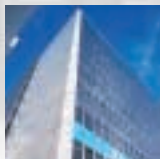
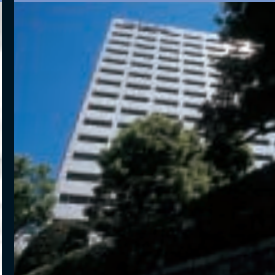


森トラスト総合リート投資法人

第 4 期 資産運用報告書

自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日



MORI TRUST Sogo Reit, Inc.



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	II. 資産運用報告書	12
I. 投資法人の概要	2	III. 貸借対照表	26
決算サマリー	2	IV. 損益計算書	28
投資主の構成	2	V. 金銭の分配に係る計算書	33
本投資法人の基本的な仕組み	3	VI. 会計監査人の監査報告書	34
森トラストグループとの連携	3	VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	35
本投資法人の投資及び運用の特色	4	VIII. 投資主インフォメーション/投資主メモ	37
ポートフォリオ概況	5		
ポートフォリオ分布	6		
ポートフォリオ一覧	6		
ポートフォリオ組入物件の概要	7		
資産運用会社の概要	11		

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。

平素より格別のご高配を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成13年10月2日の成立以来、

着実に運用実績を積み重ねてまいりましたが、お蔭様をもちまして、

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することができました。

これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第4期(平成16年3月期)の運用の概況と決算につきまして

ご報告申し上げます。

当期は、営業収益3,675百万円、経常利益2,439百万円、当期純利益2,438百万円となりました。

この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり15,243円とさせていただきます。

今後とも、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、

中長期的な資産の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、今後とも変わらぬご支援、

ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

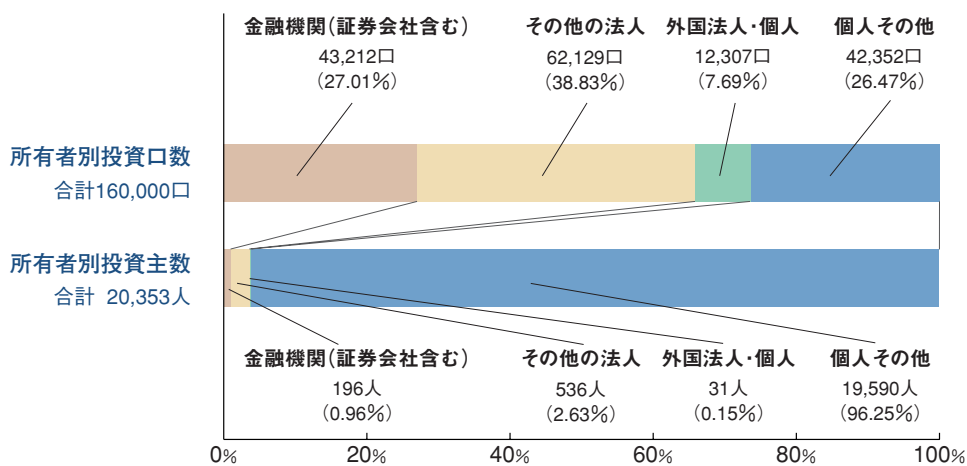


森トラスト総合リート投資法人
執行役員 村田 正樹

決算サマリー

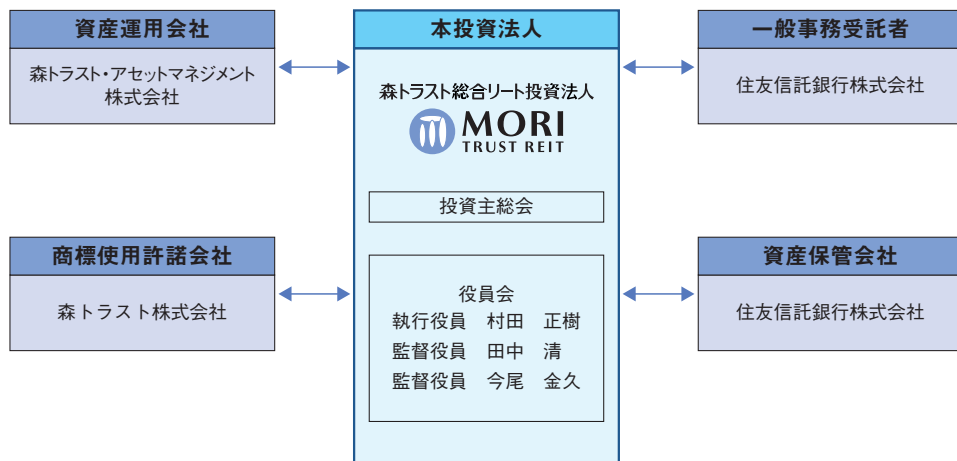
期 (決算年月)	単位	第1期 (平成14年9月)	第2期 (平成15年3月)	第3期 (平成15年9月)	第4期 (平成16年3月)
営業収益	百万円	333	932	3,200	3,675
経常利益	百万円	124	526	1,579	2,439
当期純利益	百万円	71	304	850	2,438
分配総額	百万円	71	304	850	2,438
1口当たり分配金額	円	5,627	5,699	5,313	15,243
総資産額	百万円	22,041	95,024	147,471	116,074
純資産額	百万円	6,421	27,004	80,850	82,438
自己資本比率	%	29.1	28.4	54.8	71.0

