



森トラスト総合リート投資法人

(証券コード：8961)

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

第30期（2017年3月期）決算説明資料

(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

目次

1. 運用ハイライト	2	4. 不動産マーケット環境と運用戦略	17
運用ハイライト	3	不動産投資市場について	18
イトーヨーカドー新浦安店の譲渡	5	不動産賃貸市場について	19
ファイナンスの状況	6	(参考) 東京23区の大規模オフィス供給量について	20
2. 決算概要と業績予想	7	5. 参考資料	21
第30期決算概要	8	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	22
第31期業績予想	9	本投資法人の基本方針と特徴	23
1口当たり分配金の変動要因	10	貸借対照表	25
3. 運用データ	11	損益計算書	26
ポートフォリオ一覧（第30期末現在）	12	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	27
賃貸借契約の概要（第30期末現在）	13	財務指標の推移（直近5期）	28
稼働率の推移	14	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	29
期末算定価額	15	有利子負債一覧（第30期末現在）	32
有利子負債及び格付の状況（第30期末現在）	16	投資口価格の推移	33
		投資主の状況（第30期末現在）	34
		ESGに関する取組み	35
		資産運用会社に対する運用報酬について	36
		森トラストグループについて	37

注意事項 / ご連絡先

表紙写真は大崎MTビルです。

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. 運用ハイライト



大崎MTビル

□ 運用ハイライト（1）

■ **第30期(2017年3月期)分配金実績** **3,603円** (前期実績比 +33円 予想比 +3円)

- ・ **内部留保の取崩しの減額（90百万円 → 49百万円）**

■ **紀尾井町ビルのオフィス部分満室稼働**

■ **投資法人債を7年連続同時期に発行（2017年2月）**

- ・ 3年債を、**実質金利0.0003%**でオーバーパー発行。超長期債（20年債）も発行

■ **第31期(2017年9月期)分配金予想** **4,900円** (当期実績比 +1,297円 前回予想比 +1,300円)

- ・ イトヨーカドー新浦安店の譲渡益（約28億円）のうち、**7.2億円を内部留保**
→ これにより、第31期末における**内部留保残高は16.2億円**を見込む（前回予想では6.5億円を想定）

■ **イトヨーカドー新浦安店の譲渡（譲渡予定日：2017年7月31日）**

- ・ (株)イトヨーカ堂の退去に伴い課題となっていたイトヨーカドー新浦安店の譲渡を決定
- ・ 優れた地域特性、ポテンシャルを有する稀有なエリアに位置する本物件を買主が高く評価
- ・ **譲渡価格142億円（帳簿価額112億円、鑑定評価額89億円）**
譲渡益は約28億円

■ **ESGに対する取組み**

- ・ サステナビリティ方針の制定（2017年3月末）
- ・ 2017年GRESBリアルエステイト評価の取得に向けて社内体制を整備
- ・ 新横浜TECHビルのバリューアップ工事実施にあたり、環境配慮のため、一部照明のLED化を予定

□ 運用ハイライト（2）

■ 第32期(2018年3月期)分配金予想

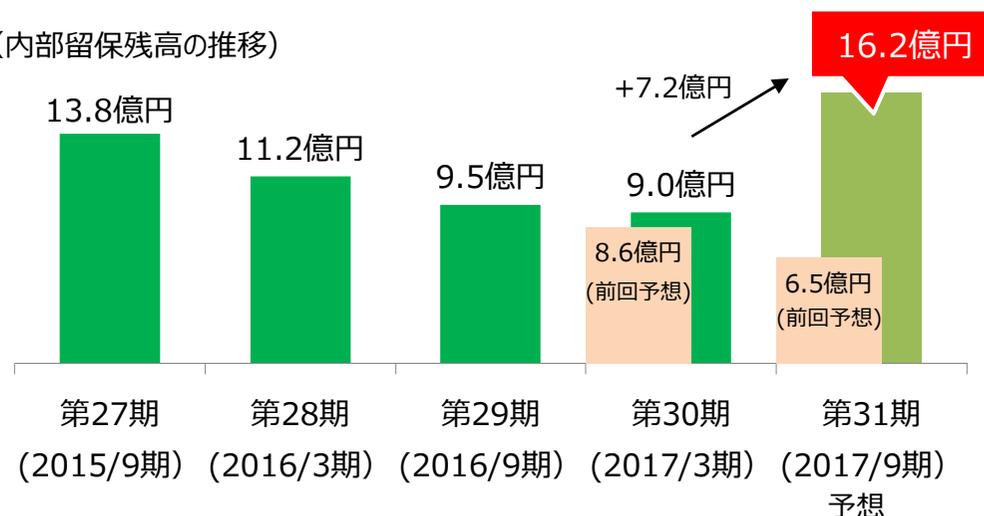
3,650円（第31期予想比 ▲1,250円）

- ・ イトーヨーカドー新浦安店の譲渡益の剥落により第31期予想と比べ減額となるも、内部留保の取崩し（2.9億円）により、第30期実績を上回る分配金を想定

■ 第32期以降の内部留保の取り扱い方針（第31期末における内部留保残高：16.2億円）

- ・ イトーヨーカドー新浦安店譲渡による減配は、内部留保の活用により、安定分配を実現
 - ・ 加えて、安定分配の継続性に留意しつつ、**中期的には、投資主への分配増加での還元をめぐる**
- （ 具体的には、今後の新規物件取得及び内部成長による利益増加については、内部留保の取崩しの減額だけに充当することなく、概ね半額程度、分配金の増加として還元していく ）

（内部留保残高の推移）

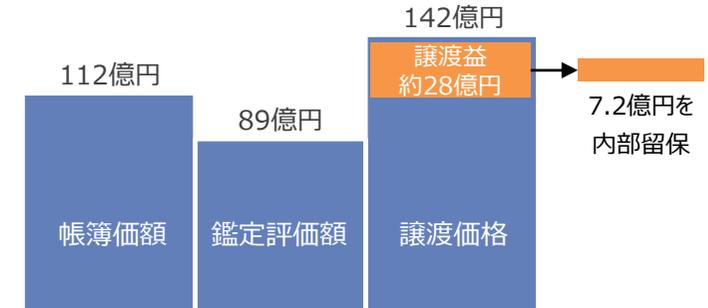


□ イトヨーカドー新浦安店の譲渡

- ・ 課題となっていたイトヨーカドー新浦安店の譲渡を決定
- ・ **譲渡益約28億円**（帳簿価格、鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡）の一部を内部留保し、安定分配に活用
- ・ **譲渡代金を活用した新規物件取得による分配金の向上を目指す**

■ 譲渡の概要

譲渡予定日	2017年7月31日
譲渡価格	14,250百万円
帳簿価額	11,245百万円 (2017年3月末時点)
鑑定評価額	8,940百万円 (2017年3月末時点)
譲渡益	約28億円（譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載）



■ 譲渡の経緯及び理由

- (2016年7月) (株)イトヨーカ堂より解約通知を受領（解約予定日：2017年7月30日）
- (2016年8月～) 「新浦安」という、ポテンシャルを有する地域特性を活かし、かつ**当該地域の特性**（近接商業地域としてタウンセンターとの位置づけ、「独立街区」で複合開発が可能）**を活かせる新しい業態**を模索（**新規テナントのリーシング（一括、マルチ）、売却による複合開発（森トラスト含む）、両面での検討**）

現有建物における新規テナントリーシングは、現行賃料水準でのテナント確保には不確実性が伴うこと、更に今後物件の競争力を維持するための修繕費等の増大を懸念

保有を継続するよりも現在の活況な不動産売買市場において譲渡することが本投資法人の利益に資するものと判断

譲渡先の選定にあたっては、浦安市からの要望（2016年8月、2017年4月）も踏まえ、**価格面だけでなく、商業施設の維持を含む再開発の全体プランの提示を求め、総合的に判断**

譲渡先は、商業施設を含む、住宅主体の複合開発を提案した「東証一部上場企業傘下のデベロッパー」に決定（注）

（注）譲渡先は、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

□ ファイナンスの状況

投資法人債の発行（2017年2月）

高い信用力により、低利調達と長期固定化を実現

（投資法人債の発行状況）

償還済

当期発行

	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
第8回債	3	40	0.001% (0.0003% (注))	2017年2月
第9回債	20	10	1.084%	2017年2月

■ 第8回投資法人債（3年債）

- 7年連続同時期に3年債を発行（40億円）
- オーバーパー発行**（額面金額を上回る価格での発行）のため、**応募者利回りは0.0003%**
（いずれも投資法人債として初。一般事業会社の社債の最低利回りと並ぶ）

