

平成23年9月期 決算短信 (REIT)

平成23年11月14日

不動産投資信託証券発行者名 森トラスト総合リート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8961 URL <http://www.mt-reit.jp/>
 代表者 執行役員 堀野 郷

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 山本 道男 TEL (03)3568-8311

有価証券報告書提出予定日 平成23年12月22日
 分配金支払開始予定日 平成23年12月14日

(金額は百万円未満切り捨て)

1. 平成23年9月期の運用、資産の状況(平成23年4月1日～平成23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	%
23年9月期	8,801	(△0.9)	5,497	(△8.0)	4,555	(△8.4)	4,554	(△8.1)
23年3月期	8,886	(△1.6)	5,976	(△1.3)	4,972	(2.3)	4,957	(2.0)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年9月期	18,819	3.2	1.6	51.8
23年3月期	20,485	3.5	1.7	56.0

(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	%	%
23年9月期	18,819	4,554	—	—	99.9	3.2
23年3月期	20,486	4,957	—	—	100.0	3.5

(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
23年9月期	288,937	141,163	48.9	583,321
23年3月期	288,535	141,567	49.1	584,988

(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
23年9月期	5,758	△23	△4,155	8,618
23年3月期	7,446	△675	△10,578	7,040

2. 平成24年3月期の運用状況の予想(平成23年10月1日～平成24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
24年3月期	9,033	(2.6)	5,689	(3.5)	4,794	(5.3)	4,735	(4.0)	19,200	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成24年3月期) 19,569円

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益から平成24年3月期に見込んでいる不動産売却益にかかる圧縮積立金の積立額(約89百万円)を控除した残額を分配することを想定して計算しています。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成23年9月期 242,000口 平成23年3月期 242,000口

② 期末自己投資口数 平成23年9月期 0口 平成23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、29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20期(平成23年10月1日～平成24年3月31日)及び第21期(平成24年4月1日～平成24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23年6月24日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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23年6月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期末現在の本投資法人の資産総額は288,937百万円となり、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、3月に発生した東日本大震災とそれに続く原発事故や電力供給不足の影響により厳しい状況にありました。足元ではサプライチェーンの回復等に伴い徐々に持ち直しの動きが見られつつありますが、欧州債務問題に端を発する世界的な景気減速懸念の広がりから、先行きは依然として不透明な状況が続いています。

不動産流通市場は、震災により一時的に停滞しましたが、市場参加者の投融資意欲は衰えておらず、取引量は回復傾向にあります。但し、大型優良物件については売買当事者間の価格目線の乖離から取引が成立しないことも多く、取引は限定的となりました。

不動産賃貸市場のうち、オフィスビルの賃貸マーケットを見ると、テナントの防災意識の高まりから、高い耐震性能や自家発電設備を備えた大型ビルに対する需要の顕在化が見られたものの、全体として空室率は高止まりしており、賃料水準は緩やかな下落傾向となりました。

商業施設のうち大型小売店については、震災直後は消費自粛ムードの広がり等により個人消費が落ち込みましたが、その後は緩やかな回復傾向が見られました。

東京の高級賃貸住宅に関しては、震災や原発事故の影響により外国人の需要が減少しており、入居者獲得競争が激化しました。また、急激な円高の進行により外資系企業勤務者の家賃の予算が減少しており、賃料水準は下落傾向となりました。

ホテルについては、原発事故に対する懸念による海外からの宿泊客の減少に加え、消費自粛ムードの広がりによる国内の宿泊客の減少もあり、非常に厳しい経営環境となりました。

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280,135百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.5%となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成23年4月に期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、3,500百万円の借入れを実施し、平成23年5月には短期借入金500百万円及び長期借入金1,000百万円を新たに調達しました。

また、平成23年8月に期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、18,500百万円の借入れを実施しています。

これらの結果、有利子負債残高は133,200百万円、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77,825百万円、投資法人債は5,000百万円となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は46.1%(前期末45.9%)となっています。

また、平成23年9月30日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)からAA(格付の見通し:安定的)の長期優先債務格付を取得しています。

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,801百万円、営業利益5,497百万円となり、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4,555百万円、当期純利益は4,554百万円となりました。

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18,819円となりました。

(b) 次期の見通し

① 概況

日本経済の今後については、東日本大震災からの復興需要により景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待されます。但し、原発事故や電力供給不足等国内の問題が解決していないことに加え、欧州債務問題や新興国経済の減速等による世界的な景気下振れリスクも高まっているため、それらの影響が懸念されます。

不動産流通市場においては、市場参加者の投融资意欲は比較的高く、震災の影響による市場の停滞からの回復傾向が続くものと期待されます。一方で、世界経済の減速懸念は日増しに高まっており、不動産市場への資金流入に与える影響を注視していく必要があります。

不動産賃貸市場のうち、東京23区オフィスビルの賃貸マーケットについては、賃料水準の下方調整、高い耐震性・防災性を備えた大型ビルへの需要の顕在化に伴い、テナントの流動性は高まりつつあり、空室率の上昇には歯止めがかかっています。今後は、景気の緩やかな回復に伴い空室率の低下と賃料水準の反転が期待されますが、世界経済の動向には注意が必要です。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、先行き不透明な国内経済情勢のなか、依然として続く雇用・所得環境の低迷により、個人消費の回復の遅れが懸念されます。

東京の高級賃貸住宅に関しては、世界的な景気後退懸念から外国人入居者の減少、家賃の予算の減少傾向が続くと見られ、マーケットが本格的な回復基調に乗るためにはしばらく時間を要する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、震災や原発事故の影響が薄れ、足元では徐々に回復の兆しが見え始めていましたが、今後は景気後退により再び需要の減少に転じることが懸念されます。

② 保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、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優良商業施設等については、投資を行います。
2. 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
3. 本投資法人は、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借による契約、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。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、投資法人債の発行も検討します。

なお、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

平成23年11月14日付で以下の物件の一部譲渡に関する基本合意書を締結しました。

プレスボ稲毛

[一部譲渡の概要]

譲渡予定資産	: 不動産(土地)の一部(当該物件の50%)(注)
譲渡予定価格	: 2,450百万円
譲渡益	: 約245百万円
売買契約締結予定日	: 平成24年2月29日まで
譲渡予定日	: 平成24年2月29日
買主	: 大和リース株式会社

(注)信託受託者は当該物件を譲渡対象土地と継続保有土地の2区画に等面積で分筆したうえで、譲渡対象土地を買主に譲渡します。

※当該物件の賃借人である大和リース株式会社は、現在、信託受託者を相手方として地代減額請求訴訟を提起していますが、上記基本合意書において、譲渡対象土地の売買が実行された場合には当該地代減額請求訴訟にかかる請求権を行使しないことに合意しました。

