

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** 投資主総会直前の決算期日
(但し、投資主総会が決算期日より3ヶ月を超えるときは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
- 投資主名簿等管理人** 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
- 上場金融商品取引所** 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

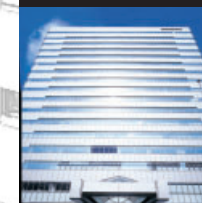
MORI TRUST Sogo Reit, Inc.



森トラスト総合リート投資法人

資産運用報告 第11期

自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
東京都港区虎ノ門一丁目25番5号 <http://www.mt-reit.jp/>



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

投資法人の概要	1
投資主の皆様へ	
決算概況	
分配金	
投資口価格の推移	
投資主の構成	
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	
森トラスト総合リート投資法人の軌跡	4
運用及びファイナンスの実績	6
Q&A	7
ポートフォリオマップ	8
ポートフォリオ組入物件の概要	10
資産運用会社の概要	16
I. 資産運用報告	17
II. 貸借対照表	34
III. 損益計算書	36
IV. 投資主資本等変動計算書	37
V. 注記表	38
VI. 金銭の分配に係る計算書	44
VII. 会計監査人の監査報告書	45
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
IX. 投資主インフォメーション	48

投資主の皆様へ

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

平成19年7月1日に新たに執行役員に就任いたしました堀野郷でございます。

さて、ここに本投資法人の第11期(平成19年9月期)の運用概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、平成19年4月に東京都心部に立地する商業施設「新橋駅前MTRビル」を取得(取得価格18,000百万円)し、当期末保有物件は12物件(取得価格合計額160,076百万円)、期末総資産額は167,639百万円となりました。

これらの運用により、当期は、営業収益5,351百万円、経常利益3,083百万円、当期純利益3,082百万円となりました。この結果、分配金は予想(投資口1口当たり19,000円)を上回る投資口1口当たり19,264円といたしました。

第12期以降につきましても、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な安定運用を行うことを目指してまいります。

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



森トラスト総合リート投資法人
執行役員 堀野 郷

決算概況

期 (決算年月)	単位	第4期 (平成16年3月)	第5期 (平成16年9月)	第6期 (平成17年3月)	第7期 (平成17年9月)	第8期 (平成18年3月)	第9期 (平成18年9月)	第10期 (平成19年3月)	第11期 (平成19年9月)
営業収益	百万円	3,675	4,136	4,451	4,764	4,876	5,489	4,957	5,351
経常利益	百万円	2,439	2,641	2,799	2,948	3,083	3,692	3,000	3,083
当期純利益	百万円	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,691	2,999	3,082
分配総額	百万円	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,692	2,999	3,082
1口当たり分配金額	円	15,243	16,503	17,493	18,422	19,265	23,075	18,746	19,264
総資産額	百万円	116,074	127,959	139,526	139,815	145,726	152,657	151,763	167,639
純資産額	百万円	82,438	82,640	82,798	82,947	83,082	83,692	82,999	83,082
自己資本比率	%	71.0	64.6	59.3	59.3	57.0	54.8	54.7	49.6

