



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15期決算説明資料
(2009年9月期)

目次

第1部	第15期(2009年9月期)決算概要	2
第2部	運用状況・運用戦略	10
第3部	参考資料	19

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15期(2009年9月期)決算概要

第15期決算ハイライト①

第15期決算ハイライト

- **一口当たり分配金: 22,672円**(当初予想^(注)比+1,372円)
前期比▲290円となるも、特別利益(移転補償金)を除くと+約1,600円
 → 減配要因は、第14期に計上した特別利益(移転補償金)の剥落のため
 → 当期純利益は減益となったが、三田MTビル等の賃料増額が寄与し、不動産賃貸事業損益、営業利益及び経常利益の各利益は増加
- **2009年8月末期限の借入金返済のため285億円の借換等を実施**
 → このうち、120億円を長期固定借入金により調達し、金利上昇リスクの軽減及び返済期限の分散を図る
 → 長期借入比率、固定金利借入比率とも73.1%に上昇

(注)2009年5月13日公表

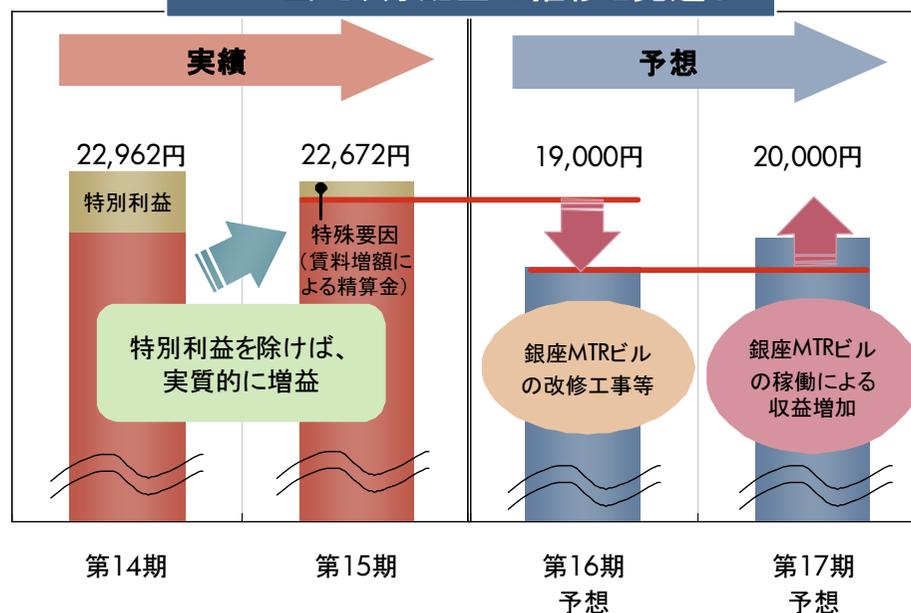
第16期・第17期業績予想

- **第16期予想分配金 19,000円**(当初予想^(注1)比+100円)
 銀座MTRビル^(注2)のテナント退去及びその後の改修工事の実施に伴い、未稼働期間(2009年11月24日~2010年2月中旬を予定)が発生するため、一時的な減収を見込む
- **第17期予想分配金 20,000円**
 銀座MTRビルの稼働による収益増加

(注1)2009年5月13日公表

(注2)2009年9月1日に「日産自動車本社ビル新館」より名称変更

一口当たり分配金の推移と見通し



第15期決算ハイライト②

第15期決算の概況

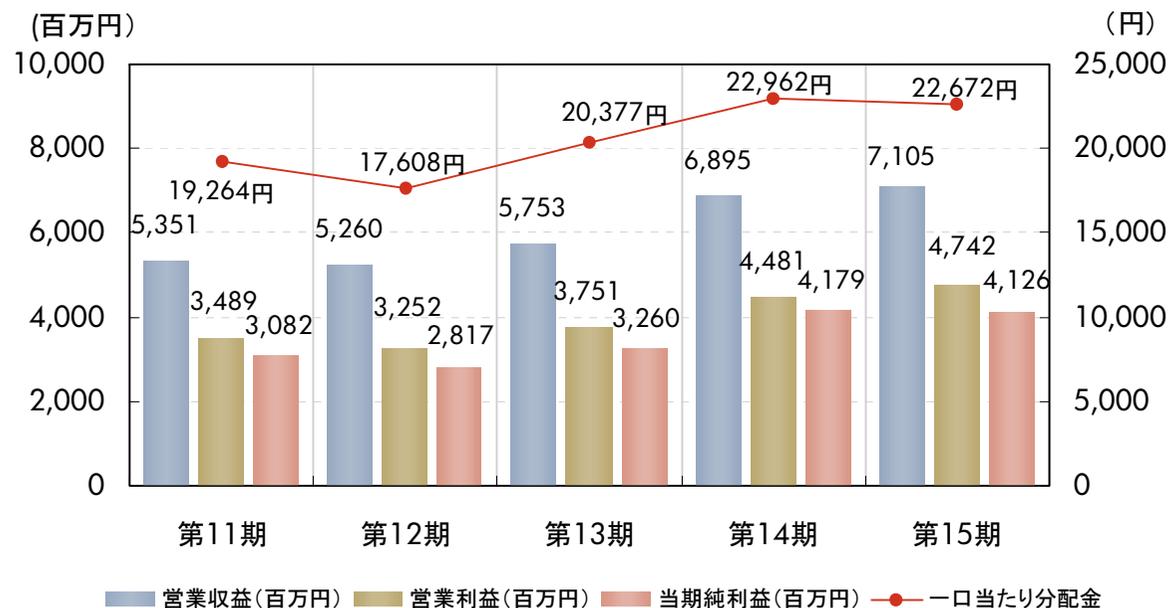
(単位:百万円)

	第15期 実績	第14期 実績	増減 (対前期比)		第15期 当初予想(注1)	第15期 修正予想(注2)
営業収益	7,105	6,895	209	3.0%	7,020	7,078
営業利益	4,742	4,481	261	5.8%	4,504	4,654
経常利益	4,127	3,832	294	7.7%	3,877	4,037
当期純利益	4,126	4,179	▲ 52	▲1.3%	3,876	4,036
一口当たり分配金(円)	22,672	22,962	▲ 290	▲1.3%	21,300	22,180
発行済投資口数(口)	182,000	182,000	-	-	182,000	182,000

(注1) 2009年5月13日公表

(注2) 2009年9月11日公表

業績の推移

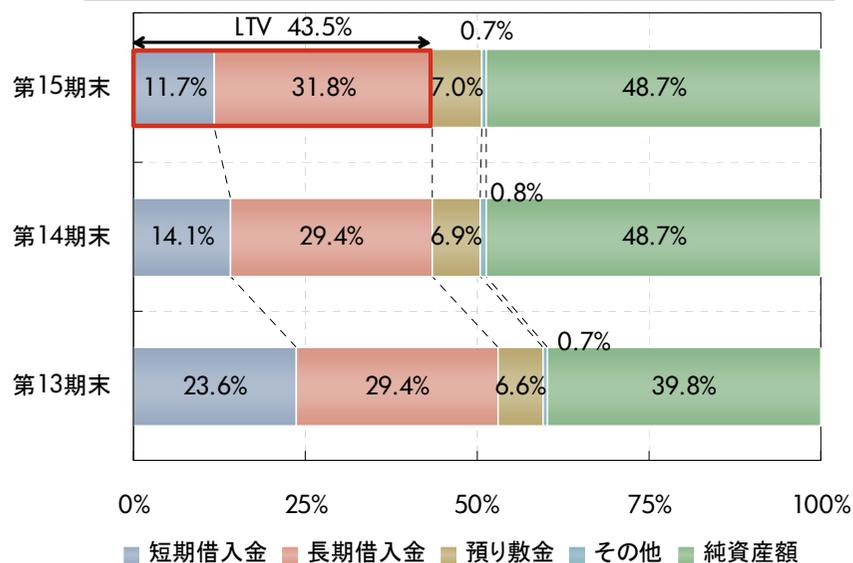


第15期トピックス①: 有利子負債の状況

有利子負債の状況

		第15期末現在
有利子負債残高(百万円)		90,925
LTV(期末総資産有利子負債比率)		43.5%
長期借入比率(1年内返済予定含む)		73.1%
固定金利借入比率		73.1%
期中平均借入利率	全体	1.37%
	短期借入金	1.11%
	長期借入金	1.49%

