

MORI
TRUST REIT

森トラスト総合リート投資法人
森トラスト・アセットマネジメント株式会社

第5期決算説明資料

本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

CONTENTS

第1部	第5期決算の概要	2
第2部	運用戦略	16
第3部	ご参考	30

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

第5期決算の概要

ポイント

- 予想を上回る分配金の実現
- イトーヨーカドー新浦安店の取得
- 新横浜TECHビル内部成長の達成

決算ハイライト

予想を上回る分配金の実現

- 設立以来、4期連続増収、増益の達成
- 一口当たり分配金： **16,503円** (予想：16,000円)、前期比**1,260円**の増配
- 第6期においても増収、増益を予想し、一口当たり分配金も**17,000円**を予想

イトーヨーカドー新浦安店の取得

- 取得日：平成16年7月30日 取得価格：12,150百万円
- 契約期間：16年(平成16年7月30日～平成32年7月29日)
解約禁止期間：13年

新横浜TECHビル内部成長の達成

- PM業者を競争入札により選定
- 年間3,000万円強のコスト削減

決算ハイライト

ハイライト情報

- 営業収益4,136百万円、当期純利益2,640百万円、1口当たり分配金は 16,503円。

(単位:百万円)

	第4期 (実績)	第5期 (予想)	第5期 (実績)	増減 (第4期対比)
営業収益	3,675	4,151	4,136	12.5%
営業利益	2,797	2,697	2,754	1.5%
経常利益	2,439	2,561	2,641	8.3%
NOI	3,462	3,484	3,526	1.9%
当期純利益	2,438	2,560	2,640	8.3%
1口当たり分配金(円)	15,243	16,000	16,503	8.3%

業績推移



稼働率、ROA*推移



*ROA=経常利益/期末総資産 (年換算)

本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

損益計算書

(単位:千円)

科目	当期(第5期)		前期(第4期)		増減	
	2004/4/1~2004/9/30		2003/10/1~2004/3/31			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
賃貸事業収益	4,066,659		3,663,521		403,138	
家賃	3,720,074		3,341,852		378,221	
共益費	107,263		81,639		25,624	
土地賃貸収益	239,321		240,029		707	
その他賃貸事業収益	69,810		11,919		57,890	
不動産賃貸事業収益	4,136,470	100.0%	3,675,441	100.0%	461,029	12.5%
賃貸事業費用	1,133,334		659,482		473,852	
公租公課	453,609		121,541		332,068	
諸経費	156,013		91,897		64,115	
管理業務費	82,730		69,230		13,499	
水道光熱費	53,888		-		53,888	
修繕費	1,001		7,216		6,215	
損害保険料	15,122		9,145		5,976	
その他費用	3,271		6,304		3,033	
減価償却費	523,711		446,043		77,668	
不動産賃貸事業費用	1,133,334	27.4%	659,482	17.9%	473,852	71.9%
不動産賃貸事業損益	3,003,135	72.6%	3,015,959	82.1%	12,823	0.4%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,526,847	85.3%	3,462,002	94.2%	64,844	1.9%
資産運用報酬	125,541		109,361		16,180	
その他の営業費用	122,657		108,779		13,878	
営業利益	2,754,936	66.6%	2,797,818	76.1%	42,882	1.5%
営業外収益	1,854	0.0%	526	0.0%	1,328	252.4%
営業外費用	115,419	2.8%	358,780	9.7%	243,360	67.8%
支払利息	108,575		129,356		20,780	
投資口公開関連費用	-		222,538		222,538	
創業費償却	6,844		6,844		-	
その他営業外費用	-		40		40	
経常利益	2,641,370	63.8%	2,439,565	66.4%	201,805	8.3%
税引前当期純利益	2,641,370	63.8%	2,439,565	66.4%	201,805	8.3%
法人税、住民税及び事業税	973		605		368	
法人税等調整額	18		-		18	
当期純利益	2,640,415	63.8%	2,438,960	66.4%	201,455	8.3%
前期繰越利益	83		3		80	
当期末処分利益	2,640,498		2,438,963		201,535	

不動産賃貸事業収益

当期の増収要因は以下のとおりです。

イトーヨーカドー新浦安店の取得(2004年7月30日、
売買価格12,150,000千円)

新横浜TECHビル及び三田MTビルの通期稼働化。

不動産賃貸事業費用

公租公課の増額要因は、2003年中に取得した5物件(日日本社ビル、日産自動車本社ビル新館、イトーヨーカドー湘南台店、新横浜TECHビル、三田MTビル)にかかる固定資産税及び都市計画税が発生したためです。

諸経費及び減価償却費の増額要因は、主に新横浜TECHビル及び三田MTビルの通期稼働化によるものです。

営業外費用

投資口公開関連費用は第4期中に東京証券取引所に
上場したことにより発生したものです。

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期(第5期)		前期(第4期)		増減	
	2004/4/1 ~ 2004/9/30		2003/10/1 ~ 2004/3/31			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
流動資産	5,206,657	4.0%	5,423,018	4.7%	216,360	4.0%
現金及び預金	4,496,390		4,524,335		27,945	
信託現金及び信託預金	628,789		629,030		240	
その他の流動資産	81,478		269,652		188,174	
固定資産	122,725,487	96.0%	110,617,116	95.3%	12,108,370	10.9%
有形固定資産	122,715,487	96.0%	110,607,116	95.3%	12,108,370	10.9%
不動産	118,328,960		106,220,590		12,108,370	
建物他	22,482,372		19,685,822		2,796,550	
土地	95,846,588		86,534,767		9,311,820	
信託不動産	4,386,526		4,386,526		-	
建物他	-		-		-	
土地	4,386,526		4,386,526		-	
投資等	10,000	0.0%	10,000	0.0%	-	-
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
繰延資産	27,377	0.0%	34,222	0.0%	6,844	20.0%
創業費	27,377		34,222		6,844	
資産合計	127,959,523	100.0%	116,074,357	100.0%	11,885,165	10.2%
流動負債	22,777,900	17.8%	11,851,700	10.2%	10,926,200	92.2%
営業未払金	18,683		32,785		14,101	
短期借入金	22,000,000		11,000,000		11,000,000	
未払費用	99,436		145,039		45,603	
前受金	646,591		669,501		22,910	
その他の流動負債	13,189		4,373		8,815	
固定負債	22,541,123	17.6%	21,783,693	18.8%	757,430	3.5%
長期借入金	14,000,000		14,000,000		-	
預り敷金保証金	8,541,123		7,783,693		757,430	
負債合計	45,319,024	35.4%	33,635,394	29.0%	11,683,630	34.7%
出資総額	80,000,000	62.5%	80,000,000	68.9%	-	-
剰余金	2,640,498	2.1%	2,438,963	2.1%	201,535	8.3%
出資合計	82,640,498	64.6%	82,438,963	71.0%	201,535	0.2%
負債・出資合計	127,959,523	100.0%	116,074,357	100.0%	11,885,165	10.2%

