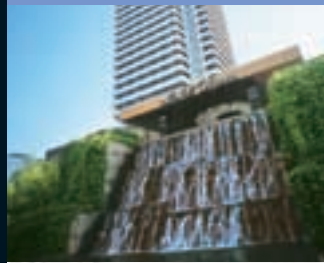




# 森トラスト総合リート投資法人

第 **9** 期 資産運用報告

自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日



M O R I T R U S T S o g o R e i t , I n c .



## 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

---

<b>I. 投資法人の概要</b> .....	1	<b>II. 資産運用報告</b> .....	15
投資主の皆様へ .....	1	<b>III. 貸借対照表</b> .....	32
決算概況 .....	1	<b>IV. 損益計算書</b> .....	34
投資口価格の推移 .....	2	<b>V. 投資主資本等変動計算書</b> .....	35
投資主の構成 .....	2	<b>VI. 注記表</b> .....	36
本投資法人の基本的な仕組み .....	3	<b>VII. 金銭の分配に係る計算書</b> .....	42
森トラストグループとの連携 .....	3	<b>VIII. 会計監査人の監査報告書</b> .....	43
本投資法人の投資及び運用の特色 .....	4	<b>IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)</b> .....	44
ポートフォリオ概況 .....	5	<b>X. 投資主インフォメーション/投資主メモ</b> .....	45
ポートフォリオ分布 .....	6		
ポートフォリオ一覧 .....	6		
ポートフォリオ組入物件の概要 .....	7		
資産運用会社の概要 .....	14		

## 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関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第9期（平成18年9月期）の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、本投資法人の保有物件中最大のオフィスビル「日立本社ビル」を平成18年5月29日に譲渡（譲渡価格42,000百万円）し、同時にオフィスビル「赤坂見附MTビル」を取得（取得価格27,000百万円）しました。さらに平成18年9月20日には本投資法人初のホテル用途への投資となる「ホテルオークラ神戸」を取得（取得価格19,000百万円）し、総合型ファンドとして取得方針に掲げる全ての不動産用途を保有することとなりました。

この結果、当期末保有物件は11物件（取得価格合計142,076百万円）、期末総資産額は152,657百万円となりました。

これらの運用の結果、当期は、営業収益5,489百万円、経常利益3,692百万円、当期純利益3,691百万円を計上し、分配金は予想（投資口1口当たり22,850円）を上回る投資口1口当たり23,075円といたしました。

第10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、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



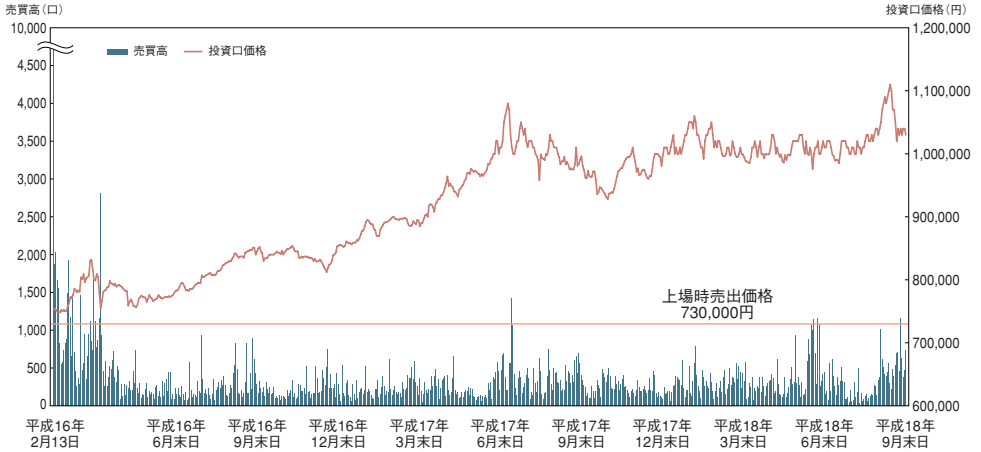
森トラスト総合リート投資法人  
執行役員 村田 正樹

## 決算概況

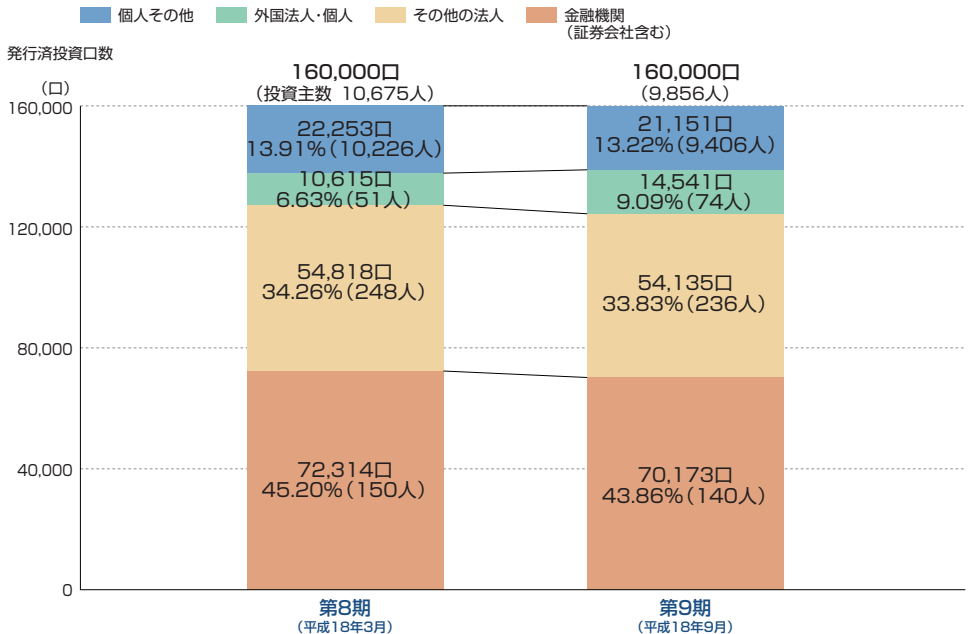
期 (決算年月)	単位	第4期 (平成16年3月)	第5期 (平成16年9月)	第6期 (平成17年3月)	第7期 (平成17年9月)	第8期 (平成18年3月)	第9期 (平成18年9月)
営業収益	百万円	3,675	4,136	4,451	4,764	4,876	5,489
経常利益	百万円	2,439	2,641	2,799	2,948	3,083	3,692
当期純利益	百万円	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,691
分配総額	百万円	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,692
1口当たり分配金額	円	15,243	16,503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

