



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8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。

目次

第1部	第8期決算の概要	2
第2部	運用戦略	9
第3部	ご参考	17

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8期決算の概要

決算ハイライト

予想を上回る分配金の実現

- 設立以来、7期連続増収、増益の達成
- 一口当たり分配金：**19,265円**(予想:18,000円)、前期比**+843円**
- 上場以来、5期連続4%台のROAを継続維持
- 第8期ROA：**4.23%**
- 第9期予想：一口当たり分配金：**22,850円**

高稼働率の維持

- ポートフォリオ全体稼働率：99.9% (2006年3月31日時点)
- マスターリースによる高稼働率の維持
- 稼働率・・・オフィスビル6棟：100%、商業施設等3カ所：100%、住宅1棟：93%
(2006年3月31日時点)

決算ハイライト

ハイライト情報

- 営業収益4,876百万円、当期純利益3,082百万円
- 1口当たり分配金は 19,265円

単位:百万円

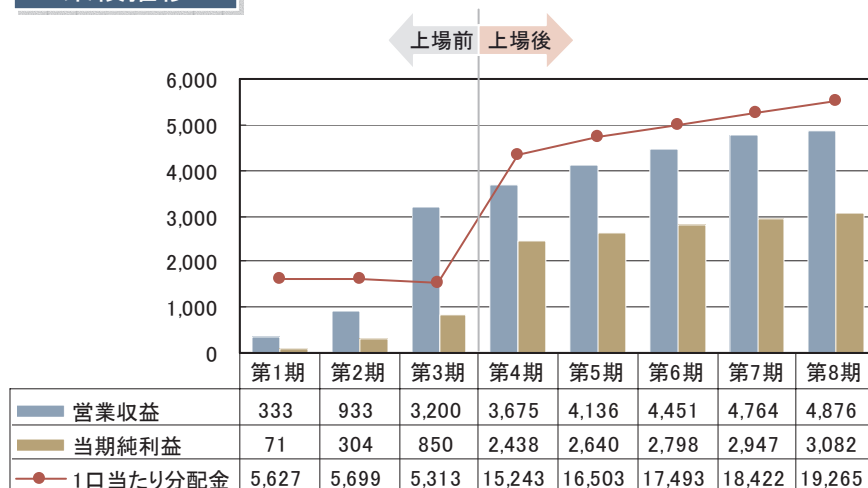
	第7期 (実績)	第8期 (予想)	第8期 (実績)	増減 (第7期対比)
営業収益	4,764	4,867	4,876	2.4%
営業利益	3,139	3,078	3,279	4.5%
経常利益	2,948	2,881	3,083	4.6%
NOI	4,053	4,049	4,148	2.3%
当期純利益	2,947	2,880	3,082	4.6%
1口当たり分配金(円)	18,422	18,000	19,265	4.6%

増収増益要因

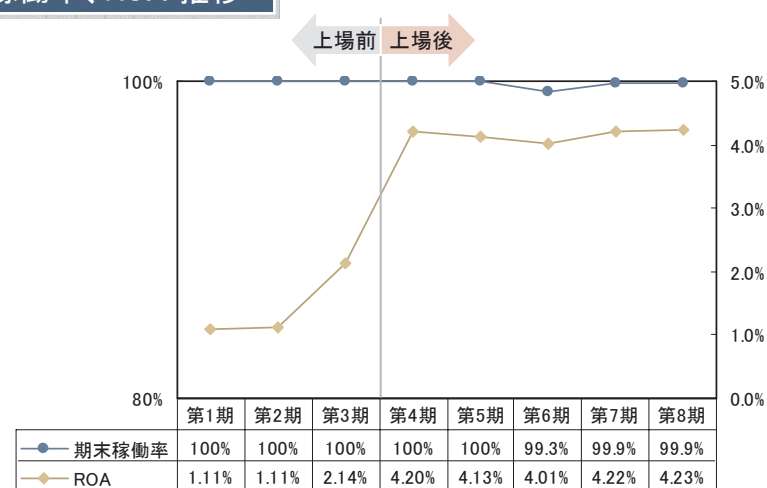
当期も増収、増益を達成しました。
その主な要因は以下のとおりです。

- 「大崎MTビル」の追加取得(取得日2005年10月28日)による期中稼働
- 高稼働率の維持
ポートフォリオ稼働率99.9~100.0%で推移

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。

新規取得物件：大崎MTビル(追加取得)

オフィス集積エリアに立地する本社ビル

- 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
- 大崎MTビル共有持分の24.79%を追加取得、既取得分と合わせて83.89%を所有
- 追加取得により既取得済み飛地状敷地が一体化し資産価値が向上
- 住友重機械工業(株)が本社として使用
- 森トラスト(株)との既存のマスターリース契約に追加(期間5年間)



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
賃貸可能面積(取得部分) (既取得分との合計面積)	6,689.83㎡(注1) (22,634.06㎡)(注2)
取得価格 (既取得分との合計取得価格)	5,656百万円 (13,526百万円)
取得時鑑定評価額	5,030百万円
期末稼働率(テナント数)	100%(1)

(注1)建物の総賃貸可能面積(26,980.68㎡)に取得共有持分(247,949/1,000,000)を乗じた面積

(注2)建物の総賃貸可能面積(26,980.68㎡)に既取得分と今回取得分の合計(838,899/1,000,000)を乗じた面積



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(2006年3月末現在)

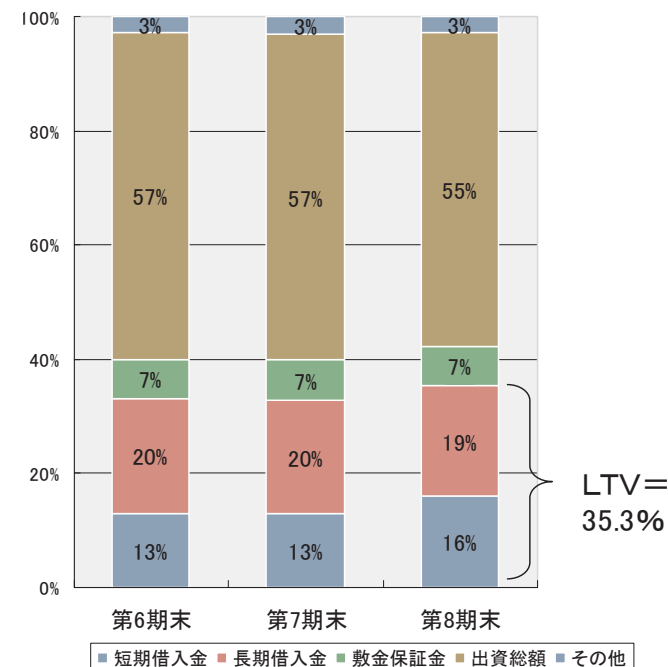
- 期末総資産有利子負債比率＝35.3%
- 長期借入(一年以内返済予定含む)比率＝54.4%(※)、固定金利借入比率＝48.5%

