. 特定資産の概要			水道光熱費	4,181
特定資産の種類	不動産信託受益権	貸借契約形態	減価償却費	8,616
取得年月日	2018年1月19日	信託受益権の概要	その他費用	209
前所有者	合同会社PRファースト	信託設定日	減価償却費	333
取得価格	8,100百万円	信託受託者	(3)NOI	3,016
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託期間満了日	13,578
鑑定評価額	8,140百万円	2038年1月末日	(4)不動産賃貸事業損益	116,170
価格時点	2017年11月30日	5. 2022年度公租公課(千円)		
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	固定資産税額	(5)資本的支出	19,173
6. 特記事項			都市計画税額	4,108
(1)越境物について			合計	23,281
本件土地と隣接土地との境界部分について、本件建物の一部及び塀が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。				
(2)権利関係について				
本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が全ての区分所有権を単独で所有しています。				

(注)本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

天神プライム

物件番号	A-9	物件名称	天神プライム	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 151日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他6筆	210,074	
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目7番21号	家賃 180,834	
	地積	1,110.73㎡	共益費 16,398	
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (福岡都心地域)	土地賃貸収益 -	
建物	延床面積	7,722.04㎡	その他賃貸事業収入 12,841	
			(2)不動産賃貸事業費用	
			82,871	
	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	公租公課	
	建築時期	2008年3月(2008年10月増築)	固定資産税	
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)	その他公租公課	
施工会社	株式会社大林組	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	
			(3)NOI	
			153,705	
			(4)不動産賃貸事業損益	
			127,202	
			(5)資本的支出	
			1,935	
			(6)NCF	
			151,770	
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)
取得年月日	①2012年7月12日 ②2021年12月1日		信託受益権の概要	信託設定日 ①2006年9月15日 ②2006年9月15日 ③2021年12月1日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 ①2032年7月31日 ②2032年7月31日 ③2032年7月31日
前所有者	①カモミール・リアルティ合同会社 ②個人3名(非開示)		(注2)	
取得価格	①6,940百万円 ②110百万円			
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	①7,320百万円 ②115百万円		固定資産税額	47,277
価格時点	①2012年6月1日 ②2021年9月30日		都市計画税額	10,130
鑑定評価業者	①、②一般財団法人日本不動産研究所		合計	57,408
6. 特記事項				
(1)越境物について				
隣接建物の一部及び工作物等が本件土地に越境していますが、これらの越境物について、越境物に関する「合意書」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。				

(注1)本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けただえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

(注2)本件信託不動産は三つの信託受益権からなっており、①、②及び③には、それぞれの信託設定日を記載しています。

新横浜TECHビル

物件番号	A-10	物件名称	新横浜TECHビル		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日	稼働日数 151日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		235,381
	建物	所有権	家賃	205,068	
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	共益費	-	
	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	土地賃貸収益	-	
	地積	2,671.11㎡	その他賃貸事業収入	30,312	
	用途地域等	商業地域、防火地域	(2)不動産賃貸事業費用		170,056
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	公租公課	30,066	
	建築時期	A館：1986年2月 B館：1988年2月	固定資産税	30,066	
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	その他公租公課	-	
	駐車場台数	78台	諸経費	80,983	
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	管理業務費	40,584	
			水道光熱費	35,547	
			損害保険料	732	
			信託報酬	-	
			その他費用	4,118	
			減価償却費	59,006	
			(3)NOI	124,331	
			(4)不動産賃貸事業損益	65,324	
			(5)資本的支出	780	
			(6)NCF	123,551	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	2003年11月14日		信託受益権の概要		
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		信託設定日	-	
取得価格	6,900百万円		信託受託者	-	
			信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2022年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	6,980百万円		固定資産税額	47,679	
価格時点	2003年9月30日		都市計画税額	10,216	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	57,895	
6. 特記事項					
特記すべき事項はありません。					

