

投資主メモ

- 決算期** 毎年9月30日・3月31日
- 投資主総会** 2年に1回以上開催
- 同基準日** 投資主総会直前の決算期日
(但し、投資主総会が決算期日より3か月を超えるときはあらかじめ公告して定めた日)
- 分配金受領投資主確定日** 毎年9月30日・3月31日
- 投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関** 大阪市中央区北浜四丁目5番33号
住友信託銀行株式会社
- 事務取扱場所** 東京都中央区八重洲二丁目3番1号
住友信託銀行株式会社 証券代行部
- 〔郵便物送付先〕** 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10
住友信託銀行株式会社 証券代行部
- 〔電話照会先〕** ☎0120-176-417
- 上場金融商品取引所** 東京証券取引所(銘柄コード: 8961)
- 公告掲載新聞** 日本経済新聞

MORI TRUST Sogo Reit, Inc.



森トラスト総合リート投資法人

資産運用報告 第15期

自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
東京都港区赤坂二丁目11番7号 <http://www.mt-reit.jp/>





Contents

投資法人の概要 1

 投資主の皆様へ

 決算概況

 分配金

 投資口価格の推移

 投資主の構成

 本投資法人の基本的な仕組み

 森トラストグループとの連携

森トラスト総合リート投資法人の軌跡 4

運用及びファイナンスの実績 6

ポートフォリオ・ピックアップ 7

ポートフォリオマップ 8

ポートフォリオ組入物件の概要 10

資産運用会社の概要 17

I. 資産運用報告 18

II. 貸借対照表 36

III. 損益計算書 38

IV. 投資主資本等変動計算書 39

V. 注記表 40

VI. 金銭の分配に係る計算書 45

VII. 会計監査人の監査報告書 46

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 47

IX. 投資主インフォメーション 49

コーポレートマークのコンセプト

本投資法人のコーポレートマークは、森トラストグループと共通のコンセプトであるMとTを組み合わせたものです。森 (MORI) のMを表す縦の三つの楕円は、右に行くほど大きくなっており、確実な「成長性」を表現しています。また、横と縦の組み合わせはトラスト (TRUST) のTを表すとともに、揺るぎない「安定性」を表現しています。さらに、合計四つの楕円には「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」の意味がそれぞれ象徴されています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は森トラスト総合リート投資法人に対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

景気低迷に伴う不動産市況の悪化等、J-REITを取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いておりますが、本投資法人は安定したポートフォリオの強みを生かし、当期におきましても順調な運用成績を維持しております。

当期においては新たな物件の取得はありませんでしたが、内部成長に注力いたしました結果、当期の運用実績は、営業収益7,105百万円、経常利益4,127百万円、当期純利益4,126百万円となり、分配金は予想（投資口1口当たり22,180円）を上回る投資口1口当たり22,672円となりました。

当期末のポートフォリオは、13物件、運用資産199,976百万円（取得価格合計）、期末稼働率99.4%となっております。

第16期以降につきましても、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な安定運用を行うことを基本としてまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



森トラスト総合リート投資法人
執行役員 堀野 郷

決算概況

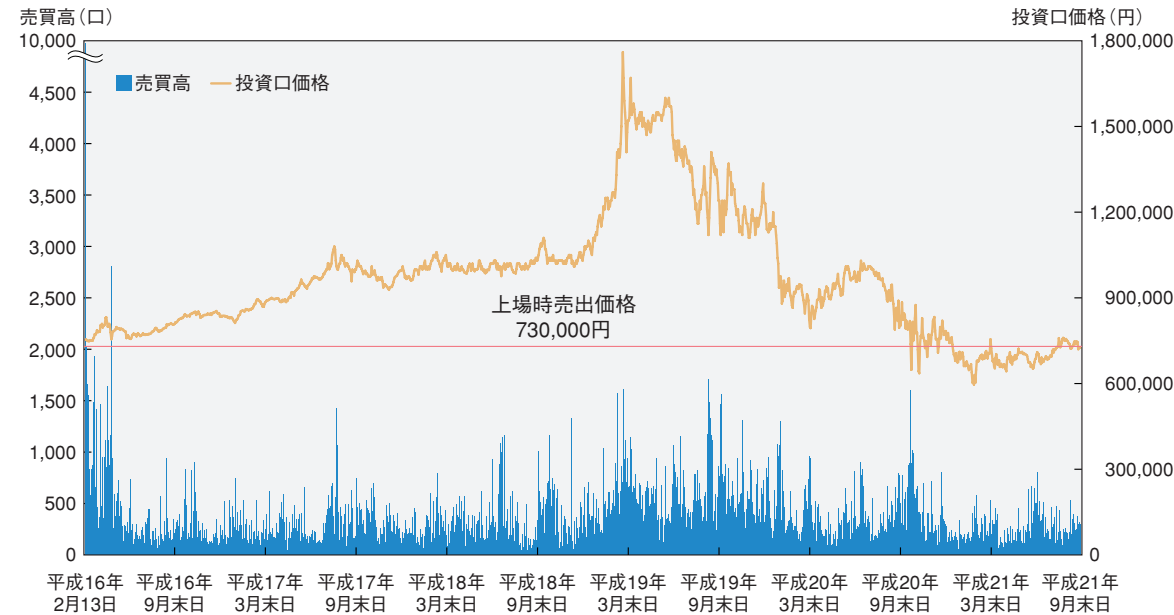
期 (決算年月)	単位	第11期 (平成19年9月)	第12期 (平成20年3月)	第13期 (平成20年9月)	第14期 (平成21年3月)	第15期 (平成21年9月)
営業収益	百万円	5,351	5,260	5,753	6,895	7,105
経常利益	百万円	3,083	2,818	3,261	3,832	4,127
当期純利益	百万円	3,082	2,817	3,260	4,179	4,126
分配総額	百万円	3,082	2,817	3,260	4,179	4,126
1口当たり分配金額	円	19,264	17,608	20,377	22,962	22,672
総資産額	百万円	167,639	167,186	209,400	208,922	208,884
純資産額	百万円	83,082	82,817	83,260	101,779	101,726
自己資本比率	%	49.6	49.5	39.8	48.7	48.7

分配金

第15期確定分配金 投資口1口当たり 22,672円

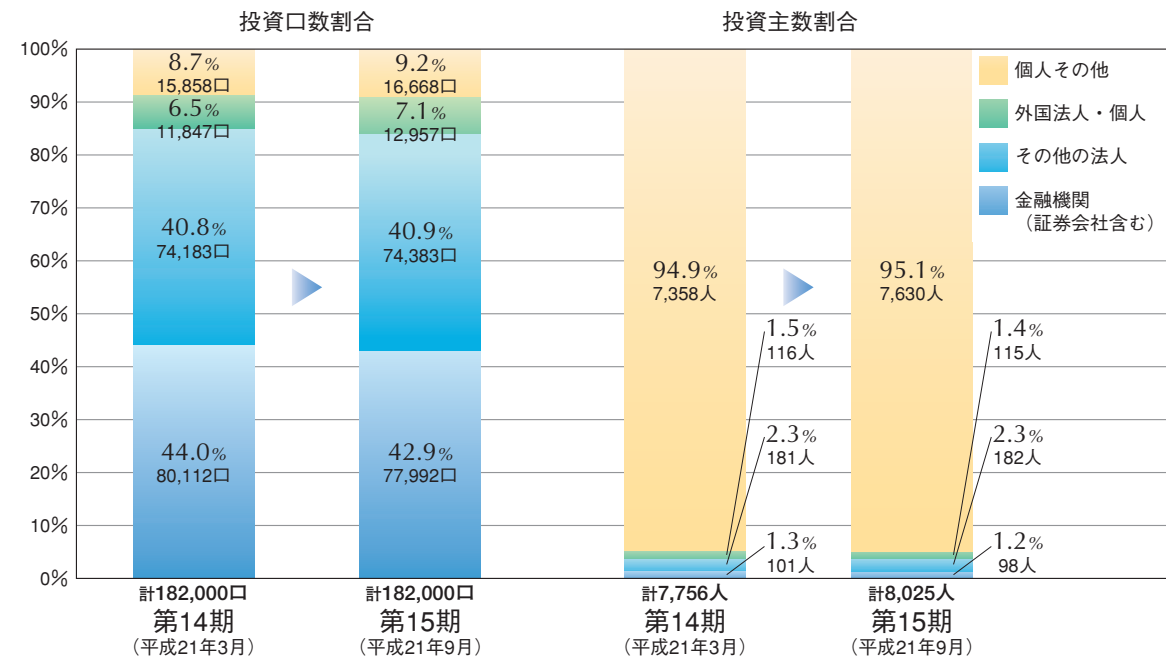
投資口価格の推移

平成16年2月13日（上場日）から平成21年9月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



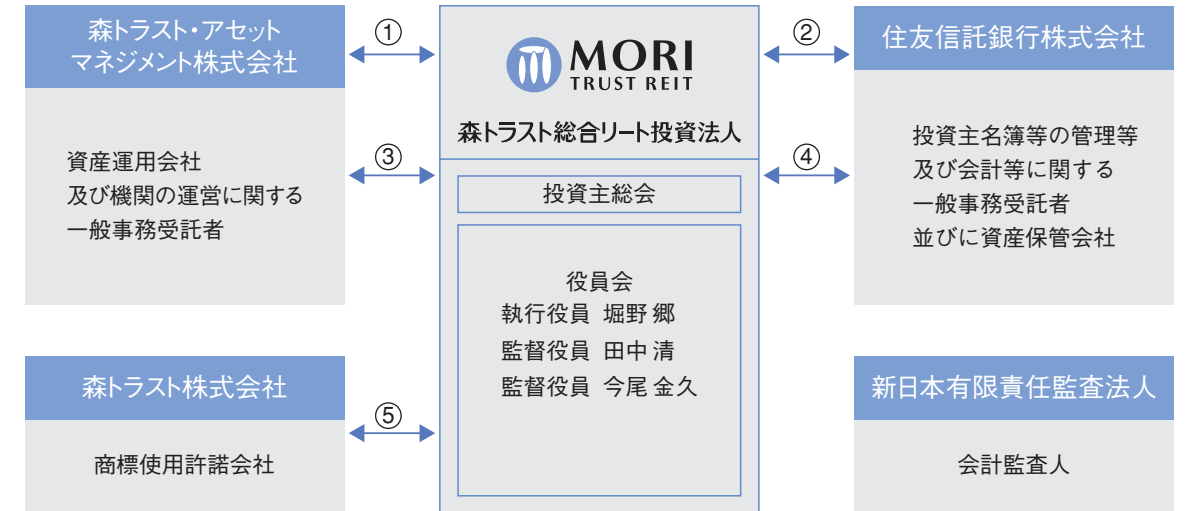
投資主の構成

第14期と第15期の各期末の投資主構成は以下のとおりです。



本投資法人の基本的な仕組み

本投資法人の基本的な仕組み及び関係法人は以下のとおりです。



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 一般事務業務委託契約 (投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務) 及び特別口座の管理に関する契約
- ③ 一般事務業務委託契約 (機関の運営に関する事務)
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ 商標使用許諾契約

