



森トラスト総合リート投資法人

第26期 資産運用報告

自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31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26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26期(平成27年3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、平成26年10月に「紀尾井町ビル」を取得(取得価格34,300百万円)、平成26年12月に「銀座MTRビル」の共有持分50%を譲渡(譲渡価格12,000百万円)、平成26年12月に「三田MTビル」を譲渡(譲渡価格13,000百万円)および平成27年1月に大崎MTビルの共有持分を追加取得(取得価格860百万円)しました。

保有する16物件(取得価格合計338,476百万円)の運用の結果、営業収益13,156百万円、当期純利益5,566百万円となり、分配金は1口当たり3,921円となりました。また、当期末においては、ポートフォリオ全体の稼働率は98.9%となりました。

なお、当期には影響ございませんが、平成26年12月の「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡に引き続き、平成27年4月に残りの共有持分50%を譲渡(譲渡価格12,000百万円)しました。また、平成27年4月に「御堂筋MTRビル」を取得(取得価格10,170百万円)しました。

第27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。



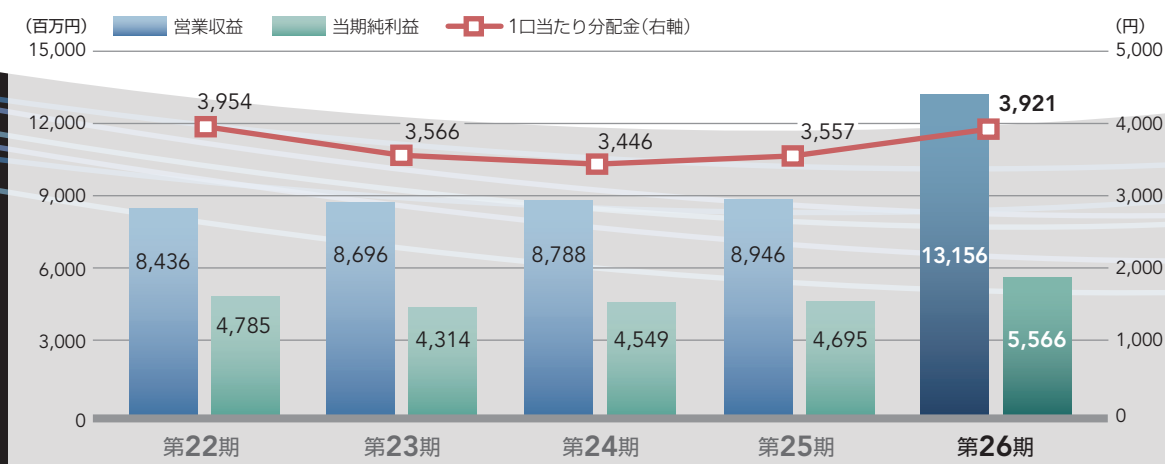
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 堀野 郷

● 決算概況

期 (決算年月)	単位	第22期 (平成25年3月)	第23期 (平成25年9月)	第24期 (平成26年3月)	第25期 (平成26年9月)	第26期 (平成27年3月)
営業収益	百万円	8,436	8,696	8,788	8,946	13,156
経常利益	百万円	4,017	4,315	4,550	4,696	5,750
当期純利益	百万円	4,785	4,314	4,549	4,695	5,566
分配総額	百万円	4,785	4,314	4,549	4,695	5,175
1口当たり分配金額	円	3,954	3,566	3,446	3,557	3,921
総資産額	百万円	301,896	333,200	334,053	334,429	344,694
純資産額	百万円	141,492	141,021	158,637	158,782	159,654
自己資本比率	%	46.9	42.3	47.5	47.5	46.3

(注)平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。第24期以前の1口当たり分配金額は投資口分割考慮後の数値を記載しています。

● 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26期 決算ハイライト

● 1口当たり分配金^(注1)

「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26期確定分配金

3,921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。

3,384億円

(取得価格合計)

● 稼働率^(注2)

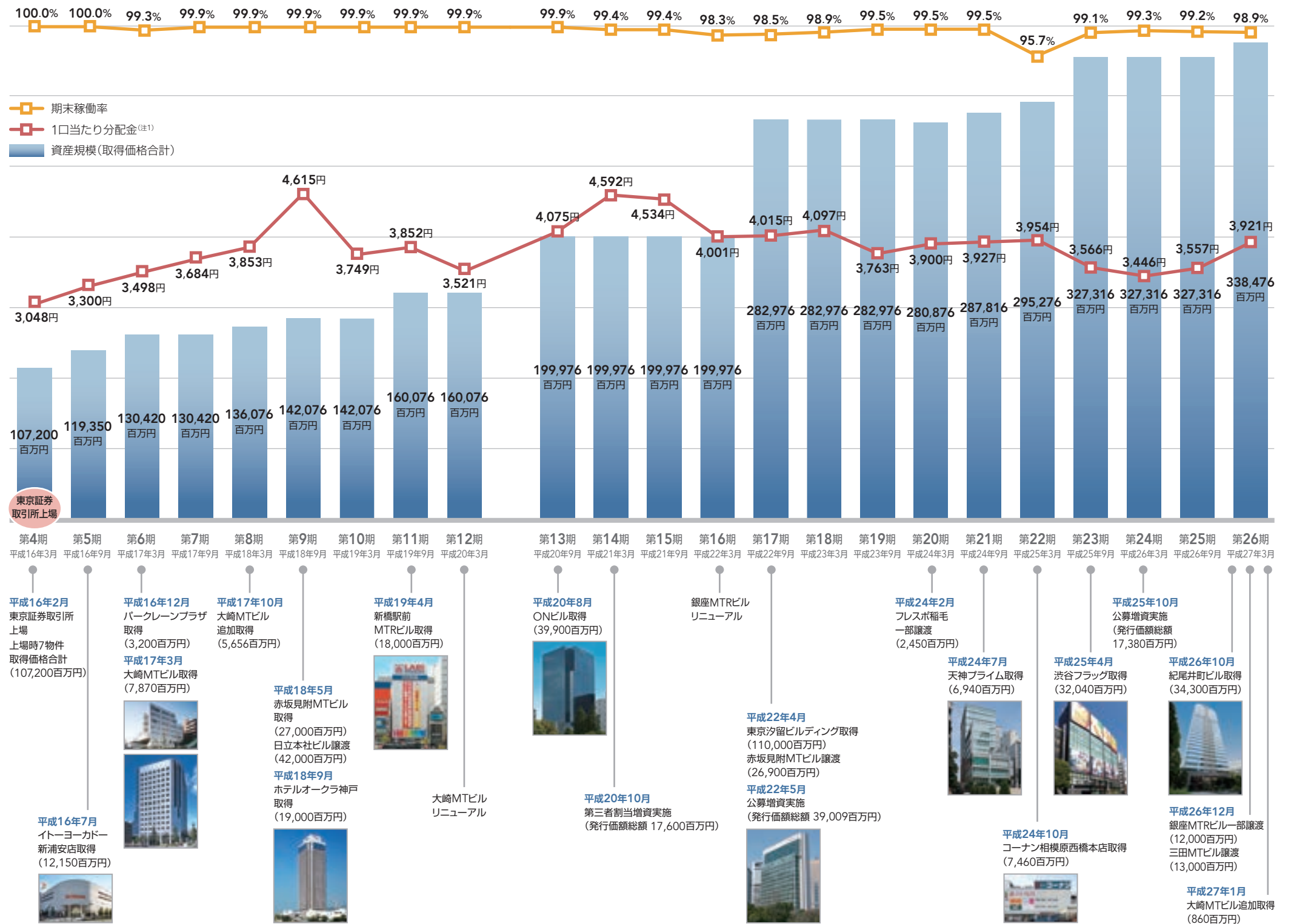
安定した収益を確保するためのテナントリレーションを重視し、高稼働率の維持を目指します。

98.9%

(98.8%)

(注1) 平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。第24期以前の1口当たり分配金額は投資口分割考慮後の数値を記載しています。

(注2) 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。なお、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またはバス・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。



1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

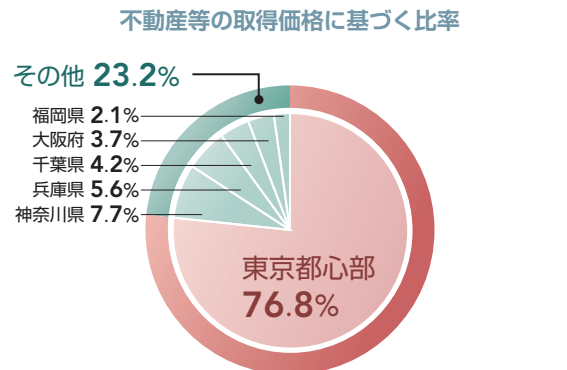
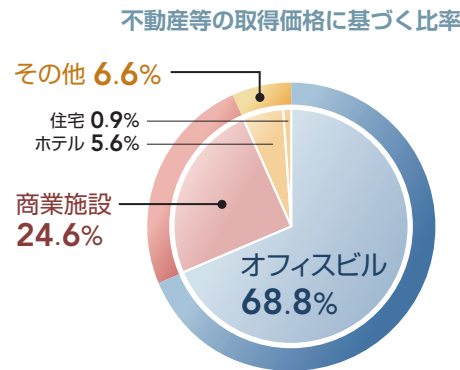
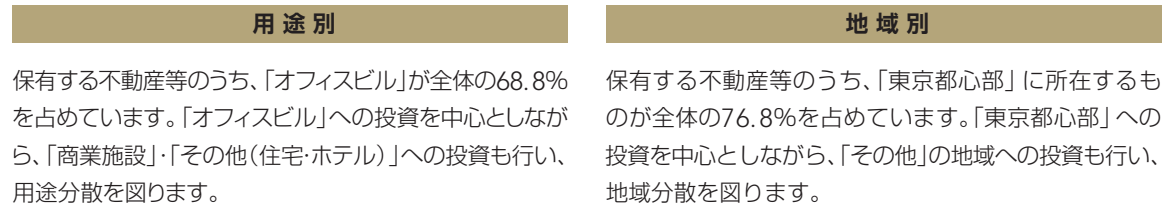
● 投資戦略

