



森トラスト総合リート投資法人

2019年9月期（第35期）

決算説明資料



(証券コード：8961)

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

(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. ESGに関する取組みについて	23
2019年9月期決算ハイライト	4	ESGに関する取組み	24
2019年9月期決算概要	5	5. 本投資法人の特徴	28
1口当たり分配金の変動要因（2019年9月期）	6	本投資法人の基本方針と特徴	29
2020年3月期業績予想	7	森トラストグループについて	31
1口当たり分配金の変動要因（2020年3月期）	8	6. 参考資料	32
2020年9月期業績予想	9	主要都市の空室率及び賃料単価の推移	33
1口当たり分配金の推移	10	東京23区の大規模オフィス供給量について	34
2. ポートフォリオの運用実績について	11	貸借対照表	35
投資戦略	12	損益計算書	36
内部成長の取組み（賃料改定の状況）	13	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	37
内部成長の取組み（テナント入替状況）及び個別物件の主な運用状況	14	財務指標の推移	38
期末ポートフォリオ一覧	15	稼働率の推移	39
物件別期末算定価額	16	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	40
期末稼働率及び賃貸借契約の概要	17	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	43
3. 財務の運営実績について	18	投資口価格の推移	44
当期の運営実績及び返済期日の分散状況について	19	資産運用会社に対する運用報酬について	45
有利子負債及び格付の状況	20		
有利子負債一覧	21		
（参考）投資主の状況	22		
		注意事項 / ご連絡先	

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



2019年9月期決算ハイライト

1口当たり分配金

3,709円 (前期実績比+43円、予想比+49円)

継続的なフロー収益の積み上げにより1口当たり分配金は着実に成長

2019年9月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Asset

物件数 : 15物件 (-)

資産規模 : 3,240億円 (-) (注1)

稼働率 : 99.9% (+0.0%)

※サブリースベース : 99.6% (▲0.1%) (注2)

期末算定価額 : 3,628億円 (+86億円)

含み益 : 547億円 (+96億円) (注3)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 80.2% (-)
[用途別] オフィスビル 71.2% (-)

Debt

有利子負債残高 : 1,550億円 (-)

期中平均金利 : 0.56% (▲0.02%)

LTV : 47.2% (+0.0%)

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 (-)

1口当たりNAV : 162,676円 (+4.7%) (注4)

投資口価格 : 193,800円 / 2019年9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) 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パス・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。

(注4) 1口当たりNAV : (期末純資産額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数

2019年9月期決算概要

空室区画の埋戻しや賃料増額改定、修繕費圧縮等により前期比増収増益で着地

(単位：百万円)

	2019/3期 実績 (A)	2019/9期 予想 (B)	2019/9期		
			実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	8,771	8,830	8,831	60	1
不動産賃貸事業収益 (a)	8,771	8,830	8,831	60	1
営業費用	3,478	3,542	3,489	11	▲ 52
不動産賃貸事業費用 (b)	3,028	3,073	3,024	▲ 3	▲ 48
公租公課	896	948	948	52	0
諸経費	863	840	793	▲ 70	▲ 46
減価償却費 (c)	1,268	1,284	1,282	14	▲ 2
販売費及び一般管理費	449	469	465	15	▲ 3
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,743	5,756	5,807	63	50
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,011	7,041	7,089	77	47
営業利益	5,293	5,287	5,341	48	54
営業外収益	7	1	2	▲ 4	0
営業外費用	460	456	446	▲ 13	▲ 9
経常利益	4,840	4,832	4,897	56	64
税引前当期純利益	4,840	4,832	4,897	56	64
法人税、住民税及び事業税	1	1	1	▲ 0	0
法人税等調整額	▲ 0	-	▲ 2	▲ 2	▲ 2
当期純利益	4,839	4,831	4,898	58	66
分配金総額	4,839	4,831	4,895	56	64
1口当たり分配金 (円)	3,666	3,660	3,709	43	49
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

■ 主な変動要因

前期比

営業収益

- 前期入居テナントの通期稼働、賃料改定による収益増加等 71百万円
- 大崎MTビルのテナント退去による一時的な収益減少 ▲ 22百万円
- 住宅テナント入退去によるダウンタイム発生 ▲ 3百万円
- 季節要因による水道光熱収入の増加等 15百万円

営業費用

- 固定資産税の増加（評価替による負担調整及び広尾MTRビル固定資産税発生）等 52百万円
- 管理業務費の減少等 ▲ 22百万円
- 季節要因による水道光熱費の増加 19百万円
- 修繕費の減少 ▲ 70百万円
- 減価償却費の増加 14百万円
- 投資主総会費用 11百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲ 13百万円

予想比

営業収益

- 新規入居、賃料改定等による上振れ 10百万円
- 住宅テナント退去想定下振れ 3百万円
- 水道光熱収入の下振れ ▲ 12百万円

営業費用

- 水道光熱費の下振れ ▲ 26百万円
- 修繕費の下振れ ▲ 14百万円
- 紀尾井町ビル共益費還元額増加による管理業務費の下振れ ▲ 7百万円

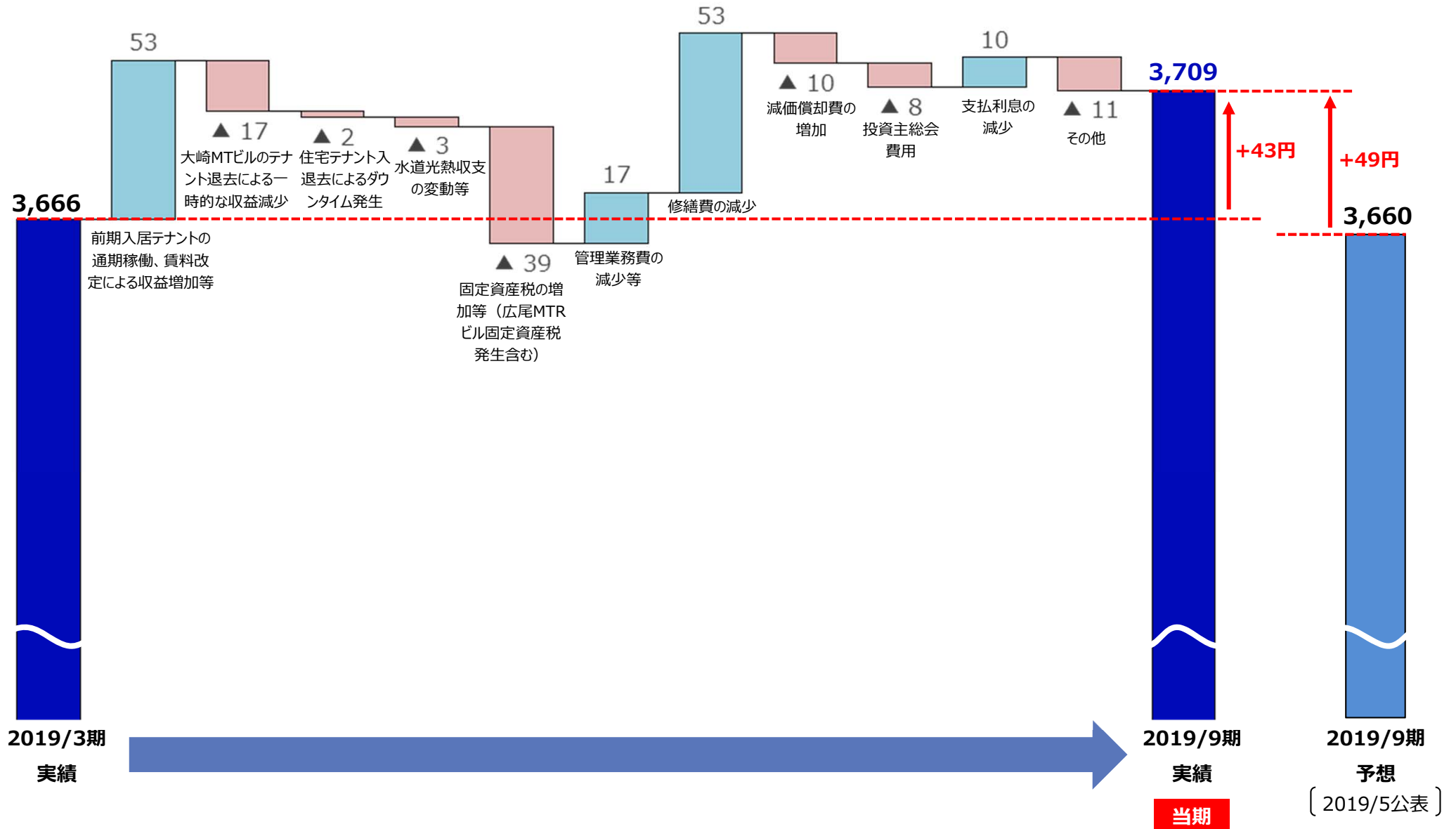
営業外費用

- 支払利息の下振れ ▲ 9百万円

1口当たり分配金の変動要因 (2019年9月期)

1口当たり分配金は前期比+43円、予想比+49円

(単位：円)



2020年3月期業績予想

新規入居、賃料改定の進展及び支払利息の下振れ等により営業収益、当期純利益ともに予想を上方修正
(営業収益+23百万円、当期純利益+59百万円)

(単位：百万円)

	2019/9期 実績 (A)	2020/3期 前回予想 (B)	2020/3期 今回予想 (C)	2020/3期	
				前期比 (C-A)	前回予想比 (C-B)
営業収益	8,831	8,854	8,878	46	23
不動産賃貸事業収益 (a)	8,831	8,854	8,878	46	23
営業費用	3,489	3,555	3,539	49	▲15
不動産賃貸事業費用 (b)	3,024	3,097	3,079	54	▲18
公租公課	948	946	946	▲2	0
諸経費	793	845	833	40	▲11
減価償却費 (c)	1,282	1,305	1,298	16	▲6
販売費及び一般管理費	465	458	460	▲4	2
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,807	5,757	5,799	▲8	41
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,089	7,062	7,098	8	35
営業利益	5,341	5,298	5,338	▲3	39
営業外収益	2	1	1	▲0	-
営業外費用	446	446	426	▲20	▲19
経常利益	4,897	4,854	4,913	16	59
税引前当期純利益	4,897	4,854	4,913	16	59
法人税、住民税及び事業税	1	1	1	▲0	-
法人税等調整額	▲2	-	-	2	-
当期純利益	4,898	4,853	4,912	14	59
分配金総額	4,895	4,852	4,913	17	60
1口当たり分配金 (円)	3,709	3,676	3,722	13	46
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

■ 主な変動要因

前期比

営業収益

- 前期入居テナントの通期稼働、賃料改定による収益増加等 56百万円
- 季節要因による水道光熱収入の減少等 ▲17百万円
- テナント解約違約金 6百万円

営業費用

- 管理業務費の減少等 ▲5百万円
- 季節要因による水道光熱費の減少 ▲15百万円
- 修繕費の増加等 61百万円
- 減価償却費の増加 16百万円
- 投資主総会関連費用の剥落 ▲11百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲20百万円

