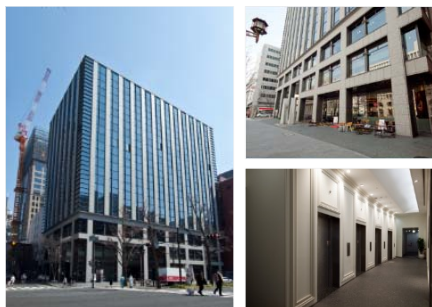




森トラスト総合リート投資法人
森トラスト・アセットマネジメント株式会社



第27期決算説明資料
(2015年9月期)

8961

1. 第27期ハイライト	2
2. 第27期（2015年9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27期ハイライト

■ 第27期分配金実績：4,530円（うち物件譲渡関連 約1,200円）

（前期実績比 +609円 当初予想比 +730円）

物件譲渡価格が想定を上回った部分の大半を分配

主なトピックス**■ ポートフォリオの改善（課題3物件の対応を完了）**

- ・ 2014年5月公表の中期的方針に基づき、第26期～第27期にかけて**譲渡益を確保し、課題3物件を譲渡**
- ・ 並行して代替2物件を取得し、**資産規模を維持しながらポートフォリオの質的向上を実現**
- ・ **譲渡益の一部を内部留保（当期6.6億円、総額13.8億円）**
- ・ 新規物件の**取得余力約200億円を確保**

■ 紀尾井町ビルの主要テナント退去（2015年7月）に伴う対応

- ・ 好立地の物件であり、マーケットの状況に応じて柔軟にリーシングを推進
- ・ 共用部のリニューアル工事実施
- ・ 当初想定通り、一時的な減収分の一部については、**総額13.8億円の内部留保を活用し分配金の安定化を目指す**

■ 第28期分配金予想：3,500円

（当期実績比 ▲1,030円 当初予想比 +100円）

内部留保取り崩し3.5億円含む

■ 第29期分配金予想：3,520円

（第28期予想比 +20円）

内部留保取り崩し3.2億円含む

■ 課題3物件の対応

いずれの物件も築30年以上で、かつ
主要テナント退去に伴い収益減少が必至

＜対応方針＞ 中期的には売却を想定
(再開発バリューを含めた価格での売却)

鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡

■ 資産入替

	譲渡3物件 銀座MTRビル 三田MTビル 大阪丸紅ビル	取得2物件 紀尾井町ビル 御堂筋MTRビル
取得価格	445 億円	444 億円
鑑定評価額	334 億円	464 億円
	(譲渡収入)	(取得代金)
	480 億円	444 億円

■ 新規取得（代替2物件の取得）

立地重視の取得戦略に基づき物件を選定

好立地で、中長期的な安定運用に
資する物件を取得

ポートフォリオの改善

	第25期末 (2014年9月期末)		第27期末 (2015年9月期末)
含み損益	▲82 億円	+212億円	129 億円
1口当たりNAV	114 千円	+15.5%	131 千円
内部留保残高	1.4 億円	+12.3億円	13.8 億円

(注1) 取得価格、鑑定評価額、譲渡収入及び取得代金は下記プレスリリースに記載した数値の合計値を記載しています。

2014年9月26日付プレスリリース「資産の取得（契約締結）及び貸借に関するお知らせ（紀尾井町ビル）」、2014年10月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ（銀座MTRビル）」、2014年11月28日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（三田MTビル）」、2015年3月31日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（N Mプラザ御堂筋）」、2015年7月10日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（大阪丸紅ビル）」

(注2) 譲渡収入及び取得代金には譲渡・取得にかかる手数料等は含まれていません。

(注3) 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

- ・ 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
- ・ 競争力を高めるための**共用部のリニューアル工事を実施**
- ・ リーシングについては、**マーケットの状況を見ながら柔軟に対応**

当初想定通り、一時的な減収分の一部については、**総額13.8億円の内部留保を活用し**
分配金の安定化を目指す

■ 主要テナント退去フロアのリニューアル工事を実施

既存リニューアル部分とのデザイン及びグレード感を維持しつつ**費用を大幅に削減**

基準階エレベーターホール



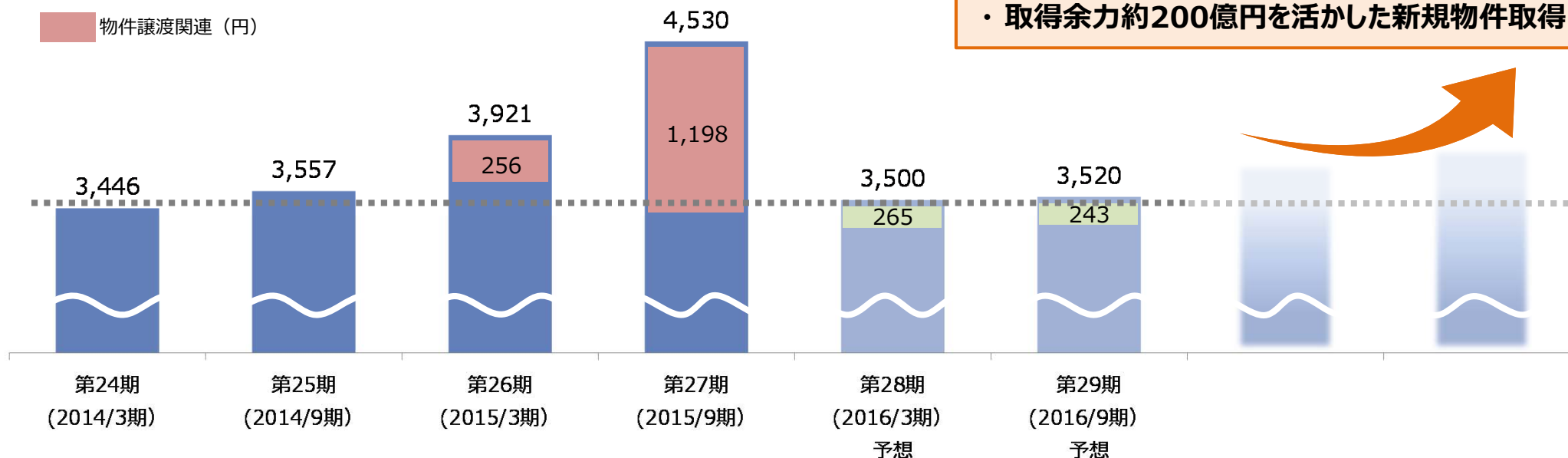
■ 主要テナント退去後の入居状況

	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)	現状 (注2) (契約締結済ベース)
ビル全体	90.8%	55.8%	64.4%
オフィス・店舗区画	87.6%	37.8%	49.4%

(注1) 住宅部分については、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社とするバス・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。

1口当たり分配金

■ 1口当たり分配金 (円)
■ 物件譲渡関連 (円)

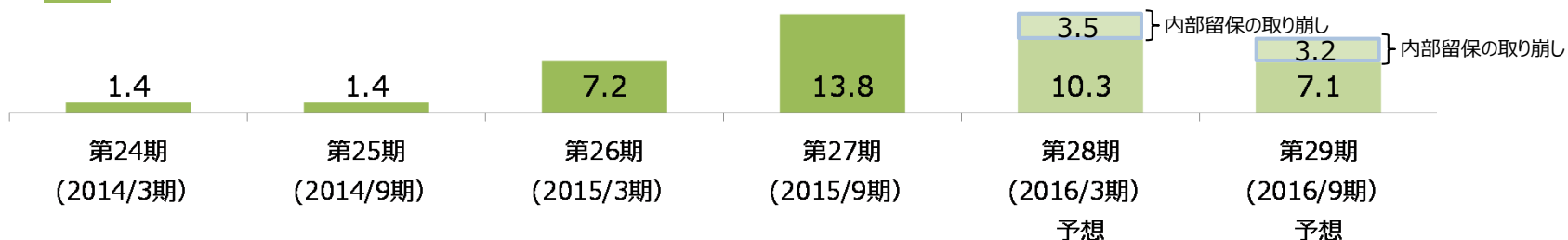


今後の分配金イメージ

- ・ 既存物件の内部成長
(一時的な減収は内部留保を活用)
- ・ 取得余力約200億円を活かした新規物件取得

内部留保残高

■ 内部留保残高 (億円)



