



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21期決算説明資料  
(2012年9月期)

8961

# 目次

第1部	第21期ハイライト .....	2
第2部	第21期（2012年9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21期ハイライト

## 第21期ハイライト

第21期ハイライト

## 第21期ハイライト

- 第21期分配金実績：**19,639円** 当初予想比**+839円**、前期比**+135円**

天神プライム取得に伴う利益増加により、フレスポ稲毛譲渡による影響を補って増配

- 借入余力を活かした積極的な新規物件取得

**第21期新規取得物件：天神プライム**（2012年7月）

**第22期新規取得物件：コーナン相模原西橋本店**（2012年10月）

## 分配金予想

- 第22期予想：**19,000円** 当初予想比**+1,500円**、当期比**▲639円**

- 天神プライム、コーナン相模原西橋本店の取得による利益増加
- 三田MTビルの主要なテナントの退去に伴う利益減少
- 固定資産受贈益740百万円を特別利益に計上予定
- 当初予定していた内部留保の一部取崩し（分配金にして約300円）を取り止め

なお、第23期予想については、空室部分のリーシングや賃料改定状況等を鑑み、現時点で合理的な算出が困難なことから、予想の公表は控えます。

## 積極的な新規物件取得と成果

第21期ハイライト

### 物件取得の好機と捉え、多様な物件取得を積極的に推進 ～これまでのMTRの堅実な運用戦略は維持、借入余力を活用～

**ターゲット** 東京都心部の大型オフィスビルに拘らず、幅広く検討 → **利回りや立地等に着目し、中長期的観点から選別投資**

**資金調達** 金融機関からの信用力を裏付けとして、借入余力を活用

成果：東京都心部の大型オフィスビル中心のポートフォリオに新たに安定収益が見込める2物件が加わる

#### 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：69.4億円  
 想定NOI利回り：6.6%

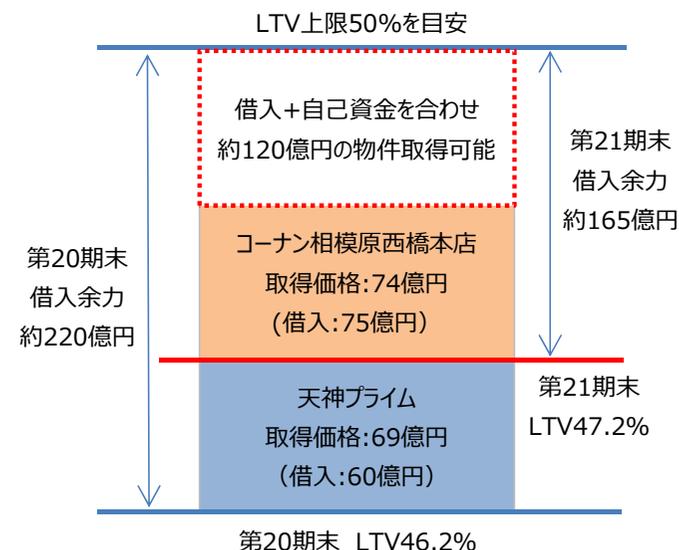
#### 第22期取得物件

**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：74.6億円  
 想定NOI利回り：6.1%

#### 今後の方針

- 優良物件への投資機会に備える→更なる成長を目指す
- 安定した財務基盤を裏付けとした多様な資金調達手段（借入・投資法人債・増資）を活用

#### LTVと借入余力のイメージ



## 第21期新規物件取得 天神プライム

第21期ハイライト

- 本投資法人として初めて福岡の物件を取得
- 九州最大の商業集積地である天神に所在し、都市型サービス産業を中心とするテナントニーズが期待できる立地
- 主要テナントの三井住友銀行との間で長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益を確保
- 取得時の想定NOI利回り：6.6%

### 物件概要

- 物件名：天神プライム
- 所在地：福岡市中央区天神
- 用途：オフィスビル
- 取得価格：6,940百万円
- 取得時鑑定評価額：7,320百万円
- 取得日：2012年7月12日
- 竣工年月：2008年10月
- 賃貸可能面積：5,993.80㎡
- 期末稼働率：100%
- 期末テナント数：14



## 第22期新規物件取得 コーナン相模原西橋本店

第21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）や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）
  - 賃貸借契約期間：2005年9月28日～2023年9月27日（残存契約期間：約11年）
- 取得時の想定NOI利回り：6.1%

### 物件概要

- 物件名：コーナン相模原西橋本店
- 所在地：相模原市緑区西橋本
- 用途：商業施設
- 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
- 賃貸可能面積：40,283.77㎡
- 稼働率：100%
- テナント数：1（コーナン商事）



## 保有物件の運用状況① 三田MTビル

第21期ハイライト

- 2012年11月30日をもって主要テナントである日立システムズとの賃貸借契約終了
- 築年数経過も耐震性能（1997年リニューアルにより耐震補強）及び仕様について、一定水準のスペックを確保
- リーシングの状況
  - 大口テナントの誘致を優先も、テナントの引合い状況如何で、柔軟に対応していく方針
  - 第22期予想には、新規テナントの入居を見込まず

### ■ 三田MTビル周辺環境トピックス

JR山手線新駅検討やアジアヘッドクォーター特区等  
→将来的なポテンシャル向上の可能性



公表、報道資料を基に当社作成



基準階専用部



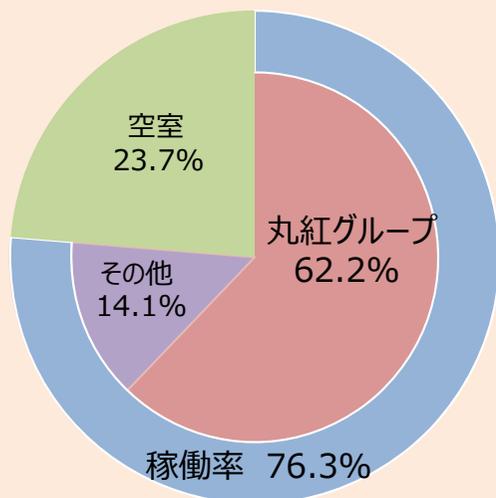
基準階ELVホール

## 保有物件の運用状況② 大阪丸紅ビル

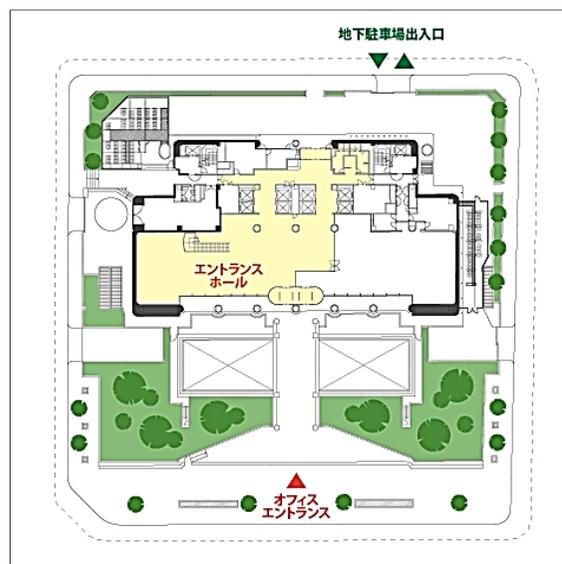
第21期ハイライト

- 2012年9月30日をもって丸紅とのマスターリース契約終了
- 当初予定どおり、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
  - 2012年10月1日現在の稼働率76.3%（丸紅グループ62.2%、その他14.1%）  
賃貸可能面積：22,571.81㎡
  - 空室部分のリーシングに注力
- マスターリース契約終了に伴い、テナントから固定資産を譲り受けたことにより、第22期（2013年3月期）に固定資産受贈益740百万円を特別利益に計上予定

大阪丸紅ビルの稼働状況  
(2012年10月1日現在)



