

平成26年9月期 決算短信(REIT)

平成26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26年12月24日 分配金支払開始予定日 平成26年12月12日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年9月期の運用、資産の状況 (平成26年4月1日～平成26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	%
26年9月期	8,946	1.8	5,319	0.4	4,696	3.2	4,695	3.2
26年3月期	8,788	1.1	5,297	3.7	4,550	5.4	4,549	5.4

	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	%	%	%
26年9月期	3,556	3.0	1.4	52.5
26年3月期	3,485	3.0	1.4	51.8

(注)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。1口当たり当期純利益については、平成26年3月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
26年9月期	3,557	4,695	0	0	100.0	3.0
26年3月期	17,233	4,549	0	0	99.9	2.9

(注1)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。

(注2)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。なお、平成26年3月期は新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} / \text{当期純利益} \times 100$$

(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
26年9月期	334,429	158,782	47.5	120,289
26年3月期	334,053	158,637	47.5	120,179

(注)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。1口当たり純資産については、平成26年3月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

(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
26年9月期	6,143	15	△4,551	15,055
26年3月期	6,072	19	△3,975	13,447

2. 平成27年3月期の運用状況の予想（平成26年10月1日～平成27年3月31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
27年3月期	13,217	47.7	6,232	17.2	5,568	18.6	5,379	14.6	3,800	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成27年3月期) 4,075円

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の積立額(363百万円)を控除した残額を分配することを想定して計算しています。

※ 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）

26年9月期	1,320,000 口	26年3月期	264,000 口
26年9月期	0 口	26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、26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8ページ「第26期(平成26年10月1日～平成27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26年6月20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26年6月20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334,429百万円となり、合計16物件の保有不動産を運用しています。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、平成26年4月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減の影響で一時的に低迷したものの、その影響は徐々に和らぎつつあり、所得環境の改善と設備投資の緩やかな増加を背景に、基調的には緩やかな回復が続きました。

不動産流通市場は、国内外の市場参加者からの高い関心や良好な資金調達環境の継続に加え、賃料の上昇期待の高まりから売買価格は上昇傾向にあり、需給はひっ迫した状態にありました。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、需給バランスの改善が続き、市場は全般的に回復傾向にあります。東京都心部では空室率の低下傾向が継続し、一部優良ビルでは賃料上昇に転じる動きも見られました。全国主要都市においても、空室率は概ね低下傾向にあります。

商業施設のうち大型小売店については、消費税増税前の駆け込み需要の反動から販売額は大きく低下したものの、その後大幅な落ち込みは解消に向かう動きが見られました。

東京の高級賃貸住宅については、日本経済の回復基調を受けて人気エリアを中心に空室率は改善の傾向が続きました。しかし、立地、築年、グレード等の劣る物件に対する需要は依然として弱含みで推移しました。

ホテルについては、国際線やLCCの発着枠数の増加、観光ビザの規制緩和や様々な訪日プロモーション活動の実施により、今年前半の訪日外国人客数は前年同時期に比べ急増し、高い水準での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、当期末現在における本投資法人の保有不動産は16物件、帳簿価額の総額は319,177百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.2%となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、平成26年4月に11,000百万円、平成26年5月に1,500百万円、平成26年8月に14,500百万円の借入れを実施しました。

これらの結果、有利子負債残高は162,000百万円、うち長期借入金は126,500百万円(1年内返済予定の長期借入金19,000百万円を含みます。)、投資法人債は16,000百万円(1年内償還予定の投資法人債5,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は48.4%(前期末48.5%)となっています。

また、平成26年9月30日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)からAA(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付を取得しています。

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,946百万円、営業利益5,319百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は4,696百万円、当期純利益は4,695百万円となりました。

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算入されることを企図して、平成26年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金

に繰り入れた後の当期末処分利益のうち、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全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,557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、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動などの影響が徐々に薄れ、個人消費の増加や設備投資・公共投資の増加が下支えとなり、景気回復の持続が期待されます。一方で世界経済は、米国では底堅い景気回復が続いており、欧州も緩慢ながら景気は回復基調にあるものの、米国の金融政策や中国の不動産市況の悪化懸念等には引き続き留意する必要があると考えられます。

不動産流通市場は、引き続き良好な資金調達環境に加え、上場REIT、私募REIT、海外投資家等による不動産投資は活発化しており、賃貸収入の回復期待が利回りの一層の低下を促進し、売買価格はさらに上昇していくと予想されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、企業の雇用環境や設備投資意欲の改善を背景とした堅調な需要に支えられ、空室率の更なる低下等、市況の全般的な改善傾向が継続するものと見込まれます。東京都心部においては、空室率の低下に伴い需給バランスの改善が進みつつあることから、優良ビルを中心に賃料上昇の動きが広まることが期待されます。

商業施設のうち大型小売店については、消費税増税に伴う影響の軽減と雇用・所得環境の改善で、徐々に消費者マインドは持ち直すと見られ、売上は増加すると予想されます。

東京の高級賃貸住宅については、日本の景気回復及び外資系企業の需要の改善等から、成約賃料は安定した水準で推移すると考えられます。

ホテルについては、訪日外国人客数の堅調な増加に加え、国内宿泊需要の順調な回復等、客室需要は堅調な伸びを見せており、客室単価の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

1. 資産の取得

本投資法人は、平成26年10月1日付で下記の資産の取得を行いました。

紀尾井町ビル

(i) 取得の概要

取得資産：不動産信託受益権

土地 所有権（分有）

建物 区分所有権

取得価格：34,300百万円（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26年10月1日

売主：白馬キャピタル3特定目的会社

(ii) 取得資産の概要

所在地（住居表示）：千代田区紀尾井町3番12号他

用途：オフィスビル・住宅

地積：9,291.93㎡（建物1棟の敷地の登記簿記載の地積）

7,433.52㎡（所有権を有する敷地の登記簿記載の地積）

延床面積：63,535.55㎡（建物1棟全体の登記簿記載の床面積）

24,598.85㎡（所有権を有する専有部分の登記簿記載の床面積）

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根／地下4階付26階建

建築時期：平成元年11月

(iii) 賃貸状況の概要（平成26年10月1日時点）

テナント総数：60

総賃貸可能面積：24,748.42㎡

総賃貸面積：22,482.43㎡

稼働率：90.8%

備考 : 住宅部分については、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。
また、上記テナント数、賃貸面積、稼働率は、サブリース契約に基づくテナント数、賃貸面積、稼働率を用いて算定しています。

2. 資金の借入

本投資法人は、平成26年10月1日付で紀尾井町ビルの取得資金に充てるため、短期借入金31,500百万円及び長期借入金2,500百万円の資金の借入を行いました。

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	三井住友信託銀行株式会社	9,000	平成26年12月26日	無担保 無保証 変動金利
	株式会社みずほ銀行	8,000	平成26年12月26日	
	株式会社三井住友銀行	8,000	平成26年12月26日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	6,500	平成26年12月26日	
	合計	31,500	—	
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	平成29年9月29日	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	平成33年10月1日	
	合計	2,500	—	

3. 資産の譲渡

本投資法人は、平成26年10月31日付で下記の資産の譲渡に関する売買契約を締結しました。

銀座MTRビル

(i) 譲渡の概要

譲渡資産 : 不動産

①共有持分50%

②共有持分50%

譲渡価格 : ① 12,000百万円

② 12,000百万円

合計24,000百万円

(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)

譲渡益 : 営業収益として不動産等売却益を平成27年3月期に約35億円、平成27年9月期に約38億円計上する予定です。

譲渡予定日 : ①平成26年12月1日

②平成27年4月13日

買主 : 国内の事業会社(非開示)

