

## 平成 22 年 3 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 5 月 13 日

不動産投資信託証券発行者名 森トラスティ総合リート投資法人  
 コード番号 8961  
 代表者 執行役員 堀野 郷

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

資産運用会社名 森トラスティ・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 堀野 郷  
 問合せ先責任者 常務取締役企画財務部長 田中 肇 TEL (03)3568-8311

有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 6 月 24 日  
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 6 月 15 日

(金額は百万円未満切り捨て)

### 1. 平成 22 年 3 月期の運用、資産の状況(平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 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	%
22 年 3 月期	6,736	(△5.2)	4,304	(△9.2)	3,642	(△11.8)	3,641	(△11.8)
21 年 9 月期	7,105	(3.0)	4,742	(5.8)	4,127	(7.7)	4,126	(△1.3)

	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	%	%	%
22 年 3 月期	20,005	3.6	1.7	54.1
21 年 9 月期	22,671	4.1	2.0	58.1

#### (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	%	%
22 年 3 月期	20,006	3,641	—	—	100.0	3.6
21 年 9 月期	22,672	4,126	—	—	100.0	4.1

(注)配当性向については小数第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22 年 3 月期	209,634	101,241	48.3	556,270
21 年 9 月期	208,884	101,726	48.7	558,936

#### (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
22 年 3 月期	4,391	△1,864	△2,250	10,477
21 年 9 月期	4,772	131	△4,253	10,201

### 2. 平成 22 年 9 月期の運用状況の予想(平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日)

(括弧内の%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
22 年 9 月期	9,002	(33.6)	5,978	(38.9)	4,744	(30.3)	4,743	(30.3)	19,600	—

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成 22 年 9 月期) 19,600 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |

(2) 発行済投資口数

- |                       |              |           |              |           |
|-----------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成 22 年 3 月期 | 182,000 口 | 平成 21 年 9 月期 | 182,000 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成 22 年 3 月期 | 0 口       | 平成 21 年 9 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、26 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については8 ページ「第 17 期（平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日）及び第 18 期（平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成21年12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21年12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209,634百万円となり、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、各国政府による各種経済対策の効果やアジアを中心とした輸出の増加に支えられ、着実な持ち直しの動きが見られました。一方で、国内における緩やかなデフレの進行、雇用情勢の一段の悪化懸念、海外景気の下振れ懸念等、依然として景気を下押しするリスクが残りました。

不動産流通市場においては、企業のオフィス需要の低迷により、賃料の下落や空室率の上昇が不動産収益に消極的な影響を及ぼした結果、地方、東京都心部いずれも不動産価格は下落する傾向が見られました。一方で、都心の大規模物件については期末にかけて空室率の改善が見られ、優良物件の需給改善の兆しが見られました。

商業施設のうち大型小売店については、依然厳しい雇用環境が続く中、個人消費の冷え込みが一段と進みました。小売店各社は顧客の生活防衛意識や節約志向に対応する中で価格競争を激化させており、各社とも収益性を維持するため不採算店の閉店等の動きが見られました。

東京の高級賃貸住宅に関しては、主たる需要者層である外資系企業の日本における事業の縮小や経費削減の影響から新規需要は依然として少なく、平均募集賃料は下落傾向にありました。一方で、賃料の調整が進む中、空室率の上昇に一服感が見られました。

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、新型インフルエンザの影響などによる個人需要の低迷や、円高による海外からの観光需要の低迷が加わり、引き続き厳しい経営環境が続きました。

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199,032百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は98.3%となりました。

##### ③ 資金調達の概要

当期においては、期限の到来した短期借入金（8,000百万円）及び長期借入金（15,625百万円）の返済並びに手元資金の拡充を図るため、25,500百万円の借入れを実施しています。このうち、20,500百万円を長期の固定金利借入金により調達することで、金利上昇リスクを軽減し返済期日の分散を図りました。

この結果、当期末現在の借入金残高は92,800百万円、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55,400百万円となっています。また、期末総資産有利子負債比率は44.3%（前期末43.5%）となっています。

#### ④業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益 6,736 百万円、営業利益 4,304 百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は 3,642 百万円、当期純利益は 3,641 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期末未処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金は 20,006 円となりました。

#### (b) 次期の見通し

##### ①概況

日本経済の先行きについては、海外経済の改善や政府による緊急経済対策の効果などを背景に企業収益の改善が進む中で、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。但し、厳しい雇用・所得環境が続く中で個人消費等は横ばい圏内で推移する見通しであること、及びデフレの影響や海外景気の下振れ懸念が残ることから、回復のテンポは緩やかなものに止まる見通しです。

不動産流通市場においては、不動産投資法人（J-REIT）が物件取得のために公募増資を再開するなど資金調達環境に改善の兆しが見られる中、不動産に対する投資意欲は改善するものと考えられ、特に競争力の高い優良物件については需給の改善が比較的早期に見込まれます。一方で、景気の持ち直しが見られる中、企業の資金繰り対策等による不動産売却は減少することが予想され、市場における優良物件の流通量は極めて少ない状況が続くものと考えられます。

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が進んだこと、及び大企業の分散拠点を統合する等の需要が見られることから、特に大型の優良物件の需給については今後移転先としてのニーズ等により底堅く推移することが期待されます。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、依然として厳しい雇用情勢、所得環境の中、個人消費の改善は遅れる見込であり、不採算店舗の閉鎖など、賃貸市場に消極的な影響を与える懸念は引き続き残るものと考えられます。一方で、消費者ニーズに合致する商品を提供する企業は堅調な業績を上げていることから、こうした企業の今後の出店意欲の拡大が期待されます。

東京の高級賃貸住宅に関しては、主たる需要者層である外資系企業の業績に改善が見られるものの、経費削減の意識は依然として高く、新規の需要増に結びつくには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、景気の持ち直しが緩やかにとどまる中、ビジネス需要の回復に時間を要するものと考えられます。また円高が観光需要に与える影響についても引き続き注視する必要があります。

##### ②保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

但し、新規賃貸借契約の締結の際には、契約期間、賃料の中長期固定化等に関して、対象不動産の立地や特徴を見極めたうえで、適宜検討を行い、収益の最大化を目指します。

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、安定的な運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

1. 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。
2. 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。
3. 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

### ③新規投資不動産の投資戦略

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

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

#### 1. 資産の取得

本投資法人は、当期決算日（平成22年3月31日）以降に以下の物件を取得しました。

#### 東京汐留ビルディング

##### (i) 取得の概要

取得資産：不動産

土地 所有権（注）

建物 所有権（共有持分100分の50）

取得価格：110,000百万円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）

取得日：平成22年4月13日

売主：森トラスト株式会社

（注）土地は、保留地予定地であり、本投資法人は、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、当該土地の使用収益権を有しています。

##### (ii) 取得資産の概要

所在地（住居表示）：東京都港区東新橋一丁目9番1号

用途：オフィスビル

地積：17,847㎡（注1）

延床面積：191,394.06㎡（注2）

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根／地下4階付37階建

建築時期：平成17年1月

（注1）地積は、本投資法人が準共有する保留地譲受権（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。

（注2）建物、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。

(iii) 賃貸状況の概要

テナント総数 : 1  
 総賃貸可能面積 : 95,697.03 m<sup>2</sup> (注)  
 総賃貸面積 : 95,697.03 m<sup>2</sup>  
 稼働率 : 100%

(注)本物件の総賃貸可能面積は、建物1棟全体の床面積(191,394.06 m<sup>2</sup>)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積です。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、当期決算日（平成22年3月31日）以降に以下の物件を譲渡しました。

赤坂見附MTビル

(i) 譲渡の概要

譲渡資産：不動産

土地 所有権

建物 所有権

譲渡価格：26,900百万円（但し、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）

譲渡益：約170百万円見込

譲渡日：平成22年4月13日

買主：森トラスト株式会社

(ii) 譲渡資産の概要

所在地（住居表示）：東京都港区元赤坂一丁目2番3号

用途：オフィスビル

地積：2,194.38 m<sup>2</sup>

延床面積：17,171.15 m<sup>2</sup>

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地下2階付12階建

建築時期：昭和50年2月（平成17年大規模修繕実施）

3. 資金の借入

本投資法人は、平成22年4月13日付で東京汐留ビルディングの取得資金に充てるため、短期借入金52,000百万円及び長期借入金36,000百万円の資金の借入を行っています。