前回予想比

営業収益

- 新規入居、賃料改定等による上振れ 16百万円
- テナント解約違約金 6百万円

営業費用

- 修繕費の下方修正 ▲9百万円
- 減価償却費の下方修正 ▲6百万円

営業外費用

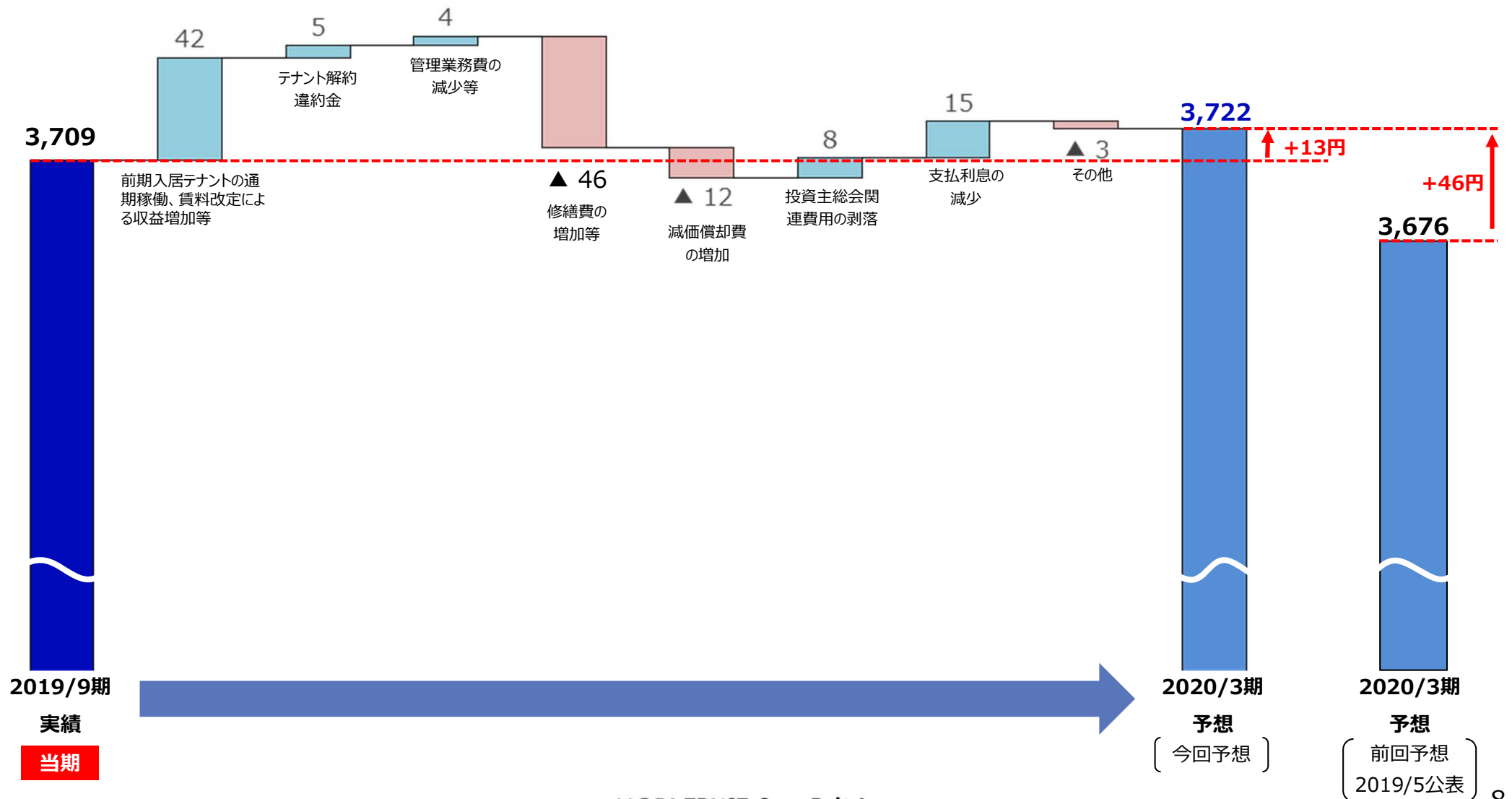
- 支払利息の下振れ ▲19百万円

1口当たり分配金の変動要因 (2020年3月期)

1口当たり分配金予想

3,722円 (前期比+13円、前回予想比+46円)

(単位：円)



2020年9月期業績予想

1口当たり分配金予想

3,724円

 (2020年3月期予想比+2円)

前期入居テナントの通期稼働、賃料増額改定及び修繕費の減少等により収益・利益とも2020年3月期を上回る水準を見込む

(単位：百万円)

	2020/3期予想 (第36期) (A)	2020/9期予想 (第37期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,878	8,916	37
営業利益	5,338	5,347	9
経常利益	4,913	4,917	3
当期純利益	4,912	4,916	3
1口当たり分配金(円)	3,722	3,724	2
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

- 前期入居テナントの通期稼働及び賃料増額改定等による増収 21百万円
- 季節要因による水道光熱収入の増加 27百万円
- テナント解約違約金剥落 ▲6百万円

営業費用

- 固定資産税の増加（評価替による負担調整）等 18百万円
- 紀尾井町ビル共益費還元額減少による管理業務費の増加 17百万円
- 季節要因による水道光熱費の増加 41百万円
- 修繕費の減少 ▲67百万円
- 減価償却費の増加 20百万円

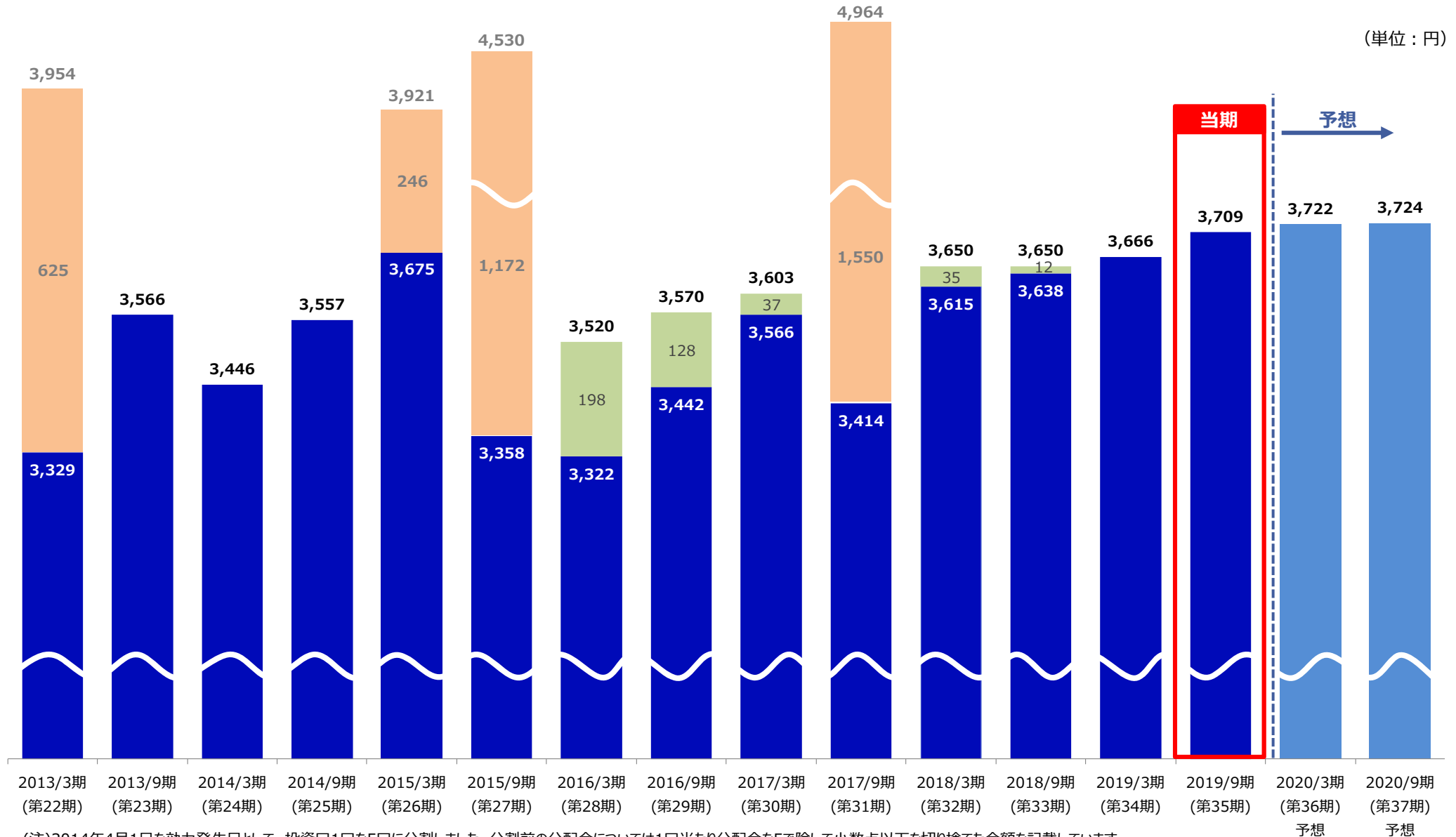
<参考>

2019年9月期末内部留保残高 1,567百万円（2020年3月期末、2020年9月期末も同額を見込む）

1口当たり分配金の推移

フローベースの実質分配金は2013年3月期以降で最高水準に

- 実質分配金：1口当たり分配金額から内部留保からの充当額及び一時的要因に係る分配金額を控除した金額
- 一時的要因
(物件譲渡、固定資産受贈益関連)
- 内部留保からの充当額



(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は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。

2. ポートフォリオの運用実績について



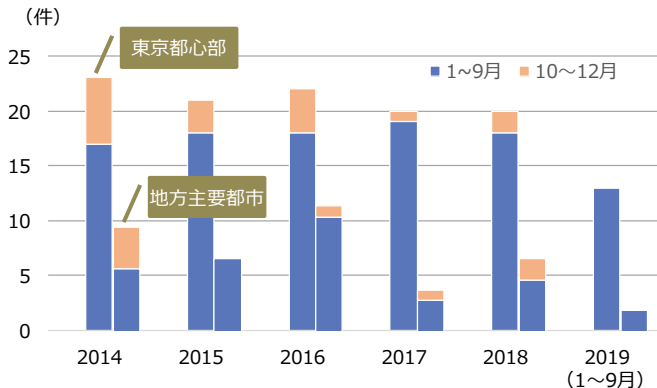
投資戦略

現状の環境認識

- ・ 東京都心部及び地方主要都市の大型優良物件の取得機会は限定的
- ・ 取引利回りは東京都心部、地方主要都市ともに非常に低い水準で推移
- ・ マーケットサイクルのピークを迎えつつあると捉える見方が大半

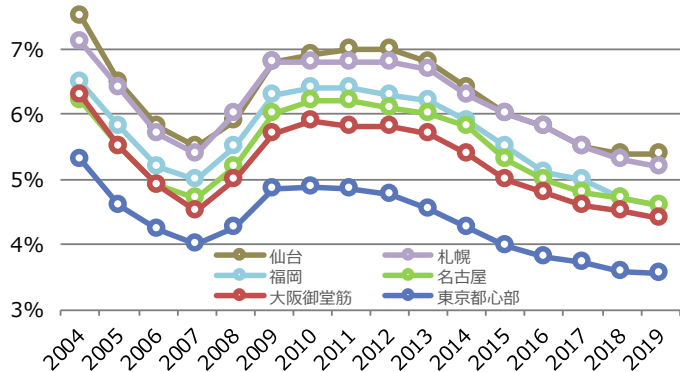
投資市場の状況

■ J-REITによるオフィスビル取得件数の推移
(東京都心部：50億円以上、地方主要都市：30億円以上)



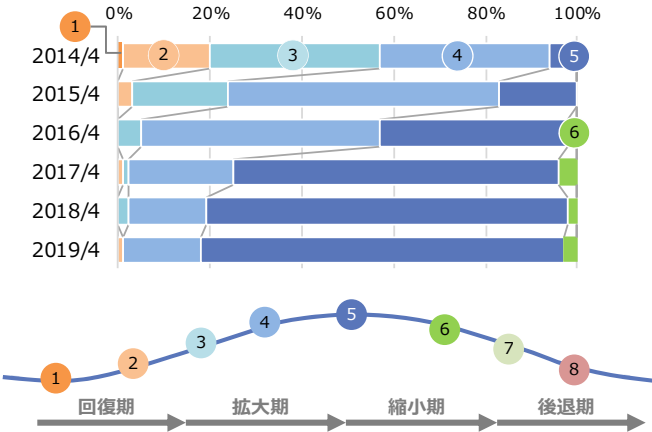
出所：Japan REIT株式会社「REITDB」
 東京都心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）
 地方主要都市（札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市）

■ 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
 * 各年10月時点の数値/2019年は4月時点の数値

■ 不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



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（丸の内、大手町地区）についてのマーケットサイクル（市況動向）の認識

