

平成 21 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 21 年 11 月 13 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
 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 常務取締役企画財務部長 田中 肇 TEL (03)3568-8311

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 12 月 24 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 12 月 15 日

(金額は百万円未満切り捨て)

1. 平成 21 年 9 月期の運用、資産の状況(平成 21 年 4 月 1 日～平成 21 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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21 年 9 月期	7,105	(3.0)	4,742	(5.8)	4,127	(7.7)	4,126	(△1.3)
21 年 3 月期	6,895	(19.8)	4,481	(19.5)	3,832	(17.5)	4,179	(28.2)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21 年 9 月期	22,671	4.1	2.0	58.1
21 年 3 月期	22,962	4.5	1.8	55.6

(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	%	%
21 年 9 月期	22,672	4,126	—	—	100.0	4.1
21 年 3 月期	22,962	4,179	—	—	99.9	4.1

(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	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21 年 9 月期	208,884	101,726	48.7	558,936
21 年 3 月期	208,922	101,779	48.7	559,226

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21 年 9 月期	4,772	131	△4,253	10,201
21 年 3 月期	5,671	399	△5,703	9,549

2. 平成 22 年 3 月期の運用状況の予想(平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 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
22 年 3 月期	6,710	(△5.6)	4,143	(△12.6)	3,458	(△16.2)	3,457	(△16.2)	19,000	—

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成 22 年 3 月期) 18,999 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成21年9月期 182,000口 平成21年3月期 182,000口
- ② 期末自己投資口数 平成21年9月期 0口 平成21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7ページ「第16期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）及び第17期（平成22年4月1日～平成22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

最近の有価証券報告書（平成21年6月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

当期の運用方針については、最近の有価証券報告書（平成21年6月25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。

なお、本投資法人の資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社が、資産運用業務を遂行するためのガイドラインである社内規程「森トラスト総合リート投資法人資産運用規程」の一部を改訂したことに伴い、平成21年11月1日以降、本投資法人の投資方針は変更されています。変更の概要及び変更理由は主に以下のとおりです。

1. 投資不動産の取得方針

本投資法人では、投資不動産の取得の検討にあたり、資格ある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査することとしています。変更により、投資判断の信頼性向上のため、調査を行う専門家に当該調査に関する実績があることを要件として追加しました。

また、「未稼働不動産等に関する投資基準」において、未稼働（全室空室）や建設工事中の不動産への投資に関する基準を定め、投資リスク極小化のための一定の投資制限を設けています。変更後は、より広範な投資対象に関して適切なリスクコントロールを行うため、当該基準の適用対象を稼働率の低い不動産や建設予定の不動産への投資にまで拡大しています。また、いわゆる「フォワードコミットメント」による投資に特有のリスクに即した投資基準を新たに設けました。

2. 投資不動産のリーシング方針

本投資法人では、これまで、「マスターリース契約」を投資不動産のリーシング形態の基本に据え、経済効果等一定の条件が満たされる場合には、可能な限りマスターリース契約を採用することとしていました。変更により、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マスターリース契約を積極的に検討することとしました。これにより、対象不動産の実態に応じてより柔軟な契約形態の選択を行うことができるようになりました。

このほか、変更前は、用途が商業施設、ホテル、住宅である投資不動産については、敷金の金額基準の適用の例外として、明確な基準が設けられていませんでしたが、変更後は、適用範囲を拡大し、新たに商業施設、ホテルについてはオフィスと同一の金額基準を適用する旨を明確にしています。

3. 修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

本投資法人が保有物件に関する修繕計画を策定する際には、資本的支出のほか通常必要とされる修繕費についても考慮する旨を明確にするため、実態に合わせて用語の定義を見直しました。

4. ポートフォリオの見直し

投資不動産の譲渡に関して、これまでは、定期的なポートフォリオの見直しの際に検討することとしていましたが、ポートフォリオの見直しは必要に応じて随時実施することが適切であるとの観点から表現を見直しました。

5. その他

本投資法人の規約に合わせた表現の変更、法令改正に伴う変更、その他表現の簡素化や明確化のための変更も併せて行いました。

(2) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

以降、着実に資産規模を拡大し、平成16年2月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

（銘柄コード 8961）しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は 208,884 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、世界経済が減速する影響を受け、企業収益や設備投資が大幅に落ち込み、また、雇用情勢が悪化するなど、厳しい状況にありました。その後、期末にかけては、在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、景気はやや持ち直しに向かう兆候が伺えました。

不動産流通市場においては、資金調達環境の悪化に伴い売買取引は大幅に減少し、地方のみならず東京都心部のオフィス市場でも、競争力の劣る物件を中心に不動産価格の下落傾向が見られました。

不動産賃貸市場のうち、オフィスの賃貸マーケットを見ると、平均募集賃料は引き続き下落傾向にありました。また、テナント企業の縮小移転、撤退の増加等、賃貸市場の縮小に繋がる消極的な動きを背景に、空室率は上昇しました。

商業施設のうち大型小売店については、厳しい雇用情勢や所得環境の悪化から生活防衛意識や節約志向が高まるなど、個人消費は弱含みに推移しました。さらに、衣料品に加え、食料品や生活雑貨等の生活必需品における市場価格の低下が顕著となるなど、依然として厳しい環境が続く、一部の大型小売店では不採算店舗の閉鎖の検討に入る動きも見られました。

東京の高級賃貸住宅に関しては、主たる需要者層であった外資系企業の日本における事業の縮小や経費削減の影響から稼働率が低下するとともに、少ない需要者を奪い合う結果、平均募集賃料の下落傾向が続きました。

ホテルについては、経済情勢の悪化によるビジネス需要の減少に加え、新型インフルエンザの影響等により個人消費が低迷し、厳しい経営環境が続いています。

このような投資環境の中、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、当期末現在において、本投資法人の保有不動産は 13 物件、帳簿価額の総額は 198,554 百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は 99.4%となりました。

③資金調達の概要

当期においては、期限の到来した短期借入金（21,500 百万円）及び長期借入金（7,075 百万円）の返済に充てるため、28,500 百万円の借入れを実施しています。このうち、12,000 百万円を長期の固定金利借入金により調達することで、金利上昇リスクを軽減し返済期日の分散を図りました。

この結果、当期末現在の借入金残高は 90,925 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 46,675 百万円となっています。また、期末総資産有利子負債比率は 43.5%（前期末 43.6%）となっています。

④業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益 7,105 百万円、営業利益 4,742 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 4,127 百万円、当期純利益は 4,126 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末処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金は 22,672 円となりました。

