



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17期決算説明資料
(2010年9月期)

8961

目次

第1部	第17期ハイライト	2
第2部	第17期（2010年9月期）決算概要 ...	7
第3部	基本方針・運用状況	14
第4部	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17期ハイライト

第17期ハイライト

第17期ハイライト

分配金実績

第17期実績：**20,079円** 予想比**+479円**、増資の実施にもかかわらず前期比**+73円**

第17期トピックス

従来のMTRの強みを活かした投資戦略

- 超大型物件取得による外部成長(2010年4月)
東京汐留ビルディングの取得(同時に赤坂見附MTビルを譲渡)
- 新投資口発行(2010年5月)
- 格付取得(2010年9月)



収益性・安定性を維持した
状態で「新たなステージ」
への成長を達成

分配金予想

第18期予想：20,150円

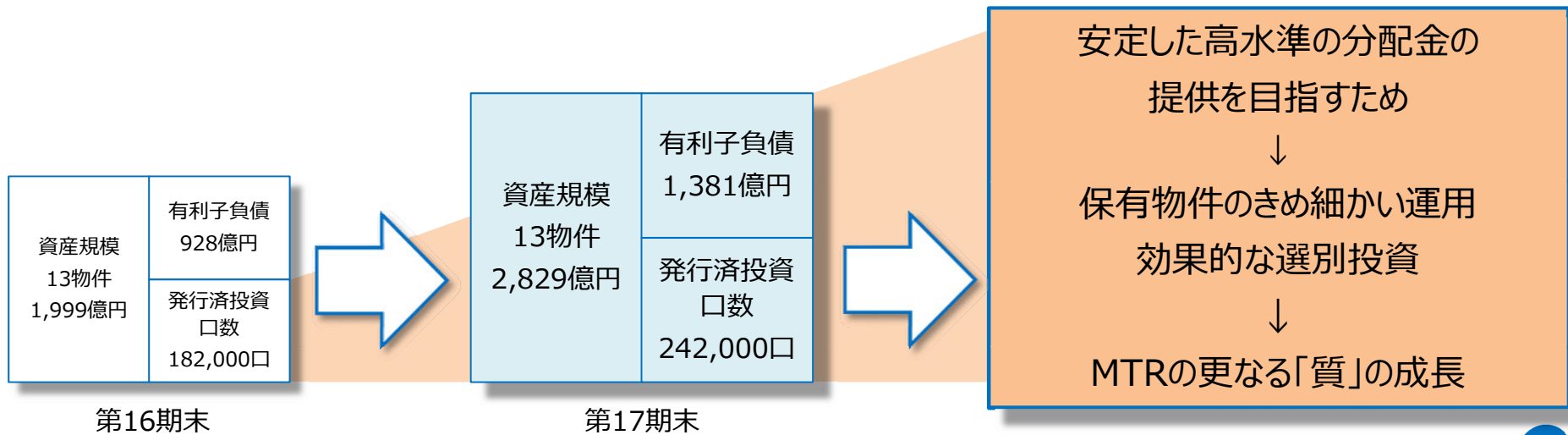
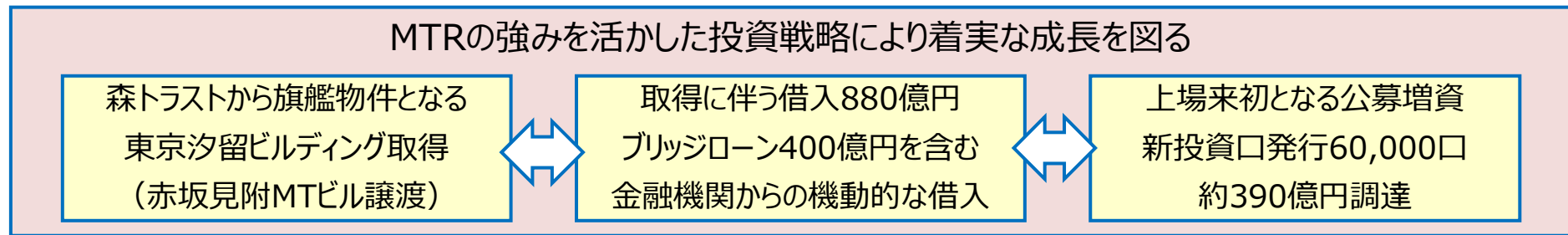
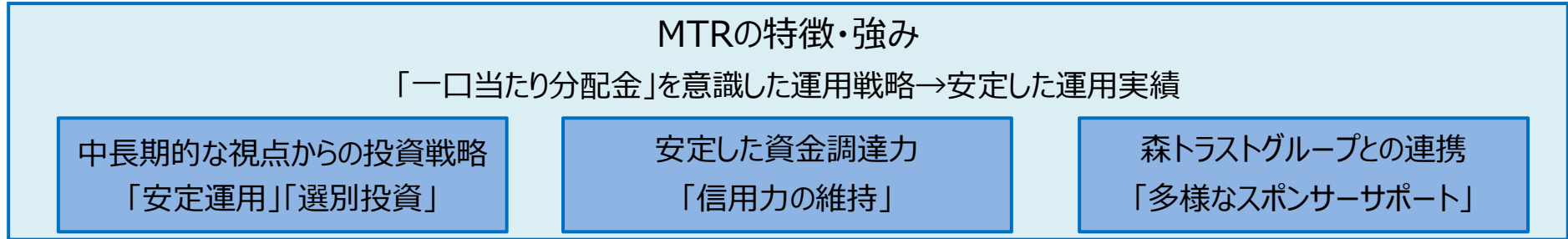
当初予想比+50円
汐留の通期稼働の寄与等により、一部賃料減額分をカバー

第19期予想：18,500円

第18期予想比▲1,650円
汐留の固定資産税(▲1,500円) 要因を除くと第18期
並みの水準を確保

成長戦略～新たなステージへの成長の取り組み

第17期ハイライト



(参考) 物件取得による効果

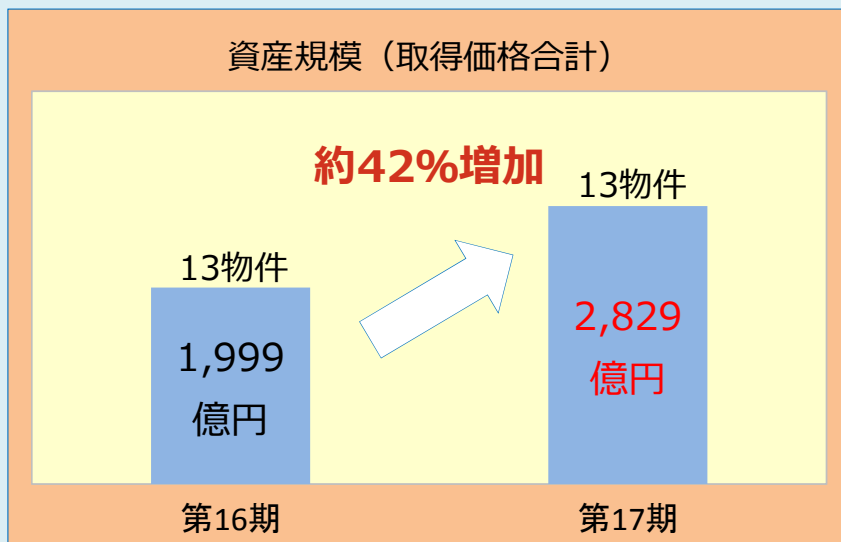
第17期ハイライト

東京汐留ビルディング取得により安定運用の基盤となるポートフォリオを再構築

資産規模の拡大

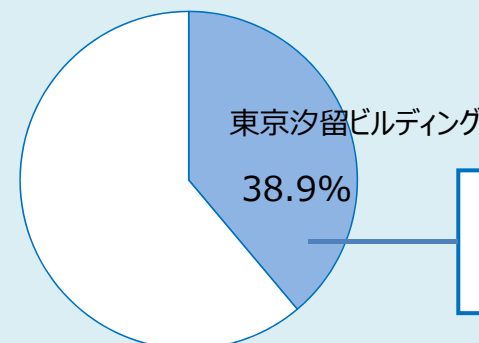
資産規模は、約42%増の2,829億円に拡大
上場Jリート36社中8番目(2010年9月末現在)

資産規模 (取得価格合計)



長期にわたる安定収益の確保

ポートフォリオに占める比率
(取得価格ベース)



ポートフォリオ全体の収益に
与える影響大

森トラストとの長期賃料固定型のマスターリース契約の導入
オフィス・店舗部分：10年、ホテル部分：25年
賃料収入約56億円/年、NOI利回り：約4.5%

「物件集中リスク」の対応

マスターリース契約の導入によりエ
ンドテナントの退去・賃料変動等
の影響を受けない

長期にわたる安定収益を確保

賃料の下落局面に強いポートフォ
リオの収益基盤を強化

ポートフォリオの平均築年数

東京汐留ビルディングの築年数 5年 (取得時点)
22年→14年

(参考) 増資による効果

第17期ハイライト

上場来初となる公募増資の実施により、新投資口60,000口発行（発行済投資口数約33%増加）

投資主構成の変化

- ◆ 海外投資主シェアの増加
 - 第16期末 6.58%→第17期末 **12.39%**
 - 新投資口60,000口の40%は海外に販売
 - 期中に海外IR実施
- ◆ 個人投資主数の増加
 - 第16期末 7,264人→第17期末 **9,496人**
 - (総投資主数9,966人)