⑥ 運用状況の見通し

次期(第20期 平成23年10月1日～平成24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21期(平成24年4月1日～平成24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20期(平成23年10月1日～平成24年3月31日)及び第21期(平成24年4月1日～平成24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20期	第21期
営業収益	9,033百万円	8,744百万円
営業利益	5,689百万円	5,458百万円
経常利益	4,794百万円	4,599百万円
当期純利益	4,735百万円	4,598百万円
1口当たり分配金	19,200円	19,000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20期(平成23年10月1日～平成24年3月31日)及び第21期(平成24年4月1日～平成24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"> 平成24年2月末に「フレスポ稲毛」の土地の50%を譲渡する予定としています。それ以外については第20期及び第21期中に物件の異動がないものとし、平成23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23年9月30日現在の242,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年9月30日現在の有利子負債残高133,200百万円のうち、第20期中に期限を迎える借入金18,200百万円及び第21期中に期限を迎える借入金32,175百万円の返済については、借換え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"> 賃貸事業収入については、テナント動向等を勘案しています。 第20期は「フレスポ稲毛」の譲渡益約245百万円を見込んでいます。 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。 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20期914百万円、第21期938百万円を想定しています。 管理業務費については、第20期269百万円、第21期264百万円を想定しています。 減価償却費については、第20期1,306百万円、第21期1,315百万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20期428百万円、第21期399百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(借入金利息、投資法人債利息等)については、第20期895百万円、第21期859百万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。 第20期に発生する見込みの「フレスポ稲毛」の譲渡益約245百万円については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額(約57百万円)を計上したうえで、残額を圧縮積立金(約89百万円)として繰り入れることを想定しています。 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他の法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年3月31日)	当期 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,455,153	7,038,890
信託現金及び信託預金	1,585,053	1,579,717
営業未収入金	84,250	100,404
前払費用	33,558	49,476
繰延税金資産	17	19
その他	14	364
流動資産合計	7,158,047	8,768,874
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,133,585	50,207,403
減価償却累計額	△8,110,623	△9,094,556
建物（純額）	42,022,962	41,112,846
構築物	595,096	617,096
減価償却累計額	△163,256	△209,573
構築物（純額）	431,839	407,523
機械及び装置	128,557	128,557
減価償却累計額	△79,369	△84,378
機械及び装置（純額）	49,187	44,178
工具、器具及び備品	100,093	102,651
減価償却累計額	△25,944	△33,026
工具、器具及び備品（純額）	74,148	69,624
土地	176,130,903	176,130,903
信託建物	14,085,117	14,122,885
減価償却累計額	△2,425,857	△2,723,378
信託建物（純額）	11,659,259	11,399,507
信託構築物	37,715	37,957
減価償却累計額	△34,204	△34,291
信託構築物（純額）	3,510	3,666
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△1,825	△2,163
信託機械及び装置（純額）	451	113
信託工具、器具及び備品	15,971	15,971
減価償却累計額	△2,728	△3,660
信託工具、器具及び備品（純額）	13,242	12,310
信託土地	50,955,317	50,955,317
有形固定資産合計	281,340,822	280,135,990
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
その他	3,152	3,152
投資その他の資産合計	13,152	13,152
固定資産合計	281,354,214	280,149,383
繰延資産		
投資法人債発行費	22,839	18,900

繰延資産合計	22,839	18,900
資産合計	288,535,101	288,937,157

（単位：千円）

	前期 (平成23年3月31日)	当期 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	136,332	132,501
短期借入金	22,500,000	22,500,000
1年内返済予定の長期借入金	18,400,000	27,875,000
未払金	167,969	85,174
未払費用	453,120	603,061
未払配当金	15,539	17,292
未払法人税等	621	870
未払消費税等	371,085	121,527
前受金	1,406,129	1,411,656
預り金	1,538	5,367
その他	—	1
流動負債合計	43,452,336	52,752,452
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	86,500,000	77,825,000
預り敷金及び保証金	11,535,541	11,715,874
信託預り敷金及び保証金	480,000	480,000
固定負債合計	103,515,541	95,020,874
負債合計	146,967,877	147,773,326
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,609,600	136,609,600
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,957,624	4,554,230
剰余金合計	4,957,624	4,554,230
投資主資本合計	141,567,224	141,163,830
純資産合計	※2 141,567,224	※2 141,163,830
負債純資産合計	288,535,101	288,937,157

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日）	当期 （自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,614,780	※1 8,528,725
その他貸貸事業収入	※1 271,517	※1 273,247
営業収益合計	8,886,297	8,801,972
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,515,224	※1 2,904,056
資産運用報酬	284,063	275,746
資産保管手数料	11,728	12,282
一般事務委託手数料	43,358	49,830
役員報酬	8,820	9,000
その他営業費用	46,970	53,996
営業費用合計	2,910,165	3,304,913
営業利益	5,976,132	5,497,059
営業外収益		
受取利息	1,770	764
還付加算金	3,931	—
受取保険金	1,879	—
その他	867	824
営業外収益合計	8,448	1,588
営業外費用		
支払利息	1,007,217	918,502
投資法人債利息	3,865	20,977
投資法人債発行費償却	731	3,939
営業外費用合計	1,011,814	943,419
経常利益	4,972,765	4,555,228
特別損失		
災害による損失	※2 14,240	—
特別損失合計	14,240	—
税引前当期純利益	4,958,525	4,555,228
法人税、住民税及び事業税	962	1,012
法人税等調整額	1	△2
法人税等合計	964	1,009
当期純利益	4,957,561	4,554,218
前期繰越利益	62	12
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,957,624	4,554,230

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	136,609,600	136,609,600
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	136,609,600	136,609,600
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	4,859,180	4,957,624
当期変動額		
剰余金の配当	△4,859,118	△4,957,612
当期純利益	4,957,561	4,554,218
当期変動額合計	98,443	△403,393
当期末残高	4,957,624	4,554,230
剰余金合計		
当期首残高	4,859,180	4,957,624
当期変動額		
剰余金の配当	△4,859,118	△4,957,612
当期純利益	4,957,561	4,554,218
当期変動額合計	98,443	△403,393
当期末残高	4,957,624	4,554,230
投資主資本合計		
当期首残高	141,468,780	141,567,224
当期変動額		
剰余金の配当	△4,859,118	△4,957,612
当期純利益	4,957,561	4,554,218
当期変動額合計	98,443	△403,393
当期末残高	141,567,224	141,163,830
純資産合計		
当期首残高	141,468,780	141,567,224
当期変動額		
剰余金の配当	△4,859,118	△4,957,612
当期純利益	4,957,561	4,554,218
当期変動額合計	98,443	△403,393
当期末残高	141,567,224	141,163,830

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日）	当期 （自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）
I. 当期末処分利益	4,957,624,096	4,554,230,721
II. 分配金の額	4,957,612,000	4,554,198,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(20,486)	(18,819)
III. 次期繰越利益	12,096	32,721
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242,000口の整数倍数の最大値となる4,957,612,000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242,000口の整数倍数の最大値となる4,554,198,000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22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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	4,958,525	4,555,228
減価償却費	1,347,680	1,341,217
投資法人債発行費償却	731	3,939
受取利息	△1,770	△764
支払利息	1,011,083	939,479
災害損失	14,240	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	17,360	△16,154
営業未払金の増減額 (△は減少)	△14,556	△3,830
未収消費税等の増減額 (△は増加)	817,818	△711
未払消費税等の増減額 (△は減少)	371,085	△249,558
前受金の増減額 (△は減少)	△23,980	5,526
その他	△36,105	141,344
小計	8,462,114	6,715,717
利息の受取額	1,792	779
利息の支払額	△1,016,385	△943,336
災害損失の支払額	—	△14,240
法人税等の支払額	△781	△763
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,446,739	5,758,156
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	500,000	—
有形固定資産の取得による支出	△515,572	△69,002
信託有形固定資産の取得による支出	△60,247	△135,226
預り敷金及び保証金の返還による支出	△638,918	△10,220
預り敷金及び保証金の受入による収入	42,006	190,552
その他	△3,152	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△675,883	△23,896
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)	△4,500,000	—
長期借入れによる収入	5,500,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,700,000	△9,200,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△23,571	—
分配金の支払額	△4,854,582	△4,955,858
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,578,154	△4,155,858
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,807,298	1,578,401
現金及び現金同等物の期首残高	10,847,505	7,040,206
現金及び現金同等物の期末残高	7,040,206	8,618,608

