



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/>

2018年3月期（第32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

MEMO

目次

1. 決算概要と業績予想について	3	4. 本投資法人の特徴	27
2018年3月期決算ハイライト	4	本投資法人の基本方針と特徴	28
2018年3月期決算概要	5	森トラストグループについて	30
1口当たり分配金の変動要因（2018年3月期）	6	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	31
2018年9月期業績予想	7	5. 参考資料	32
1口当たり分配金の変動要因（2018年9月期）	8	貸借対照表	33
2019年3月期業績予想及び内部留保残高の推移	9	損益計算書	34
分配金の推移	10	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	35
2. ポートフォリオの運用実績について	12	財務指標の推移	36
投資戦略	13	稼働率の推移	37
広尾SKビルの取得及び不動産投資市場の状況	14	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	38
稼働率の状況	15	（参考）東京23区の大規模オフィス供給量について	41
賃料改定の状況	16	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	43
期末ポートフォリオ一覧	17	投資口価格の推移	44
物件別期末算定価額	18	資産運用会社に対する運用報酬について	45
期末稼働率及び賃貸借契約の概要	19		
ESGに関する取組み	20		
3. 財務の運営実績について	22		
当期の借入実績及び返済期日の分散状況について	23		
有利子負債及び格付の状況	24		
有利子負債一覧	25		
（参考）投資主の状況	26		

注意事項 / ご連絡先

表紙写真は広尾SK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



2018年3月期決算ハイライト

1口当たり分配金

3,650円 (前期比▲1,314円、予想と同額)

うち内部留保からの充当額35円 (予想比▲129円)

前期の一時的要因 (IY新浦安店関連) 及び内部留保からの充当額を除く実力ベースでは前期比+201円 (+5.9%)

(2018年3月期末)

Asset

物件数 : **15物件** (前期末比+1物件)

資産規模 : **3,240億円** (前期末比+81億円)

稼働率 : **99.8%** (前期末比+0.1%)
(99.5%) (前期末比+0.3%) ※サブリースベース

期末算定価額 : **3,442億円** (前期末比+76億円)

含み益 : **333億円** (前期末比 +3億円)

投資比率 : (エリア別) **東京都心部 80.2%**
(前期末比+0.51%)
(用途別) **オフィスビル 71.2%**
(前期末比+0.74%)

Debt

有利子負債残高 : **1,550億円** (前期末比+30億円)

期中平均金利 : **0.62%** (前期比▲0.01%)

LTV : **47.2%** (前期末比+0.8%)

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 : **146,429円** (前期末比▲0.7%)

投資口価格 : **156,300円** (2018年3月30日終値)

(注1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。

(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。

(注3) 含み益は、期末時点の算定価額合計と期末簿価合計の差額を記載しています。

2018年3月期決算概要

不動産賃貸事業損益は前期比+187百万円 (+3.4%)、予想比+165百万円 (+3.0%) の増益 (新規物件取得等)

(単位：百万円)

	2017/9期 実績 (A)	2018/3期 予想 (B)	2018/3期		
			実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	11,606	8,538	8,686	▲ 2,920	148
不動産賃貸事業収益 (a)	8,793	8,538	8,686	▲ 107	148
不動産等売却益	2,813	-	-	▲ 2,813	-
営業費用	3,812	3,450	3,438	▲ 374	▲ 12
不動産賃貸事業費用 (b)	3,285	3,008	2,990	▲ 294	▲ 17
公租公課	928	876	876	▲ 51	-
諸経費	982	849	831	▲ 151	▲ 18
減価償却費 (c)	1,373	1,281	1,282	▲ 91	1
販売費及び一般管理費	527	442	447	▲ 79	4
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,508	5,529	5,695	187	165
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,882	6,811	6,978	96	166
営業利益	7,794	5,087	5,248	▲ 2,546	160
営業外収益	1	1	10	8	8
営業外費用	515	485	486	▲ 28	1
経常利益	7,280	4,603	4,771	▲ 2,508	167
税引前当期純利益	7,280	4,603	4,771	▲ 2,508	167
法人税、住民税及び事業税	1	1	0	▲ 0	▲ 0
法人税等調整額 (※)	229	▲ 68	▲ 14	▲ 244	53
当期純利益	7,049	4,671	4,785	▲ 2,264	114
圧縮積立金取崩額 (※)	-	148	32	32	▲ 115
圧縮積立金繰入額 (※)	497	-	-	▲ 497	-
分配金総額	6,552	4,818	4,818	▲ 1,734	-
1口当たり分配金 (円)	4,964	3,650	3,650	▲ 1,314	-
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

■ 内部留保について (※)

(単位：百万円)

	2017/9	2018/3	2018/3		
	実績	予想	実績	前期比	予想比
取崩額	-	216	47	47	▲ 169
繰入額	726	-	-	▲ 726	-

■ 主な変動要因

前期比

営業収益

- IY新浦安店譲渡による収益減少 (4か月分) ▲250百万円
- 広尾SKビルの取得による収益増加 98百万円
- 新横浜TECHビル、その他既存物件の収益増加 53百万円
- 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費用減少 ▲131百万円
- 広尾SKビルの取得による費用増加 21百万円
- 季節変動による水道光熱費の減少 (既存物件) ▲26百万円
- 修繕費の減少 (既存物件) ▲137百万円
- 減価償却費の減少 (既存物件) ▲64百万円
- 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 ▲28百万円

予想比

営業収益

- 広尾SKビルの取得による収益増加 98百万円
- 紀尾井町ビルの収益上振れ (新規入居、内部拡張等) 20百万円
- その他物件の収益上振れ 29百万円

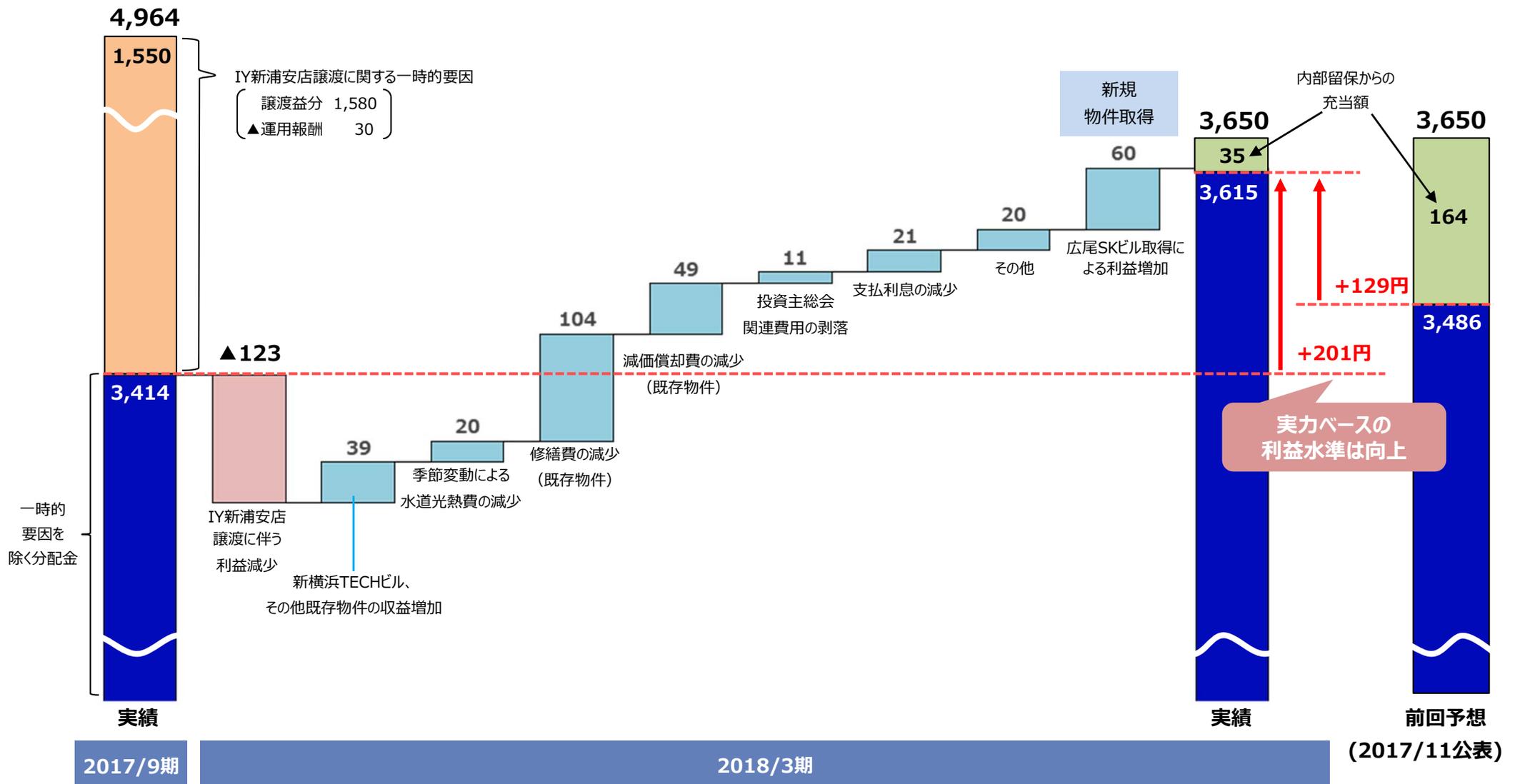
営業費用

- 広尾SKビルの取得による費用増加 21百万円
- 修繕費の下振れ (既存物件) ▲25百万円

1口当たり分配金の変動要因 (2018年3月期)

前期の一時的要因 (IY新浦安店関連) 及び内部留保からの充当額を除く実力ベースでは前期比+201円 (+5.9%)

(単位: 円)



2018年9月期業績予想

営業収益は前期取得物件の通期稼働を主因に前期比+94百万円

固定資産税、修繕費等の増加により若干の減益を見込むも、内部留保を活用し前期と同額の分配金を維持 (3,650円)

(単位：百万円)

	2018/3期実績 (第32期) (A)	2018/9期予想 (第33期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,686	8,780	94
不動産賃貸事業収益 (a)	8,686	8,780	94
営業費用	3,438	3,579	141
不動産賃貸事業費用 (b)	2,990	3,130	139
公租公課	876	899	22
諸経費	831	968	137
減価償却費 (c)	1,282	1,262	▲19
販売費及び一般管理費	447	448	1
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,695	5,650	▲45
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,978	6,913	▲64
営業利益	5,248	5,201	▲46
営業外収益	10	1	▲8
営業外費用	486	475	▲11
経常利益	4,771	4,727	▲43
税引前当期純利益	4,771	4,727	▲43
法人税、住民税及び事業税	0	1	0
法人税等調整額 (※)	▲14	▲28	▲13
当期純利益	4,785	4,755	▲30
圧縮積立金取崩額 (※)	32	62	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

- 広尾SKビルの通期稼働による収益増加 75百万円
- 新横浜TECHビルの収益増加 21百万円

営業費用

- 広尾SKビルの通期稼働による費用増加 39百万円
- 固定資産税の増加 (既存物件) 22百万円
- 季節変動による水道光熱費の増加 (既存物件) 32百万円
- 修繕費の増加 (既存物件) 53百万円
(翌期実施予定分を一部前倒し)
- 減価償却費の減少 (既存物件) ▲28百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲11百万円

■ 内部留保について (※)

(単位：百万円)

