



# 森トラスト総合リート投資法人

## 第6期 資産運用報告書

自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日



M O R I T R U S T S o g o R e i t , I n c .



## 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(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。

## Contents

---

投資法人の概要	1	資産運用報告書	13
投資主の皆様へ	1	貸借対照表	28
決算サマリー	1	損益計算書	30
投資口価格の推移	2	金銭の分配に係る計算書	33
投資主の構成	2	会計監査人の監査報告書	34
本投資法人の基本的な仕組み	3	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	35
森トラストグループとの連携	3	投資主インフォメーション / 投資主メモ	37
本投資法人の投資及び運用の特色	4		
ポートフォリオ概況	5		
ポートフォリオ分布	6		
ポートフォリオ一覧	6		
ポートフォリオ組入物件の概要	7		
資産運用会社の概要	12		

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第6期（平成17年3月期）の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、平成16年12月に本投資法人初の住宅投資となります「パークレーンプラザ」

（取得価格3,200百万円）を、平成17年3月に東京都心部に立地する

オフィスビル「大崎MTビル」（取得価格7,870百万円）を取得し、

当期末保有物件は10物件（取得価格合計130,420百万円）となりました。

これらの運用の結果、当期は、営業収益4,451百万円、経常利益2,799百万円、

当期純利益2,798百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり17,493円とさせていただきました。

今後とも、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、中長期的な資産の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、今後とも変わらぬご支援、

ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



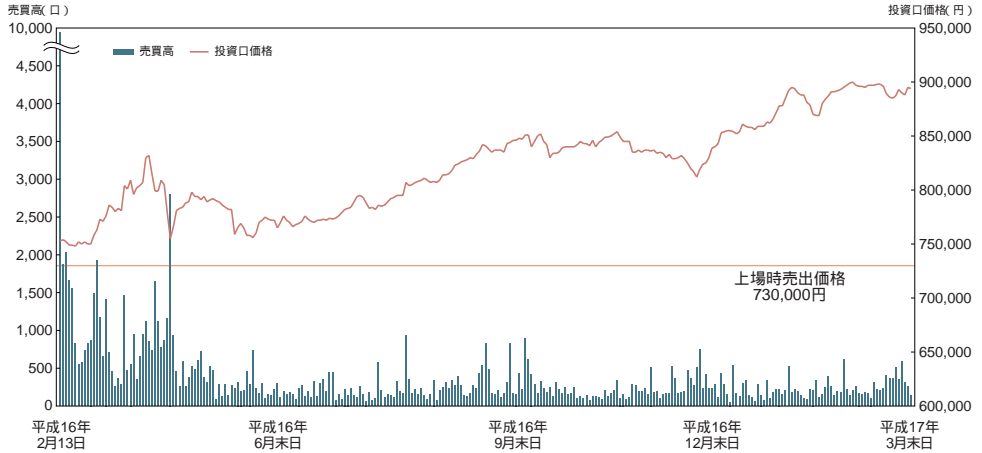
森トラスト総合リート投資法人  
執行役員 村田 正樹

## 決算サマリー

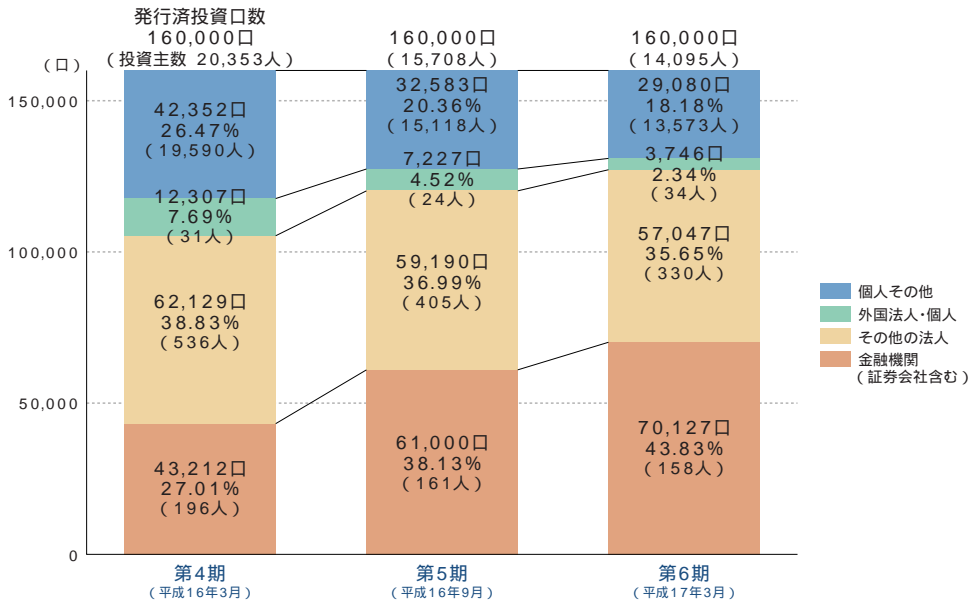
期 (決算年月)	単位	第2期 (平成15年3月)	第3期 (平成15年9月)	第4期 (平成16年3月)	第5期 (平成16年9月)	第6期 (平成17年3月)
営業収益	百万円	932	3,200	3,675	4,136	4,451
経常利益	百万円	526	1,579	2,439	2,641	2,799
当期純利益	百万円	304	850	2,438	2,640	2,798
分配総額	百万円	304	850	2,438	2,640	2,798
1口当たり分配金額	円	5,699	5,313	15,243	16,503	17,493
総資産額	百万円	95,024	147,471	116,074	127,959	139,526
純資産額	百万円	27,004	80,850	82,438	82,640	82,798
自己資本比率	%	28.4	54.8	71.0	64.6	59.3