(※)一年以内返済予定を除く比率＝43.7%

- ➔ 金利上昇リスク・再調達リスクの軽減・・・長期変動借入金3,000百万円の固定化(2006年2月末実施済み)
- ➔ 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

区分	借入先	借入日	第8期末残高 (百万円)	第8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2月28日	10,000	0.16%	2006年8月31日	5ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	三菱東京UFJ銀行		1,500	0.28%			
	常陽銀行		1,000	0.28%	2007年2月28日	11ヶ月	
	住友信託銀行		5,000	0.26%			
	三菱UFJ信託銀行		5,000	0.26%			
	千葉銀行		1,000	0.26%			
小計			23,500	0.22%			
長期借入金	三井住友銀行	2004年3月26日	2,000	0.70%	2007年2月28日	11ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	八十二銀行		1,000	0.65%			
	第一生命保険		2,500	0.93%			
	日本生命保険	3,000	1.29%	2007年2月28日	11ヶ月		
	三井住友銀行	5,000	1.15%	2010年2月26日	3年11ヶ月		
	日本生命保険	3,000	1.09%				
	第一生命保険	2,000	1.09%	2011年2月28日	4年11ヶ月		
	日本政策投資銀行	2,500	1.65%				
	日本政策投資銀行	2,000	1.46%	2012年2月29日	5年11ヶ月		
	日本生命保険	1,000	1.46%				
	日本政策投資銀行	4,000	1.44%				
小計			28,000	1.20%			
合計			51,500	0.75%			

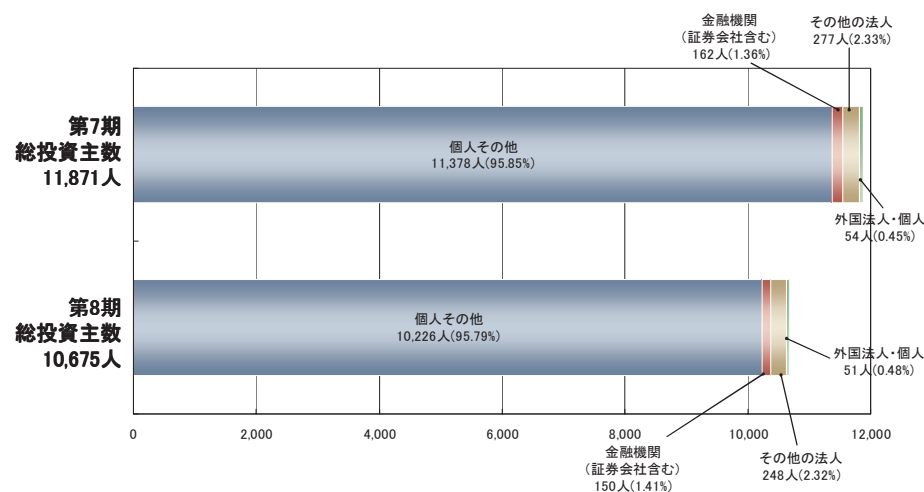
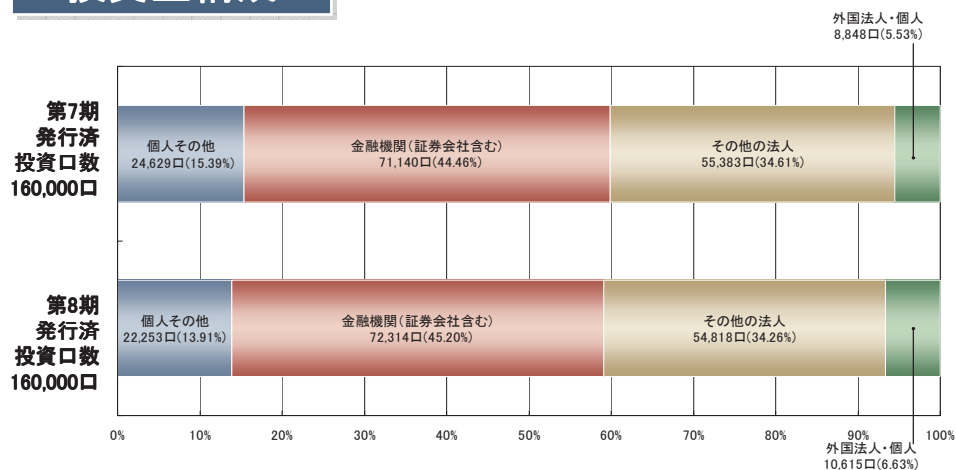
第8期(2006年3月31日)現在



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(注)	20,000口	12.50%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,401口	5.88%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,056口	5.66%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,584口	3.49%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,137口	3.21%
富士火災海上保険株式会社	3,478口	2.17%
株式会社関西アーバン銀行	2,959口	1.85%
株式会社あおぞら銀行	2,168口	1.36%
株式会社常陽銀行	1,810口	1.13%
合計	87,593口	54.75%

(注)2006年4月1日より森観光トラスト資産管理株式会社に社名変更しています

第9期業績予想

8期連続の増収増益予想

- 日立本社ビル譲渡による不動産売却益の発生(約9億円)
- 公租公課、減価償却費等の減少による賃貸事業費用の減少(約▲0.6億円)
 - ➔ 固定資産税等(約▲0.7億円)、減価償却費(約▲0.5億円)
 - ➔ 赤坂見附MTビル稼働等による諸経費増(約+0.6億)
- 日立本社ビル譲渡等による賃貸事業収益の減少(約▲4億円)
 - ➔ 日立本社ビル譲渡による減収と赤坂見附MTビル取得による増収の差額

(単位:百万円)

	第9期 (予想)	第8期 (実績)
営業収益	5,440	4,876
営業利益	3,862	3,279
経常利益	3,657	3,083
NOI	4,721	4,148
当期純利益	3,656	3,082
1口当たり分配金(円)	22,850	19,265

前提条件

項目	前提条件(概要)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2006年3月31日現在保有している物件に、2006年5月29日譲渡予定の「日立本社ビル」を除き、同日取得予定の「赤坂見附MTビル」を加えた合計10物件を前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2006年3月31日現在の160,000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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第9期は、「日立本社ビル」の譲渡に伴う収益約9億円を見込んでいます。 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、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。 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、301百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 創業費償却額及び借入金支払利息等につきましては、205百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 第9期中に「日立本社ビル」の譲渡代金の充当による既存借入金の一部返済を実施することを想定しています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。運用資産の異動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。