投資口の流動性の向上

- ◆ 一日当たりの平均出来高は約2倍に増加
 - 2010年1-3月 197口→2010年7-9月 **403口**
 - ◆ 投資口売買代金シェアの拡大
 - 2010年1-3月 2.0%→2010年7-9月 **4.6%**
- ※売買代金シェア=(期間)MTRの売買代金/(期間)上場Jリート全体の売買代金×100

安定した運用の基となる財務基盤の維持・向上

デットファイナンス

- ◆ LTV(総資産有利子負債比率)のコントロール
 - 第17期末LTV : 46.9%
 - LTV上限値の目安50%→借入余力**約180億円**
- ◆ レンダーとの関係維持・強化
- ◆ 新規格付取得に伴う資金調達の多様化
 - 投資法人債発行の検討

エクイティファイナンス

- PBR、NAV倍率とも1倍を上回る水準を維持
- (参考)
- 投資口価格(2010年9月30日終値) : 705,000円
- ◆ 一口当たり純資産額 : 584,581円
 - ◆ 株価純資産倍率(PBR) : 1.21
 - ◆ 一口当たりNAV : 575,241円
 - ◆ NAV倍率 : 1.23
- ※株価純資産倍率(PBR) = 2010年9月30日終値/一口当たり純資産額
 NAV = 第17期末純資産額±第17期末保有不動産の含み損益
 NAV倍率 = 2010年9月30日終値/一口当たりNAV

第2部
第17期（2010年9月期）決算概要

第17期決算の概況

第17期決算概要

(単位：百万円)

	第17期 実績	第16期 実績	増減 (対前期比)		第17期 予想 (注)
営業収益	9,027	6,736	2,291	34.0%	9,002
営業利益	6,056	4,304	1,752	40.7%	5,978
経常利益	4,860	3,642	1,218	33.4%	4,744
当期純利益	4,859	3,641	1,218	33.5%	4,743
一口当たり分配金 (円)	20,079	20,006	73	0.4%	19,600
発行済投資口数 (口)	242,000	182,000	-	-	242,000

(注) 2010年5月13日公表

増資の実施にもかかわらず第17期分配金は、前期を上回る水準を維持

(前期比における主な要因)

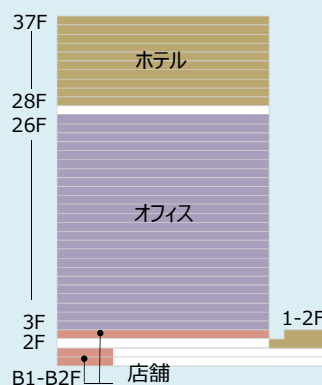
- ◆ 新投資口発行 (60,000口) 発行済投資口数182,000口→242,000口
- ◆ 東京汐留ビルディング取得による利益増加 +2,040百万円
- ◆ 赤坂見附MTビル譲渡による利益減少 ▲390百万円
- ◆ 銀座MTRビル改修工事終了に伴う再稼働による利益増加 +330百万円
- ◆ 取得に伴う借入金の増加、増資その他費用等の発生 ▲630百万円

東京汐留ビルディングの概要

第17期決算概要



- ◆ 31haに及ぶ広大な再開発地区にある高度業務集積エリア
- ◆ 浜離宮恩賜庭園に面し、東京湾を望む優れた眺望と高い視認性を有する良好なロケーション
- ◆ 築浅、ハイスペックな大規模複合ビル



東京汐留ビルディングからの眺望

物件概要

所在地 : 東京都港区東新橋一丁目9番1号
 用途 : オフィス・ホテル・商業施設
 面積 : 土地 17,847㎡(注1) 建物 191,394.06㎡(注2)
 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造陸屋根地下4階付地上37階建
 取得価格 : 1,100億円
 鑑定評価額 : 1,115億円
 取得日 : 2010年4月13日
 売主 : 森トラスト株式会社

(注1)土地面積は、本投資法人が準共有する保留地譲受権の対象となる土地の面積であり、他の準共有者の準共有持分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。
 (注2)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。

賃貸借概要

賃貸借期間 : (オフィス・店舗部分)2010年4月13日～2020年4月12日
 (ホテル部分)2010年4月13日～2035年12月31日
 契約形態 : 定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）
 総賃貸可能面積 : 95,697.03㎡
 総賃貸面積 : 95,697.03㎡
 期末稼働率 : 100%
 賃借人 : 森トラスト株式会社

有利子負債の状況

第17期決算概要

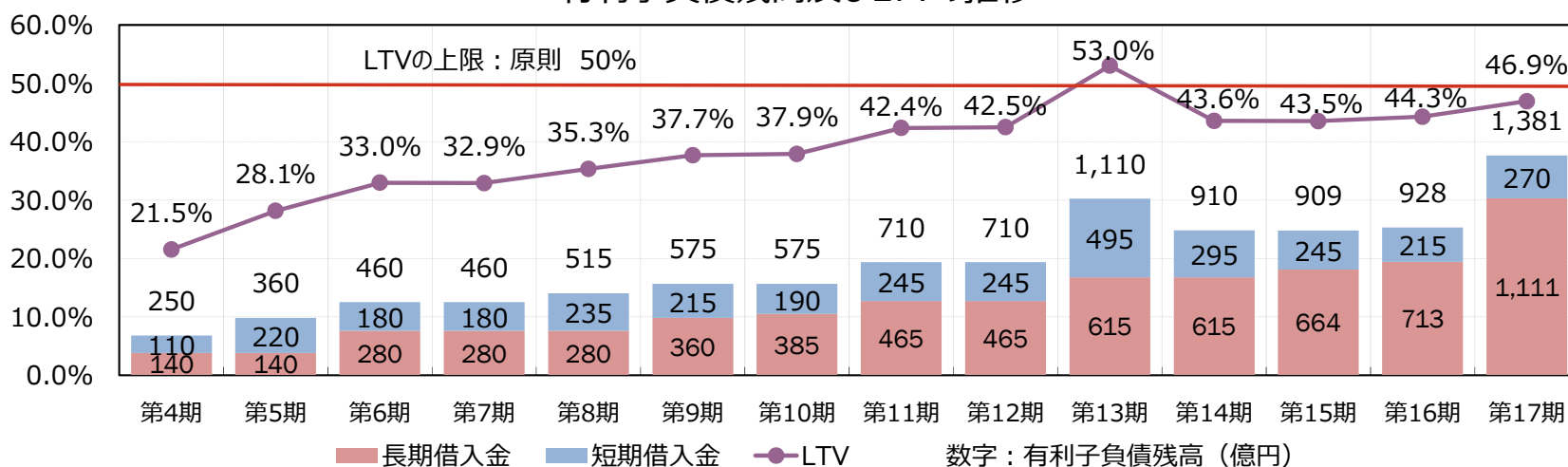
有利子負債の状況（第17期末現在）

有利子負債残高（百万円）	138,100
短期借入金	27,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	111,100
LTV（期末総資産有利子負債比率）	46.9%
長期借入比率（1年内返済予定含む）	80.4%
固定金利借入比率	80.4%
期中平均借入利率	1.46%
短期借入金	1.07%
長期借入金	1.62%

金融機関別借入金残高（第17期末現在）

借入先	借入金残高（百万円）	構成比（%）
みずほコーポレート銀行	29,000	21.0%
日本政策投資銀行	24,100	17.5%
三井住友銀行	22,000	15.9%
住友信託銀行	18,000	13.0%
三菱UFJ信託銀行	17,500	12.7%
三菱東京UFJ銀行	13,000	9.4%
新生銀行	5,000	3.6%
あおぞら銀行	3,000	2.2%
第一生命保険	2,500	1.8%
オリックス信託銀行	2,000	1.4%
日本生命保険	1,000	0.7%
八十二銀行	1,000	0.7%
合計	138,100	100.0%

有利子負債残高及びLTVの推移



投資主の状況

第17期決算概要

上位10投資主一覧

第16期（発行済投資口数182,000口）

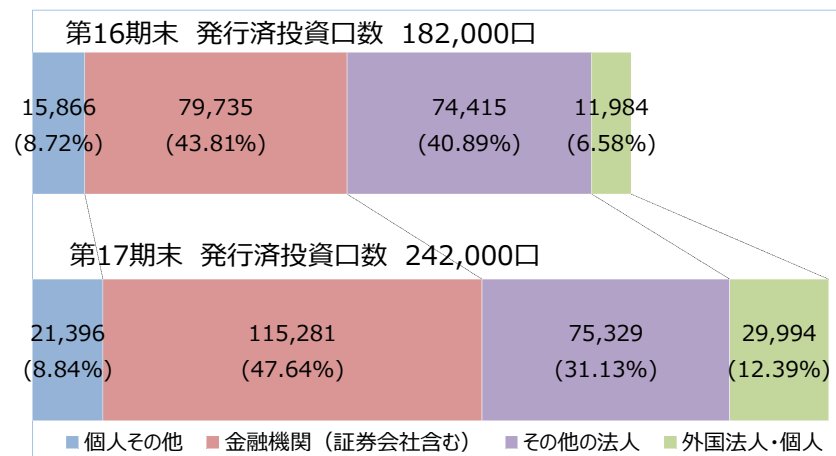
投資主名	所有投資口数	所有比率
森トラスト株式会社	70,000口	38.46%
NCT信託銀行株式会社(投信口)	14,335口	7.88%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,830口	7.60%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,888口	5.98%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,598口	3.63%
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,520口	3.03%
株式会社北洋銀行	3,831口	2.10%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエノンディーアイエムイー	3,532口	1.94%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーイーエル	3,000口	1.65%
株式会社関西アーバン銀行	2,660口	1.46%
上位10投資主合計	134,194口	73.73%