## 投資口価格の推移

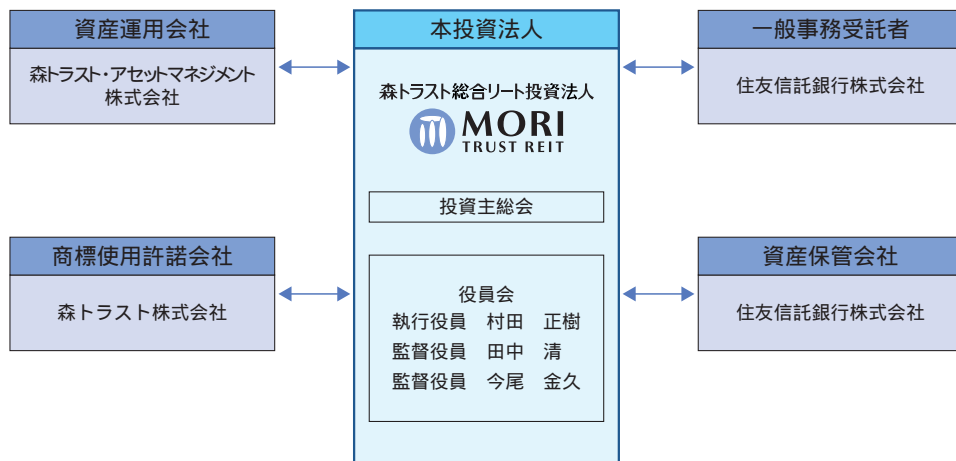
平成16年2月13日（上場日）から平成17年3月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



## 投資主の構成



## 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

### 森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定

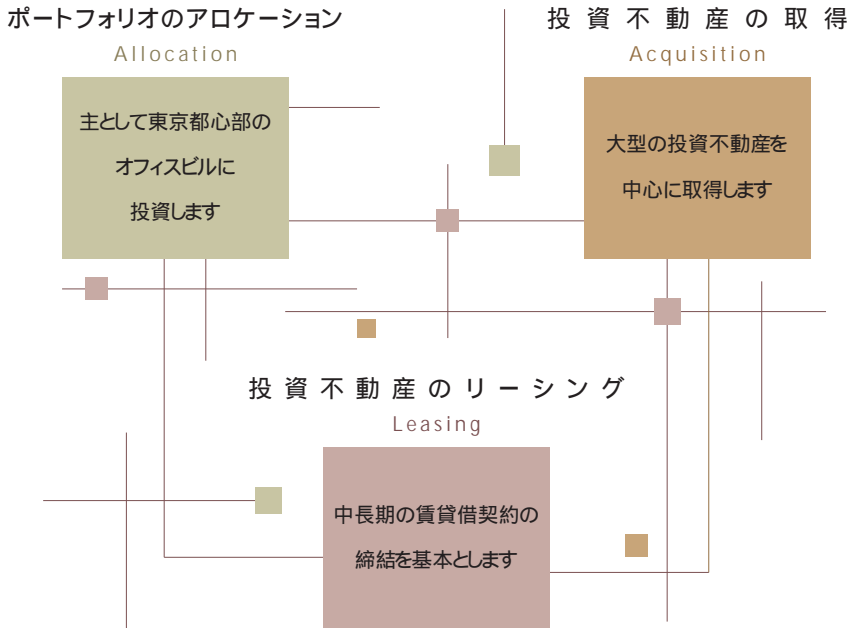
本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ4社<sup>(注)</sup>との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

(注) 森トラスト株式会社、株式会社森トラストグループ本社、森観光トラスト株式会社、フォレセーヌ株式会社

### 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。

## 本投資法人の投資及び運用の特色



### 目標ポートフォリオ

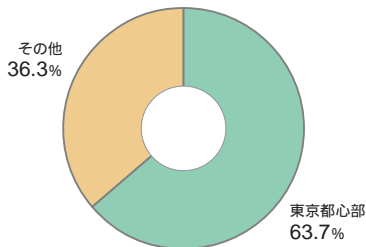
用途	東京都心部	その他	合計
	千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区	首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市	
オフィスビル	60～70%	10～20%	70～90%
商業施設 その他(住宅・ホテル)	0～10%	10～20%	10～30%
合計	60～80%	20～40%	100%

### 投資不動産1件当たりの最低投資額

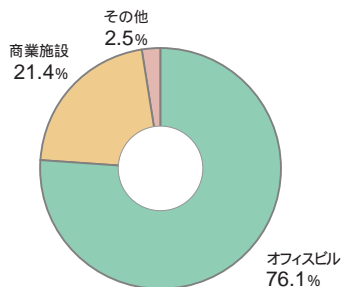
用途(地域区分)	最低投資額
オフィスビル(東京都心部)	原則 50億円
オフィスビル(その他)	原則 30億円
商業施設	原則 30億円

# ポートフォリオ概況

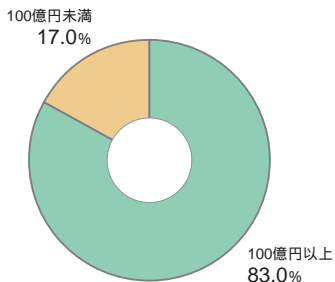
地域区分による投資比率



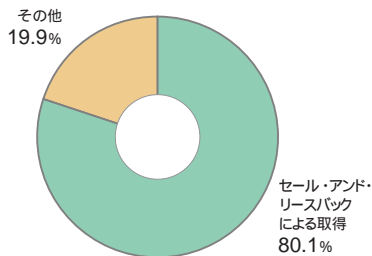
用途区分による投資比率



取得価格別の投資比率

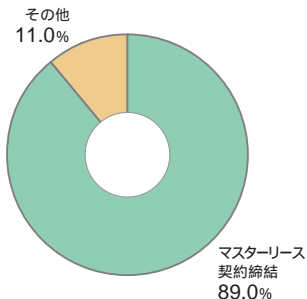


セール・アンド・リースバックによる  
投資不動産の投資比率

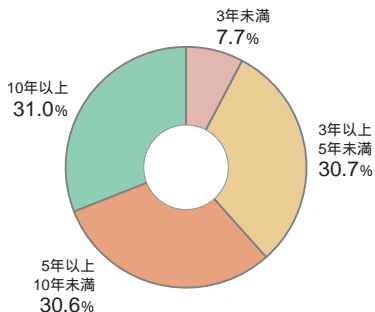


(注)セール・アンド・リースバックとは、投資不動産の前所有者が投資不動産を売却後、引き続き賃借人(あるいは転借人)として賃借(あるいは転借)する売却形態をいいます。

