



森トラスト総合リート投資法人

第23期 資産運用報告

自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日

東京都港区赤坂二丁目11番7号 <http://www.mt-reit.jp/>



森トラスト総合リート投資法人の特徴

本投資法人は、中長期的な安定運用を基本とし、安定したインカムゲインの確保、ポートフォリオの着実な成長を目指すとともに、「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います。

1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

▶ 詳しくは、P4をご覧ください

2. 森トラストグループとの幅広い連携

▶ 詳しくは、P5をご覧ください

3. 堅実な財務戦略

▶ 詳しくは、P6をご覧ください

コーポレートマークのコンセプト



本投資法人のコーポレートマークは、森トラストグループと共通のコンセプトであるMとTを組み合わせたものです。森(MORI)のMを表す縦の三つの楕円は、右に行くほど大きくなっており、確実な「成長性」を表現しています。また、横と縦の組み合わせはトラスト(TRUST)のTを表すとともに、揺るぎない「安定性」を表現しています。さらに、合計四つの楕円には「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」の意味がそれぞれ象徴されています。

CONTENTS

投資主の皆様へ	1	I. 資産運用報告	19
本投資法人の軌跡 / 第23期決算ハイライト	2	II. 貸借対照表	38
本投資法人の特徴		III. 損益計算書	40
1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築	4	IV. 投資主資本等変動計算書	41
2. 森トラストグループとの幅広い連携	5	V. 注記表	42
3. 堅実な財務戦略	6	VI. 金銭の分配に係る計算書	49
当期及び当期決算日以降のトピックス	7	VII. 会計監査人の監査報告書	50
ポートフォリオデータ	8	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
ポートフォリオ組入物件の概要	9	投資主インフォメーション	53
投資口の状況	17		
本投資法人 / 資産運用会社の概要	18		

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は森トラスト総合リート投資法人に対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに本投資法人の第23期(平成25年9月期)の運用概況と決算に関しまして、ご報告申し上げます。

当期は、前期(平成24年10月)に取得した「コーナン相模原西橋本店」が通期で収益に貢献いたしました。また、日本を代表するターミナル駅である渋谷駅から徒歩5分程度と利便性に優れた立地に位置する「渋谷フラッグ」を平成25年4月24日に取得(取得価格32,040百万円)いたしました。当期末においては、ポートフォリオ全体の稼働率は99.1%となりました。

保有する16物件(取得価格合計327,316百万円)の運用の結果、営業収益8,696百万円、経常利益4,315百万円、当期純利益4,314百万円となり、分配金は1口当たり17,830円となりました。

なお、当期に影響はございませんが、第21期に「天神プライム」、第22期に「コーナン相模原西橋本店」及び当期に「渋谷フラッグ」を取得したことに伴い増加した借入金の一部を返済するために、平成25年10月に新投資口の発行を行いました。(詳細は7頁をご参照下さい。)

第24期以降につきましても、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な安定運用を行うことを基本としてまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

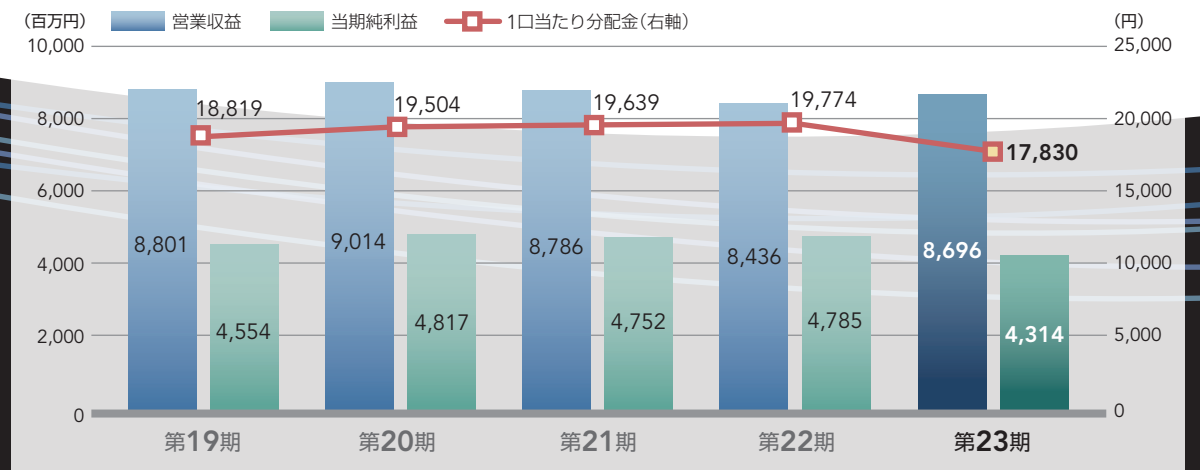


森トラスト総合リート投資法人
執行役員 堀野 郷

● 決算概況

期 (決算年月)	単位	第19期 (平成23年9月)	第20期 (平成24年3月)	第21期 (平成24年9月)	第22期 (平成25年3月)	第23期 (平成25年9月)
営業収益	百万円	8,801	9,014	8,786	8,436	8,696
経常利益	百万円	4,555	4,868	4,753	4,017	4,315
当期純利益	百万円	4,554	4,817	4,752	4,785	4,314
分配総額	百万円	4,554	4,719	4,752	4,785	4,314
1口当たり分配金額	円	18,819	19,504	19,639	19,774	17,830
総資産額	百万円	288,937	289,933	296,515	301,896	333,200
純資産額	百万円	141,163	141,427	141,459	141,492	141,021
自己資本比率	%	48.9	48.8	47.7	46.9	42.3

● 業績の推移



本投資法人の軌跡

本投資法人は、堅実な運用のもと、上場以来安定した分配を行ってきました。

第23期 決算ハイライト

● 1口当たり分配金

「1口当たり分配金」を意識した運用を行い、安定した分配金の維持を目指します。

第23期確定分配金

17,830円

● 資産規模

東京都心部の大型オフィスビルを中心に投資し、資産規模の着実な成長を目指します。

3,273億円

(取得価格合計)

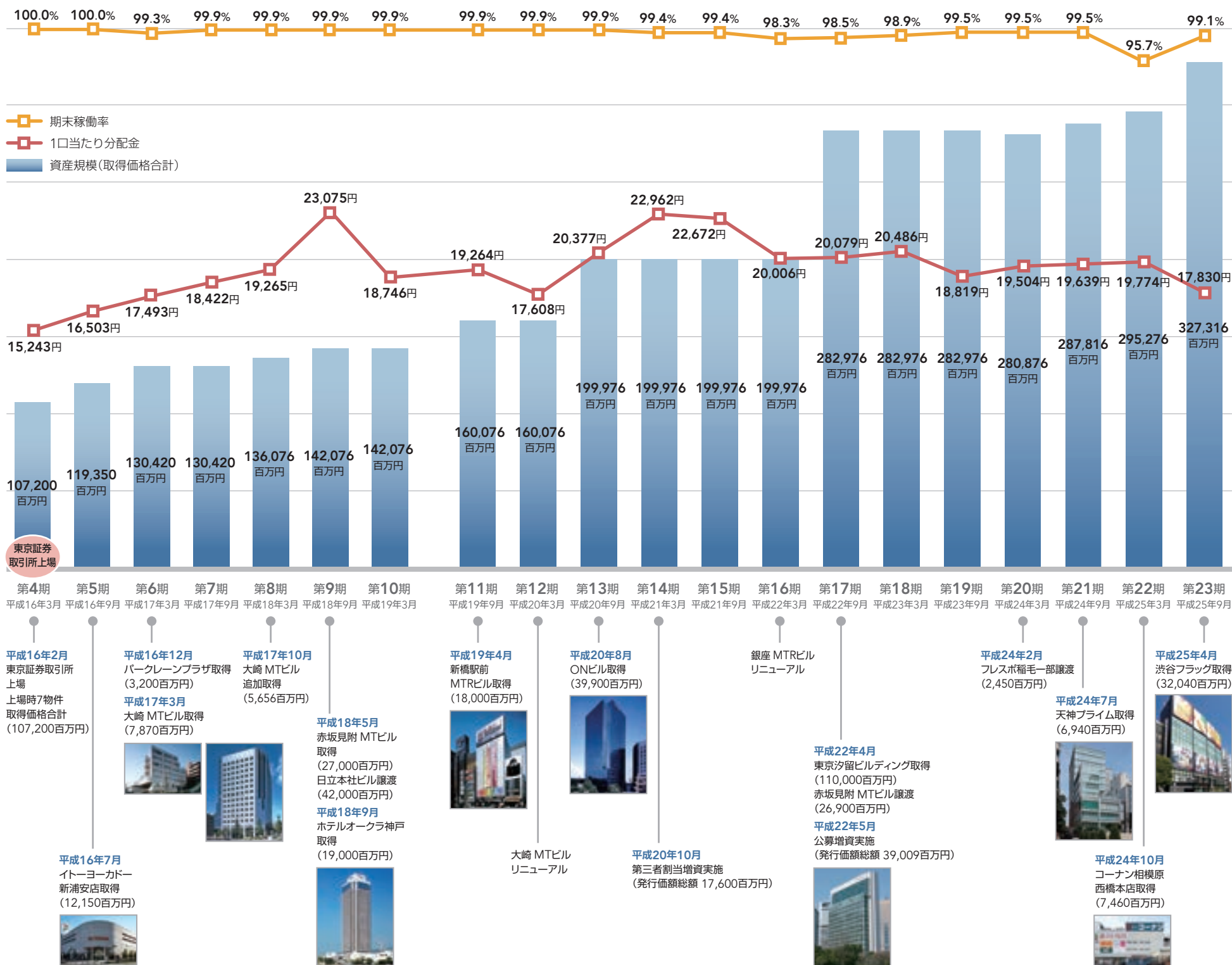
● 稼働率^(注)

安定した収益を確保するためのテナントリレーションを重視し、高稼働率の維持を目指します。

99.1%

(95.2%)

(注) 稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。稼働率の括弧内には、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。



1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

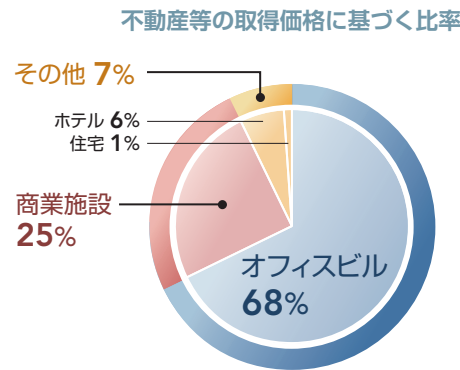
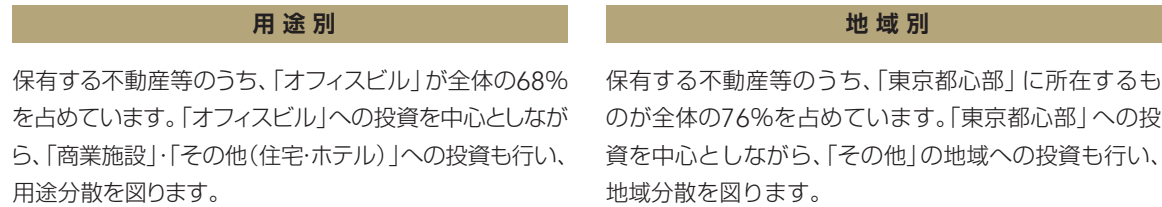
● 投資戦略

