



2024年2月期(第44期) 決算説明資料

証券コード：8961

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



森トラストリート投資法人

目次

1. 2024年2月期(第44期) 決算ハイライト

- ◆ 2024年2月期(第44期) 決算サマリー P. 3
- ◆ 2024年2月期決算ハイライト P. 4
- ◆ 変動賃料4ホテルの実績まとめ P. 5

2. 2024年2月期(第44期) 決算概要

- ◆ 2024年2月期(第44期) 決算概要 P. 7
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2023年8月期実績 vs. 2024年2月期実績) P. 8

3. 2024年8月期(第45期)・2025年2月期(第46期) 業績予想

- ◆ 業績予想の前提条件 P.10
- ◆ 2024年8月期(第45期)・2025年2月期(第46期) 業績予想サマリー P.12
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因
(2024年2月期実績 vs. 2024年8月期・2025年2月期予想) P.13

4. 外部成長・内部成長戦略

- ◆ 外部成長戦略 P.15
- ◆ 内部成長戦略(オフィス) P.16
- ◆ 内部成長戦略(ホテル) P.17

5. 財務の状況

- ◆ 財務の状況(財務戦略・2024年2月期財務ハイライト・金利の状況) P.19
- ◆ 財務の状況(有利子負債の状況) P.20
- ◆ のれんの処理について P.21

6. ESGに関する取り組み

- ◆ ESGに関する取り組み P.23

7. 森トラストリート投資法人の特徴

- ◆ 本投資法人の基本理念及び特徴 P.26
- ◆ 投資方針、ポートフォリオサマリー P.27
- ◆ 上質なアセットへの重点投資 P.28
- ◆ 高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ P.29
- ◆ 森トラストグループについて P.30
- ◆ 森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績 P.31
- ◆ 森トラストグループとの幅広い連携 P.32
- ◆ 森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル P.33
- ◆ 森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト P.34
- ◆ 資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標 P.35

8. Appendix

- ◆ オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移) P.37
- ◆ オフィス10物件の入退去率・期中平均稼働率/賃料改定時の増額・据置・減額比率 P.38
- ◆ ホテルマーケット全体の状況 P.39
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績 P.40
- ◆ 各ホテル物件の実績分析(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪) P.42
- ◆ (参考)最低保証賃料との差額補填タイミング P.45
- ◆ ポートフォリオ一覧(2024年2月末日時点) P.46
- ◆ 物件別期末算定価額(2024年2月末日時点) P.47
- ◆ 稼働率の推移 P.48
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.49
- ◆ 賃貸借契約の概要 P.53
- ◆ ホテル物件の賃貸借契約の詳細 P.54
- ◆ 2024年2月期(第44期) 計算書類 P.55
- ◆ 財務指標の推移 P.58
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.59
- ◆ 有利子負債一覧(2024年2月末日時点) P.60
- ◆ 投資口価格の推移 P.61
- ◆ 投資主の状況 P.62
- ◆ 資産運用会社に対する運用報酬について(2023年3月1日以降) P.63
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.64
- ◆ 注記 P.65

2024年2月期(第44期) 決算ハイライト



2024年2月期(第44期) 決算サマリー

2024年2月期(第44期) 1口当たり分配金実績

1,835円 [前期実績比:+135円(+7.9%)/予想比:+78円(+4.4%)]

一時的要因を除く1口当たり分配金

1,662円 [前期実績比:+55円(+3.4%)/予想比:+85円(+5.4%)]

*一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保増減、合併関連費用等

Asset

物件数 : 21物件 (▲1物件)

資産規模*1 : 4,694億円 (▲7億円)

稼働率 : 92.4% (▲6.5pt)

※サブリースベース : 90.8% (▲7.1pt) (注)

期末算定価額 : 4,921億円 (▲2億円)

含み益*2 : 425億円 (+9億円)

NOI利回り*3 : 3.5% (+0.1pt)

償却後利回り*4: 3.1% (+0.1pt)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 77.7% (▲1.2pt)

[用途別] オフィス 57.7% (+1.2pt)

ホテル 30.3% (+0.0pt)

2024年2月期(第44期) 決算主要数値

営業収益 12,080百万円 (予想比 +128百万円)

不動産賃貸事業損益 7,192百万円 (予想比 +274百万円)

NOI 8,202百万円 (予想比 +270百万円)

当期純利益 7,247百万円 (予想比 +311百万円)

2024年2月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Debt

有利子負債残高 : 2,265億円 (+20億円)

LTV : 47.5% (+0.1pt)

期末平均利率 : 0.61% (+0.04pt)

平均残存期間 : 3.0年 (▲0.1年)

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 : 3,560,000口 (-)

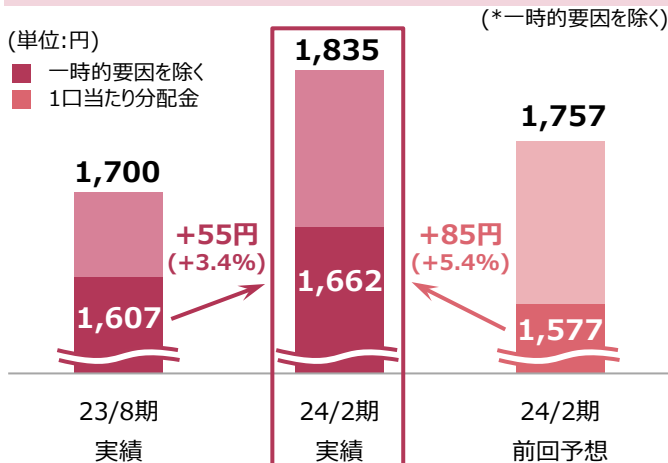
1口当たりNAV*5 : 75,703円 (+0.6%)

投資口価格 : 69,700円 / 2024年2月29日終値

2024年2月期決算ハイライト

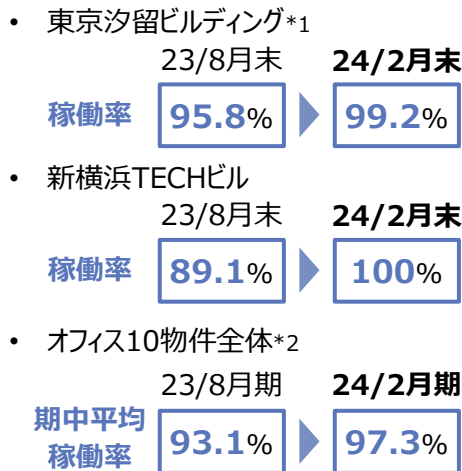
1. 前期実績・前回予想を上回る分配金の実現

内部成長により、前期(23/8期)実績を55円(3.4%)、
前回予想を85円(5.4%)上回る分配金*を実現



2. 収益性向上のための取り組みを推進

① オフィス稼働率の回復と安定稼働



② 新橋・仙台の物件入替(全3回の取引を全て完了)

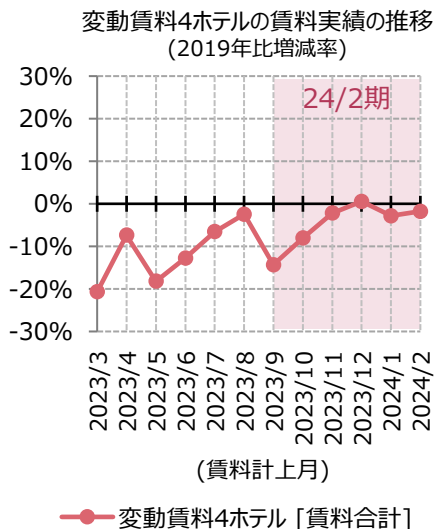
- 商業テナントが退去した新橋を譲渡、安定稼働中のオフィスビルである仙台を取得し、収益性を向上
- 2024年2月末に3回目の取引を実施し、全3回の入替取引を全て完了
- 新橋の譲渡により発生した不動産等売却益のうち、一部を内部留保
→ 内部留保残高(24/2期): 1口当たり897円

内部留保の活用方針

一時的な分配金減少に対応し、分配金の安定化に活用
(活用例) - テナント退去による一時的な収益の減少
- 新投資口発行に伴う希薄化 等

3. ホテル業績の回復

変動賃料4ホテルの賃料実績合計は
2019年比(注)で95%まで回復



賃料実績 (単位:百万円)	23/8期	24/2期
シャングリ・ラ	935	900
ヒルトン小田原	189	189
CY東京	278	338
CY新大阪	296	362
合計	1,699	1,790
(2019年比)	(89%)	(95%)

*変動賃料4ホテル:
変動賃料を採用するシャングリ・ラ、
ヒルトン小田原、CY東京及びCY新大阪の4ホテル

4. 商業テナント退去への対応(橋本MTRビル*3の譲渡)

商業テナントが退去した橋本MTRビルについて、2回に分けての譲渡を決定。24/8期・
25/2期に売却益を計上(一部内部留保)し、分配金水準の底上げ・安定化に寄与

- 2023年9月の商業テナント退去後、リテナント及び売却の両面で検討
- リテナントの場合、①後継テナント入居までに時間を要する可能性があり、②空室期間中、保有コスト負担による分配金の低下が継続することや、③賃料水準は従前を大きく下回る可能性が高いことが懸念される。
- 一方で売却については、①簿価を上回る水準での引き合いも複数あり、②不動産等売却益の計上と、その一部を内部留保できることや、③比較的早期に懸案事項を解決できることから、本物件の譲渡を決定

譲渡予定資産	橋本MTRビル (旧名称:コーナン相模原西橋本店) ① 共有持分1/2(1回目譲渡) ② 共有持分1/2(2回目譲渡)
譲渡予定価格	① 4,250百万円 ② 4,250百万円 計 8,500百万円
鑑定評価額	6,620百万円 (2024/2/29時点)
帳簿価額	7,026百万円
不動産等売却益	① 約 5億円 (24/8期) ② 約 7億円 (25/2期) 計 約 13億円
譲渡先	非開示
譲渡予定日	① 2024/4/23 (24/8期) ② 2024/9/2 (25/2期)

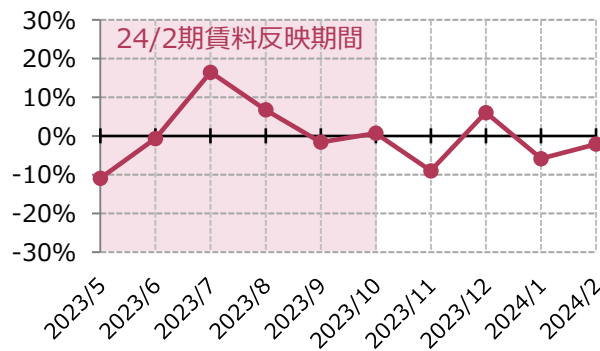
変動賃料4ホテルの実績まとめ

好調なホテル市況を反映し、変動賃料4ホテルの実績は順調に推移

シャングリ・ラ

- 月ごとのボラティリティが縮小し、ホテル売上を基に算出される賃料は、2019年と同等の水準で安定的に推移

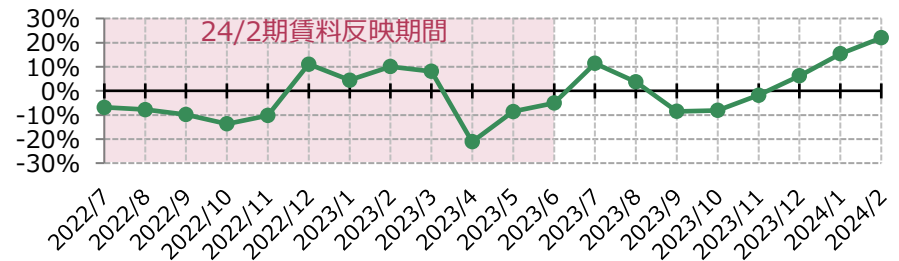
賃料の2019年比 (増減率)



ヒルトン小田原

- 休日は国内レジャー客への高単価販売戦略を継続。平日は稼働向上のため企業のインセンティブツアー等、団体ビジネス客の取り込みを強化
- レストラン部門においても宿泊部門と同様、単価アップを目指すとともに、バスツアーの受入やスイーツbuffetの開催により、日帰りゲストを集客

売上総額の2019年比 (増減率)



コートヤード東京

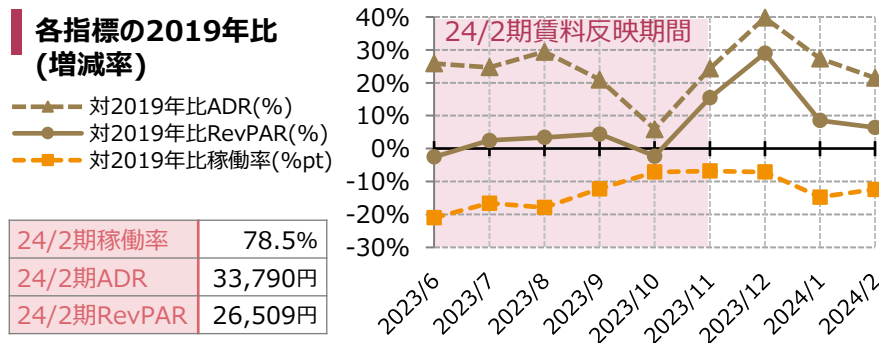
- Marriott.comからの高単価の海外ビジネス客を軸に、休日は海外・国内レジャー客も取り込むことで、ADR・稼働率のどちらも追求

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

	'23/9	'23/10	'23/11	'23/12	'24/1	'24/2
外国人の割合	69.4%	68.6%	68.8%	65.5%	67.9%	63.6%

- レストラン部門では、クリスマス・年末年始を中心に高単価戦略を取りつつ、企業等の団体利用による貸切パーティ需要も取り込み

各指標の2019年比 (増減率)



24/2期稼働率	78.5%
24/2期ADR	33,790円
24/2期RevPAR	26,509円

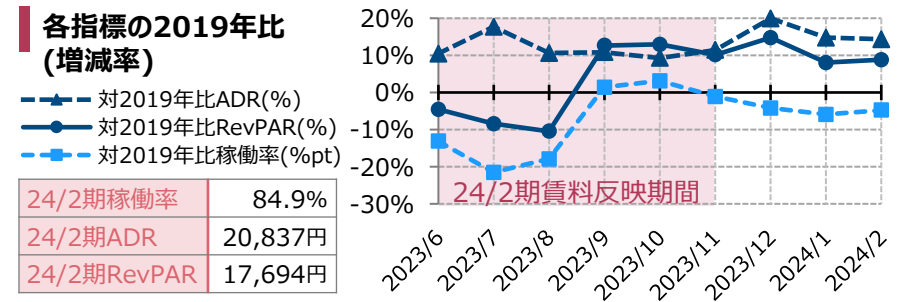
コートヤード新大阪

- 周辺のホテルマーケットを勘案し、稼働率とADRとのバランスを取る運営方針によりRevPARを最大化、安定して2019年を超える水準に
- 堅調な国内需要に加え、米国を中心とするインバウンド団体客をベースに、インバウンド個人客の取り込みにより収益を底上げ。国別では米国を始め、中国本土やシンガポール等のアジア諸国からの利用も底堅い

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

	'23/9	'23/10	'23/11	'23/12	'24/1	'24/2
外国人の割合	53.4%	61.5%	56.9%	61.4%	44.0%	43.8%

各指標の2019年比 (増減率)



24/2期稼働率	84.9%
24/2期ADR	20,837円
24/2期RevPAR	17,694円

* ADR: Average Daily Rate(平均客室単価)/RevPAR: Revenue Per Available Room(販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高)/どちらもサービス料含む

2024年2月期(第44期) 決算概要



2024年2月期(第44期) 決算概要

2024年2月期(第44期) 1口当たり分配金実績

1,835円 [前期実績比:+135円(+7.9%)/予想比:+78円(+4.4%)]

一時的要因を除く1口当たり分配金

1,662円 [前期実績比:+55円(+3.4%)/予想比:+85円(+5.4%)]

- ・ 好調なホテル業績を受けた賃料上昇等により、**営業収益は予想比+128百万円**
- ・ 修繕費や水道光熱費等の下振れにより、**営業利益は予想比+289百万円**
- ・ 一時的要因を除く1口当たり分配金は、**予想比+85円の1,662円で着地**

項目(百万円)	2023/8期	2024/2期	2024/2期	前期実績比	予想比
	実績	予想	実績		
	(A)	(B)	(C)	(C-A)	(C-B)
営業収益	11,812	11,952	12,080	268	128
不動産賃貸事業収益 (a)	10,374	10,580	10,700	325	120
不動産等売却益	1,437	1,372	1,380	▲ 56	7
営業費用	4,623	4,304	4,143	▲ 479	▲ 161
不動産賃貸事業費用 (b)	3,382	3,661	3,507	124	▲ 153
(公租公課)	1,202	1,253	1,253	50	▲ 0
(諸経費)	1,184	1,394	1,245	61	▲ 149
(減価償却費) (c)	996	1,013	1,009	12	▲ 4
販売費及び一般管理費	1,240	643	636	▲ 604	▲ 7
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	6,992	6,918	7,192	200	274
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	7,988	7,931	8,202	213	270
営業利益	7,188	7,648	7,937	748	289
営業外費用(支払利息等)	653	701	681	27	▲ 19
経常利益	6,535	6,946	7,257	721	310
法人税、住民税及び事業税	10	10	9	▲ 0	▲ 0
法人税等調整額	▲ 632	-	0	632	0
当期純利益	7,157	6,935	7,247	89	311
内部留保残高増減	473	681	714	240	33
1口当たり分配金(円)	1,700	1,757	1,835	135	78
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	1,607	1,577	1,662	55	85
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	3,560,000	-	-

※ 一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保増減、合併関連費用等

主な差異要因

前期実績比

営業収益

<不動産賃貸事業収益>

- ・ 夕留、新横浜の稼働回復による賃料の増加 +261百万円
- ・ ホテル賃料の増加(CY東京、CY新大阪) +125百万円
- ・ 季節変動によるホテル賃料の減少(シャングリ・ラ) ▲34百万円
- ・ 仙台追加取得による賃料等の増加 +218百万円
- ・ 橋本(旧コーナン)退去に伴う賃料の減少 ▲210百万円

営業費用

<不動産賃貸事業費用>

- ・ 仙台追加取得による費用の増加 +78百万円
- ・ 神谷町過年度固都税(一過性要因) +49百万円
- ・ 新橋譲渡による費用の減少 ▲24百万円

<販売費及び一般管理費>

- ・ 合併関連費用の剥落 ▲587百万円

予想比

営業収益

<不動産賃貸事業収益>

- ・ ホテル賃料の上振れ +100百万円
(シャングリ・ラ、CY東京、CY新大阪)
- ・ オフィス賃料の上振れ(紀尾井町等) +15百万円

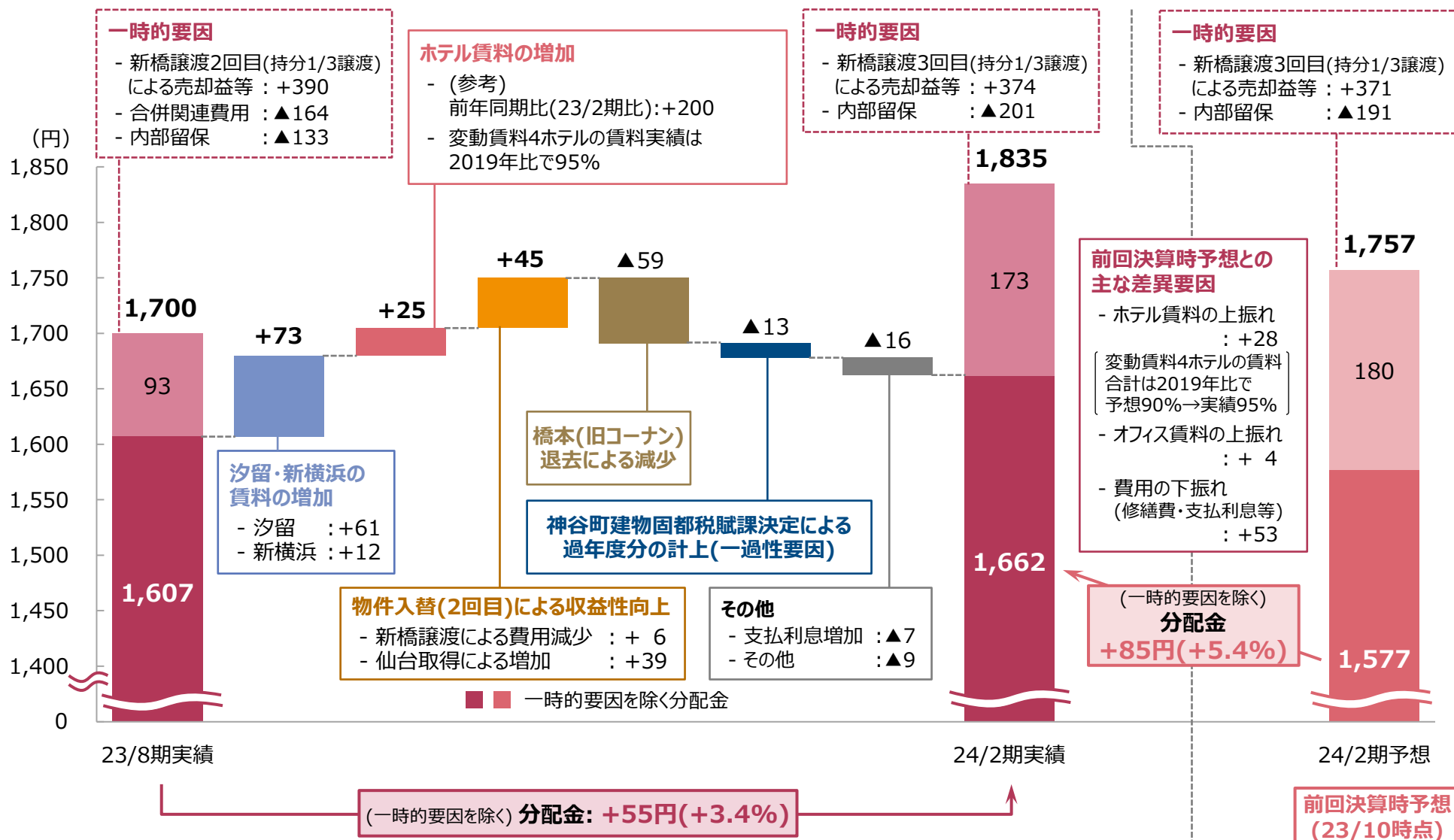
営業費用

<不動産賃貸事業費用>

- ・ 修繕費・水道光熱費・仲介手数料等の下振れ ▲149百万円

1口当たり分配金の変動要因(2023年8月期実績 vs. 2024年2月期実績)

- ・ 汐留・新横浜の稼働率上昇・好調なホテル業績を受けた賃料増加及び新橋・仙台の物件入替により収益性が向上。テナント退去や金利上昇による減収要因をカバーし、24/2期実績は前期実績・前回予想をともに上回る着地
- ・ 最終回となる3回目の新橋譲渡による売却益を計上し、その一部を内部留保



2024年8月期(第45期)・2025年2月期(第46期) 業績予想

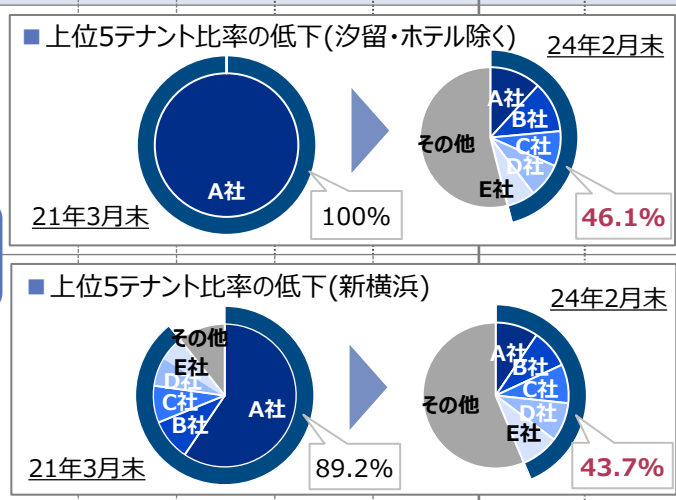


業績予想の前提条件(1)

オフィス稼働率が巡行水準に到達し安定稼働に移行するとともに、変動賃料4ホテルは賃料の成長を見込む

期	実績								業績予想(予測)								
	23/2期	23/8期(第43期)		24/2期(第44期)				24/8期(第45期)				25/2期(第46期)					
年月	2023年 2月	3月	8月	9月	10月	11月	12月	2024年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	2025年 9月	2月
不動産賃貸事業収益	10,374百万円			10,700百万円					10,987百万円					10,968百万円			
オフィス10物件*2 期中平均稼働率	93.1%		97.3%								97.7%				96.0%		
汐留 稼働率 *3	テナント数																
	稼働率	70.8%	76.5%	95.8%	95.8%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%
新横浜 稼働率	テナント数																
	稼働率	78.0%	80.1%	89.1%	89.1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
変動賃料 4ホテル	賃料合計 (2019年比)	95% (確定)								98% (一部確定・一部予測)				101% (予測)			
	シャングリ・ラ	賃料確定期間								賃料予測期間							
	賃料	102% (確定)								98% (一部確定・一部予測)				102% (予測)			
	ヒルトン小田原	賃料確定期間								賃料予測期間							
	賃料	94% (確定)								102% (確定)				107% (予測)			
	コートヤード東京	賃料確定期間								賃料予測期間							
賃料	83% (確定)								95% (一部確定・一部予測)				97% (予測)				
コートヤード新大阪	賃料確定期間								賃料予測期間								
賃料	94% (確定)								98% (一部確定・一部予測)				101% (予測)				