投資主の構成



(注)「その他の法人」には、株式会社証券保管振替機構名義の投資口が1口含まれています。

本投資法人の基本的な仕組み



森トラストグループとの連携

■ 森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定

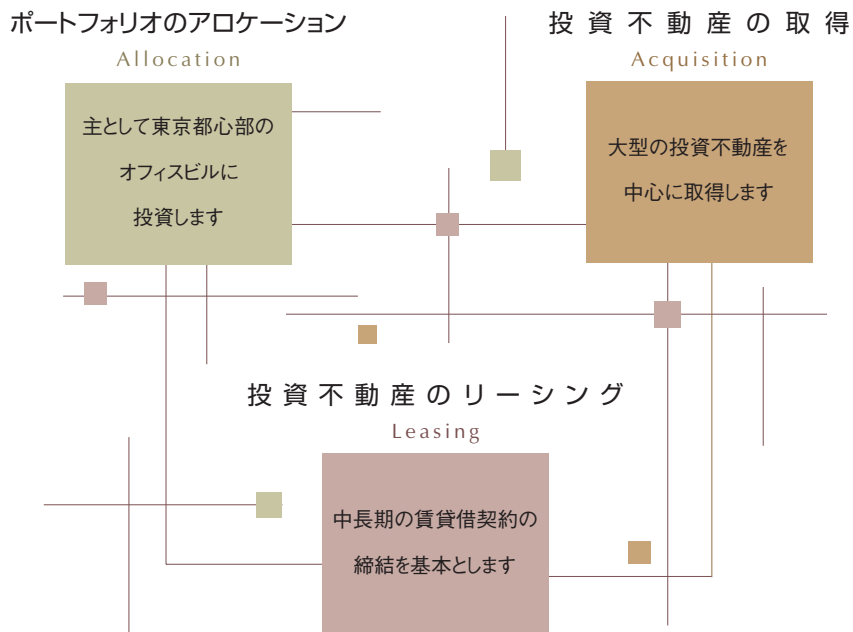
本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ5社^(注)との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

(注) 森トラスト株式会社、株式会社森トラストグループ本社、森インベストメント・トラスト株式会社、森観光トラスト株式会社、フォレセーヌ株式会社

■ 森トラスト株式会社からの商標使用許諾

本投資法人は、森トラスト株式会社との間で商標使用許諾契約を締結しており、同社より、「森トラスト総合リート投資法人」、「MORI TRUST REIT」等の商標の使用許諾を受けています。

本投資法人の投資及び運用の特色



目標ポートフォリオ

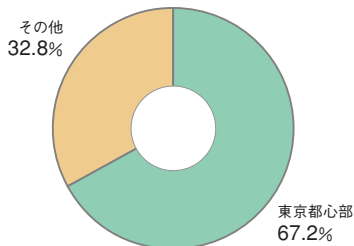
用途	東京都心部	その他	合計
	千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区	首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市	
オフィスビル	60～70%	10～20%	70～90%
商業施設 その他（住宅・ホテル）	0～10%	10～20%	10～30%
合計	60～80%	20～40%	100%

投資不動産1件当たりの最低投資額

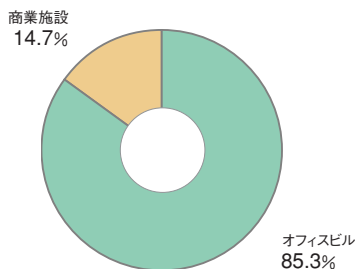
用途（地域区分）	最低投資額
オフィスビル（東京都心部）	原則 50億円
オフィスビル（その他）	原則 30億円
商業施設	原則 30億円

ポートフォリオ概況

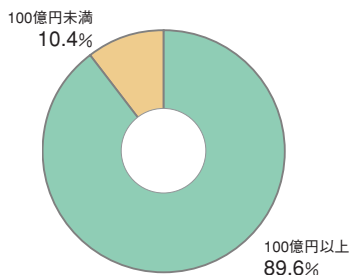
地域区分による投資比率



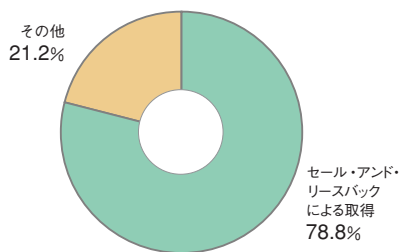
用途区分による投資比率



投資不動産の取得価格別の投資比率

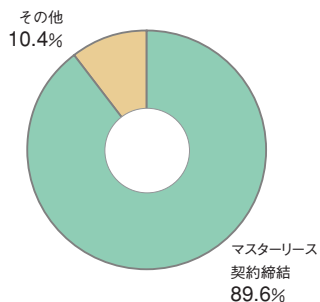


セール・アンド・リースバックによる
投資不動産の投資比率

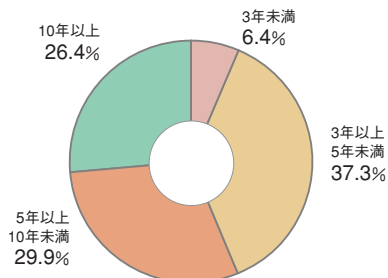


(注) セール・アンド・リースバックとは、投資不動産の前所有者が投資不動産を売却後、引き続き賃借人（あるいは転借人）として賃借（あるいは転借）する売却形態をいいます。