マスターリース契約を締結している  
投資不動産の投資比率

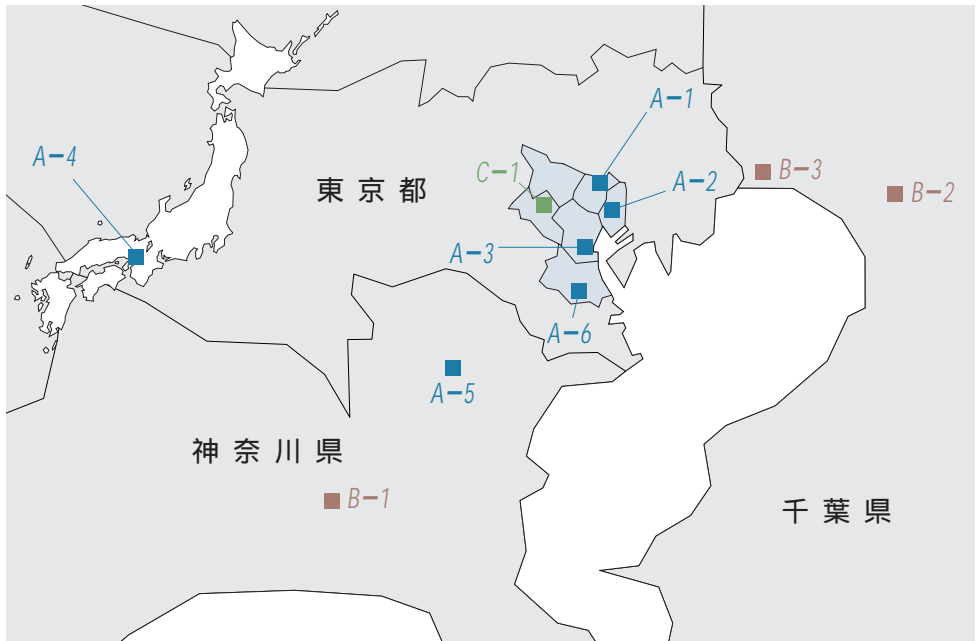


賃貸借契約期間別の投資比率



(注)上記の投資比率は、当期末現在における本投資法人の投資不動産の取得価格に基づく比率を記載しています。

## ポートフォリオ分布



## ポートフォリオ一覧

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格(百万円)	延床面積(㎡)	稼働率 <sup>注4</sup> (%)
A-1	オフィスビル	日立本社ビル	東京都心部	40,000	57,254.61	100.0
A-2	オフィスビル	日産自動車本社ビル新館	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	90.6
A-6	オフィスビル	大崎MTビル	東京都心部	7,870	(注2) 26,980.68	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	クレッセ稲毛	その他	4,200	(注3) 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
C-1	その他	パークレーンプラザ	東京都心部	3,200	5,246.78	82.7

(注1) A-2「日産自動車本社ビル新館」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590,950)を乗じた面積は15,944.23㎡です。

(注3) B-2「クレッセ稲毛」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4) 稼働率は平成17年3月31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99.3%です。



# ポートフォリオ組入物件の概要

## 当期(第6期)取得物件



### A-6 OFFICE BUILDINGS

#### 大崎MTビル

(平成17年3月31日取得)

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	3,002.07㎡ <sup>(注1)</sup>
延床面積	26,980.68㎡ <sup>(注2)</sup>
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
所有形態	建物:所有権 土地:所有権

(注1)土地全14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及び1筆(面積121.28㎡)本投資法人の共有持分5分の1)は他の共有者と共有しています。

(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590,950)を乗じた面積は15,944.23㎡です。

物件収支状況(第6期) (単位:千円)

当期稼働日数	1日
不動産賃貸事業収益	(注) -
不動産賃貸事業費用	9,771
不動産賃貸事業損益	9,771

(注)賃料発生の日数は平成17年4月1日であるため、第6期における不動産賃貸事業収益はありません。

### C-1 RESIDENCES

#### 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㎡ <sup>(注)</sup>
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6期) (単位:千円)

当期稼働日数	98日
不動産賃貸事業収益	53,442
不動産賃貸事業費用	19,691
不動産賃貸事業損益	33,751



## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第5期末保有物件



## A-1 OFFICE BUILDINGS

### 日立本社ビル

(平成15年3月31日取得)

所在地(住居表示) 東京都千代田区神田駿河台  
四丁目6番地

地積	9,540.58㎡
延床面積	57,254.61㎡ <sup>(注1)</sup>
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下3階付20階建
建築時期	昭和58年3月
所有形態	建物：所有権 土地：所有権

(注1 延床面積には、附属建物65.45㎡を含みます。)

(注2 株式会社日立製作所は本社機能を本物件から移転済ですが、引き続き使用しています。)

物件収支状況(第6期)

(単位：千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	1,316,052
不動産賃貸事業費用	283,265
不動産賃貸事業損益	1,032,786



## A-2 OFFICE BUILDINGS

### 日産自動車本社ビル新館

(平成15年3月31日取得)

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㎡ <sup>(注1)</sup>
延床面積	38,901.73㎡ <sup>(注2)</sup>
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6期)

(単位：千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	450,380
不動産賃貸事業費用	108,534
不動産賃貸事業損益	341,846



## A-3 OFFICE BUILDINGS

### 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年リニューアル実施)	
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6期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	503,278
不動産賃貸事業費用	117,789
不動産賃貸事業損益	385,479



## A-4 OFFICE BUILDINGS

### 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6期) (単位:千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	600,177
不動産賃貸事業費用	203,471
不動産賃貸事業損益	396,706

## ポートフォリオ組入物件の概要



### A-5 OFFICE BUILDINGS

#### 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6期) (単位：千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	516,553
不動産賃貸事業費用	250,119
不動産賃貸事業損益	266,433

### B-1 RETAILS

#### 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㎡ <sup>(注)</sup>
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6期) (単位：千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	395,046
不動産賃貸事業費用	132,167
不動産賃貸事業損益	262,878



## B-2 RETAILS

### クレッセ稲毛

(平成14年3月28日取得)

所在地(地番) 千葉市稲毛区長沼原町731番17  
千葉市稲毛区六方町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6期) (単位：千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	238,572
不動産賃貸事業費用	20,395
不動産賃貸事業損益	218,176

## B-3 RETAILS

### 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12番地、  
11番地(注1)

地積	33,537.07㎡ <sup>(注2)</sup>
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

(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施のため不動産登記簿謄本(建物)記載の所在を記載しています。

(注2)地籍には、土地が現在、仮換地の状態になっているため、仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく実測面積を記載しています。



物件収支状況(第6期) (単位：千円)

