

平成27年9月期 決算短信(REIT)

平成27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
コード番号	8961	URL	http://www.mt-reit.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	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	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	堀野 郷
問合せ先責任者	(役職名) 取締役企画財務部長	(氏名)	山本 道男
	(TEL) (03)3568-8311		

有価証券報告書提出予定日 平成27年12月24日 分配金支払開始予定日 平成27年12月11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)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年9月期の運用、資産の状況 (平成27年4月1日～平成27年9月30日)

(1) 運用状況 (%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	%
27年9月期	12,975	△1.4	7,258	13.3	6,643	15.5	6,428	15.5
27年3月期	13,156	47.1	6,407	20.5	5,750	22.5	5,566	18.6

	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	%	%	%
27年9月期	4,870	4.0	1.9	51.2
27年3月期	4,217	3.5	1.7	43.7

(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 (利益超過分配金 は含まない)	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	%	%
27年9月期	4,530	5,979	0	0	93.0	3.7
27年3月期	3,921	5,175	0	0	92.9	3.3

(注1) 平成27年9月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は圧縮積立金の繰入(448百万円)の実施によるものです。

(注2) 平成27年3月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は圧縮積立金の繰入(391百万円)の実施によるものです。

(注3) 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
27年9月期	339,402	160,907	47.4	121,899
27年3月期	344,694	159,654	46.3	120,950

(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
27年9月期	28,930	△11,575	△11,176	20,723
27年3月期	31,090	△35,878	4,277	14,544

2. 平成28年3月期及び平成28年9月期の運用状況の予想
(平成27年10月1日～平成28年3月31日、平成28年4月1日～平成28年9月30日)

(%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
28年3月期	8,537	△34.2	4,870	△32.9	4,270	△35.7	4,382	△31.8	3,500	0
28年9月期	8,596	0.7	4,946	1.6	4,326	1.3	4,429	1.1	3,520	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成28年3月期) 3,320円、(平成28年9月期) 3,355円

(注1) 平成28年3月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部(237百万円)を取り崩して分配することを想定して計算しています。

(注2) 平成28年9月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部(217百万円)を取り崩して分配することを想定して計算しています。

※ 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)

27年9月期	1,320,000口	27年3月期	1,320,000口
27年9月期	0口	27年3月期	0口

- ② 期末自己投資口数

(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6ページ「第28期(平成27年10月1日～平成28年3月31日)及び第29期(平成28年4月1日～平成28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27年6月24日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成27年6月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期末現在の本投資法人の資産総額は339,402百万円となり、合計15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、中国をはじめとする新興国経済の減速が輸出を下押ししたものの、原油安や円安の継続等を背景に企業業績が堅調に推移したほか所得雇用環境の改善により、緩やかな回復が見られました。

不動産流通市場は、良好な資金調達環境や賃料の上昇期待の高まり、市場参加者の多様化により取得競争が激しさを増しており、期待利回りの低下が続いています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、企業の業容拡大需要等により市場は全般的に改善傾向にあります。東京都心部においては、新規供給の影響を受けつつも空室率の低下が続いており、また全国主要都市についても空室率は概ね低下傾向にあります。

商業施設については、百貨店・スーパーを中心に消費増税後の買い控えの反動やインバウンド消費の増加により、前年同時期に比べて売上高に改善が見られました。

東京の高級賃貸住宅については、景気回復を受けて空室率は改善傾向にあり、賃料も堅調に推移しました。

ホテルについては、中国をはじめとするアジア諸国からの訪日外国人客数の増加や、為替の円安基調による日本人の国内旅行の増加から、高い客室稼働率が続いています。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、平成27年4月30日に「御堂筋MTRビル」を取得し、また、平成27年4月13日には「銀座MTRビル」(共有持分50%)を、平成27年8月7日には「大阪丸紅ビル」をそれぞれ譲渡し、ポートフォリオの改善を図ったほか、その他の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ってきました。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15物件、帳簿価額の総額は318,495百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は97.6%となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成27年4月に「御堂筋MTRビル」の取得資金に充当するため新たに2,000百万円の借入れを実施し、平成27年9月には借入金1,000百万円を新たに調達しました。

また、期限の到来した既存借入金の返済に充当するため、平成27年4月に11,500百万円、平成27年5月に500百万円、平成27年8月に9,500百万円の借入れを実施しました。

上記に加え、「大阪丸紅ビル」の譲渡代金11,000百万円を原資として、平成27年8月に短期借入金7,000百万円を期限前返済しました。併せて、残額のうち2,000百万円について、期限の到来した既存借入金の返済に充当しました。

これらの結果、有利子負債残高は165,000百万円、うち長期借入金は141,000百万円(1年内返済予定の長期借入金22,500百万円を含みます。)、投資法人債は16,000百万円(1年内償還予定の投資法人債6,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は48.6%(前期末49.6%)となっています。

平成27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12,975百万円、営業利益7,258百万円となり、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6,643百万円、当期純利益は6,428百万円となりました。

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15項）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、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して積み立てる圧縮積立金及び圧縮積立に係る法人税等調整額を控除した後の当期未処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,530円となりました。

(b) 次期の見通し

① 概況

日本経済の今後については、個人消費と輸出の動向に関して不透明感が増す中、各種政策効果等が下支え要因となることが期待されます。一方で世界経済については、欧米諸国を中心に緩やかな拡大基調を維持することが見込まれるものの、新興国経済の減速懸念や米国の金融政策等に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、良好な資金調達環境と賃料の上昇期待から引き続き旺盛な投資需要が見込まれる中で、依然として厳しい取得競争が続くことが予想されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、業績の堅調な企業の業容拡大による拠点の新設・増床が需要を牽引するほか、利便性向上や拠点統合を目的とした移転の動きが継続するものと考えられます。東京都心部においては、需給バランスの改善により優良ビルを中心として賃料上昇の動きが広まる一方、築年数や立地条件で競争力が劣るビルにおいては賃料回復には未だ時間を要するものと考えられます。

商業施設については、業態や立地等の個々の施設の特性によって、業績の好不調が分かれる傾向が強まっていくことが予想されます。

東京の高級賃貸住宅については、稼働率・成約賃料ともに底堅く推移することが見込まれるものの、今後の景気の動向について注視する必要があると考えられます。

ホテルについては、訪日外国人客数や日本人の国内旅行の増加により稼働率は既に高水準にあり、今後客室単価の更なる上昇が期待されます。

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に、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。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。
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

該当事項はありません。

⑥ 運用状況の見通し

次期(第28期 平成27年10月1日～平成28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29期(平成28年4月1日～平成28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28期(平成27年10月1日～平成28年3月31日)及び第29期(平成28年4月1日～平成28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。