本投資法人は、性急な資産規模の拡大を追求することなく、中長期的な安定運用に資する物件への選別投資を行います。

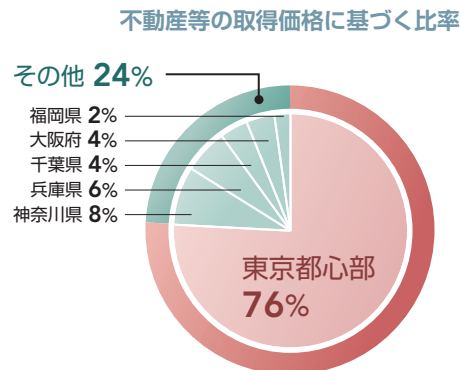
● 投資実績

本投資法人は、東京都心部のオフィスビルを中心としたポートフォリオを構築し、中長期的な安定運用を図ります。

● ポートフォリオのアロケーション



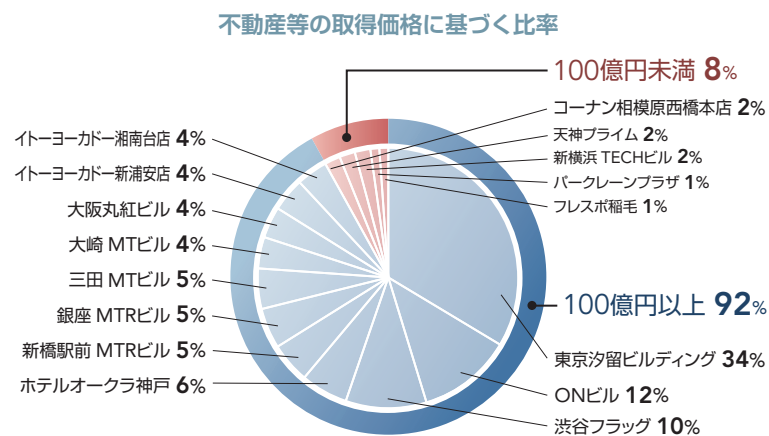
※ 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。東京汐留ビルディングについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途である「商業施設」に区分しています。



※ 「東京都心部」:千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
「その他」: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

● 市場競争力の高い大型物件を中心とする投資実績

保有する不動産等のうち、1物件当たりの取得価格が100億円以上である物件が92%を占めています。今後も市場競争力の高い大型オフィスビルを中核に、不動産等の取得を図ります。



※ 割合については、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

2. 森トラストグループとの幅広い連携

● 不動産等の情報提供に関する協定

本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ3社との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。



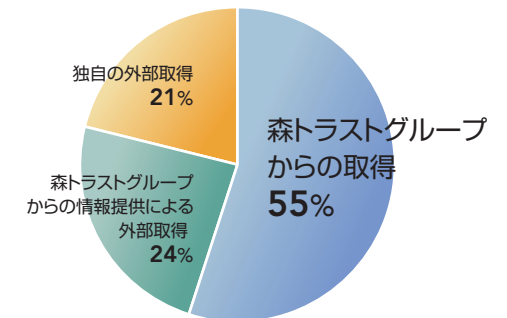
● 大規模災害対応等の協力に関する協定

本投資法人は、森トラスト株式会社及び森トラスト・ビルマネジメント株式会社との間で、大規模災害対応等の協力に関する協定を締結しています。防災への取り組みを強化する森トラストグループとの連携を図ることにより、保有物件の事業継続性の確保を進めていきます。

● 取得実績

保有する不動産等のうち、森トラストグループからの取得が55%、同グループからの情報提供による外部取得が24%を占めています。今後も森トラストグループとの連携により、投資機会の確保を図ります。

※ 割合については、小数点第1位を四捨五入して記載しています。



● 森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

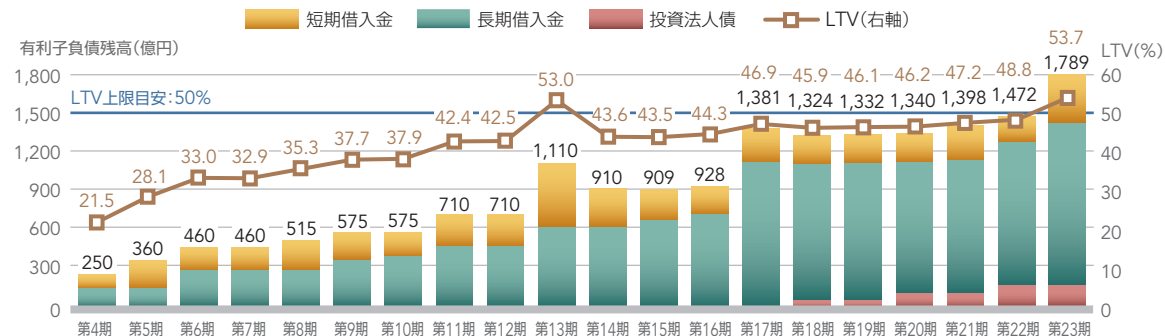
本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図ります。



3. 堅実な財務戦略

● 期末有利子負債残高・LTVの推移

本投資法人におけるLTV(総資産に対する有利子負債の比率)は、最大50%を目安とし、堅実な財務運営を図ります。また、負債のうち一定の割合を短期借入金とすることで柔軟な財務戦略を実現しています。



(注1) 期末総資産有利子負債比率(LTV):期末有利子負債残高/期末総資産額
 (注2) LTVについては、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 新たな不動産等の取得等に伴い、LTVの水準が一時的に50%を超えることがあります。

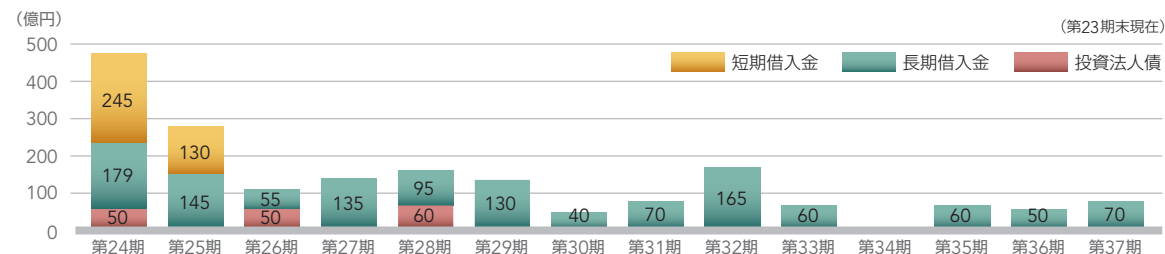
● 有利子負債の状況

(第23期末現在)		(第23期末現在)	
有利子負債残高	1,789億円	借入先	残高(億円)
短期借入金	375億円	みずほ銀行	365
長期借入金(1年内返済予定含む)	1,254億円	三井住友銀行	320
投資法人債(1年内償還予定含む)	160億円	三井住友信託銀行	190
固定金利比率(注1)	79.0%	三菱UFJ信託銀行	185
期中平均利率(注2)	0.90%	三菱東京UFJ銀行	180
短期借入金	0.43%	日本政策投資銀行	154
長期借入金・投資法人債	1.02%	福岡銀行	50
		あおぞら銀行	40
		りそな銀行	40
		オリックス銀行	30
		第一生命保険	25
		日本生命保険	20
		足利銀行	10
		八十二銀行	10
		みずほ信託銀行	10

(注1) 固定金利比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 期中平均利率については、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

● 有利子負債の返済期日の分散状況

本投資法人は、短期借入金と長期借入金のバランス、返済期日の分散を意識した運用に努めています。



● 格付の状況

信用格付業者	株式会社日本格付研究所(JCR)	格付対象	長期発行体格付	格付	AA	見通し	安定的

当期及び当期決算日以降のトピックス

当期(第23期)

● 物件取得: 渋谷フラッグ

本投資法人は、平成25年4月24日に渋谷フラッグを取得しました。渋谷フラッグは、築浅の大型商業ビルであり、渋谷駅徒歩5分程度に位置しています。文化村通りに面し、40m程度の間口を確保しているなど、ランドマークとして高い視認性を有しています。



取得価格	32,040百万円(取得時鑑定評価額: 33,000百万円)
想定NOI利回り	4.2%(取得時)
稼働率	100%(第23期末現在)
テナント数	2(第23期末現在)

物件概要は15頁をご参照下さい。

翌期(第24期)

● 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年10月に新投資口の発行を行いました。

● 増資の概要

発行投資口数	22,000口(発行後発行済投資口数: 264,000口) 一般募集: 20,000口、第三者割当: 2,000口	発行決議日	平成25年10月3日
発行価格	1口当たり815,100円	価格決定日	平成25年10月16日
発行価格の総額	17,932,200千円	払込日	一般募集: 平成25年10月23日 第三者割当: 平成25年11月21日
払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円		
払込金額(発行価額)の総額	17,380,440千円		

● 経緯・意義

1. 借入金の活用による機動的な物件取得

第21期～第23期 3物件・464億円取得(取得価格合計額)
 借入金の活用により機動的な物件取得を行った結果
 LTVが基準値の50%を超過

2. 低稼働物件のリーシング対応

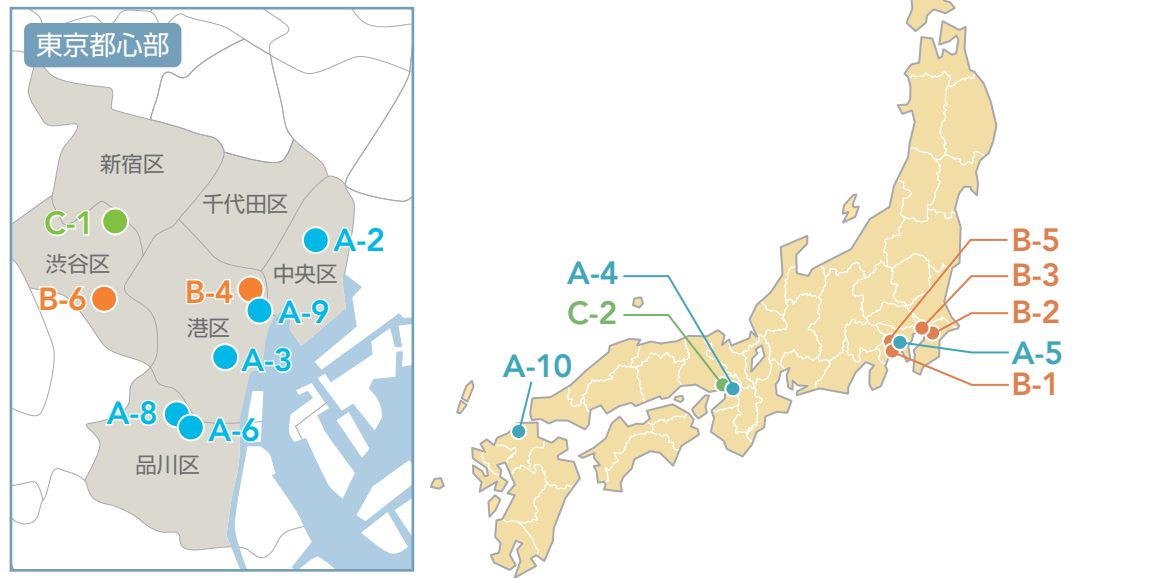
稼働率が一時的に低下した2物件で、リーシングが進捗し、稼働率回復またはその見込み
三田MTビル | サブリース契約に基づく稼働率: **63.1%**(平成26年1月末時点)(注)
大阪丸紅ビル | 平成25年9月末稼働率: **89.0%**
 地下階(倉庫等)を除く稼働率: **94.7%**

