



---

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28期決算説明資料  
(2016年3月期)

8961

1. 第28期ハイライト .....	2
2. 第28期（2016年3月期）決算概要 .....	7
3. 基本方針・運用状況 .....	13
4. 参考資料 .....	22

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28期ハイライト

**■ 第28期分配金実績：3,520円**（前期実績比 ▲1,010円 予想比 +20円）

- ・ 内部留保取り崩し額を当初の**3.5億円から2.6億円に減額**した上で、予想を上回る分配金を確保
- ・ 前期の物件売却益等の一時的要因（約1,200円相当）を除くと、ほぼ横ばい（内部留保取り崩し前）

**■ 第29期分配金予想：3,550円**

（当期実績比 +30円 予想比 +30円）

内部留保取り崩し額を当初の**3.2億円から2.5億円に減額**

**■ 第30期分配金予想：3,570円**

（第29期予想比 +20円）

内部留保取り崩し**1.3億円(第29期比1.2億円減額)**含む

## 主なトピックス

**■ 保有物件のリーシング状況****<紀尾井町ビル>**

- ・ 2015年7月に主要テナントが退去したが、足元では順調にリーシングが進捗し、**稼働率は89.3%に回復**（注）

**<新横浜TECHビル>**

- ・ 既存テナントの関連企業の入居を予定しており、**稼働率は97.8%に上昇**（注）

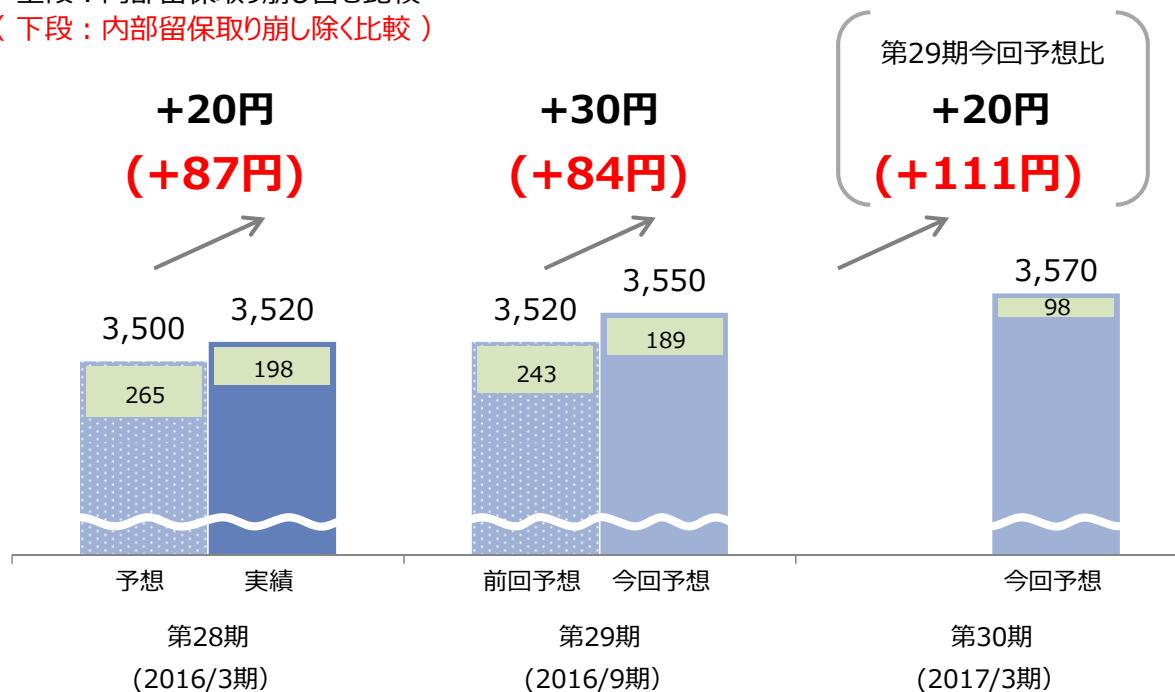
（注）2016年5月2日までに締結された賃貸借契約等に基づく想定値を記載しています。詳細は本資料5ページをご覧ください。

**■ 投資法人債の発行（2016年2月）**

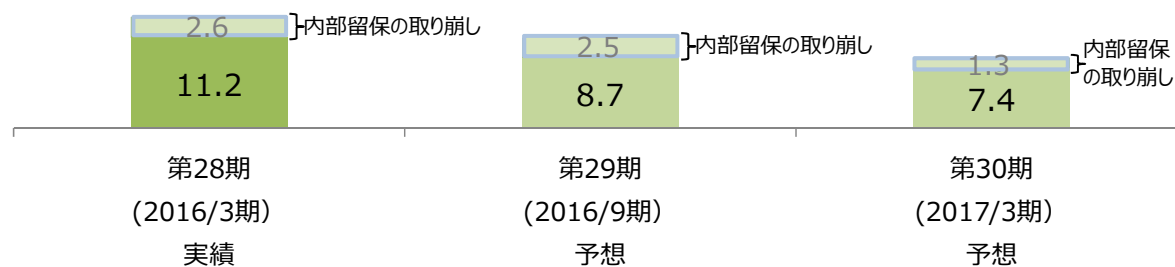
- ・ **6年連続同時期**に3年債を起債。総額30億円を**利率0.110%で発行**
- ・ 2016年1月の日本銀行によるマイナス金利政策の導入決定後、**民間企業として初めての起債**

## 1口当たり分配金 (単位：円)

上段：内部留保取り崩し含む比較  
(下段：内部留保取り崩し除く比較)



## 内部留保残高の推移 (単位：億円)



### 第28期実績

- 内部留保取り崩し額を減らすも、予想を上回る+20円の分配金実績

### 第29期予想

- 前回予想と比較し、内部留保取り崩し額を減らすも、+30円の分配金予想

### 第30期予想

- 内部留保の取り崩し額を更に1.3億円に減額
- 第30期末において**内部留保残高7.4億円確保予定**

### <取り崩し額減額の背景>

保有物件の順調なリーシングによる収益回復

■ 紀尾井町ビル

- ・ 2016年に入って入居希望者からの引き合いが増加、順調にリーシングが進捗し稼働率は89.3%に回復
- ・ 2015年7月に主要テナントが退去し稼働率が低下していたが、取得時の稼働率まで回復



	取得時 (2014年10月1日時点)	主要テナント退去時 (2015年8月1日時点)	前期決算発表時 (注2) (契約締結済ベース)	現状 (注3) (契約締結済ベース)
ビル全体	90.8%	55.8%	64.4%	89.3%
オフィス・店舗区画	87.6%	37.8%	49.4%	85.3%

<リーシングの進捗要因>

- ・ 優れた立地、グレード感を有する建物
- ・ 大口テナントに対応可能な賃貸スペース  
(所在エリアにおける不足感)
- ・ 森トラストグループのリーシング力

オフィスの拡張需要、立地改善需要の取り込みに成功

■ 新横浜TECHビル

- ・ 既存テナントの関連企業のオフィス集約需要の取り込みに成功し、稼働率は97.8%に上昇

	当期末 (2016年3月末時点)	現状 (注3) (契約締結済ベース)
ビル全体	90.5%	97.8%



(注1) 紀尾井町ビルの住宅部分については、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をマスターリース会社とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。上記ビル全体の稼働率は、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注2) 2015年10月末までに締結された賃貸借契約に基づく想定値を記載しています。

(注3) 2016年5月2日までに締結された賃貸借契約等に基づく想定値を記載しています。

## 第7回投資法人債の発行

- ・ 6年連続同時期に3年債を起債
- ・ 総額30億円を利率0.110%で発行
- ・ 2016年1月の日本銀行によるマイナス金利政策の導入決定後、**民間企業として初めて起債**
- ・ ベンチマークとなる3年国債のマイナス金利幅の拡大、また債券市場が大きく変動するなかでの起債運営
- ・ 市場動向を勘案し、スプレッドプライシングから絶対値プライシングへの転換

（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
第7回債	3	30	0.110%	2016年2月

償還済

当期発行

## 参考

- ・ 日本銀行によるマイナス金利政策導入を受けベースレートが低下  
→ 借入期間の長期化、借入コスト低減を実現

（マイナス金利政策導入決定後の借換実績）

■ 2016年2月・3月・4月分

返済概要	
総額	185億円
平均借入期間	2.78年
平均利率	0.610%

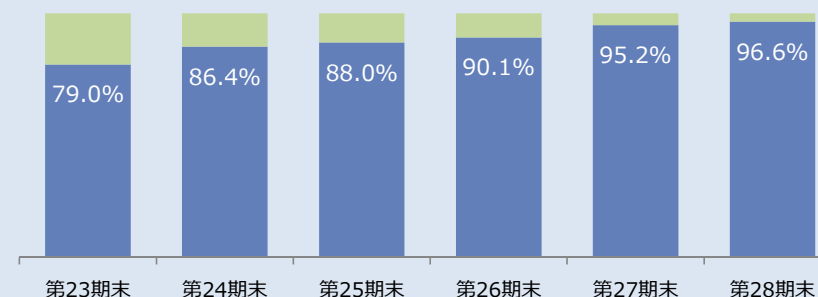


借入概要	
総額	185億円
平均借入期間	5.43年
平均利率	0.350%

- ・ 長期借入金、短期借入金の年限間の金利差が縮小  
→ 一部短期借入金の長期化を実施

（長期借入金比率（1年内返済・償還予定含む）の推移）

■ 長期比率（1年内返済・償還予定含む）



## 2. 第28期（2016年3月期）決算概要



(単位：百万円)

