

## 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** 東京都中央区八重洲二丁目3番1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

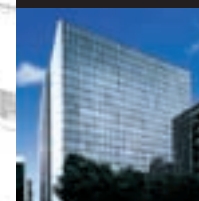
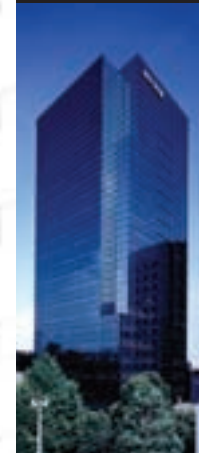
MORI TRUST Sogo Reit, Inc.



## 森トラスト総合リート投資法人

資産運用報告 第13期

自 平成20年4月1日 至 平成20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	17
<b>I. 資産運用報告</b>	<b>18</b>
<b>II. 貸借対照表</b>	<b>36</b>
<b>III. 損益計算書</b>	<b>38</b>
<b>IV. 投資主資本等変動計算書</b>	<b>39</b>
<b>V. 注記表</b>	<b>40</b>
<b>VI. 金銭の分配に係る計算書</b>	<b>45</b>
<b>VII. 会計監査人の監査報告書</b>	<b>46</b>
<b>VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)</b>	<b>47</b>
<b>IX. 投資主インフォメーション</b>	<b>49</b>

## 投資主の皆様へ

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

ここに本投資法人の第13期(平成20年9月期)の運用概況と決算に関しまして、ご報告申し上げます。

当期は、前期に大規模改修工事を実施した「大崎MTビル」が通期で収益に貢献いたしました。また、「大崎MTビル」と一体で大崎ビジネスガーデンを形成する「ONビル」を平成20年8月に取得いたしました。当期末においては、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%と引き続き高い水準を維持しております。

保有する13物件(取得価格合計額199,976百万円)の運用の結果、営業収益5,753百万円、経常利益3,261百万円、当期純利益3,260百万円を計上し、分配金は予想(投資口1口当たり20,150円)を上回る投資口1口当たり20,377円といたしました。

なお、当期には影響ございませんが、ONビルの取得に伴い増加した借入金の一部を返済するために、森トラスト株式会社を割当先として新投資口22,000口の発行を実施しており、第14期初である平成20年10月1日に払込を完了しております。

第14期以降につきましても、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な安定運用を行うことを基本としてまいります。

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



森トラスト総合リート投資法人  
執行役員 堀野 郷

## 決算概況

期 (決算年月)	単位	第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)	第12期 (平成20年3月)	第13期 (平成20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	5,260	5,753
経常利益	百万円	2,439	2,641	2,799	2,948	3,083	3,692	3,000	3,083	2,818	3,261
当期純利益	百万円	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,691	2,999	3,082	2,817	3,260
分配総額	百万円	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,692	2,999	3,082	2,817	3,260
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	17,608	20,377
総資産額	百万円	116,074	127,959	139,526	139,815	145,726	152,657	151,763	167,639	167,186	209,400
純資産額	百万円	82,438	82,640	82,798	82,947	83,082	83,692	82,999	83,082	82,817	83,260
自己資本比率	%	71.0	64.6	59.3	59.3	57.0	54.8	54.7	49.6	49.5	39.8

## 分配金

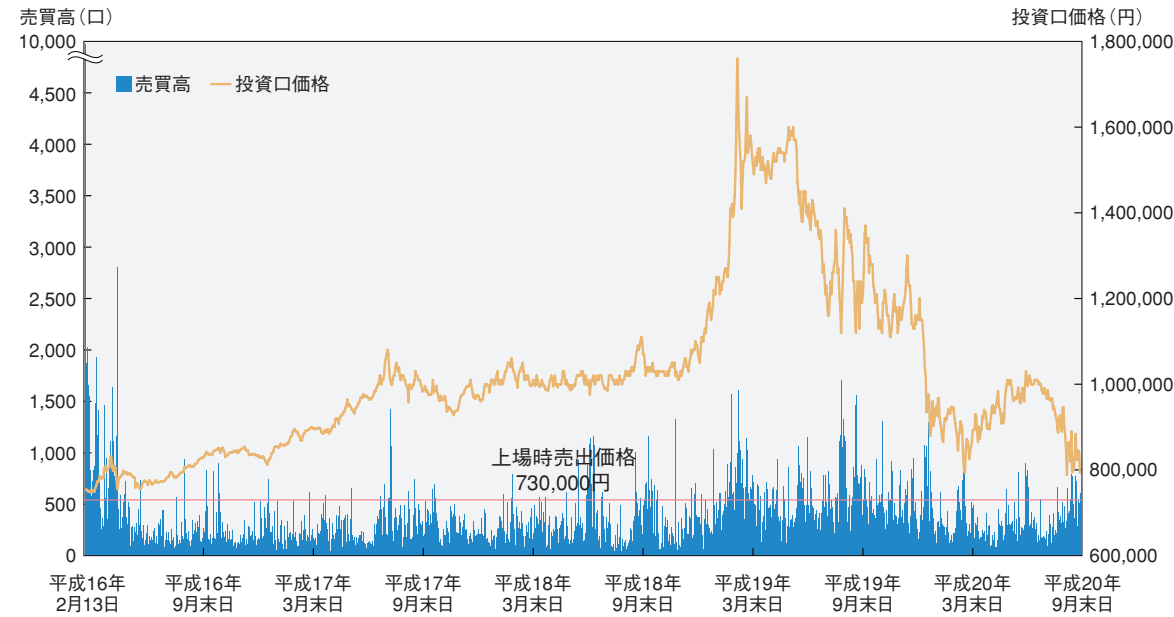
第13期確定分配金

投資口1口当たり

20,377円

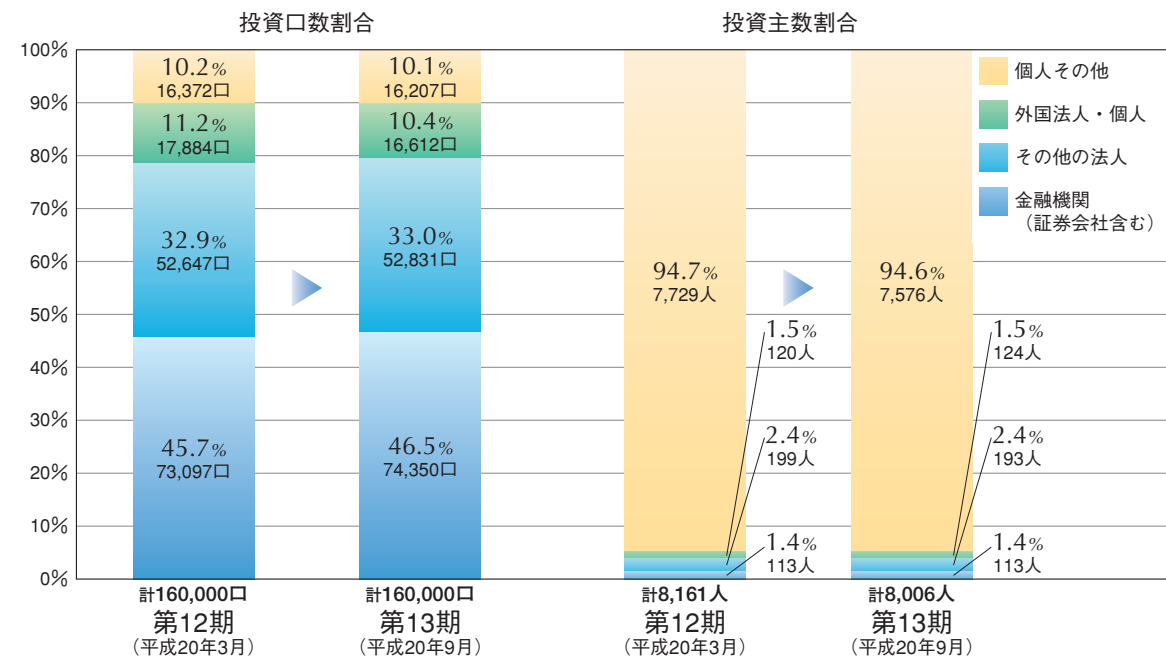
## 投資口価格の推移

平成16年2月13日（上場日）から平成20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12期と第13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