3. 増資の意義

公募増資の実施
 LTVの基準値以下への引下げを企図
 ■ 財務基盤安定化
 ■ 物件取得余力の創出
 +
リーシング状況の更なる改善
 +
更なる資産規模の成長及び安定した運用を目指す

(注)平成25年9月末までに締結された賃貸借契約に基づく想定値を記載しています。

● ポートフォリオマップ



● ポートフォリオ一覧

(第23期末現在)

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格 (億円)	投資比率 (%) (注1)	取得時期	稼働率 (%)	
A-2	オフィスビル	銀座MTRビル	東京都心部	160	4.9	平成15年 3月 31日	99.9	
A-3		三田MTビル	東京都心部	160	4.9	平成15年12月 1日 (注2)	100.0 (5.8)	
A-4		大阪丸紅ビル	その他	125	3.8	平成14年 9月 30日	89.0	
A-5		新横浜TECHビル	その他	69	2.1	平成15年11月 14日	90.5	
A-6		大崎MTビル	東京都心部	(注3) 135	4.1	平成17年 3月 31日 平成17年10月 28日	(注2) 100.0 (65.3)	
A-8		ONビル	東京都心部	399	12.2	平成20年 8月 29日	100.0	
A-9		東京汐留ビルディング	東京都心部	1,100	33.6	平成22年 4月 13日	100.0	
A-10		天神プライム	その他	69	2.1	平成24年 7月 12日 (注4)	100.0	
B-1		商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	その他	116	3.5	平成15年 3月 28日	100.0
B-2			フレスポ稲毛	その他 (注5)	21	0.6	平成14年 3月 28日	100.0
B-3	イトーヨーカドー新浦安店		その他	121	3.7	平成16年 7月 30日	100.0	
B-4	新橋駅前MTRビル		東京都心部	180	5.5	平成19年 4月 25日	100.0	
B-5	コーナン相模原西橋本店		その他	74	2.3	平成24年10月 18日	100.0	
B-6	渋谷フラッグ		東京都心部	320	9.8	平成25年 4月 24日 (注4)	100.0	
C-1	その他	パークレーンプラザ	東京都心部	32	1.0	平成16年12月 24日	95.9	
C-2		ホテルオークラ神戸	その他	190	5.8	平成18年 9月 20日	100.0	
合計				3,273	100.0	— (注2)	99.1 (95.2)	

(注1) 投資比率とは、不動産等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位を四捨五入して記載しています。
 (注2) A-3「三田MTビル」及びA-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、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、合計の稼働率の括弧内には、当該物件についてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。
 (注3) A-6「大崎MTビル」の取得価格は、平成17年3月31日(78億円)及び平成17年10月28日(56億円)の各取得価格の合計額を記載しています。
 (注4) A-10「天神プライム」及びB-6「渋谷フラッグ」は、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
 (注5) B-2「フレスポ稲毛」の取得価格は、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42億円の50%に相当する価格を記載しています。

OFFICE BUILDINGS

A-2 銀座MTRビル
(平成15年3月31日取得)



所在地(住居表示)	東京都中央区銀座六丁目18番2号
地積	4,655.56㎡(注1)
延床面積	38,901.73㎡(注2)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下5階付17階建
建築時期	昭和57年3月(平成22年大規模修繕実施)
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注1) 土地全5筆のうち、4筆(合計面積 367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。
 (注2) 建物は、区分所有建物であり、上記数字は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	(注)
不動産賃貸事業費用	(注)
不動産賃貸事業損益	447,705

(注) 銀座MTRビル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。

OFFICE BUILDINGS

A-3 三田MTビル
(平成15年12月1日取得)



所在地(住居表示)	東京都港区三田三丁目13番12号
地積	3,489.80㎡
延床面積	21,043.02㎡(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付11階建
建築時期	昭和49年9月(平成9年大規模修繕実施)
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注) 延床面積には、附属建物72.70㎡を含みます。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	38,510
不動産賃貸事業費用	136,307
不動産賃貸事業損益	△ 97,797

OFFICE BUILDINGS

大阪丸紅ビル A-4

(平成14年9月30日取得)

所在地(住居表示)	大阪市中央区本町二丁目5番7号
地積	5,878.72㎡
延床面積	41,574.47㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下3階付19階建
建築時期	昭和59年3月(昭和61年2月増築)
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	451,792
不動産賃貸事業費用	329,641
不動産賃貸事業損益	122,151



OFFICE BUILDINGS

新横浜TECHビル A-5

(平成15年11月14日取得)

所在地(住居表示)	【A館】横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 【B館】横浜市港北区新横浜三丁目9番1号
地積	2,671.11㎡
延床面積	25,187.22㎡
構造	【A館】鉄骨鉄筋コンクリート造 【B館】鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	【A館】地下1階付9階建 【B館】地下1階付16階建
建築時期	【A館】昭和61年2月 【B館】昭和63年2月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	410,172
不動産賃貸事業費用	212,438
不動産賃貸事業損益	197,734



OFFICE BUILDINGS

A-6 大崎MTビル

(平成17年3月31日取得)(平成17年10月28日追加取得)

所在地(住居表示)	東京都品川区北品川五丁目9番11号
地積	13,852.74㎡(注1)
延床面積	26,980.68㎡(注2)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下3階付14階建
建築時期	平成6年7月(平成20年大規模修繕実施)
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



(注1) 土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び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)は他の共有者と共有しています。なお、上記共有土地のうち3筆(合計面積10,850.67㎡)における本投資法人の共有持分(1,000,000分の159,861)以外の共有持分(1,000,000分の840,139)は、本投資法人を唯一の信託受益者とするONビルの信託受益者が保有しています。

(注2) 建物は、共有建物であり、上記数字に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	266,192
不動産賃貸事業費用	101,587
不動産賃貸事業損益	164,604

(注) 上記は、先行取得分と追加取得分を合わせて記載しています。

OFFICE BUILDINGS

A-8 ONビル

(平成20年8月29日取得)

所在地(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㎡(注)
延床面積	32,812.27㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付21階建
建築時期	平成2年11月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



(注) 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益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、信託受益者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、信託受益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。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	(注)
不動産賃貸事業費用	(注)
不動産賃貸事業損益	494,700

(注) ONビル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。

OFFICE BUILDINGS

東京汐留ビルディング A-9

(平成22年4月13日取得)

所在地(住居表示)	東京都港区東新橋一丁目9番1号
地積	17,847㎡(注1)
延床面積	191,394.06㎡(注2)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下4階付37階建
建築時期	平成17年1月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注1) 土地面積は、本投資法人が準共有する停止条件付所有権移転請求権及び使用収益権の対象となる土地の面積であり、他の準共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。

(注2) 建物は、共有建物であり、上記数字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。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	2,795,000
不動産賃貸事業費用	933,997
不動産賃貸事業損益	1,861,002

OFFICE BUILDINGS

天神プライム A-10

(平成24年7月12日取得)

所在地(住居表示)	福岡市中央区天神二丁目7番21号
地積	1,110.73㎡(注)
延床面積	7,722.04㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付12階建
建築時期	平成20年3月(平成20年10月増築)
所有形態	建物:所有権 土地:所有権(一部借地権)

(注) 地積には、借地部分28.98㎡を含みます。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	279,337
不動産賃貸事業費用	79,795
不動産賃貸事業損益	199,541



RETAILS

B-1 イトーヨーカドー湘南台店

(平成15年3月28日取得)

所在地(住居表示)	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1
地積	35,209.93㎡
延床面積	53,393.66㎡(注)
構造	鉄骨造
階数	5階建
建築時期	平成14年11月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注) 延床面積には、附属建物54.88㎡を含みます。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	395,068
不動産賃貸事業費用	129,245
不動産賃貸事業損益	265,822

RETAILS

B-2 フレスポ稲毛

(平成14年3月28日取得)

所在地	千葉県稲毛区長沼原町731番17
地積	39,556.71㎡
延床面積	-
構造	-
階数	-
建築時期	-
所有形態	建物:- 土地:所有権

(注) 本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物を含みません。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	123,612
不動産賃貸事業費用	8,270
不動産賃貸事業損益	115,341

RETAILS

イトーヨーカドー新浦安店 B-3

(平成16年7月30日取得)

所在地(住居表示)	千葉県浦安市明海四丁目1番1号
地積	33,537.07㎡
延床面積	57,621.38㎡
構造	鉄骨造
階数	5階建
建築時期	平成12年9月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	378,165
不動産賃貸事業費用	131,989
不動産賃貸事業損益	246,175

RETAILS

新橋駅前MTRビル B-4

(平成19年4月25日取得)

所在地(住居表示)	東京都港区新橋二丁目8番5号
地積	1,069.88㎡
延床面積	7,820.45㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付8階建
建築時期	平成11年4月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	459,000
不動産賃貸事業費用	72,429
不動産賃貸事業損益	386,570

RETAILS

B-5 コーナン相模原西橋本店

(平成24年10月18日取得)

所在地(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㎡
延床面積	40,283.77㎡
構造	鉄骨造
階数	5階建
建築時期	平成17年8月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	(注)
不動産賃貸事業費用	(注)
不動産賃貸事業損益	185,363

(注) コーナン相模原西橋本店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。

RETAILS

B-6 渋谷フラッグ

(平成25年4月24日取得)

所在地(住居表示)	東京都渋谷区宇田川町33番6号
地積	1,026.44㎡
延床面積	7,766.49㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付9階建
建築時期	平成21年8月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	160日
不動産賃貸事業収益	(注)
不動産賃貸事業費用	(注)
不動産賃貸事業損益	576,800

(注) 渋谷フラッグ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。

OTHERS (RESIDENCES)

パークレーンプラザ C-1

(平成16年12月24日取得)

所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号
地積	1,702.95㎡
延床面積	5,246.78㎡(注)
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付7階建
建築時期	昭和63年6月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注) 建物は、区分所有建物ですが、全ての区分所有権を単独で所有しています。なお、上記数字は規約共用部分の物置2棟を含みます。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	91,641
不動産賃貸事業費用	38,426
不動産賃貸事業損益	53,215



OTHERS (HOTELS)

ホテルオークラ神戸 C-2

(平成18年9月20日取得)

所在地(住居表示)	神戸市中央区波止場町2番1号
地積	30,944.44㎡
延床面積	72,246.86㎡(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下2階付35階建
建築時期	平成元年3月(平成7年3月増築)
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注) 延床面積には、附属建物8,405.80㎡を含みます。



物件収支状況(第23期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	639,274
不動産賃貸事業費用	328,077
不動産賃貸事業損益	311,196



