



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26期決算説明資料
(2015年3月期)

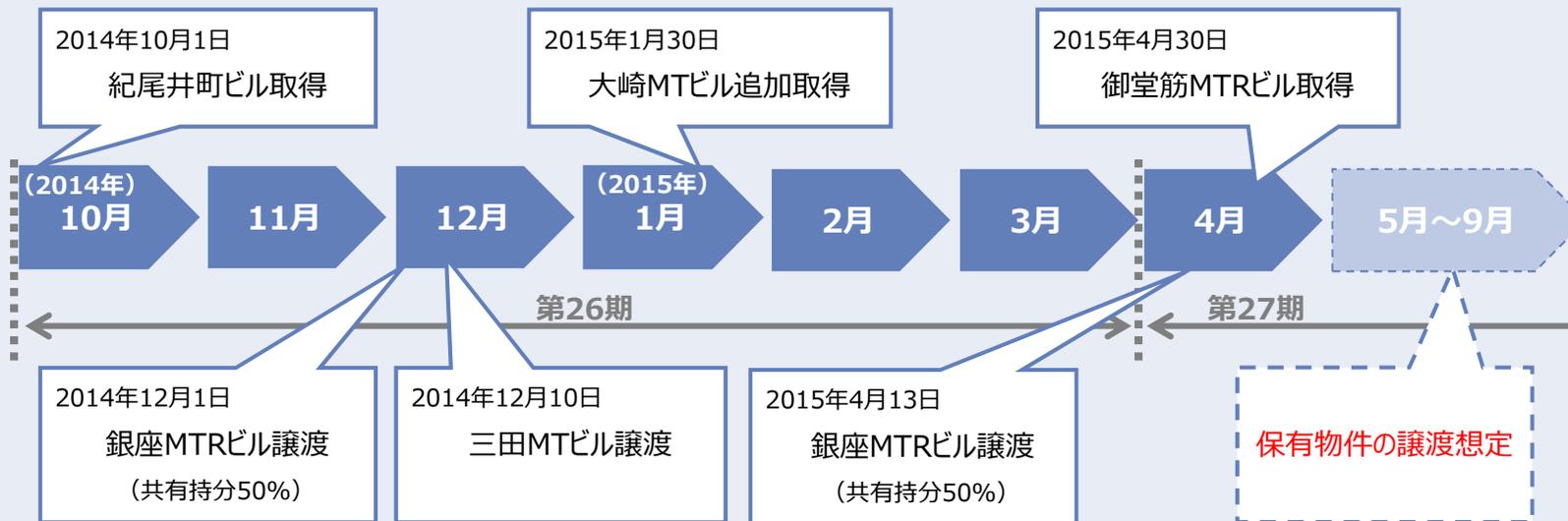
8961

1. 第26期ハイライト	2
2. 第26期（2015年3月期）決算概要 ...	8
3. 基本方針・運用状況	14
4. 参考資料	23

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。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。

1. 第26期ハイライト

第26期以降現時点までのトピックス



第26期分配金実績 **3,921円** (前期比 +364円 予想比 +121円)

第26期から第28期にかけて、「安定した運用体制の構築」の実現を推進中

1. ポートフォリオの**含み損益が132億円+a**の改善 (第25期末 ▲82億円 → 第27期末想定 50億円+a)
2. **1口当たりNAVが約9.6%+a**の向上 (第25期末 114千円 → 第27期末想定 124千円+ a)
3. **内部留保12.7億円**を確保し、テナント退去のダウンタイムへの対応に備える
4. 投資法人債を定期的に発行。3年債の利率0.181%。当期は超長期債(12年債)も発行

(注) 上記には第27期以降の予定事項が含まれているため、確定したものではありません。

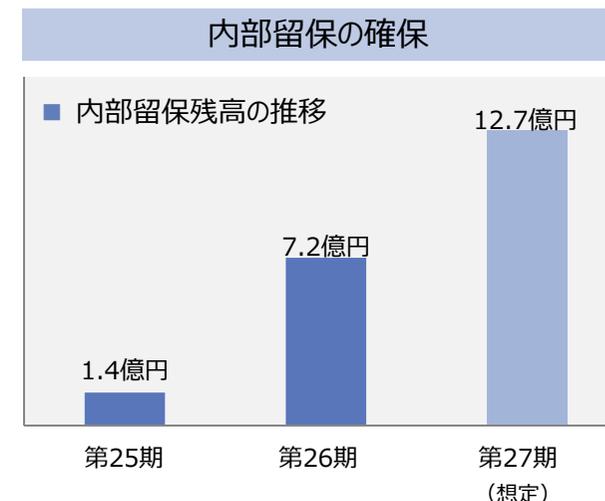
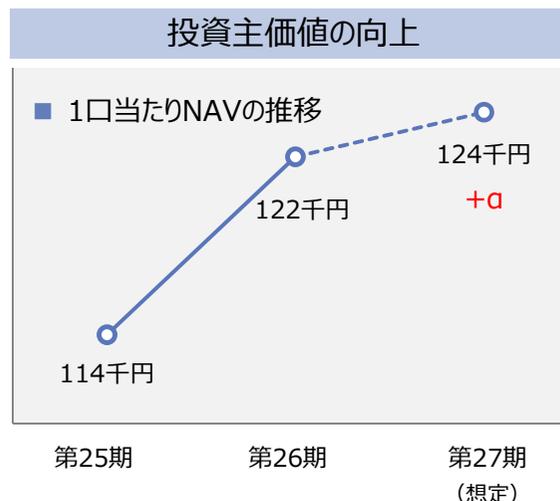
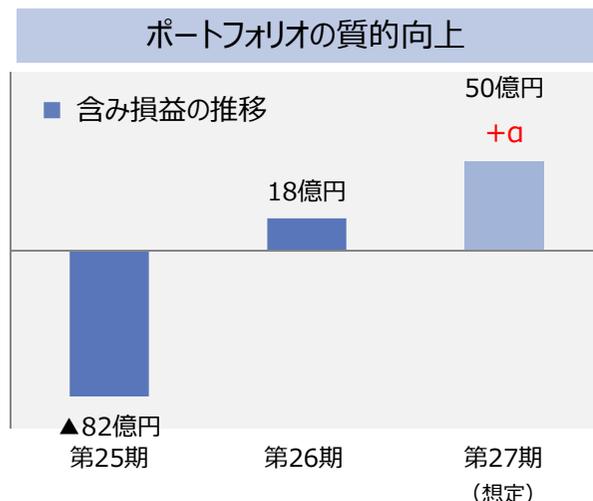
第27期分配金予想 3,800円 (第26期の予想分配金と同額、当期比 ▲121円)

- 譲渡損約25億円とする物件譲渡を想定
- 銀座MTRビルの譲渡益約38億円のうち、内部留保約5.5億円を見込む

第28期分配金予想 3,400円 (第27期予想比 ▲400円、但し、譲渡損益を除くとほぼ同額)

- 第27期に想定する譲渡物件の影響は、譲渡物件が決定していないため、
 - ・営業収益では反映させず、利益面で一定程度調整
 - ・当該譲渡代金による借入金の返済又は代替物件の取得は、考慮せず
- 紀尾井町ビルの主要テナント退去による影響（賃料収入約4億円）については、一定程度、内部留保の取崩しで対応予定
今次取崩しは、約2.5億円を予定

「安定した運用体制の構築」に向けた取り組みの効果



(注1) 第27期の含み損益は、第26期末の保有物件の含み損益に、第27期中の物件取得・譲渡による含み損益の変動を考慮した数値を加減算して概算値を算出しています。

(注2) 1口当たりNAV：NAV／発行済み投資口数、NAV：純資産額＋鑑定評価含み損益

(注3) 第27期の1口当たりNAVは、第27期末想定純資産額に、(注1)の第27期の含み損益の概算値を考慮して算出しています。

(注4) αは保有物件の譲渡（未決定）に伴う各指標等の改善、向上等の効果を表しています。

紀尾井町ビル（取得）

（物件概要）

- 所在地：東京都千代田区紀尾井町
- 用途：オフィスビル・住宅
- 取得価格：34,300百万円
- 取得時鑑定評価額：36,200百万円
- 取得時想定NOI利回り：3.4%
- 取得日：2014年10月1日
- 竣工年月：1989年11月

- ・ 希少性の高い東京都心部の大型物件
- ・ 譲渡物件の代替物件として、中長期的な安定運用に寄与することを期待

主要テナントの退去に伴う対応

2015年7月末までに主要テナントが退去し、約2,400坪の空室発生予定

→リーシングの状況により**内部留保を取崩し**、一時的な分配金への影響を軽減

大崎MTビル（追加取得）

（物件概要）

- 所在地：東京都品川区北品川
- 用途：オフィスビル
- 取得価格：860百万円
- 取得時鑑定評価額：860百万円
- 取得時想定NOI利回り：4.8%
- 取得日：2015年1月30日

- ・ 持分割合を高めることにより共有者としての地位の安定性が向上
持分割合（延床面積ベース）

83.9% → 90.8%

銀座MTRビル（譲渡）

- ・ 2期にわたる譲渡益により、内部留保を確保
- ・ 内部留保はリスク対応等のために活用

	第26期 (2014年12月1日)	第27期 (2015年4月13日)
譲渡価格	120億円	120億円
譲渡益	35億円	約38億円(想定)
内部留保	5.7億円	約5.5億円(想定)

三田MTビル（譲渡）

- ・ 保有を継続するよりも譲渡することが投資法人の利益に資するものと判断
- ・ **鑑定評価額を上回る価格**でスポンサーである森トラスト(株)に譲渡

	第26期 (2014年12月10日)
譲渡価格	130億円
不動産鑑定評価額	120億円 (注)
譲渡損	26億円

(注) 価格時点：2014年10月31日

御堂筋MTRビル

(物件概要)