(単位:百万円)

科目		第9期予想		当期(第8期)		対8期増減		
		2006/4/1~2006/9/30		2005/10/1~2006/3/31				
		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	4,392		4,787		▲394	
		その他賃貸事業収益(※)	1,047		89		958	
		不動産賃貸事業収益	5,440	100.0%	4,876	100.0%	563	11.6%
		賃貸事業費用	1,276		1,336		▲60	
		不動産賃貸事業費用	1,276	23.5%	1,336	27.4%	▲60	▲4.5%
		不動産賃貸事業損益	4,163	76.5%	3,539	72.6%	624	17.6%
		減価償却費控除前利益(NOI)	4,721	86.8%	4,148	85.1%	573	13.8%
		販売費及び一般管理費	301		260		40	
		営業利益	3,862	71.0%	3,279	67.3%	583	17.8%
		営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	10.4%
営業外費用	205	3.8%	196	4.0%	9	5.0%		
経常利益		3,657	67.2%	3,083	63.2%	573	18.6%	
税引前当期純利益		3,657	67.2%	3,083	63.2%	573	18.6%	
法人税等		1	0.0%	0	0.0%	0	0.9%	
当期純利益		3,656	67.2%	3,082	63.2%	573	18.6%	

※不動産売却益を含みます

当該第9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。



運用戦略

運用戦略

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

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

外部成長戦略：マーケットアウトLOOK

取得・賃貸マーケットの需給改善が顕著

- 2005年度は上場企業等における不動産売買件数、売却金額が大幅に増加
- 大都市圏の商業地で公示地価上昇地点が増加し、優良物件の価格はさらに上昇傾向
- 景気回復を反映し、東京都心部のオフィスビルの空室率が下がり需給改善が顕著
 - 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
- 売買賃貸不動産の建物用途別件数割合は住宅が大幅に増加し、件数ではホテル、物流・倉庫施設も増加
 - その他の用途(住宅・ホテル)への投資も積極的に検討

図1：不動産売買の推移

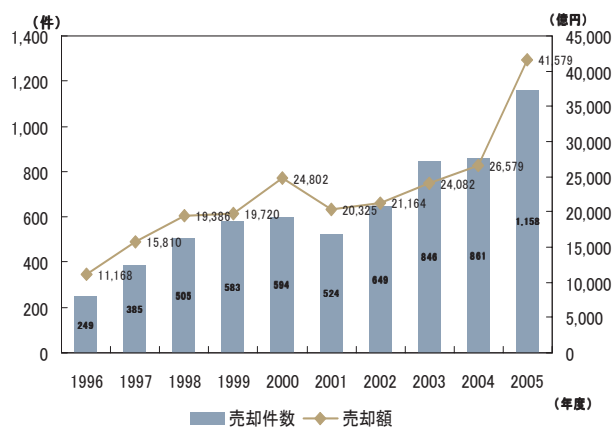


図2：東京と大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較

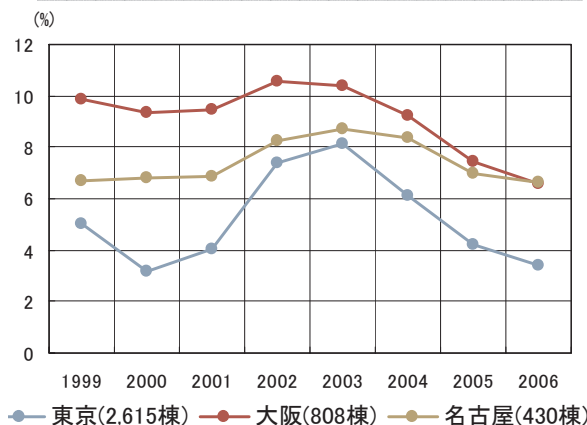
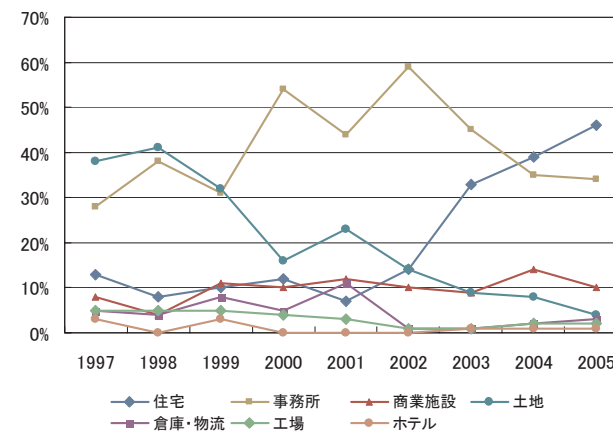


図3：賃貸不動産の建物用途別件数割合



出典：図1及び図3：(株)都市未来総合研究所『2005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 2006年5月号』掲載）
 図2：三鬼商事(株)『MIKI OFFICE REPORT 2006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：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

目標ポートフォリオ	東京都心部 ^(注1)	その他 ^(注2)	合計
オフィスビル	60～70%	10～20%	70～90%
商業施設	0～10%	10～20%	10～30%
その他 ^(注3)			
合計	60～80%	20～40%	100%

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます

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

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします

外部成長戦略：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

		東京都心部	その他の地域
用途	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	地域分散はポートフォリオのリスク軽減を確認した上で検討
	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	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
	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検討	

外部成長戦略：取得実績

物件取得実績

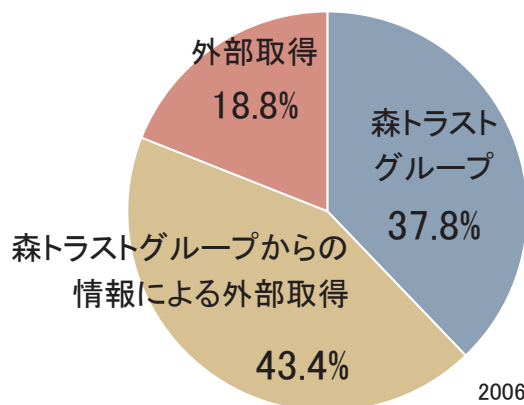
森トラストグループからの取得	森トラストグループからの情報による外部取得	独自の外部取得
<ul style="list-style-type: none"> 日産自動車本社ビル新館 三田MTビル 大崎MTビル イトーヨーカドー湘南台店 赤坂見附MTビル 注1 	<ul style="list-style-type: none"> 日立本社ビル 注2 イトーヨーカドー新浦安店 新横浜TECHビル 	<ul style="list-style-type: none"> 丸紅大阪本社ビル クレッセ稲毛 パークレーンプラザ 大崎MTビル(追加取得)

