



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18期決算説明資料
(2011年3月期)

8961

目次

第1部	第18期ハイライト	2
第2部	第18期（2011年3月期）決算概要 ...	6
第3部	基本方針・運用状況	12
第4部	参考資料	21

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18期ハイライト

第18期ハイライト

第18期ハイライト

分配金実績：震災対応工事を一部実施するも、前期を上回る分配金を確保

第18期実績：**20,486円** 予想比**+336円**、前期比**+407円**

分配金予想：東京汐留ビルディングの固定資産税(▲1,500円)の発生及び震災対応工事の実施を見込むも、空室の埋戻し等により安定した分配金の水準を維持

第19期予想：**18,650円** 当初予想比**+150円**
 第20期予想：**19,100円** 第19期予想比**+450円**

第18期トピックス

■ 東日本大震災の影響→運用状況に重大な影響を及ぼす被害はなし

- ・イトーヨーカドー新浦安店 周辺地域の液状化現象による地盤沈下→配管のずれ等及び外構の破損等
早期に仮復旧を実施し、2011年3月末迄に機能回復
- ・その他保有物件一部 軽微な被害のため日常修繕で対応、業績への影響は軽微

■ 初の投資法人債の発行とリファイナンス時の有利子負債の圧縮

- ・投資法人債の発行(2011年2月) 3年 50億円 利率0.83%
- ・期末有利子負債残高 1,324億円 (前期比 ▲57億円)
- ・LTV(期末有利子負債比率) **45.9%** (第17期末 46.9%)

東日本大震災の影響①

第18期ハイライト

東日本大震災発生後の対応

- 3/11~13 地震発生後、保有物件の被害状況の情報収集及び現地実査→緊急復旧工事の実施
- 3/11~12 テナントの帰宅困難者への対応に協力→**時間外空調料の負担免除**

運用状況への影響

保有物件の一部に軽微な被害は発生したが、**運用状況に重大な影響を及ぼす被害はなし**

■ イトーヨーカドー新浦安店

- ・ 建物躯体に被害はなし
- ・ 周辺地域の液状化現象に伴い、外構の一部に地盤沈下(最大約60cm)が発生
→配管の破損等については、**早期に仮復旧を実施し、3月末までに機能回復**
今後の**地震対策を踏まえた復旧・改良工事を実施予定** (次頁参照)
→外構部分の沈下に対応する工事の大半は、**行政の方針等を踏まえ実施する予定**



地震後の地盤沈下状況(左) と応急処置後の状況(右)

- その他保有物件の一部
建物内壁面の一部クラックの発生等の軽微な被害

工事概算額：約100百万円

※上記金額は、修繕費・資本的支出を含めた概算額ですが、変動する可能性があります。

- 第18期実施済 約30百万円
うち資本的支出は約15百万円
- 第19期実施予定 約40百万円
- 第20期実施予定 約30百万円

東日本大震災の影響②

第18期ハイライト

イトーヨーカドー新浦安店における地震対策（配管復旧・改良工事）の事例

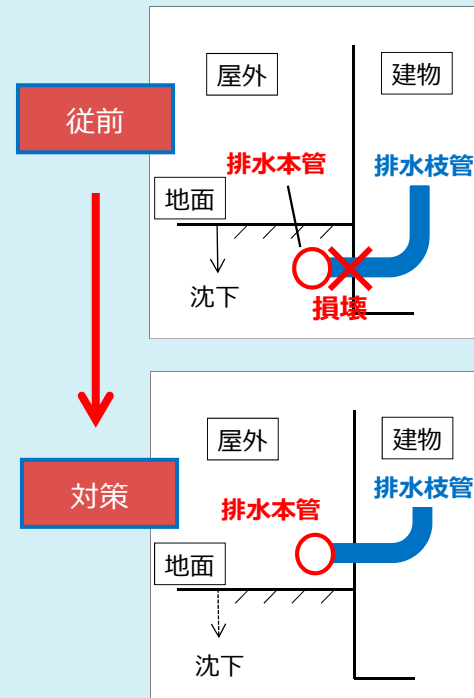
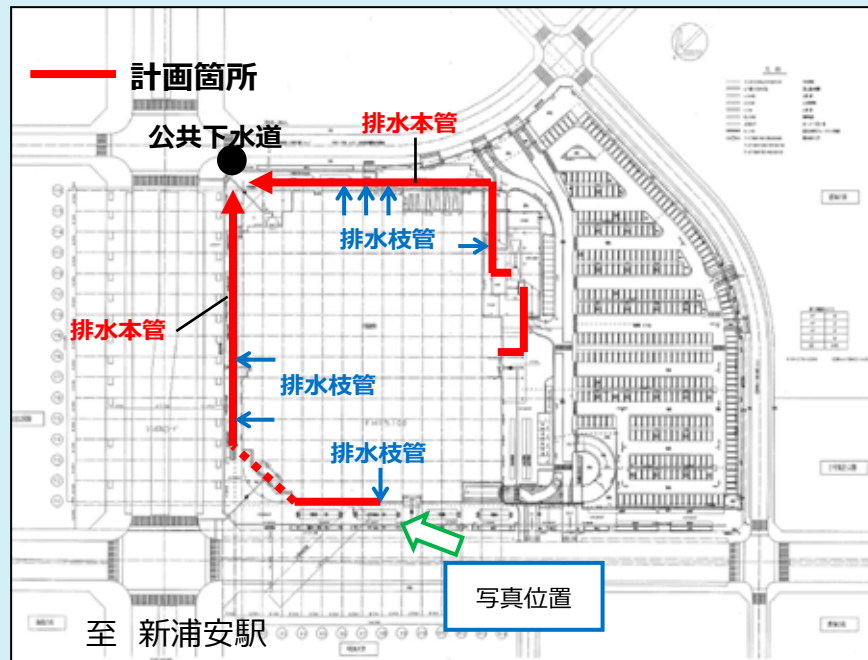
(従前) 建物各部所からの排水は、排水枝管から建物周囲の地中に埋設されている排水本管へ流出させ、最終的に公共下水道へ流していた



地盤沈下により、排水枝管(建物側)と排水本管(地盤側)の接続部が十数箇所損壊



(対策) **排水本管の大半を、地上(建物壁面等)に敷設し直すことにより、地盤沈下の影響を排除する**



建物壁面に配管敷設 (イメージ)



第2部
第18期（2011年3月期）決算概要

第18期決算の概況

第18期決算概要

(単位：百万円)

	第18期 実績	第17期 実績	増減 (対前期比)		第18期 予想 (注)
営業収益	8,886	9,027	▲ 141	▲1.6%	8,889
営業利益	5,976	6,056	▲ 80	▲1.3%	5,907
経常利益	4,972	4,860	112	2.3%	4,877
当期純利益	4,957	4,859	98	2.0%	4,876
一口当たり分配金 (円)	20,486	20,079	407	2.0%	20,150
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	-	-	242,000

(注) 2010年11月15日公表

第18期分配金は、前期及び予想を上回る水準

(前期比における主な要因)

- ◆ 東京汐留ビルディングの通期稼働 +200百万円
- ◆ 赤坂見附MTビル譲渡による利益減少 ▲200百万円
- ◆ 賃料増減を含む物件収支 ▲80百万円
- ◆ 増資費用の剥落 +100百万円
- ◆ 東日本大震災に伴う復旧工事 ▲15百万円

有利子負債及び格付の状況

第18期決算概要

有利子負債の状況（第18期末現在）

有利子負債残高（百万円）	132,400
短期借入金	22,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	104,900
投資法人債	5,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	45.9%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	83.0%
固定金利比率	83.0%
期中平均利率	1.46%
短期借入金	0.91%
長期借入金・投資法人債	1.59%

