

平成 20 年 9 月期(平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)決算短信

平成 20 年 11 月 13 日

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

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

資産運用会社名 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 堀野 郷
 問合せ先責任者 取締役企画財務部長 田中 肇 TEL (03)5511-2461

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 12 月 24 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 12 月 15 日

(金額は百万円未満切り捨て)

1. 平成 20 年 9 月期の運用、資産の状況(平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況 (括弧内の%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 9 月期	5,753	(9.4)	3,751	(15.3)	3,261	(15.7)
20 年 3 月期	5,260	(△1.7)	3,252	(△6.8)	2,818	(△8.6)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 9 月期	3,260	(15.7)	20,376	3.9	1.7	56.7
20 年 3 月期	2,817	(△8.6)	17,608	3.4	1.7	53.6

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1 口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 9 月期	20,377	3,260	—	—	100.0	3.9
20 年 3 月期	17,608	2,817	—	—	99.9	3.4

(注)配当性向については小数第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 9 月期	209,400	83,260	39.8	520,377
20 年 3 月期	167,186	82,817	49.5	517,608

(参考)自己資本 平成 20 年 9 月期 83,260 百万円 平成 20 年 3 月期 82,817 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 9 月期	4,009	△39,329	37,182	9,182
20 年 3 月期	3,435	△567	△3,083	7,320

2. 平成 21 年 3 月期の運用状況の予想(平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)

(括弧内の%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり利 益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
21 年 3 月期	6,913	(20.1)	4,412	(17.6)	3,746	(14.9)	3,745	(14.9)	20,580	—

(参考)1 口当たり予想当期純利益(平成 21 年 3 月期)20,580 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細については、16 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

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

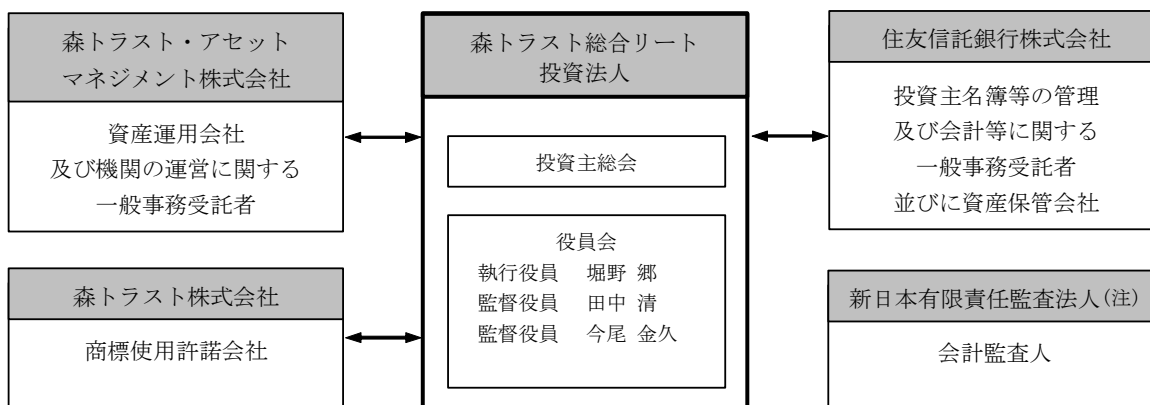
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については8 ページ「第14期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）及び第15期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

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



(注) 新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称変更しています。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森トラスト総合リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を主たる投資対象として運用を行います。
資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	<p>平成13年10月15日付で本投資法人との間で資産運用業務委託契約を締結しました。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、(1)本投資法人の資産の取得、譲渡、貸借、管理の委託その他の運用に関する業務(本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務並びに本投資法人による借入れその他の資金調達にかかる業務を含みます。)及び(2)その他本投資法人の資産に属する不動産の管理業務です。</p> <p>また、平成18年3月1日付で本投資法人との間で機関の運営に関する一般事務業務委託契約を締結しました。投資信託及び投資法人に関する法律上の一般事務受託者(投資信託及び投資法人に関する法律第117条第4号)として、同契約に基づき、本投資法人の機関(投資主総会及び役員会。但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計及びこれらに付随する事務を除きます。)の運営に関する事務を行います。</p>
投資主名簿等の管理及び会計等に関する一般事務受託者並びに資産保管会社	住友信託銀行株式会社	<p>平成15年10月31日付で本投資法人との間で一般事務業務委託契約及び資産保管業務委託契約を締結しました。</p> <p>投資信託及び投資法人に関する法律上の一般事務受託者(投資信託及び投資法人に関する法律第117条第2号、第3号、第5号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)として、同契約に基づき、本投資法人の(1)投資主名簿の作成及び備置きその他投資主名簿に関する事務、(2)投資口を表示する投資証券の発行に関する事務、(3)投資主総会関係書類の発送に関する事務、(4)計算に関する事務、(5)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(6)投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(7)会計帳簿の作成に関する事務及び(8)納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投資信託及び投資法人に関する法律上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管にかかる業務を行います。</p>
商標使用許諾会社	森トラスト株式会社	平成15年12月10日付で商標使用許諾契約を締結しました。本投資法人は、森トラスト株式会社より、「森トラスト総合リート投資法人」、「MORI TRUST REIT」等の商標の使用許諾を受けています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年6月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期末現在の本投資法人の資産総額は209,400百万円となり、合計13物件の保有不動産を運用しています。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、サブプライムローン問題に端を発する米国の金融不安の長期化、原油や素材の価格高騰及び為替変動の影響により停滞感が顕著となりました。これまで国内経済の牽引役を担っていた輸出については増勢が鈍化しており、また個人消費や設備投資については概ね横ばいとなる中で、景気は後退色が鮮明となりました。

不動産流通市場においては、プライベート・ファンドの運用資産総額が前年より大幅に増加するなど、依然として不動産への高い投資意欲が見られました。しかしその一方で、金融機関の不動産融資に対する姿勢が変化したことにより、不動産流動化事業を主力とする企業が倒産するなどの事象が見受けられ、また一部では買い控えなどの姿勢も見られました。

不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスビルの賃貸マーケットを見ると、平均募集賃料は依然として上昇傾向にありました。しかし賃料の上昇幅は縮小傾向にあり、空室率も上昇に転じています。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、原油価格の上昇により製品価格が上昇するなど厳しい経営環境にある中、プライベートブランドの販売促進努力の成果等により、売上、利益ともに前年並みの水準となりました。

東京の高級賃貸住宅に関しては、平均成約賃料が上昇傾向にあった一方で空室率も上昇傾向にあり、優良な物件とそれ以外の物件との峻別が進みました。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、厳しいブランド間競争が続く中、ビジネス需要及び国内外からの観光客需要に支えられ、安定した稼働状況を確認しました。

このような投資環境の中、当期も安定した収益の確保を図るべく平成20年8月29日に「ONビル」を取得しました。その結果、当期末現在において、本投資法人の保有不動産は13物件、帳簿価格の総額は199,891百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.9%となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、「ONビル」の取得資金として、新たに40,000百万円を借入により調達しました。また、8月に期限の到来した短期借入金17,500百万円の借換を実施しています。

この結果、当期末現在の借入金残高は111,000百万円、うち長期借入金（1年以内に返済予定のものは除きます。）は51,500百万円となっています。また、機動的な資金調達手段を確保するため、10,000百万円の極度借入枠を設定しています。

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益5,753百万円、営業利益3,751百万円となり、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3,261百万円、当期純利益は3,260百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最

大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は20,377円となりました。

(b) 次期の見通し

① 概況

国内経済は輸出及び生産の鈍化が鮮明となり、減速感が一段と強くなりました。国内経済に与える影響が大きい原油価格の高騰は一服感が見えるものの、根強い米国金融不安により国内経済は景気後退局面が続くものと見込まれます。

不動産流通市場においては、優良投資物件に対する国内外のプライベート・ファンド等による投資意欲は依然として高いものの、金融機関の融資姿勢の変化及び不動産流動化事業を主力とする不動産会社の相次ぐ経営破綻等により取引が停滞することが予想されます。これに伴い不動産投資市場においては、これまで品薄感によって高止まりしていた不動産価格が調整局面を迎えると思われれます。

