



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19期決算説明資料
(2011年9月期)

8961

目次

第1部	第19期ハイライト	2
第2部	第19期（2011年9月期）決算概要 ...	6
第3部	基本方針・運用状況	11
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19期ハイライト

第19期ハイライト

第19期ハイライト

分配金実績：予想を上回る安定した高水準の分配金を維持

第19期実績：**18,819円** 予想比**+169円**、前期比**▲1,667円**

- 東京汐留ビルディングの固定資産税（▲1,500円）の発生
- 借入条件の改善によるコスト削減
- イトヨーカドー新浦安店の震災対応工事は可能な限り前倒して実施

分配金予想：フレスポ稲毛の一部譲渡による譲渡益も見込み、第20期は増収増益

第20期予想：**19,200円** 当期比**+381円**、当初予想比**+100円**

第21期予想：**19,000円**

- フレスポ稲毛の賃借人との基本合意書に基づく、一部譲渡による影響を見込む
第20期：譲渡益 約245百万円
譲渡益については、「平成21年及び平成22年に土地等を先行取得した場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保（約147百万円）する前提としています。
第21期：一部譲渡に伴う賃貸収益の減少

東日本大震災の対応～イトーヨーカドー新浦安店

第19期ハイライト

イトーヨーカドー新浦安店の震災対応工事は、可能な限り計画を前倒して実施

■ 工事概算額

(単位：百万円)

	第18期 実施済	第19期 実施済	第20期 実施予定	計
実績及び予想	30 (15)	75 (30)	10 (10)	115 (55)
前回予想	30 (15)	40 (20)	30 (15)	100 (50)

機能復旧にとどまらず、改良・改善を意識

- 開放的なイメージのエントランス改修
- 美観を意識した花壇の設置

※括弧内：工事概算額のうち修繕費

■ 配管復旧・改良工事（完了）

地盤沈下の影響を排除するため地上に敷設

(工事前)

(2011年9月)



■ エントランスの改修工事（完了）

地盤沈下により生じた段差を改修

(震災直後)

(2011年9月)



フレスポ稲毛の一部譲渡等に関する基本合意書の締結

第19期ハイライト

基本合意書締結の経緯

- 2009年9月18日付で借借人（大和リース）が地代減額訴訟を提起。当方は、借地契約の内容から減額に応じられないことを主張
- その後の訴訟を含む協議の中で「フレスポ稲毛」の中長期的かつ安定的な運営の再構築が共通のメリットであることを双方で確認。当方の中長期的な安定運用の確保と大和リースの期間損益の改善を含めた中長期的な事業の再構築を踏まえて、双方の納得する解決策を模索
- 訴訟解決に向け、下記基本合意書を2011年11月14日付で締結

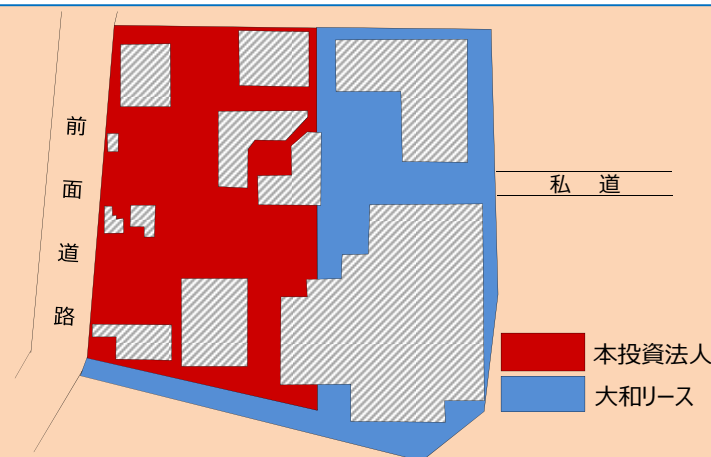
基本合意書の概要

- ①大和リースへの本物件の一部譲渡
 - ◆ 譲渡予定資産：不動産（土地）の50%
※譲渡対象土地と継続保有土地の2区画に等面積で分筆
 - ◆ 譲渡予定価格：2,450百万円（譲渡益約245百万円）
 - ◆ 売買契約締結予定日：2012年2月29日まで
 - ◆ 譲渡予定日：2012年2月29日
- ②借地契約の変更
譲渡の実施により、2012年3月1日から継続保有土地分の月額賃料は、**100万円増額**する⇒新規月額賃料：20,646千円
- ③ 上記①、②の実施により、**地代減額請求訴訟は解決する見込み**

今後の運用への影響

- 譲渡後の本物件の運用のポイント
 - ◆ 継続保有土地の月額賃料は、**100万円増額**され、現行の借地契約の期間満了日である2023年6月2日まで中長期にわたる収益を確保できる。
 - ◆ 分筆後の継続保有土地は、メイン道路側の大半を占めており、単独または一体での開発が可能な保有形態となっています。
 - 分配金への影響
第20期：**譲渡益（約245百万円）については、一部内部留保（約147百万円）を予定**
- (注)「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」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額（約57百万円）を計上した上で、残額を圧縮積立金（約89百万円）として繰り入れることを想定しています。

譲渡後の保有土地の概略図



第2部
第19期（2011年9月期）決算概要

第19期決算の概況

第19期決算概要

(単位：百万円)

	第19期 実績	第18期 実績	増減 (対前期比)		第19期 予想 (注)
営業収益	8,801	8,886	▲ 84	▲0.9%	8,809
営業利益	5,497	5,976	▲ 479	▲8.0%	5,460
経常利益	4,555	4,972	▲ 417	▲8.4%	4,514
当期純利益	4,554	4,957	▲ 403	▲8.1%	4,513
一口当たり分配金 (円)	18,819	20,486	▲ 1,667	▲8.1%	18,650
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	-	-	242,000

(注) 2011年5月13日公表

第19期分配金は、東京汐留ビルディングの固定資産税の発生により減配となるも、予想を上回る水準

(前期比における主な要因)

- ◆ 東京汐留ビルディングの固定資産税の発生 ▲360百万円
- ◆ 空室の埋戻しによる賃貸収益の増加及び賃料減額の通期寄与 ▲84百万円
- ◆ 支払利息の減少 +68百万円
- ◆ イトヨーカドー新浦安店の震災対応工事 ▲15百万円

有利子負債及び格付の状況

第19期決算概要

有利子負債の状況（第19期末現在）

有利子負債残高（百万円）	133,200
短期借入金	22,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	105,700
投資法人債	5,000
LTV（期末総資産有利子負債比率）	46.1%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	83.1%
固定金利比率	83.1%
期中平均利率	1.41%
短期借入金	0.73%
長期借入金・投資法人債	1.54%

有利子負債残高内訳（第19期末現在）

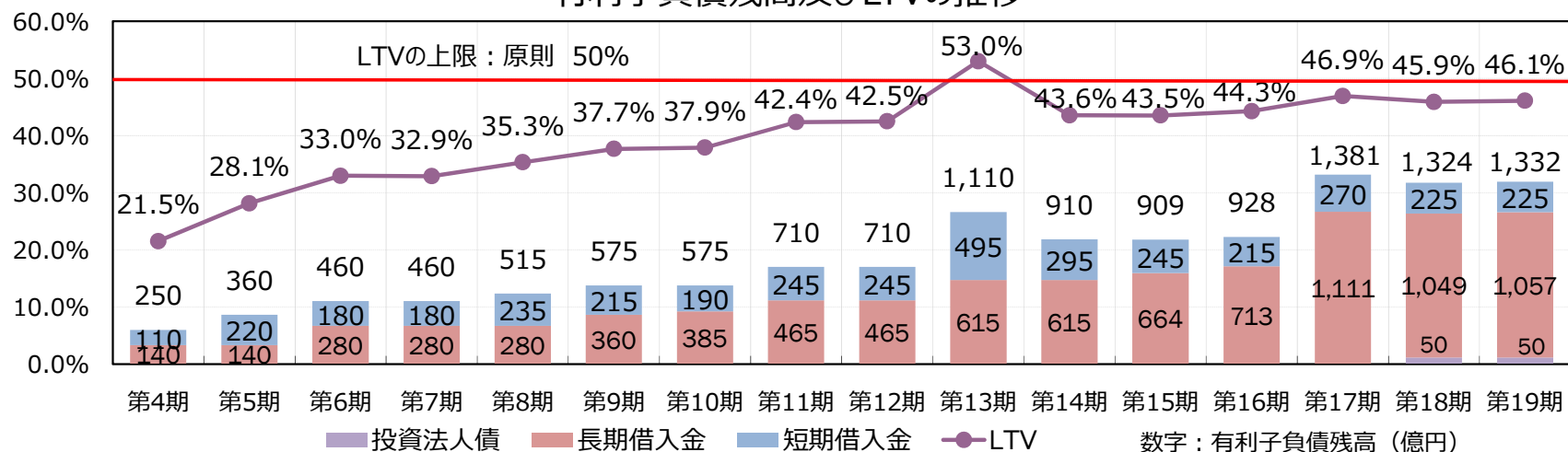
区分	調達先	残高（百万円）	構成比（%）
借入金	みずほコーポレート銀行	27,500	20.6%
	三井住友銀行	21,000	15.8%
	日本政策投資銀行	18,200	13.7%
	住友信託銀行	17,500	13.1%
	三菱UFJ信託銀行	17,000	12.8%
	三菱東京UFJ銀行	12,500	9.4%
	あおぞら銀行	3,000	2.3%
	福岡銀行	3,000	2.3%
	第一生命保険	2,500	1.9%
	オリックス信託銀行（注）	2,000	1.5%
	日本生命保険	1,500	1.1%
	りそな銀行	1,500	1.1%
八十二銀行	1,000	0.8%	
小計	128,200	96.2%	
投資法人債		5,000	3.8%
有利子負債残高合計		133,200	100.0%

