

平成25年9月期 決算短信 (REIT)

平成25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 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25年12月20日 分配金支払開始予定日 平成25年12月12日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(金額は百万円未満切り捨て)

1. 平成25年9月期の運用、資産の状況(平成25年4月1日～平成25年9月30日)

(1) 運用状況

(括弧内の%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年9月期	8,696	(3.1)	5,109	(6.6)	4,315	(7.4)	4,314	(△9.8)
25年3月期	8,436	(△4.0)	4,794	(△13.8)	4,017	(△15.5)	4,785	(0.7)

	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	%	%	%
25年9月期	17,830	3.1	1.4	49.6
25年3月期	19,773	3.4	1.3	47.6

(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	%	%
25年9月期	17,830	4,314	0	0	99.9	3.1
25年3月期	19,774	4,785	0	0	100.0	3.4

(注) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年9月期	333,200	141,021	42.3	582,735
25年3月期	301,896	141,492	46.9	584,678

(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
25年9月期	5,790	△33,034	26,987	11,330
25年3月期	5,272	△9,819	2,595	11,587

2. 平成26年3月期の運用状況の予想(平成25年10月1日～平成26年3月31日)

(括弧内の%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年3月期	8,772	(0.9)	5,220	(2.2)	4,473	(3.7)	4,495	(4.2)	17,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成26年3月期) 17,029円

(注) 平成26年3月期の1口当たり分配金については、圧縮積立金の一部(44百万円)を取崩すことを前提としています。

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会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成25年9月期 | 242,000口 | 平成25年3月期 | 242,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年9月期 | 0口 | 平成25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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続きの実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。

※ 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24期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)及び第25期(平成26年4月1日～平成26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25年6月26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25年6月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期末現在の本投資法人の資産総額は333,200百万円となり、合計16物件の保有不動産を運用しています。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、安倍政権による経済政策によって消費者マインドの改善による消費回復という段階から、公共投資や住宅投資も増加したことによる企業収益の改善という段階へと移り始め、緩やかな回復が見られました。

不動産流通市場は、前期に引き続いて市場参加者の投資意欲が高く、取引事例は増加が続いている状況であり、REITによる物件取得も活発化しています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについて、東京都心部では物件の立地や築年数、所在エリアの新規供給量等によって空室状況や賃料水準にばらつきはあるものの、全体的には改善が見られました。全国主要都市においても大型物件の新規供給があった大阪を除いて、空室率は低下傾向にあります。

商業施設のうち大型小売店については、消費者マインドの改善に加え、好天による気温上昇により飲料や家電の消費増加に伴う押し上げもあり、前年同時期に比べて改善が見られました。

東京の高級賃貸住宅については、外国人需要の低迷により厳しい状況が続いていましたが、円安基調によるドル建て家賃の下落や景気回復基調を背景に都心人気エリアを中心に空室率が低下傾向にあり、成約賃料について底打ち感が出てきました。

ホテルについては、ビジネス需要が依然として回復しない中、円安の進行や航空会社路線数の増大により訪日外国人数が前年同時期に比べ急増しており、客室稼働率に回復が見られました。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、平成25年4月24日に「渋谷フラッグ」を取得してポートフォリオの充実を図ったほか、既存物件においても安定した収益の確保を図るべく運用を行いました。

この結果、当期末現在における本投資法人の保有不動産は16物件、帳簿価額の総額は321,692百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.1%となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成25年4月に、「渋谷フラッグ」の取得資金に充てるため、新たに32,000百万円を借入れにより調達しました。

上記に加え、期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、平成25年4月に14,000百万円、平成25年5月に500百万円、平成25年8月には17,000百万円の借入れを実施しました。

これらの結果、有利子負債残高は178,975百万円、うち長期借入金は125,475百万円(1年内返済予定の長期借入金32,475百万円を含みます。)、投資法人債は16,000百万円(1年内償還予定の投資法人債5,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は53.7%(前期末48.8%)となっています。

また、平成25年9月30日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)からAA(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付を取得しています。

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,696百万円、営業利益5,109百万円となり、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4,315百万円、当期純利益は4,314百万円となりました。

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17,830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、雇用情勢や所得環境の回復には時間を要することが予想され、消費税率引き上げによる影響が懸念されますが、政府の経済政策による下支えに加えて、平成32年夏季オリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風を受け、個人・企業のマインド向上や公共投資の増加基調による経済効果が見込まれるため景気回復の持続が期待されます。一方で中国や新興国経済の減速懸念等、世界経済の不確実性により、日本経済の自立的回復に対するリスクが存在する点には引き続き留意する必要があると考えられます。

不動産流通市場は、引き続き良好な資金調達環境に加え、日本の景況感の復調や円安を背景に、外資系ファンドによる売買が活発化しており、市況は堅調に推移していくと予想されます。

不動産賃貸市場のうち、オフィスビルについては、大型物件の新規供給が少なかったことや景気の回復傾向を受け企業による拠点の新設や増床等の需要が増加しつつあり、空室率はさらに改善に向かうものと見られます。このような需要増加傾向を受けて、賃料水準においては平均成約賃料が下げ止まりを見せ、底打ち感が出てきていますが、全体として上昇基調に転じるには時間を要すると見込まれます。

商業施設のうち大型小売店については、消費者マインドの持ち直しが進んでおり、賃料の下落圧力は緩和されていくと予想されます。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給の少なさや円安基調によるドル建て家賃の下落を背景に外資系企業の需要の改善等から空室率において低下傾向が見られるため、賃料水準は底堅く推移すると考えられます。

ホテルについては、消費者マインドの改善、円安基調による訪日外国人観光客数の増加等、回復の素地は整いつつありますが、依然として客室単価や飲料部門については厳しい状況が続くものと予想されます。

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

新投資口の発行

本投資法人は、平成25年10月3日及び平成25年10月16日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、一般募集による新投資口については平成25年10月23日に払込が完了しています。この結果、出資総額は152,410百万円、発行済投資口数は262,000口となっています。また、第三者割当による新投資口について、平成25年11月21日の払込を予定しています。

(i) 公募による新投資口発行(一般募集)

発行投資口数	20,000口
発行価格	1口当たり815,100円
発行価格の総額	16,302,000,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円
払込金額(発行価額)の総額	15,800,400,000円
払込期日	平成25年10月23日
分配金起算日	平成25年10月1日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	2,000口(上限)
払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円
払込金額(発行価額)の総額	1,580,040,000円(上限)
払込期日	平成25年11月21日
分配金起算日	平成25年10月1日
割当先	みずほ証券株式会社

(注) 上記第三者割当における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

(iii)資金使途

一般募集による調達資金については、平成25年10月31日付にて短期借入金12,000百万円の返済に充当しました。その残額及び第三者割当による新投資口発行の調達資金については手元資金とし、将来の特定資産の取得または有利子負債の返済に充当する予定です。