## 投資口価格の推移

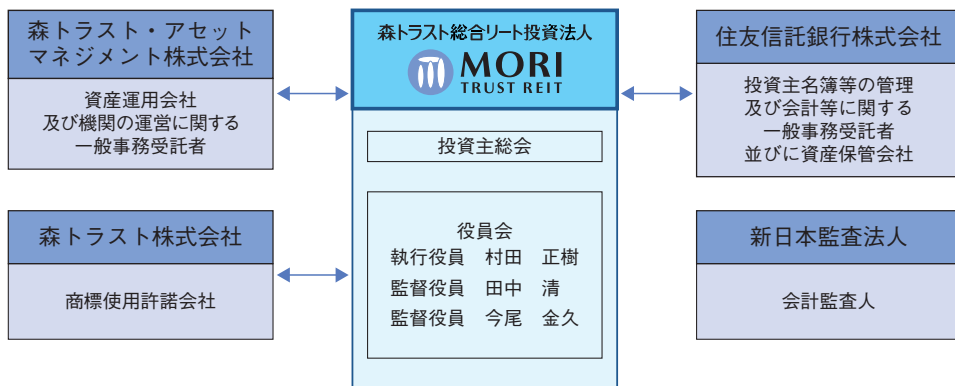
平成16年2月13日（上場日）から平成18年9月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



## 投資主の構成



## 本投資法人の基本的な仕組み



## 森トラストグループとの連携

### ■ 森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定

本投資法人及び森トラスト株式会社<sup>(注1)</sup>は、本投資法人と森トラストグループ3社<sup>(注2)</sup>の間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

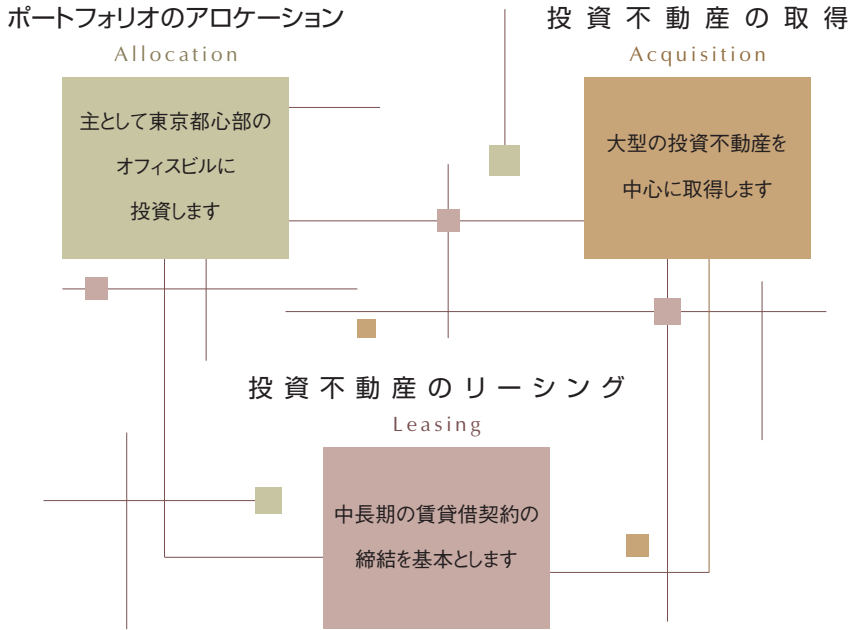
(注1)平成18年10月1日付で森観光トラスト資産管理株式会社を合併しています。

(注2)森トラスト株式会社、株式会社森トラスト・ホールディングス、フォレセーナ株式会社

### ■ 森トラスト株式会社からの商標使用許諾

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

## 本投資法人の投資及び運用の特色



### 目標ポートフォリオ

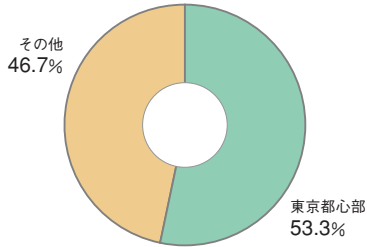
用途	東京都心部	その他	合計
	千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区	首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市	
オフィスビル	60～70%	10～20%	70～90%
商業施設 その他（住宅・ホテル）	0～10%	10～20%	10～30%
合計	60～80%	20～40%	100%

### 投資不動産1件当たりの最低投資額

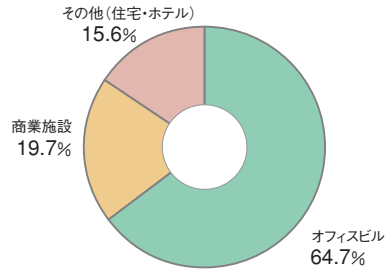
用途（地域区分）	最低投資額
オフィスビル（東京都心部）	原則 50億円
オフィスビル（その他）	原則 30億円
商業施設	原則 30億円