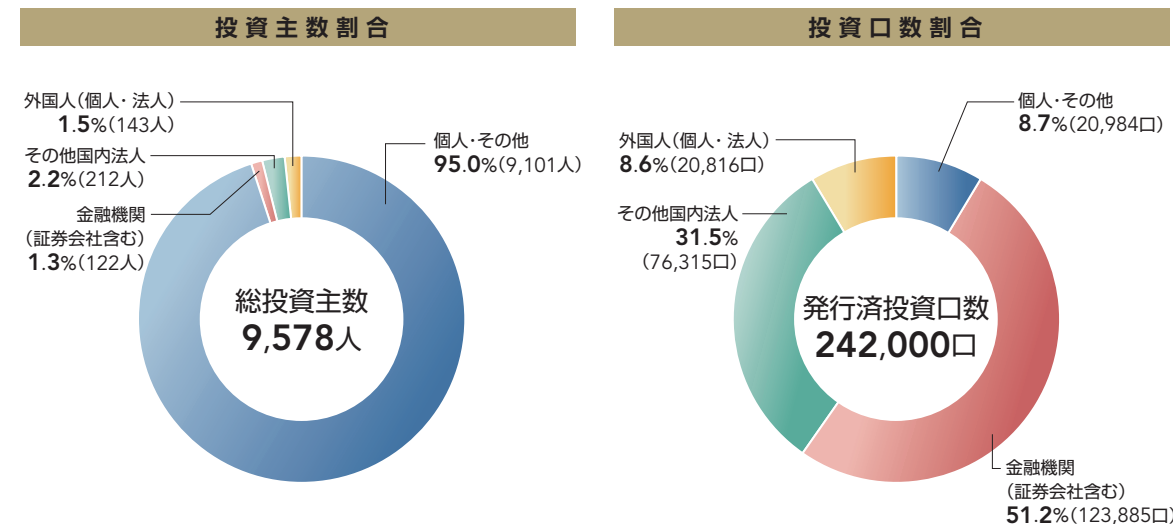
● 投資口価格の推移

平成16年2月13日(本投資法人の上場日)から平成25年9月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は以下のとおりです。



● 投資主の構成

(第23期末現在)

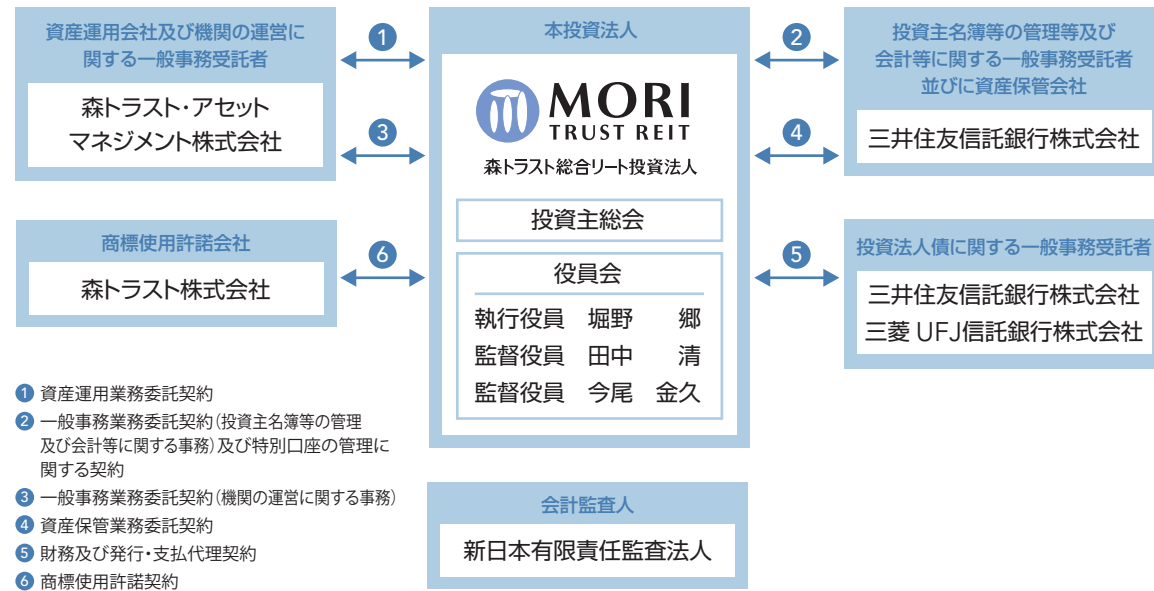


(注) 比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人／資産運用会社の概要

● 本投資法人の仕組み

本投資法人の基本的な仕組み及び関係法人は以下のとおりです。



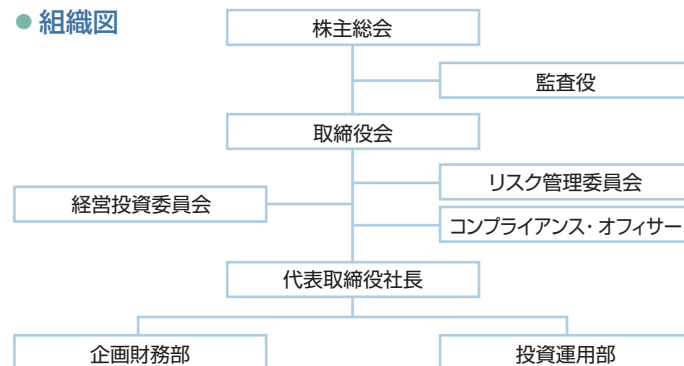
- ① 資産運用業務委託契約
- ② 一般事務業務委託契約(投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務)及び特別口座の管理に関する契約
- ③ 一般事務業務委託契約(機関の運営に関する事務)
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑥ 商標使用許諾契約

※ 投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

● 資産運用会社の概要

名 称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号/一般社団法人投資信託協会会員)
所在地	東京都港区赤坂二丁目11番7号
代表取締役社長	堀野 郷
設立	平成12年2月28日
資本金	4億円
主たる事業内容	投資法人の資産の運用

● 組織図



● 株主構成

名称	所有株式数の比率
森トラスト株式会社	65.0%
株式会社バルコ	10.0%
株式会社損害保険ジャパン	10.0%
株式会社三井住友銀行	5.0%
株式会社三菱東京UFJ銀行	5.0%
株式会社みずほ銀行	5.0%
合計	100.0%

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第19期 平成23年9月	第20期 平成24年3月	第21期 平成24年9月	第22期 平成25年3月	第23期 平成25年9月
営業収益 ^(注1)	千円	8,801,972	9,014,244	8,786,331	8,436,911	8,696,852
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(8,801,972)	(8,767,368)	(8,786,331)	(8,436,911)	(8,696,852)
営業費用	千円	3,304,913	3,257,869	3,222,979	3,642,071	3,587,083
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(2,904,056)	(2,847,697)	(2,835,289)	(3,247,326)	(3,166,721)
営業利益	千円	5,497,059	5,756,374	5,563,352	4,794,840	5,109,768
経常利益	千円	4,555,228	4,868,920	4,753,544	4,017,258	4,315,969
当期純利益 (a)	千円	4,554,218	4,817,376	4,752,608	4,785,257	4,314,959
総資産額 (b)	千円	288,937,157	289,933,751	296,515,837	301,896,879	333,200,418
(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.3)	(+2.3)	(+1.8)	(+10.4)
有利子負債額 (c)	千円	133,200,000	134,000,000	139,825,000	147,200,000	178,975,000
(対前期比)	%	(+0.6)	(+0.6)	(+4.3)	(+5.3)	(+21.6)
純資産額 (d)	千円	141,163,830	141,427,008	141,459,649	141,492,268	141,021,919
(対前期比)	%	(△0.3)	(+0.2)	(+0.0)	(+0.0)	(△0.3)
出資総額	千円	136,609,600	136,609,600	136,609,600	136,609,600	136,609,600
(対前期比)	%	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

発行済投資口数 (e)	口	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	583,321	584,409	584,544	584,678	582,735
分配総額 (f)	千円	4,554,198	4,719,968	4,752,638	4,785,308	4,314,860
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	18,819	19,504	19,639	19,774	17,830
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,819)	(19,504)	(19,639)	(19,774)	(17,830)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 ^(注2)	%	1.6	1.7	1.6	1.3	1.4
年換算値	%	3.2	3.4	3.2	2.7	2.7
自己資本利益率 ^(注2)	%	3.2	3.4	3.4	3.4	3.1
年換算値	%	6.4	6.8	6.7	6.8	6.1
自己資本比率 (d)/(b)	%	48.9	48.8	47.7	46.9	42.3
(対前期増減)		(△0.2)	(△0.1)	(△1.1)	(△0.8)	(△4.5)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	46.1	46.2	47.2	48.8	53.7
配当性向 ^(注3) (f)/(a)	%	99.9	97.9	100.0	100.0	99.9

【その他参考情報】

投資物件数	件	13	13	14	15	16
総賃貸可能面積 ^(注4)	m ²	502,850	463,293	469,287	490,619	502,253
期末稼働率 ^(注5)	%	99.5	99.5	99.5	95.7	99.1 (95.2)
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注2)	千円	7,239,132	7,211,768	7,256,910	6,602,269	6,970,581

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率=経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2} × 100

自己資本利益率=当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100

賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注3) 配当性向については小数点第2位を切り捨てて表示しています。

(注4) 総賃貸可能面積は小数点第1位を切り捨てて表示しています。

(注5) 稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。稼働率の括弧内には、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。

2. 当期の資産の運用の経過

(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333,200百万円となり、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、安倍政権による経済政策によって消費者マインドの改善による消費回復という段階から、公共投資や住宅投資も増加したことによる企業収益の改善という段階へと移り始め、緩やかな回復が見られました。

不動産流通市場は、前期に引き続いて市場参加者の投資意欲が高く、取引事例は増加が続いている状況であり、REITによる物件取得も活発化しています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについて、東京都心部では物件の立地や築年数、所在エリアの新規供給量等によって空室状況や賃料水準にばらつきはあるものの、全体的には改善が見られました。全国主要都市においても大型物件の新規供給があった大阪を除いて、空室率は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、消費者マインドの改善に加え、好天による気温上昇により飲料や家電の消費増加に伴う押し上げもあり、前年同時期に比べて改善が見られました。

東京の高級賃貸住宅については、外国人需要の低迷により厳しい状況が続いていましたが、円安基調によるドル建て家賃の下落や景気回復基調を背景に都心人気エリアを中心に空室率が低下傾向にあり、成約賃料について底打ち感が出てきました。

ホテルについては、ビジネス需要が依然として回復しない中、円安の進行や航空会社路線数の増大により訪日外国人数が前年同時期に比べ急増しており、客室稼働率に回復が見られました。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、平成25年4月24日に「渋谷フラッグ」を取得してポートフォリオの充実を図ったほか、既存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いました。

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321,692百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.1%となりました。

(3) 資金調達の概要

当期においては、平成25年4月に、「渋谷フラッグ」の取得資金に充てるため、新たに32,000百万円を借入れにより調達しました。

上記に加え、期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、平成25年4月に14,000百万円、平成25年5月に500百万円、平成25年8月には17,000百万円の借入れを実施しました。

これらの結果、有利子負債残高は178,975百万円、うち長期借入金は125,475百万円(1年内返済予定の長期借入金32,475百万円を含みます。)、投資法人債は16,000百万円(1年内償還予定の投資法人債5,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は53.7%(前期末48.8%)となっています。

また、平成25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8,696百万円、営業利益5,109百万円となり、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4,315百万円、当期純利益は4,314百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は17,830円となりました。

3. 増資等の状況

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。なお、平成25年10月に公募増資を行っており、平成25年11月に第三者割当増資を予定しています。詳細は、後記「6. 決算後に生じた重要な事実」をご覧ください。

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)