期末総資産額に占める借入金等の比率



区分	借入先	借入日	第15期末残高 (百万円)	第15期 平均借入利率	返済期限	返済方法等
短期借入金	みずほコーポレート銀行	2009年2月27日	6,000	1.22%	2010年2月26日	期限一括返済 無担保・無保証
	住友信託銀行		1,000	1.22%		
	三井住友銀行		1,000	1.22%		
	みずほコーポレート銀行	2009年8月31日	5,000	1.35%	2010年8月31日	
	三菱UFJ信託銀行		3,500	1.35%		
	住友信託銀行		2,500	1.35%		
	三菱東京UFJ銀行		2,000	1.35%		
	三井住友銀行	2009年9月18日	1,000	1.35%		
	みずほコーポレート銀行		500	1.14%		
	住友信託銀行		500	1.14%		
	三菱UFJ信託銀行		500	1.14%		
	三井住友銀行		500	1.14%		
	三菱東京UFJ銀行		500	1.14%		
	小計			24,500		
長期借入金	三井住友銀行	2005年2月28日	5,000	1.15%	2010年2月26日	期限一括返済 無担保・無保証
	日本生命保険		3,000	1.09%		
	三菱UFJ信託銀行	2007年4月25日	3,000	1.39%	2010年8月31日	
	住友信託銀行	2007年2月28日	2,500	1.37%		
	第一生命保険	2005年2月28日	2,000	1.09%	2011年2月28日	
	三菱東京UFJ銀行	2008年8月29日	4,000	1.46%		
	新生銀行	2007年4月25日	3,000	1.59%	2011年8月31日	
	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	
	新生銀行	2007年2月28日	2,000	1.55%		
	日本生命保険	2006年2月28日	1,000	1.46%	2012年8月31日	
	八十二銀行	2007年2月28日	1,000	1.55%		
	住友信託銀行	2008年8月29日	5,000	1.58%	2013年8月30日	
	三菱UFJ信託銀行		3,000	1.58%		
	日本政策投資銀行	2006年8月31日	1,000	1.68%	2014年2月28日	
	日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%		
	住友信託銀行	2009年8月31日	3,000	1.62%	2015年2月27日	
	日本政策投資銀行	2007年4月25日	2,000	1.74%		
	みずほコーポレート銀行	2009年8月31日	4,000	1.67%		
	三菱UFJ信託銀行		3,000	1.67%		
日本政策投資銀行	2009年3月25日	2,925	1.81%			
日本政策投資銀行	2009年9月25日	2,000	1.83%			
第一生命保険	2007年2月28日	2,500	1.92%			
日本政策投資銀行	2008年8月29日	3,000	1.96%			
小計			66,425			
合計			90,925			

(注1) 2009年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に75百万円を返済し、2012年8月31日に2,550百万円を返済
(注2) 2010年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50百万円を返済し、2013年8月30日に1,650百万円を返済

第15期トピックス②: 主要な投資主の状況

上位10投資主一覧

第14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	70,000口	38.46%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	16,055口	8.82%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,175口	6.14%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,689口	5.87%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,450口	4.09%
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,005口	2.20%
株式会社北洋銀行	3,831口	2.10%
株式会社関西アーバン銀行	2,500口	1.37%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	2,397口	1.32%
株式会社池田銀行	2,200口	1.21%
合計	130,302口	71.59%

第15期

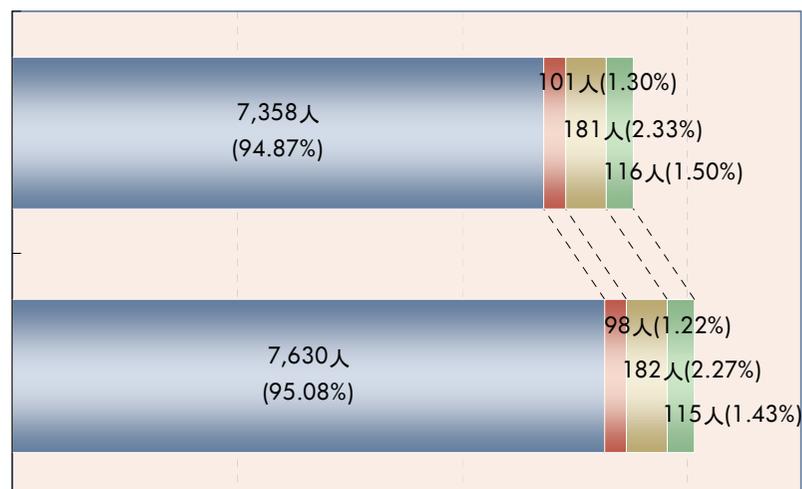
投資主名	所有投資口数	所有投資口数 / 発行済投資口数
森トラスト株式会社	70,000口	38.46%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,666口	8.06%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,423口	6.83%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,819口	5.40%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,536口	4.14%
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,254口	2.34%
株式会社北洋銀行	3,831口	2.10%
株式会社関西アーバン銀行	2,500口	1.37%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	2,397口	1.32%
株式会社池田銀行	2,200口	1.21%
合計	129,626口	71.22%

投資主構成

■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他の法人 ■ 外国法人・個人



■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他の法人 ■ 外国法人・個人



第15期トピックス③: 財務指標

第15期決算概要

		単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
期末総資産額	①	百万円	167,639	167,186	209,400	208,922	208,884
期末有利子負債額	②	百万円	71,000	71,000	111,000	91,000	90,925
期末純資産額	③	百万円	83,082	82,817	83,260	101,779	101,726
不動産賃貸事業損益	④	百万円	3,793	3,532	4,067	4,842	5,099
不動産売却益	⑤	百万円	-	-	-	-	-
減価償却費	⑥	百万円	748	758	800	872	863
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	4,542	4,290	4,868	5,714	5,962
資本的支出	⑧	百万円	87	528	59	232	84
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	4,454	3,761	4,808	5,482	5,878
経常利益	⑩	百万円	3,083	2,818	3,261	3,832	4,127
当期純利益	⑪	百万円	3,082	2,817	3,260	4,179	4,126
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	3,831	3,575	4,061	5,051	4,990
分配総額	⑬	百万円	3,082	2,817	3,260	4,179	4,126
発行済投資口数	⑭	口	160,000	160,000	160,000	182,000	182,000
一口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	519,264	517,608	520,377	559,226	558,936
一口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	19,264	17,608	20,377	22,962	22,672
一口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	23,944	22,347	25,381	27,754	27,418
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.7%	3.4%	3.1%	3.7%	4.0%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		7.4%	6.8%	7.8%	8.2%	8.1%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		42.4%	42.5%	53.0%	43.6%	43.5%

銀座MTRビル～改修工事の実施～

転借人の退去後の対応について

- 日産自動車(転借人)の一斉退去によるサブリース契約の終了及びマスターリース契約(賃借人:森トラスト)の終了(2009年11月23日)
- 改修工事の早期着手による工事完了日の前倒し(完了予定:2010年3月31日→2010年2月中旬)
- 入居決定済みテナントへの引渡日の前倒し(賃料起算予定:2010年4月1日→2010年2月中旬)

改修工事の概要

- 本社仕様のビルをマルチテナントビルへ改修
- 競争力向上のためバリューアップ工事を実施

《バリューアップ工事の概要》

- 専用部改修(個別空調の設置、OAフロア化、OA用電源容量UP(50VA/m²→60VA/m²)等)
- 共用部改修(ELVホール、トイレ、給湯室の改修等)