■ 第9回投資法人債（20年債）

- 信用力を活かし、年限20年の超長期債を発行（10億円）

（注）オーバーパー発行（額面金額を上回る価格での発行）のため、応募者利回りは0.0003%です。

金融機関からの借入

マイナス金利環境を十分に活用し、更なる借入期間の長期化、借入コスト低減を推進

■ 当期の借入実績について

（2017年3月期）

返済概要	
総額	75億円
平均借入期間	3.9年
平均利率	0.71%

借入概要

総額	70億円
平均借入期間	5.0年
平均利率	0.45%

■ 1年以内の返済予定について

（2017年9月期）

返済概要	
総額	250億円
平均借入期間	3.2年
平均利率	0.56%

（2018年3月期）

返済概要	
総額	190億円
平均借入期間	4.7年
平均利率	0.72%

2. 決算概要と業績予想



御堂筋MTRビル

第30期決算概要

第30期分配金実績：3,603円（前期実績比 +33円 予想比 +3円）

■ 前期実績との比較

（単位：百万円）

	第29期実績 (2016年9月期) (A)	第30期実績 (2017年3月期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,658	8,869	210
不動産賃貸事業収益 (a)	8,658	8,869	210
営業費用	3,630	3,636	5
不動産賃貸事業費用 (b)	3,191	3,195	4
公租公課	922	920	▲1
諸経費	866	880	14
減価償却費 (c)	1,402	1,394	▲8
販売費及び一般管理費	439	440	0
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,467	5,673	206
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,869	7,067	197
営業利益	5,028	5,233	205
営業外収益	1	4	3
営業外費用	551	530	▲20
経常利益	4,477	4,707	229
特別利益	65	—	▲65
災害に伴う受取保険金	65	—	▲65
税引前当期純利益	4,543	4,707	164
法人税、住民税及び事業税	0	0	0
法人税等調整額 (※)	▲53	▲15	38
当期純利益	4,596	4,722	126
圧縮積立金取崩額 (※)	116	33	▲82
分配金総額	4,712	4,755	43
1口当たり分配金 (円)	3,570	3,603	33
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	—

■ 内部留保について (※)

	第29期	第30期	(増減)
(取崩額)	170百万円	49百万円	▲120百万円

■ 主な変動要因（前期実績比）

営業収益

- 紀尾井町ビルの収益増加等 +210百万円

営業費用

- 修繕費の増加等 +14百万円
- 一部資産の償却期間終了に伴う減価償却費の減少 ▲8百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲20百万円

特別利益

- 卜-コ-カト-新浦安店火災の受取保険金の剥落 ▲65百万円

■ 第30期予想との比較

（単位：百万円）

	第30期予想 (2017年3月期) (C)	第30期実績 (2017年3月期) (B)	増減 (B-C)
営業収益	8,869	8,869	0
営業利益	5,199	5,233	33
経常利益	4,663	4,707	44
当期純利益	4,691	4,722	31
分配金総額	4,752	4,755	3
1口当たり分配金 (円)	3,600	3,603	3
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	—

第30期予想は、第29期決算発表時の予想です。

第31期業績予想

第31期分配金予想：4,900円（第30期実績比 +1,297円）

第30期実績との比較

(単位：百万円)

	第30期実績 (2017年3月期) (A)	第31期予想 (2017年9月期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,869	11,575	2,706
不動産賃貸事業収益 (a)	8,869	8,767	▲101
不動産等売却益	-	2,808	2,808
営業費用	3,636	3,860	224
不動産賃貸事業費用 (b)	3,195	3,326	130
公租公課	920	929	9
諸経費	880	1,007	126
減価償却費 (c)	1,394	1,389	▲4
販売費及び一般管理費	440	533	93
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,673	5,440	▲232
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,067	6,830	▲237
営業利益	5,233	7,715	2,482
営業外収益	4	1	▲3
営業外費用	530	527	▲2
経常利益	4,707	7,189	2,481
税引前当期純利益	4,707	7,189	2,481
法人税、住民税及び事業税	0	1	0
法人税等調整額 (※)	▲15	227	242
当期純利益	4,722	6,961	2,238
圧縮積立金取崩額 (※)	33	-	▲33
圧縮積立金繰入額 (※)	-	491	491
分配金総額	4,755	6,468	1,712
1口当たり分配金 (円)	3,603	4,900	1,297
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	-

■ 内部留保について (※)

	第30期	第31期	(増減)
(取崩額)	49百万円	-	▲49百万円
(繰入額)	-	718百万円	+718百万円
(変動額)			+767百万円

主な変動要因（第30期実績比）

営業収益

- 紀尾井町ビルの収益増加、トヨカド-新浦安店の譲渡・新横浜TECHビルのバリューアップ工事に伴う収益減少等 ▲101百万円
- トヨカド-新浦安店の譲渡益の発生 +2,808百万円

営業費用

- 水道光熱費の増加（新規テナント入居に伴う増加等）、修繕費の増加等 +126百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲2百万円

第32期業績予想

- トヨカド-新浦安店の譲渡益の剥落
- 修繕費の減少
- 内部留保の取崩し（2.9億円）を想定

(単位：百万円)

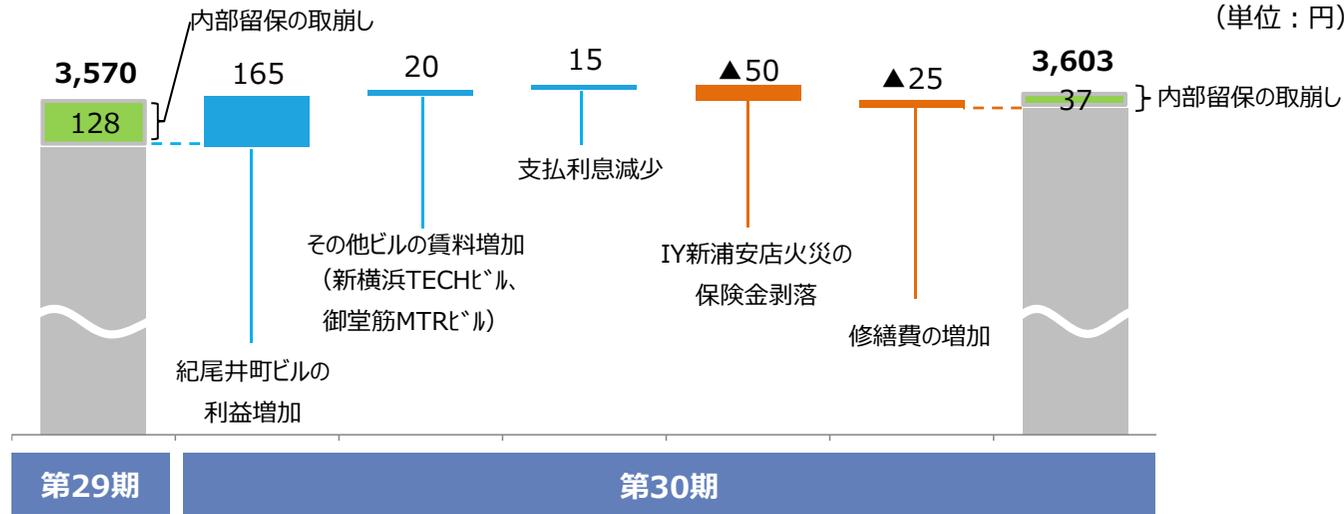
	第31期予想 (2017年9月期) (B)	第32期予想 (2018年3月期) (C)	増減 (C-B)
営業収益	11,575	8,527	▲3,048
営業利益	7,715	5,055	▲2,659
経常利益	7,189	4,529	▲2,659
当期純利益	6,961	4,620	▲2,340
分配金総額	6,468	4,818	▲1,650
1口当たり分配金(円)	4,900	3,650	▲1,250
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	-

第31期及び第32期業績予想は、一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の変動要因

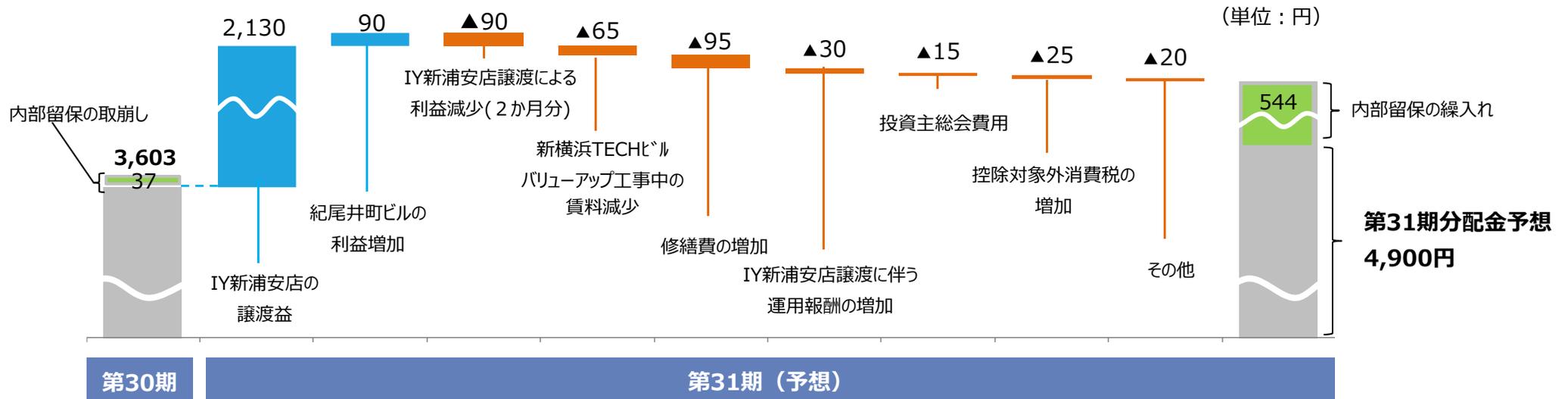
■ 第29期実績 - 第30期実績（前期比 +33円）

実質前期比+約125円（内部留保の取崩額の減額分120百万円（170百万円→49百万円）を考慮）



■ 第30期実績 - 第31期予想（当期比 +1,297円）

実質当期比+約1,880円（内部留保の取崩、繰入額の変動分767百万円（取崩し49百万円→繰入れ718百万円）等を考慮）



(注) 「1口当たり分配金の変動要因」は概算値を記載しています。

3. 運用データ



渋谷フラッグ

ポートフォリオ一覧（第30期末現在）

(単位：百万円)