- ・中長期にわたる安定的なEPS (1口当たり当期純利益)の実現
- ・安定収益に貢献する「質の良い」物件に対する選別投資

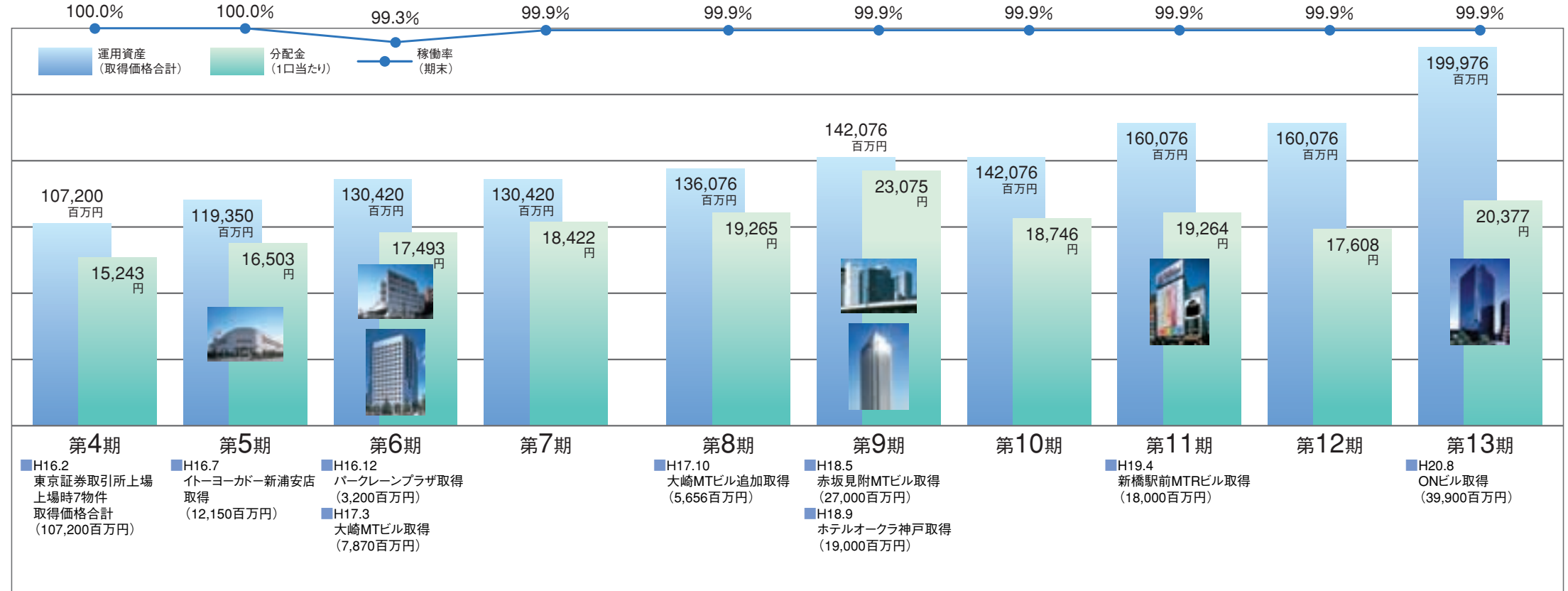
## 安定性

- ・LTV(総資産有利子負債比率)の適正水準の維持及び多様な調達手段を活用した安定した財務基盤の構築
- ・中長期の賃貸借契約の締結を基本とし、安定した収益を確保
- ・マスターリース契約を活用し、効率的な運用を実施

## 成長性

- ・森トラストグループからの物件抛出、情報提供による投資機会の確保
- ・LTVのコントロールによる物件取得余力の確保

## 運用資産 分配金 稼働率の推移

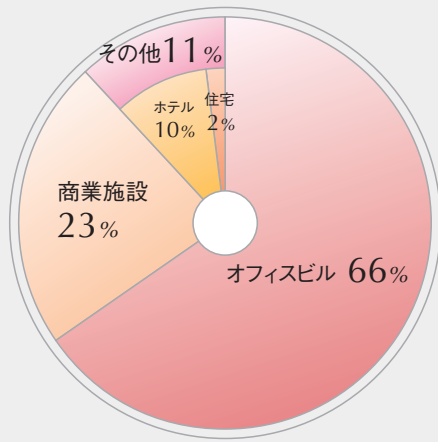


## ポートフォリオ概況

### 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

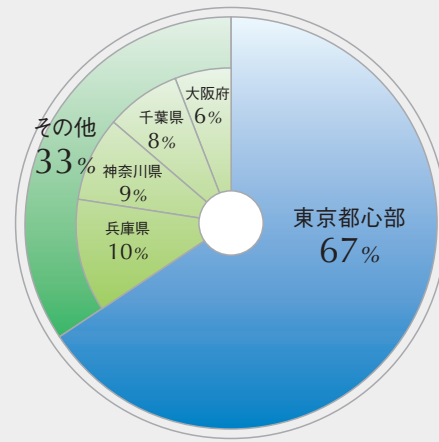
保有する不動産等のうち、「オフィスビル」が全体の66%を占めています。「オフィスビル」への投資を中心としながら、「商業施設」・「その他(住宅・ホテル)」への投資も行い、用途分散を図ります。



(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67%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。



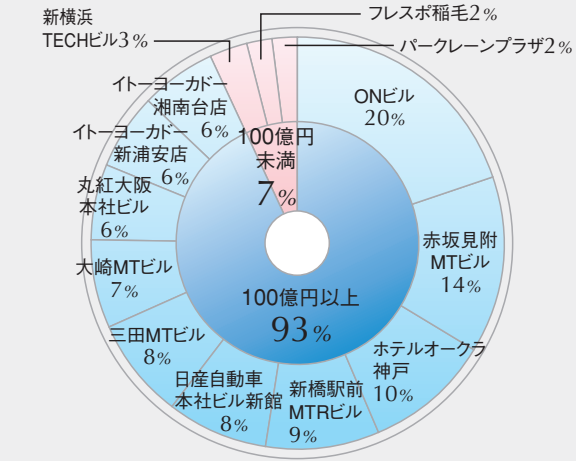
(不動産等の取得価格に基づく比率)

※「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93%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。



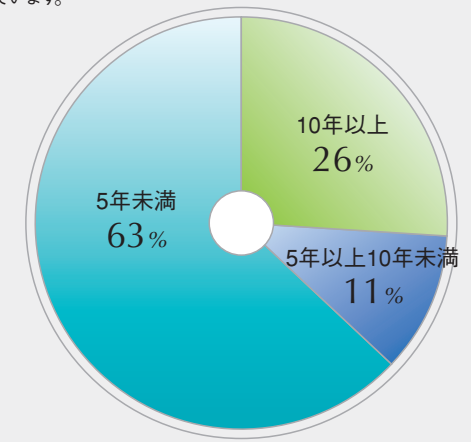
(不動産等の取得価格に基づく比率)

※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37%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20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とは、平成20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。

## ONビルの取得について

### 概要

本投資法人では、平成20年8月29日にONビルを取得しました。ONビルは近年急激に変貌を遂げる大崎地区に立地するオフィスビルであり、延床面積は32,000㎡超、取得価格は399億円と取得価格ベースでポートフォリオの約20%を占める大型物件です。ONビルを取得した結果、本投資法人の物件取得価格合計は約2,000億円となり、順調な規模の成長を果たしています。