（注）2011年10月1日付で「オリックス銀行株式会社」に商号変更

格付の状況（第19期末現在）

格付の状況	
格付機関	： 株式会社日本格付研究所（J C R）
格付対象	： 長期優先債務格付
格付（見通し）	： A A （安定的）

有利子負債残高及びLTVの推移



投資主の状況

第19期決算概要

上位10投資主一覧

第18期（発行済投資口数242,000口）

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

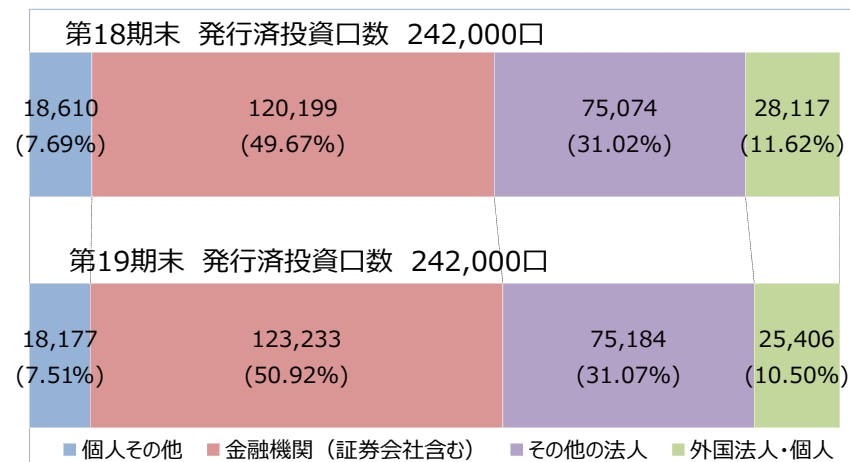
第19期（発行済投資口数242,000口）

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	70,000口 (注)	28.93%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	39,373口	16.27%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,076口	7.88%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,820口	6.54%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,518口	3.93%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S. A.	4,706口	1.94%
株式会社北洋銀行	3,831口	1.58%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイカンパニージェイビーワイ	3,464口	1.43%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,885口	1.19%
株式会社池田泉州銀行	2,820口	1.17%
上位10投資主合計	171,493口	70.86%

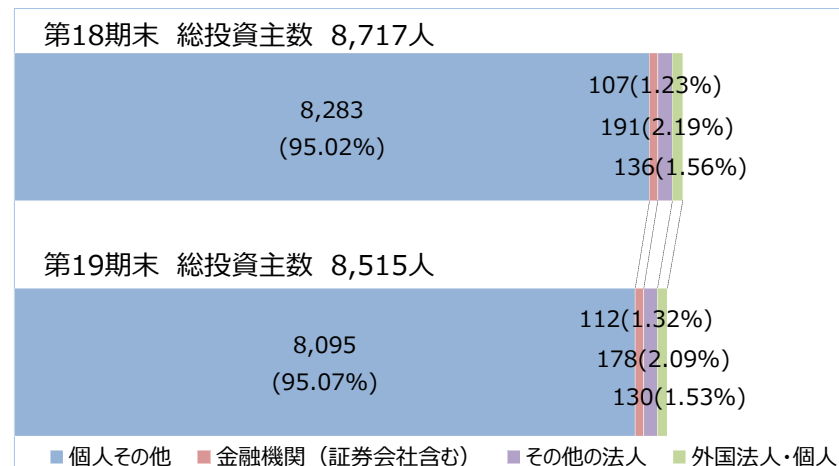
(注) 2011年10月27日付で、株式会社森トラスト・ホールディングスは所有する投資口70,000口のうち10,000口を株式会社MAプラットフォームに売却しています。
 なお、株式会社MAプラットフォームは、森トラスト株式会社及び株式会社森トラスト・ホールディングスの代表取締役社長森章氏が全株式を所有する資産管理会社です。

投資主構成

投資口数割合



投資主数割合



第20期・第21期業績予想

第19期決算概要

第20期業績予想

第20期分配金予想：19,200円

主な要因：フレスポ稲毛の一部譲渡による影響

(譲渡益、譲渡による賃料の減少、訴訟関連費用)

修繕費の増加

支払利息の減少

(単位：百万円)

	第20期予想	第19期実績	増減	
			金額	当期比
営業収益 (a)	9,033	8,801	231	2.6%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,787	8,801	▲ 14	▲ 0.2%
賃貸事業収入	8,542	8,528	13	
その他賃貸事業収入	245	273	▲ 27	
不動産売却益	245	-	245	-
営業費用 (c)	3,343	3,304	39	1.2%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,915	2,904	11	0.4%
賃貸事業費用	2,915	2,904	11	
公租公課	914	923	▲ 9	
諸経費	694	639	54	
減価償却費 (e)	1,306	1,341	▲ 34	
販売費及び一般管理費	428	400	28	7.0%
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	5,872	5,897	▲ 25	▲ 0.4%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,179	7,239	▲ 60	▲ 0.8%
営業利益 (a)-(c)	5,689	5,497	192	3.5%
営業外収益	0	1	▲ 1	▲ 68.5%
営業外費用	895	943	▲ 48	▲ 5.1%
支払利息	870	918	▲ 48	
投資法人債利息	20	20	▲ 0	
投資法人債発行費償却	3	3	▲ 0	
経常利益	4,794	4,555	239	5.3%
税引前当期純利益	4,794	4,555	239	5.3%
当期純利益	4,735	4,554	181	4.0%

	第19期実績	第20期予想	第21期予想
	(2011/4/1~2011/9/30)	(2011/10/1~2012/3/31)	(2012/4/1~2012/9/30)
営業収益 (百万円)	8,801	9,033	8,744
営業利益 (百万円)	5,497	5,689	5,458
経常利益 (百万円)	4,555	4,794	4,599
当期純利益 (百万円)	4,554	4,735	4,598
一口当たり分配金 (円)	18,819	19,200	19,000
発行済投資口数 (口)	242,000	242,000	242,000