	第27期 実績	第28期 実績	増減 (対前期比)		第28期 予想 (注)
営業収益	12,975	8,558	▲ 4,417	▲34.0%	8,537
営業利益	7,258	4,971	▲ 2,286	▲31.5%	4,870
経常利益	6,643	4,385	▲ 2,258	▲34.0%	4,270
当期純利益	6,428	4,477	▲ 1,951	▲30.4%	4,382
分配金総額	5,979	4,646	▲ 1,333	▲22.3%	4,620
1口当たり分配金 (円)	4,530	3,520	▲ 1,010	▲22.3%	3,500
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	—	—	1,320,000

(注) 2015年11月13日公表の予想の数値

### (前期実績比における主な要因)

- 銀座MTRビルの譲渡益の剥落 ▲3,865百万円
- 賃料収入等の増加 (御堂筋MTRビル) +32百万円
- 賃料収入等の減少 (紀尾井町ビル、大阪丸紅ビル等) ▲583百万円
- 大阪丸紅ビルの譲渡損の剥落 +1,620百万円
- 公租公課の減少 (大阪丸紅ビル、銀座MTRビル) +110百万円
- 修繕費の減少 +85百万円
- 減価償却費の減少 +121百万円
- その他賃貸事業費用及び販管費の減少 +193百万円
- 支払利息の減少 +27百万円
- 内部留保 (圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額) +924百万円 (前期積み立て663百万円 当期取り崩し261百万円)

### ■ 有利子負債の状況（第28期末現在）

有利子負債残高（百万円）	161,000
短期借入金	5,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	142,500
投資法人債（1年内償還予定含む）	13,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	48.2%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	96.6%
固定金利比率	96.6%
期中平均利率	0.71%
短期借入金	0.32%
長期借入金・投資法人債	0.72%
平均有利子負債残存期間（年）	2.7

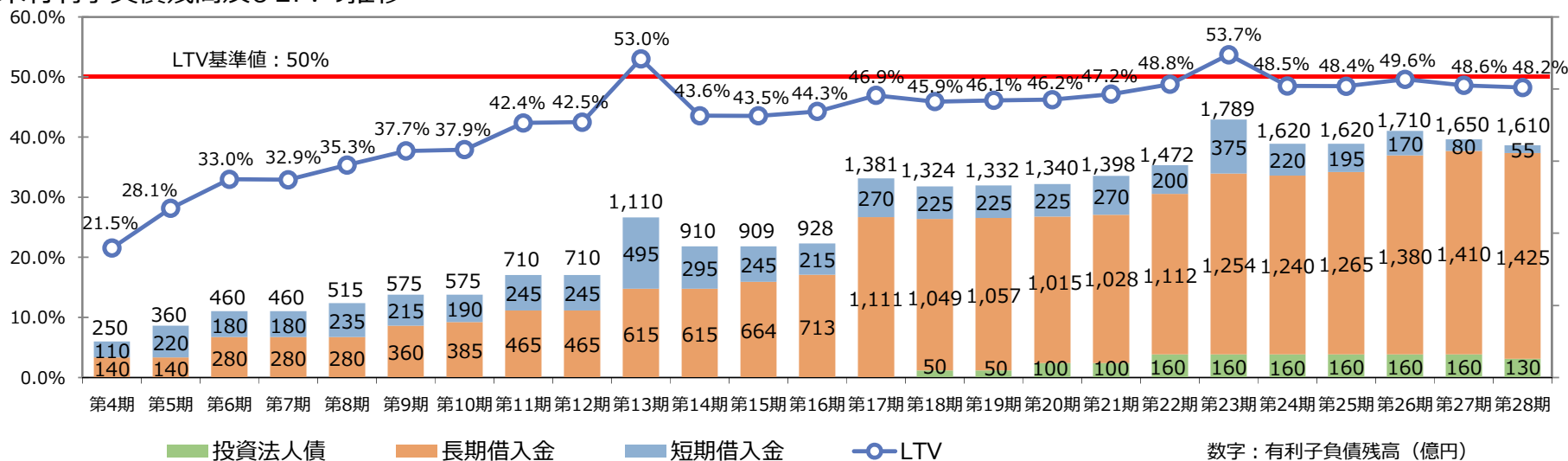
### ■ 格付の状況（第28期末現在）

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）：AA（安定的）

### ■ 期末有利子負債残高及びLTVの推移



### ■ 有利子負債残高内訳（第28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	29,000	18.0%
	三井住友銀行	28,000	17.4%
	三井住友信託銀行	19,000	11.8%
	三菱UFJ信託銀行	17,500	10.9%
	三菱東京UFJ銀行	15,500	9.6%
	日本政策投資銀行	15,000	9.3%
	福岡銀行	5,500	3.4%
	あおぞら銀行	4,500	2.8%
	りそな銀行	4,500	2.8%
	オリックス銀行	3,000	1.9%
	日本生命保険	2,500	1.6%
	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		148,000	91.9%
投資法人債		13,000	8.1%
有利子負債残高合計		161,000	100.0%

### 上位10投資主一覧

#### ■ 第27期末（発行済投資口の総口数 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）	361,863口	27.41%
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）	108,023口	8.18%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	72,697口	5.51%
野村信託銀行株式会社（投信口）	44,402口	3.36%
株式会社M A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%
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	12,577口	0.95%
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	11,028口	0.84%
上位10投資主合計	974,260口	73.81%

#### ■ 第28期末（発行済投資口の総口数 1,320,000口）

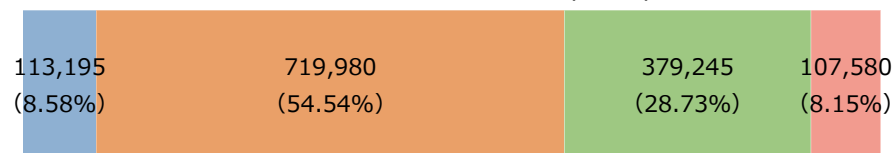
投資主名	所有投資口数	所有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	342,642口	25.96%
株式会社森トラスト・ホールディングス	300,000口	22.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	70,833口	5.37%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	69,945口	5.30%
野村信託銀行株式会社（投信口）	44,860口	3.40%
株式会社M Aプラットフォーム	30,070口	2.28%
森トラスト株式会社	20,000口	1.52%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	14,373口	1.09%
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,079口	0.92%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	11,689口	0.89%
上位10投資主合計	916,491口	69.43%

(注) 株式会社森トラスト・ホールディングスより、森トラスト株式会社が所有する投資口20,000口の他、株式会社M Aプラットフォームが所有する投資口30,070口を取得する旨の報告を受けています。詳細については、2016年5月6日付プレスリリース「大口投資主の所有投資口異動に関するお知らせ」をご覧ください。

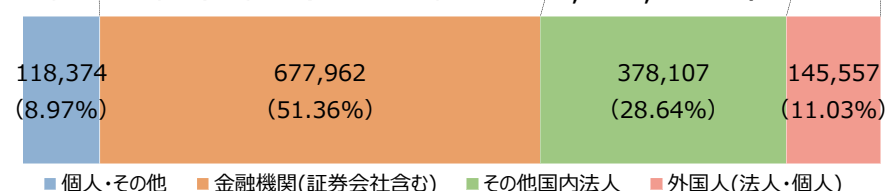
### 投資主構成

#### 【投資口数割合】

#### ■ 第27期末（発行済投資口の総口数 1,320,000口）

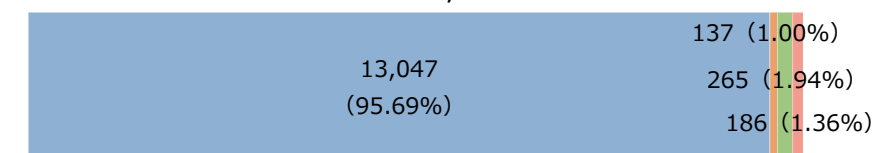


#### ■ 第28期末（発行済投資口の総口数 1,320,000口）

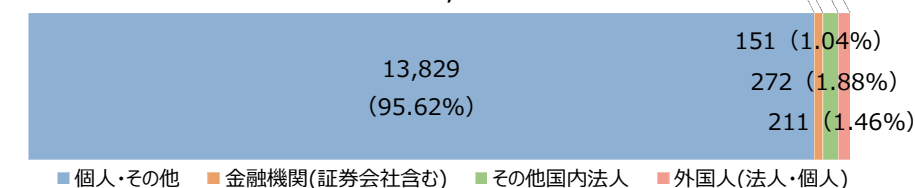


#### 【投資主数割合】

#### ■ 第27期末（総投資主数 13,635人）



#### ■ 第28期末（総投資主数 14,463人）



### 第29期業績予想

第29期分配金予想：3,550円

- 紀尾井町ビル等のリーシング進捗による利益の増加
- 御堂筋MTRビルの固定資産税発生
- 内部留保の一部（250百万円）取り崩し予定

(単位：百万円)