借入の概要

区分	借入先	借入金額 (百万円)	返済期限	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	20,000	平成22年 6月11日	無担保 無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	20,000	平成22年 6月11日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	7,000	平成23年 4月13日	
	株式会社みずほコーポレート銀行	5,000	平成23年 4月13日	
	合計	52,000	—	
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000	平成24年 4月13日	無担保 無保証 変動金利
	住友信託銀行株式会社	4,000	平成24年 4月13日	
	株式会社みずほコーポレート銀行	5,000	平成25年 4月12日	
	株式会社三井住友銀行	5,000	平成25年 4月12日	
	株式会社三井住友銀行	5,000	平成25年10月11日	
	株式会社みずほコーポレート銀行	4,000	平成25年10月11日	
	株式会社あおぞら銀行	1,000	平成25年10月11日	
	株式会社三井住友銀行	5,000	平成26年 4月11日	
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	平成26年 4月11日	
合計	36,000	—		

## 4. 新投資口の発行

本投資法人は平成22年5月13日開催の役員会において、一般募集による新投資口60,000口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成22年5月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

一般募集による新投資口の発行の概要

発行口数：60,000口

資金使途：第17期中の資産取得に伴う借入金の一部返済に充当するほか、残余が生じた場合はその他の借入金の一部返済への充当等に使用します。

## ⑥運用状況の見通し

次期(第17期 平成22年4月1日～平成22年9月30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18期(平成22年10月1日～平成23年3月31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17期(平成22年4月1日～平成22年9月30日)及び第18期(平成22年10月1日～平成23年3月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	第17期	第18期
営業収益	9,002百万円	8,940百万円
営業利益	5,978百万円	5,916百万円
経常利益	4,744百万円	4,865百万円
当期純利益	4,743百万円	4,864百万円
1口当たり分配金	19,600円	20,100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17期(平成22年4月1日～平成22年9月30日)及び第18期(平成22年10月1日～平成23年3月31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"> <li>平成22年3月31日現在保有している物件に、平成22年4月13日に取得した「東京汐留ビルディング」を加え、同日に譲渡した「赤坂見附MTビル」を除いた合計13物件を前提としています。</li> <li>実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年3月31日現在の182,000口に、平成22年5月13日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数60,000口を加えた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。</li> </ul>
有利子負債及びその借換	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年3月31日現在の有利子負債残高92,800百万円に加え、平成22年4月13日に「東京汐留ビルディング」の取得及び「赤坂見附MTビル」の譲渡に伴い88,000百万円の借入れを行った結果、平成22年5月13日現在の有利子負債残高は180,800百万円となっています。</li> <li>第17期中に期限を迎える借入金60,700百万円のうち40,000百万円の返済については、平成22年5月13日開催の役員会で決定した公募による新投資口発行により調達する資金を充当し、20,700百万円の返済については、借換及び一部自己資金による充当を前提としています。</li> <li>第18期中に期限を迎える借入金16,700百万円の返済については、借換及び一部自己資金による充当を前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>「銀座MTRビル」が大規模改修工事終了に伴い通期稼働することによる増収を見込んでいます。</li> <li>平成22年4月13日付で取得した「東京汐留ビルディング」が稼働することによる増収を見込んでいます。</li> <li>第17期は、「赤坂見附MTビル」の譲渡益約170百万円を見込んでいます。</li> <li>テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。</li> <li>建物の修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>公租公課については、第17期579百万円、第18期550百万円を想定しています。</li> <li>管理業務費については、第17期266百万円、第18期270百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、第17期1,347百万円、第18期1,361百万円を想定しています。</li> <li>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17期427百万円、第18期465百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金支払利息については、第17期1,118百万円、第18期1,054百万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</li> </ul>



	<p>前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• なお、第17期は平成22年5月13日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行にかかる一時的費用として120百万円を見込んでいます。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li> <li>• 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。</li> <li>• 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」が適用されることにより影響を受ける可能性があります。影響額は現時点において不明のため織り込んでいません。</li> <li>• その他の法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年9月30日)	当期 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,577,652	9,042,043
信託現金及び信託預金	1,623,504	1,435,504
営業未収入金	69,460	64,461
前払費用	48,409	31,190
繰延税金資産	17	18
その他	825	—
流動資産合計	10,319,870	10,573,218
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,446,074	29,449,230
減価償却累計額	△6,146,378	△6,653,698
建物（純額）	22,299,696	22,795,532
構築物	81,289	85,104
減価償却累計額	△62,272	△67,417
構築物（純額）	19,016	17,686
機械及び装置	136,365	136,365
減価償却累計額	△70,911	△76,203
機械及び装置（純額）	65,453	60,161
工具、器具及び備品	43,273	99,910
減価償却累計額	△10,220	△14,521
工具、器具及び備品（純額）	33,052	85,389
土地	113,064,398	113,064,398
信託建物	13,672,401	13,883,089
減価償却累計額	△1,565,371	△1,848,654
信託建物（純額）	12,107,030	12,034,435
信託構築物	35,813	37,179
減価償却累計額	△34,023	△34,060
信託構築物（純額）	1,790	3,118
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△798	△1,141
信託機械及び装置（純額）	1,478	1,136
信託工具、器具及び備品	7,171	15,971
減価償却累計額	△263	△865
信託工具、器具及び備品（純額）	6,907	15,105
信託土地	50,955,317	50,955,317
有形固定資産合計	198,554,142	199,032,282
無形固定資産		
その他	276	276
無形固定資産合計	276	276
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	—	18,358
投資その他の資産合計	10,000	28,358
固定資産合計	198,564,418	199,060,917
資産合計	208,884,288	209,634,136

（単位：千円）

	前期 (平成21年9月30日)	当期 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	78,227	154,014
短期借入金	24,500,000	21,500,000
1年内返済予定の長期借入金	19,750,000	15,900,000
未払金	25,879	243,902
未払費用	192,985	196,944
未払配当金	9,660	10,253
未払法人税等	51	179
未払消費税等	115,647	12,950
前受金	1,103,510	1,071,558
預り金	7,146	55,271
その他	—	68
流動負債合計	45,783,109	39,145,142
固定負債		
長期借入金	46,675,000	55,400,000
預り敷金及び保証金	14,219,806	13,367,838
信託預り敷金及び保証金	480,000	480,000
固定負債合計	61,374,806	69,247,838
負債合計	107,157,916	108,392,980
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	97,600,000	97,600,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,126,372	3,641,155
剰余金合計	4,126,372	3,641,155
投資主資本合計	101,726,372	101,241,155
純資産合計	※2 101,726,372	※2 101,241,155
負債純資産合計	208,884,288	209,634,136

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日）	当期 （自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1, ※2 6,774,556	※1, ※2 6,447,681
その他賃貸事業収入	※1, ※2 330,776	※1, ※2 288,433
営業収益合計	7,105,332	6,736,115
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※2 2,006,239	※1, ※2 2,117,876
資産運用報酬	219,672	204,356
資産保管手数料	8,315	8,303
一般事務委託手数料	51,200	44,642
役員報酬	8,820	8,820
その他営業費用	68,387	47,958
営業費用合計	2,362,635	2,431,958
営業利益	4,742,697	4,304,157
営業外収益		
受取利息	4,435	3,818
その他	893	1,913
営業外収益合計	5,329	5,732
営業外費用		
支払利息	620,795	667,809
営業外費用合計	620,795	667,809
経常利益	4,127,230	3,642,080
税引前当期純利益	4,127,230	3,642,080
法人税、住民税及び事業税	964	994
法人税等調整額	4	△1
法人税等合計	969	993
当期純利益	4,126,261	3,641,087
前期繰越利益	110	68
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,126,372	3,641,155