今後の投資戦略

- ・ 環境変化を注視しながらソーシング活動を推進
- ・ 規模拡大よりもポートフォリオの質的向上に力点を置いた厳選投資戦略を継続

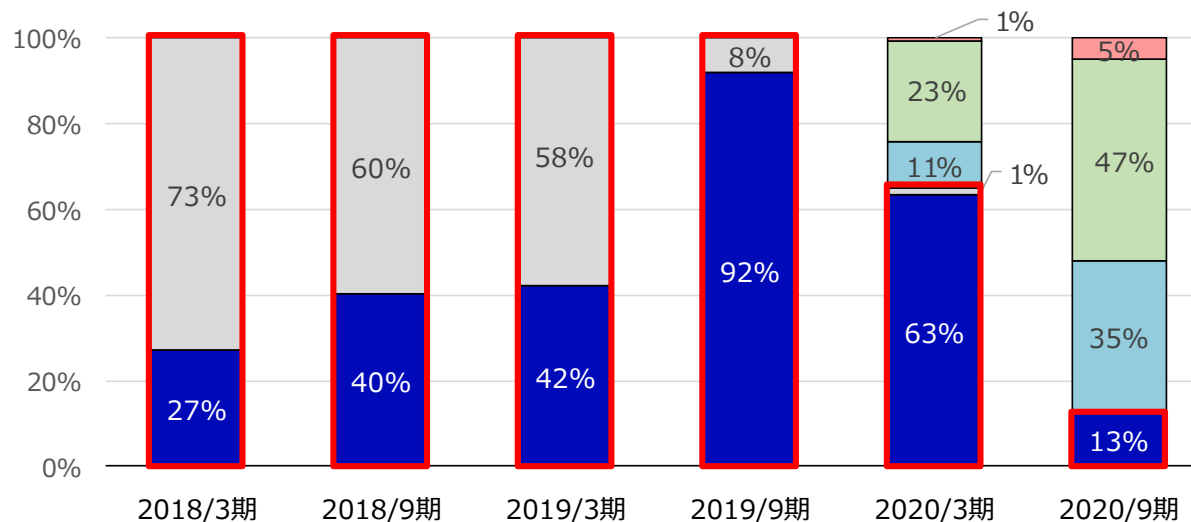
内部成長の取組み (賃料改定の状況)

主たる用途がオフィスのマルチテナント物件における賃料改定の状況

- ・ 当期に改定日を迎えたテナントのうち、92%※で増額改定を実現。減額改定は無し
(平均増額改定率 2019/9期 : 10%)
- ・ 1年以内に改定日を迎えるテナントのうち、2020/3期は63% ※、2020/9期は13% ※で増額改定が確定
(平均増額改定率 2020/3期 : 13% 2020/9期 : 8%)

※改定対象面積に占める面積割合

■ 改定実績及び改定予定契約の交渉方針



<凡例>

据置合意済
増額合意済

交渉方針 (注3)	
据置	据置
増額または据置	増額または据置
増額	増額

※改定対象面積に占める面積割合

改定対象面積 (注2)

5,410㎡ 9,603㎡ 22,442㎡ 9,865㎡ 10,891㎡ 12,621㎡

平均増額改定率
(増額合意済)

約6% 約6% 約7% 約10% 約13% 約8%

(注1) 主たる用途がオフィス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MTRビル、天神プライム、新横浜TECHビル

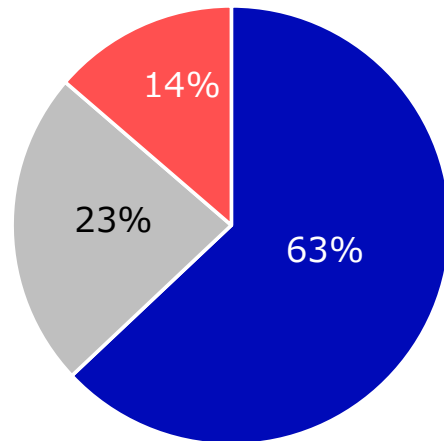
(注2) マスターリース契約を採用している物件についてはサブリーススペースの賃貸面積を対象としています。但し、退去予定区画、住宅、倉庫を除きます。

(注3) 新規テナント募集時における目標賃料と現況賃料とのギャップ等を考慮して決定している交渉方針

内部成長の取組み（テナント入替状況）及び個別物件の主な運用状況

主たる用途がオフィスのマルチテナント物件におけるテナント入替時の賃料増減（面積ベース割合）

2019年9月期

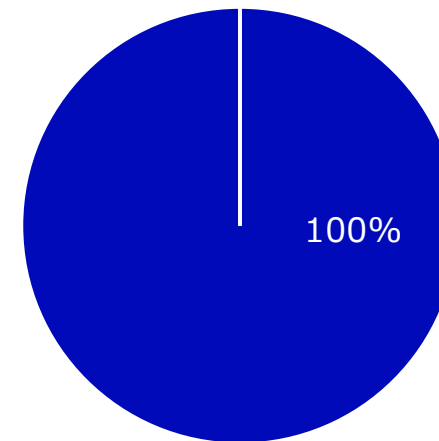


■ 増額 ■ 据置 ■ 減額

新規入居面積 (注2) **1,798㎡**

平均賃料増加率 (注3) **7%**

2020年3月期



新規入居面積 (注2) **1,349㎡**

平均賃料増加率 (注3) **17%**

※2019年9月末時点で契約締結済み

- (注1) 主たる用途がオフィス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MTRビル、天神プライム、新横浜TECHビル
 (注2) 当該期に新規契約が開始したテナントの貸室面積の合計。但し、住宅、倉庫を除きます。
 (注3) 平均賃料増加率：(テナント入替後の賃料総額－テナント入替前の賃料総額)÷テナント入替前の賃料総額

< 個別物件の主な運用状況 >

東京汐留ビルディング

- ・ 森トラスト株式会社とのオフィス・店舗部分のマスターリース契約の契約期間を**2021年3月末まで延長**

大崎MTビル

- ・ 条件面を重視したテナント誘致を推進、2019年10月より入居する**新テナントの賃料は前テナント比15%増加**
 (稼働率は91.8%から97.8%に上昇)

□ 期末ポートフォリオ一覧

(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%	101,795	134,000	2,357	4.3%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	39,273	33,000	627	3.1%
	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%	33,463	37,800	724	4.2%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	13,122	16,100	260	3.6%
	御堂筋MTRビル	大阪府中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	10,071	10,600	191	3.8%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,377	8,290	155	3.8%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月	6,940	2.1%	6,717	8,740	193	5.6%
	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%	6,917	7,420	206	6.0%
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%	32,523	40,800	691	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%	17,342	22,300	424	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%	9,884	11,700	323	5.6%
	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%	7,273	8,500	226	6.1%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,640	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%	15,945	17,000	508	5.4%
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%	3,147	3,930	83	5.2%
合計		-	-	-	324,096	100%	308,048	362,820	7,089	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：2019年9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3)
			2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2019/3期	2019/9期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	102,304	101,795	131,000	134,000	3,000	3.4%	3.3%	▲0.1%	3.3%	3.5%	立地
	ONビル	39,900	39,341	39,273	32,000	33,000	1,000	3.7%	3.6%	▲0.1%	3.3%	3.8%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	33,578	33,463	37,400	37,800	400	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.5%	大和
	大崎MTビル	14,386	13,173	13,122	14,600	16,100	1,500	3.6%	3.5%	▲0.1%	3.2%	3.7%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	10,109	10,071	10,500	10,600	100	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.9%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,388	8,377	8,190	8,290	100	3.8%	3.7%	▲0.1%	3.5%	3.9%	大和
	天神プライム	6,940	6,740	6,717	8,550	8,740	190	4.1%	4.0%	▲0.1%	3.7%	4.2%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,797	6,917	6,730	7,420	690	4.8%	4.7%	▲0.1%	4.5%	5.0%	日本土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,544	32,523	40,700	40,800	100	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	不動研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,359	17,342	21,200	22,300	1,100	3.9%	3.7%	▲0.2%	3.5%	3.9%	日本土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,925	9,884	11,700	11,700	-	5.3%	5.3%	-	5.0%	5.5%	不動研
	コーナン相模原西橋本店	7,460	7,309	7,273	8,500	8,500	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	5.4%	不動研
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,650	2,640	▲10	-(注1)	-(注1)	-	7.9%	-(注2)	不動研
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	16,075	15,945	16,700	17,000	300	4.9%	4.8%	▲0.1%	4.6%	4.9%	立地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,157	3,147	3,740	3,930	190	3.6%	3.5%	▲0.1%	4.2%	3.2%	日本土地

	取得価格	期末簿価		期末算定価額			含み損益		
		2019/3期 (A)	2019/9期 (B)	2019/3期 (C)	2019/9期 (D)	増減	2019/3期 (C-A)	2019/9期 (D-B)	増減
合計	324,096	309,000	308,048	354,160	362,820	8,660	45,159	54,771	9,612

(注1) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。

(注2) 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3) 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			
				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) 2021年3月31日 (ホテル) 2035年12月31日 (注7)
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2023年3月31日 (注7)
	紀尾井町ビル (注1)	99.9% (98.5%)	33 (66)	-	-	-	-
	大崎MTビル (注2)	100% (91.8%)	1 (15)	森トラスト	マスターリース契約(注2)	定期建物賃貸借	2022年3月31日 (注7)
	御堂筋MTRビル (注3)	100% (100%)	1 (34)	日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース契約(注3)	建物賃貸借	2020年3月31日
	広尾MTRビル (注4)	100%	8	-	-	-	-
	天神プライム (注4)	100%	16	-	-	-	-
	新横浜TECHビル	100%	9	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2020年9月30日
商業施設	渋谷フラッグ (注4)	100%	3	エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注4)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	新橋駅前MTRビル	100%	1	ヤマダ電機	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2021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 (注7)
	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 (注7)
	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 (注7)
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 (注7)
住宅	パークレーンプラザ	95.9%	17	-	-	-	-
合計(注6)		99.9% (99.6%)	95 (175)				

(注1) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたくうで、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MTR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くうで、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) テナントの同意が得られていないため、開示していません。

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

なお、合計の稼働率は、各期末時点において四捨五入した結果が100%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注7) 中途解約不可

3. 財務の運営実績について



当期の運営実績及び返済期日の分散状況について

当期の運営実績

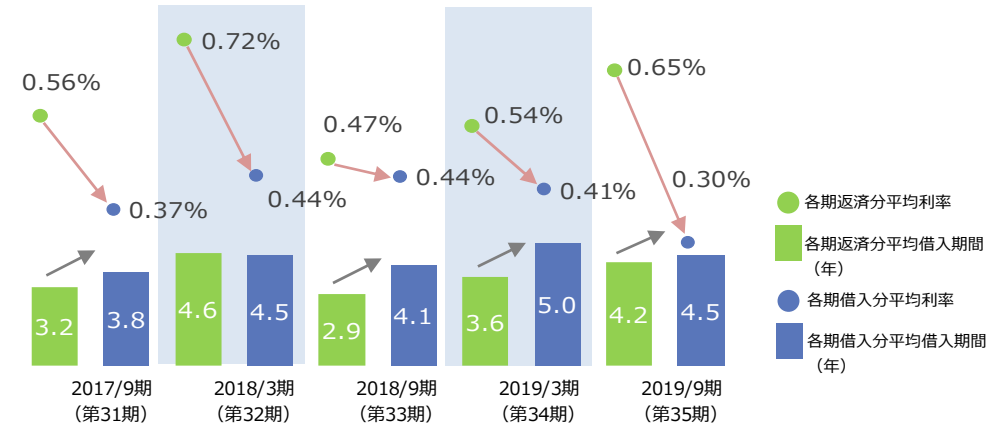
(借入実績)

調達コストを低減しつつ、借入期間の長期化を実現

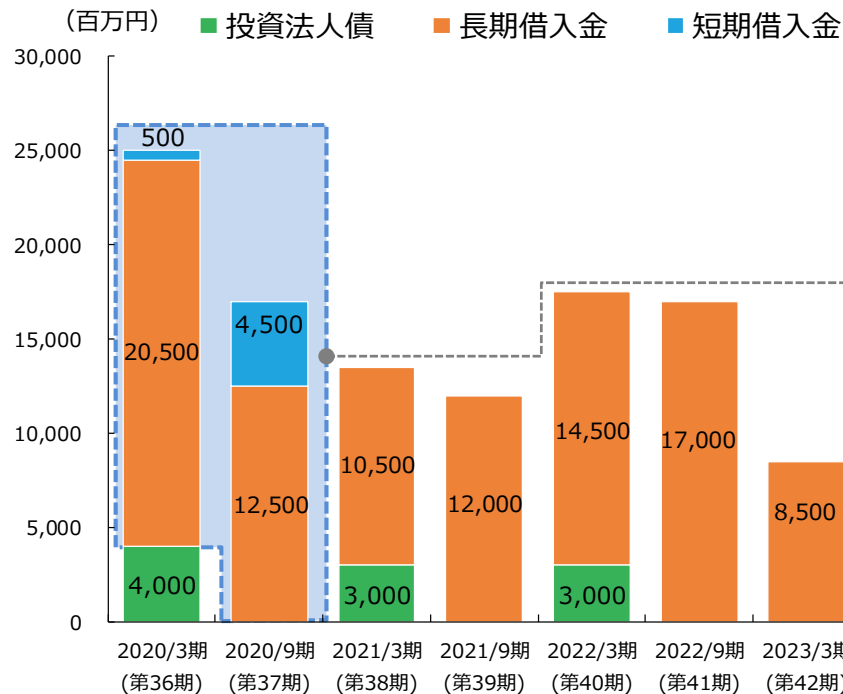
返済概要		借入概要	
総額	17,000百万円	総額	17,000百万円
平均借入期間	4.2年	平均借入期間	4.5年
平均利率	0.65%	平均利率	0.30%

