



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

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。




第10期決算説明資料

(2007年3月期)

目次

第1部 第10期（2007年3月期）決算の概要	2
第2部 運用戦略	9
第3部 参考資料	18

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10期（2007年3月期）決算の概要

決算ハイライト①

18,000円を超える分配金の維持

- 第10期: 営業収益**4,957百万円**、当期純利益**2,999百万円**
- 一口当たり分配金: **18,746円**(予想: 18,000円)

高水準のROAと利益率の維持

- 第10期ROA: **3.95%**(年換算)
*ROA=経常利益/期末総資産(年換算)
- 第10期売上高経常利益率: **60.52%**
- 第10期NOI利回り: ポートフォリオ平均**6.05%**

高稼働率の維持

- ポートフォリオ全体稼働率: **99.9%**
- マスターリースによる高稼働率維持

財務基盤強化

- 借入金の固定化比率を高め金利変動リスクを軽減
長期固定金利借入比率 **57.4%**(第9期末)⇒**67.0%**(第10期末)

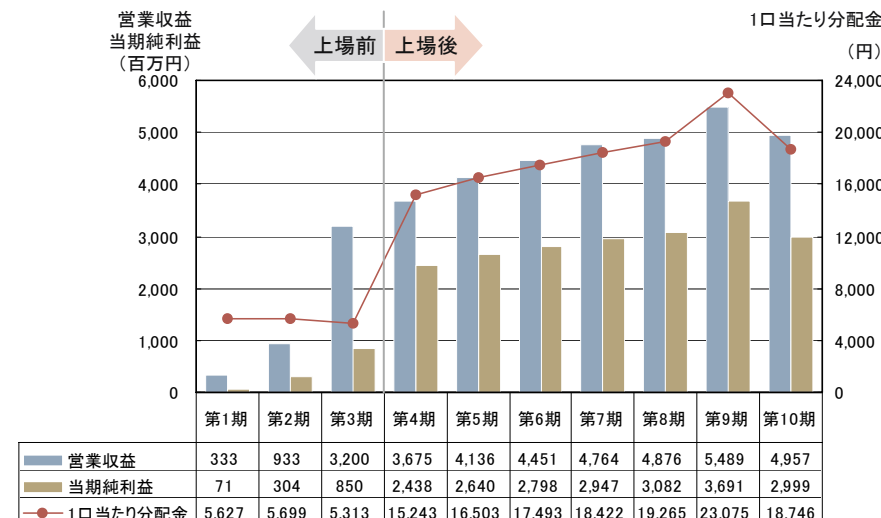
決算ハイライト②

ハイライト情報

(単位:百万円)

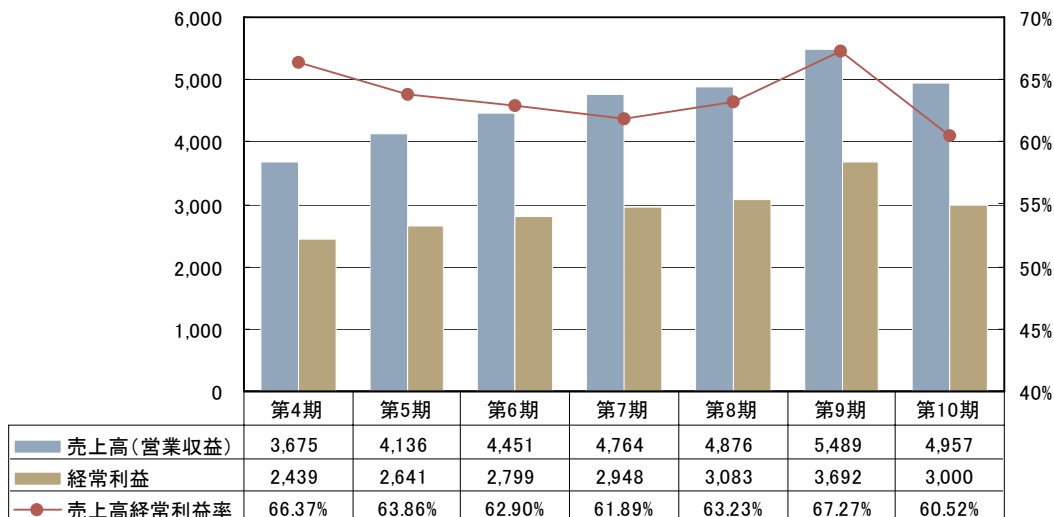
	第9期 (実績)	第10期 (予想)	第10期 (実績)	増減 (第9期対比)
営業収益	5,489	4,947	4,957	▲9.7%
営業利益	3,901	3,201	3,290	▲15.7%
経常利益	3,692	2,881	3,000	▲18.8%
NOI	3,855	4,233	4,295	11.4%
当期純利益	3,691	2,880	2,999	▲18.8%
1口当たり分配金(円)	23,075	18,000	18,746	▲18.8%

業績推移

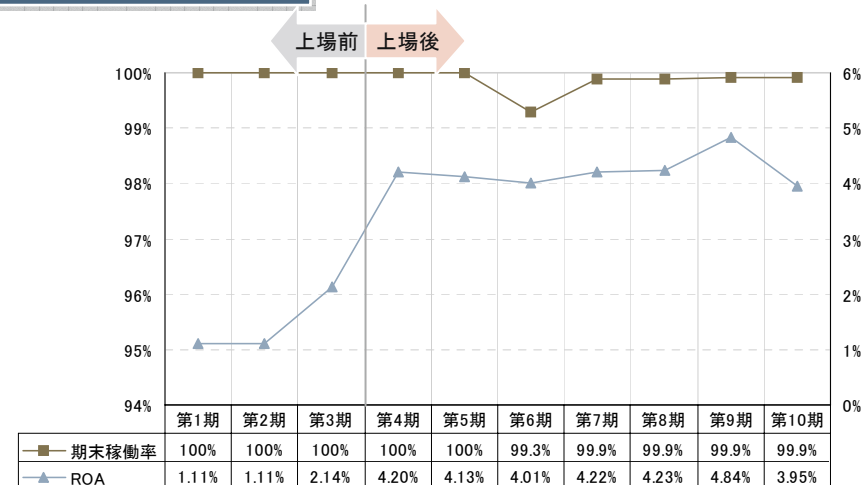


売上高経常利益率推移

(百万円)



