



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9期決算説明資料 (2006年9月期)



# 目次

<b>第1部 第9期（2006年9月期）決算の概要</b> .....	<b>2</b>
<b>第2部 運用戦略</b> .....	<b>10</b>
<b>第3部 参考資料</b> .....	<b>18</b>

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9期（2006年9月期）決算の概要**

## 決算ハイライト①

### 8期連続増収・増益

- 第9期: 営業収益**5,489百万円**、当期純利益**3,691百万円**
- 一口当たり分配金: **23,075円**(予想: 22,850円)、第8期比 **+3,810円**
- 上場以来、6期連続4%台のROA\*を継続維持
- 第9期ROA: **4.84%**(「日立本社ビル」譲渡益を含む)

\*ROA=経常利益/期末総資産(年換算)

### 物件の譲渡と取得

- 2006年5月29日
  - 「日立本社ビル」譲渡……………譲渡価格: 42,000百万円
  - 「赤坂見附MTビル」取得……………取得価格: 27,000百万円
- 2006年9月20日
  - 「ホテルオークラ神戸」取得……………取得価格: 19,000百万円

### 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

# 決算ハイライト②

## ハイライト情報

当期も**増収増益**を達成しました。  
 主な要因は以下のとおりです。

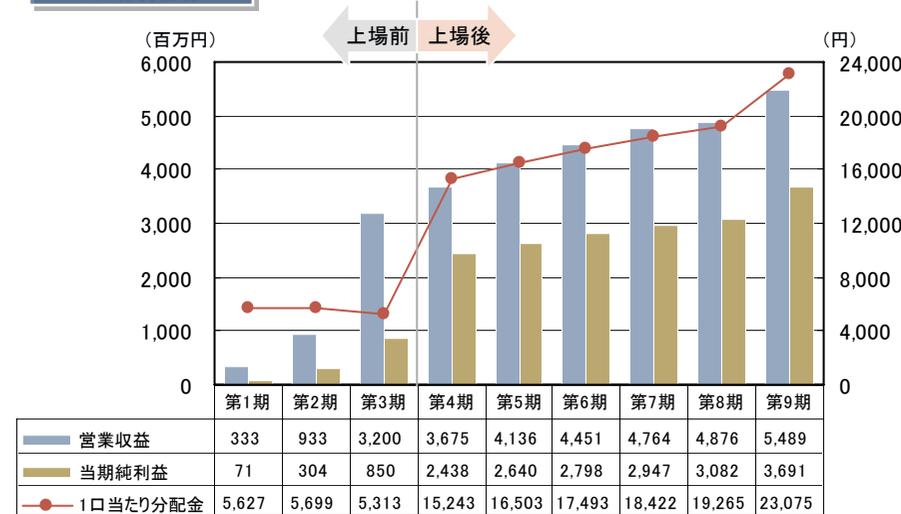
- 「日立本社ビル」の譲渡益寄与

- 譲渡価格 42,000百万円
- 譲渡益 925百万円

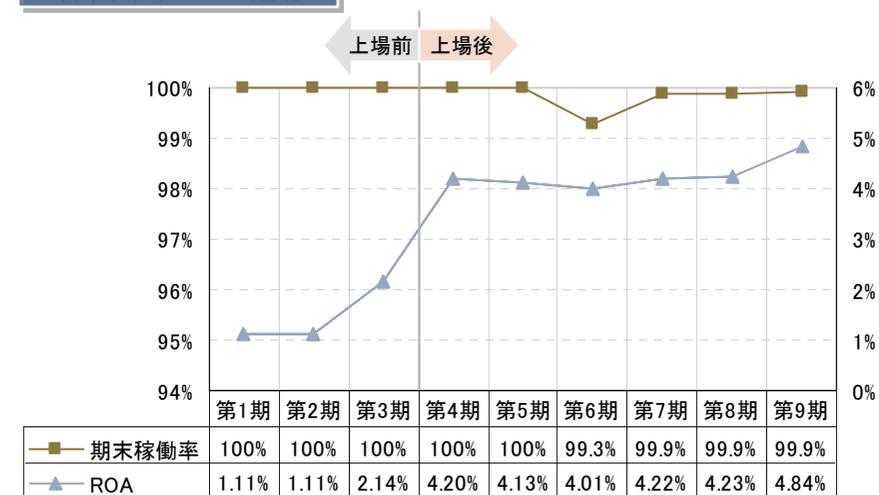
- 高稼働率の維持による安定運用

- ポートフォリオ全体稼働率が期中を通して**99%以上**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)

(単位:百万円)

	第8期 (実績)	第9期 (予想)	第9期 (実績)	増減 (第8期対比)
営業収益	4,876	5,440	5,489	12.6%
営業利益	3,279	3,862	3,901	19.0%
経常利益	3,083	3,657	3,692	19.8%
NOI(売却益含む)	4,148	4,721	4,780	15.2%
NOI	4,148	3,795	3,855	-7.1%
当期純利益	3,082	3,656	3,691	19.8%
1口当たり分配金(円)	19,265	22,850	23,075	19.8%

# 新規取得物件：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5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(2015年9月30日まで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



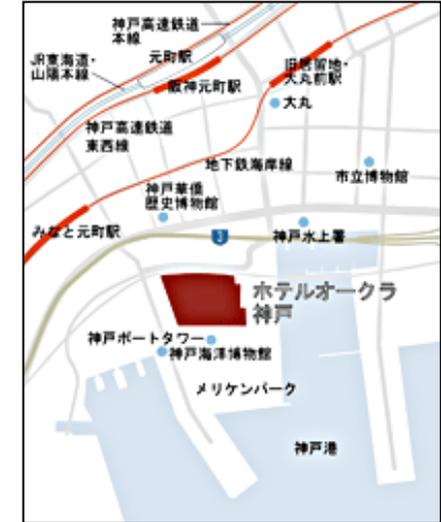
物件概要	
用途区分	オフィスビル
所在(住居表示)	東京都港区元赤坂一丁目2番3号
階数	地下2階付12階建
建築時期	1975年2月
総賃貸可能面積	13,194.20㎡
取得価格	27,000百万円
取得時鑑定評価額 (価格時点)	27,200百万円 (2006年4月30日)
稼働率(テナント数)	100%(1)