(注) 平均利率は、返済時または借入時における加重平均です。

●借入実績の推移



返済期日の分散状況



(1年以内の返済予定の借入金について)

2020年3月期 返済概要		2020年9月期 返済概要	
総額	21,000百万円	総額	17,000百万円
平均借入期間	5.1年	平均借入期間	4.7年
平均利率	0.68%	平均利率	0.72%

有利子負債及び格付の状況

有利子負債の状況

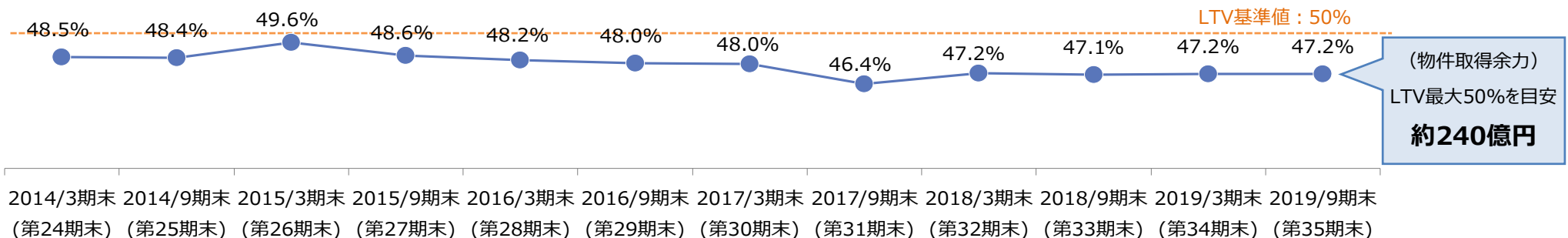
(単位：百万円)

	2019/3期末 (第34期末)	2019/9期末 (第35期末)	前期比
有利子負債残高	155,000	155,000	-
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金 (1年内返済予定含む)	138,000	138,000	-
投資法人債 (1年内償還予定含む)	12,000	12,000	-
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.2%	47.2%	0.0%
長期比率 (1年内返済・償還予定含む)	96.8%	96.8%	-
固定金利比率	96.8%	96.8%	-
期中平均利率	0.58%	0.56%	▲0.02%
短期借入金	0.19%	0.20%	0.01%
長期借入金・投資法人債	0.60%	0.58%	▲0.02%
平均有利子負債残存期間	2.6年	2.6年	0.0年

格付の状況

信用格付業者	株式会社日本格付研究所 (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 (2019/9期末)

(単位：百万円)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	31,000	20.0%
	三井住友銀行	27,000	17.4%
	三菱UFJ銀行	26,000	16.8%
	三井住友信託銀行	19,000	12.3%
	日本政策投資銀行	12,500	8.1%
	福岡銀行	5,500	3.5%
	りそな銀行	5,500	3.5%
	あおぞら銀行	4,000	2.6%
	西日本シティ銀行	2,500	1.6%
	日本生命保険	2,000	1.3%
	信金中央金庫	2,000	1.3%
	農林中央金庫	1,500	1.0%
	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%	
七十七銀行	500	0.3%	
住友生命保険	500	0.3%	
小計		143,000	92.3%
投資法人債		12,000	7.7%
合計		155,000	100.0%

■ 短期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	期中平均利率	借入日	返済期限
りそな銀行	500	変動	2018年10月18日	2019年10月18日
みずほ銀行	2,000		2019年4月12日	2020年4月10日
西日本シティ銀行	1,500		2019年8月30日	2020年8月31日
りそな銀行	1,000		2019年8月30日	2020年8月31日
計	5,000			

■ 長期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	利率	借入日	返済期限
三井住友銀行	5,000	1.04%	2013年4月12日	2019年10月11日
三井住友銀行	2,000	0.97%	2013年10月11日	2019年10月11日
みずほ銀行	1,500	0.64%	2014年10月17日	2019年10月17日
みずほ銀行	1,000	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
りそな銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
日本生命保険	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
西日本シティ銀行	500	0.57%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.33%	2017年1月31日	2020年1月31日
福岡銀行	500	0.62%	2015年1月30日	2020年1月31日
三菱UFJ銀行	3,000	0.20%	2016年2月29日	2020年2月28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
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UFJ銀行	4,000	1.07%	2013年4月24日	2020年4月24日
三菱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
三菱UFJ銀行	2,500	0.34%	2018年4月13日	2021年4月13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	500	0.35%	2018年8月30日	2021年8月30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
三菱UFJ銀行	2,000	0.41%	2018年4月13日	2022年4月13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	500	0.43%	2018年8月30日	2022年8月30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
西日本シティ銀行	500	0.49%	2018年4月24日	2023年4月24日
みずほ銀行	1,500	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.51%	2018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
三菱UFJ銀行	500	0.43%	2018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
みずほ銀行	3,000	0.17%	2019年8月30日	2024年2月29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
日本政策投資銀行	2,000	0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	1,000	0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	3,000	0.56%	2018年4月24日	2024年4月24日
福岡銀行	1,000	0.56%	2018年5月31日	2024年5月31日
みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三菱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
三井住友銀行	3,000	0.46%	2019年4月24日	2025年4月24日
三菱UFJ銀行	3,000	0.68%	2018年8月31日	2025年8月29日
三井住友銀行	1,000	0.52%	2019年2月28日	2026年2月27日
あおぞら銀行	500	0.72%	2018年4月24日	2026年4月24日
日本政策投資銀行	1,000	0.33%	2019年8月30日	2026年8月31日
七十七銀行	500	0.31%	2019年8月30日	2026年8月31日
農林中央金庫	1,500	0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
住友生命保険	500	0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
計	138,000			

■ 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10回無担保投資法人債	3,000	0.01%	2018年6月21日	2021年2月26日
第11回無担保投資法人債	3,000	0.07%	2019年2月22日	2022年2月22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	12,000			

(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、オーバーバー(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

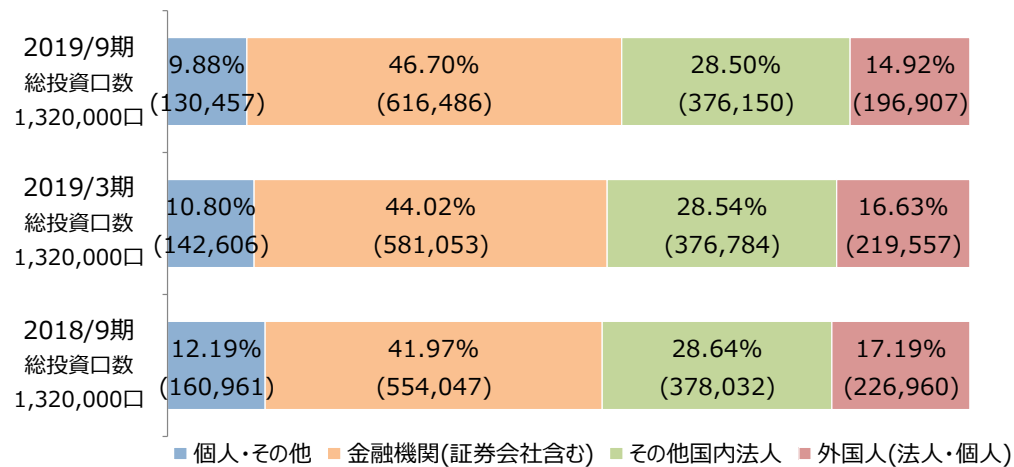
□ (参考) 投資主の状況

■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：1,320,000口)

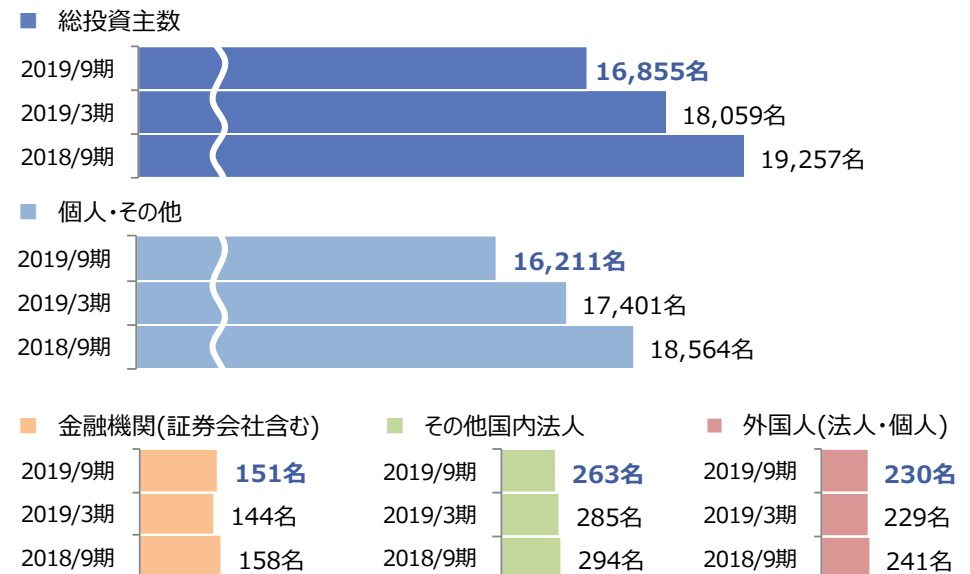
(2019年9月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	209,757口	15.89%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	130,677口	9.90%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	38,417口	2.91%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	28,957口	2.19%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,716口	1.04%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,622口	0.96%
JPモルガン証券株式会社	11,644口	0.88%
株式会社八十二銀行	11,485口	0.87%
楽天損害保険株式会社	11,290口	0.86%
上位10投資主合計	818,635口	62.02%


■ 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)



4. ESGに関する取組みについて



サステナビリティ方針・サステナビリティ推進体制

本投資法人の資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を制定し、中長期的な投資法人の投資主価値向上に向けて、資産運用業務における環境配慮、社会貢献及び組織のガバナンス強化等のサステナビリティ向上への取組みを進めています。

■ サステナビリティ方針

1. 省エネルギーと温室効果ガス(GHG) 排出削減の推進

運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入

2. 循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用の取組み推進

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整備、法規制遵守、従業員に対するESGに関する教育・啓蒙活動

4. 社外関係者との協働

テナントや取引先、地域コミュニティ等の社外関係者との良好な関係構築

5. 情報開示

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

■ サステナビリティ推進会議

ESGの取組みを組織的に推進するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的開催しており、今後の具体的な目標設定や進捗状況確認、保有物件の継続的な環境モニタリング評価等を実施しています。

■ サステナビリティ従業員研修

サステナビリティに関する意識が従業員に浸透するように、環境教育・啓発活動の一環として、定期的に外部のコンサルティング会社を招いてサステナビリティに関する従業員研修を実施しています。

外部評価の取得

■ DBJ Green Building 認証

環境や社会への配慮がなされた不動産を対象として、(株)日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルで5段階評価する認証制度。

東京汐留ビルディングにおいて「DBJ Green Building 認証(2018)」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。



極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



DBJ Green Building
2018

■ GRESBリアルエステイト評価

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。

本投資法人は、2019年の本評価において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、**3年連続で「Green Star」**を取得しました。



ESGに関する取組み (環境)

環境への取組み

■ 設備改修による環境パフォーマンス向上の施策

<LED照明等の導入>

保有物件の貸室内や共用部等にLED照明や人感センサー付照明機器を順次導入し、環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進しています。

(主な導入事例)

- ・ONビル
- ・天神プライム
- ・紀尾井町ビル
- ・新横浜TECHビル
- ・大崎MTビル
- ・渋谷フラッグ
- ・御堂筋MTRビル
- ・ホテルオークラ神戸
- ・広尾MTRビル
- ・パークレーンプラザ 他



エントランスホールへのLED導入
(広尾MTRビル)

