

MORI
TRUST REIT

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4期決算説明資料

本資料は証券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。

= CONTENTS =

第1部	第4期決算の概要	2
第2部	第5期の運用戦略	12
第3部	中長期の運用戦略	21
第4部	ご参考	26

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4期決算の概要

ポイント

- 第4期中での上場
- 予想を上回る一口当たり分配金の実現
- 既存借入のリファイナンス

決算ハイライト

東証への新規上場

- 昨年11、12月に相次いで新規 2物件を取得。資産規模(取得価額合計) 1,072億円を達成。
- 本年2月13日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場(8961)。
- 本投資法人の上場により、東証REIT市場は 1兆円(時価総額)を突破。

収益目標の達成

- 予想を上回る一口当たり分配金: 15,243円。
- 投資口公開関連費用を負担した上での収益目標の達成。

既存借入のリファイナンス

- 全額無担保・無保証への借り換え。
- 借入金の返済期日の分散。
- 調達先の多様化(長期固定レンダーの新規参加等)。

決算ハイライト

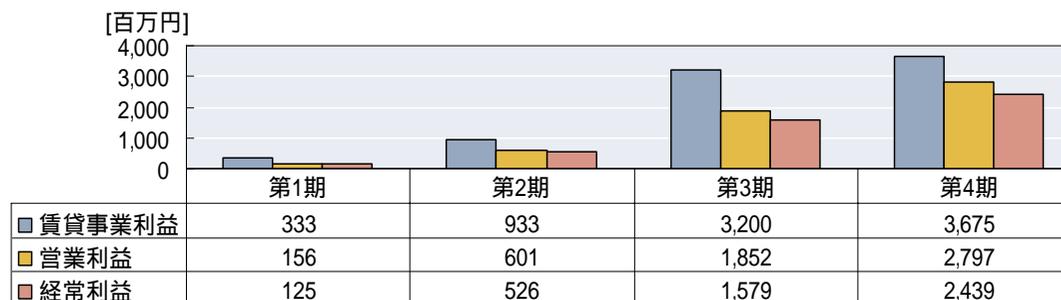
ハイライト情報

- 営業収益3,675百万円、当期純利益2,438百万円、1口当り分配金は 15,243円。

(単位:百万円)

	第3期 (実績)	第4期 (予想)	第4期 (実績)	増減 (第3期対比)
営業収益	3,200	3,674	3,675	14.9%
営業利益	1,852	2,798	2,797	51.1%
経常利益	1,579	2,407	2,439	54.5%
NOI	2,988	3,446	3,462	15.8%
当期純利益	850	2,406	2,438	186.9%
1口当り分配金(円)	5,312	15,038	15,243	187.0%

投資法人設立以来 の業績推移



損益計算書

(単位:千円)

科目	当期(第4期)		前期(第3期)		増減	
	2003/10/1~2004/3/31		2003/4/1~2003/9/30			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
賃貸事業収益	3,663,521		3,181,218		482,302	
家賃	3,341,852		2,897,828		444,024	
共益費	81,639		43,386		38,253	
土地賃貸収益	240,029		240,004		24	
その他賃貸事業収益	11,919		18,870		6,951	
不動産賃貸事業収益	3,675,441	100.0%	3,200,089	100.0%	475,351	14.9%
賃貸事業費用	659,482		584,772		74,710	
公租公課	121,541		147,500		25,958	
諸経費	91,897		63,619		28,277	
管理業務費	69,230		30,235		38,995	
水道光熱費	0		13,218		13,218	
修繕費	7,216		0		7,216	
損害保険料	9,145		6,169		2,976	
その他費用	6,304		13,996		7,691	
減価償却費	446,043		373,651		72,391	
不動産賃貸事業費用	659,482	17.9%	584,772	18.3%	74,710	12.8%
不動産賃貸事業損益	3,015,959	82.1%	2,615,317	81.7%	400,641	15.3%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,462,002	94.2%	2,988,969	93.4%	473,033	15.8%
特定資産取引費用	0		554,750		554,750	
資産運用報酬	109,361		123,288		13,927	
その他の営業費用	108,779		85,062		23,717	
営業利益	2,797,818	76.1%	1,852,215	57.9%	945,603	51.1%
営業外収益	526	0.0%	1,527	0.0%	1,001	65.6%
営業外費用	358,780	9.7%	274,309	8.5%	84,470	30.8%
支払利息	129,356		256,464		127,108	
投資口公開関連費用	222,538		0		222,538	
創業費償却	6,844		6,844		0	
新投資口発行費用	0		11,000		11,000	
その他営業外費用	40		0		40	
経常利益	2,439,565	66.4%	1,579,433	49.4%	860,131	54.5%
税引前当期純利益	2,439,565	66.4%	1,579,433	49.4%	860,131	54.5%
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	707,671	22.1%	707,066	99.9%
法人税等調整額	0	0.0%	21,717	0.7%	21,717	100.0%
当期純利益	2,438,960	66.4%	850,043	26.6%	1,588,916	186.9%
前期繰越利益	3		39		36	
当期末処分利益	2,438,963		850,083		1,588,880	

< 不動産賃貸事業収益 >

当期の不動産賃貸事業収益は、新横浜TECHビルの取得(2003年11月14日、売買価格6,900,000千円)、及び三田MTビルの取得(2003年12月1日、売買価格16,000,000千円)により当期末現在合計7物件、3,675,441千円となりました。

< 不動産賃貸事業費用 >

公租公課は、前期発生しましたクレッセ稲毛の登録免許税(建物所有権移転請求権の仮登記、13,174千円)、及びオーバルコート大崎マークウエスト(以下、OC大崎)の固定資産税・都市計画税(12,297千円)相当分の減少です。

諸経費、減価償却費の増加は、主に当期2物件の取得による増加です。

< その他の営業費用 >

前期の特定資産取引費用はOC大崎の譲渡費用です。資産運用報酬は、資産運用委託契約に基づく資産運用報酬率の引下げによる減少です。

< 営業外費用 >

支払利息の減少は、主に借入金の返済(2003年10月31日、34,010,000千円)によるものです。

投資口公開関連費用は、当期の上場にかかった費用です。

< 法人税、住民税及び事業税 >

本投資法人の第3期(上場前に終了した事業年度)においては投資主の人数が少数(3人)であったため、導管性要件を満たすことが出来ず、法人税等が課税されました。

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期(第4期)		前期(第3期)		増減	
	2003/10/1～2004/3/31		2003/4/1～2003/9/30			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
流動資産	5,423,018	4.7%	60,360,494	41.0%	54,937,476	91.0%
現金及び預金	4,524,335		59,665,247		55,140,911	
信託現金及び信託預金	629,030		614,919		14,111	
その他の流動資産	269,652		80,328		189,324	
固定資産	110,617,116	95.3%	87,069,559	59.0%	23,547,556	27.0%
有形固定資産	110,607,116	95.3%	87,059,559	59.0%	23,547,556	27.0%
不動産	106,220,590		82,673,033		23,547,556	
建物他	19,685,822		14,729,265		4,956,557	
土地	86,534,767		67,943,767		18,590,999	
信託不動産	4,386,526		4,386,526		0	
建物他	0		0		0	
土地	4,386,526		4,386,526		0	
投資等	10,000	0.0%	10,000	0.0%	0	0.0%
差入預託保証金	10,000		10,000		0	
繰延資産	34,222	0.0%	41,066	0.0%	6,844	16.7%
創業費	34,222		41,066		6,844	
資産合計	116,074,357	100.0%	147,471,121	100.0%	31,396,763	21.3%
流動負債	11,851,700	10.2%	60,493,870	41.0%	48,642,169	80.4%
営業未払金	32,785		5,235		27,549	
短期借入金	11,000,000		59,010,000		48,010,000	
未払費用	145,039		79,497		65,541	
前受金	669,501		523,301		146,200	
その他の流動負債	4,373		875,834		871,461	
固定負債	21,783,693	18.8%	6,127,168	4.2%	15,656,525	255.5%
長期借入金	14,000,000		0		14,000,000	
預り敷金保証金	7,783,693		6,127,168		1,656,525	
負債合計	33,635,394	29.0%	66,621,038	45.2%	32,985,643	49.5%
出資総額	80,000,000	68.9%	80,000,000	54.2%	0	0.0%
剰余金	2,438,963	2.1%	850,083	0.6%	1,588,880	186.9%
出資合計	82,438,963	71.0%	80,850,083	54.8%	1,588,880	2.0%
負債・出資合計	116,074,357	100.0%	147,471,121	100.0%	31,396,763	21.3%

