



# 森トラスト総合リート投資法人

2021年3月期（第38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

<b>1. 決算概要と業績予想について</b>	<b>3</b>	<b>5. 参考資料</b>	<b>32</b>
2021年3月期決算ハイライト	4	貸借対照表	33
2021年3月期決算概要	5	損益計算書	34
1口当たり分配金の変動要因（2021年3月期）	6	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	35
2021年9月期業績予想	7	財務指標の推移	36
1口当たり分配金の変動要因（2021年9月期）	8	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	37
2023年3月期業績予想	9	期末ポートフォリオ一覧	38
<b>2. 運用状況</b>	<b>10</b>	物件別期末算定価額	39
外部成長（環境認識及び今後の方針）	11	稼働率の推移	40
資産入替について（東京汐留ビルディングの一部譲渡、神谷町トラ スタワーの取得）	12	期末稼働率及び賃貸借契約の概要	41
新規物件取得について（神谷町トラスタワー）	13	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	42
内部成長（環境認識及び今後の方針）	14	有利子負債一覧	45
内部成長（東京汐留ビルディングのリーシング状況／オフィス6物件 の賃料改定の状況）	15	投資主の状況	46
新橋駅前MTRビルの今後の対応方針	16	投資口価格の推移	47
財務の状況（当期の運営実績及び返済期日の分散状況について）	17	主要都市の空室率及び賃料単価の推移	48
財務の状況（有利子負債及び格付の状況）	18	資産運用会社に対する運用報酬について	49
<b>3. ESGに関する取組みについて</b>	<b>19</b>	注意事項 / ご連絡先	
ESGに関する取組み	20		
<b>4. 本投資法人の特徴</b>	<b>28</b>		
本投資法人の特徴	29		
森トラストグループについて	31		

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



# 2021年3月期決算ハイライト

1口当たり分配金

## 3,875円

(前期実績比+43円、予想比+53円)

2021年3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 : 99.3% (▲0.7%)

※サブリースベース : 98.6% (▲1.2%) (注2)

期末算定価額 : 3,425億円 (+0億円)

含み益 : 370億円 (+7億円) (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 : 1,570億円 (+20億円)

期中平均金利 : 0.45% (▲0.03%)

LTV : 47.5% (+0.4%)

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 : 149,382円 (+0.4%) (注4)

投資口価格 : 155,300円 / 2021年3月31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

# 2021年3月期決算概要

新型コロナウイルスの感染拡大の影響によるテナントの水光熱利用の減少に伴い収入、費用ともに減少するも、費用の減少が大きく全体としては利益の上振れに貢献  
また、修繕費の下振れ等もあり、1口当たり分配金は前期比+43円、予想比+53円の3,875円で着地

(単位：百万円)

	2020/9期 実績 (A)	2021/3期 予想 (B)	2021/3期		
			実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	8,882	8,801	8,789	▲ 92	▲ 11
不動産賃貸事業収益 (a)	8,882	8,801	8,789	▲ 92	▲ 11
営業費用	3,445	3,392	3,325	▲ 120	▲ 67
不動産賃貸事業費用 (b)	2,991	2,946	2,880	▲ 111	▲ 66
公租公課	966	964	964	▲ 1	-
諸経費	716	853	788	71	▲ 64
減価償却費 (c)	1,308	1,128	1,126	▲ 181	▲ 1
販売費及び一般管理費	453	446	445	▲ 8	▲ 1
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,890	5,854	5,909	19	55
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,199	6,983	7,036	▲ 162	53
営業利益	5,437	5,408	5,464	27	56
営業外収益	1	0	36	34	36
営業外費用	379	362	385	5	22
経常利益	5,059	5,045	5,116	56	70
税引前当期純利益	5,059	5,045	5,116	56	70
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	0	▲ 0
法人税等調整額	▲ 0	-	▲ 0	0	▲ 0
当期純利益	5,058	5,044	5,115	56	70
分配金総額	5,058	5,045	5,115	56	69
1口当たり分配金 (円)	3,832	3,822	3,875	43	53
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

- テナント入退去等による影響 ▲ 82百万円
- 新型コロナウイルスの感染拡大の影響等によるテナント利用の減少に伴う水道光熱収入の減少 ▲ 24百万円
- テナント解約違約金 11百万円

#### 営業費用

- 修繕費の増加 87百万円
- 管理業務費（仲介手数料等）の増加 22百万円
- 新型コロナウイルスの感染拡大の影響等によるテナント利用の減少に伴う水道光熱費の減少 ▲ 38百万円
- 減価償却費の減少（一部資産の償却期間終了） ▲ 181百万円
- 資産運用報酬の減少 ▲ 7百万円

#### 営業外収益

- 受取保険金 35百万円

#### 営業外費用

- 保険対応工事 25百万円
- 支払利息の減少 ▲ 19百万円

### 予想比

#### 営業収益

- 新型コロナウイルスの感染拡大の影響等によるテナント利用の減少に伴う水道光熱収入の下振れ ▲ 28百万円
- テナント入居等による上振れ 11百万円
- テナント解約違約金上振れ 4百万円

#### 営業費用

- 修繕費の下振れ ▲ 25百万円
- 管理業務費（仲介手数料等）の下振れ ▲ 2百万円
- 新型コロナウイルスの感染拡大の影響等によるテナント利用の減少に伴う水道光熱費の下振れ ▲ 35百万円

#### 営業外収益

- 受取保険金 35百万円

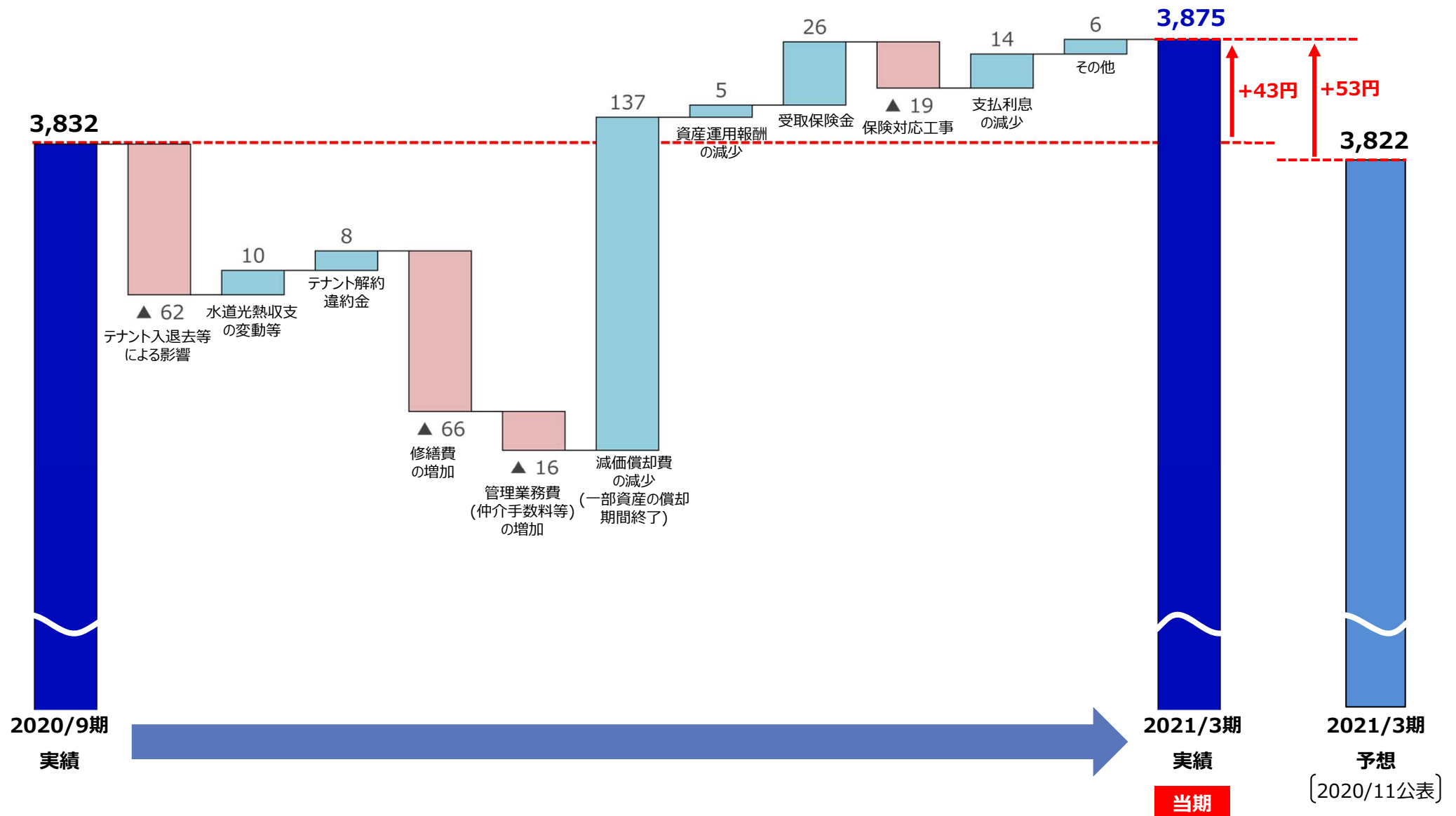
#### 営業外費用

- 保険対応工事 26百万円
- 支払利息の下振れ ▲ 4百万円

# 1口当たり分配金の変動要因 (2021年3月期)

1口当たり分配金は前期比+43円、予想比+53円

(単位：円)





# 2021年9月期業績予想

リーシング進捗や物件入替による賃料収入の上方修正に加え、物件入替に伴う売却益の発生により利益予想を上方修正

(単位：百万円)

	2021/3期 実績 (A)	2021/9期 前回予想(注1) (B)	2021/9期 今回予想 (C)	2021/9期	
				前期比 (C-A)	前回予想比 (C-B)
営業収益	8,789	7,663	9,180	390	1,517
不動産賃貸事業収益 (a)	8,789	7,663	7,751	▲ 1,038	88
不動産等売却益	-	-	1,429	1,429	1,429
営業費用	3,325	3,651	3,830	505	179
不動産賃貸事業費用 (b)	2,880	3,211	3,341	461	129
公租公課	964	1,005	964	▲ 0	▲ 41
諸経費	788	1,089	1,262	474	173
減価償却費 (c)	1,126	1,116	1,114	▲ 11	▲ 1
販売費及び一般管理費	445	439	489	43	49
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,909	4,451	4,409	▲ 1,499	▲ 41
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,036	5,568	5,524	▲ 1,511	▲ 43
営業利益	5,464	4,012	5,350	▲ 114	1,337
営業外収益	36	0	0	▲ 36	-
営業外費用	385	374	373	▲ 11	▲ 1
経常利益	5,116	3,637	4,976	▲ 139	1,339
税引前当期純利益	5,116	3,637	4,976	▲ 139	1,339
法人税、住民税及び事業税	0	1	1	0	-
法人税等調整額	▲ 0	▲ 101	156	156	258
当期純利益	5,115	3,738	4,819	▲ 296	1,080
圧縮積立金取崩額	-	221	134	134	▲ 87
圧縮積立金繰入額	-	-	▲ 475	▲ 475	▲ 475
分配金総額	5,115	3,960	4,477	▲ 637	517
1口当たり分配金 (円)	3,875	3,000	3,392	▲ 483	392
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