建物配置図



(注) 2012年10月1日付で本物件の名称を「丸紅大阪本社ビル」から「大阪丸紅ビル」に変更しています。

第2部  
第21期（2012年9月期）決算概要

## 第21期決算の概況

## 第21期決算概要

(単位：百万円)

	第21期 実績	第20期 実績	増減 (対前期比)		第21期 予想 (注1)
営業収益	8,786	9,014	▲ 227	▲2.5%	8,644
営業利益	5,563	5,756	▲ 193	▲3.4%	5,376
経常利益	4,753	4,868	▲ 115	▲2.4%	4,550
当期純利益	4,752	4,817	▲ 64	▲1.3%	4,549
分配金総額	4,752	4,719	32	0.7%	4,549
1口当たり分配金 (円)	19,639	19,504	135	0.7%	18,800
					(注2) 19,400
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	-	-	242,000

(注1) 2012年5月15日公表

(注2) 2012年9月20日公表の分配金予想修正後の数値

第21期分配金は、天神プライム取得に伴う利益増加により、フレスポ稲毛譲渡による影響を補って、前期比+135円の増配

(前期比における主な要因)

- フレスポ稲毛の譲渡による影響等 ▲185百万円  
(譲渡益剥落▲246百万円、賃貸収支減▲86百万円、内部留保+147百万円)
- 天神プライムの取得による利益増加 +92百万円
- 固定資産税減少及びその他費用減少等 +59百万円
- 支払利息の減少 +63百万円

# 有利子負債及び格付の状況

第21期決算概要

## 有利子負債の状況（第21期末現在）

有利子負債残高（百万円）	139,825
短期借入金	27,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	102,825
投資法人債	10,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	47.2%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	80.7%
固定金利比率	80.7%
期中平均利率	1.20%
短期借入金	0.49%
長期借入金・投資法人債	1.36%

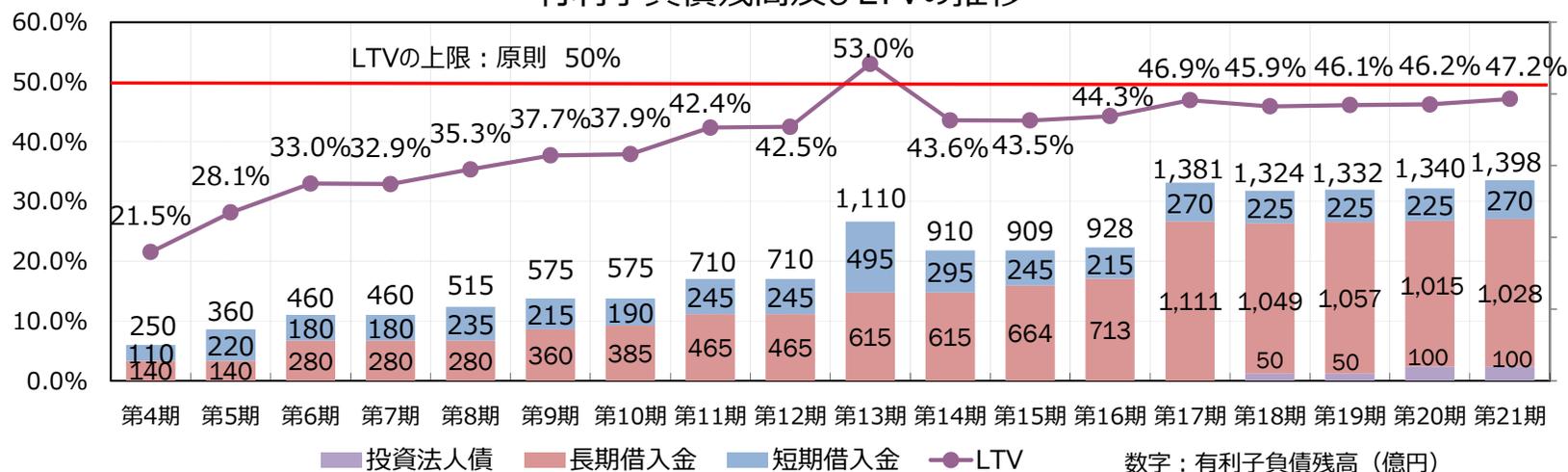
## 有利子負債残高内訳（第21期末現在）

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	27,500	19.7%
	三井住友銀行	24,000	17.2%
	三菱UFJ信託銀行	17,500	12.5%
	三井住友信託銀行	17,000	12.2%
	日本政策投資銀行	13,325	9.5%
	三菱東京UFJ銀行	13,000	9.3%
	福岡銀行	5,000	3.6%
	あおぞら銀行	3,000	2.1%
	第一生命保険	2,500	1.8%
	オリックス銀行	2,000	1.4%
	日本生命保険	2,000	1.4%
	りそな銀行	1,500	1.1%
	八十二銀行	1,000	0.7%
	みずほ信託銀行	500	0.4%
小計	129,825	92.8%	
投資法人債	10,000	7.2%	
有利子負債残高合計	139,825	100.0%	

## 格付の状況（第21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	： 長期優先債務
格付（見通し）	： AA（安定的）

## 有利子負債残高及びLTVの推移



# 投資主の状況

## 第21期決算概要

### 上位10投資主一覽

第20期（発行済投資口数242,000口）

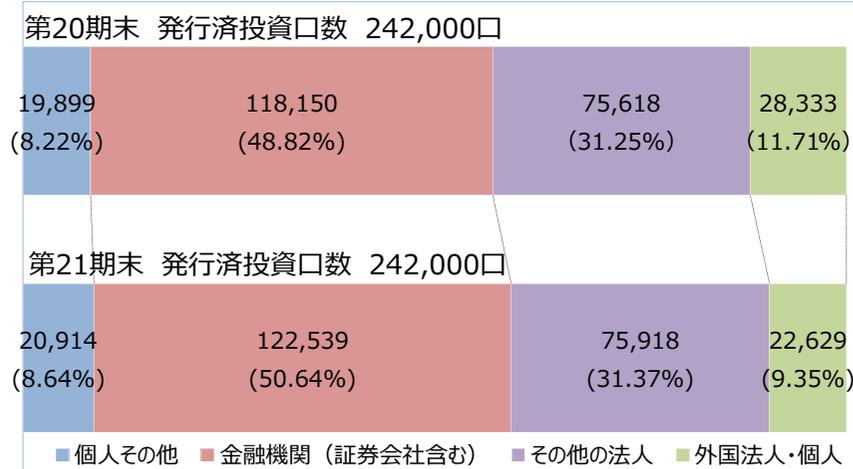
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	41,973口	17.34%
野村信託銀行株式会社(投信口)	16,289口	6.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,186口	6.28%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,718口	3.60%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S. A.	6,306口	2.61%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・ジー・エイカンパニー・ジェイ・ピー・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)	3,149口	1.30%
上位10投資主合計	168,916口	69.80%

第21期（発行済投資口数242,000口）

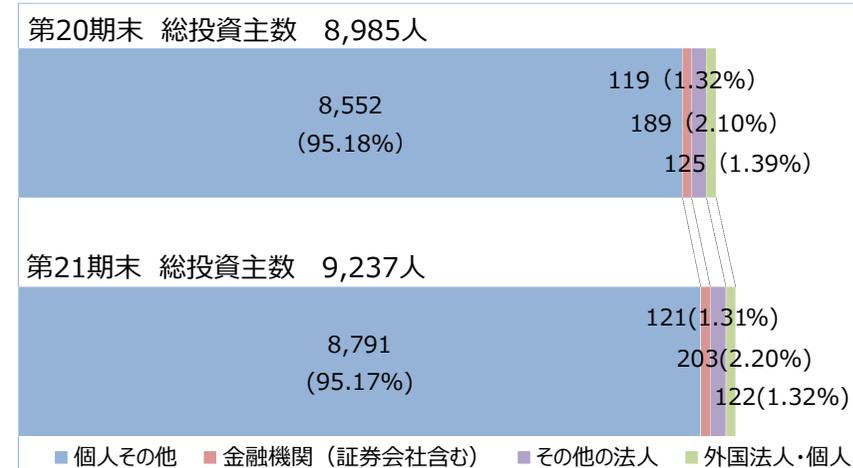
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	47,295口	19.54%
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,439口	5.55%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,090口	5.41%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,921口	3.27%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S. A.	6,522口	2.70%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジェイエイカンパニー・ジェイ・ピー・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%