- 所在地 : 大阪市中央区淡路町
- 用途 : オフィスビル
- 取得価格 : 10,170百万円
- 取得時鑑定評価額 : 10,200百万円
- 取得時想定NOI利回り : 3.8%
- 取得日 : 2015年4月30日
- 竣工年月 : 1999年3月
- 稼働率 : 97.9% (取得時) (注1) (注2)
- テナント数 : 28 (取得時) (注1)

(注1)本物件は、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記稼働率・テナント数は、サブリース契約に基づく稼働率・テナント数を記載しています。

(注2)2015年4月末までに入居テナントより解約通知書を、また新たに賃貸借契約の開始を予定した入居申込書を受領しています。

当該考慮後の2015年10月末のサブリース契約に基づく想定稼働率は90.2%です。

大阪におけるオフィス立地として高い競争力を持つエリア

- 大阪に拠点を構える企業の本社や支店、金融機関の自社ビル・賃貸ビルが集積
- 大阪市の中心部を南北に縦断する御堂筋に面しており、大阪市営地下鉄御堂筋線「本町駅」から徒歩3分であるほか、同「淀屋橋駅」も利用可能であり交通利便性に優れる

幅広いニーズに対応

- 基準階は最大4区画まで分割可能で、かつ分割した際にはいずれも整形で御堂筋に面した区画を確保



■ 基準階の平面図 825.79㎡ (249.80坪)
(分割想定)



■ 第5回・第6回投資法人債発行

- 2015年2月に、5年連続同時期に3年債を起債するとともに、12年債を初めて起債
- 両年限ともに低コストの資金調達を実現

3年債 : **40億円** / **0.181%** (T+12.0bp/L-4.9bp)
 12年債 : **10億円** / **1.066%** (T+58.0bp/L+32.6bp)

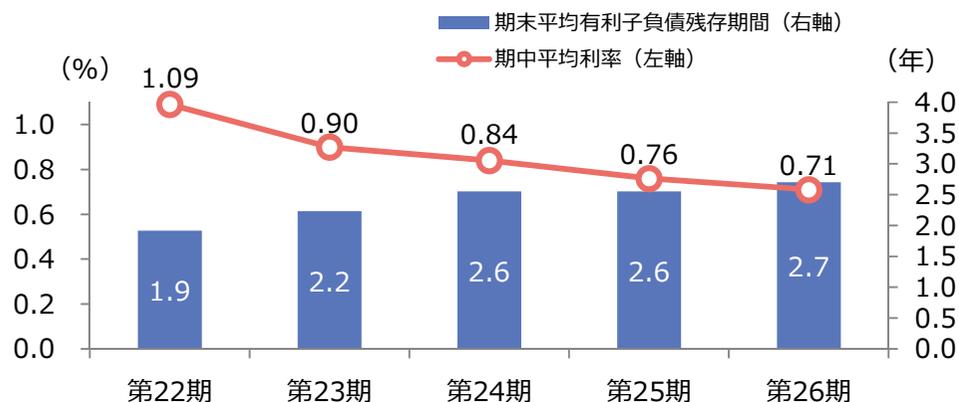
(投資法人債の発行状況)

	年限 (年)	発行額 (億円)	利率	発行時期
第1回債	3	50	0.830%	2011年2月
第2回債	3	50	0.760%	2012年2月
第3回債	3	60	0.450%	2013年2月
第4回債	3	50	0.241%	2014年2月
第5回債	3	40	0.181%	2015年2月
第6回債	12	10	1.066%	2015年2月

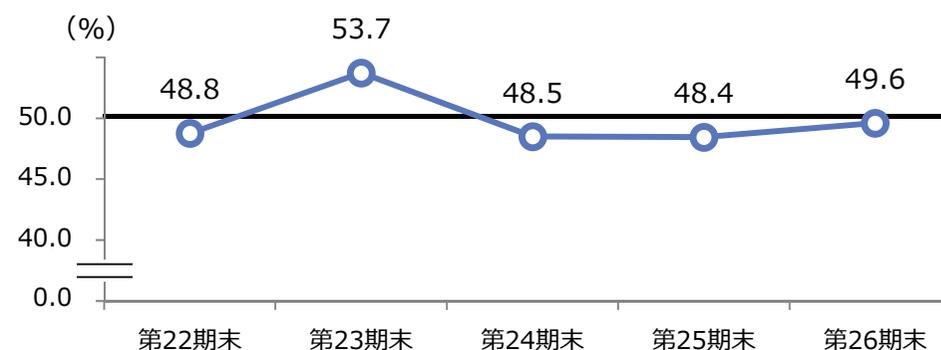
償還済

今期発行

■ 期中平均利率及び期末平均有利子負債残存期間の推移



■ LTVの推移



2. 第26期（2015年3月期）決算概要

(単位：百万円)

	第26期 実績	第25期 実績	増減 (対前期比)		第26期 予想 (注)
営業収益	13,156	8,946	4,210	47.1%	13,217
営業利益	6,407	5,319	1,088	20.5%	6,232
経常利益	5,750	4,696	1,054	22.5%	5,568
当期純利益	5,566	4,695	871	18.6%	5,379
分配金総額	5,175	4,695	480	10.2%	5,016
1口当たり分配金 (円)	3,921	3,557	364	10.2%	3,800
発行済投資口数 (口)	1,320,000	1,320,000	—	—	1,320,000

(注) 2014年11月13日公表

(前期比における主な要因)

- 銀座MTRビル譲渡益 +3,517百万円
- 賃料収入等の増加 (紀尾井町ビル、大崎MTビル等) +1,078百万円
- 賃料収入等の減少 (銀座MTRビル、三田MTビル等) ▲385百万円
- 三田MTビル譲渡損 ▲2,605百万円
- 賃貸事業費用の増加 ▲363百万円
- 修繕費の増加 ▲76百万円
- 借入金増加に伴う支払利息の増加 ▲28百万円
- 内部留保(圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額)の計上 ▲574百万円

(圧縮積立金▲388百万円、法人税等調整額▲185百万円)

■ 有利子負債の状況（第26期末現在）

有利子負債残高（百万円）	171,000
短期借入金	17,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	138,000
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）	49.6%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	90.1%
固定金利比率	90.1%
期中平均利率	0.71%
短期借入金	0.36%
長期借入金・投資法人債	0.79%
平均有利子負債残存期間（年）	2.7

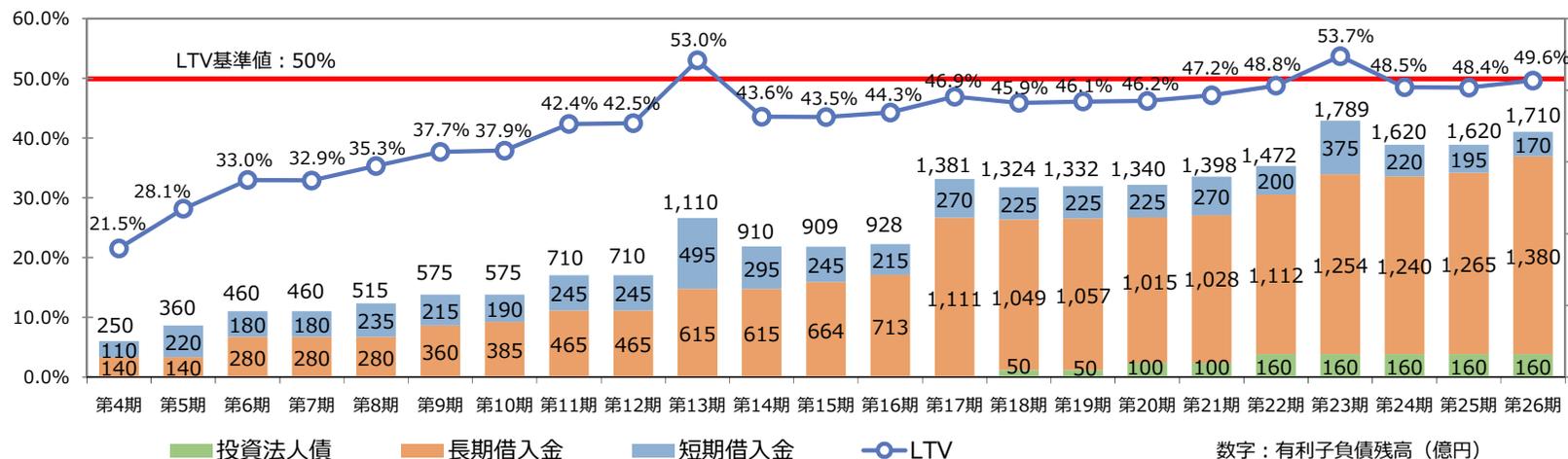
■ 格付の状況（第26期末現在）

信用格付業者	： 株式会社日本格付研究所（J C R）
格付対象	： 長期発行体格付
格付（見通し）	： A A （安定的）

■ 有利子負債残高内訳（第26期末現在）

区分	調達先	残高 （百万円）	構成比 （%）
借入金	みずほ銀行	32,000	18.7%
	三井住友銀行	27,500	16.1%
	三井住友信託銀行	20,500	12.0%
	三菱UFJ信託銀行	19,000	11.1%
	三菱東京UFJ銀行	17,000	9.9%
	日本政策投資銀行	15,000	8.8%
	福岡銀行	5,500	3.2%
	あおぞら銀行	4,500	2.6%
	りそな銀行	4,500	2.6%
	オリックス銀行	3,000	1.8%
	日本生命保険	2,500	1.5%
	八十二銀行	1,000	0.6%
	みずほ信託銀行	1,000	0.6%
	足利銀行	1,000	0.6%
	第一生命保険	500	0.3%
	西日本シティ銀行	500	0.3%
小計		155,000	90.6%
投資法人債		16,000	9.4%
有利子負債残高合計		171,000	100.0%

■ 期末有利子負債残高及びLTVの推移



上位10投資主一覧

■ 第25期末（発行済投資口数 1,320,000口）

投資主名	所有投資口数	所有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	333,345口	25.25%
株式会社森トラスト・ホールディングス	300,000口	22.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	85,732口	6.49%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	71,711口	5.43%
野村信託銀行株式会社（投信口）	52,795口	4.00%
株式会社MAプラットフォーム	50,070口	3.79%
メットライフ生命保険株式会社	13,600口	1.03%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	12,427口	0.94%
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	10,000口	0.76%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	9,598口	0.73%
上位10投資主合計	939,278口	71.16%