前提条件

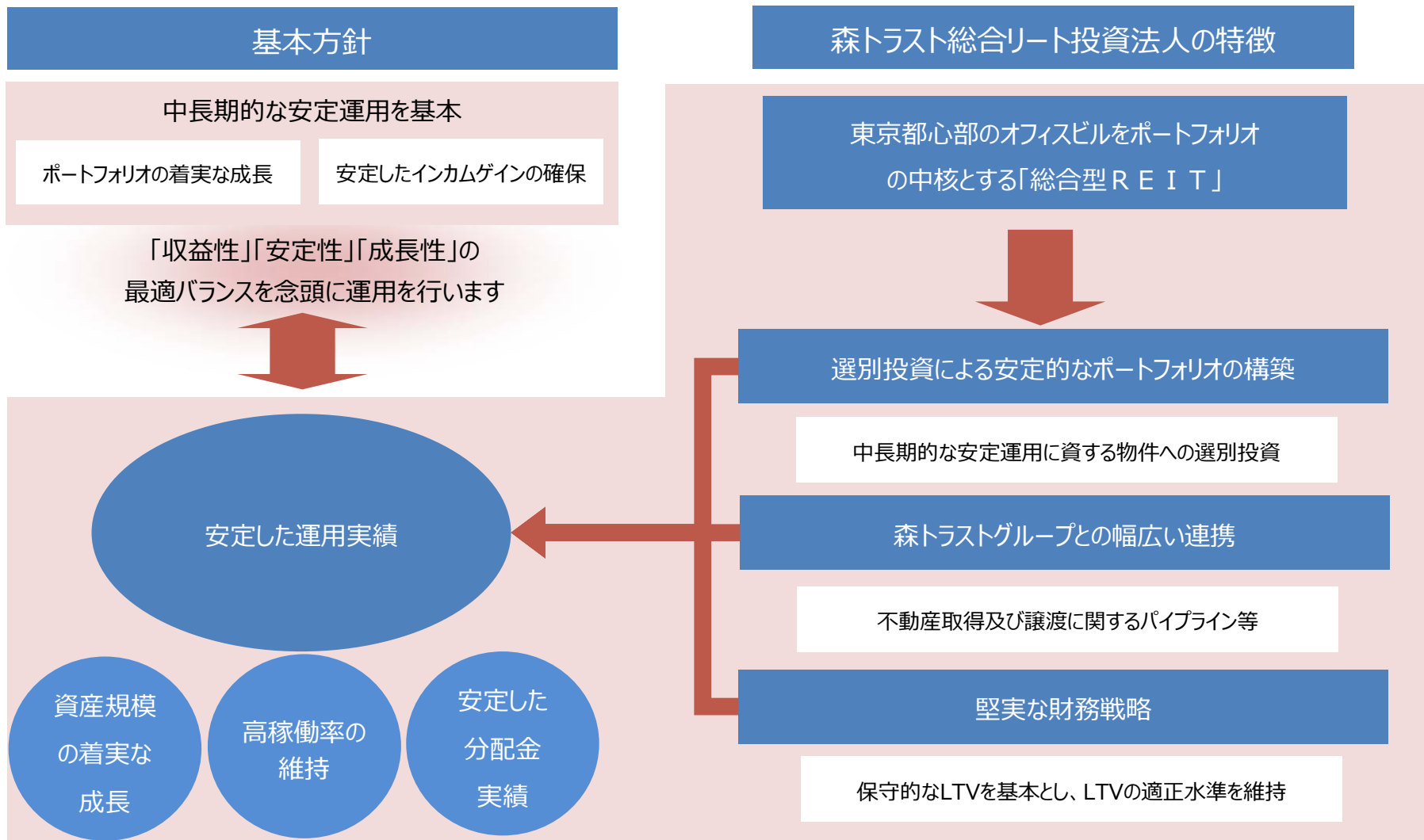
- 運用資産は、2012年2月末に「フレスポ稲毛」の土地の50%を譲渡する予定としてあります。それ以外については、第20期及び第21期中に物件の異動がないものとし、2011年9月30日現在保有している13物件を前提としています。
- 発行済投資口数は、2011年9月30日現在の242,000口を前提としています。
- 第20期に発生を予定している「フレスポ稲毛」の譲渡益約245百万円については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額を計上した上で、残額を圧縮積立金として繰り入れることを想定しています。
- その他の前提条件につきましては、2011年11月14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20期及び第21期業績予想は、上記の前提に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

第3部
基本方針・運用状況

森トラスト総合リート投資法人の基本方針と特徴

基本方針・運用状況



ポートフォリオのアロケーション方針

基本方針・運用状況

目標ポートフォリオと実績

		地域				合計	
		東京都心部 (注1)		その他 (注2)			
		目標値	実績値	目標値	実績値	目標値	実績値
用途	オフィスビル	60～70%	69.1%	10～20%	6.9%	70～90%	75.9%
	商業施設	0～10%	7.5%	10～20%	16.6%	10～30%	24.1%
	その他 (注3)						
合計		60～80%	76.6%	20～40%	23.4%	100%	