### 投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



## 第22期業績予想

## 第21期決算概要

### 第22期業績予想

#### 第22期分配金予想：19,000円

- 天神プライム、コーナン相模原西橋本店の取得による利益増加
- 三田MTビルの主要テナントの退去に伴う利益減少
- 固定資産受贈益740百万円を特別利益に計上予定
- 当初予定していた内部留保の一部取崩し（分配金にして約300円）を取り止め

(単位：百万円)

	第22期予想	第21期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,432	8,786	▲ 354	▲ 4.0%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,432	8,786	▲ 354	▲ 4.0%
賃貸事業収入	8,200	8,570	▲ 369	
その他賃貸事業収入	231	216	15	
営業費用 (c)	3,761	3,222	538	16.7%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,344	2,835	509	18.0%
賃貸事業費用	3,344	2,835	509	
公租公課	856	882	▲ 25	
諸経費	1,064	647	417	
減価償却費 (e)	1,423	1,305	117	
販売費及び一般管理費	417	387	29	7.6%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,087	5,951	▲ 863	▲ 14.5%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	6,510	7,256	▲ 745	▲ 10.3%
営業利益 (a)-(c)	4,670	5,563	▲ 892	▲ 16.0%
営業外収益	0	20	▲ 20	▲ 97.6%
営業外費用	812	830	▲ 18	▲ 2.2%
経常利益	3,859	4,753	▲ 894	▲ 18.8%
特別利益	740	-	740	-
固定資産受贈益	740	-	740	
税引前当期純利益	4,599	4,753	▲ 154	▲ 3.2%
当期純利益	4,598	4,752	▲ 154	▲ 3.2%

	第21期実績	第22期予想
	(2012/4/1~2012/9/30)	(2012/10/1~2013/3/31)
営業収益 (百万円)	8,786	8,432
営業利益 (百万円)	5,563	4,670
経常利益 (百万円)	4,753	3,859
当期純利益 (百万円)	4,752	4,598
1口当たり分配金 (円)	19,639	19,000
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000

※第23期予想については、現時点で合理的な算出を行うことが困難なため、公表を控えます。開示が可能となった時点で公表します。

### 前提条件

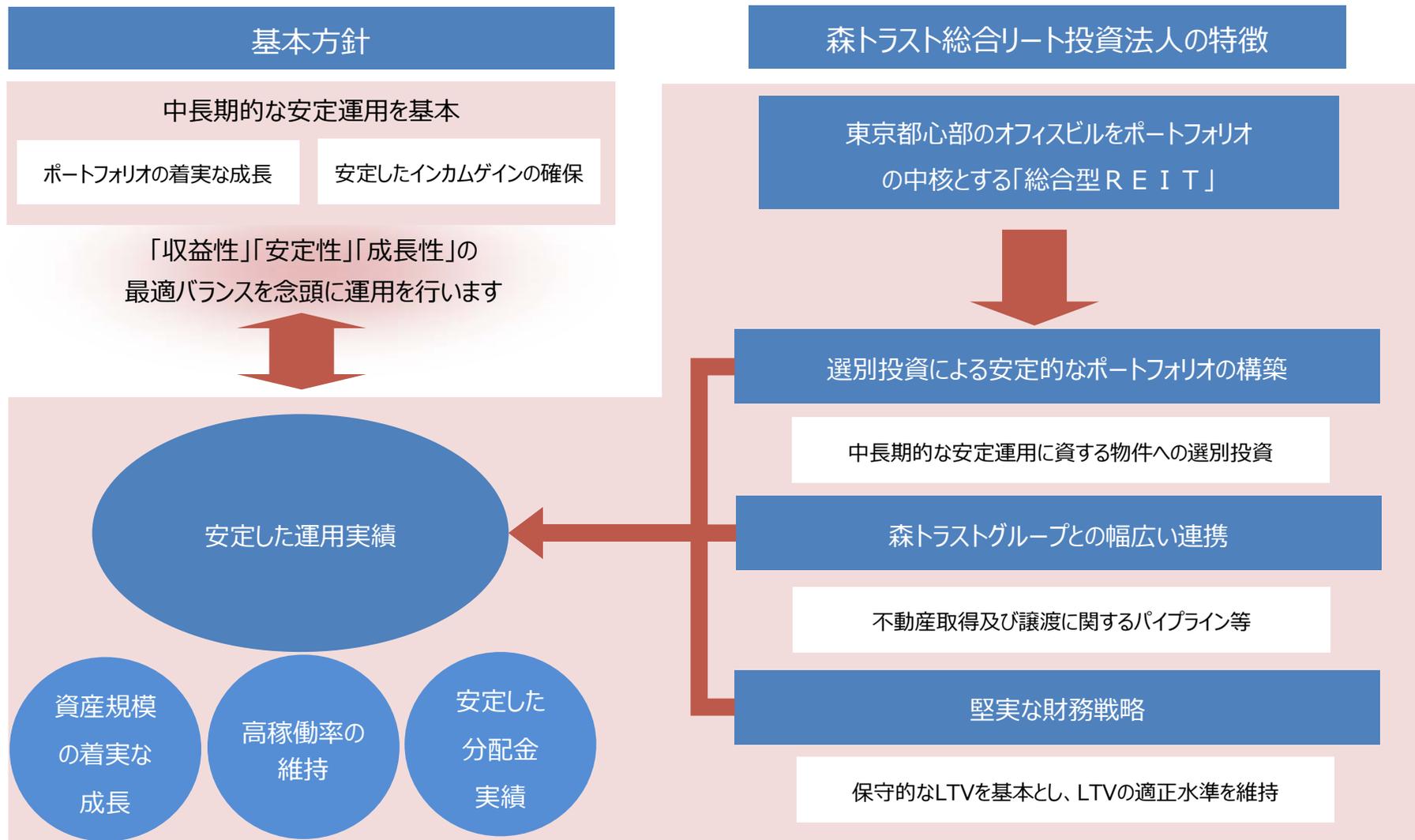
- 運用資産は、2012年9月30日現在保有している14物件に、2012年10月18日に取得した「コーナン相模原西橋本店」を加えた合計15物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2012年9月30日現在の242,000口を前提としています。
- 「三田MTビル」は、2012年11月30日付で主要テナントが退去する見込みです。2012年12月以降については、空室を前提としています。
- 特別利益は、固定資産受贈益740百万円を想定しています。
- その他の前提条件につきましては、2012年11月14日公表の決算短信に記載している「運用状況の見通し」をご覧ください。

当該第22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

		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%	67.9%	10～20%	9.2%	70～90%	77.1%
	商業施設	0～10%	7.4%	10～20%	15.6%	10～30%	22.9%
	その他 (注3)						
合計		60～80%	75.3%	20～40%	24.7%	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

