



森トラスト総合リート投資法人

(証券コード：8961)

<https://www.mt-reit.jp/>

2018年9月期（第33期）決算説明資料

(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

MEMO

目次

1. 決算概要と業績予想について	3	4. ESGに関する取組みについて	24
2018年9月期決算ハイライト	4	ESGに関する取組み	25
2018年9月期決算概要	5	5. 本投資法人の特徴	28
1口当たり分配金の変動要因（2018年9月期）	6	本投資法人の基本方針と特徴	29
2019年3月期業績予想	7	森トラストグループについて	31
1口当たり分配金の変動要因（2019年3月期）	8	森トラストグループによる東京都心部の主な保有物件・開発物件等の状況	32
2019年9月期業績予想及び内部留保残高の推移	9	6. 参考資料	33
分配金の推移	10	貸借対照表	34
2. ポートフォリオの運用実績について	11	損益計算書	35
投資戦略	12	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	36
内部成長の取組み①（個別物件の主な稼働状況）	13	財務指標の推移	37
内部成長の取組み②（賃料改定の状況及び費用削減の取組み）	14	稼働率の推移	38
期末ポートフォリオ一覧	15	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	39
物件別期末算定価額	16	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	42
期末稼働率及び賃貸借契約の概要	17	投資口価格の推移	43
3. 財務の運営実績について	19	資産運用会社に対する運用報酬について	44
当期の運営実績及び返済期日の分散状況について	20		
有利子負債及び格付の状況	21		
有利子負債一覧	22		
（参考）投資主の状況	23		

注意事項 / ご連絡先

表紙写真：紀尾井町ビル

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

1. 決算概要と業績予想について



2018年9月期決算ハイライト

1口当たり分配金

3,650円 (前期実績比±0、予想比±0)

内部留保からの充当額を除く1口当たり分配金は**3,638円** (前期比+23円、予想比+57円)

2018年9月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Asset

物件数 : **15物件** (-)

資産規模 : **3,240億円** (-) (注1)

稼働率 : **99.6%** (▲0.2%)

※サブリースベース : **99.5%** (+0.05%) (注2)

期末算定価額 : **3,513億円** (+70億円)

含み益 : **414億円** (+80億円) (注3)

投資比率 : [エリア別] **東京都心部 80.2%** (-)
[用途別] **オフィスビル 71.2%** (-)

Debt

有利子負債残高 : **1,550億円** (-)

期中平均金利 : **0.59%** (▲0.03%)

LTV : **47.1%** (▲0.1%)

長期発行体格付 : **AA 安定的** / 日本格付研究所 JCR

Equity

発行済口数 : **1,320,000口** (-)

1口当たりNAV : **152,538円** (+4.2%)

投資口価格 : **162,000円** / 2018年9月28日終値

(注1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。

(注2) 賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した稼働率を記載しています。

(注3) 含み益は、期末時点の算定価額合計と期末簿価合計の差額を記載しています。

2018年9月期決算概要

前期に取得した「広尾MTRビル (注1)」の通期稼働に加え、空室区画の順調な埋戻し等による賃料収入の伸び、修繕費の圧縮、借入コストの圧縮等により営業収益は前期比+133百万円 (予想比+38百万円)、経常利益は前期比+30百万円 (予想比+74百万円)

(単位：百万円)

	2018/3期 実績 (A)	2018/9期 予想 (B)	2018/9期		
			実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	8,686	8,780	8,819	133	38
不動産賃貸事業収益 (a)	8,686	8,780	8,819	133	38
営業費用	3,438	3,579	3,556	118	▲ 23
不動産賃貸事業費用 (b)	2,990	3,130	3,091	100	▲ 38
公租公課	876	899	898	21	▲ 1
諸経費	831	968	931	100	▲ 36
減価償却費 (c)	1,282	1,262	1,262	▲ 20	▲ 0
販売費及び一般管理費	447	448	464	17	15
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,695	5,650	5,727	32	77
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,978	6,913	6,990	12	76
営業利益	5,248	5,201	5,263	15	62
営業外収益	10	1	3	▲ 6	1
営業外費用	486	475	464	▲ 22	▲ 10
経常利益	4,771	4,727	4,802	30	74
税引前当期純利益	4,771	4,727	4,802	30	74
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	▲ 0	▲ 0
法人税等調整額 (※)	▲ 14	▲ 28	▲ 5	9	23
当期純利益	4,785	4,755	4,806	21	51
圧縮積立金取崩額 (※)	32	62	11	▲ 21	▲ 51
分配金総額	4,818	4,818	4,818	-	-
1口当たり分配金 (円)	3,650	3,650	3,650	-	-
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

■ 主な変動要因

前期比

営業収益

- 広尾MTRビルの通期稼働による収益増加 76百万円
- テナント入退去による収益の増減等 24百万円
- 季節要因による水道光熱収入の増加等 17百万円
- 天神プライムに関する一時要因 (テナント退去に伴う違約金等) 30百万円

営業費用

- 広尾MTRビルの通期稼働による費用増加 (注2) 36百万円
- 固定資産税の増加等 (注3) 36百万円
- 季節要因による水道光熱費の増加等 42百万円
- 仲介手数料の増加等 33百万円
- 減価償却費の減少 ▲ 28百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲ 22百万円

予想比

営業収益

- 賃料の上振れ等 28百万円
- 季節要因による水道光熱収入の上振れ等 10百万円

営業費用

- 季節要因による水道光熱費の上振れ等 11百万円
- 仲介手数料の上振れ等 6百万円
- 修繕費の下振れ等 ▲ 54百万円

営業外費用

- 支払利息の下振れ ▲ 10百万円

■ 内部留保について (※)

(単位：百万円)

	2018/3	2018/9	2018/9		
	実績	予想	実績	前期比	予想比
取崩額	47	91	16	▲ 30	▲ 74

(注1)2018年8月1日付で「広尾SKビル」から名称変更

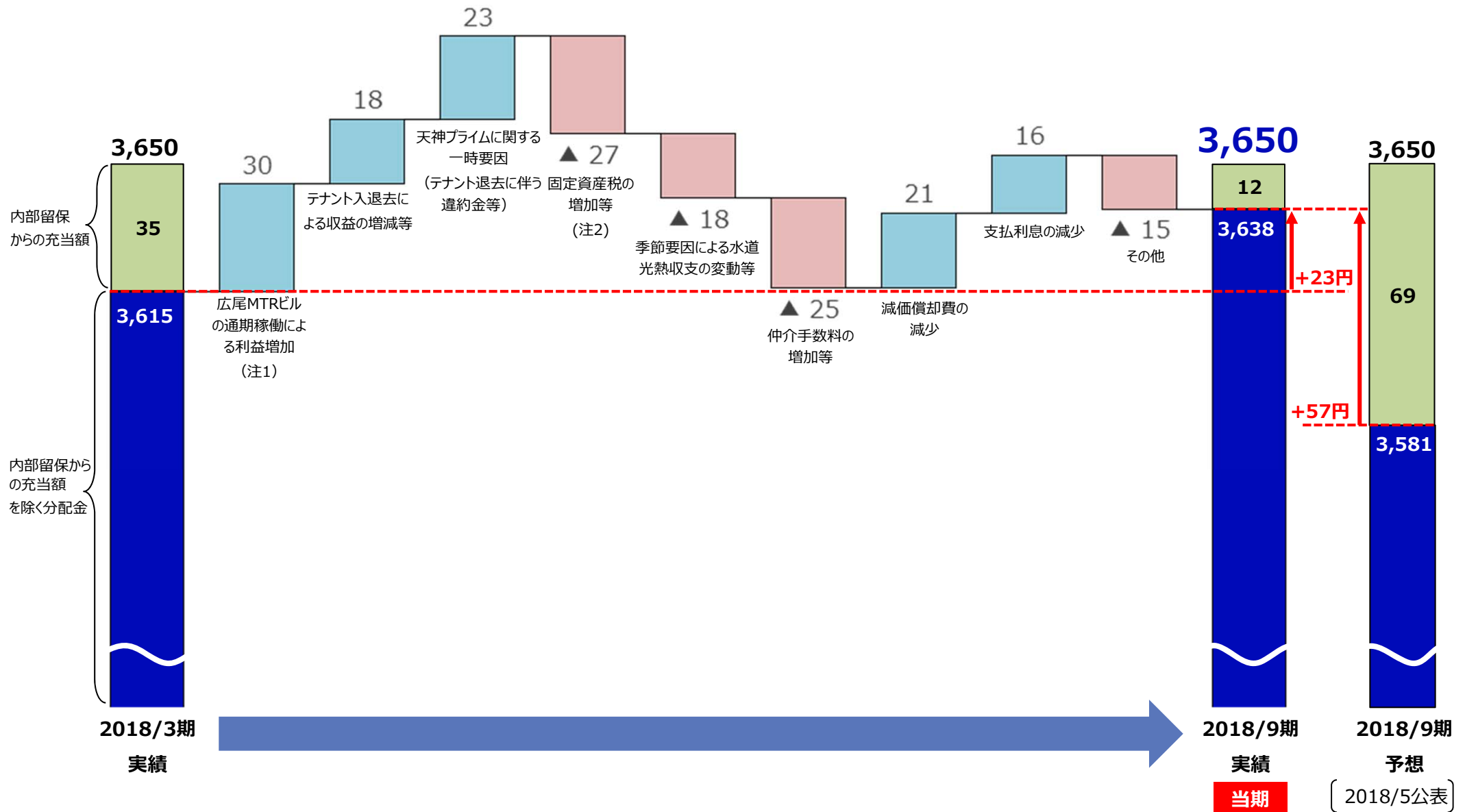
(注2)広尾MTRビルにかかる水道光熱費、修繕費、減価償却費等の営業費用は本項目に含む

(注3)固定資産税が賃料と連動する物件を除く

□ 1口当たり分配金の変動要因 (2018年9月期)

内部留保からの充当額を除く1口当たり分配金は前期比+23円、予想比+57円

(単位：円)



(注1) 広尾MTRビルにかかる営業収益、水道光熱費、修繕費、減価償却費等の営業費用は本項目に含む

(注2) 固定資産税が賃料と連動する物件を除く

2019年3月期業績予想

前期退去区画の順調な埋戻しにより、前回予想より営業収益、経常利益ともに上方修正（営業収益+128百万円、経常利益+114百万円）

(単位：百万円)

	2018/9期 実績 (A)	2019/3期 前回予想 (B)	2019/3期 今回予想 (C)	2019/3期	
				前期比 (C-A)	前回予想比 (C-B)
営業収益	8,819	8,630	8,759	▲ 60	128
不動産賃貸事業収益 (a)	8,819	8,630	8,759	▲ 60	128
営業費用	3,556	3,458	3,491	▲ 64	32
不動産賃貸事業費用 (b)	3,091	3,010	3,038	▲ 53	27
公租公課	898	897	895	▲ 2	▲ 1
諸経費	931	844	877	▲ 54	32
減価償却費 (c)	1,262	1,267	1,264	2	▲ 3
販売費及び一般管理費	464	448	453	▲ 10	5
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,727	5,620	5,721	▲ 6	101
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,990	6,888	6,986	▲ 4	97
営業利益	5,263	5,172	5,268	4	95
営業外収益	3	1	6	3	5
営業外費用	464	474	461	▲ 2	▲ 13
経常利益	4,802	4,698	4,813	10	114
税引前当期純利益	4,802	4,698	4,813	10	114
法人税、住民税及び事業税	0	1	1	0	-
法人税等調整額 (※)	▲ 5	▲ 37	▲ 1	3	36
当期純利益	4,806	4,735	4,814	7	78
圧縮積立金取崩額 (※)	11	82	3	▲ 7	▲ 78
分配金総額	4,818	4,818	4,818	-	-
1口当たり分配金 (円)	3,650	3,650	3,650	-	-
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