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

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

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

財務方針と戦略

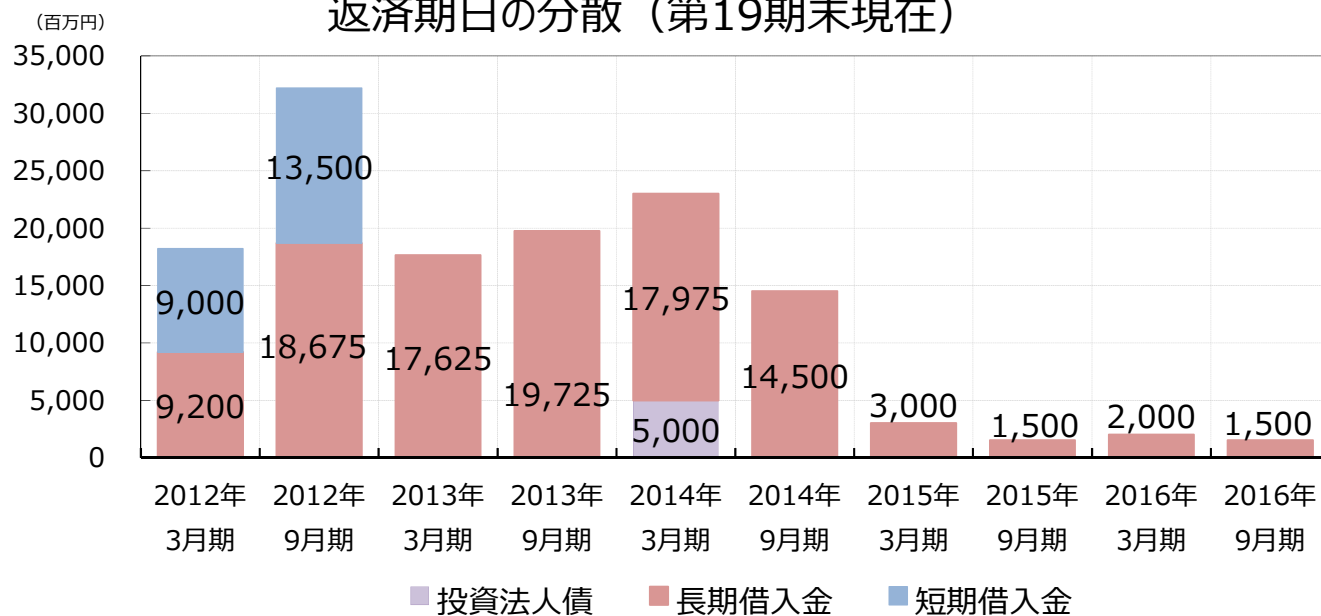
基本方針・運用状況

財務方針と戦略

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

みずほコーポレート銀行 100億円 三井住友銀行 100億円

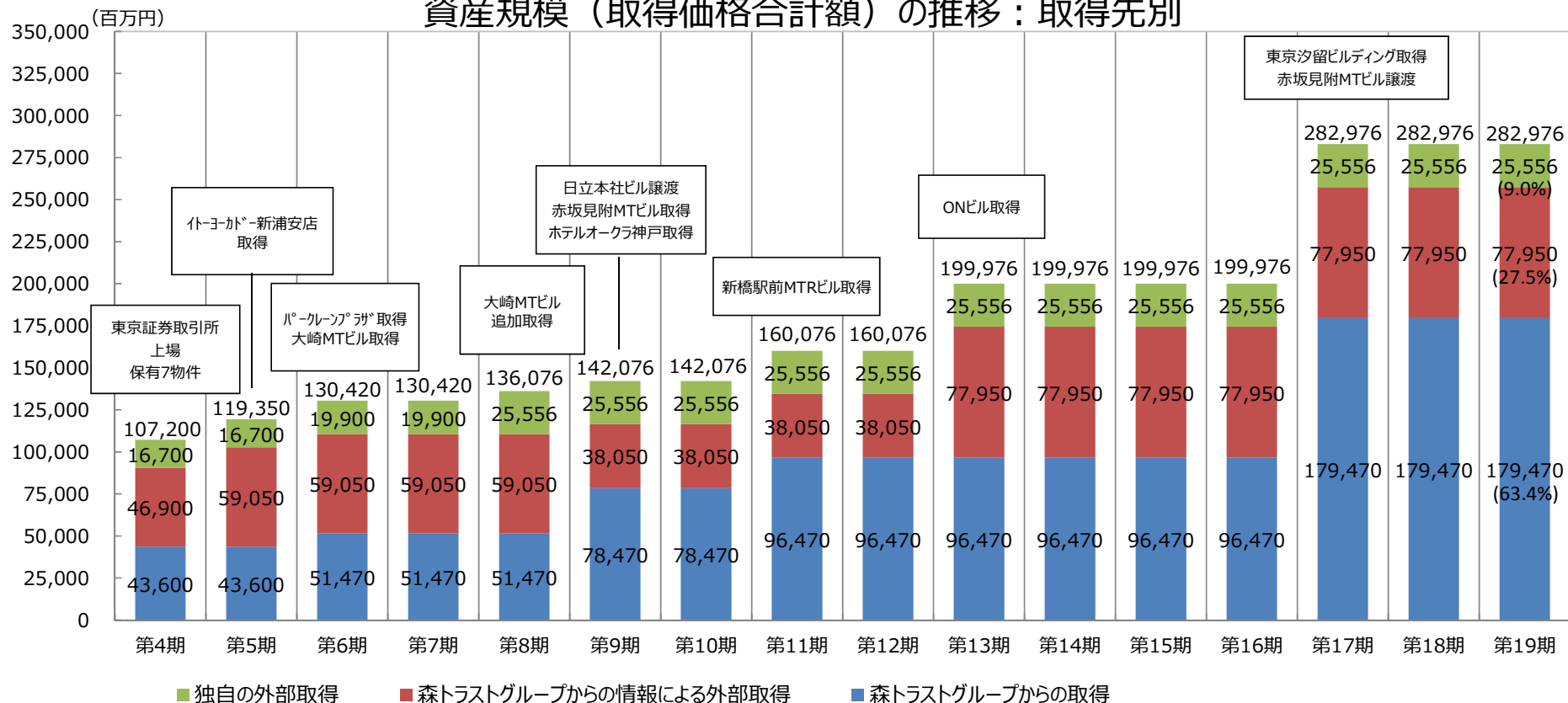
返済期日の分散（第19期末現在）



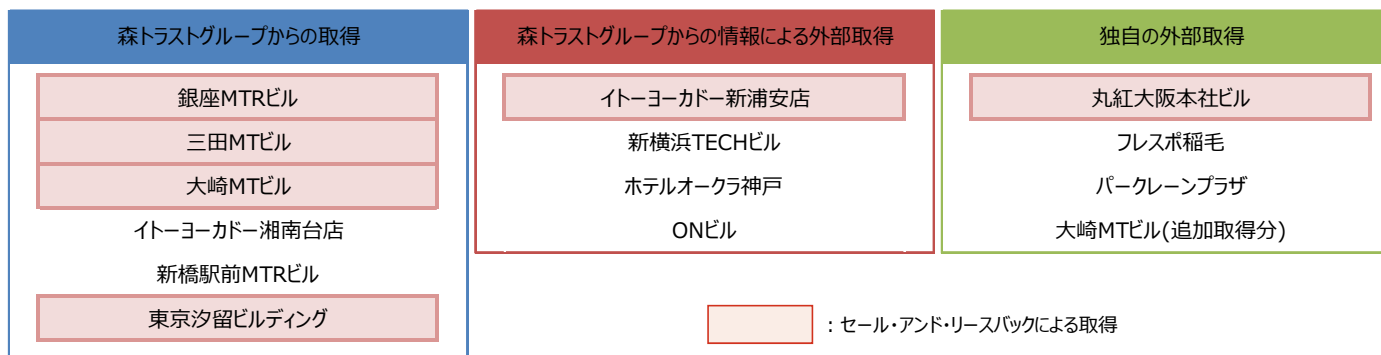
運用状況①：資産規模の推移

基本方針・運用状況

資産規模（取得価格合計額）の推移：取得先別



取得先別保有不動産



運用状況②：ポートフォリオの概要（第19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19期 期末簿価 (百万円)	第19期 期末算定 (百万円)	延床面積 (㎡)	P M L (注5)	NOI利回り (注6)
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	16,600	15,400	38,901.73 (注1)	8.1%	6.0%
	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	15,894	21,300	21,043.02	10.5%	8.0%
	丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区	1984年3月	2002年9月30日	12,500	12,082	9,940	41,574.47	3.4%	8.0%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月	2003年11月14日	6,900	6,836	3,960	25,187.22	8.7%	6.0%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月 (2008年リニューアル実施)	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 (追加取得分)	13,526	13,094	16,000	26,980.68 (注2)	11.5%	5.5%
	O Nビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月29日	39,900	40,197	31,400	32,812.27	8.0%	3.7%
	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	109,625	111,500	191,394.06 (注3)	6.0%	4.4%
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	10,749	11,800	53,393.66	14.0%	5.8%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月28日	4,200	4,386	4,950	(79,113.42) (注4)	-	10.4%
	イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市	2000年9月	2004年7月30日	12,150	11,741	11,100	57,621.38	18.9%	4.8%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月25日	18,000	17,823	18,200	7,820.45	12.2%	4.7%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月24日	3,200	3,316	3,010	5,246.78	14.9%	5.0%
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	17,786	15,400	72,246.86	17.8%	5.5%
合計	-	-	-	-	282,976	280,135	273,960	-	4.3%	5.1%

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

(注5) 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6) N O I 利回りは第19期 N O I をもとに年換算して算出しています。

運用状況③：期末算定価格

基本方針・運用状況

用途	物件名称	第18期 期末算定価額 (百万円)	第19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	15,900	15,400	▲ 500	4.4%	▲0.6%	4.3%	4.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	三田MTビル	20,600	21,300	700	5.9%	+0.3%	5.7%	6.1%	一般財団法人日本不動産研究所
	丸紅大阪本社ビル	11,700	9,940	▲ 1,760	5.2%	▲3.3%	5.3%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	4,700	3,960	▲ 740	6.0%	▲0.1%	5.8%	6.3%	日本土地建物株式会社
	大崎MTビル	14,600	16,000	1,400	4.5%	▲0.6%	4.2%	4.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	ONビル	31,000	31,400	400	4.6%	▲0.1%	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	111,500	111,500	—	4.4%	—	4.4%	4.6%	株式会社立地評価研究所
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	12,500	11,800	▲ 700	5.6%	—	5.3%	5.8%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	4,960	4,950	▲ 10	9.0%	—	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	11,400	11,100	▲ 300	5.7%	+0.2%	5.5%	6.0%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	17,900	18,200	300	4.7%	▲0.1%	4.5%	4.9%	日本土地建物株式会社
住宅	パークレーンプラザ	3,020	3,010	▲ 10	4.6%	▲0.1%	5.2%	4.2%	日本土地建物株式会社
ホテル	ホテルオークラ神戸	16,600	15,400	▲ 1,200	5.6%	—	5.4%	5.7%	株式会社立地評価研究所
期末算定価額合計 ①		276,380	273,960	▲ 2,420					
期末簿価合計 ②		281,340	280,135	▲ 1,204					
差額 ①-②		▲ 4,960	▲ 6,175	▲ 1,215					

(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：期末稼働率の推移

基本方針・運用状況



(注) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。上記表中の括弧内の数値は、サブリース契約に基づく稼働率です。

運用状況⑤：賃貸借契約の概要

基本方針・運用状況

(2011年9月30日現在)

用途	物件名称	賃借人		契約形態		賃貸借契約満了日
		主要な賃借人	総数			
オフィスビル	銀座MTRビル	阪和興業	5	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借及び建物賃貸借	2015年3月31日 (阪和興業との契約)
	三田MTビル	日立電子サービス (注1)	3	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	2013年11月30日 (日立電子サービス(注1)との契約)
	丸紅大阪本社ビル	丸紅	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2012年9月30日
	新横浜TECHビル	富士通	7	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年2月28日 (富士通との契約)
	大崎MTビル	森トラスト	1(注2)	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2013年3月31日
	ONビル	神戸製鋼所	1	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年3月31日
	東京汐留ビルディング	森トラスト	1	マスターリース契約	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2020年4月12日 (ホテル) 2035年12月31日
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	イトーヨーカ堂	1	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)
	フレスポ稲毛	大和リース	1	賃借人との直接契約	事業用借地権設定 (注3)	2023年6月2日
	イトーヨーカドー新浦安店	イトーヨーカ堂	1	マスターリース契約	建物賃貸借	2020年7月29日 (2017年7月29日迄中途解約不可)
	新橋駅前MTRビル	キムラヤセレクト	1	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2013年5月31日
住宅	パークレーンプラザ	-	16	賃借人との直接契約	建物賃貸借及び定期建物賃貸借	(いずれも4年以内の契約)
ホテル	ホテルオークラ神戸	ホテルオークラ神戸	1	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日