（6）継続企業の前提に関する注記

当期 （自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	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
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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。
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か月以内に償還期限の到来する短期投資
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金
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。

（8）追加情報

当期 （自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当該計算期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。

（9）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別	前期 (平成23年3月31日)	当期 (平成23年9月30日)		
1. 当座借越契約		機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。		
		契約極度額	20,000,000千円	契約極度額	20,000,000千円
		当期末借入残高	—	当期末借入残高	—
		差引額	20,000,000千円	差引額	20,000,000千円
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22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 8,119,122</p> <p>共益費 259,581</p> <p>土地賃貸収益 236,076</p> <p>計 8,614,780</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 22,410</p> <p>付帯収益 201,983</p> <p>その他収益 47,123</p> <p>計 271,517</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,886,297</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 259,821</p> <p>水道光熱費 201,297</p> <p>公租公課 565,961</p> <p>損害保険料 29,804</p> <p>修繕費 98,610</p> <p>減価償却費 1,347,680</p> <p>その他費用 12,049</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,515,224</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,371,072</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 8,028,826</p> <p>共益費 263,984</p> <p>土地賃貸収益 235,914</p> <p>計 8,528,725</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 22,360</p> <p>付帯収益 199,587</p> <p>その他収益 51,299</p> <p>計 273,247</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,801,972</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 276,679</p> <p>水道光熱費 210,431</p> <p>公租公課 923,065</p> <p>損害保険料 29,714</p> <p>修繕費 111,667</p> <p>減価償却費 1,341,217</p> <p>その他費用 11,281</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,904,056</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,897,915</p>
2. 特別損失の内訳	災害による損失は東日本大震災によるもので、保有不動産の原状回復費用です。	該当事項はありません。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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 242,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 242,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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23年3月31日現在) 現金及び預金 5,455,153千円 信託現金及び信託預金 1,585,053千円 現金及び現金同等物 7,040,206千円	(平成23年9月30日現在) 現金及び預金 7,038,890千円 信託現金及び信託預金 1,579,717千円 現金及び現金同等物 8,618,608千円

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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 11,970,769千円 1年超 82,582,743千円 合計 94,553,513千円	(貸主側) 未経過リース料 1年内 12,042,073千円 1年超 76,815,435千円 合計 88,857,508千円

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等によって調達した資金は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。借入金及び預り敷金は流動性リスクに晒されていますが、企画財務部及び投資運用部からの報告に基づき資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しています。

なお、機動的な資金調達手段を確保するために極度借入枠設定契約を締結しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,455,153	5,455,153	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,585,053	1,585,053	—
資産合計	7,040,206	7,040,206	—
(1) 短期借入金	22,500,000	22,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,400,000	18,505,680	105,680
(3) 投資法人債	5,000,000	5,024,947	24,947
(4) 長期借入金	86,500,000	88,055,117	1,555,117
(5) 預り敷金及び保証金	4,348,117	4,013,796	△334,321
(6) 信託預り敷金及び保証金	480,000	364,892	△115,107
負債合計	137,228,117	138,464,434	1,236,317

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

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

(5) 預り敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額7,187,424千円については返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。

(注2)金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	5,455,153	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,585,053	—	—	—	—	—

(注3)借入金及び投資法人債の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	22,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	18,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	36,300,000	37,700,000	10,000,000	2,000,000	500,000

当期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等によって調達した資金は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。借入金及び預り敷金は流動性リスクに晒されていますが、企画財務部及び投資運用部からの報告に基づき資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しています。

なお、機動的な資金調達手段を確保するために極度借入枠設定契約を締結しています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年9月30日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	7,038,890	7,038,890	—
(2)信託現金及び信託預金	1,579,717	1,579,717	—
資産合計	8,618,608	8,618,608	—
(1)短期借入金	22,500,000	22,500,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	27,875,000	28,119,258	244,258
(3)投資法人債	5,000,000	5,031,286	31,286
(4)長期借入金	77,825,000	79,221,342	1,396,342
(5)預り敷金及び保証金	4,452,280	4,218,391	△233,889
(6)信託預り敷金及び保証金	480,000	405,131	△74,868
負債合計	138,132,280	139,495,409	1,363,129

(注1)金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金 (4)長期借入金

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

(3)投資法人債

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

(5)預り敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額7,263,593千円については返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。

(注2)金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	7,038,890	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,579,717	—	—	—	—	—

(注3)借入金及び投資法人債の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	22,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	27,875,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	37,350,000	32,475,000	4,500,000	3,500,000	—

〔有価証券に関する注記〕

前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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22年10月1日 至 平成23年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
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㈱	東京都港区	10,000,000	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,301,880	営業未収入金	375
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	1,094,786

(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。

当期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
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(株)	東京都港区	10,000,000	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,215,648	営業未収入金	538
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	1,135,041

(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。

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別 前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
	未払事業税損金不算入額 17	未払事業税損金不算入額 19
	繰延税金資産合計 17	繰延税金資産合計 19
	(繰延税金資産の純額) 17	(繰延税金資産の純額) 19
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 39.33%	法定実効税率 39.33%
	(調整)	(調整)
	支払分配金の損金算入額 Δ 39.32%	支払分配金の損金算入額 Δ 39.32%
	住民税均等割 0.01%	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 0.02%	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22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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

〔セグメント情報等〕

前期（自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日）

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	3,301,880	不動産賃貸事業

(注)その他の主要な顧客は「株式会社神戸製鋼所」です。

当期（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	3,215,648	不動産賃貸事業

(注)その他の主要な顧客は「株式会社神戸製鋼所」です。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	215,690,239	△456,588	215,233,650	210,000,000
商業施設	45,019,886	△174,497	44,845,389	46,760,000
その他	21,310,247	△48,465	21,261,781	19,620,000
合計	282,020,373	△679,551	281,340,822	276,380,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は後記「5. 参考情報／(2) 投資不動産物件」をご覧ください。

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

(注3) 当期増減額のうち主な増加理由は東京汐留ビルディングの不動産取得税の納付(486,774千円)であり、減少理由は減価償却費です。

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

また、賃貸等不動産に関する平成23年3月期における損益は次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	6,665,033	1,785,035	4,879,998
商業施設	1,468,291	371,824	1,096,466
その他	752,972	358,364	394,607
合計	8,886,297	2,515,224	6,371,072

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

当期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	215,233,650	△901,561	214,332,089	209,500,000
商業施設	44,845,389	△144,352	44,701,037	46,050,000
その他	21,261,781	△158,916	21,102,864	18,410,000
合計	281,340,822	△1,204,831	280,135,990	273,960,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は後記「5. 参考情報／(2) 投資不動産物件」をご覧ください。