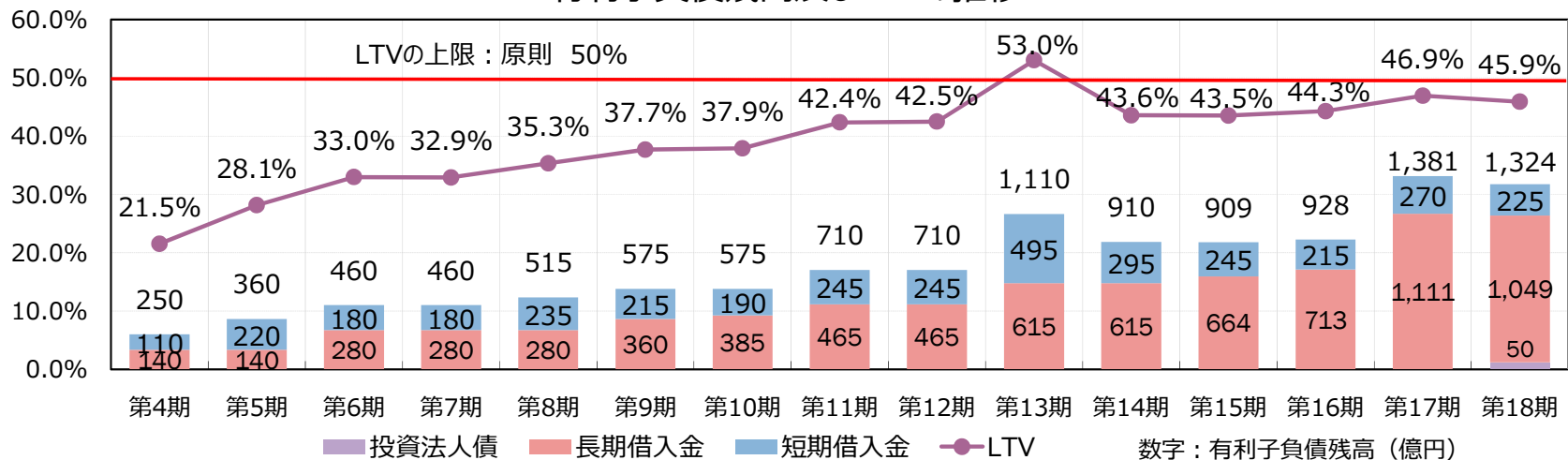
有利子負債残高内訳（第18期末現在）

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	27,500	20.8%
	三井住友銀行	21,000	15.9%
	日本政策投資銀行	19,400	14.7%
	住友信託銀行	17,500	13.2%
	三菱UFJ信託銀行	17,500	13.2%
	三菱東京UFJ銀行	12,500	9.4%
	あおぞら銀行	3,000	2.3%
	第一生命保険	2,500	1.9%
	オリックス信託銀行	2,000	1.5%
	福岡銀行	2,000	1.5%
	日本生命保険	1,500	1.1%
	八十二銀行	1,000	0.8%
小計		127,400	96.2%
投資法人債		5,000	3.8%
有利子負債残高合計		132,400	100.0%

格付の状況（第18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
格付（見通し）：AA（安定的）

有利子負債残高及びLTVの推移



投資主の状況

第18期決算概要

上位10投資主一覧

第17期（発行済投資口数242,000口）

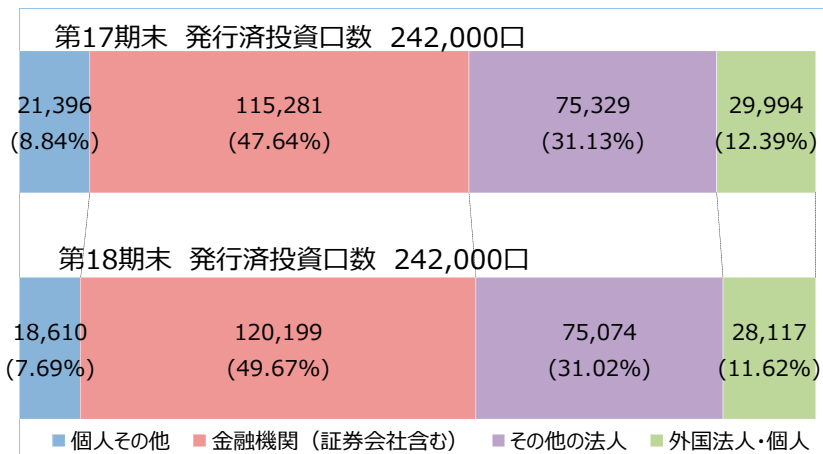
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	70,000口	28.93%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,126口	11.62%
野村信託銀行株式会社(投信口)	25,861口	10.69%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,452口	6.80%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,413口	3.89%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
A I Gエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	3,532口	1.46%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	3,064口	1.27%
株式会社関西アーバン銀行	2,660口	1.10%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,462口	1.02%
上位10投資主合計	165,401口	68.35%

第18期（発行済投資口数242,000口）

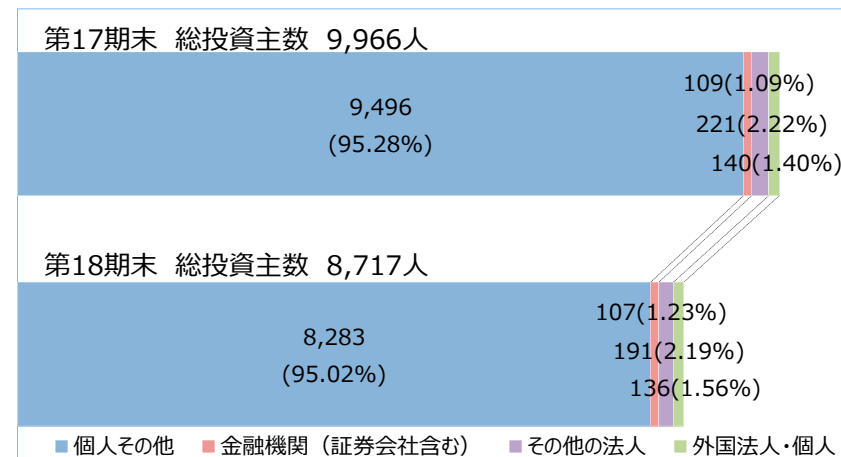
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	70,000口	28.93%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	34,261口	14.16%
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,194口	8.76%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,373口	7.18%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,531口	3.94%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S. A.	4,958口	2.05%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
A I Gエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエム	3,532口	1.46%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	3,064口	1.27%
株式会社関西アーバン銀行	2,660口	1.10%
上位10投資主合計	170,404口	70.41%

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



第19期・第20期業績予想

第18期決算概要

第19期業績予想

第19期分配金予想：18,650円

主な要因：東京汐留ビルディング固定資産税の発生
銀座MTRビルの空室の埋戻し
賃料減額等による収益減少（当初想定どおり）
震災対応工事の実施

（単位：百万円）

	第19期予想	第18期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,809	8,886	▲ 76	▲ 0.9%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,809	8,886	▲ 76	▲ 0.9%
賃貸事業収入	8,512	8,614	▲ 102	
その他賃貸事業収入	297	271	25	
営業費用 (c)	3,348	2,910	438	15.1%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,933	2,515	418	16.6%
賃貸事業費用	2,933	2,515	418	
公租公課	932	565	366	
諸経費	653	601	51	
減価償却費 (e)	1,348	1,347	0	
販売費及び一般管理費	415	394	20	5.1%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,875	6,371	▲ 495	▲ 7.8%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,224	7,718	▲ 494	▲ 6.4%
営業利益 (a)-(c)	5,460	5,976	▲ 515	▲ 8.6%
営業外収益	6	8	▲ 2	▲ 29.0%
営業外費用	952	1,011	▲ 59	▲ 5.9%
支払利息	927	1,007	▲ 79	
投資法人債利息	20	3	16	
投資法人債発行費償却	3	0	3	
経常利益	4,514	4,972	▲ 458	▲ 9.2%
特別損失	-	14	▲ 14	
災害による損失	-	14	▲ 14	
税引前当期純利益	4,514	4,958	▲ 444	▲ 9.0%
当期純利益	4,513	4,957	▲ 444	▲ 9.0%