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	97,600,000	97,600,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	97,600,000	97,600,000
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	4,179,194	4,126,372
当期変動額		
剰余金の配当	△4,179,084	△4,126,304
当期純利益	4,126,261	3,641,087
当期変動額合計	△52,822	△485,216
当期末残高	4,126,372	3,641,155
<b>剰余金合計</b>		
前期末残高	4,179,194	4,126,372
当期変動額		
剰余金の配当	△4,179,084	△4,126,304
当期純利益	4,126,261	3,641,087
当期変動額合計	△52,822	△485,216
当期末残高	4,126,372	3,641,155
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	101,779,194	101,726,372
当期変動額		
剰余金の配当	△4,179,084	△4,126,304
当期純利益	4,126,261	3,641,087
当期変動額合計	△52,822	△485,216
当期末残高	101,726,372	101,241,155
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	101,779,194	101,726,372
当期変動額		
剰余金の配当	△4,179,084	△4,126,304
当期純利益	4,126,261	3,641,087
当期変動額合計	△52,822	△485,216
当期末残高	101,726,372	101,241,155

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
I. 当期末処分利益	4,126,372,314	3,641,155,523
II. 分配金の額	4,126,304,000	3,641,092,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(22,672)	(20,006)
III. 次期繰越利益	68,314	63,523

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数182,000口の整数倍数の最大値となる4,126,304,000円を利益分配金として分配することとしました。

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

本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数182,000口の整数倍数の最大値となる3,641,092,000円を利益分配金として分配することとしました。

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,127,230	3,642,080
減価償却費	863,839	806,321
受取利息	△4,435	△3,818
支払利息	620,795	667,809
営業未収入金の増減額（△は増加）	△4,319	4,999
営業未払金の増減額（△は減少）	△52,629	75,786
未払消費税等の増減額（△は減少）	△150,911	△102,697
前受金の増減額（△は減少）	20,096	△31,952
その他	△30,417	△16,245
小計	5,389,247	5,042,284
利息の受取額	4,757	4,279
利息の支払額	△621,173	△654,338
法人税等の支払額	△359	△866
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,772,471	4,391,358
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△119,683	△879,750
信託有形固定資産の取得による支出	△33,062	△186,289
預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,742	△1,230,003
預り敷金及び保証金の受入による収入	302,411	431,787
投資活動によるキャッシュ・フロー	131,923	△1,864,256
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△5,000,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	20,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,075,000	△15,625,000
分配金の支払額	△4,178,215	△4,125,711
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,253,215	△2,250,711
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	651,179	276,391
現金及び現金同等物の期首残高	9,549,977	10,201,157
現金及び現金同等物の期末残高	10,201,157	10,477,548

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
該当事項はありません。	同左

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下のとおりです。 建 物 3～41年 構 築 物 2～20年 機 械 及 び 装 置 3～17年 工 具、器 具 及 び 備 品 3～15年	同左
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産 税、都市計画税及び償却資産税等につ いては、賦課決定された税額のうち当 該計算期間に対応する額を賃貸事業 費用として費用処理する方法を採用 しています。	同左
4. キャッシュ・フロー計算書にお ける資金（現金及び現金同等物） の範囲	キャッシュ・フロー計算書におけ る資金（現金及び現金同等物）は以下 のものを対象としています。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び 信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、 かつ価値の変動について僅 少のリスクしか負わない、 取得日から3ヶ月以内に償 還期限の到来する短期投資	同左
5. 不動産等を信託財産とする信託 受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とす る信託受益権については、信託財産内 の全ての資産及び負債勘定並びに信 託財産に生じた全ての収益及び費用 勘定について、貸借対照表及び損益計 算書の該当勘定科目に計上していま	



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

(8)財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 項目	前 期 (平成 21 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 22 年 3 月 31 日)
1. 当座借越契約	<p>機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。</p> <p>契約極度額 10,000,000 千円</p> <p>当期末借入残高 —</p> <p>差引額 10,000,000 千円</p>	<p>機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。</p> <p>契約極度額 20,000,000 千円</p> <p>当期末借入残高 —</p> <p>差引額 20,000,000 千円</p>
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

[損益計算書に関する注記]

(単位：千円)

期 別	前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
項 目		
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家 賃 6,258,356</p> <p>共 益 費 279,794</p> <p>土地賃貸収益 236,406</p> <p style="text-align: right;">計 6,774,556</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 21,712</p> <p>付帯収益 256,325</p> <p>その他収益 52,738</p> <p style="text-align: right;">計 330,776</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,105,332</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 238,108</p> <p>水道光熱費 211,930</p> <p>公租公課 592,523</p> <p>損害保険料 28,591</p> <p>修繕費 61,863</p> <p>減価償却費 863,839</p> <p>その他費用 9,382</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,006,239</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,099,093</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家 賃 5,931,481</p> <p>共 益 費 279,794</p> <p>土地賃貸収益 236,406</p> <p style="text-align: right;">計 6,447,681</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 20,100</p> <p>付帯収益 220,038</p> <p>その他収益 48,295</p> <p style="text-align: right;">計 288,433</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,736,115</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 277,751</p> <p>水道光熱費 195,451</p> <p>公租公課 591,343</p> <p>損害保険料 27,780</p> <p>修繕費 207,287</p> <p>減価償却費 806,321</p> <p>その他費用 11,940</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,117,876</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,618,239</p>
2. 主要投資主との取引	<p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入（家賃） 1,046,604</p> <p>その他賃貸事業収入（付帯収益） 338</p> <p>賃貸事業費用（管理業務費等） 7,195</p>	<p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入（家賃） 679,532</p> <p>その他賃貸事業収入（付帯収益） 184</p> <p>賃貸事業費用（管理業務費等） 4,907</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当期 (自平成21年10月1日 至平成22年3月31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 182,000 口	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 182,000 口

〔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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当期 (自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)
現金及び現金同等物の 期末残高と貸借対 照表に記載されてい る科目の金額との関 係	(平成21年9月30日現在) 現金及び預金 8,577,652 千円 信託現金及び信託預金 1,623,504 千円 現金及び現金同等物 10,201,157 千円	(平成22年3月31日現在) 現金及び預金 9,042,043 千円 信託現金及び信託預金 1,435,504 千円 現金及び現金同等物 10,477,548 千円

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当期 (自平成21年10月1日 至平成22年3月31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 7,124,104 千円 1年超 42,962,315 千円 合計 50,086,420 千円	(貸主側) 未経過リース料 1年内 7,865,380 千円 1年超 43,054,713 千円 合計 50,920,094 千円

〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成 21 年 10 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日）

（追加情報）

当計算期間から「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日）を適用しています。

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、主に借入れ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上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 22 年 3 月 31 日現在における貸借対照表計上額、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 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	9,042,043	9,042,043	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,435,504	1,435,504	—
資産合計	10,477,548	10,477,548	—
(1) 短期借入金	21,500,000	21,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,900,000	15,930,464	30,464
(3) 長期借入金	55,400,000	55,601,499	201,499
(4) 預り敷金及び保証金	5,734,926	5,072,381	△662,545
(5) 信託預り敷金及び保証金	480,000	335,363	△144,636
負債合計	99,014,926	98,439,708	△575,217

（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) 信託現金及び預金

預金はすべて短期であるため、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 (3) 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。

(4) 預り敷金及び保証金 (5) 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 7,632,911 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) 借入金の返済予定額

	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	21,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	15,900,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	18,400,000	27,300,000	6,700,000	3,000,000	—

[有価証券に関する注記]

前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31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21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31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21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31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 21 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 9 月 30 日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	直接 (38.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,046,942	前受金	90,764
										営業未収入金	422
										預り敷金及び保証金	2,416,027

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

(注 2) 取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注 3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。

3. 子会社等  
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

当 期（自 平成 21 年 10 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	直接 (38.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	679,716	営業未収入金	445
										預り敷金及び保証金	1,355,323

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

(注 2) 取引条件の決定方法等

不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注 3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

