

2022年9月期 決算短信(REIT)

2022年11月22日

不動産投資信託証券発行者名 森トラスト総合リート投資法人 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) 山本 道男  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 総合リート運用本部 運用戦略部長 (氏名) 内藤 宏史  
 (TEL) (03)6435-7011

有価証券報告書提出予定日 2022年12月23日 分配金支払開始予定日 2022年12月13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. 2022年9月期の運用、資産の状況 (2022年4月1日～2022年9月30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	%
2022年9月期	6,902	△19.1	3,428	△32.0	3,043	△35.0	3,331	△26.6
2022年3月期	8,528	△7.3	5,042	△9.4	4,685	△10.0	4,537	△10.0

	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
2022年9月期	円 2,523	% 2.1	% 0.9	% 44.1
2022年3月期	円 3,437	% 2.8	% 1.4	% 54.9

(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
2022年9月期	円 3,000	百万円 3,960	円 —	百万円 —	% 118.9	% 2.5
2022年3月期	円 3,195	百万円 4,217	円 —	百万円 —	% 92.9	% 2.6

(注1)2022年3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(134百万円)及び積立(454百万円)の実施によるものです。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。

(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。

(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
2022年9月期	百万円 325,909	百万円 159,071	% 48.8	円 120,508
2022年3月期	百万円 325,071	百万円 159,957	% 49.2	円 121,180

(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
2022年9月期	百万円 4,071	百万円 △96	百万円 △2,228	百万円 19,624
2022年3月期	百万円 18,165	百万円 △16,448	百万円 △5,702	百万円 17,878

2. 2023年2月期(2022年10月1日～2023年2月28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) 円	1口当たり利益超過分配金 円
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
2023年2月期	7,168	3.9	3,870	12.9	3,543	16.4	3,450	3.6	2,462	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2023年2月期)2,614円

(注1) 2023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積立額(241百万円)を減算した全額を分配することを想定して計算しています。

(注2) 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。)と森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「MTH」といいます。)は、それぞれ2022年11月22日開催の投資法人役員会にて、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吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。本合併後の2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況の予想については、両投資法人が2022年11月22日付で公表した「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人との合併後の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、本合併の概要については、後記5ページ「1. 運用方針及び運用状況(1)運用状況(b)次期の見通し 5. 決算後に生じた重要な事実 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」をご参照下さい。

(注3) 本投資法人は、本合併契約が両投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として、計算期間を現行の10月1日から3月31日及び4月1日から9月30日までの各6か月間から、それぞれ9月1日から2月末日及び3月1日から8月末日までの各6か月間に変更する旨、並びにこれに伴い現行の2022年10月1日から2023年3月末日までの営業期間について、2022年10月1日から2023年2月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2023年2月1日開催予定の投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、本投資法人における本合併の効力発生前の最終期の計算期間は2022年10月1日から2023年2月28日の5か月間となります。

※ 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)	2022年9月期	1,320,000口	2022年3月期	1,320,000口
② 期末自己投資口数	2022年9月期	0口	2022年3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2月期(2022年10月1日～2023年2月28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 .....	66

## 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

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

以降、着実に資産規模を拡大し、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325,909百万円となり、合計16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、新型コロナウイルスによる活動制限が緩和され、外食や宿泊等を中心に個人消費が回復し、景気の持ち直しが進みました。一方で、ウクライナ情勢等を背景とした資源・エネルギー価格の高騰や、円安の影響による生活必需品の物価上昇が続いており、企業業績や個人消費への下押し材料となりました。

不動産流通市場は、引き続き日米金利差の拡大による円安が進行していることもあり、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、競争力の高い既存ビルへの拡張移転や館内増床の動きが進んでおり、空室率の上昇は鈍化傾向となりました。

商業施設については、新型コロナウイルスによる活動制限が緩和されたことから個人消費は回復傾向にありますが、一方で物価上昇が下押し材料となっています。

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、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、インバウンド市場については、訪日観光客の受け入れ制限が緩和されたものの、訪日外国人数は増加しておらず厳しい状況が継続しました。一方で、国内旅行市場は堅調に推移しコロナ禍前の水準に近づいているため、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、2022年7月29日付で資産の取得及び譲渡に関する「信託受益権売買契約」を締結する等、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16物件、帳簿価額の総額は305,966百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は96.5%（91.6%（注））となりました。

なお、本投資法人及び資産運用会社では、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ビルにおいて専用部照明器具のLED化やホテルオークラ神戸において省エネ性能の高い空調機への更新等、設備の省エネ化を進めました。また、大崎MTビルの一部テナント区画において、省エネ改修工事により削減されるテナントの電気使用料の一部をグリーンリース料としてテナントより還元を受ける仕組みを導入しました。「S：社会」に関しては、新型コロナウイルス対策として、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、全役職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。

ESGに関する取組みの結果、本投資法人は、2022年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、ESG推進のための方針や組織体制、保有物件での環境パフォーマンス、テナントとの取組み等において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を6年連続で獲得しました。なお、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングでは「4Stars」となりました。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を取得しています。

(注) 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。

## ③ 資金調達の詳細

当期においては、期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、計20,000百万円の借入れを実施しました。

また、以下のとおり第18回無担保投資法人債を発行しました。発行額のうち、1,000百万円を2022年2月22日に償還期限を迎えた第11回無担保投資法人債の償還により減少した手元資金に充当しました。残額を2023年2月20日に償還期限を迎える本投資法人の第12回無担保投資法人債の償還資金(4,000百万円)の一部または2023年3月末日までに返済期限が到来する既存借入金の返済資金の一部に充当予定です。

名称	: 森トラスト総合リート投資法人第18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	: 2,000百万円
利率	: 年0.420%
発行日	: 2022年6月20日
償還期限	: 2028年2月29日
担保及び保証	: 無担保・無保証

この結果、有利子負債残高は156,000百万円、うち長期借入金は135,000百万円(1年内返済予定の長期借入金18,000百万円を含みます。)、投資法人債は15,000百万円(1年内償還予定の投資法人債4,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は47.9%(前期末47.4%)となっています。

また、2022年9月30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 業績及び分配の詳細

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益6,902百万円、営業利益3,428百万円となり、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3,043百万円、当期純利益は3,331百万円となりました。

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66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金の一部628百万円の取り崩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3,000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、資源・エネルギー価格の高騰や生活必需品の物価上昇に伴う消費への影響があるものの、政府施策による物価上昇の影響緩和や、入国制限緩和及び全国旅行支援等の観光施策により、消費は緩やかに回復していくと期待されます。一方で、新型コロナウイルス感染症の影響、ウクライナ情勢の展開、金融・為替市場の動向等、国内外の状況には注視が必要です。

不動産流通市場は、国内外の投資家を中心に高い投資需要が継続すると見込まれますが、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、オフィス需要の回復傾向が見られているため、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年の大型供給の影響については引き続き注視が必要と考えます。