(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。

4. 分配金等の実績

分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は17,830円となりました。

期 営業期間	第19期 自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	第20期 自平成23年10月1日 至平成24年3月31日	第21期 自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	第22期 自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	第23期 自平成25年4月1日 至平成25年9月30日
当期末処分利益総額	4,554,230千円	4,817,408千円	4,752,696千円	4,785,315千円	4,314,967千円

利益留保額	32千円	97,440千円	58千円	7千円	107千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,554,198千円 (18,819円)	4,719,968千円 (19,504円)	4,752,638千円 (19,639円)	4,785,308千円 (19,774円)	4,314,860千円 (17,830円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,554,198千円 (18,819円)	4,719,968千円 (19,504円)	4,752,638千円 (19,639円)	4,785,308千円 (19,774円)	4,314,860千円 (17,830円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)概況

日本経済の今後について、雇用情勢や所得環境の回復には時間を要することが予想され、消費税率引き上げによる影響が懸念されますが、政府の経済政策による下支えに加えて、平成32年夏季オリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風を受け、個人・企業のマインド向上や公共投資の増加基調による経済効果が見込まれるため景気回復の持続が期待されます。一方で中国や新興国経済の減速懸念等、世界経済の不確実性により、日本経済の自立的回復に対するリスクが存在する点には引き続き留意する必要があると考えられます。

不動産流通市場は、引き続き良好な資金調達環境に加え、日本の景気感の復調や円安を背景に、外資系ファンドによる売買が活発化しており、市況は堅調に推移していくと予想されます。

不動産賃貸市場のうち、オフィスビルについては、大型物件の新規供給が少なかったことや景気の回復傾向を受け企業による拠点の新設や増床等の需要が増加しつつあり、空室率はさらに改善に向かうものと見られます。このような需要増加傾向を受けて、賃料水準においては平均成約賃料が下げ止まりを見せ、底打ち感が出てきていますが、全体として上昇基調に転じるには時間を要すると見込まれます。

商業施設のうち大型小売店については、消費者マインドの持ち直しが進んでおり、賃料の下落圧力は緩和されていくと予想されます。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給の少なさと円安基調によるドル建て家賃の下落を背景に外資系企業の需要の改善等から空室率において改善傾向が見られるため、賃料水準は底堅く推移すると考えられます。

ホテルについては、消費者マインドの改善、円安基調による訪日外国人観光客数の増加等、回復の素地は整いつつありますが、依然として客室単価や飲料部門については厳しい状況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ることがないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

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

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

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

(3)新規投資不動産の投資戦略

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

- ① 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する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

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。

投資法人の概況

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、平成25年10月3日及び平成25年10月16日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、一般募集による新投資口については平成25年10月23日に払込が完了しています。この結果、出資総額は152,410百万円、発行済投資口数は262,000口となっています。また、第三者割当による新投資口について、平成25年11月21日の払込を予定しています。

①公募による新投資口発行(一般募集)

発行投資口数	20,000口
発行価格	1口当たり815,100円
発行価格の総額	16,302,000,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円
払込金額(発行価額)の総額	15,800,400,000円
払込期日	平成25年10月23日
分配金起算日	平成25年10月1日

②第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	2,000口(上限)
払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円
払込金額(発行価額)の総額	1,580,040,000円(上限)
払込期日	平成25年11月21日
分配金起算日	平成25年10月1日
割当先	みずほ証券株式会社

(注) 上記第三者割当における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

③資金使途

一般募集による調達資金については、平成25年10月31日付にて短期借入金12,000百万円の返済に充当しました。その残額及び第三者割当による新投資口発行の調達資金については手元資金とし、将来の特定資産の取得または有利子負債の返済に充当する予定です。

1. 出資の状況

期	第19期 平成23年9月30日現在	第20期 平成24年3月31日現在	第21期 平成24年9月30日現在	第22期 平成25年3月31日現在	第23期 平成25年9月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	242,000口	242,000口	242,000口	242,000口	242,000口
出資総額	136,609百万円	136,609百万円	136,609百万円	136,609百万円	136,609百万円
投資主数	8,515人	8,985人	9,237人	9,816人	9,578人

2. 投資口に関する事項

当期末現在の発行済投資口の総数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数	発行済投資口の 総数に対する 所有口数の割合
株式会社森トラスト・ホールディングス	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	54,608口	22.57%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	14,399口	5.95%
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	12,620口	5.21%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	10,876口	4.49%
株式会社MAプラットフォーム	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	10,000口	4.13%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	5,358口	2.21%
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目7	3,831口	1.58%
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイエィ カンパニー ジエイビーワイ	東京都墨田区太平4丁目1-3	3,000口	1.24%
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	東京都千代田区永田町2丁目13-10	2,074口	0.86%
合計		176,766口	73.04%

投資法人の運用資産の状況

3. 役員等に関する事項

(1) 当期の役員等の氏名または名称、主な兼職等及び当該営業期間における役職毎の報酬の総額

役職名	役員等の氏名 または名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
執行役員	堀野 郷	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	3,180千円
監督役員	田中 清	銀座ファースト法律事務所 所長 弁護士	6,000千円
	今尾 金久	今尾公認会計士事務所 代表	
		税理士法人タックス・アイズ 代表社員 東京スピリット投資法人 監督役員	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	11,280千円

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名または名称
資産運用会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等の管理に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計等に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	森トラスト・アセットマネジメント株式会社

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分	第22期 平成25年3月31日現在		第23期 平成25年9月30日現在	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部(注2)	174,059	57.7	173,302	52.0
	その他(注3)	49,372	16.4	49,118	14.7
信託不動産	東京都心部(注2)	40,066	13.3	72,785	21.8
	その他(注3)	26,662	8.8	26,485	7.9
小計		290,160	96.1	321,692	96.5
その他の資産		11,736	3.9	11,507	3.5
資産総額計		301,896	100.0	333,200	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) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

(注3) 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. 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
東京汐留ビルディング	107,410	(注1)95,697.03	(注2)95,697.03	100.0	32.1	オフィスビル
ONビル	39,990	20,654.60	20,654.60	100.0	(注3)	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,794	5,982.75	5,982.75	100.0	(注3)	商業施設
新橋駅前MTRビル	17,658	8,055.00	8,055.00	100.0	5.3	商業施設
ホテルオークラ神戸	17,358	72,246.86	72,246.86	100.0	7.4	ホテル
銀座MTRビル	16,370	(注1)13,637.38	(注2)13,629.99	99.9	(注3)	オフィスビル
三田MTビル(注4)	15,714	21,043.02	21,043.02	100.0	0.4	オフィスビル
大崎MTビル(注4)	12,878	(注1)22,634.06	(注2)22,634.06	100.0	3.1	オフィスビル
大阪丸紅ビル	12,725	22,651.45	20,150.62	89.0	5.2	オフィスビル
イトーヨーカドー新浦安店	11,485	57,621.38	57,621.38	100.0	4.3	商業施設
合計	284,388	340,223.53	337,715.31	99.3	82.1	—

(注1) 「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(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。「銀座MTRビル」の賃貸可能面積は、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分の面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分に本投資法人の共有持分(1,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。

(注2) 「東京汐留ビルディング」の賃貸面積については、建物の賃貸面積(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。「銀座MTRビル」の賃貸面積は、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている部分に本投資法人の共有持分(1,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸面積は、建物の賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「ONビル」、「渋谷フラッグ」及び「銀座MTRビル」の対総賃貸事業収益比率については、やむを得ない事情により開示していません。

(注4) 「三田MTビル」及び「大崎MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用していますが、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく三田MTビルの稼働率は5.8%、大崎MTビルの稼働率は65.3%です。

3. 組入資産明細

当期末現在、本投資法人の保有不動産(不動産または不動産を主な信託財産とする信託受益権)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
銀座MTRビル	東京都中央区銀座六丁目18番2号	不動産	(注2)13,637.38	15,700	16,370
三田MTビル	東京都港区三田三丁目13番12号	不動産	21,043.02	12,100	15,714
大阪丸紅ビル	大阪市中央区本町二丁目5番7号	不動産	22,651.45	7,140	12,725
新横浜TECHビル	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	不動産	18,359.46	4,590	6,738
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	(注2)22,634.06	12,200	12,878
ONビル	東京都品川区北品川五丁目9番12号	不動産信託 受益権	20,654.60	28,500	39,990
東京汐留ビルディング	東京都港区東新橋一丁目9番1号	不動産	(注2)95,697.03	116,200	107,410
天神プライム	福岡市中央区天神二丁目7番21号	不動産信託 受益権	5,993.80	7,400	6,933
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番地の1	不動産	53,393.66	12,100	10,425
フレスポ稲毛	千葉県稲毛区長沼原町731番17(注3)	不動産信託 受益権	39,556.71	2,680	2,193
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号	不動産	57,621.38	11,400	11,485
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目8番5号	不動産	8,055.00	19,200	17,658
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3号	不動産	40,283.77	7,820	7,744
渋谷フラッグ	東京都渋谷区宇田川町33番6号	不動産信託 受益権	5,982.75	33,000	32,794
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	不動産	4,443.03	2,990	3,269
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町2番1号	不動産信託 受益権	72,246.86	15,700	17,358
合計			502,253.96	308,720	321,692

(注1) 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25年9月30日を価格時点とし、一般財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社または株式会社立地評価研究所が求めた価額)を記載しています。

(注2) 「銀座MTRビル」の賃貸可能面積については、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分の面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分に本投資法人の共有持分(1,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(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3) 「フレスポ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第22期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)				第23期 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)			
	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収益比率 (%)
銀座MTRビル	5	99.9	(注1)	(注1)	5	99.9	(注1)	(注1)
三田MTビル(注2)	1	1.2	232,462	2.8	1 (2)	100.0 (5.8)	38,510	0.4
大阪丸紅ビル	11	84.8	419,707	5.0	14	89.0	451,792	5.2
新横浜TECHビル	8	90.5	400,958	4.8	8	90.5	410,172	4.7
大崎MTビル(注2)	1 (8)	100.0 (85.9)	401,772	4.8	1 (8)	100.0 (65.3)	266,192	3.1
ONビル	1	100.0	(注1)	(注1)	1	100.0	(注1)	(注1)
東京汐留ビルディング	1	100.0	2,795,000	33.1	1	100.0	2,795,000	32.1
天神プライム(注3)	13	100.0	274,267	3.3	13	100.0	279,337	3.2
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,045	4.7	1	100.0	395,068	4.5
フレスポ稲毛	1	100.0	123,615	1.5	1	100.0	123,612	1.4
イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	378,165	4.5	1	100.0	378,165	4.3
新橋駅前MTRビル	1	100.0	459,000	5.4	1	100.0	459,000	5.3
コーナン相模原西橋本店	1	100.0	(注1)	(注1)	1	100.0	(注1)	(注1)
渋谷フラッグ(注3)	—	—	—	—	2	100.0	(注1)	(注1)
パークレーンプラザ(注4)	15	85.1	92,632	1.1	17	95.9	91,641	1.1
ホテルオークラ神戸	1	100.0	636,015	7.5	1	100.0	639,274	7.4
合計(注2)	62	95.7	8,436,911	100.0	69 (77)	99.1 (95.2)	8,696,852	100.0

(注1) 「銀座MTRビル」、「ONビル」、「コーナン相模原西橋本店」及び「渋谷フラッグ」の不動産賃貸事業収益及び対総賃貸事業収益比率については、やむを得ない事情により開示していません。

