



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。



第11期決算説明資料

(2007年9月期)

目次

第1部 第11期（2007年9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11期（2007年9月期）決算の概要

決算ハイライト①

増収・増益 予想を上回る分配金

- 第11期: 営業収益**5,351百万円**、当期純利益**3,082百万円**
- 一口当たり分配金: **19,264円**(予想: 19,000円、前期: 18,746円)
予想比**+264円**、前期比**+518円**
- 第11期ROA: **3.68%**(年換算)
*ROA=経常利益/期末総資産額(年換算)
- 第11期営業収益経常利益率: **57.62%**
- 第11期NOI利回り: ポートフォリオ平均**5.73%**

新規物件の取得・高稼働率の維持

- 「新橋駅前MTRビル」取得……取得価格: 180億円
- ポートフォリオ全体稼働率: **99.9%**
- マスターリース契約による高稼働率維持

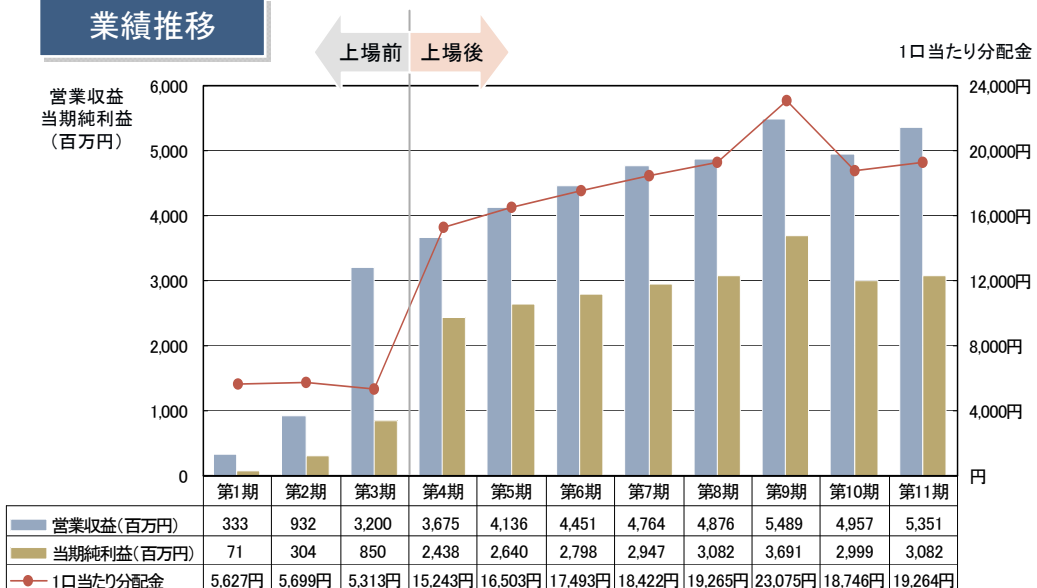
決算ハイライト②

ハイライト情報

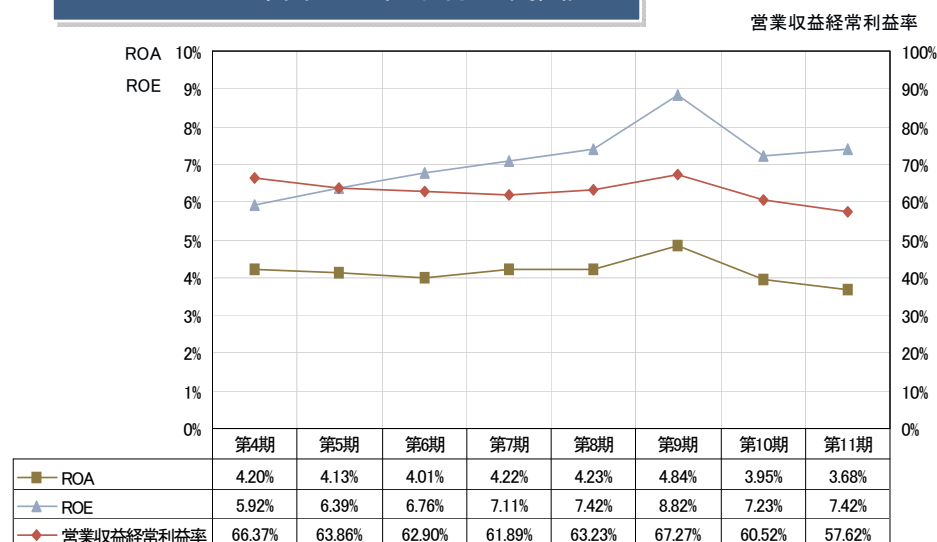
(単位: 百万円)

	第11期 (実績)	第10期 (実績)	増減 (第10期対比)	第11期 (予想)	増減 (予想対比)
営業収益	5,351	4,957	7.9%	5,347	0.1%
営業利益	3,489	3,290	6.0%	3,454	1.0%
経常利益	3,083	3,000	2.8%	3,040	1.4%
NOI	4,542	4,295	5.7%	4,524	0.4%
当期純利益	3,082	2,999	2.8%	3,039	1.4%
1口当たり分配金(円)	19,264	18,746	2.8%	19,000	1.4%

業績推移



ROA・ROE・営業収益経常利益率推移



*ROA=経常利益/期末総資産額 (年換算)、ROE=当期純利益/期末純資産額(年換算)