■ 主な変動要因

前期比

営業収益

- 新規入居、賃料改定による収益増加等 27百万円
- 天神プライムのテナント入替による一時的な収益減少 ▲12百万円
- イトヨーカドー(以下、IY)湘南台店の契約見直しによる収益減少 ▲20百万円
- 季節要因による水道光熱収入の減少等 ▲17百万円
- 天神プライムに関する一時要因の剥落 (テナント退去に伴う違約金等) ▲30百万円

営業費用

- 仲介手数料の減少等 ▲47百万円
- 季節要因による水道光熱費の減少等 ▲41百万円
- 修繕費の増加 (翌期実施予定分を一部前倒し等) 38百万円

前回予想比

営業収益

- 賃料の上振れ等 128百万円

営業費用

- 修繕費の上振れ(翌期実施予定分を一部前倒し等) 43百万円

営業外費用

- 支払利息の下振れ ▲13百万円

■ 内部留保について (※)

(単位：百万円)

	2018/9 実績	2019/3 前回予想	2019/3 今回予想	2019/3	
				前期比	前回予想比
取崩額	16	120	5	▲ 10	▲ 114

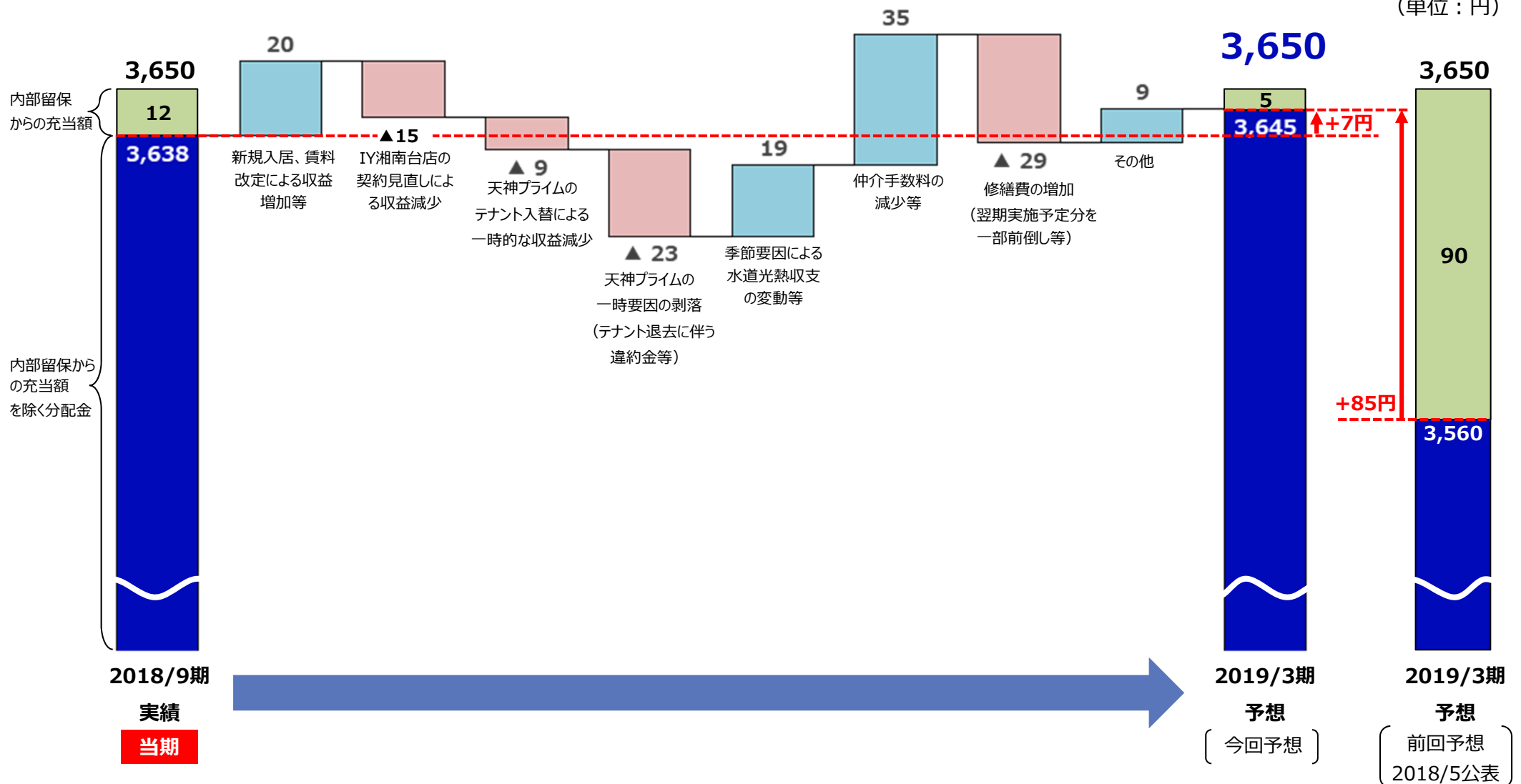
1口当たり分配金の変動要因 (2019年3月期)

1口当たり分配金

3,650円 (前期と同額)

内部留保からの充当額を除く1口当たり分配金は**3,645円** (前期比+7円、前回予想比+85円)

(単位:円)



2019年9月期業績予想及び内部留保残高の推移

(2019年9月期 業績予想)

1口当たり分配金

3,650円 (2019年3月期予想と同額)

内部留保からの充当額を除く1口当たり分配金は**3,645円** (2019年3月期予想と同額)

テナント退去により一時的な収益減少を見込むも、前期入居テナントの通期稼働及び賃料増額改定等により営業収益は+21百万円
固定資産税の増加と投資主総会費用を見込むも、利益ベースでは前期と同水準を確保

(単位：百万円)

	2019/3期予想 (第34期) (A)	2019/9期予想 (第35期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,759	8,780	21
営業利益	5,268	5,270	2
経常利益	4,813	4,813	-
当期純利益	4,812	4,812	-
分配金総額	4,818	4,818	-
1口当たり分配金(円)	3,650	3,650	-
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	-

■ 主な変動要因

営業収益

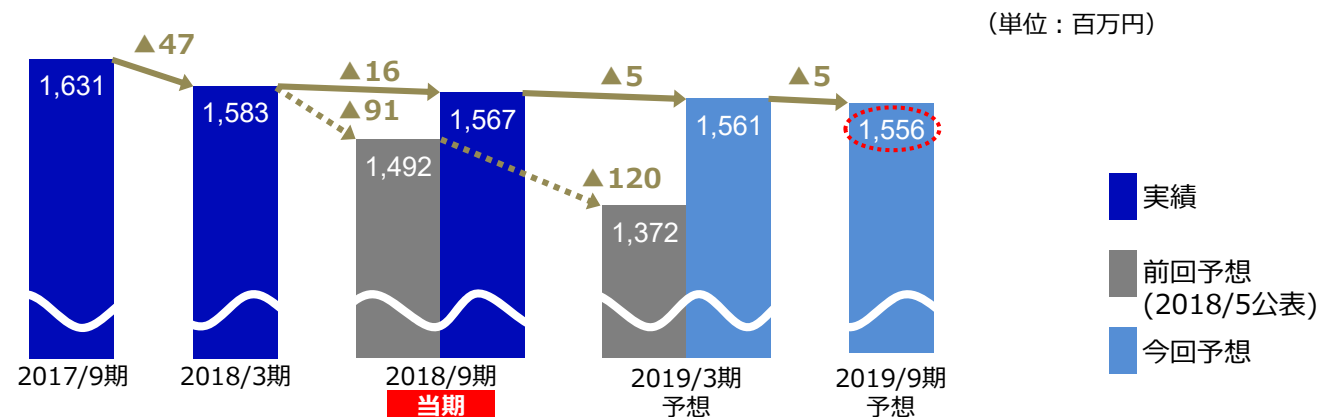
- 大崎MTビルのテナント退去による一時的な収益減少 ▲62百万円
- 前期入居テナントの通期稼働、賃料増額改定による収益増加等 55百万円
- 季節要因による水道光熱収入の増加等 21百万円

営業費用

- 固定資産税の増加等 (広尾MTRビル固定資産税発生含む) 52百万円
- 季節要因による水道光熱費の増加 35百万円
- 修繕費の減少 (前期に一部前倒しのため) ▲87百万円
- 投資主総会費用 12百万円

(内部留保残高の推移)

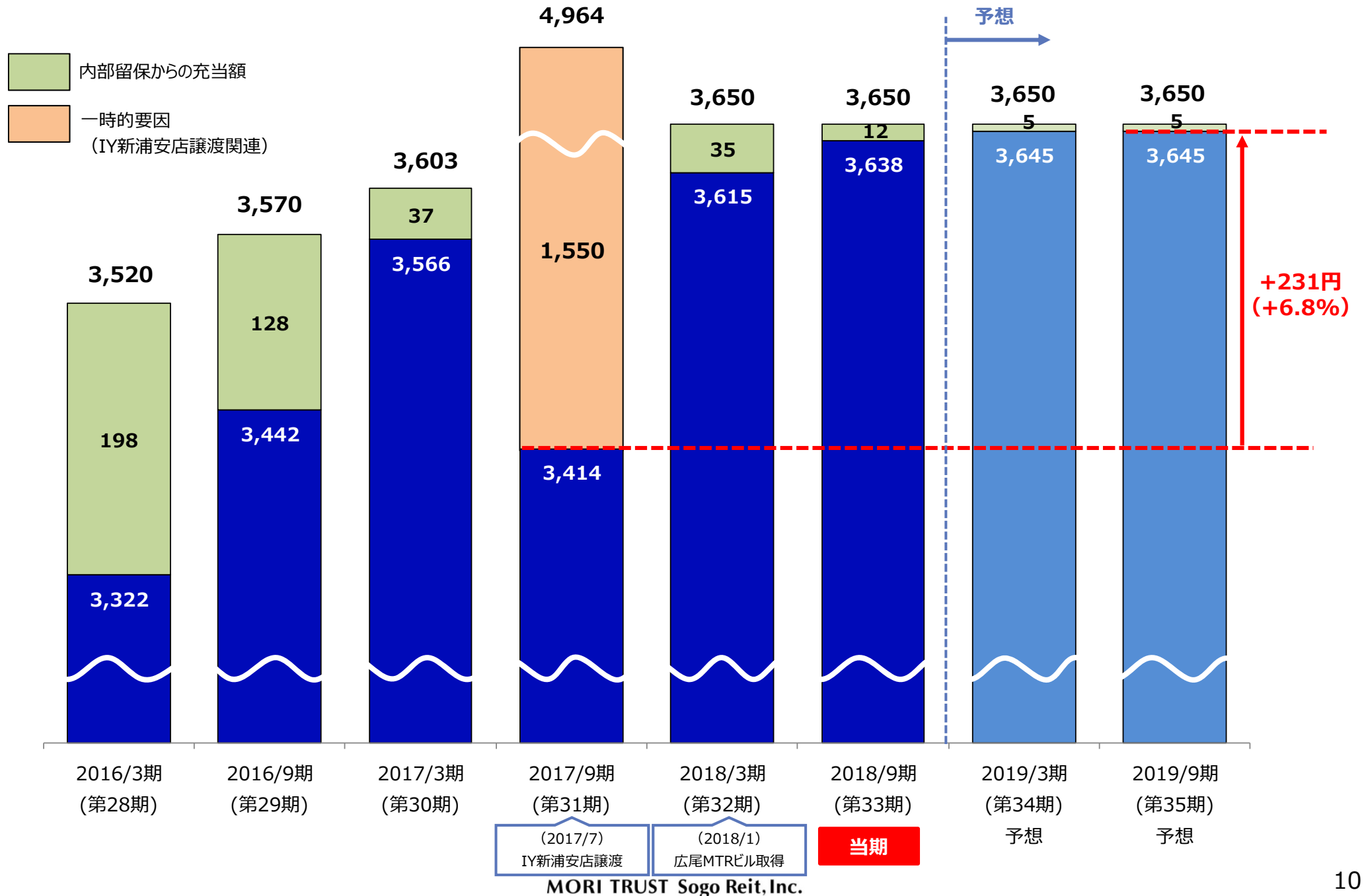
2019年9月期末における内部留保残高は**1,556百万円**となる見込み



分配金の推移

内部留保からの充当額を除く1口当たり分配金は着実に成長、1口当たり3,650円の分配が視野に入る

(単位：円)