(単位：千円)

期 別 項 目	前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31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 18
	繰延税金資産合計 17	繰延税金資産合計 18
	(繰延税金資産の純額) 17	(繰延税金資産の純額) 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	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 $\Delta$ 39.32%	支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.32%
	住民税均等割 0.01%	住民税均等割 0.02%
	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 0.03%

[退職給付に関する注記]

前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同左



〔賃貸等不動産に関する注記〕

当 期（自 平成 21 年 10 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日）

（追加情報）

当計算期間から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する基準」（企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 23 号 平成 20 年 11 月 28 日）を適用しています。

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 22 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
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	131,741,869	638,810	132,380,680	127,310,000
商業施設	45,402,797	△188,877	45,213,919	47,090,000
その他	21,409,475	28,208	21,437,683	19,750,000
合計	198,554,142	478,140	199,032,282	194,150,000

（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銀座 MTR ビルの大規模改修工事（735,826 千円）であり、減少額は減価償却費です。

（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 22 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	4,513,842	1,400,392	3,113,450
商業施設	1,468,616	364,329	1,104,286
その他	753,656	353,154	400,501
合計	6,736,115	2,117,876	4,618,239

（注 1）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業原価」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21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
1口当たり純資産額 558,936円 1口当たり当期純利益 22,671円	1口当たり純資産額 556,270円 1口当たり当期純利益 20,005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21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
当期純利益 (千円)	4,126,261	3,641,087
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)	4,126,261	3,641,087
期中平均投資口数 (口)	182,000	182,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日)
該当事項はありません。	<p>1. 資産の取得</p> <p>本投資法人は平成22年4月13日付で下記の資産の取得を行いました。</p> <p>東京汐留ビルディング</p> <p>[取得の概要]</p> <p>取得資産：不動産                  土地 所有権 (注)                  建物 所有権 (共有持分100分の50)</p> <p>取得価格：110,000百万円 (但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等は除きます。)</p> <p>取得日 : 平成22年4月13日                  売主 : 森トラスト株式会社</p> <p>(注)土地は、保留地予定地であり、本投資法人は、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、当該土地の使用収益権を有しています。</p>

	<p>2. 資産の譲渡          本投資法人は平成22年4月13日付で下記の資産の譲渡を行いました。          赤坂見附MTビル          [譲渡の概要]          譲渡資産：不動産                    土地 所有権                    建物 所有権          譲渡価格：26,900百万円（但し、固定資産税、都市計画税及び消費税等は除きます。）          譲渡益      ：約170百万円          譲渡日      ：平成22年4月13日          買主        ：森トラスト株式会社</p> <p>3. 資金の借入          本投資法人は、平成22年4月13日付で東京汐留ビルディングの取得資金に充てるため、短期借入金52,000百万円及び長期借入金36,000百万円の資金の借入を行っています。</p> <p>4. 新投資口の発行          本投資法人は平成22年5月13日開催の役員会において、一般募集による新投資口60,000口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成22年5月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。          [一般募集による新投資口の発行の概要]          発行口数      ：60,000口          分配金起算日：平成22年4月1日          資金使途      ：東京汐留ビルディング取得に伴う借入金の一部返済に充当するほか、残余が生じた場合はその他の借入金の一部返済への充当等に使用します。</p>
--	--

## (9) 発行済投資口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
平成14年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
平成14年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
平成15年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
平成15年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
平成15年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
平成20年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)

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

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

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

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

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

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

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

第16期までの発行済投資口数及び出資総額の増減は上記のとおりですが、平成22年5月13日開催の役員会において、7ページ「2. 運用方針及び運用状況/(2) 運用状況/(b) 次期の見通し/⑤ 決算後に生じた重要な事実/4. 新投資口の発行」に記載のとおり一般募集による新投資口60,000口の発行を決議しています。

## 4. 役員の変動

役員の変動については、開示内容が定まった時点で開示します。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 区 分	前 期 平成 21 年 9 月 30 日現在		当 期 平成 22 年 3 月 31 日現在	
		保有総額 (注 1) (百万円)	対総資産比率 (注 2) (%)	保有総額 (注 1) (百万円)	対総資産比率 (注 2) (%)
不 動 産	東京都心部(注 3)	93,387	44.7	94,076	44.9
	その他(注 4)	42,093	20.2	41,947	20.0
信託不動産	東京都心部(注 3)	40,625	19.4	40,525	19.3
	その他(注 4)	22,447	10.7	22,483	10.7
小 計		198,554	95.1	199,032	94.9
その他の資産		10,330	4.9	10,601	5.1
資産総額計		208,884	100.0	209,634	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22年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産(以下本項において「信託不動産」といいます。)は計13物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

平成22年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産にかかる本投資法人の主要な投資方針の適用状況は以下のとおりです(参照の便宜上、信託不動産についても本項に記載しています。)

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

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

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

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

平成22年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです（以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。）。

不動産等資産の概要

名称	所在地(地番)	面積		構造(注6) /階数	所有形態	
		土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )		土地	建物
銀座MTRビル(注2)	東京都中央区銀座六丁目209番2他	4,655.56	38,901.73	SRC・RC・S B5/17F	所有権	所有権
三田MTビル	東京都港区三田三丁目202番1	3,489.80	21,043.02	SRC B1/11F	所有権	所有権
丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区本町二丁目3番1他	5,878.72	41,574.47	S・SRC B3/19F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注3)	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他	2,671.11	A館:11,636.35 B館:13,550.87 合計:25,187.22	A館:SRC B1/9F B館:S・SRC B1/16F	所有権	所有権
大崎MTビル(注4)	東京都品川区北品川五丁目689番2他	13,852.74	26,980.68	S・SRC B3/14F	所有権	所有権
赤坂見附MTビル	東京都港区元赤坂一丁目201番1	2,194.38	17,171.15	SRC B2/12F	所有権	所有権
ONビル(注4)(注5)	東京都品川区北品川五丁目746番1他	10,850.67	32,812.27	S・SRC B2/21F	所有権	所有権
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	35,209.93	53,393.66	S 5F	所有権	所有権
フレスポ稲毛(注5)	千葉県稲毛区六方町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5)	神戸市中央区波止場町48番1他	30,944.44	72,246.86	SRC・S B2/35F	所有権	所有権

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

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

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

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

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

(注6)「構造」について、「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。

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分	名称	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2)	期末算定価額 (注3) (百万円)	期末算定価額 評価機関
東京都心部	オフィスビル	銀座MTRビル	16,000	8.0%	16,000	日本土地建物株式会社
		三田MTビル	16,000	8.0%	21,000	日本土地建物株式会社
		大崎MTビル	13,526 (注4)	6.8%	16,300	日本土地建物株式会社
		赤坂見附MTビル	27,000	13.5%	23,300	日本土地建物株式会社
		ONビル	39,900	20.0%	32,400	財団法人日本不動産研究所
		小計	112,426	56.2%	109,000	—
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	9.0%	18,000	日本土地建物株式会社
		小計	18,000	9.0%	18,000	—
	その他	パークレーンプラザ	3,200	1.6%	3,150	日本土地建物株式会社
		小計	3,200	1.6%	3,150	—
	小計	133,626	66.8%	130,150	—	
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	6.3%	13,000	財団法人日本不動産研究所
		新横浜TECHビル	6,900	3.5%	5,310	日本土地建物株式会社
		小計	19,400	9.7%	18,310	—
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	5.8%	12,500	財団法人日本不動産研究所
		フレスポ稲毛	4,200	2.1%	4,990	財団法人日本不動産研究所
		イトーヨーカドー新浦安店	12,150	6.1%	11,600	日本土地建物株式会社
		小計	27,950	14.0%	29,090	—
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	9.5%	16,600	株式会社土地評価研究所
	小計	19,000	9.5%	16,600	—	
	小計	66,350	33.2%	64,000	—	
	合計	199,976	100.0%	194,150	—	

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

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

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成22年3月31日を価格時点とする。)を記載しています。