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。

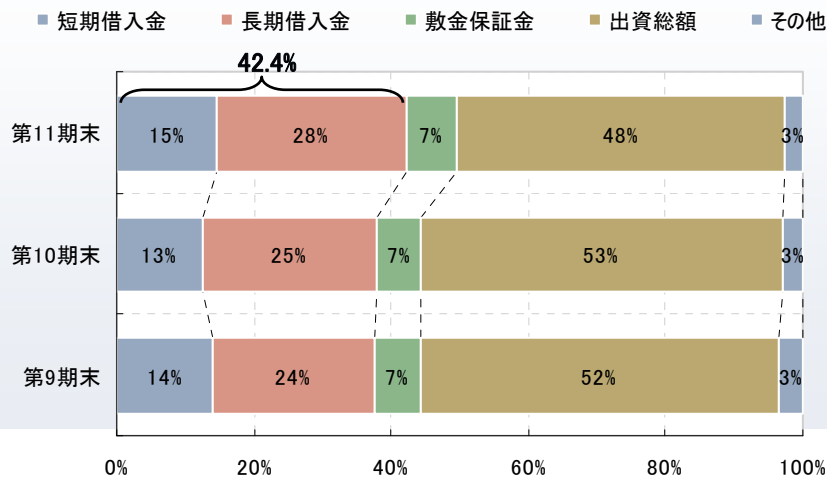
有利子負債の状況

第11期末(2007年9月30日)現在

- 期末総資産有利子負債比率=42.4%
 - ▶ 第11期中の新規物件取得による負債比率の増加
- 長期借入比率=65.5%
- 固定金利借入比率=65.5%(第10期末:67.0%)
 - ▶ 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	71,000,000	57,500,000	13,500,000
総資産有利子負債比率= 有利子負債+投資法人債 期末総資産	42.4%	37.9%	4.5%
長期有利子負債比率= 長期有利子負債 有利子負債	65.5%	67.0%	▲1.5%



区分	借入先	借入日	第11期末残高 (百万円)	第11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	2007年2月28日	2,000	0.84%	2008年2月29日	5ヶ月	期限一括返済 無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行		1,000	0.84%			
	みずほコーポレート銀行	2007年8月31日	4,000	0.84%	2008年8月29日	11ヶ月	
	三菱東京UFJ銀行		2,000	1.04%			
	みずほコーポレート銀行		5,000	0.99%			
	住友信託銀行		4,500	0.99%			
	三菱UFJ信託銀行		4,500	1.02%			
	三井住友銀行		1,000	1.04%			
	常陽銀行		500	1.01%			
小計		24,500	0.96%				

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5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%			
	三菱UFJ信託銀行	2006年9月20日	2,000	1.24%	2009年8月31日	1年11ヶ月	
	千葉銀行	2006年8月31日	1,000	1.20%			
	住友信託銀行	2006年9月20日	1,000	1.24%	2010年2月26日	2年5ヶ月	
	三井住友銀行	2005年2月28日	5,000	1.15%			
	日本生命保険	2005年2月28日	3,000	1.09%			
	三菱UFJ信託銀行	2007年4月25日	3,000	1.39%			
	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%			
	新生銀行	2007年4月25日	3,000	1.59%			
	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%	2011年2月28日	3年5ヶ月	
	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%			
	八十二銀行	2007年2月28日	1,000	1.55%			
	日本政策投資銀行	2006年8月31日	1,000	1.68%	2011年8月31日	3年11ヶ月	
	日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%			
	日本政策投資銀行	2007年4月25日	2,000	1.74%	2012年2月29日	4年5ヶ月	
	第一生命保険	2007年2月28日	2,500	1.92%			
小計		46,500	1.39%				
合計		71,000	1.24%				

主要な投資主について

上位10投資主一覧

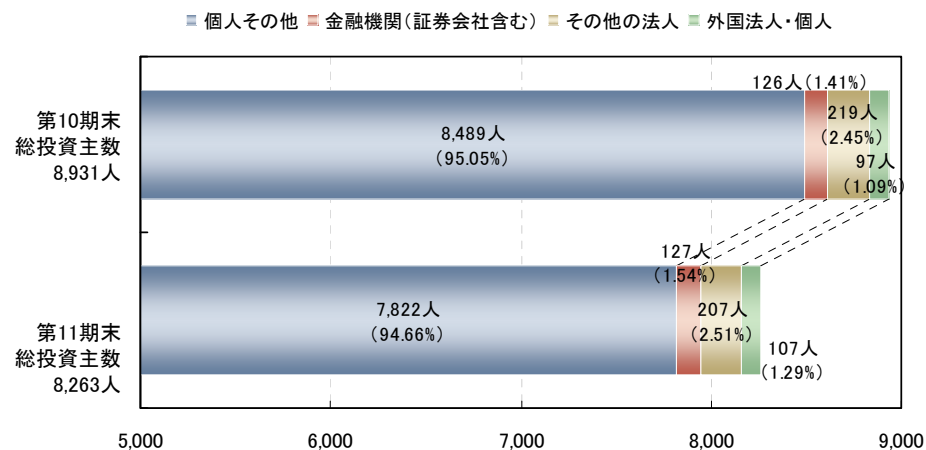
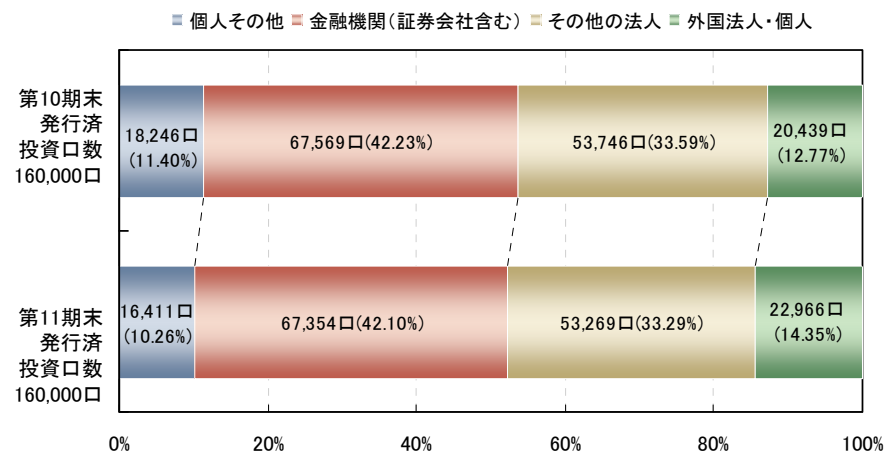
第10期

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 ジャステック アカUNT	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%

