

2019年9月期 決算短信(REIT)

2019年11月18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 <https://www.mt-reit.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 八木 政幸
 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) 山本 道男
 問合せ先責任者 (役職名) 総合リート運用本部 運用戦略部長 (氏名) 内藤 宏史
 (TEL) (03)6435-7011

有価証券報告書提出予定日 2019年12月20日 分配金支払開始予定日 2019年12月13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. 2019年9月期の運用、資産の状況 (2019年4月1日～2019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	%
2019年9月期	8,831	0.7	5,341	0.9	4,897	1.2	4,898	1.2
2019年3月期	8,771	△0.5	5,293	0.6	4,840	0.8	4,839	0.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年9月期	円 3,710	% 3.1	% 1.5	% 55.4
2019年3月期	円 3,666	% 3.0	% 1.5	% 55.2

(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
2019年9月期	円 3,709	百万円 4,895	円 —	百万円 —	% 99.9	% 3.1
2019年3月期	円 3,666	百万円 4,839	円 —	百万円 —	% 100.0	% 3.0

(注)配当性向については小数点第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
2019年9月期	百万円 328,461	百万円 159,961	% 48.7	円 121,182
2019年3月期	百万円 328,557	百万円 159,901	% 48.7	円 121,137

(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
2019年9月期	百万円 6,159	百万円 △482	百万円 △4,838	百万円 20,247
2019年3月期	百万円 5,665	百万円 △170	百万円 △4,834	百万円 19,408

2. 2020年3月期及び2020年9月期の運用状況の予想
(2019年10月1日～2020年3月31日、2020年4月1日～2020年9月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年3月期	8,878	0.5	5,338	△0.1	4,913	0.3	4,912	0.3	3,722	0
2020年9月期	8,916	0.4	5,347	0.2	4,917	0.1	4,916	0.1	3,724	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2020年3月期) 3,721円、(2020年9月期)3,724円

※ 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) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2019年9月期	1,320,000口	2019年3月期	1,320,000口
② 期末自己投資口数	2019年9月期	0口	2019年3月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については6ページ「2020年3月期(2019年10月1日～2020年3月31日)及び2020年9月期(2020年4月1日～2020年9月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 本投資法人の資産の構成	26
(2) 投資不動産物件	27
(3) その他投資資産の主要なもの	54

1. 運用状況

(1) 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(2003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、2001年10月2日に設立されました。

2002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、2004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328,461百万円となり、合計15物件の保有不動産を運用しています。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、輸出・生産活動や企業マインドに海外経済の減速の影響が見られるものの、雇用・所得環境の着実な改善や設備投資の増加により緩やかな回復基調を維持しました。

不動産流通市場は、良好な資金調達環境の継続を背景とし、投資家の投資需要は引き続き高い一方、優良な物件への投資機会は限定的であり、依然として過熱した取得競争が続いています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、企業の賃貸需要が堅調に推移していることを背景に、引き続き好調な市場が維持されています。特に東京都心部および全国主要都市においては、低い空室率を維持しながら賃料の上昇も続いています。

商業施設については、消費者マインドには弱含みが見られるものの、個人消費の持ち直しやインバウンド需要を背景とし、売上は改善傾向にあります。

東京の高級賃貸住宅については、供給が限定的な中、底堅い需要に支えられ、稼働率・賃料水準ともに堅調に推移しました。

ホテルについては、韓国等アジアの一部で訪日観光客数の減少傾向が見られるものの、全体としては増加基調が続いており、高い客室稼働率を維持しています。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、大崎MTビル、新横浜TECHビルを中心にリーシングを進捗させるとともに、賃料の増額改定を推進し、安定した収益の確保を図るべく運用を行ってまいりました。

当期末現在における本投資法人の保有不動産は15物件、帳簿価額の総額は308,048百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.9% (99.6% (注)) となりました。

(注) 括弧内には、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またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、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。

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、計17,000百万円の借入を実施しました。

これらの結果、有利子負債残高は155,000百万円、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33,000百万円を含みます。）、投資法人債は12,000百万円（1年内償還予定の投資法人債4,000百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は47.2%（前期末47.2%）となっています。

また、2019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8,831百万円、営業利益5,341百万円となり、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4,897百万円、当期純利益は4,898百万円となりました。

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、法定実効税率の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未処分利益のうち、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3,709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、雇用・所得環境の着実な改善や、堅調な企業収益を背景とした設備投資の増加が下支え要因となり、緩やかな回復が続くことが期待されます。

一方、通商問題を巡る緊張の増大が世界経済に与える影響や、消費税率引き上げによる消費者マインド・所得環境等に与える影響に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、良好な資金調達環境のもと引き続き旺盛な投資需要が見込まれ、限定的な取得機会の中で厳しい取得競争が続くことが予想されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、堅調な企業業績や雇用拡大、生産性向上に向けたオフィス環境改善のための拡張・移転等の需要を下支えとし、市況の全般的な改善傾向が継続するものと考えられます。東京都心部においては2020年まで新規供給の増加が見込まれるものの、多くは順調にテナント誘致が進んでおり、今後も市況は堅調に推移するものと予想されます。

商業施設については、インバウンド消費の変化や消費税率引き上げの影響、業態による好不調の差に引き続き留意する必要がありますが、雇用・所得環境の改善の中で、個人消費の拡大等により、堅調な推移が期待されます。

東京の高級賃貸住宅については、安定した需給環境を背景とし、稼働率・賃料水準ともに底堅く推移することが見込まれるものの、今後の国内外の景気動向について注視する必要があると考えられます。

ホテルについては、日韓関係や香港情勢、国内宿泊施設の供給増加等の影響に留意する必要がありますが、訪日外国人客数の増加と日本人客の堅調な需要に支えられ、高水準の稼働が続くものと予想されます。

② 保有不動産の運用戦略

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

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

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

1. 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。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

金融環境の変化によるマイナスの影響を抑えつつ資金調達コストの低減を図ることを念頭に、借入金額、借入期間及び金利の固定化等について検討し、最適なバランスで調達するよう努めます。また、投資法人債の発行も検討します。

なお、資金調達先の選定に際しては、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、諸条件を比較し決定します。

⑤ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

⑥ 運用状況の見通し

2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。また、運用状況の予想の前提条件がそのまま推移したと想定した場合、2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）の運用状況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「2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）及び2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2020年3月期	2020年9月期
営業収益	8,878百万円	8,916百万円
営業利益	5,338百万円	5,347百万円
経常利益	4,913百万円	4,917百万円
当期純利益	4,912百万円	4,916百万円
1口当たり分配金	3,722円	3,724円

(注) 上記運用状況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。

[2020年3月期(2019年10月1日～2020年3月31日)及び2020年9月期(2020年4月1日～2020年9月30日)運用状況の予想の前提条件]