(注1) 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。
(注2) 今後の分配金イメージの1口当たり分配金額はイメージであり、実際の1口当たり分配金額を示唆するものではありません。

譲渡 大阪丸紅ビル

(譲渡概要)

- 譲渡価格 : 11,000百万円
- 鑑定評価額 : 6,880百万円 (2015年6月30日時点)
- 譲渡日 : 2015年8月7日
- 譲渡損 : 約1,650百万円

(物件概要)

- 所在地 : 大阪市中心区本町
- 面積 : (土地) 5,878.72 m² (建物) 41,574.47 m²
- 竣工年月 : 1984年3月
- 取得価格 : 12,500 百万円
- 帳簿価格 : 12,483 百万円 (2015年3月末時点)

大口テナントの退去 (2015年9月末契約終了) に伴う対応が当面の課題

- テナント確保の不確実性や将来発生しうる費用、ポートフォリオの再構築の観点等を総合的に勘案
- 譲渡価格が帳簿価額を下回るものの、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し譲渡を決定
鑑定評価額を大幅に上回り、かつ想定譲渡価格を上回る価格で国内の事業会社に譲渡



譲渡 銀座MTRビル

(譲渡概要)

- 譲渡価格 : ①12,000百万円
②12,000百万円
- 鑑定評価額 : 14,600百万円 (2014年9月30日時点)
- 譲渡日 : ①2014年12月1日
②2015年4月13日
- 譲渡益 : ①約3,500百万円
②約3,800百万円

取得 御堂筋MTRビル

(取得概要)

- 所在地 : 大阪市中心区淡路町
- 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 (2015年1月31日時点)
- 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

(注) 上記各数値は以下のプレスリリースに記載した数値を記載しています。

2014年10月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ (銀座MTRビル)」、2015年3月31日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ (N Mプラザ御堂筋)」、2015年7月10日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ (大阪丸紅ビル)」

2. 第27期（2015年9月期）決算概要

(単位：百万円)

	第26期 実績	第27期 実績	増減 (対前期比)		第27期予想	
					(注1)	(注2)
営業収益	13,156	12,975	▲ 181	▲1.4%	13,001	12,921
営業利益	6,407	7,258	850	13.3%	6,199	7,006
経常利益	5,750	6,643	893	15.5%	5,568	6,375
当期純利益	5,566	6,428	861	15.5%	5,389	6,170
分配金総額	5,175	5,979	803	15.5%	5,016	5,742
1口当たり分配金(円)	3,921	4,530	609	15.5%	3,800	4,350
発行済投資口数(口)	1,320,000	1,320,000	—	—	1,320,000	1,320,000

(注1) 2015年5月14日公表の予想の数値

(注2) 2015年7月10日公表の予想修正後の数値(大阪丸紅ビルの譲渡を決定したことに伴うもの)

(前期実績比における主な要因)

- 銀座MTRビルの譲渡益増加 +347百万円 (前期+3,517百万円 当期+3,865百万円)
- 賃料収入等の増加(御堂筋MTRビル、渋谷フラッグ等) +338百万円
- 賃料収入等の減少(銀座MTRビル、紀尾井町ビル、大阪丸紅ビル等) ▲867百万円
- 譲渡損の減少(前期：三田MTビル 当期：大阪丸紅ビル) +985百万円 (前期▲2,605百万円 当期▲1,620百万円)
- 賃貸事業費用の減少 +71百万円
- 販管費の増加 ▲24百万円
- 支払利息の減少 +42百万円
- 内部留保の計上の増加 ▲89百万円 (前期▲574百万円 当期▲663百万円)

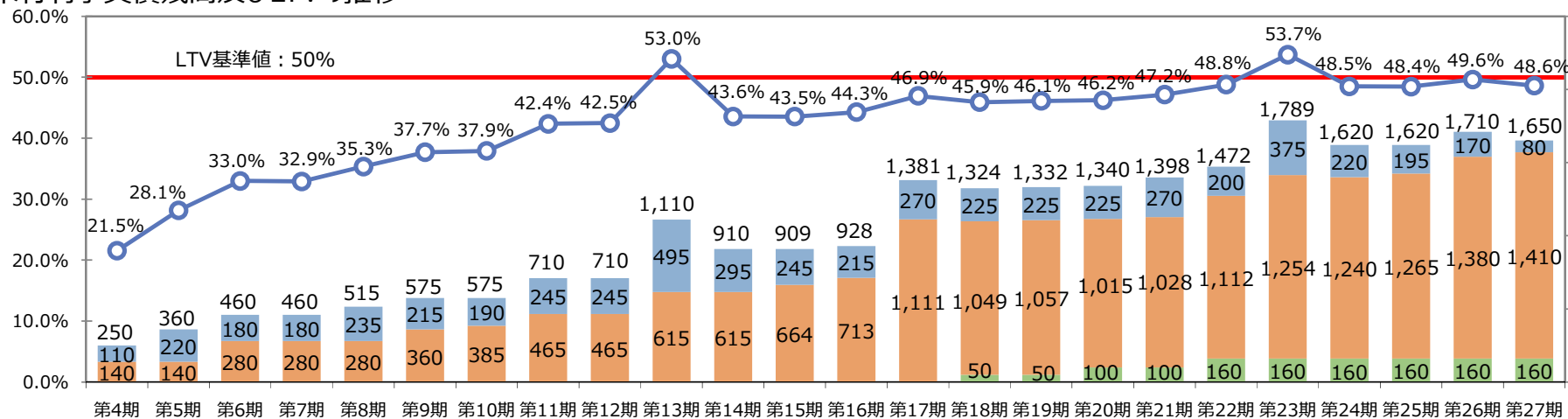
有利子負債の状況（第27期末現在）

有利子負債残高（百万円）	165,000
短期借入金	8,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	141,000
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）	48.6%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	95.2%
固定金利比率	95.2%
期中平均利率	0.71%
短期借入金	0.34%
長期借入金・投資法人債	0.74%
平均有利子負債残存期間（年）	2.7

格付の状況（第27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）

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27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	28,000	17.0%
	三井住友銀行	28,000	17.0%
	三井住友信託銀行	19,000	11.5%
	三菱UFJ信託銀行	17,500	10.6%
	三菱東京UFJ銀行	16,500	10.0%
	日本政策投資銀行	15,000	9.1%
	福岡銀行	5,500	3.3%
	あおぞら銀行	4,500	2.7%
	りそな銀行	4,500	2.7%
	日本生命保険	3,500	2.1%
	オリックス銀行	3,000	1.8%
	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		149,000	90.3%
投資法人債		16,000	9.7%
有利子負債残高合計		165,000	100.0%

上位10投資主一覧

■ 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	14,157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%

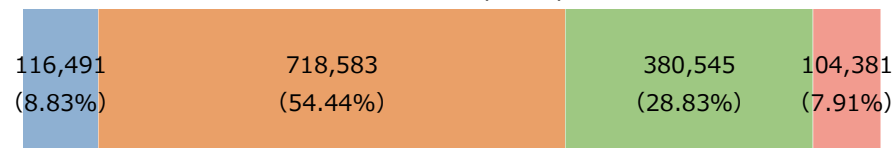
■ 第27期末（発行済投資口数 1,320,000口）

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）	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%