	第28期実績	第29期予想	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,558	8,666	108	1.3%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,558	8,666	108	1.3%
賃貸事業収入	8,310	8,367	57	
その他賃貸事業収入	248	299	51	
営業費用 (c)	3,586	3,666	80	2.2%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,152	3,214	62	2.0%
賃貸事業費用	3,152	3,214	62	
公租公課	879	919	39	
諸経費	842	876	34	
減価償却費 (e)	1,429	1,418	▲ 11	
販売費及び一般管理費	434	452	17	4.1%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,406	5,452	46	0.9%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	6,836	6,870	34	0.5%
営業利益 (a)-(c)	4,971	5,000	28	0.6%
営業外収益	3	1	▲ 2	▲ 60.6%
営業外費用	590	564	▲ 25	▲ 4.3%
経常利益	4,385	4,437	51	1.2%
税引前当期純利益	4,385	4,437	51	1.2%
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	12.0%
法人税等調整額	▲ 92	▲ 79	13	▲ 14.4%
当期純利益	4,477	4,515	38	0.8%

	第28期実績	第29期予想	第30期予想
	(2015/10/1~2016/3/31)	(2016/4/1~2016/9/30)	(2016/10/1~2017/3/31)
営業収益 (百万円)	8,558	8,666	8,834
営業利益 (百万円)	4,971	5,000	5,139
経常利益 (百万円)	4,385	4,437	4,583
当期純利益 (百万円)	4,477	4,515	4,623
分配金総額 (百万円)	4,646	4,686	4,712
1口当たり分配金 (円)	3,520	3,550	3,570
発行済投資口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000

(注)第29期及び第30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

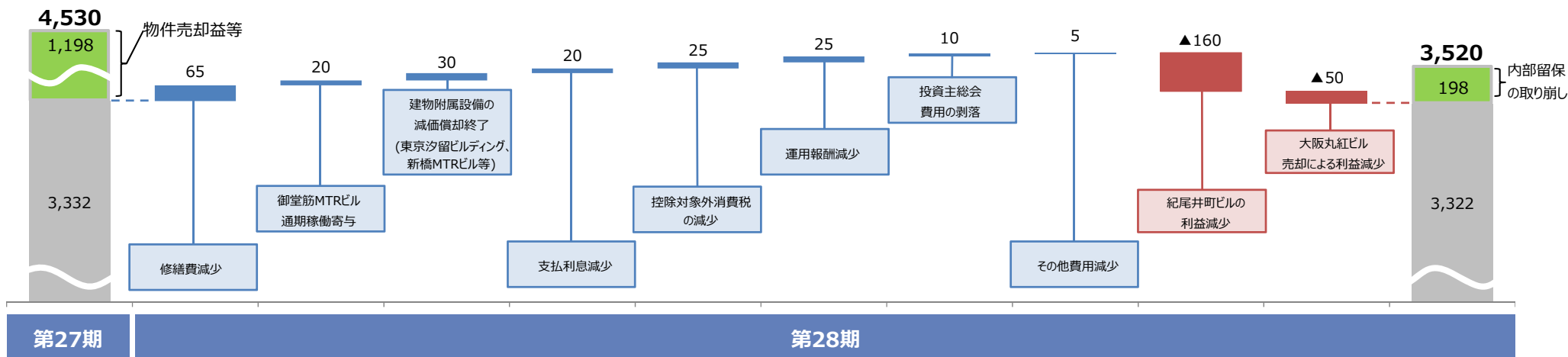
- 運用資産は、2016年3月31日現在保有している15物件を前提としています。
- 発行済投資口の総口数は、2016年3月31日現在の1,320,000口を前提としています。
- 第29期の分配金の算定にあたっては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度の適用により第28期までに内部留保した1,123百万円（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計額）のうち250百万円を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金(170百万円)を取り崩して分配する際には併せて繰延税金負債(79百万円)が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因（法人税等調整額）となります。
- 第30期の分配金の算定にあたっては、「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」の制度の適用により第29期までに内部留保した873百万円（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130百万円を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金(88百万円)を取り崩して分配する際には併せて繰延税金負債(41百万円)が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因（法人税等調整額）となります。
- その他の前提条件につきましては、2016年5月13日公表の決算短信に記載されている「運用状況の見通し」をご覧ください。

当該第29期及び第30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27期実績 - 第28期実績 (前期比 ▲1,010円)

前期の物件売却益等の一時的要因 (1,198円相当)、当期の内部留保取り崩し (198円相当) を除くと**前期比▲10円**

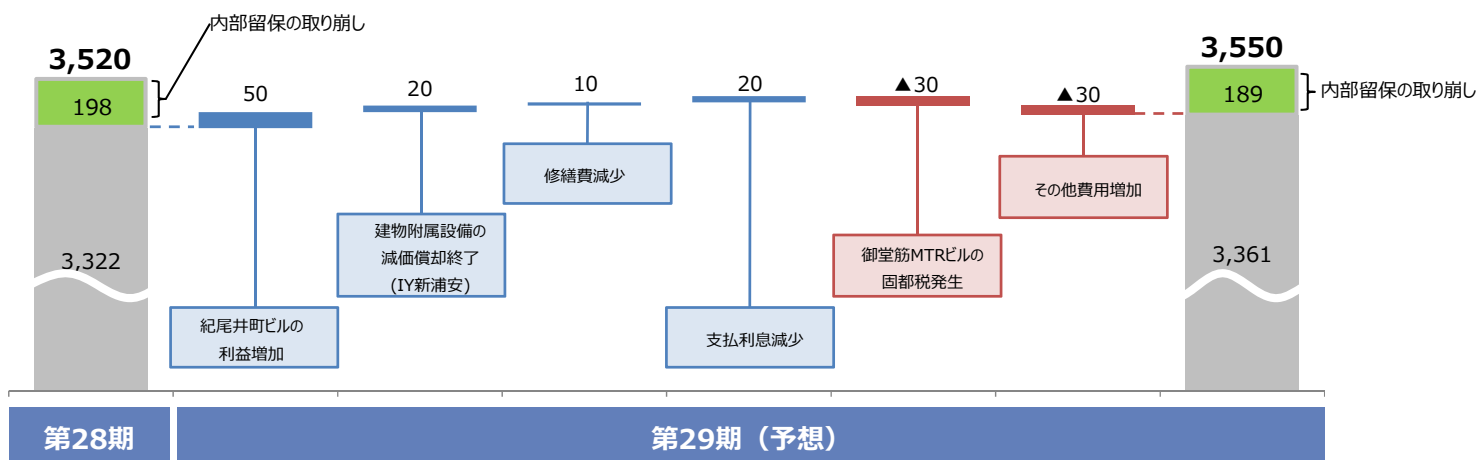
(単位: 円)



