



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

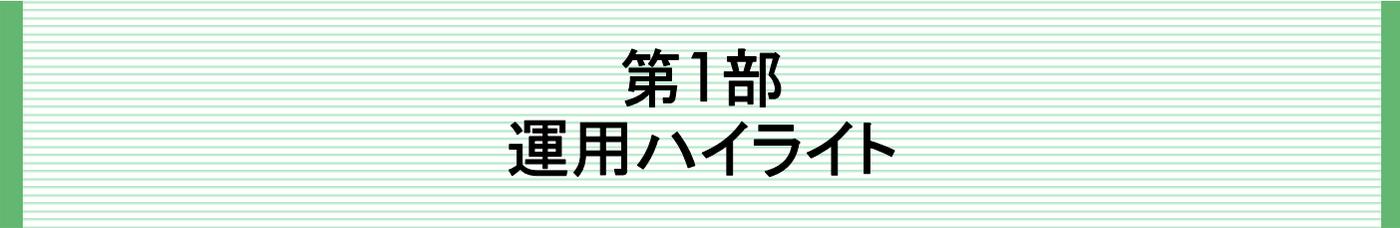


第16期決算説明資料  
(2010年3月期)

# 目次

第1部	運用ハイライト .....	2
第2部	第16期(2010年3月期)決算概要 .....	4
第3部	第17期(2010年9月期)トピックス .....	9
第4部	基本方針・運用状況 .....	14
第5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  
運用ハイライト

運用ハイライト

第16期決算ハイライト

銀座MTRビル改修工事の影響により減収減益になるも一口当たり分配金は20,000円を維持

第16期実績

20,006円  
(前期比▲2,666円 予想比+1,006円)

◆銀座MTRビルの状況

改修工事の実施(2009年11月~2010年2月)

新規テナントへの引渡し(2010年2月)→期末稼働率64.0%

空室5フロアのうち新規テナント3フロアの入居決定(2010年6月1日賃貸借契約開始)

第17期運用トピックス

資産入替の実施(2010年4月13日)

ポートフォリオ最大物件の取得  
資産入替によるポートフォリオの質的な向上

東京汐留ビルディング取得 1,100億円

赤坂見附MTビル譲渡 269億円

取得に伴う借入の実施(2010年4月13日)

第17期分配金への影響を考慮し、  
物件取得を全額借入金にて、先行して実施

借入金880億円増加→有利子負債残高1,808億円

第16期末LTV 44.3%→資産入替後LTV(注) 約61%

LTV上限値の目安である50%を超過

新投資口発行(2010年5月13日発行決議)

増資の手取金等により取得に伴う  
借入金の一部400億円の返済に充当

新投資口発行 60,000口  
発行済投資口数 182,000口→242,000口  
発行価額の総額 約390億円

借入金返済後LTV(注) 約47%へ低下

(注) LTV算定の基となる総資産額は、第16期末総資産額に算出時点の借入金残高等を勘案して算出しています。

第17期・第18期予想分配金

増資による発行済投資口数の増加  
(約33%増)にもかかわらず、  
増資前の分配金水準を概ね維持する見込み

第17期予想 19,600円

第18期予想 20,100円

**第2部**  
**第16期(2010年3月期)決算概要**

## 第16期決算の概況

(単位:百万円)

	第16期 実績	第15期 実績	増減 (対前期比)		第16期 当初予想(注)
営業収益	6,736	7,105	▲ 369	▲5.2%	6,710
営業利益	4,304	4,742	▲ 438	▲9.2%	4,143
経常利益	3,642	4,127	▲ 485	▲11.8%	3,458
当期純利益	3,641	4,126	▲ 485	▲11.8%	3,457
一口当たり分配金(円)	20,006	22,672	▲ 2,666	▲11.8%	19,000
発行済投資口数(口)	182,000	182,000	-	-	182,000

(注) 2009年11月13日公表

(前期比における主な要因)

銀座MTRビルの改修工事実施に伴う未稼働期間の発生による影響

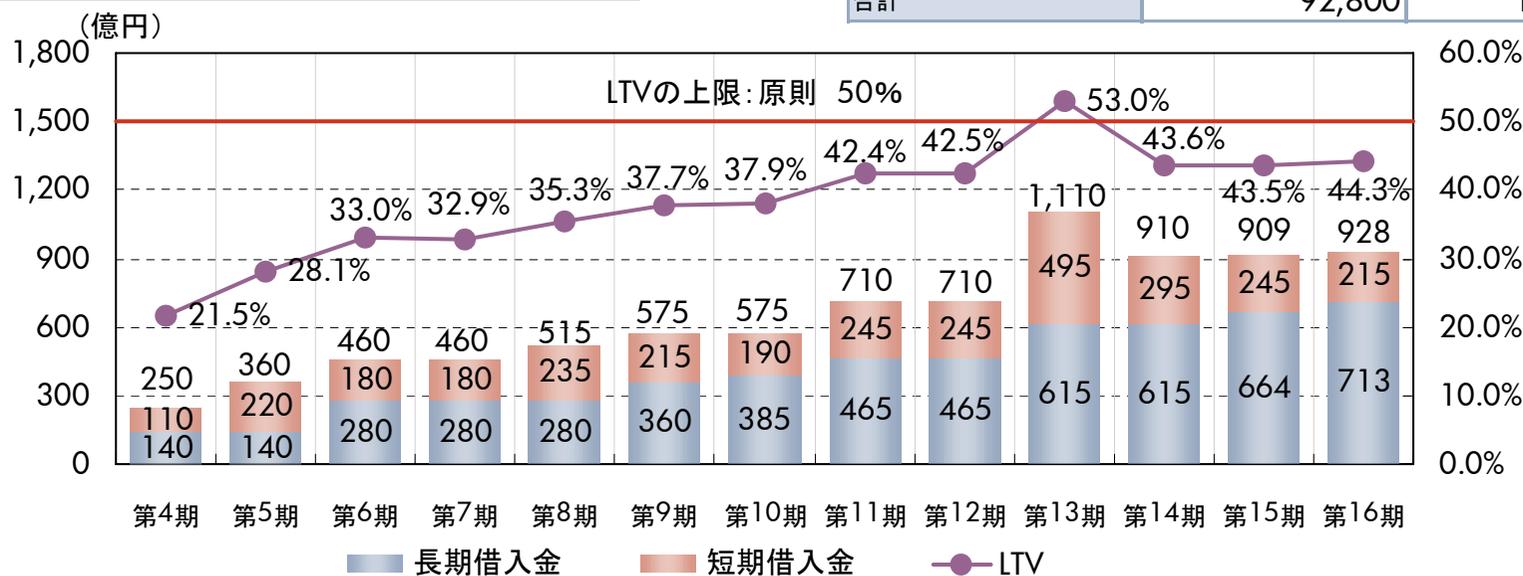
# 第16期トピックス①: 有利子負債の状況

## 有利子負債の状況

	第16期末現在
有利子負債残高(百万円)	92,800
短期借入金	21,500
長期借入金(1年内返済予定含む)	71,300
LTV(期末総資産有利子負債比率)	44.3%
長期借入比率(1年内返済予定含む)	76.8%
固定金利借入比率	76.8%
期中平均借入利率	1.48%
短期借入金	1.26%
長期借入金	1.56%

## 金融機関別借入金残高(第16期末現在)

借入先	借入金残高(百万円)	構成比(%)
日本政策投資銀行	22,300	24.0%
みずほコーポレート銀行	15,500	16.7%
住友信託銀行	14,500	15.6%
三菱UFJ信託銀行	13,000	14.0%
三井住友銀行	7,500	8.1%
三菱東京UFJ銀行	6,500	7.0%
新生銀行	5,000	5.4%
第一生命保険	2,500	2.7%
あおぞら銀行	2,000	2.2%
オリックス信託銀行	2,000	2.2%
日本生命保険	1,000	1.1%
八十二銀行	1,000	1.1%
合計	92,800	100.0%



