



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24期決算説明資料
(2014年3月期)

8961

目次

第1部	第24期ハイライト	2
第2部	第24期（2014年3月期）決算概要 ...	6
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24期ハイライト

第24期ハイライト

第24期ハイライト

分配金

- 第24期分配金実績：**17,233円**（前期比▲597円）
 - ・予想比+33円も、以下の予想前提の見直しを踏まえると、内容的には**実質425円上回って着地**
 - ・内部留保の取り崩しの取り止め ▲68百万円（分配金ベース ▲258円）
 - ・6期にわたり償却予定だった増資費用の一括費用計上 ▲35百万円（分配金ベース ▲134円）

- 第25期分配金予想：**3,480円**（当期比（投資口分割考慮後）+33円）
 - ・予想※比同額も、内部留保の取り崩しの取りやめ▲54百万円を踏まえると、内容的には**実質約40円の上方修正**
 - ※2013年11月13日公表の第25期分配金予想3,480円（投資口分割考慮後）
- 第26期分配金予想：**3,480円**

トピックス

- 公募増資の実施（2013年10月）：上場来2回目の公募増資を実施し、**約173億円**を調達
- 第4回投資法人債発行（2014年2月）：50億円、3年、**利率0.241%** → 4年連続同時期に起債
- 投資口分割の実施（2014年4月）：2014年4月1日を効力発生日として、**1口につき5口の割合をもって分割**

■ 発行済投資口数

（分割前）		（分割後）
264,000口	▶	1,320,000口

トピックス：堅実な財務戦略の推進

第24期ハイライト

第4回投資法人債の発行

4年連続同時期に投資法人債を発行（いずれも年限3年）

→ 定期的に債券市場へアクセスし、資金調達手段の多様化を図る

→ 償還期日を迎えた第1回債に比べ低利率で調達

【利率の比較】

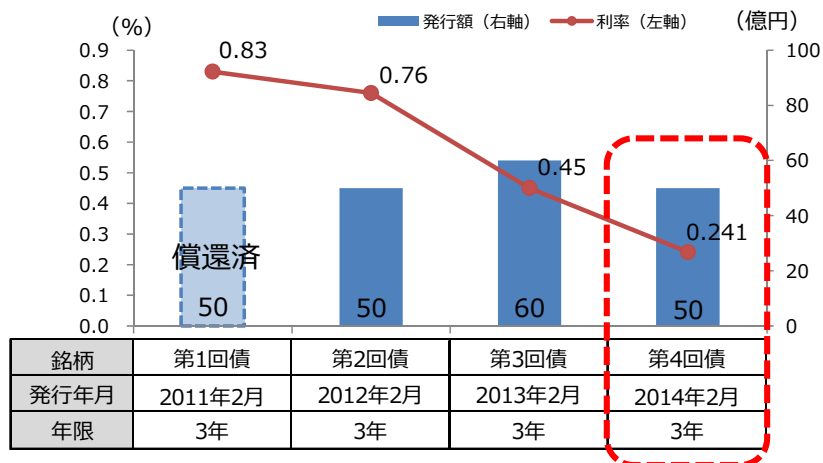


【第4回投資法人債】

発行年月	発行額	年限	利率 / スプレッド
2014年2月	50億円	3年	0.241% / T+14bp (L-3.9bp)

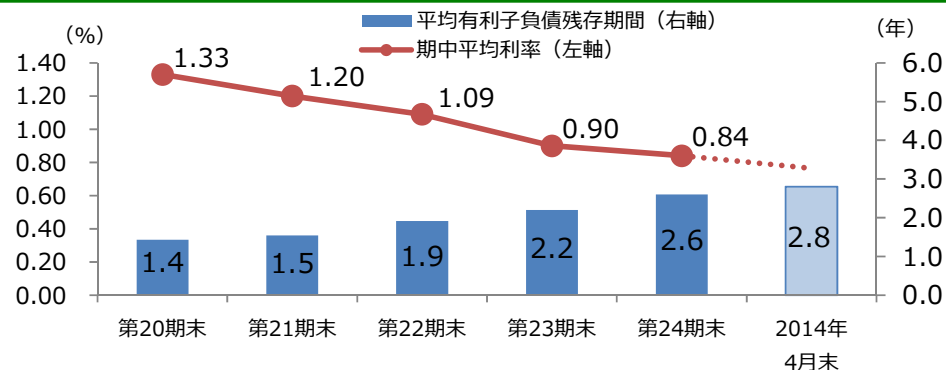
T:3年国債利回り L:3年円金利スワップレート

【投資法人債の発行状況】



銘柄	第1回債	第2回債	第3回債	第4回債
発行年月	2011年2月	2012年2月	2013年2月	2014年2月
年限	3年	3年	3年	3年

期中平均利率及び平均有利子負債残存期間の推移

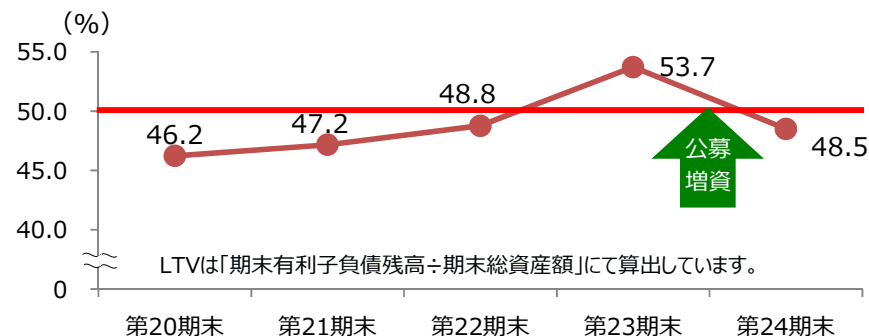


固定金利比率・長期比率（1年内返済・償還予定含む）の推移



LTVの推移

財務基盤の安定化：公募増資実施により基準値(50%)以下へ引下げ



LTVは「期末有利子負債残高÷期末総資産額」にて算出しています。

2013年10月 公募増資実施

発行投資口数：22,000口（投資口分割前）

発行価額総額：17,380百万円

トピックス：保有物件のリーシング状況等

第24期ハイライト

■ 保有物件のリーシング状況

- ポートフォリオ全体の稼働率は回復傾向

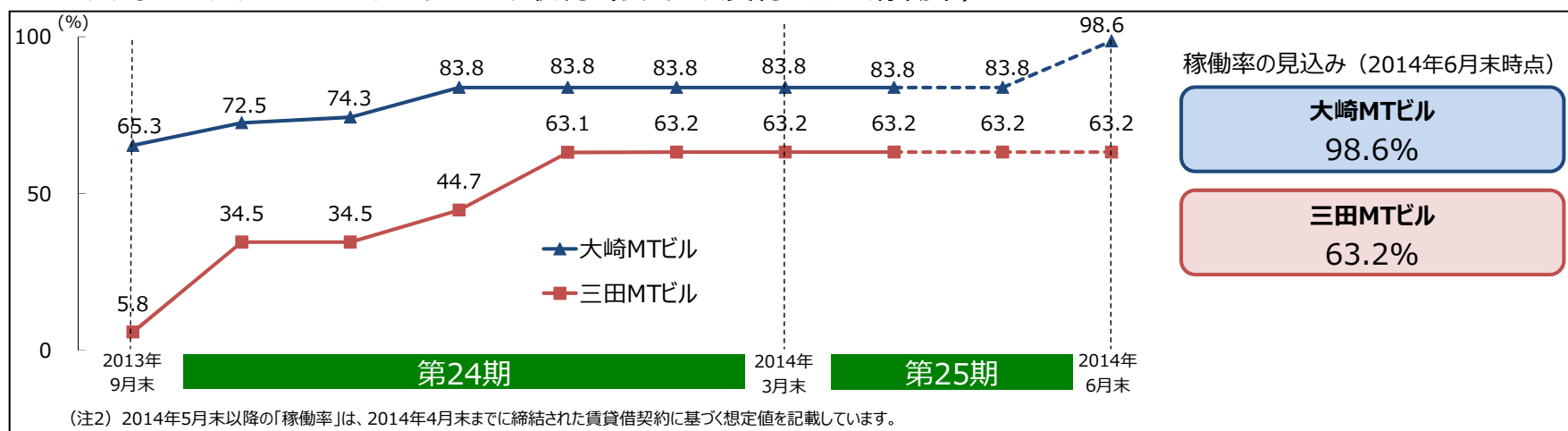
第23期末
95.2%



第24期末
97.7%

(注1) 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いる物件については、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。

- 大崎MTビル、三田MTビルのリーシング状況（サブリース契約に基づく稼働率）



■ 主要なテナントの退去予定

以下の物件で主要テナントの退去予定も、中途解約不可により契約期間満了までは賃料収入に影響はなし

銀座MTRビル

テナント名：阪和興業
 賃貸面積：7,913.80㎡
 本物件の賃貸可能面積に占める割合：58.0%
 ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める割合：1.6%
 契約期間満了日：2015年3月31日

大阪丸紅ビル

テナント名：丸紅コミュニティ
 賃貸面積：13,808.60㎡
 本物件の賃貸可能面積に占める割合：60.7%
 ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める割合：2.7%
 契約期間満了日：2015年9月30日

第2部
第24期（2014年3月期）決算概要

第24期決算の概況

第24期決算概要

(単位：百万円)

	第24期 実績	第23期 実績	増減 (対前期比)		第24期 予想 (注)
営業収益	8,788	8,696	92	1.1%	8,772
営業利益	5,297	5,109	187	3.7%	5,220
経常利益	4,550	4,315	234	5.4%	4,473
当期純利益	4,549	4,314	234	5.4%	4,495
分配金総額	4,549	4,314	234	5.4%	4,540
1口当たり分配金 (円)	17,233	17,830	▲ 597	▲ 3.3%	17,200
発行済投資口数 (口)	264,000	242,000	22,000	9.1%	264,000

(注) 2013年11月13日公表

(前期比における主な要因)

- 渋谷フラッグの通期寄与 +108百万円
- 大阪丸紅ビルの増収 +27百万円
- 大崎MTビルの減収 ▲32百万円
- イトーヨーカドー新浦安店の固定資産税減免 +20百万円
- 三田MTビルの仲介手数料の減少、その他費用の減少 +60百万円
- 支払利息の減少 +88百万円
- 増資費用 ▲42百万円