2. ポートフォリオの運用実績について

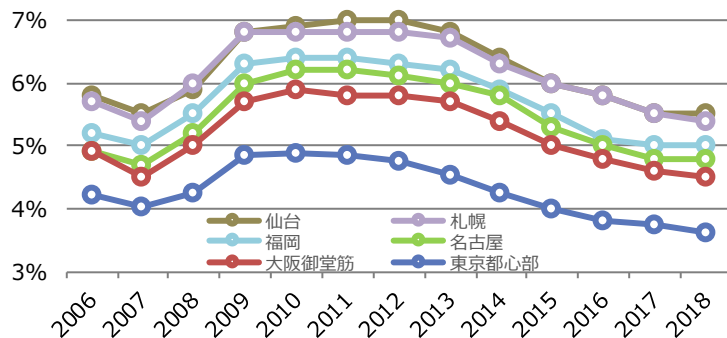


現状の環境認識

- ・ 東京都心部及び地方主要都市の大型優良物件の売買価格は高水準を維持
- ・ 取引機会や利回りを求めて都市周辺部での取引も活発化、売り手優位な市場環境が継続中
- ・ マーケットサイクルをピークと捉える見方が大半を占める

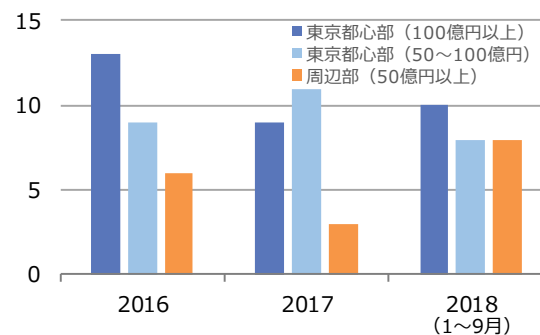
不動産投資市場の状況

■ 標準的なAクラスビルの取引利回りの推移



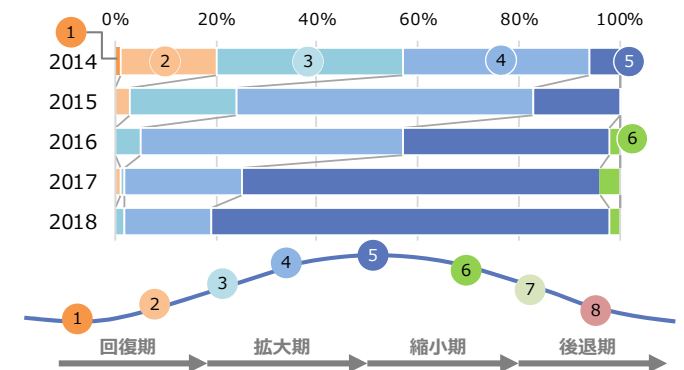
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
 東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
 標準的なAクラスビル
 ：その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント
 及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビル
 * 各年10月時点の数値 / 2018年は4月時点の数値

■ J-REITによるオフィスビル取引件数の推移 (50億円以上)



出所：Japan REIT株式会社「REITDB」
 東京都心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）
 周辺部（東京（東京都心部以外）、神奈川、千葉、埼玉）

■ 不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
 * 東京（丸の内、大手町地区）についてのマーケットサイクル（市況動向）の認識
 * 各年4月時点の調査

今後の投資戦略

- ・ 現在の環境や足許の運用状況を踏まえ、環境変化を注視しながらソーシング活動を推進
- ・ 規模拡大よりもポートフォリオの質的向上に力点を置いた厳選投資戦略を継続

内部成長の取組み① (個別物件の主な稼働状況)

期末稼働率 (サブリースベース)

99.5%

前期比+0.05%

入退去の状況

入居 : 15件 (5,688㎡)

退去 : 11件 (5,106㎡)

(対象)

入居 : 2018年4月～2018年9月に入居したテナント

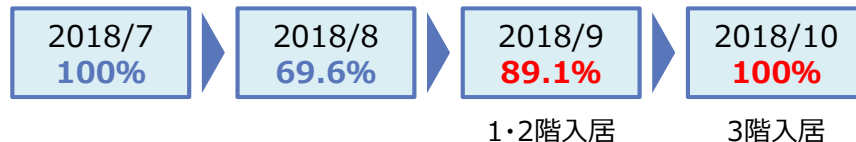
退去 : 2018年4月～2018年9月に退去したテナント

個別物件の主な稼働状況

天神プライム

- ・ 1～3階テナントと、当初契約期限である2018/10末より3ヶ月前倒し、7月末で契約終了することで合意
(但し、違約金として2018/8～10の賃料相当額を受領)
- ・ 当物件の立地等を評価する先からの引き合いが多数あり、結果として前テナントの当初契約期限より早く後継テナントの入居が実現

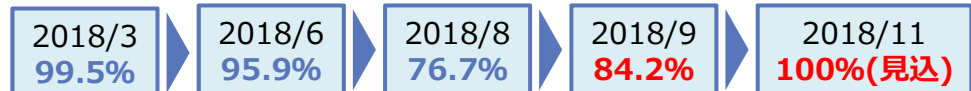
(稼働率の状況)



広尾MTRビル (注1)

- ・ 期中一部テナントが退去するも、当物件への需要は旺盛、**早期埋戻しに成功。テナント入替により月額賃料は17.5%増加**

(稼働率の状況)



新横浜TECHビル

- ・ **着実にリーシングが進捗。稼働率は98.7%に上昇**

(稼働率の状況)



大崎MTビル

- ・ 空き区画のリーシングが完了も、2019/3以降に一部テナントの退去を見込む
- ・ スポンサーである森トラストと連携し、より良い形での埋戻しを図る

(稼働率の状況 ※サブリースベース)



(注1) 2018年8月1日付で「広尾SKビル」から名称変更

(注2) 上記稼働率の見込値は、2018年10月末までに締結された賃貸借契約、受領した解約通知書等に基づく想定値を記載

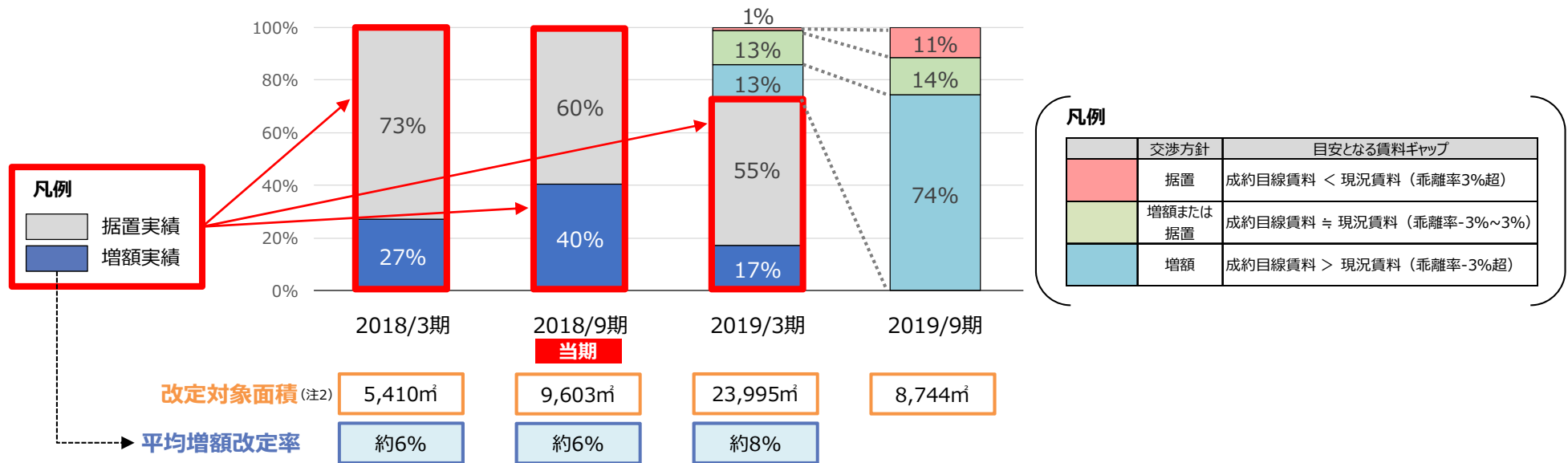
内部成長の取組み②（賃料改定の状況及び費用削減の取組み）

主たる用途がオフィスのマルチテナント物件における賃料改定の状況

良好な不動産賃貸マーケットを背景に、賃料の増額改定を推進

- ・ 当期に改定日を迎えたテナントのうち、40%（3,883㎡）で増額改定を実現（平均増額改定率 6%）。なお、減額改定は無し。
- ・ 来期に改定日を迎えるテナントのうち、2018/10末時点で、17%（4,105㎡）で増額改定が確定（平均増額改定率 8%）。

改定実績及び更新予定の賃料ギャップの状況（面積ベース）



(注1) 主たる用途がオフィスのマルチテナント物件：紀尾井町ビル、大崎MTビル、御堂筋MTRビル、広尾MTRビル、天神プライム、新横浜TECHビル

(注2) マスターリース契約を採用している物件についてはサブリーススペースの賃貸面積を対象としています。但し、退去予定区画、住宅、倉庫を除きます。

(注3) 成約目線賃料：本投資法人の資産運用会社が現時点で想定している、新規テナント募集時における目標賃料。

費用削減の取組み

当期、1物件において、電気料金削減のため、電力会社を変更 → 試算ベースで約4.3%の削減見込み

□ 期末ポートフォリオ一覧

(単位：百万円)

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得時期	取得価格		期末簿価	期末算定価額	NOI	
						比率				利回り
オフィスビル	東京汐留ビルディング	東京都港区	2005年1月	2010年4月	110,000	33.9%	102,811	131,000	2,384	4.3%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	39,403	31,400	625	3.1%
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	1989年11月	2014年10月	34,300	10.6%	33,652	37,100	639	3.7%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	13,222	13,700	263	3.7%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	10,149	10,400	168	3.3%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,398	8,150	133	3.3%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月	6,940	2.1%	6,680	8,440	232	6.7%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月他	2003年11月	6,900	2.1%	6,768	6,160	192	5.6%
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月	32,040	9.9%	32,568	40,600	688	4.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.6%	17,376	21,200	424	4.7%
	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	2002年11月	2003年3月	11,600	3.6%	9,937	11,700	324	5.6%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月	7,460	2.3%	7,344	8,500	222	6.0%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,650	115	11.0%
ホテル	ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	1989年3月	2006年9月	19,000	5.9%	16,184	16,700	494	5.2%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月	3,200	1.0%	3,168	3,630	81	5.1%
合計	-	-	-	-	324,096	100%	309,860	351,330	6,990	4.3%

(注1) 詳細は、後記「期末算定価額」及び「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支」をご覧ください。

(注2) NOI利回り：2018年9月期NOI（年換算）÷取得価格

(単位:百万円)

