



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14期決算説明資料  
(2009年3月期)

# 目次

|     |                    |    |
|-----|--------------------|----|
| 第1部 | 第14期(2009年3月期)決算概要 | 2  |
| 第2部 | 運用状況・運用戦略          | 11 |
| 第3部 | 参考資料               | 20 |

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1部**  
**第14期(2009年3月期)決算概要**

## 第14期決算ハイライト①

## 第14期決算ハイライト

- ONビルの通期稼働が大きく寄与し、増収増益を達成

- 第14期初に第三者割当増資を実施

発行投資口数 22,000口(発行後発行済投資口数 182,000口)、発行価額の総額 176億円

- 特別利益(347百万円)の発生:本店移転に伴う移転補償金

- 一口当たり分配金: **22,962円** 前期比**+2,585円**、当初予想比**+2,382円**

(参考) 第14期に発生した特別利益を一口当たり分配金に換算した額(約1,900円)を除いた場合の一口当たり想定

分配金は**約21,000円**(前期比**+約620円**、当初予想比**+約420円**)となる。

## 第15期・第16期業績予想

- 第15期予想分配金 **21,300円**

特別利益による特殊要因を除いた第14期の一口当たり想定分配金(約21,000円)比**+約300円**となる見込み

- 第16期予想分配金 **18,900円**

日産自動車本社ビル新館の改修工事の実施に伴い、未稼働期間(2009年11月24日～2010年3月31日を予定)が発生するため、一時的な減収を見込む

# 第14期決算ハイライト②

## 第14期決算の概況

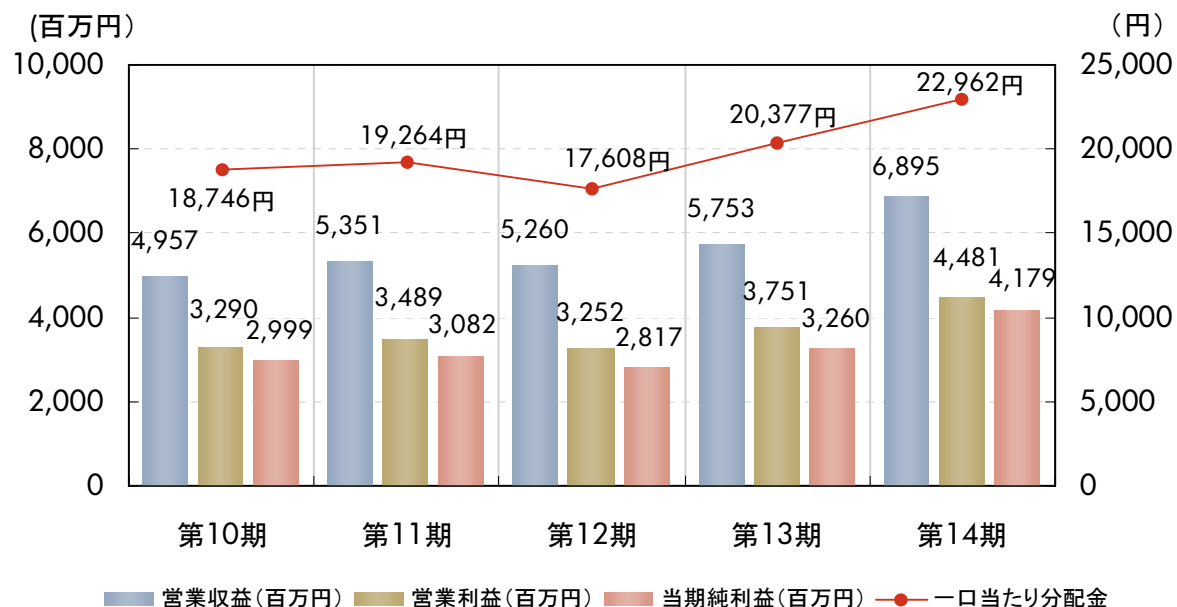
(単位:百万円)

|             | 第14期<br>実績 | 第13期<br>実績 | 増減<br>(対前期比) |       | 第14期<br>当初予想(注1) | 第14期<br>修正予想(注2) |
|-------------|------------|------------|--------------|-------|------------------|------------------|
| 営業収益        | 6,895      | 5,753      | 1,141        | 19.8% | 6,913            | 6,868            |
| 営業利益        | 4,481      | 3,751      | 729          | 19.5% | 4,412            | 4,405            |
| 経常利益        | 3,832      | 3,261      | 571          | 17.5% | 3,746            | 3,748            |
| 当期純利益       | 4,179      | 3,260      | 918          | 28.2% | 3,745            | 4,094            |
| 一口当たり分配金(円) | 22,962     | 20,377     | 2,585        | 12.7% | 20,580           | 22,500           |
| 発行済投資口数(口)  | 182,000    | 160,000    | -            | -     | 182,000          | 182,000          |

(注1) 2008年11月13日公表

(注2) 2009年3月9日公表

## 業績の推移



## 第14期トピックス①: 第三者割当増資の概要

### 第三者割当増資の概要

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 発行口数<br>(発行後発行済投資口数) | 22,000口<br>(182,000口)  |
| 発行価額                 | 一口につき800,000円          |
| 発行価額の総額              | 17,600,000,000円        |
| 発行決議日                | 2008年9月22日             |
| 払込期日                 | 2008年10月1日             |
| 割当先<br>(口数)          | 森トラスト株式会社<br>(22,000口) |
| 募集または割当方法            | 第三者割当                  |

### 資金使途

ONビルの取得に伴う借入金の一部(200億円)の返済に全額充当

### 物件取得・借入・第三者割当増資を連動して効果的に実施

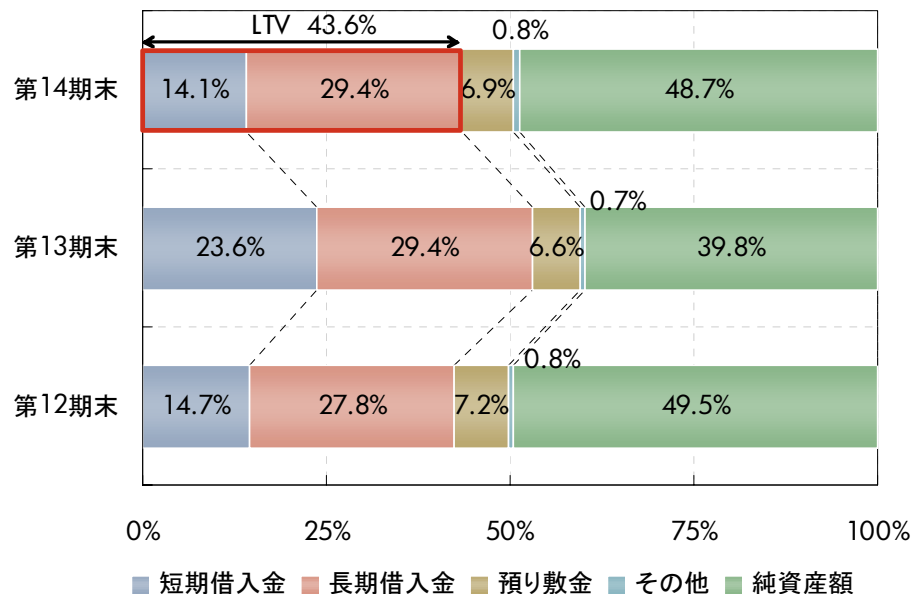
#### 【物件取得・借入・第三者割当増資の実施によるポイント】

- **中長期的な安定運用の基盤を構築**
  - ➔ 基幹物件となるONビル取得によるポートフォリオの強化
- **財務基盤の安定化**
  - ➔ ONビル取得時に増加した借入金の一部返済によりLTVが低下  
(第13期末53.0%→第14期末43.6%)
- **第14期初増資により希薄化の影響を軽減**
  - ➔ 増資前の予想分配金を上回る水準を維持
- **森トラストのバックアップと連携強化**
  - ➔ ONビルの情報提供、不安定な金融情勢下での第三者割当の引受
  - ➔ 森トラストの所有投資口数  
第13期末48,000口→第14期末70,000口

# 第14期トピックス②: 有利子負債の状況

## 有利子負債の状況

|                   |       | 第14期末現在 |
|-------------------|-------|---------|
| 有利子負債残高(百万円)      |       | 91,000  |
| LTV(期末総資産有利子負債比率) |       | 43.6%   |
| 長期借入比率(1年内返済予定含む) |       | 67.6%   |
| 固定金利借入比率          |       | 67.6%   |
| 期中平均借入利率          | 全体    | 1.37%   |
|                   | 短期借入金 | 1.20%   |
|                   | 長期借入金 | 1.45%   |



| 区分       | 借入先         | 借入日        | 第14期末残高(百万円) | 第14期平均借入利率 | 返済期限       | 契約残期間  | 返済方法等                |
|----------|-------------|------------|--------------|------------|------------|--------|----------------------|
| 短期借入金    | みずほコーポレート銀行 | 2008年8月29日 | 5,000        | 1.23%      | 2009年8月31日 | 5ヶ月    | 期限一括返済<br>無担保<br>無保証 |
|          | みずほコーポレート銀行 |            | 4,000        | 1.23%      |            |        |                      |
|          | 住友信託銀行      |            | 4,500        | 1.23%      |            |        |                      |
|          | 三菱UFJ信託銀行   |            | 4,500        | 1.23%      |            |        |                      |
|          | 三菱東京UFJ銀行   |            | 2,000        | 1.23%      |            |        |                      |
|          | 三井住友銀行      | 1,000      | 1.23%        |            |            |        |                      |
|          | 常陽銀行        | 500        | 1.23%        |            |            |        |                      |
|          | みずほコーポレート銀行 | 2009年2月27日 | 6,000        | 1.32%      | 2010年2月26日 | 11ヶ月   |                      |
|          | 住友信託銀行      |            | 1,000        | 1.32%      |            |        |                      |
|          | 三井住友銀行      |            | 1,000        | 1.32%      |            |        |                      |
| 小計       |             |            | 29,500       |            |            |        |                      |
| 長期借入金    | 新生銀行        | 2006年8月31日 | 3,000        | 1.22%      | 2009年8月31日 | 5ヶ月    | 期限一括返済<br>無担保<br>無保証 |
|          | 三菱UFJ信託銀行   | 2006年9月20日 | 2,000        | 1.24%      |            |        |                      |
|          | 千葉銀行        | 2006年8月31日 | 1,000        | 1.20%      | 2010年2月26日 | 11ヶ月   |                      |
|          | 住友信託銀行      | 2006年9月20日 | 1,000        | 1.24%      |            |        |                      |
|          | 三井住友銀行      | 2005年2月28日 | 5,000        | 1.15%      |            |        |                      |
|          | 日本生命保険      |            | 3,000        | 1.09%      | 2010年2月26日 | 11ヶ月   |                      |
|          | 三菱UFJ信託銀行   | 2007年4月25日 | 3,000        | 1.39%      |            |        |                      |
|          | 住友信託銀行      | 2007年2月28日 | 2,500        | 1.37%      | 2010年8月31日 | 1年5ヶ月  |                      |
|          | 第一生命保険      | 2005年2月28日 | 2,000        | 1.09%      |            |        |                      |
|          | 三菱東京UFJ銀行   | 2008年8月29日 | 4,000        | 1.46%      |            |        |                      |
|          | 新生銀行        | 2007年4月25日 | 3,000        | 1.59%      | 2011年2月28日 | 1年11ヶ月 |                      |
|          | 日本政策投資銀行    | 2004年3月26日 | 2,500        | 1.65%      |            |        |                      |
|          | 日本政策投資銀行    | 2006年2月28日 | 2,000        | 1.46%      | 2011年8月31日 | 2年5ヶ月  |                      |
|          | 新生銀行        | 2007年2月28日 | 2,000        | 1.55%      |            |        |                      |
|          | 日本生命保険      | 2006年2月28日 | 1,000        | 1.46%      |            |        |                      |
|          | 八十二銀行       | 2007年2月28日 | 1,000        | 1.55%      | 2012年2月29日 | 2年11ヶ月 |                      |
|          | 住友信託銀行      | 2008年8月29日 | 5,000        | 1.58%      |            |        |                      |
|          | 三菱UFJ信託銀行   |            | 3,000        | 1.58%      | 2012年8月31日 | 3年5ヶ月  |                      |
|          | 日本政策投資銀行    | 2006年8月31日 | 1,000        | 1.68%      |            |        |                      |
|          | 日本政策投資銀行    | 2005年2月28日 | 4,000        | 1.44%      |            |        |                      |
| 日本政策投資銀行 | 2007年4月25日  | 2,000      | 1.74%        | 2014年2月28日 | 4年11ヶ月     |        |                      |
| 日本政策投資銀行 | 2009年3月25日  | 3,000      | 1.81%        |            |            |        |                      |
| 第一生命保険   | 2007年2月28日  | 2,500      | 1.92%        | 2015年2月27日 | 5年11ヶ月     |        |                      |
| 日本政策投資銀行 | 2008年8月29日  | 3,000      | 1.96%        |            |            |        |                      |
| 小計       |             |            | 61,500       |            |            |        |                      |
| 合計       |             |            | 91,000       |            |            |        |                      |

