



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13期決算説明資料  
(2008年9月期)

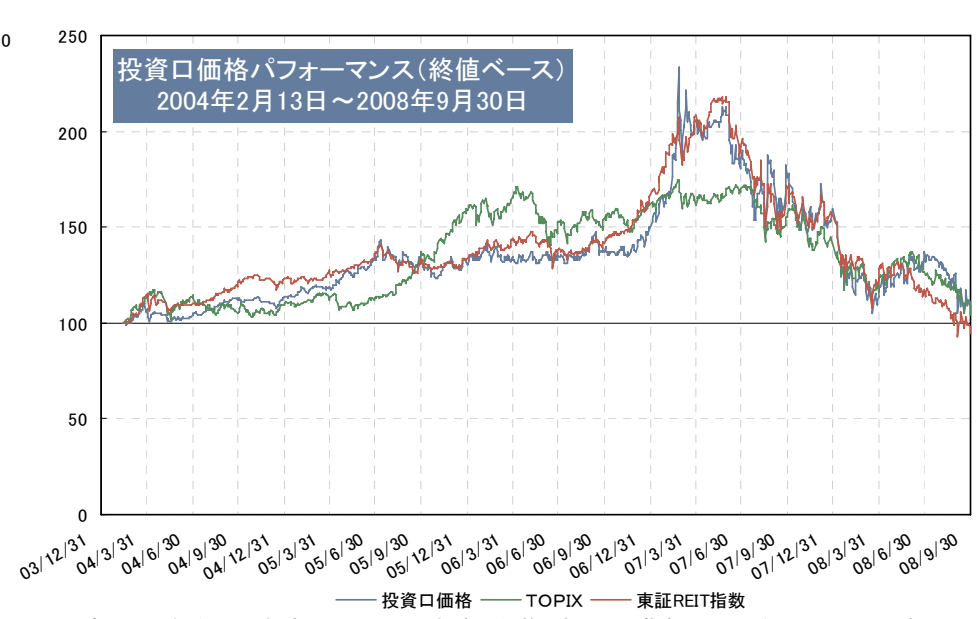
# 目次

第1部	第13期(2008年9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

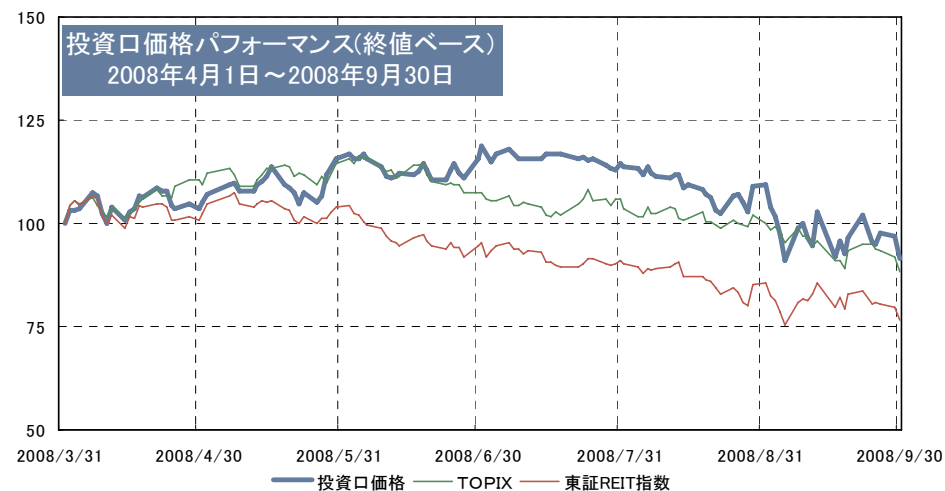
本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

**第1部**  
**第13期(2008年9月期)決算概要**

# 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。



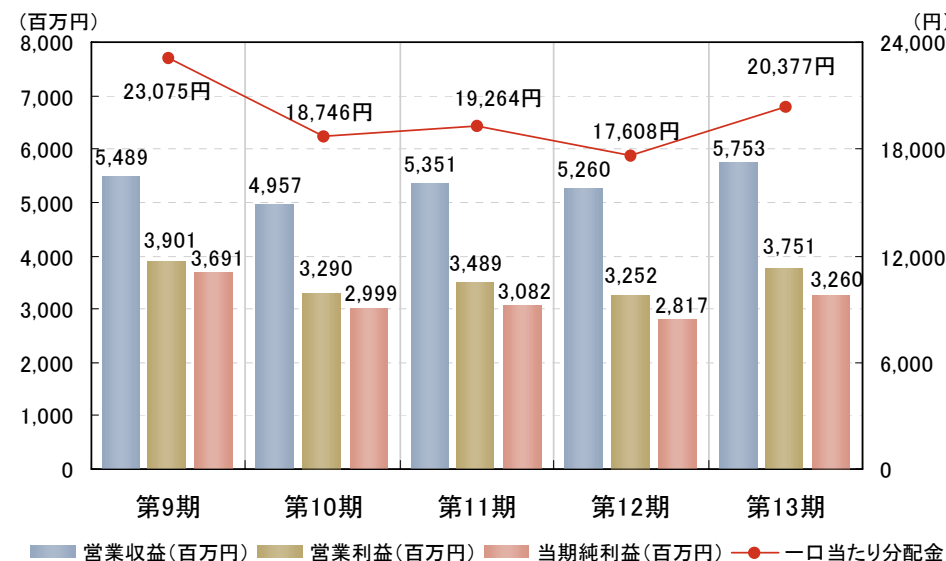
\*2008年4月1日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。

# 第13期決算ハイライト

## 決算ハイライト

- 大崎MTビルの通期稼働が大きく寄与し、増収増益を達成  
一口当たり分配金: **20,377円** (当初予想: 19,609円、前期: 17,608円)  
当初予想比 **+768円**、前期比 **+2,769円**
- 新規物件取得 ONビル 399億円
- 2008年8月末に575億円(うち175億円は借換)の借入並びに借換を実施
- 第三者割当増資の実施(払込期日は第14期初(2008年10月1日))  
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
- 第14期予想分配金 **20,580円**、第15期予想分配金 **21,300円**

## 業績の推移



## 第13期決算の概況

(単位: 百万円)

