



森トラスト総合リート投資法人

(証券コード：8961)

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

2017年9月期（第31期）決算説明資料

(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

1. 決算概要と業績予想について	2	4. 本投資法人の特徴	22
決算ハイライト	3	本投資法人の基本方針と特徴	23
分配金予想	4	森トラストグループについて	25
2017年9月期 決算概要	5	森トラストグループによる東京都心部の主な保有物件・開発物件等の状況	26
1口当たり分配金の変動要因（2017年9月期）	6	5. 参考資料	27
2018年3月期、2018年9月期 業績予想	7	貸借対照表	28
1口当たり分配金の変動要因（2018年3月期）	8	損益計算書	29
2. ポートフォリオの運用実績について	9	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	30
イトーヨーカドー新浦安店譲渡後の投資戦略について	10	財務指標の推移	31
バリューアップ工事により稼働率の維持・向上を実現	11	稼働率の推移	32
賃料増額改定の状況と費用削減の取組み	12	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	33
期末算定価額の概要	13	不動産投資市場及び不動産賃貸市場について	36
物件別期末算定価額	14	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	37
期末稼働率及び賃貸借契約の概要	15	投資口価格の推移	38
GRESリアルエステイト評価の取得	16	資産運用会社に対する運用報酬について	39
3. 財務の運用実績について	17		
有利子負債及び格付の状況	18		
当期の借入実績及び返済期日の分散状況について	19		
有利子負債一覧	20		
（参考）投資主の状況	21		

注意事項 / ご連絡先

表紙写真は紀尾井町ビルです。

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。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。

1. 決算概要と業績予想について



2017年9月期分配金実績

4,964円

(2017年3月期実績比 +1,361円 予想比 +64円)

イトーヨーカドー新浦安店の譲渡益 (28.1億円) のうち、7.2億円を
内部留保した残額 (20.8億円) を分配

1口当たり1,580円

(2017年9月期末)

Asset

物件数 : **14物件** (前期末比▲1物件)

資産規模^(注1) : **3,159億円** (前期末比▲121億円)

稼働率^(注2) : **99.7%** (前期末比▲0.3%)
(99.2%) (前期末比▲0.3%)

期末算定価額 : **3,365億円** (前期末比 ▲12億円)
(譲渡物件除く前期末比 +77億円)

含み益 : **330億円** (前期末比+108億円)

投資比率 : (エリア別) **東京都心部 79.7%**
(前期末比+2.6%)
(用途別) **オフィスビル 70.4%**
(前期末比+3.0%)

Debt

有利子負債残高 : **1,520億円** (前期末比▲75億円)

期中平均金利 : **0.64%** (前期比▲0.02%)

LTV : **46.4%** (前期末比▲1.5%)

長期発行体格付 : **AA (安定的)** / 日本格付研究所 JCR

Equity

発行済口数 : **1,320,000口** (前期末と同口数)

1口当たりNAV : **147,523円** (前期末比+7.3%)

投資口価格 : **168,400円** (2017年9月29日終値)

(注1) 取得価格合計

(注2) 稼働率の括弧内には、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またはバス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、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。

□ 分配金予想

内部留保も活用し安定分配の実現を図る

2018年3月期分配金予想

3,650円 (2017年9月期実績比 ▲1,314円)

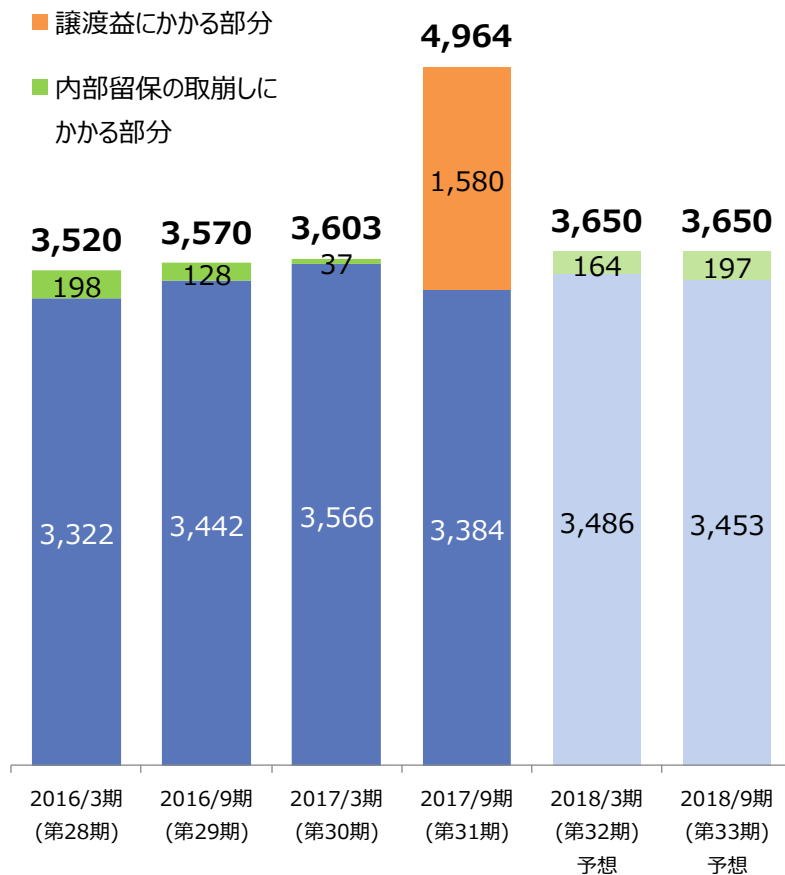
前回予想と同額も、内部留保の取崩しは減額
(2.9億円 → 2.1億円)

2018年9月期分配金予想

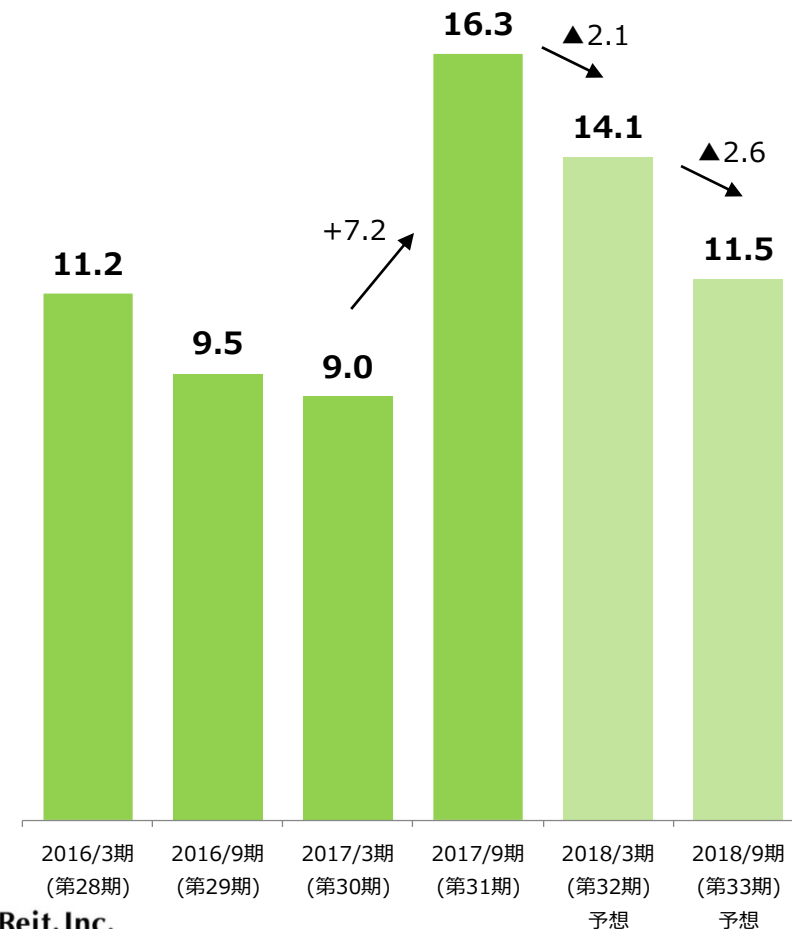
3,650円 (2018年3月期予想と同額)

内部留保の取崩し (2.6億円) を想定

■ 1口当たり分配金の推移 (単位: 円)



■ 内部留保残高の推移 (単位: 億円)



2017年9月期 決算概要

2017年9月期実績

(単位：百万円)

	2017/3期実績 (第30期) (A)	2017/9期実績 (第31期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,869	11,606	2,737
不動産賃貸事業収益 (a)	8,869	8,793	▲ 75
不動産等売却益	-	2,813	2,813
営業費用	3,636	3,812	176
不動産賃貸事業費用 (b)	3,195	3,285	89
公租公課	920	928	8
諸経費	880	982	101
減価償却費 (c)	1,394	1,373	▲ 20
販売費及び一般管理費	440	527	87
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,673	5,508	▲ 165
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,067	6,882	▲ 185
営業利益	5,233	7,794	2,560
営業外収益	4	1	▲ 3
営業外費用	530	515	▲ 14
経常利益	4,707	7,280	2,572
税引前当期純利益	4,707	7,280	2,572
法人税、住民税及び事業税	0	1	0
法人税等調整額 (※)	▲ 15	229	245
当期純利益	4,722	7,049	2,327
圧縮積立金取崩額 (※)	33	-	▲ 33
圧縮積立金繰入額 (※)	-	497	497
分配金総額	4,755	6,552	1,796
1口当たり分配金 (円)	3,603	4,964	1,361
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	-

■ 内部留保について (※)

	2017/3期	2017/9期	(増減)
(取崩額)	49百万円	-	▲49百万円
(繰入額)	-	726百万円	+726百万円
(変動額)			+776百万円

主な変動要因 (対2017年3月期実績)

営業収益

- 紀尾井町ビルの収益増加 129百万円
- IY新浦安店譲渡による収益減少 (2か月分) ▲128百万円
- 新横浜TECHビルのバリューアップ 工事中の収益減少 (一部退去) ▲105百万円
- IY新浦安店の譲渡益計上 2,813百万円

営業費用

- 修繕費の増加 105百万円
- 運用報酬の増加 (IY新浦安店譲渡等) 39百万円
- 投資主総会関連費用の計上 15百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲14百万円

■ (参考) 2017年9月期予想との比較

(単位：百万円)

	2017/9期		増減 (B-C)
	予想 (C)	実績 (B)	
営業収益	11,575	11,606	30
営業利益	7,715	7,794	78
経常利益	7,189	7,280	91
当期純利益	6,961	7,049	88
分配金総額	6,468	6,552	84
1口当たり分配金 (円)	4,900	4,964	64
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	-