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

(注3) 当期増減額のうち増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。

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

また、賃貸等不動産に関する平成23年9月期における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	6,582,353	2,170,400	4,411,952
商業施設	1,468,124	389,287	1,078,836
その他	751,494	344,368	407,126
合計	8,801,972	2,904,056	5,897,915

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)		当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	
1口当たり純資産額	584,988円	1口当たり純資産額	583,321円
1口当たり当期純利益	20,485円	1口当たり当期純利益	18,819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22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
当期純利益(千円)	4,957,561	4,554,218
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)	4,957,561	4,554,218
期中平均投資口数(口)	242,000	242,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
<p>資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成23年11月14日付で下記の資産の一部譲渡に関する基本合意書を締結しました。</p> <p>フレスポ稲毛</p> <p>〔一部譲渡の概要〕</p> <p>譲渡予定資産 : 不動産(土地)の一部(当該物件の50%) (注)</p> <p>譲渡予定価格 : 2,450百万円</p> <p>譲渡益 : 約245百万円</p> <p>売買契約締結予定日 : 平成24年2月29日までに締結予定</p> <p>譲渡予定日 : 平成24年2月29日</p> <p>買主 : 大和リース株式会社</p> <p>(注) 信託受託者は当該物件を譲渡対象土地と継続保有土地の2区画に等面積で分筆したうえで、譲渡対象土地を買主に譲渡します。</p>

(10) 発行済投資口数の増減

当期においては、増資等を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)
平成22年5月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注8)

(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。

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

4. 役員の異動

役員の異動については、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23年3月31日現在		当期 平成23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)	177,113	61.4	176,354	61.0
	その他(注4)	41,595	14.4	41,410	14.3
信託不動産	東京都心部(注3)	40,309	14.0	40,197	13.9
	その他(注4)	22,322	7.7	22,173	7.7
小計		281,340	97.5	280,135	97.0
その他の資産		7,194	2.5	8,801	3.0
資産総額計		288,535	100.0	288,937	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23年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計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23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 (注1)	取得価格 (注2) (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	テナントとの直接契約	該当しない
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3)	該当する (注4)	マスターリース契約	該当する
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
東京汐留ビルディング	東京都心部	オフィスビル	110,000	該当する	マスターリース契約	該当する
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) 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。東京汐留ビルディングについては、主たる用途である「オフィスビル」に区分しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。以下同じです。

(注3) 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4) 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23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2) /階数	所有形態	
		土地(m ²)	建物(m ²)		土地	建物
銀座MTRビル(注3)	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	大阪府中央区本町二丁目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4)	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5)	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
ONビル(注5)(注6)	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
東京汐留ビルディング(注7)	東京都港区東新橋一丁目5-48、5-69、5-70、5-79のうち街区番号4街区保留地符号4-1	17,847	191,394.06	SRC・RC・S B4/37F	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6)	千葉県稲毛区六方町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6)	神戸府中央区波止場町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、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。但し、東京汐留ビルディングについては、当該土地が、東京都による土地区画整理事業において保留地となることが予定されている土地であるため、「所在地(地番)」及び「面積」には、東京都作成の保留地台帳記載事項証明書に基づく所在及び面積を記載しています。なお、本件土地の面積は、換地処分公告の日の翌日に確定するものであるため、上記面積から変動する可能性があります。

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

(注3)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367.69m²)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87m²、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23,614.49m²です。

(注4)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5)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1,807.12m²)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67m²)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121.28m²)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10,850.67m²)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(10,850.67m²)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10,850.67m²)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6)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7)東京汐留ビルディングの土地は、東京都の実施する東京都市計画事業汐留土地区画整理事業において土地区画整理法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地です。本投資法人が保有しているのは、東京都に対する当該土地の停止条件付所有権移転請求権であり、本投資法人は、前記土地区画整理事業にかかる換地処分がなされたときに、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得します。また、本投資法人は、当該土地の所有権を取得するまでの間の当該土地の使用収益権を取得しています。東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が準共有する上記停止条件付所有権移転請求権及び使用収益権の対象となる土地の面積であり、他の共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。また、東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03m²です。

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	直接 還元法	DCF法		期末算定価額 評価機関 (注3)
							還元 利回り	割引率	最終還元 利回り	
東京都 心部	オフィス ビル	銀座MTRビル	16,000	5.7%	16,600	15,400	4.4%	4.3%	4.8%	一般財団法人 日本不動産 研究所
		三田MTビル	16,000	5.7%	15,894	21,300	5.9%	5.7%	6.1%	一般財団法人 日本不動産 研究所
		大崎MTビル	13,526 (注4)	4.8%	13,094	16,000	4.5%	4.2%	4.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所
		ONビル	39,900	14.1%	40,197	31,400	4.6%	4.3%	4.8%	一般財団法人 日本不動産 研究所
		東京汐留ビルディング	110,000	38.9%	109,625	111,500	4.4%	4.4%	4.6%	株式会社立地 評価研究所
	小計		195,426	69.1%	195,413	195,600	-			
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	6.4%	17,823	18,200	4.7%	4.5%	4.9%	日本土地建物 株式会社
	小計		18,000	6.4%	17,823	18,200	-			
	その他	パークレーンプラザ	3,200	1.1%	3,316	3,010	4.6%	5.2%	4.2%	日本土地建物 株式会社
	小計		3,200	1.1%	3,316	3,010	-			
小計		216,626	76.6%	216,552	216,810	-				
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	4.4%	12,082	9,940	5.2%	5.3%	5.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所
		新横浜TECHビル	6,900	2.4%	6,836	3,960	6.0%	5.8%	6.3%	日本土地建物 株式会社
	小計		19,400	6.9%	18,918	13,900	-			
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	4.1%	10,749	11,800	5.6%	5.3%	5.8%	一般財団法人 日本不動産 研究所
		フレスポ稲毛	4,200	1.5%	4,386	4,950	9.0%	8.4%	(注5)	一般財団法人 日本不動産 研究所
		イトーヨーカドー 新浦安店	12,150	4.3%	11,741	11,100	5.7%	5.5%	6.0%	一般財団法人 日本不動産 研究所
	小計		27,950	9.9%	26,877	27,850	-			
	その他	ホテルオークラ 神戸	19,000	6.7%	17,786	15,400	5.6%	5.4%	5.7%	株式会社立地 評価研究所
小計		19,000	6.7%	17,786	15,400	-				
小計		66,350	23.4%	63,583	57,150	-				
合計		282,976	100.0%	280,135	273,960	-				

(注1)「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2)「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23年9月30日を価格時点とする。)を記載しています。

(注3)銀座MTRビル、三田MTビル、大崎MTビル及びイトーヨーカドー新浦安店については、当期より期末算定価額評価機関を日本土地建物株式会社から一般財団法人日本不動産研究所に変更しています。