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年9月30日現在保有している15物件を前提としています。 ・実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年9月30日現在の発行済投資口の総口数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"> ・2019年9月30日現在の有利子負債残高は155,000百万円となっています。 ・2020年3月期中に期限を迎える借入金21,000百万円の返済及び投資法人債4,000百万円の償還については借換え、投資法人債の発行による充当を前提としています。2020年9月期中に期限を迎える借入金17,000百万円の返済については借換えによる充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、テナント動向等を勘案しています。 ・テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 ・修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・公租公課については、2020年3月期946百万円、2020年9月期966百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2020年3月期391百万円、2020年9月期408百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2020年3月期1,298百万円、2020年9月期1,319百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、2020年3月期460百万円、2020年9月期460百万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、2020年3月期426百万円、2020年9月期431百万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。 ・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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,508,717	17,274,430
信託現金及び信託預金	2,899,320	2,972,707
営業未収入金	50,893	52,220
未収入金	1,336	-
前払費用	31,434	59,176
その他	1,278	1,265
流動資産合計	19,492,980	20,359,800
固定資産		
有形固定資産		
建物	39,977,988	40,185,263
減価償却累計額	△16,730,811	△17,485,358
建物(純額)	23,247,176	22,699,904
構築物	566,654	571,395
減価償却累計額	△530,079	△530,619
構築物(純額)	36,574	40,775
機械及び装置	152,086	152,086
減価償却累計額	△111,325	△113,495
機械及び装置(純額)	40,760	38,590
工具、器具及び備品	100,065	102,756
減価償却累計額	△68,799	△71,545
工具、器具及び備品(純額)	31,266	31,210
土地	136,672,529	136,672,529
信託建物	※1 27,397,648	※1 27,509,701
減価償却累計額	△9,426,482	△9,943,096
信託建物(純額)	17,971,166	17,566,605
信託構築物	125,153	125,153
減価償却累計額	△99,724	△101,206
信託構築物(純額)	25,428	23,946
信託機械及び装置	7,693	7,693
減価償却累計額	△2,533	△2,776
信託機械及び装置(純額)	5,160	4,917
信託工具、器具及び備品	71,618	75,045
減価償却累計額	△41,187	△45,216
信託工具、器具及び備品(純額)	30,431	29,829
信託土地	130,939,930	130,939,930
有形固定資産合計	309,000,426	308,048,239
無形固定資産		
ソフトウェア	19	0
その他	240	240
無形固定資産合計	259	240

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	5,229	3,577
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	18,831	17,179
固定資産合計	309,019,516	308,065,659
繰延資産		
投資法人債発行費	45,053	36,102
繰延資産合計	45,053	36,102
資産合計	328,557,549	328,461,562
負債の部		
流動負債		
営業未払金	245,710	189,811
短期借入金	5,000,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,024	4,000,010
1年内返済予定の長期借入金	33,000,000	33,000,000
未払金	225,529	121,763
未払費用	486,841	481,366
未払配当金	8,675	9,375
未払法人税等	1,053	1,028
未払消費税等	154,912	172,226
前受金	1,459,190	1,492,936
預り金	1,016	1,548
流動負債合計	44,582,954	44,470,066
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	105,000,000	105,000,000
預り敷金及び保証金	9,682,602	9,637,357
信託預り敷金及び保証金	894,870	899,903
繰延税金負債	495,189	493,152
固定負債合計	124,072,661	124,030,413
負債合計	168,655,616	168,500,480
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	1,072,409	1,072,409
任意積立金合計	1,072,409	1,072,409
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,839,482	4,898,632
剰余金合計	5,911,892	5,971,042
投資主資本合計	159,901,932	159,961,082
純資産合計	※3 159,901,932	※3 159,961,082
負債純資産合計	328,557,549	328,461,562

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,475,783	※1 8,520,574
その他貸貸事業収入	※1 296,072	※1 311,305
営業収益合計	8,771,855	8,831,880
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,028,330	※1 3,024,459
資産運用報酬	338,276	343,448
資産保管手数料	13,092	13,094
一般事務委託手数料	50,460	56,182
役員報酬	6,000	4,800
その他営業費用	41,878	47,975
営業費用合計	3,478,037	3,489,960
営業利益	5,293,818	5,341,919
営業外収益		
受取利息	88	92
未払分配金戻入	653	1,037
受取保険金	6,341	1,039
営業外収益合計	7,083	2,170
営業外費用		
支払利息	439,069	425,825
投資法人債利息	12,326	12,038
投資法人債発行費償却	8,972	8,950
営業外費用合計	460,369	446,815
経常利益	4,840,532	4,897,275
税引前当期純利益	4,840,532	4,897,275
法人税、住民税及び事業税	1,066	1,042
法人税等調整額	△17	△2,036
法人税等合計	1,049	△994
当期純利益	4,839,482	4,898,269
前期繰越利益	-	362
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,839,482	4,898,632

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年10月1日 至 2019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	1,083,568	1,083,568	4,806,841	5,890,409	159,880,449	159,880,449
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△11,158	△11,158	11,158	—	—	—
剰余金の配当				△4,818,000	△4,818,000	△4,818,000	△4,818,000
当期純利益				4,839,482	4,839,482	4,839,482	4,839,482
当期変動額合計	—	△11,158	△11,158	32,641	21,482	21,482	21,482
当期末残高	153,990,040	1,072,409	1,072,409	4,839,482	5,911,892	159,901,932	159,901,932

当期 (自 2019年4月1日 至 2019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	1,072,409	1,072,409	4,839,482	5,911,892	159,901,932	159,901,932
当期変動額							
剰余金の配当				△4,839,120	△4,839,120	△4,839,120	△4,839,120
当期純利益				4,898,269	4,898,269	4,898,269	4,898,269
当期変動額合計	—	—	—	59,149	59,149	59,149	59,149
当期末残高	153,990,040	1,072,409	1,072,409	4,898,632	5,971,042	159,961,082	159,961,082

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,839,482,960	4,898,632,198
II. 分配金の額	4,839,120,000	4,895,880,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,666)	(3,709)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	2,037,908
IV. 次期繰越利益	362,960	714,290
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の総口数1,320,000口の整数倍数の最大値となる4,839,120,000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、法定実効税率の変更に伴う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を超えない額で発行済投資口の総口数1,320,000口の整数倍数の最大値となる4,895,880,000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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019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	4,840,532	4,897,275
減価償却費	1,268,330	1,282,392
投資法人債発行費償却	8,972	8,950
受取利息	△88	△92
支払利息	451,396	437,864
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,204	△1,327
営業未払金の増減額 (△は減少)	△331,441	△47,784
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△127,065	17,313
前受金の増減額 (△は減少)	18,766	33,745
その他	△18,625	△16,974
小計	6,118,981	6,611,363
利息の受取額	88	92
利息の支払額	△452,383	△450,588
法人税等の支払額	△695	△1,067
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,665,991	6,159,799
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	△66,055	△306,121
信託有形固定資産の取得による支出	△271,026	△127,831
預り敷金及び保証金の返還による支出	△210,224	△99,710
預り敷金及び保証金の受入による収入	356,536	44,771
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△150	△15,901
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	20,833	22,514
投資活動によるキャッシュ・フロー	△170,085	△482,279
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,000,000	12,500,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△12,500,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	-
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△14,780	-
分配金の支払額	△4,819,323	△4,838,420
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,834,103	△4,838,420
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	661,802	839,100
現金及び現金同等物の期首残高	18,746,235	19,408,037
現金及び現金同等物の期末残高	19,408,037	20,247,138