	第28期	第29期
営業収益	8,537百万円	8,596百万円
営業利益	4,870百万円	4,946百万円
経常利益	4,270百万円	4,326百万円
当期純利益	4,382百万円	4,429百万円
1口当たり分配金	3,500円	3,520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28期及び第29期の分配金については内部留保を一部取り崩すことを前提としています。

[第28期(平成27年10月1日～平成28年3月31日)及び第29期(平成28年4月1日～平成28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27年9月30日現在保有している15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27年9月30日現在の発行済投資口数1,320,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 自己資金により、平成27年10月30日付で長期借入金1,000百万円を返済しています。 平成27年11月13日現在の有利子負債残高は164,000百万円となっています。 第28期中に期限を迎える借入金12,000百万円の返済及び投資法人債6,000百万円の償還については借換、投資法人債の発行及び一部自己資金による充当を前提としています。第29期中に期限を迎える借入金18,500百万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。 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28期879百万円、第29期919百万円を想定しています。 管理業務費については、第28期423百万円、第29期414百万円を想定しています。 減価償却費については、第28期1,440百万円、第29期1,426百万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28期455百万円、第29期458百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(借入金利息、投資法人債利息等)については、第28期600百万円、第29期620百万円を想定しています。なお、融資関連費用は発生しないことを前提としています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)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。 第28期の分配金の算定にあたっては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度の適用により第27期までに内部留保した1,385百万円(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350百万円を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金(237百万円)を取り崩して分配する際には併せて繰延税金負債(113百万円)が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因(法人税等調整額)となります。 第29期の分配金の算定にあたっては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度の適用により第28期までに内部留保した1,035百万円(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320百万円を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金(217百万円)を取り崩して分配する際には併せて繰延税金負債(103百万円)が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因(法人税等調整額)となります。 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他の法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われな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27年3月31日)	当期 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,255,769	18,470,924
信託現金及び信託預金	2,289,209	2,252,337
営業未収入金	76,075	63,650
前払費用	33,433	60,976
繰延税金資産	12	14
未収消費税等	17,326	—
その他	41,479	—
流動資産合計	14,713,306	20,847,903
固定資産		
有形固定資産		
建物	49,000,005	42,599,104
減価償却累計額	△14,424,244	△13,000,374
建物(純額)	34,575,760	29,598,729
構築物	675,026	647,473
減価償却累計額	△558,585	△580,894
構築物(純額)	116,440	66,579
機械及び装置	135,763	131,976
減価償却累計額	△98,976	△99,905
機械及び装置(純額)	36,787	32,071
工具、器具及び備品	108,722	92,149
減価償却累計額	△70,159	△49,827
工具、器具及び備品(純額)	38,562	42,322
土地	161,791,418	145,421,461
信託建物	*1 23,112,272	*1 25,536,836
減価償却累計額	△5,070,949	△5,636,498
信託建物(純額)	18,041,322	19,900,338
信託構築物	108,090	108,452
減価償却累計額	△51,799	△64,243
信託構築物(純額)	56,290	44,208
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	45,570	48,870
減価償却累計額	△14,804	△18,056
信託工具、器具及び備品(純額)	30,766	30,813
信託土地	115,228,939	123,359,160
有形固定資産合計	329,916,402	318,495,798
無形固定資産		
ソフトウェア	172	152
その他	240	240
無形固定資産合計	412	392

(単位：千円)

	前期 (平成27年3月31日)	当期 (平成27年9月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	996	6,844
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	14,598	20,446
固定資産合計	329,931,412	318,516,637
繰延資産		
投資法人債発行費	49,587	37,764
繰延資産合計	49,587	37,764
資産合計	344,694,306	339,402,305
負債の部		
流動負債		
営業未払金	338,340	329,467
短期借入金	17,000,000	8,000,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	22,500,000
未払金	197,708	247,200
未払費用	569,449	586,967
未払配当金	12,040	11,663
未払法人税等	528	559
未払消費税等	—	214,580
前受金	1,498,555	1,395,329
預り金	37,711	65,573
流動負債合計	48,654,334	39,351,342
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	115,000,000	118,500,000
預り敷金及び保証金	10,776,858	9,278,826
信託預り敷金及び保証金	375,436	917,290
繰延税金負債	233,251	447,560
固定負債合計	136,385,546	139,143,677
負債合計	185,039,881	178,495,019
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	97,367	488,665
任意積立金合計	97,367	488,665
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,567,017	6,428,581
剰余金合計	5,664,385	6,917,246
投資主資本合計	159,654,425	160,907,286
純資産合計	※3 159,654,425	※3 160,907,286
負債純資産合計	344,694,306	339,402,305

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,292,512	※1 8,775,072
その他貸貸事業収入	※1 346,596	※1 335,108
不動産等売却益	※2 3,517,831	※2 3,865,518
営業収益合計	13,156,941	12,975,699
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,645,816	※1 3,574,514
不動産等売却損	※2 2,605,715	※2 1,620,611
資産運用報酬	329,273	350,485
資産保管手数料	15,886	15,573
一般事務委託手数料	52,505	59,594
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	90,577	87,510
営業費用合計	6,748,954	5,717,469
営業利益	6,407,986	7,258,230
営業外収益		
受取利息	1,704	1,681
未払分配金戻入	1,101	1,211
還付加算金	—	246
受取保険金	238	—
営業外収益合計	3,044	3,139
営業外費用		
支払利息	612,116	576,975
投資法人債利息	36,316	28,787
投資法人債発行費償却	12,048	11,823
営業外費用合計	660,481	617,585
経常利益	5,750,549	6,643,783
税引前当期純利益	5,750,549	6,643,783
法人税、住民税及び事業税	868	895
法人税等調整額	182,757	214,307
法人税等合計	183,626	215,202
当期純利益	5,566,923	6,428,581
前期繰越利益	94	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,567,017	6,428,581

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	153,990,040	97,352	97,352	4,695,349	4,792,701	158,782,741	158,782,741
当期変動額							
圧縮積立金の積立		14	14	△14	—	—	—
剰余金の配当				△4,695,240	△4,695,240	△4,695,240	△4,695,240
当期純利益				5,566,923	5,566,923	5,566,923	5,566,923
当期変動額合計	—	14	14	871,668	871,683	871,683	871,683
当期末残高	153,990,040	97,367	97,367	5,567,017	5,664,385	159,654,425	159,654,425

当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	153,990,040	97,367	97,367	5,567,017	5,664,385	159,654,425	159,654,425
当期変動額							
圧縮積立金の積立		391,297	391,297	△391,297	—	—	—
剰余金の配当				△5,175,720	△5,175,720	△5,175,720	△5,175,720
当期純利益				6,428,581	6,428,581	6,428,581	6,428,581
当期変動額合計	—	391,297	391,297	861,563	1,252,861	1,252,861	1,252,861
当期末残高	153,990,040	488,665	488,665	6,428,581	6,917,246	160,907,286	160,907,286