○ :セール・アンド・リースバックによる取得

注1 第9期 取得予定

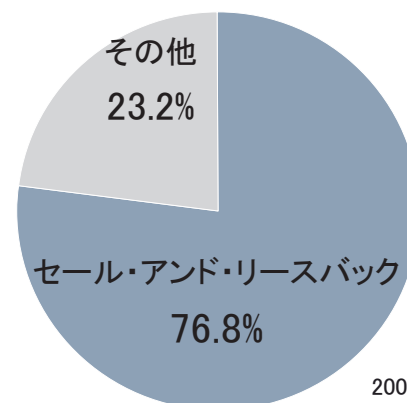
注2 第9期 譲渡予定

取得先別投資比率



2006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

セール・アンド・リースバックによる投資比率



2006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

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
 - 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”を考慮し継続的に積立てを実施
 - 第8期末繰越額 3,195百万円
- 予防保全・安全管理の徹底とテナントとのカスタマーリレーションの充実に留意
 - 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

財務戦略

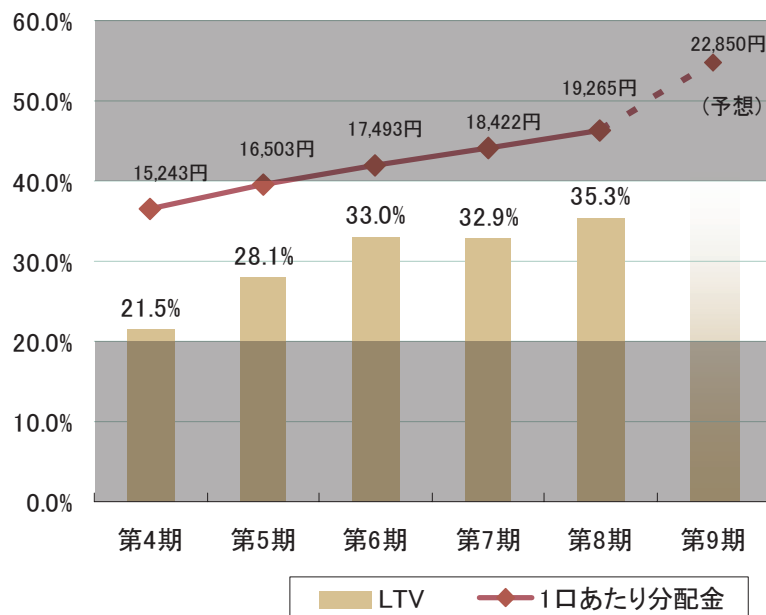
財務安定性の向上に重点

- 低レバレッジ戦略の継続
(総資産有利子負債比率30~40%)
- 返済期日の分散化

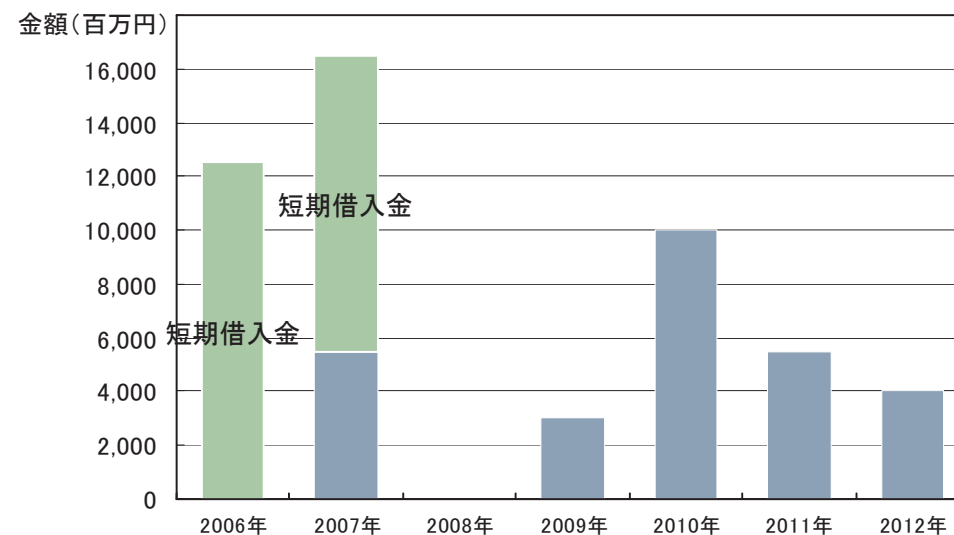
資金調達方法の多様化

- 格付取得の検討
- 金利上昇に対するリスクヘッジ

LTV及び分配金の推移



返済期日の分散





ご参考

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期(第8期)		前期(第7期)		増減	
	2005/10/1~2006/3/31		2005/4/1~2005/9/30			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
資産の部						
流動資産	7,575,443	5.2%	6,544,627	4.7%	1,030,815	15.8%
現金及び預金	6,859,234		5,842,090		1,017,144	
信託現金及び信託預金	628,656		628,656		0	
その他の流動資産	87,553		73,881		13,671	
固定資産	138,143,728	94.8%	133,256,962	95.3%	4,886,766	3.7%
有形固定資産	138,133,488	94.8%	133,246,722	95.3%	4,886,766	3.7%
不動産	133,746,248		128,567,420		5,178,827	
建物等	25,474,275		24,916,683		557,591	
土地	108,271,973		103,650,737		4,621,235	
建設仮勘定	713		292,775		▲292,061	
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	0.0%	-	
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		-	
繰延資産	6,844	0.0%	13,688	0.0%	▲6,844	▲50.0%
創業費	6,844		13,688		▲6,844	
資産合計	145,726,016	100.0%	139,815,279	100.0%	5,910,737	4.2%
負債の部						
流動負債	30,067,733	20.6%	22,166,509	15.9%	7,901,224	35.6%
未払金等	240,245		352,406		▲112,160	
短期借入金	23,500,000		18,000,000		5,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	5,500,000		3,000,000		2,500,000	
前受金	824,242		809,051		15,191	
その他の流動負債	3,246		5,051		▲1,805	
固定負債	32,575,827	22.4%	34,701,185	24.8%	▲2,125,357	▲6.1%
長期借入金	22,500,000		25,000,000		▲2,500,000	
預り敷金保証金	10,075,827		9,701,185		374,642	
負債合計	62,643,561	43.0%	56,867,694	40.7%	5,775,867	10.2%
出資の部						
出資総額	80,000,000	54.9%	80,000,000	57.2%	-	
剰余金	3,082,454	2.1%	2,947,584	2.1%	134,869	4.6%
出資合計	83,082,454	57.0%	82,947,584	59.3%	134,869	0.2%
負債・出資合計	145,726,016	100.0%	139,815,279	100.0%	5,910,737	4.2%