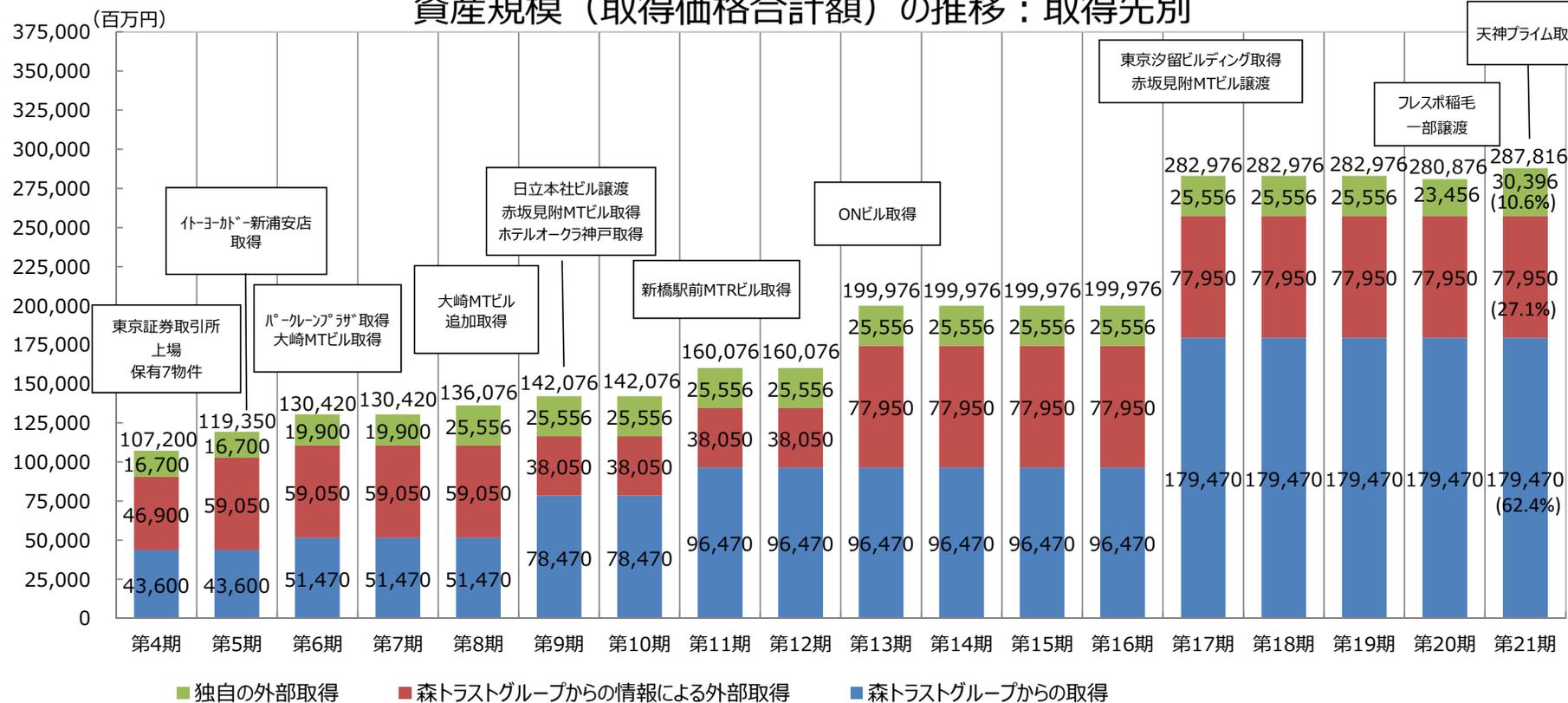
返済期日の分散（第21期末現在）



# 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による外部取得	独自の外部取得
銀座MTRビル	イトーヨーカドー新浦安店	丸紅大阪本社ビル (注)
三田MTビル	新横浜TECHビル	フレスポ稲毛
大崎MTビル	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ
イトーヨーカドー湘南台店	ONビル	大崎MTビル(追加取得分)
新橋駅前MTRビル		天神プライム
東京汐留ビルディング		

□ : セール・アンド・リースバックによる取得

(注) 「丸紅大阪本社ビル」は、2012年10月1日付で「大阪丸紅ビル」に名称変更しています。以下同じです。

## 運用状況②：ポートフォリオの概要（第21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21期 期末簿価 (百万円)	第21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	16,488	15,500	38,901.73 (注1)	8.1%	6.3%
	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	15,793	16,000	21,043.02	10.5%	7.1%
	丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,094	8,330	41,574.47	3.4%	8.0%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,794	4,130	25,187.22	8.7%	6.2%
	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 (追加取得分)	13,526	12,978	14,900	26,980.68 (注2)	11.5%	5.8%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,085	31,600	32,812.27	8.0%	3.7%
	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	108,517	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	6,987	7,310	7,722.04	6.4%	6.9%
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	10,585	11,900	53,393.66	14.0%	6.0%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月28日	2,100 (注4)	2,193	2,690	(39,556.71) (注5)	-	10.7%
	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	11,624	11,200	57,621.38	18.9%	5.0%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,740	18,800	7,820.45	12.2%	4.7%
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	3,293	3,010	5,246.78	14.9%	5.1%
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	17,622	15,400	72,246.86	17.8%	5.5%
合計	-	-	-	-	287,816	282,801	274,570	-	4.2%	5.1%

(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21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

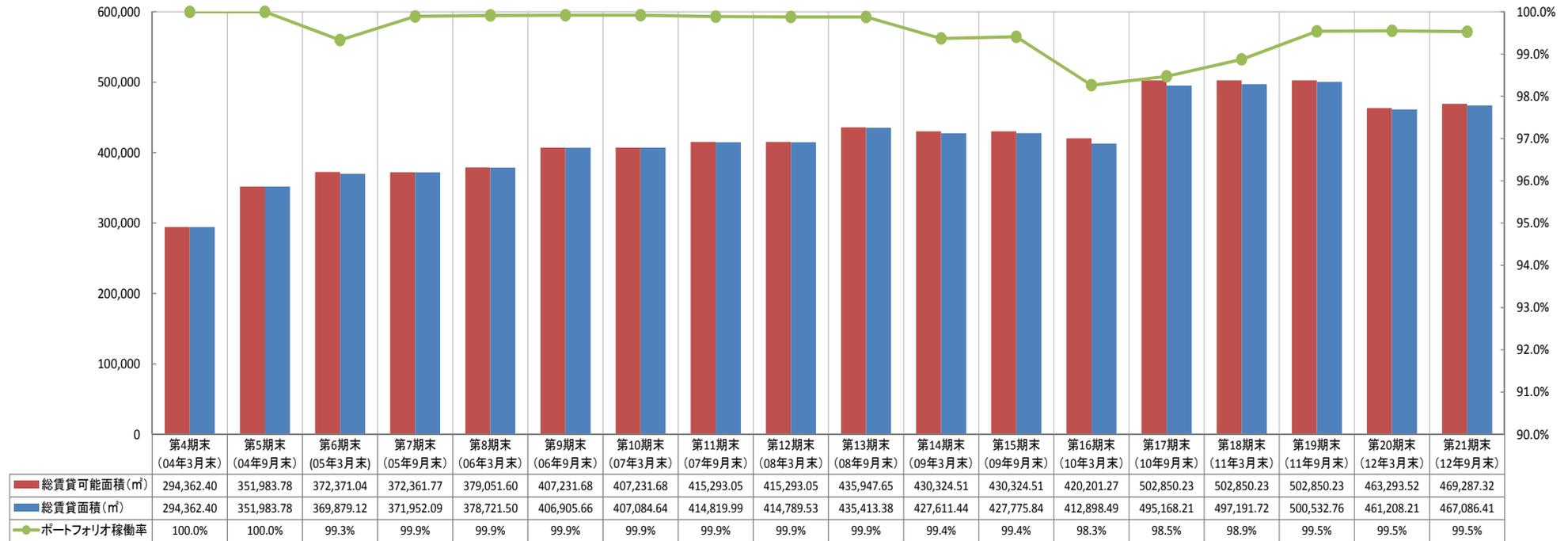
用途	物件名称	第20期 期末算定価額 (百万円)	第21期 期末算定価額 (百万円)	増減 (百万円)	直接還元法		DCF法		期末算定価額 評価機関
					還元利回り	対前期比	割引率	最終還元利回り	
オフィスビル	銀座MTRビル	15,500	15,500	-	4.5%	0.1%	4.3%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	17,100	16,000	▲ 1,100	4.9%	-	4.5%	4.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	丸紅大阪本社ビル	9,790	8,330	▲ 1,460	5.4%	0.1%	5.2%	5.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,030	4,130	100	5.9%	-	5.7%	6.2%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	15,700	14,900	▲ 800	4.5%	-	4.2%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	31,400	31,600	200	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	111,500	113,800	2,300	4.3%	▲0.1%	4.3%	4.5%	株式会社立地評価研究所
	天神プライム	-	7,310	7,310	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	11,800	11,900	100	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	2,690	-	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	11,100	11,200	100	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	18,700	18,800	100	4.6%	-	4.4%	4.8%	日本土地建物株式会社
住宅	パークレーンプラザ	3,000	3,010	10	4.5%	▲0.1%	5.2%	4.1%	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20期 (百万円)	第21期 (百万円)	増減 (百万円)
期末算定価額合計 ①	267,710	274,570	6,860
期末簿価合計 ②	276,876	282,801	5,924
含み損益 ①-②	▲ 9,166	▲ 8,231	935