# 第16期トピックス②: 主要な投資主の状況

## 上位10投資主一覧

### 第15期

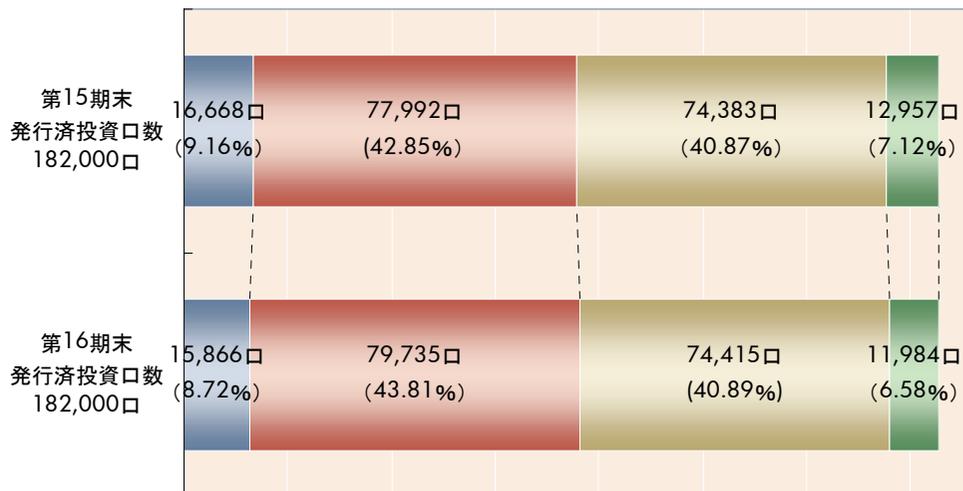
投資主名	所有投資口数	所有投資口数 /発行済投資口数
森トラスト株式会社	70,000口	38.46%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,666口	8.06%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,423口	6.83%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,819口	5.40%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,536口	4.14%
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,254口	2.34%
株式会社北洋銀行	3,831口	2.10%
株式会社関西アーバン銀行	2,500口	1.37%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	2,397口	1.32%
株式会社池田銀行	2,200口	1.21%
合計	129,626口	71.22%

### 第16期

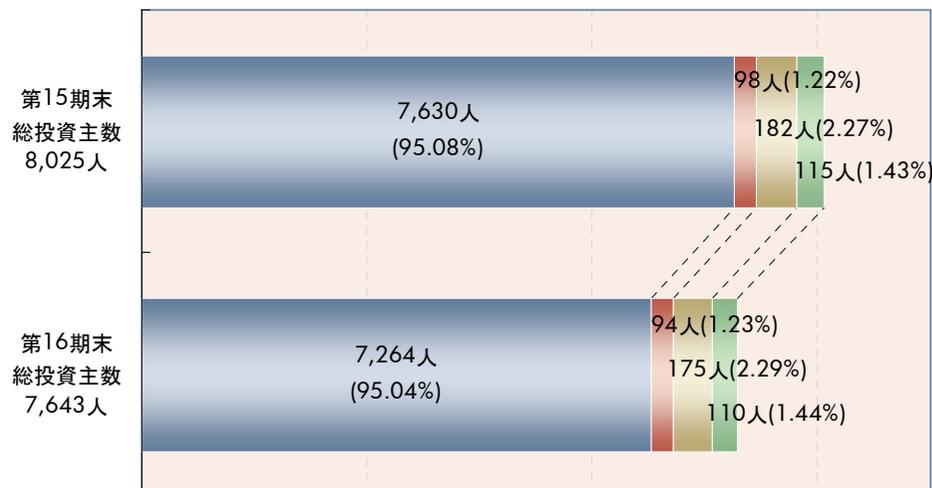
投資主名	所有投資口数	所有投資口数 /発行済投資口数
森トラスト株式会社	70,000口	38.46%
NCT信託銀行株式会社(投信口)	14,335口	7.88%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,830口	7.60%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,888口	5.98%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,598口	3.63%
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,520口	3.03%
株式会社北洋銀行	3,831口	2.10%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	3,532口	1.94%
アメリカン・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

## 投資主構成

■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他の法人 ■ 外国法人・個人



■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他の法人 ■ 外国法人・個人



# 第16期トピックス③: 財務指標

## 第16期決算概要

		単位	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
期末総資産額	①	百万円	167,186	209,400	208,922	208,884	209,634
期末有利子負債額	②	百万円	71,000	111,000	91,000	90,925	92,800
期末純資産額	③	百万円	82,817	83,260	101,779	101,726	101,241
不動産賃貸事業損益	④	百万円	3,532	4,067	4,842	5,099	4,618
不動産売却益	⑤	百万円	-	-	-	-	-
減価償却費	⑥	百万円	758	800	872	863	806
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	4,290	4,868	5,714	5,962	5,424
資本的支出	⑧	百万円	528	59	232	84	1,284
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	3,761	4,808	5,482	5,878	4,140
経常利益	⑩	百万円	2,818	3,261	3,832	4,127	3,642
当期純利益	⑪	百万円	2,817	3,260	4,179	4,126	3,641
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	3,575	4,061	5,051	4,990	4,447
分配総額	⑬	百万円	2,817	3,260	4,179	4,126	3,641
発行済投資口数	⑭	口	160,000	160,000	182,000	182,000	182,000
一口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	517,608	520,377	559,226	558,936	556,270
一口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	17,608	20,377	22,962	22,672	20,006
一口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	22,347	25,381	27,754	27,418	24,436
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.4%	3.1%	3.7%	4.0%	3.5%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		6.8%	7.8%	8.2%	8.1%	7.2%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		42.5%	53.0%	43.6%	43.5%	44.3%

第3部  
第17期(2010年9月期)トピックス

# 第17期トピックス① 資産入替によるポートフォリオの質的向上

2010年4月13日付でポートフォリオ最大物件となる東京汐留ビルディングの取得及び赤坂見附MTビルの譲渡を行い、ポートフォリオの質的向上を図りました。

## 東京汐留ビルディング取得



## 赤坂見附MTビル譲渡



概要			
森トラスト株式会社	取得先	譲渡先	森トラスト株式会社
110,000百万円	取得価格	譲渡価格	26,900百万円
		譲渡益	約170百万円(注1)
111,500百万円	鑑定評価額(注2)		23,300百万円
2010年4月13日	取得日	譲渡日	2010年4月13日
2005年1月	竣工年月		1975年2月
5年	築年数		35年
東京都心部	地域区分		東京都心部
オフィスビル(注3)	用途区分		オフィスビル

(注1)譲渡益は、2010年5月13日現在における見込額です。

(注2)2010年3月31日時点

(注3)オフィスの他にホテル・店舗を含む複合ビルです。

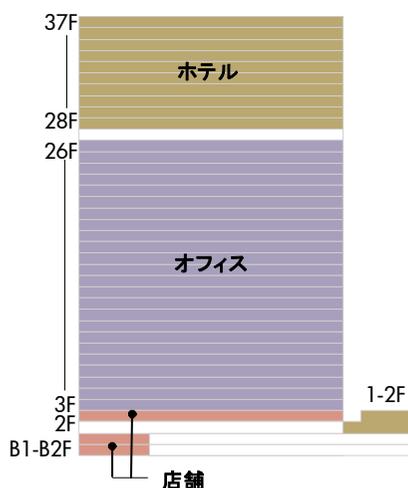
## 資産入替の意義

- ◆市場競争力の高い大型物件の取得と資産規模の拡大  
資産入替後の資産規模(取得価格合計)2,829億円
- ◆ポートフォリオの平均築年数の改善  
資産入替前 約22年→ 資産入替後 約14年
- ◆長期にわたる安定収益の確保  
東京汐留ビルディング: 長期賃料固定による賃貸借契約  
(オフィス・店舗部分) 10年間のマスターリース契約  
(ホテル部分) 約25年間のマスターリース契約

## 第17期トピックス② 東京汐留ビルディングの概要



- ◆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



ポートフォリオの約38.9%を占める大型物件

森トラストとの賃料固定型のマスターリース契約

- ◆賃貸借期間  
(オフィス・店舗部分) 10年間(2010年4月13日～2020年4月12日)  
(ホテル部分) 約25年間(2010年4月13日～2035年12月31日)
- ◆月額賃料  
(オフィス・店舗部分) 435百万円  
(ホテル部分) 30百万円(2010年4月13日～2020年4月12日)  
35百万円(2020年4月13日～2035年12月31日)
- ◆総賃貸可能面積 : 95,697.03㎡
- ◆総賃貸面積 : 95,697.03㎡
- ◆稼働率 : 100%