※投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

森トラストグループとの連携

不動産等の情報提供に関する協定

本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ3社との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。



森トラスト株式会社からの商標使用許諾



本投資法人は、森トラスト株式会社との間で商標使用許諾契約を締結しており、同社より、「森トラスト総合リート投資法人」、「MORI TRUST REIT」等の商標の使用許諾を受けています。

収益性

- ・中長期にわたる安定的なEPS (1口当たり当期純利益)の実現
- ・安定収益に貢献する「質の良い」物件に対する選別投資

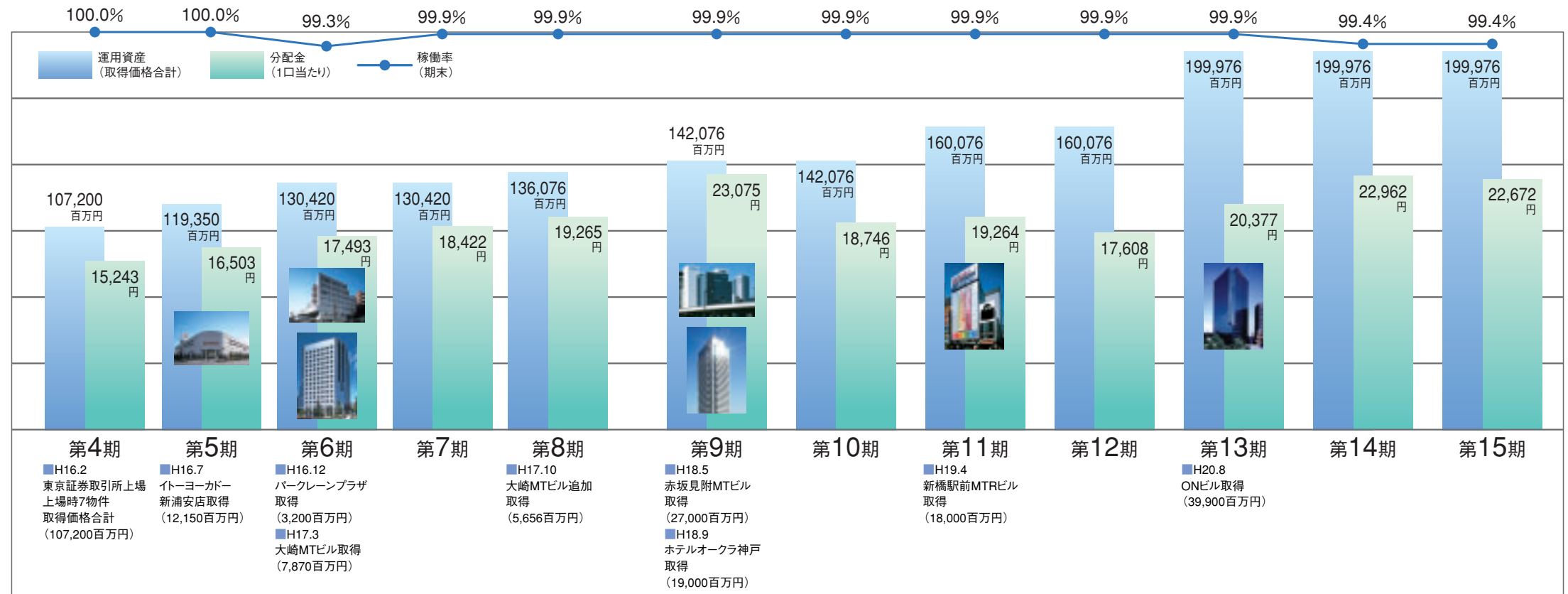
安定性

- ・LTV(総資産有利子負債比率)の適正水準の維持及び多様な調達手段を活用した安定した財務基盤の構築
- ・中長期の賃貸借契約の締結を基本とし、安定した収益を確保
- ・マスターリース契約を活用し、効率的な運用を実施

成長性

- ・森トラストグループからの物件抛出、情報提供による投資機会の確保
- ・LTVのコントロールによる物件取得余力の確保

運用資産 分配金 稼働率の推移

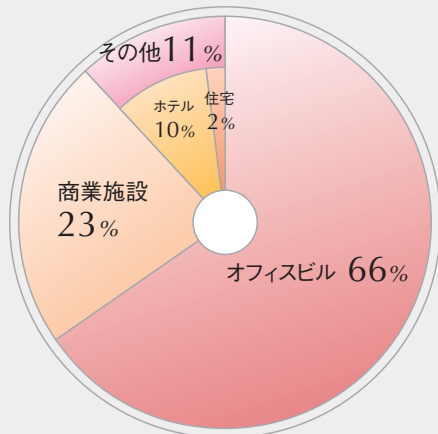


ポートフォリオ概況

ポートフォリオのアロケーション 主として東京都心部のオフィスビルに投資します

用途別

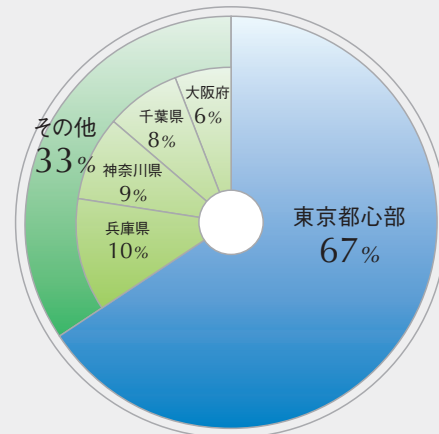
保有する不動産等のうち、「オフィスビル」が全体の66%を占めています。「オフィスビル」への投資を中心としながら、「商業施設」・「その他(住宅・ホテル)」への投資も行い、用途分散を図ります。



(不動産等の取得価格に基づく比率)

地域別

保有する不動産等のうち、「東京都心部」に所在するものが全体の67%を占めています。「東京都心部」への投資を中心としながら、「その他」の地域への投資も行い、地域分散を図ります。



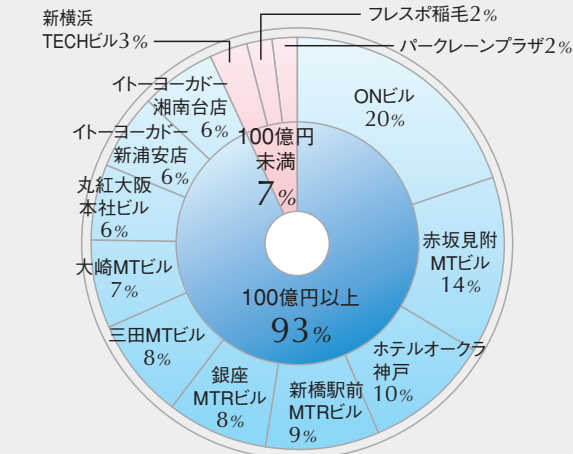
(不動産等の取得価格に基づく比率)

※「東京都心部」:千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
「その他」:首都圏(東京都心部を除く東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市

投資不動産の取得 森トラストグループと連携し、大型の投資不動産を中心に取得します

物件毎の取得価格

保有する不動産等のうち、1物件当たりの取得価格が100億円以上である物件が93%を占めています。今後も大規模オフィスビルを中核に、大型の投資不動産の取得を図ります。

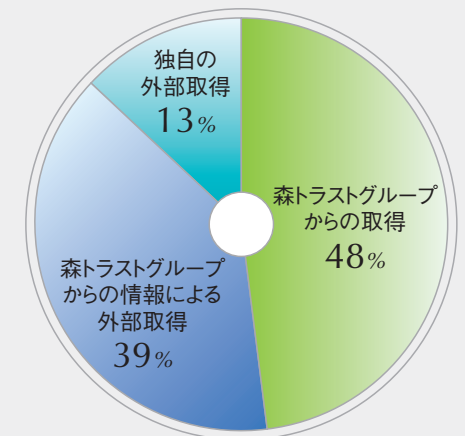


(不動産等の取得価格に基づく比率)

※内円のグラフは、1物件当たりの取得価格帯を表しています。

取得実績

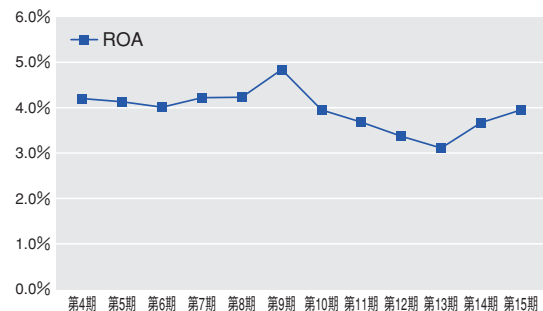
取得実績のうち、森トラストグループからの取得が48%、同グループからの情報提供による外部取得が39%を占めています。今後も森トラストグループとの連携により、投資機会の確保を図ります。



