



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23期決算説明資料
(2013年9月期)

8961

目次

第1部	第23期ハイライト	2
第2部	第23期（2013年9月期）決算概要 ...	7
第3部	基本方針・運用状況	12
第4部	参考資料	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23期ハイライト

第23期ハイライト

第23期ハイライト

分配金

■ 第23期分配金実績：17,830円

- ・渋谷フラッグの取得により収益が増加、**経常利益+7.4%（前期比）**
- ・前期計上の特別利益の剥落により減配も、特別利益を除く前期分配金約16,600円と比較すると**+1,230円**

■ 第24期分配金予想：17,200円（注）

■ 第25期分配金予想：17,400円（注）

- ・増資後も**17,000円台の水準**、第25期以降三田MTビルの収益が段階的に寄与

（注）第24期及び第25期の分配金予想については、内部留保した約147百万円のうち、第24期に68百万円、第25期に54百万円を取り崩すことを前提としています。

トピックス：公募増資（2013年10月）

- 上場来2回目の公募増資を実施し、**約173億円（上限）**を調達
- **借入金活用による機動的な物件取得と増資によるLTVの低減サイクル**を実現し、更なる成長へ
- 増資の効果
 - ・**LTVの基準値以下への引下げ**：増資後の**LTV48~49%程度に低下**
 - ・**物件取得余力の創出**：**約150億円**
 - ・**1口当たりNAVの向上**：**550,873円（注）（第23期末比+4.1%）=投資主価値の向上**

（注）1口当たりNAV = （第23期末純資産額±第23期末保有不動産の含み損益+増資による払込金額の総額（上限））÷ 増資後の発行済投資口数（上限）

トピックス：第23期新規取得物件（渋谷フラッグ）・三田MTビルの一時的なリーシング状況 第23期ハイライト

■ 第23期新規取得物件（渋谷フラッグ）

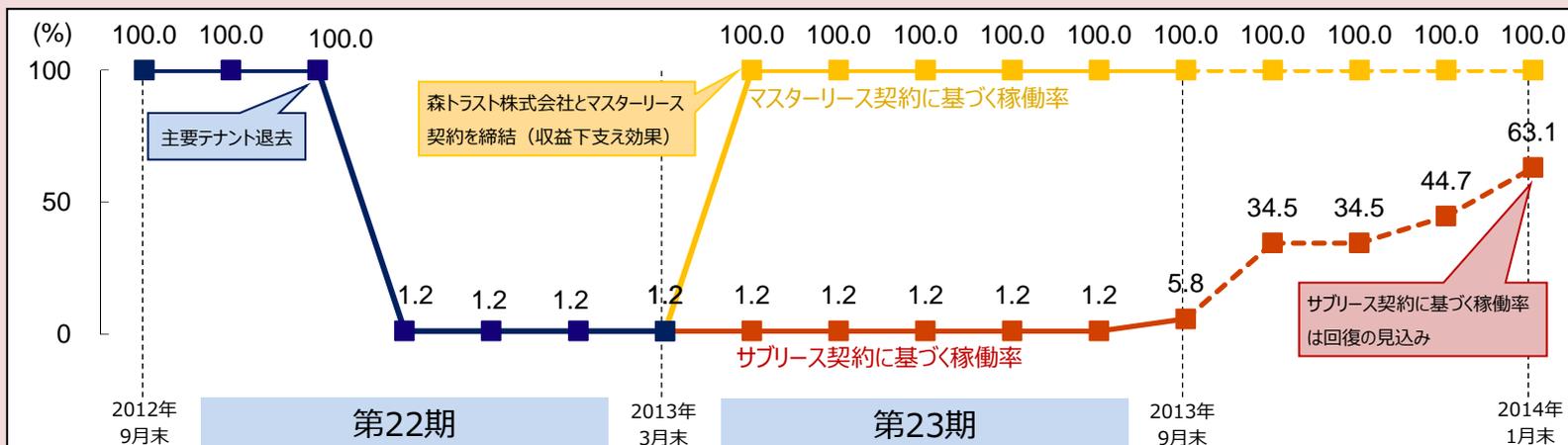
- 築浅の大型の商業ビル、渋谷駅徒歩5分程度
- 文化村通りに面し、40m程度の間口を確保
- アパレルブランド「H&M」の旗艦店が入居、長期の賃貸借契約を締結

■ 物件名	： 渋谷フラッグ	■ 取得日	： 2013年4月24日
■ 所在地	： 渋谷区宇田川町	■ 竣工年月	： 2009年8月
■ 用途	： 商業施設・オフィスビル	■ 賃貸可能面積	： 5,982.75㎡
■ 取得価格	： 32,040百万円	■ 期末稼働率	： 100%
■ 取得時鑑定評価額	： 33,000百万円	■ 期末テナント数	： 2



■ 三田MTビルの一時的なリーシング状況

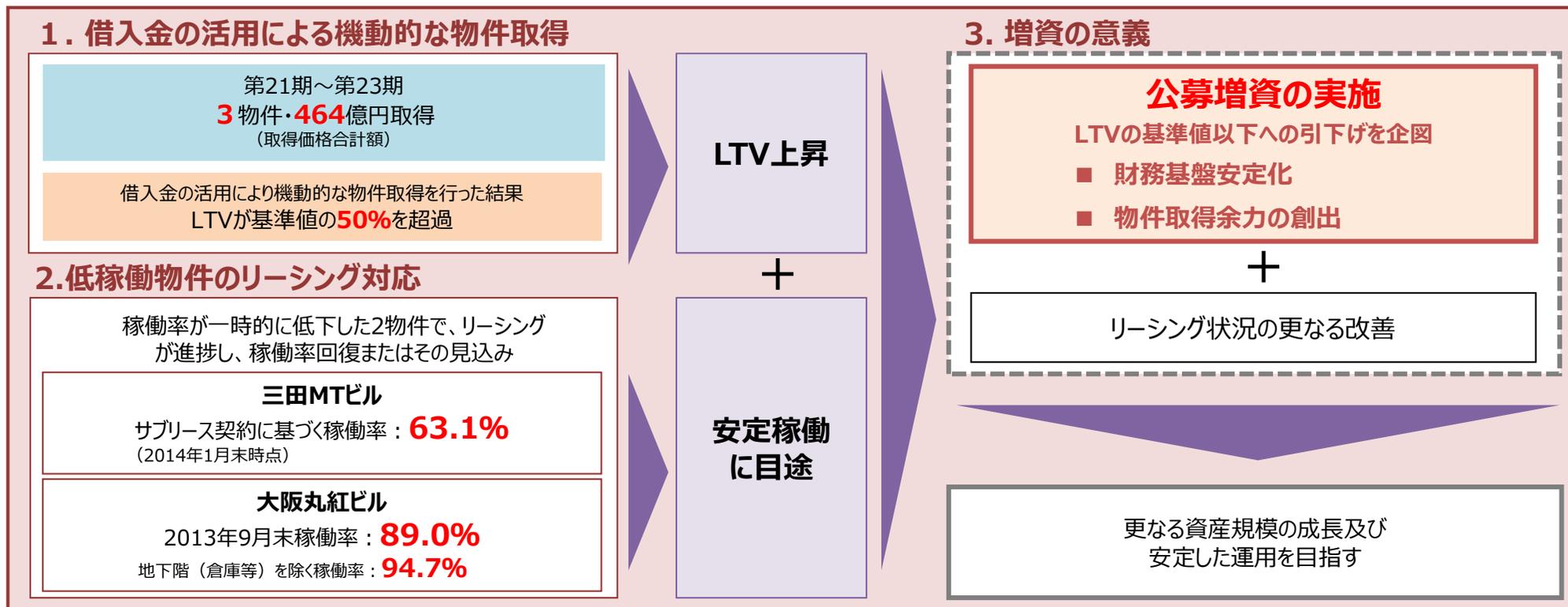
サブリース契約に基づく稼働率は、2014年1月末時点で**63.1%**と回復の見込み



(注1) 2013年10月末以降の「稼働率」は、2013年9月末までに締結された賃貸借契約に基づく想定値を記載しています。

(注2) 2013年4月ないし6月末時点で本投資法人と直接賃貸借関係にあったテナントにかかる1階店舗区画に関しては、マスターリース契約に基づく稼働率に含めて算出しています。

トピックス：公募増資（2013年10月）① ～増資実施の経緯・意義・概要～ 第23期ハイライト



(増資の概要)

発行投資口数 (注)	22,000口 (発行後発行済投資口数：264,000口) 一般募集：20,000口、第三者割当：2,000口
発行価格	1口当たり815,100円
発行価格の総額	17,932,200千円
払込金額 (発行価額)	1口当たり790,020円
払込金額 (発行価額) の総額	17,380,440千円
発行決議日	2013年10月3日
価格決定日	2013年10月16日
払込日	一般募集：2013年10月23日 / 第三者割当：2013年11月21日

(第21期～第23期の取得実績)



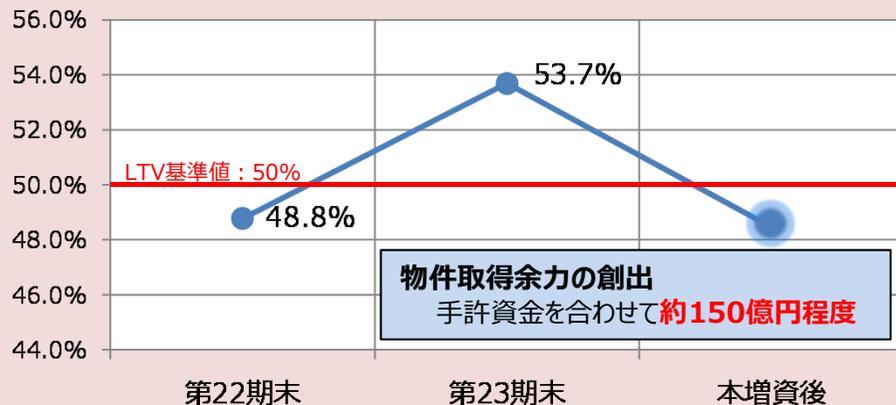
(注) 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,000口すべてが発行されることを前提としています。