(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	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	3～47年	構築物	2～45年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～47年								
構築物	2～45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	<p>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。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>								
4. 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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 								
5. 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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 								
6. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>								

(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 (2019年3月31日)	当期 (2019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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019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 8,107,574</p> <p>共益費 244,600</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 8,475,783</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 88,592</p> <p>付帯収益 174,080</p> <p>解約違約金 2,215</p> <p>その他収益 31,183</p> <p>計 296,072</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,771,855</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 419,442</p> <p>水道光熱費 224,455</p> <p>公租公課 896,120</p> <p>損害保険料 19,132</p> <p>修繕費 174,517</p> <p>減価償却費 1,268,330</p> <p>その他費用 26,331</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,028,330</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,743,525</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 8,154,060</p> <p>共益費 242,904</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 8,520,574</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 87,608</p> <p>付帯収益 191,305</p> <p>解約違約金 —</p> <p>その他収益 32,392</p> <p>計 311,305</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,831,880</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 396,861</p> <p>水道光熱費 244,336</p> <p>公租公課 948,768</p> <p>損害保険料 19,240</p> <p>修繕費 103,871</p> <p>減価償却費 1,282,392</p> <p>その他費用 28,988</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,024,459</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,807,420</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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,320,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019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		(2019年3月31日現在) 現金及び預金 16,508,717千円 信託現金及び信託預金 2,899,320千円 <u>現金及び現金同等物 19,408,037千円</u>	(2019年9月30日現在) 現金及び預金 17,274,430千円 信託現金及び信託預金 2,972,707千円 <u>現金及び現金同等物 20,247,138千円</u>

〔リース取引に関する注記〕

項目	期別	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019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 10,804,887千円 1年超 20,793,461千円 <u>合計 31,598,349千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 8,348,000千円 1年超 18,035,447千円 <u>合計 26,383,447千円</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

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性リスクを管理しています。

(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

2019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	16,508,717	16,508,717	—
(2)信託現金及び信託預金	2,899,320	2,899,320	—
資産合計	19,408,037	19,408,037	—
(1)短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	4,000,024	3,994,220	△5,803
(3)1年内返済予定の長期借入金	33,000,000	33,083,826	83,826
(4)投資法人債	8,000,000	8,148,682	148,682
(5)長期借入金	105,000,000	106,068,567	1,068,567
(6)預り敷金及び保証金	4,210,459	4,172,680	△37,779
(7)信託預り敷金及び保証金	247,752	240,507	△7,244
負債合計	159,458,235	160,708,485	1,250,250

2019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	17,274,430	17,274,430	—
(2)信託現金及び信託預金	2,972,707	2,972,707	—
資産合計	20,247,138	20,247,138	—
(1)短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	4,000,010	3,993,535	△6,475
(3)1年内返済予定の長期借入金	33,000,000	33,056,630	56,630
(4)投資法人債	8,000,000	8,104,696	104,696
(5)長期借入金	105,000,000	105,471,540	471,540
(6)預り敷金及び保証金	4,066,290	4,014,276	△52,014
(7)信託預り敷金及び保証金	252,896	243,486	△9,409
負債合計	159,319,197	159,884,166	564,968

(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 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
預り敷金及び保証金	5,472,142	5,571,066
信託預り敷金及び保証金	647,118	647,007

(注3) 金銭債権の決算日(2019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	16,508,717	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	2,899,320	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日(2019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	17,274,430	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	2,972,707	-	-	-	-	-

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2019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	5,000,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定 の投資法人債	4,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定 の長期借入金	33,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	3,000,000	3,000,000	-	-	2,000,000
長期借入金	-	23,000,000	26,500,000	25,500,000	16,000,000	14,000,000

借入金及び投資法人債の決算日(2019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	5,000,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定 の投資法人債	4,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定 の長期借入金	33,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	3,000,000	3,000,000	-	-	2,000,000
長期借入金	-	22,500,000	31,500,000	18,000,000	16,500,000	16,500,000

〔有価証券に関する注記〕

前期 (2019年3月31日)	当期 (2019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 (2019年3月31日)	当期 (2019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。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

〔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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年10月1日 至 2019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㈱	東京都港区	30,000,000	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	3,129,499	営業未収入金	3,398
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	896,057

(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 2019年4月1日 至 2019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㈱	東京都港区	30,000,000	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	3,108,649	営業未収入金	1,156
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	890,555

(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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年4月1日 至 2019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 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	22	21	
	繰延税金資産合計	22	21	
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	圧縮積立金	495,211	493,173	
	繰延税金負債合計	495,211	493,173	
	(繰延税金負債の純額)	495,189	(繰延税金負債の純額)	493,152
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	31.51%	法定実効税率	31.51%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△31.50%	支払分配金の損金算入額	△31.50%
	その他	0.01%	その他	△0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.02%

〔退職給付に関する注記〕

前期 (2019年3月31日)	当期 (2019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 (2019年3月31日)	当期 (2019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 2018年10月1日 至 2019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	3,129,499	不動産賃貸事業

当期(自 2019年4月1日 至 2019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	3,108,649	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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	221,086,401	220,434,232
	期中増減額	△652,169	△695,738
	期末残高	220,434,232	219,738,493
	期末時価	248,970,000	255,950,000
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,421,010	69,333,266
	期中増減額	△87,743	△116,375
	期末残高	69,333,266	69,216,890
	期末時価	84,750,000	85,940,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	19,352,601	19,232,927
	期中増減額	△119,674	△140,072
	期末残高	19,232,927	19,092,855
	期末時価	20,440,000	20,930,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	309,860,013	309,000,426
	期中増減額	△859,587	△952,186
	期末残高	309,000,426	308,048,239
	期末時価	354,160,000	362,820,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は後記「3. 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	損益計算書における金額	前期	当期
		(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,083,410	6,124,607
	不動産賃貸事業費用	2,351,183	2,358,907
	不動産賃貸事業損益	3,732,226	3,765,700
商業施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	1,964,550	1,976,742
	不動産賃貸事業費用	337,290	335,474
	不動産賃貸事業損益	1,627,259	1,641,267
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	723,895	730,530
	不動産賃貸事業費用	339,856	330,077
	不動産賃貸事業損益	384,038	400,453
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,771,855	8,831,880
	不動産賃貸事業費用	3,028,330	3,024,459
	不動産賃貸事業損益	5,743,525	5,807,420