■ 第26期末（発行済投資口数 1,320,000口）

投資主名	所有投資口数	所有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	347,247口	26.31%
株式会社森トラスト・ホールディングス	300,000口	22.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	113,736口	8.62%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	74,064口	5.61%
野村信託銀行株式会社（投信口）	48,670口	3.69%
株式会社MAプラットフォーム	30,070口	2.28%
森トラスト株式会社	20,000口	1.52%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	14,157口	1.07%
メットライフ生命保険株式会社	13,600口	1.03%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	10,444口	0.79%
上位10投資主合計	971,988口	73.64%

投資主構成

【投資口数割合】

■ 第25期末（発行済投資口数 1,320,000口）



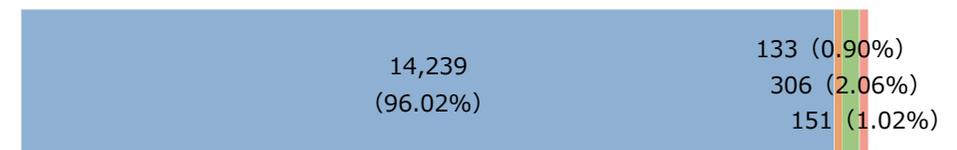
■ 第26期末（発行済投資口数 1,320,000口）



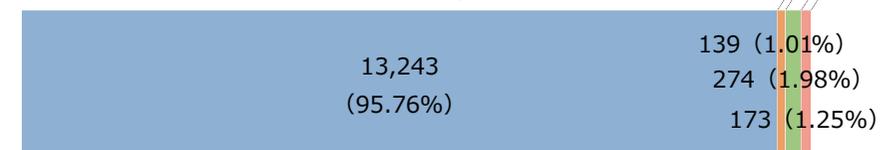
■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国人(法人・個人)

【投資主数割合】

■ 第25期末（総投資主数 14,829人）



■ 第26期末（総投資主数 13,829人）



■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国人(法人・個人)

第27期業績予想

第27期分配金予想：**3,800円**

第26期の予想分配金と同額、当期比▲121円

- 銀座MTRビルの譲渡益約38億円のうち内部留保約5.5億円見込
- 譲渡損約25億円とする物件譲渡を想定

(単位：百万円)

	第26期実績	第27期予想	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	13,156	13,001	▲ 155	▲ 1.2%
不動産賃貸事業収益 (b)	9,639	9,201	▲ 437	▲ 4.5%
賃貸事業収入	9,292	8,885	▲ 406	
その他賃貸事業収入	346	315	▲ 30	
不動産等売却益	3,517	3,800	282	8.0%
営業費用 (c)	6,748	6,801	52	0.8%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,645	3,821	175	4.8%
賃貸事業費用	3,645	3,821	175	
公租公課	941	993	51	
諸経費	1,100	1,242	141	
減価償却費 (e)	1,603	1,585	▲ 17	
不動産等売却損	2,605	2,500	▲ 105	▲ 4.1%
販売費及び一般管理費	497	480	▲ 17	▲ 3.4%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,993	5,380	▲ 613	▲ 10.2%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,597	6,965	▲ 631	▲ 8.3%
営業利益 (a)-(c)	6,407	6,199	▲ 208	▲ 3.2%
営業外収益	3	0	▲ 2	▲ 83.6%
営業外費用	660	632	▲ 28	▲ 4.3%
経常利益	5,750	5,568	▲ 182	▲ 3.2%
税引前当期純利益	5,750	5,568	▲ 182	▲ 3.2%
法人税等調整額	182	178	▲ 4	▲ 2.5%
当期純利益	5,566	5,389	▲ 177	▲ 3.2%

	第26期実績	第27期予想	第28期予想
	(2014/10/1~2015/3/31)	(2015/4/1~2015/9/30)	(2015/10/1~2016/3/31)
営業収益 (百万円)	13,156	13,001	8,867
営業利益 (百万円)	6,407	6,199	4,891
経常利益 (百万円)	5,750	5,568	4,239
当期純利益 (百万円)	5,566	5,389	4,319
分配金総額 (百万円)	5,175	5,016	4,488
1口当たり分配金 (円)	3,921	3,800	3,400
発行済投資口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000

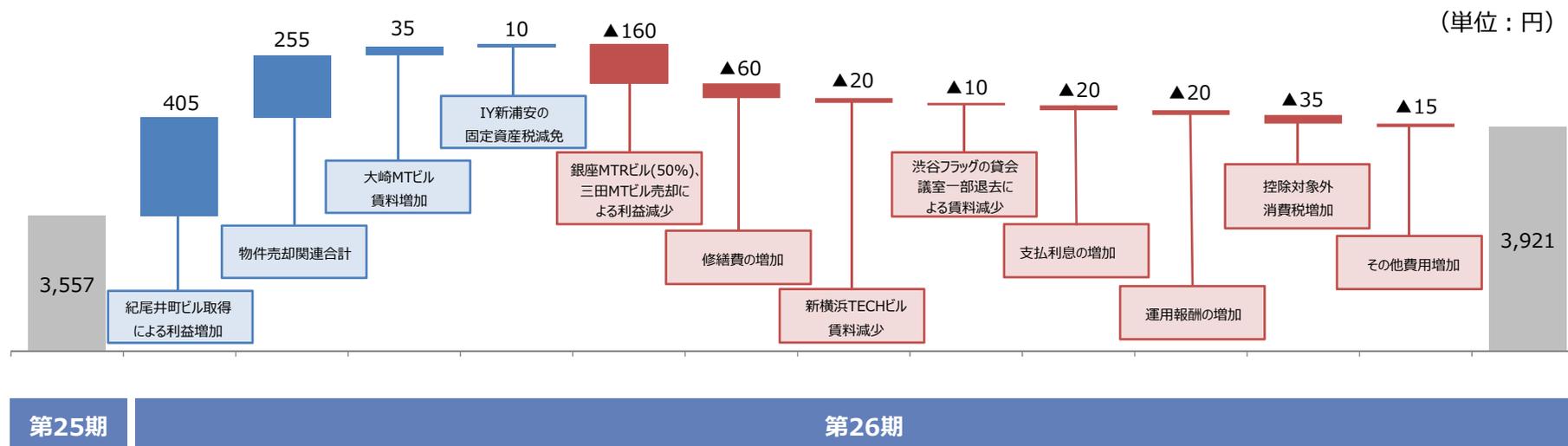
(注)第28期の分配金については内部留保を一部取り崩すことを前提としています。

■ 前提条件

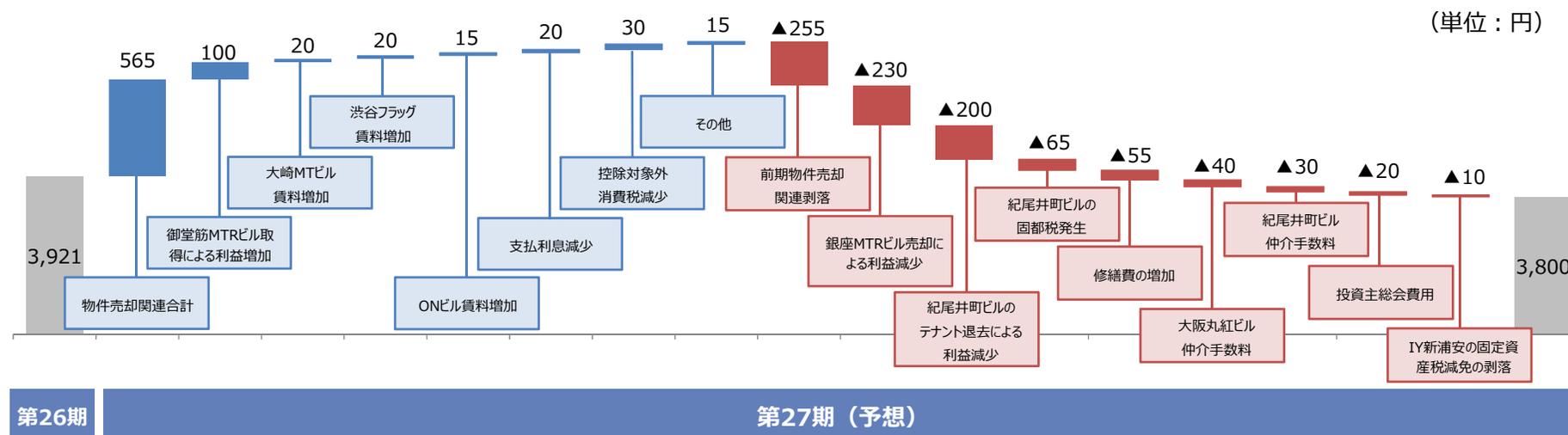
- 運用資産は、2015年3月31日現在保有している物件から2015年4月13日に譲渡した「銀座MTRビル」の共有持分50%を除き、2015年4月30日に取得した「御堂筋MTRビル」を加えた合計16物件を前提としています。現時点で譲渡を決定していませんが、第27期末において保有物件を譲渡することを想定しています。なお、譲渡物件を決定していないため、第28期の運用状況の予想においては、上記16物件がそのまま保有されることを前提としており、譲渡物件の賃貸事業収入・費用の剥落は織り込んでいません。但し、譲渡に伴う影響を勘案して賃貸事業損益を算出しています。
- 「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による不動産等売却益約38億円を想定しています。
- 第27期において、現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより不動産等売却損約25億円が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。
- 第27期に発生する見込みの「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による譲渡益の一部については「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額（178百万円）を計上したうえで、残額を圧縮積立金(373百万円)として繰り入れることを想定しています。
- 第28期の分配金の算定にあたっては、第27期までに留保した1,273百万円(圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計額)のうち249百万円を取り崩して分配することを前提としています。
- 発行済投資口数は、2015年3月31日現在の1,320,000口を前提としています。
- その他の前提条件につきましては、2015年5月14日公表の決算短信に記載されている「運用状況の見直し」をご覧ください。