	第18期実績	第19期予想	第20期予想
	(2010/10/1~2011/3/31)	(2011/4/1~2011/9/30)	(2011/10/1~2012/3/31)
営業収益 (百万円)	8,886	8,809	8,841
営業利益 (百万円)	5,976	5,460	5,586
経常利益 (百万円)	4,972	4,514	4,623
当期純利益 (百万円)	4,957	4,513	4,622
一口当たり分配金 (円)	20,486	18,650	19,100
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	242,000

前提条件

- 運用資産は、2011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、2011年3月31日現在の242,000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、2011年5月13日公表の決算短信に記載している「運用状況の見通し」をご覧ください。

当該第19期及び第20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。

財務指標

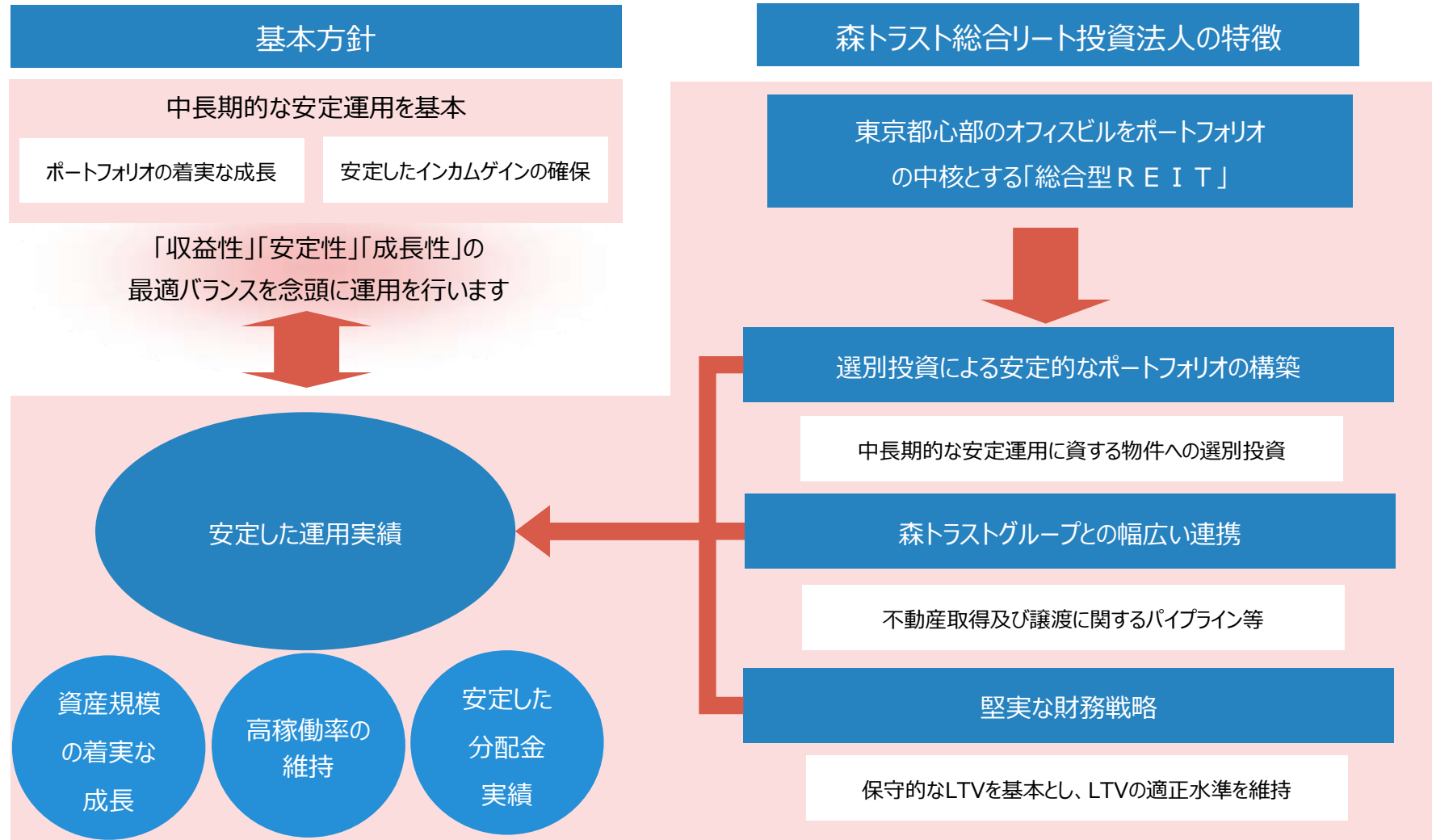
第18期決算概要

		単位	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
期末総資産額	①	百万円	208,922	208,884	209,634	294,374	288,535
期末有利子負債額	②	百万円	91,000	90,925	92,800	138,100	132,400
期末純資産額	③	百万円	101,779	101,726	101,241	141,468	141,567
不動産賃貸事業損益	④	百万円	4,842	5,099	4,618	6,278	6,371
不動産売却益	⑤	百万円	-	-	-	185	-
減価償却費	⑥	百万円	872	863	806	1,347	1,347
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	5,714	5,962	5,424	7,625	7,718
資本的支出	⑧	百万円	232	84	1,284	237	181
NC F(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	5,482	5,878	4,140	7,388	7,537
経常利益	⑩	百万円	3,832	4,127	3,642	4,860	4,972
当期純利益	⑪	百万円	4,179	4,126	3,641	4,859	4,957
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	5,051	4,990	4,447	6,021	6,305
分配総額	⑬	百万円	4,179	4,126	3,641	4,859	4,957
発行済投資口数	⑭	口	182,000	182,000	182,000	242,000	242,000
一口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	559,226	558,936	556,270	584,581	584,988
一口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	22,962	22,672	20,006	20,079	20,486
一口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	27,754	27,418	24,436	24,881	26,054
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.7%	4.0%	3.5%	3.3%	3.4%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		8.2%	8.1%	7.2%	6.9%	7.0%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		43.6%	43.5%	44.3%	46.9%	45.9%

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%	69.1%	10～20%	6.9%	70～90%	75.9%
	商業施設						
	その他 (注3)	0～10%	7.5%	10～20%	16.6%	10～30%	24.1%
合計		60～80%	76.6%	20～40%	23.4%	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