(ii) 譲渡資産の概要

所在地(住居表示) : 中央区銀座六丁目18番2号

用途 : オフィスビル

地積 : 4,655.56㎡(他の共有者の共有持分も含まれます。)

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 : 23,614.49㎡

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5階付17階建

建築時期 : 昭和57年3月

⑥ 運用状況の見通し

次期(第26期 平成26年10月1日～平成27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。運用状況の予想の前提条件については、以下の「第26期(平成26年10月1日～平成27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。

なお、第27期(平成27年4月1日～平成27年9月30日)の運用状況については、銀座MTRビルの共有持分50%の譲渡により約38億円の譲渡益が発生する見込みですが、中長期的な資産の安定運用に資するための使途に活用することを検討中であり、現時点で合理的な算出を行うことが困難なため、公表を控えます。開示が可能となった時点で速やかに公表します。

	第26期
営業収益	13,217百万円
営業利益	6,232百万円
経常利益	5,568百万円
当期純利益	5,379百万円
1口当たり分配金	3,800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26期(平成26年10月1日～平成27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"> 平成26年9月30日現在保有している16物件に、平成26年10月1日に取得した「紀尾井町ビル」を加えた合計17物件を前提としています。 「銀座MTRビル」については平成26年12月1日に共有持分50%を譲渡することを前提としています。 現時点で譲渡を決定していませんが、第26期期末に保有物件を譲渡することを想定しています。 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26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"> 平成26年9月30日現在の有利子負債残高162,000百万円に加え、「紀尾井町ビル」の取得に伴い、34,000百万円の借入れを行った結果、平成26年11月13日現在の有利子負債残高は196,000百万円となっています。 第26期中に期限を迎える借入金46,500百万円の返済及び投資法人債5,000百万円の償還については借換、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。
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。 「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による不動産等売却益約35億円を想定しています。
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、946百万円を想定しています。 管理業務費については、527百万円を想定しています。 減価償却費については、1,658百万円を想定しています。 現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより不動産等売却損27億円が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。 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、495百万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、664百万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26期に発生する見込みの「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による譲渡益の一部については「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額(188百万円)を計上したうえで、残額を圧縮積立金(363百万円)として繰り入れることを想定しています。 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他の法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,744,393	13,307,571
信託現金及び信託預金	1,703,139	1,747,821
営業未収入金	50,902	64,243
前払費用	32,783	74,324
繰延税金資産	17	13
その他	26	675
流動資産合計	13,531,262	15,194,649
固定資産		
有形固定資産		
建物	53,114,975	53,205,898
減価償却累計額	△14,161,520	△15,209,147
建物(純額)	38,953,454	37,996,750
構築物	680,023	680,023
減価償却累計額	△457,014	△508,374
構築物(純額)	223,009	171,649
機械及び装置	129,304	129,304
減価償却累計額	△107,179	△111,759
機械及び装置(純額)	22,124	17,544
工具、器具及び備品	129,939	131,512
減価償却累計額	△71,904	△79,814
工具、器具及び備品(純額)	58,034	51,697
土地	182,127,407	182,127,407
信託建物	*1 17,398,841	*1 17,480,223
減価償却累計額	△4,227,691	△4,554,956
信託建物(純額)	13,171,149	12,925,267
信託構築物	55,418	55,418
減価償却累計額	△38,355	△39,552
信託構築物(純額)	17,063	15,866
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	35,114	37,751
減価償却累計額	△9,100	△11,847
信託工具、器具及び備品(純額)	26,014	25,903
信託土地	85,845,199	85,845,199
有形固定資産合計	320,443,571	319,177,400
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	18,683	9,382
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	32,285	22,984
固定資産合計	320,476,096	319,200,625

(単位：千円)

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	45,904	33,777
繰延資産合計	45,904	33,777
資産合計	334,053,263	334,429,053
負債の部		
流動負債		
営業未払金	167,063	230,737
短期借入金	22,000,000	19,500,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	19,000,000
未払金	103,871	146,259
未払費用	531,718	515,388
未払配当金	12,549	10,995
未払法人税等	688	612
未払消費税等	189,833	193,048
前受金	1,460,864	1,459,285
預り金	4,011	4,275
信託預り金	15,423	5,537
流動負債合計	49,486,024	46,066,140
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	104,000,000	107,500,000
預り敷金及び保証金	10,631,919	10,781,923
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752
繰延税金負債	50,509	50,495
固定負債合計	125,930,181	129,580,170
負債合計	175,416,206	175,646,311
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	97,352	97,352
任意積立金合計	97,352	97,352
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,549,664	4,695,349
剰余金合計	4,647,017	4,792,701
投資主資本合計	158,637,057	158,782,741
純資産合計	※3 158,637,057	※3 158,782,741
負債純資産合計	334,053,263	334,429,053

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,523,208	※1 8,636,252
その他貸貸事業収入	※1 265,754	※1 309,881
営業収益合計	8,788,962	8,946,134
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,072,919	※1 3,206,002
資産運用報酬	301,288	304,335
資産保管手数料	15,168	15,026
一般事務委託手数料	45,906	49,922
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	46,936	41,842
営業費用合計	3,491,399	3,626,309
営業利益	5,297,562	5,319,824
営業外収益		
受取利息	1,456	1,371
違約金収入	1,165	770
未払分配金戻入	1,882	2,235
受取保険金	4,204	3,882
協賛金収入	1,300	-
その他	421	-
営業外収益合計	10,430	8,259
営業外費用		
支払利息	652,694	580,973
投資法人債利息	50,241	38,914
投資口交付費	42,301	-
投資法人債発行費償却	12,216	12,127
営業外費用合計	757,453	632,014
経常利益	4,550,538	4,696,069
税引前当期純利益	4,550,538	4,696,069
法人税、住民税及び事業税	978	884
法人税等調整額	2	△11
法人税等合計	981	873
当期純利益	4,549,557	4,695,196
前期繰越利益	107	152
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,549,664	4,695,349

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	136,609,600	97,352	97,352	4,314,967	4,412,319	141,021,919	141,021,919
当期変動額							
新投資口の発行	17,380,440					17,380,440	17,380,440
剰余金の配当				△4,314,860	△4,314,860	△4,314,860	△4,314,860
当期純利益				4,549,557	4,549,557	4,549,557	4,549,557
当期変動額合計	17,380,440	—	—	234,697	234,697	17,615,137	17,615,137
当期末残高	153,990,040	97,352	97,352	4,549,664	4,647,017	158,637,057	158,637,057

当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26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	97,352	97,352	4,549,664	4,647,017	158,637,057	158,637,057
当期変動額							
剰余金の配当				△4,549,512	△4,549,512	△4,549,512	△4,549,512
当期純利益				4,695,196	4,695,196	4,695,196	4,695,196
当期変動額合計	—	—	—	145,684	145,684	145,684	145,684
当期末残高	153,990,040	97,352	97,352	4,695,349	4,792,701	158,782,741	158,782,741