当該第27期及び第28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ます、これらの額を保証するものではありません。

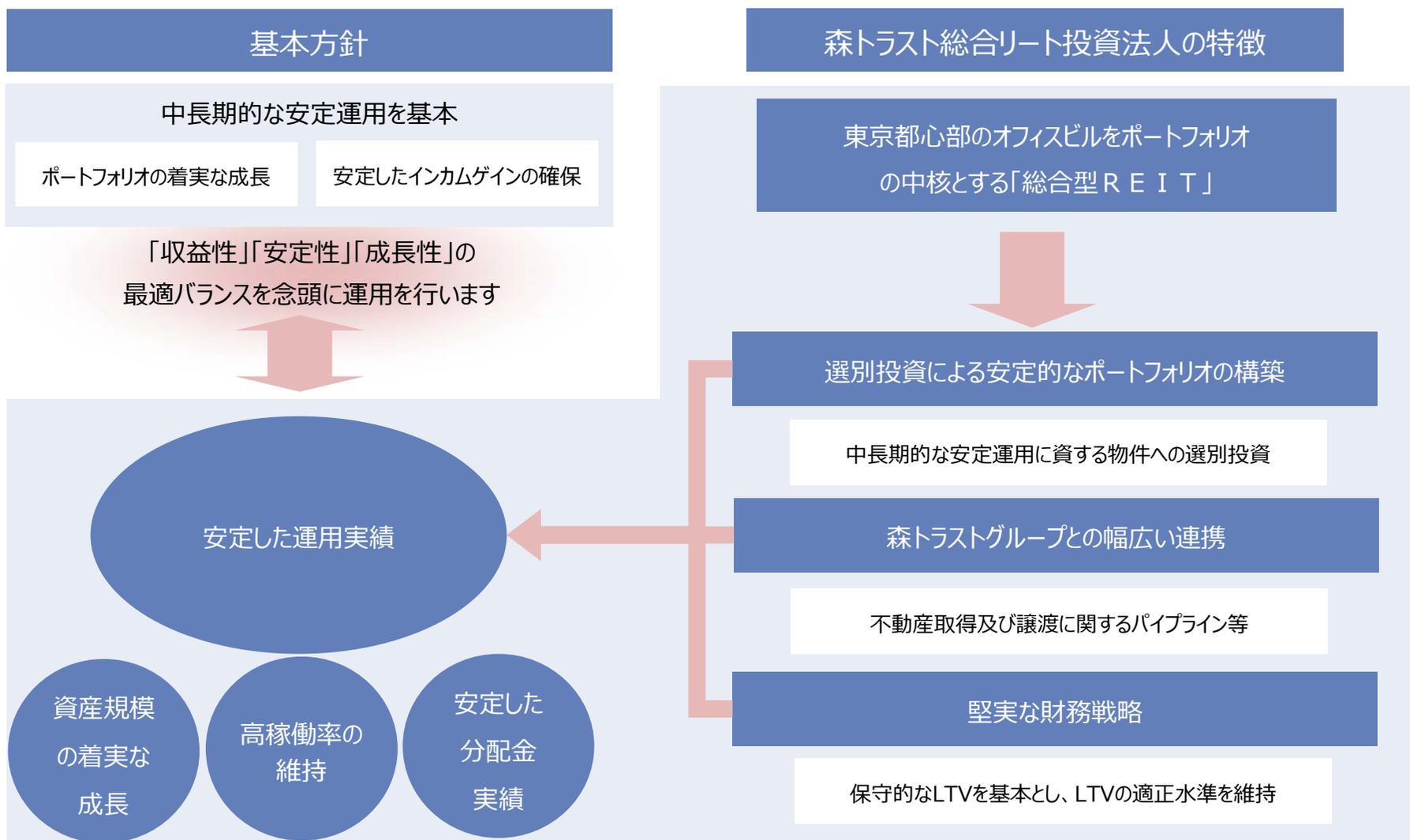
■ 第25期実績 - 第26期実績 (前期比 +364円)



■ 第26期実績 - 第27期予想 (当期比 ▲121円)



3. 基本方針・運用状況



■ 目標ポートフォリオと実績

(第26期末現在)

		地域				合計	
		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		
用途	オフィスビル	60～70%	61.0%	10～20%	7.8%	70～90%	68.8%
	商業施設	0～10%	15.7%	10～20%	15.5%	10～30%	31.2%
	その他 (注3)						
合計		60～80%	76.8%	20～40%	23.2%	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。

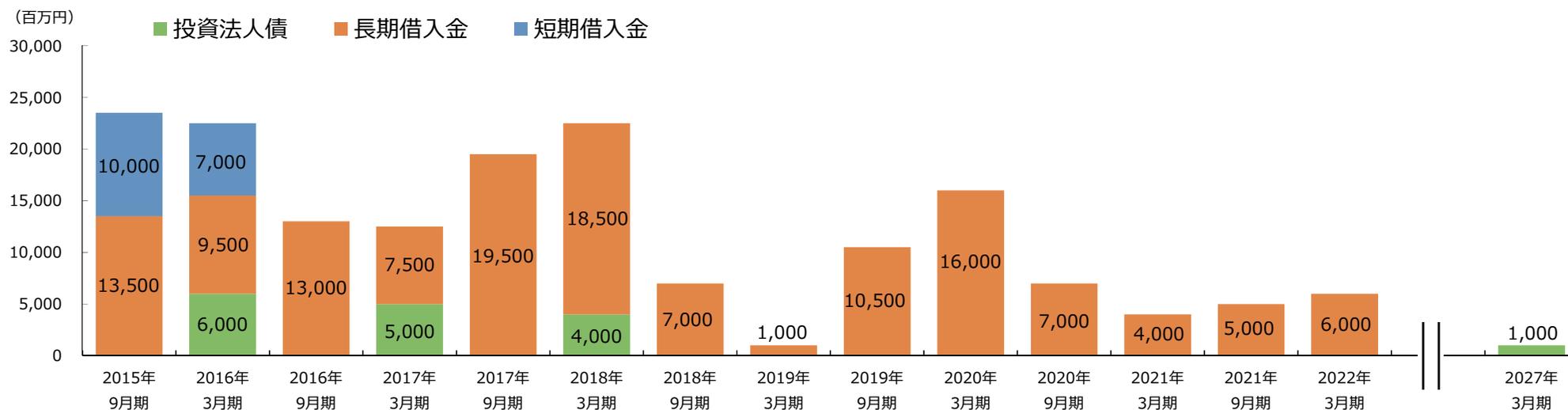
(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

財務方針と戦略

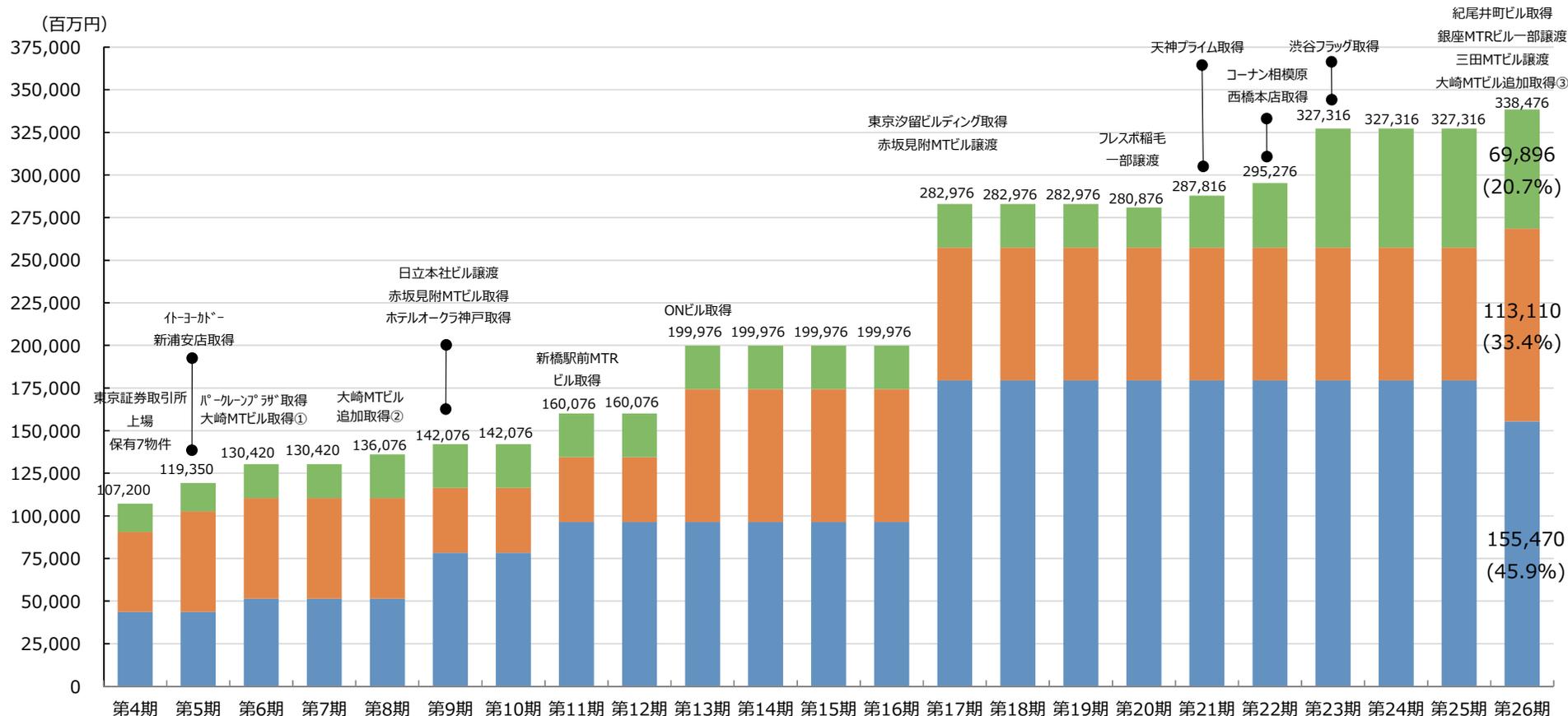
- 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- 投資法人債の発行も検討
- 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定

