



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7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。

CONTENTS

第1部	第7期決算の概要	2
第2部	運用戦略	14
第3部	ご参考	24

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7期決算の概要

ポイント

- 一口当たり分配金: 18,422円
- 高稼働率の維持向上
 - ✓ ポートフォリオ全体の稼働率: 99.9%

決算ハイライト

予想を上回る分配金の実現

- 設立以来、6期連続増収、増益の達成
- 一口当たり分配金：18,422円(予想：18,000円)、前期比 + 929円
- 第8期予想：一口当たり分配金：18,000円
- 上場以来、4期連続4%台のROAを継続維持
- 第7期ROA：4.22%

高稼働率の維持向上

- ポートフォリオ全体稼働率：99.9% (2005年9月30日時点)
- マスターリースによる高稼働率の維持向上
- 稼働率・・・事務所6棟：100%、商業施設等3カ所：100%、住宅1棟：90.8%
(2005年9月30日時点)

決算ハイライト

ハイライト情報

- 営業収益4,764百万円、当期純利益2,947百万円、1口当たり分配金は 18,422円。
(単位:百万円)

	第6期 (実績)	第7期 (予想)	第7期 (実績)	増減 (第6期対比)
営業収益	4,451	4,780	4,764	7.0%
営業利益	2,940	3,071	3,139	6.8%
経常利益	2,799	2,881	2,948	5.3%
NOI	3,807	4,017	4,053	6.5%
当期純利益	2,798	2,880	2,947	5.3%
1口当たり分配金(円)	17,493	18,000	18,422	5.3%

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。

損益計算書

(単位:千円)

科目	当期(第7期)		前期(第6期)		増減	
	2005/4/1 ~ 2005/9/30		2004/10/1 ~ 2005/3/31		金額	比率
	金額	比率	金額	比率		
賃貸事業収益	4,666,071		4,359,466		306,604	
家賃	4,317,416		4,010,473		306,943	
共益費	110,470		110,408		62	
土地賃貸収益	238,184		238,585		401	
その他賃貸事業収益	97,946		92,201		5,744	
不動産賃貸事業収益	4,764,017	100.0%	4,451,668	100.0%	312,349	7.0%
賃貸事業費用	1,341,655		1,222,905		118,750	
公租公課	486,295		453,591		32,704	
諸経費	224,114		190,404		33,710	
管理業務費	89,153		79,754		9,399	
水道光熱費	88,296		77,007		11,288	
修繕費	22,699		12,144		10,555	
損害保険料	18,259		17,984		275	
その他費用	5,706		3,514		2,191	
減価償却費	631,244		578,909		52,335	
不動産賃貸事業費用	1,341,655	28.2%	1,222,905	27.5%	118,750	9.7%
不動産賃貸事業損益	3,422,362	71.8%	3,228,763	72.5%	193,599	6.0%
減価償却費控除前利益(NOI)	4,053,606	85.1%	3,807,672	85.5%	245,934	6.5%
資産運用報酬	146,615		138,202		8,413	
その他の営業費用	136,635		150,516		13,880	
営業利益	3,139,111	65.9%	2,940,044	66.0%	199,066	6.8%
営業外収益	28	0.0%	27	0.0%	0	3.4%
営業外費用	190,580	4.0%	140,159	3.1%	50,420	36.0%
支払利息	183,736		133,315		50,420	
創業費償却	6,844		6,844		-	
経常利益	2,948,558	61.9%	2,799,912	62.9%	148,646	5.3%
税引前当期純利益	2,948,558	61.9%	2,799,912	62.9%	148,646	5.3%
法人税、住民税及び事業税	1,013		1,013		0	
法人税等調整額	-		1		1	
当期純利益	2,947,545	61.9%	2,798,901	62.9%	148,644	5.3%
前期繰越利益	39		18		21	
当期末処分利益	2,947,584		2,798,919		148,665	

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。

- 前期に取得済み「大崎MTビル」および「パークレーンプラザ」の通期稼働
- 高稼働率の維持向上:
 - ✓ 事務所・商業施設等: 100%
 - ✓ 新横浜TECHビル: 100%稼働
 - ✓ パークレーンプラザ: 90.8%にUP

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期(第7期)		前期(第6期)		増減	
	2005/4/1~2005/9/30		2004/10/1~2005/3/31			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
流動資産	6,544,627	4.7%	5,985,242	4.0%	559,385	9.3%
現金及び預金	5,842,090		5,288,834		553,255	
信託現金及び信託預金	628,656		628,789		132	
その他の流動資産	73,881		67,618		6,262	
固定資産	133,256,962	95.3%	133,521,113	96.0%	264,151	0.2%
有形固定資産	133,246,722	95.3%	133,510,873	96.0%	264,151	0.2%
不動産	128,567,420		129,124,347		556,926	
建物等	24,916,683		25,480,370		563,687	
土地	103,650,737		103,643,976		6,760	
建設仮勘定	292,775		-		292,775	
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	13,688	0.0%	20,533	0.0%	6,844	33.3%
創業費	13,688		20,533		6,844	
資産合計	139,815,279	100.0%	139,526,889	100.0%	288,389	0.2%
流動負債	22,166,509	15.9%	22,115,758	15.9%	50,750	0.2%
未払金等	352,406		218,798		133,608	
短期借入金	18,000,000		18,000,000		-	
一年以内返済予定長期借入金	3,000,000		3,000,000		-	
前受金	809,051		784,174		24,876	
その他の流動負債	5,051		112,785		107,733	
固定負債	34,701,185	24.8%	34,612,211	24.8%	88,973	0.3%
長期借入金	25,000,000		25,000,000		-	
預り敷金保証金	9,701,185		9,612,211		88,973	
負債合計	56,867,694	40.7%	56,727,969	40.7%	139,724	0.2%
出資の部	80,000,000	57.2%	80,000,000	57.3%	-	-
出資総額	80,000,000		80,000,000		-	
剰余金	2,947,584	2.1%	2,798,919	2.0%	148,665	5.3%
出資合計	82,947,584	59.3%	82,798,919	59.3%	148,665	0.2%
負債・出資合計	139,815,279	100.0%	139,526,889	100.0%	288,389	0.2%

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	133,510,873	367,093	631,244	133,246,722
不動産	129,124,347	74,317	631,244	128,567,420
建物等	25,480,370	67,557	631,244	24,916,683
土地	103,643,976	6,760	0	103,650,737
建設仮勘定	0	292,775	0	292,775
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