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,549,664,511	4,695,349,041
II. 分配金の額	4,549,512,000	4,695,240,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(17,233)	(3,557)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	14,786
IV. 次期繰越利益	152,511	94,255
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数264,000口の整数倍数の最大値となる4,549,512,000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を超えない額で発行済投資口数1,320,000口の整数倍数の最大値となる4,695,240,000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25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,550,538	4,696,069
減価償却費	1,438,802	1,442,685
投資法人債発行費償却	12,216	12,127
投資口交付費	42,301	-
受取利息	△1,456	△1,371
支払利息	702,935	619,887
営業未収入金の増減額 (△は増加)	15,950	△13,341
営業未払金の増減額 (△は減少)	△24,946	63,674
未払消費税等の増減額 (△は減少)	86,414	3,214
前受金の増減額 (△は減少)	25,367	△1,579
その他	△23,449	△35,331
小計	6,824,674	6,786,034
利息の受取額	1,456	1,371
利息の支払額	△752,042	△643,396
法人税等の支払額	△1,098	△961
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,072,989	6,143,048
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	△84,090	△47,693
信託有形固定資産の取得による支出	△81,955	△86,433
預り敷金及び保証金の返還による支出	△26,788	△41,103
預り敷金及び保証金の受入による収入	212,375	191,107
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,542	15,877
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)	△15,500,000	△2,500,000
長期借入れによる収入	16,500,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△17,975,000	△14,500,000
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	△22,570	-
投資口の発行による収入	17,338,247	-
分配金の支払額	△4,316,174	△4,551,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,975,497	△4,551,065
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,117,034	1,607,860
現金及び現金同等物の期首残高	11,330,497	13,447,532
現金及び現金同等物の期末残高	13,447,532	15,055,393

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～47年 構築物 2～37年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。
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26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 38,340千円	信託建物 38,340千円
2. 当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別 前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 8,107,854</p> <p>共益費 291,744</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 8,523,208</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 38,338</p> <p>付帯収益 165,189</p> <p>その他収益 62,225</p> <p>計 265,754</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,788,962</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 304,961</p> <p>水道光熱費 274,053</p> <p>公租公課 910,039</p> <p>損害保険料 26,180</p> <p>修繕費 99,621</p> <p>減価償却費 1,438,802</p> <p>その他費用 19,261</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,072,919</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,716,042</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 8,223,513</p> <p>共益費 289,130</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 8,636,252</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 54,759</p> <p>付帯収益 188,320</p> <p>その他収益 66,801</p> <p>計 309,881</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,946,134</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 307,474</p> <p>水道光熱費 299,953</p> <p>公租公課 961,929</p> <p>損害保険料 22,986</p> <p>修繕費 147,291</p> <p>減価償却費 1,442,685</p> <p>その他費用 23,682</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,206,002</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,740,131</p>

〔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25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
発行可能投資口の総口数及び 発行済投資口数		発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 264,000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25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26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26年3月31日現在) 現金及び預金 11,744,393千円 信託現金及び信託預金 1,703,139千円 <u>現金及び現金同等物 13,447,532千円</u>	(平成26年9月30日現在) 現金及び預金 13,307,571千円 信託現金及び信託預金 1,747,821千円 <u>現金及び現金同等物 15,055,393千円</u>

〔リース取引に関する注記〕

項目	期別	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26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 12,524,966千円 1年超 58,462,492千円 <u>合計 70,987,459千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 12,192,598千円 1年超 53,280,812千円 <u>合計 65,473,410千円</u>

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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	11,744,393	11,744,393	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,703,139	1,703,139	—
資産合計	13,447,532	13,447,532	—
(1) 短期借入金	22,000,000	22,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,027,764	27,764
(3) 1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,055,489	55,489
(4) 投資法人債	11,000,000	11,043,518	43,518
(5) 長期借入金	104,000,000	104,958,887	958,887
(6) 預り敷金及び保証金	3,937,496	3,775,134	△162,361
(7) 信託預り敷金及び保証金	247,752	224,312	△23,439
負債合計	166,185,248	167,085,107	899,859

平成26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	13,307,571	13,307,571	—
(2)信託現金及び信託預金	1,747,821	1,747,821	—
資産合計	15,055,393	15,055,393	—
(1)短期借入金	19,500,000	19,500,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,014,492	14,492
(3)1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,052,296	52,296
(4)投資法人債	11,000,000	11,038,221	38,221
(5)長期借入金	107,500,000	108,848,482	1,348,482
(6)預り敷金及び保証金	3,984,428	3,864,896	△119,531
(7)信託預り敷金及び保証金	247,752	230,465	△17,286
負債合計	166,232,180	167,548,854	1,316,674

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

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

負債

(1)短期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債 (4)投資法人債

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

(3)1年内返済予定の長期借入金 (5)長期借入金

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

(6)預り敷金及び保証金 (7)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金のうち下記の預り敷金及び保証金については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

区分	貸借対照表計上額 (千円)	
	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
預り敷金及び保証金	6,694,423	6,797,495

(注3) 金銭債権の決算日(平成26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	11,744,393	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,703,139	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成26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	13,307,571	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,747,821	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(平成26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	22,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	20,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	6,000,000	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	23,000,000	20,500,000	28,500,000	7,000,000	25,000,000

借入金及び投資法人債の決算日(平成26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	19,500,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	19,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	6,000,000	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	22,500,000	26,000,000	23,500,000	11,500,000	24,000,000

[有価証券に関する注記]

前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26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26年3月31日)	当期 (平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日)
該当事項はありません。

当期(自 平成26年4月1日 至 平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日)
該当事項はありません。

当期(自 平成26年4月1日 至 平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト(株)	東京都港区	10,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,071,545	営業未収入金	5,491
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	1,087,728

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト(株)	東京都港区	10,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,175,806	営業未収入金	4,488
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	1,219,242

(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25年10月1日 至 平成26年3月31日)
該当事項はありません。

当期(自 平成26年4月1日 至 平成26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26年3月31日)	当期 (平成26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) 未払事業税損金不算入額 17 繰延税金資産合計 17 (繰延税金負債) 圧縮積立金 50,509 繰延税金負債合計 50,509 (繰延税金負債の純額) 50,492	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 13 繰延税金資産合計 13 (繰延税金負債) 圧縮積立金 50,495 繰延税金負債合計 50,495 (繰延税金負債の純額) 50,481
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 36.59% (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.58% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	法定実効税率 34.16% (調整) 支払分配金の損金算入額 △34.15% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	平成26年3月31日に公布された「地方法人税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更されました。これに伴い、当計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の34.16%から、34.15%に変更されています。 この税率の変更による影響額は軽微です。	

[退職給付に関する注記]

前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26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26年3月31日)	当期 (平成26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25年10月1日 至 平成26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	3,071,545	不動産賃貸事業

当期(自 平成26年4月1日 至 平成26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	3,175,806	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25年10月1日 至 平成26年3月31日)	(自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	218,762,792	217,888,139
	期中増減額	△874,652	△925,626
	期末残高	217,888,139	216,962,513
	期末時価	202,570,000	202,800,000
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	82,301,947	82,049,836
	期中増減額	△252,110	△201,954
	期末残高	82,049,836	81,847,882
	期末時価	88,610,000	89,100,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	20,627,916	20,505,594
	期中増減額	△122,321	△138,589
	期末残高	20,505,594	20,367,004
	期末時価	18,700,000	19,010,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	321,692,655	320,443,571
	期中増減額	△1,249,084	△1,266,170
	期末残高	320,443,571	319,177,400
	期末時価	309,880,000	310,910,000

(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保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。

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

(注4) 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	当期
		(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	(自 平成26年4月1日 至 平成26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	5,707,907	5,861,981
	不動産賃貸事業費用	2,263,919	2,300,891
	不動産賃貸事業損益	3,443,988	3,561,089
	不動産等売却益	—	—
商業施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,350,716	2,352,875
	不動産賃貸事業費用	439,197	548,402
	不動産賃貸事業損益	1,911,519	1,804,472
	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	730,338	731,278
	不動産賃貸事業費用	369,803	356,708
	不動産賃貸事業損益	360,535	374,569
	不動産等売却益	—	—
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,788,962	8,946,134
	不動産賃貸事業費用	3,072,919	3,206,002
	不動産賃貸事業損益	5,716,042	5,740,131
	不動産等売却益	—	—

