



**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6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6期決算の概要 .....	2
第2部	運用戦略 .....	16
第3部	ご参考 .....	26

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6期決算の概要

## ポイント

- 一口当たり分配金:17,493円
- 新規2物件の取得
  - ✓ 東京都心部の高級賃貸住宅「パークレーンプラザ」
  - ✓ 東京都心部の優良オフィスビル「大崎MTビル」

# 決算ハイライト

## 予想を上回る分配金の実現

- 設立以来、5期連続増収、増益の達成
- 一口当たり分配金：17,493円(予想:17,000円)、前期比 + 990円
- 第7期予想：一口当たり分配金18,000円

## パークレーンプラザの取得

- 取得日:2004年12月24日 取得価格:3,200百万円
- 本投資法人初の住宅投資案件
- 青山・原宿エリアに立地する高級賃貸住宅



## 大崎MTビルの取得

- 取得日:2005年3月31日 取得価格:7,870百万円
- 森トラストによるセール・アンド・リースバック(マスターリース契約期間5年)
- 品川区大崎のオフィス集積エリアに立地する住友重機械工業本社ビル



# 決算ハイライト

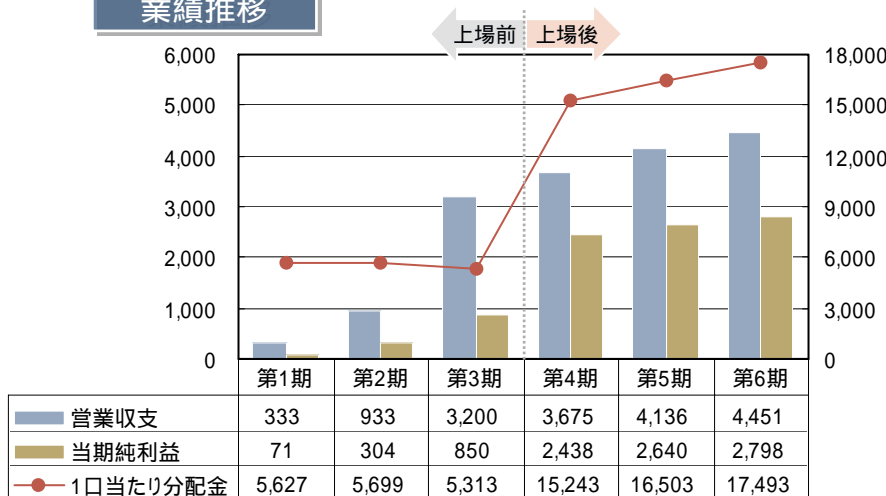
## ハイライト情報

- 営業収益4,451百万円、当期純利益2,798百万円、1口当たり分配金は 17,493円。

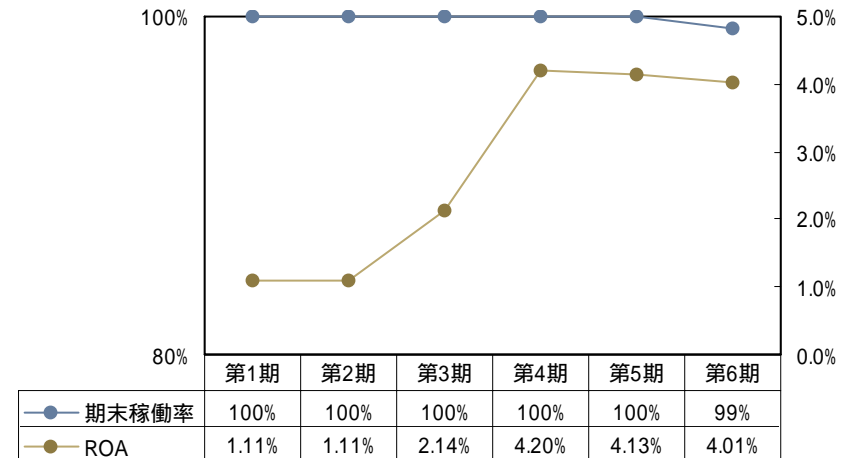
(単位:百万円)

	第5期 (実績)	第6期 (予想)	第6期 (実績)	増減 (第5期対比)
営業収益	4,136	4,408	4,451	7.6%
営業利益	2,754	2,867	2,940	6.7%
経常利益	2,641	2,721	2,799	6.0%
NOI	3,526	3,729	3,807	8.0%
当期純利益	2,640	2,720	2,798	6.0%
1口当たり分配金(円)	16,503	17,000	17,493	6.0%

## 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6期)		前期(第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	金額	比率
経常損益	賃貸事業収益	4,359,466		4,066,659		292,806	
	家賃	4,010,473		3,720,074		290,398	
	共益費	110,408		107,263		3,144	
	土地賃貸収益	238,585		239,321		736	
	その他賃貸事業収益	92,201		69,810		22,391	
	不動産賃貸事業収益	4,451,668	100.0%	4,136,470	100.0%	315,197	7.6%
	賃貸事業費用	1,222,905		1,133,334		89,570	
	公租公課	453,591		453,609		18	
	諸経費	190,404		156,013		34,391	
	管理業務費	79,754		82,730		2,975	
	水道光熱費	77,007		53,888		23,119	
	修繕費	12,144		1,001		11,143	
	損害保険料	17,984		15,122		2,861	
	その他費用	3,514		3,271		243	
	減価償却費	578,909		523,711		55,197	
	不動産賃貸事業費用	1,222,905	27.5%	1,133,334	27.4%	89,570	7.9%
	不動産賃貸事業損益	3,228,763	72.5%	3,003,135	72.6%	225,627	7.5%
	減価償却費控除前利益(NOI)	3,807,672	85.5%	3,526,847	85.3%	280,824	8.0%
	資産運用報酬	138,202		125,541		12,661	
	その他の営業費用	150,516		122,657		27,858	
営業利益	2,940,044	66.0%	2,754,936	66.6%	185,108	6.7%	
営業外収益	27	0.0%	1,854	0.0%	1,826	98.5%	
営業外費用	140,159	3.1%	115,419	2.8%	24,740	21.4%	
支払利息	133,315		108,575		24,740		
創業費償却	6,844		6,844		-		
経常利益	2,799,912	62.9%	2,641,370	63.8%	158,541	6.0%	
税引前当期純利益	2,799,912	62.9%	2,641,370	63.8%	158,541	6.0%	
法人税、住民税及び事業税	1,013		973		39		
法人税等調整額	1		18		16		
当期純利益	2,798,901	62.9%	2,640,415	63.8%	158,485	6.0%	
前期繰越利益	18		83		64		
当期末処分利益	2,798,919		2,640,498		158,421		