### 大崎MTビルとのシナジー効果

ONビルは大崎エリアにおける大規模再開発事業の一つである大崎ビジネスガーデン内にあり、本投資法人が既に所有する大崎MTビルと一体で大崎ビジネスガーデンを形成しています。ONビルの取得により本投資法人は大崎ビジネスガーデンにかかる土地の大部分を一団かつ実質的に単独にて所有することとなり、大崎MTビルとあわせ大崎ビジネスガーデンにおける主導的な地位を確立し、運営面においても様々なシナジー効果を期待できるものと考えています。



大崎ビジネスガーデン敷地図

### 目標ポートフォリオの達成

ONビルの取得により、本投資法人のポートフォリオの用途別割合はオフィスビル65.9%（取得前57.4%）（※）、エリア別割合では東京都心部66.8%（取得前58.6%）（※）となり、目標とするポートフォリオ（オフィスビル70～90%、東京都心部60～80%）に近づきました。

（※）上記の投資比率は、投資不動産の取得価格に基づく比率です。

## 翌期（第14期）に実施した第三者割当増資について

### 第三者割当増資の概要

項目	概要
発行新投資口数	22,000口 (発行済投資口総数182,000口)
発行価額（払込金額）	1口につき800,000円
発行価額の総額	17,600,000,000円
払込期日	平成20年10月1日（第14期初）
割当先及び口数	森トラスト株式会社※ (割当口数：22,000口)
募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。

※割当先は、本投資法人の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発行済株式の65.0%を所有する親会社です。

ONビルの取得に伴い、金融機関から借入を行った結果、本投資法人のLTV（総資産額のうち借入金等の有利子負債が占める割合）は、本投資法人の財務方針における上限値の目安である50%を超過しました。このため、当該財務方針を遵守し、かつ今後の優良資産の取得機会を逸しないために、早急かつ確実にLTVを上記の上限値以下にする必要が生じ、第三者割当増資を行い借入金の一部返済を行うこととしました。なお、新投資口発行による希薄化が分配金へ与える影響を最小限に抑えるため、翌期初である平成20年10月1日に新投資口を発行することとし、同日付で払込を完了しています。

### 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13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13期末現在の保有不動産は13物件、1物件当たりの取得価格は平均約153億円となっており、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が多く、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により、同グループからの取得が比較的多いことも特徴です。第13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、全物件の取得価格に占める割合は約48%にあたります。

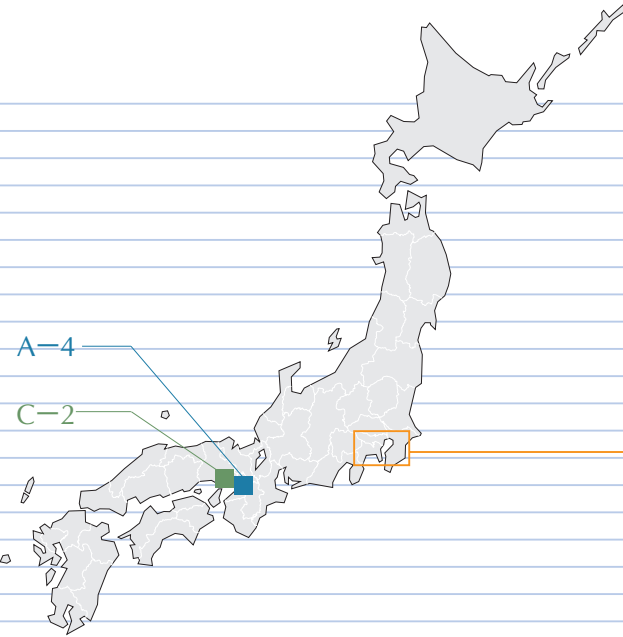
### Q2. 第三者割当による新投資口の発行を行うにあたり留意した点を教えてください。

A2. 本投資法人では、LTVを財務方針で定める適切な水準まで低下させるために公募増資や保有資産の譲渡等を含む様々な対応策について検討しました。その結果、昨今のマーケット環境の悪化や金融情勢の動向を鑑み、かつ、本投資法人の安定的な成長等を考慮した場合、第三者割当による新投資口の発行を行い、調達した資金によって借入金の一部を返済することが、確実性、機動性及び柔軟性の面で最良の対応策であると判断しました。新たに発行する投資口数の決定にあたっては、ONビルの取得によるポートフォリオの成長と投資口数の増加による希薄化等のバランスに配慮し、既存の投資主の皆様にとっても最良の増資となるよう留意しました。なお、割当先である森トラスト株式会社は、本投資法人の大口投資主であり、上述（A1）のとおり、不動産等の情報提供についても連携をとってきました。今後も、これまでと同様に本投資法人の中長期的な安定運用を中心とする経営方針への理解が得られると考え、割当先として選定しました。

### Q3. 安定的なEPS（1口当たり当期純利益）を実現するためにどのような運用を行っているのか教えてください。

A3. 本投資法人では、安定収益に貢献する「質の良い」資産の取得と、既存テナントとのリレーション構築等を通じた内部成長及び保有資産に対する積極的な設備投資の実施による商品価値の向上等をバランス良く組み合わせることで着実な成長を行うことにより、安定的なEPSを実現できるよう努めています。前期（第12期）につきましては、大崎MTビルにおいて実施したリニューアル工事の実施に伴い、一時的にEPSが低下しましたが、当期（第13期）ではリニューアル工事及びテナント入替の効果によりEPSは大幅に増加しました。翌期（第14期）については、保有資産の賃料改定等に伴う内部成長及び当期に取得したONビルの通期稼働による大幅な増収を見込んでいます。一方で第14期初に第三者割当増資を実施していますが、希薄化による影響を極力排除するよう努めた結果、第14期のEPSは20,580円と当期に比べ約1.0%増加することを予想しています（※）。