* 建設仮勘定(292,775千円)は、大崎MTビル追加取得契約時の手付金(282,838円)および取得にかかわる鑑定費用・弁護士費用です。

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	46,000,000	46,000,000	0
総資産有利子負債比率 = $\frac{\text{有利子負債} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	32.9%	33.0%	0.1%
長期有利子負債比率 = $\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	54.3%	54.3%	0.0%

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

(単位:千円)

科目	第7期(当期)	第6期(前期)
	2005/4/1 ~ 2005/9/30	2004/10/1 ~ 2005/3/31
当期末処分利益	2,947,584,922円	2,798,919,640円
分配金の額	2,947,520,000円	2,798,880,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	18,422円	17,493円
次期繰越利益	64,922円	39,640円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第7期(当期)	第6期(前期)
	2005/4/1 ~ 2005/9/30	2004/10/1 ~ 2005/3/31
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,948,558	2,799,912
減価償却費	631,244	578,909
その他	177,231	216,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,757,034	3,595,072
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	384,950	11,348,206
預り敷金保証金の収入・支出	21,067	1,183,328
投資活動によるキャッシュ・フロー	406,018	10,164,877
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	-	4,000,000
長期借入金の借入による収入	-	14,000,000
分配金の支払金額	2,797,893	2,637,750
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,797,893	7,362,249
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	553,122	792,443
5. 現金及び現金同等物の期首残高	5,917,623	5,125,179
6. 現金及び現金同等物の期末残高	6,470,746	5,917,623

第8期業績予想

7期連続の増収予想

- 大崎MTビルの追加取得 (10/28取得済み)
- ポートフォリオ全体の稼働率:100% (2005年11月5日以降)
 - ✓ 11/5よりパークレーンプラザは満室(100%)稼働になりました
- 資産価値向上のための工事实施と積極的なIR活動を展開
 - ✓ 新横浜TECHビル:外壁看板撤去等、日立本社ビル:アスベストサンプル調査等、IR活動:海外も積極的に実施
 - ✓ 予想一口当たり分配金: **18,000円**

(単位:千円)

科目	第8期予想		当期(第7期)		対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	賃貸事業収益	4,786,935		4,666,071		120,864	
	その他賃貸事業収益	80,145		97,946		17,800	
	不動産賃貸事業収益	4,867,080	100.0%	4,764,017	100.0%	103,063	2.2%
	賃貸事業費用	1,432,317		1,341,655		90,662	
	公租公課	486,269		486,295		26	
	諸経費	331,338		224,114		107,223	
	減価償却費	614,709		631,244		16,534	
	不動産賃貸事業費用	1,432,317	29.4%	1,341,655	28.2%	90,662	6.8%
	不動産賃貸事業損益	3,434,763	70.6%	3,422,362	71.8%	12,401	0.4%
	減価償却費控除前利益(NOI)	4,049,473	83.2%	4,053,606	85.1%	4,133	0.1%
	販売費及び一般管理費	356,055		283,250		72,804	
	営業利益	3,078,708	63.3%	3,139,111	65.9%	60,402	1.9%
	営業外収益	24	0.0%	28	0.0%	3	11.6%
	営業外費用	197,643	4.1%	190,580	4.0%	7,062	3.7%
	経常利益	2,881,089	59.2%	2,948,558	61.9%	67,468	2.3%
税引前当期純利益	2,881,089	59.2%	2,948,558	61.9%	67,468	2.3%	
法人税等	1,000	0.0%	1,013	0.0%	13	1.3%	
当期純利益	2,880,089	59.2%	2,947,545	61.9%	67,455	2.3%	

当該第8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、一口当たり分配金は変動する可能性があります、これらの額を保証するものではありません。

(単位:百万円)

	第8期(予想)	第7期(実績)
営業収益	4,867	4,764
営業利益	3,078	3,139
経常利益	2,881	2,948
NOI	4,049	4,053
当期純利益	2,880	2,947
1口当たり分配金(円)	18,000	18,422

前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平成17年9月30日現在保有している物件に、平成17年10月28日付で取得しました「大崎MTビル(追加取得分)」を加えた合計10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"> ■ 第8期中に投資口の追加発行がないことを前提とし、第8期末現在の発行済投資口数は160,000口とします。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第8期は平成17年10月28日付で取得しました「大崎MTビル(追加取得分)」が稼働することによる増収を見込んでいます。
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。 ■ 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、356百万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、197百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平成17年9月30日現在の借入金残高46,000百万円が、平成17年10月28日付「大崎MTビル(追加取得分)」の取得に伴う借入実行により51,500百万円となり、平成18年3月期末まで同額のまま推移することを前提としています。
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、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動または予期せぬ修繕の発生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。

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 (m ²)	PML (%)	賃貸借契約期日	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)	JR御茶ノ水駅至近の視認性の高い日立グループの入居ビル
	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	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	7,870	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16)	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	-	-	130,420	-	-	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23,614m²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590,950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。