(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。

(注5)フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

(i) 不動産等資産における賃貸借の状況

平成23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 (注1) (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	総賃貸可能 面積(注3) (㎡)	総賃貸面積 (注4) (㎡)
東京都心部	オフィス ビル	銀座MTRビル	5	(注5)	(注5)	13,637.38	13,629.99
		三田MTビル	3	797	9.1%	15,419.88	15,419.88
		大崎MTビル	1(注6)	420	4.8%	22,634.06	22,634.06
		ONビル	1	(注5)	(注5)	20,654.60	20,654.60
		東京汐留ビルディング	1	2,795	31.8%	95,697.03	95,697.03
		小計	11	5,601	63.6%	168,042.95	168,035.56
	商業施設	新橋駅前MTRビル	1	459	5.2%	8,055.00	8,055.00
		小計	1	459	5.2%	8,055.00	8,055.00
	その他	パークレーンプラザ	16(注7)	104	1.2%	4,443.03	4,061.87
		小計	16	104	1.2%	4,443.03	4,061.87
小計			28	6,165	70.0%	180,540.98	180,152.43
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	6.8%	41,574.47	41,574.47
		新横浜TECHビル	7	380	4.3%	18,359.46	16,430.54
		小計	8	980	11.1%	59,933.93	58,005.01
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	4.5%	53,393.66	53,393.66
		フレスポ稲毛	1	235	2.7%	79,113.42	79,113.42
		イトーヨーカドー新浦安店	1	378	4.3%	57,621.38	57,621.38
		小計	3	1,009	11.5%	190,128.46	190,128.46
	その他	ホテルオークラ神戸	1	646	7.3%	72,246.86	72,246.86
	小計	1	646	7.3%	72,246.86	72,246.86	
小計			12	2,636	30.0%	322,309.25	320,380.33
合計			40	8,801	100.0%	502,850.23	500,532.76

(注1)「総賃料収入」は、第19期の不動産賃貸事業収益(家賃、共益費、その他賃貸事業収入等)を記載しています。

(注2)「対総賃料収入比率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注3)「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、銀座MTRビルについては、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分の面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分に本投資法人の共有持分(1,000,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また大崎MTビルについては、建物の総賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸可能面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)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、銀座MTRビルについては、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている部分に本投資法人の共有持分(1,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また、大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。

(注5)銀座MTRビル及び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6)大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づくテナント総数は7です。

(注7)パークレーンプラザは、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。

不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率(注1)の推移(%)									
			平成23年		平成22年		平成21年		平成20年		平成19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	99.9	85.6	85.6	64.0	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(注2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-
		東京汐留ビルディング	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-
		小計	99.9	98.8	98.8	94.3	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	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	-
	その他	パークレーンプラザ	91.4	86.7	81.2	83.7	81.2	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7
		小計	91.4	86.7	81.2	83.7	81.2	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7
	小計	99.8	98.6	98.5	94.3	99.2	99.1	99.5	99.5	99.5	99.8	
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	89.5	83.1	73.4	90.7	90.7	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計	96.8	94.8	91.8	97.1	97.1	97.1	100.0	100.0	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	100.0
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	小計	99.4	99.0	98.5	99.5	99.5	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	
	合計	99.5	98.9	98.5	98.3	99.4	99.4	99.9	99.9	99.9	99.9	

(注1)「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。

(注2)大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用していますが、上記表中の当該物件の稼働率については、マスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。なお、サブリース契約に基づく稼働率は以下のとおりです。

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率(注1)の推移(%)									
			平成23年		平成22年		平成21年		平成20年		平成19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	大崎MTビル	89.5	85.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(ii) 主要な不動産等資産における賃貸借の状況

平成23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19期(平成23年4月1日から平成23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、ONビル、東京汐留ビルディングの2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23年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、森トラスト株式会社、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸の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	森トラスト株式会社 (不動産業)	大崎MTビル	平成22年4月1日 平成25年3月31日	22,634.06	4.5%	23.6%	859
		東京汐留ビルディング	①平成22年4月13日 平成32年4月12日 (オフィス・店舗) ②平成22年4月13日 平成47年12月31日 (ホテル)	95,697.03	19.1%		5,590
	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	10.7%	22.2%	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	11.5%		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		14.4%	1,293
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		15.8%	471
合計				380,706.41		76.1%	—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				500,532.76		—	—

(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。また、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。

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

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、平成23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23年9月30日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 森トラスト株式会社

物件名称	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22年4月1日から平成25年3月31日まで
月額契約賃料(注)	71,618,757円
敷金・保証金等(注)	敷金1,135,041,644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(本表及び次表において、以下「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。

物件名称	東京汐留ビルディング
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ①平成22年4月13日から平成32年4月12日まで(オフィス・店舗) ②平成22年4月13日から平成47年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注1)(注2)	① : 435,833,334円(オフィス・店舗) ②-1 : 30,000,000円(ホテル)(平成22年4月13日から平成32年4月12日まで) ②-2 : 35,000,000円(ホテル)(平成32年4月13日から平成47年12月31日まで)
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
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1) 本件賃貸借については賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条を適用しない旨の合意がなされています。

(注2) 月額契約賃料について①及び②-1は、賃料とは別途、本件建物共用部の維持管理費用をテナントが負担することを前提としています。平成32年4月13日以降の月額契約賃料②-2は、本件建物共用部のうちホテルにかかる維持管理費用をテナントが負担せずに別途賃料人が負担するため、当該維持管理費用の見込分を賃料として加算しています。但し、オフィス・店舗に関する賃貸借契約を再契約し、引き続き本件建物の一部の維持管理費用を賃料とは別途テナントが負担する場合には、②-1の適用期間が延長され、ホテルの月額契約賃料は30,000,000円となります。

(ロ)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(本表及び次表において、以下「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	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、本投資法人とテナント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。

(ハ)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損害保険料相当額の合計(年額)の12分の1
敷金・保証金等	敷金1,312,500,000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。 	

(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1)	39,292,000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。
事業用借地権設定契約について	<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しています。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。

(注1)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。

(注2)決算後の状況については、「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」をご覧ください。

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成23年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について
 - (1) 「地積・延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
 - (2) 「構造」について、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を、それぞれ意味します。
 - (3) 区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。
 - (4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第2条第3項に掲げる「都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。
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書の概要」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19期(平成23年4月1日から平成23年9月30日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
 - (2) 「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。
 - (3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的にかかわらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
 - (4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には第19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23年度公租公課」欄の記載について

平成23年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
6. 「特記事項」欄の記載について

原則として平成23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23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

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概要			
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	U F J 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			
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番2号			
	地積	4,655.56㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)			
	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)			
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建			
	建築時期	昭和57年3月(平成22年大規模修繕実施)			
	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㎡			
	駐車場台数	70台			
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社			
2. 特定資産の概要		(1)不動産賃貸事業収益		(注)	
特定資産の種類	不動産		家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入		
取得年月日	平成15年3月31日		(2)不動産賃貸事業費用	(注)	
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社		公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費		
取得価格	16,000百万円		(3)NOI		480,193
信託受益権の概要			(4)不動産賃貸事業損益		420,447
信託設定日	-		(5)資本的支出	30,989	
信託受託者	-		(6)NCF	449,204	
信託期間満了日	-		5. 平成23年度公租公課(千円)		
6. 特記事項				固定資産税額	76,277
(1)権利関係について				都市計画税額	16,345
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。				合計	92,622
(2)管理規約について					
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。					
(3)買取優先交渉権について					
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。					