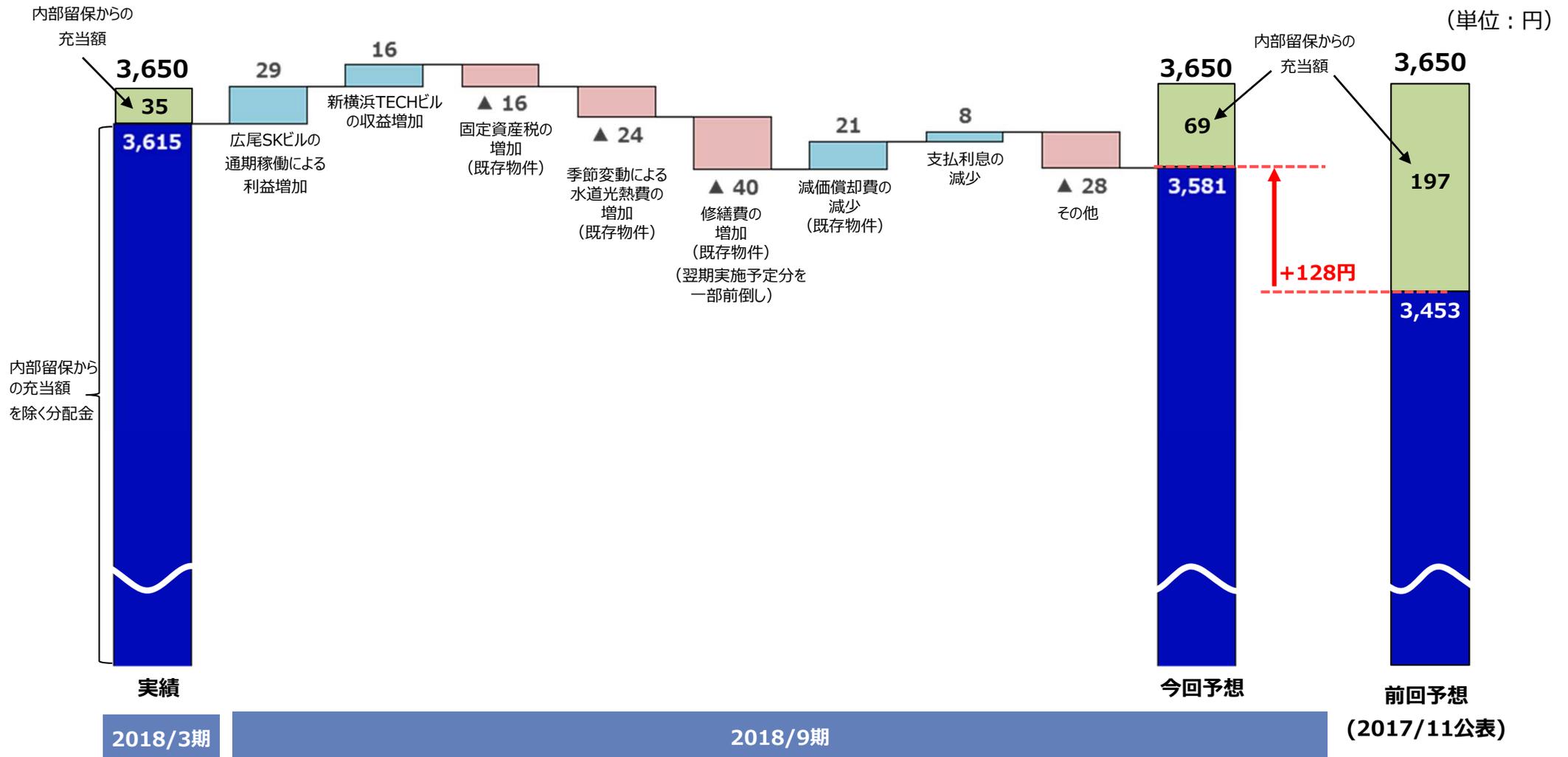
	2018/3 実績	2018/9 予想	前期比
取崩額	47	91	43

1口当たり分配金の変動要因 (2018年9月期)

1口当たり分配金

3,650円 (2018年3月期実績と同額)

うち内部留保からの充当額69円 (前回予想比▲128円)



2019年3月期業績予想及び内部留保残高の推移

(2019年3月期 業績予想)

1口当たり分配金

3,650円

 (2018年9月期予想と同額)

うち内部留保からの充当額90円

テナント退去により一時的な収益減少を見込むも、修繕費のコントロール等により利益ベースではほぼ横ばいを見込む

(単位：百万円)

	2018/9期予想 (第33期) (A)	2019/3期予想 (第34期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,780	8,630	▲ 150
営業利益	5,201	5,172	▲ 29
経常利益	4,727	4,698	▲ 28
当期純利益	4,755	4,735	▲ 20
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

- 天神プライムのテナント退去による一時的な収益減少 ▲96百万円
- 広尾SKビルのテナント退去による一時的な収益減少 ▲22百万円
- IY湘南台店の契約見直しによる収益減少 ▲20百万円

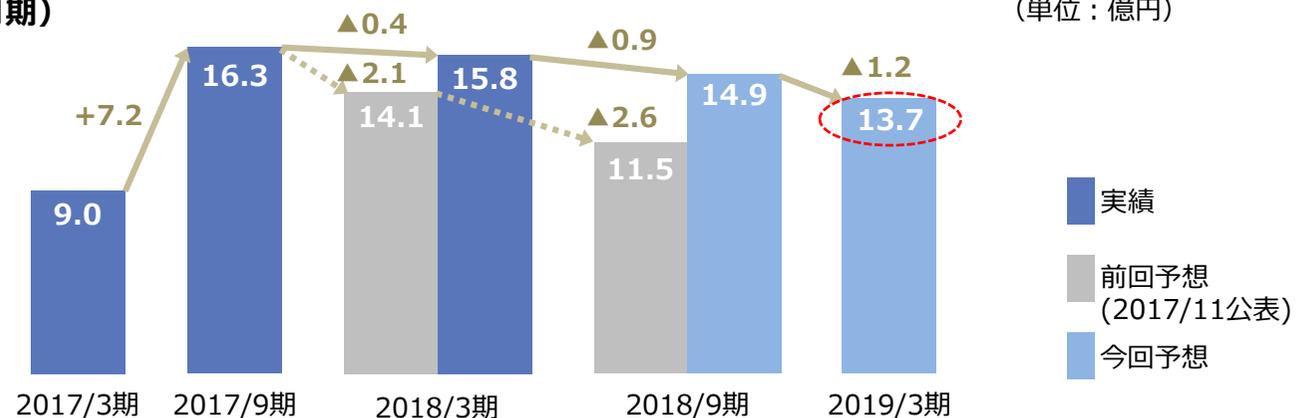
営業費用

- 修繕費の減少（前期に一部前倒しのため） ▲63百万円
- 季節変動による水道光熱費の減少等 ▲62百万円

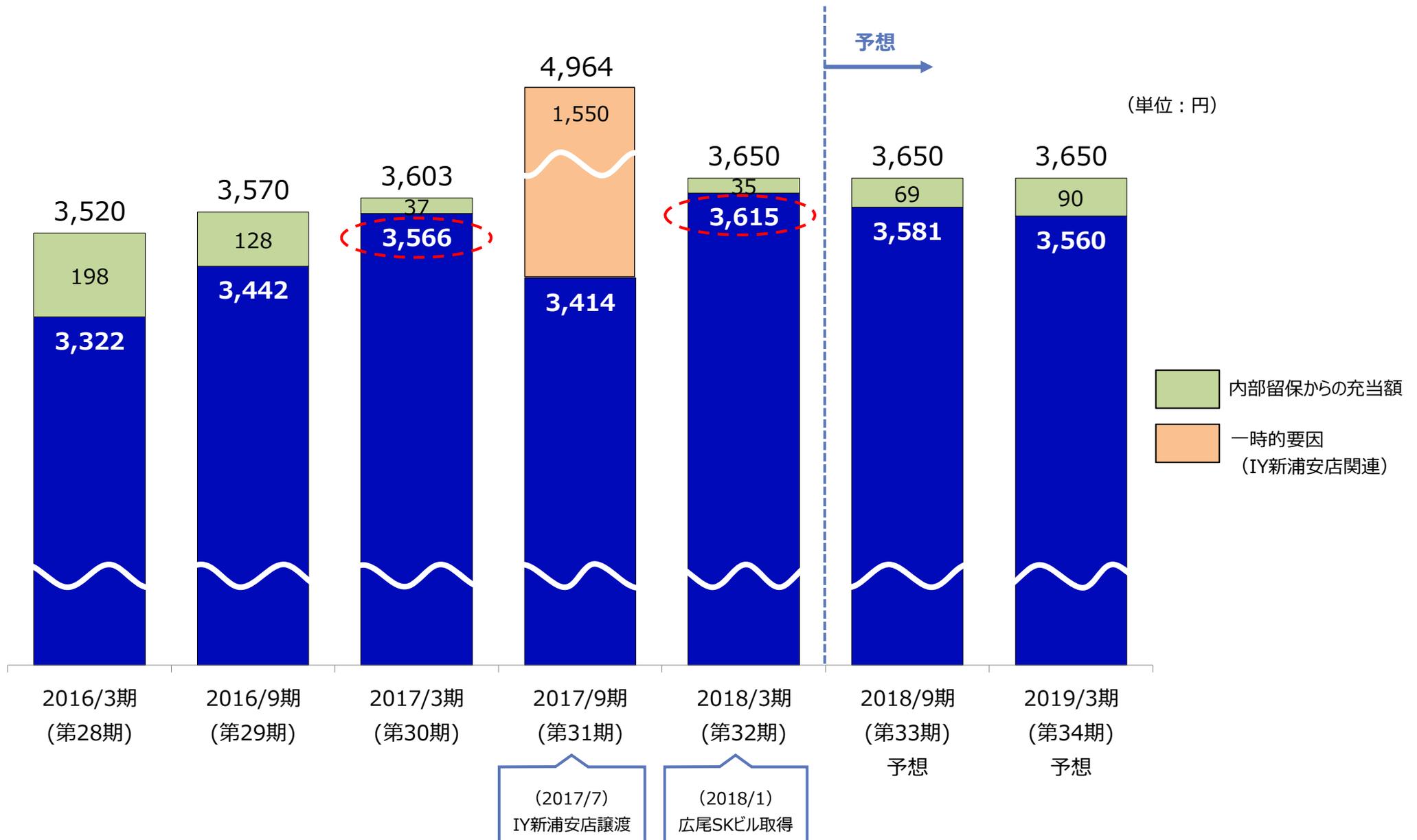
(内部留保残高の推移)

内部留保残高は13.7億円を想定（2019年3月期）

(単位：億円)



内部留保からの充当額を除く実力ベースでIY新浦安店の譲渡前 (2017年3月期) の水準まで回復



MEMO

2. ポートフォリオの運用実績について



投資戦略

当面の投資戦略及び実績

(当面の投資戦略)

(2017年9月期決算説明資料より)

クオリティ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を目指す

- 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

(実績)

2018年1月
広尾SKビル取得



+

既存物件の収益増加

新規物件取得等により収益力が向上。中長期的な安定分配に目途

現状の環境認識

- 東京都心部の大型優良物件の取得機会は限定的
- 金融緩和が継続するなか、国内外投資家の投資需要は引き続き旺盛で売り手優位な状況であるため、高値での取引が継続
そのような状況は東京圏から地方主要都市へ波及
- 高原状態で推移している現在の状況を「従来と異なる不動産サイクルに入った」と捉える見方も存在