商業施設及びホテルについては、国内市場は堅調に回復し、インバウンド市場についても為替の円安及び入国規制緩和により緩やかな回復が期待されます。

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ることがないように、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、安定的な運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

1. 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。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、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。
3. 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

## ③ 新規投資不動産の投資戦略

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

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

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

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（以下「MTR」といいます。）と森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）は、それぞれ2022年11月22日開催の投資法人役員会にて、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、MTH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。）を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

(1) 本合併の目的

MTRとMTH（以下「両投資法人」といいます。）はそれぞれの特徴を活かし、MTRはオフィスアセットの安定性、MTHはホテルアセットの成長性を背景に、中長期的な収益の安定と成長を目指した運用を行ってきました。しかしながら、MTRでは主な投資対象であるオフィスアセットにおいて、大型優良物件の新規取得機会の減少や足元のコロナ禍でのテナント退去を要因とした収益力の低下により今後の成長性に課題を抱えており、また、MTHでは投資対象であるホテルアセットにおいて、コロナ禍での収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題を抱えており、両投資法人において単独での成長機会が限定的であることが課題と認識するに至りました。両投資法人がこれらの課題を互いに解決し、継続的な投資主価値の向上に資するため、資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えたオフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとなるべく、両投資法人において合併に関する協議を開始することに合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、両投資法人は、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、2022年11月22日付にて本合併契約を締結しました。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

(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

MTR及びMTHは、それぞれにおいて不動産の本質的価値である資産性に着目した上質なアセットへの重点投資を行ってきましたが、本合併後においても、この投資方針は継続されます。また本合併後は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核資産とし、安定性と成長性の両面を追求していくことが可能になります。加えて物件・アセットタイプの分散が進展し、ポートフォリオ・クオリティも向上すると考えています。

(ii) スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰

本合併後においては、引き続きスポンサーサポートを最大限活用しながら、成長路線への回帰を目指します。外部成長については、スポンサーサポートの最大活用により資産規模の成長を図ることを目標とします。その取り組みの一環として、本合併による効果のひとつであるLTV（総資産有利子負債比率）の低下に伴い創出される取得余力を活用し、スポンサーである森トラストから神谷町トラストタワーを追加取得する予定です。当該追加取得は、本合併後の投資法人（以下「新MTR」といいます。）に対するスポンサーの強いコミットメントを示すものであると考えています。加えて、コロナ禍における収益低下からの回復途上にあるオフィスアセット及びホテルアセットは、ともにアフターコロナにおける市況の回復・成長局面を捉えた成長が期待されるアセットタイプであり、今後の内部成長にも期待できるものと考えており、外部成長と内部成長の双方が成長ドライバーになると考えています。

(iii) 投資家と利益を一つにした強固なガバナンス

スポンサーである森トラストグループによるセიმポート出資比率は、本合併後29.2%となりJ-REIT最大級の出資比率となります。これにより、今後も、中長期的な目線での両者の成長と投資主価値向上を考えた協力を行うことが可能となります。また投資主価値と本資産運用会社への報酬の連動性をさらに向上させるべく、本合併後、1口当たり利益に連動する新たな資産運用報酬体系を導入し、協力体制の強化を促進する予定です。

(iv) マーケットプレゼンスの向上

本合併後、新MTRは資産規模が約4,711億円（J-REIT第14位）（注）となり、マーケットプレゼンスが向上することで、投資家層の裾野がより拡がるのが期待されます。また、それに伴い時価総額が拡大し、投資口流動性が向上することにより投資主価値が向上するものと考えています。

新MTRは、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。

(注) 本合併後の資産規模は、MTRの資産規模について、2022年10月末日時点の保有物件の取得価格総額に、2022年11月1日から本合併効力発生日までの取得及び譲渡（予定を含みます。）を反映させた取得（予定）価格ベースの数値とし、かつ、MTHの資産規模について、

2022年8月末日時点の保有物件の鑑定評価額と仮定し、MTRとMTHの各資産規模を合計して算出した額です。他の投資法人の資産規模については、2022年10月31日時点で他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）です。このため、本合併効力発生日時点においてJ-REIT第14位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法によりMTRを取得法人とし、MTHの資産を時価で承継する見込みのため、実際にはMTRの取得（予定）価格総額とMTHの2022年8月末時点の鑑定評価額の総額の単純合計となるわけではありません。

(2) 本合併効力発生日

2023年3月1日（予定）

(3) 本合併の方式

MTR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いたします。

(4) 本合併に係る割当ての内容

	MTR (吸収合併存続法人)	MTH (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1.84
		(ご参考) 本投資口分割考慮前0.92

(注) 本合併により発行するMTRの新投資口数（MTRの本投資口分割考慮後の投資口数）：920,000口

(5) 投資口の分割

MTRは2022年11月22日開催の役員会において、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、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を決定いたしました。上記合併比率及びMTRが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率によりMTH投資口1口に対してMTRの投資口0.92口を割り当てる場合には、交付されるMTR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MTR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MTR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、MTR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の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のMTRの投資口1.84口を割当交付いたします。

(i) 分割により増加するMTRの投資口数

- イ. 投資口分割前の発行済投資口の総口数：1,320,000口
- ロ. 投資口分割により増加する投資口数：1,320,000口
- ハ. 投資口分割後の発行済投資口の総口数：2,640,000口
- ニ. 投資口分割後の発行可能投資口総口数：20,000,000口

(ii) MTRの1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- イ. 1口当たり純資産額：60,254円
- ロ. 1口当たり当期純利益：1,261円

(6) 合併交付金

MTR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又は記録された投資主（MTR、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（当該買取り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、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

(7) 吸収合併消滅法人（MTH）の直前期（2022年8月期）の概要

- 事業内容：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
- 営業収益：2,053百万円
- 当期純利益：1,144百万円
- 資産総額：110,357百万円
- 負債総額：59,212百万円
- 純資産額：51,144百万円

(参考情報)



## 資産の譲渡

本投資法人は、2022年7月29日付で下記の資産の譲渡に関する信託受益権売買契約を締結しました。

## 新橋駅前MTRビル

## (i) 譲渡の概要

- 譲渡資産 : 不動産信託受益権  
 譲渡価格 : 21,800百万円  
 (第1回:7,266百万円、第2回:7,266百万円、第3回:7,266百万円)  
 (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2月期と2023年8月期にそれぞれ約13億円、2024年2月期に約14億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を追加信託した上で譲渡します。  
 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。

## (ii) 譲渡資産の概要

- 所在地 : 東京都港区新橋二丁目8番5号(住居表示)  
 用途 : 商業施設(登記簿記載の種類:店舗・事務所・倉庫・駐車場)  
 地積 : 1,069.88㎡  
 延床面積 : 建物一棟:7,820.45㎡  
 構造 : 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 陸屋根/地下2階付8階建  
 建築時期 : 1999年4月