当期稼働日数	182日
不動産賃貸事業収益	378,165
不動産賃貸事業費用	77,689
不動産賃貸事業損益	300,475



## 資産運用会社の概要

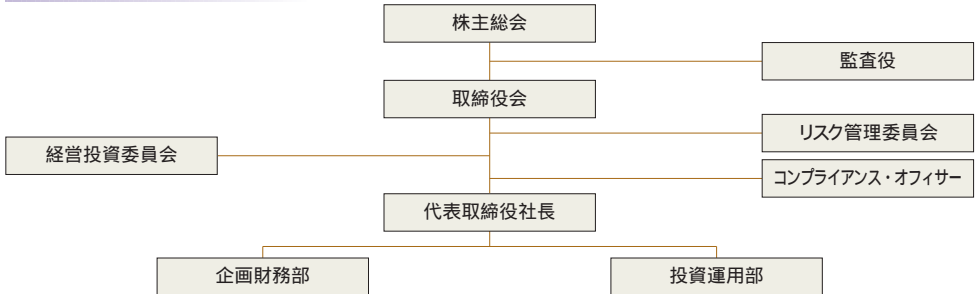
### 会社概要

名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目25番5号
代表取締役社長	村田 正樹
設立	平成12年2月28日
資本金	4億円
主たる事業内容	投資法人資産運用業

### 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定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

### 組織図



(注)平成17年5月1日付で上記のとおり組織を変更しています。

### 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2期 (平成15年3月)	第3期 (平成15年9月)	第4期 (平成16年3月)	第5期 (平成16年9月)	第6期 (平成17年3月)
営業収益 <sup>(注1)</sup>	千円	932,522	3,200,089	3,675,441	4,136,470	4,451,668
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(932,522)	(3,200,089)	(3,675,441)	(4,136,470)	(4,451,668)
営業費用	千円	331,149	1,347,873	877,622	1,381,533	1,511,623
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(228,818)	(584,772)	(659,482)	(1,133,334)	(1,222,905)
営業利益	千円	601,372	1,852,215	2,797,818	2,754,936	2,940,044
経常利益	千円	526,118	1,579,433	2,439,565	2,641,370	2,799,912
当期純利益 <sup>(注2)</sup> (a)	千円	304,358	850,043	2,438,960	2,640,415	2,798,901
総資産額 (b)	千円	95,024,822	147,471,121	116,074,357	127,959,523	139,526,889
(対前期比)	%	(+331.1)	(+55.2)	(21.3)	(+10.2)	(+9.0)
有利子負債額 (c)	千円	61,320,000	59,010,000	25,000,000	36,000,000	46,000,000
(対前期比)	%	(+338.0)	(3.8)	(57.6)	(+44.0)	(+27.8)
純資産額 (d)	千円	27,004,365	80,850,083	82,438,963	82,640,498	82,798,919
(対前期比)	%	(+320.5)	(+199.4)	(+2.0)	(+2.0)	(+0.2)
出資総額	千円	26,700,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
(対前期比)	%	(+320.5)	(+199.6)	(-)	(-)	(-)
発行済投資口数 (e)	口	53,400	160,000	160,000	160,000	160,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	505,699	505,313	515,243	516,503	517,493
分配総額 (f)	千円	304,326	850,080	2,438,880	2,640,480	2,798,880
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	5,699	5,313	15,243	16,503	17,493
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,699)	(5,313)	(15,243)	(16,503)	(17,493)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 <sup>(注3)</sup>	%	0.9	1.3	1.9	2.2	2.1
年換算値	%	1.8	2.6	3.7	4.3	4.2
自己資本利益率 <sup>(注3)</sup>	%	1.8	1.6	3.0	3.2	3.4
年換算値	%	3.6	3.2	6.0	6.4	6.8
自己資本比率 (d)/(b)	%	28.4	54.8	71.0	64.6	59.3
(対前期比増減)	(%)	(0.7)	(+26.4)	(+16.2)	(6.4)	(5.3)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	64.5	40.0	21.5	28.1	33.0
配当性向 <sup>(注4)</sup> (f)/(a)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	件	6	5	7	8	10
総賃貸可能面積 <sup>(注5)</sup>	m <sup>2</sup>	259,265	254,950	294,362	351,983	372,371
期末稼働率 <sup>(注6)</sup>	%	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3
賃貸NOI (Net Operating Income) <sup>(注3)</sup>	千円	871,460	2,988,969	3,462,002	3,526,847	3,807,672

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 第2期、第3期は未上場であったことから、本投資法人は租税特別措置法第67条の15の利益分配金が損金算入される税制の適用を受けることができず、法人税等が課税されています。

(注3) 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 + 当期減価償却費

(注4) 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5) 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6) 稼働率は当期末現在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「クレッセ稲毛」（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。

当期は、平成16年12月24日に住宅「パークレーンプラザ」を、平成17年3月31日にオフィスビル「大崎MTビル」を取得したことにより、当期末現在の本投資法人の資産総額は139,526百万円となり、合計10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

当期の国内経済は、一部弱い動きが見られたものの、堅調な景気回復はなお緩やかに持続しており、回復基調に変化は見られませんでした。

不動産流通市場については、これまでのオフィスビルや商業施設に加え、住宅や物流施設も含めて取得競争が過熱化しており、優良物件の取得が困難な状況に変化はありませんでした。

オフィスビル賃貸市場については、分散オフィスの集約や人員増、業容拡大への対応といった潜在需要が顕在化し、空室率が改善されている都市が増加しました。

特に、東京都心部の大型オフィスビルの賃貸市場は、空室率の改善が進むとともに、一部では賃料が上昇に転じており、当該賃貸市場の回復が顕著になりました。

一方で、商業施設賃貸市場については、昨夏より続いた大型台風や暖冬等の要因もあり、依然として小売業界は厳しい状況が続いていることから、当該賃貸市場に大きな変化はありませんでした。

