



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20期決算説明資料
(2012年3月期)

8961

目次

第1部	第20期ハイライト	2
第2部	第20期（2012年3月期）決算概要 ...	7
第3部	基本方針・運用状況	12
第4部	参考資料	22

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20期ハイライト

第20期ハイライト

第20期ハイライト

第20期ハイライト

- 第20期分配金実績：**19,504円** 予想比**+304円**、前期比**+685円**

フレスポ稲毛の土地50%を譲渡(2012年2月29日) 譲渡益246百万円のうち147百万円は内部留保

- **フレスポ稲毛の一部譲渡(土地50%)**を当初予定どおり実施(2012年2月)

- 昨年に引き続き、第2回無担保**投資法人債**を発行(2012年2月)

発行総額：50億円 期間：3年 利率：0.76% 格付：AA

- 森トラストグループとの間で「**大規模災害対応等の協力に関する基本協定**」を締結し、防災への取り組みを強化(2012年3月)

分配金予想

- 第21期予想：**18,800円** 当初予想比**▲200円**、当期比**▲704円**

フレスポ稲毛の譲渡に伴う影響(分配金にして約700円)を除くとほぼ横這いの分配金水準

- 第22期予想：**17,500円** 第21期予想比**▲1,300円**

- 変動要素等(三田MTビル、丸紅大阪本社ビル等)を勘案して、分配金を算定
- フレスポ稲毛の譲渡による内部留保の一部取崩し(分配金にして約300円)を想定

フレスポ稲毛の一部譲渡（土地50%を譲渡）

第20期ハイライト

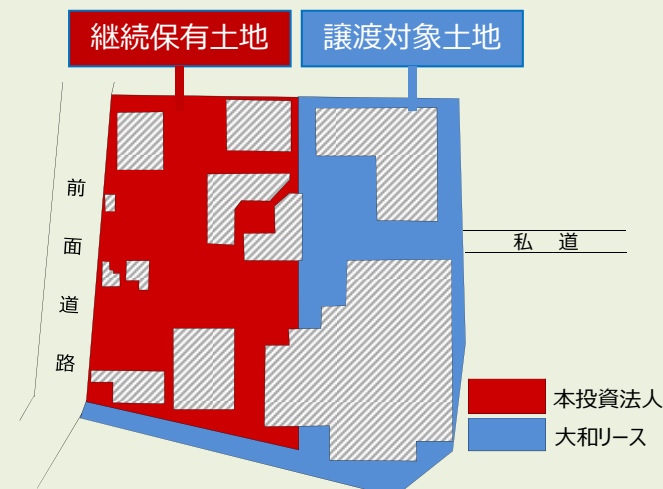
譲渡の概要

2011年11月14日付の基本合意書に基づき、**当初予定どおり譲渡を実施**

→**賃料減額請求訴訟は2012年3月15日付で取下げられ解決**

- ◆譲渡資産：不動産（土地）の50%(注)
（注）譲渡対象土地と継続保有土地の2区画に等面積で分筆（右図参照）
- ◆譲渡面積：39,556.71㎡
- ◆譲渡価格：2,450百万円
- ◆譲渡益：246百万円（うち147百万円は内部留保）
- ◆譲渡日：2012年2月29日
- ◆買主：大和リース株式会社(本物件の借地人)

（保有土地の概略図）



賃貸借契約の変更により中長期にわたる安定収益を確保

①譲渡後の継続保有土地の**賃料増額**

- ◆譲渡後の継続保有土地の月額賃料は**1,000千円増加**：20,646千円（従前賃料39,292千円×50%+1,000千円）

②**賃貸借期間を延長**し、安定収益を確保

- ◆期間延長を目的とした新たな事業用借地権設定契約を締結 →**契約満了日を4年6か月延長**

（従前）2003年6月3日～2023年6月2日

（変更）2012年4月1日～**2027年12月2日**

- ◆大和リース株式会社は施設リニューアルを計画中

大規模災害対応等の協力に関する基本協定

第20期ハイライト

大規模災害対応に関する協力関係の強化を図るため、森トラスト(株)及び森トラスト・ビルマネジメント(株)との間で、2012年3月7日付で「大規模災害対応等の協力に関する基本協定」を締結
 →防災への取り組み（「防災宣言」、「グリッド型BCP」等）を強化する森トラストグループとの連携

2012年3月1日に実施された森トラストグループの総合震災訓練に参加



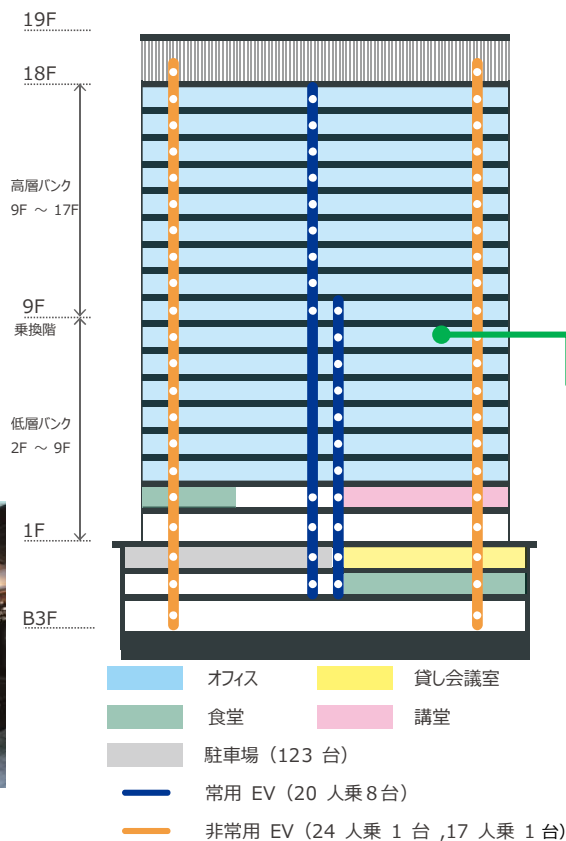
■ WEB会議システムによる情報共有訓練



丸紅大阪本社ビルのマスターリース契約の終了とその後の対応

第20期ハイライト

- 丸紅とのマスターリース契約終了（2012年9月30日）に伴い、テナントとの直接賃貸借契約へ移行する予定
- 既存テナントである丸紅グループは、2012年10月1日以降も主要テナントとして入居 → 総賃貸可能面積の約6割
- 他の既存テナントの大半からも継続入居の意向を受けており、条件協議中
- 食堂や講堂等の本社仕様の大部分も引き続き既存テナントに賃貸
- マルチテナントビルとしても競争力の高い貸室仕様であり、大規模な改修工事は不要



(設備仕様)

基準階貸室面積 : 1,205.56㎡ (364.68坪)
 天井高 : 2,570mm
 空調方式 : 個別パッケージ方式
 床仕様 : OAフロア
 セキュリティ : 24時間有人警備
 入退館 : カードキーシステム (*)
 入退室 : カードリーダー対応可 (*)

(*) については、改修工事を実施し対応予定

事務室 (北側) 95.65㎡ (28.9坪)
 事務室 (南側) 1,100.87㎡ (333.0坪)
 基準階貸室面積 計 1,205.56㎡ (364.68坪)

第2部
第20期（2012年3月期）決算概要

第20期決算の概況

第20期決算概要

(単位：百万円)

	第20期 実績	第19期 実績	増減 (対前期比)		第20期 予想 (注)
営業収益	9,014	8,801	212	2.4%	9,033
営業利益	5,756	5,497	259	4.7%	5,689
経常利益	4,868	4,555	313	6.9%	4,794
当期純利益	4,817	4,554	263	5.8%	4,735
分配金総額	4,719	4,554	165	3.6%	4,646
一口当たり分配金 (円)	19,504	18,819	685	3.6%	19,200
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	-	-	242,000

(注) 2011年11月14日公表

第20期分配金は、フレスポ稲毛の譲渡益246百万円のうち147百万円を内部留保するも、前期比+685円の増配

(前期比における主な要因)

- ◆フレスポ稲毛の譲渡益の発生 +246百万円 (うち147百万円は内部留保)
- ◆償却終了に伴う減価償却費の減少 +50百万円
- ◆支払利息の減少 +50百万円

有利子負債及び格付の状況

第20期決算概要

有利子負債の状況（第20期末現在）

有利子負債残高（百万円）	134,000
短期借入金	22,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	101,500
投資法人債	10,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	46.2%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	83.2%
固定金利比率	83.2%
期中平均利率	1.33%
短期借入金	0.59%
長期借入金・投資法人債	1.48%