分配金

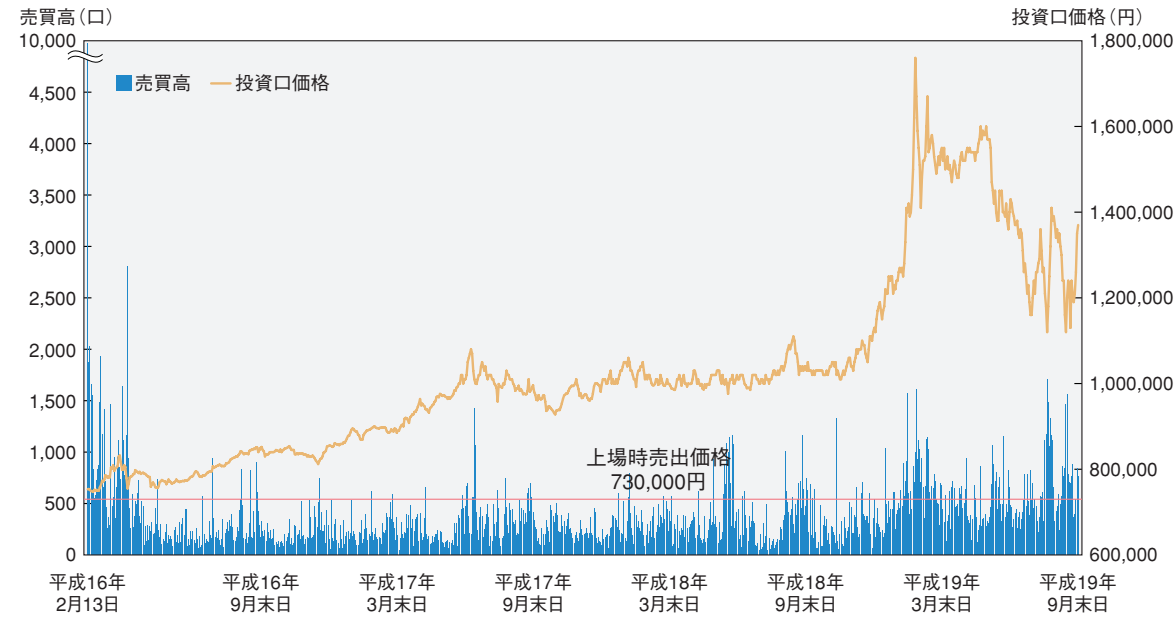
第11期確定分配金

投資口1口当たり

19,264円

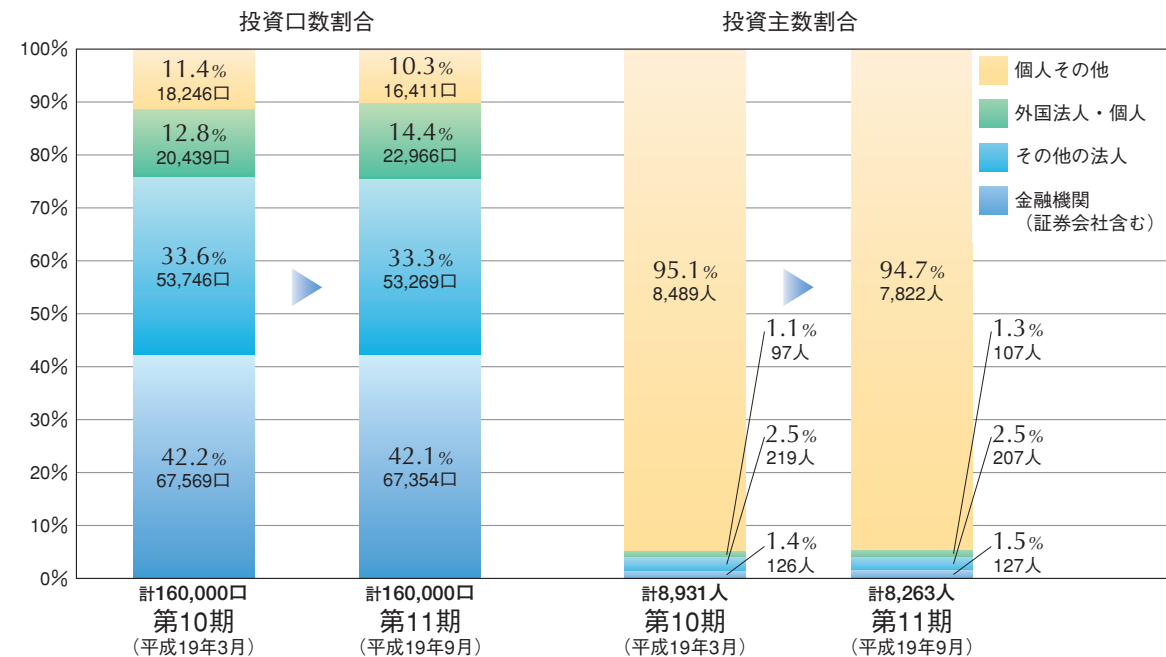
投資口価格の推移

平成16年2月13日（上場日）から平成19年9月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



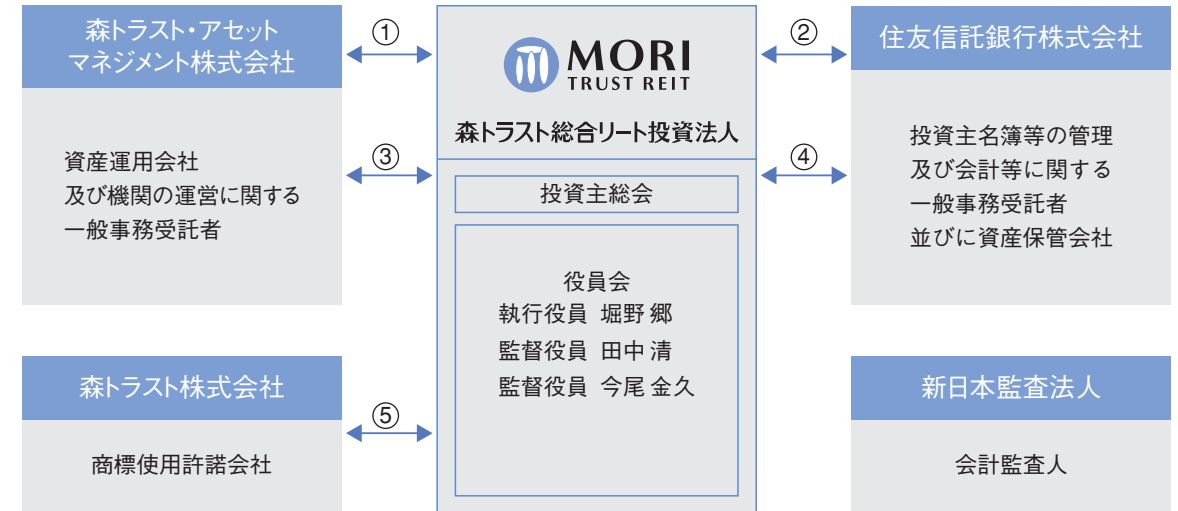
投資主の構成

第10期と第11期の各期末の投資主構成は以下のとおりです。



本投資法人の基本的な仕組み

本投資法人の基本的な仕組み及び関係法人は以下のとおりです。



- ① 資産運用業務委託契約 ② 一般事務業務委託契約 (投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務)
 - ③ 一般事務業務委託契約 (機関の運営に関する事務) ④ 資産保管業務委託契約 ⑤ 商標使用許諾契約
- ※投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

森トラストグループとの連携

不動産等の情報提供に関する協定

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



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。

収益性

- ・EPS (1口当たり当期純利益) の堅実な維持
- ・ROA (総資産経常利益率) を意識した投資と経費率の抑制

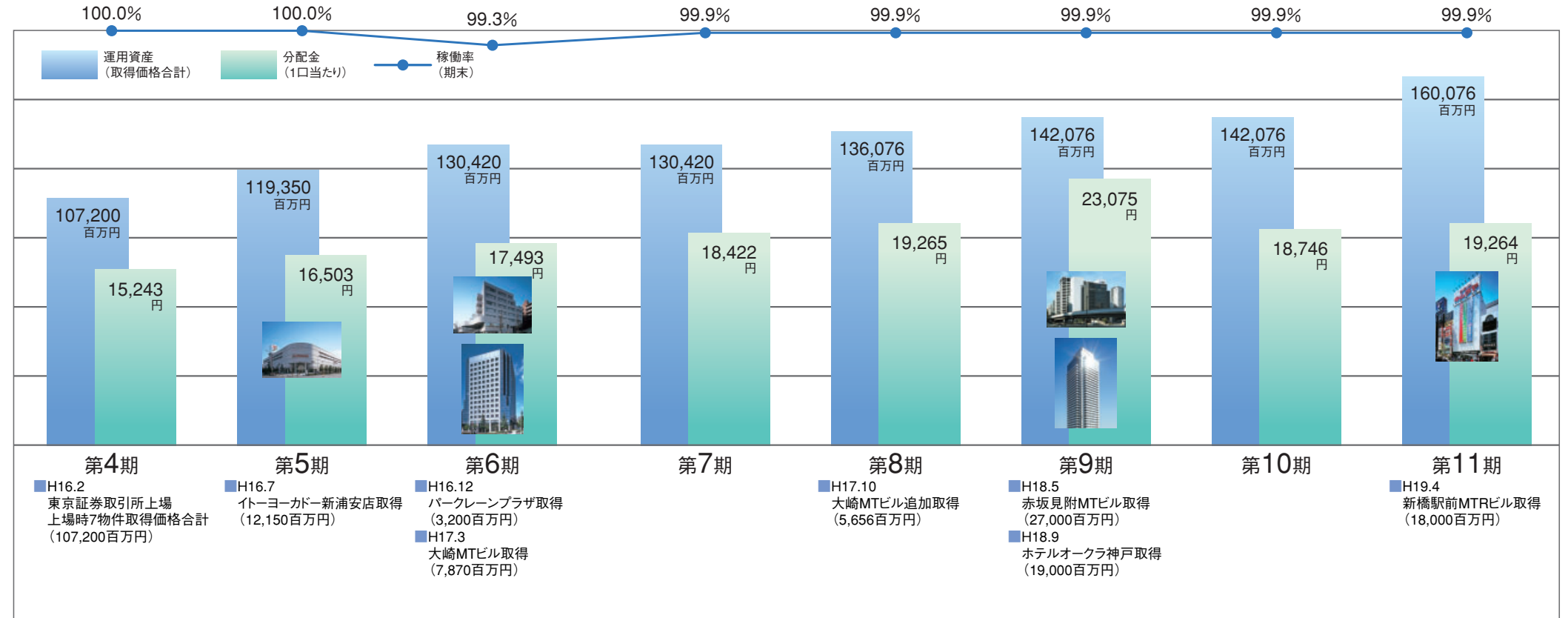
安定性

- ・財務の安定性
- ・大手優良企業との中長期賃貸借契約を基本
- ・マスターリース契約を活用

成長性

- ・森トラストグループと連携した物件取得チャネル
- ・低いLTV (総資産有利子負債比率) による物件取得余力

運用資産 分配金 稼働率の推移

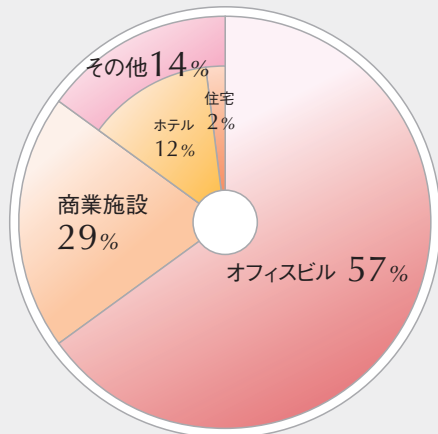


ポートフォリオ概況

ポートフォリオのアロケーション 主として東京都心部のオフィスビルに投資します

用途別

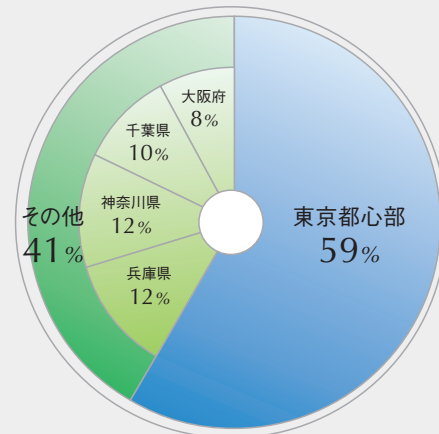
保有する不動産等のうち、「オフィスビル」が全体の57%を占めています。「オフィスビル」への投資を中心としながら、「商業施設」・「その他(住宅・ホテル)」への投資も行い、用途分散を図ります。



(不動産等の取得価格に基づく比率)

地域別

保有する不動産等のうち、「東京都心部」に所在するものが全体の59%を占めています。「東京都心部」への投資を中心としながら、「その他」の地域への投資も行い、地域分散を図ります。



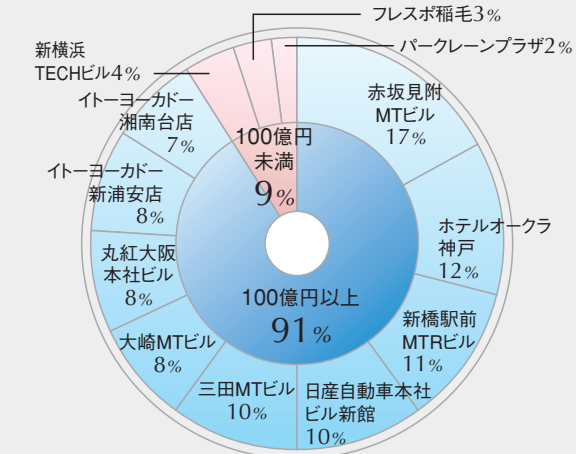
(不動産等の取得価格に基づく比率)

※「東京都心部」: 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
 「その他」: 首都圏(東京都心部を除く東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市

投資不動産の取得 大型の投資不動産を中心に取得します

物件毎の取得価格

保有する不動産等のうち、1物件当たりの取得価格が100億円以上である物件が91%を占めています。今後も大規模オフィスビルを中核に、大型の投資不動産の取得を図ります。



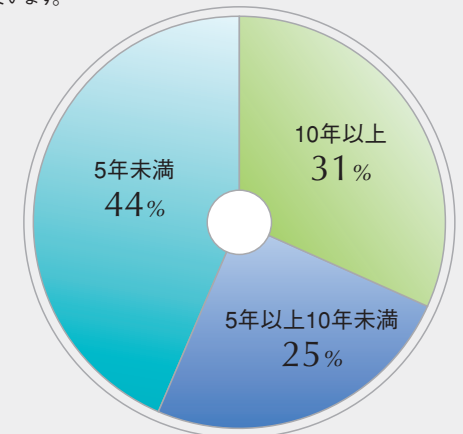
(不動産等の取得価格に基づく比率)