## 1口当たり分配金予想

## 3,392円 (前期比▲483円、前回予想比+392円)

## ■ 主な変動要因

## 前期比

## 営業収益

- 東京汐留ビルディング(以下、汐留)の入退去による影響 ▲948百万円
- その他物件の入退去等による影響 (一部減額想定含む) ▲176百万円
- 物件入替による影響 25百万円
- 季節変動等による水道光熱費収入の増加 40百万円
- 解約違約金 20百万円
- 汐留一部譲渡による売却益の発生 1,429百万円

## 営業費用

- 管理業務費の増加(汐留ML契約変更及び新規物件取得等) 361百万円
- 季節変動等による水道光熱費の増加等 76百万円
- 修繕費の増加(工事の一部前倒し) 31百万円
- 減価償却費の減少 ▲11百万円
- 投資主総会関連費用 15百万円
- 控除対象外消費税の増加(土地売却に伴う課税売上低下) 27百万円

## 営業外収益/営業外費用

- 受取保険金 ▲35百万円
- 保険対応工事の剥落 ▲26百万円
- 支払利息の増加 14百万円

## 前回予想(注1)比

## 営業収益

- 汐留の賃料収入の上方修正 53百万円
- その他物件の賃料収入の下方修正 (一部減額想定含む) ▲4百万円
- 物件入替による増加 25百万円
- 汐留一部譲渡による売却益の発生 1,429百万円

## 営業費用

- 公租公課の下方修正(土地の課税標準額据置) ▲41百万円
- 修繕費の上方修正(工事の一部前倒し) 98百万円
- 管理業務費の上方修正(新規物件取得等) 68百万円
- 資産運用報酬の上方修正(物件入替に伴うもの) 21百万円
- 控除対象外消費税の増加(土地売却に伴う課税売上低下) 26百万円

## ■ 2021/9期業績予想について

(百万円)

	前回予想 (注1)		修正予想 (注2)		今回予想	
	前回予想	修正予想	前回予想	修正予想	今回予想	修正予想
営業収益	7,663	9,122	1,459	9,180	57	
営業利益	4,012	5,301	1,289	5,350	48	
経常利益	3,637	4,927	1,290	4,976	48	
当期純利益	3,738	4,771	1,033	4,819	47	
1口当たり分配金(円)	3,000	3,360	360	3,392	32	

## ■ 内部留保残高

(百万円)

	2021/3期		2021/9期		2021/9期	
	実績	前回予想 (注1)	今回予想	前期比 (注3)	前回予想比	
	1,567	1,244	2,065	497	821	

(注1) 2020/9期決算発表時の予想 (2020/11/18)

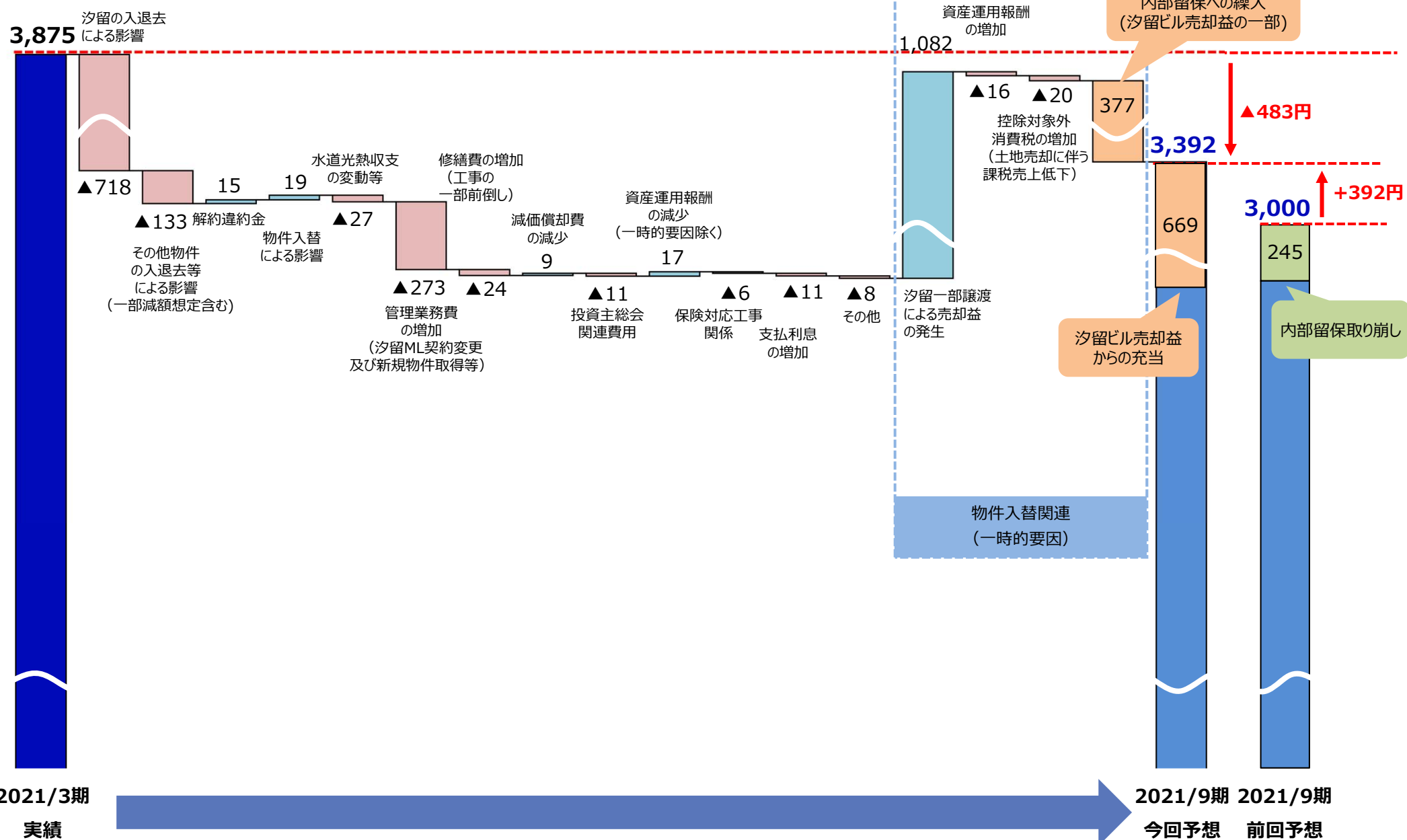
(注2) 業績予想修正時の予想 (2021/3/25)

(注3) 法人税等調整額 - 圧縮積立金取崩額 + 圧縮積立金繰入額



# 1口当たり分配金の変動要因 (2021年9月期)

(単位:円)



2021/3期  
実績

2021/9期 今回予想  
2021/9期 前回予想

当期

(2020/11公表)

# 2022年3月期業績予想

## 1口当たり分配金予想

# 3,000円

 (2021年9月期予想比▲392円)

汐留テナント退去の通期影響及び新橋テナント退去等により不動産賃貸事業収益は前期比▲905百万円

前期同水準の不動産等売却益計上により、分配金は3,000円を確保

リーシング長期化に備え、分配水準の平準化の観点より内部留保を積み増し

(単位：百万円)

	2021/9期予想	2022/3期予想	増減 (B-A)
	(第39期) (A)	(第40期) (B)	
営業収益	9,180	8,277	▲ 903
不動産賃貸事業収益	7,751	6,846	▲905
不動産等売却益	1,429	1,431	2
営業利益	5,350	4,707	▲ 642
経常利益	4,976	4,328	▲ 648
法人税等調整額	156	115	▲ 40
当期純利益	4,819	4,211	▲ 607
圧縮積立金取崩額	134	134	-
圧縮積立金繰入額	▲ 475	▲ 386	88
分配金総額	4,477	3,960	▲ 517
1口当たり分配金(円)	3,392	3,000	▲ 392
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

- 汐留の入退去等による影響 ▲698百万円
- その他物件の入退去等による影響（一部退去想定を含む） ▲393百万円
- 物件入替による影響 213百万円
- 季節変動等による水道光熱収入の減少 ▲28百万円

### 営業費用

- 汐留一部譲渡による公租公課の減少 ▲83百万円
- 管理業務費（仲介手数料含む）の減少 ▲45百万円
- 季節変動等による水道光熱費の減少 ▲36百万円
- 修繕費の減少 ▲88百万円
- 投資主総会関連費用の剥落 ▲15百万円

## ■ 内部留保残高

(百万円)

2021/9期	2022/3期	
予想	予想	前期比
2,065	2,433	367

## 2. 運用状況



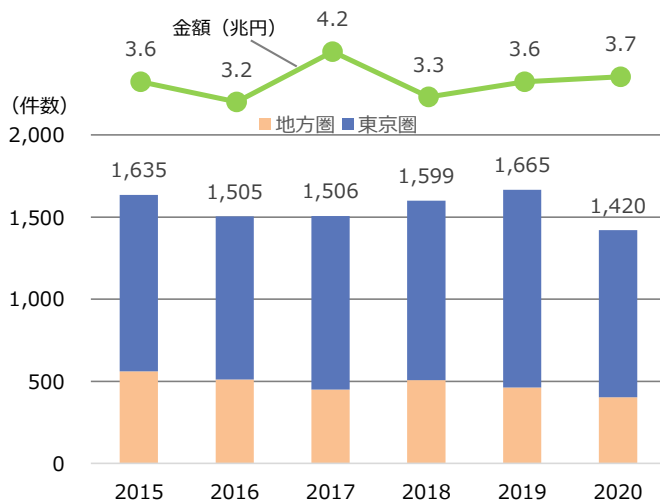
# 外部成長（環境認識及び今後の方針）

## 現状の環境認識

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響により取引件数は減少したが、大型取引により取引高は回復傾向
- ・ 海外投資家を中心とした物件取得意欲は引き続き高い状況にあり、取引利回りは低い水準が継続
- ・ 一方、不動産投資家のマーケットサイクル認識には変化の兆しあり

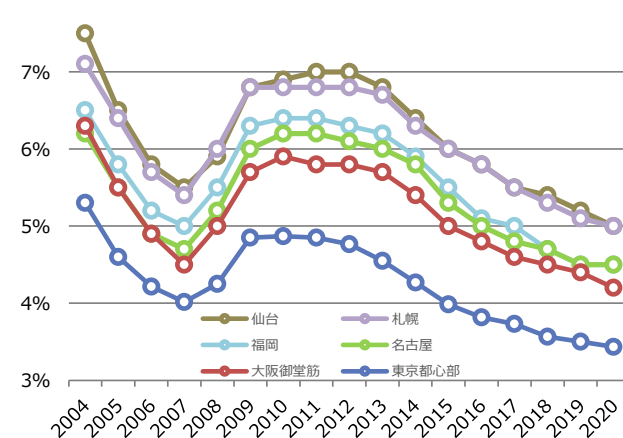
### 投資市場の状況

#### ■ 不動産売買の件数と金額の推移



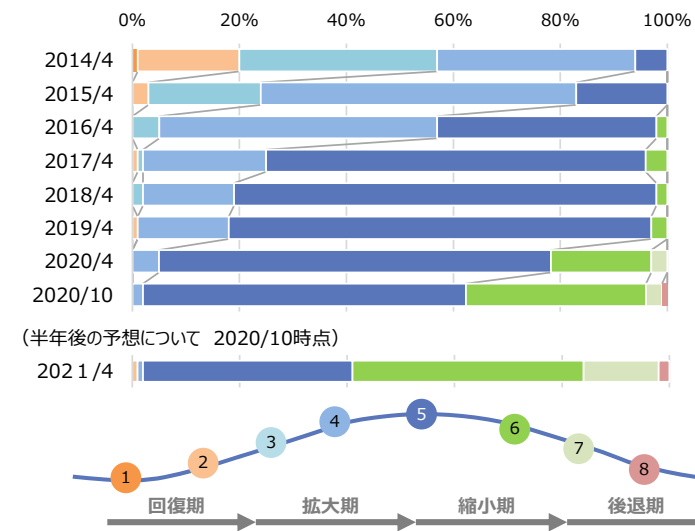
出所：日経BP「日経不動産マーケット情報 2021.2」を基に当社作成  
\* 日経不動産マーケット情報掲載ベース