## 資産の取得

本投資法人は、2022年7月29日付で下記の資産の取得に関する信託受益権売買契約を締結しました。

## 仙台MTビル

## (i) 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 : 15,800百万円  
 (第1回:5,266百万円、第2回:5,266百万円、第3回:5,266百万円)  
 (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上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。

## (ii) 取得資産の概要

- 所在地 : 宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号(住居表示)  
 用途 : オフィスビル(登記簿記載の種類:事務所・店舗・駐車場)  
 地積 : 建物一棟の敷地:5,020.33㎡  
 : 所有権を有する敷地:4,491.16㎡  
 延床面積 : 建物一棟:42,941.53㎡  
 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根/地下2階付18階建  
 建築時期 : 1999年3月

本投資法人は、2022年11月22日付で下記の資産の取得に関する信託受益権売買契約を締結しました。

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500,442,9250)  
 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) (注1)  
 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。)  
 取得予定日 : 2023年3月1日  
 売主 : 森トラスト株式会社  
 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。但し、本合併後の本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本合併後の本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本合併後の本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本合併後の本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(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2)  
 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3)  
 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) 本合併の効力が取得予定日までに (当日を含みます。) 生じないこと (以下「本件事由」といいます。) を解除条件として、本件事由の発生により当然に取得資産のうち家屋番号「虎ノ門四丁目24番6の1401」の共有持分10分の2が当該信託受益権売買契約に基づく売買対象から除外されます。
- (注2) 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いますが、取得対象区画の用途 (事務所) を記載しています。
- (注3) 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。

## ⑥ 運用状況の見通し

2023年2月期（2022年10月1日～2023年2月28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2月期（2022年10月1日～2023年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2023年2月期
営業収益	7,168百万円
営業利益	3,870百万円
経常利益	3,543百万円
当期純利益	3,450百万円
1口当たり分配金	2,462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2月期については、計算期間を変更する旨の規約変更に係る議案が投資主総会において承認されることを前提としており、計算期間は2022年10月1日から2023年2月28日までの5か月間としています。

(注3) 2023年2月期の分配金については内部留保を一部積立てることを前提としています。

[2023年2月期(2022年10月1日～2023年2月28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"> <li>2023年2月(2022年10月1日～2023年2月28日(151日))</li> <li>※2023年3月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年9月30日現在保有している16物件に、2023年2月28日に予定している「仙台MTRビル」の取得及び「新橋MTRビル」の一部譲渡を反映した前提としています。</li> <li>実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年9月30日現在の発行済投資口の総口数1,320,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。</li> </ul>
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年9月30日現在の有利子負債残高は156,000百万円となっています。</li> <li>2023年2月期中に期限を迎える借入金11,500百万円の返済及び投資法人債4,000百万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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。</li> <li>2023年2月期の「東京汐留ビルディング」のオフィス・店舗部分は、現時点で締結済みのサブリース契約に基づく賃料を前提としています。</li> <li>2023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。</li> <li>「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益約13億円を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。</li> <li>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。</li> <li>公租公課については、2023年2月期879百万円を想定しています。</li> <li>管理業務費については、2023年2月期628百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、2023年2月期910百万円を想定しています。</li> <li>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99百万円を想定しています。</li> <li>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、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、2023年2月期393百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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2月期327百万円を想定しています。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)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。</li> <li>分配金の算定にあたっては、2023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292百万円(圧縮積立金200百万円とこれに伴う繰延税金負債92百万円)を内部留保として積み立てることを前提としています。</li> <li>運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2022年6月24日提出)における「投資リスク」に以下のリスクが追加されます。

MTHとの合併等に関するリスク

MTRおよびMTHは、それぞれ2022年11月22日開催の投資法人役員会にて、2023年3月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、2022年11月22日付けにて本合併契約を締結いたしました。しかし、本合併が効力を発生するためには、各投資法人の投資主総会における承認その他の条件が充足される必要があります。本合併が理由の如何を問わず実行されない場合には、MTRの投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性やMTRの収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、投資主が損害を受ける可能性があります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2022年3月31日)	当 期 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,680,828	16,534,395
信託現金及び信託預金	3,197,268	3,089,760
営業未収入金	41,862	77,534
未収入金	1,334	-
前払費用	47,914	86,346
その他	9,296	15,449
流動資産合計	17,978,504	19,803,486
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,980,281	35,007,630
減価償却累計額	△17,770,794	△18,237,032
建物(純額)	17,209,486	16,770,597
構築物	443,976	443,976
減価償却累計額	△412,958	△413,582
構築物(純額)	31,017	30,393
機械及び装置	153,655	153,655
減価償却累計額	△125,012	△127,417
機械及び装置(純額)	28,642	26,237
工具、器具及び備品	109,138	111,307
減価償却累計額	△85,331	△87,823
工具、器具及び備品(純額)	23,807	23,483
土地	114,585,335	114,585,335
信託建物	※1 33,902,566	※1 33,964,244
減価償却累計額	△12,761,396	△13,395,018
信託建物(純額)	21,141,169	20,569,225
信託構築物	187,292	187,293
減価償却累計額	△111,516	△116,015
信託構築物(純額)	75,775	71,277
信託機械及び装置	61,690	66,552
減価償却累計額	△6,234	△8,450
信託機械及び装置(純額)	55,456	58,102
信託工具、器具及び備品	102,316	102,790
減価償却累計額	△65,339	△69,394
信託工具、器具及び備品(純額)	36,976	33,395
信託土地	153,797,970	153,798,827
有形固定資産合計	306,985,638	305,966,876
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	38,968	66,825
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	51,783	79,640
固定資産合計	307,037,662	306,046,756

(単位：千円)

	前 期 (2022年3月31日)	当 期 (2022年9月30日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	55,401	58,984
繰延資産合計	55,401	58,984
資産合計	325,071,568	325,909,227
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	242,061	307,709
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	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,500,000	18,000,000
未払金	110,421	58,604
未払費用	429,156	430,289
未払配当金	7,185	8,073
未払法人税等	879	867
未払消費税等	108,676	233,884
前受金	913,270	809,224
預り金	916	322
流動負債合計	37,312,567	29,848,976
固定負債		
投資法人債	9,000,000	11,000,000
長期借入金	109,500,000	117,000,000
預り敷金及び保証金	7,565,023	7,555,628
信託預り敷金及び保証金	932,717	918,125
繰延税金負債	803,422	514,820
固定負債合計	127,801,163	136,988,574
負債合計	165,113,730	166,837,550
<b>純資産の部</b>		
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	1,430,418	1,750,398
任意積立金合計	1,430,418	1,750,398
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,537,379	3,331,238
剰余金合計	5,967,798	5,081,637
投資主資本合計	159,957,838	159,071,677
純資産合計	※3 159,957,838	※3 159,071,677
負債純資産合計	325,071,568	325,909,227