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関 (注3)
			2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2018/3期	2018/9期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	103,320	102,811	128,000	131,000	3,000	3.6%	3.4%	▲0.2%	3.4%	3.6%	立地
	ONビル	39,900	39,471	39,403	30,700	31,400	700	3.9%	3.8%	▲0.1%	3.5%	4.0%	不動産研
	紀尾井町ビル	34,300	33,785	33,652	36,800	37,100	300	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.5%	大和
	大崎MTビル	14,386	13,268	13,222	13,000	13,700	700	3.8%	3.7%	▲0.1%	3.4%	3.9%	不動産研
	御堂筋MTRビル	10,170	10,168	10,149	10,400	10,400	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.9%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,392	8,398	8,140	8,150	10	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.9%	大和
	天神プライム	6,940	6,697	6,680	8,440	8,440	-	4.3%	4.2%	▲0.1%	3.9%	4.4%	不動産研
	新横浜TECHビル	6,900	6,758	6,768	5,650	6,160	510	5.1%	4.9%	▲0.2%	4.7%	5.2%	日本土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,591	32,568	39,200	40,600	1,400	3.3%	3.2%	▲0.1%	3.0%	3.4%	不動産研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,393	17,376	20,900	21,200	300	4.0%	3.9%	▲0.1%	3.7%	4.1%	日本土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,947	9,937	11,700	11,700	-	5.3%	5.3%	-	5.0%	5.5%	不動産研
	コーナン相模原西橋本店	7,460	7,381	7,344	8,500	8,500	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	5.4%	不動産研
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,650	2,650	-	-(注1)	-(注1)	-	7.9%	-(注2)	不動産研
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	16,305	16,184	16,700	16,700	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	5.0%	立地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,178	3,168	3,470	3,630	160	3.9%	3.7%	▲0.2%	4.4%	3.4%	日本土地

	取得価格	期末簿価		期末算定価額			含み損益		
		2018/3期 (A)	2018/9期 (B)	2018/3期 (C)	2018/9期 (D)	増減	2018/3期 (C-A)	2018/9期 (D-B)	増減
合計	324,096	310,854	309,860	344,250	351,330	7,080	33,395	41,469	8,074

(注1) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。

(注2) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

(注3) 立地：株式会社立地評価研究所、不動産研：一般財団法人日本不動産研究所、大和：大和不動産鑑定株式会社、日本土地：日本土地建物株式会社

期末稼働率及び賃貸借契約の概要

用途	物件名称	稼働率	テナント 総数	主要なテナント			
				契約形態		賃貸借契約満了日	
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	1	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2020年4月12日 (ホテル) 2035年12月31日 (注7)
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2019年3月31日
	紀尾井町ビル (注1)	99.9% (99.9%)	36 (70)	-	-	-	-
	大崎MTビル (注2)	100% (100%)	1 (15)	森トラスト	マスターリース契約(注2)	定期建物賃貸借	2019年3月31日 (注7)
	御堂筋MTRビル (注3)	100% (96.4%)	1 (33)	日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース契約(注3)	建物賃貸借	2020年3月31日
	広尾MTRビル (注4)	84.2%	7	-	-	-	-
	天神プライム (注4)	89.1%	15	-	-	-	-
	新横浜TECHビル	98.7%	8	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2020年9月30日
商業施設	渋谷フラッグ (注4)	100%	3	エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注4)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	新橋駅前MTRビル	100%	1	ヤマダ電機	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2019年5月31日
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日 (注7)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日 (注7)
	フレスポ稲毛	100%	1	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定	2027年12月2日 (注7)
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日 (注7)
住宅	パークレーンプラザ	100%	18	-	-	-	-
合計(注6)		99.6% (99.5%)	96 (176)				

(注1) 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及びテナント総数については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。また、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注2) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注3) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注4) 広尾MTRビル、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おり、上記表中の当該物件の稼働率及びテナント総数については、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。また、主要なテナントとの契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。

(注5) テナントの同意が得られていないため、開示していません。

(注6) 合計の稼働率及びテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を基に算出した場合の稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注7) 中途解約不可

MEMO

3. 財務の運営実績について



当期の運営実績及び返済期日の分散状況について

当期の運営実績

(第10回投資法人債の発行)

- ・ **8年連続**となる3年ゾーンでの投資法人債の発行
- ・ 高い信用力を活かして、リピーター投資家を含む幅広い投資家層からの需要を取り込み**国内の高格付事業会社の社債と同等水準**の低利による調達を実現 (0.010%)

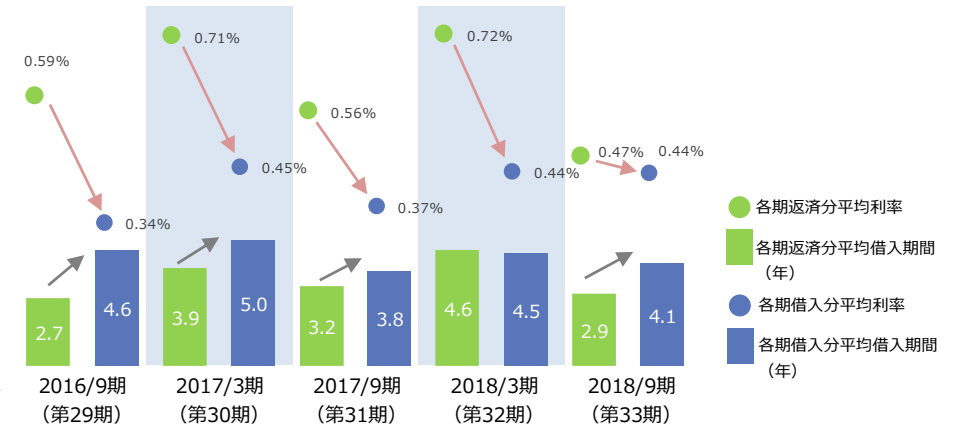
●発行の概要

銘柄	期間	発行額	利率	発行日
第10回無担保投資法人債	2年8ヶ月	3,000百万円	0.010%	2018年6月21日

(借入実績)

調達コストを低減しつつ、借入期間の長期化を実現

●借入実績の推移

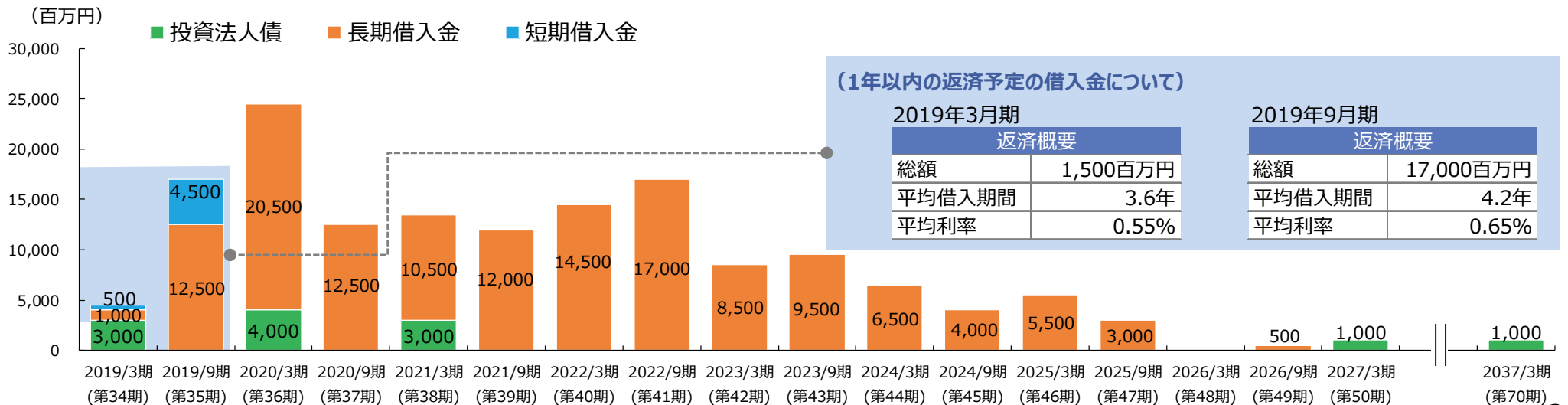


返済概要	
総額	22,500百万円
平均借入期間	2.9年
平均利率	0.47%

借入概要	
総額	19,500百万円
平均借入期間	4.1年
平均利率	0.44%

(注1) 投資法人債の発行により得た資金 (3,000百万円) を返済資金の一部に充当しています。
 (注2) 平均利率は、返済時または借入時における加重平均です。

返済期日の分散状況



有利子負債及び格付の状況

有利子負債の状況

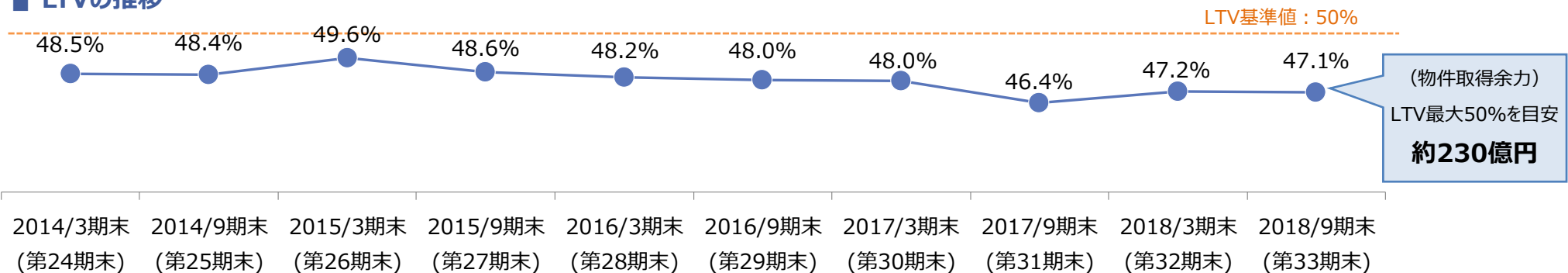
(単位：百万円)

	2018/3期末 (第32期末)	2018/9期末 (第33期末)	前期比
有利子負債残高	155,000	155,000	-
短期借入金	8,500	5,000	▲ 3,500
長期借入金 (1年内返済予定含む)	137,500	138,000	500
投資法人債 (1年内償還予定含む)	9,000	12,000	3,000
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.2%	47.1%	▲0.1%
長期比率 (1年内返済・償還予定含む)	94.5%	96.8%	2.3%
固定金利比率	94.5%	96.8%	2.3%
期中平均利率	0.62%	0.59%	▲0.03%
短期借入金	0.18%	0.18%	0.01%
長期借入金・投資法人債	0.64%	0.61%	▲0.03%
平均有利子負債残存期間	2.9年	3.0年	0.1年

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 (見通し)	AA (安定的)

LTVの推移



有利子負債残高の内訳 (2018/9期末)

(単位：百万円)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	31,000	20.0%
	三菱UFJ銀行	28,000	18.1%
	三井住友銀行	27,000	17.4%
	三井住友信託銀行	19,000	12.3%
	日本政策投資銀行	12,500	8.1%
	福岡銀行	5,500	3.5%
	りそな銀行	5,500	3.5%
	あおぞら銀行	4,000	2.6%
	西日本シティ銀行	2,500	1.6%
	日本生命保険	2,000	1.3%
	信金中央金庫	2,000	1.3%
	八十二銀行	1,000	0.6%
	みずほ信託銀行	1,000	0.6%
	足利銀行	1,000	0.6%
	第一生命保険	500	0.3%
東京海上日動火災保険	500	0.3%	
	小計	143,000	92.3%
投資法人債		12,000	7.7%
	合計	155,000	100.0%

■ 短期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
りそな銀行	500	変動	2017年10月18日	2018年10月18日
みずほ銀行	2,000			
西日本シティ銀行	1,500			
りそな銀行	1,000			
計	5,000			