<高効率熱源機器導入・空調設備改修>

エネルギー効率に優れた高効率熱源機器の導入や、空調設備更新に合わせて省エネ性能が高い高効率空調設備に改修することで、快適性の向上とCO2削減に取り組んでいます。

(主な導入事例)

- ・新横浜TECHビル
- ・ホテルオークラ神戸 他



高効率熱源機器の導入
(新横浜TECHビル)

<水使用量削減・トイレ機器更新による節水>

保有物件の共用部にて洗面自動水栓装置設置や節水性能の高い衛生機器への更新等を通じて、節水に取り組んでいます。

(主な導入事例)

- ・ONビル
- ・大崎MTビル
- ・新横浜TECHビル 他

■ 環境マネジメントシステム(EMS)

本投資法人の資産運用会社は、省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進、資源の有効利用を推進するため、環境マネジメントシステムを構築しています。

エネルギー使用量、CO2排出量、水使用量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行を行い、環境負荷の低減を通じた持続可能な循環型社会実現への貢献に努めています。



■ グリーンリースの導入

一部の保有物件にて、本投資法人とテナントとの間で環境負荷低減を目的としたグリーンリースに関する覚書を締結しています。電気・ガス・水使用量の情報共有や環境パフォーマンス向上に関する協議を定期的に行っています。

■ サプライチェーンマネジメント

PM会社の選定にあたっては、施設運営管理業務、賃貸運営管理業務、リーシング業務等に加えて、サステナビリティに関する取組み状況等も評価しています。

■ 廃棄物の削減

工事の施工に際して、工事業者と協働して、廃棄物の削減に継続的に取り組んでいます。

ESGに関する取組み (社会)

社会への取組み

■ 地域社会への貢献

定期的な地域清掃活動への参加、街作りに関する各種協議会への参加、コミュニティサイクルの設置、地域イベントへの参加協力等、地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。



コミュニティサイクルの設置(紀尾井町ビル)



御堂筋イルミネーション(御堂筋MTRビル)

■ テナント満足度向上

<テナント満足度調査>

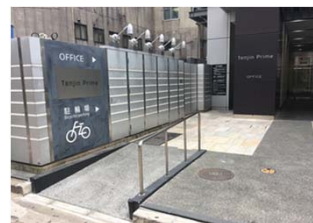
事務所や店舗等の入居テナントに対してアンケート調査を実施し、本調査の結果をビル管理会社等と共有し、物件の運営管理改善等に活かすことで、継続的なテナント満足度向上を図っていきます。

<テナント快適性向上/テナントの安全・安心>

入居テナントの快適性向上等を目的として、共用部のリニューアル工事やバリアフリー改修工事を実施しています。



エントランスリニューアル工事(新横浜TECHビル)



バリアフリー改修工事(天神プライム)

■ 資産運用会社の従業員教育

専門能力向上のための資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修・受験等に関する費用を負担しています。また、一部の従業員は、社内イノベーションの促進やキャリア形成等の活性化を目的とした森トラスト(株)の人財育成プログラム「MT TALK」「MT ACADEMY」等に参加しています。

(参考) 森トラスト(株)の人事制度

資産運用会社のスポンサー企業である森トラスト(株)では、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるようワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。

(1)ワークライフバランス推進・女性活躍推進

育児休業をはじめとした仕事と育児を両立するために様々な制度を導入しています。近年、出産した社員の育児休業率及び復職率は100%となっています。

①女性採用比率	32.0%
②女性従業員比率	24.0%
③女性管理職比率	7.7%
④有給休暇取得率	84.6%
⑤育児休業率及び復職率	100.0%

(注) 項目①：2016年～2018年度、項目②～③：2019/4/1時点、項目④～⑤：2018年度

(2)子育てサポート企業認定/保育事業の開始

厚生労働省より「子育てサポート企業」「女性活躍推進企業」として認定されており、「くるみん」「えるぼし(二つ星)」認証を取得しています。

また、2019年11月に城山トラストタワー内に企業主導型保育園「ナーサリールーム ミライズ」を開業しており、入居テナントや社員も利用可能です。



(3)働き方改革の実施

- ・東京都が主催する「時差Biz」への参加
- ・生産性向上を意識した朝方勤務促進のための朝食無料提供
- ・在宅ワーク、モバイルワークの活用

ESGに関する取組み (ガバナンス)

ガバナンスへの取組み

■ 森トラストグループによるセიმボート出資

本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

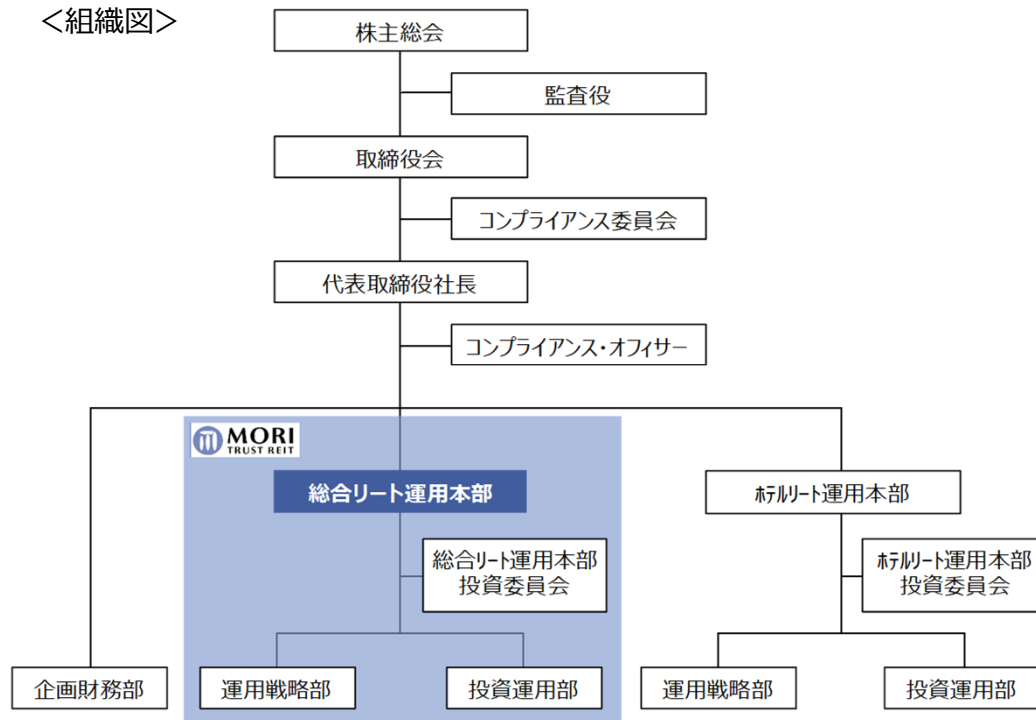
森トラストグループの保有比率

26.5% (2019年9月末現在)

■ 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、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)に委託しています。資産運用会社の組織体系は以下の通りです。

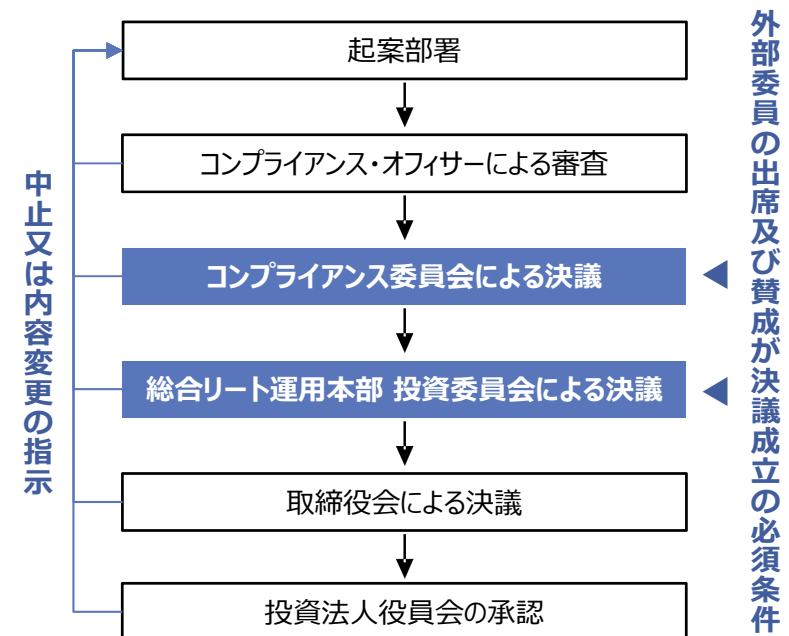
<組織図>



■ 利害関係者との取引に係る手順のフロー

資産運用会社の森トラスト・アセットマネジメント(株)は、コンプライアンスを優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。


コンプライアンス委員会、投資委員会を設置して、双方に外部委員を選任しており、資産の取得等について利害関係者取引となる場合は、両委員会における外部委員の賛成及び投資法人役員会の承認を必要としています。



■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

従業員に対して、定期的に個人情報保護やコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施しています。

5. 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

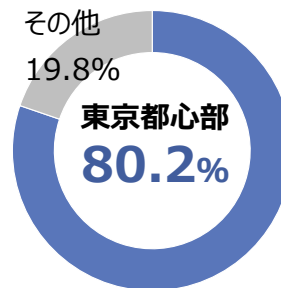
保守的なLTVを基本とし、LTVの適正水準を維持

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

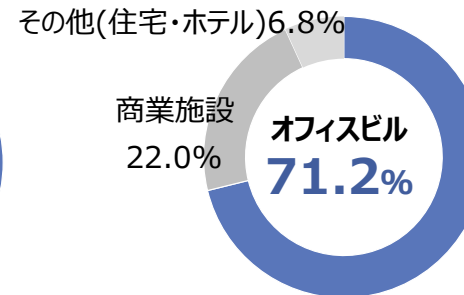
投資実績 (2019/9期末)

物件数 : **15** 物件
資産規模 : **3,240** 億円
(取得価格合計)

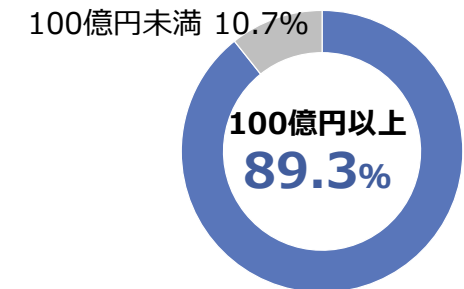
【地域別】



【用途別】



【取得価格別】



目標ポートフォリオと実績

用途	地域	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)

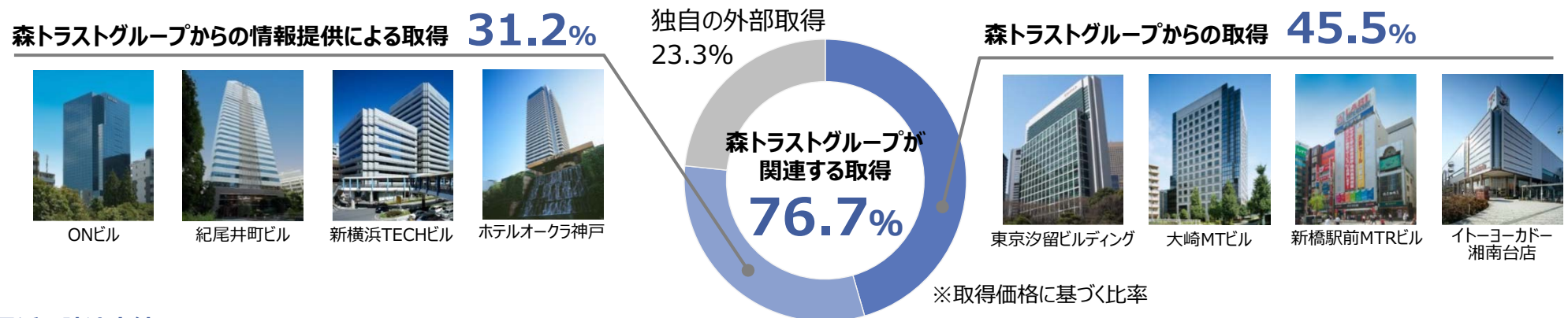
2 森トラストグループとの幅広い連携

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 (2019/9期末)

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ3社との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

取得実績 (2019/9期末)



