



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12期決算説明資料
(2008年3月期)

目次

| | | |
|-----|--------------------|----|
| 第1部 | 第12期(2008年3月期)決算概要 | 2 |
| 第2部 | 運用状況・運用戦略 | 10 |
| 第3部 | 参考資料 | 19 |

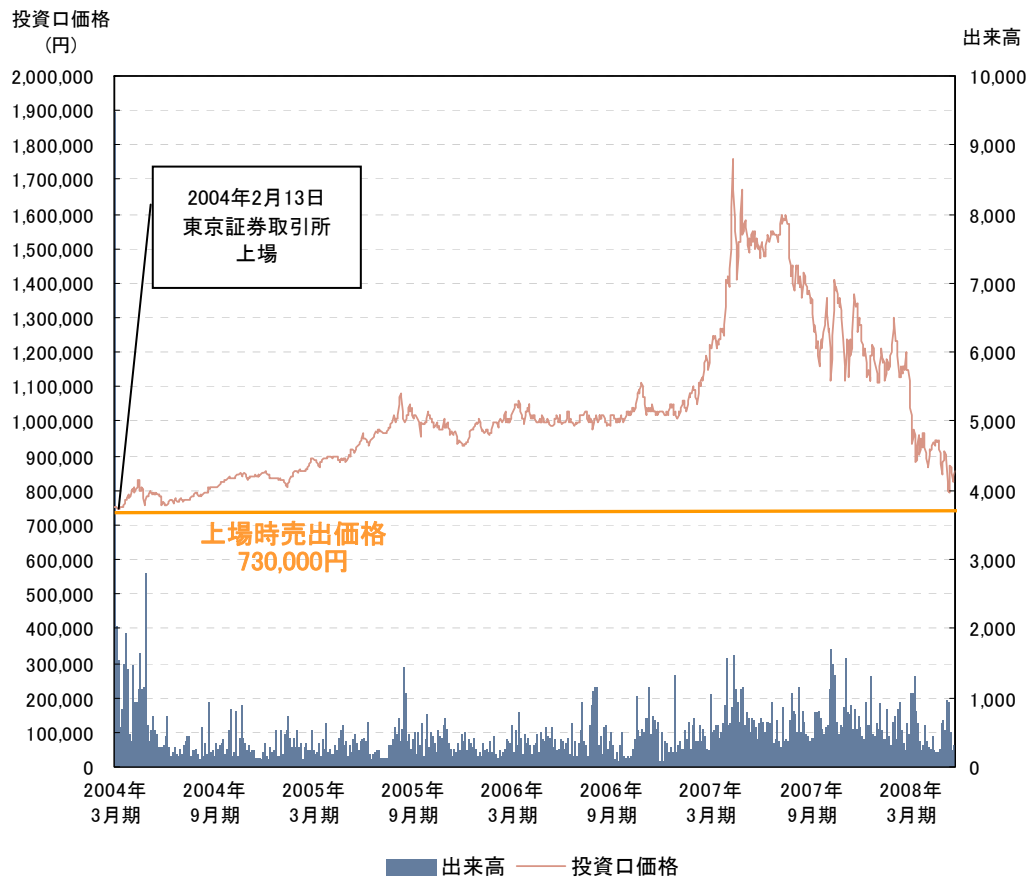
本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

第1部
第12期(2008年3月期)決算概要

投資口価格の推移

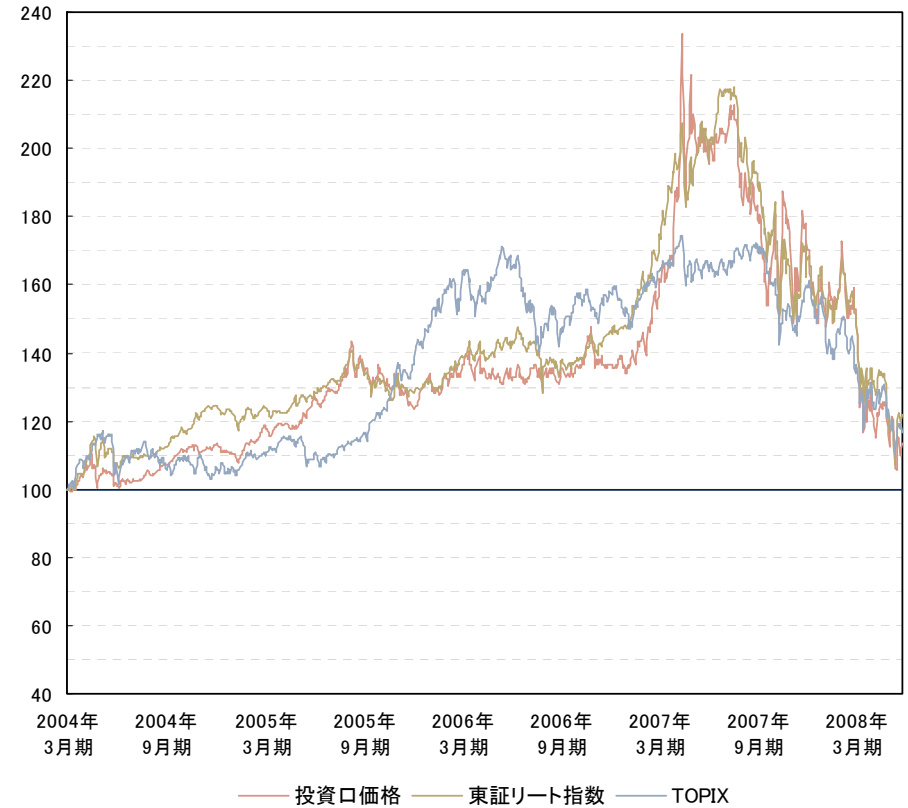
投資口価格・出来高の推移(終値ベース)

2004年2月13日～2008年3月31日



投資口価格パフォーマンス(終値ベース)

2004年2月13日～2008年3月31日



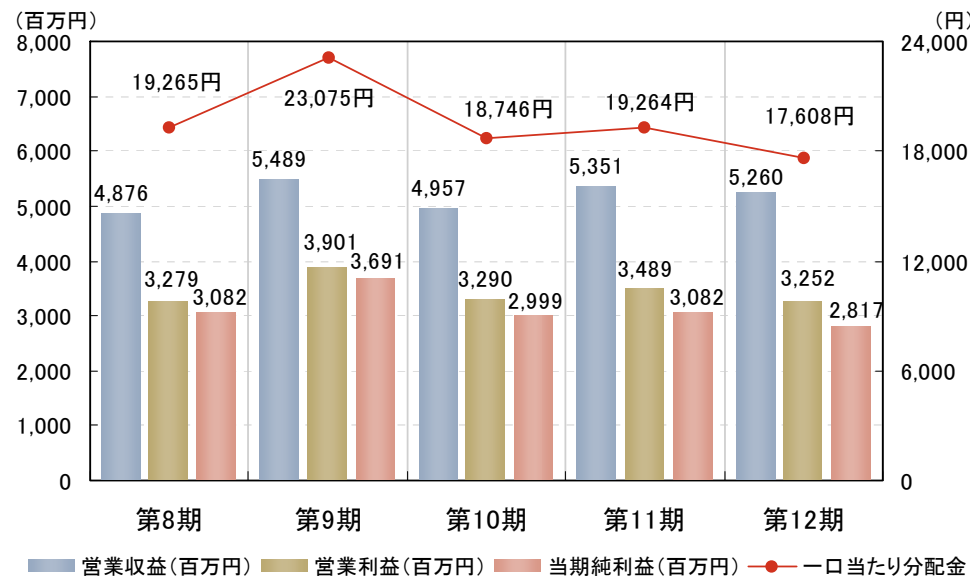
*森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証リート指数、TOPIXを100としています。

第12期決算ハイライト①

決算ハイライト

- 一口当たり分配金: **17,608円** (予想: 17,100円、前期: 19,264円)
 予想比 **+508円**、前期比 **▲1,656円**
- 「大崎MTビル」の改修工事を実施し、バリューアップを実現
 第12期末現在、エンドテナント満室稼働、賃料大幅上昇
- 安定した財務体質の維持: デット調達コストの低水準を維持
- 第13期予想分配金 **19,609円**、第14期予想分配金 **20,334円**

業績の推移



第12期決算の概況

(単位: 百万円)

| | 第12期実績 | 第11期実績 | 増減 (対前期比) | | 第12期予想 |
|-------------|---------|---------|-----------|-------|---------|
| 営業収益 | 5,260 | 5,351 | ▲ 91 | ▲1.7% | 5,209 |
| 営業利益 | 3,252 | 3,489 | ▲ 236 | ▲6.8% | 3,181 |
| 経常利益 | 2,818 | 3,083 | ▲ 264 | ▲8.6% | 2,737 |
| 当期純利益 | 2,817 | 3,082 | ▲ 264 | ▲8.6% | 2,736 |
| 一口当たり分配金(円) | 17,608 | 19,264 | ▲ 1,656 | ▲8.6% | 17,100 |
| 発行済投資口数(口) | 160,000 | 160,000 | - | - | 160,000 |