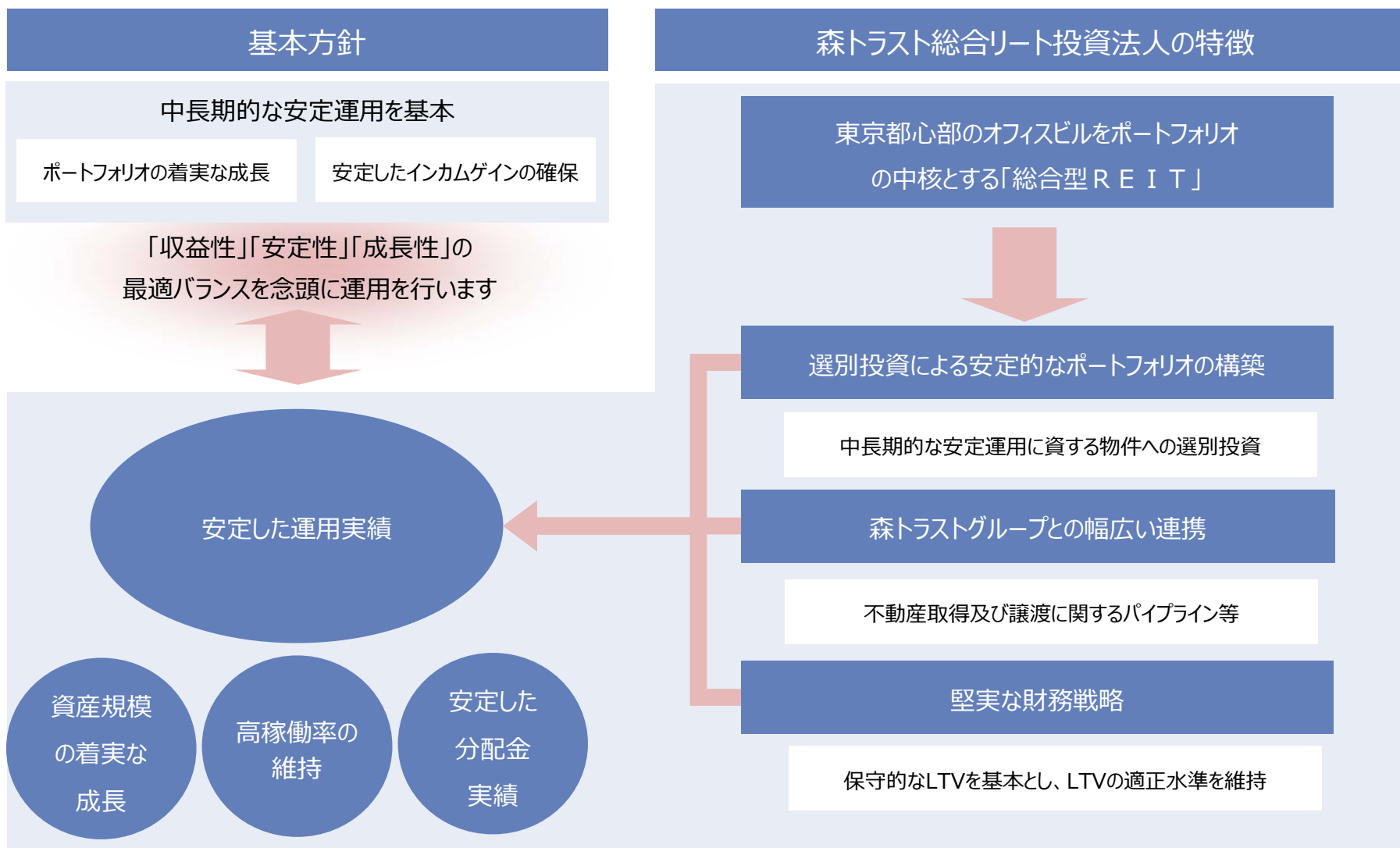
### ■ 第28期実績 - 第29期予想 (当期比 +30円)

当期の内部留保取り崩し (198円相当)、第29期の内部留保取り崩し (189円相当) を除くと**当期比+40円**

(単位: 円)



### 3. 基本方針・運用状況



■ 目標ポートフォリオと実績

(第28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%	60.5%	10～20%	7.3%	70～90%	67.8%
	商業施設	0～10%	16.2%	10～20%	15.9%	10～30%	32.2%
	その他 (注3)						
合計		60～80%	76.7%	20～40%	23.3%	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。

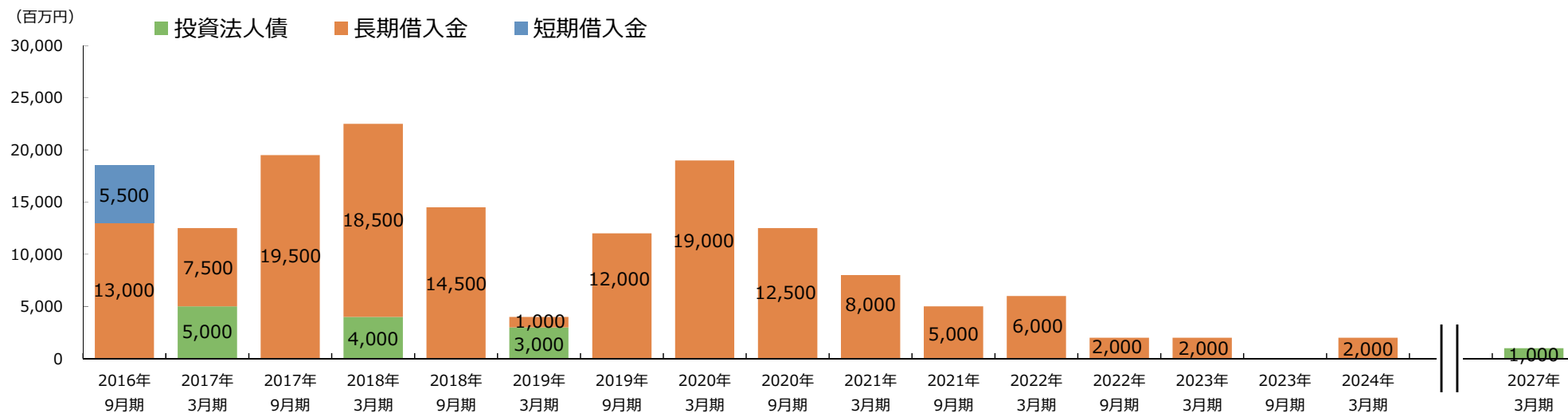


### 財務方針と戦略

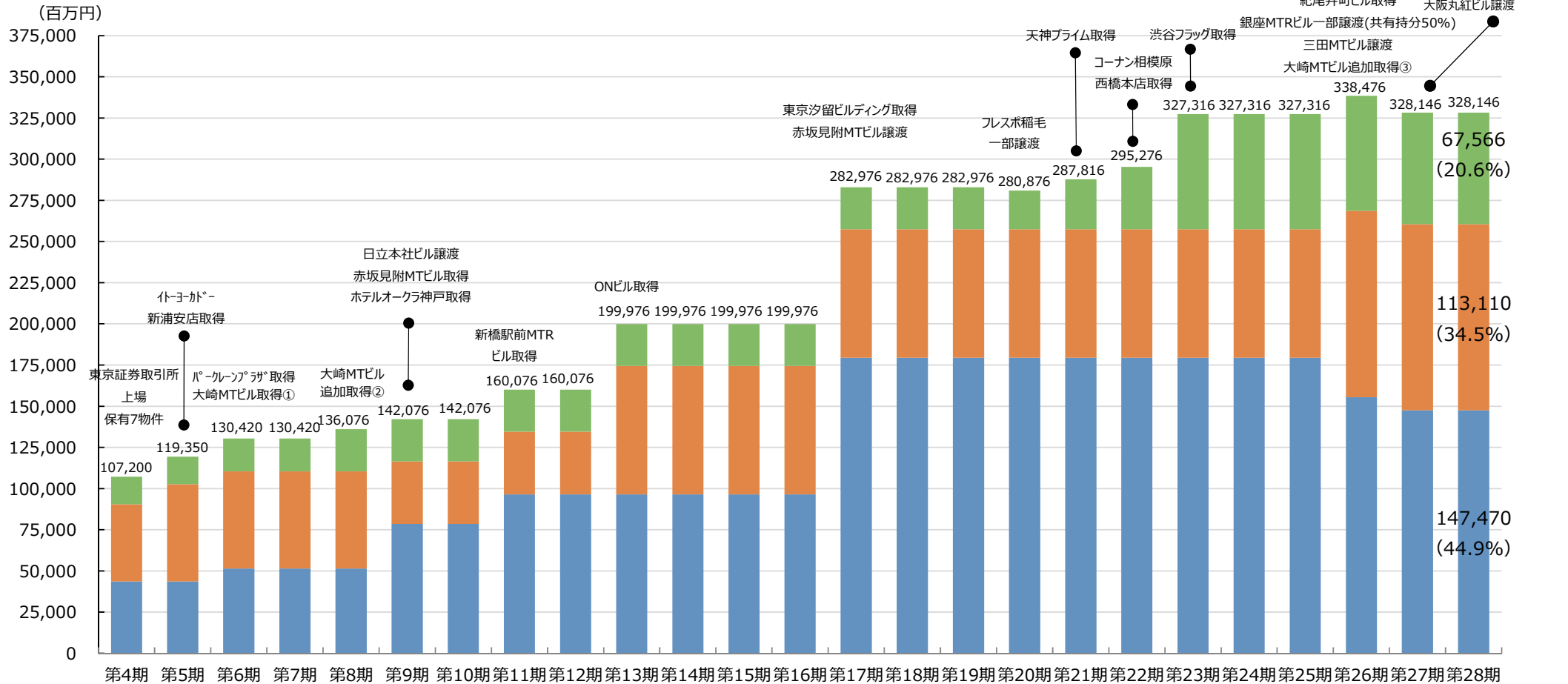
- 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- 投資法人債の発行も検討
- 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定

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28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
東京汐留ビルディング 大崎MTビル① 新橋駅前MTRビル イトーヨーカドー湘南台店	ONビル 紀尾井町ビル 大崎MTビル(追加取得分)③ 新横浜TECHビル イトーヨーカドー新浦安店 ホテルオークラ神戸	大崎MTビル(追加取得分)② 御堂筋MTRビル 天神プライム 渋谷フラッグ コーナン相模原西橋本店 フレスポ稲毛 パークレーンプラザ