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

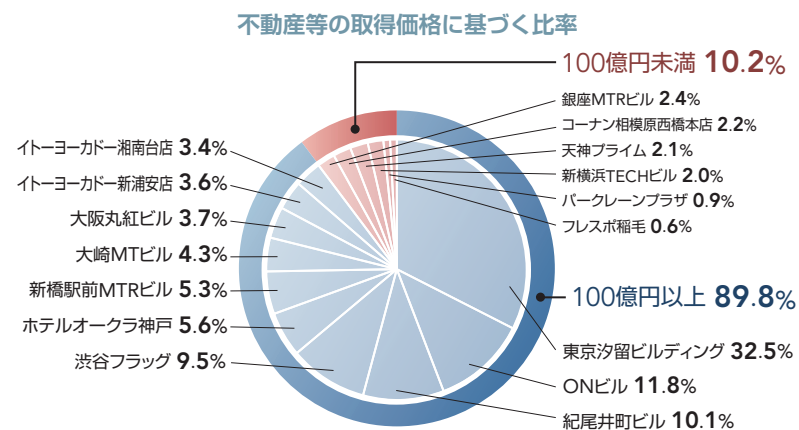


※ 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。東京汐留ビルディング、紀尾井町ビルについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途である「商業施設」に区分しています。

※ 「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89.8%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2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。



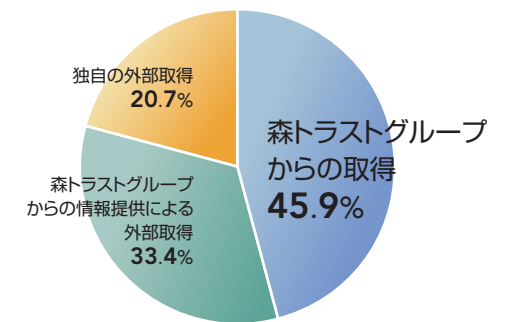
● 大規模災害対応等の協力に関する協定

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45.9%、同グループからの情報提供による外部取得が33.4%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2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

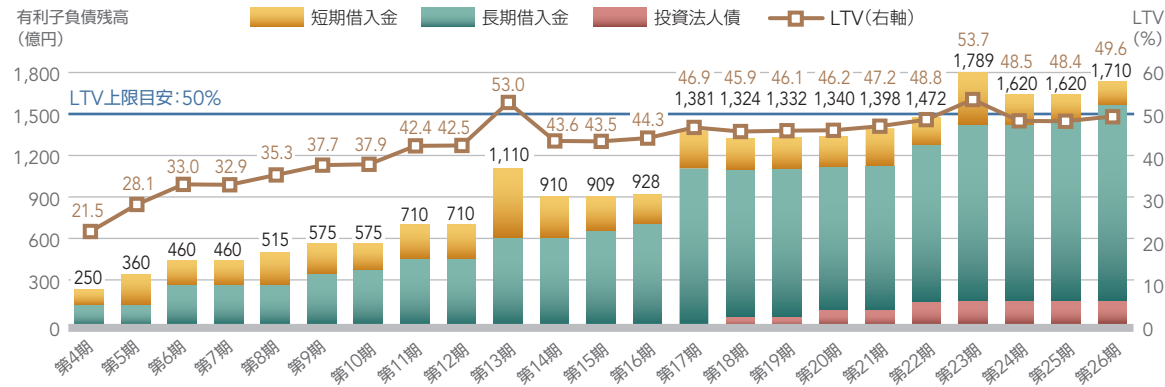
本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図ります。



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。



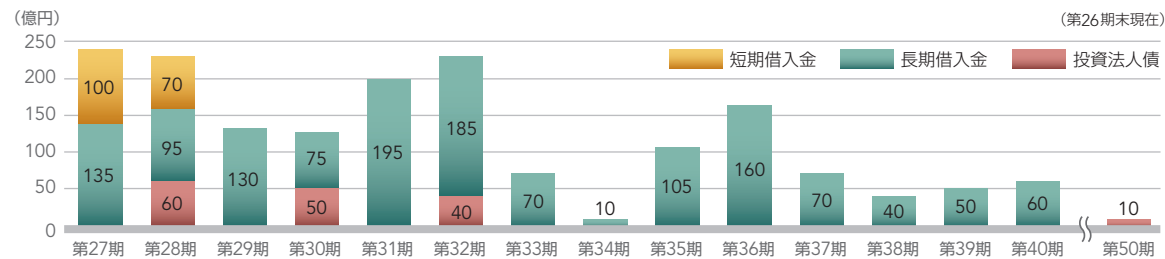
(注1) 期末総資産有利子負債比率(LTV): 期末有利子負債残高/期末総資産額
 (注2) LTVについては、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 新たな不動産等の取得等に伴い、LTVの水準が一時的に50%を超えることがあります。

● 有利子負債の状況

(第26期末現在)		(第26期末現在)	
有利子負債残高	1,710 億円	借入先	残高(億円)
短期借入金	170 億円	みずほ銀行	320
長期借入金(1年内返済予定含む)	1,380 億円	三井住友銀行	275
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	205
固定金利比率(注1)	90.1%	三菱UFJ信託銀行	190
期中平均利率(注2)	0.71%	三菱東京UFJ銀行	170
短期借入金	0.36%	日本政策投資銀行	150
長期借入金・投資法人債	0.79%	福岡銀行	55
		あおぞら銀行	45
		りそな銀行	45
		オリックス銀行	30
		日本生命保険	25
		八十二銀行	10
		みずほ信託銀行	10
		足利銀行	10
		第一生命保険	5
		西日本シティ銀行	5

● 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。



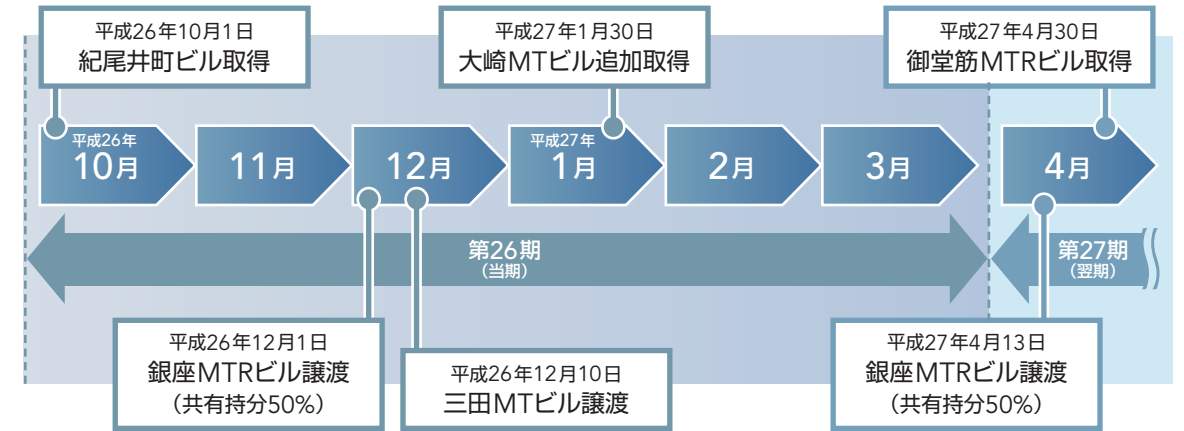
● 格付の状況

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

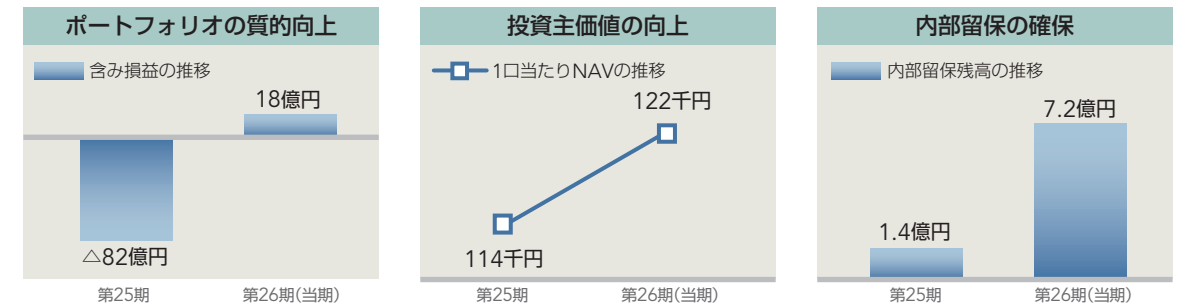
安定した運用体制の構築に向けた取り組み

● 当期以降の物件取得・譲渡



● 取り組みの効果

当期は物件取得・譲渡等により、下記の改善・向上等を図りました。翌期以降も更なる改善等を目指します。



(注) 1口当たりNAV: NAV/発行済み投資口数、NAV: 純資産額+鑑定評価含み損益

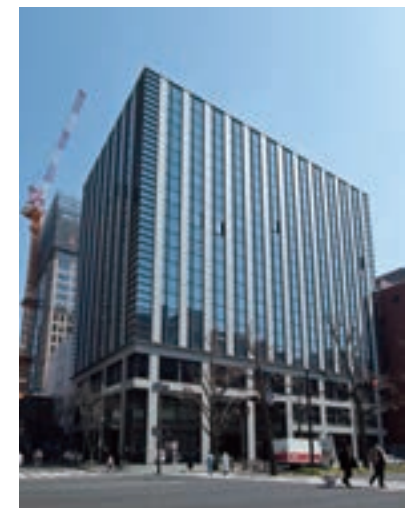
物件の取得(翌期以降)