渋谷フラッグ

物件番号	B-1	物件名称	渋谷フラッグ		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設・オフィスビル	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日	
所有形態	土地	所有権	稼働日数 151日		
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
	地番	東京都渋谷区宇田川町81番11他1筆			
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番6号	家賃	非開示 (注1)	
	地積	1,026.44㎡	共益費		
用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域(渋谷駅周辺地域)	土地賃貸収益			
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付9階建	その他賃貸事業収入		
建物	建築時期	2009年8月	(2)不動産賃貸事業費用		
	延床面積	7,766.49㎡	公租公課	非開示 (注1)	
	駐車場台数	49台	固定資産税		
	施工会社	前田建設工業株式会社	その他公租公課		
		諸経費			
			管理業務費	(3)NOI	
			水道光熱費		556,652
			損害保険料		(4)不動産賃貸事業損益
			信託報酬		535,714
			その他費用		(5)資本的支出
			減価償却費		—
2. 特定資産の概要			(6)NCF	556,652	
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)		
取得年月日	2013年4月24日	信託受益権の概要	2007年1月24日 みずほ信託銀行株式会社		
前所有者	プライムリテール2 株式会社	信託設定日			
取得価格	32,040百万円	信託受託者			
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2022年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	33,000百万円	固定資産税額	62,196		
価格時点	2013年3月1日	都市計画税額	13,327		
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	75,523		
6. 特記事項					
(1)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の確認書が締結されています。					

(注1) 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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注2) 本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

新橋駅前MTRビル

物件番号	B-2	物件名称	新橋駅前MTRビル		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日	稼働日数 151日
所有形態	土地	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		
土地	建物	所有権	家賃	—	
	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	共益費	—	
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	土地賃貸収益	—	
	地積	1,069.88㎡	その他賃貸事業収入	—	
用途地域等		商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)	(2) 不動産賃貸事業費用	58,313	
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	公租公課	35,609	
	建築時期	1999年4月	固定資産税	35,609	
	延床面積	7,820.45㎡ 本投資法人の共有持分(3分の2)を乗じた面積： 5,213.63㎡	その他公租公課	—	
	駐車場台数	29台	諸経費	7,034	
	施工会社	株式会社大林組	管理業務費	1,311	
			水道光熱費	3,819	
			損害保険料	183	
			信託報酬	—	
			その他費用	1,720	
			減価償却費	15,668	
			(3) NOI	△42,644	
			(4) 不動産賃貸事業損益	△58,313	
			(5) 資本的支出	262,600	
			(6) NCF	△305,244	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産	賃貸借契約形態	賃貸借契約なし	
取得年月日	2007年4月25日		信託受益権の概要		
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス		信託設定日	—	
取得価格	12,000百万円		信託受託者	—	
			信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2022年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	12,133百万円		固定資産税額	39,080	
価格時点	2007年3月1日		都市計画税額	8,374	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	47,445	
6. 特記事項					
(1) 越境物について					
隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。					
(2) 本件土地の権利関係について					
本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は3分の2です。					
(3) 本件建物の権利関係について					
本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(3分の2)を乗じた面積は5,213.63㎡です。					

(注) 「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2023年2月28日に共有持分3分の1を譲渡したため、本物件の取得価格である18,000百万円及び取得時の鑑定評価額である18,200百万円のうち、2023年2月28日現在、本投資法人が保有する共有持分3分の2に相当する価格及び価額を記載しています。

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-3	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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 151日
	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益	312,542
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	家賃	312,500
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	共益費	-
	地積	35,209.93㎡	土地賃貸収益	-
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域	その他賃貸事業収入	42
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	(2) 不動産賃貸事業費用	92,013
		附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建	公租公課	39,094
	建築時期	2002年11月	固定資産税	39,094
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	その他公租公課	-
	駐車場台数	1,460台	諸経費	2,232
	施工会社	株式会社銭高組	管理業務費	1,350
			水道光熱費	-
			損害保険料	882
			信託報酬	-
			その他費用	-
			減価償却費	50,687
			(3) NOI	271,215
			(4) 不動産賃貸事業損益	220,528
			(5) 資本的支出	7,104
			(6) NCF	264,111
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	2003年3月28日		信託受益権の概要	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社		信託設定日	-
			信託受託者	-
取得価格	11,600百万円		信託期間満了日	-
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	11,600百万円		固定資産税額	64,467
価格時点	2003年3月1日		都市計画税額	11,512
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		合計	75,979
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書」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「緑化協定書」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、本件不動産の買取に関し、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。				