トピックス：公募増資（2013年10月）② ～増資の効果～

第23期ハイライト

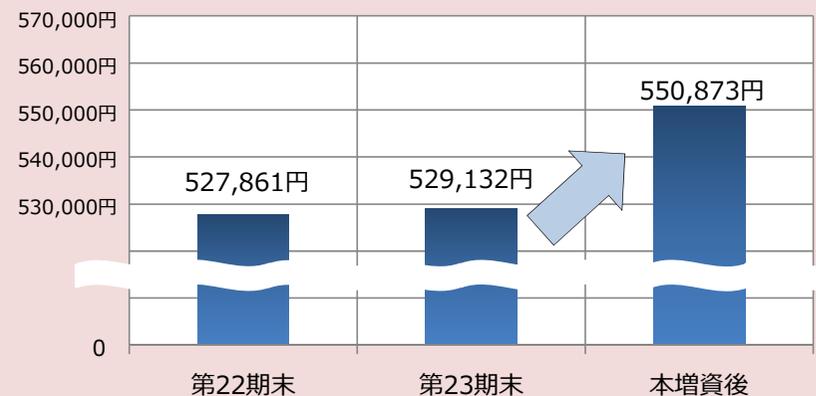
■ LTVの基準値以下へ引下げによる財務基盤の安定化

本増資後のLTV：**48~49%程度**



■ 1口当たりNAVの向上による投資主価値の向上

本増資後の1口当たりNAV：**550,873円 (+4.1%)**



(注1) 1口当たりNAV = (期末純資産額±期末保有不動産の含み損益) ÷ 期末発行済投資口数

(注2) 増資後の1口当たりNAV = (第23期末純資産額±第23期末保有不動産の含み損益 + 増資による払込金額の総額 (上限)) ÷ 増資後の発行済投資口数 (上限)

(参考) 1口当たり分配金の予想

<発行済投資口数>

項目	第23期 (実績)	第24期 (予想)	第25期 (予想)
発行済投資口数	242,000口	242,000口	264,000口
1口当たり分配金	17,830円	18,000円	17,400円 (注)
経常利益	4,315百万円	4,356百万円	4,540百万円

本増資前 242,000口 → 本増資 → 本増資後 264,000口

18,000円 → 17,200円 (注) (予想の修正)

(凡例)

1口当たり分配金

経常利益

(注) 第24期及び第25期の分配金予想については、内部留保した約147百万円のうち、第24期に68百万円、第25期に54百万円を取り崩すことを前提としています。

第2部
第23期（2013年9月期）決算概要

第23期決算の概況

第23期決算概要

(単位：百万円)

	第23期 実績	第22期 実績	増減 (対前期比)		第23期 予想 (注)
営業収益	8,696	8,436	259	3.1%	8,679
営業利益	5,109	4,794	314	6.6%	5,047
経常利益	4,315	4,017	298	7.4%	4,236
当期純利益	4,314	4,785	▲ 470	▲ 9.8%	4,235
1口当たり分配金 (円)	17,830	19,774	▲ 1,944	▲ 9.8%	17,500
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	-	-	242,000

(注) 2013年5月14日公表

(前期比における主な要因)

- 渋谷フラッグの取得による利益増加 +576百万円
- 三田MTビル及び大崎MTビルの退去等による減収 ▲328百万円
- 公租公課の増加 ▲76百万円
- 修繕費の減少 +225百万円
- 固定資産受贈益の剥落 ▲768百万円

有利子負債及び格付の状況

第23期決算概要

有利子負債の状況（第23期末現在）

有利子負債残高（百万円）	178,975
短期借入金	37,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	125,475
投資法人債（1年内償還予定含む）	16,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	53.7%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	79.0%
固定金利比率	79.0%
期中平均利率	0.90%
短期借入金	0.43%
長期借入金・投資法人債	1.02%

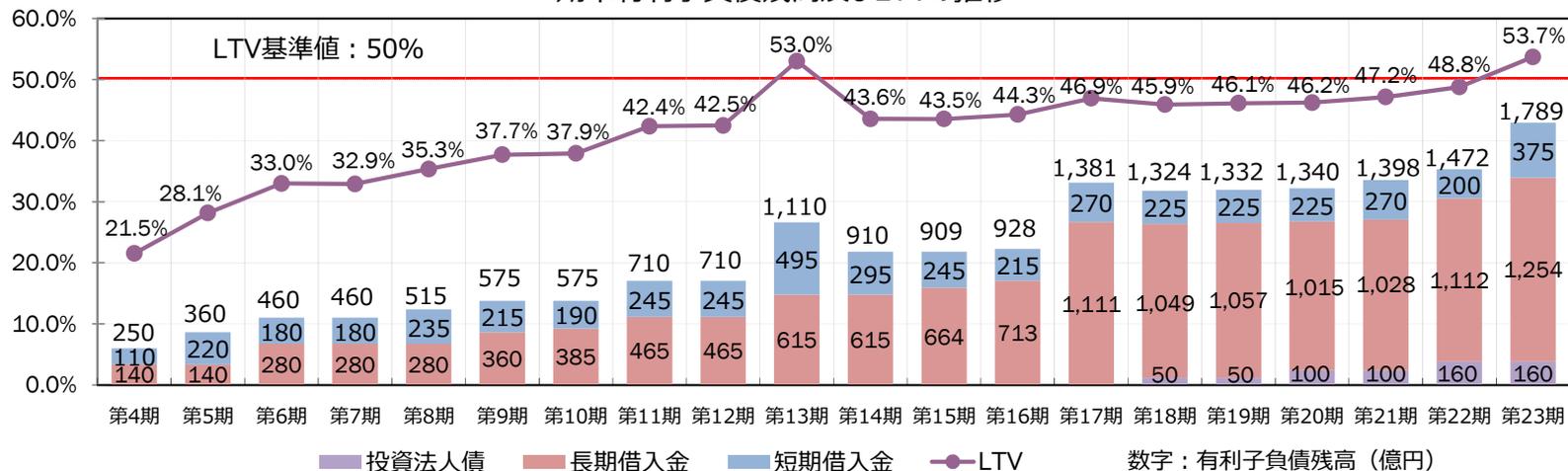
有利子負債残高内訳（第23期末現在）

区分	調達先	残高 （百万円）	構成比 （%）
借入金	みずほ銀行	36,500	20.4%
	三井住友銀行	32,000	17.9%
	三井住友信託銀行	19,000	10.6%
	三菱UFJ信託銀行	18,500	10.3%
	三菱東京UFJ銀行	18,000	10.1%
	日本政策投資銀行	15,475	8.6%
	福岡銀行	5,000	2.8%
	あおぞら銀行	4,000	2.2%
	りそな銀行	4,000	2.2%
	オリックス銀行	3,000	1.7%
	第一生命保険	2,500	1.4%
	日本生命保険	2,000	1.1%
	足利銀行	1,000	0.6%
	八十二銀行	1,000	0.6%
みずほ信託銀行	1,000	0.6%	
小計	162,975	91.1%	
投資法人債		16,000	8.9%
有利子負債残高合計		178,975	100.0%

格付の状況（第23期末現在）

格付の状況
信用格付業者：株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象：長期発行体格付
格付（見通し）：AA（安定的）

期末有利子負債残高及びLTVの推移



投資主の状況

第23期決算概要

上位10投資主一覽

第22期（発行済投資口数242,000口）

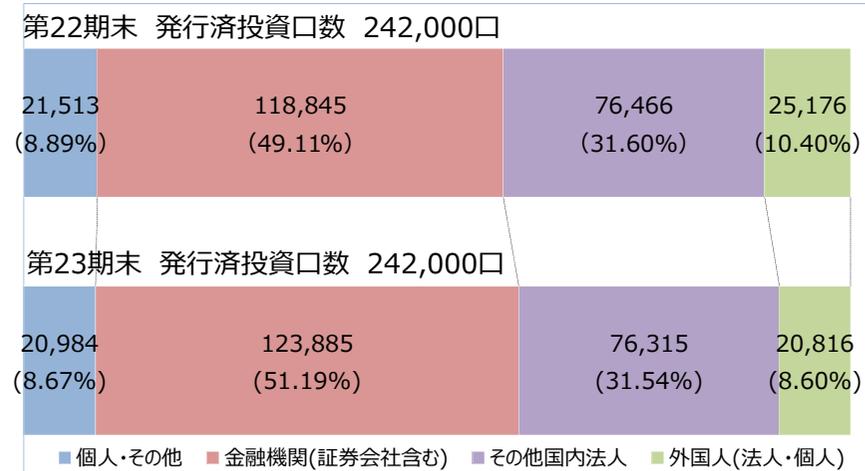
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	48,566口	20.07%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,347口	5.93%
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,574口	4.37%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,352口	4.28%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	6,878口	2.84%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,000口	1.24%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定 J - R E I T口)	2,226口	0.92%
上位10投資主合計	169,774口	70.15%