#### ■ 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  
\* 各年10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



(半年後の予想について 2020/10時点)

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

## 今後の方針

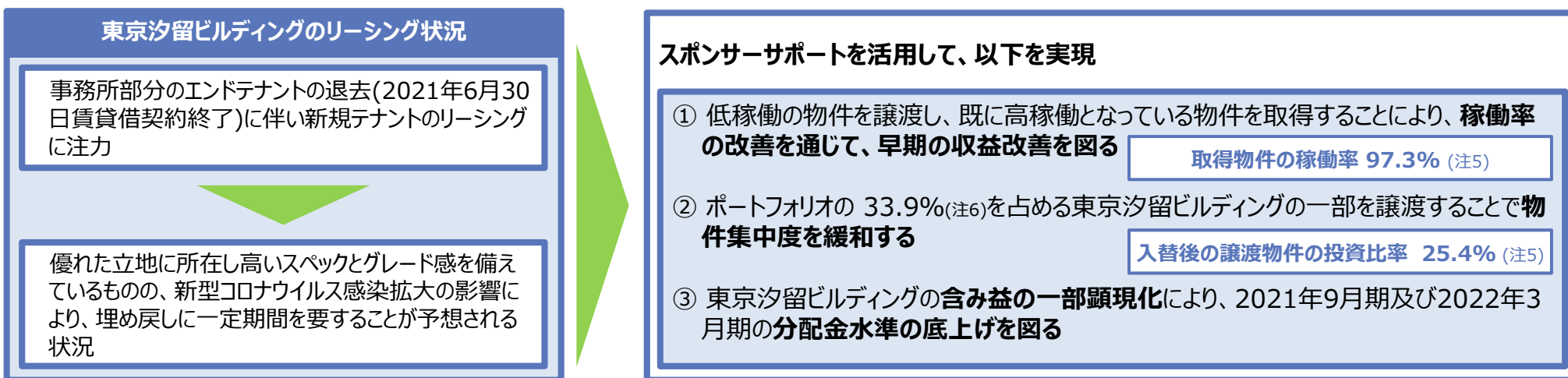
- ・ 物件の中長期価値に力点を置いた厳選投資のスタンスを継続（不動産価格の調整局面を視野に入れて投資環境の変化を注視）
- ・ 引き続きポートフォリオの安定性と質の向上に向けた施策を検討

# 資産入替について（東京汐留ビルディングの一部譲渡、神谷町トラストタワーの取得）

## ■ 資産入替の概要

譲渡 東京汐留ビルディング		取得 神谷町トラストタワー		
	2021年9月期 譲渡予定日:2021年7月1日	2022年3月期 譲渡予定日:2021年10月1日	2021年9月期 取得予定日:2021年7月1日	2022年3月期 取得予定日:2021年10月1日
譲渡資産	共有持分 1,000,000 分の 62,411 に係る信託受益権	共有持分 1,000,000 分の 62,411 に係る信託受益権	取得資産 (注3)	家屋番号：虎ノ門四丁目24 番6の901に係る信託受益権 家屋番号：虎ノ門四丁目24 番6の801に係る信託受益権
譲渡価格	13,980百万円	13,980百万円	取得価格	13,980百万円
帳簿価額 (注1)	12,539百万円	12,539百万円	鑑定評価額	31,100 百万円 (2021年2月28日時点)
譲渡益 (注2)	約1,400百万円	約1,400百万円	想定NOI (注4)	841百万円
譲渡先	森トラスト株式会社		取得先	森トラスト株式会社

## ■ 資産入替の理由



(注1)2021年3月31日時点 (注2)譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。

(注3)本取得物件内の事務所部分である8階・9階における専有部分(家屋番号801及び901)及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。なお、本取得物件では、登記簿上の地下1階であるオフィスエントランスフロアを「(地上)1階」と呼称しており、その他のフロアも登記簿上の階数に1を加えた「呼称階」を使用しています。従いまして登記簿上7階・8階である当区画についても、それぞれ8階・9階と表記しています。(本取得物件に係る階数は注記のあるものを除き全て「呼称階」で表記しています)。

(注4)2分割での取得完了後の年間NOIであり、取得年度の特異要因を排除しています。

(注5)2021年10月1日時点における想定稼働率、投資比率となります。なお、投資比率は不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいいます(以下同じです)。

(注6)2021年3月31日時点における投資比率

# 新規物件取得について (神谷町トラストタワー)

## 取得資産の概要

物件名称	神谷町トラストタワー	
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目	
用途	オフィスビル (注1)	
所有形態	土地	所有権及び地上権 (敷地権の割合: 10,000,000,000分の667,257,234)
	建物	区分所有権
面積	土地	16,131.84㎡ (建物1棟の敷地の登記簿記載の地積)
	建物	196,037.12㎡ (建物1棟全体の登記簿記載の床面積) 7,595.44㎡ (所有権を有する専有部分の登記簿記載の床面積) (注2)
階数	地下4階付37階建	
竣工年月	2020年3月	



(注1)本取得物件は事務所、店舗、医療施設、ホテル、住宅等の複合物件となっておりますが、取得対象区画の用途を記載しています。

(注2)事務所区画である8階・9階の専有部分 (家屋番号801(3,797.72㎡)及び家屋番号901(3,797.72㎡)) の合計を記載しています。

## 物件の特徴

- ・スポンサーである森トラスト株式会社が神谷町駅至近にて開発を進めてきた『東京ワールドゲート』の核となる大規模複合ビル

- ・超大型フロアプレートのオフィスが中心
- ・上層階には日本初進出のラグジュアリーライフスタイルホテル「東京エディション虎ノ門」などの滞在機能を配置
- ・低層階にはワーカの交流の場となるラウンジをはじめ、多彩なショップ&レストランや多言語対応クリニックなどクリエイティビティを刺激し、イノベーションを促進する機能を集約

- ・オフィス部分の天井高2,900mmを確保した基準階面積1,100坪超の整形無柱の超大型フロア
- ・最大で平常時電力需要の約8割をカバーする大容量の非常用発電機を実装しており、約1週間電源供給が可能な計画

## スポンサーとのマスターリース契約

- ・スポンサーとの間で賃貸借契約 (マスターリース契約) を締結予定
- ・共同運用区画 (注3)に帰属する収益及び費用を、各区分所有者の持分割合に応じて配分することで、空室リスクを軽減し収益の安定化を図る

契約形態	貸室賃貸借契約
賃貸借期間	2021年7月1日から2030年3月31日まで
賃料	共同運用区画の賃料に連動 (注3)
敷金	なし
賃貸面積	7,702.54㎡ (注4)
総賃貸可能面積	7,702.54㎡ (注4)
その他	共同運用区画のエンドテナント総数: 5

(注3)6階から30階までの25フロアを共同運用区画といい、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が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するものとしています。賃借人は、当該共同運用区画全体から生じる収支を各区分所有者が有する専有面積による持分割合に応じて分配します。

(注4)2021年10月1日時点の面積を記載しています。



## 内部成長（環境認識及び今後の方針）

### （当期におけるテナント動向）

- ・ 当期、減額・猶予に合意したテナントはなかったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を理由とした退去は一定程度（6件）発生

### 現状の環境認識

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響長期化により、不動産賃貸市場は不透明な状況が継続
  - － オフィスの空室率は上昇傾向。賃料水準は下落傾向
  - － 商業テナントを中心に業績不振等を理由とした解約件数は増加傾向
- ・ 引き続き、企業業績への波及、それに伴う賃貸需要の減少に留意が必要

### 今後の方針

- ・ 増額改定余地があるテナントに対しては、企業業績に気を配りながら引き続き賃料改定交渉を進める
- ・ 空室率は上昇傾向にあるため、マーケット状況及びテナントニーズに応じた柔軟な対応により、稼働率確保を重視した運営を行う  
（特に東京汐留ビルディングにおいては早期の稼働回復を目指す）
- ・ 賃料減額等の要請を受けた場合、社会情勢と投資主利益を勘案し総合的に判断  
（具体的には、テナントの業績、賃料ギャップ、リーシングの難易度、ポートフォリオ収益への影響、ポートフォリオの稼働状況等を踏まえて個別に検討）



# 内部成長（東京汐留ビルディングのリーシング状況／オフィス6物件の賃料改定の状況）

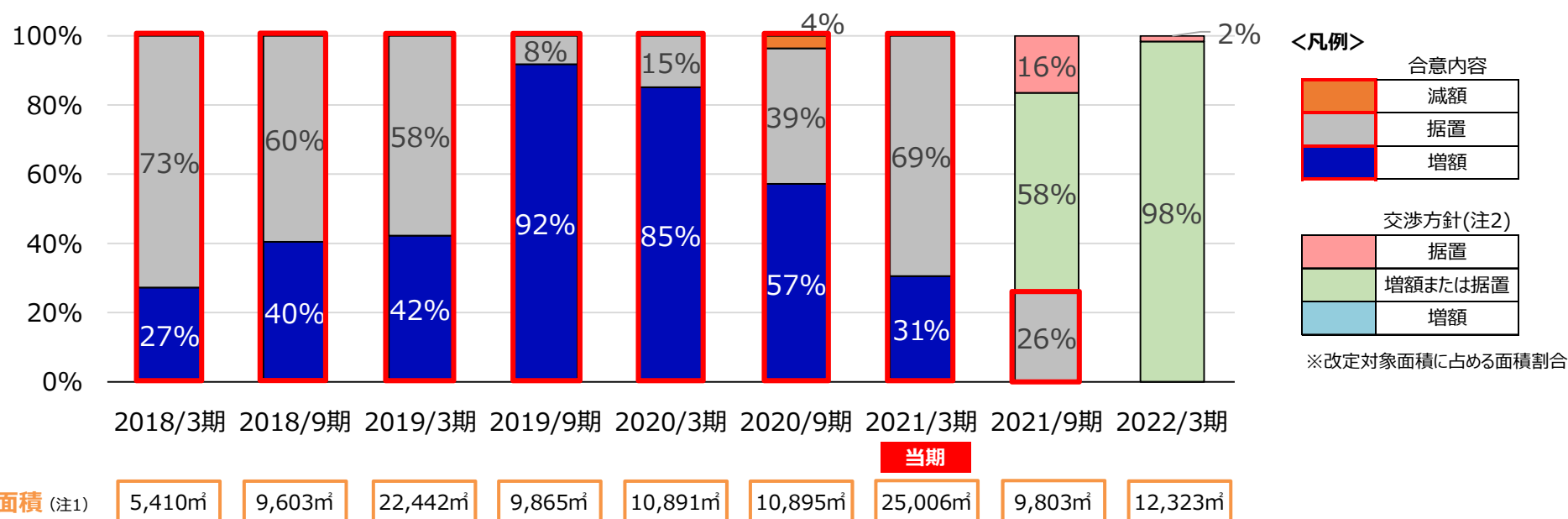
## 東京汐留ビルディングの現在のリーシング状況

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響によりターゲットとしていた大口テナントのオフィス移転の動きが鈍化するなかリーシング活動に注力
- ・ 決算発表日時点において、オフィス・店舗区画における稼働率は44.3%、物件全体では60.9%まで進捗（契約締結ベース）