第12期決算ハイライト②:財務指標

第12期決算概要

| | | 単位 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|---------------------|------------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| 期末総資産額 | ① | 百万円 | 145,726 | 152,657 | 151,763 | 167,639 | 167,186 |
| 期末有利子負債額 | ② | 百万円 | 51,500 | 57,500 | 57,500 | 71,000 | 71,000 |
| 期末純資産額 | ③ | 百万円 | 83,082 | 83,692 | 82,999 | 83,082 | 82,817 |
| 不動産賃貸事業損益 | ④ | 百万円 | 3,539 | 3,263 | 3,562 | 3,793 | 3,532 |
| 不動産売却益 | ⑤ | 百万円 | - | 925 | - | - | - |
| 減価償却費 | ⑥ | 百万円 | 608 | 592 | 733 | 748 | 758 |
| 賃貸NOI | ⑦=④+⑥ | 百万円 | 4,148 | 3,855 | 4,295 | 4,542 | 4,290 |
| 資本的支出 | ⑧ | 百万円 | 48 | 59 | 275 | 87 | 528 |
| NCF(ネット・キャッシュ・フロー) | ⑨=⑦-⑧ | 百万円 | 4,100 | 3,796 | 4,020 | 4,454 | 3,761 |
| 経常利益 | ⑩ | 百万円 | 3,083 | 3,692 | 3,000 | 3,083 | 2,818 |
| 当期純利益 | ⑪ | 百万円 | 3,082 | 3,691 | 2,999 | 3,082 | 2,817 |
| FFO | ⑫=⑪+⑥-⑤ | 百万円 | 3,690 | 3,359 | 3,732 | 3,831 | 3,575 |
| 分配総額 | ⑬ | 百万円 | 3,082 | 3,692 | 2,999 | 3,082 | 2,817 |
| 発行済投資口数 | ⑭ | 口 | 160,000 | 160,000 | 160,000 | 160,000 | 160,000 |
| 一口当たり純資産額 | ⑮=③/⑭ | 円 | 519,265 | 523,075 | 518,746 | 519,264 | 517,608 |
| 一口当たり分配金 | ⑯=⑬/⑭ | 円 | 19,265 | 23,075 | 18,746 | 19,264 | 17,608 |
| 一口当たりFFO | ⑰=⑫/⑭ | 円 | 23,068 | 20,995 | 23,331 | 23,944 | 22,347 |
| ROA(期末総資産経常利益率)年換算値 | ⑱=⑩/①/6×12 | | 4.2% | 4.8% | 4.0% | 3.7% | 3.4% |
| ROE(自己資本利益率)年換算値 | ⑲=⑪/③/6×12 | | 7.4% | 8.8% | 7.2% | 7.4% | 6.8% |
| LTV(期末総資産有利子負債比率) | ⑳=②/① | | 35.3% | 37.7% | 37.9% | 42.4% | 42.5% |

第12期決算トピックス①: 大崎MTビルの変態アップ

全館改修工事を実施し、変態アップを実現

- エンドテナント(住友重機械工業)の一斉退去
- 優良テナントを誘致して一層の賃料増額を図るため、競争力を十分に備えた仕様へと全体を改修
 - ◆工事内容: マルチテナント対応・機能UP(個別空調対応・OA容量UP等)・セキュリティ強化等
 - ◆工事期間: 2007年9月~2008年1月
 - ◆工事金額: 約495百万円(本投資法人負担分)



エレベーターホール改修



トイレ改修

エンドテナントの満室稼働により収益の大幅UP

- 第12期末現在、エンドテナント **満室稼働**
- 賃料及びNOI水準は第11期(従前巡航期)と比較し **約40%UP**
 - ◆IT企業、大手機器メーカー、通販会社等多様なテナント(8テナント)
 - ◆テナントサービス向上のため、1Fには物販店舗を誘致

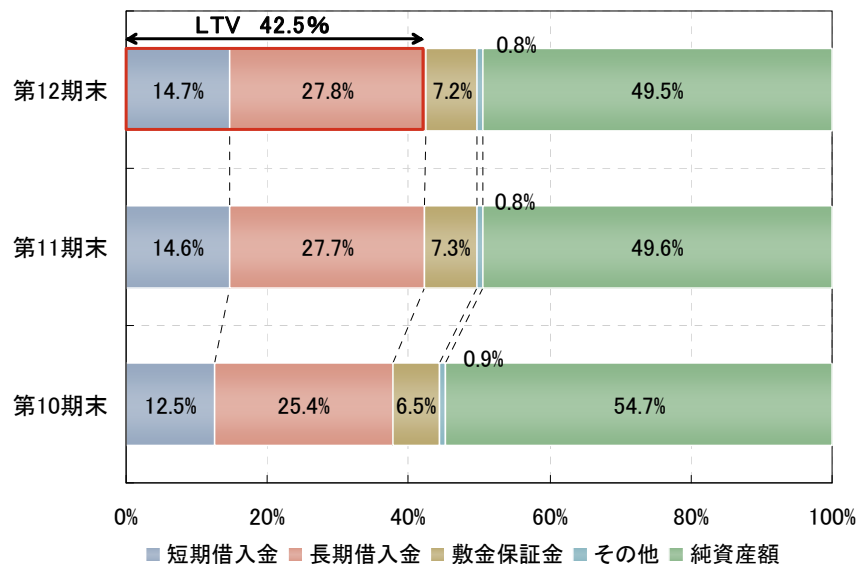


専用部改修

第12期トピックス②：有利子負債の状況

有利子負債の状況(第12期末現在)

| | |
|--------------------|-----------|
| 有利子負債残高 | 71,000百万円 |
| LTV(期末総資産有利子負債比率) | 42.5% |
| 長期借入比率(1年以内返済予定含む) | 65.5% |
| 固定金利借入比率 | 65.5% |



第12期平均借入利率

| | |
|-------|-------|
| 全体 | 1.26% |
| 短期借入金 | 1.02% |
| 長期借入金 | 1.39% |

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 第12期末残高(百万円) | 第12期平均借入利率 | 返済期限 | 契約残期間 | 返済方法等 | |
|-------|-------------|------------|--------------|------------|------------|------------|----------------------|------|
| 短期借入金 | みずほコーポレート銀行 | 2007年8月31日 | 5,000 | 1.00% | 2008年8月29日 | 5ヶ月 | 期限一括返済 無担保 無保証 | |
| | 住友信託銀行 | | 4,500 | 1.00% | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行 | | 4,500 | 1.04% | | | | |
| | 三井住友銀行 | | 1,000 | 1.05% | | | | |
| | 常陽銀行 | 2008年2月29日 | 500 | 1.03% | | 2009年2月27日 | | 11ヶ月 |
| | 三菱東京UFJ銀行 | | 2,000 | 1.05% | | | | |
| | みずほコーポレート銀行 | | 6,000 | 1.05% | | | | |
| | 住友信託銀行 | | 1,000 | 1.05% | | | | |
| 小計 | | | 24,500 | | | | | |

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 第12期末残高(百万円) | 第12期平均借入利率 | 返済期限 | 契約残期間 | 返済方法等 |
|----------|------------|------------|--------------|------------|------------|-------|----------------------|
| 長期借入金 | 日本生命保険 | 2004年3月26日 | 3,000 | 1.29% | 2009年2月27日 | 11ヶ月 | 期限一括返済 無担保 無保証 |
| | 新生銀行 | 2006年8月31日 | 3,000 | 1.22% | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行 | 2006年9月20日 | 2,000 | 1.24% | | | |
| | 千葉銀行 | 2006年8月31日 | 1,000 | 1.20% | | | |
| | 住友信託銀行 | 2006年9月20日 | 1,000 | 1.24% | | | |
| | 三井住友銀行 | 2005年2月28日 | 5,000 | 1.15% | | | |
| | 日本生命保険 | 2005年2月28日 | 3,000 | 1.09% | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行 | 2007年4月25日 | 3,000 | 1.39% | | | |
| | 住友信託銀行 | 2007年2月28日 | 2,500 | 1.37% | | | |
| | 第一生命保険 | 2005年2月28日 | 2,000 | 1.09% | | | |
| | 新生銀行 | 2007年4月25日 | 3,000 | 1.59% | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 2004年3月26日 | 2,500 | 1.65% | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 2006年2月28日 | 2,000 | 1.46% | | | |
| | 新生銀行 | 2007年2月28日 | 2,000 | 1.55% | | | |
| | 日本生命保険 | 2006年2月28日 | 1,000 | 1.46% | | | |
| | 八十二銀行 | 2007年2月28日 | 1,000 | 1.55% | | | |
| 日本政策投資銀行 | 2006年8月31日 | 1,000 | 1.68% | | | | |
| 日本政策投資銀行 | 2005年2月28日 | 4,000 | 1.44% | | | | |
| 日本政策投資銀行 | 2007年4月25日 | 2,000 | 1.74% | | | | |
| 第一生命保険 | 2007年2月28日 | 2,500 | 1.92% | | | | |
| 小計 | | | 46,500 | | | | |
| 合計 | | | 71,000 | | | | |