■ 長期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
三井住友銀行	1,000	0.72%	2014年2月28日	2019年2月28日
日本政策投資銀行	2,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
みずほ銀行	1,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
三井住友銀行	3,000	0.96%	2013年4月24日	2019年4月24日
三菱UFJ銀行	2,000	1.04%	2013年8月30日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.53%	2015年8月31日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.69%	2014年8月29日	2019年8月30日
日本政策投資銀行	1,000	1.12%	2012年8月31日	2019年8月30日
東京海上日動火災保険	500	0.17%	2016年8月31日	2019年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.04%	2013年4月12日	2019年10月11日
三井住友銀行	2,000	0.97%	2013年10月11日	2019年10月11日
みずほ銀行	1,500	0.64%	2014年10月17日	2019年10月17日
みずほ銀行	1,000	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
りそな銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
日本生命保険	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
西日本シティ銀行	500	0.57%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.33%	2017年1月31日	2020年1月31日
福岡銀行	500	0.62%	2015年1月30日	2020年1月31日
三菱UFJ銀行	3,000	0.20%	2016年2月29日	2020年2月28日
三井住友信託銀行	3,000	0.63%	2015年2月27日	2020年2月28日
八十二銀行	1,000	0.34%	2017年2月28日	2020年2月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.88%	2014年3月12日	2020年3月12日
三井住友信託銀行	4,000	0.65%	2015年4月13日	2020年4月13日
三菱UFJ銀行	4,000	1.07%	2013年4月24日	2020年4月24日
三菱UFJ銀行	3,000	1.18%	2013年8月30日	2020年8月31日
日本生命保険	500	0.63%	2015年8月31日	2020年8月31日
日本生命保険	1,000	0.55%	2015年9月30日	2020年9月30日
三井住友銀行	3,000	1.09%	2013年10月11日	2020年10月9日
三菱UFJ銀行	1,000	0.34%	2017年12月26日	2020年12月25日
みずほ銀行	1,000	0.32%	2018年1月19日	2021年1月19日
日本政策投資銀行	500	0.32%	2018年1月19日	2021年1月19日
三井住友信託銀行	1,500	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
みずほ銀行	1,000	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
日本政策投資銀行	1,000	1.02%	2014年3月12日	2021年3月12日
三菱UFJ銀行	1,500	0.30%	2016年3月31日	2021年3月31日
三井住友銀行	5,000	1.02%	2014年4月11日	2021年4月9日
三菱UFJ銀行	2,500	0.34%	2018年4月13日	2021年4月13日
りそな銀行	1,000	0.28%	2016年4月22日	2021年4月22日
りそな銀行	500	0.28%	2016年5月31日	2021年5月31日
みずほ銀行	500	0.35%	2018年8月30日	2021年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.37%	2017年8月31日	2021年8月31日
みずほ銀行	1,000	0.34%	2016年8月31日	2021年8月31日
三菱UFJ銀行	1,500	0.89%	2014年10月1日	2021年10月1日
三井住友銀行	1,000	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
三井住友信託銀行	1,000	0.41%	2017年12月26日	2021年12月24日
あおぞら銀行	500	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
三井住友銀行	2,500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19日
みずほ銀行	500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19日

福岡銀行	2,000	0.47%	2017年1月31日	2022年1月31日
日本政策投資銀行	3,000	0.84%	2015年2月27日	2022年2月28日
三井住友銀行	1,500	0.42%	2018年2月28日	2022年2月28日
三菱UFJ銀行	500	0.42%	2018年2月28日	2022年2月28日
第一生命保険	500	0.45%	2017年2月28日	2022年2月28日
みずほ銀行	4,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
あおぞら銀行	1,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
三菱UFJ銀行	2,000	0.41%	2018年4月13日	2022年4月13日
足利銀行	1,000	0.44%	2017年4月24日	2022年4月22日
三井住友銀行	2,000	0.80%	2015年4月30日	2022年4月28日
三井住友信託銀行	500	0.43%	2018年8月30日	2022年8月30日
三井住友信託銀行	3,500	0.44%	2017年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	2,000	0.40%	2016年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	2017年9月29日	2022年9月30日
三井住友信託銀行	1,500	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
みずほ銀行	500	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
三菱UFJ銀行	2,500	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
みずほ銀行	2,000	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
三井住友信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ銀行	3,500	0.47%	2016年4月12日	2023年4月12日
福岡銀行	1,000	0.43%	2016年4月22日	2023年4月21日
西日本シティ銀行	500	0.49%	2018年4月24日	2023年4月24日
みずほ銀行	1,500	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.51%	2018年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
三菱UFJ銀行	500	0.43%	2018年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	500	0.54%	2017年9月29日	2023年9月29日
りそな銀行	1,000	0.46%	2016年10月18日	2023年10月18日
日本政策投資銀行	1,500	0.64%	2017年2月28日	2024年2月29日
あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
信金中央金庫	2,000	0.57%	2018年3月19日	2024年3月19日
みずほ銀行	3,000	0.56%	2018年4月24日	2024年4月24日
福岡銀行	1,000	0.56%	2018年5月31日	2024年5月31日
みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三菱UFJ銀行	500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
みずほ銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
三菱UFJ銀行	500	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.64%	2018年3月19日	2025年3月19日
三菱UFJ銀行	3,000	0.68%	2018年8月31日	2025年8月29日
あおぞら銀行	500	0.72%	2018年4月24日	2026年4月24日
計	138,000			

■ 投資法人債

(単位：百万円)

銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
第7回無担保投資法人債	3,000	0.11%	2016年2月25日	2019年2月25日
第8回無担保投資法人債	4,000	0.00%	2017年2月23日	2020年2月21日
第10回無担保投資法人債	3,000	0.01%	2018年6月21日	2021年2月26日
第6回無担保投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
第9回無担保投資法人債	1,000	1.08%	2017年2月23日	2037年2月23日
計	12,000			

(注1) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、すべて無担保、無保証です。

(注2) 第8回無担保投資法人債の利率は0.001%です。なお、オーバー（額面金額を上回る価格）で発行されたため、応募者利回りは0.0003%です。

期末有利子負債残高合計： 155,000百万円

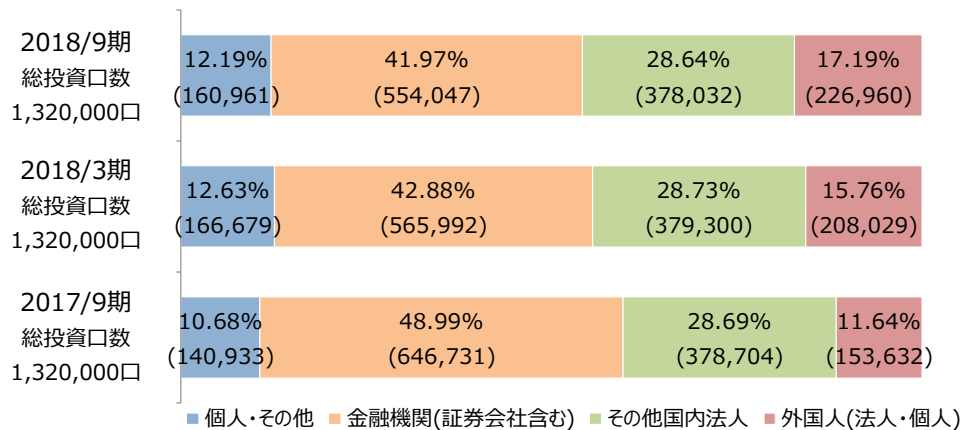
□ (参考) 投資主の状況

■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数 : 1,320,000口)

(2018年9月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	166,730口	12.63%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	132,665口	10.05%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,293口	3.13%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	30,841口	2.34%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	15,141口	1.15%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	14,507口	1.10%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	14,283口	1.08%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	12,070口	0.91%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,907口	0.90%
上位10投資主合計	789,507口	59.81%

■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)



■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)

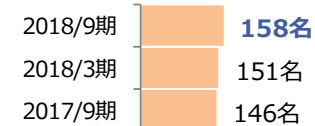
■ 総投資主数



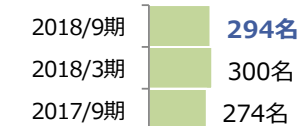
■ 個人・その他



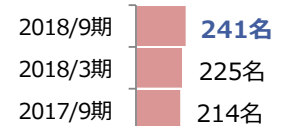
■ 金融機関(証券会社含む)



■ その他国内法人



■ 外国人(法人・個人)



4. ESGに関する取組みについて



ESGに関する取組み (1)

サステナビリティ方針・サステナビリティ推進体制

本投資法人の資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を制定し、中長期的な投資法人の投資主価値向上に向けて、資産運用業務における環境配慮、社会貢献及び組織のガバナンス強化等のサステナビリティ向上への取組みを進めています。

■ サステナビリティ方針

1. 省エネルギーと温室効果ガス(GHG) 排出削減の推進

運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入

2. 循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用の取組み推進

3. 社内体制整備とコンプライアンス

本方針に基づく取組みを効果的に推進するための社内体制整備、法規制遵守、従業員に対するESGに関する教育・啓蒙活動

4. 社外関係者との協働

テナントや取引先、地域コミュニティ等の社外関係者との良好な関係構築

5. 情報開示

本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について、広く開示

■ サステナビリティ推進会議

ESGの取組みを組織的に推進するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的で開催しており、今後の具体的な目標設定や進捗状況確認、保有物件の継続的な環境モニタリング評価等を実施しています。

■ サステナビリティ従業員研修

サステナビリティに関する意識が従業員に浸透するように、環境教育・啓蒙活動の一貫として、定期的に外部のコンサルティング会社を招いてサステナビリティに関する従業員研修を実施しています。

外部評価の取得

■ DBJ Green Building 認証

環境や社会への配慮がなされた不動産を対象として、(株)日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルで5段階評価する認証制度。

東京汐留ビルディングにおいて「DBJ Green Building 認証(2016)」を取得しており、極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(評価ランク4)と評価を受けています。



極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



DBJ Green Building
2016

■ GRESBリアルエステイト評価

欧州の年金基金グループを中心に創設された不動産セクターの環境、社会、ガバナンス (ESG) への配慮を測る年次のベンチマーク評価。

本投資法人は、2018年の本評価において環境配慮やサステナビリティに関する取組みに関して、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で優れていると高く評価され、2年連続で「Green Star」を取得しました。



ESGに関する取組み (2)

環境配慮への取組み

■ LED照明の導入

保有物件の貸室内や共用部等にLED照明や人感センサー付照明機器を順次導入し、環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進しています。
(導入事例：ONビル、紀尾井町ビル、新横浜TECHビル、広尾MTRビル他)



(広尾MTRビル)



(御堂筋MTRビル)

■ 高効率熱源機器導入・空調設備改修

エネルギー効率に優れた高効率熱源機器の導入や、空調設備更新に合わせて省エネ性能が高い高効率空調設備に改修することで、快適性の向上とCO2削減に取り組んでいます。

(導入事例：新横浜TECHビル、ホテルオークラ神戸、イトーヨーカドー湘南台店他)



(ホテルオークラ神戸)

■ グリーンリースの導入

一部の保有物件にて、本投資法人とテナントとの間で環境負荷低減を目的としたグリーンリースに関する覚書を締結しました。電気・ガス・水使用量の情報共有や環境パフォーマンス向上に関する協議を定期的に行っていく予定です。

社会への貢献活動等

■ 地域清掃活動及びコミュニティサイクル設置

渋谷エリア周辺で定期的に地域清掃活動に取り組んでいます。また、テナントの健康快適性向上や地域の利便性向上のため、紀尾井町ビルの敷地に千代田区コミュニティサイクル「ちよくる」を設置しています。



(渋谷フラッグ周辺)



(紀尾井町ビル)

■ 地域イベント協力

「御堂筋イルミネーション2018」への参加協力や街づくり協議会への参加を通じて、地域社会の持続的な発展に貢献できるよう努めています。




(御堂筋MTRビル)

■ 防災対策、テナント満足度向上等の取組み

- ・ 防災訓練実施
- ・ エレベーターへの非常用BOX設置
- ・ テナントへの防災用品保管場所の無償提供
- ・ 非常用電源設備設置
- ・ 分煙対応
- ・ AEDの設置
- ・ 弁当販売事業者誘致