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2021年10月 1 日 至 2022年 3 月31日)	当 期 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,739,063	※1 6,603,932
その他貸貸事業収入	※1 337,252	※1 298,407
不動産等売却益	※2 1,452,077	-
営業収益合計	8,528,392	6,902,340
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,025,005	※1 3,057,896
資産運用報酬	329,091	307,505
資産保管手数料	13,102	12,987
一般事務委託手数料	45,869	45,076
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	69,376	46,950
営業費用合計	3,486,044	3,474,016
営業利益	5,042,348	3,428,323
<b>営業外収益</b>		
受取利息	104	90
未払分配金戻入	753	845
還付加算金	110	-
営業外収益合計	969	936
<b>営業外費用</b>		
支払利息	325,041	345,823
投資法人債利息	22,833	27,158
投資法人債発行費償却	8,933	8,874
その他	1,374	3,886
営業外費用合計	358,184	385,741
経常利益	4,685,132	3,043,518
税引前当期純利益	4,685,132	3,043,518
法人税、住民税及び事業税	895	881
法人税等調整額	146,858	△288,601
法人税等合計	147,753	△287,720
当期純利益	4,537,379	3,331,238
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,537,379	3,331,238



(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	153,990,040	1,074,447	1,074,447	5,041,970	6,116,418	160,106,458	160,106,458
当期変動額							
圧縮積立金の積立		490,085	490,085	△490,085	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△134,114	△134,114	134,114	—	—	—
剰余金の配当				△4,686,000	△4,686,000	△4,686,000	△4,686,000
当期純利益				4,537,379	4,537,379	4,537,379	4,537,379
当期変動額合計	—	355,970	355,970	△504,591	△148,620	△148,620	△148,620
当期末残高	153,990,040	1,430,418	1,430,418	4,537,379	5,967,798	159,957,838	159,957,838

当期 (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 (△)	剰余金合計		
		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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,537,379,582	3,331,238,876
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	134,114,736	628,761,124
III. 分配金の額	4,217,400,000	3,960,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,195)	(3,000)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	454,094,318	—
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及び租税特別措置法第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 4,217,400,000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>	<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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2021年10月 1 日 至 2022年 3 月31日)	当 期 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,685,132	3,043,518
減価償却費	1,125,735	1,116,153
投資法人債発行費償却	8,933	8,874
受取利息	△104	△90
支払利息	347,875	372,981
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△522	△35,671
営業未払金の増減額 (△は減少)	△80,181	△10,983
未払消費税等の増減額 (△は減少)	99,050	125,207
前受金の増減額 (△は減少)	△86,145	△104,045
有形固定資産の売却による減少額	12,520,098	-
その他	△106,676	△89,768
小計	18,513,195	4,426,175
利息の受取額	104	90
利息の支払額	△346,685	△353,781
法人税等の支払額	△622	△892
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,165,991	4,071,591
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△34,126	△69,009
信託有形固定資産の取得による支出	△14,344,757	△80,198
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,385,217	△90,166
預り敷金及び保証金の受入による収入	326,611	160,283
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,369	△25,275
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	5,120	7,804
その他	393	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,448,345	△96,562
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	14,500,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	△17,000,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	2,000,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△15,558	△12,457
分配金の支払額	△4,687,104	△4,216,512
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,702,662	△2,228,969
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,985,015	1,746,059
現金及び現金同等物の期首残高	21,863,112	17,878,096
現金及び現金同等物の期末残高	17,878,096	19,624,156

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 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 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。 (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。 (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收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>
<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>	<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。 (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>
<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>	<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。 (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3月31日)	当期 (2022年9月30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 <u>                    —</u> 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 <u>                    —</u> 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)

項目	期別 前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 6,378,952</p> <p>共益費 236,502</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 6,739,063</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 91,666</p> <p>付帯収益 133,470</p> <p>その他収益 112,114</p> <p>計 337,252</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,076,315</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 694,543</p> <p>水道光熱費 212,236</p> <p>公租公課 872,062</p> <p>損害保険料 18,494</p> <p>修繕費 72,707</p> <p>減価償却費 1,125,735</p> <p>その他費用 29,225</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,025,005</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,051,310</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 6,244,322</p> <p>共益費 236,001</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 6,603,932</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 90,701</p> <p>付帯収益 144,763</p> <p>解約違約金 25,172</p> <p>その他収益 37,771</p> <p>計 298,407</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,902,340</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 717,358</p> <p>水道光熱費 255,836</p> <p>公租公課 881,367</p> <p>損害保険料 19,142</p> <p>修繕費 41,623</p> <p>減価償却費 1,116,153</p> <p>その他費用 26,414</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,057,896</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,844,443</p>
2. 不動産等売却益の内訳	<p>東京汐留ビルディング</p> <p>不動産等売却収入 13,980,000</p> <p>不動産等売却原価 12,520,098</p> <p>その他売却費用 7,824</p> <p>不動産等売却益 1,452,077</p>	<p>該当事項はありません。</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30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 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(2022年3月31日現在) 現金及び預金 14,680,828千円 信託現金及び信託預金 3,197,268千円 <u>現金及び現金同等物 17,878,096千円</u>	(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>

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30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 6,741,780千円 1年超 14,810,423千円 <u>合計 21,552,203千円</u>	(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>

〔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3月31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	3,973,298	△26,701
(2) 1年内返済予定の長期借入金	25,500,000	25,458,335	△41,664
(3) 投資法人債	9,000,000	8,774,831	△225,168
(4) 長期借入金	109,500,000	107,550,641	△1,949,358
(5) 預り敷金及び保証金	7,565,023	7,114,959	△450,063
(6) 信託預り敷金及び保証金	932,717	860,922	△71,794
負債合計	156,497,740	153,732,989	△2,764,751



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

(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3月31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	25,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,000,000	—	1,000,000	4,000,000
長期借入金	—	19,000,000	24,000,000	21,000,000	13,000,000	32,500,000

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

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	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3月31日)	当期 (2022年9月30日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	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3月31日)	当期 (2022年9月30日)
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	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 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2021年10月1日 至 2022年3月31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	13,980,000	—	—
								不動産の売却	13,980,000	—	—
								不動産の賃貸	1,752,122	営業未収入金	4,464
										前受金 預り敷金及び保証金	24,761 964,671
不動産の管理	221,573	営業未払金 未払金	65,958 1,073								

(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 預り敷金及び保証金	24,761 883,417
不動産の管理	219,868	営業未払金 未払金	157,705 430								

(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	13	13	
	繰延税金資産合計	13	13	
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	圧縮積立金	803,436	514,833	
	繰延税金負債合計	803,436	514,833	
	(繰延税金負債の純額)	803,422	(繰延税金負債の純額)	514,820
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	△28.32%	支払分配金の損金算入額	△40.93%
	その他	0.01%	その他	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.15%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△9.45%

〔退職給付に関する注記〕

前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30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3月31日)	当期 (2022年9月30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 2021年10月1日 至 2022年3月31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）	13,980,000	1,452,077
水道光熱費収入	133,639	133,639
その他	—	6,942,676
合計	14,113,639	8,528,392

（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。

当期（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。

## 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 2021年10月1日 至 2022年3月31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）	26,233
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	24,828
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