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

三田MTビル

物件番号	A-3	物件名称	三田MTビル
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要	
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社
所有形態	所有権	価格時点	平成15年9月11日
	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	
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号	
	地積	3,489.80㎡	
	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1階付11階建 附属建物S造/平家建 他1棟	
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)	
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)	
	駐車場台数	69台	
	施工会社	鹿島建設株式会社	
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23年4月1日 至 平成23年9月30日 稼働日数 183日
取得年月日	平成15年12月1日	(1)不動産賃貸事業収益	797,339
前所有者	森観光トラスト株式会社	家賃	662,110
取得価格	16,000百万円	共益費	-
信託受益権の概要		土地賃貸収益	-
信託設定日	-	その他賃貸事業収入	135,228
信託受託者	-	(2)不動産賃貸事業費用	204,379
信託期間満了日	-	公租公課	45,053
6. 特記事項		固定資産税	44,964
(1)買取優先交渉権について	本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、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。	その他公租公課	89
(2)越境物について	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。	諸経費	108,566
		管理業務費	52,061
		水道光熱費	52,116
		損害保険料	913
		信託報酬	-
		その他費用	3,474
		減価償却費	50,759
		(3)NOI	643,719
		(4)不動産賃貸事業損益	592,959
		(5)資本的支出	676
		(6)NCF	643,043
		5. 平成23年度公租公課(千円)	
		固定資産税額	73,610
		都市計画税額	15,773
		合計	89,384

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	所有権	価格時点	平成14年6月1日
	所有権	鑑定評価額	12,600百万円
土地	地番	4. 物件収支状況(千円)	
	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	運用期間	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
	住居表示	稼働日数	183日
	地積	(1) 不動産賃貸事業収益	
	5,878.72㎡	家賃	600,182
	用途地域等	共益費	—
	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)	土地賃貸収益	—
建物	構造/階数	その他賃貸事業収入	4
	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建	(2) 不動産賃貸事業費用	142,282
	建築時期	公租公課	94,931
	昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	固定資産税	94,931
	延床面積	その他公租公課	—
	41,574.47㎡	諸経費	2,334
	駐車場台数	管理業務費	—
	123台	水道光熱費	—
	施工会社	損害保険料	2,287
	株式会社竹中工務店	信託報酬	—
		その他費用	47
2. 特定資産の概要		減価償却費	45,016
特定資産の種類	不動産	(3) NOI	502,916
取得年月日	平成14年9月30日	(4) 不動産賃貸事業損益	457,899
前所有者	丸紅株式会社	(5) 資本的支出	—
取得価格	12,500百万円	(6) NCF	502,916
信託受益権の概要		5. 平成23年度公租公課(千円)	
信託設定日	—	固定資産税額	156,125
信託受託者	—	都市計画税額	33,455
信託期間満了日	—	合計	189,581
6. 特記事項			
(1) 船場建築線について 本件土地の東側及び北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、東側道路については道路中心線から5m後退した線、北側道路については道路中心線から6m後退した線が道路境界線とみなされています。また、「船場建築線」が交差する本件土地の北東角部分及び北西角部分においては、2.5mの隅切りを施さなければならない旨規定されています。当該後退部分及び隅切り部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。			
(2) 買取優先交渉権について 本投資法人は、丸紅株式会社との定期建物賃貸借契約の期間中、本件不動産の一部または全部の買取に関し、丸紅株式会社に対し優先交渉権を付与しています。			

新横浜TECHビル

物件番号	A-5	物件名称	新横浜TECHビル
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要	
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	所有権	価格時点	平成15年9月30日
土地	所有権	鑑定評価額	6,980百万円
土地	地番	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
	地積	2,671.11㎡	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
	用途地域等	商業地域、防火地域	稼働日数
			183日
			(1) 不動産賃貸事業収益
			380,669
			家賃
			241,422
			共益費
			81,442
			土地賃貸収益
			-
			その他賃貸事業収入
			57,804
			(2) 不動産賃貸事業費用
			218,110
			公租公課
			33,896
			固定資産税
			33,896
			その他公租公課
			-
			諸経費
			140,864
			管理業務費
			68,762
			水道光熱費
			53,787
			損害保険料
			1,116
			信託報酬
			-
			その他費用
			17,198
			減価償却費
			43,349
			(3) NOI
			205,908
			(4) 不動産賃貸事業損益
			162,558
			(5) 資本的支出
			6,395
			(6) NCF
			199,512
2. 特定資産の概要		5. 平成23年度公租公課(千円)	
特定資産の種類	不動産	固定資産税額	55,006
取得年月日	平成15年11月14日	都市計画税額	11,787
前所有者	寺田倉庫株式会社 シテイトラスト信託銀行株式会社	合計	66,793
取得価格	6,900百万円		
信託受益権の概要			
信託設定日	-		
信託受託者	-		
信託期間満了日	-		
6. 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	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	
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号	①7,870百万円	
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	②5,030百万円	
	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		
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	
	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㎡	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	稼働日数 183日
	駐車場台数	65台	(1)不動産賃貸事業収益	420,074
	施工会社	株式会社大林組	家賃	420,074
			共益費	-
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産	土地賃貸収益	-	
取得年月日	①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日	その他賃貸事業収入	-	
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	(2)不動産賃貸事業費用	131,506	
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円	公租公課	38,373	
信託受益権の概要	信託設定日	-	固定資産税	38,373
	信託受託者	-	その他公租公課	-
	信託期間満了日	-	諸経費	11,223
			管理業務費	7,574
6. 特記事項				
(1)本件土地の権利関係について		水道光熱費		
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。		損害保険料	917	
(2)本件建物の権利関係について		信託報酬	-	
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。		その他費用	2,731	
(3)敷地利用権について		減価償却費	81,910	
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。		(3)NOI	370,478	
(4)境界確認について		(4)不動産賃貸事業損益	288,567	
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。		(5)資本的支出	6,769	
(5)越境物について		(6)NCF	363,708	
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. 平成23年度公租公課(千円)		
		固定資産税額	62,242	
		都市計画税額	13,337	
		合計	75,579	

(6) 買取優先交渉権について

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

(7) 分離処分禁止について

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(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。

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				
	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。)				
	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				
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建				
	建築時期	平成2年11月				
	延床面積	32,812.27㎡				
	駐車場台数	79台				
	施工会社	株式会社大林組				
2. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)				
特定資産の種類	不動産信託受益権		運用期間	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	稼働日数	183日
取得年月日	平成20年8月29日		(1)不動産賃貸事業収益		(注)	
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号		家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入		(注)	
取得価格	39,900百万円		(2)不動産賃貸事業費用		(注)	
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		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)	
6. 特記事項		(3)NOI		733,636		
(1)権利関係について		(4)不動産賃貸事業損益		613,707		
本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該3筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。		(5)資本的支出		8,330		
(2)敷地利用権について		(6)NCF		725,306		
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。		5. 平成23年度公租公課(千円)		固定資産税額		97,644
(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。		都市計画税額		20,923
(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。		合計		118,568
(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。