# ポートフォリオ概況

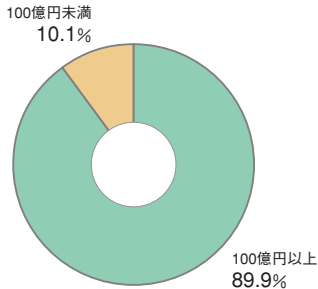
地域区分による投資比率



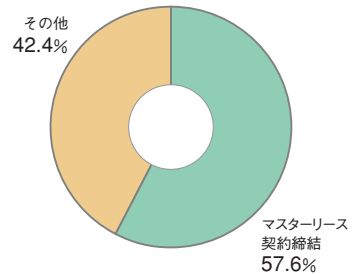
用途区分による投資比率



取得価格別の投資比率

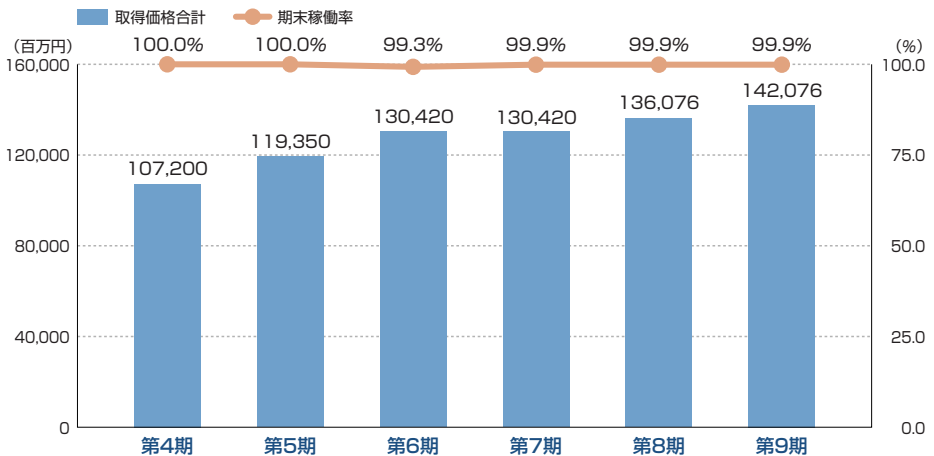


マスターリース契約を締結している  
投資不動産の投資比率



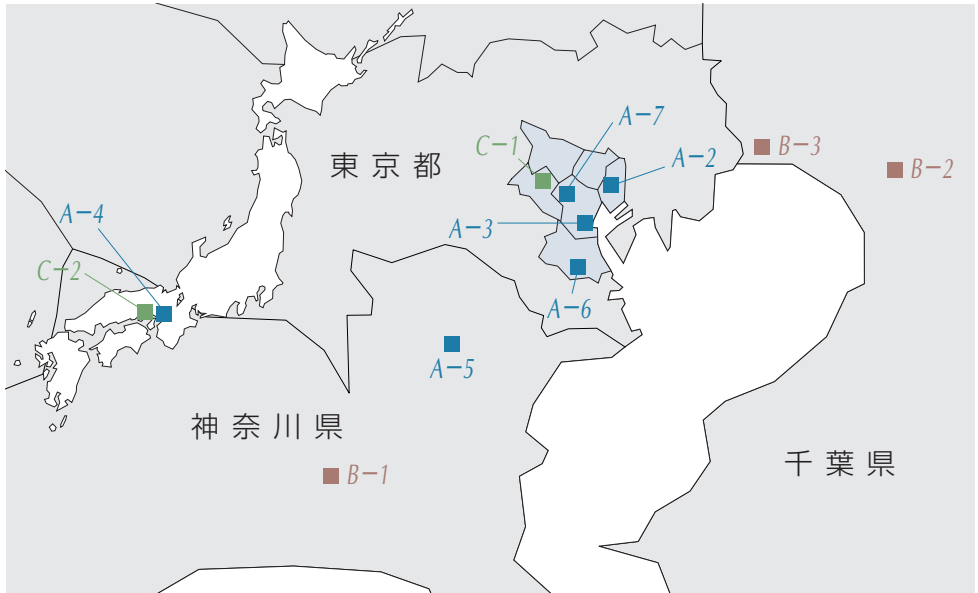
(注) 上記の投資比率は、当期末現在における本投資法人の投資不動産の取得価格に基づく比率を記載しています。

## 取得価格合計及び稼働率推移



(注) 取得価格合計は各期末に保有する投資不動産の取得価格の合計を記載しています。

## ポートフォリオ分布



## ポートフォリオ一覧

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格(百万円)	延床面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>(注5)</sup> (%)
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	<sup>(注1)</sup> 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	<sup>(注2)</sup> 13,526	<sup>(注3)</sup> 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	クレッセ稲毛	その他	4,200	<sup>(注4)</sup> 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
C-1	その他	パークレーンプラザ	東京都心部	3,200	5,246.78	92.7
C-2	その他	ホテルオークラ神戸	その他	19,000	72,240.49	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23,614.49m<sup>2</sup>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22,634.06m<sup>2</sup>です。

(注4) B-2「クレッセ稲毛」については、不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。

(注5) 稼働率は平成18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。



# ポートフォリオ組入物件の概要

## 当期（第9期）取得物件



### A-7 OFFICE BUILDINGS

## 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9期） (単位：千円)

当期稼働日数	125日
不動産賃貸事業収益	512,923
不動産賃貸事業費用	109,976
不動産賃貸事業損益	402,946

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 当期（第9期）取得物件



## C-2 HOTELS

### 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	72,240.49㎡ <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
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8,399.43㎡を含みます。

#### 物件収支状況（第9期） (単位：千円)

当期稼働日数	11日
不動産賃貸事業収益	38,903
不動産賃貸事業費用	36,358
不動産賃貸事業損益	2,545

## 第9期末保有物件



### A-2 OFFICE BUILDINGS

## 日産自動車本社ビル新館

(平成15年3月31日取得)

所在地(住居表示)	東京都中央区銀座六丁目18番2号
地積	4,655.56㎡ <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9期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	448,730
不動産賃貸事業費用	77,682
不動産賃貸事業損益	371,048



### A-3 OFFICE BUILDINGS

## 三田MTビル

(平成15年12月1日取得)

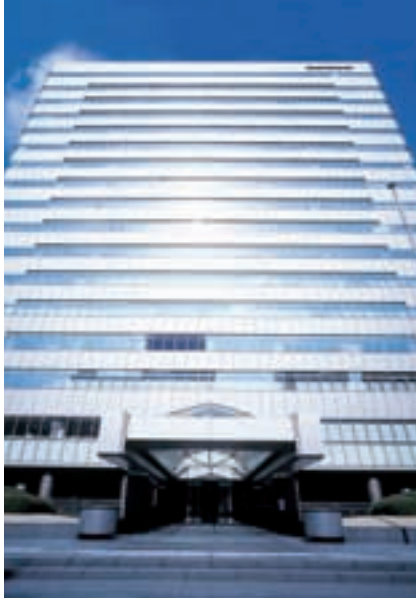
所在地(住居表示)	東京都港区三田三丁目13番12号
地積	3,489.80㎡
延床面積	21,043.02㎡ <sup>(注)</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付11階建
建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(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9期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	503,793
不動産賃貸事業費用	116,266
不動産賃貸事業損益	387,527

## ポートフォリオ組入物件の概要



## A-4 OFFICE BUILDINGS

## 丸紅大阪本社ビル

(平成14年9月30日取得)

所在地(住居表示)	大阪市中央区本町二丁目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9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	135,512
不動産賃貸事業損益	464,664



## A-5 OFFICE BUILDINGS

## 新横浜TECHビル

(平成15年11月14日取得)

所在地(住居表示)	【A館】横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 【B館】横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	
地積	2,671.11㎡	
延床面積	25,187.22㎡	
構造	【A館】鉄骨鉄筋コンクリート造 【B館】鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	
階数	【A館】地下1階付9階建 【B館】地下1階付16階建	
建築時期	【A館】昭和61年2月 【B館】昭和63年2月	
所有形態	建物:所有権	土地:所有権

物件収支状況(第9期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	535,904
不動産賃貸事業費用	257,732
不動産賃貸事業損益	278,171



## A-6 OFFICE BUILDINGS

### 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㎡	<small>(注1)</small>	
延床面積	26,980.68㎡	<small>(注2)</small>	
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9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	122,144
不動産賃貸事業損益	258,474

(注) 上記は、既取得分と追加取得分を合わせて記載しています。

## B-1 RETAILS

### イトーヨーカドー湘南台店

(平成15年3月28日取得)

所在地(住居表示)	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1		
地積	35,209.93㎡		
延床面積	53,393.66㎡	<small>(注)</small>	
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9期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	395,045
不動産賃貸事業費用	128,111
不動産賃貸事業損益	266,934