第17期（発行済投資口数242,000口）

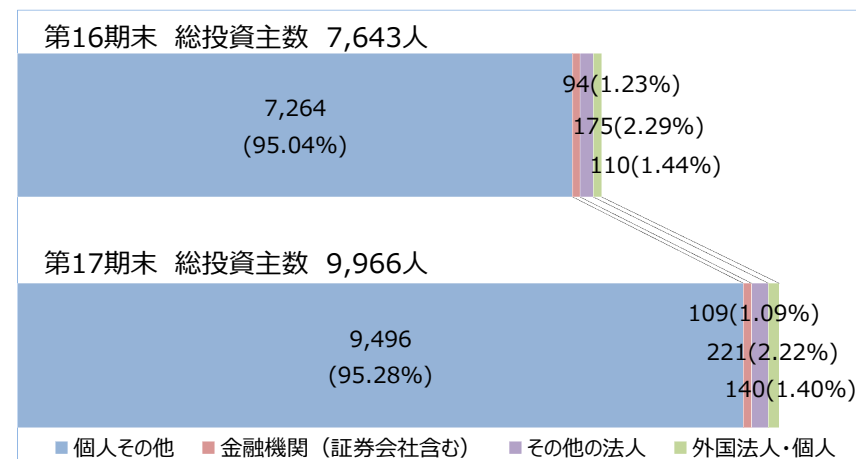
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	70,000口	28.93%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,126口	11.62%
野村信託銀行株式会社(投信口)	25,861口	10.69%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,452口	6.80%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,413口	3.89%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエノンディーアイエムイー	3,532口	1.46%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーイーエル	3,064口	1.27%
株式会社関西アーバン銀行	2,660口	1.10%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,462口	1.02%
上位10投資主合計	165,401口	68.35%

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



第18期・第19期業績予想

第17期決算概要

第18期業績予想

第18期分配金予想：20,150円

主な増益要因：東京汐留ビルディング通期稼働による利益増加
 銀座MTRビル新規テナント通期稼働による利益増加
 増資費用の剥落
 主な減益要因：赤坂見附MTビルの不動産売却益の剥落
 想定される賃料減額は織り込み済

(単位：百万円)

	第17期実績	第18期予想	第19期予想
	(2010/4/1~2010/9/30)	(2010/10/1~2011/3/31)	(2011/4/1~2011/9/30)
営業収益 (百万円)	9,027	8,889	8,849
営業利益 (百万円)	6,056	5,907	5,493
経常利益 (百万円)	4,860	4,877	4,478
当期純利益 (百万円)	4,859	4,876	4,477
一口当たり分配金 (円)	20,079	20,150	18,500
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	242,000

第19期分配金予想：18,500円

東京汐留ビルディングの固定資産税等発生→分配金への影響▲1,500円
 これを除くと第18期並みの水準を確保

前提条件

- 運用資産は、2010年9月30日現在保有している13物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2010年9月30日現在の242,000口を前提としています。
- その他の前提条件につきましては、2010年11月15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。

	第18期予想	第17期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,889	9,027	▲ 137	▲ 1.5%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,889	8,842	47	0.5%
賃貸事業収入	8,614	8,538	76	
その他賃貸事業収入	274	303	▲ 28	
不動産売却益	-	185	▲ 185	-
営業費用 (c)	2,982	2,970	11	0.4%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,556	2,563	▲ 7	▲ 0.3%
賃貸事業費用	2,556	2,563	▲ 7	
公租公課	565	592	▲ 26	
諸経費	637	624	13	
減価償却費 (e)	1,353	1,347	6	
販売費及び一般管理費	425	406	19	4.7%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	6,333	6,278	54	0.9%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,686	7,625	60	0.8%
営業利益 (a)-(c)	5,907	6,056	▲ 149	▲ 2.5%
営業外収益	2	4	▲ 1	▲ 40.8%
営業外費用	1,032	1,200	▲ 168	▲ 14.0%
支払利息	1,032	1,095	▲ 63	
投資口交付費	-	105	▲ 105	
経常利益	4,877	4,860	17	0.4%
税引前当期純利益	4,877	4,860	17	0.4%
当期純利益	4,876	4,859	17	0.4%

当該第18期及び第19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、一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。

財務指標

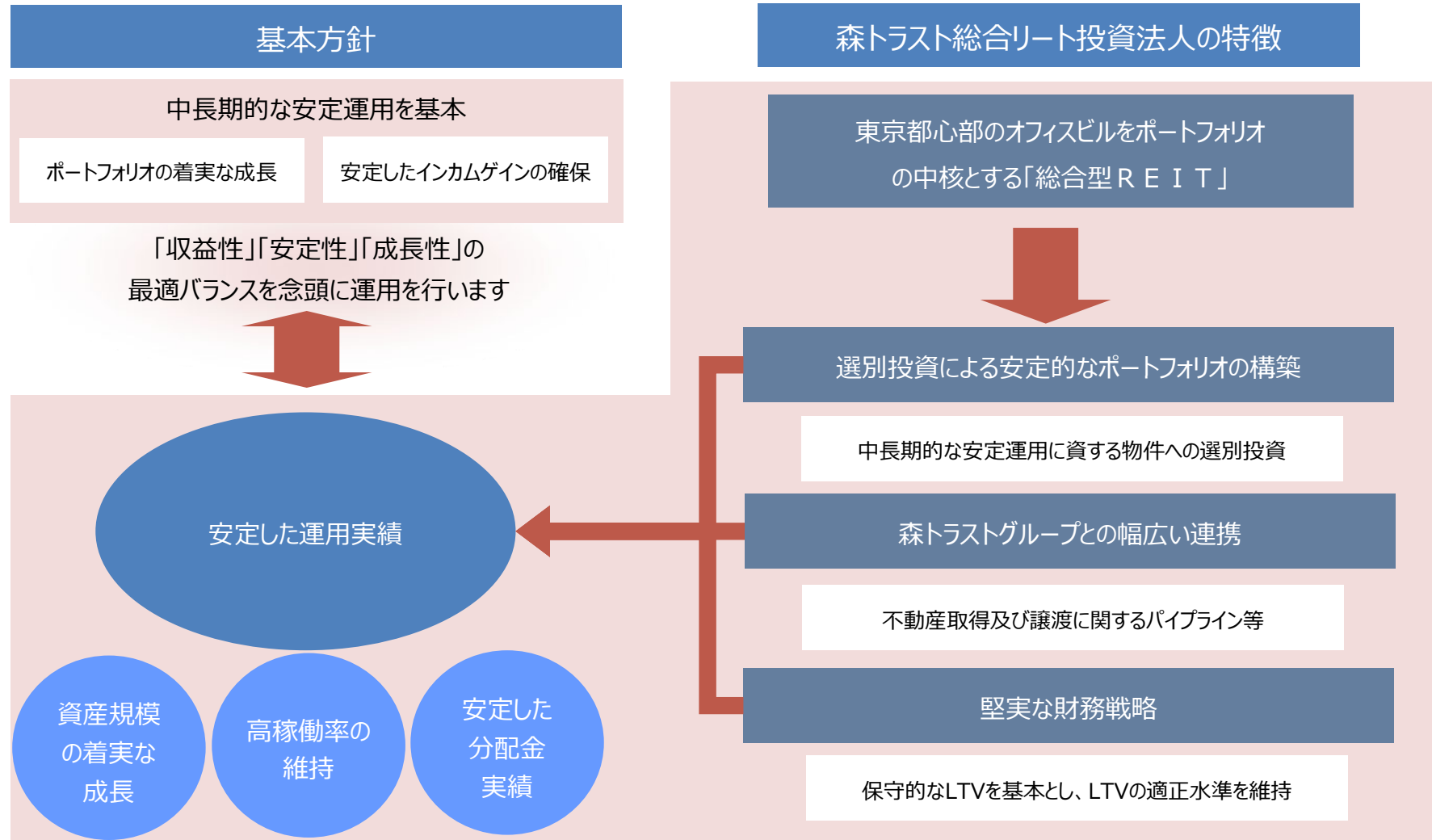
第17期決算概要

		単位	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
期末総資産額	①	百万円	209,400	208,922	208,884	209,634	294,374
期末有利子負債額	②	百万円	111,000	91,000	90,925	92,800	138,100
期末純資産額	③	百万円	83,260	101,779	101,726	101,241	141,468
不動産賃貸事業損益	④	百万円	4,067	4,842	5,099	4,618	6,278
不動産売却益	⑤	百万円	-	-	-	-	185
減価償却費	⑥	百万円	800	872	863	806	1,347
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	4,868	5,714	5,962	5,424	7,625
資本の支出	⑧	百万円	59	232	84	1,284	237
NC F(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	4,808	5,482	5,878	4,140	7,388
経常利益	⑩	百万円	3,261	3,832	4,127	3,642	4,860
当期純利益	⑪	百万円	3,260	4,179	4,126	3,641	4,859
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	4,061	5,051	4,990	4,447	6,021
分配総額	⑬	百万円	3,260	4,179	4,126	3,641	4,859
発行済投資口数	⑭	口	160,000	182,000	182,000	182,000	242,000
一口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	520,377	559,226	558,936	556,270	584,581
一口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	20,377	22,962	22,672	20,006	20,079
一口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	25,381	27,754	27,418	24,436	24,881
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.1%	3.7%	4.0%	3.5%	3.3%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		7.8%	8.2%	8.1%	7.2%	6.9%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		53.0%	43.6%	43.5%	44.3%	46.9%