(注1) 「日立電子サービス株式会社」は2011年10月1日付で「株式会社日立情報システムズ」と合併し、「株式会社日立システムズ」に商号変更しています。

(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います。サブリース契約に基づく賃借人の総数は7です。

(注3) 借地借家法の一部を改正する法律(平成19年法律第132号)による改正前の借地借家法第24条に規定する事業用借地権

運用状況⑥：不動産マーケット環境と運用戦略

基本方針・運用状況

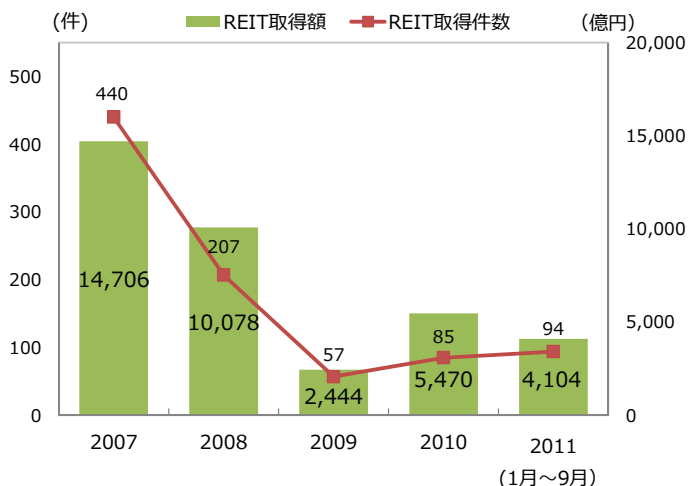
不動産マーケットの環境

- 不動産投資市場**
 国内投資家・・・首都圏の既存投資物件への投資意欲高く、件数も増加
 海外投資家・・・一時様子見であったが、コア物件中心に投資意欲回復
 大型既存オフィスビル・・・賃料下落リスクを抱えることから、売主・買主間の価格目線の開きが依然として大きく、取引件数は低調。リファイナンス環境も悪くないことから当面この状況は続くと思われる。
- 不動産賃貸市場**
 都心部の新築大型ビル・・・値頃感に加え、BCP対応の利点から順調に空室を消化。特にプライムエリアにおいては2012年の大量供給に懸念はあるものの、賃料に底打ち感が見られる。
 都心部の既存ビル・・・オフィス需要の総量は増加見込めず、設備・立地等において劣後するビルは、二次空室の対象となりやすく、空室発生時のテナント確保のためには今まで以上に柔軟な対応が必要。

運用戦略

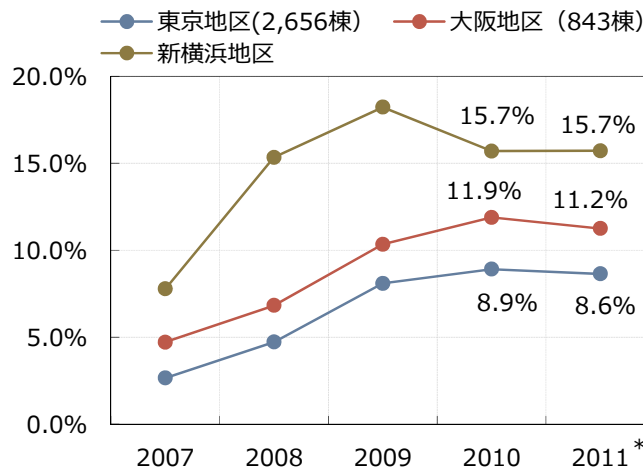
- 東京都心部の優良オフィス物件を中心として、選別投資する方針を継続する。売却情報はまだ少ないため、情報収集力を強化し取得機会に備える。
- 大崎MTビル、新横浜TECHビル、パークレーンプラザの空室は、物件の所在するマーケットの状況や物件の特性を考慮し、テナント誘致に向けた柔軟な対応を行い、稼働率アップを図る。
- 高稼働率の維持による安定的な収益確保のためテナント満足度向上に留意した運営を行う。

REITの物件取得額・件数の推移



出典：公表資料を基に当社作成

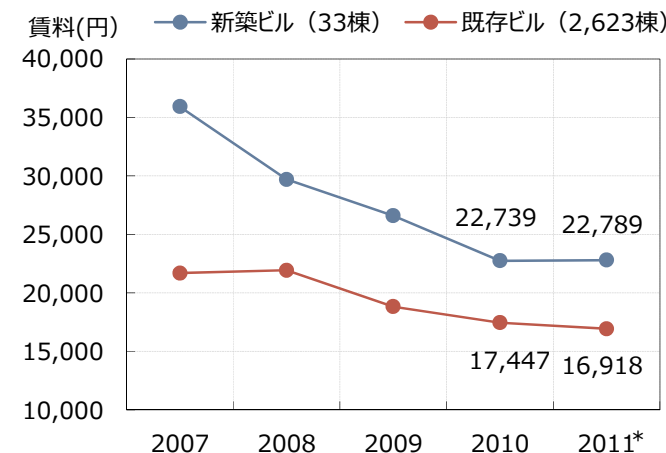
東京・大阪・新横浜地区のオフィスビル空室率 (各年12月末時点)



出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

* 2011年9月末時点

東京地区のオフィスビル平均賃料 (各年12月末時点)