## オフィス6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）の賃料改定の状況

- ・ 当期改定したテナントのうち、31%（面積ベース）で増額改定を実現
- ・ 2021/9期、2022/3期の交渉方針はオフィス空室率が上昇傾向にある賃貸市場を考慮し保守的に設定

### 改定実績及び改定予定契約の交渉方針



(注1) 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2) 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

# 新橋駅前MTRビルの今後の対応方針

## (テナントの異動)

一棟借りテナントが2021年12月末をもって退去予定

## (物件の優位性)

- ・ 虎ノ門・霞ヶ関・汐留等のオフィス街や、商業集積地である銀座・有楽町に隣接し、オフィスワーカーを中心とした高い集客力を持つエリア
- ・ 新橋駅の駅前広場の正面に立地しており、利便性と視認性に優れた立地

## (今後の運用方針)

- ・ 立地優位性を活かし、新規テナントのリーシング、物件売却の両面で検討

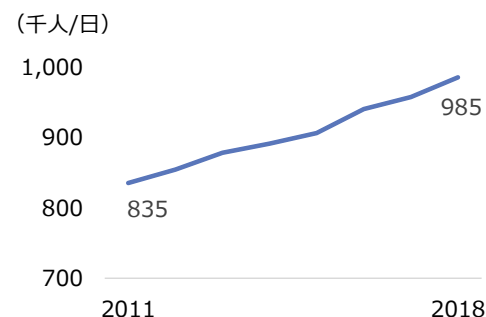
## 物件概要

所在地	東京都港区新橋二丁目
地積	1,069.88㎡
延床面積	7,820.45㎡
階数	地下2階付8階建
竣工年月	1999年4月
取得価格	18,000百万円
帳簿価額	17,291百万円 (2021年3月31日時点)
鑑定評価額	22,200百万円 (2021年3月31日時点)

## <新橋駅の利用状況>

新橋駅は都心の1日約100万人が利用する都心の主要駅

### (新橋駅の乗降客数の推移)



### (JR東日本の駅別乗降客数ランキング)

順位	駅	2018年乗降客数 (千人/日)
1	新宿	1,578
2	池袋	1,133
3	東京	934
4	横浜	847
5	品川	766
6	渋谷	741
7	新橋	563
8	大宮	516
9	秋葉原	504
10	綾瀬	454

JR東日本、東京メトロ、都営地下鉄、ゆりかもめの乗降客数の合計値

出典：「国土数値情報（駅別乗降客数データ、平成30年）」（国土交通省）

([https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-S12-v2\\_6.html](https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-S12-v2_6.html)) を加工して作成

## <駅前の再開発計画>

近隣で2つの再開発が始動、更なる発展が見込まれるエリア

### ① 新橋駅西口地区再開発

新橋駅西口地区市街地再開発準備組合が2016年に設立  
(事業協力者) 野村不動産株式会社、NTT都市開発株式会社

### ② 新橋駅東口地区再開発

新橋駅東口地区再開発協議会が2017年に設立  
(事業協力者) 三井不動産株式会社



# 財務の状況（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）

低金利環境が継続するなか、借り換えにより資金調達コストを低減

返済概要		借入概要	
総額	16,500百万円	総額	16,500百万円
平均借入期間	3.7年	平均借入期間	4.3年
平均利率	0.45%	平均利率	0.35%

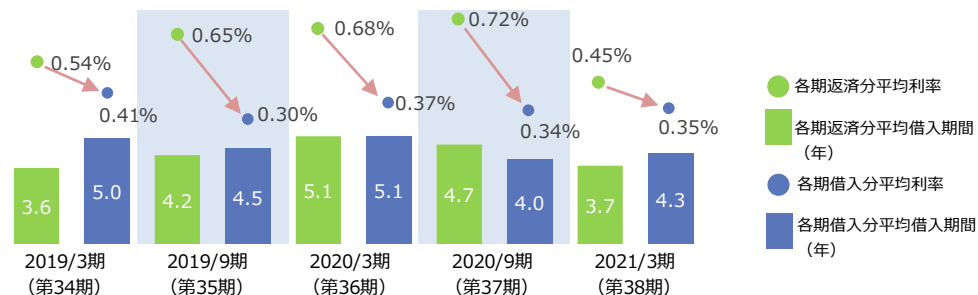
（注）平均利率は、返済時または借入時における加重平均です。

### （投資法人債の発行）

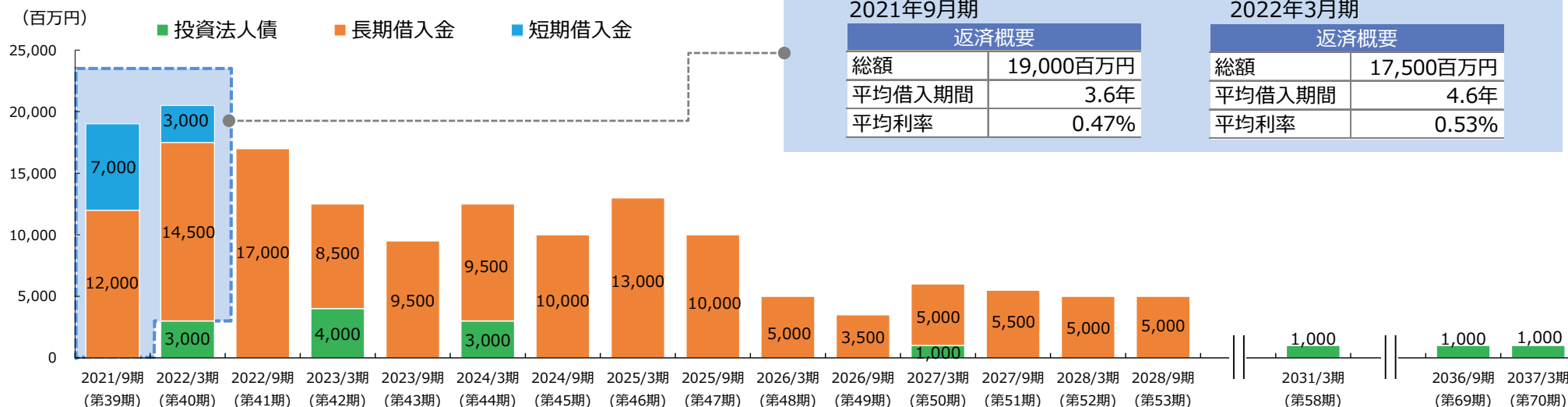
11年連続となる3年ゾーンでの投資法人債の発行に加えて、10年、15年の長期債を発行

銘柄	期間	発行額	利率	発行日
第13回無担保投資法人債	3年	3,000百万円	0.170%	2021年2月25日
第14回無担保投資法人債	10年	1,000百万円	0.500%	2021年2月25日
第15回無担保投資法人債	15年	1,000百万円	0.750%	2021年2月25日

### ●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）

2021年9月期

返済概要	
総額	19,000百万円
平均借入期間	3.6年
平均利率	0.47%

2022年3月期

返済概要	
総額	17,500百万円
平均借入期間	4.6年
平均利率	0.53%

# 財務の状況 (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)

	2020/9期末 (第37期末)	2021/3期末 (第38期末)	前期比
有利子負債残高	155,000	157,000	2,000
短期借入金	13,000	10,000	▲ 3,000
長期借入金 (1年内返済予定含む)	130,000	133,000	3,000
投資法人債 (1年内償還予定含む)	12,000	14,000	2,000
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.1%	47.5%	0.4%
長期比率 (1年内返済・償還予定含む)	91.6%	93.6%	2.0%
固定金利比率	91.6%	93.6%	2.0%
期中平均利率	0.48%	0.45%	▲0.03%
短期借入金	0.20%	0.20%	0.00%
長期借入金・投資法人債	0.50%	0.47%	▲0.03%
平均有利子負債残存期間	2.8年	2.9年	0.1年

## 格付の状況

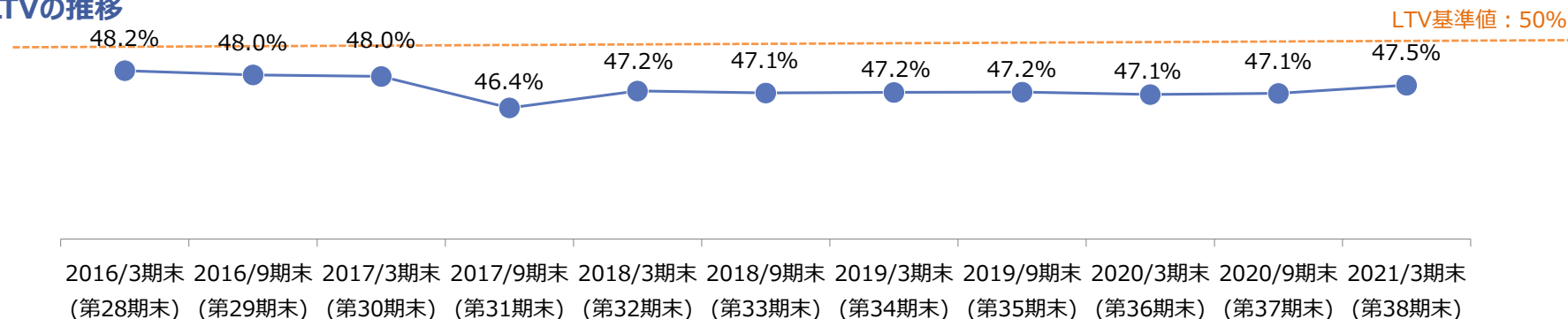
信用格付業者	株式会社日本格付研究所 (J C R)
格付対象	長期発行体格付
格付 (見通し)	A A (安定的)

## 有利子負債残高の内訳 (2021/3期末)


(単位：百万円)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	31,000	19.7%
	三井住友銀行	27,000	17.2%
	三菱UFJ銀行	20,000	12.7%
	三井住友信託銀行	19,000	12.1%
	日本政策投資銀行	12,500	8.0%
	りそな銀行	6,000	3.8%
	福岡銀行	5,500	3.5%
	農林中央金庫	4,500	2.9%
	あおぞら銀行	4,000	2.5%
	西日本シティ銀行	3,500	2.2%
	信金中央金庫	2,000	1.3%
	七十七銀行	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%	
住友生命保険	1,000	0.6%	
新生銀行	1,000	0.6%	
日本生命保険	500	0.3%	
第一生命保険	500	0.3%	
三井住友海上火災保険	500	0.3%	
	小計	143,000	91.1%
投資法人債		14,000	8.9%
	合計	157,000	100.0%