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



イトーヨーカドー
湘南台店



クレッセ稲毛



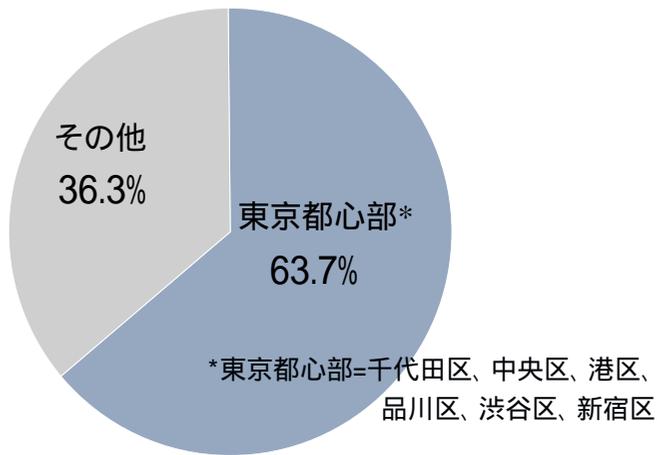
イトーヨーカドー
新浦安店



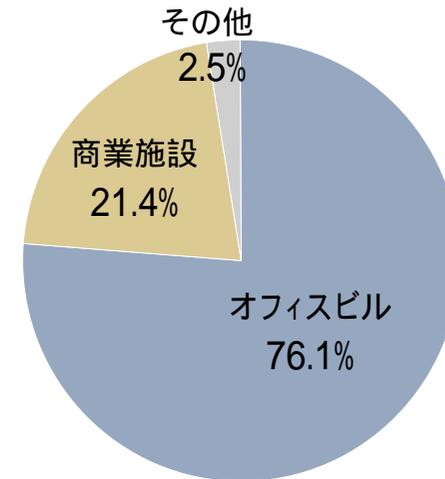
パークレーン
プラザ

ポートフォリオの概況

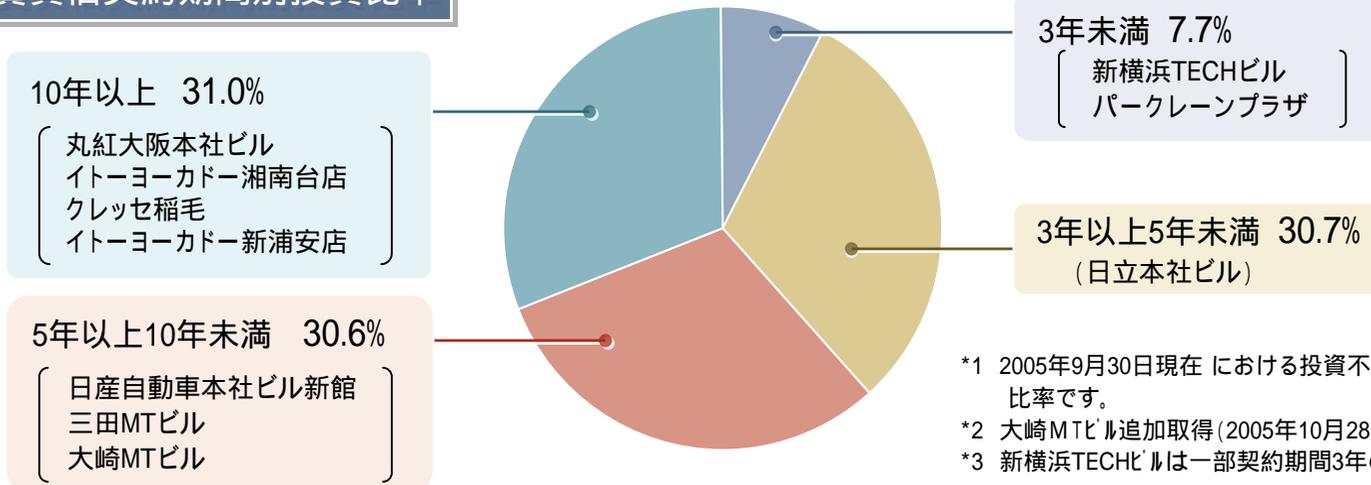
地域区分別投資比率



用途区分別投資比率



賃貸借契約期間別投資比率



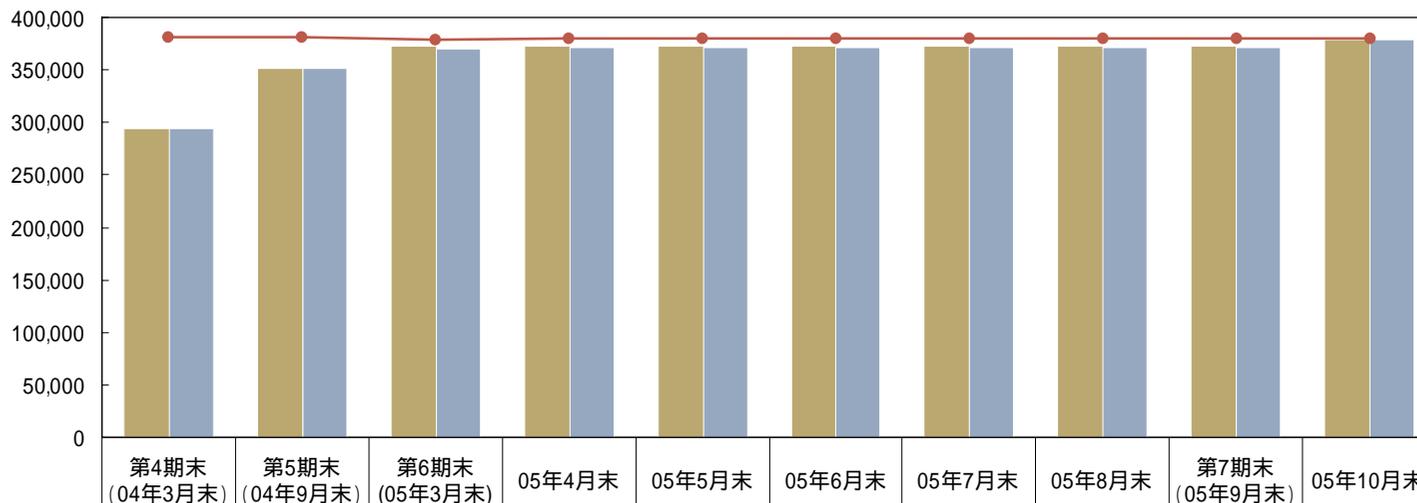
*1 2005年9月30日現在における投資不動産の取得価格に基づく比率です。

*2 大崎MTビル追加取得(2005年10月28日)分は含んでいません

*3 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

稼働率推移



総賃貸可能面積 (m ²)	294,362.40	351,983.78	372,371.04	372,361.77	372,361.77	372,361.77	372,361.77	372,361.77	372,361.77	379,051.60
総賃貸面積 (m ²)	294,362.40	351,983.78	369,879.12	371,769.03	371,769.03	371,769.03	371,769.03	371,769.03	371,952.09	378,641.92
ポートフォリオ稼働率	100.0%	100.0%	99.3%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.9%

クレッセ稲毛	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%
イトーヨーカドー湘南台店	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%
日産自動車本社ビル新館	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%
三田MTビル	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%
パークレーンプラザ	-	-	83%	87%	87%	87%	87%	87%	91%	91%
大崎MTビル	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ポートフォリオ	100.0%	100.0%	99.3%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.9%