(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



オフィスビル	銀座MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	64.0%	85.6%	85.6%	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%
	丸紅大阪本社ビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90.7%	90.7%	90.7%	73.4%	83.1%	89.5%	89.5%	89.5%
	大崎MTビル (注1)	-	-	100% (100%)	100% (85.3%)	100% (89.5%)	100% (92.7%)	100% (96.9%)											
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	東京汐留ビルディング	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
	天神プライム (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%	-	-	-	-	-
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%
	フレスポ稲毛	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%
住宅	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	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%
ホテル	ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	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

(2012年9月30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	賃借借契約満了日	
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	3	日立システムズ	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2012年11月30日（注1）
	丸紅大阪本社ビル（注2）	1	丸紅	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2012年9月30日
	新横浜TECHビル	7	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年2月28日
	大崎MTビル	1（注3）	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2013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	2013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	14（注4）	三井住友銀行	賃借人との直接契約（注4）	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	2013年5月31日
住宅	パークレーンプラザ	17	-	-	-	-
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）三田MTビルは2011年11月30日に賃借人より解約通知を受領したため、解約予定日を記載しています。

（注2）丸紅大阪本社ビルは2012年9月30日をもって当該主要な賃借人とのマスターリース契約が終了し、新たに7テナントと直接賃貸借契約を締結しています。

（注3）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9です。

（注4）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
  - ◆国内外投資家の投資意欲は引き続き高く、資金調達環境も良好の中、利回りの高い主要都市の中小規模物件への投資が目立った一方、大型優良物件の取引は、依然として限定的。
  - ◆賃貸市場の本格的な回復に先行して、活発な取引を期待。
- 不動産賃貸市場
  - ◆オフィスビルは、新規大量供給が一段落し、賃料の割安感から底堅い需要に支えられ、東京都心部のプライムエリアの空室率は緩やかながら改善に向かう。
  - ◆賃料水準は、底入れの兆しが見られるものの、世界経済の減速懸念に伴い、中国リスクを受けた企業収益の下振れにより、本格的な回復にはなお時間を要す可能性あり。



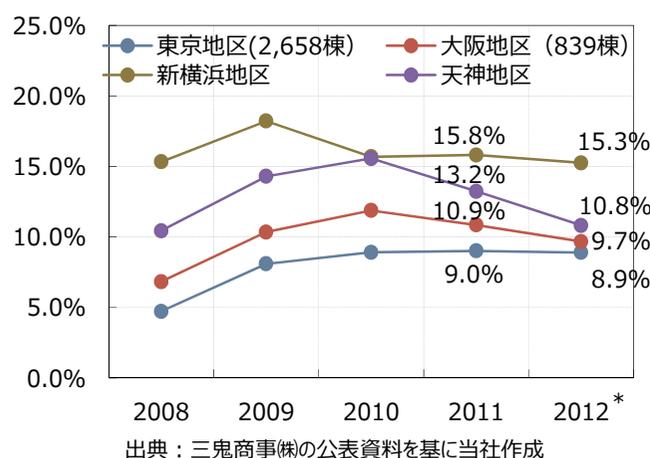
## 運用戦略

- ポートフォリオの中心を東京都心部の大型オフィスビルとする方針を堅持しつつ、投資環境を踏まえ、投資基準の範囲内でそれ以外の優良物件への選別投資を一定程度行う。
- 三田MTビル、大阪丸紅ビルについては、森トラストグループとも連携し、引き続き積極的なリーシングを行い、その他空室のある物件についても、早期のテナント確保に努める。
- 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。

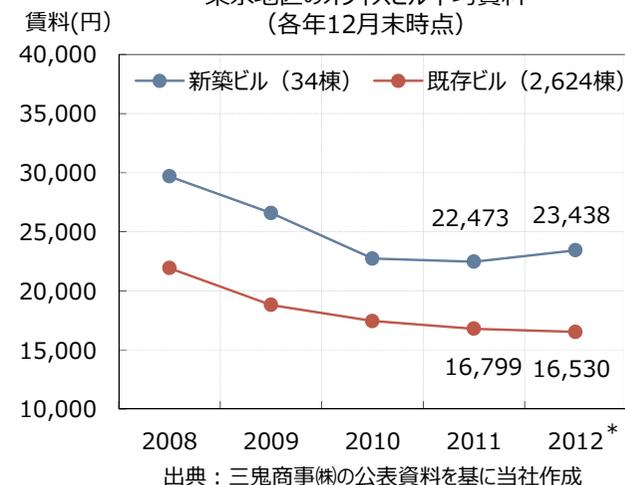
REITの物件取得額・件数の推移



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)



東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)