第11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)	11,441口	7.15%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,969口	5.61%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,717口	5.45%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,717口	3.57%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカUNT	3,251口	2.03%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,767口	1.73%
富士火災海上保険株式会社	2,523口	1.58%
株式会社池田銀行	2,400口	1.50%
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ール	2,062口	1.29%
合計	95,847口	59.90%

投資主構成



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
- 一棟一括賃借:株キムラヤセレクト(賃借人)、2007年12月より株ヤマダ電機(転借人)により新店舗で運営予定



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。

第12期業績予想

当期純利益2,736百万円、1口当たり分配金17,100円

- 不動産賃貸事業収益:141百万円減少
 - 増収要因・・・「新橋駅前MTRビル」の通期稼働
 - 減収要因・・・「大崎MTビル」の大規模改修工事の実施による未稼働期間の発生
- 不動産賃貸事業費用:158百万円増加
 - 費用増加要因・・・修繕費及び「大崎MTビル」仲介手数料等
- 営業外費用:30百万円増加
 - 費用増加要因・・・短期借入金の金利上昇
- 1口当たり分配金は17,100円を見込む

(単位:千円)

科目	第12期予想		当期(第11期)		対11期増減	
	2007/10/1~2008/3/31	金額	2007/4/1~2007/9/30	金額	金額	比率
営業収益 (a)	5,209,787	100.0%	5,351,251	100.0%	▲141,464	▲2.6%
不動産賃貸事業収益 (b)	5,209,787	100.0%	5,351,251	100.0%	▲141,464	▲2.6%
賃貸事業収益	5,077,669		5,201,413		▲123,743	
その他賃貸事業収益	132,117		149,838		▲17,720	
営業費用 (c)	2,027,936	38.9%	1,861,885	34.8%	166,051	8.9%
不動産賃貸事業費用 (d)	1,716,674	33.0%	1,557,825	29.1%	158,848	10.2%
公租公課	489,704		489,555		149	
諸経費	466,584		319,480		147,104	
減価償却費 (e)	760,384		748,790		11,594	
販売費および一般管理費	311,262		304,059		7,202	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	3,493,113	67.0%	3,793,426	70.9%	▲300,313	▲7.9%
減価償却費控除前利益(NOI) (e)+(f)	4,253,498	81.6%	4,542,216	84.9%	▲288,718	▲6.4%
営業利益 (a)-(c)	3,181,850	61.1%	3,489,366	65.2%	▲307,515	▲8.8%
営業外収益	7,987	0.2%	16,047	0.3%	▲8,060	▲50.2%
営業外費用	452,810	8.7%	422,199	7.9%	30,610	7.3%
経常利益	2,737,027	52.5%	3,083,214	57.6%	▲346,186	▲11.2%
税引前当期純利益	2,737,027	52.5%	3,083,214	57.6%	▲346,186	▲11.2%
法人税、住民税及び事業税	1,000		987		12	
法人税等調整額	1		1		0	
当期純利益	2,736,026	52.5%	3,082,225	57.6%	▲346,199	▲11.2%

*当該第12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、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。

(単位:百万円)

	第12期(予想)	第11期(実績)
営業収益	5,209	5,351
営業利益	3,181	3,489
経常利益	2,737	3,083
NOI	4,253	4,542
当期純利益	2,736	3,082
1口当たり分配金(円)	17,100	19,264

項目	前提条件(概要)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第12期中に物件の異動がないものとし、2007年9月30日現在保有している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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第12期は、「新橋駅前MTRビル」が通期稼働するものの、「大崎MTビル」の大規模改修工事に伴い未稼働期間(2007年11月中旬~2008年1月末を予定)が発生するため、一時的な減収を見込んでいます。工事完了後の営業収益については、2007年10月31日現在の有効な賃貸借契約及びテナント誘致状況を勘案して、算出しています。 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、311百万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、452百万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。



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

不動産売買の高額取引が増加。東京のビジネス地区では引き続き大型ビルの需要が旺盛

- 2007年度上期は高額取引の増加により取引額が大幅に増加
 - 2007年上期の不動産売買の件数は、2006年上期に比べ減少しているものの、高額の大規模取引が集中したため、不動産取引額が大幅に増加
- 大都市のビジネス地区空室率は低下傾向が続き、東京は2.55%まで低下
- 東京のビジネス地区では、大型新築ビル、大型既存ビル共に需要旺盛。需給逼迫の中、賃料は強含みで推移