## 運用状況②：ポートフォリオの概要（第28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28期 期末簿価 (百万円)	第28期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	P M L (注7)	NOI利回り (注8)
オフィスビル	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	105,349	125,000	191,394.06 (注1)	6.0%	4.4%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	39,717	29,700	32,812.27	8.0%	3.1%
	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	34,477	35,400	63,535.55 (注2)	11.3%	1.2%
	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)	13,488	12,400	26,980.68 (注4)	11.5%	3.8%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月30日	10,170	10,289	10,200	15,129.16	2.1%	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	6,806	8,210	7,722.04	6.4%	6.1%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,630	4,820	25,187.22	8.7%	6.5%
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月24日	32,040	32,679	37,300	7,766.49	11.9%	4.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,477	20,900	7,820.45	12.2%	4.7%
	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	11,308	11,600	57,621.38	18.9%	5.2%
	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	10,073	12,300	53,393.66	14.0%	5.7%
	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	7,536	8,100	40,283.77	13.5%	6.1%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月28日	2,100 (注5)	2,193	2,660	(39,556.71) (注6)	-	11.0%
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	16,783	16,600	72,246.86	17.8%	5.0%
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	3,211	3,170	5,246.78	14.9%	4.6%
合計	-	-	-	-	328,146	318,023	338,360	-	5.2%	4.2%

(注1) 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2) 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) 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6) 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7) 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8) NOI利回りは第28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27期 期末算定価額 (百万円)	第28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	東京汐留ビルディング	121,000	125,000	4,000	3.7%	▲0.1%	3.7%	3.9%	株式会社立地評価研究所
	ONビル	29,400	29,700	300	4.1%	▲0.1%	3.8%	4.3%	一般財団法人日本不動産研究所
	紀尾井町ビル	35,500	35,400	▲100	3.6%	▲0.1%	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定株式会社
	大崎MTビル	12,100	12,400	300	4.0%	▲0.1%	3.7%	4.2%	一般財団法人日本不動産研究所
	御堂筋MTRビル	10,200	10,200	-	4.0%	-	3.8%	4.2%	大和不動産鑑定株式会社
	天神プライム	8,020	8,210	190	4.7%	▲0.1%	4.5%	5.0%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,650	4,820	170	5.5%	▲0.2%	5.3%	5.8%	日本土地建物株式会社
商業施設	渋谷フラッグ	36,600	37,300	700	3.5%	▲0.1%	3.3%	3.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	20,400	20,900	500	4.1%	▲0.1%	3.9%	4.3%	日本土地建物株式会社
	イトーヨーカドー新浦安店	11,400	11,600	200	5.5%	▲0.1%	5.3%	5.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	イトーヨーカドー湘南台店	12,100	12,300	200	5.4%	▲0.1%	5.1%	5.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	コーナン相模原西橋本店	7,970	8,100	130	5.6%	▲0.1%	5.3%	5.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	2,670	2,660	▲10	8.8%	-	8.4%	-(注)	一般財団法人日本不動産研究所
ホテル	ホテルオークラ神戸	16,300	16,600	300	5.2%	▲0.1%	5.0%	5.3%	株式会社立地評価研究所
住宅	パークレーンプラザ	3,160	3,170	10	4.1%	-	4.7%	3.8%	日本土地建物株式会社

	第27期 (百万円)	第28期 (百万円)	増減 (百万円)
期末算定価額合計 ①	331,470	338,360	6,890
期末簿価合計 ②	318,495	318,023	▲472
含み損益 ① - ②	12,974	20,336	7,362

(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：賃貸借契約の概要（第28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	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
	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
	紀尾井町ビル	(注1) 30	(注1) 66.1 (65.5)	-	-	-	-
	大崎MTビル	(注2) 1	(注2) 100.0 (98.2)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2019年3月31日
	御堂筋MTRビル	(注3) 1	(注3) 100.0 (92.9)	日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース契約	建物賃貸借	2017年3月31日
	天神プライム	(注4) 14	(注4) 100.0	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
	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
商業施設	渋谷フラッグ	(注4) 3	(注4) 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4)	- (注5)	- (注5)
	新橋駅前MTRビル	1	100.0	ヤマダ電機	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2017年5月31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)
	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)
	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
	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
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
住宅	パークレーンプラザ	16	92.7	-	-	-	-
合計		81	(注6) 97.9 (97.5)				

(注1) 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63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。

(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、サブリース契約に基づくテナント総数は11です。また、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) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型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27です。また、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4) 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、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTR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

- ◆ REITの2015年不動産投資額は2014年と概ね同程度であった。2016年に入り物流系の大型IPOもあり投資は昨年を上回る水準で推移しており、期待利回りが史上最低レベルにも拘わらず依然としてREITの不動産投資意欲は強い。特に物流・ホテル等に対する投資が目立っている。
- ◆ 1月の日銀によるマイナス金利の不動産投資市場に対する影響はまだ顕著ではないが、既に資金調達環境は良好でありREITをはじめとした様々なセクターの投資意欲の強さを考えると、過熱感もあり予断は許さないものの賃貸市場が堅調であることから当面この状況が継続すると考えられる。

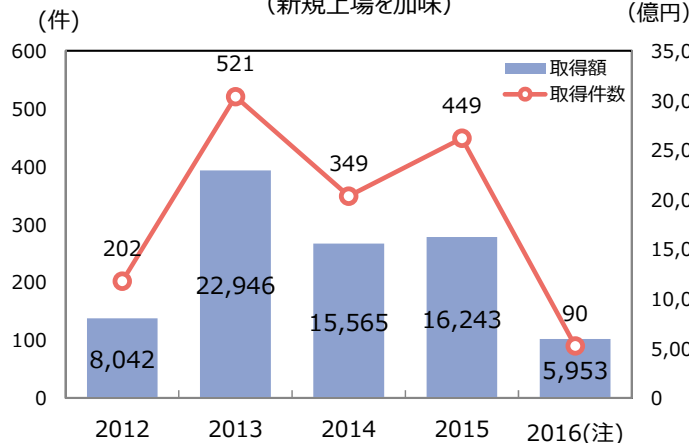
#### 不動産賃貸市場

- ◆ 都心部オフィスビルは新規供給が13年以降比較的限られおり、企業業績の好転による拡張と併せ空室率は年々低下し、値頃感のある大型ビルで纏ったスペースの確保は困難な状況であった。また、新築大型ビルも一部強気の条件設定をしているビルを除けば竣工までにテナントが決まるようになってきた。
- ◆ 2020年までの新規供給は概ね過去水準程度であることから賃貸市場は安定的に推移すると予想されるが、需給関係改善ペースの遅いB,Cクラスのビルは今後も稼働率向上を優先せざるを得ない状況が続くと予想されている。

### 運用戦略

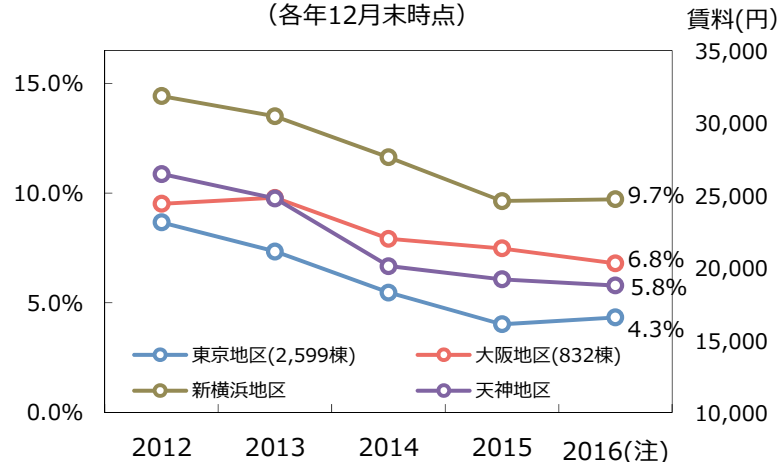
- 昨年来より、都心部の大型ビルの取引は更なる高値期待あるいはファンド系所有ビルの売買が一巡したことによりマーケットに出てくる物件数が減少、購入チャンスが少ないため実現する取引は必然的に高値となっている。警戒も必要だが、優良な物件であれば慎重に検討しつつも積極的に対応したい。
- 都心部の期待利回り低下の影響を受け、都心部以外のアセットも機関投資家の投資対象物件はタイプを問わず価格が高騰している。好条件での取得機会は限定的だが、都心部に比較し高い利回りが期待できるので立地・テナントリスク・収益安定性等充分吟味の上投資判断を行いたい。
- 本投資法人所有オフィスビルについては森トラスト、PMと協力し積極的なリース戦略を展開した結果空室面積は大幅に減少しているが、さらに減らすべく継続的な努力をするほか改定時においては可能な限り賃料のアップに努める。

REITの物件取得額・件数の推移  
(新規上場を加味)



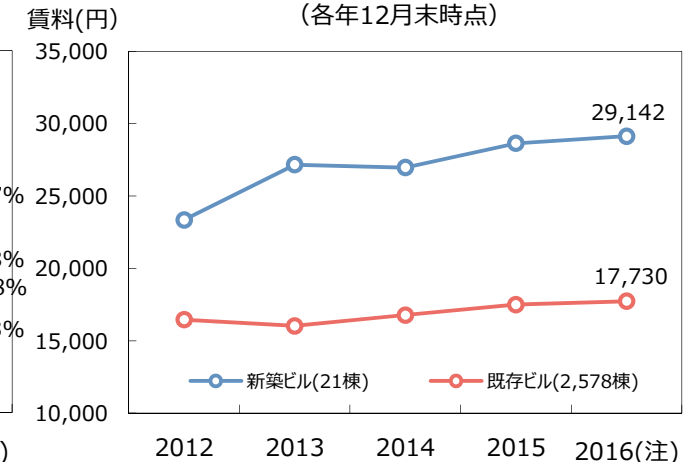
出典：公表資料を基に当社作成

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)