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

(注3) 「天神プライム」及び「渋谷フラッグ」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く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。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注4) 「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。

4. その他資産の状況

当期末現在、本投資法人が保有するその他資産の状況は以下のとおりです。

特定資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(千円)		評価損益 (千円)	備考
		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。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有不動産について、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。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期(第23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)	ゴンドラ更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	15	—	—
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	1階エントランス部設備更新工事	自 平成25年12月 至 平成26年1月	5	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	受変電設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	14	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	積算電力計更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	7	—	—
ONビル (東京都品川区)	各所排水ポンプ更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	20	—	—
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	8	—	—
ONビル (東京都品川区)	防災設備更新工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	6	—	—
ONビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	5	—	—
東京汐留ビルディング (東京都港区)	非常照明設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	5	—	—
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	氷蓄熱装置改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	14	—	—
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	トイレ改修工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	35	—	—
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1月 至 平成26年2月	35	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	防災設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	16	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調設備更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	14	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	厨房冷凍機更新工事	自 平成25年11月 至 平成26年2月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	電力制御盤更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動制御装置流量計更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	6	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エスカレーター改修工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	6	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧配電盤ブレーカー更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	5	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ガスメーター更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	5	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	受変電設備更新工事	自 平成25年4月 至 平成25年5月	11
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	空調設備更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	11
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成25年7月 至 平成25年9月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ホットウェルタンク更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	10
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	非常照明設備更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年9月	7
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25年7月 至 平成25年8月	7
その他	機能更新等	自 平成25年4月 至 平成25年9月	60
合計			115

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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。

(単位:百万円)

期 (営業期間)	第19期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	第20期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	第21期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	第22期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	第23期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額	136	226	229	215	115
当期積立金取崩額	136	226	229	215	115
次期繰越額	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第22期 自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		第23期 自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
	(a) 資産運用報酬(注)	279,522	285,167	
(b) 資産保管手数料	13,625	14,991		
(c) 一般事務委託手数料	45,965	56,508		
(d) 役員報酬	9,180	9,180		
(e) その他費用	46,450	54,514		
合計	394,744	420,362		

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産の取得価額に算入した物件取得にかかる資産運用報酬が以下のとおり発生しています。

(単位:千円)

項目	第22期 自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		第23期 自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
	物件取得にかかる資産運用報酬	29,840	76,020	

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要			
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注1)	H24. 4. 13	4,000	-	-	-	-	-	-			
	株式会社りそな銀行	H24. 5. 31	500	-	-	-	-	-	-			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H24. 8. 31	5,000	-	-	-	-	-	-			
	株式会社みずほ銀行(注1)	H24. 8. 31	1,500	-	-	-	-	-	-			
	株式会社りそな銀行	H24. 8. 31	1,000	-	-	-	-	-	-			
	株式会社みずほ銀行(注1)	H24. 10. 18	2,000	2,000	0.43	H25. 10. 18	期限一括	(注2)	無担保 無保証 変動金利			
	株式会社三井住友銀行	H24. 10. 18	2,000	2,000	0.43	H25. 10. 18						
	株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 2. 28	1,500	1,500	0.43	H26. 2. 28						
	株式会社三井住友銀行	H25. 2. 28	1,000	1,000	0.40	H26. 2. 28						
	三井住友信託銀行株式会社	H25. 2. 28	1,000	1,000	0.43	H26. 2. 28						
	みずほ信託銀行株式会社	H25. 2. 28	500	500	0.43	H26. 2. 28						
	みずほ信託銀行株式会社	H25. 4. 24	-	500	0.43	H26. 2. 28						
	株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 4. 24	-	5,000	0.43	H26. 3. 31						
	株式会社三井住友銀行	H25. 4. 24	-	5,000	0.43	H26. 3. 31						
	三井住友信託銀行株式会社	H25. 4. 24	-	2,000	0.43	H26. 3. 31						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25. 4. 24	-	2,000	0.43	H26. 3. 31						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 4. 24	-	2,000	0.43	H26. 3. 31						
	株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 4. 12	-	4,000	0.43	H26. 4. 11						
	株式会社りそな銀行	H25. 5. 31	-	500	0.43	H26. 5. 30						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25. 8. 30	-	5,000	0.43	H26. 8. 29						
	株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 8. 30	-	1,500	0.43	H26. 8. 29						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 8. 30	-	1,000	0.43	H26. 8. 29						
	株式会社りそな銀行	H25. 8. 30	-	1,000	0.43	H26. 8. 29						
	小計	-	20,000	37,500	-	-				-	-	-

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行(注1)	H22. 4. 13	5,000	-	-	-	-	-	-
	株式会社三井住友銀行	H22. 4. 13	5,000	-	-	-	-	-	-
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22. 8. 31	6,000	-	-	-	-	-	-
	株式会社日本政策投資銀行	H21. 9. 25	1,650	-	-	-	-	-	-
	株式会社みずほ銀行(注1)	H22. 8. 31	1,000	-	-	-	-	-	-
	株式会社三井住友銀行	H22. 8. 31	1,000	-	-	-	-	-	-
	株式会社三井住友銀行	H22. 4. 13	5,000	5,000	1.69	H25. 10. 11	期限一括	(注2)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社みずほ銀行(注1)	H22. 4. 13	4,000	4,000	1.69	H25. 10. 11			
	株式会社あおぞら銀行	H22. 4. 13	1,000	1,000	1.69	H25. 10. 11			
	株式会社福岡銀行	H23. 1. 25	2,000	2,000	1.04	H26. 1. 24			
	第一生命保険株式会社	H19. 2. 28	2,500	2,500	1.92	H26. 2. 28			
	株式会社八十二銀行	H23. 2. 28	1,000	1,000	1.04	H26. 2. 28			
	株式会社日本政策投資銀行	H22. 3. 12	2,550	2,475	1.69	H26. 3. 12			
	株式会社三井住友銀行	H22. 4. 13	5,000	5,000	1.79	H26. 4. 11			
	株式会社日本政策投資銀行	H22. 4. 13	2,000	2,000	1.79	H26. 4. 11			
	株式会社福岡銀行	H23. 5. 31	1,000	1,000	0.85	H26. 5. 30			
	三井住友信託銀行株式会社	H23. 8. 31	5,500	5,500	0.79	H26. 8. 29	期限一括	(注2)	無担保 無保証 固定金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23. 8. 31	1,000	1,000	0.79	H26. 8. 29			
	株式会社福岡銀行	H24. 1. 31	500	500	0.78	H27. 1. 30			
	株式会社日本政策投資銀行	H20. 8. 29	3,000	3,000	1.96	H27. 2. 27			
	三井住友信託銀行株式会社	H24. 2. 29	2,000	2,000	0.76	H27. 2. 27			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H24. 4. 13	4,500	4,500	0.76	H27. 4. 13			
	三井住友信託銀行株式会社	H24. 4. 13	4,000	4,000	0.76	H27. 4. 13			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H24. 8. 31	3,000	3,000	0.71	H27. 8. 31			
	株式会社みずほ銀行(注1)	H23. 8. 31	1,500	1,500	0.89	H27. 8. 31			
	日本生命保険相互会社	H24. 8. 31	500	500	0.71	H27. 8. 31			
	日本生命保険相互会社	H22. 10. 29	1,000	1,000	1.55	H27. 10. 30	期限一括	(注2)	無担保 無保証 固定金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25. 2. 28	3,000	3,000	0.59	H28. 2. 29			
	三井住友信託銀行株式会社	H25. 2. 28	2,500	2,500	0.59	H28. 2. 29			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H23. 2. 28	1,000	1,000	1.38	H28. 2. 29			
	株式会社あおぞら銀行	H25. 3. 12	2,000	2,000	0.59	H28. 3. 11			
	株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 4. 12	-	5,000	0.66	H28. 4. 12			
株式会社福岡銀行	H25. 4. 24	-	1,000	0.66	H28. 4. 22				
株式会社りそな銀行	H25. 4. 24	-	1,000	0.66	H28. 4. 22				
三井住友信託銀行株式会社	H24. 8. 31	2,000	2,000	0.78	H28. 8. 31				
株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 8. 30	-	1,000	0.68	H28. 8. 31				
株式会社みずほ銀行(注1)	H23. 8. 31	1,000	1,000	1.01	H28. 8. 31	期限一括	(注2)	無担保 無保証 固定金利	
株式会社三井住友銀行	H25. 8. 30	-	1,000	0.68	H28. 8. 31				
株式会社日本政策投資銀行	H25. 8. 30	-	500	0.68	H28. 8. 31				
日本生命保険相互会社	H23. 2. 28	500	500	1.48	H28. 8. 31				
株式会社りそな銀行	H24. 10. 18	1,500	1,500	0.67	H28. 10. 18				
株式会社福岡銀行	H24. 1. 31	500	500	0.96	H29. 1. 31				
株式会社日本政策投資銀行	H24. 2. 29	2,000	2,000	0.97	H29. 2. 28				
株式会社足利銀行	H25. 4. 24	-	1,000	0.70	H29. 4. 24				
株式会社みずほ銀行(注1)	H24. 8. 31	4,000	4,000	0.88	H29. 8. 31				

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得日	取得価額 (注) (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
渋谷フラッグ	H25. 4. 24	32,040	—	—	—	—
合計	—	32,040	—	—	—	—

(注) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用(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。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 または 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価額または 譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	渋谷フラッグ	H25. 4. 24	不動産信託 受益権	32,040	33,000	一般財団法人 日本不動産研究所	H25. 3. 1

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳(注1)		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
損害保険料	30,351	エムティジェネックス株式会社	18,588	61.2
建物管理委託料	296,644	森トラスト株式会社	4,483	1.5
		森トラスト・ビルマネジメント株式会社	65,100	21.9
施設使用料	2,312	森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社	2,312	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を、主要株主とは金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った工事代金等(工事管理手数料を含みます。)は以下のとおりです。
 森トラスト株式会社 1,139千円
 森トラスト・ビルマネジメント株式会社 8,695千円
 エムティジェネックス株式会社 13,060千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(森トラスト・アセットマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業または不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要			
										長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	H24.10.18
	株式会社三井住友銀行	H25. 2. 28	5,000	5,000	0.76	H30. 2. 28						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 2. 28	5,000	5,000	0.76	H30. 2. 28						
	株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 2. 28	3,000	3,000	0.76	H30. 2. 28						
	オリックス銀行株式会社	H25. 3. 19	2,000	2,000	0.75	H30. 3. 19						
	株式会社日本政策投資銀行	H25. 4. 24	—	1,500	0.84	H30. 3. 19						
	株式会社みずほ銀行(注1)	H25. 4. 24	—	3,000	0.85	H30. 4. 24						
	株式会社あおぞら銀行	H25. 4. 24	—	1,000	0.85	H30. 4. 24						
	オリックス銀行株式会社	H25. 8. 30	—	1,000	0.78	H30. 8. 30						
	株式会社日本政策投資銀行	H24. 8. 31	1,000	1,000	0.99	H30. 8. 31						
	株式会社三井住友銀行	H25. 4. 24	—	3,000	0.96	H31. 4. 24						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 8. 30	—	2,000	1.04	H31. 8. 30						
	株式会社日本政策投資銀行	H24. 8. 31	1,000	1,000	1.12	H31. 8. 30						
	株式会社三井住友銀行	H25. 4. 12	—	5,000	1.04	H31.10.11						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 4. 24	—	4,000	1.07	H32. 4. 24						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 8. 30	—	3,000	1.18	H32. 8. 31						
	小計	—	111,200	125,475	—	—	—	—	—			
	合計	—	131,200	162,975	—	—	—	—	—			