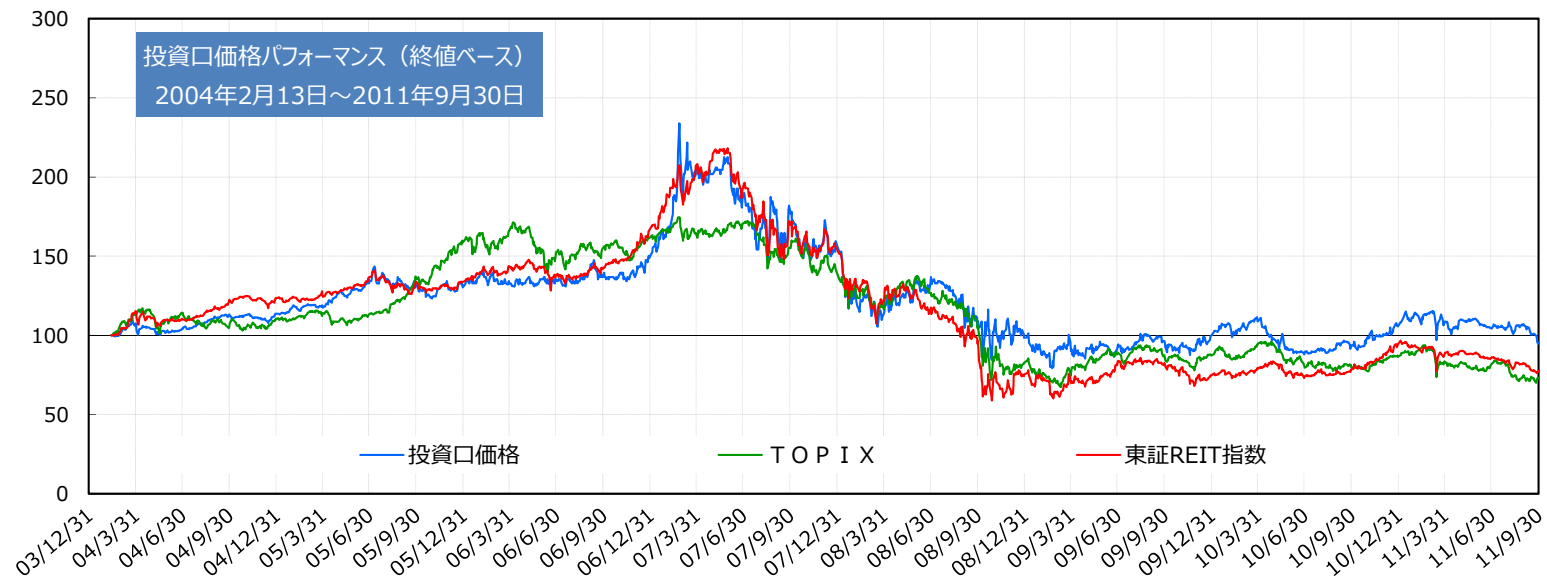
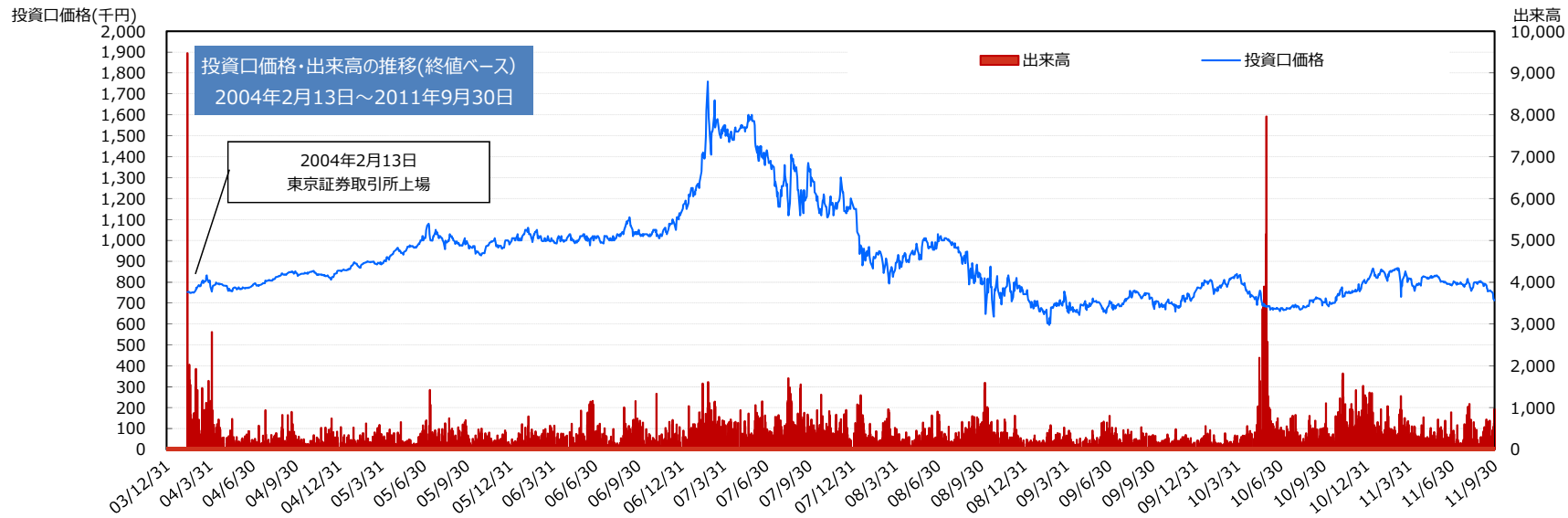


出典：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成

第4部
参考資料

投資口価格の推移

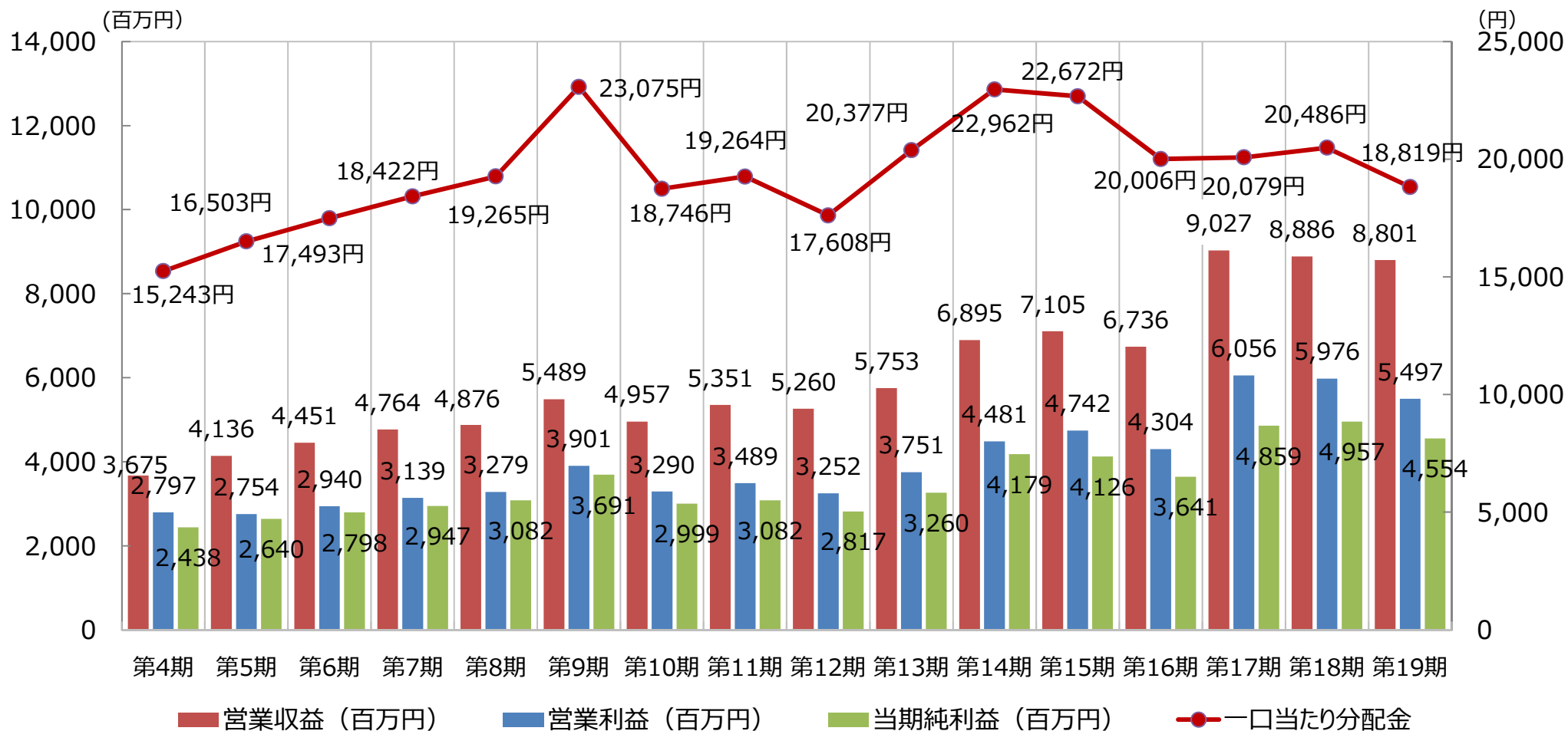
参考資料



*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



物件別賃貸事業収支

参考資料

(単位：千円)

	全体		銀座MTRビル		三田MTビル		丸紅大阪本社ビル		新横浜TECHビル		大崎MTビル		ONビル	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
不動産賃貸事業収益	8,801,972	8,886,297	(注)-	(注)-	797,339	832,803	600,182	600,177	380,669	373,955	420,074	506,650	(注)-	(注)-
家賃	8,028,826	8,119,122	-	-	662,110	694,322	600,177	600,177	241,422	239,782	420,074	506,650	-	-
共益費	263,984	259,581	-	-	-	-	-	-	81,442	77,039	-	-	-	-
土地賃貸収益	235,914	236,076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	273,247	271,517	-	-	135,228	138,481	4	-	57,804	57,133	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用	2,904,056	2,515,224	(注)-	(注)-	204,379	202,335	142,282	142,296	218,110	211,363	131,506	139,617	(注)-	(注)-
公租公課	923,065	565,961	-	-	45,053	45,510	94,931	94,940	33,896	33,924	38,373	38,567	-	-
固定資産税	919,779	564,608	-	-	44,964	45,421	94,931	94,940	33,896	33,924	38,373	38,567	-	-
その他公租公課	3,286	1,353	-	-	89	89	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	639,774	601,583	-	-	108,566	106,594	2,334	2,339	140,864	134,686	11,223	7,227	-	-
管理業務費	276,679	259,821	-	-	52,061	52,061	-	-	68,762	70,703	7,574	-	-	-
水道光熱費	210,431	201,297	-	-	52,116	47,554	-	-	53,787	54,153	-	-	-	-
損害保険料	29,714	29,804	-	-	913	908	2,287	2,274	1,116	1,110	917	912	-	-
信託報酬	7,562	7,625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	115,385	103,034	-	-	3,474	6,069	47	64	17,198	8,719	2,731	6,315	-	-
減価償却費	1,341,217	1,347,680	-	-	50,759	50,230	45,016	45,016	43,349	42,753	81,910	93,822	-	-
不動産賃貸事業損益	5,897,915	6,371,072	420,447	388,734	592,959	630,468	457,899	457,881	162,558	162,591	288,567	367,032	613,707	636,933
減価償却費控除前利益 (NOI)	7,239,132	7,718,753	480,193	447,913	643,719	680,698	502,916	502,897	205,908	205,345	370,478	460,855	733,636	756,954