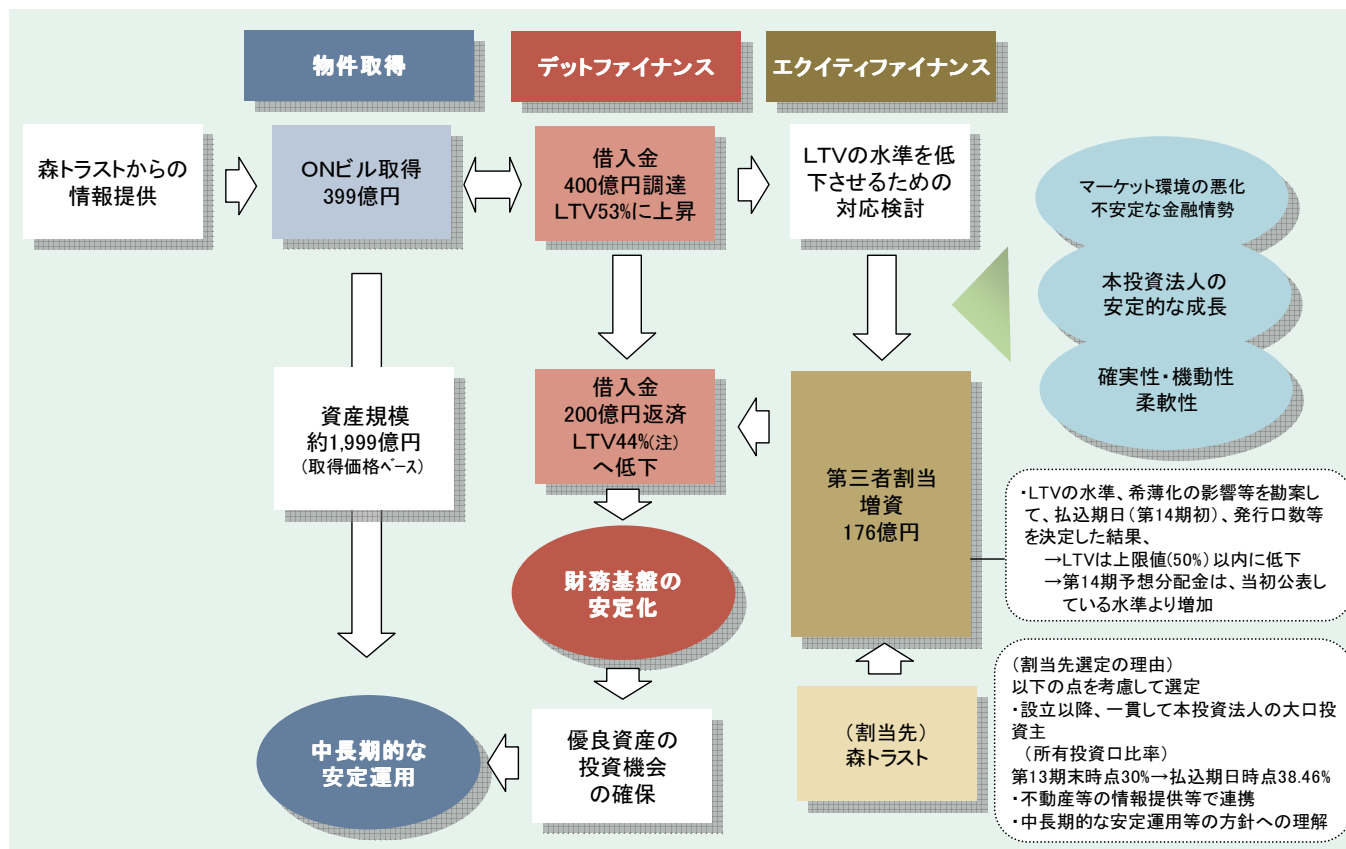
	第13期実績	第12期実績	増減(対前期比)		第13期当初予想(注1)
営業収益	5,753	5,260	493	9.4%	5,561
営業利益	3,751	3,252	498	15.3%	3,580
経常利益	3,261	2,818	442	15.7%	3,138
当期純利益	3,260	2,817	442	15.7%	3,137
一口当たり分配金(円)	20,377	17,608	2,769	15.7%	(注2) 19,609
発行済投資口数(口)	160,000	160,000	-	-	160,000

(注1) 2008年5月14日公表

(注2) 2008年9月22日付プレスリリース「平成20年9月期及び平成21年3月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」のとおり、第13期の一口当たり分配金は、20,150円に修正しています。

# 第13期トピックス①: 物件取得とファイナンスの概要

ONビル取得、取得に伴う借入及び第三者割当増資(第14期初)を実施し、財務基盤の安定化と中長期的な安定運用の強化を図った



(参考) 第三者割当増資の概要	
発行口数 (発行後発行済投資口数)	22,000口 (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 (口数)	森トラスト株式会社 (22,000口)
募集または割当方法	第三者割当の方法によります

(注) LTV算定の基となる総資産額は、第13期末総資産額をもとに2008年10月1日払込の第三者割当増資による手取金及び同日に実行した借入金の返済を勘案して算出しています。

## 第13期トピックス②: 第13期新規取得物件 ONビル

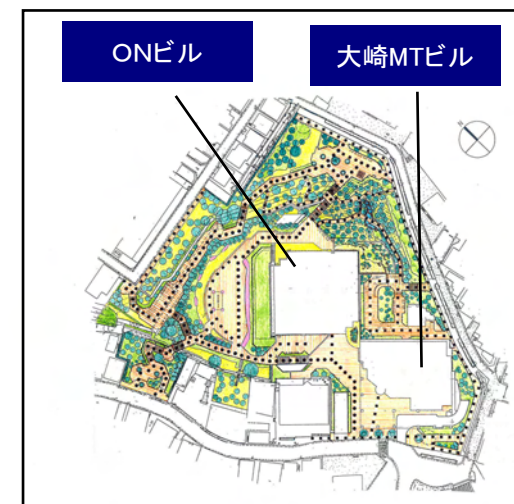
### 大崎MTビルとのシナジー効果が期待できる東京都心部の大型オフィスビル

- 大崎エリアの大規模再開発事業である大崎ビジネスガーデン内にあり、保有物件の「大崎MTビル」と一体的なオフィスゾーンを形成し、運営面において様々なシナジー効果が期待できる
- 大崎ビジネスガーデンにかかる土地及び建物の大部分を所有
- テナント: 神戸製鋼所(一棟一括賃貸借)
- ONビル取得後の資産規模1,999億円(取得価格ベース)



### 物件概要

用途区分	オフィスビル
所在(住居表示)	東京都品川区北品川五丁目9番12号
階数	地下2階付21階建
建築時期	1990年11月
総賃貸可能面積	20,654.60㎡
取得日	2008年8月29日
取得価格	39,900百万円
取得時鑑定評価額 (価格時点)	41,000百万円 (2008年8月1日)
稼働率(テナント数)	100%(1)



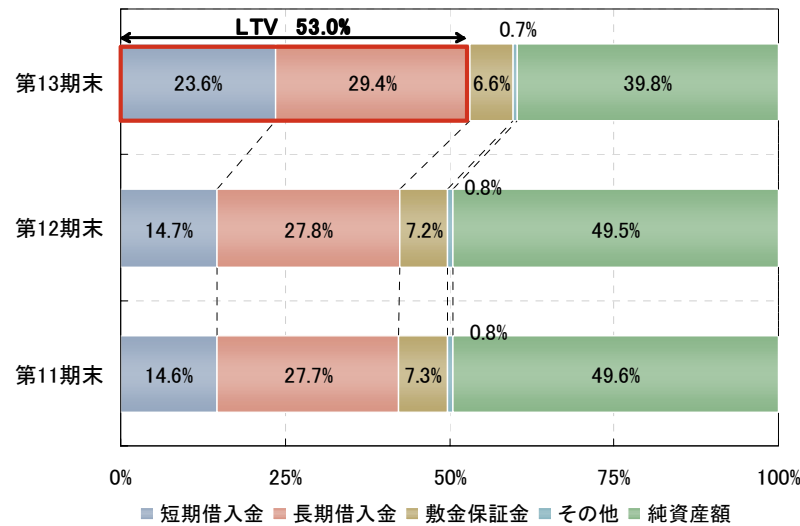


# 第13期トピックス③: 有利子負債の状況

## 有利子負債の状況

	第13期末 現在	2008年10月1日 現在
有利子負債残高(百万円)	111,000	91,000
LTV(期末総資産有利子負債比率)	53.0%	44.0% (注)
長期借入比率(1年内返済予定含む)	55.4%	67.6%
固定金利借入比率	55.4%	67.6%
期中平均借入利率	全体	1.28%
	短期借入金	1.07%
	長期借入金	1.41%

(注)LTV算定の基となる総資産額は、第13期末総資産額をもとに2008年10月1日払込の第三者割当増資による手取金及び同日に実行した借入金の返済を勘案して算出しています。