● 御堂筋MTRビル

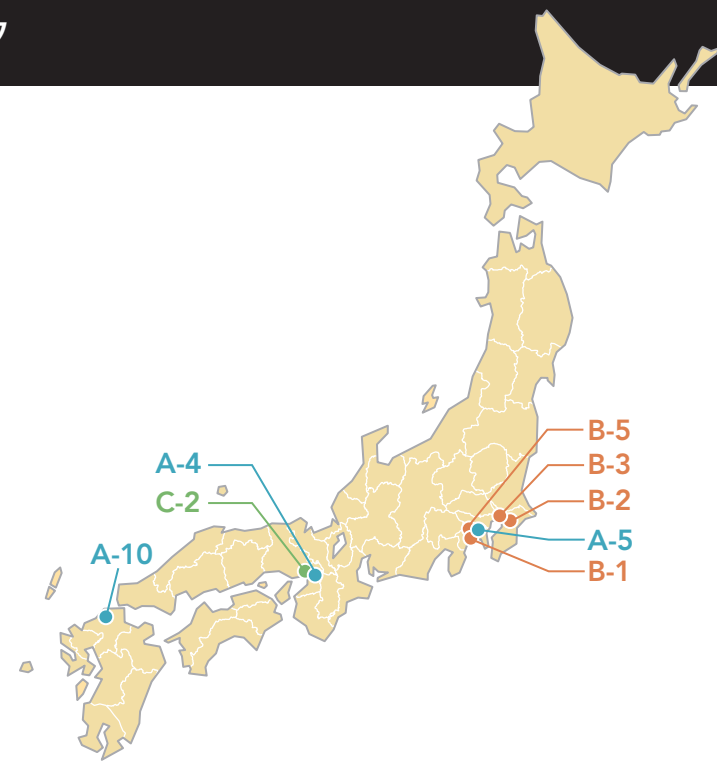
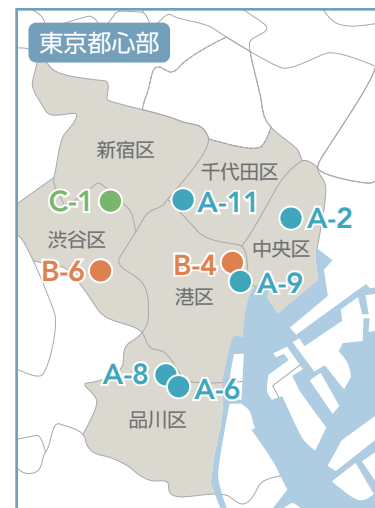
本投資法人は、平成27年4月30日に御堂筋MTRビルを取得しました。

所在地(住居表示)	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号
地積	1,560.98㎡
延床面積	15,129.16㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付13階建
建築時期	平成11年3月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権
取得価格	10,170百万円
鑑定評価額	10,200百万円(平成27年1月31日時点)
想定NOI利回り	3.8%(取得時)
稼働率	97.9%(取得時)(注1)(注2)
テナント数	28(取得時)(注1)

(注1) 本物件は、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記稼働率・テナント数は、サブリース契約に基づく稼働率・テナント数を記載しています。
 (注2) 平成27年4月末までに入居テナントより解約通知書を、また新たに賃貸借契約の開始を予定した入居申込書を受領しています。
 当該考慮後の平成27年10月末のサブリース契約に基づく想定稼働率は90.2%です。



● ポートフォリオマップ



● ポートフォリオ一覧

(第26期末現在)

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格 (百万円)	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	(注2) 8,000	2.4	平成15年 3月 31日	99.9	
A-4		大阪丸紅ビル	その他	12,500	3.7	平成14年 9月 30日	93.0	
A-5		新横浜TECHビル	その他	6,900	2.0	平成15年11月 14日	90.5	
A-6		大崎MTビル	東京都心部	(注3) 14,386	4.3	平成17年 3月 31日 平成17年10月 28日 平成27年 1月 30日	(注4) 100.0 (98.6)	
A-8		ONビル	東京都心部	39,900	11.8	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	110,000	32.5	平成22年 4月 13日	100.0	
A-10		天神プライム	その他	6,940	2.1	平成24年 7月 12日	(注5) 98.6	
A-11		紀尾井町ビル	東京都心部	34,300	10.1	平成26年10月 1日	(注6) 91.4 (90.8)	
B-1		商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	その他	11,600	3.4	平成15年 3月 28日	100.0
B-2			フレスポ稲毛	その他	(注7) 2,100	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	12,150	3.6	平成16年 7月 30日	100.0
B-4	新橋駅前MTRビル		東京都心部	18,000	5.3	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	7,460	2.2	平成24年10月 18日	100.0	
B-6	渋谷フラッグ		東京都心部	32,040	9.5	平成25年 4月 24日	(注5) 100.0	
C-1	その他	パークレーンプラザ	東京都心部	3,200	0.9	平成16年12月 24日	100.0	
C-2		ホテルオークラ神戸	その他	19,000	5.6	平成18年 9月 20日	100.0	
合計				338,476	100.0	—	(注8) 98.9 (98.8)	

(注1) 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2) 銀座MTRビルの取得価格については、平成26年12月1日に共有持分の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である16,000百万円の50%に相当する価格を記載しています。
 (注3) 大崎MTビルの取得価格は、平成17年3月31日(7,870百万円)、平成17年10月28日(5,656百万円)及び平成27年1月30日(860百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
 (注4) 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5) 渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けただうえ、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
 (注6) 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だうえ、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7) フレスポ稲毛の取得価格については、平成24年2月29日に信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。
 (注8) 合計の稼働率の括弧内には、大崎MTビル、紀尾井町ビルについてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

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㎡)については本投資法人が100分の50の共有持分を保有しており、1筆(面積4,287.87㎡)については本投資法人が10,000分の3,285の共有持分を保有しています。
 (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、本投資法人が他の共有者と共に共有する専有部分の床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は11,807.24㎡です。



物件収支状況(第26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182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	286,050

(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。

A-4 大阪丸紅ビル
(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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	497,190
不動産賃貸事業費用	327,929
不動産賃貸事業損益	169,261

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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	383,219
不動産賃貸事業費用	252,858
不動産賃貸事業損益	130,360



大崎MTビル A-6

(平成17年3月31日取得)(平成17年10月28日、平成27年1月30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。

(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907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。



物件収支状況(第26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	295,339
不動産賃貸事業費用	95,925
不動産賃貸事業損益	199,413

(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) 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。なお、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。



物件収支状況(第26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182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	454,807

(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。



A-9 東京汐留ビルディング

(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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	2,795,000
不動産賃貸事業費用	932,379
不動産賃貸事業損益	1,862,620



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)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益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益者が土地賃借権を有しています。



物件収支状況(第26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	266,824
不動産賃貸事業費用	78,547
不動産賃貸事業損益	188,277



紀尾井町ビル A-11

(平成26年10月1日取得)

所在地(住居表示)	東京都千代田区紀尾井町3番12号他
地積	9,291.93㎡(注1)
延床面積	63,535.55㎡(注2)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下4階付26階建
建築時期	平成元年11月
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注1)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益者が単独で所有しています。

(注2)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益者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。



物件収支状況(第26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	1,029,727
不動産賃貸事業費用	495,766
不動産賃貸事業損益	533,960



RETAIL FACILITIES

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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	395,045
不動産賃貸事業費用	133,647
不動産賃貸事業損益	261,397



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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	123,609
不動産賃貸事業費用	8,269
不動産賃貸事業損益	115,339



RETAIL FACILITIES

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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	378,165
不動産賃貸事業費用	120,900
不動産賃貸事業損益	257,264

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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	459,000
不動産賃貸事業費用	72,337
不動産賃貸事業損益	386,662

RETAIL FACILITIES

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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182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	182,250

(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。

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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182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	630,219

(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

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26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	94,619
不動産賃貸事業費用	34,456
不動産賃貸事業損益	60,163



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。



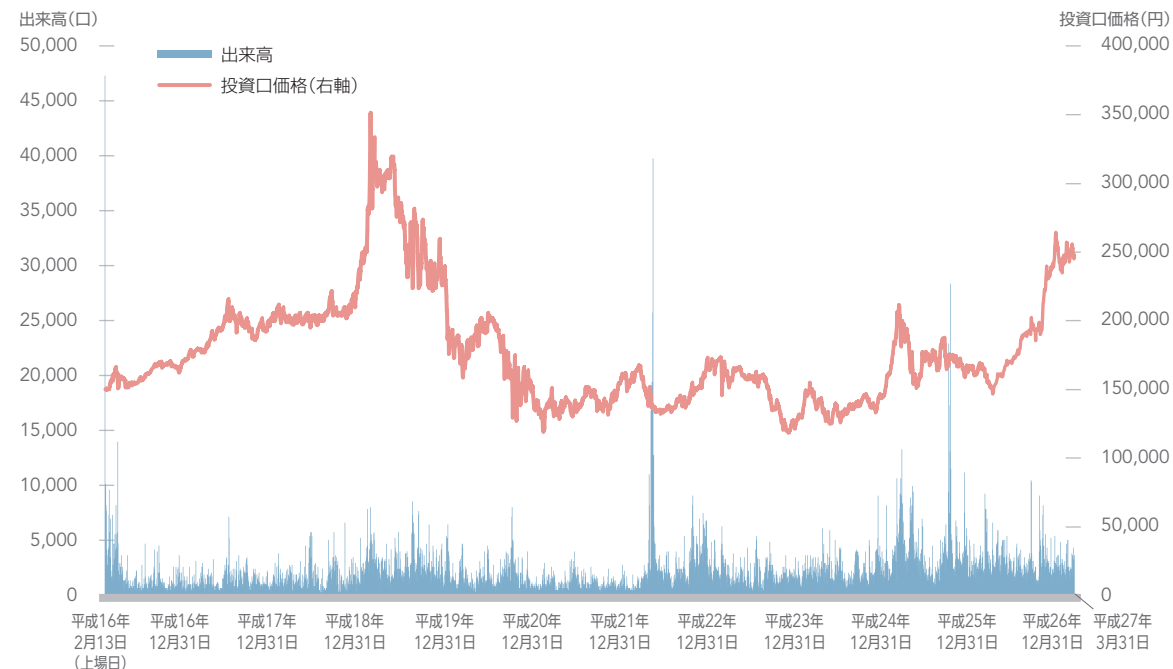
物件収支状況(第26期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	632,867
不動産賃貸事業費用	353,742
不動産賃貸事業損益	279,125