稼働率は
巡行水準に
到達

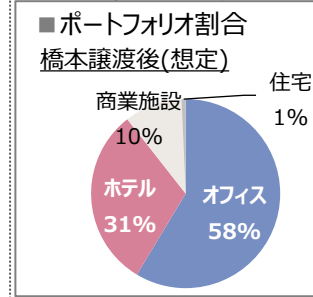


*1 本頁におけるオフィス稼働率は全てエンドテナント(サブリース)ベース *2 オフィス10物件: 汐留(ホテル部分含む)、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜 *3 ホテル部分含む稼働率

業績予想の前提条件(2)

物件入替(新橋・仙台)・物件譲渡(橋本(旧コーナン))による収益性の向上及び決算期ごとの売却益の計上を見込む

期	実績								業績予想(予測)								
	23/2期	23/8期(第43期)		24/2期(第44期)				24/8期(第45期)				25/2期(第46期)					
年月	2023年 2月	3月	8月	9月	10月	11月	12月	2024年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	2025年 9月	2月
期末 物件数	17物件	22物件		21物件				21物件				20物件					
新橋 ・ 仙台	新橋譲渡(商業) 1 持分2/3 → 2 持分1/3 → 3 譲渡完了 '23/2/28 新橋譲渡1回目(持分1/3譲渡) → '23/8/31 新橋譲渡2回目(持分1/3譲渡) → '24/2/29 新橋譲渡3回目(持分1/3譲渡)																
	売却益発生(一部内部留保) (一部合併費用と相殺・内部留保) (一部内部留保) (一部内部留保)																
物件入替	仙台取得(オフィス) ① 持分1/3 → ② 持分2/3 → ③ 持分3/3 (90.845%) '23/2/28 仙台取得1回目(持分1/3取得) → '23/8/31 仙台取得2回目(持分1/3取得) → '24/2/29 仙台取得3回目(持分1/3取得)																
橋本 (旧コーナン) 譲渡	持分2/2 (100%) → 1 持分1/2 → 2 譲渡完了 '24/4/23 橋本譲渡1回目(持分1/2譲渡) → '24/9/2 橋本譲渡2回目(持分1/2譲渡)																
● '23/9/27 定期建物賃貸借契約満了により一棟借りテナント退去 売却益発生(一部内部留保) (一部内部留保)																	
内部留保 残高	23/8期 2,482百万円 (697円/口)		24/2期 3,196百万円 (897円/口)				24/8期 3,645百万円 (1,023円/口)				25/2期 4,198百万円 (1,179円/口)						
支払利息	期中平均金利		0.58%				0.64%				0.72%						



* MTH: 森トラスト・ホテルリート投資法人

2024年8月期(第45期)・2025年2月期(第46期) 業績予想サマリー

2024年8月期(第45期)予想分配金

1,679円 [24/2期実績比 ▲156円(▲8.5%)]

一時的要因を除く予想分配金

1,656円 [24/2期実績比 ▲6円(▲0.4%)]

- ・ オフィス・ホテル賃料の増加による内部成長及び新橋・仙台の物件入替による収益性の向上
- ・ 修繕費増加・金利上昇等によるコスト増を保守的に見込む
- ・ 1回目の橋本(旧コーナン)譲渡による売却益を計上(一部内部留保)

2025年2月期(第46期)予想分配金

1,700円 [24/8期予想比 +21円(+1.3%)]

一時的要因を除く予想分配金

1,658円 [24/8期予想比 +2円(+0.1%)]

- ・ 金利上昇や一部空室想定を見込むものの、好調なホテル業績による賃料の増加・橋本譲渡による保有コスト減少により、同水準の分配金を予想
- ・ 2回目の橋本(旧コーナン)譲渡による売却益を計上(一部内部留保)

項目(百万円)	2024/2期 実績	2024/8期 今回予想 (24/4時点)	2024/2期 実績比	2025/2期 今回予想 (24/4時点)	2024/8期 予想比
	A	B	B-A	C	C-B
営業収益	12,080	11,552	▲ 528	11,707	154
不動産賃貸事業収益 (a)	10,700	10,987	286	10,968	▲ 18
不動産等売却益	1,380	565	▲ 815	738	173
営業費用	4,143	4,354	210	4,263	▲ 90
不動産賃貸事業費用 (b)	3,507	3,732	225	3,640	▲ 92
(公租公課)	1,253	1,257	4	1,233	▲ 24
(諸経費)	1,245	1,470	225	1,386	▲ 84
(減価償却費) (c)	1,009	1,004	▲ 4	1,020	16
販売費及び一般管理費	636	621	▲ 14	622	1
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	7,192	7,254	61	7,327	73
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	8,202	8,259	56	8,348	89
営業利益	7,937	7,198	▲ 739	7,443	245
営業外費用(支払利息等)	681	759	78	827	67
経常利益	7,257	6,438	▲ 818	6,616	177
当期純利益	7,247	6,427	▲ 819	6,605	177
内部留保残高増減	714	448	▲ 265	552	103
1口当たり分配金(円)	1,835	1,679	▲ 156	1,700	21
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	1,662	1,656	▲ 6	1,658	2
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	-	3,560,000	-

※ 一時的要因: 不動産等売却益関連、内部留保増減等

主な差異要因 (百万円)

2024年8月期予想(24/2期実績比:B-A)

- ・ 営業収益
 - 仙台追加取得による賃料等の増加 +220
 - オフィス賃料の増加等(汐留等) +55
 - ホテル賃料の増加等(SL,H小田原,CYT) +68
 - 橋本(旧コーナン)退去による賃料の減少 ▲47
 - 売却益の剥落(新橋)・計上(橋本) ▲815
- ・ 営業費用
 - 仙台追加取得による費用の増加 +139
 - 修繕費・水道光熱費等の増加 +170
 - 神谷町過年度固都税(一過性要因)の剥落 ▲49
 - 新橋・橋本譲渡による費用の減少 ▲35
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +78

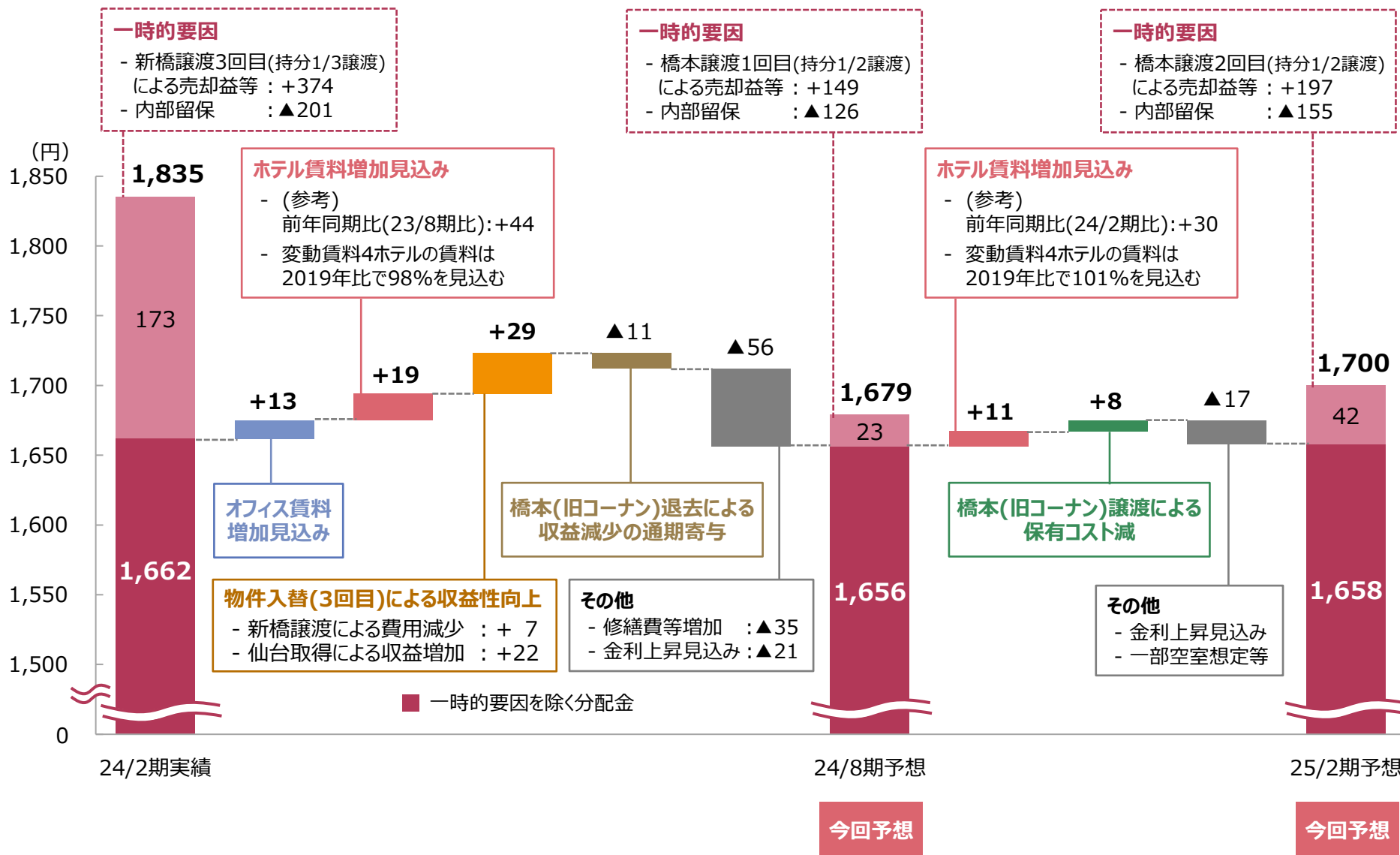
2025年2月期予想(24/8期予想比:C-B)

- ・ 営業収益
 - ホテル賃料の増加(H小田原,CYT,CYO) +76
 - 季節変動によるホテル賃料の減少(SL) ▲35
 - オフィス賃料の減少(空室想定)等 ▲59
 - 不動産売却益の増加(橋本) +173
- ・ 営業費用
 - 修繕費等の減少 ▲86
 - 橋本譲渡による費用の減少 ▲29
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +67

※ SL:シャングリ・ラ、CYT:CY東京、CYO:CY新大阪

1口当たり分配金の変動要因(2024年2月期実績 vs. 2024年8月期・2025年2月期予想)

- ・ オフィス・ホテル賃料の増加による内部成長、新橋・仙台の物件入替及び橋本(旧コーナン)譲渡により収益性が向上する一方で、一部空室想定による減収や金利上昇等のコスト増を保守的に見込む
- ・ 24/8期・25/2期ともに、24/2期実績と同等水準の(一時的要因を除く)分配金を予想



外部成長・内部成長戦略



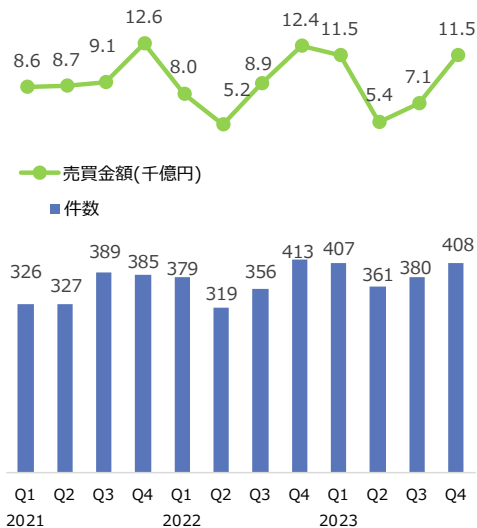
外部環境に対する認識

- ▶ **共通** ・ 投資目線に合う優良物件の売却情報は依然として限定的であり、厳しい物件取得環境が継続
- ▶ **オフィス** ・ 一部海外投資家に消極的な姿勢がみられるものの、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況
- ▶ **ホテル** ・ ホテルマーケットの更なる成長を期待する国内外の投資家による活発なホテル取引が継続

今後の方針

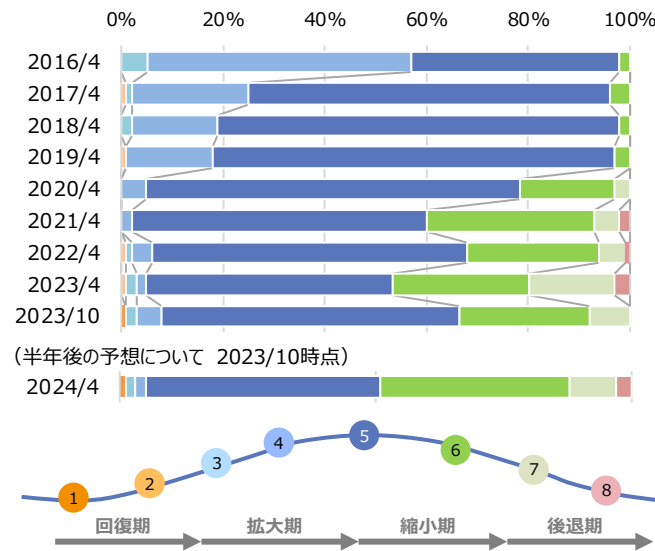
- ・ スポンサーサポートの活用（物件抛出に限らず、共同投資等も含む）や資産入れ替え等の手法により、資産規模の拡大を目指す
- ・ 今後の成長が期待でき、相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かして、オペレーターチェンジ等により収益向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- ・ オフィスについては、相応の利回りが期待でき、稼働が比較的安定している地方物件に加え、
新築オフィス大量供給の影響で物件の優劣がより鮮明になる東京都心部においては、立地が良くハイグレードな競争力の高い物件を厳選して検討

不動産売買の件数と金額の推移



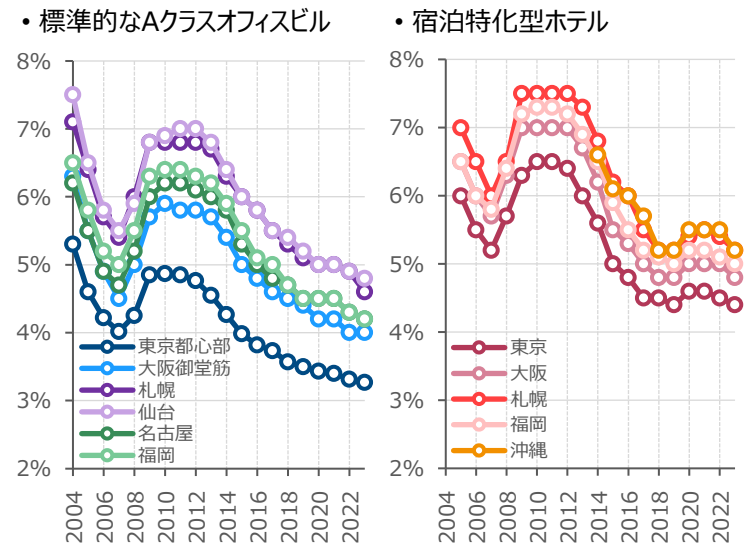
出所：日経BP「日経不動産マーケット情報2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8、2023.11」を基に当社作成

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

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
「標準的なAクラスオフィスビル」における東京都心部：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
* 各年10月時点の数値

内部成長戦略(オフィス)

オフィス

外部環境に対する認識

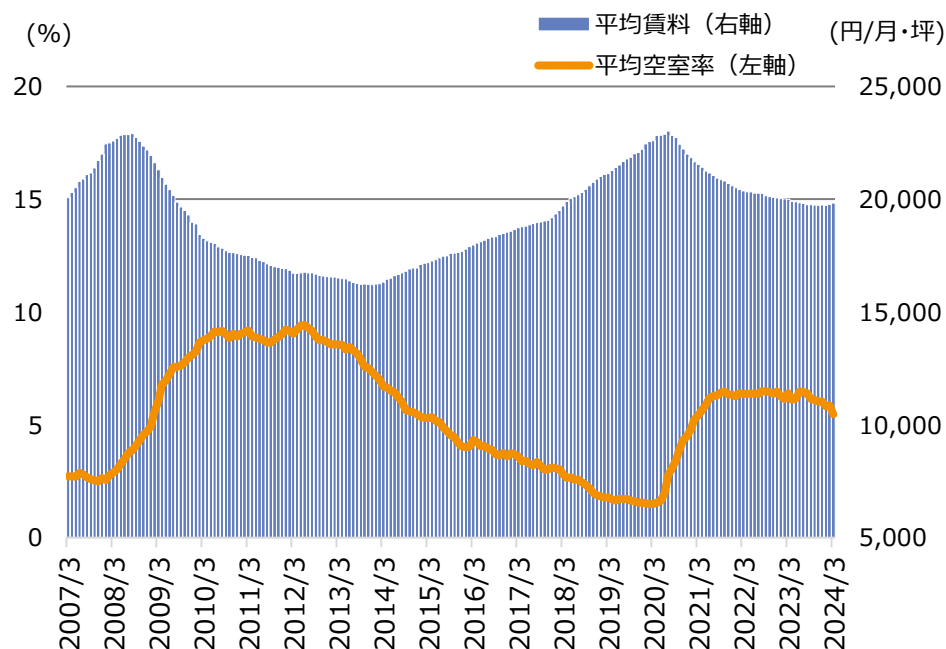
- 東京都心部においては、2023年に新築オフィスの大量供給はあったものの、館内増床や拡張移転の動きにより、空室率がやや低下
- オフィス需要は回復基調にある一方で、エリアや物件ごとの優劣がより鮮明になってきており、競争力に応じて引き合いや稼働状況に差がみられる

今後の方針

- 新規テナントのリーシングについては、各企業の立地改善・拡張ニーズを捉え、稼働率の維持、向上を図る
- 既存テナントの賃料改定については、物件の稼働状況や賃料ギャップ等に注意しつつ、底上げを模索
- 2025年の新築オフィスの大量供給に伴うマーケット環境の変化には留意が必要

オフィス賃貸市場の状況

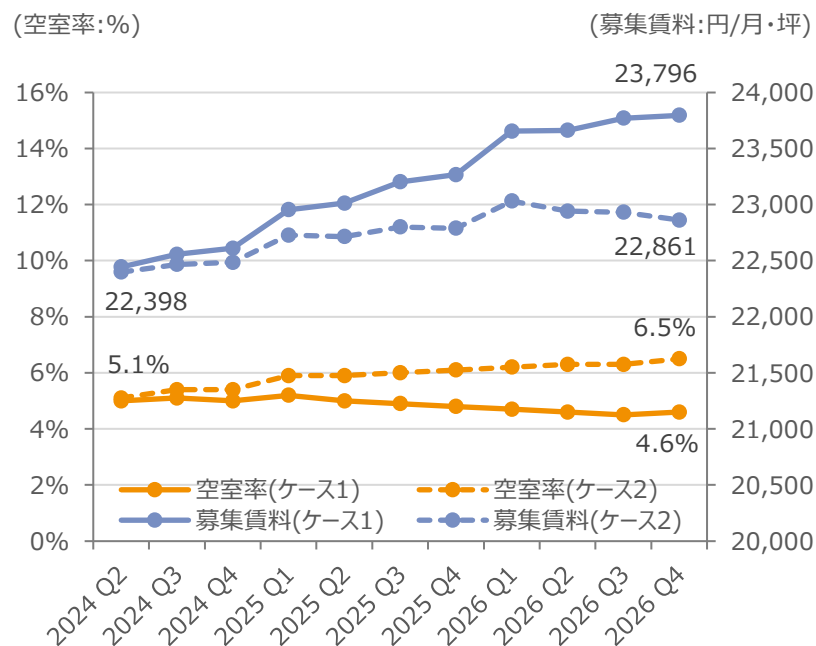
東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

オフィス賃貸市場の見通し

オフィス空室率・募集賃料の推移予想(東京都心5区)



出所：株式会社オフィスビル総合研究所公表データを基に当社作成
働き方の見直しによる需要への想定影響率：ケース1はマイナス15%/ケース2はマイナス30%

内部成長戦略(ホテル)

ホテル

外部環境に対する認識

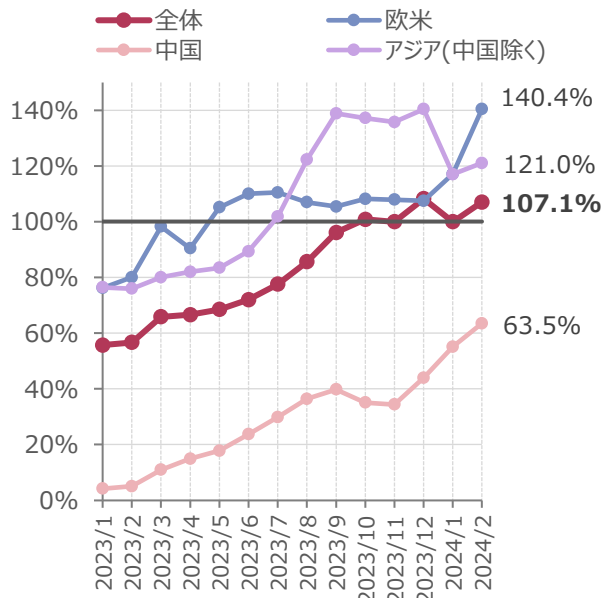
- インバウンド需要の回復と円安を背景にADRが上昇し、各ホテルのRevPARは上昇傾向が続いている
- 訪日外国人数はコロナ禍前の水準を超え、上昇傾向は緩やかになってきている
- 宿泊需要に比べ、レストラン、宴会、MICE等の需要回復は遅れており、今後伸びる余地が大きい
- 引き続き、エネルギー他、物価や給与水準上昇による運営コスト増、人手不足による影響等に留意が必要

今後の方針

- インターナショナルブランドの販売チャネル等を通じて積極的に高単価のインバウンド需要を取り込む
- ADR引き上げの継続及びオペレーションの効率化(人員体制のコントロール等)により運営コスト増に対応し、GOPの最大化を図る
- レストラン、宴会、MICE等は、法人、代理店等へのセールス強化により、更なる取り込みを目指す

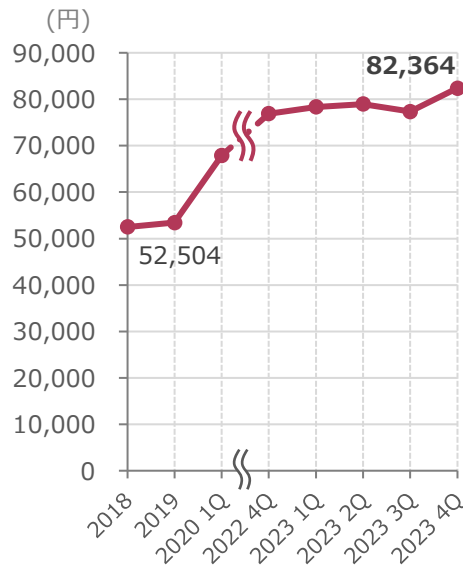
ホテルマーケットの状況

訪日外国人数の推移(2019年同月比)



出所: 日本政府観光局(JNTO)
 (注) 2024年1月・2月の値は推計値

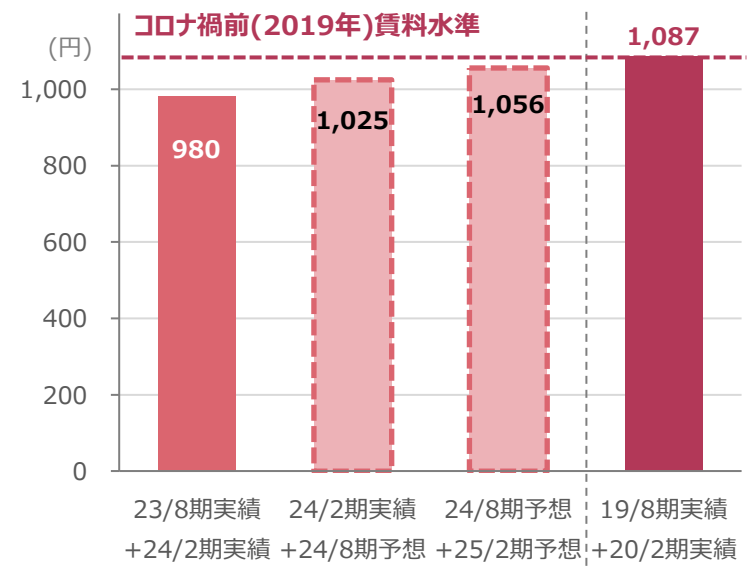
訪日外国人の宿泊費支出単価 (1人・1訪日当たり)



