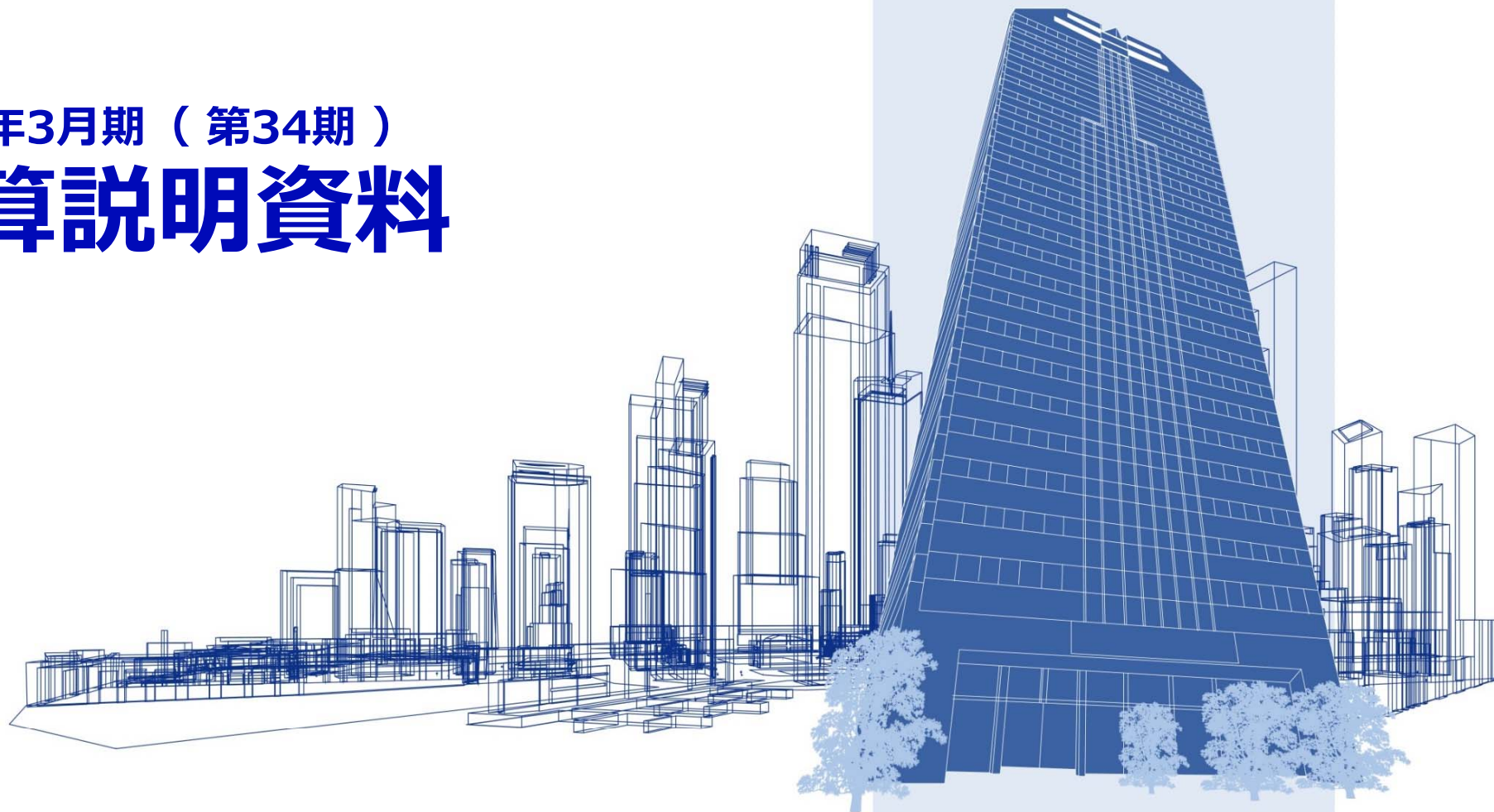




# 森トラスト総合リート投資法人

2019年3月期（第34期）

## 決算説明資料



(証券コード：8961)

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

(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

<b>1. 決算概要と業績予想について</b>	<b>3</b>	<b>4. ESGに関する取組みについて</b>	<b>23</b>
2019年3月期決算ハイライト	4	ESGに関する取組み	24
2019年3月期決算概要	5	<b>5. 本投資法人の特徴</b>	<b>28</b>
1口当たり分配金の変動要因（2019年3月期）	6	本投資法人の基本方針と特徴	29
2019年9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9月期）	8	<b>6. 参考資料</b>	<b>32</b>
2020年3月期業績予想及び内部留保残高の推移	9	貸借対照表	33
分配金の推移	10	損益計算書	34
<b>2. ポートフォリオの運用実績について</b>	<b>11</b>	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	35
投資戦略	12	財務指標の推移	36
内部成長の取組み（賃料改定の状況）	13	稼働率の推移	37
個別物件の足許の状況	14	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	38
期末ポートフォリオ一覧	15	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	41
物件別期末算定価額	16	投資口価格の推移	42
期末稼働率及び賃貸借契約の概要	17	資産運用会社に対する運用報酬について	43
<b>3. 財務の運営実績について</b>	<b>18</b>		
当期の運営実績及び返済期日の分散状況について	19	注意事項 / ご連絡先	
有利子負債及び格付の状況	20		
有利子負債一覧	21		
（参考）投資主の状況	22		

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



# 2019年3月期決算ハイライト

## 1口当たり分配金

**3,666円** (前期実績比+16円、予想比+16円、内部留保取崩額控除後予想比+21円)

内部留保の取崩を行うことなく、当面の目安としていた1口当たり3,650円を超える分配を実現

2019年3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 : 99.9% (+0.3%)

※サブリースベース : 99.7% (+0.2%) (注2)

期末算定価額 : 3,541億円 (+28億円)

含み益 : 451億円 (+36億円) (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 : 0.58% (▲0.00%)

LTV : 47.2% (+0.0%)

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 : 155,349円 (+1.8%)

投資口価格 : 172,200円 / 2019年3月29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。

# 2019年3月期決算概要

前期の一時要因の剥落等により減収となるも、賃料増額改定、修繕費圧縮等により増益を実現

(単位：百万円)

	2018/9期 実績 (A)	2019/3期 予想 (B)	2019/3期		
			実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	8,819	8,759	8,771	▲ 47	12
不動産賃貸事業収益 (a)	8,819	8,759	8,771	▲ 47	12
営業費用	3,556	3,491	3,478	▲ 78	▲ 13
不動産賃貸事業費用 (b)	3,091	3,038	3,028	▲ 63	▲ 9
公租公課	898	895	896	▲ 1	0
諸経費	931	877	863	▲ 67	▲ 13
減価償却費 (c)	1,262	1,264	1,268	5	3
販売費及び一般管理費	464	453	449	▲ 14	▲ 3
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,727	5,721	5,743	15	22
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,990	6,986	7,011	21	25
営業利益	5,263	5,268	5,293	30	25
営業外収益	3	6	7	3	0
営業外費用	464	461	460	▲ 4	▲ 1
経常利益	4,802	4,813	4,840	38	27
税引前当期純利益	4,802	4,813	4,840	38	27
法人税、住民税及び事業税	0	1	1	0	0
法人税等調整額 (※)	▲ 5	▲ 1	▲ 0	5	1
当期純利益	4,806	4,814	4,839	32	25
圧縮積立金取崩額 (※)	11	3	-	▲ 11	▲ 3
分配金総額	4,818	4,818	4,839	21	21
1口当たり分配金 (円)	3,650	3,650	3,666	16	16
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

## ■ 内部留保について (※)

(単位：百万円)

	2018/9	2019/3	2019/3	前期比	予想比
	実績	予想	実績		
取崩額	16	5	-	▲ 16	▲ 5

## ■ 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 36百万円
- 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
- トーヨーカード-(IY)湘南台店の契約見直しによる収益減少 ▲20百万円
- 水道光熱収入の減少等 ▲13百万円
- 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 ▲39百万円
- 水道光熱費の減少 ▲32百万円
- 修繕費の増加 7百万円