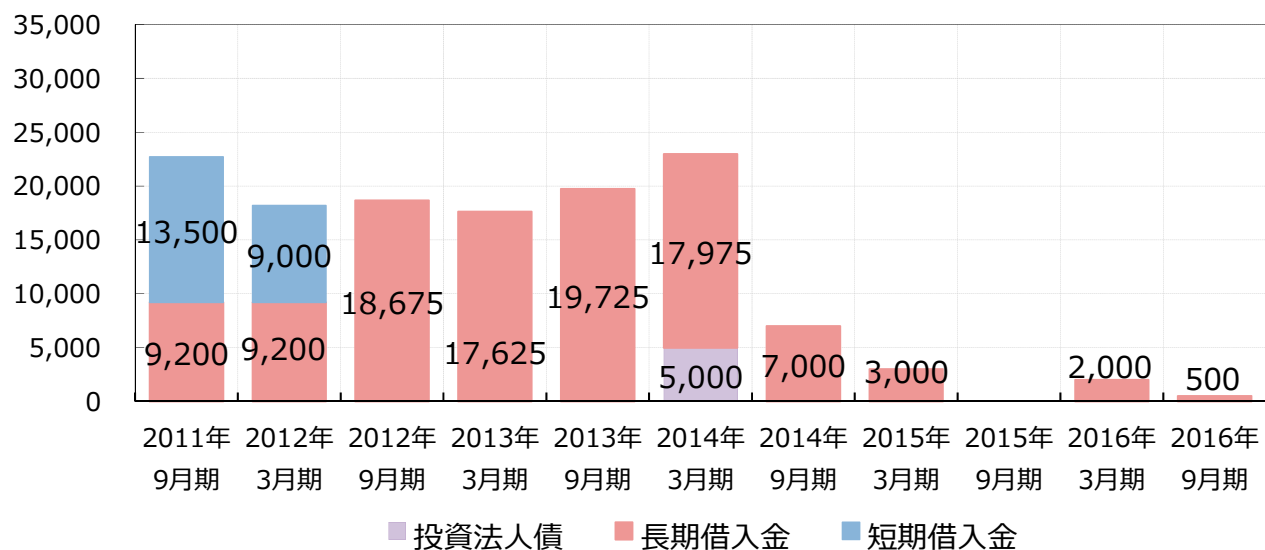
基本方針・運用状況

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

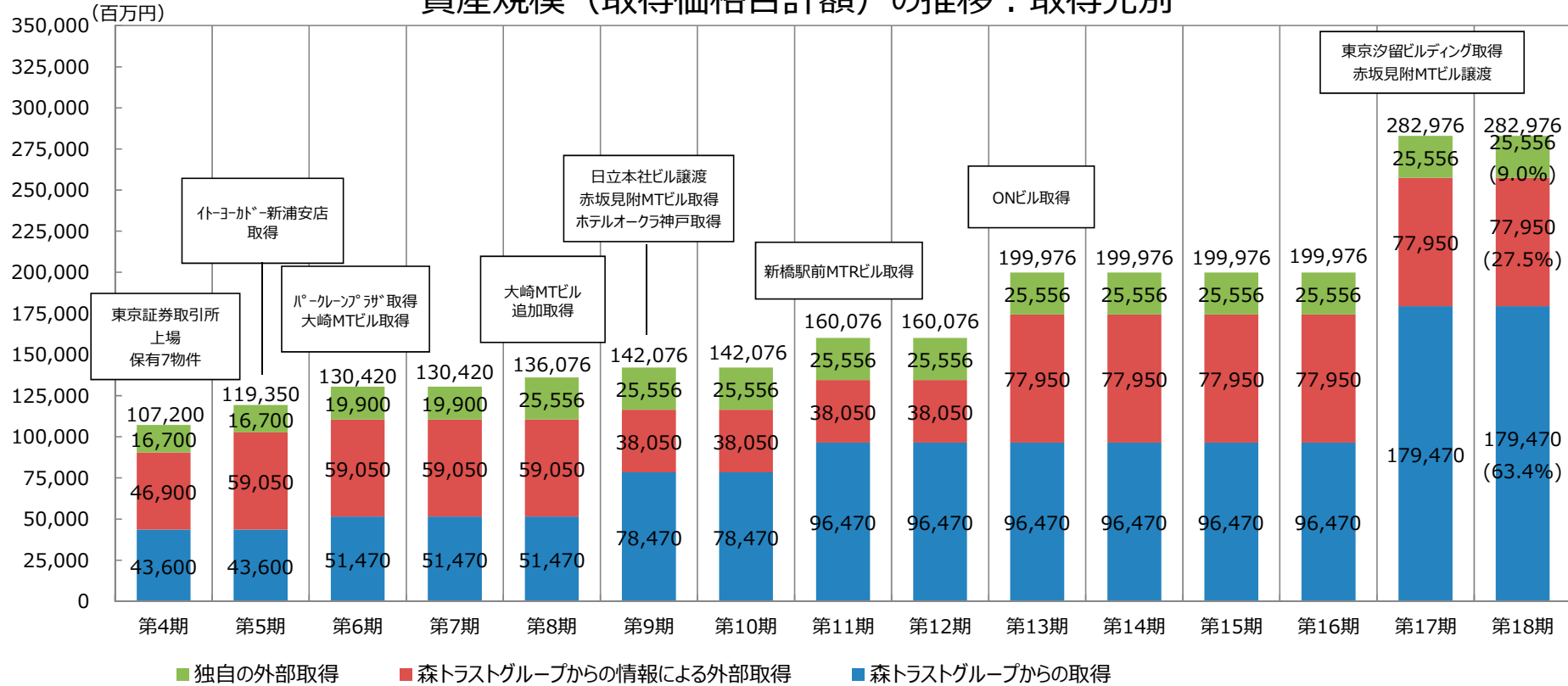
返済期日の分散（第18期末現在）



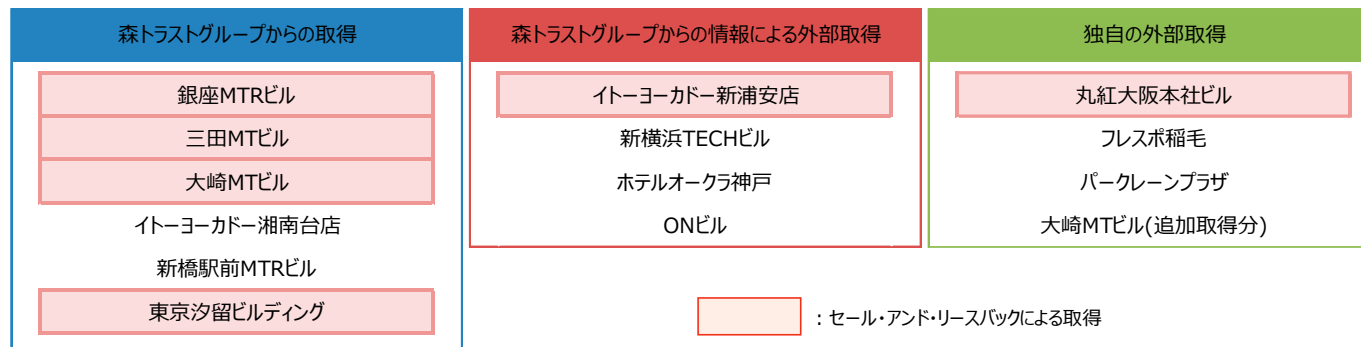
運用状況①：資産規模の推移

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18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18期 期末簿価 (百万円)	第18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	16,629	15,900	38,901.73 (注2)	8.1%	5.6%
	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	15,944	20,600	21,043.02	10.5%	8.5%
	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	12,127	11,700	41,574.47	3.4%	8.1%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,872	4,700	25,187.22	8.7%	6.0%
	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	13,169	14,600	26,980.68 (注3)	11.5%	6.8%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,309	31,000	32,812.27	8.0%	3.8%
	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	110,179	111,500	191,394.06 (注4)	6.0%	5.1%
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	10,828	12,500	53,393.66	14.0%	5.6%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	4,200	4,386	4,960	(79,113.42) (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	11,766	11,400 (注1)	57,621.38	18.9%	5.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,864	17,900	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	3,325	3,020	5,246.78	14.9%	5.1%
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	17,936	16,600	72,246.86	17.8%	5.3%
合計	-	-	-	-	282,976	281,340	276,380	-	4.3%	5.5%

(注1) イトーヨーカドー新浦安店の期末算定価額は、個別的要因に関して、東日本大震災による影響を考慮外とする旨の調査条件が付加されています。

(注2) 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3) 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4) 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。