ELVホール改修
(テナント募集フロア)



トイレ改修
(テナント募集フロア)



第16期・第17期業績予想

第16期業績予想

● 第16期予想分配金: 19,000円

主な減益要因: 「銀座MTRビル」の改修工事による未稼働期間の発生
 賃料増額による過年度精算金の消失
 支払利息の増加

主な増益要因: 保有物件の減価償却費の減少

	第16期予想	第15期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	6,710	7,105	▲394	▲5.6%
不動産賃貸事業収益 (b)	6,710	7,105	▲394	▲5.6%
賃貸事業収入	6,446	6,774	▲328	
その他賃貸事業収入	264	330	▲66	
営業費用 (c)	2,567	2,362	204	8.7%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,197	2,006	190	9.5%
賃貸事業費用	2,197	2,006	190	
公租公課	591	592	▲1	
諸経費	791	549	241	
減価償却費 (e)	814	863	▲49	
販売費及び一般管理費	370	356	13	3.8%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	4,513	5,099	▲585	▲11.5%
減価償却費控除前利益(NOI) (e)+(f)	5,327	5,962	▲635	▲10.6%
営業利益 (a)-(c)	4,143	4,742	▲599	▲12.6%
営業外収益	4	5	0	▲15.6%
営業外費用	689	620	68	11.0%
経常利益	3,458	4,127	▲668	▲16.2%
税引前当期純利益	3,458	4,127	▲668	▲16.2%
当期純利益	3,457	4,126	▲668	▲16.2%

	第15期実績	第16期予想	第17期予想
	(2009/4/1~2009/9/30)	(2009/10/1~2010/3/31)	(2010/4/1~2010/9/30)
営業収益(百万円)	7,105	6,710	6,908
営業利益(百万円)	4,742	4,143	4,397
経常利益(百万円)	4,127	3,458	3,640
当期純利益(百万円)	4,126	3,457	3,639
一口当たり分配金(円)	22,672	19,000	20,000
発行済投資口数(口)	182,000	182,000	182,000

前提条件

- 運用資産は、2009年9月30日現在保有している13物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2009年9月30日現在の182,000口を前提としています。
- 第16期の営業収益は、「銀座MTRビル」の大規模改修工事に伴い未稼働期間(2009年11月下旬~2010年2月中旬を予定)が発生するため、一時的な減収を見込んでいます。
- その他の前提条件につきましては、2009年11月13日公表の決算短信に記載している「運用状況の見通し」をご覧ください。

当該第16期及び第17期業績予想は、上記の前提に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

第2部 運用状況・運用戦略

運用状況①:ポートフォリオの概要

運用状況・運用戦略

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得日	取得価格 (百万円)	第15期 期末簿価 (百万円)	第15期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	PML (注4)	NOI利回り (注5)
オフィスビル	銀座MTRビル	東京都中央区	1982年3月	2003年3月31日	16,000	15,763	16,000	38,901.73 (注1)	8.1%	5.9%
	三田MTビル	東京都港区	1974年9月 (1997年リニューアル実施)	2003年12月1日	16,000	16,088	20,600	21,043.02	10.5%	9.4%
	丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,262	13,500	41,574.47	3.4%	8.1%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,802	7,300	25,187.22	8.7%	8.5%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月 (2008年リニューアル実施)	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 (追加取得分)	13,526	13,447	17,700	26,980.68 (注2)	11.5%	7.2%
	赤坂見附MTビル	東京都港区	1975年2月 (2005年リニューアル実施)	2006年5月29日	27,000	26,751	24,300	17,171.15	12.7%	4.7%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,625	36,100	32,812.27	8.0%	4.3%
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	2002年11月	2003年3月28日	11,600	11,072	12,500	53,393.66	14.0%	6.0%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	4,200	4,386	5,010	(79,113.42) (注3)	-	10.4%
	イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市	2000年9月	2004年7月30日	12,150	11,956	11,800	57,621.38	18.9%	5.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,987	18,000	7,820.45	12.2%	5.3%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月24日	3,200	3,348	3,190	5,246.78	14.9%	5.2%
ホテル	ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	1989年3月	2006年9月20日	19,000	18,060	16,900	72,246.86	17.8%	5.2%
合計	-	-	-	-	199,976	198,554	202,900	-	4.5%	5.9%

(注1) 銀座MTRビル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) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。

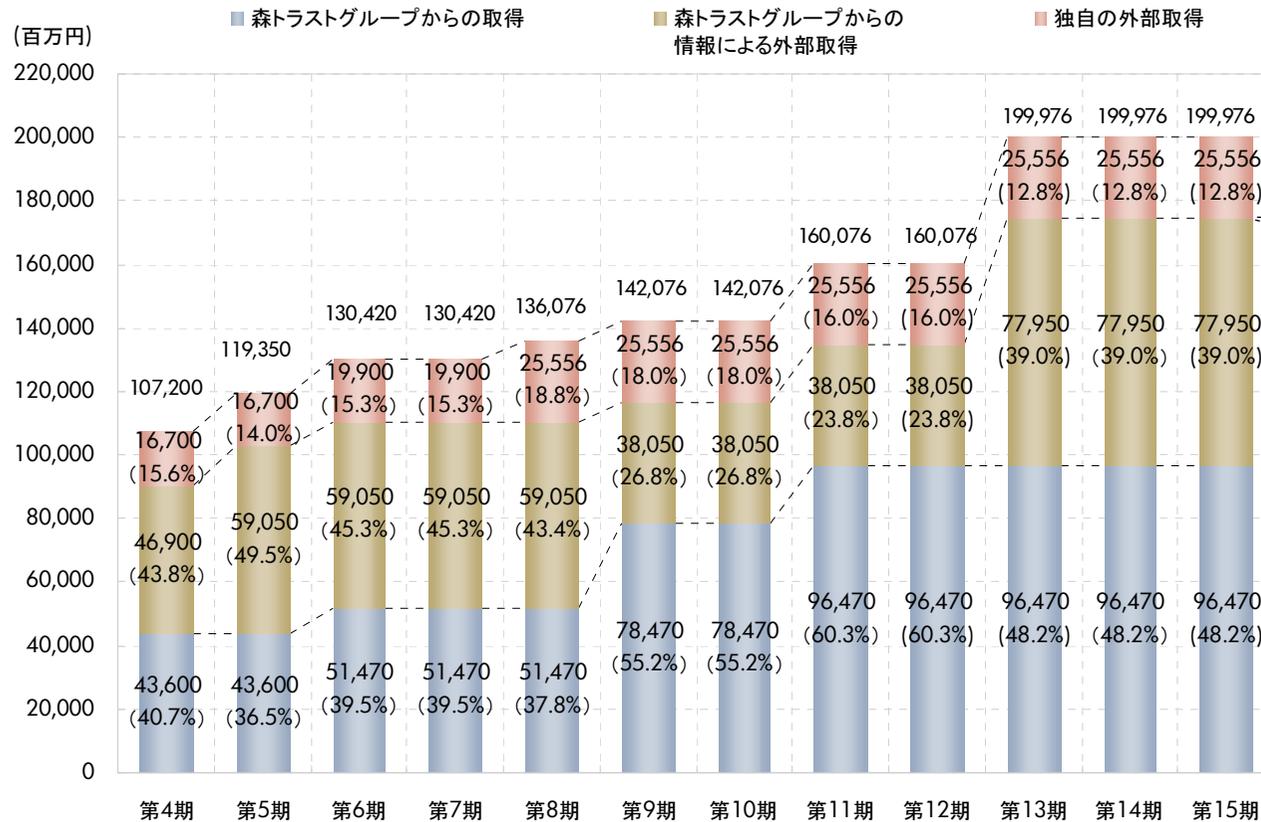
(注4) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。

