

平成27年3月期 決算短信(REIT)

平成27年5月14日

不動産投資信託証券発行者名	森トラスト総合リート投資法人	上場取引所	東
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6月24日 分配金支払開始予定日 平成27年6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27年3月期の運用、資産の状況 (平成26年10月1日～平成27年3月31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3月期	13,156	47.1	6,407	20.5	5,750	22.5	5,566	18.6
26年9月期	8,946	1.8	5,319	0.4	4,696	3.2	4,695	3.2

	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3月期	4,217	3.5	1.7	43.7
26年9月期	3,556	3.0	1.4	52.5

(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3月期	3,921	5,175	0	0	92.9	3.3
26年9月期	3,557	4,695	0	0	100.0	3.0

(注1)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。

(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3月期	344,694	159,654	46.3	120,950
26年9月期	334,429	158,782	47.5	120,289

(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3月期	31,090	△35,878	4,277	14,544
26年9月期	6,143	15	△4,551	15,055

2. 平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想

(平成27年4月1日～平成27年9月30日、平成27年10月1日～平成28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9月期	13,001	△1.2	6,199	△3.2	5,568	△3.2	5,389	△3.2	3,800	0
28年3月期	8,867	△31.8	4,891	△21.1	4,239	△23.9	4,319	△19.9	3,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成27年9月期) 4,082円、(平成28年3月期) 3,272円

(注1) 平成27年9月期の1口当たり分配金は、当期純利益から平成27年9月期に見込んでいる不動産売却益にかかる圧縮積立金の積立額(373百万円)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。

(注2) 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(168百万円)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3月期	1,320,000口	26年9月期	1,320,000口
27年3月期	0口	26年9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、30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

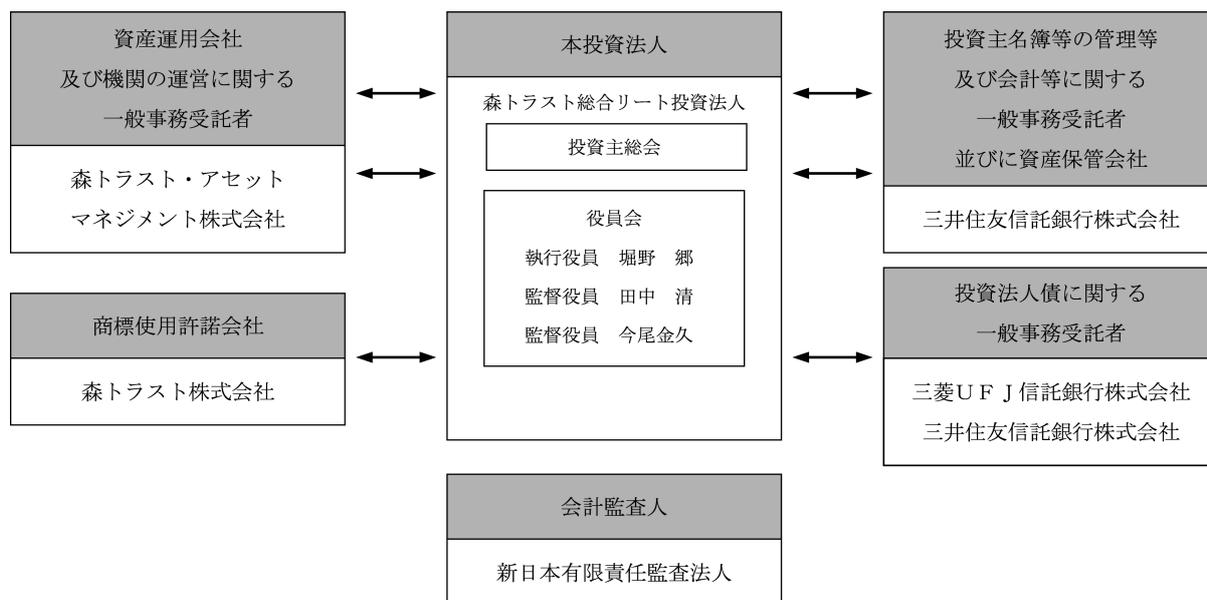
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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11ページ「第27期(平成27年4月1日～平成27年9月30日)及び第28期(平成27年10月1日～平成28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

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の内容は以下のとおりです。



運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森トラスト総合リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を主たる投資対象として運用を行います。
資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	<p>平成13年10月15日付で本投資法人との間で資産運用業務委託契約を締結しました。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、(1)本投資法人の資産の取得、譲渡、貸借、管理の委託その他の運用に関する業務(本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務並びに本投資法人による借入れその他の資金調達にかかる業務を含みます。)及び(2)その他本投資法人の資産に属する不動産の管理業務(以下、前記の業務を総称して「資産運用業務」といいます。)です。</p> <p>また、平成18年3月1日付で本投資法人との間で機関の運営に関する一般事務業務委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、同契約に基づき、本投資法人の機関(投資主総会及び役員会。但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計及びこれらに付随する事務を除きます。)の運営に関する事務を行います。</p>
投資主名簿等の管理等及び会計等に関する一般事務受託者並びに資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で、平成15年10月31日付で会計等に関する一般事務業務委託契約を、また、平成20年12月25日付で投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号、第5号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)として、これらの契約に基づき、本投資法人の(1)投資主名簿の作成及び備置きその他投資主名簿に関する事務、(2)投資主総会関係書類の発送に関する事務、(3)計算に関する事務、(4)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(5)投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(6)会計帳簿の作成に関する事務及び(7)納税に関する事務及び(8)特別口座の管理を行います。</p> <p>また、平成15年10月31日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管にかかる業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年2月8日付及び平成26年2月7日付で本投資法人との間で財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。)として、同契約に基づき、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債に関し、(1)発行代理人事務、(2)支払代理人事務、(3)投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、(4)投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月6日付で本投資法人との間で財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。)として、同契約に基づき、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に関し、(1)発行事務、(2)発行代理人業務、(3)期中事務、(4)支払代理人業務等を行います。
商標使用許諾会社	森トラスト株式会社	平成15年12月10日付で商標使用許諾契約を締結しました。本投資法人は、森トラスト株式会社より、「森トラスト総合リート投資法人」、「MORI TRUST REIT」等の商標の使用許諾を受けています。