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

		地域		合計
		東京都心部 (注1)	その他 (注2)	
用途	オフィスビル	60~70%	10~20%	70~90%
	商業施設	0~10%	10~20%	10~30%
	その他 (注3)			
合計		60~80%	20~40%	100%

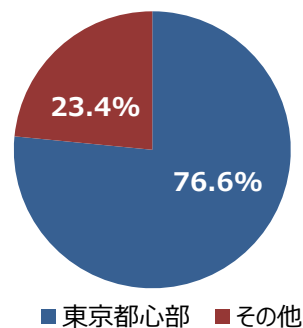
(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(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。

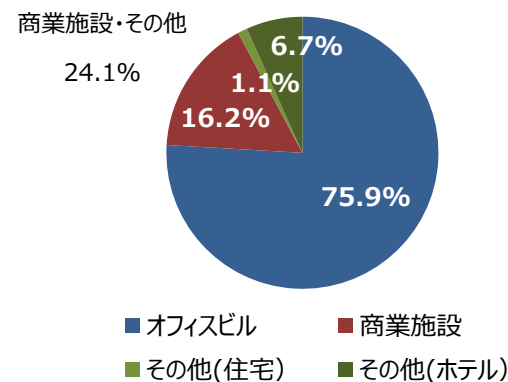
(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

<地域分散>



<用途分散>



(注) 複数の用途を有する物件は、その主たる用途により属性を判断しています。

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
- ◆ 資金調達コストの軽減及び金融環境の変化による影響に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- ◆ 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定

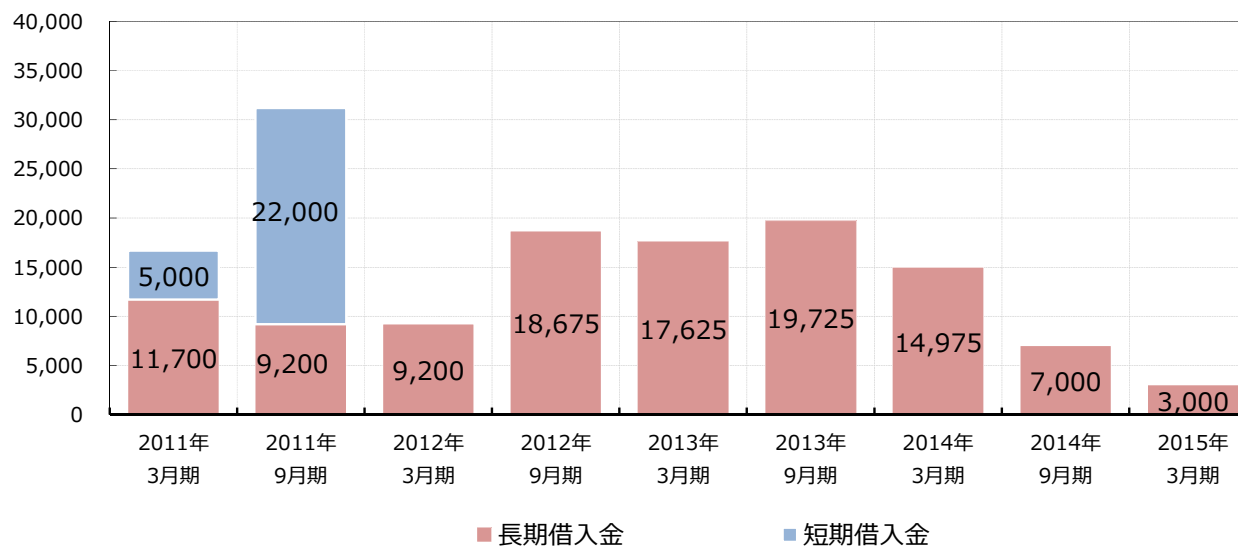
みずほコーポレート銀行 100億円 三井住友銀行 100億円

格付の状況

2010年9月に下記の格付を取得しました。

- ◆ 格付機関：株式会社日本格付研究所(J C R)
- ◆ 格付対象：長期優先債務
- ◆ 格付：A A
- ◆ 見通し：安定的

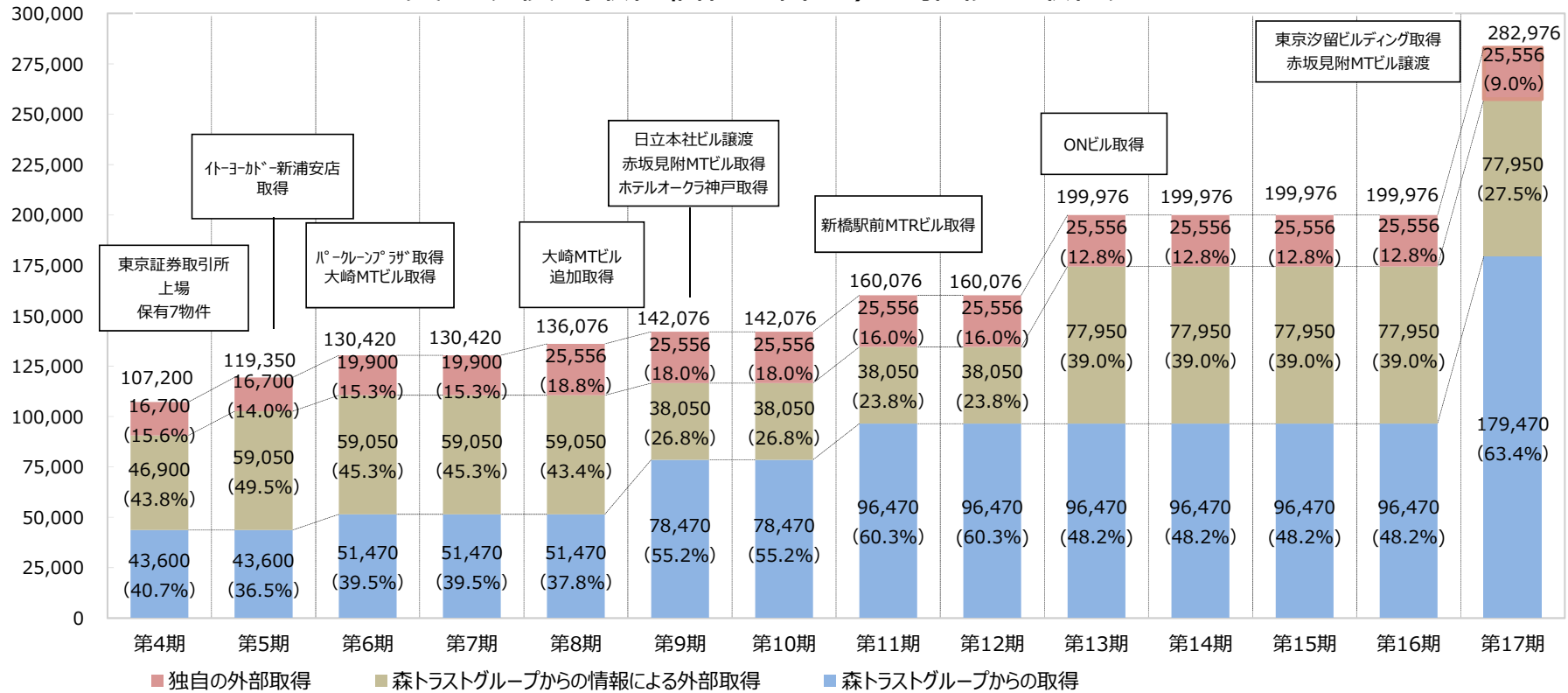
返済期日の分散（第17期末現在）



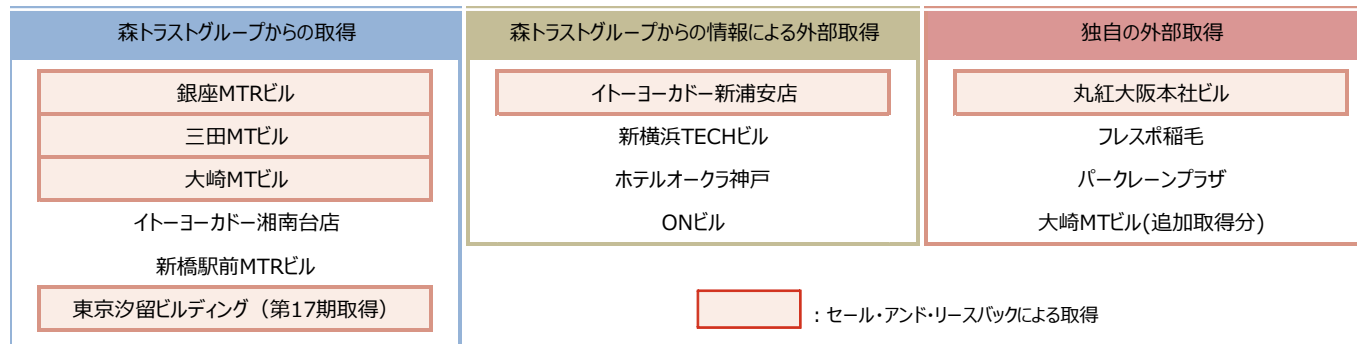
運用状況①：資産規模の推移

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



運用状況②：ポートフォリオの概要（第17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17期 期末簿価 (百万円)	第17期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	PML (注5)	NOI利回り (注6)
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	16,686	16,000	38,901.73 (注1)	8.1%	4.7%
	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	15,988	20,900	21,043.02	10.5%	9.4%
	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	12,172	12,300	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	6,905	4,900	25,187.22	8.7%	6.8%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月 (2008年リニューアル実施)	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 (追加取得分)	13,526	13,263	15,500	26,980.68 (注2)	11.5%	7.1%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,426	32,200	32,812.27	8.0%	3.8%
	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	110,247	111,500	191,394.06 (注3)	6.0%	4.7%
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	10,910	12,500	53,393.66	14.0%	6.0%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	4,200	4,386	4,970	(79,113.42) (注4)	-	10.4%
	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	11,817	11,400	57,621.38	18.9%	5.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,905	17,900	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	3,337	3,090	5,246.78	14.9%	5.0%
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	17,972	16,600	72,246.86	17.8%	5.3%
合計	-	-	-	-	282,976	282,020	279,760	-	4.3%	5.2%