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。

## 〔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 2021年10月1日 至 2022年3月31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	3,204,199	不動産賃貸事業

当期(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



〔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 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	218,552,974	219,623,334
	期中増減額	1,070,360	△712,059
	期末残高	219,623,334	218,911,274
	期末時価	239,690,000	243,710,000
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	68,815,401	68,687,691
	期中増減額	△127,710	△124,916
	期末残高	68,687,691	68,562,774
	期末時価	85,310,000	85,140,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	18,869,248	18,674,613
	期中増減額	△194,635	△181,785
	期末残高	18,674,613	18,492,827
	期末時価	21,110,000	21,150,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	306,237,624	306,985,638
	期中増減額	748,014	△1,018,762
	期末残高	306,985,638	305,966,876
	期末時価	346,110,000	350,000,000

(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神谷町トラストタワーの取得であり、減少理由は東京汐留ビルディングの譲渡及び減価償却費です。当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。

(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		前期	当期
		(自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	(自 2022年4月1日 至 2022年9月30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	4,551,268	4,671,481
	不動産賃貸事業費用	2,372,315	2,432,069
	不動産賃貸事業損益	2,178,953	2,239,412
	不動産等売却益	1,452,077	—
商業施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	1,797,177	1,492,640
	不動産賃貸事業費用	322,948	305,184
	不動産賃貸事業損益	1,474,229	1,187,456
	不動産等売却益	—	—
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	727,869	738,218
	不動産賃貸事業費用	329,741	320,643
	不動産賃貸事業損益	398,127	417,574
	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	7,076,315	6,902,340
	不動産賃貸事業費用	3,025,005	3,057,896
	不動産賃貸事業損益	4,051,310	3,844,443
	不動産等売却益	1,452,077	—

(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 2021年10月1日 至 2022年3月31日)		当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	
1口当たり純資産額	121,180円	1口当たり純資産額	120,508円
1口当たり当期純利益	3,437円	1口当たり当期純利益	2,523円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益(千円)	4,537,379	3,331,238
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)	4,537,379	3,331,238
期中平均投資口数(口)	1,320,000	1,320,000

〔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(以下「MTR」といいます。)と森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「MTH」といいます。)は、それぞれ2022年11月22日開催の投資法人役員会にて、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、MTH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。)を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。

1. 本合併の目的

MTRとMTH(以下「両投資法人」といいます。)はそれぞれの特徴を活かし、MTRはオフィスアセットの安定性、MTHはホテルアセットの成長性を背景に、中長期的な収益の安定と成長を目指した運用を行ってきました。しかしながら、MTRでは主な投資対象であるオフィスアセットにおいて、大型優良物件の新規取得機会の減少や足元のコロナ禍でのテナント退去を要因とした収益力の低下により今後の成長性に課題を抱えており、また、MTHでは投資対象であるホテルアセットにおいて、コロナ禍での収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題を抱えており、両投資法人において単独での成長機会が限定的であることが課題と認識するに至りました。両投資法人がこれらの課題を互いに解決し、継続的な投資主価値の向上に資するため、資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えたオフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとなるべく、両投資法人において合併に関する協議を開始することに合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、両投資法人は、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していくとともに、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、2022年11月22日付にて本合併契約を締結しました。

2. 本合併効力発生日

2023年3月1日(予定)

3. 本合併の方式

MTR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いたします。

4. 本合併に係る割当ての内容

	MTR (吸収合併存続法人)	MTH (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1.84
		(ご参考) 本投資口分割考慮前0.92

(注) 本合併により発行するMTRの新投資口数(MTRの本投資口分割考慮後の投資口数): 920,000口

5. 投資口の分割

MTRは2022年11月22日開催の役員会において、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、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を決定いたしました。上記合併比率及びMTRが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率によりMTH投資口1口に対してMTRの投資口0.92口を割り当てる場合には、交付されるMTR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MTR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MTR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、MTR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の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のMTRの投資口1.84口を割当交付いたします。

(1) 分割により増加するMTRの投資口数

- ①投資口分割前の発行済投資口の総口数： 1,320,000口
- ②投資口分割により増加する投資口数： 1,320,000口
- ③投資口分割後の発行済投資口の総口数： 2,640,000口
- ④投資口分割後の発行可能投資口総口数：20,000,000口

(2) MTRの1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下の通りとなります。

- ①1口当たり純資産額：60,254円
- ②1口当たり当期純利益：1,261円

6. 合併交付金

MTR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又は記録された投資主（MTR、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（当該買取り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、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

7. 吸収合併消滅法人（MTH）の直前期（2022年8月期）の概要

- 事業内容：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
- 営業収益：2,053百万円
- 当期純利益：1,144百万円
- 資産総額：110,357百万円
- 負債総額：59,212百万円
- 純資産額：51,144百万円

〔追加情報〕

資産の譲渡

本投資法人は、2022年7月29日付で下記の資産の譲渡に関する信託受益権売買契約を締結しました。

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2月期と2023年8月期にそれぞれ約13億円、2024年2月期に約14億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を追加信託した上で譲渡します。
- 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、2022年7月29日付で下記の資産の取得に関する信託受益権売買契約を締結しました。

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上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。

### 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3月31日現在		当期 2022年9月30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)	108,338	33.3	108,049	33.2
	その他(注4)	23,540	7.2	23,386	7.2
信託不動産	東京都心部(注3)	140,752	43.3	140,410	43.1
	その他(注4)	34,355	10.6	34,119	10.5
小計		306,985	94.4	305,966	93.9
その他の資産		18,085	5.6	19,942	6.1
資産総額計		325,071	100.0	325,909	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

2022年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計16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

2022年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)

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 <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )		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
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8)	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	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16物件のうち、ONビル、紀尾井町ビル、神谷町トラストタワー、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)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。



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)	74,824	81,400	3.2%	3.1%	3.2%	株式会社 立地評価研究所	25.4%
		ONビル	39,900	38,812	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	32,938	38,300	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)	27,934	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)	12,886	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	8,329	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	195,725	214,420	—				63.8%
	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,395	40,700	3.2%	3.0%	3.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	9.9%
		新橋駅前MTRビル	18,000	17,240	21,800	3.6%	3.4%	3.8%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	5.5%
		小計	50,040	49,636	62,500	—				15.4%
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,097	4,250	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	3,097	4,250	—				1.0%
	小計	260,425	248,459	281,170	—				80.2%	
その他	オフィス ビル	御堂筋MTRビル	10,170	9,871	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8)	6,659	9,910	3.6%	3.4%	3.7%	一般財団法人 日本不動産研究所	2.2%
		新横浜TECHビル	6,900	6,653	8,280	4.5%	4.3%	4.8%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	2.1%
		小計	24,120	23,185	29,290	—				7.4%
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	9,663	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	7,069	8,330	5.3%	5.0%	5.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	2.3%
		フレスポ稲毛	2,100 (注9)	2,193	2,610	— (注10)	7.9%	— (注11)	一般財団法人 日本不動産研究所	0.6%
		小計	21,160	18,926	22,640	—				6.5%
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	15,395	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	15,395	16,900	—				5.9%
	小計	64,280	57,506	68,830	—				19.8%	
	合計	324,705	305,966	350,000	—				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(2022年9月30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日に共有持ち分1,000,000分の62,411及び2021年10月1日に共有持ち分1,000,000分の62,411を譲渡したため、当該物件共有持ち分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円のうち、2022年9月30日現在、本投資法人が保有する共有持ち分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)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9)フレスポ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10)フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。
- (注11)フレスポ稲毛は、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