## 増収増益要因

当期も増収、増益を達成しましたが、その主な要因は以下のとおりです。

- 前期に取得したイトーヨーカドー新浦安店の通期稼働
- パークレーンプラザの新規取得(取得日2004年12月24日、取得価格3,200百万円)による期中稼働

# 貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
	2004/10/1 ~ 2005/3/31		2004/4/1 ~ 2004/9/30		金額	比率
<b>流動資産</b>	5,985,242	4.3%	5,206,657	4.0%	778,584	15.0%
現金及び預金	5,288,834		4,496,390		792,443	
信託現金及び信託預金	628,789		628,789		0	
その他の流動資産	67,618		81,478		13,859	
<b>固定資産</b>	133,521,113	95.7%	122,725,487	96.0%	10,795,626	8.8%
有形固定資産	133,510,873	95.7%	122,715,487	96.0%	10,795,386	8.8%
不動産	129,124,347		118,328,960		10,795,386	
建物等	25,480,370		22,482,372		2,997,998	
土地	103,643,976		95,846,588		7,797,388	
信託不動産	4,386,526		4,386,526		-	
建物等	-		-		-	
土地	4,386,526		4,386,526		-	
無形固定資産	240	0.0%	-		240	-
その他無形固定資産	240		-		240	
投資その他の資産	10,000	0.0%	10,000	0.0%	-	-
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
<b>繰延資産</b>	20,533	0.0%	27,377	0.0%	6,844	25.0%
創業費	20,533		27,377		6,844	
<b>資産合計</b>	<b>139,526,889</b>	<b>100.0%</b>	<b>127,959,523</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,567,366</b>	<b>9.0%</b>
<b>流動負債</b>	22,115,758	15.9%	22,777,900	17.8%	662,142	2.9%
未払金等	218,798		129,236		89,562	
短期借入金	18,000,000		22,000,000		4,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	3,000,000		-		3,000,000	
前受金	784,174		646,591		137,583	
その他の流動負債	112,785		2,073		110,712	
<b>固定負債</b>	34,612,211	24.8%	22,541,123	17.6%	12,071,087	53.6%
長期借入金	25,000,000		14,000,000		11,000,000	
預り敷金保証金	9,612,211		8,541,123		1,071,087	
<b>負債合計</b>	<b>56,727,969</b>	<b>40.7%</b>	<b>45,319,024</b>	<b>35.4%</b>	<b>11,408,945</b>	<b>25.2%</b>
<b>出資の部</b>	<b>80,000,000</b>	<b>57.3%</b>	<b>80,000,000</b>	<b>62.5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
出資総額	80,000,000	57.3%	80,000,000	62.5%	-	-
剰余金	2,798,919	2.0%	2,640,498	2.1%	158,421	6.0%
<b>出資合計</b>	<b>82,798,919</b>	<b>59.3%</b>	<b>82,640,498</b>	<b>64.6%</b>	<b>158,421</b>	<b>0.2%</b>
<b>負債・出資合計</b>	<b>139,526,889</b>	<b>100.0%</b>	<b>127,959,523</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,567,366</b>	<b>9.0%</b>

## 有形固定資産

有形固定資産	前期末	当期	当期	期末
	帳簿価格	増減額	償却額	簿価
有形固定資産	122,715,487	11,374,295	578,909	133,510,873
不動産	118,328,960	11,374,295	578,909	129,124,347
建物等	22,482,372	3,576,907	578,909	25,480,370
土地	95,846,588	7,797,388	0	103,643,976
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

## 有利子負債残高

	当期末	前期末	増減
	有利子負債残高	46,000,000	36,000,000
総資産有利子負債比率			
= $\frac{\text{有利子負債} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	33.0%	28.1%	4.8%
長期有利子負債比率			
= $\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	54.3%	38.9%	15.5%

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。

# 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6期(当期)	第5期(前期)
	2004/10/1 ~ 2005/3/31	2004/4/1 ~ 2004/9/30
当期末処分利益	2,798,919,640円	2,640,498,520円
分配金の額	2,798,880,000円	2,640,480,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	17,493円	16,503円
次期繰越利益	39,640円	18,520円

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第6期(当期)	第5期(前期)
	2004/10/1 ~ 2005/3/31	2004/4/1 ~ 2004/9/30
<b>1. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,799,912	2,641,370
減価償却費	578,909	523,711
その他	216,250	110,117
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,595,072	3,275,199
<b>2. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
固定資産の売買による収入・支出	11,348,206	12,630,579
預り敷金保証金の収入・支出	1,183,328	757,430
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,164,877	11,873,149
<b>3. 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	4,000,000	11,000,000
長期借入金の借入による収入	14,000,000	-
分配金の支払金額	2,637,750	2,430,236
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,362,249	8,569,763
<b>4. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	792,443	28,186
<b>5. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	5,125,179	5,153,365
<b>6. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	5,917,623	5,125,179



# 第7期業績予想

## 6期連続の増収、増益予想

- 大崎MTビルの通期稼働
- パークレーンプラザの通期稼働
- 予想一口当たり分配金：**18,000円**

(単位:千円)

科目		第7期予想		第6期		対6期増減		
		2005/4/1～2005/9/30		2004/10/1～2005/3/31				
		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	4,669,891		4,359,466		310,424	
		その他賃貸事業収益	110,650		92,201		18,448	
		不動産賃貸事業収益	4,780,541	100.0%	4,451,668	100.0%	328,873	7.4%
		賃貸事業費用	1,395,415		1,222,905		172,510	
		公租公課	500,799		453,591		47,208	
		諸経費	261,921		190,404		71,517	
		減価償却費	632,694		578,909		53,784	
		不動産賃貸事業費用	1,395,415	29.2%	1,222,905	27.5%	172,510	14.1%
		不動産賃貸事業損益	3,385,126	70.8%	3,228,763	72.5%	156,363	4.8%
		減価償却費控除前利益 (NOI)	4,017,820	84.0%	3,807,672	85.5%	210,147	5.5%
		販売費及び一般管理費	313,334		288,718		24,616	
		営業利益	3,071,791	64.3%	2,940,044	66.0%	131,746	4.5%
		営業外収益	24	0.0%	27	0.0%	2	8.6%
		営業外費用	190,733	4.0%	140,159	3.1%	50,573	36.1%
		経常利益	2,881,083	60.3%	2,799,912	62.9%	81,170	2.9%
税引前当期純利益	2,881,083	60.3%	2,799,912	62.9%	81,170	2.9%		
法人税等	1,000	0.0%	1,011	0.0%	11	1.1%		
当期純利益	2,880,083	60.2%	2,798,901	62.9%	81,181	2.9%		