(注)森トラスト株式会社は、本資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。)であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人(以下「特定関係法人」といいます。)に該当します。森トラスト株式会社との間の取引の概要については、後記「5. 参考情報/(2)投資不動産物件/②不動産等資産における賃貸借の状況一覧/(iii)主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項/(イ)森トラスト株式会社」をご参照ください。なお、森トラスト株式会社の親会社である株式会社森トラスト・ホールディングスも、本資産運用会社の親会社として特定関係法人に該当しますが、同社との間には取引関係はありません。

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12月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期末現在の本投資法人の資産総額は344,694百万円となり、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、円安の進行や安倍政権による消費増税の延期、日銀による追加金融緩和の決定等の政策による後押しもあり、緩やかな回復基調が続きました。

不動産流通市場は、海外投資家の日本市場に対する期待や、円安等の恩恵を受けた投資が増してきていることに加え、良好な資金調達環境の継続、賃料の上昇期待の高まり等が売買価格の上昇に拍車をかけ、優良物件を中心に過熱した状況となりました。

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。特に東京都心部においては新規供給量が限定されている中での需要の高まりから、平均賃料は緩やかな上昇傾向にありました。また、全国主要都市では、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、消費増税前の駆け込み需要の反動減による影響を受け、軟調に推移しました。但し、一部ではインバウンド需要の拡大等による改善傾向が見られました。

東京の高級賃貸住宅については、日本経済の復調、都心部における人口増加、円安による外国人需要の増加等を背景に、空室率の改善傾向が見られました。また、これと共に成約賃料についても底打ち感が出てきました。

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、前期に引き続き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、当期の本投資法人は、平成26年10月1日に「紀尾井町ビル」を取得し、また、平成26年12月1日には「銀座MTRビル」(共有持分50%)を、平成26年12月10日には「三田MTビル」をそれぞれ譲渡し、ポートフォリオの改善を図った他、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16物件、帳簿価額の総額は329,916百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は98.9%となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成26年10月に、「紀尾井町ビル」の取得資金に充当するため、新たに34,000百万円を借入れにより調達しました。当該借入金のうち、平成26年12月に期限の到来した短期借入金31,500百万円については、「銀座MTRビル」の共有持分50%及び「三田MTビル」の譲渡代金計25,000百万円により返済し、残額の6,500百万円については借換を実施しました。

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26年10月に3,000百万円、平成27年1月に500百万円、平成27年2月に10,000百万円、平成27年3月に1,500百万円の借入れを実施しました。

上記に加え、平成27年2月に償還期限を迎えた第2回無担保投資法人債の償還資金に充当するため、以下のとおり第5回・第6回無担保投資法人債を発行しました。

名称 : 森トラスト総合リート投資法人第5回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行価額 : 4,000百万円

利率 : 年0.181%

発行日 : 平成27年2月26日

償還期限 : 平成30年2月26日

担保及び保証 : 無担保・無保証

名称 : 森トラスト総合リート投資法人第6回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行価額 : 1,000百万円

利率 : 年1.066%

発行日 : 平成27年2月26日

償還期限 : 平成39年2月26日

担保及び保証 : 無担保・無保証

これらの結果、有利子負債残高は171,000百万円、うち長期借入金は138,000百万円(1年内返済予定の長期借入金23,000百万円を含みます。)、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49.6%(前期末48.4%)となっています。

また、平成27年3月31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13,156百万円、営業利益6,407百万円となり、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5,750百万円、当期純利益は5,566百万円となりました。

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、平成27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、かつ租税特別措置法第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末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3,921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、各種政策の効果に加え、円安、原油安等の恩恵による企業収益の改善が、設備投資の増加や雇用・所得環境の改善にも繋がり、更なる景気回復の下支えとなることが期待されます。一方、米国の金融政策や、中国をはじめとする新興国経済の減速感、更には中東・ロシア・欧州等における政治的不安定性等、世界情勢が国内経済に与える影響については引き続き留意していく必要があると考えられます。

不動産流通市場は、上場REIT、私募REIT、海外投資家等による積極的な投資姿勢は継続するものと見られ、競争の激化や賃貸収入の回復期待により、売買価格は引き続き上昇し、取得が困難となる状況も予想されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、企業の雇用拡大により、拠点の新設や増床等の需要が増加するとともに、雇用環境の改善やBCP対策等のための移転の動きが継続するものと考えられます。特に東京都心部においては、既存ビルの一部に品薄感が出てきていることから、今後も優良ビルを中心とした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、インバウンド需要の拡大や、雇用・所得環境の改善による個人消費の拡大等によって、売上は増加してくるものと予想されます。

東京の高級賃貸住宅については、国内景気の回復及び外国人人口の回復傾向などから、稼働率・成約賃料ともに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、高級ホテルの増加等により、競争は一段と激化することが予測されるものの、訪日外国人客数が堅調に増加していることに加え、個人消費の回復等により、稼働率・客室単価ともに上昇することが期待されます。

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

資産の譲渡

本投資法人は、平成27年4月13日付で下記の資産の譲渡を行いました。

銀座MTRビル

(i) 譲渡の概要

譲渡資産 : 不動産（共有持分50%）
 譲渡価格 : 12,000百万円
 （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9月期に約38億円計上する予定です。
 譲渡日 : 平成27年4月13日

(ii) 譲渡資産の概要

所在地（住居表示）：東京都中央区銀座六丁目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㎡のうち共有持分50%
 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
 備考 : 本投資法人は本物件を2回に分けて譲渡する売買契約を平成26年10月31日付で締結しており、平成26年12月1日付にて共有持分の50%を譲渡し、平成27年4月13日付にて残りの共有持分50%を譲渡したものです。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、平成27年4月30日付で下記の資産の取得を行いました。

御堂筋MTR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

建物 所有権

取得価格：10,170百万円

(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27年4月30日

売主：Rabbit Midosuji特定目的会社

(ii) 取得資産の概要

所在地(住居表示)：大阪市中央区淡路町三丁目6番3号

用途：オフィスビル

地積：1,560.98㎡

延床面積：15,129.16㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根/地下2階付13階建

建築時期：平成11年3月

(iii) 賃貸状況の概要(平成27年4月30日時点)

テナント総数：1

総賃貸可能面積：15,129.16㎡

総賃貸面積：15,129.16㎡

稼働率：100.0%

備考：本物件は、株式会社日本プロパティ・ソリューションズ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おり、上記テナント総数・総賃貸面積・稼働率については、マスターリース契約に基づくテナント総数・総賃貸面積・稼働率を記載しています。サブリース契約に基づく平成27年4月30日時点のテナント総数は28、稼働率は97.9%です。