第12期トピックス③: 主要な投資主の状況

上位10投資主一覧

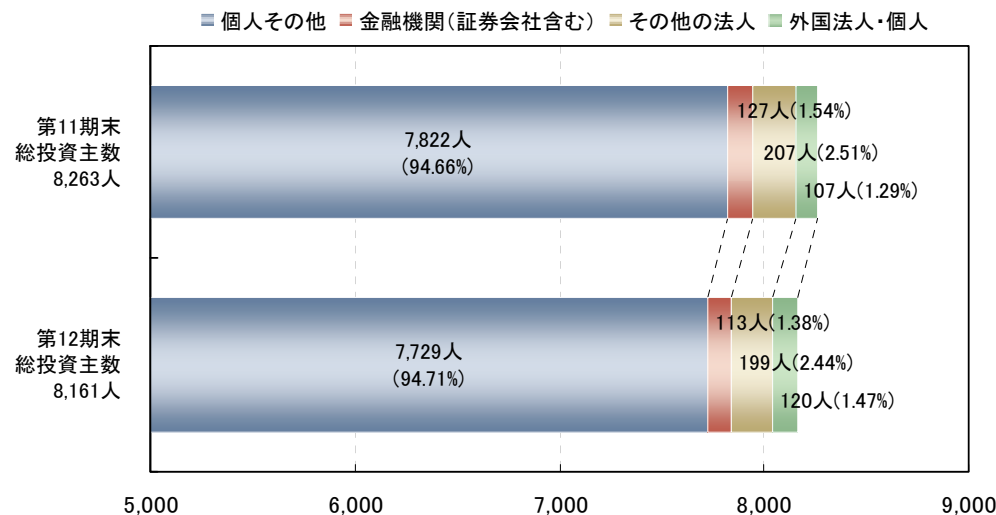
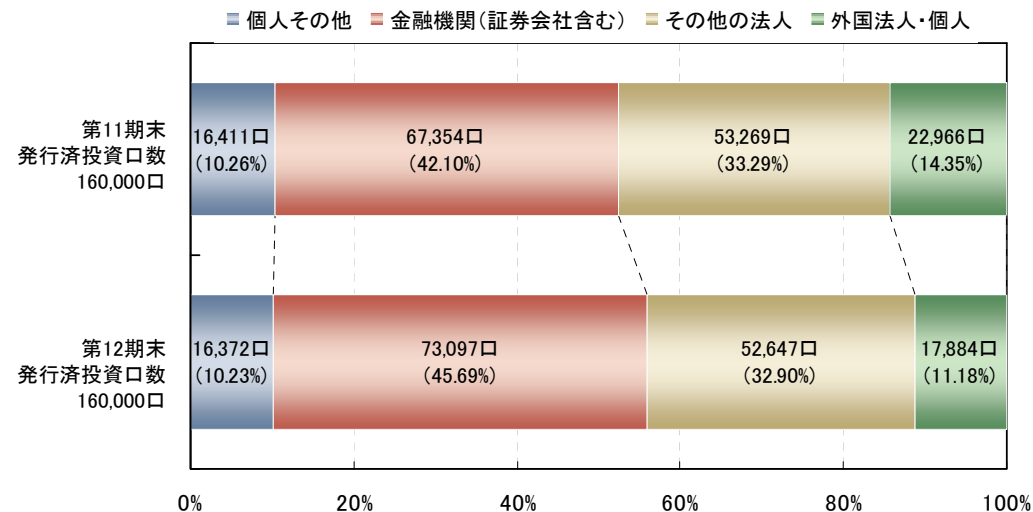
第11期

| 投資主名 | 所有投資口数 | 所有投資口数 / 発行済投資口数 |
|-----------------------------------|---------|------------------|
| 森トラスト株式会社 | 48,000口 | 30.00% |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) | 11,441口 | 7.15% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 8,969口 | 5.61% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 8,717口 | 5.45% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 5,717口 | 3.57% |
| ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウ | 3,251口 | 2.03% |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 2,767口 | 1.73% |
| 富士火災海上保険株式会社 | 2,523口 | 1.58% |
| 株式会社池田銀行 | 2,400口 | 1.50% |
| 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 | 2,062口 | 1.29% |
| 合計 | 95,847口 | 59.90% |

第12期

| 投資主名 | 所有投資口数 | 所有投資口数 / 発行済投資口数 |
|---------------------------|----------|------------------|
| 森トラスト株式会社 | 48,000口 | 30.00% |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) | 12,391口 | 7.74% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 10,039口 | 6.27% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 9,067口 | 5.67% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 6,401口 | 4.00% |
| 株式会社北洋銀行 | 3,831口 | 2.39% |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 3,167口 | 1.98% |
| 株式会社関西アーバン銀行 | 2,500口 | 1.56% |
| 株式会社池田銀行 | 2,400口 | 1.50% |
| 富士火災海上保険株式会社 | 2,298口 | 1.44% |
| 合計 | 100,094口 | 62.56% |

投資主構成



第13期・第14期業績予想

第13期業績予想

- 不動産賃貸事業収益:301百万円増加
 - ▶主な増収要因……「大崎MTビル」の改修工事終了に伴う通期稼働
- 不動産賃貸事業費用:69百万円減少
 - ▶費用増加要因……「新橋駅前MTRビル」の公租公課の発生、修繕費・減価償却費の増加等
 - ▶費用減少要因……第12期における「大崎MTビル」仲介手数料等の特殊要因の解消

(単位:千円)

| 科目 | 第13期予想 | | 当期(第12期) | | 増減 | |
|-------------------------|--------------------|--------|---------------------|--------|----------|--------|
| | 2008/4/1~2008/9/30 | | 2007/10/1~2008/3/31 | | | |
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 |
| 営業収益 (a) | 5,561,942 | 100.0% | 5,260,109 | 100.0% | 301,832 | 5.7% |
| 不動産賃貸事業収益 (b) | 5,561,942 | 100.0% | 5,260,109 | 100.0% | 301,832 | 5.7% |
| 賃貸事業収益 | 5,411,291 | | 5,129,716 | | 281,574 | |
| その他賃貸事業収益 | 150,651 | | 130,392 | | 20,258 | |
| 営業費用 (c) | 1,981,144 | 35.6% | 2,007,728 | 38.2% | ▲26,584 | ▲1.3% |
| 不動産賃貸事業費用 (d) | 1,658,626 | 29.8% | 1,727,997 | 32.9% | ▲69,371 | ▲4.0% |
| 公租公課 | 519,191 | | 489,529 | | 29,662 | |
| 諸経費 | 372,790 | | 480,290 | | ▲107,499 | |
| 減価償却費 (e) | 766,643 | | 758,178 | | 8,465 | |
| 販売費および一般管理費 | 322,518 | 5.8% | 279,730 | 5.3% | 42,787 | 15.3% |
| 不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d) | 3,903,316 | 70.2% | 3,532,111 | 67.1% | 371,204 | 10.5% |
| 減価償却費控除前利益(NOI) (e)+(f) | 4,669,959 | 84.0% | 4,290,289 | 81.6% | 379,670 | 8.8% |
| 営業利益 (a)-(c) | 3,580,798 | 64.4% | 3,252,380 | 61.8% | 328,417 | 10.1% |
| 営業外収益 | 13,000 | 0.2% | 15,874 | 0.3% | ▲2,874 | ▲18.1% |
| 営業外費用 | 455,314 | 8.2% | 449,963 | 8.6% | 5,350 | 1.2% |
| 経常利益 | 3,138,484 | 56.4% | 2,818,292 | 53.6% | 320,192 | 11.4% |
| 税引前当期純利益 | 3,138,484 | 56.4% | 2,818,292 | 53.6% | 320,192 | 11.4% |
| 当期純利益 | 3,137,483 | 56.4% | 2,817,288 | 53.6% | 320,194 | 11.4% |

(単位:百万円)

| | 第12期実績 | 第13期予想 | 第14期予想 |
|-------------|---------|---------|---------|
| 営業収益 | 5,260 | 5,561 | 5,780 |
| 営業利益 | 3,252 | 3,580 | 3,715 |
| 経常利益 | 2,818 | 3,138 | 3,254 |
| 当期純利益 | 2,817 | 3,137 | 3,253 |
| 一口当たり分配金(円) | 17,608 | 19,609 | 20,334 |
| 発行済投資口数(口) | 160,000 | 160,000 | 160,000 |

| 項目 | 第13期(2008年4月1日~2008年9月30日)及び第14期(2008年10月1日~2009年3月31日)業績予想の前提条件(概要) |
|---------|--|
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 第13期及び第14期中に物件の異動がないものとし、2008年3月31日現在保有している12物件を前提としています。 ■ 実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 2008年3月31日現在の160,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 「大崎MTビル」が大規模改修工事終了に伴い通期稼働すること等による増収を見込んでいます。 ■ テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 ■ 建物の修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ■ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用委託報酬、資産保管事務委託手数料、一般事務委託手数料等)については、第13期322百万円、第14期320百万円を想定しています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 借入金支払利息等につきましては、第13期455百万円、第14期471百万円を想定しています。 |
| 分配金の額 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 分配金(一口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 ■ 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。 ■ 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、一口当たり分配金は変動する可能性があります。 |

・当該第13期及び第14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2部 運用状況・運用戦略

運用状況①:ポートフォリオの概要

運用状況・運用戦略

| 用途 | 物件名称 | 所在地 | 建築時期 | 取得日 | 取得価格 (百万円) | 第12期 期末簿価 (百万円) | 第12期 期末算定 (百万円) | 延床面積 (㎡) | PML (注4) | NOI利回り (注5) |
|--------|--------------|---------|----------------------------|--|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------|----------------|
| オフィスビル | 日産自動車本社ビル新館 | 東京都中央区 | 1982年3月 | 2003年3月31日 | 16,000 | 15,850 | 19,100 | 38,901.73 (注1) | 8.1% | 4.90% |
| | 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 | 16,192 | 21,700 | 21,043.02 | 10.5% | 5.75% |
| | 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 | 12,396 | 15,800 | 41,574.47 | 3.4% | 8.14% |
| | 新横浜TECHビル | 横浜市港北区 | 1986年2月 | 2003年11月14日 | 6,900 | 6,898 | 9,910 | 25,187.22 | 8.7% | 9.77% |
| | 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 | 13,724 | 20,100 | 26,980.68 (注2) | 11.5% | 0.60% |
| | 赤坂見附MTビル | 東京都港区 | 1975年2月 (2005年リニューアル実施) | 2006年5月29日 | 27,000 | 26,948 | 28,700 | 17,171.15 | 12.7% | 4.70% |
| 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 | 11,306 | 15,100 | 53,393.66 | 14.0% | 5.97% |
| | フレスポ稲毛 | 千葉県稲毛区 | — | 2002年3月28日 | 4,200 | 4,386 | 5,750 | (79,113.42) (注3) | — | 10.36% |
| | 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 | 12,098 | 13,800 | 57,621.38 | 18.9% | 5.39% |
| | 新橋駅前MTRビル | 東京都港区 | 1999年4月 | 2007年4月25日 | 18,000 | 18,109 | 19,100 | 7,820.45 | 12.2% | 4.63% |
| 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 | 3,339 | 3,770 | 5,246.78 | 14.9% | 5.62% |
| 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 | 18,536 | 19,000 | 72,246.86 | 17.8% | 5.34% |
| 合計 | — | — | — | — | 160,076 | 159,788 | 191,830 | 367,187.40 | 4.4% | 5.35% |