(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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)		当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	
1口当たり純資産額	121,137円	1口当たり純資産額	121,182円
1口当たり当期純利益	3,666円	1口当たり当期純利益	3,710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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益(千円)	4,839,482	4,898,269
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)	4,839,482	4,898,269
期中平均投資口数(口)	1,320,000	1,320,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2001年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2002年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
2002年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
2002年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
2003年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
2003年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
2003年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
2008年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)
2010年5月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注8)
2013年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	(注9)
2013年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	(注10)
2014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口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達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返済資金の調達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口当たり発行価額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) 2014年3月31日を基準日とし、2014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。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	前期 2019年3月31日現在		当期 2019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)	135,995	41.4	135,408	41.2
	その他(注4)	24,032	7.3	24,074	7.3
信託不動産	東京都心部(注3)	113,853	34.7	113,637	34.6
	その他(注4)	35,118	10.7	34,927	10.6
小計		309,000	94.0	308,048	93.8
その他の資産		19,557	6.0	20,413	6.2
資産総額計		328,557	100.0	328,461	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

2019年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計15物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

2019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)(注1)	面積(注1)		構造(注2) /階数(注1)	所有形態	
		土地(m ²)	建物(m ²)		土地	建物
東京汐留ビルディング(注3)	東京都港区東新橋一丁目12番1	17,847.73	191,394.06	SRC・RC・S B4/37F	所有権	所有権
ONビル(注4)(注5)	東京都品川区北品川五丁目746番1他	10,850.67	32,812.27	S・SRC B2/21F	所有権	所有権
紀尾井町ビル(注5)(注6)	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
大崎MTビル(注4)	東京都品川区北品川五丁目689番2他	13,852.74	26,980.68	S・SRC B3/14F	所有権	所有権
御堂筋MTRビル(注5)	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	1,560.98	15,129.16	S・SRC B2/13F	所有権	所有権
広尾MTRビル(注5)	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他	1,671.79	6,709.80	SRC B1/7F	所有権	所有権
天神プライム(注5)(注7)	福岡市中央区天神二丁目138番他	1,110.73	7,722.04	S・RC B1/12F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注8)	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
渋谷フラッグ(注5)	東京都渋谷区宇田川町81番11他	1,026.44	7,766.49	S・SRC B2/9F	所有権	所有権
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
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
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
フレスポ稲毛(注5)	千葉市稲毛区長沼原町731番17	39,556.71	—	—	所有権	—
ホテルオークラ神戸(注5)	神戸市中央区波止場町48番1他	30,944.44	72,246.86	SRC・S B2/35F	所有権	所有権
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

(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。

(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)東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は100分の50です。また、東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。

(注4)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、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。

また、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。

(注5)上記15物件のうち、ONビル、紀尾井町ビル、御堂筋MTRビル、広尾MTRビル、天神プライム、渋谷フラッグ、フレスポ稲毛及びホテルオークラ神戸は信託不動産に、その他の7物件は不動産に分類されます。またフレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。

- (注6) 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。
- (注7) 天神プライムの土地面積は、本件建物の敷地である土地全7筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全7筆のうち、6筆(合計面積1,081.75㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、1筆(面積28.98㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。
- (注8) 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。

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	東京汐留ビルディング	110,000	101,795	134,000	3.3%	3.3%	3.5%	株式会社土地 評価研究所	33.9%
		ONビル	39,900	39,273	33,000	3.6%	3.3%	3.8%	一般財団法人 日本不動産 研究所	12.3%
		紀尾井町ビル	34,300	33,463	37,800	3.3%	3.1%	3.5%	大和不動産鑑 定株式会社	10.6%
		大崎MTビル	14,386 (注5)	13,122	16,100	3.5%	3.2%	3.7%	一般財団法人 日本不動産 研究所	4.4%
		広尾MTRビル	8,100	8,377	8,290	3.7%	3.5%	3.9%	大和不動産鑑 定株式会社	2.5%
		小計	206,686	196,031	229,190	—				63.8%
	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,523	40,800	3.2%	3.0%	3.4%	一般財団法人 日本不動産 研究所	9.9%
		新橋駅前MTRビル	18,000	17,342	22,300	3.7%	3.5%	3.9%	日本土地建物 株式会社	5.6%
		小計	50,040	49,866	63,100	—				15.4%
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,147	3,930	3.5%	4.2%	3.2%	日本土地建物 株式会社	1.0%
	小計	3,200	3,147	3,930	—				1.0%	
	小計	259,926	249,045	296,220	—				80.2%	
その他	オフィス ビル	御堂筋MTRビル	10,170	10,071	10,600	3.7%	3.5%	3.9%	大和不動産鑑 定株式会社	3.1%
		天神プライム	6,940	6,717	8,740	4.0%	3.7%	4.2%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.1%
		新横浜TECHビル	6,900	6,917	7,420	4.7%	4.5%	5.0%	日本土地建物 株式会社	2.1%
		小計	24,010	23,706	26,760	—				7.4%
	商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	9,884	11,700	5.3%	5.0%	5.5%	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	7,273	8,500	5.2%	4.9%	5.4%	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.3%
		フレスポ稲毛	2,100 (注6)	2,193	2,640	— (注7)	7.9%	— (注8)	一般財団法人 日本不動産 研究所	0.6%
		小計	21,160	19,350	22,840	—				6.5%
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	15,945	17,000	4.8%	4.6%	4.9%	株式会社土地 評価研究所	5.9%
		小計	19,000	15,945	17,000	—				5.9%
	小計	64,170	59,002	66,600	—				19.8%	
	合計	324,096	308,048	362,820	—				100.0%	

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

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

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(2019年9月30日を価格時点とします。)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、2005年3月31日(7,870百万円)、2005年10月28日(5,656百万円)及び2015年1月30日(860百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。

(注6) フレスポ稲毛の取得価格については、2012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、直接還元法が採用されていません。

(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

2019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35期(2019年4月1日から2019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	東京汐留ビルディング	2,795	31.6%	95,697.03	95,697.03	1
		ONビル	非開示(注5)	非開示(注5)	20,654.60	20,654.60	1
		紀尾井町ビル(注6)	1,109	12.6%	24,748.48	24,722.48	33 (66)
		大崎MTビル(注7)	313	3.5%	24,495.21	24,495.21	1 (15)
		広尾MTRビル(注8)	198	2.2%	4,946.36	4,946.36	8
	商業施設	渋谷フラッグ(注8)	非開示(注5)	非開示(注5)	5,983.86	5,983.86	3
		新橋駅前MTRビル	460	5.2%	8,055.00	8,055.00	1
	その他	パークレーンプラザ(注9)	105	1.2%	4,443.03	4,259.97	17
	その他	オフィスビル	御堂筋MTRビル(注10)	301	3.4%	15,129.16	15,129.16
天神プライム(注8)			251	2.8%	5,990.40	5,990.40	16
新横浜TECHビル			346	3.9%	18,238.86	18,238.86	9
商業施設		イトーヨーカドー湘南台店	375	4.2%	53,393.66	53,393.66	1
		コーナン相模原西橋本店	非開示(注5)	非開示(注5)	40,283.77	40,283.77	1
		フレスポ稲毛	123	1.4%	39,556.71	39,556.71	1
その他		ホテルオークラ神戸	625	7.1%	72,246.86	72,246.86	1
合計(注11)			8,831	100.0%	433,862.99	433,653.93	95 (175)

