



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25期決算説明資料
(2014年9月期)

8961

目次

第1部	第25期ハイライト	2
第2部	第25期（2014年9月期）決算概要 ...	8
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25期ハイライト

第25期ハイライト

第25期ハイライト

- 第25期分配金実績：**3,557円**
(前期比(投資口分割考慮後) +111円、予想比+77円)

■ トピックス

前期に示した「課題3物件への対応方針」の推進及び一部実現

1. 課題物件の外部への売却(中期的方針)

- ◆ 銀座MTRビルの譲渡
 - ① 第26期・第27期の2回に分け、240億円を各期**120億円**で譲渡
 - ② **譲渡益約73億円**(第26期：**約35億円**、第27期：**約38億円**)
 - ③ 第26期譲渡益について、リスク対応等のために**内部留保**を行う予定
- ◆ 具体的物件は未定も、第26期中に収益性等が低い物件の譲渡を検討
 - ① 鑑定評価額を上回る価格での譲渡を目指す
 - ② 銀座MTRビルの譲渡益により、譲渡損が発生しても相殺可能

2. 代替新規物件の取得

- ◆ 紀尾井町ビルの取得による利益増加
取得価格343億円、取得時想定NOI利回り3.4%

- 第26期分配金予想：**3,800円** (当期比+243円、当初予想比+320円)

- ・ 紀尾井町ビル取得による利益増加
- ・ 銀座MTRビルの譲渡益約35億円のうち、内部留保約5.5億円を見込む
- ・ 譲渡損27億円とする物件譲渡を想定

第27期分配金予想は、**銀座MTRビルの譲渡益約38億円**を見込むも、現時点で合理的な算出を行うことが困難なため、公表を控えます。

第26期 新規物件取得 紀尾井町ビル

第25期ハイライト

エリアを代表する建物

- ・希少性の高い東京都心部の大型物件
東京のビジネスの中核である千代田区に位置
- ・東京メトロ「麹町駅」から徒歩2分
5駅6路線を利用可能であり交通利便性にも優れた立地
- ・1989年11月に竣工、地下4階地上26階建
- ・エントランスホール、オフィス共用部及び住宅内部の大部分がリニューアル済

スポンサーサポート

- ・森トラストからの情報提供による外部取得

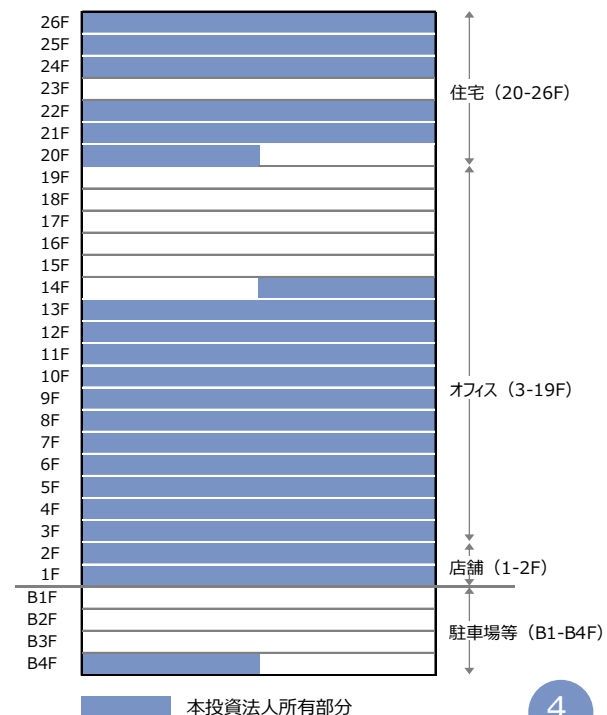


物件概要

- 所在地 : 東京都千代田区紀尾井町
- 用途 : オフィスビル・住宅
- 所有形態 : [土地]所有権(分有) [建物]区分所有権
- 面積 : [土地] 9,291.93㎡
(本投資法人所有にかかる面積7,433.52㎡)
[建物] 63,535.55㎡
(本投資法人所有にかかる専有部分24,598.85㎡、
専有部分全体の約75%)
- 取得価格 : 34,300百万円
- 取得時鑑定評価額 : 36,200百万円
- 取得時想定NOI利回り : 3.4%
- 取得日 : 2014年10月1日
- 竣工年月 : 1989年11月
- 稼働率 : 90.8%
- テナント数 : 60 (2014年10月1日現在)



(建物概念図)



第26期・第27期 物件譲渡 銀座MTRビル

第25期ハイライト

譲渡概要

第26期・第27期の2回に分けて譲渡（2014年10月31日契約締結済）

	第26期 譲渡予定日:2014年12月1日	第27期 譲渡予定日:2015年4月13日
譲渡資産(不動産)	共有持分50%	共有持分50%
譲渡価格	12,000百万円	12,000百万円
帳簿価額(注1)	8,128百万円	8,128百万円
譲渡損益(注2)	約35億円	約38億円

(注1) 2014年9月30日現在

(注2) 譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。

物件概要

- 所在地 : 東京都中央区銀座
- 所有形態 : [土地]所有権 [建物]区分所有権
- 面積 : [土地] 4,655.56㎡ (注)
[建物] 38,901.73㎡
(本投資法人所有にかかる専有部分23,614.49㎡)
- 竣工年月 : 1982年3月 (2010年大規模修繕実施)
- 取得価格 : 16,000百万円 (2003年3月取得)
- 帳簿価額 : 16,256百万円 (2014年9月30日現在)
- 鑑定評価額 : 14,600百万円 (2014年9月30日現在)

(注) 土地は他の共有者の共有持分も含まれます。

譲渡理由

大口テナントの退去(2015年3月末契約終了)に伴う対応が当面の課題

→ リーシング、譲渡の両面での検討

- : 交通利便性に優れ、視認性の良さもあり立地面では競争力を有す
- △ : 竣工から32年が経過、今後物件の競争力を維持するための修繕費等の増大が懸念
リーシングにおいても現行賃料水準でのテナント確保には不確実性

→ 保有を継続するよりも**現在の不動産売買市場において譲渡することが利益に資するものと判断、譲渡を決定**
2回に分けて譲渡することにより、**譲渡に伴う賃貸利益の減少分を譲渡益により2期にわたり補うことが可能**



MTRの課題対応

第25期ハイライト

■ 第24期決算説明資料（P12）で示したMTRの課題と対応方針（抜粋）

課題：主要テナントの退去に伴う対応⇒三田MTビル、銀座MTRビル、大阪丸紅ビル
 対応方針：森トラストと一体となって今後の対応を検討
 ・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

■ 課題対応の具体化

① **銀座MTRビルの譲渡**（森トラストからの情報提供）
 ✓ 上記対応方針のとおり、**鑑定評価額を上回る価格で譲渡**
 譲渡価格:240億円 鑑定評価額 :146億円
 譲渡益:約73億円(第26期:約35億円、第27期:約38億円)

② **紀尾井町ビルの取得**（森トラストからの情報提供）
 ✓ 希少性の高い東京都心部の大型物件
 ✓ 銀座MTRビル譲渡に伴う資産入替に寄与
 取得価格:343億円 鑑定評価額:362億円

譲渡益の活用による安定した運用体制構築の推進

◆ 第26期の譲渡益約35億円の活用

- ③ **収益性等が低い物件の譲渡を具体的に検討**
 ✓ 譲渡益により、譲渡損が発生しても相殺可能
- ④ **譲渡益の一部は内部留保し、リスク対応等のために活用**

※第26期業績予想は、保有物件譲渡に伴う**譲渡損27億円**の発生及び銀座MTRビル譲渡益のうち**内部留保約5.5億円**の計上を想定

◆ 第27期の譲渡益約38億円の活用策は今後検討

紀尾井町ビルの取得・銀座MTRビルの譲渡による効果

第25期ハイライト

- **LTVを低下**させ、新規物件取得余力の確保を目指す : 第25期末の水準に低下
- **1口当たりNAVの向上**を実現し、投資主価値の向上を目指す : 約7.2%向上 (第25期比)
- **含み損の改善**を図り、ポートフォリオの質的向上を目指す : 約62億円改善 (第25期比)
- **内部留保を確保**し、今後の機動的な分配金政策を目指す : 約5.5億円確保 (第26期末)

保有物件の譲渡による
更なる改善等を見込む

	第25期末	第26期			第27期
		紀尾井町ビル 取得	銀座MTRビル 一部譲渡	保有物件の譲渡 (想定)	銀座MTRビル 一部譲渡
LTV	48.4%	53.2%	51.1%	51.1% - α	48.8% - α
1口当たりNAV	114千円	115千円	118千円	118千円 + α'	122千円 + α'
譲渡損益			約35億円	▲27億円	約38億円
含み損	82億円	63億円	55億円	28億円 - α''	20億円 - α''
内部留保		約5.5億円 (想定)			未定
1口当たり分配金	3,557円	3,800円 (予想)			