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。

有利子負債の状況

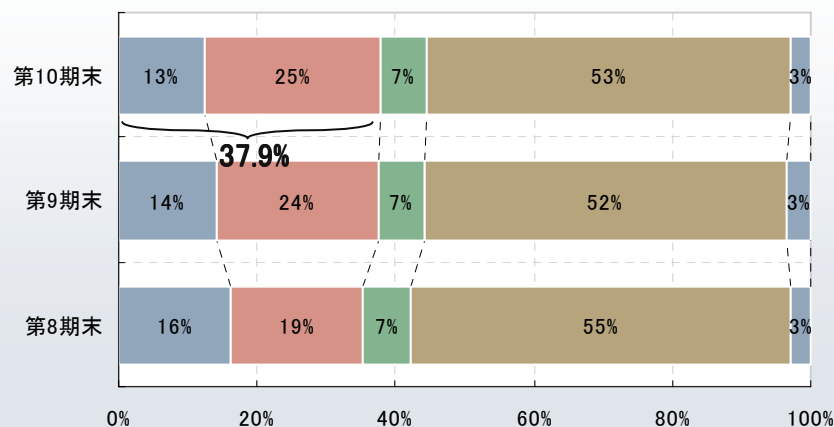
借入金の状況 第10期末(2007年3月31日)現在

- 期末総資産有利子負債比率=37.9%
- 長期借入(一年以内返済除く)比率=67.0%
- 固定金利借入比率=67.0%(第9期末:57.4%)
 - 金利上昇・再調達リスクの軽減・・・固定金利借入比率の増加
 - 機動的資金調達手段……………極度借入枠10,000百万円の設定を継続

(単位:千円)

	当期末	前期末	増減
有利子負債残高	57,500,000	57,500,000	0
総資産有利子負債比率 = $\frac{\text{有利子負債} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	37.9%	37.7%	0.2%
長期有利子負債比率 = $\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	67.0%	53.0%	13.9%

■ 短期借入金 ■ 長期借入金 ■ 敷金保証金 ■ 出資総額 ■ その他



区分	借入先	借入日	第10期末残高 (百万円)	第10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	2006年9月20日	5,000	0.66%	2007年8月31日	5ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	住友信託銀行		4,500	0.66%			
	三菱UFJ信託銀行		4,500	0.66%			
	千葉銀行	1,500	0.66%				
	常陽銀行	2006年8月31日	500	0.71%			
	みずほコーポレート銀行	2007年2月28日	2,000	0.81%			
	三菱UFJ信託銀行		1,000	0.81%	2008年2月29日	11ヶ月	
小計			19,000	0.69%			
長期借入金	日本生命保険	2004年3月26日	3,000	1.29%	2009年2月27日	1年11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%	2009年8月31日	2年5ヶ月	
	三菱UFJ信託銀行	2006年9月20日	2,000	1.24%	2009年8月31日		
	千葉銀行	2006年8月31日	1,000	1.20%	2009年8月31日		
	住友信託銀行	2006年9月20日	1,000	1.24%	2009年8月31日	2年11ヶ月	
	三井住友銀行	2005年2月28日	5,000	1.15%	2010年2月26日		
	日本生命保険	2005年2月28日	3,000	1.09%	2010年2月26日	2年11ヶ月	
	住友信託銀行	2007年2月28日	2,500	1.37%	2010年2月26日		
	第一生命保険	2005年2月28日	2,000	1.09%	2010年2月26日		
	日本政策投資銀行	2004年3月26日	2,500	1.65%	2011年2月28日	3年11ヶ月	
	日本政策投資銀行	2006年2月28日	2,000	1.46%	2011年2月28日		
	新生銀行	2007年2月28日	2,000	1.55%	2011年2月28日		
	日本生命保険	2006年2月28日	1,000	1.46%	2011年2月28日	4年5ヶ月	
	八十二銀行	2007年2月28日	1,000	1.55%	2011年2月28日		
	日本政策投資銀行	2006年8月31日	1,000	1.68%	2011年8月31日	4年11ヶ月	
日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%	2012年2月29日			
第一生命保険	2007年2月28日	2,500	1.92%	2014年2月28日	6年11ヶ月		
小計			38,500	1.36%			
合計			57,500	1.14%			

主要な投資主について

上位10投資主一覧

第9期

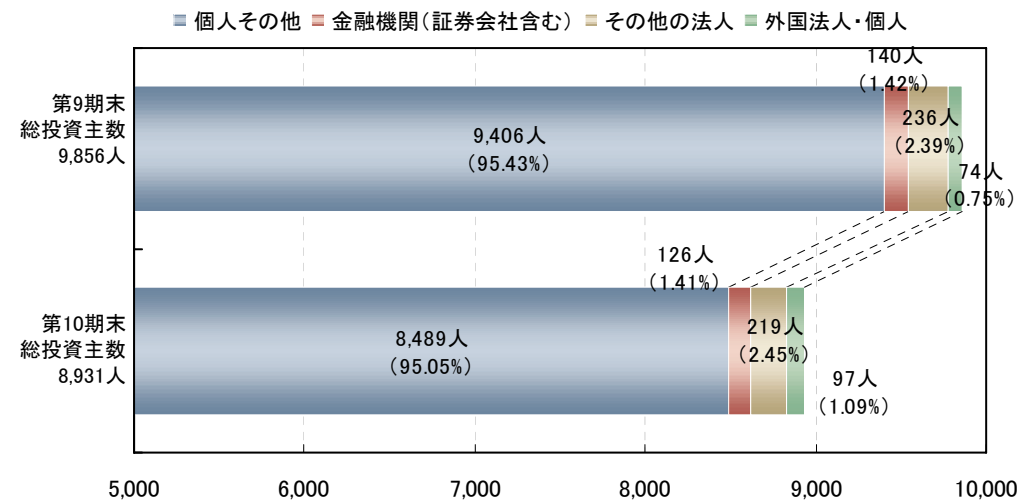
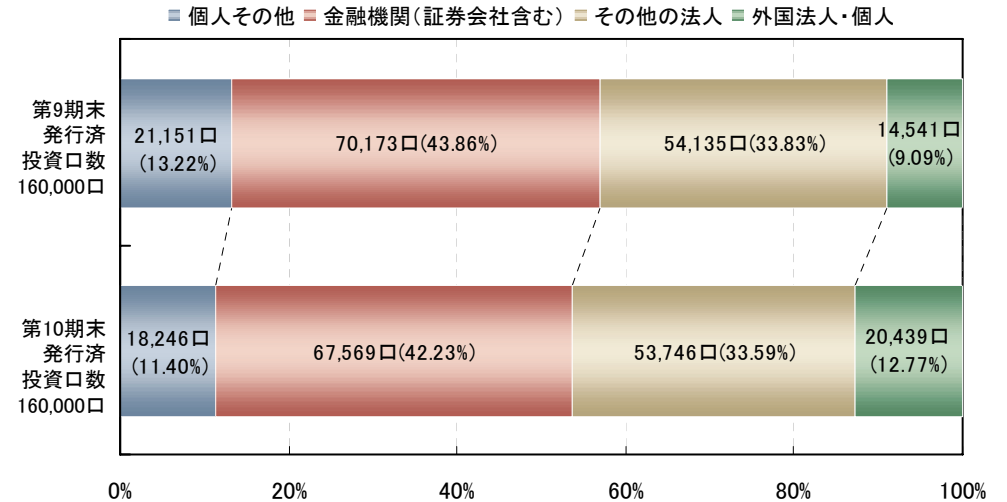
投資主名	所有投資口数	所有投資口数 / 発行済投資口数
森トラスト株式会社	28,000口	17.50%
森観光トラスト資産管理株式会社(注)	20,000口	12.50%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,137口	7.59%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,003口	6.25%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,436口	3.40%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,242口	3.28%
株式会社関西アーバン銀行	2,959口	1.85%
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエール	2,471口	1.54%
富士火災海上保険株式会社	2,396口	1.50%
パークレイズ バンク ピーエルシー	2,334口	1.46%
パークレイズ キャピタル セキュリティーズ		
合計	90,978口	56.86%

