



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22期決算説明資料
(2013年3月期)

8961

目次

第1部	第22期ハイライト	2
第2部	第22期（2013年3月期）決算概要 ...	9
第3部	基本方針・運用状況	14
第4部	参考資料	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1部
第22期ハイライト

第22期ハイライト

第22期ハイライト

分配金

■ 第22期実績： **19,774円**

前期比+135円 予想比+774円

特別利益(※)を除くと**約16,600円**

(※) 大阪丸紅ビルの固定資産受贈益768百万円
分配金にして1口当たり3,177円

■ 第23期予想： **17,500円**

当期比▲2,274円

特別利益(※)を除く当期比**+約900円**

■ 第24期予想： **18,000円**

第23期予想比+500円

トピックス

I. 物件取得を積極的に推進し、資産規模3,200億円台へ (渋谷フラッグ取得後)

第21期の**天神プライム** (6,940百万円) の取得に引き続き、第22期に**コーナン相模原西橋本店** (7,460百万円) を取得
第23期には**東京都心部の大型物件渋谷フラッグ** (32,040百万円) を取得

(第22期 新規取得物件)

コーナン相模原西橋本店

地域・用途：相模原市・商業施設
取得日：2012年10月18日
取得価格：7,460百万円
取得時の想定NOI利回り：6.1%



(参考：第21期 取得物件)

天神プライム

地域・用途：福岡市・オフィスビル
取得日：2012年7月12日
取得価格：6,940百万円
取得時の想定NOI利回り：6.6%



第22期ハイライト

第22期ハイライト

トピックス

(第23期 新規取得物件)

渋谷フラッグ

地域・用途：渋谷区・商業施設
 取得日：2013年4月24日
 取得価格：32,040百万円
 取得時の想定NOI利回り：4.2%



アパレルブランド「H&M」を展開するエイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン(株)の「H&M」の旗艦店舗及び本社が入居

II. 保有物件への対応

- ・ 三田MTビル：森トラストとの間でサブリース契約の賃料に連動する仕組みの**一棟一括のマスターリース契約**を締結
⇒ 空室期間及び低稼働時の収益下支え効果
- ・ 大阪丸紅ビル：稼働率確保へ**一定の目途**（地下(倉庫等)を除くと稼働率約**95%**)
- ・ ONビル：照明のLED化工事を段階的に実施
- ・ フレスポ稲毛：賃借人が新たなコンセプトの下で2013年6月に全面リニューアルオープン予定

III. 強い財務基盤と、金融緩和状況を活かした資金調達

- ・ 第3回投資法人債発行 60億円、3年、**利率0.45%** ⇒ 3年連続して同時期に投資法人債を起債
- ・ 渋谷フラッグを全額借入にて取得 ⇒ LTV(総資産有利子負債比率)は50%を超えるも、**従来同水準のスプレッド**での調達

IV. 第24期予想について

- ・ 三田MTビルはフリーレントを想定して賃料収入を見込まない保守的な予想（マスターリース契約導入による下支え効果）
- ・ 渋谷フラッグ取得後のLTVは基準値50%を超過するため、基準値以内にするための方策が必要

第22期新規物件取得 コーナン相模原西橋本店

第22期ハイライト

- 広域間の利便性が高いロードサイド型店舗
- 将来的なポテンシャル：
 - ・圏央道相模原IC（2014年度予定）
 - 2013年3月開通済：海老名IC～相模原愛川IC、八王子JCT～高尾山IC
 - 2013年度開通予定：中央自動車道と東名高速道路を結ぶ区間が全線開通予定
 - ・リニア中央新幹線駅の誘致
- コーナン商事との間で**長期の定期建物賃貸借契約**を締結
(一棟一括賃貸借)
- 取得時の想定NOI利回り：6.1%



物件概要

- 所在地：相模原市緑区西橋本
- 用途：商業施設
- 面積：土地 19,878.57㎡
建物 40,283.77㎡
- 構造：鉄骨造 陸屋根 5階建
- 取得価格：7,460百万円
- 取得時鑑定評価額：7,560百万円
- 取得日：2012年10月18日
- 竣工年月：2005年8月

賃貸借概要

- 賃貸借契約期間：2005年9月28日
～2023年9月27日
- 賃貸可能面積：40,283.77㎡
- 期末稼働率：100%
- テナント数：1



第23期新規物件取得 渋谷フラッグ

第22期ハイライト

- 築浅の大型の商業ビル、渋谷駅徒歩5分程度
- ランドマークとしての高い視認性
→ 文化村通りに面し、40mの間口を確保
- アパレルブランド「**H & M**」の旗艦店が入居、長期の賃貸借契約を締結
- 取得時の想定NOI利回り：4.2%

主要テナント

主要テナントは、アパレルブランド「H & M」を展開するエイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社。

本テナントの親会社であるH&M Hennes & Mauritz ABは、世界38カ国に約2,500店舗を展開し、売上高約1兆5,000億円（2011年11月期）のグローバルに事業展開を行う総合アパレル企業。

物件概要

- 所在地：渋谷区宇田川町
- 用途：商業施設・オフィスビル
- 取得価格：32,040百万円
- 取得時鑑定評価額：33,000百万円
- 取得日：2013年4月24日
- 竣工年月：2009年8月
- 賃貸可能面積：5,982.75㎡
- 稼働率：100%
- テナント数：2



渋谷フラッグ取得後の有利子負債の状況

第22期ハイライト

取得後の有利子負債・LTVの状況

	第22期末	取得後
有利子負債残高	147,200百万円	179,200百万円 (※1)
総資産額	301,896百万円	333,896百万円 (※1)
LTV (※2)	48.8%	53.7%



取得後のLTVは基準値50%を超過



LTVを基準値以内にするための方策

- 新投資口の発行
- 物件売却 等

(LTV基準)

借入れその他の資金調達に際しては、本投資法人の資産総額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合は、最大50%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることがあります。

(※1) 第22期末の有利子負債残高及び総資産額に、渋谷フラッグの取得資金32,000百万円を足し合わせています。

(※2) 総資産有利子負債比率：有利子負債残高／総資産額

借入の内容

LTVは50%を超えるも、**従来同水準のスプレッド**での調達

短期借入金 (※)

借入先	借入金額	借入利率	年限
	(百万円)		
みずほ信託銀行	500	基準金利（全銀協 1 か月 日本円TIBOR）+0.275%	0.9年
みずほコーポレート銀行	5,000		
三井住友銀行	5,000		
三井住友信託銀行	2,000		
三菱UFJ信託銀行	2,000		
三菱東京UFJ銀行	2,000		
合計	16,500		

長期借入金 (※)

借入先	借入金額	借入利率	年限
	(百万円)		
福岡銀行	1,000	0.65875%	3年
りそな銀行	1,000		
足利銀行	1,000	0.69625%	4年
日本政策投資銀行	1,500	0.84245%	4.9年
みずほコーポレート銀行	3,000	0.84750%	5年
あおぞら銀行	1,000		
三井住友銀行	3,000	0.96125%	6年
三菱東京UFJ銀行	4,000	1.06625%	7年
合計	15,500	—	—

(※) 短期借入金、長期借入金は全て無担保・無保証です。

低稼働の既存物件への対策

第22期ハイライト

三田MTビル

2012年
11月末

✓ 事務所部分を一括賃借していたテナントの退去



✓ シングルテナントを中心にリーシングを実施
⇒ 成約には至らず

2013年
4月

✓ 森トラストとの間で一棟一括のマスターリース契約を締結 (※)

⇒ **空室期間及び低稼働時の収益下支え効果**

✓ 引き続きリーシングに注力、マルチテナントにも対応

(マスターリース契約の概要)

賃借人 : 森トラスト株式会社
 契約形態 : 定期建物賃貸借契約
 賃貸借期間 : 2013年4月10日～2016年3月31日
 月額賃料 : サブリース契約の賃料に連動
 その他 : 管理業務費及び水道光熱費を賃借人が負担
 空室時に一部賃料を受領

(※) 2013年5月15日時点において、本投資法人がテナントに賃貸中の一部区画に関しては、同テナントから同意を得た後に本契約の対象に含める予定です。

大阪丸紅ビル

(稼働率)

2012年
10月

76.3%

(10月1日時点)