⑥ 運用状況の見通し

次期(第24期 平成25年10月1日～平成26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25期(平成26年4月1日～平成26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24期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)及び第25期(平成26年4月1日～平成26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24期	第25期
営業収益	8,772百万円	8,900百万円
営業利益	5,220百万円	5,246百万円
経常利益	4,473百万円	4,540百万円
当期純利益	4,495百万円	4,557百万円
1口当たり分配金(注2)	17,200円	17,400円

(注1)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。

(注2)第24期及び第25期の1口当たり分配金については、圧縮積立金の一部(第24期44百万円、第25期35百万円)を取崩すことを前提としています。

[第24期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)及び第25期(平成26年4月1日～平成26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25年9月30日現在保有している16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25年11月13日現在の発行済投資口数262,000口に前記「⑤ 決算後に生じた重要な事実」の第三者割当による新投資口の発行口数を加えた264,000口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,000口すべてが発行されることを前提としています。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口発行による手取金の一部により、平成25年10月31日付で、短期借入金12,000百万円を返済しています。 平成25年11月13日現在の有利子負債残高は166,975百万円となっています。 第24期中に期限を迎える借入金30,475百万円の返済及び投資法人債5,000百万円の償還については借換及び投資法人債の発行による充当を前提としています。第25期中に期限を迎える借入金27,500百万円の返済については借換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。 「三田MTビル」については、平成25年11月13日現在締結済みのサブリース契約に加え、第25期末までの間にリーシングが一定程度進捗することを前提としています(但し、フリーレント期間を含みます。) 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24期910百万円、第25期965百万円を想定しています。 管理業務費については、第24期311百万円、第25期313百万円を想定しています。 減価償却費については、第24期1,449百万円、第25期1,465百万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24期424百万円、第25期424百万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、投資口交付費償却等)については、第24期747百万円、第25期707百万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。 新投資口の発行及び売出しにかかる費用は60百万円を想定しています。なお、定額法による3年間の均等償却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)については、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 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。 第24期及び第25期の分配金額の算定にあたっては、平成24年2月29日に譲渡した「フレスポ稲毛」の土地譲渡益を「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特例」の制度の適用により内部留保した147百万円(圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計額)のうち、第24期に68百万円、第25期に54百万円を取崩して分配することを前提としています。
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25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,295,819	9,624,154
信託現金及び信託預金	1,291,562	1,706,343
営業未収入金	44,761	66,852
前払費用	41,832	60,973
繰延税金資産	15	19
その他	525	26
流動資産合計	11,674,516	11,458,370
固定資産		
有形固定資産		
建物	52,966,947	53,046,164
減価償却累計額	△12,069,559	△13,115,327
建物（純額）	40,897,388	39,930,836
構築物	677,214	679,829
減価償却累計額	△354,372	△405,662
構築物（純額）	322,842	274,167
機械及び装置	129,304	129,304
減価償却累計額	△98,019	△102,599
機械及び装置（純額）	31,285	26,705
工具、器具及び備品	122,859	126,049
減価償却累計額	△56,138	△64,011
工具、器具及び備品（純額）	66,720	62,038
土地	182,113,103	182,127,407
信託建物	※1 15,908,650	※1 17,298,356
減価償却累計額	△3,573,004	△3,901,509
信託建物（純額）	12,335,645	13,396,847
信託構築物	49,359	55,418
減価償却累計額	△35,907	△37,155
信託構築物（純額）	13,452	18,263
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△2,163	△2,163
信託機械及び装置（純額）	113	113
信託工具、器具及び備品	18,777	18,777
減価償却累計額	△6,512	△7,700
信託工具、器具及び備品（純額）	12,264	11,076
信託土地	54,367,515	85,845,199
有形固定資産合計	290,160,330	321,692,655
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	346	—
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	13,948	13,602
固定資産合計	290,174,518	321,706,497
繰延資産		

（単位：千円）

	前期 (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
投資法人債発行費	47,844	35,550
繰延資産合計	47,844	35,550
資産合計	301,896,879	333,200,418
負債の部		
流動負債		
営業未払金	392,635	192,010
短期借入金	20,000,000	37,500,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	32,475,000
未払金	172,367	80,198
未払費用	564,515	587,587
未払配当金	16,052	13,863
未払法人税等	685	809
未払消費税等	38,614	103,419
前受金	1,304,111	1,435,497
預り金	1,505	35,916
信託預り金	—	9,601
流動負債合計	65,190,487	77,433,904
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	73,500,000	93,000,000
預り敷金及び保証金	10,415,860	10,446,332
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752
繰延税金負債	50,509	50,509
固定負債合計	95,214,122	114,744,593
負債合計	160,404,610	192,178,498
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,609,600	136,609,600
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	97,352	97,352
任意積立金合計	97,352	97,352
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,785,315	4,314,967
剰余金合計	4,882,668	4,412,319
投資主資本合計	141,492,268	141,021,919
純資産合計	※3 141,492,268	※3 141,021,919
負債純資産合計	301,896,879	333,200,418

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,218,289	※1 8,415,503
その他賃貸事業収入	※1 218,622	※1 281,349
営業収益合計	8,436,911	8,696,852
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,247,326	※1 3,166,721
資産運用報酬	279,522	285,167
資産保管手数料	13,625	14,991
一般事務委託手数料	45,965	56,508
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	46,450	54,514
営業費用合計	3,642,071	3,587,083
営業利益	4,794,840	5,109,768
営業外収益		
受取利息	1,202	1,041
未払分配金戻入	1,530	1,890
還付加算金	45	58
受取保険金	18,122	1,388
協賛金収入	7,000	5,855
営業外収益合計	27,900	10,234
営業外費用		
支払利息	755,213	738,158
投資法人債利息	41,681	53,581
投資法人債発行費償却	8,587	12,294
営業外費用合計	805,482	804,034
経常利益	4,017,258	4,315,969
特別利益		
固定資産受贈益	※2 768,923	—
特別利益合計	768,923	—
税引前当期純利益	4,786,182	4,315,969
法人税、住民税及び事業税	923	1,014
法人税等調整額	0	△4
法人税等合計	924	1,010
当期純利益	4,785,257	4,314,959
前期繰越利益	58	7
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,785,315	4,314,967

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25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		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	97,352	97,352
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	97,352	97,352
任意積立金合計		
当期首残高	97,352	97,352
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	97,352	97,352
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	4,752,696	4,785,315
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	4,785,315	4,314,967
剰余金合計		
当期首残高	4,850,049	4,882,668
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	4,882,668	4,412,319
投資主資本合計		
当期首残高	141,459,649	141,492,268
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	141,492,268	141,021,919
純資産合計		
当期首残高	141,459,649	141,492,268
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	141,492,268	141,021,919