テナント退去リスク・賃料下落リスク等を  
可能な限り回避した上で、  
長期にわたる安定収益を確保

### 物件概要

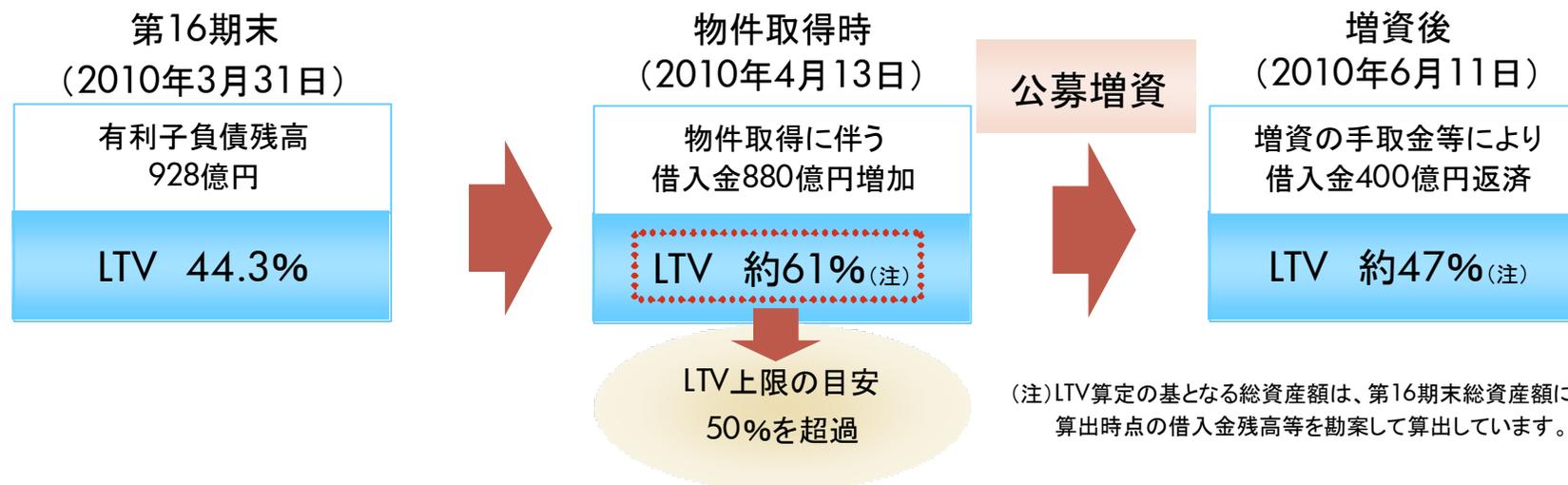
所在地(住居表示)	東京都港区東新橋一丁目9番1号	
用途	オフィス・ホテル・商業施設	
面積	土地	17,847㎡(保留地譲受権の他の準共有者の準共有持分を含みます。)(注1)
	建物	191,394.06㎡(注2)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造陸屋根 地下4階付37階建	
取得価格	1,100億円	
鑑定評価額	1,115億円(価格時点:2010年3月31日)	
取得日	2010年4月13日	
売主	森トラスト株式会社	

(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面積であり、他の準共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。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。

## 第17期トピックス③ 物件取得に伴うファイナンスの概要

## LTVの推移



## 新投資口発行の概要

- 発行投資口数 : 60,000口 (発行後発行済投資口数242,000口)
- 発行価格 : 一口当たり670,800円
- 発行価額 : 一口当たり650,160円
- 発行価額の総額: 39,009百万円
- 発行決議日 : 2010年5月13日
- 価格決定日 : 2010年5月24日
- 払込期日 : 2010年5月31日
- 資金用途 : 物件取得に伴う借入金の一部(400億円)の返済に充当

# 第17期・第18期業績予想

## 第17期業績予想

### ●第17期予想分配金: 19,600円

主な増益要因: 「東京汐留ビルディング」の取得に伴う利益増加  
 「銀座MTRビル」の改修工事終了に伴う入居テナントの通期稼働  
 「赤坂見附MTビル」の譲渡益(約170百万円)発生

主な減益要因: 「赤坂見附MTビル」の譲渡に伴う利益減少  
 物件取得に伴う借入金の増加  
 新投資口発行費用

	第17期予想	第16期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	9,002	6,736	2,265	33.6%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,832	6,736	2,095	31.1%
賃貸事業収入	8,535	6,447	2,087	
その他賃貸事業収入	296	288	8	
不動産売却益	170	-	170	-
営業費用 (c)	3,023	2,431	591	24.3%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,595	2,117	477	22.6%
賃貸事業費用	2,595	2,117	477	
公租公課	579	591	▲12	
諸経費	669	720	▲51	
減価償却費 (e)	1,347	806	541	
販売費及び一般管理費	427	314	113	36.1%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	6,236	4,618	1,618	35.0%
減価償却費控除前利益(NOI) (e)+(f)	7,583	5,424	2,159	39.8%
営業利益 (a)-(c)	5,978	4,304	1,674	38.9%
営業外収益	3	5	▲2	▲38.9%
営業外費用	1,238	667	570	85.4%
支払利息	1,118	667	450	
投資口交付費	120	-	120	
経常利益	4,744	3,642	1,102	30.3%
税引前当期純利益	4,744	3,642	1,102	30.3%
当期純利益	4,743	3,641	1,102	30.3%

	第16期実績	第17期予想	第18期予想
	(2009/10/1~2010/3/31)	(2010/4/1~2010/9/30)	(2010/10/1~2011/3/31)
営業収益(百万円)	6,736	9,002	8,940
営業利益(百万円)	4,304	5,978	5,916
経常利益(百万円)	3,642	4,744	4,865
当期純利益(百万円)	3,641	4,743	4,864
一口当たり分配金(円)	20,006	19,600	20,100
発行済投資口数(口)	182,000	242,000	242,000

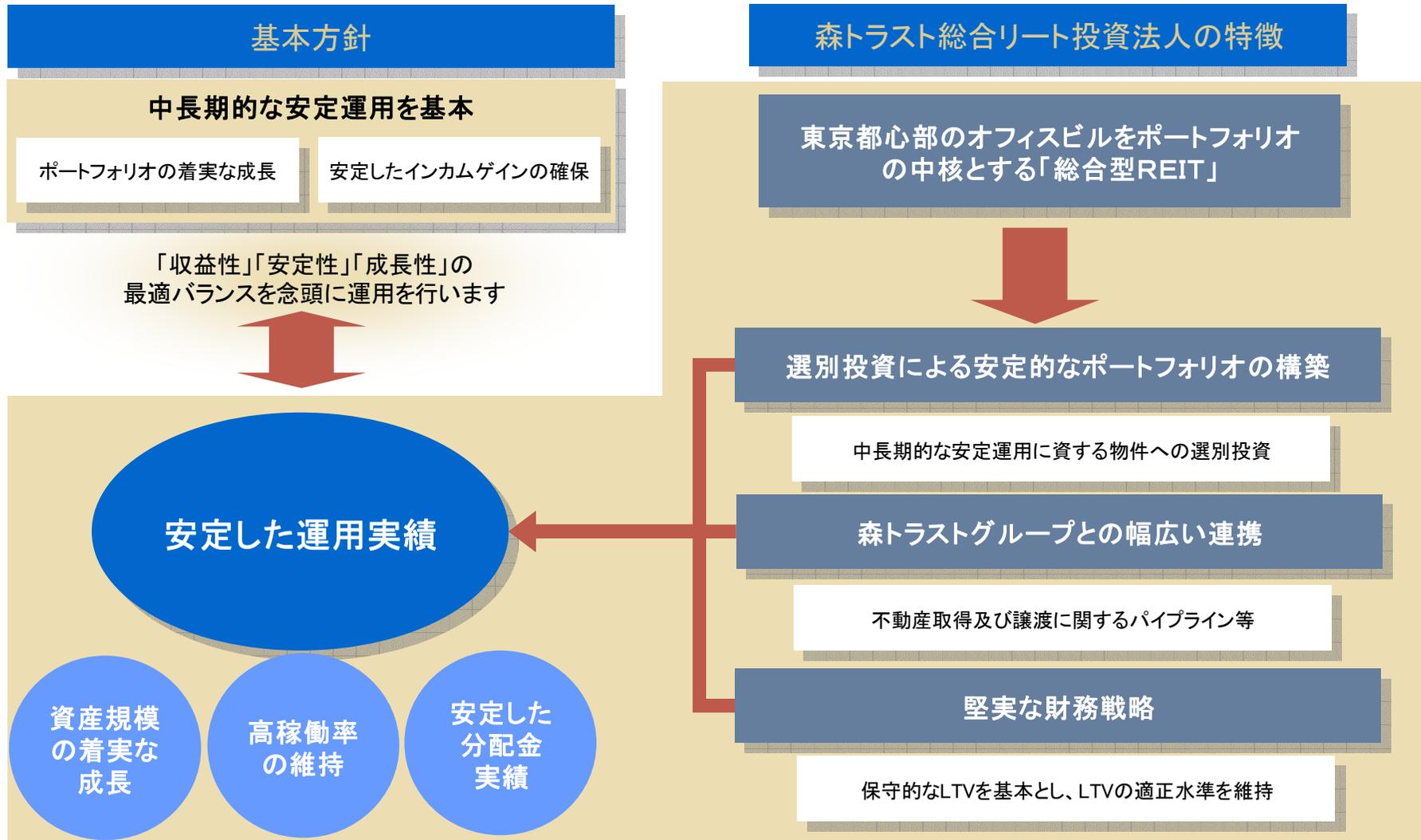
## 前提条件

- 運用資産は、2010年3月31日現在保有している物件に2010年4月13日に取得した「東京汐留ビルディング」を加え、同日に譲渡した「赤坂見附MTビル」を除いた合計13物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2010年3月31日現在の182,000口に、2010年5月13日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数60,000口を加えた242,000口を前提としています。
- 第17期の営業収益は、「赤坂見附MTビル」の譲渡益約170百万円を見込んでいます。
- その他の前提条件につきましては、2010年5月13日公表の決算短信に記載している「運用状況の見通し」をご覧ください。