(単位:百万円)

	第7期 (予想)	第6期 (実績)
営業収益	4,780	4,451
営業利益	3,071	2,940
経常利益	2,881	2,799
NOI	4,017	3,807
当期純利益	2,880	2,798
1口当たり分配金(円)	18,000	17,493

## 前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第7期中に物件の異動がないものとし、2005年3月31日現在保有している10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>第7期中に投資口の追加発行がないことを前提とし、第7期末現在の発行済投資口数は160,000口とします。</li> </ul>
期末総資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第7期中に有利子負債は2005年3月31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、2005年3月31日現在の33.0%で推移することを前提としています。</li> <li>* 期末総資産有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ 期末総資産 × 100</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第7期はパークレーンプラザ及び大崎MTビルが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。</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。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <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、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。</li> </ul>

当該第7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、1口当たり分配金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。

# 新規取得物件: パークレーンプラザ

## 本投資法人初の住宅投資案件

- 青山・原宿エリアに立地する高級賃貸住宅
- 4路線4駅に徒歩10分前後でアクセスできる好立地
- 1～2階の事務所・店舗部分には有名アパレル企業が入居



物件概要	
用途区分	その他(住宅)
所在(住居表示)	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号
階数	地下1階付7階建
建築時期	1988年6月
総賃貸可能面積	4,443.03m <sup>2</sup>
取得価格	3,200百万円
取得時鑑定評価額 (期末算定価額)	3,260百万円 (3,280百万円)
期末稼働率(テナント数)	82.7%(14)



# 新規取得物件:大崎MTビル

## オフィス集積エリアに立地する本社ビル

- 東京都心部(品川区大崎のオフィス集積エリア)に立地する優良なオフィスビル
- 住友重機械工業(株)が竣工時より本社として使用
- 森トラスト(株)との5年間のマスターリース契約(セール・アンド・リースバック)
- 森トラスト(株)による大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」内に立地



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11号
階数	地下3階付14階建
建築時期	1994年7月
総賃貸可能面積	15,944.23m <sup>2</sup> (注)
取得価格	7,870百万円
取得時鑑定評価額 (期末算定価額)	7,870百万円 (7,870百万円)
期末稼働率(テナント数)	100%(1)

(注)本件建物は共有建物であり、建物の総賃貸可能面積(26,980.68m<sup>2</sup>)に共有持分(1,000,000分の590,950)を乗じた面積を記載しています。



# 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 (m <sup>2</sup> )	PML (%)	賃貸借契約期日	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	4.9%	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 ( 1)	8.1%	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	10.5%	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	3.4%	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	8.7%	2007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
	大崎MTビル	1994年7月	7,870	森トラスト	26,981 ( 2)	11.5%	2010年3月31日	品川区大崎のオフィス集積エリアに立地する住友重機械工業本社ビル
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	14.0%	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 ( 3)	-	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	18.9%	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
住宅	パークレーンプラザ	1988年6月	3,200	(テナント数14)	5,247	14.9%	(いずれも2年以内の契約)	本投資法人初の住宅投資案件 青山・原宿エリアに立地する高級賃貸住宅
合計	-	-	130,420	-	-	4.7%	-	-