期末総資産経常利益率 (ROA) の推移

総資産経常利益率 (ROA) は、投資法人の保有する資産がどれだけ効率的に利益を生み出しているかを表す指標です。第15期において、本投資法人のROAは3.95% (年換算) となっており、比較的高い水準にあるといえます。

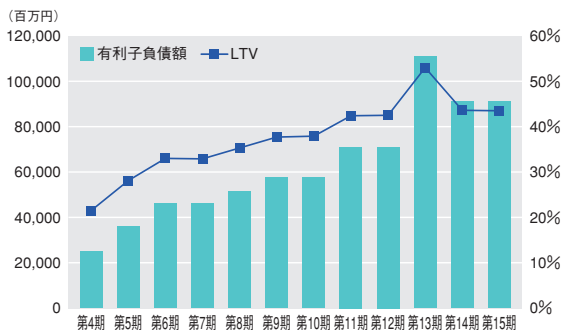
※期末総資産経常利益率 (ROA) : 経常利益 (年換算) / 期末総資産額



期末総資産有利子負債比率 (LTV) の推移

第13期末にはLTV (総資産に対する有利子負債の比率) が53.0%まで上昇しましたが、第三者割当増資により借入金の一部を返済したことで、第14期末には43.6%まで低下しました。第15期末においても43.5%となっています。なお、資産運用会社の規程によるLTVの上限は (一時的な基準超過を除き) 50%を目安とします。

※期末総資産有利子負債比率 (LTV) : 期末有利子負債残高 / 期末総資産額



有利子負債の状況

本投資法人は、10の国内金融機関から借入を行い、円滑な資金調達を実現しています。

また、機動的な資金調達手段として、極度借入枠100億円を設定しています (第15期末時点の借入残高なし)。なお、投資法人債を発行していません。

平成21年9月30日現在

有利子負債残高 (百万円)	90,925
長期借入金比率 (1年内返済予定含む)	73.1%
固定金利借入比率	73.1%
期中平均借入利率 (第15期)	1.37%

借入先	第15期末残高 (百万円)	備考
日本政策投資銀行	19,425	無担保・無保証
みずほコーポレート銀行	15,500	
住友信託銀行	14,500	
三菱UFJ信託銀行	13,000	
三井住友銀行	7,500	
三菱東京UFJ銀行	6,500	
新生銀行	5,000	
第一生命保険	4,500	
日本生命保険	4,000	
八十二銀行	1,000	
合計	90,925	

ホテルオークラ神戸 ~神戸港を一望できる高級感漂うホテル~

本物件は、その他用途(ホテル)への分散投資の充実を図るため平成18年8月に取得しました。本投資法人が保有する物件の中で唯一のホテル物件です。「ホテルオークラ」のブランドのもと、国際的な高級ホテルとして運営されています。



神戸のランドマーク

本物件は、JR・阪神電鉄「元町駅」より徒歩10分、神戸を代表する観光地として全国的にも知名度の高いメリケンパークに位置する地上35階建ての高層ホテルです。客室やレストランから眼下に広がる神戸港、六甲山系及び神戸市街地の眺望も大きな魅力となっています。

また、当該エリアに存在するポートタワーや神戸海洋博物館などのシンボリックな建築物とともに高い視認性を有しており、神戸のランドマークとなっています。

神戸の街の中心部にありながら、ホテルへ一歩足を踏み入れるとそこには街の喧騒とは離れた趣豊かな空間が広がります。

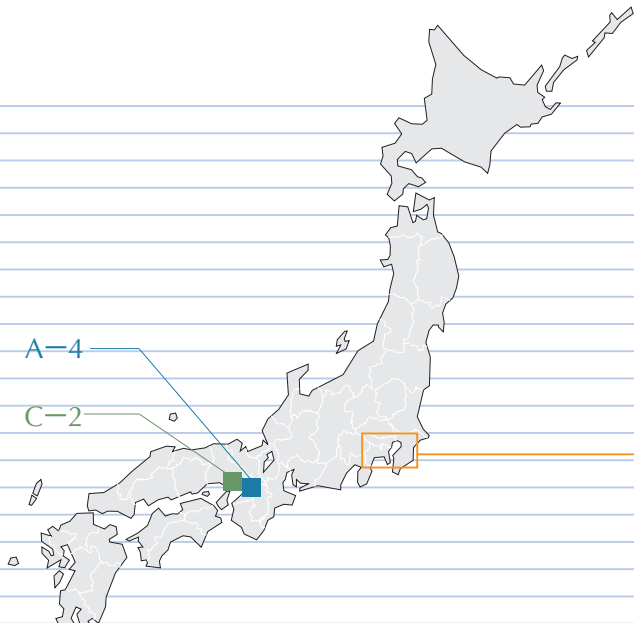
充実した施設

本物件は、475室の客室のほか、関西でも有数の規模を誇る大宴会場、チャペル、フィットネス施設、その他個性豊かなレストランやバー等を有しています。

ホテルオークラ神戸ホームページ
<http://www.kobe.hotelokura.co.jp/>



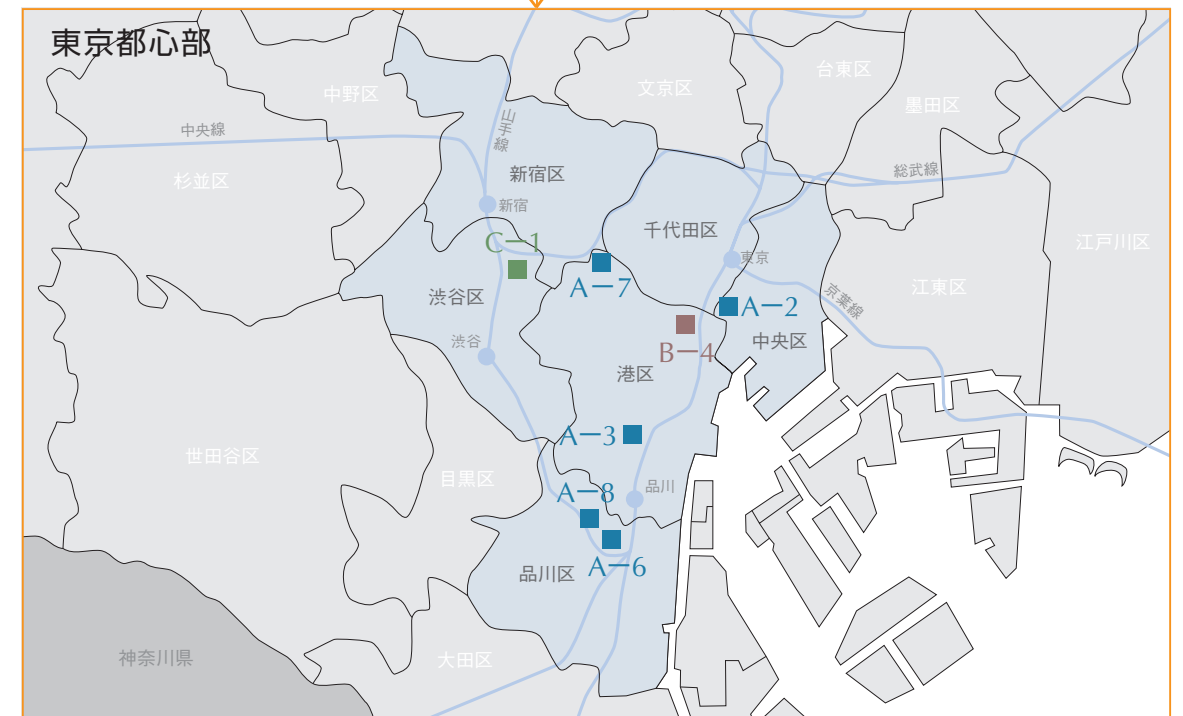
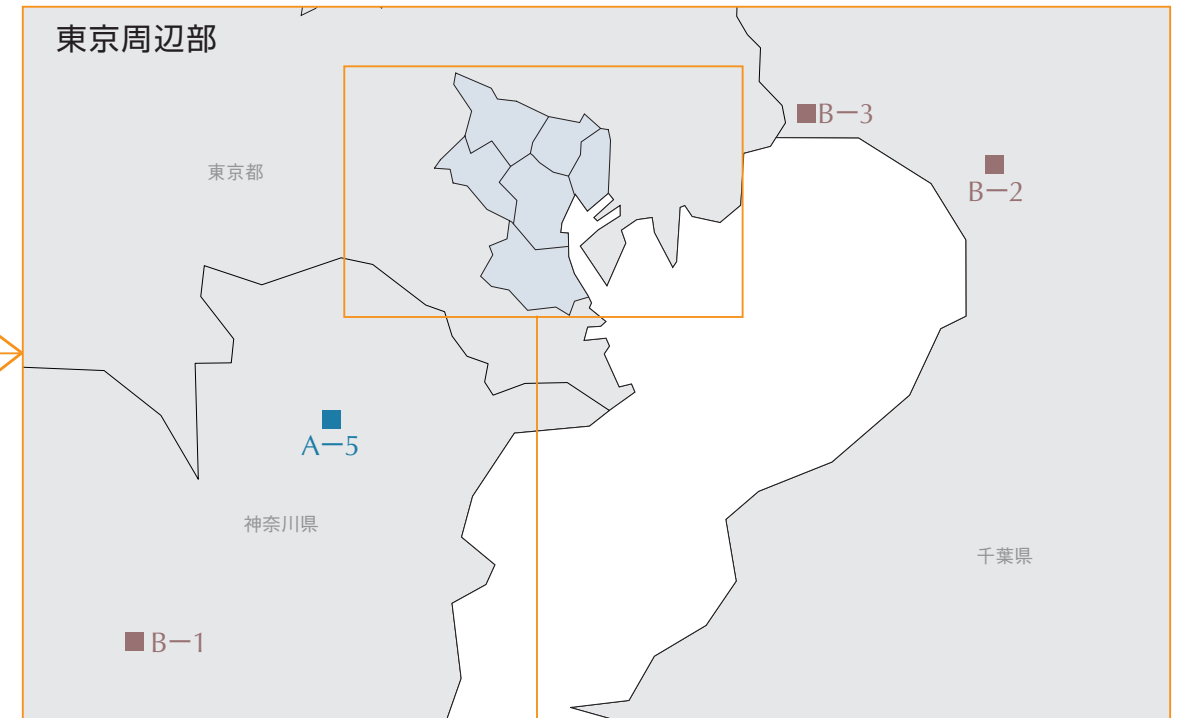
⇒物件概要はP16をご覧ください。