マスターリース契約を締結している
投資不動産の投資比率

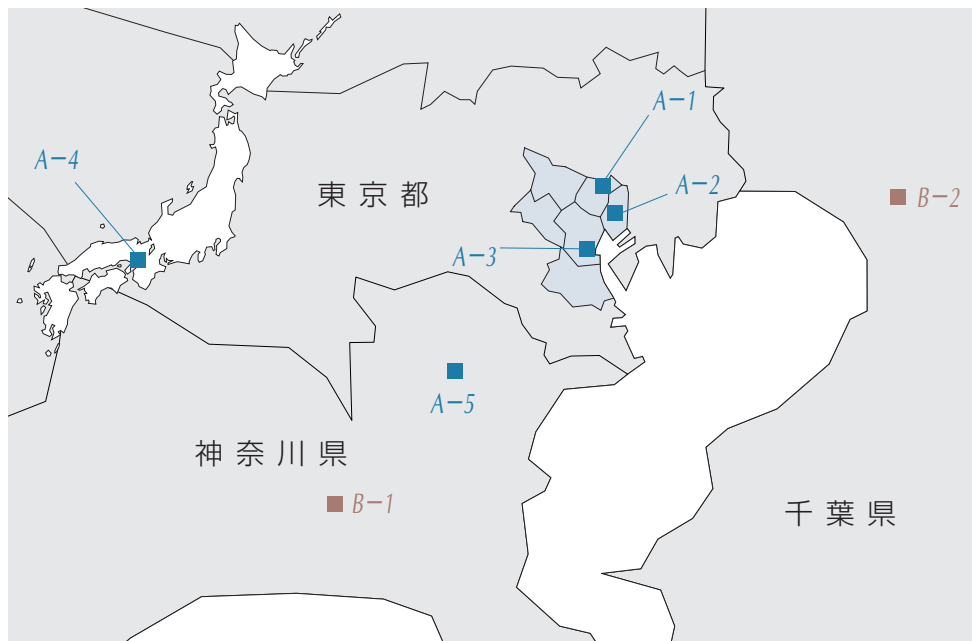


投資不動産の契約期間別の投資比率



(注) 上記の投資比率は、当期末現在における本投資法人の投資不動産の取得価格に基づく比率を記載しています。

ポートフォリオ分布



ポートフォリオ一覧

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格(百万円)	延床面積(㎡)	稼働率(%)
A-1	オフィスビル	日立本社ビル	東京都心部	40,000	57,254.61	100.0
A-2	オフィスビル	日産自動車本社ビル新館	東京都心部	16,000	(注1) 38,901.73	100.0
A-3	オフィスビル	三田MTビル	東京都心部	16,000	21,043.02	100.0
A-4	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	その他	12,500	41,574.47	100.0
A-5	オフィスビル	新横浜TECHビル	その他	6,900	25,187.22	100.0
B-1	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	その他	11,600	53,393.66	100.0
B-2	商業施設	クレッセ稲毛	その他	4,200	(注2) 79,113.42	100.0

(注1) A-2「日産自動車本社ビル新館」の建物は、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。本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

(注2) B-2「クレッセ稲毛」については、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。

ポートフォリオ組入物件の概要

当期（第4期）取得物件



A-5 OFFICE BUILDINGS

新横浜TECHビル (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4期） (単位：千円)

当期稼働日数	139日
不動産賃貸事業収益	340,908
不動産賃貸事業費用	121,951
不動産賃貸事業損益	218,957



A-3 OFFICE BUILDINGS

三田MTビル (平成15年12月1日取得)

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

(注) 延床面積には、附属建物72.70㎡を含みます。

物件収支状況（第4期） (単位：千円)

当期稼働日数	122日
不動産賃貸事業収益	332,813
不動産賃貸事業費用	49,823
不動産賃貸事業損益	282,990

ポートフォリオ組入物件の概要

第3期末保有物件



A-1 OFFICE BUILDINGS

日立本社ビル (平成15年3月31日取得)

所在地(住居表示) 東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地

地 積 9,540.58㎡

延床面積 57,254.61㎡^(注1)

構 造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

階 数 地下3階付20階建

建築時期 昭和58年3月

所有形態 建物：所有権 土地：所有権

(注1) 延床面積には、附属建物65.45㎡を含みます。

(注2) 本物件は株式会社日立製作所の本社として使用されていますが、同社は平成16年10月以降本社機能の移転を予定しています。

物件収支状況(第4期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	1,316,065
不動産賃貸事業費用	127,897
不動産賃貸事業損益	1,188,167



A-2 OFFICE BUILDINGS

日産自動車本社ビル新館 (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

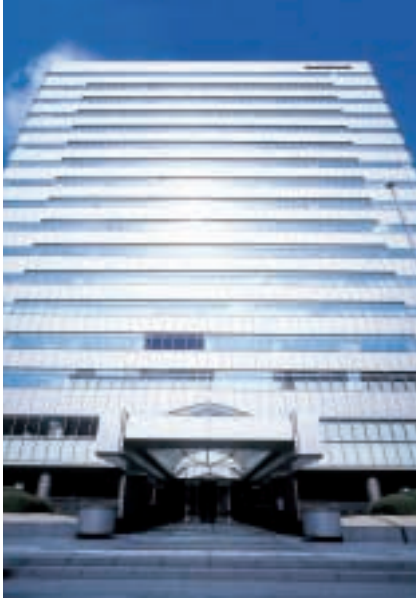
所有形態 建物：所有権 土地：所有権

(注1) 土地全5筆のうち、4筆(合計面積 367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積 4,287.87㎡)は建物の他の区分所有者と共有(本投資法人持分 10,000分の6,570)にて所有しています。

(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。本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

物件収支状況(第4期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	450,472
不動産賃貸事業費用	52,279
不動産賃貸事業損益	398,192



A-4 OFFICE BUILDINGS

丸紅大阪本社ビル (平成14年9月30日取得)

所在地(住居表示) 大阪府中央区本町二丁目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4期)

(単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	600,177
不動産賃貸事業費用	207,174
不動産賃貸事業損益	393,003



B-1 RETAILS

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4期)

(単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	395,004
不動産賃貸事業費用	78,539
不動産賃貸事業損益	316,465

ポートフォリオ組入物件の概要



B-2 RETAILS

クレッセ稲毛 (平成14年3月28日取得)

所在地(地番) 千葉市稲毛区長沼原町731番17
千葉市稲毛区六方町236番10

地積	79,113.42㎡
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、建物は含みません。

物件収支状況(第4期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	240,000
不動産賃貸事業費用	21,817
不動産賃貸事業損益	218,182

資産運用会社の概要

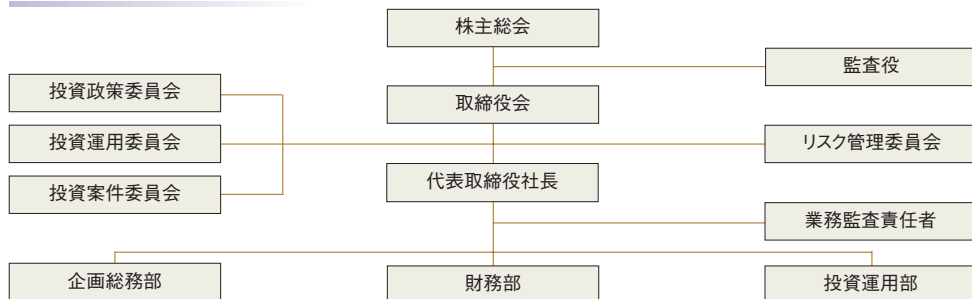
会社概要

名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目25番5号
代表取締役社長	村田 正樹
設立	平成12年2月28日
資本金	4億円
主たる事業内容	投資法人資産運用業

沿革

平成12年2月28日	会社設立
平成12年4月19日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 国土交通大臣(1)第6009号)
平成12年10月5日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号 国土交通大臣第000001号)
平成13年5月17日	宅地建物取引業取引一任代理等認可取得(認可番号 国土交通大臣第4号)
平成13年6月20日	投資法人資産運用業認可取得(認可番号 内閣総理大臣第10号)
平成15年11月1日	森トラスト・アセットマネジメント株式会社(現商号)へ商号変更