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,785,315,895	4,314,967,034
II. 分配金の額	4,785,308,000	4,314,860,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(19,774)	(17,830)
III. 次期繰越利益	7,895	107,034
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4,785,308,000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4,314,860,000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24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	4,786,182	4,315,969
減価償却費	1,412,683	1,440,451
投資法人債発行費償却	8,587	12,294
受取利息	△1,202	△1,041
支払利息	796,894	791,739
固定資産受贈益	△768,923	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	18,578	△22,091
営業未払金の増減額(△は減少)	△30,607	△200,625
未払消費税等の増減額(△は減少)	△76,090	64,805
前受金の増減額(△は減少)	△93,725	131,386
その他	20,828	43,848
小計	6,073,205	6,576,737
利息の受取額	1,202	1,041
利息の支払額	△800,615	△786,801
法人税等の支払額	△943	△891
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,272,847	5,790,086
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	△7,928,176	△97,985
信託有形固定資産の取得による支出	△91,817	△32,966,960
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,157,694	△311,175
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,358,434	341,646
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,819,253	△33,034,473
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)	△7,000,000	17,500,000
長期借入れによる収入	26,000,000	34,000,000
長期借入金の返済による支出	△17,625,000	△19,725,000
投資法人債の発行による収入	6,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△26,539	—
分配金の支払額	△4,752,817	△4,787,496
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,595,643	26,987,503
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,950,761	△256,884
現金及び現金同等物の期首残高	13,538,143	11,587,381
現金及び現金同等物の期末残高	11,587,381	11,330,497

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	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 2～47年 構築物 2～37年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年
2. 繰延資産の処理方法	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。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は42,865千円です。
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)信託預り金 (4)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）表示方法の変更に関する注記

（損益計算書関係）

前期まで「営業外収益」の「その他」に含めて表示していましたが「未払分配金戻入」は、金額的重要性が増したため、当期において区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,530千円は、「未払分配金戻入」1,530千円として組み替えています。

(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25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		信託建物 38,340千円	信託建物 38,340千円
2. 当座借越契約		機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別	前期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至平成25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 賃貸事業収入 家賃 7,802,929 共益費 291,744 土地賃貸収益 123,615 計 8,218,289 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 30,088 付帯収益 135,823 その他収益 52,710 計 218,622 不動産賃貸事業収益合計 8,436,911 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 342,994 水道光熱費 245,096 公租公課 856,122 損害保険料 31,211 修繕費 332,016 減価償却費 1,412,683 その他費用 27,201 不動産賃貸事業費用合計 3,247,326 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,189,585	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 8,000,146 共益費 291,744 土地賃貸収益 123,612 計 8,415,503 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 36,718 付帯収益 183,148 その他収益 61,481 計 281,349 不動産賃貸事業収益合計 8,696,852 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 339,371 水道光熱費 296,313 公租公課 932,139 損害保険料 30,351 修繕費 106,616 減価償却費 1,440,451 その他費用 21,477 不動産賃貸事業費用合計 3,166,721 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,530,130
2. 特別利益の内訳		固定資産受贈益は、保有不動産において、テナントとの定期建物賃貸借契約が期間満了になったことに伴い、テナントが所有していたビル運営上必要な建物附属設備等の固定資産を無償で譲り受けたものです。	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24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25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24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25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25年3月31日現在) 現金及び預金 10,295,819千円 信託現金及び信託預金 1,291,562千円 <u>現金及び現金同等物 11,587,381千円</u>	(平成25年9月30日現在) 現金及び預金 9,624,154千円 信託現金及び信託預金 1,706,343千円 <u>現金及び現金同等物 11,330,497千円</u>

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (平成25年3月31日)	当期 (平成25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 11,590,530千円 1年超 67,990,798千円 <u>合計 79,581,329千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 12,618,492千円 1年超 64,540,890千円 <u>合計 77,159,382千円</u>

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた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25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。(注2)参照)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	10,295,819	10,295,819	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,291,562	1,291,562	—
資産合計	11,587,381	11,587,381	—
(1) 短期借入金	20,000,000	20,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,017,658	17,658
(3) 1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	37,870,171	170,171
(4) 投資法人債	11,000,000	11,034,731	34,731
(5) 長期借入金	73,500,000	73,996,656	496,656
(6) 預り敷金及び保証金	4,194,087	3,999,728	△194,359
(7) 信託預り敷金及び保証金	247,752	222,512	△25,239
負債合計	151,641,839	152,141,458	499,618

平成25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。（（注2）参照）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	9,624,154	9,624,154	—
(2)信託現金及び信託預金	1,706,343	1,706,343	—
資産合計	11,330,497	11,330,497	—
(1)短期借入金	37,500,000	37,500,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,010,370	10,370
(3)1年内返済予定の長期借入金	32,475,000	32,573,097	98,097
(4)投資法人債	11,000,000	11,021,693	21,693
(5)長期借入金	93,000,000	93,455,388	455,388
(6)預り敷金及び保証金	3,967,336	3,768,006	△199,330
(7)信託預り敷金及び保証金	247,752	220,906	△26,845
負債合計	183,190,088	183,549,463	359,374

(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年内償還予定の投資法人債 (4)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。

(3)1年内返済予定の長期借入金 (5)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。

(6)預り敷金及び保証金 (7)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金のうち下記の預り敷金及び保証金については、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時価開示の対象とはしていません。

区分	貸借対照表計上額 (千円)	
	前期 (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
預り敷金及び保証金	6,221,772	6,478,995

(注3) 金銭債権の決算日(平成25年3月31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	10,295,819	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,291,562	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25年9月30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	9,624,154	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,706,343	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(平成25年3月31日)後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	20,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	37,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	6,000,000	—	—	—
長期借入金	—	20,000,000	23,000,000	7,500,000	21,000,000	2,000,000

借入金及び投資法人債の決算日(平成25年9月30日)後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	37,500,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	32,475,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	6,000,000	—	—	—
長期借入金	—	19,000,000	22,500,000	11,000,000	22,500,000	18,000,000

〔有価証券に関する注記〕

前期 (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト(株)	東京都港区	10,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,197,061	営業未収入金	583
										前受金	489,127
										預り敷金及び保証金	892,433

(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25年4月1日 至 平成25年9月30日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト(株)	東京都港区	10,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,091,076	営業未収入金	12,349
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	939,653

(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

（単位：千円）

項目	期別 前期 (平成25年3月31日)	当期 (平成25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 15	未払事業税損金不算入額 19
	繰延税金資産合計 15	繰延税金資産合計 19
	(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
	圧縮積立金 50,509	圧縮積立金 50,509
	繰延税金負債合計 50,509	繰延税金負債合計 50,509
(繰延税金負債の純額) 50,494	(繰延税金負債の純額) 50,489	
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 36.59%	法定実効税率 36.59%
	(調整)	(調整)
	支払分配金の損金算入額 △36.58%	支払分配金の損金算入額 △36.58%
	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 (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔セグメント情報等〕

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	3,197,061	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25年4月1日 至 平成25年9月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	3,091,076	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