第15期末保有物件

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格(百万円)	延床面積(m ²)	稼働率(注5)(%)
A-2	オフィスビル	銀座MTRビル	東京都心部	16,000	(注1)38,901.73	100.0
A-3	オフィスビル	三田MTビル	東京都心部	16,000	21,043.02	100.0
A-4	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	その他	12,500	41,574.47	100.0
A-5	オフィスビル	新横浜TECHビル	その他	6,900	25,187.22	90.7
A-6	オフィスビル	大崎MTビル	東京都心部	(注2)13,526	(注3)26,980.68	100.0
A-7	オフィスビル	赤坂見附MTビル	東京都心部	27,000	17,171.15	100.0
A-8	オフィスビル	ONビル	東京都心部	39,900	32,812.27	100.0
B-1	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	その他	11,600	53,393.66	100.0
B-2	商業施設	フレスポ稲毛	その他	4,200	(注4)79,113.42	100.0
B-3	商業施設	イトーヨーカドー新浦安店	その他	12,150	57,621.38	100.0
B-4	商業施設	新橋駅前MTRビル	東京都心部	18,000	7,820.45	100.0
C-1	その他	パークレーンプラザ	東京都心部	3,200	5,246.78	81.2
C-2	その他	ホテルオークラ神戸	その他	19,000	72,246.86	100.0

(注1) A-2「銀座MTRビル」の建物は、区分所有建物であり、上記数字は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。
 なお、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) A-6「大崎MTビル」の取得価格は、平成17年3月31日(7,870百万円)及び平成17年10月28日(5,656百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
 (注3) A-6「大崎MTビル」の建物は、共有建物であり、上記数字に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。
 (注4) B-2「フレスポ稲毛」については、不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
 (注5) 稼働率は平成21年9月30日現在の数値を記載しています。なお、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4%です。



第15期末保有物件

OFFICE BUILDINGS



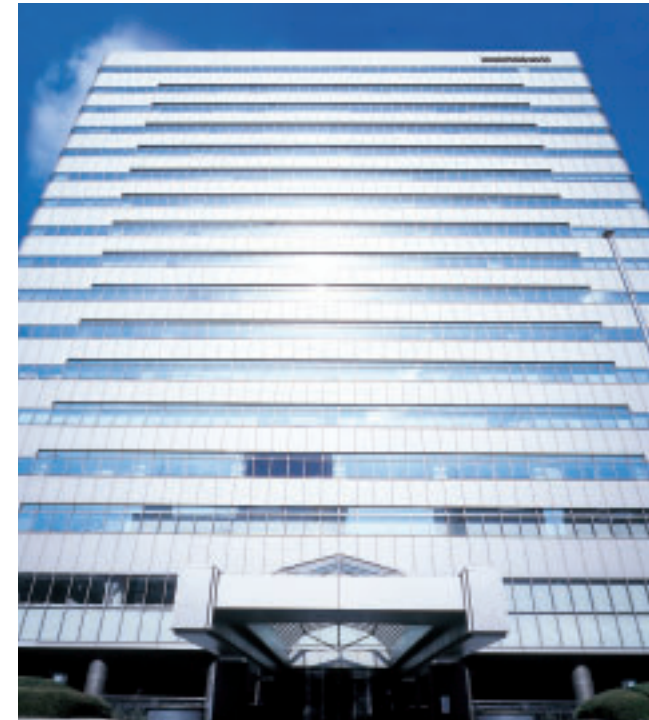
A-2 銀座MTRビル

(平成15年3月31日取得)
※平成21年9月1日付で「日産自動車本社ビル新館」から名称変更しています。

所在地(住居表示)	東京都中央区銀座六丁目18番2号
地積	4,655.56㎡ ^(注1)
延床面積	38,901.73㎡ ^(注2)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下5階付17階建
建築時期	昭和57年3月
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(注1) 土地全5筆のうち、4筆(合計面積 367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積 4,287.87㎡、本投資法人の共有持分 10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。
(注2) 建物は、区分所有建物であり、上記数字は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	518,653
不動産賃貸事業費用	73,251
不動産賃貸事業損益	445,402



A-4 丸紅大阪本社ビル

(平成14年9月30日取得)

所在地(住居表示)	大阪市中央区本町二丁目5番7号
地積	5,878.72㎡
延床面積	41,574.47㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下3階付19階建
建築時期	昭和59年3月(昭和61年2月増築)
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	600,177
不動産賃貸事業費用	138,095
不動産賃貸事業損益	462,082



A-3 三田MTビル

(平成15年12月1日取得)

所在地(住居表示)	東京都港区三田三丁目13番12号
地積	3,489.80㎡
延床面積	21,043.02㎡ ^(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付11階建
建築時期	昭和49年9月 (平成9年大規模修繕実施)
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(注) 延床面積には、附属建物72.70㎡を含みます。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	923,785
不動産賃貸事業費用	216,079
不動産賃貸事業損益	707,706



A-5 新横浜TECHビル

(平成15年11月14日取得)

所在地(住居表示)	【A館】横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 【B館】横浜市港北区新横浜三丁目9番1号
地積	2,671.11㎡
延床面積	25,187.22㎡
構造	【A館】鉄骨鉄筋コンクリート造 【B館】鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	【A館】地下1階付9階建 【B館】地下1階付16階建
建築時期	【A館】昭和61年2月 【B館】昭和63年2月
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	475,942
不動産賃貸事業費用	217,693
不動産賃貸事業損益	258,248



A-6 大崎MTビル

(平成17年3月31日取得) (平成17年10月28日追加取得)

所在地(住居表示)	東京都品川区北品川五丁目9番11号		
地積	13,852.74㎡	(注1)	
延床面積	26,980.68㎡	(注2)	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	地下3階付14階建		
建築時期	平成6年7月 (平成20年大規模修繕実施)		
所有形態	建物：所有権	土地：所有権	

(注1) 土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。
なお、上記共有土地のうち3筆(合計面積10,850.67㎡)における本投資法人の共有持分(1,000,000分の159,861)以外の共有持分(1,000,000分の840,139)は、本投資法人を唯一の信託受益者とするONビルの信託受益者が保有しています。

(注2) 建物は、共有建物であり、上記数字に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	527,659
不動産賃貸事業費用	135,337
不動産賃貸事業損益	392,321

(注) 上記は、先行取得分と追加取得分を合わせて記載しています。

A-7 赤坂見附MTビル

(平成18年5月29日取得)

所在地(住居表示)	東京都港区元赤坂一丁目2番3号		
地積	2,194.38㎡		
延床面積	17,171.15㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	地下2階付12階建		
建築時期	昭和50年2月 (平成17年大規模修繕実施)		
所有形態	建物：所有権	土地：所有権	

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	753,417
不動産賃貸事業費用	173,095
不動産賃貸事業損益	580,321



A-8 ONビル

(平成20年6月29日取得)

所在地(住居表示)	東京都品川区北品川五丁目9番12号		
地積	10,850.67㎡	(注)	
延床面積	32,812.27㎡		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	地下2階付21階建		
建築時期	平成2年11月		
所有形態	建物：所有権	土地：所有権	

(注) ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受益者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受益者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、信託受益者保有分以外の共有持分は、本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	(注)
不動産賃貸事業費用	(注)
不動産賃貸事業損益	739,472

(注) 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。





B-1 イトーヨーカドー湘南台店

(平成15年3月28日取得)

所在地(住居表示)	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1
地積	35,209.93㎡
延床面積	53,393.66㎡ ^(注)
構造	鉄骨造
階数	5階建
建築時期	平成14年11月
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(注) 延床面積には、附属建物54.88㎡を含みます。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	395,045
不動産賃貸事業費用	129,989
不動産賃貸事業損益	265,055



B-3 イトーヨーカドー新浦安店

(平成16年7月30日取得)

所在地(住居表示)	千葉県浦安市明海四丁目1番1号
地積	33,537.07㎡
延床面積	57,621.38㎡
構造	鉄骨造
階数	5階建
建築時期	平成12年9月
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	378,165
不動産賃貸事業費用	129,934
不動産賃貸事業損益	248,230



B-2 フレスポ稲毛

(平成14年3月28日取得)

所在地(住居表示)	千葉県稲毛区長沼原町731番17 千葉県稲毛区六方町236番10
地積	79,113.42㎡
延床面積	—
構造	—
階数	—
建築時期	—
所有形態	建物：— 土地：所有権

(注) 本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	236,406
不動産賃貸事業費用	18,226
不動産賃貸事業損益	218,179



B-4 新橋駅前MTRビル

(平成19年4月25日取得)

所在地(住居表示)	東京都港区新橋二丁目8番5号
地積	1,069.88㎡
延床面積	7,820.45㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付8階建
建築時期	平成11年4月
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	511,000
不動産賃貸事業費用	73,382
不動産賃貸事業損益	437,617



C-1 パークレーンプラザ

(平成16年12月24日取得)

所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号
地積	1,702.95㎡
延床面積	5,246.78㎡ ^(注)
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付7階建
建築時期	昭和63年6月
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(注) 建物は、区分所有建物ですが、全ての区分所有権を単独で所有しています。なお、上記数字は規約共用部分の物置2棟を含みます。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	109,899
不動産賃貸事業費用	42,812
不動産賃貸事業損益	67,086



C-2 ホテルオークラ神戸

(平成18年9月20日取得)