不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスビルの賃貸マーケットについては、原油や素材の価格変動及び為替変動の影響により企業収益が圧迫される中、新規オフィスビル需要の減少が見込まれます。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、個人消費の伸び悩みにより、店舗間の競争が激化することが予想されます。

住宅のうち、東京の高級賃貸住宅に関しては、主要顧客である外資系金融機関の業績不安により需要が減退することが予想されます。但し、都心部への人口流入傾向は概ね継続しており、大規模開発に伴う大量供給も見込まれないことから、需給調整は緩やかに進むものと考えられます。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、今後、新規供給が進む一方で個人消費やビジネス需要が減退する可能性があるため、需給動向を注視する必要があります。

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、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。
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投資不動産取得のため、物件情報ルートの更なる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

1. 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する郊外型の優良商業施設等については、投資を行います。
2. 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及

び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

3. 本投資法人は、当面の間、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するように努めます。また、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する形態（マスターリース契約）を基本とします。

④財務戦略等

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

⑤決算後に生じた重要な事実

本投資法人は平成20年9月22日開催の役員会において、第三者割当による新投資口22,000口の発行を決議し、平成20年10月1日に払込が完了しています。この結果、出資総額は97,600百万円、発行済投資口数は182,000口となっています。

1. 第三者割当による新投資口発行の概要

発行新投資口数	22,000口
発行価額	1口当たり800,000円
発行価額の総額	17,600百万円
払込期日	平成20年10月1日
分配金起算日	平成20年10月1日
割当先	森トラスト株式会社

2. 資金使途

第三者割当増資による調達資金については、「ONビル」の取得資金として借り入れた資金の一部返済に平成20年10月1日付で全額充当しました。

⑥運用状況の見通し

次期（第14期 平成20年10月1日～平成21年3月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。また、運用状況の前提条件がそのまま推移したと想定した場合、第15期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

運用状況の予想の前提条件については、以下の「第14期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）及び第15期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	第14期	第15期
営業収益	6,913百万円	7,094百万円
営業利益	4,412百万円	4,536百万円
経常利益	3,746百万円	3,877百万円
当期純利益	3,745百万円	3,876百万円
1口当たり分配金	20,580円	21,300円

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

[第14期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)及び第15期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)運用状況の予想の前提条件]

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第14期及び第15期中に物件の異動がないものとし、平成20年9月30日現在保有している13物件を前提としています。 実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年9月30日現在の160,000口に、平成20年10月1日に発行した第三者割当による新投資口22,000口を加えた182,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年8月29日に取得した「ONビル」が通期稼働すること等による増収を見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。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。 建物の修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 公租公課については、第14期519百万円、第15期579百万円を想定しています。 減価償却費については、第14期878百万円、第15期878百万円を想定しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、第14期395百万円、第15期408百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 借入金支払利息等については、第14期673百万円、第15期668百万円を想定しています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)	増 減	
			金 額	前期比 %
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	6,317,661	6,329,947	12,286	
信託現金及び信託預金	1,002,896	2,852,864	1,849,968	
営業未収入金	36,361	48,731	12,370	
前払費用	28,972	49,301	20,328	
繰延税金資産	19	18	△1	
未収消費税等	—	211,601	211,601	
その他	2,361	6,354	3,993	
流動資産合計	7,388,273	9,498,820	2,110,546	28.6
固定資産				
有形固定資産				
建物	28,311,418	28,342,375		
減価償却累計額	△4,571,494	△5,102,310		
建物（純額）	23,739,924	23,240,064	△499,859	
構築物	77,970	79,600		
減価償却累計額	△46,985	△52,185		
構築物（純額）	30,984	27,414	△3,569	
機械及び装置	135,155	136,365		
減価償却累計額	△52,176	△58,581		
機械及び装置（純額）	82,978	77,783	△5,195	
工具、器具及び備品	19,737	22,072		
減価償却累計額	△4,074	△5,686		
工具、器具及び備品（純額）	15,663	16,386	723	
土地	112,996,043	112,996,043	—	
信託建物	7,707,608	13,486,594		
減価償却累計額	△653,305	△901,850		
信託建物（純額）	7,054,303	12,584,744	5,530,441	
信託構築物	35,813	35,813		
減価償却累計額	△25,517	△33,575		
信託構築物（純額）	10,296	2,238	△8,058	
信託機械及び装置	—	2,277		
減価償却累計額	—	△114		
信託機械及び装置（純額）	—	2,163	2,163	
信託土地	15,857,999	50,944,538	35,086,538	
有形固定資産合計	159,788,193	199,891,377	40,103,184	25.1
無形固定資産				
その他	276	276	—	
無形固定資産合計	276	276	—	—
投資その他の資産				
差入保証金	10,000	10,000	—	
投資その他の資産合計	10,000	10,000	—	—
固定資産合計	159,798,469	199,901,653	40,103,184	25.1
資産合計	167,186,742	209,400,474	42,213,731	25.2

（単位：千円）

	前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)	増 減	
			金 額	前期比 %
負債の部				
流動負債				
営業未払金	68,857	60,491	△8,366	
短期借入金 ※1	24,500,000	49,500,000	25,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	10,000,000	7,000,000	
未払金	141,939	57,481	△84,457	
未払費用	141,533	222,451	80,918	
未払配当金	9,620	9,138	△482	
未払消費税等	89,129	-	△89,129	
前受金	836,851	1,020,571	183,720	
預り金	1,419	31,463	30,043	
流動負債合計	28,789,351	60,901,598	32,112,246	111.5
固定負債				
長期借入金	43,500,000	51,500,000	8,000,000	
預り敷金及び保証金	12,080,050	11,603,603	△476,447	
信託預り敷金及び保証金	-	2,134,929	2,134,929	
固定負債合計	55,580,050	65,238,532	9,658,482	17.4
負債合計	84,369,402	126,140,130	41,770,728	49.5
純資産の部 ※2				
投資主資本				
出資総額	80,000,000	80,000,000	-	-
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,817,340	3,260,343	443,002	
剰余金合計	2,817,340	3,260,343	443,002	15.7
投資主資本合計	82,817,340	83,260,343	443,002	0.5
純資産合計	82,817,340	83,260,343	443,002	0.5
負債純資産合計	167,186,742	209,400,474	42,213,731	25.2

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期	当 期	増 減	
	(自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	金 額	前期比
営業収益				%
賃貸事業収入 ※1※2	5,129,716	5,599,031		
その他賃貸事業収入 ※1	130,392	154,840		
営業収益合計	5,260,109	5,753,871	493,762	9.4
営業費用				
賃貸事業費用 ※1※2	1,727,997	1,686,267		
資産運用報酬	185,720	208,633		
資産保管手数料	6,681	7,248		
一般事務委託手数料	39,137	39,623		
役員報酬	8,820	8,820		
その他営業費用	39,370	52,039		
営業費用合計	2,007,728	2,002,632	△5,096	△0.3
営業利益	3,252,380	3,751,239	498,859	15.3
営業外収益				
受取利息	13,289	12,228		
その他	2,585	1,271		
営業外収益合計	15,874	13,499	△2,374	△15.0
営業外費用				
支払利息	449,963	503,483		
営業外費用合計	449,963	503,483	53,520	11.9
経常利益	2,818,292	3,261,256	442,964	15.7
税引前当期純利益	2,818,292	3,261,256	442,964	15.7
法人税、住民税及び事業税	1,004	971		
法人税等調整額	△0	1		
法人税等合計	1,003	973	△29	△3.0
当期純利益	2,817,288	3,260,282	442,993	15.7
前期繰越利益	51	60	8	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,817,340	3,260,343	443,002	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	80,000,000	80,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	80,000,000	80,000,000
剰余金		
当期未処分利益又は当期処理損失(△)		
前期末残高	3,082,291	2,817,340
当期変動額		
剰余金の配当	△3,082,240	△2,817,280
当期純利益	2,817,288	3,260,282
当期変動額合計	△264,951	443,002
当期末残高	2,817,340	3,260,343
投資主資本合計		
前期末残高	83,082,291	82,817,340
当期変動額		
剰余金の配当	△3,082,240	△2,817,280
当期純利益	2,817,288	3,260,282
当期変動額合計	△264,951	443,002
当期末残高	82,817,340	83,260,343
純資産合計		
前期末残高	83,082,291	82,817,340
当期変動額		
剰余金の配当	△3,082,240	△2,817,280
当期純利益	2,817,288	3,260,282
当期変動額合計	△264,951	443,002
当期末残高	82,817,340	83,260,343