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
I. 当期末処分利益	5,567,017,694	6,428,581,303
II. 分配金の額	5,175,720,000	5,979,600,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,921)	(4,530)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	391,297,694	448,981,303
IV. 次期繰越利益	0	0
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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除した残額の全額である5,175,720,000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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除した残額の全額である5,979,600,000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26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27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	5,750,549	6,643,783
減価償却費	1,603,780	1,550,930
投資法人債発行費償却	12,048	11,823
受取利息	△1,704	△1,681
支払利息	648,433	605,762
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,831	12,424
営業未払金の増減額 (△は減少)	107,602	△8,873
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△17,326	17,326
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△193,048	214,580
前受金の増減額 (△は減少)	39,269	△103,226
有形固定資産の売却による減少額	23,710,611	20,538,938
その他	79,679	57,195
小計	31,728,064	29,538,984
利息の受取額	1,704	1,681
利息の支払額	△638,329	△609,487
法人税等の支払額	△952	△864
営業活動によるキャッシュ・フロー	31,090,486	28,930,314
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	△978,131	△65,376
信託有形固定資産の取得による支出	△35,023,145	△10,554,379
無形固定資産の取得による支出	△191	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,075,819	△1,744,102
預り敷金及び保証金の受入による収入	161,335	246,070
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,980	△4,511
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,041,083	546,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,878,847	△11,575,934
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)	△2,500,000	△9,000,000
長期借入れによる収入	17,000,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,500,000	△13,500,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	-
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△27,858	-
分配金の支払額	△4,694,195	△5,176,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,277,946	△11,176,096
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△510,414	6,178,283
現金及び現金同等物の期首残高	15,055,393	14,544,978
現金及び現金同等物の期末残高	14,544,978	20,723,262

(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 無形形固定資産 定額法を採用しています。
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50,712千円です。
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れない、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) 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27年3月31日)	当期 (平成27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)

期別 項目	前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27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 8,783,149 共益費 385,754 土地賃貸収益 123,609 計 9,292,512 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 60,267 付帯収益 208,191 その他収益 78,137 計 346,596 不動産賃貸事業収益合計 9,639,109 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 493,527 水道光熱費 332,386 公租公課 941,464 損害保険料 23,766 修繕費 223,486 減価償却費 1,603,780 その他費用 27,404 不動産賃貸事業費用合計 3,645,816 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,993,293	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 8,280,459 共益費 371,003 土地賃貸収益 123,609 計 8,775,072 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 71,746 付帯収益 222,218 その他収益 41,143 計 335,108 不動産賃貸事業収益合計 9,110,181 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 462,767 水道光熱費 279,977 公租公課 989,993 損害保険料 24,061 修繕費 241,422 減価償却費 1,550,930 その他費用 25,361 不動産賃貸事業費用合計 3,574,514 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,535,666
2. 不動産等売却損益の内訳	銀座MTRビル 不動産等売却収入 12,000,000 不動産等売却原価 8,113,245 その他売却費用 368,923 不動産等売却益 3,517,831 三田MTビル 不動産等売却収入 13,000,000 不動産等売却原価 15,597,365 その他売却費用 8,349 不動産等売却損 2,605,715	銀座MTRビル 不動産等売却収入 12,000,000 不動産等売却原価 8,128,481 その他売却費用 6,000 不動産等売却益 3,865,518 大阪丸紅ビル 不動産等売却収入 11,000,000 不動産等売却原価 12,410,456 その他売却費用 210,154 不動産等売却損 1,620,611

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別 前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27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 10,000,000口 発行済投資口数 1,320,000口	発行可能投資口の総口数 10,000,000口 発行済投資口数 1,320,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

項目	期別 前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27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27年3月31日現在) 現金及び預金 12,255,769千円 信託現金及び信託預金 2,289,209千円 現金及び現金同等物 14,544,978千円	(平成27年9月30日現在) 現金及び預金 18,470,924千円 信託現金及び信託預金 2,252,337千円 現金及び現金同等物 20,723,262千円

〔リース取引に関する注記〕

項目	期別 前期 (平成27年3月31日)	当期 (平成27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 11,530,117千円 1年超 47,653,845千円 合計 59,183,962千円	(貸主側) 未経過リース料 1年内 11,166,752千円 1年超 42,546,449千円 合計 53,713,202千円

〔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27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	12,255,769	12,255,769	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,289,209	2,289,209	—
資産合計	14,544,978	14,544,978	—
(1) 短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,019,097	19,097
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	23,023,335	23,335
(4) 投資法人債	10,000,000	10,034,114	34,114
(5) 長期借入金	115,000,000	115,767,742	767,742
(6) 預り敷金及び保証金	4,093,480	3,975,769	△117,710
(7) 信託預り敷金及び保証金	247,752	230,948	△16,803
負債合計	175,341,232	176,051,007	709,775

平成27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	18,470,924	18,470,924	—
(2)信託現金及び信託預金	2,252,337	2,252,337	—
資産合計	20,723,262	20,723,262	—
(1)短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,009,531	9,531
(3)1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	22,545,542	45,542
(4)投資法人債	10,000,000	10,048,753	48,753
(5)長期借入金	118,500,000	119,849,263	1,349,263
(6)預り敷金及び保証金	2,696,107	2,615,355	△80,752
(7)信託預り敷金及び保証金	247,752	235,820	△11,931
負債合計	167,943,859	169,304,266	1,360,407

(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

下記の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、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27年3月31日)	当期 (平成27年9月30日)
預り敷金及び保証金	6,683,378	6,582,718
信託預り敷金及び保証金	127,684	669,538

(注3) 金銭債権の決算日(平成27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	12,255,769	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	2,289,209	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成27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	18,470,924	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	2,252,337	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(平成27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	17,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	23,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	4,000,000	—	—	1,000,000
長期借入金	—	20,500,000	38,000,000	8,000,000	26,500,000	22,000,000

借入金及び投資法人債の決算日(平成27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	8,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	22,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	4,000,000	—	—	1,000,000
長期借入金	—	27,000,000	33,000,000	13,000,000	28,500,000	17,000,000

[有価証券に関する注記]

前期 (平成27年3月31日)	当期 (平成27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27年3月31日)	当期 (平成27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26年10月1日 至 平成27年3月31日)
該当事項はありません。

当期(自 平成27年4月1日 至 平成27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26年10月1日 至 平成27年3月31日)
該当事項はありません。

当期(自 平成27年4月1日 至 平成27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26年10月1日 至 平成27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	直接(1.52%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,150,429	営業未収入金	656
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	862,824
								不動産の売却	13,000,000	—	—

(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27年4月1日 至 平成27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	直接(1.52%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,116,285	営業未収入金	247
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	873,988

(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26年10月1日 至 平成27年3月31日)
該当事項はありません。