## LTVの推移



### 3. ESGに関する取組みについて



## ESGに関する取組み（サステナビリティ方針/サステナビリティ推進体制）

### サステナビリティ方針

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・啓発活動

##### 4. 健康と快適性の増進

テナントや施設利用者の健康・安全と快適性の向上を目指した資産運用、従業員に対する働きやすい職場環境作り

##### 5. 気候変動・レジリエンスへの対応

気候変動への適応と緩和に関する取組みを推進

##### 6. 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

##### 7. 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体制

#### ■ サステナビリティ推進会議

サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的に開催しています。

##### （構成メンバー）

- ・取締役社長（サステナビリティ推進に係る事項の最終決定権限者）
- ・その他取締役
- ・各運用本部の運用戦略部長及び投資運用部長（サステナビリティ推進に係る事項の執行責任者）
- ・企画財務部長
- ・コンプライアンス・オフィサー
- ・その他執行責任者が必要と認めた者

##### （審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス）

- ・サステナビリティに係るポリシー等の制定・改廃、サステナビリティ方針に基づく各種施策について審議、報告
- ・推進会議は年4回の開催とし、施策の検討・立案→進捗状況・分析結果の報告・評価→改善策の検討・立案というPDCAサイクルを回すことで、継続的な改善を実施
- ・推進会議で検討された内容は、資産運用会社の職務権限規程に基づいて決定・実行

#### ■ 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。















## ESGに関する取組み（マテリアリティ及びSDGsとの関連／GRESB評価）

### マテリアリティ及びSDGsとの関連

本投資法人は、REITセクターで認識される課題、外部のESG評価、近年の社会動向等を考慮して課題を抽出し、本投資法人のこれまで及び現在の主な取組み並びに重要性・優先度を踏まえ、本投資法人としてマテリアリティを特定しています。

また、マテリアリティへの取組みを通じて、「SDGs（持続可能な開発目標）」の目標達成への貢献を目指しています。

分野	マテリアリティ	SDGsとの関連
E	気候変動・レジリエンスへの対応 （省エネルギーと温室効果ガス （GHG）排出削減）	 
	循環型社会への貢献	 
	テナントや取引先との協働による建物 環境負荷の低減	 
S	テナントの健康と快適性の増進	 
	従業員の働きやすい職場環境作り	  
	地域・コミュニティ等への貢献	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	
	情報開示の取組み	

### GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2020年の本調査において、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」を4年連続で取得しました。



また、ESG 情報開示の充実度を測る GRESB 開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を取得しました。



### サステナビリティレポートの発行

本投資法人及び資産運用会社のESGに対する考え方や様々な取組み等をステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的としたサステナビリティレポートを発行し、本投資法人のホームページに掲載しています。



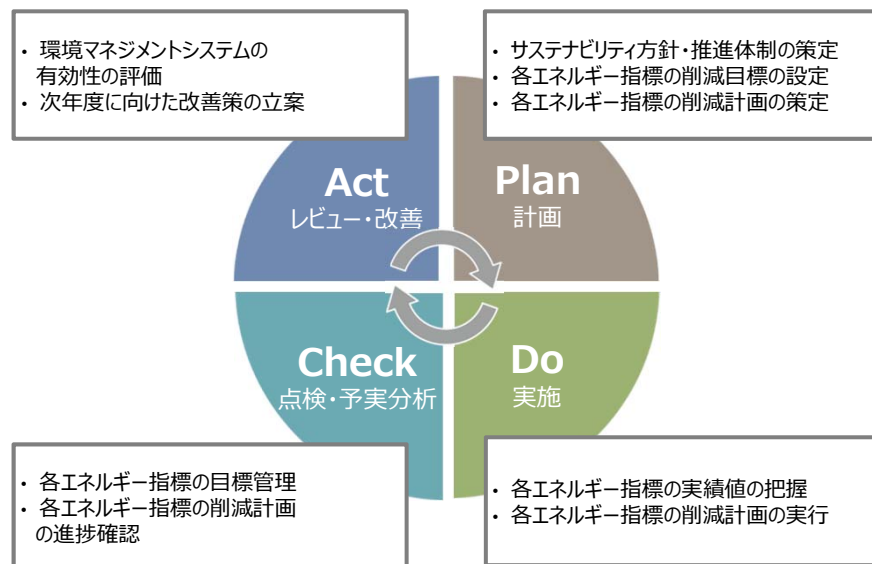
## ESGに関する取組み (環境)

### 環境パフォーマンスデータ

#### ■ 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、CO<sub>2</sub> 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。



#### ■ 環境パフォーマンス目標

資産運用会社は、ポートフォリオ全体においてエネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。

項目	短期	中長期 (2016年から5年間)
エネルギー	中長期目標の対象期間を通じて 原単位で年平均1%削減	原単位でベースライン比5%削減
温室効果ガス		
水	前年の水準を維持	現状維持

※ エネルギー：電気・ガス・燃料・DHC等 / 水：上水・再生水

※ ベースライン：2014年及び2015年の実績の平均値

※ 原単位は、床面積あたりの消費量、排出量をいいます。なお、各物件の保有期間、稼働率で補正のうえ算出します。

#### ■ 環境パフォーマンス実績

項目	項目	ベースライン	2018	2019	増減 (ベースライン比)
エネルギー	消費量(MWh)	101,814	102,433	97,252	-
	消費原単位(MWh/m <sup>2</sup> )	0.246	0.236	0.224	▲9.0%
温室効果ガス	排出量(t-CO <sub>2</sub> )	39,327	37,296	35,633	-
	排出原単位(t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.095	0.086	0.082	▲13.8%
水	消費量(m <sup>3</sup> )	546,827	526,507	506,521	-
	消費原単位(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.317	1.211	1.164	▲11.6%

※本投資法人のベースライン設定時保有不動産全て（売却物件及び底地物件を除く）をデータの集計対象としていますが、データ把握が困難な部分（住宅の専用部等）は除外しています。

※集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

# ESGに関する取組み (環境)

## 環境への取組み事例

### <LED照明等の導入>

保有不動産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
- ・IY湘南台 他



高効率熱源機器の導入  
(新横浜TECHビル)



高効率熱源機器の導入  
(ホテルオークラ神戸)

### <CO<sub>2</sub>フリー電力の活用>

渋谷フラッグにおいて、非化石証書を活用した使用電力のCO<sub>2</sub>フリー化（実質CO<sub>2</sub>排出ゼロ）を実現しました。

### <スマートメーターの導入>

大崎MTビルにおいて、電気使用量、使用時間等の詳細把握を通じて効率的なエネルギー利用を目的とするべくスマートメーターを導入しました。

### <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

### <環境汚染等への適切な対応>

不動産取得時において、PCB・アスベスト等の有害物質や土壌汚染の問題がないか事前に確認することをプロセスに組み込んでいます。

保有不動産に有害物質等が存在する場合は、法令に則って適切な対策・管理・処理等の対応を行っています。

### <廃棄物管理>

ポートフォリオにおける廃棄物を適切に管理することで、継続的な廃棄物量の抑制に取り組んでいます。

項目	2019年
廃棄物総量 (t)	2,853

※データ把握が困難な物件（住宅等）は除外しています。  
※集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

## ESGに関する取組み (環境)

### 環境への取組み事例

#### ■ テナント・取引先との協働

##### <グリーンリースの導入>

一部の保有不動産において、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、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。

##### <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。

##### <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。

#### ■ 生物多様性の保全

保有するONビル及び大崎MTビルは大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」を形成しています。敷地はガーデンの名にふさわしく緑あふれる公開空地を有しており、自然との共生・共存、生物多様性の保全に貢献しています。

ONビル



大崎MTビル

### グリーンビルディング認証の取得

#### ■ DBJ Green Building認証

2021年3月に、保有する2物件4用途（紀尾井町ビル（事務所/住宅）、渋谷フラッグ（事務所/店舗））において、新たに認証を取得しました。

ポートフォリオ（底地除く）における認証取得割合は、2021年3月期末時点において賃貸可能面積ベースで約41%、物件数ベースで約36%となっています。



DBJ Green Building



極めて優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

東京汐留ビルディング(2018)



非常に優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

紀尾井町ビル（事務所）(2020)  
紀尾井町ビル（住宅）(2020)



優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

ONビル (2019)  
御堂筋MTRビル (2019)  
渋谷フラッグ（事務所）(2020)



十分な  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

渋谷フラッグ（店舗）(2020)

(注1) 緑字：当期取得物件 (注2) カッコ内は取得または再取得年度

## ESGに関する取組み (社会)

### 地域・コミュニティ等への貢献／テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み等

#### ■ 地域・コミュニティ等への貢献

##### <コミュニティサイクルの設置／地域イベント協力>

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)

##### <「ゼロエミッション東京」への協力>

2050年にCO2排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を目指す東京都の取組みに協力するため、東京都に対し、2020年10月に東京都キャップアンドトレード制度に基づくCO2削減クレジット15,007tを寄付しました。

##### <日本赤十字社の活動への協力>

本投資法人では、日本赤十字社の活動に賛同し、保有物件へのポスター掲示により啓発活動に協力しています。

#### ■ PM会社/サプライヤー等との協働

PM会社/サプライヤー等の選定・評価にあたり、環境配慮に係る方針・企業体制、資産運用会社のサステナビリティ方針への協力体制等を確認しています。

#### ■ テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み

##### <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ます。

##### <テナント快適性向上>

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)

##### <テナントの安全と安心への取組み(新型コロナウイルス対応)>

- ・ 保有物件のエントランス、エレベーターホール等の共用部に消毒液を設置
- ・ 清掃係員作業時、警備係員巡回時におけるフェイスシールド、マスク、使い捨て手袋の着用
- ・ 感染予防対策関連文書の掲示等



## ESGに関する取組み (社会)

### 資産運用会社の従業員への取組み／情報開示への取組み等

#### ■ 資産運用会社の従業員への取組み

##### <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、資産運用会社のスポンサーである森トラスト(株)が用意する多彩な人材育成プログラム「MT TALK」「MT ACADEMY」等に資産運用会社の従業員も参加しています。

##### <従業員満足度調査の実施>

資産運用会社は、従業員満足度調査を毎年実施し、従業員一人一人を尊重して各個人がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境の提供に取り組んでいます。

#### ■ 情報開示への取組み

本投資法人及び資産運用会社が関連諸法令の定めに従い、情報を適時・適切に開示するための指針・手順等を定めることにより投資家等の保護を図るとともに投資法人及び資産運用会社の社会的信用の維持・向上に資することを目的として、「情報開示規程」を定めています。

各種法令に基づき、本投資法人若しくは資産運用会社に関して開示が必要とされる情報、または投資家の投資判断に有益であると判断した情報を適時・適切に公衆に開示することに努めています。

#### (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（総合職女性社員）は100%となっています。

①女性採用比率	36.0%
②女性従業員比率	27.0%
③女性管理職比率	5.6%
④有給休暇取得率	63.2%
⑤育児休業率 (総合職女性社員)	100.0%