有利子負債及び格付の状況

第24期決算概要

有利子負債の状況（第24期末現在）

有利子負債残高（百万円）	162,000
短期借入金	22,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	124,000
投資法人債（1年内償還予定含む）	16,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	48.5%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	86.4%
固定金利比率	86.4%
期中平均利率	0.84%
短期借入金	0.42%
長期借入金・投資法人債	0.92%
平均有利子負債残存期間（年）	2.6

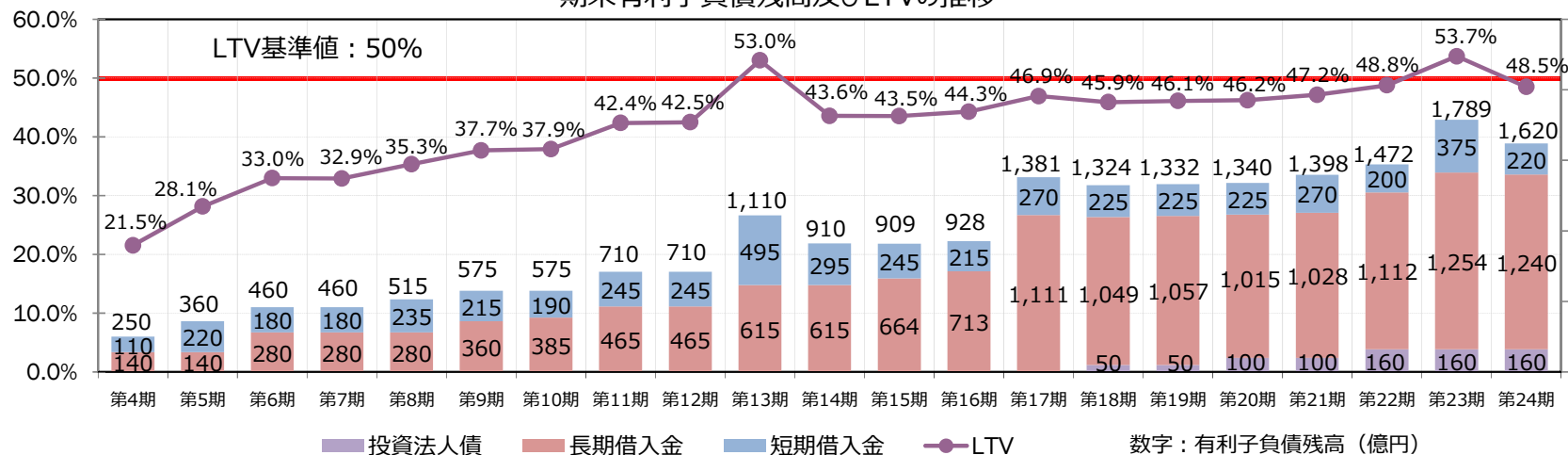
有利子負債残高内訳（第24期末現在）

区分	調達先	残高 （百万円）	構成比 （%）
借入金	みずほ銀行	31,000	19.1%
	三井住友銀行	26,500	16.4%
	三井住友信託銀行	18,500	11.4%
	三菱UFJ信託銀行	18,000	11.1%
	三菱東京UFJ銀行	15,500	9.6%
	日本政策投資銀行	15,000	9.3%
	福岡銀行	5,000	3.1%
	あおぞら銀行	4,000	2.5%
	りそな銀行	4,000	2.5%
	オリックス銀行	3,000	1.9%
	日本生命保険	2,000	1.2%
	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%	
小計	146,000	90.1%	
投資法人債	16,000	9.9%	
有利子負債残高合計	162,000	100.0%	

格付の状況（第24期末現在）

格付の状況
信用格付業者：株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象：長期発行体格付
格付（見通し）：AA（安定的）

期末有利子負債残高及びLTVの推移



投資主の状況

第24期決算概要

上位10投資主一覽

第23期末（発行済投資口数242,000口）

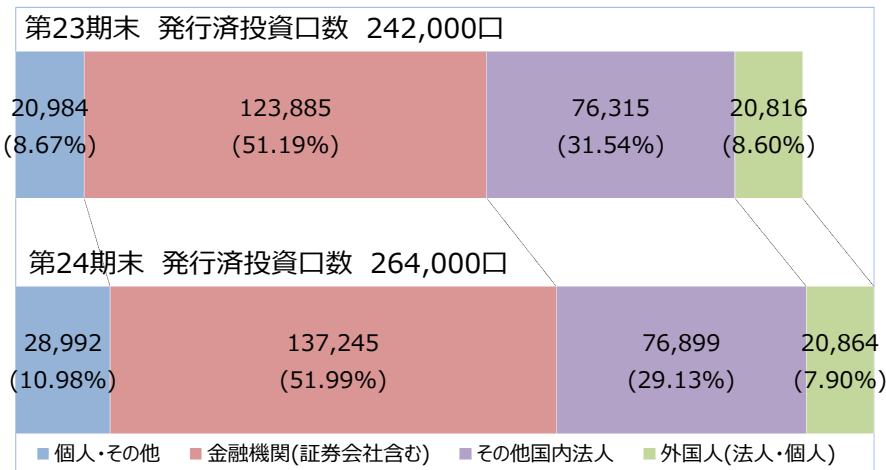
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	54,608口	22.57%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,399口	5.95%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,620口	5.21%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,876口	4.49%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S. A.	5,358口	2.21%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,000口	1.24%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	2,074口	0.86%
上位10投資主合計	176,766口	73.04%

第24期末（発行済投資口数264,000口）

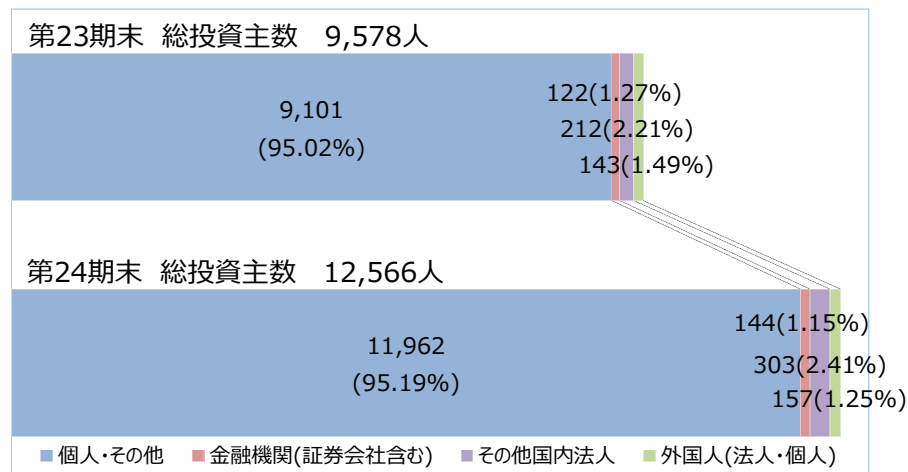
投資主名	所有投資口数	所有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	62,766口	23.78%
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	22.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,315口	6.56%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,125口	4.97%
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,059口	4.95%
株式会社MAプラットフォーム	10,014口	3.79%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,000口	1.14%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S. A.	2,618口	0.99%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	2,057口	0.78%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	1,850口	0.70%
上位10投資主合計	185,804口	70.38%

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



第25期・第26期業績予想

第24期決算概要

第25期業績予想

第25期分配金予想：**3,480円**

当期比（投資口分割考慮後）+33円の見込み

- 三田MTビル、大崎MTビルの増収
- 修繕費の増加、渋谷フラッグの固都税の費用計上
- 支払利息の減少、増資費用の剥落

(単位：百万円)

	第24期実績	第25期予想	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,788	8,924	135	1.5%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,788	8,924	135	1.5%
賃貸事業収入	8,523	8,620	96	
その他賃貸事業収入	265	304	38	
営業費用 (c)	3,491	3,687	196	5.6%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,072	3,262	189	6.2%
賃貸事業費用	3,072	3,262	189	
公租公課	910	962	52	
諸経費	724	850	126	
減価償却費 (e)	1,438	1,448	10	
販売費及び一般管理費	418	425	6	1.6%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,716	5,662	▲ 53	▲ 0.9%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,154	7,111	▲ 43	▲ 0.6%
営業利益 (a)-(c)	5,297	5,237	▲ 60	▲ 1.1%
営業外収益	10	0	▲ 9	▲ 95.2%
営業外費用	757	643	▲ 114	▲ 15.1%
経常利益	4,550	4,594	44	1.0%
税引前当期純利益	4,550	4,594	44	1.0%
当期純利益	4,549	4,593	44	1.0%

	第24期実績	第25期予想	第26期予想
	(2013/10/1~2014/3/31)	(2014/4/1~2014/9/30)	(2014/10/1~2015/3/31)
営業収益 (百万円)	8,788	8,924	8,850
営業利益 (百万円)	5,297	5,237	5,236
経常利益 (百万円)	4,550	4,594	4,594
当期純利益 (百万円)	4,549	4,593	4,593
分配金総額 (百万円)	4,549	4,593	4,593
1口当たり分配金 (円)	17,233	3,480	3,480
(注)	(3,446)		
発行済投資口数 (口)	264,000	1,320,000	1,320,000
(注)	(1,320,000)		

(注)2014年4月1日付で投資口分割(5分割)を実施しました。括弧内の数値は投資口分割考慮後の値です。

前提条件

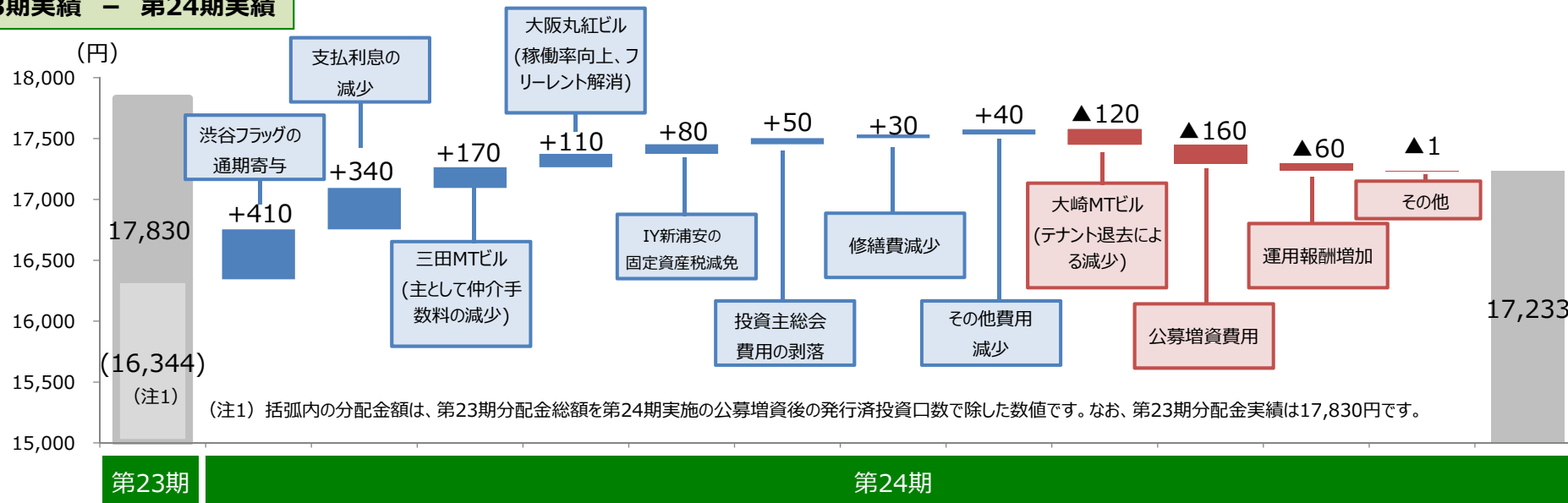
- 運用資産は、2014年3月31日現在保有している16物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2014年5月14日現在の1,320,000口を前提としています。
- その他の前提条件につきましては、2014年5月14日公表の決算短信に記載されている「運用状況の見通し」をご覧ください。