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得時期	取得価格		期末簿価	期末算定価格	NOI	
						比率				利回り
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	110,000	33.5%	104,333	125,000	2,408	4.4%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.2%	39,592	29,900	622	3.1%
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	1989年11月	2014年10月	34,300	10.5%	34,112	35,600	508	3.0%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	13,379	12,700	259	3.6%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	10,235	10,200	186	3.7%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月	6,940	2.1%	6,749	8,640	213	6.2%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月他	2003年11月	6,900	2.1%	6,564	5,020	197	5.7%
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月	32,040	9.8%	32,634	38,100	686	4.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.5%	17,433	20,900	427	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	12,150	3.7%	11,245	8,940	325	5.4%
	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	11,600	3.5%	9,933	12,400	341	5.9%
	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	7,460	2.3%	7,456	8,320	226	6.1%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,650	115	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	19,000	5.8%	16,551	16,200	480	5.1%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月	3,200	1.0%	3,198	3,240	69	4.4%
合計	-	-	-	-	328,146	100%	315,614	337,810	7,067	4.3%

(注1) 詳細は、後記「期末算定価額」及び「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支」をご覧ください。

(注2) NOI利回りは第30期NOIをもとに年換算して算出しています。

賃貸借契約の概要（第30期末現在）

用途	物件名称	稼働率	テナント 総数	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	100%	1	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借 (オフィス・店舗) 2020年4月12日 (ホテル) 2035年12月31日
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2019年3月31日
	紀尾井町ビル (注1)	99.9% (98.1%)	38 (69)	-	-	-
	大崎MTビル (注2)	100% (92.7%)	1 (12)	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)	100% (95.0%)	1 (28)	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 2018年3月31日
	天神プライム (注4)	100%	15	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	98.8%	8	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2018年9月30日
商業施設	渋谷フラッグ (注4)	100%	3	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)
	新橋駅前MTRビル	100%	1	ヤマダ電機	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2019年5月31日
	イトーヨーカドー新浦安店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借 2017年7月30日 (注6)
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借 2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	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	100%	1	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定 2027年12月2日
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借 2022年3月31日
住宅	パークレーンプラザ	100%	18	-	-	-
合計(注7)		99.9% (99.5%)	92 (161)			

(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たくて、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及びテナント総数については、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及びテナント総数を記載しています。また、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、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及びテナント総数を記載しています。

(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、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(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、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(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たくて、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及びテナント総数については、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。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) イトーヨーカドー新浦安店は2016年7月29日付でテナントより解約通知を受領したため、解約予定日を記載しています。

(注7) 合計の稼働率及びテナント総数の括弧内には、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及びテナント総数を基に算出した場合の稼働率及びテナント総数を記載しています。

稼働率の推移

■ 用途区分毎の月次稼働率の推移（前期末～当期末）

用途		(第29期末) 2016年9月末	10月末	11月末	12月末	2017年1月末	2月末	(第30期末) 3月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.3% (98.5%)	99.4% (98.6%)	99.8% (99.2%)	99.6% (99.3%)	99.8% (99.4%)	99.8% (99.3%)	99.9% (98.8%)
商業施設		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他		99.6%	99.6%	99.6%	99.3%	99.3%	99.6%	100%
合計	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.6% (99.3%)	99.7% (99.4%)	99.9% (99.6%)	99.7% (99.6%)	99.8% (99.6%)	99.9% (99.6%)	99.9% (99.5%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移（直近5期）

用途	物件名称	第26期末 (2015/3)	第27期末 (2015/9)	第28期末 (2016/3)	第29期末 (2016/9)	第30期末 (2017/3)
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	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%)	96.7% (94.8%)	99.9% (98.1%)
	大崎MTビル（注3）	100% (98.6%)	100% (100%)	100% (98.2%)	100% (96.7%)	100% (92.7%)
	御堂筋MTRビル（注4）	-	100% (90.2%)	100% (92.9%)	100% (96.7%)	100% (95.0%)
	天神プライム（注5）	98.6%	100%	100%	94.6%	100%
商業施設	新横浜TECHビル	90.5%	90.5%	90.5%	97.8%	98.8%
	渋谷フラッグ（注5）	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー新浦安店	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
ホテル	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	100%	96.7%	92.7%	93.5%	100%
	合計（注6）	98.9% (98.8%)	97.6% (97.3%)	97.9% (97.5%)	99.6% (99.3%)	99.9% (99.5%)

（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。

期末算定価額

(単位：百万円)

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価格			直接還元法			DCF法		評価機関
			第29期	第30期	第29期	第30期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								第29期	第30期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	104,842	104,333	125,000	125,000	-	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.9%	株式会社立地評価研究所
	ONビル	39,900	39,673	39,592	29,700	29,900	200	4.1%	4.0%	▲0.1%	3.7%	4.2%	一般財団法人日本不動産研究所
	紀尾井町ビル	34,300	34,299	34,112	35,200	35,600	400	3.5%	3.4%	▲0.1%	3.2%	3.6%	大和不動産鑑定株式会社
	大崎MTビル	14,386	13,436	13,379	12,400	12,700	300	4.0%	3.9%	▲0.1%	3.6%	4.1%	一般財団法人日本不動産研究所
	御堂筋MTRビル	10,170	10,253	10,235	10,200	10,200	-	4.0%	3.9%	▲0.1%	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定株式会社
	天神プライム	6,940	6,778	6,749	8,520	8,640	120	4.6%	4.4%	▲0.2%	4.1%	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	6,900	6,603	6,564	4,950	5,020	70	5.4%	5.3%	▲0.1%	5.1%	5.6%	日本土地建物株式会社
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,658	32,634	37,500	38,100	600	3.5%	3.4%	▲0.1%	3.2%	3.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,455	17,433	20,900	20,900	-	4.1%	4.0%	▲0.1%	3.8%	4.2%	日本土地建物株式会社
	イトーヨーカドー新浦安店	12,150	11,294	11,245	8,940	8,940	-	5.9%	5.8%	▲0.1%	4.9%	5.4%	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	11,600	10,000	9,933	12,300	12,400	100	5.4%	5.3%	▲0.1%	5.0%	5.5%	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	7,460	7,495	7,456	8,250	8,320	70	5.5%	5.4%	▲0.1%	5.1%	5.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,660	2,650	▲10	8.8%	-(注1)	-	8.0%	-(注2)	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	19,000	16,662	16,551	16,600	16,200	▲400	5.2%	4.9%	▲0.3%	4.7%	5.0%	株式会社立地評価研究所
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,208	3,198	3,230	3,240	10	4.1%	4.1%	-	4.5%	3.8%	日本土地建物株式会社

	取得価格	期末簿価		期末算定価格			含み損益		
		第29期 (A)	第30期 (B)	第29期 (C)	第30期 (D)	増減	第29期 (C-A)	第30期 (D-B)	増減
合計	328,146	316,856	315,614	336,350	337,810	1,460	19,493	22,195	2,702

(注1) フレスポ稲毛は、当期よりDCF法による期末算定価格の算出に一本化されたため、直接還元法が採用されていません。

(注2) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

有利子負債及び格付の状況（第30期末現在）

有利子負債の状況

（単位：百万円）

	第29期末	第30期末
有利子負債残高	160,000	159,500
短期借入金	5,500	6,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	141,500	140,500
投資法人債（1年内償還予定含む）	13,000	13,000
L T V（期末総資産有利子負債比率）	48.0%	48.0%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	96.6%	96.2%
固定金利比率	96.6%	96.2%
期中平均利率	0.67%	0.65%
短期借入金	0.21%	0.16%
長期借入金・投資法人債	0.69%	0.67%
平均有利子負債残存期間	2.7年	2.7年

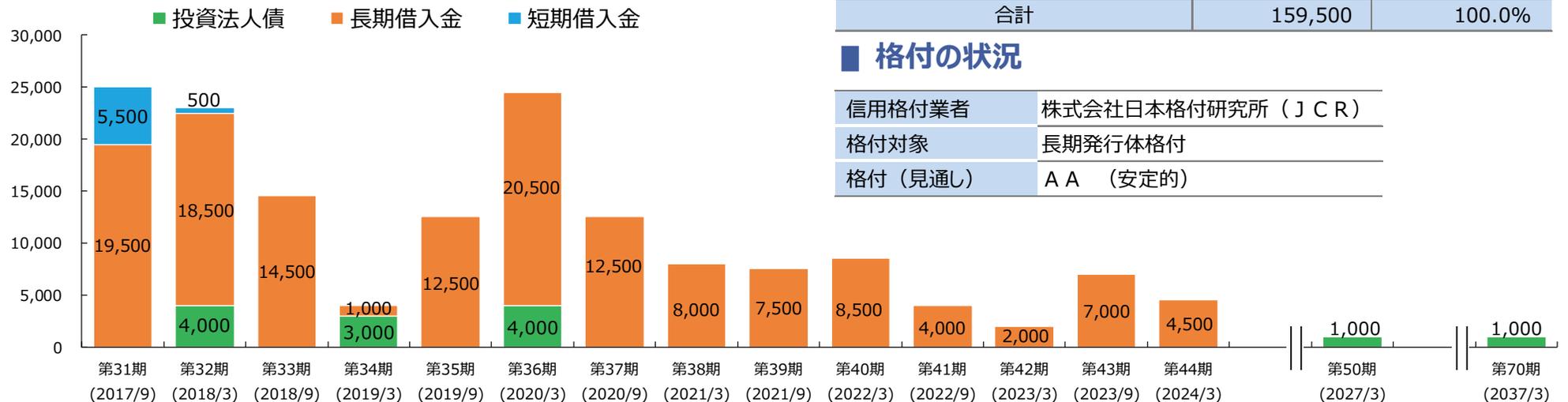
有利子負債残高の内訳

（単位：百万円）

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	29,500	18.5%
	三井住友銀行	27,000	16.9%
	三井住友信託銀行	19,000	11.9%
	三菱UFJ信託銀行	17,500	11.0%
	三菱東京UFJ銀行	15,500	9.7%
	日本政策投資銀行	14,000	8.8%
	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	2,000	1.3%
	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%	
東京海上日動火災保険	500	0.3%	
小計		146,500	91.8%
投資法人債		13,000	8.2%
合計		159,500	100.0%