# 新規取得物件：ホテルオークラ神戸

## 「ホテルオークラ」ブランドの国際的な高級ホテル

- 「ホテルオークラ」ブランドをもつ国際的な高級ホテル
- 35階建て(地上135メートル)の超高層ホテル棟は神戸のランドマークとして認知
- 神戸港と六甲の山並みに囲まれた、神戸市を代表する観光地メリケンパークに立地
- 関西有数の規模を誇る大宴会場、チャペル、スポーツ施設、その他多種多様の料飲施設を有す



物件概要	
用途区分	ホテル
所在(住居表示)	神戸市中央区波止場町2番1号
階数	地下2階付35階建
建築時期	1989年3月
総賃貸可能面積	72,240.49㎡
取得価格	19,000百万円
取得時鑑定評価額 (価格時点)	18,600百万円 (2006年8月29日)
稼働率(テナント数)	100%(1)

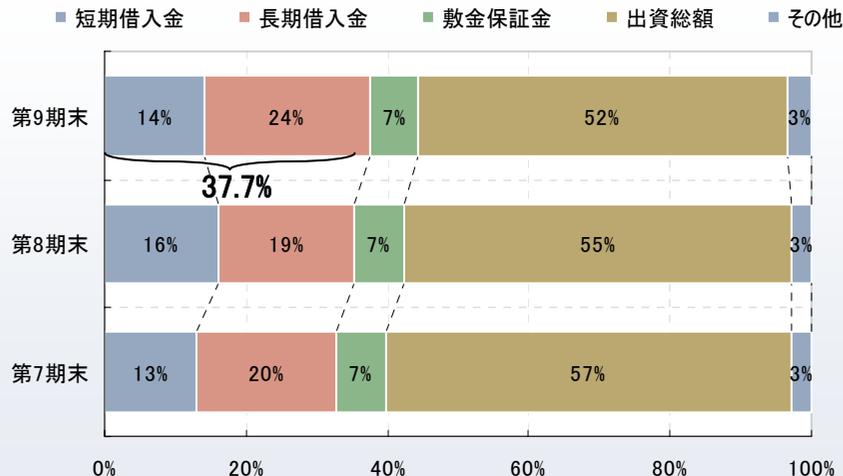


# 有利子負債の状況

## 借入金の状況 第9期末(2006年9月30日)現在

- 期末総資産有利子負債比率=37.7%
- 長期借入(一年以内返済除く)比率=53.0%
- 固定金利借入比率=57.4%(第8期末:48.5%)
  - 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

	当期末	前期末	(単位:千円) 増減
有利子負債残高	57,500,000	51,500,000	6,000,000
総資産有利子負債比率			
= $\frac{\text{有利子負債} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	37.7%	35.3%	2.3%
長期有利子負債比率			
= $\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	53.0%	43.7%	9.4%



区分	借入先	借入日	第9期末残高 (百万円)	第9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	住友信託銀行	2006年2月28日	2,500	0.35%	2007年2月28日	5ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行		2,500	0.35%			
	千葉銀行		500	0.35%	2007年8月31日	11ヶ月	
	常陽銀行	2006年8月31日	500	0.64%			
	住友信託銀行	2006年9月20日	4,500	0.59%			
	三菱UFJ信託銀行		4,500	0.59%			
	みずほコーポレート銀行		5,000	0.59%			
	千葉銀行		1,500	0.59%			
小計			21,500	0.53%			

長期借入金	三井住友銀行	2004年3月26日	2,000	0.78%	2007年2月28日	5ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	八十二銀行		1,000	0.73%			
	第一生命保険		2,500	0.93%	2007年2月28日	5ヶ月	
	日本生命保険		3,000	1.29%	2009年2月27日	2年5ヶ月	
	千葉銀行	2006年8月31日	1,000	1.20%	2009年8月31日	2年11ヶ月	
	新生銀行		3,000	1.22%			
	住友信託銀行	2006年9月20日	1,000	1.24%	2010年2月26日	3年5ヶ月	
	三菱UFJ信託銀行		2,000	1.24%			
	三井住友銀行	2005年2月28日	5,000	1.15%	2011年2月28日	4年5ヶ月	
	日本生命保険		3,000	1.09%			
	第一生命保険		2,000	1.09%	2011年8月31日	4年11ヶ月	
	日本政策投資銀行	2004年3月26日	2,500	1.65%			
	日本政策投資銀行	2006年2月28日	2,000	1.46%	2012年2月29日	5年5ヶ月	
	日本生命保険		1,000	1.46%			
日本政策投資銀行	2006年8月31日	1,000	1.68%				
日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%				
小計			36,000	1.23%			