(注) 2009年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に750万円を返済し、2012年8月31日に2,550百万円を返済

# 第14期トピックス③: 主要な投資主の状況

## 上位10投資主一覧

### 第13期

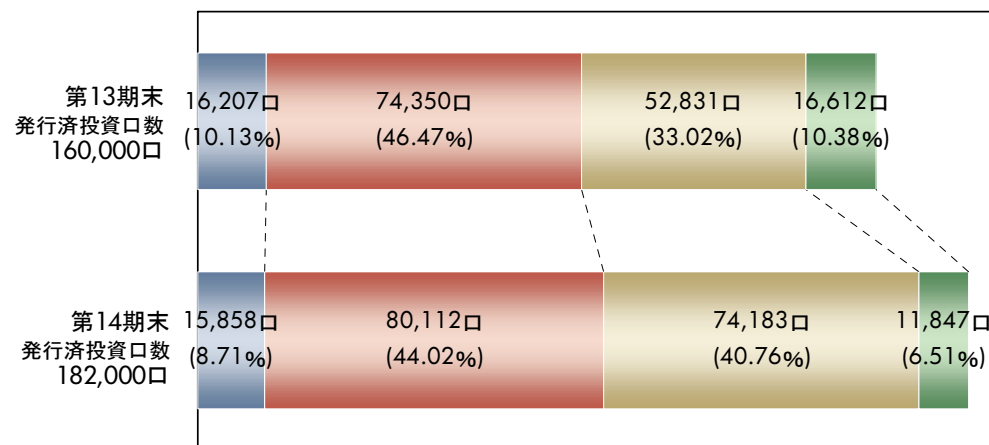
| 投資主名                          | 所有投資口数   | 所有投資口数 / 発行済投資口数 |
|-------------------------------|----------|------------------|
| 森トラスト株式会社                     | 48,000口  | 30.00%           |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)            | 13,114口  | 8.20%            |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)     | 10,653口  | 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)     | 9,408口   | 5.88%            |
| 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)        | 7,265口   | 4.54%            |
| 株式会社北洋銀行                      | 3,831口   | 2.39%            |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)               | 3,503口   | 2.19%            |
| 株式会社関西アーバン銀行                  | 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 | 2,397口   | 1.50%            |
| 株式会社池田銀行                      | 2,200口   | 1.38%            |
| 合計                            | 102,871口 | 64.29%           |

### 第14期

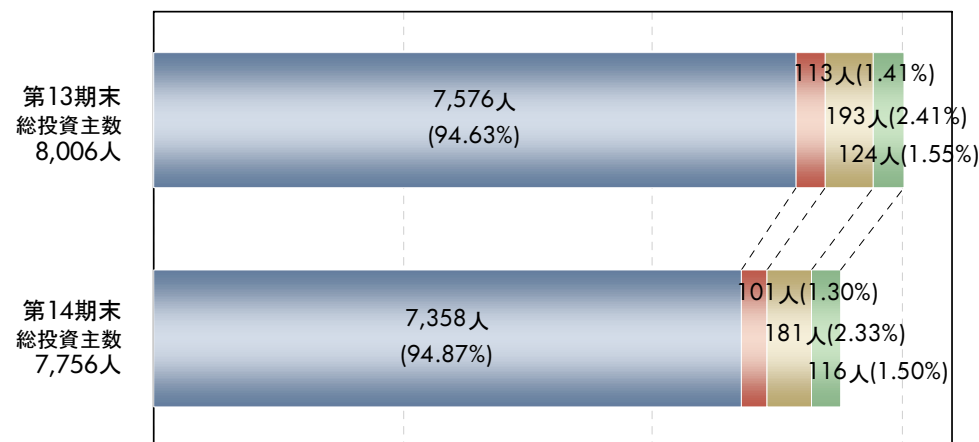
| 投資主名                          | 所有投資口数   | 所有投資口数 / 発行済投資口数 |
|-------------------------------|----------|------------------|
| 森トラスト株式会社                     | 70,000口  | 38.46%           |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)            | 16,055口  | 8.82%            |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)     | 11,175口  | 6.14%            |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)     | 10,689口  | 5.87%            |
| 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)        | 7,450口   | 4.09%            |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)               | 4,005口   | 2.20%            |
| 株式会社北洋銀行                      | 3,831口   | 2.10%            |
| 株式会社関西アーバン銀行                  | 2,500口   | 1.37%            |
| 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 | 2,397口   | 1.32%            |
| 株式会社池田銀行                      | 2,200口   | 1.21%            |
| 合計                            | 130,302口 | 71.59%           |

## 投資主構成

■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他の法人 ■ 外国法人・個人



■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他の法人 ■ 外国法人・個人





# 第14期トピックス④: 財務指標

## 第14期決算概要

|                     |            | 単位  | 第10期    | 第11期    | 第12期    | 第13期    | 第14期    |
|---------------------|------------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| 期末総資産額              | ①          | 百万円 | 151,763 | 167,639 | 167,186 | 209,400 | 208,922 |
| 期末有利子負債額            | ②          | 百万円 | 57,500  | 71,000  | 71,000  | 111,000 | 91,000  |
| 期末純資産額              | ③          | 百万円 | 82,999  | 83,082  | 82,817  | 83,260  | 101,779 |
| 不動産賃貸事業損益           | ④          | 百万円 | 3,562   | 3,793   | 3,532   | 4,067   | 4,842   |
| 不動産売却益              | ⑤          | 百万円 | -       | -       | -       | -       | -       |
| 減価償却費               | ⑥          | 百万円 | 733     | 748     | 758     | 800     | 872     |
| 賃貸NOI               | ⑦=④+⑥      | 百万円 | 4,295   | 4,542   | 4,290   | 4,868   | 5,714   |
| 資本的支出               | ⑧          | 百万円 | 275     | 87      | 528     | 59      | 232     |
| NCF(ネット・キャッシュ・フロー)  | ⑨=⑦-⑧      | 百万円 | 4,020   | 4,454   | 3,761   | 4,808   | 5,482   |
| 経常利益                | ⑩          | 百万円 | 3,000   | 3,083   | 2,818   | 3,261   | 3,832   |
| 当期純利益               | ⑪          | 百万円 | 2,999   | 3,082   | 2,817   | 3,260   | 4,179   |
| FFO                 | ⑫=⑪+⑥-⑤    | 百万円 | 3,732   | 3,831   | 3,575   | 4,061   | 5,051   |
| 分配総額                | ⑬          | 百万円 | 2,999   | 3,082   | 2,817   | 3,260   | 4,179   |
| 発行済投資口数             | ⑭          | 口   | 160,000 | 160,000 | 160,000 | 160,000 | 182,000 |
| 一口当たり純資産額           | ⑮=③/⑭      | 円   | 518,746 | 519,264 | 517,608 | 520,377 | 559,226 |
| 一口当たり分配金            | ⑯=⑬/⑭      | 円   | 18,746  | 19,264  | 17,608  | 20,377  | 22,962  |
| 一口当たりFFO            | ⑰=⑫/⑭      | 円   | 23,331  | 23,944  | 22,347  | 25,381  | 27,754  |
| ROA(期末総資産経常利益率)年換算値 | ⑱=⑩/①/6×12 |     | 4.0%    | 3.7%    | 3.4%    | 3.1%    | 3.7%    |
| ROE(期末自己資本利益率)年換算値  | ⑲=⑪/③/6×12 |     | 7.2%    | 7.4%    | 6.8%    | 7.8%    | 8.2%    |
| LTV(期末総資産有利子負債比率)   | ⑳=②/①      |     | 37.9%   | 42.4%   | 42.5%   | 53.0%   | 43.6%   |

# 第15期・第16期業績予想

## 第15期業績予想

- 第15期の業績予想は、第14期に発生した特別利益の影響により当期純利益が減少するものの、不動産賃貸事業損益、営業利益並びに経常利益は増益を見込む(主な要因)