(注)2006年10月1日付で森トラスト株式会社と合併しています。

第10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)	10,112口	6.32%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,890口	5.56%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,961口	3.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,616口	3.51%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント	3,504口	2.19%
株式会社関西アーバン銀行	2,959口	1.85%
株式会社広島銀行	2,655口	1.66%
株式会社池田銀行	2,400口	1.50%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,339口	1.46%
合計	92,436口	57.77%

投資主構成



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。

第11期新規取得物件：新橋駅前MTRビル

オフィス・商業集積エリアに立地する商業施設

- 都内有数のオフィス・商業集積エリアに立地する視認性の高い商業施設
- 極めて高い交通利便性を有する立地
(JR山手線、東海道線、地下鉄、ゆりかもめが乗り入れる新橋駅前)
- 新橋駅周辺の商業施設の中では最大規模
- (株)キムラヤセレクトによる一棟一括賃借



物件概要

用途区分	商業施設
所在(住居表示)	東京都港区新橋二丁目8番5号
階数	地下2階付8階建
建築時期	1999年4月
総賃貸可能面積	8,055㎡
取得日	2007年4月25日
取得価格	18,000百万円
取得時鑑定評価額 (価格時点)	18,200百万円 (2007年3月1日)
稼働率(テナント数)	100%(1)



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。

第11期業績予想

当期純利益3,039百万円、1口当たり分配金19,000円

(単位:百万円)

- 不動産賃貸事業収益: 389百万円増加
 - 増益要因……「新橋駅前MTRビル」の取得並びに既存ビル賃料UPが寄与
- 不動産賃貸事業費用: 179百万円増加
 - 費用増加要因…第9期取得2物件の公租公課発生および
第11期新規物件取得による減価償却費の増加
- 営業外費用: 124百万円増加
 - 費用増加要因…第11期新規物件取得に伴う借入金の増加、および短期金利の上昇と
借入金長期固定化による支払利息の増加
- 1口当たり分配金は19,000円を見込む

	第11期 (予想)	第10期 (実績)
営業収益	5,347	4,957
営業利益	3,454	3,290
経常利益	3,040	3,000
NOI	4,524	4,295
当期純利益	3,039	2,999
1口当たり分配金(円)	19,000	18,746

前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2007年3月31日現在保有している物件に、2007年4月25日に取得しました「新橋駅前MTRビル」を加えた合計12物件を前提としています。 実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2007年3月31日現在の160,000口を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第11期は2007年4月25日付で取得しました「新橋駅前MTRビル」が稼働することによる増収を見込んでいます。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。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。 建物の修繕費につきましては、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結果となる可能性があります。 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)につきましては、318百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 借入金支払利息等につきましては、425百万円を想定しています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 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。 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動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。

科目	第11期予想		当期(第10期)		対10期増減		
	2007/4/1~2007/9/30	金額	比率	2006/10/1~2007/3/31	金額	比率	
経常損益	賃貸事業収益	5,201,645	97.3%	4,826,923	97.4%	374,721	7.8%
	その他賃貸事業収益	145,630	2.7%	130,555	2.6%	15,075	11.5%
	不動産賃貸事業収益	5,347,275	100.0%	4,957,478	100.0%	389,796	7.9%
	営業収益	5,347,275	100.0%	4,957,478	100.0%	389,796	7.9%
	不動産賃貸事業費用	1,574,867	29.5%	1,395,241	28.1%	179,625	12.9%
	不動産賃貸事業損益	3,772,408	70.5%	3,562,237	71.9%	210,170	5.9%
	減価償却費控除前利益(NOI)	4,524,923	84.6%	4,295,763	86.7%	229,159	5.3%
	販売費及び一般管理費	318,055	5.9%	271,774	5.5%	46,280	17.0%
	営業利益	3,454,353	64.6%	3,290,463	66.4%	163,890	5.0%
	営業外収益	12,250	0.2%	10,687	0.2%	1,562	14.6%
営業外費用	425,625	8.0%	300,747	6.1%	124,878	41.5%	
経常利益	3,040,977	56.9%	3,000,402	60.5%	40,574	1.4%	
税引前当期純利益	3,040,977	56.9%	3,000,402	60.5%	40,574	1.4%	
当期純利益	3,039,976	56.9%	2,999,387	60.5%	40,589	1.4%	

*当該第11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、経常利益、当期純利益、1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。

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。



第2部 運用戦略

運用戦略

収益性	<ul style="list-style-type: none">● EPSの堅実な維持● ROAを意識した投資と経費率の抑制
安定性	<ul style="list-style-type: none">● 財務の安定性● 大手優良企業との中長期賃貸借契約を基本● マスターリース契約を活用
成長性	<ul style="list-style-type: none">● 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

外部成長戦略：マーケットアウトロク

不動産売買のボリュームは引き続き増加傾向。全国平均の公示地価も上昇に転じる。

- 2005年度に引き続き、2006年度も不動産売買は活発
 - 不動産売買のボリュームは右肩上がりが続く。東京都の商業地公示地価は13.9%上昇し、全国平均でも商業地公示地価は2.3%の上昇に転ずる。
- 大都市のビジネス地区空室率は低下傾向が続き、東京は2.72%まで低下
- 東京のビジネス地区では、オフィススペースの品薄感を反映し、平均賃料の上昇傾向が続く