(単位:千円)

固定資産	前期末 帳簿価格	当期 増減額	前期 償却額	期末 簿価
有形固定資産	87,059,559	23,993,600	446,043	110,607,116
不動産	82,673,033	23,993,600	446,043	106,220,590
建物等	14,729,265	5,402,600	446,043	19,685,822
土地	67,943,767	18,590,999	0	86,534,767
信託不動産	4,386,526	0	0	4,386,526
建物等	0	0	0	0
土地	4,386,526	0	0	4,386,526
借入金		当期末	前期末	残高
有利子負債残高		25,000,000	59,010,000	34,010,000
総資産有利子負債比率	<u>借入金 + 投資法人債</u>	21.5%	40.0%	18.5%
	期末総資産			
長期有利子負債比率	<u>長期有利子負債残高</u>	56.0%	0.0%	56.0%
	有利子負債			

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

科目	第4期(当期)	第3期(前期)
	2003/10/1 ~ 2004/3/31	2003/4/1 ~ 2003/9/30
当期末処分利益	2,438,963,091円	850,083,082円
分配金の額	2,438,880,000円	850,080,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	15,243円	5,313円
次期繰越利益	83,091円	3,082円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第4期(当期)	第3期(前期)
	2003/10/1 ~ 2004/3/31	2003/4/1 ~ 2003/9/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,439,565	1,579,433
減価償却費	446,043	373,651
その他	824,771	969,302
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,060,836	2,922,387
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の売買による収入・支出	23,984,082	2,247,991
預り敷金保証金の収入・支出	1,656,525	290,219
投資活動によるキャッシュ・フロー	22,327,557	2,538,210
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	48,010,000	2,310,000
長期借入金の借入による収入	14,000,000	0
投資口の発行による収入	0	53,300,000
分配金の支払金額	850,080	304,326
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,860,080	50,685,673
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	55,126,800	56,146,272
5. 現金及び現金同等物の期首残高	60,280,166	4,133,894
6. 現金及び現金同等物の期末残高	5,153,365	60,280,166

物件別賃貸事業収支

(単位:百万円)

科目	日日本社ビル			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			オフィスビル合計			
	第4期	第3期	増減	第4期	第3期	増減	第4期	第3期	増減	第4期	第3期	増減	第4期	第3期	増減	第4期	第3期	増減	
	実績	6ヶ月		実績	6ヶ月		実績	6ヶ月		実績	6ヶ月		実績	6ヶ月		実績	6ヶ月		
賃貸事業収益	1,316	1,316	0	450	456	5	332	499		600	600	0	328	433		3,028	3,299	2,372	656
家賃	1,316	1,316	0	450	456	5	332	499		600	600	0	247	325		2,946	3,191	2,372	574
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	81	107		81	107	0	81
土地賃貸収益	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0
その他賃貸事業収益	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	11	15		11	15	0	11
不動産賃貸事業収益	1,316	1,316	0	450	456	5	332	499		600	600	0	340	448		3,040	3,314	2,372	668
賃貸事業費用	127	121	6	52	52	0	49	74		207	206	0	121	160		559	622	380	178
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0		102	102	0	0	0		102	102	102	0
諸経費	6	1	4	1	1	0	0	0		1	1	0	77	101		86	111	4	82
管理業務費	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	69	91		69	91	0	69
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0
修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	7	9		7	9	0	7
損害保険料	2	1	0	1	0	0	0	0		1	1	0	0	1		6	7	3	2
その他費用	3	0	3	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0		3	3	0	2
減価償却費	121	120	1	51	50	0	49	73		103	103	0	44	58		369	408	273	96
不動産賃貸事業費用	127	121	6	52	52	0	49	74		207	206	0	121	160		559	622	380	178
不動産賃貸事業損益	1,188	1,194	6	398	404	6	282	424		393	393	0	218	288		2,481	2,692	1,991	489
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,310	1,314	4	449	454	5	332	498		496	496	0	263	347		2,851	3,100	2,265	585

科目	イトーヨーカドー湘南台店			クレッサ稲毛			商業施設合計		
	第4期	第3期	増減	第4期	第3期	増減	第4期	第3期	増減
賃貸事業収益	395	395	0	240	240	0	635	635	0
家賃	395	395	0	0	0	0	395	395	0
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地賃貸収益	0	0	0	240	240	0	240	240	0
その他賃貸事業収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産賃貸事業収益	395	395	0	240	240	0	635	635	0
賃貸事業費用	78	77	0	21	37	15	100	114	14
公租公課	0	0	0	19	32	13	19	32	13
諸経費	2	2	0	2	4	2	4	6	1
管理業務費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
損害保険料	2	2	0	0	0	0	2	2	0
その他費用	0	0	0	2	4	2	2	4	2
減価償却費	76	75	0	0	0	0	76	75	0
不動産賃貸事業費用	78	77	0	21	37	15	100	114	14
不動産賃貸事業損益	316	317	0	218	202	15	534	520	14
減価償却費控除前利益 (NOI)	392	392	0	218	202	15	610	595	14

科目	全物件			
	第4期	第3期	増減	
賃貸事業収益	3,663	3,934	3,007	656
家賃	3,341	3,586	2,767	574
共益費	81	107	0	81
土地賃貸収益	240	240	240	0
その他賃貸事業収益	11	15	0	11
不動産賃貸事業収益	3,675	3,949	3,007	668
賃貸事業費用	659	722	495	164
公租公課	121	121	134	13
諸経費	91	116	11	80
管理業務費	69	91	0	69
水道光熱費	0	0	0	0
修繕費	7	9	0	7
損害保険料	9	9	6	2
その他費用	6	6	5	0
減価償却費	446	484	348	97
不動産賃貸事業費用	659	722	495	164
不動産賃貸事業損益	3,015	3,226	2,512	503
減価償却費控除前利益 (NOI)	3,462	3,711	2,861	600