また、高級賃貸住宅市場については、上昇傾向にあった空室率が一部の地域で低下するなど、当期において改善の兆しが見られました。

このような投資環境の中、当期も引き続き安定した収益の確保を図るべく、平成16年12月に「パークレーンプラザ」を、平成17年3月に「大崎MTビル」を取得しました。

当期末現在において、本投資法人の保有不動産は10物件、帳簿価額の総額は133,510百万円となり、保有不動産の稼働率は面積ベースで99.3%となっています。

### (3) 資金調達の詳細

当期におきましては、「パークレーンプラザ」の取得資金として3,000百万円を、「大崎MTビル」の取得資金として7,000百万円を、それぞれ短期借入金により調達しました。また、金利上昇リスクや再調達リスクに備え金利の固定化と返済期日の分散を図るため、短期借入金のうち14,000百万円を長期借入金へ借換えるとともに、機動的な資金調達手段を確保するため、10,000百万円の極度借入枠の設定を行い、財務の安定性向上を図りました。

その結果、当期末現在の借入金残高は46,000百万円、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25,000百万円となっています。

### (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4,451百万円、そこから賃貸事業費用及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は2,940百万円となり、さらに、借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は2,799百万円、当期純利益は2,798百万円となりました。

また、分配金につきましては、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、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,493円となりました。



### 3. 増資等の状況

当期におきましては、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
		増減数	残高	増減数	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）

（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。

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、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、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は17,493円となりました。

期 (営業期間)	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日
当期末処分利益総額	304,365千円	850,083千円	2,438,963千円	2,640,498千円	2,798,919千円
利益留保額	39千円	3千円	83千円	18千円	39千円
金銭の分配金総額	304,326千円	850,080千円	2,438,880千円	2,640,480千円	2,798,880千円
（1口当たり分配金）	(5,699円)	(5,313円)	(15,243円)	(16,503円)	(17,493円)
うち利益分配金総額	304,326千円	850,080千円	2,438,880千円	2,640,480千円	2,798,880千円
（1口当たり利益分配金）	(5,699円)	(5,313円)	(15,243円)	(16,503円)	(17,493円)
うち出資払戻総額	-千円	-千円	-千円	-千円	-千円
（1口当たり出資払戻額）	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 概況

国内経済は、米国やアジアの経済動向により主力分野である輸出が伸び悩むとともに、原油価格の高騰等により国内企業物価が上昇するといった影響が顕在化しており、若干ながら景気の回復基調に減速感があります。しかし、現状において個人消費が回復傾向にあるとともに、設備投資や企業収益も良好な水準を維持することが予想されることから、今後も国内経済は回復基調を継続するものと見込まれます。

不動産流通市場については、優良物件の取得が困難な状況の中、不動産投資信託、プライベート・ファンド等においても、鑑定価格以上での取得や低水準の期待投資利回りでの取得の動きが見られるなど、取得競争はさらに厳しくなると思われれます。

オフィスビル賃貸市場については、空室率の改善が進むとともに、東京都心部の大型オフィスビルの賃貸市場は、本社移転や統合移転等の動きによる需要はあるものの、賃料に関する企業側の要望は依然として厳しい状況が続いています。しかし、移転候補としての優良な大型オフィスビルに対しては需要が高いため、一部で賃料が上昇に転じるなど、今後も回復傾向は続くと思われれます。

一方、商業施設賃貸市場については、個人消費が回復基調にあるものの、所得税減税の縮小や年金保険料問題等、家計におけるさまざまなコスト増が懸念されるなど、今後とも厳しい状況が想定され、小売業における売上高の増加は見込みにくく、今後も当該賃貸市場に大きな変化はないものと思われれます。

また、高級賃貸住宅市場については、空室率の改善とともに、供給が一段落していること、また、外資系金融機関等において人員の採用が一部で拡大基調に転じていることなどから、市況の改善が続くと予測されます。

### (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、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上で、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上で、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るものとします。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、物件情報ルートの新規開拓・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。

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良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、取得を検討します。

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、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

本投資法人は、当面の間、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努めます。また、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り、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）を基本とします。

### (4) 財務戦略等

資金調達コストの低減及び金利上昇リスクの軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達してまいります。物件取得に際しては、機動性を重視し短期借入金による資金調達を行い、その後適宜長期化・固定化を検討してまいります。また、投資法人債発行を視野に入れ、格付の取得についても検討してまいります。

## 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2期 (平成15年3月31日現在)	第3期 (平成15年9月30日現在)	第4期 (平成16年3月31日現在)	第5期 (平成16年9月30日現在)	第6期 (平成17年3月31日現在)
発行する投資口の総数	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	53,400口	160,000口	160,000口	160,000口	160,000口
出資総額	26,700百万円	80,000百万円	80,000百万円	80,000百万円	80,000百万円
投資主数	2人	3人	20,353人	15,708人	14,095人

## 2. 主要な投資主

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3 - 17	28,000口	17.50%
森観光トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3 - 17	20,000口	12.50%
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	8,988口	5.62%
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	5,779口	3.61%
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	5,304口	3.32%
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目一番十一号	5,091口	3.18%
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区西心齋橋1丁目2 - 4	2,959口	1.85%
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	2,616口	1.64%
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南1丁目3 - 1	2,574口	1.61%
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18 - 11	2,386口	1.49%
合計		83,697口	52.31%

### 3. 執行役員及び監督役員

当期末現在の執行役員、監督役員の氏名、主な兼職等は以下のとおりです。

区 分	氏 名	主 な 兼 職 等
執行役員	村田 正樹	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
	田中 清	銀座ファースト法律事務所 所長 弁護士
監督役員	今尾 金久	今尾公認会計士事務所 公認会計士 東京スピリット投資法人 監督役員

(注1) 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。

(注2) 村田正樹は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼任しており、投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末現在の資産運用を行う委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏 名 また は 名 称
投資信託委託業者（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
一般事務受託会社	住友信託銀行株式会社

# 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5期 (平成16年9月30日現在)		第6期 (平成17年3月31日現在)	
		保有総額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部 <sup>(注2)</sup>	74,011	57.9	85,014	60.9
	その他 <sup>(注3)</sup>	44,317	34.6	44,109	31.6
信託不動産	東京都心部 <sup>(注2)</sup>	-	-	-	-
	その他 <sup>(注3)</sup>	4,386	3.4	4,386	3.2
小計		122,715	95.9	133,510	95.7
その他の資産		5,244	4.1	6,016	4.3
資産総額計		127,959	100.0	139,526	100.0