有利子負債残高内訳（第20期末現在）

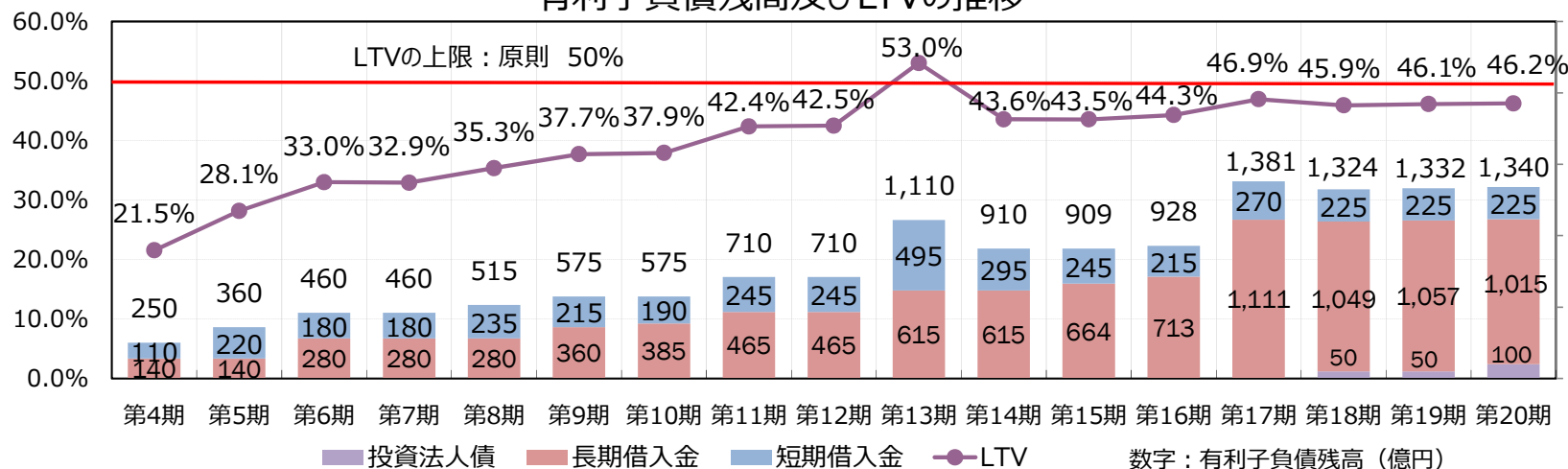
区分	調達先	残高（百万円）	構成比（%）
借入金	みずほコーポレート銀行	26,000	19.4%
	三井住友銀行	22,000	16.4%
	住友信託銀行（注）	17,000	12.7%
	三菱UFJ信託銀行	17,000	12.7%
	日本政策投資銀行	14,000	10.4%
	三菱東京UFJ銀行	12,000	9.0%
	福岡銀行	4,000	3.0%
	あおぞら銀行	3,000	2.2%
	第一生命保険	2,500	1.9%
	オリックス銀行	2,000	1.5%
	日本生命保険	1,500	1.1%
	りそな銀行	1,500	1.1%
	八十二銀行	1,000	0.7%
	みずほ信託銀行	500	0.4%
小計	124,000	92.5%	
投資法人債	10,000	7.5%	
有利子負債残高合計	134,000	100.0%	

格付の状況（第20期末現在）

格付の状況	
格付機関	： 株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象	： 長期優先債務
格付（見通し）	： AA（安定的）

（注）2012年4月1日付で「三井住友信託銀行株式会社」に商号変更。以下同じ。

有利子負債残高及びLTVの推移



投資主の状況

第20期決算概要

上位10投資主一覧

第19期（発行済投資口数242,000口）

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	70,000口	28.93%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	39,373口	16.27%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,076口	7.88%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,820口	6.54%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,518口	3.93%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S. A.	4,706口	1.94%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・ジー・エイカンパニー・ジェイ・ピー・ワイ	3,464口	1.43%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,885口	1.19%
株式会社池田泉州銀行	2,820口	1.17%
上位10投資主合計	171,493口	70.86%

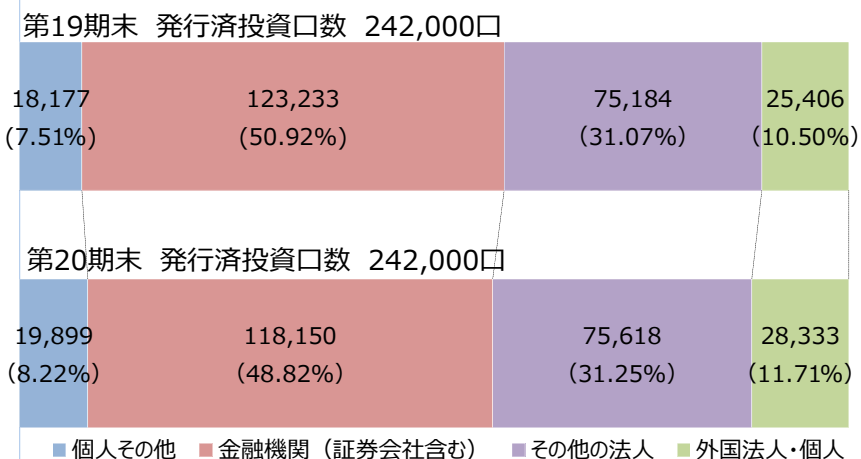
第20期（発行済投資口数242,000口）

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	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)	41,973口	17.34%
野村信託銀行株式会社(投信口)	16,289口	6.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,186口	6.28%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,718口	3.60%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S. A.	6,306口	2.61%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・ジー・エイカンパニー・ジェイ・ピー・ワイ	3,464口	1.43%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	3,149口	1.30%
上位10投資主合計	168,916口	69.80%

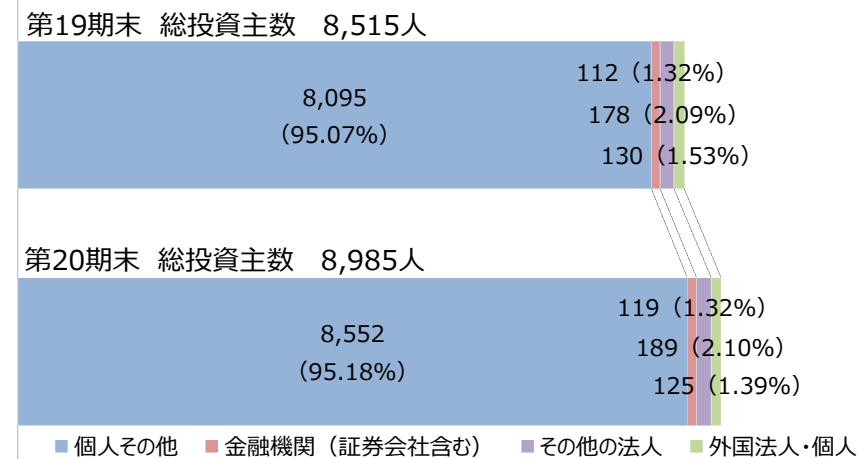
(注) 2011年10月27日付で、株式会社森トラスト・ホールディングスは所有する投資口70,000口のうち10,000口を株式会社MAプラットフォームに売却しています。
 なお、株式会社MAプラットフォームは、森トラスト株式会社及び株式会社森トラスト・ホールディングスの代表取締役社長森章氏が全株式を所有する資産管理会社です。

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



第21期・第22期業績予想

第20期決算概要

第21期業績予想

第21期分配金予想：18,800円

フレスポ稲毛の譲渡による影響を除くと分配金は、ほぼ横這いの水準

(単位：百万円)

	第21期予想	第20期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,644	9,014	▲ 369	▲ 4.1%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,644	8,767	▲ 122	▲ 1.4%
賃貸事業収入	8,448	8,542	▲ 94	
その他賃貸事業収入	196	224	▲ 28	
不動産売却益	-	246	▲ 246	-
営業費用 (c)	3,268	3,257	10	0.3%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,862	2,847	14	0.5%
賃貸事業費用	2,862	2,847	14	
公租公課	892	913	▲ 21	
諸経費	676	641	34	
減価償却費 (e)	1,293	1,292	1	
販売費及び一般管理費	405	410	▲ 4	▲ 1.0%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,782	5,919	▲ 137	▲ 2.3%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,075	7,211	▲ 136	▲ 1.9%
営業利益 (a)-(c)	5,376	5,756	▲ 380	▲ 6.6%
営業外収益	0	6	▲ 5	▲ 91.8%
営業外費用	826	893	▲ 67	▲ 7.6%
支払利息	778	864	▲ 86	
投資法人債利息	39	24	15	
投資法人債発行費償却	7	4	3	
経常利益	4,550	4,868	▲ 318	▲ 6.5%
税引前当期純利益	4,550	4,868	▲ 318	▲ 6.5%
当期純利益	4,549	4,817	▲ 267	▲ 5.6%