コーナン相模原西橋本店

物件番号	B-4	物件名称	コーナン相模原西橋本店	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 151日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	相模原市緑区西橋本五丁目4番4		
	住居表示	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号		
	地積	19,878.57㎡		
用途地域等	商業地域、防火地域	(2)不動産賃貸事業費用		
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入	
	建築時期	2005年8月		
	延床面積	40,283.77㎡		
	駐車場台数	862台		
	施工会社	東亜建設工業株式会社		
		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		非開示 (注)
		(3)NOI	190,430	
		(4)不動産賃貸事業損益	169,246	
		(5)資本的支出	-	
		(6)NCF	190,430	
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	2012年10月18日		信託受益権の概要	
前所有者	ケーエージー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社		信託設定日	-
取得価格	7,460百万円		信託受託者	-
			信託期間満了日	-
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	7,560百万円		固定資産税額	42,773
価格時点	2012年9月1日		都市計画税額	9,165
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	51,938
6. 特記事項				
(1)工作物について 本件土地上に賃借人が建築確認申請手続きを経ることなく設置したカーポート等が存在します。当該カーポート等の取扱いについては本投資法人と賃借人の間で協議をしています。				

(注)本件不動産の「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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

フレスポ稲毛

物件番号	B-5	物件名称	フレスポ稲毛
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途	商業施設用地	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日 稼働日数 151日
所有形態	土地	(1) 不動産賃貸事業収益	
建物	所有権	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入	
土地	地番	103,007	
	住居表示	-	
	地積	39,556.71㎡	
	用途地域等	工業地域	
建物	構造/階数	-	
	建築時期	-	
	延床面積	-	
	駐車場台数	-	
	施工会社	-	
		(2) 不動産賃貸事業費用	
		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	
		7,894	
		7,269	
		7,269	
		-	
		625	
		-	
		-	
		625	
		-	
		-	
		(3) NOI	
		95,112	
		(4) 不動産賃貸事業損益	
		95,112	
		(5) 資本的支出	
		-	
		(6) NCF	
		95,112	
2. 特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2002年3月28日	信託受益権の概要	
前所有者	住友重機械工業株式会社	信託設定日	2002年3月28日
		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
		信託期間満了日	2027年12月2日
取得価格(注)	2,100百万円		
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額(注)	2,500百万円	固定資産税額	11,973
価格時点	2002年3月1日	都市計画税額	2,565
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	14,539
6. 特記事項			
(1) 通行地役権の設定について			
本件信託土地に関し、本件信託土地及び本件信託土地の東側隣接地を要役地、当該要役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書」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。			
(2) 土壌浄化対策工事について			
前所有者が、2002年1月から同年3月にかけて実施した本件信託土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件信託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2002年7月から同年8月にかけて、土壌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。			
(3) 買取優先交渉権について			
本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。			

(注) 「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2012年2月29日に本件信託土地の50%を譲渡したため、本件信託不動産全体の取得価格である4,200百万円及び取得時の鑑定評価額である5,000百万円の50%に相当する価格及び価額を記載しています。