組織図



株主構成

名称	所有株式数	所有株式数の比率
森トラスト株式会社	5,200株	65.0%
株式会社パルコ	800株	10.0%
株式会社損害保険ジャパン	800株	10.0%
株式会社三井住友銀行	400株	5.0%
株式会社UFJ銀行	400株	5.0%
株式会社みずほコーポレート銀行	400株	5.0%
合計	8,000株	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1期 (平成14年9月)	第2期 (平成15年3月)	第3期 (平成15年9月)	第4期 (平成16年3月)
営業収益 ^(注1)	千円	333,065	932,522	3,200,089	3,675,441
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(333,065)	(932,522)	(3,200,089)	(3,675,441)
営業費用	千円	177,301	331,149	1,347,873	877,622
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(108,180)	(228,818)	(584,772)	(659,482)
営業利益	千円	155,764	601,372	1,852,215	2,797,818
経常利益	千円	124,956	526,118	1,579,433	2,439,565
当期純利益 ^(注2) (a)	千円	71,470	304,358	850,043	2,438,960
総資産額 (b)	千円	22,041,473	95,024,822	147,471,121	116,074,357
(対前期比)	%	(-)	(+331.1)	(+55.2)	(△21.3)
有利子負債額 (c)	千円	14,000,000	61,320,000	59,010,000	25,000,000
(対前期比)	%	(-)	(+338.0)	(△3.8)	(△57.6)
純資産額 (d)	千円	6,421,470	27,004,365	80,850,083	82,438,963
(対前期比)	%	(-)	(+320.5)	(+199.4)	(+2.0)
出資総額	千円	6,350,000	26,700,000	80,000,000	80,000,000
(対前期比)	%	(-)	(+320.5)	(+199.6)	(-)
発行済投資口数 (e)	口	12,700	53,400	160,000	160,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	505,627	505,699	505,313	515,243
分配総額 (f)	千円	71,462	304,326	850,080	2,438,880
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	5,627	5,699	5,313	15,243
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,627)	(5,699)	(5,313)	(15,243)
(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)	%	0.8	0.9	1.3	1.9
年換算値 ^(注4)	%	1.6	1.8	2.6	3.7
自己資本利益率 ^(注3)	%	1.6	1.8	1.6	3.0
年換算値 ^(注4)	%	3.0	3.6	3.2	6.0
自己資本比率 (d)/(b)	%	29.1	28.4	54.8	71.0
(対前期比増減)	%	(-)	(△0.7)	(+26.4)	(+16.2)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	63.5	64.5	40.0	21.5
配当性向 ^(注5) (f)/(a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】					
投資物件数	件	3	6	5	7
総賃貸可能面積 ^(注6)	m ²	125,002	259,265	254,950	294,362
期末稼働率 ^(注7)	%	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注3)	千円	269,899	871,460	2,988,969	3,462,002

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 第1期から第3期は未上場であったことから、本投資法人は租税特別措置法第67条の15の利益分配金が損金算入される税制の適用を受けることができず、法人税等が課税されています。

(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＋当期減価償却費

第1期については期首総資産額及び期首純資産額は実質的な運用開始日（平成14年3月28日）時点での金額を使用しています。

第4期の総資産経常利益率を期末総資産により算出しますと、2.1%（年換算値4.2%）となります。（本投資法人は平成15年9月から10月にかけて総資産が一時的に大きく増加しています。）

(注4) 第1期については運用日数187日（自平成14年3月28日 至 平成14年9月30日）により年換算値を算出しています。

(注5) 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6) 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7) 稼働率は当期末現在における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

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「クレッセ稲毛」（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116,074百万円となり、合計7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

当期の国内経済は、デフレ傾向が依然として続いている中で、設備投資と輸出の増加に支えられ、企業収益の改善が図られたことにより、企業部門では緩やかな回復の兆しが見られました。一方、家計部門では雇用・所得の横ばい状態が続いたものの、個人消費に持ち直しの動きが見られました。

不動産流通市場は、企業の財務体質改善や今後の減損会計の導入をにらんでの資産売却等により、用途の如何を問わず活発な不動産売買の動きが見られました。

オフィスビル賃貸市場は、「2003年問題」として捉えられた東京都心部での大規模・新築オフィスビルの大量供給により、需給バランスが崩れ、賃料水準が下落し、空室率は上昇しました。また、地方都市においても、概ね全域にわたり賃料水準の下落・空室率の上昇など厳しい環境下にありました。

一方、商業施設賃貸市場は、これを取り巻く小売業の業況において、依然として厳しい状況が続いたものの、特定商品への需要増加、消費マインドの回復等により、一部では明るい兆しが見られました。

このような状況下、当期は本投資法人の上場に相応しい良質なポートフォリオの構築に注力しました。その結果、本投資法人は平成15年11月に「新横浜TECHビル」、同年12月に「三田MTビル」をいずれも適正市場賃料かつ稼働率100%の状態にて取得しました。

当期末現在において、本投資法人の保有不動産は7物件、帳簿価格の総額は110,607百万円、保有不動産の稼働率はいずれも100%を維持しています。

(3) 資金調達の概要

当期におきましては、前期中に行った投資口の追加発行（私募増資）により調達した資金を、「新横浜TECHビル」及び「三田MTビル」の取得、並びに平成15年10月31日の有担保借入金34,010百万円の返済に充当しました。また、平成16年3月26日に新たに無担保借入金25,000百万円を調達し、残りの有担保借入金を全額返済しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は25,000百万円（うち、長期借入金14,000百万円）となっています。なお、新規借入れの実行に際しては、調達先の多様化、返済期日の分散、及び一部金利の固定化を図っています。

(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3,675百万円、そこから賃貸事業費用及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は2,797百万円となり、さらに、借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は2,439百万円、当期純利益は2,438百万円となりました。

また、分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、15,243円となりました。

3. 増資等の状況

当期におきましては、増資等は行っており出資総額等の異動はありません。なお、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
		増減数	残高	増減数	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)

(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。

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、15,243円となりました。

期 (営業期間)	第1期	第2期	第3期	第4期
	自平成13年10月2日 至平成14年9月30日	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日
当期末処分利益総額	71,470千円	304,365千円	850,083千円	2,438,963千円
利益留保額	7千円	39千円	3千円	83千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	71,462千円 (5,627円)	304,326千円 (5,699円)	850,080千円 (5,313円)	2,438,880千円 (15,243円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	71,462千円 (5,627円)	304,326千円 (5,699円)	850,080千円 (5,313円)	2,438,880千円 (15,243円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 概況