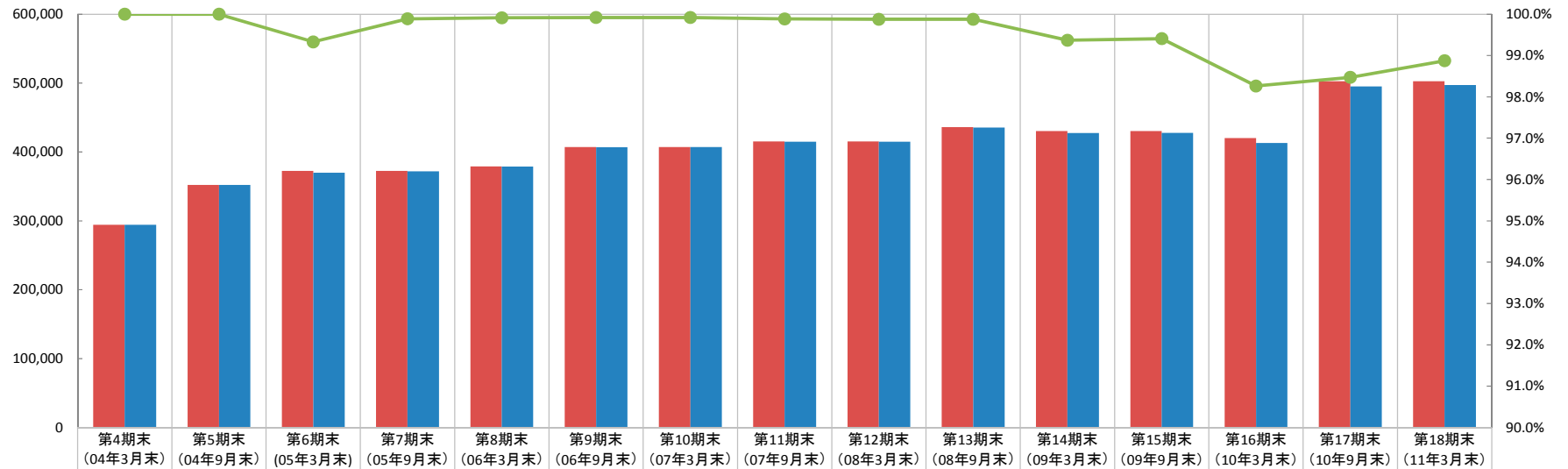
(注5) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。

(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18期NOIをもとに年換算して算出しています。

運用状況③：期末稼働率の推移

基本方針・運用状況



	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)
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
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
ポートフォリオ稼働率	100.0%	100.0%	99.3%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.4%	99.4%	98.3%	98.5%	98.9%

	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)	
オフィスビル	銀座MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	64.0%	85.6%	85.6%	
	三田MTビル	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%	
	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%
	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%)
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	東京汐留ビルディング	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%
フレズボ稲毛	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%	
新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
住宅	パークレーンプラザ	-	-	82.7%	90.8%	92.6%	92.7%	96.7%	89.4%	88.7%	88.0%	77.5%	81.2%	83.7%	81.2%	86.7%
ホテル	ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	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④：賃貸借契約の概要

基本方針・運用状況

(2011年3月31日現在)

用途	物件名称	賃借人		契約形態		賃貸借契約満了日
		主要な賃借人	総数			
オフィスビル	銀座MTRビル	阪和興業	4	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借及び建物賃貸借	2015年3月31日 (阪和興業との契約の場合)
	三田MTビル	日立電子サービス	3	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	2013年11月30日 (日立電子サービスとの契約の場合)
	丸紅大阪本社ビル	丸紅	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2012年9月30日
	新横浜TECHビル	富士通	6	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年2月28日 (富士通との契約の場合)
	大崎MTビル	森トラスト	1 (注1)	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	神戸製鋼所	1	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	森トラスト	1	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	イトーヨーカ堂	1	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)
	フレスポ稲毛	大和リース	1	賃借人との直接契約	事業用借地権設定 (注2)	2023年6月2日
	イトーヨーカドー新浦安店	イトーヨーカ堂	1	マスターリース契約	建物賃貸借	2020年7月29日 (2017年7月29日迄中途解約不可)
	新橋駅前MTRビル	キムラヤセレクト	1	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	-	15	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	(いずれも4年以内の契約)
ホテル	ホテルオークラ神戸	ホテルオークラ神戸	1	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日

(注1) 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7です。

(注2) 借地借家法の一部を改正する法律(平成19年法律第132号)による改正前の借地借家法第24条に規定する事業用借地権

運用状況⑤：不動産マーケット環境と運用戦略

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

投資市場全体としては昨年より明らかに回復傾向にある。大型優良物件については投資案件数の持ち直しは見られるものの堅調な投資意欲の下で品薄感は依然として強く、その希少性から積極的な買値での取引が見られる。震災の影響により投資意欲が一時的に停滞している部分もあるが、大型優良物件（特に都心部のオフィス）に対しては根強い投資意欲があり、価格面に対する影響は限定的と言えよう。

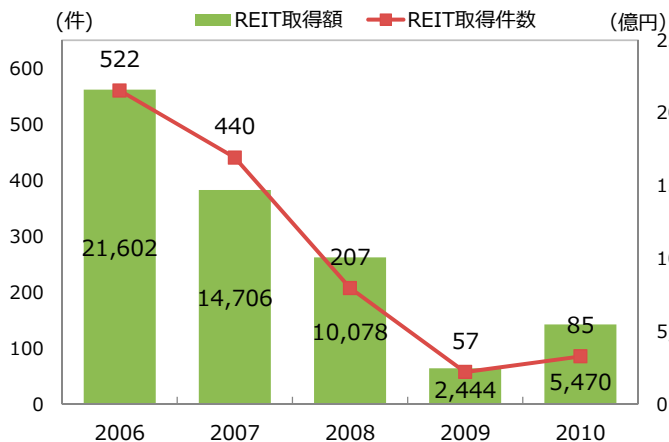
不動産賃貸市場

東京都心部の丸の内、大手町エリアでは、空室率の低下とともに、募集賃料の低下に歯止めが掛りつつあるが、全般的な傾向としては需要が大型ビルに吸収されているため、中小ビルのテナント確保が難しくなっている。特に震災後はテナントの耐震性能の高いビルを志向する傾向が強まっており、旧耐震ビルや小型ビルはテナント確保が一層難しくなってくると予想される。

運用戦略

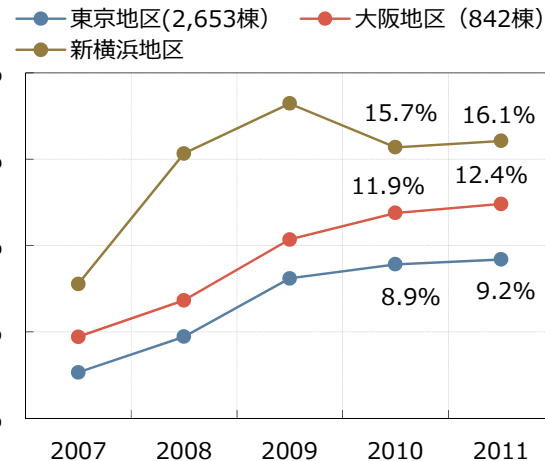
- 東京都心部の優良物件を中心として、選別投資する方針を継続する。優良物件の投資案件は、まだ少ないため、引き続き売却情報収集力を強化し取得機会に備える。
- 大崎MTビル、新横浜TECHビル、パークレーンプラザの空室については、物件の所在するマーケット状況や物件の特性を考慮したテナント誘致戦略を実施し、稼働率アップを図る。
- 高稼働率の維持による安定的な収益確保のためテナント満足度向上に留意した運営を行う。

REITの物件取得額・件数の推移



出典：公表資料を基に当社作成

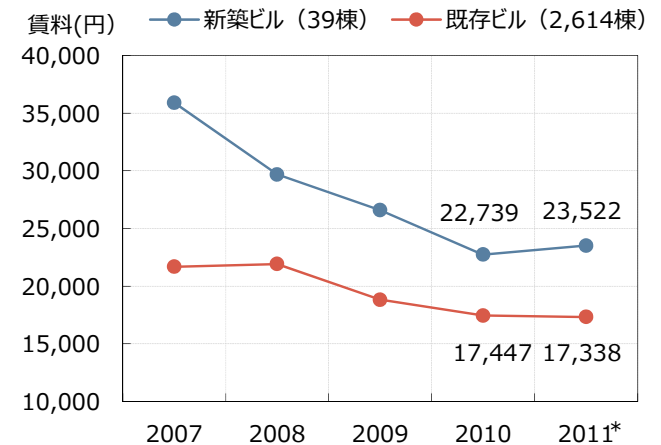
東京・大阪・新横浜地区のオフィスビル空室率 (各年12月末時点)