(注)2017年9月期予想は、2017年3月期決算発表時の予想です。

主な変動要因

営業収益

- 賃料増額改定効果等 25百万円

営業費用

- 修繕費の減少 ▲19百万円

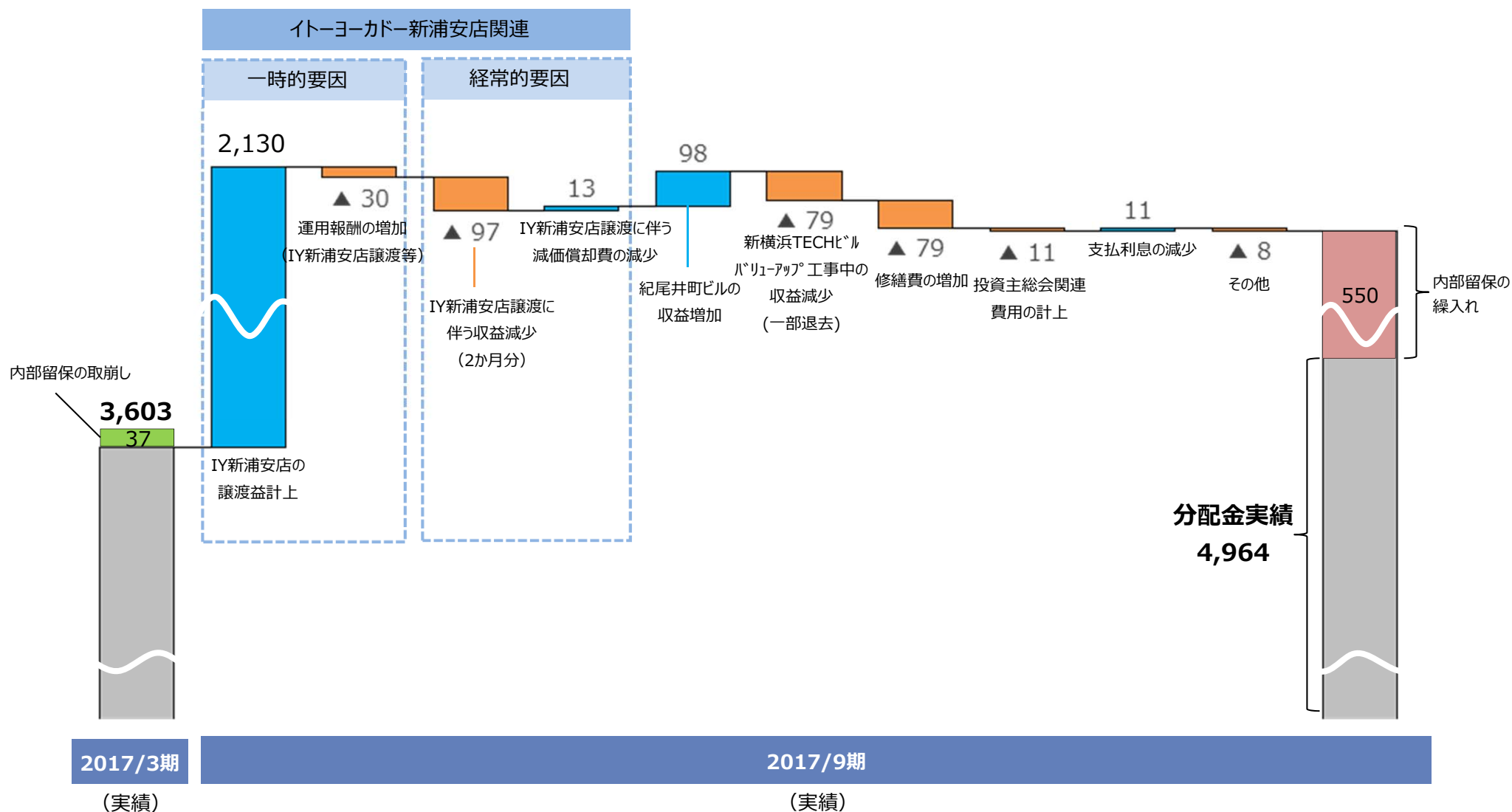
営業外費用

- 支払利息の減少 ▲12百万円

1口当たり分配金の変動要因 (2017年9月期)

2017/3期実績との比較 (+1,361円)

(単位:円)



2018年3月期、2018年9月期 業績予想

■ 2018年3月期業績予想

(単位：百万円)

	2017/9期実績 (第31期) (A)	2018/3期予想 (第32期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	11,606	8,538	▲3,068
不動産賃貸事業収益 (a)	8,793	8,538	▲255
不動産等売却益	2,813	-	▲2,813
営業費用	3,812	3,450	▲361
不動産賃貸事業費用 (b)	3,285	3,008	▲277
公租公課	928	876	▲51
諸経費	982	849	▲132
減価償却費 (c)	1,373	1,281	▲92
販売費及び一般管理費	527	442	▲84
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,508	5,529	21
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,882	6,811	▲70
営業利益	7,794	5,087	▲2,706
営業外収益	1	1	▲0
営業外費用	515	485	▲30
経常利益	7,280	4,603	▲2,676
税引前当期純利益	7,280	4,603	▲2,676
法人税、住民税及び事業税	1	1	▲0
法人税等調整額 (※)	229	▲68	▲298
当期純利益	7,049	4,671	▲2,378
圧縮積立金取崩額 (※)	-	148	148
圧縮積立金繰入額 (※)	497	-	▲497
分配金総額	6,552	4,818	▲1,734
1口当たり分配金 (円)	4,964	3,650	▲1,314
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	-

■ 内部留保について (※)

	2017/9期	2018/3期	(増減)
(取崩額)	-	216百万円	+216百万円
(繰入額)	726百万円	-	▲726百万円
(変動額)			▲943百万円

主な変動要因 (対2017年9月期実績)

営業収益

- 新横浜TECHビルの収益増加 27百万円
- IY新浦安店譲渡による収益減少 (4か月分) ▲250百万円
- IY新浦安店譲渡益の剥落 ▲2,813百万円

営業費用

- IY新浦安店譲渡による固都税剥落 ▲50百万円
- 修繕費の減少 ▲113百万円
- 減価償却費の減少 ▲92百万円
- 運用報酬の減少 (イトーヨーカドー-新浦安店譲渡等) ▲41百万円
- 投資主総会関連費用の剥落 ▲15百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲30百万円

■ 2018年9月期業績予想

(単位：百万円)

	2018/3期予想 (第32期) (B)	2018/9期予想 (第33期) (C)	増減 (C-B)
営業収益	8,538	8,551	13
営業利益	5,087	5,033	▲53
経常利益	4,603	4,559	▲44
当期純利益	4,671	4,640	▲30
分配金総額	4,818	4,818	-
1口当たり分配金 (円)	3,650	3,650	-
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	-

主な変動要因

営業収益

- 新横浜TECHビルの収益増加 18百万円

営業費用

- 固都税の増加 40百万円
- 修繕費の増加 17百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲9百万円

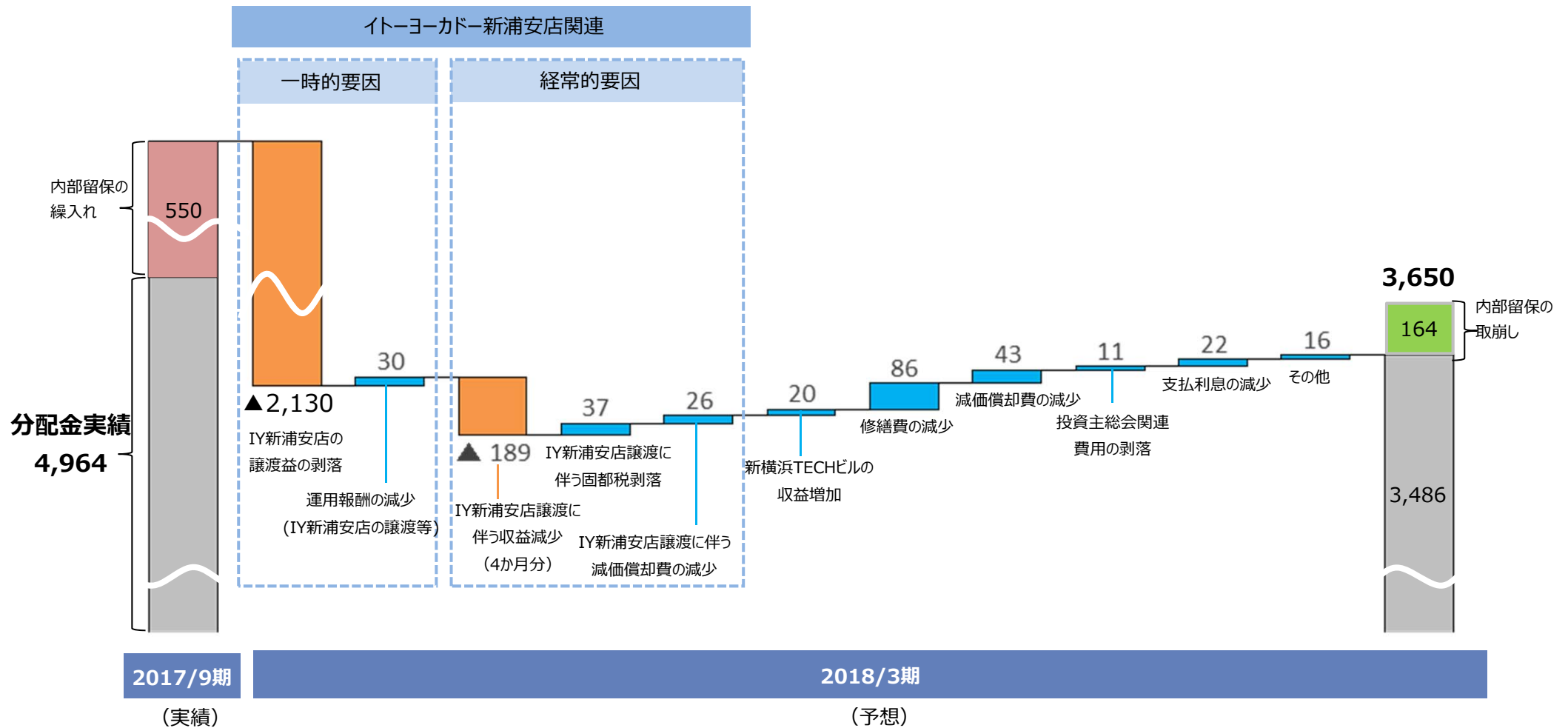
(注) 2018/3期及び2018/9期業績予想は、一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の変動要因 (2018年3月期)

2017/9期実績との比較 (▲1,314円)

(単位:円)

イトーヨーカドー新浦安店に係る一時的要因を除くと実質 +73円



2. ポートフォリオの運用実績について



□ イトーヨーカドー新浦安店譲渡後の投資戦略について

クオリティ（立地・グレード感）重視の投資戦略を基軸とし、規模等には柔軟性を持たせることで、安定収益物件への投資によるポートフォリオの質と収益力の向上を目指す

環境認識

東京都心部

- ・ 物件取得競争が激化しており不動産価格は全般的に高騰、大型ビルを中心に優良物件への投資機会は限定的

地方主要都市

- ・ 旺盛な投資需要は地方主要都市にも波及し、不動産投資マーケットは活況

投資戦略

ポートフォリオの中核である東京都心部の大型オフィスビルへの投資を基本としつつ、現状のマーケット環境を踏まえて、下記方針にて物件取得活動を推進

- 物件取得余力を最大限活用することを視野に入れる
- 投資機会拡大のため、**東京都心部の中型ビルへの投資も積極的に検討**
- 利回り補完の観点から、東京都心部と比べ相対的に利回りの高い**地方主要都市の安定収益物件への投資も模索**
(リスク分散のため1物件当たりの投資規模の抑制も検討)



(イトーヨーカドー新浦安店の譲渡の概要)

譲渡日	2017年7月31日
譲渡価格	14,250百万円
帳簿価額	11,245百万円 (2017年3月末時点)
鑑定評価額	8,940百万円 (2017年3月末時点)
譲渡益	約28億円

物件取得余力

- ・ 約300億円 (LTV最大50%を目安)

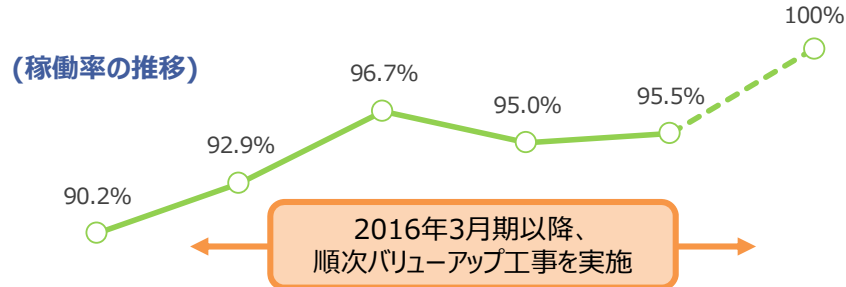
物件取得までの手許資金の有効活用

- ・ 2017年8月、9月に合わせて75億円を返済

バリューアップ工事により稼働率の維持・向上を実現

御堂筋MTRビル

共用部のバリューアップ工事を2016年3月期以降に順次実施、当期に基準階全フロアの工事が完了
稼働率の維持・向上や契約更改時の増額改定に寄与



(注)サブリース契約に基づく稼働率

2015/9期末 (第27期)	2016/3期末 (第28期)	2016/9期末 (第29期)	2017/3期末 (第30期)	2017/9期末 (第31期)	2017/11末 (見込み)
90.2%	92.9%	96.7%	95.0%	95.5%	100%