( 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㎡です。

( 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590,950です。

( 3) クレッセ稲毛は信託不動産の土地の面積を記載しています。

( 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。



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


大崎MTビル


 イトーヨーカドー  
湘南台店

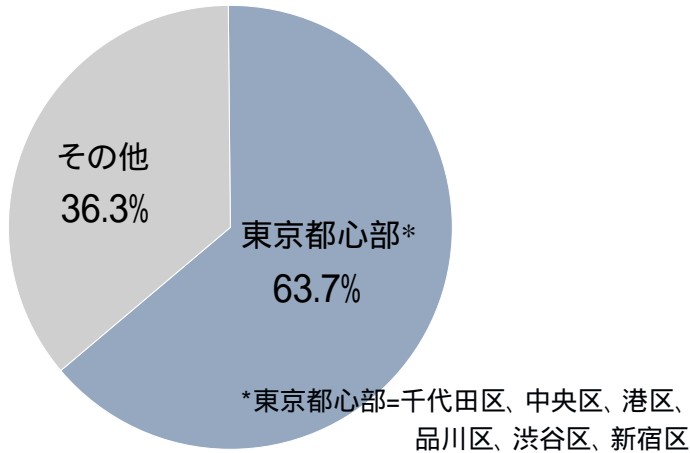

クレッセ稲毛


 イトーヨーカドー  
新浦安店

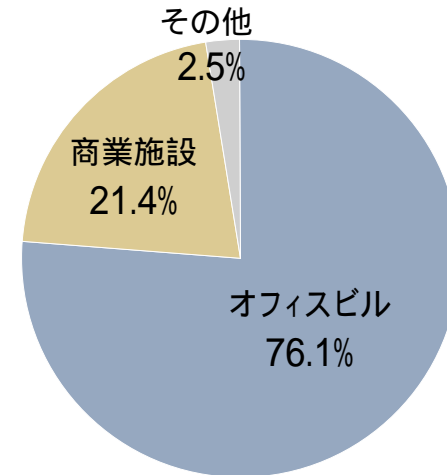
 パークレーン  
プラザ

# ポートフォリオの概況

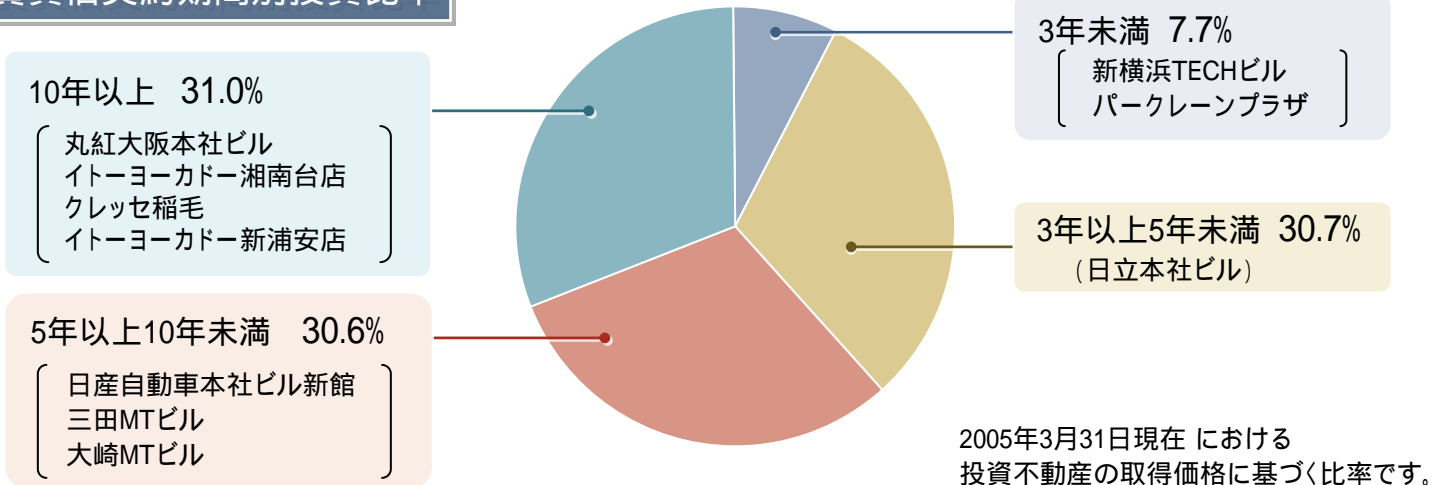
地域区別投資比率



用途区別投資比率

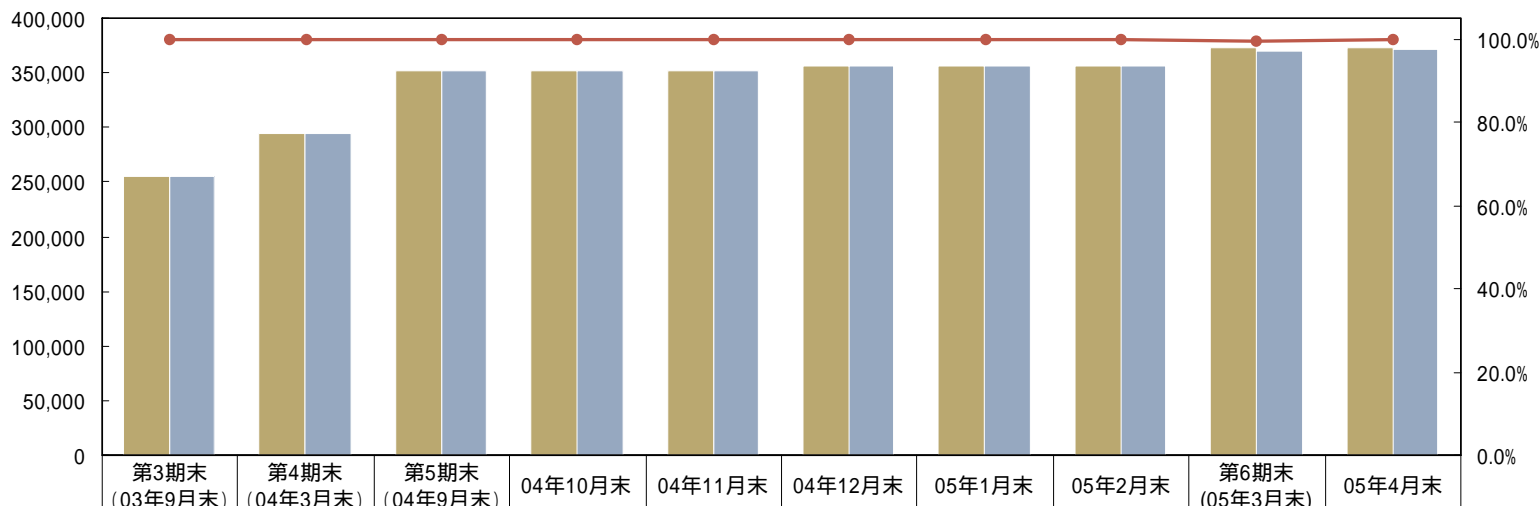


賃貸借契約期間別投資比率



# テナント・賃貸借契約の状況

## 稼働率推移



総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	254,950.65	294,362.40	351,983.78	351,983.78	351,983.78	356,426.81	356,426.81	356,426.81	372,371.04	372,361.77
総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	254,950.65	294,362.40	351,983.78	351,983.78	351,983.78	356,426.81	356,426.81	355,804.77	369,879.12	371,769.03
ポートフォリオ稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	99.3%	99.8%

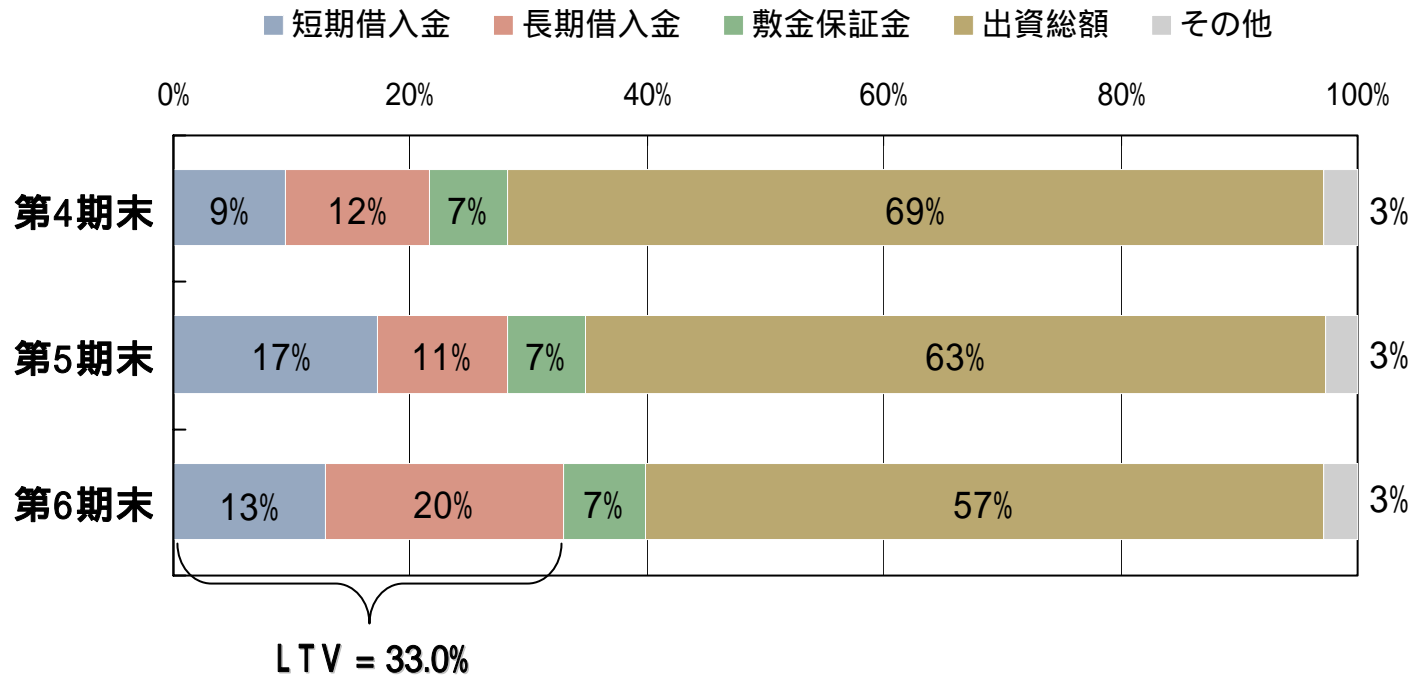
クレッセ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
丸紅大阪本社ビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
日立本社ビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
日産自動車本社ビル新館	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
新横浜TECHビル	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	91%	100%
三田MTビル	-	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%
パークレーンプラザ	-	-	-	-	-	100%	100%	86%	83%	87%
大崎MTビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%