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)		当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	
1口当たり純資産額	120,179円	1口当たり純資産額	120,289円
1口当たり当期純利益	3,485円	1口当たり当期純利益	3,556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) 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。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 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25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
当期純利益(千円)	4,549,557	4,695,196
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)	4,549,557	4,695,196
期中平均投資口数(口)	1,305,109	1,320,000

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、平成26年10月1日付で下記の資産の取得を行いました。

紀尾井町ビル

[取得の概要]

取得資産：不動産信託受益権

土地 所有権（分有）

建物 区分所有権

取得価格：34,300百万円（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。）

取得日：平成26年10月1日

売主：白馬キャピタル3特定目的会社

2. 資金の借入

本投資法人は、平成26年10月1日付で紀尾井町ビルの取得資金に充てるため、短期借入金31,500百万円及び長期借入金2,500百万円の資金の借入を行いました。

3. 資産の譲渡

本投資法人は、平成26年10月31日付で下記の資産の譲渡に関する売買契約を締結しました。

銀座MTRビル

[譲渡の概要]

譲渡資産：不動産

① 共有持分50%

② 共有持分50%

譲渡価格：① 12,000百万円

② 12,000百万円

合計24,000百万円

（但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は除きます。）

譲渡益：営業収益として不動産等売却益を平成27年3月期に約35億円、平成27年9月期に約38億円計上する予定です。

譲渡予定日：①平成26年12月1日

②平成27年4月13日

(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26年3月31日現在		当期 平成26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)	172,541	51.7	171,772	51.4
	その他(注4)	48,842	14.6	48,592	14.5
信託不動産	東京都心部(注3)	72,712	21.8	72,615	21.7
	その他(注4)	26,347	7.9	26,196	7.8
小計		320,443	95.9	319,177	95.4
その他の資産		13,609	4.1	15,251	4.6
資産総額計		334,053	100.0	334,429	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26年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計16物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

平成26年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)

不動産等資産の概要

名称	所在地(地番)	面積		構造(注2) /階数	所有形態	
		土地(m ²)	建物(m ²)		土地	建物
銀座MTRビル(注3)	東京都中央区銀座六丁目209番2他	4,655.56	38,901.73	SRC・RC・S B5/17F	所有権	所有権
三田MTビル	東京都港区三田三丁目202番1	3,489.80	21,043.02	SRC B1/11F	所有権	所有権
大阪丸紅ビル	大阪市中央区本町二丁目3番1他	5,878.72	41,574.47	S・SRC B3/19F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注4)	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他	2,671.11	A館：11,636.35 B館：13,550.87 合計：25,187.22	A館：SRC B1/9F B館：S・SRC B1/16F	所有権	所有権
大崎MTビル(注5)	東京都品川区北品川五丁目689番2他	13,852.74	26,980.68	S・SRC B3/14F	所有権	所有権
ONビル(注5)(注6)	東京都品川区北品川五丁目746番1他	10,850.67	32,812.27	S・SRC B2/21F	所有権	所有権
東京汐留ビルディング(注7)	東京都港区東新橋一丁目5-48、5-69、5-70、5-79のうち街区番号4街区保留地符号4-1	17,847	191,394.06	SRC・RC・S B4/37F	所有権	所有権
天神プライム(注6)(注8)	福岡市中央区天神二丁目138番他	1,110.73	7,722.04	S・RC B1/12F	所有権	所有権
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	35,209.93	53,393.66	S 5F	所有権	所有権
プレスボ稲毛(注6)	千葉県稲毛区長沼原町731番17	39,556.71	—	—	所有権	—
イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市明海四丁目1番1他	33,537.07	57,621.38	S 5F	所有権	所有権
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目28番2他	1,069.88	7,820.45	S・SRC・RC B2/8F	所有権	所有権
コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区西橋本五丁目4番4	19,878.57	40,283.77	S 5F	所有権	所有権
渋谷フラッグ(注6)	東京都渋谷区宇田川町81番11他	1,026.44	7,766.49	S・SRC B2/9F	所有権	所有権
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	1,702.95	5,246.78	RC B1/7F	所有権	所有権
ホテルオークラ神戸(注6)	神戸市中央区波止場町48番1他	30,944.44	72,246.86	SRC・S B2/35F	所有権	所有権

(注1)「所在地(地番)」、「面積」及び「構造/階数」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。但し、東京汐留ビルディングについては、当該土地が、東京都による土地区画整理事業において保留地となることが予定されている土地であるため、「所在地(地番)」及び「面積」には、東京都作成の保留地台帳記載事項証明書に基づく所在及び面積を記載しています。なお、本件土地の面積は、換地処分公告の日の翌日に確定するものであるため、上記面積から変動する可能性があります。

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

(注3)銀座MTRビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69m²)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87m²、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、銀座MTRビルの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部の床面積は23,614.49m²です。

(注4)新横浜TECHビルは、A館及びB館の2棟の建物とその敷地により構成される不動産です。

- (注5) 大崎MTビルの土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡)については、本投資法人が1,081,560分の710,234の共有持分を保有し、1筆(面積121.28㎡)については本投資法人が5分の1の共有持分を保有し、3筆(合計面積10,850.67㎡)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。
- また、ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。信託受託者保有分以外の共有持分は、上記記載のとおり本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。従って、当該3筆(合計面積10,850.67㎡)については、大崎MTビルの土地面積の一部及びONビルの土地面積として各々に記載しています。
- (注6) 上記16物件のうち、ONビル、天神プライム、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11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7) 東京汐留ビルディングの土地は、東京都の実施する東京都市計画事業汐留土地区画整理事業において土地区画整理法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地です。本投資法人が保有しているのは、東京都に対する当該土地の停止条件付所有権移転請求権であり、本投資法人は、前記土地区画整理事業にかかる換地処分がなされたときに、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得します。また、本投資法人は、当該土地の所有権を取得するまでの間の当該土地の使用収益権を取得しています。東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が準共有する上記停止条件付所有権移転請求権及び使用収益権の対象となる土地の面積であり、他の共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。また、東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。
- (注8) 天神プライムの土地面積は、本件建物の敷地である土地全7筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全7筆のうち、6筆(合計面積1,081.75㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、1筆(面積28.98㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分 (注1)	名称	取得価格 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	直接 還元法 還元 利回り	DCF法		期末算定価額評 価機関	投資比率 (注4)
							割引率	最終還元 利回り		
東京都 心部	オフィス ビル	銀座MTRビル	16,000	16,256	14,600	4.4%	4.0%	4.5%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.9%
		三田MTビル	16,000	15,616	12,000	4.6%	4.2%	4.6%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.9%
		大崎MTビル	13,526 (注5)	12,774	10,900	4.3%	4.0%	4.5%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.1%
		ONビル	39,900	39,867	28,700	4.4%	4.1%	4.6%	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	106,303	117,900	4.1%	4.1%	4.3%	株式会社立地 評価研究所	33.6%
	小計		195,426	190,817	184,100	-				59.7%
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	17,576	19,600	4.4%	4.2%	4.6%	日本土地建物 株式会社	5.5%
		渋谷フラッグ	32,040	32,748	35,500	3.7%	3.5%	3.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	9.8%
	小計		50,040	50,324	55,100	-				15.3%
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,246	3,010	4.2%	4.9%	3.9%	日本土地建物 株式会社	1.0%
小計		3,200	3,246	3,010	-				1.0%	
小計		248,666	244,388	242,210	-				76.0%	
その他	オフィス ビル	大阪丸紅ビル	12,500	12,571	6,910	5.1%	5.1%	4.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	3.8%
		新横浜TECHビル	6,900	6,690	4,380	5.9%	5.7%	6.2%	日本土地建物 株式会社	2.1%
		天神プライム	6,940	6,882	7,410	5.2%	5.0%	5.5%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.1%
	小計		26,340	26,144	18,700	-				8.0%
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	10,265	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	11,403	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	7,661	7,830	5.8%	5.5%	6.0%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.3%
	小計		33,310	31,523	34,000	-				10.2%
	その他	ホテルオークラ 神戸	19,000	17,120	16,000	5.4%	5.2%	5.5%	株式会社立地 評価研究所	5.8%
小計		19,000	17,120	16,000	-				5.8%	
小計		78,650	74,788	68,700	-				24.0%	
合計		327,316	319,177	310,910	-				100.0%	