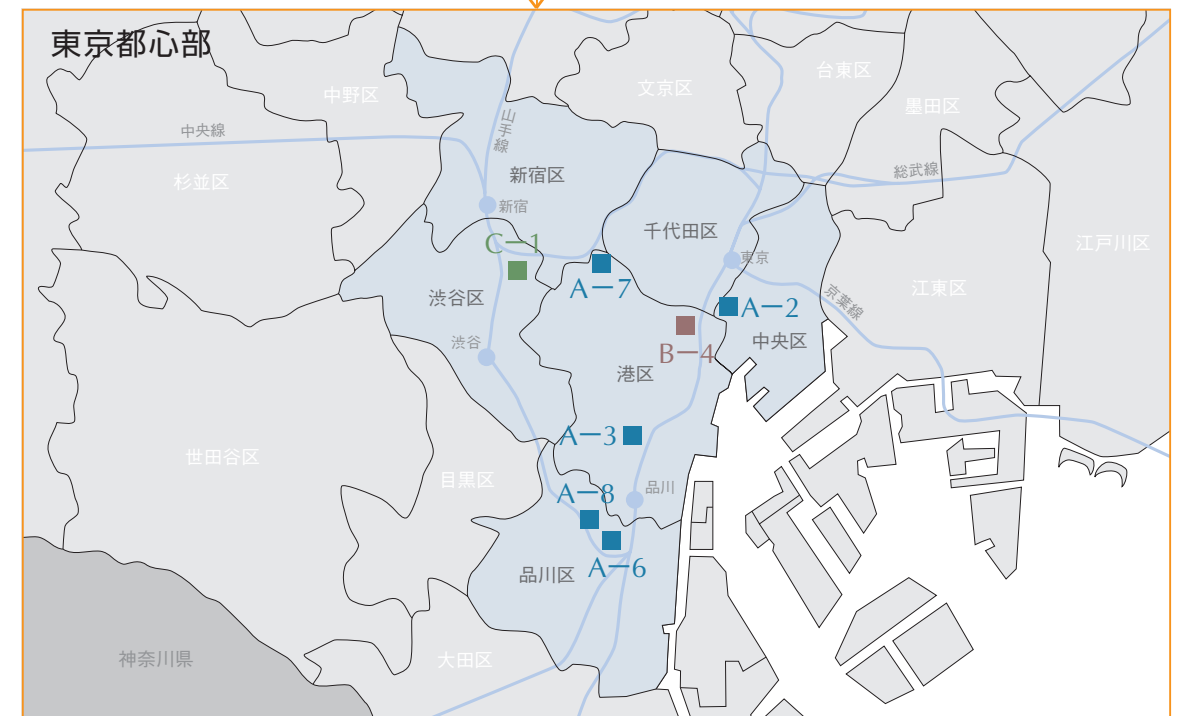
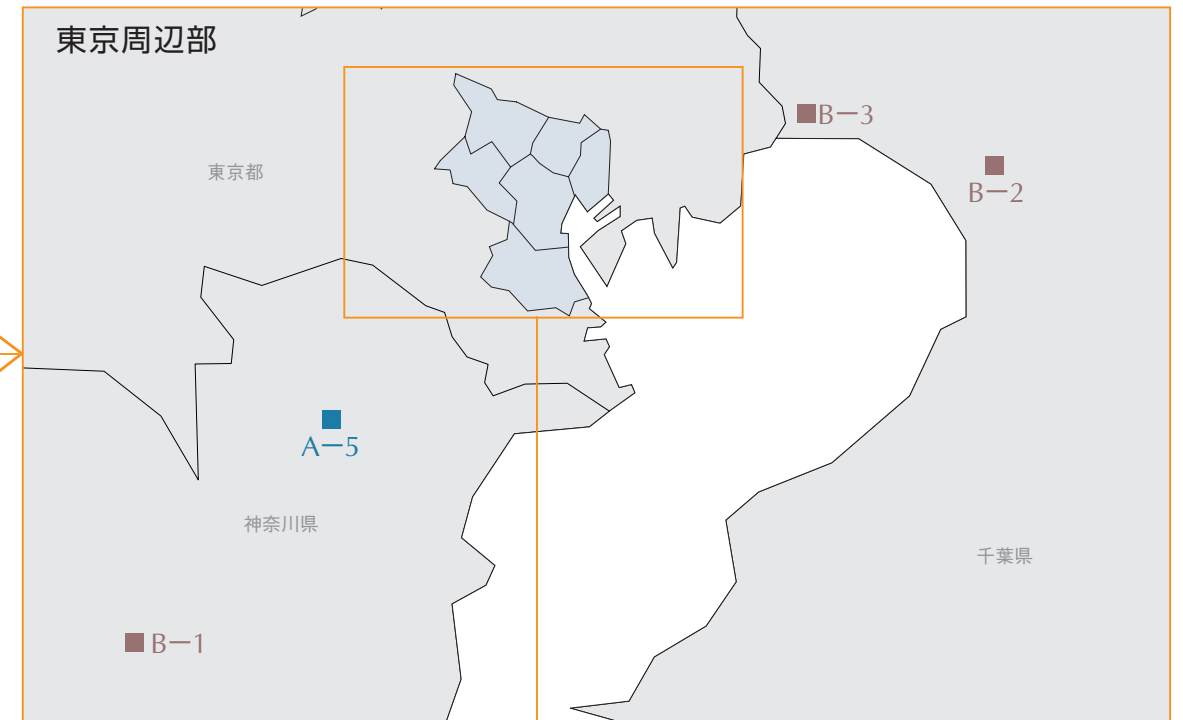
（※）平成20年11月13日に発表した「平成20年9月期決算短信」における予想値です。本予想は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際のEPS及び分配金は大きく異なる可能性があります。



第13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 <sup>2</sup> )	稼働率(注5)(%)
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
A-8	オフィスビル	ONビル	東京都心部	39,900	32,812.27	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	88.0
C-2	その他	ホテルオークラ神戸	その他	19,000	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23,614.49㎡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22,634.06㎡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) 稼働率は平成20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。





当期（第13期）取得物件

OFFICE BUILDINGS



A-8  
ONビル

(平成20年8月29日取得)

所在地(住居表示) 東京都品川区北品川五丁目9番12号

地積 10,850.67㎡<sup>(注)</sup>

延床面積 32,812.27㎡

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 地下2階付21階建

建築時期 平成2年11月

所有形態 建物：所有権 土地：所有権

(注) ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、信託受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。

物件収支状況(第13期)

(単位：千円)

当期稼働日数	33日
不動産賃貸事業収益	(注)
不動産賃貸事業費用	(注)
不動産賃貸事業損益	132,526

(注) ONビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、やむを得ない事情により開示していません。



第13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㎡<sup>(注1)</sup>

延床面積 38,901.73㎡<sup>(注2)</sup>

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13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	74,061
不動産賃貸事業損益	364,240

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㎡<sup>(注)</sup>

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13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	104,481
不動産賃貸事業損益	398,796





## 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13期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	600,182
不動産賃貸事業費用	135,024
不動産賃貸事業損益	465,157



## 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13期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	540,668
不動産賃貸事業費用	240,431
不動産賃貸事業損益	300,236



## 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㎡ <sup>(注1)</sup>		
延床面積	26,980.68㎡ <sup>(注2)</sup>		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	地下3階付14階建		
建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)		
所有形態	建物:所有権	土地:所有権	

(注1)土地全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。  
なお、上記共有土地のうち3筆(合計面積10,850.67㎡)における本投資法人の共有持分(1,000,000分の159,861)以外の共有持分(1,000,000分の840,139)は、本投資法人を唯一の信託受益者とするONビルの信託受益者が保有しております。  
(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13期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	532,702
不動産賃貸事業費用	140,165
不動産賃貸事業損益	392,536

(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13期)	(単位:千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	758,811
不動産賃貸事業費用	193,133
不動産賃貸事業損益	565,677





## 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㎡ <sup>(注)</sup>
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13期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	395,050
不動産賃貸事業費用	129,776
不動産賃貸事業損益	265,273



## 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㎡ <sup>(注)</sup>
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13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	125,829
不動産賃貸事業損益	252,336



## 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13期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	236,406
不動産賃貸事業費用	18,226
不動産賃貸事業損益	218,179



## 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13期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	420,000
不動産賃貸事業費用	71,739
不動産賃貸事業損益	348,260



## 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㎡ <sup>(注)</sup>
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13期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	117,409
不動産賃貸事業費用	45,420
不動産賃貸事業損益	71,988



## 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㎡ <sup>(注)</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下2階付35階建
建築時期	平成元年3月(平成7年3月増築)
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(注) 延床面積には、附属建物8,405.80㎡を含みます。

物件収支状況(第13期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	643,128
不動産賃貸事業費用	350,733
不動産賃貸事業損益	292,394