合計			57,500	0.97%		
----	--	--	--------	-------	--	--

# 主要な投資主について

## 上位10投資主一覧

### 第8期

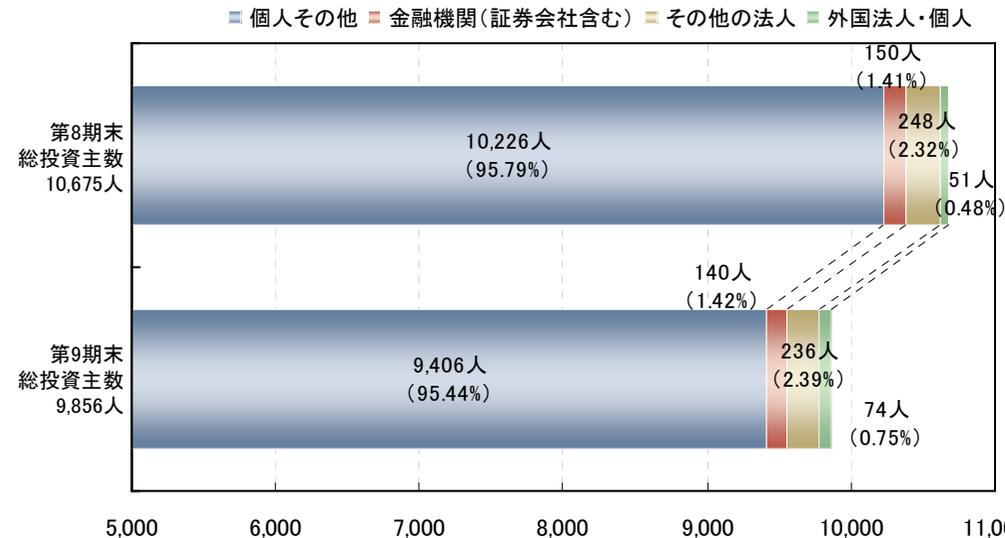
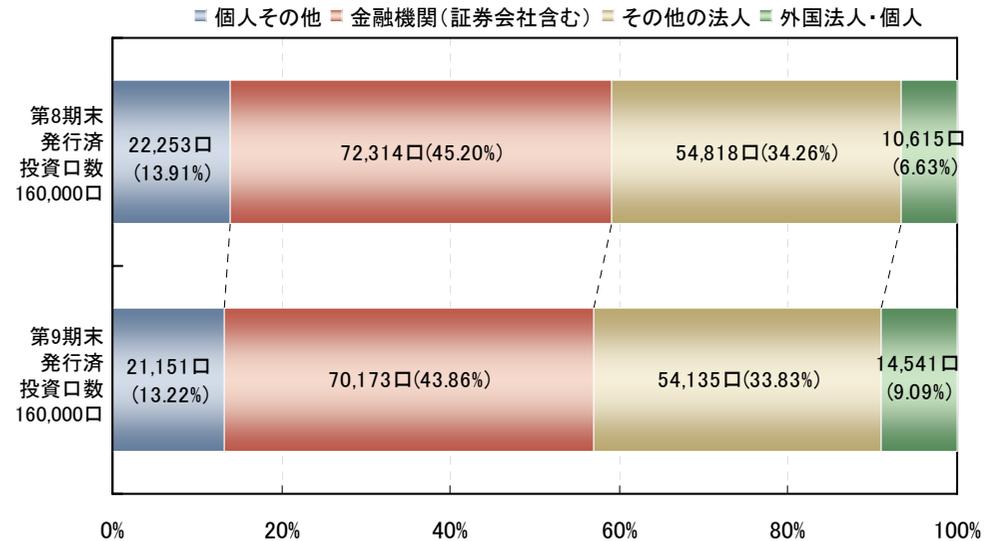
投資主名	所有投資口数	所有投資口数 / 発行済投資口数
森トラスト株式会社	28,000口	17.50%
森観光トラスト株式会社	20,000口	12.50%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,401口	5.88%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,056口	5.66%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,584口	3.49%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,137口	3.21%
富士火災海上保険株式会社	3,478口	2.17%
株式会社関西アーバン銀行	2,959口	1.85%
株式会社あおぞら銀行	2,168口	1.36%
株式会社常陽銀行	1,810口	1.13%
合計	87,593口	54.75%

### 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イーエル	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。

## 投資主構成



# 第10期業績予想

当期純利益2,880百万円、1口当たり分配金18,000円

- 不動産賃貸事業収益: 383百万円増加(営業収益は541百万円減少)

- 減益要因……「日立本社ビル」売却による運用益の消失
- 増益要因……「赤坂見附MTビル」および「ホテルオークラ神戸」の通期稼働による寄与

- 不動産賃貸事業費用: 150百万円増加

- 費用増加要因…修繕費および新規2物件取得による減価償却費の増加

- 営業外費用: 114百万円増加

- 費用増加要因…第9期新規物件取得に伴う借入金の増加、およびゼロ金利解除の影響と長期固定化による金利上昇

- 分配金は18,000円を見込む

(単位:百万円)

	第10期 (予想)	第9期 (実績)
営業収益	4,947	5,489
営業利益	3,201	3,901
経常利益	2,881	3,692
NOI	4,233	3,855
当期純利益	2,880	3,691
1口当たり分配金(円)	18,000	23,075

(単位:千円)

## 前提条件

項目	前提条件(概要)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第10期中に物件の異動がないものとし、2006年9月30日現在保有している11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>2006年9月30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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <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、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。</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)につきましては、295百万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、324百万円を想定しています。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

科目	第10期予想		当期(第9期)		対9期増減		
	2006/10/1~2007/3/31		2006/4/1~2006/9/30		対9期増減		
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	
経常損益	賃貸事業収益	4,822,699	97.5%	4,429,744	80.7%	392,955	8.9%
	その他賃貸事業収益	125,205	2.5%	134,606	2.5%	▲9,401	▲7.0%
	不動産賃貸事業収益	4,947,905	100.0%	4,564,350	83.1%	383,554	8.4%
	不動産売却益	0	0.0%	925,151	16.9%	▲925,151	▲100.0%
	営業収益	4,947,905	100.0%	5,489,502	100.0%	▲541,597	▲9.9%
	賃貸事業費用	1,451,099	29.3%	1,300,951	23.7%	150,147	11.5%
	不動産賃貸事業費用	1,451,099	29.3%	1,300,951	23.7%	150,147	11.5%
	不動産賃貸事業損益	3,496,806	70.7%	3,263,399	59.4%	233,407	7.2%
	減価償却費控除前利益(NOI)	4,233,776	85.6%	3,855,718	70.2%	378,058	9.8%
	販売費及び一般管理費	295,131	6.0%	287,416	5.2%	7,714	2.7%
	営業利益	3,201,674	64.7%	3,901,134	71.1%	▲699,459	▲17.9%
	営業外収益	4,000	0.1%	1,514	0.0%	2,485	164.0%
	営業外費用	324,581	6.6%	209,679	3.8%	114,901	54.8%
	経常利益	2,881,093	58.2%	3,692,970	67.3%	▲811,876	▲22.0%
	税引前当期純利益	2,881,093	58.2%	3,692,970	67.3%	▲811,876	▲22.0%
当期純利益	2,880,092	58.2%	3,691,983	67.3%	▲811,890	▲22.0%	