(注5) NOI利回りは第15期NOIをもとに年換算して算出しています。



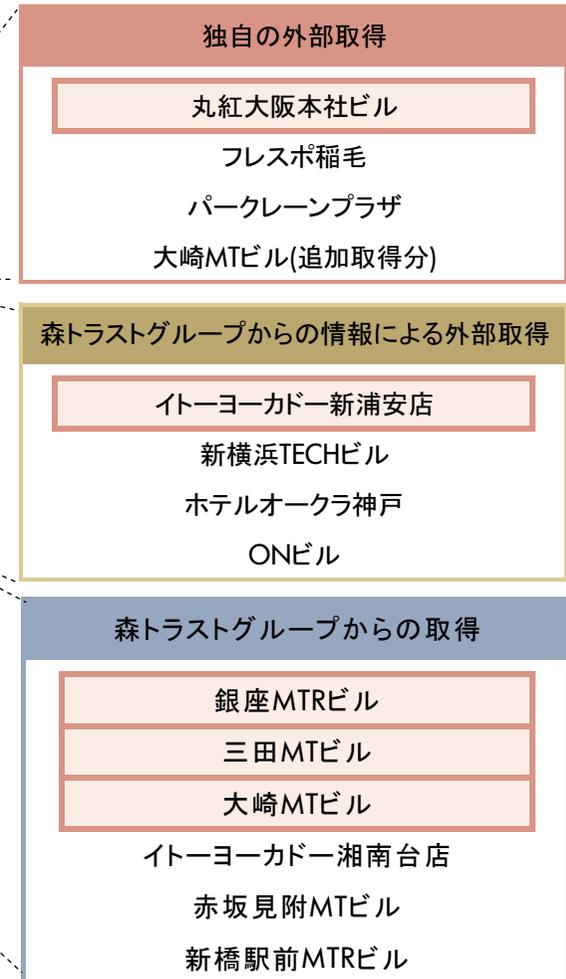
運用状況②：取得実績

取得先別投資総額



*各期末現在における 保有不動産の取得価格に基づき算出

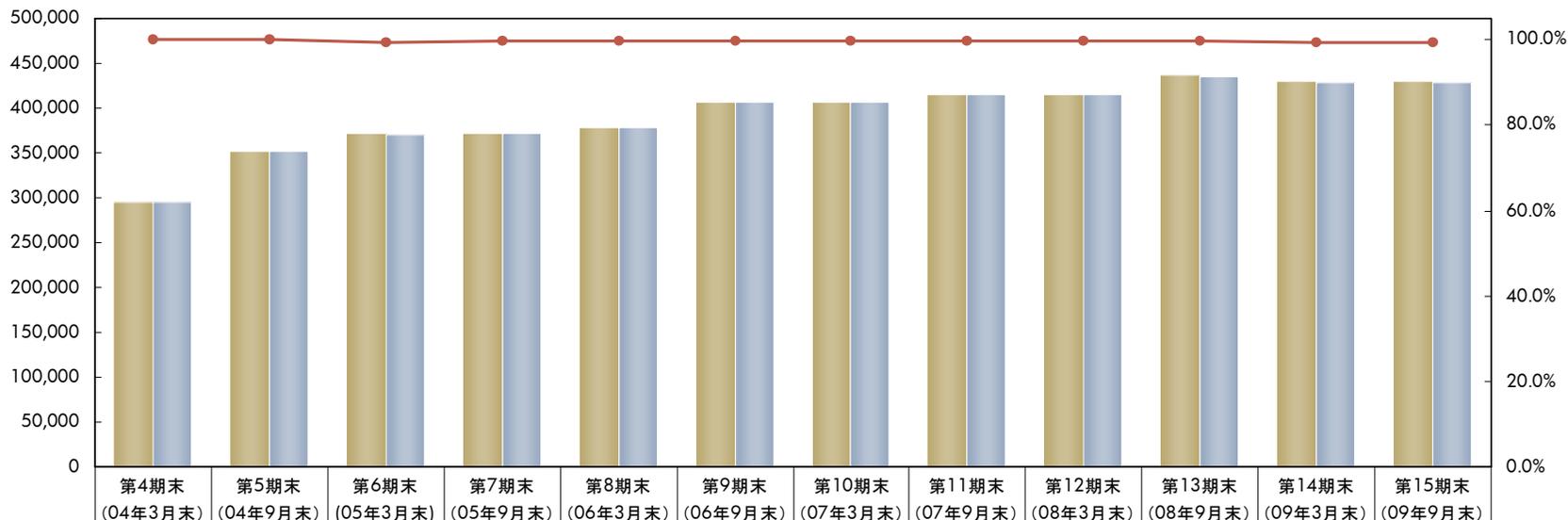
取得先別保有不動産



：セール・アンド・リースバックによる取得

運用状況③：期末稼働率の推移

運用状況・運用戦略



	第4期末 (04年3月末)	第5期末 (04年9月末)	第6期末 (05年3月末)	第7期末 (05年9月末)	第8期末 (06年3月末)	第9期末 (06年9月末)	第10期末 (07年3月末)	第11期末 (07年9月末)	第12期末 (08年3月末)	第13期末 (08年9月末)	第14期末 (09年3月末)	第15期末 (09年9月末)
■ 総賃貸可能面積 (㎡)	294,362.40	351,983.78	372,371.04	372,361.77	379,051.60	407,231.68	407,231.68	415,293.05	415,293.05	435,947.65	430,324.51	430,324.51
■ 総賃貸面積 (㎡)	294,362.40	351,983.78	369,879.12	371,952.09	378,721.50	406,905.66	407,084.64	414,819.99	414,789.53	435,413.38	427,611.44	427,775.84
● ポートフォリオ稼働率	100.0%	100.0%	99.3%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.4%	99.4%

	第4期末 (04年3月末)	第5期末 (04年9月末)	第6期末 (05年3月末)	第7期末 (05年9月末)	第8期末 (06年3月末)	第9期末 (06年9月末)	第10期末 (07年3月末)	第11期末 (07年9月末)	第12期末 (08年3月末)	第13期末 (08年9月末)	第14期末 (09年3月末)	第15期末 (09年9月末)	
オフィスビル	銀座MTRビル	100%	100%	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%	
	丸紅大阪本社ビル	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%	90.7%	90.7%
	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%	100%
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%
(売却済) 日日本社ビル	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	-	
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	フレスポ稲毛	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%	
	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	
住宅	パークレーンプラザ	-	-	82.7%	90.8%	92.6%	92.7%	96.7%	89.4%	88.7%	88.0%	77.5%	81.2%
ホテル	ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

運用状況④: 賃貸借契約の概要

運用状況・運用戦略

(2009年9月30日現在)

用途	物件名称	賃借人		契約形態		賃貸借契約満了日	主なエンドテナント
		主要な賃借人	総数				
オフィスビル	銀座MTRビル	森トラスト	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2009年11月23日	日産自動車
	三田MTビル	日立電子サービス	3	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	2011年11月30日 (日立電子サービスとの契約の場合)	—
	丸紅大阪本社ビル	丸紅	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2012年9月30日	—
	新横浜TECHビル	富士通	3	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2011年2月28日 (富士通との契約の場合)	—
	大崎MTビル	森トラスト	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2010年3月31日	—
	赤坂見附MTビル	サントリー	1	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年9月30日	—
	ONビル	神戸製鋼所	1	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2011年3月31日	—
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	イトーヨーカ堂	1	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)	—
	フレスポ稲毛	大和リース	1	賃借人との直接契約	事業用借地権設定 (注1)	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	1	マスターリース契約	建物賃貸借	2020年7月29日 (2017年7月29日迄中途解約不可)	—
	新橋駅前MTRビル	キムラヤセレクト	1	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2011年5月31日	—(注2)
住宅	パークレーンプラザ	—	13	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	(いずれも3年以内の契約)	—
ホテル	ホテルオークラ神戸	ホテルオークラ神戸	1	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日	—