出所: 観光庁「訪日外国人消費動向調査」を基に当社作成
 (注) 2020年2Q~2022年3Qはコロナ禍による調査中止のためデータ欠損

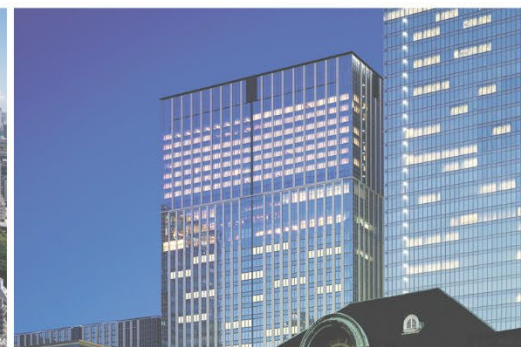
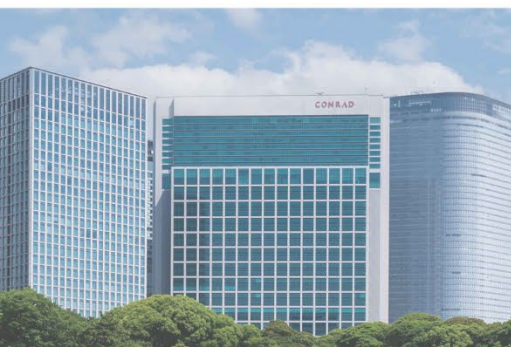
ホテル運営の状況

変動賃料4ホテルの賃料回復状況 (投資口1口当たり/年間) (注1)



05

財務の状況



財務の状況(財務戦略・2024年2月期財務ハイライト・金利の状況)

財務戦略

外部環境に対する認識

- 2024年3月の日銀金融政策決定会合において、マイナス金利政策終了が決定されたものの、急激な金利上昇とはならず
- 引き続き緩和的な政策が続くことが見込まれるが、追加の利上げや、さらなるテーパリングの動きには注視が必要

今後の方針

- 短期借入金(変動金利)は、支払利息全体のコスト上昇を抑制するため、一定程度の比率を維持
- 長期借入金は、金利上昇局面における対応として、返済期日の分散に配慮しつつ、借入期間を短縮する方向で調整

24/2期財務ハイライト

借入金リファイナンス概要

- 金利上昇影響を抑えるため、借入年限を短縮化

借入金の返済・借入実績(24/2期)

項目	返済実績	借入実績	差異
平均借入年限	4.77年	3.87年	▲0.90年
平均借入金利	0.40%	0.79%	+0.39pt
借入金合計(百万円)	19,500	20,500	+1,000
(うち短期借入金)	3,000	4,000	+1,000
(うち長期借入金)	16,500	16,500	-

投資法人債の発行

- 多様な調達手段の確保のため、継続的に投資法人債を発行
- 第21回債は本投資法人初のグリーンボンドとして発行

グリーンファイナンス・フレームワークの策定

- グリーンファイナンス(グリーンボンド・グリーンローン)実施のため、グリーンファイナンス・フレームワークを策定
- フレームワークに対する第三者評価として、日本格付研究所(JCR)より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1 (F)」を取得

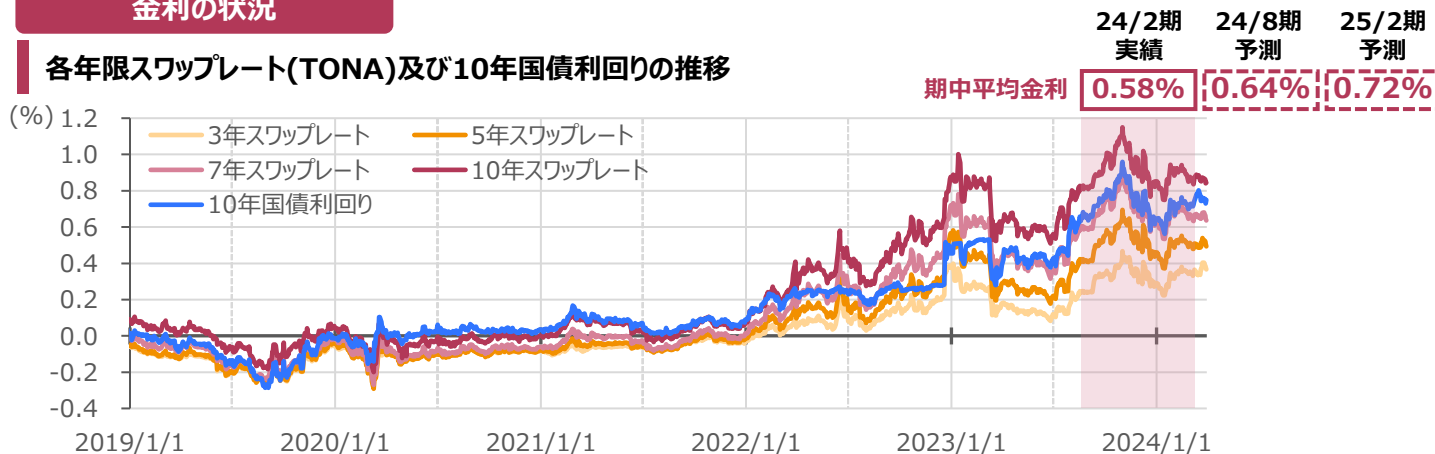
投資法人債の発行概要

項目	第20回債	第21回債 (グリーンボンド)
年限	3年	5年
発行総額	30億円	10億円
利率	0.490%	0.827%
払込期日	2023/12/18	
償還期限	2026/12/18	2028/12/18
取得格付	AA (JCR)	
充当先	第13回 投資法人債 の償還資金	東京汐留ビルディング* 取得のために調達し、 その後リファイナンスした 借入金の一部に充当

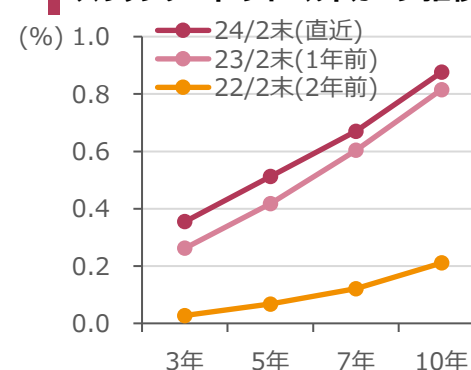
*フレームワークに定める適格クライテリアを満たすグリーンビルディング(DBJ Green Building認証:3つ星)

金利の状況

各年限スワップレート(TONA)及び10年国債利回りの推移



スワップレートのイールドカーブ推移



財務の状況(有利子負債の状況)

有利子負債・格付の状況

	2023/8期末	2024/2期末	前期比
有利子負債残高(百万円)	224,500	226,500	2,000
短期借入金	10,000	11,000	1,000
長期借入金	200,500	200,500	-
投資法人債	14,000	15,000	1,000
うちグリーンファイナンス	-	1,000	1,000
LTV(期末総資産有利子負債比率)	47.4%	47.5%	0.1pt
短期比率	4.5%	4.9%	0.4pt
長期比率	95.5%	95.1%	▲ 0.4pt
固定金利比率	95.5%	95.1%	▲ 0.4pt
期末平均金利	0.57%	0.61%	0.04pt
短期借入金	0.19%	0.20%	0.01pt
長期借入金・投資法人債	0.59%	0.63%	0.04pt
平均残存期間	3.1年	3.0年	▲ 0.1年
JCR格付	AA(安定的)	AA(安定的)	-

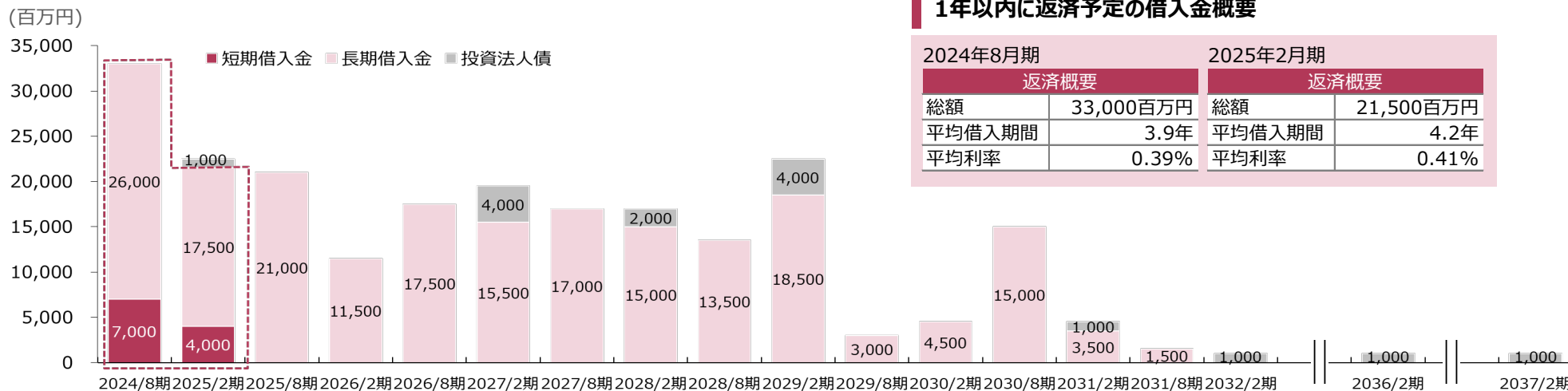
バンクフォーメーション

(2024年2月末時点)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	48,500	21.4%
	三井住友銀行	43,000	19.0%
	三井住友信託銀行	28,500	12.6%
	三菱UFJ銀行	23,500	10.4%
	日本政策投資銀行	17,500	7.7%
	りそな銀行	8,500	3.8%
	あおぞら銀行	6,500	2.9%
	福岡銀行	5,500	2.4%
	農林中央金庫	4,500	2.0%
	みずほ信託銀行	4,500	2.0%
	信金中央金庫	4,000	1.8%
	西日本シティ銀行	3,500	1.5%
	SBI新生銀行	2,000	0.9%
	足利銀行	2,000	0.9%
	七十七銀行	2,000	0.9%
	日本生命保険	2,000	0.9%
	三井住友海上火災保険	2,000	0.9%
	住友生命保険	1,000	0.4%
	八十二銀行	1,000	0.4%
第一生命保険	500	0.2%	
千葉銀行	500	0.2%	
山梨中央銀行	500	0.2%	
	小計	211,500	93.4%
投資法人債		15,000	6.6%
	合計	226,500	100.0%

返済期日の分散状況

(2024年2月末時点)

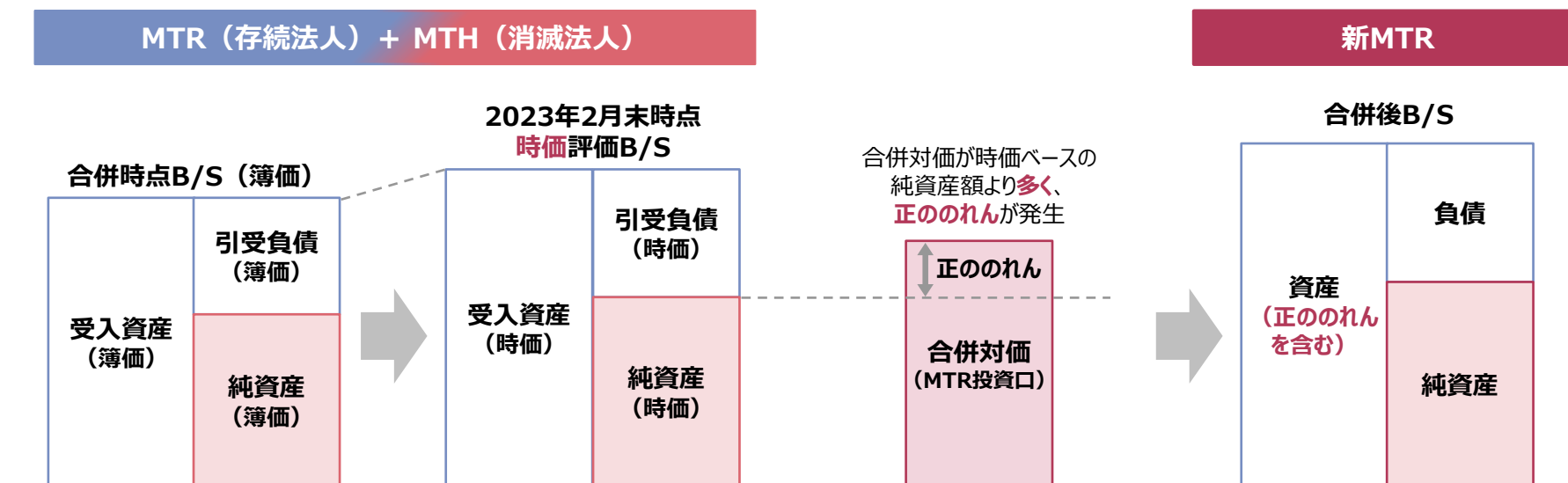


1年以内に返済予定の借入金概要

2024年8月期		2025年2月期	
	返済概要		返済概要
総額	33,000百万円	総額	21,500百万円
平均借入期間	3.9年	平均借入期間	4.2年
平均利率	0.39%	平均利率	0.41%

のれんの処理について

- 森トラスト・ホテルリート投資法人(MTH)との合併に伴い、約6億円の(正の)のれんが発生
- のれんは無形固定資産としてB/Sに計上し、P/Lにおいて営業費用として20年(40期)で均等償却する方針
- のれんの償却額が比較的少額であること踏まえ、将来における分配金水準の安定化のため、任意積立金を引き続き内部留保することを目的に、税会不一致解消のための一時差異等調整引当額(ATA)は、当面の間計上しない予定



	のれんの処理方針
B/S上の処理	無形固定資産として計上
P/L上の処理	営業費用として20年(40期)で均等償却

ESGに関する取り組み



環境認証・評価

■ 環境認証・評価の新規取得（2024年2月）

- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）
（ホテルサンルートプラザ新宿）

※本投資法人として初のBELS取得



この建物のエネルギー消費量 **22%**削減
2024年2月29日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

3スター

- DBJ Green Building認証
（神谷町トラストタワー）



DBJ Green Building
2023

極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされた建物

■ 環境認証・評価の取得状況

現時点での本投資法人のポートフォリオ（底地除く）における環境認証・評価の取得物件数は13物件です。

	評価取得数	物件名
DBJ Green Building認証	★★★★	2 神谷町トラストタワー 紀尾井町ビル（住宅）
	★★★	2 東京汐留ビルディング 紀尾井町ビル（事務所）
	★★	5 ONビル 大崎MTビル 御堂筋MTRビル 渋谷フラッグ（事務所・店舗）
	★	3 新横浜TECHビル 広尾MTRビル 天神プライム
CASBEE 不動産評価認証	S（最高ランク）	1 イトヨーカドー湘南台店
BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）	★★★	1 ホテルサンルートプラザ新宿
東京都建築物省エネルギー性能評価書制度	AAA（最高ランク）	2 神谷町トラストタワー 京橋トラストタワー（コートヤード東京）

■ グリーンファイナンス・フレームワークの策定

本投資法人の資産運用会社は、サステナビリティ方針に定める各項目の推進、及びESG投融資に関心を持つ投資家・レンダー層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を企図して、グリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

グリーンファイナンス・フレームワークの適格性については、グリーンファイナンス評価機関である株式会社日本格付け研究所（JCR）より、最高位となる「Green 1(F)」の総合評価を2023年11月に取得しています。2023年12月、当該フレームワークを基に、本投資法人として初のグリーンボンドを10億円発行しました。

NEWS RELEASE JCR Sustainable
SUSTAINABLE RISK & FACTOR

23-01-1008
2023年11月29日

株式会社日本格付け研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果を公表します。

森トラストリート投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク 新規

総合評価 Green 1(F)	グリーン性評価 (資金使途) g1(F)	管理・運用・ 透明性評価 m1(F)

発行体/借入人 森トラストリート投資法人（証券コード:8961）
評価対象 森トラストリート投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

ESGに関する取り組み

ESGに関する方針及び体制

■ サステナビリティ方針

多様性・公平性・包摂性(DEI)に配慮した職場環境の実現が重要であるとの認識のもと、サステナビリティ方針の改訂を実施しました。
当期においては、職員のDEIに関する意識向上のため、ESGの専門家によるDEI研修を開催しました(常勤する役職員の参加率：100%)

保有ホテル物件における取り組み

■ 環境・社会への取り組み

廃棄物抑制の観点から、以下のような取り組みを実施しています。

- ・木製の客室ルームキーへの変更(ヒルトン小田原)
- ・客室ミネラルウォーターボトルの変更(ヒルトン小田原、CY東京)
- ・アメニティの脱プラスチック、減プラスチック製品への切り替え(ヒルトン小田原、CY東京)
- ・アメニティの有料販売(CY東京、CY新大阪)

また、地域社会への貢献として、以下のような活動等を実施しています。

- ・地域小学校の課外授業サポート(ヒルトン小田原)
- ・地域中学校からの仕事体験(インターンシップ)受け入れ(ヒルトン小田原)
- ・Earth Hour 2024への参加(ヒルトン小田原、CY新大阪)
- ・ピンクリボンライトアップ2023 in かながわのイベントへの参画(ヒルトン小田原)
- ・物件の近隣地域における清掃活動の実施(ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪)



ペットボトルから
缶ボトルへの変更
(CY東京)



地域中学校からの仕事体験
(インターンシップ)受け入れ
(ヒルトン小田原)



ピンクリボンライトアップ2023
in かながわへの参画
(ヒルトン小田原)

サステナビリティレポートの定期発行

積極的なESG情報の開示を行うための重要なツールとして位置付け、毎年7月に年1回のペースで定期発行することとして、2023年7月に最新版を発行しています。

最新版のレポートはこちらをクリック
(本投資法人WEBサイトへのリンク)

(参考) 森トラストグループの従業員への取り組み

■ 従業員への取り組み(森トラスト株式会社) (注1)

ワークライフバランスの推進・女性活躍推進

- ✓ 森トラストでは、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。
- ✓ 「子育てサポート企業」として高い水準の取り組みを行っていることが評価され、2022年8月1日付で厚生労働省より「プラチナくるみん認定」を取得
- ✓ 女性の活躍促進に関する状況などが優良であると評価され、「えるぼし認定」を取得

① 女性採用比率		28.8%
② 女性従業員比率		27.2%
③ 女性管理職比率		8.0%
④ 育児休業率	男性	66.7%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		81.3%

(①・④・⑤:2023年度実績、②・③:2024年3月末現在(注2))



「健康経営優良法人認定
(大規模法人部門)」



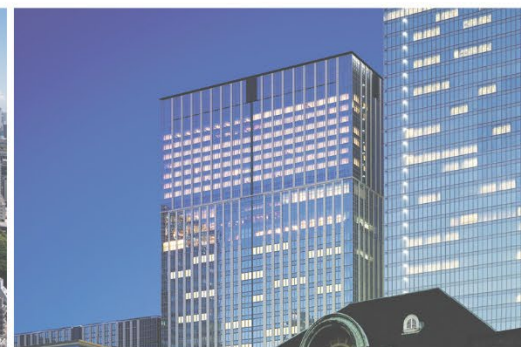
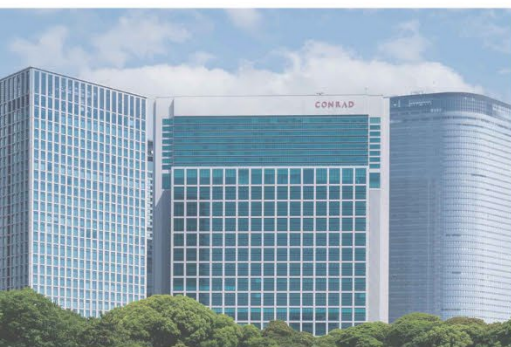
「子育てサポート企業特例認定
(プラチナくるみん認定)」



「女性活躍推進企業認定
(えるぼし認定)」

(注1) 本資産運用会社の従業員(正規社員)は、森トラスト株式会社からの出向者で構成されています。
(注2) ①～④は森トラスト株式会社に雇用している従業員、⑤は森トラスト株式会社に配属されている従業員を対象として算出しています。

森トラストリート投資法人の特徴



森トラストリート投資法人 (MTR)



資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えた、オフィス・ホテルを中核資産とする総合型REIT

MTRは、森トラストグループの共通理念である「安定性」「成長性」「継続性」「信頼性」「社会性」「他益性」を念頭に運用を行います。

安定性	成長性	両面を併せ持つポートフォリオの構築
継続性	信頼性	継続性のある運用による投資家からの信頼の獲得
社会性	他益性	ガバナンスを伴った投資主価値の最大化

ダブルスポンサーサポート



森トラスト株式会社



森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社

投資方針、ポートフォリオサマリー

安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、安定性と成長性の両面を追求
 オフィスについては、東京都心部を中心とし、ホテルについては、将来安定的に集客が見込める「全国主要都市」及び
 「著名な観光地エリア」を中心とし、中長期的な安定運用を図る

投資方針

投資用途		
中核資産	オフィス	40～80%
	ホテル	20～55%
その他 (商業施設・住宅)		30%以下

投資地域		
オフィス	東京都心部*1	60%以上
	その他(首都圏・ 政令指定都市等)*2	40%以下
ホテル	全国主要都市*3	
	著名な観光地エリア*4	

投資不動産1件あたりの最低投資額		
オフィス	東京都心部	原則 50億円
	その他(首都圏・ 政令指定都市等)	原則 30億円
ホテル		原則 10億円
商業施設		原則 30億円

*1 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

*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)及び政令指定都市等

*3 東京23区及び政令指定都市

*4 魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア

ポートフォリオサマリー

(2024年2月末日時点)

用途比率	地域比率	上位5物件比率
<p>住宅 1% 商業施設 11% ホテル 30% オフィス 58%</p>	<p>その他 4% 全国主要都市 18% 東京都心部 77%</p>	<p>東京汐留ビルディング 18% 神谷町トラストタワー 11% シャングリ・ラ 東京 10% ONビル 8% 紀尾井町ビル 7%</p>
資産規模	469,422 百万円	
物件数	21 物件	

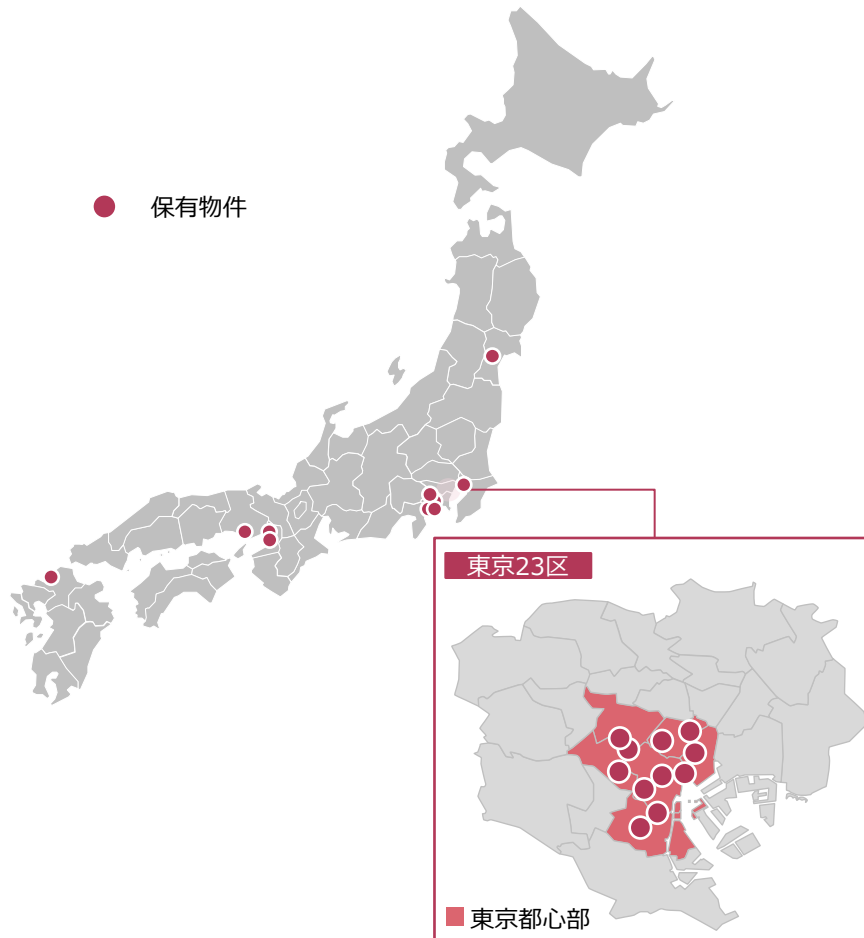
* 「資産規模」「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」は取得価格を基に算出