(注) 項目①・④・⑤：2020年度実績、項目②・③：2021年3月末時点

##### (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
- ・在宅ワーク、モバイルワークの活用

##### (4)健康経営

会社、社員とその家族、健康保険組合が一体となり健康経営に取り組んでいます。その取り組みが評価され「健康経営優良法人2020」（経済産業省）の認定を受けています。

# 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。

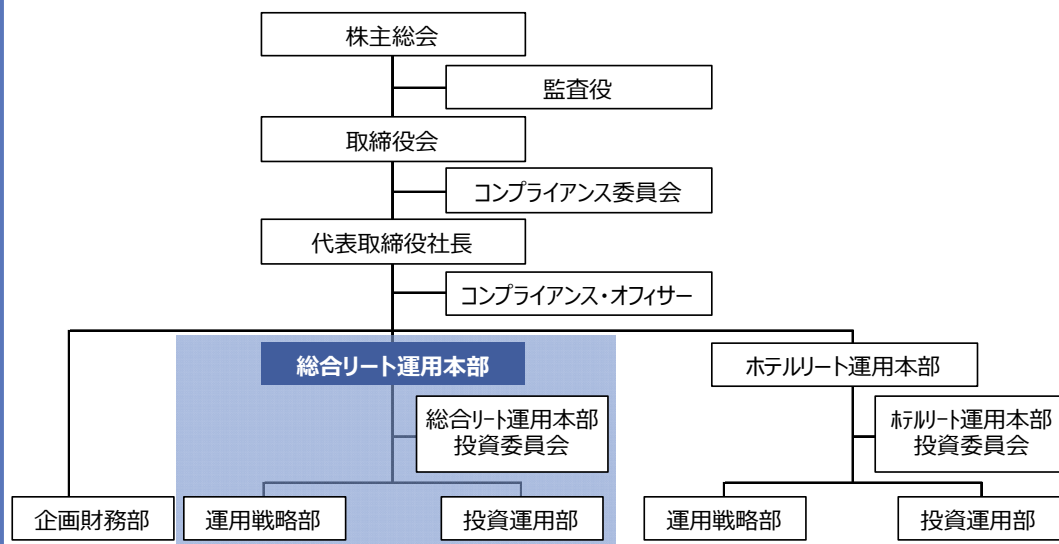
森トラストグループの保有比率

**26.5%** (2021年3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>



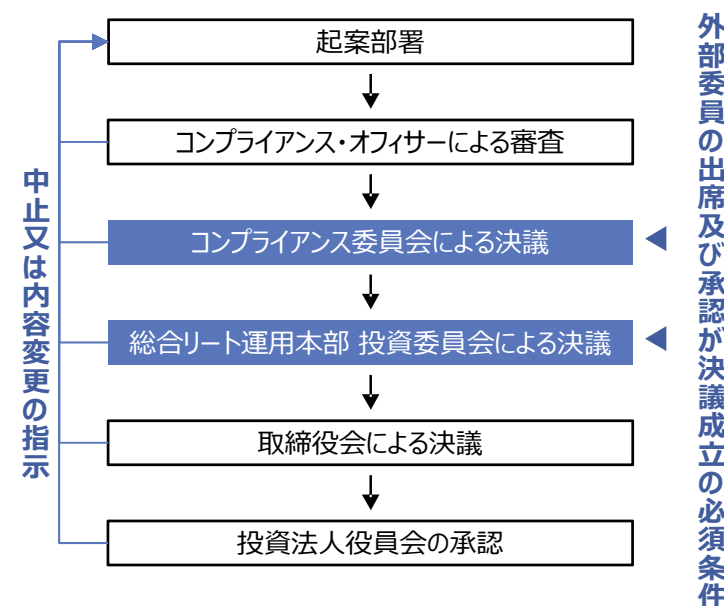
### ■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

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。

### ■ 利害関係者との取引に係る手順のフロー

資産運用会社は、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人取引となる場合は、両委員会における外部委員の賛成を必要としています。



### ■ 情報セキュリティ

資産運用会社は、会社情報の適正な活用並びに不正アクセス及び会社情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的として、情報管理規程を制定しています。秘密情報の管理、部外者に対するアクセス制限・情報の漏洩防止・情報システムの保全、情報システム管理にかかる教育・監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

## 4. 本投資法人の特徴





# 本投資法人の特徴 (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

「立地」「グレード感」など「質」を重視した厳選投資

### 2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産の取得・譲渡での連携、不動産賃貸・管理ノウハウを活用

### 3 堅実な財務戦略

信用力を活かした低金利での資金調達、メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーション

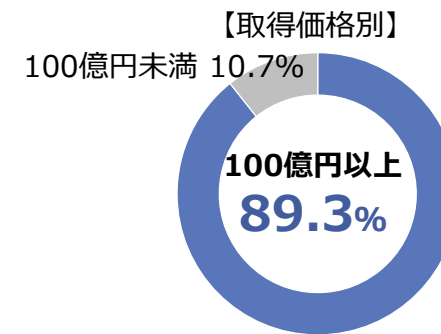
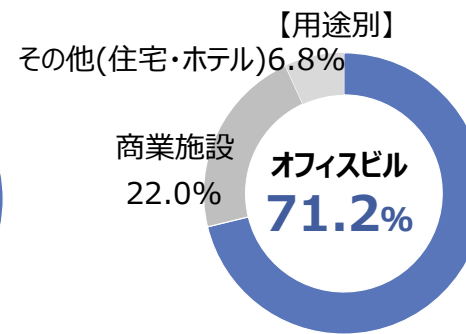
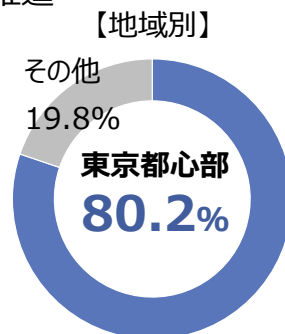
## 1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

性急な資産規模の拡大を追求することなく、中長期的な安定運用に資する物件に厳選投資  
「立地」「グレード感」など「質」重視の投資戦略を推進

### 投資実績 (2021/3期末)

物件数 : **15** 物件

資産規模 : **3,240** 億円  
(取得価格合計)



### 目標ポートフォリオと実績

用途		地域				合計	
		東京都心部 (注1)		その他 (注2)		目標値	実績値
		目標値	実績値	目標値	実績値		
オフィスビル		60~70%	63.8%	10~20%	7.4%	70~90%	71.2%
商業施設・その他 (注3)		0~10%	16.4%	10~20%	12.4%	10~30%	28.8%
合計		60~80%	80.2%	20~40%	19.8%	100%	

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(注2) 首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市をいいます。

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

## □ 本投資法人の特徴 (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 (2021/3期末)

#### 不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

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

#### 取得実績 (2021/3期末)

森トラストグループからの情報提供による取得 **31.2%**



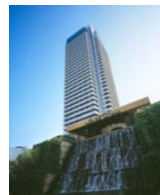
ONビル



紀尾井町ビル

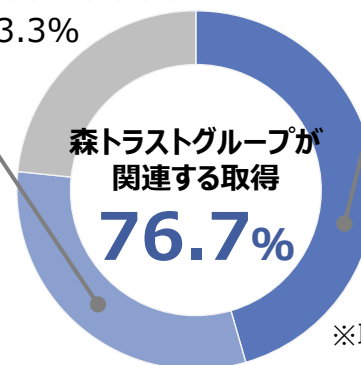


新横浜TECHビル



ホテルオークラ神戸

独自の外部取得  
23.3%



森トラストグループからの取得 **45.5%**



東京汐留ビルディング



大崎MTビル



新橋駅前MTRビル



イトーヨーカドー  
湘南台店

※取得価格に基づく比率

#### 最近の取得、譲渡実績

森トラストグループからの取得 : 神谷町トラストタワー (2021年予定)

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)、東京汐留ビルディング (2021年予定)

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

- 信用力を活かした低金利での資金調達
- メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーション
- 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

格付の状況

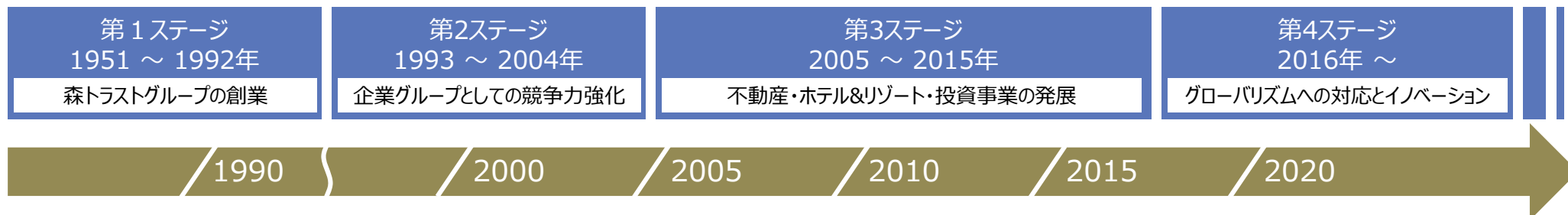
**AA (安定的)** JCR / 長期発行体格付 (2021/3期末)

バンクフォーメーション

メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーションを構築 (計20社)

## ■ 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管理運営施設

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：**101** 施設

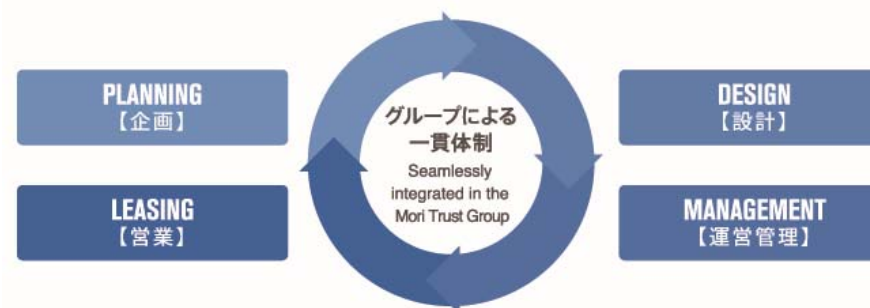
取扱面積：約 **214万** m<sup>2</sup>

賃貸ビル・住宅：**80** 棟 / 約 **179万** m<sup>2</sup>


(2021年3月31日現在)

### ■ 不動産開発体制

営業・運営・管理の中で蓄積したノウハウを、建物の企画、設計に活用



## 5. 参考資料



# 貸借対照表

	2020年9月期 (2020年9月30日)	2021年3月期 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,446,362	21,460,919
信託現金及び信託預金	2,835,490	3,118,666
営業未収入金	249,460	48,279
未収入金	-	2,839
前払費用	71,739	33,639
その他	685	8,160
流動資産合計	22,603,738	24,672,505
固定資産		
有形固定資産		
建物	21,394,053	20,921,830
構築物	39,414	38,778
機械及び装置	34,251	33,454
工具、器具及び備品	27,639	27,073
土地	136,672,529	136,672,529
信託建物	17,080,629	16,847,433
信託構築物	21,233	20,196
信託機械及び装置	4,429	4,185
信託工具、器具及び備品	40,458	39,075
信託土地	130,939,930	130,939,930
有形固定資産合計	306,254,568	305,544,488
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	6,622	12,402
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	20,225	26,004
固定資産合計	306,275,033	305,570,733
繰延資産		
投資法人債発行費	36,481	57,923
繰延資産合計	36,481	57,923
資産合計	328,915,253	330,301,163