## ポートフォリオ組入物件の概要



### B-2 RETAILS

#### クレッセ稲毛

(平成14年3月28日取得)

所在地(地番)	千葉市稲毛区長沼原町731番17 千葉市稲毛区六方町236番10
地積	79,113.42㎡
延床面積	—
構造	—
階数	—
建築時期	—
所有形態	建物：— 土地：所有権

(注)本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。

物件収支状況(第9期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	237,165
不動産賃貸事業費用	18,391
不動産賃貸事業損益	218,773

### B-3 RETAILS

#### 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9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	118,427
不動産賃貸事業損益	259,737



# C-1 RESIDENCES

## 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9期) (単位：千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	108,390
不動産賃貸事業費用	41,273
不動産賃貸事業損益	67,116

## 資産運用会社の概要

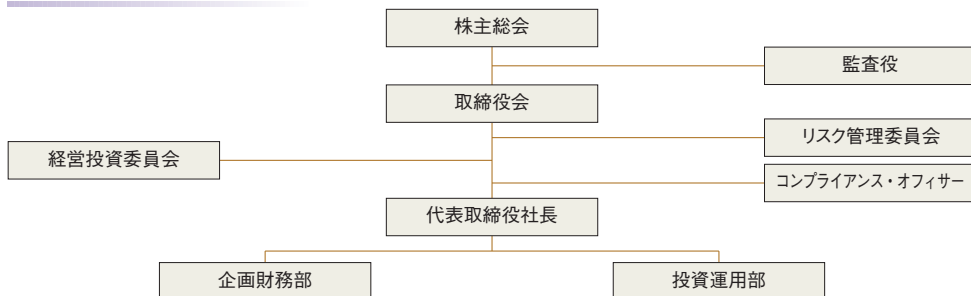
### 会社概要

名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目25番5号
代表取締役社長	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	投資法人資産運用業

### 沿革

平成12年2月28日	会社設立
平成12年4月19日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 国土交通大臣(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

### 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)
営業収益 <sup>(注1)</sup>	千円	4,136,470	4,451,668	4,764,017	4,876,369	5,489,502
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(4,136,470)	(4,451,668)	(4,764,017)	(4,876,369)	(4,564,350)
営業費用	千円	1,381,533	1,511,623	1,624,906	1,596,902	1,588,367
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(1,133,334)	(1,222,905)	(1,341,655)	(1,336,433)	(1,300,951)
営業利益	千円	2,754,936	2,940,044	3,139,111	3,279,467	3,901,134
経常利益	千円	2,641,370	2,799,912	2,948,558	3,083,381	3,692,970
当期純利益 <sup>(a)</sup>	千円	2,640,415	2,798,901	2,947,545	3,082,389	3,691,983
総資産額 <sup>(b)</sup>	千円	127,959,523	139,526,889	139,815,279	145,726,016	152,657,242
(対前期比)	%	(+10.2)	(+9.0)	(+0.2)	(+4.2)	(+4.8)
有利子負債額 <sup>(c)</sup>	千円	36,000,000	46,000,000	46,000,000	51,500,000	57,500,000
(対前期比)	%	(+44.0)	(+27.8)	(-)	(+12.0)	(+11.7)
純資産額 <sup>(d)</sup>	千円	82,640,498	82,798,919	82,947,584	83,082,454	83,692,038
(対前期比)	%	(+0.2)	(+0.2)	(+0.2)	(+0.2)	(+0.7)
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 <sup>(e)</sup>	口	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000
1口当たり純資産額 <sup>(d)/(e)</sup>	円	516,503	517,493	518,422	519,265	523,075
分配総額 <sup>(f)</sup>	千円	2,640,480	2,798,880	2,947,520	3,082,400	3,692,000
1口当たり分配金額 <sup>(f)/(e)</sup>	円	16,503	17,493	18,422	19,265	23,075
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,503)	(17,493)	(18,422)	(19,265)	(23,075)
(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>	%	2.2	2.1	2.1	2.2	2.5
年換算値	%	4.3	4.2	4.2	4.3	5.0
自己資本利益率 <sup>(注2)</sup>	%	3.2	3.4	3.6	3.7	4.4
年換算値	%	6.4	6.8	7.1	7.4	8.9
自己資本比率 <sup>(d)/(b)</sup>	%	64.6	59.3	59.3	57.0	54.8
(対前期比増減)		(△6.4)	(△5.3)	(△0.0)	(△2.3)	(△2.2)
期末総資産有利子負債比率 <sup>(c)/(b)</sup>	%	28.1	33.0	32.9	35.3	37.7
配当性向 <sup>(注3)(f)/(a)</sup>	%	100.0	99.9	99.9	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	件	8	10	10	10	11
総賃貸可能面積 <sup>(注4)</sup>	m <sup>2</sup>	351,983	372,371	372,361	379,051	407,231
期末稼働率 <sup>(注5)</sup>	%	100.0	99.3	99.9	99.9	99.9
賃貸NOI <sup>(注2)</sup> (Net Operating Income)	千円	3,526,847	3,807,672	4,053,606	4,148,386	3,855,718

(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「クレッセ稲毛」（信託受益権）の取得を皮切りに、運用を開始しました。

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

当期は、平成18年5月29日にオフィスビル「日立本社ビル」の譲渡及び「赤坂見附MTビル」の取得を行い、さらに平成18年9月20日にホテル「ホテルオークラ神戸」を取得したことにより、当期末現在の本投資法人の資産総額は152,657百万円となり、合計11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、景気が回復基調にあり、企業収益は改善し、設備投資は増加しました。雇用情勢は厳しさが残るものの改善に広がりが見られます。また、個人消費は伸びが鈍化しましたが、輸出は幅広い、生産は緩やかに増加しました。

不動産流通市場については、不動産投資信託やプライベート・ファンドの急速な拡大に伴って不動産取引の需給が逼迫したことにより、取得価格が上昇し、利回りが低下しました。また、投資対象となる物件用途の複合化や多様化、投資エリアの分散化等、投資ターゲットの拡大も一段と進む傾向が見られました。

オフィスビル賃貸市場については、東京のオフィス市場において空室率の低下と賃料の上昇が見られる等、順調に推移しました。特に東京都心部の大型オフィスビルの賃貸市場については、景気の回復を受けて企業のオフィス拡張移転の意欲が高いことから空室率は依然として低水準にあり、大規模ビルを中心に新規賃料が上昇しました。また、東京以外の全国主要都市においても市況は改善しており、基本的には東京市場の後を追う動きをしました。

商業施設を取り巻く環境については、企業収益の改善や民間設備投資の増加により景気は回復基調にあったものの、個人消費の本格的な回復には至らず、厳しい経営環境が継続しました。