国内経済は緩やかながらも着実に回復するものと見込まれます。需要項目別に見ますと、設備投資は企業収益の回復や資本ストック調整の進展等を受け増勢に転じており、輸出は機械機器及び輸送用機器を中心に増加が見込まれます。また、家計部門では雇用・所得の本格的な回復は期待できないものの、個人消費は比較的堅調な伸びが見込まれます。

不動産流通市場においては、引き続き企業の財務体質改善や減損会計の導入をにらんでの資産売却等の動きが見込まれ、過去に証券化された不動産も償還時期を迎えつつあり、受け皿としての不動産投資信託市場、プライベート・ファンド市場等では投資機会の増加が期待されます。しかしながら、市場競争力のある東京都心部のオフィスビルや優良テナントが入居する商業施設等は、前年度に引き続き取得競争が過熱化しており、この状況は当面の間変わらないものと思われます。

オフィスビル賃貸市場においては、大規模オフィスビルの供給は、「2003年問題」として捉えられた昨年との比較では半減するものの、過去の平均水準を上回る見通しであり、かつ最寄駅から5分圏内に立地するオフィスビルが相当数見込まれることから、テナント企業にとって魅力的な利便性の高い「超都心・駅至近」立地の供給が顕著になるものと予想されます。また、オフィスビル需要の見直しは、空室率の改善、企業収益の改善に加え企業活動の効率化に適した「超都心・駅至近」立地の供給が高まることから、これまで抑制していた潜在需要（業容拡大を目的とした前向きな移転ニーズ等）が顕在化する可能性が期待されます。一方で既存オフィスビルからの移転、特に中・小規模オフィスビルや賃貸借契約上、特段の手当てを施していないオフィスビルは相対的に厳しい状況に晒されることが予想され、市場全体としては軟調に推移するものと思われます。

商業施設賃貸市場においては、大規模小売店舗立地法における届出件数より推察しますと、大型商業施設の出店計画は増加が見込まれ、かつ一施設当たりの売場面積が大型化する傾向にあります。しかしながら、小売業全体の販売動向は下落幅こそ縮小傾向にあるものの、依然として厳しい状況は続いており、店舗収益性を判断する指標である「月坪効率」の改善は見込みにくい状況から、賃貸相場は低空飛行を余儀なくされるものと思われます。

このような投資環境をふまえ、本投資法人は以下の戦略のもと中長期的な観点から、資産規模の更なる成長と安定した収益の確保を目指した資産運用を引き続き行います。

(2) 保有不動産の運用戦略

本投資法人の保有不動産は、賃貸借契約の契約形態において中長期で固定賃料としている定期建物賃貸借契約の比重を高めているため、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おそれはありませんが、更なるテナント満足度の維持向上と収益の中長期安定化を目指す、以下の方針にて運営管理を行います。

- 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、計画的な資産保全・安全管理の徹底及びテナントとの信頼関係の構築等に注力し、本投資法人の保有不動産の稼働率100%の維持に努めます。
- ②新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。

(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、物件情報ルートの更なる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努め、以下の投資戦略のもと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郊外型の優良商業施設等については、取得を検討します。
- 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%）の投資も併せて、投資を行うものとします。ただし、「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、当面の間、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、定期建物賃貸借契約による契約、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。また、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、投資不動産を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）を基本とします。

(4) 財務戦略等

資金調達コストの低減及び金利上昇リスクの軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達してまいります。また、資金調達先の多様化を図り、物件取得の際の機動的な資金調達を実現してまいります。さらに、将来の投資法人債発行を視野に入れ、格付の取得についても検討してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第1期 (平成14年9月30日現在)	第2期 (平成15年3月31日現在)	第3期 (平成15年9月30日現在)	第4期 (平成16年3月31日現在)
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	12,700口	53,400口	160,000口	160,000口
出 資 総 額	6,350百万円	26,700百万円	80,000百万円	80,000百万円
投 資 主 数	1人	2人	3人	20,353人

2. 主要な投資主

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名または名称	住 所	所 有 投資口数	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	28,003口	17.50%
森観光トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	20,000口	12.50%
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	4,946口	3.09%
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	3,640口	2.28%
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5号	2,910口	1.82%
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	1,787口	1.12%
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南1丁目3-1	1,682口	1.05%
エーアイジー エジソン ライフ インシュア ランス カンパニー ノンビップ 131574	東京都渋谷区道玄坂1丁目12-1	1,338口	0.84%
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニ ー・インターナショナル・リミテッド	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND	1,290口	0.81%
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11号	1,270口	0.79%
合 計		66,866口	41.79%

3. 執行役員及び監督役員

当期末現在の執行役員、監督役員の氏名、主な兼職等は以下のとおりです。

区 分	氏 名	主 な 兼 職 等
執行役員	村田 正樹	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
	田中 清	銀座ファースト法律事務所 所長 弁護士
監督役員	今尾 金久	今尾公認会計士事務所 公認会計士 株式会社ビッグバン 非常勤監査役

(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) 村田正樹は、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式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼任しており、投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末現在の資産運用を行う委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏 名 ま た は 名 称
投資信託委託業者（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	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社	住友信託銀行株式会社

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3期 (平成15年9月30日現在)		第4期 (平成16年3月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部 ^(注2)	57,603	39.0	74,218	63.9
	その他 ^(注3)	25,069	17.0	32,002	27.6
信託不動産	東京都心部 ^(注2)	—	—	—	—
	その他 ^(注3)	4,386	3.0	4,386	3.8
小計		87,059	59.0	110,607	95.3
その他の資産		60,411	41.0	5,467	4.7
資産総額計		147,471	100.0	116,074	100.0