### 予想比

#### 営業収益

- 住宅テナント退去がなかったことによる上振れ 6百万円
- 賃料改定による上振れ等 3百万円
- 水道光熱収入の上振れ等 3百万円

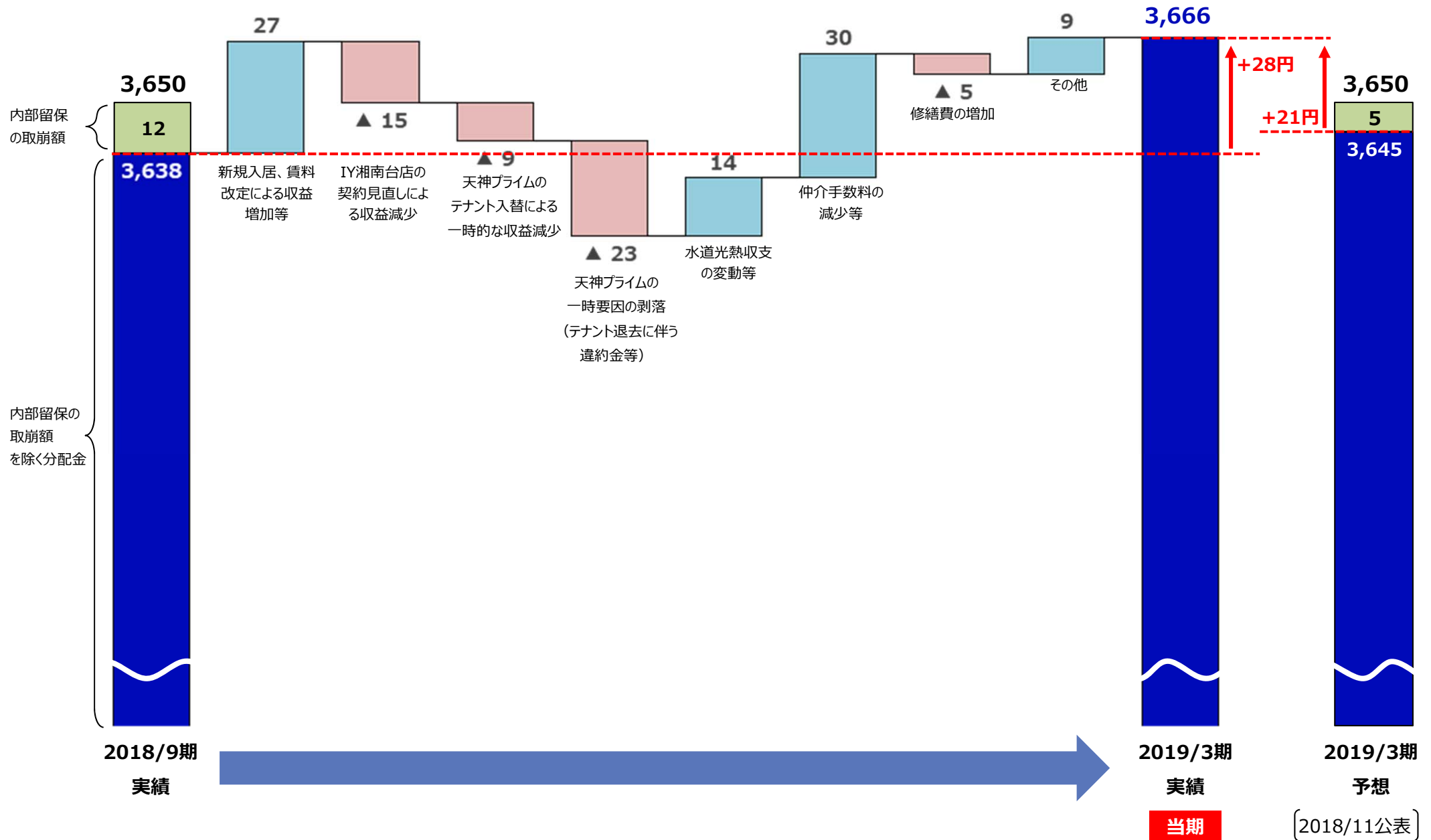
#### 営業費用

- 仲介手数料の上振れ等 7百万円
- 水道光熱費の上振れ 9百万円
- 修繕費の下振れ ▲31百万円

# 1口当たり分配金の変動要因 (2019年3月期)

内部留保の取崩額を除く1口当たり分配金は前期比+28円、予想比+21円

(単位：円)



# 2019年9月期業績予想

空室区画の早期埋戻しや賃料増額改定等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+49百万円、経常利益+19百万円)

(単位：百万円)

	2019/3期 実績 (A)	2019/9期 前回予想 (B)	2019/9期 今回予想 (C)	2019/9期	
				前期比 (C-A)	前回予想比 (C-B)
営業収益	8,771	8,780	8,830	58	49
不動産賃貸事業収益 (a)	8,771	8,780	8,830	58	49
営業費用	3,478	3,510	3,542	64	32
不動産賃貸事業費用 (b)	3,028	3,043	3,073	44	30
公租公課	896	948	948	52	▲0
諸経費	863	823	840	▲23	16
減価償却費 (c)	1,268	1,271	1,284	16	13
販売費及び一般管理費	449	466	469	19	2
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,743	5,737	5,756	13	19
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,011	7,009	7,041	30	32
営業利益	5,293	5,270	5,287	▲6	16
営業外収益	7	1	1	▲5	-
営業外費用	460	459	456	▲3	▲2
経常利益	4,840	4,813	4,832	▲7	19
税引前当期純利益	4,840	4,813	4,832	▲7	19
法人税、住民税及び事業税	1	1	1	▲0	-
法人税等調整額 (※)	▲0	▲1	-	0	1
当期純利益	4,839	4,814	4,831	▲7	17
圧縮積立金取崩額 (※)	-	3	-	-	▲3
分配金総額	4,839	4,818	4,831	▲7	13
1口当たり分配金 (円)	3,666	3,650	3,660	▲6	10
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

## ■ 内部留保について (※)

(単位：百万円)

	2019/3 実績	2019/9 前回予想	2019/9 今回予想	2019/9	
				前期比	前回予想比
取崩額	-	5	-	-	▲5

## ■ 主な変動要因

### 前期比

#### 営業収益

- 前期入居テナントの通期稼働、賃料改定による収益増加等 65百万円
- 大崎MTビルのテナント退去による一時的な収益減少 ▲28百万円
- 住宅テナント入退去によるダウンタイム想定 ▲5百万円
- 水道光熱収入の増加等 26百万円

#### 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
- 仲介手数料の減少等 ▲15百万円
- 水道光熱費の増加 46百万円
- 修繕費の減少 ▲56百万円
- 減価償却費の増加 16百万円
- 投資主総会費用 12百万円

#### 営業外費用

- 支払利息の減少 ▲3百万円

### 前回予想比

#### 営業収益

- 大崎MTビルの新規入居による収益上振れ 32百万円
- 賃料改定による収益上振れ等 16百万円

#### 営業費用

- 水道光熱費の上振れ 19百万円

#### 営業外費用

- 支払利息の下振れ ▲2百万円

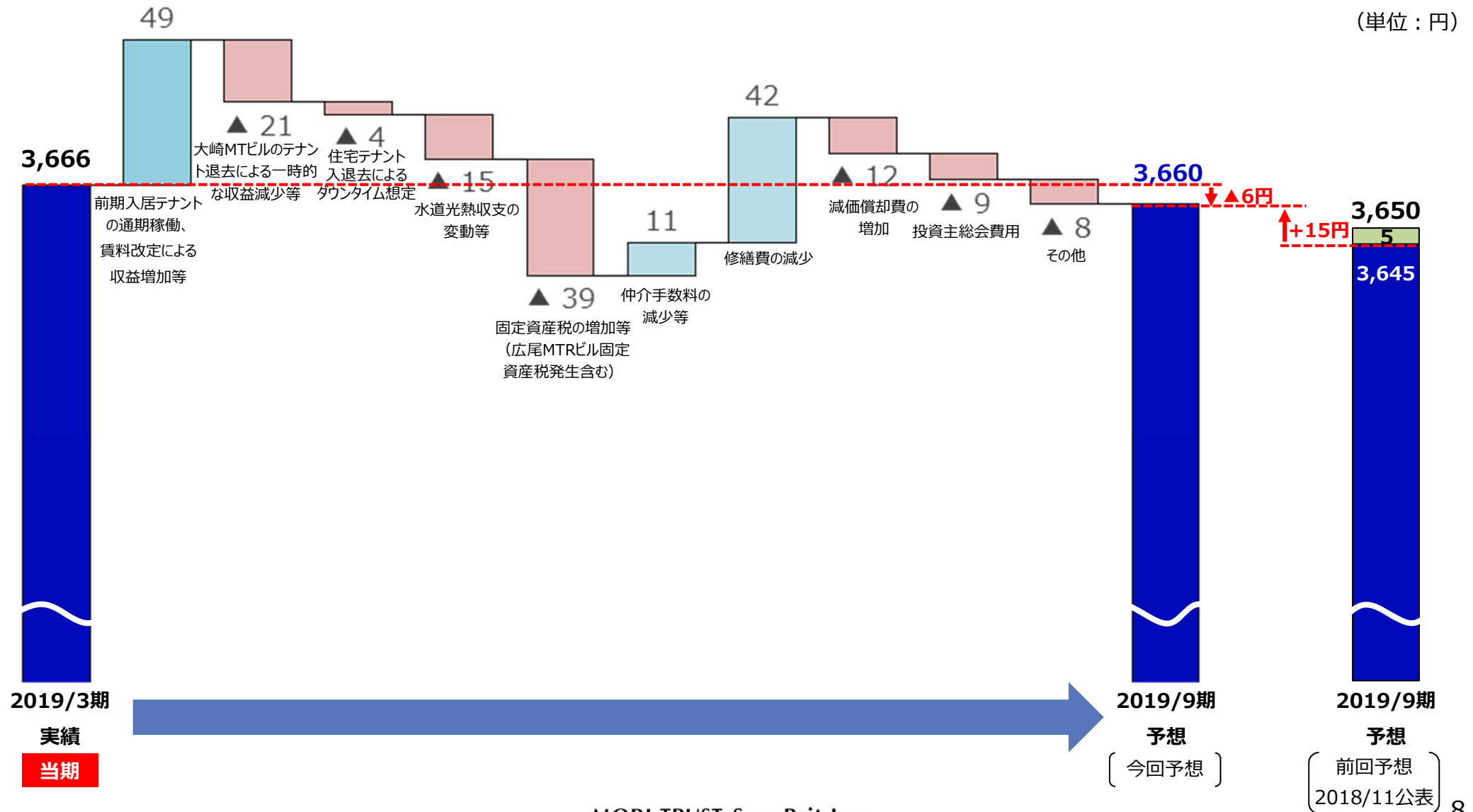


# 1口当たり分配金の変動要因 (2019年9月期)

## 1口当たり分配金

**3,660円** (前期比▲6円、前回予想比+10円、内部留保取崩額控除後前回予想比+15円)

引き続き内部留保の取崩を行うことなく、1口当たり3,650円を超える分配金を実現



# 2020年3月期業績予想及び内部留保残高の推移

## (2020年3月期 業績予想)

### 1口当たり分配金

**3,676円** (2019年9月期予想比+16円)

修繕費の増加等を見込むも、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利益は+11百万円  
支払利息の減少により経常利益は+21百万円

### ■ 主な変動要因

#### 営業収益

- 前期入居テナントの通期稼働及び賃料増額改定等による増収 53百万円
- 季節要因による水道光熱収入の減少等 ▲27百万円

#### 営業費用

- 仲介手数料の減少等 ▲12百万円
- 季節要因による水道光熱費の減少 ▲39百万円
- 修繕費の増加 57百万円
- 減価償却費の増加 20百万円
- 投資主総会関連費用の剥落 ▲12百万円

#### 営業外費用

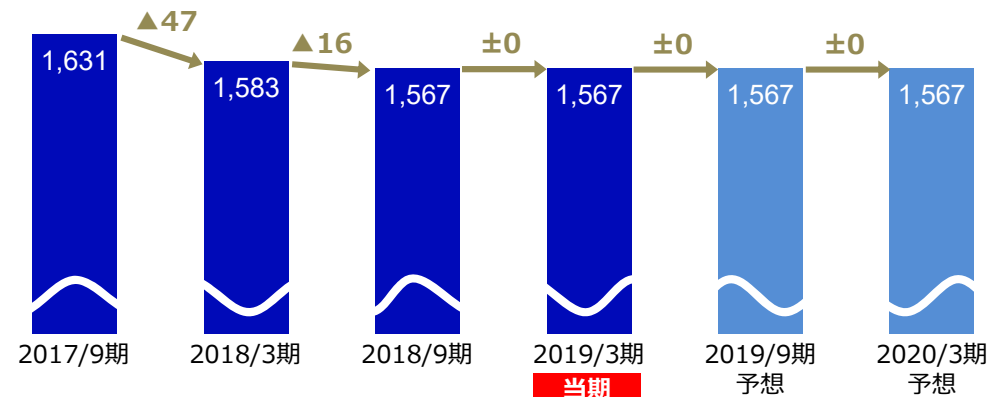
- 支払利息の減少 ▲10百万円

(単位：百万円)