(注1) 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。

(注2) 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。

(注3) 平成22年9月12日を初回として、以降6か月毎の12日に75百万円を返済し、平成26年3月12日に2,475百万円を返済します。

3. 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	H23. 2. 25	5,000	5,000	0.83	H26. 2. 25	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	H24. 2. 28	5,000	5,000	0.76	H27. 2. 27	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	H25. 2. 27	6,000	6,000	0.45	H28. 2. 26	期限一括	(注1)	(注2)
合計	—	16,000	16,000	—	—	—	—	—

(注1) 借入金の返済資金に充当しています。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況については、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

(1)投資主総会

平成25年6月21日に、本投資法人の第11回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約の一部変更	以下の事項につき規約を変更しました。 ・租税特別措置法における、投資口にかかる募集が主として国内において行われていることに関する要件について、租税特別措置法施行令の改正に伴う必要な字句の修正 ・資本政策手段の多様化の措置を講ずるための法改正がなされた場合に、新たに規約を変更することなく、投資主との合意により投資口を有償で取得することを可能とするための、当該法改正を条件とした規定の新設 ・その他(条文の整備、表現の変更及び明確化、語句の追加、修正等及び一般社団法人投資信託協会の規則等との整合性の観点からの修正)
執行役員1名選任	堀野郷が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任	山本道男が補欠執行役員に選任されました。

(2)投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成25年4月30日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成25年7月24日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成25年9月25日	会計事務に関する一般事務業務委託契約にかかる覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との一般事務業務委託契約において、業務手数料の算出方法を変更しました。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入し、マイナス表記については△により記載しています。

貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,295,819	9,624,154
信託現金及び信託預金	1,291,562	1,706,343
営業未収入金	44,761	66,852
前払費用	41,832	60,973
繰延税金資産	15	19
その他	525	26
流動資産合計	11,674,516	11,458,370
固定資産		
有形固定資産		
建物	52,966,947	53,046,164
減価償却累計額	△12,069,559	△13,115,327
建物(純額)	40,897,388	39,930,836
構築物	677,214	679,829
減価償却累計額	△354,372	△405,662
構築物(純額)	322,842	274,167
機械及び装置	129,304	129,304
減価償却累計額	△98,019	△102,599
機械及び装置(純額)	31,285	26,705
工具、器具及び備品	122,859	126,049
減価償却累計額	△56,138	△64,011
工具、器具及び備品(純額)	66,720	62,038
土地	182,113,103	182,127,407
信託建物	※1 15,908,650	※1 17,298,356
減価償却累計額	△3,573,004	△3,901,509
信託建物(純額)	12,335,645	13,396,847
信託構築物	49,359	55,418
減価償却累計額	△35,907	△37,155
信託構築物(純額)	13,452	18,263
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	18,777	18,777
減価償却累計額	△6,512	△7,700
信託工具、器具及び備品(純額)	12,264	11,076
信託土地	54,367,515	85,845,199
有形固定資産合計	290,160,330	321,692,655
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	346	-
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	13,948	13,602
固定資産合計	290,174,518	321,706,497
繰延資産		
投資法人債発行費	47,844	35,550
繰延資産合計	47,844	35,550
資産合計	301,896,879	333,200,418

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	392,635	192,010
短期借入金	20,000,000	37,500,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	32,475,000
未払金	172,367	80,198
未払費用	564,515	587,587
未払配当金	16,052	13,863
未払法人税等	685	809
未払消費税等	38,614	103,419
前受金	1,304,111	1,435,497
預り金	1,505	35,916
信託預り金	-	9,601
流動負債合計	65,190,487	77,433,904
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	73,500,000	93,000,000
預り敷金及び保証金	10,415,860	10,446,332
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752
繰延税金負債	50,509	50,509
固定負債合計	95,214,122	114,744,593
負債合計	160,404,610	192,178,498
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,609,600	136,609,600
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	97,352	97,352
任意積立金合計	97,352	97,352
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,785,315	4,314,967
剰余金合計	4,882,668	4,412,319
投資主資本合計	141,492,268	141,021,919
純資産合計	※3 141,492,268	※3 141,021,919
負債純資産合計	301,896,879	333,200,418

損益計算書

投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,218,289	※1 8,415,503
その他賃貸事業収入	※1 218,622	※1 281,349
営業収益合計	8,436,911	8,696,852
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,247,326	※1 3,166,721
資産運用報酬	279,522	285,167
資産保管手数料	13,625	14,991
一般事務委託手数料	45,965	56,508
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	46,450	54,514
営業費用合計	3,642,071	3,587,083
営業利益	4,794,840	5,109,768
営業外収益		
受取利息	1,202	1,041
未払分配金戻入	1,530	1,890
還付加算金	45	58
受取保険金	18,122	1,388
協賛金収入	7,000	5,855
営業外収益合計	27,900	10,234
営業外費用		
支払利息	755,213	738,158
投資法人債利息	41,681	53,581
投資法人債発行費償却	8,587	12,294
営業外費用合計	805,482	804,034
経常利益	4,017,258	4,315,969
特別利益		
固定資産受贈益	※2 768,923	—
特別利益合計	768,923	—
税引前当期純利益	4,786,182	4,315,969
法人税、住民税及び事業税	923	1,014
法人税等調整額	0	△4
法人税等合計	924	1,010
当期純利益	4,785,257	4,314,959
前期繰越利益	58	7
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,785,315	4,314,967

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	136,609,600	136,609,600
当期変動額	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	136,609,600	136,609,600
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	97,352	97,352
当期変動額	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	97,352	97,352
任意積立金合計		
当期首残高	97,352	97,352
当期変動額	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	97,352	97,352
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	4,752,696	4,785,315
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	4,785,315	4,314,967
剰余金合計		
当期首残高	4,850,049	4,882,668
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	4,882,668	4,412,319
投資主資本合計		
当期首残高	141,459,649	141,492,268
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	141,492,268	141,021,919
純資産合計		
当期首残高	141,459,649	141,492,268
当期変動額		
剰余金の配当	△4,752,638	△4,785,308
当期純利益	4,785,257	4,314,959
当期変動額合計	32,619	△470,348
当期末残高	141,492,268	141,021,919

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期(ご参考) (自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～44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	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～47年 構築物 2～37年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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営業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10,473千円です。	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営業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42,865千円です。
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	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)信託預り敷金及び保証金	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
5. 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。	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。

〔表示方法の変更に関する注記〕

項目	前期(ご参考) (自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
	-	(損益計算書関係) 前期まで「営業外収益」の「その他」に含めて表示していた「未払分配金戻入」は、金額的重要性が増したため、当期において区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。 この結果、前期の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,530千円は、「未払分配金戻入」1,530千円として組み替えています。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別 前期(ご参考) (平成25年3月31日)	当期 (平成25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(ご参考) (自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至 平成25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 7,802,929</p> <p>共益費 291,744</p> <p>土地賃貸収益 123,615</p> <p>計 8,218,289</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 30,088</p> <p>付帯収益 135,823</p> <p>その他収益 52,710</p> <p>計 218,622</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,436,911</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 342,994</p> <p>水道光熱費 245,096</p> <p>公租公課 856,122</p> <p>損害保険料 31,211</p> <p>修繕費 332,016</p> <p>減価償却費 1,412,683</p> <p>その他費用 27,201</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,247,326</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,189,585</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 8,000,146</p> <p>共益費 291,744</p> <p>土地賃貸収益 123,612</p> <p>計 8,415,503</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 36,718</p> <p>付帯収益 183,148</p> <p>その他収益 61,481</p> <p>計 281,349</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,696,852</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 339,371</p> <p>水道光熱費 296,313</p> <p>公租公課 932,139</p> <p>損害保険料 30,351</p> <p>修繕費 106,616</p> <p>減価償却費 1,440,451</p> <p>その他費用 21,477</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,166,721</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,530,130</p>
2. 特別利益の内訳	固定資産受贈益は、保有不動産において、テナントとの定期建物賃貸借契約が期間満了になったことに伴い、テナントが所有していたビル運営上必要な建物附属設備等の固定資産を無償で譲り受けたものです。	該当事項はありません。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別 前期(ご参考) (自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 242,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 242,000口

〔税効果会計に関する注記〕

(単位:千円)

項目	期別	前期(ご参考) (平成25年3月31日)	当期 (平成25年9月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
	未払事業税損金不算入額	15	未払事業税損金不算入額
	繰延税金資産合計	15	繰延税金資産合計
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)
	圧縮積立金	50,509	圧縮積立金
		繰延税金負債合計	50,509
		(繰延税金負債の純額)	50,489
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(調整)	36.59%	法定実効税率(調整)
	支払分配金の損金算入額	△36.58%	支払分配金の損金算入額
	住民税均等割	0.01%	住民税均等割
	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

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

	前期(ご参考) (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至平成25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。

〔金融商品に関する注記〕

前期(自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)(ご参考)

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うえで慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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。

	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	10,295,819	10,295,819	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,291,562	1,291,562	—
資産合計	11,587,381	11,587,381	—
(1) 短期借入金	20,000,000	20,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,017,658	17,658
(3) 1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	37,870,171	170,171
(4) 投資法人債	11,000,000	11,034,731	34,731
(5) 長期借入金	73,500,000	73,996,656	496,656
(6) 預り敷金及び保証金	4,194,087	3,999,728	△194,359
(7) 信託預り敷金及び保証金	247,752	222,512	△25,239
負債合計	151,641,839	152,141,458	499,618

(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。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額6,221,772千円については返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	10,295,819	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,291,562	—	—	—	—	—

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	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	20,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	6,000,000	—	—	—
長期借入金	—	20,000,000	23,000,000	7,500,000	21,000,000	2,000,000

当期(自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)

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うえで慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	9,624,154	9,624,154	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,706,343	1,706,343	—
資産合計	11,330,497	11,330,497	—
(1) 短期借入金	37,500,000	37,500,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,010,370	10,370
(3) 1年内返済予定の長期借入金	32,475,000	32,573,097	98,097
(4) 投資法人債	11,000,000	11,021,693	21,693
(5) 長期借入金	93,000,000	93,455,388	455,388
(6) 預り敷金及び保証金	3,967,336	3,768,006	△199,330
(7) 信託預り敷金及び保証金	247,752	220,906	△26,845
負債合計	183,190,088	183,549,463	359,374

(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。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額6,478,995千円については返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。

(注2)金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	9,624,154	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,706,343	—	—	—	—	—

(注3)借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	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	37,500,000	—	—	—	—	—
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	32,475,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	6,000,000	—	—	—
長期借入金	—	19,000,000	22,500,000	11,000,000	22,500,000	18,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)(ご参考)

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成25年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	219,745,875	△76,815	219,669,060	205,480,000
商業施設	42,144,003	7,557,400	49,701,404	52,540,000
その他	20,916,620	△126,754	20,789,865	18,390,000
合計	282,806,499	7,353,830	290,160,330	276,410,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況 3. 組入資産明細」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち主な増加理由はコーナン相模原西橋本店の取得(7,747,049千円)であり、減少理由は減価償却費です。