(注1)「総賃料収入」は、第35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、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。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。

(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、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。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。

(注5)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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注6)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。また、当該物件のテナント総数の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注7)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、当該物件のテナント総数の括弧内には、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)広尾MTRビル、渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注9)パークレーンプラザは、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。

(注10)御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、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11)合計のテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づくテナント総数を基に算出した場合のテナント総数を記載しています。

不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率(注1)の推移(%)									
			2019年		2018年		2017年		2016年		2015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	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
		ONビル	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2)	99.9 (98.5)	99.9 (99.9)	99.9 (99.9)	99.9 (98.7)	99.9 (98.1)	99.9 (98.1)	96.7 (94.8)	66.1 (65.5)	60.6 (60.0)	91.4 (90.8)
		大崎MTビル(注3)	100.0 (91.8)	100.0 (91.8)	100.0 (100.0)	100.0 (92.7)	100.0 (92.7)	100.0 (92.7)	100.0 (96.7)	100.0 (98.2)	100.0 (100.0)	100.0 (98.6)
		広尾MTRビル(注4)	100.0	100.0	84.2	99.5	—	—	—	—	—	—
		小計(注5)	99.9 (99.0)	99.9 (99.3)	99.5 (99.5)	99.9 (99.1)	99.9 (99.0)	99.9 (99.0)	99.5 (98.9)	94.9 (94.3)	94.1 (93.6)	98.8 (98.5)
	商業施設	渋谷フラッグ(注4)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		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
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	パークレーンプラザ	95.9	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0	93.5	92.7	96.7	100.0
	小計	95.9	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0	93.5	92.7	96.7	100.0	
小計(注5)		99.9 (99.0)	99.9 (99.3)	99.6 (99.5)	99.9 (99.2)	99.9 (99.1)	99.9 (99.1)	99.4 (98.8)	95.3 (94.8)	94.6 (94.2)	98.9 (98.6)	
その他	オフィスビル	御堂筋MTRビル(注6)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (96.4)	100.0 (100.0)	100.0 (95.5)	100.0 (95.0)	100.0 (96.7)	100.0 (92.9)	100.0 (90.2)	—
		天神プライム(注4)	100.0	100.0	89.1	100.0	100.0	100.0	94.6	100.0	100.0	98.6
		新横浜TECHビル	100.0	98.7	98.7	95.7	92.6	98.8	97.8	90.5	90.5	90.5
		小計(注5)	100.0 (100.0)	99.4 (99.3)	97.7 (96.3)	98.0 (97.7)	96.6 (94.7)	99.5 (97.9)	98.2 (96.9)	95.6 (92.9)	95.6 (92.1)	92.7
	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
		コーナン 相模原西橋本店	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
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計(注5)		100.0 (100.0)	99.9 (99.9)	99.6 (99.5)	99.7 (99.7)	99.4 (99.2)	99.9 (99.8)	99.8 (99.6)	99.4 (99.2)	99.4 (99.1)	98.9	
合計(注5)		99.9 (99.6)	99.9 (99.7)	99.6 (99.5)	99.8 (99.5)	99.7 (99.2)	99.9 (99.5)	99.6 (99.3)	97.9 (97.5)	97.6 (97.3)	98.9 (98.8)	

(注1) 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。また、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。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注2) 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3) 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4) 広尾MTRビル、渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注5) 小計及び合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

(注6) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(ii) 主要なテナントの状況

2019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、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社イトーヨーカ堂の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)	東京汐留ビルディング (注5)	①2010年4月13日 2020年4月12日 (オフィス・店舗) ②2010年4月13日 2035年12月31日(ホテル)	95,697.03	22.1%	27.7%	5,590
		大崎MTビル	2019年4月1日 2022年3月31日	24,495.21	5.6%		673
	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	2002年4月25日 2022年3月31日	72,246.86	16.7%		1,250
	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	2002年11月21日 2022年11月20日	53,393.66	12.3%		750
合計				245,832.76	56.7%		—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				433,653.93	—		—

(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、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。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。

(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、2019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。

(注5) ①について、2019年10月30日付で定期建物賃貸借変更契約を締結しており、契約期間は2021年3月31日まで延長されています。

(iii) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

2019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	東京汐留ビルディング
契約形態 契約期間(注1)	・ 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) ①2010年4月13日から2020年4月12日まで(オフィス・店舗) ②2010年4月13日から2035年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注2)(注3)	① : 435,833,334円(オフィス・店舗) ②-1 : 30,000,000円(ホテル)(2010年4月13日から2020年4月12日まで) ②-2 : 35,000,000円(ホテル)(2020年4月13日から2035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、本投資法人と森トラスト株式会社(本表及び次表において、以下「テナント」といいます。)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)①について、2019年10月30日付で定期建物賃貸借変更契約を締結しており、契約期間は2021年3月31日まで延長されています。

(注2)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3)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。2020年4月13日以降の月額契約賃料②-2は、本件建物共用部のうちホテルにかかる維持管理費用をテナントが負担せずに別途賃貸人が負担するため、当該維持管理費用の見込分を賃料として加算しています。但し、オフィス・店舗に関する賃貸借契約が終了していない場合、または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。なお、②-1の適用期間は2021年3月31日まで延長されています。

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) ・ 2019年4月1日から2022年3月31日まで
月額契約賃料(注)	56,112,876円
敷金・保証金等(注)	敷金890,555,257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。

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

物件名称	ホテルオークラ神戸	
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・2002年4月25日から2022年3月31日まで 	
月額契約賃料	固定賃料	90,631,500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(本表において、以下「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。 	

(ハ)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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) ・2002年11月21日から2022年11月20日まで 	
月額契約賃料	62,500,000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	契約期間中、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

③ 不動産等資産の詳細な情報

2019年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について
 - (1) 「地積・延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
 - (2) 「構造」について、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を、それぞれ意味します。
 - (3) 区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。))及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。
 - (4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第2条第3項及び第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せん。
2. 「特定資産の概要」欄の記載について
 - (1) 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
 - (2) 「取得価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
3. 「取得時の不動産鑑定概要」欄の記載について

「鑑定評価額」は、不動産等資産を取得検討する際に取得した不動産鑑定評価書に基づく評価額を記載しています。
4. 「物件収支状況」欄の記載について
 - (1) 物件収支状況は本投資法人の第35期(2019年4月1日から2019年9月30日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
 - (2) 「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。
 - (3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的にかかわらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
 - (4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には第35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せん。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。
 - (5) 区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載していません。
5. 「2019年度公租公課」欄の記載について
 - (1) 2019年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
 - (2) 固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って2019年1月1日の翌日以降に取得した不動産等資産について、第35期に納付義務はありませんが、参考情報として2019年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。
6. 「特記事項」欄の記載について