MEMO

5. 本投資法人の特徴



本投資法人の基本方針と特徴 (1)

基本方針

中長期的な安定運用を基本

ポートフォリオの着実な成長

安定したインカムゲインの確保

「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

安定した運用実績

資産規模の
着実な成長

高稼働率の
維持

安定した
分配金実績

森トラスト総合リート投資法人の特徴

東京都心部のオフィスビルをポートフォリオの中核とする「総合型REIT」

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

中長期的な安定運用に資する物件への選別投資

2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン等

3 堅実な財務戦略

保守的なLTVを基本とし、LTVの適正水準を維持

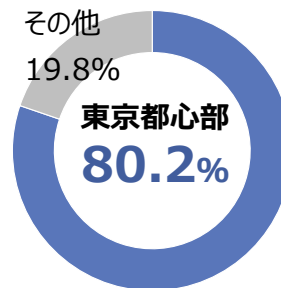
1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

投資実績 (2018/9期末)

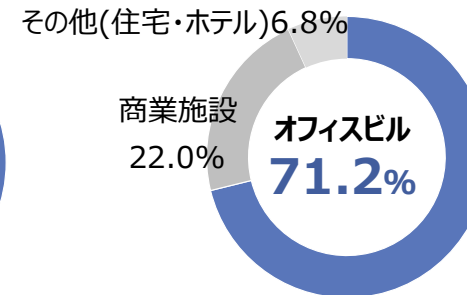
物件数 : **15** 物件

資産規模 : **3,240** 億円
(取得価格合計)

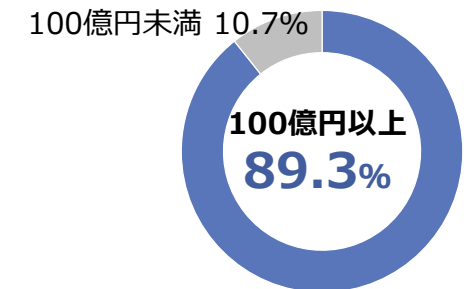
【地域別】



【用途別】



【取得価格別】



目標ポートフォリオと実績

用途	地域	地域				合計	
		東京都心部 (注1)		その他 (注2)		目標値	実績値
		目標値	実績値	目標値	実績値		
用途	オフィスビル	60~70%	63.8%	10~20%	7.4%	70~90%	71.2%
	商業施設・その他 (注3)	0~10%	16.4%	10~20%	12.4%	10~30%	28.8%
合計		60~80%	80.2%	20~40%	19.8%	100%	

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(注2) 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をいいます。

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

□ 本投資法人の基本方針と特徴 (2)

2 森トラストグループとの幅広い連携

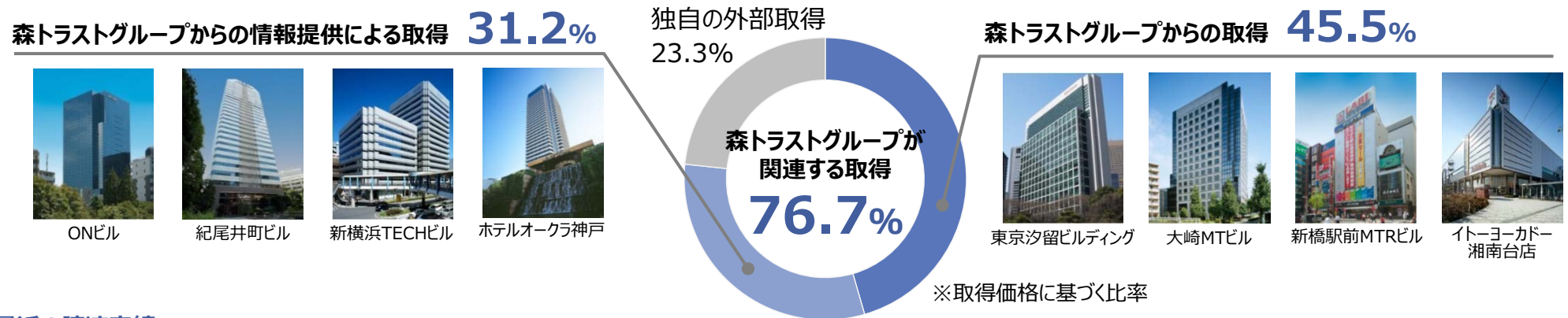
森トラストグループによる投資口の保有

350,070口 (26.5%) 保有 (2018/9期末)

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

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。

取得実績 (2018/9期末)



最近の譲渡実績

森トラストグループへの譲渡 : 赤坂見附MTビル (2010年)、三田MTビル (2014年)

森トラストグループからの情報提供による譲渡 : 銀座MTRビル (2014年・2015年)、大阪丸紅ビル (2015年)、イトーヨーカドー新浦安店 (2017年)

森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

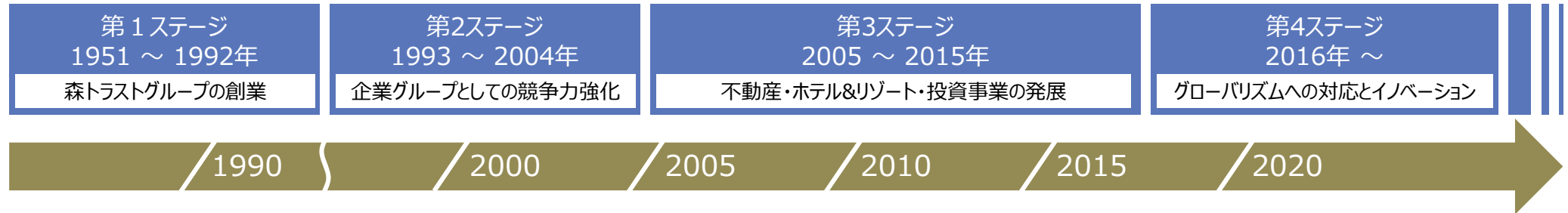
本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図っています。

3 堅実な財務戦略

- 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 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
- 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定 (みずほ銀行 100億円 三井住友銀行 100億円)

■ 森トラストグループについて

森トラストグループは、1951年のグループ創業以来、都心部を中心とした大型都市開発を手がけ、保有・賃貸・運営・管理の全てを行ってきました。都市の未来像を描き、真に必要とされる機能を提供し続けてきた、このコアビジネスでの成功により、高い収益性と安定した収入を確保し、グループの強い財務基盤を築いています。



■ 森トラストグループ賃貸運営施設

東京都心部をはじめ主要都市（仙台・大阪）の中心部に多数の物件を保有・運営

総施設数： **194** 施設

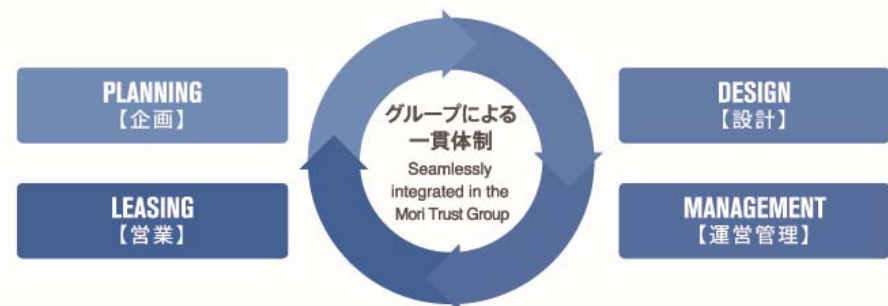
取扱面積：約 **158万** m²

賃貸ビル： **177** 棟 / 約 **134万** m²

(2018年6月30日現在)

■ 不動産開発体制

営業・運営・管理の中で蓄積したノウハウを、建物の企画、設計に活用



森トラストグループによる東京都心部の主な保有物件・開発物件等の状況



**東京都心部
その他のエリア**


- 品川
御殿山トラストシティ

その他のエリア

- 仙台
仙台トラストシティ
- 大阪
新大阪トラストタワー

(注)2018年10月末現在、上記の物件を本投資法人が取得する予定はありません。MORI TRUST Sogo Reit, Inc.

6. 参考資料



貸借対照表

	2018年3月期 (2018年3月31日)	2018年9月期 (2018年9月30日)		2018年3月期 (2018年3月31日)	2018年9月期 (2018年9月30日)
(単位：千円)					
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	14,203,997	15,874,564	営業未払金	187,300	567,456
信託現金及び信託預金	2,856,068	2,871,670	短期借入金	8,500,000	5,000,000
営業未収入金	57,780	59,097	1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
前払費用	32,765	39,147	1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	13,500,000
未収消費税等	9,474	—	未払金	114,199	153,933
その他	3,276	—	未払費用	500,934	505,657
流動資産合計	17,163,361	18,844,479	未払配当金	10,589	9,998
固定資産			未払法人税等	818	682
有形固定資産			未払消費税等	—	281,978
建物	24,463,454	23,848,519	前受金	1,456,726	1,440,423
構築物	34,327	34,289	預り金	24,789	14,843
機械及び装置	45,100	42,930	流動負債合計	29,295,358	24,474,974
工具、器具及び備品	32,913	31,525	固定負債		
土地	136,672,529	136,672,529	投資法人債	6,000,050	9,000,037
信託建物	18,625,958	18,230,844	長期借入金	122,000,000	124,500,000
信託構築物	21,673	27,032	預り敷金及び保証金	9,486,811	9,545,984
信託機械及び装置	636	4,579	信託預り敷金及び保証金	905,569	874,186
信託工具、器具及び備品	26,963	27,832	繰延税金負債	500,351	495,206
信託土地	130,930,959	130,939,930	固定負債合計	138,892,782	144,415,414
有形固定資産合計	310,854,517	309,860,013	負債合計	168,188,140	168,890,389
無形固定資産					
ソフトウェア	57	38			
その他	240	240			
無形固定資産合計	297	278			
投資その他の資産			純資産の部		
差入保証金	10,000	10,000	投資主資本		
長期前払費用	16,287	13,219	出資総額	153,990,040	153,990,040
その他	3,602	3,602	剰余金		
投資その他の資産合計	29,889	26,821	任意積立金		
固定資産合計	310,884,704	309,887,113	圧縮積立金	1,115,915	1,083,568
繰延資産			任意積立金合計	1,115,915	1,083,568
投資法人債発行費	31,682	39,245	当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,785,653	4,806,841
繰延資産合計	31,682	39,245	剰余金合計	5,901,568	5,890,409
資産合計	328,079,749	328,770,839	投資主資本合計	159,891,608	159,880,449
			純資産合計	159,891,608	159,880,449
			負債純資産合計	328,079,749	328,770,839

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2018年3月期 (自 2017年10月 1 日 至 2018年 3月31日)	2018年9月期 (自 2018年4月 1 日 至 2018年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	8,406,855	8,428,133
その他貸貸事業収入	279,452	391,641
営業収益合計	8,686,308	8,819,775
営業費用		
貸貸事業費用	2,990,885	3,091,850
資産運用報酬	328,060	334,082
資産保管手数料	16,364	16,408
一般事務委託手数料	51,275	53,288
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	45,536	54,538
営業費用合計	3,438,121	3,556,168
営業利益	5,248,186	5,263,606
営業外収益		
受取利息	381	209
未払分配金戻入	1,658	759
還付加算金	—	219
受取保険金	6,259	1,989
その他	1,764	—
営業外収益合計	10,063	3,178
営業外費用		
支払利息	462,695	444,015
投資法人債利息	15,208	12,629
投資法人債発行費償却	8,745	7,727
営業外費用合計	486,648	464,373
経常利益	4,771,601	4,802,411
税引前当期純利益	4,771,601	4,802,411
法人税、住民税及び事業税	876	714
法人税等調整額	▲14,928	▲5,144
法人税等合計	▲14,051	▲4,430
当期純利益	4,785,653	4,806,841
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,785,653	4,806,841