増益要因:「三田MTビル」の賃料増額等

減益要因:「ONビル」の公租公課の発生、支払利息の増加

(単位:千円)

|                 |             | 第15期予想               | 第14期実績                | 増減       |        |
|-----------------|-------------|----------------------|-----------------------|----------|--------|
|                 |             | (2009/4/1~2009/9/30) | (2008/10/1~2009/3/31) | 金額       | 当期比    |
| 営業収益            | (a)         | 7,020,198            | 6,895,691             | 124,507  | 1.8%   |
| 不動産賃貸事業収益       | (b)         | 7,020,198            | 6,895,691             | 124,507  | 1.8%   |
| 賃貸事業収入          |             | 6,683,262            | 6,629,218             | 54,044   |        |
| その他賃貸事業収入       |             | 336,936              | 266,472               | 70,463   |        |
| 営業費用            | (c)         | 2,515,866            | 2,414,652             | 101,213  | 4.2%   |
| 不動産賃貸事業費用       | (d)         | 2,128,047            | 2,052,791             | 75,256   | 3.7%   |
| 賃貸事業費用          |             | 2,128,047            | 2,052,791             | 75,256   |        |
| 公租公課            |             | 598,738              | 520,347               | 78,391   |        |
| 諸経費             |             | 657,590              | 660,345               | ▲2,755   |        |
| 減価償却費           | (e)         | 871,717              | 872,097               | ▲379     |        |
| 販売費及び一般管理費      |             | 387,818              | 361,861               | 25,957   | 7.2%   |
| 不動産賃貸事業損益       | (f)=(b)-(d) | 4,892,151            | 4,842,900             | 49,251   | 1.0%   |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | (e)+(f)     | 5,763,869            | 5,714,997             | 48,871   | 0.9%   |
| 営業利益            | (a)-(c)     | 4,504,332            | 4,481,038             | 23,294   | 0.5%   |
| 営業外収益           |             | 9,500                | 13,658                | ▲4,158   | ▲30.4% |
| 営業外費用           |             | 636,225              | 661,890               | ▲25,665  | ▲3.9%  |
| 経常利益            |             | 3,877,607            | 3,832,806             | 44,800   | 1.2%   |
| 特別利益            |             | -                    | 347,417               | ▲347,417 | -      |
| 税引前当期純利益        |             | 3,877,607            | 4,180,224             | ▲302,616 | ▲7.2%  |
| 当期純利益           |             | 3,876,606            | 4,179,171             | ▲302,564 | ▲7.2%  |

|             | 第14期実績                | 第15期予想               | 第16期予想                |
|-------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|             | (2008/10/1~2009/3/31) | (2009/4/1~2009/9/30) | (2009/10/1~2010/3/31) |
| 営業収益(百万円)   | 6,895                 | 7,020                | 6,691                 |
| 営業利益(百万円)   | 4,481                 | 4,504                | 4,117                 |
| 経常利益(百万円)   | 3,832                 | 3,877                | 3,440                 |
| 当期純利益(百万円)  | 4,179                 | 3,876                | 3,439                 |
| 一口当たり分配金(円) | 22,962                | 21,300               | 18,900                |
| 発行済投資口数(口)  | 182,000               | 182,000              | 182,000               |

## 前提条件

- 運用資産は、2009年3月31日現在保有している13物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2009年3月31日現在の182,000口を前提としています。
- 第16期の営業収益は、「日産自動車本社ビル新館」の大規模改修工事に伴い未稼働期間(2009年11月下旬~2010年3月末を予定)が発生するため、一時的な減収を見込んでいます。
- その他の前提条件につきましては、2009年5月13日公表の決算短信に記載している「運用状況の見通し」をご覧ください。

・当該第15期及び第16期業績予想は、上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、営業利益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

# 日産自動車本社ビル新館～転借人の退去と改修工事～

## 転借人の退去後の対応について

- 日産自動車(転借人)の一斉退去に伴うマスターリース契約(賃借人:森トラスト)の終了(2009年11月23日)
- 改修工事の実施(2009年11月24日～2010年3月31日予定)
- 改修工事後の賃貸可能面積の約60%相当を賃借するテナント1社が入居決定済み(2010年4月1日引渡し)

## 改修工事の概要

### ● 改修工事の方針

#### 1.競争力の向上

- 本社仕様のビルをマルチテナントビルへ改修
- 競争力向上のためバリューアップ工事を実施

#### 2.改修工事費用の抑制

- 原則として、テナント募集フロアのみバリューアップ工事を実施し、改修工事費を抑制
- テナント決定フロアのうち特殊フロア(一部)は、ほぼ現状のまま引渡しを行い、改修工事費を抑制

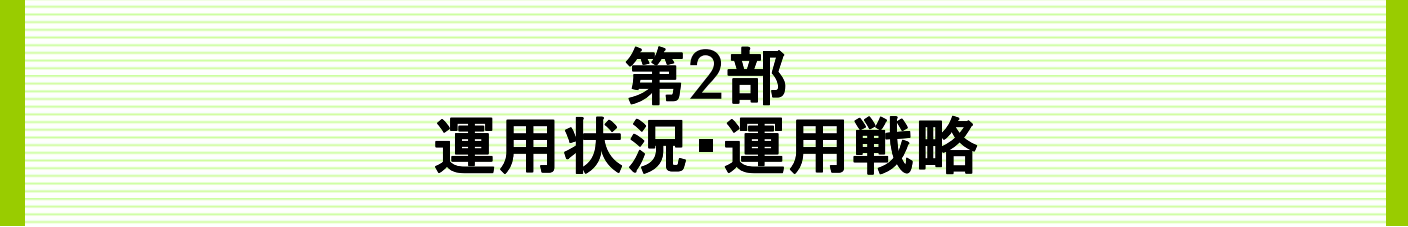
### ● 工事予定金額:約9億円

### ● バリューアップ工事の概要

競争力向上の効果が高い工事を実施

- 専用部改修(個別空調の設置、OAフロア化、OA用電源容量UP(50VA/m<sup>2</sup>→60VA/m<sup>2</sup>)等)
- 共用部改修(ELVホール、トイレ、給湯室の改修等)





## 第2部 運用状況・運用戦略

# 運用状況①:ポートフォリオの概要

運用状況・運用戦略

| 用途     | 物件名称         | 所在地     | 建築時期                       | 取得日                                    | 取得価格<br>(百万円) | 第14期<br>期末簿価<br>(百万円) | 第14期<br>期末算定<br>(百万円) | 延床面積<br>(㎡)      | PML<br>(注4) | NOI利回り<br>(注5) |
|--------|--------------|---------|----------------------------|--|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------|----------------|
| オフィスビル | 日産自動車本社ビル新館  | 東京都中央区  | 1982年3月                    | 2003年3月31日                             | 16,000        | 15,792                | 18,500                | 38,901.73 (注1)   | 8.1%        | 5.0%           |
|        | 三田MTビル       | 東京都港区   | 1974年9月<br>(1997年リニューアル実施) | 2003年12月1日                             | 16,000        | 16,136                | 21,300                | 21,043.02        | 10.5%       | 8.1%           |
|        | 丸紅大阪本社ビル     | 大阪市中央区  | 1984年3月                    | 2002年9月30日                             | 12,500        | 12,306                | 14,600                | 41,574.47        | 3.4%        | 8.2%           |
|        | 新横浜TECHビル    | 横浜市港北区  | 1986年2月                    | 2003年11月14日                            | 6,900         | 6,831                 | 9,130                 | 25,187.22        | 8.7%        | 8.2%           |
|        | 大崎MTビル       | 東京都品川区  | 1994年7月<br>(2008年リニューアル実施) | ①2005年3月31日<br>②2005年10月28日<br>(追加取得分) | 13,526        | 13,540                | 19,400                | 26,980.68 (注2)   | 11.5%       | 7.1%           |
|        | 赤坂見附MTビル     | 東京都港区   | 1975年2月<br>(2005年リニューアル実施) | 2006年5月29日                             | 27,000        | 26,808                | 26,600                | 17,171.15        | 12.7%       | 4.7%           |
|        | ONビル         | 東京都品川区  | 1990年11月                   | 2008年8月29日                             | 39,900        | 40,732                | 37,000                | 32,812.27        | 8.0%        | 4.6%           |
| 商業施設   | イトーヨーカドー湘南台店 | 神奈川県藤沢市 | 2002年11月                   | 2003年3月28日                             | 11,600        | 11,143                | 13,000                | 53,393.66        | 14.0%       | 6.0%           |
|        | フレスポ稲毛       | 千葉県稲毛区  | —                          | 2002年3月28日                             | 4,200         | 4,386                 | 5,230                 | (79,113.42) (注3) | -           | 10.4%          |
|        | イトーヨーカドー新浦安店 | 千葉県浦安市  | 2000年9月                    | 2004年7月30日                             | 12,150        | 11,952                | 12,400                | 57,621.38        | 18.9%       | 5.3%           |
|        | 新橋駅前MTRビル    | 東京都港区   | 1999年4月                    | 2007年4月25日                             | 18,000        | 18,028                | 17,100                | 7,820.45         | 12.2%       | 4.3%           |
| 住宅     | パークレーンプラザ    | 東京都渋谷区  | 1988年6月                    | 2004年12月24日                            | 3,200         | 3,355                 | 3,530                 | 5,246.78         | 14.9%       | 4.4%           |
| ホテル    | ホテルオークラ神戸    | 神戸市中央区  | 1989年3月                    | 2006年9月20日                             | 19,000        | 18,249                | 17,500                | 72,246.86        | 17.8%       | 5.5%           |
| 合計     | —            | —       | —                          | —                                      | 199,976       | 199,264               | 215,290               | -                | 4.5%        | 5.7%           |

(注1) 日産自動車本社ビル新館は区分所有建物であり、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) 大崎MTビルは共有建物であり、本投資法人の共有持分は1,000,000分の838,899です。

(注3) フレスポ稲毛は敷地面積です。

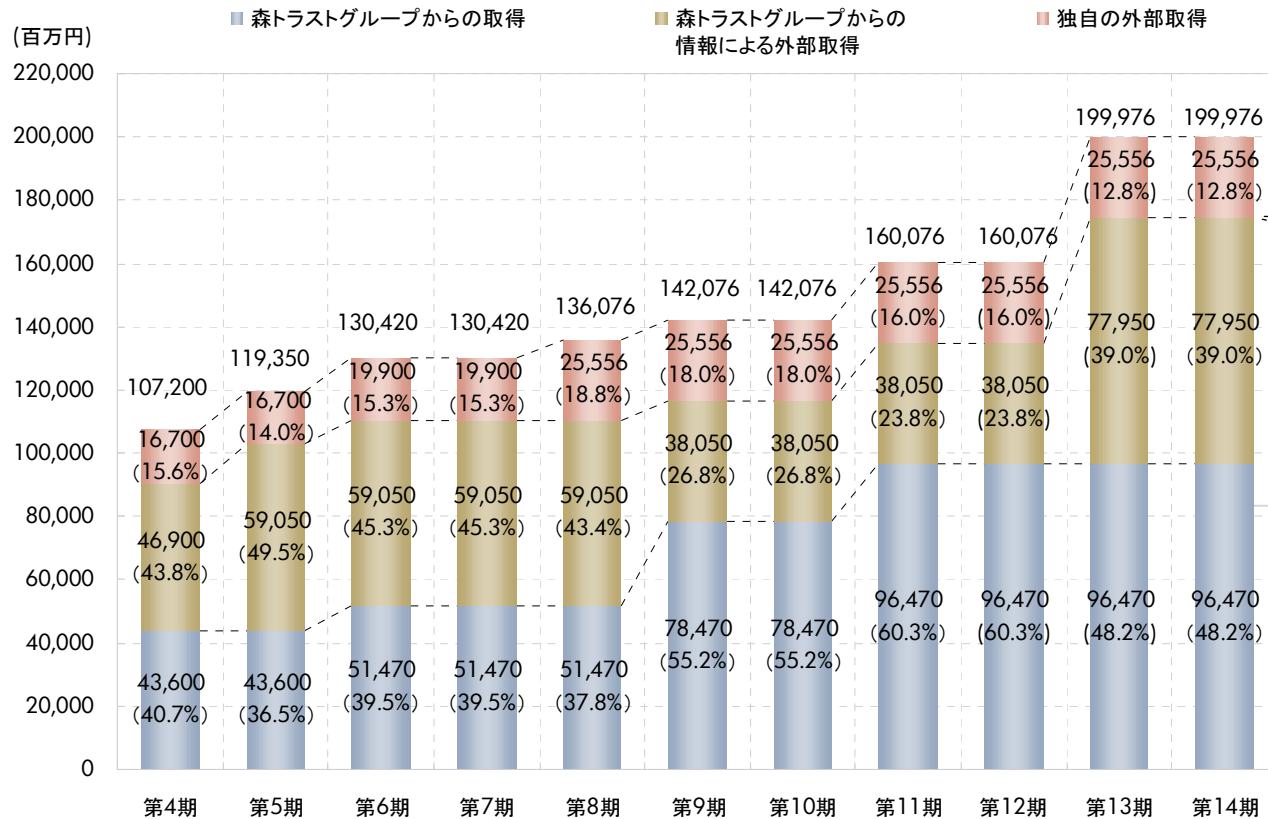
(注4) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。