(注) 2017年11月末の稼働率は、2017年10月末までに締結された賃貸借契約等に基づく想定値を記載しています。

(共用部のバリューアップ工事)

エレベーターホール



(工事前)



(工事後)

トイレ



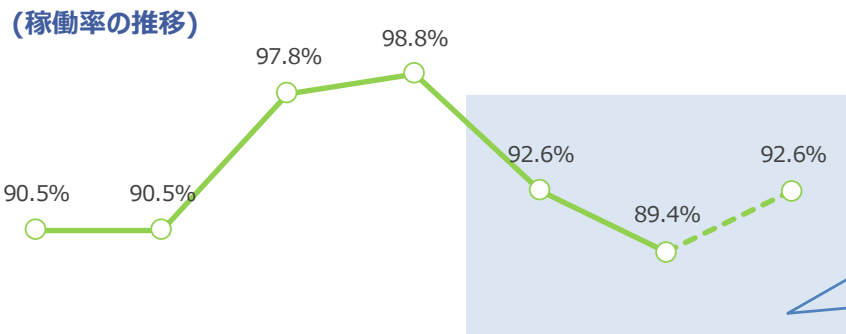
(工事前)



(工事後)

新横浜TECHビル

メンテナンスグループ内の組織再編に伴い一部退去するも、バリューアップ工事実施により安定した稼働率を維持



(既存テナントとのリレーション)

メンテナンスの別拠点からの移転需要の取込みに成功

(新規テナント誘致)

メンテナンスの退去区画の一部に新規テナントが入居



LED照明の導入

2015/9期末 (第27期)	2016/3期末 (第28期)	2016/9期末 (第29期)	2017/3期末 (第30期)	2017/9期末 (第31期)	2017/10末 (見込み)	2017/12末 (見込み)
90.5%	90.5%	97.8%	98.8%	92.6%	89.4%	92.6%

(注) 2017年12月末の稼働率は、2017年10月末までに締結された賃貸借契約等に基づく想定値を記載しています。

賃料増額改定の状況と費用削減の取組み

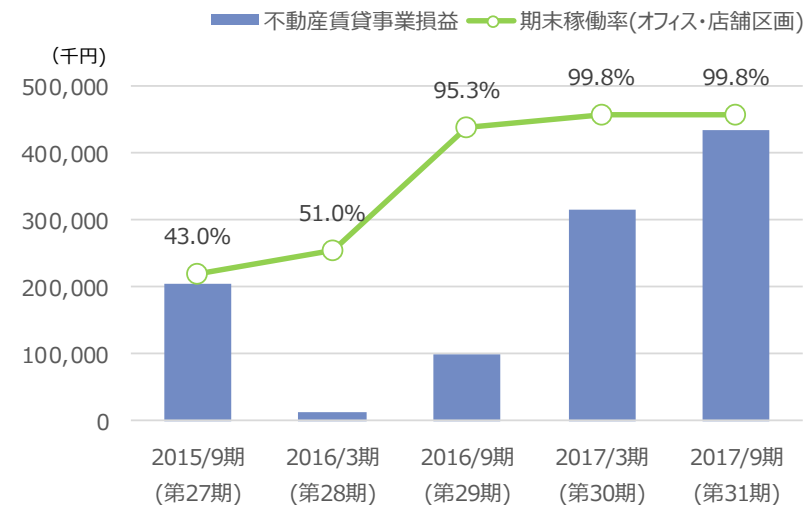
紀尾井町ビル

- ・メインテナント退去後に低下した稼働率、不動産賃貸事業損益が順調に回復
- ・直近の当該物件の新規テナントを誘致する際の賃料目線とマイナスギャップがあるテナントに対して、契約更改時の増額改定を目指す

東京都心部の不動産賃貸マーケットの状況

- ・堅調な需要を背景に市場の改善が継続
- ・新築ビルのテナント誘致が順調に進んだこともあり、空室率は緩やかに低下、賃料水準は緩やかな上昇基調

(不動産賃貸事業損益、オフィス・店舗区画の期末稼働率の推移)



ホテルオークラ神戸

- ・賃貸借契約の定めに基づき賃料改定

1期当たり約12百万円の増収

不動産賃貸事業収益

2017/3期 628百万円 ▶ 2017/9期 640百万円

費用削減の取組み

当期、4物件において、特定規模電気事業者（PPS）に契約を切替え。来期は1物件において既存電気契約を見直し、電気料金の削減を見込む。

試算ベースで約13%の削減見込み

パークレーンプラザ

- ・テナントの入替や契約更改に伴う賃料単価増額により収益は向上、引き続き賃料単価の増額を目指す

当期末の住宅部分の平均賃料単価は
2015/9期末と比較して約10%増加

■ 期末算定価額の概要

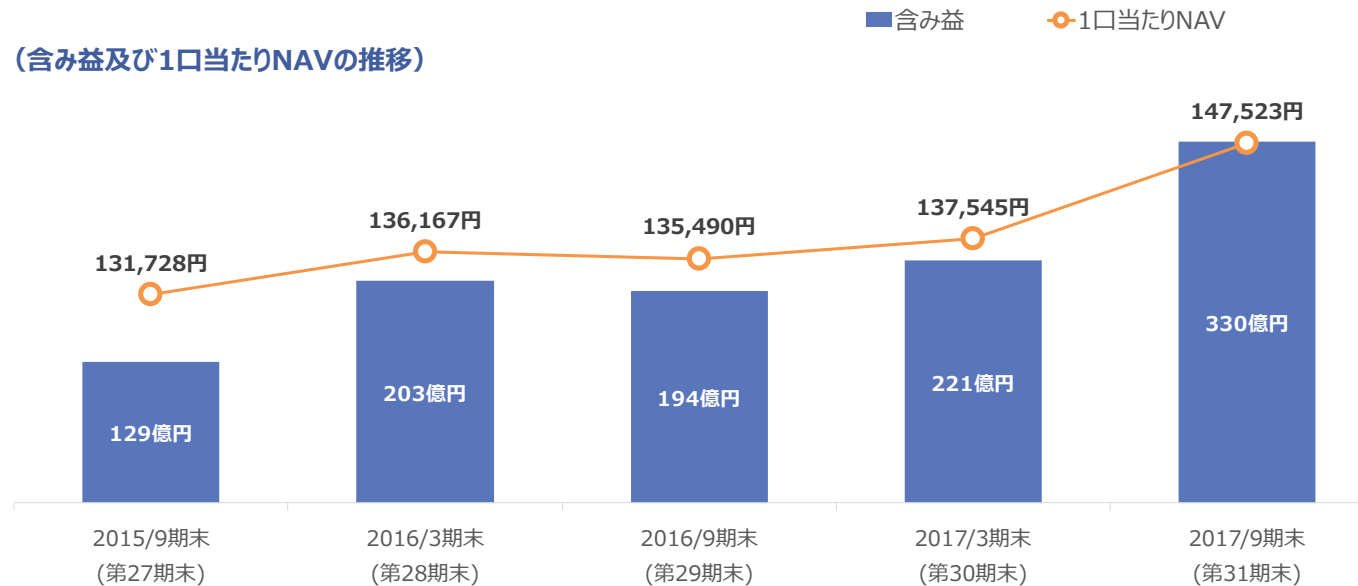
期末算定価額の増加等により含み益は330億円 (前期比 +108億円)

■ 期末算定価額の状況

	2017/3期末 (第30期末)	2017/9期末 (第31期末)	前期比
物件数	15物件	14物件	▲1物件
期末算定価額	3,378億円	3,365億円	▲12億円
期末簿価	3,156億円	3,034億円	▲121億円
含み益	221億円	330億円	108億円
含み益率	7.0%	10.9%	3.9%

イトーヨーカドー新浦安店譲渡に伴う
含み損の解消 23億円
既存物件の期末簿価の減少 8億円
期末保有物件の期末算定額の増加 77億円
108億円

(含み益及び1口当たりNAVの推移)



物件別期末算定価額

(単位：百万円)

用途	物件名称	建築時期	取得時期	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関 (注4)
					2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
										2017/3期	2017/9期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	2005/1	2010/4	110,000	104,333	103,825	125,000	128,000	3,000	3.7%	3.6%	▲0.1%	3.6%	3.8%	立地
	ONビル	1990/11	2008/8	39,900	39,592	39,528	29,900	30,700	800	4.0%	3.9%	▲0.1%	3.6%	4.1%	不動研
	紀尾井町ビル	1989/11	2014/10	34,300	34,112	33,925	35,600	36,600	1,000	3.4%	3.3%	▲0.1%	3.1%	3.5%	大和
	大崎MTビル	1994/7	2005/3他	14,386	13,379	13,324	12,700	13,000	300	3.9%	3.8%	▲0.1%	3.5%	4.0%	不動研
	御堂筋MTRビル	1999/3	2015/4	10,170	10,235	10,213	10,200	10,200	-	3.9%	3.8%	▲0.1%	3.6%	4.0%	大和
	天神プライム	2008/10	2012/7	6,940	6,749	6,723	8,640	8,810	170	4.4%	4.3%	▲0.1%	4.0%	4.5%	不動研
	新横浜TECHビル	1986/2他	2003/11	6,900	6,564	6,777	5,020	5,500	480	5.3%	5.2%	▲0.1%	5.0%	5.5%	日本土地
商業施設	渋谷フラッグ	2009/8	2013/4	32,040	32,634	32,614	38,100	39,200	1,100	3.4%	3.3%	▲0.1%	3.1%	3.5%	不動研
	新橋駅前MTRビル	1999/4	2007/4	18,000	17,433	17,411	20,900	20,900	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	4.2%	日本土地
	イトーヨーカドー新浦安店(注1)	2000/9	2004/7	-	11,245	-	8,940	-	▲8,940	5.8%	-	-	-	-	-
	イトーヨーカドー湘南台店	2002/11	2003/3	11,600	9,933	9,923	12,400	12,400	-	5.3%	5.3%	-	5.0%	5.5%	不動研
	コーナン相模原西橋本店	2005/8	2012/10	7,460	7,456	7,418	8,320	8,470	150	5.4%	5.3%	▲0.1%	5.0%	5.5%	不動研
	フレスポ稲毛	-	2002/3	2,100	2,193	2,193	2,650	2,650	-	-(注2)	-(注2)	-	8.0%	-(注3)	不動研
ホテル	ホテルオークラ神戸	1989/3	2006/9	19,000	16,551	16,427	16,200	16,700	500	4.9%	4.9%	-	4.7%	5.0%	立地
住宅	パークレーンプラザ	1988/6	2004/12	3,200	3,198	3,189	3,240	3,440	200	4.1%	3.9%	▲0.2%	4.4%	3.6%	日本土地

	取得価格	期末簿価		期末算定価額			含み損益		
		2017/3期 (A)	2017/9期 (B)	2017/3期 (C)	2017/9期 (D)	増減	2017/3期 (C-A)	2017/9期 (D-B)	増減
合計	315,996	315,614	303,497	337,810	336,570	▲1,240	22,195	33,072	10,876

(注1) イトーヨーカドー新浦安店を2017年7月31日付で譲渡しました。

(注2) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。

(注3) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

(注4) 立地：株式会社立地評価研究所、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、大和：大和不動産鑑定株式会社、日本土地：日本土地建物株式会社