ホテルオークラ神戸

物件番号	C-1	物件名称	ホテルオークラ神戸	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		ホテル	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 151日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	家賃	
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	共益費	
	地積	30,944.44㎡	土地賃貸収益	
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	その他賃貸事業収入	
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	(2)不動産賃貸事業費用	
			公租公課	
	建築時期	1989年3月 (1995年3月増築)	固定資産税	
			その他公租公課	
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	諸経費	
			管理業務費	
駐車場台数	429台	水道光熱費		
		損害保険料		
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	信託報酬		
			その他費用	
			減価償却費	
			(3)NOI	
			(4)不動産賃貸事業損益	
			(5)資本的支出	
			(6)NCF	
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2006年9月20日		信託受益権の概要	
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		信託設定日	2002年4月25日
取得価格	19,000百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
			信託期間満了日	2032年3月31日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	18,600百万円		固定資産税額	113,712
価格時点	2006年8月29日		都市計画税額	24,366
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	138,079
6. 特記事項				
(1)買取優先交渉権について				
本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、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。				
(2)越境物について				
隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。				

パークレーンプラザ

物件番号	C-2	物件名称	パークレーンプラザ	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		住宅	運用期間	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 151日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	90,656
	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃	81,626
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	共益費	7,536
	地積	1,702.95㎡	土地賃貸収益	—
	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	その他賃貸事業収入	1,493
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	(2)不動産賃貸事業費用	34,086
	建築時期	1988年6月	公租公課	7,762
	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	7,762
	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	15,245
			管理業務費	8,527
			水道光熱費	1,737
			損害保険料	145
			信託報酬	—
			その他費用	4,833
			減価償却費	11,079
			(3)NOI	67,649
			(4)不動産賃貸事業損益	56,569
			(5)資本的支出	1,439
			(6)NCF	66,209
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	2004年12月24日	信託受益権の概要		
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社	信託設定日	—	
取得価格	3,200百万円	信託受託者	—	
		信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2022年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	3,260百万円	固定資産税額	12,620	
価格時点	2004年12月24日	都市計画税額	2,704	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	合計	15,324	
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ですが、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。				

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

2023年2月28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
東京汐留ビルディング(注2)	6.0%	20,679,023	2010年3月23日
ONビル	8.0%	10,455,300	2008年8月21日
紀尾井町ビル(注3)	11.3%	17,551,275	2014年9月19日
神谷町トラストタワー(注4)	6.5%	4,195,583	2021年2月19日
仙台MTビル(注5)	4.9%	3,424,555	2022年7月20日
大崎MTビル(注6)	11.5%	6,416,895	2005年3月7日
御堂筋MTRビル	2.1%	4,552,800	2015年2月9日
広尾MTRビル	7.3%	1,869,400	2017年12月1日
天神プライム	6.4%	1,581,600	2012年6月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	2003年9月24日
渋谷フラッグ	11.9%	1,483,600	2013年3月11日
新橋駅前MTRビル(注7)	12.2%	922,883	2007年2月28日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	2003年11月14日
コーナン相模原西橋本店	13.5%	2,245,100	2012年9月7日
フレスポ稲毛(注8)	—	—	—
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	2006年8月29日
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	2004年11月18日
ポートフォリオPML(注9)	5.3%	107,001,459	2023年2月28日

(注1)「PML(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。PMLについては、その算定において考慮される地震危険度は一定のものではなく、地震学等の知見の進歩によって地震のモデル等が変更された場合、その値が変化することがあります。なお、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)東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の375,178)に対する再調達価格を記載しています。

(注3)紀尾井町ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注4)神谷町トラストタワーは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注5)仙台MTビルは、共有建物であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の持分相当(300,000分の90,845)に対する再調達価格を記載しています。

(注6)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907,880)に対する再調達価格を記載しています。

(注7)新橋駅前MTRビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(3分の2)に対する再調達価格を記載しています。

(注8)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、建物地震リスク調査を実施していません。

(注9)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、東京都港区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。