✓ 2012年9月末をもって、丸紅との一棟一括のマスターリース契約終了
 ✓ 2012年10月1日以降も丸紅グループ及び既存テナントが引き続き入居

2013年
3月末

84.8%

✓ 空室部分のリーシングに注力

2013年
6月末見込

89.0%

✓ 2013年4～6月で4テナント入居予定 (内定含む)
 ✓ 地下(倉庫等)を除くと稼働率 **約95%** (1階～17階)

第2部
第22期（2013年3月期）決算概要

第22期決算の概況

第22期決算概要

(単位：百万円)

	第22期 実績	第21期 実績	増減 (対前期比)		第22期 予想 (注)
営業収益	8,436	8,786	▲ 349	▲4.0%	8,432
営業利益	4,794	5,563	▲ 768	▲13.8%	4,670
経常利益	4,017	4,753	▲ 736	▲15.5%	3,859
当期純利益	4,785	4,752	32	0.7%	4,598
1口当たり分配金 (円)	19,774	19,639	135	0.7%	19,000
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	-	-	242,000

(注) 2012年11月14日公表

(前期比における主な要因)

- コーナン相模原西橋本店の取得 +172百万円
- 天神プライム通期寄与 +125百万円
- 三田MTビルの主要テナント退去 ▲467百万円
- 大阪丸紅ビルのマスターリース契約終了 ▲388百万円
- 修繕費の増加(上記物件を除く) ▲173百万円
- 支払利息減少 +27百万円
- 固定資産受贈益の計上 +768百万円

有利子負債及び格付の状況

第22期決算概要

有利子負債の状況（第22期末現在）

有利子負債残高（百万円）	147,200
短期借入金	20,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	111,200
投資法人債（1年内償還予定含む）	16,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	48.8%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	86.4%
固定金利比率	86.4%
期中平均利率	1.09%
短期借入金	0.46%
長期借入金・投資法人債	1.24%

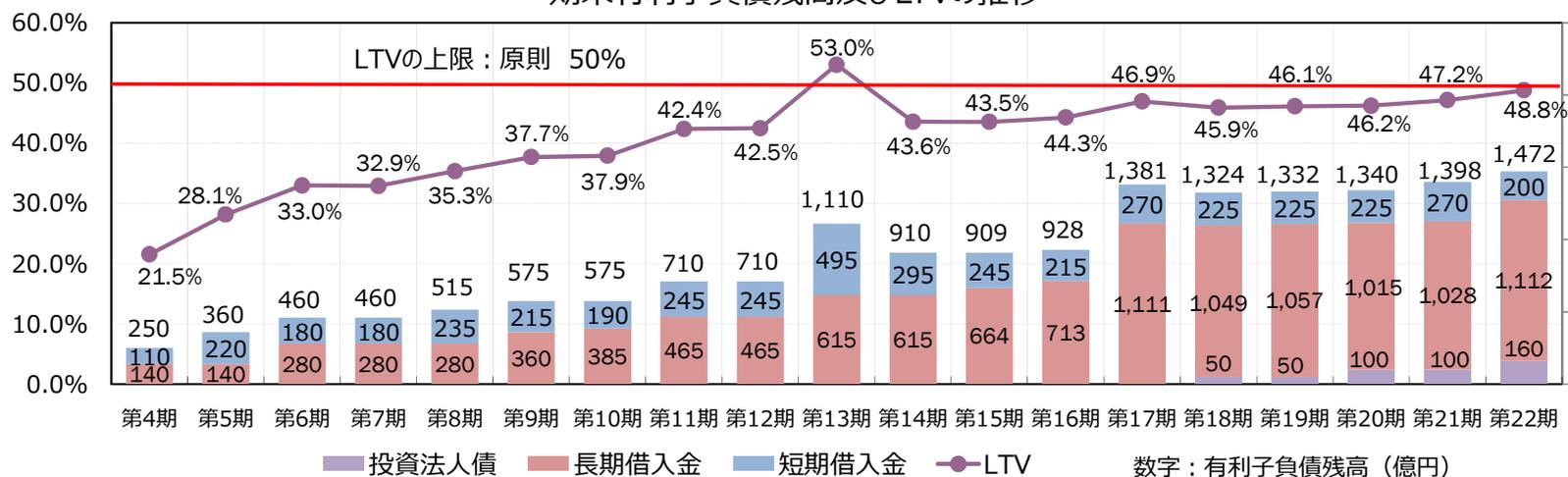
有利子負債残高内訳（第22期末現在）

区分	調達先	残高（百万円）	構成比（%）
借入金	みずほコーポレート銀行	28,500	19.4%
	三井住友銀行	24,000	16.3%
	三井住友信託銀行	17,000	11.5%
	三菱UFJ信託銀行	16,500	11.2%
	日本政策投資銀行	15,200	10.3%
	三菱東京UFJ銀行	12,000	8.2%
	福岡銀行	4,000	2.7%
	あおぞら銀行	3,000	2.0%
	りそな銀行	3,000	2.0%
	第一生命保険	2,500	1.7%
	オリックス銀行	2,000	1.4%
	日本生命保険	2,000	1.4%
	八十二銀行	1,000	0.7%
	みずほ信託銀行	500	0.3%
小計	131,200	89.1%	
投資法人債	16,000	10.9%	
有利子負債残高合計	147,200	100.0%	

格付の状況（第22期末現在）

格付の状況
格付機関：株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象：長期発行体格付
格付（見通し）：AA（安定的）

期末有利子負債残高及びLTVの推移



投資主の状況

第22期決算概要

上位10投資主一覽

第21期（発行済投資口数242,000口）

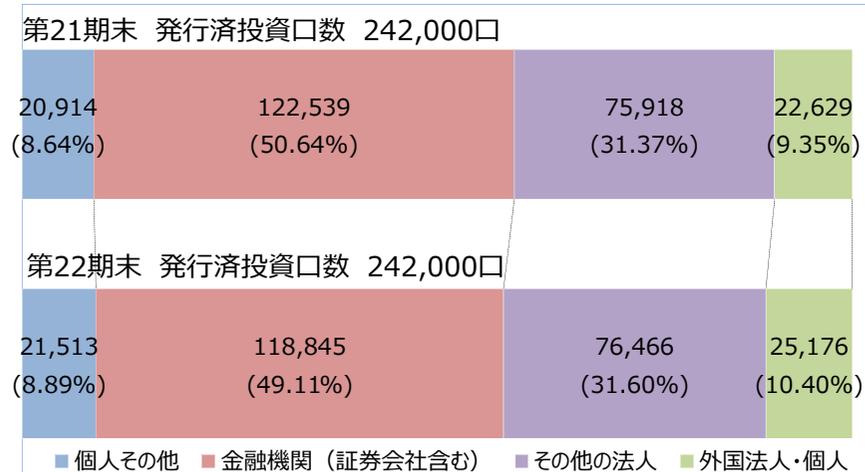
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	47,295口	19.54%
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,439口	5.55%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,090口	5.41%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,921口	3.27%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S. A.	6,522口	2.70%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジェイエイ カンパニー ジェイビーワイ	3,464口	1.43%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	3,119口	1.29%
上位10投資主合計	168,681口	69.70%

第22期（発行済投資口数242,000口）

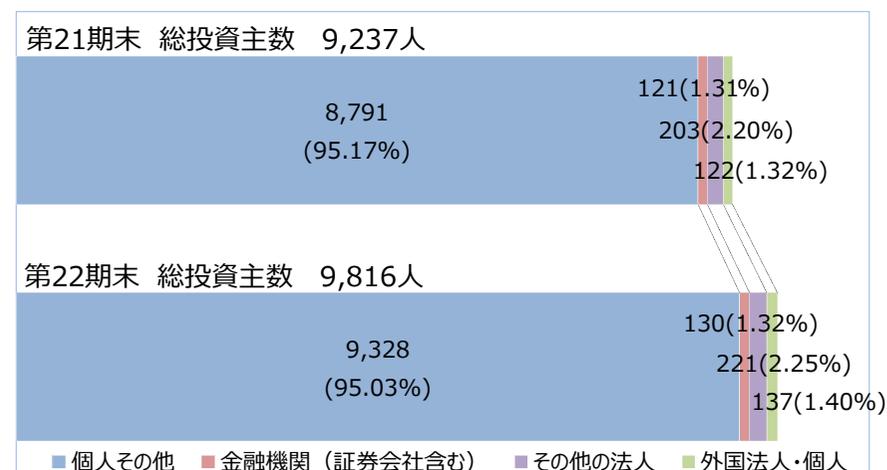
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	48,566口	20.07%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,347口	5.93%
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,574口	4.37%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,352口	4.28%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S. A.	6,878口	2.84%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジェイエイ カンパニー ジェイビーワイ	3,000口	1.24%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	2,226口	0.92%
上位10投資主合計	169,774口	70.15%