(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する平成25年3月期における損益は次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	6,132,459	2,412,177	3,720,281
商業施設	1,575,804	417,658	1,158,146
その他	728,647	417,490	311,157
合計	8,436,911	3,247,326	5,189,585

(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。

当期(自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成25年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	219,669,060	△906,268	218,762,792	203,830,000
商業施設	49,701,404	32,600,543	82,301,947	86,200,000
その他	20,789,865	△161,949	20,627,916	18,690,000
合計	290,160,330	31,532,325	321,692,655	308,720,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況 3. 組入資産明細」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち主な増加理由は渋谷フラッグの取得(32,794,991千円)であり、減少理由は減価償却費です。

(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する平成25年9月期における損益は次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	5,723,254	2,333,610	3,389,643
商業施設	2,242,681	466,606	1,776,075
その他	730,915	366,503	364,412
合計	8,696,852	3,166,721	5,530,130

(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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)(ご参考)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	投資口の 所有口数割合	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)	なし	なし	不動産の 賃貸	不動産の 賃貸	3,197,061	営業 未収入金	583
							前受金	489,127
							預り敷金 及び保証金	892,433
資産保管 会社	三井住友信託 銀行(株)	なし	なし	資産保管、 一般事務、 資金の借入	利息の支払	72,285	短期借入金 長期借入金 未払利息	1,000,000 16,000,000 22,130

(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) 取引条件の決定方針

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25年4月1日 至 平成25年9月30日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	投資口の 所有口数割合	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)	なし	なし	不動産の 賃貸	不動産の 賃貸	3,091,076	営業 未収入金	12,349
							前受金	489,125
							預り敷金 及び保証金	939,653
資産保管 会社	三井住友信託 銀行(株)	なし	なし	資産保管、 一般事務、 資金の借入	利息の支払	65,990	短期借入金	3,000,000
							1年内返済予定 の長期借入金	5,500,000
							長期借入金	10,500,000
							未払利息	22,296

(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) 取引条件の決定方針
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。

【1口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)		当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	
1口当たり純資産額	584,678円	1口当たり純資産額	582,735円
1口当たり当期純利益	19,773円	1口当たり当期純利益	17,830円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
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。		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。	

(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(ご参考) (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
当期純利益(千円)	4,785,257	4,314,959
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)	4,785,257	4,314,959
期中平均投資口数(口)	242,000	242,000

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)																										
<p>1. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成25年4月24日付で下記の資産の取得を行いました。</p> <p>渋谷フラッグ [取得の概要]</p> <p>取得資産: 不動産信託受益権 土地 所有権 建物 所有権</p> <p>取得価格: 32,040百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画法税及び消費税等を除きます。)</p> <p>取 得 日: 平成25年4月24日 売 主: プライムリテール2有限公司</p> <p>2. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成25年4月24日付で渋谷フラッグの取得資金に充てるため、短期借入金16,500百万円及び長期借入金15,500百万円の資金の借入を行っています。</p>	<p>新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、平成25年10月3日及び平成25年10月16日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、一般募集による新投資口については平成25年10月23日に払込が完了しています。この結果、出資総額は152,410,000千円、発行済投資口数は262,000口となっています。また、第三者割当による新投資口について、平成25年11月21日の払込を予定しています。</p> <p>(1)公募による新投資口発行(一般募集)</p> <table border="1"> <tr><td>①発行投資口数</td><td>20,000口</td></tr> <tr><td>②発行価格</td><td>1口当たり815,100円</td></tr> <tr><td>③発行価格の総額</td><td>16,302,000千円</td></tr> <tr><td>④払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり790,020円</td></tr> <tr><td>⑤払込金額(発行価額)の総額</td><td>15,800,400千円</td></tr> <tr><td>⑥払込期日</td><td>平成25年10月23日</td></tr> <tr><td>⑦分配金起算日</td><td>平成25年10月1日</td></tr> </table> <p>(2)第三者割当による新投資口発行</p> <table border="1"> <tr><td>①発行投資口数</td><td>2,000口(上限)</td></tr> <tr><td>②払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり790,020円</td></tr> <tr><td>③払込金額(発行価額)の総額</td><td>1,580,040千円(上限)</td></tr> <tr><td>④払込期日</td><td>平成25年11月21日</td></tr> <tr><td>⑤分配金起算日</td><td>平成25年10月1日</td></tr> <tr><td>⑥割当先</td><td>みずほ証券株式会社</td></tr> </table> <p>(注) 上記第三者割当における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>(3)資金使途</p> <p>一般募集による調達資金については、平成25年10月31日付にて短期借入金12,000,000千円の返済に充当しました。その残額及び第三者割当による新投資口発行の調達資金については手元資金とし、将来の特定資産の取得または有利子負債の返済に充当する予定です。</p>	①発行投資口数	20,000口	②発行価格	1口当たり815,100円	③発行価格の総額	16,302,000千円	④払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円	⑤払込金額(発行価額)の総額	15,800,400千円	⑥払込期日	平成25年10月23日	⑦分配金起算日	平成25年10月1日	①発行投資口数	2,000口(上限)	②払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円	③払込金額(発行価額)の総額	1,580,040千円(上限)	④払込期日	平成25年11月21日	⑤分配金起算日	平成25年10月1日	⑥割当先	みずほ証券株式会社
①発行投資口数	20,000口																										
②発行価格	1口当たり815,100円																										
③発行価格の総額	16,302,000千円																										
④払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円																										
⑤払込金額(発行価額)の総額	15,800,400千円																										
⑥払込期日	平成25年10月23日																										
⑦分配金起算日	平成25年10月1日																										
①発行投資口数	2,000口(上限)																										
②払込金額(発行価額)	1口当たり790,020円																										
③払込金額(発行価額)の総額	1,580,040千円(上限)																										
④払込期日	平成25年11月21日																										
⑤分配金起算日	平成25年10月1日																										
⑥割当先	みずほ証券株式会社																										

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,785,315,895	4,314,967,034
II. 分配金の額	4,785,308,000	4,314,860,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(19,774)	(17,830)
III. 次期繰越利益	7,895	107,034
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数242,000口の整数倍数の最大値となる4,785,308,000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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数242,000口の整数倍数の最大値となる4,314,860,000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>

会計監査人の監査報告書

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

独立監査人の監査報告書

平成25年11月11日

森トラスト総合リート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 金子秀嗣
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 加藤秀清
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森トラスト総合リート投資法人の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項
重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行に関し役員会の決議を行っており、公募による新投資口については払込が完了している。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位:千円)

	前期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至平成25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	4,786,182	4,315,969
減価償却費	1,412,683	1,440,451
投資法人債発行費償却	8,587	12,294
受取利息	△1,202	△1,041
支払利息	796,894	791,739
固定資産受贈益	△768,923	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	18,578	△22,091
営業未払金の増減額(△は減少)	△30,607	△200,625
未払消費税等の増減額(△は減少)	△76,090	64,805
前受金の増減額(△は減少)	△93,725	131,386
その他	20,828	43,848
小計	6,073,205	6,576,737
利息の受取額	1,202	1,041
利息の支払額	△800,615	△786,801
法人税等の支払額	△943	△891
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,272,847	5,790,086
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	△7,928,176	△97,985
信託有形固定資産の取得による支出	△91,817	△32,966,960
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,157,694	△311,175
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,358,434	341,646
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,819,253	△33,034,473
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)	△7,000,000	17,500,000
長期借入れによる収入	26,000,000	34,000,000
長期借入金の返済による支出	△17,625,000	△19,725,000
投資法人債の発行による収入	6,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△26,539	-
分配金の支払額	△4,752,817	△4,787,496
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,595,643	26,987,503
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,950,761	△256,884
現金及び現金同等物の期首残高	13,538,143	11,587,381
現金及び現金同等物の期末残高	11,587,381	11,330,497

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

投資主インフォメーション

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	期別 前期 (自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
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な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	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な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

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

(単位:千円)

項目	期別 前期 (自平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(平成25年3月31日現在) 現金及び預金 10,295,819 信託現金及び信託預金 1,291,562 現金及び現金同等物 11,587,381	(平成25年9月30日現在) 現金及び預金 9,624,154 信託現金及び信託預金 1,706,343 現金及び現金同等物 11,330,497

● 投資主インフォメーション

投資口に関するお届出先及びご照会先について

投資主様のご住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。平成21年1月5日に実施された株券電子化の前に「ほぶり」(株)証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である下記の三井住友信託銀行(株)に口座(特別口座といえます。)を開いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、下記の電話照会先をお願いいたします。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行(株)証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方はお取引の証券会社等にてお手続きください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払できなくなりますので、お早めにお受け取りください。

分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、本投資法人がお支払する分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねており、投資主様が確定申告をする際の添付資料としてご使用いただけます。ただし、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社等へご確認ください。

ホームページによる情報提供について <ホームページアドレス <http://www.mt-reit.jp/>>

本投資法人のホームページでは、以下のような情報をご提供させていただいております。

- 投資方針、財務方針、本投資法人の基本的な仕組みなど本投資法人の概況
- ポートフォリオマップ、物件概要、投資比率などポートフォリオ概況
- プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報 など

今後も、投資主の皆様には有用な情報をご覧いただけるようさらなる充実を図ってまいります。

● IRカレンダー

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算発表		● 3月期決算発表				決算月		● 9月期決算発表				決算月
分配金支払			● 3月期分配金支払開始					● 9月期分配金支払開始				
資産運用報告			● 3月期資産運用報告発送					● 9月期資産運用報告発送				

● 投資主メモ

決算期	毎年9月30日・3月31日	事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
投資主総会	2年に1回以上開催	(郵便物送付先)	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
同基準日	投資主総会直前の決算期日 (但し、投資主総会が決算期日より3か月を超えるときはあらかじめ公告して定めた日)	(電話照会先)	0120-782-031 (フリーダイヤル)
分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日	上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8961)
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社	公告掲載新聞	日本経済新聞

【復興特別所得税】に関するご案内

平成25年1月1日より「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行され、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)に生じる所得には、その所得税額の2.1%が「復興特別所得税」として課税されることとなりました。株式等の配当金等(投資口の分配金を含みます。以下同じです。)も「復興特別所得税」の対象となり、源泉所得税を徴収する際、復興特別所得税が併せて徴収されます。

<上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について>

配当等の支払開始日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	平成26年1月1日～平成49年12月31日	平成50年1月1日～
上場株式等の配当等の税率	10.147%	20.315%	20%
内訳	所得税(※1)+復興特別所得税 7.147%(※2) 住民税(※1) 3%	所得税+復興特別所得税 15.315%(※3) 住民税 5%	所得税 15% 住民税 5%

(※1) 上場株式等の配当等に係る所得税率 地方税率は平成25年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3% (※2) 当該期間の所得税率(軽減税率) 7% + 復興特別所得税に係る追加分 0.147% (7%×復興特別所得税率 2.1%) に軽減されています(本則所得税15%・住民税5%)。 (※3) 当該期間の所得税率(本則税率) 15% + 復興特別所得税に係る追加分 0.315% (15%×復興特別所得税率 2.1%)

<【復興特別所得税】に係るご留意事項>

- 配当金等の源泉徴収は、その支払開始日(効力を生じる日)に行うこととされています。平成24年12月31日以前に支払が開始している配当金等を平成25年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。
- 配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。
- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

<ご参考:上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項>

- 個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。