(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。

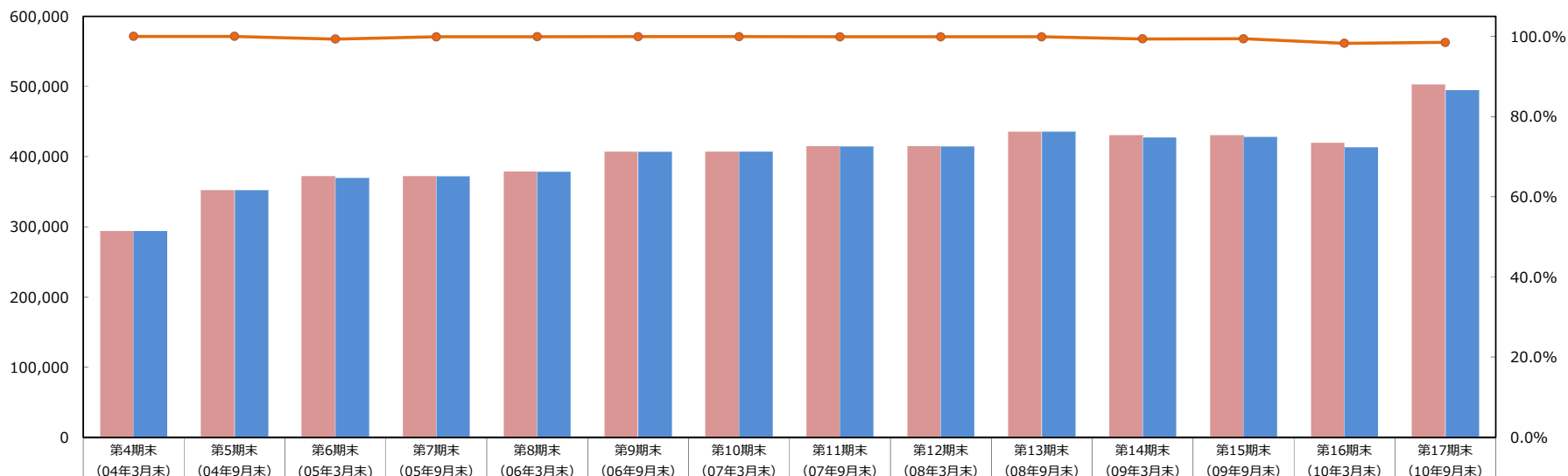
(注4) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。

(注5) 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6) NOI利回りは第17期NOIをもとに年換算して算出しています。

運用状況③：期末稼働率の推移

基本方針・運用状況



	第4期末 (04年3月末)	第5期末 (04年9月末)	第6期末 (05年3月末)	第7期末 (05年9月末)	第8期末 (06年3月末)	第9期末 (06年9月末)	第10期末 (07年3月末)	第11期末 (07年9月末)	第12期末 (08年3月末)	第13期末 (08年9月末)	第14期末 (09年3月末)	第15期末 (09年9月末)	第16期末 (10年3月末)	第17期末 (10年9月末)
総賃貸可能面積 (㎡)	294,362.40	351,983.78	372,371.04	372,361.77	379,051.60	407,231.68	407,231.68	415,293.05	415,293.05	435,947.65	430,324.51	430,324.51	420,201.27	502,850.23
総賃貸面積 (㎡)	294,362.40	351,983.78	369,879.12	371,952.09	378,721.50	406,905.66	407,084.64	414,819.99	414,789.53	435,413.38	427,611.44	427,775.84	412,898.49	495,168.21
ポートフォリオ稼働率	100.0%	100.0%	99.3%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.4%	99.4%	98.3%	98.5%

	第4期末 (04年3月末)	第5期末 (04年9月末)	第6期末 (05年3月末)	第7期末 (05年9月末)	第8期末 (06年3月末)	第9期末 (06年9月末)	第10期末 (07年3月末)	第11期末 (07年9月末)	第12期末 (08年3月末)	第13期末 (08年9月末)	第14期末 (09年3月末)	第15期末 (09年9月末)	第16期末 (10年3月末)	第17期末 (10年9月末)	
オフィスビル	銀座MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	85.6%	
	三田MTビル	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%	
	新横浜TECHビル	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90.7%	90.7%	90.7%	73.4%
	大崎MTビル	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
	東京汐留ビルディング	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%	
	フレスポ稲毛	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%	
	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
住宅	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%
	ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

運用状況④：賃貸借契約の概要

基本方針・運用状況

(2010年9月30日現在)

用途	物件名称	賃借人		契約形態		賃貸借契約満了日
		主要な賃借人	総数			
オフィスビル	銀座MTRビル	阪和興業	4	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借及び建物賃貸借	2015年3月31日 (阪和興業との契約の場合)
	三田MTビル	日立電子サービス	3	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	2011年11月30日 (日立電子サービスとの契約の場合)
	丸紅大阪本社ビル	丸紅	1	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	富士通	3	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2011年2月28日 (富士通との契約の場合)
	大崎MTビル	森トラスト	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2013年3月31日
	東京汐留ビルディング	森トラスト	1	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	神戸製鋼所	1	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2011年3月31日
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	イトーヨーカ堂	1	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	大和リース	1	賃借人との直接契約	事業用借地権設定 (注)	2023年6月2日
	イトーヨーカドー新浦安店	イトーヨーカ堂	1	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	キムラヤセレクト	1	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2011年5月31日
住宅	パークレーンプラザ	-	13	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	(いずれも3年以内の契約)
ホテル	ホテルオークラ神戸	ホテルオークラ神戸	1	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日

(注) 借地借家法の一部を改正する法律(平成19年法律第132号)による改正前の借地借家法第24条に規定する事業用借地権

運用状況⑤：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

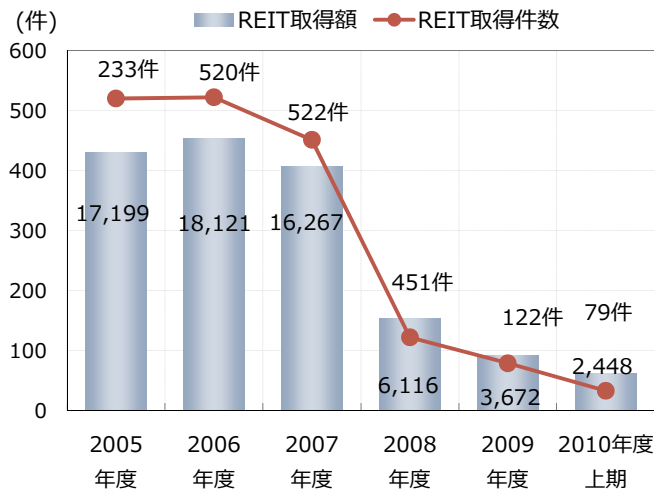
- 不動産投資市場**
 小規模物件取引は活発になってきたが、大型優良物件取引は、マーケットに出る数が少なく、依然として低水準。
 資金調達環境が改善され、買い手の投資意欲はあるものの、投資案件が少ないため、数少ない優良物件については、高値での取引が散見される様になった。
- 不動産賃貸市場**
 東京都心部の超一等地では、空室率の低下とともに、募集賃料の低下に歯止めが掛りつつあり、来年には反転を予想する向きがある。一方、全般的な見方としては、需要が大型ビルに吸収されているため、中小型ビルのテナント確保が急速に難しくなっている。



運用戦略

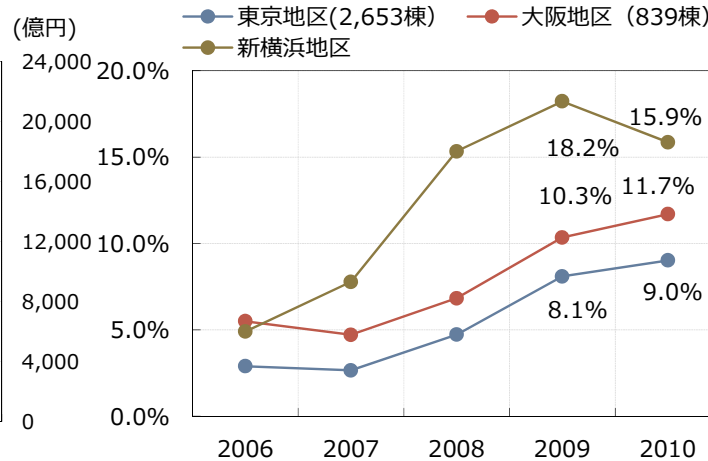
- 東京都心部の優良物件を中心として、選別投資する方針を継続する。優良物件の投資案件が少ないため、引き続き売却情報収集力を強化し、内部成長の可能性のある物件の取得を目指す。
- 銀座MTRビル、新横浜TECHビル、パークレーンプラザは、物件の所在するマーケット状況や物件の特性を考慮したテナント誘致戦略を実施し、稼働率アップを図る。
- 高稼働率の維持による安定的な収益確保のためテナント満足度向上に留意した運営を行う。