2022年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

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、2022年9月期(2022年4月1日から2022年9月30日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、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)	916	13.3%	71,806.84	71,806.84	1 (14)
		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)	1,055	15.3%	24,748.48	23,378.00	38 (70)
		神谷町トラストタワー(注8)	536	7.8%	7,702.54	7,702.54	1 (7)
		大崎MTビル(注9)	357	5.2%	24,495.21	24,495.21	1 (13)
		広尾MTRビル(注10)	182	2.6%	4,946.36	4,946.36	9
	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%	8,055.00	0.00	0
	その他	パークレーンプラザ(注11)	110	1.6%	4,443.03	4,302.33	17
その他	オフィスビル	御堂筋MTRビル(注12)	315	4.6%	15,129.16	15,129.16	1 (31)
		天神プライム(注10)	256	3.7%	5,990.40	5,990.40	13
		新横浜TECHビル	252	3.7%	18,117.03	12,982.00	17
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	375	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
		フレスポ稲毛	123	1.8%	39,556.71	39,556.71	1
	その他	ホテルオークラ神戸	627	9.1%	72,246.86	72,246.86	1
合計(注13)			6,902	100.0%	417,553.51	402,852.30	106 (199)

(注1)「総賃料収入」は、2022年9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。また、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。

(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。また、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。

(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)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13)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(%)									
			2022年		2021年		2020年		2019年		2018年	
			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	3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 (66.5)	100.0 (61.3)	100.0 (53.5)	100.0	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)	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)	99.9 (98.7)
		神谷町トラストタワー(注4)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (97.3)	—	—	—	—	—	—	—
		大崎MTビル(注5)	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)	100.0 (92.7)
		広尾MTRビル(注6)	100.0	87.5	87.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.2	99.5
	小計(注7)		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)	99.9 (99.1)
	商業施設	渋谷フラッグ(注6)	100.0	100.0	92.2	92.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新橋駅前MTRビル	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		42.6	42.6	96.7	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	パークレーンプラザ	96.8	100.0	100.0	95.9	100.0	92.9	95.9	100.0	100.0	96.8
	小計		96.8	100.0	100.0	95.9	100.0	92.9	95.9	100.0	100.0	96.8
	小計(注7)			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	御堂筋MTRビル(注8)	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)	100.0 (100.0)
		天神プライム(注6)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.1	100.0
		新横浜TECHビル	71.7	59.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	98.7	95.7
	小計(注7)		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)	98.0 (97.7)
	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
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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)			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)	99.7 (99.7)
合計(注7)			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)	99.8 (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) 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

2022年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、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、株式会社イトーヨーカ堂及びコーナン商事株式会社の4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	17.8%	25.8%	1,986
		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	1.9%		1,048
		大崎MTビル	2022年4月1日 2025年3月31日	24,495.21	6.1%		728
	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	17.9%	1,258	
	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	13.3%	750	
	コーナン商事株式会社 (小売業)	コーナン相模原西橋本店	2005年9月28日 2023年9月27日	40,283.77	10.0%	非開示	
合計				269,928.88	67.0%	—	
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				402,852.30	—	—	

(注1) 本投資法人が、前所有者から賃貸借契約の賃貸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。また、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。

(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、2022年9月30日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。なお、コーナン相模原西橋本店については、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。

(iii) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

2022年9月30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 : 142,994,243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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
-----------	--

(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"> <li>・貸室賃貸借契約(共同運用)</li> <li>・2021年7月1日から2030年3月31日まで</li> </ul>
月額契約賃料(注)	87,363,841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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

(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"> <li>・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)</li> <li>(借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)</li> <li>・2022年4月1日から2025年3月31日まで</li> </ul>
月額契約賃料(注)	60,673,120円
敷金・保証金等(注)	敷金883,417,768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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

(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。

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

物件名称	ホテルオークラ神戸	
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)</li> <li>(借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)</li> <li>・2022年4月1日から2032年3月31日まで</li> </ul>	
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"> <li>・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸(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。</li> <li>・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転貸しています。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。</li> </ul>	

(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"> <li>・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)</li> <li>・2002年11月21日から2042年11月20日まで</li> </ul>	
月額契約賃料	62,500,000円	
敷金・保証金等	敷金683,460,000円	
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(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。	
中途解約について	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。	
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

(二)コーナン商事株式会社

物件名称	コーナン相模原西橋本店
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)</li> <li>・ 2005年9月28日から2023年9月27日まで</li> </ul>
月額契約賃料(注)	非開示
敷金・保証金等(注)	非開示
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。但し、テナントは、一定の損害金を支払うことによって解約することができます。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は、本投資法人とテナント間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。</li> <li>・ テナントは、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。</li> </ul>

(注)月額契約賃料及び敷金・保証金等は、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。

③ 不動産等資産の詳細な情報

2022年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の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2022年9月期(2022年4月1日から2022年9月30日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
  - (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2022年9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、2022年9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2022年9月30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(2022年9月30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4月1日 至 2022年9月30日	稼働日数 183日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		916,695
	建物	所有権	家賃		916,695
土地	地番	東京都港区東新橋一丁目12番1号	共益費		—
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	土地賃貸収益		—
	地積	17,847.73㎡(他の共有者の共有持分を含みません。)	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		856,047
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	公租公課		345,981
	建築時期	2005年1月	固定資産税		345,981
	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㎡	その他公租公課		—
			諸経費		286,589
	駐車場台数	437台	管理業務費		274,720
施工会社	株式会社竹中工務店	水道光熱費		—	
			損害保険料		3,508
			信託報酬		—
			その他費用		8,360
			減価償却費		223,477
			(3)NOI		284,125
			(4)不動産賃貸事業損益		60,647
			(5)資本的支出		2,099
			(6)NCF		282,025
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					
<p>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。</p>					
(2)本件土地の権利関係について					
<p>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。</p>					
(3)本件建物の権利関係について					
<p>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。</p>					
(4)買取優先交渉権について					
<p>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。</p>					