期末稼働率及び賃貸借契約の概要

用途	物件名称	稼働率	テナント 総数	主要なテナント		
				テナント 名称	契約形態	賃貸借契約満了日
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	1	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
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2019年3月31日
	紀尾井町ビル(注1)	99.9% (98.1%)	38 (69)	-	-	-
	大崎MTビル(注2)	100% (92.7%)	1 (12)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借 2019年3月31日
	御堂筋MTRビル(注3)	100% (95.5%)	1 (30)	日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース契約	建物賃貸借 2018年3月31日
	天神プライム(注4)	100%	15	三井住友銀行	賃借人との直接契約(注4)	定期建物賃貸借 2018年10月31日
	新横浜TECHビル	92.6%	8	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2018年9月30日
商業施設	渋谷フラッグ(注4)	100%	3	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4)	非開示(注5)
	新橋駅前MTRビル	100%	1	ヤマダ電機	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2019年5月31日
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	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)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	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
	フレスポ稲毛	100%	1	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
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	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
住宅	パークレーンプラザ	100%	18	-	-	-
合計(注6)		99.7% (99.2%)	91 (162)			

(注1) 紀尾井町ビルは、事務所部分について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建物を借り受けたくて、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、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率及びテナント総数については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。また、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注2) 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、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注3) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注4) 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て、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及びテナント総数については、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。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5) 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。

(注6) 合計の稼働率及びテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を基に算出した場合の稼働率及びテナント総数を記載しています。

GRESBリアルエステイト評価の取得

2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、環境配慮やサステナビリティに関する取組みに関して、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で優れていると高く評価され、最高位である「Green Star」評価を取得

評価

(最高位)
Green Star



【評価のポイント】

- ・全保有物件のエネルギー消費量及びCO2排出量の計測と管理
- ・サステナビリティに関する方針の設定
- ・DBJ Green Building認証の取得
- ・サステナビリティに関する情報開示の取組み

<GRESBリアルエステイト評価とは>

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）は欧州の年金基金グループを中心に2009年に創設されました。不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を測る年次のベンチマーク評価で、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用されています。

（その他のESGに関する取組み）

■ DBJ Green Building認証の取得

本投資法人の保有物件のうち、東京汐留ビルディングにおいてDBJ Green Building認証2016を取得しており、極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(評価ランク4)と評価を受けています。



■ 環境に対する配慮、社会への貢献活動

本投資法人及び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は、環境に対する配慮、社会への貢献活動の一環として、様々な取組みを行っています。

（地域清掃活動への参加）



渋谷フラッグ及び渋谷駅周辺

（コミュニティサイクルの設置）



紀尾井町ビル

3. 財務の運用実績について



有利子負債及び格付の状況

コスト節減のためイトーヨーカドー新浦安店譲渡代金のうち一部にて借入金を返済（75億円）

有利子負債の状況

(単位：百万円)

	2017/3期末 (第30期末)	2017/9期末 (第31期末)	前期比
有利子負債残高	159,500	152,000	▲ 7,500
短期借入金	6,000	5,500	▲ 500
長期借入金（1年内返済予定含む）	140,500	133,500	▲ 7,000
投資法人債（1年内償還予定含む）	13,000	13,000	▲ 0
LTV（期末総資産有利子負債比率）	48.0%	46.4%	▲1.5%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	96.2%	96.4%	0.1%
固定金利比率	96.2%	96.4%	0.1%
期中平均利率	0.65%	0.64%	▲0.02%
短期借入金	0.16%	0.16%	-
長期借入金・投資法人債	0.67%	0.66%	▲0.02%
平均有利子負債残存期間	2.7年	2.7年	0.0年

格付の状況

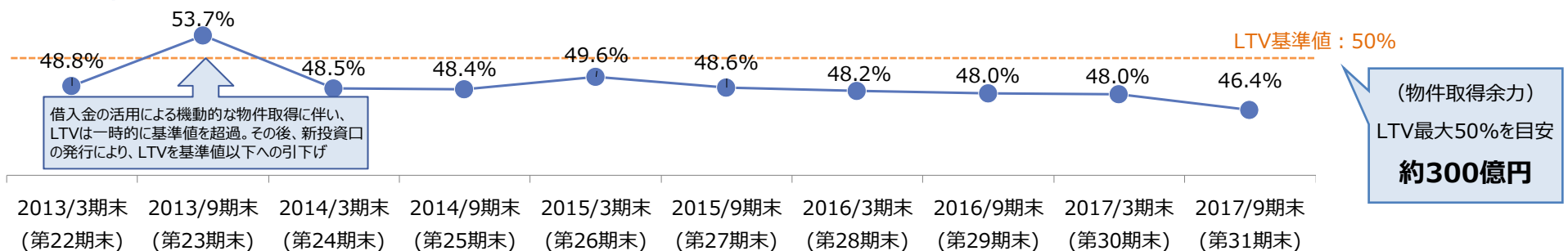
信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象	長期発行体格付
格付（見通し）	AA（安定的）

有利子負債残高の内訳（2017/9期末）

(単位：百万円)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	27,000	17.8%
	三井住友銀行	27,000	17.8%
	三井住友信託銀行	17,000	11.2%
	三菱UFJ信託銀行	16,000	10.5%
	三菱東京UFJ銀行	15,500	10.2%
	日本政策投資銀行	12,500	8.2%
	福岡銀行	5,500	3.6%
	あおぞら銀行	4,500	3.0%
	りそな銀行	4,500	3.0%
	オックス銀行	3,000	2.0%
	日本生命保険	2,000	1.3%
	八十二銀行	1,000	0.7%
	みずほ信託銀行	1,000	0.7%
	足利銀行	1,000	0.7%
第一生命保険	500	0.3%	
西日本シティ銀行	500	0.3%	
東京海上日動火災保険	500	0.3%	
	小計	139,000	91.4%
投資法人債		13,000	8.6%
合計		152,000	100.0%

LTVの推移



当期の借入実績及び返済期日の分散状況について

良好な資金調達環境を活かし資金調達コストを低減

■ 当期の借入実績

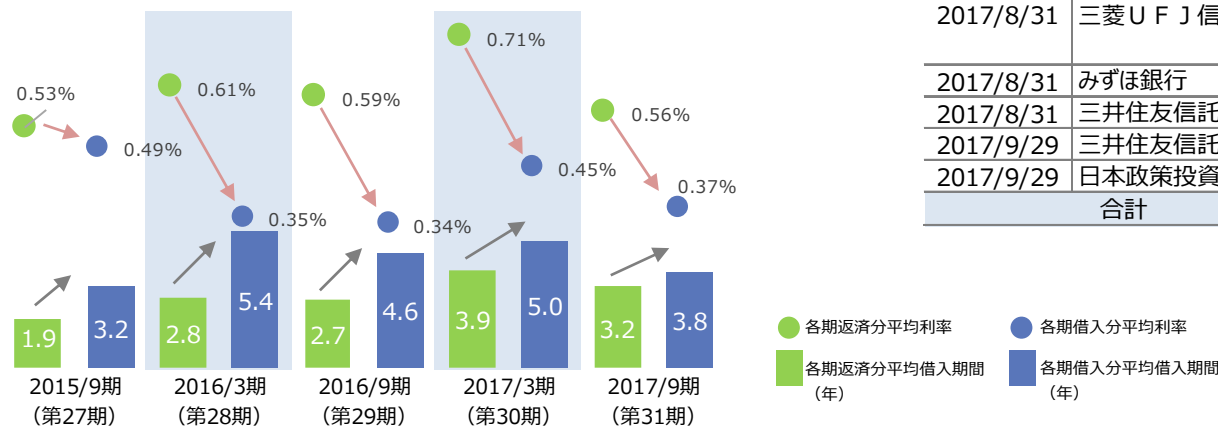
返済概要		借入概要	
総額	25,000百万円	総額	17,500百万円
平均借入期間	3.2年	平均借入期間	3.8年
平均利率	0.56%	平均利率	0.37%

(当期に調達した借入金の内訳)

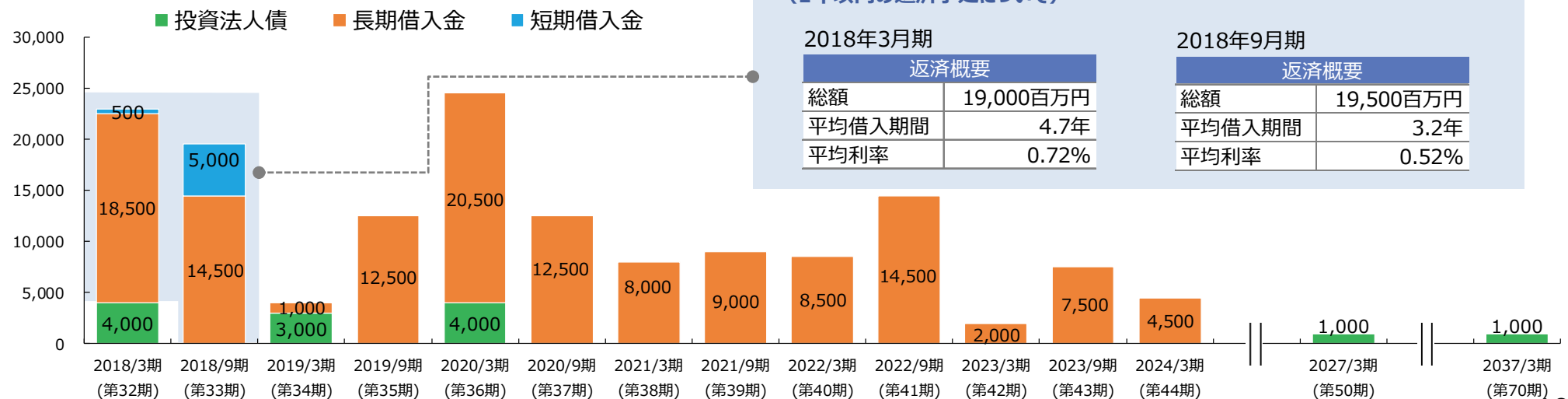
(単位：百万円)

借入日	借入先	金額	期間	固定/ 変動	金利
2017/4/11	みずほ銀行	4,000	5年	固定	0.47%
2017/4/11	あおぞら銀行	1,000	5年	固定	0.47%
2017/4/12	みずほ銀行	2,000	1年	変動	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) +0.13%
2017/4/24	足利銀行	1,000	5年	固定	0.44%
2017/8/31	三菱UFJ信託銀行	3,000	1年	変動	基準金利(全銀協1か月 日本円 TIBOR) +0.13%
2017/8/31	みずほ銀行	1,500	4年	固定	0.37%
2017/8/31	三井住友信託銀行	3,500	5年	固定	0.44%
2017/9/29	三井住友信託銀行	1,000	5年	固定	0.47%
2017/9/29	日本政策投資銀行	500	6年	固定	0.54%
合計		17,500			

(借入実績の推移)



■ 返済期日の分散状況 (単位：百万円)



(1年以内の返済予定について)

2018年3月期 返済概要		2018年9月期 返済概要	
総額	19,000百万円	総額	19,500百万円
平均借入期間	4.7年	平均借入期間	3.2年
平均利率	0.72%	平均利率	0.52%

有利子負債一覧

■ 短期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
りそな銀行	500	変動	2016年10月18日	2017年10月18日
みずほ銀行	2,000		2017年4月12日	2018年4月12日
三菱UFJ信託銀行	3,000		2017年8月31日	2018年8月31日
計	5,500			