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 (2005年3月末現在)

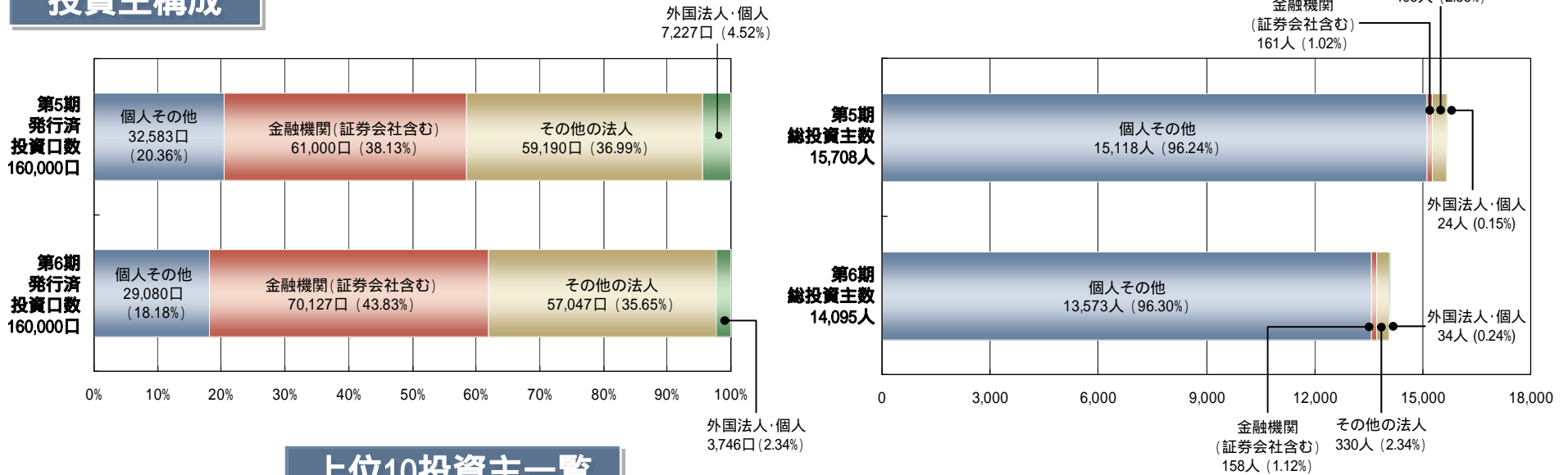
- 金利上昇リスク・再調達リスクの軽減・・・短期借入金14,000百万円の長期固定化 (2005年2月末)
- 機動的資金調達手段の確保・・・・・・・・・・極度借入枠10,000百万円の新規設定 (2005年2月末)
- 期末総資産有利子負債比率 = 33.0%
- 長期借入 (一年以内返済予定含む) 比率 = 60.9%、固定金利借入比率=47.8%



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。

# 主要な投資主について

## 投資主構成



## 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	28,000口	17.50%
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)	8,988口	5.62%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,779口	3.61%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,304口	3.32%
株式会社池田銀行	5,091口	3.18%
株式会社関西アーバン銀行	2,959口	1.85%
株式会社北洋銀行	2,616口	1.64%
株式会社あおぞら銀行	2,574口	1.61%
富士火災海上保険株式会社	2,386口	1.49%
合計	83,697口	52.31%

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

## 安定性

- 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

## 成長性

- 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

## 収益性

- EPSの堅実な維持・向上
- ROAを意識した投資と経費率の抑制

# 外部成長戦略

## マーケットアウトック

- 上場企業等の不動産売買は依然として活発。(2004年度売却額は前年比11%増)
- 大都市圏で公示地価上昇地点が増加しており、優良物件の価格上昇傾向も顕著である。
- オフィスビル、高級賃貸住宅の空室率改善が進み、東京都心部の優良な大型オフィスビルなどで賃料が上昇に転じている。
  - ➔ **引き続き東京都心部のオフィスビルへの投資がポートフォリオの中核**
- 売買賃貸不動産の用途別件数割合において、住宅が大幅に増加し、商業施設も拡大している。
  - ➔ **商業施設・その他の用途への投資も積極的に検討**