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



## ② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

## (i) 不動産等資産における賃貸借の状況

平成22年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

## 不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	テナント 総数	総賃料収入 (百万円)	対総賃料収入 比率(注3)	総賃貸可能 面積(注4) (㎡)	総賃貸面積 (注5) (㎡)
東京都心部	オフィス ビル	銀座MTRビル	2	(注1)	(注1)	13,491.25 (注2)	8,628.35
		三田MTビル	3	898	13.3%	15,419.88	15,419.88
		大崎MTビル	1	526	7.8%	22,634.06	22,634.06
		赤坂見附MTビル	1	746	11.1%	13,194.20	13,194.20
		ONビル	1	(注1)	(注1)	20,654.60	20,654.60
		小計	8	3,447	51.2%	85,393.99	80,531.09
	商業施設	新橋駅前MTRビル	1	459	6.8%	8,055.00	8,055.00
		小計	1	459	6.8%	8,055.00	8,055.00
	その他	パークレーンプラザ	14	107	1.6%	4,443.03	3,716.72
		小計	14	107	1.6%	4,443.03	3,716.72
小計			23	4,014	59.6%	97,892.02	92,302.81
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	8.9%	41,574.47	41,574.47
		新横浜TECHビル	3	465	6.9%	18,359.46	16,645.89
		小計	4	1,066	15.8%	59,933.93	58,220.36
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	5.9%	53,393.66	53,393.66
		フレスポ稲毛	1	236	3.5%	79,113.42	79,113.42
		イトーヨーカドー新浦安店	1	378	5.6%	57,621.38	57,621.38
		小計	3	1,009	15.0%	190,128.46	190,128.46
	その他	ホテルオークラ神戸	1	645	9.6%	72,246.86	72,246.86
	小計	1	645	9.6%	72,246.86	72,246.86	
小計			8	2,721	40.4%	322,309.25	320,595.68
合計			31	6,736	100.0%	420,201.27	412,898.49

(注1) 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2) 平成21年11月23日をもって森トラスト株式会社とのマスターリース契約が終了したことに伴い、総賃貸可能面積が変更されました。

(注3) 「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4) 「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において賃貸の用に供することが可能な部分の面積及び共用部分において賃貸の用に供することが可能な部分に全体に占める本投資法人が保有する持分比率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。

(注5) 「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において賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積及び共用部分において賃貸借契約が締結され賃貸が行われている部分に全体に占める本投資法人が保有する持分比率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。

不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率推移(%) (注1)									
			平成22年	平成21年		平成20年		平成19年		平成18年		平成17年
			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	9月末
東京都心部	オフィスビル	銀座MTRビル	64.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		三田MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大崎MTビル(注2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		赤坂見附MTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
		小計	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設	新橋駅前MTRビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
	その他	パークレーンプラザ	83.7	81.2	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8
		小計	83.7	81.2	77.5	88.0	88.7	89.4	96.7	92.7	92.6	90.8
	小計	94.3	99.2	99.1	99.5	99.5	99.5	99.8	99.6	99.7	99.7	
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	90.7	90.7	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計	97.1	97.1	97.1	100.0	100.0	100.0	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	—	—
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	
	小計	99.5	99.5	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	合計	98.3	99.4	99.4	99.9	99.9	99.9	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、平成17年9月末から平成22年3月末まで、各計算期間の末日におけるサブリース契約に基づく稼働率はいずれも100%です。

(ii) 主要な不動産等資産における賃貸借の状況

平成22年3月31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16期(平成21年10月1日から平成22年3月31日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産(以下「主要な不動産等資産」といいます。)は、三田MTビル、赤坂見附MTビル、ONビルの3物件になります。

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

(iii) 主要なテナントの状況

平成22年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸、丸紅株式会社の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	株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	12.9%	26.9%	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	14.0%		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		17.5%	1,289
	丸紅株式会社 (卸売業)	丸紅大阪本社ビル	平成14年9月30日 平成24年9月30日	41,574.47		10.1%	1,200
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		19.2%	472
合計				303,949.79		73.6%	—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				412,898.49		—	—

(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。

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

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、平成22年3月31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22年3月31日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 株式会社イトーヨーカ堂

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

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

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

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

(ハ) 丸紅株式会社

物件名称	丸紅大阪本社ビル
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14年9月30日から平成24年9月30日まで
月額契約賃料	100,029,600円
敷金・保証金等	敷金1,200,355,200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"> <li>・ 本件建物は、本投資法人と丸紅株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。</li> <li>・ マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントの関連会社(以下本表では「既往テナント」といいます。)間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も引き続きマスターリース契約に基づく転貸借契約として存続し、既往テナントが本件建物の一部をテナントより賃借しています。</li> <li>・ テナントは、自己の判断で本件建物の一部を第三者(以下本表では「新規テナント」といいます。)に転貸することができます。かかる転貸借契約には(1)本投資法人は新規テナントに対する敷金返還債務その他債務を一切負担しないこと、(2)マスターリース契約が終了した場合には、新規テナントにかかる転貸借契約も終了すること等を転貸借契約の条件とすることになっています。</li> </ul>

(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"> <li>・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。))</li> <li>・平成15年6月3日から平成35年6月2日まで</li> </ul>
月額契約賃料(注)	39,401,000円
敷金・保証金等	敷金480,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第24条に規定する事業用借地権設定契約であるため契約の更新及び建物の再構築による存続期間の延長はありません。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
事業用借地権設定契約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件信託土地は、信託受託者と大和リース株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の事業用借地権設定契約に基づきテナントに一括賃貸されています。当該事業用借地権設定契約は、テナントが本件信託土地上に複数の商業施設を建設し、当該商業施設を商業店舗として第三者に賃貸することを目的として締結されたものです。</li> </ul>

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

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成22年3月31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。

<p>1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について</p> <p>(1) 「地積・延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査により不動産登記簿謄本の記載に誤りがあることが判明している場合には、当該調査の結果を記載しています。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域または準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法(以下「都市再生法」といいます。)第2条第3項に掲げる「都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。</p> <p>なお、「都市再生緊急整備地域」とは都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいい(都市再生法第2条第3項)、都市再生法第14条に基づき閣議決定された「都市再生基本方針」によれば、その指定基準は、都市計画・金融等の諸施策の集中的な実施が想定され、市街地の整備を緊急かつ重点的に推進する必要があると判断した地域で、具体的な指定基準は以下のとおりです。</p> <p>① 早期に実施されることが見込まれる都市開発事業等の区域に加え、その周辺で、土地所有者の意向や地方公共団体の定めた計画等に基づき都市開発事業等の気運が存在すると認められる地域</p> <p>② 都市全体への波及効果を有することにより、都市再生の拠点となる的確な土地利用の転換が将来見込まれる地域</p> <p>2. 「特定資産の概要」欄の記載について</p> <p>(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類を記載しています。</p> <p>(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。</p> <p>3. 「取得時の不動産鑑定の概要」欄の記載について</p> <p>「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。</p> <p>4. 「物件収支状況」欄の記載について</p> <p>(1) 物件収支状況は本投資法人の第16期(平成21年10月1日から平成22年3月31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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。</p> <p>(4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には第16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。</p> <p>(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。</p>
--



5. 「平成21年度公租公課」欄の記載について

平成21年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

6. 「特記事項」欄の記載について

原則として平成22年3月31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22年3月31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の概要					
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		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番 2 号					
	地積	4,655.56㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		運用期間	自 平成21年10月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日	稼働日数	182日
	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生緊急整備地域 (日本橋・八重洲・銀座地域)		(1)不動産賃貸事業収益	(注)		
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下 5 階付17階建		家賃			
	建築時期	昭和57年 3 月(平成22年大規模修繕実施)		共益費			
	延床面積	建物一棟：38,901.73㎡ 本投資法人の所有にかかる専有部分(一棟の建物の地下 5 階から地上17階にわたります。)： 23,614.49㎡		土地賃貸収益			
	駐車場台数	70台		その他賃貸事業収入			
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社		(2)不動産賃貸事業費用	(注)		
2. 特定資産の概要				公租公課			
特定資産の種類	不動産		固定資産税				
取得年月日	平成15年 3 月 31 日		その他公租公課				
前所有者	森トラスト株式会社		諸経費				
	森産業トラスト株式会社		管理業務費				
取得価格	16,000百万円		水道光熱費				
				損害保険料			
				信託報酬			
				その他費用			
				減価償却費			
6. 特記事項				(3)NOI	32,536		
(1)権利関係について				(4)不動産賃貸事業損益	△5,749		
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。				(5)資本的支出	962,176		
(2)管理規約について				(6)NCF	△929,639		
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。				5. 平成21年度公租公課(千円)			
(3)譲渡制限期間及び買取優先交渉権について				固定資産税額	70,039		
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。				都市計画税額	15,008		
				合計	85,047		

