

森トラスト総合リート投資法人

略称(森トラストR / MTR)

ホームページURL : <http://www.mt-reit.jp/>

総合型 (オフィスビル中心)

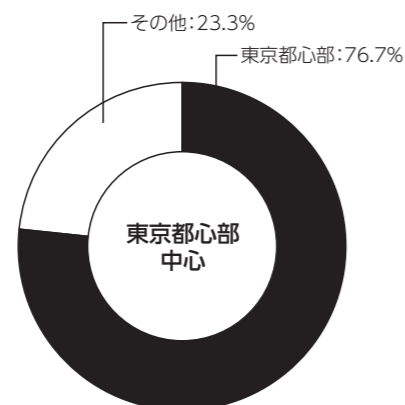


本投資法人は、東京都心部のオフィスビルを中心に、商業施設、ホテル、住宅等に投資する総合型リートです。選別投資による安定的なポートフォリオの構築、スポンサーグループである森トラストグループとの幅広い連携、堅実な財務戦略の3つの強みを活かして、堅実な運用のもと、上場以来安定した分配を行ってきました。今後も長期的な安定運用を基本とし、安定したインカムゲインの確保、ポートフォリオの着実な成長を目指すとともに、「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行ってまいります。

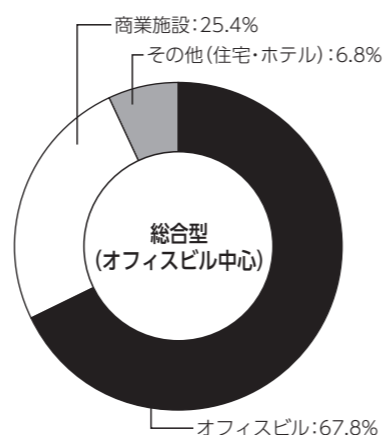


東京汐留ビルディング

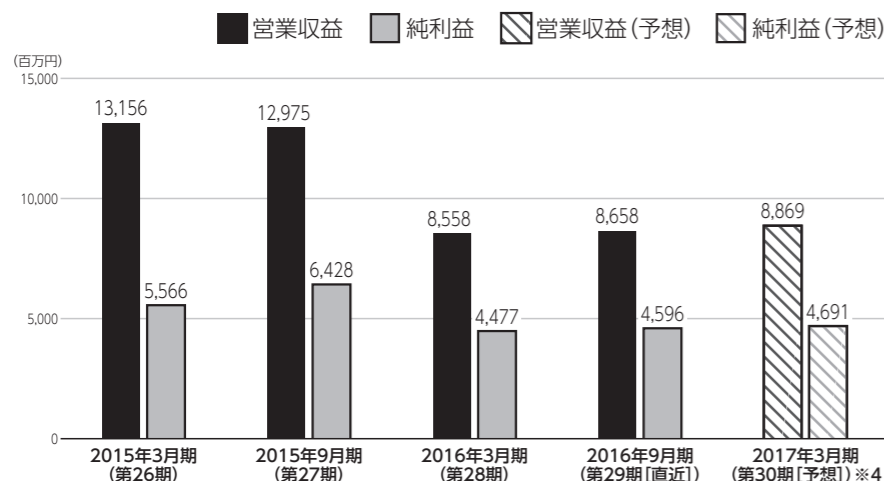
運用対象地域 (※1)



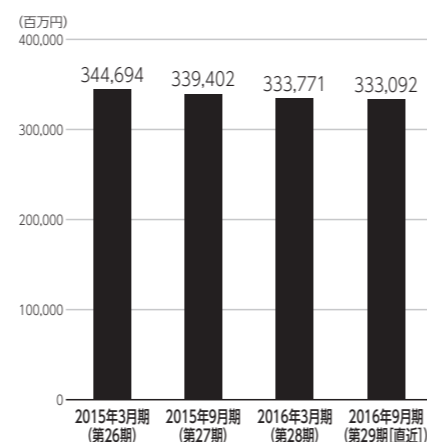
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	資本金	400百万円
	役員	【代表取締役社長】堀野 郷【取締役】小師 直人、山本 道男、(非常勤)高谷 信之【監査役】(非常勤)高橋 信		
	株主	森トラスト株式会社、損害保険ジャパン日本興亜株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社	

2016年9月30日時点の投資口価格	177,500円/1口	2016年9月期 (第29期) 分配金	3,570円/1口
決算月	1月、2月、 3月 、4月、5月、6月、7月、8月、 9月 、10月、11月、12月		
直近の決算期	第29期 (2016年4月1日~2016年9月30日)		
所在地	〒105-6034	TEL	03-6435-7011
	東京都港区虎ノ門四丁目三番一号	URL	http://www.mt-reit.jp/
役員	【執行役員】堀野 郷【監督役員】田中 清、今尾 金久		
設立年月日	2001年10月2日	登録年月日	2001年11月12日
上場年月日	2004年2月13日		
運用資産種別	〔総合型 (オフィスビル中心)〕 オフィスビル: 67.8% 商業施設: 25.4% その他 (住宅・ホテル): 6.8%		
運用対象地域 (※1)	〔東京都心部中心〕 東京都心部: 76.7% その他: 23.3%		
運用方針 (※1)	◆投資不動産の用途にかかわらず、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心に、資産総額の60~80%を目途に投資を行います。 ◆「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70~90%を目途に投資を行うとともに、「商業施設」(資産総額の10~30%)及び「その他(当面は住宅及びホテルに限る)」(資産総額の0~10%)に対しても投資を行います。		
財務方針	◇LTVは最大50%を目安とします		
上場時発行 (※2)	108,640口	730,000円/口	主幹事
出資総額	153,990百万円	発行済投資口数	1,320,000口

	2015年3月期 (第26期)	2015年9月期 (第27期)	2016年3月期 (第28期)	2016年9月期 (第29期 [直近])	2017年3月期 (第30期 [予想]) ※4
営業収益	13,156百万円	12,975百万円	8,558百万円	8,658百万円	8,869百万円
営業利益	6,407百万円	7,258百万円	4,971百万円	5,028百万円	5,199百万円
経常利益	5,750百万円	6,643百万円	4,385百万円	4,477百万円	4,663百万円
当期純利益	5,566百万円	6,428百万円	4,477百万円	4,596百万円	4,691百万円
短期借入金 (※3)	46,000百万円	36,500百万円	31,000百万円	37,500百万円	-
長期借入金	115,000百万円	118,500百万円	122,000百万円	114,500百万円	-
投資法人債	10,000百万円	10,000百万円	8,000百万円	8,000百万円	-
総資産額	344,694百万円	339,402百万円	333,771百万円	333,092百万円	-
純資産額	159,654百万円	160,907百万円	159,405百万円	159,354百万円	-
分配金	3,921円/1口	4,530円/1口	3,520円/1口	3,570円/1口	3,600円/1口

保有物件数	15棟	テナント数	88	総賃貸面積	484,838㎡
主要テナント (※5)	森トラスト株式会社、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸				
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	東京汐留ビルディング	東京都港区	110,000百万円	33.5%	
	ONビル	東京都品川区	39,900百万円	12.2%	
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	34,300百万円	10.5%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA (安定的)				

(※1) 運用対象地域の「東京都心部」とは、東京都千代田区、中央区、港区、品川区、渋谷区及び新宿区をいいます。

(※2) 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。

(※3) 貸借対照表上定義される「1年内償還予定の投資法人債」及び「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。

(※4) 第30期予想は2016年11月14日発表の決算短信をベースに作成しています。

(※5) 主要テナントの欄は、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。