高級賃貸住宅市場については、空室率及び賃料ともに改善が続ぎ、堅調に推移しました。

ホテルを取り巻く環境については、景気回復とともにホテルの稼働率が上昇してきましたが、一方でホテル客室の供給も増加しつつあります。

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、「日立本社ビル」を譲渡し、「赤坂見附MTビル」及び「ホテルオークラ神戸」を取得しました。

当期末現在において、本投資法人の保有不動産は11物件、帳簿価額の総額は142,904百万円となり、保有不動産の稼働率は面積ベースで99.9%となっています。

#### (3) 資金調達概要

当期におきましては、「日立本社ビル」譲渡代金のうち一部を短期借入金の弁済に充当しました。また、短期借入金の借換えとして5,500百万円、「ホテルオークラ神戸」取得資金として18,500百万円を借り入れました。これらの借入金のうち8,000百万円を長期の固定金利借入金により調達することで、金利上昇のリスクや返済期日の分散を図りました。

この結果、当期末現在の借入金残高は57,500百万円、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30,500百万円となっています。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5,489百万円、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3,901百万円となり、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3,692百万円、当期純利益は3,691百万円となりました。

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23,075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23,075円となりました。

期 (営業期間)	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	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
当期末処分利益総額	2,640,498千円	2,798,919千円	2,947,584千円	3,082,454千円	3,692,038千円
利益留保額	18千円	39千円	64千円	54千円	38千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,640,480千円 (16,503円)	2,798,880千円 (17,493円)	2,947,520千円 (18,422円)	3,082,400千円 (19,265円)	3,692,000千円 (23,075円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,640,480千円 (16,503円)	2,798,880千円 (17,493円)	2,947,520千円 (18,422円)	3,082,400千円 (19,265円)	3,692,000千円 (23,075円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 概況

国内経済は、企業部門の好調が家計部門へ波及しており、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれます。一方で、原油価格の動向が内外経済に与える影響には留意する必要があります。

不動産流通市場については、投資用不動産の購入意欲は衰えることがなく、代表的商業地における地価の見通しについては、東京、名古屋、大阪等の大都市圏の都心部では引き続き上昇すると予想されます。

オフィスビル賃貸市場については、空室率の低下と賃料の上昇が続き、順調に推移していくと思われる。

特に、東京都心部の大型オフィスビルの賃貸市場については、大規模オフィスビルの供給が需要に追いつかないことや、新規賃料の上昇により、立地条件の良い中規模のオフィスビルにも需要が波及するものと考えられ、今後も日本経済の回復と雇用の改善等を反映してオフィス需要は堅調に推移していくと予想されます。

商業施設を取り巻く環境については、個人消費の本格的な回復には至らず、業界再編による競争の激化が続くものと予想されます。

高級賃貸住宅市場については、国内経済の景気回復を背景に、今後も賃料水準や空室率の改善が続くものと予想されます。

ホテルを取り巻く環境については、新規参入やニーズの多様化により、ホテル間の競争も一段と激化することが予見され、大幅なホテル収益の改善を見込むには時期尚早であると思われる。

#### (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、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5期 (平成16年9月30日現在)	第6期 (平成17年3月31日現在)	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)
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	15,708人	14,095人	11,871人	10,675人	9,856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	28,000口	17.50%
森観光トラスト資産管理株式会社 <sup>(注)</sup>	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	20,000口	12.50%
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	12,137口	7.59%
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	10,003口	6.25%
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	5,436口	3.40%
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	5,242口	3.28%
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	2,959口	1.85%
アメリカンライフインシュアランスカンパニー ジーエイール	東京都千代田区丸の内1丁目1-3	2,471口	1.54%
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	2,396口	1.50%
パークレイズ バンク ビーエルシー パークレイズ キャピタル セキュリティーズ	1 CHURCHILL PLACE, LONDON E14 5HP, UNITED KINGDOM	2,334口	1.46%
合 計		90,978口	56.86%

(注) 平成18年10月1日付で森トラスト株式会社と合併しています。

### 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	2,190千円
監督役員	田中 清	銀座ファースト法律事務所 所長 弁護士	5,160千円
	今尾 金久	今尾公認会計士事務所 公認会計士	
		東京スピリット投資法人 監督役員	
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) 村田正樹は平成18年6月29日付で森トラスト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を退任し、平成18年6月30日付でMTラボ株式会社の代表取締役社長に就任しています。

### 4. 委託業者、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を行う委託業者、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
投資信託委託業者（資産運用会社）	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（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)	
		保有総額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部 <sup>(注2)</sup>	90,179	61.9	76,093	49.8
	その他 <sup>(注3)</sup>	43,567	29.9	43,310	28.4
信託不動産	東京都心部 <sup>(注2)</sup>	—	—	—	—
	その他 <sup>(注3)</sup>	4,386	3.0	23,500	15.4
小計		138,132	94.8	142,904	93.6
その他の資産		7,593	5.2	9,752	6.4
資産総額計		145,726	100.0	152,657	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	27,123	13,194.20	13,194.20	100.0	11.2	オフィスビル
ホテルオークラ神戸	19,113	72,240.49	72,240.49	100.0	0.9	ホテル
三田MTビル	16,200	21,043.02	21,043.02	100.0	11.0	オフィスビル
日産自動車本社ビル新館	15,937	23,614.49	23,614.49	100.0	9.8	オフィスビル
大崎MTビル	13,498	<sup>(注1)</sup> 22,634.06	<sup>(注1)</sup> 22,634.06	100.0	8.3	オフィスビル
丸紅大阪本社ビル	12,531	41,574.47	41,574.47	100.0	13.1	オフィスビル
イトーヨーカドー新浦安店	12,318	57,621.38	57,621.38	100.0	8.3	商業施設
イトーヨーカドー湘南台店	11,543	53,393.66	53,393.66	100.0	8.7	商業施設
新横浜TECHビル	6,917	18,359.46	18,359.46	100.0	11.7	オフィスビル
クレッセ稲毛 <sup>(注2)</sup>	4,386	79,113.42	79,113.42	100.0	5.2	商業施設用地
合計	139,571	402,788.65	402,788.65	100.0	88.3	—

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



### 3. 組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額 <sup>(注1)</sup> (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	17,300	15,937
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	18,400	16,200
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	14,100	12,531
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	8,920	6,917
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	<sup>(注2)</sup> 22,634.06	15,100	13,498
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	27,400	27,123
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	14,400	11,543
クレッセ稲毛	千葉県稲毛区長沼原町731番17他 <sup>(注3)</sup>	不動産信託受益権	79,113.42	5,630	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 <sup>(注4)</sup>	不動産	57,621.38	13,300	12,318
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	3,550	3,332
ホテルオークラ神戸	神戸府中央区波止場町2番1号	不動産信託受益権	72,240.49	18,600	19,113
合計			407,231.68	156,700	142,904