(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、2022年9月30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4月1日
	建物	所有権	至 2022年9月30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
			622,338
			(4)不動産賃貸事業損益
			530,225
			(5)資本的支出
			5,830
			(6)NCF
			616,508
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	87,625
価格時点	2008年8月1日	都市計画税額	18,776
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 183日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	1,055,109
土地	地番	東京都千代田区紀尾井町3番3他	家賃	928,486
	住居表示	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	共益費	8,828
	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	117,794
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	544,022
	建築時期	1989年11月	公租公課	90,249
	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	88,924
	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	301,875
			管理業務費	213,956
2. 特定資産の概要			(3)NOI	662,983
特定資産の種類	不動産信託受益権		(4)不動産賃貸事業損益	511,086
取得年月日	2014年10月1日		(5)資本的支出	9,825
前所有者	白馬キャピタル3特定目的会社		(6)NCF	653,157
取得価格	34,300百万円		貸借契約形態	
3. 取得時の不動産鑑定概要			マスターリース契約(注1)	
鑑定評価額	36,200百万円		信託受益権の概要	①2002年9月10日 ②2004年9月30日 三菱UFJ信託銀行株式会社 ①2034年9月末日 ②2034年9月末日
価格時点	2014年9月1日		信託設定日 (注2)	
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		信託受託者 信託期間満了日	
6. 特記事項			5. 2022年度公租公課(千円)	
(1)権利関係について			固定資産税額	143,631
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。			都市計画税額	30,778
(2)管理規約について			合計	174,409
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4月1日	稼働日数 183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 2022年9月30日	
	建物	区分所有権	(1)不動産賃貸事業収益		536,931
土地	地番	東京都港区虎ノ門四丁目24番6他	家賃		524,190
	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		12,740
			(2)不動産賃貸事業費用		159,672
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下4階付37階建	公租公課		9,525
	建築時期	2020年3月	固定資産税		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㎡	その他公租公課		-
	駐車場台数	349台	諸経費		66,078
	施工会社	清水建設株式会社	管理業務費		44,915
			水道光熱費		19,862
			損害保険料		283
		信託報酬		750	
		その他費用		266	
		減価償却費		84,068	
		(3)NOI		461,327	
		(4)不動産賃貸事業損益		377,259	
		(5)資本的支出		198	
		(6)NCF		461,129	
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		
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	2021年7月1日	
取得価格	①13,980百万円 ②13,980百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2052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)(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)地上権について 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上で建物を所有しています。					
(2)越境物について 本土地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。					
(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)2022年9月30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。

大崎MTビル

物件番号	A-5	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4月1日 至 2022年9月30日	稼働日数	183日	
所有形態	土地	所有権		(1)不動産賃貸事業収益		357,346		
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆		家賃		356,770		
	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		575		
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		105,262		
	建築時期	1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		公租公課		39,388		
	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		39,388		
	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		6,471		
				管理業務費		1,428		
				水道光熱費		-		
				損害保険料		875		
				信託報酬		-		
				その他費用		4,167		
				減価償却費		59,401		
				(3)NOI		311,486		
				(4)不動産賃貸事業損益		252,084		
				(5)資本的支出		21,428		
				(6)NCF		290,057		
2. 特定資産の概要			5. 2022年度公租公課(千円)					
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士の概要			固定資産税額		64,166			
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円		都市計画税額		13,749			
価格時点	①2005年3月31日 ②2005年8月31日 ③2014年10月31日		合計		77,916			
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							
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14筆のうち本投資法人が単独で所有する10筆(合計面積1,807.12㎡)、他の共有者と共有する3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)及び1筆(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-6	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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183日	
	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益 315,848	
土地	地番	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	家賃	274,869
	住居表示	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	共益費	6,745
	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	34,234
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 156,985	
			公租公課	42,179
	建築時期	1999年3月	固定資産税	42,179
			その他公租公課	—
	延床面積	15,129.16㎡	諸経費	69,126
			管理業務費	27,094
駐車場台数	54台	水道光熱費	30,081	
		損害保険料	614	
施工会社	大成・鹿島建設工事共同企業体	信託報酬	500	
		その他費用	10,835	
			減価償却費	45,679
			(3) NOI	204,542
			(4) 不動産賃貸事業損益	158,863
			(5) 資本的支出	10,114
			(6) NCF	194,428
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)	
取得年月日	2015年4月30日	信託受益権の概要		
前所有者	Rabbit Midosuji特定目的会社	信託設定日	2001年9月26日	
取得価格	10,170百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
		信託期間満了日	2031年9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	10,200百万円	固定資産税額	69,027	
価格時点	2015年1月31日	都市計画税額	14,791	
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	合計	83,818	
6. 特記事項				
(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)バス・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-7	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4月1日 至 2022年9月30日 稼働日数 183日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	建物	所有権	182,598	
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他1筆	家賃	141,788
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	共益費	18,408
	地積	1,671.79㎡(私道負担部分17.93㎡を含みます。)	土地賃貸収益	—
	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	22,400
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	57,752
	建築時期	1992年11月	公租公課	11,962
	延床面積	6,709.80㎡	固定資産税	11,840
	駐車場台数	24台	その他公租公課	122
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	30,325
			管理業務費	8,696
			水道光熱費	18,467
			損害保険料	254
			信託報酬	400
			その他費用	2,507
			減価償却費	15,463
			(3)NOI	140,309
			(4)不動産賃貸事業損益	124,845
			(5)資本的支出	6,241
			(6)NCF	134,068
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)
取得年月日	2018年1月19日		信託受益権の概要	
前所有者	合同会社PRファースト		信託設定日	2006年12月22日
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	8,100百万円		信託期間満了日	2038年1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	8,140百万円		固定資産税額	19,173
価格時点	2017年11月30日		都市計画税額	4,108
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	23,281
6. 特記事項				
(1)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-8	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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183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	256,344	
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目7番21号	家賃 218,134	
	地積	1,110.73㎡	共益費 19,476	
	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 18,733	
			(2)不動産賃貸事業費用	
			91,596	
	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	—		
2. 特定資産の概要			諸経費	
特定資産の種類	不動産信託受益権	管理業務費		31,698
取得年月日	①2012年7月12日 ②2021年12月1日	水道光熱費		16,608
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)	損害保険料		225
取得価格	①6,940百万円 ②110百万円	信託報酬		1,250
3. 取得時の不動産鑑定の概要			その他費用	
鑑定評価額	①7,320百万円 ②115百万円	減価償却費		30,976
価格時点	①2012年6月1日 ②2021年9月30日	(3)NOI		195,724
鑑定評価業者	①、②一般財団法人日本不動産研究所	(4)不動産賃貸事業損益		164,747
6. 特記事項			(5)資本的支出	
(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。			(6)NCF	
(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。			195,724	
(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。				
			5. 2022年度公租公課(千円)	
			固定資産税額	47,277
			都市計画税額	10,130
			合計	57,408