第23期（発行済投資口数242,000口）

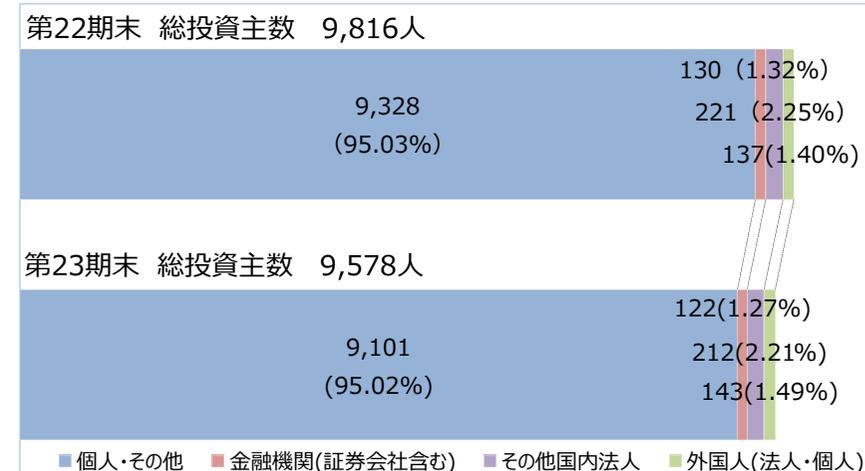
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	60,000口	24.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	54,608口	22.57%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,399口	5.95%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,620口	5.21%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,876口	4.49%
株式会社MAプラットフォーム	10,000口	4.13%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	5,358口	2.21%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
メットライフアリコ生命保険株式会社ジエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,000口	1.24%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定 J - R E I T口)	2,074口	0.86%
上位10投資主合計	176,766口	73.04%

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



第24期・第25期業績予想

第23期決算概要

第24期業績予想

第24期分配金予想：**17,200円**

- 増資により1口当たり分配金は減配なるも、渋谷フラッグの通期寄与等により、当期比**増収増益**の見込み

(単位：百万円)

	第23期実績	第24期予想	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	8,696	8,772	76	0.9%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,696	8,772	76	0.9%
賃貸事業収入	8,415	8,518	102	
その他賃貸事業収入	281	254	▲ 26	
営業費用 (c)	3,587	3,552	▲ 34	▲ 1.0%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,166	3,127	▲ 38	▲ 1.2%
賃貸事業費用	3,166	3,127	▲ 38	
公租公課	932	910	▲ 22	
諸経費	794	768	▲ 25	
減価償却費 (e)	1,440	1,449	9	
販売費及び一般管理費	420	424	4	1.1%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,530	5,644	114	2.1%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	6,970	7,094	124	1.8%
営業利益 (a)-(c)	5,109	5,220	110	2.2%
営業外収益	10	0	▲ 9	▲ 95.1%
営業外費用	804	747	▲ 57	▲ 7.1%
経常利益	4,315	4,473	157	3.7%
税引前当期純利益	4,315	4,473	157	3.7%
当期純利益	4,314	4,495	180	4.2%

	第23期実績	第24期予想	第25期予想
	(2013/4/1~2013/9/30)	(2013/10/1~2014/3/31)	(2014/4/1~2014/9/30)
営業収益 (百万円)	8,696	8,772	8,900
営業利益 (百万円)	5,109	5,220	5,246
経常利益 (百万円)	4,315	4,473	4,540
当期純利益 (百万円)	4,314	4,495	4,557
分配金総額 (百万円)	4,314	4,540	4,593
1口当たり分配金 (円)	17,830	17,200	17,400
発行済投資口数 (口)	242,000	264,000	264,000

前提条件

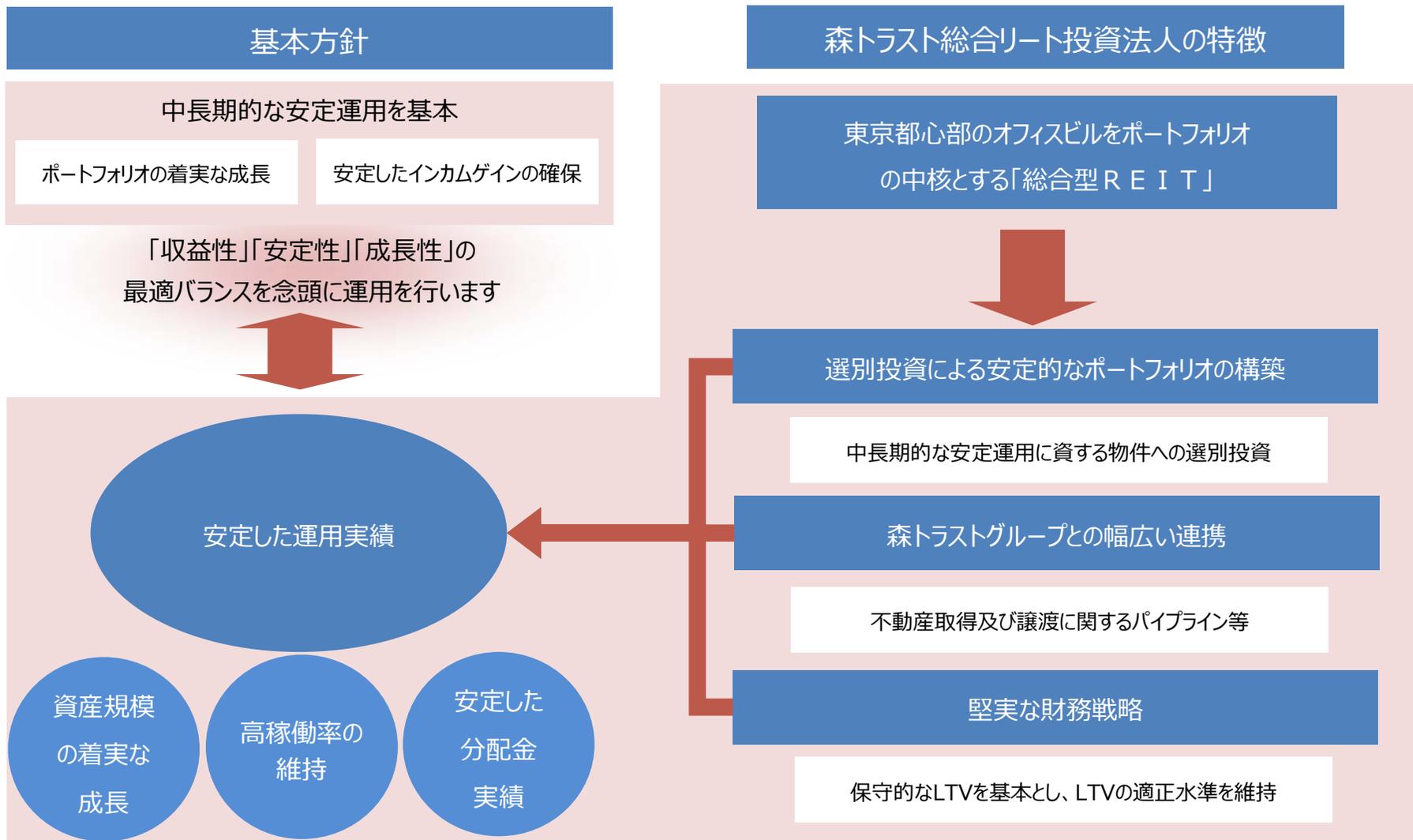
- 運用資産は、2013年9月30日現在保有している16物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2013年11月13日現在の262,000口に第三者割当による新投資口の発行口数を加えた264,000口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,000口すべてが発行されることを前提としています。
- 「三田M Tビル」については、2013年11月13日現在締結済みのサブリース契約に加え、第25期末までの間にリーシングが一定程度進捗することを前提としています。(但し、フリーレント期間を含みます。)
- 第24期及び第25期の分配金額の算定にあたっては、2012年2月29日に譲渡した「フレスポ稲毛」の土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度の適用により内部留保した147百万円（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計額）のうち、第24期に68百万円、第25期に54百万円を取り崩して分配することを前提としています。
- その他の前提条件につきましては、2013年11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24期及び第25期業績予想は、上記の前提に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

第3部 基本方針・運用状況

森トラスト総合リート投資法人の基本方針と特徴

基本方針・運用状況



ポートフォリオのアロケーション方針

基本方針・運用状況

目標ポートフォリオと実績

(第23期末現在)

		地域				合計	
		東京都心部 (注1)		その他 (注2)			
		目標値	実績値	目標値	実績値	目標値	実績値
用途	オフィスビル	60～70%	59.7%	10～20%	8.0%	70～90%	67.8%
	商業施設	0～10%	16.3%	10～20%	16.0%	10～30%	32.2%
	その他 (注3)						
合計		60～80%	76.0%	20～40%	24.0%	100%	

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(注2) 首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市をいいます。

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

財務方針と戦略

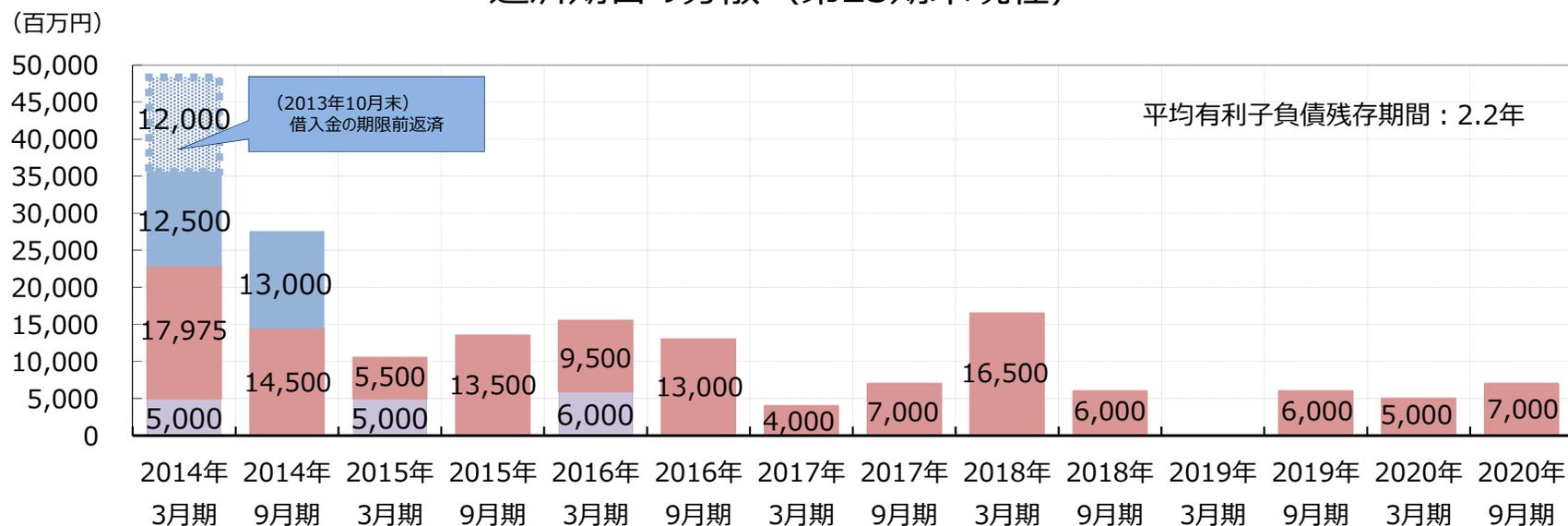
基本方針・運用状況

財務方針と戦略

- ◆ 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- ◆ 返済期日の分散化
- ◆ 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- ◆ 投資法人債の発行も検討
- ◆ 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定