■ 長期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
三井住友信託銀行	1,000	0.46%	2014年12月26日	2017年12月26日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.46%	2014年12月26日	2017年12月26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
三菱UFJ信託銀行	4,500	0.47%	2015年4月13日	2018年4月13日
みずほ銀行	3,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
あおぞら銀行	1,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
福岡銀行	1,000	0.63%	2014年5月30日	2018年5月31日
オックス銀行	1,000	0.78%	2013年8月30日	2018年8月30日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.44%	2015年8月31日	2018年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.99%	2012年8月31日	2018年8月31日
三井住友銀行	1,000	0.72%	2014年2月28日	2019年2月28日
日本政策投資銀行	2,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
みずほ銀行	1,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
三井住友銀行	3,000	0.96%	2013年4月24日	2019年4月24日
三菱東京UFJ銀行	2,000	1.04%	2013年8月30日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.53%	2015年8月31日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.69%	2014年8月29日	2019年8月30日
日本政策投資銀行	1,000	1.12%	2012年8月31日	2019年8月30日
東京海上日動火災保険	500	0.17%	2016年8月31日	2019年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.04%	2013年4月12日	2019年10月11日
三井住友銀行	2,000	0.97%	2013年10月11日	2019年10月11日
みずほ銀行	1,500	0.64%	2014年10月17日	2019年10月17日
みずほ銀行	1,000	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
りそな銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
日本生命保険	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
西日本シティ銀行	500	0.57%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.33%	2017年1月31日	2020年1月31日
福岡銀行	500	0.62%	2015年1月30日	2020年1月31日
三井住友信託銀行	3,000	0.63%	2015年2月27日	2020年2月28日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.20%	2016年2月29日	2020年2月28日
八十二銀行	1,000	0.34%	2017年2月28日	2020年2月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.88%	2014年3月12日	2020年3月12日
三井住友信託銀行	4,000	0.65%	2015年4月13日	2020年4月13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
日本生命保険	500	0.63%	2015年8月31日	2020年8月31日
日本生命保険	1,000	0.55%	2015年9月30日	2020年9月30日
三井住友銀行	3,000	1.09%	2013年10月11日	2020年10月9日
三井住友信託銀行	1,500	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
みずほ銀行	1,000	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
日本政策投資銀行	1,000	1.02%	2014年3月12日	2021年3月12日
三菱UFJ信託銀行	1,500	0.30%	2016年3月31日	2021年3月31日
三井住友銀行	5,000	1.02%	2014年4月11日	2021年4月9日
りそな銀行	1,000	0.28%	2016年4月22日	2021年4月22日
りそな銀行	500	0.28%	2016年5月31日	2021年5月31日
みずほ銀行	1,500	0.37%	2017年8月31日	2021年8月31日
みずほ銀行	1,000	0.34%	2016年8月31日	2021年8月31日
三菱東京UFJ銀行	1,500	0.89%	2014年10月1日	2021年10月1日
三井住友銀行	1,000	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
あおぞら銀行	500	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
福岡銀行	2,000	0.47%	2017年1月31日	2022年1月31日
日本政策投資銀行	3,000	0.84%	2015年2月27日	2022年2月28日
第一生命保険	500	0.45%	2017年2月28日	2022年2月28日
みずほ銀行	4,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
あおぞら銀行	1,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
足利銀行	1,000	0.44%	2017年4月24日	2022年4月22日
三井住友銀行	2,000	0.80%	2015年4月30日	2022年4月28日
三井住友信託銀行	3,500	0.44%	2017年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	2,000	0.40%	2016年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	2017年9月29日	2022年9月30日
三井住友信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ銀行	3,500	0.47%	2016年4月12日	2023年4月12日
福岡銀行	1,000	0.43%	2016年4月22日	2023年4月21日
みずほ銀行	1,500	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	500	0.54%	2017年9月29日	2023年9月29日
りそな銀行	1,000	0.46%	2016年10月18日	2023年10月18日
日本政策投資銀行	1,500	0.64%	2017年2月28日	2024年2月29日
あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
計	133,500			

固定

■ 投資法人債

(単位：百万円)

銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
第5回無担保投資法人債	4,000	0.18%	2015年2月26日	2018年2月26日
第7回無担保投資法人債	3,000	0.11%	2016年2月25日	2019年2月25日
第8回無担保投資法人債	4,000	0.00%	2017年2月23日	2020年2月21日
第6回無担保投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
第9回無担保投資法人債	1,000	1.08%	2017年2月23日	2037年2月23日
計	13,000			

(注1) 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。

(注2) 第8回無担保投資法人債の利率は0.001%です。なお、オーバーパー（額面金額を上回る価格）で発行されたため、応募者利回りは0.0003%です。

期末有利子負債残高合計： 152,000百万円

2017年9月期中に借入を行ったもの

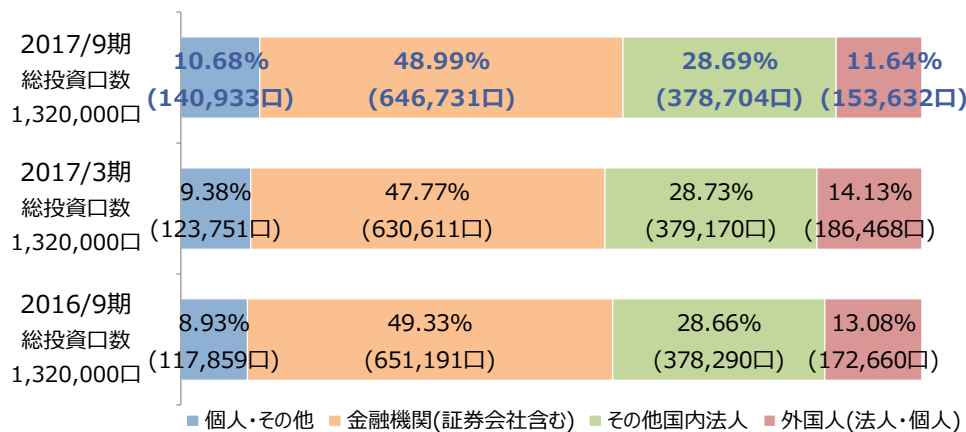
□ (参考) 投資主の状況

■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：1,320,000口)

(2017年9月期末現在)

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	350,070口	26.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	257,039口	19.47%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	144,023口	10.91%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	43,967口	3.33%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	39,422口	2.99%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	17,190口	1.30%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	14,402口	1.09%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	11,405口	0.86%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,129口	0.84%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	11,038口	0.84%
上位10投資主合計	899,685口	68.16%

■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)

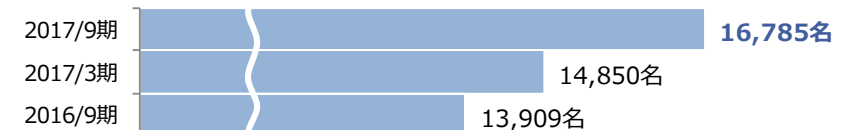


■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)

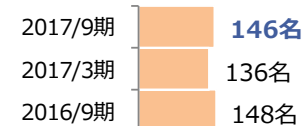
■ 総投資主数



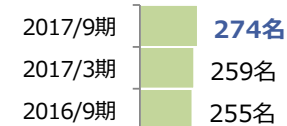
■ 個人・その他



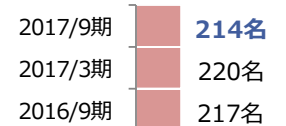
■ 金融機関(証券会社含む)




■ その他国内法人



■ 外国人(法人・個人)



4. 本投資法人の特徴



本投資法人の基本方針と特徴 (1)

基本方針

中長期的な安定運用を基本

ポートフォリオの着実な成長

安定したインカムゲインの確保

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

安定した運用実績

資産規模の
着実な成長

高稼働率の
維持

安定した
分配金実績

森トラスト総合リート投資法人の特徴

東京都心部のオフィスビルをポートフォリオの中核とする「総合型REIT」

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

中長期的な安定運用に資する物件への選別投資

2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン等

3 堅実な財務戦略

保守的なLTVを基本とし、LTVの適正水準を維持

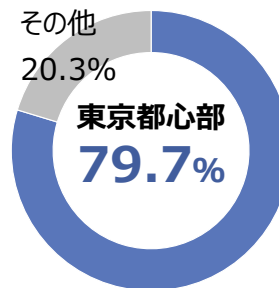
1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

投資実績 (2017/9期末)

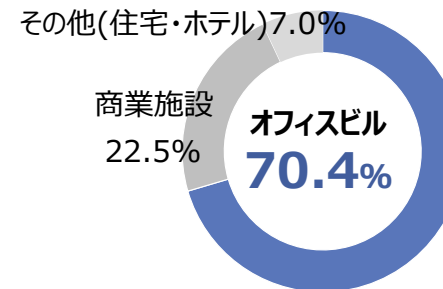
物件数 : **14** 物件

資産規模 : **3,159** 億円
(取得価格合計)

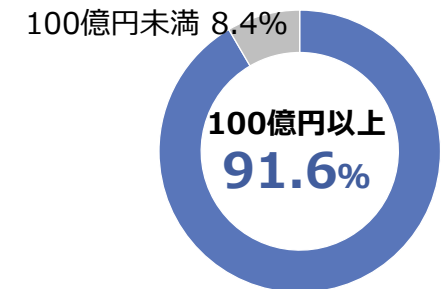
【地域別】



【用途別】



【取得価格別】



目標ポートフォリオと実績

用途	地域	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%	62.8%	10~20%	7.6%	70~90%	70.4%
	商業施設・その他 (注3)	0~10%	16.8%	10~20%	12.7%	10~30%	29.6%
合計		60~80%	79.7%	20~40%	20.3%	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。

□ 本投資法人の基本方針と特徴 (2)

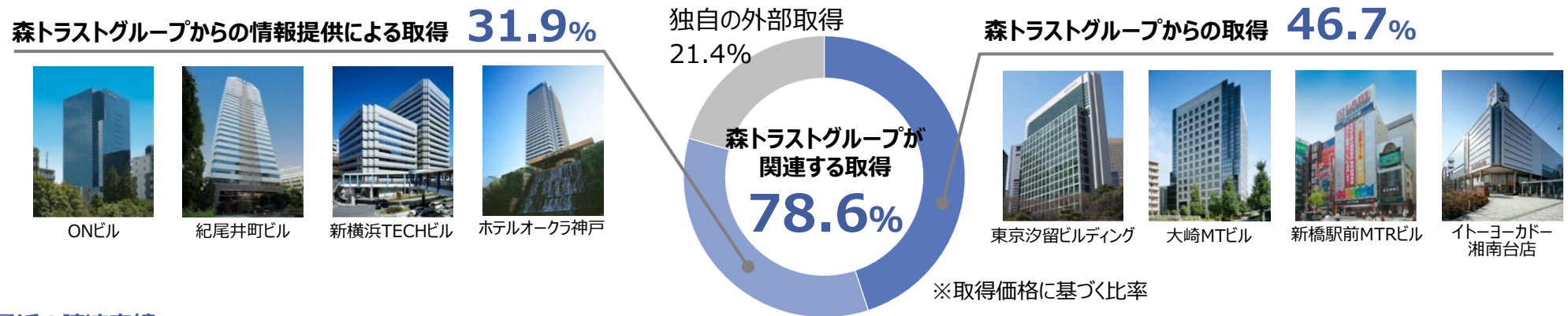
2 森トラストグループとの幅広い連携

森トラストグループによる投資口の保有 **350,070口 (26.5%)** 保有 (2017/9期末)

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

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。

取得実績 (2017/9期末)



最近の譲渡実績

森トラストグループへの譲渡 : 赤坂見附MTビル (2010年)、三田MTビル (2014年)

森トラストグループからの情報提供による譲渡 : 銀座MTRビル (2014年・2015年)、大阪丸紅ビル (2015年)、イトーヨーカドー新浦安店 (2017年)

森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

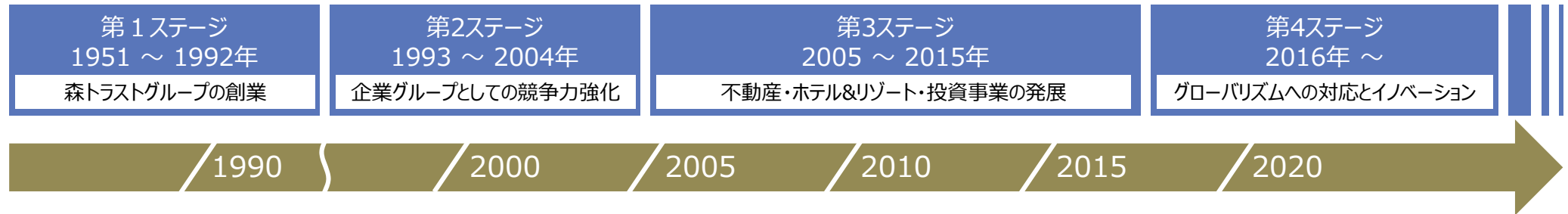
本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図っています。

3 堅実な財務戦略

- 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
- 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)

■ 森トラストグループについて

森トラストグループは、1951年のグループ創業以来、都心部を中心とした大型都市開発を手がけ、保有・賃貸・運営・管理の全てを行ってきました。都市の未来像を描き、真に必要とされる機能を提供し続けてきた、このコアビジネスでの成功により、高い収益性と安定した収入を確保し、グループの強い財務基盤を築いています。



■ 森トラストグループ賃貸運営施設

東京都心部をはじめ主要都市（仙台・大阪）の中心部に多数の物件を保有・運営

総施設数： **162** 施設

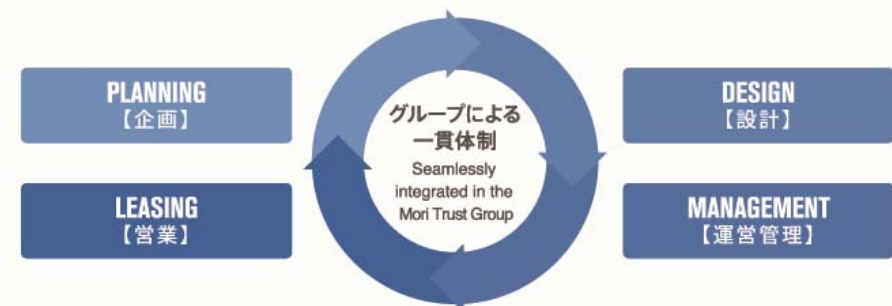
取扱面積：約 **156万** m²

賃貸ビル： **145** 棟 / 約 **136万** m²

(2017年9月30日現在)

■ 不動産開発体制

営業・運営・管理の中で蓄積したノウハウを、建物の企画、設計に活用



森トラストグループによる東京都心部の主な保有物件・開発物件等の状況



(注)2017年10月末現在、上記の物件を本投資法人が取得する予定はありません。 MORI TRUST Sogo Reit, Inc.