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)
I. 当期末処分利益	2,817,340,475	3,260,343,153
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,817,280,000 (17,608)	3,260,320,000 (20,377)
III. 次期繰越利益	60,475	23,153

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍数の最大値となる2,817,280,000円を利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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

なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,818,292	3,261,256	442,964
減価償却費	758,178	800,749	42,571
受取利息	△13,289	△12,228	1,060
支払利息	449,963	503,483	53,520
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,431	△12,370	△16,802
営業未払金の増減額（△は減少）	△83,528	△8,366	75,161
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△211,601	△211,601
未払消費税等の増減額（△は減少）	36,922	△89,129	△126,052
前受金の増減額（△は減少）	△66,200	183,720	249,920
その他	△34,592	32,926	67,519
小 計	3,870,175	4,448,439	578,263
利息の受取額	13,508	13,079	△429
利息の支払額	△446,868	△450,665	△3,796
法人税等の支払額	△1,040	△926	113
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,435,775	4,009,926	574,150
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△430,588	△148,486	282,101
信託有形固定資産の取得による支出	△35,819	△40,839,905	△40,804,086
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,263,287	△6,704	1,256,583
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,161,842	10,256	△1,151,585
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,654,929	1,654,929
投資活動によるキャッシュ・フロー	△567,851	△39,329,909	△38,762,057
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額（△は減少）	—	25,000,000	25,000,000
長期借入れによる収入	—	15,000,000	15,000,000
分配金の支払額	△3,083,018	△2,817,762	265,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,083,018	37,182,237	40,265,256
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△215,094	1,862,254	2,077,349
現金及び現金同等物の期首残高	7,535,652	7,320,558	△215,094
現金及び現金同等物の期末残高	7,320,558	9,182,812	1,862,254

(6) 重要な会計方針

期別 項目	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建</td> <td>物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>築</td> <td>物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>機</td> <td>械</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>装</td> <td>置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工</td> <td>具</td> <td>、</td> <td>器</td> <td>具</td> <td>及</td> <td>び</td> <td>備</td> <td>品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建	物	3～41年	構	築	物	2～20年	機	械	及	び	装	置	3～17年	工	具	、	器	具	及	び	備	品	3～15年	同左
建	物	3～41年																								
構	築	物	2～20年																							
機	械	及	び	装	置	3～17年																				
工	具	、	器	具	及	び	備	品	3～15年																	
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p style="text-align: center;">—</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は40,034千円です。</p>																								
3. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資 	同左																								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p>	<p>同左</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p>																								

	(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託土地	(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。	同左

(7) 会計方針の変更

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)
1. 当座借越契約	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">契約極度額 10,000,000 千円</p> <p style="text-align: right;">当期末借入残高 <u> -</u></p> <p style="text-align: right;">差引額 10,000,000 千円</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">契約極度額 10,000,000 千円</p> <p style="text-align: right;">当期末借入残高 <u> 8,000,000 千円</u></p> <p style="text-align: right;">差引額 2,000,000 千円</p>
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

[損益計算書に関する注記]

(単位：千円)

期 別	前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
項 目		
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 4,782,347</p> <p>共 益 費 110,963</p> <p>土地賃貸収益 236,406</p> <p style="text-align: right;">計 5,129,716</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 6,618</p> <p>付帯収益 100,633</p> <p>その他収益 23,140</p> <p style="text-align: right;">計 130,392</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,260,109</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 264,413</p> <p>水道光熱費 106,978</p> <p>公租公課 489,529</p> <p>損害保険料 27,838</p> <p>修繕費 73,608</p> <p>減価償却費 758,178</p> <p>その他費用 7,450</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 1,727,997</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,532,111</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家 賃 5,219,947</p> <p>共 益 費 142,678</p> <p>土地賃貸収益 236,406</p> <p style="text-align: right;">計 5,599,031</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 9,212</p> <p>付帯収益 121,503</p> <p>その他収益 24,124</p> <p style="text-align: right;">計 154,840</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,753,871</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 149,377</p> <p>水道光熱費 130,015</p> <p>公租公課 520,380</p> <p>損害保険料 27,602</p> <p>修繕費 50,657</p> <p>減価償却費 800,749</p> <p>その他費用 7,483</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 1,686,267</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,067,604</p>
2. 主要投資主との取引	<p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入（家賃） 1,190,090</p> <p>賃貸事業費用（管理業務費等） 31,739</p>	<p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入（家賃） 1,474,283</p> <p>賃貸事業費用（管理業務費等） 14,865</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別	前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
	発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口数		発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 160,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

項目	期別	前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20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		(平成20年3月31日現在) 現金及び預金 6,317,661 千円 信託現金及び信託預金 1,002,896 千円 現金及び現金同等物 7,320,558 千円

〔リース取引に関する注記〕

項目	期別	前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20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 8,074,932 千円 1年超 53,356,595 千円 合 計 61,431,528 千円

〔有価証券に関する注記〕

前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

[デリバティブ取引に関する注記]

前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

[退職給付に関する注記]

前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20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。	同左

[税効果会計に関する注記]

(単位：千円)

期 別 項 目	前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額
	19	18
	繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
	19	18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
	19	18
	法定実効税率 (調整)	法定実効税率
	39.39%	39.39%
支払分配金の損金算入額	△39.38%	△39.38%
	住民税均等割	住民税均等割
	0.03%	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.04%	0.03%	

[持分法損益等に関する注記]

前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期（自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	不動産業	直接(30.0%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,190,090	前受金	164,776
										営業未収入金	1,778
										預り敷金及び保証金	3,330,820

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

(注2) 取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（単位：千円）

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

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

(注2)取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント㈱	東京都港区	400,000	投資運用業	—	(注3)	資産運用会社	資産運用報酬等	210,133	未払費用	49,687

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

(注2)本投資法人との資産運用業務委託契約に基づく報酬の支払い等です。

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

(注4)千円未満を切り捨てて表示しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
1口当たり純資産額 517,608 円 1口当たり当期純利益 17,608 円	1口当たり純資産額 520,377 円 1口当たり当期純利益 20,376 円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>	<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
当期純利益 (千円)	2,817,288	3,260,282
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)	2,817,288	3,260,282
期中平均投資口数 (口)	160,000	160,000

[表示方法の変更に関する注記]

前 期 (自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当 期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
該当事項はありません。	<p>貸借対照表関係</p> <p>前計算期間まで固定負債の「預り敷金及び保証金」に計上しておりました「信託預り敷金及び保証金」について、当計算期間より重要性が増したため区分掲記しています。なお、前計算期間における「信託預り敷金及び保証金」の金額は480,000千円です。</p>

〔重要な後発事象に関する注記〕

<p style="text-align: center;">前 期 （自 平成19年10月 1日 至 平成20年 3月31日）</p>	<p style="text-align: center;">当 期 （自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日）</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>平成20年9月22日開催の役員会において、第三者割当による新投資口22,000口の発行を決議し、平成20年10月1日に払込が完了しています。この結果、出資総額は97,600,000,000円、発行済投資口数は182,000口となっています。</p> <p>A. 第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数 22,000口 発行価額 1口当たり800,000円 発行価額の総額 17,600,000,000円 払込期日 平成20年10月1日 分配金起算日 平成20年10月1日 割当先 森トラスト株式会社</p> <p>B. 第三者割当増資による調達資金については、「ONビル」の取得資金として借り入れた資金の一部返済に平成20年10月1日付で全額充当しました。</p>