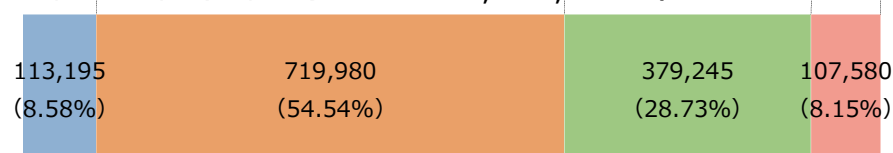
投資主構成

【投資口数割合】

■ 第26期末（発行済投資口数 1,320,000口）



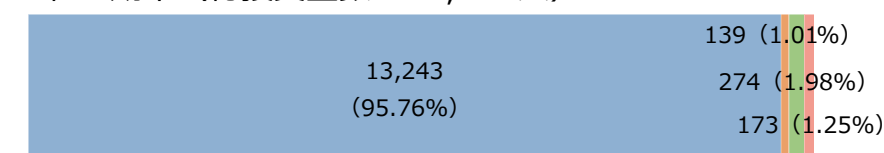
■ 第27期末（発行済投資口数 1,320,000口）



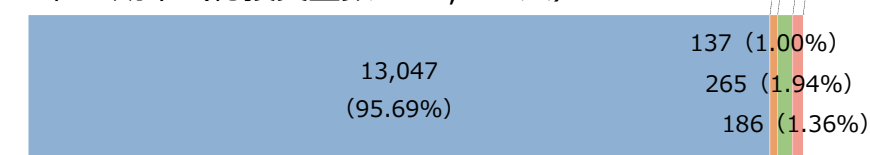
■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国人(法人・個人)

【投資主数割合】

■ 第26期末（総投資主数 13,829人）



■ 第27期末（総投資主数 13,635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28期業績予想

第28期分配金予想：**3,500円**

- 銀座MTRビルの譲渡益の剥落（営業収益▲3,865百万円）
- 賃料収入等の減少（紀尾井町ビル、大阪丸紅ビル等）
- 大阪丸紅ビルの譲渡損の剥落（営業費用▲1,620百万円）
- 内部留保の一部（350百万円）取り崩し予定

(単位：百万円)

	第27期実績	第28期予想	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	12,975	8,537	▲ 4,438	▲ 34.2%
不動産賃貸事業収益 (b)	9,110	8,537	▲ 573	▲ 6.3%
賃貸事業収入	8,775	8,283	▲ 491	
その他賃貸事業収入	335	253	▲ 81	
不動産等売却益	3,865	-	▲ 3,865	-
営業費用 (c)	5,717	3,666	▲ 2,050	▲ 35.9%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,574	3,211	▲ 362	▲ 10.1%
賃貸事業費用	3,574	3,211	▲ 362	
公租公課	989	879	▲ 110	
諸経費	1,033	890	▲ 142	
減価償却費 (e)	1,550	1,440	▲ 110	
不動産等売却損	1,620	-	▲ 1,620	-
販売費及び一般管理費	522	455	▲ 67	▲ 12.9%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,535	5,325	▲ 210	▲ 3.8%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,086	6,766	▲ 320	▲ 4.5%
営業利益 (a)-(c)	7,258	4,870	▲ 2,387	▲ 32.9%
営業外収益	3	0	▲ 2	▲ 84.1%
営業外費用	617	600	▲ 17	▲ 2.8%
経常利益	6,643	4,270	▲ 2,372	▲ 35.7%
税引前当期純利益	6,643	4,270	▲ 2,372	▲ 35.7%
法人税等調整額	214	▲ 113	▲ 327	▲ 152.8%
当期純利益	6,428	4,382	▲ 2,045	▲ 31.8%

	第27期実績	第28期予想	第29期予想
	(2015/4/1~2015/9/30)	(2015/10/1~2016/3/31)	(2016/4/1~2016/9/30)
営業収益 (百万円)	12,975	8,537	8,596
営業利益 (百万円)	7,258	4,870	4,946
経常利益 (百万円)	6,643	4,270	4,326
当期純利益 (百万円)	6,428	4,382	4,429
分配金総額 (百万円)	5,979	4,620	4,646
1口当たり分配金 (円)	4,530	3,500	3,520
発行済投資口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000

(注)第28期及び第29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。

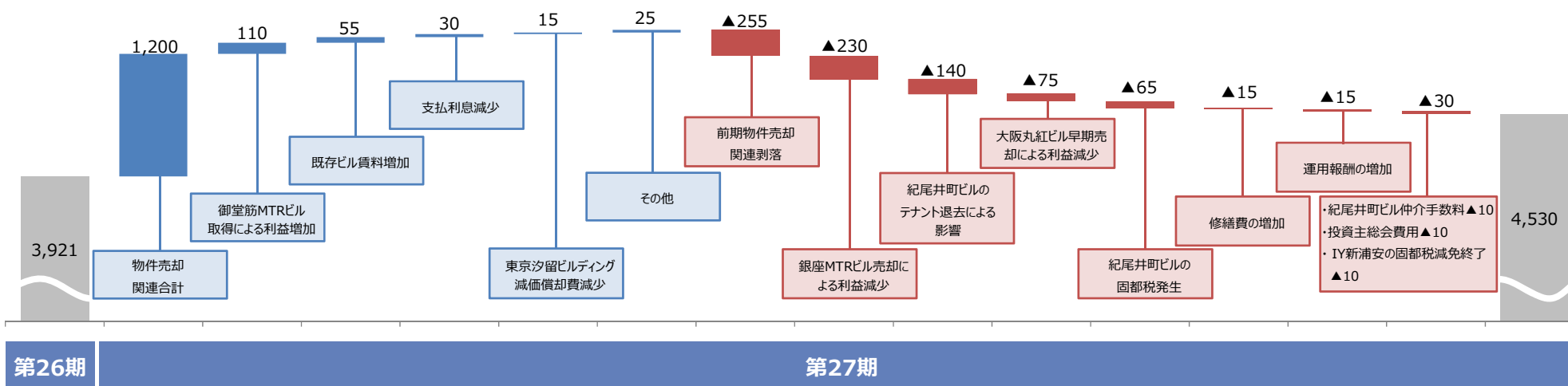
■ 前提条件

- 運用資産は、2015年9月30日現在保有している15物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2015年9月30日現在の1,320,000口を前提としています。
- 第28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27期までに内部留保した1,385百万円（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350百万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(237百万円)を取り崩して分配する際には併せて繰延税金負債(113百万円)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1,035百万円（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320百万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(217百万円)を取り崩して分配する際には併せて繰延税金負債(103百万円)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、2015年11月13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28期及び第29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。

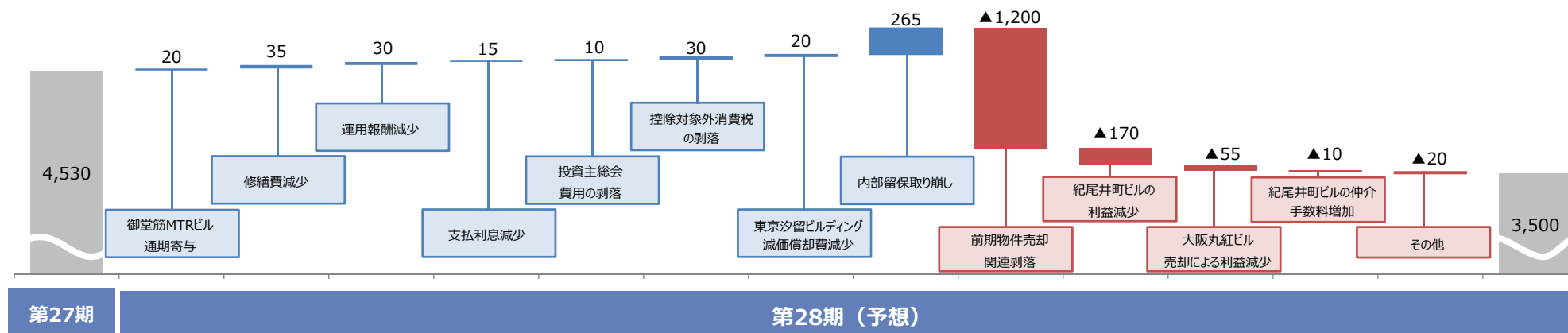
■ 第26期実績 - 第27期実績 (前期比 +609円)

(単位：円)