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2018年3月期 (自 2017年10月 1 日 至 2018年 3月31日)	2018年9月期 (自 2018年4月 1 日 至 2018年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	8,029,007	8,048,072
共益費	254,238	256,451
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	279,452	391,641
不動産賃貸事業収益合計	8,686,308	8,819,775
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	421,253	459,139
水道光熱費	203,054	256,830
公租公課	876,912	898,027
損害保険料	17,994	19,156
修繕費	161,896	166,918
減価償却費	1,282,788	1,262,337
その他費用	26,983	29,441
不動産賃貸事業費用合計	2,990,885	3,091,850
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,695,423	5,727,924

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	2018年3月期 (自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日)	2018年9月期 (自 2018年4月 1日 至 2018年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,785,653,121	4,806,841,700
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	32,346,879	11,158,300
III. 分配金の額	4,818,000,000	4,818,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,650)	(3,650)
IV. 次期繰越利益	0	0

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2018年3月期 (自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日)	2018年9月期 (自 2018年4月 1日 至 2018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	4,771,601	4,802,411
減価償却費	1,282,788	1,262,337
投資法人債発行費償却	8,745	7,727
受取利息	▲381	▲209
支払利息	477,903	456,645
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	10,319	▲1,316
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲379,346	305,837
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	▲9,474	9,474
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲359,769	281,978
前受金の増減額 (▲は減少)	25,221	▲16,302
その他	▲55,649	663
小計	5,771,961	7,109,246
利息の受取額	381	209
利息の支払額	▲482,803	▲462,535
法人税等の支払額	▲1,057	▲850
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,288,481	6,646,069
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	▲240,569	▲119,593
信託有形固定資産の取得による支出	▲8,521,688	▲108,533
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲91,991	▲412,708
預り敷金及び保証金の受入による収入	313,686	409,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲3,810	▲8,139
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	79,345	113,811
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲8,465,027	▲126,017
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)	3,000,000	▲3,500,000
長期借入れによる収入	22,500,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	▲18,500,000	▲14,500,000
投資法人債の発行による収入	—	3,000,000
投資法人債の償還による支出	▲4,000,000	—
投資法人債発行費の支出	—	▲15,290
分配金の支払額	▲6,552,208	▲4,818,591
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,552,208	▲4,833,882
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲6,728,754	1,686,169
現金及び現金同等物の期首残高	23,788,819	17,060,065
現金及び現金同等物の期末残高	17,060,065	18,746,235

財務指標の推移

(単位：百万円)

	2016/9期 (第29期)	2017/3期 (第30期)	2017/9期 (第31期)	2018/3期 (第32期)	2018/9期 (第33期)	算定式
営業収益	8,658	8,869	11,606	8,686	8,819	
うち不動産等売却益	－	－	2,813	－	－	
営業費用	3,630	3,636	3,812	3,438	3,556	
営業利益	5,028	5,233	7,794	5,248	5,263	
経常利益	4,477	4,707	7,280	4,771	4,802	
当期純利益	4,596	4,722	7,049	4,785	4,806	
分配金総額	4,712	4,755	6,552	4,818	4,818	
期末総資産額	333,092	332,575	327,438	328,079	328,770	
期末有利子負債額	160,000	159,500	152,000	155,000	155,000	
期末純資産額	159,354	159,364	161,658	159,891	159,880	
含み損益	19,493	22,195	33,072	33,395	41,469	
NAV	178,847	181,560	194,731	193,287	201,350	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,467	5,673	5,508	5,695	5,727	
減価償却費	1,402	1,394	1,373	1,282	1,262	
賃貸NOI	6,869	7,067	6,882	6,978	6,990	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	5,998	6,116	5,610	6,068	6,069	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	235	151	470	237	253	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,633	6,916	6,411	6,740	6,736	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.7%	2.8%	4.4%	2.9%	2.9%	ROA = (経常利益 ÷ 期末総資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	5.8%	5.9%	8.7%	6.0%	6.0%	ROE = (当期純利益 ÷ 期末純資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
LTV (期末総資産有利子負債比率)	48.0%	48.0%	46.4%	47.2%	47.1%	LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
1口当たり分配金	3,570円	3,603円	4,964円	3,650円	3,650円	
1口当たり純資産額	120,723円	120,730円	122,468円	121,130円	121,121円	
1口当たりNAV	135,490円	137,545円	147,523円	146,429円	152,538円	
1口当たりFFO	4,544円	4,633円	4,250円	4,597円	4,597円	

稼働率の推移

■ 用途区分毎の月次稼働率の推移 (前期末～当期末)

用途		(2018/3期末) 2018/3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	(2018/9期末) 9月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.6% (98.9%)	99.5% (98.8%)	99.5% (98.7%)	99.4% (98.7%)	99.4% (98.9%)	98.1% (97.7%)	99.2% (98.9%)
商業施設		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他		99.8%	99.8%	100%	100%	100%	100%	100%
合計	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.8% (99.5%)	99.7% (99.4%)	99.8% (99.4%)	99.7% (99.4%)	99.7% (99.5%)	99.1% (98.9%)	99.6% (99.5%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2016/9期末 (第29期末)	2017/3期末 (第30期末)	2017/9期末 (第31期末)	2018/3期末 (第32期末)	2018/9期末 (第33期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注2)	96.7% (94.8%)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.7%)	99.9% (99.9%)
	大崎MTビル (注3)	100% (96.7%)	100% (92.7%)	100% (92.7%)	100% (92.7%)	100% (100%)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (96.7%)	100% (95.0%)	100% (95.5%)	100% (100%)	100% (96.4%)
	広尾MTRビル (注5)	—	—	—	99.5%	84.2%
	天神プライム (注5)	94.6%	100%	100%	100%	89.1%
	新横浜TECHビル	97.8%	98.8%	92.6%	95.7%	98.7%
商業施設	渋谷フラッグ (注5)	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
ホテル	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	93.5%	100%	100%	96.8%	100%
	合計 (注6)	99.6% (99.3%)	99.9% (99.5%)	99.7% (99.2%)	99.8% (99.5%)	99.6% (99.5%)

(注1) 各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。

(注2) 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稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注3) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注4) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

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

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (1)



所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都品川区		大阪市中央区		東京都渋谷区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月		1992年11月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2005年3月他		2015年4月		2018年1月	
取得価格	110,000百万円		39,900百万円		34,300百万円		14,386百万円		10,170百万円		8,100百万円	
期末簿価	102,811百万円		39,403百万円		33,652百万円		13,222百万円		10,149百万円		8,398百万円	
期末算定額	131,000百万円		31,400百万円		37,100百万円		13,700百万円		10,400百万円		8,150百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		26,980.68㎡(注3)		15,129.16㎡		6,709.80㎡	
PML値 (注4)	6.0%		8.0%		11.3%		11.5%		2.1%		7.3%	
賃貸事業収支 (千円)	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000			1,050,664	1,071,612	312,794	321,235	294,525	278,719	98,982	175,069
家賃	2,795,000	2,795,000			942,255	947,800	311,813	320,090	241,208	230,658	69,148	122,621
共益費	-	-			10,168	10,168	-	-	21,478	14,959	17,973	28,123
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-			98,240	113,643	980	1,144	31,838	33,101	11,861	24,324
不動産賃貸事業費用	895,059	919,404			559,437	567,024	101,281	113,525	153,397	160,424	21,599	57,729
公租公課	382,515	406,295			86,705	88,343	36,276	36,618	37,617	39,308	-	40
固定資産税	382,515	406,295	非開示	非開示	85,379	87,018	36,276	36,618	37,617	39,308	-	-
その他公租公課	-	-	(注5)	(注5)	1,325	1,325	-	-	-	-	-	40
諸経費	3,391	3,744			320,337	343,977	8,386	20,811	60,975	71,330	13,437	41,257
管理業務費	-	-			241,882	240,997	-	6,670	29,869	35,264	3,670	7,687
水道光熱費	-	-			58,700	86,575	-	-	26,486	27,421	6,166	17,746
損害保険料	3,391	3,744			1,246	1,352	713	795	499	557	117	230
信託報酬	-	-			800	800	-	-	500	500	157	400
その他費用	-	-			17,708	14,252	7,672	13,345	3,620	7,585	3,325	15,192
減価償却費	509,152	509,364			152,394	134,703	56,618	56,094	54,804	49,785	8,161	16,431
不動産賃貸事業損益	1,899,940	1,875,595	562,036	539,781	491,227	504,587	211,512	207,709	141,127	118,295	77,383	117,340
減価償却費除前利益 (NOI)	2,409,092	2,384,959	646,979	625,200	643,622	639,291	268,131	263,804	195,932	168,080	85,545	133,771
NOI利回り (注6)	4.3%		3.1%		3.7%		3.7%		3.3%		3.3%	

(注1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。

(注2) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

(注3) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

(注4) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。

(注5) 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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。(注6) NOI利回り: 2018年9月期NOI(年換算)÷取得価格

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (2)

	オフィスビル				商業施設							
	天神プライム		新横浜TECHビル		渋谷フラッグ		新橋駅前MTRビル		イトーヨーカドー湘南台店		コーナン相模原西橋本店	
所在地	福岡市中央区		横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		神奈川県藤沢市		相模原市緑区	
建築時期	2008年10月		A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2002年11月		2005年8月	
取得時期	2012年7月		2003年11月		2013年4月		2007年4月		2003年3月		2012年10月	
取得価格	6,940百万円		6,900百万円		32,040百万円		18,000百万円		11,600百万円		7,460百万円	
期末簿価	6,680百万円		6,768百万円		32,568百万円		17,376百万円		9,937百万円		7,344百万円	
期末算定額	8,440百万円		6,160百万円		40,600百万円		21,200百万円		11,700百万円		8,500百万円	
延床面積	7,722.04㎡		25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		53,393.66㎡		40,283.77㎡	
PML値	6.4%		8.7%		11.9%		12.2%		14.0%		13.5%	
賃貸事業収支 (千円)	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期
不動産賃貸事業収益	278,307	314,229	315,870	333,273			459,000	459,000	395,045	395,045		
家賃	240,684	198,092	279,666	296,687			459,000	459,000	395,000	395,000		
共益費	20,560	20,560	1,515	96			-	-	-	-		
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-		
その他賃貸事業収入	17,062	95,576	34,687	36,488			-	-	45	45		
不動産賃貸事業費用	79,107	110,179	199,284	198,902			49,551	51,149	148,377	130,737		
公租公課	22,445	24,036	29,488	29,989			30,589	32,636	39,744	39,186		
固定資産税	22,445	24,036	29,488	29,989	非開示 (注7)	非開示 (注7)	30,589	32,636	39,744	39,186	非開示 (注7)	非開示 (注7)
その他公租公課	-	-	-	-			-	-	-	-		
諸経費	28,390	57,710	114,259	111,248			1,387	1,485	45,308	31,662		
管理業務費	7,423	27,978	58,087	58,453			1,200	1,200	1,620	1,620		
水道光熱費	12,652	12,170	37,147	39,231			-	-	-	-		
損害保険料	185	206	723	806			187	205	893	982		
信託報酬	750	750	-	-			-	-	-	-		
その他費用	7,378	16,605	18,300	12,757			-	80	42,795	29,060		
減価償却費	28,271	28,432	55,536	57,664			17,574	17,027	63,324	59,888		
不動産賃貸事業損益	199,200	204,050	116,585	134,370	663,928	664,765	409,448	407,850	246,667	264,308	188,340	185,104
減価償却費控除前利益 (NOI)	227,471	232,482	172,122	192,035	687,490	688,355	427,022	424,878	309,992	324,196	225,711	222,480
NOI利回り	6.7%		5.6%		4.3%		4.7%		5.6%		6.0%	