(9) 発行済投資口数の増減

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
平成14年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
平成14年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
平成15年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
平成15年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
平成15年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

第13期までの発行済投資口数及び出資総額の増減は上記のとおりですが、平成20年9月22日開催の役員会において、7ページ「2. 運用方針及び運用状況／(2) 運用状況／(b) 次期の見通し／⑤ 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり第三者割当による新投資口22,000口の発行を決議し、平成20年10月1日に払込が完了しています。

4. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 区 分	前 期 平成20年3月31日現在		当 期 平成20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)	94,165	56.3	93,890	44.8
	その他(注4)	42,700	25.5	42,467	20.3
信託不動産	東京都心部(注3)	—	—	40,807	19.5
	その他(注4)	22,922	13.7	22,726	10.9
小 計		159,788	95.6	199,891	95.5
その他の資産		7,398	4.4	9,509	4.5
資産総額計		167,186	100.0	209,400	100.0

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

(注2) 対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注3) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

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

(2) 投資不動産物件

平成20年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産(以下本項において「信託不動産」といいます。)は計13物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

平成20年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産にかかる本投資法人の主要な投資方針の適用状況は以下のとおりです(参照の便宜上、信託不動産についても本項に記載しています。)

名称	アロケーション方針		取得方針		リーシング方針	PM方針
	地域区分	用途区分	取得価格 (百万円)	セール・アンド・リースバックによる取得	契約形態	マスターリース契約においてPM業務をも委託しているもの
日産自動車本社ビル新館	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	マスターリース契約	該当する
三田MTビル	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	マスターリース契約	該当する
丸紅大阪本社ビル	その他	オフィスビル	12,500	該当する	マスターリース契約	該当する
新横浜TECHビル	その他	オフィスビル	6,900	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
大崎MTビル	東京都心部	オフィスビル	13,526 (注1)	該当する (注2)	マスターリース契約	該当する
赤坂見附MTビル	東京都心部	オフィスビル	27,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
ONビル	東京都心部	オフィスビル	39,900	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー湘南台店	その他	商業施設	11,600	該当しない	マスターリース契約	該当する
フレスポ稲毛	その他	商業施設	4,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー新浦安店	その他	商業施設	12,150	該当する	マスターリース契約	該当する
新橋駅前MTRビル	東京都心部	商業施設	18,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
パークレーンプラザ	東京都心部	その他	3,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
ホテルオークラ神戸	その他	その他	19,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない

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

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

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

平成20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)	面積		構造(注6) 階数	所有形態	
		土地(㎡)	建物(㎡)		土地	建物
日産自動車本社ビル新館(注2)	東京都中央区銀座六丁目209番2他	4,655.56	38,901.73	SRC・RC・S B5/17F	所有権	所有権
三田MTビル	東京都港区三田三丁目202番1	3,489.80	21,043.02	SRC B1/11F	所有権	所有権
丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区本町二丁目3番1他	5,878.72	41,574.47	S・SRC B3/19F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注3)	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他	2,671.11	A館:11,636.35 B館:13,550.87 合計:25,187.22	A館:SRC B1/9F B館:S・SRC B1/16F	所有権	所有権
大崎MTビル(注4)	東京都品川区北品川五丁目689番2他	13,852.74	26,980.68	S・SRC B3/14F	所有権	所有権
赤坂見附MTビル	東京都港区元赤坂一丁目201番1	2,194.38	17,171.15	SRC B2/12F	所有権	所有権
ONビル(注4)(注5)	東京都品川区北品川五丁目746番1他	10,850.67	32,812.27	S・SRC B2/21F	所有権	所有権
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	35,209.93	53,393.66	S 5F	所有権	所有権
フレスポ稲毛(注5)	千葉市稲毛区六方町236番10他	79,113.42	—	—	所有権	—
イトーヨーカドー新浦安店	浦安市都市計画事業浦安東土地区画整理事業地内 街区番号29 画地番号①、②、③	33,537.07	57,621.38	S 5F	所有権	所有権
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目28番2他	1,069.88	7,820.45	S・SRC・RC B2/8F	所有権	所有権
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	1,702.95	5,246.78	RC B1/7F	所有権	所有権
ホテルオークラ神戸(注5)	神戸市中央区波止場町48番1他	30,944.44	72,246.86	SRC・S B2/35F	所有権	所有権

(注1)「所在地(地番)」、「面積」及び「構造・階数」は、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、イトーヨーカドー新浦安店の「所在地(地番)」及び土地にかかる「面積」は、当該土地が現在、独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業に基づく仮換地の状態になっているため、同機構作成の仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく所在及び実測面積を記載しています。詳細は、後記「③ 不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

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

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

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

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

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

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分	名称	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2)	期末算定価額 (注3) (百万円)	期末算定価額 評価機関
東京都心部	オフィスビル	日産自動車本社ビル新館	16,000	8.0%	19,300	日本土地建物株式会社
		三田MTビル	16,000	8.0%	22,000	日本土地建物株式会社
		大崎MTビル	13,526 (注4)	6.8%	20,600	日本土地建物株式会社
		赤坂見附MTビル	27,000	13.5%	28,700	日本土地建物株式会社
		ONビル	39,900	20.0%	41,000	財団法人日本不動産研究所
	小計		112,426	56.2%	131,600	—
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	9.0%	19,100	日本土地建物株式会社
	小計		18,000	9.0%	19,100	—
	その他	パークレーンプラザ	3,200	1.6%	3,850	日本土地建物株式会社
	小計		3,200	1.6%	3,850	—
小計			133,626	66.8%	154,550	—
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	6.3%	15,700	財団法人日本不動産研究所
		新横浜TECHビル	6,900	3.5%	9,890	日本土地建物株式会社
	小計		19,400	9.7%	25,590	—
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	5.8%	14,200	財団法人日本不動産研究所
		フレスポ稲毛	4,200	2.1%	5,740	財団法人日本不動産研究所
		イトーヨーカドー新浦安店	12,150	6.1%	13,700	日本土地建物株式会社
	小計		27,950	14.0%	33,640	—
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	9.5%	18,200	株式会社立地評価研究所
小計		19,000	9.5%	18,200	—	
小計			66,350	33.2%	77,430	—
合計			199,976	100.0%	231,980	—

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

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

(注3)期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成20年9月30日を価格時点とする。)を記載しています。

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

② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

(i) 不動産等資産における賃貸借の状況

平成20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。

不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	テナント 総数	総賃料収入 (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	総賃貸可能 面積(注3) (㎡)	総賃貸面積 (注4) (㎡)
東京都心部	オフィス ビル	日産自動車本社ビル新館	1	438	7.6%	23,614.49	23,614.49
		三田MTビル	1	503	8.7%	21,043.02	21,043.02
		大崎MTビル	1	532	9.3%	22,634.06	22,634.06
		赤坂見附MTビル	1	758	13.2%	13,194.20	13,194.20
		ONビル(注1)	1	—	—	20,654.60	20,654.60
		小計	5	2,422	42.1%	101,140.37	101,140.37
	商業施設	新橋駅前MTRビル	1	420	7.3%	8,055.00	8,055.00
		小計	1	420	7.3%	8,055.00	8,055.00
	その他	パークレーンプラザ	15	117	2.0%	4,443.03	3,908.76
		小計	15	117	2.0%	4,443.03	3,908.76
小計			21	2,960	51.4%	113,638.40	113,104.13
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	10.4%	41,574.47	41,574.47
		新横浜TECHビル	4	540	9.4%	18,359.46	18,359.46
		小計	5	1,140	19.8%	59,933.93	59,933.93
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	6.9%	53,393.66	53,393.66
		フレスポ稲毛	1	236	4.1%	79,113.42	79,113.42
		イトーヨーカドー新浦安店	1	378	6.6%	57,621.38	57,621.38
		小計	3	1,009	17.5%	190,128.46	190,128.46
	その他	ホテルオークラ神戸	1	643	11.2%	72,246.86	72,246.86
	小計	1	643	11.2%	72,246.86	72,246.86	
小計			9	2,793	48.6%	322,309.25	322,309.25
合計			30	5,753	100.0%	435,947.65	435,413.38