今後の投資戦略

現在の環境や足許の運用状況を踏まえ、クオリティ（立地、グレード感）重視の投資戦略を継続
限られた投資機会を確実に得るためのソーシング活動を積極的に推進する中で、安定収益物件への投資を検討

広尾SKビルの取得及び不動産投資市場の状況

広尾SKビルの取得

クオリティ重視の投資戦略に基づき、東京都心部の中型ビルである「広尾SKビル」を取得

(本物件の特徴)

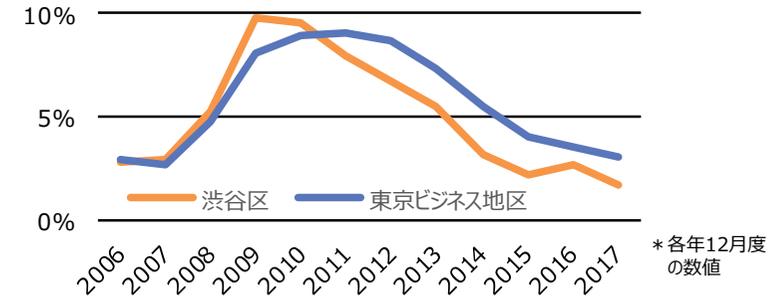
- ・ 基準階面積は180坪超、小型ビルが多い広尾エリア内において高い競争力
- ・ 過去より安定した稼働率を維持 (2008/4～2018/3の平均稼働率 約95%)



用途	オフィスビル
所在地	東京都渋谷区恵比寿
地積	1,671.79 m ²
延床面積	6,709.80 m ²
階数	地下1 階付7 階建
竣工年月	1992年11月
取得日	2018年1月19日
取得価格	8,100 百万円
鑑定評価額	8,140 百万円 (2017/11/30時点)
想定NOI利回り	3.5% (注)
稼働率	99.5% (2018/3/31時点)

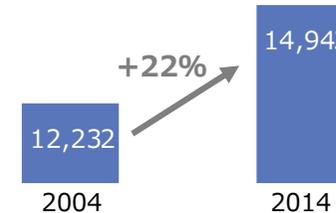
(注)想定NOIは想定稼働率95.0%に基づいた値です。

渋谷区の空室率の推移



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)

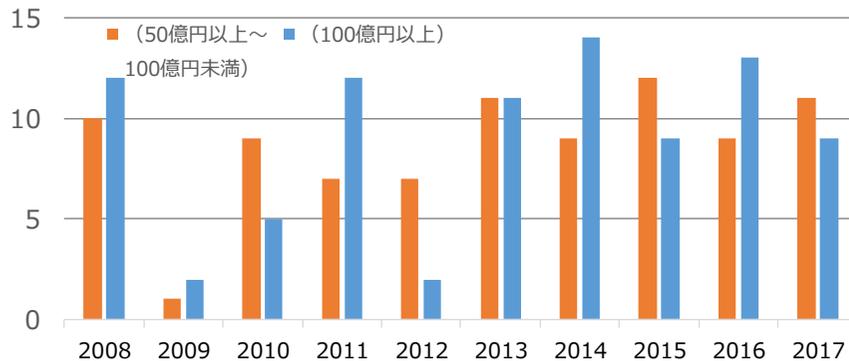
広尾エリアの従業者数の推移



出所：総務省「平成16年事業所・企業統計調査」、「平成26年経済センサス」を基に当社作成
広尾エリア：広尾4・5丁目、恵比寿2丁目、南麻布4・5丁目

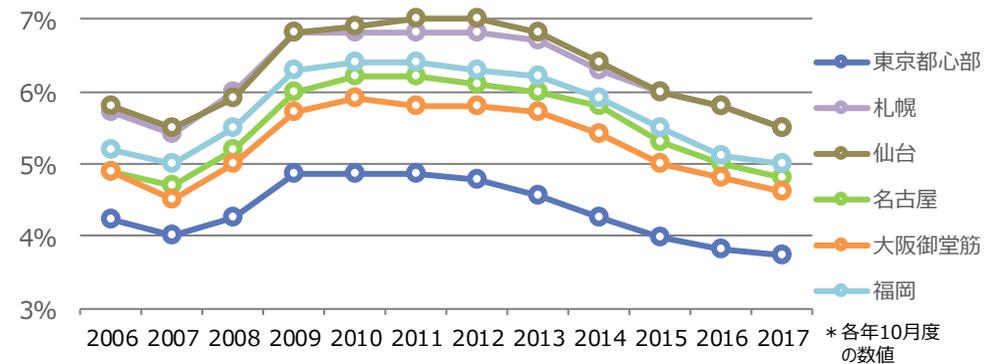
不動産投資市場の状況

東京都心部のJ-REITによるオフィスビルの取得件数



出所：Japan REIT株式会社「REITDB」
東京都心部 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区)

標準的なAクラスビルの取引利回りの推移

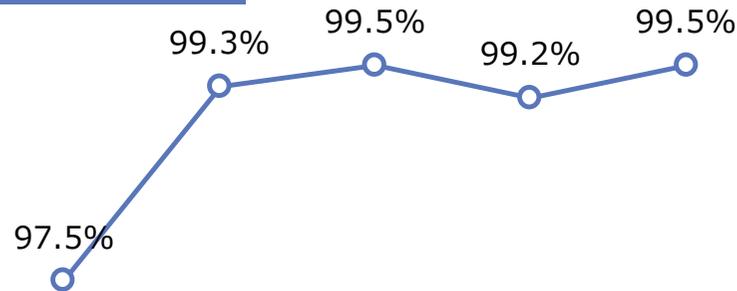


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
標準的なAクラスビル：その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビル

稼働率の状況

ポートフォリオ全体の稼働率（サブリースベース）は99.5%と引き続き高い水準を維持

稼働率の推移



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) 2018/3期末 (第32期末)

入退去の状況

入居 : 9件 (2,848㎡)
退去 : 6件 (866㎡)

うち3件は、解約日の翌日より新規契約が開始
(いずれも既存テナントの内部増床)

(対象)

入居 : 2017年10月～2018年3月に新規に契約が開始したテナント
退去 : 2017年10月～2018年3月に契約が終了したテナント

新横浜TECHビル

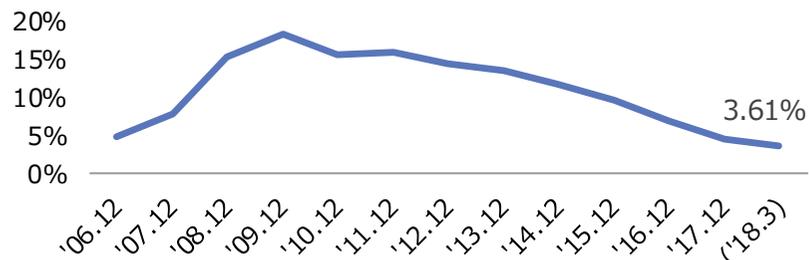
- 新横浜エリアの良好な賃貸マーケット環境を背景に、空き区画のリーシングが順調に進捗

2017/9末
92.6%

2017/10末
89.4%

2018/3末
95.7%

■ 新横浜地区の空室率の推移 (注)



天神プライム

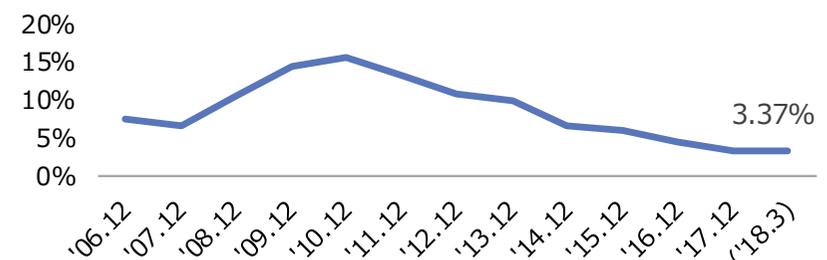
- 1～3階のテナントとの契約が2018/7末をもって終了

2018/3末
100%

2018/8
69.6%(見込み)

- 当物件の立地の良さと現在のタイトな賃貸マーケット環境を追い風に、早期リースアップを目指す

■ 天神地区の空室率の推移 (注)



賃料改定の状況

オフィス用途が主のマルチテナント物件における賃料改定の状況

良好な不動産賃貸マーケットを背景に、賃料の増額改定を推進

(当期)

27%で増額改定を実現 (減額改定はなし)

平均増額改定率は6.0%

(2018/9期) 2018/5/15時点

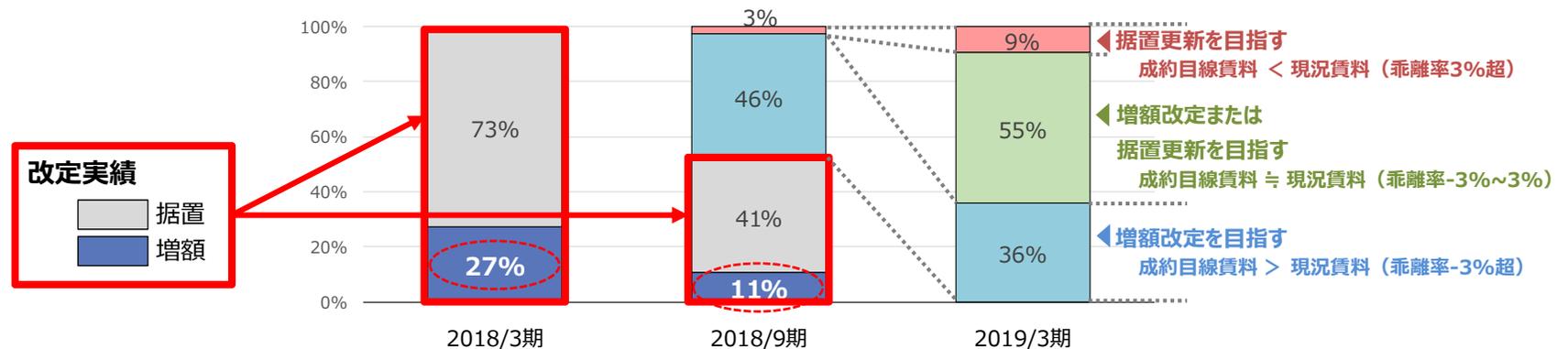
11%で増額改定が確定 (減額改定はなし)

平均増額改定率は4.9%

■ 賃料改定期の状況(面積ベース)



■ 改定実績及び更新予定分の賃料ギャップの状況 (面積ベース)



- (注1) オフィス用途が主のマルチテナント物件：紀尾井町ビル、大崎MTビル、御堂筋MTRビル、広尾SKビル、天神プライム、新横浜TECHビル
 (注2) 2018/3末時点の対象物件におけるサブリーススペースの貸室契約等の賃貸面積を対象としています。但し、退去予定区画、住宅、倉庫を除きます。
 (注3) 成約目線賃料：本投資法人の資産運用会社が現時点で想定している、新規テナント募集時における目標賃料

イトーヨーカドー湘南台店

- ・ 契約条件の見直し - 2018/10より月額賃料を5%減額する一方で、契約満了日 (2022/11/20) まで解約不可とすることで合意

(単位：百万円)