(注1) 保有総額は、当期末現在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

本投資法人が保有する主要な資産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
日立本社ビル	41,309	57,254.61	57,254.61	100.0	29.6	オフィスビル
日産自動車本社ビル新館	16,072	23,614.49	23,614.49	100.0	10.1	オフィスビル
三田MTビル	16,381	21,043.02	21,043.02	100.0	11.3	オフィスビル
丸紅大阪本社ビル	12,732	41,574.47	41,574.47	100.0	13.5	オフィスビル
新横浜TECHビル	7,049	18,368.73	16,645.89	90.6	11.6	オフィスビル
大崎MTビル	7,922	<sup>(注1)</sup> 15,944.23	<sup>(注1)</sup> 15,944.23	100.0	-	オフィスビル
イトーヨーカドー湘南台店	11,789	53,393.66	53,393.66	100.0	8.9	商業施設
クレッセ稲毛	4,386	<sup>(注2)</sup> 79,113.42	79,113.42	100.0	5.4	商業施設用地
イトーヨーカドー新浦安店	12,538	57,621.38	57,621.38	100.0	8.5	商業施設
パークレーンプラザ	3,328	4,443.03	3,673.95	82.7	1.2	住宅
合計	133,510	372,371.04	369,879.12	99.3	100.0	

(注1)「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590,950）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590,950）を乗じた面積を記載しています。

(注2)「クレッセ稲毛」にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。

### 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 <sup>(注1)</sup> (百万円)
日立本社ビル	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地	不動産	57,254.61	40,114
日産自動車本社ビル新館	東京都中央区銀座六丁目18番2号	不動産	23,614.49	16,080
三田MTビル	東京都港区三田三丁目13番12号	不動産	21,043.02	16,370
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	12,600
新横浜TECHビル	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号	不動産	18,368.73	7,190
	B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号			
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	<sup>(注2)</sup> 15,944.23	7,870
イト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	12,000
クレッセ稲毛	千葉県稲毛区長沼原町731番17他 <sup>(注3)</sup>	不動産信託受益権	79,113.42	5,000
イトヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市明海12番地、11番地 <sup>(注4)</sup>	不動産	57,621.38	12,500
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	3,280
合 計		-	372,371.04	133,004

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」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17年3月31日を価格時点とする。）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590,950）を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「クレッセ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

(注4) 「イトヨーカドー新浦安店」の所在地は、住居表示が未実施のため不動産登記簿謄本（建物）記載の所在を記載しています。

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5期 (自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)				第6期 (自平成16年10月1日 至 平成17年3月31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 (%)
日立本社ビル	1	100.0	1,316,052	31.8	1	100.0	1,316,052	29.6
日産自動車本社ビル新館	1	100.0	450,472	10.9	1	100.0	450,380	10.1
三田MTビル	1	100.0	503,278	12.2	1	100.0	503,278	11.3
丸紅大阪本社ビル	1	100.0	600,177	14.5	1	100.0	600,177	13.5
新横浜TECHビル	4	100.0	502,013	12.1	4	90.6	516,553	11.6
大崎MTビル	—	—	—	—	1	100.0	(注) -	-
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,068	9.6	1	100.0	395,046	8.9
クレッセ稲毛	1	100.0	239,286	5.8	1	100.0	238,572	5.4
イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	130,121	3.1	1	100.0	378,165	8.5
パークレーンプラザ	—	—	—	—	14	82.7	53,442	1.2
合計	11	100.0	4,136,470	100.0	26	99.3	4,451,668	100.0

(注)「大崎MTビル」の賃料発生の起算日は平成17年4月1日であるため、第6期における不動産賃貸事業収益はありません。

#### 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3.組入資産明細に一括して記載しており、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、現在計画され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	当期支払額	既支払総額
新横浜TECHビル (神奈川県横浜市)	B館6~8階専用部改修 工事等	自 平成17年5月 至 平成17年7月	45		
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	空調機交換工事等	自 平成17年4月 至 平成17年9月	16		

### 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	支出金額 (百万円)
新横浜TECHビル (神奈川県横浜市)	B館16階給湯室電気温水器 交換工事等	自 平成16年12月 至 平成17年3月	2
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	グレードアップ工事等	自 平成17年1月 至 平成17年3月	9
合計			11

なお、当期に資本的支出を伴う工事として予定していた「三田MTビル」非常用発電機更新工事については、費用負担が賃借人の負担によるものとなりました。

### 3. 長期修繕計画のための積み立てた金銭

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、「クレッセ稲毛」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3期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	第4期 (自平成15年10月1日 至平成16年3月31日)	第5期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	第6期 (自平成16年10月1日 至平成17年3月31日)
前期末積立金残高	-	-	509	1,472
当期積立額	-	509	969	578
当期積立金取崩額	-	-	5	11
次期繰越額	-	509	1,472	2,038

(注) 修繕積立金は、第4期より積み立てを開始し、第5期以降、積み立て方法を以下のとおり変更しています。

(旧) 前期末の減価償却費相当額を当期の修繕積立金として期初に計上

(新) 当期末の減価償却費相当額を当期の修繕積立金として期末に計上

そのため、第5期の修繕積立金は、期初に計上した修繕積立金(第4期末の減価償却費相当額446百万円)に期末の減価償却費相当額(523百万円)を加えた金額969百万円を計上しています。



## 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5期	第6期
	(自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	(自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)
(a)資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	125,541	138,202
(b)資産保管委託報酬	10,976	11,888
(c)一般事務委託報酬	57,046	54,469
(d)役員報酬	6,480	6,480
(e)その他費用	48,154	77,678
合計	248,199	288,718

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産の取得価額に算入した物件取得にかかる資産運用報酬が以下のとおり発生しています。

(単位：千円)

項目	第5期	第6期
	(自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	(自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)
物件取得にかかる資産運用報酬	48,600	44,280