(注1) 日産自動車本社ビル新館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) フレスポ稲毛は敷地面積です。

(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。

(注5) NOI利回りは第12期NOIを元に年換算して算出しています。



日産自動車
本社ビル新館

三田MTビル

丸紅大阪
本社ビル

新横浜
TECHビル

大崎MTビル

赤坂見附MTビル

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

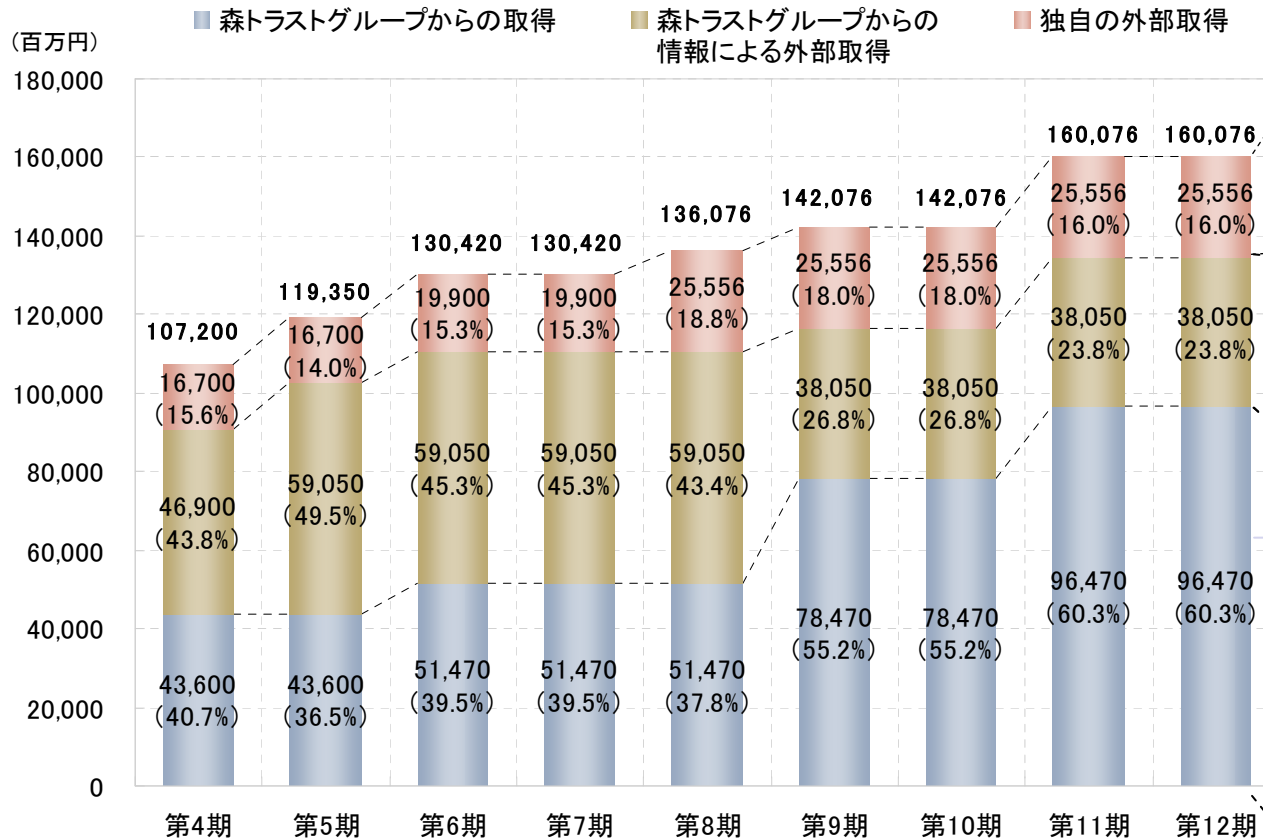
新橋駅前
MTRビル

パークレーン
プラザ

ホテルオークラ神戸

運用状況②: 取得実績

取得先別投資総額



*各期末現在における
保有不動産の取得価格に基づき算出

取得先別保有不動産

独自の外部取得

- 丸紅大阪本社ビル
- 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)

森トラストグループからの情報による外部取得

- 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

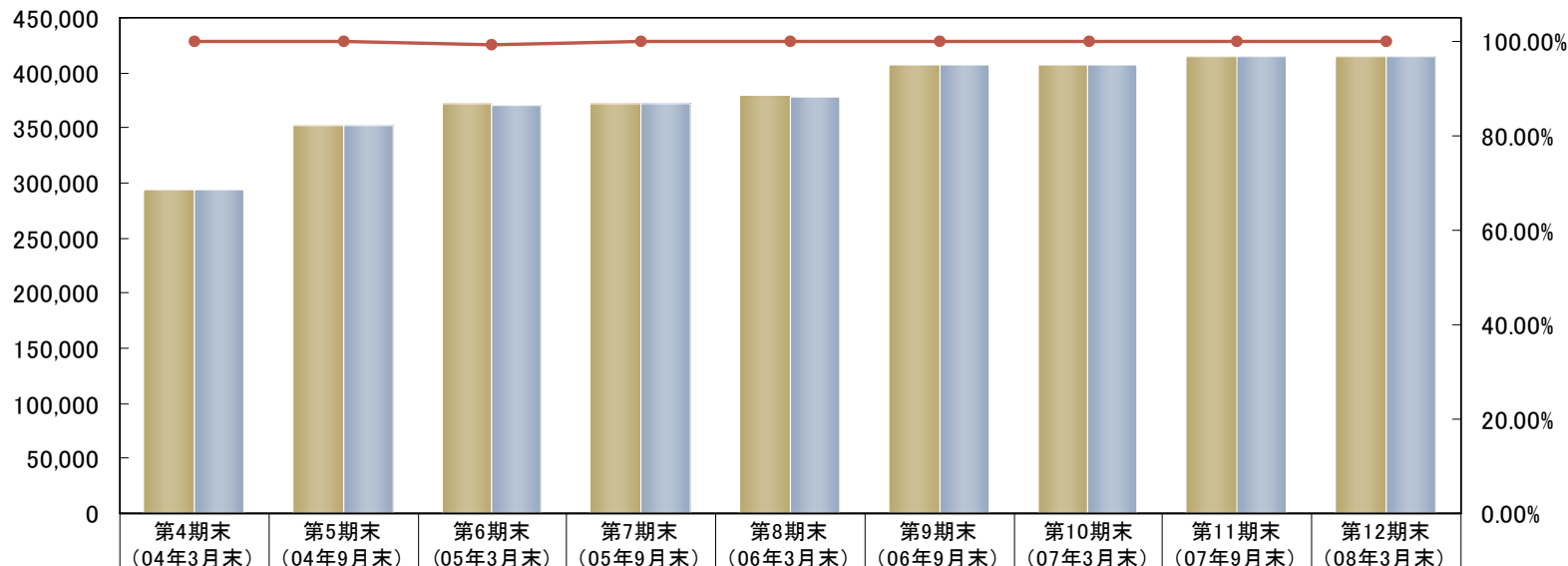
森トラストグループからの取得

- 日産自動車本社ビル新館
- 三田MTビル
- 大崎MTビル
- イトーヨーカドー湘南台店
- 赤坂見附MTビル
- 新橋駅前MTRビル

○ : セール・アンド・リースバックによる取得

運用状況③：期末稼働率の推移

運用状況・運用戦略



| | | | | | | | | | |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 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 |
| 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 |
| ポートフォリオ稼働率 | 100.00% | 100.00% | 99.33% | 99.89% | 99.91% | 99.92% | 99.96% | 99.89% | 99.88% |

| | | | | | | | | | |
|--------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| フレスポ稲毛 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 丸紅大阪本社ビル | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| イトーヨーカドー湘南台店 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 日立本社ビル | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | - | - | - | - |
| 日産自動車本社ビル新館 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 新横浜TECHビル | 100% | 100% | 91% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 三田MTビル | 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% |
| パークレーンプラザ | - | - | 83% | 91% | 93% | 93% | 97% | 89% | 89% |
| 大崎MTビル | - | - | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 赤坂見附MTビル | - | - | - | - | - | 100% | 100% | 100% | 100% |
| ホテルオークラ神戸 | - | - | - | - | - | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 新橋駅前MTRビル | - | - | - | - | - | - | - | 100% | 100% |
| ポートフォリオ | 100.00% | 100.00% | 99.33% | 99.89% | 99.91% | 99.92% | 99.96% | 99.89% | 99.88% |