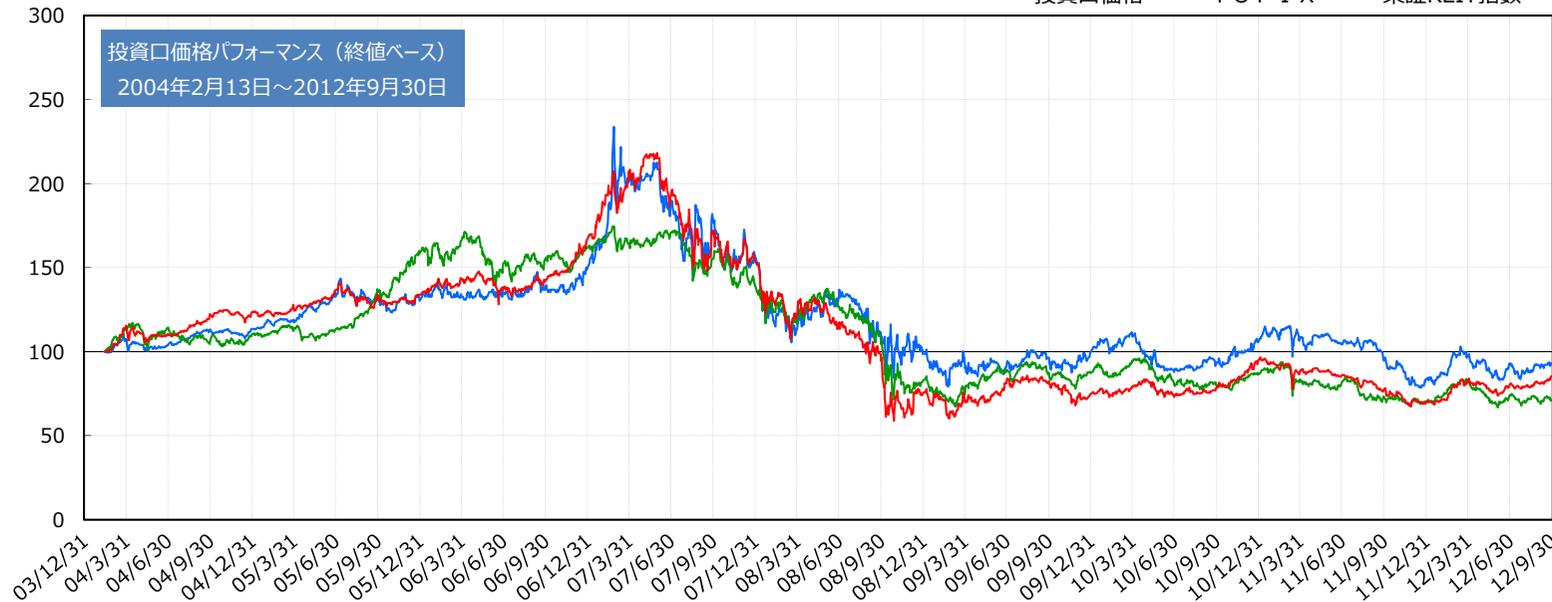
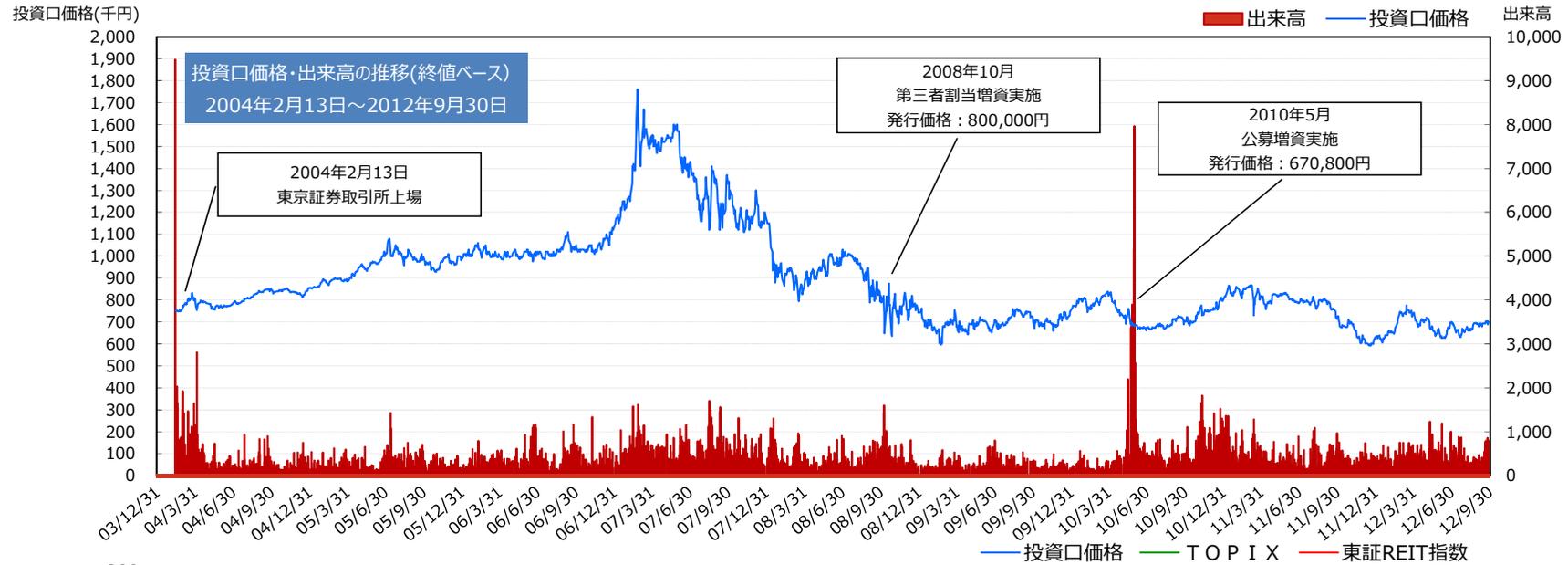


\* 2012年9月末時点

第4部  
参考資料

# 投資口価格の推移

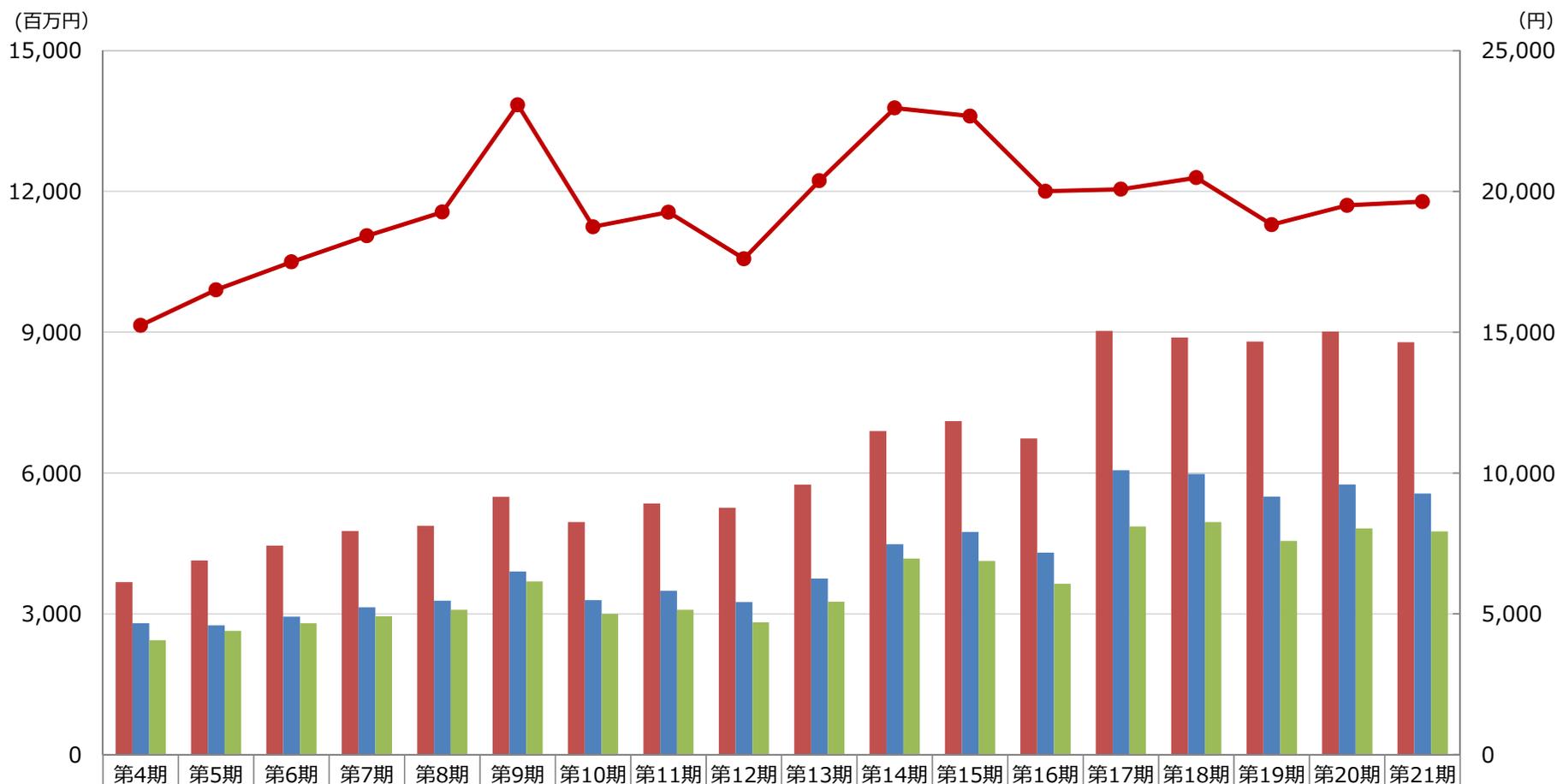
参考資料



\*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



	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
■ 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
■ 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
■ 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
● 1口当たり分配金(円)	15,243	16,503	17,493	18,422	19,265	23,075	18,746	19,264	17,608	20,377	22,962	22,672	20,006	20,079	20,486	18,819	19,504	19,639