REITの物件取得額・件数の推移



出典：公表資料を基に当社作成

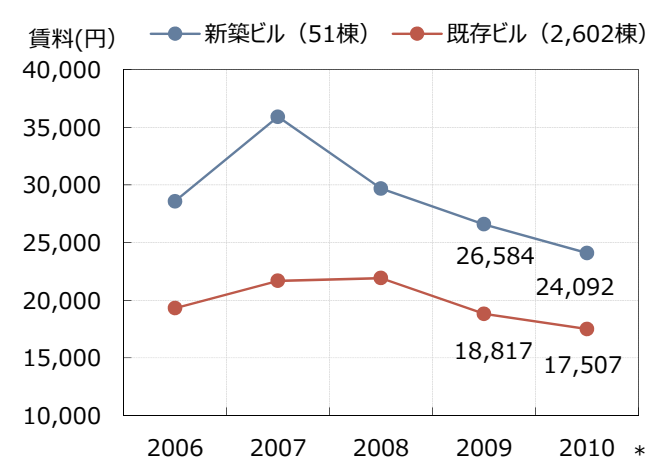
東京・大阪・新横浜地区のオフィスビル空室率 (各年12月末時点)



出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2010年9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)

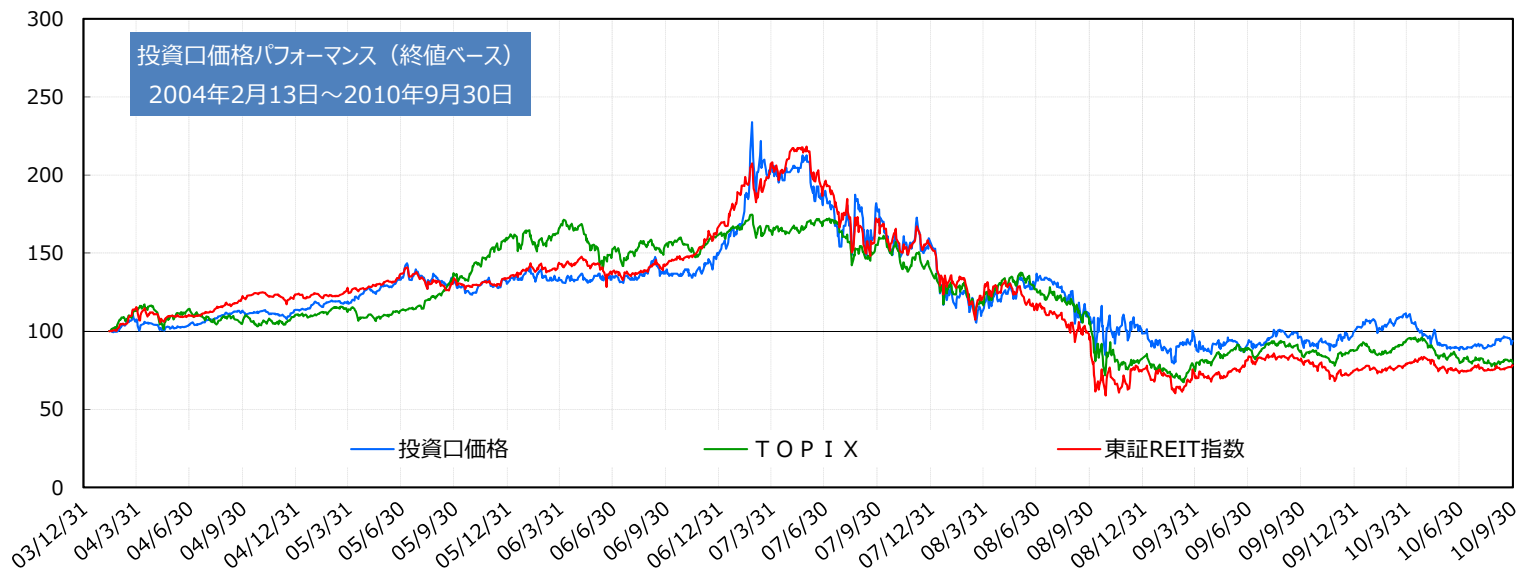
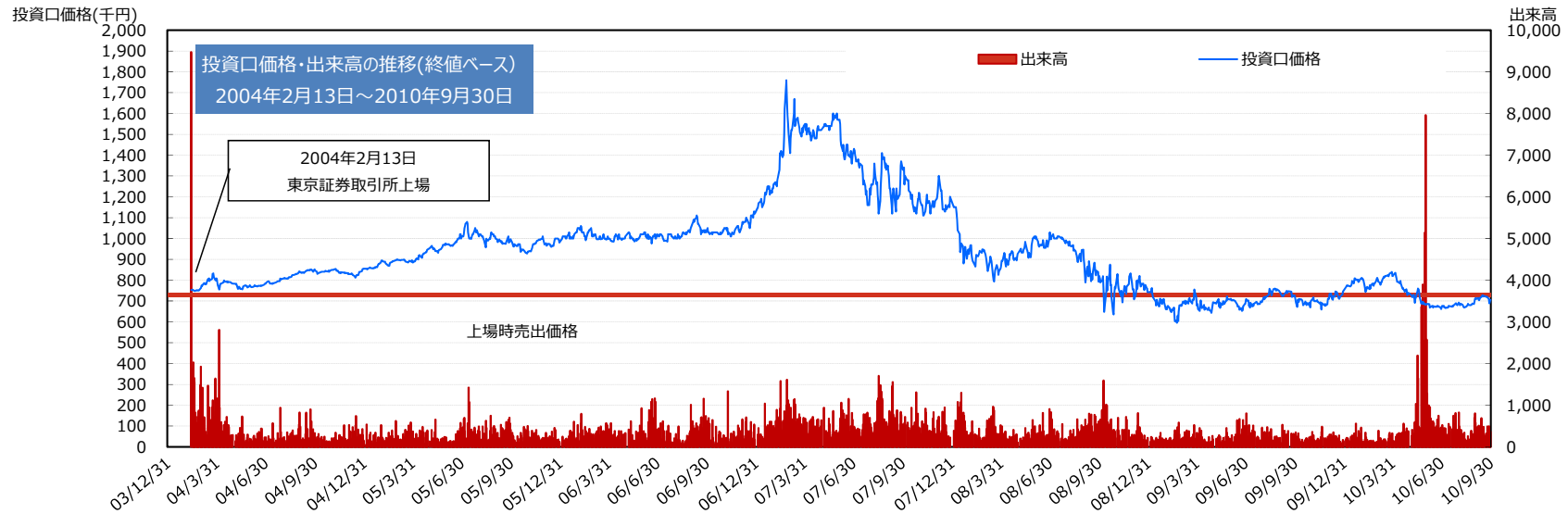