最近の譲渡実績

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

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

森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

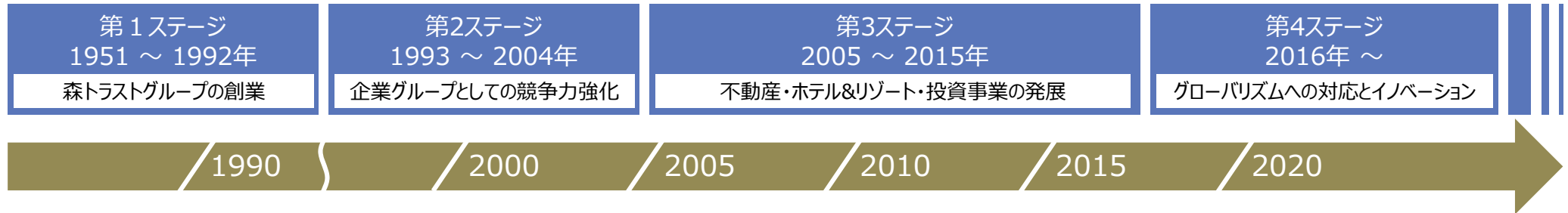
本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図っています。

3 堅実な財務戦略

- 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定 (みずほ銀行 100億円 三井住友銀行 100億円)

■ 森トラストグループについて

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



■ 森トラストグループ賃貸運営施設

東京都心部をはじめ主要都市（仙台・大阪）の中心部に多数の物件を保有・運営

総施設数： **99** 施設

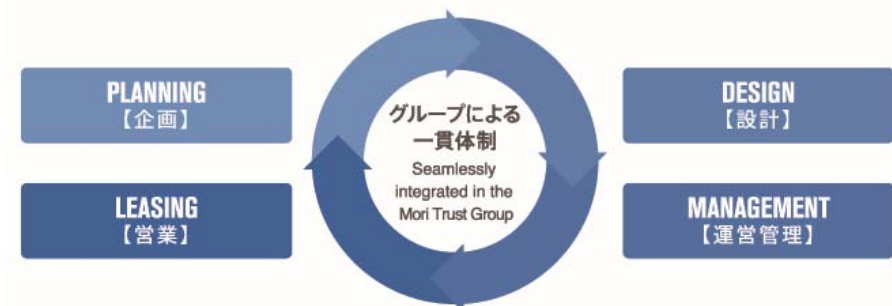
取扱面積：約 **185万** m²

賃貸ビル： **81** 棟 / 約 **142万** m²


(2019年6月30日現在)

■ 不動産開発体制

営業・運営・管理の中で蓄積したノウハウを、建物の企画、設計に活用

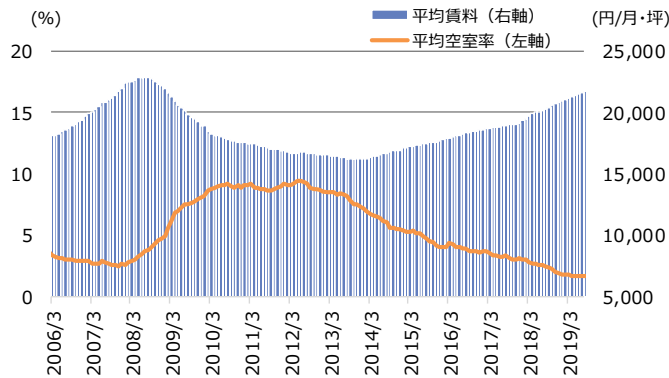


6. 参考資料



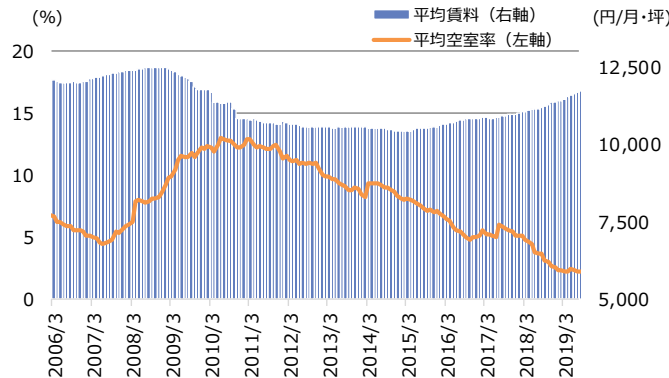
主要都市の空室率及び賃料単価の推移

東京ビジネス地区



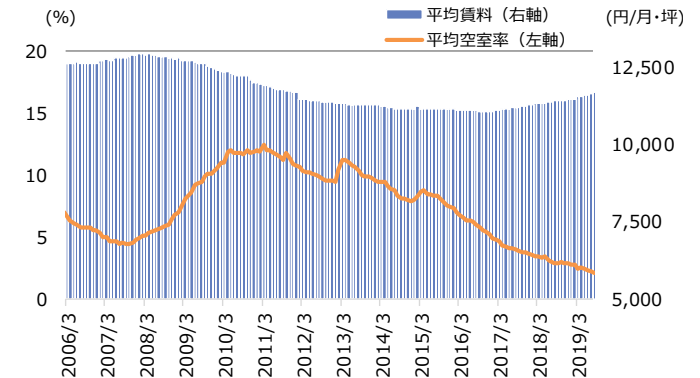
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



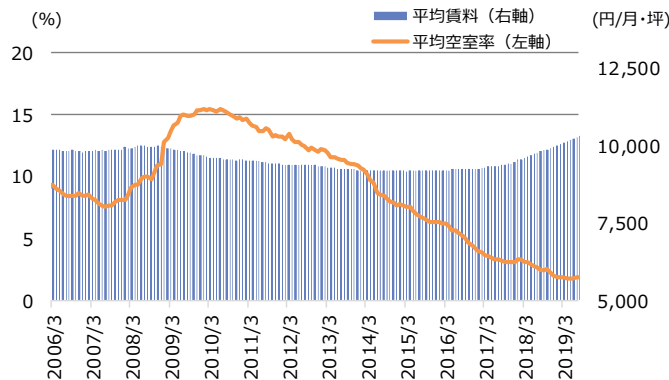
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



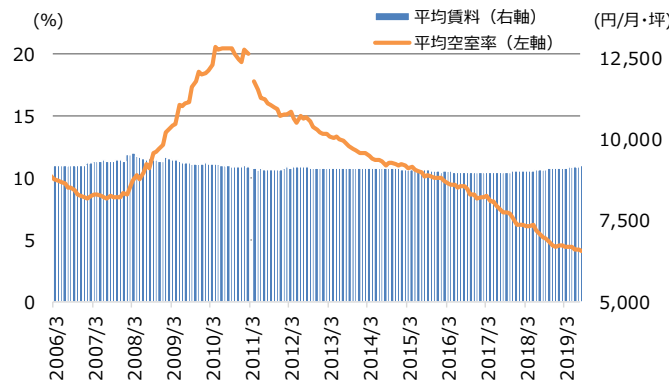
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



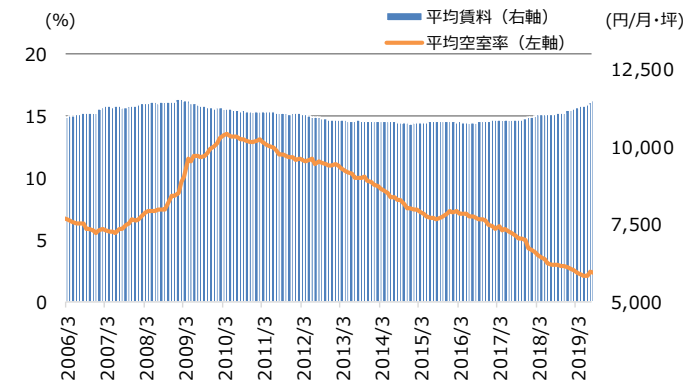
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

仙台ビジネス地区



仙台ビジネス地区：駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区

名古屋ビジネス地区



名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

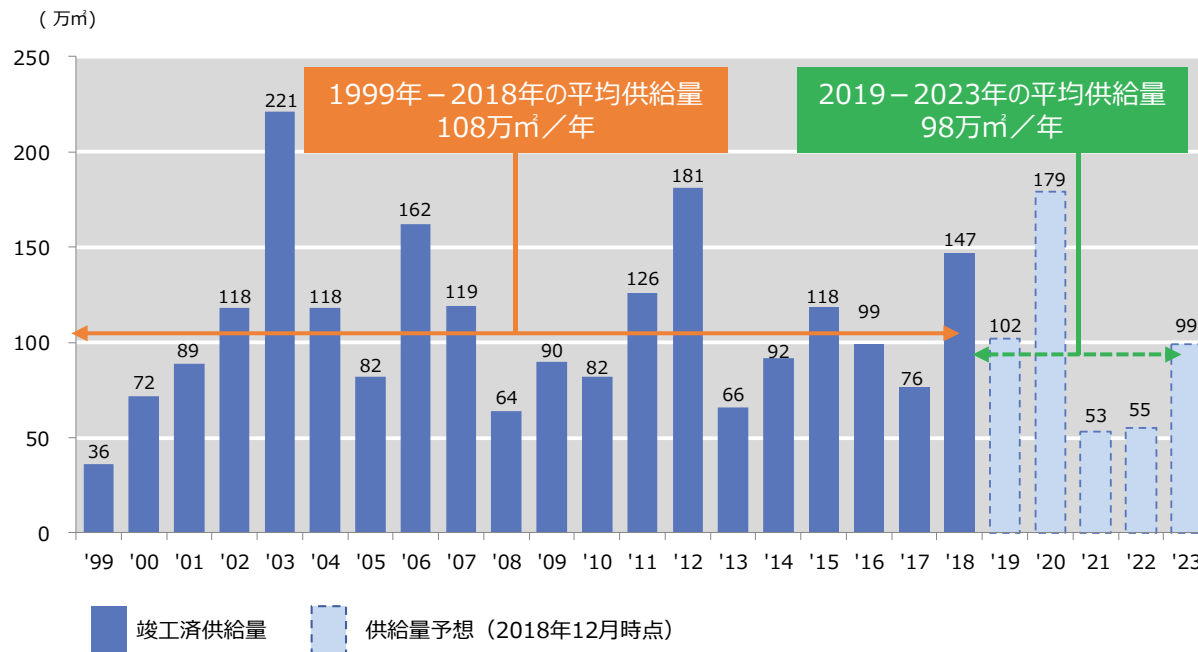
出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成

東京23区の大規模オフィス供給量について

～ 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'19」より ～

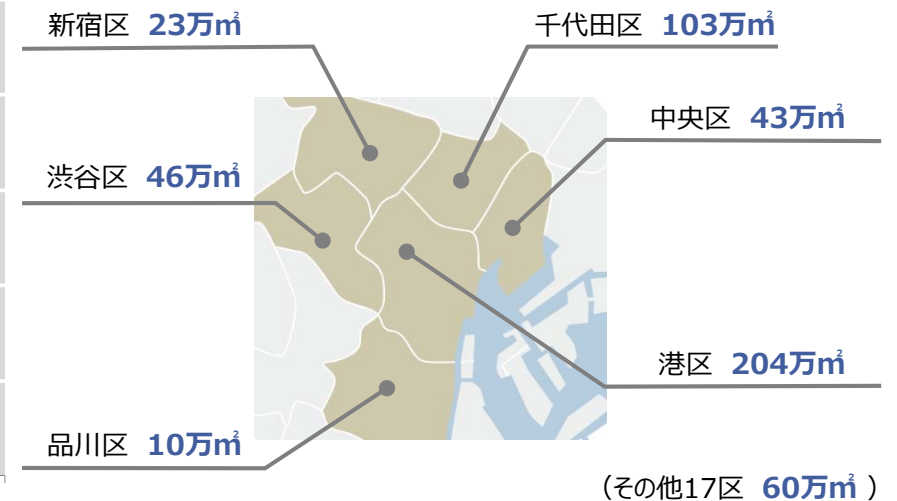
2018年はほぼ全ての新築大規模オフィスビルが満室となった。2019年竣工のビルも既に大部分で募集を終了させており、2020年竣工のビルもテナント誘致が進んでいる。2021年～2022年にかけては新築オフィスビルの供給量が過去平均のおよそ半分にまで引き締まり、2021年竣工ビルの中には既にテナントが決定しているビルもみられることから、新築オフィスビル市場は堅調に推移するであろう。加えて、新築ビルへテナントが移転することにより生じる既存ビルの空室（二次空室）も、現在の力強い増床ニーズにより順調に消化されており、既存オフィスビル市場も引き続き好調を維持すると予測される。翻って、2023年は供給量が過去平均と同水準まで回復し、大量供給後の反動減も一服する。