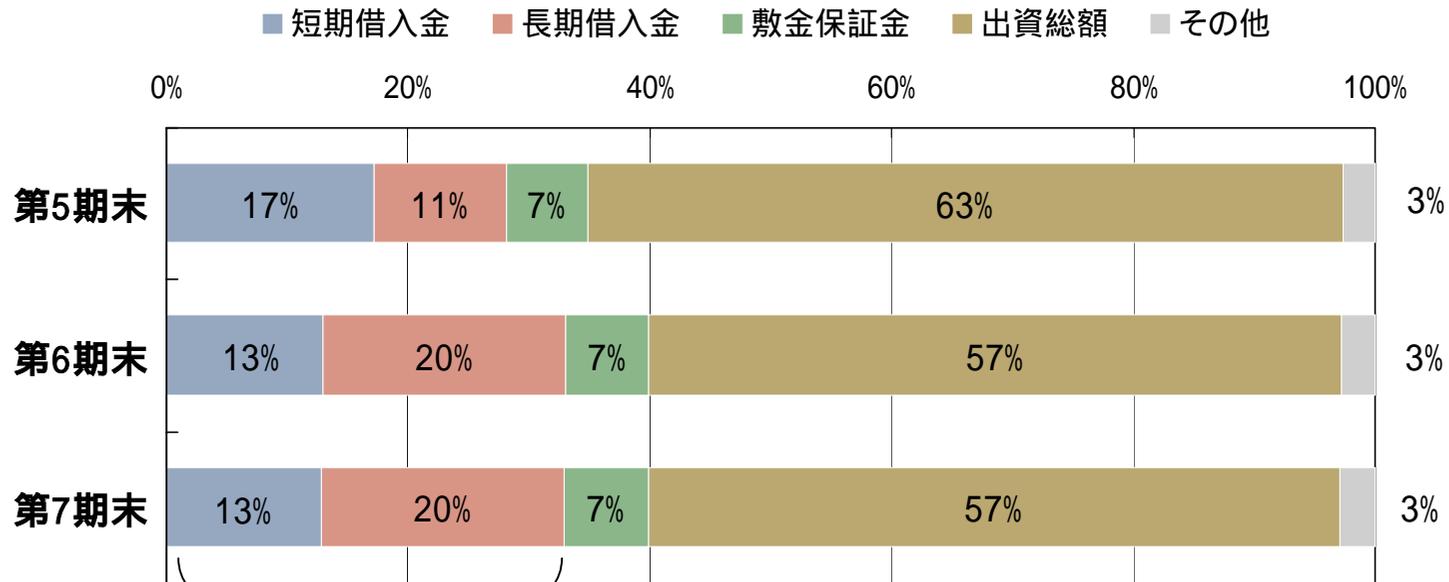
* 大崎MTビル追加取得(2005年10月28日)分は含んでいません

有利子負債の状況

借入金の状況(2005年9月末現在)

- 期末総資産有利子負債比率 = 32.9%
- 長期借入(一年以内返済予定含む)比率 = 60.9%、固定金利借入比率=47.8%

金利上昇リスク・再調達リスクの軽減・・・短期借入金14,000百万円の長期固定化(2005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(2005年2月末)を継続維持



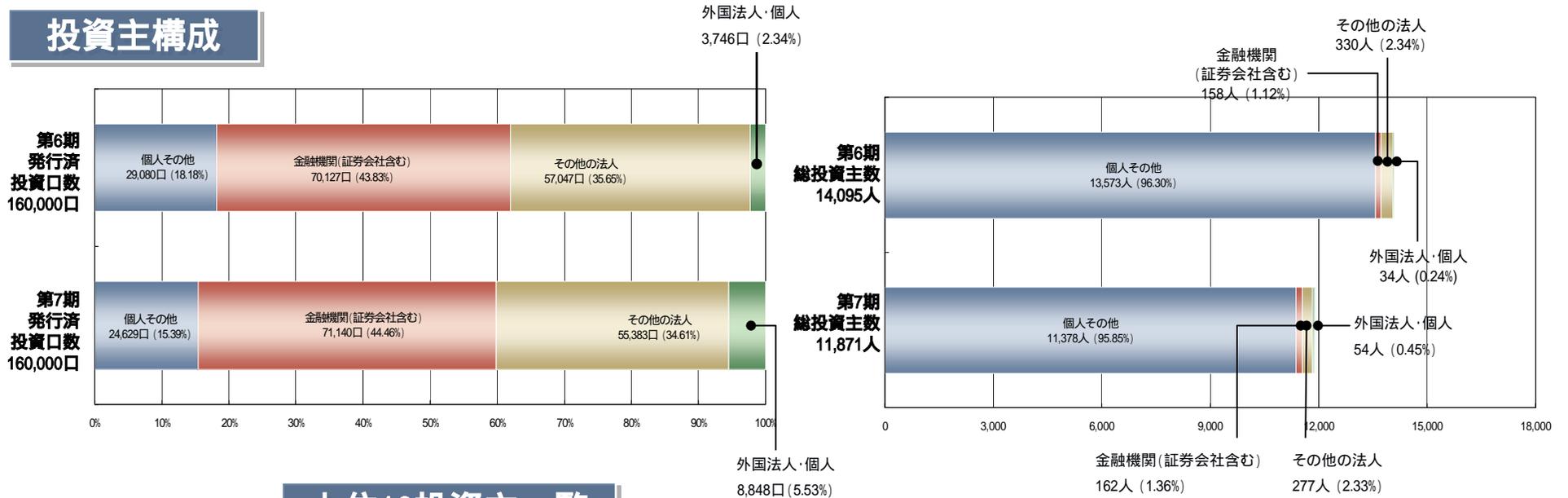
LTV = 32.9%

第7期(2005年9月30日)現在の借入金の状況は以上のとおりです。

* 大崎MTビル追加取得に関わる借入金5,500百万円(2005年10月28日実施)は含んでいません

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	20,000口	12.50%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	9,474口	5.92%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,148口	5.09%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,130口	3.21%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,457口	2.79%
株式会社関西アーバン銀行	2,959口	1.85%
富士火災海上保険株式会社	2,436口	1.52%
株式会社あおぞら銀行	2,247口	1.40%
株式会社常陽銀行	1,810口	1.13%
合計	84,661口	52.91%

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。

運用戦略

【ポイント】

- 都心大規模オフィスビルを中核に、商業施設、その他の用途にも分散投資
- 適正資産規模目標4,000億円達成を目指す
- 低レバレッジの強みを活かした機動的な物件取得
- 将来を見据えた物件取得戦略