区分	借入先	借入日	第13期末 残高 (百万円)	第13期 平均借入利率	2008/10/1 現在残高 (百万円)	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	10,000	1.14%	—	2008年10月1日	0ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	三井住友銀行		7,000	1.21%	—			
	三菱東京UFJ銀行		3,000	1.14%	—			
	三井住友銀行	2008年2月29日	1,000	1.25%	1,000	2008年11月28日	2ヶ月	
	みずほコーポレート銀行		6,000	1.05%	6,000			
	住友信託銀行		1,000	1.05%	1,000			
	みずほコーポレート銀行	2008年8月29日	5,000	1.25%	5,000	2009年2月27日	5ヶ月	
	みずほコーポレート銀行		4,000	1.25%	4,000			
	住友信託銀行		4,500	1.25%	4,500			
	三菱UFJ信託銀行	2008年8月29日	4,500	1.25%	4,500	2009年8月31日	11ヶ月	
	三菱東京UFJ銀行		2,000	1.25%	2,000			
	三井住友銀行		1,000	1.25%	1,000			
	常陽銀行			500	1.25%	500		
小計			49,500		29,500			
長期借入金	日本生命保険	2004年3月26日	3,000	1.29%	3,000	2009年2月27日	5ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	新生銀行	2006年8月31日	3,000	1.22%	3,000	2009年8月31日	11ヶ月	
	三菱UFJ信託銀行	2006年9月20日	2,000	1.24%	2,000			
	千葉銀行	2006年8月31日	1,000	1.20%	1,000	2010年2月26日	1年5ヶ月	
	住友信託銀行	2006年9月20日	1,000	1.24%	1,000			
	三井住友銀行	2005年2月28日	5,000	1.15%	5,000	2010年8月31日	1年11ヶ月	
	日本生命保険		3,000	1.09%	3,000			
	三菱UFJ信託銀行	2007年4月25日	3,000	1.39%	3,000	2011年2月28日	2年5ヶ月	
	住友信託銀行	2007年2月28日	2,500	1.37%	2,500			
	第一生命保険	2005年2月28日	2,000	1.09%	2,000	2011年8月31日	2年11ヶ月	
	三菱東京UFJ銀行	2008年8月29日	4,000	1.46%	4,000			
	新生銀行	2007年4月25日	3,000	1.59%	3,000	2012年2月29日	3年5ヶ月	
	日本政策投資銀行	2004年3月26日	2,500	1.65%	2,500			
	日本政策投資銀行	2006年2月28日	2,000	1.46%	2,000	2014年2月28日	5年5ヶ月	
	新生銀行	2007年2月28日	2,000	1.55%	2,000			
	日本生命保険	2006年2月28日	1,000	1.46%	1,000	2015年2月27日	6年5ヶ月	
	八十二銀行	2007年2月28日	1,000	1.55%	1,000			
	住友信託銀行	2008年8月29日	5,000	1.58%	5,000			
	三菱UFJ信託銀行		3,000	1.58%	3,000			
	日本政策投資銀行	2006年8月31日	1,000	1.68%	1,000			
日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%	4,000				
日本政策投資銀行	2007年4月25日	2,000	1.74%	2,000				
第一生命保険	2007年2月28日	2,500	1.92%	2,500				
日本政策投資銀行	2008年8月29日	3,000	1.96%	3,000				
小計			61,500		61,500			
合計			111,000		91,000			



# 第13期トピックス④: 主要な投資主の状況

## 上位10投資主一覧

### 第12期

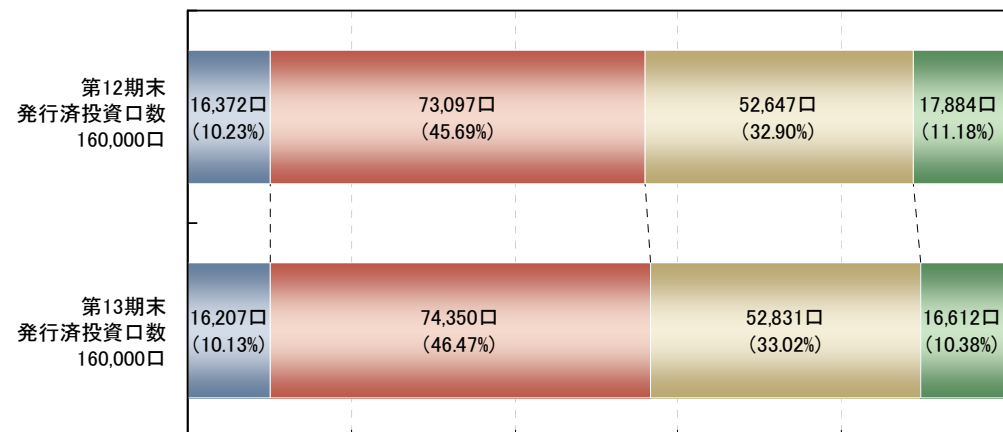
投資主名	所有投資口数	所有投資口数 / 発行済投資口数
森トラスト株式会社	48,000口	30.00%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,391口	7.74%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,039口	6.27%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,067口	5.67%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,401口	4.00%
株式会社北洋銀行	3,831口	2.39%
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,167口	1.98%
株式会社関西アーバン銀行	2,500口	1.56%
株式会社池田銀行	2,400口	1.50%
富士火災海上保険株式会社	2,298口	1.44%
合計	100,094口	62.56%

### 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ージーイーノンディアイエムイー	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%

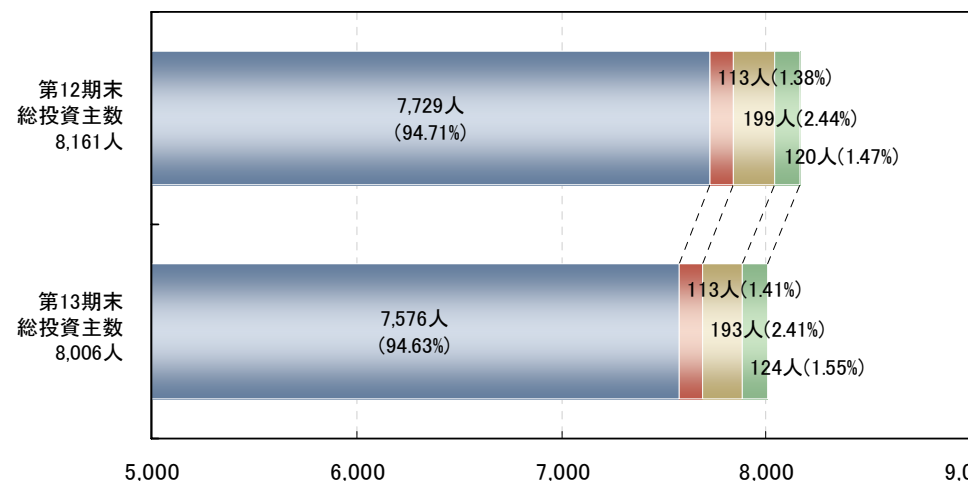
## 投資主構成

■ 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



0% 20% 40% 60% 80% 100%

■ 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13期トピックス⑤:財務指標

## 第13期決算概要

		単位	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
期末総資産額	①	百万円	152,657	151,763	167,639	167,186	209,400
期末有利子負債額	②	百万円	57,500	57,500	71,000	71,000	111,000
期末純資産額	③	百万円	83,692	82,999	83,082	82,817	83,260
不動産賃貸事業損益	④	百万円	3,263	3,562	3,793	3,532	4,067
不動産売却益	⑤	百万円	925	-	-	-	-
減価償却費	⑥	百万円	592	733	748	758	800
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	3,855	4,295	4,542	4,290	4,868
資本的支出	⑧	百万円	59	275	87	528	59
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	3,796	4,020	4,454	3,761	4,808
経常利益	⑩	百万円	3,692	3,000	3,083	2,818	3,261
当期純利益	⑪	百万円	3,691	2,999	3,082	2,817	3,260
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	3,359	3,732	3,831	3,575	4,061
分配総額	⑬	百万円	3,692	2,999	3,082	2,817	3,260
発行済投資口数	⑭	口	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000
一口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	523,075	518,746	519,264	517,608	520,377
一口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	23,075	18,746	19,264	17,608	20,377
一口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	20,995	23,331	23,944	22,347	25,381
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		4.8%	4.0%	3.7%	3.4%	3.1%
ROE(自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		8.8%	7.2%	7.4%	6.8%	7.8%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		37.7%	37.9%	42.4%	42.5%	53.0%