投資口価格の推移

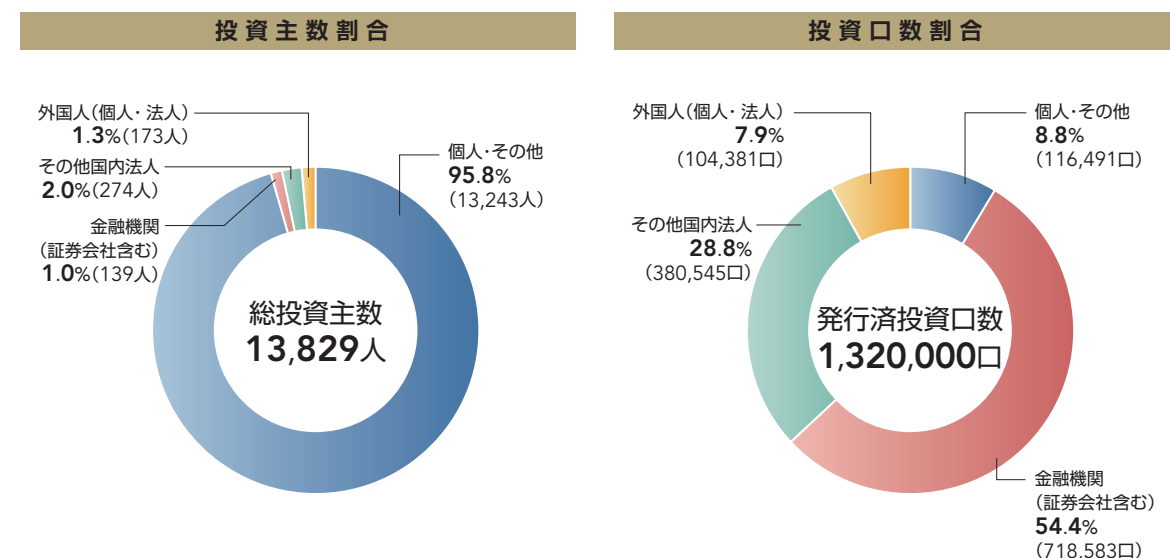
平成16年2月13日(本投資法人の上場日) から平成27年3月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は以下のとおりです。



(注) 投資口価格及び出来高は、平成26年4月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

投資主の構成

(第26期末現在)

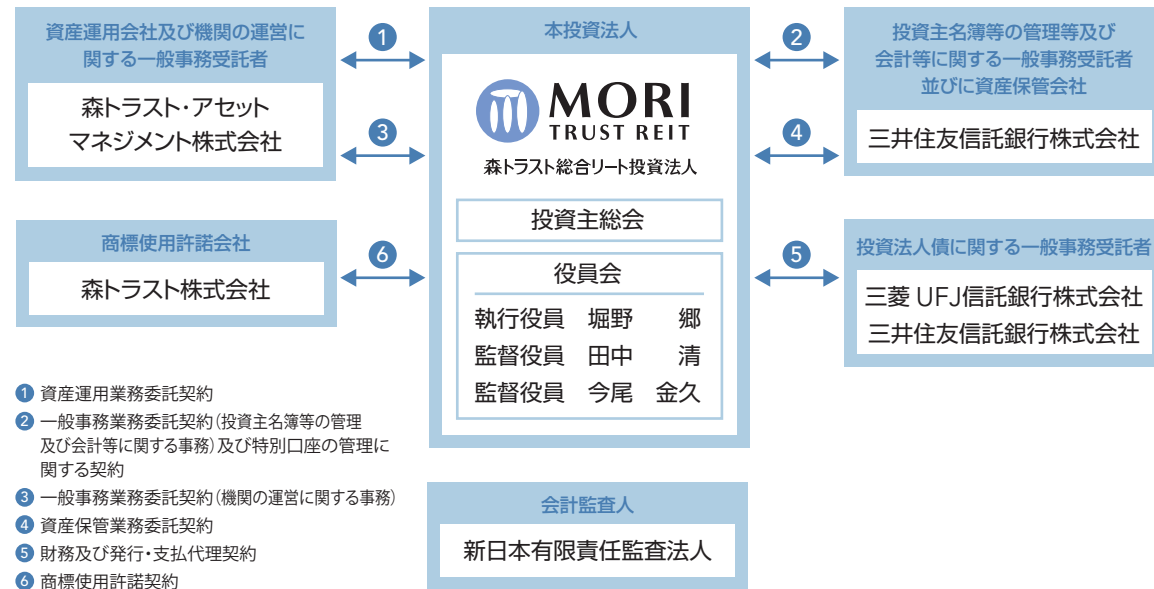


(注) 比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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。



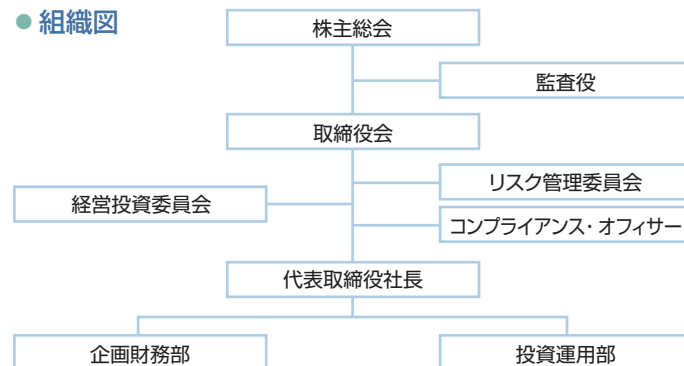
- ① 資産運用業務委託契約
- ② 一般事務業務委託契約(投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務)及び特別口座の管理に関する契約
- ③ 一般事務業務委託契約(機関の運営に関する事務)
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑥ 商標使用許諾契約

※ 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	75.0%
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	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22期 平成25年3月	第23期 平成25年9月	第24期 平成26年3月	第25期 平成26年9月	第26期 平成27年3月
営業収益 ^(注1)	千円	8,436,911	8,696,852	8,788,962	8,946,134	13,156,941
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(8,436,911)	(8,696,852)	(8,788,962)	(8,946,134)	(9,639,109)
営業費用	千円	3,642,071	3,587,083	3,491,399	3,626,309	6,748,954
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(3,247,326)	(3,166,721)	(3,072,919)	(3,206,002)	(3,645,816)
営業利益	千円	4,794,840	5,109,768	5,297,562	5,319,824	6,407,986
経常利益	千円	4,017,258	4,315,969	4,550,538	4,696,069	5,750,549
当期純利益 (a)	千円	4,785,257	4,314,959	4,549,557	4,695,196	5,566,923
総資産額 (b)	千円	301,896,879	333,200,418	334,053,263	334,429,053	344,694,306
(対前期比)	%	(+1.8)	(+10.4)	(+0.3)	(+0.1)	(+3.1)
有利子負債額 (c)	千円	147,200,000	178,975,000	162,000,000	162,000,000	171,000,000
(対前期比)	%	(+5.3)	(+21.6)	(△9.5)	(-)	(+5.6)
純資産額 (d)	千円	141,492,268	141,021,919	158,637,057	158,782,741	159,654,425
(対前期比)	%	(+0.0)	(△0.3)	(+12.5)	(+0.1)	(+0.5)
出資総額	千円	136,609,600	136,609,600	153,990,040	153,990,040	153,990,040
(対前期比)	%	(-)	(-)	(+12.7)	(-)	(-)

発行済投資口数 (e)	口	242,000	242,000	264,000	1,320,000	1,320,000
1口当たり純資産額 ^(注2) (d)/(e)	円	584,678	582,735	120,179	120,289	120,950
分配総額 (f)	千円	4,785,308	4,314,860	4,549,512	4,695,240	5,175,720
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	19,774	17,830	17,233	3,557	3,921
(うち1口当たり利益分配金)	円	(19,774)	(17,830)	(17,233)	(3,557)	(3,921)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 ^(注3)	%	1.3	1.4	1.4	1.4	1.7
年換算値	%	2.7	2.7	2.7	2.8	3.4
自己資本利益率 ^(注3)	%	3.4	3.1	3.0	3.0	3.5
年換算値	%	6.8	6.1	6.1	5.9	7.0
自己資本比率 (d)/(b)	%	46.9	42.3	47.5	47.5	46.3
(対前期増減)		(△0.8)	(△4.5)	(+5.2)	(△0.0)	(△1.2)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	48.8	53.7	48.5	48.4	49.6
配当性向 ^(注4) (f)/(a)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	92.9

【その他参考情報】

投資物件数	件	15	16	16	16	16
総賃貸可能面積 ^(注5)	m ²	490,619	502,253	502,358	502,358	501,107
期末稼働率 ^(注6)	%	95.7	99.1 (95.2)	99.3 (97.7)	99.2 (98.0)	98.9 (98.8)
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注3)	千円	6,602,269	6,970,581	7,154,845	7,182,816	7,597,073

- (注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
- (注2) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第24期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
- (注3) 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4) 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5) 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6) 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。なお、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またはバス・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。

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344,694百万円となり、合計16物件の保有不動産を運用しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、円安の進行や安倍政権による消費増税の延期、日銀による追加金融緩和の決定等の政策による後押しもあり、緩やかな回復基調が続きました。