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

(注2) 「対総賃料収入比率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

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

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

不動産等資産の稼働率の推移

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

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

(ii) 主要な不動産等資産における賃貸借の状況

平成20年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、第13期(平成20年4月1日から平成20年9月30日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産(以下「主要な不動産等資産」といいます。)は、赤坂見附MTビル、丸紅大阪本社ビル及びホテルオークラ神戸の3物件になります。

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

(iii) 主要なテナントの状況

平成20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、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸、森トラスト株式会社3社になります。

また、賃貸の対象が土地である場合で当該土地の賃貸面積が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになる賃借人として大和リース株式会社を併せて記載しています。

主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 (注1) 契約満了日	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸面積 (ポートフォリオ 全体) 合計対比(注3)		期末年間 契約賃料 (注4) (百万円)
建物	株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	12.3%	25.5%	790
		イトーヨーカドー新浦安店	平成16年7月30日 平成32年7月29日	57,621.38	13.2%		756
	株式会社ホテルオークラ神戸 (サービス業)	ホテルオークラ神戸	平成14年4月25日 平成34年3月31日	72,246.86		16.6%	1,286
	森トラスト株式会社 (不動産業)	日産自動車本社ビル新館	平成15年3月31日 平成21年9月30日	23,614.49	5.4%	15.5%	876
		三田MTビル	平成15年12月1日 平成20年11月30日	21,043.02	4.8%		1,006
		大崎MTビル	平成17年3月31日 平成22年3月31日	22,634.06	5.2%		1,061
土地	大和リース株式会社 (リース業)	フレスポ稲毛	平成15年6月3日 平成35年6月2日	79,113.42		18.2%	472
合計				329,666.89		75.7%	—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				435,413.38		—	—

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

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

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

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、平成20年9月30日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、その他の契約を含みます。)の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。

(iv) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

平成20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) 株式会社イトーヨーカ堂

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

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

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

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

(ハ) 森トラスト株式会社

物件名称	日産自動車本社ビル新館
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成15年3月31日から平成21年9月30日まで
月額契約賃料(注)	73,050,428円(但し、平成20年10月1日より86,442,251円に改定しています。)
敷金・保証金等(注)	敷金963,352,800円(但し、上記月額契約賃料改定に伴い敷金は1,060,402,116円へ改定されています。)
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一括賃貸しています。 ・マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントより本件建物を一括して賃借していた日産自動車株式会社間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も引き続きマスターリース契約に基づく転貸借契約として存続し、日産自動車株式会社が本件建物を一括して賃借しています。

(注)平成20年10月1日以降、転貸借契約の変更、更新または解約等によりテナントの収受する賃料及び敷金(以下「サブリース賃料」といいます。)に変更が生じた場合、本投資法人がテナントから収受する賃料及び敷金は、サブリース賃料に連動して変動します。

物件名称	三田MTビル
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成15年12月1日から平成20年11月30日まで
月額契約賃料	83,879,729円
敷金・保証金等	敷金1,006,556,748円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一棟一括賃貸されています。 ・マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントより本件建物を賃借していた日立電子サービス株式会社、株式会社ポッカクリエイト及び株式会社ファミリーマート(以下「既往テナント」といいます。)間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も引き続きマスターリース契約に基づく転貸借契約として存続し、既往テナントが本件建物を賃借しています。

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成17年3月31日から平成22年3月31日まで
月額契約賃料(注)	88,423,346円
敷金・保証金等 (注)	敷金1,361,212,864円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。但し、転借人から森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)に対し転貸借契約における賃料が支払われない場合には、本投資法人及びテナントは本定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を中途解約することができます。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得た上で、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

(二)大和リース株式会社

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

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成20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、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査により不動産登記簿謄本の記載に誤りがあることが判明している場合には、当該調査の結果を記載しています。
- (2) 「構造」について、「S造」は鉄骨造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
- (3) 区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。
- (4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域または準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法(以下「都市再生法」といいます。)第2条第3項に掲げる「都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。

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

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

2. 「特定資産の概要」欄の記載について

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

3. 「取得時の不動産鑑定概要」欄の記載について

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

4. 「物件収支状況」欄の記載について

- (1) 物件収支状況は本投資法人の第13期(平成20年4月1日から平成20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係わらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
- (4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には第13期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。
- (5) 区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

5. 「平成20年度公租公課」欄の記載について

- (1)平成20年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。以下同じ。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
- (2)固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って平成20年1月1日の翌日以降、平成20年中に取得した不動産等資産について、第13期に納付義務はありませんが、参考情報として平成20年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。

6. 「特記事項」欄の記載について

原則として平成20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(平成20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。

日産自動車本社ビル新館

物件番号	A-2	物件名称	日産自動車本社ビル新館		
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途		オフィスビル		鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社
所有形態	土地	所有権		価格時点	平成15年1月31日
	建物	所有権		鑑定評価額	16,100百万円
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目209番2他4筆		4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番2号		運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	地積	4,655.56㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		稼働日数	183日
	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生緊急整備地域 (日本橋・八重洲・銀座地域)		(1)不動産賃貸事業収益	438,302
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建		家賃	438,302
	建築時期	昭和57年3月		共益費	—
	延床面積	建物一棟：38,901.73㎡ 本投資法人の所有にかかる専有部分(一棟の建物の地下5階から地上17階にわたります。)： 23,614.49㎡		土地賃貸収益	—
	駐車場台数	70台		その他賃貸事業収入	—
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社		(2)不動産賃貸事業費用	74,061
	2. 特定資産の概要			公租公課	43,250
	特定資産の種類	不動産		固定資産税	43,250
取得年月日	平成15年3月31日		その他公租公課	—	
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社		諸経費	1,779	
取得価格	16,000百万円		管理業務費	—	
信託受益権の概要			水道光熱費	—	
信託設定日	—		損害保険料	1,779	
信託受託者	—		信託報酬	—	
信託期間満了日	—		その他費用	—	
6. 特記事項			減価償却費	29,031	
(1)権利関係について					
<p>本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、本件建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。</p>					
(2)管理規約について					
<p>区分所有者間の管理規約により、区分所有者が共有する敷地及び共用部分について分割請求が禁止されており、また敷地権の登記はなされていませんが、専有部分と敷地利用権を分離処分することは禁止されています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、1,000分の682となっています。</p>					
(3)譲渡制限期間及び買取優先交渉権について					
<p>全区分所有者2名(本投資法人及び新橋演舞場株式会社)、本件区分所有建物の前所有者である森トラスト株式会社及び前々所有者である日産自動車株式会社の4名において締結された「協定書」には、本投資法人が自己の所有にかかる専有部分及び敷地利用権を譲渡しようとする場合、当該協定書のこれら当事者が、第三者に優先して買取交渉権を有する旨定められています。</p>					
			(3) NOI	393,272	
			(4) 不動産賃貸事業損益	364,240	
			(5) 資本的支出	—	
			(6) NCF	393,272	
			5. 平成20年度公租公課(千円)		
			固定資産税額	71,235	
			都市計画税額	15,264	
			合計	86,500	