出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2011年3月末時点

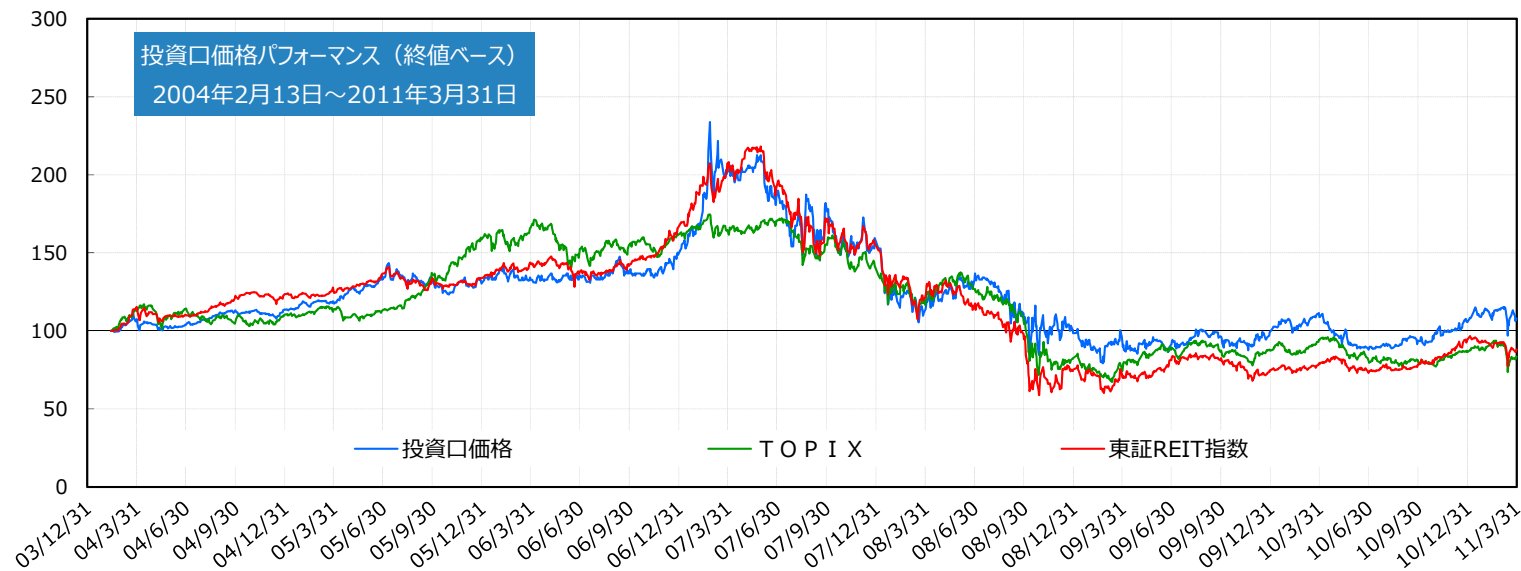
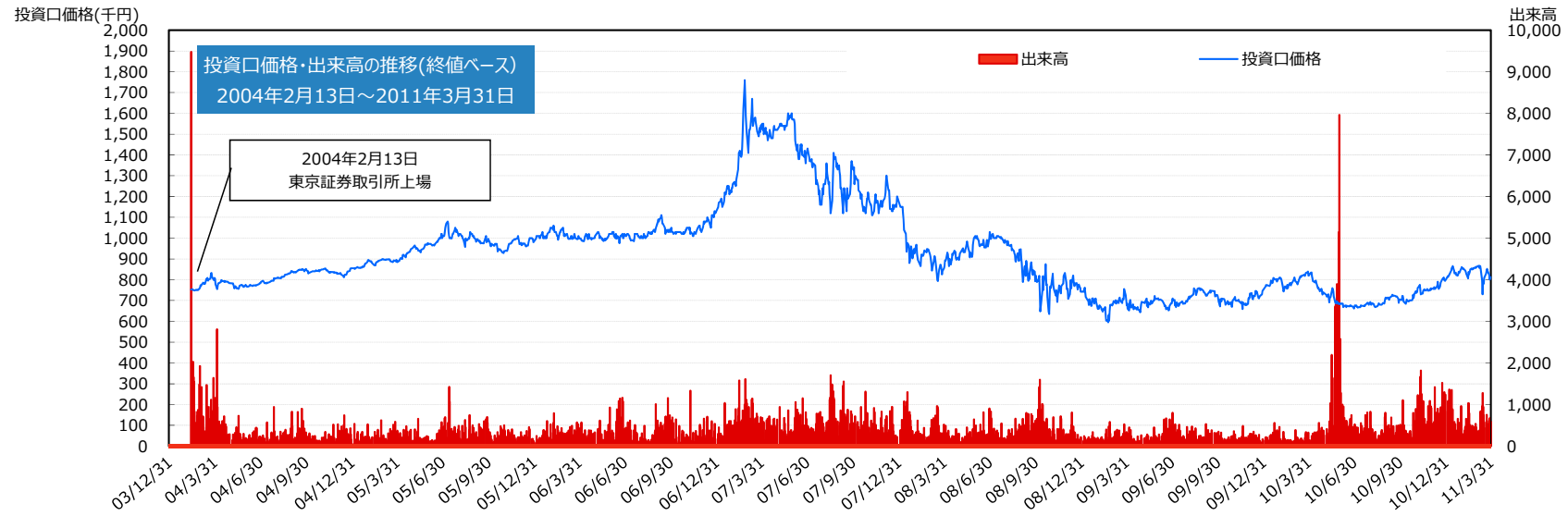
東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)