5. 参考資料



貸借対照表

	2017年3月期 (2017年3月31日)	2017年9月期 (2017年9月30日)		2017年3月期 (2017年3月31日)	2017年9月期 (2017年9月30日)
資産の部			(単位：千円)		
流動資産			負債の部		
現金及び預金	14,206,209	21,105,617	流動負債		
信託現金及び信託預金	2,576,492	2,683,202	営業未払金	218,194	566,765
営業未収入金	79,397	68,100	短期借入金	6,000,000	5,500,000
前払費用	33,816	25,422	1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
繰延税金資産	13	21	1年内返済予定の長期借入金	38,000,000	33,000,000
その他	—	3,538	未払金	102,262	237,354
流動資産合計	16,895,929	23,885,903	未払費用	507,244	555,704
固定資産			未払配当金	9,731	10,318
有形固定資産			未払法人税等	852	999
建物	27,347,031	25,102,163	未払消費税等	171,197	359,769
構築物	56,803	34,752	前受金	1,477,868	1,431,504
機械及び装置	29,956	28,601	預り金	4,964	3,377
工具、器具及び備品	51,358	33,380	流動負債合計	50,492,316	45,665,793
土地	146,060,266	136,672,529	固定負債		
信託建物	18,666,008	18,218,754	投資法人債	9,000,077	9,000,064
信託構築物	15,892	20,150	長期借入金	102,500,000	100,500,000
信託機械及び装置	692	664	預り敷金及び保証金	10,101,531	9,265,115
信託工具、器具及び備品	26,997	27,193	信託預り敷金及び保証金	831,828	833,453
信託土地	123,359,160	123,359,160	繰延税金負債	285,650	515,301
有形固定資産合計	315,614,167	303,497,351	固定負債合計	122,719,087	120,113,934
無形固定資産			負債合計	173,211,403	165,779,728
ソフトウェア	95	76	純資産の部		
その他	240	240	投資主資本		
無形固定資産合計	335	316	出資総額	153,990,040	153,990,040
投資その他の資産			剰余金		
差入保証金	10,000	10,000	任意積立金		
長期前払費用	2,130	562	圧縮積立金	652,218	618,592
その他	3,602	3,602	任意積立金合計	652,218	618,592
投資その他の資産合計	15,732	14,164	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,722,333	7,049,802
固定資産合計	315,630,235	303,511,832	剰余金合計	5,374,552	7,668,395
繰延資産			投資主資本合計	159,364,592	161,658,435
投資法人債発行費	49,830	40,427	純資産合計	159,364,592	161,658,435
繰延資産合計	49,830	40,427	負債純資産合計	332,575,995	327,438,163
資産合計	332,575,995	327,438,163			

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2017年3月期 (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)	2017年9月期 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	8,590,929	8,504,468
その他貸貸事業収入	278,455	289,014
不動産等売却益	—	2,813,198
営業収益合計	8,869,384	11,606,680
営業費用		
貸貸事業費用	3,195,970	3,285,231
資産運用報酬	324,579	364,288
資産保管手数料	15,243	16,557
一般事務委託手数料	49,762	59,152
役員報酬	9,180	7,590
その他営業費用	41,373	79,592
営業費用合計	3,636,109	3,812,411
営業利益	5,233,274	7,794,268
営業外収益		
受取利息	220	372
未払分配金戻入	1,153	1,112
受取保険金	1,448	286
協賛金収入	1,000	—
その他	1,133	—
営業外収益合計	4,955	1,771
営業外費用		
支払利息	504,325	490,019
投資法人債利息	16,474	16,115
投資法人債発行費償却	9,737	9,402
営業外費用合計	530,538	515,538
経常利益	4,707,691	7,280,501
税引前当期純利益	4,707,691	7,280,501
法人税、住民税及び事業税	885	1,056
法人税等調整額	▲15,527	229,642
法人税等合計	▲14,642	230,698
当期純利益	4,722,333	7,049,802
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,722,333	7,049,802

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2017年3月期 (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)	2017年9月期 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	8,147,683	8,102,436
共益費	319,637	278,422
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	278,455	289,014
不動産賃貸事業収益合計	8,869,384	8,793,482
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	428,580	415,345
水道光熱費	212,647	223,390
公租公課	920,669	928,904
損害保険料	20,539	20,650
修繕費	193,425	298,669
減価償却費	1,394,351	1,373,930
その他費用	25,756	24,340
不動産賃貸事業費用合計	3,195,970	3,285,231
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,673,414	5,508,250

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	2017年3月期 (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)	2017年9月期 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,722,333,845	7,049,802,986
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	33,626,155	-
III. 分配金の額	4,755,960,000	6,552,480,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,603)	(4,964)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	497,322,986
V. 次期繰越利益	0	0

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2017年3月期 (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)	2017年9月期 (自 2017年4月1日 至 2017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	4,707,691	7,280,501
減価償却費	1,394,351	1,373,930
投資法人債発行費償却	9,737	9,402
受取利息	▲220	▲372
支払利息	520,800	506,135
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	9,152	11,296
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲15,781	345,032
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	11,664	188,571
前受金の増減額 (▲は減少)	6,186	▲46,363
有形固定資産の売却による減少額	-	11,213,671
その他	115,426	67,582
小計	6,759,009	20,949,389
利息の受取額	220	372
利息の支払額	▲522,653	▲516,897
法人税等の支払額	▲880	▲908
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,235,695	20,431,955
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	▲67,110	▲233,430
信託有形固定資産の取得による支出	▲152,188	▲102,244
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲46,171	▲909,448
預り敷金及び保証金の受入による収入	117,198	73,032
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲32,758	▲30,546
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,771	32,172
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲166,258	▲1,170,465
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)	500,000	▲500,000
長期借入れによる収入	6,500,000	12,500,000
長期借入金の返済による支出	▲7,500,000	▲19,500,000
投資法人債の発行による収入	5,000,080	-
投資法人債の償還による支出	▲5,000,000	-
投資法人債発行費の支出	▲28,185	-
分配金の支払額	▲4,712,867	▲4,755,373
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲5,240,973	▲12,255,373
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	828,463	7,006,117
現金及び現金同等物の期首残高	15,954,238	16,782,701
現金及び現金同等物の期末残高	16,782,701	23,788,819

財務指標の推移

(単位：百万円)

	2015/9期 (第27期)	2016/3期 (第28期)	2016/9期 (第29期)	2017/3期 (第30期)	2017/9期 (第31期)	算定式
営業収益	12,975	8,558	8,658	8,869	11,606	
うち不動産等売却益	3,865	—	—	—	2,813	
営業費用	5,717	3,586	3,630	3,636	3,812	
うち不動産等売却損	1,620	—	—	—	—	
営業利益	7,258	4,971	5,028	5,233	7,794	
経常利益	6,643	4,385	4,477	4,707	7,280	
当期純利益	6,428	4,477	4,596	4,722	7,049	
分配金総額	5,979	4,646	4,712	4,755	6,552	
期末総資産額	339,402	333,771	333,092	332,575	327,438	
期末有利子負債額	165,000	161,000	160,000	159,500	152,000	
期末純資産額	160,907	159,405	159,354	159,364	161,658	
含み損益	12,974	20,336	19,493	22,195	33,072	
NAV	173,881	179,741	178,847	181,560	194,731	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,535	5,406	5,467	5,673	5,508	
減価償却費	1,550	1,429	1,402	1,394	1,373	
賃貸NOI	7,086	6,836	6,869	7,067	6,882	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	5,734	5,907	5,998	6,116	5,610	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	289	315	235	151	470	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,796	6,521	6,633	6,916	6,411	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	3.9%	2.6%	2.7%	2.8%	4.4%	ROA = (経常利益 ÷ 期末総資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	8.0%	5.6%	5.8%	5.9%	8.7%	ROE = (当期純利益 ÷ 期末純資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
LTV (期末総資産有利子負債比率)	48.6%	48.2%	48.0%	48.0%	46.4%	LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
1口当たり分配金	4,530円	3,520円	3,570円	3,603円	4,964円	
1口当たり純資産額	121,899円	120,761円	120,723円	120,730円	122,468円	
1口当たりNAV	131,728円	136,167円	135,490円	137,545円	147,523円	
1口当たりFFO	4,344円	4,475円	4,544円	4,633円	4,250円	

稼働率の推移

■ 用途区分毎の月次稼働率の推移 (前期末～当期末)

用途		(2017/3期末) 2017年3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	(2017/9期末) 9月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.9% (98.8%)	99.9% (98.7%)	99.9% (98.7%)	99.8% (98.8%)	99.2% (98.1%)	99.2% (98.2%)	99.3% (98.2%)
商業施設		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他		100%	100%	100%	100%	99.8%	100%	100%
合計	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.9% (99.5%)	99.9% (99.5%)	99.9% (99.5%)	99.9% (99.5%)	99.6% (99.1%)	99.6% (99.2%)	99.7% (99.2%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2015/9期末 (第27期末)	2016/3期末 (第28期末)	2016/9期末 (第29期末)	2017/3期末 (第30期末)	2017/9期末 (第31期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注2)	60.6% (60.0%)	66.1% (65.5%)	96.7% (94.8%)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.1%)
	大崎MTビル (注3)	100% (100%)	100% (98.2%)	100% (96.7%)	100% (92.7%)	100% (92.7%)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (90.2%)	100% (92.9%)	100% (96.7%)	100% (95.0%)	100% (95.5%)
	天神プライム (注5)	100%	100%	94.6%	100%	100%
商業施設	新横浜TECHビル	90.5%	90.5%	97.8%	98.8%	92.6%
	渋谷フラッグ (注5)	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
ホテル	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	96.7%	92.7%	93.5%	100%	100%
	合計 (注6)	97.6% (97.3%)	97.9% (97.5%)	99.6% (99.3%)	99.9% (99.5%)	99.7% (99.2%)

(注1) 各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。

(注2) 紀尾井町ビルは、事務所部分について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、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注3) 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。

(注4) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型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。

(注5) 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。

(注6) 合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビル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。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (1)