(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18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) 「クレッセ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

(注4) 「イトーヨーカドー新浦安店」の所在地は、平成18年9月19日に住居表示が実施されたことに伴い、記載のとおり変更されています。

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)			
	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	448,730	9.2	1	100.0	448,730	9.8
三田 M T ビル	1	100.0	503,278	10.3	1	100.0	503,793	11.0
丸紅大阪本社ビル	1	100.0	600,177	12.3	1	100.0	600,177	13.1
新横浜 T E C H ビル	4	100.0	524,071	10.7	4	100.0	535,904	11.7
大崎 M T ビル	1	100.0	364,287	7.5	1	100.0	380,618	8.3
赤坂見附 M T ビル	—	—	—	—	1	100.0	512,923	11.2
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,045	8.1	1	100.0	395,045	8.7
クレッセ稲毛	1	100.0	237,762	4.9	1	100.0	237,165	5.2
イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	378,165	7.8	1	100.0	378,165	8.3
パークレーンプラザ	17	92.6	108,798	2.2	16	92.7	108,390	2.4
ホテルオークラ神戸	—	—	—	—	1	100.0	38,903	0.9
譲渡済物件 <sup>(注)</sup>	1	100.0	1,316,052	27.0	—	—	424,533	9.3
合計	29	99.9	4,876,369	100.0	29	99.9	4,564,350	100.0

(注) 平成18年5月29日付で譲渡した「日立本社ビル」の内容を記載しています。

#### 4. その他資産の状況

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

# 保有不動産の資本的支出

## 1. 資本的支出の予定

保有不動産について、現在計画されている改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の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9期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
三田MTビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 平成18年 8 月 至 平成19年 2 月	197	38	38
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	中央監視装置 (FS盤) 更新工事	自 平成18年11月 至 平成18年12月	98	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	非常照明用電源装置 更新工事	自 平成18年11月 至 平成18年11月	4	—	—
赤坂見附MTビル (東京都港区)	空調機一部更新工事	自 平成19年 3 月 至 平成19年 3 月	3	—	—
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	屋内駐車場 スリップ防止工事	自 平成18年11月 至 平成18年11月	3	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成18年10月 至 平成19年 3 月	5	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	守衛小屋移設工事	自 平成18年12月 至 平成18年12月	7	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	積算電力計交換工事	自 平成18年12月 至 平成18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)
三田MTビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 平成18年 8 月 至 平成18年 9 月	41
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成18年 3 月 至 平成18年 7 月	9
その他	機能更新等	自 平成18年 4 月 至 平成18年 9 月	8
合 計			59

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

(単位：百万円)

期 (営業期間)	第5期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	第6期 (自平成16年10月1日 至平成17年3月31日)	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)
前期末積立金残高	509	1,472	2,038	2,636	3,195
当期積立額	969	578	631	608	592
当期積立金取崩額	5	11	33	48	59
次期繰越額	1,472	2,038	2,636	3,195	3,728

# 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8期	第9期
	(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)
(a) 資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	154,118	170,517
(b) 資産保管委託報酬	5,823	5,545
(c) 一般事務委託報酬	37,334	36,085
(d) 役員報酬	6,480	7,350
(e) その他費用	56,712	67,917
合 計	260,468	287,416

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

(単位：千円)

項 目	第8期	第9期
	(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)
物件取得にかかる資産運用報酬	22,627	136,000
物件譲渡にかかる資産運用報酬	—	21,000

## 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	借入日	前期末 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要			
	借入先											
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.2.28	10,000	—	—	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.28	1,500	—	—	—	—	—	—			
	株式会社常陽銀行	H18.2.28	1,000	—	—	—						
	住友信託銀行株式会社	H18.2.28	5,000	2,500	0.35	H19.2.28	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.2.28	5,000	2,500	0.35	H19.2.28						
	株式会社千葉銀行	H18.2.28	1,000	500	0.35	H19.2.28						
	株式会社常陽銀行	H18.8.31	—	500	0.64	H19.8.31						
	住友信託銀行株式会社	H18.9.20	—	4,500	0.59	H19.8.31						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.9.20	—	4,500	0.59	H19.8.31						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.9.20	—	5,000	0.59	H19.8.31						
	株式会社千葉銀行	H18.9.20	—	1,500	0.59	H19.8.31						
小 計	—	23,500	21,500	—	—	—				—	—	
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H16.3.26	2,000	2,000	0.78	H19.2.28				期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社八十二銀行	H16.3.26	1,000	1,000	0.73	H19.2.28						
	第一生命保険相互会社	H16.3.26	2,500	2,500	0.93	H19.2.28						
	日本生命保険相互会社	H16.3.26	3,000	3,000	1.29	H21.2.27						
	株式会社千葉銀行	H18.8.31	—	1,000	1.20	H21.8.31						
	株式会社新生銀行	H18.8.31	—	3,000	1.22	H21.8.31						
	住友信託銀行株式会社	H18.9.20	—	1,000	1.24	H21.8.31						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.9.20	—	2,000	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						
	第一生命保険相互会社	H17.2.28	2,000	2,000	1.09	H22.2.26						
	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						
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	1,000	1,000	1.46	H23.2.28						
	日本政策投資銀行	H18.8.31	—	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						
小 計	—	28,000	36,000	—	—	—	—	—				
合 計	—	51,500	57,500	—	—	—	—	—				

(注) 不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。

## 3. 投資法人債

該当事項はありません。

# 期中の売買状況

## 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡日	譲渡価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
日 立 本 社 ビ ル	—	—	H18.5.29	42,000	41,039	925
赤坂見附MTビル	H18.5.29	27,000	—	—	—	—
ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	—	—	—	—
合 計	—	46,000	—	42,000	41,039	925

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（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。）。

(注2)「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

## 2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

## 3. 特定資産の価格等の調査

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

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	赤坂見附MTビル	H18.5.29	27,000	27,000
譲渡	日 立 本 社 ビ ル	H18.5.29	42,000	41,600
取得	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	18,600

(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	46,000,000千円	42,000,000千円
	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
	27,000,000千円 (58.7%)	42,000,000千円 (100.0%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森トラスト株式会社	27,000,000千円 (58.7%)	42,000,000千円 (100.0%)
合 計	27,000,000千円 (58.7%)	42,000,000千円 (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	17,283	エムティジェネックス株式会社	16,257	94.1
事 務 所 賃 料 等	1,150	森インベストメント・トラスト株式会社	1,150	100.0

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等並びに投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のあるエムティジェネックス株式会社、森インベストメント・トラスト株式会社について上記のとおり記載しています。