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



第23期・第24期業績予想

第22期決算概要

第23期業績予想

第23期分配金予想：17,500円

- 渋谷フラッグの取得による利益増加
- 三田MTビルは空室を想定
- 修繕費の減少
- 固定資産受贈益768百万円の剥落

(単位：百万円)

	第23期予想	第22期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,679	8,436	243	2.9%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,679	8,436	243	2.9%
賃貸事業収入	8,409	8,218	191	
その他賃貸事業収入	270	218	51	
営業費用 (c)	3,632	3,642	▲ 9	▲ 0.3%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,206	3,247	▲ 41	▲ 1.3%
賃貸事業費用	3,206	3,247	▲ 41	
公租公課	935	856	79	
諸経費	817	978	▲ 161	
減価償却費 (e)	1,453	1,412	40	
販売費及び一般管理費	426	394	31	8.0%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,473	5,189	284	5.5%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	6,926	6,602	324	4.9%
営業利益 (a)-(c)	5,047	4,794	252	5.3%
営業外収益	0	27	▲ 27	▲ 98.2%
営業外費用	812	805	6	0.8%
経常利益	4,236	4,017	218	5.4%
特別利益	-	768	▲ 768	-
固定資産受贈益	-	768	▲ 768	
税引前当期純利益	4,236	4,786	▲ 550	▲ 11.5%
当期純利益	4,235	4,785	▲ 550	▲ 11.5%

	第22期実績	第23期予想	第24期予想
	(2012/10/1~2013/3/31)	(2013/4/1~2013/9/30)	(2013/10/1~2014/3/31)
営業収益 (百万円)	8,436	8,679	8,740
営業利益 (百万円)	4,794	5,047	5,103
経常利益 (百万円)	4,017	4,236	4,356
当期純利益 (百万円)	4,785	4,235	4,355
1口当たり分配金 (円)	19,774	17,500	18,000
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	242,000

(注) 本投資法人では、資産総額のうち借入金等の有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は最大50%（以下「基準値」といいます。）を目安として運用しています（但し、新たな投資不動産の取得等に伴い、一時的に基準値を超えることがあります。）。渋谷フラッグの取得資金に充てるため2013年4月24日に32,000百万円の借入れを行った結果、第23期末のLTV（概算54%）は基準値を超過する想定です。当該LTVを基準値以下にするために、将来的に新投資口の発行、物件の取得、譲渡、新規借入、既存借入金の返済等の施策（これらの施策の組み合わせも含まれます。）を検討する可能性があります。当該施策が第24期中に実施される場合、1口当たり分配金その他の数値が上記予想数値と異なる結果となる可能性があります。

前提条件

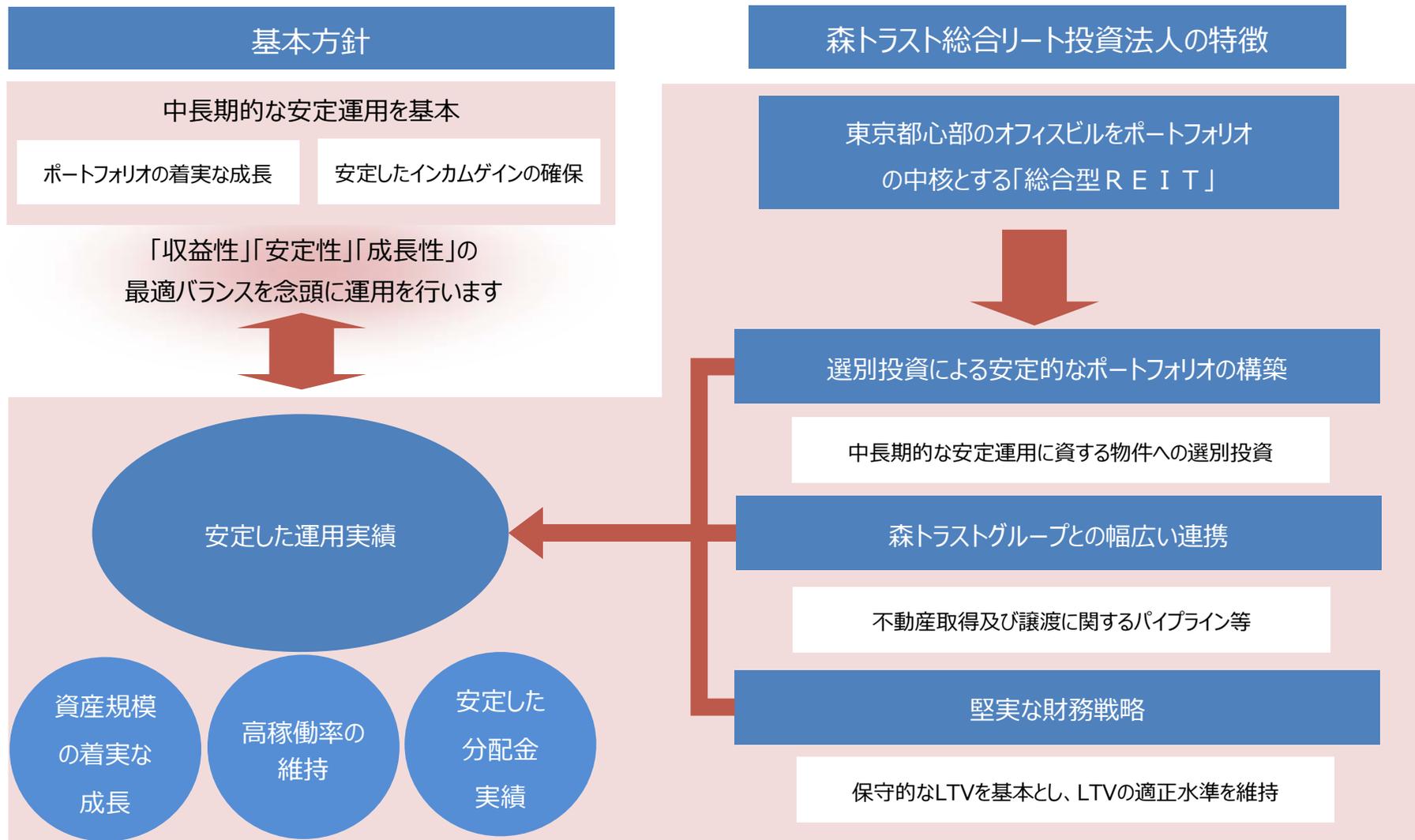
- 運用資産は、2013年3月31日現在保有している15物件に、2013年4月24日に取得した「渋谷フラッグ」を加えた合計16物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2013年3月31日現在の242,000口を前提としています。
- 「三田MTビル」については、新たに締結したマスターリース契約を前提としています。サブリース契約において、事務所部分を一括賃借していたテナントが退去した区画は、第23期は引き続き空室を前提としています。第24期はエンドテナントが入居することを前提としていますが、フリーレント期間を想定し、営業収益は見込んでいません。
- その他の前提条件につきましては、2013年5月14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23期及び第24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。

第3部 基本方針・運用状況

森トラスト総合リート投資法人の基本方針と特徴

基本方針・運用状況



ポートフォリオのアロケーション方針

基本方針・運用状況

目標ポートフォリオと実績

(第22期末現在)

		地域				合計	
		東京都心部 (注1)		その他 (注2)			
		目標値	実績値	目標値	実績値	目標値	実績値
用途	オフィスビル	60~70%	66.2%	10~20%	8.9%	70~90%	75.1%
	商業施設	0~10%	7.2%	10~20%	17.7%	10~30%	24.9%
	その他 (注3)						
合計		60~80%	73.4%	20~40%	26.6%	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。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

財務方針と戦略

基本方針・運用状況

財務方針と戦略

- ◆ 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- ◆ 返済期日の分散化
- ◆ 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- ◆ 投資法人債の発行も検討
- ◆ 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定