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得時期	取得価格		期末簿価	期末算定価額	NOI	
						比率				利回り
オフィスビル	東京汐留ビルディング	東京都港区	2005年1月	2010年4月	110,000	33.9%	103,320	128,000	2,409	4.4%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	39,471	30,700	646	3.2%
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	1989年11月	2014年10月	34,300	10.6%	33,785	36,800	643	3.8%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	13,268	13,000	268	3.7%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	10,168	10,400	195	3.9%
	広尾SKビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,392	8,140	85	5.4%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月	6,940	2.1%	6,697	8,440	227	6.6%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月他	2003年11月	6,900	2.1%	6,758	5,650	172	5.0%
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月	32,040	9.9%	32,591	39,200	687	4.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.6%	17,393	20,900	427	4.7%
	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	11,600	3.6%	9,947	11,700	309	5.3%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月	7,460	2.3%	7,381	8,500	225	6.1%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,650	115	11.0%
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	19,000	5.9%	16,305	16,700	479	5.0%
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	3,200	1.0%	3,178	3,470	83	5.2%
合計	-	-	-	-	324,096	100%	310,854	344,250	6,978	4.4%

(注1) 詳細は、後記「期末算定価額」及び「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支」をご覧ください。

(注2) NOI利回り：2018年3月期NOI（年換算）÷取得価格

物件別期末算定価額

(単位：百万円)

用途	物件名称	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)	
			2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り		
								2017/9期	2018/3期					
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	103,825	103,320	128,000	128,000	-	3.6%	3.6%	-	3.6%	3.8%	立地	
	ONビル	39,900	39,528	39,471	30,700	30,700	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	4.1%	不動研	
	紀尾井町ビル	34,300	33,925	33,785	36,600	36,800	200	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.5%	大和	
	大崎MTビル	14,386	13,324	13,268	13,000	13,000	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	4.0%	不動研	
	御堂筋MTRビル	10,170	10,213	10,168	10,200	10,400	200	3.8%	3.7%	▲0.1%	3.5%	3.9%	大和	
	広尾SKビル (注1)	8,100	-	8,392	-	8,140	8,140	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.9%	大和
	天神プライム	6,940	6,723	6,697	8,810	8,440	▲ 370	4.3%	4.3%	-	4.0%	4.5%	不動研	
新横浜TECHビル	6,900	6,777	6,758	5,500	5,650	150	5.2%	5.1%	▲0.1%	4.9%	5.4%	日本土地		
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,614	32,591	39,200	39,200	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.5%	不動研	
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,411	17,393	20,900	20,900	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	4.2%	日本土地	
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,923	9,947	12,400	11,700	▲ 700	5.3%	5.3%	-	5.0%	5.5%	不動研	
	コーナン相模原西橋本店	7,460	7,418	7,381	8,470	8,500	30	5.3%	5.2%	▲0.1%	4.9%	5.4%	不動研	
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,650	2,650	-	-(注2)	-(注2)	-	7.9%	-(注3)	不動研	
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	16,427	16,305	16,700	16,700	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	5.0%	立地	
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,189	3,178	3,440	3,470	30	3.9%	3.9%	-	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		
		2017/9期 (A)	2018/3期 (B)	2017/9期 (C)	2018/3期 (D)	増減	2017/9期 (C-A)	2018/3期 (D-B)	増減
合計	324,096	303,497	310,854	336,570	344,250	7,680	33,072	33,395	322

(注1) 広尾SKビルを2018年1月19日付で取得しました。

(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		
				物件名称	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% (98.7%)	37 (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% (100%)	1 (32)	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 2020年3月31日
	広尾SKビル(注4)	99.5%	7	-	-	-
	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7月31日(注5)
	新横浜TECHビル	95.7%	9	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6)
	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 (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	96.8%	17	-	-	-
合計(注7)		99.8% (99.5%)	97 (171)			

(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取り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、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、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) 広尾SKビル、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うえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の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) 当該テナントとの間で、当初契約満了日(2018/10/31)までの賃料相当額を受領することを条件に、契約満了日を前倒しすることで合意しています。

(注6) 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7) 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。

ESGに関する取組み (1)

サステナビリティ方針

本投資法人の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、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ(持続可能性)向上への取組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、サステナビリティ方針を制定しています。

(1)省エネルギーと温室効果ガス(GHG) 排出削減の推進

資産運用業務を通じて、運用不動産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組みに努めます。

(2)循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R「リデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再利用)」など、限りある資源の有効活用の取組みを推進し、持続可能な循環型社会実現への貢献に努めます。

(3)社内体制整備とコンプライアンス

本方針に基づく取組みを効果的に推進するための社内体制を整備するとともに、環境・社会関連を含む法規等の遵守を徹底します。また、従業員に対し環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する教育・啓発活動を継続的に実施することで、従業員の意識・パフォーマンスの向上を図り、サステナビリティへの取組みを推進します。

(4)社外関係者との協働

運用不動産のテナント/入居者、プロパティ・マネジメント会社等の取引先や地域コミュニティといった社外の関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことにより、建物の環境負荷の低減、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展に貢献できるように努めます。

(5)情報開示

投資主、テナント、取引先等との良好な関係構築のため、本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について、広く開示することに努めます。

外部評価の取得

■ 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。



■ GRESBリアルエステイト評価への参加

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」評価を取得しました。

評価

(最高位)

Green Star



<GRESBリアルエステイト評価とは>

欧州の年金基金グループを中心に創設され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す。

ESGに関する取組み (2)

環境配慮の取組み

■ LED照明の導入

環境負荷低減に向けた取組みとして共用部等についてLED照明の導入を進めています。なお、当期取得しました広尾SKビルにおいても、LED照明を導入しました。

(ONビル、紀尾井町ビル、大崎MTビル、広尾SKビル 他)



(紀尾井町ビル)

■ 高効率の熱源機器の導入

空調用の熱源機器を、高効率の熱源機器に更新し、エネルギー使用効率を高めることにより、省エネルギー化を図っています。



(ホテルオークラ神戸)

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、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)

テナント満足度向上の取組み

様々な取組みを通じてテナント満足度の向上に取り組んでいます。

■ 弁当販売事業者の誘致



(新横浜TECHビル)

■ クリスマスツリーの設置



(紀尾井町ビル)

■ AEDの設置

■ 分煙対応

(屋外喫煙室の設置)

3. 財務の運営実績について



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

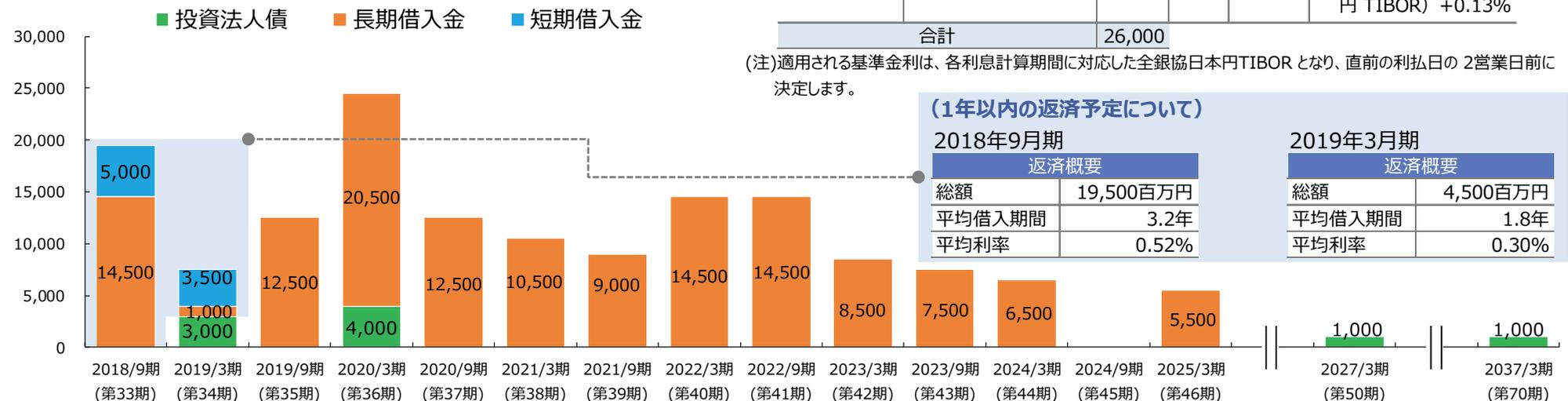
返済概要		借入概要	
総額	19,000百万円	総額	26,000百万円
平均借入期間	4.6年	平均借入期間	4.5年
平均利率	0.72%	平均利率	0.44%

(借入実績の推移)



■ 返済期日の分散状況

(単位: 百万円)



(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
2017/10/18	りそな銀行	500	1年	変動	基準金利 (全銀協日本円 TIBOR) +0.13%
2017/12/26	三菱UFJ信託銀行	1,000	3年	固定	0.34%
2017/12/26	三井住友信託銀行	1,000	4年	固定	0.41%
2018/1/19	みずほ銀行	1,000	3年	固定	0.32%
2018/1/19	日本政策投資銀行	500	3年	固定	0.32%
2018/1/19	三井住友銀行	2,500	4年	固定	0.38%
2018/1/19	みずほ銀行	500	4年	固定	0.38%
2018/1/19	三井住友信託銀行	1,500	5年	固定	0.44%
2018/1/19	みずほ銀行	500	5年	固定	0.44%
2018/1/19	みずほ銀行	1,500	7年	固定	0.56%
2018/1/19	三菱東京UFJ銀行	500	7年	固定	0.56%
2018/2/28	三井住友銀行	1,500	4年	固定	0.42%
2018/2/28	三菱東京UFJ銀行	500	4年	固定	0.42%
2018/2/28	三菱東京UFJ銀行	2,500	5年	固定	0.49%
2018/2/28	みずほ銀行	2,000	5年	固定	0.49%
2018/2/28	みずほ銀行	1,000	7年	固定	0.65%
2018/2/28	三井住友銀行	1,000	7年	固定	0.65%
2018/2/28	三菱東京UFJ銀行	500	7年	固定	0.65%
2018/3/19	信金中央金庫	2,000	6年	固定	0.57%
2018/3/19	日本政策投資銀行	1,000	7年	固定	0.64%
2018/3/23	みずほ銀行	1,500	1年	変動	基準金利 (全銀協日本円 TIBOR) +0.13%
2018/3/23	三井住友信託銀行	1,500	1年	変動	基準金利 (全銀協日本円 TIBOR) +0.13%
合計		26,000			

(注)適用される基準金利は、各利息計算期間に対応した全銀協日本円TIBOR となり、直前の利払日の 2営業日前に決定します。

(1年以内の返済予定について)

2018年9月期		2019年3月期	
返済概要		返済概要	
総額	19,500百万円	総額	4,500百万円
平均借入期間	3.2年	平均借入期間	1.8年
平均利率	0.52%	平均利率	0.30%