## 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
	借入先								
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	H16.7.30	11,000		-	-			
	株式会社東京三菱銀行	H16.3.26	3,000		-	-			
	株式会社UFJ銀行	H16.3.26	3,000		-	-			
	三菱信託銀行株式会社	H16.3.26	3,000		-	-			
	株式会社三井住友銀行	H16.3.26	1,000		-	-			
	株式会社八十二銀行	H16.3.26	1,000		-	-			
	住友信託銀行株式会社	H17.3.31	-	7,000	0.29	H18.2.28			
	三菱信託銀行株式会社	H17.2.28	-	5,000	0.30	H18.2.28			
	株式会社常陽銀行	H17.2.28	-	3,000	0.30	H18.2.28	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社東京三菱銀行	H17.2.28	-	1,500	0.37	H18.2.28			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H17.2.28	-	1,500	0.37	H18.2.28			
	小 計	-	22,000	18,000	-	-	-	-	-
長期借入金	住友信託銀行株式会社	H16.3.26	3,000	3,000	0.65	H18.2.28			無担保 無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	H16.3.26	2,000	2,000	0.70	H19.2.28			
	株式会社八十二銀行	H16.3.26	1,000	1,000	0.65	H19.2.28			
	第一生命保険相互会社	H16.3.26	2,500	2,500	0.93	H19.2.28			
	日本生命保険相互会社	H16.3.26	3,000	3,000	1.29	H21.2.27	期限一括	(注)	
	株式会社三井住友銀行	H17.2.28	-	5,000	1.15	H22.2.26			無担保 無保証 固定金利
	日本生命保険相互会社	H17.2.28	-	3,000	1.09	H22.2.26			
	第一生命保険相互会社	H17.2.28	-	2,000	1.09	H22.2.26			
	日本政策投資銀行	H16.3.26	2,500	2,500	1.65	H23.2.28			
	日本政策投資銀行	H17.2.28	-	4,000	1.44	H24.2.29			
小 計	-	14,000	28,000	-	-	-	-	-	
合 計	-	36,000	46,000	-	-	-	-	-	

(注) 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。

# 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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得日	取得価額 <sup>(注)</sup> (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	-	-	-	-
大 崎 M T ビ ル	H17.3.31	7,870	-	-	-	-
合 計	-	11,070	-	-	-	-

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ。)

## 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

投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

不動産等の名称	取得日	取得価額 (百万円)	特定資産の調査価格 <sup>(注)</sup> (百万円)
パ ー ク レ ー ン プ ラ ザ	H16.12.24	3,200	3,260
大 崎 M T ビ ル	H17.3.31	7,870	8,200
合 計	-	11,070	11,460

(注)上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。

## 4. 利害関係人等との取引状況等

### (1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
不 動 産	11,070,000千円	- 千円
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	7,870,000千円 (71.1%)	- 千円 ( - %)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森 ト ラ ス ト 株 式 会 社	7,870,000千円 (71.1%)	- 千円 ( - %)
合 計	7,870,000千円 (71.1%)	- 千円 ( - %)

### (2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B / A (%)
		支 払 先	支払総額B (千円)	
建物等診断調査業務費	4,800	株式会社日本インテリジェントビルシステムズ	1,800	37.5
損 害 保 険 料	17,984	エムティジェネックス株式会社	17,984	100.0
事 務 所 賃 料 等	1,144	森インベストメント・トラスト株式会社	1,144	100.0

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある相手先について記載しています。

## 5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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、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きましては、「Ⅲ．貸借対照表」及び「Ⅳ．損益計算書」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

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成16年11月18日	不動産等の情報提供に関する変更協定書の締結	森トラスト株式会社との不動産等の情報提供に関する協定書における森トラストグループ各社の定義を変更しました。
平成17年3月24日	一般事務業務委託契約（投資口事務代行）変更契約の締結	個人情報の保護に関する法律の全面施行に伴い、住友信託銀行株式会社との一般事務業務委託契約（投資口事務代行）を変更しました。

### 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)

科目	当期 (平成17年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成16年9月30日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	5,288,834		4,496,390	
信託現金及び信託預金	628,789		628,789	
営業未収入金	32,564		40,936	
前払費用	34,582		39,224	
繰延税金資産	20		18	
未収消費税等	-		917	
その他流動資産	450		381	
流動資産合計	5,985,242	4.3	5,206,657	4.0
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	27,405,881		23,841,812	
減価償却累計額	2,013,996	25,391,885	1,449,838	22,391,973
構築物	87,886		83,543	
減価償却累計額	28,086	59,799	18,945	64,597
機械及び装置	43,552		35,815	
減価償却累計額	15,595	27,956	10,013	25,801
工具器具備品	757		-	
減価償却累計額	28	729	-	-
土地	103,643,976		95,846,588	
信託土地	4,386,526		4,386,526	
有形固定資産合計	133,510,873	95.7	122,715,487	96.0
2. 無形固定資産				
その他無形固定資産	240		-	
無形固定資産合計	240	0.0	-	-
3. 投資その他の資産				
差入預託保証金	10,000		10,000	
投資その他の資産合計	10,000	0.0	10,000	0.0
固定資産合計	133,521,113	95.7	122,725,487	96.0
III 繰延資産				
創業費	20,533		27,377	
繰延資産合計	20,533	0.0	27,377	0.0
資産合計	139,526,889	100.0	127,959,523	100.0

(単位：千円)

科目	当期 (平成17年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成16年9月30日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	25,983		18,683	
短期借入金	18,000,000		22,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	3,000,000		-	
未払金	27,832		1,503	
未払費用	120,076		99,436	
未払配当金	11,372		8,643	
未払法人税等	1,008		969	
未払消費税等	32,524		-	
前受金	784,174		646,591	
預り金	112,785		2,073	
流動負債合計	22,115,758	15.9	22,777,900	17.8
II 固定負債				
長期借入金	25,000,000		14,000,000	
預り敷金保証金	9,612,211		8,541,123	
固定負債合計	34,612,211	24.8	22,541,123	17.6
負債合計	56,727,969	40.7	45,319,024	35.4
出資の部				
I 出資総額				
出資総額	80,000,000	57.3	80,000,000	62.5
II 剰余金				
当期末処分利益	2,798,919		2,640,498	
剰余金合計	2,798,919	2.0	2,640,498	2.1
出資合計	82,798,919	59.3	82,640,498	64.6
負債・出資合計	139,526,889	100.0	127,959,523	100.0