有利子負債の状況

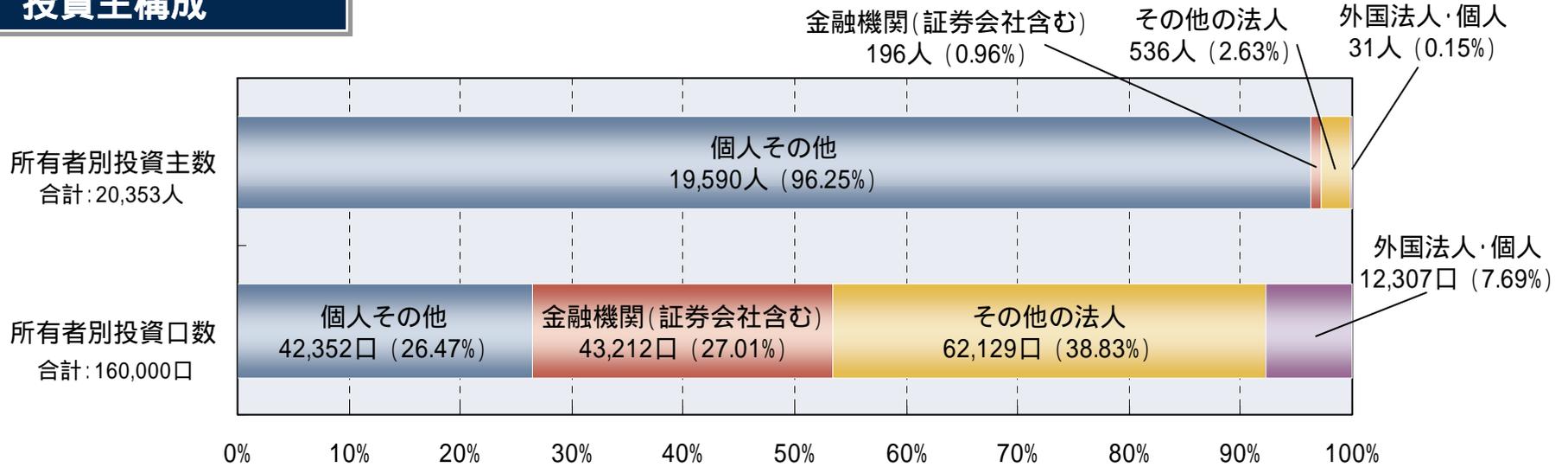
借入金の状況 (2004年3月末現在)

- 有利子負債比率 = 21.5%

区分	借入先	借入日	第4期末残高 (百万円)	第4期末 平均借入利率(%)		返済期限	契約期間	返済方法	摘要
短期借入金	東京三菱銀行	2004年3月26日	3,000	0.48%	変動	2005年2月28日	約1年	期限一括返済	無担保・無保証
	UFJ銀行		3,000	0.53%					
	三井住友銀行		1,000	0.58%					
	三菱信託銀行		3,000	0.53%					
	八十二銀行		1,000	0.51%					
小計			11,000	0.52%					
長期借入金	住友信託銀行	2004年3月26日	3,000	0.64%	変動	2006年2月28日	約2年	期限一括返済	無担保・無保証
	三井住友銀行		2,000	0.69%		2007年2月28日	約3年		
	八十二銀行		1,000	0.64%					
	第一生命保険		2,500	0.93%	固定	2007年2月28日	約3年		
	日本生命保険		3,000	1.29%		2009年2月27日	約5年		
	日本政策投資銀行		2,500	1.65%		2011年2月28日	約7年		
小計			14,000	1.02%					
合計			25,000	0.80%					

主要な投資主について

投資主構成



(注) 「その他の法人」には、株式会社証券保管振替機構名義の投資口が1口含まれています。

上位10投資主一覧

投資主名	所有投資口数	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合
森トラスト株式会社	28,003口	17.50%
森観光トラスト株式会社	20,000口	12.50%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,946口	3.09%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,640口	2.28%
株式会社常陽銀行	2,910口	1.82%
日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	1,787口	1.12%
株式会社あおぞら銀行	1,682口	1.05%
E-アイジー・エシゾンライフインシュアランスカンパニー・ノンビップ 131574	1,338口	0.84%
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	1,290口	0.81%
富士火災海上保険株式会社	1,270口	0.79%
合計	66,866口	41.79%

本資料は証券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。

第5期業績予想

(単位:千円)

科目	第5期予想		第4期		対4期増減	
	2004/4/1～2004/9/30		2003/10/1～2004/3/31			
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
賃貸事業収益	3,937,233		3,663,521		273,712	
その他賃貸事業収益	116,304		11,919		104,384	
賃貸事業損益	4,053,537	100.0%	3,675,441	100.0%	378,096	10.3%
賃貸事業費用	1,195,655		659,482		536,172	
公租公課	459,486		121,541		337,945	
諸経費	253,377		91,897		161,479	
減価償却費	482,791		446,043		36,747	
不動産賃貸事業費用	1,195,655	29.5%	659,482	17.9%	536,172	81.3%
不動産賃貸事業損益	2,857,882	70.5%	3,015,959	82.1%	158,076	5.2%
減価償却費控除前利益 (NOI)	3,340,673	82.4%	3,462,002	94.2%	121,328	3.5%
販売費および一般管理費	236,125		218,140		17,985	
営業利益	2,621,756	64.7%	2,797,819	76.1%	176,062	6.3%
営業外収益	24	0.0%	526	0.0%	501	95.3%
営業外費用	132,186	3.3%	358,780	9.7%	226,593	63.2%
経常利益	2,489,594	61.4%	2,439,565	66.4%	50,029	2.1%
税引前当期純利益	2,489,594	61.4%	2,439,565	66.4%	50,029	2.1%
法人税等	1,000	0.0%	605	0.0%	395	65.3%
当期純利益	2,488,594	61.4%	2,438,960	66.4%	49,634	2.0%
一口当たり分配金 (円)	15,553		15,243		310	

当該第5期業績予想は、右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、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります、これらの額を保証するものではありません。

(単位:百万円)

	第5期 (予想)	第4期 (実績)
営業収益	4,053	3,675
営業利益	2,621	2,797
経常利益	2,489	2,439
NOI	3,340	3,462
当期純利益	2,488	2,438
一口当たり分配金 (円)	15,553	15,243

< 前提条件 >

保有物件	第5期中に物件の異動がないものとし、平成16年3月31日現在保有している7物件を前提としています。なお、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	第5期中に投資口の追加発行がないことを前提とし、第5期末現在の発行済投資口数は160,000口とします。
期末総資産有利子負債比率	第5期中に有利子負債は平成16年3月31日現在から変わりなく推移するものとし、以下の算式で求められる期末総資産有利子負債比率は、平成16年3月31日現在の21.5%で推移することを前提としています。 $\text{期末総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div \text{期末総資産}$
営業費用	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不動産賃貸事業費用に計上しています。なお、第5期からは、平成15年中に取得した5物件について新たに費用計上しています。
分配金の額	本投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としています。

第5期の運用戦略

ポイント

- 都心大規模オフィスビルを中核に、商業施設、その他の用途等にも分散投資
- 低レバレッジの強みを活かした機動的な物件取得
- 新横浜TECHビルの入札によるPM業者変更とPMコスト削減

森トラスト総合リート投資法人の運用戦略

- 森トラストグループと連携した物件取得チャンネル
- 低レバレッジによる物件取得余力
- 適正資産規模目標4,000億円の早期達成

成長性

- 年間30,000円以上のEPSを意識した運営
- ROAを意識した投資と経費率の抑制

収益性

- マスターリース契約を活用
- 大手優良企業との中長期賃貸借契約を基本
- 財務の安定性

安定性

外部成長戦略

目標ポートフォリオに沿ったアロケーション

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。

- 目標ポートフォリオ

	東京都心部 ^(注.1)	その他 ^(注.2)	合計
オフィスビル	60 ~ 70%	10 ~ 20%	70 ~ 90%
商業施設	0 ~ 10%	10 ~ 20%	10 ~ 30%
その他 ^(注.3)			
合計	60 ~ 80%	20 ~ 40%	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。

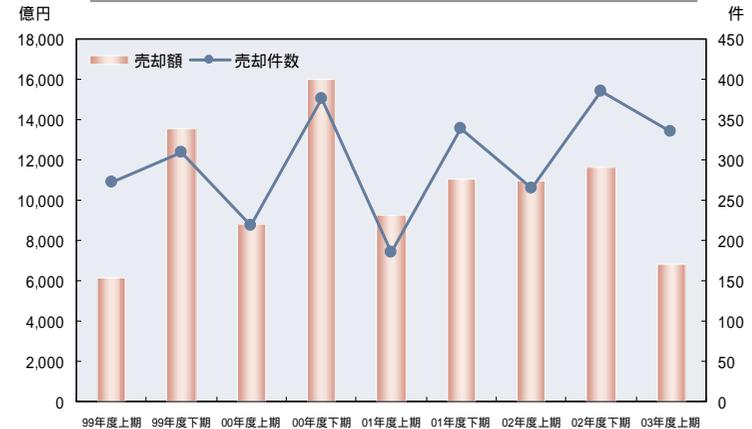
(注.3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