(b) 次期の見通し

①概況

日本経済の先行きについては、当面、厳しい状況が続くものの、政府の経済対策による下支え効果等もあり、景気回復に向かうことが期待されます。しかし、厳しさを増す雇用情勢や所得環境下での個人消費の弱さを背景に、回復のテンポは緩やかなものに留まる見通しです。加えて、世界的な金融危機の影響や世界景気の下振れ懸念等、依然として景気動向は不透明な状況にあることに留意する必要があります。

不動産流通市場においては、小規模物件の取引は比較的多く見られるものの、大規模な優良物件の取引は極めて少ない状況が続いています。当面は厳しい状況が続くことが予想されますが、景気回復や資金調達環境の好転に伴い、優良物件の取引が増加していくことが期待されます。また、不動産価格は、全般

的に下落基調にあるものの、優良物件に対する取得意欲は比較的高いと思われるため、優良物件とそれ以外の物件との二極化が進んでいくものと考えられます。

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では、平均募集賃料は下落傾向にあります。一方、テナント企業のオフィス縮小の動きが徐々に弱まりつつあり、空室率の上昇に歯止めがかかるとの見方も一部にあります。

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

す。東京の高級賃貸住宅に関しては、主たる需要者層であった外資系企業の日本における事業の縮小や経費削減の影響から稼働率が低下しつつあり、賃料調整は今後も続くと思われ、賃料下落傾向に歯止めがかかる兆候はまだ見られません。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、引き続きビジネス需要は低迷する可能性が高く、また新型インフルエンザの影響で厳しい状況が続くものと思われま

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

1. 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の 60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する郊外型の優良商業施設等については、投資を行います。
2. 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の 70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の 10～30%）及び「その他」（資産総額の 0～10%）に対しても併せて投資を行うものとしま
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）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するものとしま

④財務戦略等

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

⑤決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

⑥運用状況の見通し

次期(第16期 平成21年10月1日～平成22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、運用状況の予想の前提条件がそのまま推移したと想定した場合、第17期(平成22年4月1日～平成22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16期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)及び第17期(平成22年4月1日～平成22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16期	第17期
営業収益	6,710百万円	6,908百万円
営業利益	4,143百万円	4,397百万円
経常利益	3,458百万円	3,640百万円
当期純利益	3,457百万円	3,639百万円
1口当たり分配金	19,000円	20,000円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、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16期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)及び第17期(平成22年4月1日～平成22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16期及び第17期中に物件の異動がないものとし、平成21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21年9月30日現在の182,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
有利子負債及びその借換	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年11月13日現在の有利子負債残高90,925百万円のうち、第16期中に期限を迎える借入金23,625百万円、及び第17期中に期限を迎える借入金20,625百万円の返済については、借換及び一部自己資金による充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第16期は「銀座MTRビル」(平成21年9月1日に「日産自動車本社ビル新館」より名称変更)の大規模改修工事に伴い未稼働期間(平成21年11月下旬～平成22年2月中旬を予定)が発生するため、一時的な減収を見込んでいます。 第17期は「銀座MTRビル」が大規模改修工事終了に伴い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費用でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 公租公課については、第16期591百万円、第17期595百万円を想定しています。 管理業務費については、第16期290百万円、第17期299百万円を想定しています。 減価償却費については、第16期814百万円、第17期841百万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16期370百万円、第17期348百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 借入金支払利息については、第16期689百万円、第17期761百万円を想定しています。なお、融資関連費用は発生しないことを前提としています。
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">・ 「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」が適用されることにより第17期の業績は悪影響を受ける可能性があります。影響額は現時点において不明のため織り込んでいません。・ 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。
-----	---

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,402,903	8,577,652
信託現金及び信託預金	3,147,074	1,623,504
営業未収入金	65,140	69,460
前払費用	31,256	48,409
繰延税金資産	22	17
その他	1,335	825
流動資産合計	9,647,732	10,319,870
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,412,939	28,446,074
減価償却累計額	△5,632,595	△6,146,378
建物（純額）	22,780,343	22,299,696
構築物	80,259	81,289
減価償却累計額	△57,212	△62,272
構築物（純額）	23,046	19,016
機械及び装置	136,365	136,365
減価償却累計額	△65,047	△70,911
機械及び装置（純額）	71,318	65,453
工具、器具及び備品	33,649	43,273
減価償却累計額	△7,654	△10,220
工具、器具及び備品（純額）	25,995	33,052
土地	112,996,043	113,064,398
信託建物	13,638,663	13,672,401
減価償却累計額	△1,229,411	△1,565,371
信託建物（純額）	12,409,252	12,107,030
信託構築物	35,813	35,813
減価償却累計額	△34,023	△34,023
信託構築物（純額）	1,790	1,790
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△456	△798
信託機械及び装置（純額）	1,821	1,478
信託工具、器具及び備品	—	7,171
減価償却累計額	—	△263
信託工具、器具及び備品（純額）	—	6,907
信託土地	50,955,317	50,955,317
有形固定資産合計	199,264,927	198,554,142
無形固定資産		
その他	276	276
無形固定資産合計	276	276
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	10,000
固定資産合計	199,275,203	198,564,418
資産合計	208,922,936	208,884,288

（単位：千円）

	前 期 (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	130,857	78,227
短期借入金	29,500,000	24,500,000
1年内返済予定の長期借入金	22,650,000	19,750,000
未払金	25,571	25,879
未払費用	207,872	192,985
未払配当金	8,791	9,660
未払法人税等	—	51
未払消費税等	266,559	115,647
前受金	1,083,414	1,103,510
預り金	4,340	7,146
その他	1,196	—
流動負債合計	53,878,604	45,783,109
固定負債		
長期借入金	38,850,000	46,675,000
預り敷金及び保証金	12,280,207	14,219,806
信託預り敷金及び保証金	2,134,929	480,000
固定負債合計	53,265,137	61,374,806
負債合計	107,143,741	107,157,916
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	97,600,000	97,600,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,179,194	4,126,372
剰余金合計	4,179,194	4,126,372
投資主資本合計	101,779,194	101,726,372
純資産合計	※2 101,779,194	※2 101,726,372
負債純資産合計	208,922,936	208,884,288