(単位:千円)

固定資産	前期末 帳簿価格	当期 増減額	当期 償却額	期末 簿価
有形固定資産	110,607,116	12,632,082	523,711	122,715,487
不動産	106,220,590	12,632,082	523,711	118,328,960
建物等	19,685,822	3,320,261	523,711	22,482,372
土地	86,534,767	9,311,820	0	95,846,588
信託不動産	4,386,526	0	0	4,386,526
建物等	0	0	0	0
土地	4,386,526	0	0	4,386,526

	当期末	前期末	増減
有利子負債残高	36,000,000	25,000,000	11,000,000
総資産有利子負債比率			
= $\frac{\text{有利子負債} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	28.1%	21.5%	6.6%
長期有利子負債比率			
= $\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	38.9%	56.0%	17.1%

金銭の分配に係る計算書 / キャッシュフロー計算書

金銭の分配に係る計算書

科目	第5期(当期)	第4期(前期)
	2004/4/1～2004/9/30	2003/10/1～2004/3/31
当期末処分利益	2,640,498,520円	2,438,963,091円
分配金の額	2,640,480,000円	2,438,880,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	16,503円	15,243円
次期繰越利益	18,520円	83,091円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第5期(当期)	第4期(前期)
	2004/4/1～2004/9/30	2003/10/1～2004/3/31
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,641,370	2,439,565
減価償却費	523,711	446,043
その他	110,117	824,771
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,275,199	2,060,836
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の売買による収入・支出	12,630,579	23,984,082
預り敷金保証金の収入・支出	757,430	1,656,525
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,873,149	22,327,557
3. 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	11,000,000	48,010,000
長期借入金の借入による収入	0	14,000,000
投資口の発行による収入	0	0
分配金の支払金額	2,430,236	850,080
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,569,763	34,860,080
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	28,186	55,126,800
5. 現金及び現金同等物の期首残高	5,153,365	60,280,166
6. 現金及び現金同等物の期末残高	5,125,179	5,153,365

第6期業績予想

5期連続の増収、増益予想

- イトヨーカードー新浦安店の通期稼働
- 新横浜TECHビルにおける内部成長の通期貢献
- 予想一口当たり分配金: **17,000円**

(単位:千円)

科目	第6期予想		第5期		対5期増減			
	2004/10/1 ~ 2005/3/31		2004/4/1 ~ 2004/9/30					
	金額	比率	金額	比率	金額	比率		
経常損益	営業損益	賃貸事業収益	4,307,125		4,066,659		240,466	
		その他賃貸事業収益	101,595		69,810		31,784	
		不動産賃貸事業収益	4,408,720	100.0%	4,136,470	100.0%	272,250	6.6%
		賃貸事業費用	1,242,027		1,133,334		108,693	
		公租公課	453,591		453,609		18	
		諸経費	225,807		156,013		69,794	
		減価償却費	562,629		523,711		38,917	
		不動産賃貸事業費用	1,242,027	28.2%	1,133,334	27.4%	108,693	9.6%
		不動産賃貸事業損益	3,166,693	71.8%	3,003,135	72.6%	163,557	5.4%
		減価償却費控除前利益 (NOI)	3,729,322	84.6%	3,526,847	85.3%	202,474	5.7%
		販売費および一般管理費	299,083		248,199		50,884	
		営業利益	2,867,609	65.0%	2,754,936	66.6%	112,672	4.1%
		営業外収益	24	0.0%	1,854	0.0%	1,829	98.7%
		営業外費用	146,547	3.3%	115,419	2.8%	31,127	27.0%
		経常利益	2,721,086	61.7%	2,641,370	63.8%	79,715	3.0%
税引前当期純利益	2,721,086	61.7%	2,641,370	63.8%	79,715	3.0%		
法人税等	1,000		955		44			
当期純利益	2,720,086	61.7%	2,640,415	63.8%	79,671	3.0%		
一口当たり分配金 (円)		17,000		16,503		497		

当該第6期業績予想は、右記の前提に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります、これらの額を保証するものではありません。

(単位:百万円)

	第6期 (予想)	第5期 (実績)
営業収益	4,408	4,136
営業利益	2,867	2,754
経常利益	2,721	2,641
NOI	3,729	3,526
当期純利益	2,720	2,640
1口当たり分配金 (円)	17,000	16,503

前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第6期中に物件の異動がないものとし、平成16年9月30日現在保有している8物件を前提としています。 実際にはその他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 第6期中に投資口の追加発行がないことを前提とし、第6期末現在の発行済投資口数は160,000口とします。
期末総資産	<ul style="list-style-type: none"> 第6期中に有利子負債は平成16年9月30日現在から変わりなく推移するものとし、以下の算式で求められる期末総資産有利子負債比率は、平成16年9月30日現在の28.1%で推移することを前提としています。 * 期末総資産有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ 期末総資産 × 100
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第6期はイトヨーカードー新浦安店が6ヶ月間通期稼働することによる増収を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、一口当たり分配金は変動する可能性があります。

イトーヨーカドー新浦安店

成長著しい新浦安エリアに立地する(株)イトーヨーカ堂の有力店

- 森トラストグループとのパイプライン活用による取得
- (株)イトーヨーカ堂との長期賃貸借契約による安定的な収益物件
(16年契約13年間中途解約不可)
- 浦安市は人口増加率、所得水準及び高額納税者割合の全国平均、千葉県平均ともに上回るエリア



物件概要	
用途	商業施設
所在	千葉県浦安市明海12番地、11番地
階数	5階建
建築時期	平成12年9月
総賃貸可能面積	57,621.38㎡
取得価格	12,150百万円
鑑定評価額	12,500百万円
年間賃料、稼働率	756,330,240円、100%



不動産登記簿謄本(建物)記載の所在を記載しています。

ポートフォリオの概要

用途	物件名称	建築時期	取得価格 (百万円)	テナント	延床面積 (㎡)	契約期日	特色
オフィスビル	日立本社ビル	1983年3月	40,000	森トラスト	57,255	2006年5月31日 (3年の再契約オプションあり)	JR御茶ノ水駅至近の視認性の高い日立グループの拠点ビル
	日産自動車本社ビル新館	1982年3月	16,000	森トラスト	38,902	2008年9月30日	銀座オフィスエリアに立地する日産自動車本社ビル
	三田MTビル	1974年9月 (1997年リニューアル実施)	16,000	森観光トラスト	21,043	2008年11月30日	港区芝・三田のオフィス集積エリアに立地する日立関連企業の拠点ビル
	丸紅大阪本社ビル	1984年3月	12,500	丸紅	41,574	2012年9月30日	大阪を代表するビジネスエリアのランドマーク
	新横浜TECHビル	1986年2月	6,900	富士通他	25,187	2005年2月28日 (富士通との契約の場合)	IT・通信関連企業の需要の高い新横浜エリアに立地するオフィスビル
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	2002年11月	11,600	イトーヨーカ堂	53,394	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)	増加する商圏人口を持つ湘南台エリアに立地する(株)イトーヨーカ堂の主力店
	クレッセ稲毛		4,200	大和工商リース	79,113()	2023年6月2日	豊かな商圏人口を持つ、交通アクセスに優れたロードサイド型大型商業施設用地
	イトーヨーカドー新浦安店	2000年9月	12,150	イトーヨーカ堂	57,621	2020年7月29日 (2017年7月29日迄中途解約不可)	成長著しい新浦安エリアに立地する(株)イトーヨーカ堂の有力店
合計			119,350		374,090		