外部成長戦略

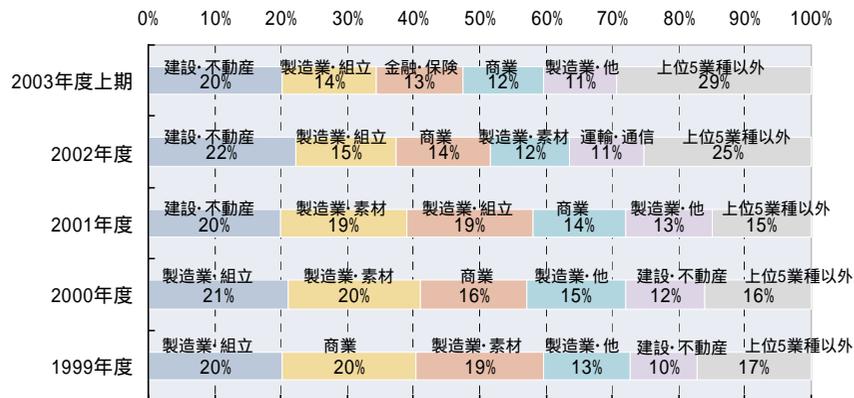
不動産売買市場の動向

- 上場企業等による売却件数は依然多く、取引は活発。
- 2001年度以降「建設・不動産」が売主のトップであるが、資産圧縮・減損会計等の対応に迫られ、上位5業種以外の割合が増加傾向。
- 売却される物件用途は事務所がトップ。

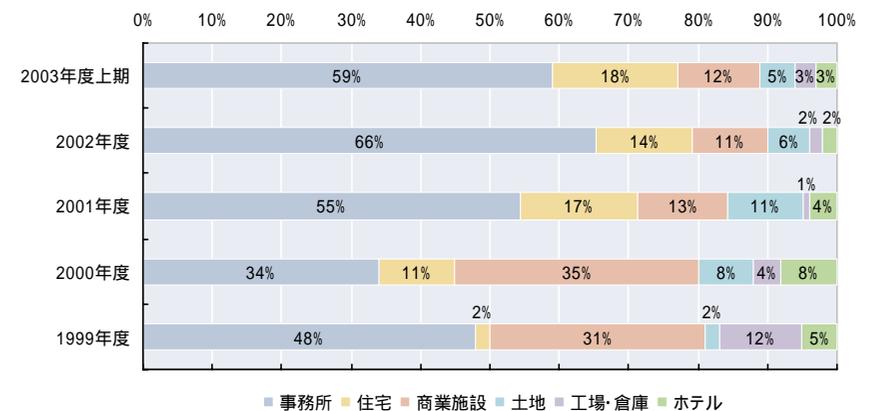
不動産売買の推移



売却不動産の売主業種別推移



流動化不動産の建物用途別件数割合の推移



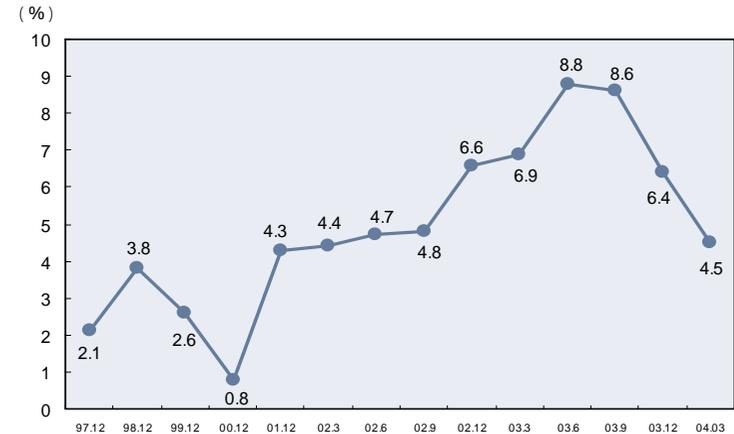
出典：(株)都市未来総合研究所「2003年度上期不動産売買実態の概要」『不動産トピックス』みずほ信託銀行 2003年11月上記資料は2003年度上期に土地・建物等所有不動産の売却を公表した197社(335件)に関するもの

外部成長戦略

オフィス市場の動向

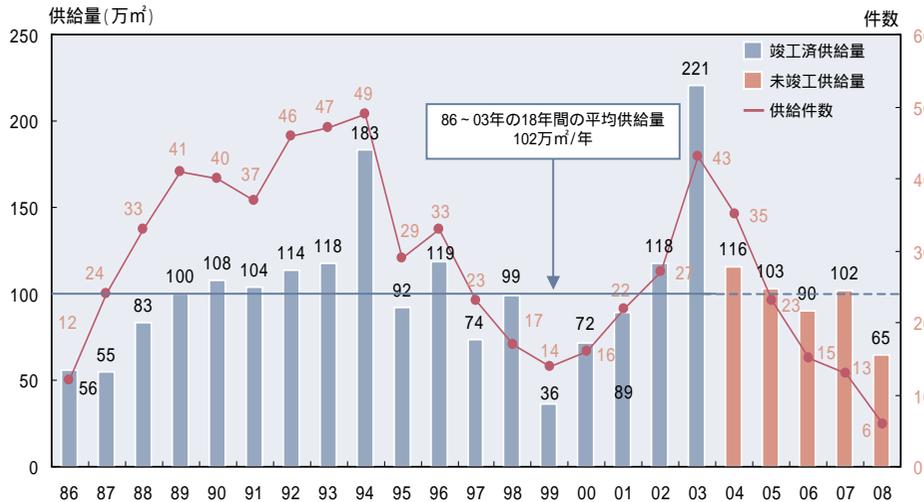
- 東京23区内に立地するAクラスビルの空室率はピークアウト。
- 大規模オフィスビル(延床1万㎡以上)は2004年以降引続き過去の平均水準並みに安定的に供給。
- 供給エリアは東京都心部に集中。

東京Aクラスビル 空室率(23区)



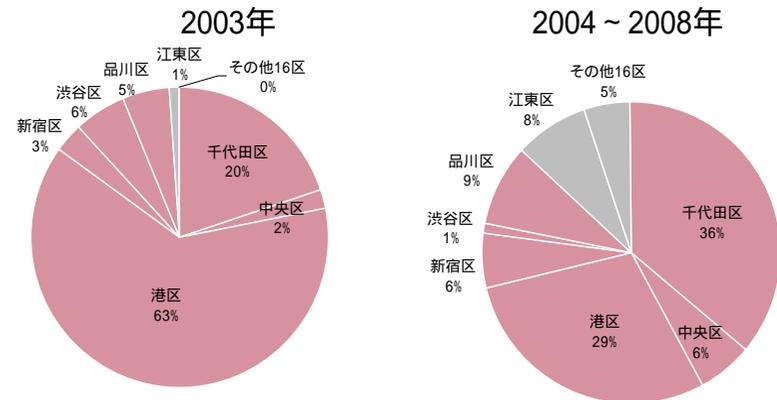
出典: 「オフィスマーケットレポート 2004 Spring vol.29 (2004年3月調査)」
(株)生駒データサービスシステム 2004年4月

東京23区内の大規模オフィスビル供給量の推移



出典: 「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査 04 (調査時点2003年12月)」森トラスト株式会社 2004年4月