出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

第4部
参考資料

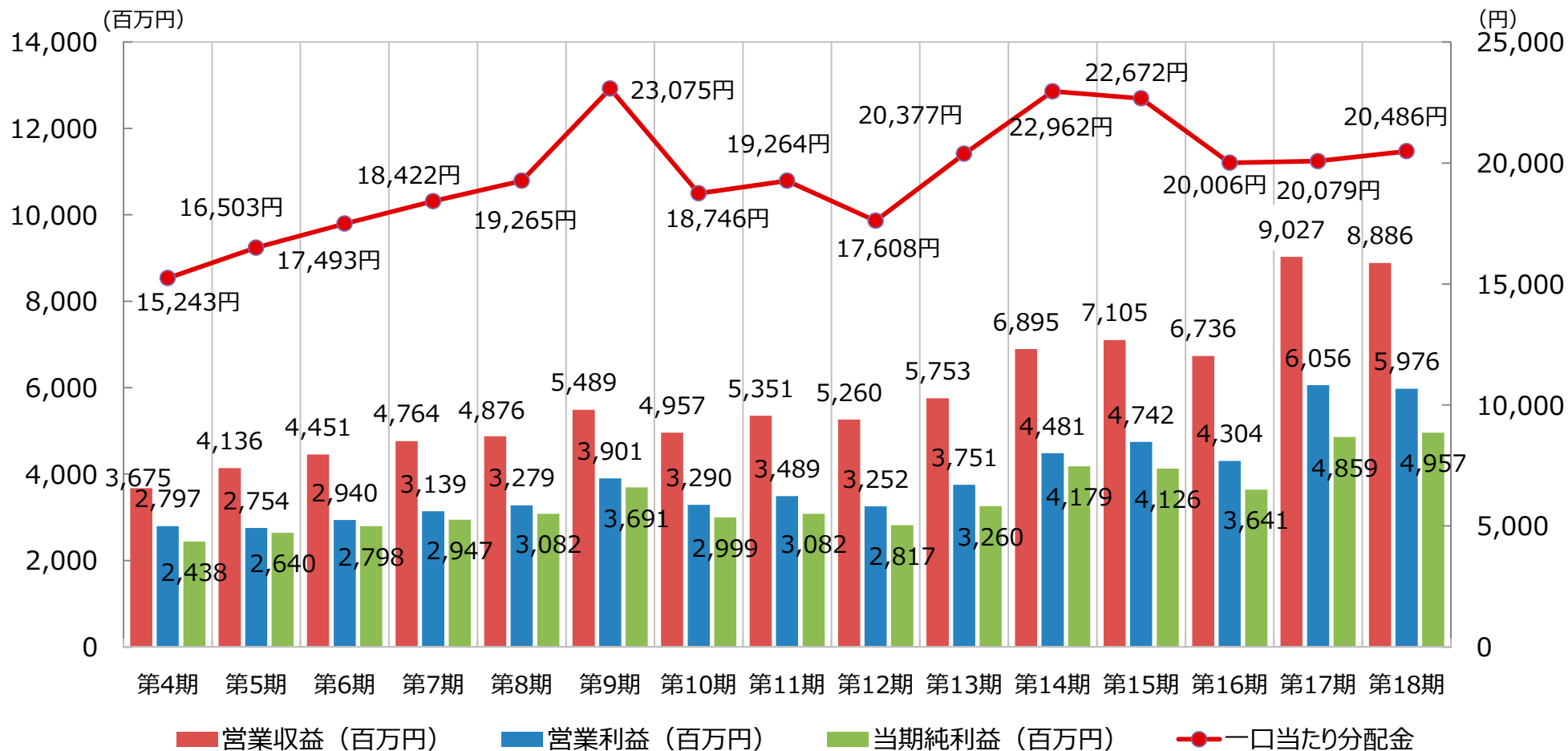
投資口価格の推移



*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



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	変動 0.93%	2010年4月13日	2011年4月13日	
みずほコーポレート銀行	4,000		0.88%	2010年8月31日	2011年8月31日
三菱UFJ信託銀行	3,500		0.88%	2010年8月31日	2011年8月31日
住友信託銀行	2,500		0.88%	2010年8月31日	2011年8月31日
三菱東京UFJ銀行	5,500		0.68%	2011年2月28日	2012年2月29日
みずほコーポレート銀行	3,000		0.63%	2011年2月28日	2012年2月29日
住友信託銀行	500		0.63%	2011年2月28日	2012年2月29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
計	5,000			

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	
住友信託銀行	5,000	固定 1.58%	2008年8月29日	2011年8月31日	
三菱UFJ信託銀行	3,000		1.58%	2008年8月29日	2011年8月31日
日本政策投資銀行	1,000		1.68%	2006年8月31日	2011年8月31日
日本政策投資銀行	4,000		1.44%	2005年2月28日	2012年2月29日
住友信託銀行	3,000		1.62%	2009年8月31日	2012年2月29日
日本政策投資銀行	2,000		1.74%	2007年4月25日	2012年2月29日
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	2,700		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
オリックス信託銀行	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	1,850		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	2,850		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	
日本政策投資銀行	3,000	1.96%	2008年8月29日	2015年2月27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	
日本生命保険	500	1.48%	2011年2月28日	2016年8月31日	
計	104,900				

期末有利子負債残高合計（百万円）： 132,400

(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。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (第17期) (2010/9/30)	当期 (第18期) (2011/3/31)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	12,334,558	7,158,047	▲5,176,510	▲42.0%
現金及び預金	9,772,070	5,455,153	▲4,316,916	
信託現金及び信託預金	1,575,435	1,585,053	9,617	
その他の流動資産	987,052	117,840	▲869,211	
固定資産	282,040,141	281,354,214	▲685,927	▲0.2%
有形固定資産	282,020,373	281,340,822	▲679,551	▲0.2%
建物等	43,362,199	42,578,137	▲784,061	
土地	175,872,189	176,130,903	258,713	
信託建物等	11,830,667	11,676,464	▲154,203	
信託土地	50,955,317	50,955,317	-	
無形固定資産	240	240	-	-
その他	240	240	-	-
投資その他の資産	19,527	13,152	▲6,375	-
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	9,527	-	▲9,527	
その他	-	3,152	3,152	
繰延資産	-	22,839	22,839	-
投資法人債発行費	-	22,839	22,839	
資産合計	294,374,700	288,535,101	▲5,839,598	▲2.0%
負債の部				
流動負債	50,093,466	43,452,336	▲6,641,130	▲13.3%
未払金等	749,356	1,144,668	395,311	
短期借入金	27,000,000	22,500,000	▲4,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	18,400,000	▲2,500,000	
前受金	1,430,109	1,406,129	▲23,980	
その他の流動負債	14,000	1,538	▲12,462	
固定負債	102,812,453	103,515,541	703,088	0.7%
投資法人債	-	5,000,000	5,000,000	
長期借入金	90,200,000	86,500,000	▲3,700,000	
預り敷金及び保証金	12,132,453	11,535,541	▲596,911	
信託預り敷金及び保証金	480,000	480,000	-	
負債合計	152,905,919	146,967,877	▲5,938,041	▲3.9%
純資産の部				
投資主資本	141,468,780	141,567,224	98,443	0.1%
出資総額	136,609,600	136,609,600	-	-
剰余金	4,859,180	4,957,624	98,443	2.0%
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,859,180	4,957,624	98,443	
純資産合計	141,468,780	141,567,224	98,443	0.1%
負債純資産合計	294,374,700	288,535,101	▲5,839,598	▲2.0%

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (第17期) (2010/4/1~2010/9/30)	当期 (第18期) (2010/10/1~2011/3/31)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	9,027,321	8,886,297	▲141,023	▲1.6%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,842,291	8,886,297	44,006	0.5%
賃貸事業収入	8,538,743	8,614,780	76,036	
家賃	8,037,461	8,119,122	81,661	
共益費	265,041	259,581	▲5,459	
土地賃貸収益	236,241	236,076	▲165	
その他賃貸事業収入	303,547	271,517	▲32,030	
不動産売却益	185,029	-	▲185,029	-
営業費用 (c)	2,970,623	2,910,165	▲60,458	▲2.0%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,563,786	2,515,224	▲48,561	▲1.9%
賃貸事業費用	2,563,786	2,515,224	▲48,561	
公租公課	592,467	565,961	▲26,506	
諸経費	624,079	601,583	▲22,496	
管理業務費	262,986	259,821	▲3,165	
水道光熱費	239,201	201,297	▲37,904	
修繕費	77,372	98,610	21,237	
損害保険料	30,097	29,804	▲293	
その他費用	14,420	12,049	▲2,370	
減価償却費 (e)	1,347,239	1,347,680	441	
販売費及び一般管理費	406,837	394,940	▲11,897	▲2.9%
資産運用報酬	252,000	284,063	32,062	
その他の営業費用	154,836	110,877	▲43,959	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	6,278,504	6,371,072	92,567	1.5%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,625,744	7,718,753	93,009	1.2%
営業利益 (a)-(c)	6,056,697	5,976,132	▲80,564	▲1.3%
営業外収益	4,225	8,448	4,223	99.9%
営業外費用	1,200,809	1,011,814	▲188,994	▲15.7%
支払利息	1,095,723	1,007,217	▲88,505	
投資法人債利息	-	3,865	3,865	
投資法人債発行費償却	-	731	731	
投資口交付費	105,086	-	▲105,086	
経常利益	4,860,112	4,972,765	112,652	2.3%
特別損失	-	14,240	14,240	-
災害による損失	-	14,240	14,240	
税引前当期純利益	4,860,112	4,958,525	98,412	2.0%
法人税等	995	964	▲31	▲3.2%
法人税、住民税及び事業税	995	962	▲33	
法人税等調整額	▲0	1	1	
当期純利益	4,859,116	4,957,561	98,444	2.0%
前期繰越利益	63	62	▲1	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,859,180	4,957,624	98,443	