有形固定資産

(単位:千円)

	前期末 帳簿価格	当期 増減額	当期 償却額	期末 簿価
有形固定資産	133,246,722	5,495,217	608,450	138,133,488
不動産	128,567,420	5,787,278	608,450	133,746,248
建物等	24,916,683	1,166,042	608,450	25,474,275
土地	103,650,737	4,621,235	0	108,271,973
建設仮勘定	292,775	▲292,062	0	713
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

(単位:千円)

	当期末	前期末	増減
有利子負債残高	51,500,000	46,000,000	5,500,000
総資産有利子負債比率			
= $\frac{\text{有利子負債} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	35.3%	32.9%	2.4%
長期有利子負債比率			
= $\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	43.7%	54.3%	▲10.7%

損益計算書

(単位:千円)

科目		当期(第8期)		前期(第7期)		増減		
		2005/10/1~2006/3/31		2005/4/1~2005/9/30				
		金額	比率	金額	比率	金額	比率	
経常損益	営業損益	賃貸事業収益	4,787,150		4,666,071		121,079	
		家賃	4,438,412		4,317,416		120,995	
		共益費	110,963		110,470		492	
		土地賃貸収益	237,774		238,184		▲409	
		その他賃貸事業収益	89,219		97,946		▲8,727	
		不動産賃貸事業収益	4,876,369	100.0%	4,764,017	100.0%	112,352	2.4%
		賃貸事業費用	1,336,433		1,341,655		▲5,221	
		公租公課	486,691		486,295		395	
		諸経費	241,291		224,114		17,176	
		管理業務費	82,666		89,153		▲6,487	
	水道光熱費	79,281		88,296		▲9,014		
	修繕費	48,966		22,699		26,267		
	損害保険料	18,072		18,259		▲187		
	その他費用	12,304		5,706		6,598		
	減価償却費	608,450		631,244		▲22,793		
	不動産賃貸事業費用	1,336,433	27.4%	1,341,655	28.2%	▲5,221	▲0.4%	
	不動産賃貸事業損益	3,539,935	72.6%	3,422,362	71.8%	117,573	3.4%	
	減価償却費控除前利益(NOI)	4,148,386	85.1%	4,053,606	85.1%	94,780	2.3%	
	資産運用報酬	154,118		146,615		7,503		
	その他の営業費用	106,350		136,635		▲30,285		
営業利益	3,279,467	67.3%	3,139,111	65.9%	140,356	4.5%		
営業外損益	営業外収益	31	0.0%	28	0.0%	3	12.2%	
	営業外費用	196,118	4.1%	190,580	4.0%	5,537	2.9%	
	支払利息	189,273		183,736		5,537		
創業費償却	6,844		6,844		-			
経常利益	3,083,381	63.2%	2,948,558	61.9%	134,822	4.6%		
税引前当期純利益	3,083,381	63.2%	2,948,558	61.9%	134,822	4.6%		
法人税、住民税及び事業税	989		1,013		▲23			
法人税等調整額	1		-		1			
当期純利益	3,082,389	63.2%	2,947,545	61.9%	134,844	4.6%		
前期繰越利益	64		39		25			
当期末処分利益	3,082,454		2,947,584		134,869			

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8期(当期)	第7期(前期)
	2005/10/1～2006/3/31	2005/4/1～2005/9/30
当期末処分利益	3,082,454,913円	2,947,584,922円
分配金の額	3,082,400,000円	2,947,520,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	19,265円	18,422円
次期繰越利益	54,913円	64,922円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第8期(当期)	第7期(前期)
	2005/10/1～2006/3/31	2005/4/1～2005/9/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,083,381	2,948,558
減価償却費	608,450	631,244
その他	▲124,050	177,231
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,567,781	3,757,034
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の売買による収入・支出	▲5,477,763	▲384,950
預り敷金保証金の収入・支出	374,242	▲21,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲5,103,520	▲406,018
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	5,500,000	—
長期借入れによる収入	3,000,000	—
長期借入金の返済による支出	▲3,000,000	—
分配金の支払金額	▲2,947,116	▲2,797,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,552,883	▲2,797,893
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,017,144	553,122
5. 現金及び現金同等物の期首残高	6,470,746	5,917,623
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,487,890	6,470,746

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 (㎡)	PML (※4)	賃貸借契約満了日	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)	(2006年5月29日譲渡予定)
	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 資産管理	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	13,527	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日途中途解約不可)	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日途中途解約不可)	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17)	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	—	—	136,077	—	—	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838,899です