原則として2019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(2019年9月30日現在、担保の設定はなされていません。))。
7. 鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について

原則として、評価、取得、もしくは施工を行った時点での名称を記載しています。

東京汐留ビルディング

物件番号	A-1	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 2019年4月1日 至 2019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		2,795,000
	建物	所有権	家賃		2,795,000
土地	地番	東京都港区東新橋一丁目12番1号	共益費		-
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	土地賃貸収益		-
	地積	17,847.73㎡(他の共有者の共有持分を含みません。)	その他賃貸事業収入		-
	用途地域等	商業地域、防火地域、特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)	(2) 不動産賃貸事業費用		946,643
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	公租公課		433,517
	建築時期	2005年1月	固定資産税		433,517
	延床面積	191,394.06㎡ 本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積： 95,697.03㎡	その他公租公課		-
			諸経費		3,744
	駐車場台数	437台	管理業務費		-
	施工会社	株式会社竹中工務店	水道光熱費		-
			損害保険料		3,744
			信託報酬		-
			その他費用		-
			減価償却費		509,380
			(3) NOI		2,357,737
			(4) 不動産賃貸事業損益		1,848,356
			(5) 資本的支出		-
			(6) NCF		2,357,737
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	2010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. 2019年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	111,500百万円		固定資産税額	711,598	
価格時点	2010年3月31日		都市計画税額	152,485	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	864,083	
6. 特記事項					
(1) 敷地利用権について					
本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の他の共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。					
(2) 本件土地の権利関係について					
本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は100分の50です。					
(3) 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。					
(4) 買取優先交渉権について					
本投資法人は、本件土地及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					

ONビル

物件番号	A-2	物件名称	ONビル	
1. 不動産等資産の概要				
不動産の用途		オフィスビル		
所有形態	土地	所有権	運用期間 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
建物	建物	所有権		
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆		
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号		
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)		
	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		
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建		
	建築時期	1990年11月		
	延床面積	32,812.27㎡		
	駐車場台数	79台		
	施工会社	株式会社大林組		
4. 物件収支状況(千円)				
		(1)不動産賃貸事業収益	稼働日数 183日	
		家賃 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	非開示 (注)	
		公租公課 固定資産税 その他公租公課		
		諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費		
		(3)NOI		627,448
		(4)不動産賃貸事業損益		540,130
		(5)資本的支出		18,925
		(6)NCF	608,522	
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	2008年8月29日		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		信託受益権の概要	
取得価格	39,900百万円		信託設定日	
			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				
鑑定評価額	41,000百万円		5. 2019年度公租公課(千円)	
価格時点	2008年8月1日		固定資産税額	
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		都市計画税額	
			合計	
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「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所有者から、各土地についての使用借権または賃借権(存続期間は、本件信託建物の竣工後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。一方で、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。</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ER I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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

紀尾井町ビル

物件番号	A-3	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 2019年4月1日 至 2019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	1,109,498
土地	地番	東京都千代田区紀尾井町3番3他	家賃	991,110
	住居表示	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	共益費	10,168
	地積	9,291.93㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益	-
	用途地域等	第二種住居地域、防火地域、 第一種文教地区	その他賃貸事業収入	108,219
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	522,821
	建築時期	1989年11月	公租公課	89,397
	延床面積	建物一棟：63,535.55㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：24,598.85㎡	固定資産税	88,072
	駐車場台数	207台	その他公租公課	1,325
	施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費	295,965
			管理業務費	208,117
			水道光熱費	73,194
			損害保険料	1,367
			信託報酬	800
			その他費用	12,485
			減価償却費	137,458
			(3)NOI	724,135
			(4)不動産賃貸事業損益	586,676
			(5)資本的支出	22,069
			(6)NCF	702,066
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	2014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)	①2002年9月10日 ②2004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	①2034年9月末日 ②2034年9月末日
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2019年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	36,200百万円		固定資産税額	143,480
価格時点	2014年9月1日		都市計画税額	30,745
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	174,226
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。

大崎MTビル

物件番号	A-4	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 2019年4月1日 至 2019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		313,365	
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆		家賃	312,474		
	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	891		
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		109,528	
	建築時期	1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		公租公課	37,658		
	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	37,658		
	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	15,616		
2. 特定資産の概要			賃貸借契約形態		マスターリース契約(注2)		
特定資産の種類	不動産		信託受益権の概要				
取得年月日	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 ③2015年1月30日		信託設定日		-		
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社 ③個人(非開示)		信託受託者		-		
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円 ③860百万円		信託期間満了日		-		
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2019年度公租公課(千円)				
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円		固定資産税額		61,613		
価格時点	①2005年3月31日 ②2005年8月31日 ③2014年10月31日		都市計画税額		13,202		
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社 ③一般財団法人日本不動産研究所		合計		74,816		
6. 特記事項							
(1) 本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、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、「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「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、2005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、2005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、2015年1月30日の取得において、土地の所有権(他の共有者と共有する3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の371,326)と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の68,981)を取得しています。

(注2) 賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

御堂筋MTRビル

物件番号	A-5	物件名称	御堂筋MTRビル	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2019年4月1日 至 2019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	地番	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	家賃	301,581
住居表示	住居表示	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	共益費	259,297
地積	地積	1,560.98㎡	土地賃貸収益	6,745
用途地域等	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	-
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付13階建	(2)不動産賃貸事業費用	156,949
	建築時期	1999年3月	公租公課	40,883
	延床面積	15,129.16㎡	固定資産税	40,883
	駐車場台数	54台	その他公租公課	-
	施工会社	大成・鹿島建設工事共同企業体	諸経費	69,659
			管理業務費	30,173
			水道光熱費	28,982
			損害保険料	557
			信託報酬	500
			その他費用	9,445
			減価償却費	46,406
			(3)NOI	191,038
			(4)不動産賃貸事業損益	144,632
			(5)資本的支出	8,595
			(6)NCF	182,442
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)
取得年月日	2015年4月30日		信託受益権の概要	
前所有者	Rabbit Midosuji特定目的会社		信託設定日	2001年9月26日
取得価格	10,170百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
			信託期間満了日	2031年9月末日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2019年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	10,200百万円		固定資産税額	66,945
価格時点	2015年1月31日		都市計画税額	14,345
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	81,291
6. 特記事項				
(1)船場建築線について				
本件土地の北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、当該指定に基づき本物件は道路境界線から約2mセットバックしています。当該部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。				