上質なアセットへの重点投資

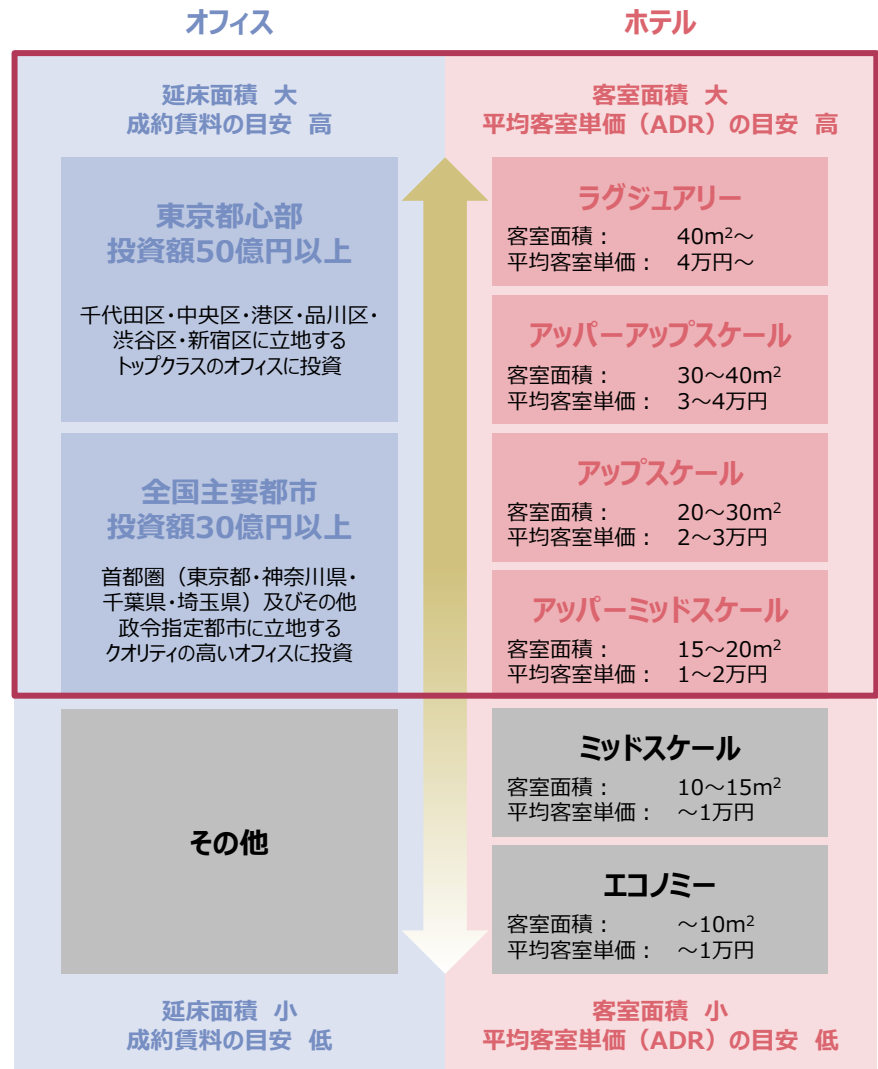
オフィス・ホテルを中核資産として、安定性・成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築
 森トラストグループのサポートを活用し、資産性及び高いグレードを有するクオリティの高いアセットへ重点投資

「資産性」… 東京都心部を中心に全国主要都市に立地

東京都心部に立地する物件がポートフォリオ全体の77.7%
 全国主要都市に立地する物件を含めると96.0%



「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資

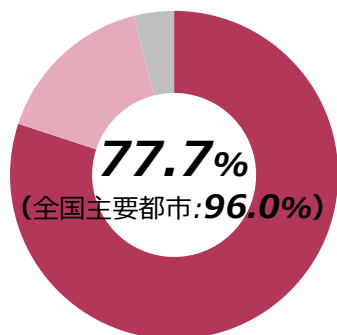


高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

人々が集う、デスティネーションとなるような高品質なスポンサー開発物件を中心とした、グレードを有した資産性の高いポートフォリオを構築

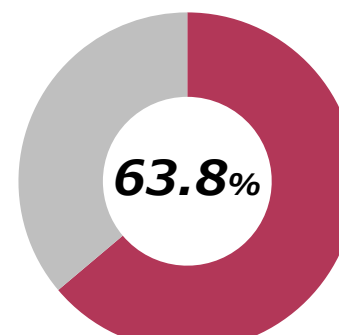
資産性・グレードを有したポートフォリオと安定性の向上

東京都心部比率
(全国主要都市比率)



資産性の高いエリアへ重点投資

国際ブランド比率 (2024年2月末日時点)
(ホテル)



国際ブランドを中心とした上位グレードへ重点投資

森トラストグループの開発・運営力が活用された物件群

オフィス

市場競争力の高い大型物件中心のグレードを有したオフィスビル



仙台MTビル



大崎MTビル



神谷町トラストタワー



東京汐留ビルディング



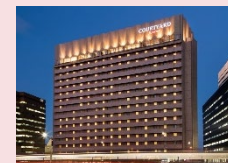
コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



シャングリ・ラ 東京

ホテル

国際ブランドホテルを中心とする上質なホテル



コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



ヒルトン小田原リゾート&スパ



ホテルサンルートプラザ
新宿

*1 「東京都心部比率 (全国主要都市比率)」「国際ブランド比率 (ホテル)」は取得価格を基に算出

*2 複合用途の物件は主たる用途によりその属性を判断

*3 シャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪を国際ブランドホテルと分類 (主たる用途がオフィスである東京汐留ビルディングに入居するコンラッド東京は含まない)

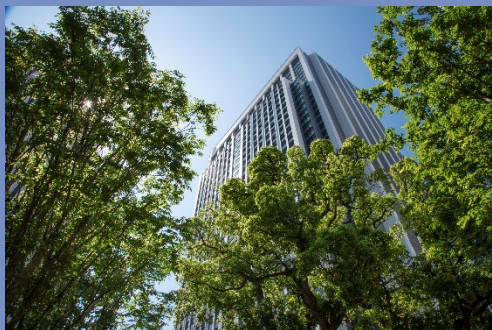
森トラストグループについて

1951年創業。

都心のプライムエリアで、国際拠点を担う先進的な大型複合開発を手掛けるとともに、ホテル&リゾート事業を創業し、全国の主要リゾート地に展開。時流を読んだ先行投資を行うことで、各事業において発展を遂げる

不動産事業

東京都心部を重点エリアとしてランドマーク性を有する先進の大型複合都市開発を中心に手掛けています。世界に誇る大都市を舞台に、街の未来像を描き、都市に高いプレミアムを創造します。



ホテル&リゾート事業

魅力的な国際観光拠点の創造を通じて、日本の観光先進国への飛躍と地方創世の一助になるべく取り組んでいます。



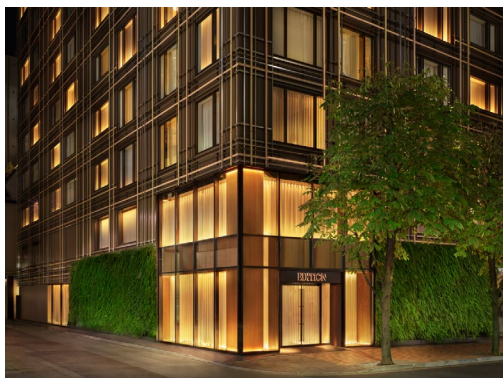
投資事業

今後起こりうる事業環境の変化に即応できるように、様々な企業への資本参加や業務提携、その他ベンチャー投資を含む広義の投資事業を積極的に推進しています。

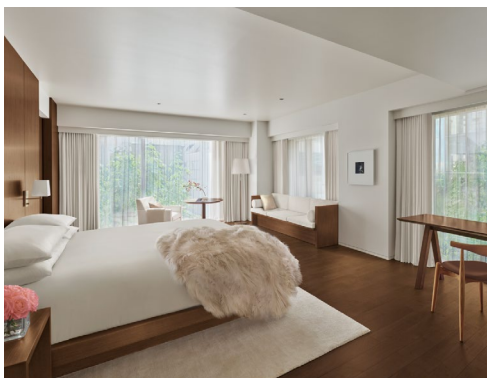


森トラストグループ 最近のトピック

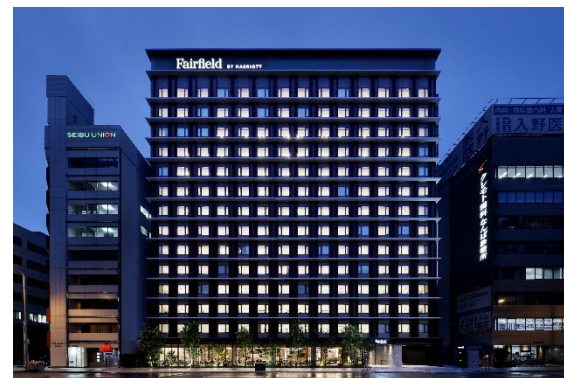
- ① 新中長期ビジョン「Advance2030」の策定 (2023/11) ② 東京エ디션銀座の開業 (2023/12) ③ フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波の取得 (2024/1)



「東京エ디션銀座」 外観



「東京エ디션銀座」 客室



「フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波」 外観

森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績

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掛け、保有・賃貸・運営・管理を実施超一等地のオフィスやインターナショナルブランドのホテルアセットを中心に、豊富な開発実績を誇る

森トラストグループの開発・運営実績の一例



* 竣工時のイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

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と締結している協定書に基づき、森トラスト及び森トラストホテルズ&リゾートを含む、森トラストグループによるスポンサーサポートを最大限に活用



不動産等の情報提供に関する協定書

- ・森トラストグループの不動産譲渡に関する情報提供
- ・第三者からの投資機会に係る情報提供

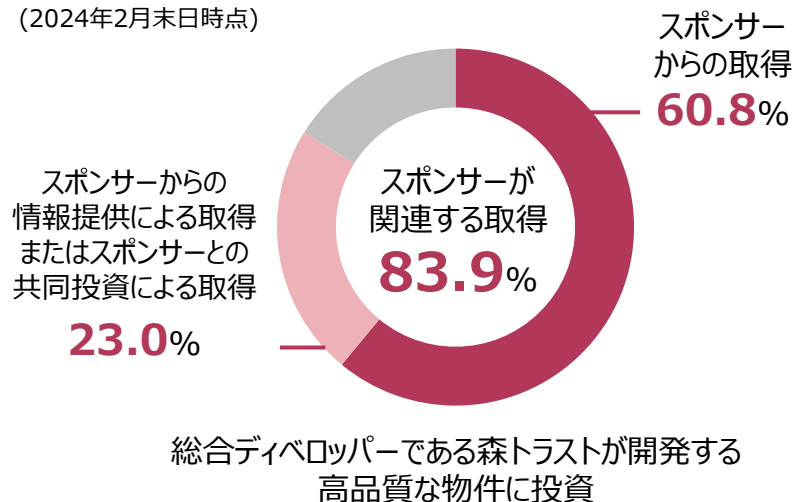


スポンサーサポートに関する協定書

- ・ホテルマーケットに関わる情報提供
- ・ホテル取得・運営・管理に係る情報提供

スポンサーサポートの実績

(2024年2月末日時点)



取引実績

スポンサーからの取得	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台MTビル (2023年・2024年) ・神谷町トラストタワー (2021年・2023年) ・ホテルサンルートプラザ新宿 (2016年) ・シャングリ・ラ 東京 (2016年) ・コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (2016年) ・コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション (2016年)
スポンサーとの共同投資	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒルトン小田原リゾート&スパ (2019年)
スポンサーへの譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ・新橋駅前MTRビル (2023年・2024年) ・コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (2021年・2022年 一部譲渡) ・東京汐留ビルディング (2021年一部譲渡) ・三田MTビル (2014年)

* 「スポンサーが関連する取得」「スポンサーからの取得」「スポンサーからの情報提供による取得またはスポンサーとの共同投資による取得」は取得価格を基に算出

森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル

開発力



運営能力



戦略的ホテル展開

多彩なインターナショナル
ブランドホテルとの提携



大都市圏

(赤字は本投資法人保有物件)

①	東京エディション虎ノ門	206室	MC
②	東京エディション銀座	86室	MC
③	コンラッド東京	291室	MC
④	ウェスティンホテル仙台	292室	FC
⑤	東京マリオットホテル	249室	FC
⑥	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室	FC
⑦	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	332室	FC
⑧	フェアフィールド・バイ・ マリオット大阪難波	300室	MC
⑨	シャングリ・ラ 東京	200室	LE
⑩	ホテルサンルートプラザ新宿	624室	LE

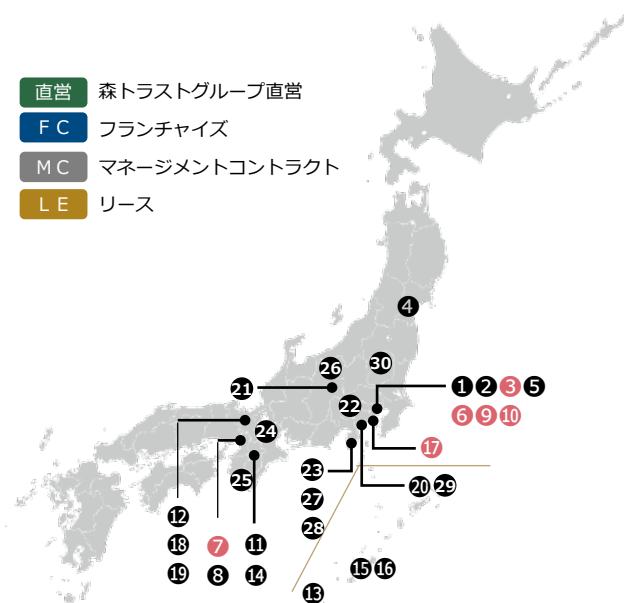
リゾート

(赤字は本投資法人保有物件)

⑪	JWマリオット・ホテル奈良	158室	MC
⑫	翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都	39室	FC
⑬	イラフ SUI ラグジュアリー コレクションホテル 沖縄宮古	58室	FC
⑭	紫翠 ラグジュアリー コレクションホテル 奈良	43室	FC
⑮	シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート	246室	FC
⑯	ヒルトン沖縄瀬底リゾート	298室	MC
⑰	ヒルトン小田原リゾート&スパ	163室	MC

⑱	リーガロイヤルホテル 京都	489室	MC
⑲	料理旅館 花楽	19室	直営
⑳	強羅環翠楼	14室	直営
㉑	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
㉒	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
㉓	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
㉔	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
㉕	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
㉖	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
㉗	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
㉘	ラフォーレ伊東温泉 湯の庭	84室	直営
㉙	ラフォーレ箱根強羅 湯の棲	66室	直営
㉚	ホテルラフォーレ那須	118室	直営

- 直営 森トラストグループ直営
- FC フランチャイズ
- MC マネージメントコントラクト
- LE リース



(出所) 森トラストグループの2024年2月末現在の情報を基に資産運用会社作成
(注) 上記記載の物件は、2024年2月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト

開発力



運営能力

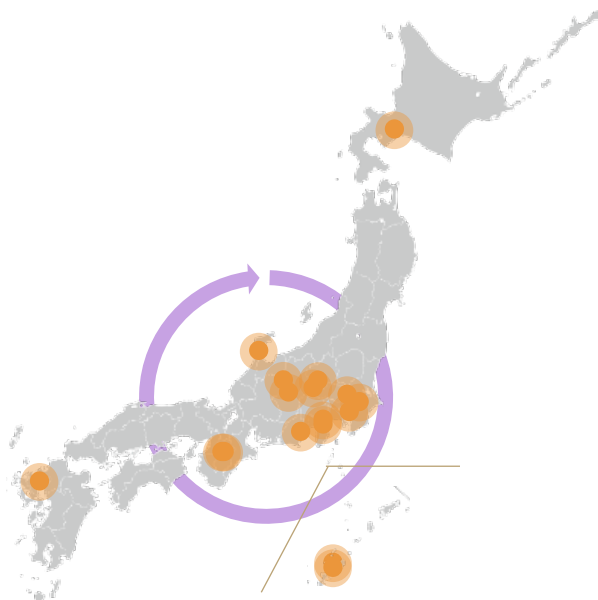


戦略的投資

多数の新規ホテル開発プロジェクト

リゾート
札幌大通公園
軽井沢塩沢
軽井沢長倉
軽井沢東雲
中軽井沢
万平ホテル
金沢広岡
飛騨高山
白馬咲花
箱根中強羅
箱根強羅
箱根強羅北
箱根強羅南
熱海来宮
京都祇園
京都四条
ホテルインディゴ 長崎グラバーストリート
沖縄富着
沖縄瀬底

東京都心
東京ワールドゲート赤坂
元赤坂一丁目
品川三田



Luxury
Destination
Network

東京都心



東京ワールドゲート赤坂内
ホテル計画

リゾート



ホテルインディゴ
長崎グラバーストリート

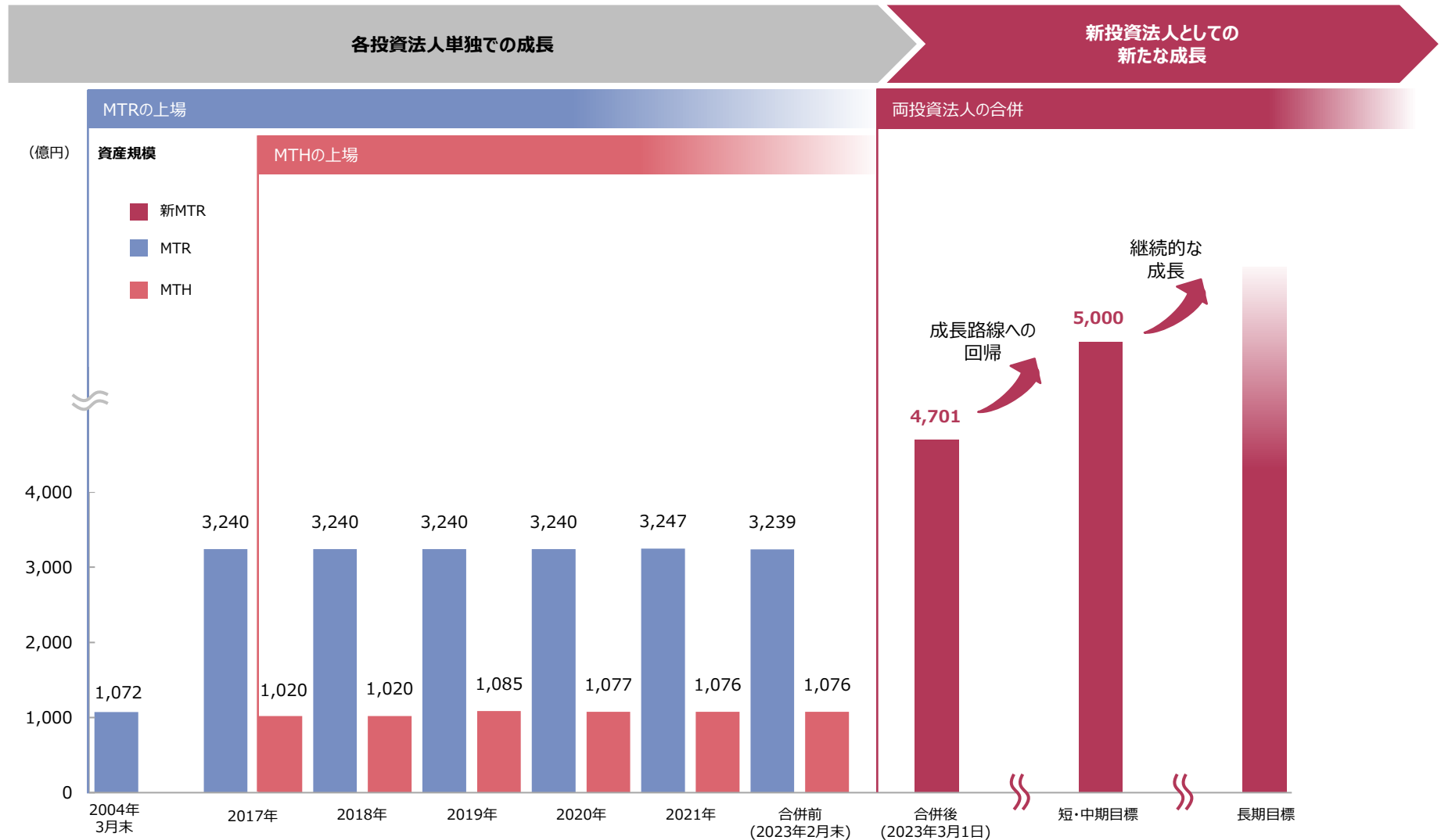


万平ホテル
(大規模改修・改築)

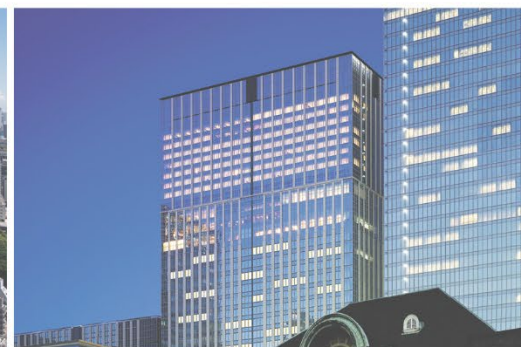
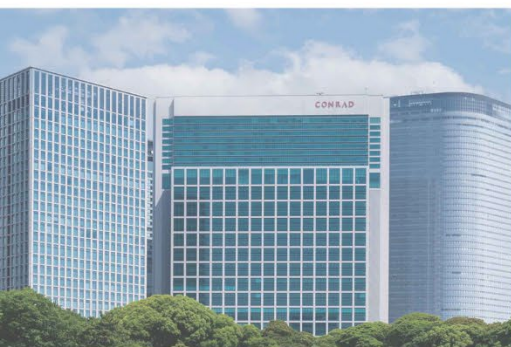
(出所) 森トラストグループの2024年2月末現在の情報を基に資産運用会社作成
(注) 上記記載の物件は、2024年2月末現在、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標

合併を契機に成長を志向し、スポンサー開発物件を含めた物件取得により、資産規模拡大(当面の目標:5,000億円)を目指す

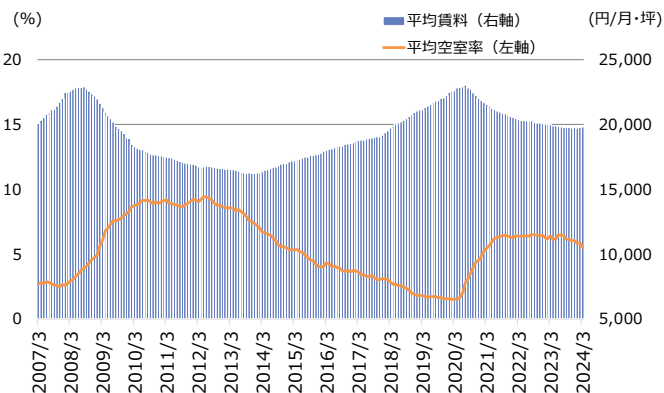


* 各年の資産規模は、MTRについては各年の3月期末日時点、MTHについては各年の2月期末日時点。



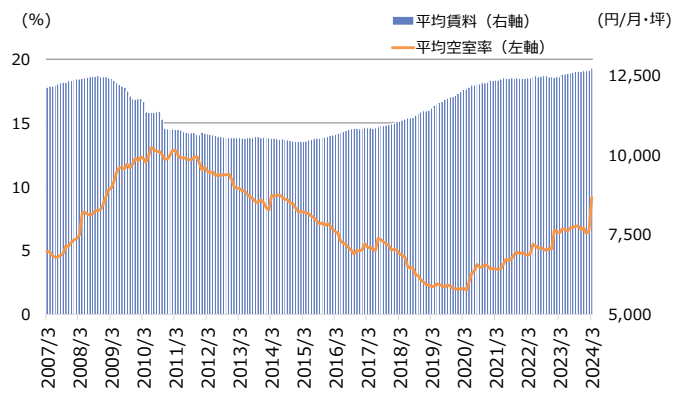
オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移)

東京ビジネス地区



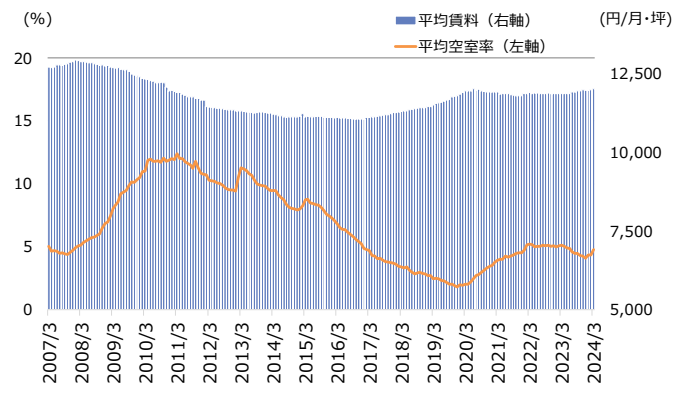
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