運用状況④：賃貸借契約の概要

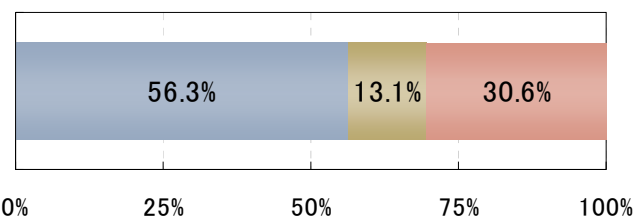
(2008年3月31日現在)

| 物件名称 | 賃借人 | 契約形態 | | 賃貸借契約満了日 | 主なエンドテナント |
|--------------|-----------|-----------|--------------------|-------------------------------------|------------|
| 日産自動車本社ビル新館 | 森トラスト | マスターリース契約 | 定期建物賃貸借 | 2008年9月30日 | 日産自動車 |
| 三田MTビル | 森トラスト | マスターリース契約 | 定期建物賃貸借 | 2008年11月30日 | 日立電子サービス 他 |
| 丸紅大阪本社ビル | 丸紅 | 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 | 富士通他 | 賃借人との直接契約 | 建物賃貸借 | 2009年2月28日 (富士通との契約の場合) | — |
| 大崎MTビル | 森トラスト | マスターリース契約 | 定期建物賃貸借 | 2010年3月31日 | — |
| 赤坂見附MTビル | サントリー | 賃借人との直接契約 | 定期建物賃貸借 | 2015年9月30日 | — |
| イトーヨーカドー湘南台店 | 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 | 大和リース | 賃借人との直接契約 | 事業用借地権設定 (注) | 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 | 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 | 賃借人との直接契約 | 建物賃貸借 | 2009年5月31日 | ヤマダ電機 |
| パークレーンプラザ | (テナント数15) | 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3年以内の契約) | — |
| ホテルオークラ神戸 | 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 | — |

(注)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

賃貸借契約残存期間*

■ 5年未満 ■ 5年～10年未満 ■ 10年以上

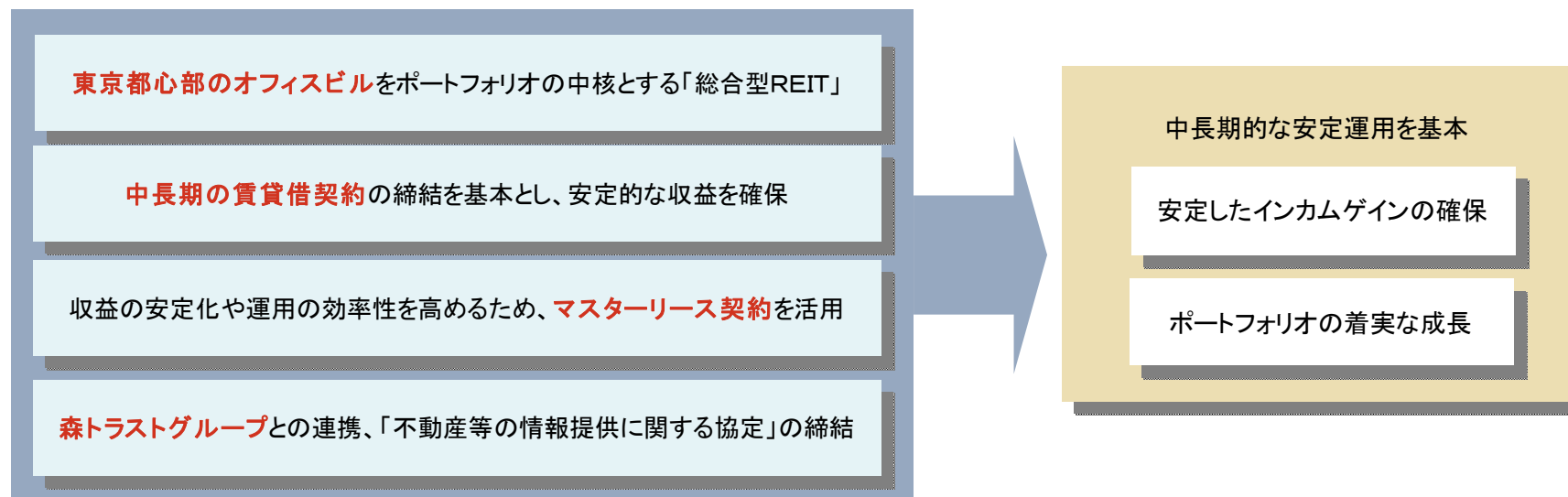


| | 5年未満 | 5年～10年未満 | 10年以上 |
|-----|---|---|---|
| 物件名 | <ul style="list-style-type: none"> ・日産自動車本社ビル新館 ・三田MTビル ・丸紅大阪本社ビル ・新横浜TECHビル ・大崎MTビル ・新橋駅前MTRビル ・パークレーンプラザ | <ul style="list-style-type: none"> ・赤坂見附MTビル | <ul style="list-style-type: none"> ・イトーヨーカドー湘南台店 ・イトーヨーカドー新浦安店 ・フレスポ稲毛 ・ホテルオークラ神戸 |

*「賃貸借契約残存期間」は2008年3月31日現在における賃貸借契約の月額賃料に基づく比率です。

運用戦略①: 投資・運用の特色と基本戦略

投資及び運用の特色



運用の基本戦略

| | |
|-----|--|
| 収益性 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 中長期にわたる安定的なEPSの実現 ■ 安定収益に貢献する「質の良い」物件に対する選別投資 |
| 安定性 | <ul style="list-style-type: none"> ■ LTVの適正水準の維持及び多様な調達手段を活用した安定した財務基盤の構築 ■ 中長期の賃貸借契約の締結を基本とし、安定した収益を確保 ■ マスターリース契約を活用し、効率的な運用を実施 |
| 成長性 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 森トラストグループからの物件抛出、情報提供による投資機会の確保 ■ LTVのコントロールによる物件取得余力の確保 |

「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

運用戦略②：ポートフォリオのアロケーション

目標ポートフォリオと実績

東京都心部の大規模オフィスビルを中核としつつ、一定の用途分散・地域分散に配慮したポートフォリオを構築

| | 東京都心部 (注1) | | その他 (注2) | | 合計 | |
|---------|---------------|------|-------------|------|--------|------|
| | 目標値 | *実績値 | 目標値 | *実績値 | 目標値 | *実績値 |
| オフィスビル | 60~70% | 45% | 10~20% | 12% | 70~90% | 57% |
| 商業施設 | 0~10% | 13% | 10~20% | 29% | 10~30% | 43% |
| その他(注3) | | | | | | |
| 合計 | 60~80% | 59% | 20~40% | 41% | 100% | |

*実績値：2008年3月31日現在の保有不動産の取得価格に基づき算出

(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。

用途・エリア戦略

| | 東京都心部 | その他の地域 |
|--------|---|---|
| オフィスビル | <p>東京都心部の大規模オフィスビルがポートフォリオの中核</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 日産自動車本社ビル新館 ■ 三田MTビル ■ 大崎MTビル ■ 赤坂見附MTビル | <p>地域分散はポートフォリオのリスク軽減を確認した上で検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 丸紅大阪本社ビル ■ 新横浜TECHビル |
| 商業施設 | <p>ターミナル駅周辺や知名度の高い商業集積地に立地し、安定的収益が確保できる都心型商業施設も投資対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 新橋駅前MTRビル | <p>商圏内で高い競争力を有する安定的収益が期待できる物件に積極投資</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ イトーヨーカドー湘南台店 ■ イトーヨーカドー新浦安店 ■ フレスポ稲毛 |
| その他 | <p>住宅は、3A(麻布・青山・赤坂)地区等の高級賃貸マンションが主対象 ホテルは、ブランド力のある優秀なホテルマネジメント会社と長期契約を締結しているなど、収益の維持が見込める場合に検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ パークレーンプラザ ■ ホテルオークラ神戸 | |

運用戦略③：成長戦略

収益性を確保しつつ、安定した成長のための戦略

マーケット環境

- 2007年度の不動産取引額は、前年度を上回ったが、取引額高騰に伴うキャップレートの低下により、2007年度のREITの不動産取引額は、前年度に比べ減少
- 2008年の3大都市圏商業地地価の上昇ペースは鈍化傾向にあることから、REITの不動産取得機会拡大の可能性
- 2008年も東京ビジネス地区オフィスビルの空室率は低水準で推移。東京都心部賃料の上昇カーブは緩やかに

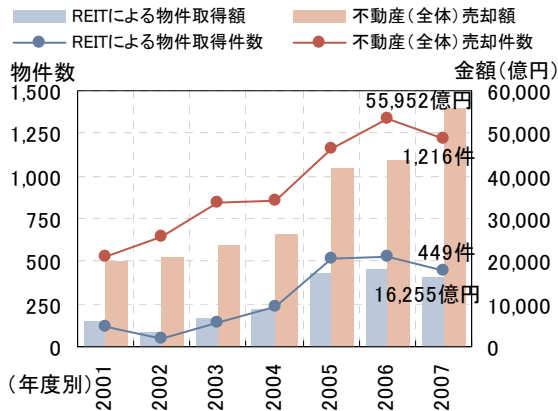
外部成長戦略

- 投資物件情報収集力の強化
- 「値ごろ感」のある「質の良い」物件への投資
- 物件取得余力を生かした機動的な投資

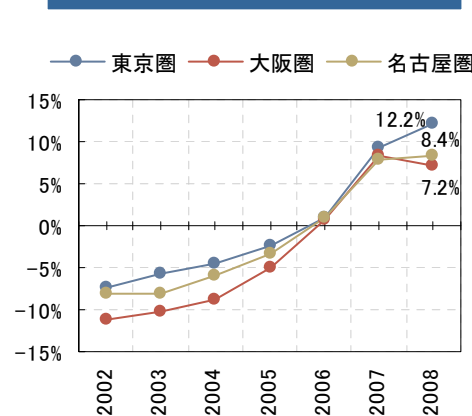
内部成長戦略

- 市場賃料相場と乖離するテナントとの賃料改定時における増額改定交渉の実施
- 改修工事实施による物件のバリューアップ(大崎MTビル、パークレーンプラザ)