大規模オフィスビル供給量の23区別割合

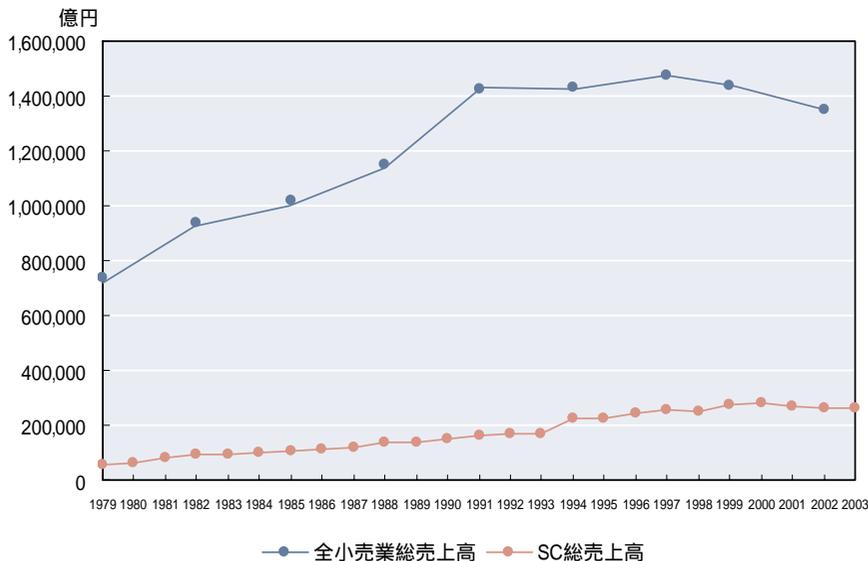


外部成長戦略

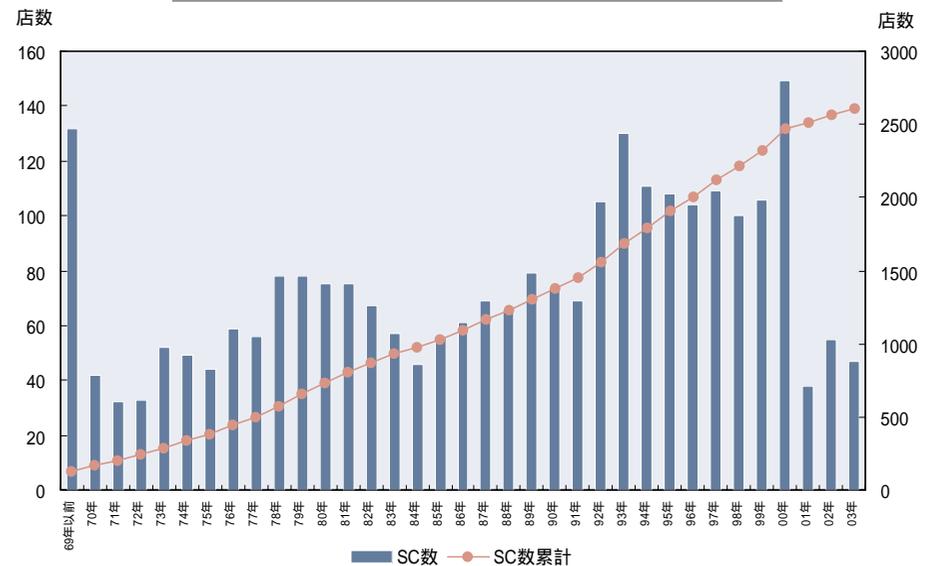
小売業の動向

- 小売業全体の売上高は減少傾向にあるものの、ショッピングセンター (SC) の売上高は2003年は上昇に転じた。
- SC数は依然増加傾向にある。

小売業総売上高及びSC総売上高の推移



SC数の推移



出典: 社団法人 日本ショッピングセンター協会 「我が国SCの現況(2004年版)」

外部成長戦略

物件取得の用途・エリア戦略

オフィスビル

- 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。
地域分散は慎重に検討(現状、東京都心部に優るエリアはない)。

商業施設

- 国内各都市に商圈が成立し、相応の評価が得られる投資不動産については、積極的に投資。
商業施設への投資をもって地域分散を補完。

住宅

- 3A(麻布・青山・赤坂)地区の高級賃貸マンションが主対象。

ホテル

- オペレーティング能力に優れた事業会社がマスターレシーとなることを前提に投資を検討。

投資の優先順位

内部成長戦略

修繕管理方針

- “営業戦略的な修繕計画”の策定と意味
 - 物件毎に、現地実査をもとに各事業年度における向こう12年間の修繕計画を策定（毎年度更新）。
 - 中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を策定。
- 修繕積立金
 - ポートフォリオ全体の減価償却費と“営業戦略的な修繕計画”を考慮し積立てを実施。
- マスターリースの活用により修繕費用や資本的支出をエンドテナントが負担している物件
 - 以下のアプローチをもって実施状況をモニタリング。
 - (1) 月次管理状況報告の提出及び内容説明を受ける（全物件）。
 - (2) 修繕内容については、営業戦略的な修繕計画と照合し、その実施状況を確認。
 - (3) 資本的支出をマスターリースに負担させている物件（日産・丸紅）についても、事前に当該事業年度のマスターリースの修繕計画を確認したうえで実施を求める。

管理運営コストの圧縮

- 新横浜TECHビルのPMコスト削減（本年7月予定）
 - 物件取得時に承継した従前PM業者との業務委託契約を本年6月末日で解約。翌月より、入札で決定した新PM業者への委託を開始の予定。