有利子負債及び格付の状況

有利子負債の状況

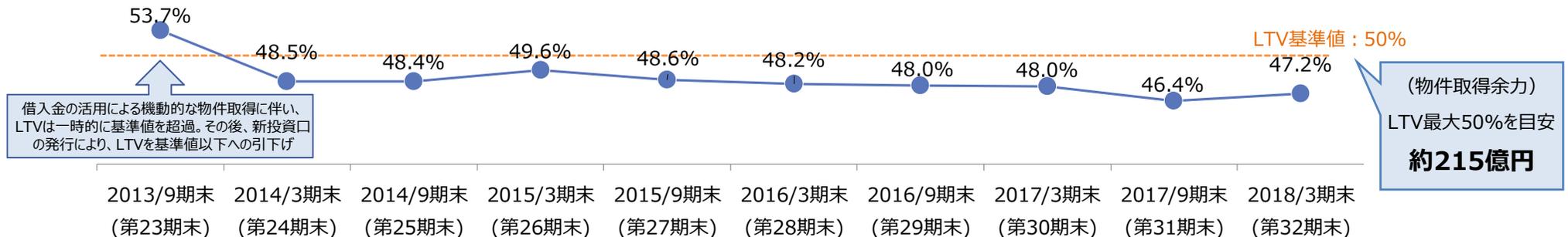
(単位：百万円)

	2017/9期末 (第31期末)	2018/3期末 (第32期末)	前期比
有利子負債残高	152,000	155,000	3,000
短期借入金	5,500	8,500	3,000
長期借入金 (1年内返済予定含む)	133,500	137,500	4,000
投資法人債 (1年内償還予定含む)	13,000	9,000	▲ 4,000
LTV (期末総資産有利子負債比率)	46.4%	47.2%	0.8%
長期比率 (1年内返済・償還予定含む)	96.4%	94.5%	▲ 1.9%
固定金利比率	96.4%	94.5%	▲ 1.9%
期中平均利率	0.64%	0.62%	▲ 0.01%
短期借入金	0.16%	0.18%	0.02%
長期借入金・投資法人債	0.66%	0.64%	▲ 0.02%
平均有利子負債残存期間	2.7年	2.9年	0.2年

格付の状況

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

LTVの推移



有利子負債残高の内訳 (2018/3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	32,000	20.6%
	三井住友銀行	27,000	17.4%
	三井住友信託銀行	20,000	12.9%
	三菱UFJ信託銀行(注1)	16,000	10.3%
	三菱東京UFJ銀行(注2)	14,500	9.4%
	日本政策投資銀行	12,500	8.1%
	福岡銀行	5,500	3.5%
	あおぞら銀行	4,500	2.9%
	りそな銀行	4,500	2.9%
	日本生命保険	2,000	1.3%
	信金中央金庫	2,000	1.3%
	オリックス銀行	1,000	0.6%
	八十二銀行	1,000	0.6%
	みずほ信託銀行	1,000	0.6%
足利銀行	1,000	0.6%	
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	146,000	94.2%
投資法人債		9,000	5.8%
合計		155,000	100.0%

(注1)三菱UFJ信託銀行は、2018年4月16日付で法人貸出業務を三菱UFJ銀行に業務移管しています。以下同じ。

(注2)2018年4月1日付で「三菱UFJ銀行」に商号変更しています。以下同じ。

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
みずほ銀行	2,000	変動	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
りそな銀行	500		2017年10月18日	2018年10月18日
みずほ銀行	1,500		2018年3月23日	2019年3月22日
三井住友信託銀行	1,500		2018年3月23日	2019年3月22日
計	8,500			

■ 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	
三菱UFJ信託銀行	4,500	固定	2015年4月13日	2018年4月13日	
みずほ銀行	3,000		2013年4月24日	2018年4月24日	
あおぞら銀行	1,000		2013年4月24日	2018年4月24日	
福岡銀行	1,000		2014年5月30日	2018年5月31日	
オリックス銀行	1,000		2013年8月30日	2018年8月30日	
三菱UFJ信託銀行	3,000		2015年8月31日	2018年8月31日	
日本政策投資銀行	1,000		2012年8月31日	2018年8月31日	
三井住友銀行	1,000		2014年2月28日	2019年2月28日	
日本政策投資銀行	2,000		2014年4月11日	2019年4月11日	
みずほ銀行	1,000		2014年4月11日	2019年4月11日	
三井住友銀行	3,000		2013年4月24日	2019年4月24日	
三菱東京UFJ銀行	2,000		2013年8月30日	2019年8月30日	
みずほ銀行	1,500		2015年8月31日	2019年8月30日	
みずほ銀行	1,500		2014年8月29日	2019年8月30日	
日本政策投資銀行	1,000		2012年8月31日	2019年8月30日	
東京海上日動火災保険	500		2016年8月31日	2019年8月30日	
三井住友銀行	5,000		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	
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.34%	2017年12月26日	2020年12月25日	
みずほ銀行	1,000	0.32%	2018年1月19日	2021年1月19日	
日本政策投資銀行	500	0.32%	2018年1月19日	2021年1月19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
三井住友信託銀行	1,000	0.41%	2017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
三井住友銀行	2,500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19日
みずほ銀行	500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19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
三井住友銀行	1,500	0.42%	2018年2月28日	2022年2月28日
三菱東京UFJ銀行	500	0.42%	2018年2月28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	1,500	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
みずほ銀行	500	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
三菱東京UFJ銀行	2,500	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
みずほ銀行	2,000	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28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
信金中央金庫	2,000	0.57%	2018年3月19日	2024年3月19日
みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三菱東京UFJ銀行	500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
みずほ銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
三菱東京UFJ銀行	500	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.64%	2018年3月19日	2025年3月19日
計	137,500			

■ 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	9,000			

(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： 155,000百万円

2018年3月期中に借入を行ったもの

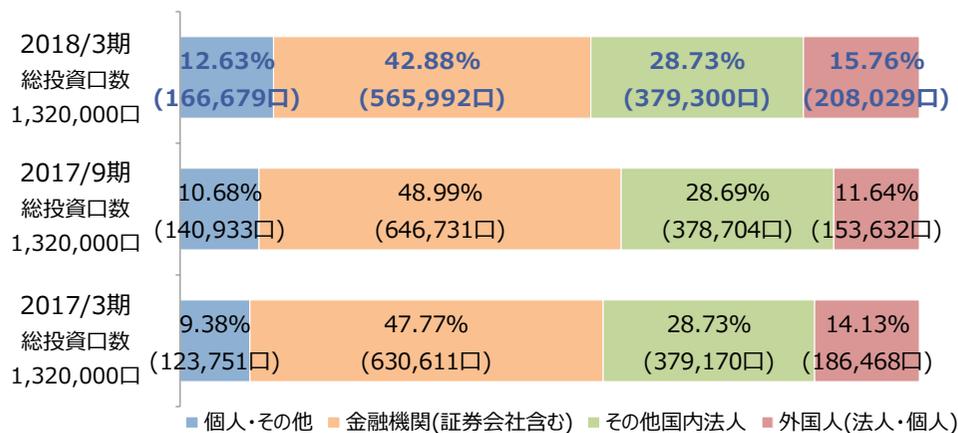
□ (参考) 投資主の状況

■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数 : 1,320,000口)

(2018年3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)	204,795口	15.51%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	119,425口	9.05%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	43,089口	3.26%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	31,005口	2.35%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG)	18,364口	1.39%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	18,067口	1.37%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	14,585口	1.10%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,799口	1.05%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	11,461口	0.87%
上位10投資主合計	824,660口	62.47%

■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)

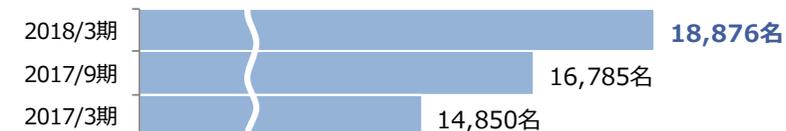


■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)

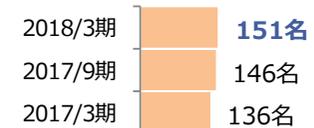
■ 総投資主数



■ 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

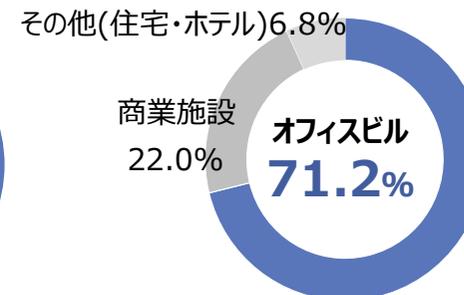
投資実績 (2018/3期末)

物件数 : **15** 物件
資産規模 : **3,240** 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				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		
オフィスビル		60~70%	63.8%	10~20%	7.4%	70~90%	71.2%
商業施設・その他 (注3)		0~10%	16.4%	10~20%	12.4%	10~30%	28.8%
合計		60~80%	80.2%	20~40%	19.8%	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

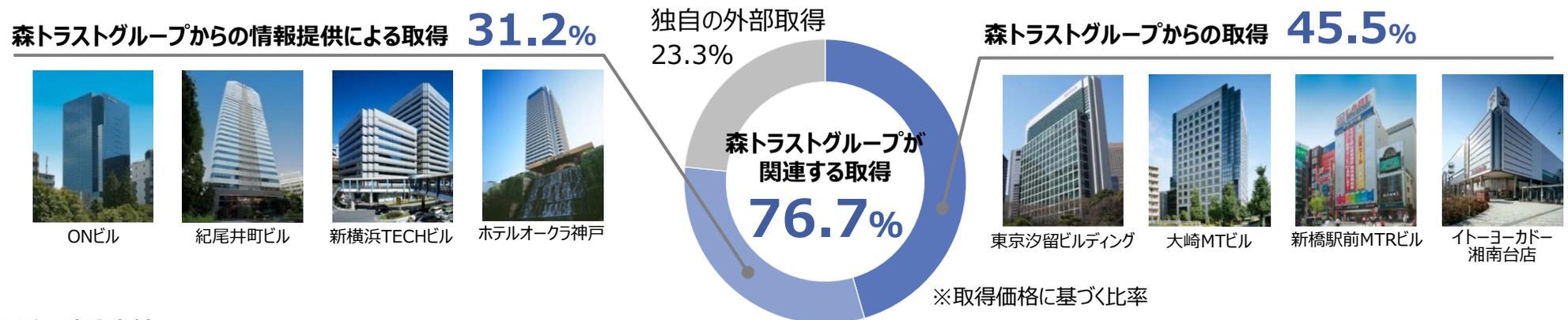
森トラストグループによる投資口の保有

350,070口 (26.5%) 保有 (2018/3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 (2018/3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： **174** 施設

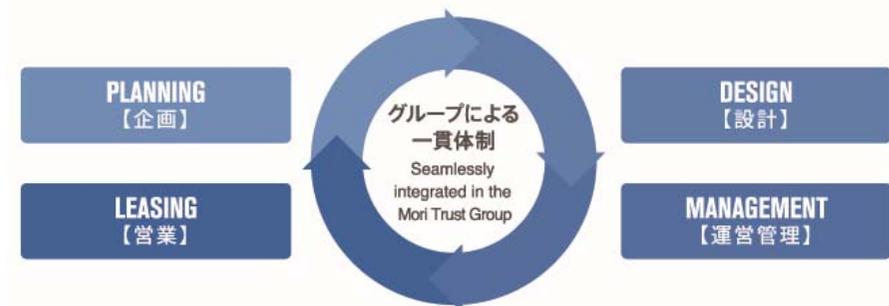
取扱面積：約 **156万** m²

賃貸ビル： **157** 棟 / 約 **136万** m²

(2017年12月31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)2018年4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。