当該第10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

- 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

- 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

# 外部成長戦略：マーケットアウトロク

## 不動産売買の増加・賃貸マーケットの需給改善が継続

- 2005年度に引き続き、2006年度上期も不動産売買は活発
  - ▶ 投資用不動産の購入意欲は衰えず、大都市圏の商業地域では、引き続き地価の上昇が見込まれる。
- 活発な不動産売買は、大都市圏以外の地域にも拡大
- 大都市圏の空室率は、引き続き低下し、東京都心大型ビルのオフィス市場では、エリアを問わずスペースの品薄感が強まる

図1：不動産売買の推移

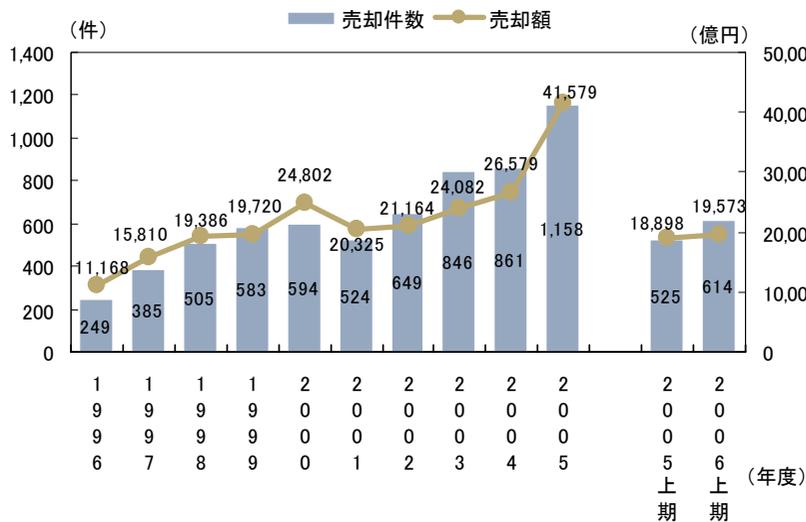


図2：東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較

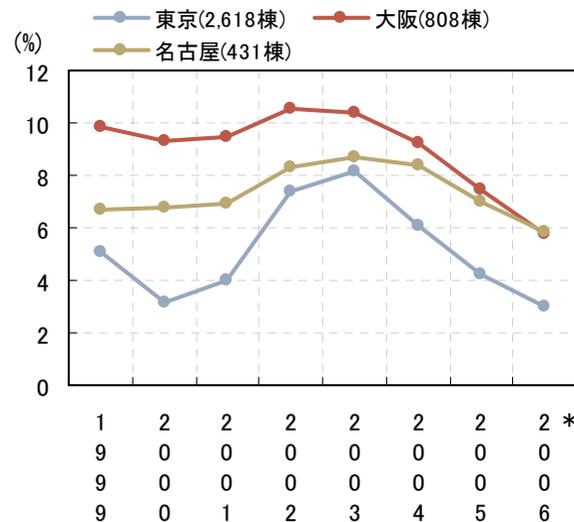
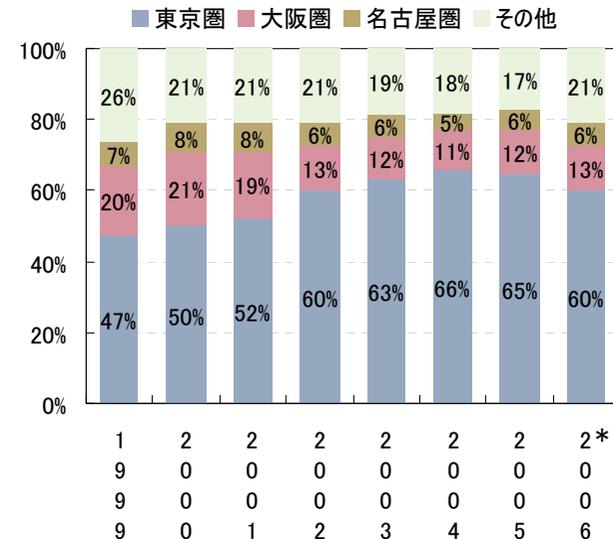


図3：立地別売買件数割合の推移



出典：図1及び図3：みずほ信託銀行㈱『不動産トピックス 2006年11月号 2006年度上期不動産売買実態の概要』  
 図2：三鬼商事㈱『MIKI OFFICE REPORT 2006年11月 東京(都心5区)の最新オフィスビル市況』

\* 2006年度上半期

# 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	0～10%	2%	10～20%	33%	10～30%	35%
その他(注3)						
合計	60～80%	53%	20～40%	47%	100%	