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

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、需給バランスの改善が続き、市場は全般的に回復傾向にあります。特に東京都心部においては新規供給量が限定されている中で需要の高まりから、平均賃料は緩やかな上昇傾向にありました。また、全国主要都市では、空室率は概ね低下傾向にあります。

商業施設のうち大型小売店については、消費増税前の駆け込み需要の反動減による影響を受け、軟調に推移しました。但し、一部ではインバウンド需要の拡大等による改善傾向が見られました。

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

ホテルについては、国際線やLCCの発着枠数の増加、観光ビザの規制緩和や様々な訪日プロモーション活動の実施により、前期に引き続き訪日外国人客数は前年同時期に比べ急増し、高い水準での客室稼働率が続いています。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、平成26年10月1日に「紀尾井町ビル」を取得し、また、平成26年12月1日には「銀座MTRビル」(共有持分50%)を、平成26年12月10日には「三田MTビル」をそれぞれ譲渡し、ポートフォリオの改善を図ったほか、その他の物件においても安定した収益の確保を図るべく運用を行ってきました。この結果、当期末現在における本投資法人の保有不動産は16物件、帳簿価額の総額は329,916百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は98.9%となりました。

(3) 資金調達の概要

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

また、期限の到来した既存借入金の返済に充当するため、平成26年10月に3,000百万円、平成27年1月に500百万円、平成27年2月に10,000百万円、平成27年3月に1,500百万円の借入れを実施しました。

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

名称	：森トラスト総合リート投資法人第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価額	：4,000百万円
利率	：年0.181%
発行日	：平成27年2月26日
償還期限	：平成30年2月26日
担保及び保証	：無担保・無保証

名称	：森トラスト総合リート投資法人第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価額	：1,000百万円
利率	：年1.066%
発行日	：平成27年2月26日
償還期限	：平成39年2月26日
担保及び保証	：無担保・無保証

これらの結果、有利子負債残高は171,000百万円、うち長期借入金は138,000百万円(1年内返済予定の長期借入金23,000百万円を含みます。)、投資法人債は16,000百万円(1年内償還予定の投資法人債6,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は49.6%(前期末48.4%)となっています。

また、平成27年3月31日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)からAA(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付を取得しています。

(4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益13,156百万円、営業利益6,407百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は5,750百万円、当期純利益は5,566百万円となりました。

また、分配金については税制の特例(租税特別措置法第67条15項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、平成27年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金に繰り入れ、かつ租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して積み立てる圧縮積立金及び圧縮積立に係る法人税等調整額を控除した後の当期末処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,921円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金の返済資金を調達することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格670,800円(引受価額650,160円)にて新規物件取得に伴う借入金の返済資金を調達することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格815,100円(引受価額790,020円)にて新規物件取得に伴う借入金の返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価額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)平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 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15項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、平成27年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金に繰り入れ、かつ租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して積み立てる圧縮積立金及び圧縮積立に係る法人税等調整額を控除した後の当期末処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,921円となりました。

期 営業期間	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	第24期 自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	第25期 自平成26年4月1日 至平成26年9月30日	第26期 自平成26年10月1日 至平成27年3月31日
当期末処分利益総額	4,785,315千円	4,314,967千円	4,549,664千円	4,695,349千円	5,567,017千円

利益留保額	7千円	107千円	152千円	109千円	391,297千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,785,308千円 (19,774円)	4,314,860千円 (17,830円)	4,549,512千円 (17,233円)	4,695,240千円 (3,557円)	5,175,720千円 (3,921円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,785,308千円 (19,774円)	4,314,860千円 (17,830円)	4,549,512千円 (17,233円)	4,695,240千円 (3,557円)	5,175,720千円 (3,921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は、各種政策の効果に加え、円安、原油安等の恩恵による企業収益の改善が、設備投資の増加や雇用・所得環境の改善にも繋がり、更なる景気回復の下支えとなることが期待されます。一方、米国の金融政策や、中国をはじめとする新興国経済の減速感、更には中東・ロシア・欧州等における政治の不安定性等、世界情勢が国内経済に与える影響については引き続き留意していく必要があると考えられます。

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

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、企業の雇用拡大により、拠点の新設や増床等の需要が増加するとともに、雇用環境の改善やBCP対策等のための移転の動きが継続するものと考えられます。特に東京都心部においては、既存ビルの一部に品薄感が出てきていることから、今後も優良ビルを中心とした賃料上昇の動きが広まることが期待されます。

商業施設のうち大型小売店については、インバウンド需要の拡大や、雇用・所得環境の改善による個人消費の拡大等によって、売上は増加してくるものと予想されます。

東京の高級賃貸住宅については、国内景気回復及び外国人人口の回復傾向等から、稼働率・成約賃料ともに安定した水準で推移すると考えられます。

ホテルについては、高級ホテルの増加等により、競争は一段と激化することが予測されるものの、訪日外国人客数が堅調に増加していることに加え、個人消費の回復等により、稼働率・客室単価ともに上昇することが期待されます。

(2)保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、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上で、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。
- ② 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。
- ③ 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

(3)新規投資不動産の投資戦略

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

- ① 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する優良商業施設等については、投資を行います。
- ② 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
- ③ 本投資法人は、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するように努めます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する形態（マスターリース契約）がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には積極的に検討するものとします。

(4)財務戦略等

資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達するよう努めます。また、投資法人債の発行も検討します。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、平成27年4月13日付で下記の資産の譲渡を行いました。

銀座MTRビル

(i)譲渡の概要

譲渡資産：不動産（共有持分50%）

譲渡価格：12,000百万円

（但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。）

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

譲渡日：平成27年4月13日

(ii)譲渡資産の概要

所在地(住居表示)：東京都中央区銀座六丁目18番2号

用途：オフィスビル

地積：4,655.56㎡(他の共有者の共有持分も含みます。)

延床面積：建物一棟：38,901.73㎡

本投資法人の所有にかかる専有部分：23,614.49㎡のうち共有持分50%

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根／地下5階付17階建

建築時期：昭和57年3月

備考：本投資法人は本物件を2回に分けて譲渡する売買契約を平成26年10月31日付で締結しており、平成26年12月1日付にて共有持分の50%を譲渡し、平成27年4月13日付にて残りの共有持分50%を譲渡したものです。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、平成27年4月30日付で下記の資産の取得を行いました。

御堂筋MTRビル

(i)取得の概要

取得資産：不動産信託受益権

土地 所有権

建物 所有権

取得価格：10,170百万円

（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）

取得日：平成27年4月30日

売主：Rabbit Midosuji特定目的会社

(ii)取得資産の概要

所在地(住居表示)：大阪市中央区淡路町三丁目6番3号

用途：オフィスビル

地積：1,560.98㎡

延床面積：15,129.16㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根／地下2階付13階建

建築時期：平成11年3月

(iii)賃貸状況の概要(平成27年4月30日時点)

テナント総数：1

総賃貸可能面積：15,129.16㎡

総賃貸面積：15,129.16㎡

稼働率：100.0%

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	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	第24期 平成26年3月31日現在	第25期 平成26年9月30日現在	第26期 平成27年3月31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	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総数	242,000口	242,000口	264,000口	1,320,000口	1,320,000口
出資総額	136,609百万円	136,609百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円
投資主数	9,816人	9,578人	12,566人	14,829人	13,829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
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	347,247口	26.31%
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	300,000口	22.73%
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	113,736口	8.62%
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	74,064口	5.61%
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	48,670口	3.69%
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	30,070口	2.28%
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	20,000口	1.52%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	14,157口	1.07%
メットライフ生命保険株式会社	東京都墨田区太平4丁目1-3	13,600口	1.03%
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	10,444口	0.79%
合計		971,988口	73.64%

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	弁護士法人銀座ファースト法律事務所 代表社員 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	—	(注2) 13,680千円

(注1) 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。

(注2) 会計監査人の報酬には、平成27年2月の投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる報酬が含まれています。

(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)	三菱UFJ信託銀行株式会社
	三井住友信託銀行株式会社
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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分	第25期 平成26年9月30日現在		第26期 平成27年3月31日現在	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	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)	171,772	51.4	148,251	43.0
	その他(注3)	48,592	14.5	48,307	14.0
信託不動産	東京都心部(注2)	72,615	21.7	107,294	31.1
	その他(注3)	26,196	7.8	26,062	7.6
小計		319,177	95.4	329,916	95.7
その他の資産		15,251	4.6	14,777	4.3
資産総額計		334,429	100.0	344,694	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 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	105,750	(注1)95,697.03	(注2)95,697.03	100.0	29.0	オフィスビル
ONビル	39,821	20,654.60	20,654.60	100.0	(注3)	オフィスビル
紀尾井町ビル(注4)	34,748	24,748.42	22,617.08	91.4	10.7	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,724	5,983.86	5,983.86	100.0	(注3)	商業施設
新橋駅前MTRビル	17,535	8,055.00	8,055.00	100.0	4.8	商業施設
ホテルオークラ神戸	17,011	72,246.86	72,246.86	100.0	6.6	ホテル
大崎MTビル(注5)	13,596	(注1)24,495.21	(注2)24,495.21	100.0	3.1	オフィスビル
大阪丸紅ビル	12,483	22,755.52	21,155.85	93.0	5.2	オフィスビル
イトーヨーカドー新浦安店	11,329	57,621.38	57,621.38	100.0	3.9	商業施設
イトーヨーカドー湘南台店	10,193	53,393.66	53,393.66	100.0	4.1	商業施設
合計	295,195	385,651.54	381,920.53	99.0	83.0	—

(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。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907,880)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。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907,880)を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「ONビル」及び「渋谷フラッグ」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) 「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、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賃貸面積及び稼働率については、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事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく紀尾井町ビルの稼働率は90.8%です。