(注5) NOI利回りは第14期NOIをもとに年換算して算出しています。



# 運用状況②: 取得実績

## 取得先別投資総額



\*各期末現在における 保有不動産の取得価格に基づき算出

## 取得先別保有不動産

独自の外部取得

- 丸紅大阪本社ビル
- フレスポ稲毛
- パークレーンプラザ
- 大崎MTビル(追加取得分)

森トラストグループからの情報による外部取得

- イトーヨーカドー新浦安店
- 新横浜TECHビル
- ホテルオークラ神戸
- ONビル

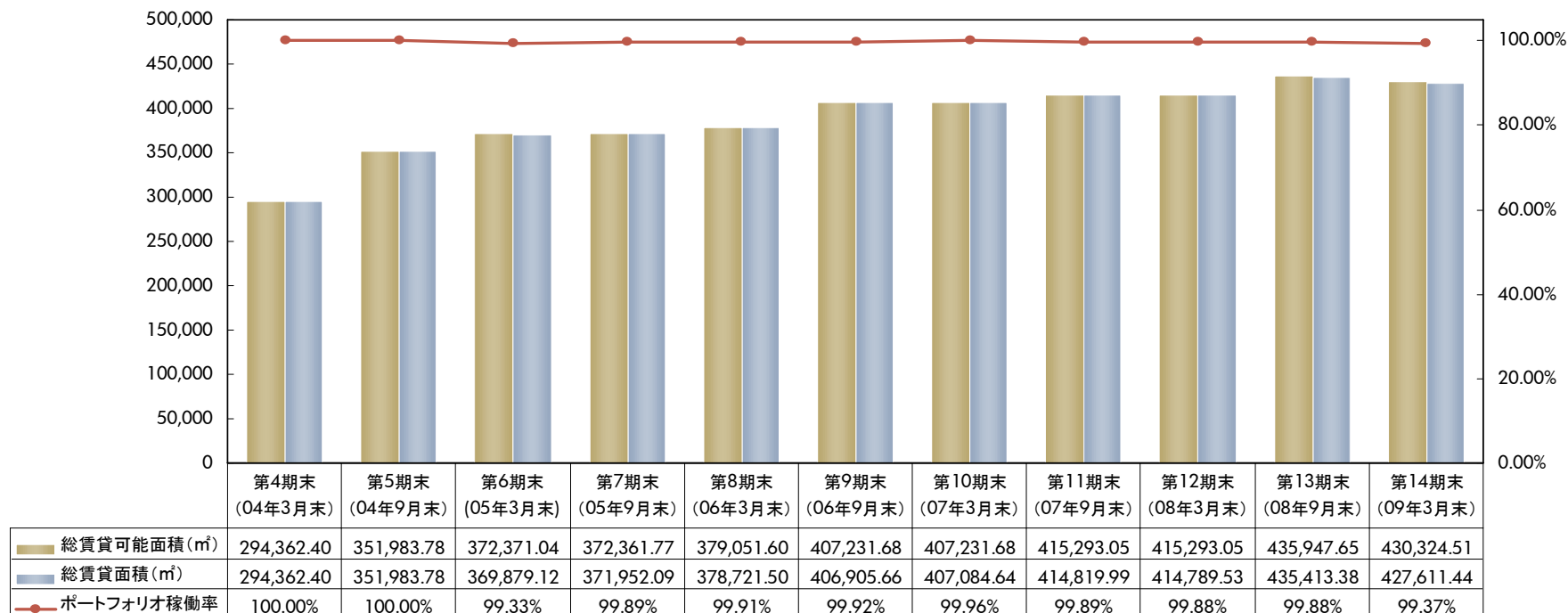
森トラストグループからの取得

- 日産自動車本社ビル新館
- 三田MTビル
- 大崎MTビル
- イトーヨーカドー湘南台店
- 赤坂見附MTビル
- 新橋駅前MTRビル

□ : セール・アンド・リースバックによる取得

# 運用状況③: 期末稼働率の推移

運用状況・運用戦略



|        |              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| オフィスビル | 日産自動車本社ビル新館  | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | 三田MTビル       | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | 丸紅大阪本社ビル     | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | 新横浜TECHビル    | 100% | 100% | 91%  | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 91%  |
|        | 大崎MTビル       | -    | -    | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | 赤坂見附MTビル     | -    | -    | -    | -    | -    | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | ONビル         | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 100% | 100% |
|        | (売却済)日立本社ビル  | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| 商業施設   | イトーヨーカドー湘南台店 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | フレスポ稲毛       | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | イトーヨーカドー新浦安店 | -    | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|        | 新橋駅前MTRビル    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 住宅     | パークレーンプラザ    | -    | -    | 83%  | 91%  | 93%  | 93%  | 97%  | 89%  | 89%  | 88%  | 78%  |
| ホテル    | ホテルオークラ神戸    | -    | -    | -    | -    | -    | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |



## 運用状況④: 賃貸借契約の概要

運用状況・運用戦略

(2009年3月31日現在)

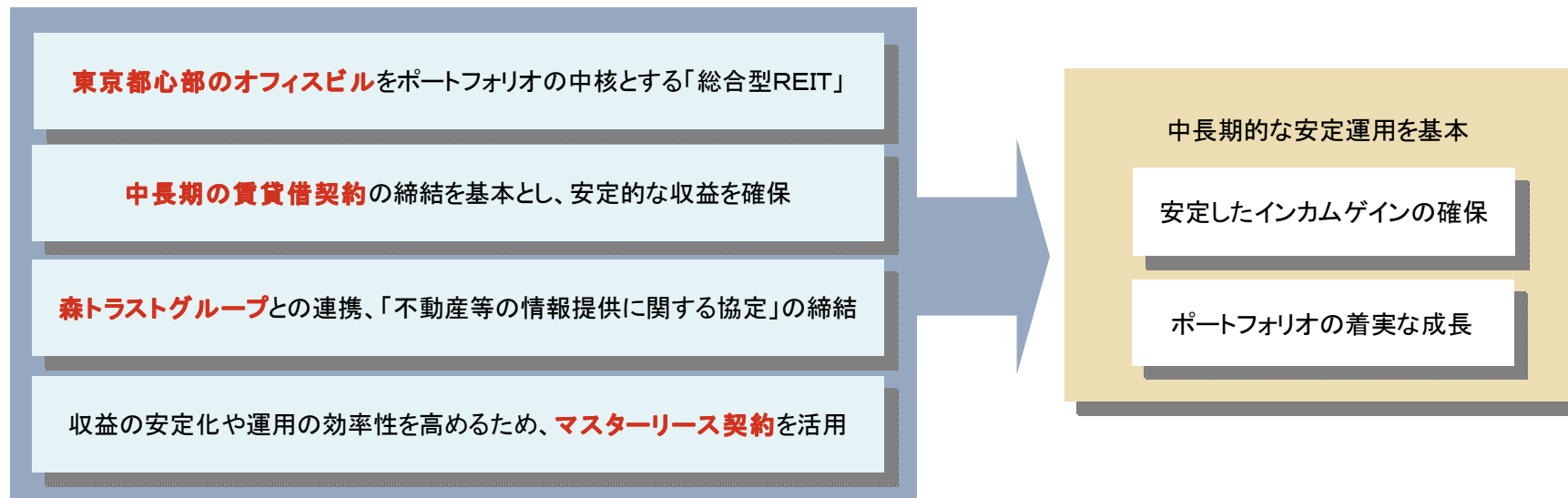
| 用途     | 物件名称         | 賃借人        | 契約形態      |                 | 賃貸借契約満了日                            | 主なエンドテナント |
|--------|--------------|------------|-----------|-----------------|-------------------------------------|-----------|
| オフィスビル | 日産自動車本社ビル新館  | 森トラスト      | マスターリース契約 | 定期建物賃貸借         | 2009年11月23日                         | 日産自動車     |
|        | 三田MTビル       | 日立電子サービス 他 | 賃借人との直接契約 | 建物賃貸借及び定期建物賃貸借  | 2011年11月30日<br>(日立電子サービスとの契約の場合)    | —         |
|        | 丸紅大阪本社ビル     | 丸紅         | マスターリース契約 | 定期建物賃貸借         | 2012年9月30日                          | —         |
|        | 新横浜TECHビル    | 富士通他       | 賃借人との直接契約 | 建物賃貸借           | 2011年2月28日<br>(富士通との契約の場合)          | —         |
|        | 大崎MTビル       | 森トラスト      | マスターリース契約 | 定期建物賃貸借         | 2010年3月31日                          | —         |
|        | 赤坂見附MTビル     | サントリー      | 賃借人との直接契約 | 定期建物賃貸借         | 2015年9月30日                          | —         |
|        | ONEビル        | 神戸製鋼所      | 賃借人との直接契約 | 建物賃貸借           | 2011年3月31日                          | —         |
| 商業施設   | イトーヨーカドー湘南台店 | イトーヨーカ堂    | マスターリース契約 | 建物賃貸借           | 2022年11月20日<br>(2017年11月20日迄中途解約不可) | —         |
|        | フレスポ稲毛       | 大和リース      | 賃借人との直接契約 | 事業用借地権設定<br>(注) | 2023年6月2日                           | —         |
|        | イトーヨーカドー新浦安店 | イトーヨーカ堂    | マスターリース契約 | 建物賃貸借           | 2020年7月29日<br>(2017年7月29日迄中途解約不可)   | —         |
|        | 新橋駅前MTRビル    | キムラヤセレクト   | 賃借人との直接契約 | 建物賃貸借           | 2009年5月31日                          | ヤマダ電機     |
| 住宅     | パークレーンプラザ    | (テナント数13)  | 賃借人との直接契約 | 建物賃貸借及び定期建物賃貸借  | (いずれも3年以内の契約)                       | —         |
| ホテル    | ホテルオークラ神戸    | ホテルオークラ神戸  | 賃借人との直接契約 | 定期建物賃貸借         | 2022年3月31日                          | —         |