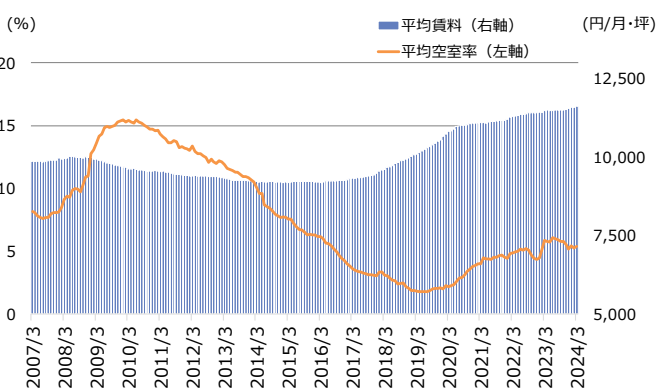
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



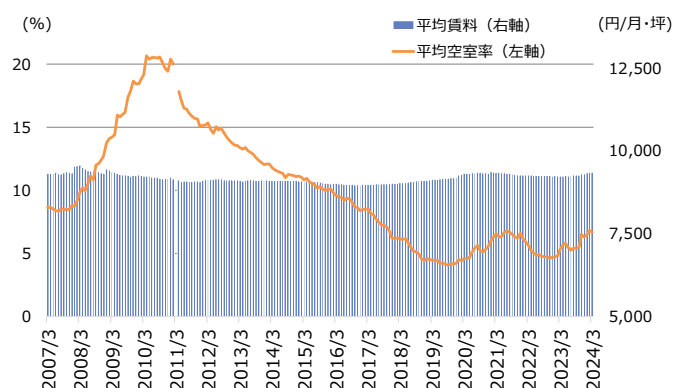
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



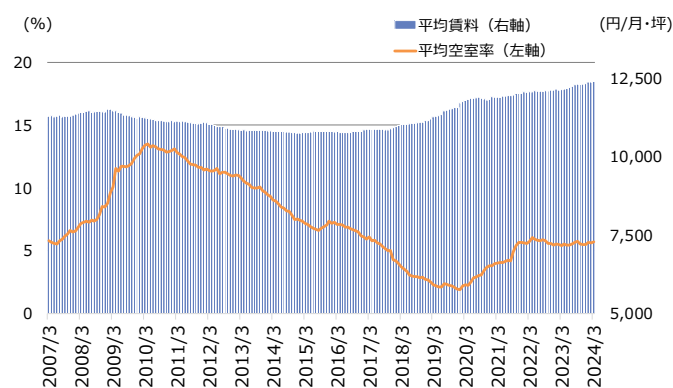
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

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

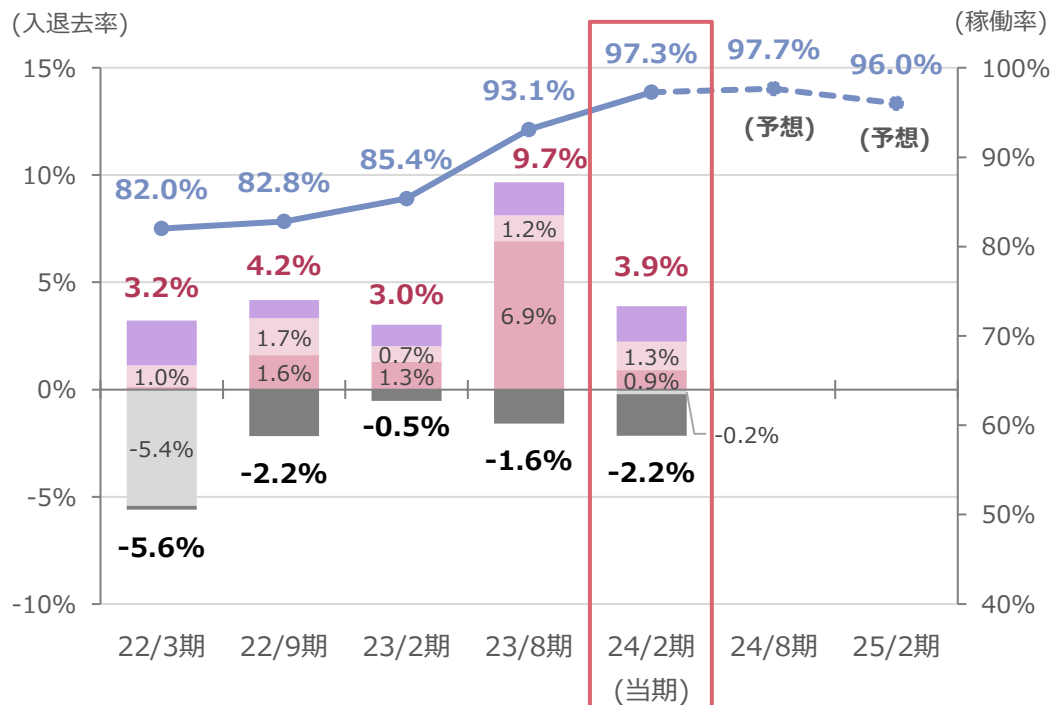


名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

オフィス10物件の入退去率・期中平均稼働率/賃料改定時の増額・据置・減額比率の推移

- ・ 汐留、新横浜の埋め戻しが進捗、稼働率は巡行水準に移行
- ・ 契約更新時の賃料改定については、地方物件を中心に増額改定を実施

オフィス10物件*1の入退去率*2・期中平均稼働率*3の推移

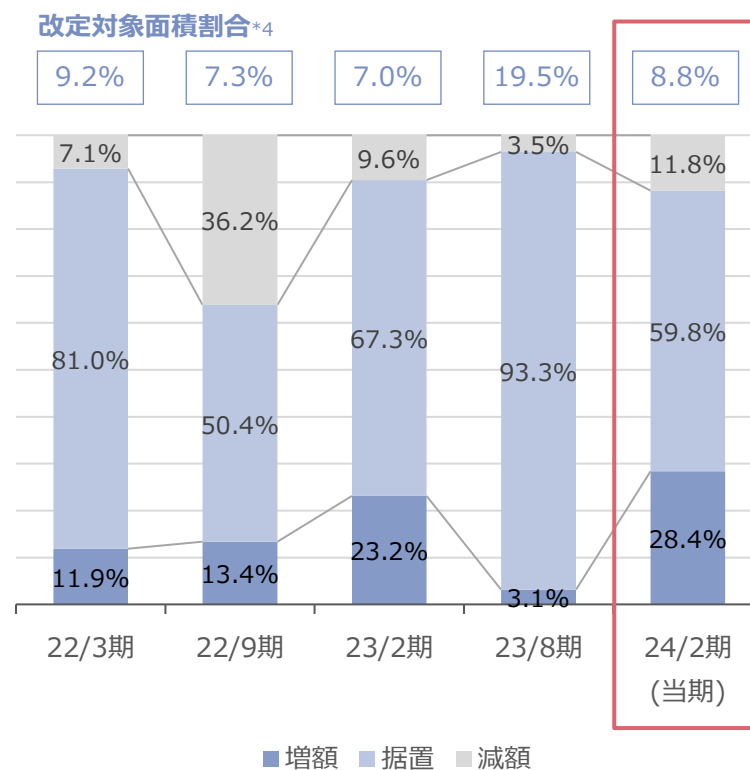


入居率(全体:赤色数字) (内訳: 汐留 新横浜 その他物件)

退去率(全体:黒色数字) (内訳: 新横浜 その他物件)

期中平均稼働率

オフィス10物件の賃料改定時の増額・据置・減額比率の推移



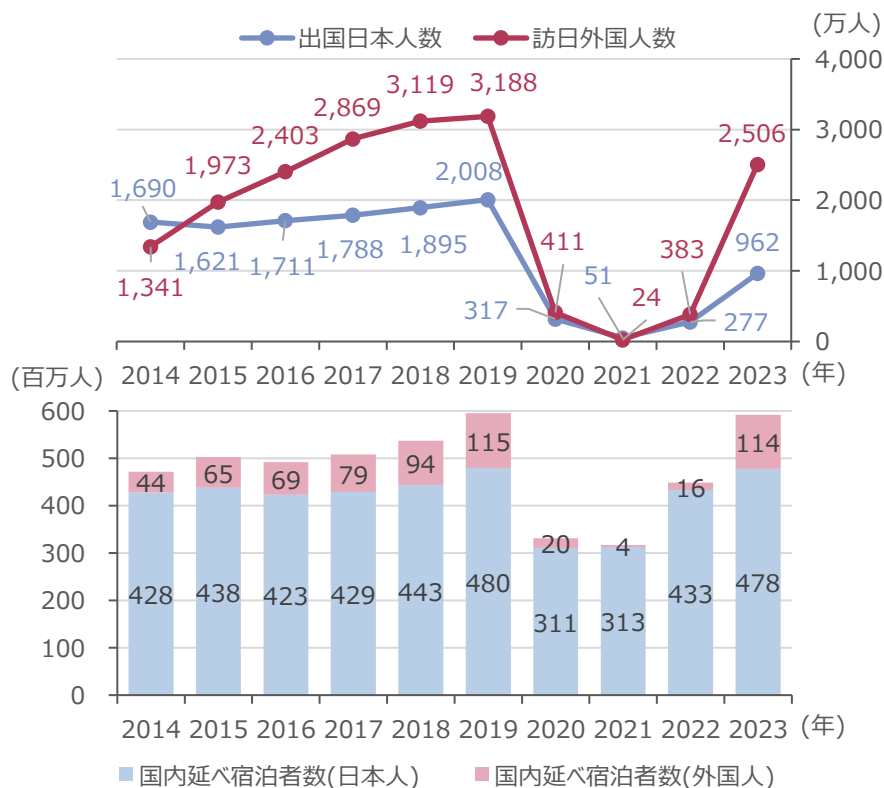
*4 契約更新を迎えた区画の賃貸面積合計÷期中平均賃貸可能面積

*1 オフィス10物件: 汐留(ホテル部分含む)、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜
 *2 入居(退去)率=当該決算期に入居(退去)した区画の賃貸面積合計÷期中平均賃貸可能面積(各月末時点での平均、以下同様)
 *3 期中平均稼働率=期中平均賃貸面積÷期中平均賃貸可能面積

ホテルマーケット全体の状況

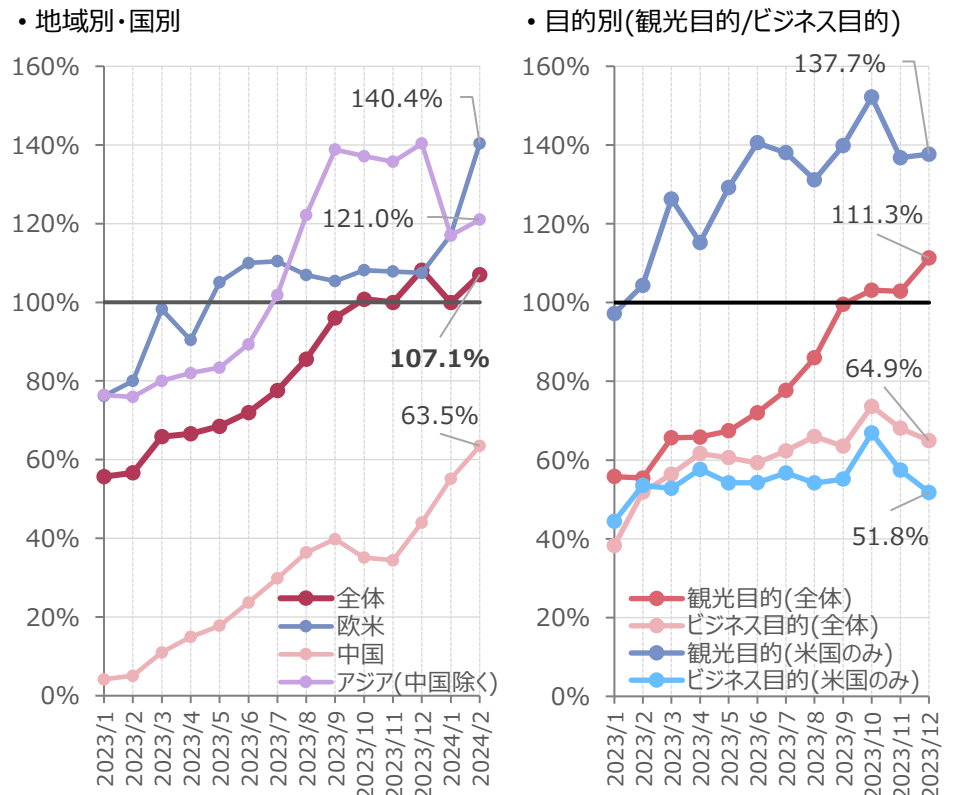
- 2023年の訪日外国人数は、社会・経済活動の完全な正常化や為替の円安基調などを背景に、出国日本人数を大きく上回るペースで急速に増加し、外国人の国内延べ宿泊者数は年間ベースで2019年水準を回復
- 足許の訪日外国人数は、全体で概ね2019年同月を上回る水準で堅調に推移しており、今後も旺盛な訪日観光需要を支えに緩やかな拡大が継続する見通し

訪日外国人数・出国日本人数/国内延べ宿泊者数(外国人・日本人)推移



(出所) 日本政府観光局(JNTO)及び観光庁

訪日外国人数の推移(2019年同月比)



(出所) 日本政府観光局(JNTO)
(注) 2024年1月・2月の値は推計値

変動賃料4ホテル運営実績【対 前年同期】

シャングリ・ラ 東京

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年							第14期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月		
2022年				2023年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
90	80	84	77	103	126	562	
-							

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

2023年							第44期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月		
2023年				2024年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
131	144	177	131	137	178	900	
-							

ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2021年7月～2022年6月							第14期 合計
2022年				2023年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
30	30	30	30	30	30	184	

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

2022年7月～2023年6月							第44期 合計
2023年				2024年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
31	31	31	31	31	31	189	

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年							第14期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月		
73.6%	71.2%	61.5%	71.6%	82.4%	86.6%	74.4%	
17,709	19,240	19,133	20,515	23,729	25,754	21,261	
13,038	13,700	11,776	14,684	19,544	22,303	15,827	
2022年				2023年		第14期 合計	
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
15	19	11	19	40	42	148	
21							

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

2023年							第44期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月		
72.0%	76.8%	70.9%	77.3%	85.1%	88.6%	78.5%	
33,795	32,964	32,768	34,043	33,980	34,964	33,790	
24,340	25,315	23,248	26,319	28,930	30,971	26,509	
2023年				2024年		第44期 合計	
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
46	54	47	52	70	67	338	
-							

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年							第14期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月		
49.6%	49.5%	43.6%	52.8%	67.7%	89.7%	58.7%	
15,048	15,971	15,893	16,017	17,316	18,242	16,672	
7,457	7,898	6,931	8,453	11,715	16,363	9,787	
2022年				2023年		第14期 合計	
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
11	10	6	11	31	51	123	
34							

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

2023年							第44期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月		
83.2%	75.5%	76.1%	86.1%	95.5%	93.4%	84.9%	
20,205	21,230	20,572	19,803	21,437	21,618	20,837	
16,819	16,025	15,655	17,045	20,469	20,185	17,694	
2023年				2024年		第44期 合計	
9月	10月	11月	12月	1月	2月		
52	51	49	53	81	72	362	
-							

変動賃料4ホテル運営実績【対 前期】

シャングリ・ラ 東京

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年	2023年					第43期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2023年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	第43期 合計
135	185	125	110	175	203	
最低保証賃料との差額(百万円)						-

ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年1月～2022年12月	第43期 合計					
2023年						
3月		4月	5月	6月	7月	8月
31	31	31	31	31	31	189

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年	2023年					第43期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
76.8%	74.3%	79.1%	80.8%	77.3%	69.2%	76.2%
27,681	28,366	29,023	33,843	34,426	32,170	30,938
21,252	21,070	22,963	27,358	26,608	22,276	23,588
2023年						第43期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
39	39	39	63	56	39	278
最低保証賃料との差額(百万円)						-

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年	2023年					第43期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
90.6%	65.2%	73.9%	82.8%	91.4%	81.8%	81.1%
20,118	18,016	19,205	21,073	22,207	20,656	20,359
18,230	11,749	14,197	17,450	20,303	16,892	16,510
2023年						第43期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
59	27	19	58	72	59	296
最低保証賃料との差額(百万円)						-

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

2023年	2024年					第44期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2023年					2024年	
9月	10月	11月	12月	1月	2月	第44期 合計
131	144	177	131	137	178	
最低保証賃料との差額(百万円)						-

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

2022年7月～2023年6月	第44期 合計					
2023年						
9月		10月	11月	12月	1月	2月
31	31	31	31	31	31	189

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

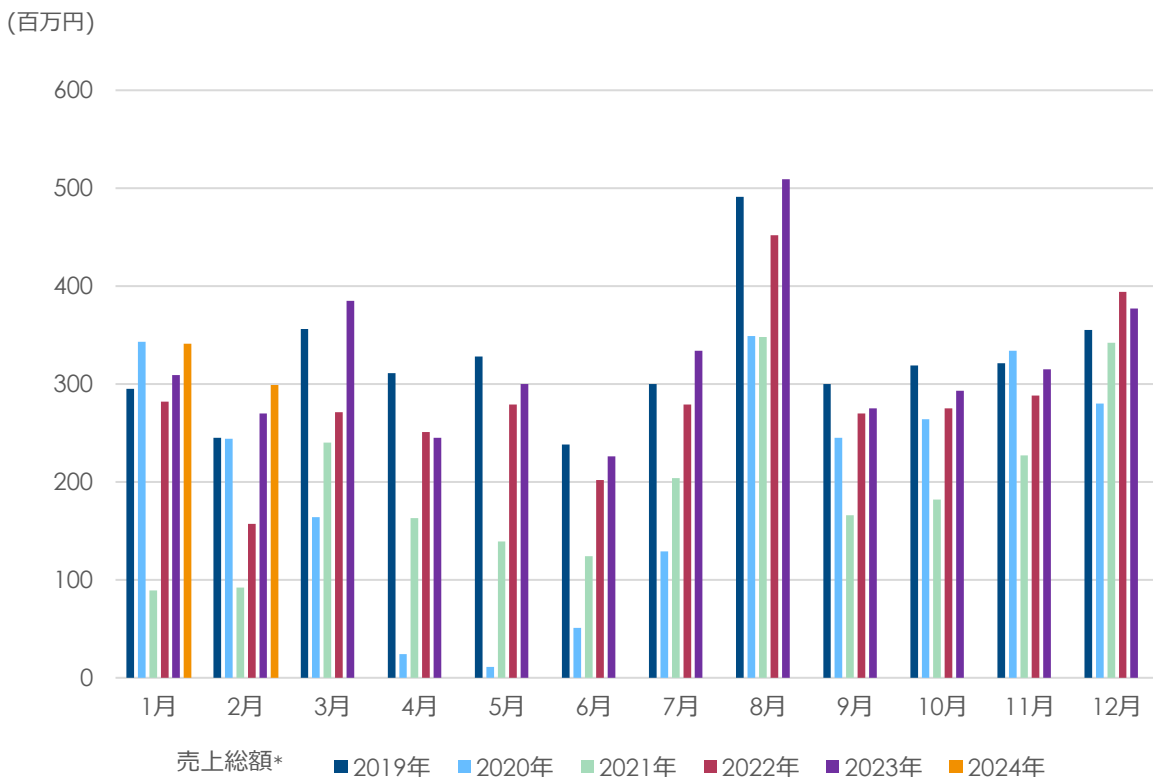
第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

2023年	2024年					第44期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
72.0%	76.8%	70.9%	77.3%	85.1%	88.6%	78.5%
33,795	32,964	32,768	34,043	33,980	34,964	33,790
24,340	25,315	23,248	26,319	28,930	30,971	26,509
2023年					2024年	第44期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
46	54	47	52	70	67	338
最低保証賃料との差額(百万円)						-

ヒルトン小田原リゾート&スパの実績分析

- 国内個人レジャー客に対しては、年末年始休暇や三連休を始めとする休日を中心に、高単価販売戦略を継続
- 稼働率向上が課題となる平日については、国内・海外企業によるインセンティブツアーやオフサイトミーティング(職場を離れた環境・場所でのミーティング)等、団体ビジネス案件を獲得することで、複数部門に渡って追加的な収益を確保。加えて、インバウンド個人レジャー客の取り込みも強化
- レストラン部門においても宿泊部門と同様、単価アップを目指すとともに、バスツアー受入やスイーツビュッフェ開催による日帰りゲストの集客により、収益を底上げ

主要指標の推移



* 本ホテル全体(準共有者である森トラストの持分を含みます。)に係る売上の総額

第44期賃料

賃料算出基準期間	2022年7月～2023年6月					
賃料計上月	2023年				2024年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
賃料(百万円)	31	31	31	31	31	31

第45期賃料

賃料算出基準期間	2023年1月～2023年12月					
賃料計上月	2024年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
賃料(百万円)	34	34	34	34	34	34

(参考) 賃料算出基準期間

奇数決算期(8月期)：前年1月から12月の12か月間

偶数決算期(2月期)：前年7月から当年6月までの12か月間

年	2022年			2023年								2024年																								
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8										
決算期	第13期			第14期			第43期			第44期			第45期																							
賃料算出基準期間	第44期基準利益(12か月平均)												第45期基準利益(12か月平均)																							
賃料													第44期賃料												第45期賃料											

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの実績分析

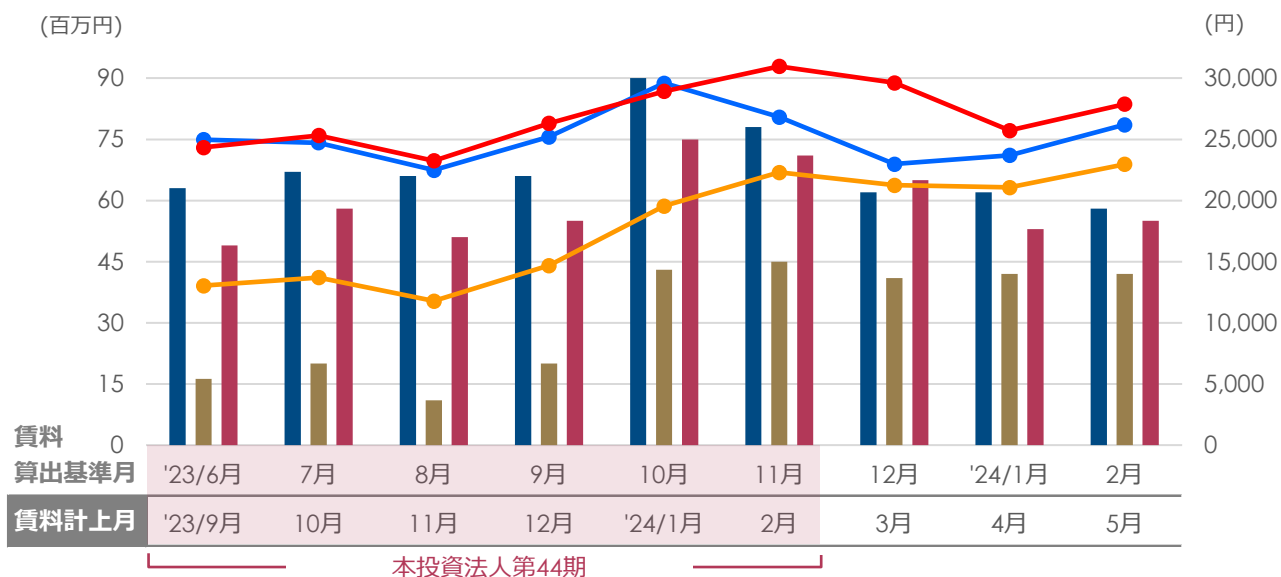
- 高単価のMarriott.comからの海外ビジネス客の取り込みを主軸としつつ、休日は海外・国内レジャー客も取り込むことで稼働率を底上げし、ADR・稼働率どちらも追求することで、直近では2019年水準を超えるRevPARを獲得

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

'23/9月	10月	11月	12月	'24/1月	2月
69.4%	68.6%	68.8%	65.5%	67.9%	63.6%

- 海外ビジネス需要が弱まるタイミングを中心に、主にレジャー客の取り込みを目的に、Marriott.comにおける販売促進プロモーションへの参画を実施
- レストラン部門では、クリスマス・年末年始を中心に高単価戦略を取りつつ、企業等の団体利用による貸切パーティ需要も取り込み

主要指標の推移



第44期平均

客室稼働率	78.5%
平均客室単価(ADR)	33,790 円
RevPAR	26,509 円

賃料 第44期合計

第44期実績	338 百万円
(賃料)	338 百万円
(最低保証賃料との差額)	- 百万円
第44期予想(23/10時点)	299 百万円
差異	38 百万円

(注) グラフ内の「賃料」には最低保証賃料との差額は含まれていません。また、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合の変動に関わらず、信託受益権全体に係る賃料を反映しています。