	2020年9月期 (2020年9月30日)	2021年3月期 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	174,498	363,723
短期借入金	13,000,000	10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	26,500,000
未払金	143,117	193,587
未払費用	447,663	446,312
未払配当金	8,691	7,922
未払法人税等	947	956
未払消費税等	283,190	197,513
前受金	1,519,814	1,010,197
預り金	322	322
流動負債合計	41,078,244	41,720,536
固定負債		
投資法人債	9,000,000	11,000,000
長期借入金	107,500,000	106,500,000
預り敷金及び保証金	9,809,617	9,460,564
信託預り敷金及び保証金	911,177	946,890
繰延税金負債	493,156	493,156
固定負債合計	127,713,950	128,400,610
負債合計	168,792,195	170,121,147

	2020年9月期 (2020年9月30日)	2021年3月期 (2021年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,074,447	1,074,447
任意積立金合計	1,074,447	1,074,447
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	5,058,569	5,115,527
剰余金合計	6,133,017	6,189,975
投資主資本合計	160,123,057	160,180,015
純資産合計	160,123,057	160,180,015
負債純資産合計	328,915,253	330,301,163

※2021年3月末現在の内部留保残高は1,567百万円（繰延税金負債及び圧縮積立金の合計額）



# 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	2021年3月期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	8,613,153	8,530,598
その他貸貸事業収入	269,397	259,331
<b>営業収益合計</b>	<b>8,882,550</b>	<b>8,789,929</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	2,991,735	2,880,013
資産運用報酬	341,890	334,798
資産保管手数料	13,111	13,129
一般事務委託手数料	47,919	48,455
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	47,105	45,200
<b>営業費用合計</b>	<b>3,445,361</b>	<b>3,325,198</b>
<b>営業利益</b>	<b>5,437,189</b>	<b>5,464,731</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	103	110
未払分配金戻入	1,264	1,034
受取保険金	221	35,405
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,589</b>	<b>36,550</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	355,373	334,045
投資法人債利息	13,985	15,410
投資法人債発行費償却	8,980	8,994
その他	1,112	26,661
<b>営業外費用合計</b>	<b>379,452</b>	<b>385,112</b>
<b>経常利益</b>	<b>5,059,326</b>	<b>5,116,169</b>
税引前当期純利益	5,059,326	5,116,169
法人税、住民税及び事業税	962	973
法人税等調整額	△16	△0
<b>法人税等合計</b>	<b>946</b>	<b>972</b>
<b>当期純利益</b>	<b>5,058,379</b>	<b>5,115,197</b>
前期繰越利益	190	329
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	5,058,569	5,115,527

## (不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	2021年3月期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
貸貸事業収入		
家賃	8,246,811	8,165,114
共益費	242,733	241,875
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	269,397	259,331
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>8,882,550</b>	<b>8,789,929</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
管理業務費	401,638	424,006
水道光熱費	205,263	166,455
公租公課	966,633	964,655
損害保険料	19,283	18,545
修繕費	65,756	152,966
減価償却費	1,308,619	1,126,895
その他費用	24,540	26,489
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>2,991,735</b>	<b>2,880,013</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>5,890,815</b>	<b>5,909,915</b>

# 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)

	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	2021年3月期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
I. 当期末処分利益	5,058,569,966	5,115,527,248
II. 分配金の額	5,058,240,000	5,115,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,832)	(3,875)
III. 次期繰越利益	329,966	527,248

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	2021年3月期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	5,059,326	5,116,169
減価償却費	1,308,619	1,126,895
投資法人債発行費償却	8,980	8,994
受取利息	▲103	▲110
支払利息	369,359	349,456
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲199,394	209,847
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲42,915	83,620
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲41,156	▲85,676
前受金の増減額 (▲は減少)	14,597	▲509,616
その他	▲20,148	24,911
小計	6,457,165	6,324,491
利息の受取額	103	110
利息の支払額	▲373,925	▲353,711
法人税等の支払額	▲621	▲964
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,082,720	5,969,926
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	▲157,457	▲69,997
信託有形固定資産の取得による支出	▲467,146	▲296,347
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲52,452	▲405,972
預り敷金及び保証金の受入による収入	81,467	161,616
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲6,462	▲17,528
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	17,860	45,481
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲584,189	▲582,747
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (▲は減少)	2,500,000	▲3,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	13,500,000
長期借入金の返済による支出	▲12,500,000	▲10,500,000
投資法人債の発行による収入	-	5,000,000
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	-	▲30,437
分配金の支払額	▲4,996,715	▲5,059,009
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲4,996,715	▲3,089,446
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	501,816	2,297,733
現金及び現金同等物の期首残高	21,780,036	22,281,852
現金及び現金同等物の期末残高	22,281,852	24,579,586

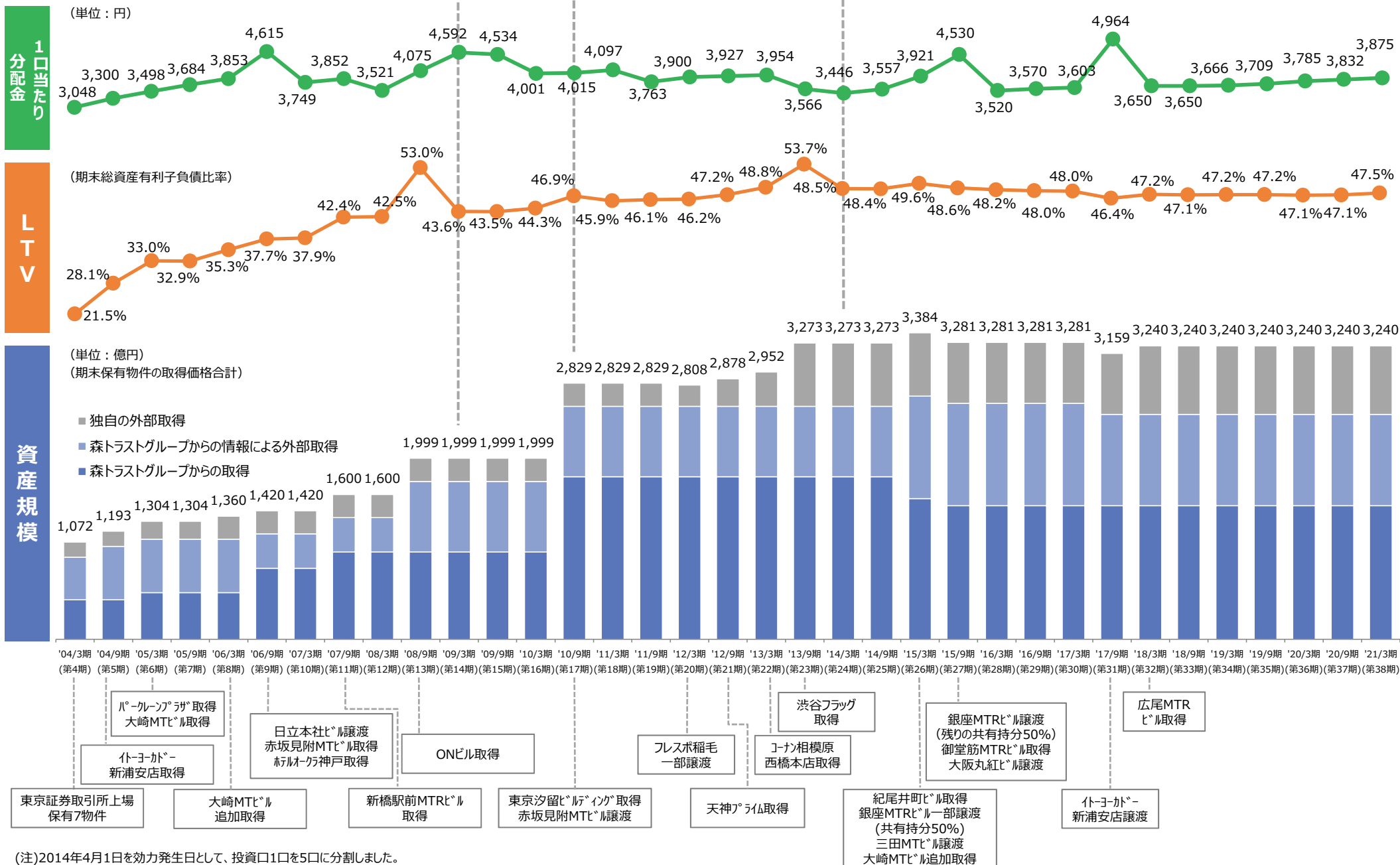


# 財務指標の推移

(単位：百万円)

	2019/3期 (第34期)	2019/9期 (第35期)	2020/3期 (第36期)	2020/9期 (第37期)	2021/3期 (第38期)	算定式
営業収益	8,771	8,831	8,869	8,882	8,789	
営業費用	3,478	3,489	3,471	3,445	3,325	
営業利益	5,293	5,341	5,398	5,437	5,464	
経常利益	4,840	4,897	4,996	5,059	5,116	
当期純利益	4,839	4,898	4,995	5,058	5,115	
分配金総額	4,839	4,895	4,996	5,058	5,115	
期末総資産額	328,557	328,461	329,302	328,915	330,301	
期末有利子負債額	155,000	155,000	155,000	155,000	157,000	
期末純資産額	159,901	159,961	160,060	160,123	160,180	
含み損益	45,159	54,771	56,423	36,215	37,005	
NAV	205,061	214,732	216,484	196,338	197,185	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,743	5,807	5,855	5,890	5,909	
減価償却費	1,268	1,282	1,292	1,308	1,126	
賃貸NOI	7,011	7,089	7,148	7,199	7,036	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,107	6,180	6,287	6,366	6,242	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	408	330	590	216	416	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,603	6,759	6,557	6,982	6,619	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.9%	3.0%	3.0%	3.1%	3.1%	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)	6.1%	6.1%	6.2%	6.3%	6.4%	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)	47.2%	47.2%	47.1%	47.1%	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	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
1口当たり分配金	3,666円	3,709円	3,785円	3,832円	3,875円	
1口当たり純資産額	121,137円	121,182円	121,258円	121,305円	121,348円	
1口当たりNAV	155,349円	162,676円	164,003円	148,741円	149,382円	
1口当たりFFO	4,627円	4,682円	4,763円	4,823円	4,728円	

# 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



(注)2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。  
分割前の分配金についても1口当たり分配金を5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

# □ 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%	100,459	112,000	2,334	4.2%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	39,058	33,700	615	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%	33,254	38,000	637	3.7%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	13,007	16,900	324	4.5%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	9,984	10,600	210	4.1%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,360	8,440	164	4.1%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月	6,940	2.1%	6,636	9,040	198	5.7%
	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%	6,837	7,620	212	6.2%
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%	32,460	40,300	659	4.1%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.6%	17,291	22,200	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%	9,795	11,700	324	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%	7,168	8,500	218	5.8%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,620	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%	15,900	16,900	514	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%	3,133	4,030	79	5.0%
合計		-	-	-	324,096	100%	305,544	342,550	7,036	4.3%

(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：2021年3月期NOI（年換算）÷取得価格

# 物件別期末算定価額

(単位:百万円)