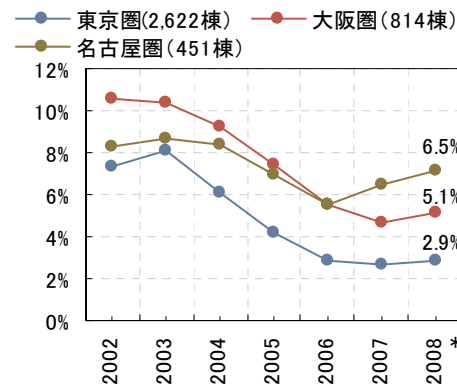
【図1】年度別 REIT物件取得額・件数と不動産取引(市場全体)の推移



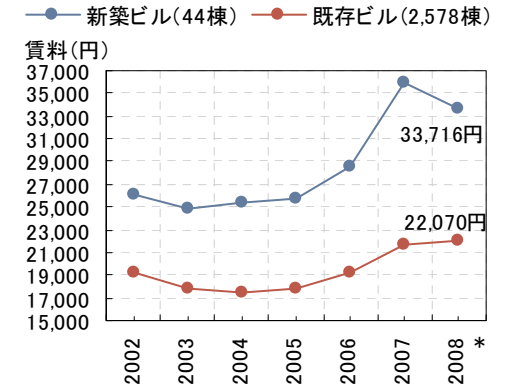
【図2】東京・大阪・名古屋圏商業地の公示地価・対前年変動率の推移



【図3】東京・大阪・名古屋ビジネス地区のオフィスビル平均空室率の比較 (各年12月末時点)



【図4】東京ビジネス地区のオフィスビル平均賃料の変化 (各年12月末時点)



(出典) 図1: JAPAN-REIT.com 運営 J-REIT DB 及び みずほ信託銀行㈱『不動産トピックス 2008年5月号 2007年度不動産売買実態の概要』のデータを基に作成、
図2: 国土交通省地価公示を基に作成、図3及び図4: 三鬼商事㈱『MIKI OFFICE MARKET REPORT 2008年4月 東京(都心5区)の最新オフィスビル市況』

*2008年3月末時点

運用戦略④：財務戦略

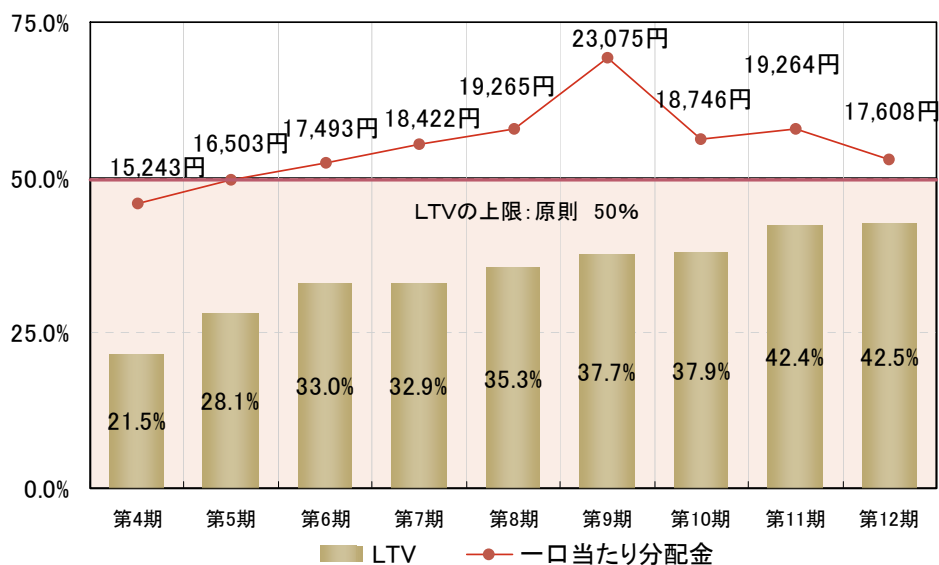
財務安定性の向上に重点

- 低レバレッジ戦略の継続
- 返済期日の分散化
- 機動的な資金調達手段確保
- 極度借入枠100億円の設定

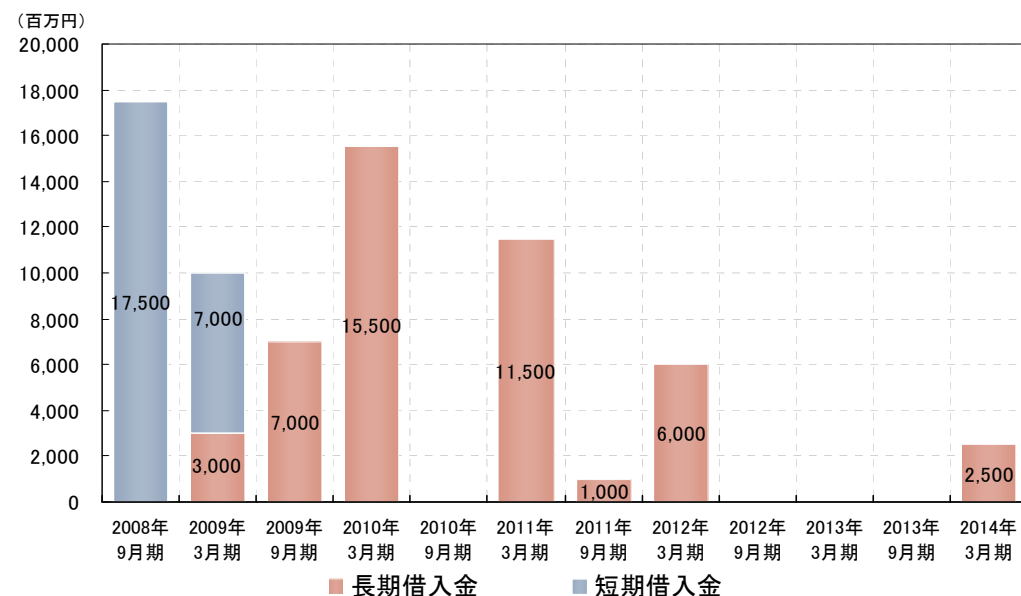
資金調達方法の多様化

- 短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
 - 金利上昇に対するリスクヘッジ
 - 固定金利借入比率
 - 格付取得の検討
- 第10期末67.0%⇒第11期65.5%⇒第12期65.5%

LTV及び分配金の推移



返済期日の分散



第3部 參考資料

貸借対照表

(単位:千円)

| 科目 | 当期(第12期) | | 前期(第11期) | | 増減 | |
|---------------|--------------|--------|--------------|--------|------------|-------|
| | 2008年3月31日現在 | | 2007年9月30日現在 | | 金額 | 比率 |
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | | |
| 資産の部 | | | | | | |
| 流動資産 | 7,388,273 | 4.4% | 7,606,047 | 4.5% | ▲217,773 | ▲2.9% |
| 現金及び預金 | 6,317,661 | | 6,517,850 | | ▲200,189 | |
| 信託現金及び信託預金 | 1,002,896 | | 1,017,801 | | ▲14,905 | |
| その他の流動資産 | 67,715 | | 70,394 | | ▲2,679 | |
| 固定資産 | 159,798,469 | 95.6% | 160,033,476 | 95.5% | ▲235,007 | ▲0.1% |
| 有形固定資産 | 159,788,193 | 95.6% | 160,023,200 | 95.5% | ▲235,007 | ▲0.1% |
| 建物等 | 23,869,550 | | 23,909,016 | | ▲39,465 | |
| 土地 | 112,996,043 | | 112,996,043 | | - | |
| 建設仮勘定 | - | | 5,368 | | ▲5,368 | |
| 信託建物等 | 7,064,599 | | 7,254,772 | | ▲190,172 | |
| 信託土地 | 15,857,999 | | 15,857,999 | | - | |
| 無形固定資産 | 276 | 0.0% | 276 | 0.0% | - | - |
| その他無形固定資産 | 276 | | 276 | | - | |
| 投資その他の資産 | 10,000 | 0.0% | 10,000 | 0.0% | - | - |
| 差入預託保証金 | 10,000 | | 10,000 | | - | |
| 資産合計 | 167,186,742 | 100.0% | 167,639,523 | 100.0% | ▲452,780 | ▲0.3% |
| 負債の部 | | | | | | |
| 流動負債 | 28,789,351 | 17.2% | 25,875,737 | 15.4% | 2,913,614 | 11.3% |
| 未払金等 | 451,080 | | 463,569 | | ▲12,488 | |
| 短期借入金 | 24,500,000 | | 24,500,000 | | - | |
| 一年以内返済予定長期借入金 | 3,000,000 | | - | | 3,000,000 | |
| 前受金 | 836,851 | | 903,051 | | ▲66,200 | |
| その他の流動負債 | 1,419 | | 9,116 | | ▲7,696 | |
| 固定負債 | 55,580,050 | 33.2% | 58,681,494 | 35.0% | ▲3,101,444 | ▲5.3% |
| 長期借入金 | 43,500,000 | | 46,500,000 | | ▲3,000,000 | |
| 預り敷金保証金 | 12,080,050 | | 12,181,494 | | ▲101,444 | |
| 負債合計 | 84,369,402 | 50.5% | 84,557,232 | 50.4% | ▲187,829 | ▲0.2% |
| 純資産の部 | | | | | | |
| 出資総額 | 80,000,000 | 47.9% | 80,000,000 | 47.7% | - | - |
| 剰余金 | 2,817,340 | 1.7% | 3,082,291 | 1.8% | ▲264,951 | ▲8.6% |
| 純資産合計 | 82,817,340 | 49.5% | 83,082,291 | 49.6% | ▲264,951 | ▲0.3% |
| 負債・純資産合計 | 167,186,742 | 100.0% | 167,639,523 | 100.0% | ▲452,780 | ▲0.3% |