(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の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年9月11日			
	建物	所有権	鑑定評価額	16,000百万円			
土地	地番	東京都港区三田三丁目202番1		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号		運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数	182日
	地積	3,489.80㎡		(1)不動産賃貸事業収益		898,941	
	用途地域等	商業地域、防火地域		家賃	758,745		
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付11階建 附属建物S造/平家建 他1棟		共益費	-		
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)		土地賃貸収益	-		
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)		その他賃貸事業収入	140,195		
	駐車場台数	65台		(2)不動産賃貸事業費用	201,239		
	施工会社	鹿島建設株式会社		公租公課	42,682		
				固定資産税	42,682		
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	108,544			
取得年月日	平成15年12月1日		管理業務費	52,061			
前所有者	森観光トラスト株式会社		水道光熱費	48,722			
取得価格	16,000百万円		損害保険料	1,009			
信託受益権の概要	信託設定日	-		信託報酬	-		
	信託受託者	-		その他費用	6,751		
	信託期間満了日	-		減価償却費	50,012		
				(3)NOI	747,714		
6. 特記事項				(4)不動産賃貸事業損益	697,701		
(1)買取優先交渉権について				(5)資本的支出	-		
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。				(6)NCF	747,714		
(2)越境物について				5. 平成21年度公租公課(千円)			
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。				固定資産税額	69,882		
				都市計画税額	14,974		
				合計	84,857		

**丸紅大阪本社ビル**

物件番号	A-4	物件名称	丸紅大阪本社ビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成14年6月1日	
	建物	所有権	鑑定評価額	12,600百万円	
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目3番1		4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号			
	地積	5,878.72㎡	運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数 182日
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)		(1) 不動産賃貸事業収益	600,177
	建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建		家賃
建築時期		昭和59年3月 (昭和61年2月増築)		共益費	—
延床面積		41,574.47㎡		土地賃貸収益	—
駐車場台数		123台		その他賃貸事業収入	—
施工会社		株式会社竹中工務店		(2) 不動産賃貸事業費用	137,993
2. 特定資産の概要				公租公課	90,444
特定資産の種類	不動産		固定資産税	90,444	
取得年月日	平成14年9月30日		その他公租公課	—	
前所有者	丸紅株式会社		諸経費	2,532	
取得価格	12,500百万円		管理業務費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	—		水道光熱費	—
	信託受託者	—		損害保険料	2,532
	信託期間満了日	—		信託報酬	—
				その他費用	—
6. 特記事項				減価償却費	45,016
(1) 船場建築線について				(3) NOI	507,201
<p>本件土地の東側及び北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、東側道路については道路中心線から5m後退した線、北側道路については道路中心線から6m後退した線が道路境界線とみなされています。また、「船場建築線」が交差する本件土地の北東角部分及び北西角部分においては、2.5mの隅切りを施さなければならない旨規定されています。当該後退部分及び隅切り部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。</p>				(4) 不動産賃貸事業損益	462,184
(2) 買取優先交渉権について				(5) 資本的支出	—
<p>本投資法人は、丸紅株式会社との定期建物賃貸借契約の期間中、本件不動産の一部または全部の買取に関し、丸紅株式会社に対し優先交渉権を付与しています。</p>				(6) NCF	507,201
				5. 平成21年度公租公課(千円)	
				固定資産税額	148,707
				都市計画税額	31,865
				合計	180,573

新横浜 TECH ビル

物件番号	A-5	物件名称	新横浜TECHビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年9月30日			
	建物	所有権	鑑定評価額	6,980百万円			
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆					
	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					
	地積	2,671.11㎡					
	用途地域等	商業地域、防火地域					
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					
	建築時期	A館：昭和61年2月 B館：昭和63年2月					
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡					
	駐車台数	78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		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21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数	182日
	取得年月日	平成15年11月14日		(1) 不動産賃貸事業収益		465,994	
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		家賃		302,568		
取得価格	6,900百万円		(2) 不動産賃貸事業費用		206,746		
信託受益権の概要	信託設定日	-		公租公課		33,796	
	信託受託者	-		固定資産税		33,796	
	信託期間満了日	-		その他公租公課		-	
				諸経費		134,742	
6. 特記事項		特記すべき事項はありません。		管理業務費		69,737	
				水道光熱費		57,760	
				損害保険料		1,239	
				信託報酬		-	
				その他費用		6,004	
				減価償却費		38,208	
				(3) NOI		297,456	
				(4) 不動産賃貸事業損益		259,248	
				(5) 資本的支出		84,276	
				(6) NCF		213,179	
				5. 平成21年度公租公課(千円)			
				固定資産税額		54,749	
				都市計画税額		11,732	
				合計		66,481	

大崎MTビル

物件番号	A-6	物件名称	大崎MTビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社	
所有形態	土地	所有権	価格時点	①平成17年3月31日	
	建物	所有権		②平成17年8月31日	
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	鑑定評価額	①7,870百万円	
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号		②5,030百万円	
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	4. 物件収支状況(千円)		
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域	運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数 182日
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	(1)不動産賃貸事業収益	526,818	
	建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)	家賃	526,817	
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積:22,634.06㎡	共益費	—	
			土地賃貸収益	—	
	駐車場台数	65台	その他賃貸事業収入	0	
	施工会社	株式会社大林組	(2)不動産賃貸事業費用	140,708	
	2. 特定資産の概要	特定資産の種類		不動産	公租公課
取得年月日	①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日		固定資産税	38,089	
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社		その他公租公課	—	
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円		諸経費	8,928	
			管理業務費	—	
信託受益権の概要	信託設定日 — 信託受託者 — 信託期間満了日 —	損害保険料		1,015	
		信託報酬		—	
		その他費用		7,912	
		減価償却費		93,690	
6. 特記事項		(3)NOI		479,800	
(1)本件土地権利関係について		(4)不動産賃貸事業損益		386,110	
本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、①10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、③1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び④3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、④における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、後記「ONビル 6. 特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。		(5)資本的支出		841	
(2)本件建物権利関係について		(6)NCF		478,958	
本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。		5. 平成21年度公租公課(千円)			
(3)敷地利用権について		固定資産税額		61,386	
本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物(他方の建物は、後記「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、2棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。		都市計画税額		13,153	
(4)境界確認について		合計		74,539	
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。		6. 特記事項			
(5)越境物について		(1)本件土地権利関係について			
本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の		本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、①10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、③1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び④3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、④における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、後記「ONビル 6. 特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。			

枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(6) 買取優先交渉権について

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

(7) 分離処分の禁止について

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

(注) 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。

赤坂見附 MT ビル

物件番号	A-7	物件名称	赤坂見附MTビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成18年4月30日			
	建物	所有権	鑑定評価額	27,200百万円			
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目201番1		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都港区元赤坂一丁目2番3号					
	地積	2,194.38㎡		運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数	182日
	用途地域等	商業地域、防火地域		(1) 不動産賃貸事業収益	746,141		
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付12階建		家賃	708,166		
	建築時期	昭和50年2月(平成17年大規模修繕実施)		共益費	-		
	延床面積	17,171.15㎡		土地賃貸収益	-		
	駐車場台数	45台		その他賃貸事業収入	37,975		
	施工会社	株式会社大林組 (大規模修繕施工会社：戸田建設株式会社)		(2) 不動産賃貸事業費用	151,523		
				公租公課	41,412		
2. 特定資産の概要				固定資産税	41,412		
特定資産の種類	不動産		その他公租公課	-			
取得年月日	平成18年5月29日		諸経費	66,162			
前所有者	森トラスト株式会社		管理業務費	38,983			
取得価格	27,000百万円		水道光熱費	24,226			
信託受益権の概要	信託設定日	-		損害保険料	801		
	信託受託者	-		信託報酬	-		
	信託期間満了日	-		その他費用	2,151		
				減価償却費	43,948		
6. 特記事項				(3) NOI	638,567		
(1) 越境物について		隣接建物の一部及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。		(4) 不動産賃貸事業損益	594,618		
(2) 通路上部分の利用について		本件土地南西側の通路状部分に、隣接建物に附属するマンホールが設置されています。また、当該通路状部分は隣接建物のための通路として無償で利用されています。		(5) 資本的支出	-		
				(6) NCF	638,567		
				5. 平成21年度公租公課(千円)			
				固定資産税額	67,927		
				都市計画税額	14,555		
				合計	82,482		



ONビル

物件番号	A-8	物件名称	ONビル				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成20年8月1日			
	建物	所有権	鑑定評価額	41,000百万円			
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号					
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数	182日
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域		(1)不動産賃貸事業収益	(注)		
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建		家賃			(注)
	建築時期	平成2年11月		共益費			
	延床面積	32,812.27㎡		土地賃貸収益			
	駐車場台数	79台		その他賃貸事業収入			
	施工会社	株式会社大林組		(2)不動産賃貸事業費用			
2. 特定資産の概要				公租公課	(注)		
特定資産の種類	不動産信託受益権		固定資産税				
取得年月日	平成20年8月29日		その他公租公課				
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号		諸経費				
取得価格	39,900百万円		管理業務費				
信託受益権の概要				水道光熱費	(注)		
信託設定日	平成13年2月9日		損害保険料				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託報酬				
信託期間満了日	平成32年10月末日		その他費用				
				減価償却費			
6. 特記事項				(3)NOI	835,178		
(1)権利関係について		本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本項において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該3筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。		(4)不動産賃貸事業損益	719,337		
(2)敷地利用権について		本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は、前記「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。		(5)資本的支出	16,119		
(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。		(6)NCF	819,058		
(4)越境物について		本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。		5. 平成21年度公租公課(千円)			
(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。		固定資産税額	96,316		
				都市計画税額	20,639		
				合計	116,955		

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

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-1	物件名称	イトーヨーカドー湘南台店		
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要		
不動産の用途		商業施設	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年3月1日	
	建物	所有権	鑑定評価額	11,600百万円	
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1		4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1			
	地積	35,209.93㎡	運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域		稼働日数	
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		(1)不動産賃貸事業収益	395,045
	建築時期	平成14年11月		家賃	395,000
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)		共益費	—
	駐車場台数	1,460台		土地賃貸収益	—
	施工会社	株式会社銭高組		その他賃貸事業収入	45
	2. 特定資産の概要			(2)不動産賃貸事業費用	129,399
特定資産の種類	不動産		公租公課	43,110	
取得年月日	平成15年3月28日		固定資産税	43,110	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社		その他公租公課	—	
取得価格	11,600百万円		諸経費	3,996	
信託受益権の概要	信託設定日	—		管理業務費	1,800
	信託受託者	—		水道光熱費	—
	信託期間満了日	—		損害保険料	1,486
				信託報酬	—
6. 特記事項			その他費用	710	
(1) 架設送電線路について			減価償却費	82,292	
<p>本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来すような行為が禁止されています。</p>			(3)NOI	347,938	
(2) 藤沢市緑化協定について			(4) 不動産賃貸事業損益	265,646	
<p>本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。</p>			(5) 資本的支出	—	
(3) 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について			(6)NCF	347,938	
<p>株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。</p>			5. 平成21年度公租公課(千円)		
(4) 買取優先交渉権について			固定資産税額	70,828	
<p>本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、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。</p>			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の概要		
不動産の用途	商業施設用地	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	所有権	価格時点	
	建物	—	平成14年3月1日	
		鑑定評価額	5,000百万円	
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17 千葉市稲毛区六方町236番10	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	—	運用期間	自 平成21年10月1日 稼働日数 至 平成22年3月31日 182日
	地積	79,113.42㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	236,406
	用途地域等	工業地域	家賃	—
建物	構造/階数	—	共益費	—
			土地賃貸収益	236,406
	建築時期	—	その他賃貸事業収入	—
			(2) 不動産賃貸事業費用	18,225
	延床面積	—	公租公課	15,725
			固定資産税	15,725
	駐車場台数	—	その他公租公課	—
諸経費			2,500	
施工会社	—	管理業務費	—	
		水道光熱費	—	
2. 特定資産の概要		損害保険料	—	
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託報酬	2,500	
取得年月日	平成14年3月28日	その他費用	—	
前所有者	住友重機械工業株式会社	減価償却費	—	
取得価格	4,200百万円	(3) NOI	218,180	
信託受益権の概要	信託設定日 平成14年3月28日 信託受託者 住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成24年3月31日	(4) 不動産賃貸事業損益	218,180	
		(5) 資本的支出	—	
		(6) NCF	218,180	
		5. 平成21年度公租公課(千円)		
6. 特記事項		固定資産税額	25,901	
(1) 通行地役権の設定について		都市計画税額	5,550	
本件信託土地に関し、本件信託土地を要役地、本件信託土地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。		合計	31,451	
(2) 土壌浄化対策工事について				
前所有者が、平成14年1月から同年3月にかけて実施した本件土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において平成14年7月から同年8月にかけて、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。				
(3) 買取優先交渉権について				
本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。				
(4) 賃借人からの訴訟提起について				
本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社より、平成21年9月18日付で、平成21年5月1日以降の地代の減額請求訴訟が提起されています。				

イトーヨーカドー新浦安店

物件番号	B-3	物件名称	イトーヨーカドー新浦安店	
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定の概要	
不動産の用途		商業施設	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年7月30日
	建物	所有権	鑑定評価額	12,500百万円
土地	地番	千葉県浦安市明海四丁目1番1他2筆	4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
	地積	33,537.07㎡		稼働日数 182日
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域	(1) 不動産賃貸事業収益	378,165
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	家賃	378,165
	建築時期	平成12年9月	共益費	—
	延床面積	57,621.38㎡	土地賃貸収益	—
	駐車場台数	1,280台	その他賃貸事業収入	—
	施工会社	株式会社竹中工務店	(2) 不動産賃貸事業費用	143,335
			公租公課	47,439
			固定資産税	47,439
			その他公租公課	—
2. 特定資産の概要			諸経費	22,094
特定資産の種類	不動産		管理業務費	1,800
取得年月日	平成16年7月30日		水道光熱費	—
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂		損害保険料	2,894
取得価格	12,150百万円		信託報酬	—
信託受益権の概要	信託設定日	—	その他費用	17,399
	信託受託者	—	減価償却費	73,802
	信託期間満了日	—	(3) NOI	308,631
6. 特記事項			(4) 不動産賃貸事業損益	234,829
特記すべき事項はありません。			(5) 資本的支出	8,197
			(6) NCF	300,434
			5. 平成21年度公租公課(千円)	
			固定資産税額	94,574
			都市計画税額	—
			合計	94,574