当期(自 平成27年4月1日 至 平成27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27年3月31日)	当期 (平成27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	12	未払事業税損金不算入額	14
	繰延税金資産合計	12	繰延税金資産合計	14
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	圧縮積立金	233,251	圧縮積立金	447,560
	繰延税金負債合計	233,251	繰延税金負債合計	447,560
	(繰延税金負債の純額)	233,239	(繰延税金負債の純額)	447,546
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	34.15%	法定実効税率	32.31%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△30.74%	支払分配金の損金算入額	△29.08%
	その他	△0.22%	その他	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.19%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.24%

〔退職給付に関する注記〕

前期 (平成27年3月31日)	当期 (平成27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27年3月31日)	当期 (平成27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26年10月1日 至 平成27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	3,150,429	不動産賃貸事業

当期(自 平成27年4月1日 至 平成27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	3,116,285	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26年10月1日 至 平成27年3月31日)	(自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	216,962,513	228,072,683
	期中増減額	11,110,169	△11,101,203
	期末残高	228,072,683	216,971,479
	期末時価	222,900,000	220,870,000
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	81,847,882	81,596,373
	期中増減額	△251,509	△196,172
	期末残高	81,596,373	81,400,200
	期末時価	89,740,000	91,140,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	20,367,004	20,247,345
	期中増減額	△119,659	△123,226
	期末残高	20,247,345	20,124,118
	期末時価	19,100,000	19,460,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	319,177,400	329,916,402
	期中増減額	10,739,001	△11,420,603
	期末残高	329,916,402	318,495,798
	期末時価	331,740,000	331,470,000

(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」をご参照ください。

(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紀尾井町ビルの取得及び大崎MTビルの追加取得であり、減少理由は銀座MTRビルの譲渡、三田MTビルの譲渡及び減価償却費です。当期増減額のうち主な増加理由は御堂筋MTRビルの取得であり、減少理由は銀座MTRビルの譲渡、大阪丸紅ビルの譲渡及び減価償却費です。

(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 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27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	6,577,149	6,016,942
	不動産賃貸事業費用	2,756,281	2,660,788
	不動産賃貸事業損益	3,820,868	3,356,154
	不動産等売却益	3,517,831	3,865,518
	不動産等売却損	2,605,715	1,620,611
商業施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,334,472	2,366,741
	不動産賃貸事業費用	501,336	544,699
	不動産賃貸事業損益	1,833,135	1,822,042
	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	727,487	726,496
	不動産賃貸事業費用	388,198	369,027
	不動産賃貸事業損益	339,288	357,469
	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	9,639,109	9,110,181
	不動産賃貸事業費用	3,645,816	3,574,514
	不動産賃貸事業損益	5,993,293	5,535,666
	不動産等売却益	3,517,831	3,865,518
	不動産等売却損	2,605,715	1,620,611

(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「営業費用」に計上されています。

(注2) 不動産等売却益は営業収益に計上されています。

(注3) 不動産等売却損は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26年10月1日 至 平成27年3月31日)		当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	
1口当たり純資産額	120,950円	1口当たり純資産額	121,899円
1口当たり当期純利益	4,217円	1口当たり当期純利益	4,870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26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
当期純利益(千円)	5,566,923	6,428,581
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)	5,566,923	6,428,581
期中平均投資口数(口)	1,320,000	1,320,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
平成14年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
平成14年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
平成15年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
平成15年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
平成15年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
平成20年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)
平成22年5月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注8)
平成25年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	(注9)
平成25年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	(注10)
平成26年4月1日	投資口の分割	1,056,000	1,320,000	—	153,990	(注11)

(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。

(注9) 1口当たり発行価格815,100円(引受価額790,020円)にて新規物件取得に伴う借入金の返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当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。

(注10) 1口当たり発行価格790,020円にて将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当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11) 平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

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27年3月31日現在		当期 平成27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)	148,251	43.0	139,481	41.1
	その他(注4)	48,307	14.0	35,680	10.5
信託不動産	東京都心部(注3)	107,294	31.1	107,080	31.5
	その他(注4)	26,062	7.6	36,254	10.7
小計		329,916	95.7	318,495	93.8
その他の資産		14,777	4.3	20,906	6.2
資産総額計		344,694	100.0	339,402	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27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15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27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
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
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
東京汐留ビルディング(注6)	東京都港区東新橋一丁目12番1	17,847.73	191,394.06	SRC・RC・S B4/37F	所有権	所有権
天神プライム(注5)(注7)	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
紀尾井町ビル(注5)(注8)	東京都千代田区紀尾井町3番3他	9,291.93	63,535.55	SRC・S B4/26F	所有権	所有権
御堂筋MTRビル(注5)	大阪府中央区淡路町三丁目43番5	1,560.98	15,129.16	S・SRC B2/13F	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5)	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の土地は、東京都による土地区画整理事業における保留地であり、「所在地(地番)」及び「面積」には、換地計画に定められた所在及び面積を記載しています。

(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)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、13筆(合計面積2,880.79m²)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積121.28m²)については本投資法人が5分の1の共有持分を保有し、3筆(合計面積10,850.67m²)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。また、大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21m²です。

また、ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67m²)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。信託受託者保有分以外の共有持分は、上記記載のとおり本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。従って、当該3筆(合計面積10,850.67m²)については、大崎MTビルの土地面積の一部及びONビルの土地面積として各々に記載しています。

(注5)上記15物件のうち、ONビル、天神プライム、紀尾井町ビル、御堂筋MTRビル、フレスポ稲毛、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8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」をご参照ください。