※内円のグラフは、1物件当たりの取得価格帯を表しています。

投資不動産のリーシング 中長期の賃貸借契約の締結を基本とします

賃貸借契約残存期間

保有する不動産等にかかる賃貸借契約のうち、残存期間5年以上の賃貸借契約が56%を占めています。テナントとの賃貸借契約の締結においては中長期の賃貸借契約を基本としています。



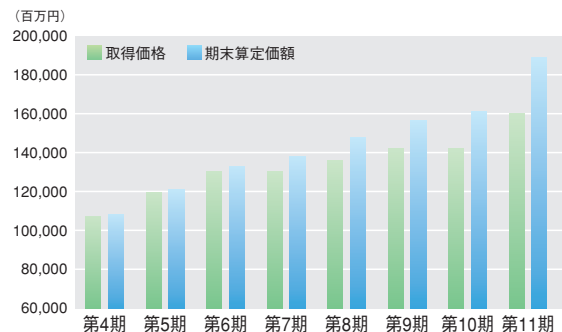
(月額契約賃料に基づく比率)

※月額契約賃料とは、平成19年9月30日現在で本投資法人が各テナントとの間で締結している賃貸借契約上の月額賃料を指します。
 ※賃貸借契約残存期間は、平成19年9月30日から賃貸借契約上の契約期間満了日までの期間を指します。但し、中途解約等により、契約期間満了日以前にテナントが退去することもあります。

保有不動産の期末算定価額推移

本投資法人では、保有する不動産等について、期末毎に不動産鑑定士による価額の算定を行っています。
この期末算定による価額の合計額と取得価格の合計額の差額は、取得後の価格上昇（いわゆる「含み益」）と捉えることができます。
この差額が第4期以降次第に拡大しており、第11期末では約288億円に達しています。

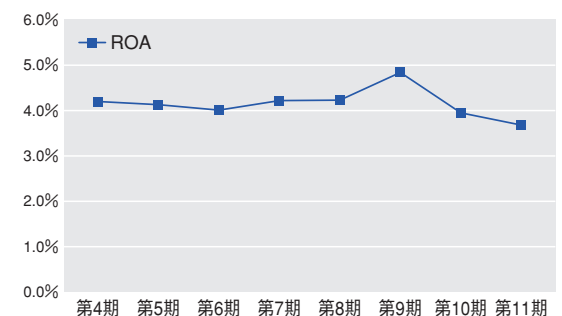
※期末算定による価額は一定の条件のもとに不動産鑑定士が算出した価額であり、当該価額での不動産の譲渡を保障するものではありません。また、上記の「含み益」は会計上の利益及び分配金とは関係ありません。



期末総資産経常利益率（ROA）の推移

総資産経常利益率（ROA）は、投資法人の保有する資産がどれだけ効率的に利益を生み出しているかを表す指標です。
第4期から第9期までは4%（年換算）を超えており、非常に高い水準を維持してきました。第10期以降においては、金利の上昇などにより費用が増加したことなどから4%（年換算）を若干下回りましたが、3%台後半を推移し、依然として高い水準を保っています。

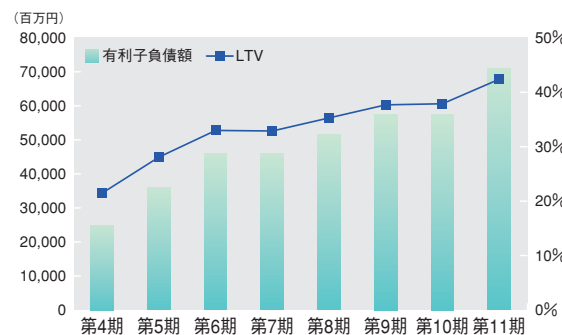
※期末総資産経常利益率（ROA）：経常利益（年換算）／期末総資産額



期末総資産有利子負債比率（LTV）の推移

第4期末に21.5%であったLTV（総資産に対する有利子負債の比率）は資産の取得に伴う借入等により第11期末には42.4%まで上昇しています。
なお、資産運用会社の規程によるLTVの上限は原則として50%です。

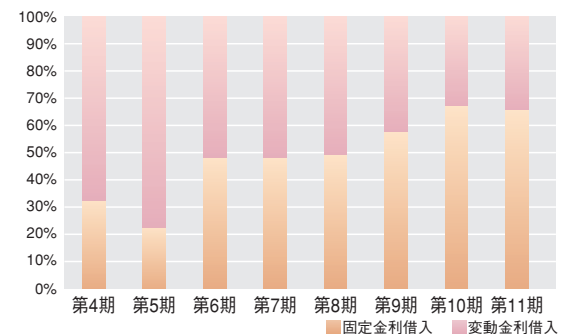
※期末総資産有利子負債比率（LTV）：期末有利子負債残高／期末総資産額



有利子負債の内訳

本投資法人は、第11期末現在投資法人債（短期投資法人債を含む）を発行しておらず、有利子負債は全て借入れによるものです。
第8期以前の低金利の環境においては、変動金利での借入比率を高く維持することにより、低金利のメリットを享受し、支払利息の抑制が図られてきました。

一方、第9期以降は、金利上昇に備えて長期固定金利での借入比率を徐々に引き上げました。この結果、第11期末には有利子負債のうち約65%が固定金利での借入となっています。



Q1. 本投資法人の特色を教えてください。

A1. 本投資法人は平成13年10月に設立され、上場前を含めて既に11期の運用実績があります。
運用資産は、都心部のオフィスビルを中心とし、商業施設や住宅・ホテルなども運用対象とする「総合型」REITです。
第11期末現在の保有不動産は12物件、1物件当たりの平均取得価格は約133億円となっており、大型物件を中心とした効率的な運用を行っています。また、テナントとは、中・長期の賃貸借契約を締結するよう努めており、上場以降は常に99%以上の稼働率を堅持するなど安定的な運用を行っています。
資産の取得においては、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を結んでおり、同グループからの取得が比較的多いことも特徴です。第11期末までの同グループからの取得実績は合計6物件、取得価格の合計額は約964億円（売却済不動産は除く）であり、全保有不動産の60%にあたります。

Q2. 「マスターリース契約」とはどのような契約か。

A2. 賃貸人と賃貸不動産に入居するテナントとの間に賃借人（転賃人：マスターレシー）を置き、マスターレシーが転賃（サブリース）することを前提にして、賃貸人とマスターレシーとの間で締結する賃貸借契約を「マスターリース契約」といいます。
マスターリース契約を活用することにより、賃貸人が収受する賃料を固定化し、他方で管理費、日常修繕費、水道光熱費等をマスターレシーの負担とすることができ、賃貸人の収益の安定化を図ることができます（※）。
また、専門的なノウハウを持つマスターレシーに管理、運営等をあわせて委託することにより、より効率的な賃貸不動産の運営を期待することができます。
このように、マスターリース契約を活用することにより、テナントとの直接賃貸と同等以上の経済効果を得られる可能性があり、本投資法人においても、経済的な条件や、マスターレシーの適正等を総合的に判断したうえで、複数の保有不動産においてマスターリース契約を採用しています。
※テナントからの賃料により、マスターリースの賃料が変動する契約形態もあります。また、マスターレシーが負担する費用項目は契約ごとに異なります。

Q3. 運用資産を取得する際にはどのような調査・検討を実施しているのか。

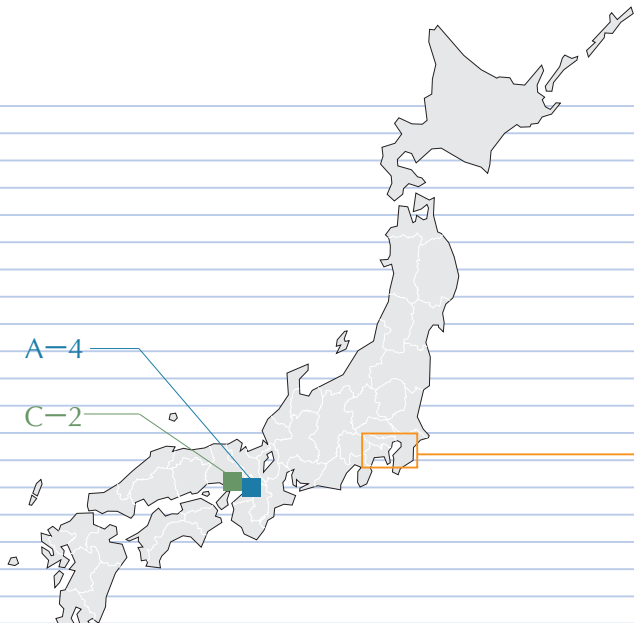
A3. 資格ある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種調査レポートを精査し、経済的調査・物理的調査・法的調査の30項目近い各調査項目について、十分な検討を行っています。例えば、経済的調査として、テナントの信用力や商業施設における商圏に関する調査、物理的調査として、耐震性能や建築物の法令遵守状況に関する調査、法的調査として、土地境界の確認や賃貸借契約等の各種契約書類に関する調査を行い、取得の可否について多角的に検討しています。また、書類上の調査・検討に加え、現地実査や建物管理担当者等へのヒアリングも積極的に実施しています。