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 6,629,218	※1, ※2 6,774,556
その他貸貸事業収入	※1, ※2 266,472	※1, ※2 330,776
営業収益合計	6,895,691	7,105,332
営業費用		
貸貸事業費用	※1, ※2 2,052,791	※1, ※2 2,006,239
資産運用報酬	231,384	219,672
資産保管手数料	8,302	8,315
一般事務委託手数料	52,236	51,200
役員報酬	8,820	8,820
その他営業費用	61,118	68,387
営業費用合計	2,414,652	2,362,635
営業利益	4,481,038	4,742,697
営業外収益		
受取利息	9,328	4,435
その他	4,329	893
営業外収益合計	13,658	5,329
営業外費用		
支払利息	619,059	620,795
投資口交付費	42,831	—
営業外費用合計	661,890	620,795
経常利益	3,832,806	4,127,230
特別利益		
移転補償金	347,417	—
特別利益合計	347,417	—
税引前当期純利益	4,180,224	4,127,230
法人税、住民税及び事業税	1,056	964
法人税等調整額	△3	4
法人税等合計	1,052	969
当期純利益	4,179,171	4,126,261
前期繰越利益	23	110
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,179,194	4,126,372

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	80,000,000	97,600,000
当期変動額		
新投資口の発行	17,600,000	—
当期変動額合計	17,600,000	—
当期末残高	97,600,000	97,600,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	3,260,343	4,179,194
当期変動額		
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	918,851	△52,822
当期末残高	4,179,194	4,126,372
剰余金合計		
前期末残高	3,260,343	4,179,194
当期変動額		
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	918,851	△52,822
当期末残高	4,179,194	4,126,372
投資主資本合計		
前期末残高	83,260,343	101,779,194
当期変動額		
新投資口の発行	17,600,000	—
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	18,518,851	△52,822
当期末残高	101,779,194	101,726,372
純資産合計		
前期末残高	83,260,343	101,779,194
当期変動額		
新投資口の発行	17,600,000	—
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	18,518,851	△52,822
当期末残高	101,779,194	101,726,372

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
I. 当期末処分利益	4,179,194,475	4,126,372,314
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,179,084,000 (22,962)	4,126,304,000 (22,672)
III. 次期繰越利益	110,475	68,314
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数182,000口の整数倍数の最大値となる4,179,084,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数182,000口の整数倍数の最大値となる4,126,304,000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 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,180,224	4,127,230
減価償却費	872,097	863,839
投資口交付費	42,831	—
受取利息	△9,328	△4,435
支払利息	619,059	620,795
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,408	△4,319
営業未払金の増減額 (△は減少)	70,366	△52,629
未収消費税等の増減額 (△は増加)	211,601	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	266,559	△150,911
前受金の増減額 (△は減少)	62,842	20,096
その他	5,385	△30,417
小計	6,305,229	5,389,247
利息の受取額	8,546	4,757
利息の支払額	△641,998	△621,173
法人税等の支払額	△160	△359
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,671,616	4,772,471
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	△68,189	△119,683
信託有形固定資産の取得による支出	△209,368	△33,062
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,104,375	△17,742
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,780,979	302,411
投資活動によるキャッシュ・フロー	399,046	131,923
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)	△20,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△7,075,000
投資口の発行による収入	17,557,168	—
分配金の支払額	△3,260,666	△4,178,215
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,703,497	△4,253,215
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	367,165	651,179
現金及び現金同等物の期首残高	9,182,812	9,549,977
現金及び現金同等物の期末残高	9,549,977	10,201,157

(6) 継続企業の前提に関する注記

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

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

	<p>す。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p>	<p>す。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p>
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。	同左

(8)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 21 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 21 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">契約極度額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000 千円</td> </tr> </table>	契約極度額	10,000,000 千円	当期末借入残高	—	差引額	10,000,000 千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">契約極度額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000 千円</td> </tr> </table>	契約極度額	10,000,000 千円	当期末借入残高	—	差引額	10,000,000 千円
契約極度額	10,000,000 千円													
当期末借入残高	—													
差引額	10,000,000 千円													
契約極度額	10,000,000 千円													
当期末借入残高	—													
差引額	10,000,000 千円													
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円												

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
	A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入	賃貸事業収入
	家賃	家賃
	6,113,018	6,258,356
	共益費	共益費
	279,794	279,794
	土地賃貸収益	土地賃貸収益
	236,406	236,406
	計	計
	6,629,218	6,774,556
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
	駐車場使用料	駐車場使用料
	21,640	21,712
	付帯収益	付帯収益
	199,403	256,325
	その他収益	その他収益
	45,429	52,738
	計	計
	266,472	330,776
	不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
	6,895,691	7,105,332
	B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用	賃貸事業費用
	管理業務費	管理業務費
	296,455	238,108
	水道光熱費	水道光熱費
	210,664	211,930
	公租公課	公租公課
	520,347	592,523
	損害保険料	損害保険料
	28,722	28,591
	修繕費	修繕費
	114,088	61,863
	減価償却費	減価償却費
	872,097	863,839
	その他費用	その他費用
	10,415	9,382
	不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
	2,052,791	2,006,239
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
	4,842,900	5,099,093
2. 主要投資主との取引	営業取引によるもの	営業取引によるもの
	賃貸事業収入(家賃等)	賃貸事業収入(家賃)
	1,218,328	1,046,604
	賃貸事業費用(管理業務費等)	その他賃貸事業収入(付帯収益)
	93,485	338
		賃貸事業費用(管理業務費等)
		7,195

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期 別		前 期		当 期	
			(自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)		(自 平成21年 4月 1日 至 平成21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		発行可能投資口の総口数 2,000,000 口	
	発行済投資口数		182,000 口		発行済投資口数 182,000 口	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

項目	期 別		前 期		当 期	
			(自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)		(自 平成21年 4月 1日 至 平成21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21年3月31日現在)				(平成21年9月30日現在)	
	現金及び預金		6,402,903 千円		現金及び預金 8,577,652 千円	
	信託現金及び信託預金		3,147,074 千円		信託現金及び信託預金 1,623,504 千円	
	<u>現金及び現金同等物</u>		<u>9,549,977 千円</u>		<u>現金及び現金同等物 10,201,157 千円</u>	

〔リース取引に関する注記〕

項目	期 別		前 期		当 期	
			(自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)		(自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	
オペレーティング・リース取引	(貸主側)				(貸主側)	
	未経過リース料				未経過リース料	
	1年内		7,470,117 千円		1年内 7,124,104 千円	
	1年超		46,384,689 千円		1年超 42,962,315 千円	
<u>合 計</u>		<u>53,854,806 千円</u>		<u>合 計 50,086,420 千円</u>		

〔有価証券に関する注記〕

前 期	当 期
(自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	(自 平成21年 4月 1日 至 平成21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20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21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

〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21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 20 年 10 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

(単位：千円)