当該第17期及び第18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。



**第4部**  
**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

## 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%

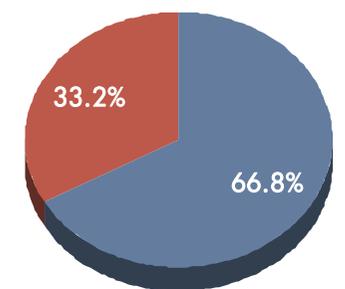
(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(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。

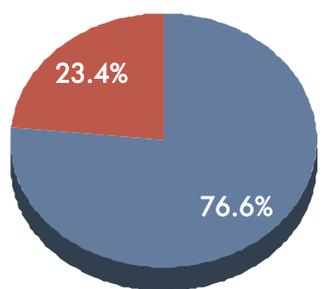
### 地域分散

### 用途分散



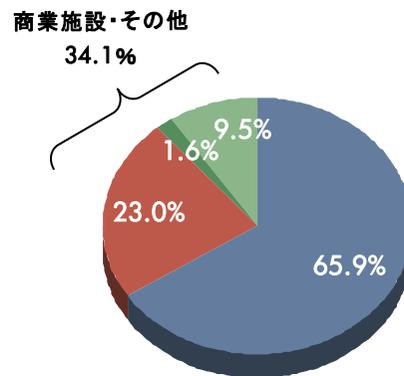
■ 東京都心部 ■ その他

<第16期末>



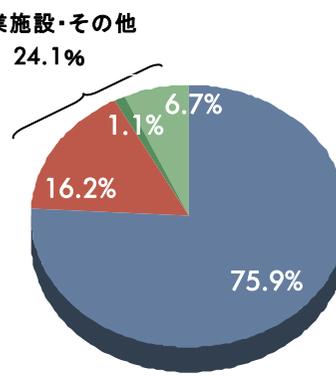
■ 東京都心部 ■ その他

<資産入替後>  
東京汐留ビルディング取得  
及び赤坂見附MTビル譲渡後



■ オフィスビル ■ 商業施設  
■ その他(住宅) ■ その他(ホテル)

<第16期末>



■ オフィスビル ■ 商業施設  
■ その他(住宅) ■ その他(ホテル)

<資産入替後>  
東京汐留ビルディング取得  
及び赤坂見附MTビル譲渡後

(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

- 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

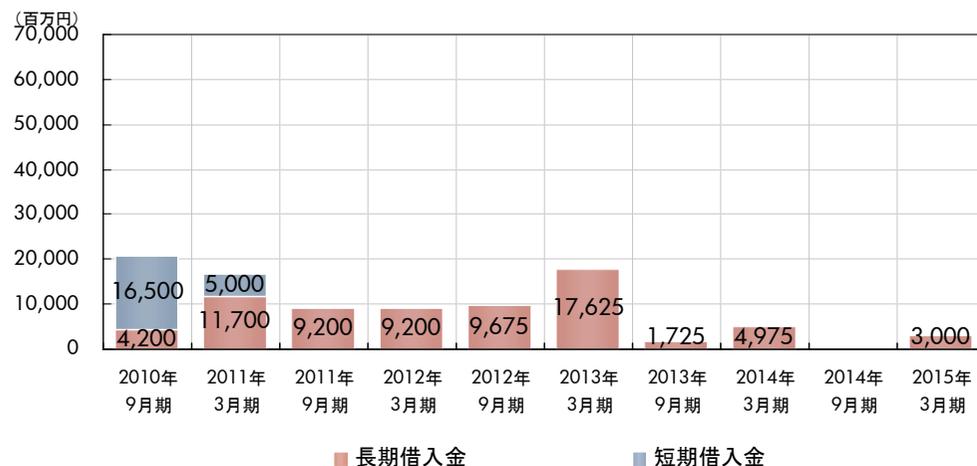
みずほコーポレート銀行 200億円(うち100億円については、2010年7月13日を期限とする契約)

三井住友銀行 100億円

返済期日の分散

第16期末現在

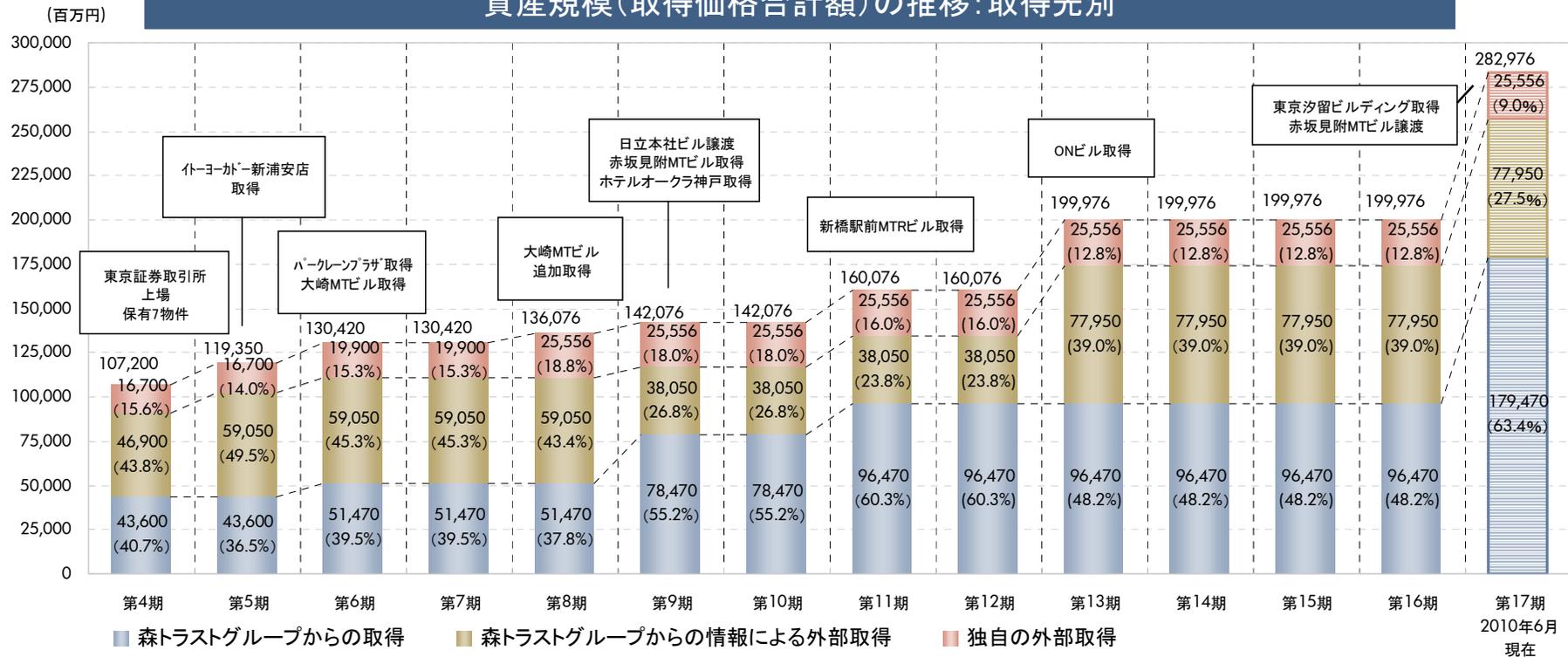
東京汐留ビルディング取得に伴う借入及び増資の手取金等による借入金返済後



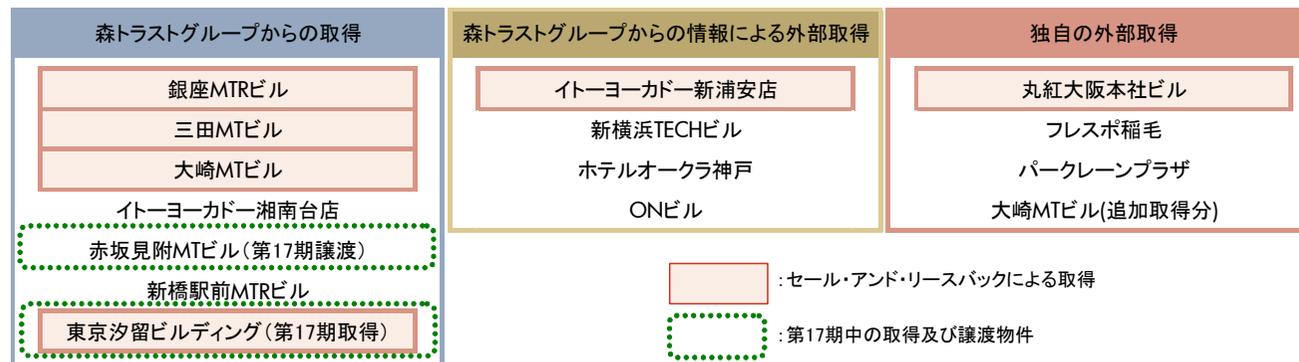
# 運用状況①: 資産規模の推移

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16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16期 期末簿価 (百万円)	第16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	16,687	16,000	38,901.73 (注1)	8.1%	0.4%
	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	16,038	21,000	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	12,217	13,000	41,574.47	3.4%	8.1%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,848	5,310	25,187.22	8.7%	8.6%
	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	13,355	16,300	26,980.68 (注2)	11.5%	7.1%
	赤坂見附MTビル(注3)	東京都港区	1975年2月 (2005年リニューアル実施)	2006年5月29日	27,000	26,707	23,300	17,171.15	12.7%	4.7%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,525	32,400	32,812.27	8.0%	4.2%
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	10,990	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	4,990	(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	11,890	11,600	57,621.38	18.9%	5.1%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,946	18,000	7,820.45	12.2%	4.8%
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	3,340	3,150	5,246.78	14.9%	5.2%
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	18,096	16,600	72,246.86	17.8%	5.3%
合計	—	—	—	—	199,976	199,032	194,150	-	4.5%	5.4%