	第20期実績	第21期予想	第22期予想
	(2011/10/1~2012/3/31)	(2012/4/1~2012/9/30)	(2012/10/1~2013/3/31)
営業収益 (百万円)	9,014	8,644	8,386
営業利益 (百万円)	5,756	5,376	4,937
経常利益 (百万円)	4,868	4,550	4,163
当期純利益 (百万円)	4,817	4,549	4,187
分配金総額 (百万円)	4,719	4,549	4,235
一口当たり分配金 (円)	19,504	18,800	17,500
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	242,000

前提条件

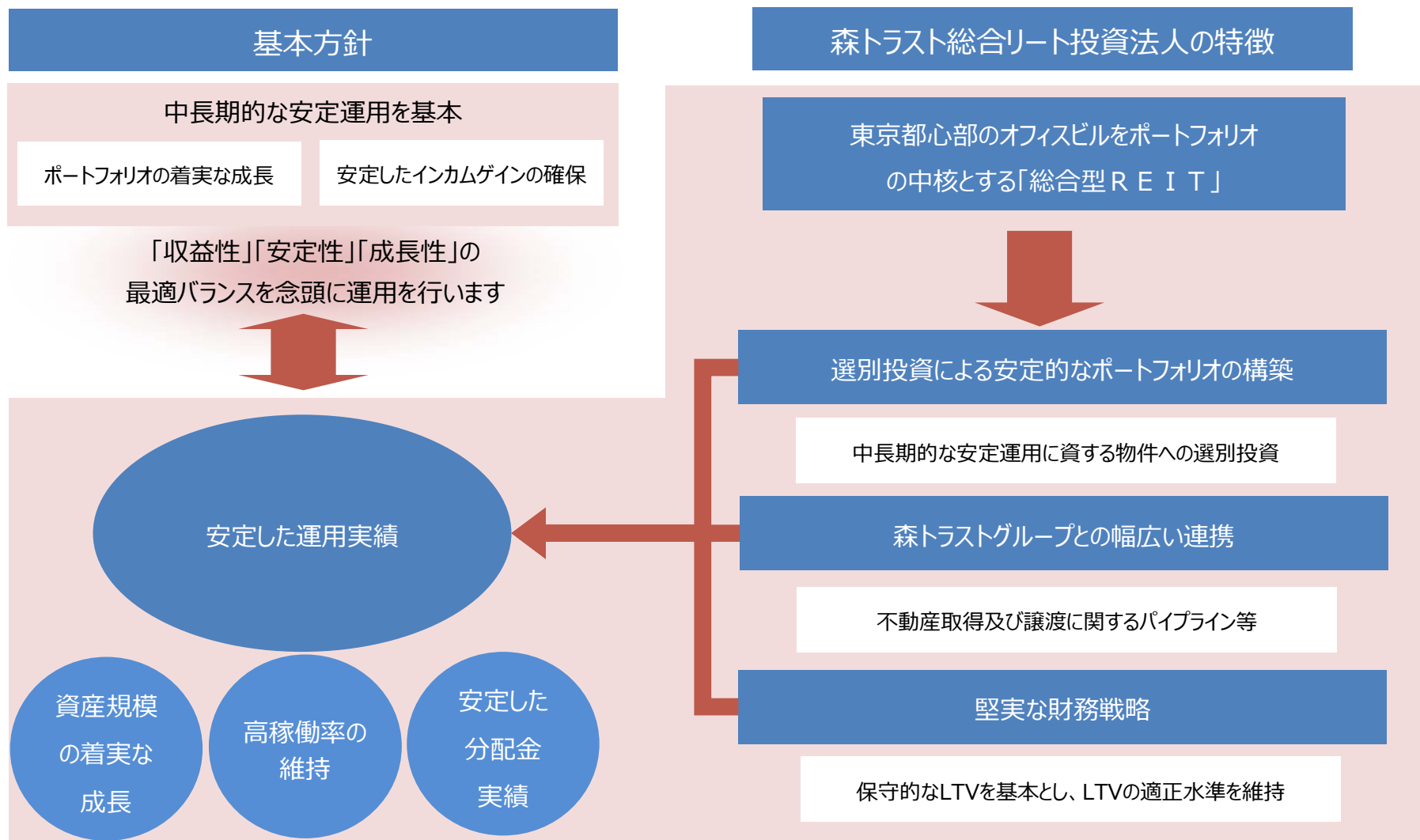
- 運用資産は、第21期及び第22期中に物件の異動がないものとし、2012年3月31日現在保有している13物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2012年3月31日現在の242,000口を前提としています。
- 賃貸事業収入は、テナント動向等を勘案しています。「三田MTビル」は、2012年11月30日付で主要テナントが退去する見込みです。2012年5月15日時点において新規テナントが確定している状況ではありませんが、第22期の営業収益の算定にあたっては、現時点におけるリーシング活動の状況、物件の競争力、市場環境及びその他の変動要素等を勘案し、2012年12月以降、一定程度新規テナントが入居することを前提としています。
- 第22期の分配金の額の算定にあたっては、2012年2月29日に譲渡した「フレスポ稲毛」の土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度の適用により内部留保した147百万円（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計額）のうち72百万円を取り崩して分配することを前提としています。
- その他の前提条件につきましては、2012年5月15日公表の決算短信に記載している「運用状況の見通し」をご覧ください。

当該第21期及び第22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

		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%	69.6%	10～20%	6.9%	70～90%	76.5%
	商業施設	0～10%	7.5%	10～20%	16.0%	10～30%	23.5%
	その他 (注3)						
合計		60～80%	77.1%	20～40%	22.9%	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