クレッセ稲毛は信託不動産の土地の面積を記載



日立本社ビル



日産自動車
本社ビル新館



三田MTビル



丸紅大阪
本社ビル



新横浜
TECHビル



イトーヨーカドー
湘南台店



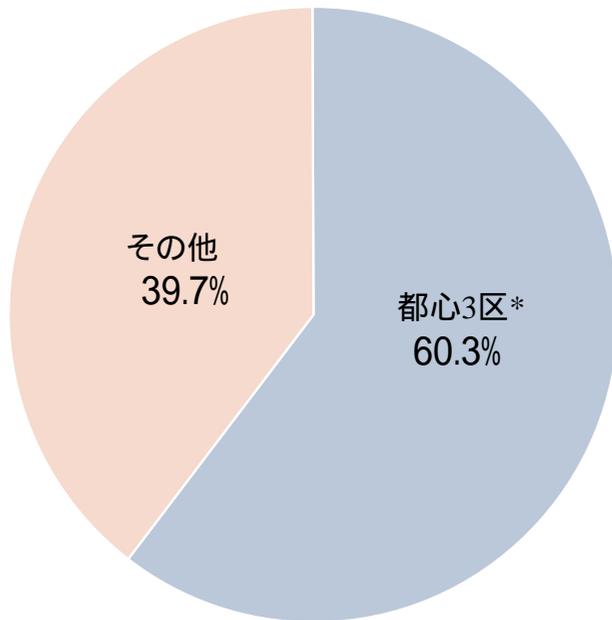
クレッセ稲毛



イトーヨーカドー
新浦安店

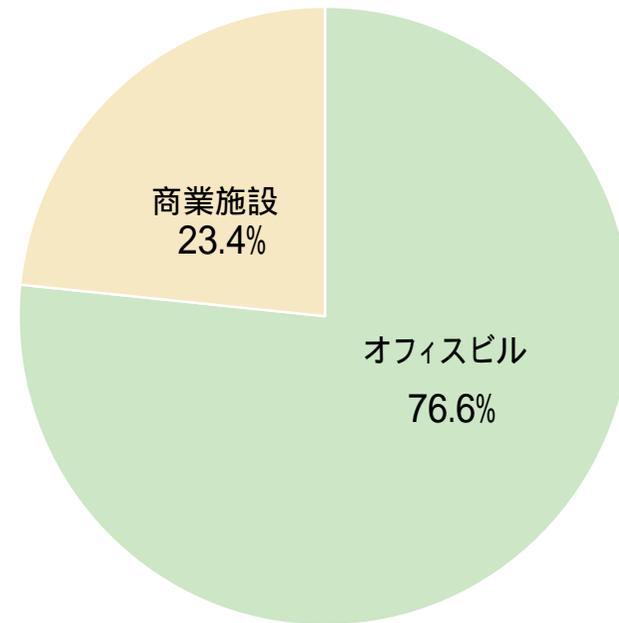
ポートフォリオの概要

地域区分別比率



*都心3区=千代田区、中央区、港区

用途区分別比率



2004年9月末における投資不動産の取得価格に基づく比率です。

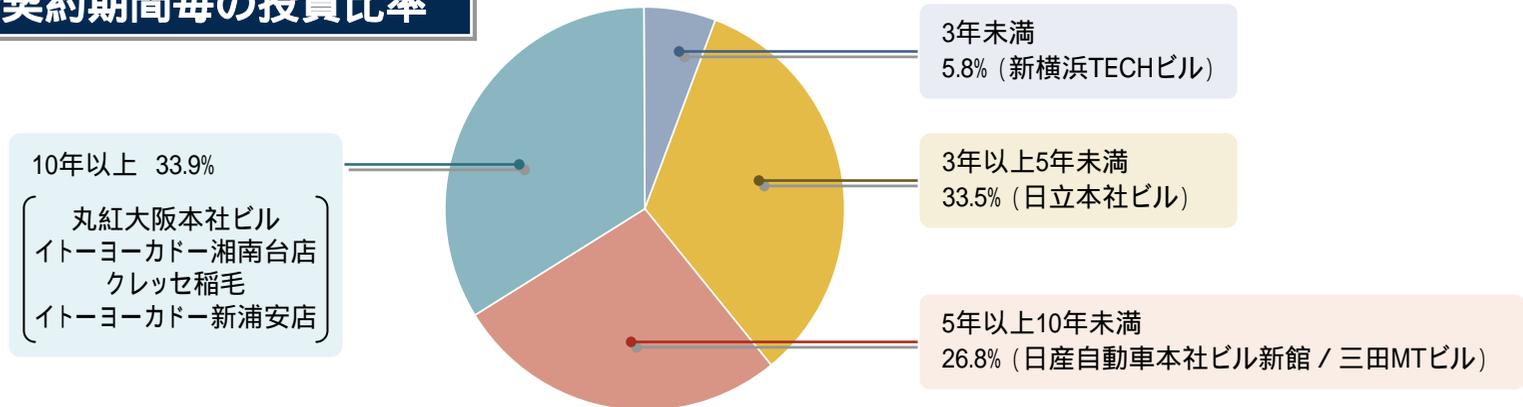
テナント・賃貸借契約の状況

大手優良企業と中長期の賃貸借契約を締結

物件名	借借人	格付(1)		契約	契約期日	最終テナント	格付(1)	
		JCR	R&I				JCR	R&I
日立本社ビル	森トラスト	-	-	定期建物賃貸借	2006年5月31日 (3年の再契約オプションあり)	日立製作所	AAp 2	AA-
日産自動車本社ビル新館	森トラスト	-	-	定期建物賃貸借	2008年9月30日	日産自動車	-	A-
三田MTビル	森観光トラスト	-	-	定期建物賃貸借	2008年11月30日	日立電子サービス 他	-	-
丸紅大阪本社ビル	丸紅	BBB+	BB+	定期建物賃貸借	2012年9月30日	-	-	-
新横浜TECHビル	富士通他	-	A	建物賃貸借	2005年2月28日 (富士通との契約の場合)	-	-	-
イトーヨーカドー湘南台店	イトーヨーカ堂	AAA	AA+	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)	-	-	-
クレッセ稲毛	大和工商リース	-	-	事業用借地権設定	2023年6月2日	セキチュー 他	-	-
イトーヨーカドー新浦安店	イトーヨーカ堂	AAA	AA+	建物賃貸借	2020年7月29日 (2017年7月29日迄中途解約不可)	-	-	-