出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

第4部
参考資料

投資口価格の推移

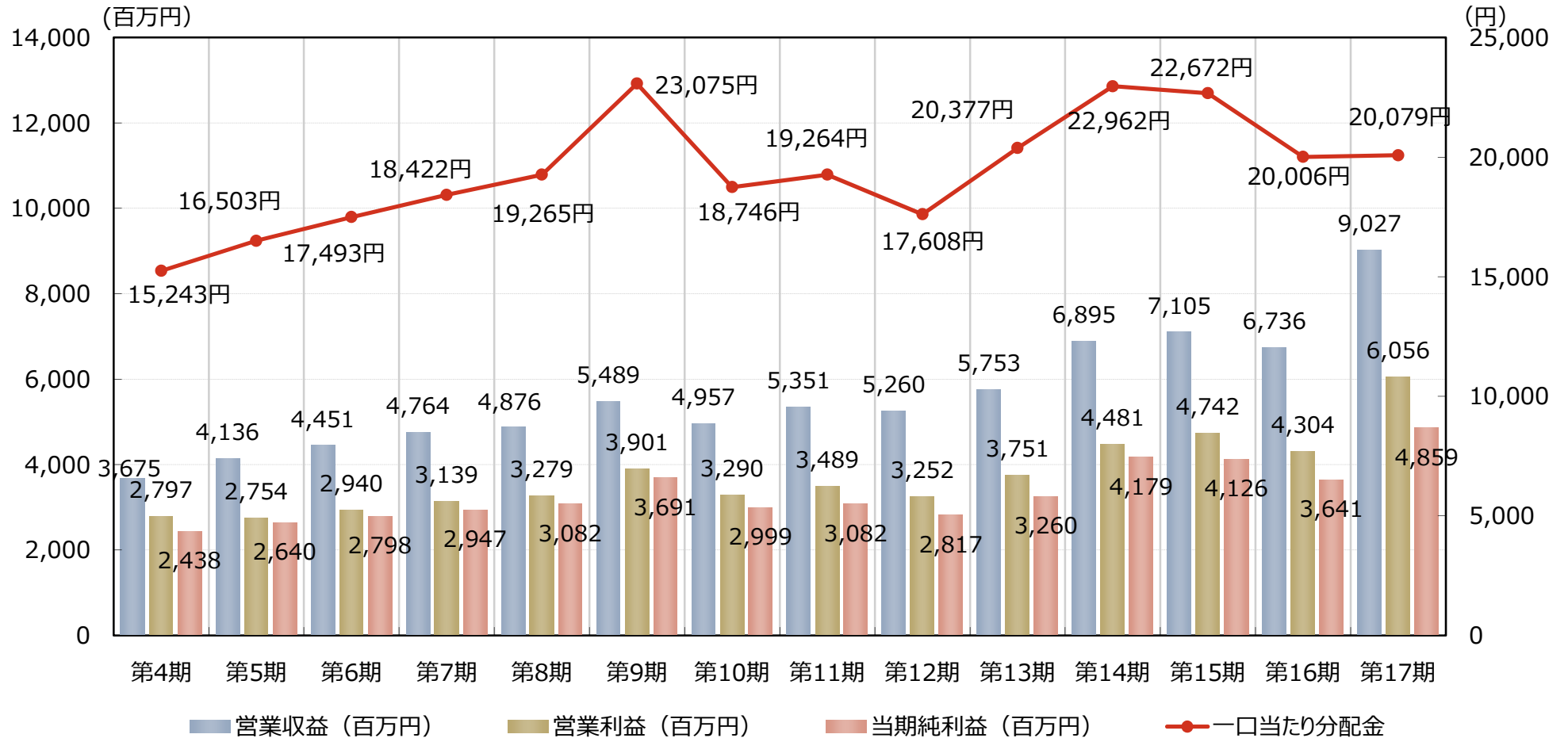
参考資料



*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



期末有利子負債の状況

区分	借入先	借入日	第17期末残高 (百万円)	第17期 平均借入利率	返済期限	返済方法等	
短期借入金	みずほコーポレート銀行		3,000	1.02%	2011年2月28日	期限一括返済、無担保・無保証	
	三井住友銀行	2010年2月26日	1,000	1.21%			
	住友信託銀行		1,000	1.02%			
	三菱東京UFJ銀行	2010年4月13日	7,000	0.97%	2011年4月13日		
	みずほコーポレート銀行		5,000	0.97%			
	みずほコーポレート銀行		4,000	0.90%	2011年8月31日		
	三菱UFJ信託銀行	2010年8月31日	3,500	0.90%			
	住友信託銀行		2,500	0.90%			
	小計			27,000			
長期借入金	新生銀行	2007年4月25日	3,000	1.59%	2011年2月28日	期限一括返済、無担保・無保証	
	日本政策投資銀行	2004年3月26日	2,500	1.65%			
	日本政策投資銀行	2006年2月28日	2,000	1.46%			
	新生銀行	2007年2月28日	2,000	1.55%			2011年8月31日
	日本生命保険	2006年2月28日	1,000	1.46%			
	八十二銀行	2007年2月28日	1,000	1.55%			
	住友信託銀行	2008年8月29日	5,000	1.58%	2012年2月29日		
	三菱UFJ信託銀行		3,000	1.58%			
	日本政策投資銀行	2006年8月31日	1,000	1.68%	2012年4月13日		
	日本政策投資銀行	2005年2月28日	4,000	1.44%			
	住友信託銀行	2009年8月31日	3,000	1.62%	2012年8月31日		
	日本政策投資銀行	2007年4月25日	2,000	1.74%			
	三菱UFJ信託銀行	2010年4月13日	5,000	1.42%	(注1) 無担保・無保証		
	住友信託銀行	2010年4月13日	4,000	1.42%			
	みずほコーポレート銀行	2009年8月31日	4,000	1.67%	2013年2月28日		
	三菱UFJ信託銀行		3,000	1.67%			
	日本政策投資銀行	2009年3月25日	2,775	1.81%	2013年3月12日		
	三井住友銀行		5,000	1.58%			
	みずほコーポレート銀行	2010年2月26日	3,000	1.58%	2013年3月19日		
	三菱UFJ信託銀行		3,000	1.58%			
	住友信託銀行		2,500	1.58%	2013年4月12日		
	あおぞら銀行	2010年3月12日	2,000	1.56%			
	オリックス信託銀行	2010年3月19日	2,000	1.50%	2013年8月30日		
	みずほコーポレート銀行	2010年4月13日	5,000	1.59%			
	三井住友銀行		5,000	1.59%	(注2) 無担保・無保証		
	日本政策投資銀行	2009年9月25日	1,900	1.83%			
	三菱東京UFJ銀行		6,000	1.38%	2013年10月11日		
	みずほコーポレート銀行	2010年8月31日	1,000	1.38%			
	三井住友銀行		1,000	1.38%	2014年2月28日		
	三井住友銀行		5,000	1.69%			
	みずほコーポレート銀行	2010年4月13日	4,000	1.69%	2014年3月12日		
あおぞら銀行		1,000	1.69%				
第一生命保険	2007年2月28日	2,500	1.92%	2014年4月11日			
日本政策投資銀行	2010年3月12日	2,925	1.69%				
三井住友銀行	2010年4月13日	5,000	1.79%	(注3) 無担保・無保証			
日本政策投資銀行		2,000	1.79%				
日本政策投資銀行	2008年8月29日	3,000	1.96%	2015年2月27日			
小計			111,100				
合計			138,100				

(注1) 2009年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に75百万円を返済し、2012年8月31日に2,550百万円を返済
(注2) 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3) 2010年9月12日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に75百万円を返済し、2014年3月12日に2,475百万円を返済

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (第16期) (2010/3/31)	当期 (第17期) (2010/9/30)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	10,573,218	12,334,558	1,761,339	16.7%
現金及び預金	9,042,043	9,772,070	730,026	
信託現金及び信託預金	1,435,504	1,575,435	139,930	
その他の流動資産	95,670	987,052	891,382	
固定資産	199,060,917	282,040,141	82,979,224	41.7%
有形固定資産	199,032,282	282,020,373	82,988,091	41.7%
建物等	22,958,770	43,362,199	20,403,428	
土地	113,064,398	175,872,189	62,807,791	
信託建物等	12,053,796	11,830,667	▲223,128	
信託土地	50,955,317	50,955,317	-	
無形固定資産	276	240	▲36	-
その他	276	240	▲36	
投資その他の資産	28,358	19,527	▲8,831	-
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	18,358	9,527	▲8,831	
資産合計	209,634,136	294,374,700	84,740,564	40.4%
負債の部				
流動負債	39,145,142	50,093,466	10,948,323	28.0%
未払金等	618,244	749,356	131,111	
短期借入金	21,500,000	27,000,000	5,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,900,000	20,900,000	5,000,000	
前受金	1,071,558	1,430,109	358,551	
その他の流動負債	55,339	14,000	▲41,339	
固定負債	69,247,838	102,812,453	33,564,615	48.5%
長期借入金	55,400,000	90,200,000	34,800,000	
預り敷金及び保証金	13,367,838	12,132,453	▲1,235,384	
信託預り敷金及び保証金	480,000	480,000	-	
負債合計	108,392,980	152,905,919	44,512,939	41.1%
純資産の部				
投資主資本	101,241,155	141,468,780	40,227,624	39.7%
出資総額	97,600,000	136,609,600	39,009,600	-
剰余金	3,641,155	4,859,180	1,218,024	33.5%
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	3,641,155	4,859,180	1,218,024	
純資産合計	101,241,155	141,468,780	40,227,624	39.7%
負債純資産合計	209,634,136	294,374,700	84,740,564	40.4%

損益計算書

参考資料

(単位：千円)

	前期（第16期） (2009/10/1～2010/3/31)	当期（第17期） (2010/4/1～2010/9/30)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	6,736,115	9,027,321	2,291,205	34.0%
不動産賃貸事業収益 (b)	6,736,115	8,842,291	2,106,175	31.3%
賃貸事業収入	6,447,681	8,538,743	2,091,061	
家賃	5,931,481	8,037,461	2,105,979	
共益費	279,794	265,041	▲14,752	
土地賃貸収益	236,406	236,241	▲165	
その他賃貸事業収入	288,433	303,547	15,113	
不動産売却益	-	185,029	185,029	-
営業費用 (c)	2,431,958	2,970,623	538,665	22.1%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,117,876	2,563,786	445,910	21.1%
賃貸事業費用	2,117,876	2,563,786	445,910	
公租公課	591,343	592,467	1,124	
諸経費	720,211	624,079	▲96,132	
管理業務費	277,751	262,986	▲14,764	
水道光熱費	195,451	239,201	43,749	
修繕費	207,287	77,372	▲129,914	
損害保険料	27,780	30,097	2,317	
その他費用	11,940	14,420	2,480	
減価償却費 (e)	806,321	1,347,239	540,917	
販売費及び一般管理費	314,081	406,837	92,755	29.5%
資産運用報酬	204,356	252,000	47,643	
その他の営業費用	109,724	154,836	45,111	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	4,618,239	6,278,504	1,660,265	36.0%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	5,424,561	7,625,744	2,201,182	40.6%
営業利益 (a)-(c)	4,304,157	6,056,697	1,752,539	40.7%
営業外収益	5,732	4,225	▲1,507	▲26.3%
営業外費用	667,809	1,200,809	532,999	79.8%
支払利息	667,809	1,095,723	427,913	
投資口交付費	-	105,086	105,086	
経常利益	3,642,080	4,860,112	1,218,032	33.4%
税引前当期純利益	3,642,080	4,860,112	1,218,032	33.4%
法人税等	993	995	2	0.3%
法人税、住民税及び事業税	994	995	1	
法人税等調整額	▲1	▲0	1	
当期純利益	3,641,087	4,859,116	1,218,029	33.5%
前期繰越利益	68	63	▲4	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	3,641,155	4,859,180	1,218,024	