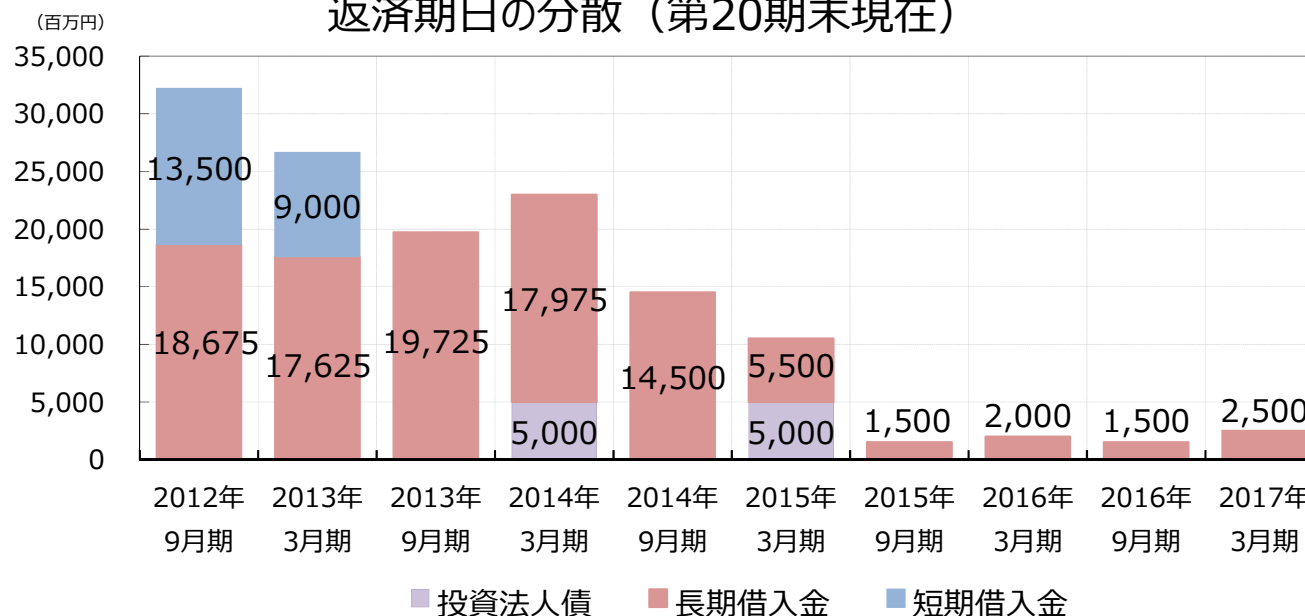
基本方針・運用状況

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

みずほコーポレート銀行 100億円 三井住友銀行 100億円

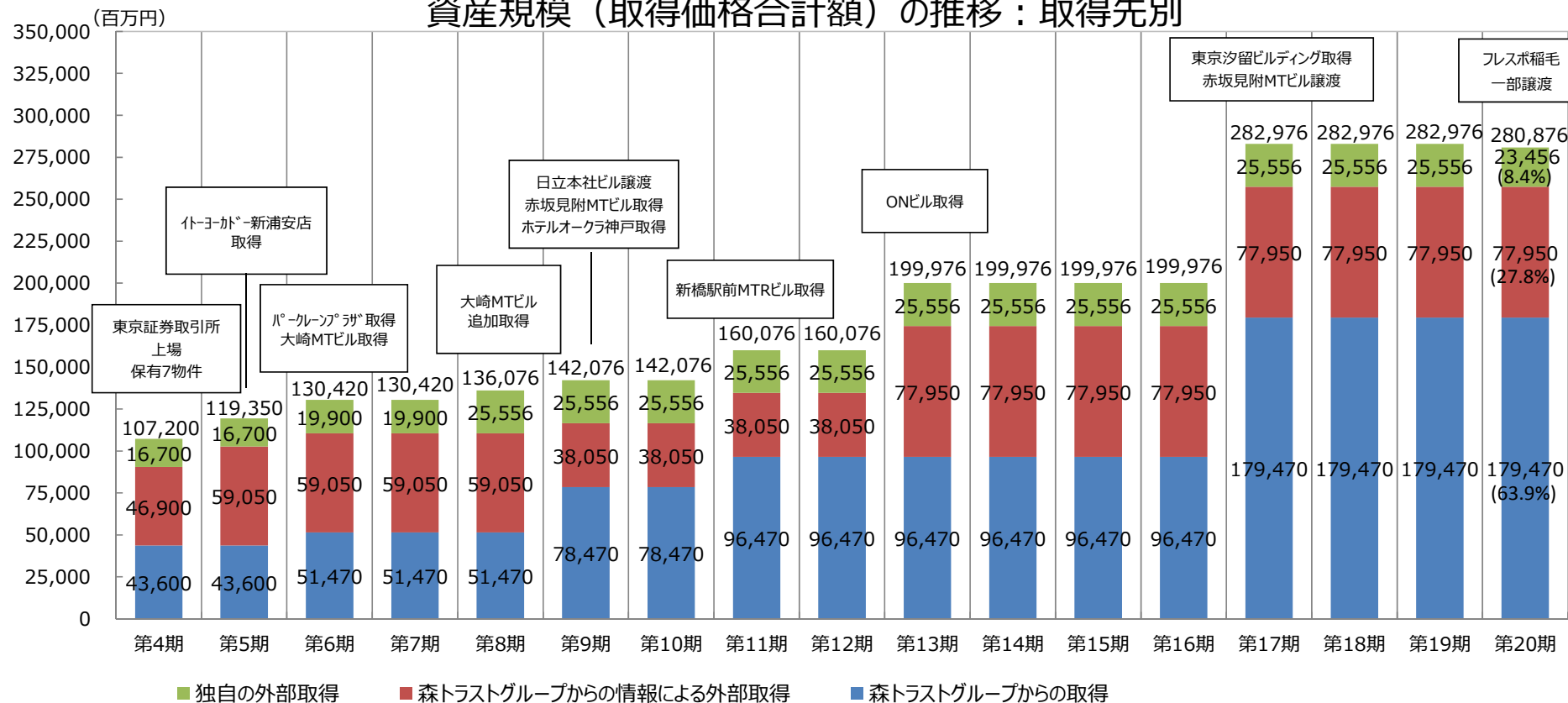
返済期日の分散（第20期末現在）



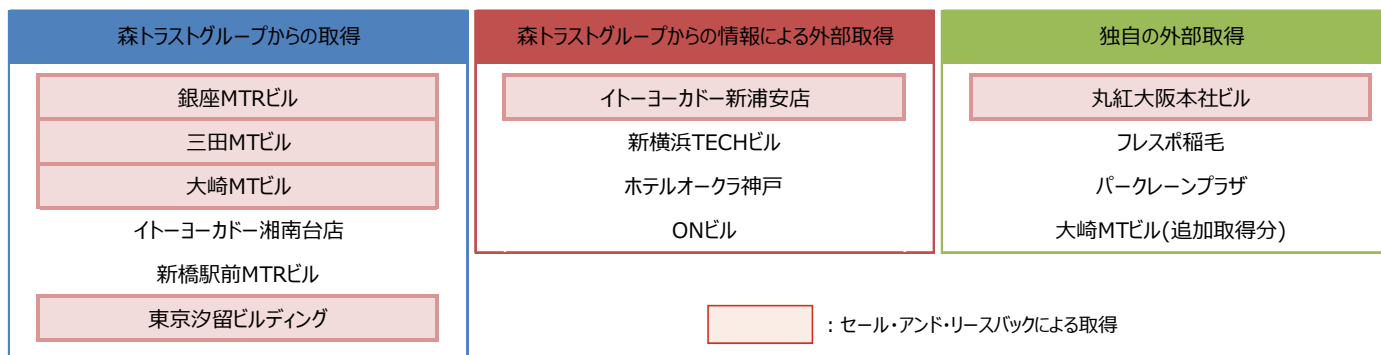
運用状況①：資産規模の推移

基本方針・運用状況

資産規模（取得価格合計額）の推移：取得先別



取得先別保有不動産



運用状況②：ポートフォリオの概要（第20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20期 期末簿価 (百万円)	第20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	16,545	15,500	38,901.73 (注1)	8.1%	6.3%
	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	15,844	17,100	21,043.02	10.5%	7.5%
	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	12,037	9,790	41,574.47	3.4%	8.0%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,829	4,030	25,187.22	8.7%	6.4%
	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	13,030	15,700	26,980.68 (注2)	11.5%	5.5%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,136	31,400	32,812.27	8.0%	3.7%
	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	109,071	111,500	191,394.06 (注3)	6.0%	4.4%
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	10,667	11,800	53,393.66	14.0%	5.6%
	プレスボ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	2,100 (注4)	2,193	2,690	(39,556.71) (注5)	-	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	11,681	11,100	57,621.38	18.9%	5.4%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,781	18,700	7,820.45	12.2%	4.7%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月24日	3,200	3,304	3,000	5,246.78	14.9%	4.8%
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	17,752	15,400	72,246.86	17.8%	5.1%
合計	-	-	-	-	280,876	276,876	267,710	-	4.3%	5.1%

(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) プレスボ稲毛は信託土地の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) プレスボ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20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19期 期末算定価額 (百万円)	第20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	15,400	15,500	100	4.4%	-	4.3%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	21,300	17,100	▲ 4,200	4.9%	▲1.0%	4.5%	4.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	丸紅大阪本社ビル	9,940	9,790	▲ 150	5.3%	+0.1%	5.3%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	3,960	4,030	70	5.9%	▲0.1%	5.7%	6.2%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	16,000	15,700	▲ 300	4.5%	-	4.2%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	31,400	31,400	-	4.6%	-	4.3%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	東京汐留ビルディング	111,500	111,500	-	4.4%	-	4.4%	4.6%	株式会社立地評価研究所
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,800	11,800	-	5.6%	-	5.3%	5.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	4,950	2,690	▲ 2,260 (注1)	8.8%	▲0.2%	8.4%	-(注2)	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	11,100	11,100	-	5.7%	-	5.5%	6.0%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	18,200	18,700	500	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.8%	日本土地建物株式会社
住宅	パークレーンプラザ	3,010	3,000	▲ 10	4.6%	-	5.2%	4.2%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	15,400	15,400	-	5.6%	-	5.4%	5.7%	株式会社立地評価研究所

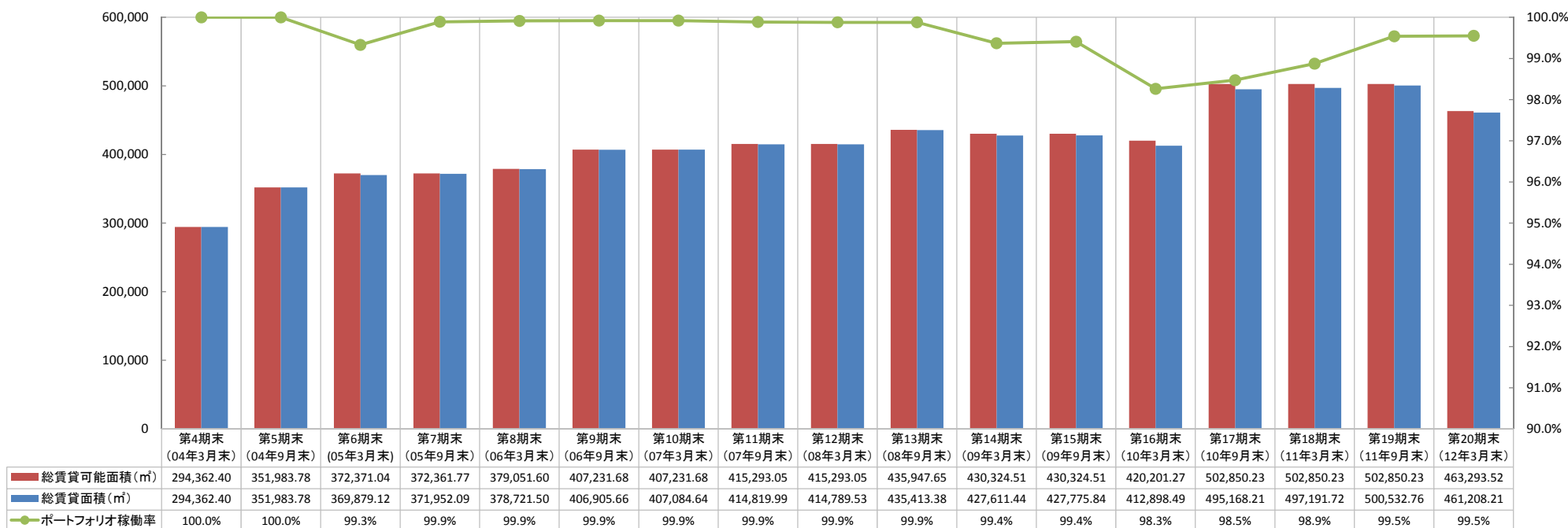
	第19期 (百万円)	第20期 (百万円)	増減 (百万円)
期末算定価額合計 ①	273,960	267,710	▲ 6,250
期末簿価合計 ②	280,135	276,876	▲ 3,259
含み損益 ①-②	▲ 6,175	▲ 9,166	▲ 2,990