所在地(住居表示)	神戸市中央区波止場町2番1号
地積	30,944.44㎡
延床面積	72,246.86㎡ ^(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下2階付35階建
建築時期	平成元年3月(平成7年3月増築)
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(注) 延床面積には、附属建物8,405.80㎡を含みます。

物件収支状況(第15期)	(単位：千円)
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	632,118
不動産賃貸事業費用	354,750
不動産賃貸事業損益	277,367

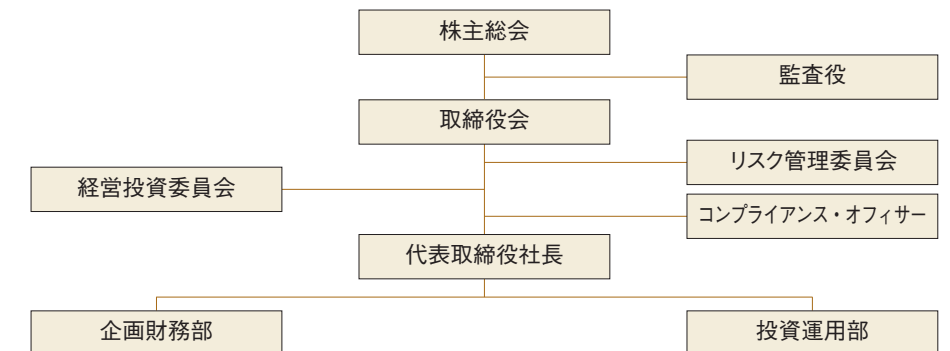
会社概要

名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目11番7号
代表取締役社長	堀野 郷
設立	平成12年2月28日
資本金	4億円
主たる事業内容	投資法人の資産の運用

沿革

平成12年2月28日	会社設立
平成12年4月19日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 国土交通大臣(2)第6009号)
平成12年10月5日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号 国土交通大臣第000001号)
平成13年5月17日	宅地建物取引業取引一任代理等認可取得(認可番号 国土交通大臣第4号)
平成13年6月20日	投資法人資産運用業認可取得(認可番号 内閣総理大臣第10号)
平成15年11月1日	森トラスト・アセットマネジメント株式会社(現商号)へ商号変更
平成18年2月3日	機関の運営に関する業務にかかる兼業の承認取得
平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録(登録番号 関東財務局長(金商)第407号)

組織図



株主構成

名称	所有株式数	所有株式数の比率
森トラスト株式会社	5,200株	65.0%
株式会社パルコ	800株	10.0%
株式会社損害保険ジャパン	800株	10.0%
株式会社三井住友銀行	400株	5.0%
株式会社三菱東京UFJ銀行	400株	5.0%
株式会社みずほコーポレート銀行	400株	5.0%
合計	8,000株	100.0%

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第11期 平成19年9月	第12期 平成20年3月	第13期 平成20年9月	第14期 平成21年3月	第15期 平成21年9月
営業収益 ^(注1)	千円	5,351,251	5,260,109	5,753,871	6,895,691	7,105,332
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(5,351,251)	(5,260,109)	(5,753,871)	(6,895,691)	(7,105,332)
営業費用	千円	1,861,885	2,007,728	2,002,632	2,414,652	2,362,635
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(1,557,825)	(1,727,997)	(1,686,267)	(2,052,791)	(2,006,239)
営業利益	千円	3,489,366	3,252,380	3,751,239	4,481,038	4,742,697
経常利益	千円	3,083,214	2,818,292	3,261,256	3,832,806	4,127,230
当期純利益 (a)	千円	3,082,225	2,817,288	3,260,282	4,179,171	4,126,261
総資産額 (b)	千円	167,639,523	167,186,742	209,400,474	208,922,936	208,884,288
(対前期比)	%	(+10.5)	(△0.3)	(+25.2)	(△0.2)	(△0.0)
有利子負債額 (c)	千円	71,000,000	71,000,000	111,000,000	91,000,000	90,925,000
(対前期比)	%	(+23.5)	(-)	(+56.3)	(△18.0)	(△0.1)
純資産額 (d)	千円	83,082,291	82,817,340	83,260,343	101,779,194	101,726,372
(対前期比)	%	(+0.1)	(△0.3)	(+0.5)	(+22.2)	(△0.1)
出資総額	千円	80,000,000	80,000,000	80,000,000	97,600,000	97,600,000
(対前期比)	%	(-)	(-)	(-)	(+22.0)	(-)
発行済投資口数 (e)	口	160,000	160,000	160,000	182,000	182,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	519,264	517,608	520,377	559,226	558,936
分配総額 (f)	千円	3,082,240	2,817,280	3,260,320	4,179,084	4,126,304
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	19,264	17,608	20,377	22,962	22,672
(うち1口当たり利益分配金)	円	(19,264)	(17,608)	(20,377)	(22,962)	(22,672)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 ^(注2)	%	1.9	1.7	1.7	1.8	2.0
年換算値	%	3.9	3.4	3.5	3.7	4.0
自己資本利益率 ^(注2)	%	3.7	3.4	3.9	4.5	4.1
年換算値	%	7.4	6.8	7.9	9.0	8.1
自己資本比率 (d)/(b)	%	49.6	49.5	39.8	48.7	48.7
(対前期比増減)	%	(△5.1)	(△0.0)	(△9.8)	(+9.0)	(△0.0)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	42.4	42.5	53.0	43.6	43.5
配当性向 ^(注3) (f)/(a)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	12	12	13	13	13
総賃貸可能面積 ^(注4)	m ²	415,293	415,293	435,947	430,324	430,324
期末稼働率 ^(注5)	%	99.9	99.9	99.9	99.4	99.4
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注2)	千円	4,542,216	4,290,289	4,868,354	5,714,997	5,962,932

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注3) 配当性向については小数点第2位を切り捨てて表示しています。

(注4) 総賃貸可能面積は小数点第1位を切り捨てて表示しています。

(注5) 稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社(平成15年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更)を設立企画人として、平成13年10月2日に設立されました。

平成14年3月28日に事業用借地契約にかかる土地「フレスポ稲毛」(信託受益権)の取得を皮切りに、運用を開始しました。

以降、着実に資産規模を拡大し、平成16年2月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8961)しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は208,884百万円となり、合計13物件の保有不動産を運用しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、世界経済が減速する影響を受け、企業収益や設備投資が大幅に落ち込み、また、雇用情勢が悪化するなど、厳しい状況にありました。その後、期末にかけては、在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、景気はやや持ち直しに向かう兆候がうかがえました。

不動産流通市場においては、資金調達環境の悪化に伴い売買取引は大幅に減少し、地方のみならず東京都心部のオフィス市場でも、競争力の劣る物件を中心に不動産価格の下落傾向が見られました。

不動産賃貸市場のうち、オフィスの賃貸マーケットを見ると、平均募集賃料は引き続き下落傾向にありました。また、テナント企業の縮小移転、撤退の増加等、賃貸市場の縮小に繋がる消極的な動きを背景に、空室率は上昇しました。

商業施設のうち大型小売店については、厳しい雇用情勢や所得環境の悪化から生活防衛意識や節約志向が高まるなど、個人消費は弱含みに推移しました。さらに、衣料品に加え、食料品や生活雑貨等の生活必需品における市場価格の低下が顕著となるなど、依然として厳しい環境が続き、一部の大型小売店では不採算店舗の閉鎖の検討に入る動きも見られました。

東京の高級賃貸住宅に関しては、主たる需要者層であった外資系企業の日本における事業の縮小や経費削減の影響から稼働率が低下するとともに、少ない需要者を奪い合う結果、平均募集賃料の下落傾向が続きました。

ホテルについては、経済情勢の悪化によるビジネス需要の減少に加え、新型インフルエンザの影響等により個人消費が低迷し、厳しい経営環境が続いています。

このような投資環境の中、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、当期末現在において、本投資法人の保有不動産は13物件、帳簿価額の総額は198,554百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.4%となりました。

(3) 資金調達の概要

当期においては、期限の到来した短期借入金(21,500百万円)及び長期借入金(7,075百万円)の返済に充てるため、28,500百万円の借入れを実施しています。このうち、12,000百万円を長期の固定金利借入金により調達することで、金利上昇リスクを軽減し返済期日の分散を図りました。

この結果、当期末現在の借入金残高は90,925百万円、うち長期借入金(1年以内に返済予定のものは除きます)は46,675百万円となっています。また、期末総資産有利子負債比率は43.5%(前期末43.6%)となっています。

(4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益7,105百万円、営業利益4,742百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は4,127百万円、当期純利益は4,126百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は22,672円となりました。

3. 増資等の状況

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
平成14年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
平成14年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
平成15年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
平成15年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
平成15年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
平成20年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格800,000円にて新規物件取得に伴う借入金の返済資金を調達することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、当期の投資口1口当たりの分配金は22,672円となりました。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業期間	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
当期末処分利益総額	3,082,291千円	2,817,340千円	3,260,343千円	4,179,194千円	4,126,372千円
利益留保額	51千円	60千円	23千円	110千円	68千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,082,240千円 (19,264円)	2,817,280千円 (17,608円)	3,260,320千円 (20,377円)	4,179,084千円 (22,962円)	4,126,304千円 (22,672円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,082,240千円 (19,264円)	2,817,280千円 (17,608円)	3,260,320千円 (20,377円)	4,179,084千円 (22,962円)	4,126,304千円 (22,672円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 概況

日本経済の先行きについては、当面、厳しい状況が続くものの、政府の経済対策による下支え効果等もあり、景気回復に向かうことが期待されます。しかし、厳しさを増す雇用情勢や所得環境下での個人消費の弱さを背景に、回復のテンポは緩やかなものに留まる見通しです。加えて、世界的な金融危機の影響や世界景気の下振れ懸念等、依然として景気動向は不透明な状況にあることに留意する必要があります。