	2019/9期予想 (第35期) (A)	2020/3期予想 (第36期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,830	8,854	24
営業利益	5,287	5,298	11
経常利益	4,832	4,854	21
当期純利益	4,831	4,853	21
1口当たり分配金(円)	3,660	3,676	16
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	-

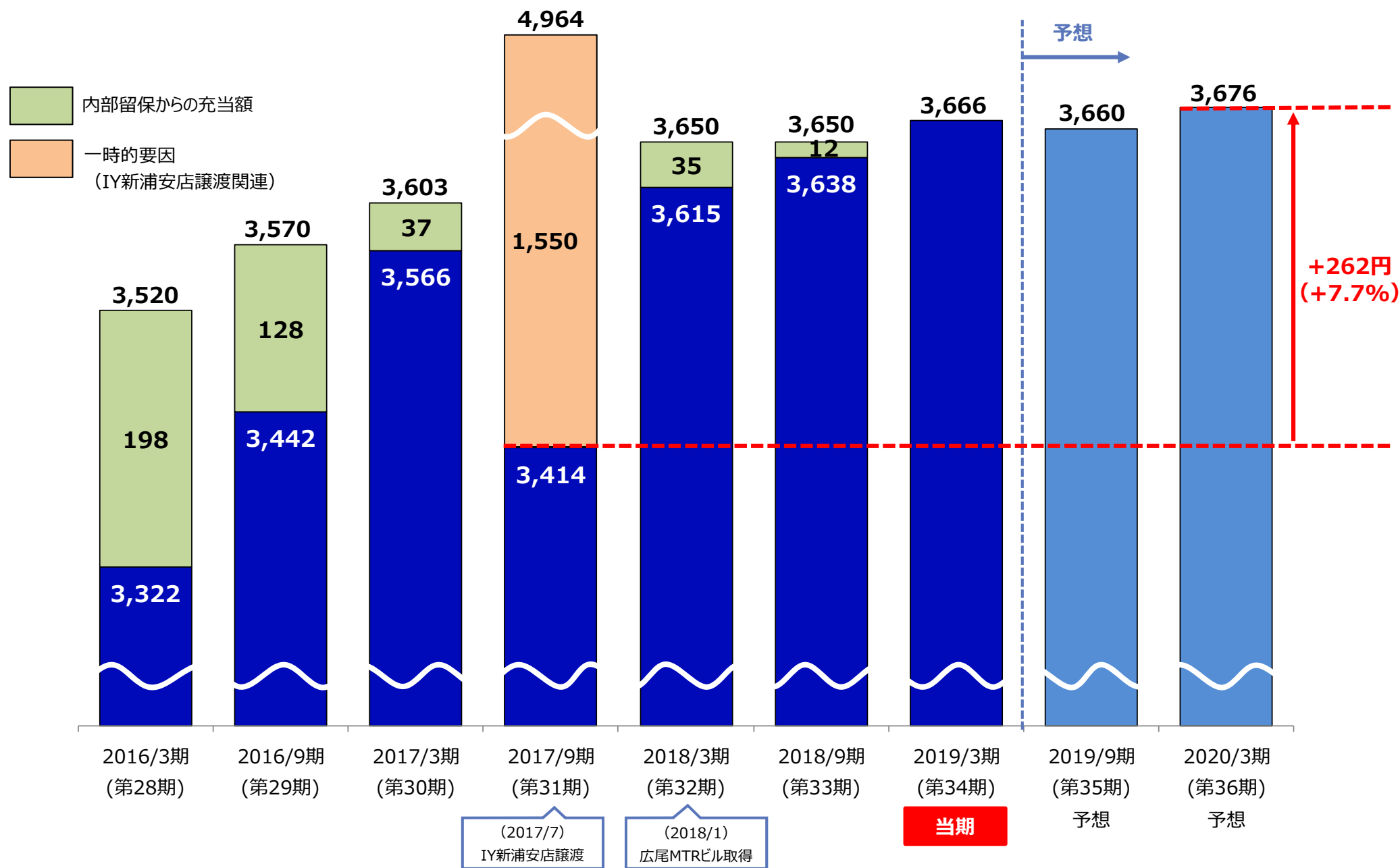
## (内部留保残高の推移)

当期の内部留保残高は1,567百万円、2019/9期及び2020/3期についても同額を見込む



イトーヨーカドー新浦安店の譲渡以降着実なフロー収益の積み上げを実現

(単位：円)



## 2. ポートフォリオの運用実績について



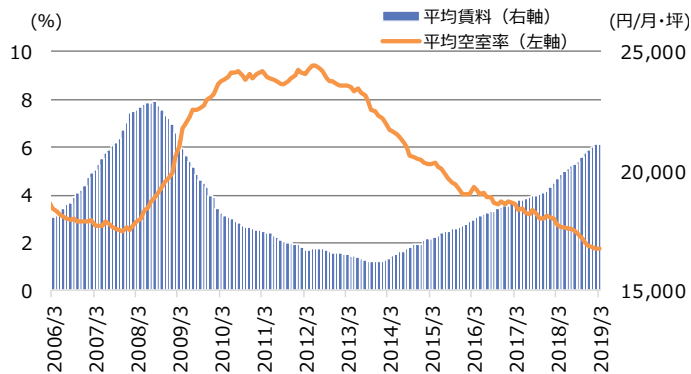
# 投資戦略

## 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取得機会は引き続き限定的
- ・ オフィスを中心とした良好な賃貸市場にも支えられ、取引利回りは地方主要都市も含め2007年水準又はそれを下回る水準まで低下
- ・ 一方で、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状況に大きな変化なし

### 賃貸市場の状況

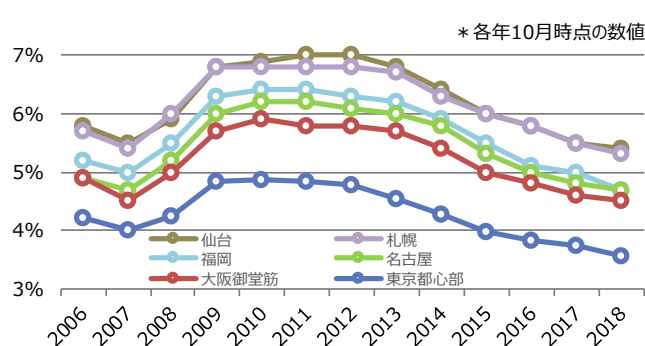
■ 都心5区のオフィスビル空室率及び賃料単価の推移



出所：三鬼商事株式会社公表データより当社作成  
都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

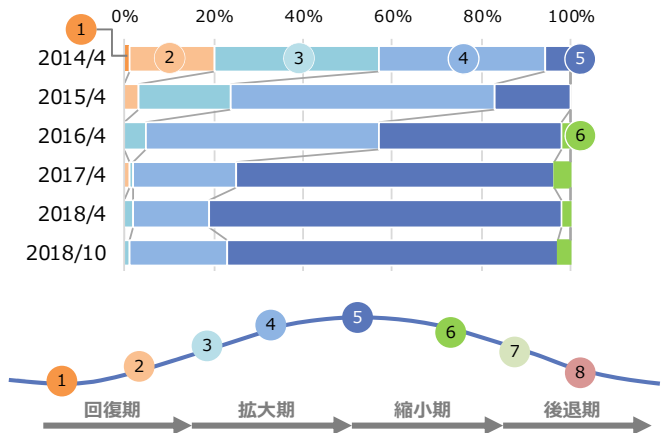
### 投資市場の状況

■ 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

■ 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

## 今後の投資戦略

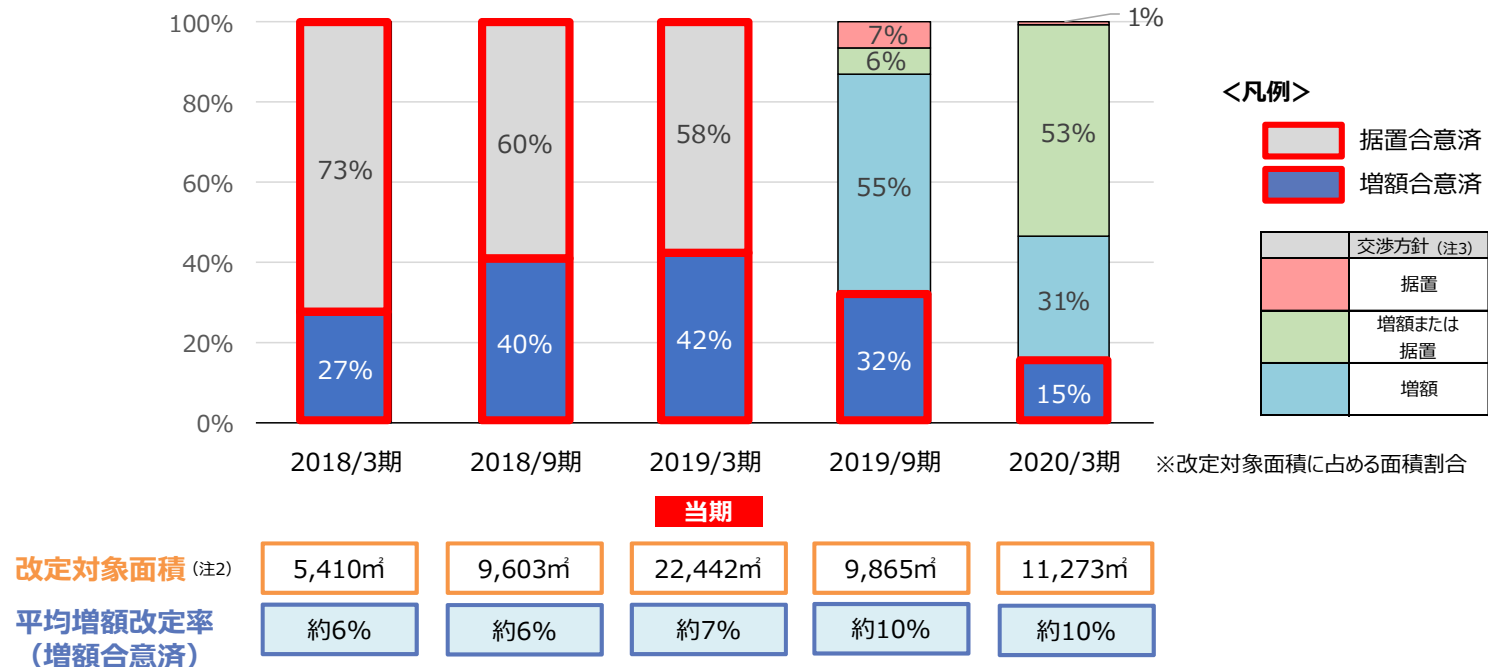
- ・ 環境変化を注視しながらソーシング活動を推進
- ・ 規模拡大よりもポートフォリオの質的向上に力点を置いた厳選投資戦略を継続