みずほコーポレート銀行 100億円 三井住友銀行 100億円

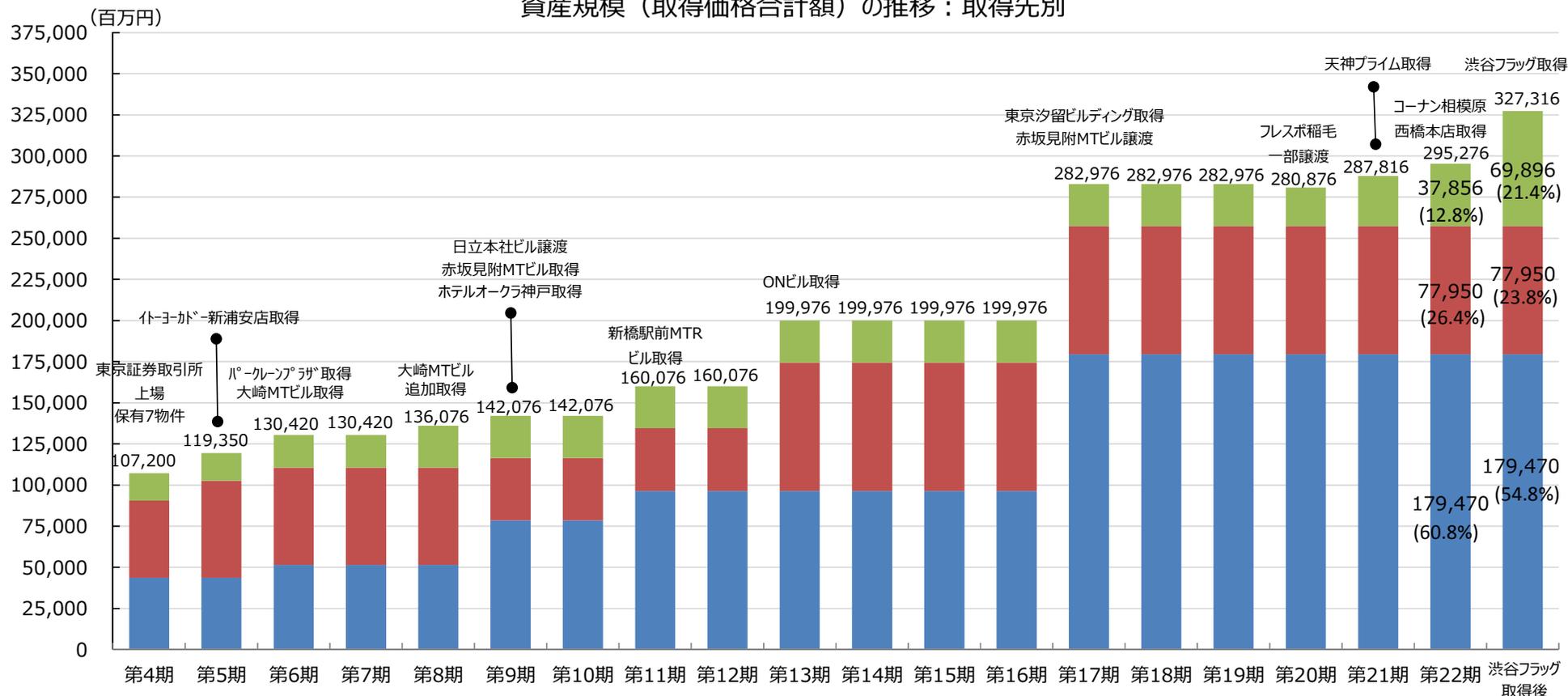
返済期日の分散（第22期末現在）



運用状況①：資産規模の推移

基本方針・運用状況

資産規模（取得価格合計額）の推移：取得先別



取得先別保有不動産

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提供による外部取得	独自の外部取得
<ul style="list-style-type: none"> 銀座MTRビル 三田MTビル 大崎MTビル イトーヨーカドー湘南台店 新橋駅前MTRビル 東京汐留ビルディング 	<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 ONビル 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪丸紅ビル 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) 天神プライム コーナン相模原西橋本店

□ : セール・アンド・リースバックによる取得

運用状況②：ポートフォリオの概要（第22期末現在）

基本方針・運用状況

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得日	取得価格 (百万円)	第22期 期末簿価 (百万円)	第22期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	P M L (注6)	NOI利回り (注7)
オフィスビル	銀座MTRビル	東京都中央区	1982年3月 (2010年リニューアル実施)	2003年3月31日	16,000	16,430	15,500	38,901.73 (注1)	8.1%	6.4%
	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	15,756	14,900	21,043.02	10.5%	1.3%
	大阪丸紅ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,809	7,560	41,574.47	3.4%	2.6%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,754	4,580	25,187.22	8.7%	5.8%
	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	12,927	13,600	26,980.68 (注2)	11.5%	5.1%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,066	28,200	32,812.27	8.0%	3.5%
	東京汐留ビルディング	東京都港区	2005年1月	2010年4月13日	110,000	107,965	113,800	191,394.06 (注3)	6.0%	4.4%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月12日	6,940	6,960	7,340	7,722.04	6.4%	7.1%
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	10,504	11,900	53,393.66	14.0%	5.4%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月28日	2,100 (注4)	2,193	2,680	(39,556.71) (注5)	-	11.0%
	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	11,556	11,200	57,621.38	18.9%	5.4%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,699	19,200	7,820.45	12.2%	4.8%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月18日	7,460	7,747	7,560	40,283.77	13.5%	6.3%
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	3,281	2,990	5,246.78	14.9%	4.1%
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	17,508	15,400	72,246.86	17.8%	4.8%
合計	-	-	-	-	295,276	290,160	276,410	-	4.1%	4.5%

(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) 東京汐留ビルディングは共有建物であり、本投資法人の共有持分は100分の50です。

(注4) フレスポ稲毛は信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。

(注5) 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6) 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7) NOI利回りは第22期NOIをもとに年換算して算出しています。

運用状況③：期末算定価額

基本方針・運用状況

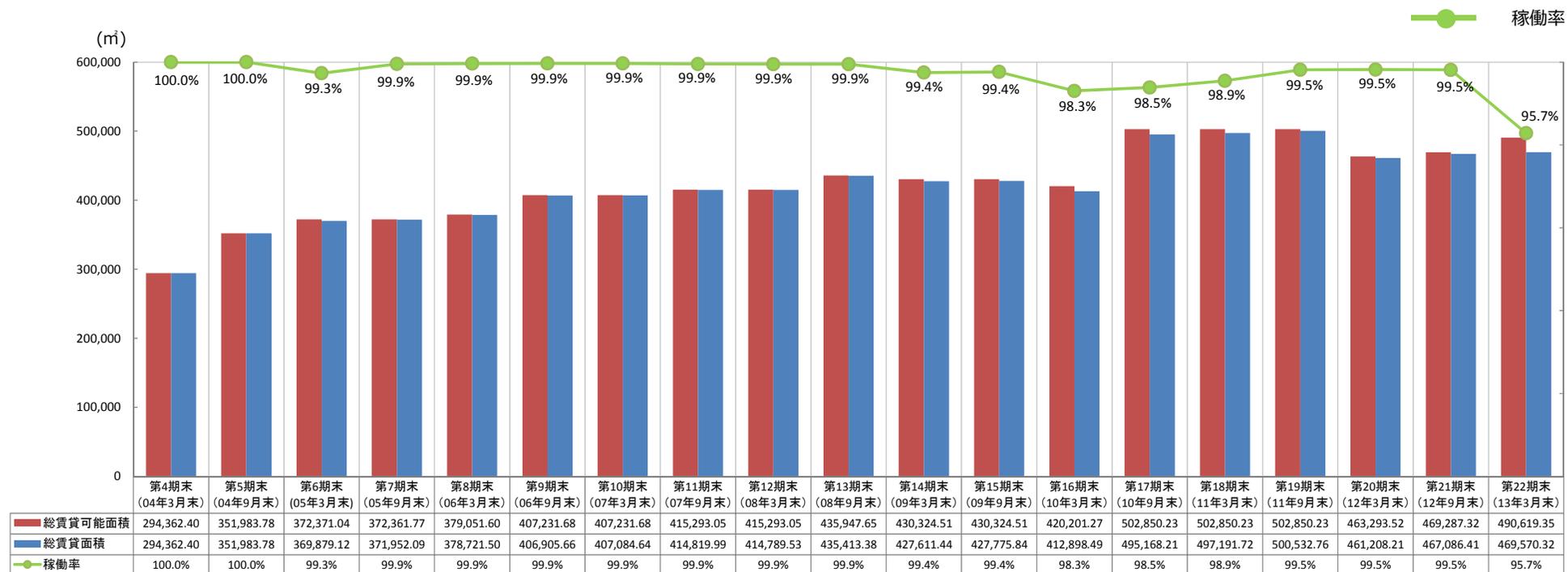
用途	物件名称	第21期 期末算定価額 (百万円)	第22期 期末算定価額 (百万円)	増減 (百万円)	直接還元法		DCF法		期末算定価額 評価機関
					還元利回り	対前期比	割引率	最終還元利回り	
オフィスビル	銀座MTRビル	15,500	15,500	-	4.5%	-	4.3%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	16,000	14,900	▲ 1,100	4.9%	-	4.5%	4.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	大阪丸紅ビル	8,330	7,560	▲ 770	5.3%	▲0.1%	5.1%	5.5%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,130	4,580	450	5.9%	-	5.7%	6.2%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	14,900	13,600	▲ 1,300	4.5%	-	4.2%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	31,600	28,200	▲ 3,400	4.6%	-	4.3%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	東京汐留ビルディング	113,800	113,800	-	4.3%	-	4.3%	4.5%	株式会社立地評価研究所
	天神プライム	7,310	7,340	30	5.5%	-	5.3%	5.8%	一般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	11,900	11,900	-	5.6%	-	5.3%	5.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	2,690	2,680	▲ 10	8.8%	-	8.4%	-(注)	一般財団法人日本不動産研究所
	イトーヨーカドー新浦安店	11,200	11,200	-	5.7%	-	5.5%	6.0%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	18,800	19,200	400	4.5%	▲0.1%	4.3%	4.7%	日本土地建物株式会社
	コーナン相模原西橋本店	-	7,560	7,560	6.0%	-	5.7%	6.2%	一般財団法人日本不動産研究所
住宅	パークレーンプラザ	3,010	2,990	▲ 20	4.3%	▲0.2%	5.1%	4.0%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	15,400	15,400	-	5.6%	-	5.4%	5.7%	株式会社立地評価研究所