(注1) 保有総額は、当期末現在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

本投資法人が保有する主要な資産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
日立本社ビル	41,554	57,254.61	57,254.61	100.0	35.8	オフィスビル
日産自動車本社ビル新館	16,175	23,614.49	23,614.49	100.0	12.3	オフィスビル
三田MTビル	16,488	21,043.02	21,043.02	100.0	9.1	オフィスビル
丸紅大阪本社ビル	12,937	41,574.47	41,574.47	100.0	16.3	オフィスビル
新横浜TECHビル	7,111	18,368.73	18,368.73	100.0	9.3	オフィスビル
イトーヨーカドー湘南台店	11,952	53,393.66	53,393.66	100.0	10.7	商業施設
クレッセ稲毛	4,386	^(注) 79,113.42	79,113.42	100.0	6.5	商業施設用地
合計	110,607	294,362.40	294,362.40	100.0	100.0	—

(注) 「クレッセ稲毛」にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。

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)
日立本社ビル	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地	不動産	57,254.61	40,238
日産自動車本社ビル新館	東京都中央区銀座六丁目18番2号	不動産	23,614.49	15,930
三田M Tビル	東京都港区三田三丁目13番12号	不動産	21,043.02	16,000
丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区本町二丁目5番7号	不動産	41,574.47	12,600
新横浜TECHビル	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号	不動産	18,368.73	6,980
	B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号			
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	11,400
クレッセ稲毛	千葉市稲毛区長沼原町731番17他 ^(注2)	不動産信託受益権	79,113.42	5,000
合計		—	294,362.40	108,148

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」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16年3月31日を価格時点とする。）を記載しています。

(注2) 「クレッセ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第3期 (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)				第4期 (自平成15年10月1日 至 平成16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 (%)
日立本社ビル	1	100.0	1,316,040	41.1	1	100.0	1,316,065	35.8
日産自動車本社ビル新館	1	100.0	456,211	14.3	1	100.0	450,472	12.3
三田M Tビル	—	—	—	—	1	100.0	332,813	9.1
丸紅大阪本社ビル	1	100.0	600,177	18.8	1	100.0	600,177	16.3
新横浜TECHビル	—	—	—	—	4	100.0	340,908	9.3
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,006	12.3	1	100.0	395,004	10.7
オーバルコート大崎マークウエスト	—	—	192,653	6.0	—	—	—	—
クレッセ稲毛	1	100.0	240,000	7.5	1	100.0	240,000	6.5
合計	5	100.0	3,200,089	100.0	10	100.0	3,675,441	100.0

(注) 「オーバルコート大崎マークウエスト」は平成15年9月30日に譲渡しており、当期において本投資法人の保有不動産ではありません。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 組入資産明細に一括して記載しており、当期末現在、上記3. に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有不動産について、現在計画され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予定は特にありません。

2. 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担する資本的支出に該当した工事はありません。

3. 長期修繕計画のための積立てた金銭

本投資法人は、本投資法人のポートフォリオ全体にかかる減価償却費の範囲で、修繕積立金の積み立てを行う予定です。なお、当期から積み立てを開始したため、当期においては、保有不動産にかかる前期末の減価償却累計額を積み立てています。また、「クレッセ稲毛」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3期 (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	第4期 (自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)
前期末積立金残高	—	—
当期積立額	—	509
当期積立金取崩額	—	—
次期繰越額	—	509

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第3期	第4期
	(自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	(自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)
(a) 資産運用報酬 ^(注)	123,288	109,361
(b) 資産保管委託報酬	10,127	11,058
(c) 一般事務委託報酬	21,304	60,994
(d) 役員報酬	4,100	4,960
(e) その他費用	49,530	31,766
合計	208,350	218,140

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

(単位：千円)

項目	第3期	第4期
	(自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	(自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)
物件取得にかかる資産運用報酬	—	88,600
物件譲渡にかかる資産運用報酬	1,394	—

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	借入日	前期末 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
	借入先								
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.24	8,750	—	—	—			
	株式会社東京三菱銀行	H15.3.26	11,200	—	—	—			
	株式会社東京三菱銀行	H15.3.26	8,120	—	—	—	—	—	—
	株式会社UFJ銀行	H15.3.31	28,000	—	—	—			
	株式会社三井住友銀行	H15.9.30	2,940	—	—	—			
	株式会社東京三菱銀行	H16.3.26	—	3,000	0.48	H17.2.28	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社UFJ銀行	H16.3.26	—	3,000	0.53	H17.2.28			
	株式会社三井住友銀行	H16.3.26	—	1,000	0.58	H17.2.28			
	三菱信託銀行株式会社	H16.3.26	—	3,000	0.53	H17.2.28			
	株式会社八十二銀行	H16.3.26	—	1,000	0.51	H17.2.28			
小 計	—	59,010	11,000	—	—	—	—	—	
長期借入金	住友信託銀行株式会社	H16.3.26	—	3,000	0.64	H18.2.28	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	H16.3.26	—	2,000	0.69	H19.2.28			
	株式会社八十二銀行	H16.3.26	—	1,000	0.64	H19.2.28			
	第一生命保険相互会社	H16.3.26	—	2,500	0.93	H19.2.28			無担保 無保証 固定金利
	日本生命保険相互会社	H16.3.26	—	3,000	1.29	H21.2.27			
	日本政策投資銀行	H16.3.26	—	2,500	1.65	H23.2.28			
小 計	—	—	14,000	—	—	—	—	—	
合 計	—	59,010	25,000	—	—	—	—	—	

(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

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) (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
新横浜TECHビル	H15.11.14	6,900	—	—	—	—
三 田 M T ビ ル	H15.12.1	16,000	—	—	—	—
合 計	—	22,900	—	—	—	—

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

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

投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

不動産等の名称	取得日	取得価額 (百万円)	特定資産の調査価格 ^(注) (百万円)
新 横 浜 T E C H ビ ル	H15.11.14	6,900	6,980
三 田 M T ビ ル	H15.12.1	16,000	16,400
合 計	—	22,900	23,380

(注) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。

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
不 動 産	22,900,000千円	一千円
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	16,000,000千円 (69.9%)	一千円 (―%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森 観 光 ト ラ ス ト 株 式 会 社	16,000,000千円 (69.9%)	一千円 (―%)
合 計	16,000,000千円 (69.9%)	一千円 (―%)