(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。

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(注1)	修繕費用 (年平均額)(注2)
東京汐留ビルディング(注3)	2016年2月20日	株式会社安井建築設計事務所	46,191千円/年
ONビル	2019年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	161,833千円/年
紀尾井町ビル(注4)	2020年3月24日	株式会社東京建築検査機構	132,213千円/年
神谷町トラストタワー(注5)	2021年3月18日	株式会社東京建築検査機構	1,878千円/年
仙台MTビル(注6)	2022年7月21日	株式会社東京建築検査機構	34,886千円/年
大崎MTビル(注7)	2016年2月20日	株式会社安井建築設計事務所	91,639千円/年
御堂筋MTRビル	2021年3月31日	株式会社東京建築検査機構	36,883千円/年
広尾MTRビル	2017年12月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	25,810千円/年
天神プライム	2018年3月22日	株式会社安井建築設計事務所	12,304千円/年
新横浜TECHビル	2017年3月14日	株式会社東京建築検査機構	97,027千円/年
渋谷フラッグ	2019年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	11,291千円/年
新橋駅前MTRビル(注8)	2020年3月30日	株式会社東京建築検査機構	23,710千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	2017年3月14日	株式会社東京建築検査機構	50,400千円/年
コーナン相模原西橋本店	2018年3月22日	株式会社安井建築設計事務所	17,514千円/年
プレスボ稲毛(注9)	—	—	—
ホテルオークラ神戸	2017年3月7日	株式会社安井建築設計事務所	275,499千円/年
パークレーンプラザ	2017年3月7日	株式会社安井建築設計事務所	25,042千円/年

(注1) 調査会社の名称は、原則として、建物状況調査レポート作成時点での名称を記載しています。

(注2) 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3) 東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の375,178)に対する修繕費用を記載しています。

(注4) 紀尾井町ビルは、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5) 神谷町トラストタワーは、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6) 仙台MTビルは、共有建物であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の持分相当(300,000分の90,845)に対する修繕費用を記載しています。

(注7) 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907,880)に対する修繕費用を記載しています。

(注8) 新橋駅前MTRビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(3分の2)に対する修繕費用を記載しています。

(注9) プレスボ稲毛については、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。

(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

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 (2023年2月期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
新橋駅前MTRビル (東京都港区)	エスカレーター機能維持修理 工事	自 2023年3月 至 2024年2月	63	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ(注) (神奈川県小田原市)	非常用発電機更新工事	自 2022年12月 至 2023年6月	44	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	自動火災報知設備更新工事	自 2022年10月 至 2023年3月	40	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	温泉ポンプ及び動力盤更新工 事	自 2023年4月 至 2024年3月	38	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	泡消火設備改修工事	自 2022年12月 至 2023年3月	37	—	—
コートヤード・バイ・マ リオット 東京ステーション(注) (東京都中央区)	Wi-Fi設備更新工事	自 2023年4月 至 2023年8月	31	—	—
ONビル (東京都品川区)	冷却塔充填剤更新工事	自 2023年7月 至 2023年8月	14	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	共用系ファンユニット更新工 事	自 2022年8月 至 2023年3月	11	—	—
コートヤード・バイ・マ リオット 東京ステーション (東京都中央区)	会議室プロジェクター更新工 事	自 2023年5月 至 2023年7月	10	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	受変電設備更新工事	自 2022年8月 至 2023年3月	10	—	—

(注) 2023年3月1日付で吸収合併したMTHから承継した資産です。

(ロ) 期中の資本的支出

2023年2月28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、2023年2月期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
新橋駅前MTRビル (東京都港区)	空調機更新工事	自 2022年12月 至 2023年2月	256
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	特高ACB更新工事	自 2022年10月 至 2022年10月	33
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	住宅系統上水受水槽更新工事	自 2022年8月 至 2022年10月	13
その他	機能更新等	自 2022年10月 至 2023年2月	71
合計			373

(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	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年2月期
当期首積立金残高	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円
当期積立額	416百万円	287百万円	213百万円	96百万円	373百万円
当期積立金取崩額	416百万円	287百万円	213百万円	96百万円	373百万円
次期繰越額	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円

(3) その他投資資産の主要なもの

資産の種類	数量	取得価額(千円)		評価額(千円)	
		単価	金額	単価	金額
金銭債権(注)	1件	2,365	2,365	2,365	2,365
合計	—	—	2,365	—	2,365

(注)一般社団法人汐留シオサイト・タウンマネジメントに対する基金の返還請求権です。