当該第25期及び第26期業績予想は、上記の前提に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

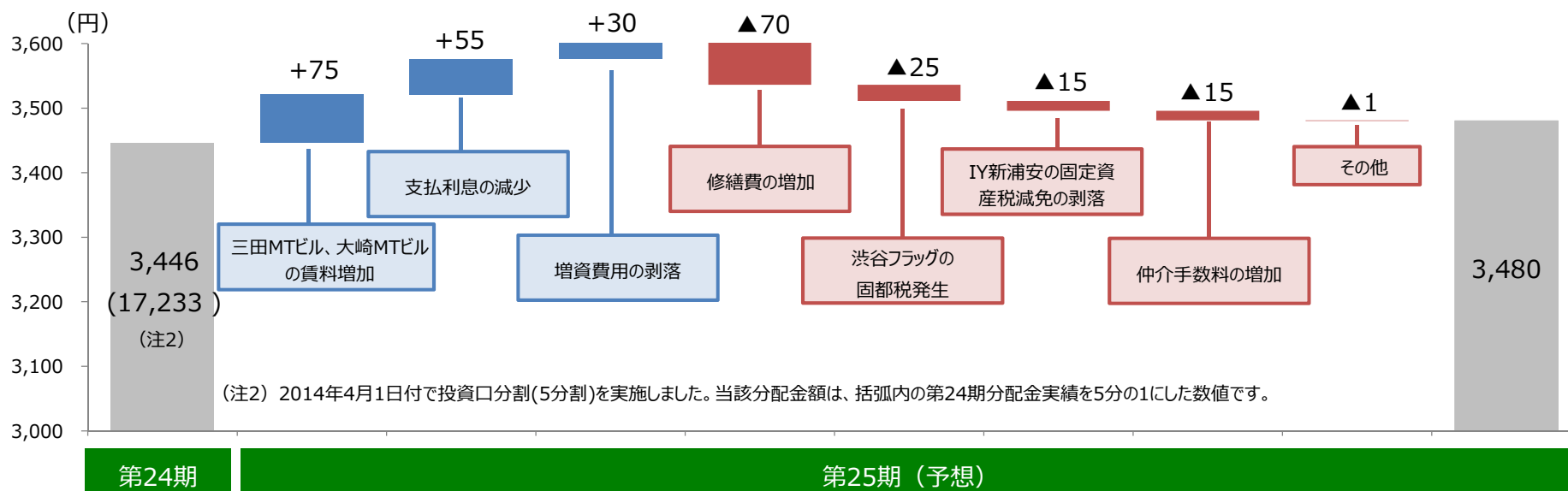
1口当たり分配金の変動要因

第24期決算概要

第23期実績 - 第24期実績



第24期実績 - 第25期予想



MTRの課題と対応について

第24期決算概要

当面の課題

三田MTビル・銀座MTRビル・大阪丸紅ビル
 主要テナント退去に伴う対応が当面の課題



上記いずれの物件も、森トラスト総合リート投資法人の**取得戦略に基づき取得した物件**であり、**将来的な再開発バリューの見込める立地**条件を満たす

森トラスト総合リート投資法人の特徴

1. 選別投資による物件取得

立地重視（築年数劣後）、
 シングルテナント主体の大型
 物件中心

✓ 効率的な運用による高水準分配金実績
 ✓ デメリット
 テナント退去の影響大
 築年数経過による賃料低下
 →デメリットは下記2点でカバー

2. 森トラストとの強い連携

✓ 森トラストのリーシングカ活用
 ✓ 再開発バリューを勘案した物件入替

3. 堅実な財務戦略

金融機関からの強い信頼獲得

✓ 金融機関からの財務面でのサポート体制
 の維持

対応方針

下記の方針を基本に、森トラストと一体で今後の対応を検討していく

1. 中期的には森トラストを含む外部への売却を想定

✓ 現状の建物、賃料を前提としない、再開発バリューを含めた価格での売却を想定

2. 短期的には上記を踏まえ、外部環境の変化に対応しつつ、最適な方策を検討

✓ リーシングの観点から立地面を考慮すると、リーシング自体は容易なエリアと判断

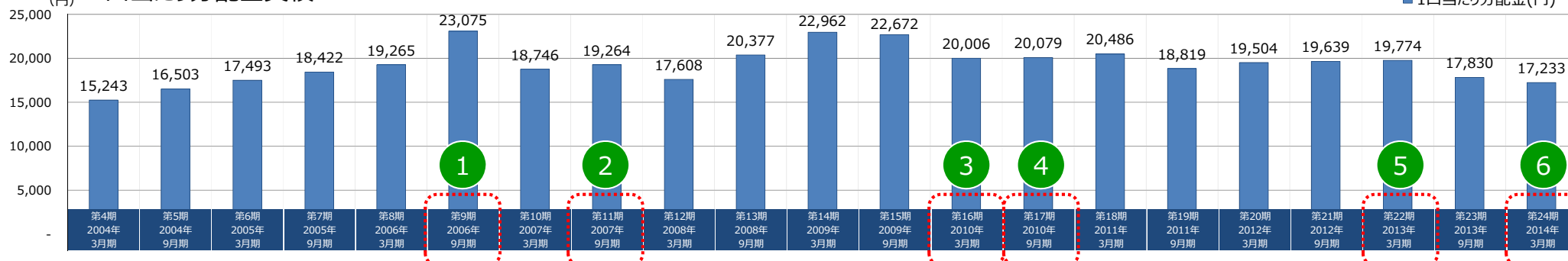
3. 具体的には、テナントリーシング、売却（テナントの有無によるメリット・デメリットを勘案）の両面での検討を時間軸を睨みながら実施

✓ 三田MTビルについては、今後10年程度で進むとみられる周辺再開発を睨んでリーシングを実施

過去の事例と対応

第24期決算概要

1口当たり分配金実績



	1 日立本社ビル	2 大崎MTビル	3 日産自動車本社ビル新館 (現銀座MTRビル)	4 赤坂見附MTビル	5 三田MTビル	6 銀座MTRビル/ 大阪丸紅ビル
事例	2006/5 転借人の退去 (日立製作所)	2007/9 転借人の退去 (住友重機械工業)	2009/11 賃借人の退去 (日産自動車)	2010/4 賃借人との定借の残存 期間、築年経過を踏まえ 事前対応	2012/11 賃借人の退去 (日立システムズ)	【銀座MTRビル】 2015/3 定借終了予定 (阪和興業) 【大阪丸紅ビル】 2015/9 定借終了予定 (丸紅コミュニティ)
対応	物件入替 2006/5 日立本社ビル譲渡 2006/5 赤坂見附MTビル取得 2006/9 ホテルオークラ神戸取得	リーシング 2007/9~ リニューアル 2008/2~ 新規テナント入居開始	リーシング 2009/11~ リニューアル 2010/2~ 新規テナント入居開始	物件入替 2010/4 赤坂見附MTビル譲渡 2010/4 東京汐留ビルディング 取得	リーシング 2012/11~ リニューアル 2013/4~ マスターリース	
スポンサー連携	物件入替 物件情報提供 (ホテルオークラ神戸)	リーシング (マスターリース)	リーシング	物件入替 マスターリース (東京汐留ビルディング)	リーシング (マスターリース)	