	東京夕留ビルディング		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		パークレーンプラザ		ホテルオークラ神戸	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000	395,045	395,050	235,914	236,076	378,165	378,165	459,000	459,000	104,677	105,545	646,817	647,427
家賃	2,795,000	2,795,000	395,000	395,000	-	-	378,165	378,165	459,000	459,000	92,889	95,309	646,817	647,427
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	235,914	236,076	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	45	49	-	-	-	-	-	-	2,743	1,191	-	-
不動産賃貸事業費用	919,188	558,627	139,830	151,305	17,570	17,898	156,645	127,373	75,240	75,246	38,288	40,233	306,079	318,131
公租公課	360,537	-	42,791	42,932	15,070	15,398	40,353	47,408	32,684	32,688	7,035	6,946	102,410	102,373
固定資産税	360,537	-	42,791	42,932	15,070	15,398	40,353	47,408	32,684	32,688	7,035	6,946	102,410	102,373
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	4,434	4,412	14,651	26,024	2,500	2,500	45,731	9,239	1,479	1,482	17,936	17,980	24,720	42,773
管理業務費	-	-	1,800	1,800	-	-	1,800	1,800	1,200	1,200	9,652	9,803	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,519	2,940	10	13
損害保険料	4,434	4,412	1,353	1,346	-	-	2,779	2,764	279	278	216	214	12,280	12,462
信託報酬	-	-	-	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	4,062	4,125
その他費用	-	-	11,498	22,878	-	-	41,151	4,675	-	4	5,548	5,020	8,367	26,173
減価償却費	554,215	554,214	82,387	82,349	-	-	70,561	70,726	41,076	41,076	13,316	15,307	178,948	172,983
不動産賃貸事業損益	1,875,811	2,236,372	255,214	243,744	218,343	218,177	221,519	250,791	383,759	383,753	66,388	65,311	340,737	329,295
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,430,027	2,790,587	337,602	326,093	218,343	218,177	292,081	321,517	424,836	424,829	79,705	80,618	519,685	502,279

(注) 銀座MTRビル及びONビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、やむを得ない事情により開示していません。

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
三菱東京UFJ銀行	5,500	0.68%	2011年2月28日	2012年2月29日
みずほコーポレート銀行	3,000	0.63%	2011年2月28日	2012年2月29日
住友信託銀行	500	0.63%	2011年2月28日	2012年2月29日
みずほコーポレート銀行	3,500	0.63%	2011年4月13日	2012年4月13日
りそな銀行	500	0.58%	2011年5月31日	2012年5月31日
三菱UFJ信託銀行	5,000	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
住友信託銀行	2,000	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
みずほコーポレート銀行	1,500	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
りそな銀行	1,000	0.53%	2011年8月31日	2012年8月31日
計	22,500			

③投資法人債

銘柄	期末残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限
第1回無担保投資法人債	5,000	0.83%	2011年2月25日	2014年2月25日
計	5,000			

期末有利子負債残高合計（百万円）： 133,200

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
日本政策投資銀行	4,000	1.44%	2005年2月28日	2012年2月29日
住友信託銀行	3,000	1.62%	2009年8月31日	2012年2月29日
日本政策投資銀行	2,000	1.74%	2007年4月25日	2012年2月29日
三菱UFJ信託銀行	5,000	1.42%	2010年4月13日	2012年4月13日
住友信託銀行	4,000	1.42%	2010年4月13日	2012年4月13日
みずほコーポレート銀行	4,000	1.67%	2009年8月31日	2012年8月31日
三菱UFJ信託銀行	3,000	1.67%	2009年8月31日	2012年8月31日
日本政策投資銀行	2,625	1.81%	2009年3月25日	(注1) 2012年8月31日
三井住友銀行	5,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
みずほコーポレート銀行	3,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
三菱UFJ信託銀行	3,000	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
住友信託銀行	2,500	1.58%	2010年2月26日	2013年2月28日
あおぞら銀行	2,000	1.56%	2010年3月12日	2013年3月12日
オリックス信託銀行(注2)	2,000	1.50%	2010年3月19日	2013年3月19日
みずほコーポレート銀行	5,000	1.59%	2010年4月13日	2013年4月12日
三井住友銀行	5,000	1.59%	2010年4月13日	2013年4月12日
三菱東京UFJ銀行	6,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
日本政策投資銀行	1,800	1.83%	2009年9月25日	(注3) 2013年8月30日
みずほコーポレート銀行	1,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	1,000	1.38%	2010年8月31日	2013年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
みずほコーポレート銀行	4,000	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
あおぞら銀行	1,000	1.69%	2010年4月13日	2013年10月11日
福岡銀行	2,000	1.04%	2011年1月25日	2014年1月24日
第一生命保険	2,500	1.92%	2007年2月28日	2014年2月28日
八十二銀行	1,000	1.04%	2011年2月28日	2014年2月28日
日本政策投資銀行	2,775	1.69%	2010年3月12日	(注4) 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
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
日本政策投資銀行	3,000	1.96%	2008年8月29日	2015年2月27日
みずほコーポレート銀行	1,500	0.89%	2011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
三菱東京UFJ銀行	1,000	1.38%	2011年2月28日	2016年2月29日
みずほコーポレート銀行	1,000	1.01%	2011年8月31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
計	105,700			

(注1) 2009年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に75百万円を返済し、2012年8月31日に2,550百万円を返済
 (注2) 2011年10月1日付で「オリックス銀行株式会社」に商号変更
 (注3) 2010年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50百万円を返済し、2013年8月30日に1,650百万円を返済
 (注4) 2010年9月12日を初回とし、以後6ヶ月毎の12日に75百万円を返済し、2014年3月12日に2,475百万円を返済
 (注5) 上記短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、すべて無担保、無保証です。

貸借対照表

参考資料

(単位：千円)

	前期（第18期） (2011/3/31)	当期（第19期） (2011/9/30)	増減	
			金額	前期比
資産の部				
流動資産	7,158,047	8,768,874	1,610,826	22.5%
現金及び預金	5,455,153	7,038,890	1,583,737	
信託現金及び信託預金	1,585,053	1,579,717	▲5,335	
その他の流動資産	117,840	150,265	32,424	
固定資産	281,354,214	280,149,383	▲1,204,831	▲0.4%
有形固定資産	281,340,822	280,135,990	▲1,204,831	▲0.4%
建物等	42,578,137	41,634,172	▲943,964	
土地	176,130,903	176,130,903	-	
信託建物等	11,676,464	11,415,597	▲260,866	
信託土地	50,955,317	50,955,317	-	
無形固定資産	240	240	-	-
その他	240	240	-	
投資その他の資産	13,152	13,152	-	-
差入保証金	10,000	10,000	-	
その他	3,152	3,152	-	
繰延資産	22,839	18,900	▲3,939	▲17.2%
投資法人債発行費	22,839	18,900	▲3,939	
資産合計	288,535,101	288,937,157	402,055	0.1%
負債の部				
流動負債	43,452,336	52,752,452	9,300,116	21.4%
未払金等	1,144,668	960,426	▲184,241	
短期借入金	22,500,000	22,500,000	-	
1年内返済予定の長期借入金	18,400,000	27,875,000	9,475,000	
前受金	1,406,129	1,411,656	5,526	
その他の流動負債	1,538	5,369	3,831	
固定負債	103,515,541	95,020,874	▲8,494,667	▲8.2%
投資法人債	5,000,000	5,000,000	-	
長期借入金	86,500,000	77,825,000	▲8,675,000	
預り敷金及び保証金	11,535,541	11,715,874	180,332	
信託預り敷金及び保証金	480,000	480,000	-	
負債合計	146,967,877	147,773,326	805,449	0.5%
純資産の部				
投資主資本	141,567,224	141,163,830	▲403,393	▲0.3%
出資総額	136,609,600	136,609,600	-	-
剰余金	4,957,624	4,554,230	▲403,393	▲8.1%
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,957,624	4,554,230	▲403,393	
純資産合計	141,567,224	141,163,830	▲403,393	▲0.3%
負債純資産合計	288,535,101	288,937,157	402,055	0.1%