みずほ銀行 100億円 三井住友銀行 100億円

■ 返済期日の分散（第26期末現在）



■ 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
銀座MTRビル 大崎MTビル① 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	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 紀尾井町ビル 大崎MTビル(追加取得分)③	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)② 天神プライム コーナン相模原西橋本店 渋谷フラッグ

運用状況②：ポートフォリオの概要（第26期末現在）

3. 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26期 期末簿価 (百万円)	第26期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	PML (注9)	NOI利回り (注10)
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	8,000 (注1)	8,133	7,450	38,901.73 (注2)	8.1%	6.2%
	大阪丸紅ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,483	6,890	41,574.47	3.4%	4.2%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,681	4,580	25,187.22	8.7%	5.2%
	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 ③2015年1月30日 (②③は追加取得分)	14,386 (注3)	13,596	12,100	26,980.68 (注4)	11.5%	3.7%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	39,821	29,100	32,812.27	8.0%	2.7%
	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	105,750	119,300	191,394.06 (注5)	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	6,857	7,680	7,722.04	6.4%	6.3%
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	1989年11月	2014年10月1日	34,300	34,748	35,800	63,535.55 (注6)	11.3%	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	10,193	12,100	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	2,100 (注7)	2,193	2,670	(39,556.71) (注8)	-	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	11,329	11,400	57,621.38	18.9%	5.5%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,535	20,000	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	7,619	7,970	40,283.77	13.5%	6.0%
	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月24日	32,040	32,724	35,600	7,766.49	11.9%	4.1%
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	3,235	3,100	5,246.78	14.9%	4.5%
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	17,011	16,000	72,246.86	17.8%	5.0%
合計	-	-	-	-	338,476	329,916	331,740	-	4.9%	4.3%

(注1) 銀座MTRの取得価格については、2014年12月1日に共有持分の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である16,000百万円の50%に相当する価格を記載しています。

(注2) 銀座MTRビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が他の共有者と共有する専有部分の床面積に本投資法人の共有持分（100分の50）を乗じた面積は11,807.24㎡です。

(注3) 大崎MTビルの取得価格は、2005年3月31日(7,870百万円)、2005年10月28日(5,656百万円)及び2015年1月30日(860百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。

(注4) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

(注5) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。

(注6) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

(注7) フレスポ稲毛の取得価格については、2012年2月29日に信託土地の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8) 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9) 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10) NOI利回りは第26期NOIをもとに年換算して算出しています。

用途	物件名称	第25期 期末算定価額 (百万円)	第26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	14,600	7,450	(注1) ▲ 7,150	4.3%	▲0.1%	3.9%	4.4%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	12,000	-	▲ 12,000	-	-	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
	大阪丸紅ビル	6,910	6,890	▲ 20	5.1%	-	5.0%	4.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,380	4,580	200	5.8%	▲0.1%	5.6%	6.1%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	10,900	12,100	(注2) 1,200	4.2%	▲0.1%	3.9%	4.4%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	28,700	29,100	400	4.3%	▲0.1%	4.0%	4.5%	一般財団法人日本不動産研究所
	東京汐留ビルディング	117,900	119,300	1,400	4.0%	▲0.1%	4.0%	4.2%	株式会社立地評価研究所
	天神プライム	7,410	7,680	270	5.0%	▲0.2%	4.8%	5.3%	一般財団法人日本不動産研究所
	紀尾井町ビル	-	35,800	35,800	3.8%	-	3.6%	4.0%	大和不動産鑑定株式会社
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	12,100	12,100	-	5.5%	-	5.2%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	2,670	2,670	-	8.8%	-	8.4%	-(注3)	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	11,400	11,400	-	5.6%	-	5.4%	5.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	19,600	20,000	400	4.3%	▲0.1%	4.1%	4.5%	日本土地建物株式会社
	コーナン相模原西橋本店	7,830	7,970	140	5.7%	▲0.1%	5.4%	5.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	渋谷フラッグ	35,500	35,600	100	3.7%	-	3.5%	3.9%	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	3,100	90	4.1%	▲0.1%	4.8%	3.8%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	16,000	16,000	-	5.4%	-	5.2%	5.5%	株式会社立地評価研究所

	第25期 (百万円)	第26期 (百万円)	増減 (百万円)
期末算定価額合計 ①	310,910	331,740	20,830
期末簿価合計 ②	319,177	329,916	10,739
含み損益 ① - ②	▲ 8,267	1,823	10,090

(注1) 銀座MTRビルは、2014年12月1日付で共有持分50%を譲渡しました。

(注2) 大崎MTビルは、2015年1月30日付で共有持分を追加取得しました。

(注3) 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：賃貸借契約の概要（第26期末現在）

3. 基本方針・運用状況

用途	物件名称	テナント 総数	稼働率 (%)	主要なテナント			
				契約形態		賃貸借契約満了日	
オフィスビル	銀座MTRビル	5	99.9	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 (2015年3月末退去済)
	大阪丸紅ビル	14	93.0	丸紅リアルエステート マネジメント	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	90.5	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2016年9月30日
	大崎MTビル	(注1) 1	(注2) 100.0 (98.6)	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	100.0	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2017年3月31日
	東京汐留ビルディング	1	100.0	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	(注3) 13	(注3) 98.6	三井住友銀行	賃借人との直接契約 (注3)	定期建物賃貸借	2018年10月31日
	紀尾井町ビル	(注4) 28	(注4) 91.4 (90.8)	長島・大野・常松 法律事務所	賃借人との直接契約 (注4)	建物賃貸借	2015年7月 (2015年7月退去予定)
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	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	100.0	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	100.0	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	100.0	キムラヤセレクト	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2017年5月31日
	コーナン相模原西橋本店	1	100.0	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
	渋谷フラッグ	(注3) 3	(注3) 100.0	エイチ・アンド・エムヘネス・ アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注3)	- (注5)	- (注5)
住宅	パークレーンプラザ	18	100.0	-	-	-	-
ホテル	ホテルオークラ神戸	1	100.0	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
合計		98	(注6) 98.9 (98.8)				

(注1) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に運動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づくテナント総数は12です。

(注2) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に運動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注3) 天神プライム及び渋谷フラッグ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及び稼働率については、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。また、主要なテナント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。

(注4) 紀尾井町ビルは、事務所部分について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、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。なお、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数は61です。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、主要なテナント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。

(注5) テナントの同意が得られていないため、開示していません。

(注6) 合計の稼働率の括弧内には、大崎MTビル及び紀尾井町ビルのサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

不動産マーケットの環境

不動産投資市場

- ◆ 2014年の不動産投資は2013年に引き続き高水準で推移した。2015年に入っても同様のペースで進んでおり投資気運軟化の兆しは見られない。
- ◆ 資金調達環境が良好なことから用途を問わず取引価格の上昇傾向がみられるが、特に最近では、オフィスビルで賃料上昇期待を織り込んだ期待利回りの低下による価格の上昇が顕著であり、過熱感も感じられる。

不動産賃貸市場

- ◆ オフィスビルは首都圏・地方圏を問わず新規供給が少なかったことから空室率が低下している。特に東京都心の好立地の大型ビルは竣工前より大型テナントへの賃貸が決定し始めており、大型ビル全般的に品薄感が出てきている。
- ◆ 品薄感を反映し、募集条件の上昇のみならずテナント側も更新・再契約時における賃料値上げを許容する状況となってきている。

運用戦略

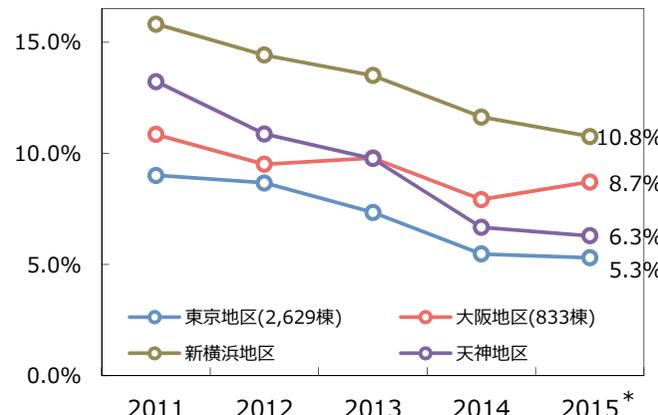
- 過熱感もある投資市場の中、警戒は必要だが投資機会の限られる東京都心部大型オフィスビルはポートフォリオの根幹となることからチャンスがあれば積極的に対応し、またそれ以外の地域、アセットタイプでは立地、テナントリスク、収益安定性等個別案件ごとに十分検討の上投資判断を行う。
- 最近の取引価格上昇はポートフォリオ改善のチャンスでもある。売却益を活用した低収益物件の処分、含み損の解消、新規優良物件への入れ替え等この機を捉え収益基盤強化を目指したポートフォリオマネジメントを行う。
- 近々大規模空室の発生が予定される紀尾井町、大阪丸紅両ビルは勿論それ以外の空室物件についても森トラストの協力を得つつ早期リースアップに努める。また、近隣において空室率低下の観測される物件はPMと連携し賃貸条件の改善に努める。

REITの物件取得額・件数の推移
(新規上場を加味)