\*実績値：第9期2006年9月30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

		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	

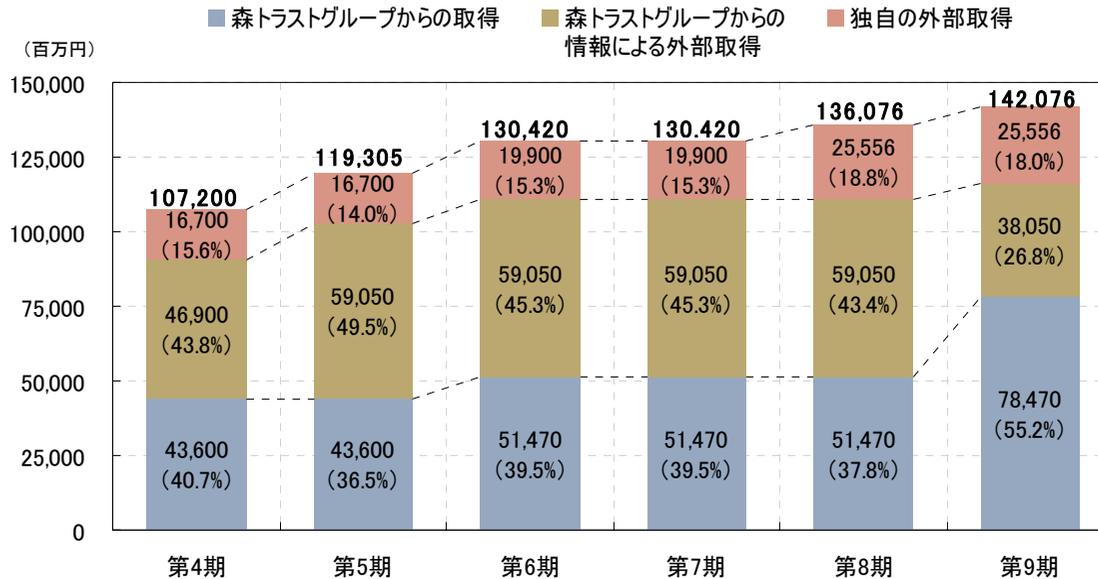
# 外部成長戦略：取得実績

## 物件取得実績

○ :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"> <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> <li>● 赤坂見附MTビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● イトーヨーカドー新浦安店</li> <li>● 新横浜TECHビル</li> <li>● ホテルオークラ神戸</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> <li>● 大崎MTビル(追加取得分)</li> </ul>

## 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

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9期末繰越額 3,728百万円
- 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