森トラスト総合リート投資法人の運用戦略

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

マーケットアウトック

- 2005年度上期はJ-REITの拡大で不動産売却事例が大幅に増加。(前年度上期に比べ件数で1.8倍、売却額は2.3倍)
- 大都市圏で公示地価上昇地点が増加しており、優良物件の価格上昇傾向も顕著である。
- オフィスビル、高級賃貸住宅の空室率改善が進み、東京都心部の優良な大型オフィスビルなどで賃料が上昇に転じている。
 - 引き続き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
- 売買賃貸不動産の用途別件数割合において、住宅が大幅に増加し、商業施設も拡大している。
 - 商業施設・その他の用途への投資も積極的に検討

図1：不動産売買の推移

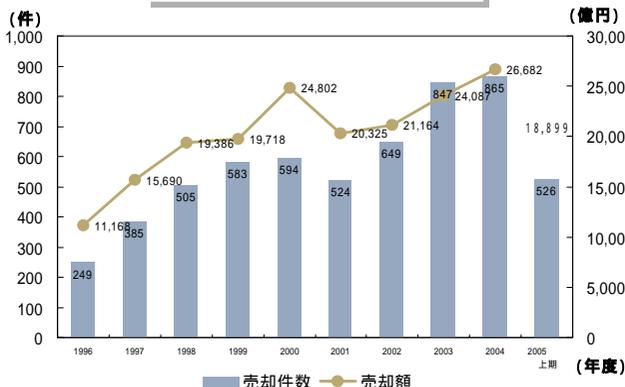


図2：商業地地価変動率の推移

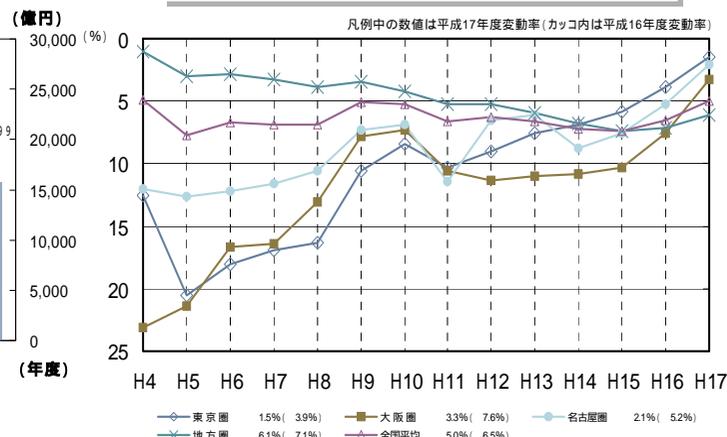
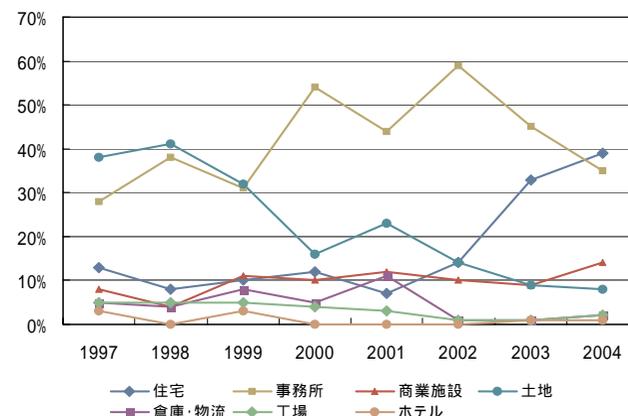


図3：賃貸不動産の用途別件数割合



出典：(株)都市未来総合研究所

図1：「2004年度不動産売買実態の概要」、『2005年度上期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 2005年5月、11月号』掲載。不動産売買の推移。)

図2：「2005年度上期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 2005年11月』掲載。商業地地価変動率の推移。)

図3：「2004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 2005年5月』掲載。『賃貸不動産』の建物用途別件数割合の推移。)

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。

外部成長戦略

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	国内各都市で商圈が成立し、商圈内で競争力があり安定的収益が期待できる物件については、積極的に投資
	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は検討	