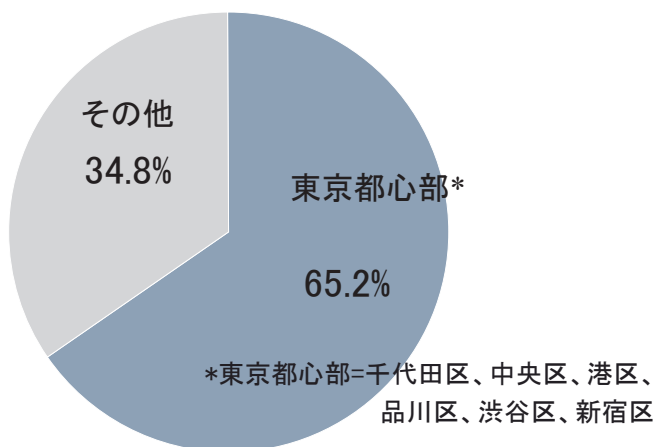
(※3) クレッセ稲毛は信託不動産の土地の面積を記載しています

(※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

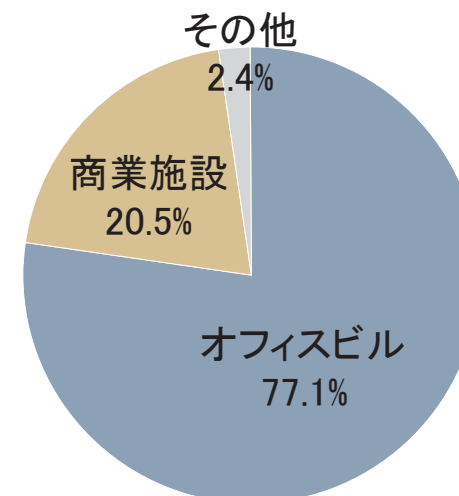


ポートフォリオの概況

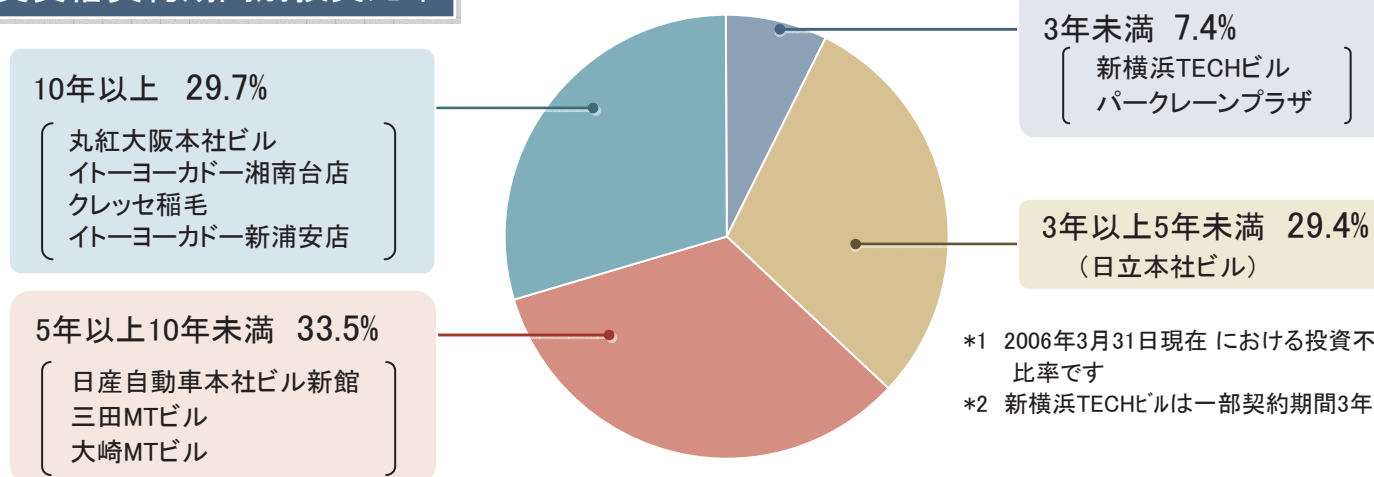
地域区別投資比率



用途区別投資比率



賃貸借契約期間別投資比率



*1 2006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

*2 新横浜TECHビルは一部契約期間3年のテナントを含みます

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	賃借人	格付(※1)		契約	賃貸借契約満了日	最終テナント	格付(※1)	
		JCR	R&I				JCR	R&I
日立本社ビル	森トラスト	—	—	定期建物賃貸借	2006年5月31日 (3年の再契約オプションあり)	日立製作所	AAp ^{※2}	AA-
日産自動車 本社ビル新館	森トラスト	—	—	定期建物賃貸借	2008年9月30日	日産自動車	—	A
三田MTビル	森観光トラスト 資産管理	—	—	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	AA+	(AA ^{※3})	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	—	—	—
イトーヨーカドー 新浦安店	イトーヨーカ堂	AA+	(AA ^{※3})	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17)		—	—	建物賃貸借 及び定期建物賃貸借	(いずれも2年以内の契約)	—	—	—

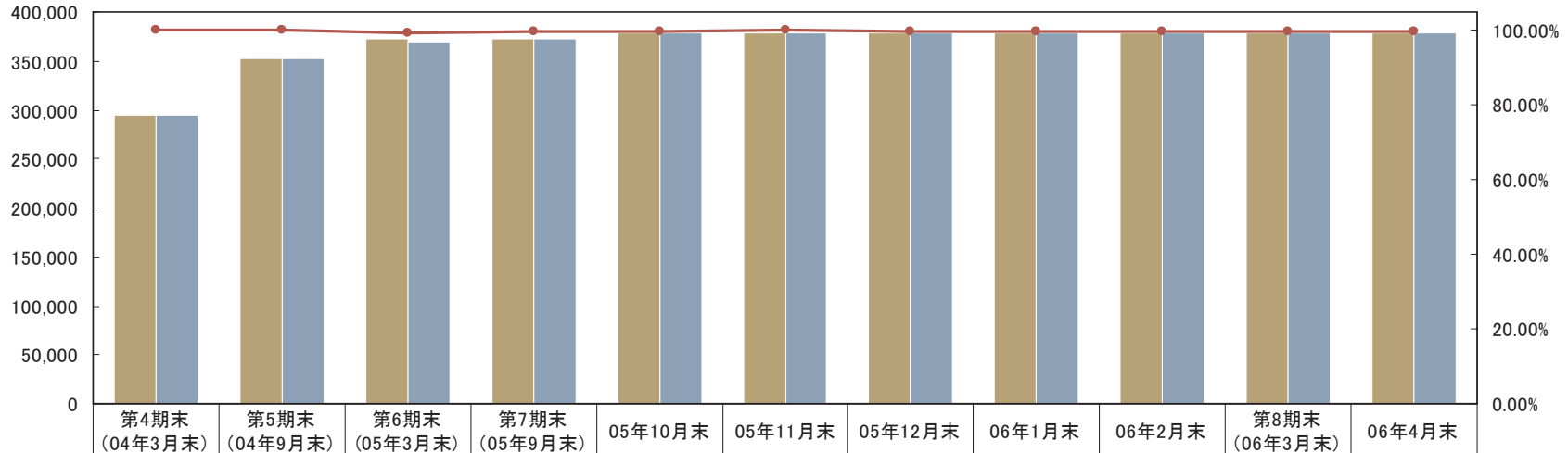
※1 2006年4月末時点のテナント格付を記載

※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 セブン&アイ・ホールディングスの格付

テナント・賃貸借契約の状況

稼働率推移



クレッセ稲毛	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%
イトーヨーカドー湘南台店	100%	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%	100%
日産自動車本社ビル新館	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%	100%
三田MTビル	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%
パークレーンプラザ	-	-	83%	91%	91%	100%	96%	96%	93%	93%	96%
大崎MTビル	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	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。