(注) 利害関係人等との取引で取得した不動産にかかる固定資産税・都市計画税の精算金を、以下のとおり当期に計上しています。
森観光トラスト株式会社 6,942千円

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支 払 先	支払額B (千円)	
売 買 媒 介 手 数 料	598,400	森トラスト株式会社	598,400	100.0
建 物 等 診 断 調 査 業 務 費	13,600	株式会社日本インテリジェントビルシステムズ	4,350	32.0
修 繕 計 画 策 定 費	3,000	株式会社日本インテリジェントビルシステムズ	3,000	100.0
損 害 保 険 料	9,145	エムティジェネックス株式会社	9,145	100.0
事 務 所 賃 料 等	1,147	森インベストメント・トラスト株式会社	1,147	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある相手先について記載しています。

(注2) 上記記載の取引・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費用は以下のとおりです。
MTファシリティーサービス株式会社 33千円

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（森トラスト・アセットマネジメント株式会社）は、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きましては、「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」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. お知らせ

(1) 投資主総会

平成15年11月27日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ・役員の出資法人に対する責任限定規定等

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成15年10月29日	資産保管会社及び一般事務受託会社の変更	平成15年11月1日より資産保管会社及び一般事務受託会社を住友信託銀行株式会社に変更しました。
平成15年11月27日	資産運用業務委託契約変更契約の締結	資産運用業務委託契約第9条1項(2)号に定める運用報酬料率について変更しました。
	不動産等の情報提供に関する協定の締結	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5社 ^(注) 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ました。
	商標使用許諾契約の締結	森トラスト株式会社と商標使用許諾契約を締結しました。
平成16年2月2日	売引受契約の締結	本投資法人の出資口の売出しに際し、大和証券エスエムピーシー株式会社を主幹事として、売出しにかかる引受契約を締結しました。

(注) 森トラスト株式会社、株式会社森トラストグループ本社、森インベストメント・トラスト株式会社、森観光トラスト株式会社、フォレシーヌ株式会社

2. 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)

科 目	期 別		前 期 (ご参考)	
	当 期		(平成15年9月30日現在)	
	(平成16年3月31日現在)			
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	4,524,335		59,665,247	
信託現金及び信託預金	629,030		614,919	
営業未収入金	19,911		—	
前払費用	27,941		18,658	
未収消費税等	221,695		—	
未収入金	—		53,842	
その他流動資産	104		7,827	
流動資産合計	5,423,018	4.7	60,360,494	41.0
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	20,586,142		15,213,140	
減価償却累計額	938,287	19,647,855	500,901	14,712,239
構築物	21,807		21,807	
減価償却累計額	11,953	9,853	7,047	14,760
機械及び装置	32,959		3,360	
減価償却累計額	4,845	28,113	1,093	2,266
土地		86,534,767		67,943,767
信託土地		4,386,526		4,386,526
有形固定資産合計	110,607,116	95.3	87,059,559	59.0
2. 投資その他の資産				
差入預託保証金	10,000		10,000	
投資その他の資産合計	10,000	0.0	10,000	0.0
固定資産合計	110,617,116	95.3	87,069,559	59.0
III 繰延資産				
創業費	34,222		41,066	
繰延資産合計	34,222	0.0	41,066	0.0
資産合計	116,074,357	100.0	147,471,121	100.0

(単位：千円)

科目	期 別		当 期		前 期 (ご参考)	
			(平成16年3月31日現在)		(平成15年9月30日現在)	
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金			32,785		5,235	
短期借入金			11,000,000		59,010,000	
未払費用			145,039		79,497	
未払法人税等			605		707,665	
未払消費税等			—		168,119	
前受金			669,501		523,301	
預り金			3,768		49	
流動負債合計			11,851,700	10.2	60,493,870	41.0
II 固定負債						
長期借入金			14,000,000		—	
預り敷金保証金			7,783,693		6,127,168	
固定負債合計			21,783,693	18.8	6,127,168	4.2
負債合計			33,635,394	29.0	66,621,038	45.2
出資の部						
I 出資総額						
出資総額			80,000,000	68.9	80,000,000	54.2
II 剰余金						
当期末処分利益			2,438,963		850,083	
剰余金合計			2,438,963	2.1	850,083	0.6
出資合計			82,438,963	71.0	80,850,083	54.8
負債・出資合計			116,074,357	100.0	147,471,121	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科目	当期		前期 (ご参考)		
	(自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)		(自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
経常損益の部					
I 営業損益の部					
1. 営業収益					
賃貸事業収益	3,663,521		3,181,218		
その他賃貸事業収益	11,919	3,675,441	18,870	3,200,089	100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用	659,482		584,772		
特定資産取引費用	—		554,750		
資産運用報酬	109,361		123,288		
資産保管委託報酬	11,058		10,127		
一般事務委託報酬	60,994		21,304		
役員報酬	4,960		4,100		
その他営業費用	31,766	877,622	49,530	1,347,873	42.1
営業利益		2,797,818		1,852,215	57.9
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息	526		33		
その他営業外収益	—	526	1,493	1,527	0.0
2. 営業外費用					
支払利息	129,356		256,464		
創業費償却	6,844		6,844		
新投資口発行費	—		11,000		
投資口公開関連費用	222,538		—		
その他営業外費用	40	358,780	—	274,309	8.5
経常利益		2,439,565		1,579,433	49.4
税引前当期純利益		2,439,565		1,579,433	49.4
法人税、住民税及び事業税		605		707,671	22.1
法人税等調整額		—		21,717	0.7
当期純利益		2,438,960		850,043	26.6
前期繰越利益		3		39	
当期末処分利益		2,438,963		850,083	

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期 (自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)												
項 目														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～38年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年</td> </tr> </table>	建 物	3～38年	構 築 物	2年	機械及び装置	3年	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～9年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> </table>	建 物	3～49年	構 築 物	2～9年	機械及び装置	3～14年
建 物	3～38年													
構 築 物	2年													
機械及び装置	3年													
建 物	3～49年													
構 築 物	2～9年													
機械及び装置	3～14年													
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>5年間の各営業期間で均等額を償却しています。</p>	同左												
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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相当額については、費用に計上せず当該不動産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16,389千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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相当額については、費用に計上せず当該不動産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392,189千円です。</p>												
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地 	同左												
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。</p>	同左												

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

(単位：千円)