新橋駅前 MTR ビル

物件番号	B-4	物件名称	新橋駅前MTRビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要			
不動産の用途	商業施設	鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成19年3月1日	
	建物	所有権	鑑定評価額	18,200百万円	
土地	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数 182日
	地積	1,069.88㎡	(1) 不動産賃貸事業収益	459,000	
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃	459,000	
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	共益費	-	
	建築時期	平成11年4月	土地賃貸収益	-	
	延床面積	7,820.45㎡	その他賃貸事業収入	-	
	駐車場台数	29台	(2) 不動産賃貸事業費用	73,369	
	施工会社	株式会社大林組	公租公課	30,509	
2. 特定資産の概要				固定資産税	30,509
特定資産の種類	不動産			その他公租公課	-
取得年月日	平成19年4月25日	(3) NOI	426,985		
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス	(4) 不動産賃貸事業損益	385,630		
取得価格	18,000百万円	(5) 資本的支出	375		
信託受益権の概要	信託設定日	-	(6) NCF	426,610	
	信託受託者	-	5. 平成21年度公租公課(千円)		
	信託期間満了日	-	固定資産税額	50,040	
			都市計画税額	10,722	
6. 特記事項				合計	60,763
(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。					

パークレーンプラザ

物件番号	C-1	物件名称	パークレーンプラザ				
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要					
不動産の用途	住宅		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年12月24日			
	建物	所有権	鑑定評価額	3,260百万円			
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号		運用期間	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	稼働日数	182日
	地積	1,702.95㎡		(1) 不動産賃貸事業収益		107,838	
	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	97,485		
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建		共益費	9,043		
	建築時期	昭和63年6月		土地賃貸収益	-		
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)		その他賃貸事業収入	1,308		
	駐車台数	21台		(2) 不動産賃貸事業費用		39,888	
	施工会社	株式会社竹中工務店		公租公課	6,670		
				固定資産税	6,670		
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	17,773			
取得年月日	平成16年12月24日		管理業務費	8,705			
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社		水道光熱費	3,140			
取得価格	3,200百万円		損害保険料	240			
信託受益権の概要	信託設定日	-		信託報酬	-		
	信託受託者	-		その他費用	5,687		
	信託期間満了日	-		減価償却費	15,444		
				(3) NOI	83,394		
6. 特記事項				(4) 不動産賃貸事業損益	67,950		
(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。		(5) 資本的支出	7,341		
(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。		(6) NCF	76,053		
(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。		5. 平成21年度公租公課(千円)			
				固定資産税額	10,804		
				都市計画税額	2,362		
				合計	13,166		

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	所有権		価格時点	平成18年8月29日
	建物	所有権		鑑定評価額	18,600百万円
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆		4. 物件収支状況(千円)	
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号		運用期間	自 平成21年10月1日 稼働日数 至 平成22年3月31日 182日
	地積	30,944.44㎡		(1)不動産賃貸事業収益	645,817
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区		家賃	645,817
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟		共益費	—
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)		土地賃貸収益	—
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)		その他賃貸事業収入	—
	駐車台数	429台		(2)不動産賃貸事業費用	313,266
	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		公租公課	100,292
2. 特定資産の概要			固定資産税	100,292	
特定資産の種類	不動産信託受益権		その他公租公課	—	
取得年月日	平成18年9月20日		諸経費	44,550	
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		管理業務費	—	
取得価格	19,000百万円		水道光熱費	18	
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年4月25日		損害保険料	12,768
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託報酬	4,125
	信託期間満了日	平成34年3月31日		その他費用	27,638
6. 特記事項			減価償却費	168,422	
(1)買取優先交渉権について			(3)NOI	500,974	
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。			(4)不動産賃貸事業損益	332,551	
(2)越境物について			(5)資本的支出	204,734	
隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。			(6)NCF	296,240	
			5. 平成21年度公租公課(千円)		
			固定資産税額	165,150	
			都市計画税額	35,389	
			合計	200,539	

④ ポートフォリオ全体にかかる情報

(i) 建物地震リスク調査レポートについて

平成22年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注1)	再調達価格(千円)	レポート日付
銀座MTRビル	8.1%	8,560,000	平成15年11月14日
三田MTビル	10.5%	4,929,000	平成15年7月7日
丸紅大阪本社ビル	3.4%	12,998,000	平成15年11月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	平成15年9月24日
大崎MTビル	11.5%	5,383,000	平成17年3月7日
赤坂見附MTビル	12.7%	4,112,200	平成18年5月8日
ONビル	8.0%	10,455,300	平成20年8月21日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	平成15年11月14日
フレスポ稲毛	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	18.9%	6,413,000	平成16年5月20日
新橋駅前MTRビル	12.2%	1,384,325	平成19年2月28日
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	平成16年11月18日
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	平成18年8月29日
ポートフォリオPML(注2)	4.5%	85,858,270	平成20年8月7日

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

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



(ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

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

建物状況調査レポートにおける修繕費用

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

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

(注2) 銀座 MTR ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

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

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

不動産等資産毎の費用の負担区分

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

(iii) 不動産等資産における資本的支出について

(イ) 資本的支出の予定

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

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

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期(第16期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
銀座 MTR ビル (東京都中央区)	防煙たれ壁改修工事	自 平成 22 年 4 月 至 平成 22 年 5 月	19	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	B 館空調機更新工事	自 平成 22 年 3 月 至 平成 22 年 5 月	83	—	—
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	共用部リニューアル 工事	自 平成 22 年 7 月 至 平成 22 年 9 月	32	—	—
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 22 年 5 月 至 平成 22 年 6 月	7	—	—
ON ビル (東京都品川区)	給湯室設備改修工事	自 平成 22 年 6 月 至 平成 22 年 7 月	11	—	—
ON ビル (東京都品川区)	空調用設備更新工事	自 平成 22 年 6 月 至 平成 22 年 7 月	10	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	給水配管更新工事	自 平成 22 年 3 月 至 平成 22 年 4 月	11	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	各所配管工事	自 平成 22 年 5 月 至 平成 22 年 8 月	22	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	電気室等消火設備更新 工事	自 平成 22 年 5 月 至 平成 22 年 8 月	17	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用エレベ ーター改修工事	自 平成 22 年 5 月 至 平成 22 年 8 月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	受水槽圧力タンク更新 工事	自 平成 22 年 5 月 至 平成 22 年 8 月	8	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	電気室等 PAC 更新工事	自 平成 22 年 5 月 至 平成 22 年 8 月	7	—	—
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 22 年 5 月 至 平成 22 年 8 月	7	—	—

## (ロ)期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第16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)	大規模改修工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	735
銀座 MTR ビル (東京都中央区)	受変電設備更新工事	自 平成 21 年 10 月 至 平成 22 年 2 月	172
銀座 MTR ビル (東京都中央区)	個別空調機追加工事	自 平成 22 年 2 月 至 平成 22 年 3 月	52
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	A 館空調機更新工事	自 平成 21 年 11 月 至 平成 22 年 1 月	58
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	A 館 7・8 階 0A フロア敷設工事	自 平成 22 年 3 月 至 平成 22 年 3 月	15
新横浜 TECH ビル (横浜市港北区)	トイレ洗面台給湯器更新工事	自 平成 22 年 2 月 至 平成 22 年 3 月	6
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	空調加湿器改修工事	自 平成 22 年 3 月 至 平成 22 年 3 月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動火災報知設備更新工事	自 平成 21 年 6 月 至 平成 22 年 3 月	117
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用エレベーター改修工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 3 月	16
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	機械室等 PAC 更新工事	自 平成 22 年 2 月 至 平成 22 年 3 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 21 年 11 月 至 平成 21 年 11 月	12
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 22 年 1 月 至 平成 22 年 3 月	10
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ポンプ更新工事	自 平成 22 年 2 月 至 平成 22 年 3 月	10
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	地上デジタル放送導入工事	自 平成 22 年 2 月 至 平成 22 年 3 月	8
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラー設備更新工事	自 平成 22 年 1 月 至 平成 22 年 3 月	5
その他	機能更新等	自 平成 21 年 10 月 至 平成 22 年 3 月	37
合計			1,284

## (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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
前期末積立金残高	4,070百万円	3,542百万円	3,482百万円	3,249百万円	3,165百万円
当期積立額	—	—	—	—	118百万円
当期積立金取崩額	528百万円	59百万円	232百万円	84百万円	1,284百万円
次期繰越額	3,542百万円	3,482百万円	3,249百万円	3,165百万円	2,000百万円

## (3)その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。