Q4. 投資主総会はなぜ毎年開かれないのか。

A4. 投信法または規約で定める一定事項については、投資主の皆様によって構成される投資主総会において決議されます。例えば、執行役員、監督役員及び会計監査人の選任、規約の変更などが投資主総会の決議事項に該当します。原則として、これらの事項について決議が必要な場合に、随時、投資主総会が開催されます。反対に、これらの事項が発生しなければ法令上投資主総会を開催する必要はありません。但し、投信法により執行役員の任期は2年を超えることができないと定められているため、最低でも2年に1度は投資主総会が開かれることとなります。通常の株式会社の定時株主総会が、会社法の定めにより毎事業年度後定期的に開催されるのに対し、投資法人の投資主総会が毎年開かれるとは限らないのはこのためです。なお、本投資法人の直近の投資主総会は、平成19年6月14日に開催され規約の変更と役員を選任について決議されました。

Q5. 大崎MTビルの改修工事について教えてください。

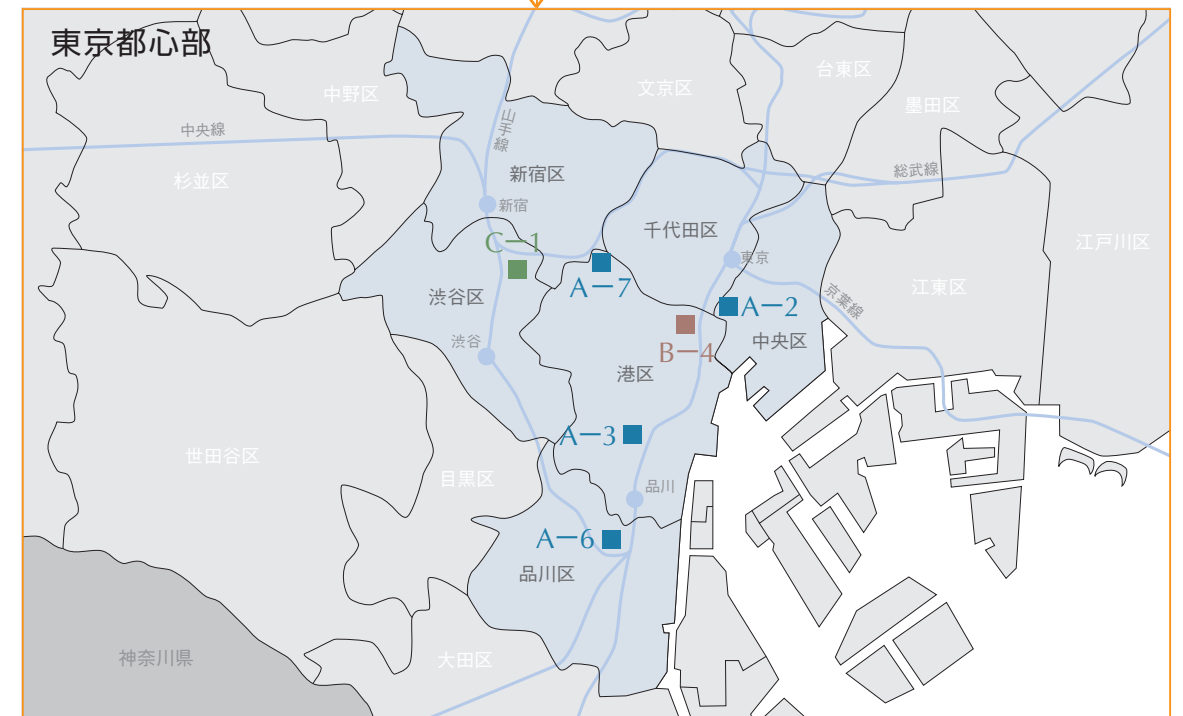
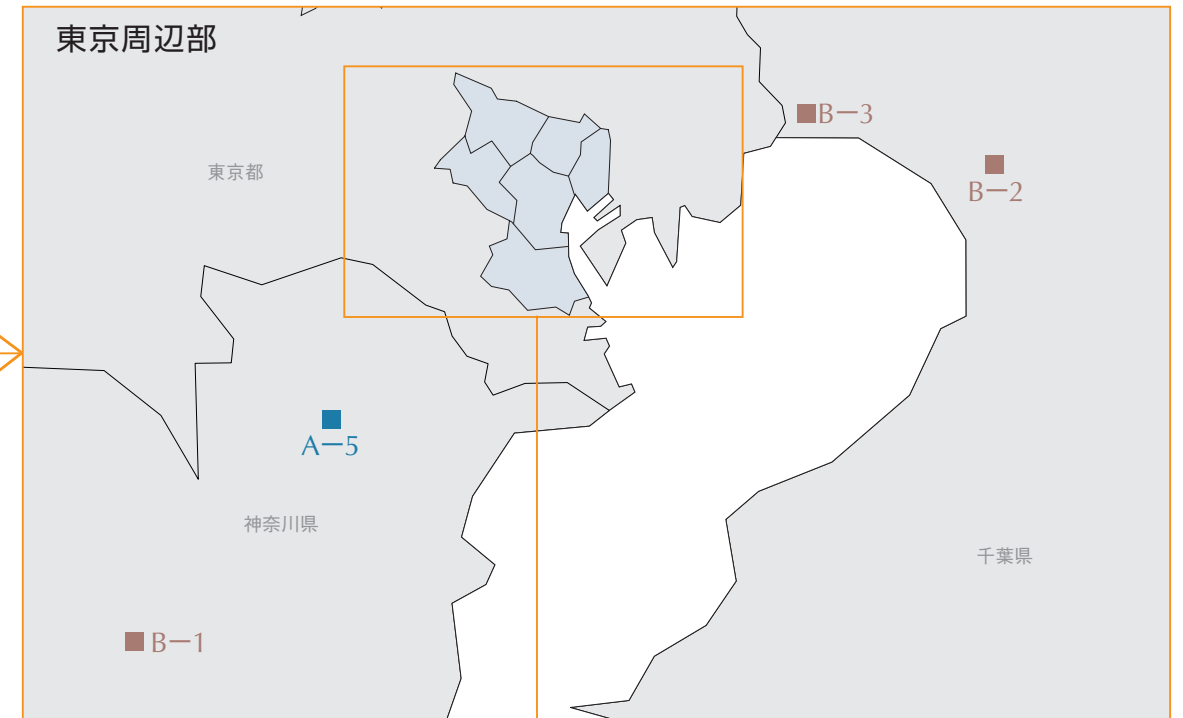
A5. 平成19年11月に、大崎MTビルを一括して使用していたエンドテナント（転借人）が退去（契約終了）しました。これを機に、本投資法人では、当ビルにおいて、商品競争力及び収益力の向上を目指した改修工事を平成20年1月末頃までの予定で実施しています。
今回の工事により、空調の個別対応化、電気容量の増強、セキュリティ強化、共用部のイメージアップなどが図られ、その結果、競争力を十分に備え、かつ複数のテナントの入居に対応したビルへとリニューアルされる予定です。
なお、テナントの一斉退去に伴いビル全体を一度に改修することで、工期の短縮、工事費の圧縮等が実現されています。



第11期末保有物件

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格(百万円)	延床面積(m ²)	稼働率(注6)(%)
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
A-6	オフィスビル	大崎MTビル	東京都心部	(注2)13,526	(注3)26,980.68	100.0
A-7	オフィスビル	赤坂見附MTビル	東京都心部	27,000	17,171.15	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	フレスポ稲毛	その他	4,200	(注4)79,113.42	100.0
B-3	商業施設	イトーヨーカドー新浦安店	その他	12,150	57,621.38	100.0
B-4	商業施設	新橋駅前MTRビル	東京都心部	18,000	7,820.45	100.0
C-1	その他	パークレーンプラザ	東京都心部	3,200	5,246.78	89.4
C-2	その他	ホテルオークラ神戸	その他	19,000	(注5)72,246.86	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。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49m²です。
 (注2) A-6「大崎MTビル」の取得価格は、平成17年3月31日(7,870百万円)及び平成17年10月28日(5,656百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
 (注3) A-6「大崎MTビル」の建物は、共有建物であり、上記数字に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06m²です。
 (注4) B-2「フレスポ稲毛」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。
 (注5) C-2「ホテルオークラ神戸」の延床面積は、第11期中に増築した倉庫の面積(6.37m²)を含んでいます。
 (注6) 稼働率は平成19年9月30日現在の数値を記載しています。なお、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%です。



第11期末保有物件

OFFICE BUILDINGS



A-2 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㎡、本投資法人の共有持分 10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。

(注2) 建物は、区分所有建物であり、上記数字は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

物件収支状況(第11期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	438,302
不動産賃貸事業費用	74,208
不動産賃貸事業損益	364,094



A-4 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11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	135,260
不動産賃貸事業損益	464,916



A-3 三田MTビル

(平成15年12月1日取得)