みずほ銀行 100億円 三井住友銀行 100億円

返済期日の分散（第23期末現在）

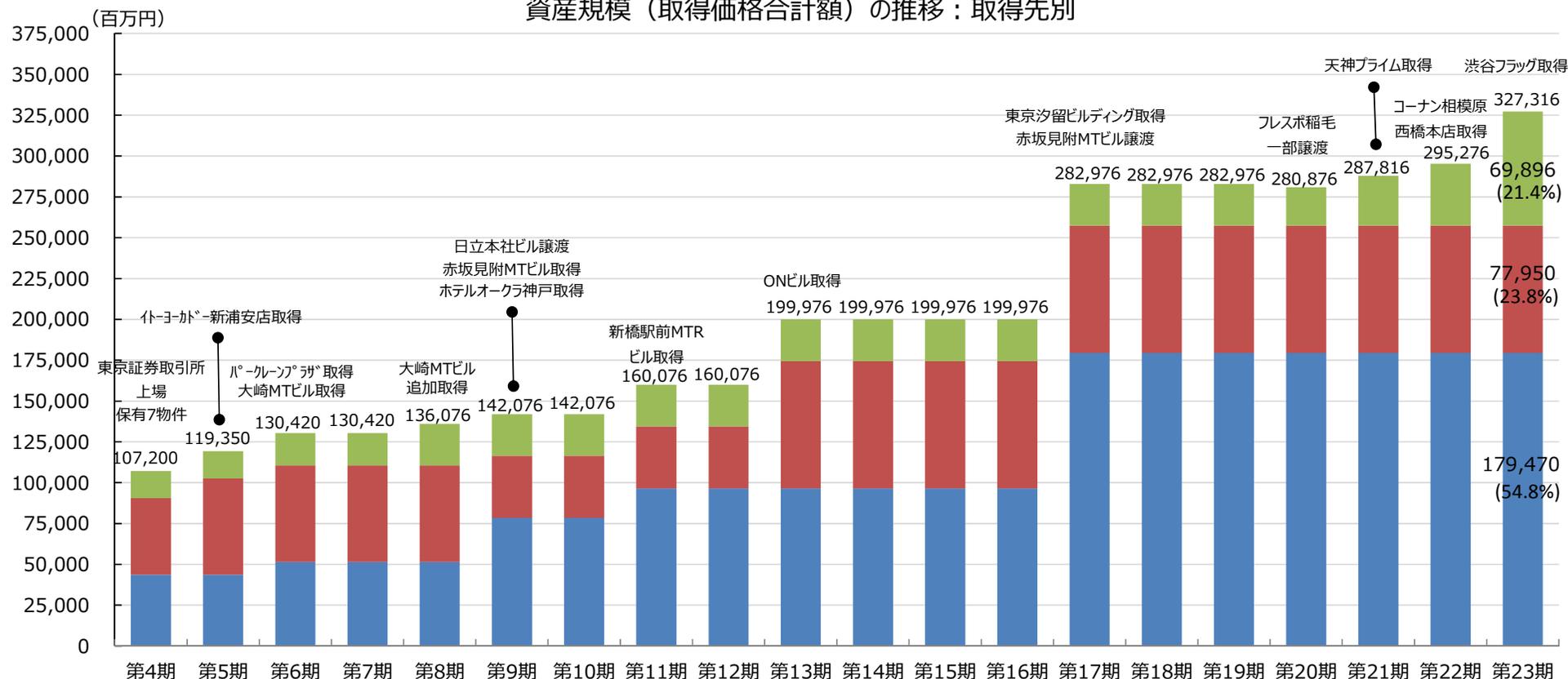


■ 投資法人債 ■ 長期借入金 ■ 短期借入金

運用状況①：資産規模の推移

基本方針・運用状況

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

森トラストグループからの取得	森トラストグループからの情報提供による外部取得	独自の外部取得
銀座MTRビル 三田MTビル 大崎MTビル イトーヨーカドー湘南台店 新橋駅前MTRビル 東京汐留ビルディング	イトーヨーカドー新浦安店 新横浜TECHビル ホテルオークラ神戸 ONビル	大阪丸紅ビル フレスポ稲毛 パークレーンプラザ 大崎MTビル(追加取得分) 天神プライム コーナン相模原西橋本店 渋谷フラッグ

運用状況②：ポートフォリオの概要（第23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23期 期末簿価 (百万円)	第23期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	P M L (注6)	NOI利回り (注7)
オフィスビル	銀座MTRビル	東京都中央区	1982年3月 (2010年リニューアル実施)	2003年3月31日	16,000	16,370	15,700	38,901.73 (注1)	8.1%	6.3%
	三田MTビル	東京都港区	1974年9月 (1997年リニューアル実施)	2003年12月1日	16,000	15,714	12,100	21,043.02	10.5%	-0.6%
	大阪丸紅ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,725	7,140	41,574.47	3.4%	3.4%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,738	4,590	25,187.22	8.7%	7.0%
	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	12,878	12,200	26,980.68 (注2)	11.5%	3.3%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	39,990	28,500	32,812.27	8.0%	2.9%
	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	107,410	116,200	191,394.06 (注3)	6.0%	4.4%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月12日	6,940	6,933	7,400	7,722.04	6.4%	6.5%
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	10,425	12,100	53,393.66	14.0%	6.0%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	2,100 (注4)	2,193	2,680	(39,556.71) (注5)	-	11.0%
	イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市	2000年9月	2004年7月30日	12,150	11,485	11,400	57,621.38	18.9%	5.2%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,658	19,200	7,820.45	12.2%	4.7%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月18日	7,460	7,744	7,820	40,283.77	13.5%	6.1%
	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月24日	32,040	32,794	33,000	7,766.49	11.9%	4.3%
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	3,269	2,990	5,246.78	14.9%	4.1%
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	17,358	15,700	72,246.86	17.8%	5.3%
合計	-	-	-	-	327,316	321,692	308,720	-	4.2%	4.3%

(注1) 銀座MTRビルは区分所有建物であり、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

(注2) 大崎MTビルは共有建物であり、本投資法人の共有持分は1,000,000分の838,899です。

(注3) 東京汐留ビルディングは共有建物であり、本投資法人の共有持分は100分の50です。

(注4) フレスポ稲毛は信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。

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

(注6) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。

(注7) NOI利回りは第23期NOIをもとに年換算して算出しています。

運用状況③：期末算定価額

基本方針・運用状況

用途	物件名称	第22期 期末算定価額 (百万円)	第23期 期末算定価額 (百万円)	増減 (百万円)	直接還元法		DCF法		期末算定価額 評価機関
					還元利回り	対前期比	割引率	最終還元利回り	
オフィスビル	銀座MTRビル	15,500	15,700	200	4.4%	▲0.1%	4.2%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	14,900	12,100	▲2,800	4.9%	—	4.4%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	大阪丸紅ビル	7,560	7,140	▲420	5.3%	—	5.1%	5.5%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,580	4,590	10	5.9%	—	5.7%	6.2%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	13,600	12,200	▲1,400	4.5%	—	4.2%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	28,200	28,500	300	4.6%	—	4.3%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	東京汐留ビルディング	113,800	116,200	2,400	4.2%	▲0.1%	4.2%	4.4%	株式会社立地評価研究所
	天神プライム	7,340	7,400	60	5.4%	▲0.1%	5.2%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,900	12,100	200	5.5%	▲0.1%	5.2%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	2,680	2,680	—	8.8%	—	8.4%	—(注)	一般財団法人日本不動産研究所
	イトーヨーカドー新浦安店	11,200	11,400	200	5.6%	▲0.1%	5.4%	5.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	19,200	19,200	—	4.5%	—	4.3%	4.7%	日本土地建物株式会社
	コーナン相模原西橋本店	7,560	7,820	260	5.8%	▲0.2%	5.5%	6.0%	一般財団法人日本不動産研究所
	渋谷フラッグ	—	33,000	33,000	4.0%	—	3.8%	4.2%	一般財団法人日本不動産研究所
住宅	パークレーンプラザ	2,990	2,990	—	4.3%	—	5.1%	4.0%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	15,400	15,700	300	5.5%	▲0.1%	5.3%	5.6%	株式会社立地評価研究所

	第22期 (百万円)	第23期 (百万円)	増減 (百万円)
期末算定価額合計 ①	276,410	308,720	32,310
期末簿価合計 ②	290,160	321,692	31,532
含み損益 ①-②	▲13,750	▲12,972	777