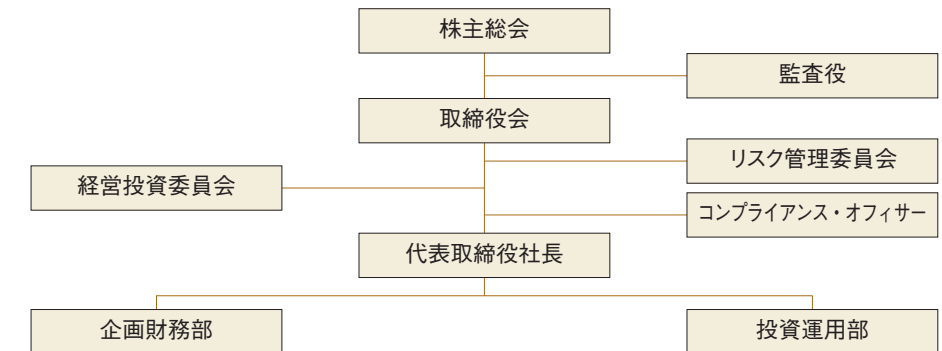
## 会社概要

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程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%
株式会社バルコ	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	第12期 平成20年3月	第13期 平成20年9月
営業収益 <sup>(注1)</sup> (うち不動産賃貸事業収益)	千円	5,489,502	4,957,478	5,351,251	5,260,109	5,753,871
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	千円	(4,564,350)	(4,957,478)	(5,351,251)	(5,260,109)	(5,753,871)
営業利益	千円	3,901,134	3,290,463	3,489,366	3,252,380	3,751,239
経常利益	千円	3,692,970	3,000,402	3,083,214	2,818,292	3,261,256
当期純利益 (a)	千円	3,691,983	2,999,387	3,082,225	2,817,288	3,260,282
総資産額 (b)	千円	152,657,242	151,763,599	167,639,523	167,186,742	209,400,474
(対前期比)	%	(+4.8)	(△0.6)	(+10.5)	(△0.3)	(+25.2)
有利子負債額 (c)	千円	57,500,000	57,500,000	71,000,000	71,000,000	111,000,000
(対前期比)	%	(+11.7)	(-)	(+23.5)	(-)	(+56.3)
純資産額 (d)	千円	83,692,038	82,999,425	83,082,291	82,817,340	83,260,343
(対前期比)	%	(+0.7)	(△0.8)	(+0.1)	(△0.3)	(+0.5)
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	523,075	518,746	519,264	517,608	520,377
分配総額 (f)	千円	3,692,000	2,999,360	3,082,240	2,817,280	3,260,320
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	23,075	18,746	19,264	17,608	20,377
(うち1口当たり利益分配金)	円	(23,075)	(18,746)	(19,264)	(17,608)	(20,377)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 <sup>(注2)</sup>	%	2.5	2.0	1.9	1.7	1.7
年換算値	%	5.0	3.9	3.9	3.4	3.5
自己資本利益率 <sup>(注2)</sup>	%	4.4	3.6	3.7	3.4	3.9
年換算値	%	8.9	7.2	7.4	6.8	7.9
自己資本比率 (d)/(b)	%	54.8	54.7	49.6	49.5	39.8
(対前期比増減)	%	(△2.2)	(△0.1)	(△5.1)	(△0.0)	(△9.8)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	37.7	37.9	42.4	42.5	53.0
配当性向 <sup>(注3)</sup> (f)/(a)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	11	11	12	12	13
総賃貸可能面積 <sup>(注4)</sup>	m <sup>2</sup>	407,231	407,231	415,293	415,293	435,947
期末稼働率 <sup>(注5)</sup>	%	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注2)</sup>	千円	3,855,718	4,295,763	4,542,216	4,290,289	4,868,354

(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－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209,400百万円となり、合計13物件の保有不動産を運用しています。

## (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、サブプライムローン問題に端を発する米国の金融不安の長期化、原油や素材の価格高騰及び為替変動の影響により停滞感が顕著となりました。これまで国内経済の牽引役を担っていた輸出については増勢が鈍化しており、また個人消費や設備投資については概ね横ばいとなる中で、景気は後退色が鮮明となりました。

不動産流通市場においては、プライベート・ファンドの運用資産総額が前年より大幅に増加するなど、依然として不動産への高い投資意欲が見られました。しかしその一方で、金融機関の不動産融資に対する姿勢が変化したことにより、不動産流動化事業を主力とする企業が倒産するなどの事象が見受けられ、また一部では買い控えなどの姿勢も見られました。

不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスビルの賃貸マーケットを見ると、平均募集賃料は依然として上昇傾向にありました。しかし賃料の上昇幅は縮小傾向にあり、空室率も上昇に転じています。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、原油価格の上昇により製品価格が上昇するなど厳しい経営環境にある中、プライベートブランドの販売促進努力の成果等により、売上、利益ともに前年並みの水準となりました。

東京の高級賃貸住宅に関しては、平均成約賃料が上昇傾向にあった一方で空室率も上昇傾向にあり、優良な物件とそれ以外の物件との峻別が進みました。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、厳しいブランド間競争が続く中、ビジネス需要及び国内外からの観光客需要に支えられ、安定した稼働状況を確認しました。

このような投資環境の中、当期も安定した収益の確保を図るべく平成20年8月29日に「ONビル」を取得しました。その結果、当期末現在において、本投資法人の保有不動産は13物件、帳簿価格の総額は199,891百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.9%となりました。

## (3) 資金調達概要

当期においては、「ONビル」の取得資金として、新たに40,000百万円を借入により調達しました。また、8月に期限の到来した短期借入金17,500百万円の借換を実施しています。

この結果、当期末現在の借入金残高は111,000百万円、うち長期借入金（1年以内に返済予定のものは除きます。）は51,500百万円となっています。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5,753百万円、営業利益3,751百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は3,261百万円、当期純利益は3,260百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の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、投資口1口当たりの分配金は20,377円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期においては、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。

第13期までの発行済投資口数及び出資総額の増減は上記のとおりですが、平成20年9月22日開催の役員会において、後記「6. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり第三者割当による新投資口22,000口の発行を決議し、平成20年10月1日に払込が完了しています。

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金については、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、当期の投資口1口当たりの分配金は20,377円となりました。

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間	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	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
当期末処分利益総額	3,692,038千円	2,999,425千円	3,082,291千円	2,817,340千円	3,260,343千円
利益留保額	38千円	65千円	51千円	60千円	23千円
金銭の分配金総額	3,692,000千円	2,999,360千円	3,082,240千円	2,817,280千円	3,260,320千円
(1口当たり分配金)	(23,075円)	(18,746円)	(19,264円)	(17,608円)	(20,377円)
うち利益分配金総額	3,692,000千円	2,999,360千円	3,082,240千円	2,817,280千円	3,260,320千円
(1口当たり利益分配金)	(23,075円)	(18,746円)	(19,264円)	(17,608円)	(20,377円)
うち出資払戻総額	一千円	一千円	一千円	一千円	一千円
(1口当たり出資払戻額)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 概況

国内経済は輸出及び生産の鈍化が鮮明となり、減速感が一段と強くなりました。国内経済に与える影響が大きい原油価格の高騰は一服感が見えるものの、根強い米国金融不安により国内経済は景気後退局面が続くものと見込まれます。

不動産流通市場においては、優良投資物件に対する国内外のプライベート・ファンド等による投資意欲は依然として高いものの、金融機関の融資姿勢の変化及び不動産流動化事業を主力とする不動産会社の相次ぐ経営破綻等により取引が停滞することが予想されます。これに伴い不動産投資市場においては、これまで品薄感によって高止まりしていた不動産価格が調整局面を迎えると思われれます。

不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスビルの賃貸マーケットについては、原油や素材の価格変動及び為替変動の影響により企業収益が圧迫される中、新規オフィスビル需要の減少が見込まれます。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、個人消費の伸び悩みにより、店舗間の競争が激化することが予想されます。

住宅のうち、東京の高級賃貸住宅に関しては、主要顧客である外資系金融機関の業績不安により需要が減退することが予想されます。但し、都心部への人口流入傾向は概ね継続しており、大規模開発に伴う大量供給も見込まれないことから、需給調整は緩やかに進むものと考えられます。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、今後、新規供給が進む一方で個人消費やビジネス需要が減退する可能性があるため、需給動向を注視する必要があります。