図1：不動産売買の推移

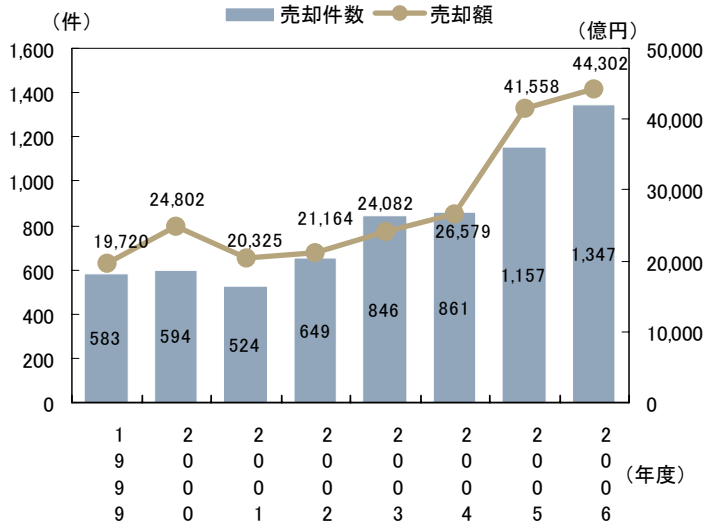


図2：東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較

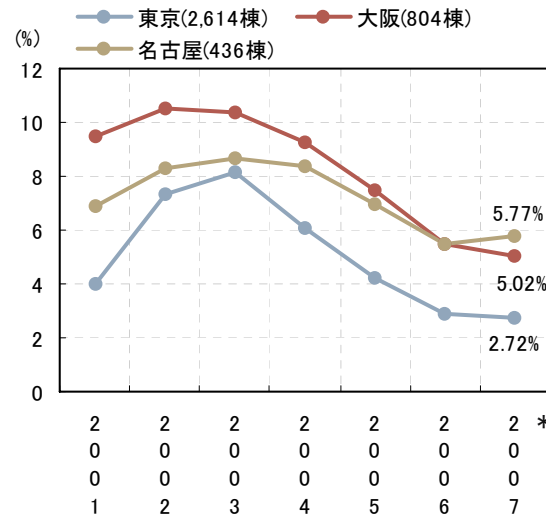
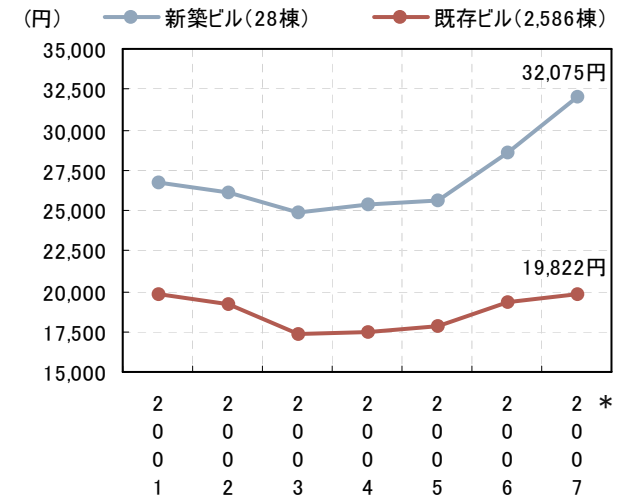


図3：東京ビジネス地区平均賃料変化



出典：
 図1：みずほ信託銀行㈱『不動産トピックス 2007年5月号 2006年度不動産売買実態の概要』
 図2及び図3：三鬼商事㈱『MIKI OFFICE REPORT 2007年4月 東京(都心5区)の最新オフィスビル市況』

*2007年3月

外部成長戦略：アロケーション

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

	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%	51%	10～20%	14%	70～90%	65%
商業施設 その他(注3)	0～10%	2%	10～20%	33%	10～30%	35%
合計	60～80%	53%	20～40%	47%	100%	

*実績値：第10期2007年3月31日現在の取得価格ベース

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

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

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

外部成長戦略：物件取得の用途・エリア戦略

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	<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"> ■ 日産自動車本社ビル新館 ■ 三田MTビル ■ 大崎MTビル ■ 赤坂見附MTビル 	<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"> ■ 丸紅大阪本社ビル ■ 新横浜TECHビル
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"> ■ 新橋駅前MTRビル(第11期2007年4月25日取得) 	<p>商圈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"> ■ イトーヨーカドー湘南台店 ■ イトーヨーカドー新浦安店 ■ フレスポ稲毛
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"> ■ パークレーンプラザ ■ ホテルオークラ神戸 	

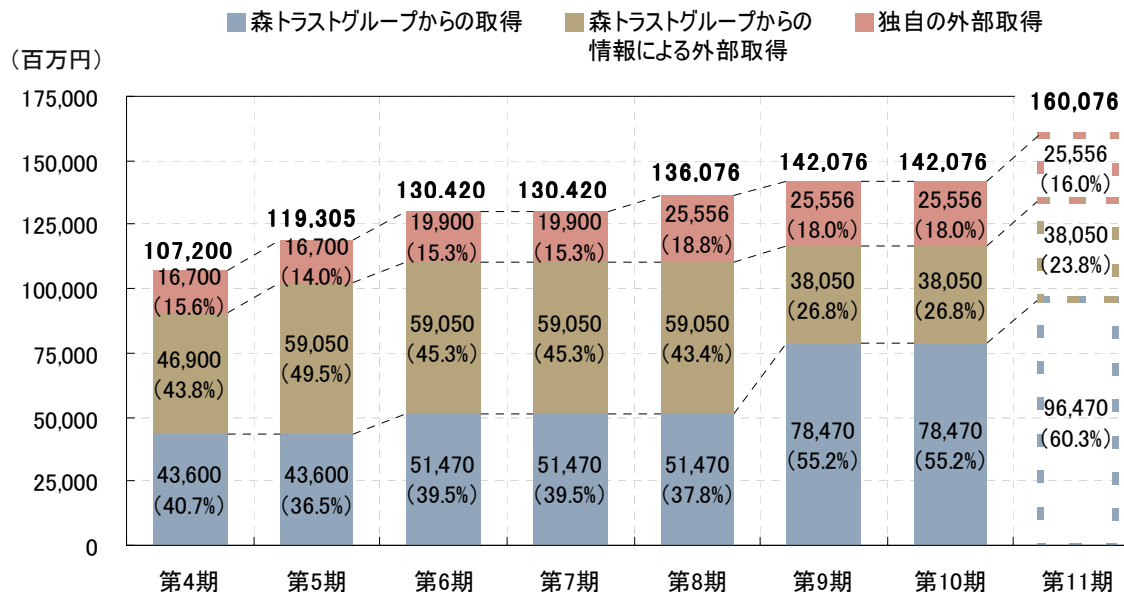
外部成長戦略：取得実績

物件取得実績

○：セール・アンド・リースバックによる取得

森トラストグループからの取得	森トラストグループからの情報による外部取得	独自の外部取得
<ul style="list-style-type: none"> ● 日産自動車本社ビル新館 ● 三田MTビル ● 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(第11期取得) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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)

取得先別投資総額



*各期末現在における
投資不動産の取得価格に基づく算出です
(第11期は2007年5月23日現在の参考状況)

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。

内部成長戦略

中長期にわたる収益の安定化が基本

- 賃料収入の安定を維持する契約が基本(23ページ参照)
 - 定期建物賃貸借契約、賃料の固定化及び契約期間の分散化に配慮
- 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
 - 日常修繕・維持管理費用負担のないネットリース

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、物件毎の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戦略的な修繕計画を考慮した継続的な積立
 - 第10期末繰越額 3,410百万円
- 予防保全・安全管理の徹底とテナント満足度の充実に留意
 - 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継続的にモニタリング

内部成長戦略：大崎MTビルにおける改修工事事例

～一棟一括賃貸による改修工事時のメリット享受～

①現行契約

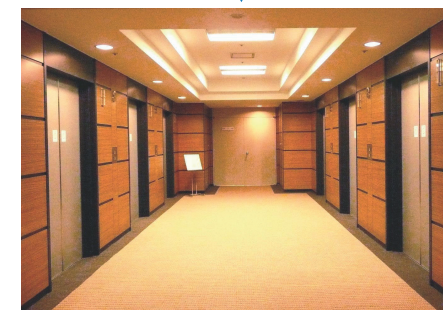
- マスターレシー: 森トラスト(エンドテナント賃料との連動型マスターリース)
- エンドテナント(一棟貸し): 住友重機械工業株式会社⇒2007年9月退去予定