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

(注) 延床面積には、附属建物72.70㎡を含みます。

物件収支状況(第11期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	503,278
不動産賃貸事業費用	90,358
不動産賃貸事業損益	412,919



A-5 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11期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	545,338
不動産賃貸事業費用	245,283
不動産賃貸事業損益	300,054



A-6 大崎MTビル

(平成17年3月31日取得) (平成17年10月28日追加取得)

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

(注1) 土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。

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

物件収支状況(第11期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	380,618
不動産賃貸事業費用	122,429
不動産賃貸事業損益	258,188

(注) 上記は、先行取得分と追加取得分を合わせて記載しています。



A-7 赤坂見附MTビル

(平成18年5月29日取得)

所在地(住居表示)	東京都港区元赤坂一丁目2番3号		
地積	2,194.38㎡		
延床面積	17,171.15㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	地下2階付12階建		
建築時期	昭和50年2月 (平成17年大規模修繕実施)		
所有形態	建物:所有権	土地:所有権	

物件収支状況(第11期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	755,770
不動産賃貸事業費用	185,745
不動産賃貸事業損益	570,025



B-1 イトーヨーカドー湘南台店

(平成15年3月28日取得)

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

(注) 延床面積には、附属建物54.88㎡を含みます。

物件収支状況(第11期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	395,068
不動産賃貸事業費用	130,615
不動産賃貸事業損益	264,452



B-2 フレスポ稲毛

(平成14年3月28日取得)

所在地(住居表示)	千葉県稲毛区長沼原町731番17 千葉県稲毛区六方町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11期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	236,487
不動産賃貸事業費用	18,227
不動産賃貸事業損益	218,259



B-3 イトーヨーカドー新浦安店

(平成16年7月30日取得)

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

(注) 地積には、土地が現在、仮換地の状態になっているため、仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく実測面積を記載しています。

物件収支状況(第11期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	378,165
不動産賃貸事業費用	122,530
不動産賃貸事業損益	255,634



C-1 パークレーンプラザ

(平成16年12月24日取得)

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

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

物件収支状況(第11期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	113,168
不動産賃貸事業費用	48,911
不動産賃貸事業損益	64,256



B-4 新橋駅前MTRビル

(平成19年4月25日取得)

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

物件収支状況(第11期)	(単位：千円)
当期稼働日数	159日
不動産賃貸事業収益	361,666
不動産賃貸事業費用	42,170
不動産賃貸事業損益	319,495



C-2 ホテルオークラ神戸

(平成18年9月20日取得)

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

(注) 延床面積には、附属建物8,405.80㎡を含みます。このうち6.37㎡は第11期中に増築された倉庫の面積です。

物件収支状況(第11期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	643,211
不動産賃貸事業費用	342,083
不動産賃貸事業損益	301,127

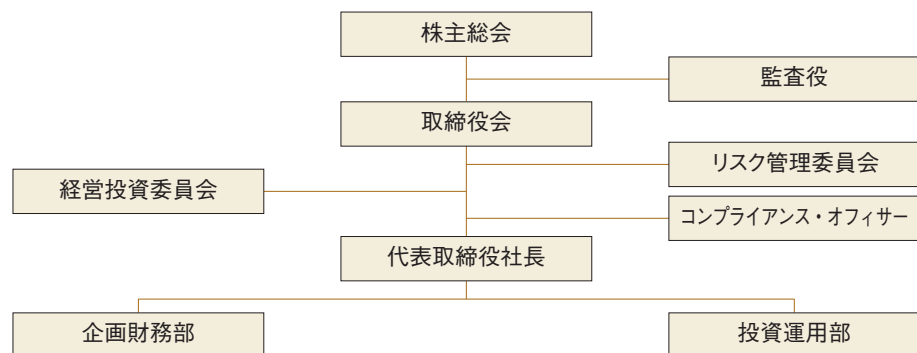
会社概要

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	堀野 郷
設立	平成12年2月28日
資本金	4億円
主たる事業内容	投資法人の資産の運用

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(2)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
平成18年2月3日	機関の運営に関する業務にかかる兼業の承認取得
平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録(登録番号 関東財務局長(金商)第407号)

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%
株式会社三菱東京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%

資産運用報告の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		平成17年9月	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月
営業収益 ^(注1)	千円	4,764,017	4,876,369	5,489,502	4,957,478	5,351,251
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(4,764,017)	(4,876,369)	(4,564,350)	(4,957,478)	(5,351,251)
営業費用	千円	1,624,906	1,596,902	1,588,367	1,667,015	1,861,885
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(1,341,655)	(1,336,433)	(1,300,951)	(1,395,241)	(1,557,825)
営業利益	千円	3,139,111	3,279,467	3,901,134	3,290,463	3,489,366
経常利益	千円	2,948,558	3,083,381	3,692,970	3,000,402	3,083,214
当期純利益 (a)	千円	2,947,545	3,082,389	3,691,983	2,999,387	3,082,225
総資産額 (b)	千円	139,815,279	145,726,016	152,657,242	151,763,599	167,639,523
(対前期比)	%	(+0.2)	(+4.2)	(+4.8)	(△0.6)	(+10.5)
有利子負債額 (c)	千円	46,000,000	51,500,000	57,500,000	57,500,000	71,000,000
(対前期比)	%	(-)	(+12.0)	(+11.7)	(-)	(+23.5)
純資産額 (d)	千円	82,947,584	83,082,454	83,692,038	82,999,425	83,082,291
(対前期比)	%	(+0.2)	(+0.2)	(+0.7)	(△0.8)	(+0.1)
出資総額	千円	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
(対前期比)	%	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
発行済投資口数 (e)	口	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	518,422	519,265	523,075	518,746	519,264
分配総額 (f)	千円	2,947,520	3,082,400	3,692,000	2,999,360	3,082,240
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	18,422	19,265	23,075	18,746	19,264
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,422)	(19,265)	(23,075)	(18,746)	(19,264)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 ^(注2)	%	2.1	2.2	2.5	2.0	1.9
年換算値	%	4.2	4.3	5.0	3.9	3.9
自己資本利益率 ^(注2)	%	3.6	3.7	4.4	3.6	3.7
年換算値	%	7.1	7.4	8.9	7.2	7.4
自己資本比率 (d)/(b)	%	59.3	57.0	54.8	54.7	49.6
(対前期比増減)	%	(△0.0)	(△2.3)	(△2.2)	(△0.1)	(△5.1)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	32.9	35.3	37.7	37.9	42.4
配当性向 ^(注3) (f)/(a)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0

【その他参考情報】

投資物件数	件	10	10	11	11	12
総賃貸可能面積 ^(注4)	m ²	372,361	379,051	407,231	407,231	415,293
期末稼働率 ^(注5)	%	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注2)	千円	4,053,606	4,148,386	3,855,718	4,295,763	4,542,216

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
 (注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。
 総資産経常利益率=経常利益/[(期首総資産額+期末総資産額)÷2]×100
 自己資本利益率=当期純利益/[(期首純資産額+期末純資産額)÷2]×100
 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
 (注3) 配当性向については小数点第2位を切り捨てて表示しています。
 (注4) 総賃貸可能面積は小数点第1位を切り捨てて表示しています。
 (注5) 稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める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「フレスポ稲毛」（信託受益権）の取得を皮切りに、運用を開始しました。

以降、着実に資産規模を拡大し、平成16年2月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8961）しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は167,639百万円となり、合計12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、企業収益が好調に推移する中で、輸出や設備投資が引き続き増加し、個人消費も底堅く推移するなど、景気は緩やかに拡大しました。一方で、サブプライムローン問題に端を発した本年8月以降の国際金融市場の動揺は、当期後半の国内金融市場にも影響を与えました。

不動産流通市場は、都心部を中心に顕著な地価上昇傾向がみられ、国内外のプライベート・ファンド等による積極的な投資は引き続き活発であり、収益不動産の売買市場における需給バランスは逼迫している状況が継続しました。

不動産賃貸市場のうち、オフィスビルについては、好調な企業業績を背景に全国的に空室率が低下しました。東京23区のオフィス賃貸マーケットの募集賃料は、全域で上昇傾向にあるものの、上昇幅はエリアにより異なっており、引き続き競争力のある物件に対する評価が上昇しています。商業施設については、景気回復に支えられ、家計消費支出が前年より増加し、大型小売店の売上は持ち直す傾向がみられるものの、先行きは依然として不透明です。住宅のうち、東京の高級賃貸住宅に関しては、都心部への人口流入、個人消費の活性化に伴う高級賃貸住宅に対する需要の増加により稼働率は高い水準で推移しました。このため、新規賃料のみならず入居中のテナント賃料においても上昇傾向がみられました。ホテルを取り巻く環境は、ビジネス需要及び個人需要の拡大に支えられ、安定した状態が続いていますが、ホテルブランド間での競争は一段と激化しています。

このような投資環境の中、当期も引き続き安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、当期末現在において、本投資法人の保有不動産は12物件、帳簿価額の総額は160,017百万円となり、保有不動産の稼働率は99.9%を達成しました。