⑥ 運用状況の見通し

次期(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、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28期(平成27年10月1日～平成28年3月31日)の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

運用状況の予想の前提条件については、以下の「第27期(平成27年4月1日～平成27年9月30日)及び第28期(平成27年10月1日～平成28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。

	第27期	第28期
営業収益	13,001百万円	8,867百万円
営業利益	6,199百万円	4,891百万円
経常利益	5,568百万円	4,239百万円
当期純利益	5,389百万円	4,319百万円
1口当たり分配金	3,800円	3,400円

(注1)上記予想数値は一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

(注2)第28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期の1口当たり分配金について、第27期からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

(減少要因)

- ・第27期における「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による譲渡益の剥落

(増加要因)

- ・第27期における保有物件の譲渡による譲渡損の剥落
- ・第27期における譲渡益の一部の内部留保の剥落
- ・第28期における内部留保の取り崩し

[第27期(平成27年4月1日～平成27年9月30日)及び第28期(平成27年10月1日～平成28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27年3月31日現在保有している物件から平成27年4月13日に譲渡した「銀座MTRビル」の共有持分50%を除き、平成27年4月30日に取得した「御堂筋MTRビル」を加えた16物件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27期末において保有物件を譲渡することを想定しています。なお、譲渡物件を決定していないため、第28期の運用状況の予想においては、上記16物件がそのまま保有されることを前提としており、譲渡物件の賃貸事業収入・費用の剥落は織り込んでいません。但し、譲渡に伴う影響を勘案して賃貸事業損益を算出しています。 ・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3月31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27年3月31日現在の有利子負債残高171,000百万円に加え、「御堂筋MTRビル」の取得に伴い、2,000百万円の借入れを行った結果、平成27年5月14日現在の有利子負債残高は173,000百万円となっています。 ・第27期中に期限を迎える借入金23,500百万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。第28期中に期限を迎える借入金16,500百万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え及び投資法人債の発行による充当を前提としています。 ・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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・第27期において、「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38億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、第27期993百万円、第28期975百万円を想定しています。 ・管理業務費については、第27期562百万円、第28期523百万円を想定しています。 ・減価償却費については、第27期1,585百万円、第28期1,563百万円を想定しています。 ・第27期において、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約25億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、第27期480百万円、第28期449百万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27期632百万円、第28期652百万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。

<p>分配金の額</p>	<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27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(178百万円)を計上したうえで、残額を圧縮積立金(373百万円)として繰り入れることを想定しています。 ・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1,273百万円(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249百万円を取り崩して分配することを前提としています。 ・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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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。
<p>その他</p>	<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9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,307,571	12,255,769
信託現金及び信託預金	1,747,821	2,289,209
営業未収入金	64,243	76,075
前払費用	74,324	33,433
繰延税金資産	13	12
未収消費税等	—	17,326
その他	675	41,479
流動資産合計	15,194,649	14,713,306
固定資産		
有形固定資産		
建物	53,205,898	49,000,005
減価償却累計額	△15,209,147	△14,424,244
建物(純額)	37,996,750	34,575,760
構築物	680,023	675,026
減価償却累計額	△508,374	△558,585
構築物(純額)	171,649	116,440
機械及び装置	129,304	135,763
減価償却累計額	△111,759	△98,976
機械及び装置(純額)	17,544	36,787
工具、器具及び備品	131,512	108,722
減価償却累計額	△79,814	△70,159
工具、器具及び備品(純額)	51,697	38,562
土地	182,127,407	161,791,418
信託建物	*1 17,480,223	*1 23,112,272
減価償却累計額	△4,554,956	△5,070,949
信託建物(純額)	12,925,267	18,041,322
信託構築物	55,418	108,090
減価償却累計額	△39,552	△51,799
信託構築物(純額)	15,866	56,290
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	37,751	45,570
減価償却累計額	△11,847	△14,804
信託工具、器具及び備品(純額)	25,903	30,766
信託土地	85,845,199	115,228,939
有形固定資産合計	319,177,400	329,916,402
無形固定資産		
ソフトウェア	—	172
その他	240	240
無形固定資産合計	240	412

(単位：千円)

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	9,382	996
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	22,984	14,598
固定資産合計	319,200,625	329,931,412
繰延資産		
投資法人債発行費	33,777	49,587
繰延資産合計	33,777	49,587
資産合計	334,429,053	344,694,306
負債の部		
流動負債		
営業未払金	230,737	338,340
短期借入金	19,500,000	17,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	23,000,000
未払金	146,259	197,708
未払費用	515,388	569,449
未払配当金	10,995	12,040
未払法人税等	612	528
未払消費税等	193,048	—
前受金	1,459,285	1,498,555
預り金	4,275	37,711
信託預り金	5,537	—
流動負債合計	46,066,140	48,654,334
固定負債		
投資法人債	11,000,000	10,000,000
長期借入金	107,500,000	115,000,000
預り敷金及び保証金	10,781,923	10,776,858
信託預り敷金及び保証金	247,752	375,436
繰延税金負債	50,495	233,251
固定負債合計	129,580,170	136,385,546
負債合計	175,646,311	185,039,881
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	97,367
任意積立金合計	97,352	97,367
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,695,349	5,567,017
剰余金合計	4,792,701	5,664,385
投資主資本合計	158,782,741	159,654,425
純資産合計	※3 158,782,741	※3 159,654,425
負債純資産合計	334,429,053	344,694,306

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,636,252	※1 9,292,512
その他貸貸事業収入	※1 309,881	※1 346,596
不動産等売却益	—	※2 3,517,831
営業収益合計	8,946,134	13,156,941
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,206,002	※1 3,645,816
不動産等売却損	—	※2 2,605,715
資産運用報酬	304,335	329,273
資産保管手数料	15,026	15,886
一般事務委託手数料	49,922	52,505
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	41,842	90,577
営業費用合計	3,626,309	6,748,954
営業利益	5,319,824	6,407,986
営業外収益		
受取利息	1,371	1,704
違約金収入	770	—
未払分配金戻入	2,235	1,101
受取保険金	3,882	238
営業外収益合計	8,259	3,044
営業外費用		
支払利息	580,973	612,116
投資法人債利息	38,914	36,316
投資法人債発行費償却	12,127	12,048
営業外費用合計	632,014	660,481
経常利益	4,696,069	5,750,549
税引前当期純利益	4,696,069	5,750,549
法人税、住民税及び事業税	884	868
法人税等調整額	△11	182,757
法人税等合計	873	183,626
当期純利益	4,695,196	5,566,923
前期繰越利益	152	94
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,695,349	5,567,017