(注) 借地借家法の一部を改正する法律(平成19年法律第132号)による改正前の借地借家法第24条に規定する事業用借地権



# 運用戦略①: 投資・運用の特色と基本戦略

## 投資及び運用の特色



## 運用の基本戦略

|     |  |
|-----|--|
| 収益性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中長期にわたる安定的なEPSの実現</li> <li>■ 安定収益に貢献する「質の良い」物件に対する選別投資</li> </ul>   |
| 安定性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ LTV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</li> <li>■ 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</li> <li>■ マスターリース契約を活用し、効率的な運用を実施</li> </ul> |
| 成長性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ LTVのコントロールによる物件取得余力の確保</li> </ul>  |

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

# 運用戦略②: ポートフォリオのアロケーション

## 目標ポートフォリオと実績

|         | 東京都心部<br>(注1) |      | その他<br>(注2) |      | 合計     |      |
|---------|---------------|------|-------------|------|--------|------|
|         | 目標値           | *実績値 | 目標値         | *実績値 | 目標値    | *実績値 |
| オフィスビル  | 60~70%        | 56%  | 10~20%      | 10%  | 70~90% | 66%  |
| 商業施設    | 0~10%         | 11%  | 10~20%      | 23%  | 10~30% | 34%  |
| その他(注3) |               |      |             |      |        |      |
| 合計      | 60~80%        | 67%  | 20~40%      | 33%  | 100%   |      |

\*実績値: 2009年3月31日現在の保有不動産の取得価格に基づき算出

(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。

## 用途・エリア戦略

|         | 東京都心部(注1)   | その他(注2)  |
|---------|---|--|
| オフィスビル  | <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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■日産自動車本社ビル新館</li> <li>■三田MTビル</li> <li>■大崎MTビル</li> <li>■赤坂見附MTビル</li> <li>■ONEビル</li> </ul>                   | <p>地域分散はポートフォリオのリスク軽減を確認した上で検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■丸紅大阪本社ビル</li> <li>■新横浜TECHビル</li> </ul>                             |
| 商業施設    | <p>ターミナル駅周辺や知名度の高い商業集積地に立地し、安定的収益が確保できる都心型商業施設も投資対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■新橋駅前MTRビル</li> </ul>  | <p>商圏内で高い競争力を有する安定的収益が期待できる物件に積極投資</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■イトーヨーカドー湘南台店</li> <li>■イトーヨーカドー新浦安店</li> <li>■フレスポ稲毛</li> </ul> |
| その他(注3) | <p>住宅は、3A(麻布・青山・赤坂)地区等の高級賃貸マンションが主対象<br/>ホテルは、ブランド力のある優秀なホテルマネジメント会社と長期契約を締結しているなど、収益の維持が見込める場合に検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■パークレーンプラザ</li> <li>■ホテルオークラ神戸</li> </ul> |  |

# 運用戦略③: 成長戦略

## 不動産マーケットの環境

- 2008年後半より流動性の枯渇が顕著になり、前半より停滞気味であった不動産取引は急減し、売買市場は停止状態にある。一方でリファイナンスのできない優良物件が換金を目的として、市場に出てくる期待感が出てきている。
- 賃貸市場は数年前と比較し、状況は一変し、従来の増床の牽引役であった金融、保険、サービス業の動きが止まり、都心の大型ビルにも空室が出るようになった。また、一部にはコスト削減のため、賃料の低い地域への移転の動きも見られる。

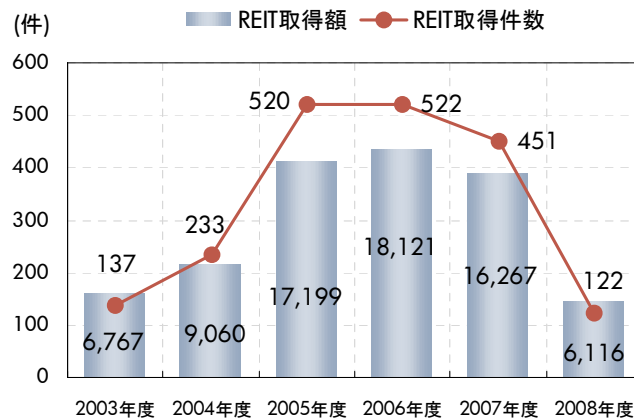
## 外部成長戦略

金融市場や不動産投資市場の動向を注視しつつ、優良物件の売却情報収集力を強化し、取得の機会に備える

## 内部成長戦略

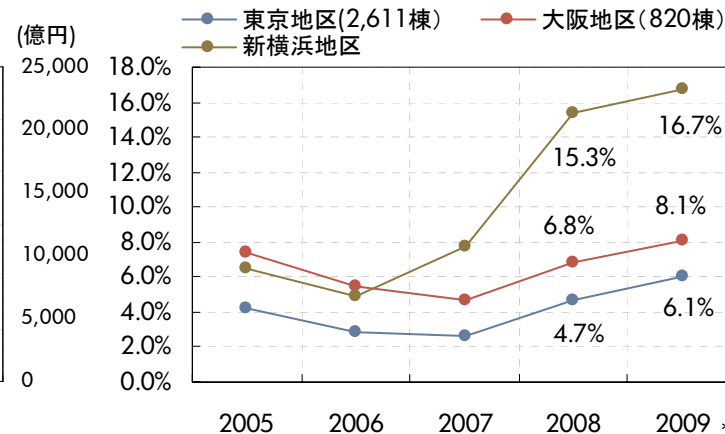
- 日産自動車本社ビル新館の空室部分については、好立地の特性を生かして新規テナントを確保する
- 新横浜TECHビル、パークレーンプラザの空室部分のテナント確保
- テナントとの良好な関係の維持

REITの物件取得額・件数の推移



出典: JAPAN\_REIT.COM 運営の「JAPAN REIT DB」のデータを基に当社作成

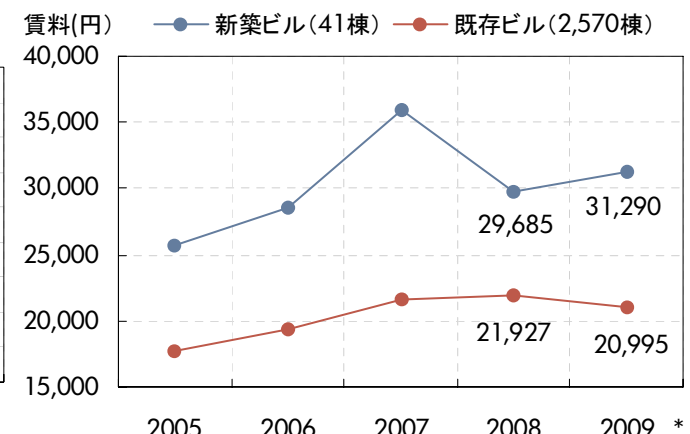
東京・大阪・新横浜地区のオフィスビル空室率 (各年12月末時点)



出典: 三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

\* 2009年3月末時点

東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)



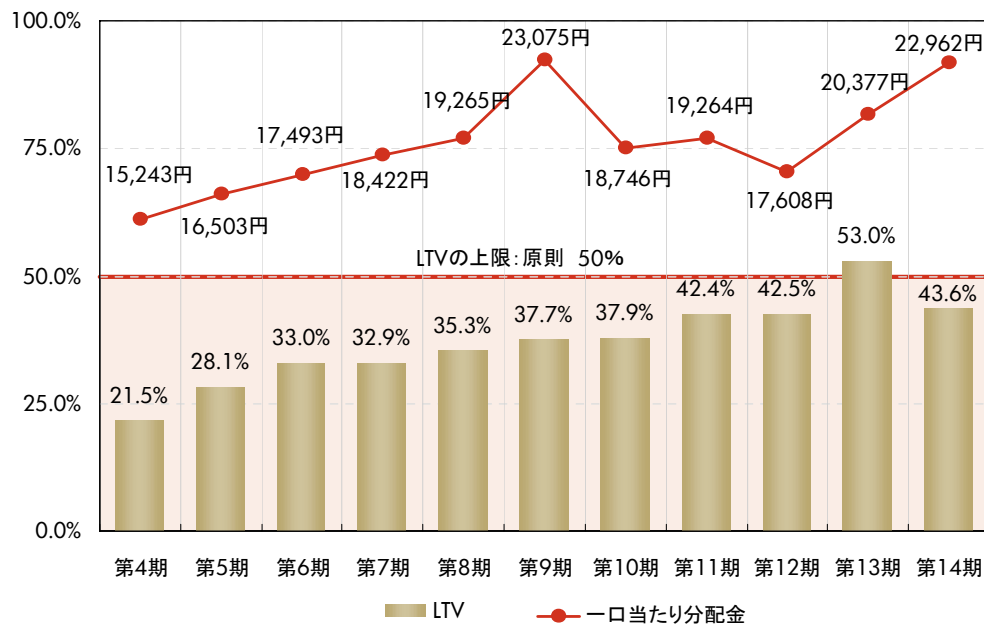
出典: 三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

# 運用戦略④：財務戦略

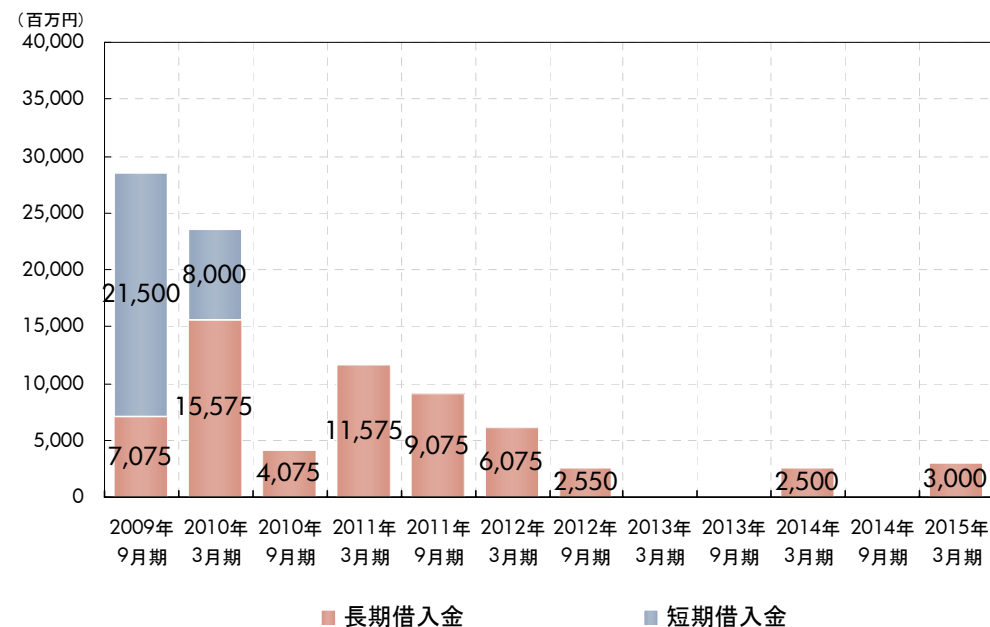
## 財務安定性の向上に重点

- 保守的なLTVを基本 LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 機動的な資金調達手段確保 極度借入枠100億円の設定
- 資金調達コストの軽減及び金融環境の変化による影響に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達