1直近時点のテナント格付を記載。 2格付先からの依頼に基づかず、JCRが主として公開情報に基づき行った格付

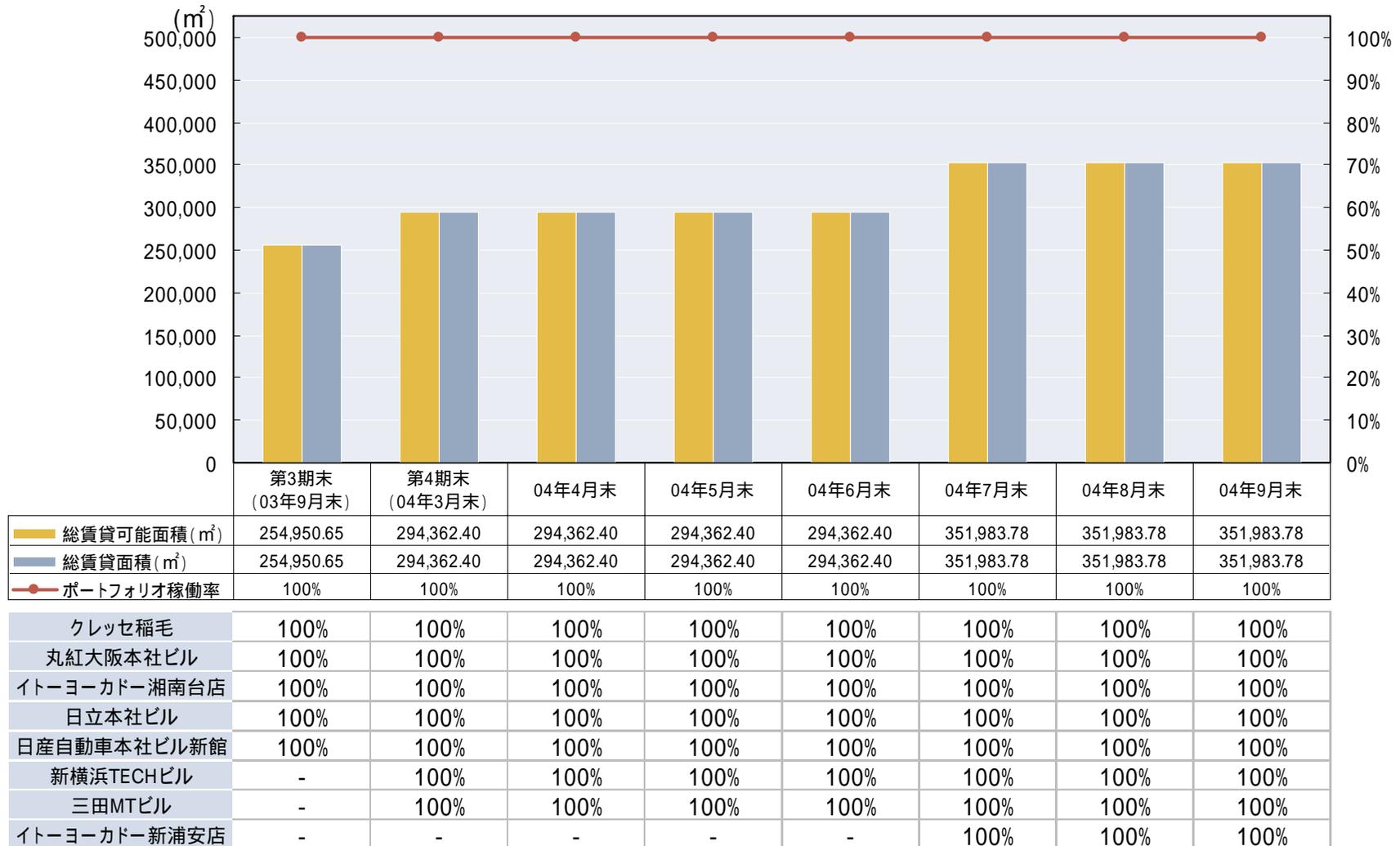
賃貸借契約期間毎の投資比率



本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

テナント・賃貸借契約の状況

稼働率推移



本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

有利子負債の状況

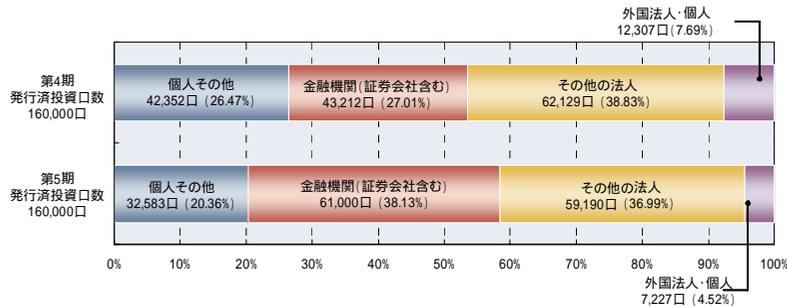
借入金の状況(2004年9月末現在)

- 短期借入金11,000百万円の低利調達(2004年7月末)
- 期末総資産有利子負債比率 = 28.1%
- 長期有利子負債比率 = 38.8%、固定比率=22.2%

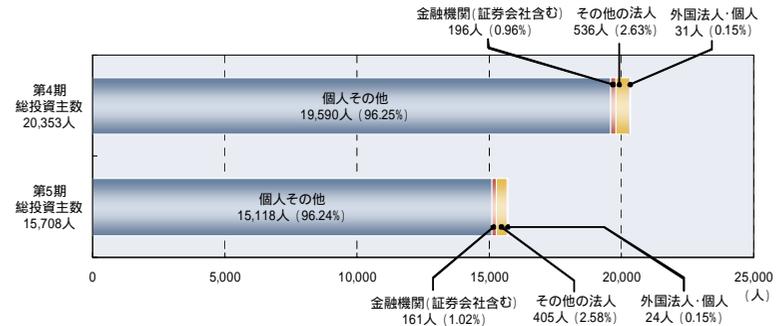
区分	借入先	借入日	借入額 (百万円)	借入利率		返済期限	契約期間	返済方法	摘要
短期借入金	東京三菱銀行	2004/7/30	11,000	0.40%	変動	2005/5/31	約0.8年	期限一括返済	無担保・無保証
			3,000	0.49%		2005/2/28	約1年		
	UFJ銀行		3,000	0.54%					
	三井住友銀行	2004/3/26	1,000	0.59%					
	三菱信託銀行		3,000	0.54%					
	八十二銀行		1,000	0.52%					
小計			22,000	0.46%					
長期借入金	住友信託銀行	2004/3/26	3,000	0.65%	変動	2006/2/28	約2年	期限一括返済	無担保・無保証
	三井住友銀行		2,000	0.70%		2007/2/28	約3年		
	八十二銀行		1,000	0.65%					
	第一生命保険		2,500	0.93%	固定	2007/2/28	約3年		
	日本生命保険		3,000	1.29%		2009/2/27	約5年		
	日本政策投資銀行		2,500	1.65%					
小計			14,000	1.02%					
合計			36,000	0.68%					