図1：不動産売買の推移

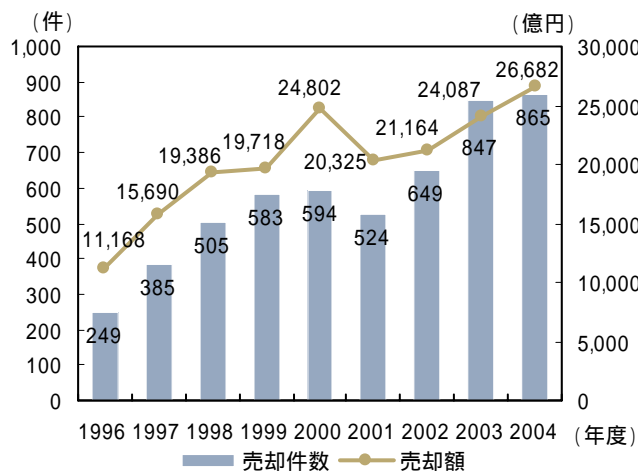


図2：東京と大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較

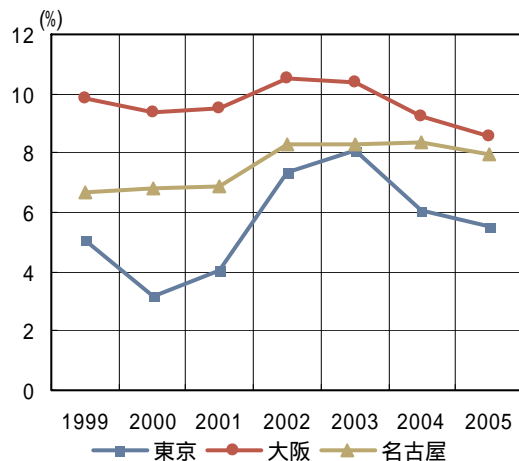
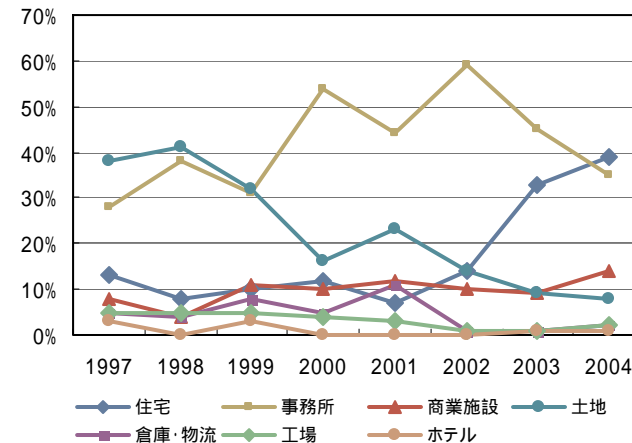


図3：賃貸不動産の用途別件数割合



出典：図1および3：(株)都市未来総合研究所「2004年度不動産売買実態の概要」(みずほ信託銀行(株)「不動産トピックス 2005年5月」掲載。2004年度に所有不動産の売却を公表した522社865物件に関する概要。) 図2：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT 2005年4月 東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

# 外部成長戦略

## 物件取得の用途・エリア戦略

### 地域

### 用途

	東京都心部	その他の地域
オフィスビル	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)
商業施設	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	国内各都市で商圈が成立し、商圈内で競争力があり安定的収益が期待できる物件については、積極的に投資
その他	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は検討	