(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) 赤坂見附MTビルは、2010年4月13日に森トラスト株式会社に譲渡しました。

(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16期NOIをもとに年換算して算出しています。



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

ONビル

イトーヨーカドー湘南台店

フレスポ稲毛

イトーヨーカドー新浦安店

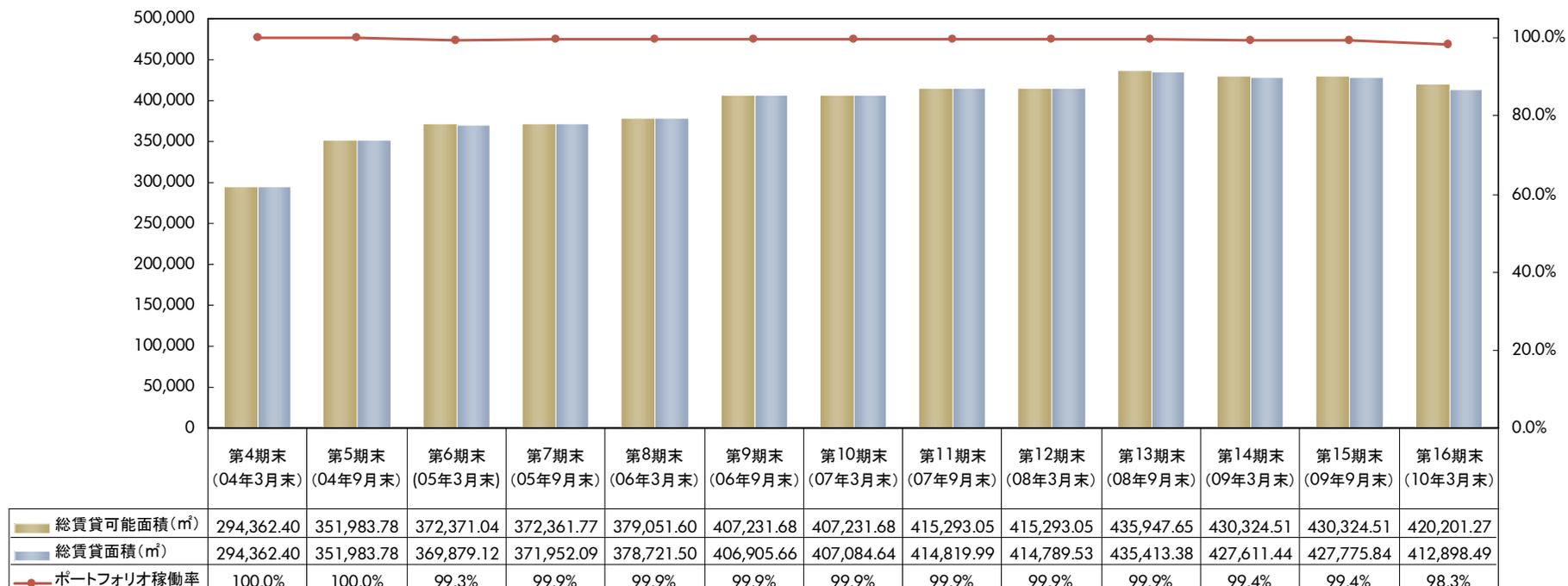
新橋駅前MTRビル

パークレーンプラザ

ホテルオークラ神戸

# 運用状況③：期末稼働率の推移

基本方針・運用状況



オフィスビル	銀座MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	64.0%
	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%
	大崎MTビル	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	赤坂見附MTビル	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%
	(売却済)日立本社ビル	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%
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%
ホテル	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3月31日現在)

用途	物件名称	借借人		契約形態		賃貸借契約満了日
		主要な借借人	総数			
オフィスビル	銀座MTRビル	阪和興業	2	借借人との直接契約	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	借借人との直接契約	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	借借人との直接契約	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(注1)	森トラスト	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2010年3月31日
	赤坂見附MTビル(注2)	サントリー	1	借借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年9月30日
	ONビル	神戸製鋼所	1	借借人との直接契約	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	借借人との直接契約	事業用借地権設定 (注3)	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	借借人との直接契約	建物賃貸借	2011年5月31日
住宅	パークレーンプラザ	—	14	借借人との直接契約	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	借借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日

(注1) 2010年4月1日を始期とする3年間の定期建物賃貸借契約を森トラストとの間で、再締結しています。

(注2) 赤坂見附MTビルは、2010年4月13日付で森トラスト株式会社に譲渡しています。

(注3) 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

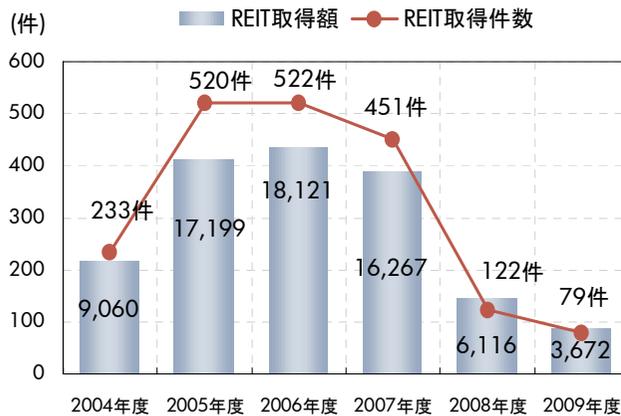
## 不動産マーケットの環境

- 不動産投資市場**  
 取引実績は低水準で推移しているものの、企業収益の回復やREITのPO再開等、資金調達環境は改善が見られ、回復の兆しを見せている
- 不動産賃貸市場**  
 東京都心部では賃料水準の底値感が形成されつつあるものの、減額改定による賃料の下方調整圧力、空室率の上昇基調が続いている。需給ギャップのあるエリアでは、テナントの退去や賃貸条件面での調整が行われているが、競争力のあるエリアや物件においては、引き合いも増えてきており、改善に向けた兆しを見せている

## 運用戦略

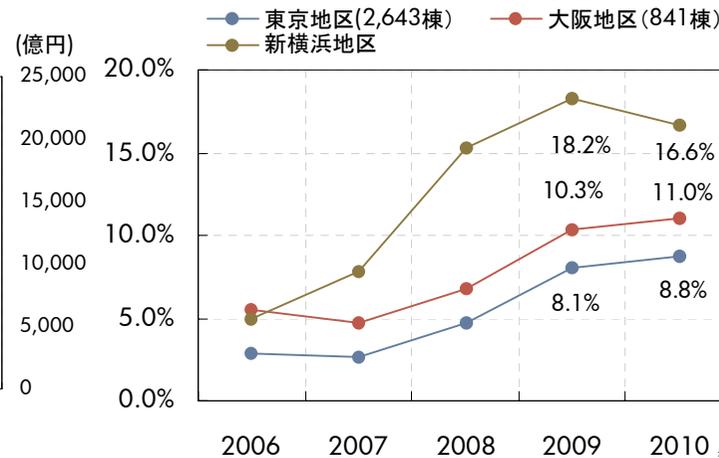
- 東京都心部の優良物件については、大幅なディスカウントによる物件取得は難しいが、取得機会は増加する可能性がある。売却情報収集力を強化し、取得機会に備える
- 銀座MTRビル、新横浜TECHビル、パークレーンプラザは、物件の所在するマーケット状況や物件の特性を考慮したテナント誘致戦略を実施し、稼働率アップを図る
- 高稼働率の維持による安定的な収益確保のためテナント満足度向上に留意した運営を行う