返済期日の分散状況

（単位：百万円）



格付の状況

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）

4. 不動産マーケット環境と運用戦略



新橋駅前MTRビル

不動産投資市場について

(2016)

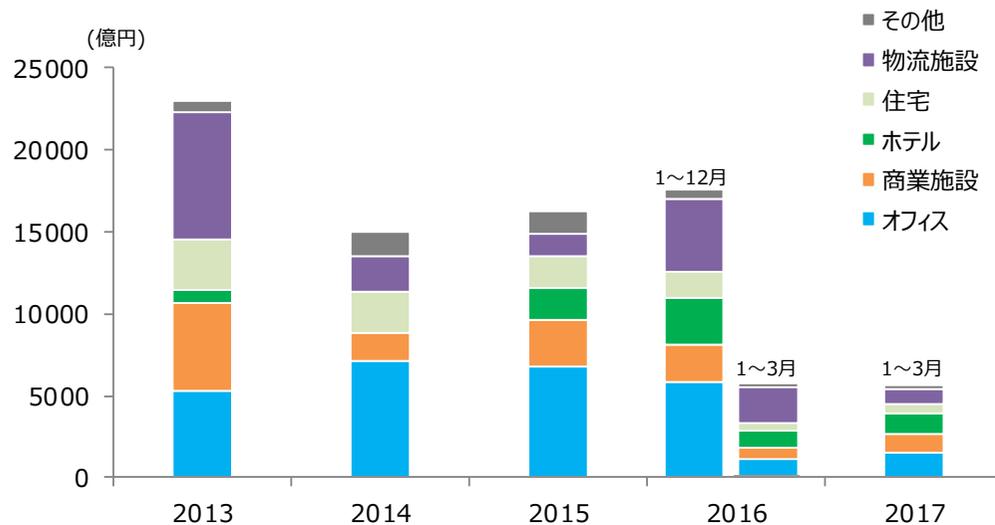
- 資金流入、適格物件減少及び賃料上昇期待により不動産価格は上昇、期待利回りは全国的に過去最低水準
- REITによる投資額は増加したものの、不動産取引全体では、短期売買を目的とするプレイヤーの減少等を要因として投資額は減少
- 投資回収及び利益実現目的の売却希望件数は増加

(2017)

- 期待利回りは下げ止まりつつあり、また大幅な賃料上昇期待も難しいことから、取引価格は全体的に高値ではあるもののリーズナブルな水準に落ち着く傾向

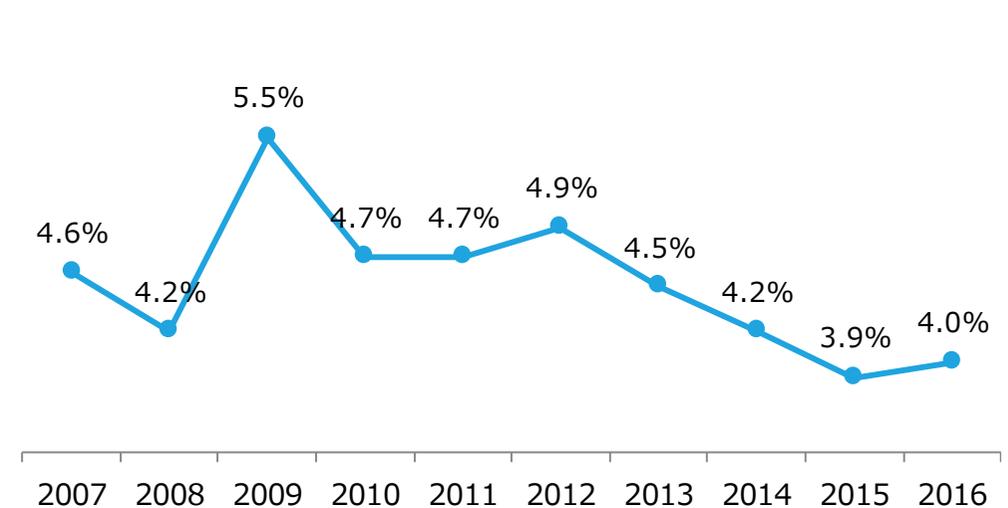
- 左記投資環境の変化を注視しつつ
 - － 都心部の優良物件は希少性を考慮し引続き積極的に対応
 - － 都心部以外はリスク/リターンの観点から厳選し対応
- イトーヨーカドー新浦安店売却による投資可能資金増もあり、一定程度は従来の枠にとらわれない投資を考える。その為にも積極的な物件発掘に努める

■ REITの物件取得額の推移（新規上場による物件取得を含む）



出所：公表資料を基に当社作成

■ 都心5区のオフィスビル推定NOI利回り



出所：日経不動産マーケット情報「2016年の売買事例分析」
東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

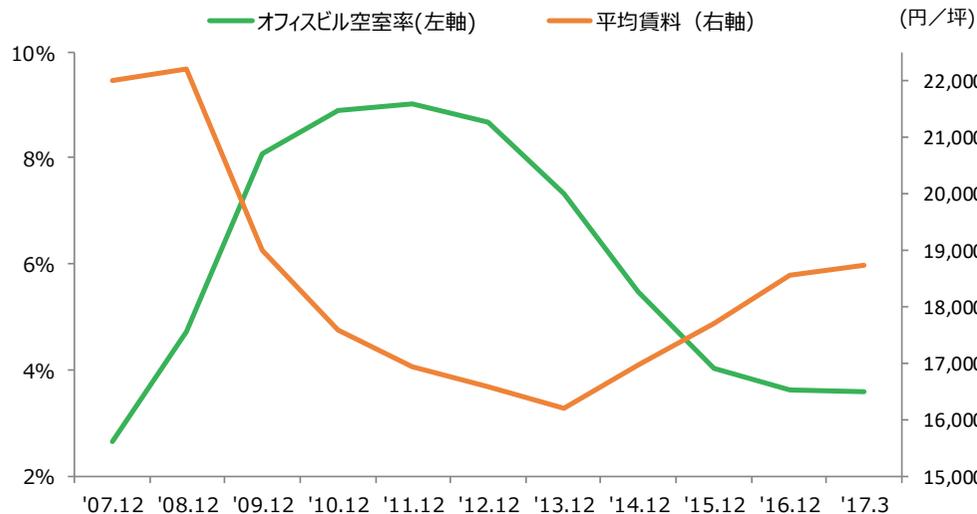
不動産賃貸市場について

- 2016年の都心部は需要の増加及び新規供給の減少を反映し、空室率低下及び新規賃料上昇が継続、また全国的にも同様の傾向
- 2017年に入り新築大型ビルでは、来年以降の供給量の増加懸念もあり、賃料上昇は落ち着く傾向
一方値ごろ感のある既存ビルでは、企業の拡張需要を背景に大型の空室は減少し、賃料水準は着実に上昇



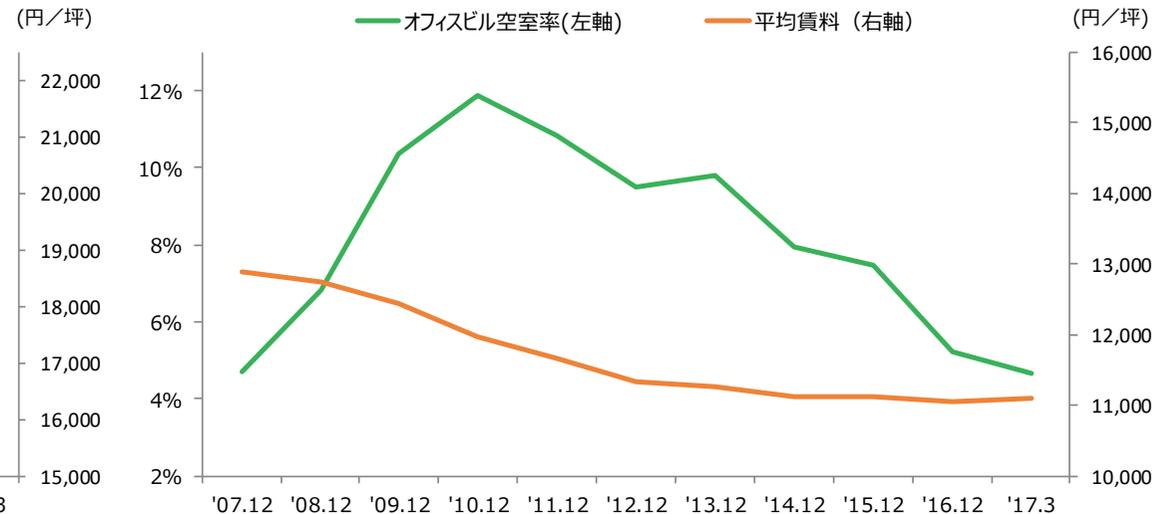
- 左記環境変化を踏まえ、新規契約賃料とのギャップがある既存テナントに対しては、更改、再契約を機に賃料アップを目指す
- 新規テナントに対しては、好調な稼働率を背景に、焦ることなく適切な賃料でのリースアップを目指す