用途		前期	当期
		(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	219,745,875	219,669,060
	期中増減額	△76,815	△906,268
	期末残高	219,669,060	218,762,792
	期末時価	205,480,000	203,830,000
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	42,144,003	49,701,404
	期中増減額	7,557,400	32,600,543
	期末残高	49,701,404	82,301,947
	期末時価	52,540,000	86,200,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	20,916,620	20,789,865
	期中増減額	△126,754	△161,949
	期末残高	20,789,865	20,627,916
	期末時価	18,390,000	18,690,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	282,806,499	290,160,330
	期中増減額	7,353,830	31,532,325
	期末残高	290,160,330	321,692,655
	期末時価	276,410,000	308,720,000

(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) 前期増減額のうち主な増加理由はコーナン相模原西橋本店の取得(7,747,049千円)であり、減少理由は減価償却費です。

当期増減額のうち主な増加理由は渋谷フラッグの取得(32,794,991千円)であり、減少理由は減価償却費です。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
オフィス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,132,459	5,723,254
	不動産賃貸事業費用	2,412,177	2,333,610
	不動産賃貸事業損益	3,720,281	3,389,643
	不動産等売却益	—	—
商業施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	1,575,804	2,242,681
	不動産賃貸事業費用	417,658	466,606
	不動産賃貸事業損益	1,158,146	1,776,075
	不動産等売却益	—	—
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	728,647	730,915
	不動産賃貸事業費用	417,490	366,503
	不動産賃貸事業損益	311,157	364,412
	不動産等売却益	—	—
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,436,911	8,696,852
	不動産賃貸事業費用	3,247,326	3,166,721
	不動産賃貸事業損益	5,189,585	5,530,130
	不動産等売却益	—	—

(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24年10月1日 至 平成25年3月31日)		当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	
1口当たり純資産額	584,678円	1口当たり純資産額	582,735円
1口当たり当期純利益	19,773円	1口当たり当期純利益	17,830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24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
当期純利益(千円)	4,785,257	4,314,959
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)	4,785,257	4,314,959
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〕

新投資口の発行

本投資法人は、平成25年10月3日及び平成25年10月16日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、一般募集による新投資口については平成25年10月23日に払込が完了しています。この結果、出資総額は152,410,000千円、発行済投資口数は262,000口となっています。また、第三者割当による新投資口について、平成25年11月21日の払込を予定しています。

(1) 公募による新投資口発行(一般募集)

①発行投資口数	20,000口
②発行価格	1口当たり815,100円
③発行価格の総額	16,302,000千円
④払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円
⑤払込金額(発行価額)の総額	15,800,400千円
⑥払込期日	平成25年10月23日
⑦分配金起算日	平成25年10月1日

(2) 第三者割当による新投資口発行

①発行投資口数	2,000口(上限)
②払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円
③払込金額(発行価額)の総額	1,580,040千円(上限)
④払込期日	平成25年11月21日
⑤分配金起算日	平成25年10月1日
⑥割当先	みずほ証券株式会社

(注) 上記第三者割当における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

(3)資金使途

一般募集による調達資金については、平成25年10月31日付にて短期借入金12,000,000千円の返済に充当しました。その残額及び第三者割当による新投資口発行の調達資金については手元資金とし、将来の特定資産の取得または有利子負債の返済に充当する予定です。

(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。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

なお、平成25年10月に公募増資を行っており、平成25年11月に第三者割当増資を予定しています。詳細は、前記「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。

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25年3月31日現在		当期 平成25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)	174,059	57.7	173,302	52.0
	その他(注4)	49,372	16.4	49,118	14.7
信託不動産	東京都心部(注3)	40,066	13.3	72,785	21.8
	その他(注4)	26,662	8.8	26,485	7.9
小計		290,160	96.1	321,692	96.5
その他の資産		11,736	3.9	11,507	3.5
資産総額計		301,896	100.0	333,200	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25年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計16物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

平成25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
大阪丸紅ビル	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
天神プライム(注6)(注8)	福岡市中央区天神二丁目138番他	1,110.73	7,722.04	S・RC B1/12F	所有権	所有権
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)	千葉県稲毛区長沼原町731番17	39,556.71	—	—	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
コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区西橋本五丁目4番4	19,878.57	40,283.77	S 5F	所有権	所有権
渋谷フラッグ(注6)	東京都渋谷区宇田川町81番11他	1,026.44	7,766.49	S・SRC B2/9F	所有権	所有権
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せん。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1,807.12㎡)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6)上記16物件のうち、ONビル、天神プライム、プレスボ稲毛、渋谷フラッグ及びホテルオークラ神戸は信託不動産に、その他の11物件は不動産に分類されます。またプレスボ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95,697.03㎡です。
- (注8)天神プライムの土地面積は、本件建物の敷地である土地全7筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全7筆のうち、6筆(合計面積1,081.75㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、1筆(面積28.98㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。

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 (注1)	名称	取得価格 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	直接 還元法	DCF法		期末算定価額 評価機関	投資比率 (注4)
						還元 利回り	割引率	最終還元 利回り		
東京都 心部	オフィス ビル	銀座MTRビル	16,000	16,370	15,700	4.4%	4.2%	4.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.9%
		三田MTビル	16,000	15,714	12,100	4.9%	4.4%	4.8%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.9%
		大崎MTビル	13,526 (注5)	12,878	12,200	4.5%	4.2%	4.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.1%
		ONビル	39,900	39,990	28,500	4.6%	4.3%	4.8%	一般財団法人 日本不動産 研究所	12.2%
		東京汐留ビルディング	110,000	107,410	116,200	4.2%	4.2%	4.4%	株式会社社地 評価研究所	33.6%
	小計		195,426	192,365	184,700	—				59.7%
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	17,658	19,200	4.5%	4.3%	4.7%	日本土地建物 株式会社	5.5%
		渋谷フラッグ	32,040	32,794	33,000	4.0%	3.8%	4.2%	一般財団法人 日本不動産 研究所	9.8%
	小計		50,040	50,453	52,200	—				15.3%
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,269	2,990	4.3%	5.1%	4.0%	日本土地建物 株式会社	1.0%
	小計		3,200	3,269	2,990	—				1.0%
小計		248,666	246,087	239,890	—				76.0%	
その他	オフィス ビル	大阪丸紅ビル	12,500	12,725	7,140	5.3%	5.1%	5.5%	一般財団法人 日本不動産 研究所	3.8%
		新横浜TECHビル	6,900	6,738	4,590	5.9%	5.7%	6.2%	日本土地建物 株式会社	2.1%
		天神プライム	6,940	6,933	7,400	5.4%	5.2%	5.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.1%
	小計		26,340	26,397	19,130	—				8.0%
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	10,425	12,100	5.5%	5.2%	5.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所	3.5%
		フレスポ稲毛	2,100 (注6)	2,193	2,680	8.8%	8.4%	— (注7)	一般財団法人 日本不動産 研究所	0.6%
		イトーヨーカドー 新浦安店	12,150	11,485	11,400	5.6%	5.4%	5.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	3.7%
		コーナン 相模原西橋本店	7,460	7,744	7,820	5.8%	5.5%	6.0%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.3%
	小計		33,310	31,848	34,000	—				10.2%
	その他	ホテルオークラ 神戸	19,000	17,358	15,700	5.5%	5.3%	5.6%	株式会社社地 評価研究所	5.8%
小計		19,000	17,358	15,700	—				5.8%	
小計		78,650	75,604	68,830	—				24.0%	
合計		327,316	321,692	308,720	—				100.0%	