## LTV及び分配金の推移

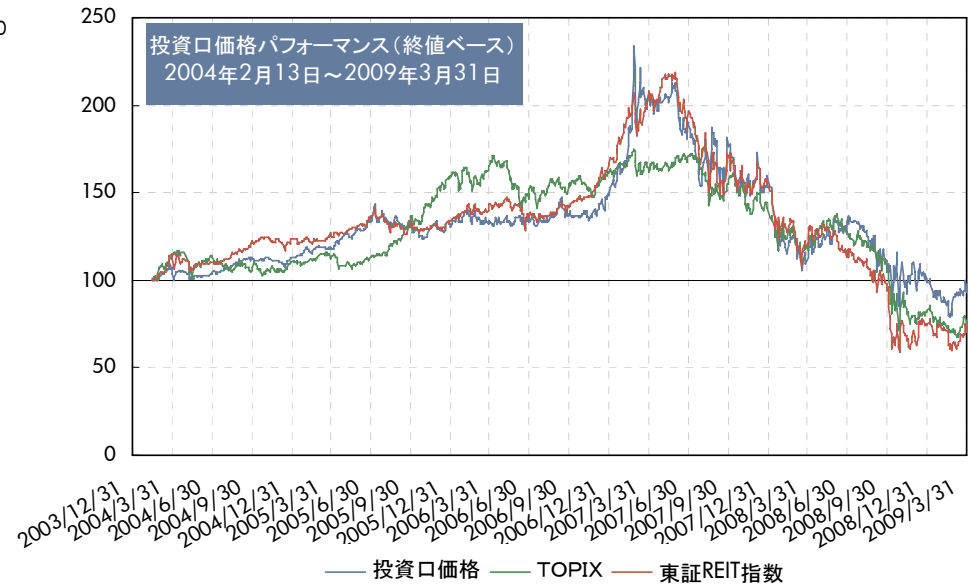
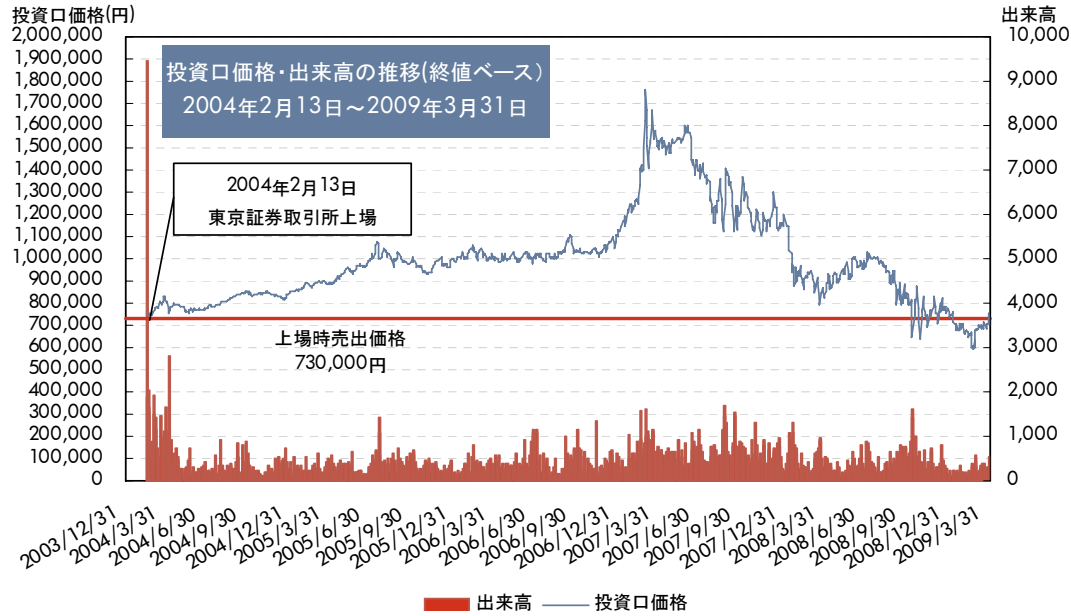


## 返済期日の分散

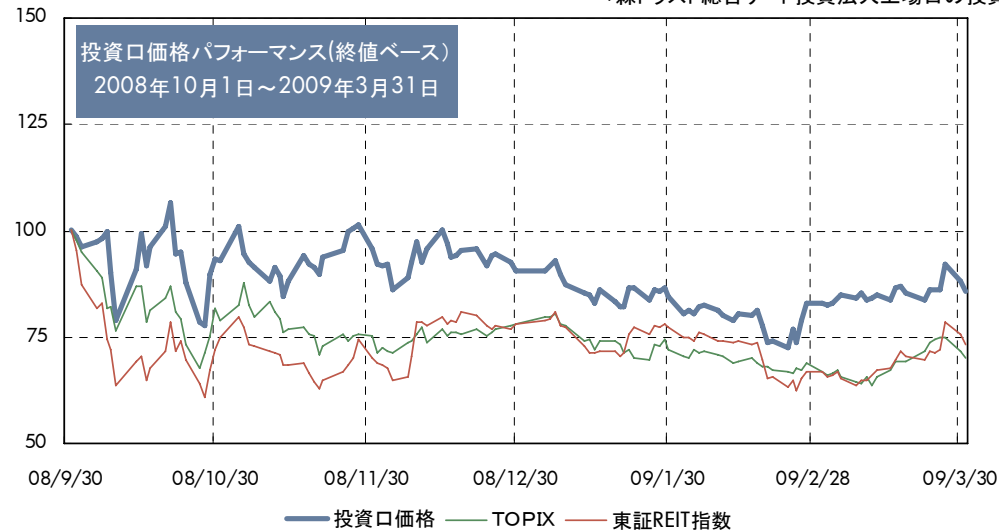


## 第3部 参考資料

# 投資口価格の推移



\*森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。



\*2008年10月1日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。

# 貸借対照表

(単位:千円)

|                     | 前期 (第13期)<br>(2008/9/30) | 当期 (第14期)<br>(2009/3/31) | 増減                 |               |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|
|                     |                          |                          | 金額                 | 前期比           |
| <b>資産の部</b>         |                          |                          |                    |               |
| 流動資産                | 9,498,820                | 9,647,732                | 148,911            | 1.6%          |
| 現金及び預金              | 6,329,947                | 6,402,903                | 72,955             |               |
| 信託現金及び信託預金          | 2,852,864                | 3,147,074                | 294,209            |               |
| その他の流動資産            | 316,007                  | 97,754                   | ▲218,253           |               |
| 固定資産                | 199,901,653              | 199,275,203              | ▲626,449           | ▲0.3%         |
| 有形固定資産              | 199,891,377              | 199,264,927              | ▲626,449           | ▲0.3%         |
| 建物等                 | 23,361,649               | 22,900,703               | ▲460,945           |               |
| 土地                  | 112,996,043              | 112,996,043              | -                  |               |
| 信託建物等               | 12,589,146               | 12,412,864               | ▲176,282           |               |
| 信託土地                | 50,944,538               | 50,955,317               | 10,778             |               |
| 無形固定資産              | 276                      | 276                      | -                  | -             |
| その他                 | 276                      | 276                      | -                  | -             |
| 投資その他の資産            | 10,000                   | 10,000                   | -                  | -             |
| 差入保証金               | 10,000                   | 10,000                   | -                  | -             |
| <b>資産合計</b>         | <b>209,400,474</b>       | <b>208,922,936</b>       | <b>▲477,537</b>    | <b>▲0.2%</b>  |
| <b>負債の部</b>         |                          |                          |                    |               |
| 流動負債                | 60,901,598               | 53,878,604               | ▲7,022,993         | ▲11.5%        |
| 未払金等                | 349,563                  | 639,652                  | 290,089            |               |
| 短期借入金               | 49,500,000               | 29,500,000               | ▲20,000,000        |               |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 10,000,000               | 22,650,000               | 12,650,000         |               |
| 前受金                 | 1,020,571                | 1,083,414                | 62,842             |               |
| その他の流動負債            | 31,463                   | 5,537                    | ▲25,926            |               |
| 固定負債                | 65,238,532               | 53,265,137               | ▲11,973,395        | ▲18.4%        |
| 長期借入金               | 51,500,000               | 38,850,000               | ▲12,650,000        |               |
| 預り敷金及び保証金           | 11,603,603               | 12,280,207               | 676,604            |               |
| 信託預り敷金及び保証金         | 2,134,929                | 2,134,929                | -                  |               |
| <b>負債合計</b>         | <b>126,140,130</b>       | <b>107,143,741</b>       | <b>▲18,996,389</b> | <b>▲15.1%</b> |
| <b>純資産の部</b>        |                          |                          |                    |               |
| 投資主資本               | 83,260,343               | 101,779,194              | 18,518,851         | 22.2%         |
| 出資総額                | 80,000,000               | 97,600,000               | 17,600,000         | 22.0%         |
| 剰余金                 | 3,260,343                | 4,179,194                | 918,851            | 28.2%         |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(▲) | 3,260,343                | 4,179,194                | 918,851            |               |
| <b>純資産合計</b>        | <b>83,260,343</b>        | <b>101,779,194</b>       | <b>18,518,851</b>  | <b>22.2%</b>  |
| <b>負債純資産合計</b>      | <b>209,400,474</b>       | <b>208,922,936</b>       | <b>▲477,537</b>    | <b>▲0.2%</b>  |

# 損益計算書

(単位:千円)