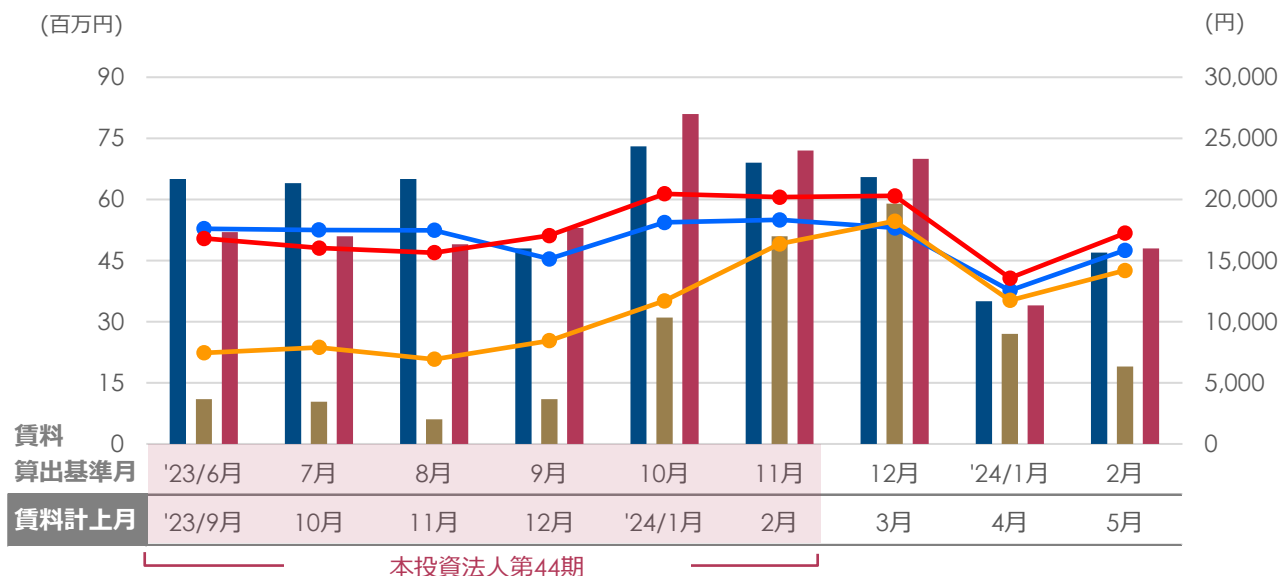
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの実績分析

- 2023年9月以降、周辺ホテルマーケットの稼働率上昇に合わせ、本ホテルも稼働率とADRとのバランスを取る運営方針としてRevPARを最大化、安定して2019年を超える水準に
- 堅調な国内需要に加え、米国を中心とするインバウンド団体客をベースとしながら、インバウンド個人客の取り込みにより収益を底上げ
- インバウンドについては、引き続き米国からの利用を中心としつつも、中国本土やシンガポールを中心としたアジア諸国からの利用も底堅く推移

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

'23/9月	10月	11月	12月	'24/1月	2月
53.4%	61.5%	56.9%	61.4%	44.0%	43.8%

主要指標の推移



第44期平均

客室稼働率	84.9 %
平均客室単価(ADR)	20,837 円
RevPAR	17,694 円

賃料 第44期合計

第44期実績	362 百万円
(賃料)	362 百万円
(最低保証賃料との差額)	- 百万円
第44期予想(23/10時点)	315 百万円
差異	46 百万円

(注) グラフ内の「賃料」には最低保証賃料との差額は含まれていません。

■ 2019年同月賃料(左軸) ■ 前年同月賃料(左軸) ■ 賃料(左軸)
● 2019年同月RevPAR(右軸) ● 前年同月RevPAR(右軸) ● RevPAR(右軸)

(参考)最低保証賃料との差額補填タイミング

		2022						2023						2024									2025																										
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9									
		森トラスト・ホテルリート投資法人												森トラストリート投資法人																																			
本投資法人決算期		第14期						第43期						第44期			第45期						第46期			第47期																							
シャングリ・ラ	賃料算出基準月 (ホテル売上連動)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
	賃料 ※毎月変動							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
	最低保証賃料判定																																																
コートヤード東京 (準共有持分93.5%)	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
	賃料 ※毎月変動																																																
	最低保証賃料判定																																																
コートヤード新大阪	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
	賃料 ※毎月変動																																																
	最低保証賃料判定																																																
ヒルトン小田原 (準共有持分50%)	賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)							(i)											(ii)																														
	賃料 ※毎決算期変動(同一決算期中は一定)																																																

(注1) 最低保証賃料スキームによる補填額は、賃貸借契約書の定めに従い、最低保証賃料である310,000千円と、その対象となる12か月の本物件全体に係る賃料(準共有者である森トラストへの帰属分を含みます)の合計との差によって計算されます(当該計算方法により算出された差額を「最低保証賃料との差額」といいます)。2022年9月1日以降に本投資法人の収益として計上される最低保証賃料との差額は、その全体のうち、本物件における本投資法人の準共有持分である93.5%分のみです。

ポートフォリオ一覧(2024年2月末日時点)

用途等	物件名	所在地	ホテルグレード	建築時期	取得価格*2 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積*2	
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	2005年1月	82,539	81,600	71,806.84 m ²
		神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,700	13,479.44 m ²
		ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	35,300	20,654.60 m ²
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	38,600	24,748.48 m ²
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	15,800	15,800	39,010.23 m ²
		大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	17,500	24,495.21 m ²
		御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	10,900	15,129.16 m ²
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,440	4,946.36 m ²
		天神プライム	福岡市中央区	-	2008年3月	7,050	9,820	5,990.40 m ²
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	8,720	18,117.03 m ²
		小計	-	-	-	270,805	283,380	238,377.75 m ²
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区	ラグジュアリー	2008年11月	49,200	50,300	22,755.55 m ²
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパーアップスケール	1997年10月*3	7,100	7,150	25,302.83 m ²
		ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパーアップスケール	1989年3月	19,000	17,300	72,246.86 m ²
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	2014年2月	17,017	16,736	5,255.05 m ²
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	アップスケール	1997年3月	17,400	17,800	13,881.47 m ²
		ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	アッパーミッドスケール	2007年8月	32,500	32,700	21,248.23 m ²
		小計	-	-	-	142,217	141,986	160,689.99 m ²
	その他	商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	-	2009年8月	32,040	41,700
イトーヨーカドー湘南台店			神奈川県藤沢市	-	2002年11月	11,600	11,500	53,393.66 m ²
橋本MTRビル			相模原市緑区	-	2005年8月	7,460	6,620	40,283.77 m ²
フレスポ稲毛			千葉市稲毛区	-	- *4	2,100	2,600	39,556.71 m ²
住宅		パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,350	4,443.03 m ²
小計	-	-	-	56,400	66,770	143,661.03 m ²		

*1 複合用途の物件は主たる用途によりその属性を判断 *2 本投資法人が所有する(準)共有持分相当 *3 本館棟、バーデ棟、スポーツ棟(チャペルは2004年10月) *4 土地のみを保有

物件別期末算定価額(2024年2月末日時点)

(単位：百万円)

用途等	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)	
			2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り		
								2023/8期	2024/2期					
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング	82,539	74,591	74,516	81,600	81,600	-	3.2%	3.1%	▲0.1%	3.0%	3.1%	立地
		神谷町トラストタワー	51,660	51,507	51,394	56,400	56,700	300	2.5%	2.4%	▲0.1%	2.3%	2.5%	大和
		ONビル	39,900	38,696	38,648	35,300	35,300	-	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.4%	不動研
		紀尾井町ビル	34,300	32,881	32,843	38,400	38,600	200	3.1%	3.0%	▲0.1%	2.8%	3.2%	大和
		仙台MTビル (2024/2/29 追加取得持分控除後)	15,800	10,619	15,885	10,500	15,800	5,300	4.5%	4.4%	▲0.1%	4.2%	4.6%	大和
		(注1)					(10,533)	(33)						
		大崎MTビル	14,386	12,870	12,843	17,600	17,500	▲100	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
		御堂筋MTRビル	10,170	9,819	9,836	10,700	10,900	200	3.5%	3.4%	▲0.1%	3.2%	3.6%	大和
		広尾MTRビル	8,100	8,309	8,300	8,420	8,440	20	3.6%	3.5%	▲0.1%	3.3%	3.7%	大和
		天神プライム	7,050	6,611	6,590	10,100	9,820	▲280	3.6%	3.4%	▲0.2%	3.2%	3.5%	不動研
新横浜TECHビル	6,900	6,550	6,499	8,600	8,720	120	4.5%	4.2%	▲0.3%	4.0%	4.5%	中央日土地		
	小計	270,805	252,457	257,360	277,620	283,380	5,760	-	-	-	-	-	-	
中核資産	ホテル	シャングリ-ラ 東京	49,200	49,140	49,073	49,600	50,300	700	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	7,100	7,120	7,163	7,150	7,150	-	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.8%	立地
		ホテルオークラ神戸	19,000	15,182	15,098	16,900	17,300	400	4.9%	4.8%	▲0.1%	4.6%	4.9%	立地
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	17,017	16,980	16,946	17,017	16,736	▲281	3.7%	3.8%	0.1%	3.5%	3.9%	不動研
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,400	17,352	17,322	17,500	17,800	300	4.2%	4.2%	-	3.9%	4.3%	不動研
		ホテルザルートプラザ新宿	32,500	32,447	32,395	32,400	32,700	300	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.6%	不動研
	小計	142,217	138,224	138,000	140,567	141,986	1,419	-	-	-	-	-	-	
その他	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,352	32,338	41,700	41,700	-	3.2%	3.1%	▲0.1%	2.9%	3.2%	不動研
		イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,587	9,557	11,700	11,500	▲200	5.3%	5.4%	0.1%	5.1%	5.6%	不動研
		橋本MTRビル	7,460	7,037	7,026	6,620	6,620	-	5.4%	4.6%	▲0.8%	4.0%	4.5%	不動研
		フレスポ稲毛 (注2)	2,100	2,193	2,193	2,600	2,600	-	- (注2)	- (注2)	-	7.9%	- (注2)	不動研
		新橋駅前MTRビル (注3)	-	5,821	-	7,270	-	▲7,270	3.6%	-	-	-	-	-
	住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,083	3,078	4,330	4,350	20	3.3%	3.3%	-	3.9%	3.0%	中央日土地
	小計	56,400	60,076	54,193	74,220	66,770	▲7,450	-	-	-	-	-	-	
	合計	469,422	450,758	449,554	492,407	492,136	▲270	-	-	-	-	-	-	

	含み損益		
	2023/8期	2024/2期	増減
合計	41,648	42,582	933

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		(2023/8期末) 8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	(2024/2期末) 2月末
中核資産	オフィス マスターリーススペース (サブリーススペース)	98.7% (95.8%)	99.1% (96.2%)	99.4% (97.5%)	99.4% (97.5%)	99.6% (97.5%)	99.6% (97.4%)	99.6% (97.6%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	98.1%	70.5%	70.5%	70.5%	72.4%	72.4%	71.8%
合計		98.9% (97.9%)	91.5% (89.7%)	91.6% (90.1%)	91.6% (90.1%)	92.2% (90.7%)	92.2% (90.7%)	92.4% (90.8%)

個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2022/3期末 (第40期末)	2022/9期末 (第41期末)	2023/2期末 (第42期末)	2023/8期末 (第43期末)	2024/2期末 (第44期末)
オフィス	東京汐留ビルディング	100% (61.3%)	100% (66.5%)	100% (70.8%)	100% (95.8%)	100% (99.2%)
	神谷町トラストタワー (注2)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル	96.3% (95.6%)	94.5% (92.6%)	97.8% (95.6%)	97.9% (97.4%)	99.9% (98.2%)
	仙台MTビル	-	-	100% (99.9%)	100% (99.1%)	100% (99.3%)
	大崎MTビル	100% (95.2%)	100% (95.6%)	100% (88.3%)	100% (85.2%)	100% (82.3%)
	御堂筋MTRビル	100% (100%)	100% (96.4%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)
	広尾MTRビル	87.5%	100%	92.4%	92.4%	96.4%
	天神プライム	100%	100%	100%	100%	89.1%
	新横浜TECHビル	59.9%	71.7%	78.0%	89.1%	100%
	小計 (注3)	95.4% (81.8%)	96.6% (84.6%)	97.6% (87.1%)	98.7% (95.8%)	99.6% (97.6%)
ホテル	小計	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設・住宅	渋谷フラッグ	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	橋本MTRビル	100%	100%	100%	100%	0%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	0%	0%	0%	0%	-
	パークレーンプラザ	100%	96.8%	96.7%	96.7%	96.0%
	小計	94.7%	94.6%	96.3%	98.1%	71.8%
	合計 (注3)	96.0% (90.5%)	96.5% (91.6%)	97.6% (93.1%)	98.9% (97.9%)	92.4% (90.8%)

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

東京汐留ビルディング



神谷町トラストタワー



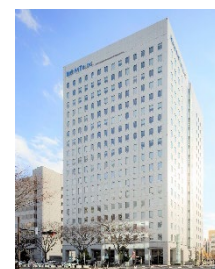
ONビル



紀尾井町ビル



仙台MTビル



大崎MTビル



所在地	東京都港区		東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		仙台市宮城野区		東京都品川区	
建築時期	2005年1月		2020年3月		1990年11月		1989年11月		1999年3月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)	
取得時期	2010年4月		2021年7月他		2008年8月		2014年10月		2023年2月他		2005年3月他	
取得価格	82,539百万円		51,660百万円		39,900百万円		34,300百万円		15,800百万円		14,386百万円	
期末簿価	74,516百万円		51,394百万円		38,648百万円		32,843百万円		15,885百万円		12,843百万円	
期末算定価額	81,600百万円		56,700百万円		35,300百万円		38,600百万円		15,800百万円		17,500百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		196,037.12㎡(注2)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注3)		42,941.53㎡(注4)		26,980.68㎡(注5)	
PML値(注6)	6.0%		6.5%		8.0%		11.3%		4.9%		11.5%	
賃貸事業収支(千円)	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期
不動産賃貸事業収益	1,421,864	1,640,594	944,041	948,963			1,047,120	1,048,653	216,925	435,161	334,926	303,053
家賃	1,421,864	1,640,594	919,288	924,452			945,185	950,135	192,810	386,903	334,374	302,644
共益費	-	-	-	-			6,585	6,324	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	24,753	24,511			95,348	92,194	24,114	48,258	552	408
不動産賃貸事業費用	671,458	667,111	283,243	344,438			494,615	482,107	79,604	158,355	94,457	98,619
公租公課	366,253	366,252	9,984	75,655			92,542	92,762	-	-	40,854	40,843
固定資産税	366,253	366,252	9,984	75,655	非開示	非開示	91,437	91,437	-	-	40,854	40,843
その他公租公課	-	-	-	-	(注7)	(注7)	1,104	1,325	-	-	-	-
諸経費	227,817	223,866	117,231	112,548			337,008	324,336	58,343	117,544	10,073	16,268
管理業務費	210,986	210,986	77,988	78,003			246,352	239,822	25,108	50,378	2,955	6,885
水道光熱費	-	-	37,091	32,431			73,139	63,135	30,592	59,829	-	-
損害保険料	3,525	3,658	541	543			1,599	1,655	510	902	880	915
信託報酬	-	-	1,251	1,250			800	800	451	450	-	-
その他費用	13,305	9,220	357	319			15,115	18,922	1,680	5,984	6,237	8,467
減価償却費	77,387	76,993	156,026	156,235			65,064	65,007	21,261	40,811	43,529	41,506
不動産賃貸事業損益	750,405	973,482	660,798	604,524	559,009	535,164	552,505	566,546	137,320	276,806	240,469	204,433
減価償却費控除前利益(NOI)	827,792	1,050,475	816,825	760,760	621,570	598,671	617,570	631,554	158,582	317,617	283,999	245,940
NOI利回り	2.5%		2.9%		3.0%		3.7%		6.0%		3.4%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(2)



所在地	大阪市中央区		東京都渋谷区		福岡市中央区		横浜市港北区		東京都千代田区		神奈川県小田原市	
建築時期	1999年3月		1992年11月		2008年3月		A館：1986年2月 B館：1988年2月		2008年11月		1997年10月 (2004年リノベーション実施)	
取得時期	2015年4月		2018年1月		2012年7月他		2003年11月		2023年3月		2023年3月	
取得価格	10,170百万円		8,100百万円		7,050百万円		6,900百万円		49,200百万円		7,100百万円	
期末簿価	9,836百万円		8,300百万円		6,590百万円		6,499百万円		49,073百万円		7,163百万円	
期末算定価額	10,900百万円		8,440百万円		9,820百万円		8,720百万円		50,300百万円		7,150百万円	
延床面積	15,129.16㎡		6,709.80㎡		7,722.04㎡		25,187.22㎡		180,335.11㎡(注8)		50,605.67㎡(注9)	
PML値	2.1%		7.3%		6.4%		8.7%		9.0%		12.6%	
賃貸事業収支 (千円)	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期
不動産賃貸事業収益	307,866	309,906	158,242	169,645	255,236	230,482	316,259	359,588	935,123	900,557	191,997	191,508
家賃	283,838	285,961	134,388	136,440	218,716	194,798	290,043	332,996	935,123	900,557	189,742	189,441
共益費	6,745	6,745	18,408	18,408	20,061	20,061	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	17,282	17,198	5,445	14,795	16,457	15,622	26,215	26,591	-	-	2,255	2,067
不動産賃貸事業費用	123,938	120,588	36,817	38,879	84,612	86,275	183,899	173,999	205,434	206,051	121,846	130,368
公租公課	45,205	45,205	12,388	12,409	31,084	31,084	31,010	31,006	135,579	135,579	41,067	41,065
固定資産税	45,205	45,205	12,286	12,286	31,084	31,084	31,010	31,006	135,579	135,579	41,067	41,065
その他公租公課	-	-	102	122	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	58,452	54,633	11,659	13,906	29,142	30,725	98,293	88,236	2,813	3,392	25,471	31,256
管理業務費	27,167	28,306	5,034	7,161	7,464	9,884	54,898	54,917	-	-	-	-
水道光熱費	17,919	15,078	2,281	3,119	14,599	14,364	30,205	26,348	-	-	-	-
損害保険料	618	643	255	265	227	235	893	928	1,756	1,726	2,039	1,989
信託報酬	500	500	400	400	750	750	-	-	200	200	150	150
その他費用	12,246	10,105	3,687	2,959	6,101	5,490	12,296	6,042	856	1,466	23,281	29,116
減価償却費	20,280	20,748	12,769	12,564	24,384	24,466	54,595	54,756	67,041	67,079	55,307	58,046
不動産賃貸事業損益	183,927	189,318	121,425	130,765	170,624	144,206	132,360	185,588	729,689	694,506	70,151	61,140
減価償却費控除前利益 (NOI)	204,208	210,067	134,194	143,329	195,009	168,673	186,955	240,345	796,731	761,585	125,458	119,187
NOI利回り	4.1%		3.5%		4.8%		7.0%		3.1%		3.4%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(3)



所在地	神戸市中央区		東京都中央区		大阪市淀川区		東京都渋谷区		東京都渋谷区		神奈川県藤沢市	
建築時期	1989年3月 (1995年3月増築)		2014年2月		1997年3月 (2015年リノベーション実施)		2007年8月		2009年8月		2002年11月	
取得時期	2006年9月		2023年3月		2023年3月		2023年3月		2013年4月		2003年3月	
取得価格	19,000百万円		17,017百万円		17,400百万円		32,500百万円		32,040百万円		11,600百万円	
期末簿価	15,098百万円		16,946百万円		17,322百万円		32,395百万円		32,338百万円		9,557百万円	
期末算定価額	17,300百万円		16,736百万円		17,800百万円		32,700百万円		41,700百万円		11,500百万円	
延床面積	72,246.86㎡		51,242.93㎡(注10)		17,002.28㎡(注11)		20,451.25㎡		7,766.49㎡		53,393.66㎡	
PML値	17.8%		7.1%		4.4%		5.1%		11.9%		14.0%	
賃貸事業収支 (千円)	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期
不動産賃貸事業収益	629,178	632,797	278,669	338,124	296,436	362,422	653,716	653,716			375,045	375,045
家賃	629,178	632,797	278,567	338,124	296,436	362,422	652,336	652,336			375,000	375,000
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
その他賃貸事業収入	-	-	101	-	-	-	1,380	1,380			45	45
不動産賃貸事業費用	192,677	183,511	61,934	62,645	77,702	84,491	126,352	127,743			92,437	87,831
公租公課	73,594	73,593	23,072	23,072	14,564	14,560	72,784	72,784			38,987	38,982
固定資産税	73,594	73,593	23,072	23,072	14,564	14,560	72,784	72,784	非開示 (注7)	非開示 (注7)	38,987	38,982
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
諸経費	25,595	18,812	1,651	2,245	4,125	10,349	1,408	2,799			16,223	11,486
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-			1,340	780
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
損害保険料	8,008	7,918	427	418	828	818	1,199	1,185			1,075	1,109
信託報酬	2,000	2,000	238	238	200	200	200	200			-	-
その他費用	15,587	8,893	985	1,589	3,096	9,331	9	1,414			13,808	9,597
減価償却費	93,488	91,105	37,209	37,326	59,012	59,580	52,159	52,159			37,226	37,362
不動産賃貸事業損益	436,501	449,286	216,735	275,479	218,733	277,930	527,363	525,972	647,570	651,627	282,608	287,213
減価償却費控除前利益 (NOI)	529,989	540,392	253,944	312,806	277,746	337,511	579,522	578,132	669,732	673,884	319,834	324,576
NOI利回り	5.7%		3.7%		3.9%		3.6%		4.2%		5.6%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(4)

	商業施設				住宅				合計	
	橋本MTRビル	フレスポ稲毛	新橋駅前MTRビル	パークレーンプラザ						
所在地	相模原市緑区	千葉市稲毛区	東京都港区	東京都渋谷区					-	
建築時期	2005年8月	-	1999年4月	1988年6月					-	
取得時期	2012年10月	2002年3月	2007年4月	2004年12月					-	
取得価格	7,460百万円	2,100百万円	-	3,200百万円					469,422百万円	
期末簿価	7,026百万円	2,193百万円	-	3,078百万円					449,554百万円	
期末算定価額	6,620百万円	2,600百万円	-	4,350百万円					492,136百万円	
延床面積	40,283.77㎡	(39,556.71㎡) (注12)	-	5,246.78㎡					-	
PML値	13.5%	-	-	14.9%					4.8% (注13)	
賃貸事業収支 (千円)	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期	2023/8期	2024/2期
不動産賃貸事業収益			123,609	123,609	-	4	107,390	105,819	10,374,905	10,700,521
家賃			-	-	-	-	97,191	96,295	9,755,149	10,052,824
共益費			-	-	-	-	9,043	9,043	234,344	234,082
土地賃貸収益			123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入			-	-	-	4	1,155	480	261,802	290,006
不動産賃貸事業費用			8,020	8,019	56,894	32,536	30,786	34,965	3,382,852	3,507,523
公租公課			7,270	7,269	29,737	16,779	8,098	8,094	1,202,202	1,253,169
固定資産税	非開示	非開示	7,270	7,269	29,737	16,779	8,098	8,094	1,199,044	1,251,718
その他公租公課	(注7)	(注7)	-	-	-	-	-	-	3,157	1,451
諸経費			750	750	10,408	6,186	14,995	19,663	1,184,009	1,245,328
管理業務費			-	-	2,178	546	9,969	10,648	741,024	768,761
水道光熱費			-	-	5,160	2,332	1,235	1,315	253,324	267,145
損害保険料			-	-	152	121	177	184	26,730	27,308
信託報酬			750	750	-	-	-	-	9,791	9,538
その他費用			-	-	2,917	3,185	3,612	7,514	153,138	172,575
減価償却費			-	-	16,748	9,570	7,692	7,208	996,640	1,009,026
不動産賃貸事業損益	218,554	5,093	115,588	115,589	▲ 56,894	▲ 32,531	76,603	70,853	6,992,053	7,192,998
減価償却費控除前利益 (NOI)	229,285	15,823	115,588	115,589	▲ 40,146	▲ 22,960	84,296	78,061	7,988,694	8,202,024
NOI利回り	0.4%		11.0%		-0.8%		4.9%		3.5%	