(3) 資金調達の概要

当期におきましては、「新橋駅前MTRビル」の取得資金として、新たに15,000百万円を借入により調達しました。また、期限を迎えた借入金のうち17,500百万円を短期借入金にて借り換えました。

この結果、当期末現在の借入金残高は71,000百万円、うち長期借入金は46,500百万円となっています。また、機動的な資金調達手段を確保するため、10,000百万円の極度借入枠を設定しています。

(4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益5,351百万円、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3,489百万円となり、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3,083百万円、当期純利益は3,082百万円となりました。

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19,264円となりました。

3. 増資等の状況

当期におきましては、増資等は行っておらず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19,264円となりました。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業期間	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
当期末処分利益総額	2,947,584千円	3,082,454千円	3,692,038千円	2,999,425千円	3,082,291千円
利益留保額	64千円	54千円	38千円	65千円	51千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,947,520千円 (18,422円)	3,082,400千円 (19,265円)	3,692,000千円 (23,075円)	2,999,360千円 (18,746円)	3,082,240千円 (19,264円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,947,520千円 (18,422円)	3,082,400千円 (19,265円)	3,692,000千円 (23,075円)	2,999,360千円 (18,746円)	3,082,240千円 (19,264円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 概況

国内経済は、高い水準で推移している企業収益に支えられ、輸出や良好な雇用環境を背景とした個人消費が堅調に推移しているため、今後も緩やかな景気拡大が続くことが見込まれます。反面、原油価格の高騰や海外経済の動向が国内経済に与える影響については留意する必要があります。

不動産流通市場については、引き続き、国内外のプライベート・ファンド等による積極的な投資が継続され、物件の取得価格の高騰、投資利回りの低下等によって、不動産の取得が困難な状況が続くことが予想されます。他方で、サブプライムローン問題に端を発したリスクを見極めるとともに、金融商品取引法等の施行により不動産市場への資金流入が減少する可能性についても充分、認識する必要があるものと思われま

す。オフィスビル賃貸市場については、景気回復を反映した企業のオフィス拡張移転の動きや雇用環境の改善により、大都市圏を中心として、新築、既存を問わず、品薄感が継続し、今後も賃料水準の緩やかな上昇が期待されます。

商業施設を取り巻く環境については、収益構造の改善のために、仕入れや店舗運営等のノウハウの共有化といった経営統合の動きがみられ、専門店の再編や既存店舗の効率化が今後も一層進むものと考えられます。

高級賃貸住宅市場については、都心部への人口流入傾向が引き続き継続し、また大規模な開発に伴う大量供給が予定されていないことから、今後もマーケットは安定し、新規賃料水準の上昇傾向は継続するものと考えられます。

ホテルを取り巻く環境は、ホテル営業施設数及び客室数の増加傾向により、販売競争が一段と激化することが予想されますが、訪日外国人数の増加や個人消費の回復等により、ホテル客室稼働率の更なる上昇が見込まれます。

(2) 保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

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

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

- ① 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めた上で、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。
- 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るものとします。また、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。
- ③ 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

(3) 新規投資不動産の投資戦略

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

- ① 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が高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、投資を行います。
- ② 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
- ③ 本投資法人は、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、定期建物賃貸借による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。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、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するよう努めます。また、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7期 平成17年9月30日現在	第8期 平成18年3月31日現在	第9期 平成18年9月30日現在	第10期 平成19年3月31日現在	第11期 平成19年9月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	160,000口	160,000口	160,000口	160,000口	160,000口
出資総額	80,000百万円	80,000百万円	80,000百万円	80,000百万円	80,000百万円
投資主数	11,871人	10,675人	9,856人	8,931人	8,263人

2. 投資口に関する事項

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

氏名または名称	住所	所有投資口数	発行済投資口の総数に対する所有口数の割合
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	48,000口	30.0%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川2丁目3-14	11,441口	7.15%
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	8,969口	5.61%
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	8,717口	5.45%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11-3	5,717口	3.57%
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	3,251口	2.03%
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	2,767口	1.73%
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	2,523口	1.58%
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	2,400口	1.50%
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	東京都千代田区丸の内1丁目1-3	2,062口	1.29%
合計		95,847口	59.90%

3. 役員等に関する事項

当期の役員等の氏名または名称、主な兼職等及び当該営業期間における役職毎の報酬の総額は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	村田 正樹	MTラボ株式会社 代表取締役社長	3,060千円
	堀野 郷	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	
監督役員	田中 清	銀座ファースト法律事務所 所長 弁護士	5,460千円
	今尾 金久	今尾公認会計士事務所 代表 公認会計士	
		東京スピリット投資法人 監督役員	
税理士法人タックス・アイズ 代表社員			
会計監査人	新日本監査法人	—	10,075千円

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 平成19年6月14日開催の第8回投資主総会において、執行役員に堀野郷が選任され、同年7月1日に就任しました。前執行役員村田正樹は同年6月30日をもって任期満了により退任しました。

(注3) 堀野郷は、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、証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づき、平成19年6月5日付で、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分	第10期 (平成19年3月31日現在)		第11期 (平成19年9月30日現在)	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部(注2)	76,022	50.1	93,972	56.1
	その他(注3)	43,170	28.4	42,932	25.6
信託不動産	東京都心部(注2)	—	—	—	—
	その他(注3)	23,293	15.3	23,112	13.8
小計		142,486	93.9	160,017	95.5
その他の資産		9,276	6.1	7,621	4.5
資産総額計		151,763	100.0	167,639	100.0

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

(注2) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

(注3) 首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市

2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事 業収益比率 (%)	主たる用途
赤坂見附MTビル	27,019	13,194.20	13,194.20	100.0	14.1	オフィスビル
ホテルオークラ神戸	18,726	(注1)72,246.86	(注1)72,246.86	100.0	12.0	ホテル
新橋駅前MTRビル	18,150	8,055.00	8,055.00	100.0	6.8	商業施設
三田MTビル	16,240	21,043.02	21,043.02	100.0	9.4	オフィスビル
日産自動車本社ビル新館	15,879	23,614.49	23,614.49	100.0	8.2	オフィスビル
大崎MTビル	13,336	(注2)22,634.06	(注2)22,634.06	100.0	7.1	オフィスビル
丸紅大阪本社ビル	12,441	41,574.47	41,574.47	100.0	11.2	オフィスビル
イトーヨーカドー新浦安店	12,171	57,621.38	57,621.38	100.0	7.1	商業施設
イトーヨーカドー湘南台店	11,384	53,393.66	53,393.66	100.0	7.4	商業施設
新横浜TECHビル	6,934	18,359.46	18,359.46	100.0	10.2	オフィスビル
合計	152,286	331,736.60	331,736.60	100.0	93.5	—

(注1) 「ホテルオークラ神戸」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、第11期中に増築した倉庫の面積（6.37㎡）を含んでいます。

(注2) 「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の838,899）を乗じた面積を記載しています。また、賃貸面積は、建物の賃貸面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の838,899）を乗じた面積を記載しています。

3. 組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	18,900	15,879
三田MTビル	東京都港区三田三丁目13番12号	不動産	21,043.02	20,800	16,240
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	15,600	12,441
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	18,359.46	9,900	6,934
	B館:横浜市港北区新横浜三丁目9番1号				
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	(注2)22,634.06	19,100	13,336
赤坂見附MTビル	東京都港区元赤坂一丁目2番3号	不動産	13,194.20	28,600	27,019
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	15,100	11,384
フレスポ稲毛	千葉県稲毛区長沼原町731番17他(注3)	不動産信託受益権	79,113.42	5,760	4,386
イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	不動産	57,621.38	13,800	12,171
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目8番5号	不動産	8,055.00	18,600	18,150
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	不動産	4,443.03	3,720	3,344
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町2番1号	不動産信託受益権	(注4)72,246.86	19,000	18,726
合計			415,293.05	188,880	160,017

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額（平成19年9月30日を価格時点とし、財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社または株式会社立地評価研究所が求めた価額）を記載しています。

(注2) 「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の838,899）を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「フレスポ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

(注4) 「ホテルオークラ神戸」の賃貸可能面積は、第11期中に増築した倉庫の面積（6.37㎡）を含んでいます。

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10期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)				第11期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)			
	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収益比率 (%)
日産自動車本社ビル新館	1	100.0	438,302	8.8	1	100.0	438,302	8.2
三田MTビル	1	100.0	503,278	10.2	1	100.0	503,278	9.4
丸紅大阪本社ビル	1	100.0	600,180	12.1	1	100.0	600,177	11.2
新横浜TECHビル	4	100.0	525,995	10.6	4	100.0	545,338	10.2
大崎MTビル	1	100.0	380,619	7.7	1	100.0	380,618	7.1
赤坂見附MTビル	1	100.0	748,432	15.1	1	100.0	755,770	14.1
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,045	8.0	1	100.0	395,068	7.4
フレスポ稲毛	1	100.0	236,568	4.8	1	100.0	236,487	4.4
イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	378,165	7.6	1	100.0	378,165	7.1
新橋駅前MTRビル	—	—	—	—	1	100.0	361,666	6.8
パークレーンプラザ	17	96.7	111,022	2.2	15	89.4	113,168	2.1
ホテルオークラ神戸	1	100.0	639,868	12.9	1	100.0	643,211	12.0
合計	30	99.9	4,957,478	100.0	29	99.9	5,351,251	100.0