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 (2019年～2023年)



(調査時点：2018年12月)

貸借対照表

	2019年3月期 (2019年3月31日)	2019年9月期 (2019年9月30日)		2019年3月期 (2019年3月31日)	2019年9月期 (2019年9月30日)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	16,508,717	17,274,430	営業未払金	245,710	189,811
信託現金及び信託預金	2,899,320	2,972,707	短期借入金	5,000,000	5,000,000
営業未収入金	50,893	52,220	1年内償還予定の投資法人債	4,000,024	4,000,010
未収入金	1,336	—	1年内返済予定の長期借入金	33,000,000	33,000,000
前払費用	31,434	59,176	未払金	225,529	121,763
その他	1,278	1,265	未払費用	486,841	481,366
流動資産合計	19,492,980	20,359,800	未払配当金	8,675	9,375
固定資産			未払法人税等	1,053	1,028
有形固定資産			未払消費税等	154,912	172,226
建物	23,247,176	22,699,904	前受金	1,459,190	1,492,936
構築物	36,574	40,775	預り金	1,016	1,548
機械及び装置	40,760	38,590	流動負債合計	44,582,954	44,470,066
工具、器具及び備品	31,266	31,210	固定負債		
土地	136,672,529	136,672,529	投資法人債	8,000,000	8,000,000
信託建物	17,971,166	17,566,605	長期借入金	105,000,000	105,000,000
信託構築物	25,428	23,946	預り敷金及び保証金	9,682,602	9,637,357
信託機械及び装置	5,160	4,917	信託預り敷金及び保証金	894,870	899,903
信託工具、器具及び備品	30,431	29,829	繰延税金負債	495,189	493,152
信託土地	130,939,930	130,939,930	固定負債合計	124,072,661	124,030,413
有形固定資産合計	309,000,426	308,048,239	負債合計	168,655,616	168,500,480
無形固定資産			純資産の部		
ソフトウェア	19	0	投資主資本		
その他	240	240	出資総額	153,990,040	153,990,040
無形固定資産合計	259	240	剰余金		
投資その他の資産			任意積立金		
差入保証金	10,000	10,000	圧縮積立金	1,072,409	1,072,409
長期前払費用	5,229	3,577	任意積立金合計	1,072,409	1,072,409
その他	3,602	3,602	当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,839,482	4,898,632
投資その他の資産合計	18,831	17,179	剰余金合計	5,911,892	5,971,042
固定資産合計	309,019,516	308,065,659	投資主資本合計	159,901,932	159,961,082
繰延資産			純資産合計	159,901,932	159,961,082
投資法人債発行費	45,053	36,102	負債純資産合計	328,557,549	328,461,562
繰延資産合計	45,053	36,102			
資産合計	328,557,549	328,461,562			

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	2019年9月期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	8,475,783	8,520,574
その他貸貸事業収入	296,072	311,305
営業収益合計	8,771,855	8,831,880
営業費用		
貸貸事業費用	3,028,330	3,024,459
資産運用報酬	338,276	343,448
資産保管手数料	13,092	13,094
一般事務委託手数料	50,460	56,182
役員報酬	6,000	4,800
その他営業費用	41,878	47,975
営業費用合計	3,478,037	3,489,960
営業利益	5,293,818	5,341,919
営業外収益		
受取利息	88	92
未払分配金戻入	653	1,037
受取保険金	6,341	1,039
営業外収益合計	7,083	2,170
営業外費用		
支払利息	439,069	425,825
投資法人債利息	12,326	12,038
投資法人債発行費償却	8,972	8,950
営業外費用合計	460,369	446,815
経常利益	4,840,532	4,897,275
税引前当期純利益	4,840,532	4,897,275
法人税、住民税及び事業税	1,066	1,042
法人税等調整額	▲17	▲2,036
法人税等合計	1,049	▲994
当期純利益	4,839,482	4,898,269
前期繰越利益	—	362
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,839,482	4,898,632

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	2019年9月期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	8,107,574	8,154,060
共益費	244,600	242,904
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	296,072	311,305
不動産賃貸事業収益合計	8,771,855	8,831,880
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	419,442	396,861
水道光熱費	224,455	244,336
公租公課	896,120	948,768
損害保険料	19,132	19,240
修繕費	174,517	103,871
減価償却費	1,268,330	1,282,392
その他費用	26,331	28,988
不動産賃貸事業費用合計	3,028,330	3,024,459
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,743,525	5,807,420

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)

	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	2019年9月期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,839,482,960	4,898,632,198
II. 分配金の額	4,839,120,000	4,895,880,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,666)	(3,709)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	2,037,908
IV. 次期繰越利益	362,960	714,290

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2019年3月期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	2019年9月期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,840,532	4,897,275
減価償却費	1,268,330	1,282,392
投資法人債発行費償却	8,972	8,950
受取利息	▲88	▲92
支払利息	451,396	437,864
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	8,204	▲1,327
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲331,441	▲47,784
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲127,065	17,313
前受金の増減額 (▲は減少)	18,766	33,745
その他	▲18,625	▲16,974
小計	6,118,981	6,611,363
利息の受取額	88	92
利息の支払額	▲452,383	▲450,588
法人税等の支払額	▲695	▲1,067
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,665,991	6,159,799
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	▲66,055	▲306,121
信託有形固定資産の取得による支出	▲271,026	▲127,831
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲210,224	▲99,710
預り敷金及び保証金の受入による収入	356,536	44,771
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲150	▲15,901
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	20,833	22,514
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲170,085	▲482,279
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,000,000	12,500,000
長期借入金の返済による支出	▲1,000,000	▲12,500,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	—
投資法人債の償還による支出	▲3,000,000	—
投資法人債発行費の支出	▲14,780	—
分配金の支払額	▲4,819,323	▲4,838,420
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲4,834,103	▲4,838,420
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	661,802	839,100
現金及び現金同等物の期首残高	18,746,235	19,408,037
現金及び現金同等物の期末残高	19,408,037	20,247,138

財務指標の推移

(単位：百万円)

	2017/9期 (第31期)	2018/3期 (第32期)	2018/9期 (第33期)	2019/3期 (第34期)	2019/9期 (第35期)	算定式
営業収益	11,606	8,686	8,819	8,771	8,831	
うち不動産等売却益	2,813	—	—	—	—	
営業費用	3,812	3,438	3,556	3,478	3,489	
営業利益	7,794	5,248	5,263	5,293	5,341	
経常利益	7,280	4,771	4,802	4,840	4,897	
当期純利益	7,049	4,785	4,806	4,839	4,898	
分配金総額	6,552	4,818	4,818	4,839	4,895	
期末総資産額	327,438	328,079	328,770	328,557	328,461	
期末有利子負債額	152,000	155,000	155,000	155,000	155,000	
期末純資産額	161,658	159,891	159,880	159,901	159,961	
含み損益	33,072	33,395	41,469	45,159	54,771	
NAV	194,731	193,287	201,350	205,061	214,732	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,508	5,695	5,727	5,743	5,807	
減価償却費	1,373	1,282	1,262	1,268	1,282	
賃貸NOI	6,882	6,978	6,990	7,011	7,089	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	5,610	6,068	6,069	6,107	6,180	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	470	237	253	408	330	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,411	6,740	6,736	6,603	6,759	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	4.4%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%	ROA = (経常利益 ÷ 期末総資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	8.7%	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	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)	46.4%	47.2%	47.1%	47.2%	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	4,964円	3,650円	3,650円	3,666円	3,709円	
1口当たり純資産額	122,468円	121,130円	121,121円	121,137円	121,182円	
1口当たりNAV	147,523円	146,429円	152,538円	155,349円	162,676円	
1口当たりFFO	4,250円	4,597円	4,597円	4,627円	4,682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		(2019/3期末) 2019年3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	(2019/9期末) 9月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.9% (99.3%)	99.9% (99.2%)	99.9% (99.3%)	99.9% (99.3%)	99.9% (99.3%)	99.9% (99.3%)	99.9% (99.2%)
商業施設		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他		100%	100%	100%	100%	100%	99.8%	99.8%
合計	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.6%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.6%)	99.9% (99.6%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2017/9期末 (第31期末)	2018/3期末 (第32期末)	2018/9期末 (第33期末)	2019/3期末 (第34期末)	2019/9期末 (第35期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注2)	99.9% (98.1%)	99.9% (98.7%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.9%)	99.9% (98.5%)
	大崎MTビル (注3)	100% (92.7%)	100% (92.7%)	100% (100%)	100% (91.8%)	100% (91.8%)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (95.5%)	100% (100%)	100% (96.4%)	100% (100%)	100% (100%)
	広尾MTRビル (注5)	—	99.5%	84.2%	100%	100%
	天神プライム (注5)	100%	100%	89.1%	100%	100%
	新横浜TECHビル	92.6%	95.7%	98.7%	98.7%	100%
商業施設	渋谷フラッグ (注5)	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	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	100%	96.8%	100%	100%	95.9%
	合計 (注6)	99.7% (99.2%)	99.8% (99.5%)	99.6% (99.5%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.6%)

(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。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注2) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注3) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注4) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注5) 広尾MTR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MTRビル	
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	101,795百万円		39,273百万円		33,463百万円		13,122百万円		10,071百万円		8,377百万円	
期末算定価額	134,000百万円		33,000百万円		37,800百万円		16,100百万円		10,600百万円		8,290百万円	
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)	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000			1,088,092	1,109,498	336,347	313,365	293,352	301,581	176,016	198,401
家賃	2,795,000	2,795,000			978,421	991,110	333,174	312,474	252,182	259,297	128,750	149,928
共益費	-	-			10,168	10,168	-	-	8,440	6,745	22,888	22,888
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-			99,501	108,219	3,172	891	32,729	35,538	24,377	25,585
不動産賃貸事業費用	919,379	946,643			519,906	522,821	115,665	109,528	148,337	156,949	57,376	59,865
公租公課	406,289	433,517			88,343	89,397	36,610	37,658	39,308	40,883	122	11,691
固定資産税	406,289	433,517	非開示	非開示	87,018	88,072	36,610	37,658	39,308	40,883	-	11,568
その他公租公課	-	-	(注5)	(注5)	1,325	1,325	-	-	-	-	122	122
諸経費	3,724	3,744			295,520	295,965	22,798	15,616	60,975	69,659	40,481	31,045
管理業務費	-	-			218,297	208,117	14,128	7,210	29,559	30,173	10,572	6,051
水道光熱費	-	-			59,803	73,194	-	-	25,999	28,982	18,339	19,090
損害保険料	3,724	3,744			1,353	1,367	790	795	554	557	229	230
信託報酬	-	-			800	800	-	-	500	500	400	400
その他費用	-	-			15,267	12,485	7,878	7,610	4,360	9,445	10,940	5,272
減価償却費	509,365	509,380			136,042	137,458	56,257	56,253	48,053	46,406	16,772	17,128
不動産賃貸事業損益	1,875,620	1,848,356	544,151	540,130	568,185	586,676	220,681	203,837	145,014	144,632	118,639	138,536
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,384,986	2,357,737	630,494	627,448	704,228	724,135	276,939	260,090	193,068	191,038	135,412	155,665
NOI利回り (注6)	4.3%		3.1%		4.2%		3.6%		3.8%		3.8%	

(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: 2019年9月期NOI (年換算) ÷取得価格

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	6,717百万円		6,917百万円		32,523百万円		17,342百万円		9,884百万円		7,273百万円	
期末算定価額	8,740百万円		7,420百万円		40,800百万円		22,300百万円		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)	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期
不動産賃貸事業収益	235,104	251,406	346,969	346,682			459,600	460,000	375,045	375,067		
家賃	198,648	211,687	310,866	311,478			459,000	459,000	375,000	375,000		
共益費	20,560	20,560	-	-			-	-	-	-		
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-		
その他賃貸事業収入	15,895	19,158	36,102	35,204			600	1,000	45	67		
不動産賃貸事業費用	89,604	88,201	232,536	206,357			51,065	52,910	106,886	113,571		
公租公課	24,036	25,714	29,982	30,415			32,633	34,477	39,180	39,288		
固定資産税	24,036	25,714	29,982	30,415	非開示 (注7)	非開示 (注7)	32,633	34,477	39,180	39,288	非開示 (注7)	非開示 (注7)
その他公租公課	-	-	-	-			-	-	-	-		
諸経費	35,191	32,131	143,407	109,832			1,403	1,405	6,912	12,252		
管理業務費	7,440	7,509	57,930	56,560			1,200	1,200	1,620	1,620		
水道光熱費	13,188	14,310	38,790	34,166			-	-	-	-		
損害保険料	204	206	801	806			203	205	977	982		
信託報酬	750	750	-	-			-	-	-	-		
その他費用	13,608	9,355	45,884	18,299			-	-	4,315	9,650		
減価償却費	30,376	30,355	59,146	66,108			17,027	17,027	60,793	62,030		
不動産賃貸事業損益	145,499	163,204	114,433	140,325	656,560	668,144	408,534	407,089	268,159	261,496	178,416	188,948
減価償却費控除前利益 (NOI)	175,876	193,560	173,579	206,433	680,166	691,801	425,562	424,117	328,952	323,526	215,823	226,463
NOI利回り	5.6%		6.0%		4.3%		4.7%		5.6%		6.1%	