|                     |             | 前期 (第13期)<br>(2008/4/1~2008/9/30) | 当期 (第14期)<br>(2008/10/1~2009/3/31) | 増減        |       |
|---------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------|-------|
|                     |             |                                   |                                    | 金額        | 前期比   |
| 営業収益                | (a)         | 5,753,871                         | 6,895,691                          | 1,141,819 | 19.8% |
| 不動産賃貸事業収益           | (b)         | 5,753,871                         | 6,895,691                          | 1,141,819 | 19.8% |
| 賃貸事業収入              |             | 5,599,031                         | 6,629,218                          | 1,030,187 |       |
| 家賃                  |             | 5,219,947                         | 6,113,018                          | 893,070   |       |
| 共益費                 |             | 142,678                           | 279,794                            | 137,116   |       |
| 土地賃貸収益              |             | 236,406                           | 236,406                            | -         |       |
| その他賃貸事業収入           |             | 154,840                           | 266,472                            | 111,632   |       |
| 営業費用                | (c)         | 2,002,632                         | 2,414,652                          | 412,020   | 20.6% |
| 不動産賃貸事業費用           | (d)         | 1,686,267                         | 2,052,791                          | 366,523   | 21.7% |
| 賃貸事業費用              |             | 1,686,267                         | 2,052,791                          | 366,523   |       |
| 公租公課                |             | 520,380                           | 520,347                            | ▲33       |       |
| 諸経費                 |             | 365,136                           | 660,345                            | 295,209   |       |
| 管理業務費               |             | 149,377                           | 296,455                            | 147,077   |       |
| 水道光熱費               |             | 130,015                           | 210,664                            | 80,648    |       |
| 修繕費                 |             | 50,657                            | 114,088                            | 63,430    |       |
| 損害保険料               |             | 27,602                            | 28,722                             | 1,119     |       |
| その他費用               |             | 7,483                             | 10,415                             | 2,932     |       |
| 減価償却費               | (e)         | 800,749                           | 872,097                            | 71,347    |       |
| 販売費及び一般管理費          |             | 316,365                           | 361,861                            | 45,496    | 14.4% |
| 資産運用報酬              |             | 208,633                           | 231,384                            | 22,750    |       |
| その他の営業費用            |             | 107,731                           | 130,477                            | 22,745    |       |
| 不動産賃貸事業損益           | (f)=(b)-(d) | 4,067,604                         | 4,842,900                          | 775,295   | 19.1% |
| 減価償却費控除前利益( NOI )   | (e)+(f)     | 4,868,354                         | 5,714,997                          | 846,643   | 17.4% |
| 営業利益                | (a)-(c)     | 3,751,239                         | 4,481,038                          | 729,799   | 19.5% |
| 営業外収益               |             | 13,499                            | 13,658                             | 159       | 1.2%  |
| 営業外費用               |             | 503,483                           | 661,890                            | 158,407   | 31.5% |
| 支払利息                |             | 503,483                           | 619,059                            | 115,576   |       |
| 投資口交付費              |             | -                                 | 42,831                             | 42,831    |       |
| 経常利益                |             | 3,261,256                         | 3,832,806                          | 571,550   | 17.5% |
| 特別利益                |             | -                                 | 347,417                            | 347,417   | -     |
| 移転補償金               |             | -                                 | 347,417                            | 347,417   |       |
| 税引前当期純利益            |             | 3,261,256                         | 4,180,224                          | 918,968   | 28.2% |
| 法人税等                |             | 973                               | 1,052                              | 79        | 8.2%  |
| 法人税、住民税及び事業税        |             | 971                               | 1,056                              | 84        |       |
| 法人税等調整額             |             | 1                                 | ▲3                                 | ▲5        |       |
| 当期純利益               |             | 3,260,282                         | 4,179,171                          | 918,888   | 28.2% |
| 前期繰越利益              |             | 60                                | 23                                 | ▲37       |       |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(▲) |             | 3,260,343                         | 4,179,194                          | 918,851   |       |



# 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

| 項目             | 前期(第13期)<br>(2008/4/1～2008/9/30) | 当期(第14期)<br>(2008/10/1～2009/3/31) |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 当期末処分利益        | 3,260,343,153円                   | 4,179,194,475円                    |
| 分配金の額          | 3,260,320,000円                   | 4,179,084,000円                    |
| (投資一口当たり分配金の額) | 20,377円                          | 22,962円                           |
| 次期繰越利益         | 23,153円                          | 110,475円                          |

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

|                         | 前期(第13期)<br>(2008/4/1～2008/9/30) | 当期(第14期)<br>(2008/10/1～2009/3/31) |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                  |                                   |
| 税引前当期純利益                | 3,261,256                        | 4,180,224                         |
| 減価償却費                   | 800,749                          | 872,097                           |
| その他                     | ▲52,078                          | 619,294                           |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 4,009,926                        | 5,671,616                         |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                  |                                   |
| 固定資産の取得による支出            | ▲40,988,391                      | ▲277,557                          |
| 預り敷金保証金の収入・支出           | 1,658,482                        | 676,604                           |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | ▲39,329,909                      | 399,046                           |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                  |                                   |
| 短期借入金の純増減額              | 25,000,000                       | ▲20,000,000                       |
| 長期借入れによる収入              | 15,000,000                       | 3,000,000                         |
| 長期借入金の返済による支出           | -                                | ▲3,000,000                        |
| 投資口発行による収入              | -                                | 17,557,168                        |
| 分配金の支払額                 | ▲2,817,762                       | ▲3,260,666                        |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 37,182,237                       | ▲5,703,497                        |
| 現金及び現金同等物の増減額           | 1,862,254                        | 367,165                           |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 7,320,558                        | 9,182,812                         |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | 9,182,812                        | 9,549,977                         |

# 物件別賃貸事業収支

(単位:千円)

|                  | 全体        |           |           | 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 |         |          | 大崎MTビル  |         |         | 赤坂見附MTビル |         |          |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------|--------|---------|---------|---------|----------|---------|------|-----------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|----------|
|                  | 第14期      | 第13期      | 増減        | 第14期        | 第13期    | 増減     | 第14期    | 第13期    | 増減      | 第14期     | 第13期    | 増減   | 第14期      | 第13期    | 増減       | 第14期    | 第13期    | 増減      | 第14期     | 第13期    | 増減       |
| 不動産賃貸事業収益        | 6,895,691 | 5,753,871 | 1,141,819 | 518,653     | 438,302 | 80,350 | 762,776 | 503,278 | 259,497 | 600,177  | 600,182 | ▲ 4  | 483,289   | 540,668 | ▲ 57,378 | 531,734 | 532,702 | ▲ 967   | 751,840  | 758,811 | ▲ 6,970  |
| 家賃               | 6,113,018 | 5,219,947 | 893,070   | 518,653     | 438,302 | 80,350 | 673,589 | 503,278 | 170,311 | 600,177  | 600,177 | -    | 302,568   | 343,005 | ▲ 40,436 | 531,734 | 532,702 | ▲ 967   | 708,166  | 708,166 | -        |
| 共益費              | 279,794   | 142,678   | 137,116   | -           | -       | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -    | 97,251    | 101,919 | ▲ 4,667  | -       | -       | -       | -        | -       | -        |
| 土地賃貸収益           | 236,406   | 236,406   | -         | -           | -       | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -    | -         | -       | -        | -       | -       | -       | -        | -       | -        |
| その他賃貸事業収入        | 266,472   | 154,840   | 111,632   | -           | -       | -      | 89,186  | -       | 89,186  | -        | 4       | ▲ 4  | 83,469    | 95,743  | ▲ 12,274 | -       | -       | -       | 43,674   | 50,644  | ▲ 6,970  |
| 不動産賃貸事業費用        | 2,052,791 | 1,686,267 | 366,523   | 149,085     | 74,061  | 75,023 | 168,208 | 104,481 | 63,726  | 134,965  | 135,024 | ▲ 59 | 238,666   | 240,431 | ▲ 1,764  | 145,832 | 140,165 | 5,666   | 196,293  | 193,133 | 3,159    |
| 公租公課             | 520,347   | 520,380   | ▲ 33      | 43,250      | 43,250  | ▲ 0    | 40,926  | 40,928  | ▲ 2     | 87,252   | 87,254  | ▲ 2  | 33,146    | 33,150  | ▲ 4      | 37,363  | 37,371  | ▲ 8     | 39,150   | 39,153  | ▲ 3      |
| 固定資産税            | 520,347   | 520,380   | ▲ 33      | 43,250      | 43,250  | ▲ 0    | 40,926  | 40,928  | ▲ 2     | 87,252   | 87,254  | ▲ 2  | 33,146    | 33,150  | ▲ 4      | 37,363  | 37,371  | ▲ 8     | 39,150   | 39,153  | ▲ 3      |
| その他公租公課          | -         | -         | -         | -           | -       | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -    | -         | -       | -        | -       | -       | -       | -        | -       | -        |
| 諸経費              | 660,345   | 365,136   | 295,209   | 76,803      | 1,779   | 75,024 | 78,464  | 14,945  | 63,518  | 2,743    | 2,799   | ▲ 56 | 168,470   | 170,355 | ▲ 1,884  | 14,867  | 9,315   | 5,552   | 81,746   | 78,800  | 2,946    |
| 管理業務費            | 296,455   | 149,377   | 147,077   | 75,061      | -       | 75,061 | 37,516  | 13,805  | 23,710  | -        | -       | -    | 70,868    | 70,868  | -        | -       | -       | -       | 38,667   | 38,902  | ▲ 235    |
| 水道光熱費            | 210,664   | 130,015   | 80,648    | -           | -       | -      | 38,878  | -       | 38,878  | -        | -       | -    | 75,728    | 86,364  | ▲ 10,636 | -       | -       | -       | 30,525   | 32,140  | ▲ 1,615  |
| 損害保険料            | 28,722    | 27,602    | 1,119     | 1,742       | 1,779   | ▲ 37   | 1,091   | 1,112   | ▲ 21    | 2,743    | 2,799   | ▲ 56 | 1,345     | 1,373   | ▲ 28     | 1,035   | 1,192   | ▲ 156   | 869      | 887     | ▲ 18     |
| 信託報酬             | 7,625     | 6,805     | 819       | -           | -       | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -    | -         | -       | -        | -       | -       | -       | -        | -       | -        |
| その他費用            | 116,878   | 51,334    | 65,544    | -           | -       | -      | 978     | 27      | 951     | -        | -       | -    | 20,528    | 11,748  | 8,780    | 13,832  | 8,123   | 5,708   | 11,684   | 6,868   | 4,816    |
| 減価償却費            | 872,097   | 800,749   | 71,347    | 29,031      | 29,031  | -      | 48,818  | 48,607  | 210     | 44,970   | 44,970  | -    | 37,050    | 36,925  | 124      | 93,600  | 93,478  | 122     | 75,396   | 75,180  | 216      |
| 不動産賃貸事業損益        | 4,842,900 | 4,067,604 | 775,295   | 369,567     | 364,240 | 5,327  | 594,567 | 398,796 | 195,770 | 465,212  | 465,157 | 54   | 244,622   | 300,236 | ▲ 55,614 | 385,902 | 392,536 | ▲ 6,633 | 555,547  | 565,677 | ▲ 10,129 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 5,714,997 | 4,868,354 | 846,643   | 398,599     | 393,272 | 5,327  | 643,386 | 447,404 | 195,981 | 510,182  | 510,127 | 54   | 281,673   | 337,162 | ▲ 55,489 | 479,503 | 486,015 | ▲ 6,511 | 630,944  | 640,857 | ▲ 9,913  |