## 内部成長の取組み（賃料改定の状況）

### 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

- ・ 当期に改定日を迎えたテナントのうち、42%（9,489㎡）で増額改定を実現（平均増額改定率 7%）。減額改定は無し
- ・ 1年以内に改定日を迎えるテナントのうち、2019/9期は32%（3,146㎡）、2020/3期は15%（1,715㎡）で増額改定が確定（平均増額改定率 2019/9期：10% 2020/3期：10%）

### 改定実績及び改定予定契約の交渉方針



- (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) 新規テナント募集時における目標賃料と現況賃料とのギャップ等を考慮して決定している交渉方針

## 個別物件の足許の状況

### 大崎MTビル

- 退去区画については、稼働率の回復より条件面を重視した後継テナント誘致を推進
- 約7割で退去直後の新規契約が決定  
**－入替による賃料増加率 約8%**

### ONビル

- 賃借人(株式会社神戸製鋼所)との間で、2019年4月1日から2023年3月31日まで中途解約不可とすることで合意

### 東京汐留ビルディング

2019年1月29日に、転借人であるソフトバンクグループ株式会社及びソフトバンク株式会社が2020年度中の本社移転を公表



マスターリース契約期間（2020年4月12日まで）満了後の本物件の運用方針は、森トラスト株式会社との再契約も含めて検討中

#### < 物件の概要 >

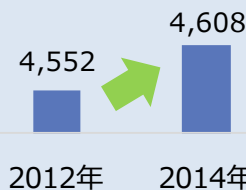
- JR線・銀座線・浅草線「新橋」駅より徒歩6分、大江戸線・ゆりかもめ「汐留」駅より徒歩1分に位置する優れた交通アクセス
- 地下通路やペデストリアンデッキを利用して天候に左右されない快適なアプローチ
- ワンフロア1,000坪超の大規模な整形空間と高い設備スペック
- 外観や内装のグレード感が高く、浜離宮恩賜庭園や東京湾を望む優れた眺望を有する

#### < 周辺エリアの状況 >

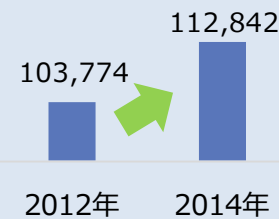
- 本物件の位置する汐留エリアは、大企業の本社が多く所在する高度業務集積エリア

#### ■ 周辺エリアの事業所数・従業者数の推移

##### 事業所数

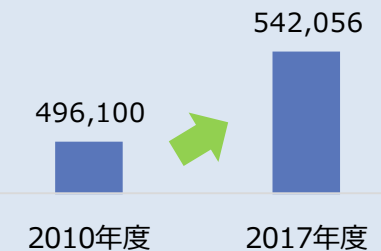


##### 従業者数



#### ■ JR新橋駅の乗降者数の推移

(人/日)



出所：総務省「平成24年経済センサス」、「平成26年経済センサス」 出所：国土交通省「平成22年度都市計画現況調査」  
 周辺エリア：新橋1～6丁目、東新橋1・2丁目 「平成29年度都市計画現況調査」

# □ 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%	102,304	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%	39,341	32,000	630	3.2%
	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%	33,578	37,400	704	4.1%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	13,173	14,600	276	3.8%
	御堂筋MTRビル	大阪府中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	10,109	10,500	193	3.8%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,388	8,190	135	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%	6,740	8,550	175	5.1%
	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%	6,797	6,730	173	5.0%
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%	32,544	40,700	680	4.2%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.6%	17,359	21,200	425	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%	9,925	11,700	328	5.7%
	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%	7,309	8,500	215	5.8%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	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%	16,075	16,700	485	5.1%
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%	3,157	3,740	85	5.4%
合計	-	-	-	-	324,096	100%	309,000	354,160	7,011	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：2019年3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)
			2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2018/9期	2019/3期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	102,811	102,304	131,000	131,000	-	3.4%	3.4%	-	3.4%	3.6%	立地
	ONビル	39,900	39,403	39,341	31,400	32,000	600	3.8%	3.7%	▲0.1%	3.4%	3.9%	不動産研
	紀尾井町ビル	34,300	33,652	33,578	37,100	37,400	300	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.5%	大和
	大崎MTビル	14,386	13,222	13,173	13,700	14,600	900	3.7%	3.6%	▲0.1%	3.3%	3.8%	不動産研
	御堂筋MTRビル	10,170	10,149	10,109	10,400	10,500	100	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.9%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,398	8,388	8,150	8,190	40	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.9%	大和
	天神プライム	6,940	6,680	6,740	8,440	8,550	110	4.2%	4.1%	▲0.1%	3.8%	4.3%	不動産研
	新横浜TECHビル	6,900	6,768	6,797	6,160	6,730	570	4.9%	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.1%	日本土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,568	32,544	40,600	40,700	100	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	不動産研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,376	17,359	21,200	21,200	-	3.9%	3.9%	-	3.7%	4.1%	日本土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,937	9,925	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	7,344	7,309	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	16,184	16,075	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	3,168	3,157	3,630	3,740	110	3.7%	3.6%	▲0.1%	4.3%	3.3%	日本土地

	取得価格	期末簿価		期末算定価額			含み損益		
		2018/9期 (A)	2019/3期 (B)	2018/9期 (C)	2019/3期 (D)	増減	2018/9期 (C-A)	2019/3期 (D-B)	増減
合計	324,096	309,860	309,000	351,330	354,160	2,830	41,469	45,159	3,689

(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	2023年3月31日 (注7)
	紀尾井町ビル (注1)	99.9% (99.9%)	35 (70)	-	-	-	-
	大崎MTビル (注2)	100% (91.8%)	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	2022年3月31日 (注7)
	御堂筋MTRビル (注3)	100% (100%)	1 (34)	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)	100%	8	-	-	-	-
	天神プライム (注4)	100%	16	-	-	-	-
	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	2021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)		99.9% (99.7%)	97 (179)				

(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えで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率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えで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率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

### 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11回投資法人債の発行)

- ・ **9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水準**の低利による調達を実現 (0.070%)

### (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

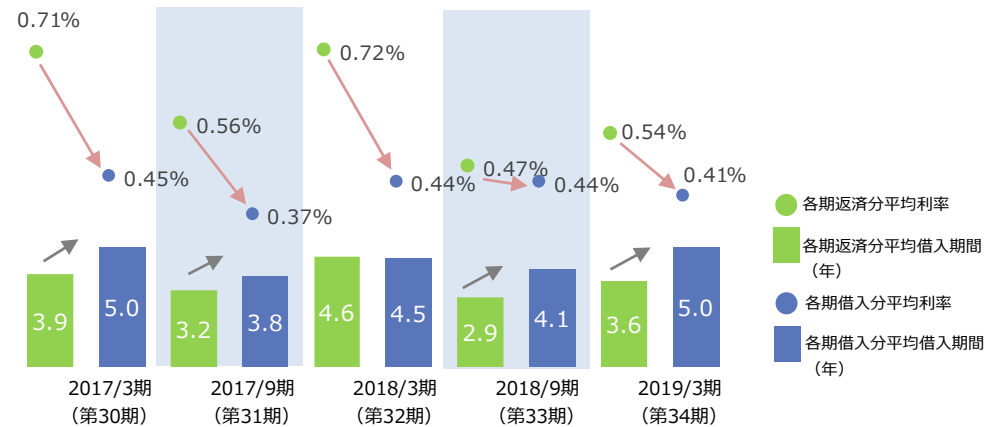
返済概要		借入概要	
総額	1,500百万円	総額	1,500百万円
平均借入期間	3.6年	平均借入期間	5.0年
平均利率	0.54%	平均利率	0.41%

(注) 平均利率は、返済時または借入時における加重平均です。

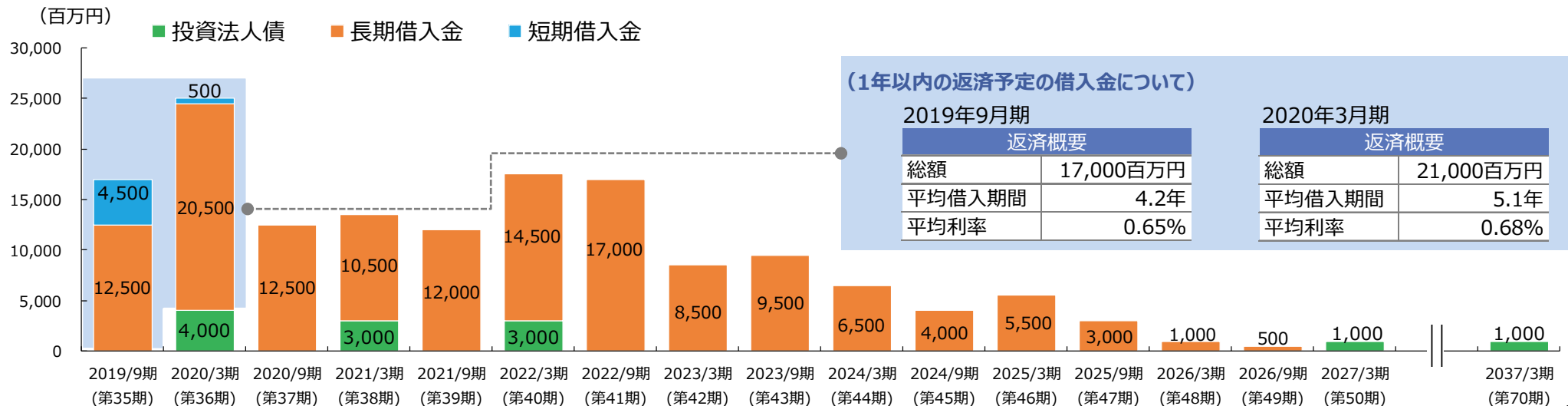
### ●発行の概要

銘柄	期間	発行額	利率	発行日
第11回無担保投資法人債	3年	3,000百万円	0.070%	2019年2月22日

### ●借入実績の推移



## 返済期日の分散状況



### (1年以内の返済予定の借入金について)

2019年9月期 返済概要		2020年3月期 返済概要	
総額	17,000百万円	総額	21,000百万円
平均借入期間	4.2年	平均借入期間	5.1年
平均利率	0.65%	平均利率	0.68%