主要な投資主について

投資主構成



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



上位10投資主一覧

投資主名	所有投資口数	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合
森トラスト株式会社	27,981口	17.49%
森観光トラスト株式会社	20,000口	12.50%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,762口	4.23%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,355口	2.72%
株式会社池田銀行	3,911口	2.44%
アメリカライフインシュアランスカンパニー・イー・エル	3,533口	2.21%
株式会社北洋銀行	3,216口	2.01%
富士火災海上保険株式会社	3,086口	1.93%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,026口	1.89%
株式会社関西アーバン銀行	2,380口	1.49%
合計	78,250口	48.91%

本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

運用戦略

ポイント

- 都心大規模オフィスビルを中核に、商業施設、その他の用途にも分散投資
- 適正資産規模目標4,000億円達成を目指す
- 低レバレッジの強みを活かした機動的な物件取得
- 出口を見据えた物件取得戦略

森トラスト総合リート投資法人の運用戦略

- 森トラストグループと連携した物件取得チャネル
- 低レバレッジによる物件取得余力
- 適正資産規模目標4,000億円の早期達成

成長性

- EPSの堅実な維持、向上
- ROAを意識した投資と経費率の抑制

収益性

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

安定性

外部成長戦略

目標ポートフォリオに沿ったアロケーション

東京都心部の大規模オフィスビルを中核としつつ、一定の用途分散・地域分散に配慮したポートフォリオを構築。

目標ポートフォリオ

	東京都心部 ^(注.1)	その他 ^(注.2)	合計
オフィスビル	60 ~ 70%	10 ~ 20%	70 ~ 90%
商業施設	0 ~ 10%	10 ~ 20%	10 ~ 30%
その他 ^(注.3)			
合計	60 ~ 80%	20 ~ 40%	100%

(注.1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(注.2) 首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市をいいます。

(注.3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

外部成長戦略

マーケットアウトlook

- 不動産売買市場において、上場企業等による売却件数は依然多く、取引は活発。
→ 減損会計対応等により、建設・不動産セクター以外からの物件抛出も続いている。
- 東京23区内に立地するAクラスビルの空室率はピークアウトしたが、賃料相場の改善は進んでいない。
- 小売市場において、全体売上高は減少傾向にあるものの、SC数・SC売上高は増加傾向。

物件取得の用途・エリア戦略

<p>オフィスビル</p>	<p>東京都心部の大規模オフィスビルがポートフォリオの中核。 → 地域分散は慎重に検討(現状、東京都心部に優るエリアはない)。</p>
<p>商業施設</p>	<p>国内各都市に商圈が成立し、相応の評価が得られる投資不動産については、積極的に投資。 → 商業施設への投資をもって地域分散を補完。</p>
<p>住宅</p>	<p>3A(麻布・青山・赤坂)地区の高級賃貸マンションが主対象。</p>
<p>ホテル</p>	<p>オペレーティング能力に優れた事業会社がマスターレシーとなることを前提に投資を検討。</p>