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

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

(注2) 取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自平成21年4月1日至平成21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	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	直接 (38.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,046,942	前受金	90,764
										営業未収入金	422
										預り敷金及び保証金	2,416,027

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

(注2) 取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

期別 項目	前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)		当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額	22	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額
	繰延税金資産合計	22	繰延税金資産合計	17
	(繰延税金資産の純額)	22	(繰延税金資産の純額)	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 (調整)	39.33%	法定実効税率 (調整)	39.33%
	支払分配金の損金算入額	△39.32%	支払分配金の損金算入額	△39.32%
	住民税均等割	0.02%	住民税均等割	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

〔退職給付に関する注記〕

前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)		当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	
1口当たり純資産額	559,226 円	1口当たり純資産額	558,936 円
1口当たり当期純利益	22,962 円	1口当たり当期純利益	22,671 円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月31日)	当 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
当期純利益 (千円)	4,179,171	4,126,261
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)	4,179,171	4,126,261
期中平均投資口数 (口)	182,000	182,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

(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	残高	増減	残高	
平成13年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
平成14年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
平成14年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
平成15年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
平成15年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
平成15年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
平成20年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

役員の変動については、開示内容が定まった時点で開示します。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分	前期 平成21年3月31日現在		当期 平成21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)	93,662	44.8	93,387	44.7
	その他(注4)	42,234	20.2	42,093	20.2
信託不動産	東京都心部(注3)	40,732	19.5	40,625	19.4
	その他(注4)	22,636	10.8	22,447	10.7
小計		199,264	95.4	198,554	95.1
その他の資産		9,658	4.6	10,330	4.9
資産総額計		208,922	100.0	208,884	100.0

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

(注2)対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注3)千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

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

(2)投資不動産物件

平成21年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21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
銀座MTR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
三田MTビル	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	テナントとの直接契約	該当しない
丸紅大阪本社ビル	その他	オフィスビル	12,500	該当する	マスターリース契約	該当する
新横浜TECHビル	その他	オフィスビル	6,900	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
大崎MTビル	東京都心部	オフィスビル	13,526 (注1)	該当する (注2)	マスターリース契約	該当する
赤坂見附MTビル	東京都心部	オフィスビル	27,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
ONビル	東京都心部	オフィスビル	39,900	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー湘南台店	その他	商業施設	11,600	該当しない	マスターリース契約	該当する
フレスポ稲毛	その他	商業施設	4,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー新浦安店	その他	商業施設	12,150	該当する	マスターリース契約	該当する
新橋駅前MTRビル	東京都心部	商業施設	18,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
パークレーンプラザ	東京都心部	その他	3,200	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない
ホテルオークラ神戸	その他	その他	19,000	該当しない	テナントとの直接契約	該当しない

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

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

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

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

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

(注2) 銀座 MTR ビルの土地面積は、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、銀座 MTR 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	銀座MTRビル	16,000	8.0%	16,000	日本土地建物株式会社
		三田MTビル	16,000	8.0%	20,600	日本土地建物株式会社
		大崎MTビル	13,526 (注4)	6.8%	17,700	日本土地建物株式会社
		赤坂見附MTビル	27,000	13.5%	24,300	日本土地建物株式会社
		ONビル	39,900	20.0%	36,100	財団法人日本不動産研究所
		小計	112,426	56.2%	114,700	—
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	9.0%	18,000	日本土地建物株式会社
		小計	18,000	9.0%	18,000	—
	その他	パークレーンプラザ	3,200	1.6%	3,190	日本土地建物株式会社
		小計	3,200	1.6%	3,190	—
	小計	133,626	66.8%	135,890	—	
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	6.3%	13,500	財団法人日本不動産研究所
		新横浜TECHビル	6,900	3.5%	7,300	日本土地建物株式会社
		小計	19,400	9.7%	20,800	—
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	5.8%	12,500	財団法人日本不動産研究所
		フレスポ稲毛	4,200	2.1%	5,010	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%	11,800	日本土地建物株式会社
		小計	27,950	14.0%	29,310	—
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	9.5%	16,900	株式会社立地評価研究所
	小計	19,000	9.5%	16,900	—	
	小計	66,350	33.2%	67,010	—	
	合計	199,976	100.0%	202,900	—	

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

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

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成21年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21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	銀座MTRビル	1	518	7.3%	23,614.49	23,614.49
		三田MTビル	3	923	13.0%	15,419.88	15,419.88
		大崎MTビル	1	527	7.4%	22,634.06	22,634.06
		赤坂見附MTビル	1	753	10.6%	13,194.20	13,194.20
		ONビル	1	(注1)	(注1)	20,654.60	20,654.60
	小計		7	3,766	53.0%	95,517.23	95,517.23
	商業施設	新橋駅前MTRビル	1	511	7.2%	8,055.00	8,055.00
	小計		1	511	7.2%	8,055.00	8,055.00
	その他	パークレーンプラザ	13	109	1.5%	4,443.03	3,607.93
	小計		13	109	1.5%	4,443.03	3,607.93
小計			21	4,387	61.7%	108,015.26	107,180.16
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	8.4%	41,574.47	41,574.47
		新横浜TECHビル	3	475	6.7%	18,359.46	16,645.89
	小計		4	1,076	15.1%	59,933.93	58,220.36
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	5.6%	53,393.66	53,393.66
		フレスポ稲毛	1	236	3.3%	79,113.42	79,113.42
		イトーヨーカドー新浦安店	1	378	5.3%	57,621.38	57,621.38
	小計		3	1,009	14.2%	190,128.46	190,128.46
その他	ホテルオークラ神戸	1	632	8.9%	72,246.86	72,246.86	
小計		1	632	8.9%	72,246.86	72,246.86	
小計			8	2,717	38.3%	322,309.25	320,595.68
合計			29	7,105	100.0%	430,324.51	427,775.84

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

(注2) 「対総賃料収入比率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

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

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

不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率推移(%)									
			平成21年		平成20年		平成19年		平成18年		平成17年	
			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	銀座MTRビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		三田MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大崎MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		赤坂見附MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—
		ONビル	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	
	商業施設	新橋駅前MTRビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	
	その他	パークレーンプラザ	81.2	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8	82.7
	小計	81.2	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8	82.7	
小計			99.2	99.1	99.5	99.5	99.5	99.8	99.6	99.7	99.7	99.4
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	90.7	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.6
	小計	97.1	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.1	
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー新浦安店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	
	小計			99.5	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3
合計			99.4	99.4	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.3	