図1：不動産取引の推移

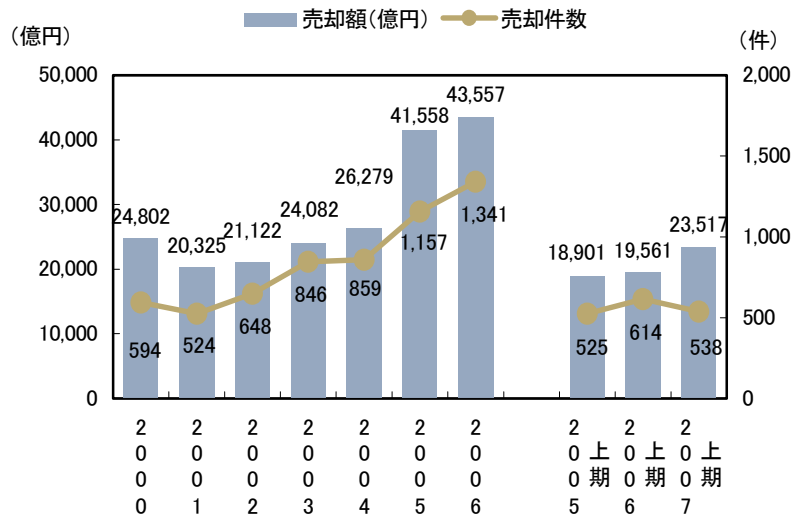


図2：東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較

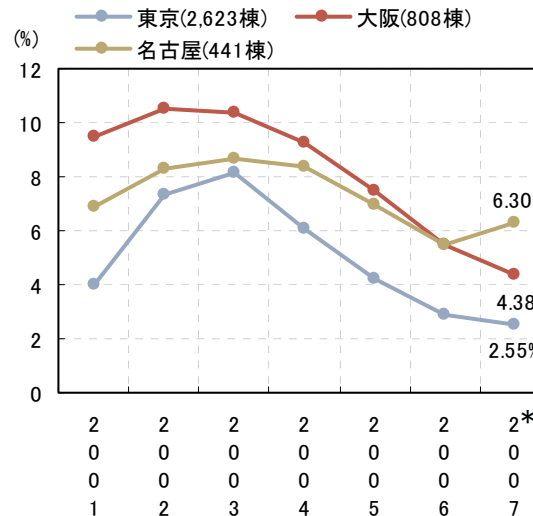
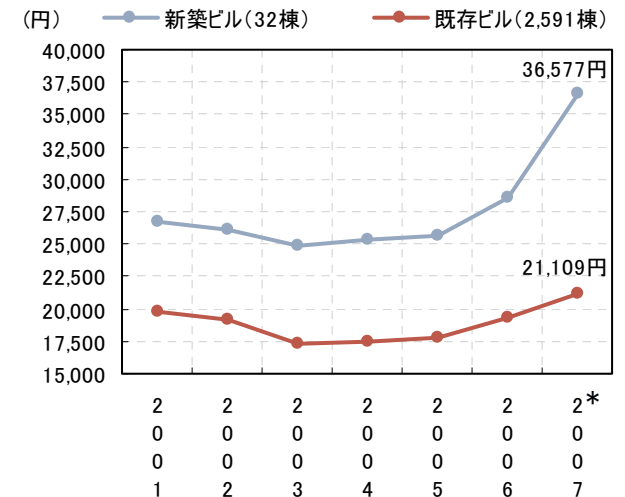


図3：東京ビジネス地区平均賃料変化



出典：

図1：みずほ信託銀行㈱『不動産トピックス 2007年11号 2007年度上期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11月 東京(都心5区)の最新オフィスビル市況』

*2007年10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%	45%	10～20%	12%	70～90%	57%
商業施設	0～10%	13%	10～20%	29%	10～30%	43%
その他(注3)						
合計	60～80%	59%	20～40%	41%	100%	

*実績値：第11期2007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。

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 	<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 	

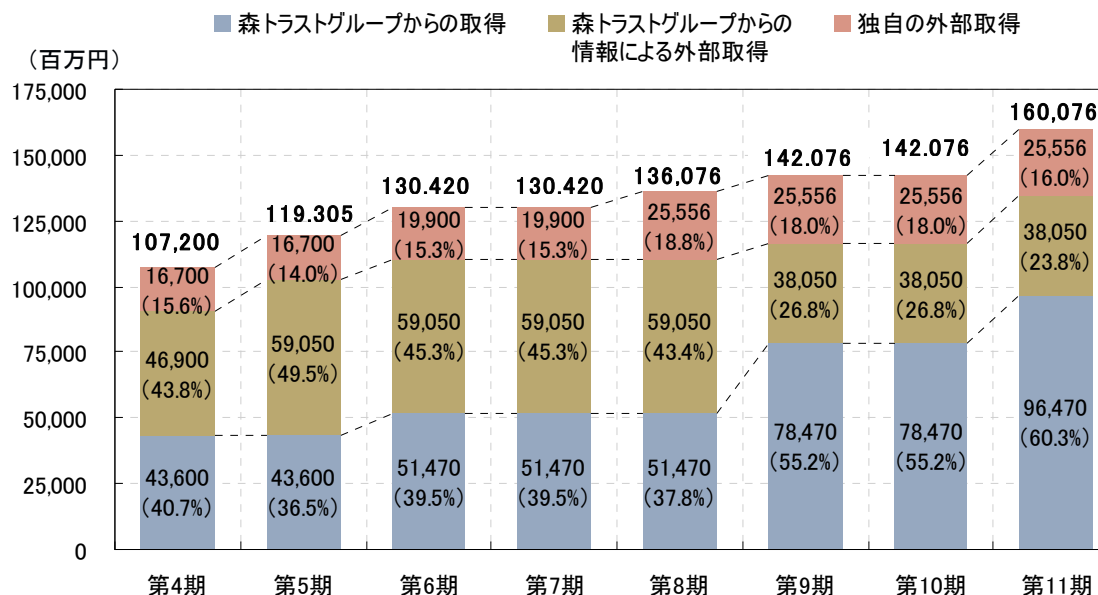
外部成長戦略：取得実績

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 	<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
保有不動産の取得価格に基づき算出

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。

内部成長戦略

安定した賃料収益成長の確保

- 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
- 不動産賃貸マーケット上昇トレンドのメリットも享受
 - 大崎MTビルのエンドテナント入れ替わりによる賃料増額

バリューアップを目指し改修工事を実施

- パークレーンプラザの新規空室にグレードアップ工事を実施
- 大崎MTビルの競争力向上のための改修工事を実施

建物維持管理業務を強化

- 商業施設でPM業務を強化
 - 遵法性の維持、テナントによる適切な設備管理の実施の徹底
- 予防保全・テナント満足度向上を主眼としたPM業務の強化
 - テナント、PM会社との定期的ミーティングを実施し、常に現場のアップデートな情報をキャッチ
- 長期修繕計画の作成と修繕積立の実施
 - 物件ごとに建物機能維持と市場競争力の維持を目的として今後12年間の修繕計画を作成
 - 修繕計画とポートフォリオ全体の減価償却費を考慮し、修繕積立を実施、
 - 第11期修繕積立金:748百万円

内部成長戦略：大崎MTビルの変革

転借人(エンドテナント)の一斉退去による効果的な改修工事の実施

- 優良テナントを誘致して一層の賃料増額を図るため、競争力を十分に備えた仕様へと全体を改修する
- マルチテナント対応・機能UP(個別空調対応・OA容量UP等)・セキュリティ強化等
- 工事完了予定:2008年1月末 工事金額:約486百万円(本投資法人負担分)