投資の優先順位

外部成長戦略: 適正資産規模4,000億円達成を目指す

森トラストグループとの連携

独自ルートからの取得

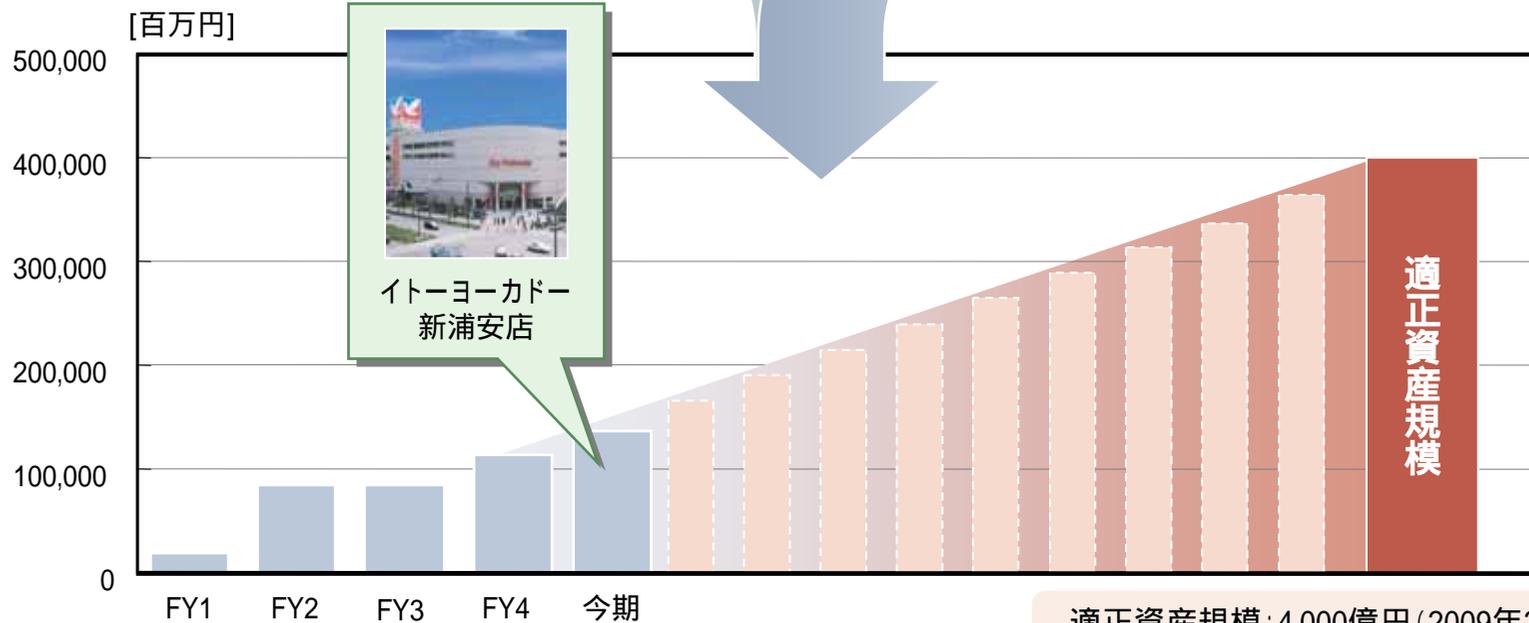


情報提供

新規ルートの開拓

物件拠出

独自ルートの深耕



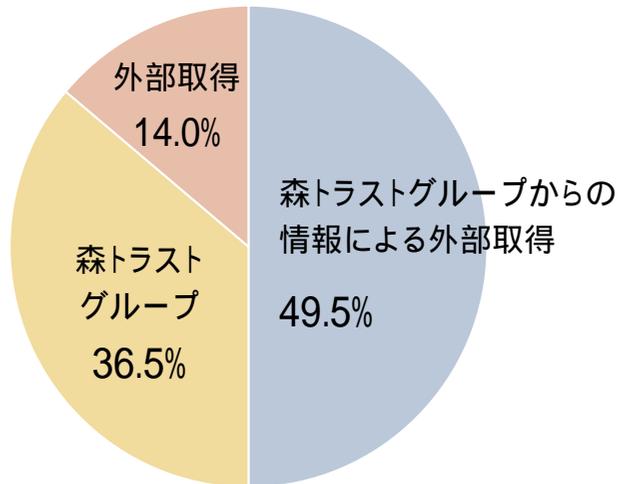
取得実績

物件取得実績

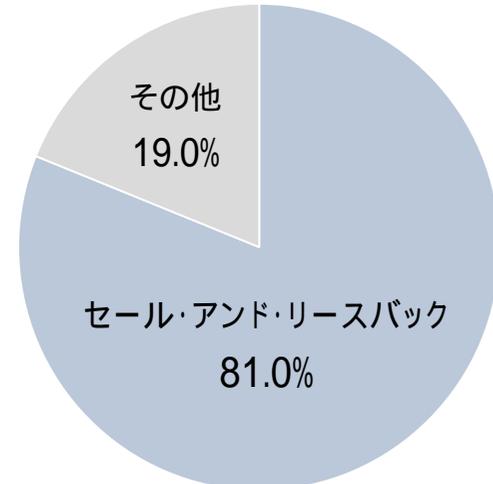
森トラストグループからの取得	森トラストグループからの情報による外部取得	独自の外部取得
<ul style="list-style-type: none"> 日産自動車本社ビル新館 三田MTビル イトーヨーカドー湘南台店 	<ul style="list-style-type: none"> 日立本社ビル イトーヨーカドー新浦安店 新横浜TECHビル 	<ul style="list-style-type: none"> 丸紅大阪本社ビル クレッセ稲毛

 :セール・アンド・リースバックによる取得

取得先別比率



セール・アンド・リースバックによる投資比率



本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

財務戦略

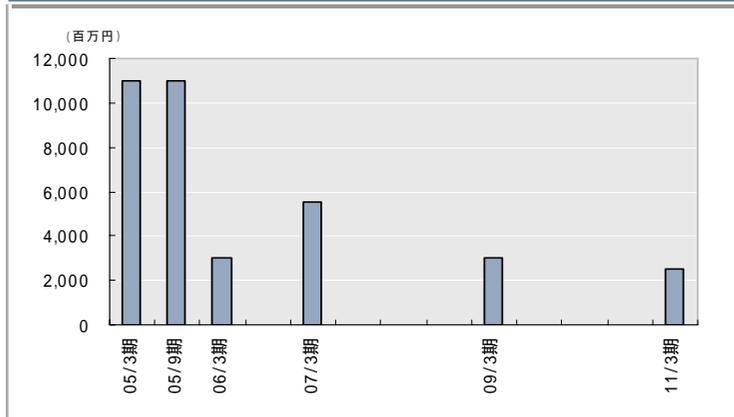
財務安定性の向上に重点

- 低レバレッジ戦略の継続
(総資産有利子負債比率30~40%)
- 借入期間の長期化・返済期日の分散化
- 借入先の多様化

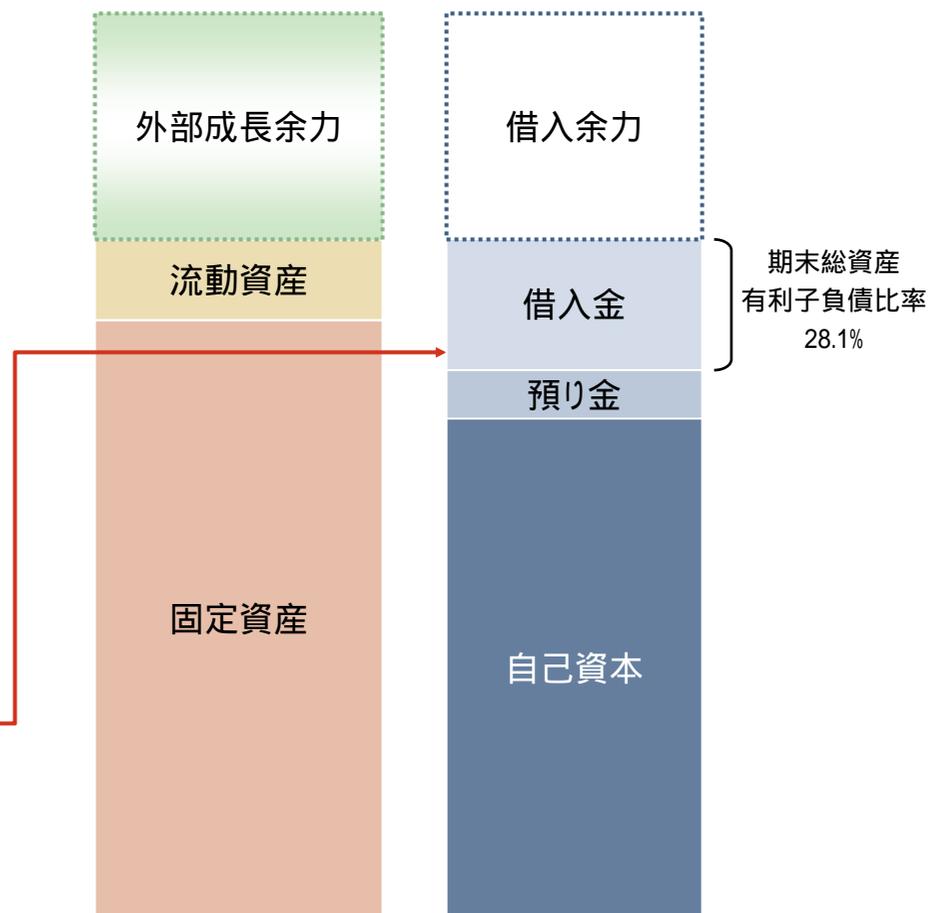
資金調達方法の多様化

- 格付取得の検討
- 投資法人債発行も視野

返済期日の分散



第5期末のBSイメージと成長余力



出口を見据えた取得戦略

取得物件の潜在的価値

(オプションバリューを含んだ評価額)

不動産鑑定評価額
(取得価格)

- 立地ポテンシャル
- 再開発バリュー
- 用途転用の可能性
- その他バリューアップの可能性

出口を見据えた取得戦略

保有物件の立地ポテンシャル

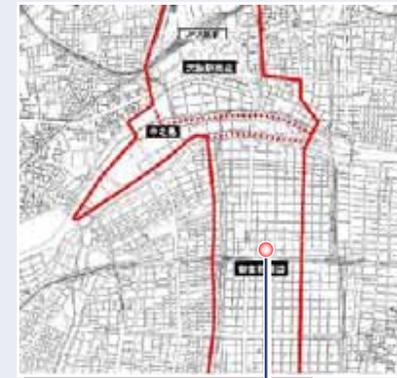
都市再生緊急整備地域への着目



日産自動車本社ビル新館



日立本社ビル



丸紅大阪本社ビル

- **都市再生特別措置法**に基づき都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域。
- 当該地域には新たな都市計画制度の創設・都市計画提案への迅速な対応等のメリットあり。