②改修工事の内容

- 優良テナントを誘致して一層の賃料増額を図るため、競合ビルに引けをとらない仕様へと全体を改修する
- マルチテナント対応の推進・機能UP(個別空調対応・OA容量UP等)・セキュリティ強化



試験施工フロア
エレベーターホール改修工事事例



テナント一斉退去により実施する改修工事のメリット

1. 改修工事期間(=賃料空白期間)の短縮
2. 工事費用の圧縮
 - スケールメリットを活かし約4割の工事費用を圧縮(約5億円の負担)

大崎MTビルのバリューアップ効果

競争力の向上によるインカムゲインの増加

- オフィスマーケットの上昇基調を背景に、複数テナントの入居を前提として、大幅な賃料UPを目指し交渉中

財務戦略

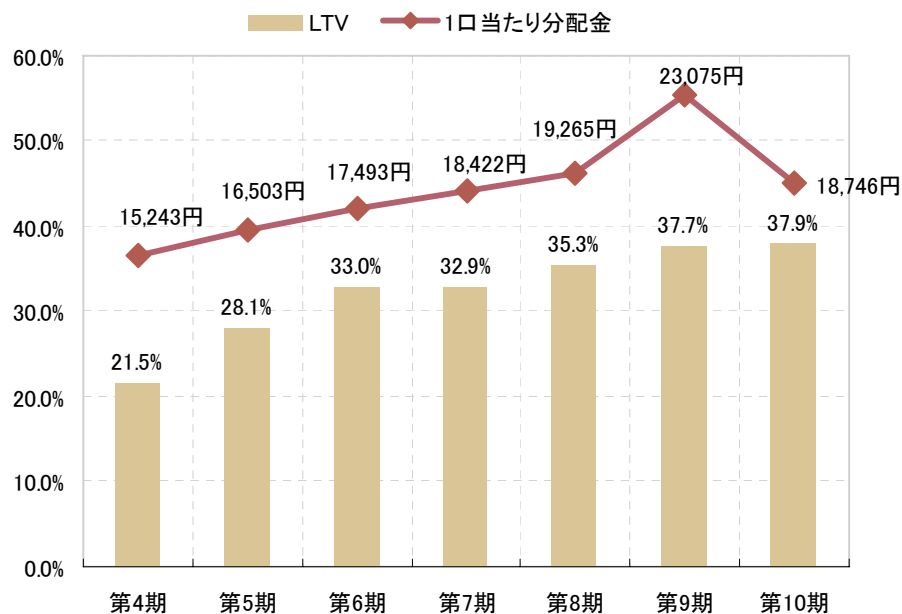
財務安定性の向上に重点

- 低レバレッジ戦略の継続
(総資産有利子負債比率40%程度)
- 返済期日の分散化

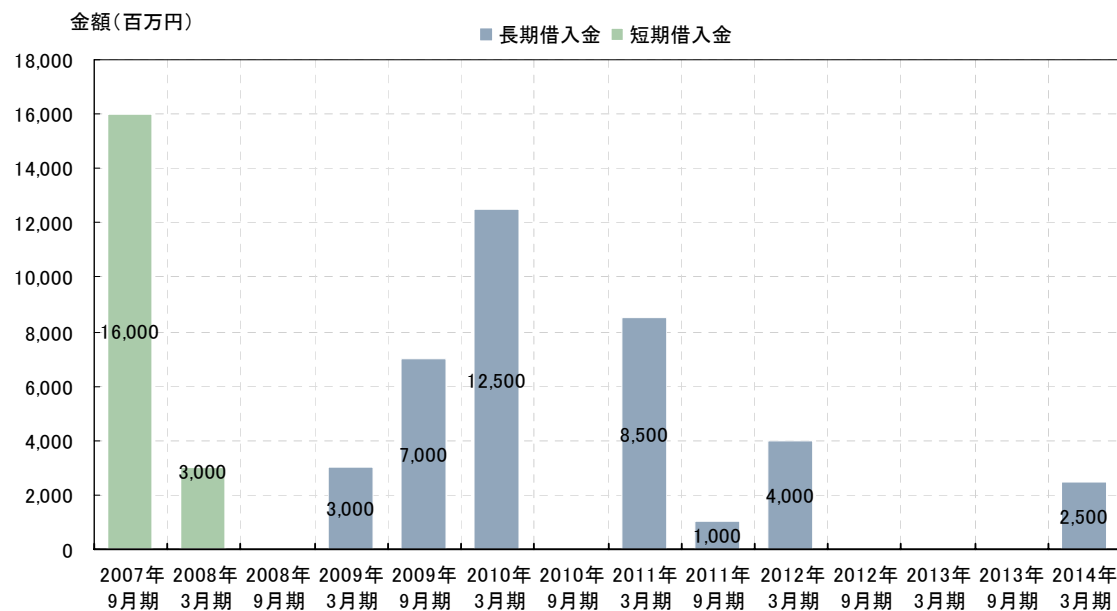
資金調達方法の多様化

- 金利上昇に対するリスクヘッジ
→ 固定金利借入比率
第8期末48.5%⇒第9期末57.4%⇒第10期末67.0%
- 格付取得の検討

LTV及び分配金の推移



返済期日の分散





第3部 参考資料

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期(第10期)		前期(第9期)		増減	
	2006/10/1~2007/3/31		2006/4/1~2006/9/30		金額	比率
	金額	比率	金額	比率		
流動資産	9,266,507	6.1%	9,742,600	6.4%	▲476,092	▲4.9%
現金及び預金	8,165,803		8,856,402		▲690,598	
信託現金及び信託預金	1,020,854		673,404		347,450	
その他の流動資産	79,849		212,793		▲132,943	
固定資産	142,497,092	93.9%	142,914,642	93.6%	▲417,550	▲0.3%
有形固定資産	142,486,816	93.9%	142,904,366	93.6%	▲417,550	
不動産	119,193,314		119,404,014		▲210,700	
建物等	22,949,094		23,183,838		▲234,743	
土地	96,244,219		96,220,176		24,043	
信託不動産	23,293,501		23,500,351		▲206,849	
建物等	7,435,502		7,642,351		▲206,849	
土地	15,857,999		15,857,999		-	
無形固定資産	276	0.0%	276	0.0%	-	-
その他無形固定資産	276		276		-	
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		-	
資産合計	151,763,599	100.0%	152,657,242	100.0%	▲893,642	▲0.6%
流動負債	20,379,178	13.4%	28,460,693	18.7%	▲8,081,514	▲28.4%
未払金等	429,273		581,315		▲152,041	
短期借入金	19,000,000		21,500,000		▲2,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	0		5,500,000		▲5,500,000	
前受金	824,774		826,579		▲1,805	
その他の流動負債	125,130		52,798		72,332	
固定負債	48,384,995	31.9%	40,504,511	26.5%	7,880,483	19.5%
長期借入金	38,500,000		30,500,000		8,000,000	
預り敷金保証金	9,884,995		10,004,511		▲119,516	
負債合計	68,764,173	45.3%	68,965,204	45.2%	▲201,030	▲0.3%
出資総額	80,000,000	52.7%	80,000,000	52.4%	-	
剰余金	2,999,425	2.0%	3,692,038	2.4%	▲692,612	▲18.8%
純資産合計	82,999,425	54.7%	83,692,038	54.8%	▲692,612	▲0.8%
負債・純資産合計	151,763,599	100.0%	152,657,242	100.0%	▲893,642	▲0.6%