三田MTビル

物件番号	A-3	物件名称	三田MTビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年9月11日			
	建物	所有権	鑑定評価額	16,000百万円			
土地	地番	東京都港区三田三丁目202番1		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号					
	地積	3,489.80㎡		運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	稼働日数	183日
	用途地域等	商業地域、防火地域		(1)不動産賃貸事業収益	503,278		
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付11階建 附属建物S造/平家建 他1棟		家賃	503,278		
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)		共益費	-		
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)		土地賃貸収益	-		
	駐車場台数	65台		その他賃貸事業収入	-		
	施工会社	鹿島建設株式会社		(2)不動産賃貸事業費用	104,481		
2. 特定資産の概要				公租公課	40,928		
特定資産の種類	不動産		固定資産税	40,928			
取得年月日	平成15年12月1日		その他公租公課	-			
前所有者	森観光トラスト株式会社		諸経費	14,945			
取得価格	16,000百万円		管理業務費	13,805			
信託受益権の概要	信託設定日	-		水道光熱費	-		
	信託受託者	-		損害保険料	1,112		
	信託期間満了日	-		信託報酬	-		
				その他費用	27		
6. 特記事項				減価償却費	48,607		
(1)買取優先交渉権について				(3)NOI	447,404		
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。				(4)不動産賃貸事業損益	398,796		
(2)越境物について				(5)資本的支出	465		
本件土地と北東側隣接地との境界部分について、本投資法人が所有する街灯、監視カメラ及び塀の一部が当該隣接地に対し越境しており、また、隣接地所有者等が所有する配電盤、塀の一部及び配管が本件土地に対し越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。				(6)NCF	446,939		
				5. 平成20年度公租公課(千円)			
				固定資産税額	66,714		
				都市計画税額	14,296		
				合計	81,010		

丸紅大阪本社ビル

物件番号	A-4	物件名称	丸紅大阪本社ビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成14年6月1日	
	建物	所有権	鑑定評価額	12,600百万円	
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目3番1		4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号			
	地積	5,878.72㎡	運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	稼働日数 183日
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)		(1) 不動産賃貸事業収益	600,182
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建		家賃	600,177
	建築時期	昭和59年3月 (昭和61年2月増築)		共益費	—
	延床面積	41,574.47㎡		土地賃貸収益	—
	駐車場台数	123台		その他賃貸事業収入	4
	施工会社	株式会社竹中工務店		(2) 不動産賃貸事業費用	135,024
2. 特定資産の概要				公租公課	87,254
特定資産の種類	不動産		固定資産税	87,254	
取得年月日	平成14年9月30日		その他公租公課	—	
前所有者	丸紅株式会社		諸経費	2,799	
取得価格	12,500百万円		管理業務費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	—		水道光熱費	—
	信託受託者	—		損害保険料	2,799
	信託期間満了日	—		信託報酬	—
				その他費用	—
6. 特記事項				減価償却費	44,970
(1) 船場建築線について				(3) NOI	510,127
<p>本件土地の東側及び北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、東側道路については道路中心線から5m後退した線、北側道路については道路中心線から6m後退した線が道路境界線とみなされています。また、「船場建築線」が交差する本件土地の北東角部分及び北西角部分においては、2.5mの隅切りを施さなければならない旨規定されています。当該後退部分及び隅切り部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。</p>				(4) 不動産賃貸事業損益	465,157
(2) 買取優先交渉権について				(5) 資本的支出	—
<p>本投資法人は、丸紅株式会社との定期建物賃貸借契約の期間中、本件不動産の一部または全部の譲渡に関し、丸紅株式会社に対し優先交渉権を付与しています。</p>				(6) NCF	510,127
				5. 平成20年度公租公課(千円)	
				固定資産税額	143,420
				都市計画税額	30,732
				合計	174,153

新横浜 TECH ビル

物件番号	A-5	物件名称	新横浜TECHビル
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要	
不動産の用途		鑑定評価業者 日本土地建物株式会社	
所有形態	土地	所有権	価格時点 平成15年9月30日
	建物	所有権	鑑定評価額 6,980百万円
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	4. 物件収支状況(千円)
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	運用期間 自 平成20年4月1日 稼働日数 至 平成20年9月30日 183日
	地積	2,671.11㎡	(1) 不動産賃貸事業収益 540,668
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃 343,005 共益費 101,919 土地賃貸収益 - その他賃貸事業収入 95,743
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	(2) 不動産賃貸事業費用 240,431
	建築時期	A館：昭和61年2月 B館：昭和63年2月	公租公課 33,150 固定資産税 33,150 その他公租公課 -
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	諸経費 170,355 管理業務費 70,868 水道光熱費 86,364
	駐車場台数	78台	損害保険料 1,373 信託報酬 -
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	その他費用 11,748 減価償却費 36,925
2. 特定資産の概要		(3) NOI 337,162	
特定資産の種類	不動産	(4) 不動産賃貸事業損益 300,236	
取得年月日	平成15年11月14日	(5) 資本的支出 4,010	
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社	(6) NCF 333,152	
取得価格	6,900百万円	5. 平成20年度公租公課(千円)	
信託受益権の概要		固定資産税額 53,577	
信託設定日	-	都市計画税額 11,480	
信託受託者	-	合計 65,058	
信託期間満了日	-		
6. 特記事項			
特記すべき事項はありません。			

大崎MTビル

物件番号	A-6	物件名称	大崎MTビル			
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要				
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	①平成17年3月31日		
	建物	所有権		②平成17年8月31日		
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	鑑定評価額	①7,870百万円		
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号		②5,030百万円		
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	4. 物件収支状況(千円)			
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域	運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	稼働日数 183日	
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	(1)不動産賃貸事業収益	532,702		
	建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)	家賃	532,702		
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積:22,634.06㎡	共益費	—		
			土地賃貸収益	—		
	駐車場台数	65台	その他賃貸事業収入	—		
	施工会社	株式会社大林組	(2)不動産賃貸事業費用	140,165		
	2. 特定資産の概要	特定資産の種類	不動産	公租公課	37,371	
取得年月日		①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日	固定資産税	37,371		
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	その他公租公課	—		
			諸経費	9,315		
取得価格		①7,870百万円 ②5,656百万円	管理業務費	—		
			水道光熱費	—		
信託受益権の概要		信託設定日 — 信託受託者 — 信託期間満了日 —	損害保険料	1,192		
			信託報酬	—		
			その他費用	8,123		
			減価償却費	93,478		
6. 特記事項	<p>(1)本件土地権利関係について 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、①10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、③1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び④3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、④における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、後記「ONビル 6. 特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。</p> <p>(2)本件建物権利関係について 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838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。</p> <p>(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、後記「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、2棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>		(3)NOI	486,015		
			(4)不動産賃貸事業損益	392,536		
			(5)資本的支出	—		
			(6)NCF	486,015		
			5. 平成20年度公租公課(千円)		固定資産税額	61,024
					都市計画税額	13,076
					合計	74,100

枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(6) 買取優先交渉権について

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

(7) 分離処分の禁止について

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

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

赤坂見附MTビル

物件番号	A-7	物件名称	赤坂見附MTビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成18年4月30日			
	建物	所有権	鑑定評価額	27,200百万円			
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目201番1					
	住居表示	東京都港区元赤坂一丁目2番3号					
	地積	2,194.38㎡					
	用途地域等	商業地域、防火地域					
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付12階建					
	建築時期	昭和50年2月(平成17年大規模修繕実施)					
	延床面積	17,171.15㎡					
	駐車場台数	45台					
	施工会社	株式会社大林組 (大規模修繕施工会社：戸田建設株式会社)					
	2. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)				
特定資産の種類	不動産		運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	稼働日数	183日	
取得年月日	平成18年5月29日		(1) 不動産賃貸事業収益		758,811		
前所有者	森トラスト株式会社		家賃		708,166		
取得価格	27,000百万円		共益費		-		
信託受益権の概要	信託設定日	-		土地賃貸収益		-	
	信託受託者	-		その他賃貸事業収入		50,644	
	信託期間満了日	-		(2) 不動産賃貸事業費用		193,133	
				公租公課		39,153	
6. 特記事項				固定資産税		39,153	
(1) 越境物について				その他公租公課		-	
隣接建物の一部及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。				諸経費		78,800	
(2) 通路上部分の利用について				管理業務費		38,902	
本件土地南西側の通路状部分に、隣接建物に附属するマンホールが設置されています。また、当該通路状部分は隣接建物のための通路として無償で利用されています。				水道光熱費		32,140	
				損害保険料		887	
				信託報酬		-	
				その他費用		6,868	
				減価償却費		75,180	
				(3) NOI		640,857	
				(4) 不動産賃貸事業損益		565,677	
				(5) 資本的支出		9,043	
				(6) NCF		631,814	
				5. 平成20年度公租公課(千円)			
				固定資産税額		64,013	
				都市計画税額		13,717	
				合計		77,730	