出口を見据えた取得戦略

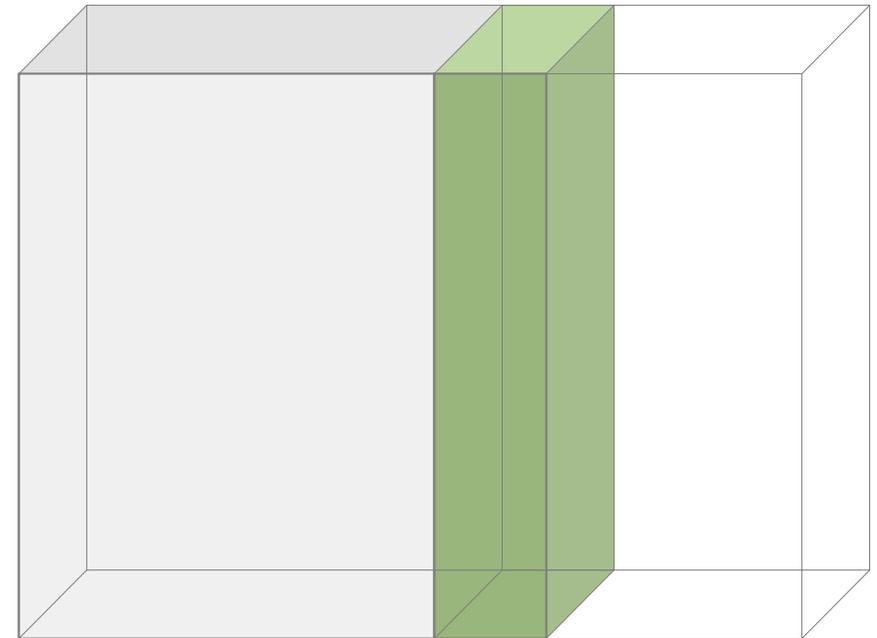
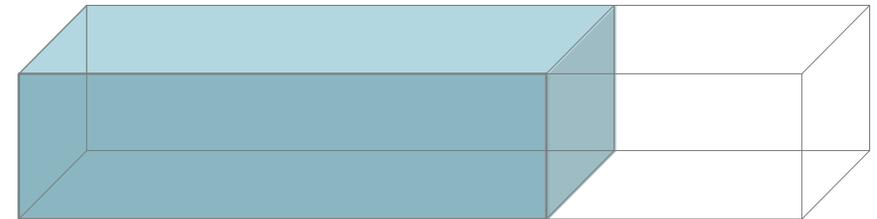
オフィスビル建替えによる価値の向上

- 本社ビルを効率的なテナントビル化することによる有効率の拡大
- 総合設計等の建築手法による容積率の拡大
- 都市再生緊急整備地域指定による容積率の割り増し
- 最新鋭ビルの建設による賃料単価の上昇

キャッシュ・フローの増大により
収益価格の大幅な向上

再開発バリューの創出

容積率の上昇分



有効率の上昇分

出口を見据えた取得戦略

用途転用した場合の価値の検証

商業施設用地の住宅転用の可能性(分譲或いは賃貸マンションの採算検証)

例) イトーヨーカドー新浦安店

土地面積	33,537.07m ²
容積率	200%
取得価格	12,150百万円
土地1m ² 当り	@36万円/m ²
容積1m ² 当り	@18万円/m ²

分譲マンションの場合

既投資額@18万円/m²に、追加投資(建築費)を加算しても…
 マンションの専有1m²当りの原価は@38~42万円/m²程度

→1戸80m²のマンションが原価3,000万円~3,300万円で建築可能

実際の建築においては、都市計画上の制限等により、必ずしも容積のすべてをマンションとして利用できるかどうかはわかりません。逆に、総合設計制度等を利用することにより容積等の緩和を受けられる可能性もあります。また、建築費は仕様等によって大きく変動します。

上記の例は検証にすぎず、実際の用途転用計画はございません。

内部成長戦略

中長期にわたる収益の安定化が基本

- 賃料収入減少の可能性を極力排除する契約が基本
 - 定期建物賃貸借契約をはじめ、賃料の固定化及び契約期間の分散化に配慮した賃貸借契約を締結。賃料相場が反転した場合の賃料更改にも柔軟に対応。
- マスターリース契約の積極的な導入
 - 運営管理の効率化とマルチテナントリスクの軽減が目的。
 - 日常修繕・維持管理費用負担のないネットリースにより収益性に安定度を付与。

修繕管理方針

- “営業戦略的な修繕計画”の策定と意味
 - 物件毎に、現地実査をもとに各事業年度における向こう12年間の修繕計画を策定(毎年度更新)。
 - 中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を策定。
- 修繕積立金
 - ポートフォリオ全体の減価償却費と“営業戦略的な修繕計画”を考慮し積立て。(第5期末累計1,472百万円)
- 修繕費用等をエンドテナントが負担している物件においても実施状況をモニタリング
 - (1) 月次管理状況報告の提出及び内容説明を受ける(全物件)。
 - (2) 修繕内容については、営業戦略的な修繕計画と照合し、その実施状況を確認。
 - (3) マスターレシー負担の資本的支出計画についても事前確認(日産・丸紅)。

日立本社ビルについて

日立本社ビルについて

- 本投資法人と森トラスト(株)との賃貸借契約、森トラスト(株)と(株)日立製作所との転貸借契約は、ともに2006年5月31日まで解約不可となっており、賃借人(転借人)は、この間の賃料を支払い続けなければなりません。
- 2006年6月以降については、テナント確保に向けて、既にリーシング活動を開始しています。(契約終了時期が早めに明らかになったことで、リーシング活動期間にも十分な余裕があります。)
- 万が一、リーシング活動が不調の場合でも、森トラスト(株)との「定期建物賃貸借契約に関する覚書」に基づき、下記内容のマスターリース契約延長オプションを行使することができます。
(オプション行使した場合、たとえエンドテナントの稼働率が0%でも、下記賃料が確保されます。)

定期建物賃貸借契約(再契約)の内容	
賃料	163,333千円 / 月
期間	2006年6月1日ないし2009年5月31日
敷金等	1,959,996,000円

- 改修工事については、運用会社にて作成した改修工事案をベースに、PM業者と連携して具体的工事内容検討に着手しております。
(今後、(株)日立製作所の退去及び原状回復工事のスケジュールと内容、新テナントのリーシング状況を見極めつつ、改修工事計画を確定させてまいります。)