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

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

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「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25年9月30日を価格時点とする。)を記載しています。

(注4)「投資比率」とは不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注5)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6)フレスポ稲毛の取得価格については、平成24年2月29日に信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。

(注7)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25年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、第23期(平成25年4月1日から平成25年9月30日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、東京汐留ビルディングの1物件になります。

不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	総賃料収入 (注1) (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	総賃貸可能 面積(注3) (㎡)	総賃貸面積 (注4) (㎡)	テナント 総数
東京都心部	オフィス ビル	銀座MTRビル	(注5)	(注5)	13,637.38	13,629.99	5
		三田MTビル	38	0.4%	21,043.02	21,043.02	1(注6)
		大崎MTビル	266	3.1%	22,634.06	22,634.06	1(注6)
		ONビル	(注5)	(注5)	20,654.60	20,654.60	1
		東京汐留ビルディング	2,795	32.1%	95,697.03	95,697.03	1
	商業施設	新橋駅前MTRビル	459	5.3%	8,055.00	8,055.00	1
		渋谷フラッグ	(注5)	(注5)	5,982.75	5,982.75	2(注7)
	その他	パークレーンプラザ	91	1.1%	4,443.03	4,259.97	17(注8)
	その他	オフィス ビル	大阪丸紅ビル	451	5.2%	22,651.45	20,150.62
新横浜TECHビル			410	4.7%	18,359.46	16,619.50	8
天神ブライム			279	3.2%	5,993.80	5,993.80	13(注7)
商業施設		イトーヨーカドー湘南台店	395	4.5%	53,393.66	53,393.66	1
		フレスポ稲毛	123	1.4%	39,556.71	39,556.71	1
		イトーヨーカドー新浦安店	378	4.3%	57,621.38	57,621.38	1
		コーナン相模原西橋本店	(注5)	(注5)	40,283.77	40,283.77	1
その他		ホテルオークラ神戸	639	7.4%	72,246.86	72,246.86	1
合計			8,696	100.0%	502,253.96	497,822.72	69

(注1)「総賃料収入」は、第23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、ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。

(注6)三田MTビル及び大崎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三田MTビルのテナント総数は2、大崎MTビルのテナント総数は8です。

- (注7)渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注8)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25年		平成24年		平成23年		平成22年		平成21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	99.9	99.9	99.9	99.9	85.6	85.6	64.0	100.0	100.0
		三田MTビル(注2)	100.0 (5.8)	1.2	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 (65.3)	100.0 (85.9)	100.0 (96.9)	100.0 (92.7)	100.0 (89.5)	100.0 (85.3)	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	100.0	100.0	100.0
		東京汐留ビルディング	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—
		小計(注2)	99.9 (88.0)	91.0	99.9	99.9	99.9	98.8	98.8	94.3	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	100.0
		渋谷フラッグ(注3)	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	パークレーンプラザ	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2	83.7	81.2	77.5
	小計	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2	83.7	81.2	77.5	
	小計(注2)	99.9 (89.1)	91.2	99.9	99.9	99.8	98.6	98.5	94.3	99.2	99.1	
その他	オフィスビル	大阪丸紅ビル	89.0	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	90.5	90.5	89.5	89.5	89.5	83.1	73.4	90.7	90.7	90.7
		天神プライム(注3)	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
		小計	91.0	89.0	97.1	96.8	96.8	94.8	91.8	97.1	97.1	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
		コーナン 相模原西橋本店	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	98.6	98.3	99.3	99.3	99.4	99.0	98.5	99.5	99.5	99.5	
	合計(注2)	99.1 (95.2)	95.7	99.5	99.5	99.5	98.9	98.5	98.3	99.4	99.4	

(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)三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、小計及び合計の稼働率の括弧内には、当該物件についてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

(注3)渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(ii) 主要なテナントの状況

平成25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。

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)	三田MTビル	平成25年4月10日 平成28年3月31日	21,043.02	4.2%	28.0%	124
		大崎MTビル	平成25年4月1日 平成28年3月31日	22,634.06	4.5%		436
		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	19.2%		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%	22.3%	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	11.6%		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	14.5%		1,278
	合計				322,636.01	64.8%	
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				497,822.72	—		—

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

(注2) 「賃貸面積」は、主要なテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、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25年9月30日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。

(iii) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

平成25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	三田MTビル
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成25年4月10日から平成28年3月31日まで
月額契約賃料(注)	10,402,694円
敷金・保証金等(注)	敷金279,814,134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	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25年4月1日から平成28年3月31日まで
月額契約賃料(注)	36,367,354円
敷金・保証金等(注)	敷金659,838,902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貸人が負担するため、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 契約期間	・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) ・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 契約期間	・建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） ・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	・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	・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。	

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成25年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について
 - (1) 「地積・延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
 - (2) 「構造」について、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を、それぞれ意味します。
 - (3) 区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。
 - (4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第2条第3項及び5項に掲げる「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。
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23期(平成25年4月1日から平成25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23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25年度公租公課」欄の記載について
 - (1) 平成25年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
 - (2) 固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って平成25年1月1日の翌日以降、平成25年中に取得した不動産等資産について、第23期に納付義務はありませんが、参考情報として平成25年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。
6. 「特記事項」欄の記載について

原則として平成25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25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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	東京都中央区銀座六丁目209番2他4筆	家賃	(注)
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番2号	共益費	
	地積	4,655.56㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	土地賃貸収益	
用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)	その他賃貸事業収入		
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建	(2)不動産賃貸事業費用	
	建築時期	昭和57年3月(平成22年大規模修繕実施)	公租公課	(注)
	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㎡	固定資産税	
	駐車場台数	70台	その他公租公課	
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	諸経費	
		管理業務費		
2. 特定資産の概要			(3)NOI	
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	507,610	
取得年月日	平成15年3月31日	テナントとの直接契約	(4)不動産賃貸事業損益	
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社	信託受益権の概要	447,705	
取得価格	16,000百万円	信託設定日	(5)資本的支出	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託受託者	403
鑑定評価額	16,100百万円	信託期間満了日	(6)NCF	
価格時点	平成15年1月31日	5. 平成25年度公租公課(千円)		
鑑定評価業者	U F J 信託銀行株式会社	固定資産税額	69,799	
6. 特記事項			都市計画税額	14,957
(1)権利関係について			合計	84,756
<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せん。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>				
<p>(2)管理規約について</p> <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>				
<p>(3)買取優先交渉権について</p> <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>				