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

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

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成26年9月30日を価格時点とする。)を記載しています。

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

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

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

(注7) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

(i) 不動産等資産における賃貸借の状況

平成26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25期(平成26年4月1日から平成26年9月30日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、東京汐留ビルディングの1物件になります。

不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	総賃料収入 (注1) (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	総賃貸可能 面積(注3) (㎡)	総賃貸面積 (注4) (㎡)	テナント 総数
東京都心部	オフィス ビル	銀座MTRビル	(注5)	(注5)	13,637.38	13,629.99	5
		三田MTビル	131	1.5%	21,043.02	21,043.02	1(注6)
		大崎MTビル	249	2.8%	22,634.06	22,634.06	1(注6)
		ONビル	(注5)	(注5)	20,654.60	20,654.60	1
		東京汐留ビルディング	2,795	31.2%	95,697.03	95,697.03	1
	商業施設	新橋駅前MTRビル	459	5.1%	8,055.00	8,055.00	1
		渋谷フラッグ	(注5)	(注5)	5,982.75	5,982.75	2(注7)
その他	パークレーンプラザ	93	1.0%	4,443.03	4,119.65	16(注8)	
その他	オフィス ビル	大阪丸紅ビル	495	5.5%	22,755.52	21,155.85	14
		新横浜TECHビル	410	4.6%	18,359.46	16,428.19	7
		天神ブライム	267	3.0%	5,993.80	5,910.21	13(注7)
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	395	4.4%	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5)	(注5)	40,283.77	40,283.77	1
	その他	ホテルオークラ神戸	637	7.1%	72,246.86	72,246.86	1
合計			8,946	100.0%	502,358.03	498,412.73	67

(注1)「総賃料収入」は、第25期の不動産賃貸事業収益(家賃、共益費、その他賃貸事業収入等)を記載しています。

(注2)「対総賃料収入比率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

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

(注4)「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。なお、銀座MTRビルについては、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている部分に本投資法人の共有持分(1,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また、大崎MTビルについては、建物の総賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。

(注5)銀座MTRビル、ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。

(注6)三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づく三田MTビルのテナント総数は5、大崎MTビルのテナント総数は12です。

(注7)渋谷フラッグ及び天神ブライムは、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、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注8)パークレーンプラザは、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。

不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率(注1)の推移(%)									
			平成26年		平成25年		平成24年		平成23年		平成22年	
			9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末
東京都心部	オフィスビル	銀座MTRビル	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	85.6	85.6	64.0
		三田MTビル(注2)	100.0 (63.2)	100.0 (63.2)	100.0 (5.8)	1.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大崎MTビル(注2)	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)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京汐留ビルディング	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
		小計(注2)	99.9 (96.3)	99.9 (95.1)	99.9 (88.0)	91.0	99.9	99.9	99.9	98.8	98.8	94.3
	商業施設	新橋駅前MTRビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		渋谷フラッグ(注3)	100.0	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	92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2	83.7
	小計	92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2	83.7	
	小計(注2)	99.8 (96.5)	99.9 (95.6)	99.9 (89.1)	91.2	99.9	99.9	99.8	98.6	98.5	94.3	
その他	オフィスビル	大阪丸紅ビル	93.0	93.4	89.0	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	89.5	89.5	90.5	90.5	89.5	89.5	89.5	83.1	73.4	90.7
		天神プライム(注3)	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—
		小計	92.3	92.7	91.0	89.0	97.1	96.8	96.8	94.8	91.8	97.1
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー 新浦安店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		コーナン 相模原西橋本店	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	小計	98.8	98.9	98.6	98.3	99.3	99.3	99.4	99.0	98.5	99.5	
	合計(注2)	99.2 (98.0)	99.3 (97.7)	99.1 (95.2)	95.7	99.5	99.5	99.5	98.9	98.5	98.3	

(注1)「稼働率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、各区分毎の稼働率の小計(または全不動産等資産の稼働率の合計)は総賃貸可能面積の小計(または合計)に占める総賃貸面積の小計(または合計)の割合を記載しています。

(注2)三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、小計及び合計の稼働率の括弧内には、当該物件についてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

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

(ii) 主要なテナントの状況

平成26年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、森トラスト株式会社、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸の3社になります。

主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 (注1) 契約満了日	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸面積 (ポートフォリオ 全体) 合計対比(注3)	期末年間 契約賃料 (注4) (百万円)
建物	森トラスト株式会社 (不動産業)	三田MTビル	平成25年4月10日 平成28年3月31日	21,043.02	4.2%	308
		大崎MTビル	平成25年4月1日 平成28年3月31日	22,634.06	4.5%	501
		東京汐留ビルディング	①平成22年4月13日 平成32年4月12日 (オフィス・店舗) ②平成22年4月13日 平成47年12月31日 (ホテル)	95,697.03	19.2%	5,590
	株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	10.7%	790
		イトーヨーカドー新浦安店	平成16年7月30日 平成32年7月29日	57,621.38	11.6%	756
	株式会社ホテルオークラ神戸 (サービス業)	ホテルオークラ神戸	平成14年4月25日 平成34年3月31日	72,246.86	14.5%	1,274
合計				322,636.01	64.7%	—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				498,412.73	—	—

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

(注2) 「賃貸面積」は、主要なテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。

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

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、平成26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26年9月30日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 森トラスト株式会社

物件名称	三田MTビル
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成25年4月10日から平成28年3月31日まで
月額契約賃料(注)	25,744,217円
敷金・保証金等(注)	敷金396,702,762円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・ 本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・ テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注) 月額契約賃料及び敷金は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成25年4月1日から平成28年3月31日まで
月額契約賃料(注)	41,758,940円
敷金・保証金等(注)	敷金822,539,478円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・ 本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・ テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

物件名称	東京汐留ビルディング
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ①平成22年4月13日から平成32年4月12日まで(オフィス・店舗) ②平成22年4月13日から平成47年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注1)(注2)	① : 435,833,334円(オフィス・店舗) ②-1 : 30,000,000円(ホテル)(平成22年4月13日から平成32年4月12日まで) ②-2 : 35,000,000円(ホテル)(平成32年4月13日から平成47年12月31日まで)
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・ 本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・ テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注1)本件賃貸借については賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条を適用しない旨の合意がなされています。

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

(ロ)株式会社イトーヨーカ堂

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

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

(ハ)株式会社ホテルオークラ神戸

物件名称	ホテルオークラ神戸	
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成14年4月25日から平成34年3月31日まで	
月額契約賃料	固定賃料	88,637,500円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計(年額)の12分の1
敷金・保証金等	敷金1,312,500,000円	
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。	
転貸借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転貸しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転貸借契約も終了させることについて同意を取得しています。	