ご連絡先

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

- 財務部 (IR担当)
 - TEL : 03-5511-2461
 - FAX : 03-5511-2471

森トラスト総合リート投資法人 WEBサイト

- URL : <http://www.mt-reit.jp/>





ご参考

物件別賃貸事業収支

(単位:百万円)

科目	日日本社ビル			日産自動車本社ビル新館			三田MTビル			丸紅大阪本社ビル			新横浜TECHビル			オフィスビル合計		
	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減
賃貸事業収益	1,316	1,316	0	450	450	0	503	332	170	600	600	0	432	328	103	3,302	3,028	273
家賃	1,316	1,316	0	450	450	0	503	332	170	600	600	0	324	247	77	3,194	2,946	248
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107	81	25	107	81	25
土地賃貸収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他賃貸事業収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69	11	57	69	11	57
不動産賃貸事業収益	1,316	1,316	0	450	450	0	503	332	170	600	600	0	502	340	161	3,371	3,040	331
賃貸事業費用	283	127	155	108	52	56	117	49	67	204	207	2	228	121	106	942	559	383
公租公課	156	0	156	55	0	55	42	0	42	98	102	3	35	0	35	388	102	285
諸経費	3	6	2	1	1	0	1	0	0	2	1	1	139	77	62	148	86	61
管理業務費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82	69	13	82	69	13
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	0	53	53	0	53
修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	7	6	1	7	6
損害保険料	3	2	1	1	1	0	1	0	0	2	1	1	1	0	0	10	6	3
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他費用	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
減価償却費	122	121	1	51	51	0	74	49	24	102	103	0	54	44	9	405	369	35
不動産賃貸事業費用	283	127	155	108	52	56	117	49	67	204	207	2	228	121	106	942	559	383
不動産賃貸事業損益	1,032	1,188	155	341	398	56	385	282	102	395	393	2	273	218	54	2,429	2,481	51
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,155	1,310	154	393	449	55	459	332	127	498	496	2	327	263	63	2,834	2,851	16

科目	イトーヨーカドー湘南台店			クレッセ稲毛			イトーヨーカドー新浦安店			商業施設合計			全物件合計		
	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減
賃貸事業収益	395	395	0	239	240	0	130			764	635	129	4,066	3,663	403
家賃	395	395	0	0	0	0	130			525	395	130	3,720	3,341	378
共益費	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	107	81	25
土地賃貸収益	0	0	0	239	240	0	0			239	240	0	239	240	0
その他賃貸事業収益	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	69	11	57
不動産賃貸事業収益	395	395	0	239	240	0	130			764	635	129	4,136	3,675	461
賃貸事業費用	132	78	53	20	21	1	38			190	100	90	1,133	659	473
公租公課	47	0	47	17	19	1	0			65	19	46	453	121	332
諸経費	2	2	0	2	2	0	1			7	4	2	156	91	64
管理業務費	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	82	69	13
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	53	0	53
修繕費	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	1	7	6
損害保険料	2	2	0	0	0	0	1			4	2	2	15	9	5
信託報酬	0	0	0	2	2	0	0			2	2	0	2	2	0
その他費用	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	3	3
減価償却費	81	76	5	0	0	0	36			118	76	42	523	446	77
不動産賃貸事業費用	132	78	53	20	21	1	38			190	100	90	1,133	659	473
不動産賃貸事業損益	262	316	53	218	218	0	92			573	534	39	3,003	3,015	12
減価償却費控除前利益 (NOI)	344	392	47	218	218	0	128			691	610	81	3,526	3,462	64

本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

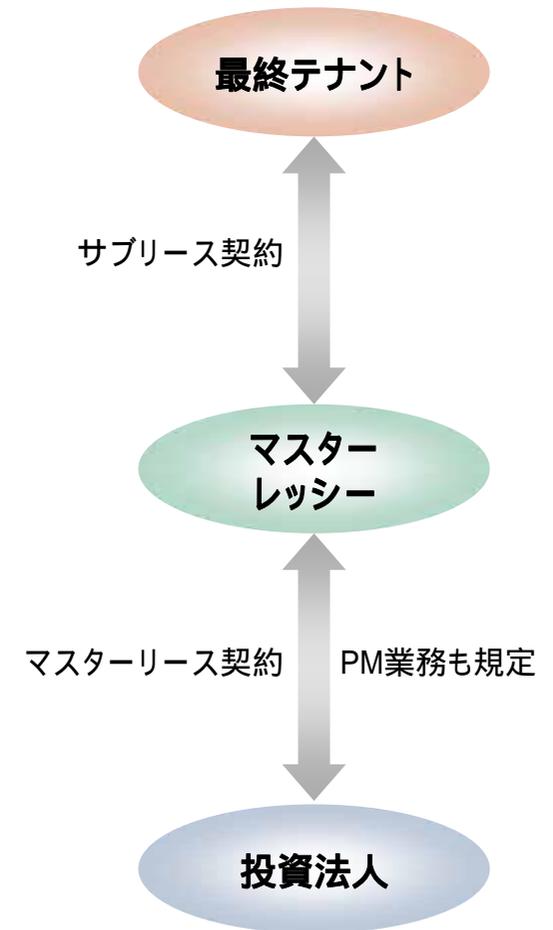
マスターリース契約を活用するメリット

マスターレシーを介在させ、収益性の安定度の向上に活用

- 収益性の安定
 - 賃料の固定化、日常修繕・維持管理費用のマスターレシー負担
- 物件運用管理の効率性
 - マスターレシーにテナント管理業務及びプロパティマネジメント(PM)業務を委託

● マスターリース契約のポイント(日立本社ビルの例)

定期建物賃貸借契約として本投資法人からの更新拒絶を可能とする
 賃料の固定化(賃料減額請求権の排除を含む)
 契約期間の固定化
 マスターリース契約にPM業務を併せて委託
 日常修繕・維持管理費用はマスターレシーの負担



森トラストグループについて

森トラストグループの概要と事業分野

商号	株式会社森トラストグループ本社
連結業績	売上高1,211億円 経常利益284億円 (2004年3月期)
賃貸運営施設数	賃貸ビル68棟, ホテル15箇所 (2004年4月末)
賃貸面積	約155万㎡ (賃貸ビル約125万㎡, ホテル約30万㎡) (2004年4月末)
代表的な保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業 城山ヒルズ(城山JTトラストタワー・城山トラストコート他) 御殿山ヒルズ(御殿山トラストタワー・御殿山トラストコート他) 汐留・浜離宮サイドプロジェクト(東京汐留ビルディング他) 丸の内トラストタワーN館(竣工)・本館(計画中) ● オフィスビル(上記再開発事業以外) 赤坂ツインタワー・ATT新館 虎ノ門二丁目タワー ● ホテル ラフォーレクラブ(ラフォーレ東京・ラフォーレ修善寺ほか) 万平ホテル(軽井沢) ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル

ラフォーレ倶楽部13箇所, 万平ホテル, ヨコハマ グランド インターコンチネンタルホテル