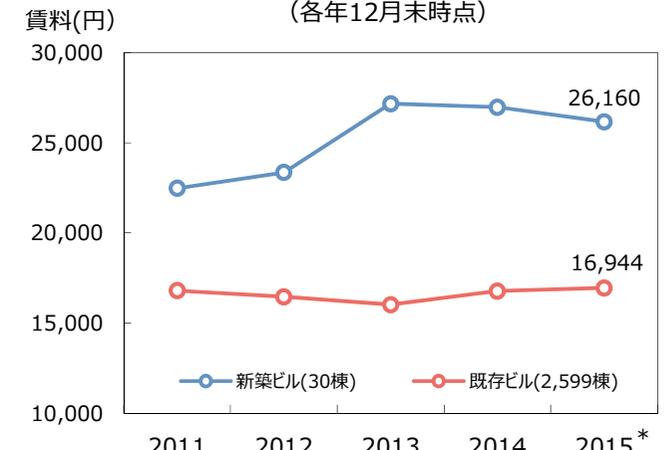
出典：公表資料を基に当社作成

東京・大阪・新横浜・天神地区のオフィスビル空室
(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)

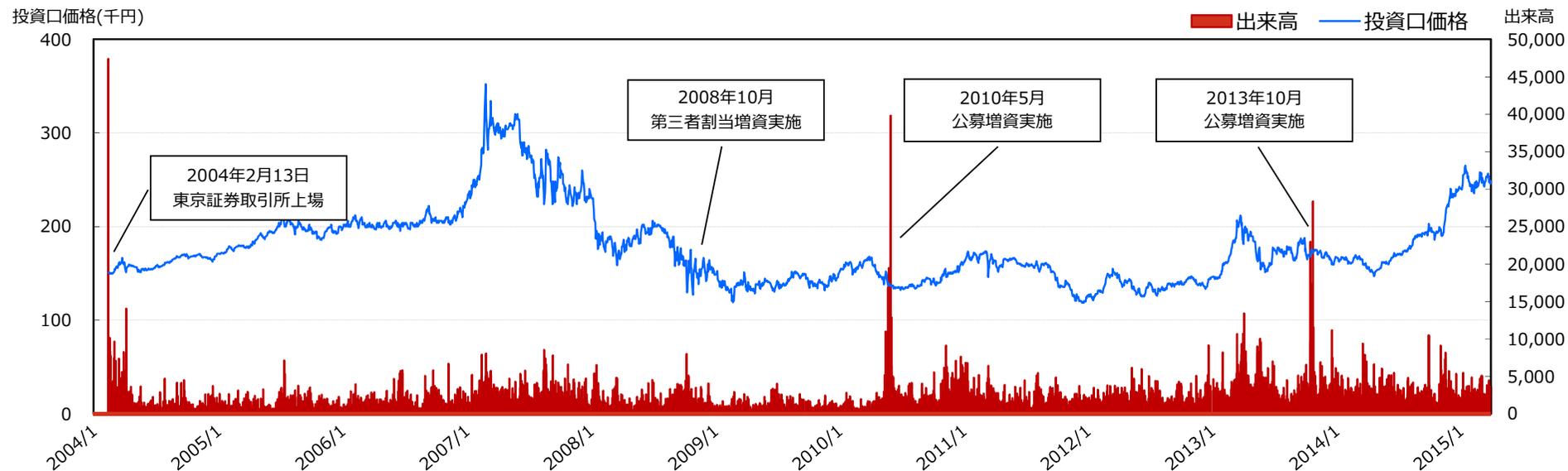


出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2015年3月末時点

4. 参考資料

■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2015年3月31日

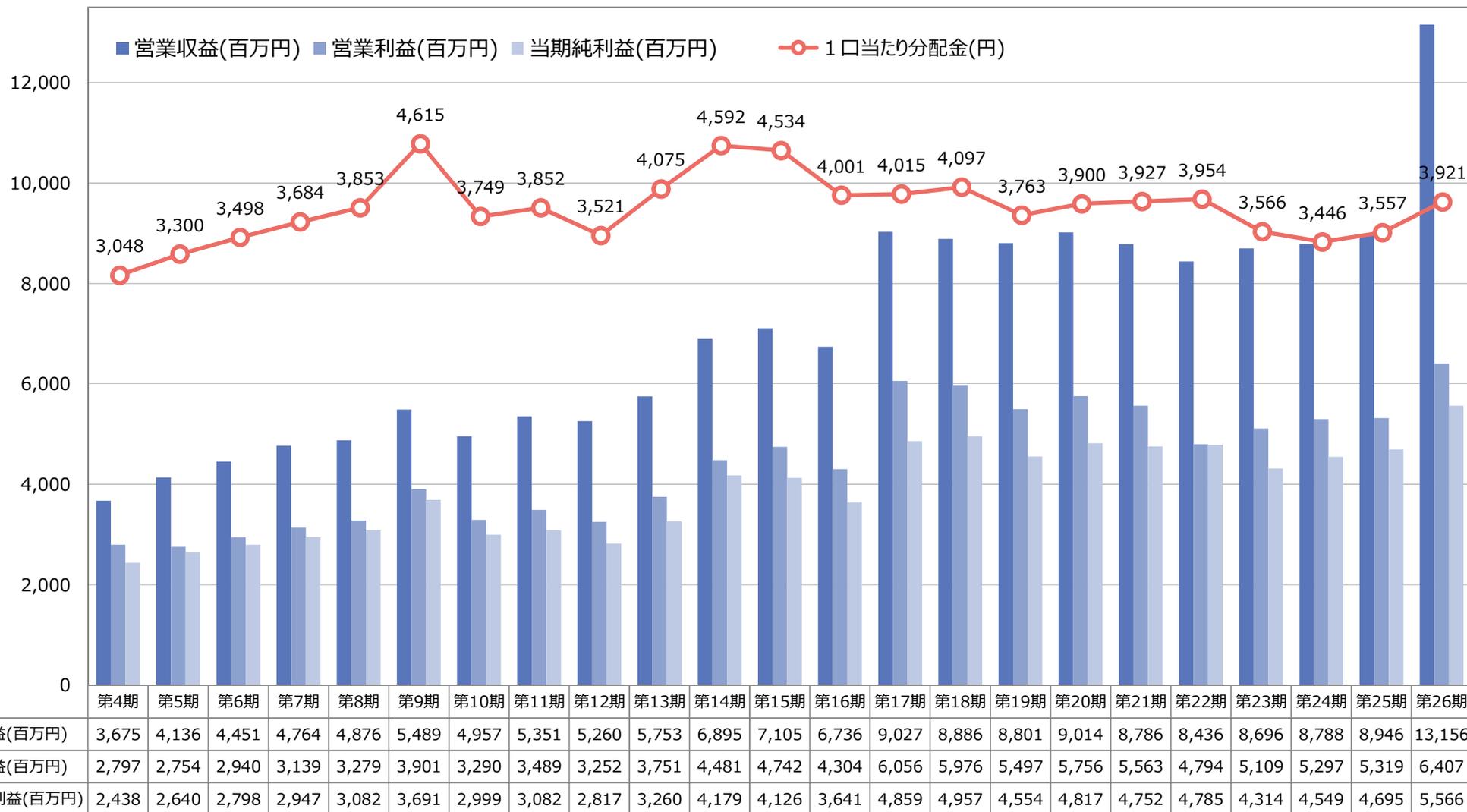


(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

■ 投資口価格パフォーマンス (終値ベース) 2004年2月13日～2015年3月31日

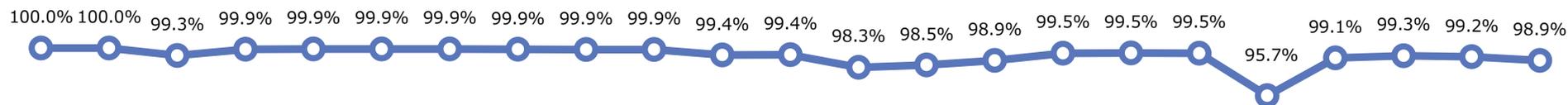


(百万円)



(注) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。分割前の分配金についても1口当たり分配金を5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

■ 上場来の期末稼働率の推移



■ 第26期末の稼働率等

総賃貸可能面積	総賃貸面積	稼働率 (注5)
501,107.00㎡	495,546.40㎡	98.9% (98.8%)

第4期 ('04/3)	第5期 ('04/9)	第6期 ('05/3)	第7期 ('05/9)	第8期 ('06/3)	第9期 ('06/9)	第10期 ('07/3)	第11期 ('07/9)	第12期 ('08/3)	第13期 ('08/9)	第14期 ('09/3)	第15期 ('09/9)	第16期 ('10/3)	第17期 ('10/9)	第18期 ('11/3)	第19期 ('11/9)	第20期 ('12/3)	第21期 ('12/9)	第22期 ('13/3)	第23期 ('13/9)	第24期 ('14/3)	第25期 ('14/9)	第26期 ('15/3)
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近10期)

		第17期 ('10/9)	第18期 ('11/3)	第19期 ('11/9)	第20期 ('12/3)	第21期 ('12/9)	第22期 ('13/3)	第23期 ('13/9)	第24期 ('14/3)	第25期 ('14/9)	第26期 ('15/3)
オフィスビル	銀座MTRビル	85.6%	85.6%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
	大阪丸紅ビル	100%	100%	100%	100%	100%	84.8%	89.0%	93.4%	93.0%	93.0%
	新横浜TECHビル	73.4%	83.1%	89.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%	89.5%	89.5%	90.5%
	大崎MTビル (注2)	100% (100%)	100% (85.3%)	100% (89.5%)	100% (92.7%)	100% (96.9%)	100% (85.9%)	100% (65.3%)	100% (83.8%)	100% (98.6%)	100% (98.6%)
	ONビル	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%	100%	100%	100%
	天神プライム (注3)	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	98.6%
紀尾井町ビル (注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.4% (90.8%)
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%
	フレスポ稲毛	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%	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
渋谷フラッグ (注3)	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	
住宅	パークレーンプラザ	81.2%	86.7%	91.4%	96.7%	94.1%	85.1%	95.9%	100%	92.7%	100%
	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合計 (注5)		98.5%	98.9%	99.5%	99.5%	99.5%	95.7%	99.1% (95.2%)	99.3% (97.7%)	99.2% (98.0%)	98.9% (98.8%)