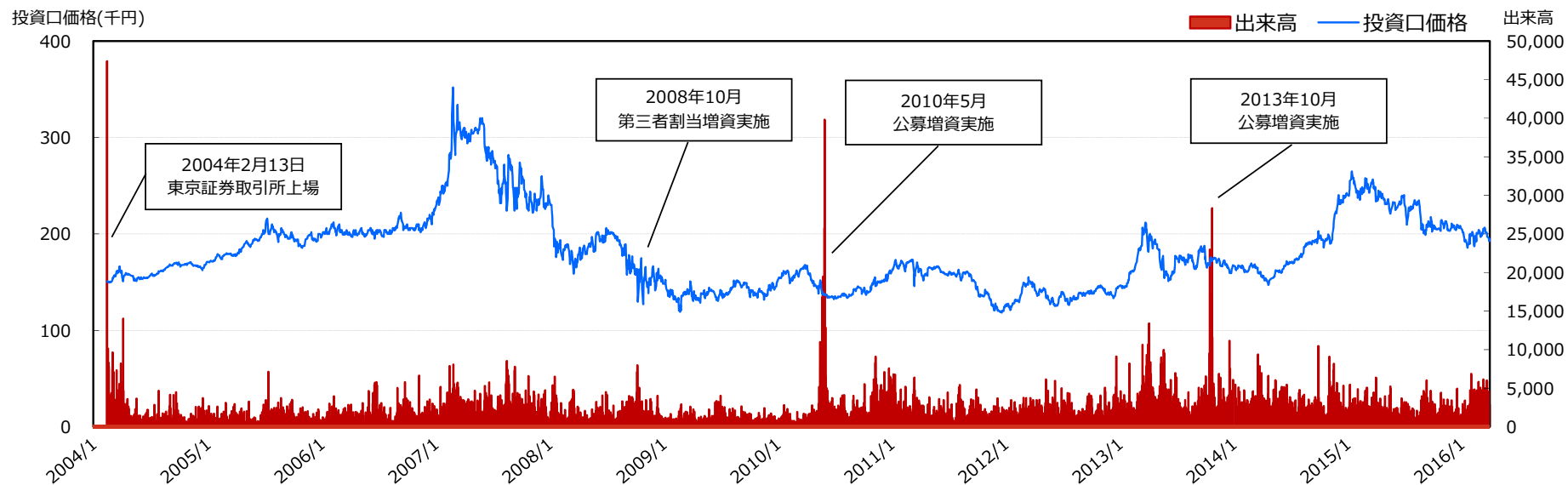


出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

(注) 2016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～2016年3月31日



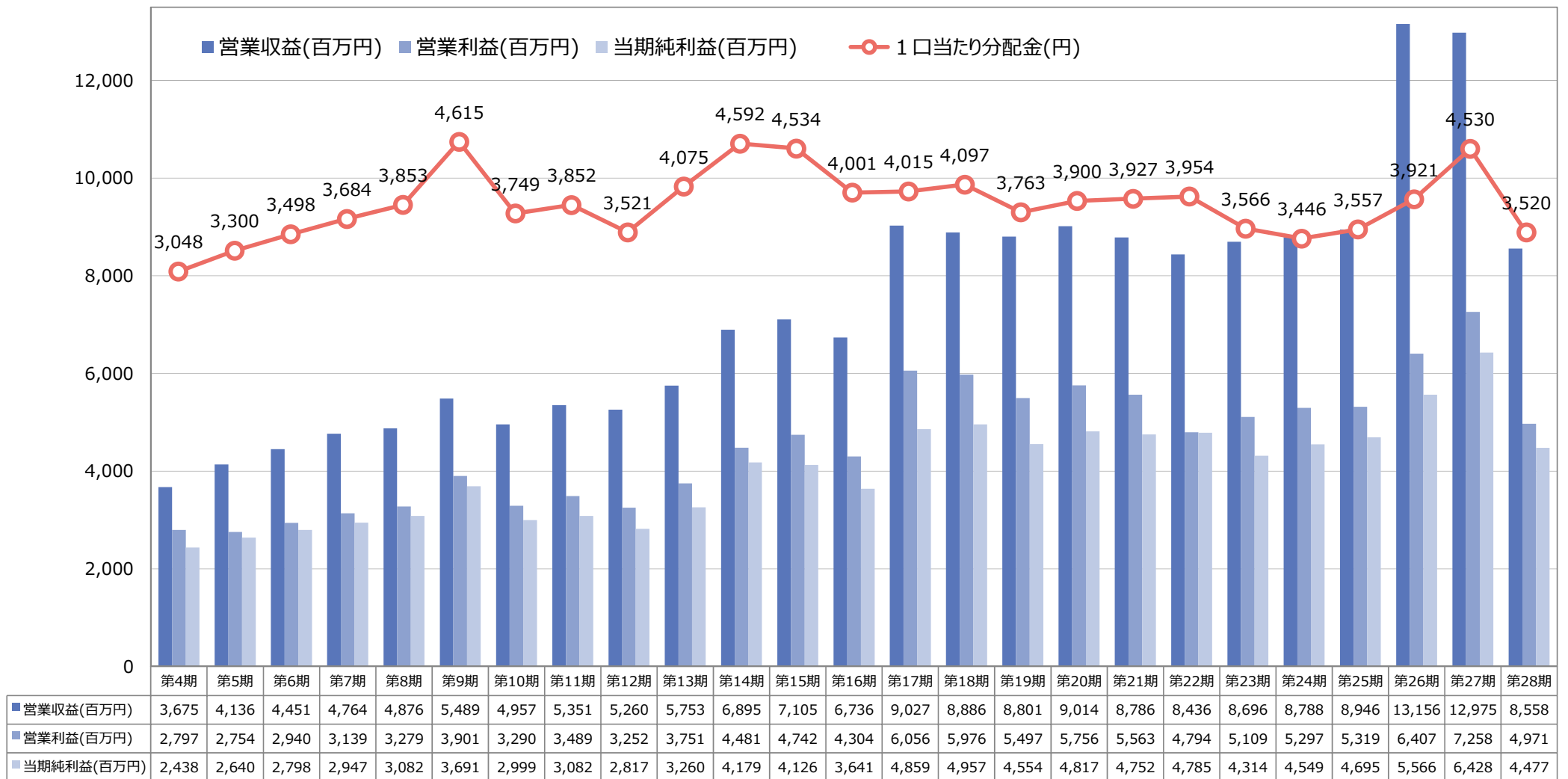
(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

## ■ 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2016年3月31日



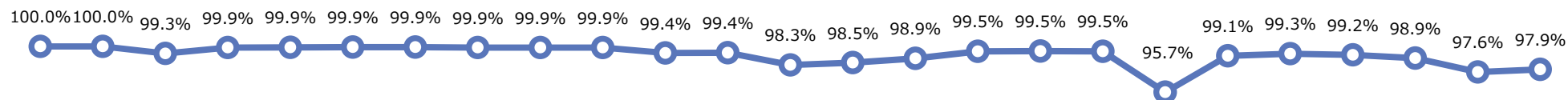


(百万円)



(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28期末の稼働率等

総賃貸可能面積	総賃貸面積	稼働率 (注6)
486,662.03㎡	476,200.32㎡	97.9% (97.5%)

### ■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近10期)

		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)	第27期 ('15/9)	第28期 ('16/3)
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注2)	-	-	-	-	-	-	-	91.4% (90.8%)	60.6% (60.0%)	66.1% (65.5%)
	大崎MTビル (注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%)	100% (100%)	100% (98.2%)
	御堂筋MTRビル (注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	100% (90.2%)	100% (92.9%)
	天神プライム (注5)	-	-	100%	100%	100%	100%	98.6%	98.6%	100%	100%
商業施設	新横浜TECHビル	89.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%	90.5%
	渋谷フラッグ (注5)	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー新浦安店	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	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%	100%	100%
ホテル	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	91.4%	96.7%	94.1%	85.1%	95.9%	100%	92.7%	100%	96.7%	92.7%
合計 (注6)		99.5%	99.5%	99.5%	95.7%	99.1% (95.2%)	99.3% (97.7%)	99.2% (98.0%)	98.9% (98.8%)	97.6% (97.3%)	97.9% (97.5%)