不動産流通市場においては、小規模物件の取引は比較的多く見られるものの、大規模な優良物件の取引は極めて少ない状況が続いています。当面は厳しい状況が続くことが予想されますが、景気の回復や資金調達環境の好転に伴い、優良物件の取引が増加していくことが期待されます。また、不動産価格は、一般的に下落基調にあるものの、優良物件に対する取得意欲は比較的高いと思われるため、優良物件とそれ以外の物件との二極化が進んでいくものと考えられます。

不動産賃貸市場のうち、東京23区のオフィスビルの賃貸マーケットでは、平均募集賃料は下落傾向にあります。一方、テナント企業のオフィス縮小の動きが徐々に弱まりつつあり、空室率の上昇に歯止めがかかるとの見方も一部にあります。

商業施設のうち、大型小売店に関しては、経済情勢や雇用情勢の悪化に伴い個人の消費意欲が一段と減退することが予想され、今後さらに不採算店舗の閉鎖等が進むものと思われまます。

東京の高級賃貸住宅に関しては、主たる需要者層であった外資系企業の日本における事業の縮小や経費削減の影響から稼働率が低下しつつあり、賃料調整は今後も続くと思われるため、賃料下落傾向に歯止めがかかる兆候はまだ見られません。

ホテルのうち、高級ホテルに関しては、引き続きビジネス需要は低迷する可能性が高く、また新型インフルエンザの影響で厳しい状況が続くものと予想されます。

(2) 保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないように、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保してまいります。

但し、新規賃貸借契約の締結の際には、契約期間、賃料の中長期固定化等に関して、対象不動産の立地や特徴を見極めたうえで、適宜検討を行い、収益の最大化を目指します。

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、安定的な運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

- ① 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。
- ② 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。
- ③ 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

(3) 新規投資不動産の投資戦略

本投資法人の資産規模の拡大及び新規投資不動産取得のため、物件情報ルートのさらなる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

- ① 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が高いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する郊外型の優良商業施設等については、投資を行います。
- ② 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面的間、住宅及びホテルに限るものとします。
- ③ 本投資法人は、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するように努めます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する形態（マスターリース契約）がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には積極的に検討するものとします。

(4) 財務戦略等

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するよう努めます。また、資金調達先の選定に際しては、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、諸条件を比較し決定します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況**1. 出資の状況**

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	平成19年9月30日現在	平成20年3月31日現在	平成20年9月30日現在	平成21年3月31日現在	平成21年9月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	160,000口	160,000口	160,000口	182,000口	182,000口
出 資 総 額	80,000百万円	80,000百万円	80,000百万円	97,600百万円	97,600百万円
投 資 主 数	8,263人	8,161人	8,006人	7,756人	8,025人

2. 投資口に関する事項

当期末現在の発行済投資口の総数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名または名称	住 所	所有投資口数	発行済投資口の総数に対する所有口数の割合
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	70,000口	38.46%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川2丁目3-14	14,666口	8.06%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-11	12,423口	6.83%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-12	9,819口	5.40%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11-3	7,536口	4.14%
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	4,254口	2.34%
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11	3,831口	2.10%
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区西心斎橋1丁目2-4	2,500口	1.37%
AIGエジソン生命保険株式会社 ジーエーノンディーアイエムエー	東京都墨田区太平4丁目1-3	2,397口	1.32%
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	2,200口	1.21%
合 計		129,626口	71.22%

3. 役員等に関する事項

当期の役員等の氏名または名称、主な兼職等及び当該営業期間における役職毎の報酬の総額は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 または名称	主な兼職等	当該営業期間にお ける役職毎の報酬 の総額
執行役員	堀野 郷	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	3,060千円
監督役員	田中 清	銀座ファースト法律事務所 所長 弁護士	5,760千円
	今尾 金久	今尾公認会計士事務所 代表	
		税理士法人タックス・アイズ 代表社員	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,850千円

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名または名称
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
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等の管理に関する事務等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計等に関する事務）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	森トラスト・アセットマネジメント株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分	第14期 (平成21年3月31日現在)		第15期 (平成21年9月30日現在)	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部(注2)	93,662	44.8	93,387	44.7
	その他(注3)	42,234	20.2	42,093	20.2
信託不動産	東京都心部(注2)	40,732	19.5	40,625	19.4
	その他(注3)	22,636	10.8	22,447	10.7
小計		199,264	95.4	198,554	95.1
その他の資産		9,658	4.6	10,330	4.9
資産総額計		208,922	100.0	208,884	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

(注3) 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

2. 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事 業収益比率 (%)	主たる用途
ONビル	40,625	20,654.60	20,654.60	100.0	(注3)	オフィスビル
赤坂見附MTビル	26,751	13,194.20	13,194.20	100.0	10.6	オフィスビル
ホテルオークラ神戸	18,060	72,246.86	72,246.86	100.0	8.9	ホテル
新橋駅前MTRビル	17,987	8,055.00	8,055.00	100.0	7.2	商業施設
三田MTビル	16,088	15,419.88	15,419.88	100.0	13.0	オフィスビル
銀座MTRビル(注1)	15,763	23,614.49	23,614.49	100.0	7.3	オフィスビル
大崎MTビル	13,447	(注2)22,634.06	(注2)22,634.06	100.0	7.4	オフィスビル
丸紅大阪本社ビル	12,262	41,574.47	41,574.47	100.0	8.4	オフィスビル
イトーヨーカドー新浦安店	11,956	57,621.38	57,621.38	100.0	5.3	商業施設
イトーヨーカドー湘南台店	11,072	53,393.66	53,393.66	100.0	5.6	商業施設
合計	184,016	328,408.60	328,408.60	100.0	88.4	—

(注1) 平成21年9月1日付で「日産自動車本社ビル新館」から名称を変更しています。

(注2) 「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の838,899）を乗じた面積を記載しています。また、賃貸面積は、建物の賃貸面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の838,899）を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「ONビル」の対総賃貸事業収益比率については、やむを得ない事情により開示していません。

3. 組入資産明細

当期末現在、本投資法人の保有不動産（不動産または不動産を主な信託財産とする信託受益権）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
銀座 M T R ビル	東京都中央区銀座六丁目18番2号	不動産	23,614.49	16,000	15,763
三田 M T ビル	東京都港区三田三丁目13番12号	不動産	15,419.88	20,600	16,088
丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区本町二丁目5番7号	不動産	41,574.47	13,500	12,262
新横浜 T E C H ビル	A館:横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館:横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	不動産	18,359.46	7,300	6,802
大崎 M T ビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	(注2) 22,634.06	17,700	13,447
赤坂見附 M T ビル	東京都港区元赤坂一丁目2番3号	不動産	13,194.20	24,300	26,751
O N ビル	東京都品川区北品川五丁目9番12号	不動産信託受益権	20,654.60	36,100	40,625
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	不動産	53,393.66	12,500	11,072
フレスポ稲毛	千葉県稲毛区長沼原町731番17他(注3)	不動産信託受益権	79,113.42	5,010	4,386
イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市明海四丁目1番1号	不動産	57,621.38	11,800	11,956
新橋駅前 M T R ビル	東京都港区新橋二丁目8番5号	不動産	8,055.00	18,000	17,987
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	不動産	4,443.03	3,190	3,348
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町2番1号	不動産信託受益権	72,246.86	16,900	18,060
合計			430,324.51	202,900	198,554

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額（平成21年9月30日を価格時点とし、財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社または株式会社立地評価研究所が求めた価額）を記載しています。

(注2) 「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の838,899）を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「フレスポ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第14期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)				第15期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)			
	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収益比率 (%)
銀座 M T R ビル	1	100.0	518,653	7.5	1	100.0	518,653	7.3
三田 M T ビル	3	100.0	762,776	11.1	3	100.0	923,785	13.0
丸紅大阪本社ビル	1	100.0	600,177	8.7	1	100.0	600,177	8.4
新横浜 T E C H ビル	3	90.7	483,289	7.0	3	90.7	475,942	6.7
大崎 M T ビル	1	100.0	531,734	7.7	1	100.0	527,659	7.4
赤坂見附 M T ビル	1	100.0	751,840	10.9	1	100.0	753,417	10.6
O N ビル	1	100.0	(注)	(注)	1	100.0	(注)	(注)
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,045	5.7	1	100.0	395,045	5.6
フレスポ稲毛	1	100.0	236,406	3.4	1	100.0	236,406	3.3
イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	378,165	5.5	1	100.0	378,165	5.3
新橋駅前 M T R ビル	1	100.0	420,000	6.1	1	100.0	511,000	7.2
パークレーンプラザ	13	77.5	113,299	1.6	13	81.2	109,899	1.5
ホテルオークラ神戸	1	100.0	655,854	9.5	1	100.0	632,118	8.9
合計	29	99.4	6,895,691	100.0	29	99.4	7,105,332	100.0