(注) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

運用状況④：賃貸借契約の概要（第23期末現在）

基本方針・運用状況

用途	物件名称	テナント 総数	稼働率 (%)	主要なテナント			
				契約形態		賃貸借契約満了日	
オフィスビル	銀座MTRビル	5	99.9	阪和興業	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年3月31日
	三田MTビル	(注1) 1	(注2) 100.0 (5.8)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2016年3月31日
	大阪丸紅ビル	14	89.0	丸紅コミュニティ	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2015年9月30日
	新横浜TECHビル	8	90.5	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年2月28日
	大崎MTビル	(注1) 1	(注2) 100.0 (65.3)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2016年3月31日
	ONビル	1	100.0	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年3月31日
	東京汐留ビルディング	1	100.0	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2020年4月12日 (ホテル) 2035年12月31日
	天神プライム	(注3) 13	(注3) 100.0	三井住友銀行	賃借人との直接契約 (注3)	定期建物賃貸借	2018年10月31日
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)
	フレスポ稲毛	1	100.0	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定	2027年12月2日
	イトーヨーカドー新浦安店	1	100.0	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2020年7月29日 (2017年7月29日迄中途解約不可)
	新橋駅前MTRビル	1	100.0	キムラヤセレクト	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2015年5月31日
	コーナン相模原西橋本店	1	100.0	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日
	渋谷フラッグ	(注3) 2	(注3) 100.0	エイチ・アンド・エムヘネス・ アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注3)	- (注4)	- (注4)
住宅	パークレーンプラザ	17	95.9	-	-	-	-
ホテル	ホテルオークラ神戸	1	100.0	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日
合計		69	(注2) 99.1 (95.2)				

(注1) 三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づく三田MTビルのテナント総数は2、大崎MTビルのテナント総数は8です。

(注2) 三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

また、合計の稼働率の括弧内には、当該物件についてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

(注3) 天神プライム及び渋谷フラッグは本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。また、主要なテナントとの契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。

(注4) テナントの同意が得られていないため、開示していません。

運用状況⑤：不動産マーケット環境と運用戦略

基本方針・運用状況

不動産マーケットの環境

不動産投資市場

- ◆ 2013年に入り不動産投資はジャンルを問わず急速な勢いで増加。リートのIPO,POも多く不動産市場は大きく動いており、この傾向は当面続くものと考えられる。
- ◆ 景気回復期待も合わせ投資家層はさらに厚みを増し、投資需要は首都圏から地方圏へも波及しており価格は一部過熱感もあるが、物件のタイプ、規模等によってはリーズナブルな価格での取得可能性も残されている。

不動産賃貸市場

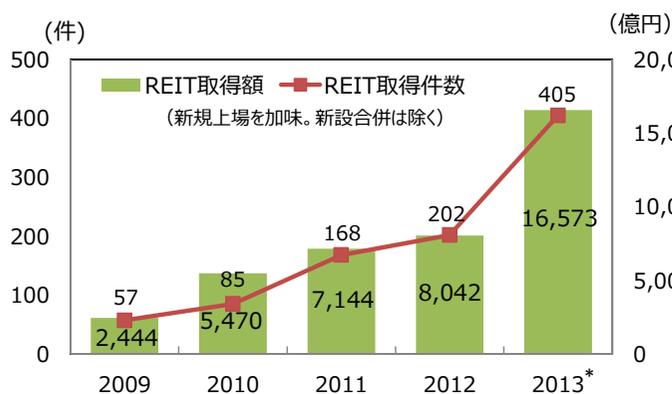
- ◆ 一部地域を除き全国的に新規供給減を反映しAクラスビルを先頭に空室率低下の傾向は顕著となり、その影響により都心部プライムエリアの賃料は上昇へと動いている。
- ◆ マーケット全体では賃料水準はまだ底打ち段階で上昇に転じてないが、競合相手に比べ強みを持つビルは、Aクラスビルに限らず比較的早く空室が解消されてきており、賃料上昇が期待される。



運用戦略

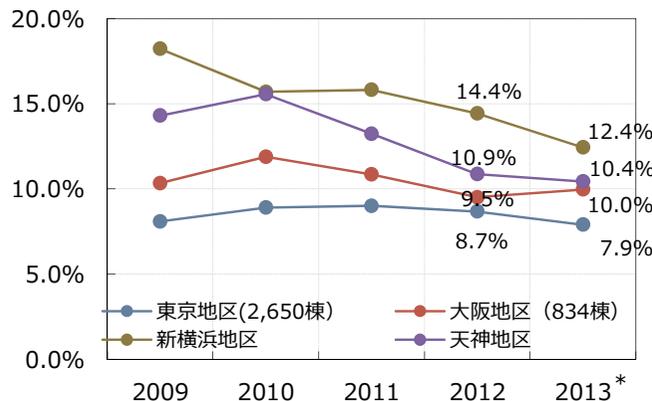
- ポートフォリオの根幹となる東京都心部の大型ビルへの投資チャンス積極的に発掘し投資を行う。また、それ以外の物件についても案件ごとにメリット・デメリットを見極めポートフォリオ全体の価値向上への寄与の観点から投資判断を行う。
- 保有物件については、ポートフォリオ全体への貢献・将来の競争力等の観点から、入れ替えの必要性についても念頭に置きつつポートフォリオマネジメントにあたる。
- 賃貸営業活動はマーケット動向を見極めその変化に柔軟に対応しつつ空室のある物件は早期リースアップに努め、満室に近い物件はチャンスをとらえ賃貸条件の改善に努める。

REITの物件取得額・件数の推移



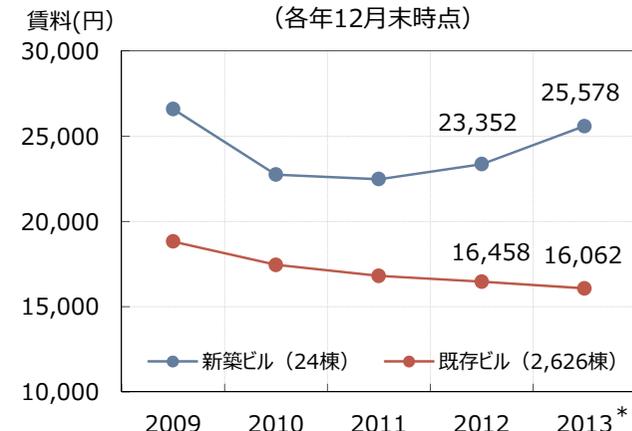
出典：公表資料を基に当社作成

東京・大阪・新横浜・天神地区のオフィスビル空室率 (各年12月末時点)



出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)



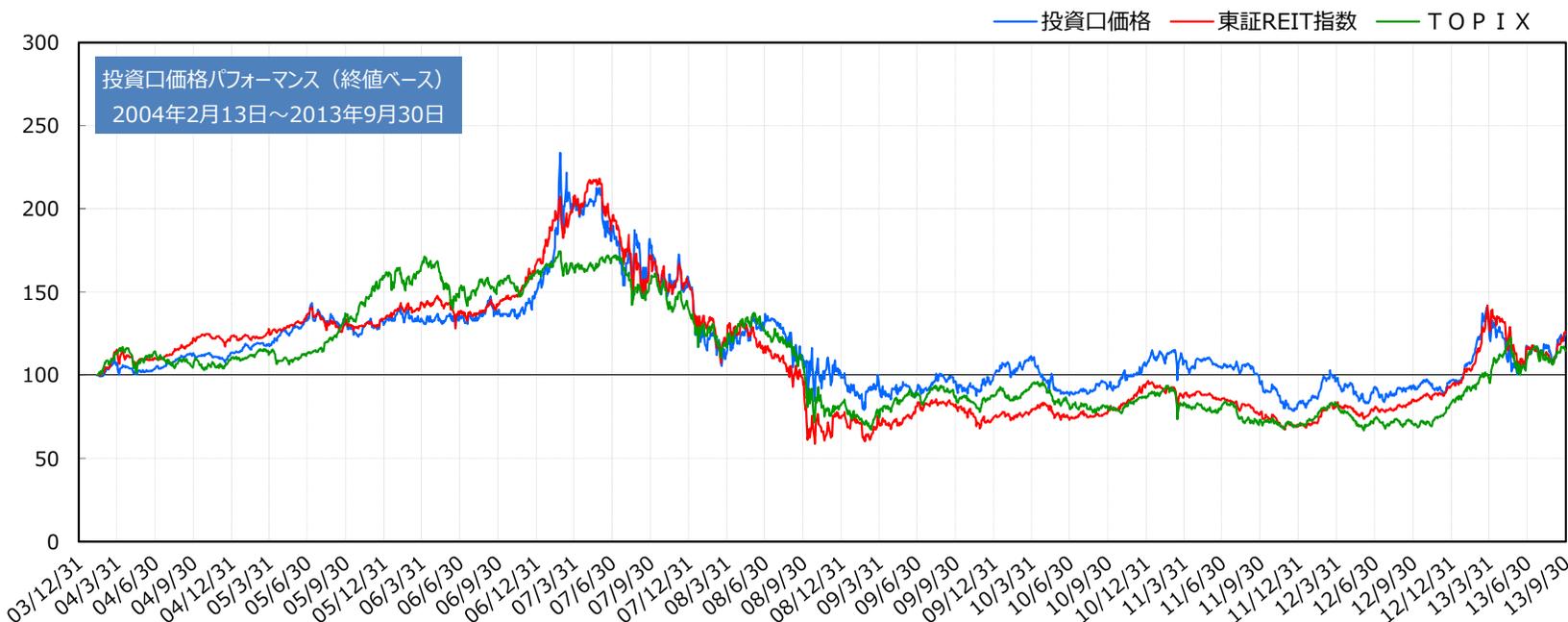
出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2013年9月末時点