東京汐留ビルディング

物件番号	A-9	物件名称	東京汐留ビルディング
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・ホテル・商業施設		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22年3月31日
	建物	所有権	鑑定評価額 111,500百万円
土地	地番(注)	東京都港区東新橋一丁目5-48、5-69、5-70、5-79のうち街区番号4街区保留地符号4-1	4. 物件収支状況(千円)
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	
	地積(注)	17,847㎡(保留地譲受権の他の準共有者の準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	(1) 不動産賃貸事業収益 2,795,000
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	家賃 2,795,000
	建築時期	平成17年1月	共益費 -
	延床面積	191,394.06㎡ 本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積: 95,697.03㎡	土地賃貸収益 -
	駐車場台数	437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 919,188
2. 特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産		公租公課 360,537
取得年月日	平成22年4月13日		固定資産税 360,537
前所有者	森トラスト株式会社		その他公租公課 -
取得価格	110,000百万円		諸経費 4,434
信託受益権の概要	信託設定日	-	管理業務費 -
	信託受託者	-	水道光熱費 -
	信託期間満了日	-	損害保険料 4,434
6. 特記事項		(6) 信託報酬 -	
(1) 本件土地について		その他費用 -	
本件土地は、東京都の実施する東京都市計画事業汐留土地区画整理事業において土地区画整理法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地です。本投資法人が保有しているのは、東京都に対する当該土地の停止条件付所有権移転請求権であり、本投資法人は、前記土地区画整理事業にかかる換地処分がなされたときに、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得します。また、本投資法人は、当該土地の所有権を取得するまでの間の当該土地の使用収益権(上記当該土地の停止条件付所有権移転請求権と併せて、本表において以下「保留地譲受権」といいます。)を有しています。なお、本投資法人は、換地処分の公告の日の翌日以降に当該土地の所有権移転登記を行うことを予定しています。また、当該換地処分公告日は、平成24年3月31日が予定されていますが、変更される可能性があります。		減価償却費 554,215	
(2) 敷地利用権について		(3) NOI 2,430,027	
本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の保留地譲受権の他の準共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。		(4) 不動産賃貸事業損益 1,875,811	
(3) 本件土地面積の増減にかかる精算について		(5) 資本的支出 205	
本件土地は、保留地予定地であるため、換地処分の公告の日の翌日に面積が確定するものであり、上記の面積が増減する可能性があります。本件土地の面積が増減があった場合は、換地処分の公告の日の翌日以降に東京都との間で精算が行われます。		(6) NCF 2,429,822	
(4) 本件土地の権利関係について		5. 平成23年度公租公課(千円)	
本件土地面積は、本投資法人が準共有する保留地譲受権の対象となる土地の面積であり、他の準共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。		固定資産税額 582,314	
(5) 本件土地にかかる保留地譲受権の譲渡制限等について		都市計画税額 124,781	
本投資法人及び本件土地の保留地譲受権の他の準共有者が、本件土地の所有権を取得し、登記を完了するまでの間は、本件土地について、売買、贈与、交換、出資等による停止条件付所有権移転請求権もしくは所有権の移転をし、または地上権、質権、使用貸借による権利もしくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定もしくは変更をするには、東京都の承認が必要となります。		合計 707,095	
(6) 本件建物の権利関係について			
本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。			
(7) 買取優先交渉権について			
本投資法人は、本件土地(保留地譲受権も含みます。)及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。			

(注)本件土地は、保留地となることが予定されている土地であるため、「地番」及び「地積」には、東京都作成の保留地台帳記載事項証明書に基づく所在及び面積を記載しています。

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-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	所有権	価格時点	平成15年3月1日
土地	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	
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	
	地積	35,209.93㎡	
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域	
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	
	建築時期	平成14年11月	
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	
	駐車場台数	1,460台	
	施工会社	株式会社銭高組	
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23年4月1日 至 平成23年9月30日 稼働日数 183日
取得年月日	平成15年3月28日	(1)不動産賃貸事業収益	395,045
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社	家賃	395,000
取得価格	11,600百万円	共益費	—
信託受益権の概要		土地賃貸収益	—
信託設定日	—	その他賃貸事業収入	45
信託受託者	—	(2)不動産賃貸事業費用	139,830
信託期間満了日	—	公租公課	42,791
6. 特記事項		固定資産税	42,791
(1)架設送電線路について	本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約書」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来すような行為が禁止されています。	その他公租公課	—
(2)藤沢市緑化協定について	本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定書」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。	諸経費	14,651
(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。	管理業務費	1,800
(4)買取優先交渉権について	本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。	水道光熱費	—
		損害保険料	1,353
		信託報酬	—
		その他費用	11,498
		減価償却費	82,387
		(3)NOI	337,602
		(4)不動産賃貸事業損益	255,214
		(5)資本的支出	4,169
		(6)NCF	333,432
		5. 平成23年度公租公課(千円)	
		固定資産税額	70,828
		都市計画税額	12,647
		合計	83,475

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	所有権	価格時点	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	
	住居表示	—	
	地積	79,113.42㎡	
	用途地域等	工業地域	
建物	構造/階数	—	
	建築時期	—	
	延床面積	—	
	駐車場台数	—	
	施工会社	—	
2. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	運用期間	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
取得年月日	平成14年3月28日	稼働日数	183日
前所有者	住友重機械工業株式会社	(1) 不動産賃貸事業収益	235,914
取得価格	4,200百万円	家賃	—
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	共益費	—
	平成14年3月28日 住友信託銀行株式会社 平成24年3月31日	土地賃貸収益	235,914
		その他賃貸事業収入	—
		(2) 不動産賃貸事業費用	17,570
		公租公課	15,070
		固定資産税	15,070
		その他公租公課	—
		諸経費	2,500
		管理業務費	—
		水道光熱費	—
		損害保険料	—
		信託報酬	2,500
		その他費用	—
		減価償却費	—
		(3) NOI	218,343
		(4) 不動産賃貸事業損益	218,343
		(5) 資本的支出	—
		(6) NCF	218,343
6. 特記事項		5. 平成23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	24,822
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書」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。		都市計画税額	5,319
(2) 土壌浄化対策工事について		合計	30,141
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、土壌浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。			
(3) 買取優先交渉権について			
本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。			
(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。			

(注) 決算後の状況については、「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」をご覧ください。

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	所有権	価格時点	平成16年7月30日
	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	
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	
	地積	33,537.07㎡	
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域	
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	
	建築時期	平成12年9月	
	延床面積	57,621.38㎡	
	駐車場台数	1,280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23年4月1日 至 平成23年9月30日 稼働日数 183日
取得年月日	平成16年7月30日	(1) 不動産賃貸事業収益	
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	378,165	
取得価格	12,150百万円	家賃 378,165	
信託受益権の概要	信託設定日	共益費 -	
	信託受託者	土地賃貸収益 -	
	信託期間満了日	その他賃貸事業収入 -	
		(2) 不動産賃貸事業費用	
6. 特記事項		156,645	
特記すべき事項はありません。		公租公課 40,353	
		固定資産税 40,353	
		その他公租公課 -	
		諸経費 45,731	
		管理業務費 1,800	
		水道光熱費 -	
		損害保険料 2,779	
		信託報酬 -	
		その他費用 41,151	
		減価償却費 70,561	
		(3) NOI 292,081	
		(4) 不動産賃貸事業損益 221,519	
		(5) 資本的支出 45,503	
		(6) NCF 246,578	
		5. 平成23年度公租公課(千円)	
		固定資産税額 73,394	
		都市計画税額 -	
		合計 73,394	