# 有利子負債及び格付の状況

## 有利子負債の状況

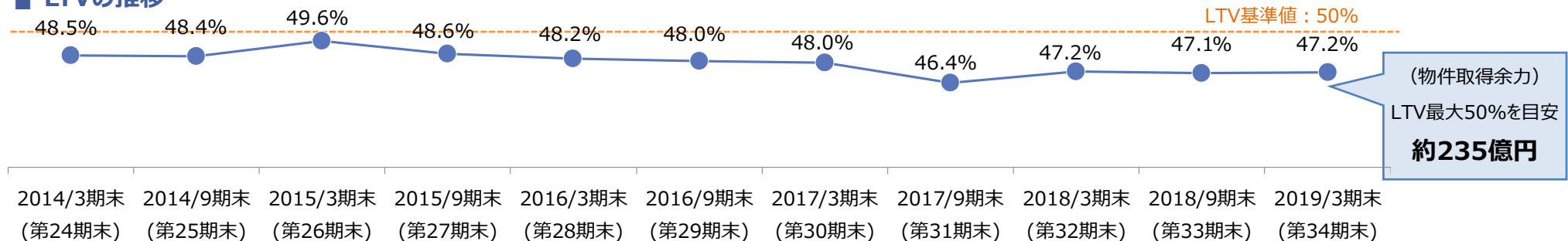
(単位：百万円)

	2018/9期末 (第33期末)	2019/3期末 (第34期末)	前期比
有利子負債残高	155,000	155,000	-
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金 (1年内返済予定含む)	138,000	138,000	-
投資法人債 (1年内償還予定含む)	12,000	12,000	-
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.1%	47.2%	0.0%
長期比率 (1年内返済・償還予定含む)	96.8%	96.8%	-
固定金利比率	96.8%	96.8%	-
期中平均利率	0.59%	0.58%	▲0.00%
短期借入金	0.18%	0.19%	0.00%
長期借入金・投資法人債	0.61%	0.60%	▲0.01%
平均有利子負債残存期間	3.0年	2.6年	▲0.4年

## 格付の状況

信用格付業者	株式会社日本格付研究所 (J C R)
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 (2019/3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%

# 有利子負債一覧

## 3. 財務の運営実績について

### ■ 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
みずほ銀行	2,000	0.18%	2018年4月12日	2019年4月12日
西日本シティ銀行	1,500	0.19%	2018年8月31日	2019年8月30日
りそな銀行	1,000	0.19%	2018年8月31日	2019年8月30日
りそな銀行	500	0.19%	2018年10月18日	2019年10月18日
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
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
三井住友銀行	1,000	0.52%	2019年2月28日	2026年2月27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11回無担保投資法人債	3,000	0.07%	2019年2月22日	2022年2月22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

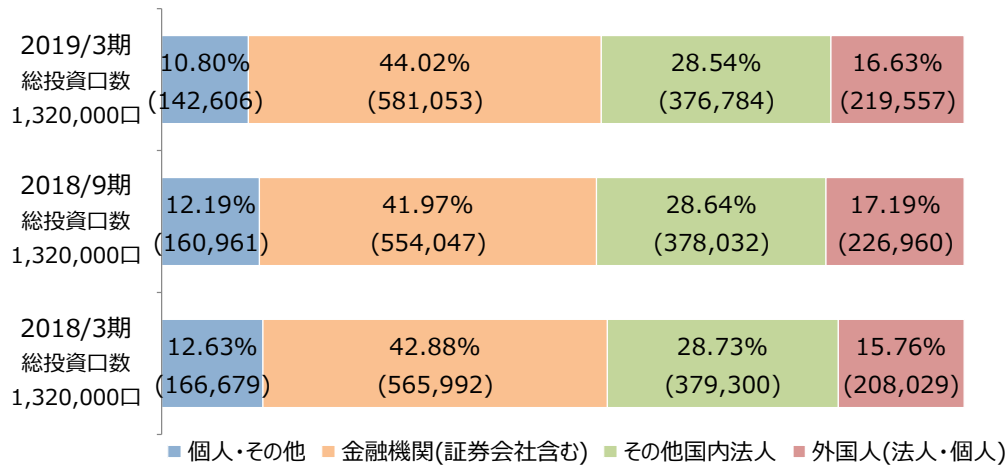
## □ (参考) 投資主の状況

### ■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：1,320,000口)

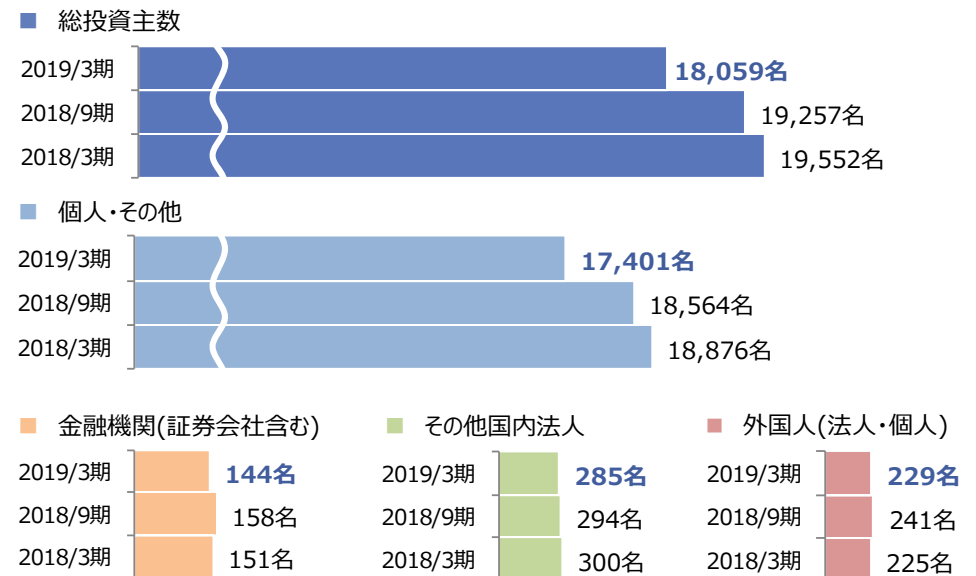
(2019年3月期末現在)

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)	187,739口	14.22%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	129,445口	9.81%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	38,702口	2.93%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,303口	2.22%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,776口	1.04%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	13,342口	1.01%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,089口	0.92%
株式会社八十二銀行	11,485口	0.87%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,332口	0.86%
上位10投資主合計	797,283口	60.40%

### ■ 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)



## 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・啓発活動の一貫として、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(2018)」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  
2018

#### ■ 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

#### ■ 設備改修による環境パフォーマンス向上の施策

##### <LED照明の導入等>

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。

(主な導入事例)

- ・ONビル
- ・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
- ・渋谷フラッグ
- ・ホテルオークラ神戸
- ・パークレーンプラザ 他



エントランスホールへのLED導入  
(広尾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CO<sub>2</sub>削減に取り組んでいます。

(主な導入事例)

- ・新横浜TECHビル
- ・ホテルオークラ神戸 他



高効率熱源機器の導入  
(新横浜TECHビル)

#### ■ 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ます。

#### ■ 廃棄物の削減

工事の施工に際して、工事業者と協働して、廃棄物の削減に継続的に取り組んでいます。

### 社会への貢献活動等

#### ■ 地域社会への貢献

定期的な地域清掃活動への参加、コミュニティサイクルの設置、地域イベントへの参加協力等、地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。



コミュニティサイクルの設置(紀尾井町ビル)



御堂筋イルミネーション(御堂筋MTRビル)

#### ■ テナント満足度向上

##### <テナント満足度調査>

事務所や店舗等の入居テナントに対してアンケート調査を実施し、本調査の結果をビル管理会社等と共有し、物件の運営管理改善等に活かすことで、継続的なテナント満足度向上を図っていきます。

##### <テナント快適性向上>

入居テナントの快適性向上等を目的として、共用部のリニューアル工事を実施しています。



エントランスリニューアル工事 (新横浜TECHビル)