(注5) 「大崎MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用していますが、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大崎MTビルの稼働率は98.6%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)6,818.69	7,450	8,133
大阪丸紅ビル	大阪市中央区本町二丁目5番7号	不動産	22,755.52	6,890	12,483
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	4,580	6,681
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)24,495.21	12,100	13,596
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	29,100	39,821
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	119,300	105,750
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	7,680	6,857
紀尾井町ビル	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	不動産信託 受益権	24,748.42	35,800	34,748
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	10,193
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	2,670	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	11,329
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	20,000	17,535
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	7,970	7,619
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	5,983.86	35,600	32,724
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	3,100	3,235
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	16,000	17,011
合計			501,107.00	331,740	329,916

(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27年3月31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、株式会社立地評価研究所または大和不動産鑑定株式会社が求めた価額)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、本投資法人が他の共有者と共に共有する専有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分の面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積及び本投資法人と他の共有者との共有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分に本投資法人の共有持分(1,000分の341)を乗じた面積の合計を記載しています。また、「大崎MTビル」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907,880)を乗じた面積を記載しています。「東京汐留ビルディング」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。

保有不動産の資本的支出

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25期 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)				第26期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31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)
大阪丸紅ビル	14	93.0	495,630	5.5	14	93.0	497,190	5.2
新横浜TECHビル	7	89.5	410,176	4.6	8	90.5	383,219	4.0
大崎MTビル(注2)	1 (12)	100.0 (98.6)	249,121	2.8	1 (12)	100.0 (98.6)	295,339	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	31.2	1	100.0	2,795,000	29.0
天神プライム(注3)	13	98.6	267,272	3.0	13	98.6	266,824	2.8
紀尾井町ビル(注4)	-	-	-	-	28 (61)	91.4 (90.8)	1,029,727	10.7
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,050	4.4	1	100.0	395,045	4.1
フレスポ稲毛	1	100.0	123,609	1.4	1	100.0	123,609	1.3
イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	378,165	4.2	1	100.0	378,165	3.9
新橋駅前MTRビル	1	100.0	459,000	5.1	1	100.0	459,000	4.8
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)	3	100.0	(注1)	(注1)
パークレーンプラザ(注5)	16	92.7	93,587	1.0	18	100.0	94,619	1.0
ホテルオークラ神戸	1	100.0	637,690	7.1	1	100.0	632,867	6.6
三田MTビル(注6)	1 (5)	100.0 (63.2)	131,185	1.5	-	-	59,777	0.6
合計(注7)	67 (82)	99.2 (98.0)	8,946,134	100.0	98 (142)	98.9 (98.8)	9,639,109	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)「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。

(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)「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くうで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、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テナント総数及び稼働率を記載しています。また、当該物件のテナント総数及び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テナント総数及び稼働率を記載しています。

(注5)「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6)平成26年12月10日付で「三田MTビル」を譲渡しました。当該物件は、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、当該物件の第25期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。

(注7)「合計」のテナント総数及び稼働率の括弧内には、大崎MTビル、紀尾井町ビル及び三田MTビル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。

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。

1. 資本的支出の予定

当期末現在、本投資法人が保有する不動産について、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26期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	貸室区画一部事務所化工事	自平成27年7月 至平成27年9月	70	-	-
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	空調設備更新工事	自平成27年7月 至平成27年9月	5	-	-
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	セキュリティ工事	自平成27年7月 至平成27年9月	5	-	-
大阪丸紅ビル (大阪市中央区)	エレベーター改修工事	自平成27年6月 至平成27年9月	5	-	-
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	中央監視装置更新工事	自平成27年4月 至平成27年9月	41	-	-
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自平成27年5月 至平成27年9月	24	-	-
ONビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事	自平成27年6月 至平成27年9月	7	-	-
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	エレベーターホール改修工事	自平成27年8月 至平成27年9月	51	-	-
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	空調設備更新工事	自平成27年7月 至平成27年9月	30	-	-
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	非常照明設備更新工事	自平成27年6月 至平成27年7月	18	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高架水槽更新工事	自平成27年7月 至平成27年9月	51	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	防災設備更新工事	自平成27年5月 至平成27年9月	20	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エレベーター改修工事	自平成27年6月 至平成27年9月	19	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	シャッター更新工事	自平成27年7月 至平成27年9月	11	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調設備更新工事	自平成27年7月 至平成27年9月	10	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ポンプ更新工事	自平成27年4月 至平成27年9月	9	-	-
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	量水器更新工事	自平成27年8月 至平成27年9月	5	-	-

費用・負債の状況

2. 期中の資本的支出

当期末現在、本投資法人が保有する不動産について、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)
銀座MTRビル (東京都中央区)	防災設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成27年2月	24
銀座MTRビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	5
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	駐車場改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	24
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	エレベーター改修工事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	5
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	防災設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	5
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	34
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	電気中央監視システム更新工事	自 平成26年7月 至 平成27年3月	37
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	防災設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	6
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	受水槽改修工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	15
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自 平成26年11月 至 平成27年2月	13
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エレベーター改修工事	自 平成26年12月 至 平成27年3月	13
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調設備更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	10
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	防災設備更新工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	8
その他	機能更新等	自 平成26年10月 至 平成27年3月	58
合計			265

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	第24期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	第25期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	第26期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額	215	115	189	176	271
当期積立金取崩額	215	115	189	176	271
次期繰越額	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第25期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日		第26期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	
	(a) 資産運用報酬(注)	304,335		329,273
(b) 資産保管手数料	15,026		15,886	
(c) 一般事務委託手数料	49,922		52,505	
(d) 役員報酬	9,180		9,180	
(e) その他費用	41,842		90,577	
合計	420,306		497,423	

(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係る資産運用報酬、及び物件譲渡に係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25期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日		第26期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	
	物件取得に係る資産運用報酬	-		80,590
物件譲渡に係る資産運用報酬	-		12,500	

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
	株式会社三井住友銀行	H25.10.18	1,500	-	-	-	-	-	-
	株式会社みずほ銀行	H26.2.28	1,500	-	-	-	-	-	-
	三井住友信託銀行株式会社	H26.3.31	1,500	-	-	-	-	-	-
	三井住友信託銀行株式会社	H26.2.28	1,000	-	-	-	-	-	-
	みずほ信託銀行株式会社	H26.2.28	1,000	-	-	-	-	-	-
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26.3.31	1,500	-	-	-	-	-	-
	株式会社みずほ銀行	H26.4.11	3,000	3,000	0.36	H27.4.10	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	H26.5.30	500	500	0.36	H27.5.29			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26.8.29	5,000	5,000	0.36	H27.8.31			
	株式会社りそな銀行	H26.8.29	1,000	1,000	0.36	H27.8.31			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H26.8.29	500	500	0.36	H27.8.31			
	株式会社三井住友銀行	H26.10.17	-	1,500	0.33	H27.10.16			
	株式会社みずほ銀行	H27.2.27	-	1,500	0.33	H28.2.29			
	三井住友信託銀行株式会社	H27.2.27	-	1,500	0.33	H28.2.29			
	みずほ信託銀行株式会社	H27.2.27	-	1,000	0.33	H28.2.29			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H27.3.31	-	1,500	0.33	H28.3.31			
	小計	-	19,500	17,000	-	-	-	-	-
長期借入金	株式会社福岡銀行	H24.1.31	500	-	-	-	-	-	-
	株式会社日本政策投資銀行	H20.8.29	3,000	-	-	-	-	-	-
	三井住友信託銀行株式会社	H24.2.29	2,000	-	-	-	-	-	-
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H24.4.13	4,500	4,500	0.76	H27.4.13	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	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	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			

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	使途	摘要
長期借入金	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)	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	H25.4.12	5,000	5,000	0.66	H28.4.12			
	株式会社福岡銀行	H25.4.24	1,000	1,000	0.66	H28.4.22			
	株式会社りそな銀行	H25.4.24	1,000	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	H25.8.30	1,000	1,000	0.68	H28.8.31			
	株式会社みずほ銀行	H23.8.31	1,000	1,000	1.01	H28.8.31			
	株式会社三井住友銀行	H25.8.30	1,000	1,000	0.68	H28.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	H25.8.30	500	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	H26.1.24	2,000	2,000	0.56	H29.1.31			
	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			
	株式会社八十二銀行	H26.2.28	1,000	1,000	0.52	H29.2.28			
	第一生命保険株式会社	H26.2.28	500	500	0.52	H29.2.28			
	株式会社みずほ銀行	H25.10.11	4,000	4,000	0.68	H29.4.11			
	株式会社あおぞら銀行	H25.10.11	1,000	1,000	0.68	H29.4.11			
	株式会社足利銀行	H25.4.24	1,000	1,000	0.70	H29.4.24			
	三井住友信託銀行株式会社	H26.8.29	5,500	5,500	0.52	H29.8.31			
	株式会社みずほ銀行	H24.8.31	4,000	4,000	0.88	H29.8.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26.8.29	1,000	1,000	0.52	H29.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	H24.10.18	2,000	2,000	0.79	H29.9.29			
	三井住友信託銀行株式会社	H26.10.1	-	1,000	0.48	H29.9.29			
	三井住友信託銀行株式会社	H26.12.26	-	1,000	0.46	H29.12.26			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26.12.26	-	1,000	0.46	H29.12.26			
	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	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	1,500	0.84	H30.3.19			
	株式会社みずほ銀行	H25.4.24	3,000	3,000	0.85	H30.4.24			
	株式会社あおぞら銀行	H25.4.24	1,000	1,000	0.85	H30.4.24			
	株式会社福岡銀行	H26.5.30	1,000	1,000	0.63	H30.5.31			
	オリックス銀行株式会社	H25.8.30	1,000	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	H26.2.28	1,000	1,000	0.72	H31.2.28			
	株式会社日本政策投資銀行	H26.4.11	2,000	2,000	0.75	H31.4.11			
	株式会社みずほ銀行	H26.4.11	1,000	1,000	0.75	H31.4.11			
	株式会社三井住友銀行	H25.4.24	3,000	3,000	0.96	H31.4.24			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25.8.30	2,000	2,000	1.04	H31.8.30			
株式会社みずほ銀行	H26.8.29	1,500	1,500	0.69	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	5,000	1.04	H31.10.11				
株式会社三井住友銀行	H25.10.11	2,000	2,000	0.97	H31.10.11				