# 第14期・第15期業績予想

## 第14期業績予想

- 不動産賃貸事業損益: 740百万円増加  
 主な増益要因: 「ONビル」の通期稼働、「日産自動車本社ビル新館」「三田MTビル」の賃料等増加  
 主な減益要因: 「新横浜TECHビル」の空室勘案、修繕費の増加
- 営業外費用: 169百万円増加  
 費用増加要因: 「ONビル」取得に伴う借入金の増加、新投資口発行費用

(単位: 千円)

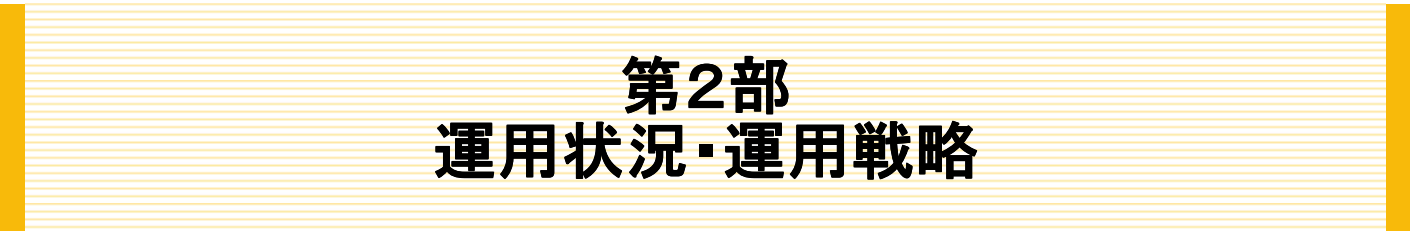
科目		第14期予想	当期(第13期)	増減	
		2008/10/1~2009/3/31	2008/4/1~2008/9/30	金額	当期比
営業収益	(a)	6,913,099	5,753,871	1,159,227	20.1%
不動産賃貸事業収益	(b)	6,913,099	5,753,871	1,159,227	20.1%
賃貸事業収入		6,633,683	5,599,031	1,034,652	
其他賃貸事業収入		279,415	154,840	124,574	
営業費用	(c)	2,500,763	2,002,632	498,131	24.9%
不動産賃貸事業費用	(d)	2,104,814	1,686,267	418,546	24.8%
賃貸事業費用		2,104,814	1,686,267	418,546	
公租公課		519,802	520,380	▲578	
諸経費		706,176	365,136	341,039	
減価償却費	(e)	878,834	800,749	78,085	
販売費及び一般管理費		395,949	316,365	79,584	25.2%
不動産賃貸事業損益	(f)=(b)-(d)	4,808,284	4,067,604	740,680	18.2%
減価償却費控除前利益(NOI)	(e)+(f)	5,687,119	4,868,354	818,765	16.8%
営業利益	(a)-(c)	4,412,335	3,751,239	661,095	17.6%
営業外収益		7,500	13,499	▲5,999	▲44.4%
営業外費用		673,247	503,483	169,764	33.7%
経常利益		3,746,588	3,261,256	485,331	14.9%
税引前当期純利益		3,746,588	3,261,256	485,331	14.9%
当期純利益		3,745,587	3,260,282	485,304	14.9%

(単位: 百万円)

	第13期実績	第14期予想	第15期予想
営業収益	5,753	6,913	7,094
営業利益	3,751	4,412	4,536
経常利益	3,261	3,746	3,877
当期純利益	3,260	3,745	3,876
一口当たり分配金(円)	20,377	20,580	21,300
発行済投資口数(口)	160,000	182,000	182,000

項目	第14期(2008年10月1日~2009年3月31日)及び第15期(2009年4月1日~2009年9月30日)業績予想の前提条件(概要)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第14期及び第15期中に物件の異動がないものとし、2008年9月30日現在保有している13物件を前提としています。</li> <li>■ 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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2008年9月30日現在の160,000口に、2008年10月1日に発行した第三者割当による新投資口22,000口を加えた182,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2008年8月29日に取得した「ONビル」が通期稼働すること等による増収を見込んでいます。</li> <li>■ テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。</li> <li>■ 建物の修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>■ 公租公課については、第14期519百万円、第15期579百万円を想定しています。</li> <li>■ 減価償却費については、第14期878百万円、第15期878百万円を想定しています。</li> <li>■ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用委託報酬、資産保管事務委託手数料、一般事務委託手数料等)については、第14期395百万円、第15期408百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 借入金支払利息等につきましては、第14期673百万円、第15期668百万円を想定しています。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 分配金(一口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達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。</li> </ul>

・当該第14期及び第15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。



## 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 (百万円)	第13期 期末簿価 (百万円)	第13期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	PML (注4)	NOI利回り (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	15,821	19,300	38,901.73 (注1)	8.1%	4.9%
	三田MTビル	東京都港区	1974年9月 (1997年リニューアル実施)	2003年12月1日	16,000	16,143	22,000	21,043.02	10.5%	5.6%
	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	12,351	15,700	41,574.47	3.4%	8.1%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,865	9,890	25,187.22	8.7%	9.7%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月 (2008年リニューアル実施)	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 (追加取得分)	13,526	13,631	20,600	26,980.68 (注2)	11.5%	7.2%
	赤坂見附MTビル	東京都港区	1975年2月 (2005年リニューアル実施)	2006年5月29日	27,000	26,882	28,700	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	40,807	41,000	32,812.27	8.0%	4.7%
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	11,225	14,200	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	5,740	(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	12,025	13,700	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	18,070	19,100	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	3,340	3,850	5,246.78	14.9%	5.7%
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	18,339	18,200	72,246.86	17.8%	5.4%
合計	—	—	—	—	199,976	199,891	231,980	—	4.5%	5.6%

(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。

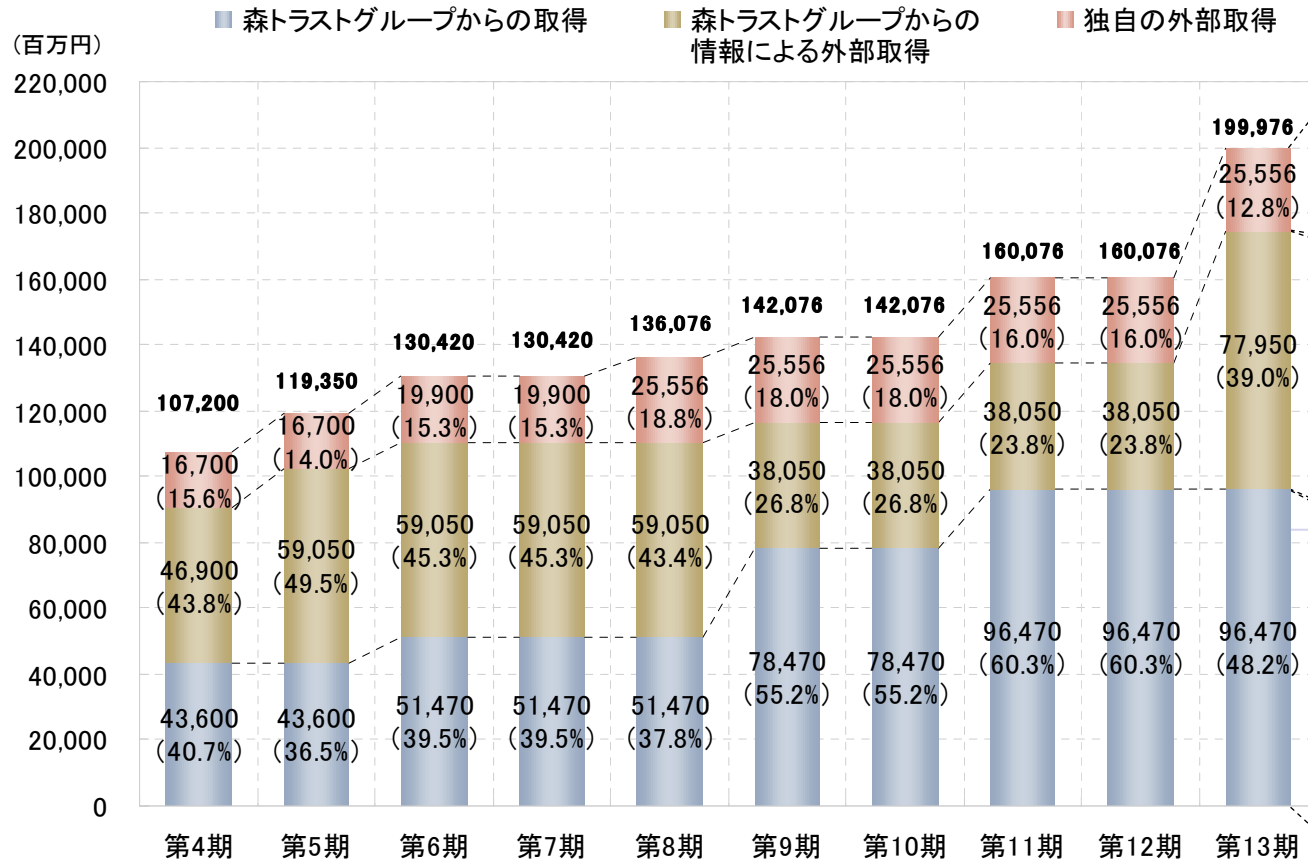
(注4) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。