(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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	183日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	38,510
	地番	東京都港区三田三丁目202番1	家賃	38,304
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号	共益費	—
	地積	3,489.80㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (品川駅・田町駅周辺地域)	その他賃貸事業収入	206
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	(2)不動産賃貸事業費用	136,307
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)	公租公課	41,725
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)	固定資産税	41,636
	駐車場台数	65台	その他公租公課	89
	施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費	43,298
			管理業務費	34,929
			水道光熱費	1,115
			損害保険料	899
			信託報酬	—
			その他費用	6,352
			減価償却費	51,284
2. 特定資産の概要			(3)NOI	△46,513
特定資産の種類	不動産		(4)不動産賃貸事業損益	△97,797
取得年月日	平成15年12月1日		(5)資本的支出	9,890
前所有者	森観光トラスト株式会社		(6)NCF	△56,403
取得価格	16,000百万円			
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	16,000百万円		固定資産税額	68,222
価格時点	平成15年9月11日		都市計画税額	14,618
鑑定評価業者	U F J 信託銀行株式会社		合計	82,840
6. 特記事項				
(1)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、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。				
(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。				

(注)三田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。

大阪丸紅ビル

物件番号	A-4	物件名称	大阪丸紅ビル	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 183日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	451,792
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	家賃	378,593
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号	共益費	—
	地積	5,878.72㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	その他賃貸事業収入	73,198
建物	構造/階数	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	329,641
	建築時期	昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	公租公課	83,193
	延床面積	41,574.47㎡	固定資産税	82,508
	駐車場台数	123台	その他公租公課	684
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	154,940
2. 特定資産の概要			管理業務費	77,700
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	水道光熱費	66,488
取得年月日	平成14年9月30日	テナントとの直接契約	損害保険料	2,153
前所有者	丸紅株式会社	信託受益権の概要	信託報酬	—
取得価格	12,500百万円	信託設定日	—	—
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託受託者	—
鑑定評価額	12,600百万円	信託期間満了日	—	—
価格時点	平成14年6月1日	5. 平成25年度公租公課(千円)		
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	固定資産税額		134,471
6. 特記事項			都市計画税額	28,815
(1)船場建築線について			合計	163,286
<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>				

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			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	稼働日数 183日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		410,172
土地	建物	所有権	家賃	258,195	
	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	共益費	83,367	
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	土地賃貸収益	—	
	地積	2,671.11㎡	その他賃貸事業収入	68,609	
	用途地域等	商業地域、防火地域	(2)不動産賃貸事業費用		212,438
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	公租公課	29,257	
	建築時期	A館：昭和61年2月 B館：昭和63年2月	固定資産税	29,257	
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	その他公租公課	—	
	駐車場台数	78台	諸経費	137,720	
	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	65,778	
			水道光熱費	65,165	
			損害保険料	1,097	
			信託報酬	—	
			その他費用	5,678	
			減価償却費	45,459	
			(3)NOI	243,194	
			(4)不動産賃貸事業損益	197,734	
			(5)資本的支出	29,216	
			(6)NCF	213,978	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	平成15年11月14日		信託受益権の概要		
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社		信託設定日	—	
取得価格	6,900百万円		信託受託者	—	
			信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	6,980百万円		固定資産税額	47,484	
価格時点	平成15年9月30日		都市計画税額	10,175	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	57,659	
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			4. 物件収支状況(千円)				
不動産の用途		オフィスビル		運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	稼働日数	183日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		266,192		
土地	建物	所有権	家賃	265,944			
	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	共益費	—			
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号	土地賃貸収益	—			
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	その他賃貸事業収入	248			
建物	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	(2)不動産賃貸事業費用		101,587		
	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	公租公課	34,045			
	建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)	固定資産税	34,045			
	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㎡	その他公租公課	—			
	駐車場台数	65台	諸経費	11,081			
施工会社	株式会社大林組	管理業務費	4,307				
			水道光熱費	—			
			損害保険料	902			
			信託報酬	—			
			その他費用	5,871			
			減価償却費	56,461			
			(3)NOI	221,065			
			(4)不動産賃貸事業損益	164,604			
			(5)資本的支出	7,765			
			(6)NCF	213,299			
2. 特定資産の概要			賃貸借契約形態		マスターリース契約(注2)		
特定資産の種類	不動産		信託受益権の概要	—			
取得年月日	①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日		信託設定日	—			
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		信託受託者	—			
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円		信託期間満了日	—			
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)				
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円		固定資産税額	55,381			
価格時点	①平成17年3月31日 ②平成17年8月31日		都市計画税額	11,867			
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社		合計	67,248			
6. 特記事項							
(1)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、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。							
(2)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。							
(3)敷地利用権について 本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物(他方の建物は、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使用する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。							
(4)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。							
(5)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。							
(6)買取優先交渉権について 本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の買取に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取にかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。							
(7)分離処分禁止について 大崎ビジネスガーデンを構成する各所有者との間で、本件建物の共有持分と当該共有持分の同一の所有者が所有する土地を分離して譲渡することは禁止されています。							

(注1)本投資法人は、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。

(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。

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		4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	稼働日数 183日	
土地	建物	(1)不動産賃貸事業収益	
土地	地番	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入	
	住居表示	(2)不動産賃貸事業費用	
	地積	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	
	用途地域等	(注)	
建物	構造/階数	(注)	
	建築時期	(3)NOI	
	延床面積	(4)不動産賃貸事業損益	
	駐車場台数	(5)資本的支出	
	施工会社	(6)NCF	
2. 特定資産の概要		579,971	
特定資産の種類	不動産信託受益権	494,700	
取得年月日	平成20年8月29日	9,775	
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号	570,196	
取得価格	39,900百万円		
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	41,000百万円	固定資産税額	86,253
価格時点	平成20年8月1日	都市計画税額	18,482
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	104,736
6. 特記事項			
(1)権利関係について			
<p>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。</p>			
(2)敷地利用権について			
<p>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。</p>			
(3)境界確認について			
<p>本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。</p>			
(4)越境物について			
<p>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。</p>			
(5)工作物について			
<p>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。</p>			

(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		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途		オフィスビル・ホテル・商業施設		運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権			稼働日数
	建物	所有権			183日
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	(1)不動産賃貸事業収益		2,795,000
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	家賃	2,795,000	
	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。)	共益費	—	
			土地賃貸収益	—	
			その他賃貸事業収入	—	
用途地域等	商業地域、防火地域、特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)	(2)不動産賃貸事業費用		933,997	
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	公租公課	374,968	
	建築時期	平成17年1月	固定資産税	374,968	
	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㎡	その他公租公課	—	
	駐車場台数	437台	諸経費	4,692	
	施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費	—	
			水道光熱費	—	
			損害保険料	4,692	
			信託報酬	—	
			その他費用	—	
			減価償却費	554,336	
			(3)NOI	2,415,339	
			(4)不動産賃貸事業損益	1,861,002	
			(5)資本的支出	—	
			(6)NCF	2,415,339	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約		
取得年月日	平成22年4月13日	信託受益権の概要			
前所有者	森トラスト株式会社	信託設定日	—		
取得価格	110,000百万円	信託受託者	—		
		信託期間満了日	—		
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 平成25年度公租公課(千円)			
鑑定評価額	111,500百万円	固定資産税額	610,345		
価格時点	平成22年3月31日	都市計画税額	130,788		
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所	合計	741,133		
6. 特記事項					
(1)本件土地について					
<p>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。なお、換地処分公告日は平成27年度中になる見込みです。</p>					
(2)敷地利用権について					
<p>本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の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。</p>					
(3)本件土地面積の増減にかかる精算について					
<p>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。</p>					
(4)本件土地の権利関係について					
<p>本件土地面積は、本投資法人が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。</p>					
(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					
<p>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。</p>					
(6)本件建物の権利関係について					
<p>本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。</p>					
(7)買取優先交渉権について					
<p>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。</p>					