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	使途	摘要			
長期借入金	株式会社みずほ銀行	H26.10.17	-	1,500	0.64	H31.10.17	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利			
	株式会社みずほ銀行	H26.12.26	-	1,000	0.62	H31.12.26						
	株式会社福岡銀行	H26.12.26	-	500	0.62	H31.12.26						
	株式会社りそな銀行	H26.12.26	-	500	0.62	H31.12.26						
	日本生命保険相互会社	H26.12.26	-	500	0.62	H31.12.26						
	株式会社西日本シティ銀行	H26.12.26	-	500	0.57	H31.12.26						
	株式会社福岡銀行	H27.1.30	-	500	0.62	H32.1.31						
	三井住友信託銀行株式会社	H27.2.27	-	3,000	0.63	H32.2.28						
	株式会社日本政策投資銀行	H26.3.12	1,000	1,000	0.88	H32.3.12						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25.4.24	4,000	4,000	1.07	H32.4.24						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25.8.30	3,000	3,000	1.18	H32.8.31						
	株式会社三井住友銀行	H25.10.11	3,000	3,000	1.09	H32.10.9						
	株式会社日本政策投資銀行	H26.3.12	1,000	1,000	1.02	H33.3.12						
	株式会社三井住友銀行	H26.4.11	5,000	5,000	1.02	H33.4.9						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H26.10.1	-	1,500	0.89	H33.10.1						
	株式会社三井住友銀行	H26.12.26	-	1,000	0.83	H33.12.24						
	株式会社あおぞら銀行	H26.12.26	-	500	0.83	H33.12.24						
	株式会社日本政策投資銀行	H27.2.27	-	3,000	0.84	H34.2.28						
	小計	-	126,500	138,000	-	-				-	-	-
	合計	-	146,000	155,000	-	-				-	-	-

(注) 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。

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	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	H24.2.28	5,000	-	0.76	H27.2.27	期限一括	(注1)	(注4)
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4)
第4回無担保投資法人債	H26.2.24	5,000	5,000	0.24	H29.2.24	期限一括	(注2)	(注4)
第5回無担保投資法人債	H27.2.26	-	4,000	0.18	H30.2.26	期限一括	(注3)	(注4)
第6回無担保投資法人債	H27.2.26	-	1,000	1.07	H39.2.26	期限一括	(注3)	(注4)
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) 第1回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。

(注3) 第2回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。

(注4) 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。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

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1) (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (注2) (百万円)	売却損益 (注3) (百万円)
紀尾井町ビル	H26.10.1	34,300	—	—	—	—
大崎MTビル	H27.1.30	860	—	—	—	—
銀座MTRビル(注4)	—	—	H26.12.1	12,000	8,113	3,517
三田MTビル	—	—	H26.12.10	13,000	15,597	△2,605
合計	—	35,160	—	25,000	23,710	912

(注1)「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。

(注2)「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。

(注3)「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

(注4)平成26年12月1日付で「銀座MTRビル」の共有持分50%を譲渡しました。

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

取得又は譲渡	不動産等の名称	取得または譲渡年月日	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	紀尾井町ビル	H26.10.1	34,300	36,200	大和不動産鑑定株式会社	H26.9.1
取得	大崎MTビル	H27.1.30	860	860	一般財団法人日本不動産研究所	H26.10.31
譲渡	銀座MTRビル	H26.12.1	12,000	7,300 (注1)	一般財団法人日本不動産研究所	H26.9.30
譲渡	三田MTビル	H26.12.10	13,000	12,000	一般財団法人日本不動産研究所	H26.10.31

(注1)「銀座MTRビル」の不動産鑑定評価額については、当該不動産全体の不動産鑑定評価額に、譲渡対象の共有持分割合(50%)を乗じた額を記載しています。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1)取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	—	13,000,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
森トラス株式会社	—	13,000,000千円(100%)
合計	—	13,000,000千円(100%)

(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	23,766	エムティジェネックス株式会社	14,328	60.3
建物管理委託料	484,533	森トラス株式会社	4,483	0.9
		森トラス・ビルマネジメント株式会社	43,744	9.0

(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。

森トラス株式会社	606千円
森トラス・ビルマネジメント株式会社	964千円
エムティジェネックス株式会社	33,174千円

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・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。

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. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. お知らせ

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26年10月29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27年1月28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(注)	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。

(注)平成27年2月26日に第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債を発行しました。第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債にかかる事務は、SMBC日興証券株式会社及び三井住友信託銀行株式会社に委託しました。

5. 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26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,307,571	12,255,769
信託現金及び信託預金	1,747,821	2,289,209
営業未収入金	64,243	76,075
前払費用	74,324	33,433
繰延税金資産	13	12
未収消費税等	—	17,326
その他	675	41,479
流動資産合計	15,194,649	14,713,306
固定資産		
有形固定資産		
建物	53,205,898	49,000,005
減価償却累計額	△15,209,147	△14,424,244
建物(純額)	37,996,750	34,575,760
構築物	680,023	675,026
減価償却累計額	△508,374	△558,585
構築物(純額)	171,649	116,440
機械及び装置	129,304	135,763
減価償却累計額	△111,759	△98,976
機械及び装置(純額)	17,544	36,787
工具、器具及び備品	131,512	108,722
減価償却累計額	△79,814	△70,159
工具、器具及び備品(純額)	51,697	38,562
土地	182,127,407	161,791,418
信託建物	※1 17,480,223	※1 23,112,272
減価償却累計額	△4,554,956	△5,070,949
信託建物(純額)	12,925,267	18,041,322
信託構築物	55,418	108,090
減価償却累計額	△39,552	△51,799
信託構築物(純額)	15,866	56,290
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△2,163	△2,163
信託機械及び装置(純額)	113	113
信託工具、器具及び備品	37,751	45,570
減価償却累計額	△11,847	△14,804
信託工具、器具及び備品(純額)	25,903	30,766
信託土地	85,845,199	115,228,939
有形固定資産合計	319,177,400	329,916,402
無形固定資産		
ソフトウェア	—	172
その他	240	240
無形固定資産合計	240	412
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	9,382	996
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	22,984	14,598
固定資産合計	319,200,625	329,931,412
繰延資産		
投資法人債発行費	33,777	49,587
繰延資産合計	33,777	49,587
資産合計	334,429,053	344,694,306

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	230,737	338,340
短期借入金	19,500,000	17,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	23,000,000
未払金	146,259	197,708
未払費用	515,388	569,449
未払配当金	10,995	12,040
未払法人税等	612	528
未払消費税等	193,048	—
前受金	1,459,285	1,498,555
預り金	4,275	37,711
信託預り金	5,537	—
流動負債合計	46,066,140	48,654,334
固定負債		
投資法人債	11,000,000	10,000,000
長期借入金	107,500,000	115,000,000
預り敷金及び保証金	10,781,923	10,776,858
信託預り敷金及び保証金	247,752	375,436
繰延税金負債	50,495	233,251
固定負債合計	129,580,170	136,385,546
負債合計	175,646,311	185,039,881
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	97,352	97,367
任意積立金合計	97,352	97,367
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,695,349	5,567,017
剰余金合計	4,792,701	5,664,385
投資主資本合計	158,782,741	159,654,425
純資産合計	※3 158,782,741	※3 159,654,425
負債純資産合計	334,429,053	344,694,306

損益計算書

(単位:千円)

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

投資主資本等変動計算書

前期(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)(ご参考)

(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 合計	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)			
当期首残高	153,990,040	97,352	97,352	4,549,664	4,647,017	158,637,057	158,637,057
当期変動額							
剰余金の配当				△4,549,512	△4,549,512	△4,549,512	△4,549,512
当期純利益				4,695,196	4,695,196	4,695,196	4,695,196
当期変動額合計	—	—	—	145,684	145,684	145,684	145,684
当期末残高	153,990,040	97,352	97,352	4,695,349	4,792,701	158,782,741	158,782,741

当期(自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)

(単位:千円)

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

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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～47年 構築物 2～37年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～47年 構築物 2～37年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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。	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48,208千円です。
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)信託預り金 (4)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。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別 前期(ご参考) (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 38,340千円	信託建物 38,340千円
2. 当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 - 差引額 20,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 - 差引額 20,000,000千円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位:千円)

項目	期別 前期(ご参考) (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 8,223,513 共益費 289,130 土地賃貸収益 123,609 計 8,636,252 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 54,759 付帯収益 188,320 その他収益 66,801 計 309,881 不動産賃貸事業収益合計 8,946,134 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 307,474 水道光熱費 299,953 公租公課 961,929 損害保険料 22,986 修繕費 147,291 減価償却費 1,442,685 その他費用 23,682 不動産賃貸事業費用合計 3,206,002 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,740,131	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 8,783,149 共益費 385,754 土地賃貸収益 123,609 計 9,292,512 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 60,267 付帯収益 208,191 その他収益 78,137 計 346,596 不動産賃貸事業収益合計 9,639,109 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 493,527 水道光熱費 332,386 公租公課 941,464 損害保険料 23,766 修繕費 223,486 減価償却費 1,603,780 その他費用 27,404 不動産賃貸事業費用合計 3,645,816 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,993,293
2. 不動産等売却損益の内訳	-	銀座MTRビル 不動産等売却収入 12,000,000 不動産等売却原価 8,113,245 その他売却費用 368,923 不動産等売却益 3,517,831 三田MTビル 不動産等売却収入 13,000,000 不動産等売却原価 15,597,365 その他売却費用 8,349 不動産等売却損 2,605,715