(注1) 各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。

(注2) 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おり、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注3) 渋谷フラッグ及び天神プライムは、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。

(注4) 紀尾井町ビルは、事務所部分について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、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注5) 合計の稼働率の括弧内には、大崎MTビル、紀尾井町ビルについてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

(単位：千円)

	全体		銀座MTRビル(注2)		三田MTビル(注2)		大阪丸紅ビル		新横浜TECHビル		大崎MTビル(注2)		ONビル		東京汐留ビルディング		天神プライム	
	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期
不動産賃貸事業収益	9,639,109	8,946,134	(注1)-	(注1)-	59,777	131,185	497,190	495,630	383,219	410,176	295,339	249,121	(注1)-	(注1)-	2,795,000	2,795,000	266,824	267,272
家賃	8,783,149	8,223,513	-	-	59,777	131,178	425,542	416,420	234,271	256,457	294,996	248,774	-	-	2,795,000	2,795,000	228,279	228,220
共益費	385,754	289,130	-	-	-	-	-	-	81,768	83,367	-	-	-	-	-	-	22,179	23,220
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	346,596	309,881	-	-	-	6	71,647	79,210	67,179	70,351	343	347	-	-	-	-	16,365	15,830
不動産賃貸事業費用	3,645,816	3,206,002	(注1)-	(注1)-	63,661	99,810	327,929	324,569	252,858	212,299	95,925	112,160	(注1)-	(注1)-	932,379	932,321	78,547	80,529
公租公課	941,464	961,929	-	-	36,872	41,666	83,068	83,074	29,386	29,391	34,020	34,021	-	-	374,138	374,139	21,083	21,084
固定資産税	939,538	958,054	-	-	36,872	41,666	82,394	82,399	29,386	29,391	34,020	34,021	-	-	374,138	374,139	21,083	21,084
その他公租公課	1,926	3,875	-	-	-	-	674	674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	1,100,571	801,388	-	-	1,078	6,802	153,956	148,773	174,842	134,774	6,294	24,116	-	-	3,730	3,751	29,319	31,412
管理業務費	493,527	307,474	-	-	-	2,143	75,358	75,370	64,648	65,778	-	8,778	-	-	-	-	7,265	9,711
水道光熱費	332,386	299,953	-	-	-	-	64,896	66,625	64,352	65,645	-	-	-	-	-	-	13,988	14,133
損害保険料	23,766	22,986	-	-	539	638	1,573	1,582	801	806	753	738	-	-	3,730	3,751	204	205
信託報酬	6,350	5,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	750
その他費用	244,540	165,574	-	-	538	4,020	12,127	5,195	45,038	2,544	5,541	14,599	-	-	-	-	7,110	6,611
減価償却費	1,603,780	1,442,685	-	-	25,710	51,341	90,903	92,720	48,630	48,133	55,610	54,022	-	-	554,510	554,430	28,144	28,032
不動産賃貸事業損益	5,993,293	5,740,131	286,050	459,629	▲ 3,883	31,374	169,261	171,061	130,360	197,876	199,413	136,961	454,807	514,765	1,862,620	1,862,678	188,277	186,742
減価償却費控除前利益(NOI)	7,597,073	7,182,816	331,557	519,506	21,826	82,715	260,165	263,782	178,991	246,010	255,024	190,984	541,499	600,866	2,417,131	2,417,108	216,421	214,775

	紀尾井町ビル(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		渋谷フラッグ		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期
不動産賃貸事業収益	1,029,727	-	395,045	395,050	123,609	123,609	378,165	378,165	459,000	459,000	(注1)-	(注1)-	(注1)-	(注1)-	94,619	93,587	632,867	637,690
家賃	832,894	-	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	-	-	-	-	84,779	83,298	632,867	637,690
共益費	99,264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	97,569	-	45	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	796	1,245	-	-
不動産賃貸事業費用	495,766	-	133,647	135,832	8,269	8,270	120,900	171,691	72,337	73,367	(注1)-	(注1)-	(注1)-	(注1)-	34,456	34,271	353,742	322,436
公租公課	-	-	40,204	40,208	7,269	7,270	33,691	43,738	29,857	29,857	-	-	-	-	6,806	6,810	94,975	94,976
固定資産税	-	-	40,204	40,208	7,269	7,270	33,691	43,738	29,857	29,857	-	-	-	-	6,806	6,810	94,975	94,976
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	299,876	-	10,612	12,958	1,000	1,000	13,228	54,694	1,403	2,433	-	-	-	-	15,260	14,948	61,693	33,782
管理業務費	216,705	-	1,620	1,710	-	-	1,620	1,710	1,200	1,200	-	-	-	-	8,942	8,414	-	-
水道光熱費	68,829	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,332	3,411	-	-
損害保険料	1,623	-	974	979	-	-	2,776	2,791	203	204	-	-	-	-	159	160	8,375	8,472
信託報酬	950	-	-	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
その他費用	11,767	-	8,018	10,268	-	-	8,832	50,192	-	1,029	-	-	-	-	2,825	2,961	51,317	23,310
減価償却費	195,890	-	82,831	82,666	-	-	73,979	73,259	41,076	41,076	-	-	-	-	12,389	12,513	197,073	193,677
不動産賃貸事業損益	533,960	-	261,397	259,217	115,339	115,338	257,264	206,473	386,662	385,632	182,250	185,402	630,219	652,408	60,163	59,315	279,125	315,253
減価償却費控除前利益(NOI)	729,851	-	344,229	341,883	115,339	115,338	331,244	279,732	427,739	426,709	223,684	226,836	653,616	675,805	72,552	71,828	476,198	508,931

(注1) 銀座MTRビル、ONビル、コーナン相模原西橋本店及び渋谷フラッグ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26期中の物件売買 「銀座MTRビル」一部譲渡(2014年12月1日)、「三田MTビル」譲渡(2014年12月10日) / 「紀尾井町ビル」取得(2014年10月1日)、「大崎MTビル」追加取得(2015年1月30日)

期末有利子負債の状況

■ 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
みずほ銀行	3,000	変動	2014年4月11日	2015年4月10日
りそな銀行	500		2014年5月30日	2015年5月29日
三菱UFJ信託銀行	5,000		2014年8月29日	2015年8月31日
りそな銀行	1,000		2014年8月29日	2015年8月31日
三菱東京UFJ銀行	500		2014年8月29日	2015年8月31日
三井住友銀行	1,500		2014年10月17日	2015年10月16日
みずほ銀行	1,500		2015年2月27日	2016年2月29日
三井住友信託銀行	1,500		2015年2月27日	2016年2月29日
みずほ信託銀行	1,000		2015年2月27日	2016年2月29日
三菱UFJ信託銀行	1,500		2015年3月31日	2016年3月31日
計	17,000			

■ 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
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
みずほ銀行	5,000		2013年4月12日	2016年4月12日
福岡銀行	1,000		2013年4月24日	2016年4月22日
りそな銀行	1,000		2013年4月24日	2016年4月22日
三井住友信託銀行	2,000		2012年8月31日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000		2013年8月30日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000		2011年8月31日	2016年8月31日
三井住友銀行	1,000		2013年8月30日	2016年8月31日
日本政策投資銀行	500		2013年8月30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	2,000		2014年1月24日	2017年1月31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
八十二銀行	1,000		2014年2月28日	2017年2月28日
第一生命保険	500		2014年2月28日	2017年2月28日
みずほ銀行	4,000		2013年10月11日	2017年4月11日
あおぞら銀行	1,000		2013年10月11日	2017年4月11日
足利銀行	1,000		2013年4月24日	2017年4月24日
三井住友信託銀行	5,500		2014年8月29日	2017年8月31日
みずほ銀行	4,000		2014年8月31日	2017年8月31日
三菱UFJ信託銀行	1,000	2014年8月29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	
三井住友信託銀行	1,000	2014年10月1日	2017年9月29日	
三井住友信託銀行	1,000	2014年12月26日	2017年12月26日	
三菱UFJ信託銀行	1,000	2014年12月26日	2017年12月26日	

三井住友銀行	5,000	固定	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
三菱東京UFJ銀行	5,000		0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
みずほ銀行	3,000		0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
オリックス銀行	2,000		0.75%	2013年3月19日	2018年3月19日
日本政策投資銀行	1,500		0.84%	2013年4月24日	2018年3月19日
みずほ銀行	3,000		0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
あおぞら銀行	1,000		0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
福岡銀行	1,000		0.63%	2014年5月30日	2018年5月31日
オリックス銀行	1,000		0.78%	2013年8月30日	2018年8月30日
日本政策投資銀行	1,000		0.99%	2012年8月31日	2018年8月31日
三井住友銀行	1,000		0.72%	2014年2月28日	2019年2月28日
日本政策投資銀行	2,000		0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
みずほ銀行	1,000		0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
三井住友銀行	3,000		0.96%	2013年4月24日	2019年4月24日
三菱東京UFJ銀行	2,000		1.04%	2013年8月30日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500		0.69%	2014年8月29日	2019年8月30日
日本政策投資銀行	1,000		1.12%	2012年8月31日	2019年8月30日
三井住友銀行	5,000		1.04%	2013年4月12日	2019年10月11日
三井住友銀行	2,000		0.97%	2013年10月11日	2019年10月11日
みずほ銀行	1,500		0.64%	2014年10月17日	2019年10月17日
みずほ銀行	1,000		0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500		0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
りそな銀行	500		0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
日本生命保険	500		0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
西日本シティ銀行	500		0.57%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500		0.62%	2015年1月30日	2020年1月31日
三井住友信託銀行	3,000		0.63%	2015年2月27日	2020年2月28日
日本政策投資銀行	1,000		0.88%	2014年3月12日	2020年3月12日
三菱東京UFJ銀行	4,000		1.07%	2013年4月24日	2020年4月24日
三菱東京UFJ銀行	3,000		1.18%	2013年8月30日	2020年8月31日
三井住友銀行	3,000	1.09%	2013年10月11日	2020年10月9日	
日本政策投資銀行	1,000	1.02%	2014年3月12日	2021年3月12日	
三井住友銀行	5,000	1.02%	2014年4月11日	2021年4月9日	
三菱東京UFJ銀行	1,500	0.89%	2014年10月1日	2021年10月1日	
三井住友銀行	1,000	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日	
あおぞら銀行	500	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日	
日本政策投資銀行	3,000	0.84%	2015年2月27日	2022年2月28日	
計	138,000				