第4部
参考資料

投資口価格の推移

参考資料

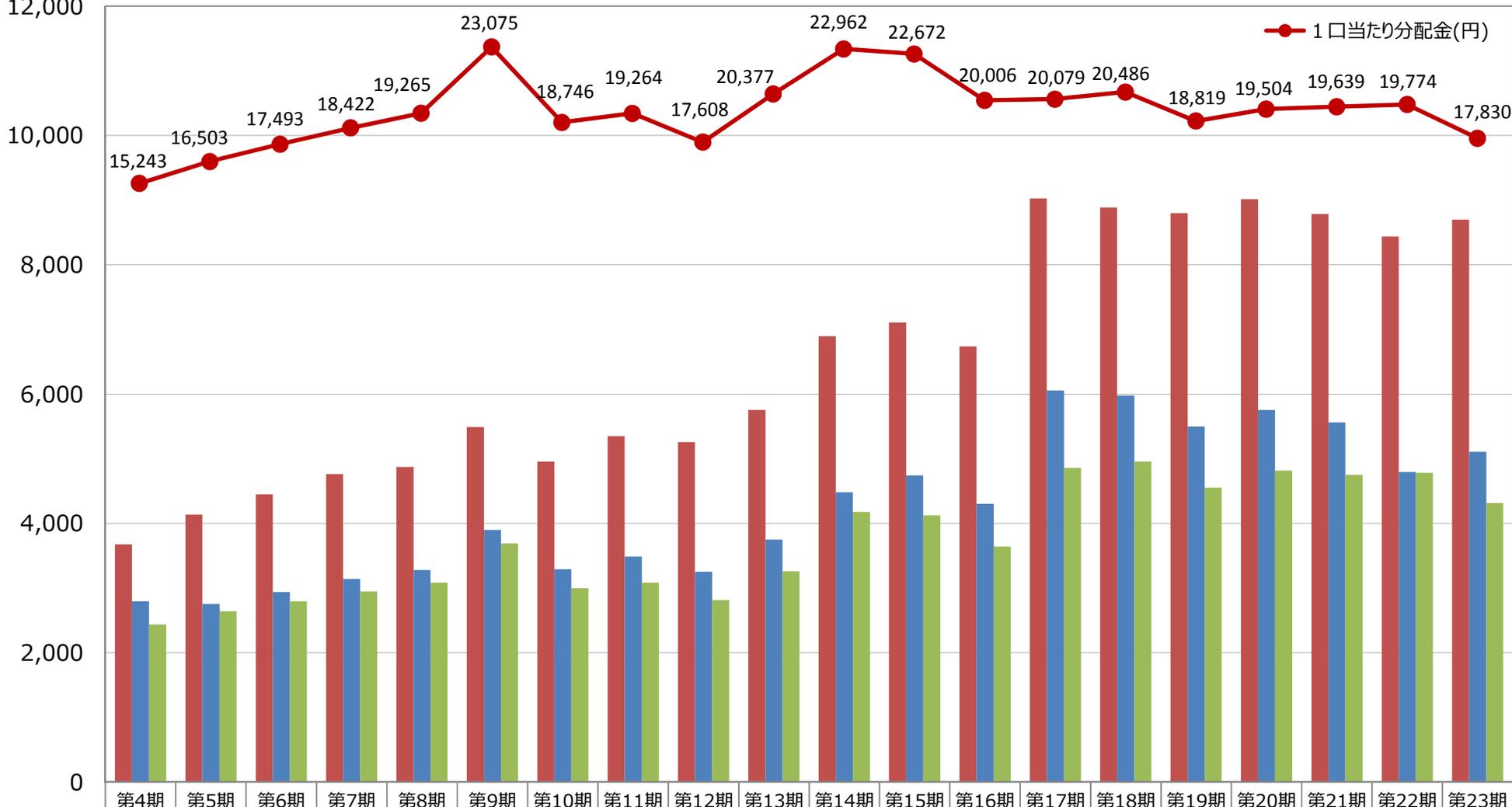


*森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。

業績の推移

参考資料

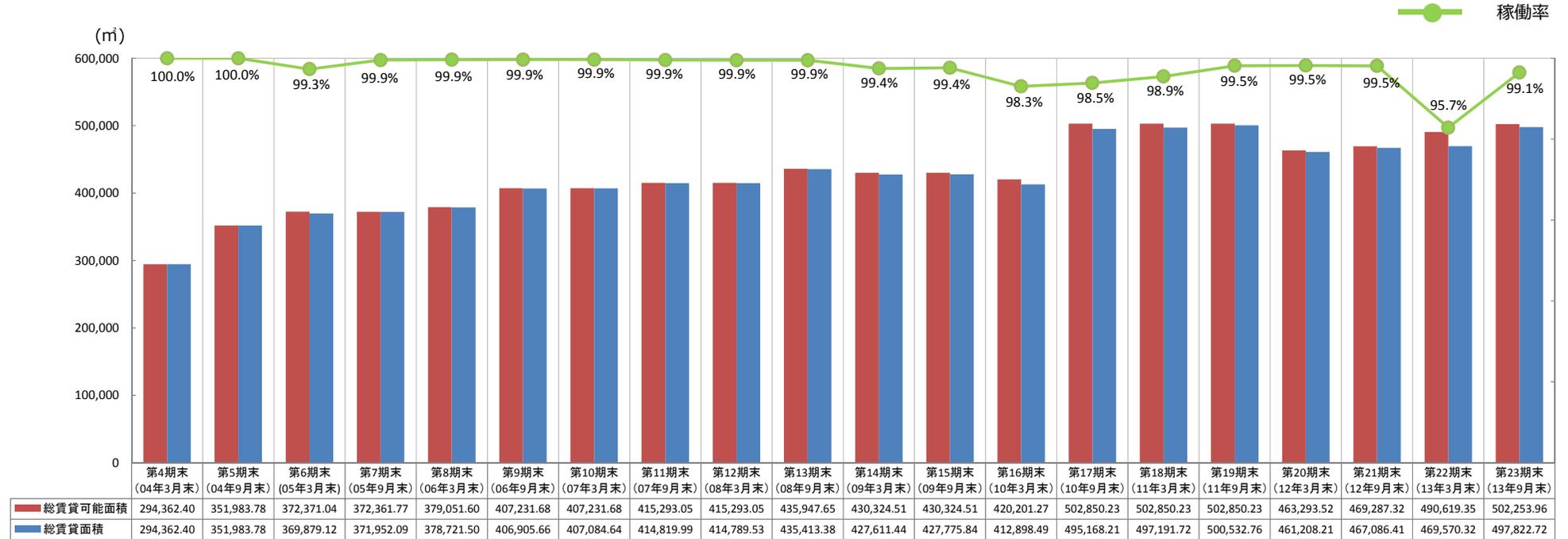
(百万円)
12,000



■ 営業収益(百万円)	3,675	4,136	4,451	4,764	4,876	5,489	4,957	5,351	5,260	5,753	6,895	7,105	6,736	9,027	8,886	8,801	9,014	8,786	8,436	8,696
■ 営業利益(百万円)	2,797	2,754	2,940	3,139	3,279	3,901	3,290	3,489	3,252	3,751	4,481	4,742	4,304	6,056	5,976	5,497	5,756	5,563	4,794	5,109
■ 当期純利益(百万円)	2,438	2,640	2,798	2,947	3,082	3,691	2,999	3,082	2,817	3,260	4,179	4,126	3,641	4,859	4,957	4,554	4,817	4,752	4,785	4,314

期末稼働率の推移

参考資料



	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)	第19期末 (11年9月末)	第20期末 (12年3月末)	第21期末 (12年9月末)	第22期末 (13年3月末)	第23期末 (13年9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	495,168.21	502,850.23	502,850.23	502,850.23	463,293.52	469,287.32	469,619.35	502,253.96
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	500,532.76	461,208.21	467,086.41	469,570.32	497,822.72	

オフィスビル	銀座MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	64.0%	85.6%	85.6%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
	三田MTビル (注1)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1.2%	100.0% (5.8%)
	大阪丸紅ビル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	84.8%	89.0%
	新横浜TECHビル	100%	100%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90.7%	90.7%	90.7%	73.4%	83.1%	89.5%	89.5%	89.5%	90.5%	90.5%
	大崎MTビル (注1)	-	-	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100%	100% (85.3%)	100% (89.5%)	100% (92.7%)	100% (96.9%)	100% (85.9%)	100% (65.3%)
	ONビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	東京汐留ビルディング	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	天神プライム (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	プレスホ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー新浦安店	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%
住宅	渋谷フラッグ (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
	パークレーンプラザ	-	-	82.7%	90.8%	92.6%	92.7%	96.7%	89.4%	88.7%	88.0%	77.5%	81.2%	83.7%	81.2%	86.7%	91.4%	96.7%	94.1%	85.1%	95.9%
	ホテルオークラ神戸	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合計 (注1)	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%	99.5%	99.5%	99.5%	95.7%	99.1% (95.2%)	

(注1) 三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、合計の稼働率の括弧内には、当該物件についてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

(注2) 天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

物件別賃貸事業収支

参考資料

(単位：千円)