(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) 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4) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型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5) 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6) 合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTR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		東京汐留ビルディング		ONビル		紀尾井町ビル		大崎MTビル		御堂筋MTRビル(注2)		天神プライム		新横浜TECHビル		渋谷フラッグ	
	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
不動産賃貸事業収益	9,110,181	8,558,417	2,795,000	2,795,000	(注1)-	(注1)-	824,506	626,711	321,131	317,350	250,322	282,442	269,566	268,023	386,258	377,088	(注1)-	(注1)-
家賃	8,280,459	7,866,154	2,795,000	2,795,000	-	-	681,072	557,550	320,071	316,461	201,604	226,705	230,339	230,381	235,517	236,746	-	-
共益費	371,003	320,287	-	-	-	-	63,781	10,433	-	-	20,731	24,712	22,179	20,830	81,768	81,768	-	-
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	335,108	248,366	-	-	-	-	79,652	58,727	1,060	888	27,986	31,023	17,047	16,811	68,971	58,573	-	-
不動産賃貸事業費用	3,574,514	3,152,012	921,400	896,202	(注1)-	(注1)-	620,243	614,319	95,364	100,355	105,283	110,167	81,387	82,812	216,963	201,680	(注1)-	(注1)-
公租公課	989,993	879,909	383,408	383,403	-	-	86,373	86,594	33,733	33,727	-	-	22,163	22,163	29,140	29,138	-	-
固定資産税	985,638	878,581	383,408	383,403	-	-	85,269	85,269	33,733	33,727	-	-	22,163	22,163	29,140	29,138	-	-
その他公租公課	4,355	1,328	-	-	-	-	1,104	1,325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	1,033,590	842,266	3,751	3,885	-	-	336,517	328,351	4,160	9,055	54,658	59,334	30,995	32,199	138,135	122,264	-	-
管理業務費	462,767	438,760	-	-	-	-	229,079	253,350	-	-	24,367	30,439	8,858	7,200	64,466	64,490	-	-
水道光熱費	279,977	201,338	-	-	-	-	51,870	39,787	-	-	25,432	25,537	14,259	13,736	64,840	51,315	-	-
損害保険料	24,061	21,517	3,751	3,586	-	-	1,579	1,425	795	756	528	581	205	196	806	767	-	-
信託報酬	6,619	6,700	-	-	-	-	800	800	-	-	419	500	750	750	-	-	-	-
その他費用	260,164	173,949	-	299	-	-	53,188	32,988	3,365	8,298	3,910	2,276	6,922	10,316	8,021	5,691	-	-
減価償却費	1,550,930	1,429,836	534,241	508,912	-	-	197,352	199,373	57,469	57,572	50,624	50,832	28,227	28,449	49,688	50,277	-	-
不動産賃貸事業損益	5,535,666	5,406,405	1,873,599	1,898,797	494,289	540,245	204,262	12,392	225,767	216,995	145,039	172,274	188,179	185,211	169,294	175,408	665,386	663,216
減価償却費控除前利益( NOI )	7,086,597	6,836,241	2,407,840	2,407,710	581,009	627,128	401,615	211,765	283,237	274,567	195,663	223,107	216,406	213,660	218,982	225,685	688,795	686,629

	新橋駅前MTRビル		イトーヨーカドー新浦安店		イトーヨーカドー湘南台店		コーナン相模原西橋本店		フレスポ稲毛		ホテルオークラ神戸		パークレーンプラザ		銀座MTRビル(注2)		大阪丸紅ビル(注2)	
	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
不動産賃貸事業収益	459,000	459,000	378,165	378,165	395,045	395,045	(注1)-	(注1)-	123,609	123,609	628,712	625,426	97,784	96,164	7,438	-	349,244	-
家賃	459,000	459,000	378,165	378,165	395,000	395,000	-	-	-	-	628,712	625,426	87,702	84,655	6,623	-	298,095	-
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	45	45	-	-	-	-	-	-	1,038	2,465	814	-	51,149	-
不動産賃貸事業費用	68,404	53,951	133,935	135,978	156,597	146,829	(注1)-	(注1)-	8,270	8,269	337,415	342,988	31,611	33,728	23,386	-	277,572	-
公租公課	30,612	30,609	43,110	43,110	39,582	39,578	-	-	7,270	7,269	88,397	88,396	6,865	6,862	11,885	-	96,437	-
固定資産税	30,612	30,609	43,110	43,110	39,582	39,578	-	-	7,270	7,269	88,397	88,396	6,865	6,862	11,261	-	95,763	-
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	624	-	674	-
諸経費	1,404	1,396	16,579	18,170	33,621	23,385	-	-	1,000	1,000	54,107	64,153	12,615	15,126	6,185	-	105,753	-
管理業務費	1,200	1,200	1,620	1,620	1,620	1,620	-	-	-	-	-	-	7,692	9,357	1,897	-	52,431	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,297	3,062	1,416	-	42,435	-
損害保険料	204	196	2,791	2,899	979	937	-	-	-	-	8,742	8,279	160	153	313	-	1,380	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	12,167	13,651	31,022	20,827	-	-	-	-	43,365	53,873	1,464	2,553	2,558	-	9,505	-
減価償却費	36,386	21,945	74,245	74,697	83,393	83,866	-	-	-	-	194,910	190,438	12,131	11,740	5,315	-	75,381	-
不動産賃貸事業損益	390,595	405,048	244,229	242,186	238,448	248,216	168,044	186,199	115,338	115,339	291,296	282,437	66,172	62,436	▲15,948	-	71,671	-
減価償却費控除前利益( NOI )	426,982	426,994	318,475	316,884	321,841	332,082	209,477	227,633	115,338	115,339	486,207	472,875	78,304	74,176	▲10,633	-	147,053	-

(注1) ONビル、渋谷フラッグ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27期中の物件売買 「御堂筋MTRビル」取得(2015年4月30日) / 「銀座MTRビル」譲渡(2015年4月13日)、「大阪丸紅ビル」譲渡(2015年8月7日)

■ オフィスビル ■ 商業施設 ■ その他(ホテル・住宅)

# 期末有利子負債の状況

## 4. 参考資料

### ■ 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	500	変動 0.32%	2015年4月10日	2016年4月8日
りそな銀行	500		2015年5月29日	2016年5月31日
三菱UFJ信託銀行	3,500		2015年8月31日	2016年8月31日
りそな銀行	1,000		2015年8月31日	2016年8月31日
計	5,500			

### ■ 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
みずほ銀行	5,000	0.66%	2013年4月12日	2016年4月12日
福岡銀行	1,000	0.66%	2013年4月24日	2016年4月22日
りそな銀行	1,000	0.66%	2013年4月24日	2016年4月22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
みずほ銀行	1,000	0.68%	2013年8月30日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000	1.01%	2011年8月31日	2016年8月31日
三井住友銀行	1,000	0.68%	2013年8月30日	2016年8月31日
日本政策投資銀行	500	0.68%	2013年8月30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
りそな銀行	1,500	0.67%	2012年10月18日	2016年10月18日
福岡銀行	2,000	0.56%	2014年1月24日	2017年1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
八十二銀行	1,000	0.52%	2014年2月28日	2017年2月28日
第一生命保険	500	0.52%	2014年2月28日	2017年2月28日
みずほ銀行	4,000	0.68%	2013年10月11日	2017年4月11日
あおぞら銀行	1,000	0.68%	2013年10月11日	2017年4月11日
足利銀行	1,000	0.70%	2013年4月24日	2017年4月24日
三井住友信託銀行	5,500	0.52%	2014年8月29日	2017年8月31日
みずほ銀行	4,000	0.88%	2012年8月31日	2017年8月31日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.52%	2014年8月29日	2017年8月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.79%	2012年10月18日	2017年9月29日
三井住友信託銀行	1,000	0.48%	2014年10月1日	2017年9月29日
三井住友信託銀行	1,000	0.46%	2014年12月26日	2017年12月26日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.46%	2014年12月26日	2017年12月26日
三井住友銀行	5,000	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
三菱UFJ信託銀行	4,500	0.47%	2015年4月13日	2018年4月13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
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.44%	2015年8月31日	2018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
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	0.53%	2015年8月31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
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.20%	2016年2月29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
三井住友信託銀行	4,000	0.65%	2015年4月13日	2020年4月13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
日本生命保険	500	0.63%	2015年8月31日	2020年8月31日
日本生命保険	1,000	0.55%	2015年9月30日	2020年9月30日
三井住友銀行	3,000	1.09%	2013年10月11日	2020年10月9日
三井住友信託銀行	1,500	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
みずほ銀行	1,000	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26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
三菱UFJ信託銀行	1,500	0.30%	2016年3月31日	2021年3月31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
三井住友銀行	2,000	0.80%	2015年4月30日	2022年4月28日
三井住友信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
計	142,500			

### ■ 投資法人債

銘柄	期末残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限
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7回無担保投資法人債	3,000	0.11%	2016年2月25日	2019年2月25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	13,000			

(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： 161,000百万円

(単位：千円)