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10期)		前期(第9期)		増減	
	2006/10/1~2007/3/31		2006/4/1~2006/9/30			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
賃貸事業収益	4,826,923	97.4%	4,429,744	80.7%	397,179	
家賃	4,479,392	90.4%	4,081,611	74.4%	397,780	
共益費	110,963	2.2%	110,963	2.0%	0	
土地賃貸収益	236,568	4.8%	237,169	4.3%	▲601	
その他賃貸事業収益	130,555	2.6%	134,606	2.5%	▲4,051	
不動産賃貸事業収益	4,957,478	100.0%	4,564,350	83.1%	393,128	8.6%
不動産売却益	0	0.0%	925,151	16.9%	▲925,151	
営業収益	4,957,478	100.0%	5,489,502	100.0%	▲532,023	▲9.7%
賃貸事業費用	1,395,241	28.1%	1,300,951	23.7%	94,289	
公租公課	350,065	7.1%	457,302	8.3%	▲107,236	
諸経費	311,650	6.3%	251,330	4.6%	60,320	
管理業務費	114,919	2.3%	103,965	1.9%	10,954	
水道光熱費	108,465	2.2%	113,734	2.1%	▲5,268	
修繕費	51,082	1.0%	11,956	0.2%	39,125	
損害保険料	27,989	0.6%	17,283	0.3%	10,705	
その他の費用	9,192	0.2%	4,389	0.1%	4,802	
減価償却費	733,525	14.8%	592,318	10.8%	141,206	
不動産賃貸事業費用	1,395,241	28.1%	1,300,951	23.7%	94,289	7.2%
不動産賃貸事業損益	3,562,237	71.9%	3,263,399	59.4%	298,838	9.2%
減価償却費控除前利益 (NOI)	4,295,763	86.7%	3,855,718	70.2%	440,045	11.4%
資産運用報酬	164,910	3.3%	170,517	3.1%	▲5,606	
その他の営業費用	106,863	2.2%	116,898	2.1%	▲10,034	
営業利益	3,290,463	66.4%	3,901,134	71.1%	▲610,671	▲15.7%
営業外収益	10,687	0.2%	1,514	0.0%	9,172	
営業外費用	300,747	6.1%	209,679	3.8%	91,068	
支払利息	300,256	6.1%	202,834	3.7%	97,421	
その他の営業外費用	491	0.0%	6,844	0.1%	▲6,353	
経常利益	3,000,402	60.5%	3,692,970	67.3%	▲692,567	▲18.8%
税引前当期純利益	3,000,402	60.5%	3,692,970	67.3%	▲692,567	▲18.8%
法人税、住民税及び事業税	1,016	0.0%	986	0.0%	30	
法人税等調整額	▲1	0.0%	0	0.0%	▲1	
当期純利益	2,999,387	60.5%	3,691,983	67.3%	▲692,596	▲18.8%
前期繰越利益	38	0.0%	54	0.0%	▲16	
当期末処分利益	2,999,425	60.5%	3,692,038	67.3%	▲692,612	▲18.8%

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。

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10期(当期)	第9期(前期)
	2006/10/1～2007/3/31	2006/4/1～2006/9/30
当期末処分利益	2,999,425,908円	3,692,038,416円
分配金の額	2,999,360,000円	3,692,000,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	18,746円	23,075円
次期繰越利益	65,908円	38,416円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第10期(当期)	第9期(前期)
	2006/10/1～2007/3/31	2006/4/1～2006/9/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,000,402	3,692,970
減価償却費	733,525	592,318
その他	5,344	41,249,820
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,739,273	45,535,109
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の取得による支出	▲396,240	▲46,336,980
預り敷金保証金の収入・支出	4,620	▲73,116
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲391,620	▲46,410,096
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額	▲2,500,000	▲2,000,000
長期借入れによる収入	8,000,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	▲5,500,000	-
分配金の支払金額	▲3,690,801	▲3,083,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,690,801	2,916,903
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲343,148	2,041,916
5. 現金及び現金同等物の期首残高	9,529,806	7,487,890
6. 現金及び現金同等物の期末残高	9,186,657	9,529,806

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)	第10期期末簿価 (百万円)	第10期期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	PML (注4)	NOI利回り (注5)	特色
オフィスビル	日産自動車 本社ビル新館	1982年3月	16,000	15,908	17,700	38,901.73 (注1)	8.1%	4.89%	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	16,289	19,500	21,043.02	10.5%	5.77%	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	12,486	14,900	41,574.47	3.4%	8.16%	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	6,973	9,570	25,187.22	8.7%	9.37%	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	13,526	13,418	15,400	26,980.68 (注2)	11.5%	4.94%	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
	赤坂見附MTビル	1975年2月 (2005年リニューアル実施)	27,000	27,089	27,800	17,171.15	12.7%	5.02%	極めて高い交通利便性のある都内有数の業務・商業エリアに立地するオフィスビル
商業施設	イトーヨーカドー 湘南台店	2002年11月	11,600	11,466	14,700	53,393.66	14.0%	6.01%	増加する商圏人口を持つ湘南台エリアに 立地する㈱イトーヨーカ堂の主力店
	フレスポ稲毛	—	4,200	4,386	5,760	(79,113.42) (注3)	—	10.39%	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	12,244	13,600	57,621.38	18.9%	5.48%	成長著しい新浦安エリアに立地する ㈱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	3,316	3,620	5,246.78	14.9%	5.61%	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
ホテル	ホテルオークラ神戸	1989年3月	19,000	18,906	18,600	72,240.49	17.8%	6.40%	神戸港と六甲の山並みに臨む神戸有数の 観光地・メリケンパークに立地する高級ホテル
合計	—	—	142,076	142,486	161,150	359,360.58	4.3%	6.05%	—