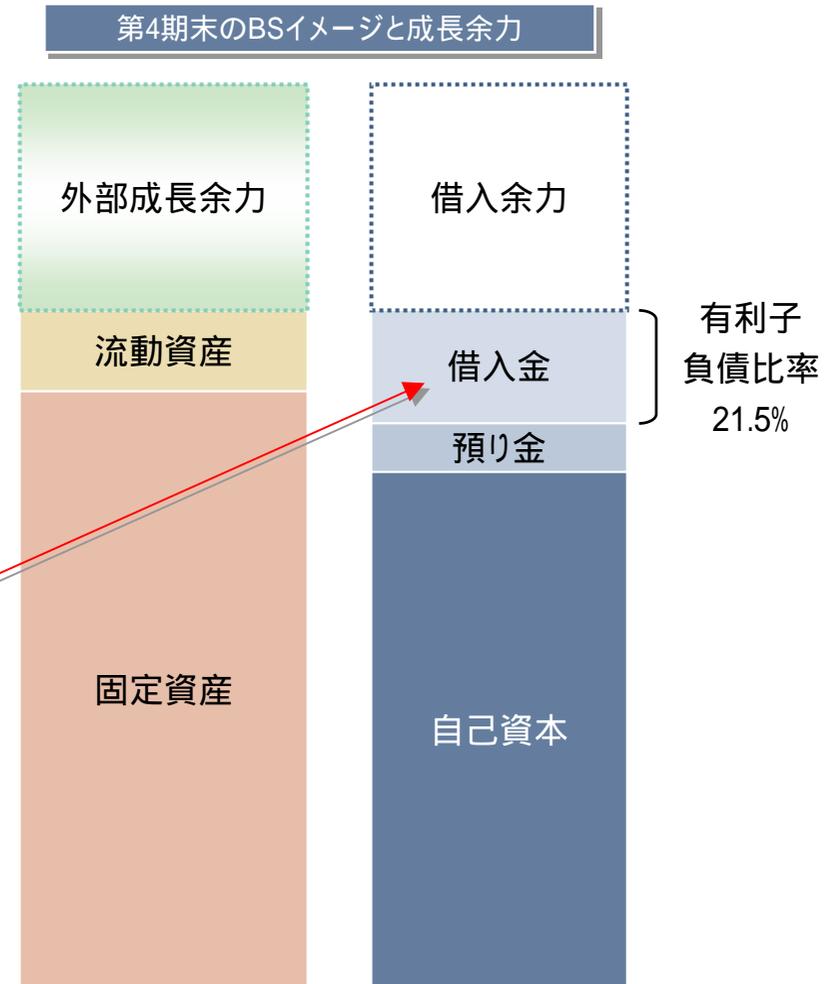
財務戦略

財務安定性の向上に重点

- 低レバレッジ戦略の継続
(有利子負債比率30～40%)
- 借入期間の長期化・返済期日の分散化
- 借入先の多様化

資金調達方法の多様化

- 格付取得の検討
- 借入以外の調達も視野



中長期の運用戦略

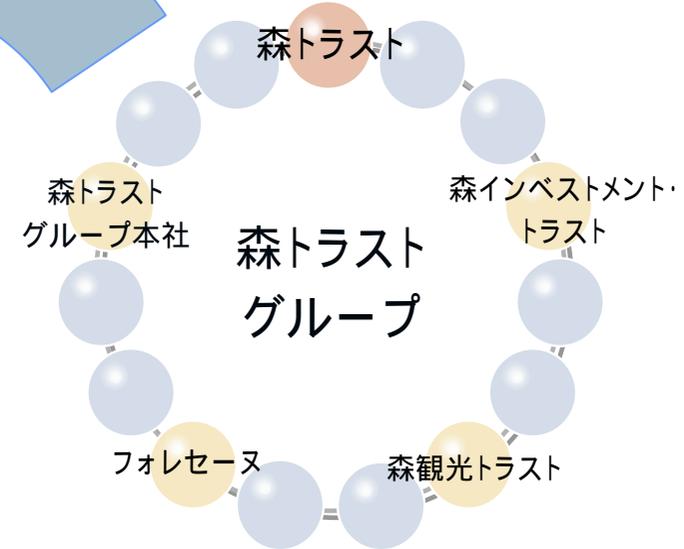
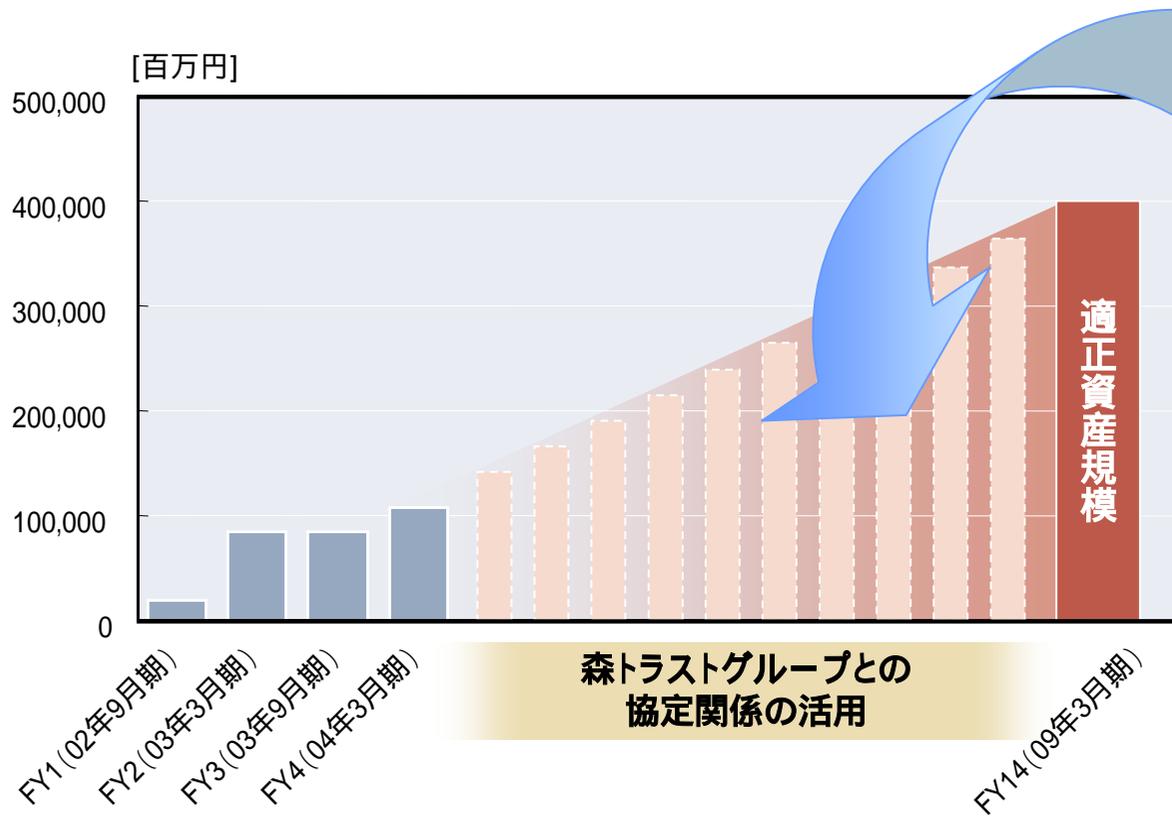
ポイント

- 適正資産規模4,000億円の早期達成
- 立地ポテンシャルを最大限に活かした不動産運用
- マスターリース契約の活用と収益の安定性の追求

外部成長戦略

適正資産規模4,000億円までの行程

- 森トラストグループとの協定関係を活用し、5年後の適正資産規模4,000億円達成を目指す。



本資料は証券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。

外部成長戦略

保有物件の立地ポテンシャル

都市再生緊急整備地域への着目



日産自動車本社ビル新館



日立本社ビル



丸紅大阪本社ビル

- **都市再生特別措置法**に基づき都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域。
- 当該地域には新たな都市計画制度の創設・都市計画提案への迅速な対応等のメリットあり。

内部成長戦略

中長期にわたる収益の安定化が基本

賃料収入減少の可能性を極力排除する契約が基本

- 定期建物賃貸借契約をはじめ、賃料の固定化及び契約期間の分散化に配慮した賃貸借契約を締結。
- 賃料相場が反転した場合の賃料更改にも柔軟に対応。

マスターリース契約の積極的な導入

- 運営管理の効率化とマルチテナントリスクの軽減が目的。
- 日常修繕・維持管理費用負担のないネットリースにより収益性に安定度を付与。

ご連絡先

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

- 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/>





ご 参 考

ポートフォリオの概要

用途	物件名称	建築時期	取得価格 (百万円)	テナント	延床面積 (㎡)	契約期日	特色
オフィスビル	日立本社ビル	1983年3月	40,000	森トラスト	57,255	2006年5月31日 (3年の再契約オプションあり)	JR御茶ノ水駅至近の視認性の高い日立グループの拠点ビル
	日産自動車本社ビル新館	1982年3月	16,000	森トラスト	38,902	2008年9月30日	銀座オフィスエリアに立地する日産自動車本社ビル
	三田MTビル	1974年9月 (1997年リニューアル実施)	16,000	森観光トラスト	21,043	2008年11月30日	港区芝・三田のオフィス集積エリアに立地する日立関連企業の拠点ビル
	丸紅大阪本社ビル	1984年3月	12,500	丸紅	41,574	2012年9月30日	大阪を代表するビジネスエリアのランドマーク
	新横浜TECHビル	1986年2月	6,900	富士通他	25,187	2005年2月28日 (富士通との契約の場合)	IT・通信関連企業の需要の高い新横浜エリアに立地するオフィスビル
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	2002年11月	11,600	イトーヨーカ堂	53,394	2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)	増加する商圏人口を持つ湘南台エリアに立地する(株)イトーヨーカ堂の主力店
	クレッセ稲毛		4,200	大和工商リース	79,113(1)	2023年6月2日	豊かな商圏人口を持つ、交通アクセスに優れたロードサイド型大型商業施設用地
合計			107,200		316,468		