- (注6) 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地区画整理事業における、土地地区画整理法第96条第1項に規定される保留地です。平成27年10月30日付で前記土地地区画整理事業にかかる換地処分の公告があり、当該公告日の翌日において、本投資法人は当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得しました。東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は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7) 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。
- (注8) 紀尾井町ビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)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います。また、紀尾井町ビルの建物は、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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分 (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	大崎MTビル	14,386 (注5)	13,539	12,100	4.1%	3.8%	4.3%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.4%
		ONビル	39,900	39,774	29,400	4.2%	3.9%	4.4%	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	105,218	121,000	3.8%	3.8%	4.0%	株式会社地 産評価研究所	33.5%
		紀尾井町ビル	34,300	34,604	35,500	3.7%	3.5%	3.9%	大和不動産鑑 定株式会社	10.5%
	小計		198,586	193,137	198,000	-				60.5%
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	17,499	20,400	4.2%	4.0%	4.4%	日本土地建物 株式会社	5.5%
		渋谷フラッグ	32,040	32,701	36,600	3.6%	3.4%	3.8%	一般財団法人 日本不動産 研究所	9.8%
	小計		50,040	50,201	57,000	-				15.2%
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,223	3,160	4.1%	4.7%	3.8%	日本土地建物 株式会社	1.0%
	小計		3,200	3,223	3,160	-				1.0%
小計		251,826	246,561	258,160	-				76.7%	
その他	オフィス ビル	新横浜TECHビル	6,900	6,674	4,650	5.7%	5.5%	6.0%	日本土地建物 株式会社	2.1%
		天神プライム	6,940	6,830	8,020	4.8%	4.6%	5.1%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.1%
		御堂筋MTRビル	10,170	10,329	10,200	4.0%	3.8%	4.2%	大和不動産鑑 定株式会社	3.1%
	小計		24,010	23,834	22,870	-				7.3%
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	10,122	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	2,670	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	11,304	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	7,578	7,970	5.7%	5.4%	5.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.3%
	小計		33,310	31,199	34,140	-				10.2%
	その他	ホテルオークラ 神戸	19,000	16,900	16,300	5.3%	5.1%	5.4%	株式会社地 産評価研究所	5.8%
小計		19,000	16,900	16,300	-				5.8%	
小計		76,320	71,934	73,310	-				23.3%	
合計		328,146	318,495	331,470	-				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、紀尾井町ビルについては、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「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)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27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)、平成17年10月28日(5,656百万円)及び平成27年1月30日(860百万円)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27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27期(平成27年4月1日から平成27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	大崎MTビル	321	3.5%	24,495.21	24,495.21	1(注5)
		ONビル	(注6)	(注6)	20,654.60	20,654.60	1
		東京汐留ビルディング	2,795	30.7%	95,697.03	95,697.03	1
		紀尾井町ビル	824	9.1%	24,748.48	14,990.38	29(注7)
	商業施設	新橋駅前MTRビル	459	5.0%	8,055.00	8,055.00	1
		渋谷フラッグ	(注6)	(注6)	5,983.86	5,983.86	3(注8)
	その他	パークレーンプラザ	97	1.1%	4,443.03	4,295.99	17(注9)
その他	オフィスビル	新横浜TECHビル	386	4.2%	18,359.46	16,617.15	8
		天神プライム	269	3.0%	5,993.80	5,993.80	14(注8)
		御堂筋MTRビル	250	2.7%	15,129.16	15,129.16	1(注10)
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	395	4.3%	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	4.2%	57,621.38	57,621.38	1
		コーナン相模原西橋本店	(注6)	(注6)	40,283.77	40,283.77	1
	その他	ホテルオークラ神戸	628	6.9%	72,246.86	72,246.86	1
合計			8,753	96.1%	486,662.01	475,014.56	81

なお、下記物件については、第27期に譲渡していますが、第27期の総賃料収入及び対総賃料収入比率は以下のとおりです。

名称	総賃料収入 (注1) (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	譲渡日
銀座MTRビル	7	0.1%	平成27年4月13日
大阪丸紅ビル	349	3.8%	平成27年8月7日

(注1)「総賃料収入」は、第27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、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907,880)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、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907,880)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5)大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づくテナント総数は12です。

- (注6) 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7) 紀尾井町ビルは、事務所部分について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、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数を記載しています。なお、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数は62です。
- (注8) 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9) 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。
- (注10) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づくテナント総数は27です。

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27年		平成26年		平成25年		平成24年		平成23年	
			9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末
東京都心部	オフィスビル	大崎MTビル(注2)	100.0 (100.0)	100.0 (98.6)	100.0 (98.6)	100.0 (83.8)	100.0 (65.3)	100.0 (85.9)	100.0 (96.9)	100.0 (92.7)	100.0 (89.5)	100.0 (85.3)
		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	100.0	100.0	100.0
		紀尾井町ビル(注3)	60.6 (60.0)	91.4 (90.8)	—	—	—	—	—	—	—	—
	小計(注4)		94.1 (93.6)	98.8 (98.5)	99.9 (96.3)	99.9 (95.1)	99.9 (88.0)	91.0	99.9	99.9	99.9	98.8
	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5)	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	パークレーンプラザ	96.7	100.0	92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7
	小計		96.7	100.0	92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7
小計(注4)		94.6 (94.2)	98.9 (98.6)	99.8 (96.5)	99.9 (95.6)	99.9 (89.1)	91.2	99.9	99.9	99.8	98.6	
その他	オフィスビル	新横浜TECHビル	90.5	90.5	89.5	89.5	90.5	90.5	89.5	89.5	89.5	83.1
		天神プライム(注5)	100.0	98.6	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—
		御堂筋MTRビル(注6)	100.0 (90.2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	小計(注4)		95.6 (92.1)	92.7	92.3	92.7	91.0	89.0	97.1	96.8	96.8	94.8
	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	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
小計(注4)		99.4 (99.1)	98.9	98.8	98.9	98.6	98.3	99.3	99.3	99.4	99.0	
合計(注4)		97.6 (97.3)	98.9 (98.8)	99.2 (98.0)	99.3 (97.7)	99.1 (95.2)	95.7	99.5	99.5	99.5	98.9	

(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。なお、小計及び合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。

(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。

(注3)紀尾井町ビルは、事務所部分について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、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分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。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注4)小計及び合計の稼働率の括弧内には、大崎MTビル、紀尾井町ビル及び御堂筋MTRビル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5)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。

(注6)御堂筋MTRビルは、バス・スルー型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。

(ii) 主要なテナントの状況

平成27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)	大崎MTビル	平成25年4月1日 平成28年3月31日	24,495.21	5.2%	25.3%	633
		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	20.1%		5,590
	株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	11.2%	23.4%	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	12.1%		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		15.2%	1,244
	合計				303,454.14	63.9%	—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				475,014.56	—	—	

(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907,880)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27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27年9月30日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 森トラスト株式会社

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成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)	52,762,086円
敷金・保証金等(注)	敷金873,988,784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907,880)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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成14年4月25日から平成34年3月31日まで 	
月額契約賃料	固定賃料	88,637,500円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計(年額)の12分の1
敷金・保証金等	敷金1,312,500,000円	
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。	
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転貸しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転貸借契約も終了させることについて同意を取得しています。 	

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成27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類を記載しています。
 - (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27期(平成27年4月1日から平成27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27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27年度公租公課」欄の記載について
 - (1) 平成27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27年1月1日の翌日以降、平成27年中に取得した不動産等資産について、第27期に納付義務はありませんが、参考情報として平成27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27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27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。

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27年4月1日 至 平成27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 386,258	
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	家賃	235,517
	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	共益費	81,768
	地積	2,671.11㎡	土地賃貸収益	-
	用途地域等	商業地域、防火地域	その他賃貸事業収入	68,971
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	(2) 不動産賃貸事業費用 216,963	
	建築時期	A館：昭和61年2月 B館：昭和63年2月	公租公課	29,140
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	固定資産税	29,140
	駐車場台数	78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	138,135
			管理業務費	64,466
2. 特定資産の概要			水道光熱費	64,840
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	損害保険料	806
取得年月日	平成15年11月14日	テナントとの直接契約	信託報酬	-
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		その他費用	8,021
取得価格	6,900百万円	(3) NOI	減価償却費	49,688
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(4) 不動産賃貸事業損益	218,982
鑑定評価額	6,980百万円	(5) 資本的支出	(6) NCF	169,294
価格時点	平成15年9月30日	5. 平成27年度公租公課(千円)		
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	固定資産税額		47,034
6. 特記事項			都市計画税額	10,078
特記すべき事項はありません。			合計	57,113