# 財務戦略

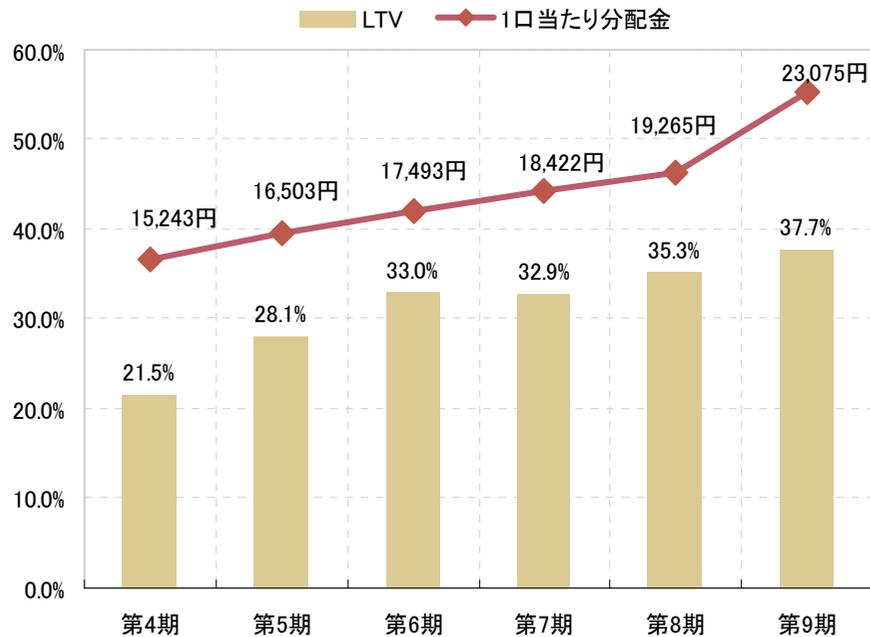
## 財務安定性の向上に重点

- 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

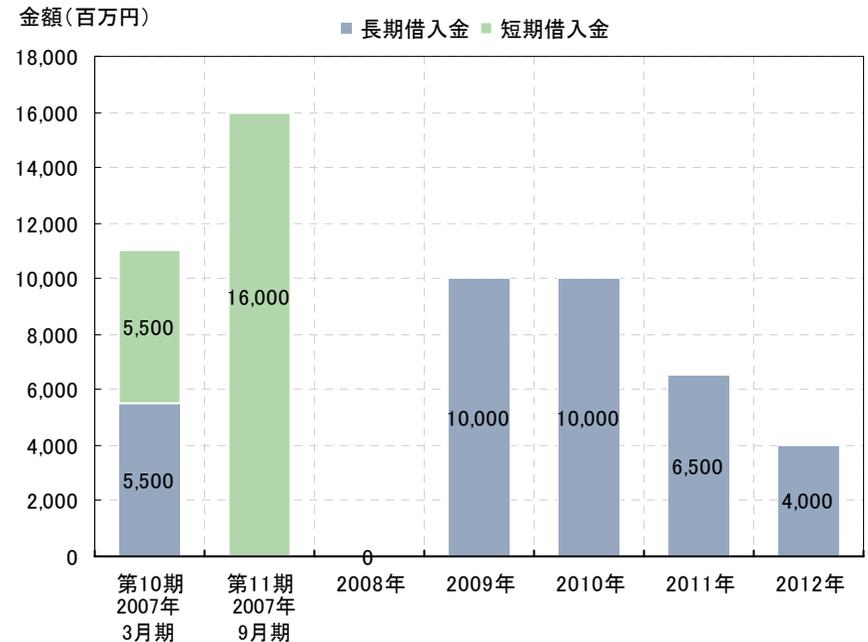
## 資金調達方法の多様化

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

## LTV及び分配金の推移



## 返済期日の分散



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3部 参考資料

# 貸借対照表

科目	当期(第9期)		前期(第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
<b>流動資産</b>	9,742,600	6.4%	7,575,443	5.2%	2,167,156	28.6%
現金及び預金	8,856,402		6,859,234		1,997,168	
信託現金及び信託預金	673,404		628,656		44,747	
その他の流動資産	212,793		87,553		125,240	
<b>固定資産</b>	142,914,642	93.6%	138,143,728	94.8%	4,770,913	3.5%
<b>有形固定資産</b>	142,904,366	93.6%	138,133,488	94.8%	4,770,877	3.5%
不動産	119,404,014		133,746,248		▲14,342,233	
建物等	23,183,838		25,474,275		▲2,290,436	
土地	96,220,176		108,271,973		▲12,051,796	
建設仮勘定	-		713		▲713	
信託不動産	23,500,351		4,386,526		19,113,824	
建物等	7,642,351		-		7,642,351	
土地	15,857,999		4,386,526		11,471,473	
<b>無形固定資産</b>	276	0.0%	240	0.0%	36	15.0%
その他無形固定資産	276		240		36	
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>	-	-	6,844	0.0%	▲6,844	▲100.0%
創業費	-		6,844		▲6,844	
<b>資産合計</b>	<b>152,657,242</b>	<b>100.0%</b>	<b>145,726,016</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,931,226</b>	<b>4.8%</b>
<b>流動負債</b>	28,460,693	18.7%	30,067,733	20.6%	▲1,607,040	▲5.3%
未払金等	581,315		240,245		341,069	
短期借入金	21,500,000		23,500,000		▲2,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	5,500,000		5,500,000		-	
前受金	826,579		824,242		2,337	
その他の流動負債	52,798		3,246		49,552	
<b>固定負債</b>	40,504,511	26.5%	32,575,827	22.4%	7,928,683	24.3%
長期借入金	30,500,000		22,500,000		8,000,000	
預り敷金保証金	10,004,511		10,075,827		▲71,316	
<b>負債合計</b>	<b>68,965,204</b>	<b>45.2%</b>	<b>62,643,561</b>	<b>43.0%</b>	<b>6,321,642</b>	<b>10.1%</b>
<b>純資産の部</b>	<b>80,000,000</b>	<b>52.4%</b>	<b>80,000,000</b>	<b>54.9%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
出資総額	80,000,000	52.4%	80,000,000	54.9%	-	-
剰余金	3,692,038	2.4%	3,082,454	2.1%	609,583	19.8%
<b>純資産合計</b>	<b>83,692,038</b>	<b>54.8%</b>	<b>83,082,454</b>	<b>57.0%</b>	<b>609,583</b>	<b>0.7%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>152,657,242</b>	<b>100.0%</b>	<b>145,726,016</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,931,226</b>	<b>4.8%</b>

(注)

(注) 第8期については、出資の部の内訳を表示しています。

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。

# 損益計算書

(単位:千円)

科目	当期(第9期)		前期(第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
賃貸事業収益	4,429,744	80.7%	4,787,150	98.2%	▲357,406	
家賃	4,081,611	74.4%	4,438,412	91.0%	▲356,800	
共益費	110,963	2.0%	110,963	2.3%	0	
土地賃貸収益	237,169	4.3%	237,774	4.9%	▲605	
その他賃貸事業収益	134,606	2.5%	89,219	1.8%	45,387	
不動産賃貸事業収益	4,564,350	83.1%	4,876,369	100.0%	▲312,018	▲6.4%
不動産売却益	925,151	16.9%	-	0.0%	925,151	
営業収益	5,489,502	100.0%	4,876,369	100.0%	613,132	12.6%
賃貸事業費用	1,300,951	23.7%	1,336,433	27.4%	▲35,482	
公租公課	457,302	8.3%	486,691	10.0%	▲29,388	
諸経費	251,330	4.6%	241,291	4.9%	10,038	
管理業務費	103,965	1.9%	82,666	1.7%	21,298	
水道光熱費	113,734	2.1%	79,281	1.6%	34,452	
修繕費	11,956	0.2%	48,966	1.0%	▲37,009	
損害保険料	17,283	0.3%	18,072	0.4%	▲788	
その他の費用	4,389	0.1%	12,304	0.3%	▲7,915	
減価償却費	592,318	10.8%	608,450	12.5%	▲16,132	
不動産賃貸事業費用	1,300,951	23.7%	1,336,433	27.4%	▲35,482	▲2.7%
不動産賃貸事業損益	3,263,399	59.4%	3,539,935	72.6%	▲276,536	▲7.8%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,855,718	70.2%	4,148,386	85.1%	▲292,668	▲7.1%
資産運用報酬	170,517	3.1%	154,118	3.2%	16,399	
その他の営業費用	116,899	2.1%	106,350	2.2%	10,548	
営業利益	3,901,134	71.1%	3,279,467	67.3%	621,667	19.0%
営業外収益	1,514	0.0%	31	0.0%	1,483	4,690.0%
営業外費用	209,679	3.8%	196,118	4.0%	13,561	6.9%
支払利息	202,834	3.7%	189,273	3.9%	13,561	
創業費償却	6,844	0.1%	6,844	0.1%	0	
経常利益	3,692,970	67.3%	3,083,381	63.2%	609,589	19.8%
税引前当期純利益	3,692,970	67.3%	3,083,381	63.2%	609,589	19.8%
法人税、住民税及び事業税	986	0.0%	989	0.0%	▲3	
法人税等調整額	0	0.0%	1	0.0%	▲1	
当期純利益	3,691,983	67.3%	3,082,389	63.2%	609,593	19.8%
前期繰越利益	54	0.0%	64	0.0%	▲10	
当期末処分利益	3,692,038	67.3%	3,082,454	63.2%	609,583	19.8%

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9期(当期)	第8期(前期)
	2006/4/1～2006/9/30	2005/10/1～2006/3/31
当期末処分利益	3,692,038,416円	3,082,454,913円
分配金の額	3,692,000,000円	3,082,400,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	23,075円	19,265円
次期繰越利益	38,416円	54,913円

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第9期(当期)	第8期(前期)
	2006/4/1～2006/9/30	2005/10/1～2006/3/31
<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	3,692,970	3,083,381
減価償却費	592,318	608,450
その他	41,249,820	▲124,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,535,109	3,567,781
<b>2. 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	▲46,336,980	▲5,477,763
預り敷金保証金の収入・支出	▲73,116	374,242
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲46,410,096	▲5,103,520
<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	▲2,000,000	5,500,000
長期借入れによる収入	8,000,000	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	▲3,083,096	▲2,947,116
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,916,903	2,552,883
<b>4. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	2,041,916	1,017,144
<b>5. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	7,487,890	6,470,746
<b>6. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	9,529,806	7,487,890