#### (2) 保有不動産の運用戦略

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

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

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

- ① 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、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られます。
- 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なる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

- ① 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する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、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融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達するよう努めます。また、資金調達先の選定に際しては、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、諸条件を比較し決定します。

**6. 決算後に生じた重要な事実**

本投資法人は平成20年9月22日開催の役員会において、第三者割当による新投資口22,000口の発行を決議し、平成20年10月1日に払込が完了しています。この結果、出資総額は97,600百万円、発行済投資口数は182,000口となっています。

**① 第三者割当による新投資口発行の概要**

発行新投資口数	22,000口
発行価額	1口当たり800,000円
発行価額の総額	17,600百万円
払込期日	平成20年10月1日
分配金起算日	平成20年10月1日
割当先	森トラスト株式会社

**② 資金使途**

第三者割当増資による調達資金については、「ONビル」の取得資金として借り入れた資金の一部返済に平成20年10月1日付で全額充当しました。

**投資法人の概況****1. 出資の状況**

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	平成18年9月30日現在	平成19年3月31日現在	平成19年9月30日現在	平成20年3月31日現在	平成20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	9,856人	8,931人	8,263人	8,161人	8,006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	30.00%
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	13,114口	8.20%
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	10,653口	6.66%
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	9,408口	5.88%
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	7,265口	4.54%
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11	3,831口	2.39%
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	3,503口	2.19%
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区西心斎橋1丁目2-4	2,500口	1.56%
AIGエジソン生命保険株式会社 —ジーエーノンディアイエムエー	東京都墨田区太平4丁目1-3	2,397口	1.50%
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	2,200口	1.38%
合 計		102,871口	64.29%

### 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
監督役員	田中 清	銀座ファースト法律事務所 所長 弁護士	5,760千円
	今尾 金久	今尾公認会計士事務所 代表	
		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	新日本有限責任監査法人	—	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) 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。
- (注3) 今尾金久は、平成20年10月22日付で東京スピリット投資法人の監督役員を退任しました。

### 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

(注) 上記記載以外に、当期末現在において新投資口の募集に関する事務をゴールドマン・サックス証券株式会社に委託していましたが、平成20年10月1日をもって当該事務の委託は終了しています。

## 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12期 (平成20年3月31日現在)		第13期 (平成20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)	94,165	56.3	93,890	44.8
	その他(注3)	42,700	25.5	42,467	20.3
信託不動産	東京都心部(注2)	—	—	40,807	19.5
	その他(注3)	22,922	13.7	22,726	10.9
小計		159,788	95.6	199,891	95.5
その他の資産		7,398	4.4	9,509	4.5
資産総額計		167,186	100.0	209,400	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
ONビル	40,807	20,654.60	20,654.60	100.0	(注2)一	オフィスビル
赤坂見附MTビル	26,882	13,194.20	13,194.20	100.0	13.2	オフィスビル
ホテルオークラ神戸	18,339	72,246.86	72,246.86	100.0	11.2	ホテル
新橋駅前MTRビル	18,070	8,055.00	8,055.00	100.0	7.3	商業施設
三田MTビル	16,143	21,043.02	21,043.02	100.0	8.7	オフィスビル
日産自動車本社ビル新館	15,821	23,614.49	23,614.49	100.0	7.6	オフィスビル
大崎MTビル	13,631	(注1)22,634.06	(注1)22,634.06	100.0	9.3	オフィスビル
丸紅大阪本社ビル	12,351	41,574.47	41,574.47	100.0	10.4	オフィスビル
イトーヨーカドー新浦安店	12,025	57,621.38	57,621.38	100.0	6.6	商業施設
イトーヨーカドー湘南台店	11,225	53,393.66	53,393.66	100.0	6.9	商業施設
合計	185,298	334,031.74	334,031.74	100.0	84.5	—

- (注1) 「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。
- (注2) 「ONビル」の対総賃貸事業収益比率については、やむを得ない事情により開示していません。



### 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	19,300	15,821
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	22,000	16,143
丸紅大阪本社ビル	大阪府中央区本町二丁目5番7号	不動産	41,574.47	15,700	12,351
新横浜 TECH ビル	A館:横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館:横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	不動産	18,359.46	9,890	6,865
大崎 M T 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	20,600	13,631
赤坂見附 M T ビル	東京都港区元赤坂一丁目2番3号	不動産	13,194.20	28,700	26,882
ON ビル	東京都品川区北品川五丁目9番12号	不動産信託受益権	20,654.60	41,000	40,807
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	14,200	11,225
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	5,740	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	13,700	12,025
新橋駅前 M T R ビル	東京都港区新橋二丁目8番5号	不動産	8,055.00	19,100	18,070
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	3,850	3,340
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町2番1号	不動産信託受益権	72,246.86	18,200	18,339
合計			435,947.65	231,980	199,891

(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20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。

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12期 (自平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)				第13期 (自平成20年4月1日 至 平成20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	8.3	1	100.0	438,302	7.6
三田 M T ビル	1	100.0	503,278	9.6	1	100.0	503,278	8.7
丸紅大阪本社ビル	1	100.0	600,177	11.4	1	100.0	600,182	10.4
新横浜 TECH ビル	4	100.0	530,757	10.1	4	100.0	540,668	9.4
大崎 M T ビル	1	100.0	248,509	4.7	1	100.0	532,702	9.3
赤坂見附 M T ビル	1	100.0	751,411	14.3	1	100.0	758,811	13.2
ON ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注)	(注)
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,045	7.5	1	100.0	395,050	6.9
フレスポ 稲毛	1	100.0	236,406	4.5	1	100.0	236,406	4.1
イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	378,165	7.2	1	100.0	378,165	6.6
新橋駅前 M T R ビル	1	100.0	420,000	8.0	1	100.0	420,000	7.3
パークレーンプラザ	15	88.7	114,840	2.2	15	88.0	117,409	2.0
ホテルオークラ神戸	1	100.0	643,215	12.2	1	100.0	643,128	11.2
合計	29	99.9	5,260,109	100.0	30	99.9	5,753,871	100.0

(注) 「ONビル」の不動産賃貸事業収益及び対総賃貸事業収益比率については、やむを得ない事情により開示していません。

### 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13期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
三田MTビル (東京都港区)	発電機更新工事	自 平成20年8月 至 平成21年3月	46	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	FCU速度調節器不具合 交換工事	自 平成21年1月 至 平成21年1月	1	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	携帯電話アンテナ設置工事	自 平成20年8月 至 平成20年10月	3	—	—
ONビル (東京都品川区)	共用部タイルカーペット 更新工事	自 平成20年12月 至 平成21年1月	7	—	—
ONビル (東京都品川区)	全熱交換器ローター 更新工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	6	—	—
ONビル (東京都品川区)	高層空調機用インバーター 更新工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	4	—	—
イトヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	除害設備排気塔更新工事	自 平成21年2月 至 平成21年3月	11	—	—
イトヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	屋上出入口外部排水溝工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	1	—	—
イトヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	シャッター交換工事	自 平成21年2月 至 平成21年3月	4	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工事	自 平成20年10月 至 平成20年12月	13	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工事	自 平成20年10月 至 平成21年3月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	中央監視設備改修工事	自 平成20年4月 至 平成21年3月	58	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用 エレベーター改修工事	自 平成21年2月 至 平成21年2月	28	—	—
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20年11月 至 平成21年2月	17	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷却水ポンプ更新工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	7	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	熱源機器改修工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	5	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	特高電気室PAC更新工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	4	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷水一次ポンプ更新工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	4	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	給排水設備改修工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機冷水コイル取替工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	3	—	—

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13期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	B棟クーリングタワー屋根 防水工事	自 平成20年11月 至 平成21年2月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	駐車場棟PAC用電源盤 増設工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	2	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	多目的トイレ設置工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	2	—	—