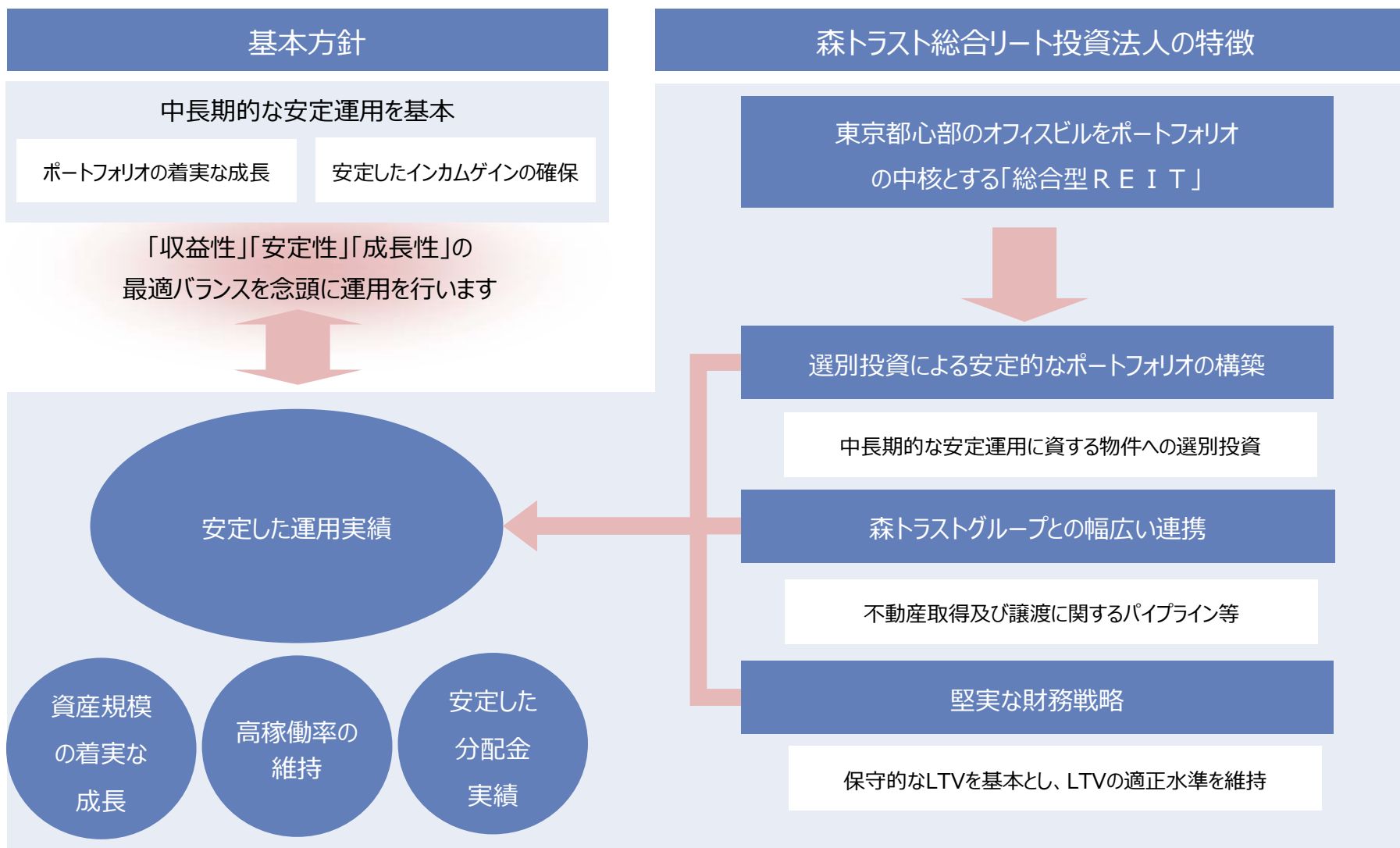


■ 第27期実績 - 第28期予想 (当期比 ▲1,030円)

(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27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%	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。

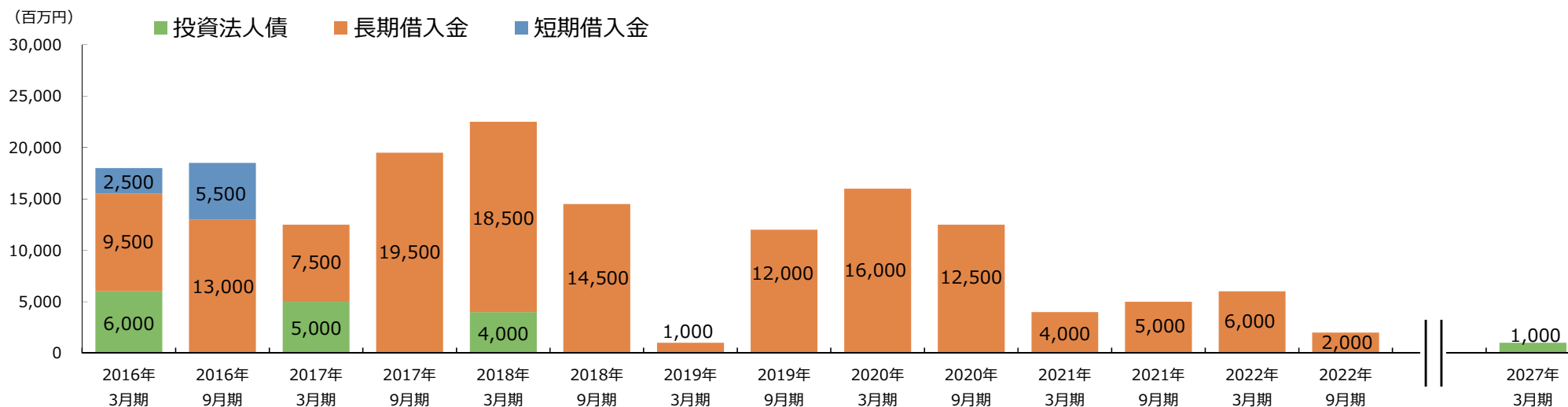
(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

財務方針と戦略

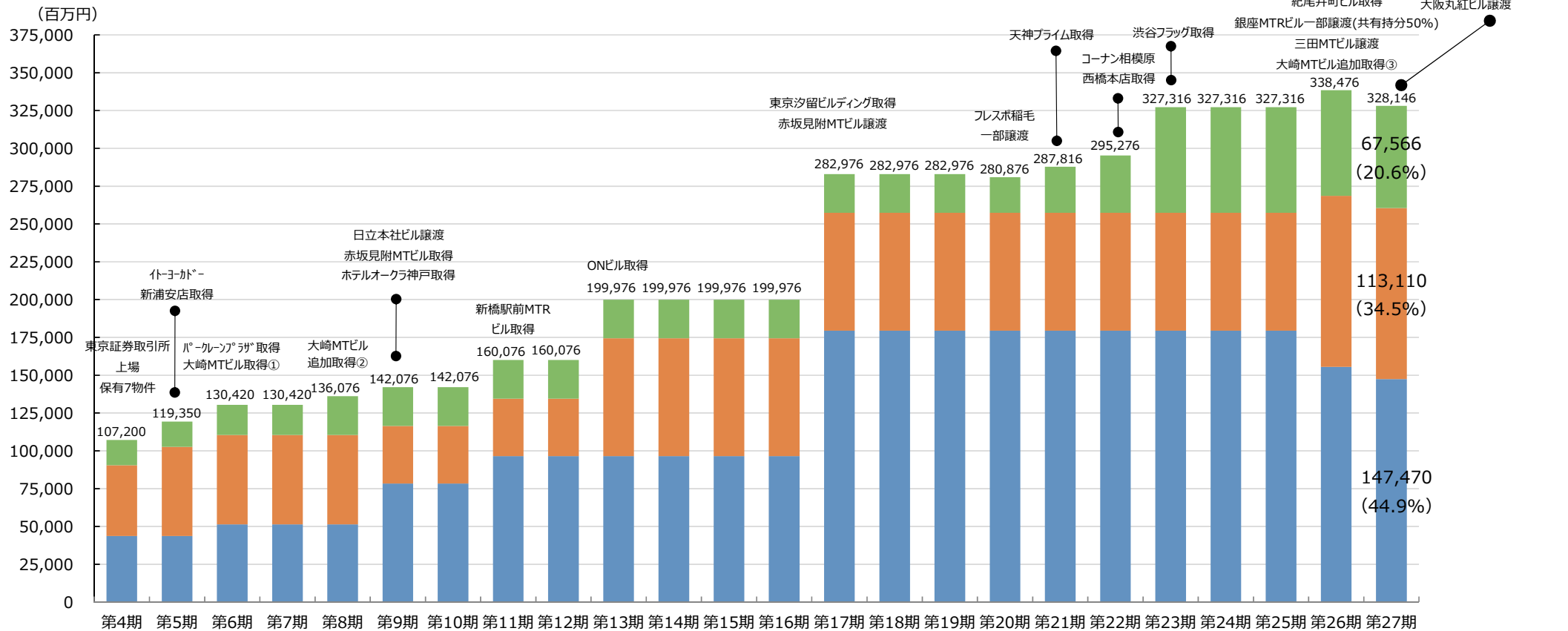
- 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- 投資法人債の発行も検討
- 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定