(注) 「ONビル」の不動産賃貸事業収益及び対総賃貸事業収益比率については、やむを得ない事情により開示していません。

4. その他資産の状況

当期末現在、上記3.に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有不動産について、現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期(第15期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
銀座MTRビル (東京都中央区)	大規模改修工事	自 平成21年9月 至 平成22年2月	840	—	—
銀座MTRビル (東京都中央区)	受変電設備更新工事	自 平成21年10月 至 平成22年2月	180	—	—
銀座MTRビル (東京都中央区)	トイレ小便器設置工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	2	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	A館空調機更新工事	自 平成21年10月 至 平成21年12月	55	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	トイレ洗面台給湯器更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年1月	10	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	ポンプ更新工事	自 平成21年11月 至 平成22年3月	6	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	外構改修工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	1	—	—
赤坂見附MTビル (東京都港区)	防災盤更新工事	自 平成22年2月 至 平成22年3月	13	—	—
赤坂見附MTビル (東京都港区)	雨水排水経路変更工事	自 平成22年2月 至 平成22年3月	6	—	—
ONビル (東京都品川区)	自動制御装置更新工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	6	—	—
ONビル (東京都品川区)	積算電力計更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	5	—	—
ONビル (東京都品川区)	空調用冷水ポンプ改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	3	—	—
ONビル (東京都品川区)	ゴンドラ設備改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	3	—	—
ONビル (東京都品川区)	外構改修工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	1	—	—
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	防災盤電源ユニット更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年1月	1	—	—
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	空調加湿器改修工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	9	—	—
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	中央監視設備更新工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	1	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	給水配管更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年1月	10	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工事	自 平成21年12月 至 平成22年1月	5	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年1月	2	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期(第15期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	自動火災報知設備更新工事	自 平成21年6月 至 平成22年3月	117	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用・サービス用 エレベーター改修工事	自 平成21年10月 至 平成22年3月	20	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	機械室等PAC更新工事	自 平成21年10月 至 平成22年3月	16	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	駐車場棟GHP更新工事	自 平成21年10月 至 平成21年11月	14	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調用ポンプ更新工事	自 平成22年1月 至 平成22年3月	11	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調用部品更新工事	自 平成21年11月 至 平成22年3月	10	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラー部品更新工事	自 平成21年10月 至 平成22年3月	5	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	天窓UVカットフィルム 更新張替工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	FCU不具合改修工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	電気室高圧配電盤 ブレーカー更新工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	3	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	消防設備更新工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	2	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	多目的トイレ改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	2	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	貯湯槽部品更新工事	自 平成22年1月 至 平成22年3月	1	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
三田MTビル (東京都港区)	中央監視設備部品更新工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	1
丸紅大阪本社ビル (大阪市中央区)	地上デジタル放送導入工事	自 平成21年8月 至 平成21年9月	1
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	給湯室給湯器更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年9月	6
赤坂見附MTビル (東京都港区)	店舗空調機増設工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	1
ONビル (東京都品川区)	ハンドドライヤー設置工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	7
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	除害設備脱臭塔更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	10
イトーヨーカドー湘南台店 (神奈川県藤沢市)	雨水浸水対策工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	1
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	PAC圧縮機更新工事	自 平成21年8月 至 平成21年9月	2
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	空調用メーター更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年8月	2
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	配管バイパス工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	1
イトーヨーカドー新浦安店 (千葉県浦安市)	除害設備機器更新工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	1
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室グレードアップ工事	自 平成21年5月 至 平成21年9月	5
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	貸室専用部設備更新工事	自 平成21年4月 至 平成21年9月	4
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エレベーター改修工事	自 平成21年4月 至 平成21年9月	11
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	高圧電気室PAC更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年8月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調機モーター更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年8月	3
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ポンプ更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年8月	3
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ボイラー部品更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年9月	2
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	排煙口開閉装置更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年9月	1
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	防火ダンパー更新工事	自 平成21年8月 至 平成21年9月	1
その他	機能更新等	自 平成21年4月 至 平成21年9月	6
合計			84

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

なお、「フレスポ稲毛」については、借地権付土地（底地）を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、修繕積立金の積み立てを行っていません。

(単位：百万円)

期 (営業期間)	第11期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	第12期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	第13期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第14期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第15期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
前期末積立金残高	3,410	4,070	3,542	3,482	3,249
当期積立額	748	—	—	—	—
当期積立金取崩額	87	528	59	232	84
次期繰越額	4,070	3,542	3,482	3,249	3,165

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第14期	第15期
	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
(a) 資産運用報酬	231,384	219,672
(b) 資産保管手数料	8,302	8,315
(c) 一般事務委託手数料	52,236	51,200
(d) 役員報酬	8,820	8,820
(e) その他費用	61,118	68,387
合計	361,861	356,396

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.8.29	5,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.8.29	4,000	—	—	—	—	—	—
	住友信託銀行株式会社	H20.8.29	4,500	—	—	—	—	—	—
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.8.29	4,500	—	—	—	—	—	—
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.8.29	2,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社三井住友銀行	H20.8.29	1,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社常陽銀行	H20.8.29	500	—	—	—	—	—	—
	株式会社みずほコーポレート銀行	H21.2.27	6,000	6,000	1.22	H22.2.26	—	—	—
	住友信託銀行株式会社	H21.2.27	1,000	1,000	1.22	H22.2.26	—	—	—
	株式会社三井住友銀行	H21.2.27	1,000	1,000	1.22	H22.2.26	—	—	—
	株式会社みずほコーポレート銀行	H21.8.31	—	5,000	1.35	H22.8.31	—	—	—
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.8.31	—	3,500	1.35	H22.8.31	—	—	—
	住友信託銀行株式会社	H21.8.31	—	2,500	1.35	H22.8.31	—	—	—
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H21.8.31	—	2,000	1.35	H22.8.31	期限一括	(注3)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	H21.8.31	—	1,000	1.35	H22.8.31	—	—	—
	株式会社みずほコーポレート銀行	H21.9.18	—	500	1.14	H22.8.31	—	—	—
	住友信託銀行株式会社	H21.9.18	—	500	1.14	H22.8.31	—	—	—
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.9.18	—	500	1.14	H22.8.31	—	—	—
	株式会社三井住友銀行	H21.9.18	—	500	1.14	H22.8.31	—	—	—
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H21.9.18	—	500	1.14	H22.8.31	—	—	—
小 計	—	—	29,500	24,500	—	—	—	—	

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社新生銀行	H18.8.31	3,000	—	—	—	—	—	—
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.9.20	2,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社千葉銀行	H18.8.31	1,000	—	—	—	—	—	—
	住友信託銀行株式会社	H18.9.20	1,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社三井住友銀行	H17.2.28	5,000	5,000	1.15	H22.2.26	—	—	—
	日本生命保険相互会社	H17.2.28	3,000	3,000	1.09	H22.2.26	—	—	—
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.4.25	3,000	3,000	1.39	H22.2.26	—	—	—
	住友信託銀行株式会社	H19.2.28	2,500	2,500	1.37	H22.2.26	—	—	—
	第一生命保険相互会社	H17.2.28	2,000	2,000	1.09	H22.2.26	—	—	—
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.8.29	4,000	4,000	1.46	H22.8.31	—	—	—
	株式会社新生銀行	H19.4.25	3,000	3,000	1.59	H23.2.28	—	—	—
	株式会社日本政策投資銀行	H16.3.26	2,500	2,500	1.65	H23.2.28	—	—	—
	株式会社日本政策投資銀行	H18.2.28	2,000	2,000	1.46	H23.2.28	—	—	—
	株式会社新生銀行	H19.2.28	2,000	2,000	1.55	H23.2.28	期限一括	—	—
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	1,000	1,000	1.46	H23.2.28	—	—	—
	株式会社八十二銀行	H19.2.28	1,000	1,000	1.55	H23.2.28	—	—	—
	住友信託銀行株式会社	H20.8.29	5,000	5,000	1.58	H23.8.31	—	—	—
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.8.29	3,000	3,000	1.58	H23.8.31	—	—	—
	株式会社日本政策投資銀行	H18.8.31	1,000	1,000	1.68	H23.8.31	—	—	—
	株式会社日本政策投資銀行	H17.2.28	4,000	4,000	1.44	H24.2.29	—	—	—
住友信託銀行株式会社	H21.8.31	—	3,000	1.62	H24.2.29	—	—	—	
株式会社日本政策投資銀行	H19.4.25	2,000	2,000	1.74	H24.2.29	—	—	—	
株式会社みずほコーポレート銀行	H21.8.31	—	4,000	1.67	H24.8.31	—	—	—	
三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.8.31	—	3,000	1.67	H24.8.31	—	—	—	
株式会社日本政策投資銀行	H21.3.25	3,000	2,925	1.81	H24.8.31	(注1)	—	—	
株式会社日本政策投資銀行	H21.9.25	—	2,000	1.83	H25.8.30	(注2)	—	—	
第一生命保険相互会社	H19.2.28	2,500	2,500	1.92	H26.2.28	—	—	—	
株式会社日本政策投資銀行	H20.8.29	3,000	3,000	1.96	H27.2.27	期限一括	—	—	
小 計	—	—	61,500	66,425	—	—	—	—	
合 計	—	—	91,000	90,925	—	—	—	—	

(注1) 平成21年8月31日を初回として、以降6か月毎の末日に75百万円を返済し、平成24年8月31日に2,550百万円を返済します。

(注2) 平成22年2月26日を初回として、以降6か月毎の末日に50百万円を返済し、平成25年8月30日に1,650百万円を返済します。

(注3) 不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
損害保険料	28,591	エムティジェネックス株式会社	15,752	55.1
建物管理委託料	236,154	森トラスト株式会社	4,483	1.9
		森トラスト・ビルマネジメント株式会社	54,870	23.2
投資主総会会場使用料	2,345	森観光トラスト株式会社	2,345	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を、主要株主とは金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った工事代金等（工事管理手数料を含みます。）は以下のとおりです。

森トラスト株式会社	23千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社	230千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業または不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況については、「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成21年6月17日に、本投資法人の第9回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更	以下の事項につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> 証券取引法等の一部を改正する法律等の施行による投資信託及び投資法人に関する法律、その他の法令等改正に伴う必要な字句の修正 投資証券の電子化に対応するための所要の変更 租税特別措置法の改正に伴う規定の整備 資産運用の対象となる資産の種類及び範囲の見直し 東京証券取引所の規則改正に伴う投資制限の変更 投資主総会に出席できる代理人たる投資主数の限定 デリバティブ取引に係る権利に関する投資制限の内容及び評価方法の明確化 その他（条文の削除、整備、構成の整理及び語句の追加、修正等）
執行役員1名選任	堀野郷が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任	田中肇が補欠執行役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
H21.6.24	資産運用業務委託契約変更契約の締結	投資信託及び投資法人に関する法律、その他の法令改正に伴い必要な字句の修正を行いました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入し、マイナス表記については△により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,402,903	8,577,652
信託現金及び信託預金	3,147,074	1,623,504
営業未収入金	65,140	69,460
前払費用	31,256	48,409
繰延税金資産	22	17
その他	1,335	825
流動資産合計	9,647,732	10,319,870
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,412,939	28,446,074
減価償却累計額	△5,632,595	△6,146,378
建物 (純額)	22,780,343	22,299,696
構築物	80,259	81,289
減価償却累計額	△57,212	△62,272
構築物 (純額)	23,046	19,016
機械及び装置	136,365	136,365
減価償却累計額	△65,047	△70,911
機械及び装置 (純額)	71,318	65,453
工具、器具及び備品	33,649	43,273
減価償却累計額	△7,654	△10,220
工具、器具及び備品 (純額)	25,995	33,052
土地	112,996,043	113,064,398
信託建物	13,638,663	13,672,401
減価償却累計額	△1,229,411	△1,565,371
信託建物 (純額)	12,409,252	12,107,030
信託構築物	35,813	35,813
減価償却累計額	△34,023	△34,023
信託構築物 (純額)	1,790	1,790
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△456	△798
信託機械及び装置 (純額)	1,821	1,478
信託工具、器具及び備品	—	7,171
減価償却累計額	—	△263
信託工具、器具及び備品 (純額)	—	6,907
信託土地	50,955,317	50,955,317
有形固定資産合計	199,264,927	198,554,142
無形固定資産		
その他	276	276
無形固定資産合計	276	276
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	10,000
固定資産合計	199,275,203	198,564,418
資産合計	208,922,936	208,884,288