## 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)
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	地上デジタル放送導入工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	1
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	立体駐車場主モーター交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	1
赤坂見附MTビル (東京都港区)	共用階段扉交換工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	4
赤坂見附MTビル (東京都港区)	エレベーターかご上搭載クーラー 取替工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	2
赤坂見附MTビル (東京都港区)	冷却塔ファン整備工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	1
新橋駅前MTRビル (東京都港区)	エスカレーター三角保護板交換工事	自 平成20年5月 至 平成20年7月	1
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20年4月 至 平成20年8月	17
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	1
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室フローリング化工事	自 平成20年3月 至 平成20年4月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エレベーター設備機能維持工事等	自 平成20年8月 至 平成20年9月	13
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧電気室PAC更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	2
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機モーター更新工事	自 平成20年7月 至 平成20年8月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラールロー排水ポンプ取替工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	1
その他	機能更新等	自 平成20年4月 至 平成20年9月	9
合計			59



### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

(単位：百万円)

期 (営業期間)	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	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	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
前期末積立金残高	3,195	3,728	3,410	4,070	3,542
当期積立額	592	733	748	0	0
当期積立金取崩額	59	1,051 (注)	87	528	59
次期繰越額	3,728	3,410	4,070	3,542	3,482

(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12期	第13期
	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
(a) 資産運用報酬 (注)	185,720	208,633
(b) 資産保管手数料	6,681	7,248
(c) 一般事務委託手数料	39,137	39,623
(d) 役員報酬	8,820	8,820
(e) その他費用	39,370	52,039
合計	279,730	316,365

(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12期	第13期
	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
物件取得にかかる資産運用報酬	—	79,950

### 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	用途	摘要			
									借入先		
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.8.31	5,000	—	—	—	—	—			
	住友信託銀行株式会社	H19.8.31	4,500	—	—	—	—	—			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.8.31	4,500	—	—	—	—	—			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.2.29	2,000	—	—	—	—	—			
	株式会社三井住友銀行	H19.8.31	1,000	—	—	—	—	—			
	株式会社常陽銀行	H19.8.31	500	—	—	—	—	—			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.8.29	—	10,000	1.14	H20.10.1	期限一括	(注1)	無担保 無保証 変動金利		
	株式会社三井住友銀行	H20.8.29	—	7,000	1.21	H20.10.1					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.8.29	—	3,000	1.14	H20.10.1					
	株式会社三井住友銀行	H20.8.29	—	1,000	1.25	H20.11.28					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.2.29	6,000	6,000	1.05	H21.2.27					
	住友信託銀行株式会社	H20.2.29	1,000	1,000	1.05	H21.2.27					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.8.29	—	5,000	1.25	H21.8.31					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.8.29	—	4,000	1.25	H21.8.31					
	住友信託銀行株式会社	H20.8.29	—	4,500	1.25	H21.8.31					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.8.29	—	4,500	1.25	H21.8.31					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.8.29	—	2,000	1.25	H21.8.31					
	株式会社三井住友銀行	H20.8.29	—	1,000	1.25	H21.8.31					
株式会社常陽銀行	H20.8.29	—	500	1.25	H21.8.31						
小計	—	24,500	49,500	—	—	—				—	—

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
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1)	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	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			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.8.29	—	4,000	1.46	H22.8.31			
	株式会社新生銀行	H19.4.25	3,000	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			
	住友信託銀行株式会社	H20.8.29	—	5,000	1.58	H23.8.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.8.29	—	3,000	1.58	H23.8.31			
	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	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				
日本政策投資銀行	H20.8.29	—	3,000	1.96	H27.2.27				
小 計	—	46,500	61,500	—	—	—	—	—	
合 計	—	71,000	111,000	—	—	—	—	—	

(注1) 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。

(注2) 日本政策投資銀行は、平成20年10月1日より株式会社日本政策投資銀行となっています。

### 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)
ONビル	H20.8.29	39,900	—	—	—	—
合 計	—	39,900	—	—	—	—

(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201条の定めにより、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	ONビル	H20.8.29	39,900	41,000

(注) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任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

該当事項はありません。

### (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	27,602	エムティジェネックス株式会社	14,757	53.5
売 買 媒 介 手 数 料	798,000	森トラスト株式会社	798,000	100.0
賃 貸 業 務 委 託 料	13,805	森トラスト株式会社	13,805	100.0
建 物 管 理 委 託 料	135,571	森トラスト株式会社	819	0.6

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を、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。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った工事管理手数料は以下のとおりです。  
森トラスト株式会社 239千円

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況については、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」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

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
H20.9.22	第三者割当による新投資口発行に係る新投資口募集事務委託契約の締結	第三者割当による新投資口の発行に伴い、新投資口の募集に関する事務をゴールドマン・サックス証券株式会社に委託しました。
H20.9.22	一般事務業務委託契約変更契約の締結	住友信託銀行株式会社との一般事務業務委託契約において、事務取扱場所を変更しました。

### 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)

	前期 (ご参考) (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,317,661	6,329,947
信託現金及び信託預金	1,002,896	2,852,864
営業未収入金	36,361	48,731
前払費用	28,972	49,301
繰延税金資産	19	18
未収消費税等	—	211,601
その他	2,361	6,354
流動資産合計	7,388,273	9,498,820
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,311,418	28,342,375
減価償却累計額	△4,571,494	△5,102,310
建物 (純額)	23,739,924	23,240,064
構築物	77,970	79,600
減価償却累計額	△46,985	△52,185
構築物 (純額)	30,984	27,414
機械及び装置	135,155	136,365
減価償却累計額	△52,176	△58,581
機械及び装置 (純額)	82,978	77,783
工具、器具及び備品	19,737	22,072
減価償却累計額	△4,074	△5,686
工具、器具及び備品 (純額)	15,663	16,386
土地	112,996,043	112,996,043
信託建物	7,707,608	13,486,594
減価償却累計額	△653,305	△901,850
信託建物 (純額)	7,054,303	12,584,744
信託構築物	35,813	35,813
減価償却累計額	△25,517	△33,575
信託構築物 (純額)	10,296	2,238
信託機械及び装置	—	2,277
減価償却累計額	—	△114
信託機械及び装置 (純額)	—	2,163
信託土地	15,857,999	50,944,538
有形固定資産合計	159,788,193	199,891,377
無形固定資産		
その他	276	276
無形固定資産合計	276	276
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	10,000
固定資産合計	159,798,469	199,901,653
資産合計	167,186,742	209,400,474

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	68,857	60,491
短期借入金※1	24,500,000	49,500,000
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	10,000,000
未払金	141,939	57,481
未払費用	141,533	222,451
未払配当金	9,620	9,138
未払消費税等	89,129	—
前受金	836,851	1,020,571
預り金	1,419	31,463
流動負債合計	28,789,351	60,901,598
固定負債		
長期借入金	43,500,000	51,500,000
預り敷金及び保証金	12,080,050	11,603,603
信託預り敷金及び保証金	—	2,134,929
固定負債合計	55,580,050	65,238,532
負債合計	84,369,402	126,140,130
純資産の部※2		
投資主資本		
出資総額	80,000,000	80,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,817,340	3,260,343
剰余金合計	2,817,340	3,260,343
投資主資本合計	82,817,340	83,260,343
純資産合計	82,817,340	83,260,343
負債純資産合計	167,186,742	209,400,474