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27年4月1日 至 平成27年9月30日
所有形態	土地	所有権		稼働日数	183日
所有形態	建物	所有権		(1)不動産賃貸事業収益	321,131
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆		家賃	320,071
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号		共益費	-
	地積	13,852.74㎡(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	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		その他賃貸事業収入	1,060
				(2)不動産賃貸事業費用	95,364
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建		公租公課	33,733
	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	33,733
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880) を乗じた面積:24,495.21㎡		その他公租公課	-
	駐車場台数	65台		諸経費	4,160
	施工会社	株式会社大林組		管理業務費	-
				水道光熱費	-
				損害保険料	795
				信託報酬	-
				その他費用	3,365
				減価償却費	57,469
				(3)NOI	283,237
				(4)不動産賃貸事業損益	225,767
				(5)資本的支出	979
				(6)NCF	282,258
2. 特定資産の概要			貸借契約形態		
特定資産の種類	不動産		信託受益権の概要	マスターリース契約(注2)	
取得年月日	①平成17年3月31日 ②平成17年10月28日 ③平成27年1月30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 ③個人(非開示)		信託受託者	-	
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円 ③860百万円		信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成27年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円		固定資産税額	59,267	
価格時点	①平成17年3月31日 ②平成17年8月31日 ③平成26年10月31日		都市計画税額	12,700	
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社 ③一般財団法人日本不動産研究所		合計	71,967	
6. 特記事項					
<p>(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、①13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び③3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、③における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、後記「ONビル 6. 特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。</p> <p>(2) 本件建物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907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。</p> <p>(3) 敷地利用権について 本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物(他方の建物は、後記「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、2棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。</p> <p>(4) 境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。</p> <p>(5) 越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の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> <p>(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。</p> <p>(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。</p>					

(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。そのほか、平成27年1月30日の取得において、土地の所有権(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371,326)と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の68,981)を取得しています。

(注2) 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		オフィスビル	運用期間
所有形態	土地	所有権	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日
所有形態	建物	所有権	稼働日数 183日
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆	(1)不動産賃貸事業収益
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	(2)不動産賃貸事業費用
	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	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
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建	(3)NOI
	建築時期	平成2年11月	(4)不動産賃貸事業損益
	延床面積	32,812.27㎡	(5)資本的支出
	駐車場台数	79台	(6)NCF
	施工会社	株式会社大林組	581,009
2. 特定資産の概要			51,183
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20年8月29日	信託受益権の概要	
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号	信託設定日	平成13年2月9日
取得価格	39,900百万円	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32年10月末日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成27年度公租公課(千円)
鑑定評価額	41,000百万円	固定資産税額	85,000
価格時点	平成20年8月1日	都市計画税額	18,214
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	103,214
6. 特記事項			
(1)権利関係について 本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「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。			
(2)敷地利用権について 本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は、前記「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。			
(3)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。			
(4)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。			
(5)工作物について 本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ERI株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。			

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

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27年4月1日 至 平成27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		2,795,000
土地	地番(注)	東京都港区東新橋一丁目12番1号	家賃		2,795,000
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	共益費		-
	地積(注)	17,847.73㎡(他の共有者の共有持分を含みません。)	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4階付37階建	(2) 不動産賃貸事業費用		921,400
	建築時期	平成17年1月	公租公課		383,408
	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㎡	固定資産税		383,408
	駐車場台数	437台	その他公租公課		-
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費		3,751
			管理業務費		-
			水道光熱費		-
			損害保険料		3,751
			信託報酬		-
			その他費用		-
			減価償却費		534,241
			(3) NOI		2,407,840
			(4) 不動産賃貸事業損益		1,873,599
			(5) 資本的支出		2,488
			(6) NCF		2,405,351
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27年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	111,500百万円		固定資産税額	626,676	
価格時点	平成22年3月31日		都市計画税額	134,287	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	760,964	
6. 特記事項					
(1) 本件土地について 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ける、土地区画整理法第96条第1項に規定される保留地です。平成27年10月30日付で前記土地区画整理事業にかかる換地処分公告があり、当該公告日の翌日において、本投資法人は本件土地の所有権(共有持分100分の50)を取得しました。なお、本投資法人は、当該公告日の翌日以降に本件土地の所有権移転登記を行うことを予定しています。					
(2) 敷地利用権について 本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の他の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。					
(3) 本件土地面積の増加にかかる精算について 換地計画に基づき、本件土地面積の増加にかかる部分(面積0.73㎡)の共有持分(100分の50)について、換地処分公告の日(平成27年10月30日)の翌日以降に東京都との間で精算(精算金1,642,500円)が行われる予定です。					
(4) 本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は100分の50です。					
(5) 本件土地にかかる所有権の譲渡制限等について 本投資法人及び本件土地の他の共有者が、本件土地の所有権の取得にかかる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。					
(6) 本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。					
(7) 買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					
(注) 本件土地は保留地であり、「地番」及び「地積」には、換地計画に定められた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27年4月1日 至 平成27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		269,566
	建物	所有権	家賃		230,339
土地	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他6筆	共益費		22,179
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目7番21号	土地賃貸収益		-
	地積	1,110.73㎡(借地部分を含みます。)	その他賃貸事業収入		17,047
	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)	(2)不動産賃貸事業費用		81,387
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	公租公課		22,163
	建築時期	平成20年3月(平成20年10月増築)	固定資産税		22,163
	延床面積	7,722.04㎡	その他公租公課		-
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)	諸経費		30,995
	施工会社	株式会社大林組	管理業務費		8,858
				水道光熱費	
			損害保険料		205
			信託報酬		750
			その他費用		6,922
			減価償却費		28,227
			(3)NOI		216,406
			(4)不動産賃貸事業損益		188,179
			(5)資本的支出		1,318
			(6)NCF		215,088
2. 特定資産の概要			貸借契約形態		
特定資産の種類	不動産信託受益権		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概要			5. 平成27年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	7,320百万円		固定資産税額	35,915	
価格時点	平成24年6月1日		都市計画税額	7,696	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	43,611	
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。