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27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
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	フレスボ稲毛 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 御堂筋MTRビル

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得日	取得価格 (百万円)	第27期 期末簿価 (百万円)	第27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	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,674	4,650	25,187.22	8.7%	6.3%
	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1)	13,539	12,100	26,980.68 (注2)	11.5%	3.9%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	39,774	29,400	32,812.27	8.0%	2.9%
	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	105,218	121,000	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	6,830	8,020	7,722.04	6.4%	6.2%
	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	34,604	35,500	63,535.55 (注4)	11.3%	2.3%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月30日	10,170	10,329	10,200	15,129.16	2.1%	4.6%
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	10,122	12,100	53,393.66	14.0%	5.5%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	2,100 (注5)	2,193	2,670	(39,556.71) (注6)	-	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	11,304	11,400	57,621.38	18.9%	5.2%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,499	20,400	7,820.45	12.2%	4.7%
	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	7,578	7,970	40,283.77	13.5%	5.6%
	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月24日	32,040	32,701	36,600	7,766.49	11.9%	4.3%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月24日	3,200	3,223	3,160	5,246.78	14.9%	4.9%
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	16,900	16,300	72,246.86	17.8%	5.1%
合計	-	-	-	-	328,146	318,495	331,470	-	5.2%	4.0%

(注1) 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2) 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3) 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4) 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27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26期 期末算定価額 (百万円)	第27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	7,450	—	▲ 7,450	—	—	—	—	一般財団法人日本不動産研究所
	大阪丸紅ビル	6,890	—	▲ 6,890	—	—	—	—	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,580	4,650	70	5.7%	▲0.1%	5.5%	6.0%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	12,100	12,100	—	4.1%	▲0.1%	3.8%	4.3%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	29,100	29,400	300	4.2%	▲0.1%	3.9%	4.4%	一般財団法人日本不動産研究所
	東京汐留ビルディング	119,300	121,000	1,700	3.8%	▲0.2%	3.8%	4.0%	株式会社立地評価研究所
	天神プライム	7,680	8,020	340	4.8%	▲0.2%	4.6%	5.1%	一般財団法人日本不動産研究所
	紀尾井町ビル	35,800	35,500	▲ 300	3.7%	▲0.1%	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定株式会社
	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
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)	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	20,000	20,400	400	4.2%	▲0.1%	4.0%	4.4%	日本土地建物株式会社
	コーナン相模原西橋本店	7,970	7,970	—	5.7%	—	5.4%	5.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	渋谷フラッグ	35,600	36,600	1,000	3.6%	▲0.1%	3.4%	3.8%	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	3,100	3,160	60	4.1%	—	4.7%	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	16,300	300	5.3%	▲0.1%	5.1%	5.4%	株式会社立地評価研究所

	第26期 (百万円)	第27期 (百万円)	増減 (百万円)
期末算定価額合計 ①	331,740	331,470	▲ 270
期末簿価合計 ②	329,916	318,495	▲ 11,420
含み損益 ① - ②	1,823	12,974	11,150

(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27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	新横浜TECHビル	8	90.5	富士通	借借人との直接契約	建物賃貸借	2016年9月30日
	大崎MTビル	(注1) 1	(注1) 100.0 (100.0)	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	借借人との直接契約	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2) 14	(注2) 100.0	三井住友銀行	借借人との直接契約 (注2)	定期建物賃貸借	2018年10月31日
	紀尾井町ビル	(注3) 29	(注3) 60.6 (60.0)	-	-	-	-
	御堂筋MTRビル	(注4) 1	(注4) 100.0 (90.2)	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	2016年3月31日
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	借借人との直接契約	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	ヤマダ電機	借借人との直接契約	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2) 3	(注2) 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	借借人との直接契約 (注2)	- (注5)	- (注5)
住宅	パークレーンプラザ	17	96.7	-	-	-	-
ホテル	ホテルオークラ神戸	1	100.0	ホテルオークラ神戸	借借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日
合計		81	(注6) 97.6 (97.3)				

- (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おり、サブリース契約に基づくテナント総数は12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2) 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3) 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62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、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、紀尾井町ビル及び御堂筋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

- ◆ 2015年の不動産投資は海外投資家の強い投資意欲に支えられ、期待利回りの低下にもかかわらず高水準に推移している。リートによる投資も前年と概ね同水準で推移しているが、価格高騰により最近では少しスピードが鈍っている。
- ◆ 数年来の価格上昇により期待利回りは既にリーマンショック以前の水準にあり、更なる低下には懐疑的な見方もあるが、海外投資家等の強い意欲に支えられ一層の低下の可能性もある。

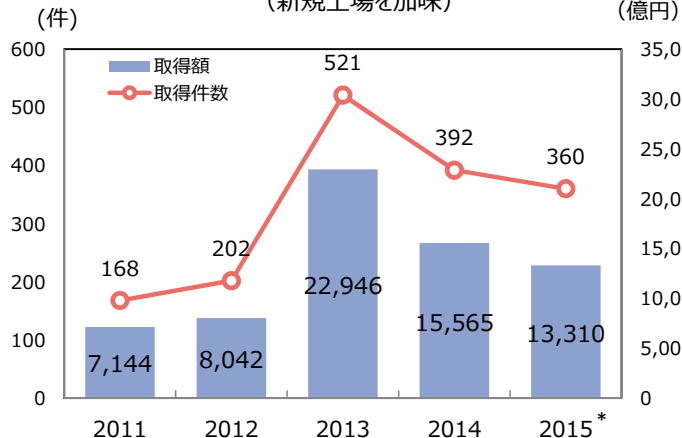
不動産賃貸市場

- ◆ 都心部大型ビルは新規供給が細くなったことから今年に入りさらに空室が減少し、需給バランスの改善が進んでいる。特に値頃感のある大型ビルに対する需要は強く品薄感も出ているほか、一部需要の強い地域の築浅大型ビルは殆ど空室のない状況まで来ている。
- ◆ 築浅ビルを中心とする競争力の高いビルでは新規賃料のみならず継続賃料上昇の動きが広がっているが、築年数や立地条件で競争力の劣るビルまでは市場回復の動きは浸透しておらず、全体としてみると空室率低下の割には賃料は上昇してない。集客力の強いビルと弱いビルの差は今後過去平均水準並みの新規供給が続くことから当面継続すると思われる。