	全体		銀座MTRビル		三田MTビル		大阪丸紅ビル		新横浜TECHビル		大崎MTビル		ONビル		東京汐留ビルディング		天神プライム	
	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期
不動産賃貸事業収益	8,696,852	8,436,911	(注1)-	(注1)-	38,510	232,462	451,792	419,707	410,172	400,958	266,192	401,772	(注1)-	(注1)-	2,795,000	2,795,000	279,337	274,267
家賃	8,000,146	7,802,929	-	-	38,304	229,023	378,593	363,426	258,195	256,867	265,944	401,771	-	-	2,795,000	2,795,000	235,935	233,032
共益費	291,744	291,744	-	-	-	-	-	-	83,367	83,367	-	-	-	-	-	-	25,835	25,835
土地賃貸収益	123,612	123,615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	281,349	218,622	-	-	206	3,439	73,198	56,281	68,609	60,724	248	0	-	-	-	-	17,566	15,399
不動産賃貸事業費用	3,166,721	3,247,326	(注1)-	(注1)-	136,307	177,799	329,641	349,342	212,438	245,531	101,587	115,751	(注1)-	(注1)-	933,997	925,610	79,795	55,545
公租公課	932,139	856,122	-	-	41,725	42,206	83,193	84,780	29,257	28,460	34,045	34,114	-	-	374,968	366,668	21,149	-
固定資産税	928,168	854,784	-	-	41,636	42,117	82,508	84,780	29,257	28,460	34,045	34,114	-	-	374,968	366,668	21,149	-
その他公租公課	3,970	1,337	-	-	89	89	684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	794,130	978,520	-	-	43,298	84,719	154,940	174,060	137,720	172,112	11,081	24,291	-	-	4,692	4,665	30,974	27,909
管理業務費	339,371	342,994	-	-	34,929	39,588	77,700	81,314	65,778	66,111	4,307	10,994	-	-	-	-	7,200	7,969
水道光熱費	296,313	245,096	-	-	1,115	11,148	66,488	53,878	65,165	55,209	-	-	-	-	-	-	14,791	12,316
損害保険料	30,351	31,211	-	-	899	894	2,153	2,142	1,097	1,091	902	897	-	-	4,692	4,665	341	341
信託報酬	5,317	4,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	950
その他費用	122,776	354,267	-	-	6,352	33,087	8,598	36,724	5,678	49,698	5,871	12,398	-	-	-	-	7,891	6,331
減価償却費	1,440,451	1,412,683	-	-	51,284	50,874	91,508	90,502	45,459	44,959	56,461	57,346	-	-	554,336	554,275	27,671	27,635
不動産賃貸事業損益	5,530,130	5,189,585	447,705	447,826	▲ 97,797	54,663	122,151	70,365	197,734	155,427	164,604	286,020	494,700	617,866	1,861,002	1,869,389	199,541	218,721
減価償却費控除前利益 (NOI)	6,970,581	6,602,269	507,610	508,629	▲ 46,513	105,537	213,659	160,867	243,194	200,386	221,065	343,366	579,971	702,144	2,415,339	2,423,665	227,212	246,357

	イトーヨーカドー湘南台店		フレスポ稲毛		イトーヨーカドー新浦安店		新橋駅前MTRビル		コーナン相模原西橋本店(注2)		渋谷フラッグ(注2)		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期
不動産賃貸事業収益	395,068	395,045	123,612	123,615	378,165	378,165	459,000	459,000	(注1)-	(注1)-	(注1)-	-	91,641	92,632	639,274	636,015
家賃	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	-	-	-	-	81,282	80,943	639,274	636,015
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	123,612	123,615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	67	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,315	2,644	-	-
不動産賃貸事業費用	129,245	164,033	8,270	8,269	131,989	125,479	72,429	72,568	(注1)-	(注1)-	(注1)-	-	38,426	40,411	328,077	377,079
公租公課	40,278	40,380	7,270	7,269	43,759	23,531	29,876	30,017	-	-	-	-	6,754	6,748	94,953	95,007
固定資産税	40,278	40,380	7,270	7,269	43,759	23,531	29,876	30,017	-	-	-	-	6,754	6,748	94,953	95,007
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	6,429	41,163	1,000	1,000	15,373	29,275	1,476	1,474	-	-	-	-	18,930	20,865	38,521	89,984
管理業務費	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	-	-	-	-	9,730	8,489	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,182	3,021	-	-
損害保険料	1,333	1,325	-	-	3,250	3,229	276	274	-	-	-	-	212	211	11,196	12,552
信託報酬	-	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
その他費用	3,295	38,037	-	-	10,322	24,246	-	-	-	-	-	-	5,803	9,143	25,325	75,432
減価償却費	82,537	82,489	-	-	72,856	72,673	41,076	41,076	-	-	-	-	12,741	12,797	194,602	192,087
不動産賃貸事業損益	265,822	231,011	115,341	115,345	246,175	252,685	386,570	386,431	185,363	172,671	576,800	-	53,215	52,221	311,196	258,935
減価償却費控除前利益 (NOI)	348,360	313,501	115,341	115,345	319,032	325,358	427,647	427,508	226,705	213,556	600,197	-	65,957	65,019	505,799	451,023

(注1) 銀座MTRビル、ONビル、コーナン相模原西橋本店及び渋谷フラッグの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、やむを得ない事情により開示していません。

(注2) 第22期にコーナン相模原西橋本店取得(2012年10月18日) / 第23期に渋谷フラッグ取得(2013年4月24日)

期末有利子負債の状況

参考資料

①短期借入金

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
みずほ銀行	2,000	0.43%	2012年10月18日	2013年10月18日
三井住友銀行	2,000	0.43%	2012年10月18日	2013年10月18日
みずほ銀行	1,500	0.43%	2013年2月28日	2014年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.40%	2013年2月28日	2014年2月28日
三井住友信託銀行	1,000	0.43%	2013年2月28日	2014年2月28日
みずほ信託銀行	500	0.43%	2013年2月28日	2014年2月28日
みずほ信託銀行	500	0.43%	2013年4月24日	2014年2月28日
みずほ銀行	5,000	0.43%	2013年4月24日	2014年3月31日
三井住友銀行	5,000	0.43%	2013年4月24日	2014年3月31日
三井住友信託銀行	2,000	0.43%	2013年4月24日	2014年3月31日
三菱UFJ信託銀行	2,000	0.43%	2013年4月24日	2014年3月31日
三菱東京UFJ銀行	2,000	0.43%	2013年4月24日	2014年3月31日
みずほ銀行	4,000	0.43%	2013年4月12日	2014年4月11日
りそな銀行	500	0.43%	2013年5月31日	2014年5月30日
三菱UFJ信託銀行	5,000	0.43%	2013年8月30日	2014年8月29日
みずほ銀行	1,500	0.43%	2013年8月30日	2014年8月29日
三菱東京UFJ銀行	1,000	0.43%	2013年8月30日	2014年8月29日
りそな銀行	1,000	0.43%	2013年8月30日	2014年8月29日
計	37,500			

②長期借入金

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
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	2,475	1.69%	2010年3月12日	(注1) 2014年3月12日
三井住友銀行	5,000	1.79%	2010年4月13日	2014年4月11日
日本政策投資銀行	2,000	1.79%	2010年4月13日	2014年4月11日
福岡銀行	1,000	0.85%	2011年5月31日	2014年5月30日
三井住友信託銀行	5,500	0.79%	2011年8月31日	2014年8月29日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.79%	2011年8月31日	2014年8月29日
福岡銀行	500	0.78%	2012年1月31日	2015年1月30日
日本政策投資銀行	3,000	1.96%	2008年8月29日	2015年2月27日
三井住友信託銀行	2,000	0.76%	2012年2月29日	2015年2月27日
三菱UFJ信託銀行	4,500	0.76%	2012年4月13日	2015年4月13日
三井住友信託銀行	4,000	0.76%	2012年4月13日	2015年4月13日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.71%	2012年8月31日	2015年8月31日
みずほ銀行	1,500	0.89%	2011年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	500	0.71%	2012年8月31日	2015年8月31日
日本生命保険	1,000	1.55%	2010年10月29日	2015年10月30日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.59%	2013年2月28日	2016年2月29日

借入先	期末残高 (百万円)	平均利率	借入日	返済期限
三井住友信託銀行	2,500	0.59%	2013年2月28日	2016年2月29日
三菱東京UFJ銀行	1,000	1.38%	2011年2月28日	2016年2月29日
あおぞら銀行	2,000	0.59%	2013年3月12日	2016年3月11日
みずほ銀行	5,000	0.66%	2013年4月12日	2016年4月12日
福岡銀行	1,000	0.66%	2013年4月24日	2016年4月22日
りそな銀行	1,000	0.66%	2013年4月24日	2016年4月22日
三井住友信託銀行	2,000	0.78%	2012年8月31日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000	0.68%	2013年8月30日	2016年8月31日
みずほ銀行	1,000	1.01%	2011年8月31日	2016年8月31日
三井住友銀行	1,000	0.68%	2013年8月30日	2016年8月31日
日本政策投資銀行	500	0.68%	2013年8月30日	2016年8月31日
日本生命保険	500	1.48%	2011年2月28日	2016年8月31日
りそな銀行	1,500	0.67%	2012年10月18日	2016年10月18日
福岡銀行	500	0.96%	2012年1月31日	2017年1月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.97%	2012年2月29日	2017年2月28日
足利銀行	1,000	0.70%	2013年4月24日	2017年4月24日
みずほ銀行	4,000	0.88%	2012年8月31日	2017年8月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.79%	2012年10月18日	2017年9月29日
三井住友銀行	5,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
三菱東京UFJ銀行	5,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
みずほ銀行	3,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
オリックス銀行	2,000	0.75%	2013年3月19日	2018年3月19日
日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2013年4月24日	2018年3月19日
みずほ銀行	3,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
あおぞら銀行	1,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
オリックス銀行	1,000	0.78%	2013年8月30日	2018年8月30日
日本政策投資銀行	1,000	0.99%	2012年8月31日	2018年8月31日
三井住友銀行	3,000	0.96%	2013年4月24日	2019年4月24日
三菱東京UFJ銀行	2,000	1.04%	2013年8月30日	2019年8月30日
日本政策投資銀行	1,000	1.12%	2012年8月31日	2019年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.04%	2013年4月12日	2019年10月11日
三菱東京UFJ銀行	4,000	1.07%	2013年4月24日	2020年4月24日
三菱東京UFJ銀行	3,000	1.18%	2013年8月30日	2020年8月31日
計	125,475			