(注1) LTVは、第25期末の有利子負債残高、総資産額に物件取得・譲渡による増減を考慮して概算値を算出しています。また、銀座MTRビルの譲渡代金の全額を返済に充てる前提としています。
 (注2) LTV (総資産有利子負債比率) : 有利子負債残高 / 総資産額
 (注3) 含み損、1口当たりNAVは、第25期末の保有物件の簿価、鑑定価額に物件取得・譲渡時の取得・譲渡代金等を加減算して概算値を算出しています。
 (注4) 1口当たりNAV : NAV / 発行済み投資口数、NAV : 純資産額 + 鑑定評価含み損益
 (注5) α は保有物件の譲渡 (未決定) に伴う各指標等の改善、向上等の効果を表しています。

第2部
第25期（2014年9月期）決算概要

第25期決算の概況

第25期決算概要

(単位：百万円)

	第25期 実績	第24期 実績	増減 (対前期比)		第25期 予想 (注1)
営業収益	8,946	8,788	157	1.8%	8,924
営業利益	5,319	5,297	22	0.4%	5,237
経常利益	4,696	4,550	145	3.2%	4,594
当期純利益	4,695	4,549	145	3.2%	4,593
1口当たり分配金 (円)	3,557	3,446	111	3.2%	3,480
発行済投資口数 (口)	1,320,000	1,320,000	—	—	1,320,000

(注1) 2014年5月14日公表

(注2) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。第24期の1口当たり分配金は5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。また、発行済投資口数は5を乗じた口数を記載しています。

(前期比における主な要因)

- 賃料収入等の増加 +113百万円
- 渋谷フラッグの固定資産税等 ▲30百万円
- イトヨーカドー新浦安店の固定資産税減免の剥落 ▲20百万円
- 修繕費等の増加 ▲52百万円
- 支払利息の減少 +83百万円
- 増資費用の剥落 +42百万円

有利子負債及び格付の状況

第25期決算概要

有利子負債の状況（第25期末現在）

有利子負債残高（百万円）	162,000
短期借入金	19,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	126,500
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）	48.4%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	88.0%
固定金利比率	88.0%
期中平均利率	0.76%
短期借入金	0.40%
長期借入金・投資法人債	0.82%
平均有利子負債残存期間（年）	2.6

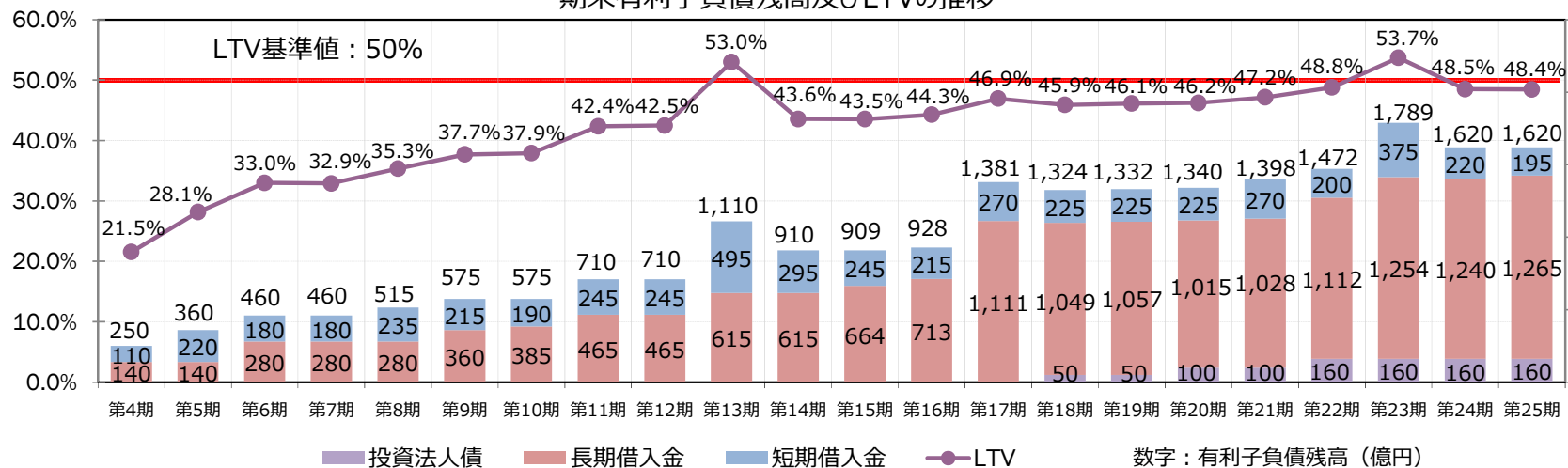
有利子負債残高内訳（第25期末現在）

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25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25期決算概要

上位10投資主一覽

第24期末（発行済投資口数 1,320,000口）

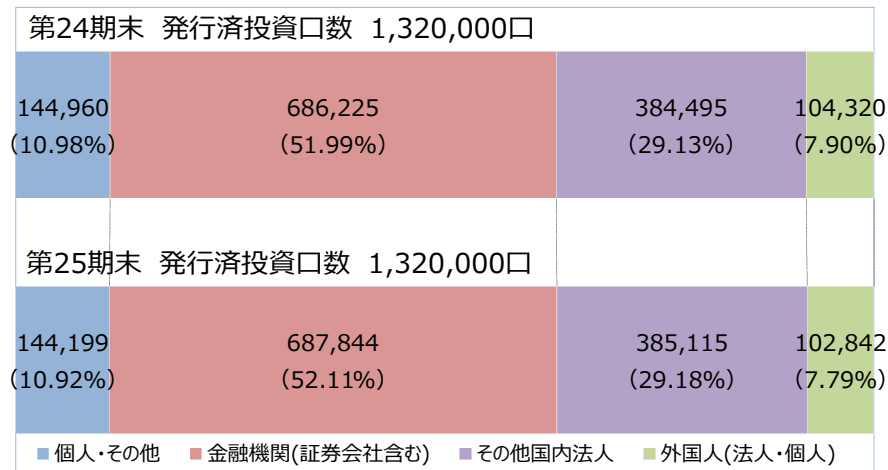
投資主名	所有投資口数	所有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	313,830口	23.78%
株式会社森トラスト・ホールディングス	300,000口	22.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	86,575口	6.56%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	65,625口	4.97%
野村信託銀行株式会社（投信口）	65,295口	4.95%
株式会社MAプラットフォーム	50,070口	3.79%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジエイ カンパニー ジェビーワイ	15,000口	1.14%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	13,090口	0.99%
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	10,285口	0.78%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	9,250口	0.70%
上位10投資主合計	929,020口	70.38%

第25期末（発行済投資口数 1,320,000口）

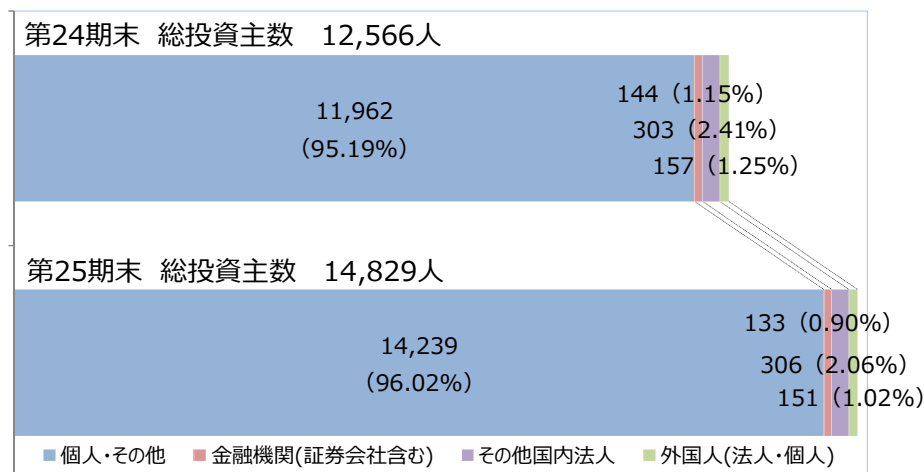
投資主名	所有投資口数	所有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	333,345口	25.25%
株式会社森トラスト・ホールディングス	300,000口	22.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	85,732口	6.49%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	71,711口	5.43%
野村信託銀行株式会社（投信口）	52,795口	4.00%
株式会社MAプラットフォーム	50,070口	3.79%
メットライフ生命保険株式会社	13,600口	1.03%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	12,427口	0.94%
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	10,000口	0.76%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	9,598口	0.73%
上位10投資主合計	939,278口	71.16%

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



(注) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。本ページにおける第24期の投資口数については、5を乗じた口数を記載しています。

第26期業績予想

第25期決算概要

第26期業績予想

第26期分配金予想：3,800円

当期比+243円の増配を見込む

- 紀尾井町ビル取得による利益増加
- 銀座MTRビルの譲渡益約35億円（うち内部留保約5.5億円見込）
- 譲渡損27億円とする物件譲渡を想定

（単位：百万円）

	第25期実績	第26期予想	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,946	13,217	4,271	47.7%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,946	9,723	777	8.7%
賃貸事業収入	8,636	9,375	738	
その他賃貸事業収入	309	348	38	
不動産等売却益	-	3,494	3,494	-
営業費用 (c)	3,626	6,985	3,358	92.6%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,206	3,789	583	18.2%
賃貸事業費用	3,206	3,789	583	
公租公課	961	946	▲ 15	
諸経費	801	1,185	383	
減価償却費 (e)	1,442	1,658	215	
不動産等売却損	-	2,700	2,700	-
販売費及び一般管理費	420	495	75	17.8%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,740	5,933	193	3.4%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,182	7,592	409	5.7%
営業利益 (a)-(c)	5,319	6,232	912	17.2%
営業外収益	8	0	▲ 7	▲ 93.9%
営業外費用	632	664	32	5.2%
経常利益	4,696	5,568	872	18.6%
税引前当期純利益	4,696	5,568	872	18.6%
法人税等調整額	0	188	188	-
当期純利益	4,695	5,379	683	14.6%