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

資産運用会社（森トラスト・アセットマネジメント株式会社）は、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、「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」及び「Ⅵ. 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
平成18年5月19日	一般事務業務委託契約（投資口事務代行）変更契約の締結	会社法施行（平成18年5月1日）に伴い、住友信託銀行株式会社との左記契約において、用語の変更を行いました。

### 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18年9月30日現在)		(平成18年3月31日現在)	
	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金		8,856,402			6,859,234	
信託現金及び信託預金		673,404			628,656	
営業未収入金		41,587			31,257	
前払費用		27,390			33,911	
繰延税金資産		19			19	
未収消費税等		143,416			16,051	
その他流動資産		381			6,313	
流動資産合計		9,742,600	6.4		7,575,443	5.2
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	26,122,775				28,633,588	
減価償却累計額	3,012,270	23,110,504			3,230,116	25,403,471
構築物	74,992				88,016	
減価償却累計額	30,360	44,632			39,465	48,550
機械及び装置	53,820				46,012	
減価償却累計額	34,157	19,663			27,451	18,561
工具器具備品	9,969				4,060	
減価償却累計額	930	9,038			369	3,691
土地		96,220,176				108,271,973
建設仮勘定		—				713
信託建物	7,641,878				—	
減価償却累計額	33,997	7,607,880			—	—
信託構築物	35,813				—	
減価償却累計額	1,343	34,470			—	—
信託土地		15,857,999				4,386,526
有形固定資産合計		142,904,366	93.6		138,133,488	94.8
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産		276			240	
無形固定資産合計		276	0.0		240	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		142,914,642	93.6		138,143,728	94.8
III 繰延資産						
創業費		—			6,844	
繰延資産合計		—	—		6,844	0.0
資産合計		152,657,242	100.0		145,726,016	100.0

(単位：千円)

科目	期 別		当期 (平成18年9月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年3月31日現在)	
	金額		構成比(%)	金額		構成比(%)
	金額	構成比(%)		金額	構成比(%)	
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金		307,622			60,182	
短期借入金		21,500,000			23,500,000	
一年以内返済予定長期借入金		5,500,000			5,500,000	
未払金		99,943			33,742	
未払費用		110,962			99,381	
未払配当金		12,065			12,762	
未払法人税等		750			984	
未払消費税等		49,970			33,192	
前受金		826,579			824,242	
預り金		52,798			3,246	
流動負債合計		28,460,693	18.7		30,067,733	20.6
II 固定負債						
長期借入金		30,500,000			22,500,000	
預り敷金保証金		10,004,511			10,075,827	
固定負債合計		40,504,511	26.5		32,575,827	22.4
負債合計		68,965,204	45.2		62,643,561	43.0
純資産の部 <sup>※4</sup>						
I 投資主資本						
1. 出資総額		80,000,000	52.4		—	—
2. 剰余金						
当期末処分利益		3,692,038			—	
剰余金合計		3,692,038	2.4		—	—
投資主資本合計		83,692,038	54.8		—	—
純資産合計		83,692,038	54.8		—	—
負債・純資産合計		152,657,242	100.0		—	—
出資の部 <sup>※3 ※5</sup>						
I 出資総額 <sup>※2</sup>						
出資総額		—	—		80,000,000	54.9
II 剰余金						
当期末処分利益		—			3,082,454	
剰余金合計		—	—		3,082,454	2.1
出資合計		—	—		83,082,454	57.0
負債・出資合計		—	—		145,726,016	100.0

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	当期		前期 (ご参考)			
	(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		(自平成17年10月1日 至平成18年3月31日)			
	金額	百分比(%)	金額	金額	金額	百分比(%)
1. 営業収益						
賃貸事業収益 ※1 ※3	4,429,744		4,787,150			
その他賃貸事業収益 ※1	134,606		89,219			
不動産売却益 ※2 ※3	925,151	5,489,502	100.0	—	4,876,369	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	1,300,951		1,336,433			
資産運用報酬	170,517		154,118			
資産保管委託報酬	5,545		5,823			
一般事務委託報酬	36,085		37,334			
役員報酬	7,350		6,480			
その他営業費用	67,917	1,588,367	28.9	56,712	1,596,902	32.7
営業利益		3,901,134	71.1		3,279,467	67.3
3. 営業外収益						
受取利息	1,414		31			
その他営業外収益	100	1,514	0.0	—	31	0.0
4. 営業外費用						
支払利息	202,834		189,273			
創業費償却	6,844	209,679	3.8	6,844	196,118	4.1
経常利益		3,692,970	67.3		3,083,381	63.2
税引前当期純利益		3,692,970	67.3		3,083,381	63.2
法人税、住民税及び事業税	986		989			
法人税等調整額	0	986	0.0	1	991	0.0
当期純利益		3,691,983	67.3		3,082,389	63.2
前期繰越利益		54			64	
当期末処分利益		3,692,038			3,082,454	

## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年4月1日 至 平成18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	3,082,454	83,082,454	83,082,454
当期変動額				
新投資口の発行	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△3,082,400	△3,082,400	△3,082,400
当期純利益	—	3,691,983	3,691,983	3,691,983
当期変動額合計	—	609,583	609,583	609,583
当期末残高	80,000,000	3,692,038	83,692,038	83,692,038

（注）当期より、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日閣府令第47号）に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しています。

## 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	前 期 (ご参考)																
	当 期 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18年3月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～8年</td> </tr> </table>	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	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4～6年</td> </tr> </table>	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	4～6年
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																	
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	4～6年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>5年間の各営業期間で均等額を償却しています。</p>	<p>創業費</p> <p>同左</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は102,361千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,573千円です。</p>																
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 信託建物、信託構築物、信託土地</li> </ol>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 信託土地</li> </ol>																
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。</p>	<p>同左</p>																

## 〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	(自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日)
貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は83,692,038千円であります。</p>	—

## 〔貸借対照表に関する注記〕

期 別	当 期	前 期 (ご参考)												
項 目	(平成18年9月30日現在)	(平成18年3月31日現在)												
1. 特殊当座借越契約	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">契約極度額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000千円</td> </tr> </table>	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	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">契約極度額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000千円</td> </tr> </table>	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
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													
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. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。	<p>発行する投資口の総数</p> <p style="text-align: right;">2,000,000口</p> <p>発行済投資口数</p> <p style="text-align: right;">160,000口</p>												
3. 投資口1口当たりの純資産額	当期に係る注記は、「1口当たり情報に関する注記」として記載しております。	519,265円												
4. 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	—												
5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	—	50,000千円												