新横浜TECHビル

物件番号	A-9	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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 183日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	252,906
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	家賃	222,050
	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	共益費	—
	地積	2,671.11㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	商業地域、防火地域	その他賃貸事業収入	30,855
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建	(2)不動産賃貸事業費用	193,253
		B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	公租公課	30,070
	建築時期	A館：1986年2月	固定資産税	30,070
		B館：1988年2月	その他公租公課	—
	延床面積	A館 11,636.35㎡	諸経費	92,366
		B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	管理業務費	57,565
駐車場台数	78台	水道光熱費	31,373	
施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	損害保険料	888	
2. 特定資産の概要			減価償却費	70,816
特定資産の種類	不動産	賃借契約形態	(3)NOI	130,469
取得年月日	2003年11月14日	テナントとの直接契約	(4)不動産賃貸事業損益	59,653
前所有者	寺田倉庫株式会社	信託受益権の概要	(5)資本的支出	5,140
	シティトラスト信託銀行株式会社	信託設定日	(6)NCF	125,329
取得価格	6,900百万円	信託受託者	5. 2022年度公租公課(千円)	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額	47,679
鑑定評価額	6,980百万円	信託期間満了日	都市計画税額	10,216
価格時点	2003年9月30日		合計	57,895
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183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		
2. 特定資産の概要			(3)NOI	675,973
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	651,808
取得年月日	2013年4月24日	マスターリース契約(注2)	(5)資本的支出	3,678
前所有者	プライムリテール2 有限会社	信託受益権の概要	(6)NCF	672,295
取得価格	32,040百万円	信託設定日		
		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	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くうえで、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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 183日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	家賃	—
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	共益費	—
	地積	1,069.88㎡	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	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	(2)不動産賃貸事業費用	
	建築時期	1999年4月	公租公課	53,769
	延床面積	7,820.45㎡	固定資産税	35,612
	駐車場台数	29台	その他公租公課	—
	施工会社	株式会社大林組	諸経費	1,146
			管理業務費	924
			水道光熱費	—
			損害保険料	222
			信託報酬	—
			その他費用	—
			減価償却費	17,010
			(3)NOI	△36,758
			(4)不動産賃貸事業損益	△53,769
			(5)資本的支出	—
			(6)NCF	△36,758
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	—
			信託受託者	—
取得価格	18,000百万円		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	18,200百万円		固定資産税額	58,621
価格時点	2007年3月1日		都市計画税額	12,561
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	71,183
6. 特記事項				
(1)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件不動産の全部または一部の買取に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。				
(2)越境物について 隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。				

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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183日	
	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益 375,068	
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	家賃	375,000
	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	68
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	(2) 不動産賃貸事業費用 104,884	
		附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建	公租公課	39,098
	建築時期	2002年11月	固定資産税	39,098
	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	3,949
	施工会社	株式会社銭高組	管理業務費	1,620
			水道光熱費	-
			損害保険料	1,069
			信託報酬	-
			その他費用	1,260
			減価償却費	61,836
			(3) NOI	332,019
			(4) 不動産賃貸事業損益	270,183
			(5) 資本的支出	-
			(6) NCF	332,019
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	-
取得価格	11,600百万円		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	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4月1日 至 2022年9月30日	
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183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			
	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			
2. 特定資産の概要			(3)NOI		
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	229,227		
取得年月日	2012年10月18日	マスターリース契約	(4)不動産賃貸事業損益		
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	信託受益権の概要	203,644		
取得価格	7,460百万円	信託設定日	-		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託受託者	-	
鑑定評価額	7,560百万円	信託期間満了日	-		
価格時点	2012年9月1日	5. 2022年度公租公課(千円)			
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	固定資産税額	42,773		
6. 特記事項			都市計画税額	9,165	
(1)工作物について			合計	51,938	
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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 183日
土地	建物	—	(1)不動産賃貸事業収益	123,609
	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17	家賃	—
	住居表示	—	共益費	—
	地積	39,556.71㎡	土地賃貸収益	123,609
	用途地域等	工業地域	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	—	(2)不動産賃貸事業費用	8,020
			公租公課	7,270
			固定資産税	7,270
			その他公租公課	—
			諸経費	750
			管理業務費	—
建築時期	—	水道光熱費	—	
延床面積	—	損害保険料	—	
駐車場台数	—	信託報酬	750	
施工会社	—	その他費用	—	
			減価償却費	—
			(3)NOI	115,588
			(4)不動産賃貸事業損益	115,588
			(5)資本的支出	—
			(6)NCF	115,588
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
取得価格(注)	2,100百万円		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
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(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、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。				
(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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183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	627,790	
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	家賃	627,790
	地積	30,944.44㎡	共益費	—
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	土地賃貸収益	—
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	
			284,561	
	建築時期	1989年3月 (1995年3月増築)	公租公課	71,497
			固定資産税	71,497
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	その他公租公課	—
			諸経費	13,034
駐車場台数	429台	管理業務費	—	
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	水道光熱費	—	
2. 特定資産の概要			損害保険料	7,426
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託報酬	2,000	
取得年月日	2006年9月20日	その他費用	3,608	
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク	減価償却費	200,029	
取得価格	19,000百万円	(3)NOI	543,259	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(4)不動産賃貸事業損益	343,229
鑑定評価額	18,600百万円	(5)資本的支出	31,029	
価格時点	2006年8月29日	(6)NCF	512,230	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所	5. 2022年度公租公課(千円)		
6. 特記事項			固定資産税額	113,712
(1)買取優先交渉権について			都市計画税額	24,366
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。			合計	138,079
(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、本件信託不動産の附属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。				

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4月1日 至 2022年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃	110,427
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	共益費	98,839
	地積	1,702.95㎡	土地賃貸収益	9,043
	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	—
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	36,082
	建築時期	1988年6月	公租公課	7,784
	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	7,784
	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	14,663
			管理業務費	9,408
			水道光熱費	1,624
			損害保険料	176
			信託報酬	—
			その他費用	3,452
			減価償却費	13,634
			(3)NOI	87,979
			(4)不動産賃貸事業損益	74,344
			(5)資本的支出	849
			(6)NCF	87,130
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

2022年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(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
大崎MTビル(注5)	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	12.2%	1,384,325	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6)	—	—	—
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7)	5.5%	104,038,346	2022年4月15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、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)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6)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7)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
大崎MTビル(注6)	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	2020年3月30日	株式会社東京建築検査機構	35,566千円/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
フレスポ稲毛(注7)	—	—	—
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) 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7) フレスポ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

(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

2022年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、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 (2022年9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)	空調機更新工事	自 2022年11月 至 2023年2月	254	—	—
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	—	—
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	—	—
ONビル (東京都品川区)	非常用蓄電池更新工事	自 2022年11月 至 2023年3月	12	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	屋上防水工事	自 2022年11月 至 2023年3月	12	—	—
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 2022年10月	11	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年10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11月 至 2023年3月	10	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

2022年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、2022年9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)
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷凍機プレート熱交換器取替工事	自 2022年5月 至 2022年9月	12
その他	機能更新等	自 2022年4月 至 2022年9月	84
合計			96

## (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	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期	2022年9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	216百万円	416百万円	287百万円	213百万円	96百万円
当期積立金取崩額	216百万円	416百万円	287百万円	213百万円	96百万円
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。