商業施設への投資をもって地域分散を補完

# 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

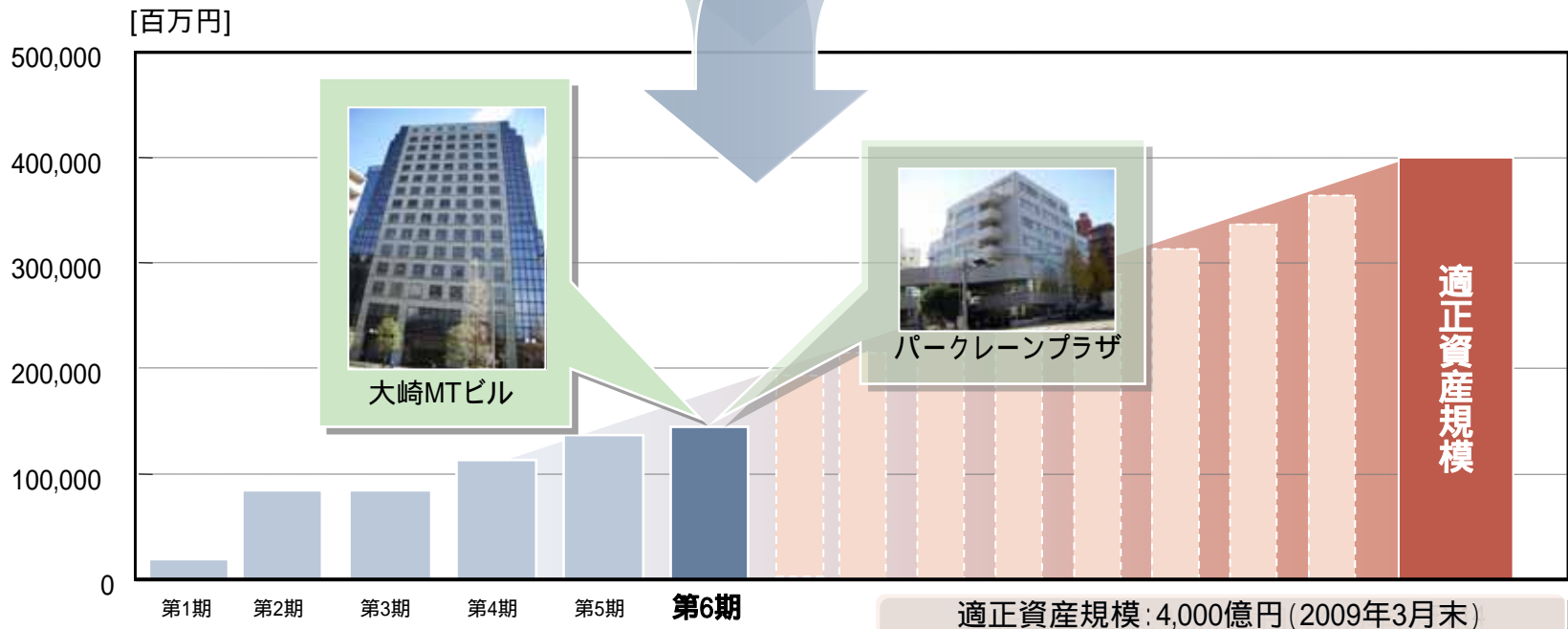
独自ルートからの取得

情報提供

新規ルートの開拓

物件拠出

独自ルートの深耕




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。

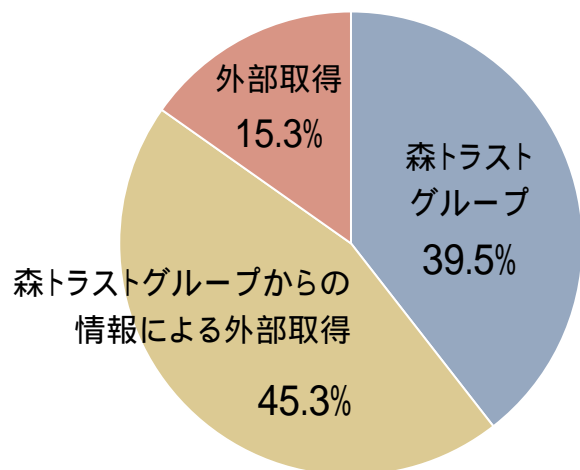
# 取得実績

## 物件取得実績

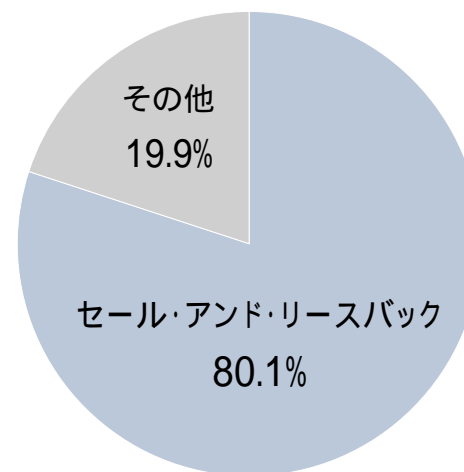
森トラストグループからの取得	森トラストグループからの情報による外部取得	独自の外部取得
<ul style="list-style-type: none"> <li>日産自動車本社ビル新館</li> <li>三田MTビル</li> <li>大崎MTビル</li> <li>イトーヨーカドー湘南台店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日立本社ビル</li> <li>イトーヨーカドー新浦安店</li> <li>新横浜TECHビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>丸紅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

 :セール・アンド・リースバックによる取得

### 取得先別投資比率



### 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

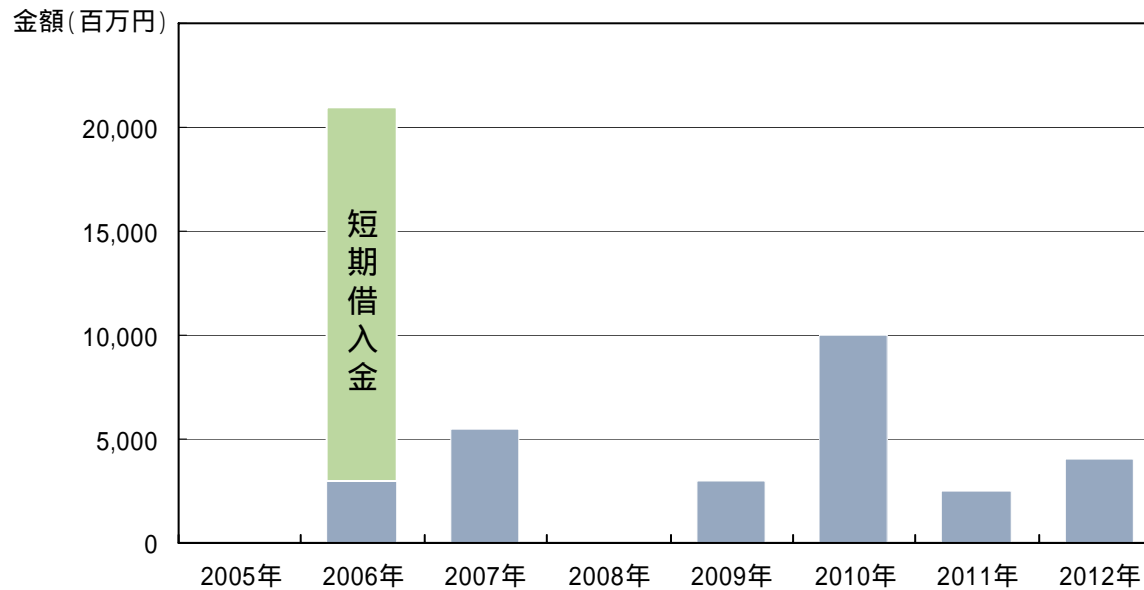
## 財務安定性の向上に重点

- 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(下図)

## 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



## 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



# 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。
- 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。

## オフィス市況好転へも対応

- 内部成長が期待できる保有不動産についてはインカムゲインの増加を取り込める契約を採用
  - 大崎MTビルにおいては、サブリース連動型のマスターリース契約を採用。

## 修繕管理方針

- “営業戦略的な修繕計画”の策定
  - 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、物件毎に現地実査をもとにした向こう12年間の修繕計画を策定(毎年度更新)。
- 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6期末繰越額 2,038百万円
- 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

## ご連絡先

### 森トラスト・アセットマネジメント株式会社

- 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/>





# ご参考

# 目標ポートフォリオ

## 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 <sup>(注.1)</sup>	その他 <sup>(注.2)</sup>	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 <sup>(注.3)</sup>			
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。

# 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	借入人	格付( )		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 <sup>2</sup>	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	A-	BBB-	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	2007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 <sup>3</sup>	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	-	BBB+	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)	-	-	-
大崎MTビル	森トラスト	-	-	定期建物賃貸借	2010年3月31日	住友重機械工業	BBB+	-
パークレーンプラザ (テナント数14)		-	-	普通賃貸借	(いずれも2年以内の契約)	-	-	-

1 2005年4月末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

3 クレジットモニターの対象となった格付けには、それが解除となるまで格付符号の前に「#」が付けられます。

# 有利子負債の状況

区分	借入先	借入日	第6期末残高 (百万円)	第6期末 平均借入利率(%)		返済期限	契約期間	返済方法	摘要
短期借入金	住友信託銀行	2005年3月31日	7,000	0.29%	変動	2006年2月28日	約1年	期限一括返済	無担保・無保証
	三菱信託銀行	2005年2月28日	5,000	0.30%					
	常陽銀行		3,000	0.30%					
	東京三菱銀行		1,500	0.37%					
	みずほコーポレート銀行		1,500	0.37%					
小計			18,000	0.31%					
長期借入金	住友信託銀行	2004年3月26日	3,000	0.65%	変動	2006年2月28日	約1年	期限一括返済	無担保・無保証
	三井住友銀行		2,000	0.70%		2007年2月28日	約2年		
	八十二銀行		1,000	0.65%					
	第一生命保険	2005年2月28日	2,500	0.93%	固定	2007年2月28日	約2年		
	日本生命保険		3,000	1.29%		2009年2月27日	約4年		
	三井住友銀行		5,000	1.15%		2010年2月26日	約5年		
	日本生命保険		3,000	1.09%		2010年2月26日	約5年		
	第一生命保険		2,000	1.09%	2010年2月26日	約5年			
	日本政策投資銀行	2004年3月26日	2,500	1.65%	2011年2月28日	約6年			
	日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%	2012年2月29日	約7年			
	小計			28,000	1.12%				
<b>合計</b>			<b>46,000</b>	<b>0.80%</b>					