③投資法人債

銘柄	期末残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限
第1回無担保投資法人債	5,000	0.83%	2011年2月25日	2014年2月25日
第2回無担保投資法人債	5,000	0.76%	2012年2月28日	2015年2月27日
第3回無担保投資法人債	6,000	0.45%	2013年2月27日	2016年2月26日
計	16,000			

(注1) 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2,475百万円を返済します。
 (注2) 上記短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、すべて無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 178,975百万円

貸借対照表

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第22期) (2013/3/31)	当期 (第23期) (2013/9/30)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	11,674,516	11,458,370	▲216,146	▲1.9%
現金及び預金	10,295,819	9,624,154	▲671,664	
信託現金及び信託預金	1,291,562	1,706,343	414,780	
その他の流動資産	87,134	127,872	40,738	
固定資産	290,174,518	321,706,497	31,531,979	10.9%
有形固定資産	290,160,330	321,692,655	31,532,325	10.9%
建物等	41,318,235	40,293,747	▲1,024,488	
土地	182,113,103	182,127,407	14,304	
信託建物等	12,361,476	13,426,301	1,064,825	
信託土地	54,367,515	85,845,199	31,477,684	
無形固定資産	240	240	-	-
その他	240	240	-	-
投資その他の資産	13,948	13,602	▲346	▲2.5%
差入保証金	10,000	10,000	-	
長期前払費用	346	-	▲346	
その他	3,602	3,602	-	
繰延資産	47,844	35,550	▲12,294	▲25.7%
投資法人債発行費	47,844	35,550	▲12,294	
資産合計	301,896,879	333,200,418	31,303,538	10.4%
負債の部				
流動負債	65,190,487	77,433,904	12,243,416	18.8%
未払金等	1,184,870	977,888	▲206,982	
短期借入金	20,000,000	37,500,000	17,500,000	
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000	-	
1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	32,475,000	▲5,225,000	
前受金	1,304,111	1,435,497	131,386	
その他の流動負債	1,505	45,518	44,012	
固定負債	95,214,122	114,744,593	19,530,471	20.5%
投資法人債	11,000,000	11,000,000	-	
長期借入金	73,500,000	93,000,000	19,500,000	
預り敷金及び保証金	10,415,860	10,446,332	30,471	
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752	-	
繰延税金負債	50,509	50,509	-	
負債合計	160,404,610	192,178,498	31,773,887	19.8%
純資産の部				
投資主資本	141,492,268	141,021,919	▲470,348	▲0.3%
出資総額	136,609,600	136,609,600	-	-
剰余金	4,882,668	4,412,319	▲470,348	▲9.6%
任意積立金	97,352	97,352	-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,785,315	4,314,967	▲470,348	
純資産合計	141,492,268	141,021,919	▲470,348	▲0.3%
負債純資産合計	301,896,879	333,200,418	31,303,538	10.4%

損益計算書

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第22期) (2012/10/1~2013/3/31)	当期 (第23期) (2013/4/1~2013/9/30)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	8,436,911	8,696,852	259,940	3.1%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,436,911	8,696,852	259,940	3.1%
賃貸事業収入	8,218,289	8,415,503	197,213	
家賃	7,802,929	8,000,146	197,216	
共益費	291,744	291,744	-	
土地賃貸収益	123,615	123,612	▲3	
その他賃貸事業収入	218,622	281,349	62,726	
営業費用 (c)	3,642,071	3,587,083	▲54,987	▲1.5%
不動産賃貸事業費用 (d)	3,247,326	3,166,721	▲80,605	▲2.5%
賃貸事業費用	3,247,326	3,166,721	▲80,605	
公租公課	856,122	932,139	76,017	
諸経費	978,520	794,130	▲184,390	
管理業務費	342,994	339,371	▲3,623	
水道光熱費	245,096	296,313	51,216	
修繕費	332,016	106,616	▲225,400	
損害保険料	31,211	30,351	▲859	
その他費用	27,201	21,477	▲5,724	
減価償却費 (e)	1,412,683	1,440,451	27,767	
販売費及び一般管理費	394,744	420,362	25,617	6.5%
資産運用報酬	279,522	285,167	5,644	
その他の営業費用	115,221	135,194	19,973	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,189,585	5,530,130	340,545	6.6%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	6,602,269	6,970,581	368,312	5.6%
営業利益 (a)-(c)	4,794,840	5,109,768	314,928	6.6%
営業外収益	27,900	10,234	▲17,665	▲63.3%
営業外費用	805,482	804,034	▲1,448	▲0.2%
支払利息	755,213	738,158	▲17,054	
投資法人債利息	41,681	53,581	11,899	
投資法人債発行費償却	8,587	12,294	3,706	
経常利益	4,017,258	4,315,969	298,711	7.4%
特別利益	768,923	-	▲768,923	-
固定資産受贈益	768,923	-	▲768,923	
税引前当期純利益	4,786,182	4,315,969	▲470,212	▲9.8%
法人税等	924	1,010	85	9.3%
法人税、住民税及び事業税	923	1,014	90	
法人税等調整額	0	▲4	▲4	
当期純利益	4,785,257	4,314,959	▲470,298	▲9.8%
前期繰越利益	58	7	▲50	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,785,315	4,314,967	▲470,348	

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22期） (2012/10/1～2013/3/31)	当期（第23期） (2013/4/1～2013/9/30)
I. 当期末処分利益	4,785,315,895円	4,314,967,034円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,785,308,000円 19,774円	4,314,860,000円 17,830円
III. 次期繰越利益	7,895円	107,034円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第22期） (2012/10/1～2013/3/31)	当期（第23期） (2013/4/1～2013/9/30)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,786,182	4,315,969
減価償却費	1,412,683	1,440,451
その他	▲926,018	33,666
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,272,847	5,790,086
投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の取得による支出	▲8,019,993	▲33,064,945
預り敷金保証金の収入・支出	▲1,799,259	30,471
その他	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲9,819,253	▲33,034,473
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	▲7,000,000	17,500,000
長期借入れによる収入	26,000,000	34,000,000
長期借入金の返済による支出	▲17,625,000	▲19,725,000
投資法人債の発行による収入	6,000,000	-
投資法人債発行費の支出	▲26,539	-
分配金の支払額	▲4,752,817	▲4,787,496
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,595,643	26,987,503
現金及び現金同等物の増減額	▲1,950,761	▲256,884
現金及び現金同等物の期首残高	13,538,143	11,587,381
現金及び現金同等物の期末残高	11,587,381	11,330,497

財務指標

参考資料

		単位	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
期末総資産額	①	百万円	288,937	289,933	296,515	301,896	333,200
期末有利子負債額	②	百万円	133,200	134,000	139,825	147,200	178,975
期末純資産額	③	百万円	141,163	141,427	141,459	141,492	141,021
不動産賃貸事業損益	④	百万円	5,897	5,919	5,951	5,189	5,530
不動産売却益	⑤	百万円	-	246	-	-	-
減価償却費	⑥	百万円	1,341	1,292	1,305	1,412	1,440
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	7,239	7,211	7,256	6,602	6,970
資本の支出	⑧	百万円	136	226	229	215	115
NC F (ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	7,102	6,985	7,027	6,386	6,854
経常利益	⑩	百万円	4,555	4,868	4,753	4,017	4,315
当期純利益	⑪	百万円	4,554	4,817	4,752	4,785	4,314
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	5,895	5,862	6,058	6,197	5,755
分配金総額	⑬	百万円	4,554	4,719	4,752	4,785	4,314
発行済投資口数	⑭	口	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000
1口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	583,321	584,409	584,544	584,678	582,735
1口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	18,819	19,504	19,639	19,774	17,830
1口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	24,361	24,225	25,035	25,611	23,782
ROA (期末総資産経常利益率) 年換算値	⑱=⑩/①/6×12		3.2%	3.4%	3.2%	2.7%	2.6%
ROE (期末自己資本利益率) 年換算値	⑲=⑪/③/6×12		6.5%	6.8%	6.7%	6.8%	6.1%
LTV (期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		46.1%	46.2%	47.2%	48.8%	53.7%

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23期末現在 報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

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

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

森トラストグループについて

参考資料

森トラストグループの概要と事業分野

商号	森トラスト株式会社
連結業績	営業収益920億円 経常利益249億円（2013年3月期）
賃貸運営施設	賃貸ビル90棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所（2013年9月30日現在）
取扱面積	約209万㎡ （賃貸ビル約139万㎡、ホテル客室約7,000室）（2013年9月30日現在）
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●都市開発事業 丸の内トラストシティ（丸の内トラストタワー本館/N館） 仙台トラストシティ（仙台トラストタワー/ザ・レジデンス一番町） 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(注1)（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(注2) 他） （東京汐留ビルディング） ●オフィスビル（上記都市開発事業以外） 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 13ヶ所 ウェスティンホテル仙台（仙台トラストタワー） 万平ホテル（軽井沢） コンラッド東京（東京汐留ビルディング） リーガロイヤルホテルグループ & アソシエイトホテルズ（資本業務提携先 全国11ホテル） （シャングリ・ラ ホテル 東京（丸の内トラストタワー本館・・・リース契約）、 ホテルサンルートプラザ新宿（リース契約））

(注1)「御殿山ガーデン」は、2013年12月3日に「御殿山トラストシティ」として開業する予定です。
 (注2)「ホテルラフォーレ東京」は、2013年12月3日に「東京マリオットホテル」として開業する予定です。



ご連絡先

資産運用会社：森トラスト・アセットマネジメント株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号/一般社団法人投資信託協会会員)

企画財務部 (IR担当)

TEL : 03-3568-8311

FAX : 03-3568-8322

森トラスト総合リート投資法人 WEBサイト

URL : <http://www.mt-reit.jp/>



注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。