(注) 新橋駅前MTRビルについては、2024年2月29日付の共有持分一部譲渡に伴い、全持分の譲渡を完了しています。

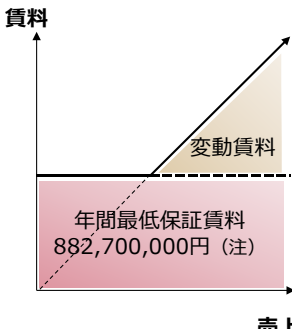
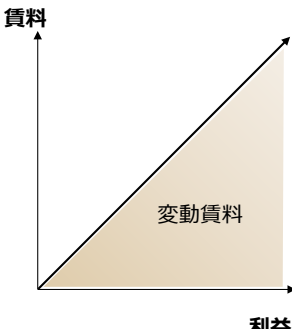
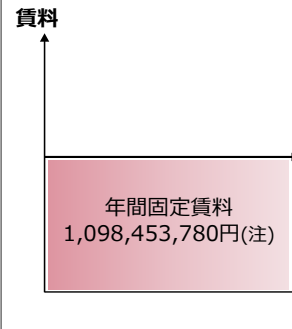
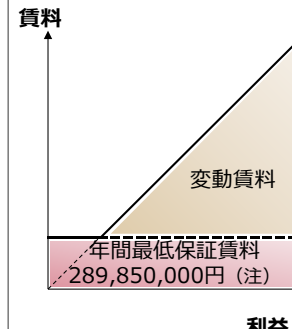
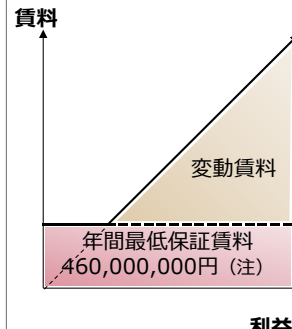
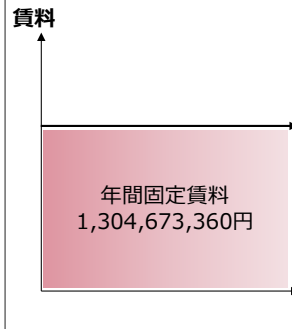
賃貸借契約の概要

用途等	物件名	稼働率	テナント 総数	賃貸借契約タイプ		賃借人
中核資産	東京汐留ビルディング(オフィス・店舗部分)	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト
	東京汐留ビルディング(ホテル部分：コンラッド東京)	(99.2%)	(26)	マスターリース契約	固定賃料型	森トラスト
	神谷町トラストタワー	100%	1	マスターリース契約	共同運用区画賃料連動型	森トラスト
	ONビル	100%	1	賃借人との直接契約	-	神戸製鋼所
	紀尾井町ビル(オフィス部分)	99.9%	44	賃借人との直接契約	-	-
	紀尾井町ビル(住宅部分)	(98.2%)	(78)	マスターリース契約	バス・スルー型	三井不動産住宅リース
	仙台MTビル	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト
	大崎MTビル	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト
	御堂筋MTRビル	100%	1	マスターリース契約	バス・スルー型	東京キャピタルマネジメント
	広尾MTRビル	96.4%	9	賃借人との直接契約	-	-
	天神プライム	89.1%	12	賃借人との直接契約	-	-
	新横浜TECHビル	100%	22	賃借人との直接契約	-	-
	シャングリ・ラ 東京	100%	1	マスターリース契約	ホテル売上連動型	森トラスト
	ヒルトン小田原リゾート&スパ	100%	1	賃借人との直接契約	ホテル利益連動型	MT&ヒルトンホテル
	ホテルオークラ神戸	100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型(注2)	ホテルオークラ神戸
	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
ホテルサンルートプラザ新宿	100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型	相鉄ホテルマネジメント	
その他	渋谷フラッグ	100%	3	賃借人との直接契約	-	H&M 他
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	マスターリース契約	固定賃料型	イトーヨーカ堂
	橋本MTRビル	0%	0	-	-	-
	フレスポ稲毛(底地)	100%	1	賃借人との直接契約	-	大和リース
	パークレーンプラザ	96.0%	17	賃借人との直接契約	-	-

賃貸借契約タイプ分類

オフィス・その他	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	サブリース賃料(注3)に一定の料率を乗じた金額を受け取るマスターリース形態
		共同運用区画賃料連動型	共同運用区画(注4)から得られる賃料(注5)に一定の料率を乗じた金額を受け取るマスターリース形態
		バス・スルー型	サブリース賃料の金額をそのまま受け取るマスターリース形態
		固定賃料型	サブリース賃料に関わらず、賃借人から固定賃料を受け取るマスターリース形態
ホテル	マスターリース契約/ 賃借人との直接契約	ホテル売上(利益)連動型	運営するホテルの売上等(または利益等)に一定の料率を乗じた金額を受け取る契約形態
		固定賃料型	運営するホテルの売上等または利益等に関わらず、固定賃料を受け取る契約形態

ホテル物件の賃貸借契約の詳細

物件名称	シャングリ・ラ 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	ホテルオークラ神戸	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
ホテルグレード	ラグジュアリー	アッパー・アップスケール	アッパー・アップスケール	アップスケール	アップスケール	アッパー・ミッドスケール
客室数(注1)	200	163	468	150	332	624
開発者	森トラスト	-	-	森トラスト	森トラスト	森トラスト
ホテル運営形態	リース	MC(注2)	リース	FC(注3)	FC(注3)	リース
ホテル運営者	Shangri-La Hotels Japan	Hilton Worldwide Manage	ホテルオークラ神戸	森トラスト・ホテルズ&リゾート	森トラスト・ホテルズ&リゾート	相鉄ホテルマネジメント
契約期間	2016.9.1~2033.11.30	2019.9.2~2049.12.31	2022.4.1~2032.3.31	2016.9.16~2039.4.1	2016.9.16~2040.11.1	2007.8.20~2027.8.31
[中途解約]	不可	当初5年間解約禁止	不可	当初10年間解約禁止	当初10年間解約禁止	不可
[賃料改定]	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし
賃借人	森トラスト (マスターリース)	MT&ヒルトンホテル	ホテルオークラ神戸	森トラスト (マスターリース)	森トラスト (マスターリース)	相鉄ホテルマネジメント
[転借人]	Shangri-La Hotels Japan	-	-	森トラスト・ホテルズ&リゾート	森トラスト・ホテルズ&リゾート	-
賃料形態	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎決算期変動※) ※同一決算期中は一定	固定(注)	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	固定
変動賃料算出基準	売上	利益	-	利益	利益	-
賃借借契約 賃料イメージ	 <p>年間最低保証賃料 882,700,000円(注)</p>	 <p>変動賃料</p>	 <p>年間固定賃料 1,098,453,780円(注)</p>	 <p>年間最低保証賃料 289,850,000円(注)</p>	 <p>年間最低保証賃料 460,000,000円(注)</p>	 <p>年間固定賃料 1,304,673,360円(注)</p>
	<p>(注) 毎年4月から翌年3月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。</p>	-	<p>(注) 年間固定賃料の他に固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計額が変動賃料として支払われます。</p>	<p>(注) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。 なお、年間最低保証賃料には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。</p>	<p>(注) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。</p>	-

(注1) シャングリ・ラ 東京の客室数は販売可能客室を、それ以外の物件は各ホテル全体の総客室数(他の共有者又は準共有者の持分を含む場合があります)を記載しています。

(注2) マネージメントコントラクト(運営委託)を意味し、森トラストグループからブランドオペレーターにホテル運営を委託する形態を指します。

(注3) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用権を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。

2024年2月期(第44期) 貸借対照表

(単位：千円)

	2023年8月期 (2023年8月31日)	2024年2月期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,376,466	20,918,767
信託現金及び信託預金	4,894,721	4,811,163
営業未収入金	130,318	136,518
未収入金	12	76
前払費用	72,178	98,920
未収消費税等	130,928	-
その他	23,140	22,495
流動資産合計	21,627,766	25,987,942
固定資産		
有形固定資産		
建物	16,051,438	15,620,736
構築物	29,526	28,507
機械及び装置	36,087	31,005
車両運搬具	165	136
工具、器具及び備品	65,405	68,962
土地	103,417,452	97,833,511
信託建物	44,498,437	45,303,673
信託構築物	140,821	132,448
信託機械及び装置	100,843	111,097
信託工具、器具及び備品	52,909	49,092
信託土地	286,365,778	290,375,206
有形固定資産合計	450,758,867	449,554,378
無形固定資産		
のれん	613,524	597,793
ソフトウェア	2,232	1,969
その他	240	240
無形固定資産合計	615,997	600,003
投資その他の資産		
差入保証金	20,000	20,000
繰延税金資産	875	795
長期前払費用	103,802	124,676
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	127,492	148,286
固定資産合計	451,502,357	450,302,668
繰延資産		
投資法人債発行費	61,156	73,876
繰延資産合計	61,156	73,876
資産合計	473,191,280	476,364,487

	2023年8月期 (2023年8月31日)	2024年2月期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	725,716	348,569
短期借入金	10,000,000	11,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	42,500,000	43,500,000
未払金	67,657	184,276
未払費用	569,221	595,317
未払配当金	9,387	9,100
未払法人税等	10,575	9,694
未払消費税等	-	583,213
前受金	1,251,425	1,381,704
預り金	38,818	31,337
流動負債合計	58,172,803	58,643,214
固定負債		
投資法人債	11,000,000	14,000,000
長期借入金	158,000,000	157,000,000
預り敷金及び保証金	12,799,156	12,317,200
信託預り敷金及び保証金	959,194	948,440
その他	9	1
固定負債合計	182,758,360	184,265,641
負債合計	240,931,164	242,908,856
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
出資剰余金	69,736,000	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	1,376,341	2,482,076
任意積立金合計	1,376,341	2,482,076
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	7,157,734	7,247,514
剰余金合計	78,270,076	79,465,591
投資主資本合計	232,260,116	233,455,631
純資産合計	232,260,116	233,455,631
負債純資産合計	473,191,280	476,364,487

2024年2月期(第44期) 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	2024年2月期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
営業収益		
貸貸事業収入	10,113,102	10,410,515
その他貸貸事業収入	261,802	290,006
不動産等売却益	1,437,186	1,380,285
営業収益合計	11,812,092	12,080,807
営業費用		
貸貸事業費用	3,382,852	3,507,523
資産運用報酬	749,387	460,707
資産保管手数料	16,155	16,907
一般事務委託手数料	69,609	48,195
役員報酬	3,600	3,600
合併関連費用	250,000	-
のれん償却額	15,731	15,731
その他営業費用	136,137	90,902
営業費用合計	4,623,473	4,143,568
営業利益	7,188,618	7,937,239
営業外収益		
受取利息	94	110
未払分配金戻入	918	1,112
還付加算金	89	562
営業外収益合計	1,102	1,786
営業外費用		
支払利息	594,518	615,798
投資法人債利息	38,941	42,944
投資法人債発行費償却	7,794	8,866
その他	12,741	14,108
営業外費用合計	653,996	681,719
経常利益	6,535,724	7,257,306
税引前当期純利益	6,535,724	7,257,306
法人税、住民税及び事業税	10,590	9,711
法人税等調整額	▲ 632,600	80
法人税等合計	▲ 622,010	9,791
当期純利益	7,157,734	7,247,514
当期末処分利益又は当期末処理損失	7,157,734	7,247,514

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	2024年2月期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	9,755,149	10,052,824
共益費	234,344	234,082
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	261,802	290,006
不動産賃貸事業収益合計	10,374,905	10,700,521
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	741,024	768,761
水道光熱費	253,324	267,145
公租公課	1,202,202	1,253,169
損害保険料	26,730	27,308
修繕費	130,971	149,606
減価償却費	996,640	1,009,026
その他費用	31,958	32,506
不動産賃貸事業費用合計	3,382,852	3,507,523
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,992,053	7,192,998

2024年2月期(第44期) 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)

	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	2024年2月期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
I. 当期末処分利益	7,157,734,912	7,247,514,738
II. 分配金の額	6,052,000,000	6,532,600,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,700)	(1,835)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,105,734,912	714,914,738
IV. 次期繰越利益	-	-

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	2024年2月期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,535,724	7,257,306
減価償却費	996,640	1,009,026
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	7,794	8,866
受取利息	▲ 94	▲ 110
支払利息	633,460	658,743
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲ 32,805	▲ 5,601
営業未払金の増減額 (▲は減少)	504,944	▲ 458,598
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	▲ 129,917	130,928
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲ 61,744	583,213
前受金の増減額 (▲は減少)	29,598	130,271
有形固定資産の売却による減少額	5,822,521	5,879,224
その他	▲ 68,973	▲ 26,151
小計	14,252,880	15,182,849
利息の受取額	94	110
利息の支払額	▲ 625,255	▲ 643,067
法人税等の支払額	▲ 1,495	▲ 10,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,626,223	14,529,300
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	▲ 370,239	▲ 94,700
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 29,341,494	▲ 5,490,125
無形固定資産の取得による支出	▲ 1,334	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 186,227	▲ 667,106
預り敷金及び保証金の受入による収入	772,650	260,682
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 7,955	▲ 24,894
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	19,938	19,460
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 29,114,663	▲ 5,996,684
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)	▲ 1,475,000	1,000,000
長期借入れによる収入	32,500,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 13,000,000	▲ 16,500,000
投資法人債の発行による収入	-	4,000,000
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	▲ 2,600	▲ 21,587
分配金の支払額	▲ 4,069,618	▲ 6,052,287
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,952,781	▲ 4,073,874
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲ 1,535,658	4,458,741
現金及び現金同等物の期首残高	17,143,085	21,271,188
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	5,663,761	-
現金及び現金同等物の期末残高	21,271,188	25,729,930

財務指標の推移

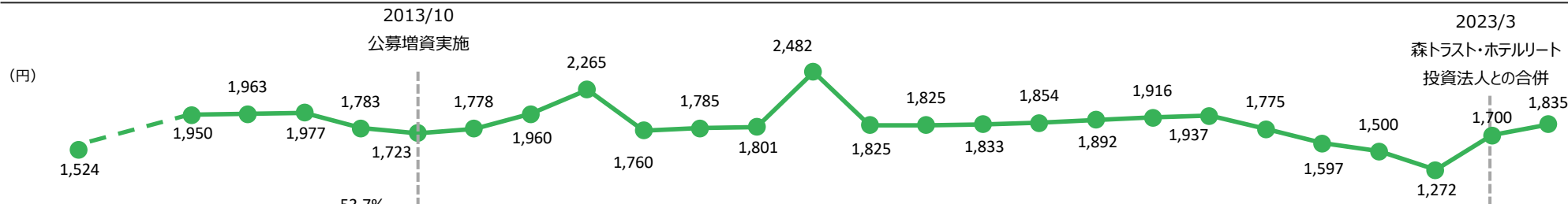
(単位：百万円)

	2022/3期 (第40期)	2022/9期 (第41期)	2023/2期 (第42期)	2023/8期 (第43期)	2024/2期 (第44期)	算定式
営業収益	8,528	6,902	7,258	11,812	12,080	
うち不動産等売却益	1,452	-	1,430	1,437	1,380	
営業費用	3,486	3,474	3,200	4,623	4,143	
営業利益	5,042	3,428	4,057	7,188	7,937	
経常利益	4,685	3,043	3,731	6,535	7,257	
当期純利益	4,537	3,331	3,614	7,157	7,247	
分配金総額	4,217	3,960	3,359	6,052	6,532	
期末総資産額	325,071	325,909	322,398	473,191	476,364	
期末有利子負債額	154,000	156,000	152,500	224,500	226,500	
期末純資産額	159,957	159,071	158,725	232,260	233,455	
含み損益	39,124	44,033	43,922	41,648	42,582	
NAV	194,864	199,144	199,288	267,856	269,505	NAV = 期末純資産額 + 含み損益 - 分配金総額
不動産賃貸事業損益	4,051	3,844	3,117	6,992	7,192	
減価償却費	1,125	1,116	914	996	1,009	
賃貸NOI	5,177	4,960	4,032	7,988	8,202	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	4,211	4,447	3,097	6,717	6,876	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	213	96	373	320	336	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	4,963	4,864	3,658	7,668	7,865	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.9%	1.9%	2.8%	2.8%	3.0%	ROA = 経常利益 ÷ 期末総資産額 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	5.7%	4.2%	5.5%	6.2%	6.2%	ROE = 当期純利益 ÷ 期末純資産額 ※年換算値
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.4%	47.9%	47.3%	47.4%	47.5%	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	2,640,000口	2,640,000口	2,640,000口	3,560,000口	3,560,000口	
1口当たり分配金	1,597円	1,500円	1,272円	1,700円	1,835円	
1口当たり純資産額	60,590円	60,254円	60,123円	65,241円	65,577円	
1口当たりNAV	73,812円	75,433円	75,488円	75,240円	75,703円	
1口当たりFFO	1,595円	1,684円	1,173円	1,886円	1,931円	

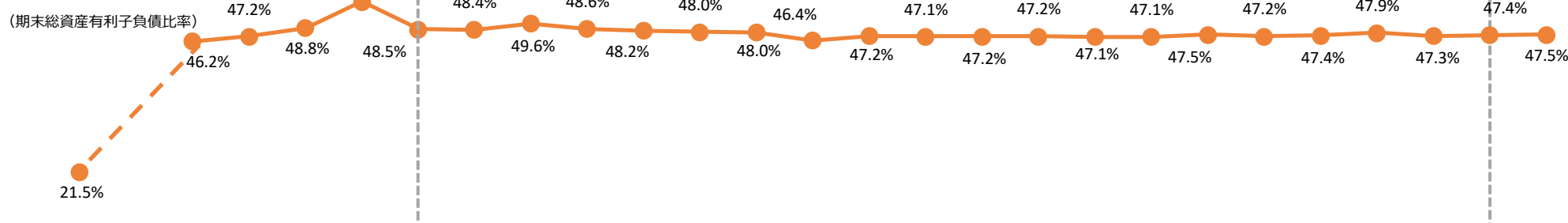
(注) 1口当たりの各種指標及び発行済投資口の総口数は、2023年3月1日に行った投資口分割(2分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。以下同じです。

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

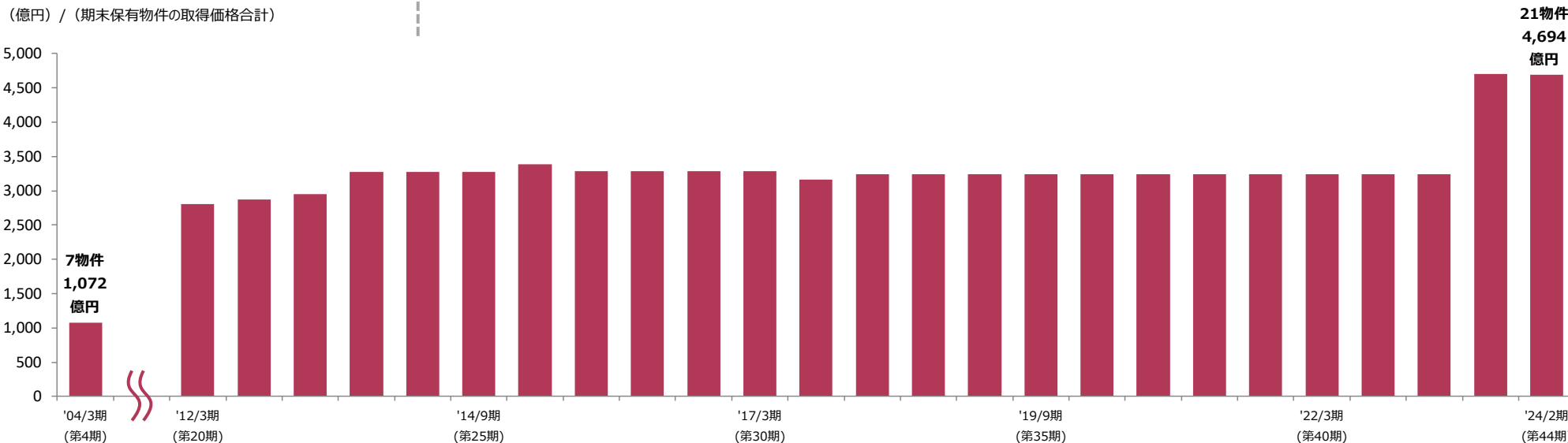
1口当たり
分配金



LTV



資産規模



- '04/3 (第4期): 7物件 1,072 億円
- '12/3 (第20期):
 - フレスポ稲毛 一部譲渡
 - 天神アライム取得
 - コーナ相模原 西橋本店取得
 - 渋谷フラッグ 取得
- '14/9 (第25期):
 - 紀尾井町ビル取得
 - 銀座MTRビル一部譲渡
 - 三田MTビル譲渡
 - 大崎MTビル追加取得
- '17/3 (第30期):
 - 伊コーカター 新浦安店譲渡
- '19/9 (第35期):
 - 広尾MTRビル取得
- '22/3 (第40期):
 - 神谷町トラストタワー取得
 - 東京汐留ビルディング一部譲渡
 - 神谷町トラストタワー追加取得
 - 東京汐留ビルディング一部譲渡
- '24/2 (第25期):
 - 21物件 4,694 億円
 - 仙台MTビル取得
 - 新橋駅前MTRビル一部譲渡
 - 神谷町トラストタワー追加取得
 - 仙台MTビル追加取得
 - 新橋駅前MTRビル一部譲渡
 - 仙台MTビル追加取得
 - 新橋駅前MTRビル譲渡

有利子負債一覧(2024年2月末日時点)

区分	借入先	期末残高	平均金利	借入日	返済期限
短期	みずほ銀行	2,000	0.20%	2023.4.7	2024.3.29
	三井住友信託銀行	2,000	0.21%	2023.8.31	2024.8.30
	三井住友銀行	1,500	0.21%	2023.8.31	2024.8.30
	りそな銀行	1,000	0.20%	2023.8.31	2024.8.30
	みずほ銀行	500	0.21%	2023.8.31	2024.8.30
	三井住友銀行	2,500	0.21%	2023.10.6	2024.9.30
	りそな銀行	1,000	0.21%	2023.11.30	2024.9.30
	りそな銀行	500	0.21%	2023.10.13	2024.9.30
	計	11,000			

区分	借入先	期末残高	金利	借入日	返済期限
長期	あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016.3.11	2024.3.11
	信金中央金庫	2,000	0.57%	2018.3.19	2024.3.19
	三井住友銀行	3,000	0.27%	2020.10.9	2024.4.9
	日本政策投資銀行	2,000	0.36%	2019.4.11	2024.4.11
	みずほ銀行	1,000	0.36%	2019.4.11	2024.4.11
	みずほ銀行	3,000	0.56%	2018.4.24	2024.4.24
	福岡銀行	1,000	0.56%	2018.5.31	2024.5.31
	みずほ銀行	5,000	0.36%	2019.11.29	2024.8.30
	みずほ銀行	1,000	0.45%	2021.8.31	2024.8.30
	三菱UFJ銀行	3,000	0.52%	2021.11.30	2024.8.30
	三井住友信託銀行	2,000	0.45%	2021.8.31	2024.8.30
	三井住友銀行	3,000	0.29%	2020.10.9	2024.10.9
	三井住友銀行	1,000	0.30%	2021.4.9	2024.10.9
	三井住友信託銀行	3,000	0.53%	2021.11.30	2024.11.29
	日本政策投資銀行	1,500	0.53%	2021.11.30	2024.11.29
	西日本シティ銀行	500	0.43%	2019.12.26	2024.12.26
	みずほ銀行	1,500	0.56%	2018.1.19	2025.1.17
	三菱UFJ銀行	500	0.56%	2018.1.19	2025.1.17
	三井住友信託銀行	3,000	0.32%	2020.2.28	2025.2.28
	みずほ銀行	1,000	0.65%	2018.2.28	2025.2.28
	三井住友銀行	1,000	0.65%	2018.2.28	2025.2.28
	八十二銀行	1,000	0.34%	2020.2.28	2025.2.28
	三菱UFJ銀行	500	0.65%	2018.2.28	2025.2.28
	日本政策投資銀行	1,000	0.64%	2018.3.19	2025.3.19
	三井住友銀行	2,500	0.33%	2021.4.9	2025.4.9
	三井住友信託銀行	4,000	0.37%	2020.4.13	2025.4.11
	三菱UFJ銀行	1,000	0.32%	2021.4.13	2025.4.11
	三井住友銀行	3,000	0.46%	2019.4.24	2025.4.24
	三菱UFJ銀行	3,000	0.68%	2018.8.31	2025.8.29
	みずほ信託銀行	2,000	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	みずほ信託銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	信金中央金庫	1,000	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	信金中央金庫	1,000	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	三井住友銀行	500	0.44%	2023.8.31	2025.8.29
	日本政策投資銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	りそな銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	七十七銀行	500	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	三井住友信託銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三菱UFJ銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三井住友銀行	1,000	0.43%	2022.1.19	2026.1.19
	福岡銀行	1,000	0.42%	2020.1.31	2026.1.30
	三井住友銀行	1,500	0.47%	2022.2.28	2026.2.27
	三井住友銀行	1,500	0.50%	2023.3.1	2026.2.27
	三井住友銀行	1,000	0.52%	2019.2.28	2026.2.27
	三井住友信託銀行	1,500	0.41%	2021.2.26	2026.2.27
	三井住友信託銀行	1,000	0.50%	2022.8.31	2026.2.27
	SBI新生銀行	1,000	0.63%	2023.3.1	2026.2.27