紀尾井町ビル

物件番号	A-11	物件名称	紀尾井町ビル	
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・住宅	運用期間	自 平成27年4月1日 至 平成27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	824,506
土地	地番	千代田区紀尾井町3番3他	家賃	681,072
	住居表示	千代田区紀尾井町3番12号他	共益費	63,781
	地積	9,291.93㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益	-
	用途地域等	第二種住居地域、防火地域、 第一種文教地区	その他賃貸事業収入	79,652
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下4階付26階建	(2)不動産賃貸事業費用	620,243
	建築時期	平成元年11月	公租公課	86,373
	延床面積	建物一棟：63,535.55㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：24,598.85㎡	固定資産税	85,269
	駐車場台数	207台	その他公租公課	1,104
	施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費	336,517
			管理業務費	229,079
			水道光熱費	51,870
			損害保険料	1,579
			信託報酬	800
			その他費用	53,188
			減価償却費	197,352
			(3)NOI	401,615
			(4)不動産賃貸事業損益	204,262
			(5)資本的支出	52,775
			(6)NCF	348,840
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1)
取得年月日	平成26年10月1日		信託受益権の概要	
前所有者	白馬キャピタル3特定目的会社		信託設定日 (注2)	①平成14年9月10日 ②平成16年9月30日
取得価格	34,300百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
			信託期間満了日	①平成46年9月末日 ②平成46年9月末日
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成27年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	36,200百万円		固定資産税額	139,096
価格時点	平成26年9月1日		都市計画税額	29,806
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	168,903
6. 特記事項				
(1)権利関係について 本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。				
(2)管理規約について 管理規約により、区分所有者が所有する敷地及び区分所有者が共有する共用部分は、専有部分と分離して単独処分することは禁止されており、共用部分の分割請求も禁止されています。また、敷地権の登記はなされていませんが、敷地の相互利用について、区分所有者間で合意しています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、3,383,389分の2,562,965となっています。				
(3)要役地役権について 本件土地には、隣接土地の一部を承役地として、工作物設置を目的とする要役地役権が設定されています。				

(注1)事務所部分について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、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

(注2)本件信託不動産は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

御堂筋MTRビル

物件番号	A-12	物件名称	御堂筋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27年4月30日 至 平成27年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 154日	
土地	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益	
	地番	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	250,322	
	住居表示	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	家賃	201,604
	地積	1,560.98㎡	共益費	20,731
	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)	土地賃貸収益	-
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付13階建	(1) 不動産賃貸事業収入	
			27,986	
	建築時期	平成11年3月	(2) 不動産賃貸事業費用	
			105,283	
	延床面積	15,129.16㎡	公租公課	-
			固定資産税	-
	駐車場台数	54台	その他公租公課	-
諸経費			54,658	
施工会社	大成・鹿島建設工事共同企業体	管理業務費	24,367	
		水道光熱費	25,432	
			損害保険料	528
			信託報酬	419
			その他費用	3,910
			減価償却費	50,624
			(3) NOI	195,663
			(4) 不動産賃貸事業損益	145,039
			(5) 資本的支出	848
			(6) NCF	194,815
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27年4月30日	信託受益権の概要	
前所有者		Rabbit Midosuji特定目的会社	信託設定日	平成13年9月26日
取得価格		10,170百万円	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43年9月末日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成27年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	10,200百万円		固定資産税額	61,870
価格時点	平成27年1月31日		都市計画税額	13,257
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	75,128
6. 特記事項				
(1) 船場建築線について 本件土地の北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、当該指定に基づき本物件は道路境界線から約2mセットバックしています。当該部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。				

(注)パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

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27年4月1日 至 平成27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	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	45
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	(2) 不動産賃貸事業費用	
	建築時期	平成14年11月	公租公課	156,597
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	固定資産税	39,582
	駐車場台数	1,460台	その他公租公課	-
	施工会社	株式会社銭高組	諸経費	33,621
			管理業務費	1,620
			水道光熱費	-
			損害保険料	979
			信託報酬	-
			その他費用	31,022
			減価償却費	83,393
			(3) NOI	321,841
			(4) 不動産賃貸事業損益	238,448
			(5) 資本的支出	12,737
			(6) NCF	309,103
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	-
			信託受託者	-
取得価格	11,600百万円		信託期間満了日	-
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成27年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	11,600百万円		固定資産税額	66,028
価格時点	平成15年3月1日		都市計画税額	11,790
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		合計	77,818
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27年4月1日 至 平成27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	123,609
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	123,609
	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
			公租公課	7,270
	建築時期	—	固定資産税	7,270
			その他公租公課	—
	延床面積	—	諸経費	1,000
			管理業務費	—
駐車場台数	—	水道光熱費	—	
施工会社	—	損害保険料	—	
		信託報酬	1,000	
		その他費用	—	
		減価償却費	—	
		(3) NOI	115,338	
		(4) 不動産賃貸事業損益	115,338	
		(5) 資本的支出	—	
		(6) NCF	115,338	
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
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格(注)	2,100百万円		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27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。				

(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27年4月1日 至 平成27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	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	
	建築時期	平成12年9月	公租公課	133,935
	延床面積	57,621.38㎡	固定資産税	43,110
	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	16,579
			管理業務費	1,620
			水道光熱費	-
			損害保険料	2,791
			信託報酬	-
			その他費用	12,167
			減価償却費	74,245
2. 特定資産の概要			(3) NOI	
特定資産の種類	不動産			318,475
取得年月日	平成16年7月30日	賃貸借契約形態	マスターリース契約	
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	信託受益権の概要		
取得価格	12,150百万円	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	12,500百万円	信託期間満了日	-	
価格時点	平成16年7月30日	5. 平成27年度公租公課(千円)		
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	固定資産税額		86,048
6. 特記事項			都市計画税額	-
特記すべき事項はありません。			合計	86,048