(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。

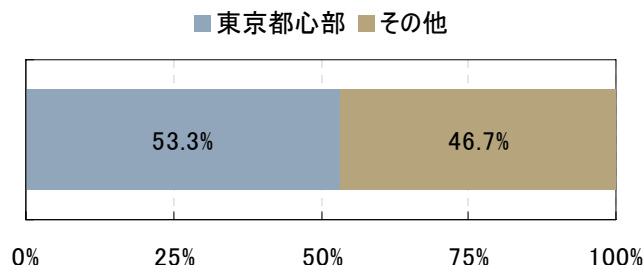
(注5) NOI利回り=第10期NOI/取得価格を年換算しています。



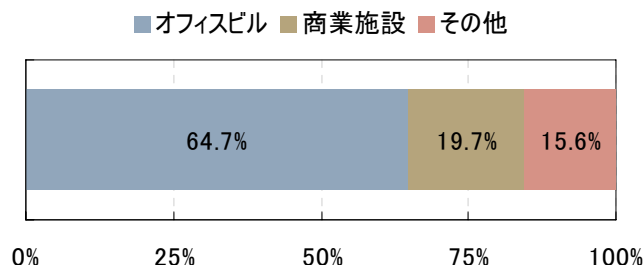
本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

ポートフォリオの概況

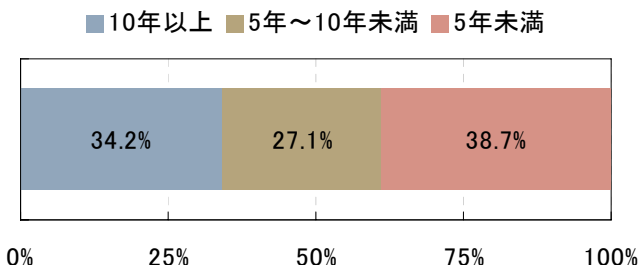
地域区別投資比率*



用途区別投資比率*



賃貸借契約残存期間**



物件名	賃借人	契約	賃貸借契約満了日	最終テナント
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
三田MTビル	森トラスト	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	定期建物賃貸借	2012年9月30日	—
新横浜TECHビル	富士通他	建物賃貸借	2009年3月31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	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	大和工商リース	事業用借地権設定	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	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(注)
赤坂見附MTビル	サントリー	定期建物賃貸借	2015年9月30日	—
パークレーンプラザ	(テナント数17)	普通賃貸借及び定期建物賃貸借	(いずれも2年以内の契約)	—
ホテルオークラ神戸	ホテルオークラ神戸	定期建物賃貸借	2022年3月31日	—

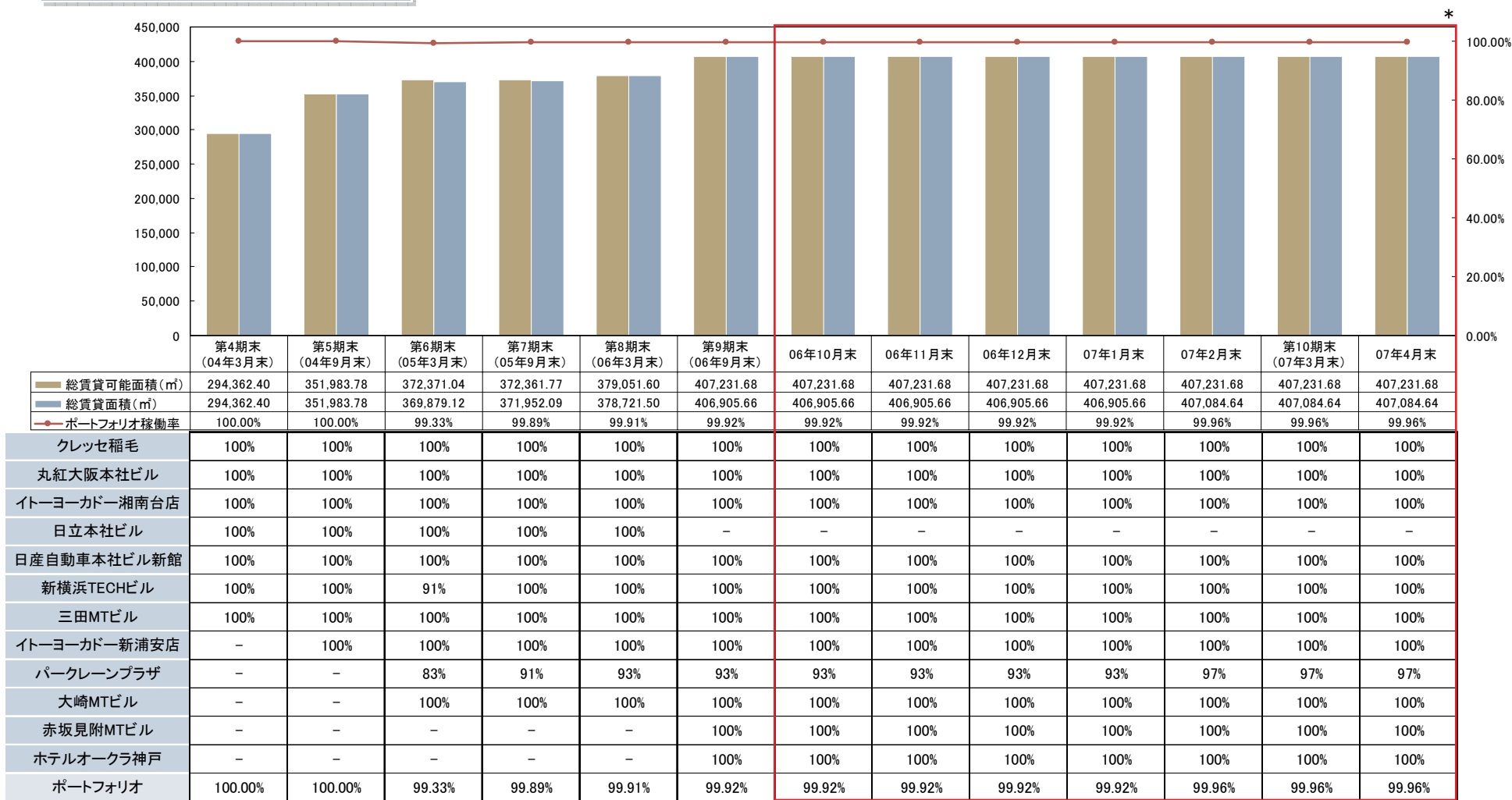
(注) 転借人である、住友重機械工業は、2007年9月に退去予定です。(本投資法人と賃借人との賃貸借契約の契約期限は2010年3月31日まで、転借人の異動にかかわらず継続します。但し、当該賃貸借にかかる賃料は転借人から収受する転賃借賃料に連動する形態をとっており、退去後に行われる原状回復工事終了後において、本物件の全部又は一部につき転借人が存在しない状態が生じた場合、当該不在期間中、本物件からの収入が減少し、またはなくなることになります。)

	10年以上	5年～10年未満	5年未満
物件名	<ul style="list-style-type: none"> イトーヨーカドー湘南台店 イトーヨーカドー新浦安店 フレスポ稲毛 ホテルオークラ神戸 	<ul style="list-style-type: none"> 丸紅大阪本社ビル 赤坂見附MTビル 	<ul style="list-style-type: none"> 日産自動車本社ビル新館 三田MTビル 大崎MTビル 新横浜TECHビル パークレーンプラザ