5. 参考資料



貸借対照表

	(単位：千円)	
	2017年9月期 (2017年9月30日)	2018年3月期 (2018年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,105,617	14,203,997
信託現金及び信託預金	2,683,202	2,856,068
営業未収入金	68,100	57,780
前払費用	25,422	32,765
繰延税金資産	21	13
未収消費税等	—	9,474
その他	3,538	3,276
流動資産合計	23,885,903	17,163,374
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,102,163	24,463,454
構築物	34,752	34,327
機械及び装置	28,601	45,100
工具、器具及び備品	33,380	32,913
土地	136,672,529	136,672,529
信託建物	18,218,754	18,625,958
信託構築物	20,150	21,673
信託機械及び装置	664	636
信託工具、器具及び備品	27,193	26,963
信託土地	123,359,160	130,930,959
有形固定資産合計	303,497,351	310,854,517
無形固定資産		
ソフトウェア	76	57
その他	240	240
無形固定資産合計	316	297
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	562	16,287
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	14,164	29,889
固定資産合計	303,511,832	310,884,704
繰延資産		
投資法人債発行費	40,427	31,682
繰延資産合計	40,427	31,682
資産合計	327,438,163	328,079,762
負債の部		
流動負債		
営業未払金	566,765	187,300
短期借入金	5,500,000	8,500,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	33,000,000	15,500,000
未払金	237,354	114,199
未払費用	555,704	500,934
未払配当金	10,318	10,589
未払法人税等	999	818
未払消費税等	359,769	—
前受金	1,431,504	1,456,726
預り金	3,377	24,789
流動負債合計	45,665,793	29,295,358
固定負債		
投資法人債	9,000,064	6,000,050
長期借入金	100,500,000	122,000,000
預り敷金及び保証金	9,265,115	9,486,811
信託預り敷金及び保証金	833,453	905,569
繰延税金負債	515,301	500,364
固定負債合計	120,113,934	138,892,795
負債合計	165,779,728	168,188,154
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	618,592	1,115,915
任意積立金合計	618,592	1,115,915
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	7,049,802	4,785,653
剰余金合計	7,668,395	5,901,568
投資主資本合計	161,658,435	159,891,608
純資産合計	161,658,435	159,891,608
負債純資産合計	327,438,163	328,079,762

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2017年9月期 (自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日)	2018年3月期 (自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	8,504,468	8,406,855
その他貸貸事業収入	289,014	279,452
不動産等売却益	2,813,198	—
営業収益合計	11,606,680	8,686,308
営業費用		
貸貸事業費用	3,285,231	2,990,885
資産運用報酬	364,288	328,060
資産保管手数料	16,557	16,364
一般事務委託手数料	59,152	51,275
役員報酬	7,590	6,000
その他営業費用	79,592	45,536
営業費用合計	3,812,411	3,438,121
営業利益	7,794,268	5,248,186
営業外収益		
受取利息	372	381
未払分配金戻入	1,112	1,658
受取保険金	286	6,259
その他	—	1,764
営業外収益合計	1,771	10,063
営業外費用		
支払利息	490,019	462,695
投資法人債利息	16,115	15,208
投資法人債発行費償却	9,402	8,745
営業外費用合計	515,538	486,648
経常利益	7,280,501	4,771,601
税引前当期純利益	7,280,501	4,771,601
法人税、住民税及び事業税	1,056	876
法人税等調整額	229,642	▲14,928
法人税等合計	230,698	▲14,051
当期純利益	7,049,802	4,785,653
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	7,049,802	4,785,653

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2017年9月期 (自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日)	2018年3月期 (自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	8,102,436	8,029,007
共益費	278,422	254,238
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	289,014	279,452
不動産賃貸事業収益合計	8,793,482	8,686,308
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	415,345	421,253
水道光熱費	223,390	203,054
公租公課	928,904	876,912
損害保険料	20,650	17,994
修繕費	298,669	161,896
減価償却費	1,373,930	1,282,788
その他費用	24,340	26,983
不動産賃貸事業費用合計	3,285,231	2,990,885
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,508,250	5,695,423

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9月期 (自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月 30日)	2018年3月期 (自 2017年10月 1日 至 2018年 3月 31日)
I. 当期末処分利益	7,049,802,986	4,785,653,121
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	32,346,879
III. 分配金の額	6,552,480,000	4,818,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,964)	(3,650)
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9月期 (自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月 30日)	2018年3月期 (自 2017年10月 1日 至 2018年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,280,501	4,771,601
減価償却費	1,373,930	1,282,788
投資法人債発行費償却	9,402	8,745
受取利息	▲372	▲381
支払利息	506,135	477,903
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	11,296	10,319
営業未払金の増減額 (▲は減少)	345,032	▲379,346
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	—	▲9,474
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	188,571	▲359,769
前受金の増減額 (▲は減少)	▲46,363	25,221
有形固定資産の売却による減少額	11,213,671	—
その他	67,582	▲55,649
小計	20,949,389	5,771,961
利息の受取額	372	381
利息の支払額	▲516,897	▲482,803
法人税等の支払額	▲908	▲1,057
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,431,955	5,288,481
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	▲233,430	▲240,569
信託有形固定資産の取得による支出	▲102,244	▲8,521,688
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲909,448	▲91,991
預り敷金及び保証金の受入による収入	73,032	313,686
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲30,546	▲3,810
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	32,172	79,345
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲1,170,465	▲8,465,027
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	3,000,000
長期借入れによる収入	12,500,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出	▲19,500,000	▲18,500,000
投資法人債の償還による支出	—	▲4,000,000
分配金の支払額	▲4,755,373	▲6,552,208
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲12,255,373	▲3,552,208
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	7,006,117	▲6,728,754
現金及び現金同等物の期首残高	16,782,701	23,788,819
現金及び現金同等物の期末残高	23,788,819	17,060,065

財務指標の推移

(単位：百万円)

	2016/3期 (第28期)	2016/9期 (第29期)	2017/3期 (第30期)	2017/9期 (第31期)	2018/3期 (第32期)	算定式
営業収益	8,558	8,658	8,869	11,606	8,686	
うち不動産等売却益	—	—	—	2,813	—	
営業費用	3,586	3,630	3,636	3,812	3,438	
営業利益	4,971	5,028	5,233	7,794	5,248	
経常利益	4,385	4,477	4,707	7,280	4,771	
当期純利益	4,477	4,596	4,722	7,049	4,785	
分配金総額	4,646	4,712	4,755	6,552	4,818	
期末総資産額	333,771	333,092	332,575	327,438	328,079	
期末有利子負債額	161,000	160,000	159,500	152,000	155,000	
期末純資産額	159,405	159,354	159,364	161,658	159,891	
含み損益	20,336	19,493	22,195	33,072	33,395	
NAV	179,741	178,847	181,560	194,731	193,287	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,406	5,467	5,673	5,508	5,695	
減価償却費	1,429	1,402	1,394	1,373	1,282	
賃貸NOI	6,836	6,869	7,067	6,882	6,978	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	5,907	5,998	6,116	5,610	6,068	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	315	235	151	470	237	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,521	6,633	6,916	6,411	6,740	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.6%	2.7%	2.8%	4.4%	2.9%	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)	5.6%	5.8%	5.9%	8.7%	6.0%	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)	48.2%	48.0%	48.0%	46.4%	47.2%	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	3,520円	3,570円	3,603円	4,964円	3,650円	
1口当たり純資産額	120,761円	120,723円	120,730円	122,468円	121,130円	
1口当たりNAV	136,167円	135,490円	137,545円	147,523円	146,429円	
1口当たりFFO	4,475円	4,544円	4,633円	4,250円	4,597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	(2017/9期末) 2017年9月末	10月末	11月末	12月末	2018年1月末	2月末	(2018/3期末) 3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)	99.3% (98.2%)	99.0% (98.1%)	99.0% (98.3%)	99.3% (98.6%)	99.3% (98.6%)	99.6% (98.9%)	99.6% (98.9%)
商業施設	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99.8%
合計 マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.7% (99.2%)	99.5% (99.1%)	99.5% (99.2%)	99.7% (99.4%)	99.7% (99.4%)	99.8% (99.5%)	99.8% (99.5%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	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)	2018/3期末 (第32期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注2)	66.1% (65.5%)	96.7% (94.8%)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.7%)
	大崎MTビル (注3)	100% (98.2%)	100% (96.7%)	100% (92.7%)	100% (92.7%)	100% (92.7%)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (92.9%)	100% (96.7%)	100% (95.0%)	100% (95.5%)	100% (100%)
	広尾SKビル (注5)	—	—	—	—	99.5%
	天神プライム (注5)	100%	94.6%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	90.5%	97.8%	98.8%	92.6%	95.7%
	渋谷フラッグ (注5)	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設	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%
	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	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	92.7%	93.5%	100%	100%	96.8%
	合計 (注6)	97.9% (97.5%)	99.6% (99.3%)	99.9% (99.5%)	99.7% (99.2%)	99.8% (99.5%)

(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き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) 広尾SKビル、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		広尾SKビル(注7)	
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		東京都渋谷区	
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		1992年11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		2018年1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		8,100百万円	
期末簿価	103,320百万円		39,471百万円		33,785百万円		13,268百万円		10,168百万円		8,392百万円	
期末算定額	128,000百万円		30,700百万円		36,800百万円		13,000百万円		10,400百万円		8,140百万円	
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㎡		6,709.80㎡	
PML値 (注4)	6.0%		8.0%		11.3%		11.5%		2.1%		7.3%	
賃貸事業収支 (千円)	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000			1,051,349	1,050,664	302,502	312,794	286,388	294,525	-	98,982
家賃	2,795,000	2,795,000			934,607	942,255	301,381	311,813	226,845	241,208	-	69,148
共益費	-	-			10,648	10,168	-	-	21,478	21,478	-	17,973
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-			106,093	98,240	1,120	980	38,064	31,838	-	11,861
不動産賃貸事業費用	894,988	895,059			599,923	559,437	102,579	101,281	181,335	153,397	-	21,599
公租公課	382,520	382,515			86,705	86,705	36,283	36,276	37,617	37,617	-	-
固定資産税	382,520	382,515	非開示	非開示	85,380	85,379	36,283	36,276	37,617	37,617	-	-
その他公租公課	-	-	(注5)	(注5)	1,325	1,325	-	-	-	-	-	-
諸経費	3,390	3,391			322,893	320,337	9,567	8,386	90,773	60,975	-	13,437
管理業務費	-	-			235,098	241,882	-	-	28,553	29,869	-	3,670
水道光熱費	-	-			72,603	58,700	-	-	27,561	26,486	-	6,166
損害保険料	3,250	3,391			1,215	1,246	680	713	476	499	-	117
信託報酬	-	-			800	800	-	-	500	500	-	157
その他費用	140	-			13,176	17,708	8,886	7,672	33,682	3,620	-	3,325
減価償却費	509,077	509,152			190,324	152,394	56,728	56,618	52,944	54,804	-	8,161
不動産賃貸事業損益	1,900,011	1,899,940	534,469	562,036	451,426	491,227	199,922	211,512	105,052	141,127	-	77,383
減価償却費除前利益 (NOI)	2,409,089	2,409,092	619,642	646,979	641,751	643,622	256,651	268,131	157,997	195,932	-	85,545
NOI利回り (注6)	4.4%		3.2%		3.8%		3.7%		3.9%		5.4%	