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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(△)			
	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

当期 (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(△)			
	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
I. 当期末処分利益	4,695,349,041	5,567,017,694
II. 分配金の額	4,695,240,000	5,175,720,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,557)	(3,921)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	14,786	391,297,694
IV. 次期繰越利益	94,255	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>	<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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,696,069	5,750,549
減価償却費	1,442,685	1,603,780
投資法人債発行費償却	12,127	12,048
受取利息	△1,371	△1,704
支払利息	619,887	648,433
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△13,341	△11,831
営業未払金の増減額 (△は減少)	63,674	107,602
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△17,326
未払消費税等の増減額 (△は減少)	3,214	△193,048
前受金の増減額 (△は減少)	△1,579	39,269
有形固定資産の売却による減少額	-	23,710,611
その他	△35,331	79,679
小計	6,786,034	31,728,064
利息の受取額	1,371	1,704
利息の支払額	△643,396	△638,329
法人税等の支払額	△961	△952
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,143,048	31,090,486
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	△47,693	△978,131
信託有形固定資産の取得による支出	△86,433	△35,023,145
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	△41,103	△1,075,819
預り敷金及び保証金の受入による収入	191,107	161,335
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△3,980
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	1,041,083
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,877	△35,878,847
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	△2,500,000
長期借入れによる収入	17,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	△5,500,000
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	△4,551,065	△4,694,195
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,551,065	4,277,946
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,607,860	△510,414
現金及び現金同等物の期首残高	13,447,532	15,055,393
現金及び現金同等物の期末残高	15,055,393	14,544,978

(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48,208千円です。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り金 (4)信託預り敷金及び保証金
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。

(8) 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9月30日)	当期 (平成27年3月31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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31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 8,223,513</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>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 8,783,149</p> <p>共益費 385,754</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 9,292,512</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 60,267</p> <p>付帯収益 208,191</p> <p>その他収益 78,137</p> <p>計 346,596</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 9,639,109</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 493,527</p> <p>水道光熱費 332,386</p> <p>公租公課 941,464</p> <p>損害保険料 23,766</p> <p>修繕費 223,486</p> <p>減価償却費 1,603,780</p> <p>その他費用 27,404</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,645,816</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,993,293</p>
2. 不動産等売却損益の内訳		該当事項はありません。	<p>銀座MTRビル</p> <p>不動産等売却収入 12,000,000</p> <p>不動産等売却原価 8,113,245</p> <p>その他売却費用 368,923</p> <p>不動産等売却益 3,517,831</p> <p>三田MTビル</p> <p>不動産等売却収入 13,000,000</p> <p>不動産等売却原価 15,597,365</p> <p>その他売却費用 8,349</p> <p>不動産等売却損 2,605,715</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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
発行可能投資口の総口数及び 発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 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4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残 高と貸借対照表に記載されて いる科目の金額との関係	(平成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>	(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 <u>現金及び現金同等物 14,544,978千円</u>

〔リース取引に関する注記〕

項目	期別 前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
オペレーティング・リース 取引	(貸主側) 未経過リース料 1年内 12,192,598千円 1年超 53,280,812千円 <u>合計 65,473,410千円</u>	(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 <u>合計 59,183,962千円</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て慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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

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

(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26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
預り敷金及び保証金	6,797,495	6,683,378
信託預り敷金及び保証金	—	127,684

(注3) 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	—	—	—	—	—

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	—	—	—	—	—

(注4) 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

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

〔有価証券に関する注記〕

前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	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9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	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4月1日 至 平成26年9月30日)
該当事項はありません。

当期(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。

2. 関連会社等

前期(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。

当期(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。

3. 兄弟会社等

前期(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。

当期(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(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。

当期(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。

[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9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産) 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	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 12 繰延税金資産合計 12 (繰延税金負債) 圧縮積立金 233,251 繰延税金負債合計 233,251 (繰延税金負債の純額) 233,239
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 34.16% (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%	法定実効税率 34.15% (調整) 支払分配金の損金算入額 △30.74% その他 △0.22% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 3.19%
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	「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税等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34.15%から、32.31%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9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	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9月30日)	当期 (平成27年3月31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

当期(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

〔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4月1日 至 平成26年9月30日)	(自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	217,888,139	216,962,513
	期中増減額	△925,626	11,110,169
	期末残高	216,962,513	228,072,683
	期末時価	202,800,000	222,900,000
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	82,049,836	81,847,882
	期中増減額	△201,954	△251,509
	期末残高	81,847,882	81,596,373
	期末時価	89,100,000	89,740,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	20,505,594	20,367,004
	期中増減額	△138,589	△119,659
	期末残高	20,367,004	20,247,345
	期末時価	19,010,000	19,100,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	320,443,571	319,177,400
	期中増減額	△1,266,170	10,739,001
	期末残高	319,177,400	329,916,402
	期末時価	310,910,000	331,740,000

(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。

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	(自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31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	5,861,981	6,577,149
	不動産賃貸事業費用	2,300,891	2,756,281
	不動産賃貸事業損益	3,561,089	3,820,868
	不動産等売却益	—	3,517,831
	不動産等売却損	—	2,605,715
商業施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,352,875	2,334,472
	不動産賃貸事業費用	548,402	501,336
	不動産賃貸事業損益	1,804,472	1,833,135
	不動産等売却益	—	—
	不動産等売却損	—	—
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	731,278	727,487
	不動産賃貸事業費用	356,708	388,198
	不動産賃貸事業損益	374,569	339,288
	不動産等売却益	—	—
	不動産等売却損	—	—
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,946,134	9,639,109
	不動産賃貸事業費用	3,206,002	3,645,816
	不動産賃貸事業損益	5,740,131	5,993,293
	不動産等売却益	—	3,517,831
	不動産等売却損	—	2,605,715

(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4月1日 至 平成26年9月30日)		当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	
1口当たり純資産額	120,289円	1口当たり純資産額	120,950円
1口当たり当期純利益	3,556円	1口当たり当期純利益	4,217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4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
当期純利益(千円)	4,695,196	5,566,923
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)	4,695,196	5,566,923
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〕

資産の譲渡

本投資法人は、平成27年4月13日付で下記の資産の譲渡を行いました。

銀座MTRビル

〔譲渡の概要〕

譲渡資産 : 不動産(共有持分50%)

譲渡価格 : 12,000百万円(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9月期に約38億円計上する予定です。