〔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)		当期	
		(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)		(自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)	
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 発行済投資口数	10,000,000口 1,320,000口		発行可能投資口の総口数 発行済投資口数	10,000,000口 1,320,000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)		当期	
		(平成26年9月30日)		(平成27年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(繰延税金資産)			(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額		13	未払事業税損金不算入額	12
	繰延税金資産合計		13	繰延税金資産合計	12
	(繰延税金負債)			(繰延税金負債)	
	圧縮積立金		50,495	圧縮積立金	233,251
	繰延税金負債合計		50,495	繰延税金負債合計	233,251
	(繰延税金負債の純額)		50,481	(繰延税金負債の純額)	233,239
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率		34.16%	法定実効税率	34.15%
	(調整)			(調整)	
	支払分配金の損金算入額		△34.15%	支払分配金の損金算入額	△30.74%
	その他		0.01%	その他	△0.22%
	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	3.19%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	平成26年3月31日に公布された「地方税法等(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する営業期間から「地方税法」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方税法特別税の税率が変更されました。これに伴い、当営業期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の34.16%から、34.15%に変更されています。この税率の変更による影響額は軽微です。			「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する営業期間から法人税等の税率が変更されました。これに伴い、当営業期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の34.15%から、32.31%に変更されています。この税率の変更による影響額は軽微です。	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

期別	前期(ご参考)	当期
	(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	(自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
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26年4月1日 至平成26年9月30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26年9月30日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	13,307,571	13,307,571	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,747,821	1,747,821	-
資産合計	15,055,393	15,055,393	-
(1) 短期借入金	19,500,000	19,500,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,014,492	14,492
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,052,296	52,296
(4) 投資法人債	11,000,000	11,038,221	38,221
(5) 長期借入金	107,500,000	108,848,482	1,348,482
(6) 預り敷金及び保証金	3,984,428	3,864,896	△119,531
(7) 信託預り敷金及び保証金	247,752	230,465	△17,286
負債合計	166,232,180	167,548,854	1,316,674

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金
預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金
短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債
投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。
(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金
長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) 預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金
預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額6,797,495千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	13,307,571	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,747,821	-	-	-	-	-

(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	19,500,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	6,000,000	5,000,000	-	-	-
長期借入金	-	22,500,000	26,000,000	23,500,000	11,500,000	24,000,000

当期(自平成26年10月1日 至平成27年3月31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る場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年3月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	12,255,769	12,255,769	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,289,209	2,289,209	—
資産合計	14,544,978	14,544,978	—
(1) 短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,019,097	19,097
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	23,023,335	23,335
(4) 投資法人債	10,000,000	10,034,114	34,114
(5) 長期借入金	115,000,000	115,767,742	767,742
(6) 預り敷金及び保証金	4,093,480	3,975,769	△117,710
(7) 信託預り敷金及び保証金	247,752	230,948	△16,803
負債合計	175,341,232	176,051,007	709,775

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金
預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金
短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債
投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。
(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金
長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) 預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金
預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額6,683,378千円、信託預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額127,684千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	12,255,769	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,289,209	—	—	—	—	—

(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	17,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	4,000,000	—	—	1,000,000
長期借入金	—	20,500,000	38,000,000	8,000,000	26,500,000	22,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日) (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26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	217,888,139	△925,626	216,962,513	202,800,000
商業施設	82,049,836	△201,954	81,847,882	89,100,000
その他	20,505,594	△138,589	20,367,004	19,010,000
合計	320,443,571	△1,266,170	319,177,400	310,910,000

(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) 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) 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26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	5,861,981	2,300,891	3,561,089
商業施設	2,352,875	548,402	1,804,472
その他	731,278	356,708	374,569
合計	8,946,134	3,206,002	5,740,131

(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26年10月1日 至平成27年3月31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27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	216,962,513	11,110,169	228,072,683	222,900,000
商業施設	81,847,882	△251,509	81,596,373	89,740,000
その他	20,367,004	△119,659	20,247,345	19,100,000
合計	319,177,400	10,739,001	329,916,402	331,740,000

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

(注4) 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27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	不動産等売却益	不動産等売却損
オフィスビル	6,577,149	2,756,281	3,820,868	3,517,831	2,605,715
商業施設	2,334,472	501,336	1,833,135	—	—
その他	727,487	388,198	339,288	—	—
合計	9,639,109	3,645,816	5,993,293	3,517,831	2,605,715

(注1) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

(注2) 不動産等売却益は「営業収益」に計上されています。

(注3) 不動産等売却損は「営業費用」に計上されています。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日) (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	3,175,806	営業 未収入金	4,488
							前受金	489,125
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	63,316	預り敷金 及び保証金	1,219,242
							短期借入金	2,500,000
							1年内返済予定 の長期借入金	6,000,000
							長期借入金	10,000,000
							未払利息	21,152

(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26年10月1日 至平成27年3月31日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	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)	直接 (1.52%)	なし	不動産の 賃貸	不動産の 賃貸	3,150,429	営業 未収入金	656
							前受金	489,125
							預り敷金 及び保証金	862,824
				不動産の 売却	13,000,000	-	-	
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	67,901	短期借入金	1,500,000
							1年内返済予定 の長期借入金	6,500,000
							長期借入金	12,500,000
							未払利息	22,681

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)		当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)	
1口当たり純資産額	120,289円	1口当たり純資産額	120,950円
1口当たり当期純利益	3,556円	1口当たり当期純利益	4,217円
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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
当期純利益(千円)	4,695,196	5,566,923
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,695,196	5,566,923
期中平均投資口数(口)	1,320,000	1,320,000

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考) (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
<p>1. 資産の取得 本投資法人は、平成26年10月1日付で下記の資産の取得を行いました。 紀尾井町ビル [取得の概要] 取得資産: 不動産信託受益権 土地 所有権(有) 建物 区分所有権 取得価格: 34,300百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等は除きます。) 取得日: 平成26年10月1日 売主: 白馬キャピタル3特定目的会社</p> <p>2. 資金の借入 本投資法人は、平成26年10月1日付で紀尾井町ビルの取得資金に充てるため、短期借入金31,500百万円及び長期借入金2,500百万円の資金の借入を行いました。</p> <p>3. 資産の譲渡 本投資法人は、平成26年10月31日付で下記の資産の譲渡に関する売買契約を締結しました。 銀座MTRビル [譲渡の概要] 譲渡資産: 不動産 ①共有持分50% ②共有持分50% 譲渡価格: ① 12,000百万円 ② 12,000百万円 合計 24,000百万円 (但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は除きます。) 譲渡益: 営業収益として不動産等売却益を平成27年3月期に約35億円、平成27年9月期に約38億円計上する予定です。 譲渡予定日: ①平成26年12月1日 ②平成27年4月13日</p>	<p>資産の譲渡 本投資法人は、平成27年4月13日付で下記の資産の譲渡を行いました。 銀座MTRビル [譲渡の概要] 譲渡資産: 不動産(共有持分50%) 譲渡価格: 12,000百万円(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は除きます。) 譲渡益: 営業収益として不動産等売却益を平成27年9月期に約38億円計上する予定です。 譲渡日: 平成27年4月13日 契約締結日: 平成26年10月31日</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
I. 当期末処分利益	4,695,349,041	5,567,017,694
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,695,240,000 (3,557)	5,175,720,000 (3,921)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	14,786	391,297,694
IV. 次期繰越利益	94,255	0
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除した残額を超えない額で発行済投資口数1,320,000口の整数倍数の最大値となる4,695,240,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除した残額の全額である5,175,720,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成27年5月14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
業務執行社員 公認会計士

金子秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

加藤秀満

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26年10月1日から平成27年3月31日までの第26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。

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

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,696,069	5,750,549
減価償却費	1,442,685	1,603,780
投資法人債発行費償却	12,127	12,048
受取利息	△1,371	△1,704
支払利息	619,887	648,433
営業未収入金の増減額(△は増加)	△13,341	△11,831
営業未払金の増減額(△は減少)	63,674	107,602
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△17,326
未払消費税等の増減額(△は減少)	3,214	△193,048
前受金の増減額(△は減少)	△1,579	39,269
有形固定資産の売却による減少額	—	23,710,611
その他	△35,331	79,679
小計	6,786,034	31,728,064
利息の受取額	1,371	1,704
利息の支払額	△643,396	△638,329
法人税等の支払額	△961	△952
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,143,048	31,090,486
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△47,693	△978,131
信託有形固定資産の取得による支出	△86,433	△35,023,145
無形固定資産の取得による支出	—	△191
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,103	△1,075,819
預り敷金及び保証金の受入による収入	191,107	161,335
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△3,980
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,041,083
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,877	△35,878,847
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△2,500,000	△2,500,000
長期借入れによる収入	17,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	△5,500,000
投資法人債の発行による収入	—	5,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△27,858
分配金の支払額	△4,551,065	△4,694,195
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,551,065	4,277,946
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,607,860	△510,414
現金及び現金同等物の期首残高	13,447,532	15,055,393
現金及び現金同等物の期末残高	15,055,393	14,544,978

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

〔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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(平成26年9月30日現在) 現金及び預金 13,307,571 信託現金及び信託預金 1,747,821 現金及び現金同等物 15,055,393	(平成27年3月31日現在) 現金及び預金 12,255,769 信託現金及び信託預金 2,289,209 現金及び現金同等物 14,544,978

● 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。

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。

- 基本方針など本投資法人の概要・特徴
- 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に関する情報
- 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、投資主の皆様へ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。



トップページ



ポートフォリオデータ



決算ハイライト

● 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							● 9月期決算発表			
分配金支払			● 3月期分配金支払開始			決算月			● 9月期分配金支払開始			決算月
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