*「地域区別投資比率」及び「用途区別投資比率」は2007年3月31日現在における投資不動産の取得価格に基づく比率です。
**「賃貸借契約残存期間投資比率」は2007年3月31日時点における賃貸借契約の月額賃料に基づく比率です。

テナント・賃貸借契約の状況

稼働率の推移



*赤枠内(2006年10月末～2007年4月末まで)は、月毎の稼働率推移です。

物件別賃貸事業収支

第10期(2006年10月1日～2007年3月31日)

科目	日立本社ビル(注)			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(注)			オフィスビル合計		
	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減
賃貸事業収益	-	424	▲ 424	438	448	▲ 10	503	503	-	600	600	-	436	436	-	380	380	-	708	479	228	3,067	3,274	▲ 206
家賃	-	424	▲ 424	438	448	▲ 10	503	503	-	600	600	-	335	335	-	380	380	-	708	479	228	2,965	3,172	▲ 206
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101	101	-	-	-	-	-	-	-	101	101	-
土地賃貸収益	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
その他賃貸事業収益	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	89	98	▲ 9	0	0	0	40	33	7	129	132	▲ 3
不動産賃貸事業収益	-	424	▲ 424	438	448	▲ 10	503	503	0	600	600	0	525	535	▲ 9	380	380	0	748	512	235	3,196	3,406	▲ 209
不動産売却益	-	925	▲ 925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	925	▲ 925
営業収益	-	1,349	▲ 1,349	438	448	▲ 10	503	503	0	600	600	0	525	535	▲ 9	380	380	0	748	512	235	3,196	4,331	▲ 1,135
賃貸事業費用	-	139	▲ 139	76	77	▲ 1	109	116	▲ 7	135	135	0	251	257	▲ 6	128	122	6	144	109	34	844	958	▲ 113
公租公課	-	107	▲ 107	43	43	0	40	40	0	87	87	0	32	32	0	37	37	0	-	-	-	241	348	▲ 107
諸経費	-	1	▲ 1	3	1	1	1	1	0	3	3	0	170	168	1	8	2	6	70	48	22	257	227	29
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69	72	▲ 3	-	-	-	36	22	14	105	94	11
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78	88	▲ 10	-	-	-	27	21	5	105	110	▲ 5
損害保険料	-	1	▲ 1	1	1	0	1	1	0	3	3	0	1	1	0	1	1	0	1	0	0	9	11	▲ 1
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	0	0	1	-	1	0	0	-	-	-	-	21	6	15	7	1	6	4	2	2	35	10	25
減価償却費	-	30	▲ 30	29	32	▲ 3	67	74	▲ 7	45	45	0	48	56	▲ 8	81	81	0	74	61	12	345	382	▲ 36
不動産賃貸事業費用	-	139	▲ 139	76	77	▲ 1	109	116	▲ 7	135	135	0	251	257	▲ 6	128	122	6	144	109	34	844	958	▲ 113
不動産賃貸事業損益	-	285	▲ 285	362	371	▲ 8	394	387	6	464	464	0	274	278	▲ 3	252	258	▲ 6	603	402	200	2,352	2,448	▲ 96
減価償却費控除前利益(NOI)	-	315	▲ 315	391	403	▲ 12	461	461	0	509	509	0	323	334	▲ 11	334	340	▲ 6	678	464	213	2,698	2,830	▲ 132

科目	イトーヨーカドー湘南台店			プレスボ稲毛			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			ホテルオークラ神戸(注)			その他物件合計			全物件合計		
	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減	第10期	第9期	増減
賃貸事業収益	395	395	-	236	237	0	378	378	-	1,009	1,010	0	109	106	3	639	38	600	749	145	604	4,826	4,429	397
家賃	395	395	-	-	-	-	378	378	-	773	773	-	100	97	3	639	38	600	740	136	604	4,479	4,081	397
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	-	-	-	-	9	-	-	110	110	-
土地賃貸収益	-	-	-	236	237	0	-	-	-	236	237	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	236	237	0
その他賃貸事業収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	1	1	0	-	-	-	1	1	0	130	134	▲ 4
不動産賃貸事業収益	395	395	-	236	237	0	378	378	-	1,009	1,010	0	111	108	2	639	38	600	750	147	603	4,957	4,564	393
不動産売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	925	▲ 925
営業収益	395	395	-	236	237	0	378	378	-	1,009	1,010	0	111	108	2	639	38	600	750	147	603	4,957	5,489	▲ 532
賃貸事業費用	128	128	0	18	18	0	118	118	0	265	264	0	41	41	0	244	36	207	285	77	207	1,395	1,300	94
公租公課	44	44	0	15	15	0	41	41	0	102	102	0	6	6	0	-	-	-	6	6	0	350	457	▲ 107
諸経費	1	1	0	2	2	-	3	3	0	7	7	0	14	15	0	31	1	30	46	16	30	311	251	60
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	9	0	-	-	-	8	9	0	114	103	10
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	0	-	-	-	2	3	0	108	113	▲ 5
損害保険料	1	1	0	-	-	-	3	3	0	5	5	0	0	0	0	12	0	11	13	1	11	27	17	10
信託報酬	-	-	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	4	0	3	4	0	3	6	2	3
その他費用	0	-	0	-	-	-	-	-	-	0	-	0	2	2	0	15	-	15	17	2	14	53	13	40
減価償却費	81	81	0	-	-	-	73	73	-	155	155	0	20	19	0	212	35	176	232	54	177	733	592	141
不動産賃貸事業費用	128	128	0	18	18	0	118	118	0	265	264	0	41	41	0	244	36	207	285	77	207	1,395	1,300	94
不動産賃貸事業損益	266	266	0	218	218	0	259	259	0	744	745	0	69	67	2	395	2	393	465	69	395	3,562	3,263	298
減価償却費控除前利益(NOI)	348	348	0	218	218	0	333	333	0	899	900	0	89	86	3	607	37	570	697	124	573	4,295	3,855	440

(注) 第9期中の物件売買 譲渡:「日立本社ビル」(2006年5月29日)、取得:「赤坂見附MTビル」(2006年5月29日)、「ホテルオークラ神戸」(2006年9月20日)

森トラスグループについて

森トラスグループの概要と事業分野

商号	株式会社森トラス・ホールディングス
連結業績	売上高1,478億円 経常利益415億円(2006年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル53棟, ホテル16施設(2006年10月末時点)
賃貸面積	約156万㎡ (賃貸ビル約128万㎡, ホテル客室約3,025室)(2006年10月末時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 複合再開発事業 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) 仙台一番町プロジェクト(2007年度着工予定、2010年度竣工予定) 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) 城山ガーデン(城山トラストタワー・城山トラストコート他) 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) ● 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2丁目タワー 他 ● ホテル ラフォーレ倶楽部(リゾートホテル・ゴルフ場11ヶ所、シティホテル2ヶ所) 万平ホテル(軽井沢) コンラッド東京 ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル リーガロイヤルホテルグループ(グループホテル10ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所) シャングリ・ラ ホテル 東京(丸の内トラストタワー本館27～37F 2008年度末開業予定)



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/>