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

(ii) 主要な不動産等資産における賃貸借の状況

平成21年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15期(平成21年4月1日から平成21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、三田MTビル、赤坂見附MTビル、ONビルの3物件になります。

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

(iii) 主要なテナントの状況

平成21年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	12.5%	26.0%	790
		イトーヨーカドー新浦安店	平成16年7月30日 平成32年7月29日	57,621.38	13.5%		756
	株式会社ホテルオークラ神戸 (サービス業)	ホテルオークラ神戸	平成14年4月25日 平成34年3月31日	72,246.86		16.9%	1,293
	森トラスト株式会社 (不動産業)	銀座MTRビル	平成15年3月31日 平成21年11月23日	23,614.49	5.5%	10.8%	1,037
		大崎MTビル	平成17年3月31日 平成22年3月31日	22,634.06	5.3%		1,050
土地	大和リース株式会社 (リース業)	フレスポ稲毛	平成15年6月3日 平成35年6月2日	79,113.42		18.5%	472
合計				308,623.87		72.1%	—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				427,775.84		—	—

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

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

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

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、平成21年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21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) ・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。	
転賃借契約について	<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賃しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転賃借契約も終了させることについて同意を取得しています。 	

(ハ) 森トラスト株式会社

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

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

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成17年3月31日から平成22年3月31日まで
月額契約賃料(注)	87,526,773円
敷金・保証金等(注)	敷金1,355,625,797円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。但し、転借人から森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)に対し転貸借契約における賃料が支払われない場合には、本投資法人及びテナントは本定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を中途解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

(二)大和リース株式会社

物件名称	フレスポ稲毛
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・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(注)	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、生活雑貨店、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。

(注)テナントより平成21年9月18日付で、平成21年5月1日以降の地代の減額請求訴訟が提起されています。

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成21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15期(平成21年4月1日から平成21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15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21年度公租公課」欄の記載について

平成21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せん。

6. 「特記事項」欄の記載について

原則として平成21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21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。

銀座MTRビル(旧名称:日産自動車本社ビル新館)

物件番号	A-2	物件名称	銀座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	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21年4月1日 至 平成21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		518,653
			家賃		518,653
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建	共益費	—	
	建築時期	昭和57年3月	土地賃貸収益	—	
	延床面積	建物一棟:38,901.73㎡ 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㎡	その他賃貸事業収入	—	
	駐車場台数	70台	(2)不動産賃貸事業費用		73,251
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	公租公課		42,525
			固定資産税		42,525
2. 特定資産の概要			その他公租公課	—	
特定資産の種類	不動産		諸経費	1,694	
取得年月日	平成15年3月31日	(3)NOI	管理業務費	—	
前所有者	森トラスト株式会社	(4)不動産賃貸事業損益	水道光熱費	—	
	森産業トラスト株式会社	(5)資本的支出	損害保険料	1,694	
取得価格	16,000百万円	(6)NCF	信託報酬	—	
信託受益権の概要			その他費用	—	
信託設定日	—	5. 平成21年度公租公課(千円)			
信託受託者	—	固定資産税額		70,039	
信託期間満了日	—	都市計画税額		15,008	
6. 特記事項			合計	85,047	
(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>					

三田MTビル

物件番号	A-3	物件名称	三田MTビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年9月11日	
	建物	所有権	鑑定評価額	16,000百万円	
土地	地番	東京都港区三田三丁目202番1	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号	運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数 183日
	地積	3,489.80㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		923,785
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃	758,745	
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付11階建 附属建物S造/平家建 他1棟	共益費	—	
			土地賃貸収益	—	
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)	その他賃貸事業収入	165,040	
			(2) 不動産賃貸事業費用	216,079	
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)	公租公課	42,685	
	駐車場台数	65台	固定資産税	42,685	
その他公租公課			—		
施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費	123,487		
2. 特定資産の概要		管理業務費	54,870		
特定資産の種類	不動産	水道光熱費	60,145		
取得年月日	平成15年12月1日	損害保険料	1,064		
前所有者	森観光トラスト株式会社	信託報酬	—		
取得価格	16,000百万円	その他費用	7,407		
		減価償却費	49,906		
信託受益権の概要		(3) NOI	757,612		
信託設定日	—	(4) 不動産賃貸事業損益	707,706		
信託受託者	—	(5) 資本的支出	1,421		
信託期間満了日	—	(6) NCF	756,191		
6. 特記事項		5. 平成21年度公租公課(千円)			
(1) 買取優先交渉権について		固定資産税額	69,882		
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。		都市計画税額	14,974		
(2) 越境物について		合計	84,857		
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。					

丸紅大阪本社ビル

物件番号	A-4	物件名称	丸紅大阪本社ビル	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要		
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成14年6月1日
	建物	所有権	鑑定評価額	12,600百万円
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目3番1	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号	運用期間	自 平成21年4月1日 稼働日数 至 平成21年9月30日 183日
	地積	5,878.72㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	600,177
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	家賃	600,177
	建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建	共益費
建築時期		昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	土地賃貸収益	—
延床面積		41,574.47㎡	その他賃貸事業収入	—
駐車台数		123台	(2) 不動産賃貸事業費用	138,095
施工会社		株式会社竹中工務店	公租公課	90,446
2. 特定資産の概要		固定資産税		90,446
特定資産の種類	不動産	その他公租公課	—	
取得年月日	平成14年9月30日	諸経費	2,670	
前所有者	丸紅株式会社	管理業務費	—	
取得価格	12,500百万円	水道光熱費	—	
		損害保険料	2,670	
信託受益権の概要	—	信託報酬	—	
		その他費用	—	
		減価償却費	44,978	
6. 特記事項		(3) NOI	507,060	
		(4) 不動産賃貸事業損益	462,082	
信託期間満了日	—	(5) 資本的支出	1,030	
		(6) NCF	506,030	
5. 平成21年度公租公課(千円)		固定資産税額	148,707	
信託設定日	—	都市計画税額	31,865	
信託受託者	—	合計	180,573	
信託期間満了日	—			
(1) 船場建築線について				
<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>				
(2) 買取優先交渉権について				
<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>				