損益計算書

(単位:千円)

| 科目 | 当期(第12期) | | 前期(第11期) | | 増減 | |
|--------------------------|---------------------|--------|--------------------|--------|----------|-------|
| | 2007/10/1~2008/3/31 | | 2007/4/1~2007/9/30 | | 金額 | 比率 |
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | | |
| 営業収益 (a) | 5,260,109 | 100.0% | 5,351,251 | 100.0% | ▲91,142 | ▲1.7% |
| 不動産賃貸事業収益 (b) | 5,260,109 | 100.0% | 5,351,251 | 100.0% | ▲91,142 | ▲1.7% |
| 賃貸事業収益 | 5,129,716 | | 5,201,413 | | ▲71,696 | |
| 家賃 | 4,782,347 | | 4,853,963 | | ▲71,615 | |
| 共益費 | 110,963 | | 110,963 | | - | |
| 土地賃貸収益 | 236,406 | | 236,487 | | ▲81 | |
| その他賃貸事業収益 | 130,392 | | 149,838 | | ▲19,445 | |
| 営業費用 (c) | 2,007,728 | 38.2% | 1,861,885 | 34.8% | 145,843 | 7.8% |
| 不動産賃貸事業費用 (d) | 1,727,997 | 32.9% | 1,557,825 | 29.1% | 170,172 | 10.9% |
| 公租公課 | 489,529 | | 489,555 | | ▲25 | |
| 諸経費 | 480,290 | | 319,480 | | 160,810 | |
| 管理業務費 | 264,413 | | 120,274 | | 144,139 | |
| 水道光熱費 | 106,978 | | 122,963 | | ▲15,984 | |
| 修繕費 | 73,608 | | 40,611 | | 32,997 | |
| 損害保険料 | 27,838 | | 28,168 | | ▲330 | |
| その他費用 | 7,450 | | 7,462 | | ▲11 | |
| 減価償却費 (e) | 758,178 | | 748,790 | | 9,387 | |
| 販売費および一般管理費 | 279,730 | 5.3% | 304,059 | 5.7% | ▲24,328 | ▲8.0% |
| 資産運用報酬 | 185,720 | | 178,267 | | 7,453 | |
| その他の営業費用 | 94,010 | | 125,791 | | ▲31,781 | |
| 不動産賃貸事業損益 (f)=(b)-(d) | 3,532,111 | 67.1% | 3,793,426 | 70.9% | ▲261,314 | ▲6.9% |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) (e)+(f) | 4,290,289 | 81.6% | 4,542,216 | 84.9% | ▲251,926 | ▲5.5% |
| 営業利益 (a)-(c) | 3,252,380 | 61.8% | 3,489,366 | 65.2% | ▲236,986 | ▲6.8% |
| 営業外収益 | 15,874 | 0.3% | 16,047 | 0.3% | ▲172 | ▲1.1% |
| 営業外費用 | 449,963 | 8.6% | 422,199 | 7.9% | 27,763 | 6.6% |
| 支払利息 | 449,963 | | 422,199 | | 27,763 | |
| 経常利益 | 2,818,292 | 53.6% | 3,083,214 | 57.6% | ▲264,922 | ▲8.6% |
| 税引前当期純利益 | 2,818,292 | 53.6% | 3,083,214 | 57.6% | ▲264,922 | ▲8.6% |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,004 | | 987 | | 16 | |
| 法人税等調整額 | ▲0 | | 1 | | ▲2 | |
| 当期純利益 | 2,817,288 | 53.6% | 3,082,225 | 57.6% | ▲264,936 | ▲8.6% |
| 前期繰越利益 | 51 | | 65 | | ▲14 | |
| 当期未処分利益 | 2,817,340 | | 3,082,291 | | ▲264,951 | |

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

| 項目 | 当期(第12期) | 前期(第11期) |
|----------------|---------------------|--------------------|
| | 2007/10/1～2008/3/31 | 2007/4/1～2007/9/30 |
| 当期未処分利益 | 2,817,340,475円 | 3,082,291,664円 |
| 分配金の額 | 2,817,280,000円 | 3,082,240,000円 |
| (投資一口当たり分配金の額) | 17,608円 | 19,264円 |
| 次期繰越利益 | 60,475円 | 51,664円 |

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| 科目 | 当期(第12期) | 前期(第11期) |
|----------------------------|---------------------|--------------------|
| | 2007/10/1～2008/3/31 | 2007/4/1～2007/9/30 |
| 1. 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 2,818,292 | 3,083,214 |
| 減価償却費 | 758,178 | 748,790 |
| その他 | ▲140,694 | 80,294 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,435,775 | 3,912,299 |
| 2. 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 | ▲466,407 | ▲18,233,444 |
| 預り敷金保証金の収入・支出 | ▲101,444 | 2,172,363 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | ▲567,851 | ▲16,061,080 |
| 3. 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 | - | 5,500,000 |
| 長期借入れによる収入 | - | 8,000,000 |
| 分配金の支払金額 | ▲3,083,018 | ▲3,002,223 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | ▲3,083,018 | 10,497,776 |
| 4. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | ▲215,094 | ▲1,651,005 |
| 5. 現金及び現金同等物の期首残高 | 7,535,652 | 9,186,657 |
| 6. 現金及び現金同等物の期末残高 | 7,320,558 | 7,535,652 |

物件別賃貸事業収支

参考資料

(単位:千円)

| | 全体 | | | 日産自動車本社ビル新館 | | | 三田MTビル | | | 丸紅大阪本社ビル | | | 新横浜TECHビル | | | 大崎MTビル | | | 赤坂見附MTビル | | |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------|------|---------|---------|------|----------|---------|------|-----------|---------|----------|----------|---------|-----------|----------|---------|---------|
| | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 |
| 不動産賃貸事業収益 | 5,260,109 | 5,351,251 | ▲ 91,142 | 438,302 | 438,302 | - | 503,278 | 503,278 | - | 600,177 | 600,177 | - | 530,757 | 545,338 | ▲ 14,581 | 248,509 | 380,618 | ▲ 132,108 | 751,411 | 755,770 | ▲ 4,359 |
| 家賃 | 4,782,347 | 4,853,963 | ▲ 71,615 | 438,302 | 438,302 | - | 503,278 | 503,278 | - | 600,177 | 600,177 | - | 343,005 | 343,005 | - | 248,509 | 380,618 | ▲ 132,108 | 708,166 | 708,166 | - |
| 共益費 | 110,963 | 110,963 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 101,919 | 101,919 | - | - | - | - | - | - | - |
| 土地賃貸収益 | 236,406 | 236,487 | ▲ 81 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| その他賃貸事業収益 | 130,392 | 149,838 | ▲ 19,445 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 85,832 | 100,413 | ▲ 14,581 | - | - | - | 43,244 | 47,603 | ▲ 4,359 |
| 不動産賃貸事業費用 | 1,727,997 | 1,557,825 | 170,172 | 74,159 | 74,208 | ▲ 48 | 90,323 | 90,358 | ▲ 34 | 135,188 | 135,260 | ▲ 71 | 230,942 | 245,283 | ▲ 14,341 | 295,252 | 122,429 | 172,823 | 190,319 | 185,745 | 4,574 |
| 公租公課 | 489,529 | 489,555 | ▲ 25 | 43,250 | 43,250 | ▲ 0 | 40,546 | 40,552 | ▲ 6 | 87,276 | 87,277 | ▲ 1 | 33,210 | 33,211 | ▲ 1 | 37,487 | 37,494 | ▲ 7 | 38,999 | 38,997 | 1 |
| 固定資産税 | 489,529 | 489,555 | ▲ 25 | 43,250 | 43,250 | ▲ 0 | 40,546 | 40,552 | ▲ 6 | 87,276 | 87,277 | ▲ 1 | 33,210 | 33,211 | ▲ 1 | 37,487 | 37,494 | ▲ 7 | 38,999 | 38,997 | 1 |
| その他公租公課 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 諸経費 | 480,290 | 319,480 | 160,810 | 1,877 | 1,925 | ▲ 48 | 1,198 | 1,227 | ▲ 28 | 2,942 | 3,013 | ▲ 70 | 159,555 | 172,431 | ▲ 12,875 | 170,566 | 3,183 | 167,383 | 76,096 | 72,016 | 4,079 |
| 管理業務費 | 264,413 | 120,274 | 144,139 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 70,868 | 70,868 | - | 140,385 | - | 140,385 | 38,868 | 38,078 | 790 |
| 水道光熱費 | 106,978 | 122,963 | ▲ 15,984 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 75,369 | 89,935 | ▲ 14,565 | - | - | - | 28,607 | 29,985 | ▲ 1,378 |
| 損害保険料 | 27,838 | 28,168 | ▲ 330 | 1,877 | 1,925 | ▲ 48 | 1,171 | 1,200 | ▲ 28 | 2,942 | 3,013 | ▲ 70 | 1,450 | 1,488 | ▲ 37 | 1,190 | 1,220 | ▲ 29 | 895 | 899 | ▲ 3 |
| 信託報酬 | 6,625 | 6,625 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 74,434 | 41,448 | 32,985 | - | - | - | 27 | 27 | - | - | - | - | 11,866 | 10,139 | 1,727 | 28,990 | 1,962 | 27,027 | 7,723 | 3,052 | 4,671 |
| 減価償却費 | 758,178 | 748,790 | 9,387 | 29,031 | 29,031 | - | 48,578 | 48,578 | - | 44,970 | 44,970 | - | 38,176 | 39,641 | ▲ 1,464 | 87,199 | 81,751 | 5,447 | 75,223 | 74,731 | 492 |
| 不動産賃貸事業損益 | 3,532,111 | 3,793,426 | ▲ 261,314 | 364,142 | 364,094 | 48 | 412,954 | 412,919 | 34 | 464,988 | 464,916 | 71 | 299,814 | 300,054 | ▲ 239 | ▲ 46,743 | 258,188 | ▲ 304,931 | 561,091 | 570,025 | ▲ 8,933 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 4,290,289 | 4,542,216 | ▲ 251,926 | 393,174 | 393,126 | 48 | 461,533 | 461,498 | 34 | 509,959 | 509,887 | 71 | 337,991 | 339,695 | ▲ 1,704 | 40,456 | 339,940 | ▲ 299,483 | 636,315 | 644,756 | ▲ 8,440 |