# 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9期末算定 (百万円)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	PML (注3)	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	17,300	4,655.56	(注1) 38,901.73	8.1%	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	18,400	3,489.80	21,043.02	10.5%	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	14,100	5,878.72	41,574.47	3.4%	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	8,920	2,671.11	25,187.22	8.7%	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	15,100	13,852.74	(注2) 26,980.68	11.5%	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	1975/2/1 (2005年リニューアル実施)	27,000	27,400	2,194.38	17,171.15	12.7%	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	14,400	35,209.93	53,393.66	14.0%	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
	クレッセ稲毛	—	4,200	5,630	79,113.42	—	—	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	13,300	33,537.07	57,621.78	18.9%	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	3,550	1,702.95	5,246.78	14.9%	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	18,600	30,944.44	72,240.49	17.8%	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	156,700	213,250.12	359,360.98	4.3%	—

(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) 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

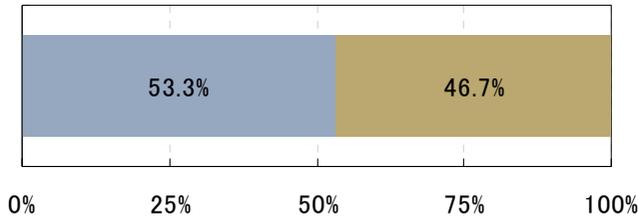


本資料は証券取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

# ポートフォリオの概況

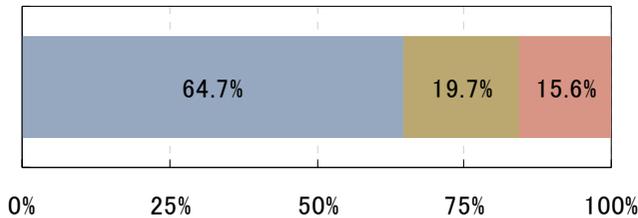
## 地域区別投資比率

■ 東京都心部 ■ その他



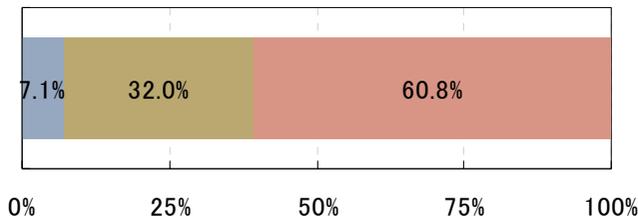
## 用途区別投資比率

■ オフィスビル ■ 商業施設 ■ その他



## 賃貸借契約期間別投資比率

■ 5年未満 ■ 5年～10年未満 ■ 10年以上



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	森観光トラスト資産管理(注1)	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	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	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	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2)
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16)	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1) 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。

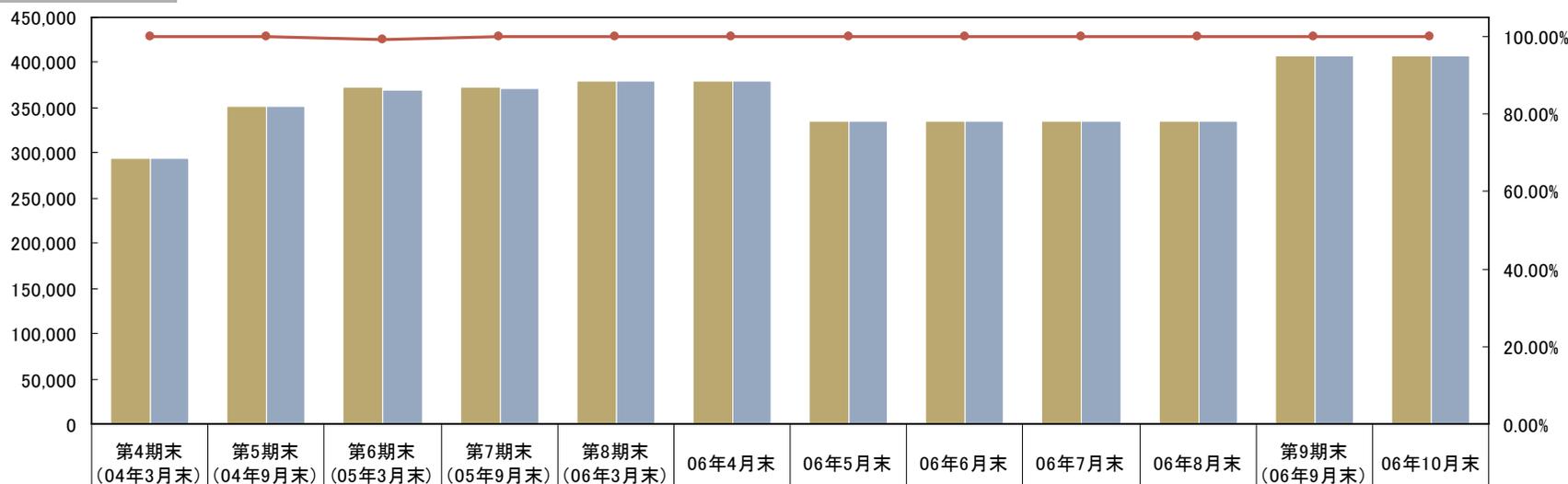
(注2) 転借人である、住友重機械工業は、2007年9月30日に退去予定です。(本投資法人と賃借人との賃貸契約の契約期限は2010年3月31日まで、転借人の異動にかかわらず継続します。但し、当該賃貸借にかかる賃料は転借人から收受する転賃借賃料に連動する形態をとっています。)

	5年未満	5年～10年未満	10年以上
物件名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新横浜TECHビル</li> <li>・パークレーンプラザ</li> </ul>	<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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・丸紅大阪本社ビル</li> <li>・赤坂見附MTビル</li> <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>・クレッセ稲毛</li> <li>・ホテルオークラ神戸</li> </ul>

\* 2006年9月30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。

# テナント・賃貸借契約の状況

## 稼働率推移



	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)	06年4月末	06年5月末	06年6月末	06年7月末	06年8月末	第9期末 (06年9月末)	06年10月末
クレッセ稲毛	100%	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%	100%
イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
日立本社ビル	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%	100%
新横浜TECHビル	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
三田MTビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
イトーヨーカドー新浦安店	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
パークレーンプラザ	-	-	83%	91%	93%	96%	92%	92%	92%	89%	93%	93%
大崎MTビル	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
赤坂見附MTビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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9期(2006年4月1日～2006年9月30日)