	第25期実績	第26期予想
	(2014/4/1~2014/9/30)	(2014/10/1~2015/3/31)
営業収益 (百万円)	8,946	13,217
営業利益 (百万円)	5,319	6,232
経常利益 (百万円)	4,696	5,568
当期純利益 (百万円)	4,695	5,379
分配金総額 (百万円)	4,695	5,016
1口当たり分配金 (円)	3,557	3,800
発行済投資口数 (口)	1,320,000	1,320,000

※第27期予想は、銀座MTRビルの共有持分50%の譲渡により約38億円の譲渡益が発生する見込みですが、中長期的な資産の安定運用に資するための用途に活用することを検討中であり、現時点で合理的な算出を行うことが困難なため、公表を控えます。開示が可能となった時点で速やかに公表します。

前提条件

- 運用資産は、2014年9月30日現在保有している16物件に、2014年10月1日に取得した「紀尾井町ビル」を加えた合計17物件を前提としています。
- 「銀座MTRビル」については、2014年12月1日に共有持分50%を譲渡することを前提としています。
- 「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による不動産等売却益約35億円を想定しています。
- 現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより不動産等売却損27億円が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。
- 第26期に発生する見込みの「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による譲渡益の一部については「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」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額（188百万円）を計上したうえで、残額を圧縮積立金（363百万円）として繰り入れることを想定しています。
- 発行済投資口数は、2014年9月30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11月13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。

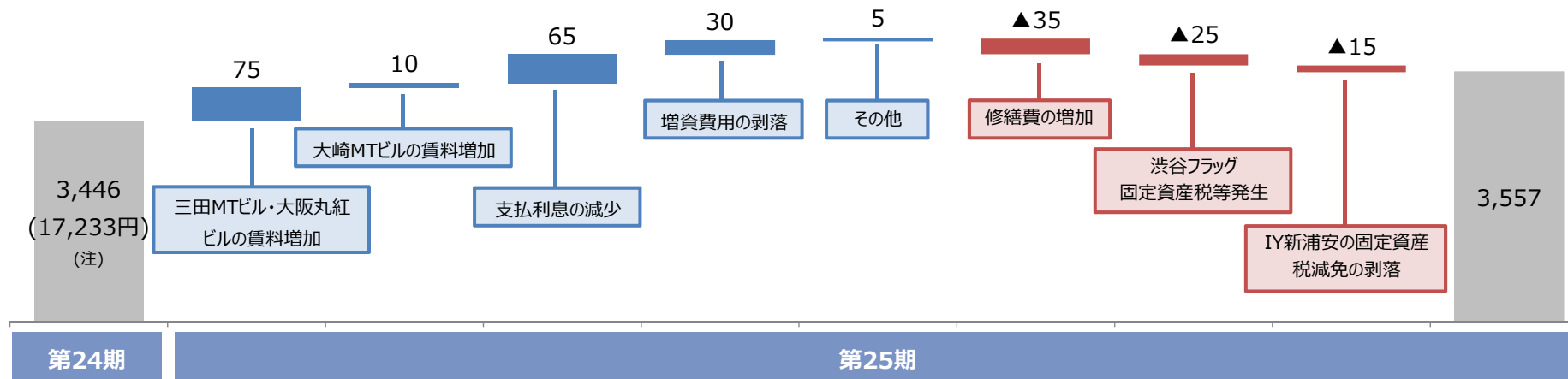
第26期業績予想は、上記の前提に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の変動要因

第25期決算概要

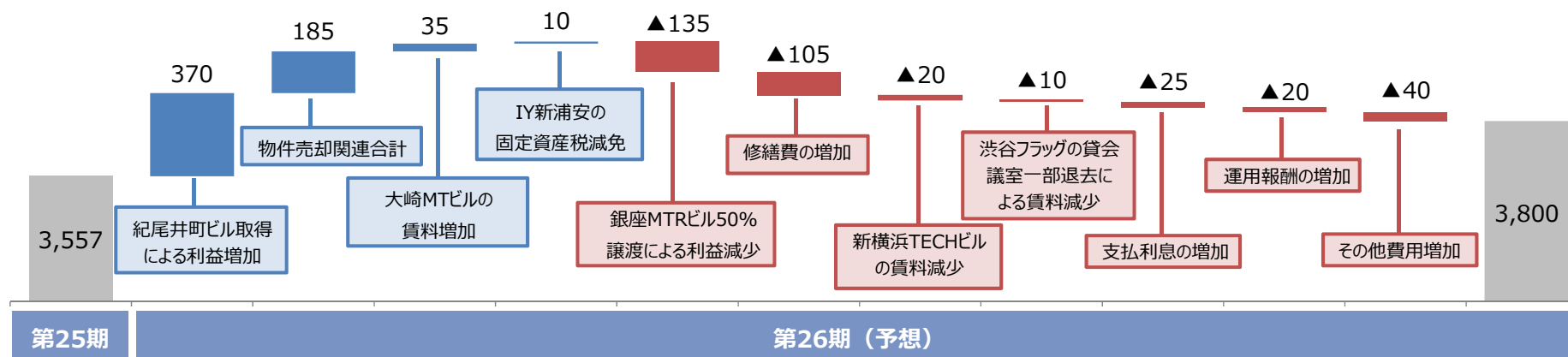
第24期実績 - 第25期実績 (前期比 +111円)

(単位：円)



第25期実績 - 第26期予想 (当期比 +243円)

(単位：円)

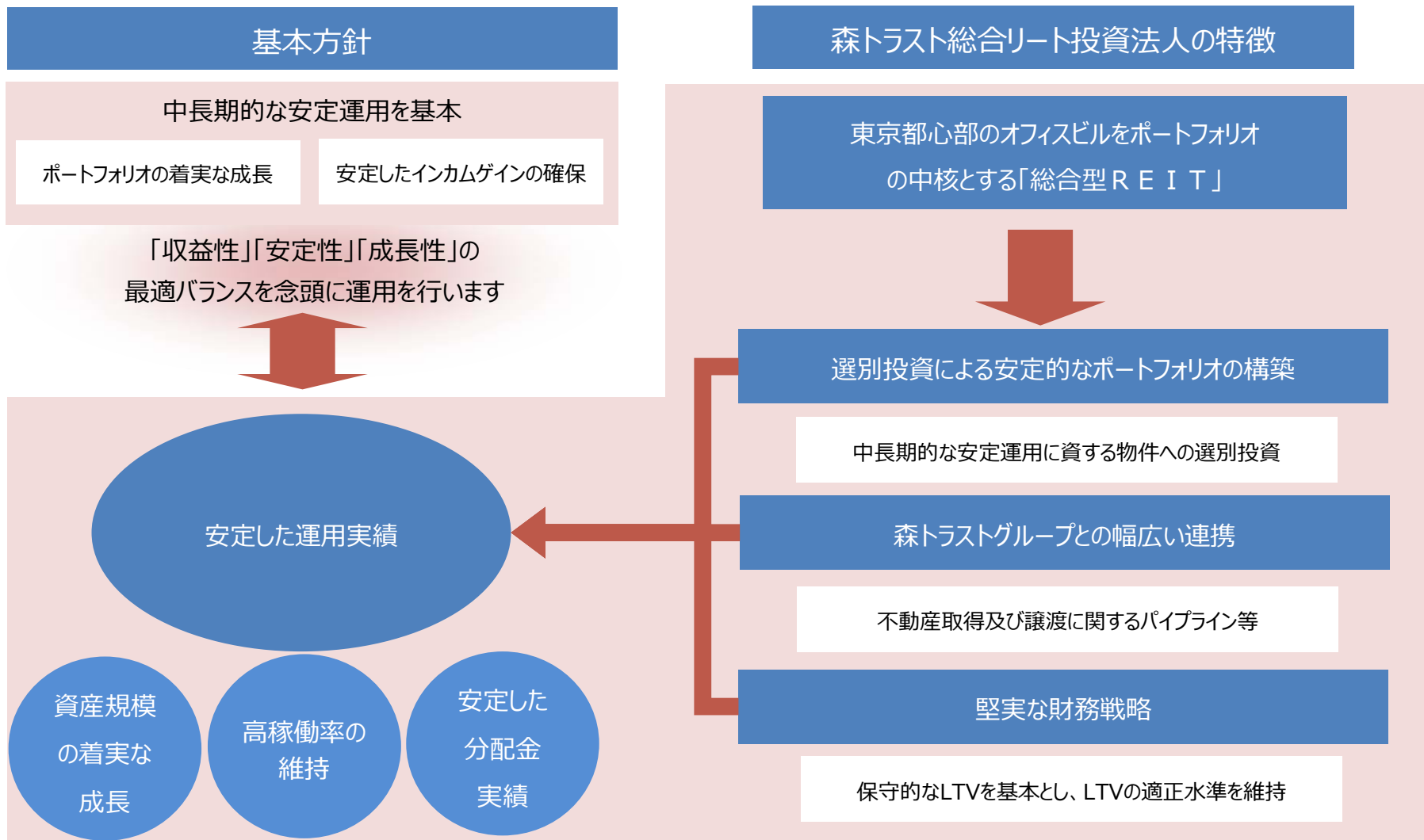


(注) 2014年4月1日付で投資口分割(5分割)を実施しました。第24期の1口当たり分配金については、5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。第24期の分配金実績は17,233円です。