# 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		丸紅大阪本社ビル		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21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期
不動産賃貸事業収益	8,786,331	8,767,368	(注)-	(注)-	718,279	749,486	600,177	600,177	404,149	397,577	437,856	430,909	(注)-	(注)-	2,795,000	2,795,000
家賃	8,168,104	8,059,415	-	-	662,110	662,110	600,177	600,177	255,057	255,143	437,853	430,905	-	-	2,795,000	2,795,000
共益費	278,454	265,909	-	-	-	-	-	-	83,367	83,367	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	123,745	217,106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	216,028	224,937	-	-	56,168	87,375	-	-	65,724	59,066	3	3	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用	2,835,289	2,847,697	(注)-	(注)-	196,324	195,006	141,624	142,339	234,769	221,312	100,400	124,723	(注)-	(注)-	926,156	919,275
公租公課	882,366	913,821	-	-	42,208	45,052	84,780	94,928	30,091	33,894	34,116	38,366	-	-	366,671	360,535
固定資産税	879,079	912,483	-	-	42,119	44,963	84,780	94,928	30,091	33,894	34,116	38,366	-	-	366,671	360,535
その他公租公課	3,286	1,337	-	-	89	89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	647,055	641,778	-	-	103,174	99,136	11,255	2,394	160,059	143,775	9,004	21,958	-	-	5,241	4,518
管理業務費	260,884	272,976	-	-	49,849	52,061	-	-	67,188	69,164	3,360	14,330	-	-	-	-
水道光熱費	221,274	200,860	-	-	38,214	42,423	-	-	61,817	52,369	-	-	-	-	-	-
損害保険料	30,713	29,859	-	-	899	909	2,249	2,274	1,097	1,110	902	912	-	-	4,690	4,518
信託報酬	7,332	5,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	126,849	132,582	-	-	14,210	3,741	9,006	120	29,955	21,131	4,741	6,715	-	-	551	-
減価償却費	1,305,868	1,292,097	-	-	50,941	50,817	45,587	45,016	44,618	43,642	57,279	64,399	-	-	554,242	554,221
不動産賃貸事業損益	5,951,042	5,919,671	447,878	447,683	521,954	554,480	458,553	457,838	169,379	176,265	337,455	306,185	656,434	647,395	1,868,843	1,875,724
減価償却費控除前利益 (NOI)	7,256,910	7,211,768	508,525	507,966	572,896	605,297	504,140	502,855	213,997	219,907	394,735	370,584	739,719	731,127	2,423,086	2,429,945

	天神プライム		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		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期
不動産賃貸事業収益	124,389	-	395,045	395,045	123,745	218,058	378,165	378,165	459,000	459,000	101,764	99,689	639,165	646,208
家賃	103,296	-	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	91,924	89,701	639,165	646,208
共益費	12,544	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	123,745	217,106	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	8,548	-	45	45	-	952	-	-	-	-	796	944	-	-
不動産賃貸事業費用	31,472	-	130,884	151,622	10,653	18,026	145,082	117,826	72,571	75,288	33,190	36,201	306,878	343,103
公租公課	-	-	40,385	42,784	9,653	15,070	43,781	33,093	30,018	32,683	6,751	7,030	95,008	102,408
固定資産税	-	-	40,385	42,784	9,653	15,070	43,781	33,093	30,018	32,683	6,751	7,030	95,008	102,408
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	17,670	-	8,010	26,354	1,000	2,955	29,332	13,183	1,475	1,528	13,654	16,423	24,723	58,567
管理業務費	3,682	-	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	8,798	8,911	-	-
水道光熱費	6,039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,803	2,891	-	-
損害保険料	152	-	1,332	1,346	-	-	3,244	2,932	275	278	212	214	12,573	12,243
信託報酬	3,332	-	-	-	1,000	2,500	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
その他費用	4,463	-	4,877	23,207	-	455	24,287	8,451	-	50	1,840	4,405	10,150	44,324
減価償却費	13,802	-	82,488	82,484	-	-	71,968	71,548	41,076	41,076	12,784	12,748	187,146	182,126
不動産賃貸事業損益	92,916	-	264,161	243,422	113,091	200,032	233,082	260,338	386,428	383,711	68,573	63,487	332,286	303,104
減価償却費控除前利益 (NOI)	106,718	-	346,649	325,907	113,091	200,032	305,051	331,887	427,505	424,787	81,358	76,236	519,433	485,231

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

# 期末有利子負債の状況

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
三菱東京UFJ銀行	5,000	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
三井住友銀行	2,000	0.43%	2012年7月12日	2013年2月28日
みずほコーポレート銀行	1,500	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.43%	2012年2月29日	2013年2月28日
三井住友信託銀行	1,000	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
みずほコーポレート銀行	1,000	0.43%	2012年7月12日	2013年2月28日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.43%	2012年7月12日	2013年2月28日
三菱東京UFJ銀行	1,000	0.43%	2012年7月12日	2013年2月28日
福岡銀行	1,000	0.43%	2012年7月12日	2013年2月28日
みずほ信託銀行	500	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
みずほコーポレート銀行	4,000	0.48%	2012年4月13日	2013年4月12日
りそな銀行	500	0.48%	2012年5月31日	2013年5月31日
三菱UFJ信託銀行	5,000	0.48%	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	0.48%	2012年8月31日	2013年8月30日
りそな銀行	1,000	0.48%	2012年8月31日	2013年8月30日
計	27,000			

変動

## 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
計	10,000			

## 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
三井住友銀行	5,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
みずほコーポレート銀行	3,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
三菱UFJ信託銀行	3,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
三井住友信託銀行	2,500	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
あおぞら銀行	2,000	1.56%	2010年3月12日	2013年3月12日
オリックス銀行	2,000	1.50%	2010年3月19日	2013年3月19日
みずほコーポレート銀行	5,000	1.59%	2010年4月13日	2013年4月12日
三井住友銀行	5,000	1.59%	2010年4月13日	2013年4月12日
三菱東京UFJ銀行	6,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
日本政策投資銀行	1,700	1.83%	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	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	1,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.69%	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	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
あおぞら銀行	1,000	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
福岡銀行	2,000	1.04%	2011年1月25日	2014年1月24日
第一生命保険	2,500	1.92%	2007年2月28日	2014年2月28日
八十二銀行	1,000	1.04%	2011年2月28日	2014年2月28日
日本政策投資銀行	2,625	1.69%	2010年3月12日	(注2) 2014年3月12日
三井住友銀行	5,000	1.79%	2010年4月13日	2014年4月11日
日本政策投資銀行	2,000	1.79%	2010年4月13日	2014年4月11日
福岡銀行	1,000	0.85%	2011年5月31日	2014年5月30日
三井住友信託銀行	5,500	0.79%	2011年8月31日	2014年8月29日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.79%	2011年8月31日	2014年8月29日
福岡銀行	500	0.78%	2012年1月31日	2015年1月30日
日本政策投資銀行	3,000	1.96%	2008年8月29日	2015年2月27日
三井住友信託銀行	2,000	0.76%	2012年2月29日	2015年2月27日
三菱UFJ信託銀行	4,500	0.76%	2012年4月13日	2015年4月13日
三井住友信託銀行	4,000	0.76%	2012年4月13日	2015年4月13日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.71%	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	0.89%	2011年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	500	0.71%	2012年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	1,000	1.55%	2010年10月29日	2015年10月30日
三菱東京UFJ銀行	1,000	1.38%	2011年2月28日	2016年2月29日
三井住友信託銀行	2,000	0.78%	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	1.01%	2011年8月31日	2016年8月31日
日本生命保険	500	1.48%	2011年2月28日	2016年8月31日
福岡銀行	500	0.96%	2012年1月31日	2017年1月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.97%	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	0.88%	2012年8月31日	2017年8月31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
日本政策投資銀行	1,000	1.12%	2012年8月31日	2019年8月30日
計	102,825			