#### ■ 資産運用会社の従業員教育

専門能力向上のための各種資格取得の推奨や業務上必要な幅広い知識・スキル取得に向けた研修・受験等に関する費用を負担しています。

## ESGに関する取組み (3)

### コーポレートガバナンス

#### ■ 森トラストグループによるセიმボート出資

本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

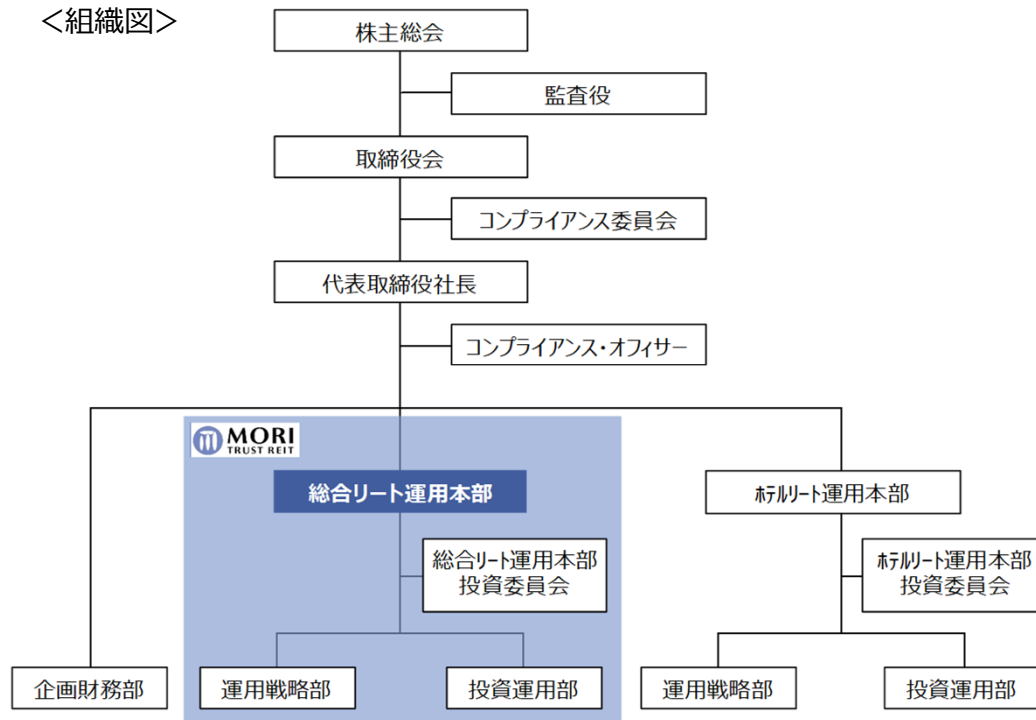
森トラストグループの保有比率

**26.5%** (2019年3月末現在)

#### ■ 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント(株)に委託しています。資産運用会社の組織体系は以下の通りです。

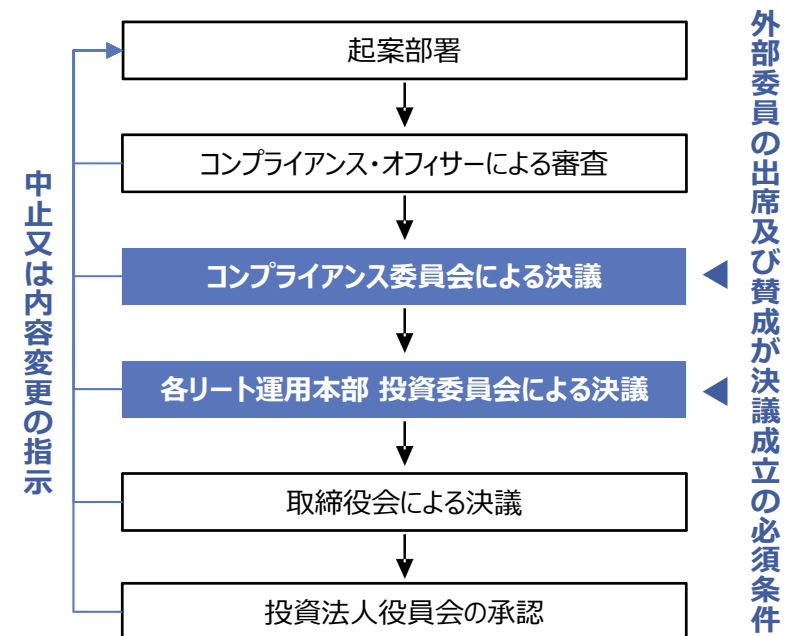
<組織図>



#### ■ 利害関係者との取引に係る手順のフロー

資産運用会社の森トラスト・アセットマネジメント(株)は、コンプライアンスを優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。

コンプライアンス委員会、投資委員会を設置して、双方に外部委員を選任しており、資産の取得等について利害関係者取引となる場合は、両委員会における外部委員の賛成及び投資法人役員会の承認を必要としています。




#### ■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

従業員に対して、定期的にコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施しています。

**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

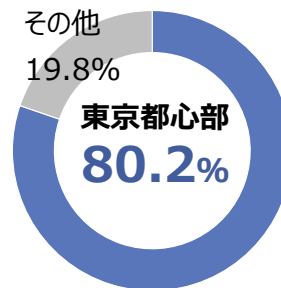
保守的なLTVを基本とし、LTVの適正水準を維持

## 1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

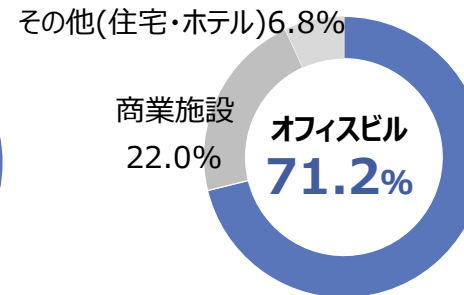
### 投資実績 (2019/3期末)

物件数 : **15** 物件  
資産規模 : **3,240** 億円  
(取得価格合計)

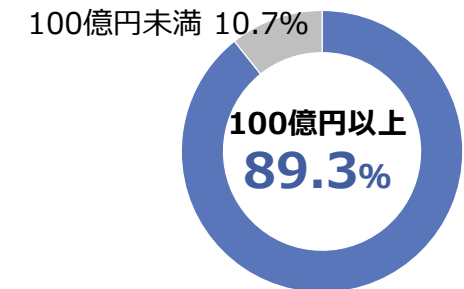
### 【地域別】



### 【用途別】



### 【取得価格別】



### 目標ポートフォリオと実績

用途		地域				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)

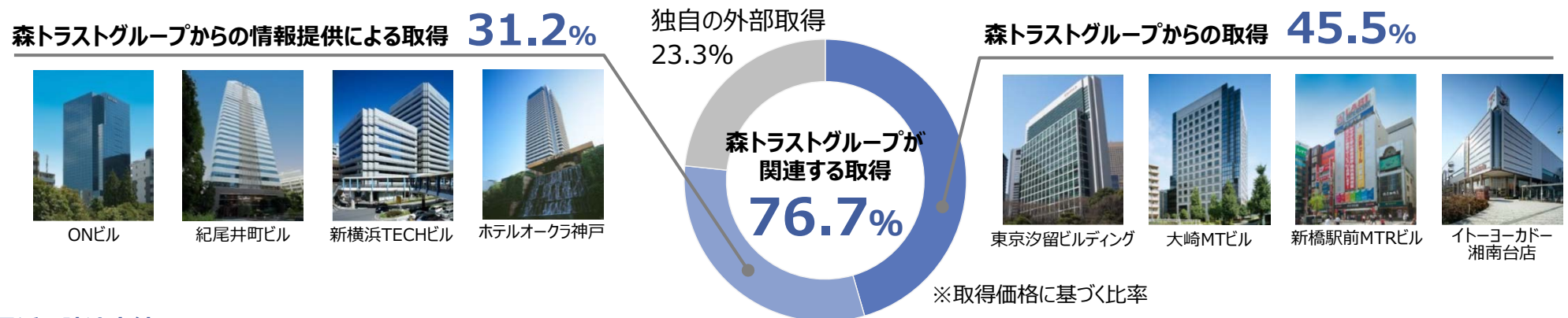
### 2 森トラストグループとの幅広い連携

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 (2019/3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 (2019/3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： **93** 施設

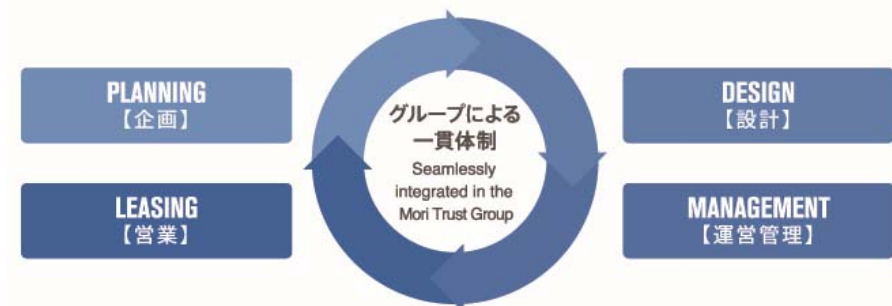
取扱面積：約 **156万** m<sup>2</sup>

賃貸ビル： **75** 棟 / 約 **131万** m<sup>2</sup>

(2018年12月31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





## 6. 参考資料



# 貸借対照表

	2018年9月期 (2018年9月30日)	2019年3月期 (2019年3月31日)		2018年9月期 (2018年9月30日)	2019年3月期 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>			(単位：千円)		
<b>流動資産</b>			<b>負債の部</b>		
現金及び預金	15,874,564	16,508,717	流動負債		
信託現金及び信託預金	2,871,670	2,899,320	営業未払金	567,456	245,710
営業未収入金	59,097	50,893	短期借入金	5,000,000	5,000,000
未収入金	—	1,336	1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	4,000,024
前払費用	39,147	31,434	1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	33,000,000
その他	—	1,278	未払金	153,933	225,529
流動資産合計	18,844,479	19,492,980	未払費用	505,657	486,841
<b>固定資産</b>			未払配当金	9,998	8,675
<b>有形固定資産</b>			未払法人税等	682	1,053
建物	23,848,519	23,247,176	未払消費税等	281,978	154,912
構築物	34,289	36,574	前受金	1,440,423	1,459,190
機械及び装置	42,930	40,760	預り金	14,843	1,016
工具、器具及び備品	31,525	31,266	流動負債合計	24,474,974	44,582,954
土地	136,672,529	136,672,529	<b>固定負債</b>		
信託建物	18,230,844	17,971,166	投資法人債	9,000,037	8,000,000
信託構築物	27,032	25,428	長期借入金	124,500,000	105,000,000
信託機械及び装置	4,579	5,160	預り敷金及び保証金	9,545,984	9,682,602
信託工具、器具及び備品	27,832	30,431	信託預り敷金及び保証金	874,186	894,870
信託土地	130,939,930	130,939,930	繰延税金負債	495,206	495,189
有形固定資産合計	309,860,013	309,000,426	固定負債合計	144,415,414	124,072,661
<b>無形固定資産</b>			負債合計	168,890,389	168,655,616
ソフトウェア	38	19	<b>純資産の部</b>		
その他	240	240	投資主資本		
無形固定資産合計	278	259	出資総額	153,990,040	153,990,040
<b>投資その他の資産</b>			剰余金		
差入保証金	10,000	10,000	任意積立金		
長期前払費用	13,219	5,229	圧縮積立金	1,083,568	1,072,409
その他	3,602	3,602	任意積立金合計	1,083,568	1,072,409
投資その他の資産合計	26,821	18,831	当期未処分利益又は当期未処理損失 (▲)	4,806,841	4,839,482
固定資産合計	309,887,113	309,019,516	剰余金合計	5,890,409	5,911,892
<b>繰延資産</b>			投資主資本合計	159,880,449	159,901,932
投資法人債発行費	39,245	45,053	純資産合計	159,880,449	159,901,932
繰延資産合計	39,245	45,053	負債純資産合計	328,770,839	328,557,549
資産合計	328,770,839	328,557,549			