新横浜 TECH ビル

物件番号	A-5	物件名称	新横浜TECHビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年9月30日			
	建物	所有権	鑑定評価額	6,980百万円			
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号		運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数	183日
	地積	2,671.11㎡		(1) 不動産賃貸事業収益		475,942	
	用途地域等	商業地域、防火地域		家賃		302,568	
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建		共益費		97,251	
		B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建		土地賃貸収益		-	
	建築時期	A館：昭和61年2月		其他賃貸事業収入		76,122	
		B館：昭和63年2月		(2) 不動産賃貸事業費用		217,693	
	延床面積	A館 11,636.35㎡		公租公課		33,798	
		B館 13,550.87㎡		固定資産税		33,798	
合計 25,187.22㎡		其他公租公課		-		-	
駐車場台数	78台		諸経費		147,049		
施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社		管理業務費		69,811		
2. 特定資産の概要				水道光熱費		68,654	
特定資産の種類	不動産		損害保険料		1,308		
取得年月日	平成15年11月14日		信託報酬		-		
前所有者	寺田倉庫株式会社		其他費用		7,274		
	シティトラスト信託銀行株式会社		減価償却費		36,845		
取得価格	6,900百万円		(3)NOI		295,094		
信託受益権の概要			(4) 不動産賃貸事業損益		258,248		
	信託設定日	-		(5) 資本的支出		7,194	
	信託受託者	-		(6)NCF		287,899	
信託期間満了日	-		5. 平成21年度公租公課(千円)				
6. 特記事項				固定資産税額		54,749	
特記すべき事項はありません。				都市計画税額		11,732	
				合計		66,481	

大崎MTビル

物件番号	A-6	物件名称	大崎MTビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点		
	建物	所有権	①平成17年3月31日		
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	②平成17年8月31日		
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号	鑑定評価額		
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	①7,870百万円		
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域	②5,030百万円		
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	4. 物件収支状況(千円)		
	建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)	運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数 183日
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899) を乗じた面積:22,634.06㎡	(1)不動産賃貸事業収益	527,659	
	駐車場台数	65台	家賃	527,659	
	施工会社	株式会社大林組	共益費	-	
			土地賃貸収益	-	
2. 特定資産の概要				その他賃貸事業収入	-
特定資産の種類	不動産	(2)不動産賃貸事業費用	135,337		
取得年月日	①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日	公租公課	38,097		
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社	固定資産税	38,097		
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円	その他公租公課	-		
信託受益権の概要	信託設定日 - 信託受託者 - 信託期間満了日 -	諸経費	3,585		
		管理業務費	-		
		水道光熱費	-		
		損害保険料	1,071		
		信託報酬	-		
		その他費用	2,514		
		減価償却費	93,654		
6. 特記事項		(3)NOI	485,976		
(1)本件土地権利関係について		(4)不動産賃貸事業損益	392,321		
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。		(5)資本的支出	929		
(2)本件建物権利関係について		(6)NCF	485,046		
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。		5. 平成21年度公租公課(千円)			
(3)敷地利用権について		固定資産税額	61,386		
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。		都市計画税額	13,153		
(4)境界確認について		合計	74,539		
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。		6. 特記事項			
(5)越境物について		(1)本件土地権利関係について			
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		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。			

枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(6) 買取優先交渉権について

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

(7) 分離処分の禁止について

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

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

赤坂見附 MT ビル

物件番号	A-7	物件名称	赤坂見附MTビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成18年4月30日	
	建物	所有権	鑑定評価額	27,200百万円	
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目201番1	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都港区元赤坂一丁目2番3号	運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数 183日
	地積	2,194.38㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		753,417
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		708,166
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付12階建	(2) 不動産賃貸事業費用		173,095
			公租公課		41,415
	建築時期	昭和50年2月(平成17年大規模修繕実施)	固定資産税		41,415
	延床面積	17,171.15㎡	その他公租公課		—
	駐車場台数	45台	諸経費		72,400
	施工会社	株式会社大林組 (大規模修繕施工会社：戸田建設株式会社)	管理業務費		39,014
2. 特定資産の概要		その他賃貸事業収入		45,250	
特定資産の種類	不動産	減価償却費		59,279	
取得年月日	平成18年5月29日	(3) NOI		639,601	
前所有者	森トラスト株式会社	(4) 不動産賃貸事業損益		580,321	
		(5) 資本的支出		2,400	
取得価格	27,000百万円	(6) NCF		637,200	
信託受益権の概要		5. 平成21年度公租公課(千円)			
信託設定日	—	固定資産税額		67,927	
信託受託者	—	都市計画税額		14,555	
信託期間満了日	—	合計		82,482	
6. 特記事項					
(1) 越境物について 隣接建物の一部及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。					
(2) 通路上部分の利用について 本件土地南西側の通路状部分に、隣接建物に附属するマンホールが設置されています。また、当該通路状部分は隣接建物のための通路として無償で利用されています。					

ONビル

物件番号	A-8	物件名称	ONビル	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要		
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成20年8月1日
	建物	所有権	鑑定評価額	41,000百万円
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号	運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	(1) 不動産賃貸事業収益	
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入	(注)
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建	(2) 不動産賃貸事業費用	
	建築時期	平成2年11月	公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費	(注)
	延床面積	32,812.27㎡	(3) NOI	
	駐車場台数	79台	854,588	
	施工会社	株式会社大林組	(4) 不動産賃貸事業損益	
2. 特定資産の概要		(5) 資本的支出		
特定資産の種類	不動産信託受益権	(6) NCF		
取得年月日	平成20年8月29日	846,245		
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号	5. 平成21年度公租公課(千円)		
取得価格	39,900百万円	固定資産税額	96,316	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年2月9日	都市計画税額	20,639
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	合計	116,955
	信託期間満了日	平成32年10月末日		
6. 特記事項				
(1) 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。				
(2) 敷地利用権について 本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は、前記「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。				
(3) 境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。				
(4) 越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。				
(5) 工作物について 本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ERI株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。				

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

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-1	物件名称	イトーヨーカドー湘南台店		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要			
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21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数 183日
	地積	35,209.93㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	395,045	
	用途地域等	第一種住居地域・第二種住居地域、 準防火地域	家賃	395,000	
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	共益費	-	
		附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建	土地賃貸収益	-	
	建築時期	平成14年11月	その他賃貸事業収入	45	
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	(2) 不動産賃貸事業費用	129,989	
	駐車場台数	1,460台	公租公課	43,114	
	施工会社	株式会社銭高組	固定資産税	43,114	
2. 特定資産の概要		(3) NOI		347,130	
特定資産の種類	不動産	(4) 不動産賃貸事業損益		265,055	
取得年月日	平成15年3月28日	(5) 資本的支出		11,649	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社	(6) NCF		335,481	
取得価格	11,600百万円	5. 平成21年度公租公課(千円)			
信託受益権の概要		固定資産税額		70,828	
信託設定日	-	都市計画税額		12,647	
信託受託者	-	合計		83,475	
信託期間満了日	-				
6. 特記事項					
(1) 架設送電線路について 本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来すような行為が禁止されています。					
(2) 藤沢市緑化協定について 本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。					
(3) 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について 株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。					
(4) 買取優先交渉権について 本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の譲渡に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。					