運用戦略

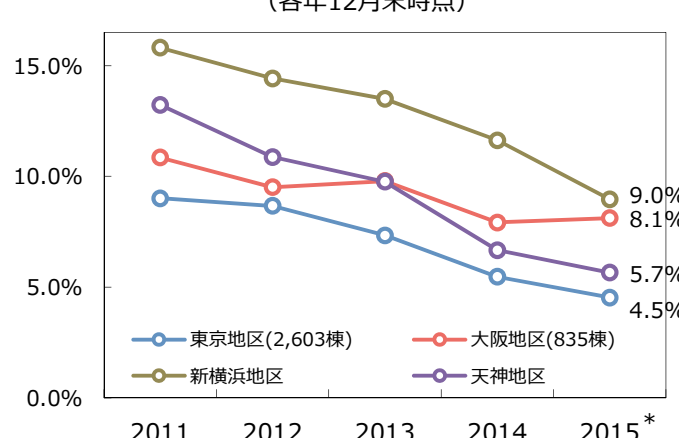
- 都心部大型ビルは海外勢もメインの投資ターゲットにしているうえ市場に出てくる件数自体が少ない。高値感はある警戒も必要だが機会があれば慎重に検討しつつも積極的に対応していきたい。
- 都心部以外のアセットタイプも都心部の価格高騰を反映し利回りは低下傾向にあり、好条件での取得機会は限られるが、都心部の物件に比較し高い利回りが期待できるので立地・テナントリスク・収益安定性等個別案件ごとに充分検討の上投資判断を行いたい。
- 紀尾井町・新横浜TECHビル等において、空室及び空室予定部分についてスポンサーである森トラスト及び各物件PM等と連携し、好条件での賃貸に努めるほか、賃貸市況改善が大きな地域においてはPMと連携し賃料のアップを実現させる。

REITの物件取得額・件数の推移
(新規上場を加味)



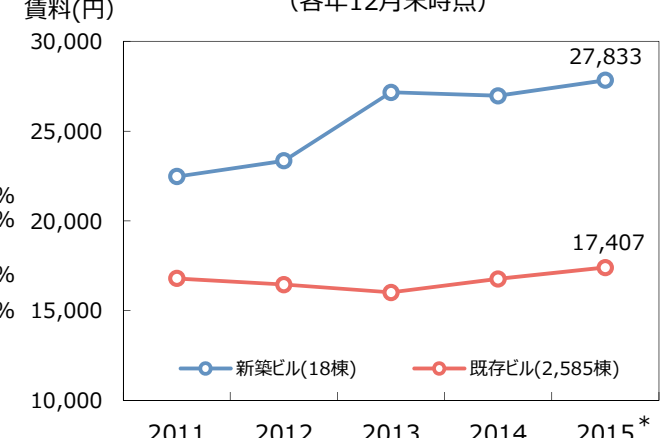
出典：公表資料を基に当社作成

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)

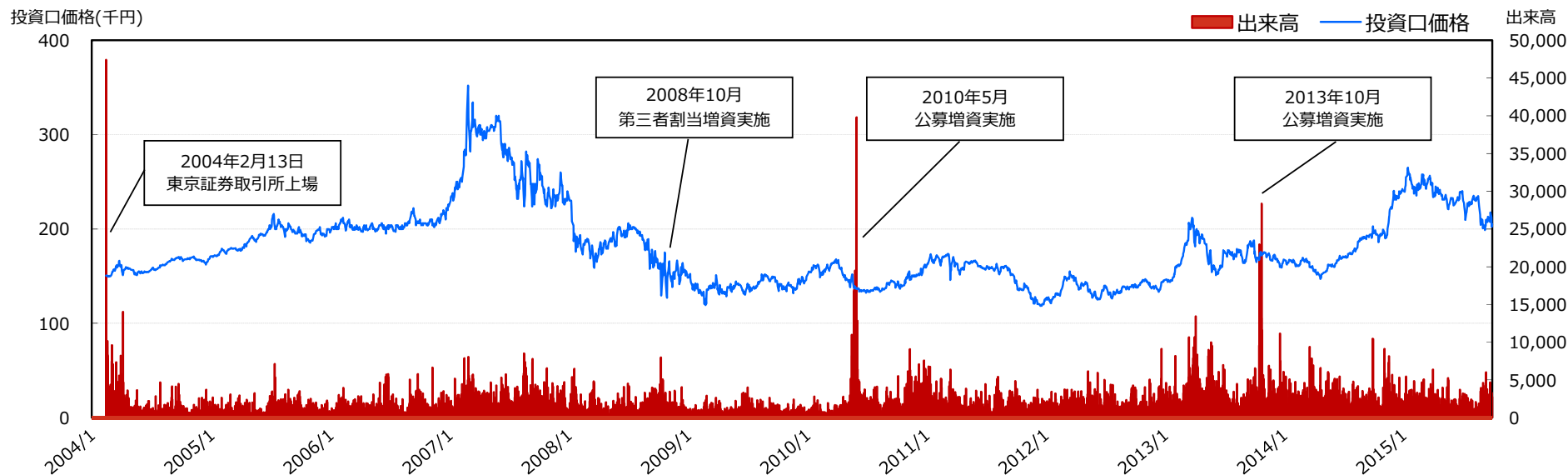


出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2015年9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9月30日

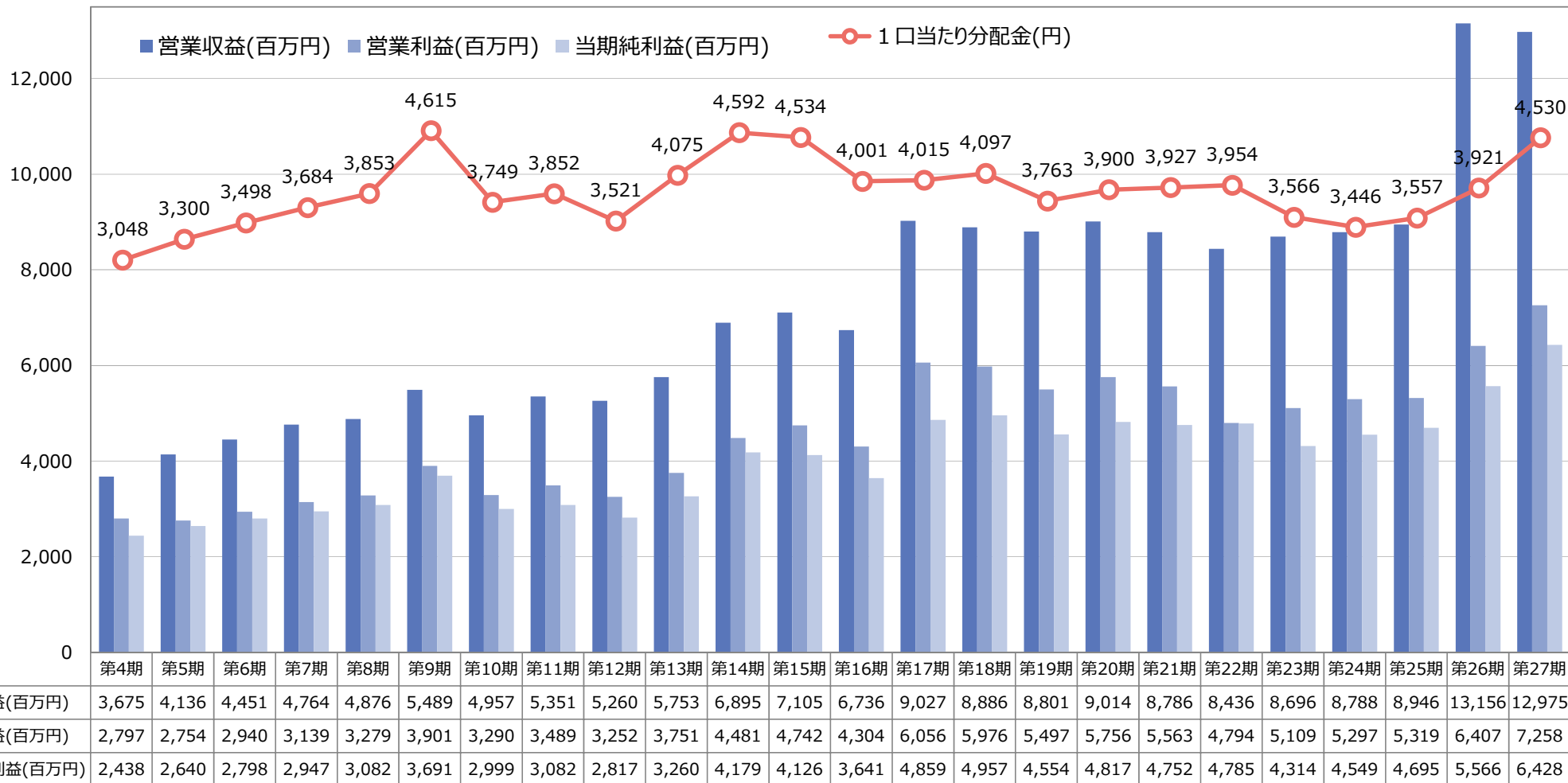


(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

■ 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9月30日

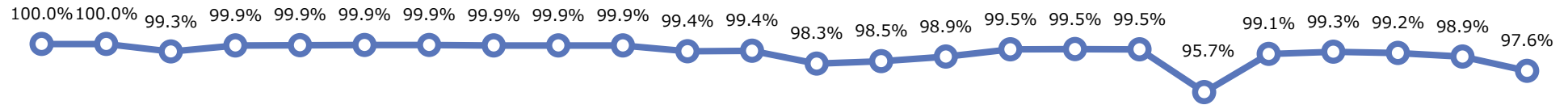


(百万円)