東京ビジネス地区の不動産賃貸市場



出所：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成
東京ビジネス地区：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

大阪ビジネス地区の不動産賃貸市場



出所：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成
大阪ビジネス地区：主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）

（参考）東京23区の大規模オフィス供給量について

～ 森トラスト(株)「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'17」より ～

オリンピックに向けて2018年以降供給量は増加 ～2020年は過去3番目の供給量～

2017年以降の供給量は、建築スケジュールの後ろ倒しの影響等もあり、年によって大きく差が出る形となった。2017年は供給が絞られ、引き続き堅調なマーケットが予想されるが、2018年からは供給量が大幅に増加し2020年にはピークを迎えることで競争激化が予想される。

昨今、様々な企業がワークスタイル変革を行う中、リモートワーク等の導入によりオフィスに求められる役割も、これまで通りの執務スペースだけではない、コミュニケーションを誘発するクリエイティブスペースに変わりつつある。供給量の増加も見込まれる中、企業のニーズ変化に対し、ハード・ソフト両面に対応したオフィスビルを開発していくことで、潜在的な移転需要を刺激し、それぞれのエリアの魅力を高めていくことが求められる。また、オリンピック開催を契機としてインフラ整備も推進されているが、国際ビジネス拠点形成に向けて東京の都市機能を引き続き強化し、国内外の需要を喚起していく必要がある。

東京23区の大規模オフィス供給量の推移



(注) 大規模オフィスビルはオフィス延床面積10,000㎡以上のオフィスビルです

区別の大規模オフィス供給量（2017年～2021年）

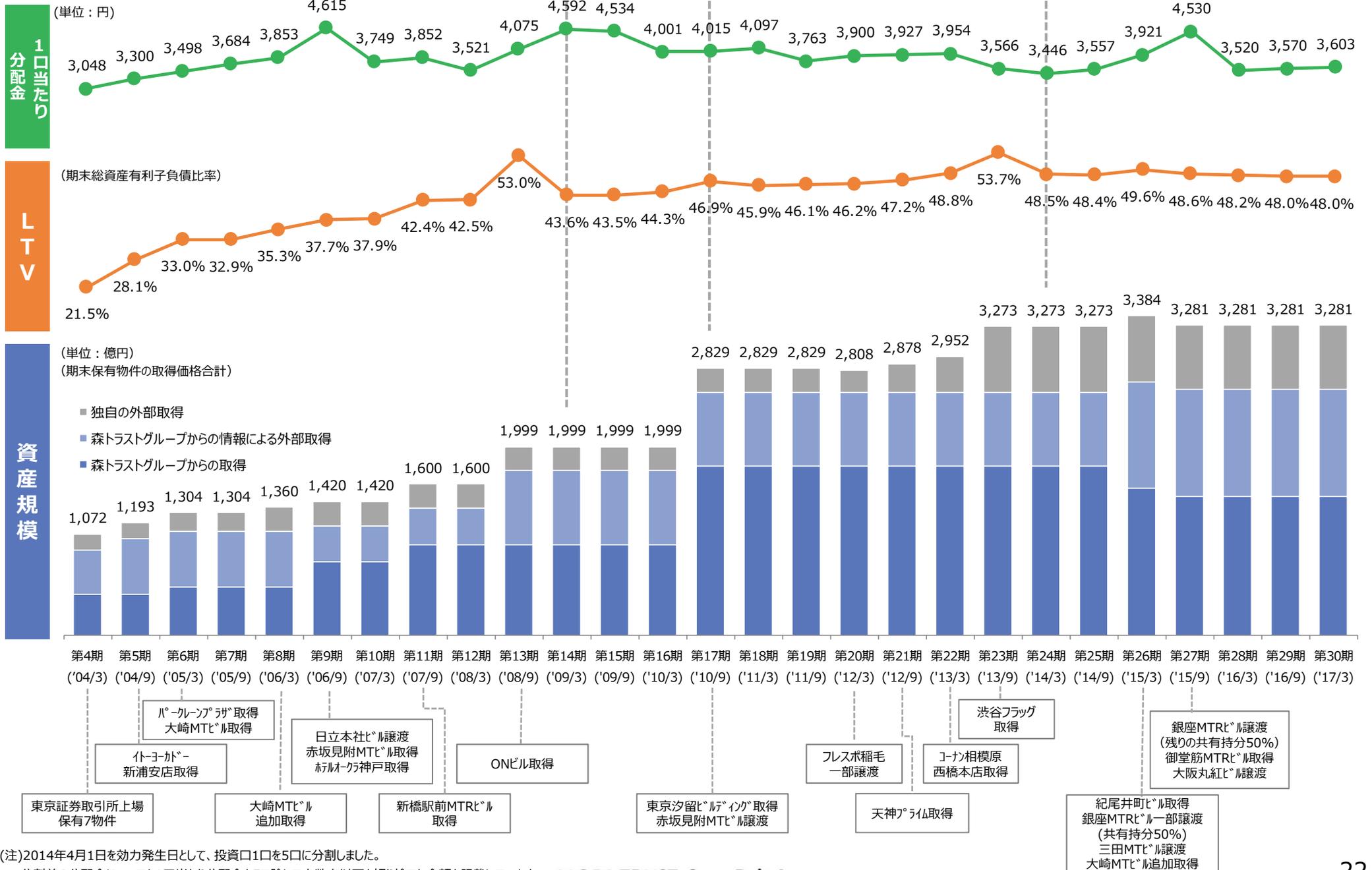


5. 参考資料



パークレーンプラザ

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



(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。

本投資法人の基本方針と特徴（1）

基本方針

中長期的な安定運用を基本

ポートフォリオの着実な成長

安定したインカムゲインの確保

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

安定した運用実績

資産規模の
着実な成長

高稼働率の
維持

安定した
分配金実績

森トラスト総合リート投資法人の特徴

東京都心部のオフィスビルをポートフォリオの中核とする「総合型REIT」

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

中長期的な安定運用に資する物件への選別投資

2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン等

3 堅実な財務戦略

保守的なLTVを基本とし、LTVの適正水準を維持

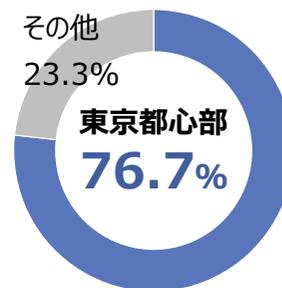
1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

投資実績（第30期末現在）

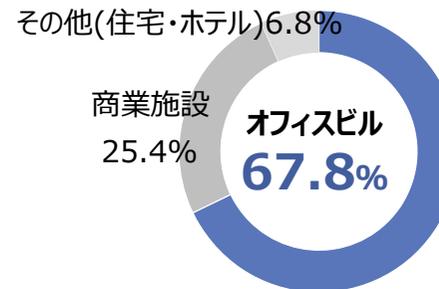
物件数：**15** 物件

資産規模：**3,281** 億円
(取得価格合計)

【地域別】



【用途別】



【取得価格別】



(目標ポートフォリオと実績)

用途	地域	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		
オフィスビル		60~70%	60.5%	10~20%	7.3%	70~90%	67.8%
商業施設・その他 (注3)		0~10%	16.2%	10~20%	15.9%	10~30%	32.2%
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。

■ 本投資法人の基本方針と特徴（2）

2 森トラストグループとの幅広い連携

森トラストグループによる投資口の保有（第30期末現在）

350,070口（26.5%）保有

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ3社との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

■ 取得実績

森トラストグループからの情報提供による取得 **34.5%**



ONビル



紀尾井町ビル



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

独自の外部取得
20.6%

森トラストグループが
関連する取得

79.4%

取得価格に基づく比率
(第30期末現在)

森トラストグループからの取得 **44.9%**



東京汐留ビルディング



大崎MTビル



新橋駅前MTRビル



イトーヨーカドー湘南台店

■ 最近の譲渡実績

森トラストグループへの譲渡 : 赤坂見附MTビル（2010年）、三田MTビル（2014年）

森トラストグループからの情報提供による譲渡 : 銀座MTRビル（2014年・2015年）、大阪丸紅ビル（2015年）、イトーヨーカドー新浦安店（2017年予定）

3 堅実な財務戦略

- 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
- 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）