REITの物件取得額・件数の推移



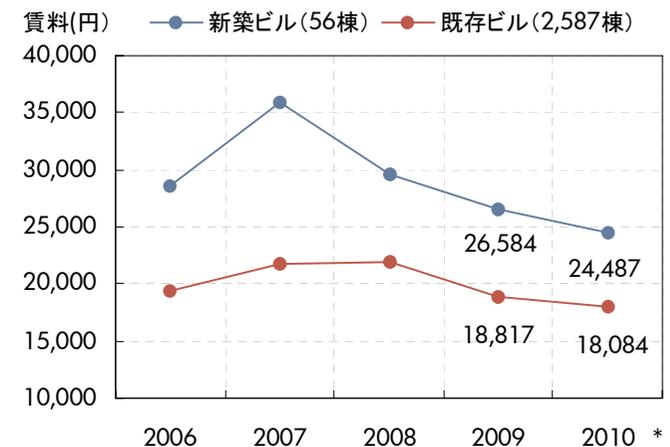
出典:公表資料を基に当社作成

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

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

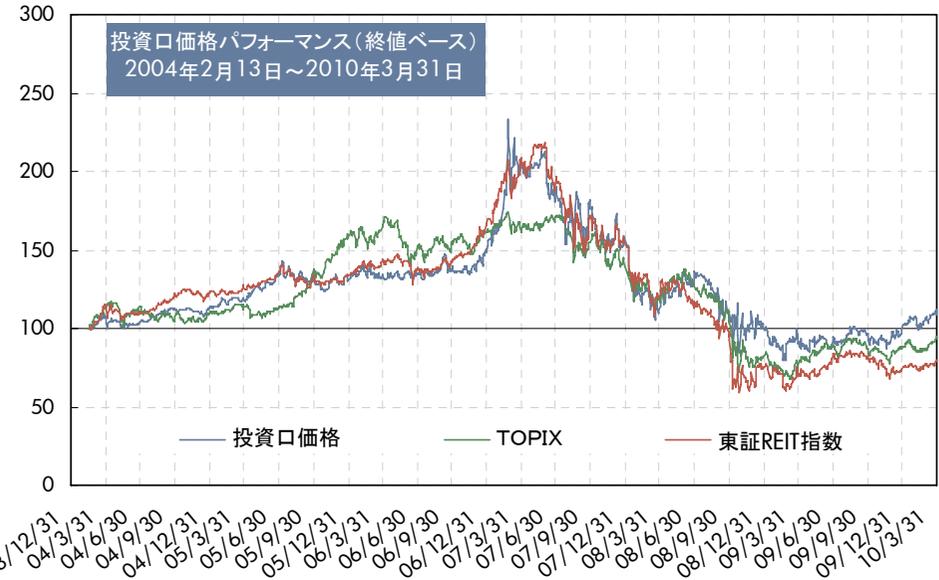
\* 2010年3月末時点



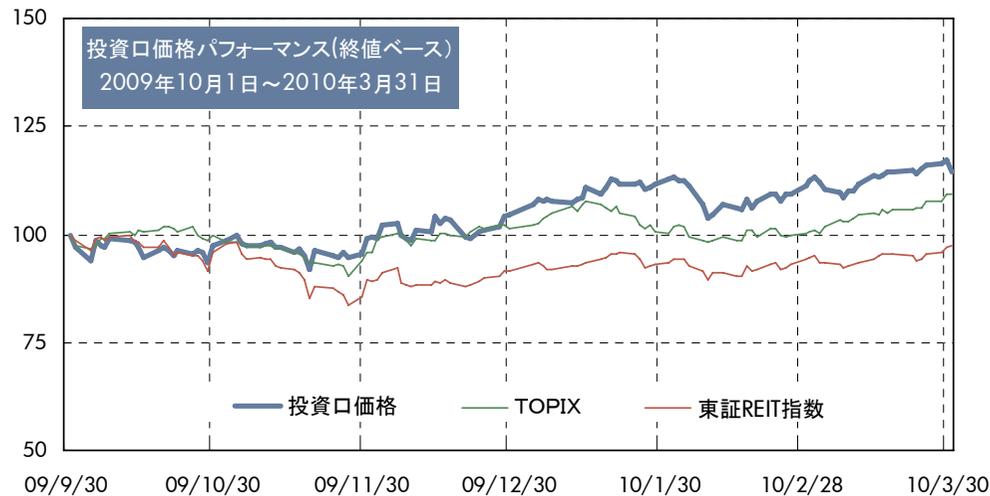
第5部  
参考資料

# 投資口価格の推移

投資口価格(千円)



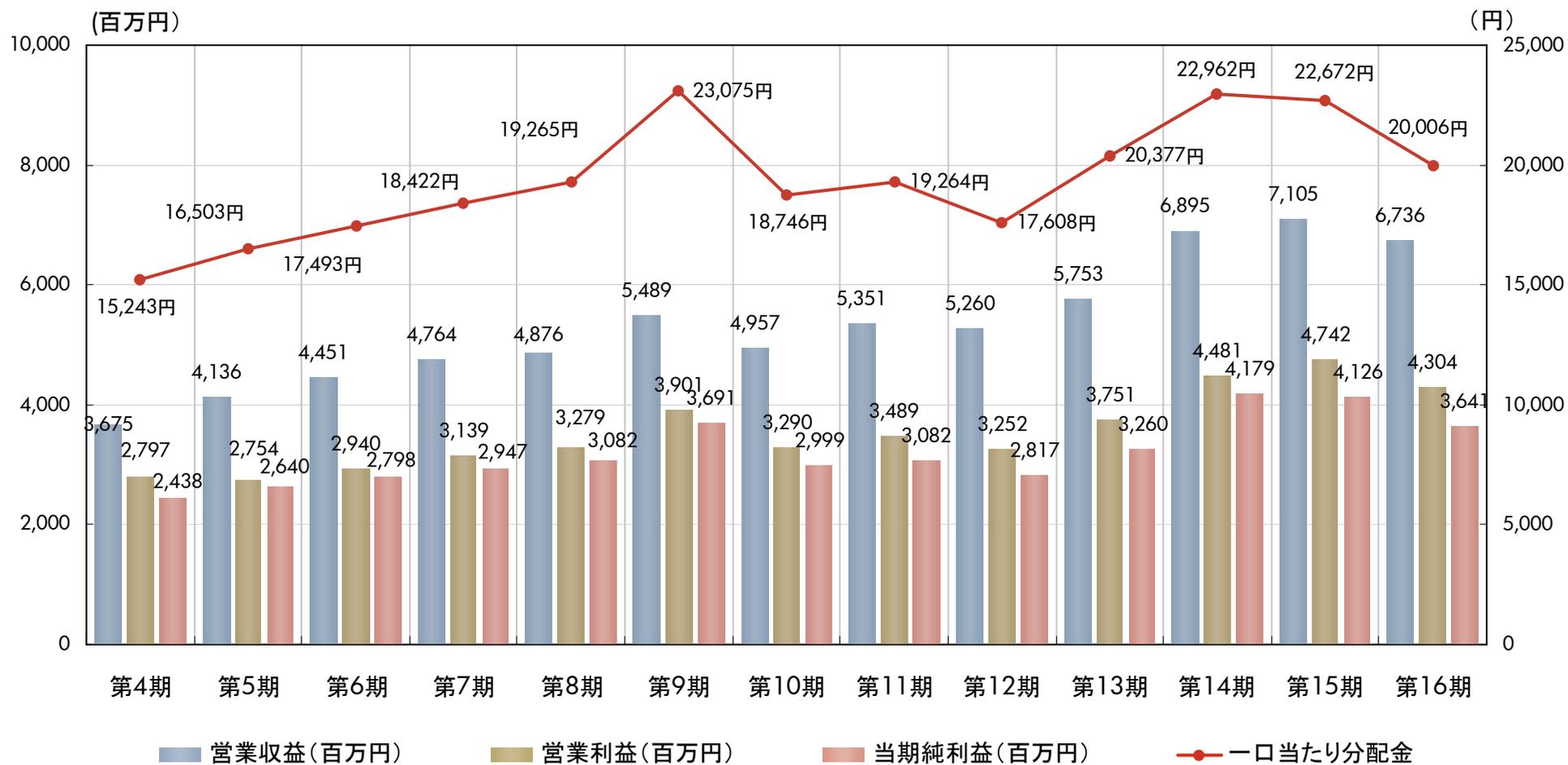
\*森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。