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	所有権	価格時点	平成19年3月1日
	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	
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	
	地積	1,069.88㎡	
	用途地域等	商業地域、防火地域	
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	
	建築時期	平成11年4月	
	延床面積	7,820.45㎡	
	駐車場台数	29台	
	施工会社	株式会社大林組	
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23年4月1日 至 平成23年9月30日 稼働日数 183日
取得年月日	平成19年4月25日	(1) 不動産賃貸事業収益	459,000
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス	家賃	459,000
取得価格	18,000百万円	共益費	—
信託受益権の概要		土地賃貸収益	—
信託設定日	—	その他賃貸事業収入	—
信託受託者	—	(2) 不動産賃貸事業費用	75,240
信託期間満了日	—	公租公課	32,684
6. 特記事項		固定資産税	32,684
(1) 買取優先交渉権について	本投資法人は、本件不動産の全部または一部の買取に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。	その他公租公課	—
(2) 越境物について	隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。	諸経費	1,479
		管理業務費	1,200
		水道光熱費	—
		損害保険料	279
		信託報酬	—
		その他費用	—
		減価償却費	41,076
		(3) NOI	424,836
		(4) 不動産賃貸事業損益	383,759
		(5) 資本的支出	—
		(6) NCF	424,836
		5. 平成23年度公租公課(千円)	
		固定資産税額	53,526
		都市計画税額	11,470
		合計	64,996

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	所有権	価格時点	平成16年12月24日
土地	所有権	鑑定評価額	3,260百万円
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23年4月1日 至 平成23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	104,677
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	92,889
建物	RC造陸屋根/地下1階付7階建	共益費	9,043
構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	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	2,743
延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	(2) 不動産賃貸事業費用	38,288
駐車場台数	21台	公租公課	7,035
施工会社	株式会社竹中工務店	固定資産税	7,035
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	17,936
取得年月日	平成16年12月24日	管理業務費	9,652
前所有者	日本紙バルブ商事株式会社	水道光熱費	2,519
取得価格	3,200百万円	損害保険料	216
信託受益権の概要		信託報酬	—
信託設定日	—	その他費用	5,548
信託受託者	—	減価償却費	13,316
信託期間満了日	—	(3) NOI	79,705
6. 特記事項		(4) 不動産賃貸事業損益	66,388
(1) 境界確認について		(5) 資本的支出	3,668
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) NCF	76,037
(2) 越境物について		5. 平成23年度公租公課(千円)	
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。		固定資産税額	11,385
(3) 権利関係について		都市計画税額	2,473
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。		合計	13,858

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 建物	所有権 所有権	価格時点 平成18年8月29日
		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	
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	
	地積	30,944.44㎡	
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	
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	
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)	
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	
	駐車場台数	429台	
	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. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	運用期間	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日 稼働日数 183日
取得年月日	平成18年9月20日	(1)不動産賃貸事業収益	646,817
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク	家賃	646,817
取得価格	19,000百万円	共益費	—
信託受益権の概要	信託設定日 平成14年4月25日 信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成34年3月31日	土地賃貸収益	—
		その他賃貸事業収入	—
		(2)不動産賃貸事業費用	306,079
		公租公課	102,410
		固定資産税	102,410
		その他公租公課	—
		諸経費	24,720
		管理業務費	—
		水道光熱費	10
		損害保険料	12,280
		信託報酬	4,062
		その他費用	8,367
		減価償却費	178,948
		(3)NOI	519,685
		(4)不動産賃貸事業損益	340,737
		(5)資本的支出	29,680
		(6)NCF	490,005
6. 特記事項		5. 平成23年度公租公課(千円)	
(1)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。		固定資産税額	167,940
(2)越境物について 隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の附属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。		都市計画税額	35,987
		合計	203,927

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23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(注2)	8.1%	6,768,000	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(注3)	11.5%	5,929,000	平成17年3月7日
ONビル	8.0%	10,455,300	平成20年8月21日
東京汐留ビルディング(注4)	6.0%	27,558,950	平成22年3月23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5)	4.3%	108,059,020	平成22年4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)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再調達価格を記載しています。

(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)に対する再調達価格を記載しています。

(注4)東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の50)に対する再調達価格を記載しています。

(注5)本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

(ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

また、修繕費用は不動産等資産の維持保全に必要な費用ですが、その一部についてはテナントとの契約においてテナント負担となっているものもあり、本投資法人が全てを負担するものではありません。

建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社	修繕費用 (年平均額) (注1)
銀座MTRビル(注2)	平成22年3月29日	株式会社安井建築設計事務所	143,516千円/年
三田MTビル	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	26,020千円/年
丸紅大阪本社ビル	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	171,440千円/年
新横浜TECHビル	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	126,293千円/年
大崎MTビル(注3)	平成22年4月6日	株式会社安井建築設計事務所	66,265千円/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
東京汐留ビルディング(注4)	平成22年4月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	121,656千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	71,997千円/年
フレスポ稲毛(注5)	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	45,089千円/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23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	15,103千円/年
ホテルオークラ神戸	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	212,193千円/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) 東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の50)に対する修繕費用を記載しています。

(注5) フレスポ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

(iii) 不動産等資産における資本的支出について

(イ) 資本的支出の予定

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19期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
銀座MTRビル (東京都中央区)	蓄電池更新工事	自 平成24年1月 至 平成24年3月	16	—	—
銀座MTRビル (東京都中央区)	誘導灯更新工事	自 平成24年1月 至 平成24年3月	16	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	各階分電盤主幹ブレーカ 交換工事	自 平成23年12月 至 平成24年2月	13	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	自動検針装置更新工事	自 平成23年11月 至 平成24年1月	7	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	A館ハロン消火設備更新 工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	7	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	各種止水バルブ更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	6	—	—
ONビル (東京都品川区)	熱源自動制御機器更新工事	自 平成23年11月 至 平成24年3月	19	—	—
ONビル (東京都品川区)	誘導灯更新工事	自 平成23年11月 至 平成24年1月	19	—	—
ONビル (東京都品川区)	ハロン消火設備更新工事	自 平成23年11月 至 平成24年1月	5	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	熱源更新工事	自 平成23年9月 至 平成24年1月	114	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	誘導灯更新工事	自 平成23年12月 至 平成24年2月	25	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調用設備更新工事	自 平成23年12月 至 平成24年2月	15	—	—
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23年12月 至 平成24年2月	14	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	各所配管更新工事	自 平成23年11月 至 平成24年2月	11	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ハロン消火設備更新工事	自 平成23年8月 至 平成23年11月	9	—	—
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23年11月 至 平成24年3月	6	—	—

(ロ)期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第19期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
銀座MTRビル (東京都中央区)	共用部空調増設工事	自 平成23年1月 至 平成23年6月	20
銀座MTRビル (東京都中央区)	主幹ブレーカELB交換工事	自 平成23年2月 至 平成23年9月	8
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	震災復旧工事	自 平成23年4月 至 平成23年9月	45
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23年7月 至 平成23年9月	14
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調用設備更新工事	自 平成23年8月 至 平成23年9月	8
その他	機能更新等	自 平成23年4月 至 平成23年9月	39
合計			136

(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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
当期首積立金残高	3,249百万円	3,165百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円
当期積立額	—	118百万円	237百万円	181百万円	136百万円
当期積立金取崩額	84百万円	1,284百万円	237百万円	181百万円	136百万円
次期繰越額	3,165百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円

(3) その他投資資産の主要なもの

資産の種類	数量	取得価額(千円)		評価額(千円)	
		単価	金額	単価	金額
金銭債権(注)	1件	3,152	3,152	3,152	3,152
合計	—	—	3,152	—	3,152

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