■ 投資法人債

銘柄	期末残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限
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
第4回無担保投資法人債	5,000	0.24%	2014年2月24日	2017年2月24日
第5回無担保投資法人債	4,000	0.18%	2015年2月26日	2018年2月26日
第6回無担保投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
計	16,000			

(注) 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： 171,000百万円

(単位：千円)

	前期 (第25期) (2014/9/30)	当期 (第26期) (2015/3/31)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	15,194,649	14,713,306	▲481,343	▲3.2%
現金及び預金	13,307,571	12,255,769	▲1,051,802	
信託現金及び信託預金	1,747,821	2,289,209	541,388	
その他の流動資産	139,256	168,327	29,070	
固定資産	319,200,625	329,931,412	10,730,787	3.4%
有形固定資産	319,177,400	329,916,402	10,739,001	3.4%
建物等	38,237,642	34,767,550	▲3,470,091	
土地	182,127,407	161,791,418	▲20,335,989	
信託建物等	12,967,151	18,128,493	5,161,341	
信託土地	85,845,199	115,228,939	29,383,740	
無形固定資産	240	412	172	71.7%
ソフトウェア	-	172	172	
その他	240	240	-	
投資その他の資産	22,984	14,598	▲8,386	▲36.5%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	9,382	996	▲8,386	
その他	3,602	3,602	-	
繰延資産	33,777	49,587	15,809	46.8%
投資法人債発行費	33,777	49,587	15,809	
資産合計	334,429,053	344,694,306	10,265,253	3.1%
負債の部				
流動負債	46,066,140	48,654,334	2,588,193	5.6%
未払金等	1,097,041	1,118,067	21,026	
短期借入金	19,500,000	17,000,000	▲2,500,000	
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	6,000,000	1,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	23,000,000	4,000,000	
前受金	1,459,285	1,498,555	39,269	
その他の流動負債	9,813	37,711	27,897	
固定負債	129,580,170	136,385,546	6,805,375	5.3%
投資法人債	11,000,000	10,000,000	▲1,000,000	
長期借入金	107,500,000	115,000,000	7,500,000	
預り敷金及び保証金	10,781,923	10,776,858	▲5,064	
信託預り敷金及び保証金	247,752	375,436	127,684	
繰延税金負債	50,495	233,251	182,756	
負債合計	175,646,311	185,039,881	9,393,569	5.3%
純資産の部				
投資主資本	158,782,741	159,654,425	871,683	0.5%
出資総額	153,990,040	153,990,040	-	-
剰余金	4,792,701	5,664,385	871,683	18.2%
任意積立金	97,352	97,367	14	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,695,349	5,567,017	871,668	
純資産合計	158,782,741	159,654,425	871,683	0.5%
負債純資産合計	334,429,053	344,694,306	10,265,253	3.1%

(単位：千円)

	前期 (第25期) (2014/4/1~2014/9/30)	当期 (第26期) (2014/10/1~2015/3/31)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	8,946,134	13,156,941	4,210,807	47.1%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,946,134	9,639,109	692,975	7.7%
賃貸事業収入	8,636,252	9,292,512	656,259	
家賃	8,223,513	8,783,149	559,636	
共益費	289,130	385,754	96,623	
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	
その他賃貸事業収入	309,881	346,596	36,715	
不動産売却益	-	3,517,831	3,517,831	-
営業費用 (c)	3,626,309	6,748,954	3,122,645	86.1%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,206,002	3,645,816	439,814	13.7%
賃貸事業費用	3,206,002	3,645,816	439,814	
公租公課	961,929	941,464	▲20,464	
諸経費	801,388	1,100,571	299,182	
管理業務費	307,474	493,527	186,052	
水道光熱費	299,953	332,386	32,433	
修繕費	147,291	223,486	76,194	
損害保険料	22,986	23,766	779	
その他費用	23,682	27,404	3,722	
減価償却費 (e)	1,442,685	1,603,780	161,095	
不動産売却損	-	2,605,715	2,605,715	-
販売費及び一般管理費	420,306	497,423	77,116	18.3%
資産運用報酬	304,335	329,273	24,937	
その他の営業費用	115,971	168,149	52,178	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,740,131	5,993,293	253,161	4.4%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,182,816	7,597,073	414,256	5.8%
営業利益 (a)-(c)	5,319,824	6,407,986	1,088,161	20.5%
営業外収益	8,259	3,044	▲5,214	▲63.1%
営業外費用	632,014	660,481	28,466	4.5%
支払利息	580,973	612,116	31,142	
投資法人債利息	38,914	36,316	▲2,597	
投資法人債発行費償却	12,127	12,048	▲78	
経常利益	4,696,069	5,750,549	1,054,479	22.5%
法人税等	873	183,626	182,753	20,930.8%
法人税、住民税及び事業税	884	868	▲15	
法人税等調整額	▲11	182,757	182,769	
当期純利益	4,695,196	5,566,923	871,726	18.6%
前期繰越利益	152	94	▲58	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,695,349	5,567,017	871,668	

■ 金銭の分配に係る計算書

項目	前期 (第25期) (2014/4/1～2014/9/30)	当期 (第26期) (2014/10/1～2015/3/31)
I. 当期末処分利益	4,695,349,041円	5,567,017,694円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,695,240,000円 (3,557円)	5,175,720,000円 (3,921円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	14,786円	391,297,694円
IV. 次期繰越利益	94,255円	0円

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (第25期) (2014/4/1～2014/9/30)	当期 (第26期) (2014/10/1～2015/3/31)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,696,069	5,750,549
減価償却費	1,442,685	1,603,780
その他	4,294	23,736,156
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,143,048	31,090,486
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	▲134,126	▲36,001,467
預り敷金保証金の収入・支出	150,003	122,619
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,877	▲35,878,847
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	▲2,500,000	▲2,500,000
長期借入れによる収入	17,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	▲14,500,000	▲5,500,000
投資法人債の発行による収入	-	5,000,000
投資法人債の償還による支出	-	▲5,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲27,858
分配金の支払額	▲4,551,065	▲4,694,195
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲4,551,065	4,277,946
現金及び現金同等物の増減額	1,607,860	▲510,414
現金及び現金同等物の期首残高	13,447,532	15,055,393
現金及び現金同等物の期末残高	15,055,393	14,544,978

		単位	第22期 (2013/3期)	第23期 (2013/9期)	第24期 (2014/3期)	第25期 (2014/9期)	第26期 (2015/3期)
期末総資産額	①	百万円	301,896	333,200	334,053	334,429	344,694
期末有利子負債額	②	百万円	147,200	178,975	162,000	162,000	171,000
期末純資産額	③	百万円	141,492	141,021	158,637	158,782	159,654
不動産賃貸事業損益	④	百万円	5,189	5,530	5,716	5,740	5,993
不動産売却益	⑤-1	百万円	-	-	-	-	3,517
不動産売却損	⑤-2	百万円	-	-	-	-	2,605
減価償却費	⑥	百万円	1,412	1,440	1,438	1,442	1,603
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	6,602	6,970	7,154	7,182	7,597
資本的支出	⑧	百万円	215	115	189	176	271
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	6,386	6,854	6,965	7,006	7,325
経常利益	⑩	百万円	4,017	4,315	4,550	4,696	5,750
当期純利益	⑪	百万円	4,785	4,314	4,549	4,695	5,566
FFO	⑫=⑪+⑥- ("⑤-1" - "⑤-2")	百万円	6,197	5,755	5,988	6,137	6,258
分配金総額	⑬	百万円	4,785	4,314	4,549	4,695	5,175
発行済投資口数	⑭	口	242,000	242,000	264,000	1,320,000	1,320,000
1口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	584,678	582,735	600,897	120,289	120,950
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	19,774	17,830	17,233	3,557	3,921
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	25,611	23,782	22,683	4,649	4,741
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		2.7%	2.6%	2.7%	2.8%	3.3%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		6.8%	6.1%	5.7%	5.9%	7.0%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		48.8%	53.7%	48.5%	48.4%	49.6%

(注) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。

	森トラスト総合リート投資法人 規約	第26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、以下の料率を下回す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1,497億円 経常利益370億円（2014年3月期）
賃貸運営施設	賃貸ビル96棟、ホテル・リゾート施設32ヶ所（2015年3月31日現在）
取扱面積	約194万㎡ （賃貸ビル約128万㎡、ホテル客室約7,200室）（2015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） 京橋トラストタワー 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） 御殿山トラストシティ（御殿山トラストタワー/御殿山トラストコート 他） 仙台トラストシティ（仙台トラストタワー/ザ・レジデンス一 番町） （東京汐留ビルディング） ●オフィスビル（上記都市開発事業以外） 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（全国12施設、東京マリオットホテルを含む） ラフォーレ&松尾ゴルフ倶楽部 コンラッド東京（東京汐留ビルディング） 翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都 ウェスティンホテル仙台（仙台トラストタワー） コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（京橋トラストタワー） 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 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）、 ホテルサンルートプラザ新宿（リース契約））

不動産事業
都市開発
オフィス賃貸
高級住宅賃貸・分譲
商業施設・貸会議室
エリアマネジメント
内装・リニューアル
管理運営

ホテル&リゾート事業
ホテル開発
ホテル誘致
ホテル投資
ホテル運営
ゴルフ場運営
法人会員制倶楽部運営
各種運営コンサルティング

投資事業
資本提携
業務提携
M&A
各種ファンド投資
不動産証券化
不動産投資信託関連
コンサルティング

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 企画財務部 (IR担当) (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)
電話番号	03-3568-8311

(ホームページのご紹介)

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

- 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。