③ 不動産等資産の詳細な情報

平成26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。

<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、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。</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。</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25期(平成26年4月1日から平成26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。</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。</p> <p>(4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には第25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> <p>5. 「平成26年度公租公課」欄の記載について</p> <p>平成26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。</p> <p>6. 「特記事項」欄の記載について</p> <p>原則として平成26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26年9月30日現在、担保の設定はなされていません。))。</p> <p>7. 鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について</p> <p>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。</p>

銀座MTRビル

物件番号	A-2	物件名称	銀座MTRビル		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成26年4月1日 至 平成26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		
	建物	所有権			
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目209番2他4筆	(注)		
	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。)	(2) 不動産賃貸事業費用		
	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)			
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建	(注)		
	建築時期	昭和57年3月(平成22年大規模修繕実施)			
	延床面積	建物一棟：38,901.73㎡ 本投資法人の所有にかかる専有部分(一棟の建物の地下5階から地上17階にわたります。): 23,614.49㎡			
	駐車場台数	70台			
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	(3) NOI	519,506	
			(4) 不動産賃貸事業損益	459,629	
			(5) 資本的支出	2,079	
			(6) NCF	517,427	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	平成15年3月31日		信託受益権の概要		
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社		信託設定日	-	
取得価格	16,000百万円		信託受託者	-	
			信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	16,100百万円		固定資産税額	69,799	
価格時点	平成15年1月31日		都市計画税額	14,957	
鑑定評価業者	U F J 信託銀行株式会社		合計	84,756	
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5筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいません。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、本件建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。					
(2) 管理規約について 区分所有者間の管理規約により、区分所有者が共有する敷地及び共用部分について分割請求が禁止されており、また敷地権の登記はなされていませんが、専有部分と敷地利用権を分離処分することは禁止されています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、1,000分の682となっています。					
(3) 買取優先交渉権について 全区分所有者2名(本投資法人及び新橋演舞場株式会社)、本件区分所有建物の前所有者である森トラスト株式会社において締結された「協定書」には、本投資法人が自己の所有にかかる専有部分及び敷地利用権を譲渡しようとする場合、当該協定書のこれら当事者が、第三者に優先して買取交渉権を有する旨定められています。					

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

三田MTビル

物件番号	A-3	物件名称	三田MTビル		
1. 不動産等資産の概要			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26年4月1日 至 平成26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		131,185
	建物	所有権	家賃		131,178
土地	地番	東京都港区三田三丁目202番1	共益費		-
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号	土地賃貸収益		-
	地積	3,489.80㎡	その他賃貸事業収入		6
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (品川駅・田町駅周辺地域)	(2)不動産賃貸事業費用		99,810
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	公租公課		41,666
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)	固定資産税		41,666
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)	その他公租公課		-
	駐車場台数	65台	諸経費		6,802
	施工会社	鹿島建設株式会社	管理業務費		2,143
			水道光熱費		-
			損害保険料		638
			信託報酬		-
			その他費用		4,020
			減価償却費		51,341
			(3)NOI		82,715
			(4)不動産賃貸事業損益		31,374
			(5)資本的支出		320
			(6)NCF		82,395
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(注)	
取得年月日	平成15年12月1日		信託受益権の概要		
前所有者	森観光トラスト株式会社		信託設定日	-	
取得価格	16,000百万円		信託受託者	-	
			信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	16,000百万円		固定資産税額	68,222	
価格時点	平成15年9月11日		都市計画税額	14,618	
鑑定評価業者	U F J 信託銀行株式会社		合計	82,840	
6. 特記事項					
(1)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					
(2)越境物について 本件土地と北東側隣接地との境界部分について、本投資法人が所有する街灯、監視カメラ及び塀の一部が当該隣接地に対し越境しており、また、隣接地所有者等が所有する配電盤、塀の一部及び配管が本件土地に対し越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。					

(注)三田MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

大阪丸紅ビル

物件番号	A-4	物件名称	大阪丸紅ビル		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成26年4月1日 至 平成26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		495,630
	建物	所有権	家賃		416,420
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	共益費		-
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号	土地賃貸収益		-
	地積	5,878.72㎡	その他賃貸事業収入		79,210
	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)	(2) 不動産賃貸事業費用		324,569
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建	公租公課		83,074
	建築時期	昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	固定資産税		82,399
	延床面積	41,574.47㎡	その他公租公課		674
	駐車場台数	123台	諸経費		148,773
	施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費		75,370
			水道光熱費		66,625
			損害保険料		1,582
			信託報酬		-
			その他費用		5,195
			減価償却費		92,720
			(3) NOI		263,782
			(4) 不動産賃貸事業損益		171,061
			(5) 資本的支出		6,151
			(6) NCF		257,630
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14年9月30日		信託受益権の概要		
前所有者	丸紅株式会社		信託設定日	-	
取得価格	12,500百万円		信託受託者	-	
			信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	12,600百万円		固定資産税額		134,471
価格時点	平成14年6月1日		都市計画税額		28,815
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		合計		163,286
6. 特記事項					
(1) 船場建築線について					
<p>本件土地の東側及び北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、東側道路については道路中心線から5m後退した線、北側道路については道路中心線から6m後退した線が道路境界線とみなされています。また、「船場建築線」が交差する本件土地の北東角部分及び北西角部分においては、2.5mの隅切りを施さなければならない旨規定されています。当該後退部分及び隅切り部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。</p>					

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26年4月1日 至 平成26年9月30日	稼働日数 183日
所有形態	土地	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		410,351
土地	建物	所有権	家賃	256,457	
	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	共益費	83,367	
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	土地賃貸収益	-	
	地積	2,671.11㎡	その他賃貸事業収入	70,351	
用途地域等	商業地域、防火地域	(2) 不動産賃貸事業費用		212,299	
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	公租公課	29,391	
	建築時期	A館：昭和61年2月 B館：昭和63年2月	固定資産税	29,391	
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	その他公租公課	-	
	駐車場台数	78台	諸経費	134,774	
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	管理業務費	65,778	
			水道光熱費	65,645	
			損害保険料	806	
			信託報酬	-	
			その他費用	2,544	
			減価償却費	48,133	
			(3) NOI	246,010	
			(4) 不動産賃貸事業損益	197,876	
			(5) 資本的支出	22,067	
			(6) NCF	223,942	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	平成15年11月14日		信託受益権の概要		
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社		信託設定日	-	
取得価格	6,900百万円		信託受託者	-	
			信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	6,980百万円		固定資産税額	47,484	
価格時点	平成15年9月30日		都市計画税額	10,175	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	57,659	
6. 特記事項					
特記すべき事項はありません。					

大崎MTビル

物件番号	A-6	物件名称	大崎MTビル				
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)				
不動産の用途		オフィスビル		運用期間	自 平成26年4月1日 至 平成26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		249,121	
建物	地番	東京都品川区北品川五丁目16番		家賃		248,774	
土地	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		347	
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建		(2)不動産賃貸事業費用		112,160	
	建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)		公租公課		34,021	
	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㎡		固定資産税		34,021	
	駐車場台数	65台		その他公租公課		-	
	施工会社	株式会社大林組		諸経費		24,116	
				管理業務費		8,778	
				水道光熱費		-	
				損害保険料		738	
				信託報酬		-	
				その他費用		14,599	
				減価償却費		54,022	
				(3)NOI		190,984	
				(4)不動産賃貸事業損益		136,961	
				(5)資本的支出		706	
				(6)NCF		190,277	
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(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		信託受益権の概要				
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社		信託設定日	-			
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円		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26年度公租公課(千円)				
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円		固定資産税額	55,381			
価格時点	①平成17年3月31日 ②平成17年8月31日		都市計画税額	11,867			
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社		合計	67,248			
6. 特記事項							
(1)本件土地の権利関係について							
<p>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。</p>							
(2)本件建物の権利関係について							
<p>本件建物は、共有建物であり、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。</p>							
(3)敷地利用権について							
<p>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>							
(4)境界確認について							
<p>本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。</p>							
(5)越境物について							
<p>本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。</p>							
(6)買取優先交渉権について							
<p>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>							
(7)分離処分禁止について							
<p>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。							
(注2)大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。							