(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。

天神プライム

物件番号	A-10	物件名称	天神プライム	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	183日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	279,337
	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他6筆	家賃	235,935
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目7番21号	共益費	25,835
	地積	1,110.73㎡(借地部分を含みます。)	土地賃貸収益	—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (福岡都心地域)	その他賃貸事業収入	17,566
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	(2)不動産賃貸事業費用	79,795
	建築時期	平成20年3月(平成20年10月増築)	公租公課	21,149
	延床面積	7,722.04㎡	固定資産税	21,149
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)	その他公租公課	—
	施工会社	株式会社大林組	諸経費	30,974
			管理業務費	7,200
			水道光熱費	14,791
			損害保険料	341
			信託報酬	750
			その他費用	7,891
			減価償却費	27,671
			(3)NOI	227,212
			(4)不動産賃貸事業損益	199,541
			(5)資本的支出	729
			(6)NCF	226,483
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)	
取得年月日	平成24年7月12日	信託受益権の概要		
前所有者	カモミール・リアルティ合同会社	信託設定日	平成18年9月15日	
取得価格	6,940百万円	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
		信託期間満了日	平成34年7月31日	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	7,320百万円	固定資産税額	34,064	
価格時点	平成24年6月1日	都市計画税額	7,299	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	41,363	
6. 特記事項				
(1)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本件信託建物の敷地である土地全7筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全7筆のうち、6筆(合計面積1,081.75㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、1筆(面積28.98㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。				
(2)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本件土地に越境していますが、これらの越境物について、越境物に関する「合意書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。				

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

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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	183日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	395,068
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	家賃	395,000
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	共益費	—
	地積	35,209.93㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域	その他賃貸事業収入	67
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	(2)不動産賃貸事業費用	129,245
		附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建	公租公課	40,278
	建築時期	平成14年11月	固定資産税	40,278
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	その他公租公課	—
	駐車場台数	1,460台	諸経費	6,429
	施工会社	株式会社銭高組	管理業務費	1,800
			水道光熱費	—
			損害保険料	1,333
			信託報酬	—
			その他費用	3,295
			減価償却費	82,537
			(3)NOI	348,360
			(4)不動産賃貸事業損益	265,822
			(5)資本的支出	3,339
			(6)NCF	345,020
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	平成15年3月28日		信託受益権の概要	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社		信託設定日	—
取得価格	11,600百万円		信託受託者	—
			信託期間満了日	—
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	11,600百万円		固定資産税額	66,957
価格時点	平成15年3月1日		都市計画税額	11,956
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		合計	78,914
6. 特記事項				
(1)架設送電線路について 本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約書」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来すような行為が禁止されています。				
(2)藤沢市緑化協定について 本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定書」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。				
(3)本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について 株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。				
(4)買取優先交渉権について 本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。				

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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		商業施設用地	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	183日
	建物	—	(1)不動産賃貸事業収益	123,612
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17	家賃	—
	住居表示	—	共益費	—
	地積	39,556.71㎡	土地賃貸収益	123,612
	用途地域等	工業地域	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	—	(2)不動産賃貸事業費用	8,270
	建築時期	—	公租公課	7,270
	延床面積	—	固定資産税	7,270
	駐車場台数	—	その他公租公課	—
	施工会社	—	諸経費	1,000
			管理業務費	—
			水道光熱費	—
			損害保険料	—
			信託報酬	1,000
			その他費用	—
			減価償却費	—
			(3)NOI	115,341
			(4)不動産賃貸事業損益	115,341
			(5)資本的支出	—
			(6)NCF	115,341
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	平成14年3月28日	信託受益権の概要		
前所有者	住友重機械工業株式会社	信託設定日	平成14年3月28日	
取得価格(注)	2,100百万円	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
		信託期間満了日	平成34年3月31日	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額(注)	2,500百万円	固定資産税額	11,973	
価格時点	平成14年3月1日	都市計画税額	2,565	
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	14,539	
6. 特記事項				
(1)通行地役権の設定について 本件信託土地に関し、本件信託土地及び本件信託土地の東側隣接地を要役地、当該要役地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約書」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。				
(2)土壌浄化対策工事について 前所有者が、平成14年1月から同年3月にかけて実施した本件信託土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件信託土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において平成14年7月から同年8月にかけ、土壌浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。				
(3)買取優先交渉権について 本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。				

(注)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、平成24年2月29日に本件信託土地の50%を譲渡したため、本件信託不動産全体の取得価格である4,200百万円及び取得時の鑑定評価額である5,000百万円の50%に相当する価格及び価額を記載しています。

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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 183日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益 378,165	
土地	地番	千葉県浦安市明海四丁目1番1他2筆	家賃	378,165
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	共益費	—
	地積	33,537.07㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	(2)不動産賃貸事業費用 131,989	
	建築時期	平成12年9月	公租公課	43,759
	延床面積	57,621.38㎡	固定資産税	43,759
	駐車場台数	1,280台	その他公租公課	—
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	15,373
			管理業務費	1,800
			水道光熱費	—
			損害保険料	3,250
			信託報酬	—
			その他費用	10,322
			減価償却費	72,856
			(3)NOI	319,032
			(4)不動産賃貸事業損益	246,175
			(5)資本的支出	1,576
			(6)NCF	317,456
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	平成16年7月30日		信託受益権の概要	
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂		信託設定日	—
取得価格	12,150百万円		信託受託者	—
			信託期間満了日	—
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	12,500百万円		固定資産税額	67,174
価格時点	平成16年7月30日		都市計画税額	—
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	67,174
6. 特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	183日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	459,000
土地	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	家賃	459,000
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	共益費	—
	地積	1,069.88㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	(2)不動産賃貸事業費用	72,429
	建築時期	平成11年4月	公租公課	29,876
	延床面積	7,820.45㎡	固定資産税	29,876
	駐車場台数	29台	その他公租公課	—
	施工会社	株式会社大林組	諸経費	1,476
			管理業務費	1,200
			水道光熱費	—
			損害保険料	276
			信託報酬	—
			その他費用	—
			減価償却費	41,076
			(3)NOI	427,647
			(4)不動産賃貸事業損益	386,570
			(5)資本的支出	—
			(6)NCF	427,647
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成19年4月25日		信託受益権の概要	
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス		信託設定日	—
取得価格	18,000百万円		信託受託者	—
			信託期間満了日	—
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	18,200百万円		固定資産税額	49,035
価格時点	平成19年3月1日		都市計画税額	10,507
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	59,543
6. 特記事項				
(1)買取優先交渉権について				
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の買取に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。				
(2)越境物について				
隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。				