外部成長戦略：適正資産規模4,000億円達成を目指す

森トラストグループとの連携

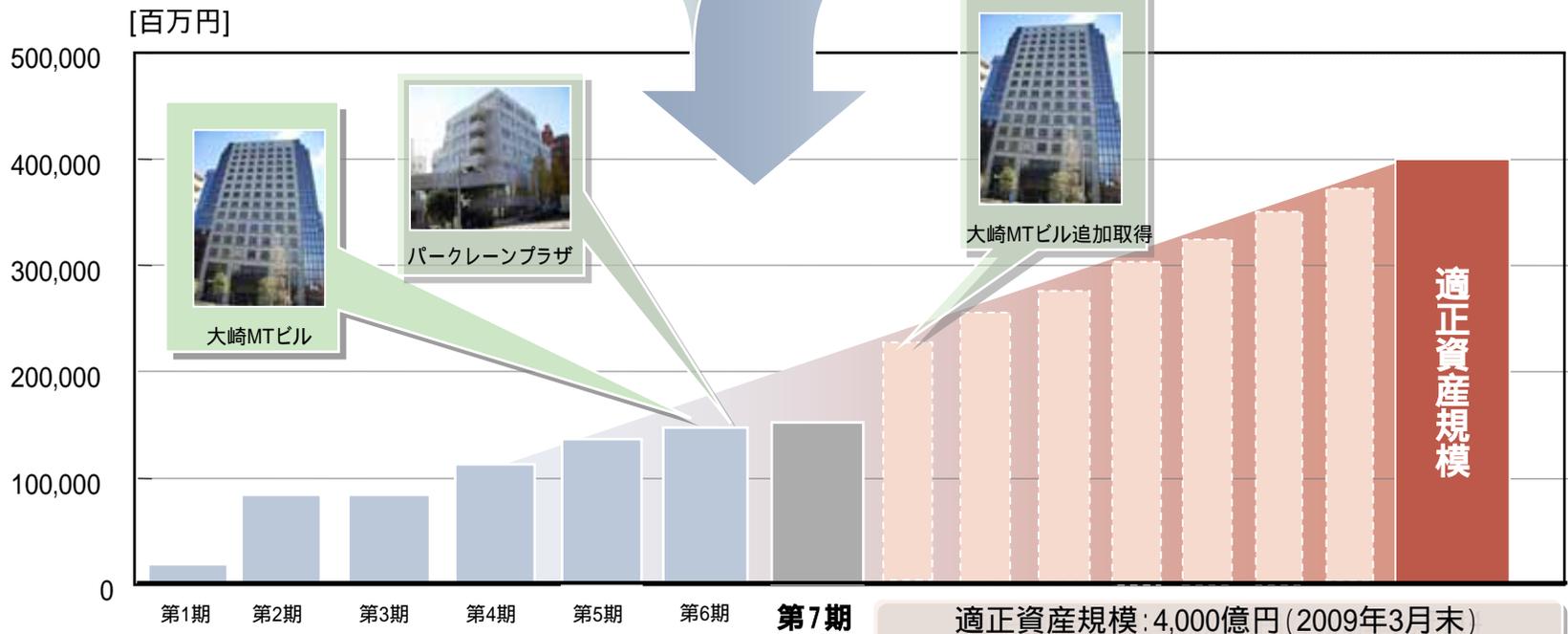
独自ルートからの取得

情報提供

新規ルートの開拓

物件拠出

独自ルートの深耕



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。

取得実績

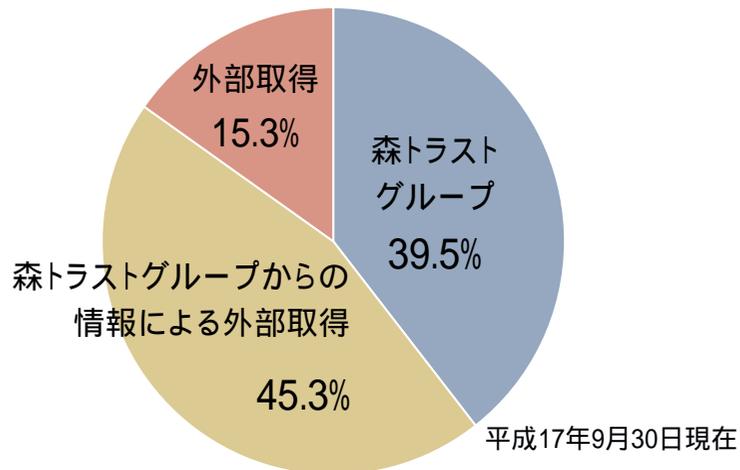
物件取得実績

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 	<ul style="list-style-type: none"> 日立本社ビル 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(第8期)

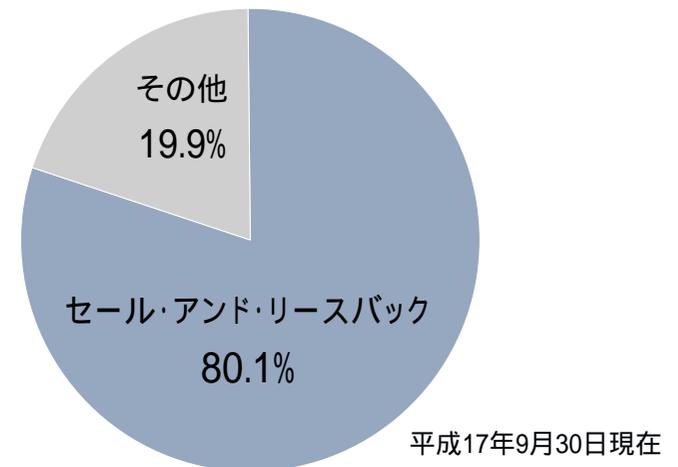
○ :セール・アンド・リースバックによる取得

○ :第8期(2005/10/28)共有持分追加取得しました

取得先別投資比率



セール・アンド・リースバックによる投資比率



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。

財務戦略

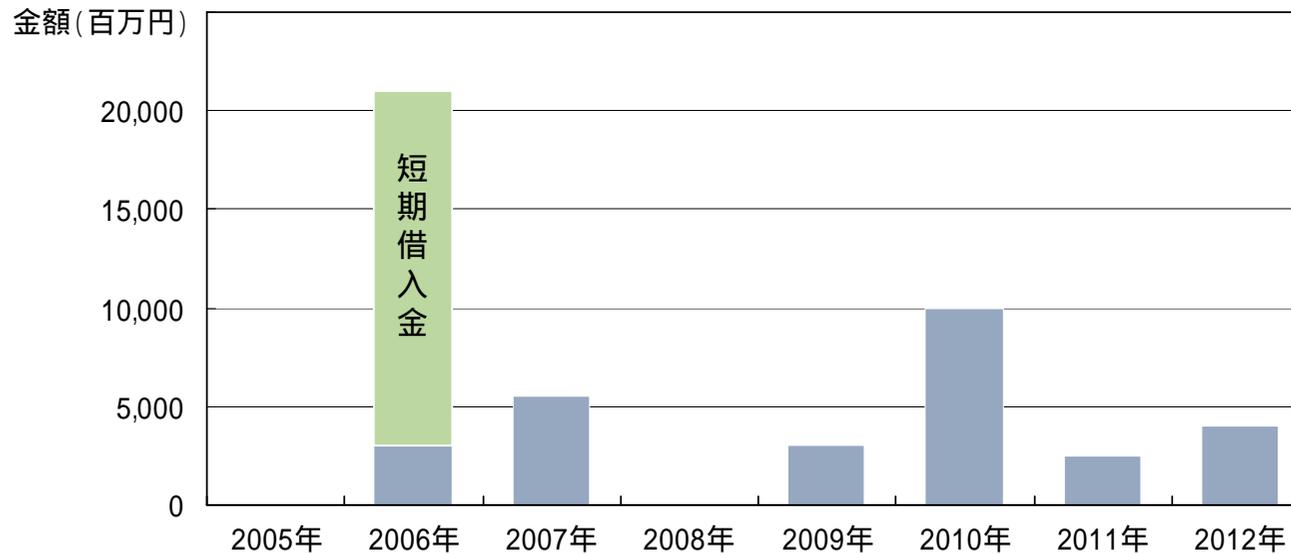
財務安定性の向上に重点

- 低レバレッジ戦略の継続
(総資産有利子負債比率30～40%)
- 借入期間の長期化・返済期日の分散化(下図)

資金調達方法の多様化

- 格付取得の検討
- 投資法人債発行も視野
- 金利上昇に対するリスクヘッジ

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。

将来を見据えた取得戦略

取得物件の潜在的価値

(オプションバリューを含んだ評価額)

不動産鑑定評価額
(取得価格)