	第21期 (百万円)	第22期 (百万円)	増減 (百万円)
期末算定価額合計 ①	274,570	276,410	1,840
期末簿価合計 ②	282,801	290,160	7,358
含み損益 ①-②	▲ 8,231	▲ 13,750	▲ 5,518

(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。

運用状況④：期末稼働率の推移

基本方針・運用状況



区分	物件名	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	第22期末			
オフィスビル	銀座MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	64.0%	85.6%	85.6%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%		
	三田MTビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1.2%	
	大阪丸紅ビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	84.8%	
	新横浜TECHビル	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90.7%	90.7%	90.7%	73.4%	83.1%	89.5%	89.5%	89.5%	89.5%	90.5%	
	大崎MTビル (注1)	-	-	100% (100%)	100% (85.3%)	100% (89.5%)	100% (92.7%)	100% (96.9%)	100% (85.9%)														
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	東京汐留ビルディング	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	天神プライム (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%
	(売却済) 日立本社ビル	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(売却済) 赤坂見附MTビル	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	フレスタ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
ホテル	コーナン相模原西橋本店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
	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%	83.7%	81.2%	86.7%	91.4%	96.7%	94.1%	85.1%			
	ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		

(注1) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。上記表中の括弧内の数値は、サブリース契約に基づく稼働率です。

(注2) 天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

運用状況⑤：賃貸借契約の概要

基本方針・運用状況

(2013年3月31日現在)

用途	物件名称	テナント 総数	主要な賃借人			
				契約形態		賃貸借契約満了日
オフィスビル	銀座MTRビル	5	阪和興業	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年3月31日
	三田MTビル	1	-	-	-	-
	大阪丸紅ビル	11	丸紅コミュニティ	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年9月30日
	新横浜TECHビル	8	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年2月28日
	大崎MTビル	1 (注1)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2016年3月31日
	ONビル	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年3月31日
	東京汐留ビルディング	1	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2020年4月12日 (ホテル) 2035年12月31日
	天神プライム	13 (注2)	三井住友銀行	賃借人との直接契約 (注2)	定期建物賃貸借	2018年10月31日
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	イトーヨーカ堂	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	1	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定	2027年12月2日
	イトーヨーカドー新浦安店	1	イトーヨーカ堂	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	1	キムラヤセレクト	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年5月31日
	コーナン相模原西橋本店	1	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日
住宅	パークレーンプラザ	15	-	-	-	-
ホテル	ホテルオークラ神戸	1	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日

(注1) 大崎MTビルは賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。サブリース契約に基づく賃借人の総数は8です。

(注2) 天神プライムは本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数記載しています。

また、主要な賃借人との契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。

運用状況⑥：不動産マーケット環境と運用戦略

基本方針・運用状況

不動産マーケットの環境

不動産投資市場

- ◆ 2013年に入り不動産投資は件数、金額ともに急速に増加。オフィス、商業、住宅のジャンルを問わず投資活動は活発な状況が続いている。
- ◆ 特に都心部の優良売却物件は以前より稀少であったが金融緩和、賃貸市場の改善期待によりさらに物件取得難の傾向が進むと予想される。

不動産賃貸市場

- ◆ 東京都心部プライムエリアのオフィスは底を脱し空室率は低下し始めた。今後ビル供給が細くなることから、何らかの外的変化を要因としてマーケットが相当の速度で改善する可能性もある。
- ◆ 賃料水準は依然として空室率が過去の水準からすると高いところにあるので、既上昇に転じた一部のプライムエリアを除き現状はまだ借り手市場である。



運用戦略

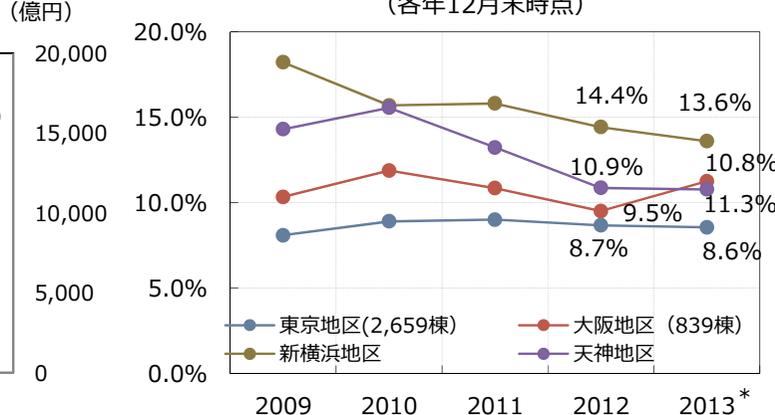
- ポートフォリオの根幹となる東京都心部大型ビルへの投資チャンスを積極的に発掘し、投資を行う。またそれ以外の物件についても案件ごとにメリット・デメリットを見極めポートフォリオ全体の価値向上への寄与の観点から投資判断を行う。
- 賃貸営業活動はマーケットの動向を見極めその変化に柔軟に対応しながら空室の早期リースアップに努める。
- 高稼働率の維持による安定的な収益確保のためテナント満足度向上に留意した運営を行う。

REITの物件取得額・件数の推移



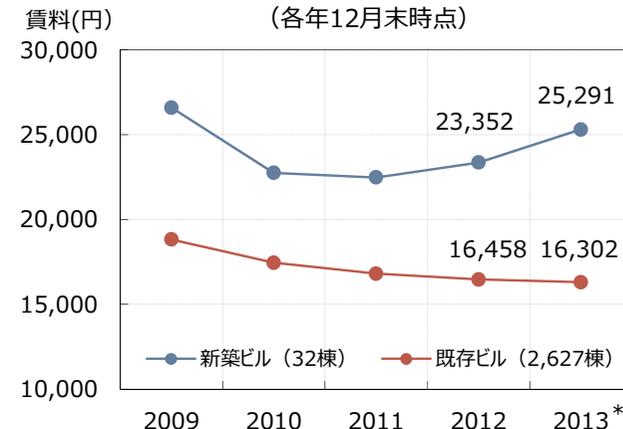
出典：公表資料を基に当社作成

東京・大阪・新横浜・天神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

東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)