(注7) 渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (3)

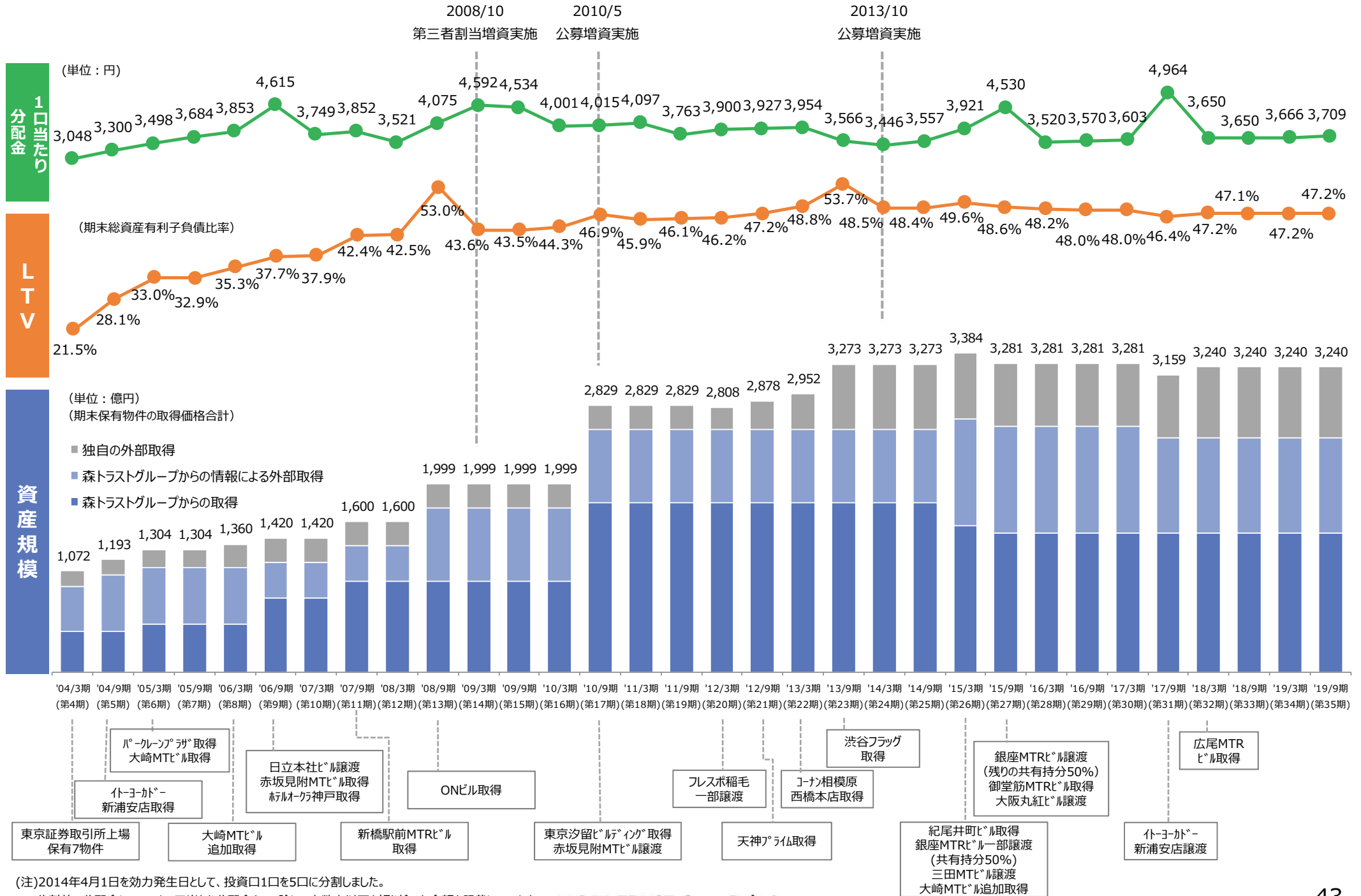


所在地	千葉市稲毛区	神戸市中央区	東京都渋谷区	合計				
建築時期	-	1989年3月 (1995年3月増築)	1988年6月	-				
取得時期	2002年3月	2006年9月	2004年12月	-				
取得価格	2,100百万円	19,000百万円	3,200百万円	324,096百万円				
期末簿価	2,193百万円	15,945百万円	3,147百万円	308,048百万円				
期末算定価額	2,640百万円	17,000百万円	3,930百万円	362,820百万円				
延床面積	(39,556.71㎡) (注8)	72,246.86㎡	5,246.78㎡	-				
PML値	-	17.8%	14.9%	5.4% (注9)				
賃貸事業収支 (千円)	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期	2019/3期	2019/9期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	618,018	625,479	105,876	105,051	8,771,855	8,831,880
家賃	-	-	618,018	625,479	96,076	95,139	8,107,574	8,154,060
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	244,600	242,904
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	755	868	296,072	311,305
不動産賃貸事業費用	8,019	8,020	308,089	296,690	31,767	33,387	3,028,330	3,024,459
公租公課	7,269	7,270	73,427	73,420	7,182	7,398	896,120	948,768
固定資産税	7,269	7,270	73,427	73,420	7,182	7,398	894,669	945,368
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	1,451	3,399
諸経費	750	750	59,207	43,223	12,902	14,282	863,878	793,298
管理業務費	-	-	-	-	8,015	7,934	419,442	396,861
水道光熱費	-	-	-	-	2,374	2,236	224,455	244,336
損害保険料	-	-	8,318	8,360	160	160	19,132	19,240
信託報酬	750	750	2,000	2,000	-	-	6,850	6,850
その他費用	-	-	48,889	32,863	2,352	3,951	193,998	126,009
減価償却費	-	-	175,454	180,046	11,682	11,706	1,268,330	1,282,392
不動産賃貸事業損益	115,589	115,588	309,929	328,788	74,109	71,664	5,743,525	5,807,420
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,589	115,588	485,383	508,834	85,792	83,370	7,011,855	7,089,813
NOI利回り	11.0%		5.4%		5.2%		4.4%	

(注8) 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。

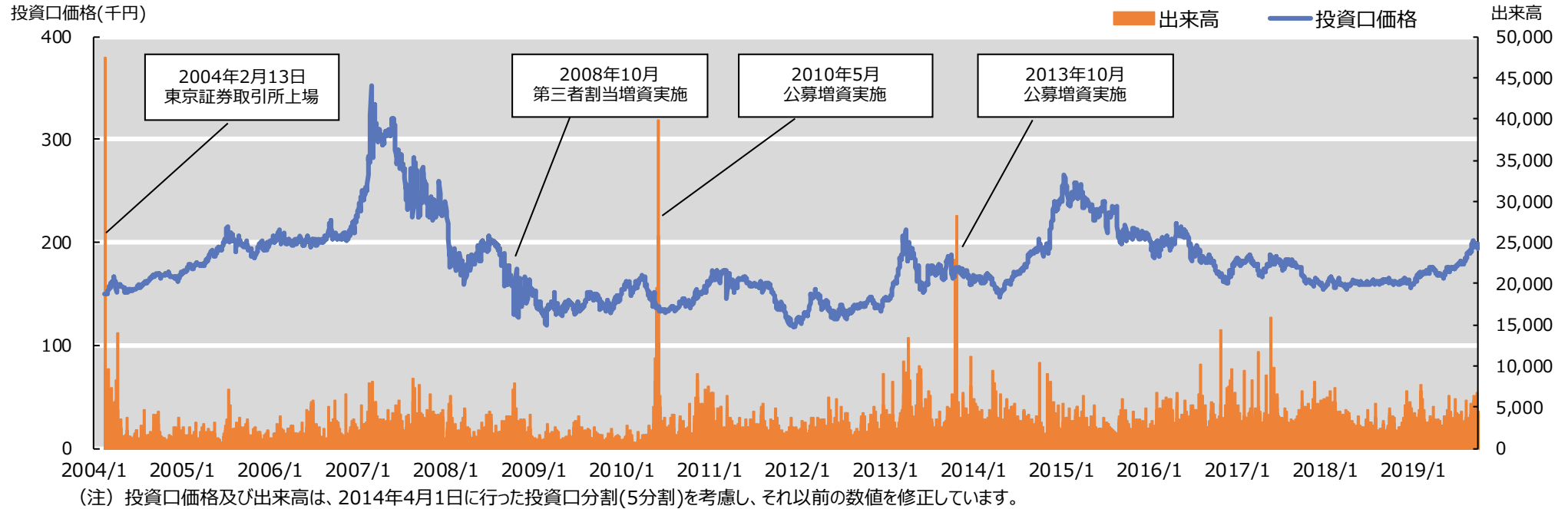
(注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

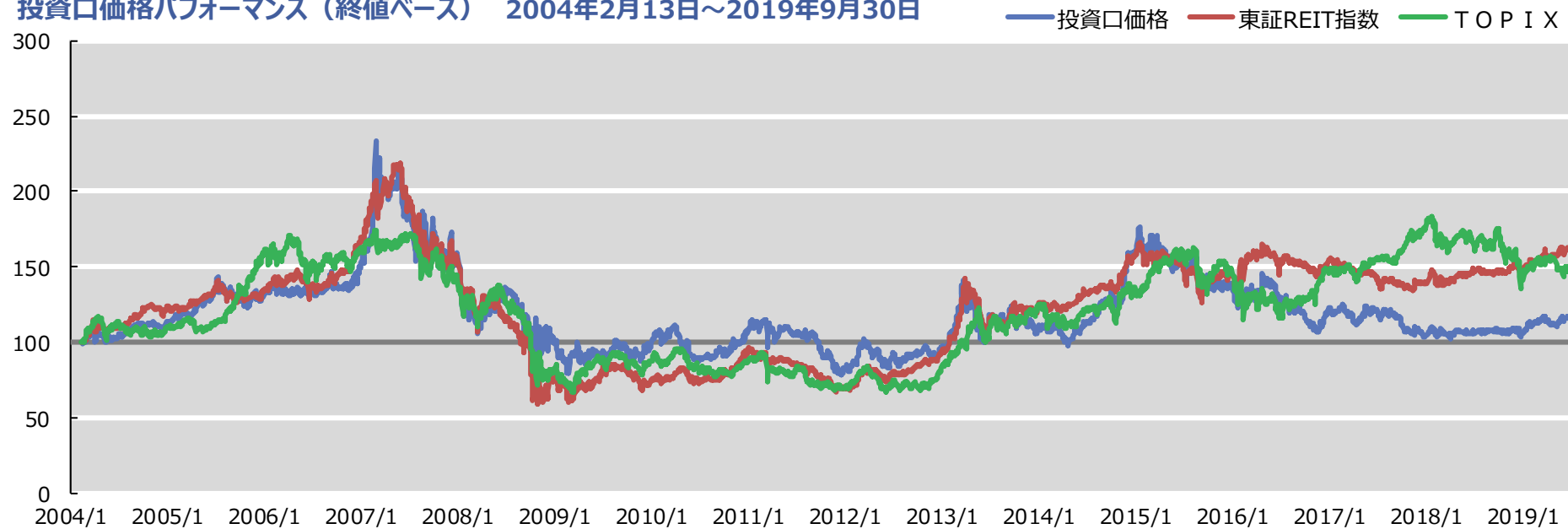


投資口価格の推移

■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2019年9月30日



■ 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2019年9月30日



□ 資産運用会社に対する運用報酬について

(2019年9月期末)

	規約	報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人の規約で定める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	本投資法人の規約で定める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 / ご連絡先

■ 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 総合リート運用本部 運用戦略部 (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