- 立地ポテンシャル
- 再開発バリュー
- 用途転用の可能性
- 資産価値の向上
- その他バリューアップの可能性

内部成長戦略

中長期にわたる収益の安定化が基本

- 賃料収入減少の可能性を極力排除する契約が基本
 - 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)。
 - アスベスト調査:竣工時期および図面等資料に基づく調査実施、さらに現地にてサンプル調査実施予定。
- 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7期末繰越額 2,636百万円
- 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モニタリング

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)

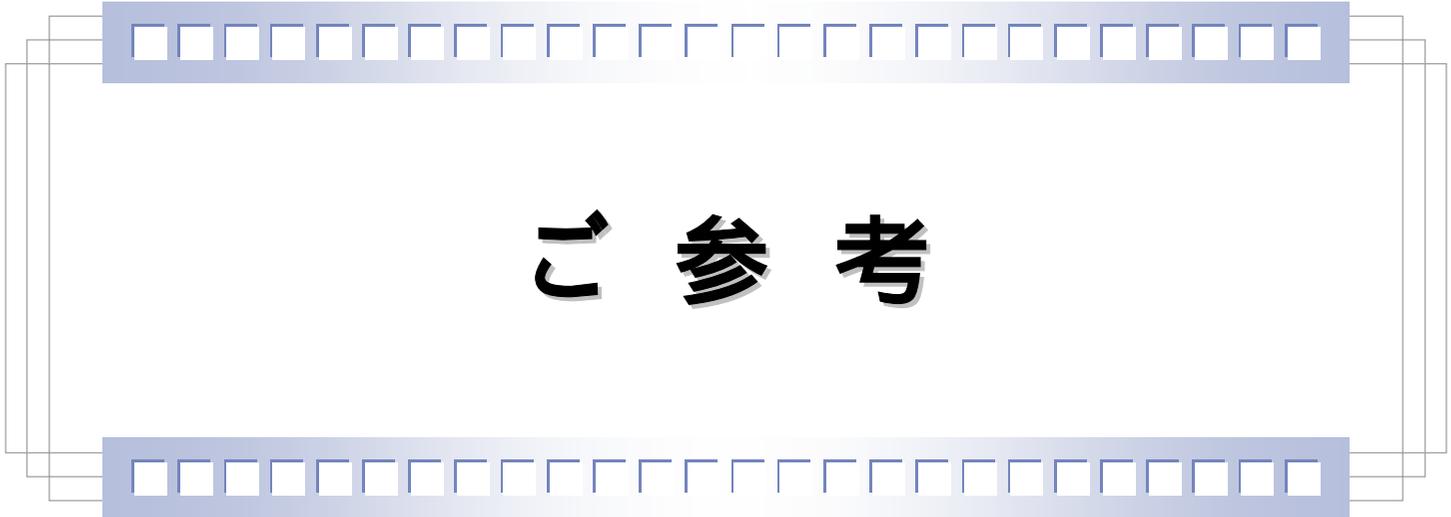
TEL : 03-5511-2461

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/>





ご参考

目標ポートフォリオ

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。

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()		契約	契約期日	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	-	-	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	#AAA ³	AA+	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	セキチュー 他	-	-
イトーヨーカドー 新浦安店	イトーヨーカ堂	#AAA	AA+	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16)		-	-	普通賃貸借	(いずれも2年以内の契約)	-	-	-

1 2005年10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 クレジットモニターの対象となった格付けには、それが解除となるまで格付符号の前に「#」が付けられます。

有利子負債の状況

第7期(2005年9月30日)現在

区分	借入先	借入日	第7期末残高 (百万円)	第7期 平均借入利率(%)		返済期限	契約残期間	返済方法	摘要
短期借入金	住友信託銀行	2005年3月31日	7,000	0.28%	変動	2006年2月28日	5ヶ月	期限一括返済	無担保・無保証
	三菱信託銀行	2005年2月28日	5,000	0.29%					
	常陽銀行		3,000	0.29%					
	東京三菱銀行		1,500	0.36%					
	みずほコーポレート銀行		1,500	0.36%					
小計			18,000	0.30%					
長期借入金	住友信託銀行	2004年3月26日	3,000	0.65%	変動	2006年2月28日	5ヶ月	期限一括返済	無担保・無保証
	三井住友銀行		2,000	0.70%		2007年2月28日	1年5ヶ月		
	八十二銀行		1,000	0.65%		2007年2月28日	1年5ヶ月		
	第一生命保険	2005年2月28日	2,500	0.93%	固定	2009年2月27日	3年5ヶ月		
	日本生命保険		3,000	1.29%		2010年2月26日	4年5ヶ月		
	三井住友銀行		5,000	1.15%		2010年2月26日	4年5ヶ月		
	日本生命保険		3,000	1.09%		2010年2月26日	4年5ヶ月		
	第一生命保険	2,000	1.09%	2010年2月26日	4年5ヶ月				
	日本政策投資銀行	2004年3月26日	2,500	1.65%	2011年2月28日	5年5ヶ月			
	日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%	2012年2月29日	6年5ヶ月			
	小計			28,000	1.12%				
合計			46,000	0.80%					

第7期の有利子負債は上記のとおりです。

- 三菱信託銀行との取引は、UFJ信託銀行との合併にともない平成17年10月1日より「三菱UFJ信託銀行」との取引となっています。
- 第8期、2005年10月28日に住友信託銀行より5,500百万円(短期)を追加借入しました。借入利率:0.22%(変動)、返済期限:2006年2月28日、期限一括返済、無担保・無保証。2005年10月28日現在、短期借入金小計:23,500百万円、有利子負債合計:51,500百万円となりました。

物件別賃貸事業収支

第7期(2005年9月30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7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減
賃貸事業収益	1,316	1,316	-	450	450	-	503	503	-	600	600	-	419	425	6	268	-	268	3,557	3,295	261
家賃	1,316	1,316	-	450	450	-	503	503	-	600	600	-	317	319	2	268	-	268	3,455	3,189	266
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101	105	4	-	-	-	101	105	4
土地賃貸収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-
その他賃貸事業収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	91	5	-	-	-	96	91	5
不動産賃貸事業収益	1,316	1,316	-	450	450	-	503	503	-	600	600	-	515	516	0	268	-	268	3,653	3,386	267
賃貸事業費用	272	283	11	106	108	1	115	117	2	199	203	4	266	250	16	63	9	53	1,023	972	51
公租公課	148	156	7	53	55	1	40	42	2	94	98	4	35	35	0	-	-	-	372	388	15
諸経費	3	3	0	1	1	0	1	1	0	2	2	0	176	159	16	4	0	4	190	169	21
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79	74	5	-	-	-	79	74	5
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85	76	8	-	-	-	85	76	8
損害保険料	3	3	0	1	1	0	1	1	0	2	2	0	1	1	0	1	0	1	11	10	0
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	0	0	0	-	-	-	0	0	-	-	-	-	10	7	2	3	-	3	14	8	6
減価償却費	119	122	3	51	51	-	74	74	-	101	102	0	55	55	0	58	9	49	461	415	45
不動産賃貸事業費用	272	283	11	106	108	1	115	117	2	199	203	4	266	250	16	63	9	53	1,023	972	51
不動産賃貸事業損益	1,043	1,032	11	343	341	1	387	385	2	401	396	4	248	266	17	204	9	214	2,629	2,413	216
減価償却費控除前利益(NOI)	1,163	1,155	7	394	393	1	462	459	2	503	498	4	304	321	17	263	0	263	3,091	2,828	262