(注1) フレスポ稲毛は、2012年2月29日に信託土地の50%を譲渡しました。

(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。

運用状況④：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%	85.6%	85.6%	99.9%	99.9%
	三田MTビル	100%	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90.7%	90.7%	90.7%	73.4%	83.1%	89.5%	89.5%
	大崎MTビル (注)	-	-	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (85.3%)	100% (89.5%)	100% (92.7%)
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	東京汐留ビルディング (売却済) 日立本社ビル (売却済) 赤坂見附MT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%	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%
	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%
住宅	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	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%
ホテル	ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(注) 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います。上記表中の括弧内の数値は、サブリース契約に基づく稼働率です。

運用状況⑤：賃貸借契約の概要

基本方針・運用状況

(2012年3月31日現在)

用途	物件名称	テナント 総数	主要な賃借人			
				契約形態	賃貸借契約満了日	
オフィスビル	銀座MTRビル	5	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	3	日立システムズ	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2012年11月30日（注1）
	丸紅大阪本社ビル	1	丸紅	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	8	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年2月28日
	大崎MTビル	1（注2）	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2013年3月31日
	ONビル	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年3月31日
	東京汐留ビルディング	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
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	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）
	フレスポ稲毛	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（注3）
	イトーヨーカドー新浦安店	1	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	キムラヤセレクト	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年5月31日
住宅	パークレーンプラザ	17	-	-	-	-
ホテル	ホテルオークラ神戸	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

（注1）三田MTビルは2011年11月30日に賃借人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います。サブリース契約に基づく賃借人の総数は8です。

（注3）フレスポ稲毛は2012年3月30日付で新たな事業用借地権設定契約を締結し、契約満了日を4年6か月延長しました。

運用状況⑥：不動産マーケット環境と運用戦略

基本方針・運用状況

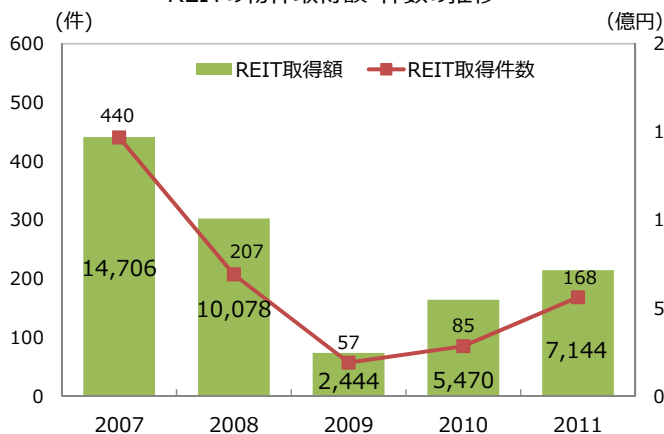
不動産マーケットの環境

- 不動産投資市場
 - ◆国内外投資家の投資意欲は引き続き積極的な姿勢も、売却案件の賃料下落リスク等を踏まえ、価格目線は保守的
 - ◆売主側は良好な資金調達環境を背景に、売買条件を探りながら売却のタイミングを見極める状況
 ⇒当事者間の価格目線の乖離から取引が成立しづらい状況
 当面はこの状況が続くため取引は限定的も、売却物件の増加を期待
- 不動産賃貸市場
 - ◆オフィスビルの新規大量供給による需給バランスへの一時的な影響懸念
 - ◆賃料の割安感や集約等を目的としたオフィス移転需要はプライムエリアを中心に高い水準で推移
 - ◆新規需要の増加が期待できない状況下、ビル間の格差がさらに拡大

運用戦略

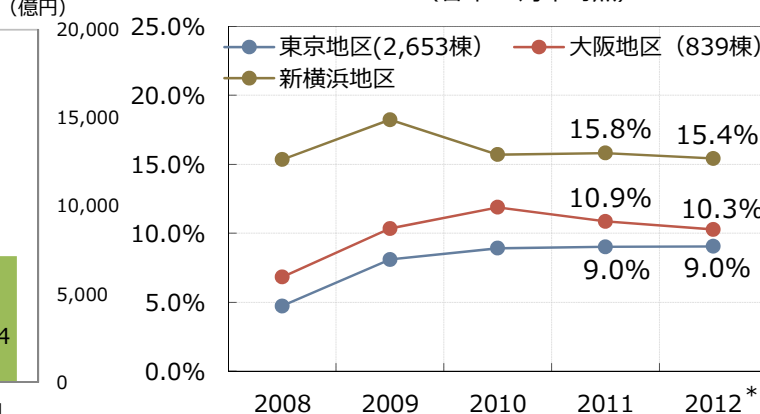
- 優良オフィス物件を中心として、選別投資する方針を堅持する。物件の選別については、投資基準を順守しつつ、投資環境を踏まえ、より柔軟に対応する。
- 今後空室の発生する三田MTビル、丸紅大阪本社ビルについては森トラストグループとも連携し、積極的なリーシングを行う他、現在空室のある大崎MTビル、新横浜TECHビル、パークレーンプラザについても、早期のテナント確保に努める。
- 高稼働率の維持による安定的な収益確保のためテナント満足度向上に留意した運営を行う。

REITの物件取得額・件数の推移



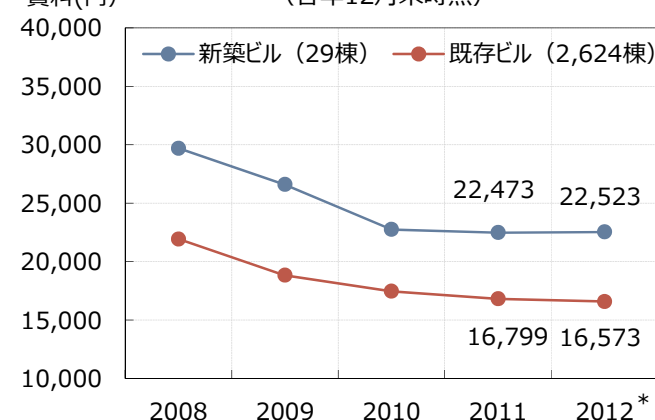
出典：公表資料を基に当社作成

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)