	前期 (第27期) (2015/9/30)	当期 (第28期) (2016/3/31)	増減	
			金額	前期比
<b>資産の部</b>				
流動資産	20,847,903	15,672,372	▲5,175,531	▲24.8%
現金及び預金	18,470,924	13,295,827	▲5,175,097	
信託現金及び信託預金	2,252,337	2,265,691	13,353	
その他の流動資産	124,641	110,853	▲13,787	
固定資産	318,516,637	318,058,313	▲458,324	▲0.1%
有形固定資産	318,495,798	318,023,480	▲472,317	▲0.1%
建物等	29,739,702	29,016,042	▲723,659	
土地	145,421,461	146,060,266	638,804	
信託建物等	19,975,474	19,588,011	▲387,462	
信託土地	123,359,160	123,359,160	-	
無形固定資産	392	373	▲19	▲4.9%
ソフトウェア	152	133	▲19	
その他	240	240	-	
投資その他の資産	20,446	34,458	14,012	68.5%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	6,844	20,856	14,012	
その他	3,602	3,602	-	
繰延資産	37,764	41,269	3,504	9.3%
投資法人債発行費	37,764	41,269	3,504	
資産合計	339,402,305	333,771,954	▲5,630,350	▲1.7%
<b>負債の部</b>				
流動負債	39,351,342	33,578,974	▲5,772,367	▲14.7%
未払金等	1,390,438	1,129,672	▲260,765	
短期借入金	8,000,000	5,500,000	▲2,500,000	
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,000,000	▲1,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	20,500,000	▲2,000,000	
前受金	1,395,329	1,392,743	▲2,585	
その他の流動負債	65,573	56,557	▲9,016	
固定負債	139,143,677	140,787,951	1,644,274	1.2%
投資法人債	10,000,000	8,000,000	▲2,000,000	
長期借入金	118,500,000	122,000,000	3,500,000	
預り敷金及び保証金	9,278,826	9,576,525	297,698	
信託預り敷金及び保証金	917,290	856,511	▲60,778	
繰延税金負債	447,560	354,914	▲92,645	
負債合計	178,495,019	174,366,925	▲4,128,093	▲2.3%
<b>純資産の部</b>				
投資主資本	160,907,286	159,405,028	▲1,502,257	▲0.9%
出資総額	153,990,040	153,990,040	-	-
剰余金	6,917,246	5,414,988	▲1,502,257	▲21.7%
任意積立金	488,665	937,646	448,981	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	6,428,581	4,477,342	▲1,951,238	
純資産合計	160,907,286	159,405,028	▲1,502,257	▲0.9%
負債純資産合計	339,402,305	333,771,954	▲5,630,350	▲1.7%

(単位：千円)

	前期 (第27期) (2015/4/1~2015/9/30)	当期 (第28期) (2015/10/1~2016/3/31)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	12,975,699	8,558,417	▲4,417,281	▲34.0%
不動産賃貸事業収益 (b)	9,110,181	8,558,417	▲551,763	▲6.1%
賃貸事業収入	8,775,072	8,310,050	▲465,021	
家賃	8,280,459	7,866,154	▲414,305	
共益費	371,003	320,287	▲50,715	
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	
その他賃貸事業収入	335,108	248,366	▲86,741	
不動産等売却益	3,865,518	-	▲3,865,518	▲100.0%
営業費用 (c)	5,717,469	3,586,593	▲2,130,875	▲37.3%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,574,514	3,152,012	▲422,502	▲11.8%
賃貸事業費用	3,574,514	3,152,012	▲422,502	
公租公課	989,993	879,909	▲110,083	
諸経費	1,033,590	842,266	▲191,323	
管理業務費	462,767	438,760	▲24,006	
水道光熱費	279,977	201,338	▲78,638	
修繕費	241,422	155,736	▲85,686	
損害保険料	24,061	21,517	▲2,543	
その他費用	25,361	24,913	▲448	
減価償却費 (e)	1,550,930	1,429,836	▲121,094	
不動産等売却損	1,620,611	-	▲1,620,611	▲100.0%
販売費及び一般管理費	522,342	434,581	▲87,761	▲16.8%
資産運用報酬	350,485	318,031	▲32,453	
その他の営業費用	171,857	116,550	▲55,307	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,535,666	5,406,405	▲129,260	▲2.3%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,086,597	6,836,241	▲250,355	▲3.5%
営業利益 (a)-(c)	7,258,230	4,971,824	▲2,286,406	▲31.5%
営業外収益	3,139	3,810	671	21.4%
営業外費用	617,585	590,044	▲27,541	▲4.5%
支払利息	576,975	552,351	▲24,624	
投資法人債利息	28,787	26,202	▲2,584	
投資法人債発行費償却	11,823	11,490	▲332	
経常利益	6,643,783	4,385,590	▲2,258,193	▲34.0%
税引前当期純利益	6,643,783	4,385,590	▲2,258,193	▲34.0%
法人税等	215,202	▲91,752	▲306,954	▲142.6%
法人税、住民税及び事業税	895	892	▲2	
法人税等調整額	214,307	▲92,645	▲306,952	
当期純利益	6,428,581	4,477,342	▲1,951,238	▲30.4%
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	6,428,581	4,477,342	▲1,951,238	

■ 金銭の分配に係る計算書

項目	前期 (第27期) (2015/4/1~2015/9/30)	当期 (第28期) (2015/10/1~2016/3/31)
I. 当期末処分利益	6,428,581,303円	4,477,342,306円
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	177,146,923円
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,979,600,000円 (4,530円)	4,646,400,000円 (3,520円)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	448,981,303円	8,089,229円
V. 次期繰越利益	0円	0円

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (第27期) (2015/4/1~2015/9/30)	当期 (第28期) (2015/10/1~2016/3/31)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,643,783	4,385,590
減価償却費	1,550,930	1,429,836
その他	20,735,600	▲239,803
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,930,314	5,575,622
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	▲10,619,755	▲977,706
預り敷金保証金の収入・支出	▲956,178	236,920
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲11,575,934	▲740,786
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	▲9,000,000	▲2,500,000
長期借入れによる収入	16,500,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	▲13,500,000	▲9,500,000
投資法人債の発行による収入	-	3,000,000
投資法人債の償還による支出	-	▲6,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲14,995
分配金の支払額	▲5,176,096	▲5,981,584
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲11,176,096	▲9,996,580
現金及び現金同等物の増減額	6,178,283	▲5,161,744
現金及び現金同等物の期首残高	14,544,978	20,723,262
現金及び現金同等物の期末残高	20,723,262	15,561,518

		単位	第24期 (2014/3期)	第25期 (2014/9期)	第26期 (2015/3期)	第27期 (2015/9期)	第28期 (2016/3期)
期末総資産額	①	百万円	334,053	334,429	344,694	339,402	333,771
期末有利子負債額	②	百万円	162,000	162,000	171,000	165,000	161,000
期末純資産額	③	百万円	158,637	158,782	159,654	160,907	159,405
不動産賃貸事業損益	④	百万円	5,716	5,740	5,993	5,535	5,406
不動産売却益	⑤-1	百万円	-	-	3,517	3,865	-
不動産売却損	⑤-2	百万円	-	-	2,605	1,620	-
減価償却費	⑥	百万円	1,438	1,442	1,603	1,550	1,429
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	7,154	7,182	7,597	7,086	6,836
資本的支出	⑧	百万円	189	176	271	289	315
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	6,965	7,006	7,325	6,796	6,521
経常利益	⑩	百万円	4,550	4,696	5,750	6,643	4,385
当期純利益	⑪	百万円	4,549	4,695	5,566	6,428	4,477
FFO	⑫=⑪+⑥- ("⑤-1" - "⑤-2")	百万円	5,988	6,137	6,258	5,734	5,907
分配金総額	⑬	百万円	4,549	4,695	5,175	5,979	4,646
発行済投資口数	⑭	口	264,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000
1口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	600,897	120,289	120,950	121,899	120,761
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	17,233	3,557	3,921	4,530	3,520
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	22,683	4,649	4,741	4,344	4,475
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		2.7%	2.8%	3.3%	3.9%	2.6%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		5.7%	5.9%	7.0%	8.0%	5.6%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		48.5%	48.4%	49.6%	48.6%	48.2%

(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28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。

総合ディベロッパーとしてスタートした森トラストグループは、これまで都市開発、リゾート開発関連事業を中心にビジネスを展開してきました。広く都市に価値をもたらす事業を対象に、事業フィールドを広げています。

### ■ 森トラスト株式会社

森トラストグループの中核企業、森トラスト。

「不動産事業」「ホテル&リゾート事業」「投資事業」を主軸に時代に即応した体制で事業を推進しています。

#### ■ 会社情報

商号	森トラスト株式会社
設立	1970年6月10日
社長	森 章 (もり あきら)
資本金	300億円
事業内容	不動産開発、ホテル経営および投資事業

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

#### ■ 業績等（森トラスト連結）

連結業績	営業収益 2,728億円 経常利益622億円（2015年3月期） ※森トラストの連結決算数値 （森トラスト、連結子会社20社、持分法適用関連会社2社）
賃貸運営施設	賃貸ビル101棟、ホテル・リゾート施設32ヶ所（2016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）（2016年3月31日現在）
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） 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）</li> <li>●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</li> <li>●ホテル・リゾート施設 ラフォーレホテルズ&amp;リゾート （全国12施設、東京マリオットホテル、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションを含む） ラフォーレ&amp;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&amp;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））</li> </ul>

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	03-6435-7011

(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。