\*2009年10月1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16期末 残高 (百万円)	第16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	2009年8月31日	5,000	1.32%	2010年8月31日	期限一括返済、無担保・無保証	
	三菱UFJ信託銀行		3,500	1.32%			
	住友信託銀行		2,500	1.32%			
	三菱東京UFJ銀行		2,000	1.32%			
	三井住友銀行		1,000	1.32%			
	みずほコーポレート銀行	2009年9月18日	500	1.28%			
	住友信託銀行		500	1.28%			
	三菱UFJ信託銀行		500	1.28%			
	三井住友銀行		500	1.28%			
	三菱東京UFJ銀行		500	1.28%			
	みずほコーポレート銀行	2010年2月26日	3,000	1.06%			2011年2月28日
	住友信託銀行		1,000	1.06%			
	三井住友銀行		1,000	1.25%			
	小計			21,500			
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	2008年8月29日	4,000	1.46%	2010年8月31日	期限一括返済、無担保・無保証	
	新生銀行	2007年4月25日	3,000	1.59%	2011年2月28日		
	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%			
	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%	2011年8月31日		
	住友信託銀行	2008年8月29日	5,000	1.58%			
	三菱UFJ信託銀行	2008年8月29日	3,000	1.58%			
	日本政策投資銀行	2006年8月31日	1,000	1.68%	2012年2月29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%			
	日本政策投資銀行	2007年4月25日	2,000	1.74%	2012年8月31日		
	みずほコーポレート銀行	2009年8月31日	4,000	1.67%			
	三菱UFJ信託銀行	2009年8月31日	3,000	1.67%			
	日本政策投資銀行	2009年3月25日	2,850	1.81%	(注1)無担保・無保証		
	三井住友銀行	2010年2月26日	5,000	1.58%	2013年2月28日		
	みずほコーポレート銀行		3,000	1.58%			
	三菱UFJ信託銀行		3,000	1.58%			
	住友信託銀行		2,500	1.58%			
	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3月12日		
	日本政策投資銀行	2009年9月25日	1,950	1.83%	2013年3月19日		
	第一生命保険	2007年2月28日	2,500	1.92%	2013年8月30日		(注2)無担保・無保証
	日本政策投資銀行	2010年3月12日	3,000	1.69%	2014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	2008年8月29日	3,000	1.96%	2014年3月12日		(注3)無担保・無保証
小計			71,300		2015年2月27日	期限一括返済、無担保・無保証	
合計			92,800				

(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15期) (2009/9/30)	当期 (第16期) (2010/3/31)	増減	
			金額	前期比
<b>資産の部</b>				
流動資産	10,319,870	10,573,218	253,347	2.5%
現金及び預金	8,577,652	9,042,043	464,390	
信託現金及び信託預金	1,623,504	1,435,504	▲187,999	
その他の流動資産	118,713	95,670	▲23,043	
固定資産	198,564,418	199,060,917	496,499	0.3%
有形固定資産	198,554,142	199,032,282	478,140	0.2%
建物等	22,417,219	22,958,770	541,551	
土地	113,064,398	113,064,398	-	
信託建物等	12,117,207	12,053,796	▲63,410	
信託土地	50,955,317	50,955,317	-	
無形固定資産	276	276	-	-
その他	276	276	-	
投資その他の資産	10,000	28,358	18,358	-
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	-	18,358	18,358	
資産合計	208,884,288	209,634,136	749,847	0.4%
<b>負債の部</b>				
流動負債	45,783,109	39,145,142	▲6,637,967	▲14.5%
未払金等	422,452	618,244	195,791	
短期借入金	24,500,000	21,500,000	▲3,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	19,750,000	15,900,000	▲3,850,000	
前受金	1,103,510	1,071,558	▲31,952	
その他の流動負債	7,146	55,339	48,193	
固定負債	61,374,806	69,247,838	7,873,031	12.8%
長期借入金	46,675,000	55,400,000	8,725,000	
預り敷金及び保証金	14,219,806	13,367,838	▲851,968	
信託預り敷金及び保証金	480,000	480,000	-	
負債合計	107,157,916	108,392,980	1,235,064	1.2%
<b>純資産の部</b>				
投資主資本	101,726,372	101,241,155	▲485,216	▲0.5%
出資総額	97,600,000	97,600,000	-	-
剰余金	4,126,372	3,641,155	▲485,216	▲11.8%
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	4,126,372	3,641,155	▲485,216	
純資産合計	101,726,372	101,241,155	▲485,216	▲0.5%
負債純資産合計	208,884,288	209,634,136	749,847	0.4%

# 損益計算書

(単位:千円)

		前期 (第15期) (2009/4/1~2009/9/30)	当期 (第16期) (2009/10/1~2010/3/31)	増減	
				金額	前期比
営業収益	(a)	7,105,332	6,736,115	▲369,217	▲5.2%
不動産賃貸事業収益	(b)	7,105,332	6,736,115	▲369,217	▲5.2%
賃貸事業収入		6,774,556	6,447,681	▲326,875	
家賃		6,258,356	5,931,481	▲326,875	
共益費		279,794	279,794	-	
土地賃貸収益		236,406	236,406	-	
その他賃貸事業収入		330,776	288,433	▲42,342	
営業費用	(c)	2,362,635	2,431,958	69,322	2.9%
不動産賃貸事業費用	(d)	2,006,239	2,117,876	111,637	5.6%
賃貸事業費用		2,006,239	2,117,876	111,637	
公租公課		592,523	591,343	▲1,180	
諸経費		549,876	720,211	170,334	
管理業務費		238,108	277,751	39,642	
水道光熱費		211,930	195,451	▲16,479	
修繕費		61,863	207,287	145,424	
損害保険料		28,591	27,780	▲810	
その他費用		9,382	11,940	2,557	
減価償却費	(e)	863,839	806,321	▲57,517	
販売費及び一般管理費		356,396	314,081	▲42,314	▲11.9%
資産運用報酬		219,672	204,356	▲15,315	
その他の営業費用		136,724	109,724	▲26,999	
不動産賃貸事業損益	(f)=(b)-(d)	5,099,093	4,618,239	▲480,854	▲9.4%
減価償却費控除前利益(NOI)	(e)+(f)	5,962,932	5,424,561	▲538,371	▲9.0%
営業利益	(a)-(c)	4,742,697	4,304,157	▲438,539	▲9.2%
営業外収益		5,329	5,732	403	7.6%
営業外費用		620,795	667,809	47,013	7.6%
支払利息		620,795	667,809	47,013	
経常利益		4,127,230	3,642,080	▲485,150	▲11.8%
税引前当期純利益		4,127,230	3,642,080	▲485,150	▲11.8%
法人税等		969	993	24	2.5%
法人税、住民税及び事業税		964	994	30	
法人税等調整額		4	▲1	▲6	
当期純利益		4,126,261	3,641,087	▲485,174	▲11.8%
前期繰越利益		110	68	▲42	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)		4,126,372	3,641,155	▲485,216	

# 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

項目	前期(第15期) (2009/4/1～2009/9/30)	当期(第16期) (2009/10/1～2010/3/31)
当期末処分利益	4,126,372,314円	3,641,155,523円
分配金の額	4,126,304,000円	3,641,092,000円
(投資一口当たり分配金の額)	22,672円	20,006円
次期繰越利益	68,314円	63,523円

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第15期) (2009/4/1～2009/9/30)	当期(第16期) (2009/10/1～2010/3/31)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,127,230	3,642,080
減価償却費	863,839	806,321
その他	▲218,598	▲57,043
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,772,471	4,391,358
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
固定資産の取得による支出	▲152,745	▲1,066,039
預り敷金保証金の収入・支出	284,669	▲798,216
投資活動によるキャッシュ・フロー	131,923	▲1,864,256
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額	▲5,000,000	▲3,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	20,500,000
長期借入金の返済による支出	▲7,075,000	▲15,625,000
分配金の支払額	▲4,178,215	▲4,125,711
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲4,253,215	▲2,250,711
現金及び現金同等物の増減額	651,179	276,391
現金及び現金同等物の期首残高	9,549,977	10,201,157
現金及び現金同等物の期末残高	10,201,157	10,477,548

(単位:千円)