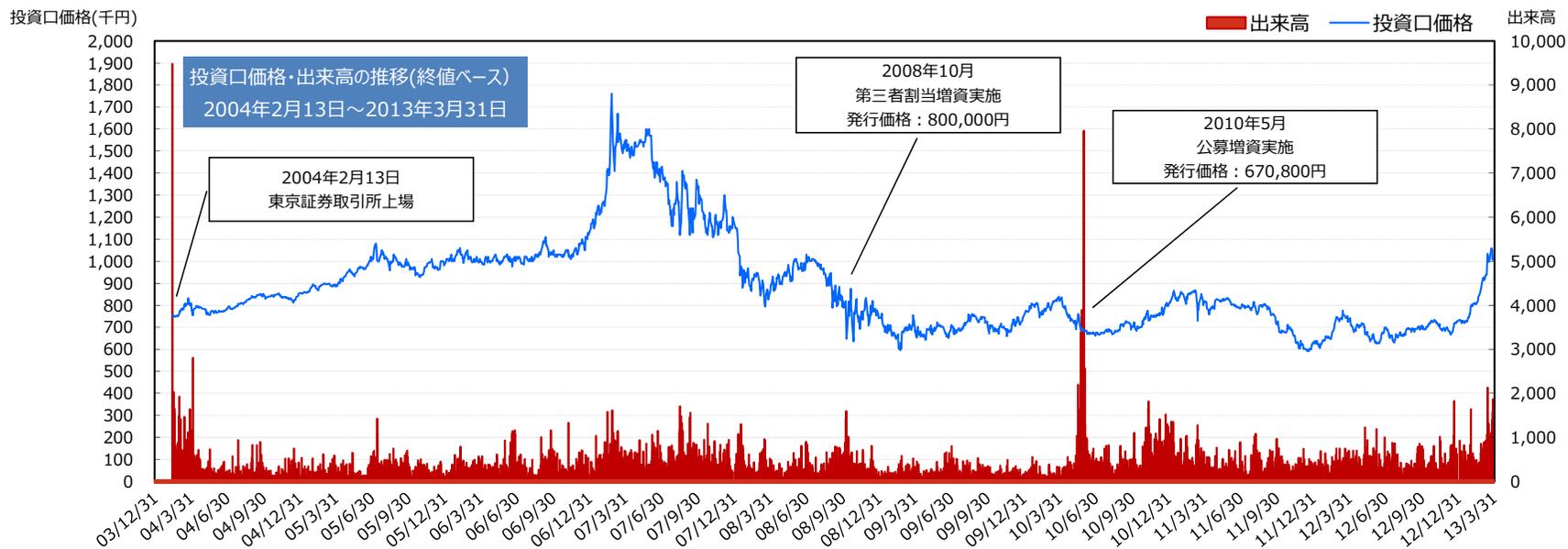
出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2013年3月末時点

第4部
参考資料

投資口価格の推移

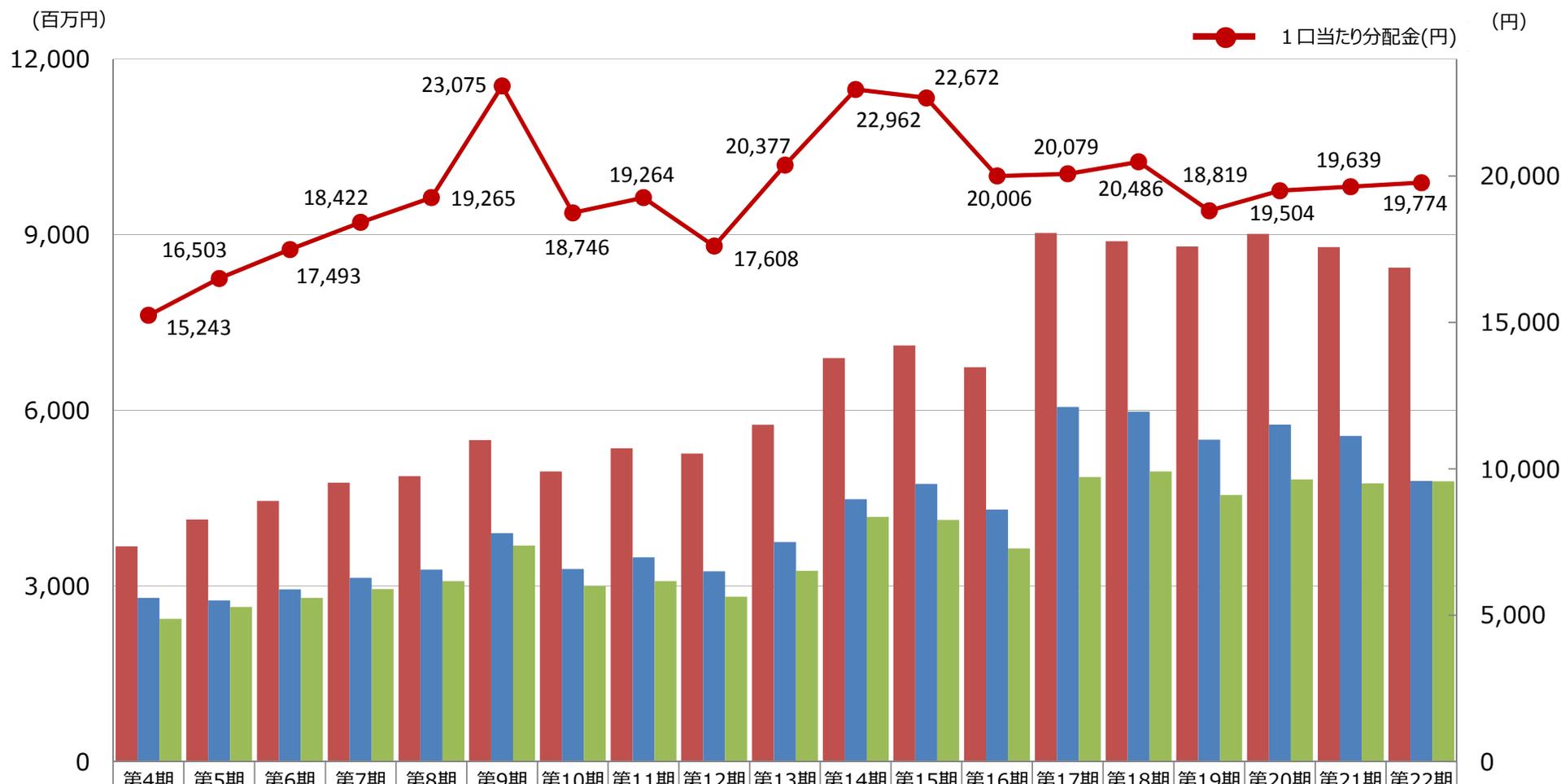
参考資料



*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。

業績の推移

参考資料



営業収益(百万円)	3,675	4,136	4,451	4,764	4,876	5,489	4,957	5,351	5,260	5,753	6,895	7,105	6,736	9,027	8,886	8,801	9,014	8,786	8,436
営業利益(百万円)	2,797	2,754	2,940	3,139	3,279	3,901	3,290	3,489	3,252	3,751	4,481	4,742	4,304	6,056	5,976	5,497	5,756	5,563	4,794
当期純利益(百万円)	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,691	2,999	3,082	2,817	3,260	4,179	4,126	3,641	4,859	4,957	4,554	4,817	4,752	4,785

物件別賃貸事業収支

参考資料

(単位：千円)

	全体		銀座MTRビル		三田MTビル		大阪丸紅ビル		新横浜TECHビル		大崎MTビル		ONビル		東京汐留ビルディング	
	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期
不動産賃貸事業収益	8,436,911	8,786,331	(注1)-	(注1)-	232,462	718,279	419,707	600,177	400,958	404,149	401,772	437,856	(注1)-	(注1)-	2,795,000	2,795,000
家賃	7,802,929	8,168,104	-	-	229,023	662,110	363,426	600,177	256,867	255,057	401,771	437,853	-	-	2,795,000	2,795,000
共益費	291,744	278,454	-	-	-	-	-	-	83,367	83,367	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	123,615	123,745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	218,622	216,028	-	-	3,439	56,168	56,281	-	60,724	65,724	0	3	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用	3,247,326	2,835,289	(注1)-	(注1)-	177,799	196,324	349,342	141,624	245,531	234,769	115,751	100,400	(注1)-	(注1)-	925,610	926,156
公租公課	856,122	882,366	-	-	42,206	42,208	84,780	84,780	28,460	30,091	34,114	34,116	-	-	366,668	366,671
固定資産税	854,784	879,079	-	-	42,117	42,119	84,780	84,780	28,460	30,091	34,114	34,116	-	-	366,668	366,671
その他公租公課	1,337	3,286	-	-	89	89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	978,520	647,055	-	-	84,719	103,174	174,060	11,255	172,112	160,059	24,291	9,004	-	-	4,665	5,241
管理業務費	342,994	260,884	-	-	39,588	49,849	81,314	-	66,111	67,188	10,994	3,360	-	-	-	-
水道光熱費	245,096	221,274	-	-	11,148	38,214	53,878	-	55,209	61,817	-	-	-	-	-	-
損害保険料	31,211	30,713	-	-	894	899	2,142	2,249	1,091	1,097	897	902	-	-	4,665	4,690
信託報酬	4,950	7,332	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	354,267	126,849	-	-	33,087	14,210	36,724	9,006	49,698	29,955	12,398	4,741	-	-	-	551
減価償却費	1,412,683	1,305,868	-	-	50,874	50,941	90,502	45,587	44,959	44,618	57,346	57,279	-	-	554,275	554,242
不動産賃貸事業損益	5,189,585	5,951,042	447,826	447,878	54,663	521,954	70,365	458,553	155,427	169,379	286,020	337,455	617,866	656,434	1,869,389	1,868,843
減価償却費控除前利益 (NOI)	6,602,269	7,256,910	508,629	508,525	105,537	572,896	160,867	504,140	200,386	213,997	343,366	394,735	702,144	739,719	2,423,665	2,423,086