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	130,857	78,227
短期借入金	29,500,000	24,500,000
1年内返済予定の長期借入金	22,650,000	19,750,000
未払金	25,571	25,879
未払費用	207,872	192,985
未払配当金	8,791	9,660
未払法人税等	—	51
未払消費税等	266,559	115,647
前受金	1,083,414	1,103,510
預り金	4,340	7,146
その他	1,196	—
流動負債合計	53,878,604	45,783,109
固定負債		
長期借入金	38,850,000	46,675,000
預り敷金及び保証金	12,280,207	14,219,806
信託預り敷金及び保証金	2,134,929	480,000
固定負債合計	53,265,137	61,374,806
負債合計	107,143,741	107,157,916
純資産の部※2		
投資主資本		
出資総額	97,600,000	97,600,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,179,194	4,126,372
剰余金合計	4,179,194	4,126,372
投資主資本合計	101,779,194	101,726,372
純資産合計	101,779,194	101,726,372
負債純資産合計	208,922,936	208,884,288

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入※1※2	6,629,218	6,774,556
その他貸貸事業収入※1※2	266,472	330,776
営業収益合計	6,895,691	7,105,332
営業費用		
貸貸事業費用※1※2	2,052,791	2,006,239
資産運用報酬	231,384	219,672
資産保管手数料	8,302	8,315
一般事務委託手数料	52,236	51,200
役員報酬	8,820	8,820
その他営業費用	61,118	68,387
営業費用合計	2,414,652	2,362,635
営業利益	4,481,038	4,742,697
営業外収益		
受取利息	9,328	4,435
その他	4,329	893
営業外収益合計	13,658	5,329
営業外費用		
支払利息	619,059	620,795
投資口交付費	42,831	—
営業外費用合計	661,890	620,795
経常利益	3,832,806	4,127,230
特別利益		
移転補償金	347,417	—
特別利益合計	347,417	—
税引前当期純利益	4,180,224	4,127,230
法人税、住民税及び事業税	1,056	964
法人税等調整額	△3	4
法人税等合計	1,052	969
当期純利益	4,179,171	4,126,261
前期繰越利益	23	110
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,179,194	4,126,372

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	80,000,000	97,600,000
当期変動額		
新投資口の発行	17,600,000	—
当期変動額合計	17,600,000	—
当期末残高	97,600,000	97,600,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	3,260,343	4,179,194
当期変動額		
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	918,851	△52,822
当期末残高	4,179,194	4,126,372
剰余金合計		
前期末残高	3,260,343	4,179,194
当期変動額		
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	918,851	△52,822
当期末残高	4,179,194	4,126,372
投資主資本合計		
前期末残高	83,260,343	101,779,194
当期変動額		
新投資口の発行	17,600,000	—
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	18,518,851	△52,822
当期末残高	101,779,194	101,726,372
純資産合計		
前期末残高	83,260,343	101,779,194
当期変動額		
新投資口の発行	17,600,000	—
剰余金の配当	△3,260,320	△4,179,084
当期純利益	4,179,171	4,126,261
当期変動額合計	18,518,851	△52,822
当期末残高	101,779,194	101,726,372

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~41年 構築物 2~20年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~15年	同左
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	該当事項はありません。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。	同左
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。	同左

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 項目	前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
1. 当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 10,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 10,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 10,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 10,000,000千円
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 6,113,018 共益費 279,794 土地賃貸収益 236,406 計 6,629,218 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 21,640 付帯収益 199,403 その他収益 45,429 計 266,472 不動産賃貸事業収益合計 6,895,691 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 296,455 水道光熱費 210,664 公租公課 520,347 損害保険料 28,722 修繕費 114,088 減価償却費 872,097 その他費用 10,415 不動産賃貸事業費用合計 2,052,791 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,842,900	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 6,258,356 共益費 279,794 土地賃貸収益 236,406 計 6,774,556 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 21,712 付帯収益 256,325 その他収益 52,738 計 330,776 不動産賃貸事業収益合計 7,105,332 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 238,108 水道光熱費 211,930 公租公課 592,523 損害保険料 28,591 修繕費 61,863 減価償却費 863,839 その他費用 9,382 不動産賃貸事業費用合計 2,006,239 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,099,093
2. 主要投資主との取引	営業取引によるもの 賃貸事業収入 (家賃等) 1,218,328 賃貸事業費用 (管理業務費等) 93,485	営業取引によるもの 賃貸事業収入 (家賃) 1,046,604 その他賃貸事業収入 (付帯収益) 338 賃貸事業費用 (管理業務費等) 7,195

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
	発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行済投資口数 182,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	22 22 22	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 住民税均等割 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33% △39.32% 0.02% 0.03%	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 住民税均等割 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33% △39.32% 0.01% 0.02%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日) (ご参考)

(単位：千円)

属 性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科 目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト(株)	直接 (38.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,218,328	前受金	90,764
							営業未収入金	308
							預り敷金及び保証金	2,420,859
資産保管会社	住友信託銀行(株)	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	利息の支払	95,598	短期借入金	5,500,000
							1年内返済予定の長期借入金	3,500,000
							長期借入金	5,000,000
							未払利息	17,062

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件の決定方針
市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

(単位：千円)

属 性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科 目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト(株)	直接 (38.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	1,046,942	前受金	90,764
							営業未収入金	422
							預り敷金及び保証金	2,416,027
資産保管会社	住友信託銀行(株)	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	利息の支払	94,473	短期借入金	4,000,000
							1年内返済予定の長期借入金	2,500,000
							長期借入金	8,000,000
							未払利息	17,595

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件の決定方針
市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
1口当たり純資産額	559,226円	1口当たり純資産額	558,936円
1口当たり当期純利益	22,962円	1口当たり当期純利益	22,671円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
当期純利益 (千円)	4,179,171	4,126,261
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,179,171	4,126,261
期中平均投資口数 (口)	182,000	182,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)


	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,179,194,475	4,126,372,314
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,179,084,000 (22,962)	4,126,304,000 (22,672)
III. 次期繰越利益	110,475	68,314
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数182,000口の整数倍数の最大値となる4,179,084,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数182,000口の整数倍数の最大値となる4,126,304,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。


独立監査人の監査報告書

平成21年11月9日

森トラスト総合リート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉田高志 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 北本佳永子 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森トラスト総合リート投資法人の平成21年4月1日から平成21年9月30日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,180,224	4,127,230
減価償却費	872,097	863,839
投資口交付費	42,831	—
受取利息	△9,328	△4,435
支払利息	619,059	620,795
営業未収入金の増減額（△は増加）	△16,408	△4,319
営業未払金の増減額（△は減少）	70,366	△52,629
未収消費税等の増減額（△は増加）	211,601	—
未払消費税等の増減額（△は減少）	266,559	△150,911
前受金の増減額（△は減少）	62,842	20,096
その他	5,385	△30,417
小計	6,305,229	5,389,247
利息の受取額	8,546	4,757
利息の支払額	△641,998	△621,173
法人税等の支払額	△160	△359
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,671,616	4,772,471
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△68,189	△119,683
信託有形固定資産の取得による支出	△209,368	△33,062
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,104,375	△17,742
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,780,979	302,411
投資活動によるキャッシュ・フロー	399,046	131,923
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（△は減少）	△20,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△7,075,000
投資口の発行による収入	17,557,168	—
分配金の支払額	△3,260,666	△4,178,215
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,703,497	△4,253,215
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	367,165	651,179
現金及び現金同等物の期首残高	9,182,812	9,549,977
現金及び現金同等物の期末残高	9,549,977	10,201,157

（注）キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 項目	前期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

期別 項目	前期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(平成21年3月31日現在)	(平成21年9月30日現在)
	現金及び預金 6,402,903	現金及び預金 8,577,652
	信託現金及び信託預金 3,147,074	信託現金及び信託預金 1,623,504
	現金及び現金同等物 9,549,977	現金及び現金同等物 10,201,157

投資主インフォメーション

■ 投資口に関するお届出先及びご照会先について

投資主様のご住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。平成21年1月5日に実施された株券電子化の前に「ほふり」(株証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である裏面の住友信託銀行(株)に口座(特別口座と申します)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、裏面の電話照会先をお願いいたします。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行(株)証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方は住友信託銀行(株)証券代行部へご連絡ください。

■ ホームページによる情報提供について <ホームページアドレス <http://www.mt-reit.jp> >

本投資法人のホームページでは、以下のような情報をご提供させていただいています。

- 投資方針、財務方針、本投資法人の基本的な仕組みなど本投資法人の概況
- ポートフォリオマップ、物件概要、投資比率などポートフォリオ概況
- プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報 など

今後も、投資主の皆様へ有用な情報をご覧いただけるようさらなる充実を図ってまいります。