ONビル

物件番号	A-8	物件名称	ONビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成20年8月1日			
	建物	所有権	鑑定評価額	41,000百万円			
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号					
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		運用期間	自 平成20年8月29日 至 平成20年9月30日	稼働日数	33日
	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		(1)不動産賃貸事業収益	(注)		
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建		家賃			
	建築時期	平成2年11月		共益費			
	延床面積	32,812.27㎡		土地賃貸収益			
	駐車場台数	79台		その他賃貸事業収入			
	施工会社	株式会社大林組		(2)不動産賃貸事業費用	(注)		
2. 特定資産の概要				公租公課			
特定資産の種類	不動産信託受益権		固定資産税				
取得年月日	平成20年8月29日		その他公租公課				
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号		諸経費				
取得価格	39,900百万円		管理業務費				
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年2月9日		水道光熱費			
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		損害保険料			
	信託期間満了日	平成32年10月末日		信託報酬			
				その他費用			
6. 特記事項				減価償却費			
(1)権利関係について				(3)NOI	169,828		
本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本項において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該3筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。				(4)不動産賃貸事業損益	132,526		
(2)敷地利用権について				(5)資本的支出	-		
本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は、前記「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。				(6)NCF	169,828		
(3)境界確認について				5. 平成20年度公租公課(千円)			
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。				固定資産税額	96,535		
(4)越境物について				都市計画税額	20,686		
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。				合計	117,222		
(5)工作物について				6. 特記事項			
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ER1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。				(1)権利関係について			

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

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-1	物件名称	イトーヨーカドー湘南台店		
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途		商業施設		鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所
所有形態	土地	所有権		価格時点	平成15年3月1日
	建物	所有権		鑑定評価額	11,600百万円
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1		4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1		運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	地積	35,209.93㎡		稼働日数	183日
	用途地域等	第一種住居地域・第二種住居地域、準防火地域		(1)不動産賃貸事業収益	395,050
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建 附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建		家賃	395,000
	建築時期	平成14年11月		共益費	—
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)		土地賃貸収益	—
	駐車場台数	1,460台		その他賃貸事業収入	49
	施工会社	株式会社銭高組		(2)不動産賃貸事業費用	129,776
2. 特定資産の概要			公租公課	43,937	
特定資産の種類	不動産		固定資産税	43,937	
取得年月日	平成15年3月28日		その他公租公課	—	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社		諸経費	3,894	
取得価格	11,600百万円		管理業務費	1,800	
信託受益権の概要	信託設定日	—		水道光熱費	—
	信託受託者	—		損害保険料	1,631
	信託期間満了日	—		信託報酬	—
				その他費用	463
6. 特記事項			減価償却費	81,944	
(1) 架設送電線路について			(3)NOI	347,218	
<p>本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来すような行為が禁止されています。</p>			(4)不動産賃貸事業損益	265,273	
(2) 藤沢市緑化協定について			(5)資本的支出	784	
<p>本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。</p>			(6)NCF	346,433	
(3) 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について			5. 平成20年度公租公課(千円)		
<p>株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。</p>			固定資産税額	71,863	
(4) 買取優先交渉権について			都市計画税額	12,832	
<p>本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の譲渡に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。</p>			合計	84,696	

フレスポ稲毛

物件番号	B-2	物件名称	フレスポ稲毛	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途	商業施設用地	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	
	建物	—	平成14年3月1日	
		鑑定評価額	5,000百万円	
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17 千葉市稲毛区六方町236番10	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	—	運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	地積	79,113.42㎡	稼働日数	183日
	用途地域等	工業地域	(1) 不動産賃貸事業収益	236,406
建物	構造/階数	—	家賃	—
	建築時期	—	共益費	—
	延床面積	—	土地賃貸収益	236,406
	駐車場台数	—	その他賃貸事業収入	—
	施工会社	—	(2) 不動産賃貸事業費用	18,226
			公租公課	15,726
2. 特定資産の概要			固定資産税	15,726
特定資産の種類	不動産信託受益権		その他公租公課	—
取得年月日	平成14年3月28日	(3) NOI	諸経費	2,500
前所有者	住友重機械工業株式会社	(4) 不動産賃貸事業損益	管理業務費	—
		(5) 資本的支出	水道光熱費	—
取得価格	4,200百万円	(6) NCF	損害保険料	—
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年3月28日	信託報酬	2,500
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	その他費用	—
	信託期間満了日	平成24年3月31日	減価償却費	—
6. 特記事項			5. 平成20年度公租公課(千円)	
(1) 通行地役権の設定について			固定資産税額	25,901
<p>本件信託土地に関し、本件信託土地を要役地、本件信託土地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。</p>			都市計画税額	5,550
(2) 土壌浄化対策工事について			合計	31,451
<p>前所有者が、平成14年1月から同年3月にかけて実施した本件土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において平成14年7月から同年8月にかけて、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。</p>				
(3) 買取優先交渉権について				
<p>本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。</p>				

イトーヨーカドー新浦安店

物件番号	B-3	物件名称	イトーヨーカドー新浦安店	
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要	
不動産の用途		商業施設	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年7月30日
	建物	所有権	鑑定評価額	12,500百万円
土地	地番(注)	浦安市計画事業浦安東土地区画整理事業地内 街区番号29画地番号①、②、③	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	地積(注)	33,537.07㎡		稼働日数 183日
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域	(1) 不動産賃貸事業収益	378,165
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	家賃	378,165
	建築時期	平成12年9月	共益費	—
	延床面積	57,621.38㎡	土地賃貸収益	—
	駐車場台数	1,280台	その他賃貸事業収入	—
	施工会社	株式会社竹中工務店	(2) 不動産賃貸事業費用	125,829
2. 特定資産の概要			公租公課	45,755
特定資産の種類	不動産		固定資産税	45,755
取得年月日	平成16年7月30日		その他公租公課	—
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂		諸経費	6,671
取得価格	12,150百万円		管理業務費	1,800
信託受益権の概要	信託設定日	—	水道光熱費	—
	信託受託者	—	損害保険料	3,033
	信託期間満了日	—	信託報酬	—
			その他費用	1,838
6. 特記事項			減価償却費	73,402
(1) 本件土地について			(3) NOI	325,738
<p>本件土地は現在、独立行政法人都市再生機構による浦安市計画事業浦安東土地区画整理事業に基づく仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日以降、所有権移転の登記を行う予定です。なお、前記事業における換地処分公告日は、平成20年度中を予定していますが、変更される可能性があります。</p>			(4) 不動産賃貸事業損益	252,336
(2) 本件土地の面積の増減にかかる清算について			(5) 資本的支出	—
<p>換地処分の結果、本件土地の面積に変更が生じた場合、独立行政法人都市再生機構との間で清算を行います。</p>			(6) NCF	325,738
(3) 本件土地の転売の制限について			5. 平成20年度公租公課(千円)	
<p>本件土地の所有権移転登記と同時に、独立行政法人都市再生機構による平成20年12月4日を期限とする買戻し特約の登記がなされます。この買戻し特約は、周辺住民への利便向上のため本件土地上において商業施設を継続的に営業させることを目的としていとと解され、買戻し期限まで本投資法人による転売を実質的に制限しています。</p>			固定資産税額	91,119
			都市計画税額	—
			合計	91,119

(注) 本件土地の「地番」及び「地積」は、当該土地が現在、独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業に基づく仮換地(同機構作成の仮換地証明書によれば、従前地は千葉県浦安市明海12番の一部、明海20番1の一部及び日の出19番の一部)の状態になっているため、同機構作成の仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく所在及び実測面積を記載しています。