物件別賃貸事業収支

第8期(2006年3月31日)現在

(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8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減
賃貸事業収益	1,316	1,316	-	448	450	▲1	503	503	-	600	600	-	436	419	17	364	268	96	3,669	3,557	112
家賃	1,316	1,316	-	448	450	▲1	503	503	-	600	600	-	335	317	17	364	268	96	3,567	3,455	111
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101	101	0	-	-	-	101	101	0
土地賃貸収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-
その他賃貸事業収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87	96	▲9	-	-	-	87	96	▲9
不動産賃貸事業収益	1,316	1,316	-	448	450	▲1	503	503	-	600	600	-	524	515	8	364	268	96	3,756	3,653	102
賃貸事業費用	277	272	5	106	106	0	115	115	0	151	199	▲47	276	266	9	91	63	27	1,019	1,023	▲4
公租公課	149	148	0	53	53	0	40	40	0	94	94	0	35	35	0	-	-	-	372	372	0
諸経費	9	3	5	1	1	0	1	1	0	2	2	0	185	176	9	9	4	5	210	190	20
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	79	▲6	-	-	-	73	79	▲6
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	85	▲8	-	-	-	76	85	▲8
損害保険料	3	3	0	1	1	0	1	1	0	2	2	0	1	1	0	1	1	0	11	11	0
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	6	0	5	-	-	-	0	0	-	-	-	-	35	10	24	8	3	4	49	14	35
減価償却費	119	119	0	51	51	-	74	74	-	53	101	▲47	55	55	0	81	58	22	435	461	▲25
不動産賃貸事業費用	277	272	5	106	106	0	115	115	0	151	199	▲47	276	266	9	91	63	27	1,019	1,023	▲4
不動産賃貸事業損益	1,038	1,043	▲5	341	343	▲1	387	387	0	449	401	47	247	248	▲1	273	204	68	2,737	2,629	107
減価償却費控除前利益(NOI)	1,157	1,163	▲6	393	394	▲1	462	462	0	502	503	0	303	304	▲1	354	263	91	3,172	3,091	81

科目	イトーヨーカドー湘南台店			クレッサ稲毛			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8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減	第8期	第7期	増減
賃貸事業収益	395	395	0	237	238	0	378	378	-	1,010	1,011	0	106	97	9	4,787	4,666	121
家賃	395	395	-	-	-	-	378	378	-	773	773	-	97	88	9	4,438	4,317	120
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	0	110	110	0
土地賃貸収益	-	0	0	237	238	0	-	-	-	237	238	0	-	-	-	237	238	0
その他賃貸事業収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	2	1	0	89	97	▲8
不動産賃貸事業収益	395	395	0	237	238	0	378	378	-	1,010	1,011	0	108	98	10	4,876	4,764	112
賃貸事業費用	131	132	0	19	19	0	120	121	0	272	272	0	44	44	0	1,336	1,341	▲5
公租公課	47	47	0	17	17	0	42	42	0	107	107	0	6	6	0	486	486	0
諸経費	2	2	0	2	2	-	5	5	0	9	10	0	20	23	▲2	241	224	17
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	0	82	89	▲6
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	0	79	88	▲9
損害保険料	2	2	0	-	-	-	3	4	0	6	6	0	0	0	0	18	18	0
信託報酬	-	-	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	1	1	0	1	1	0	7	10	▲2	58	25	32
減価償却費	81	81	-	-	-	-	73	73	-	155	155	-	17	14	2	608	631	▲22
不動産賃貸事業費用	131	132	0	19	19	0	120	121	0	272	272	0	44	44	0	1,336	1,341	▲5
不動産賃貸事業損益	263	262	0	218	218	0	257	257	0	738	738	0	64	53	10	3,539	3,422	117
減価償却費控除前利益(NOI)	345	344	0	218	218	0	330	330	0	893	893	0	81	68	12	4,148	4,053	94

第8期の物件別賃貸事業収支は上記のとおりです

* 大崎MTビルは、第8期(2005年10月28日)に追加取得しています

第9期業績予想(詳細)

(単位:千円)

科目		第9期予想		当期(第8期)		対8期増減		
		2006/4/1~2006/9/30		2005/10/1~2006/3/31				
		金額	比率	金額	比率	金額	比率	
経常 損益	営業 事業 損益	賃貸事業収益	4,392,566		4,787,150		▲394,584	
		その他賃貸事業収益(※)	1,047,773		89,219		958,554	
		不動産賃貸事業収益	5,440,339	100.0%	4,876,369	100.0%	563,970	11.6%
		賃貸事業費用	1,276,381		1,336,433		▲60,052	
		公租公課	415,952		486,691		▲70,739	
		諸経費	302,848		241,291		61,557	
		減価償却費	557,580		608,450		▲50,870	
		不動産賃貸事業費用	1,276,381	23.5%	1,336,433	27.4%	▲60,052	▲4.5%
		不動産賃貸事業損益	4,163,958	76.5%	3,539,935	72.6%	624,022	17.6%
		減価償却費控除前利益(NOI)	4,721,538	86.8%	4,148,386	85.1%	573,152	13.8%
		販売費及び一般管理費	301,106		260,468		40,638	
		営業利益	3,862,851	71.0%	3,279,467	67.3%	583,384	17.8%
		営業外収益	34	0.0%	31	0.0%	3	10.4%
営業外費用	205,867	3.8%	196,118	4.0%	9,749	5.0%		
	経常利益	3,657,018	67.2%	3,083,381	63.2%	573,637	18.6%	
	税引前当期純利益	3,657,018	67.2%	3,083,381	63.2%	573,637	18.6%	
	法人税等	1,000	0.0%	991	0.0%	8	0.9%	
	当期純利益	3,656,018	67.2%	3,082,389	63.2%	573,628	18.6%	

※不動産売却益を含みます

当該第9期業績予想は、8ページに記載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。

日立本社ビル^(注) テナント退去に伴う対処について

譲渡及び新たな資産の取得を実施予定

- ポートフォリオ中最大の物件(取得価格シェア:29.4%)
- 2006年5月末にマスターリース契約が終了し、同時にエンドテナントが退去
- 上記について3つの対処案を検討(下表)
- 検討の結果、「日立本社ビル」を譲渡し、新たに「赤坂見附MTビル」を取得することを決定

	対処案	メリット	問題点
1	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 大規模修繕工事の実施後に新規テナントを募集する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新規契約賃料が上昇する可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ● 多額の工事費負担 ● 工事期間中の賃料ロスが発生
2	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 森トラスト株式会社との間のマスターリースの再契約を実行する(オプション行使) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新たに大規模な投資を行うことなく安定した賃料を収受可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● 契約賃料の大幅ダウン(現行の約74%) ● 大規模修繕工事の先送り
3	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 日立本社ビルを譲渡し、新たな資産を取得する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 上記1及び2の問題点の解消 ● 譲渡による含み益の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新たな資産を取得できない場合の収益下落リスク

(注)株式会社日立製作所は、本社機能を本物件から移転済です

第9期 新規取得予定物件：赤坂見附MTビル

業務・商業集積エリアに立地するオフィスビル

- 都内有数の業務・商業エリアに立地する視認性の高い大型ビル
- 極めて高い交通利便性を有する立地（地下鉄3路線利用可能、外堀通りと青山通りの交差する角地に位置）
- サントリー(株)による一棟一括賃借（期間10年の定期建物賃貸借契約）
- 2005年に大規模修繕完了
→ 耐震改修、アスベスト対策、フリーアクセスフロア敷設、OA電源容量増強