(注)パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

広尾MTRビル

物件番号	A-6	物件名称	広尾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 2019年4月1日 至 2019年9月30日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 183日	
土地	建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益	
	地番	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他1筆	198,401	
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	家賃	149,928
	地積	1,671.79㎡(私道負担部分17.93㎡を含みます。)	共益費	22,888
	用途地域等	近隣商業地域、準工業地域、特別工業地区 防火地域、準防火地域	土地賃貸収益	-
			その他賃貸事業収入	25,585
			(2) 不動産賃貸事業費用	59,865
			公租公課	11,691
			固定資産税	11,568
			その他公租公課	122
			諸経費	31,045
			管理業務費	6,051
			水道光熱費	19,090
			損害保険料	230
			信託報酬	400
			その他費用	5,272
			減価償却費	17,128
			(3) NOI	155,665
			(4) 不動産賃貸事業損益	138,536
			(5) 資本的支出	6,212
			(6) NCF	149,452
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)
取得年月日	2018年1月19日		信託受益権の概要	
前所有者	合同会社PRファースト		信託設定日	2006年12月22日
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	8,100百万円		信託期間満了日	2038年1月末日
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2019年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	8,140百万円		固定資産税額	18,925
価格時点	2017年11月30日		都市計画税額	4,055
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	22,980
6. 特記事項				
(1) 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、本件建物の一部及び塀が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀が本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覚書が締結されています。				
(2) 権利関係について 本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が全ての区分所有権を単独で所有しています。				

(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。

天神プライム

物件番号	A-7	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 2019年4月1日 至 2019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	251,406
	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他6筆	家賃	211,687
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目7番21号	共益費	20,560
	地積	1,110.73㎡(借地部分を含みます。)	土地賃貸収益	-
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (福岡都心地域)	その他賃貸事業収入	19,158
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	(2)不動産賃貸事業費用	88,201
	建築時期	2008年3月(2008年10月増築)	公租公課	25,714
	延床面積	7,722.04㎡	固定資産税	25,714
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)	その他公租公課	-
	施工会社	株式会社大林組	諸経費	32,131
			管理業務費	7,509
			水道光熱費	14,310
			損害保険料	206
			信託報酬	750
			その他費用	9,355
			減価償却費	30,355
			(3)NOI	193,560
			(4)不動産賃貸事業損益	163,204
			(5)資本的支出	7,125
			(6)NCF	186,435
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)
取得年月日	2012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	2006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	2022年7月31日
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2019年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	7,320百万円		固定資産税額	41,886
価格時点	2012年6月1日		都市計画税額	8,975
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	50,861
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。

新横浜TECHビル

物件番号	A-8	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 2019年4月1日 至 2019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	346,682
	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	家賃	311,478
	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	-
	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	35,204
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	206,357
	建築時期	A館：1986年2月 B館：1988年2月	公租公課	30,415
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	固定資産税	30,415
	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	109,832
2. 特定資産の概要			管理業務費	56,560
特定資産の種類	不動産		水道光熱費	34,166
取得年月日	2003年11月14日		損害保険料	806
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		信託報酬	-
取得価格	6,900百万円		その他費用	18,299
3. 取得時の不動産鑑定の概要			減価償却費	66,108
鑑定評価額	6,980百万円		(3)NOI	206,433
価格時点	2003年9月30日		(4)不動産賃貸事業損益	140,325
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		(5)資本的支出	186,294
6. 特記事項			(6)NCF	20,139
特記すべき事項はありません。				
5. 2019年度公租公課(千円)			固定資産税額	47,524
			都市計画税額	10,183
			合計	57,707

渋谷フラッグ

物件番号	B-1	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 2019年4月1日 至 2019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		非開示 (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	(2)不動産賃貸事業費用		非開示 (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㎡	公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費		
	用途地域等	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	(3)NOI	691,801	
	建築時期	2009年8月	(4)不動産賃貸事業損益	668,144	
	延床面積	7,766.49㎡	(5)資本的支出	2,148	
	駐車場台数	49台	(6)NCF	689,653	
	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	2013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	2007年1月24日		
取得価格	32,040百万円	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
		信託期間満了日	2023年3月31日		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2019年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	33,000百万円	固定資産税額	59,458		
価格時点	2013年3月1日	都市計画税額	12,741		
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	72,199		
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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、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。

新橋駅前MTRビル

物件番号	B-2	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 2019年4月1日 至 2019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		460,000
土地	建物	所有権	家賃	459,000	
	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	共益費	-	
	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	土地賃貸収益	-	
	地積	1,069.88㎡	その他賃貸事業収入	1,000	
用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)		(2) 不動産賃貸事業費用	52,910	
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	公租公課	34,477	
	建築時期	1999年4月	固定資産税	34,477	
	延床面積	7,820.45㎡	その他公租公課	-	
	駐車場台数	29台	諸経費	1,405	
	施工会社	株式会社大林組	管理業務費	1,200	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	205	
			信託報酬	-	
			その他費用	-	
			減価償却費	17,027	
			(3) NOI	424,117	
			(4) 不動産賃貸事業損益	407,089	
			(5) 資本的支出	-	
			(6) NCF	424,117	
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	2007年4月25日		信託受益権の概要		
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス		信託設定日	-	
取得価格	18,000百万円		信託受託者	-	
			信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2019年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	18,200百万円		固定資産税額	56,752	
価格時点	2007年3月1日		都市計画税額	12,161	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	68,913	
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。					

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-3	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 2019年4月1日 至 2019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	375,067
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	家賃	375,000
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	共益費	-
	地積	35,209.93㎡	土地賃貸収益	-
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域	その他賃貸事業収入	67
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建 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	113,571
	建築時期	2002年11月	公租公課	39,288
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	固定資産税	39,288
	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	12,252
			管理業務費	1,620
			水道光熱費	-
			損害保険料	982
			信託報酬	-
			その他費用	9,650
			減価償却費	62,030
			(3)NOI	323,526
			(4)不動産賃貸事業損益	261,496
			(5)資本的支出	20,839
			(6)NCF	302,687
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	2003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. 2019年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	11,600百万円		固定資産税額	65,213
価格時点	2003年3月1日		都市計画税額	11,645
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		合計	76,859
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。				

コーナン相模原西橋本店

物件番号	B-4	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 2019年4月1日 至 2019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	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㎡		
	用途地域等	商業地域、防火地域	(2)不動産賃貸事業費用	
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建		
	建築時期	2005年8月		
	延床面積	40,283.77㎡		
	駐車場台数	862台		
	施工会社	東亜建設工業株式会社		
2. 特定資産の概要			(3)NOI	
特定資産の種類	不動産		226,463	
取得年月日	2012年10月18日		(4)不動産賃貸事業損益	
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		188,948	
取得価格	7,460百万円		(5)資本的支出	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			867	
鑑定評価額	7,560百万円		(6)NCF	
価格時点	2012年9月1日		225,596	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所			
6. 特記事項				
(1)工作物について				
本件土地上に賃借人が建築確認申請手続きを経ることなく設置したカーポート等が存在します。当該カーポート等の取扱いについては本投資法人と賃借人の間で協議をしています。				