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25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

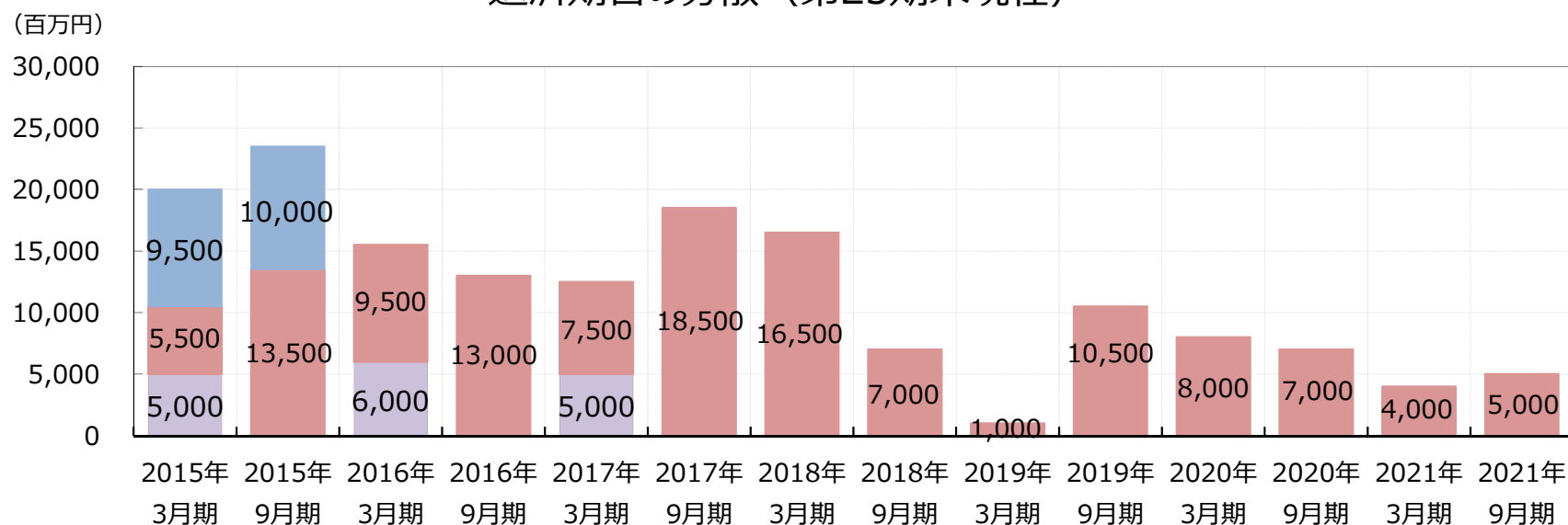
基本方針・運用状況

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25期末現在）



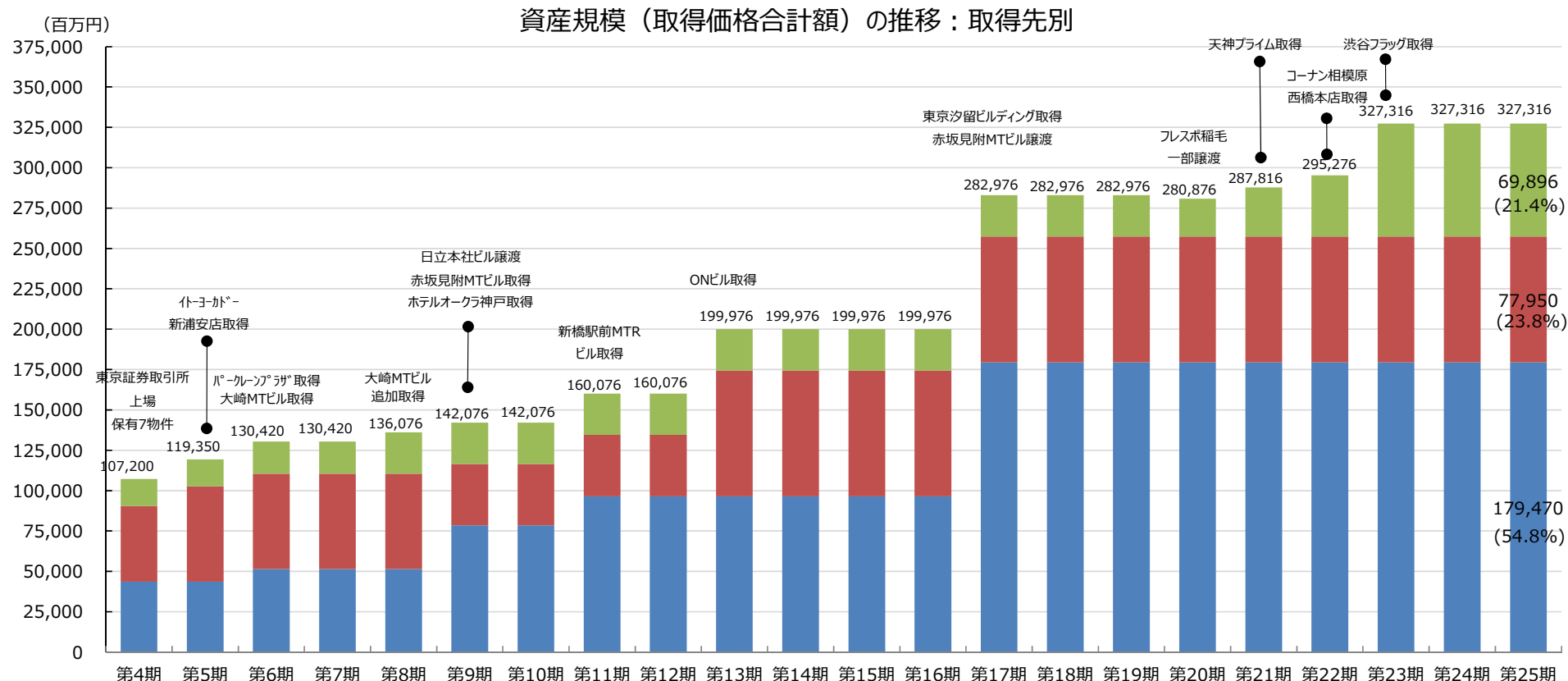
■ 投資法人債

■ 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



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25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25期 期末簿価 (百万円)	第25期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	PML (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	16,256	14,600	38,901.73 (注1)	8.1%	6.5%
	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	15,616	12,000	21,043.02	10.5%	1.0%
	大阪丸紅ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,571	6,910	41,574.47	3.4%	4.2%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,690	4,380	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	12,774	10,900	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	39,867	28,700	32,812.27	8.0%	3.0%
	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	106,303	117,900	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	6,882	7,410	7,722.04	6.4%	6.2%
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	10,265	12,100	53,393.66	14.0%	5.9%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	2,100 (注4)	2,193	2,670	(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	11,403	11,400	57,621.38	18.9%	4.6%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,576	19,600	7,820.45	12.2%	4.7%
	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	7,661	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	32,748	35,500	7,766.49	11.9%	4.2%
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	3,246	3,010	5,246.78	14.9%	4.5%
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	17,120	16,000	72,246.86	17.8%	5.3%
合計	-	-	-	-	327,316	319,177	310,910	-	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25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24期 期末算定価額 (百万円)	第25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	15,900	14,600	▲ 1,300	4.4%	0.1%	4.0%	4.5%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	12,100	12,000	▲ 100	4.6%	▲0.2%	4.2%	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	大阪丸紅ビル	6,900	6,910	10	5.1%	—	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	4,380	▲ 210	5.9%	—	5.7%	6.2%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	11,500	10,900	▲ 600	4.3%	▲0.1%	4.0%	4.5%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	28,100	28,700	600	4.4%	▲0.1%	4.1%	4.6%	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	117,900	1,700	4.1%	▲0.1%	4.1%	4.3%	株式会社立地評価研究所
	天神プライム	7,280	7,410	130	5.2%	▲0.1%	5.0%	5.5%	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	2,670	▲ 10	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	19,600	19,600	—	4.4%	—	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	7,830	7,830	—	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	35,000	35,500	500	3.7%	▲0.1%	3.5%	3.9%	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	3,000	3,010	10	4.2%	▲0.1%	4.9%	3.9%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	15,700	16,000	300	5.4%	▲0.1%	5.2%	5.5%	株式会社立地評価研究所
		第24期 (百万円)	第25期 (百万円)	増減 (百万円)					
期末算定価額合計 ①		309,880	310,910	1,030					
期末簿価合計 ②		320,443	319,177	▲ 1,266					
含み損益 ①-②		▲ 10,563	▲ 8,267	2,296					

(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25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	14	93.0	丸紅不動産	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	2016年9月30日
	大崎MTビル	(注1) 1	(注2) 100.0 (98.6)	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) 98.6	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	16	92.7	-	-	-	-
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		67	(注2) 99.2 (98.0)				