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入※1※2	5,129,716	5,599,031
その他貸貸事業収入※1	130,392	154,840
営業収益合計	5,260,109	5,753,871
営業費用		
貸貸事業費用※1※2	1,727,997	1,686,267
資産運用報酬	185,720	208,633
資産保管手数料	6,681	7,248
一般事務委託手数料	39,137	39,623
役員報酬	8,820	8,820
その他営業費用	39,370	52,039
営業費用合計	2,007,728	2,002,632
営業利益	3,252,380	3,751,239
営業外収益		
受取利息	13,289	12,228
その他	2,585	1,271
営業外収益合計	15,874	13,499
営業外費用		
支払利息	449,963	503,483
営業外費用合計	449,963	503,483
経常利益	2,818,292	3,261,256
税引前当期純利益	2,818,292	3,261,256
法人税、住民税及び事業税	1,004	971
法人税等調整額	△0	1
法人税等合計	1,003	973
当期純利益	2,817,288	3,260,282
前期繰越利益	51	60
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,817,340	3,260,343

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	80,000,000	80,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	80,000,000	80,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	3,082,291	2,817,340
当期変動額		
剰余金の配当	△3,082,240	△2,817,280
当期純利益	2,817,288	3,260,282
当期変動額合計	△264,951	443,002
当期末残高	2,817,340	3,260,343
投資主資本合計		
前期末残高	83,082,291	82,817,340
当期変動額		
剰余金の配当	△3,082,240	△2,817,280
当期純利益	2,817,288	3,260,282
当期変動額合計	△264,951	443,002
当期末残高	82,817,340	83,260,343
純資産合計		
前期末残高	83,082,291	82,817,340
当期変動額		
剰余金の配当	△3,082,240	△2,817,280
当期純利益	2,817,288	3,260,282
当期変動額合計	△264,951	443,002
当期末残高	82,817,340	83,260,343

## 注記表

### 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30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 3～17年 工具、器具及び備品 3～15年	同左
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。	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40,034千円です。
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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託土地	同左  なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金
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

### 〔会計方針の変更に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。	リース取引に関する会計基準の適用 当営業期間から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

### 〔貸借対照表に関する注記〕

期別 項目	前期 (ご参考) (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)
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 8,000,000千円 差引額 2,000,000千円
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)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 4,782,347</p> <p>共益費 110,963</p> <p>土地賃貸収益 236,406</p> <p>計 5,129,716</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 6,618</p> <p>付帯収益 100,633</p> <p>その他収益 23,140</p> <p>計 130,392</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,260,109</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 264,413</p> <p>水道光熱費 106,978</p> <p>公租公課 489,529</p> <p>損害保険料 27,838</p> <p>修繕費 73,608</p> <p>減価償却費 758,178</p> <p>その他費用 7,450</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,727,997</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,532,111</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 5,219,947</p> <p>共益費 142,678</p> <p>土地賃貸収益 236,406</p> <p>計 5,599,031</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 9,212</p> <p>付帯収益 121,503</p> <p>その他収益 24,124</p> <p>計 154,840</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,753,871</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 149,377</p> <p>水道光熱費 130,015</p> <p>公租公課 520,380</p> <p>損害保険料 27,602</p> <p>修繕費 50,657</p> <p>減価償却費 800,749</p> <p>その他費用 7,483</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,686,267</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,067,604</p>
2. 主要投資主との取引	<p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入(家賃) 1,190,090</p> <p>賃貸事業費用(管理業務費等) 31,739</p>	<p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入(家賃) 1,474,283</p> <p>賃貸事業費用(管理業務費等) 14,865</p>



【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別		当期	
	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30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		当期	
	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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	18
	繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	18
	(繰延税金資産の純額)	19	(繰延税金資産の純額)	18
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	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	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	0.03%	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	0.04%	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】

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30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】

前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20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	1,190,090	前受金	164,776
							営業未収入金	1,778
							預り敷金及び保証金	3,330,820
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	46,827	短期借入金	5,500,000
							長期借入金	3,500,000
							未払利息	8,954

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

(注2) 取引条件の決定方針  
市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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	1,474,283	前受金	178,879
							営業未収入金	470
							その他預り金	726
							預り敷金及び保証金	3,331,122
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	59,237	短期借入金	5,500,000
							1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
							長期借入金	7,500,000
							未払利息	17,376

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

(注2) 取引条件の決定方針  
市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
1口当たり純資産額	517,608円	1口当たり純資産額	520,377円
1口当たり当期純利益	17,608円	1口当たり当期純利益	20,376円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
当期純利益 (千円)	2,817,288	3,260,282
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)	2,817,288	3,260,282
期中平均投資口数 (口)	160,000	160,000

## 〔表示方法の変更に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。	貸借対照表関係 前営業期間まで固定負債の「預り敷金及び保証金」に計上しておりました「信託預り敷金及び保証金」について、当営業期間より重要性が増したため区分掲記しています。なお、前営業期間における「信託預り敷金及び保証金」の金額は480,000千円です。

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。	平成20年9月22日開催の役員会において、第三者割当による新投資口22,000口の発行を決議し、平成20年10月1日に払込が完了しています。この結果、出資総額は97,600,000,000円、発行済投資口数は182,000口となっています。 A. 第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数 22,000口 発行価額 1口当たり800,000円 発行価額の総額 17,600,000,000円 払込期日 平成20年10月1日 分配金起算日 平成20年10月1日 割当先 森トラスト株式会社 B. 第三者割当増資による調達資金については、「ONビル」の取得資金として借り入れた資金の一部返済に平成20年10月1日付で全額充当しました。

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)


	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
I 当期末処分利益	2,817,340,475	3,260,343,153
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,817,280,000 (17,608)	3,260,320,000 (20,377)
III 次期繰越利益	60,475	23,153
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益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2,817,280,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益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3,260,320,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。


独立監査人の監査報告書

平成20年11月10日

森トラスト総合リート投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田高志 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 横内龍也 

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20年4月1日から平成20年9月30日までの第13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ものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成20年9月22日開催の役員会において新投資口数の発行を決議し、平成20年10月1日に払込が完了している。

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,818,292	3,261,256
減価償却費	758,178	800,749
受取利息	△13,289	△12,228
支払利息	449,963	503,483
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,431	△12,370
営業未払金の増減額（△は減少）	△83,528	△8,366
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△211,601
未払消費税等の増減額（△は減少）	36,922	△89,129
前受金の増減額（△は減少）	△66,200	183,720
その他	△34,592	32,926
小計	3,870,175	4,448,439
利息の受取額	13,508	13,079
利息の支払額	△446,868	△450,665
法人税等の支払額	△1,040	△926
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,435,775	4,009,926
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	△430,588	△148,486
信託有形固定資産の取得による支出	△35,819	△40,839,905
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,263,287	△6,704
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,161,842	10,256
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,654,929
投資活動によるキャッシュ・フロー	△567,851	△39,329,909
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）	—	25,000,000
長期借入れによる収入	—	15,000,000
分配金の支払額	△3,083,018	△2,817,762
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,083,018	37,182,237
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△215,094	1,862,254
現金及び現金同等物の期首残高	7,535,652	7,320,558
現金及び現金同等物の期末残高	7,320,558	9,182,812

（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）

期別 項目	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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	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）

期別 項目	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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20年3月31日現在) 現金及び預金 6,317,661 信託現金及び信託預金 1,002,896 現金及び現金同等物 7,320,558	(平成20年9月30日現在) 現金及び預金 6,329,947 信託現金及び信託預金 2,852,864 現金及び現金同等物 9,182,812

## 投資主インフォメーション

### ■ 株券電子化後の投資口に関するお届出先及びご照会先について

平成21年1月5日に株券が電子化されることに伴い、投資証券も電子化されることとなります。その後のご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていない投資主様には、投資主名簿等管理人である裏面の住友信託銀行(株)に口座(特別口座といいます。)を開設いたします。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、裏面の電話照会先をお願いいたします。

### ■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行(株)証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方は住友信託銀行(株)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、投資主の皆様へ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。