(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：2018年3月期NOI(年換算)÷取得価格

(注7) 広尾SKビルを2018年1月19日付で取得しました。

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							
	天神プライム		新横浜TECHビル		渋谷フラッグ		新橋駅前MTRビル		イトーヨーカドー湘南台店		コーナン相模原西橋本店	
所在地	福岡市中央区		横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		神奈川県藤沢市		相模原市緑区	
建築時期	2008年10月		A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2002年11月		2005年8月	
取得時期	2012年7月		2003年11月		2013年4月		2007年4月		2003年3月		2012年10月	
取得価格	6,940百万円		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	6,697百万円		6,758百万円		32,591百万円		17,393百万円		9,947百万円		7,381百万円	
期末算定額	8,440百万円		5,650百万円		39,200百万円		20,900百万円		11,700百万円		8,500百万円	
延床面積	7,722.04㎡		25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		53,393.66㎡		40,283.77㎡	
PML値	6.4%		8.7%		11.9%		12.2%		14.0%		13.5%	
賃貸事業収支 (千円)	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期
不動産賃貸事業収益	279,222	278,307	288,147	315,870			459,000	459,000	395,045	395,045		
家賃	239,918	240,684	202,864	279,666			459,000	459,000	395,000	395,000		
共益費	20,560	20,560	43,192	1,515			-	-	-	-		
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-		
その他賃貸事業収入	18,743	17,062	42,089	34,687			-	-	45	45		
不動産賃貸事業費用	82,762	79,107	286,703	199,284			53,919	49,551	163,135	148,377		
公租公課	22,445	22,445	29,490	29,488			30,593	30,589	39,750	39,744		
固定資産税	22,445	22,445	29,490	29,488	非開示 (注8)	非開示 (注8)	30,593	30,589	39,750	39,744	非開示 (注8)	非開示 (注8)
その他公租公課	-	-	-	-			-	-	-	-		
諸経費	31,978	28,390	205,749	114,259			1,380	1,387	36,343	45,308		
管理業務費	7,315	7,423	62,670	58,087			1,200	1,200	1,620	1,620		
水道光熱費	13,841	12,652	40,131	37,147			-	-	-	-		
損害保険料	177	185	689	723			180	187	857	893		
信託報酬	750	750	-	-			-	-	-	-		
その他費用	9,893	7,378	102,258	18,300			-	-	33,865	42,795		
減価償却費	28,337	28,271	51,462	55,536			21,945	17,574	87,041	63,324		
不動産賃貸事業損益	196,460	199,200	1,444	116,585	671,356	663,928	405,080	409,448	231,910	246,667	188,057	188,340
減価償却費控除前利益 (NOI)	224,797	227,471	52,906	172,122	694,873	687,490	427,026	427,022	318,952	309,992	225,461	225,711
NOI利回り	6.6%		5.0%		4.3%		4.7%		5.3%		6.1%	

(注8) 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。

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(注10)
			

(前期譲渡物件)

商業施設
イトーヨーカドー新浦安市


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		324,096百万円	
期末簿価	2,193百万円		16,305百万円		3,178百万円		310,854百万円	
期末算定額	2,650百万円		16,700百万円		3,470百万円		344,250百万円	
延床面積	(39,556.71㎡) (注9)		72,246.86㎡		5,246.78㎡		-	
PML値	-		17.8%		14.9%		5.4% (注11)	
賃貸事業収支 (千円)	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期	2017/9期	2018/3期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	640,584	640,599	102,820	103,553	8,793,482	8,686,308
家賃	-	-	640,584	640,599	92,923	93,836	8,102,436	8,029,007
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	278,422	254,238
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	853	672	289,014	279,452
不動産賃貸事業費用	8,497	8,019	360,078	340,381	34,922	31,336	3,285,231	2,990,885
公租公課	7,270	7,269	88,516	88,514	6,907	6,902	928,904	876,912
固定資産税	7,270	7,269	88,516	88,514	6,907	6,902	925,627	875,584
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	3,276	1,328
諸経費	1,227	750	87,798	72,509	16,271	12,718	982,396	831,183
管理業務費	-	-	-	-	8,321	7,823	415,345	421,253
水道光熱費	-	-	-	-	2,438	2,267	223,390	203,054
損害保険料	-	-	8,294	8,248	138	144	20,650	17,994
信託報酬	1,175	750	2,000	2,000	-	-	6,875	6,607
その他費用	52	-	77,503	62,261	5,373	2,482	316,135	182,272
減価償却費	-	-	183,764	179,356	11,743	11,716	1,373,930	1,282,788
不動産賃貸事業損益	115,111	115,589	280,505	300,218	67,898	72,216	5,508,250	5,695,423
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,111	115,589	464,269	479,574	79,641	83,932	6,882,181	6,978,212
NOI利回り	11.0%		5.0%		5.2%		4.4%	

所在地	千葉県浦安市	
建築時期	2000年9月	
取得時期	2004年7月	
取得価格	-	
期末簿価	-	
期末算定額	-	
延床面積	-	
PML値	-	
賃貸事業収支 (千円)	2017/9期	2018/3期
不動産賃貸事業収益	250,076	-
家賃	250,076	-
共益費	-	-
土地賃貸収益	-	-
その他賃貸事業収入	-	-
不動産賃貸事業費用	90,532	-
公租公課	50,003	-
固定資産税	50,003	-
その他公租公課	-	-
諸経費	6,064	-
管理業務費	1,080	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	3,121	-
信託報酬	-	-
その他費用	1,862	-
減価償却費	34,465	-
不動産賃貸事業損益	159,544	-
減価償却費控除前利益 (NOI)	194,009	-
NOI利回り	-	

(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) 2017/9期の賃貸事業収支の合計には2017/9年に譲渡した物件の賃貸事業収支を含みます。

(注11) 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。

□ (参考) 東京23区の大規模オフィス供給量について (1)

～ 森トラスト(株)「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'18」より ～

2018年－2020年は供給増加もその後は反動減 ～2021年－2022年は過去平均の半分以下～

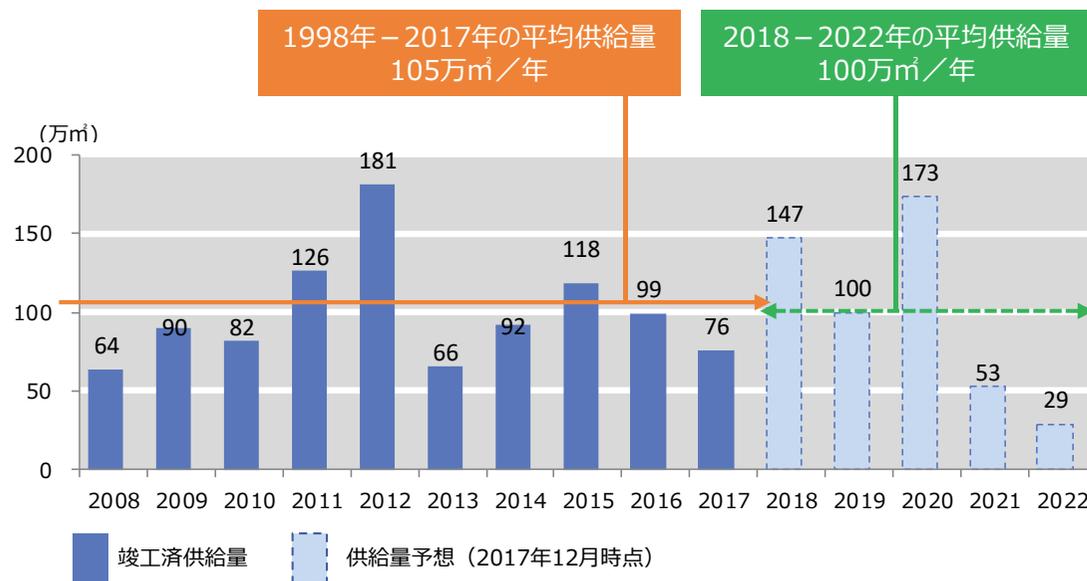
2017年は供給が過去平均を下回ったこともあり、新築オフィスビルの空室消化は順調に進んだ。既存ビルの空室率も下落を続けており、オフィス市場の足元は堅調である。今後5年間のオフィス市場を展望すると、2018年からの3年間は、大量供給が見込まれているものの既にテナント誘致を終了させたビルも多く、さらに2021年以降の2年間は、供給量が過去平均の約半分にまで急落する見込みであることから、旺盛な需要に支えられ、引き続き好調に推移すると予想される。

強い需要の背景には、生産性向上に向けた働き方改革を進める企業を中心とした、多様な働き方や、クリエイティブな活動をサポートする環境を求める動きがあり、今後はより拡大していくとみられる。

こういったニーズに対応すべく、今後のオフィスには、快適性、先進性、多様性、交流機能などを最新のテクノロジーやオープンなコミュニティによって実現し、様々なシーンで新しい出会いやアイデアを創出する、「都市のクリエイティブ・プラットフォーム機能」が求められる。

これは、世界から企業や優秀な人材を呼び込むうえでも重要な都市機能であり、国際競争力の強化促進を図るうえでも、官民連携によってより積極的に取り組むべき課題といえよう。

■ 東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



(注) 大規模オフィスビルは延床面積10,000㎡以上のオフィスビルです

■ 区別の大規模オフィス供給量 (2018年～2022年)



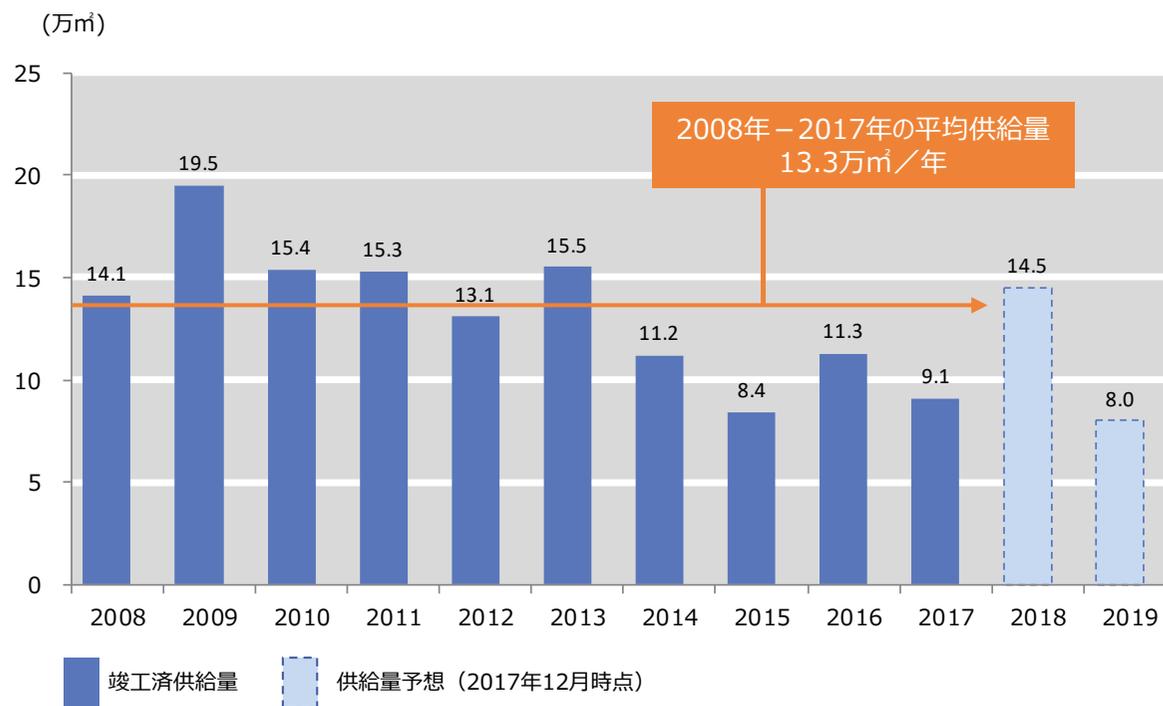
(調査時点：2017年12月) 41

□ (参考) 東京23区の大規模オフィス供給量について (2)