(注1) 借地借家法の一部を改正する法律(平成19年法律第132号)による改正前の借地借家法第24条に規定する事業用借地権

(注2) 賃借人であるキムラヤセレクトと賃借人の親会社であるヤマダ電機との間の転貸借契約は、2009年5月31日に終了しています。

運用戦略①: 投資・運用の特色と基本戦略

投資及び運用の特色



運用の基本戦略

収益性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中長期にわたる安定的なEPSの実現 ■ 安定収益に貢献する「質の良い」物件に対する選別投資
安定性	<ul style="list-style-type: none"> ■ LTVの適正水準の維持及び多様な調達手段を活用した安定した財務基盤の構築 ■ 中長期の賃貸借契約の締結を基本とし、安定した収益を確保 ■ マスターリース契約を活用し、効率的な運用を実施
成長性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 森トラストグループからの物件抛出、情報提供による投資機会の確保 ■ LTVのコントロールによる物件取得余力の確保

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

運用戦略②: ポートフォリオのアロケーション

運用状況・運用戦略

目標ポートフォリオと実績

	東京都心部 (注1)		その他 (注2)		合計	
	目標値	*実績値	目標値	*実績値	目標値	*実績値
オフィスビル	60~70%	56%	10~20%	10%	70~90%	66%
商業施設	0~10%	11%	10~20%	23%	10~30%	34%
その他(注3)						
合計	60~80%	67%	20~40%	33%	100%	

*実績値: 2009年9月30日現在の保有不動産の取得価格に基づき算出

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

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

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

用途・エリア戦略

	東京都心部(注1)	その他(注2)
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 ■銀座MTRビル ■三田MTビル ■大崎MTビル ■赤坂見附MTビル ■ONビル	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 ■丸紅大阪本社ビル ■新横浜TECHビル
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 ■新橋駅前MTRビル	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 ■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 (注3)	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 ■パークレーンプラザ ■ホテルオークラ神戸	

運用戦略③: 不動産マーケット環境と運用戦略

運用状況・運用戦略

不動産マーケットの環境

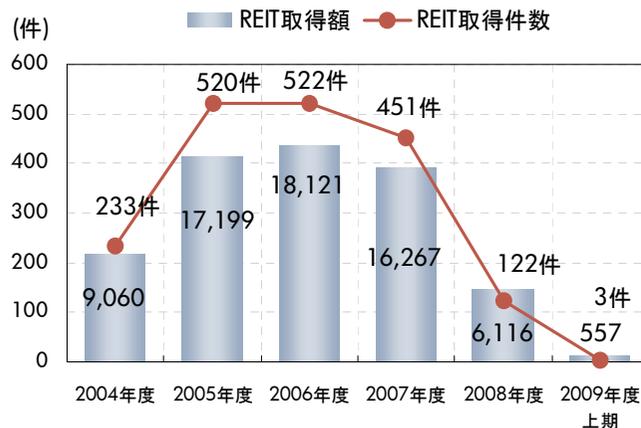
- 昨年来より続く不動産価格の下落傾向は落ち着きつつあるものの大型物件については価格形成がなされるほどの取引量がなく、市場は依然先行き不透明
- 換金化を目的に市場に売却物件が相当数出てくるとの期待感があったが、取引が極めて少なく、不動産価格の目線や底値感が形成されにくい状況
- 東京都心部のAクラスビルでは、テナント確保のため賃貸条件が見直されたこと等により空室率の上昇に歯止めがかかりつつある。一方、依然としてオフィス需要は弱含みであり、B、Cクラスビルにおけるテナント転出、縮小の影響が懸念される状況



運用戦略

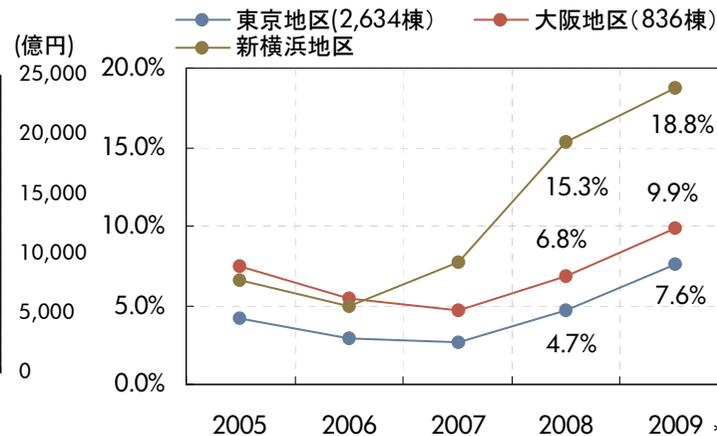
- 金融市場や不動産投資市場の動向を注視しつつ、優良物件の売却情報収集力を強化し、取得の機会に備える
- リーシング中の銀座MTRビル、新横浜TECHビル、パークレーンプラザは、物件の所在するマーケット状況や物件の特性を考慮したテナント誘致戦略を実施し、稼働率アップを図る
- 高稼働率の維持による安定的な収益確保のためテナント満足度向上に留意した運営を行う

REITの物件取得額・件数の推移



出典: 公表資料を基に当社作成

東京・大阪・新横浜地区のオフィスビル空室率 (各年12月末時点)



出典: 三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2009年9月末時点

東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)



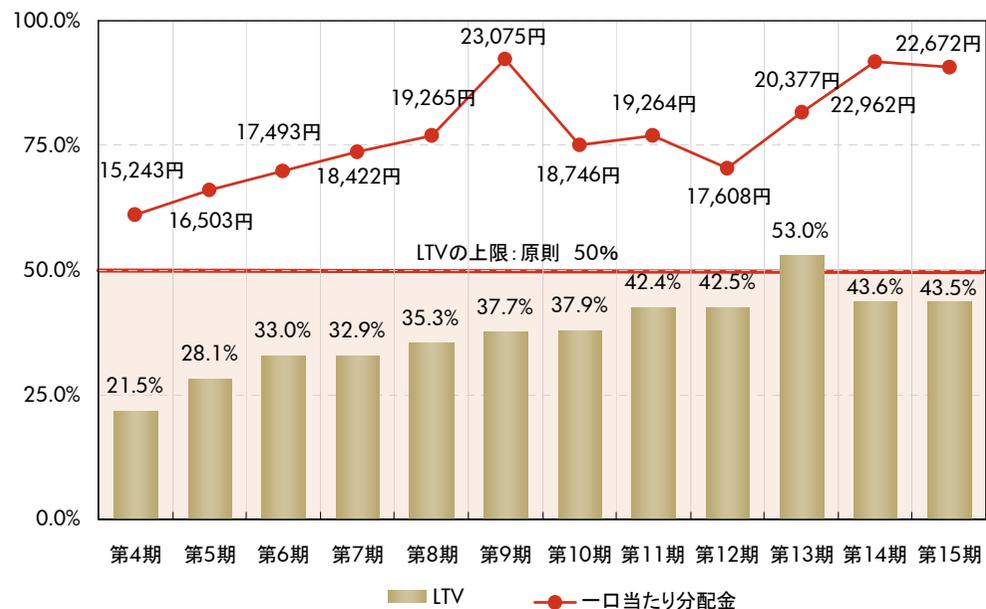
出典: 三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