(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27期末の稼働率等

総賃貸可能面積	総賃貸面積	稼働率 (注6)
486,662.01㎡	475,014.56㎡	97.6% (97.3%)

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)	第27期 ('15/9)
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近10期)

		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)	第27期 ('15/9)
オフィスビル	新横浜TECHビル	83.1%	89.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%
	大崎MTビル (注2)	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%)	100% (100%)
	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%	98.6%	98.6%	100%
	紀尾井町ビル (注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	91.4% (90.8%)	60.6% (60.0%)
	御堂筋MTRビル (注5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100% (90.2%)
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%	100%
	渋谷フラッグ (注3)	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	86.7%	91.4%	96.7%	94.1%	85.1%	95.9%	100%	92.7%	100%	96.7%
	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合計 (注6)		98.9%	99.5%	99.5%	99.5%	95.7% (95.2%)	99.1% (97.7%)	99.3% (97.7%)	99.2% (98.0%)	98.9% (98.8%)	97.6% (97.3%)

(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) 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ただけで、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ただけで、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) 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6) 合計の稼働率の括弧内には、大崎MTビル、紀尾井町ビル及び御堂筋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		銀座MTRビル(注2)(注3)		三田MTビル(注2)		大阪丸紅ビル(注3)		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		紀尾井町ビル(注2)	
	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
不動産賃貸事業収益	9,639,109	9,110,181	(注1)-	7,438	59,777	-	497,190	349,244	383,219	386,258	295,339	321,131	(注1)-	(注1)-	2,795,000	2,795,000	266,824	269,566	1,029,727	824,506
家賃	8,783,149	8,280,459	-	6,623	59,777	-	425,542	298,095	234,271	235,517	294,996	320,071	-	-	2,795,000	2,795,000	228,279	230,339	832,894	681,072
共益費	385,754	371,003	-	-	-	-	-	-	81,768	81,768	-	-	-	-	-	-	22,179	22,179	99,264	63,781
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	346,596	335,108	-	814	-	-	71,647	51,149	67,179	68,971	343	1,060	-	-	-	-	16,365	17,047	97,569	79,652
不動産賃貸事業費用	3,645,816	3,574,514	(注1)-	23,386	63,661	-	327,929	277,572	252,858	216,963	95,925	95,364	(注1)-	(注1)-	932,379	921,400	78,547	81,387	495,766	620,243
公租公課	941,464	989,993	-	11,885	36,872	-	83,068	96,437	29,386	29,140	34,020	33,733	-	-	374,138	383,408	21,083	22,163	-	86,373
固定資産税	939,538	985,638	-	11,261	36,872	-	82,394	95,763	29,386	29,140	34,020	33,733	-	-	374,138	383,408	21,083	22,163	-	85,269
その他公租公課	1,926	4,355	-	624	-	-	674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,104
諸経費	1,100,571	1,033,590	-	6,185	1,078	-	153,956	105,753	174,842	138,135	6,294	4,160	-	-	3,730	3,751	29,319	30,995	299,876	336,517
管理業務費	493,527	462,767	-	1,897	-	-	75,358	52,431	64,648	64,466	-	-	-	-	-	-	7,265	8,858	216,705	229,079
水道光熱費	332,386	279,977	-	1,416	-	-	64,896	42,435	64,352	64,840	-	-	-	-	-	-	13,988	14,259	68,829	51,870
損害保険料	23,766	24,061	-	313	539	-	1,573	1,380	801	806	753	795	-	-	3,730	3,751	204	205	1,623	1,579
信託報酬	6,350	6,619	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	750	950	800
その他費用	244,540	260,164	-	2,558	538	-	12,127	9,505	45,038	8,021	5,541	3,365	-	-	-	-	7,110	6,922	11,767	53,188
減価償却費	1,603,780	1,550,930	-	5,315	25,710	-	90,903	75,381	48,630	49,688	55,610	57,469	-	-	554,510	534,241	28,144	28,227	195,890	197,352
不動産賃貸事業損益	5,993,293	5,535,666	286,050	▲15,948	▲3,883	-	169,261	71,671	130,360	169,294	199,413	225,767	454,807	494,289	1,862,620	1,873,599	188,277	188,179	533,960	204,262
減価償却費控除前利益(NOI)	7,597,073	7,086,597	331,557	▲10,633	21,826	-	260,165	147,053	178,991	218,982	255,024	283,237	541,499	581,009	2,417,131	2,407,840	216,421	216,406	729,851	401,615

	御堂筋MTRビル(注3)		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		渋谷フッグ		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
不動産賃貸事業収益	-	250,322	395,045	395,045	123,609	123,609	378,165	378,165	459,000	459,000	(注1)-	(注1)-	(注1)-	(注1)-	94,619	97,784	632,867	628,712
家賃	-	201,604	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	-	-	-	-	84,779	87,702	632,867	628,712
共益費	-	20,731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	27,986	45	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	796	1,038	-	-
不動産賃貸事業費用	-	105,283	133,647	156,597	8,269	8,270	120,900	133,935	72,337	68,404	(注1)-	(注1)-	(注1)-	(注1)-	34,456	31,611	353,742	337,415
公租公課	-	-	40,204	39,582	7,269	7,270	33,691	43,110	29,857	30,612	-	-	-	-	6,806	6,865	94,975	88,397
固定資産税	-	-	40,204	39,582	7,269	7,270	33,691	43,110	29,857	30,612	-	-	-	-	6,806	6,865	94,975	88,397
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	-	54,658	10,612	33,621	1,000	1,000	13,228	16,579	1,403	1,404	-	-	-	-	15,260	12,615	61,693	54,107
管理業務費	-	24,367	1,620	1,620	-	-	1,620	1,620	1,200	1,200	-	-	-	-	8,942	7,692	-	-
水道光熱費	-	25,432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,332	3,297	-	-
損害保険料	-	528	974	979	-	-	2,776	2,791	203	204	-	-	-	-	159	160	8,375	8,742
信託報酬	-	419	-	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
その他費用	-	3,910	8,018	31,022	-	-	8,832	12,167	-	-	-	-	-	-	2,825	1,464	51,317	43,365
減価償却費	-	50,624	82,831	83,393	-	-	73,979	74,245	41,076	36,386	-	-	-	-	12,389	12,131	197,073	194,910
不動産賃貸事業損益	-	145,039	261,397	238,448	115,339	115,338	257,264	244,229	386,662	390,595	182,250	168,044	630,219	665,386	60,163	66,172	279,125	291,296
減価償却費控除前利益(NOI)	-	195,663	344,229	321,841	115,339	115,338	331,244	318,475	427,739	426,982	223,684	209,477	653,616	688,795	72,552	78,304	476,198	486,207

(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)

(注3) 第27期中の物件売買 「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) / 「御堂筋MTRビル」取得(2015年4月30日)

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
みずほ信託銀行	1,000	変動 0.33%	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
みずほ銀行	500		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	8,000			