譲渡日 : 平成27年4月13日

契約締結日 : 平成26年10月31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9月30日現在		当期 平成27年3月31日現在	
		保有総額 (注1)(百万円)	対総資産比率 (注2)(%)	保有総額 (注1)(百万円)	対総資産比率 (注2)(%)
不動産	東京都心部(注3)	171,772	51.4	148,251	43.0
	その他(注4)	48,592	14.5	48,307	14.0
信託不動産	東京都心部(注3)	72,615	21.7	107,294	31.1
	その他(注4)	26,196	7.8	26,062	7.6
小計		319,177	95.4	329,916	95.7
その他の資産		15,251	4.6	14,777	4.3
資産総額計		334,429	100.0	344,694	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3月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計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27年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)

不動産等資産の概要

名称	所在地(地番)	面積		構造(注2) /階数	所有形態	
		土地(㎡)	建物(㎡)		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
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
紀尾井町ビル(注6)(注9)	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
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、換地処分後の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、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69㎡)については本投資法人が100分の50の共有持分を保有しており、1筆(面積4,287.87㎡)については本投資法人が10,000分の3,285の共有持分を保有しています。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、本投資法人が他の共有者と共有する専有部分の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11,807.24㎡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、13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、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、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24,495.21㎡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(10,850.67㎡)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、紀尾井町ビル、プレスボ稲毛、渋谷フラッグ及びホテルオークラ神戸は信託不動産に、その他の10物件は不動産に分類されます。またプレスボ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「③ 不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。
- (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。
- (注9) 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	銀座MTRビル	8,000 (注5)	8,133	7,450	4.3%	3.9%	4.4%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.4%	
		大崎MTビル	14,386 (注6)	13,596	12,100	4.2%	3.9%	4.4%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.3%	
		ONビル	39,900	39,821	29,100	4.3%	4.0%	4.5%	一般財団法人 日本不動産 研究所	11.8%	
		東京汐留ビルディング	110,000	105,750	119,300	4.0%	4.0%	4.2%	株式会社立地 評価研究所	32.5%	
		紀尾井町ビル	34,300	34,748	35,800	3.8%	3.6%	4.0%	大和不動産鑑 定株式会社	10.1%	
	小計		206,586	202,050	203,750	-				61.0%	
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	17,535	20,000	4.3%	4.1%	4.5%	日本土地建物 株式会社	5.3%	
		渋谷フラッグ	32,040	32,724	35,600	3.7%	3.5%	3.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	9.5%	
	小計		50,040	50,260	55,600	-				14.8%	
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,235	3,100	4.1%	4.8%	3.8%	日本土地建物 株式会社	0.9%	
	小計		3,200	3,235	3,100	-				0.9%	
小計		259,826	255,546	262,450	-				76.8%		
その他	オフィス ビル	大阪丸紅ビル	12,500	12,483	6,890	5.1%	5.0%	4.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	3.7%	
		新横浜TECHビル	6,900	6,681	4,580	5.8%	5.6%	6.1%	日本土地建物 株式会社	2.0%	
		天神プライム	6,940	6,857	7,680	5.0%	4.8%	5.3%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.1%	
	小計		26,340	26,021	19,150	-				7.8%	
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	10,193	12,100	5.5%	5.2%	5.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所	3.4%	
		フレスポ稲毛	2,100 (注7)	2,193	2,670	8.8%	8.4%	- (注8)	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	11,329	11,400	5.6%	5.4%	5.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	3.6%	
		コーナン 相模原西橋本店	7,460	7,619	7,970	5.7%	5.4%	5.9%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.2%	
	小計		33,310	31,336	34,140	-				9.8%	
	その他	ホテルオークラ 神戸	19,000	17,011	16,000	5.4%	5.2%	5.5%	株式会社立地 評価研究所	5.6%	
	小計		19,000	17,011	16,000	-				5.6%	
小計		78,650	74,369	69,290	-				23.2%		
合計		338,476	329,916	331,740	-				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27年3月31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) 銀座MTRの取得価格については、平成26年12月1日に共有持分の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である16,000百万円の50%に相当する価格を記載しています。
(注6) 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7) 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8) 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3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

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26期(平成26年10月1日から平成27年3月31日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、東京汐留ビルディング及び紀尾井町ビルの2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)	6,818.69	6,815.00	5
		大崎MTビル	295	3.1%	24,495.21	24,495.21	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	29.0%	95,697.03	95,697.03	1
		紀尾井町ビル	1,029	10.7%	24,748.42	22,617.08	28(注7)
	商業施設	新橋駅前MTRビル	459	4.8%	8,055.00	8,055.00	1
		渋谷フラッグ	(注5)	(注5)	5,983.86	5,983.86	3(注8)
	その他	パークレーンプラザ	94	1.0%	4,443.03	4,443.03	18(注9)
	その他	オフィス ビル	大阪丸紅ビル	497	5.2%	22,755.52	21,155.85
新横浜TECHビル			383	4.0%	18,359.46	16,617.15	8
天神プライム			266	2.8%	5,993.80	5,910.21	13(注8)
商業施設		イトーヨーカドー湘南台店	395	4.1%	53,393.66	53,393.66	1
		フレスポ稲毛	123	1.3%	39,556.71	39,556.71	1
		イトーヨーカドー新浦安店	378	3.9%	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	632	6.6%	72,246.86	72,246.86	1
合計			9,579	99.4%	501,107.00	495,546.40	98

なお、下記物件については、第26期に譲渡していますが、第26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)	譲渡時期
三田MTビル	59	0.6%	平成26年12月10日

(注1)「総賃料収入」は、第26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、本投資法人が他の共有者と共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に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積及び本投資法人と他の共有者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341)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907,880)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に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積及び本投資法人と他の共有者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341)を乗じた面積の合計を記載しています。また、大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)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)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61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。

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		平成22年
			3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末
東京都心部	オフィスビル	銀座MTRビル	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	85.6	85.6
		大崎MTビル(注2)	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)	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	100.0
		紀尾井町ビル(注3)	91.4 (90.8)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	小計(注4)		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	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	—	—	—	—	—	—
	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	100.0	92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2
小計		100.0	92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2	
小計(注4)			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	98.5
その他	オフィスビル	大阪丸紅ビル	93.0	93.0	93.4	89.0	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	90.5	89.5	89.5	90.5	90.5	89.5	89.5	89.5	83.1	73.4
		天神プライム(注5)	98.6	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
	小計		92.7	92.3	92.7	91.0	89.0	97.1	96.8	96.8	94.8	91.8
	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	—	—	—	—	—
	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			98.9 (98.8)	98.8 (98.0)	98.9 (97.7)	98.6 (95.2)	98.3	99.3	99.3	99.4	99.0	98.5
合計(注4)			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	98.5