# 物件別賃貸事業収支

(単位:百万円)

科目	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			大崎MTビル			オフィスビル合計		
	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減
賃貸事業収益	1,316	1,316	-	450	450	0	503	503	-	600	600	-	425	432	6	-	-	-	3,295	3,302	6
家賃	1,316	1,316	-	450	450	0	503	503	-	600	600	-	319	324	5	-	-	-	3,189	3,194	5
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105	107	1	-	-	-	105	107	1
土地賃貸収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-
その他賃貸事業収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91	69	21	-	-	-	91	69	21
不動産賃貸事業収益	1,316	1,316	-	450	450	0	503	503	-	600	600	-	516	502	14	-	-	-	3,386	3,371	14
賃貸事業費用	283	283	0	108	108	0	117	117	0	203	204	0	250	228	21	9	-	-	972	942	30
公租公課	156	156	0	55	55	0	42	42	0	98	98	0	35	35	0	-	-	-	388	388	0
諸経費	3	3	0	1	1	0	1	1	0	2	2	0	159	139	20	0	-	-	169	148	20
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74	82	8	-	-	-	74	82	8
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	53	22	-	-	-	76	53	22
損害保険料	3	3	0	1	1	0	1	1	0	2	2	0	1	1	0	0	0	0	10	10	0
その他費用	0	0	0	-	-	-	0	0	-	-	-	-	7	1	6	-	-	-	8	1	6
減価償却費	122	122	-	51	51	-	74	74	-	102	102	0	55	54	0	9	-	-	415	405	9
不動産賃貸事業費用	283	283	0	108	108	0	117	117	0	203	204	0	250	228	21	9	-	-	972	942	30
不動産賃貸事業損益	1,032	1,032	0	341	341	0	385	385	0	396	395	0	266	273	6	9	-	-	2,413	2,429	15
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,155	1,155	0	393	393	0	459	459	0	498	498	0	321	327	6	0	-	-	2,828	2,834	6

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			パークレーンプラザ			全物件合計		
	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減
賃貸事業収益	395	395	0	238	239	0	378	130	248	1,011	764	247	52	-	-	4,359	4,066	240
家賃	395	395	-	-	-	-	378	130	248	773	525	248	47	-	-	4,010	3,720	242
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	110	107	1
土地賃貸収益	0	0	0	238	239	0	-	-	-	238	239	0	-	-	-	238	239	0
その他賃貸事業収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	1	-	-	92	69	21
不動産賃貸事業収益	395	395	0	238	239	0	378	130	248	1,011	764	247	53	-	-	4,451	4,136	261
賃貸事業費用	132	132	0	20	20	0	77	38	39	230	190	39	19	-	-	1,222	1,133	69
公租公課	47	47	0	17	17	-	-	-	-	65	65	0	-	-	-	453	453	0
諸経費	2	2	0	2	2	0	4	1	2	9	7	2	11	-	-	190	156	23
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	79	82	8
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	77	53	22
損害保険料	2	2	0	-	-	-	4	1	2	7	4	2	0	-	-	17	15	2
その他費用	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0	4	-	-	13	1	6
減価償却費	81	81	-	-	-	-	73	36	36	154	118	36	8	-	-	578	523	46
不動産賃貸事業費用	132	132	0	20	20	0	77	38	39	230	190	39	19	-	-	1,222	1,133	69
不動産賃貸事業損益	262	262	0	218	218	0	300	92	208	781	573	207	33	-	-	3,228	3,003	191
減価償却費控除前利益 (NOI)	344	344	0	218	218	0	373	128	245	936	691	244	42	-	-	3,807	3,526	238

# 日立本社ビルについて

## 日立本社ビルについて

- 本投資法人は、森トラスト(株)に本件建物を一棟一括賃貸(マスターリース)しています。さらに、森トラスト(株)は、(株)日立製作所に対し、本件建物を転貸(サブリース)しています。これらのマスターリース契約及びサブリース契約はともに、2006年5月31日までを契約期間としており、中途解約はできません。
- (株)日立製作所は、本社機能を本件建物から移転済ですが、同社の一部の部署と関連会社が賃借を続けており、サブリースは契約どおり継続中です。
- 現時点でマスターリース契約及びサブリース契約終了後の新たな入居者は未定ですが、本投資法人は、森トラスト(株)との2003年12月12日付「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の再契約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



# マスターリース契約を活用するメリット

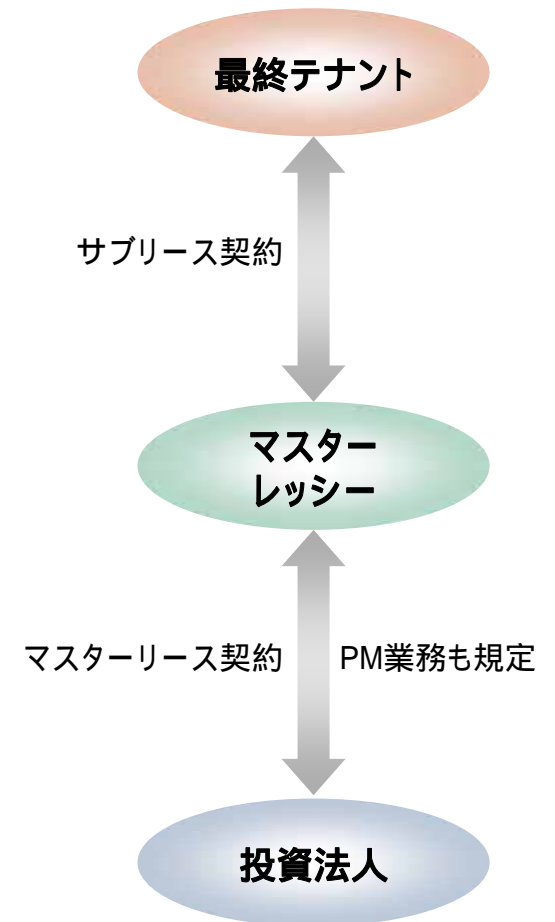
## マスターレシーを介在させ、収益性の安定度の向上に活用

- 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

大崎MTビルのマスターリース契約はサブリース連動型であり、固定賃料ではありません。



# 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"> <li>● 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) 東京汐留ビルディング 丸の内トラストタワーN館(竣工)・本館(計画中)</li> <li>● 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</li> <li>● ホテル ラフォーレ倶楽部(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</li> </ul>

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