(注5) NOI利回りは第13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

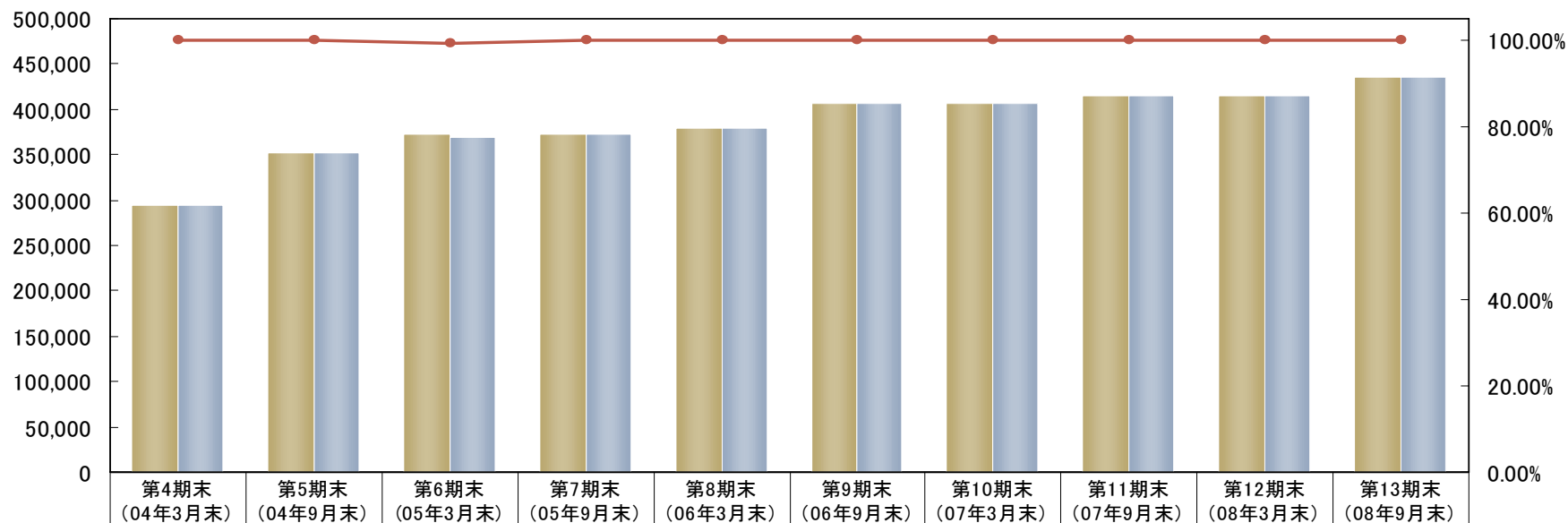
森トラストグループからの取得

- 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



	第4期末 (04年3月末)	第5期末 (04年9月末)	第6期末 (05年3月末)	第7期末 (05年9月末)	第8期末 (06年3月末)	第9期末 (06年9月末)	第10期末 (07年3月末)	第11期末 (07年9月末)	第12期末 (08年3月末)	第13期末 (08年9月末)
総賃貸可能面積 (㎡)	294,362.40	351,983.78	372,371.04	372,361.77	379,051.60	407,231.68	407,231.68	415,293.05	415,293.05	435,947.65
総賃貸面積 (㎡)	294,362.40	351,983.78	369,879.12	371,952.09	378,721.50	406,905.66	407,084.64	414,819.99	414,789.53	435,413.38
ポートフォリオ稼働率	100.00%	100.00%	99.33%	99.89%	99.91%	99.92%	99.96%	99.89%	99.88%	99.88%

フレスポ稲毛	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%
イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
日日本社ビル	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-	-	-
日産自動車本社ビル新館	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%
三田MTビル	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%
パークレーンプラザ	-	-	83%	91%	93%	93%	97%	89%	89%	88%
大崎MTビル	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
赤坂見附MTビル	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%
ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
ポートフォリオ	100.00%	100.00%	99.33%	99.89%	99.91%	99.92%	99.96%	99.89%	99.88%	99.88%



## 運用状況④: 賃貸借契約の概要

運用状況・運用戦略

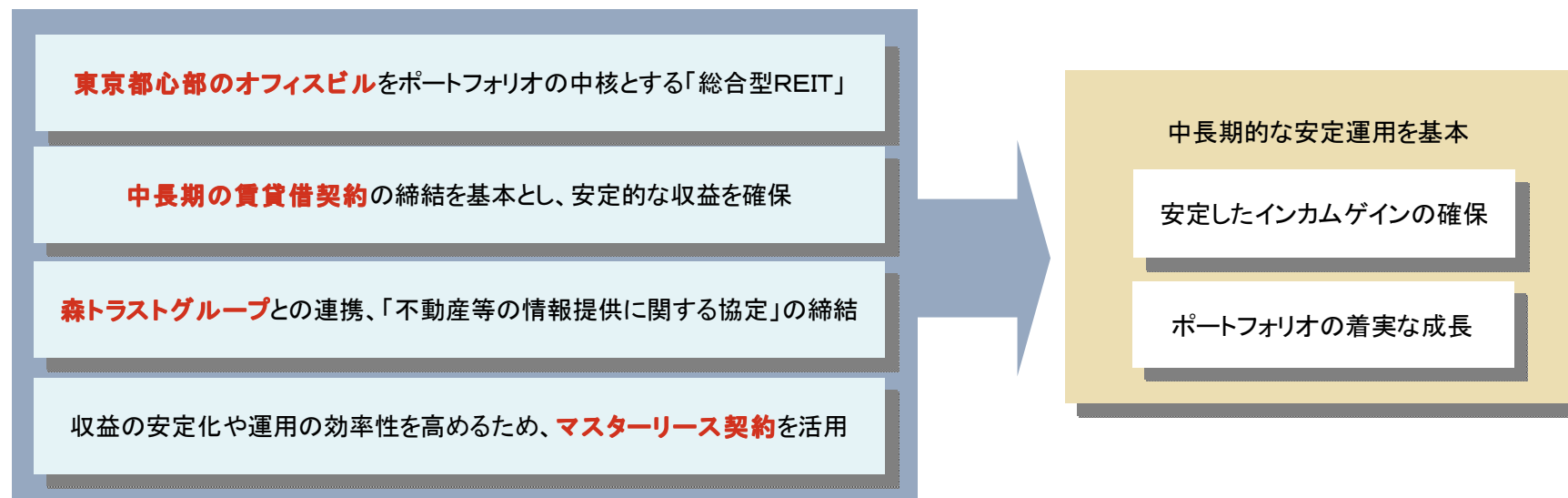
(2008年9月30日現在)