(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。

(ii) 主要なテナントの状況

平成27年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、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	4.9%	24.3%	630
		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	19.3%		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	10.8%	22.4%	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	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	14.6%		1,271
	合計				303,454.14	61.2%	
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				495,546.40	—		—

(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3月31日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の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3月31日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 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)	52,531,807円
敷金・保証金等(注)	敷金862,824,856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3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

<p>1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について</p> <p>(1) 「地積・延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿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26期(平成26年10月1日から平成27年3月31日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。</p> <p>(2) 「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的に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26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>(1) 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>(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26年1月1日の翌日以降、平成26年中に取得した不動産等資産及び平成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26期に納付義務はありませんが、参考情報として平成26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。</p> <p>6. 「特記事項」欄の記載について</p> <p>原則として平成27年3月31日現在の不動産の状況(不動産の構造、現況その他投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項(当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、区分所有建物、共有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を含みますが、これらに限られません。))を記載しています。なお、当該不動産等に担保の設定がなされている場合は、その旨を「特記事項」欄に記載します(平成27年3月31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10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182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	(2)不動産賃貸事業費用					
	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。)	(注2)					
	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	(2)不動産賃貸事業費用					
	建築時期	昭和57年3月(平成22年大規模修繕実施)						
	延床面積	建物一棟：38,901.73㎡ 本投資法人が他の共有者と共有する専有部分の 床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を 乗じた面積(一棟の建物の地下5階から地上17階 にわたります。)：11,807.24㎡	(注2)					
	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	331,557					
2. 特定資産の概要			(4)不動産賃貸事業損益	286,050				
特定資産の種類	不動産		(5)資本的支出	33,554				
取得年月日	平成15年3月31日		(6)NCF	298,002				
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社		賃借借契約形態					
取得価格(注1)	8,000百万円		テナントとの直接契約					
3. 取得時の不動産鑑定概要			信託受益権の概要					
鑑定評価額(注1)	8,050百万円		信託設定日	-				
価格時点	平成15年1月31日		信託受託者	-				
鑑定評価業者	U F J 信託銀行株式会社		信託期間満了日	-				
6. 特記事項			5. 平成26年度公租公課(千円)(注1)					
(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、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69㎡)については本投資法人が100分の50の共有持分を保有しており、1筆(面積4,287.87㎡)については本投資法人が10,000分の3,285の共有持分を保有しています。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、本投資法人が他の共有者と共有する専有部分の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11,807.24㎡です。			固定資産税額	34,899				
			都市計画税額	7,478				
			合計	42,378				
(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341となっています。			(3)買取優先交渉権について 全区分所有者及び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1)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、平成26年12月1日に本件土地建物の50%を譲渡したため、本件不動産全体の取得価格である16,000百万円及び取得時の鑑定評価額である16,100百万円の50%に相当する価格及び価額を記載しています。また、「平成26年度公租公課」についても、本件不動産全体の税額の50%に相当する税額を記載しています。		

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10月1日 至 平成27年3月31日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 182日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	497,190
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目3番1	家賃	425,542
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号	共益費	—
	地積	5,878.72㎡	土地賃貸収益	—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	その他賃貸事業収入	71,647
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階建付19階建	(2)不動産賃貸事業費用	327,929
	建築時期	昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	公租公課	83,068
	延床面積	41,574.47㎡	固定資産税	82,394
	駐車場台数	123台	その他公租公課	674
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	153,956
2. 特定資産の概要			管理業務費	75,358
特定資産の種類	不動産		水道光熱費	64,896
取得年月日	平成14年9月30日		損害保険料	1,573
前所有者	丸紅株式会社		信託報酬	—
取得価格	12,500百万円		その他費用	12,127
3. 取得時の不動産鑑定の概要			減価償却費	90,903
鑑定評価額	12,600百万円		(3)NOI	260,165
価格時点	平成14年6月1日		(4)不動産賃貸事業損益	169,261
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		(5)資本的支出	2,375
6. 特記事項			(6)NCF	257,789
(1)船場建築線について			5. 平成26年度公租公課(千円)	
<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>			固定資産税額	134,471
			都市計画税額	28,815
			合計	163,286

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10月1日 至 平成27年3月31日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 182日
	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益 383,219	
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	家賃	234,271
	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	67,179
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 252,858	
	建築時期	A館：昭和61年2月 B館：昭和63年2月	公租公課	29,386
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	固定資産税	29,386
	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	174,842
			管理業務費	64,648
2. 特定資産の概要			水道光熱費	64,352
特定資産の種類	不動産		損害保険料	801
取得年月日	平成15年11月14日		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	45,038
取得価格	6,900百万円		減価償却費	48,630
3. 取得時の不動産鑑定概要			(3) NOI	178,991
鑑定評価額	6,980百万円		(4) 不動産賃貸事業損益	130,360
価格時点	平成15年9月30日		(5) 資本的支出	39,499
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		(6) NCF	139,491
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10月1日 至平成27年3月31日
所有形態	土地	所有権	稼働日数	182日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	295,339
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	家賃	294,996
	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	343
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	95,925
	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	34,020
	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㎡	固定資産税	34,020
	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	6,294
2. 特定資産の概要			管理業務費	—
特定資産の種類	不動産		水道光熱費	—
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		損害保険料	753
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)		信託報酬	—
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円 ③860百万円		その他費用	5,541
3. 取得時の不動産鑑定概要			減価償却費	55,610
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円		(3)NOI	255,024
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		(4)不動産賃貸事業損益	199,413
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		(5)資本的支出	2,893
6. 特記事項			(6)NCF	252,131
(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。				
(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。				
(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。				
(4)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。				
(5)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。				
(6)買取優先交渉権について 本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の買取に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取にかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。				
(7)分離処分の禁止について 大崎ビジネスガーデンを構成する各所有者との間で、本件建物の共有持分と当該共有持分の同一の所有者が所有する土地を分離して譲渡することは禁止されています。				