運用戦略④：財務戦略

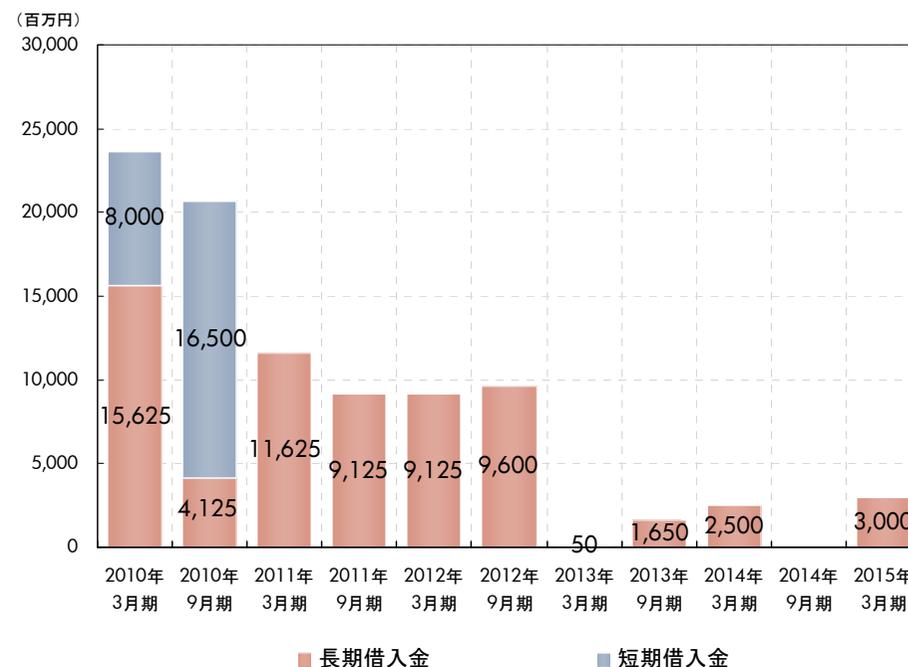
財務安定性の向上に重点

- 保守的なLTVを基本 LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 機動的な資金調達手段確保 極度借入枠100億円の設定
- 資金調達コストの軽減及び金融環境の変化による影響に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達

LTV及び分配金の推移



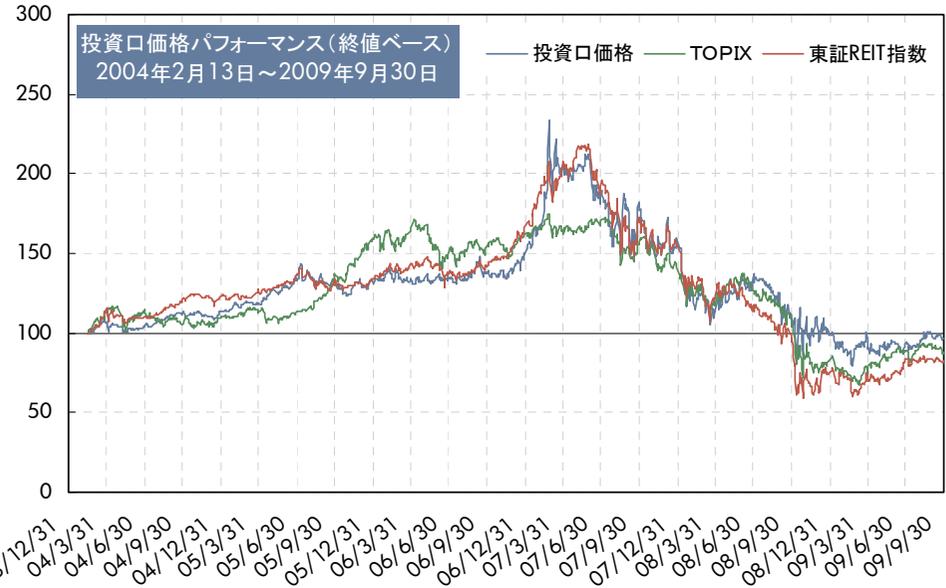
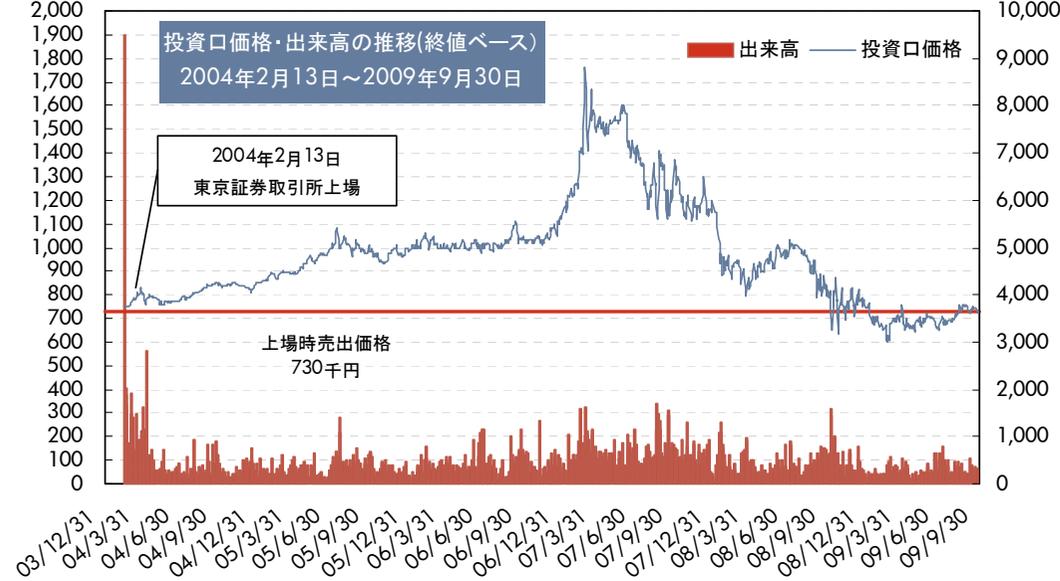
返済期日の分散



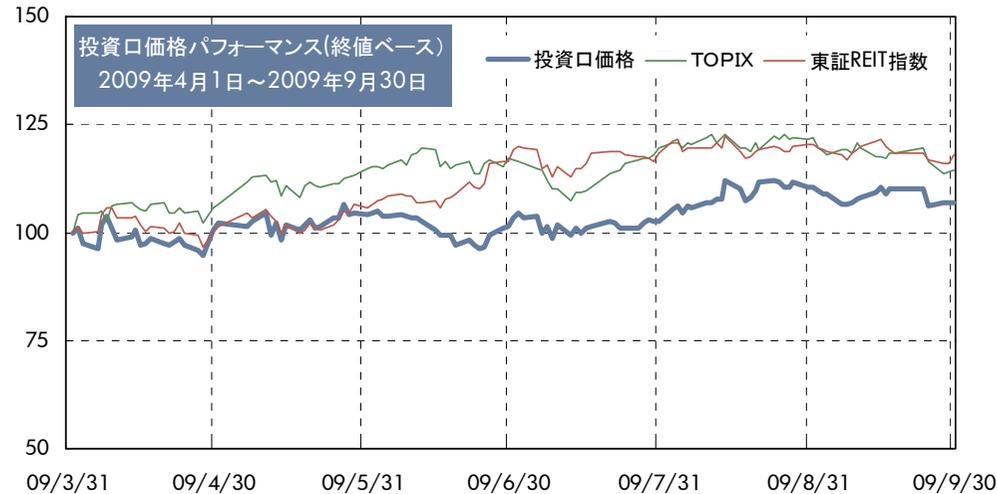
第3部 参考資料

投資口価格の推移

投資口価格(千円)