※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11月15日契約終了

新規エンドテナントへの営業状況

- 工事完了後、2008年2月以降新規エンドテナントの入居開始予定
- エンドテナントの営業状況
 - ◆賃料水準は従前の賃貸条件と比較し、**約40%UP**を見込む
 - ◆**全14フロア中10フロアが内定**
 - ◆IT企業、大手機器メーカー、通販会社等多様なテナントが内定
⇒マルチテナント化の効果
 - ◆テナントサービス向上のため、1Fには物販店舗等を誘致予定

試験施工フロア
エレベーターホール改修工事事例



財務戦略

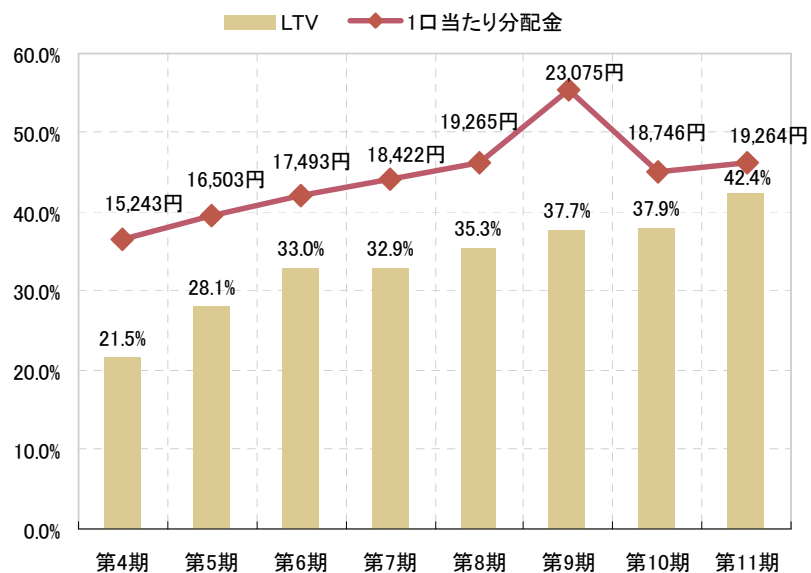
財務安定性の向上に重点

- 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

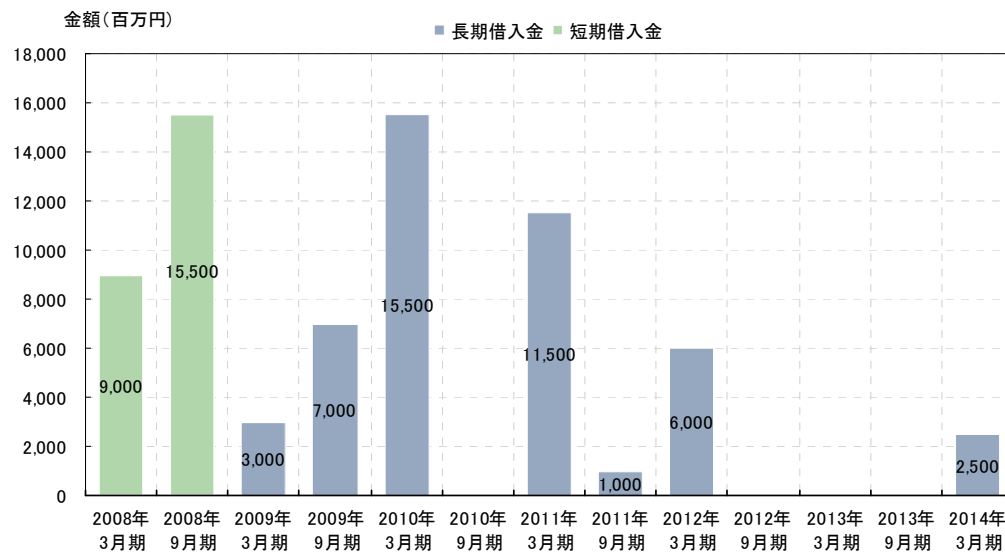
資金調達方法の多様化

- 金利上昇に対するリスクヘッジ
→ 固定金利借入比率
第9期末57.4%⇒第10期末67.0%⇒第11期65.5%
- 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11期)		前期(第10期)		増減	
	2007/4/1~2007/9/30		2006/10/1~2007/3/31			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
資産の部						
流動資産	7,606,047	4.5%	9,266,507	6.1%	▲1,660,460	▲17.9%
現金及び預金	6,517,850		8,165,803		▲1,647,952	
信託現金及び信託預金	1,017,801		1,020,854		▲3,052	
その他の流動資産	70,394		79,849		▲9,455	
固定資産	160,033,476	95.5%	142,497,092	93.9%	17,536,384	12.3%
有形固定資産	160,023,200	95.5%	142,486,816	93.9%	17,536,384	12.3%
建物等	23,909,016		22,949,094		959,921	
土地	112,996,043		96,244,219		16,751,823	
建設仮勘定	5,368		-		5,368	
信託建物等	7,254,772		7,435,502		▲180,729	
信託土地	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	167,639,523	100.0%	151,763,599	100.0%	15,875,923	10.5%
負債の部						
流動負債	25,875,737	15.4%	20,379,178	13.4%	5,496,558	27.0%
未払金等	463,569		429,273		34,295	
短期借入金	24,500,000		19,000,000		5,500,000	
前受金	903,051		824,774		78,277	
その他の流動負債	9,116		125,130		▲116,014	
固定負債	58,681,494	35.0%	48,384,995	31.9%	10,296,499	21.3%
長期借入金	46,500,000		38,500,000		8,000,000	
預り敷金保証金	12,181,494		9,884,995		2,296,499	
負債合計	84,557,232	50.4%	68,764,173	45.3%	15,793,058	23.0%
純資産の部						
出資総額	80,000,000	47.7%	80,000,000	52.7%	-	-
剰余金	3,082,291	1.8%	2,999,425	2.0%	82,865	2.8%
純資産合計	83,082,291	49.6%	82,999,425	54.7%	82,865	0.1%
負債・純資産合計	167,639,523	100.0%	151,763,599	100.0%	15,875,923	10.5%