## 〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別		当期		前期 (ご参考)	
			(自平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		(自平成17年10月1日 至 平成18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		4,081,611		家賃	4,438,412
	共益費		110,963		共益費	110,963
	土地賃貸収益		237,169		土地賃貸収益	237,774
	計		4,429,744		計	4,787,150
	その他賃貸事業収益				その他賃貸事業収益	
	駐車場使用料		6,600		駐車場使用料	6,600
	付帯収益		111,594		付帯収益	80,362
	その他収益		16,412		その他収益	2,256
	計		134,606		計	89,219
	不動産賃貸事業収益合計		4,564,350		不動産賃貸事業収益合計	4,876,369
	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		103,965		管理業務費	82,666	
水道光熱費		113,734		水道光熱費	79,281	
公租公課		457,302		公租公課	486,691	
損害保険料		17,283		損害保険料	18,072	
修繕費		11,956		修繕費	48,966	
減価償却費		592,318		減価償却費	608,450	
その他費用		4,389		その他費用	12,304	
不動産賃貸事業費用合計		1,300,951		不動産賃貸事業費用合計	1,336,433	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,263,399		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,539,935	
2. 不動産等売買損益の内訳	日立本社ビル					
	不動産売却収入		42,000,000		—	
	不動産等売却原価		41,039,948			
	その他売却費用		34,899			
	不動産等売却益		925,151			
3. 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)		1,757,156			
	上記、不動産等売買損益に記載した取引によるもの				—	
	不動産等売却益		925,151			



〔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18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18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18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18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	19
	繰延税金資産合計	19	19
	(繰延税金資産の純額)	19	19
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%	39.39%
	支払分配金の損金算入額	△39.38%	△39.38%
	住民税均等割	0.02%	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当 期	前 期 (ご参考)
(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18年3月31日)
該当事項はありません。	—

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日)	
1口当たり純資産額	523,075円	1口当たり純資産額	519,265円
1口当たり当期純利益	23,074円	1口当たり当期純利益	19,264円
<p>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おります。</p> <p>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おりません。</p>		<p>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おります。</p> <p>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おりません。</p>	

(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18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日)
当期純利益 (千円)	3,691,983	3,082,389
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)	3,691,983	3,082,389
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〕

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(平成18年9月30日現在)	(平成18年3月31日現在)
資産の譲渡並びに取得	該当事項はありません。	<p>本投資法人は、森トラスト株式会社との間で平成18年5月11日付で「日立本社ビル」の譲渡及び「赤坂見附MTビル」の取得に関して、売買契約を締結しました。本物件の譲渡日及び取得日はともに平成18年5月29日を予定しています。</p> <p>なお、「日立本社ビル」の譲渡に関する契約と「赤坂見附MTビル」の取得に関する契約とは、その成立、履行及び存続について、相互に牽連関係を有することとなり、例えば一方の契約が債務不履行等により解除された場合には、他方の契約についても解除されることがあります。</p> <p><b>A. 譲渡資産</b>            [日立本社ビル]            譲渡価格：420億円            資産の種類：不動産<sup>(注)</sup>（所有権）            譲渡益：約9億円見込</p> <p>(注) 本契約においては、現物不動産での譲渡を予定しておりますが、本契約締結後、買主である森トラスト株式会社からの希望があり、且つ一定の条件が満たされた場合には本契約を解除したうえで、買主の費用負担により本物件を信託譲渡し、その受益権を本契約における買主に譲渡する契約を締結することとなっています。なお、当該信託譲渡等の契約に関する交渉の経過次第では、本物件の売買に関する契約自体が解約される場合もあります。</p> <p><b>B. 取得資産</b>            [赤坂見附MTビル]            取得価格：270億円            資産の種類：不動産（所有権）</p>

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)


期 別 項 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		(自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日)	
I 当期末処分利益	3,692,038,416		3,082,454,913	
II 分配金の額	3,692,000,000		3,082,400,000	
(投資口1口当たり分配金の額)	(23,075)		(19,265)	
III 次期繰越利益	38,416		54,913	
分配金の額の算出方法	<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3,692,000,000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>		<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3,082,400,000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18年11月17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 浩石道久   
業務執行社員

指定社員 公認会計士 多田 修   
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18年4月1日から平成18年9月30日までの第9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にあり、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）

科目	期 別	当 期	前 期
		（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）	（自 平成17年10月1日 至 平成18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		3,692,970	3,083,381
減価償却費		592,318	608,450
創業費償却額		6,844	6,844
受取利息		△1,414	△31
支払利息		202,834	189,273
未収消費税等の増加・減少額		△127,364	△16,051
未払消費税等の増加・減少額		16,777	△144,281
営業未収入金の増加・減少額		△10,330	4,028
営業未払金の増加・減少額		247,440	25,560
前受金の増加・減少額		2,337	15,191
有形固定資産の売却による収入		41,039,948	—
その他		65,995	△15,839
小 計		45,728,359	3,756,526
利息の受取額		1,414	31
利息の支払額		△193,444	△187,762
法人税等の支払額		△1,220	△1,014
営業活動によるキャッシュ・フロー		45,535,109	3,567,781
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		△27,260,083	△5,477,763
信託有形固定資産の取得による支出		△19,076,860	—
無形固定資産の取得による支出		△36	—
預り敷金保証金の支出		△2,806,120	△6,736
預り敷金保証金の収入		2,733,003	380,978
投資活動によるキャッシュ・フロー		△46,410,096	△5,103,520
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		△2,000,000	5,500,000
長期借入れによる収入		8,000,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出		—	△3,000,000
分配金の支払額		△3,083,096	△2,947,116
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,916,903	2,552,883
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,041,916	1,017,144
V. 現金及び現金同等物の期首残高		7,487,890	6,470,746
VI. 現金及び現金同等物の期末残高		9,529,806	7,487,890

（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条の規程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わる事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期別	当期	前期
		(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18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
		(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18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18年9月30日現在)	(平成18年3月31日現在)
		現金及び預金 8,856,402	現金及び預金 6,859,234
		信託現金及び信託預金 673,404	信託現金及び信託預金 628,656
		現金及び現金同等物 9,529,806	現金及び現金同等物 7,487,890

## 投資主インフォメーション

## ■ 住所等の変更手続きについて

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

## ■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいは郵便貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定などの手続きをご希望の方は住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ ホームページによる情報提供について < ホームページアドレス <http://www.mt-reit.jp> >

本投資法人のホームページでは、以下のような情報をご提供させていただいています。

- 投資方針、財務方針、本投資法人の基本的な仕組みなど本投資法人の概況
- ポートフォリオマップ、物件概要、投資比率などポートフォリオ概況
- プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報 など

今後も、投資主の皆様には有用な情報をご覧いただけるよう更なる充実を図ってまいります。



## 投資主メモ

決算期	毎年9月30日・3月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	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
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8961)
公告掲載新聞	日本経済新聞