コーナン相模原西橋本店

物件番号	B-5	物件名称	コーナン相模原西橋本店		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	稼働日数 183日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		(注)
建物	建物	所有権			
土地	地番	相模原市緑区西橋本五丁目4番4	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入		(注)
	住居表示	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号			
	地積	19,878.57㎡	(2)不動産賃貸事業費用		
	用途地域等	商業地域、防火地域			
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	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)
	建築時期	平成17年8月			
	延床面積	40,283.77㎡			
	駐車場台数	862台			
	施工会社	東亜建設工業株式会社			
			(3)NOI	226,705	
			(4)不動産賃貸事業損益	185,363	
			(5)資本的支出	—	
			(6)NCF	226,705	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約	
取得年月日	平成24年10月18日		信託受益権の概要		
前所有者	ケーエージー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社		信託設定日	—	
取得価格	7,460百万円		信託受託者	—	
			信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	7,560百万円		固定資産税額	42,089	
価格時点	平成24年9月1日		都市計画税額	9,019	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	51,108	
6. 特記事項					
(1)工作物について					
本件土地上に賃借人が建築確認申請手続きを経ることなく設置したカーポート等が存在します。当該カーポート等の取扱いについては本投資法人と賃借人の間で協議をしています。					

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

渋谷フラッグ

物件番号	B-6	物件名称	渋谷フラッグ		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設・オフィスビル	運用期間	自 平成25年4月24日 至 平成25年9月30日	稼働日数 160日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
建物	建物	所有権			
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町81番11他1筆	(2)不動産賃貸事業費用		
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番6号			
	地積	1,026.44㎡	(注1)		
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域(渋谷駅周辺地域)			
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付9階建	(注1)		
	建築時期	平成21年8月			
	延床面積	7,766.49㎡			
	駐車台数	49台			
	施工会社	前田建設工業株式会社			
			(3)NOI	600,197	
			(4)不動産賃貸事業損益	576,800	
			(5)資本的支出	—	
			(6)NCF	600,197	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)		
取得年月日	平成25年4月24日	信託受益権の概要	平成19年1月24日 みずほ信託銀行株式会社		
前所有者	プライムリテール2有限会社	信託設定日			
取得価格	32,040百万円	信託受託者			
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	33,000百万円	固定資産税額	50,444		
価格時点	平成25年3月1日	都市計画税額	10,809		
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	61,253		
6. 特記事項					
(1)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の確認書が締結されてい ます。					

(注1)本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、やむを得ない事情により開示していません。

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

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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		住宅	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	183日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	91,641
	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃	81,282
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	共益費	9,043
	地積	1,702.95㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域	その他賃貸事業収入	1,315
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	(2)不動産賃貸事業費用	38,426
	建築時期	昭和63年6月	公租公課	6,754
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	固定資産税	6,754
	駐車場台数	21台	その他公租公課	—
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	18,930
			管理業務費	9,730
			水道光熱費	3,182
			損害保険料	212
			信託報酬	—
			その他費用	5,803
			減価償却費	12,741
			(3)NOI	65,957
			(4)不動産賃貸事業損益	53,215
			(5)資本的支出	836
			(6)NCF	65,120
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	平成16年12月24日	信託受益権の概要		
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社	信託設定日	—	
取得価格	3,200百万円	信託受託者	—	
		信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	3,260百万円	固定資産税額	10,994	
価格時点	平成16年12月24日	都市計画税額	2,359	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	合計	13,354	
6. 特記事項				
(1)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。				
(2)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の附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			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		ホテル	運用期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	183日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	639,274
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	家賃	639,274
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	共益費	—
	地積	30,944.44㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟	(2)不動産賃貸事業費用	328,077
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)	公租公課	94,953
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	固定資産税	94,953
	駐車場台数	429台	その他公租公課	—
	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	諸経費	38,521
			管理業務費	—
			水道光熱費	—
			損害保険料	11,196
			信託報酬	2,000
			その他費用	25,325
			減価償却費	194,602
			(3)NOI	505,799
			(4)不動産賃貸事業損益	311,196
			(5)資本的支出	44,558
			(6)NCF	461,241
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	平成18年9月20日	信託受益権の概要		
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク	信託設定日	平成14年4月25日	
取得価格	19,000百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
		信託期間満了日	平成34年3月31日	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成25年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	18,600百万円	固定資産税額	155,440	
価格時点	平成18年8月29日	都市計画税額	33,308	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所	合計	188,749	
6. 特記事項				
(1)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。				
(2)越境物について 隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の附属物(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。				

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25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
大阪丸紅ビル	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
天神プライム	6.4%	1,581,600	平成24年6月14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
コーナン相模原西橋本店	13.5%	2,245,100	平成24年9月7日
渋谷フラッグ	11.9%	1,483,600	平成25年3月11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)	4.2%	113,369,320	平成25年4月2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
大阪丸紅ビル	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
天神プライム	平成24年6月14日	株式会社竹中工務店	13,897千円/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
コーナン相模原西橋本店	平成24年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10,842千円/年
渋谷フラッグ	平成25年3月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8,492千円/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23期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	ゴンドラ更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	15	—	—
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	1階エントランス部設備更新工事	自 平成25年12月 至 平成26年1月	5	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	受変電設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	14	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	積算電力計更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	7	—	—
ONビル (東京都品川区)	各所排水ポンプ更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	20	—	—
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	8	—	—
ONビル (東京都品川区)	防災設備更新工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	6	—	—
ONビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	5	—	—
東京汐留ビルディング (東京都港区)	非常照明設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	5	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	氷蓄熱装置改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	14	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	トイレ改修工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	35	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	35	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	防災設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	16	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	14	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	厨房冷凍機更新工事	自 平成25年11月 至 平成26年2月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	電力制御盤更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動制御装置流量計更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	6	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エスカレーター改修工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	6	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧配電盤ブレーカー更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	5	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ガスメーター更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	5	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第23期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	受変電設備更新工事	自 平成25年4月 至 平成25年5月	11
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	空調設備更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	11
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成25年7月 至 平成25年9月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ホットウェルタンク更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	10
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	非常照明設備更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	7
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25年7月 至 平成25年8月	7
その他	機能更新等	自 平成25年4月 至 平成25年9月	60
合計			115

(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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
当期首積立金残高	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円
当期積立額	136百万円	226百万円	229百万円	215百万円	115百万円
当期積立金取崩額	136百万円	226百万円	229百万円	215百万円	115百万円
次期繰越額	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円

(3) その他投資資産の主要なもの

資産の種類	数量	取得価額(千円)		評価額(千円)	
		単価	金額	単価	金額
金銭債権(注)	1件	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。