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16期） (2009/10/1～2010/3/31)	当期（第17期） (2010/4/1～2010/9/30)
当期末処分利益	3,641,155,523円	4,859,180,510円
分配金の額 (投資口一口当たり分配金の額)	3,641,092,000円 20,006円	4,859,118,000円 20,079円
次期繰越利益	63,523円	62,510円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第16期） (2009/10/1～2010/3/31)	当期（第17期） (2010/4/1～2010/9/30)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,642,080	4,860,112
減価償却費	806,321	1,347,239
その他	▲57,043	26,606,702
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,391,358	32,814,054
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の収入・支出	-	▲500,000
固定資産の取得による支出	▲1,066,039	▲111,219,132
預り敷金保証金の収入・支出	▲798,216	▲1,289,136
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲1,864,256	▲113,008,268
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	▲3,000,000	5,500,000
長期借入れによる収入	20,500,000	44,000,000
長期借入金の返済による支出	▲15,625,000	▲4,200,000
投資口発行による収入	-	38,904,513
分配金の支払額	▲4,125,711	▲3,640,341
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,250,711	80,564,171
現金及び現金同等物の増減額	276,391	369,957
現金及び現金同等物の期首残高	10,201,157	10,477,548
現金及び現金同等物の期末残高	10,477,548	10,847,505

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		赤坂見附MTビル(注2)		ONビル	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
不動産賃貸事業収益	8,842,291	6,736,115	(注1)-	(注1)-	915,852	898,941	600,177	600,177	408,150	465,994	527,092	526,818	54,999	746,141	(注1)-	(注1)-
家賃	8,037,461	5,931,481	-	-	758,745	758,745	600,177	600,177	260,644	302,568	527,092	526,817	51,145	708,166	-	-
共益費	265,041	279,794	-	-	-	-	-	-	82,499	97,251	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	236,241	236,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	303,547	288,433	-	-	157,107	140,195	-	-	65,006	66,174	-	0	3,854	37,975	-	-
不動産賃貸事業費用	2,563,786	2,117,876	(注1)-	(注1)-	209,785	201,239	142,246	137,993	215,190	206,746	141,102	140,708	38,100	151,523	(注1)-	(注1)-
公租公課	592,467	591,343	-	-	45,510	42,682	94,942	90,444	33,926	33,796	38,577	38,089	24,407	41,412	-	-
固定資産税	589,487	591,343	-	-	45,421	42,682	94,942	90,444	33,926	33,796	38,577	38,089	24,315	41,412	-	-
その他公租公課	2,980	-	-	-	89	-	-	-	-	-	-	-	92	-	-	-
諸経費	624,079	720,211	-	-	114,304	108,544	2,287	2,532	139,714	134,742	8,817	8,928	6,368	66,162	-	-
管理業務費	262,986	277,751	-	-	52,061	52,061	-	-	67,375	69,737	-	-	2,871	38,983	-	-
水道光熱費	239,201	195,451	-	-	58,626	48,722	-	-	63,118	57,760	-	-	3,065	24,226	-	-
損害保険料	30,097	27,780	-	-	913	1,009	2,287	2,532	1,116	1,239	917	1,015	398	801	-	-
信託報酬	7,625	7,625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	84,168	211,602	-	-	2,702	6,751	-	-	8,103	6,004	7,900	7,912	33	2,151	-	-
減価償却費	1,347,239	806,321	-	-	49,971	50,012	45,016	45,016	41,549	38,208	93,707	93,690	7,324	43,948	-	-
不動産賃貸事業損益	6,278,504	4,618,239	321,905	▲ 5,749	706,066	697,701	457,931	462,184	192,959	259,248	385,990	386,110	16,898	594,618	638,030	719,337
減価償却費控除前利益 (NOI)	7,625,744	5,424,561	380,481	32,536	756,037	747,714	502,948	507,201	234,509	297,456	479,697	479,800	24,223	638,567	755,755	835,178

	東京汐留ビルディング(注2)		イトーヨーカドー湘南台店		フレス稲毛		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17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
不動産賃貸事業収益	2,593,138	-	395,068	395,045	236,241	236,406	378,165	378,165	459,000	459,000	103,694	107,838	647,007	645,817
家賃	2,593,138	-	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	92,834	97,485	647,007	645,817
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	236,241	236,406	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	67	45	-	-	-	-	-	-	1,815	1,308	-	-
不動産賃貸事業費用	555,070	-	128,948	129,399	17,898	18,225	129,588	143,335	75,364	73,369	37,229	39,888	309,491	313,266
公租公課	-	-	42,936	43,110	15,398	15,725	47,410	47,439	32,691	30,509	6,949	6,670	102,374	100,292
固定資産税	-	-	42,936	43,110	15,398	15,725	47,410	47,439	32,691	30,509	6,949	6,670	102,374	100,292
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	4,139	-	3,709	3,996	2,500	2,500	8,170	22,094	1,506	1,504	14,485	17,773	37,951	44,550
管理業務費	-	-	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	8,951	8,705	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,288	3,140	13	18
損害保険料	4,139	-	1,353	1,486	-	-	2,779	2,894	279	304	216	240	12,560	12,768
信託報酬	-	-	-	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	4,125	4,125
その他費用	-	-	556	710	-	-	3,590	17,399	26	-	2,028	5,687	21,253	27,638
減価償却費	550,930	-	82,302	82,292	-	-	74,007	73,802	41,166	41,355	15,795	15,444	169,165	168,422
不動産賃貸事業損益	2,038,068	-	266,119	265,646	218,342	218,180	248,576	234,829	383,635	385,630	66,464	67,950	337,515	332,551
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,588,999	-	348,421	347,938	218,342	218,180	322,584	308,631	424,802	426,985	82,259	83,394	506,680	500,974

(注1)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。

(注2)第17期中の物件売買 譲渡：「赤坂見附MTビル」(2010年4月13日) 取得：「東京汐留ビルディング」(2010年4月13日)

期末算定価額

参考資料

用途	物件名称	第16期 期末算定価額 (百万円)	第17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	16,000	16,000	-	5.0%	-	4.8%	5.2%	日本土地建物株式会社
	三田MTビル	21,000	20,900	▲ 100	5.6%	-	5.4%	5.8%	日本土地建物株式会社
	丸紅大阪本社ビル	13,000	12,300	▲ 700	8.1%	+0.5%	5.5%	5.9%	財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	5,310	4,900	▲ 410	6.1%	-	5.9%	6.4%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	16,300	15,500	▲ 800	5.1%	-	4.8%	5.2%	日本土地建物株式会社
	赤坂見附MTビル	23,300	-	▲ 23,300	-	-	-	-	日本土地建物株式会社
	ONビル	32,400	32,200	▲ 200	4.6%	-	4.3%	4.8%	財団法人日本不動産研究所
	東京汐留ビルディング	-	111,500	111,500	4.4%	-	4.4%	4.6%	株式会社立地評価研究所
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	12,500	12,500	-	5.6%	-	5.3%	5.8%	財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	4,990	4,970	▲ 20	9.0%	-	8.4%	-(注)	財団法人日本不動産研究所
	イトーヨーカドー新浦安店	11,600	11,400	▲ 200	5.5%	+0.1%	5.3%	5.8%	日本土地建物株式会社
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,900	▲ 100	4.8%	-	4.6%	5.0%	日本土地建物株式会社
住宅	パークレーンプラザ	3,150	3,090	▲ 60	4.7%	▲0.3%	5.2%	4.3%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	16,600	16,600	-	5.6%	-	5.4%	5.7%	株式会社立地評価研究所
期末算定価額合計 ①		194,150	279,760	85,610	-	-	-	-	
期末簿価合計 ②		199,032	282,020	82,988					
差額 ①-②		▲ 4,882	▲ 2,260	2,621					

(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。

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17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の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、当該営業期間の月数を12月で除した割合を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 6 \div 12$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回することは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

(注1)2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

(注2)2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

森トラストグループについて

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	売上高1,332億円 経常利益205億円（2010年3月期）
賃貸運営施設	賃貸ビル61棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所（2010年9月時点）
賃貸面積	約204万㎡ （賃貸ビル約134万㎡、ホテル客室約6,800室）（2010年9月時点）
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●複合再開発事業 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/ザ・レジデンス一番町：住宅） 城山ガーデン（城山トラストタワー/城山トラストコート/大使館他） 御殿山ガーデン（御殿山トラストタワー/御殿山トラストコート/ホテルラフォーレ東京他） （東京汐留ビルディング（オフィス、ホテル・店舗：Pedi汐留他）） ●オフィスビル（上記再開発事業以外） 赤坂ツインタワー・ATT新館 虎ノ門2丁目タワー 他 ●ホテル・リゾート施設 ラフォーレホテルズ&リゾート （リゾートホテル・ゴルフ場12ヶ所/シティホテル2ヶ所） 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） ウェスティンホテル仙台（仙台トラストタワー） 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） （グループホテル9ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所） （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））



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。