(注7) 渋谷フラッグ及び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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (3)

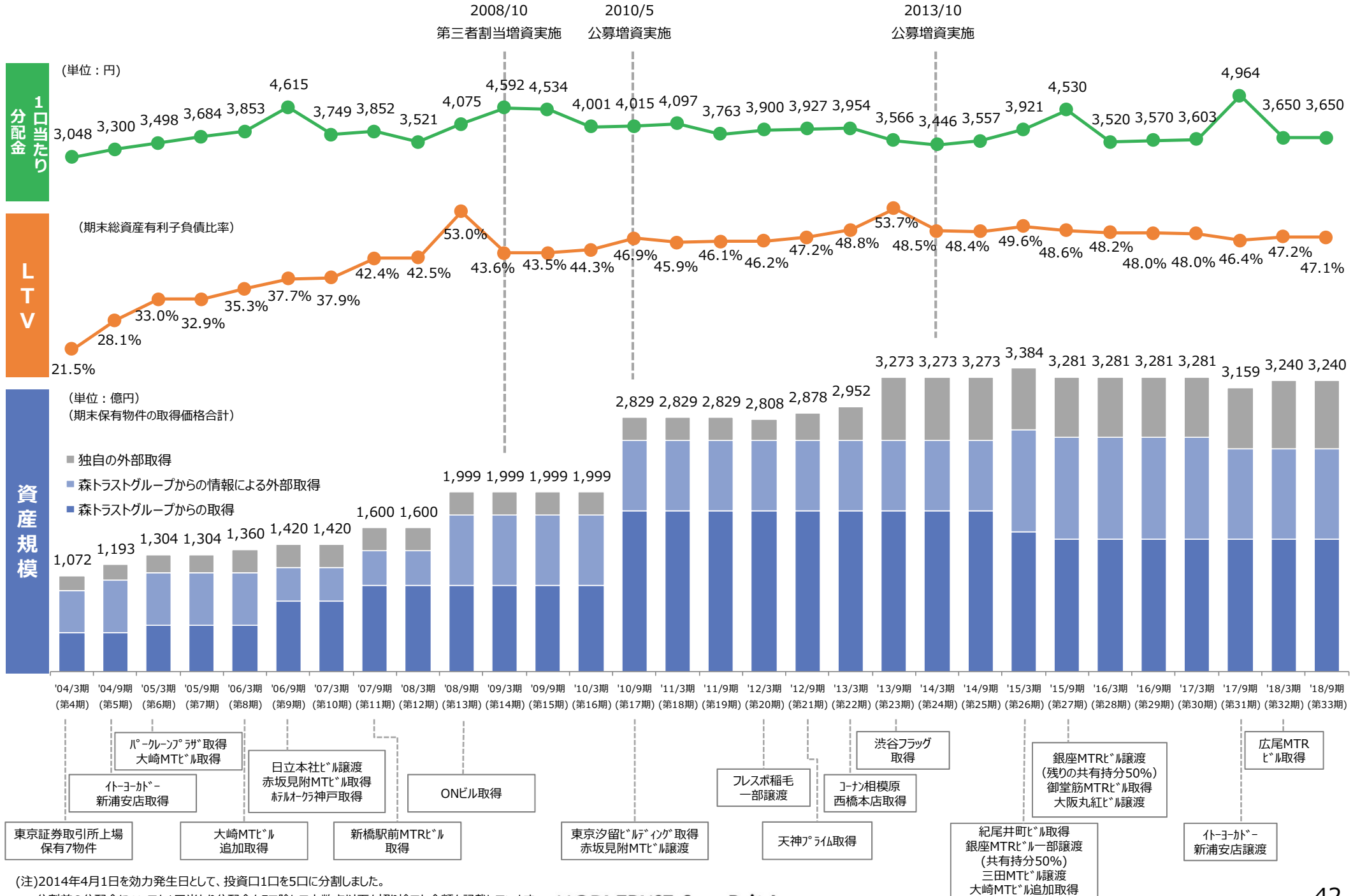
商業施設	ホテル	住宅	
フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ	
			合計

所在地	千葉県稲毛区		神戸市中央区		東京都渋谷区		-	
建築時期	-		1989年3月 (1995年3月増築)		1988年6月		-	
取得時期	2002年3月		2006年9月		2004年12月		-	
取得価格	2,100百万円		19,000百万円		3,200百万円		324,096百万円	
期末簿価	2,193百万円		16,184百万円		3,168百万円		309,860百万円	
期末算定額	2,650百万円		16,700百万円		3,630百万円		351,330百万円	
延床面積	(39,556.71㎡) (注8)		72,246.86㎡		5,246.78㎡		-	
PML値	-		17.8%		14.9%		5.4% (注9)	
賃貸事業収支 (千円)	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期	2018/3期	2018/9期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	640,599	625,493	103,553	104,103	8,686,308	8,819,775
家賃	-	-	640,599	625,493	93,836	94,376	8,029,007	8,048,072
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	254,238	256,451
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	672	683	279,452	391,641
不動産賃貸事業費用	8,019	8,019	340,381	306,227	31,336	34,794	2,990,885	3,091,850
公租公課	7,269	7,269	88,514	73,428	6,902	7,187	876,912	898,027
固定資産税	7,269	7,269	88,514	73,428	6,902	7,187	875,584	894,709
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	1,328	3,317
諸経費	750	750	72,509	57,941	12,718	15,904	831,183	931,485
管理業務費	-	-	-	-	7,823	8,580	421,253	459,139
水道光熱費	-	-	-	-	2,267	2,446	203,054	256,830
損害保険料	-	-	8,248	8,291	144	160	17,994	19,156
信託報酬	750	750	2,000	2,000	-	-	6,607	6,850
その他費用	-	-	62,261	47,649	2,482	4,716	182,272	189,509
減価償却費	-	-	179,356	174,857	11,716	11,701	1,282,788	1,262,337
不動産賃貸事業損益	115,589	115,589	300,218	319,266	72,216	69,308	5,695,423	5,727,924
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,589	115,589	479,574	494,123	83,932	81,010	6,978,212	6,990,261
NOI利回り	11.0%		5.2%		5.1%		4.3%	

(注8) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。

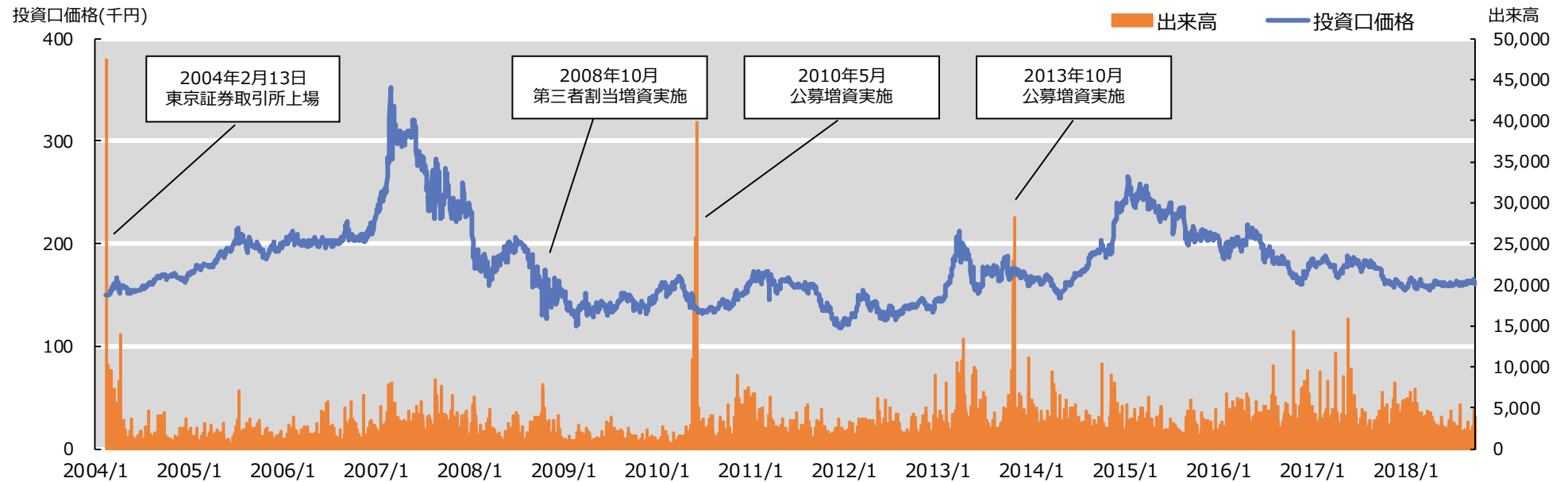
(注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



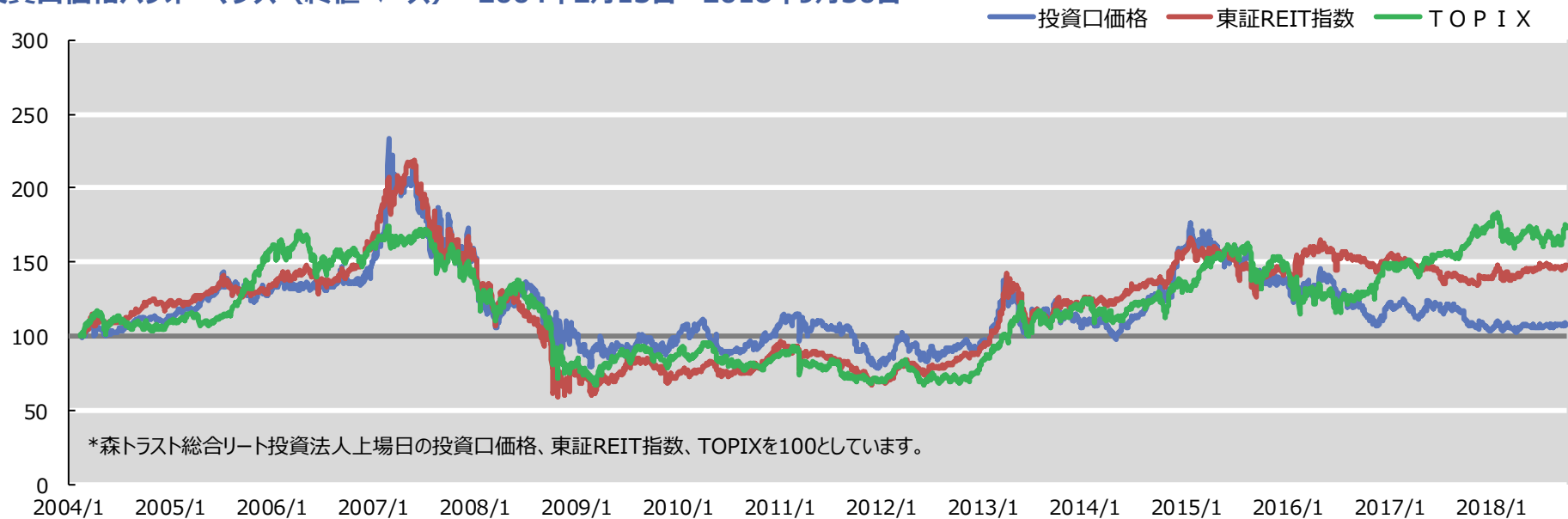
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2018年9月30日



(注) 投資口価格及び出来高は、2014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。

投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2018年9月30日



□ 資産運用会社に対する運用報酬について

(2018年9月期末)

	規約	報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本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される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回することは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

(注1)2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

(注2)2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

□ 注意事項 / ご連絡先

■ 注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、本投資法人及び森トラスト・アセットマネジメント株式会社が現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、このような記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、将来に関する記述は、将来における本投資法人の業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なることがあります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

■ ご連絡先

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 企画財務部 (IR担当) (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)
電話番号	03-6435-7011

MEMO