フレスポ稲毛

物件番号	B-2	物件名称	フレスポ稲毛	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途	商業施設用地	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成14年3月1日
	建物	—	鑑定評価額	5,000百万円
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17 千葉市稲毛区六方町236番10	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	—	運用期間	自 平成21年4月1日 稼働日数 至 平成21年9月30日 183日
	地積	79,113.42㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	236,406
	用途地域等	工業地域	家賃	—
建物	構造/階数	—	共益費	—
			土地賃貸収益	236,406
	建築時期	—	その他賃貸事業収入	—
			(2) 不動産賃貸事業費用	18,226
	延床面積	—	公租公課	15,726
			固定資産税	15,726
駐車場台数	—	その他公租公課	—	
		諸経費	2,500	
施工会社	—	管理業務費	—	
		水道光熱費	—	
2. 特定資産の概要		信託報酬	2,500	
特定資産の種類	不動産信託受益権	その他費用	—	
取得年月日	平成14年3月28日	減価償却費	—	
前所有者	住友重機械工業株式会社	(3) NOI	218,179	
取得価格	4,200百万円	(4) 不動産賃貸事業損益	218,179	
		(5) 資本的支出	—	
信託受益権の概要		(6) NCF	218,179	
信託設定日	平成14年3月28日	5. 平成21年度公租公課(千円)		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	固定資産税額	25,901	
信託期間満了日	平成24年3月31日	都市計画税額	5,550	
6. 特記事項		合計	31,451	
(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。				
(2) 土壌浄化対策工事について 前所有者が、平成14年1月から同年3月にかけて実施した本件土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において平成14年7月から同年8月にかけて、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。				
(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。				
(4) 賃借人からの訴訟提起について 本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社より、平成21年9月18日付で、平成21年5月1日以降の地代の減額請求訴訟が提起されています。				

イトーヨーカドー新浦安店

物件番号	B-3	物件名称	イトーヨーカドー新浦安店		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	商業施設	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年7月30日	
	建物	所有権	鑑定評価額	12,500百万円	
土地	地番	千葉県浦安市明海四丁目1番1他2筆	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数 183日
	地積	33,537.07㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	378,165	
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域	家賃	378,165	
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	共益費	-	
			土地賃貸収益	-	
	建築時期	平成12年9月	その他賃貸事業収入	-	
			(2) 不動産賃貸事業費用	129,934	
	延床面積	57,621.38㎡	公租公課	47,443	
			固定資産税	47,443	
駐車場台数	1,280台	その他公租公課	-		
		諸経費	8,970		
施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費	1,800		
		水道光熱費	-		
2. 特定資産の概要		損害保険料	2,973		
特定資産の種類	不動産	信託報酬	-		
取得年月日	平成16年7月30日	その他費用	4,196		
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	減価償却費	73,521		
取得価格	12,150百万円	(3) NOI	321,752		
信託受益権の概要	信託設定日 -	(4) 不動産賃貸事業損益	248,230		
		信託受託者 -	(5) 資本的支出	8,928	
		信託期間満了日 -	(6) NCF	312,823	
6. 特記事項		5. 平成21年度公租公課(千円)			
特記すべき事項はありません。		固定資産税額	94,574		
		都市計画税額	-		
		合計	94,574		

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21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数 183日
	地積	1,069.88㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	511,000	
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃	511,000	
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	73,382	
	施工会社	株式会社大林組	公租公課	30,505	
			固定資産税	30,505	
2. 特定資産の概要			その他公租公課	-	
特定資産の種類	不動産		諸経費	1,536	
取得年月日	平成19年4月25日	(3) NOI	管理業務費	1,200	
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス	(4) 不動産賃貸事業損益	水道光熱費	-	
取得価格	18,000百万円	(5) 資本的支出	損害保険料	318	
信託受益権の概要	信託設定日	-	信託報酬	-	
	信託受託者	-	その他費用	17	
	信託期間満了日	-	減価償却費	41,341	
			(6) NCF	478,958	
6. 特記事項		5. 平成21年度公租公課(千円)			
(1) 買取優先交渉権について		固定資産税額	50,040		
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。		都市計画税額	10,722		
(2) 越境物について		合計	60,763		
隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の附属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。					

パークレーンプラザ

物件番号	C-1	物件名称	パークレーンプラザ		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	住宅	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年12月24日	
	建物	所有権	鑑定評価額	3,260百万円	
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数 183日
	地積	1,702.95㎡	(1) 不動産賃貸事業収益		109,899
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域、第一種文教地区	家賃	98,637	
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	共益費	9,043	
			土地賃貸収益	—	
	建築時期	昭和63年6月	その他賃貸事業収入	2,217	
			(2) 不動産賃貸事業費用		42,812
			公租公課	6,673	
			固定資産税	6,673	
延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	その他公租公課	—		
駐車場台数	21台	諸経費	19,499		
施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費	9,901		
		水道光熱費	3,302		
2. 特定資産の概要		損害保険料	253		
特定資産の種類	不動産	信託報酬	—		
取得年月日	平成16年12月24日	その他費用	6,042		
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社	減価償却費	16,639		
取得価格	3,200百万円	(3) NOI	83,726		
信託受益権の概要	—	(4) 不動産賃貸事業損益	67,086		
		(5) 資本的支出	10,234		
		(6) NCF	73,492		
信託設定日	—	5. 平成21年度公租公課(千円)			
信託受託者	—	固定資産税額	10,804		
信託期間満了日	—	都市計画税額	2,362		
6. 特記事項		合計	13,166		
(1) 境界確認について					
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。					
(2) 越境物について					
本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に対し越境しています。					
(3) 権利関係について					
本件建物は区分所有建物となっていますが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。					