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9月30日	日産自動車
	三田MTビル	森トラスト	マスターリース契約	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	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	2009年2月28日 (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	—
	ON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 (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 (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 (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15)	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

	東京都心部 (注1)		その他 (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: 2008年9月30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	その他の地域
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>■ ON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	<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 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>	

安定した収益を確保しつつ、成長するための戦略

マーケット環境

- 2007年中旬から不動産への資金流入が細り、新興不動産企業の破綻が相次いで発生。先行き不安から不動産取引は減少傾向も見られ、物件を購入する力のある企業は限られたものになっている。
- 2008年に入り経済先行き不透明感から一部に賃貸市場に軟化の兆しが見えたが、夏以降、景気の減速が明らかになったことにより、企業の拡張・移転が減速化している。

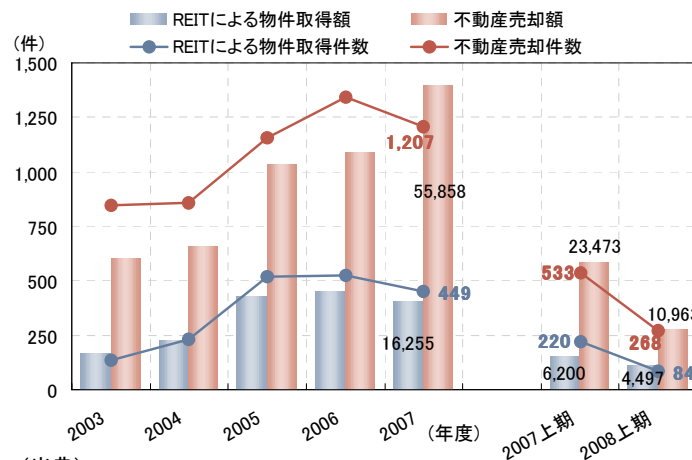
外部成長戦略

- 優良投資物件の情報収集力強化
- 厳選した上で「質の良い」物件へ投資

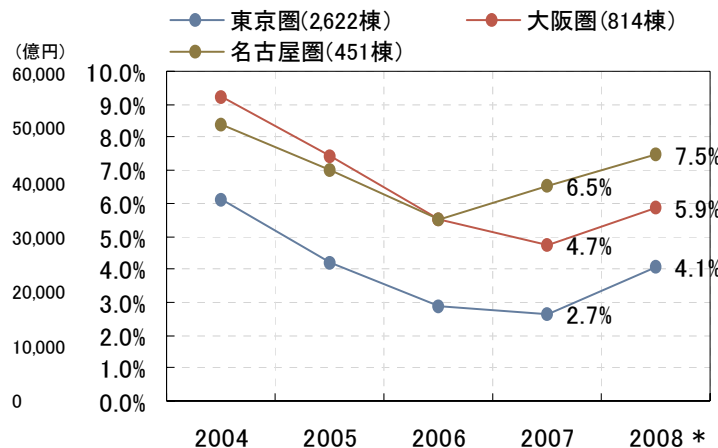
内部成長戦略

- 市場賃料相場と乖離するテナントとの賃料改定時における増額の実現
- 高稼働率維持のため、テナントとのリレーションシップの強化
- 空室がある物件(新横浜TECHビル、パークレーンプラザ)のテナントの確保

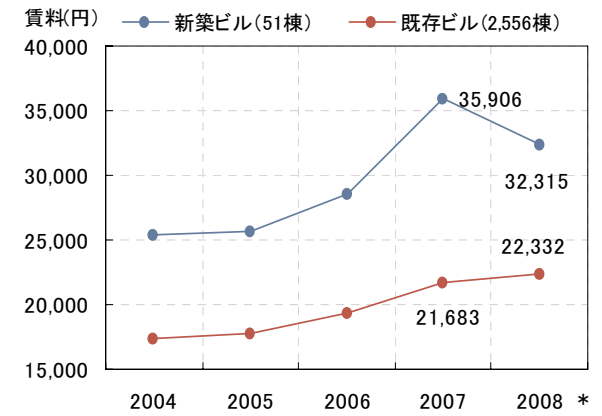
(図1)上場企業等の不動産取引(売却額・件数)及びREITの物件取得額・件数の推移



(図2)東京・大阪・名古屋ビジネス地区のオフィスビル平均空室率の比較 (各年12月末時点)



(図3)東京ビジネス地区のオフィスビル平均賃料の変化 (各年12月末時点)



\*2008年9月末時点

(出典)

図1: 図中の不動産売却額及び不動産売却件数については、みずほ信託銀行「不動産トピックス2008年11月号 不動産売買実態調査」のデータを基に並びにREITによる物件取得額及びREITによる物件取得件数については、JAPAN REIT.COM運営「JAPAN REIT DB」のデータを基に作成

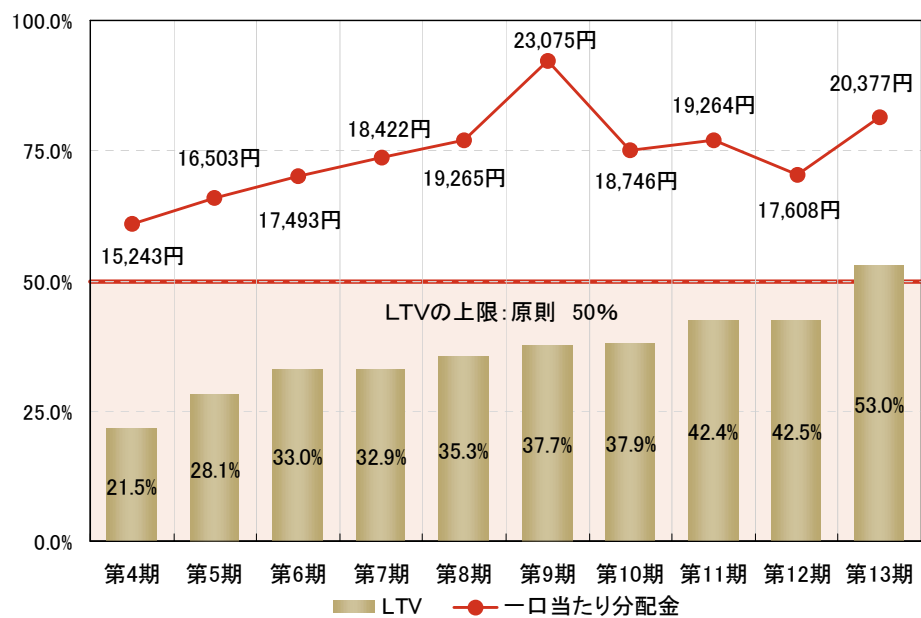
図2、図3: 三鬼商事㈱「MIKI OFFICE MARKET REPORT 2008年10月 東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