*森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。



*2009年4月1日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。

貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (第14期) (2009/3/31)	当期 (第15期) (2009/9/30)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	9,647,732	10,319,870	672,138	7.0%
現金及び預金	6,402,903	8,577,652	2,174,749	
信託現金及び信託預金	3,147,074	1,623,504	▲1,523,570	
その他の流動資産	97,754	118,713	20,958	
固定資産	199,275,203	198,564,418	▲710,785	▲0.4%
有形固定資産	199,264,927	198,554,142	▲710,785	▲0.4%
建物等	22,900,703	22,417,219	▲483,484	
土地	112,996,043	113,064,398	68,355	
信託建物等	12,412,864	12,117,207	▲295,656	
信託土地	50,955,317	50,955,317	-	
無形固定資産	276	276	-	-
その他	276	276	-	
投資その他の資産	10,000	10,000	-	-
差入保証金	10,000	10,000	-	
資産合計	208,922,936	208,884,288	▲38,647	▲0.0%
負債の部				
流動負債	53,878,604	45,783,109	▲8,095,494	▲15.0%
未払金等	639,652	422,452	▲217,200	
短期借入金	29,500,000	24,500,000	▲5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	22,650,000	19,750,000	▲2,900,000	
前受金	1,083,414	1,103,510	20,096	
その他の流動負債	5,537	7,146	1,609	
固定負債	53,265,137	61,374,806	8,109,669	15.2%
長期借入金	38,850,000	46,675,000	7,825,000	
預り敷金及び保証金	12,280,207	14,219,806	1,939,598	
信託預り敷金及び保証金	2,134,929	480,000	▲1,654,929	
負債合計	107,143,741	107,157,916	14,174	0.0%
純資産の部				
投資主資本	101,779,194	101,726,372	▲52,822	▲0.1%
出資総額	97,600,000	97,600,000	-	-
剰余金	4,179,194	4,126,372	▲52,822	▲1.3%
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	4,179,194	4,126,372	▲52,822	
純資産合計	101,779,194	101,726,372	▲52,822	▲0.1%
負債純資産合計	208,922,936	208,884,288	▲38,647	▲0.0%

損益計算書

(単位:千円)

		前期 (第14期) (2008/10/1~2009/3/31)	当期 (第15期) (2009/4/1~2009/9/30)	増減	
				金額	前期比
営業収益	(a)	6,895,691	7,105,332	209,641	3.0%
不動産賃貸事業収益	(b)	6,895,691	7,105,332	209,641	3.0%
賃貸事業収入		6,629,218	6,774,556	145,338	
家賃		6,113,018	6,258,356	145,338	
共益費		279,794	279,794	-	
土地賃貸収益		236,406	236,406	-	
その他賃貸事業収入		266,472	330,776	64,303	
営業費用	(c)	2,414,652	2,362,635	▲52,017	▲2.2%
不動産賃貸事業費用	(d)	2,052,791	2,006,239	▲46,552	▲2.3%
賃貸事業費用		2,052,791	2,006,239	▲46,552	
公租公課		520,347	592,523	72,175	
諸経費		660,345	549,876	▲110,469	
管理業務費		296,455	238,108	▲58,346	
水道光熱費		210,664	211,930	1,266	
修繕費		114,088	61,863	▲52,224	
損害保険料		28,722	28,591	▲131	
その他費用		10,415	9,382	▲1,033	
減価償却費	(e)	872,097	863,839	▲8,258	
販売費及び一般管理費		361,861	356,396	▲5,465	▲1.5%
資産運用報酬		231,384	219,672	▲11,712	
その他の営業費用		130,477	136,724	6,246	
不動産賃貸事業損益	(f)=(b)-(d)	4,842,900	5,099,093	256,193	5.3%
減価償却費控除前利益 (NOI)	(e)+(f)	5,714,997	5,962,932	247,935	4.3%
営業利益	(a)-(c)	4,481,038	4,742,697	261,658	5.8%
営業外収益		13,658	5,329	▲8,329	▲61.0%
営業外費用		661,890	620,795	▲41,095	▲6.2%
支払利息		619,059	620,795	1,736	
投資口交付費		42,831	-	▲42,831	
経常利益		3,832,806	4,127,230	294,424	7.7%
特別利益		347,417	-	▲347,417	▲100.0%
移転補償金		347,417	-	▲347,417	
税引前当期純利益		4,180,224	4,127,230	▲52,993	▲1.3%
法人税等		1,052	969	▲83	▲8.0%
法人税、住民税及び事業税		1,056	964	▲92	
法人税等調整額		▲3	4	8	
当期純利益		4,179,171	4,126,261	▲52,909	▲1.3%
前期繰越利益		23	110	87	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)		4,179,194	4,126,372	▲52,822	

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

金銭の分配に係る計算書

項目	前期(第14期) (2008/10/1~2009/3/31)	当期(第15期) (2009/4/1~2009/9/30)
当期末処分利益	4,179,194,475円	4,126,372,314円
分配金の額	4,179,084,000円	4,126,304,000円
(投資一口当たり分配金の額)	22,962円	22,672円
次期繰越利益	110,475円	68,314円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第14期) (2008/10/1~2009/3/31)	当期(第15期) (2009/4/1~2009/9/30)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,180,224	4,127,230
減価償却費	872,097	863,839
その他	619,294	▲218,598
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,671,616	4,772,471
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	▲277,557	▲152,745
預り敷金保証金の収入・支出	676,604	284,669
投資活動によるキャッシュ・フロー	399,046	131,923
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	▲20,000,000	▲5,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	▲3,000,000	▲7,075,000
投資口発行による収入	17,557,168	-
分配金の支払額	▲3,260,666	▲4,178,215
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲5,703,497	▲4,253,215
現金及び現金同等物の増減額	367,165	651,179
現金及び現金同等物の期首残高	9,182,812	9,549,977
現金及び現金同等物の期末残高	9,549,977	10,201,157

物件別賃貸事業収支

(単位:千円)

	全体			銀座MTRビル			三田MTビル			丸紅大阪本社ビル			新横浜TECHビル			大崎MTビル			赤坂見附MTビル		
	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減
不動産賃貸事業収益	7,105,332	6,895,691	209,641	518,653	518,653	-	923,785	762,776	161,009	600,177	600,177	-	475,942	483,289	▲ 7,347	527,659	531,734	▲ 4,075	753,417	751,840	1,576
家賃	6,258,356	6,113,018	145,338	518,653	518,653	-	758,745	673,589	85,155	600,177	600,177	-	302,568	302,568	-	527,659	531,734	▲ 4,075	708,166	708,166	-
共益費	279,794	279,794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,251	97,251	-	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	236,406	236,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	330,776	266,472	64,303	-	-	-	165,040	89,186	75,854	-	-	-	76,122	83,469	▲ 7,347	-	-	-	45,250	43,674	1,576
不動産賃貸事業費用	2,006,239	2,052,791	▲ 46,552	73,251	149,085	▲ 75,834	216,079	168,208	47,870	138,095	134,965	3,129	217,693	238,666	▲ 20,973	135,337	145,832	▲ 10,494	173,095	196,293	▲ 23,197
公租公課	592,523	520,347	72,175	42,525	43,250	▲ 724	42,685	40,926	1,759	90,446	87,252	3,194	33,798	33,146	652	38,097	37,363	733	41,415	39,150	2,265
固定資産税	591,375	520,347	71,027	42,525	43,250	▲ 724	42,685	40,926	1,759	90,446	87,252	3,194	33,798	33,146	652	38,097	37,363	733	41,415	39,150	2,265
その他公租公課	1,147	-	1,147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	549,876	660,345	▲ 110,469	1,694	76,803	▲ 75,109	123,487	78,464	45,023	2,670	2,743	▲ 72	147,049	168,470	▲ 21,421	3,585	14,867	▲ 11,281	72,400	81,746	▲ 9,345
管理業務費	238,108	296,455	▲ 58,346	-	75,061	▲ 75,061	54,870	37,516	17,353	-	-	-	69,811	70,868	▲ 1,057	-	-	-	39,014	38,667	347
水道光熱費	211,930	210,664	1,266	-	-	-	60,145	38,878	21,267	-	-	-	68,654	75,728	▲ 7,074	-	-	-	29,196	30,525	▲ 1,329
損害保険料	28,591	28,722	▲ 131	1,694	1,742	▲ 48	1,064	1,091	▲ 27	2,670	2,743	▲ 72	1,308	1,345	▲ 36	1,071	1,035	35	846	869	▲ 23
信託報酬	7,625	7,625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	63,620	116,878	▲ 53,257	-	-	-	7,407	978	6,428	-	-	-	7,274	20,528	▲ 13,253	2,514	13,832	▲ 11,317	3,344	11,684	▲ 8,340
減価償却費	863,839	872,097	▲ 8,258	29,031	29,031	-	49,906	48,818	1,087	44,978	44,970	7	36,845	37,050	▲ 204	93,654	93,600	53	59,279	75,396	▲ 16,117
不動産賃貸事業損益	5,099,093	4,842,900	256,193	445,402	369,567	75,834	707,706	594,567	113,138	462,082	465,212	▲ 3,129	258,248	244,622	13,626	392,321	385,902	6,418	580,321	555,547	24,774
減価償却費控除前利益(NOI)	5,962,932	5,714,997	247,935	474,433	398,599	75,834	757,612	643,386	114,226	507,060	510,182	▲ 3,121	295,094	281,673	13,421	485,976	479,503	6,472	639,601	630,944	8,657