損益計算書

参考資料

(単位：千円)

	前期 (第18期) (2010/10/1~2011/3/31)	当期 (第19期) (2011/4/1~2011/9/30)	増減	
			金額	前期比
営業収益 (a)	8,886,297	8,801,972	▲84,325	▲0.9%
不動産賃貸事業収益 (b)	8,886,297	8,801,972	▲84,325	▲0.9%
賃貸事業収入	8,614,780	8,528,725	▲86,054	
家賃	8,119,122	8,028,826	▲90,295	
共益費	259,581	263,984	4,402	
土地賃貸収益	236,076	235,914	▲162	
その他賃貸事業収入	271,517	273,247	1,729	
営業費用 (c)	2,910,165	3,304,913	394,747	13.6%
不動産賃貸事業費用 (d)	2,515,224	2,904,056	388,831	15.5%
賃貸事業費用	2,515,224	2,904,056	388,831	
公租公課	565,961	923,065	357,104	
諸経費	601,583	639,774	38,190	
管理業務費	259,821	276,679	16,857	
水道光熱費	201,297	210,431	9,134	
修繕費	98,610	111,667	13,056	
損害保険料	29,804	29,714	▲89	
その他費用	12,049	11,281	▲768	
減価償却費 (e)	1,347,680	1,341,217	▲6,463	
販売費及び一般管理費	394,940	400,856	5,916	1.5%
資産運用報酬	284,063	275,746	▲8,316	
その他の営業費用	110,877	125,110	14,232	
不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d)	6,371,072	5,897,915	▲473,156	▲7.4%
減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f)	7,718,753	7,239,132	▲479,620	▲6.2%
営業利益 (a)-(c)	5,976,132	5,497,059	▲479,073	▲8.0%
営業外収益	8,448	1,588	▲6,859	▲81.2%
営業外費用	1,011,814	943,419	▲68,395	▲6.8%
支払利息	1,007,217	918,502	▲88,714	
投資法人債利息	3,865	20,977	17,111	
投資法人債発行費償却	731	3,939	3,207	
経常利益	4,972,765	4,555,228	▲417,537	▲8.4%
特別損失	14,240	-	▲14,240	-
災害による損失	14,240	-	▲14,240	
税引前当期純利益	4,958,525	4,555,228	▲403,297	▲8.1%
法人税等	964	1,009	45	4.8%
法人税、住民税及び事業税	962	1,012	49	
法人税等調整額	1	▲2	▲4	
当期純利益	4,957,561	4,554,218	▲403,342	▲8.1%
前期繰越利益	62	12	▲50	
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	4,957,624	4,554,230	▲403,393	

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18期） (2010/10/1～2011/3/31)	当期（第19期） (2011/4/1～2011/9/30)
当期末処分利益	4,957,624,096円	4,554,230,721円
分配金の額	4,957,612,000円	4,554,198,000円
（投資口一口当たり分配金の額）	20,486円	18,819円
次期繰越利益	12,096円	32,721円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第18期） (2010/10/1～2011/3/31)	当期（第19期） (2011/4/1～2011/9/30)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,958,525	4,555,228
減価償却費	1,347,680	1,341,217
その他	1,140,532	▲138,289
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,446,739	5,758,156
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の収入・支出	500,000	-
固定資産の取得による支出	▲575,820	▲204,228
預り敷金保証金の収入・支出	▲596,911	180,332
その他	▲3,152	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲675,883	▲23,896
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	▲4,500,000	-
長期借入れによる収入	5,500,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	▲11,700,000	▲9,200,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	-
投資法人債発行費の支出	▲23,571	-
分配金の支払額	▲4,854,582	▲4,955,858
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲10,578,154	▲4,155,858
現金及び現金同等物の増減額	▲3,807,298	1,578,401
現金及び現金同等物の期首残高	10,847,505	7,040,206
現金及び現金同等物の期末残高	7,040,206	8,618,608

財務指標

参考資料

		単位	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
期末総資産額	①	百万円	208,884	209,634	294,374	288,535	288,937
期末有利子負債額	②	百万円	90,925	92,800	138,100	132,400	133,200
期末純資産額	③	百万円	101,726	101,241	141,468	141,567	141,163
不動産賃貸事業損益	④	百万円	5,099	4,618	6,278	6,371	5,897
不動産売却益	⑤	百万円	-	-	185	-	-
減価償却費	⑥	百万円	863	806	1,347	1,347	1,341
賃貸NOI	⑦=④+⑥	百万円	5,962	5,424	7,625	7,718	7,239
資本の支出	⑧	百万円	84	1,284	237	181	136
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	⑨=⑦-⑧	百万円	5,878	4,140	7,388	7,537	7,102
経常利益	⑩	百万円	4,127	3,642	4,860	4,972	4,555
当期純利益	⑪	百万円	4,126	3,641	4,859	4,957	4,554
FFO	⑫=⑪+⑥-⑤	百万円	4,990	4,447	6,021	6,305	5,895
分配総額	⑬	百万円	4,126	3,641	4,859	4,957	4,554
発行済投資口数	⑭	口	182,000	182,000	242,000	242,000	242,000
一口当たり純資産額	⑮=③/⑭	円	558,936	556,270	584,581	584,988	583,321
一口当たり分配金	⑯=⑬/⑭	円	22,672	20,006	20,079	20,486	18,819
一口当たりFFO	⑰=⑫/⑭	円	27,418	24,436	24,881	26,054	24,361
ROA(期末総資産経常利益率)年換算値	⑱=⑩/①/6×12		4.0%	3.5%	3.3%	3.4%	3.2%
ROE(期末自己資本利益率)年換算値	⑲=⑪/③/6×12		8.1%	7.2%	6.9%	7.0%	6.5%
LTV(期末総資産有利子負債比率)	⑳=②/①		43.5%	44.3%	46.9%	45.9%	46.1%

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19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1,119億円 経常利益171億円 (2011年3月期)
賃貸運営施設	賃貸ビル68棟、ホテル・リゾート施設29ヶ所 (2011年9月末時点)
取扱面積	約206万㎡ (賃貸ビル約136万㎡、ホテル客室約6,800室) (2011年9月末時点)
代表的な賃貸運営施設	<ul style="list-style-type: none"> ●都市開発事業 <ul style="list-style-type: none"> 丸の内トラストシティ (丸の内トラストタワー本館/N館：オフィス、ホテル、店舗他) 仙台トラストシティ (仙台トラストタワー：オフィス、ホテル、店舗/ザ・レジデンス一番町：住宅) 城山ガーデン (城山トラストタワー/城山トラストコート/大使館他) 御殿山ガーデン (御殿山トラストタワー/御殿山トラストコート/ホテルラフォーレ東京他) (東京汐留ビルディング (オフィス、ホテル・店舗：Pedi汐留他)) ●オフィスビル (上記再開発事業以外) <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> ラフォーレホテルズ&リゾーツ (リゾートホテル・ゴルフ場12ヶ所/シティホテル2ヶ所) ウェスティンホテル仙台 (仙台トラストタワー) 万平ホテル (軽井沢) コンラッド東京 (東京汐留ビルディング) リーガロイヤルホテルグループ&アソシエイトホテルズ (資本業務提携先 全国10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))



ご連絡先

資産運用会社：森トラスト・アセットマネジメント株式会社

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

企画財務部 (IR担当)

TEL : 03-3568-8311

FAX : 03-3568-8322

森トラスト総合リート投資法人 WEBサイト

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



注意事項

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