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。

損益計算書

(単位:千円)

科目	当期(第11期)		前期(第10期)		増減	
	2007/4/1~2007/9/30		2006/10/1~2007/3/31		金額	比率
	金額	比率	金額	比率		
営業収益 (a)	5,351,251	100.0%	4,957,478	100.0%	393,772	7.9%
不動産賃貸事業収益 (b)	5,351,251	100.0%	4,957,478	100.0%	393,772	7.9%
賃貸事業収益	5,201,413		4,826,923		374,489	
家賃	4,853,963		4,479,392		374,570	
共益費	110,963		110,963		-	
土地賃貸収益	236,487		236,568		▲81	
その他賃貸事業収益	149,838		130,555		19,282	
営業費用 (c)	1,861,885	34.8%	1,667,015	33.6%	194,869	11.7%
不動産賃貸事業費用 (d)	1,557,825	29.1%	1,395,241	28.1%	162,584	11.7%
公租公課	489,555		350,065		139,489	
諸経費	319,480		311,650		7,829	
管理業務費	120,274		114,919		5,354	
水道光熱費	122,963		108,465		14,497	
修繕費	40,611		51,082		▲10,471	
損害保険料	28,168		27,989		179	
その他費用	7,462		9,192		▲1,730	
減価償却費 (e)	748,790		733,525		15,264	
資産運用報酬	178,267		164,910		13,357	
その他の営業費用	125,791		106,863		18,927	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	3,793,426	70.9%	3,562,237	71.9%	231,188	6.5%
減価償却費控除前利益(NOI) (e)+(f)	4,542,216	84.9%	4,295,763	86.7%	246,453	5.7%
営業利益 (a)-(c)	3,489,366	65.2%	3,290,463	66.4%	198,903	6.0%
営業外収益	16,047	0.3%	10,687	0.2%	5,360	50.2%
営業外費用	422,199	7.9%	300,747	6.1%	121,452	40.4%
支払利息	422,199		300,256		121,943	
その他営業外費用	-		491		▲491	
経常利益	3,083,214	57.6%	3,000,402	60.5%	82,811	2.8%
税引前当期純利益	3,083,214	57.6%	3,000,402	60.5%	82,811	2.8%
法人税、住民税及び事業税	987		1,016		▲29	
法人税等調整額	1		▲1		2	
当期純利益	3,082,225	57.6%	2,999,387	60.5%	82,838	2.8%
前期繰越利益	65		38		27	
当期未処分利益	3,082,291		2,999,425		82,865	

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11期(当期) 2007/4/1～2007/9/30	第10期(前期) 2006/10/1～2007/3/31
当期未処分利益	3,082,291,664円	2,999,425,908円
分配金の額	3,082,240,000円	2,999,360,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	19,264円	18,746円
次期繰越利益	51,664円	65,908円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第11期(当期) 2007/4/1～2007/9/30	第10期(前期) 2006/10/1～2007/3/31
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,083,214	3,000,402
減価償却費	748,790	733,525
その他	80,294	5,344
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,912,299	3,739,273
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	▲18,233,444	▲396,240
預り敷金保証金の収入・支出	2,172,363	4,620
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲16,061,080	▲391,620
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	▲2,500,000
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	▲3,002,223	▲3,690,801
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,497,776	▲3,690,801
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲1,651,005	▲343,148
5. 現金及び現金同等物の期首残高	9,186,657	9,529,806
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,535,652	9,186,657

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11期期末簿価 (百万円)	第11期期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	PML (注5)	NOI利回り (注6)	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	15,879	18,900	38,901.73 (注1)	8.1%	4.90%	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	16,240	20,800	21,043.02	10.5%	5.75%	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	12,441	15,600	41,574.47	3.4%	8.14%	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	6,934	9,900	25,187.22	8.7%	9.82%	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	13,336	19,100	26,980.68 (注2)	11.5%	5.01%	品川区大崎のオフィス集積エリアに立地するオフィスビル
	赤坂見附MTビル	1975年2月 (2005年リニューアル実施)	27,000	27,019	28,600	17,171.15	12.7%	4.76%	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	11,384	15,100	53,393.66	14.0%	5.95%	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)	—	10.36%	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	12,171	13,800	57,621.38	18.9%	5.40%	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
	新橋駅前MTRビル	2000年9月	18,000	18,150	18,600	7,820.45	12.2%	4.60%	オフィス・商業集積エリアの新橋駅前に立地する商業施設
住宅	パークレーンプラザ	1988年6月	3,200	3,344	3,720	5,246.78	14.9%	5.25%	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	18,726	19,000	72,246.86 (注4)	17.8%	5.40%	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	—	—	160,076	160,017	188,880	367,187.40	4.4%	5.73%	—

(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) ホテルオークラ神戸の延床面積は、第11期中に増築した倉庫の面積(6,37㎡)を含んでいます。