(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12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年過去最高だったREITの不動産投資は2014年に入りペースを落としているが依然として投資意欲は高く、既存REITによる投資は前年とほぼ同じ水準にある。
- ◆ 投資市場の活況化を反映し投資家層も厚みを増し、取得難から都心オフィスのみならず投資用不動産全般につき期待利回りは低下傾向にあり、一部過熱感、全体的に価格高を許容する雰囲気がある。

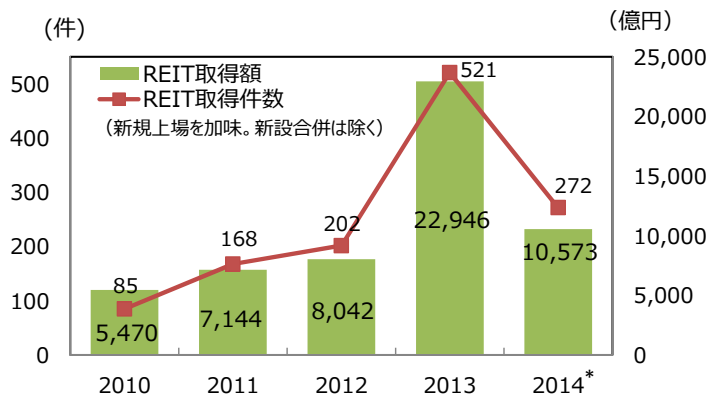
不動産賃貸市場

- ◆ オフィスビルは企業の雇用環境や設備投資意欲の改善を背景とした堅調な需要により全体で見ると空室率の低下が進んでいる。好立地の築浅大規模ビルにおいて顕著でそれらのビルにおいては今後賃貸借契約更新時における賃料値上げの実現性が高くなっている。
- ◆ 一方で、二次空室、三次空室の対象となる築古、立地難のオフィスは依然としてテナント確保が優先課題であり、まだ暫くは募集賃料の値上げより稼働率の上昇を優先せざるを得ない状況にある。

運用戦略

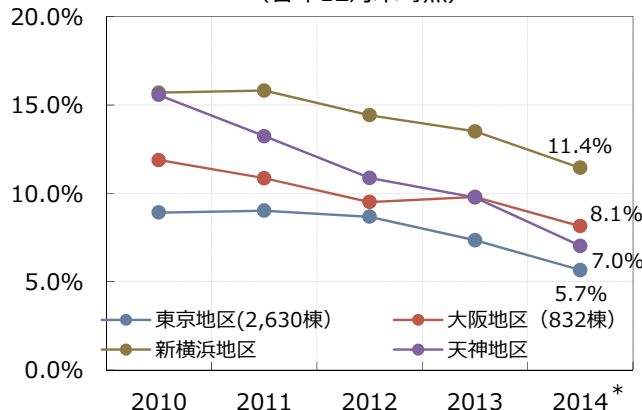
- 紀尾井町ビル取得に引き続きポートフォリオの根幹となる東京都心部大型オフィスビルへの投資チャンスには細心の注意を払いつつも積極的に対応する。また、それ以外の物件についても個別案件ごとにポートフォリオ全体への寄与を重視し、投資判断を行う。
- 最近の取引価格上昇はポートフォリオ改善のチャンスでもある。売却益を活用した低収益物件の処分、新規優良物件への入れ替え等この機をとらえ収益基盤強化を目指したポートフォリオマネジメントを行う。
- 賃貸営業活動は空室のある物件は森トラストとも連携し早期リースアップに努める、また満室に近い物件はPMと連携し賃貸条件の改善に努める。

REITの物件取得額・件数の推移



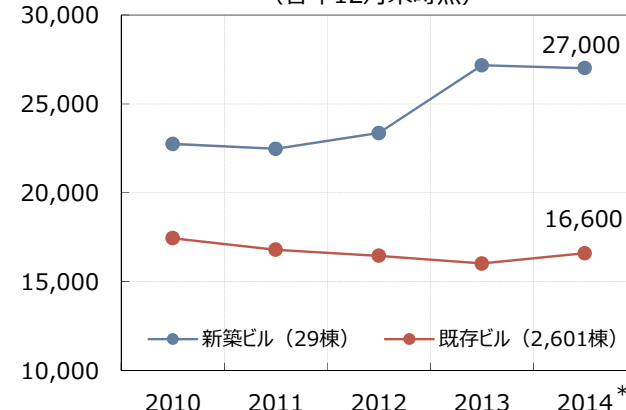
出典：公表資料を基に当社作成

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)



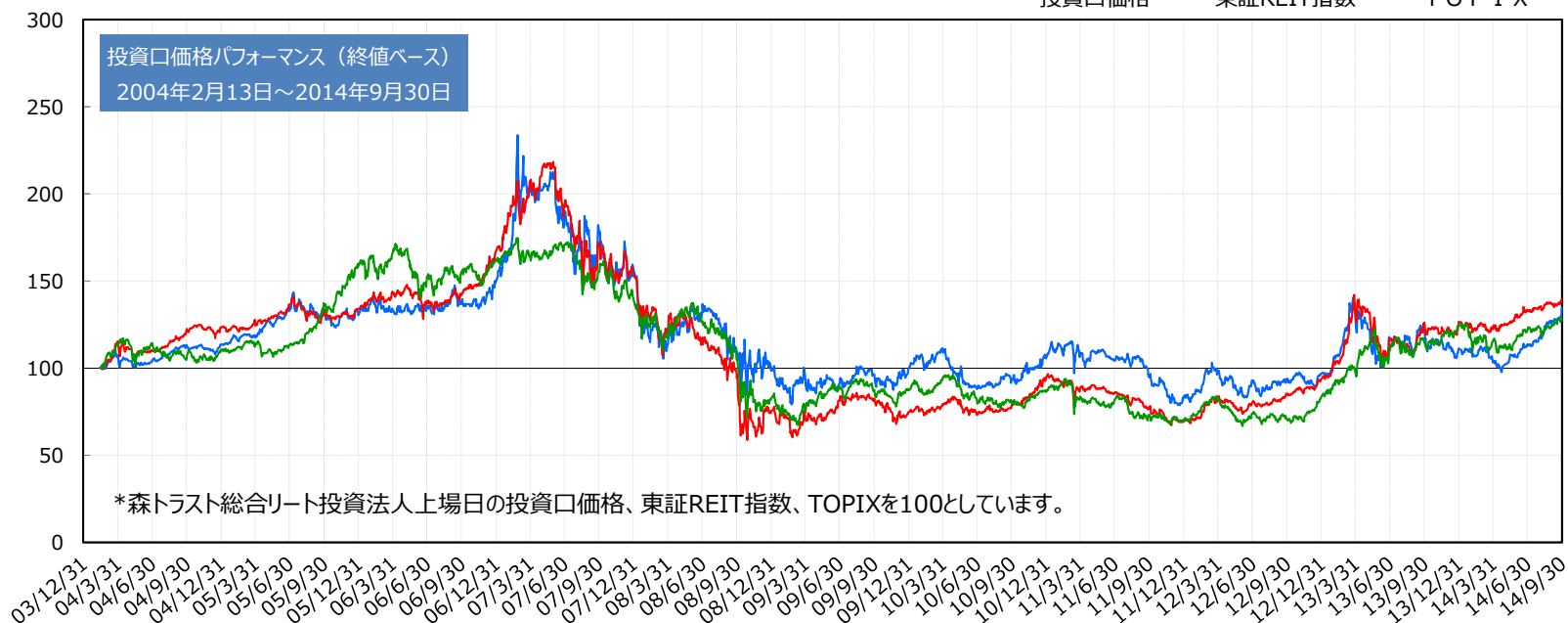
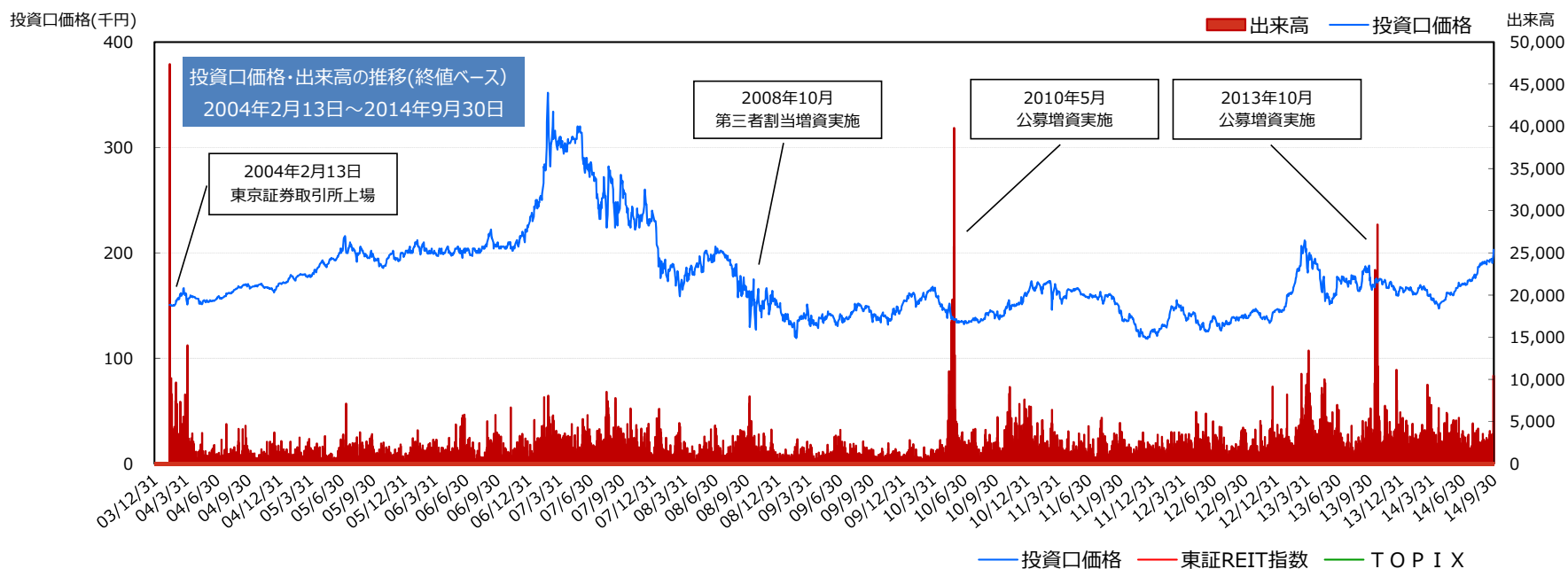
出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2014年9月末時点