	天神プライム(注2)		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		新橋駅前MTRビル		コーナン相模原西橋本店(注2)		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期
不動産賃貸事業収益	274,267	124,389	395,045	395,045	123,615	123,745	378,165	378,165	459,000	459,000	(注1)-	-	92,632	101,764	636,015	639,165
家賃	233,032	103,296	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	-	-	80,943	91,924	636,015	639,165
共益費	25,835	12,544	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	123,615	123,745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	15,399	8,548	45	45	-	-	-	-	-	-	-	-	2,644	796	-	-
不動産賃貸事業費用	55,545	31,472	164,033	130,884	8,269	10,653	125,479	145,082	72,568	72,571	(注1)-	-	40,411	33,190	377,079	306,878
公租公課	-	-	40,380	40,385	7,269	9,653	23,531	43,781	30,017	30,018	-	-	6,748	6,751	95,007	95,008
固定資産税	-	-	40,380	40,385	7,269	9,653	23,531	43,781	30,017	30,018	-	-	6,748	6,751	95,007	95,008
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	27,909	17,670	41,163	8,010	1,000	1,000	29,275	29,332	1,474	1,475	-	-	20,865	13,654	89,984	24,723
管理業務費	7,969	3,682	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	-	-	8,489	8,798	-	-
水道光熱費	12,316	6,039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,021	2,803	-	-
損害保険料	341	152	1,325	1,332	-	-	3,229	3,244	274	275	-	-	211	212	12,552	12,573
信託報酬	950	3,332	-	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
その他費用	6,331	4,463	38,037	4,877	-	-	24,246	24,287	-	-	-	-	9,143	1,840	75,432	10,150
減価償却費	27,635	13,802	82,489	82,488	-	-	72,673	71,968	41,076	41,076	-	-	12,797	12,784	192,087	187,146
不動産賃貸事業損益	218,721	92,916	231,011	264,161	115,345	113,091	252,685	233,082	386,431	386,428	172,671	-	52,221	68,573	258,935	332,286
減価償却費控除前利益 (NOI)	246,357	106,718	313,501	346,649	115,345	113,091	325,358	305,051	427,508	427,505	213,556	-	65,019	81,358	451,023	519,433

(注1) 銀座MTRビル、ONビル及びコーナン相模原西橋本店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。

(注2) 第21期に天神プライム取得(2012年7月12日) / 第22期にコーナン相模原西橋本店取得(2012年10月18日)

期末有利子負債の状況

参考資料

①短期借入金

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限	
みずほコーポレート銀行	4,000	変動	2012年4月13日	2013年4月12日	
りそな銀行	500		2012年5月31日	2013年5月31日	
三菱UFJ信託銀行	5,000		2012年8月31日	2013年8月30日	
みずほコーポレート銀行	1,500		2012年8月31日	2013年8月30日	
りそな銀行	1,000		2012年8月31日	2013年8月30日	
みずほコーポレート銀行	2,000		2012年10月18日	2013年10月18日	
三井住友銀行	2,000		2012年10月18日	2013年10月18日	
みずほコーポレート銀行	1,500		2013年2月28日	2014年2月28日	
三井住友銀行	1,000		2013年2月28日	2014年2月28日	
三井住友信託銀行	1,000		2013年2月28日	2014年2月28日	
みずほ信託銀行	500		2013年2月28日	2014年2月28日	
計	20,000				

②長期借入金

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
みずほコーポレート銀行	5,000	固定	2010年4月13日	2013年4月12日
三井住友銀行	5,000		2010年4月13日	2013年4月12日
三菱東京UFJ銀行	6,000		2010年8月31日	2013年8月30日
日本政策投資銀行	1,650		2009年9月25日	(注1) 2013年8月30日
みずほコーポレート銀行	1,000		2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	1,000		2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	5,000		2010年4月13日	2013年10月11日
みずほコーポレート銀行	4,000		2010年4月13日	2013年10月11日
あおぞら銀行	1,000		2010年4月13日	2013年10月11日
福岡銀行	2,000		2011年1月25日	2014年1月24日
第一生命保険	2,500		2007年2月28日	2014年2月28日
八十二銀行	1,000		2011年2月28日	2014年2月28日
日本政策投資銀行	2,550		2010年3月12日	(注2) 2014年3月12日
三井住友銀行	5,000		2010年4月13日	2014年4月11日
日本政策投資銀行	2,000		2010年4月13日	2014年4月11日
福岡銀行	1,000		2011年5月31日	2014年5月30日
三井住友信託銀行	5,500		2011年8月31日	2014年8月29日
三菱UFJ信託銀行	1,000		2011年8月31日	2014年8月29日
福岡銀行	500		2012年1月31日	2015年1月30日
日本政策投資銀行	3,000	2008年8月29日	2015年2月27日	
三井住友信託銀行	2,000	2012年2月29日	2015年2月27日	

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
三菱UFJ信託銀行	4,500	固定	2012年4月13日	2015年4月13日
三井住友信託銀行	4,000		2012年4月13日	2015年4月13日
三菱UFJ信託銀行	3,000		2012年8月31日	2015年8月31日
みずほコーポレート銀行	1,500		2011年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	500		2012年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	1,000		2010年10月29日	2015年10月30日
三菱UFJ信託銀行	3,000		2013年2月28日	2016年2月29日
三井住友信託銀行	2,500		2013年2月28日	2016年2月29日
三菱東京UFJ銀行	1,000		2011年2月28日	2016年2月29日
あおぞら銀行	2,000		2013年3月12日	2016年3月11日
三井住友信託銀行	2,000		2012年8月31日	2016年8月31日
みずほコーポレート銀行	1,000		2011年8月31日	2016年8月31日
日本生命保険	500		2011年2月28日	2016年8月31日
りそな銀行	1,500		2012年10月18日	2016年10月18日
福岡銀行	500		2012年1月31日	2017年1月31日
日本政策投資銀行	2,000		2012年2月29日	2017年2月28日
みずほコーポレート銀行	4,000		2012年8月31日	2017年8月31日
日本政策投資銀行	2,000		2012年10月18日	2017年9月29日
三井住友銀行	5,000		2013年2月28日	2018年2月28日
三菱東京UFJ銀行	5,000		2013年2月28日	2018年2月28日
みずほコーポレート銀行	3,000	2013年2月28日	2018年2月28日	
オリックス銀行	2,000	2013年3月19日	2018年3月19日	
日本政策投資銀行	1,000	2012年8月31日	2018年8月31日	
日本政策投資銀行	1,000	2012年8月31日	2019年8月30日	
計	111,200			

③投資法人債

銘柄	期末残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限
第1回無担保投資法人債	5,000	0.83%	2011年2月25日	2014年2月25日
第2回無担保投資法人債	5,000	0.76%	2012年2月28日	2015年2月27日
第3回無担保投資法人債	6,000	0.45%	2013年2月27日	2016年2月26日
計	16,000			

(注1) 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
 (注2) 2010年9月12日を初回とし、以後6ヶ月毎の12日に75百万円を返済し、2014年3月12日に2,475百万円を返済
 (注3) 上記短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、すべて無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計：147,200百万円