	オフィスビル											
	東京汐留ビルディング		ONビル		紀尾井町ビル		大崎MTビル		御堂筋MTRビル		天神プライム	
所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都品川区		大阪市中央区		福岡市中央区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月		2008年10月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2005年3月他		2015年4月		2012年7月	
取得価格	110,000百万円		39,900百万円		34,300百万円		14,386百万円		10,170百万円		6,940百万円	
期末簿価	103,825百万円		39,528百万円		33,925百万円		13,324百万円		10,213百万円		6,723百万円	
期末算定額	128,000百万円		30,700百万円		36,600百万円		13,000百万円		10,200百万円		8,810百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		26,980.68㎡(注3)		15,129.16㎡		7,722.04㎡	
PML値 (注4)	6.0%		8.0%		11.3%		11.5%		2.1%		6.4%	
賃貸事業収支 (千円)	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000			921,610	1,051,349	307,492	302,502	292,623	286,388	270,128	279,222
家賃	2,795,000	2,795,000			819,542	934,607	306,513	301,381	233,762	226,845	233,216	239,918
共益費	-	-			10,968	10,648	-	-	23,797	21,478	20,560	20,560
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-			91,099	106,093	979	1,120	35,063	38,064	16,351	18,743
不動産賃貸事業費用	895,210	894,988			606,038	599,923	104,814	102,579	158,405	181,335	85,131	82,762
公租公課	382,911	382,520			86,789	86,705	36,316	36,283	37,617	37,617	22,495	22,445
固定資産税	382,911	382,520	非開示 (注5)	非開示 (注5)	85,464	85,380	36,316	36,283	37,617	37,617	22,495	22,445
その他公租公課	-	-			1,325	1,325	-	-	-	-	-	-
諸経費	3,231	3,390			326,705	322,893	11,688	9,567	68,965	90,773	34,138	31,978
管理業務費	-	-			241,475	235,098	-	-	27,716	28,553	8,641	7,315
水道光熱費	-	-			64,905	72,603	-	-	24,174	27,561	13,121	13,841
損害保険料	3,231	3,250			1,208	1,215	675	680	472	476	176	177
信託報酬	-	-			800	800	-	-	500	500	750	750
その他費用	-	140			18,317	13,176	11,012	8,886	16,101	33,682	11,449	9,893
減価償却費	509,067	509,077			192,543	190,324	56,810	56,728	51,822	52,944	28,497	28,337
不動産賃貸事業損益	1,899,789	1,900,011	535,475	534,469	315,571	451,426	202,677	199,922	134,218	105,052	184,997	196,460
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,408,856	2,409,089	622,066	619,642	508,115	641,751	259,488	256,651	186,040	157,997	213,494	224,797
NOI利回り (注6)	4.4%		3.1%		3.7%		3.6%		3.1%		6.5%	

(注1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。

(注2) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積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、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

(注3) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

(注4) 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。以下同じです。

(注5) 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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。(注6) NOI利回りは2017年9月期NOIをもとに年換算して算出しています。以下同じです。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(2)

	オフィスビル		商業施設									
	新横浜TECHビル		渋谷フラッグ		新橋駅前MTRビル		イトーヨーカドー新浦安店(注8)		イトーヨーカドー湘南台店		コーナン相模原西橋本店	
所在地	横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		千葉県浦安市		神奈川県藤沢市		相模原市緑区	
建築時期	A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2000年9月		2002年11月		2005年8月	
取得時期	2003年11月		2013年4月		2007年4月		2004年7月		2003年3月		2012年10月	
取得価格	6,900百万円		32,040百万円		18,000百万円		-		11,600百万円		7,460百万円	
期末簿価	6,777百万円		32,614百万円		17,411百万円		-		9,923百万円		7,418百万円	
期末算定額	5,500百万円		39,200百万円		20,900百万円		-		12,400百万円		8,470百万円	
延床面積	25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		-		53,393.66㎡		40,283.77㎡	
PML値	8.7%		11.9%		12.2%		-		14.0%		13.5%	
賃貸事業収支(千円)	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期
不動産賃貸事業収益	393,196	288,147			459,000	459,000	378,165	250,076	395,050	395,045		
家賃	255,966	202,864			459,000	459,000	378,165	250,076	395,000	395,000		
共益費	81,768	43,192			-	-	-	-	-	-		
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-		
その他賃貸事業収入	55,460	42,089			-	-	-	-	49	45		
不動産賃貸事業費用	246,080	286,703			53,922	53,919	104,616	90,532	138,753	163,135		
公租公課	29,502	29,490			30,598	30,593	43,264	50,003	39,628	39,750		
固定資産税	29,502	29,490	非開示	非開示	30,598	30,593	43,264	50,003	39,628	39,750	非開示	非開示
その他公租公課	-	-	(注7)	(注7)	-	-	-	-	-	-	(注7)	(注7)
諸経費	166,579	205,749			1,378	1,380	9,466	6,064	14,042	36,343		
管理業務費	66,384	62,670			1,200	1,200	1,620	1,080	1,620	1,620		
水道光熱費	44,513	40,131			-	-	-	-	-	-		
損害保険料	684	689			178	180	3,118	3,121	849	857		
信託報酬	-	-			-	-	-	-	-	-		
その他費用	54,996	102,258			-	-	4,727	1,862	11,572	33,865		
減価償却費	49,999	51,462			21,945	21,945	51,886	34,465	85,083	87,041		
不動産賃貸事業損益	147,115	1,444	662,596	671,356	405,077	405,080	273,548	159,544	256,296	231,910	187,268	188,057
減価償却費除前利益(NOI)	197,114	52,906	686,105	694,873	427,023	427,026	325,434	194,009	341,379	318,952	226,475	225,461
NOI利回り	1.5%		4.3%		4.7%		4.8%		5.5%		6.0%	

(注7) 渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店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、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注8) イトーヨーカドー新浦安店を2017年7月31日付で譲渡しました。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (3)

商業施設	ホテル	住宅	
フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ	
			合計

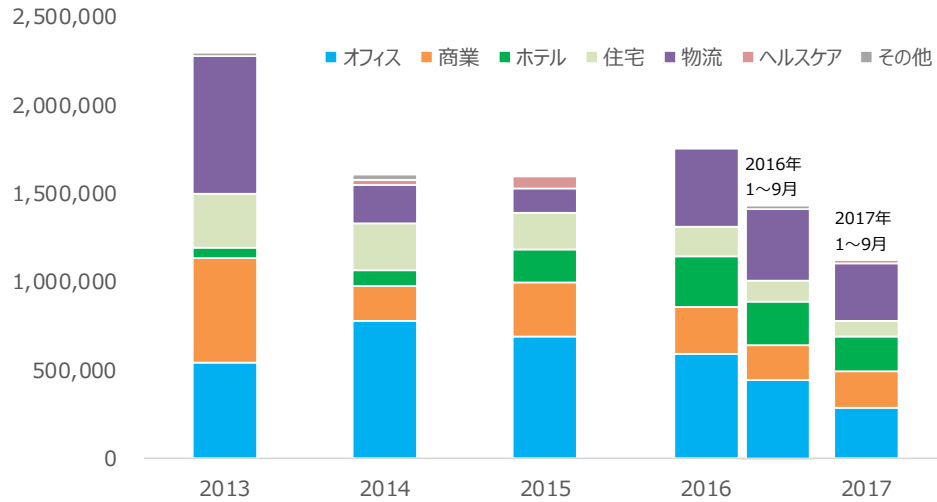
所在地	千葉県稲毛区		神戸市中央区		東京都渋谷区		-	
建築時期	-		1989年3月 (1995年3月増築)		1988年6月		-	
取得時期	2002年3月		2006年9月		2004年12月		-	
取得価格	2,100百万円		19,000百万円		3,200百万円		315,996百万円	
期末簿価	2,193百万円		16,427百万円		3,189百万円		303,497百万円	
期末算定額	2,650百万円		16,700百万円		3,440百万円		336,570百万円	
延床面積	(39,556.71㎡) (注9)		72,246.86㎡		5,246.78㎡		-	
PML値	-		17.8%		14.9%		5.4% (注10)	
賃貸事業収支 (千円)	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期	2017/3期	2017/9期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	628,441	640,584	95,428	102,820	8,869,384	8,793,482
家賃	-	-	628,441	640,584	85,490	92,923	8,147,683	8,102,436
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	319,637	278,422
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	895	853	278,455	289,014
不動産賃貸事業費用	8,269	8,497	333,344	360,078	37,084	34,922	3,195,970	3,285,231
公租公課	7,269	7,270	88,445	88,516	6,892	6,907	920,669	928,904
固定資産税	7,269	7,270	88,445	88,516	6,892	6,907	919,341	925,627
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	1,328	3,276
諸経費	1,000	1,227	59,158	87,798	18,543	16,271	880,949	982,396
管理業務費	-	-	-	-	10,064	8,321	428,580	415,345
水道光熱費	-	-	-	-	2,876	2,438	212,647	223,390
損害保険料	-	-	8,250	8,294	137	138	20,539	20,650
信託報酬	1,000	1,175	2,000	2,000	-	-	6,700	6,875
その他費用	-	52	48,907	77,503	5,465	5,373	212,482	316,135
減価償却費	-	-	185,740	183,764	11,648	11,743	1,394,351	1,373,930
不動産賃貸事業損益	115,339	115,111	295,097	280,505	58,344	67,898	5,673,414	5,508,250
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,339	115,111	480,837	464,269	69,993	79,641	7,067,765	6,882,181
NOI利回り	11.0%		4.9%		5.0%		4.3%	

(注9) 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10) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

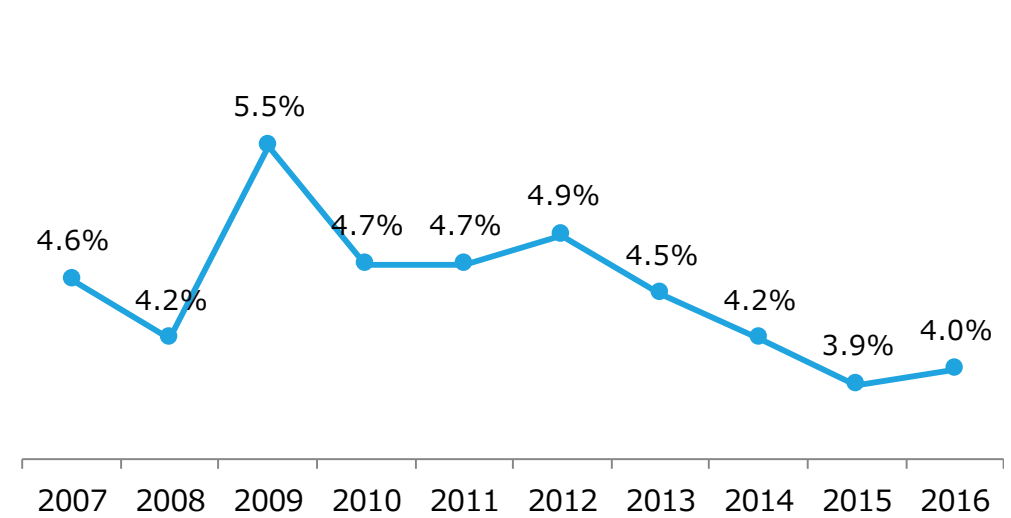
不動産投資市場及び不動産賃貸市場について

REITの物件取得額の推移 (新規上場による物件取得を含む)