4. その他資産の状況

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、現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期(第11期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
三田MTビル (東京都港区)	雑用水槽減槽工事	自平成19年11月 至平成19年11月	2	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	B館加圧給水ポンプユニット更新工事	自平成19年11月 至平成19年11月	2	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	大規模改修工事	自平成19年9月 至平成20年1月	472	5	5
大崎MTビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事	自平成20年1月 至平成20年2月	14	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	気中遮断機主要部品交換工事	自平成20年1月 至平成20年1月	1	—	—
赤坂見附MTビル (東京都港区)	加湿対策工事	自平成19年9月 至平成19年11月	3	—	—
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	駐車場床スリップ対策工事	自平成19年10月 至平成19年11月	6	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	空調機更新工事等	自平成19年10月 至平成20年3月	7	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却塔更新工事	自平成19年10月 至平成20年3月	17	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	昇降機設備機能維持工事等	自平成20年1月 至平成20年3月	12	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動扉センサー更新工事	自平成20年3月 至平成20年3月	1	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	網入ガラス交換工事	自平成20年3月 至平成20年3月	1	—	—

2. 期中の資本的支出

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

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
赤坂見附MTビル (東京都港区)	動力監視盤更新工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	4
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 平成19年7月 至 平成19年9月	37
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	専有部改修工事	自 平成19年8月 至 平成19年9月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	昇降機設備機能維持工事等	自 平成19年5月 至 平成19年9月	27
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	倉庫新築工事	自 平成19年6月 至 平成19年6月	3
その他	機能更新等	自 平成19年4月 至 平成19年9月	8
合 計			87

3. 長期修繕計画のための積立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

なお、「フレスポ稲毛」については、借地権付土地（底地）を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、修繕積立金の積み立てを行っていません。

(単位：百万円)

期 (営業期間)	第7期 自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	第8期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	第9期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	第10期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	第11期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
前期末積立金残高	2,038	2,636	3,195	3,728	3,410
当期積立額	631	608	592	733	748
当期積立金取崩額	33	48	59	1,051 (注)	87
次期繰越額	2,636	3,195	3,728	3,410	4,070

(注) 第10期の当期積立金取崩額には、平成18年5月29日付で譲渡した「日立本社ビル」の積立金相当額が含まれています。

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10期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	第11期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
(a) 資産運用報酬 (注)	164,910	178,267
(b) 資産保管委託報酬	6,075	6,730
(c) 一般事務委託報酬	38,581	47,059
(d) 役員報酬	8,220	8,520
(e) その他費用	53,987	63,481
合 計	271,774	304,059

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

(単位：千円)

項目	第10期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	第11期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
物件取得にかかる資産運用報酬	—	63,000

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	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			
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.9.20	5,000	—	—	—	—	—	—			
	住友信託銀行株式会社	H18.9.20	4,500	—	—	—	—	—	—			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.9.20	4,500	—	—	—	—	—	—			
	株式会社千葉銀行	H18.9.20	1,500	—	—	—	—	—	—			
	株式会社常陽銀行	H18.8.31	500	—	—	—	—	—	—			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.25	—	4,000	0.84	H20.2.29	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.2.28	2,000	2,000	0.84	H20.2.29						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.8.31	—	2,000	1.04	H20.2.29						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.2.28	1,000	1,000	0.84	H20.2.29						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.8.31	—	5,000	0.99	H20.8.29						
	住友信託銀行株式会社	H19.8.31	—	4,500	0.99	H20.8.29						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.8.31	—	4,500	1.02	H20.8.29						
	株式会社三井住友銀行	H19.8.31	—	1,000	1.04	H20.8.29						
	株式会社常陽銀行	H19.8.31	—	500	1.01	H20.8.29						
小 計	—	19,000	24,500	—	—	—				—	—	
長期借入金	日本生命保険相互会社	H16.3.26	3,000	3,000	1.29	H21.2.27				期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	H18.8.31	3,000	3,000	1.22	H21.8.31						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.9.20	2,000	2,000	1.24	H21.8.31						
	株式会社千葉銀行	H18.8.31	1,000	1,000	1.20	H21.8.31						
	住友信託銀行株式会社	H18.9.20	1,000	1,000	1.24	H21.8.31						
	株式会社三井住友銀行	H17.2.28	5,000	5,000	1.15	H22.2.26						
	日本生命保険相互会社	H17.2.28	3,000	3,000	1.09	H22.2.26						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.4.25	—	3,000	1.39	H22.2.26						
	住友信託銀行株式会社	H19.2.28	2,500	2,500	1.37	H22.2.26						
	第一生命保険相互会社	H17.2.28	2,000	2,000	1.09	H22.2.26						
	株式会社新生銀行	H19.4.25	—	3,000	1.59	H23.2.28						
	日本政策投資銀行	H16.3.26	2,500	2,500	1.65	H23.2.28						
	日本政策投資銀行	H18.2.28	2,000	2,000	1.46	H23.2.28						
	株式会社新生銀行	H19.2.28	2,000	2,000	1.55	H23.2.28						
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	1,000	1,000	1.46	H23.2.28						
	株式会社八十二銀行	H19.2.28	1,000	1,000	1.55	H23.2.28						
	日本政策投資銀行	H18.8.31	1,000	1,000	1.68	H23.8.31						
	日本政策投資銀行	H17.2.28	4,000	4,000	1.44	H24.2.29						
	日本政策投資銀行	H19.4.25	—	2,000	1.74	H24.2.29						
	第一生命保険相互会社	H19.2.28	2,500	2,500	1.92	H26.2.28						
小 計	—	38,500	46,500	—	—	—	—	—				
合 計	—	57,500	71,000	—	—	—	—	—				

(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。

4. 短期投資法人債

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)
新橋駅前MTRビル	H19.4.25	18,000	—	—	—	—
合 計	—	18,000	—	—	—	—

(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

証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の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。

取得または譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 または譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格(注) (百万円)
取得	新橋駅前MTRビル	H19.4.25	18,000	18,000

(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. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
不動産	18,000,000千円	—
	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
	18,000,000千円 (100.0%)	—
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
株式会社森トラスト・ホールディングス	18,000,000千円 (100.0%)	—
合 計	18,000,000千円 (100.0%)	—

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
損 害 保 険 料	28,168	エムティジェネックス株式会社	15,440	54.8
投資主総会会場使用料	3,097	森観光トラスト株式会社	3,097	100.0

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」及び「Ⅴ. 注記表」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19年6月14日に、本投資法人の第8回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更	以下の事項につき規約を変更しました。 ・投資信託及び投資法人に関する法律、その他の法令等改正に伴う必要な字句の修正 ・投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使できる場合についての規定の新設 ・投資主総会における権利行使に係る基準日の整理 ・執行役員及び監督役員の増員に備えた所要の変更 ・資産運用会社に対する資産運用報酬の支払時期に関する変更 ・短期投資法人債の発行に備えた所要の変更 ・その他（定義及び内容の明確化、条文の新設及び削除に伴う条数の変更等）
執行役員1名選任	堀野郷が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任	田中肇が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任	田中清、今尾金久が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項 目	概 要
H19.6.6	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(3)号に定める運用報酬の支払時期について変更しました。

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		当期		前期(ご参考)	
	平成19年9月30日現在		平成19年3月31日現在		平成19年3月31日現在	
	金額	構成比(%)	金額	金額	構成比(%)	
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	6,517,850		8,165,803			
信託現金及び信託預金	1,017,801		1,020,854			
営業未収入金	40,792		35,233			
前払費用	26,685		30,132			
繰延税金資産	19		20			
その他流動資産	2,897		14,463			
流動資産合計	7,606,047	4.5	9,266,507		6.1	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	27,820,425		26,407,242			
減価償却累計額	4,043,947	23,776,477	3,521,926	22,885,315		
構築物	77,970		75,757			
減価償却累計額	41,518	36,451	36,061	39,695		
機械及び装置	129,414		53,820			
減価償却累計額	45,902	83,511	39,240	14,580		
工具器具備品	15,353		11,312			
減価償却累計額	2,778	12,575	1,809	9,502		
土地	112,996,043		96,244,219			
建設仮勘定	5,368		—			
信託建物	7,680,187		7,647,235			
減価償却累計額	443,769	7,236,418	238,146	7,409,089		
信託構築物	35,813		35,813			
減価償却累計額	17,459	18,354	9,401	26,412		
信託土地	15,857,999		15,857,999			
有形固定資産合計	160,023,200	95.5	142,486,816		93.9	
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産	276		276			
無形固定資産合計	276	0.0	276		0.0	
3. 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	160,033,476	95.5	142,497,092		93.9	
資産合計	167,639,523	100.0	151,763,599		100.0	

(単位：千円)