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
日本生命保険	1,000	1.55%	2010年10月29日	2015年10月30日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.59%	2013年2月28日	2016年2月29日
三井住友信託銀行	2,500	0.59%	2013年2月28日	2016年2月29日
三菱東京UFJ銀行	1,000	1.38%	2011年2月28日	2016年2月29日
あおぞら銀行	2,000	0.59%	2013年3月12日	2016年3月11日
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
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
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
三井住友銀行	2,000	0.80%	2015年4月30日	2022年4月28日
計	141,000			

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： 165,000百万円

(単位：千円)

	前期 (第26期) (2015/3/31)	当期 (第27期) (2015/9/30)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	14,713,306	20,847,903	6,134,597	41.7%
現金及び預金	12,255,769	18,470,924	6,215,155	
信託現金及び信託預金	2,289,209	2,252,337	▲36,871	
その他の流動資産	168,327	124,641	▲43,686	
固定資産	329,931,412	318,516,637	▲11,414,775	▲3.5%
有形固定資産	329,916,402	318,495,798	▲11,420,603	▲3.5%
建物等	34,767,550	29,739,702	▲5,027,848	
土地	161,791,418	145,421,461	▲16,369,956	
信託建物等	18,128,493	19,975,474	1,846,981	
信託土地	115,228,939	123,359,160	8,130,221	
無形固定資産	412	392	▲19	▲4.6%
ソフトウェア	172	152	▲19	
その他	240	240	-	
投資その他の資産	14,598	20,446	5,847	40.1%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	996	6,844	5,847	
その他	3,602	3,602	-	
繰延資産	49,587	37,764	▲11,823	▲23.8%
投資法人債発行費	49,587	37,764	▲11,823	
資産合計	344,694,306	339,402,305	▲5,292,000	▲1.5%
負債の部				
流動負債	48,654,334	39,351,342	▲9,302,992	▲19.1%
未払金等	1,118,067	1,390,438	272,370	
短期借入金	17,000,000	8,000,000	▲9,000,000	
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000	-	
1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	22,500,000	▲500,000	
前受金	1,498,555	1,395,329	▲103,226	
その他の流動負債	37,711	65,573	27,862	
固定負債	136,385,546	139,143,677	2,758,130	2.0%
投資法人債	10,000,000	10,000,000	-	
長期借入金	115,000,000	118,500,000	3,500,000	
預り敷金及び保証金	10,776,858	9,278,826	▲1,498,032	
信託預り敷金及び保証金	375,436	917,290	541,853	
繰延税金負債	233,251	447,560	214,309	
負債合計	185,039,881	178,495,019	▲6,544,861	▲3.5%
純資産の部				
投資主資本	159,654,425	160,907,286	1,252,861	0.8%
出資総額	153,990,040	153,990,040	-	-
剰余金	5,664,385	6,917,246	1,252,861	22.1%
任意積立金	97,367	488,665	391,297	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	5,567,017	6,428,581	861,563	
純資産合計	159,654,425	160,907,286	1,252,861	0.8%
負債純資産合計	344,694,306	339,402,305	▲5,292,000	▲1.5%

(単位：千円)

	前期 (第26期) (2014/10/1~2015/3/31)	当期 (第27期) (2015/4/1~2015/9/30)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	13,156,941	12,975,699	▲181,241	▲1.4%
不動産賃貸事業収益 (b)	9,639,109	9,110,181	▲528,928	▲5.5%
賃貸事業収入	9,292,512	8,775,072	▲517,440	
家賃	8,783,149	8,280,459	▲502,689	
共益費	385,754	371,003	▲14,751	
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	
その他賃貸事業収入	346,596	335,108	▲11,488	
不動産等売却益	3,517,831	3,865,518	347,686	9.9%
営業費用 (c)	6,748,954	5,717,469	▲1,031,485	▲15.3%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,645,816	3,574,514	▲71,301	▲2.0%
賃貸事業費用	3,645,816	3,574,514	▲71,301	
公租公課	941,464	989,993	48,528	
諸経費	1,100,571	1,033,590	▲66,980	
管理業務費	493,527	462,767	▲30,759	
水道光熱費	332,386	279,977	▲52,409	
修繕費	223,486	241,422	17,936	
損害保険料	23,766	24,061	295	
その他費用	27,404	25,361	▲2,042	
減価償却費 (e)	1,603,780	1,550,930	▲52,849	
不動産等売却損	2,605,715	1,620,611	▲985,103	▲37.8%
販売費及び一般管理費	497,423	522,342	24,919	5.0%
資産運用報酬	329,273	350,485	21,212	
その他の営業費用	168,149	171,857	3,707	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,993,293	5,535,666	▲457,626	▲7.6%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,597,073	7,086,597	▲510,476	▲6.7%
営業利益 (a)-(c)	6,407,986	7,258,230	850,243	13.3%
営業外収益	3,044	3,139	94	3.1%
営業外費用	660,481	617,585	▲42,895	▲6.5%
支払利息	612,116	576,975	▲35,140	
投資法人債利息	36,316	28,787	▲7,529	
投資法人債発行費償却	12,048	11,823	▲225	
経常利益	5,750,549	6,643,783	893,233	15.5%
法人税等	183,626	215,202	31,576	17.2%
法人税、住民税及び事業税	868	895	26	
法人税等調整額	182,757	214,307	31,549	
当期純利益	5,566,923	6,428,581	861,657	15.5%
前期繰越利益	94	-	▲94	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	5,567,017	6,428,581	861,563	

■ 金銭の分配に係る計算書

項目	前期 (第26期) (2014/10/1~2015/3/31)	当期 (第27期) (2015/4/1~2015/9/30)
I. 当期末処分利益	5,567,017,694円	6,428,581,303円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,175,720,000円 (3,921円)	5,979,600,000円 (4,530円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	391,297,694円	448,981,303円
IV. 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26期) (2014/10/1~2015/3/31)	当期 (第27期) (2015/4/1~2015/9/30)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,750,549	6,643,783
減価償却費	1,603,780	1,550,930
その他	23,736,156	20,735,600
営業活動によるキャッシュ・フロー	31,090,486	28,930,314
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	▲36,001,467	▲10,619,755
預り敷金保証金の収入・支出	122,619	▲956,178
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲35,878,847	▲11,575,934
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	▲9,000,000
長期借入れによる収入	17,000,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	▲5,500,000	▲13,500,000
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	▲4,694,195	▲5,176,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,277,946	▲11,176,096
現金及び現金同等物の増減額	▲510,414	6,178,283
現金及び現金同等物の期首残高	15,055,393	14,544,978
現金及び現金同等物の期末残高	14,544,978	20,723,262

		単位	第23期 (2013/9期)	第24期 (2014/3期)	第25期 (2014/9期)	第26期 (2015/3期)	第27期 (2015/9期)
期末総資産額	①	百万円	333,200	334,053	334,429	344,694	339,402
期末有利子負債額	②	百万円	178,975	162,000	162,000	171,000	165,000
期末純資産額	③	百万円	141,021	158,637	158,782	159,654	160,907
不動産賃貸事業損益	④	百万円	5,530	5,716	5,740	5,993	5,535
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	1,440	1,438	1,442	1,603	1,550
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	6,970	7,154	7,182	7,597	7,086
資本的支出	⑧	百万円	115	189	176	271	289
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	6,854	6,965	7,006	7,325	6,796
経常利益	⑩	百万円	4,315	4,550	4,696	5,750	6,643
当期純利益	⑪	百万円	4,314	4,549	4,695	5,566	6,428
FFO	⑫=⑪+⑥- ("⑤-1" - "⑤-2")	百万円	5,755	5,988	6,137	6,258	5,734
分配金総額	⑬	百万円	4,314	4,549	4,695	5,175	5,979
発行済投資口数	⑭	口	242,000	264,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000
1口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	582,735	600,897	120,289	120,950	121,899
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	17,830	17,233	3,557	3,921	4,530
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	23,782	22,683	4,649	4,741	4,344
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		2.6%	2.7%	2.8%	3.3%	3.9%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		6.1%	5.7%	5.9%	7.0%	8.0%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		53.7%	48.5%	48.4%	49.6%	48.6%

(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27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	100億円
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95棟、ホテル・リゾート施設32ヶ所（2015年9月30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9月30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&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））

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。