	ONビル			イトーヨーカドー湘南台店			プレスポ稲毛			イトーヨーカドー新浦安店			新橋駅前MTRビル			パークレーンプラザ			ホテルオークラ神戸		
	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減	第15期	第14期	増減
不動産賃貸事業収益	(注)-	(注)-	-	395,045	395,045	-	236,406	236,406	-	378,165	378,165	-	511,000	420,000	91,000	109,899	113,299	▲ 3,400	632,118	655,854	▲ 23,736
家賃	-	-	-	395,000	395,000	-	-	-	-	378,165	378,165	-	511,000	420,000	91,000	98,637	101,643	▲ 3,005	632,118	655,854	▲ 23,736
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	236,406	236,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	45	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,217	2,612	▲ 394	-	-	-
不動産賃貸事業費用	(注)-	(注)-	-	129,989	132,401	▲ 2,411	18,226	18,225	0	129,934	129,406	527	73,382	71,764	1,618	42,812	61,657	▲ 18,845	354,750	354,875	▲ 124
公租公課	-	-	-	43,114	43,934	▲ 819	15,726	15,725	0	47,443	45,752	1,690	30,505	28,898	1,607	6,673	6,440	233	100,293	98,510	1,782
固定資産税	-	-	-	43,114	43,934	▲ 819	15,726	15,725	0	47,443	45,752	1,690	30,505	28,898	1,607	6,673	6,440	233	100,293	98,510	1,782
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	-	4,800	6,500	▲ 1,700	2,500	2,500	-	8,970	10,248	▲ 1,278	1,536	1,525	10	19,499	37,053	▲ 17,553	33,007	40,728	▲ 7,721
管理業務費	-	-	-	1,800	1,800	-	-	-	-	1,800	1,800	-	1,200	1,200	-	9,901	9,829	71	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,302	3,454	▲ 152	-	-	-
損害保険料	-	-	-	1,562	1,600	▲ 37	-	-	-	2,973	2,997	▲ 23	318	325	▲ 6	253	260	▲ 7	12,839	12,769	69
信託報酬	-	-	-	-	-	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,125	4,125	-
その他費用	-	-	-	1,437	3,100	▲ 1,662	-	-	-	4,196	5,450	▲ 1,254	17	-	17	6,042	23,508	▲ 17,465	16,043	23,834	▲ 7,791
減価償却費	-	-	-	82,074	81,966	108	-	-	-	73,521	73,406	114	41,341	41,341	-	16,639	18,164	▲ 1,524	221,450	215,636	5,813
不動産賃貸事業損益	739,472	797,040	▲ 57,567	265,055	262,644	2,411	218,179	218,180	▲ 0	248,230	248,758	▲ 527	437,617	348,235	89,381	67,086	51,642	15,444	277,367	300,978	▲ 23,611
減価償却費控除前利益(NOI)	854,588	909,754	▲ 55,166	347,130	344,610	2,520	218,179	218,180	▲ 0	321,752	322,164	▲ 412	478,958	389,576	89,381	83,726	69,806	13,919	498,817	516,615	▲ 17,797

(注)ONビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、やむを得ない事情により開示していません。

期末算定価額

参考資料

用途	物件名称	第14期 期末算定価額 (百万円)	第15期 期末算定価額 (百万円)	増減 (百万円)	直接還元法		DCF法		期末算定価額 評価機関
					還元利回り	対前期比	割引率	最終還元利回り	
オフィスビル	銀座MTRビル	18,500	16,000	▲ 2,500	5.0%	—	4.8%	5.2%	日本土地建物株式会社
	三田MTビル	21,300	20,600	▲ 700	5.6%	—	5.4%	5.8%	日本土地建物株式会社
	丸紅大阪本社ビル	14,600	13,500	▲ 1,100	7.3%	+0.4%	5.5%	5.9%	財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	9,130	7,300	▲ 1,830	6.1%	—	5.9%	6.4%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	19,400	17,700	▲ 1,700	5.1%	—	4.8%	5.2%	日本土地建物株式会社
	赤坂見附MTビル	26,600	24,300	▲ 2,300	4.7%	—	4.4%	4.8%	日本土地建物株式会社
	ONビル	37,000	36,100	▲ 900	4.6%	+0.1%	4.3%	4.8%	財団法人日本不動産研究所
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	13,000	12,500	▲ 500	5.6%	+0.2%	5.3%	5.8%	財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	5,230	5,010	▲ 220	9.0%	+0.4%	8.4%	—(注)	財団法人日本不動産研究所
	イトーヨーカドー新浦安店	12,400	11,800	▲ 600	5.3%	+0.2%	5.1%	5.6%	日本土地建物株式会社
	新橋駅前MTRビル	17,100	18,000	900	4.8%	+0.2%	4.6%	5.0%	日本土地建物株式会社
住宅	パークレーンプラザ	3,530	3,190	▲ 340	5.4%	—	5.2%	5.7%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	17,500	16,900	▲ 600	5.5%	+0.2%	5.3%	5.6%	株式会社立地評価研究所
期末算定価額合計 ①		215,290	202,900	▲ 12,390	-	-	-	-	
期末簿価合計 ②		199,264	198,554	▲ 710					
差額 ①-②		16,025	4,345	▲ 11,679					

(注) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

資産運用会社に対する運用報酬

	森トラスト総合リート投資法人 規約	第15期末現在 報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額の0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、当該営業期間の月数を12月で除した割合を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 6 \div 12$
運用報酬2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。)に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。)に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

(注1)2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

(注2)2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

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	森トラスト株式会社
連結業績	売上高2,268億円 経常利益727億円(2009年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル62棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所(2009年9月時点)
賃貸面積	約201万㎡ (賃貸ビル約125万㎡、ホテル客室約7,100室)(2009年9月時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●複合再開発事業 丸の内トラストシティ(丸の内トラストタワー本館・N館、オフィス、シャングリ・ラ ホテル 東京、店舗他) 仙台トラストシティ(仙台トラストタワー(オフィス、ウェスティンホテル仙台、店舗)2010年4月末竣工予定、ザ・レジデンス一番町(住宅)2010年6月竣工予定) 東京汐留ビルディング(オフィス、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・大使館他) 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・リゾート施設 ラフォーレホテルズ&リゾート (リゾートホテル・ゴルフ場12ヶ所、シティホテル2カ所) 万平ホテル(軽井沢) コンラッド東京(東京汐留ビルディング) ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル シャングリ・ラ ホテル 東京(丸の内トラストタワー本館(リース契約)) ウェスティンホテル仙台(仙台トラストタワー 2010年8月開業予定) リーガロイヤルホテルグループ&アソシエイトホテルズ(資本業務提携先) (グループホテル9ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所)



ご連絡先

資産運用会社: 森トラスト・アセットマネジメント株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号/社団法人投資信託協会会員)

- 企画財務部 (IR担当)
 TEL : 03-3568-8311
 FAX : 03-3568-8322

森トラスト総合リート投資法人 WEBサイト

- URL : <http://www.mt-reit.jp/>



注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。