貸借対照表

	(単位：千円)	
	第29期 (2016年9月30日)	第30期 (2017年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,490,324	14,206,209
信託現金及び信託預金	2,463,913	2,576,492
営業未収入金	88,549	79,397
未収入金	65,205	—
前払費用	71,161	33,816
繰延税金資産	13	13
その他	1,601	—
流動資産合計	16,180,769	16,895,929
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,132,606	27,347,031
構築物	59,790	56,803
機械及び装置	31,324	29,956
工具、器具及び備品	53,501	51,358
土地	146,060,266	146,060,266
信託建物	19,111,345	18,666,008
信託構築物	19,798	15,892
信託機械及び装置	719	692
信託工具、器具及び備品	28,424	26,997
信託土地	123,359,160	123,359,160
有形固定資産合計	316,856,937	315,614,167
無形固定資産		
ソフトウェア	114	95
その他	240	240
無形固定資産合計	354	335
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	9,349	2,130
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	22,951	15,732
固定資産合計	316,880,244	315,630,235
繰延資産		
投資法人債発行費	31,382	49,830
繰延資産合計	31,382	49,830
資産合計	333,092,395	332,575,995
負債の部		
流動負債		
営業未払金	233,975	218,194
短期借入金	5,500,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,000,000	38,000,000
未払金	169,999	102,262
未払費用	508,686	507,244
未払配当金	10,198	9,731
未払法人税等	847	852
未払消費税等	159,533	171,197
前受金	1,471,681	1,477,868
預り金	1,316	4,964
流動負債合計	40,056,239	50,492,316
固定負債		
投資法人債	8,000,000	9,000,077
長期借入金	114,500,000	102,500,000
預り敷金及び保証金	10,030,504	10,101,531
信託預り敷金及び保証金	849,815	831,828
繰延税金負債	301,177	285,650
固定負債合計	133,681,498	122,719,087
負債合計	173,737,737	173,211,403
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	768,588	652,218
任意積立金合計	768,588	652,218
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,596,029	4,722,333
剰余金合計	5,364,618	5,374,552
投資主資本合計	159,354,658	159,364,592
純資産合計	159,354,658	159,364,592
負債純資産合計	333,092,395	332,575,995

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	第29期 (自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)	第30期 (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	8,364,576	8,590,929
その他貸貸事業収入	294,344	278,455
営業収益合計	8,658,921	8,869,384
営業費用		
貸貸事業費用	3,191,562	3,195,970
資産運用報酬	322,288	324,579
資産保管手数料	14,994	15,243
一般事務委託手数料	49,628	49,762
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	43,189	41,373
営業費用合計	3,630,843	3,636,109
営業利益	5,028,078	5,233,274
営業外収益		
受取利息	250	220
未払分配金戻入	1,030	1,153
受取保険金	36	1,448
協賛金収入	—	1,000
その他	—	1,133
営業外収益合計	1,317	4,955
営業外費用		
支払利息	524,833	504,325
投資法人債利息	16,703	16,474
投資法人債発行費償却	9,887	9,737
営業外費用合計	551,423	530,538
経常利益	4,477,971	4,707,691
特別利益		
災害に伴う受取保険金	65,205	—
特別利益合計	65,205	—
税引前当期純利益	4,543,177	4,707,691
法人税、住民税及び事業税	885	885
法人税等調整額	▲53,736	▲15,527
法人税等合計	▲52,851	▲14,642
当期純利益	4,596,029	4,722,333
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,596,029	4,722,333

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	第29期 (自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)	第30期 (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	7,920,366	8,147,683
共益費	320,601	319,637
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	294,344	278,455
不動産賃貸事業収益合計	8,658,921	8,869,384
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	443,579	428,580
水道光熱費	220,121	212,647
公租公課	922,659	920,669
損害保険料	20,614	20,539
修繕費	157,931	193,425
減価償却費	1,402,477	1,394,351
その他費用	24,179	25,756
不動産賃貸事業費用合計	3,191,562	3,195,970
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,467,358	5,673,414

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	第29期	第30期
	(自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)	(自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)
I. 当期末処分利益	4,596,029,352	4,722,333,845
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	116,370,648	33,626,155
III. 分配金の額	4,712,400,000	4,755,960,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,570)	(3,603)
IV. 次期繰越利益	0	0

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	第29期	第30期
	(自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)	(自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,543,177	4,707,691
減価償却費	1,402,477	1,394,351
投資法人債発行費償却	9,887	9,737
受取利息	▲250	▲220
支払利息	541,536	520,800
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲14,228	9,152
営業未払金の増減額 (▲は減少)	31,308	▲15,781
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲9,541	11,664
前受金の増減額 (▲は減少)	78,937	6,186
その他	▲143,038	115,426
小計	6,440,267	6,759,009
利息の受取額	250	220
利息の支払額	▲555,667	▲522,653
法人税等の支払額	▲625	▲880
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,884,224	6,235,695
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲151,257	▲67,110
信託有形固定資産の取得による支出	▲141,651	▲152,188
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲91,521	▲46,171
預り敷金及び保証金の受入による収入	545,501	117,198
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲43,513	▲32,758
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	36,817	14,771
投資活動によるキャッシュ・フロー	154,374	▲166,258
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 (▲は減少)	—	500,000
長期借入れによる収入	12,000,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	▲13,000,000	▲7,500,000
投資法人債の発行による収入	—	5,000,080
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	—	▲28,185
分配金の支払額	▲4,645,880	▲4,712,867
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲5,645,880	▲5,240,973
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	392,719	828,463
現金及び現金同等物の期首残高	15,561,518	15,954,238
現金及び現金同等物の期末残高	15,954,238	16,782,701

財務指標の推移（直近5期）

（単位：百万円）

	第26期 (2015/3期)	第27期 (2015/9期)	第28期 (2016/3期)	第29期 (2016/9期)	第30期 (2017/3期)	算定式
営業収益	13,156	12,975	8,558	8,658	8,869	
うち不動産等売却益	3,517	3,865	－	－	－	
営業費用	6,748	5,717	3,586	3,630	3,636	
うち不動産等売却損	2,605	1,620	－	－	－	
営業利益	6,407	7,258	4,971	5,028	5,233	
経常利益	5,750	6,643	4,385	4,477	4,707	
当期純利益	5,566	6,428	4,477	4,596	4,722	
分配金総額	5,175	5,979	4,646	4,712	4,755	
期末総資産額	344,694	339,402	333,771	333,092	332,575	
期末有利子負債額	171,000	165,000	161,000	160,000	159,500	
期末純資産額	159,654	160,907	159,405	159,354	159,364	
含み損益	1,823	12,974	20,336	19,493	22,195	
NAV	161,478	173,881	179,741	178,847	181,560	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,993	5,535	5,406	5,467	5,673	
減価償却費	1,603	1,550	1,429	1,402	1,394	
賃貸NOI	7,597	7,086	6,836	6,869	7,067	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,258	5,734	5,907	5,998	6,116	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	271	289	315	235	151	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	7,325	6,796	6,521	6,633	6,916	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA（期末総資産経常利益率）	3.3%	3.9%	2.6%	2.7%	2.8%	ROA = (経常利益 ÷ 期末総資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
ROE（期末自己資本利益率）	7.0%	8.0%	5.6%	5.8%	5.9%	ROE = (当期純利益 ÷ 期末純資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
LTV（期末総資産有利子負債比率）	49.6%	48.6%	48.2%	48.0%	48.0%	LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
1口当たり分配金	3,921円	4,530円	3,520円	3,570円	3,603円	
1口当たり純資産額	120,950円	121,899円	120,761円	120,723円	120,730円	
1口当たりNAV	122,331円	131,728円	136,167円	135,490円	137,545円	
1口当たりFFO	4,741円	4,344円	4,475円	4,544円	4,633円	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支（1）

	オフィスビル											
	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		天神プライム	
所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都品川区		大阪市中央区		福岡市中央区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月		2008年10月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2005年3月他		2015年4月		2012年7月	
取得価格	110,000百万円		39,900百万円		34,300百万円		14,386百万円		10,170百万円		6,940百万円	
期末簿価（第30期）	104,333百万円		39,592百万円		34,112百万円		13,379百万円		10,235百万円		6,749百万円	
期末算定額（第30期）	125,000百万円		29,900百万円		35,600百万円		12,700百万円		10,200百万円		8,640百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		26,980.68㎡(注3)		15,129.16㎡		7,722.04㎡	
PML値（注4）	6.0%		8.0%		11.3%		11.5%		2.1%		6.4%	
賃貸事業収支（千円）	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000	(注5)－	(注5)－	715,840	921,610	310,332	307,492	286,245	292,623	269,897	270,128
家賃	2,795,000	2,795,000	－	－	615,745	819,542	309,265	306,513	221,078	233,762	231,455	233,216
共益費	－	－	－	－	11,017	10,968	－	－	24,712	23,797	20,560	20,560
土地賃貸収益	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他賃貸事業収入	－	－	－	－	89,078	91,099	1,067	979	40,453	35,063	17,881	16,351
不動産賃貸事業費用	895,226	895,210	(注5)－	(注5)－	615,974	606,038	102,223	104,814	155,329	158,405	85,104	85,131
公租公課	382,914	382,911	－	－	86,789	86,789	36,325	36,316	37,618	37,617	22,495	22,495
固定資産税	382,914	382,911	－	－	85,464	85,464	36,325	36,316	37,618	37,617	22,495	22,495
その他公租公課	－	－	－	－	1,325	1,325	－	－	－	－	－	－
諸経費	3,285	3,231	－	－	328,434	326,705	8,702	11,688	66,653	68,965	34,113	34,138
管理業務費	－	－	－	－	253,112	241,475	－	－	29,930	27,716	8,308	8,641
水道光熱費	－	－	－	－	57,730	64,905	－	－	26,950	24,174	14,477	13,121
損害保険料	3,248	3,231	－	－	1,214	1,208	678	675	474	472	177	176
信託報酬	－	－	－	－	800	800	－	－	500	500	750	750
その他費用	36	－	－	－	15,577	18,317	8,024	11,012	8,797	16,101	10,401	11,449
減価償却費	509,026	509,067	－	－	200,750	192,543	57,195	56,810	51,058	51,822	28,495	28,497
不動産賃貸事業損益	1,899,773	1,899,789	548,366	535,475	99,866	315,571	208,108	202,677	130,915	134,218	184,792	184,997
減価償却費控除前利益（NOI）	2,408,800	2,408,856	635,276	622,066	300,616	508,115	265,304	259,488	181,973	186,040	213,287	213,494
NOI利回り（第30期）(注6)	4.4%		3.1%		3.0%		3.6%		3.7%		6.2%	