1. クレッセ稲毛は信託不動産の土地の面積を記載



日立本社ビル



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



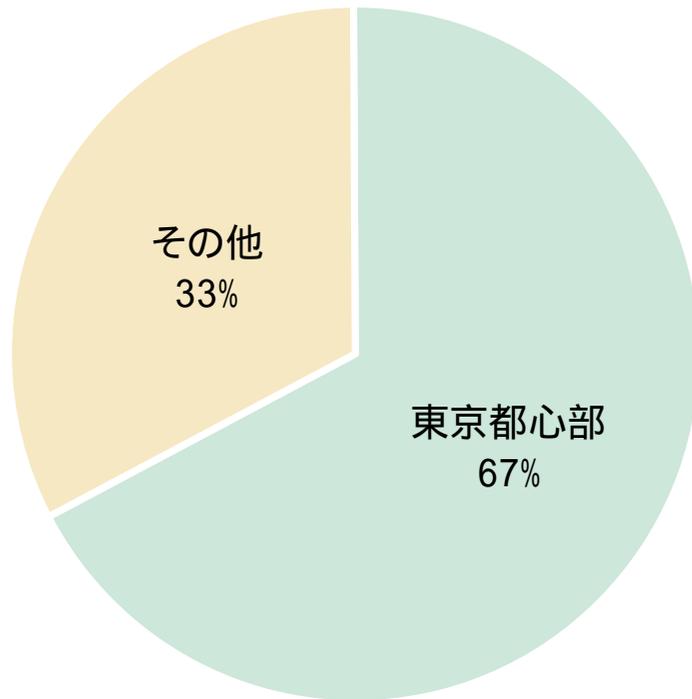
イトーヨーカドー
湘南台店



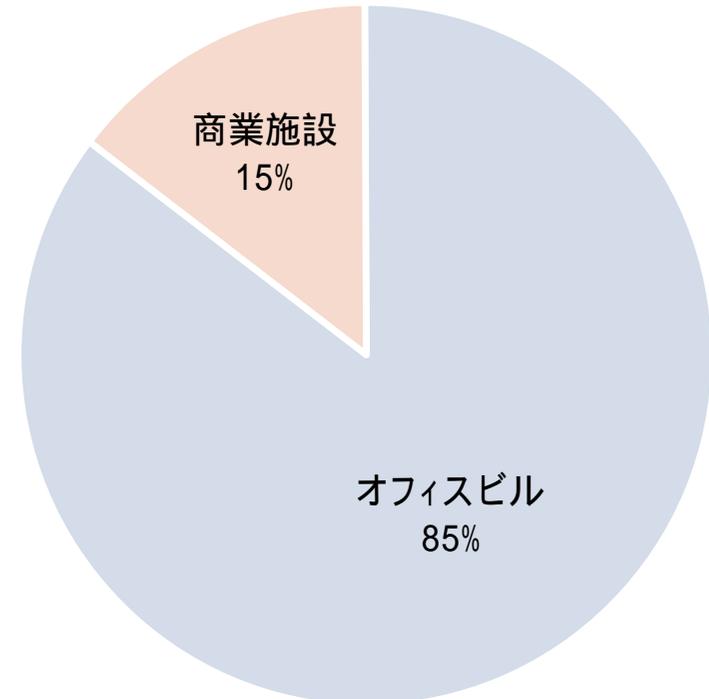
クレッセ稲毛

ポートフォリオの概要

地域区分別比率



用途区分別比率



第4期末における投資不動産の取得価格に基づく比率です。

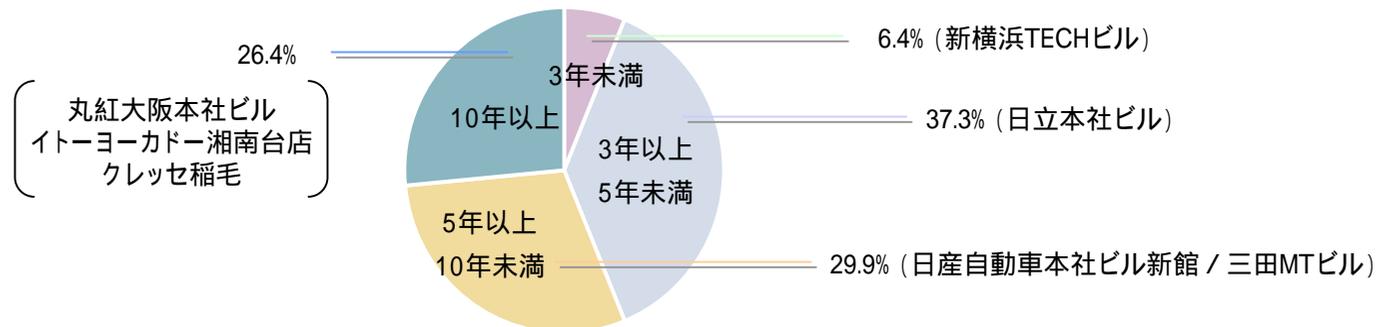
テナント・賃貸借契約の状況

大手優良企業と中長期の賃貸借契約を締結

物件名	借借人	格付(*1)		契約	契約期日	最終テナント	格付(*1)	
		JCR	R&I				JCR	R&I
日立本社ビル	森トラスト	-	-	定期建物賃貸借	2006年5月31日 (3年の再契約オプションあり)	日立製作所	AA	AA-
日産自動車 本社ビル新館	森トラスト	-	-	定期建物賃貸借	2008年9月30日	日産自動車	-	A-
三田MTビル	森観光トラスト	-	-	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	BBB+	BB+	定期建物賃貸借	2012年9月30日	-	-	-
新横浜TECHビル	富士通他	-	A	建物賃貸借	2005年2月28日 (富士通との契約の場合)	-	-	-
イトーヨーカドー 湘南台店	イトーヨーカ堂	AAA	AA+	建物賃貸借	2022年11月20日 (2017年11月20日迄 中途解約不可)	-	-	-
クレッセ稲毛	大和工商リース	-	-	事業用借地権設定	2023年6月2日	セキチュー 他	-	-

1. 直近時点のテナント格付を記載

賃貸借契約期間毎の投資比率



本資料は証券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。

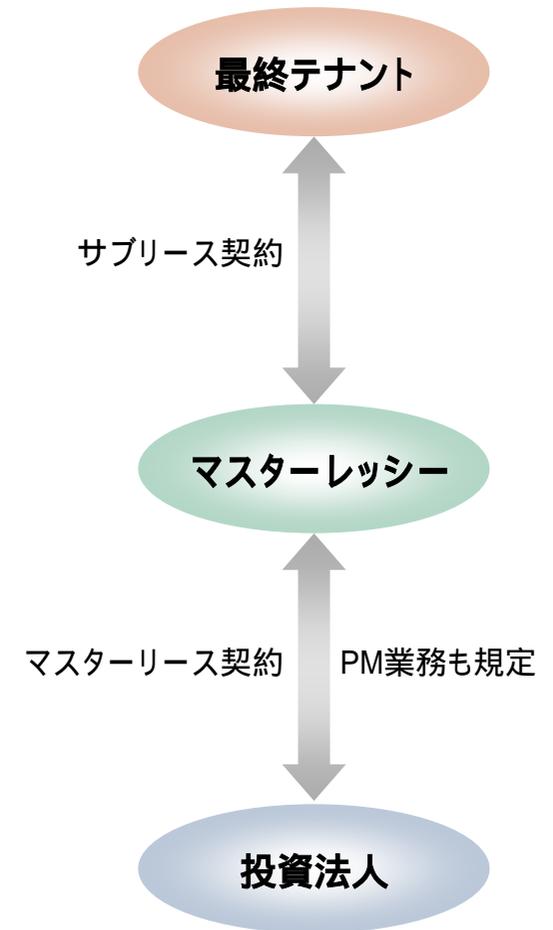
マスターリース契約を活用するメリット

マスターレシーを介在させ、収益性の安定度の向上に活用

- 収益性の安定
 - 賃料の固定化、日常修繕・維持管理費用のマスターレシー負担
- 物件運用管理の効率性
 - マスターレシーにテナント管理業務及びプロパティマネジメント (PM) 業務を委託