固定

期末有利子負債残高合計 (百万円) : 139,825

(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。

## 貸借対照表

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第20期) (2012/3/31)	当期 (第21期) (2012/9/30)	増減	
			金額	前期比
<b>資産の部</b>				
流動資産	12,976,430	13,652,735	676,304	5.2%
現金及び預金	11,677,889	12,255,401	577,512	
信託現金及び信託預金	1,186,703	1,282,741	96,037	
その他の流動資産	111,836	114,591	2,754	
固定資産	276,919,574	282,833,210	5,913,635	2.1%
有形固定資産	276,882,354	282,806,499	5,924,145	2.1%
建物等	40,663,907	39,781,445	▲882,461	
土地	176,130,903	176,130,903	-	
建設仮勘定	5,572	4,903	▲669	
信託建物等	11,319,917	12,521,731	1,201,814	
信託土地	48,762,053	54,367,515	5,605,461	
無形固定資産	240	240	-	-
その他	240	240	-	-
投資その他の資産	36,980	26,470	▲10,509	▲28.4%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	23,828	12,868	▲10,959	
その他	3,152	3,602	450	
繰延資産	37,746	29,891	▲7,854	▲20.8%
投資法人債発行費	37,746	29,891	▲7,854	
<b>資産合計</b>	<b>289,933,751</b>	<b>296,515,837</b>	<b>6,582,085</b>	<b>2.3%</b>
<b>負債の部</b>				
流動負債	61,266,697	67,067,805	5,801,107	9.5%
未払金等	1,070,458	1,313,252	242,793	
短期借入金	22,500,000	27,000,000	4,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	36,300,000	37,350,000	1,050,000	
前受金	1,394,518	1,397,836	3,318	
その他の流動負債	1,720	6,716	4,995	
固定負債	87,240,044	87,988,382	748,337	0.9%
投資法人債	10,000,000	10,000,000	-	
長期借入金	65,200,000	65,475,000	275,000	
預り敷金及び保証金	11,741,782	12,215,120	473,337	
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752	-	
長期繰延税金負債	50,509	50,509	-	
<b>負債合計</b>	<b>148,506,742</b>	<b>155,056,188</b>	<b>6,549,445</b>	<b>4.4%</b>
<b>純資産の部</b>				
投資主資本	141,427,008	141,459,649	32,640	0.0%
出資総額	136,609,600	136,609,600	-	-
剰余金	4,817,408	4,850,049	32,640	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(▲)	4,817,408	4,752,696	▲64,712	
<b>純資産合計</b>	<b>141,427,008</b>	<b>141,459,649</b>	<b>32,640</b>	<b>0.0%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>289,933,751</b>	<b>296,515,837</b>	<b>6,582,085</b>	<b>2.3%</b>

## 損益計算書

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第20期) (2011/10/1~2012/3/31)	当期 (第21期) (2012/4/1~2012/9/30)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	9,014,244	8,786,331	▲227,912	▲2.5%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,767,368	8,786,331	18,963	0.2%
賃貸事業収入	8,542,431	8,570,303	27,872	
家賃	8,059,415	8,168,104	108,688	
共益費	265,909	278,454	12,544	
土地賃貸収益	217,106	123,745	▲93,360	
その他賃貸事業収入	224,937	216,028	▲8,909	
不動産売却益	246,876	-	▲246,876	-
営業費用 (c)	3,257,869	3,222,979	▲34,889	▲1.1%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,847,697	2,835,289	▲12,407	▲0.4%
賃貸事業費用	2,847,697	2,835,289	▲12,407	
公租公課	913,821	882,366	▲31,455	
諸経費	641,778	647,055	5,276	
管理業務費	272,976	260,884	▲12,091	
水道光熱費	200,860	221,274	20,413	
修繕費	127,634	114,216	▲13,418	
損害保険料	29,859	30,713	854	
その他費用	10,447	19,965	9,518	
減価償却費 (e)	1,292,097	1,305,868	13,771	
販売費及び一般管理費	410,172	387,690	▲22,482	▲5.5%
資産運用報酬	277,371	275,759	▲1,611	
その他の営業費用	132,801	111,930	▲20,871	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,919,671	5,951,042	31,371	0.5%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,211,768	7,256,910	45,142	0.6%
営業利益 (a)-(c)	5,756,374	5,563,352	▲193,022	▲3.4%
営業外収益	6,129	20,756	14,626	238.6%
営業外費用	893,583	830,564	▲63,019	▲7.1%
支払利息	864,921	782,855	▲82,065	
投資法人債利息	24,081	39,854	15,772	
投資法人債発行費償却	4,581	7,854	3,273	
経常利益	4,868,920	4,753,544	▲115,376	▲2.4%
特別利益	38,340	-	▲38,340	-
補助金収入	38,340	-	▲38,340	
特別損失	38,340	-	▲38,340	-
固定資産圧縮損	38,340	-	▲38,340	
税引前当期純利益	4,868,920	4,753,544	▲115,376	▲2.4%
法人税等	51,544	936	▲50,608	▲98.2%
法人税、住民税及び事業税	1,034	932	▲101	
法人税等調整額	50,510	3	▲50,506	
当期純利益	4,817,376	4,752,608	▲64,768	▲1.3%
前期繰越利益	32	88	55	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,817,408	4,752,696	▲64,712	

## 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20期) (2011/10/1~2012/3/31)	当期 (第21期) (2012/4/1~2012/9/30)
I. 当期末処分利益	4,817,408,981円	4,752,696,189円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,719,968,000円 19,504円	4,752,638,000円 19,639円
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	97,352,905円	-
IV. 次期繰越利益	88,076円	58,189円

### キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (第20期) (2011/10/1~2012/3/31)	当期 (第21期) (2012/4/1~2012/9/30)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,868,920	4,753,544
減価償却費	1,292,097	1,305,868
その他	2,269,965	189,851
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,430,983	6,249,264
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	▲237,930	▲7,154,016
預り敷金保証金の収入・支出	25,908	473,337
その他	▲193,907	▲450
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲405,929	▲6,681,128
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	4,500,000
長期借入れによる収入	5,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	▲9,200,000	▲18,675,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	-
投資法人債発行費の支出	▲23,427	-
分配金の支払額	▲4,555,641	▲4,719,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,779,068	1,105,414
現金及び現金同等物の増減額	4,245,985	673,550
現金及び現金同等物の期首残高	8,618,608	12,864,593
現金及び現金同等物の期末残高	12,864,593	13,538,143

## 財務指標

参考資料

		単位	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
期末総資産額	①	百万円	294,374	288,535	288,937	289,933	296,515
期末有利子負債額	②	百万円	138,100	132,400	133,200	134,000	139,825
期末純資産額	③	百万円	141,468	141,567	141,163	141,427	141,459
不動産賃貸事業損益	④	百万円	6,278	6,371	5,897	5,919	5,951
不動産売却益	⑤	百万円	185	-	-	246	-
減価償却費	⑥	百万円	1,347	1,347	1,341	1,292	1,305
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	7,625	7,718	7,239	7,211	7,256
資本の支出	⑧	百万円	237	181	136	226	236
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	7,388	7,537	7,102	6,985	7,020
経常利益	⑩	百万円	4,860	4,972	4,555	4,868	4,753
当期純利益	⑪	百万円	4,859	4,957	4,554	4,817	4,752
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	6,021	6,305	5,895	5,862	6,058
分配金総額	⑬	百万円	4,859	4,957	4,554	4,719	4,752
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	584,581	584,988	583,321	584,409	584,544
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	20,079	20,486	18,819	19,504	19,639
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	24,881	26,054	24,361	24,225	25,035
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.3%	3.4%	3.2%	3.4%	3.2%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		6.9%	7.0%	6.5%	6.8%	6.7%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		46.9%	45.9%	46.1%	46.2%	47.2%

## 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21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67棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所 (2012年10月1日時点)
取扱面積	約204万㎡ (賃貸ビル約134万㎡、ホテル客室約7,000室) (2012年10月1日時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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) )</li> <li>●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</li> <li>●ホテル・リゾート施設 ラフォーレホテルズ&amp;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&amp;アソシエイテホテルズ (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) )</li> </ul>



## ご連絡先

資産運用会社：森トラスト・アセットマネジメント株式会社

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

企画財務部 (IR担当)

TEL : 03-3568-8311

FAX : 03-3568-8322

森トラスト総合リート投資法人 WEBサイト

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



## 注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資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。