新橋駅前MTRビル

物件番号	B-4	物件名称	新橋駅前MTRビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	商業施設		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成19年3月1日			
	建物	所有権	鑑定評価額	18,200百万円			
土地	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号			運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	稼働日数
	地積	1,069.88㎡		(1) 不動産賃貸事業収益	420,000		
	用途地域等	商業地域、防火地域		家賃	420,000		
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建		共益費	-		
	建築時期	平成11年4月		土地賃貸収益	-		
	延床面積	7,820.45㎡		その他賃貸事業収入	-		
	駐車場台数	29台		(2) 不動産賃貸事業費用	71,739		
	施工会社	株式会社大林組		公租公課	28,895		
2. 特定資産の概要				固定資産税	28,895		
特定資産の種類	不動産		その他公租公課	-			
取得年月日	平成19年4月25日		諸経費	1,531			
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス		管理業務費	1,200			
取得価格	18,000百万円		水道光熱費	-			
信託受益権の概要	信託設定日	-		損害保険料	331		
	信託受託者	-		信託報酬	-		
	信託期間満了日	-		その他費用	-		
6. 特記事項				減価償却費	41,313		
(1) 買取優先交渉権について				(3) NOI	389,573		
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。				(4) 不動産賃貸事業損益	348,260		
(2) 越境物について				(5) 資本的支出	1,890		
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。				(6) NCF	387,683		
				5. 平成20年度公租公課(千円)			
				固定資産税額	47,247		
				都市計画税額	10,124		
				合計	57,372		

パークレーンプラザ

物件番号	C-1	物件名称	パークレーンプラザ				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	住宅		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年12月24日			
	建物	所有権	鑑定評価額	3,260百万円			
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6					
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号					
	地積	1,702.95㎡					
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域、第一種文教地区					
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建					
	建築時期	昭和63年6月					
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)					
	駐車台数	21台					
	施工会社	株式会社竹中工務店					
2. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)					
特定資産の種類	不動産		運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	稼働日数	183日	
取得年月日	平成16年12月24日		(1) 不動産賃貸事業収益		117,409		
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社		家賃		106,763		
取得価格	3,200百万円		共益費		9,043		
信託受益権の概要	信託設定日	-		土地賃貸収益		-	
	信託受託者	-		その他賃貸事業収入		1,601	
	信託期間満了日	-		(2) 不動産賃貸事業費用		45,420	
				公租公課		6,446	
6. 特記事項				固定資産税		6,446	
(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。		その他公租公課		-	
(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、本件不動産の附属物が一部隣接土地に対し越境しています。		諸経費		19,795	
(3) 権利関係について		本件建物は区分所有建物となっていますが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。		管理業務費		10,085	
				水道光熱費		3,122	
				損害保険料		266	
				信託報酬		-	
				その他費用		6,321	
				減価償却費		19,178	
				(3) NOI		91,166	
				(4) 不動産賃貸事業損益		71,988	
				(5) 資本的支出		19,938	
				(6) NCF		71,227	
				5. 平成20年度公租公課(千円)			
				固定資産税額		10,445	
				都市計画税額		2,285	
				合計		12,731	

ホテルオークラ神戸

物件番号	C-2	物件名称	ホテルオークラ神戸		
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途		ホテル		鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所
所有形態	土地	所有権		価格時点	平成18年8月29日
	建物	所有権		鑑定評価額	18,600百万円
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆		4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号		運用期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	地積	30,944.44㎡		稼働日数	183日
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区		(1)不動産賃貸事業収益	643,128
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		家賃	643,128
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)		共益費	—
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)		土地賃貸収益	—
	駐車台数	429台		その他賃貸事業収入	—
	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		(2)不動産賃貸事業費用	350,733
2. 特定資産の概要			公租公課	98,511	
特定資産の種類	不動産信託受益権		固定資産税	98,511	
取得年月日	平成18年9月20日		その他公租公課	—	
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		諸経費	32,807	
取得価格	19,000百万円		管理業務費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年4月25日		水道光熱費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		損害保険料	12,845
	信託期間満了日	平成34年3月31日		信託報酬	4,125
6. 特記事項			その他費用	15,837	
(1)買取優先交渉権について			減価償却費	219,414	
本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の譲渡に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。			(3)NOI	511,808	
(2)越境物について			(4)不動産賃貸事業損益	292,394	
隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。			(5)資本的支出	23,272	
			(6)NCF	488,536	
			5. 平成20年度公租公課(千円)		
			固定資産税額	162,158	
			都市計画税額	34,748	
			合計	196,906	

④ ポートフォリオ全体にかかる情報

(i) 建物地震リスク調査レポートについて

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

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

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

(ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

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

建物状況調査レポートにおける修繕費用

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

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

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

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

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

不動産等資産毎の費用の負担区分

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

(iii) 不動産等資産における資本的支出について

(イ) 資本的支出の予定

保有する不動産等資産について、現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期(13期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
三田 MT ビル (東京都港区)	発電機更新工事	自 平成 20 年 8 月 至 平成 21 年 3 月	46	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	FCU 速度調節器不具合交換工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 1 月	1	—	—
大崎 MT ビル (東京都品川区)	携帯電話アンテナ設置工事	自 平成 20 年 8 月 至 平成 20 年 10 月	3	—	—
ON ビル (東京都品川区)	共用部タイルカーペット更新工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 21 年 1 月	7	—	—
ON ビル (東京都品川区)	全熱交換器ローター更新工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	6	—	—
ON ビル (東京都品川区)	高層空調機用インバーター更新工事	自 平成 21 年 1 月 至 平成 21 年 3 月	4	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	除害設備排気塔更新工事	自 平成 21 年 2 月 至 平成 21 年 3 月	11	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	屋上出入口外部排水溝工事	自 平成 20 年 11 月 至 平成 20 年 12 月	1	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	シャッター交換工事	自 平成 21 年 2 月 至 平成 21 年 3 月	4	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工事	自 平成 20 年 10 月 至 平成 20 年 12 月	13	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工事	自 平成 20 年 10 月 至 平成 21 年 3 月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	中央監視設備改修工事	自 平成 20 年 4 月 至 平成 21 年 3 月	58	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用エレベーター改修工事	自 平成 21 年 2 月 至 平成 21 年 2 月	28	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自 平成 20 年 11 月 至 平成 21 年 2 月	17	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却水ポンプ更新工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 20 年 12 月	7	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	熱源機器改修工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 20 年 12 月	5	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	特高電気室 PAC 更新工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 20 年 12 月	4	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷水一次ポンプ更新工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 20 年 12 月	4	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	給排水設備改修工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 20 年 12 月	3	—	—

ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機冷水コイル取替 工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	B棟クーリングタワー屋 根防水工事	自 平成20年11月 至 平成21年2月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	駐車場棟 PAC 用電源盤 増設工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	2	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	多目的トイレ設置工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	2	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第13期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	地上デジタル放送導入工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	1
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	立体駐車場主モーター交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	1
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	共用階段扉交換工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	4
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	エレベーターかご上搭載クーラー取替工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	2
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	冷却塔ファン整備工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	1
新橋駅前 MTR ビル (東京都港区)	エスカレーター三角保護板交換工事	自 平成20年5月 至 平成20年7月	1
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	空調機更新工事等	自 平成20年4月 至 平成20年8月	17
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	1
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室フローリング化工事	自 平成20年3月 至 平成20年4月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エレベーター設備機能維持工事等	自 平成20年8月 至 平成20年9月	13
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧電気室 PAC 更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	2
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機モーター更新工事	自 平成20年7月 至 平成20年8月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラーブロー排水ポンプ取替工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	1
その他	機能更新等	自 平成20年4月 至 平成20年9月	9
合計			59

(ハ)長期修繕計画のための積み立てた金銭

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

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

計算期間	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
前期末積立金残高	3,195百万円	3,728百万円	3,410百万円	4,070百万円	3,542百万円
当期積立額	592百万円	733百万円	748百万円	0百万円	0百万円
当期積立金取崩額	59百万円	1,051百万円	87百万円	528百万円	59百万円
次期繰越額	3,728百万円	3,410百万円	4,070百万円	3,542百万円	3,482百万円

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

(3)その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。