ホテルオークラ神戸

物件番号	C-2	物件名称	ホテルオークラ神戸				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	ホテル		鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成18年8月29日			
	建物	所有権	鑑定評価額	18,600百万円			
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号		運用期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	稼働日数	183日
	地積	30,944.44㎡		(1) 不動産賃貸事業収益		632,118	
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区		家賃		632,118	
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟		共益費		—	
				土地賃貸収益		—	
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)		その他賃貸事業収入		—	
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)		(2) 不動産賃貸事業費用		354,750	
	駐車場台数	429台		公租公課		100,293	
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		固定資産税		100,293		
2. 特定資産の概要				その他公租公課		—	
特定資産の種類	不動産信託受益権		諸経費		33,007		
取得年月日	平成18年9月20日		管理業務費		—		
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		水道光熱費		—		
取得価格	19,000百万円		損害保険料		12,839		
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年4月25日		信託報酬		4,125	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		その他費用		16,043	
	信託期間満了日	平成34年3月31日		減価償却費		221,450	
6. 特記事項				(3) NOI		498,817	
(1) 買取優先交渉権について		本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の譲渡に関し、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。		(4) 不動産賃貸事業損益		277,367	
(2) 越境物について		隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。		(5) 資本的支出		32,566	
				(6) NCF		466,251	
				5. 平成21年度公租公課(千円)			
				固定資産税額		165,150	
				都市計画税額		35,389	
				合計		200,539	

④ ポートフォリオ全体にかかる情報

(i) 建物地震リスク調査レポートについて

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

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

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

(ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

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

建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社	修繕費用 (年平均額)(注1)
銀座MTRビル(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) 銀座 MTR 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
銀座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・空調費・清掃費
三田MTビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費・清掃衛生費
丸紅大阪本社ビル	公租公課・損害保険料	資本的支出・日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費
新横浜TECHビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費・清掃衛生費
大崎MTビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・日常修繕費	水道光熱費・管理費
赤坂見附MTビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費・清掃衛生費
ONビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費
イトーヨーカドー湘南台店	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理及び修繕費
フレスポ稲毛	公租公課	公租公課以外の一切の費用
イトーヨーカドー新浦安店	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理及び修繕費
新橋駅前MTRビル	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理及び修繕費
パークレーンプラザ	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費
ホテルオークラ神戸	公租公課・損害保険料・資本的支出及び修繕費(貸主の資産に関するものに限りません。)	投資法人負担以外の一切の費用

(iii)不動産等資産における資本的支出について

(イ)資本的支出の予定

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

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

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期(第15期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
銀座 MTR ビル (東京都中央区)	大規模改修工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	840	—	—
銀座 MTR ビル (東京都中央区)	受変電設備更新工事	自 平成 21 年 10 月 至 平成 22 年 2 月	180	—	—
銀座 MTR ビル (東京都中央区)	トイレ小便器設置工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 21 年 12 月	2	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	A 館空調機更新工事	自 平成 21 年 10 月 至 平成 21 年 12 月	55	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	トイレ洗面台給湯器更新工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 22 年 1 月	10	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	ポンプ更新工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 22 年 3 月	6	—	—
大崎 MT ビル (東京都品川区)	外構改修工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 21 年 12 月	1	—	—
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	防災盤更新工事	自 平成 22 年 2 月 至 平成 22 年 3 月	13	—	—
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	雨水排水経路変更工事	自 平成 22 年 2 月 至 平成 22 年 3 月	6	—	—
ON ビル (東京都品川区)	自動制御装置更新工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 2 月	6	—	—
ON ビル (東京都品川区)	積算電力計更新工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 21 年 12 月	5	—	—
ON ビル (東京都品川区)	空調用冷水ポンプ改修工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 2 月	3	—	—
ON ビル (東京都品川区)	ゴンドラ設備改修工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 2 月	3	—	—
ON ビル (東京都品川区)	外構改修工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 21 年 12 月	1	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	防災盤電源ユニット更新工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 22 年 1 月	1	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	空調加湿器改修工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 21 年 12 月	9	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	中央監視設備更新工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 2 月	1	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	給水配管更新工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 22 年 1 月	10	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 22 年 1 月	5	—	—

パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 22 年 1 月	2	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動火災報知設備更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 22 年 3 月	117	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用エレベーター改修工事	自 平成 21 年 10 月 至 平成 22 年 3 月	20	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	機械室等 PAC 更新工事	自 平成 21 年 10 月 至 平成 22 年 3 月	16	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	駐車場棟 GHP 更新工事	自 平成 21 年 10 月 至 平成 21 年 11 月	14	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調用ポンプ更新工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 3 月	11	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調用部品更新工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 22 年 3 月	10	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラー部品更新工事	自 平成 21 年 10 月 至 平成 22 年 3 月	5	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	天窓 UV カットフィルム更新張替工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 2 月	3	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	FCU 不具合改修工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 21 年 12 月	3	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	電気室高圧配電盤ブレーカー更新工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 21 年 12 月	3	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	消防設備更新工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 2 月	2	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	多目的トイレ改修工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 2 月	2	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	貯湯槽部品更新工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 3 月	1	-	-

(ロ)期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第15期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
三田 MT ビル (東京都港区)	中央監視設備部品更新工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 21 年 8 月	1
丸紅大阪本社ビル (大阪市中央区)	地上デジタル放送導入工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 21 年 9 月	1
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	給湯室給湯器更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 9 月	6
赤坂見附 MT ビル (東京都港区)	店舗空調機増設工事	自 平成 21 年 7 月 至 平成 21 年 8 月	1
ON ビル (東京都品川区)	ハンドドライヤー設置工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 7 月	7
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	除害設備脱臭塔更新工事	自 平成 21 年 7 月 至 平成 21 年 8 月	10
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	雨水浸水対策工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 21 年 8 月	1
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	PAC 圧縮機更新工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 21 年 9 月	2
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	空調用メーター更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 8 月	2
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	配管バイパス工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 7 月	1
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	除害設備機器更新工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 21 年 9 月	1
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工事	自 平成 21 年 5 月 至 平成 21 年 9 月	5
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工事	自 平成 21 年 4 月 至 平成 21 年 9 月	4
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エレベーター改修工事	自 平成 21 年 4 月 至 平成 21 年 9 月	11
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧電気室 PAC 更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 8 月	7
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 21 年 6 月 至 平成 21 年 8 月	3
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ポンプ更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 21 年 8 月	3
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラー部品更新工事	自 平成 21 年 7 月 至 平成 21 年 9 月	2
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	排煙口開閉装置更新工事	自 平成 21 年 7 月 至 平成 21 年 9 月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	防火ダンパー更新工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 21 年 9 月	1

その他	機能更新等	自 平成 21 年 4 月 至 平成 21 年 9 月	6
合計			84

(ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

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

計算期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
前期末積立金残高	3,410百万円	4,070百万円	3,542百万円	3,482百万円	3,249百万円
当期積立額	748百万円	—	—	—	—
当期積立金取崩額	87百万円	528百万円	59百万円	232百万円	84百万円
次期繰越額	4,070百万円	3,542百万円	3,482百万円	3,249百万円	3,165百万円

(3) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。