(注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)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10月1日
	建物	所有権	至 平成27年3月31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
			(4)不動産賃貸事業損益
			(5)資本的支出
			(6)NCF
2. 特定資産の概要			稼働日数
特定資産の種類	不動産信託受益権		182日
取得年月日	平成20年8月29日		(注)
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号		
取得価格	39,900百万円		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			
鑑定評価額	41,000百万円		(注)
価格時点	平成20年8月1日		
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		
5. 平成26年度公租公課(千円)			541,499
			454,807
			40,282
			501,217
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10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182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	932,379	
	建築時期	平成17年1月	公租公課	374,138	
	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	374,138	
	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	3,730	
			管理業務費	-	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	3,730	
			信託報酬	-	
			その他費用	-	
			減価償却費	554,510	
			(3) NOI	2,417,131	
			(4) 不動産賃貸事業損益	1,862,620	
			(5) 資本的支出	1,740	
			(6) NCF	2,415,390	
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					
<p>本件土地は、東京都の実施する東京都市計画事業汐留土地区画整理事業において土地区画整理法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地です。本投資法人が保有しているのは、東京都に対する当該土地の停止条件付所有権移転請求権であり、本投資法人は、前記土地区画整理事業にかかる換地処分がなされたときに、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得します。また、本投資法人は、当該土地の所有権を取得するまでの間の当該土地の使用収益権(上記当該土地の停止条件付所有権移転請求権と併せて、本表において以下「保留地譲受権」といいます。)を有しています。なお、本投資法人は、換地処分の公告の日の翌日以降に当該土地の所有権移転登記を行うことを予定しています。なお、換地処分公告日は平成27年度中になる見込みです。</p>					
(2) 敷地利用権について					
<p>本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の保留地譲受権の他の準共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。</p>					
(3) 本件土地面積の増減にかかる精算について					
<p>本件土地は、保留地予定地であるため、換地処分の公告の日の翌日に面積が確定するものであり、上記の面積が増減する可能性があります。本件土地の面積が増減があった場合は、換地処分の公告の日の翌日以降に東京都との間で精算が行われます。</p>					
(4) 本件土地の権利関係について					
<p>本件土地面積は、本投資法人が準共有する保留地譲受権の対象となる土地の面積であり、他の準共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。</p>					
(5) 本件土地にかかる保留地譲受権の譲渡制限等について					
<p>本投資法人及び本件土地の保留地譲受権の他の準共有者が、本件土地の所有権を取得し、登記を完了するまでの間は、本件土地について、売買、贈与、交換、出資等による停止条件付所有権移転請求権もしくは所有権の移転をし、または地上権、質権、使用貸借による権利もしくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定もしくは変更をするには、東京都の承認が必要となります。</p>					
(6) 本件建物の権利関係について					
<p>本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。</p>					
(7) 買取優先交渉権について					
<p>本投資法人は、本件土地(保留地譲受権も含みます。)及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。</p>					

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

天神プライム

物件番号	A-10	物件名称	天神プライム		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182日
所有形態	土地	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		266,824
	建物	所有権	家賃		228,279
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		16,365
	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		78,547
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	公租公課		21,083
	建築時期	平成20年3月(平成20年10月増築)	固定資産税		21,083
	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		29,319
	施工会社	株式会社大林組	管理業務費		7,265
			水道光熱費		13,988
			損害保険料		204
			信託報酬		750
			その他費用		7,110
			減価償却費		28,144
			(3) NOI		216,421
			(4) 不動産賃貸事業損益		188,277
			(5) 資本的支出		2,894
			(6) NCF		213,526
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。

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26年10月1日 至 平成27年3月31日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 182日	
土地	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益	
	地番	千代田区紀尾井町3番3他	家賃	1,029,727
	住居表示	千代田区紀尾井町3番12号他	共益費	832,894
	地積	9,291.93㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益	99,264
	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	—
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	
			公租公課	—
	建築時期	平成元年11月	固定資産税	—
	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㎡	その他公租公課	—
			諸経費	299,876
	駐車場台数	207台	管理業務費	216,705
水道光熱費			68,829	
施工会社	鹿島建設株式会社	損害保険料	1,623	
		信託報酬	950	
			その他費用	11,767
			減価償却費	195,890
			(3) NOI	729,851
			(4) 不動産賃貸事業損益	533,960
			(5) 資本的支出	40,781
			(6) NCF	689,069
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の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	36,200百万円		固定資産税額	140,235
価格時点	平成26年9月1日		都市計画税額	30,050
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	170,286
6. 特記事項				
(1) 権利関係について				
<p>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。</p>				
(2) 管理規約について				
<p>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。</p>				
(3) 要役地役権について				
<p>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。</p>				

(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。

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10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182日
所有形態	土地	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		395,045
土地	建物	所有権	家賃	395,000	
	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	共益費	-	
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	土地賃貸収益	-	
	地積	35,209.93㎡	その他賃貸事業収入	45	
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域	(2) 不動産賃貸事業費用	133,647	
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	公租公課	40,204	
	建築時期	平成14年11月	固定資産税	40,204	
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	その他公租公課	-	
	駐車場台数	1,460台	諸経費	10,612	
	施工会社	株式会社銭高組	管理業務費	1,620	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	974	
			信託報酬	-	
			その他費用	8,018	
			減価償却費	82,831	
			(3) NOI	344,229	
			(4) 不動産賃貸事業損益	261,397	
			(5) 資本的支出	10,659	
			(6) NCF	333,569	
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の概要			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10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182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	千葉市稲毛区長沼原町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		8,269
建物	構造/階数	—	公租公課		7,269
	建築時期	—	固定資産税		7,269
	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		115,339
			(4)不動産賃貸事業損益		115,339
			(5)資本的支出		—
			(6)NCF		115,339
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。

イトーヨーカードー新浦安店

物件番号	B-3	物件名称	イトーヨーカードー新浦安店		
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10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182日
所有形態	土地	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		378,165
土地	建物	所有権	家賃		378,165
	地番	千葉県浦安市明海四丁目1番1他2筆	共益費		-
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	土地賃貸収益		-
	地積	33,537.07㎡	その他賃貸事業収入		-
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域	(2) 不動産賃貸事業費用		120,900
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	公租公課		33,691
	建築時期	平成12年9月	固定資産税		33,691
	延床面積	57,621.38㎡	その他公租公課		-
	駐車場台数	1,280台	諸経費		13,228
	施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費		1,620
			水道光熱費		-
			損害保険料		2,776
			信託報酬		-
			その他費用		8,832
			減価償却費		73,979
2. 特定資産の概要			(3) NOI		
特定資産の種類	不動産		(4) 不動産賃貸事業損益		331,244
取得年月日	平成16年7月30日	賃貸借契約形態	(5) 資本的支出		549
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	マスターリース契約	(6) NCF		
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10月1日 至 平成27年3月31日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 182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	72,337
	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	1,403
			管理業務費	1,200
			水道光熱費	—
			損害保険料	203
			信託報酬	—
			その他費用	—
			減価償却費	41,076
			(3) NOI	427,739
			(4) 不動産賃貸事業損益	386,662
			(5) 資本的支出	—
			(6) NCF	427,739
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26年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	18,200百万円		固定資産税額	49,035
価格時点	平成19年3月1日		都市計画税額	10,507
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	59,543
6. 特記事項				
(1) 買取優先交渉権について 本投資法人は、本件不動産の全部または一部の買取に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。				
(2) 越境物について 隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。				