森トラストと一体で
今後の対応を検討

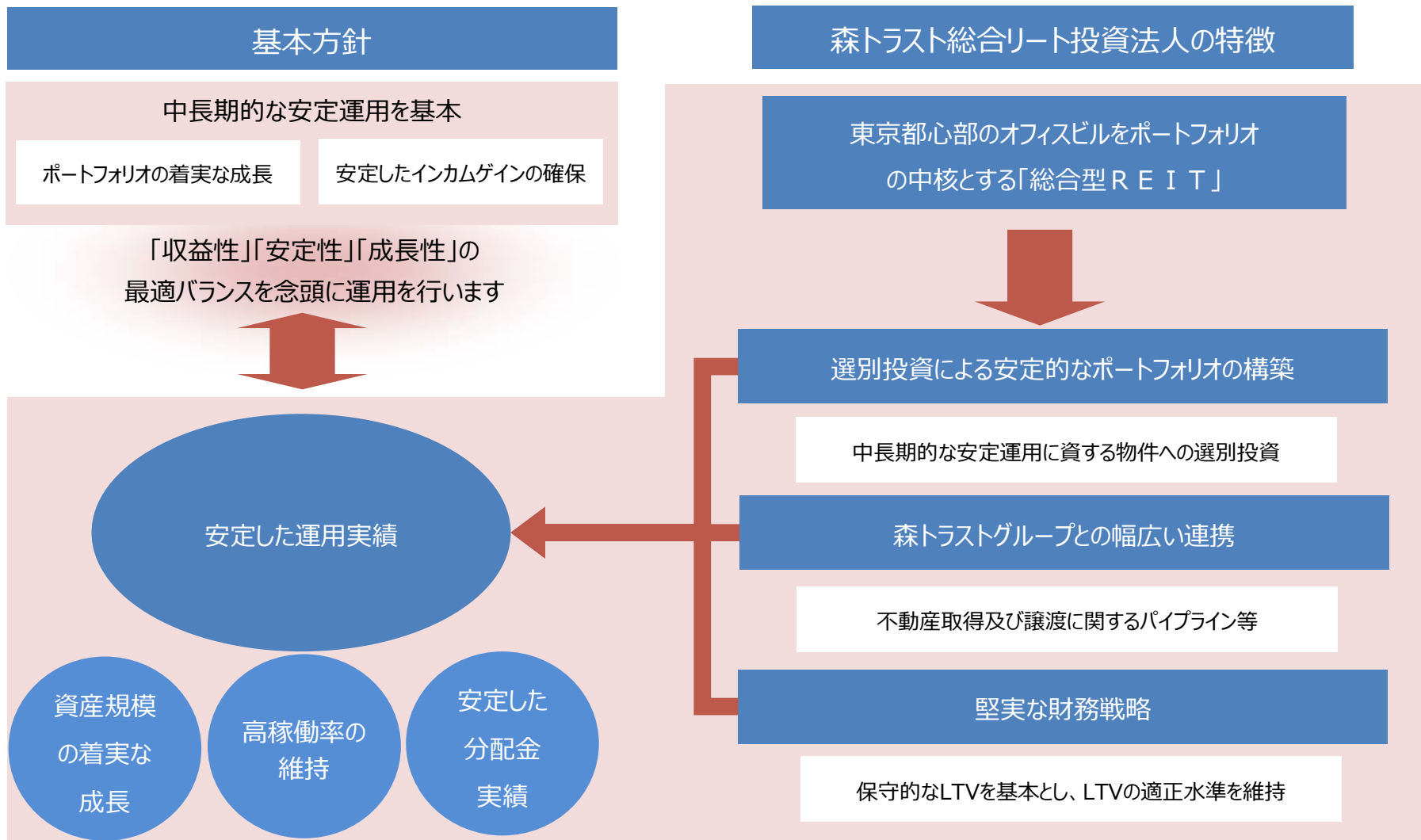
過去の事例

当面の課題

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と実績

(第24期末現在)

		地域				合計	
		東京都心部 (注1)		その他 (注2)			
		目標値	実績値	目標値	実績値	目標値	実績値
用途	オフィスビル	60～70%	59.7%	10～20%	8.0%	70～90%	67.8%
	商業施設	0～10%	16.3%	10～20%	16.0%	10～30%	32.2%
	その他 (注3)						
合計		60～80%	76.0%	20～40%	24.0%	100%	

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(注2) 首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市をいいます。

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

財務方針と戦略

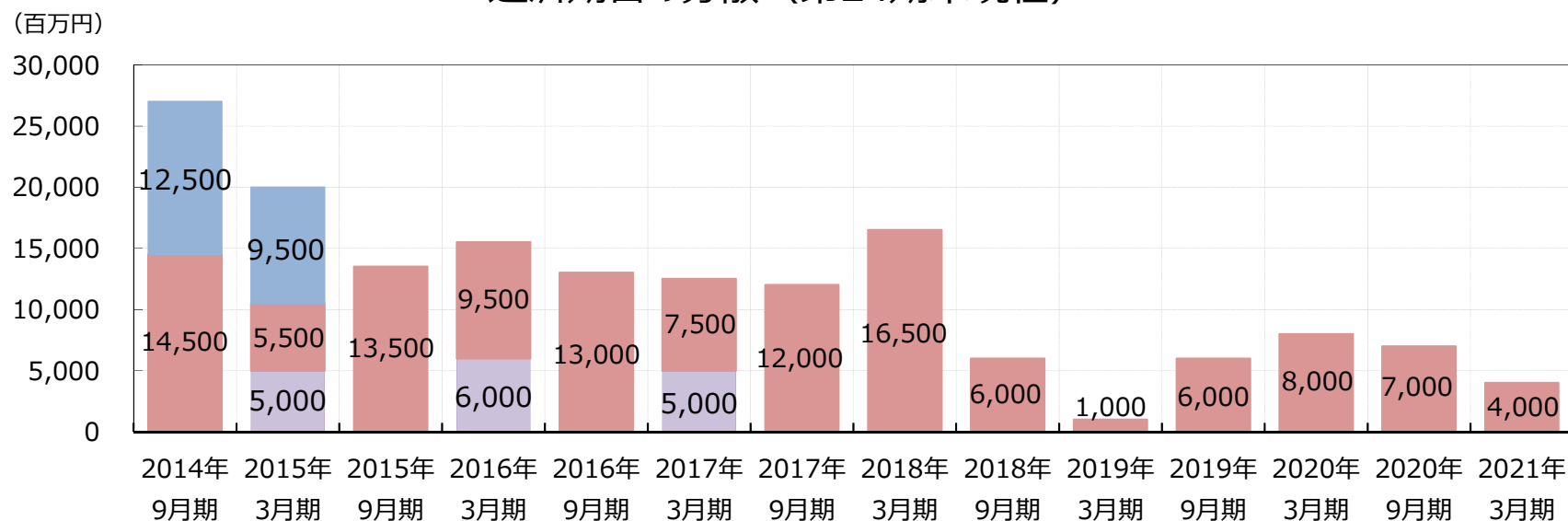
基本方針・運用状況

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

みずほ銀行 100億円 三井住友銀行 100億円

返済期日の分散（第24期末現在）

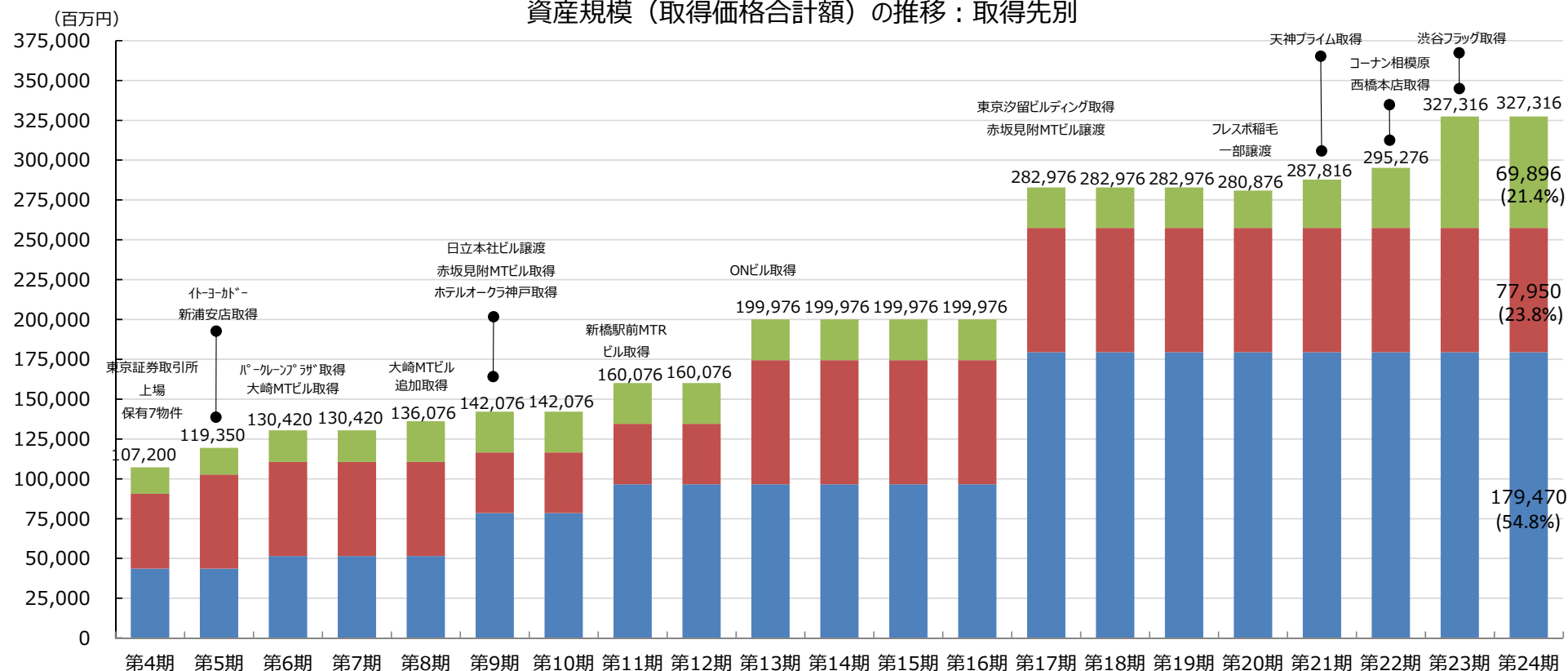


■ 投資法人債 ■ 長期借入金 ■ 短期借入金

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

森トラストグループからの取得	森トラストグループからの情報提供による外部取得	独自の外部取得
銀座MTRビル 三田MTビル 大崎MTビル イトーヨーカドー湘南台店 新橋駅前MTRビル 東京汐留ビルディング	イトーヨーカドー新浦安店 新横浜TECHビル ホテルオークラ神戸 ONビル	大阪丸紅ビル フレスポ稲毛 パークレーンプラザ 大崎MTビル(追加取得分) 天神プライム コーナン相模原西橋本店 渋谷フラッグ

運用状況②：ポートフォリオの概要（第24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24期 期末簿価 (百万円)	第24期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	P M L (注6)	NOI利回り (注7)
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	16,313	15,900	38,901.73 (注1)	8.1%	6.4%
	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	15,667	12,100	21,043.02	10.5%	-0.02%
	大阪丸紅ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,658	6,900	41,574.47	3.4%	4.0%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,716	4,590	25,187.22	8.7%	7.1%
	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	12,827	11,500	26,980.68 (注2)	11.5%	2.8%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	39,940	28,100	32,812.27	8.0%	2.9%
	東京汐留ビルディング	東京都港区	2005年1月	2010年4月13日	110,000	106,857	116,200	191,394.06 (注3)	6.0%	4.4%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月12日	6,940	6,906	7,280	7,722.04	6.4%	6.6%
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	2002年11月	2003年3月28日	11,600	10,344	12,100	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	2,100 (注4)	2,193	2,680	(39,556.71) (注5)	-	11.0%
	イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市	2000年9月	2004年7月30日	12,150	11,420	11,400	57,621.38	18.9%	5.7%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,617	19,600	7,820.45	12.2%	4.8%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月18日	7,460	7,702	7,830	40,283.77	13.5%	6.1%
	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月24日	32,040	32,771	35,000	7,766.49	11.9%	4.4%
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	3,257	3,000	5,246.78	14.9%	4.7%
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	17,247	15,700	72,246.86	17.8%	5.2%
合計	-	-	-	-	327,316	320,443	309,880	-	4.2%	4.4%