(注)本件不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

フレスポ稲毛

物件番号	B-5	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
所有形態	土地	所有権	自 2019年4月1日
建物	建物	—	至 2019年9月30日
土地	地番	千葉県稲毛区長沼原町731番17	稼働日数
	住居表示	—	183日
	地積	39,556.71㎡	(1)不動産賃貸事業収益
	用途地域等	工業地域	家賃
建物	構造/階数	—	共益費
	建築時期	—	土地賃貸収益
	延床面積	—	その他賃貸事業収入
	駐車場台数	—	(2)不動産賃貸事業費用
	施工会社	—	公租公課
			固定資産税
			その他公租公課
			諸経費
			管理業務費
			水道光熱費
			損害保険料
			信託報酬
			その他費用
			減価償却費
			(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			
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	2002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	2002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	2027年12月2日
3. 取得時の不動産鑑定の概要		5. 2019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	2002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、2002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2002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。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。			
(3) 買取優先交渉権について 本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。			

(注) 「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2012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。

ホテルオークラ神戸

物件番号	C-1	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 2019年4月1日 至 2019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	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	家賃	625,479
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	共益費	-
	地積	30,944.44㎡	土地賃貸収益	-
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	その他賃貸事業収入	-
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟	(2) 不動産賃貸事業費用	
			公租公課	296,690
			固定資産税	73,420
			その他公租公課	73,420
			諸経費	43,223
	建築時期	1989年3月 (1995年3月増築)	管理業務費	-
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	水道光熱費	-
	駐車場台数	429台	損害保険料	8,360
	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	信託報酬	2,000
2. 特定資産の概要			その他費用	32,863
特定資産の種類	不動産信託受益権		減価償却費	180,046
取得年月日	2006年9月20日		(3) NOI	508,834
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		(4) 不動産賃貸事業損益	328,788
取得価格	19,000百万円		(5) 資本的支出	50,404
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(6) NCF	458,430
鑑定評価額	18,600百万円		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
価格時点	2006年8月29日		信託受益権の概要	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		信託設定日	2002年4月25日
6. 特記事項			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
(1) 買取優先交渉権について			信託期間満了日	2022年3月31日
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。			5. 2019年度公租公課(千円)	
(2) 越境物について			固定資産税額	119,416
隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。			都市計画税額	25,589
			合計	145,005

パークレーンプラザ

物件番号	C-2	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 2019年4月1日 至 2019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	105,051
	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃	95,139
	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	868
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	33,387
	建築時期	1988年6月	公租公課	7,398
	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	7,398
	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	14,282
			管理業務費	7,934
			水道光熱費	2,236
			損害保険料	160
			信託報酬	-
			その他費用	3,951
			減価償却費	11,706
			(3)NOI	83,370
			(4)不動産賃貸事業損益	71,664
			(5)資本的支出	1,276
			(6)NCF	82,094
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	2004年12月24日	信託受益権の概要		
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社	信託設定日	-	
取得価格	3,200百万円	信託受託者	-	
		信託期間満了日	-	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2019年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	3,260百万円	固定資産税額	12,083	
価格時点	2004年12月24日	都市計画税額	2,589	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	合計	14,673	
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、本件不動産の帰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ですが、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。				

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

2019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
東京汐留ビルディング(注2)	6.0%	27,558,950	2010年3月23日
ONビル	8.0%	10,455,300	2008年8月21日
紀尾井町ビル(注3)	11.3%	17,551,275	2014年9月19日
大崎MTビル(注4)	11.5%	6,416,895	2005年3月7日
御堂筋MTRビル	2.1%	4,552,800	2015年2月9日
広尾MTRビル	7.3%	1,869,400	2017年12月1日
天神プライム	6.4%	1,581,600	2012年6月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	2003年9月24日
渋谷フラッグ	11.9%	1,483,600	2013年3月11日
新橋駅前MTRビル	12.2%	1,384,325	2007年2月28日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	2003年11月14日
コーナン相模原西橋本店	13.5%	2,245,100	2012年9月7日
フレスポ稲毛(注5)	—	—	—
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	2006年8月29日
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	2004年11月18日
ポートフォリオPML(注6)	5.4%	106,722,690	2018年3月23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、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、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)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3)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4)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、建物地震リスク調査を実施していません。

(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(注1)	修繕費用 (年平均額)(注2)
東京汐留ビルディング(注3)	2016年2月20日	株式会社安井建築設計事務所	61,560千円/年
ONビル	2019年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	161,833千円/年
紀尾井町ビル(注4)	2014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
大崎MTビル(注5)	2016年2月20日	株式会社安井建築設計事務所	91,639千円/年
御堂筋MTRビル	2015年2月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	40,822千円/年
広尾MTRビル	2017年12月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	25,810千円/年
天神プライム	2018年3月22日	株式会社安井建築設計事務所	12,304千円/年
新横浜TECHビル	2017年3月14日	株式会社東京建築検査機構	97,027千円/年
渋谷フラッグ	2019年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	11,291千円/年
新橋駅前MTRビル	2014年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	28,084千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	2017年3月14日	株式会社東京建築検査機構	50,400千円/年
コーナン相模原西橋本店	2018年3月22日	株式会社安井建築設計事務所	17,514千円/年
フレスポ稲毛(注6)	—	—	—
ホテルオークラ神戸	2017年3月7日	株式会社安井建築設計事務所	275,499千円/年
パークレーンプラザ	2017年3月7日	株式会社安井建築設計事務所	25,042千円/年

(注1) 調査会社の名称は、原則として、建物状況調査レポート作成時点での名称を記載しています。

(注2) 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3) 東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の50)に対する修繕費用を記載しています。

(注4) 紀尾井町ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注5) 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

2019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 (2019年9月期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
ONビル (東京都品川区)	電力量計更新	自 2019年12月 至 2019年12月	12	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 2019年11月 至 2020年3月	38	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	全熱交換器整備	自 2020年1月 至 2020年3月	23	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	受電設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	17	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	高置水槽更新工事	自 2020年2月 至 2020年3月	14	—	—
広尾MTRビル (東京都渋谷区)	防災設備改修工事	自 2019年12月 至 2020年3月	16	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	空調設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年3月	52	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	受電設備更新工事	自 2018年9月 至 2020年3月	316	—	—
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 2019年12月 至 2020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 2019年12月 至 2020年3月	11	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

2019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35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)
ONビル (東京都品川区)	共用部改修工事	自 2019年7月 至 2019年9月	14
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	熱源設備改修工事	自 2018年12月 至 2019年4月	169
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	中央監視設備更新工事	自 2019年9月 至 2019年9月	19
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調設備更新工事	自 2019年4月 至 2019年9月	21
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 2019年8月 至 2019年9月	11
その他	機能更新等	自 2019年4月 至 2019年9月	95
合計			330

(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	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期
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	470百万円	237百万円	253百万円	408百万円	330百万円
当期積立金取崩額	470百万円	237百万円	253百万円	408百万円	330百万円
次期繰越額	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円

(3) その他投資資産の主要なもの

資産の種類	数量	取得価額(千円)		評価額(千円)	
		単価	金額	単価	金額
金銭債権(注)	1件	3,152	3,152	3,152	3,152
合計	—	—	3,152	—	3,152

(注)一般社団法人汐留シオサイト・タウンマネージメントに対する基金の返還請求権です。