# 運用戦略④：財務戦略

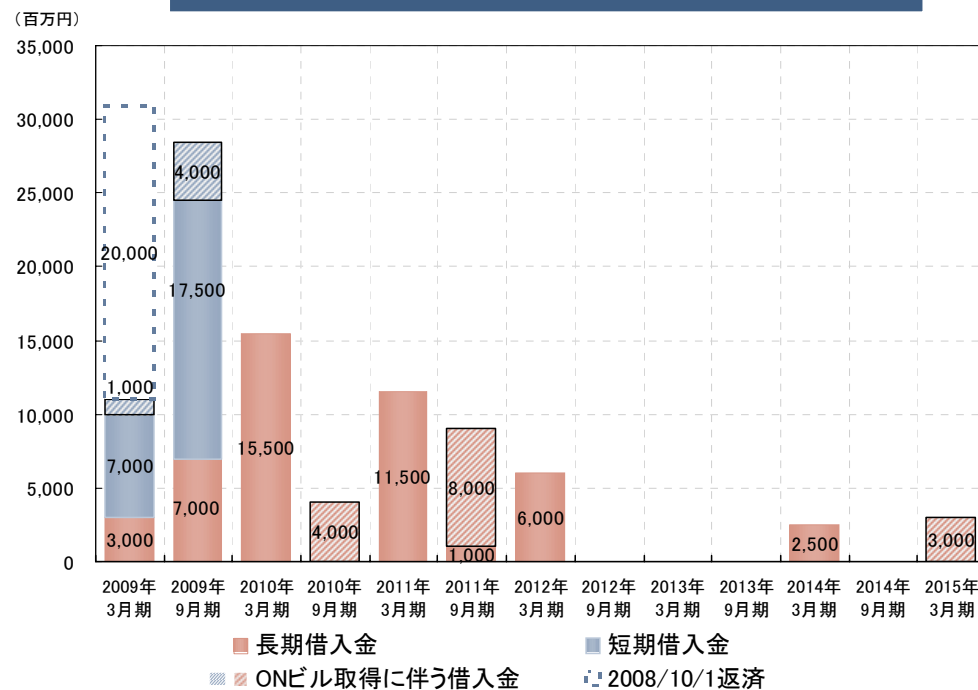
## 財務安定性の向上に重点

- 低レバレッジ戦略の維持
- 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
- 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 參考資料

## 貸借対照表

(単位:千円)

科目	前期(第12期) (2008/3/31)	当期(第13期) (2008/9/30)	増減	
			金額	前期比
<b>資産の部</b>				
流動資産	7,388,273	9,498,820	2,110,546	28.6%
現金及び預金	6,317,661	6,329,947	12,286	
信託現金及び信託預金	1,002,896	2,852,864	1,849,968	
その他の流動資産	67,715	316,007	248,292	
固定資産	159,798,469	199,901,653	40,103,184	25.1%
有形固定資産	159,788,193	199,891,377	40,103,184	25.1%
建物等	23,869,550	23,361,649	▲507,901	
土地	112,996,043	112,996,043	-	
信託建物等	7,064,599	12,589,146	5,524,546	
信託土地	15,857,999	50,944,538	35,086,538	
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>167,186,742</b>	<b>209,400,474</b>	<b>42,213,731</b>	<b>25.2%</b>
<b>負債の部</b>				
流動負債	28,789,351	60,901,598	32,112,246	111.5%
未払金等	451,080	349,563	▲101,517	
短期借入金	24,500,000	49,500,000	25,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	10,000,000	7,000,000	
前受金	836,851	1,020,571	183,720	
その他の流動負債	1,419	31,463	30,043	
固定負債	55,580,050	65,238,532	9,658,482	17.4%
長期借入金	43,500,000	51,500,000	8,000,000	
預り敷金及び保証金	12,080,050	11,603,603	▲476,447	
信託預り敷金及び保証金	-	2,134,929	2,134,929	
<b>負債合計</b>	<b>84,369,402</b>	<b>126,140,130</b>	<b>41,770,728</b>	<b>49.5%</b>
<b>純資産の部</b>				
投資主資本	82,817,340	83,260,343	443,002	0.5%
出資総額	80,000,000	80,000,000	-	-
剰余金	2,817,340	3,260,343	443,002	15.7%
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	2,817,340	3,260,343	443,002	
<b>純資産合計</b>	<b>82,817,340</b>	<b>83,260,343</b>	<b>443,002</b>	<b>0.5%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>167,186,742</b>	<b>209,400,474</b>	<b>42,213,731</b>	<b>25.2%</b>



# 損益計算書

(単位:千円)

科目	前期(第12期) (2007/10/1~2008/3/31)	当期(第13期) (2008/4/1~2008/9/30)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	5,260,109	5,753,871	493,762	9.4%
不動産賃貸事業収益 (b)	5,260,109	5,753,871	493,762	9.4%
賃貸事業収入	5,129,716	5,599,031	469,314	
家賃	4,782,347	5,219,947	437,599	
共益費	110,963	142,678	31,714	
土地賃貸収益	236,406	236,406	-	
その他賃貸事業収入	130,392	154,840	24,448	
営業費用 (c)	2,007,728	2,002,632	▲5,096	▲0.3%
不動産賃貸事業費用 (d)	1,727,997	1,686,267	▲41,730	▲2.4%
賃貸事業費用	1,727,997	1,686,267	▲41,730	
公租公課	489,529	520,380	30,851	
諸経費	480,290	365,136	▲115,153	
管理業務費	264,413	149,377	▲115,036	
水道光熱費	106,978	130,015	23,036	
修繕費	73,608	50,657	▲22,951	
損害保険料	27,838	27,602	▲235	
その他費用	7,450	7,483	32	
減価償却費 (e)	758,178	800,749	42,571	
販売費及び一般管理費	279,730	316,365	36,634	13.1%
資産運用報酬	185,720	208,633	22,912	
その他の営業費用	94,010	107,731	13,721	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	3,532,111	4,067,604	535,493	15.2%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	4,290,289	4,868,354	578,064	13.5%
営業利益 (a)-(c)	3,252,380	3,751,239	498,859	15.3%
営業外収益	15,874	13,499	▲2,374	▲15.0%
営業外費用	449,963	503,483	53,520	11.9%
支払利息	449,963	503,483	53,520	
経常利益	2,818,292	3,261,256	442,964	15.7%
税引前当期純利益	2,818,292	3,261,256	442,964	15.7%
法人税等	1,003	973	▲29	▲3.0%
法人税、住民税及び事業税	1,004	971	▲32	
法人税等調整額	▲0	1	2	
当期純利益	2,817,288	3,260,282	442,993	15.7%
前期繰越利益	51	60	8	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	2,817,340	3,260,343	443,002	

# 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12期)	当期(第13期)
	2007/10/1～2008/3/31	2008/4/1～2008/9/30
当期末処分利益	2,817,340,475円	3,260,343,153円
分配金の額	2,817,280,000円	3,260,320,000円
(投資一口当たり分配金の額)	17,608円	20,377円
次期繰越利益	60,475円	23,153円

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	前期(第12期)	当期(第13期)
	2007/10/1～2008/3/31	2008/4/1～2008/9/30
<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	2,818,292	3,261,256
減価償却費	758,178	800,749
その他	▲140,694	▲52,078
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,435,775	4,009,926
<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	▲466,407	▲40,988,391
預り敷金保証金の収入・支出	▲101,444	1,658,482
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲567,851	▲39,329,909
<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
長期借入れによる収入	-	15,000,000
分配金の支払額	▲3,083,018	▲2,817,762
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,083,018	37,182,237
現金及び現金同等物の増減額	▲215,094	1,862,254
現金及び現金同等物の期首残高	7,535,652	7,320,558
現金及び現金同等物の期末残高	7,320,558	9,182,812