ONビル

物件番号	A-8	物件名称	ONビル
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)
不動産の用途		オフィスビル	運用期間
所有形態	土地	所有権	自 平成26年4月1日
	建物	所有権	至 平成26年9月30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
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	共益費
	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	土地賃貸収益
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建	その他賃貸事業収入
	建築時期	平成2年11月	(2)不動産賃貸事業費用
	延床面積	32,812.27㎡	公租公課
	駐車場台数	79台	固定資産税
	施工会社	株式会社大林組	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
			(3)NOI
			600,866
			(4)不動産賃貸事業損益
			514,765
			(5)資本的支出
			13,226
			(6)NCF
			587,639
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
取得年月日	平成20年8月29日	信託受益権の概要	テナントとの直接契約
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号		信託設定日
取得価格	39,900百万円		平成13年2月9日
			信託受託者
			三菱UFJ信託銀行株式会社
			信託期間満了日
			平成32年10月末日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)
鑑定評価額	41,000百万円	固定資産税額	86,253
価格時点	平成20年8月1日	都市計画税額	18,482
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	104,736
6. 特記事項			
(1)権利関係について			
<p>本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該3筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。</p>			
(2)敷地利用権について			
<p>本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は、前記「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。</p>			
(3)境界確認について			
<p>本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。</p>			
(4)越境物について			
<p>本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。</p>			
(5)工作物について			
<p>本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ERI株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。</p>			

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

東京汐留ビルディング

物件番号	A-9	物件名称	東京汐留ビルディング		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル・ホテル・商業施設	運用期間	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	稼働日数 183日
所有形態	土地	所有権			
	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5-48、5-69、5-70、5-79のうち街区番号4街区保留地符号4-1	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㎡(保留地譲受権の他の準共有者の準共有持分を含みます。)	土地賃貸収益	-	
	用途地域等	商業地域、防火地域、特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)	その他賃貸事業収入	-	
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	(2)不動産賃貸事業費用		932,321
	建築時期	平成17年1月	公租公課	374,139	
	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	374,139	
	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	554,430	
			(3)NOI	2,417,108	
			(4)不動産賃貸事業損益	1,862,678	
			(5)資本的支出	-	
			(6)NCF	2,417,108	
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の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	111,500百万円		固定資産税額	610,345	
価格時点	平成22年3月31日		都市計画税額	130,788	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	741,133	
6. 特記事項					
(1)本件土地について 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地区画整理事業において土地地区画整理法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地です。本投資法人が保有しているのは、東京都に対する当該土地の停止条件付所有権移転請求権であり、本投資法人は、前記土地地区画整理事業にかかる換地処分がなされたときに、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得します。また、本投資法人は、当該土地の所有権を取得するまでの間の当該土地の使用収益権(上記当該土地の停止条件付所有権移転請求権と併せて、本表において以下「保留地譲受権」といいます。)を有しています。なお、本投資法人は、換地処分の公告の日の翌日以降に当該土地の所有権移転登記を行うことを予定しています。なお、換地処分公告日は平成27年度中になる見込みです。					
(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、本件土地の保留地譲受権の他の準共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。					
(3)本件土地面積の増減にかかる精算について 本件土地は、保留地予定地であるため、換地処分の公告の日の翌日に面積が確定するものであり、上記の面積が増減する可能性があります。本件土地の面積が増減があった場合は、換地処分の公告の日の翌日以降に東京都との間で精算が行われます。					
(4)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が準共有する保留地譲受権の対象となる土地の面積であり、他の準共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。					
(5)本件土地にかかる保留地譲受権の譲渡制限等について 本投資法人及び本件土地の保留地譲受権の他の準共有者が、本件土地の所有権を取得し、登記を完了するまでの間は、本件土地について、売買、贈与、交換、出資等による停止条件付所有権移転請求権もしくは所有権の移転をし、または地上権、質権、使用貸借による権利もしくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定もしくは変更をするには、東京都の承認が必要となります。					
(6)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。					
(7)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地(保留地譲受権も含みます。)及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					

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

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26年4月1日 至 平成26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		267,272
	建物	所有権	家賃		228,220
土地	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他6筆	共益費		23,220
	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		15,830
	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		80,529
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	公租公課		21,084
	建築時期	平成20年3月(平成20年10月増築)	固定資産税		21,084
	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		31,412
	施工会社	株式会社大林組	管理業務費		9,711
			水道光熱費		14,133
			損害保険料		205
			信託報酬		750
			その他費用		6,611
			減価償却費		28,032
			(3)NOI		214,775
			(4)不動産賃貸事業損益		186,742
			(5)資本的支出		4,482
			(6)NCF		210,293
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26年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	7,320百万円		固定資産税額	34,064	
価格時点	平成24年6月1日		都市計画税額	7,299	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	41,363	
6. 特記事項					
(1)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本件信託建物の敷地である土地全7筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全7筆のうち、6筆(合計面積1,081.75㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、1筆(面積28.98㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。					
(2)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本件土地に越境していますが、これらの越境物について、越境物に関する「合意書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。					

(注)本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、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。

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26年4月1日 至 平成26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	395,050	
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	家賃	395,000
	地積	35,209.93㎡	共益費	-
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域	土地賃貸収益	-
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	その他賃貸事業収入	49
		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	135,832
	建築時期	平成14年11月	公租公課	40,208
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	固定資産税	40,208
	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	12,958
			管理業務費	1,710
			水道光熱費	-
			損害保険料	979
			信託報酬	-
			その他費用	10,268
			減価償却費	82,666
			(3) NOI	341,883
			(4) 不動産賃貸事業損益	259,217
			(5) 資本的支出	3,725
			(6) NCF	338,158
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日		平成15年3月28日	信託受益権の概要	
前所有者		森インベストメント・トラスト株式会社	信託設定日	-
取得価格		11,600百万円	信託受託者	-
			信託期間満了日	-
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成26年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	11,600百万円	固定資産税額	66,957	
価格時点	平成15年3月1日	都市計画税額	11,956	
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	78,914	
6. 特記事項				
(1) 架設送電線路について 本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約書」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来すような行為が禁止されています。				
(2) 藤沢市緑化協定について 本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定書」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。				
(3) 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について 株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。				
(4) 買取優先交渉権について 本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。				