● マスターリース契約のポイント(日立本社ビルの例)

定期建物賃貸借契約として本投資法人からの更新拒絶を可能とする
 賃料の固定化(賃料減額請求権の排除を含む)
 契約期間の固定化
 マスターリース契約にPM業務を併せて委託
 日常修繕・維持管理費用はマスターレシーの負担



日立本社ビルの再契約オプションについて

日立本社ビルの賃貸借契約等について

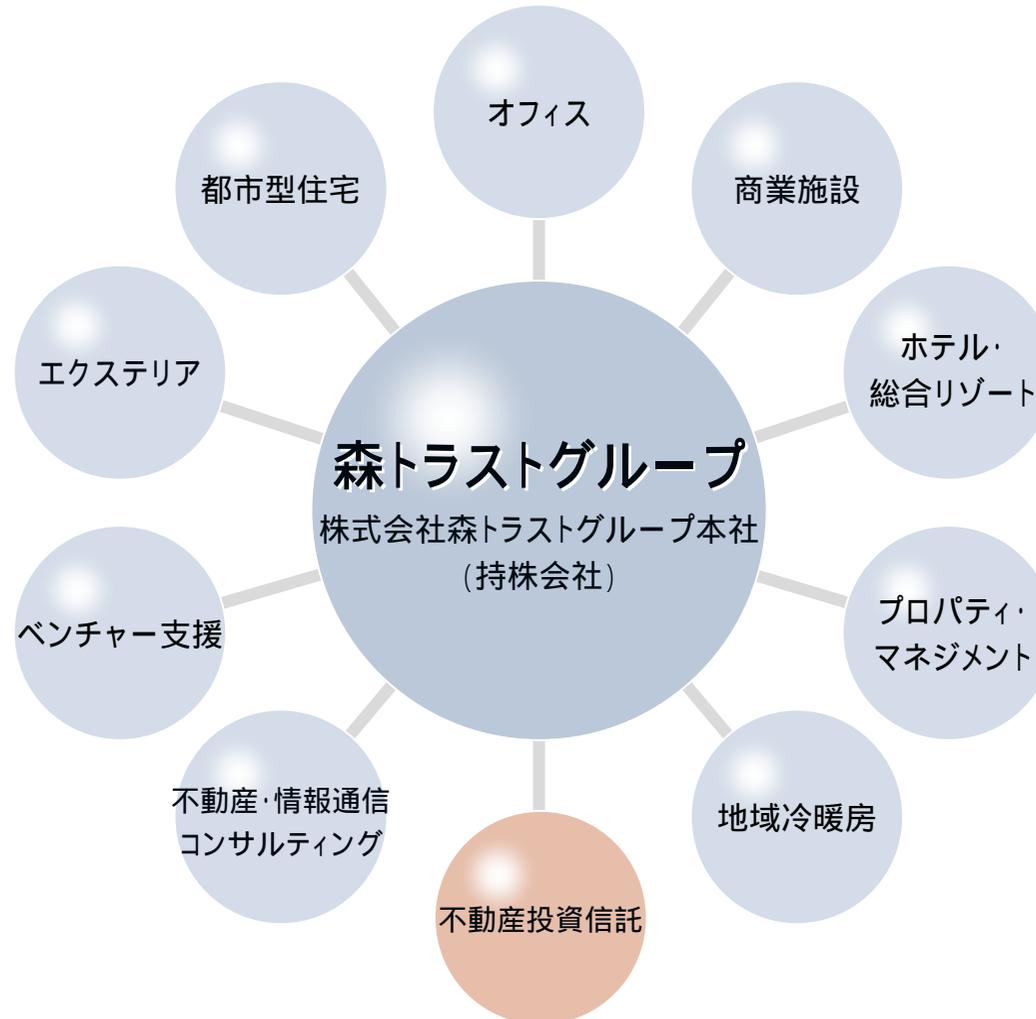
- 本件建物は、森トラスト(株)との3年間のマスターリース契約を締結しており、2006年5月31日までは中途解約はできない契約となっております。
- マスターリース契約終了後、これに代わる賃貸借契約は成立しておりませんが、本投資法人と森トラスト(株)間の「定期建物賃貸借契約に関する覚書」において、以下の内容において3年間の再契約を締結することに関して合意しております。

定期建物賃貸借契約(再契約)の内容	
賃料	163,333千円 / 月
期間	2006年6月1日ないし2009年5月31日
敷金等	1,959,996,000円

なお、本投資法人の判断により、第三者への賃貸を選択する場合等(例えば、上記内容よりも好条件での賃貸)においては、再契約を成立させないこともあります。また、再契約においては賃料は163,333千円 / 月(現行賃料の約74%)とされていますが、賃料相場の変動等によりこれと異なる賃料となる可能性があります。

森トラストグループについて

森トラストグループの事業分野と関連事業



森トラストグループについて

複合再開発事業

- 複数の用途にわたる一体開発を行い、地域全体を活性化。
 - 城山ヒルズ
 - 御殿山ヒルズ

オフィスビル事業

- 東京都心部の一等地を中心にオフィスビルを所有・運営。
 - 丸の内トラストタワーN館
 - 赤坂ツインタワー
 - 東京汐留ビルディング(2005年1月末竣工)

住宅事業

- 利便性の高い都心高級マンションの所有・運営。
 - 城山トラストコート
 - 御殿山トラストコート
- 関連・グループ企業での取組み。
 - フォレセーヌ株式会社 株式会社大京と共同出資にて設立。
 - アーバンライフ株式会社(8851)
 関西圏を中心とした中高層集合住宅の開発業務。



城山JTトラストタワー

- 東京都港区
- 地上37階
- 地下3階



丸の内トラストタワーN館

- 東京都千代田区
- 地上19階
- 地下3階



東京汐留ビルディング(2005年1月末)
コンラッド東京(予定)

- 東京都港区
- 地上37階
- 地下4階



御殿山トラストコート

- 東京都品川区
- 地上25階
- 地下3階
- 108戸

(注) 写真の物件は森トラストグループが所有・運営する物件であり、本投資法人の所有する物件ではありません。

森トラストグループについて

ホテル事業

- 森観光トラストによるラフォーレ倶楽部の運営。
 - ラフォーレ東京
 - 修善寺、蔵王、那須、強羅、山中湖、南紀白浜、琵琶湖、新大阪などに展開
- ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル
- 万平ホテル(軽井沢)
- 汐留にヒルトン系の最高級ホテルブランド「コンラッド」を誘致予定

商業施設事業

- 株式会社 パルコ (8251)の筆頭株主
 - 商業施設「PARCO」の所有・運営。

ファンド向け物件の開発事業

- 森インベストメント・トラスト株式会社
 - イトーヨーカドー湘南台店の開発・供給の実績。



ホテルラフォーレ東京

- 東京都品川区
- 248室
- 496名収容



ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル

- 横浜市西区
- 600室
- 1,394名収容

PARCO



イトーヨーカドー湘南台店

- 神奈川県藤沢市
- 地上5階
- 2002年11月開店

(注) 写真の物件はイトーヨーカドー湘南台店を除き、森トラストグループが所有・運営する物件であり、本投資法人の所有する物件ではありません。