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17期） (2010/4/1～2010/9/30)	当期（第18期） (2010/10/1～2011/3/31)
当期末処分利益	4,859,180,510円	4,957,624,096円
分配金の額	4,859,118,000円	4,957,612,000円
（投資一口当たり分配金の額）	20,079円	20,486円
次期繰越利益	62,510円	12,096円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第17期） (2010/4/1～2010/9/30)	当期（第18期） (2010/10/1～2011/3/31)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,860,112	4,958,525
減価償却費	1,347,239	1,347,680
その他	26,606,702	1,140,532
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,814,054	7,446,739
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の収入・支出	▲500,000	500,000
固定資産の取得による支出	▲111,219,132	▲575,820
預り敷金保証金の収入・支出	▲1,289,136	▲596,911
その他	-	▲3,152
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲113,008,268	▲675,883
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	5,500,000	▲4,500,000
長期借入れによる収入	44,000,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	▲4,200,000	▲11,700,000
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	-	▲23,571
投資口発行による収入	38,904,513	-
分配金の支払額	▲3,640,341	▲4,854,582
財務活動によるキャッシュ・フロー	80,564,171	▲10,578,154
現金及び現金同等物の増減額	369,957	▲3,807,298
現金及び現金同等物の期首残高	10,477,548	10,847,505
現金及び現金同等物の期末残高	10,847,505	7,040,206

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		赤坂見附MTビル(注2)		ONビル	
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期
不動産賃貸事業収益	8,886,297	8,842,291	(注1)-	(注1)-	832,803	915,852	600,177	600,177	373,955	408,150	506,650	527,092	-	54,999	(注1)-	(注1)-
家賃	8,119,122	8,037,461	-	-	694,322	758,745	600,177	600,177	239,782	260,644	506,650	527,092	-	51,145	-	-
共益費	259,581	265,041	-	-	-	-	-	-	77,039	82,499	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	236,076	236,241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	271,517	303,547	-	-	138,481	157,107	-	-	57,133	65,006	-	-	-	3,854	-	-
不動産賃貸事業費用	2,515,224	2,563,786	(注1)-	(注1)-	202,335	209,785	142,296	142,246	211,363	215,190	139,617	141,102	15	38,100	(注1)-	(注1)-
公租公課	565,961	592,467	-	-	45,510	45,510	94,940	94,942	33,924	33,926	38,567	38,577	15	24,407	-	-
固定資産税	564,608	589,487	-	-	45,421	45,421	94,940	94,942	33,924	33,926	38,567	38,577	-	24,315	-	-
その他公租公課	1,353	2,980	-	-	89	89	-	-	-	-	-	-	15	92	-	-
諸経費	601,583	624,079	-	-	106,594	114,304	2,339	2,287	134,686	139,714	7,227	8,817	-	6,368	-	-
管理業務費	259,821	262,986	-	-	52,061	52,061	-	-	70,703	67,375	-	-	-	2,871	-	-
水道光熱費	201,297	239,201	-	-	47,554	58,626	-	-	54,153	63,118	-	-	-	3,065	-	-
損害保険料	29,804	30,097	-	-	908	913	2,274	2,287	1,110	1,116	912	917	-	398	-	-
信託報酬	7,625	7,625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	103,034	84,168	-	-	6,069	2,702	64	-	8,719	8,103	6,315	7,900	-	33	-	-
減価償却費	1,347,680	1,347,239	-	-	50,230	49,971	45,016	45,016	42,753	41,549	93,822	93,707	-	7,324	-	-
不動産賃貸事業損益	6,371,072	6,278,504	388,734	321,905	630,468	706,066	457,881	457,931	162,591	192,959	367,032	385,990	▲ 15	16,898	636,933	638,030
減価償却費控除前利益 (NOI)	7,718,753	7,625,744	447,913	380,481	680,698	756,037	502,897	502,948	205,345	234,509	460,855	479,697	▲ 15	24,223	756,954	755,755

	東京汐留ビルディング		イトーヨーカドー湘南台店		フレズボ稲毛		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18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,593,138	395,050	395,068	236,076	236,241	378,165	378,165	459,000	459,000	105,545	103,694	647,427	647,007
家賃	2,795,000	2,593,138	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	95,309	92,834	647,427	647,007
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	236,076	236,241	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	49	67	-	-	-	-	-	-	1,191	1,815	-	-
不動産賃貸事業費用	558,627	555,070	151,305	128,948	17,898	17,898	127,373	129,588	75,246	75,364	40,233	37,229	318,131	309,491
公租公課	-	-	42,932	42,936	15,398	15,398	47,408	47,410	32,688	32,691	6,946	6,949	102,373	102,374
固定資産税	-	-	42,932	42,936	15,398	15,398	47,408	47,410	32,688	32,691	6,946	6,949	102,373	102,374
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	4,412	4,139	26,024	3,709	2,500	2,500	9,239	8,170	1,482	1,506	17,980	14,485	42,773	37,951
管理業務費	-	-	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	9,803	8,951	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,940	3,288	13	13
損害保険料	4,412	4,139	1,346	1,353	-	-	2,764	2,779	278	279	214	216	12,462	12,560
信託報酬	-	-	-	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	4,125	4,125
その他費用	-	-	22,878	556	-	-	4,675	3,590	4	26	5,020	2,028	26,173	21,253
減価償却費	554,214	550,930	82,349	82,302	-	-	70,726	74,007	41,076	41,166	15,307	15,795	172,983	169,165
不動産賃貸事業損益	2,236,372	2,038,068	243,744	266,119	218,177	218,342	250,791	248,576	383,753	383,635	65,311	66,464	329,295	337,515
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,790,587	2,588,999	326,093	348,421	218,177	218,342	321,517	322,584	424,829	424,802	80,618	82,259	502,279	506,680

(注1) 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。

(注2) 赤坂見附MTビルは、2010年4月13日付で譲渡しています。

期末算定価額

参考資料

用途	物件名称	第17期 期末算定価額 (百万円)	第18期 期末算定価額 (百万円)	増減 (百万円)	直接還元法		DCF法		期末算定価額 評価機関
					還元利回り	対前期比	割引率	最終還元利回り	
オフィスビル	銀座MTRビル	16,000	15,900	▲ 100	5.0%	－	4.8%	5.2%	日本土地建物株式会社
	三田MTビル	20,900	20,600	▲ 300	5.6%	－	5.4%	5.8%	日本土地建物株式会社
	丸紅大阪本社ビル	12,300	11,700	▲ 600	8.5%	+0.4%	5.5%	5.9%	財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,900	4,700	▲ 200	6.1%	－	5.9%	6.4%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	15,500	14,600	▲ 900	5.1%	－	4.8%	5.2%	日本土地建物株式会社
	ONビル	32,200	31,000	▲ 1,200	4.7%	+0.1%	4.4%	4.9%	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	12,500	12,500	－	5.6%	－	5.3%	5.8%	財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	4,970	4,960	▲ 10	9.0%	－	8.4%	－(注2)	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 (注1)	－	5.5%	－	5.3%	5.8%	日本土地建物株式会社
	新橋駅前MTRビル	17,900	17,900	－	4.8%	－	4.6%	5.0%	日本土地建物株式会社
住宅	パークレーンプラザ	3,090	3,020	▲ 70	4.7%	－	5.2%	4.3%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	16,600	16,600	－	5.6%	－	5.4%	5.7%	株式会社立地評価研究所
期末算定価額合計 ①		279,760	276,380	▲ 3,380	-	-	-	-	
期末簿価合計 ②		282,020	281,340	▲ 679					
差額 ①-②		▲ 2,260	▲ 4,960	▲ 2,700					

(注1) イトーヨーカドー新浦安店の期末算定価額は、個別的要因に関して、東日本大震災による影響を考慮外とする旨の調査条件が付加されています。

(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。

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18期末現在 報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額の0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、当該営業期間の月数を12月で除した割合を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 6 \div 12$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

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

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

森トラストグループについて

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	売上高1,332億円 経常利益205億円 (2010年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル65棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所 (2011年3月時点)
賃貸面積	約205万㎡ (賃貸ビル約135万㎡、ホテル客室約6,800室) (2011年3月時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●複合再開発事業 丸の内トラストシティ (丸の内トラストタワー本館/N館：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/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 (上記再開発事業以外) 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 ラフォーレホテルズ&リゾート (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) (グループホテル9ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所) (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/>



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。