# 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	2018年9月期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	8,428,133	8,475,783
その他貸貸事業収入	391,641	296,072
<b>営業収益合計</b>	<b>8,819,775</b>	<b>8,771,855</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	3,091,850	3,028,330
資産運用報酬	334,082	338,276
資産保管手数料	16,408	13,092
一般事務委託手数料	53,288	50,460
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	54,538	41,878
<b>営業費用合計</b>	<b>3,556,168</b>	<b>3,478,037</b>
<b>営業利益</b>	<b>5,263,606</b>	<b>5,293,818</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	209	88
未払分配金戻入	759	653
還付加算金	219	—
受取保険金	1,989	6,341
<b>営業外収益合計</b>	<b>3,178</b>	<b>7,083</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	444,015	439,069
投資法人債利息	12,629	12,326
投資法人債発行費償却	7,727	8,972
<b>営業外費用合計</b>	<b>464,373</b>	<b>460,369</b>
<b>経常利益</b>	<b>4,802,411</b>	<b>4,840,532</b>
税引前当期純利益	4,802,411	4,840,532
法人税、住民税及び事業税	714	1,066
法人税等調整額	▲5,144	▲17
<b>法人税等合計</b>	<b>▲4,430</b>	<b>1,049</b>
当期純利益	4,806,841	4,839,482
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,806,841	4,839,482

## (不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2018年9月期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
貸貸事業収入		
家賃	8,048,072	8,107,574
共益費	256,451	244,600
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	391,641	296,072
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>8,819,775</b>	<b>8,771,855</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
管理業務費	459,139	419,442
水道光熱費	256,830	224,455
公租公課	898,027	896,120
損害保険料	19,156	19,132
修繕費	166,918	174,517
減価償却費	1,262,337	1,268,330
その他費用	29,441	26,331
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>3,091,850</b>	<b>3,028,330</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>5,727,924</b>	<b>5,743,525</b>

# 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9月期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
I. 当期末処分利益	4,806,841,700	4,839,482,960
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	11,158,300	—
III. 分配金の額	4,818,000,000	4,839,120,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,650)	(3,666)
IV. 次期繰越利益	0	362,960

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2018年9月期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019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	4,802,411	4,840,532
減価償却費	1,262,337	1,268,330
投資法人債発行費償却	7,727	8,972
受取利息	▲209	▲88
支払利息	456,645	451,396
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲1,316	8,204
営業未払金の増減額 (▲は減少)	305,837	▲331,441
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	9,474	—
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	281,978	▲127,065
前受金の増減額 (▲は減少)	▲16,302	18,766
その他	663	▲18,625
小計	7,109,246	6,118,981
利息の受取額	209	88
利息の支払額	▲462,535	▲452,383
法人税等の支払額	▲850	▲695
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,646,069	5,665,991
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	▲119,593	▲66,055
信託有形固定資産の取得による支出	▲108,533	▲271,026
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲412,708	▲210,224
預り敷金及び保証金の受入による収入	409,145	356,536
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲8,139	▲150
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	113,811	20,833
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲126,017	▲170,085
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)	▲3,500,000	—
長期借入れによる収入	15,000,000	1,000,000
長期借入金の返済による支出	▲14,500,000	▲1,000,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	3,000,000
投資法人債の償還による支出	—	▲3,000,000
投資法人債発行費の支出	▲15,290	▲14,780
分配金の支払額	▲4,818,591	▲4,819,323
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲4,833,882	▲4,834,103
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	1,686,169	661,802
現金及び現金同等物の期首残高	17,060,065	18,746,235
現金及び現金同等物の期末残高	18,746,235	19,408,037

# 財務指標の推移

(単位：百万円)

	2017/3期 (第30期)	2017/9期 (第31期)	2018/3期 (第32期)	2018/9期 (第33期)	2019/3期 (第34期)	算定式
営業収益	8,869	11,606	8,686	8,819	8,771	
うち不動産等売却益	—	2,813	—	—	—	
営業費用	3,636	3,812	3,438	3,556	3,478	
営業利益	5,233	7,794	5,248	5,263	5,293	
経常利益	4,707	7,280	4,771	4,802	4,840	
当期純利益	4,722	7,049	4,785	4,806	4,839	
分配金総額	4,755	6,552	4,818	4,818	4,839	
期末総資産額	332,575	327,438	328,079	328,770	328,557	
期末有利子負債額	159,500	152,000	155,000	155,000	155,000	
期末純資産額	159,364	161,658	159,891	159,880	159,901	
含み損益	22,195	33,072	33,395	41,469	45,159	
NAV	181,560	194,731	193,287	201,350	205,061	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,673	5,508	5,695	5,727	5,743	
減価償却費	1,394	1,373	1,282	1,262	1,268	
賃貸NOI	7,067	6,882	6,978	6,990	7,011	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,116	5,610	6,068	6,069	6,107	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	151	470	237	253	408	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,916	6,411	6,740	6,736	6,603	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.8%	4.4%	2.9%	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)	5.9%	8.7%	6.0%	6.0%	6.1%	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%	46.4%	47.2%	47.1%	47.2%	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	3,603円	4,964円	3,650円	3,650円	3,666円	
1口当たり純資産額	120,730円	122,468円	121,130円	121,121円	121,137円	
1口当たりNAV	137,545円	147,523円	146,429円	152,538円	155,349円	
1口当たりFFO	4,633円	4,250円	4,597円	4,597円	4,627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	(2018/9期末) 2018年9月末	10月末	11月末	12月末	2019年1月末	2月末	(2019/3期末) 3月末
オフィスビル	99.2% (98.9%)	99.5% (99.5%)	99.9% (99.9%)	99.8% (99.8%)	99.8% (99.8%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.3%)
商業施設	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合計	99.6% (99.5%)	99.8% (99.7%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.7%)

## ■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	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)	2019/3期末 (第34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)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.7%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.9%)
	大崎MTビル (注3)	100% (92.7%)	100% (92.7%)	100% (92.7%)	100% (100%)	100% (91.8%)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (95.0%)	100% (95.5%)	100% (100%)	100% (96.4%)	100% (100%)
	広尾MTRビル (注5)	—	—	99.5%	84.2%	100%
	天神プライム (注5)	100%	100%	100%	89.1%	100%
	新横浜TECHビル	98.8%	92.6%	95.7%	98.7%	98.7%
	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%
商業施設	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%
	プレスボ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
ホテル	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	100%	100%	96.8%	100%	100%
	合計 (注6)	99.9% (99.5%)	99.7% (99.2%)	99.8% (99.5%)	99.6% (99.5%)	99.9% (99.7%)

(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たうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

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

(注4) 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たうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注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)

	オフィスビル											
	東京汐留ビルディング		ONビル		紀尾井町ビル		大崎MTビル		御堂筋MTRビル		広尾MTRビル	
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	102,304百万円		39,341百万円		33,578百万円		13,173百万円		10,109百万円		8,388百万円	
期末算定価額	131,000百万円		32,000百万円		37,400百万円		14,600百万円		10,500百万円		8,190百万円	
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)	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000			1,071,612	1,088,092	321,235	336,347	278,719	293,352	175,069	176,016
家賃	2,795,000	2,795,000			947,800	978,421	320,090	333,174	230,658	252,182	122,621	128,750
共益費	-	-			10,168	10,168	-	-	14,959	8,440	28,123	22,888
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-			113,643	99,501	1,144	3,172	33,101	32,729	24,324	24,377
不動産賃貸事業費用	919,404	919,379			567,024	519,906	113,525	115,665	160,424	148,337	57,729	57,376
公租公課	406,295	406,289			88,343	88,343	36,618	36,610	39,308	39,308	40	122
固定資産税	406,295	406,289	非開示	非開示	87,018	87,018	36,618	36,610	39,308	39,308	-	-
その他公租公課	-	-	(注5)	(注5)	1,325	1,325	-	-	-	-	40	122
諸経費	3,744	3,724			343,977	295,520	20,811	22,798	71,330	60,975	41,257	40,481
管理業務費	-	-			240,997	218,297	6,670	14,128	35,264	29,559	7,687	10,572
水道光熱費	-	-			86,575	59,803	-	-	27,421	25,999	17,746	18,339
損害保険料	3,744	3,724			1,352	1,353	795	790	557	554	230	229
信託報酬	-	-			800	800	-	-	500	500	400	400
その他費用	-	-			14,252	15,267	13,345	7,878	7,585	4,360	15,192	10,940
減価償却費	509,364	509,365			134,703	136,042	56,094	56,257	49,785	48,053	16,431	16,772
不動産賃貸事業損益	1,875,595	1,875,620	539,781	544,151	504,587	568,185	207,709	220,681	118,295	145,014	117,340	118,639
減価償却費除前利益( NOI )	2,384,959	2,384,986	625,200	630,494	639,291	704,228	263,804	276,939	168,080	193,068	133,771	135,412
NOI利回り(注6)	4.3%		3.2%		4.1%		3.8%		3.8%		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：2019年3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	6,740百万円		6,797百万円		32,544百万円		17,359百万円		9,925百万円		7,309百万円	
期末算定価額	8,550百万円		6,730百万円		40,700百万円		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)	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期
不動産賃貸事業収益	314,229	235,104	333,273	346,969			459,000	459,600	395,045	375,045		
家賃	198,092	198,648	296,687	310,866			459,000	459,000	395,000	375,000		
共益費	20,560	20,560	96	-			-	-	-	-		
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-		
その他賃貸事業収入	95,576	15,895	36,488	36,102			-	600	45	45		
不動産賃貸事業費用	110,179	89,604	198,902	232,536			51,149	51,065	130,737	106,886		
公租公課	24,036	24,036	29,989	29,982			32,636	32,633	39,186	39,180		
固定資産税	24,036	24,036	29,989	29,982	非開示 (注7)	非開示 (注7)	32,636	32,633	39,186	39,180	非開示 (注7)	非開示 (注7)
その他公租公課	-	-	-	-			-	-	-	-		
諸経費	57,710	35,191	111,248	143,407			1,485	1,403	31,662	6,912		
管理業務費	27,978	7,440	58,453	57,930			1,200	1,200	1,620	1,620		
水道光熱費	12,170	13,188	39,231	38,790			-	-	-	-		
損害保険料	206	204	806	801			205	203	982	977		
信託報酬	750	750	-	-			-	-	-	-		
その他費用	16,605	13,608	12,757	45,884			80	-	29,060	4,315		
減価償却費	28,432	30,376	57,664	59,146			17,027	17,027	59,888	60,793		
不動産賃貸事業損益	204,050	145,499	134,370	114,433	664,765	656,560	407,850	408,534	264,308	268,159	185,104	178,416
減価償却費控除前利益 (NOI)	232,482	175,876	192,035	173,579	688,355	680,166	424,878	425,562	324,196	328,952	222,480	215,823
NOI利回り	5.1%		5.0%		4.2%		4.7%		5.7%		5.8%	

(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)