物件概要	
用途区分	オフィスビル
所在(住居表示)	東京都港区元赤坂一丁目2番3号
階数	地下2階付12階建
建築時期	1975年2月
総賃貸可能面積	13,194.20㎡
取得予定価格	27,000百万円
取得時鑑定評価額 (価額時点)	27,200百万円 (2006年4月30日)
稼働率(テナント数)※	100%(1)

※本日現在の稼働率を記載しています

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。



マスターリース契約を活用するメリット

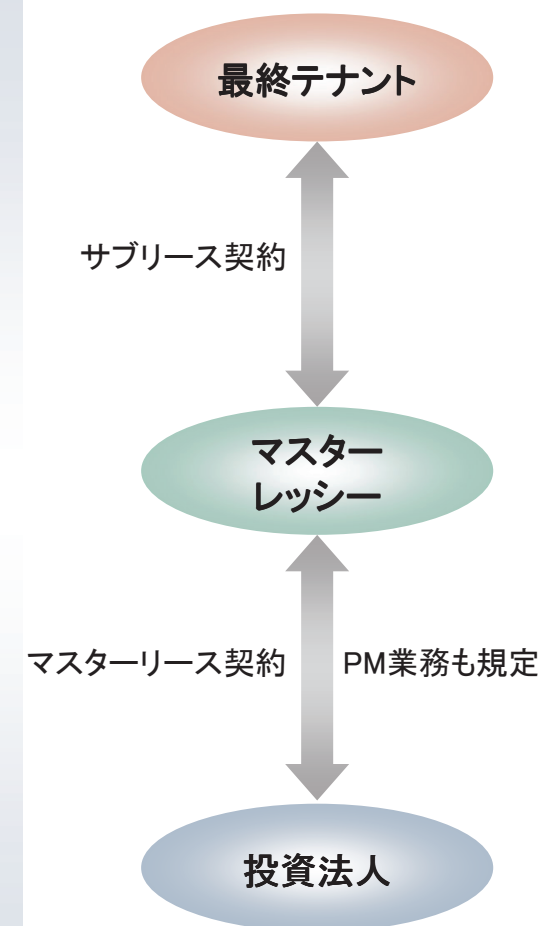
マスターレシーを介在させ、収益性の安定度の向上に活用

- 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(日産自動車本社ビル新館の例)

- ① 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
- ② 賃料の固定化(賃料減額請求権の排除を含む)
- ③ 契約期間の固定化
- ④ マスターリース契約にPM業務を併せて委託
- ⑤ 日常修繕・維持管理費用はマスターレシーの負担

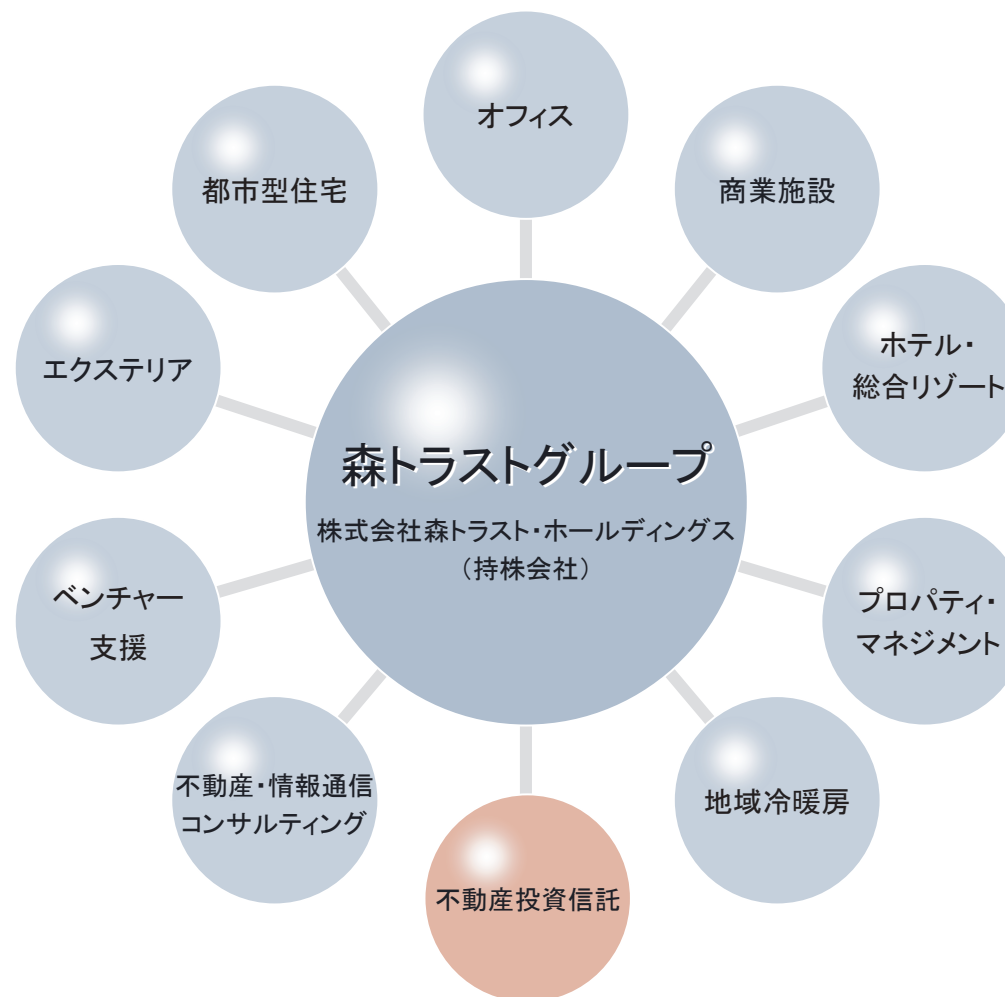
→ ※大崎MTビルのマスターリース契約はサブリース連動型であり、固定賃料ではありません。賃料上昇マーケットに伴う収益UPを享受し内部成長をはかる契約としています。



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・ホールディングス
連結業績	売上高1,249億円 経常利益309億円 (2005年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル55棟, ホテル16施設 (2006年3月末時点)
賃貸面積	約161万㎡ (賃貸ビル約133万㎡, ホテル客室数約3,025室) (2006年3月末時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業 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(建築中) 仙台一番町プロジェクト ● オフィスビル(上記再開発事業以外) 赤坂ツインタワー・ATT新館 虎ノ門二丁目タワー ● ホテル ラフォーレ倶楽部(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 コンラッド東京他



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/>