コーナン相模原西橋本店

物件番号	B-5	物件名称	コーナン相模原西橋本店		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182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		223,684
	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10月1日 至 平成27年3月31日	稼働日数 182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	東京都渋谷区宇田川町81番11他1筆	(注1)		
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番6号			
	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)			
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付9階建	(2)不動産賃貸事業費用		
	建築時期	平成21年8月			
	延床面積	7,766.49㎡			
	駐車場台数	49台			
	施工会社	前田建設工業株式会社			
			(3)NOI 653,616		
			(4)不動産賃貸事業損益 630,219		
			(5)資本的支出 -		
			(6)NCF 653,616		
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 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 信託期間満了日 平成35年3月31日		
前所有者		プライムリテール2 株式会社			
取得価格		32,040百万円			
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10月1日 至 平成27年3月31日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 182日
	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益	
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃	94,619
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	共益費	84,779
	地積	1,702.95㎡	土地賃貸収益	9,043
	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	—
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	796
	建築時期	昭和63年6月	(2) 不動産賃貸事業費用	34,456
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	公租公課	6,806
	駐車場台数	21台	固定資産税	6,806
	施工会社	株式会社竹中工務店	その他公租公課	—
			諸経費	15,260
			管理業務費	8,942
			水道光熱費	3,332
			損害保険料	159
			信託報酬	—
			その他費用	2,825
			減価償却費	12,389
			(3) NOI	72,552
			(4) 不動産賃貸事業損益	60,163
			(5) 資本的支出	1,283
			(6) NCF	71,269
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成16年12月24日		信託受益権の概要	
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社		信託設定日	—
			信託受託者	—
取得価格	3,200百万円		信託期間満了日	—
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 平成26年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	3,260百万円		固定資産税額	11,115
価格時点	平成16年12月24日		都市計画税額	2,385
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	13,500
6. 特記事項				
(1) 境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。				
(2) 越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の附属物が一部隣接土地に対し越境しています。				
(3) 権利関係について 本件建物は区分所有建物となっていますが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。				

ホテルオークラ神戸

物件番号	C-2	物件名称	ホテルオークラ神戸	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		ホテル	運用期間	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 182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	632,867
	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	353,742
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	94,975
	建築時期	平成元年3月 (平成7年3月増築)	固定資産税	94,975
	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	61,693
	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	8,375
			信託報酬	2,000
			その他費用	51,317
			減価償却費	197,073
			(3)NOI	476,198
			(4)不動産賃貸事業損益	279,125
			(5)資本的支出	88,520
			(6)NCF	387,678
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。				

なお、下記物件については、第26期に譲渡していますが、第26期の物件収支状況は以下のとおりです。

三田MTビル

物件名称	三田MTビル	
物件収支状況(千円)		
運用期間	自 平成26年10月1日 至 平成26年12月10日	稼働日数
(1)不動産賃貸事業収益		59,777
家賃		59,777
共益費		—
土地賃貸収益		—
その他賃貸事業収入		—
(2)不動産賃貸事業費用		63,661
公租公課		36,872
固定資産税		36,872
その他公租公課		—
諸経費		1,078
管理業務費		—
水道光熱費		—
損害保険料		539
信託報酬		—
その他費用		538
減価償却費		25,710
(3)NOI		21,826
(4)不動産賃貸事業損益		△3,883
(5)資本的支出		6,810
(6)NCF		15,016

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

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注1)	再調達価格(千円)	レポート日付
銀座MTRビル(注2)	8.1%	3,384,000	平成15年11月14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%	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
紀尾井町ビル(注5)	11.3%	17,551,275	平成26年9月19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6)	4.9%	123,095,490	平成27年3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)銀座MTRビルは、区分所有建物であり、本投資法人の区分所有権の共有持分相当(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907,880)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)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6)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	71,758千円/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	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
紀尾井町ビル(注5)	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
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6)	—	—	—
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、本投資法人の区分所有権の共有持分相当(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907,880)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) 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6) 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3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、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26期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	貸室区画一部事務所化工事	自 平成27年7月 至 平成27年9月	70	—	—
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	空調設備更新工事	自 平成27年7月 至 平成27年9月	5	—	—
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	セキュリティ工事	自 平成27年7月 至 平成27年9月	5	—	—
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	エレベーター改修工事	自 平成27年6月 至 平成27年9月	5	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	中央監視装置更新工事	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5月 至 平成27年9月	24	—	—
ONビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事	自 平成27年6月 至 平成27年9月	7	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	エレベーターホール改修工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	51	—	—
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7月 至 平成27年9月	30	—	—
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6月 至 平成27年7月	18	—	—
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7月 至 平成27年9月	51	—	—
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5月 至 平成27年9月	20	—	—
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6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7月 至 平成27年9月	11	—	—
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7月 至 平成27年9月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ポンプ更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年9月	9	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	量水器更新工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	5	—	—

(ロ)期中の資本的支出

平成27年3月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、第26期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
銀座MTRビル (東京都中央区)	防災設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成27年2月	24
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	5
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	駐車場改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	24
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3月 至 平成27年3月	5
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3月 至 平成27年3月	5
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	34
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	電気中央監視システム更新工事	自 平成26年7月 至 平成27年3月	37
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3月 至 平成27年3月	6
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3月	15
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自 平成26年11月 至 平成27年2月	13
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12月 至 平成27年3月	13
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	10
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2月 至 平成27年3月	8
その他	機能更新等	自 平成26年10月 至 平成27年3月	58
合計			265

(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22期	第23期	第24期	第25期	第26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	215百万円	115百万円	189百万円	176百万円	271百万円
当期積立金取崩額	215百万円	115百万円	189百万円	176百万円	271百万円
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。