| | 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12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 | 第12期 | 第11期 | 増減 |
| 不動産賃貸事業収益 | 395,045 | 395,068 | ▲ 22 | 236,406 | 236,487 | ▲ 81 | 378,165 | 378,165 | - | 420,000 | 361,666 | 58,333 | 114,840 | 113,168 | 1,672 | 643,215 | 643,211 | 4 |
| 家賃 | 395,000 | 395,000 | - | - | - | - | 378,165 | 378,165 | - | 420,000 | 361,666 | 58,333 | 104,526 | 102,371 | 2,155 | 643,215 | 643,211 | 4 |
| 共益費 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9,043 | 9,043 | - | - | - | - |
| 土地賃貸収益 | - | - | - | 236,406 | 236,487 | ▲ 81 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| その他賃貸事業収益 | 45 | 67 | ▲ 22 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,269 | 1,752 | ▲ 482 | - | - | - |
| 不動産賃貸事業費用 | 129,629 | 130,615 | ▲ 986 | 18,224 | 18,227 | ▲ 2 | 123,327 | 122,530 | 797 | 43,149 | 42,170 | 978 | 45,423 | 48,911 | ▲ 3,488 | 352,057 | 342,083 | 9,973 |
| 公租公課 | 44,188 | 44,189 | ▲ 1 | 15,724 | 15,727 | ▲ 2 | 43,782 | 43,782 | - | - | - | - | 6,436 | 6,442 | ▲ 6 | 98,628 | 98,629 | ▲ 1 |
| 固定資産税 | 44,188 | 44,189 | ▲ 1 | 15,724 | 15,727 | ▲ 2 | 43,782 | 43,782 | - | - | - | - | 6,436 | 6,442 | ▲ 6 | 98,628 | 98,629 | ▲ 1 |
| その他公租公課 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 諸経費 | 3,534 | 4,571 | ▲ 1,037 | 2,500 | 2,500 | - | 6,157 | 5,368 | 789 | 1,864 | 1,027 | 836 | 18,162 | 22,442 | ▲ 4,280 | 35,834 | 29,772 | 6,062 |
| 管理業務費 | 1,800 | 900 | 900 | - | - | - | 1,800 | 900 | 900 | 1,200 | 600 | 600 | 9,491 | 8,927 | 563 | - | - | - |
| 水道光熱費 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,001 | 3,042 | ▲ 40 | - | - | - |
| 損害保険料 | 1,734 | 1,784 | ▲ 50 | - | - | - | 3,129 | 3,176 | ▲ 46 | 439 | 427 | 11 | 280 | 287 | ▲ 7 | 12,725 | 12,745 | ▲ 19 |
| 信託報酬 | - | - | - | 2,500 | 2,500 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,125 | 4,125 | - |
| その他費用 | - | 1,887 | ▲ 1,887 | - | - | - | 1,228 | 1,292 | ▲ 63 | 225 | - | 225 | 5,389 | 10,185 | ▲ 4,796 | 18,983 | 12,901 | 6,081 |
| 減価償却費 | 81,907 | 81,854 | 52 | - | - | - | 73,386 | 73,379 | 7 | 41,284 | 41,143 | 141 | 20,824 | 20,026 | 797 | 217,594 | 213,681 | 3,912 |
| 不動産賃貸事業損益 | 265,416 | 264,452 | 963 | 218,181 | 218,259 | ▲ 78 | 254,837 | 255,634 | ▲ 797 | 376,850 | 319,495 | 57,354 | 69,417 | 64,256 | 5,160 | 291,158 | 301,127 | ▲ 9,969 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 347,323 | 346,307 | 1,016 | 218,181 | 218,259 | ▲ 78 | 328,224 | 329,013 | ▲ 789 | 418,135 | 360,639 | 57,496 | 90,241 | 84,283 | 5,958 | 508,752 | 514,809 | ▲ 6,056 |

期末算定価額

参考資料

| 用途 | 物件名称 | 第11期 期末算定価額 (百万円) | 第12期 期末算定価額 (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 | 割引率 | 最終還元利回り | |
| オフィスビル | 日産自動車本社ビル新館 | 18,900 | 19,100 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 日本土地建物株式会社 |
| | 三田MTビル | 20,800 | 21,700 | 5.3% | 5.1% | 5.5% | 日本土地建物株式会社 |
| | 丸紅大阪本社ビル | 15,600 | 15,800 | 6.4% | 4.9% | 5.3% | 財団法人日本不動産研究所 |
| | 新横浜TECHビル | 9,900 | 9,910 | 5.6% | 5.4% | 5.9% | 日本土地建物株式会社 |
| | 大崎MTビル | 19,100 | 20,100 | 4.9% | 4.6% | 5.0% | 日本土地建物株式会社 |
| | 赤坂見附MTビル | 28,600 | 28,700 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 日本土地建物株式会社 |
| 商業施設 | イトーヨーカドー湘南台店 | 15,100 | 15,100 | 4.6% | 4.2% | 4.8% | 財団法人日本不動産研究所 |
| | フレスポ稲毛 | 5,760 | 5,750 | 7.8% | 7.5% | —(注) | 財団法人日本不動産研究所 |
| | イトーヨーカドー新浦安店 | 13,800 | 13,800 | 4.6% | 4.4% | 4.9% | 日本土地建物株式会社 |
| | 新橋駅前MTRビル | 18,600 | 19,100 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 日本土地建物株式会社 |
| 住宅 | パークレーンプラザ | 3,720 | 3,770 | 4.9% | 4.7% | 5.2% | 日本土地建物株式会社 |
| ホテル | ホテルオークラ神戸 | 19,000 | 19,000 | 4.9% | 4.6% | 5.0% | 株式会社立地評価研究所 |
| 合計 | | 188,880 | 191,830 | — | — | — | |

(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。

資産運用会社に対する運用報酬

| | 森トラスト総合リート投資法人 規約 | 第12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の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額の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、当該営業期間の月数を12月で除した割合を乗じた金額とします。 | 0.2%→0.15% | $(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 6 \div 12$ |
| 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。 | 3%→1.5% | 「分配可能金額」×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、取得資産ごとにその取得価額(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、以下の料率を下回することは妨げないものとします。 <ul style="list-style-type: none"> ・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、譲渡資産ごとにその譲渡価額(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×0.05% |

森トラストグループについて

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 | 売上高1,573億円 経常利益449億円(2007年3月期) |
| 賃貸運営施設 | 賃貸ビル58棟, ホテル28施設(2007年12月1日時点) |
| 賃貸面積 | 約211万㎡ (賃貸ビル約129万㎡, ホテル客室約7,220室)(2007年12月1日時点) |
| 代表的な賃貸運営施設 | <ul style="list-style-type: none"> ● 複合再開発事業 <ul style="list-style-type: none"> - 丸の内トラストタワーN館(竣工済)・本館(2008年11月竣工予定) - 仙台一番町プロジェクト(2008年1月着工、2010年度竣工予定) - 東京汐留ビルディング(オフィス・ホテル:コンラッド東京・店舗:Pedi汐留 他) - 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) ● 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 <ul style="list-style-type: none"> - ラフォーレホテルズ&リゾート (リゾートホテル・ゴルフ場11ヶ所、シティホテル2ヶ所) - コンラッド東京(東京汐留ビルディング) - 万平ホテル(軽井沢) - 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)(グループホテル9ヶ所、アソシエイトホテル1ヶ所) - ヨコハマ グランド インターコンチネンタル 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27~37F 2009年3月開業予定) |



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 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 : 03-5511-2461

FAX : 03-5511-2471

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。
- 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。
- 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。