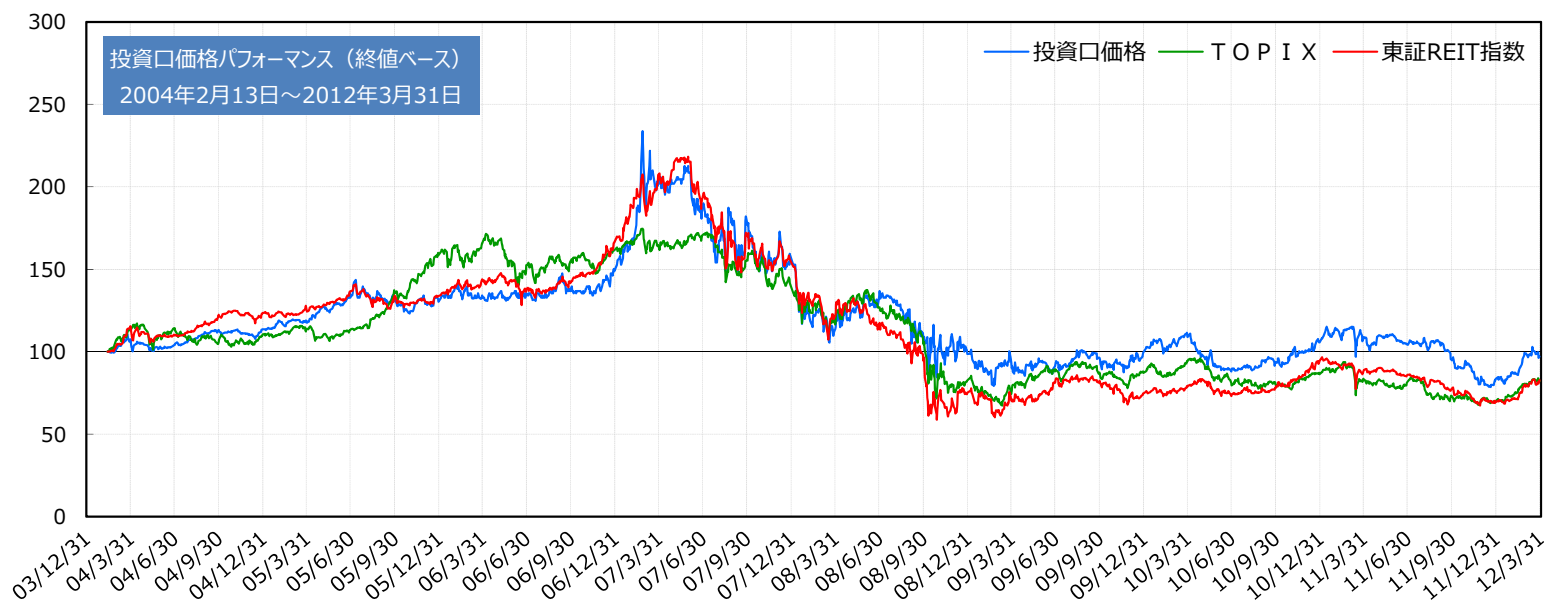
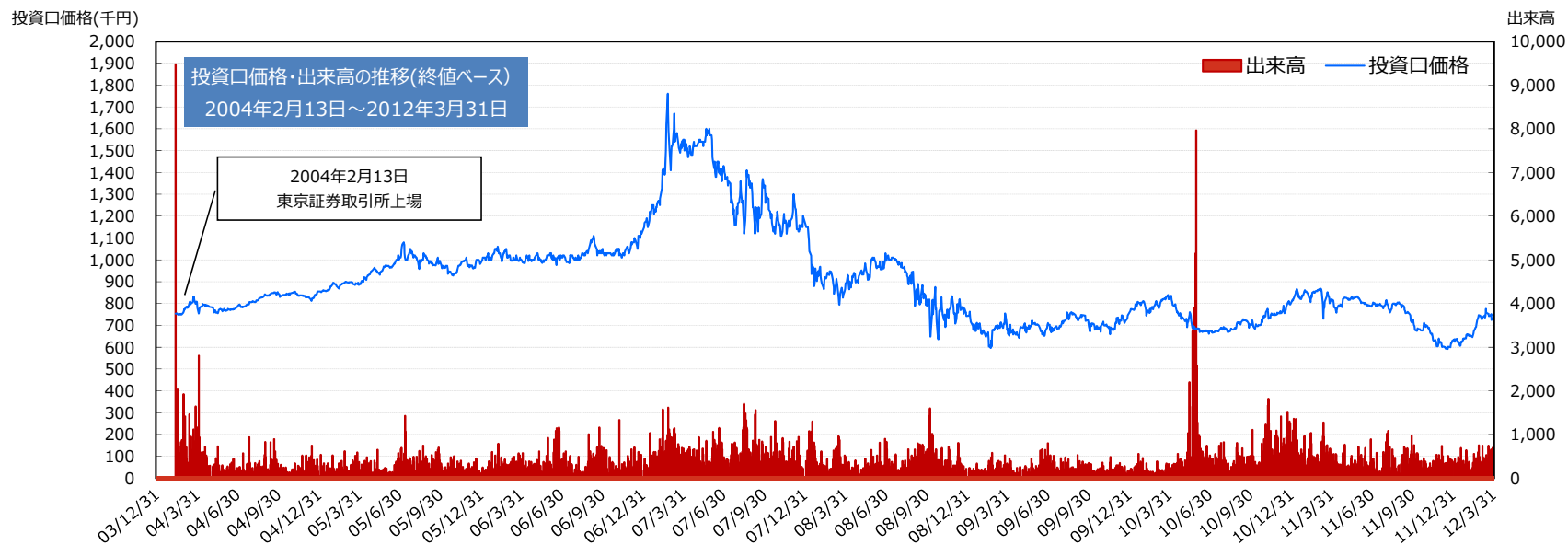
出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2012年3月末時点

第4部
参考資料

投資口価格の推移

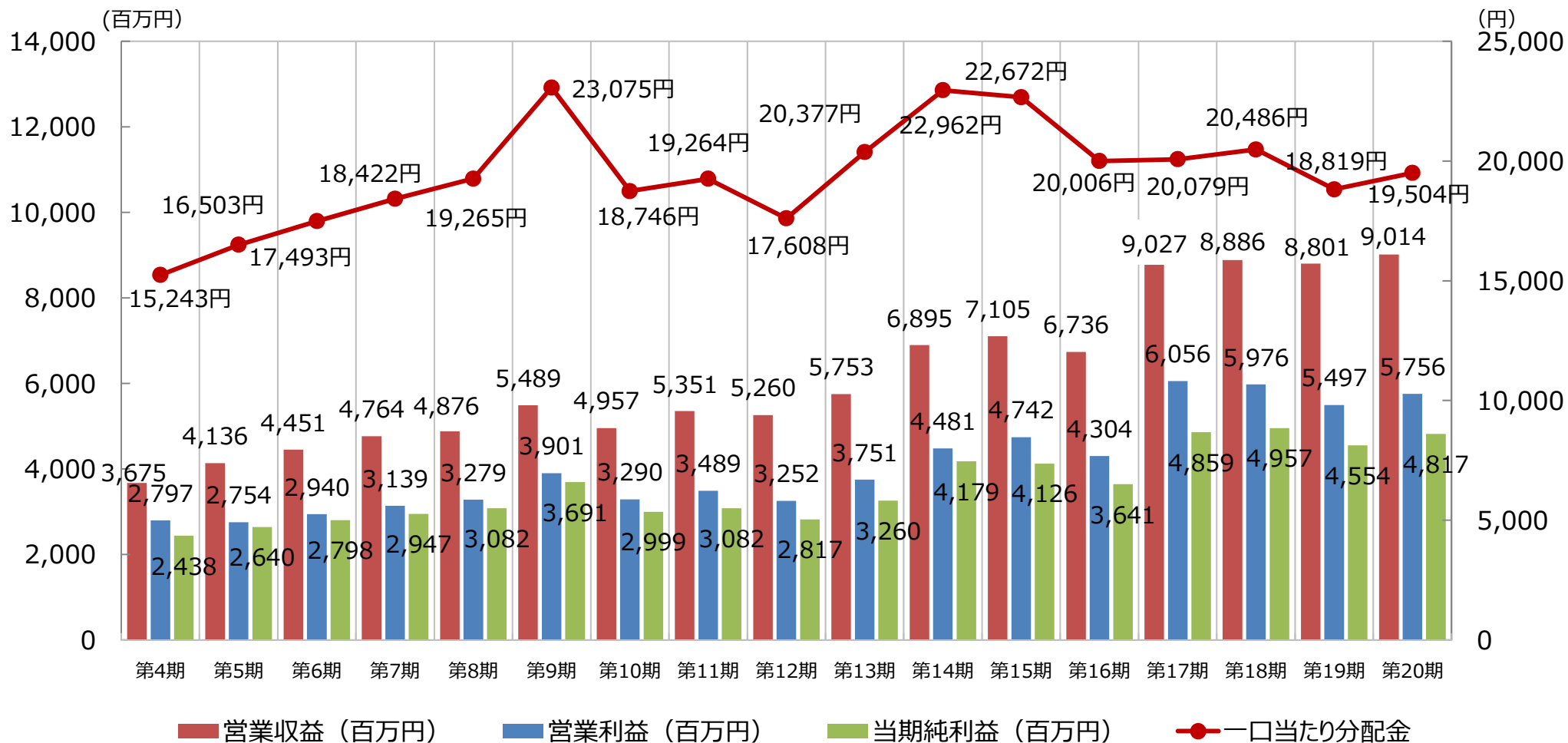
参考資料



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

業績の推移

参考資料



物件別賃貸事業収支

参考資料

(単位：千円)