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27年4月1日 至 平成27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	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	68,404
	建築時期	平成11年4月	公租公課	30,612
	延床面積	7,820.45㎡	固定資産税	30,612
	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	1,404
			管理業務費	1,200
			水道光熱費	-
			損害保険料	204
			信託報酬	-
			その他費用	-
			減価償却費	36,386
			(3) NOI	426,982
			(4) 不動産賃貸事業損益	390,595
			(5) 資本的支出	-
			(6) NCF	426,982
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	-
			信託受託者	-
取得価格	18,000百万円		信託期間満了日	-
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成27年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	18,200百万円		固定資産税額	50,301
価格時点	平成19年3月1日		都市計画税額	10,778
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	61,079
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27年4月1日 至 平成27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	所有権			
土地	地番	相模原市緑区西橋本五丁目4番4			
	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		(注)
	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			
	建築時期	平成17年8月			
	延床面積	40,283.77㎡	(3)NOI		209,477
	駐車場台数	862台			
	施工会社	東亜建設工業株式会社			
2. 特定資産の概要			(4)不動産賃貸事業損益		
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	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託期間満了日	-	
鑑定評価額	7,560百万円		5. 平成27年度公租公課(千円)		
価格時点	平成24年9月1日		固定資産税額	41,470	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		都市計画税額	8,886	
6. 特記事項			合計	50,356	
(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27年4月1日 至 平成27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1)	
	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	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入	(注1)	
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番6号	(2)不動産賃貸事業費用		
	地積	1,026.44㎡			公租公課 固定資産税 その他公租公課
	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)			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
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付9階建	(3)NOI	688,795	
	建築時期	平成21年8月	(4)不動産賃貸事業損益	665,386	
	延床面積	7,766.49㎡	(5)資本的支出	550	
	駐車場台数	49台	(6)NCF	688,245	
施工会社	前田建設工業株式会社				
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		
前所有者	プライムリテール2 株式会社		信託設定日	平成19年1月24日	
			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得価格	32,040百万円		信託期間満了日	平成35年3月31日	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成27年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	33,000百万円		固定資産税額	51,569	
価格時点	平成25年3月1日		都市計画税額	11,050	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	62,620	
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27年4月1日 至 平成27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 97,784	
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃	87,702
	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	1,038
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 31,611	
	建築時期	昭和63年6月	公租公課	6,865
	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	6,865
	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	12,615
			管理業務費	7,692
2. 特定資産の概要			水道光熱費	3,297
特定資産の種類	不動産		損害保険料	160
取得年月日	平成16年12月24日		信託報酬	-
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社		その他費用	1,464
取得価格	3,200百万円		減価償却費	12,131
3. 取得時の不動産鑑定概要			(3) NOI	78,304
鑑定評価額	3,260百万円		(4) 不動産賃貸事業損益	66,172
価格時点	平成16年12月24日		(5) 資本的支出	140
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		(6) NCF	78,163
6. 特記事項			5. 平成27年度公租公課(千円)	
(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。			固定資産税額	11,217
(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。			都市計画税額	2,407
(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。			合計	13,624

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27年4月1日 至 平成27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	
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	家賃	628,712
	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	-
			(2) 不動産賃貸事業費用	337,415
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	公租公課	88,397
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)	固定資産税	88,397
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	その他公租公課	-
	駐車場台数	429台	諸経費	54,107
	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	管理業務費	-
			水道光熱費	-
			損害保険料	8,742
			信託報酬	2,000
			その他費用	43,365
			減価償却費	194,910
			(3) NOI	486,207
			(4) 不動産賃貸事業損益	291,296
			(5) 資本的支出	83,674
			(6) NCF	402,533
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
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	19,000百万円		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27年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	18,600百万円		固定資産税額	144,440
価格時点	平成18年8月29日		都市計画税額	30,951
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	175,392
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。				

なお、下記物件については、第27期に譲渡していますが、第27期の物件収支状況は以下のとおりです。

物件名称	銀座MTRビル	
物件収支状況(千円)		
運用期間	自 平成27年4月1日 至 平成27年4月13日	稼働日数 13日
(1)不動産賃貸事業収益		7,438
家賃		6,623
共益費		-
土地賃貸収益		-
その他賃貸事業収入		814
(2)不動産賃貸事業費用		23,386
公租公課		11,885
固定資産税		11,261
その他公租公課		624
諸経費		6,185
管理業務費		1,897
水道光熱費		1,416
損害保険料		313
信託報酬		-
その他費用		2,558
減価償却費		5,315
(3)NOI		△10,633
(4)不動産賃貸事業損益		△15,948
(5)資本的支出		-
(6)NCF		△10,633

物件名称	大阪丸紅ビル	
物件収支状況(千円)		
運用期間	自 平成27年4月1日 至 平成27年8月7日	稼働日数 129日
(1)不動産賃貸事業収益		349,244
家賃		298,095
共益費		-
土地賃貸収益		-
その他賃貸事業収入		51,149
(2)不動産賃貸事業費用		277,572
公租公課		96,437
固定資産税		95,763
その他公租公課		674
諸経費		105,753
管理業務費		52,431
水道光熱費		42,435
損害保険料		1,380
信託報酬		-
その他費用		9,505
減価償却費		75,381
(3)NOI		147,053
(4)不動産賃貸事業損益		71,671
(5)資本的支出		2,421
(6)NCF		144,631

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27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
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2)	11.5%	6,416,895	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3)	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
紀尾井町ビル(注4)	11.3%	17,551,275	平成26年9月19日
御堂筋MTRビル	2.1%	4,552,800	平成27年2月9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)	5.2%	111,266,290	平成27年10月30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)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907,880)に対する再調達価格を記載しています。

(注3)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4)紀尾井町ビルは、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)
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2)	平成22年4月6日	株式会社安井建築設計事務所	71,714千円/年
ONビル	平成25年12月29日	株式会社安井建築設計事務所	154,971千円/年
東京汐留ビルディング(注3)	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
紀尾井町ビル(注4)	平成26年9月10日	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	179,692千円/年
御堂筋MTRビル	平成27年2月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	40,822千円/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26年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	28,084千円/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) 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907,880)に対する修繕費用を記載しています。

(注3) 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4) 紀尾井町ビルは、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

平成27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、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27期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年3月	24	—	—
ONビル (東京都品川区)	ポンプ更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年2月	6	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	貸室区画改修工事	自 平成27年9月 至 平成28年1月	54	—	—
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	共用部改修工事	自 平成27年9月 至 平成27年10月	9	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	中央監視装置更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年3月	33	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	ポンプ更新工事	自 平成28年2月 至 平成28年3月	5	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	空調設備更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年3月	90	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	宴会場改修工事	自 平成28年2月 至 平成28年3月	100	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高架水槽更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年2月	42	—	—
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28年1月 至 平成28年3月	18	—	—
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27年9月 至 平成28年2月	15	—	—
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27年12月 至 平成28年2月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	換気設備更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年2月	7	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	厨房冷蔵庫及び冷凍庫更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年2月	6	—	—
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27年12月 至 平成28年2月	5	—	—
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28年1月 至 平成28年2月	5	—	—

(ロ)期中の資本的支出

平成27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、第27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)	中央監視設備更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年9月	41
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成27年9月 至 平成27年9月	30
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	共用部改修工事	自 平成27年7月 至 平成27年9月	30
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 平成27年5月 至 平成27年7月	21
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	非常照明設備更新工事	自 平成27年9月 至 平成27年9月	11
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	空調設備更新工事	自 平成27年9月 至 平成27年9月	17
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	非常照明設備改修工事	自 平成27年9月 至 平成27年9月	16
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27年8月 至 平成27年9月	19
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	シャッター更新工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	8
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高架水槽更新工事	自 平成27年9月 至 平成27年9月	7
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27年8月 至 平成27年9月	6
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27年8月 至 平成27年9月	5
その他	機能更新等	自 平成27年4月 至 平成27年9月	71
合計			287

(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23期	第24期	第25期	第26期	第27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	115百万円	189百万円	176百万円	271百万円	289百万円
当期積立金取崩額	115百万円	189百万円	176百万円	271百万円	289百万円
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・タウンマネジメントに対する基金の返還請求権です。