(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) 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) フレスポ稲毛は信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。

(注5) 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6) 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7) NOI利回りは第24期NOIをもとに年換算して算出しています。

運用状況③：期末算定価額

基本方針・運用状況

用途	物件名称	第23期 期末算定価額 (百万円)	第24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	15,700	15,900	200	4.3%	▲0.1%	4.1%	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	12,100	12,100	-	4.8%	▲0.1%	4.3%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	大阪丸紅ビル	7,140	6,900	▲240	5.1%	▲0.2%	5.1%	4.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,590	4,590	-	5.9%	-	5.7%	6.2%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	12,200	11,500	▲700	4.4%	▲0.1%	4.1%	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	28,500	28,100	▲400	4.5%	▲0.1%	4.2%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	東京汐留ビルディング	116,200	116,200	-	4.2%	-	4.2%	4.4%	株式会社立地評価研究所
	天神プライム	7,400	7,280	▲120	5.3%	▲0.1%	5.1%	5.6%	一般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	12,100	12,100	-	5.5%	-	5.2%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	2,680	2,680	-	8.8%	-	8.4%	-(注)	一般財団法人日本不動産研究所
	イトーヨーカドー新浦安店	11,400	11,400	-	5.6%	-	5.4%	5.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	19,200	19,600	400	4.4%	▲0.1%	4.2%	4.6%	日本土地建物株式会社
	コーナン相模原西橋本店	7,820	7,830	10	5.8%	-	5.5%	6.0%	一般財団法人日本不動産研究所
	渋谷フラッグ	33,000	35,000	2,000	3.8%	▲0.2%	3.6%	4.0%	一般財団法人日本不動産研究所
住宅	パークレーンプラザ	2,990	3,000	10	4.3%	-	5.0%	4.0%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	15,700	15,700	-	5.5%	-	5.3%	5.6%	株式会社立地評価研究所
		第23期 (百万円)	第24期 (百万円)	増減 (百万円)					
期末算定価額合計 ①		308,720	309,880	1,160					
期末簿価合計 ②		321,692	320,443	▲1,249					
含み損益 ①-②		▲12,972	▲10,563	2,409					

(注) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

運用状況④：賃貸借契約の概要（第24期末現在）

基本方針・運用状況

用途	物件名称	テナント 総数	稼働率 (%)	主要なテナント			
				契約形態		賃貸借契約満了日	
オフィスビル	銀座MTRビル	5	99.9	阪和興業	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年3月31日
	三田MTビル	(注1) 1	(注2) 100.0 (63.2)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2016年3月31日
	大阪丸紅ビル	15	93.4	丸紅コミュニティ	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年9月30日
	新横浜TECHビル	7	89.5	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年2月28日
	大崎MTビル	(注1) 1	(注2) 100.0 (83.8)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2016年3月31日
	ONビル	1	100.0	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年3月31日
	東京汐留ビルディング	1	100.0	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2020年4月12日 (ホテル) 2035年12月31日
	天神プライム	(注3) 13	(注3) 100.0	三井住友銀行	賃借人との直接契約 (注3)	定期建物賃貸借	2018年10月31日
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)
	フレスポ稲毛	1	100.0	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定	2027年12月2日
	イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2020年7月29日 (2017年7月29日迄中途解約不可)
	新橋駅前MTRビル	1	100.0	キムラヤセレクト	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年5月31日
	コーナン相模原西橋本店	1	100.0	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日
	渋谷フラッグ	(注3) 2	(注3) 100.0	エイチ・アンド・エムヘネス・ アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注3)	- (注4)	- (注4)
住宅	パークレーンプラザ	18	100.0	-	-	-	-
ホテル	ホテルオークラ神戸	1	100.0	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日
合計		70	(注2) 99.3 (97.7)				

(注1) 三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づく三田MTビルのテナント総数は5、大崎MTビルのテナント総数は11です。

(注2) 三田MTビル及び大崎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。

また、合計の稼働率の括弧内には、当該物件についてサブリース契約に基づく稼働率を算出した場合の稼働率を記載しています。

(注3) 天神プライム及び渋谷フラッグは本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。また、主要なテナントとの契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。

(注4) 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。

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

- ◆ 2013年の不動産投資は前年比大幅な伸び、IPOも合わせたリート投資額は過去最高。2014年に入ってもIPO件数は少ないものの既存リートの投資ペースは落ちてない。
- ◆ 投資市場の活況化を反映し、地域・用途を問わず期待利回りの低下が顕著。投資家層も個人富裕層、海外、私募リート、ファンド等厚みを増している。金融緩和を背景に今後もこの傾向は続くものとみられる。
- ◆ 取引価格には一部過熱感もあり、投資判断は既存賃貸条件のみならずさらに注意深い調査・検討が必要とされる。

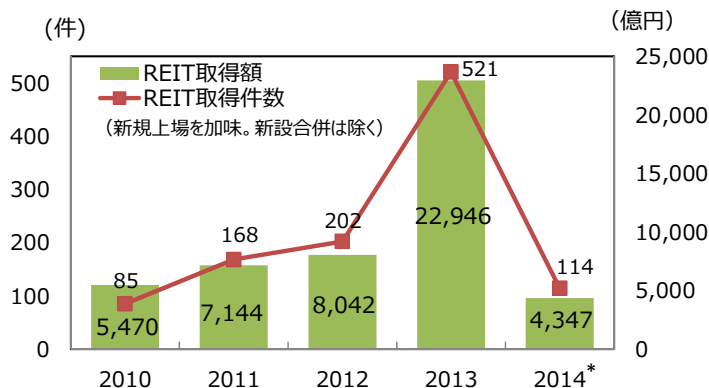
不動産賃貸市場

- ◆ 2013年は供給が東京都心部では過去5年間で最低水準で一時9%まで達した空室率は6~7%台まで低下、特に大型の空室が減少。地域によっては大型ビルの空室率が3%台となっており、不足感も出てきている。
- ◆ 都心部オフィス全体では賃料は暫く横這いを予想するが、好立地・築浅・大規模ビルに限れば空室率低下は顕著で実効賃料は反転・上昇に転じている。年末以降立地の良いビルでは全般的な賃料水準の上昇が予想されよう。

運用戦略

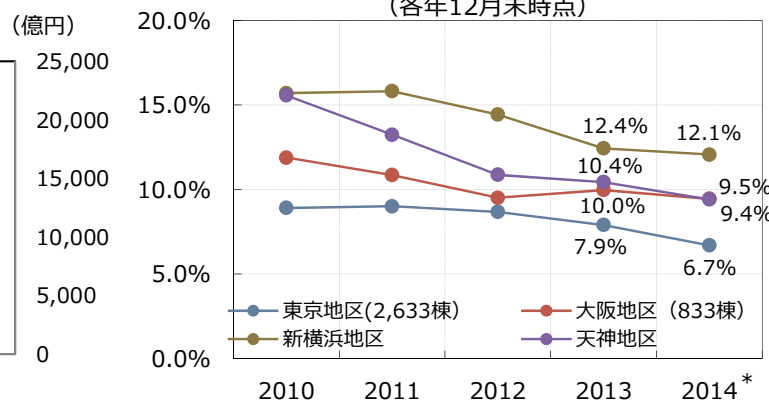
- ポートフォリオの根幹となる東京都心部の大型ビルへの投資チャンスに細心の注意を払いつつも積極的に発掘し投資を行う。また、それ以外の物件についても案件ごとにメリット・デメリットを吟味しポートフォリオ全体への寄与の観点から投資判断を行う。
- 保有物件については、ポートフォリオ全体への貢献・周辺開発動向・将来の競争力等の観点から、処分の妥当性も念頭に置きつつポートフォリオマネジメントを行う。
- 賃貸営業活動はマーケット動向を注視しつつその変化に柔軟に対応し空室のある物件は早期リースアップに努め、満室に近い物件はチャンスをとらえ賃貸条件の改善に努める。

REITの物件取得額・件数の推移



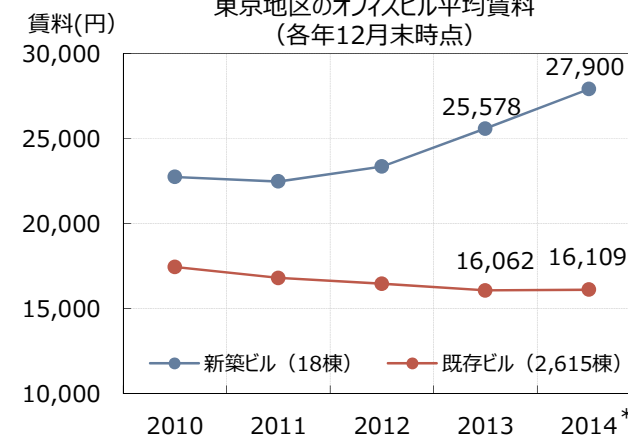
出典：公表資料を基に当社作成

東京・大阪・新横浜・天神地区のオフィスビル空室率 (各年12月末時点)



出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)