(注5) 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。

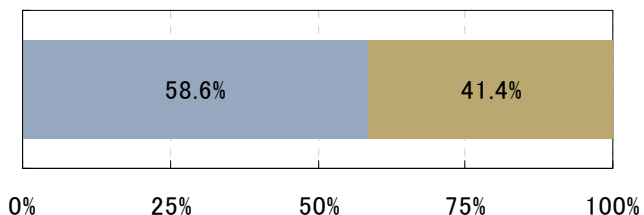
(注6) NOI利回りは第11期NOIを元に年換算して算出しています。



ポートフォリオの概況

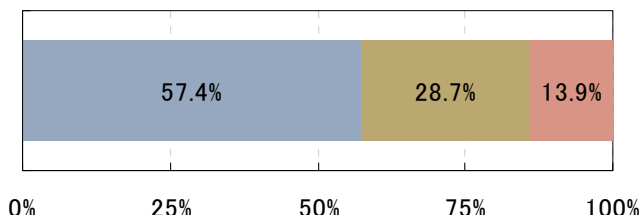
地域区別投資比率*

■ 東京都心部 ■ その他



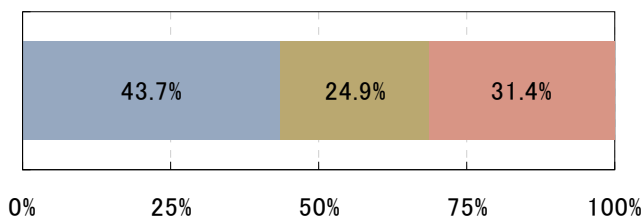
用途区別投資比率*

■ オフィスビル ■ 商業施設 ■ その他



賃貸借契約残存期間**

■ 5年未満 ■ 5年～10年未満 ■ 10年以上



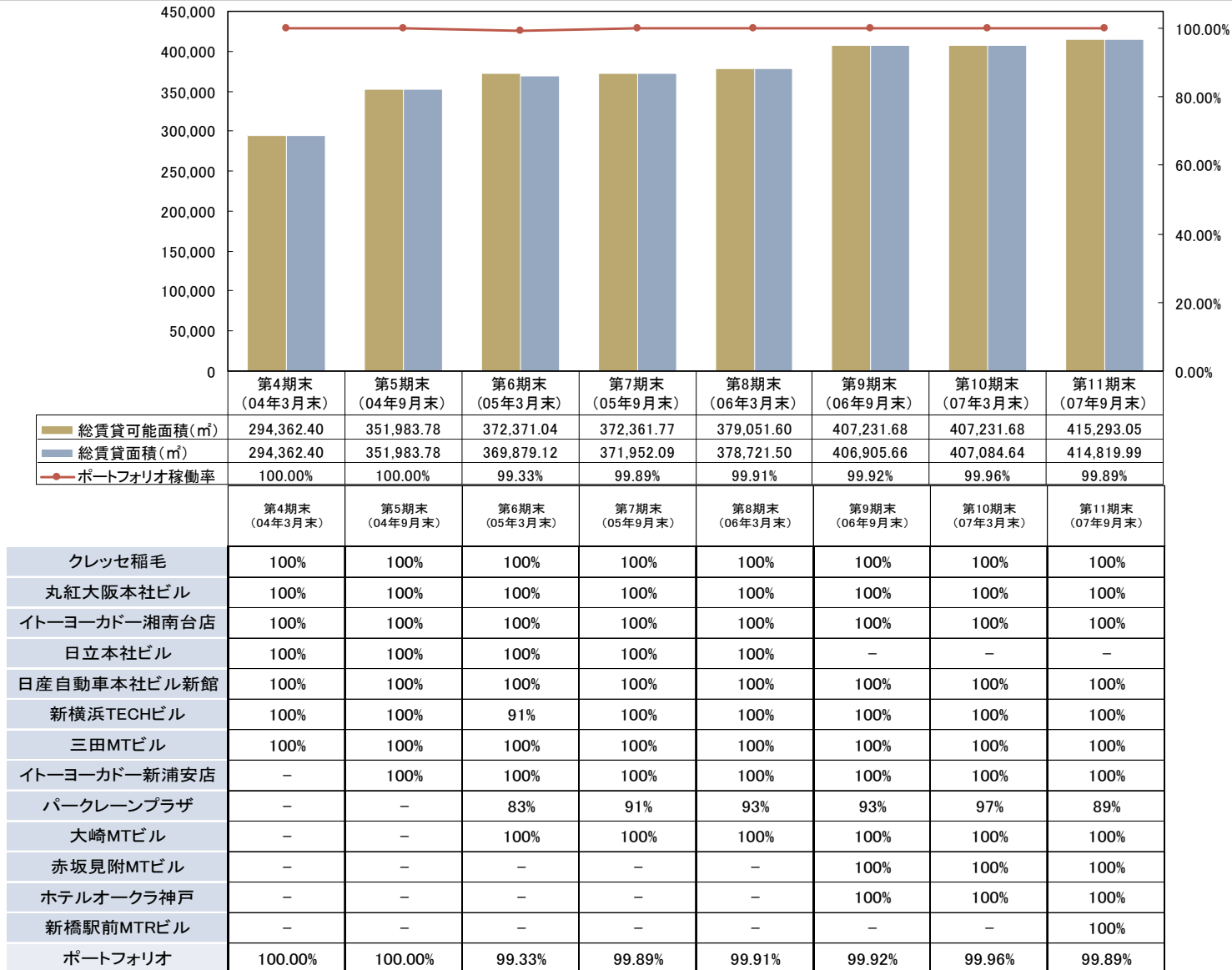
物件名	賃借人	契約	賃貸借契約満了日	主なエンドテナント
日産自動車本社ビル新館	森トラスト	定期建物賃貸借	2008年9月30日	日産自動車
三田MTビル	森トラスト	定期建物賃貸借	2008年11月30日	日立電子サービス 他
丸紅大阪本社ビル	丸紅	定期建物賃貸借	2012年9月30日	—
新横浜TECHビル	富士通他	建物賃貸借	2009年3月31日 (富士通との契約の場合)	—
イトーヨーカドー湘南台店	イトーヨーカ堂	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)	—
フレスポ稲毛	大和リース	事業用借地権設定	2023年6月2日	—
イトーヨーカドー新浦安店	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15)		普通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	—
新橋駅前MTRビル	キムラヤセレクト	普通建物賃貸借	2009年5月31日	—

(注) 転借人である、住友重機械工業は、2007年11月に退去しています。(本投資法人と賃借人との間の賃貸借契約は、賃借人から本物件の全部または一部を転借する転借人の異動にかかわらず、2010年3月31日まで存続します。但し、本投資法人が賃借人から收受することのできる賃料は、賃借人と転借人との間の転賃借契約に基づき賃借人が転借人から收受する賃料に連動する形態を採用していますので、本物件の全部また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となります。)

	5年未満	5年～10年未満	10年以上
物件名	<ul style="list-style-type: none"> 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 新橋駅前MTRビル 	<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"> 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

*「地域区別投資比率」及び「用途区別投資比率」は2007年9月30日現在における保有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」は2007年9月30日現在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