期 別	当 期 (平成16年3月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成15年9月30日現在)
項 目		
1. 支配投資主に対する金銭債務	_____	短期金銭債務 309,139 長期金銭債務 3,763,352 <u>4,072,492</u>
2. 担保に提供している資産及び担保を付している債務	_____	担保に供している資産は以下のとおりです。 信託現金及び信託預金 614,919 建物 14,712,239 構築物 14,760 機械及び装置 2,266 土地 67,943,767 信託土地 4,386,526 <u>87,674,478</u> 担保を付している債務は以下のとおりです。 短期借入金 59,010,000
3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 160,000口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 160,000口
4. 投資口1口当たりの純資産額	515,243円	505,313円
5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

(単位：千円)

期別 項目	当期 (自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)		前期(ご参考) (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	
	1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収益		賃貸事業収益	
	家賃	3,341,852	家賃	2,897,828
	共益費	81,639	共益費	43,386
	土地賃貸収益	240,029	土地賃貸収益	240,004
	計	3,663,521	計	3,181,218
	その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
	駐車場使用料	5,289	施設使用料	1,074
	付帯収益	6,630	付帯収益	13,212
			雑収益	4,584
	計	11,919	計	18,870
	不動産賃貸事業収益合計	3,675,441	不動産賃貸事業収益合計	3,200,089
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	管理業務費	69,230	管理業務費	30,235
	公租公課	121,541	水道光熱費	13,218
	損害保険料	9,145	公租公課	147,500
	修繕費	7,216	損害保険料	6,169
	減価償却費	446,043	減価償却費	373,651
	その他費用	6,304	その他費用	13,996
	不動産賃貸事業費用合計	659,482	不動産賃貸事業費用合計	584,772
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,015,959	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,615,317
2. 特定資産取引費用			平成15年9月30日付でオーバルコート大崎マークウエストを売却したことにより、売却損失554,750千円を計上しています。	
3. 支配投資主との取引高			営業取引によるもの 賃貸事業収益(家賃) 1,772,251	

(税効果会計関係)

(単位：千円)

期別 項目	当期 (自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)		前期(ご参考) (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	
	1. 繰延税金資産 及び繰延税金 負債の発生 の主な原因別 内訳	—		(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 64,635 繰延税金資産控除額 △64,635 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —
2. 法定実効税率 と税効果会計 適用後の法人 税等の負担率 との差異の原 因となった主 な項目別の内 訳	法定実効税率 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	42.05%
	支払分配金の損金算入額	△36.91%	当期法人事業税損金不算入額	4.09%
	前期法人事業税損金算入額	△2.48%	住民税均等割	0.03%
	住民税均等割	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.18%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、前期まで42.05%を適用していましたが、 支払分配金の損金算入規定の適用に伴い、法定実効税率を見直した結果、当期より39.39%と なりました。この変更に伴う影響はありません。	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	
	当期 (自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	前期(ご参考) (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)
I 当期末処分利益	2,438,963,091	850,083,082
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,438,880,000 (15,243)	850,080,000 (5,313)
III 次期繰越利益	83,091	3,082
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍数の最大値となる2,438,880,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人は当期において租税特別措置法第67条の15の利益分配金が損金算入される税制の適用を受けることができませんでしたが、本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍数の最大値となる850,080,000円を利益分配金として分配することとしました。</p>



独立監査人の監査報告書

平成16年5月21日

森トラスト総合リート投資法人

役員 会 御 中

新日本監査法人

代表社員 関与社員	公認会計士	法石道天	
代表社員 関与社員	公認会計士	多田 修	

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、森トラスト総合リート投資法人の平成15年10月1日から平成16年3月31日までの第4期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び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、資産運用報告書及び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。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び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及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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）

科目	期 別	当 期	前 期
		(自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)
		金 額	金 額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,439,565	1,579,433
減価償却費		446,043	373,651
創業費償却額		6,844	6,844
受取利息		△526	△33
支払利息		129,356	256,464
特定資産取引費用		—	554,750
未収消費税等の増加・減少額		△221,695	578,248
未払消費税等の増加・減少額		△168,119	168,119
営業未収入金の増加・減少額		△19,911	—
営業未払金の増加・減少額		27,549	△13,576
前受金の増加・減少額		146,200	△12,083
その他		110,807	△73,207
小 計		2,896,114	3,418,611
利息の受取額		526	33
利息の支払額		△128,033	△257,950
法人税等の支払額		△707,770	△238,307
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,060,836	2,922,387
II. 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		△23,984,082	△540,208
有形固定資産の売却による収入		—	2,788,200
預り敷金保証金の収入		1,656,525	380,000
預り敷金保証金の支出		—	△89,780
投資活動によるキャッシュ・フロー		△22,327,557	2,538,210
III. 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		△48,010,000	△2,310,000
長期借入金の借入による収入		14,000,000	—
投資口発行による収入		—	53,300,000
分配金の支払額		△850,080	△304,326
財務活動によるキャッシュ・フロー		△34,860,080	50,685,673
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		△55,126,800	56,146,272
V. 現金及び現金同等物の期首残高		60,280,166	4,133,894
VI. 現金及び現金同等物の期末残高		5,153,365	60,280,166

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項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。

〔重要な会計方針〕（参考情報）

期別 項目	当期 (自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	前期 (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。</p> <p>(1)手許現金及び信託現金</p> <p>(2)随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左

〔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）

期別 項目	当期 (自平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	前期 (自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(平成16年3月31日現在)	(平成15年9月30日現在)
	現金及び預金 4,524,335	現金及び預金 59,665,247
	信託現金及び信託預金 629,030	信託現金及び信託預金 614,919
	現金及び現金同等物 5,153,365	現金及び現金同等物 60,280,166

投資主インフォメーション

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券をお持ちでない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行株式会社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郵便貯金口座（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住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 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います。

- 投資方針、財務方針、本投資法人の基本的な仕組みなど本投資法人の概況
 - ポートフォリオマップ、物件概要、投資比率などポートフォリオ概況
 - プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報 など
- 今後も、投資主の皆様には有用な情報をご覧いただけるよう更なる充実を図ってまいります。

投資主メモ

決 算 期	毎年9月30日・3月31日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同 基 準 日	あらかじめ公告して定めた日
分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日
名義書換事務受託者	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
（郵便物送付先）	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
（電話照会先）	（住所変更等用紙のご請求） ☎ 0120-175-417 （その他のご照会） ☎ 0120-176-417
同 取 次 所	住友信託銀行株式会社 全国本支店
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所（銘柄コード:8961）
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞



MORI
TRUST REIT