長期	千葉銀行	500	0.62%	2023.3.1	2026.2.27
	山梨中央銀行	500	0.62%	2023.3.1	2026.2.27
	日本政策投資銀行	1,000	0.41%	2021.3.12	2026.3.12
	福岡銀行	1,000	0.53%	2023.4.21	2026.3.31
	西日本シティ銀行	500	0.52%	2023.4.24	2026.3.31
	日本生命保険相互会社	500	0.36%	2020.9.30	2026.3.31
	りそな銀行	1,000	0.39%	2021.4.22	2026.4.22
	あおぞら銀行	500	0.72%	2018.4.24	2026.4.24
	三井住友銀行	2,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	みずほ銀行	1,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	三井住友信託銀行	1,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	りそな銀行	500	0.39%	2021.5.31	2026.5.29
	三菱UFJ銀行	3,000	0.70%	2023.3.1	2026.8.31
	三井住友信託銀行	2,000	0.55%	2022.8.31	2026.8.31
	みずほ銀行	1,000	0.36%	2019.9.2	2026.8.31
	日本政策投資銀行	1,000	0.33%	2019.8.30	2026.8.31
	西日本シティ銀行	1,000	0.41%	2020.8.31	2026.8.31
	七十七銀行	500	0.31%	2019.8.30	2026.8.31
	日本生命保険相互会社	500	0.40%	2021.4.23	2026.9.18
	三井住友海上火災保険	500	0.39%	2020.9.30	2026.9.30
	三井住友銀行	5,500	0.50%	2023.2.28	2026.11.30
	三井住友信託銀行	1,000	0.42%	2021.12.24	2026.12.24
	三菱UFJ銀行	1,000	0.40%	2020.12.25	2026.12.25
	りそな銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	福岡銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	みずほ銀行	500	0.50%	2022.1.19	2027.1.19
	福岡銀行	1,000	0.51%	2022.1.31	2027.1.29
	農林中央金庫	3,000	0.38%	2020.2.28	2027.2.26
	三井住友信託銀行	1,500	0.59%	2022.8.31	2027.2.26
	足利銀行	1,000	0.63%	2022.4.22	2027.4.22
	三井住友銀行	3,000	0.79%	2023.11.30	2027.5.31
	あおぞら銀行	500	0.45%	2021.12.24	2027.6.24
	住友生命保険相互会社	500	0.59%	2019.12.26	2027.6.25
	福岡銀行	1,000	0.55%	2022.1.31	2027.7.30
	三菱UFJ銀行	3,000	0.84%	2023.3.1	2027.8.31
	三井住友信託銀行	1,500	0.63%	2022.8.31	2027.8.31
	三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.2.28	2027.8.31
	りそな銀行	1,000	0.74%	2023.8.31	2027.8.31
	りそな銀行	500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31
	農林中央金庫	1,500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
	西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31
	住友生命保険相互会社	500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
	第一生命保険	500	0.56%	2022.2.28	2027.8.31
	日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020.3.12	2027.9.10
	三井住友信託銀行	1,000	0.74%	2022.9.30	2027.9.30
	りそな銀行	1,000	0.83%	2023.10.18	2027.9.30
	三菱UFJ銀行	1,500	0.50%	2021.4.13	2027.10.13
	日本政策投資銀行	1,500	0.87%	2023.11.30	2027.11.30
	みずほ銀行	1,000	0.63%	2019.12.26	2027.12.24
	みずほ銀行	1,000	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
	みずほ銀行	1,000	0.55%	2021.2.26	2028.1.19
	みずほ銀行	500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
三井住友信託銀行	1,500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19	
日本政策投資銀行	500	0.47%	2021.1.19	2028.1.19	
日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2024.2.29	2028.2.29	
りそな銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29	
足利銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29	
日本政策投資銀行	1,500	0.91%	2023.3.1	2028.3.1	
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021.3.31	2028.3.31	
三井住友銀行	1,500	0.54%	2021.4.9	2028.4.7	
三井住友銀行	1,500	0.51%	2019.10.11	2028.4.11	
あおぞら銀行	1,000	0.71%	2022.4.11	2028.4.11	

長期	みずほ銀行	1,500	0.51%	2019.10.17	2028.4.17
	三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.8.31	2028.5.31
	三菱UFJ銀行	1,000	0.99%	2023.3.1	2028.8.31
	SBI新生銀行	1,000	0.53%	2020.8.31	2028.8.31
	七十七銀行	1,000	0.54%	2020.8.31	2028.8.31
	日本生命保険相互会社	1,000	0.76%	2023.5.31	2028.8.31
	日本政策投資銀行	1,500	0.98%	2023.9.29	2028.9.29
	三井住友海上火災保険	1,500	0.59%	2021.10.29	2028.10.31
	みずほ銀行	1,500	1.02%	2023.11.30	2028.11.30
	みずほ銀行	5,000	0.97%	2024.2.29	2029.2.28
	みずほ銀行	2,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
	みずほ銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	日本政策投資銀行	3,000	0.71%	2022.2.28	2029.2.28
	みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
	みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	あおぞら銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	みずほ銀行	1,000	0.82%	2022.4.11	2029.4.11
	あおぞら銀行	1,500	0.59%	2021.4.23	2029.4.23
	みずほ銀行	500	1.02%	2023.8.31	2029.8.31
	みずほ銀行	1,500	1.17%	2023.11.30	2029.11.30
	みずほ銀行	1,500	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
	三井住友銀行	1,000	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
	三菱UFJ銀行	500	0.79%	2022.2.28	2030.2.28
	みずほ銀行	3,500	1.07%	2023.4.12	2030.3.29
	みずほ銀行	1,500	0.90%	2022.4.11	2030.4.11
	三菱UFJ銀行	2,000	0.92%	2022.4.13	2030.4.12
	三井住友銀行	1,000	0.65%	2021.12.24	2030.6.24
	三井住友銀行	1,500	0.76%	2022.1.19	2030.7.19
	みずほ銀行	2,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30
	みずほ銀行	1,000	0.62%	2021.8.31	2030.8.30
	みずほ銀行	500	0.63%	2021.8.30	2030.8.30
三菱UFJ銀行	1,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30	
三井住友銀行	2,000	0.98%	2022.4.28	2030.10.28	
みずほ銀行	1,500	0.66%	2021.8.31	2031.2.28	
みずほ銀行	1,500	0.98%	2022.4.11	2031.4.11	
計	200,500				

区分	銘柄	期末残高	金利	発行日	償還期限
投資法人債	第16回投資法人債	1,000	0.11%	2022.2.21	2025.2.28
	第20回投資法人債	3,000	0.49%	2023.12.18	2026.12.18
	第6回投資法人債	1,000	1.07%	2015.2.26	2027.2.26
	第18回投資法人債	2,000	0.42%	2022.6.20	2028.2.29
	第21回投資法人債(GB)	1,000	0.83%	2023.12.18	2028.12.18
	第19回投資法人債	3,000	0.79%	2023.2.17	2029.2.28
	第14回投資法人債	1,000	0.50%	2021.2.25	2031.2.25
	第17回投資法人債	1,000	0.50%	2022.2.21	2032.2.27
	第15回投資法人債	1,000	0.75%	2021.2.25	2036.2.25
第9回投資法人債	1,000	1.08%	2017.2.23	2037.2.23	
計	15,000				

(注) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、全て無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 226,500百万円

2024年2月期中に借入、発行を行ったもの

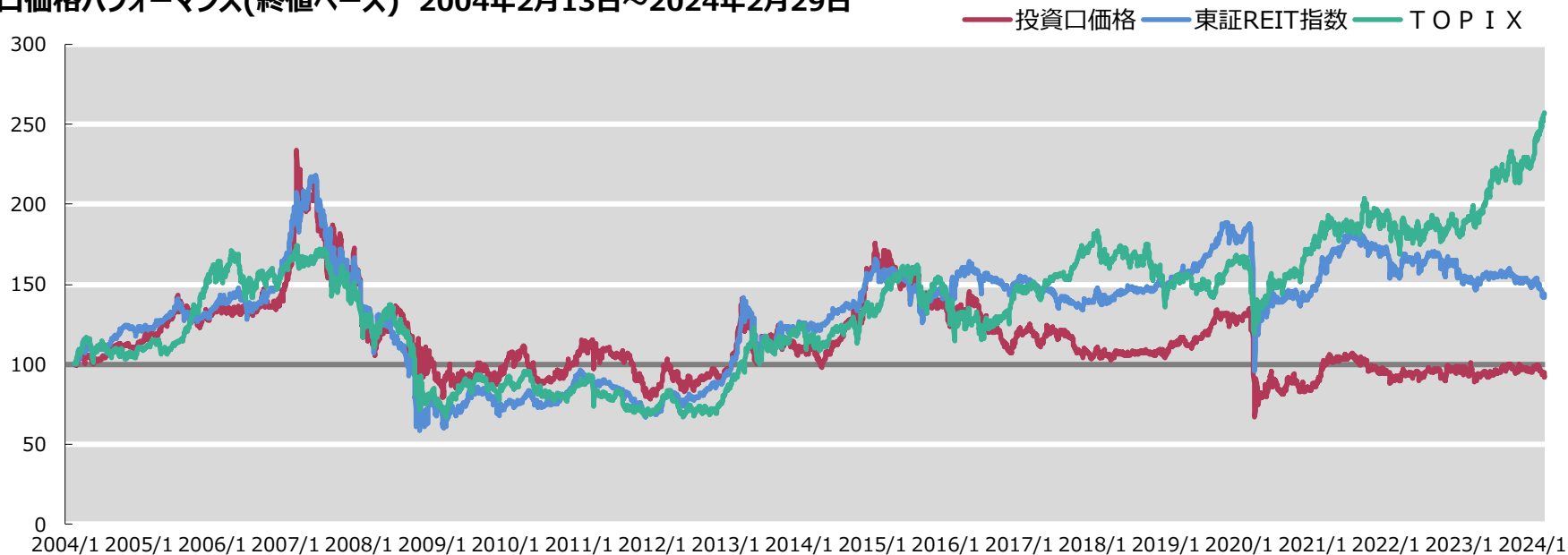
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2024年2月29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)及び2023年3月1日に行った投資口分割(2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～2024年2月29日



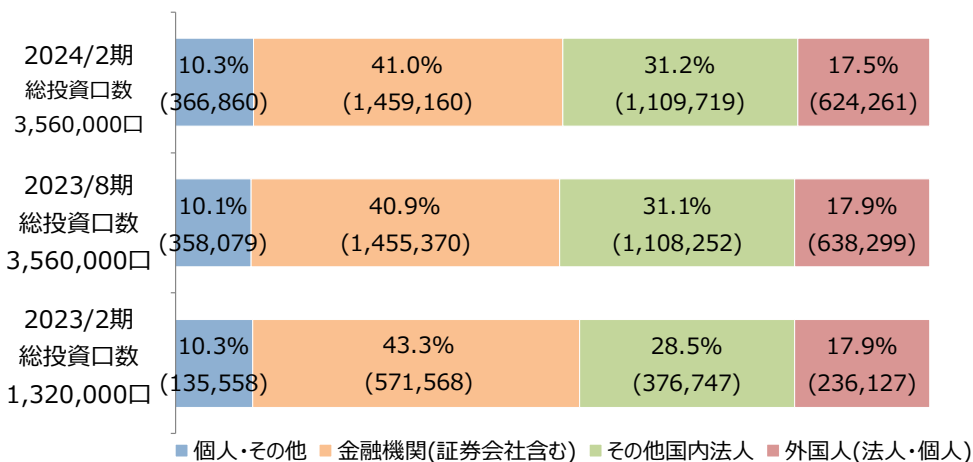
投資主の状況

上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数:3,560,000口)

(2024年2月期末現在)

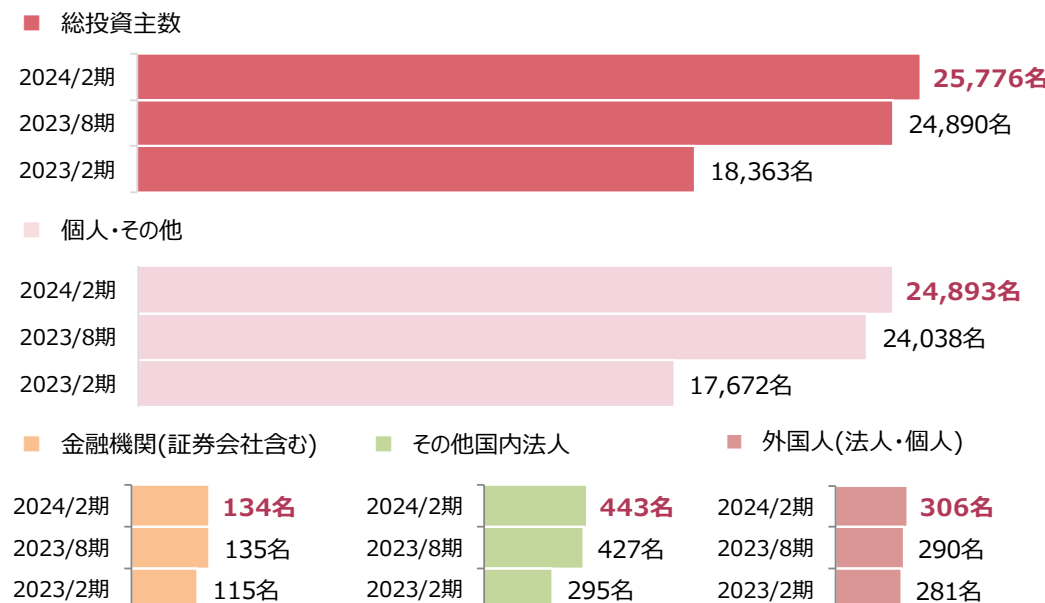
投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	1,038,700口	29.2%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	672,565口	18.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	389,461口	10.9%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	135,960口	3.8%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	47,191口	1.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	43,611口	1.2%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	37,064口	1.0%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,436口	1.0%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	34,570口	1.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND	28,700口	0.8%
上位10投資主合計	2,463,258口	69.2%

所有者別投資口数比率の推移(各期末)



注：2023年2月28日を基準日とし、2023年3月1日を効力発生日として、投資口を1口につき2口の割合による投資口分割をしたことにより、分割後の発行済投資口の総口数は2,640,000口となり、また、合併にあたって、2023年3月1日付でMTHの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.84口を割当交付し、920,000口の新投資口を発行したことにより、発行済投資口の総口数は3,560,000口となりました。

所有者別投資主数の推移の推移(各期末)



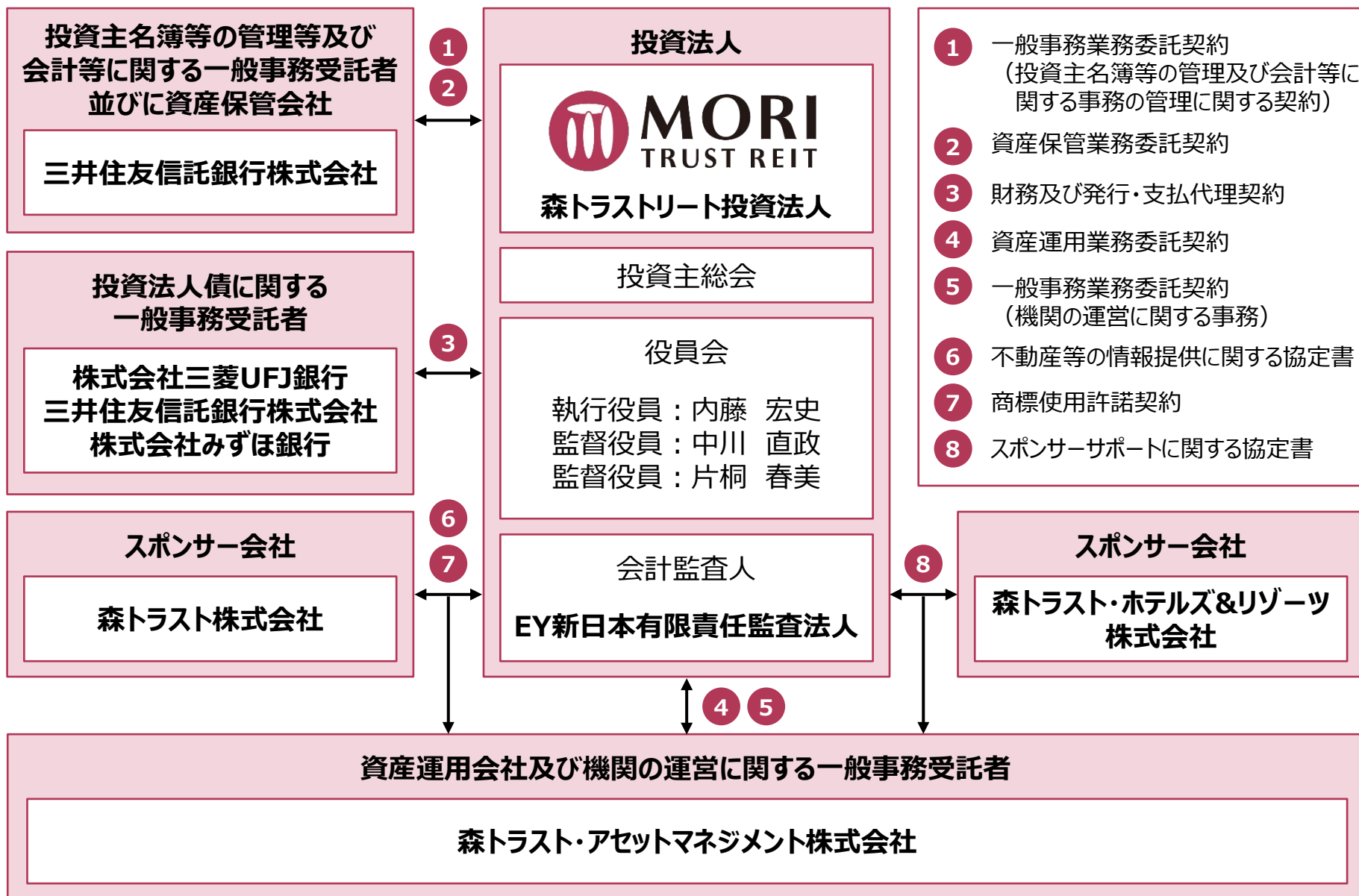
資産運用会社に対する運用報酬について(2023年3月1日以降)

	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	各営業期間における「運用報酬2控除前当期純利益」を各決算期末における発行済投資口の総口数で除した額に、各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を乗じ、更にこれに0.0012%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。「運用報酬2控除前当期純利益」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税引前当期純利益（但し、運用報酬2及び運用報酬2に係る控除対象外消費税等の控除前とします。）に、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、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。	0.0006% (注2)	1口あたり当期純利益×当期純利益×0.0006%
運用報酬 3	本投資法人が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。 また、投資法人が行う合併により、規約で定める特定資産を当該合併の相手方から承継した場合において、当該合併により承継する特定資産ごとに合併の受入日における評価額に応じ、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×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) 2023年1月26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。

投資法人の仕組み図



注記(1)

各種数値については、本資料において別途記載する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載しています。但し、%については四捨五入をした数値を記載しています。

各物件名称については、以下のとおり略称で記載することがあります。

- 東京汐留ビルディング：汐留
- 神谷町トラストタワー：神谷町
- 仙台MTビル：仙台
- 新横浜TECHビル：新横浜
- シャングリ・ラ 東京：シャングリ・ラ
- ヒルトン小田原リゾート&スパ：ヒルトン小田原 または H小田原
- コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション：コートヤード東京 または CY東京
- コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション：コートヤード新大阪 または CY新大阪
- ホテルサンルートプラザ新宿：サンルート
- 新橋駅前MTRビル：新橋

P.3

- (1) 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。以下同じです。

P.4

- (1) 変動賃料4ホテルにおける各種ホテル指標の「2019年比」とは、各ホテルの2019年における各月の実績から特殊要因等を除いた修正値との比較のことをいいます。以下同じです。

P.17, P.39

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年同月比)」において、2024年1月、2月の欧米の値については、2024年4月5日現在、米国、カナダ、メキシコ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、北欧地域の推計値のみが開示されているため、2024年1月、2月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年1月、2月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。
- (2) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年同月比)」において、2024年1月、2月のアジア(中国除く)の値については、2024年4月5日現在、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドの推計値のみが開示されているため、2024年1月、2月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年1月、2月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。なお、中東地域については2019年と2024年で集計基準が異なるため、2024年1月、2月の対2019年同月比の算出においては除外しています。
- (3) グラフ「変動賃料ホテル4物件の賃料回復状況」において、変動賃料ホテル4物件の'20/2期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'20/2期の賃料実績に、2019年9月2日に取得したヒルトン小田原を'20/2期の期初(2019年9月1日)から保有していたと仮定した場合の想定賃料(以下「ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料」といいます。)を加えた合計のことをいい、'19/8期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'19/8期の賃料実績に、ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料を加えた合計のことをいいます。

注記(2)

P.40

- (1) 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、各ホテル指標(客室稼働率、ADR及びRevPAR)については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラ及びH小田原のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月は、シャングリ・ラについては賃料計上月の4か月前、CY東京及びCY新大阪については各々賃料計上月の3か月前です。H小田原については、賃料算出基準期間を用いており、MTH第14期における賃料算出基準期間は2021年7月～2022年6月、第44期における賃料算出基準期間は2022年7月～2023年6月です。
- (2) 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各賃料計上月における賃料を記載しています。「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、2022年8月31日付のCY東京の一部譲渡に伴い、2022年9月以降に計上するCY東京の「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。以下同じです。
- (3) CY東京について、2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が274百万円発生したため、MTH第13期の賃料に251百万円(この内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額は237百万円)が、MTH第14期の賃料に22百万円(この内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額は21百万円)が、それぞれ加算されます。以下同じです。
- (4) CY新大阪について、2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が412百万円発生したため、MTH第13期の賃料に378百万円が、MTH第14期の賃料に34百万円が、それぞれ加算されます。以下同じです。

P.41

- (1) 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、各ホテル指標(客室稼働率、ADR及びRevPAR)については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラ及びH小田原のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月は、シャングリ・ラについては賃料計上月の4か月前、CY東京及びCY新大阪については各々賃料計上月の3か月前です。H小田原については、賃料算出基準期間を用いており、第43期における賃料算出基準期間は2022年1月～2022年12月、第44期における賃料算出基準期間は2022年7月～2023年6月です。

P.47

- (1) 仙台MTビルを2024年2月29日付で追加取得しました(共有持分300,000分の90,845)。
- (2) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。また、最終還元利回りが設定されていません。
- (3) 新橋駅前MTRビルは、2024年2月29日付で共有持分3分の1を譲渡し、全持分の譲渡を完了しています。
- (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、中央日土地：中央日土地ソリューションズ株式会社

P.48

- (1) 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。
- (2) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画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、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (3) 小計及び合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台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、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

注記(3)

P.49～52

- (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(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。
- (2) 神谷町トラストタワーの建物は、区分所有建物であり、建物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13,292.02㎡です。
- (3) 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。
- (4) 仙台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(100,000分の90,845)を乗じた面積は39,010.23㎡です。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) ONビル、渋谷フラッグ及び橋本MTR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。
- (8) シャングリ・ラ 東京の建物は区分所有建物であり、丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡(登記簿記載面積)です。
- (9) ヒルトン小田原リゾート&スパの各建物における建物全体の延床面積の総合計を記載しています。なお、投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(100分の50)を乗じた面積は25,302.83㎡です。
- (10) コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーションの建物は区分所有建物であり、京橋トラストタワーの建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、その内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積は5,144.95㎡です。
- (11) コートヤード・バイ・マリOTT 新大阪ステーションの建物は共有建物であり、本投資法人の共有持分(100分の74)を乗じた面積は12,581.68㎡です。
- (12) 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。
- (13) 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。また、建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

P.53

- (1) 信託受益権の物件において、所有者である信託受託者が賃貸人、信託受益者である本投資法人が自らマスターレシーとなり、信託受託者と本投資法人との間でマスターリース契約を締結したうえで、本投資法人が各テナントと直接サブリース契約を締結している場合(紀尾井町ビル(オフィス部分)・広尾MTRビル・天神プライム・渋谷フラッグ)は、「賃借人との直接契約」の分類としています。
- (2) 年間固定賃料の他に固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計額が変動賃料として支払われます。
- (3) 賃借人が転借人から受け取った賃料等
- (4) 神谷町トラストタワーの6階から30階までの25フロアを共同運用区画といい、本投資法人を含む各区分所有者は森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人は各フロアを共同運用区画として転貸しています。
- (5) 当該共同運用区画全体から生じる賃料等に、本投資法人が有する専有面積による持分割合を乗じた金額

- ・本資料は情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨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。
- ・不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動、発行者の財務状態の悪化又は市況の変化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- ・本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政令、省令、府令並びに株式会社東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。
- ・本資料で提供している情報は、本資料の日付現在において入手可能な情報等に基づいて記載していますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性等を保証するものではありません。
- ・本資料への掲載に当たっては十分に注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があり、また、今後予告無しに本資料記載の内容を変更等する可能性があることをあらかじめご了承ください。
- ・本資料には、将来予想に関する記述が含まれていますが、こうした記述は本資料の日付現在で入手可能な情報を基礎とする、一定の前提条件及び仮定に基づくものです。かかる将来予想は今後の前提条件の変化等による影響を受けるものであり、将来における業績、経営結果、財務状況等を保証するものではありません。
- ・事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。