|                  | ONビル    |         |         | イトーヨーカドー 湘南台店 |         |         | フレスポ稲毛  |         |     | イトーヨーカドー 新浦安店 |         |         | 新橋駅前MTRビル |         |      | パークレーンプラザ |         |          | ホテルオークラ神戸 |         |         |
|------------------|---------|---------|---------|---------------|---------|---------|---------|---------|-----|---------------|---------|---------|-----------|---------|------|-----------|---------|----------|-----------|---------|---------|
|                  | 第14期    | 第13期    | 増減      | 第14期          | 第13期    | 増減      | 第14期    | 第13期    | 増減  | 第14期          | 第13期    | 増減      | 第14期      | 第13期    | 増減   | 第14期      | 第13期    | 増減       | 第14期      | 第13期    | 増減      |
| 不動産賃貸事業収益        | (注)-    | (注)-    | -       | 395,045       | 395,050 | ▲ 4     | 236,406 | 236,406 | -   | 378,165       | 378,165 | -       | 420,000   | 420,000 | -    | 113,299   | 117,409 | ▲ 4,109  | 655,854   | 643,128 | 12,726  |
| 家賃               | -       | -       | -       | 395,000       | 395,000 | -       | -       | -       | -   | 378,165       | 378,165 | -       | 420,000   | 420,000 | -    | 101,643   | 106,763 | ▲ 5,120  | 655,854   | 643,128 | 12,726  |
| 共益費              | -       | -       | -       | -             | -       | -       | -       | -       | -   | -             | -       | -       | -         | -       | -    | 9,043     | 9,043   | -        | -         | -       | -       |
| 土地賃貸収益           | -       | -       | -       | -             | -       | -       | 236,406 | 236,406 | -   | -             | -       | -       | -         | -       | -    | -         | -       | -        | -         | -       | -       |
| その他賃貸事業収入        | -       | -       | -       | 45            | 49      | ▲ 4     | -       | -       | -   | -             | -       | -       | -         | -       | -    | 2,612     | 1,601   | 1,010    | -         | -       | -       |
| 不動産賃貸事業費用        | (注)-    | (注)-    | -       | 132,401       | 129,776 | 2,624   | 18,225  | 18,226  | ▲ 0 | 129,406       | 125,829 | 3,577   | 71,764    | 71,739  | 24   | 61,657    | 45,420  | 16,236   | 354,875   | 350,733 | 4,142   |
| 公租公課             | -       | -       | -       | 43,934        | 43,937  | ▲ 3     | 15,725  | 15,726  | ▲ 0 | 45,752        | 45,755  | ▲ 3     | 28,898    | 28,895  | 2    | 6,440     | 6,446   | ▲ 6      | 98,510    | 98,511  | ▲ 1     |
| 固定資産税            | -       | -       | -       | 43,934        | 43,937  | ▲ 3     | 15,725  | 15,726  | ▲ 0 | 45,752        | 45,755  | ▲ 3     | 28,898    | 28,895  | 2    | 6,440     | 6,446   | ▲ 6      | 98,510    | 98,511  | ▲ 1     |
| その他公租公課          | -       | -       | -       | -             | -       | -       | -       | -       | -   | -             | -       | -       | -         | -       | -    | -         | -       | -        | -         | -       | -       |
| 諸経費              | -       | -       | -       | 6,500         | 3,894   | 2,606   | 2,500   | 2,500   | -   | 10,248        | 6,671   | 3,576   | 1,525     | 1,531   | ▲ 5  | 37,053    | 19,795  | 17,257   | 40,728    | 32,807  | 7,921   |
| 管理業務費            | -       | -       | -       | 1,800         | 1,800   | -       | -       | -       | -   | 1,800         | 1,800   | -       | 1,200     | 1,200   | -    | 9,829     | 10,085  | ▲ 255    | -         | -       | -       |
| 水道光熱費            | -       | -       | -       | -             | -       | -       | -       | -       | -   | -             | -       | -       | -         | -       | -    | 3,454     | 3,122   | 331      | -         | -       | -       |
| 損害保険料            | -       | -       | -       | 1,600         | 1,631   | ▲ 31    | -       | -       | -   | 2,997         | 3,033   | ▲ 35    | 325       | 331     | ▲ 5  | 260       | 266     | ▲ 5      | 12,769    | 12,845  | ▲ 76    |
| 信託報酬             | -       | -       | -       | -             | -       | -       | 2,500   | 2,500   | -   | -             | -       | -       | -         | -       | -    | -         | -       | -        | 4,125     | 4,125   | -       |
| その他費用            | -       | -       | -       | 3,100         | 463     | 2,637   | -       | -       | -   | 5,450         | 1,838   | 3,612   | -         | -       | -    | 23,508    | 6,321   | 17,186   | 23,834    | 15,837  | 7,997   |
| 減価償却費            | -       | -       | -       | 81,966        | 81,944  | 21      | -       | -       | -   | 73,406        | 73,402  | 4       | 41,341    | 41,313  | 28   | 18,164    | 19,178  | ▲ 1,013  | 215,636   | 219,414 | ▲ 3,777 |
| 不動産賃貸事業損益        | 797,040 | 132,526 | 664,513 | 262,644       | 265,273 | ▲ 2,628 | 218,180 | 218,179 | 0   | 248,758       | 252,336 | ▲ 3,577 | 348,235   | 348,260 | ▲ 24 | 51,642    | 71,988  | ▲ 20,346 | 300,978   | 292,394 | 8,584   |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 909,754 | 169,828 | 739,926 | 344,610       | 347,218 | ▲ 2,607 | 218,180 | 218,179 | 0   | 322,164       | 325,738 | ▲ 3,573 | 389,576   | 389,573 | 3    | 69,806    | 91,166  | ▲ 21,359 | 516,615   | 511,808 | 4,806   |

(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。

## 期末算定価額

| 用途         | 物件名称         | 第13期<br>期末算定価額<br>(百万円) | 第14期<br>期末算定価額<br>(百万円) | 増減<br>(百万円) | 直接還元法 |       | DCF法 |         | 期末算定価額<br>評価機関 |
|------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------|-------|-------|------|---------|----------------|
|            |              |                         |                         |             | 還元利回り | 対前期比  | 割引率  | 最終還元利回り |                |
| オフィスビル     | 日産自動車本社ビル新館  | 19,300                  | 18,500                  | ▲ 800       | 5.0%  | +0.3% | 4.8% | 5.2%    | 日本土地建物株式会社     |
|            | 三田MTビル       | 22,000                  | 21,300                  | ▲ 700       | 5.6%  | +0.3% | 5.4% | 5.8%    | 日本土地建物株式会社     |
|            | 丸紅大阪本社ビル     | 15,700                  | 14,600                  | ▲ 1,100     | 6.9%  | +0.5% | 5.3% | 5.7%    | 財団法人日本不動産研究所   |
|            | 新横浜TECHビル    | 9,890                   | 9,130                   | ▲ 760       | 6.1%  | +0.5% | 5.9% | 6.4%    | 日本土地建物株式会社     |
|            | 大崎MTビル       | 20,600                  | 19,400                  | ▲ 1,200     | 5.1%  | +0.3% | 4.8% | 5.2%    | 日本土地建物株式会社     |
|            | 赤坂見附MTビル     | 28,700                  | 26,600                  | ▲ 2,100     | 4.7%  | +0.3% | 4.4% | 4.8%    | 日本土地建物株式会社     |
|            | ONEビル        | 41,000                  | 37,000                  | ▲ 4,000     | 4.5%  | +0.2% | 4.2% | 4.7%    | 財団法人日本不動産研究所   |
| 商業施設       | イトーヨーカドー湘南台店 | 14,200                  | 13,000                  | ▲ 1,200     | 5.4%  | +0.5% | 5.0% | 5.6%    | 財団法人日本不動産研究所   |
|            | フレスポ稲毛       | 5,740                   | 5,230                   | ▲ 510       | 8.6%  | +0.8% | 8.2% | -(注)    | 財団法人日本不動産研究所   |
|            | イトーヨーカドー新浦安店 | 13,700                  | 12,400                  | ▲ 1,300     | 5.1%  | +0.5% | 4.9% | 5.4%    | 日本土地建物株式会社     |
|            | 新橋駅前MTRビル    | 19,100                  | 17,100                  | ▲ 2,000     | 4.6%  | +0.3% | 4.4% | 4.8%    | 日本土地建物株式会社     |
| 住宅         | パークレーンプラザ    | 3,850                   | 3,530                   | ▲ 320       | 5.4%  | +0.5% | 5.2% | 5.7%    | 日本土地建物株式会社     |
| ホテル        | ホテルオークラ神戸    | 18,200                  | 17,500                  | ▲ 700       | 5.3%  | +0.2% | 5.1% | 5.4%    | 株式会社立地評価研究所    |
| 期末算定価額合計 ① |              | 231,980                 | 215,290                 | ▲ 16,690    | -     | -     | -    | -       |                |
| 期末簿価合計 ②   |              | 199,891                 | 199,264                 | ▲ 626       |       |       |      |         |                |
| 差額 ①-②     |              | 32,088                  | 16,025                  | ▲ 16,063    |       |       |      |         |                |

(注)フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

## 資産運用会社に対する運用報酬

2009年3月31日現在

|       | 森トラスト総合リート投資法人<br>規約  | 第14期末現在<br>報酬算定料率 | 報酬算定式   |
|-------|---|-------------------|---|
| 運用報酬1 | 各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額の0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、当該営業期間の月数を12月で除した割合を乗じた金額とします。  | 0.2%→0.15%        | $(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 6 \div 12$ |
| 運用報酬2 | 決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。  | 3%→1.5%           | 「分配可能金額」×1.5%   |
| 運用報酬3 | 本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。)に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。<br>・150億円以下の部分に対して0.4%<br>・150億円超300億円以下の部分に対して0.1%<br>・300億円超の部分に対して0.05% | 左記のとおり            | 「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額  |
| 運用報酬4 | 本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。)に0.05%を乗じて得た金額とします。   | 左記のとおり            | 譲渡価額×0.05%  |

# 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         | 森トラスト株式会社   |
| 連結業績       | 売上高1,607億円 経常利益524億円(2008年3月期)  |
| 賃貸運営施設     | 賃貸ビル62棟、ホテル・リゾート施設28ヶ所(2008年12月時点)  |
| 賃貸面積       | 約201万㎡<br>(賃貸ビル約124万㎡、ホテル客室約6,880室)(2008年12月時点)   |
| 代表的な賃貸運営施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●複合再開発事業<br/>丸の内トラストシティ(丸の内トラストタワー本館・N館、オフィス、シャングリ・ラ ホテル 東京、店舗他)<br/>仙台トラストシティ(仙台トラストタワー(オフィス、ウェスティンホテル仙台、店舗)2010年4月末竣工予定、ザ・レジデンス一番町(住宅)2010年6月竣工予定)<br/>東京汐留ビルディング(オフィス、コンラッド東京・店舗:Pedi汐留他)<br/>城山ガーデン(城山トラストタワー・城山トラストコート・大使館他)<br/>御殿山ガーデン(御殿山トラストタワー・御殿山トラストコート・ホテルラフォーレ東京他)</li> <li>●オフィスビル(上記再開発事業以外)<br/>赤坂ツインタワー・ATT新館<br/>虎ノ門2丁目タワー 他</li> <li>●ホテル・リゾート施設<br/>ラフォーレホテルズ&amp;リゾート<br/>(リゾートホテル・ゴルフ場11ヶ所、シティホテル2カ所)<br/>万平ホテル(軽井沢)<br/>コンラッド東京(東京汐留ビルディング)<br/>ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル<br/>シャングリ・ラ ホテル 東京(丸の内トラストタワー本館(リース契約))<br/>ウェスティンホテル仙台(仙台トラストタワー 2010年8月開業予定)<br/>リーガロイヤルホテルグループ &amp; アソシエイトホテルズ(資本業務提携先)<br/>(グループホテル9ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所)</li> </ul> |



# ご連絡先

## 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

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号/社団法人投資信託協会会員)

- 企画財務部 (IR担当)  
 TEL : 03-3568-8311  
 FAX : 03-3568-8322

## 森トラスト総合リート投資法人 WEBサイト

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





## 注意事項

- 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。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料は金融商品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。