(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4) 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。以下同じです。

(注5) 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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。(注6) NOI利回りは第30期NOIをもとに年換算して算出しています。以下同じです。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支（2）

オフィスビル	商業施設				
新横浜TECHビル	渋谷フラッグ	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
					

所在地	横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		千葉県浦安市		神奈川県藤沢市		相模原市緑区	
建築時期	A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2000年9月		2002年11月		2005年8月	
取得時期	2003年11月		2013年4月		2007年4月		2004年7月		2003年3月		2012年10月	
取得価格	6,900百万円		32,040百万円		18,000百万円		12,150百万円		11,600百万円		7,460百万円	
期末簿価（第30期）	6,564百万円		32,634百万円		17,433百万円		11,245百万円		9,933百万円		7,456百万円	
期末算定額（第30期）	5,020百万円		38,100百万円		20,900百万円		8,940百万円		12,400百万円		8,320百万円	
延床面積	25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		57,621.38㎡		53,393.66㎡		40,283.77㎡	
PML値	8.7%		11.9%		12.2%		18.9%		14.0%		13.5%	
賃貸事業収支（千円）	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
不動産賃貸事業収益	387,519	393,196	(注7)－	(注7)－	459,000	459,000	378,165	378,165	395,068	395,050	(注7)－	(注7)－
家賃	242,079	255,966	－	－	459,000	459,000	378,165	378,165	395,000	395,000	－	－
共益費	81,768	81,768	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
土地賃貸収益	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他賃貸事業収入	63,671	55,460	－	－	－	－	－	－	68	49	－	－
不動産賃貸事業費用	221,240	246,080	(注7)－	(注7)－	53,927	53,922	133,847	104,616	147,214	138,753	(注7)－	(注7)－
公租公課	29,506	29,502	－	－	30,601	30,598	43,266	43,264	39,634	39,628	－	－
固定資産税	29,506	29,502	－	－	30,601	30,598	43,266	43,264	39,634	39,628	－	－
その他公租公課	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
諸経費	141,920	166,579	－	－	1,379	1,378	39,478	9,466	22,702	14,042	－	－
管理業務費	69,319	66,384	－	－	1,200	1,200	1,620	1,620	1,620	1,620	－	－
水道光熱費	54,329	44,513	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
損害保険料	687	684	－	－	179	178	3,121	3,118	852	849	－	－
信託報酬	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他費用	17,584	54,996	－	－	－	－	34,736	4,727	20,230	11,572	－	－
減価償却費	49,813	49,999	－	－	21,945	21,945	51,103	51,886	84,877	85,083	－	－
不動産賃貸事業損益	166,279	147,115	667,000	662,596	405,072	405,077	244,317	273,548	247,853	256,296	184,304	187,268
減価償却費控除前利益（NOI）	216,092	197,114	690,440	686,105	427,018	427,023	295,420	325,434	332,730	341,379	225,738	226,475
NOI利回り（第30期）	5.7%		4.3%		4.7%		5.4%		5.9%		6.1%	

(注7) 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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支（3）

商業施設	ホテル	住宅	
フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ	
			合計

所在地	千葉県稲毛区		神戸市中央区		東京都渋谷区		-	
建築時期	-		1989年3月 (1995年3月増築)		1988年6月		-	
取得時期	2002年3月		2006年9月		2004年12月		-	
取得価格	2,100百万円		19,000百万円		3,200百万円		328,146百万円	
期末簿価（第30期）	2,193百万円		16,551百万円		3,198百万円		315,614百万円	
期末算定額（第30期）	2,650百万円		16,200百万円		3,240百万円		337,810百万円	
延床面積	(39,556.71㎡) (注8)		72,246.86㎡		5,246.78㎡		-	
PML値	-		17.8%		14.9%		5.2% (注9)	
賃貸事業収支（千円）	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	628,697	628,441	93,213	95,428	8,658,921	8,869,384
家賃	-	-	628,697	628,441	83,258	85,490	7,920,366	8,147,683
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	320,601	319,637
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	911	895	294,344	278,455
不動産賃貸事業費用	8,270	8,269	318,688	333,344	37,854	37,084	3,191,562	3,195,970
公租公課	7,270	7,269	88,446	88,445	6,896	6,892	922,659	920,669
固定資産税	7,270	7,269	88,446	88,445	6,896	6,892	919,382	919,341
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	3,276	1,328
諸経費	1,000	1,000	45,447	59,158	19,323	18,543	866,425	880,949
管理業務費	-	-	-	-	8,982	10,064	443,579	428,580
水道光熱費	-	-	-	-	3,047	2,876	220,121	212,647
損害保険料	-	-	8,278	8,250	137	137	20,614	20,539
信託報酬	1,000	1,000	2,000	2,000	-	-	6,700	6,700
その他費用	-	-	35,169	48,907	7,155	5,465	175,410	212,482
減価償却費	-	-	184,794	185,740	11,634	11,648	1,402,477	1,394,351
不動産賃貸事業損益	115,338	115,339	310,009	295,097	55,359	58,344	5,467,358	5,673,414
減価償却費控除前利益（NOI）	115,338	115,339	494,803	480,837	66,993	69,993	6,869,836	7,067,765
NOI利回り（第30期）	11.0%		5.1%		4.4%		4.3%	

(注8) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。

(注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

有利子負債一覧（第30期末現在）

短期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
みずほ銀行	2,000	変動	2016年4月12日	2017年4月12日
三菱UFJ信託銀行	3,500			
りそな銀行	500	0.16%	2016年10月18日	2017年10月18日
計	6,000			

長期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
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
東京海上日動火災保険	500	0.17%	2016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	0.33%	2017年1月31日	2020年1月31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
八十二銀行	1,000	0.34%	2017年2月28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
りそな銀行	1,000	0.28%	2016年4月22日	2021年4月22日
りそな銀行	500	0.28%	2016年5月31日	2021年5月31日
みずほ銀行	1,000	0.34%	2016年8月31日	2021年8月31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
福岡銀行	2,000	0.47%	2017年1月31日	2022年1月31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
第一生命保険	500	0.45%	2017年2月28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	2,000	0.40%	2016年8月31日	2022年8月31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
みずほ銀行	3,500	0.47%	2016年4月12日	2023年4月12日
福岡銀行	1,000	0.43%	2016年4月22日	2023年4月21日
みずほ銀行	1,500	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000	0.46%	2016年10月18日	2023年10月18日
日本政策投資銀行	1,500	0.64%	2017年2月28日	2024年2月29日
あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
計	140,500			

固定

投資法人債

(単位：百万円)

銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
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8回無担保投資法人債	4,000	0.00%	2017年2月23日	2020年2月21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
第9回無担保投資法人債	1,000	1.08%	2017年2月23日	2037年2月23日
計	13,000			

(注1) 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。

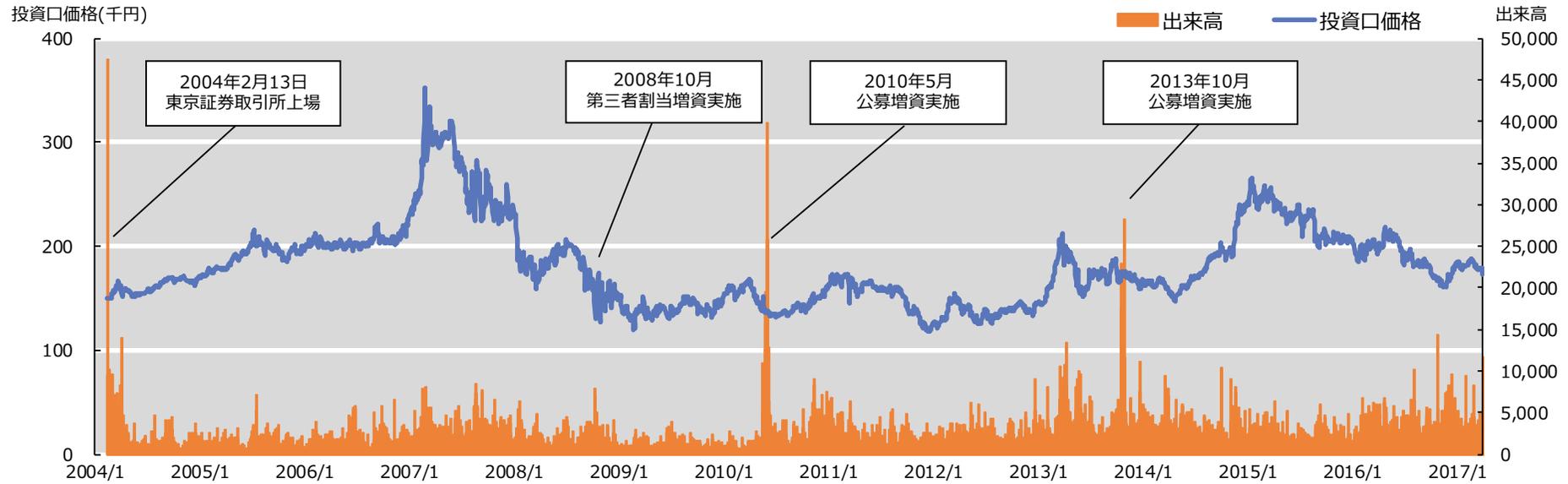
(注2) 第8回無担保投資法人債の利率は0.001%です。なお、オーバーパー（額面金額を上回る価格）で発行されたため、応募者利回りは0.0003%です。