第4部
参考資料

投資口価格の推移

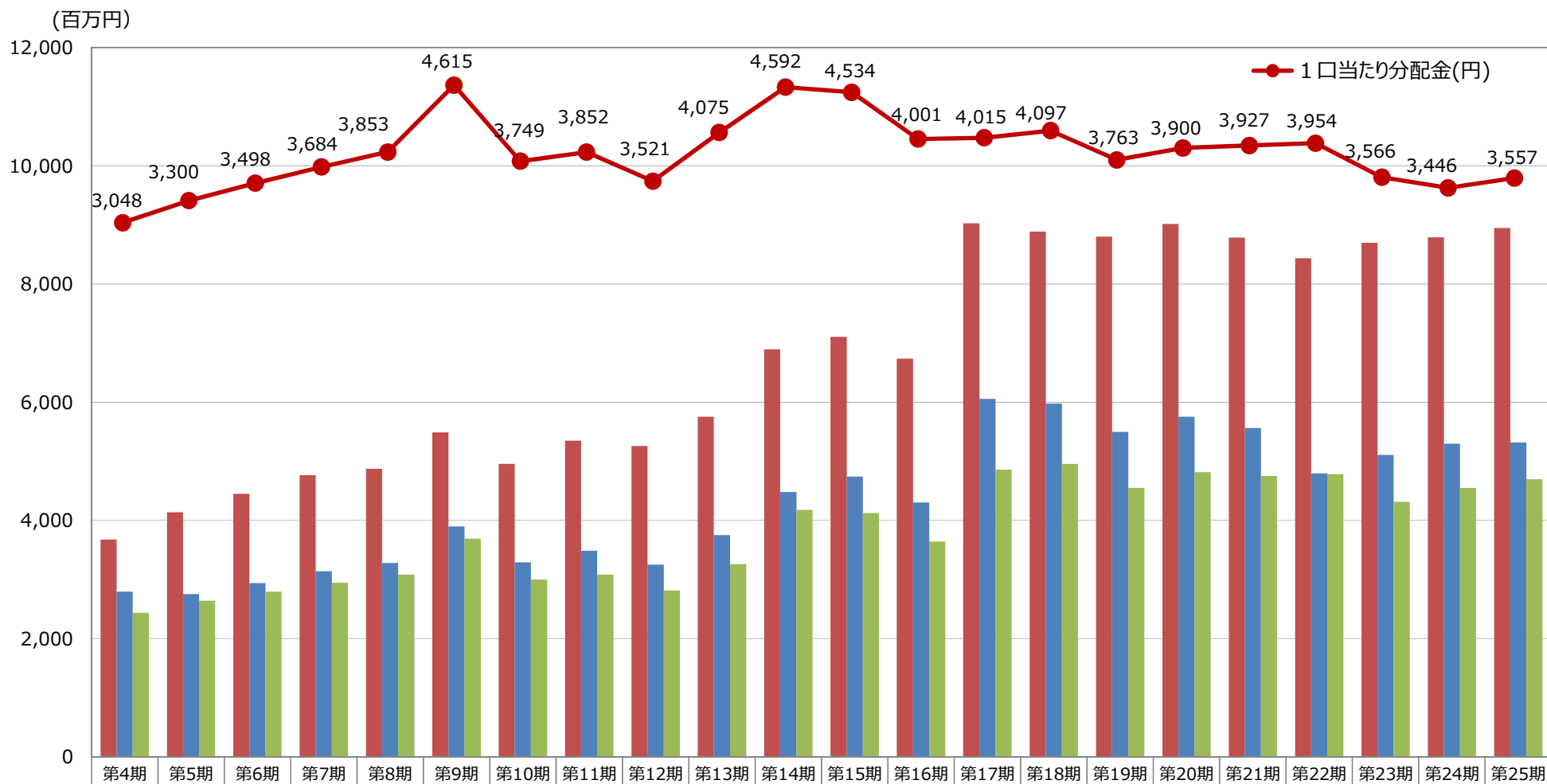
参考資料



(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

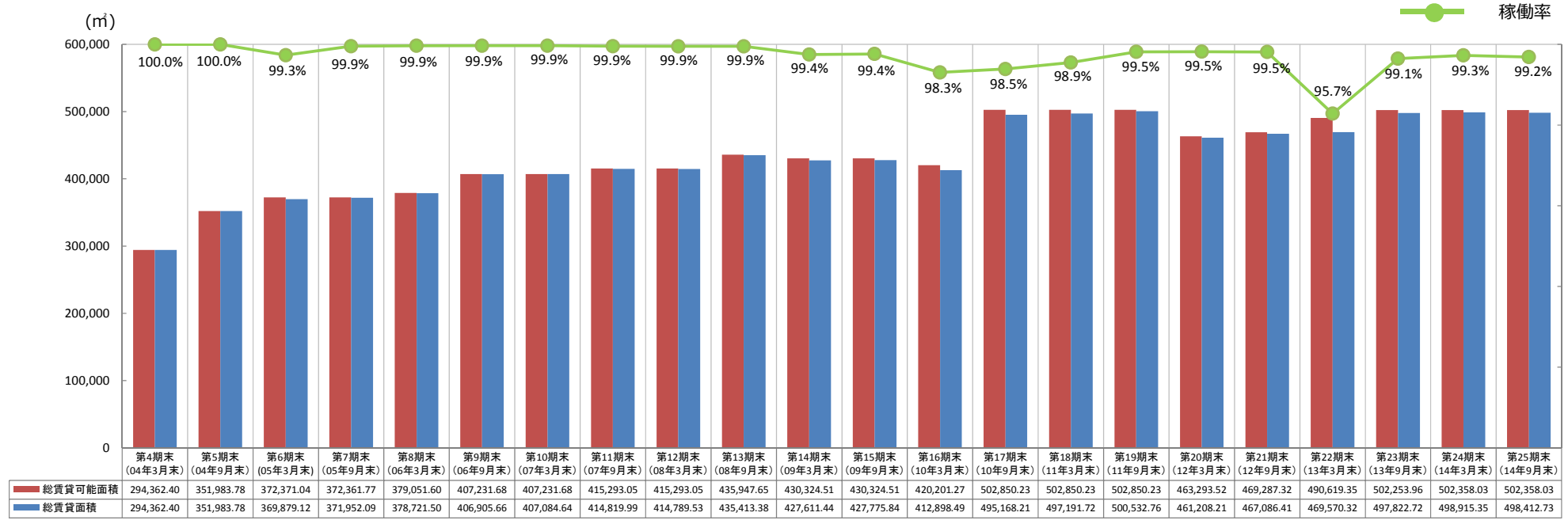
参考資料



(注) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。分割前の分配金についても1口当たり分配金を5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

期末稼働率の推移

参考資料



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%	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% (5.8%)	100% (63.2%)	100% (63.2%)	
	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%	93.0%	
	新横浜TECHビル	100%	100%	90.6%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90.7%	90.7%	90.7%	73.4%	83.1%	89.5%	89.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%	89.5%	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%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (85.3%)	100% (89.5%)	100% (92.7%)	100% (96.9%)	100% (85.9%)	100% (65.3%)	100% (83.8%)	100% (98.6%)	
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	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%	100%
	天神プライム (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	98.6%
	(売却済) 日日本社ビル	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(売却済) 赤坂見附MTビル	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	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%	100%	
	フレスタ稲毛	100%	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%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	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%	100%	
住宅	渋谷フラッグ (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	
	パークレーンフラザ	-	-	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%	92.7%	
	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%	100%	99.3%	99.9%	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% (95.2%)	99.3% (97.7%)	99.2% (98.0%)