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			パークレーンプラザ			全物件合計		
	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減
賃貸事業収益	395	395	0	238	238	0	378	378	-	1,011	1,011	0	97	52	45	4,666	4,359	306
家賃	395	395	-	-	-	-	378	378	-	773	773	-	88	47	40	4,317	4,010	306
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	4	4	110	110	0
土地賃貸収益	0	0	0	238	238	0	-	-	-	238	238	0	-	-	-	238	238	0
その他賃貸事業収益	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	1	1	0	97	92	5
不動産賃貸事業収益	395	395	0	238	238	0	378	378	-	1,011	1,011	0	98	53	45	4,764	4,451	312
賃貸事業費用	132	132	0	19	20	0	121	77	43	272	230	42	44	19	25	1,341	1,222	118
公租公課	47	47	0	17	17	0	42	-	42	107	65	41	6	-	6	486	453	32
諸経費	2	2	0	2	2	-	5	4	0	10	9	0	23	11	12	224	190	33
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	5	4	89	79	9
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0	2	88	77	11
損害保険料	2	2	0	-	-	-	4	4	0	6	7	0	0	0	0	18	17	0
信託報酬	-	-	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	1	10	4	5	25	13	12
減価償却費	81	81	-	-	-	-	73	73	0	155	154	0	14	8	6	631	578	52
不動産賃貸事業費用	132	132	0	19	20	0	121	77	43	272	230	42	44	19	25	1,341	1,222	118
不動産賃貸事業損益	262	262	0	218	218	0	257	300	43	738	781	42	53	33	20	3,422	3,228	193
減価償却費控除前利益(NOI)	344	344	0	218	218	0	330	373	43	893	936	42	68	42	26	4,053	3,807	245

第7期の物件別賃貸事業収支は上記のとおりです。

*1 大崎MTビルは、第8期(2005年10月28日)に追加取得(土地所有権:159,861/1,000,000、建物所有権:247,949/1,000,000)しました。

*2 パークレーンプラザの稼働率は、第7期末90.8%でしたが、2005年11月5日より新規入居により100%稼働となっています。

日立本社ビルについて

日立本社ビルについて

- 本投資法人は、森トラスト(株)に本件建物を一棟一括賃貸(マスターリース)しています。さらに、森トラスト(株)は、(株)日立製作所に対し、本件建物を転貸(サブリース)しています。これらのマスターリース契約及びサブリース契約はともに、2006年5月31日までを契約期間としており、中途解約はできません。
- (株)日立製作所は、本社機能を本件建物から移転済ですが、同社の一部の部署と関連会社が賃借を続けており、サブリースは契約どおり継続中です。
- 現時点でマスターリース契約及びサブリース契約終了後の新たな入居者は未定ですが、本投資法人は、森トラスト(株)との2003年12月12日付「定期建物賃貸借契約に関する覚書」に基づき、下記内容のマスターリース契約の再契約オプションを行使することができます。
(オプション行使した場合、たとえエンドテナントの稼働率が0%でも、下記賃料が確保されます。)

定期建物賃貸借契約(再契約)の内容	
賃料	163,333千円 / 月
期間	2006年6月1日ないし2009年5月31日
敷金等	1,959,996,000円

マスターリース契約を活用するメリット

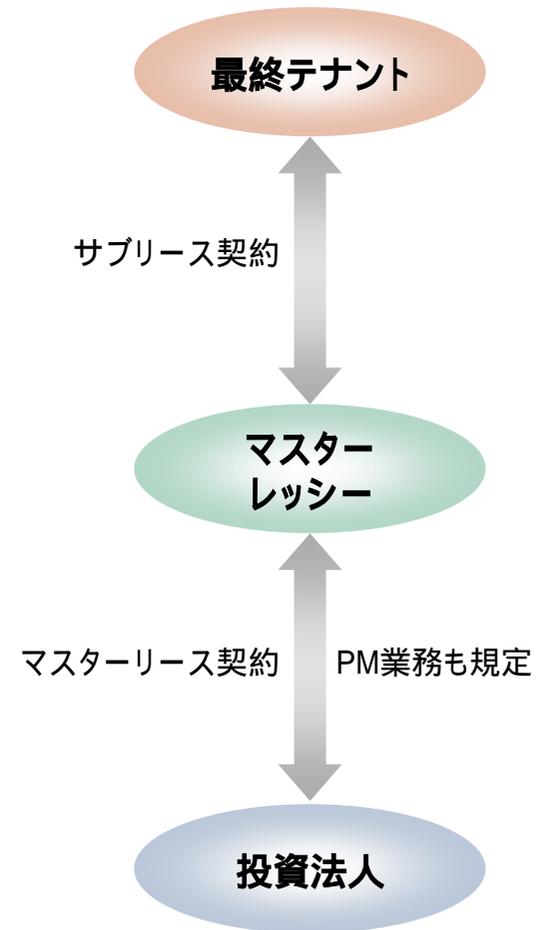
マスターレシーを介在させ、収益性の安定度の向上に活用

- 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)

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
 賃料の固定化(賃料減額請求権の排除を含む)
 契約期間の固定化
 マスターリース契約にPM業務を併せて委託
 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61棟, ホテル17施設 (2005年7月末)
賃貸面積	約166万㎡ (賃貸ビル約137万㎡, ホテル客室数約3,120室) (2005年7月時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業 城山ヒルズ(城山JTトラストタワー・城山トラストコート他) 御殿山ヒルズ(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(計画中) ● 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

ラフォーレ倶楽部13箇所, 万平ホテル, 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