(東京23区における中規模オフィスビルの供給動向)

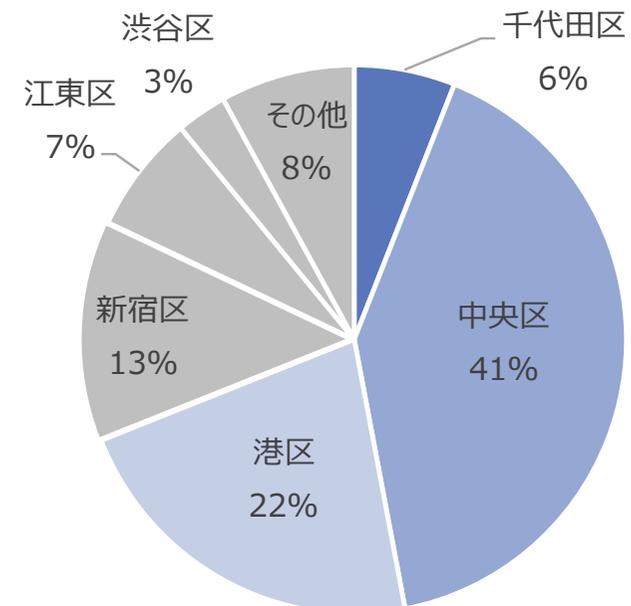
2017年の中規模オフィスビル供給量は9.1万㎡と4年連続で過去10年の平均(13.3万㎡)を下回った。2018年は平均を上回るが、2019年は下回る見通しであり、中規模オフィスビルの供給量は多くない。

■ 東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移



(注) 中規模オフィスビルは延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満のオフィスビルです

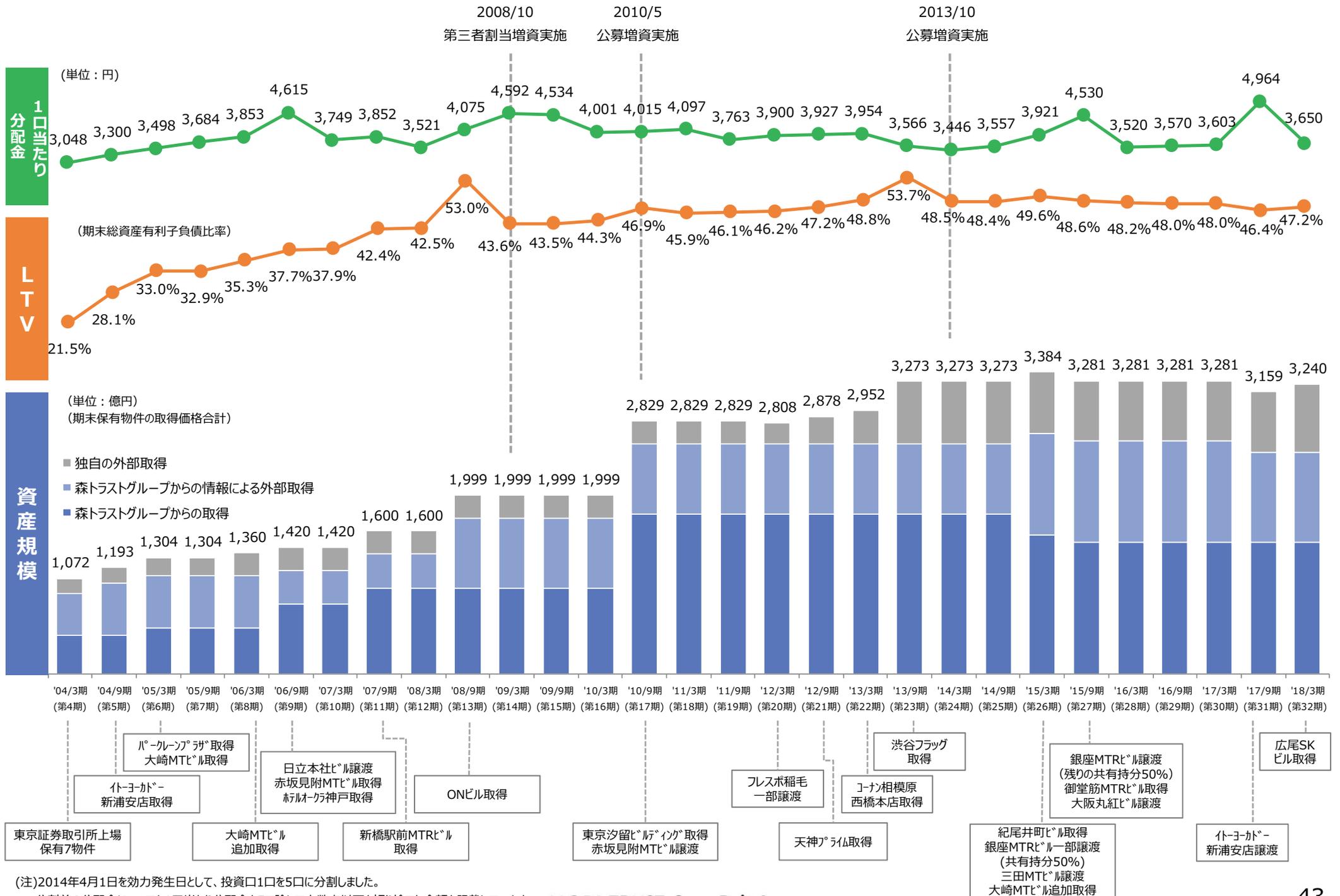
■ 区別の供給割合



都心3区 : 14.9万㎡ (68%)

都心3区以外 : 6.9万㎡ (32%)

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

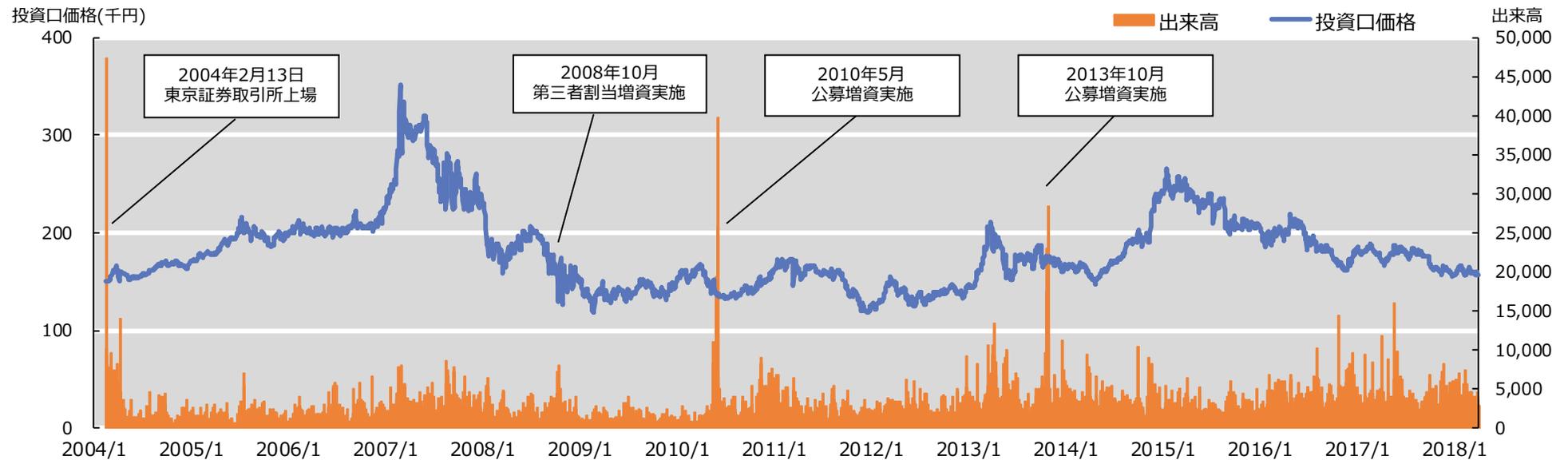


(注)2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。

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。

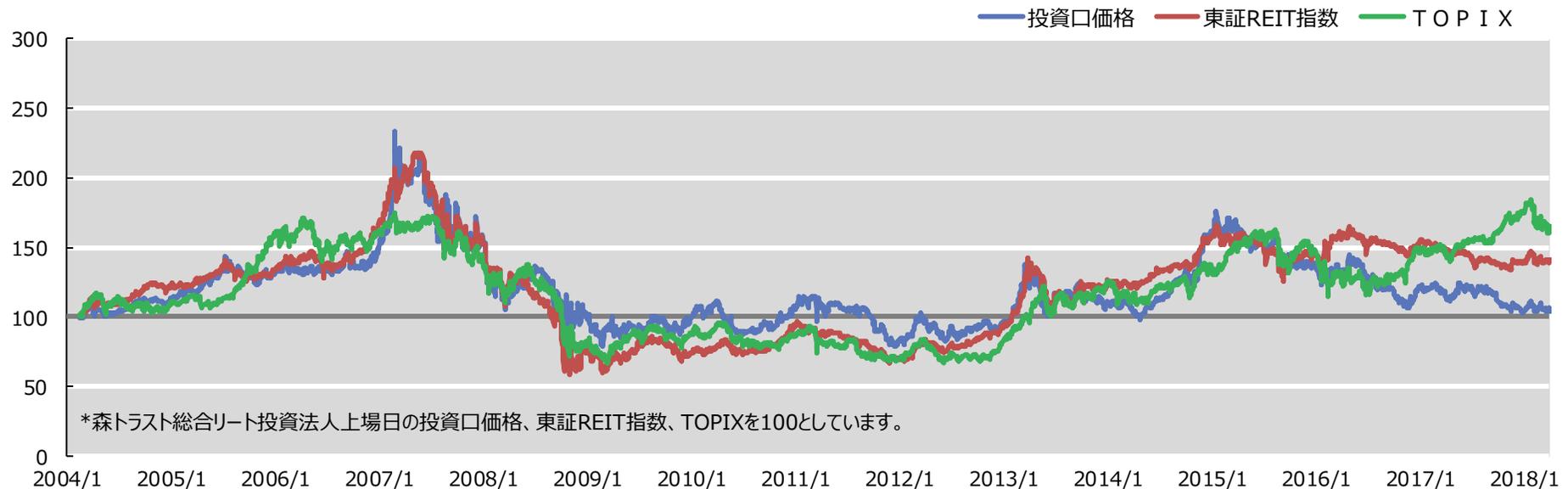
投資口価格の推移

■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2018年3月31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～2018年3月31日



□ 資産運用会社に対する運用報酬について

(2018年3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、以下の料率を下回す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、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、本投資法人及び森トラスト・アセットマネジメント株式会社が現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、このような記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、将来に関する記述は、将来における本投資法人の業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なることがあります。
- 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