期末有利子負債残高合計： 159,500百万円

第30期中に借入、発行を行ったもの

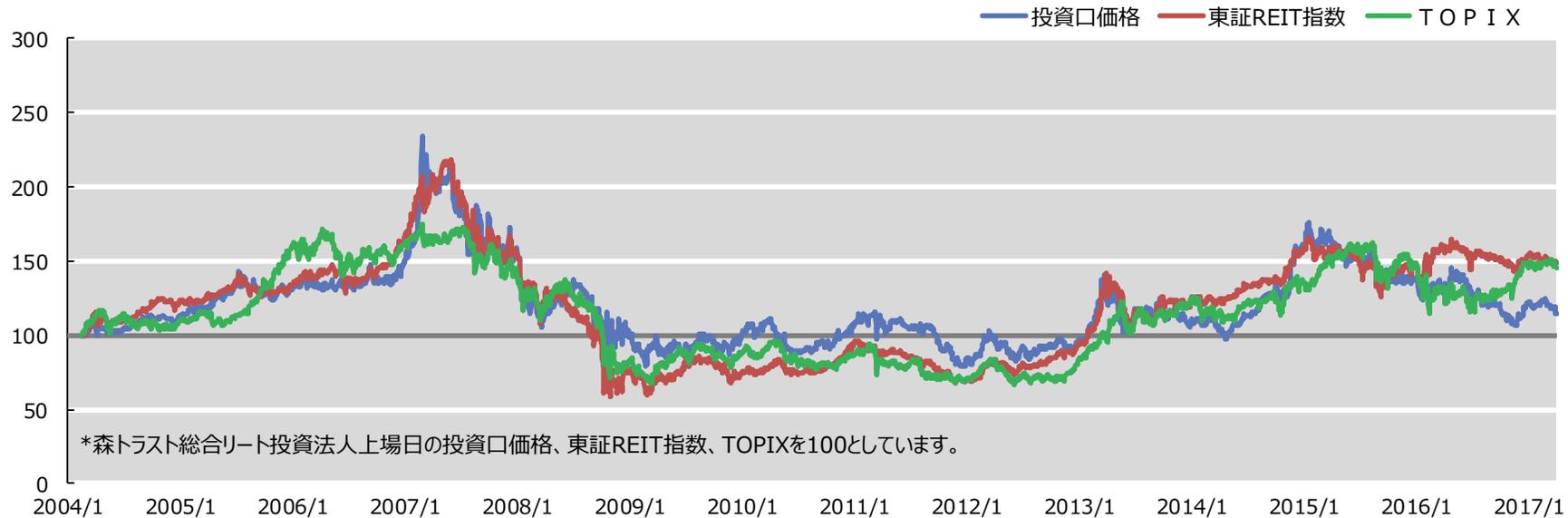
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2017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～2017年3月31日

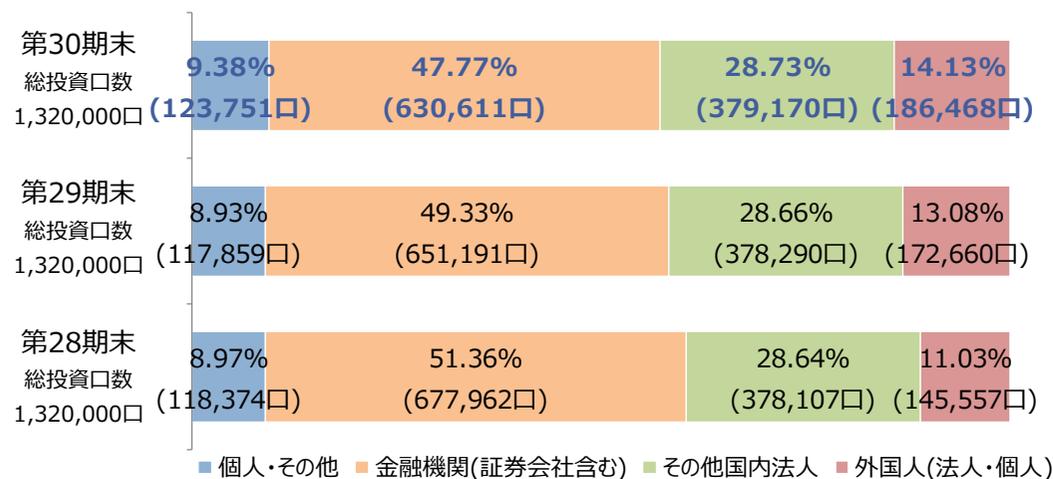


投資主の状況（第30期末現在）

■ 上位10投資主一覧（発行済投資口の総口数：1,320,000口）

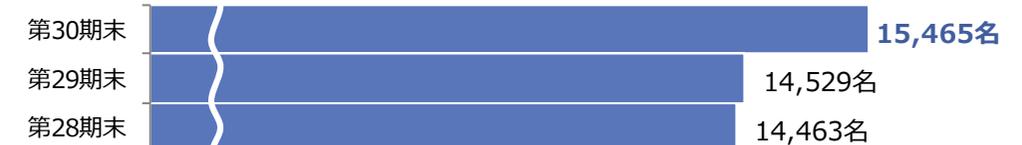
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	247,881口	18.78%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	99,663口	7.55%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	90,374口	6.85%
野村信託銀行株式会社（投信口）	42,069口	3.19%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	14,638口	1.11%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	14,625口	1.11%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,787口	0.97%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	11,782口	0.89%
株式会社八十二銀行	10,285口	0.78%
上位10投資主合計	894,174口	67.74%

■ 所有者別投資口数比率の推移

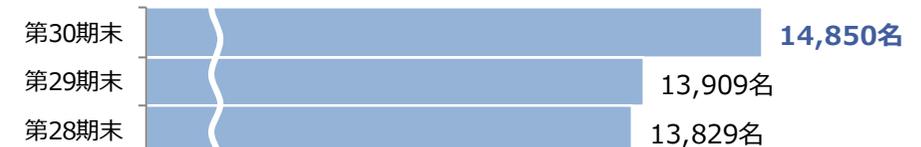


■ 所有者別投資主数の推移

■ 総投資主数



■ 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)



ESGに関する取組み

■ サステナビリティ方針の制定

本投資法人の資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ(持続可能性)向上への取組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、サステナビリティ方針を制定しました。

(1) 省エネルギーと温室効果ガス(GHG) 排出削減の推進

資産運用業務を通じて、運用不動産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組みに努めます。

(2) 循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R「リデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再利用)」など、限りある資源の有効活用の取組みを推進し、持続可能な循環型社会実現への貢献に努めます。

(3) 社内体制整備とコンプライアンス

本方針に基づく取組みを効果的に推進するための社内体制を整備するとともに、環境・社会関連を含む法規等の遵守を徹底します。また、従業員に対し環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する教育・啓発活動を継続的に実施することで、従業員の意識・パフォーマンスの向上を図り、サステナビリティへの取組みを推進します。

(4) 社外関係者との協働

運用不動産のテナント/入居者、プロパティ・マネジメント会社等の取引先や地域コミュニティといった社外の関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことにより、建物の環境負荷の低減、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展に貢献できるように努めます。

(5) 情報開示

投資主、テナント、取引先等との良好な関係構築のため、本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について、広く開示することに努めます。

■ 地域コミュニティへの貢献

(コミュニティサイクルの設置)



(紀尾井町ビル)

(資産運用会社従業員による地域清掃活動への参加)



(渋谷駅周辺)



(渋谷フラッグ周辺)

□ 資産運用会社に対する運用報酬について

(第30期末現在)

	規約	報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

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

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

■ 森トラストグループについて

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
会長	森 章（もり あきら）
社長	伊達 美和子（だて みわこ）
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

（業績等）

連結業績	営業収益 1,630億円 経常利益351億円（2016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23社、持分法適用関連会社2社）
賃貸運営施設	賃貸ビル122棟、ホテル・リゾート施設21ヶ所（2017年3月31日現在）
取扱面積	約157万㎡ （賃貸ビル約136万㎡、ホテル客室約3,400室）（2017年3月31日現在）
代表的な賃貸 運営施設	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 コンラッド東京、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、東京マリオットホテル、 軽井沢マリオットホテル、シェラトン沖縄サンマリーナリゾート、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション、 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション、ラフォーレ蔵王リゾート&スパ、 リゾートホテル ラフォーレ那須、ラフォーレ倶楽部 箱根強羅 湯の楼、 ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭、総合リゾートホテル ラフォーレ修善寺、 リゾートホテル ラフォーレ山中湖、ラフォーレ倶楽部 ホテル白馬八方、 総合リゾートホテル ラフォーレ琵琶湖、リゾートホテル ラフォーレ南紀白浜、万平ホテル、 シャングリラ ホテル 東京（リース）、ラフォーレ&松尾ゴルフ倶楽部

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

■ 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。

■ 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 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