# 損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期		前 期 (ご参考)		
	(自平成16年10月1日 至平成17年3月31日)		(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		
	金 額	百分比(%)	金 額	百分比(%)	
経常損益の部					
I 営業損益の部					
1. 営業収益					
貸貨事業収益	4,359,466		4,066,659		
その他貸貨事業収益	92,201	4,451,668	69,810	4,136,470	100.0
2. 営業費用					
貸貨事業費用	1,222,905		1,133,334		
資産運用報酬	138,202		125,541		
資産保管委託報酬	11,888		10,976		
一般事務委託報酬	54,469		57,046		
役員報酬	6,480		6,480		
その他営業費用	77,678	1,511,623	48,154	1,381,533	33.4
営業利益		2,940,044		2,754,936	66.6
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息	24		24		
その他営業外収益	2	27	1,830	1,854	0.0
2. 営業外費用					
支払利息	133,315		108,575		
創業費償却	6,844	140,159	6,844	115,419	2.8
経常利益		2,799,912		2,641,370	63.8
税引前当期純利益		2,799,912		2,641,370	63.8
法人税、住民税及び事業税	1,013		973		
法人税等調整額	1	1,011	18	955	0.0
当期純利益		2,798,901		2,640,415	63.8
前期繰越利益		18		83	
当期末処分利益		2,798,919		2,640,498	



## 〔重要な会計方針〕

期 別	当 期	前 期（ご参考）														
項 目	（自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日）	（自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日）														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>6年</td> </tr> </table>	建 物	3～41年	構 築 物	2～6年	機械及び装置	3～6年	工具器具備品	6年	<p>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。</p> <p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建 物</td> <td>3～37年</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年</td> </tr> </table>	建 物	3～37年	構 築 物	2～6年	機械及び装置	3年
建 物	3～41年															
構 築 物	2～6年															
機械及び装置	3～6年															
工具器具備品	6年															
建 物	3～37年															
構 築 物	2～6年															
機械及び装置	3年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>5年間の各営業期間で均等額を償却しています。</p>	<p>創業費</p> <p>同左</p>														
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は304千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は35,343千円です。</p>														
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	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託土地</p>	<p>同左</p>														
5. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>	<p>同左</p>														

## 〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	期 別	
	当 期 (平成17年3月31日現在)	前 期(ご参考) (平成16年9月30日現在)
1. 特殊当座借越契約	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	
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 160,000口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 160,000口
3. 投資口1口当たりの純資産額	517,493円	516,503円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

(単位：千円)

項目	期 別	
	当 期 (自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)	前 期(ご参考) (自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
不動産賃貸事業 損益の内訳	<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収益 家賃 4,010,473 共益費 110,408 土地賃貸収益 238,585 計 4,359,466 その他賃貸事業収益 駐車場使用料 6,600 付帯収益 83,235 その他収益 2,366 計 92,201 不動産賃貸事業収益合計 4,451,668 <b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 管理業務費 79,754 水道光熱費 77,007 公租公課 453,591 損害保険料 17,984 修繕費 12,144 減価償却費 578,909 その他費用 3,514 不動産賃貸事業費用合計 1,222,905 <b>C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 3,228,763</b>	<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収益 家賃 3,720,074 共益費 107,263 土地賃貸収益 239,321 計 4,066,659 その他賃貸事業収益 駐車場使用料 6,027 付帯収益 62,738 その他収益 1,044 計 69,810 不動産賃貸事業収益合計 4,136,470 <b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 管理業務費 82,730 水道光熱費 53,888 公租公課 453,609 損害保険料 15,122 修繕費 1,001 減価償却費 523,711 その他費用 3,271 不動産賃貸事業費用合計 1,133,334 <b>C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 3,003,135</b>

(税効果会計関係)

(単位：千円)

期 別 項 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	(自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)		(自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	
1. 繰延税金資産 及び繰延税金 負債の発生 の主な原因別 内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	18
	繰延税金資産合計	20	繰延税金資産合計	18
	(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	18
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)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
	支払分配金の損金算入額	39.37%	支払分配金の損金算入額	39.37%
	住民税均等割	0.02%	住民税均等割	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	(自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)		(自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	
I 当期末処分利益		2,798,919,640		2,640,498,520
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,798,880,000 (17,493)		2,640,480,000 (16,503)
III 次期繰越利益		39,640		18,520
分配金の額の算出方法	<p>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160,000口の整数倍数の最大値となる2,798,880,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>		<p>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160,000口の整数倍数の最大値となる2,640,480,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	


## 独立監査人の監査報告書

平成17年5月20日

森トラスト総合リート投資法人  
役員会御中

### 新日本監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

法后道工 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

多田 修 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、森トラスト総合リート投資法人の平成16年10月1日から平成17年3月31日までの第6期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

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）

科目	期 別	
	当 期 (自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)	前 期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
	金 額	金 額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,799,912	2,641,370
減価償却費	578,909	523,711
創業費償却額	6,844	6,844
受取利息	24	24
支払利息	133,315	107,823
未収消費税等の増加・減少額	917	220,777
未払消費税等の増加・減少額	32,524	-
営業未収入金の増加・減少額	8,372	21,025
営業未払金の増加・減少額	7,299	14,101
前受金の増加・減少額	137,583	22,910
その他	17,183	80,162
小 計	3,722,837	3,362,304
利息の受取額	24	24
利息の支払額	126,815	86,623
法人税等の支払額	974	504
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,595,072	3,275,199
II. 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	11,347,966	12,630,579
無形固定資産の取得による支出	240	-
預り敷金保証金の支出	8,000	-
預り敷金保証金の収入	1,191,328	757,430
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,164,877	11,873,149
III. 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	4,000,000	11,000,000
長期借入金の借入による収入	14,000,000	-
分配金の支払額	2,637,750	2,430,236
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,362,249	8,569,763
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	792,443	28,186
V. 現金及び現金同等物の期首残高	5,125,179	5,153,365
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	5,917,623	5,125,179

（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129条第4項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〕(参考情報)

項目	期別	当期	前期
		(自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)	(自平成16年4月1日 至 平成16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)

項目	期別	当期	前期
		(自平成16年10月1日 至 平成17年3月31日)	(自平成16年4月1日 至 平成16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17年3月31日現在)	(平成16年9月30日現在)
	現金及び預金	5,288,834	現金及び預金 4,496,390
	信託現金及び信託預金	628,789	信託現金及び信託預金 628,789
	現金及び現金同等物	5,917,623	現金及び現金同等物 5,125,179

## 投資主インフォメーション

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券をお持ちでない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行株式会社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けください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいは郵便貯金口座(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式会社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、投資主の皆様には有用な情報をご覧いただけるよう更なる充実を図ってまいります。

## 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ヶ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
名義書換事務受託者	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
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4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)	(住所変更等用紙のご請求) ☎ 0120-175-417 (その他のご照会) ☎ 0120-176-417
同 取 次 所	住友信託銀行株式会社 全国本支店
上 場 証 券 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 REIT