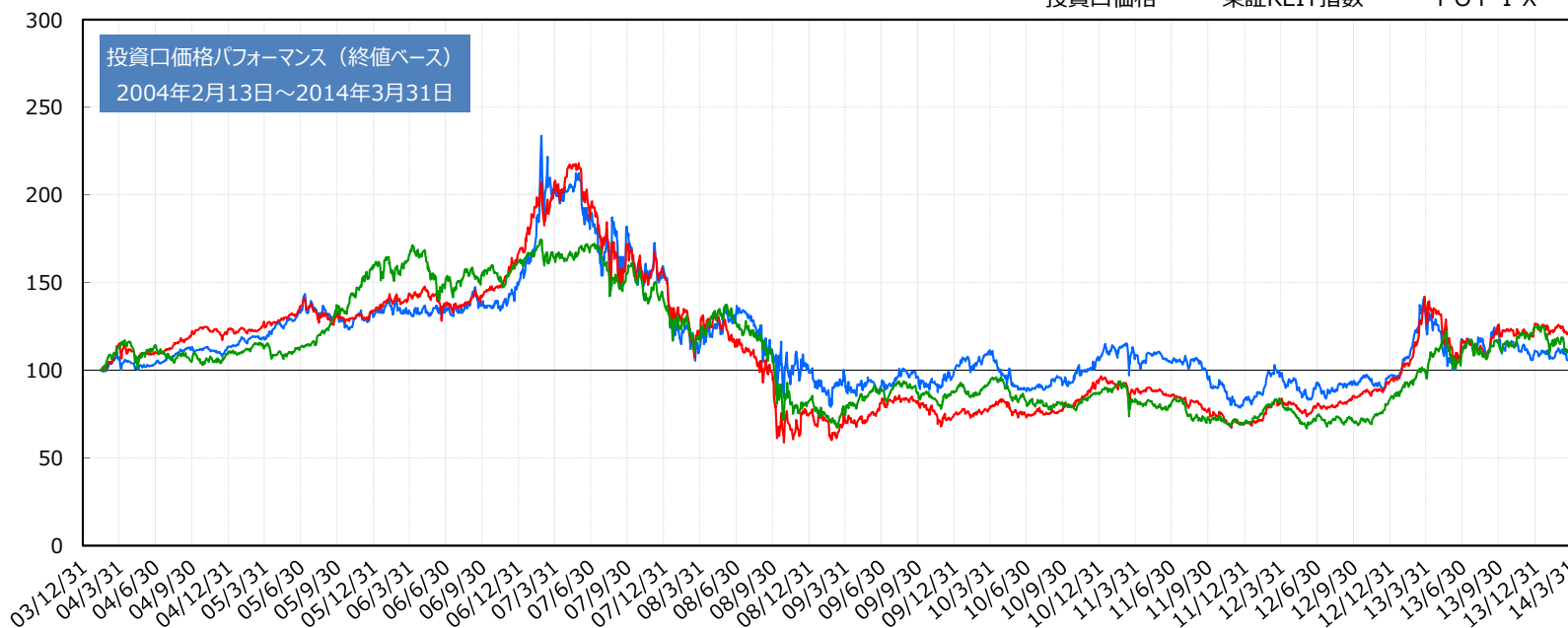
出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2014年3月末時点

第4部
参考資料

投資口価格の推移

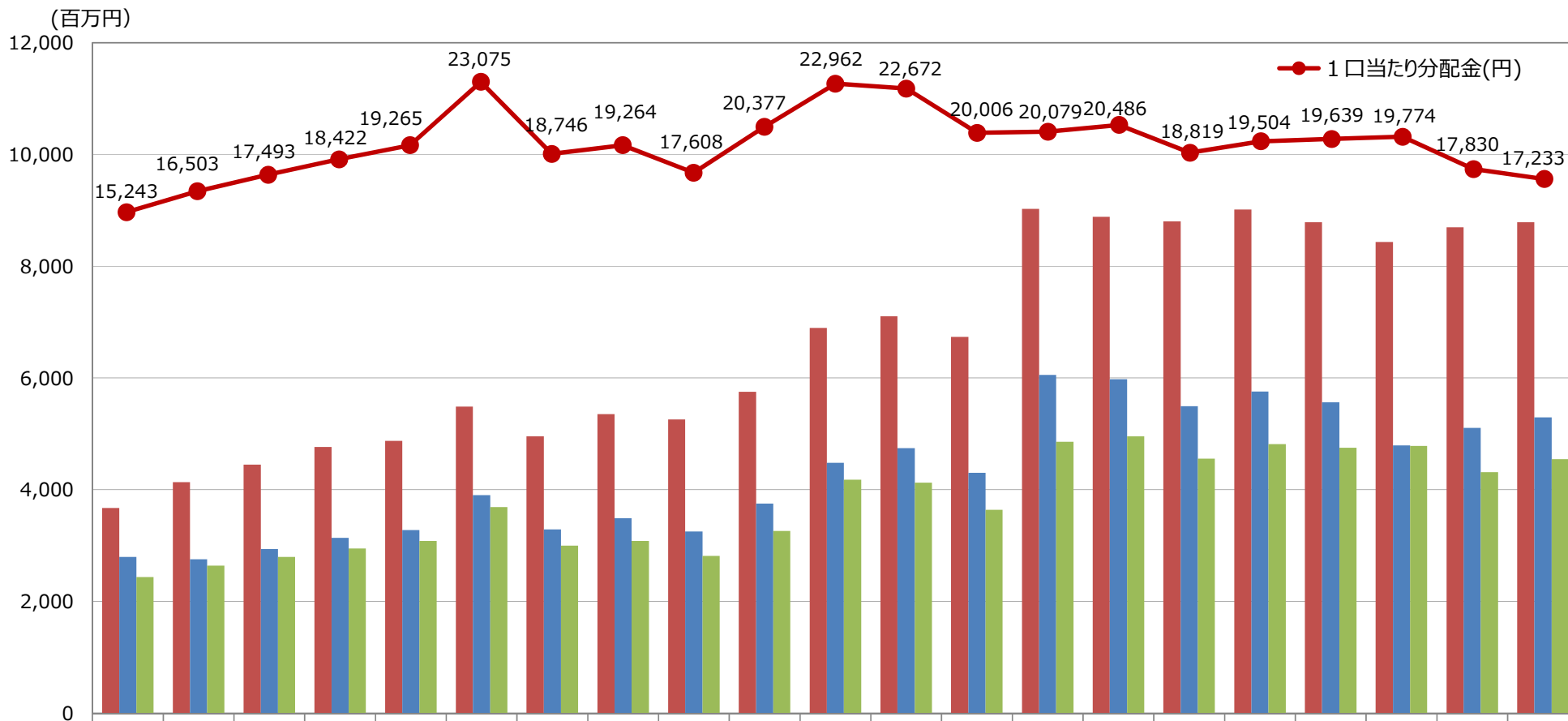
参考資料



(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。

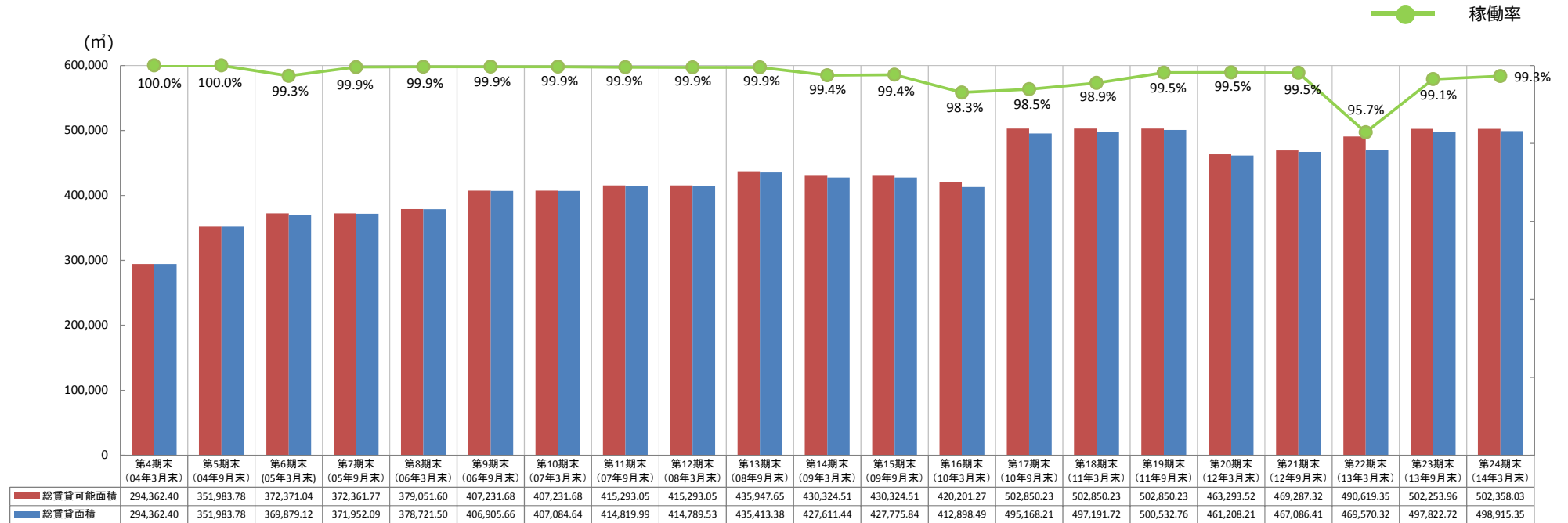
業績の推移

参考資料



期末稼働率の推移

参考資料



	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)	第18期末 (11年3月末)	第19期末 (11年9月末)	第20期末 (12年3月末)	第21期末 (12年9月末)	第22期末 (13年3月末)	第23期末 (13年9月末)	第24期末 (14年3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	502,850.23	502,850.23	463,293.52	469,287.32	490,619.35	502,253.96	502,358.03
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	497,191.72	500,532.76	461,208.21	467,086.41	469,570.32	497,822.72	498,915.35

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%	85.6%	85.6%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	
	三田MTビル (注1)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1.2%	100%	100%	
	大阪丸紅ビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	84.8%	89.0%	93.4%	
	新横浜TECHビル	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90.7%	90.7%	90.7%	73.4%	83.1%	89.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%	89.5%	
	大崎MTビル (注1)	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	東京汐留ビルディング	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	天神プライム (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	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%	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%	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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	コーナン相模原西橋本店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	
住宅	渋谷フラッグ (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
	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%	86.7%	91.4%	96.7%	94.1%	85.1%	95.9%	100%	
ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
合計 (注1)	100.0%	100.0%	99.3%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.4%	99.4%	98.3%	98.5%	98.9%	99.5%	99.5%	99.5%	95.7%	99.1%	99.3%	

(注1) 三田MTビル及び大崎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。また、合計の稼働率の括弧内には、当該物件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。