# 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13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減
不動産賃貸事業収益	5,753,871	5,260,109	493,762	438,302	438,302	-	503,278	503,278	-	600,182	600,177	4	540,668	530,757	9,911	532,702	248,509	284,192	758,811	751,411	7,399
家賃	5,219,947	4,782,347	437,599	438,302	438,302	-	503,278	503,278	-	600,177	600,177	-	343,005	343,005	-	532,702	248,509	284,192	708,166	708,166	-
共益費	142,678	110,963	31,714	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,919	101,919	-	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	236,406	236,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	154,840	130,392	24,448	-	-	-	-	-	-	4	-	4	95,743	85,832	9,911	-	-	-	50,644	43,244	7,399
不動産賃貸事業費用	1,686,267	1,727,997	▲ 41,730	74,061	74,159	▲ 97	104,481	90,323	14,157	135,024	135,188	▲ 164	240,431	230,942	9,489	140,165	295,252	▲ 155,086	193,133	190,319	2,814
公租公課	520,380	489,529	30,851	43,250	43,250	▲ 0	40,928	40,546	381	87,254	87,276	▲ 21	33,150	33,210	▲ 59	37,371	37,487	▲ 115	39,153	38,999	153
固定資産税	520,380	489,529	30,851	43,250	43,250	▲ 0	40,928	40,546	381	87,254	87,276	▲ 21	33,150	33,210	▲ 59	37,371	37,487	▲ 115	39,153	38,999	153
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	365,136	480,290	▲ 115,153	1,779	1,877	▲ 98	14,945	1,198	13,746	2,799	2,942	▲ 142	170,355	159,555	10,799	9,315	170,566	▲ 161,250	78,800	76,096	2,704
管理業務費	149,377	264,413	▲ 115,036	-	-	-	13,805	-	13,805	-	-	-	70,868	70,868	-	-	140,385	▲ 140,385	38,902	38,868	33
水道光熱費	130,015	106,978	23,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,364	75,369	10,995	-	-	-	32,140	28,607	3,533
損害保険料	27,602	27,838	▲ 235	1,779	1,877	▲ 98	1,112	1,171	▲ 58	2,799	2,942	▲ 142	1,373	1,450	▲ 76	1,192	1,190	1	887	895	▲ 7
信託報酬	6,805	6,625	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	51,334	74,434	▲ 23,099	-	-	-	27	27	-	-	-	-	11,748	11,866	▲ 118	8,123	28,990	▲ 20,867	6,868	7,723	▲ 855
減価償却費	800,749	758,178	42,571	29,031	29,031	-	48,607	48,578	28	44,970	44,970	-	36,925	38,176	▲ 1,250	93,478	87,199	6,279	75,180	75,223	▲ 43
不動産賃貸事業損益	4,067,604	3,532,111	535,493	364,240	364,142	97	398,796	412,954	▲ 14,157	465,157	464,988	168	300,236	299,814	422	392,536	▲ 46,743	439,279	565,677	561,091	4,585
減価償却費控除前利益(NOI)	4,868,354	4,290,289	578,064	393,272	393,174	97	447,404	461,533	▲ 14,128	510,127	509,959	168	337,162	337,991	▲ 828	486,015	40,456	445,558	640,857	636,315	4,541

	ONビル(注1)			イトーヨーカドー湘南台店			フレス稲毛			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13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減	第13期	第12期	増減
不動産賃貸事業収益	(注2)-	-	-	395,050	395,045	4	236,406	236,406	-	378,165	378,165	-	420,000	420,000	-	117,409	114,840	2,568	643,128	643,215	▲ 87
家賃	-	-	-	395,000	395,000	-	-	-	-	378,165	378,165	-	420,000	420,000	-	106,763	104,526	2,236	643,128	643,215	▲ 87
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	-	-	-	49	45	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,601	1,269	331	-	-	-
不動産賃貸事業費用	(注2)-	-	-	129,776	129,629	147	18,226	18,224	1	125,829	123,327	2,501	71,739	43,149	28,590	45,420	45,423	▲ 2	350,733	352,057	▲ 1,323
公租公課	-	-	-	43,937	44,188	▲ 250	15,726	15,724	1	45,755	43,782	1,972	28,895	-	28,895	6,446	6,436	10	98,511	98,628	▲ 117
固定資産税	-	-	-	43,937	44,188	▲ 250	15,726	15,724	1	45,755	43,782	1,972	28,895	-	28,895	6,446	6,436	10	98,511	98,628	▲ 117
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	-	3,894	3,534	360	2,500	2,500	-	6,671	6,157	513	1,531	1,864	▲ 332	19,795	18,162	1,632	32,807	35,834	▲ 3,026
管理業務費	-	-	-	1,800	1,800	-	-	-	-	1,800	1,800	-	1,200	1,200	-	10,085	9,491	594	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,122	3,001	121	-	-	-
損害保険料	-	-	-	1,631	1,734	▲ 102	-	-	-	3,033	3,129	▲ 96	331	439	▲ 107	266	280	▲ 14	12,845	12,725	119
信託報酬	-	-	-	-	-	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,125	4,125	-
その他費用	-	-	-	463	-	463	-	-	-	1,838	1,228	610	-	225	▲ 225	6,321	5,389	932	15,837	18,983	▲ 3,146
減価償却費	-	-	-	81,944	81,907	37	-	-	-	73,402	73,386	15	41,313	41,284	28	19,178	20,824	▲ 1,646	219,414	217,594	1,820
不動産賃貸事業損益	132,526	-	132,526	265,273	265,416	▲ 142	218,179	218,181	▲ 1	252,336	254,837	▲ 2,501	348,260	376,850	▲ 28,590	71,988	69,417	2,571	292,394	291,158	1,236
減価償却費控除前利益(NOI)	169,828	-	169,828	347,218	347,323	▲ 105	218,179	218,181	▲ 1	325,738	328,224	▲ 2,486	389,573	418,135	▲ 28,562	91,166	90,241	924	511,808	508,752	3,056

(注1)第13期中の物件売買 取得:「ONビル」(2008年8月29日)

(注2)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

参考資料

用途	物件名称	第12期 期末算定価額 (百万円)	第13期 期末算定価額 (百万円)	直接還元法	DCF法		期末算定価額 評価機関
				還元利回り	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	19,100	19,300	4.7%	4.5%	4.9%	日本土地建物株式会社
	三田MTビル	21,700	22,000	5.3%	5.1%	5.5%	日本土地建物株式会社
	丸紅大阪本社ビル	15,800	15,700	6.4%	4.9%	5.3%	財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	9,910	9,890	5.6%	5.4%	5.9%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	20,100	20,600	4.8%	4.5%	4.9%	日本土地建物株式会社
	赤坂見附MTビル	28,700	28,700	4.4%	4.1%	4.5%	日本土地建物株式会社
	ONビル	—	41,000	4.3%	4.0%	4.5%	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	15,100	14,200	4.9%	4.5%	5.1%	財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	5,750	5,740	7.8%	7.5%	—(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	13,800	13,700	4.6%	4.4%	4.9%	日本土地建物株式会社
	新橋駅前MTRビル	19,100	19,100	4.3%	4.1%	4.5%	日本土地建物株式会社
住宅	パークレーンプラザ	3,770	3,850	4.9%	4.7%	5.2%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	18,200	5.1%	4.8%	5.2%	株式会社立地評価研究所
合計		191,830	231,980	—	—	—	

(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

	森トラスト総合リート投資法人 規約	第13期末現在 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。	<b>0.2%→0.15%</b>	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 6 \div 12$
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。	<b>3%→1.5%</b>	「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。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・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64棟, ホテル・リゾート施設28ヶ所(2008年10月時点)
賃貸面積	約192万㎡ (賃貸ビル約116万㎡, ホテル客室約6,900室)(2008年10月時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>複合再開発事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 丸の内トラストタワーN館(竣工済)・本館(2008年11月竣工予定)</li> <li>- 仙台トラストシティ(仙台トラストタワー(事務所・ホテル棟)2010年4月竣工予定、ザ・レジデンス一番町(住宅棟)2010年5月竣工予定)</li> <li>- 東京汐留ビルディング(オフィス・ホテル:コンラッド東京・店舗:Pedi汐留 他)</li> <li>- 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)</li> <li>- 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> </ul> </li> <li>● <b>オフィスビル(上記再開発事業以外)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 赤坂ツインタワー・ATT新館</li> <li>- 虎ノ門2丁目タワー 他</li> </ul> </li> <li>● <b>ホテル・リゾート施設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ラフォーレホテルズ&amp;リゾート (リゾートホテル・ゴルフ場11ヶ所、シティホテル2ヶ所)</li> <li>- コンラッド東京(東京汐留ビルディング)</li> <li>- 万平ホテル(軽井沢)</li> <li>- 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)(グループホテル9ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所)</li> <li>- ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル</li> <li>- シャングリ・ラ ホテル 東京 (丸の内トラストタワー本館27~37階 2009年3月開業予定)</li> <li>- ウェスティンホテル仙台 (仙台トラストタワー1~3階及び25~37階2010年8月開業予定)</li> </ul> </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 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 : 03-5511-2461

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/>





## 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。