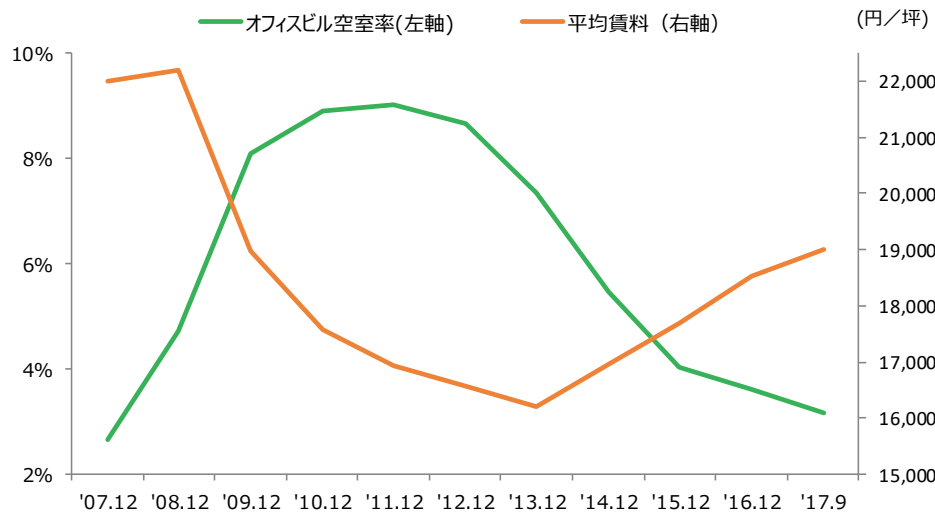
出所：一般社団法人不動産証券化協会

都心5区のオフィスビル推定NOI利回り



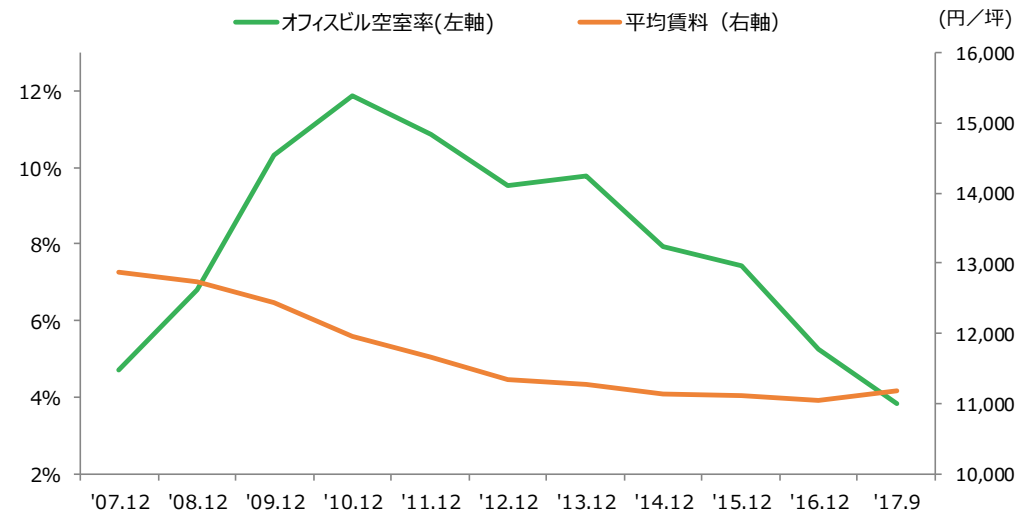
出所：日経不動産マーケット情報「2016年の売買事例分析」
東京都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

東京ビジネス地区の不動産賃貸市場



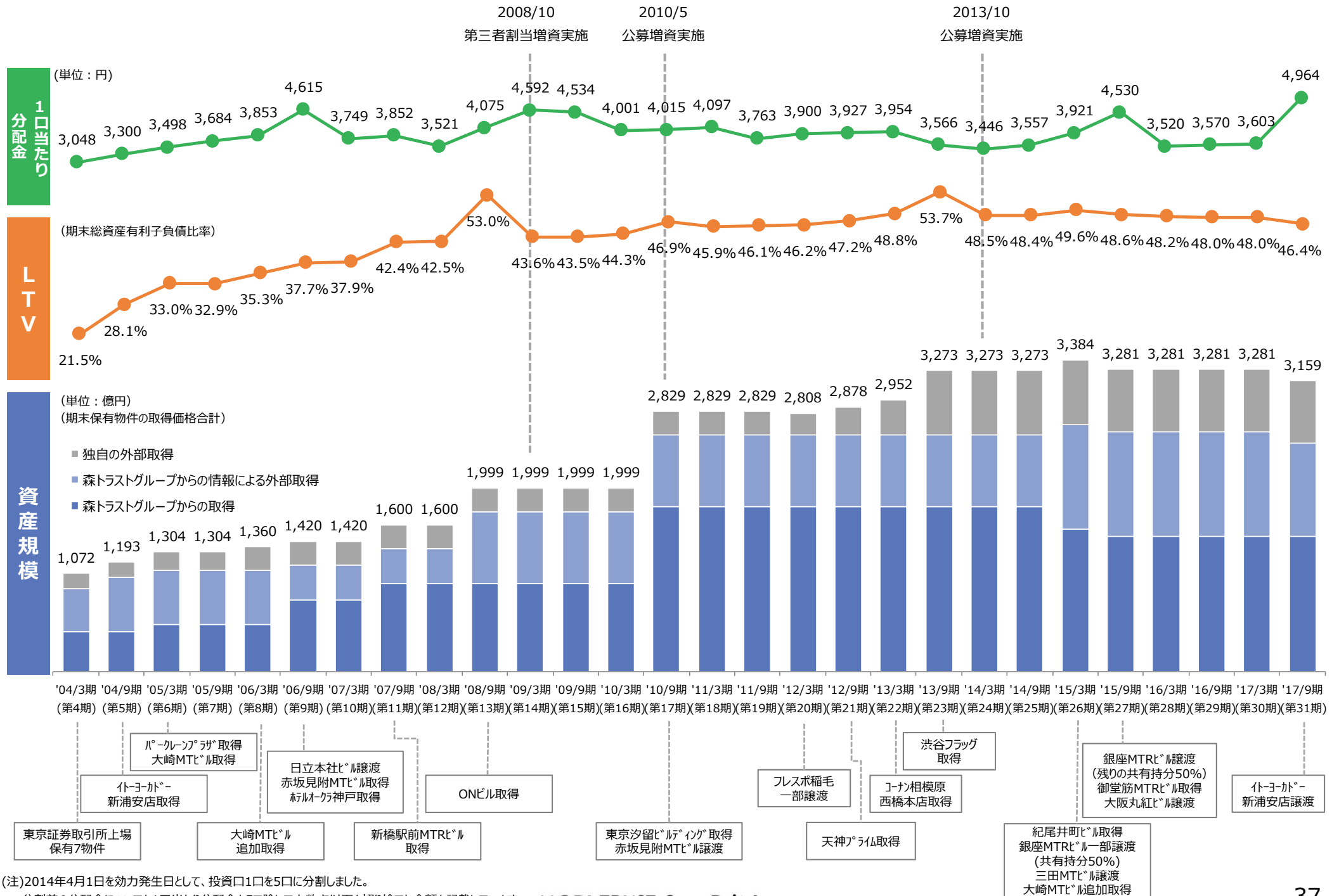
出所：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成
東京ビジネス地区：都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

大阪ビジネス地区の不動産賃貸市場



出所：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成
大阪ビジネス地区：主要6地区 (梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区)

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

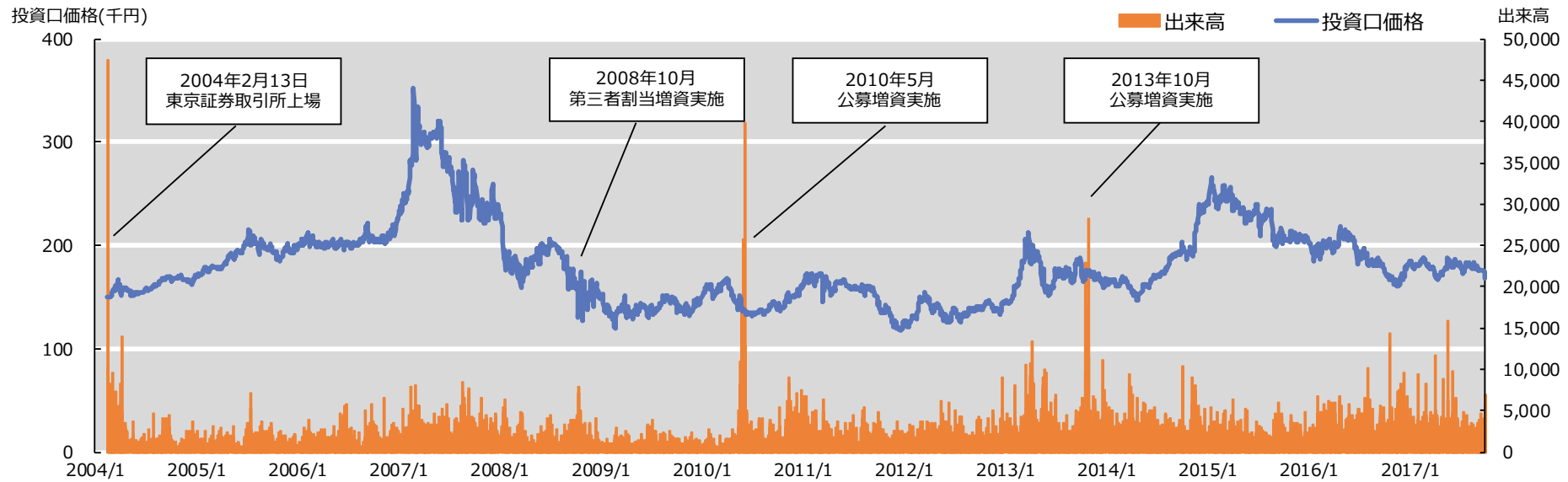


(注)2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。

分割前の分配金についても1口当たり分配金を5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

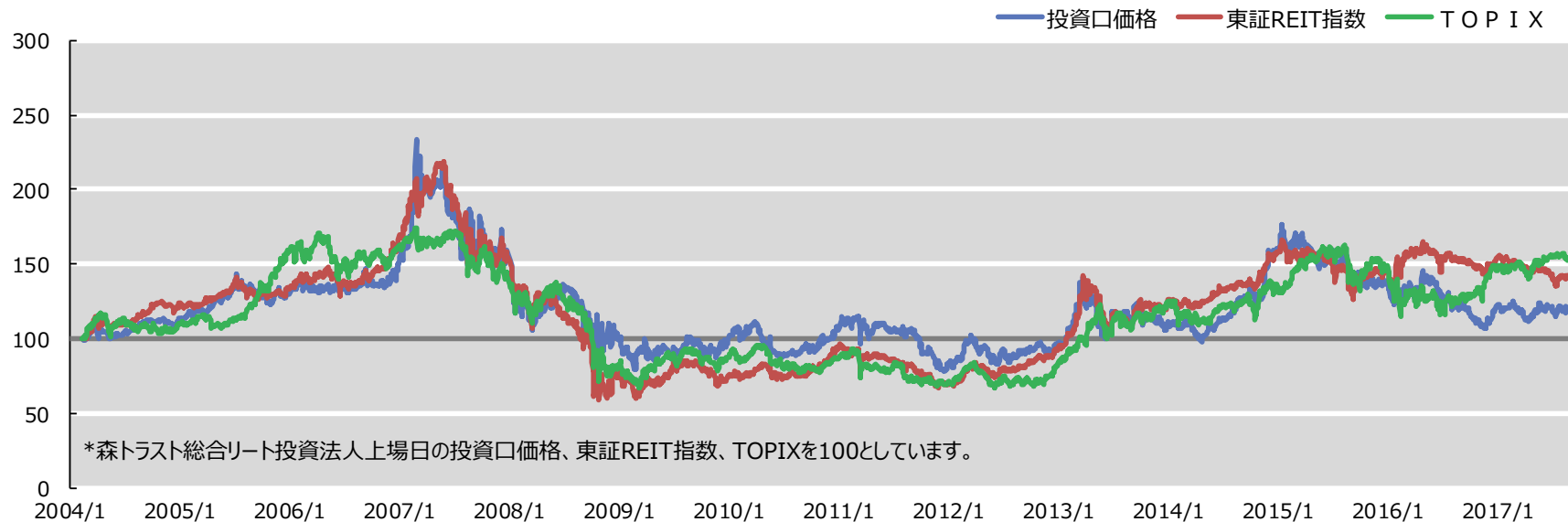
投資口価格の推移

■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2017年9月30日



(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

■ 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2017年9月30日



□ 資産運用会社に対する運用報酬について

(2017年9月期末)

	規約	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。

■ 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。

■ 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 企画財務部（IR担当） （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）
電話番号	03-6435-7011