(注2) 天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

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		大阪丸紅ビル		新横浜TECHビル		大崎MTビル		ONビル		東京汐留ビルディング		天神プライム	
	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期
不動産賃貸事業収益	8,788,962	8,696,852	(注1)-	(注1)-	42,452	38,510	480,779	451,792	405,181	410,172	233,838	266,192	(注1)-	(注1)-	2,795,000	2,795,000	277,673	279,337
家賃	8,107,854	8,000,146	-	-	42,452	38,304	406,505	378,593	257,383	258,195	233,585	265,944	-	-	2,795,000	2,795,000	235,935	235,935
共益費	291,744	291,744	-	-	-	-	-	-	83,367	83,367	-	-	-	-	-	-	25,835	25,835
土地賃貸収益	123,609	123,612	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	265,754	281,349	-	-	-	206	74,274	73,198	64,431	68,609	253	248	-	-	-	-	15,902	17,566
不動産賃貸事業費用	3,072,919	3,166,721	(注1)-	(注1)-	95,733	136,307	323,023	329,641	207,832	212,438	101,181	101,587	(注1)-	(注1)-	934,500	933,997	77,908	79,795
公租公課	910,039	932,139	-	-	41,651	41,725	83,186	83,193	29,252	29,257	34,044	34,045	-	-	374,965	374,968	21,149	21,149
固定資産税	907,919	928,168	-	-	41,636	41,636	82,502	82,508	29,252	29,257	34,044	34,045	-	-	374,965	374,968	21,149	21,149
その他公租公課	2,120	3,970	-	-	14	89	684	684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	724,077	794,130	-	-	2,548	43,298	147,892	154,940	131,780	137,720	12,349	11,081	-	-	5,183	4,692	29,078	30,974
管理業務費	304,961	339,371	-	-	-	34,929	78,441	77,700	65,778	65,778	6,418	4,307	-	-	-	-	7,200	7,200
水道光熱費	274,053	296,313	-	-	-	1,115	63,027	66,488	59,960	65,165	-	-	-	-	-	-	13,516	14,791
損害保険料	26,180	30,351	-	-	810	899	1,957	2,153	997	1,097	844	902	-	-	4,363	4,692	297	341
信託報酬	5,400	5,317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	750
その他費用	113,482	122,776	-	-	1,737	6,352	4,465	8,598	5,043	5,678	5,086	5,871	-	-	820	-	7,313	7,891
減価償却費	1,438,802	1,440,451	-	-	51,533	51,284	91,944	91,508	46,799	45,459	54,787	56,461	-	-	554,352	554,336	27,681	27,671
不動産賃貸事業損益	5,716,042	5,530,130	447,322	447,705	▲ 53,281	▲ 97,797	157,756	122,151	197,349	197,734	132,657	164,604	501,919	494,700	1,860,499	1,861,002	199,764	199,541
減価償却費控除前利益 (NOI)	7,154,845	6,970,581	507,203	507,610	▲ 1,747	▲ 46,513	249,700	213,659	244,149	243,194	187,444	221,065	586,395	579,971	2,414,851	2,415,339	227,445	227,212

	イトーヨーカドー湘南台店		フレスポ稲毛		イトーヨーカドー新浦安店		新橋駅前MTRビル		コーナン相模原西橋本店		渋谷フラッグ(注2)		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期
不動産賃貸事業収益	395,045	395,068	123,609	123,612	378,165	378,165	459,000	459,000	(注1)-	(注1)-	(注1)-	(注1)-	96,515	91,641	633,822	639,274
家賃	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	-	-	-	-	86,721	81,282	633,822	639,274
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	123,609	123,612	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	45	67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	1,315	-	-
不動産賃貸事業費用	127,930	129,245	8,269	8,270	104,129	131,989	72,592	72,429	(注1)-	(注1)-	(注1)-	(注1)-	33,684	38,426	336,118	328,077
公租公課	40,276	40,278	7,269	7,270	23,540	43,759	29,876	29,876	-	-	-	-	6,752	6,754	94,952	94,953
固定資産税	40,276	40,278	7,269	7,270	23,540	43,759	29,876	29,876	-	-	-	-	6,752	6,754	94,952	94,953
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	5,027	6,429	1,000	1,000	7,671	15,373	1,639	1,476	-	-	-	-	14,265	18,930	47,938	38,521
管理業務費	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	-	-	-	-	8,206	9,730	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,284	3,182	-	-
損害保険料	1,200	1,333	-	-	3,085	3,250	251	276	-	-	-	-	194	212	8,598	11,196
信託報酬	-	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
その他費用	2,027	3,295	-	-	2,786	10,322	187	-	-	-	-	-	2,579	5,803	37,339	25,325
減価償却費	82,626	82,537	-	-	72,917	72,856	41,076	41,076	-	-	-	-	12,666	12,741	193,228	194,602
不動産賃貸事業損益	267,114	265,822	115,339	115,341	274,035	246,175	386,407	386,570	186,997	185,363	681,623	576,800	62,831	53,215	297,703	311,196
減価償却費控除前利益 (NOI)	349,741	348,360	115,339	115,341	346,952	319,032	427,484	427,647	228,431	226,705	705,020	600,197	75,498	65,957	490,931	505,799

(注1) 銀座MTRビル、ONビル、コーナン相模原西橋本店及び渋谷フラッグの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、やむを得ない事情により開示していません。

(注2) 第23期に渋谷フラッグ取得 (2013年4月24日)

期末有利子負債の状況

参考資料

①短期借入金

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限	
みずほ銀行	4,000	変動	2013年4月12日	2014年4月11日	
りそな銀行	500		2013年5月31日	2014年5月30日	
三菱UFJ信託銀行	5,000		2013年8月30日	2014年8月29日	
みずほ銀行	1,500		2013年8月30日	2014年8月29日	
りそな銀行	1,000		2013年8月30日	2014年8月29日	
三菱東京UFJ銀行	500		2013年8月30日	2014年8月29日	
みずほ銀行	1,500		2013年10月18日	2014年10月17日	
三井住友銀行	1,500		2013年10月18日	2014年10月17日	
みずほ銀行	1,500		2014年2月28日	2015年2月27日	
三井住友信託銀行	1,500		2014年3月31日	2015年2月27日	
三井住友信託銀行	1,000		2014年2月28日	2015年2月27日	
みずほ信託銀行	1,000		2014年2月28日	2015年2月27日	
三菱UFJ信託銀行	1,500		2014年3月31日	2015年3月31日	
計	22,000				

②長期借入金

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
三井住友銀行	5,000	固定	2010年4月13日	2014年4月11日
日本政策投資銀行	2,000		2010年4月13日	2014年4月11日
福岡銀行	1,000		2011年5月31日	2014年5月30日
三井住友信託銀行	5,500		2011年8月31日	2014年8月29日
三菱UFJ信託銀行	1,000		2011年8月31日	2014年8月29日
福岡銀行	500		2012年1月31日	2015年1月30日
日本政策投資銀行	3,000		2008年8月29日	2015年2月27日
三井住友信託銀行	2,000		2012年2月29日	2015年2月27日
三菱UFJ信託銀行	4,500		2012年4月13日	2015年4月13日
三井住友信託銀行	4,000		2012年4月13日	2015年4月13日
三菱UFJ信託銀行	3,000		2012年8月31日	2015年8月31日
みずほ銀行	1,500		2011年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	500		2012年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	1,000		2010年10月29日	2015年10月30日
三菱UFJ信託銀行	3,000		2013年2月28日	2016年2月29日
三井住友信託銀行	2,500		2013年2月28日	2016年2月29日
三菱東京UFJ銀行	1,000		2011年2月28日	2016年2月29日
あおぞら銀行	2,000		2013年3月12日	2016年3月11日
みずほ銀行	5,000		2013年4月12日	2016年4月12日
福岡銀行	1,000		2013年4月24日	2016年4月22日
りそな銀行	1,000		2013年4月24日	2016年4月22日
三井住友信託銀行	2,000		2012年8月31日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000		2013年8月30日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000		2011年8月31日	2016年8月31日
三井住友銀行	1,000		2013年8月30日	2016年8月31日
日本政策投資銀行	500		2013年8月30日	2016年8月31日
日本生命保険	500		2011年2月28日	2016年8月31日

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
りそな銀行	1,500	固定	2012年10月18日	2016年10月18日
福岡銀行	2,000		2014年1月24日	2017年1月31日
福岡銀行	500		2012年1月31日	2017年1月31日
日本政策投資銀行	2,000		2012年2月29日	2017年2月28日
八十二銀行	1,000		2014年2月28日	2017年2月28日
第一生命保険	500		2014年2月28日	2017年2月28日
みずほ銀行	4,000		2013年10月11日	2017年4月11日
あおぞら銀行	1,000		2013年10月11日	2017年4月11日
足利銀行	1,000		2013年4月24日	2017年4月24日
みずほ銀行	4,000		2012年8月31日	2017年8月31日
日本政策投資銀行	2,000		2012年10月18日	2017年9月29日
三井住友銀行	5,000		2013年2月28日	2018年2月28日
三菱東京UFJ銀行	5,000		2013年2月28日	2018年2月28日
みずほ銀行	3,000		2013年2月28日	2018年2月28日
オリックス銀行	2,000		2013年3月19日	2018年3月19日
日本政策投資銀行	1,500		2013年4月24日	2018年3月19日
みずほ銀行	3,000		2013年4月24日	2018年4月24日
あおぞら銀行	1,000		2013年4月24日	2018年4月24日
オリックス銀行	1,000		2013年8月30日	2018年8月30日
日本政策投資銀行	1,000		2012年8月31日	2018年8月31日
三井住友銀行	1,000		2014年2月28日	2019年2月28日
三井住友銀行	3,000		2013年4月24日	2019年4月24日
三菱東京UFJ銀行	2,000		2013年8月30日	2019年8月30日
日本政策投資銀行	1,000		2012年8月31日	2019年8月30日
三井住友銀行	5,000		2013年4月12日	2019年10月11日
三井住友銀行	2,000		2013年10月11日	2019年10月11日
日本政策投資銀行	1,000		2014年3月12日	2020年3月12日
三菱東京UFJ銀行	4,000		2013年4月24日	2020年4月24日
三菱東京UFJ銀行	3,000		2013年8月30日	2020年8月31日
三井住友銀行	3,000		2013年10月11日	2020年10月9日
日本政策投資銀行	1,000	2014年3月12日	2021年3月12日	
計	124,000			

③投資法人債

銘柄	期末残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限
第2回無担保投資法人債	5,000	0.76%	2012年2月28日	2015年2月27日
第3回無担保投資法人債	6,000	0.45%	2013年2月27日	2016年2月26日
第4回無担保投資法人債	5,000	0.24%	2014年2月24日	2017年2月24日
計	16,000			

(注) 上記短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、すべて無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 162,000百万円