# 物件別賃貸事業収支

	全体			銀座MTRビル			三田MTRビル			丸紅大阪本社ビル			新横浜TECHビル			大崎MTRビル			赤坂見附MTRビル		
	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減
不動産賃貸事業収益	6,736,115	7,105,332	▲ 369,217	(注)-	518,653	-	898,941	923,785	▲ 24,844	600,177	600,177	-	465,994	475,942	▲ 9,947	526,818	527,659	▲ 841	746,141	753,417	▲ 7,275
家賃	5,931,481	6,258,356	▲ 326,875	-	518,653	-	758,745	758,745	-	600,177	600,177	-	302,568	302,568	-	526,817	527,659	▲ 842	708,166	708,166	-
共益費	279,794	279,794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,251	97,251	-	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	236,406	236,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	288,433	330,776	▲ 42,342	-	-	-	140,195	165,040	▲ 24,844	-	-	-	66,174	76,122	▲ 9,947	0	-	0	37,975	45,250	▲ 7,275
不動産賃貸事業費用	2,117,876	2,006,239	111,637	(注)-	73,251	-	201,239	216,079	▲ 14,839	137,993	138,095	▲ 101	206,746	217,693	▲ 10,946	140,708	135,337	5,370	151,523	173,095	▲ 21,572
公租公課	591,343	592,523	▲ 1,180	-	42,525	-	42,682	42,685	▲ 3	90,444	90,446	▲ 2	33,796	33,798	▲ 2	38,089	38,097	▲ 7	41,412	41,415	▲ 3
固定資産税	591,343	591,375	▲ 32	-	42,525	-	42,682	42,685	▲ 3	90,444	90,446	▲ 2	33,796	33,798	▲ 2	38,089	38,097	▲ 7	41,412	41,415	▲ 3
その他公租公課	-	1,147	▲ 1,147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	720,211	549,876	170,334	-	1,694	-	108,544	123,487	▲ 14,942	2,532	2,670	▲ 138	134,742	147,049	▲ 12,306	8,928	3,585	5,342	66,162	72,400	▲ 6,238
管理業務費	277,751	238,108	39,642	-	-	-	52,061	54,870	▲ 2,808	-	-	-	69,737	69,811	▲ 74	-	-	-	38,983	39,014	▲ 31
水道光熱費	195,451	211,930	▲ 16,479	-	-	-	48,722	60,145	▲ 11,423	-	-	-	57,760	68,654	▲ 10,893	-	-	-	24,226	29,196	▲ 4,969
損害保険料	27,780	28,591	▲ 810	-	1,694	-	1,009	1,064	▲ 54	2,532	2,670	▲ 138	1,239	1,308	▲ 69	1,015	1,071	▲ 55	801	846	▲ 44
信託報酬	7,625	7,625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	211,602	63,620	147,981	-	-	-	6,751	7,407	▲ 656	-	-	-	6,004	7,274	▲ 1,269	7,912	2,514	5,398	2,151	3,344	▲ 1,193
減価償却費	806,321	863,839	▲ 57,517	-	29,031	-	50,012	49,906	106	45,016	44,978	38	38,208	36,845	1,362	93,690	93,654	35	43,948	59,279	▲ 15,331
不動産賃貸事業損益	4,618,239	5,099,093	▲ 480,854	▲ 5,749	445,402	▲ 451,151	697,701	707,706	▲ 10,005	462,184	462,082	101	259,248	258,248	999	386,110	392,321	▲ 6,211	594,618	580,321	14,296
減価償却費控除前利益 (NOI)	5,424,561	5,962,932	▲ 538,371	32,536	474,433	▲ 441,897	747,714	757,612	▲ 9,898	507,201	507,060	140	297,456	295,094	2,361	479,800	485,976	▲ 6,176	638,567	639,601	▲ 1,034

	ONビル			イトーヨーカドー湘南台店			フレスポ稲毛			イトーヨーカドー新浦安店			新橋駅前MTRビル			パークレーンプラザ			ホテルオークラ神戸		
	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減	第16期	第15期	増減
不動産賃貸事業収益	(注)-	(注)-	-	395,045	395,045	0	236,406	236,406	-	378,165	378,165	-	459,000	511,000	▲ 52,000	107,838	109,899	▲ 2,060	645,817	632,118	13,699
家賃	-	-	-	395,000	395,000	-	-	-	-	378,165	378,165	-	459,000	511,000	▲ 52,000	97,485	98,637	▲ 1,151	645,817	632,118	13,699
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	236,406	236,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	45	45	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,308	2,217	▲ 909	-	-	-
不動産賃貸事業費用	(注)-	(注)-	-	129,399	129,989	▲ 590	18,225	18,226	▲ 1	143,335	129,934	13,401	73,369	73,382	▲ 13	39,888	42,812	▲ 2,924	313,266	354,750	▲ 41,484
公租公課	-	-	-	43,110	43,114	▲ 4	15,725	15,726	▲ 1	47,439	47,443	▲ 3	30,509	30,505	4	6,670	6,673	▲ 3	100,292	100,293	0
固定資産税	-	-	-	43,110	43,114	▲ 4	15,725	15,726	▲ 1	47,439	47,443	▲ 3	30,509	30,505	4	6,670	6,673	▲ 3	100,292	100,293	0
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	-	3,996	4,800	▲ 803	2,500	2,500	-	22,094	8,970	13,124	1,504	1,536	▲ 32	17,773	19,499	▲ 1,725	44,550	33,007	11,543
管理業務費	-	-	-	1,800	1,800	-	-	-	-	1,800	1,800	-	1,200	1,200	-	8,705	9,901	▲ 1,195	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,140	3,302	▲ 161	18	-	18
損害保険料	-	-	-	1,486	1,562	▲ 76	-	-	-	2,894	2,973	▲ 78	304	318	▲ 14	240	253	▲ 13	12,768	12,839	▲ 70
信託報酬	-	-	-	-	-	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,125	4,125	-
その他費用	-	-	-	710	1,437	▲ 727	-	-	-	17,399	4,196	13,203	-	17	▲ 17	5,687	6,042	▲ 354	27,638	16,043	11,594
減価償却費	-	-	-	82,292	82,074	217	-	-	-	73,802	73,521	280	41,355	41,341	14	15,444	16,639	▲ 1,194	168,422	221,450	▲ 53,027
不動産賃貸事業損益	719,337	739,472	▲ 20,135	265,646	265,055	590	218,180	218,179	0	234,829	248,230	▲ 13,401	385,630	437,617	▲ 51,986	67,950	67,086	863	332,551	277,367	55,184
減価償却費控除前利益 (NOI)	835,178	854,588	▲ 19,410	347,938	347,130	807	218,180	218,179	0	308,631	321,752	▲ 13,120	426,985	478,958	▲ 51,972	83,394	83,726	▲ 331	500,974	498,817	2,157

(注)銀座MTRビルの第16期不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにONビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、やむを得ない事情により開示していません。

## 期末算定価額

用途	物件名称	第15期 期末算定価額 (百万円)	第16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	20,600	21,000	400	5.6%	—	5.4%	5.8%	日本土地建物株式会社
	丸紅大阪本社ビル	13,500	13,000	▲ 500	7.6%	+0.3%	5.5%	5.9%	財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	7,300	5,310	▲ 1,990	6.1%	—	5.9%	6.4%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	17,700	16,300	▲ 1,400	5.1%	—	4.8%	5.2%	日本土地建物株式会社
	赤坂見附MTビル	24,300	23,300	▲ 1,000	4.7%	—	4.4%	4.8%	日本土地建物株式会社
	ONビル	36,100	32,400	▲ 3,700	4.6%	—	4.3%	4.8%	財団法人日本不動産研究所
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	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	5,010	4,990	▲ 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	11,800	11,600	▲ 200	5.4%	+0.1%	5.2%	5.7%	日本土地建物株式会社
	新橋駅前MTRビル	18,000	18,000	—	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	3,190	3,150	▲ 40	5.0%	▲0.4%	5.2%	4.8%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	16,900	16,600	▲ 300	5.6%	+0.1%	5.4%	5.7%	株式会社立地評価研究所
期末算定価額合計 ①		202,900	194,150	▲ 8,750	-	-	-	-	
期末簿価合計 ②		198,554	199,032	478					
差額 ①-②		4,345	▲ 4,882	▲ 9,228					

(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。

(参考)

2010年4月13日付の資産入替(東京汐留ビルディングの取得及び赤坂見附MTビルの譲渡)による調整後の期末算定価額及び期末帳簿価額並びにその差額については、以下のとおりです。なお、東京汐留ビルディングについては、期末算定価額は2010年3月31日時点の不動産鑑定評価額(1,115億円)を、期末帳簿価額は取得価格(1,100億円)を採用して算定しています。

調整後の期末算定価額合計 ①'	(百万円)	282,350
調整後の期末簿価合計 ②'	(百万円)	282,324
差額 ①'-②'	(百万円)	26

# 資産運用会社に対する運用報酬

	森トラスト総合リート投資法人 規約	第16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

## 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60棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所(2010年3月時点)
賃貸面積	約198万㎡
	(賃貸ビル約121万㎡、ホテル客室約7,100室)(2010年3月時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●複合再開発事業                     <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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・・・2010年4月竣工・ザ・レジデンス一番町:住宅・・・2010年6月竣工)</li> <li>東京汐留ビルディング(オフィス、ホテル・店舗:Pedi汐留他)</li> <li>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)</li> <li>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)</li> </ul> </li> <li>●オフィスビル(上記再開発事業以外)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>赤坂ツインタワー・ATT新館</li> <li>虎ノ門2丁目タワー 他</li> </ul> </li> <li>●ホテル・リゾート施設                     <ul style="list-style-type: none"> <li>ラフォーレホテルズ&amp;リゾート</li> <li>(リゾートホテル・ゴルフ場12ヶ所/シティホテル2カ所)</li> <li>万平ホテル(軽井沢)</li> <li>コンラッド東京(東京汐留ビルディング)</li> <li>シャングリ・ラ ホテル 東京(丸の内トラストタワー本館・・・リース契約)</li> <li>ウェスティンホテル仙台(仙台トラストタワー・・・2010年8月開業予定)</li> <li>リーガロイヤルホテルグループ&amp;アソシエイトホテルズ(資本業務提携先)</li> <li>(グループホテル9ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所)</li> </ul> </li> </ul>



# ご連絡先

## 資産運用会社: 森トラスト・アセットマネジメント株式会社

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

- 企画財務部 (IR担当)  
 TEL : 03-3568-8311  
 FAX : 03-3568-8322

## 森トラスト総合リート投資法人 WEBサイト

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



## 注意事項

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