	全体		銀座MTRビル		三田MTビル		丸紅大阪本社ビル		新横浜TECHビル		大崎MTビル		ONビル	
	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期
不動産賃貸事業収益	8,767,368	8,801,972	(注)-	(注)-	749,486	797,339	600,177	600,182	397,577	380,669	430,909	420,074	(注)-	(注)-
家賃	8,059,415	8,028,826	-	-	662,110	662,110	600,177	600,177	255,143	241,422	430,905	420,074	-	-
共益費	265,909	263,984	-	-	-	-	-	-	83,367	81,442	-	-	-	-
土地賃貸収益	217,106	235,914	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	224,937	273,247	-	-	87,375	135,228	-	4	59,066	57,804	3	-	-	-
不動産賃貸事業費用	2,847,697	2,904,056	(注)-	(注)-	195,006	204,379	142,339	142,282	221,312	218,110	124,723	131,506	(注)-	(注)-
公租公課	913,821	923,065	-	-	45,052	45,053	94,928	94,931	33,894	33,896	38,366	38,373	-	-
固定資産税	912,483	919,779	-	-	44,963	44,964	94,928	94,931	33,894	33,896	38,366	38,373	-	-
その他公租公課	1,337	3,286	-	-	89	89	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	641,778	639,774	-	-	99,136	108,566	2,394	2,334	143,775	140,864	21,958	11,223	-	-
管理業務費	272,976	276,679	-	-	52,061	52,061	-	-	69,164	68,762	14,330	7,574	-	-
水道光熱費	200,860	210,431	-	-	42,423	52,116	-	-	52,369	53,787	-	-	-	-
損害保険料	29,859	29,714	-	-	909	913	2,274	2,287	1,110	1,116	912	917	-	-
信託報酬	5,500	7,562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	132,582	115,385	-	-	3,741	3,474	120	47	21,131	17,198	6,715	2,731	-	-
減価償却費	1,292,097	1,341,217	-	-	50,817	50,759	45,016	45,016	43,642	43,349	64,399	81,910	-	-
不動産賃貸事業損益	5,919,671	5,897,915	447,683	420,447	554,480	592,959	457,838	457,899	176,265	162,558	306,185	288,567	647,395	613,707
減価償却費控除前利益 (NOI)	7,211,768	7,239,132	507,966	480,193	605,297	643,719	502,855	502,916	219,907	205,908	370,584	370,478	731,127	733,636

	東京夕留ビルディング		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20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000	395,045	395,045	218,058	235,914	378,165	378,165	459,000	459,000	99,689	104,677	646,208	646,817
家賃	2,795,000	2,795,000	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	89,701	92,889	646,208	646,817
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	217,106	235,914	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	45	45	952	-	-	-	-	-	944	2,743	-	-
不動産賃貸事業費用	919,275	919,188	151,622	139,830	18,026	17,570	117,826	156,645	75,288	75,240	36,201	38,288	343,103	306,079
公租公課	360,535	360,537	42,784	42,791	15,070	15,070	33,093	40,353	32,683	32,684	7,030	7,035	102,408	102,410
固定資産税	360,535	360,537	42,784	42,791	15,070	15,070	33,093	40,353	32,683	32,684	7,030	7,035	102,408	102,410
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	4,518	4,434	26,354	14,651	2,955	2,500	13,183	45,731	1,528	1,479	16,423	17,936	58,567	24,720
管理業務費	-	-	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	8,911	9,652	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,891	2,519	-	10
損害保険料	4,518	4,434	1,346	1,353	-	-	2,932	2,779	278	279	214	216	12,243	12,280
信託報酬	-	-	-	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	2,000	4,062
その他費用	-	-	23,207	11,498	455	-	8,451	41,151	50	-	4,405	5,548	44,324	8,367
減価償却費	554,221	554,215	82,484	82,387	-	-	71,548	70,561	41,076	41,076	12,748	13,316	182,126	178,948
不動産賃貸事業損益	1,875,724	1,875,811	243,422	255,214	200,032	218,343	260,338	221,519	383,711	383,759	63,487	66,388	303,104	340,737
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,429,945	2,430,027	325,907	337,602	200,032	218,343	331,887	292,081	424,787	424,836	76,236	79,705	485,231	519,685

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

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
みずほコーポレート銀行	3,500	0.63%	2011年4月13日	2012年4月13日
りそな銀行	500	0.58%	2011年5月31日	2012年5月31日
三菱UFJ信託銀行	5,000	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
住友信託銀行	2,000	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
みずほコーポレート銀行	1,500	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
りそな銀行	1,000	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
三菱東京UFJ銀行	5,000	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
みずほコーポレート銀行	1,500	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.43%	2012年2月29日	2013年2月28日
住友信託銀行	1,000	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
みずほ信託銀行	500	0.48%	2012年2月29日	2013年2月28日
計	22,500			

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1回無担保投資法人債	5,000	0.83%	2011年2月25日	2014年2月25日
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
計	10,000			

期末有利子負債残高合計（百万円）： 134,000

(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12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
 (注4) 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。

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
三菱UFJ信託銀行	5,000	1.42%	2010年4月13日	2012年4月13日
住友信託銀行	4,000	1.42%	2010年4月13日	2012年4月13日
みずほコーポレート銀行	4,000	1.67%	2009年8月31日	2012年8月31日
三菱UFJ信託銀行	3,000	1.67%	2009年8月31日	2012年8月31日
日本政策投資銀行	2,550	1.81%	2009年3月25日	(注1) 2012年8月31日
三井住友銀行	5,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
みずほコーポレート銀行	3,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
三菱UFJ信託銀行	3,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
住友信託銀行	2,500	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
あおぞら銀行	2,000	1.56%	2010年3月12日	2013年3月12日
オリックス銀行	2,000	1.50%	2010年3月19日	2013年3月19日
みずほコーポレート銀行	5,000	1.59%	2010年4月13日	2013年4月12日
三井住友銀行	5,000	1.59%	2010年4月13日	2013年4月12日
三菱東京UFJ銀行	6,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
日本政策投資銀行	1,750	1.83%	2009年9月25日	(注2) 2013年8月30日
みずほコーポレート銀行	1,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	1,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
みずほコーポレート銀行	4,000	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
あおぞら銀行	1,000	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
福岡銀行	2,000	1.04%	2011年1月25日	2014年1月24日
第一生命保険	2,500	1.92%	2007年2月28日	2014年2月28日
八十二銀行	1,000	1.04%	2011年2月28日	2014年2月28日
日本政策投資銀行	2,700	1.69%	2010年3月12日	(注3) 2014年3月12日
三井住友銀行	5,000	1.79%	2010年4月13日	2014年4月11日
日本政策投資銀行	2,000	1.79%	2010年4月13日	2014年4月11日
福岡銀行	1,000	0.85%	2011年5月31日	2014年5月30日
住友信託銀行	5,500	0.79%	2011年8月31日	2014年8月29日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.79%	2011年8月31日	2014年8月29日
福岡銀行	500	0.78%	2012年1月31日	2015年1月30日
日本政策投資銀行	3,000	1.96%	2008年8月29日	2015年2月27日
住友信託銀行	2,000	0.76%	2012年2月29日	2015年2月27日
みずほコーポレート銀行	1,500	0.89%	2011年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	1,000	1.55%	2010年10月29日	2015年10月30日
三菱東京UFJ銀行	1,000	1.38%	2011年2月28日	2016年2月29日
みずほコーポレート銀行	1,000	1.01%	2011年8月31日	2016年8月31日
日本生命保険	500	1.48%	2011年2月28日	2016年8月31日
福岡銀行	500	0.96%	2012年1月31日	2017年1月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.97%	2012年2月29日	2017年2月28日
計	101,500			

貸借対照表

参考資料

(単位：千円)

	前期（第19期） (2011/9/30)	当期（第20期） (2012/3/31)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	8,768,874	12,976,430	4,207,556	48.0%
現金及び預金	7,038,890	11,677,889	4,638,998	
信託現金及び信託預金	1,579,717	1,186,703	▲393,013	
その他の流動資産	150,265	111,836	▲38,428	
固定資産	280,149,383	276,919,574	▲3,229,808	▲1.2%
有形固定資産	280,135,990	276,882,354	▲3,253,636	▲1.2%
建物等	41,634,172	40,663,907	▲970,265	
土地	176,130,903	176,130,903	-	
建設仮勘定	-	5,572	5,572	
信託建物等	11,415,597	11,319,917	▲95,680	
信託土地	50,955,317	48,762,053	▲2,193,263	
無形固定資産	240	240	-	-
その他	240	240	-	
投資その他の資産	13,152	36,980	23,828	181.2%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	-	23,828	23,828	
その他	3,152	3,152	-	
繰延資産	18,900	37,746	18,846	99.7%
投資法人債発行費	18,900	37,746	18,846	
資産合計	288,937,157	289,933,751	996,593	0.3%
負債の部				
流動負債	52,752,452	61,266,697	8,514,245	16.1%
未払金等	960,426	1,070,458	110,031	
短期借入金	22,500,000	22,500,000	-	
1年内返済予定の長期借入金	27,875,000	36,300,000	8,425,000	
前受金	1,411,656	1,394,518	▲17,137	
その他の流動負債	5,369	1,720	▲3,648	
固定負債	95,020,874	87,240,044	▲7,780,829	▲8.2%
投資法人債	5,000,000	10,000,000	5,000,000	
長期借入金	77,825,000	65,200,000	▲12,625,000	
預り敷金及び保証金	11,715,874	11,741,782	25,908	
信託預り敷金及び保証金	480,000	247,752	▲232,248	
長期繰延税金負債	-	50,509	50,509	
負債合計	147,773,326	148,506,742	733,415	0.5%
純資産の部				
投資主資本	141,163,830	141,427,008	263,178	0.2%
出資総額	136,609,600	136,609,600	-	-
剰余金	4,554,230	4,817,408	263,178	5.8%
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,554,230	4,817,408	263,178	
純資産合計	141,163,830	141,427,008	263,178	0.2%
負債純資産合計	288,937,157	289,933,751	996,593	0.3%