(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たうえで、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25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期
不動産賃貸事業収益	8,946,134	8,788,962	(注)-	(注)-	131,185	42,452	495,630	480,779	410,176	405,181	249,121	233,838	(注)-	(注)-	2,795,000	2,795,000	267,272	277,673
家賃	8,223,513	8,107,854	-	-	131,178	42,452	416,420	406,505	256,457	257,383	248,774	233,585	-	-	2,795,000	2,795,000	228,220	235,935
共益費	289,130	291,744	-	-	-	-	-	-	83,367	83,367	-	-	-	-	-	-	23,220	25,835
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	309,881	265,754	-	-	6	-	79,210	74,274	70,351	64,431	347	253	-	-	-	-	15,830	15,902
不動産賃貸事業費用	3,206,002	3,072,919	(注)-	(注)-	99,810	95,733	324,569	323,023	212,299	207,832	112,160	101,181	(注)-	(注)-	932,321	934,500	80,529	77,908
公租公課	961,929	910,039	-	-	41,666	41,651	83,074	83,186	29,391	29,252	34,021	34,044	-	-	374,139	374,965	21,084	21,149
固定資産税	958,054	907,919	-	-	41,666	41,636	82,399	82,502	29,391	29,252	34,021	34,044	-	-	374,139	374,965	21,084	21,149
その他公租公課	3,875	2,120	-	-	-	14	674	684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	801,388	724,077	-	-	6,802	2,548	148,773	147,892	134,774	131,780	24,116	12,349	-	-	3,751	5,183	31,412	29,078
管理業務費	307,474	304,961	-	-	2,143	-	75,370	78,441	65,778	65,778	8,778	6,418	-	-	-	-	9,711	7,200
水道光熱費	299,953	274,053	-	-	-	-	66,625	63,027	65,645	59,960	-	-	-	-	-	-	14,133	13,516
損害保険料	22,986	26,180	-	-	638	810	1,582	1,957	806	997	738	844	-	-	3,751	4,363	205	297
信託報酬	5,400	5,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	750
その他費用	165,574	113,482	-	-	4,020	1,737	5,195	4,465	2,544	5,043	14,599	5,086	-	-	-	820	6,611	7,313
減価償却費	1,442,685	1,438,802	-	-	51,341	51,533	92,720	91,944	48,133	46,799	54,022	54,787	-	-	554,430	554,352	28,032	27,681
不動産賃貸事業損益	5,740,131	5,716,042	459,629	447,322	31,374	▲ 53,281	171,061	157,756	197,876	197,349	136,961	132,657	514,765	501,919	1,862,678	1,860,499	186,742	199,764
減価償却費控除前利益 (NOI)	7,182,816	7,154,845	519,506	507,203	82,715	▲ 1,747	263,782	249,700	246,010	244,149	190,984	187,444	600,866	586,395	2,417,108	2,414,851	214,775	227,445

	イトーヨーカドー湘南台店		フレスボ稲毛		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		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期
不動産賃貸事業収益	395,050	395,045	123,609	123,609	378,165	378,165	459,000	459,000	(注)-	(注)-	(注)-	(注)-	93,587	96,515	637,690	633,822
家賃	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	-	-	-	-	83,298	86,721	637,690	633,822
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	123,609	123,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	49	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,245	750	-	-
不動産賃貸事業費用	135,832	127,930	8,270	8,269	171,691	104,129	73,367	72,592	(注)-	(注)-	(注)-	(注)-	34,271	33,684	322,436	336,118
公租公課	40,208	40,276	7,270	7,269	43,738	23,540	29,857	29,876	-	-	-	-	6,810	6,752	94,976	94,952
固定資産税	40,208	40,276	7,270	7,269	43,738	23,540	29,857	29,876	-	-	-	-	6,810	6,752	94,976	94,952
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	12,958	5,027	1,000	1,000	54,694	7,671	2,433	1,639	-	-	-	-	14,948	14,265	33,782	47,938
管理業務費	1,710	1,800	-	-	1,710	1,800	1,200	1,200	-	-	-	-	8,414	8,206	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,411	3,284	-	-
損害保険料	979	1,200	-	-	2,791	3,085	204	251	-	-	-	-	160	194	8,472	8,598
信託報酬	-	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
その他費用	10,268	2,027	-	-	50,192	2,786	1,029	187	-	-	-	-	2,961	2,579	23,310	37,339
減価償却費	82,666	82,626	-	-	73,259	72,917	41,076	41,076	-	-	-	-	12,513	12,666	193,677	193,228
不動産賃貸事業損益	259,217	267,114	115,338	115,339	206,473	274,035	385,632	386,407	185,402	186,997	652,408	681,623	59,315	62,831	315,253	297,703
減価償却費控除前利益 (NOI)	341,883	349,741	115,338	115,339	279,732	346,952	426,709	427,484	226,836	228,431	675,805	705,020	71,828	75,498	508,931	490,931

(注) 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。

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	1,500	変動	2013年10月18日	2014年10月17日	
三井住友銀行	1,500		0.42%	2013年10月18日	2014年10月17日
みずほ銀行	1,500		0.37%	2014年2月28日	2015年2月27日
三井住友信託銀行	1,500		0.37%	2014年3月31日	2015年2月27日
三井住友信託銀行	1,000		0.37%	2014年2月28日	2015年2月27日
みずほ信託銀行	1,000		0.37%	2014年2月28日	2015年2月27日
三菱UFJ信託銀行	1,500		0.37%	2014年3月31日	2015年3月31日
みずほ銀行	3,000		0.37%	2014年4月11日	2015年4月10日
りそな銀行	500		0.37%	2014年5月30日	2015年5月29日
三菱UFJ信託	5,000		0.37%	2014年8月29日	2015年8月31日
りそな銀行	1,000		0.37%	2014年8月29日	2015年8月31日
三菱東京UFJ銀行	500		0.37%	2014年8月29日	2015年8月31日
計	19,500				

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	
福岡銀行	500	固定	2012年1月31日	2015年1月30日	
日本政策投資銀行	3,000		0.78%	2008年8月29日	2015年2月27日
三井住友信託銀行	2,000		1.96%	2012年2月29日	2015年2月27日
三菱UFJ信託銀行	4,500		0.76%	2012年4月13日	2015年4月13日
三井住友信託銀行	4,000		0.76%	2012年4月13日	2015年4月13日
三菱UFJ信託銀行	3,000		0.76%	2012年4月13日	2015年4月13日
みずほ銀行	1,500		0.71%	2012年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	500		0.89%	2011年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	1,000		0.71%	2012年8月31日	2015年8月31日
三菱UFJ信託銀行	3,000		1.55%	2010年10月29日	2015年10月30日
三井住友信託銀行	2,500		0.59%	2013年2月28日	2016年2月29日
三菱東京UFJ銀行	1,000		0.59%	2013年2月28日	2016年2月29日
三菱東京UFJ銀行	1,000		1.38%	2011年2月28日	2016年2月29日
あおぞら銀行	2,000		0.59%	2013年3月12日	2016年3月11日
みずほ銀行	5,000		0.66%	2013年4月12日	2016年4月12日
福岡銀行	1,000		0.66%	2013年4月24日	2016年4月22日
りそな銀行	1,000		0.66%	2013年4月24日	2016年4月22日
三井住友信託銀行	2,000		0.78%	2012年8月31日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000		0.68%	2013年8月30日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000		1.01%	2011年8月31日	2016年8月31日
三井住友銀行	1,000		0.68%	2013年8月30日	2016年8月31日
日本政策投資銀行	500		0.68%	2013年8月30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
りそな銀行	1,500		0.67%	2012年10月18日	2016年10月18日
福岡銀行	2,000		0.56%	2014年1月24日	2017年1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
八十二銀行	1,000		0.52%	2014年2月28日	2017年2月28日

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
第一生命保険	500	0.52%	2014年2月28日	2017年2月28日
みずほ銀行	4,000	0.68%	2013年10月11日	2017年4月11日
あおぞら銀行	1,000	0.68%	2013年10月11日	2017年4月11日
足利銀行	1,000	0.70%	2013年4月24日	2017年4月24日
三井住友信託銀行	5,500	0.52%	2014年8月29日	2017年8月31日
みずほ銀行	4,000	0.88%	2012年8月31日	2017年8月31日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.52%	2014年8月29日	2017年8月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.79%	2012年10月18日	2017年9月29日
三井住友銀行	5,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
三菱東京UFJ銀行	5,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
みずほ銀行	3,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
オリックス銀行	2,000	0.75%	2013年3月19日	2018年3月19日
日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2013年4月24日	2018年3月19日
みずほ銀行	3,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
あおぞら銀行	1,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
福岡銀行	1,000	0.63%	2014年5月30日	2018年5月31日
オリックス銀行	1,000	0.78%	2013年8月30日	2018年8月30日
日本政策投資銀行	1,000	0.99%	2012年8月31日	2018年8月31日
三井住友銀行	1,000	0.72%	2014年2月28日	2019年2月28日
日本政策投資銀行	2,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
みずほ銀行	1,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
三井住友銀行	3,000	0.96%	2013年4月24日	2019年4月24日
三菱東京UFJ銀行	2,000	1.04%	2013年8月30日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.69%	2014年8月29日	2019年8月30日
日本政策投資銀行	1,000	1.12%	2012年8月31日	2019年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.04%	2013年4月12日	2019年10月11日
三井住友銀行	2,000	0.97%	2013年10月11日	2019年10月11日
日本政策投資銀行	1,000	0.88%	2014年8月12日	2020年3月12日
三菱東京UFJ銀行	4,000	1.07%	2013年4月24日	2020年4月24日
三菱東京UFJ銀行	3,000	1.18%	2013年8月30日	2020年8月31日
三井住友銀行	3,000	1.09%	2013年10月11日	2020年10月9日
日本政策投資銀行	1,000	1.02%	2014年3月12日	2021年3月12日
三井住友銀行	5,000	1.02%	2014年4月11日	2021年4月9日
計	126,500			