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。

物件別賃貸事業収支

第11期(2007年4月1日～2007年9月30日)

(単位:百万円)

科目	全物件合計			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			オフィスビル合計		
	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減
賃貸事業収益	5,201	4,826	374	438	438	-	503	503	-	600	600	-	444	436	7	380	380	-	708	708	-	3,075	3,067	7
家賃	4,853	4,479	374	438	438	-	503	503	-	600	600	-	343	335	7	380	380	-	708	708	-	2,973	2,965	7
共益費	110	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101	101	-	-	-	-	-	-	-	101	101	-
土地賃貸収益	236	236	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収益	149	131	18	-	-	-	-	-	-	0	0	0	100	89	11	-	0	0	47	40	7	148	129	18
不動産賃貸事業収益	5,351	4,958	393	438	438	-	503	503	-	600	600	0	545	525	19	380	380	0	755	748	7	3,223	3,196	26
営業収益	5,351	4,958	393	438	438	-	503	503	-	600	600	0	545	525	19	380	380	0	755	748	7	3,223	3,196	26
賃貸事業費用	1,557	1,395	162	74	76	▲1	90	109	▲18	135	135	0	245	251	▲5	122	128	▲5	185	144	40	853	844	8
公租公課	489	350	139	43	43	0	40	40	0	87	87	0	33	32	0	37	37	0	38	-	38	280	241	39
諸経費	319	311	7	1	3	▲1	1	1	0	3	3	0	172	170	2	3	8	▲5	72	70	1	253	257	▲3
管理業務費	120	114	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	69	1	-	-	-	38	36	1	108	105	2
水道光熱費	122	108	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89	78	11	-	-	-	29	27	2	119	105	14
損害保険料	28	27	0	1	1	0	1	1	0	3	3	0	1	1	0	1	1	0	0	1	0	9	9	0
信託報酬	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	41	53	▲12	-	1	▲1	0	0	-	-	-	-	10	21	▲11	1	7	▲5	3	4	▲1	15	35	▲20
減価償却費	748	733	15	29	29	-	48	67	▲18	44	45	0	39	48	▲8	81	81	0	74	74	0	318	345	▲27
不動産賃貸事業費用	1,557	1,395	162	74	76	▲1	90	109	▲18	135	135	0	245	251	▲5	122	128	▲5	185	144	40	853	844	8
不動産賃貸事業損益	3,793	3,562	230	364	362	1	412	394	18	464	464	0	300	274	25	258	252	5	570	603	▲33	2,370	2,352	17
減価償却費控除前利益(NOI)	4,542	4,296	245	393	391	1	461	461	0	509	509	0	339	323	16	339	334	5	644	678	▲33	2,688	2,698	▲9

科目	新橋駅前MTRビル(注)			イトーヨーカドー湘南台店			フレスポ稲毛			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			その他物件合計		
	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減	第11期	第10期	増減
賃貸事業収益	361	-	361	395	395	-	236	236	0	378	378	-	1,371	1,009	361	111	109	1	643	639	3	754	749	4
家賃	361	-	361	395	395	-	-	-	-	378	378	-	1,134	773	361	102	100	1	643	639	3	745	740	4
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	-	-	-	-	9	9	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	236	236	0	-	-	-	236	236	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収益	-	-	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	0	0	1	1	0	-	-	-	1	1	0
不動産賃貸事業収益	361	-	361	395	395	-	236	236	0	378	378	-	1,371	1,009	361	113	111	1	643	639	3	756	751	4
営業収益	361	-	361	395	395	0	236	236	0	378	378	-	1,371	1,009	361	113	111	1	643	639	3	756	751	4
賃貸事業費用	42	-	42	130	128	2	18	18	0	122	118	4	313	265	48	48	41	7	342	244	97	390	285	105
公租公課	-	-	-	44	44	0	15	15	0	43	41	1	103	102	1	6	6	0	98	-	98	105	6	98
諸経費	1	-	1	4	1	2	2	2	-	5	3	2	13	7	5	22	14	7	29	31	▲2	52	46	5
管理業務費	0	-	0	0	-	0	-	-	-	0	-	0	2	-	2	8	8	0	-	-	-	8	8	0
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	0	-	-	-	3	2	0
損害保険料	0	-	0	1	1	0	-	-	-	3	3	0	5	5	0	0	0	0	12	12	0	13	13	0
信託報酬	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	4	4	-	4	4	-
その他費用	-	-	-	1	0	1	-	-	-	1	-	1	3	0	3	10	2	7	12	15	▲2	23	17	5
減価償却費	41	-	41	81	81	0	-	-	-	73	73	-	196	155	41	20	20	0	213	212	1	233	232	1
不動産賃貸事業費用	42	-	42	130	128	2	18	18	0	122	118	4	313	265	48	48	41	7	342	244	97	390	285	105
不動産賃貸事業損益	319	-	319	264	266	▲2	218	218	0	255	259	▲4	1,057	744	313	64	70	▲5	301	395	▲94	365	465	▲100
減価償却費控除前利益(NOI)	360	-	360	346	348	▲2	218	218	0	329	333	▲4	1,254	899	354	84	90	▲6	514	607	▲93	599	698	▲99

(注)第11期中の物件売買 取得:「新橋駅前MTRビル」(2007年4月25日)

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1,619億円 経常利益454億円(2007年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル66棟, ホテル28施設(2007年10月1日時点)
賃貸面積	約207万㎡ (賃貸ビル約128万㎡, ホテル客室約7,220室)(2007年10月1日時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 複合再開発事業 <ul style="list-style-type: none"> - 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) <ul style="list-style-type: none"> - 赤坂ツインタワー・ATT新館 - 虎ノ門2丁目タワー 他 ● ホテル <ul style="list-style-type: none"> - ラフォーレホテル&リゾート(リゾートホテル・ゴルフ場11ヶ所、シティホテル2ヶ所) - コンラッド東京 - 万平ホテル(軽井沢) - 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10ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所) - 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27~37F 2008年度末開業予定)



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 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 : 03-5511-2461

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/>



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ございますので、あらかじめご了承ください。