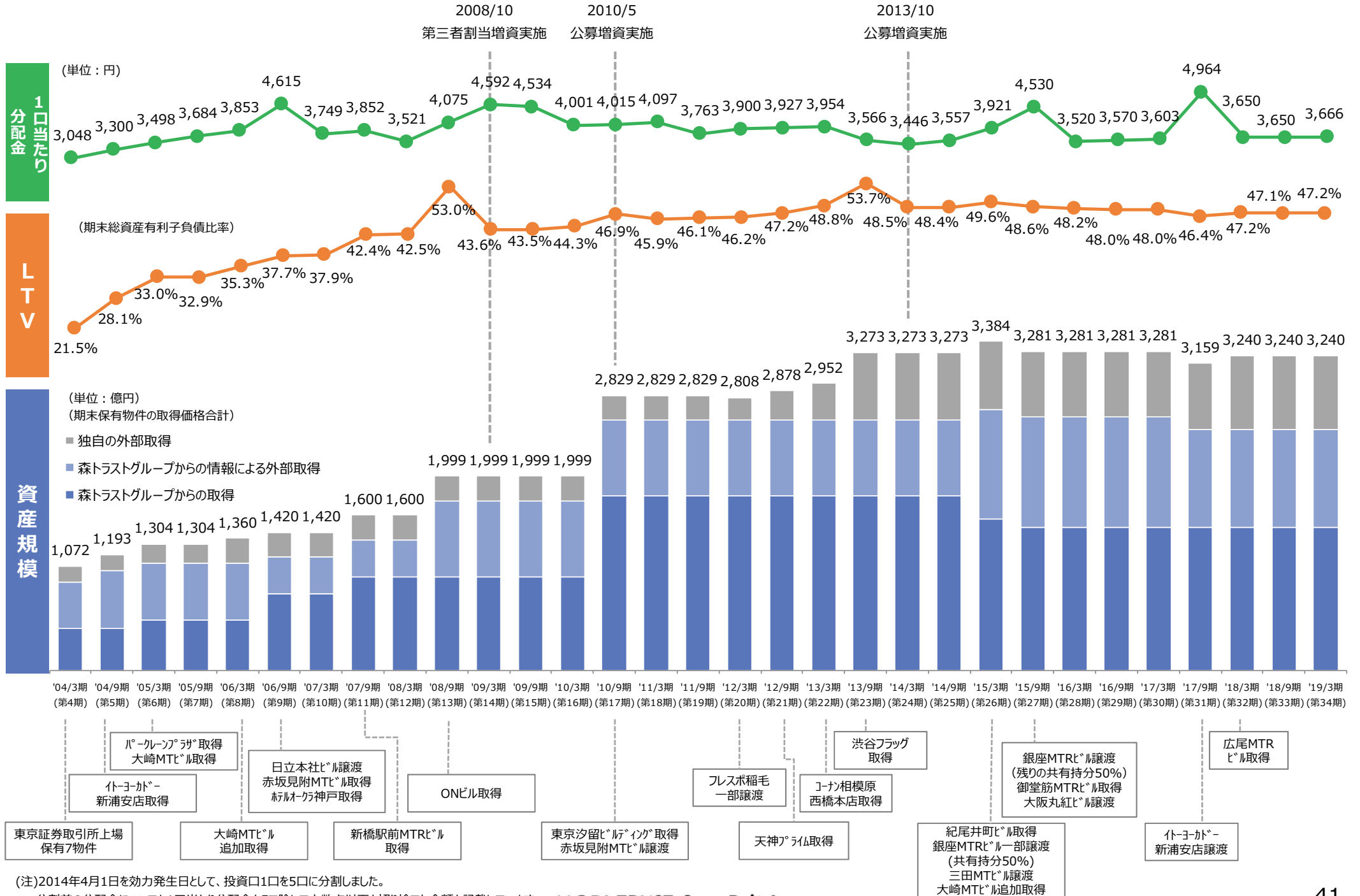
商業施設	ホテル	住宅	
フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ	
			合計

所在地	千葉市稲毛区	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	16,075百万円	3,157百万円	309,000百万円				
期末算定価額	2,650百万円	16,700百万円	3,740百万円	354,160百万円				
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)	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期	2018/9期	2019/3期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	625,493	618,018	104,103	105,876	8,819,775	8,771,855
家賃	-	-	625,493	618,018	94,376	96,076	8,048,072	8,107,574
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	256,451	244,600
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	683	755	391,641	296,072
不動産賃貸事業費用	8,019	8,019	306,227	308,089	34,794	31,767	3,091,850	3,028,330
公租公課	7,269	7,269	73,428	73,427	7,187	7,182	898,027	896,120
固定資産税	7,269	7,269	73,428	73,427	7,187	7,182	894,709	894,669
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	3,317	1,451
諸経費	750	750	57,941	59,207	15,904	12,902	931,485	863,878
管理業務費	-	-	-	-	8,580	8,015	459,139	419,442
水道光熱費	-	-	-	-	2,446	2,374	256,830	224,455
損害保険料	-	-	8,291	8,318	160	160	19,156	19,132
信託報酬	750	750	2,000	2,000	-	-	6,850	6,850
その他費用	-	-	47,649	48,889	4,716	2,352	189,509	193,998
減価償却費	-	-	174,857	175,454	11,701	11,682	1,262,337	1,268,330
不動産賃貸事業損益	115,589	115,589	319,266	309,929	69,308	74,109	5,727,924	5,743,525
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,589	115,589	494,123	485,383	81,010	85,792	6,990,261	7,011,855
NOI利回り	11.0%		5.1%		5.4%		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。

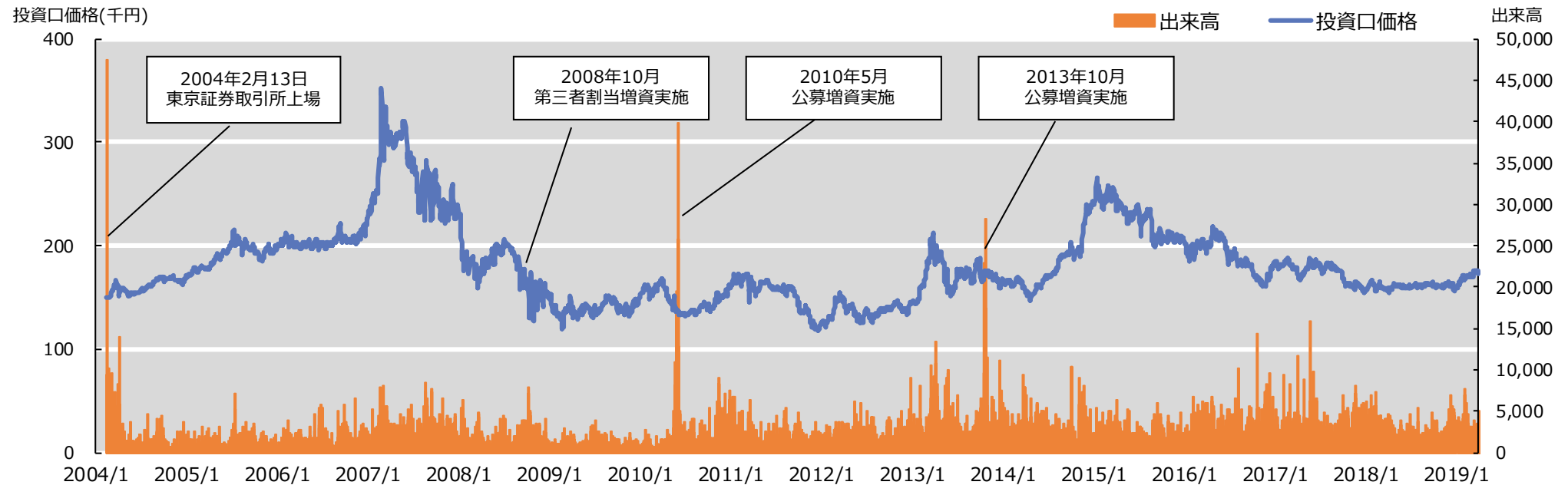
(注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

# 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



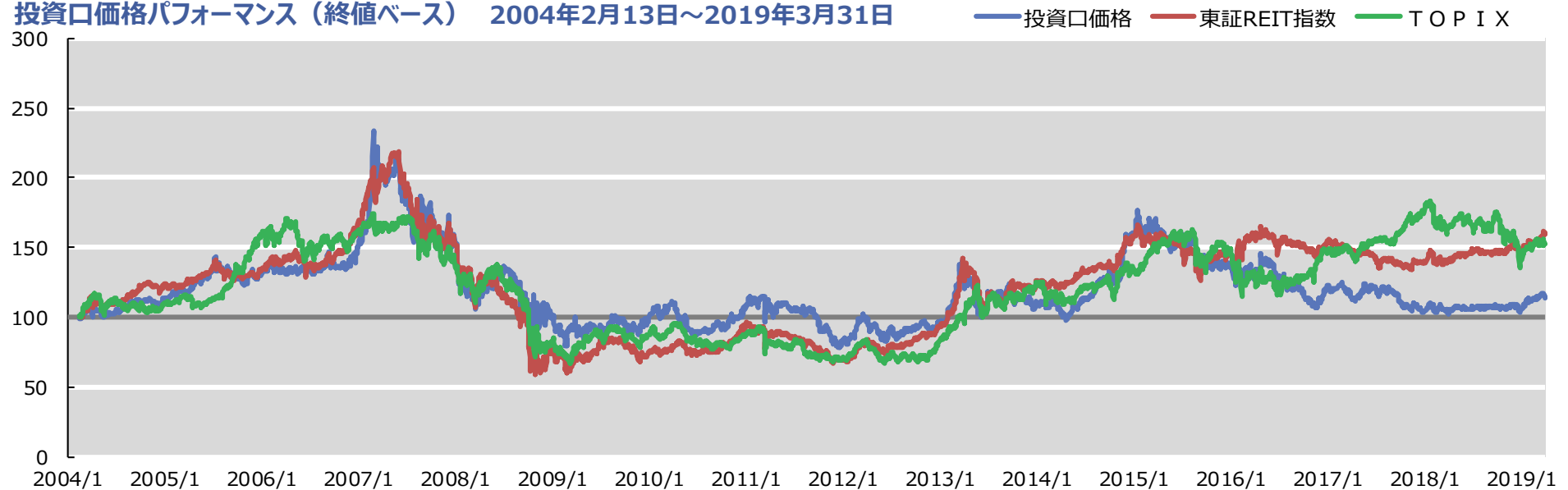
# 投資口価格の推移

## 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2019年3月31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～2019年3月31日



(注) 森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。

## □ 資産運用会社に対する運用報酬について

(2019年3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 総合リート運用本部 運用戦略部 (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**

**MEMO**