(単位:百万円)

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9期	第8期	増減	第9期	第8期	増減	第9期	第8期	増減	第9期	第8期	増減	第9期	第8期	増減	第9期	第8期	増減	第9期	第8期	増減	第9期	第8期	増減
賃貸事業収益	424	1,316	▲ 891	448	448	-	503	503	-	600	600	-	436	436	-	380	364	16	479	-	479	3,274	3,669	▲ 395
家賃	424	1,316	▲ 891	448	448	-	503	503	-	600	600	-	335	335	-	380	364	16	479	-	479	3,172	3,567	▲ 395
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101	101	-	-	-	-	-	-	-	101	101	-
土地賃貸収益	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0
その他賃貸事業収益	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	98	87	11	-	-	-	33	-	33	132	87	45
不動産賃貸事業収益	424	1,316	▲ 891	448	448	-	503	503	0	600	600	-	535	524	11	380	364	16	512	-	512	3,406	3,756	▲ 349
不動産売却益	925	-	925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	925	-	925
営業収益	1,349	1,316	33	448	448	-	503	503	0	600	600	-	535	524	11	380	364	16	512	-	512	4,331	3,756	575
賃貸事業費用	139	277	▲ 138	77	106	▲ 29	116	115	0	135	151	▲ 15	257	276	▲ 19	122	91	30	109	-	109	958	1,019	▲ 61
公租公課	107	149	▲ 42	43	53	▲ 10	40	40	0	87	94	▲ 7	32	35	▲ 2	37	-	37	-	-	-	348	372	▲ 24
諸経費	1	9	▲ 7	1	1	0	1	1	0	3	2	0	168	185	▲ 17	2	9	▲ 7	48	-	48	227	210	16
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72	73	▲ 1	-	-	-	22	-	22	94	73	21
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88	76	12	-	-	-	21	-	21	110	76	34
損害保険料	1	3	▲ 1	1	1	0	1	1	0	3	2	0	1	1	0	1	1	0	0	-	0	11	11	0
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	0	6	▲ 5	-	-	-	0	0	-	-	-	-	6	35	▲ 28	1	8	▲ 7	2	-	2	10	49	▲ 39
減価償却費	30	119	▲ 88	32	51	▲ 18	74	74	0	45	53	▲ 8	56	55	0	81	81	0	61	-	61	382	435	▲ 53
不動産賃貸事業費用	139	277	▲ 138	77	106	▲ 29	116	115	0	135	151	▲ 15	257	276	▲ 19	122	91	30	109	-	109	958	1,019	▲ 61
不動産賃貸事業損益	285	1,038	▲ 752	371	341	29	387	387	0	464	449	15	278	247	30	258	273	▲ 14	402	-	402	2,448	2,737	▲ 288
減価償却費控除前利益(NOI)	315	1,157	▲ 841	403	393	10	461	462	0	509	502	6	334	303	31	340	354	▲ 14	464	-	464	2,830	3,172	▲ 342
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			パーキングプラザ			ホテルオークラ神戸(注)			その他物件合計			全物件合計		
賃貸事業収益	395	395	-	237	237	0	378	378	-	1,010	1,010	0	106	106	0	38	-	38	145	106	38	4,429	4,787	▲ 357
家賃	395	395	-	-	-	-	378	378	-	773	773	-	97	97	0	38	-	38	136	97	38	4,081	4,438	▲ 356
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	-	-	-	-	9	9	-	110	110	-
土地賃貸収益	-	-	-	237	237	0	-	-	-	237	237	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237	237	0
その他賃貸事業収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	1	2	0	-	-	-	1	2	0	134	89	45
不動産賃貸事業収益	395	395	-	237	237	0	378	378	-	1,010	1,010	0	108	108	0	38	-	38	147	108	38	4,564	4,876	▲ 312
不動産売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	925	-	925
営業収益	395	395	-	237	237	0	378	378	-	1,010	1,010	0	108	108	0	38	-	38	147	108	38	5,489	4,876	613
賃貸事業費用	128	131	▲ 3	18	19	▲ 1	118	120	▲ 2	264	272	▲ 7	41	44	▲ 3	36	-	36	77	44	33	1,300	1,336	▲ 35
公租公課	44	47	▲ 3	15	17	▲ 1	41	42	0	102	107	▲ 4	6	6	0	-	-	-	6	6	0	457	486	▲ 29
諸経費	1	2	0	2	2	-	3	5	▲ 1	7	9	▲ 2	15	20	▲ 5	1	-	1	16	20	▲ 3	251	241	10
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	0	-	-	-	9	9	0	103	82	21
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	0	-	-	-	3	2	0	113	79	34
損害保険料	1	2	0	-	-	-	3	3	0	5	6	▲ 1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	17	18	0
信託報酬	-	-	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	0	-	0	0	-	0	2	2	0
その他費用	-	-	-	-	-	-	-	1	▲ 1	-	1	▲ 1	2	7	▲ 4	-	-	-	2	7	▲ 4	13	58	▲ 45
減価償却費	81	81	-	-	-	-	73	73	-	155	155	-	19	17	2	35	-	35	54	17	37	592	608	▲ 16
不動産賃貸事業費用	128	131	▲ 3	18	19	▲ 1	118	120	▲ 2	264	272	▲ 7	41	44	▲ 3	36	-	36	77	44	33	1,300	1,336	▲ 35
不動産賃貸事業損益	266	263	3	218	218	0	259	257	2	745	738	6	67	64	2	2	-	2	69	64	5	3,263	3,539	▲ 276
減価償却費控除前利益(NOI)	348	345	3	218	218	0	333	330	2	900	893	6	86	81	4	37	-	37	124	81	42	3,855	4,148	▲ 292

(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)

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。

# 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1,478億円 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㎡, ホテル客室数約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"> <li>● 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</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(ホテルラフォーレ東京ほか) 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</li> </ul>



## 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/>