貸借対照表

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第23期) (2013/9/30)	当期 (第24期) (2014/3/31)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	11,458,370	13,531,262	2,072,891	18.1%
現金及び預金	9,624,154	11,744,393	2,120,238	
信託現金及び信託預金	1,706,343	1,703,139	▲3,204	
その他の流動資産	127,872	83,729	▲44,143	
固定資産	321,706,497	320,476,096	▲1,230,401	▲0.4%
有形固定資産	321,692,655	320,443,571	▲1,249,084	▲0.4%
建物等	40,293,747	39,256,623	▲1,037,124	
土地	182,127,407	182,127,407	-	
信託建物等	13,426,301	13,214,340	▲211,960	
信託土地	85,845,199	85,845,199	-	
無形固定資産	240	240	-	-
その他	240	240	-	
投資その他の資産	13,602	32,285	18,683	137.4%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	-	18,683	18,683	
その他	3,602	3,602	-	
繰延資産	35,550	45,904	10,354	29.1%
投資法人債発行費	35,550	45,904	10,354	
資産合計	333,200,418	334,053,263	852,845	0.3%
負債の部				
流動負債	77,433,904	49,486,024	▲27,947,879	▲36.1%
未払金等	977,888	1,005,725	27,836	
短期借入金	37,500,000	22,000,000	▲15,500,000	
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000	-	
1年内返済予定の長期借入金	32,475,000	20,000,000	▲12,475,000	
前受金	1,435,497	1,460,864	25,367	
その他の流動負債	45,518	19,434	▲26,083	
固定負債	114,744,593	125,930,181	11,185,587	9.7%
投資法人債	11,000,000	11,000,000	-	
長期借入金	93,000,000	104,000,000	11,000,000	
預り敷金及び保証金	10,446,332	10,631,919	185,587	
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752	-	
繰延税金負債	50,509	50,509	-	
負債合計	192,178,498	175,416,206	▲16,762,291	▲8.7%
純資産の部				
投資主資本	141,021,919	158,637,057	17,615,137	12.5%
出資総額	136,609,600	153,990,040	17,380,440	12.7%
剰余金	4,412,319	4,647,017	234,697	5.3%
任意積立金	97,352	97,352	-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,314,967	4,549,664	234,697	
純資産合計	141,021,919	158,637,057	17,615,137	12.5%
負債純資産合計	333,200,418	334,053,263	852,845	0.3%

損益計算書

参考資料

(単位：千円)

		前期 (第23期) (2013/4/1~2013/9/30)	当期 (第24期) (2013/10/1~2014/3/31)	増減	
				金額	前期比
営業収益	(a)	8,696,852	8,788,962	92,110	1.1%
不動産賃貸事業収益	(b)	8,696,852	8,788,962	92,110	1.1%
賃貸事業収入		8,415,503	8,523,208	107,705	
家賃		8,000,146	8,107,854	107,708	
共益費		291,744	291,744	-	
土地賃貸収益		123,612	123,609	▲3	
その他賃貸事業収入		281,349	265,754	▲15,594	
営業費用	(c)	3,587,083	3,491,399	▲95,683	▲2.7%
不動産賃貸事業費用	(d)	3,166,721	3,072,919	▲93,801	▲3.0%
賃貸事業費用		3,166,721	3,072,919	▲93,801	
公租公課		932,139	910,039	▲22,100	
諸経費		794,130	724,077	▲70,052	
管理業務費		339,371	304,961	▲34,410	
水道光熱費		296,313	274,053	▲22,260	
修繕費		106,616	99,621	▲6,994	
損害保険料		30,351	26,180	▲4,171	
その他費用		21,477	19,261	▲2,215	
減価償却費	(e)	1,440,451	1,438,802	▲1,648	
販売費及び一般管理費		420,362	418,480	▲1,881	▲0.4%
資産運用報酬		285,167	301,288	16,121	
その他の営業費用		135,194	117,192	▲18,002	
不動産賃貸事業損益	(f)=(b)-(d)	5,530,130	5,716,042	185,911	3.4%
減価償却費控除前利益 (NOI)	(e)+(f)	6,970,581	7,154,845	184,263	2.6%
営業利益	(a)-(c)	5,109,768	5,297,562	187,793	3.7%
営業外収益		10,234	10,430	196	1.9%
営業外費用		804,034	757,453	▲46,580	▲5.8%
支払利息		738,158	652,694	▲85,463	
投資法人債利息		53,581	50,241	▲3,340	
投資口交付費		-	42,301	42,301	
投資法人債発行費償却		12,294	12,216	▲77	
経常利益		4,315,969	4,550,538	234,569	5.4%
法人税等		1,010	981	▲28	▲2.8%
法人税、住民税及び事業税		1,014	978	▲36	
法人税等調整額		▲4	2	7	
当期純利益		4,314,959	4,549,557	234,598	5.4%
前期繰越利益		7	107	99	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)		4,314,967	4,549,664	234,697	

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23期） (2013/4/1～2013/9/30)	当期（第24期） (2013/10/1～2014/3/31)
I. 当期末処分利益	4,314,967,034円	4,549,664,511円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,314,860,000円 17,830円	4,549,512,000円 17,233円
III. 次期繰越利益	107,034円	152,511円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第23期） (2013/4/1～2013/9/30)	当期（第24期） (2013/10/1～2014/3/31)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,315,969	4,550,538
減価償却費	1,440,451	1,438,802
その他	33,666	83,648
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,790,086	6,072,989
投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の取得による支出	▲33,064,945	▲166,045
預り敷金保証金の収入・支出	30,471	185,587
その他	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲33,034,473	19,542
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	17,500,000	▲15,500,000
長期借入れによる収入	34,000,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	▲19,725,000	▲17,975,000
投資法人債の発行による収入	-	5,000,000
投資法人債の償還による支出	-	▲5,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲22,570
投資口発行による収入	-	17,338,247
分配金の支払額	▲4,787,496	▲4,316,174
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,987,503	▲3,975,497
現金及び現金同等物の増減額	▲256,884	2,117,034
現金及び現金同等物の期首残高	11,587,381	11,330,497
現金及び現金同等物の期末残高	11,330,497	13,447,532

財務指標

参考資料

		単位	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
期末総資産額	①	百万円	289,933	296,515	301,896	333,200	334,053
期末有利子負債額	②	百万円	134,000	139,825	147,200	178,975	162,000
期末純資産額	③	百万円	141,427	141,459	141,492	141,021	158,637
不動産賃貸事業損益	④	百万円	5,919	5,951	5,189	5,530	5,716
不動産売却益	⑤	百万円	246	-	-	-	-
減価償却費	⑥	百万円	1,292	1,305	1,412	1,440	1,438
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	7,211	7,256	6,602	6,970	7,154
資本の支出	⑧	百万円	226	229	215	115	189
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	6,985	7,027	6,386	6,854	6,965
経常利益	⑩	百万円	4,868	4,753	4,017	4,315	4,550
当期純利益	⑪	百万円	4,817	4,752	4,785	4,314	4,549
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	5,862	6,058	6,197	5,755	5,988
分配金総額	⑬	百万円	4,719	4,752	4,785	4,314	4,549
発行済投資口数	⑭	口	242,000	242,000	242,000	242,000	264,000
1口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	584,409	584,544	584,678	582,735	600,897
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	19,504	19,639	19,774	17,830	17,233
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	24,225	25,035	25,611	23,782	22,683
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.4%	3.2%	2.7%	2.6%	2.7%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		6.8%	6.7%	6.8%	6.1%	5.7%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		46.2%	47.2%	48.8%	53.7%	48.5%

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24期末現在 報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回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。

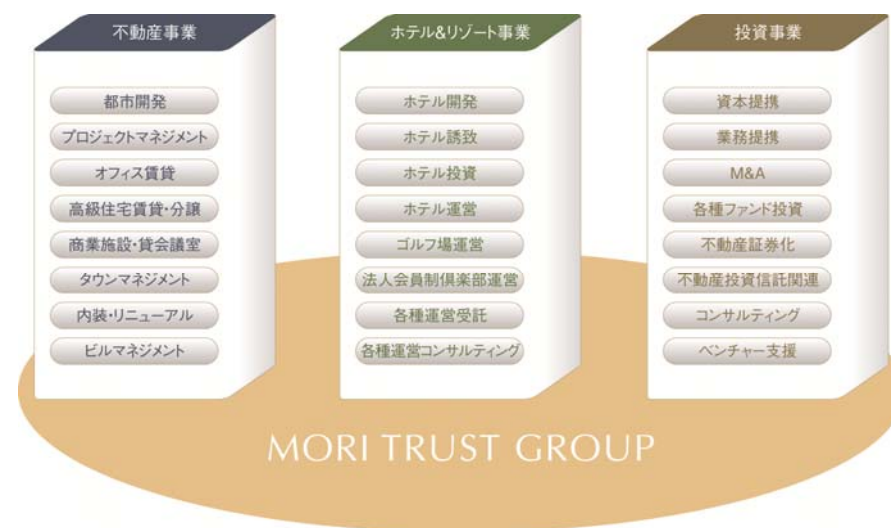
(注2)2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

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	営業収益920億円 経常利益249億円（2013年3月期）
賃貸運営施設	賃貸ビル88棟、ホテル・リゾート施設30ヶ所（2014年4月2日現在）
取扱面積	約197万㎡ （賃貸ビル約127万㎡、ホテル客室約7,100室）（2014年4月2日現在）
代表的な賃貸 運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●都市開発事業 丸の内トラストシティ（丸の内トラストタワー本館/N館） 京橋トラストタワー 城山ガーデン（城山トラストタワー/城山トラストコート/大使館 他） 御殿山トラストシティ（御殿山トラストタワー/御殿山トラストコート 他） 仙台トラストシティ（仙台トラストタワー/ザ・レジデンス一番町） （東京汐留ビルディング） ●オフィスビル（上記都市開発事業以外） ATT新館・虎ノ門2丁目タワー 他 ●ホテル・リゾート施設 ラフォーレホテルズ&リゾーツ（全国12施設、東京マリオットホテルを含む） ラフォーレ&松尾ゴルフ倶楽部 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（京橋トラストタワー） ウェスティンホテル仙台（仙台トラストタワー） 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） リーガロイヤルホテルグループ&アソシエイトホテルズ（資本業務提携先 全国11ホテル） （シャングリ・ラ ホテル 東京（丸の内トラストタワー本館・・・リース契約）、 ホテルサンルートプラザ新宿（リース契約））



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/一般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/>



The screenshot shows the homepage of Mori Trust Reit. At the top left is the Mori Trust Reit logo and the text '森トラスト総合リート投資法人'. To the right are links for 'サイトマップ' and 'English', and a search bar with '文字サイズ' options (小, 中, 大). The main banner features a blue background with the text '収益性 安定性 成長性 の更なる向上を目指して' and the large number '8961'. On the right side of the banner is a photograph of a modern glass skyscraper, identified as '大崎MTビル'. At the bottom, there is a navigation menu with four items: '投資法人の概況', '投資方針', 'ポートフォリオ', and 'IR情報'.

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。