損益計算書

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第19期) (2011/4/1~2011/9/30)	当期 (第20期) (2011/10/1~2012/3/31)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	8,801,972	9,014,244	212,272	2.4%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,801,972	8,767,368	▲34,604	▲0.4%
賃貸事業収入	8,528,725	8,542,431	13,705	
家賃	8,028,826	8,059,415	30,588	
共益費	263,984	265,909	1,925	
土地賃貸収益	235,914	217,106	▲18,808	
その他賃貸事業収入	273,247	224,937	▲48,309	
不動産売却益	-	246,876	246,876	-
営業費用 (c)	3,304,913	3,257,869	▲47,043	▲1.4%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,904,056	2,847,697	▲56,359	▲1.9%
賃貸事業費用	2,904,056	2,847,697	▲56,359	
公租公課	923,065	913,821	▲9,243	
諸経費	639,774	641,778	2,004	
管理業務費	276,679	272,976	▲3,702	
水道光熱費	210,431	200,860	▲9,571	
修繕費	111,667	127,634	15,967	
損害保険料	29,714	29,859	144	
その他費用	11,281	10,447	▲833	
減価償却費 (e)	1,341,217	1,292,097	▲49,119	
販売費及び一般管理費	400,856	410,172	9,316	2.3%
資産運用報酬	275,746	277,371	1,624	
その他の営業費用	125,110	132,801	7,691	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,897,915	5,919,671	21,755	0.4%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,239,132	7,211,768	▲27,364	▲0.4%
営業利益 (a)-(c)	5,497,059	5,756,374	259,315	4.7%
営業外収益	1,588	6,129	4,540	285.8%
営業外費用	943,419	893,583	▲49,835	▲5.3%
支払利息	918,502	864,921	▲53,581	
投資法人債利息	20,977	24,081	3,104	
投資法人債発行費償却	3,939	4,581	641	
経常利益	4,555,228	4,868,920	313,692	6.9%
特別利益	-	38,340	38,340	-
補助金収入	-	38,340	38,340	
特別損失	-	38,340	38,340	-
固定資産圧縮損	-	38,340	38,340	
税引前当期純利益	4,555,228	4,868,920	313,692	6.9%
法人税等	1,009	51,544	50,534	5,004.1%
法人税、住民税及び事業税	1,012	1,034	21	
法人税等調整額	▲2	50,510	50,512	
当期純利益	4,554,218	4,817,376	263,157	5.8%
前期繰越利益	12	32	20	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,554,230	4,817,408	263,178	

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19期） (2011/4/1～2011/9/30)	当期（第20期） (2011/10/1～2012/3/31)
当期末処分利益	4,554,230,721円	4,817,408,981円
分配金の額	4,554,198,000円	4,719,968,000円
（投資口一口当たり分配金の額）	18,819円	19,504円
圧縮積立金繰入額	-	97,352,905円
次期繰越利益	32,721円	88,076円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第19期） (2011/4/1～2011/9/30)	当期（第20期） (2011/10/1～2012/3/31)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,555,228	4,868,920
減価償却費	1,341,217	1,292,097
その他	▲138,289	2,269,965
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,758,156	8,430,983
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	▲204,228	▲237,930
預り敷金保証金の収入・支出	180,332	25,908
その他	-	▲193,907
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲23,896	▲405,929
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	▲9,200,000	▲9,200,000
投資法人債の発行による収入	-	5,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲23,427
分配金の支払額	▲4,955,858	▲4,555,641
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲4,155,858	▲3,779,068
現金及び現金同等物の増減額	1,578,401	4,245,985
現金及び現金同等物の期首残高	7,040,206	8,618,608
現金及び現金同等物の期末残高	8,618,608	12,864,593

財務指標

参考資料

		単位	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
期末総資産額	①	百万円	209,634	294,374	288,535	288,937	289,933
期末有利子負債額	②	百万円	92,800	138,100	132,400	133,200	134,000
期末純資産額	③	百万円	101,241	141,468	141,567	141,163	141,427
不動産賃貸事業損益	④	百万円	4,618	6,278	6,371	5,897	5,919
不動産売却益	⑤	百万円	-	185	-	-	246
減価償却費	⑥	百万円	806	1,347	1,347	1,341	1,292
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	5,424	7,625	7,718	7,239	7,211
資本の支出	⑧	百万円	1,284	237	181	136	226
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	4,140	7,388	7,537	7,102	6,985
経常利益	⑩	百万円	3,642	4,860	4,972	4,555	4,868
当期純利益	⑪	百万円	3,641	4,859	4,957	4,554	4,817
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	4,447	6,021	6,305	5,895	5,862
分配金総額	⑬	百万円	3,641	4,859	4,957	4,554	4,719
発行済投資口数	⑭	口	182,000	242,000	242,000	242,000	242,000
一口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	556,270	584,581	584,988	583,321	584,409
一口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	20,006	20,079	20,486	18,819	19,504
一口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	24,436	24,881	26,054	24,361	24,225
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.5%	3.3%	3.4%	3.2%	3.4%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		7.2%	6.9%	7.0%	6.5%	6.8%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		44.3%	46.9%	45.9%	46.1%	46.2%

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20期末現在 報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回することは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

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

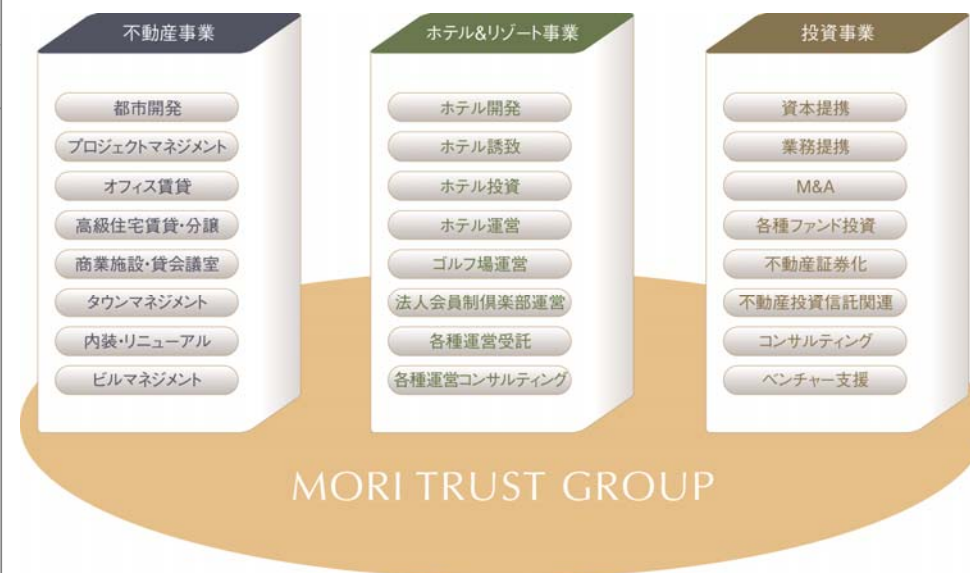
(注2)2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

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1,119億円 経常利益171億円 (2011年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル68棟、ホテル・リゾート施設30ヶ所 (2012年3月末時点)
取扱面積	約208万㎡ (賃貸ビル約136万㎡、ホテル客室約7,100室) (2012年3月末時点)
代表的な賃貸 運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●都市開発事業 <ul style="list-style-type: none"> 丸の内トラストシティ (丸の内トラストタワー本館/N館：オフィス、ホテル、店舗他) 仙台トラストシティ (仙台トラストタワー：オフィス、ホテル、店舗他/ザ・レジデンス一番町：住宅) 城山ガーデン (城山トラストタワー/城山トラストコート/大使館他) 御殿山ガーデン (御殿山トラストタワー/御殿山トラストコート/ホテルラフォーレ東京他) (東京汐留ビルディング (オフィス、ホテル・店舗：Pedi汐留他)) ●オフィスビル (上記都市開発事業以外) <ul style="list-style-type: none"> 赤坂ツインタワー・ATT新館 虎ノ門2丁目タワー 他 ●ホテル・リゾート施設 <ul style="list-style-type: none"> ラフォーレホテルズ&リゾート <ul style="list-style-type: none"> (リゾートホテル・ゴルフ場12ヶ所/シティホテル2ヶ所) 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))



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/>



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, labeled "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。