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24期) (2014/3/31)	当期 (第25期) (2014/9/30)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	13,531,262	15,194,649	1,663,387	12.3%
現金及び預金	11,744,393	13,307,571	1,563,178	
信託現金及び信託預金	1,703,139	1,747,821	44,681	
その他の流動資産	83,729	139,256	55,527	
固定資産	320,476,096	319,200,625	▲1,275,470	▲0.4%
有形固定資産	320,443,571	319,177,400	▲1,266,170	▲0.4%
建物等	39,256,623	38,237,642	▲1,018,981	
土地	182,127,407	182,127,407	-	
信託建物等	13,214,340	12,967,151	▲247,189	
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	32,285	22,984	▲9,300	▲28.8%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	18,683	9,382	▲9,300	
その他	3,602	3,602	-	
繰延資産	45,904	33,777	▲12,127	▲26.4%
投資法人債発行費	45,904	33,777	▲12,127	
資産合計	334,053,263	334,429,053	375,789	0.1%
負債の部				
流動負債	49,486,024	46,066,140	▲3,419,883	▲6.9%
未払金等	1,005,725	1,097,041	91,316	
短期借入金	22,000,000	19,500,000	▲2,500,000	
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	20,000,000	19,000,000	▲1,000,000	
前受金	1,460,864	1,459,285	▲1,579	
その他の流動負債	19,434	9,813	▲9,621	
固定負債	125,930,181	129,580,170	3,649,988	2.9%
投資法人債	11,000,000	11,000,000	-	
長期借入金	104,000,000	107,500,000	3,500,000	
預り敷金及び保証金	10,631,919	10,781,923	150,003	
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752	-	
繰延税金負債	50,509	50,495	▲14	
負債合計	175,416,206	175,646,311	230,105	0.1%
純資産の部				
投資主資本	158,637,057	158,782,741	145,684	0.1%
出資総額	153,990,040	153,990,040	-	-
剰余金	4,647,017	4,792,701	145,684	3.1%
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(▲)	4,549,664	4,695,349	145,684	
純資産合計	158,637,057	158,782,741	145,684	0.1%
負債純資産合計	334,053,263	334,429,053	375,789	0.1%

損益計算書

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第24期) (2013/10/1~2014/3/31)	当期 (第25期) (2014/4/1~2014/9/30)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	8,788,962	8,946,134	157,171	1.8%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,788,962	8,946,134	157,171	1.8%
賃貸事業収入	8,523,208	8,636,252	113,044	
家賃	8,107,854	8,223,513	115,658	
共益費	291,744	289,130	▲2,614	
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	
その他賃貸事業収入	265,754	309,881	44,127	
営業費用 (c)	3,491,399	3,626,309	134,909	3.9%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,072,919	3,206,002	133,082	4.3%
賃貸事業費用	3,072,919	3,206,002	133,082	
公租公課	910,039	961,929	51,889	
諸経費	724,077	801,388	77,310	
管理業務費	304,961	307,474	2,512	
水道光熱費	274,053	299,953	25,900	
修繕費	99,621	147,291	47,670	
損害保険料	26,180	22,986	▲3,193	
その他費用	19,261	23,682	4,421	
減価償却費 (e)	1,438,802	1,442,685	3,882	
販売費及び一般管理費	418,480	420,306	1,826	0.4%
資産運用報酬	301,288	304,335	3,047	
その他の営業費用	117,192	115,971	▲1,220	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,716,042	5,740,131	24,089	0.4%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,154,845	7,182,816	27,971	0.4%
営業利益 (a)-(c)	5,297,562	5,319,824	22,262	0.4%
営業外収益	10,430	8,259	▲2,170	▲20.8%
営業外費用	757,453	632,014	▲125,439	▲16.6%
支払利息	652,694	580,973	▲71,720	
投資法人債利息	50,241	38,914	▲11,327	
投資口交付費	42,301	-	▲42,301	
投資法人債発行費償却	12,216	12,127	▲89	
経常利益	4,550,538	4,696,069	145,530	3.2%
法人税等	981	873	▲108	▲11.0%
法人税、住民税及び事業税	978	884	▲93	
法人税等調整額	2	▲11	▲14	
当期純利益	4,549,557	4,695,196	145,639	3.2%
前期繰越利益	107	152	45	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,549,664	4,695,349	145,684	

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24期) (2013/10/1~2014/3/31)	当期 (第25期) (2014/4/1~2014/9/30)
I. 当期末処分利益	4,549,664,511円	4,695,349,041円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,549,512,000円 (17,233円)	4,695,240,000円 (3,557円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	14,786円
III. 次期繰越利益	152,511円	94,255円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (第24期) (2013/10/1~2014/3/31)	当期 (第25期) (2014/4/1~2014/9/30)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,550,538	4,696,069
減価償却費	1,438,802	1,442,685
その他	83,648	4,294
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,072,989	6,143,048
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	▲166,045	▲134,126
預り敷金保証金の収入・支出	185,587	150,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,542	15,877
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	▲15,500,000	▲2,500,000
長期借入れによる収入	16,500,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	▲17,975,000	▲14,500,000
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	▲4,316,174	▲4,551,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,975,497	▲4,551,065
現金及び現金同等物の増減額	2,117,034	1,607,860
現金及び現金同等物の期首残高	11,330,497	13,447,532
現金及び現金同等物の期末残高	13,447,532	15,055,393

財務指標

参考資料

		単位	第21期 (2012/9期)	第22期 (2013/3期)	第23期 (2013/9期)	第24期 (2014/3期)	第25期 (2014/9期)
期末総資産額	①	百万円	296,515	301,896	333,200	334,053	334,429
期末有利子負債額	②	百万円	139,825	147,200	178,975	162,000	162,000
期末純資産額	③	百万円	141,459	141,492	141,021	158,637	158,782
不動産賃貸事業損益	④	百万円	5,951	5,189	5,530	5,716	5,740
不動産売却益	⑤	百万円	-	-	-	-	-
減価償却費	⑥	百万円	1,305	1,412	1,440	1,438	1,442
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	7,256	6,602	6,970	7,154	7,182
資本的支出	⑧	百万円	229	215	115	189	176
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	7,027	6,386	6,854	6,965	7,006
経常利益	⑩	百万円	4,753	4,017	4,315	4,550	4,696
当期純利益	⑪	百万円	4,752	4,785	4,314	4,549	4,695
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	6,058	6,197	5,755	5,988	6,137
分配金総額	⑬	百万円	4,752	4,785	4,314	4,549	4,695
発行済投資口数	⑭	口	242,000	242,000	242,000	264,000	1,320,000
1口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	584,544	584,678	582,735	600,897	120,289
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	19,639	19,774	17,830	17,233	3,557
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	25,035	25,611	23,782	22,683	4,649
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.2%	2.7%	2.6%	2.7%	2.8%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		6.7%	6.8%	6.1%	5.7%	5.9%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		47.2%	48.8%	53.7%	48.5%	48.4%

(注) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。

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25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。

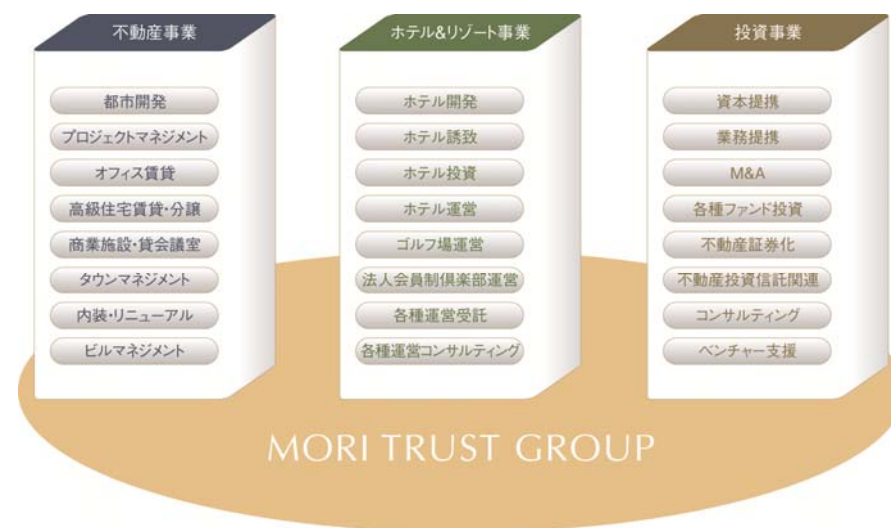
(注2)2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

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1,497億円 経常利益370億円 (2014年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル95棟、ホテル・リゾート施設31ヶ所 (2014年9月30日現在)
取扱面積	約214万㎡ (賃貸ビル約144万㎡、ホテル客室約7,200室) (2014年9月30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 コンラッド東京 (東京汐留ビルディング) ウェスティンホテル仙台 (仙台トラストタワー) 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) 万平ホテル (軽井沢) 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)、目黒雅叙園 (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/>



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。