フレスポ稲毛

物件番号	B-2	物件名称	フレスポ稲毛		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設用地	運用期間	自 平成26年4月1日 至 平成26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		123,609
	建物	—	家賃		—
土地	地番	千葉県稲毛区長沼原町731番17	共益費		—
	住居表示	—	土地賃貸収益		123,609
	地積	39,556.71㎡	その他賃貸事業収入		—
	用途地域等	工業地域	(2)不動産賃貸事業費用		8,270
建物	構造/階数	—	公租公課		7,270
	建築時期	—	固定資産税		7,270
	延床面積	—	その他公租公課		—
	駐車場台数	—	諸経費		1,000
	施工会社	—	管理業務費		—
			水道光熱費		—
			損害保険料		—
			信託報酬		1,000
			その他費用		—
			減価償却費		—
			(3)NOI		115,338
			(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	
取得価格(注)	2,100百万円		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	平成34年3月31日	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 平成26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26年4月1日 至 平成26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	171,691
	延床面積	57,621.38㎡	固定資産税	43,738
	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	54,694
			管理業務費	1,710
			水道光熱費	-
			損害保険料	2,791
			信託報酬	-
			その他費用	50,192
			減価償却費	73,259
2. 特定資産の概要			(3) NOI	
特定資産の種類	不動産			279,732
取得年月日	平成16年7月30日		(4) 不動産賃貸事業損益	206,473
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	賃貸借契約形態	(5) 資本的支出	56,153
		マスターリース契約	(6) NCF	223,579
取得価格	12,150百万円	信託受益権の概要		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託設定日	-
鑑定評価額	12,500百万円	信託受託者	-	
価格時点	平成16年7月30日	信託期間満了日	-	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	5. 平成26年度公租公課(千円)		
6. 特記事項			固定資産税額	77,429
特記すべき事項はありません。			都市計画税額	-
			合計	77,429

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26年4月1日 至 平成26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	73,367
	建築時期	平成11年4月	公租公課	29,857
	延床面積	7,820.45㎡	固定資産税	29,857
	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	2,433
			管理業務費	1,200
2. 特定資産の概要			水道光熱費	-
特定資産の種類	不動産		損害保険料	204
取得年月日	平成19年4月25日		信託報酬	-
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス		その他費用	1,029
取得価格	18,000百万円		減価償却費	41,076
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(3) NOI	426,709
鑑定評価額	18,200百万円		(4) 不動産賃貸事業損益	385,632
価格時点	平成19年3月1日		(5) 資本的支出	-
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		(6) NCF	426,709
6. 特記事項			5. 平成26年度公租公課(千円)	
(1) 買取優先交渉権について			固定資産税額	49,035
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。			都市計画税額	10,507
(2) 越境物について			合計	59,543
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26年4月1日 至 平成26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		226,836
	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26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	42,089	
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	9,019	
6. 特記事項			合計	51,108	
(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26年4月1日 至 平成26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㎡		
	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	675,805
	建築時期	平成21年8月	(4)不動産賃貸事業損益	652,408
	延床面積	7,766.49㎡	(5)資本的支出	-
	駐車場台数	49台	(6)NCF	675,805
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26年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	33,000百万円	固定資産税額	50,444	
価格時点	平成25年3月1日	都市計画税額	10,809	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	61,253	
6. 特記事項				
(1)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の確認書が締結されています。				

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

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

パークレーンプラザ

物件番号	C-1	物件名称	パークレーンプラザ	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		住宅	運用期間	自 平成26年4月1日 至 平成26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 93,587	
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃	83,298
	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	1,245
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 34,271	
	建築時期	昭和63年6月	公租公課	6,810
	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	6,810
	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	14,948
			管理業務費	8,414
2. 特定資産の概要			水道光熱費	3,411
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	2,961
取得価格	3,200百万円		減価償却費	12,513
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(3) NOI	71,828
鑑定評価額	3,260百万円		(4) 不動産賃貸事業損益	59,315
価格時点	平成16年12月24日		(5) 資本的支出	1,290
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		(6) NCF	70,538
6. 特記事項			5. 平成26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	11,115
(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	2,385
(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	13,500

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26年4月1日 至 平成26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	637,690
	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	
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	94,976
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)	固定資産税	94,976
	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	33,782
	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	8,472
			信託報酬	2,000
			その他費用	23,310
			減価償却費	193,677
			(3) NOI	508,931
			(4) 不動産賃貸事業損益	315,253
			(5) 資本的支出	66,310
			(6) NCF	442,620
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成18年9月20日		信託受益権の概要	
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		信託設定日	平成14年4月25日
取得価格	19,000百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
			信託期間満了日	平成34年3月31日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	18,600百万円		固定資産税額	155,440
価格時点	平成18年8月29日		都市計画税額	33,308
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	188,749
6. 特記事項				
(1) 買取優先交渉権について 本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。				
(2) 越境物について 隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の附属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。				

④ ポートフォリオ全体にかかる情報

(i) 建物地震リスク調査レポートについて

平成26年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注1)	再調達価格(千円)	レポート日付
銀座MTRビル(注2)	8.1%	6,768,000	平成15年11月14日
三田MTビル	10.5%	4,929,000	平成15年7月7日
大阪丸紅ビル	3.4%	12,998,000	平成15年11月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	平成15年9月24日
大崎MTビル(注3)	11.5%	5,929,000	平成17年3月7日
ONビル	8.0%	10,455,300	平成20年8月21日
東京汐留ビルディング(注4)	6.0%	27,558,950	平成22年3月23日
天神プライム	6.4%	1,581,600	平成24年6月14日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	平成15年11月14日
フレスポ稲毛	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	18.9%	6,413,000	平成16年5月20日
新橋駅前MTRビル	12.2%	1,384,325	平成19年2月28日
コーナン相模原西橋本店	13.5%	2,245,100	平成24年9月7日
渋谷フラッグ	11.9%	1,483,600	平成25年3月11日
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	平成16年11月18日
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	平成18年8月29日
ポートフォリオPML(注5)	4.2%	113,369,320	平成25年4月2日

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

(注2)銀座MTRビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注3)大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の838,899)に対する再調達価格を記載しています。

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

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

(ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

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

建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社	修繕費用 (年平均額)(注1)
銀座MTRビル(注2)	平成22年3月29日	株式会社安井建築設計事務所	143,516千円/年
三田MTビル	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	26,020千円/年
大阪丸紅ビル	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	171,440千円/年
新横浜TECHビル	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	126,293千円/年
大崎MTビル(注3)	平成22年4月6日	株式会社安井建築設計事務所	66,265千円/年
ONビル	平成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4)	平成22年4月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	121,656千円/年
天神プライム	平成24年6月14日	株式会社竹中工務店	13,897千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	71,997千円/年
フレスポ稲毛(注5)	—	—	—
イトーヨーカドー新浦安店	平成23年9月30日	株式会社安井建築設計事務所	45,089千円/年
新橋駅前MTRビル	平成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) 銀座MTRビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

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

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

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

(iii) 不動産等資産における資本的支出について

(イ) 資本的支出の予定

平成26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25期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
銀座MTRビル (東京都中央区)	防災設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成27年1月	53	—	—
銀座MTRビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	15	—	—
三田MTビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	11	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	駐車場改修工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	20	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	防災設備更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	6	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	エレベーター改修工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	6	—	—
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成26年11月 至 平成27年3月	39	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	防災設備更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	6	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	非常照明設備更新工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	18	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動扉改修工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	22	—	—
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27年1月 至 平成27年3月	20	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	受水槽改修工事	自 平成27年1月 至 平成27年2月	17	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年2月	14	—	—
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1月 至 平成27年3月	11	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	防災設備更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年3月	10	—	—
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27年1月 至 平成27年2月	5	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

平成26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25期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	受変電設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	16
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	5
ONビル (東京都品川区)	防災設備更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	5
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	屋上防水改修工事	自 平成26年7月 至 平成26年9月	56
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26年7月 至 平成26年9月	22
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調設備更新工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	15
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ガスメーター更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	厨房冷凍機更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	6
その他	機能更新等	自 平成26年4月 至 平成26年9月	39
合計			176

(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21期	第22期	第23期	第24期	第25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	229百万円	215百万円	115百万円	189百万円	176百万円
当期積立金取崩額	229百万円	215百万円	115百万円	189百万円	176百万円
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。