貸借対照表

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第21期) (2012/9/30)	当期 (第22期) (2013/3/31)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	13,652,735	11,674,516	▲1,978,218	▲14.5%
現金及び預金	12,255,401	10,295,819	▲1,959,582	
信託現金及び信託預金	1,282,741	1,291,562	8,820	
その他の流動資産	114,591	87,134	▲27,456	
固定資産	282,833,210	290,174,518	7,341,308	2.6%
有形固定資産	282,806,499	290,160,330	7,353,830	2.6%
建物等	39,781,445	41,318,235	1,536,789	
土地	176,130,903	182,113,103	5,982,200	
建設仮勘定	4,903	-	▲4,903	
信託建物等	12,521,731	12,361,476	▲160,255	
信託土地	54,367,515	54,367,515	-	
無形固定資産	240	240	-	-
その他	240	240	-	-
投資その他の資産	26,470	13,948	▲12,522	▲47.3%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	12,868	346	▲12,522	
その他	3,602	3,602	-	
繰延資産	29,891	47,844	17,952	60.1%
投資法人債発行費	29,891	47,844	17,952	
資産合計	296,515,837	301,896,879	5,381,042	1.8%
負債の部				
流動負債	67,067,805	65,190,487	▲1,877,318	▲2.8%
未払金等	1,313,252	1,184,870	▲128,381	
短期借入金	27,000,000	20,000,000	▲7,000,000	
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000,000	5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	37,350,000	37,700,000	350,000	
前受金	1,397,836	1,304,111	▲93,725	
その他の流動負債	6,716	1,505	▲5,210	
固定負債	87,988,382	95,214,122	7,225,740	8.2%
投資法人債	10,000,000	11,000,000	1,000,000	
長期借入金	65,475,000	73,500,000	8,025,000	
預り敷金及び保証金	12,215,120	10,415,860	▲1,799,259	
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752	-	
繰延税金負債	50,509	50,509	-	
負債合計	155,056,188	160,404,610	5,348,422	3.4%
純資産の部				
投資主資本	141,459,649	141,492,268	32,619	0.0%
出資総額	136,609,600	136,609,600	-	-
剰余金	4,850,049	4,882,668	32,619	0.7%
任意積立金	97,352	97,352	-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,752,696	4,785,315	32,619	
純資産合計	141,459,649	141,492,268	32,619	0.0%
負債純資産合計	296,515,837	301,896,879	5,381,042	1.8%

損益計算書

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第21期) (2012/4/1~2012/9/30)	当期 (第22期) (2012/10/1~2013/3/31)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	8,786,331	8,436,911	▲349,420	▲4.0%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,786,331	8,436,911	▲349,420	▲4.0%
賃貸事業収入	8,570,303	8,218,289	▲352,014	
家賃	8,168,104	7,802,929	▲365,174	
共益費	278,454	291,744	13,290	
土地賃貸収益	123,745	123,615	▲130	
その他賃貸事業収入	216,028	218,622	2,594	
営業費用 (c)	3,222,979	3,642,071	419,091	13.0%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,835,289	3,247,326	412,036	14.5%
賃貸事業費用	2,835,289	3,247,326	412,036	
公租公課	882,366	856,122	▲26,244	
諸経費	647,055	978,520	331,465	
管理業務費	260,884	342,994	82,110	
水道光熱費	221,274	245,096	23,822	
修繕費	114,216	332,016	217,799	
損害保険料	30,713	31,211	497	
その他費用	19,965	27,201	7,235	
減価償却費 (e)	1,305,868	1,412,683	106,815	
販売費及び一般管理費	387,690	394,744	7,054	1.8%
資産運用報酬	275,759	279,522	3,763	
その他の営業費用	111,930	115,221	3,291	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,951,042	5,189,585	▲761,456	▲12.8%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,256,910	6,602,269	▲654,641	▲9.0%
営業利益 (a)-(c)	5,563,352	4,794,840	▲768,511	▲13.8%
営業外収益	20,756	27,900	7,143	34.4%
営業外費用	830,564	805,482	▲25,081	▲3.0%
支払利息	782,855	755,213	▲27,642	
投資法人債利息	39,854	41,681	1,827	
投資法人債発行費償却	7,854	8,587	733	
経常利益	4,753,544	4,017,258	▲736,286	▲15.5%
特別利益	-	768,923	768,923	-
固定資産受贈益	-	768,923	768,923	
税引前当期純利益	4,753,544	4,786,182	32,637	0.7%
法人税等	936	924	▲11	▲1.3%
法人税、住民税及び事業税	932	923	▲8	
法人税等調整額	3	0	▲3	
当期純利益	4,752,608	4,785,257	32,649	0.7%
前期繰越利益	88	58	▲29	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,752,696	4,785,315	32,619	

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

参考資料

金銭の分配に係る計算書

項目	前期（第21期） (2012/4/1～2012/9/30)	当期（第22期） (2012/10/1～2013/3/31)
I. 当期末処分利益	4,752,696,189円	4,785,315,895円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,752,638,000円 19,639円	4,785,308,000円 19,774円
III. 次期繰越利益	58,189円	7,895円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第21期） (2012/4/1～2012/9/30)	当期（第22期） (2012/10/1～2013/3/31)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,753,544	4,786,182
減価償却費	1,305,868	1,412,683
その他	189,851	▲926,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,249,264	5,272,847
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	▲7,154,016	▲8,019,993
預り敷金保証金の収入・支出	473,337	▲1,799,259
その他	▲450	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲6,681,128	▲9,819,253
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	4,500,000	▲7,000,000
長期借入れによる収入	20,000,000	26,000,000
長期借入金の返済による支出	▲18,675,000	▲17,625,000
投資法人債の発行による収入	-	6,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲26,539
分配金の支払額	▲4,719,585	▲4,752,817
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,105,414	2,595,643
現金及び現金同等物の増減額	673,550	▲1,950,761
現金及び現金同等物の期首残高	12,864,593	13,538,143
現金及び現金同等物の期末残高	13,538,143	11,587,381

財務指標

参考資料

		単位	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
期末総資産額	①	百万円	288,535	288,937	289,933	296,515	301,896
期末有利子負債額	②	百万円	132,400	133,200	134,000	139,825	147,200
期末純資産額	③	百万円	141,567	141,163	141,427	141,459	141,492
不動産賃貸事業損益	④	百万円	6,371	5,897	5,919	5,951	5,189
不動産売却益	⑤	百万円	-	-	246	-	-
減価償却費	⑥	百万円	1,347	1,341	1,292	1,305	1,412
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	7,718	7,239	7,211	7,256	6,602
資本の支出	⑧	百万円	181	136	226	229	215
NC F (ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	7,537	7,102	6,985	7,027	6,386
経常利益	⑩	百万円	4,972	4,555	4,868	4,753	4,017
当期純利益	⑪	百万円	4,957	4,554	4,817	4,752	4,785
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	6,305	5,895	5,862	6,058	6,197
分配金総額	⑬	百万円	4,957	4,554	4,719	4,752	4,785
発行済投資口数	⑭	口	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000
1口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	584,988	583,321	584,409	584,544	584,678
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	20,486	18,819	19,504	19,639	19,774
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	26,054	24,361	24,225	25,035	25,611
ROA (期末総資産経常利益率) 年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.4%	3.2%	3.4%	3.2%	2.7%
ROE (期末自己資本利益率) 年換算値	⑲=⑪/③/6×12		7.0%	6.5%	6.8%	6.7%	6.8%
LTV (期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		45.9%	46.1%	46.2%	47.2%	48.8%

資産運用会社に対する運用報酬

参考資料

	森トラスト総合リート投資法人 規約	第22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に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、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
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

参考資料

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	営業収益955億円 経常利益224億円（2012年3月期）
賃貸運営施設	賃貸ビル89棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所（2013年3月31日現在）
取扱面積	約205万㎡ （賃貸ビル約135万㎡、ホテル客室約7,000室）（2013年3月31日現在）
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●都市開発事業 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、ホテル、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、ホテル、店舗他/ザ・レジデンス一番町：住宅） 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） （東京汐留ビルディング（オフィス、ホテル・店舗：Pedi汐留他）） ●オフィスビル（上記都市開発事業以外） 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&リゾーツ 13ヶ所（※） ウェスティンホテル仙台（仙台トラストタワー） 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） 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 全国11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））

（※）「ホテルラフォーレ東京」は、2013年度中に「東京マリオットホテル」へとブランド予定です。



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/一般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。投資口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。