科目	期別		当期		前期(ご参考)	
	平成19年9月30日現在		平成19年3月31日現在		平成19年3月31日現在	
	金額	構成比(%)	金額	金額	構成比(%)	
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	152,386		63,628			
短期借入金	24,500,000		19,000,000			
未払金	85,175		33,445			
未払費用	163,399		125,815			
未払配当金	10,399		13,263			
未払消費税等	52,207		193,120			
前受金	903,051		824,774			
預り金	9,116		125,130			
流動負債合計	25,875,737	15.4	20,379,178		13.4	
II 固定負債						
長期借入金	46,500,000		38,500,000			
預り敷金保証金	12,181,494		9,884,995			
固定負債合計	58,681,494	35.0	48,384,995		31.9	
負債合計	84,557,232	50.4	68,764,173		45.3	
純資産の部※2						
I 投資主資本						
1. 出資総額	80,000,000	47.7	80,000,000		52.7	
2. 剰余金						
当期未処分利益	3,082,291		2,999,425			
剰余金合計	3,082,291	1.8	2,999,425		2.0	
投資主資本合計	83,082,291	49.6	82,999,425		54.7	
純資産合計	83,082,291	49.6	82,999,425		54.7	
負債・純資産合計	167,639,523	100.0	151,763,599		100.0	

損益計算書

(単位：千円)

科目	期 別			前 期 (ご参考)		
	当 期		百分比(%)	前 期 (ご参考)		百分比(%)
	金額	百分比(%)		金額	百分比(%)	
1. 営業収益						
貸貸事業収益※1※2	5,201,413		4,826,923			
その他貸貸事業収益※1	149,838	5,351,251	130,555	4,957,478	100.0	
2. 営業費用						
貸貸事業費用※1	1,557,825		1,395,241			
資産運用報酬	178,267		164,910			
資産保管委託報酬	6,730		6,075			
一般事務委託報酬	47,059		38,581			
役員報酬	8,520		8,220			
その他営業費用	63,481	1,861,885	53,987	1,667,015	33.6	
営業利益		3,489,366		3,290,463	66.4	
3. 営業外収益						
受取利息	14,273		8,721			
その他営業外収益	1,774	16,047	1,965	10,687	0.2	
4. 営業外費用						
支払利息	422,199		300,256			
その他営業外費用	—	422,199	491	300,747	6.1	
経常利益		3,083,214		3,000,402	60.5	
税引前当期純利益		3,083,214		3,000,402	60.5	
法人税、住民税及び事業税	987		1,016			
法人税等調整額	1	988	△1	1,015	0.0	
当期純利益		3,082,225		2,999,387	60.5	
前期繰越利益		65		38		
当期末処分利益		3,082,291		2,999,425		

投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	80,000,000	2,999,425	82,999,425	82,999,425
当期変動額				
剰余金の配当	—	△2,999,360	△2,999,360	△2,999,360
当期純利益	—	3,082,225	3,082,225	3,082,225
当期変動額合計	—	82,865	82,865	82,865
当期末残高	80,000,000	3,082,291	83,082,291	83,082,291

前期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	80,000,000	3,692,038	83,692,038	83,692,038
当期変動額				
剰余金の配当	—	△3,692,000	△3,692,000	△3,692,000
当期純利益	—	2,999,387	2,999,387	2,999,387
当期変動額合計	—	△692,612	△692,612	△692,612
当期末残高	80,000,000	2,999,425	82,999,425	82,999,425

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	
	当期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	前期(ご参考) 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~41年 構築物 2~20年 機械及び装置 3~8年 工具器具備品 3~8年	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~41年 構築物 2~20年 機械及び装置 3~6年 工具器具備品 3~8年
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、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39,750千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 —
3. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託土地	同左
4. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。	同左

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別	
	当期 平成19年9月30日現在	前期(ご参考) 平成19年3月31日現在
1. 当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 10,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 10,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 10,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 10,000,000千円
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別		前期(ご参考)	
	当期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日		前期(ご参考) 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	
1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収益		賃貸事業収益	
	家賃	4,853,963	家賃	4,479,392
	共益費	110,963	共益費	110,963
	土地賃貸収益	236,487	土地賃貸収益	236,568
	計	5,201,413	計	4,826,923
	その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
	駐車場使用料	6,669	駐車場使用料	6,600
	付帯収益	119,893	付帯収益	102,423
	その他収益	23,274	その他収益	21,532
	計	149,838	計	130,555
	不動産賃貸事業収益合計	5,351,251	不動産賃貸事業収益合計	4,957,478
	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	120,274	管理業務費	114,919
	水道光熱費	122,963	水道光熱費	108,465
	公租公課	489,555	公租公課	350,065
	損害保険料	28,168	損害保険料	27,989
	修繕費	40,611	修繕費	51,082
	減価償却費	748,790	減価償却費	733,525
	その他費用	7,462	その他費用	9,192
	不動産賃貸事業費用合計	1,557,825	不動産賃貸事業費用合計	1,395,241
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,793,426	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,562,237
2. 主要投資主との 取引	営業取引によるもの 賃貸事業収益(家賃)		営業取引によるもの 賃貸事業収益(家賃)	
		1,322,198		1,322,198

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別		前期(ご参考)	
	当期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日		前期(ご参考) 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	
発行可能投資口の 総口数及び発行済 投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
	発行済投資口数	160,000口	発行済投資口数	160,000口

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別		前期(ご参考)	
	当期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日		前期(ご参考) 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	
1. 繰延税金資産及 び繰延税金負債 の発生の主な原 因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	20
	繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	20
	(繰延税金資産の純額)	19	(繰延税金資産の純額)	20
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)	39.39%
	支払分配金の損金算入額	△39.38%	支払分配金の損金算入額	△39.38%
	住民税均等割	0.02%	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	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

期別	当期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	前期(ご参考) 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日
該当事項はありません。		同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト(株)	直接(30.0%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,322,198	前受金	231,384
							預り敷金保証金	3,434,624
その他の関係会社の親会社	(株)森トラスト・ホールディングス	なし	なし	不動産の購入	不動産の購入	18,000,000	—	—
資産保管会社	住友信託銀行(株)	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	利息の支払	42,307	短期借入金	4,500,000
							長期借入金	3,500,000
							未払利息	7,721

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件の決定方針
市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

前期（自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）（ご参考）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト(株)	直接(30.0%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,322,198	前受金	231,384
							預り敷金保証金	3,230,136
資産保管会社	住友信託銀行(株)	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	利息の支払	30,283	短期借入金	4,500,000
							長期借入金	3,500,000
							未払利息	7,273

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件の決定方針
市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日		前期（ご参考） 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	
1口当たり純資産額	519,264円	1口当たり純資産額	518,746円
1口当たり当期純利益	19,263円	1口当たり当期純利益	18,746円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	前期（ご参考） 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日
当期純利益（千円）	3,082,225	2,999,387
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,082,225	2,999,387
期中平均投資口数（口）	160,000	160,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	前期（ご参考） 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)



項目	期別	当期	前期(ご参考)
		自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日
I 当期末処分利益		3,082,291,664	2,999,425,908
II 分配金の額		3,082,240,000	2,999,360,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(19,264)	(18,746)
III 次期繰越利益		51,664	65,908
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3,082,240,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第28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2,999,360,000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28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>

独立監査人の監査報告書

平成19年11月14日

森トラスト総合リート投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 吉田高志 
業務執行社員
指定社員 公認会計士 横内龍也 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森トラスト総合リート投資法人の平成19年4月1日から平成19年9月30日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目	期別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31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		3,083,214	3,000,402
減価償却費		748,790	733,525
受取利息		△14,273	△8,721
支払利息		422,199	300,256
未収消費税等の増加・減少額		—	143,416
未払消費税等の増加・減少額		△140,913	143,150
営業未収入金の増加・減少額		△5,559	6,353
営業未払金の増加・減少額		88,757	△243,993
前受金の増加・減少額		78,277	△1,805
その他		46,397	△56,859
小計		4,306,890	4,015,725
利息の受取額		13,203	8,721
利息の支払額		△405,925	△282,829
法人税等の支払額		△1,868	△2,343
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,912,299	3,739,273
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		△18,225,216	△322,923
信託有形固定資産の取得による支出		△8,227	△73,316
預り敷金保証金の支出		△287,724	—
預り敷金保証金の収入		2,460,088	4,620
投資活動によるキャッシュ・フロー		△16,061,080	△391,620
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		5,500,000	△2,500,000
長期借入れによる収入		8,000,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出		—	△5,500,000
分配金の支払額		△3,002,223	△3,690,801
財務活動によるキャッシュ・フロー		10,497,776	△3,690,801
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		△1,651,005	△343,148
V. 現金及び現金同等物の期首残高		9,186,657	9,529,806
VI. 現金及び現金同等物の期末残高		7,535,652	9,186,657

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	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）

項目	期別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係		(平成19年9月30日現在) 現金及び預金 6,517,850 信託現金及び信託預金 1,017,801 現金及び現金同等物 7,535,652	(平成19年3月31日現在) 現金及び預金 8,165,803 信託現金及び信託預金 1,020,854 現金及び現金同等物 9,186,657