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関 (注3)
			2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2020/9期	2021/3期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	100,776	100,459	112,000	112,000	-	3.3%	3.3%	-	3.2%	3.3%	立地
	ONビル	39,900	39,123	39,058	33,600	33,700	100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.7%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	33,279	33,254	38,000	38,000	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	大和
	大崎MTビル	14,386	13,019	13,007	16,500	16,900	400	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.6%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	9,991	9,984	10,600	10,600	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,375	8,360	8,440	8,440	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	天神プライム	6,940	6,661	6,636	8,930	9,040	110	3.9%	3.9%	-	3.6%	4.1%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,887	6,837	7,570	7,620	50	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.9%	中央日土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,484	32,460	40,200	40,300	100	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	不動研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,308	17,291	22,500	22,200	▲ 300	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	中央日土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,827	9,795	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	7,206	7,168	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	2,620	2,620	-	-(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	15,977	15,900	17,300	16,900	▲ 400	4.8%	4.9%	0.1%	4.7%	5.0%	立地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,141	3,133	4,010	4,030	20	3.4%	3.4%	-	4.1%	3.1%	中央日土地

	取得価格	期末簿価		期末算定価額			含み損益		
		2020/9期 (A)	2021/3期 (B)	2020/9期 (C)	2021/3期 (D)	増減	2020/9期 (C-A)	2021/3期 (D-B)	増減
合計	324,096	306,254	305,544	342,470	342,550	80	36,215	37,005	790

(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、中央日土地：中央日土地ソリューションズ株式会社

# 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		(2020/9期末) 9月末	10月末	11月末	12月末	2021年1月末	2月末	(2021/3期末) 3月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.9% (99.7%)	99.5% (99.0%)	99.5% (99.0%)	99.6% (98.7%)	99.6% (98.6%)	99.2% (98.1%)	98.9% (97.3%)
商業施設		100%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
その他		100%	99.8%	99.6%	99.8%	99.8%	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% (99.9%)	99.6% (99.4%)	99.6% (99.4%)	99.7% (99.2%)	99.7% (99.2%)	99.5% (99.0%)	99.3% (98.6%)

## ■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2019/3期末 (第34期末)	2019/9期末 (第35期末)	2020/3期末 (第36期末)	2020/9期末 (第37期末)	2021/3期末 (第38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% (99.9%)	99.9% (98.5%)	99.9% (98.7%)	99.9% (98.7%)	90.8% (89.5%)
	大崎MTビル (注3)	100% (91.8%)	100% (91.8%)	100% (97.8%)	100% (99.1%)	100% (85.0%)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (98.4%)	100% (95.6%)
	広尾MTRビル (注5)	100%	100%	100%	100%	100%
	天神プライム (注5)	100%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	98.7%	100%	100%	100%	100%
商業施設	渋谷フラッグ (注5)	100%	100%	100%	100%	92.2%
	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%
ホテル	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	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%	95.9%	92.9%	100%	95.9%
	合計 (注6)	99.9% (99.7%)	100.0% (99.6%)	99.9% (99.8%)	100.0% (99.9%)	99.3% (98.6%)

(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。

# 期末稼働率及び賃貸借契約の概要

用途	物件名称	稼働率 (注1)	テナント 総数 (注1)	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) 2026年3月31日 (ホテル) 2035年12月31日	(中途解約不可)
	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	(中途解約不可)
	紀尾井町ビル (注2)	90.8% (89.5%)	32 (65)	-	-	-	-	-
	大崎MTビル (注3)	100% (85.0%)	1 (14)	森トラスト	マスターリース契約(注3)	定期建物賃貸借	2022年3月31日	(中途解約不可)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (95.6%)	1 (31)	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4)	建物賃貸借	2023年3月31日	
	広尾MTRビル (注5)	100%	8	-	-	-	-	-
	天神プライム (注5)	100%	15	-	-	-	-	-
	新横浜TECHビル	100%	11	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2022年9月30日	
商業施設	渋谷フラッグ (注5)	92.2%	2	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5)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
	新橋駅前MTRビル	100%	1	ヤマダデンキ	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2021年12月31日	
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日	(中途解約不可)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日	(中途解約不可)
	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	(中途解約不可)
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)	(中途解約不可)
住宅	パークレーンプラザ	95.9%	17	-	-	-	-	
合計(注8)		99.3% (98.6%)	94 (170)					

(注1) 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パス・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。

(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います。

(注4) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

(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6) テナントの同意が得られていないため、開示していません。

(注7) ホテルオークラ神戸について、2020年9月30日付で2022年4月1日から2032年3月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注8) 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。



# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (1)

	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	100,459百万円		39,058百万円		33,254百万円		13,007百万円		9,984百万円		8,360百万円	
期末算定価額	112,000百万円		33,700百万円		38,000百万円		16,900百万円		10,600百万円		8,440百万円	
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)	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000			1,102,437	1,043,584	365,335	365,988	311,671	309,754	204,734	204,407
家賃	2,795,000	2,795,000			1,004,476	954,476	364,818	359,490	271,514	271,424	155,611	155,611
共益費	-	-			10,168	10,168	-	-	6,745	6,745	22,888	22,888
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-			87,792	78,939	516	6,497	33,411	31,584	26,234	25,907
不動産賃貸事業費用	959,686	778,270			536,486	553,138	104,944	98,717	143,531	142,830	60,789	57,975
公租公課	446,628	446,629			89,448	89,448	38,742	38,733	40,858	40,858	11,751	11,751
固定資産税	446,628	446,629	非開示	非開示	88,123	88,123	38,742	38,733	40,858	40,858	11,628	11,628
その他公租公課	-	-	(注5)	(注5)	1,325	1,325	-	-	-	-	122	122
諸経費	3,738	13,927			303,876	316,265	9,430	2,779	57,596	57,970	30,587	27,819
管理業務費	-	10,447			222,844	231,372	1,395	-	27,961	30,663	5,298	5,223
水道光熱費	-	-			63,151	46,201	-	-	25,716	22,523	17,841	15,147
損害保険料	3,738	3,480			1,448	1,442	794	789	556	553	230	229
信託報酬	-	-			800	800	-	-	500	500	400	400
その他費用	-	-			15,631	36,449	7,241	1,989	2,860	3,729	6,817	6,820
減価償却費	509,319	317,714			143,161	147,425	56,770	57,204	45,076	44,001	18,450	18,404
不動産賃貸事業損益	1,835,313	2,016,729	545,216	524,987	565,951	490,445	260,391	267,270	168,140	166,923	143,944	146,432
減価償却費除前利益( NOI )	2,344,633	2,334,443	635,737	615,819	709,112	637,871	317,161	324,475	213,216	210,924	162,395	164,836
NOI利回り(注6)	4.2%		3.1%		3.7%		4.5%		4.1%		4.1%	

(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: 2021年3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	6,636百万円	6,837百万円	32,460百万円	17,291百万円	9,795百万円	7,168百万円				
期末算定価額	9,040百万円	7,620百万円	40,300百万円	22,200百万円	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)	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期
不動産賃貸事業収益	253,051	253,916	355,592	349,707			460,200	460,200	375,045	375,045
家賃	215,109	217,843	324,367	319,592			459,000	459,000	375,000	375,000
共益費	20,388	19,530	-	-			-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-
その他賃貸事業収入	17,552	16,542	31,225	30,115			1,200	1,200	45	45
不動産賃貸事業費用	88,004	85,903	191,050	206,845			52,898	52,888	103,753	110,281
公租公課	27,354	27,354	30,328	30,324			34,478	34,474	39,459	39,456
固定資産税	27,354	27,354	30,328	30,324	非開示 (注7)	非開示 (注7)	34,478	34,474	39,459	39,456
その他公租公課	-	-	-	-			-	-	-	-
諸経費	29,961	27,715	90,846	106,407			1,404	1,403	4,773	10,886
管理業務費	8,400	7,432	53,819	57,221			1,200	1,200	1,620	1,620
水道光熱費	12,745	11,666	27,966	23,129			-	-	-	-
損害保険料	205	204	805	800			204	203	980	975
信託報酬	750	750	-	-			-	-	-	-
その他費用	7,859	7,661	8,256	25,255			-	-	2,172	8,291
減価償却費	30,688	30,833	69,876	70,113			17,015	17,010	59,520	59,938
不動産賃貸事業損益	165,046	168,012	164,542	142,862	658,660	635,864	407,301	407,311	271,291	264,763
減価償却費控除前利益 (NOI)	195,735	198,846	234,418	212,976	682,559	659,796	424,316	424,322	330,812	324,702
NOI利回り	5.7%		6.2%		4.1%		4.7%		5.6%	5.8%

(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)

商業施設	ホテル	住宅	
フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ	
			合計

所在地	千葉市稲毛区	神戸市中央区	東京都渋谷区					
建築時期	-	1989年3月 (1995年3月増築)	1988年6月	-				
取得時期	2002年3月	2006年9月	2004年12月	-				
取得価格	2,100百万円	19,000百万円	3,200百万円	324,096百万円				
期末簿価	2,193百万円	15,900百万円	3,133百万円	305,544百万円				
期末算定価額	2,620百万円	16,900百万円	4,030百万円	342,550百万円				
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)	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期	2020/9期	2021/3期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	625,435	625,353	105,594	104,708	8,882,550	8,789,929
家賃	-	-	625,435	625,353	95,387	94,734	8,246,811	8,165,114
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	242,733	241,875
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	1,162	930	269,397	259,331
不動産賃貸事業費用	8,019	8,019	298,625	308,916	34,945	38,852	2,991,735	2,880,013
公租公課	7,269	7,269	73,300	73,300	7,488	7,484	966,633	964,655
固定資産税	7,269	7,269	73,300	73,300	7,488	7,484	963,234	963,204
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	3,399	1,451
諸経費	750	750	31,772	37,316	14,358	17,850	716,482	788,462
管理業務費	-	-	-	-	9,638	9,461	401,638	424,006
水道光熱費	-	-	-	-	1,531	1,364	205,263	166,455
損害保険料	-	-	8,337	7,894	160	159	19,283	18,545
信託報酬	750	750	2,200	2,000	-	-	7,050	7,050
その他費用	-	-	21,235	27,421	3,026	6,863	83,247	172,405
減価償却費	-	-	193,551	198,300	13,099	13,517	1,308,619	1,126,895
不動産賃貸事業損益	115,589	115,589	326,809	316,436	70,648	65,856	5,890,815	5,909,915
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,589	115,589	520,361	514,737	83,747	79,374	7,199,434	7,036,811
NOI利回り	11.0%		5.4%		5.0%		4.3%	

(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。

## 有利子負債一覽

## ■ 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
みずほ銀行	2,000	変動	2020年4月10日	2021年4月9日
三菱UFJ銀行	4,000		2020年4月24日	2021年4月23日
りそな銀行	1,000		2020年8月31日	2021年8月31日
三井住友銀行	2,500		2020年10月9日	2021年10月8日
りそな銀行	500		2020年10月16日	2021年10月15日
計	10,000			

## ■ 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	1.02%	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
三井住友銀行	3,000	0.27%	2020年10月9日	2024年4月9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
三井住友銀行	3,000	0.29%	2020年10月9日	2024年10月9日
西日本シティ銀行	500	0.43%	2019年12月26日	2024年12月26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
三井住友信託銀行	3,000	0.32%	2020年2月28日	2025年2月28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
八十二銀行	1,000	0.34%	2020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
三井住友信託銀行	4,000	0.37%	2020年4月13日	2025年4月11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
福岡銀行	1,000	0.42%	2020年1月31日	2026年1月30日
三井住友信託銀行	1,500	0.41%	2021年2月26日	2026年2月27日
三井住友銀行	1,000	0.52%	2019年2月28日	2026年2月27日
日本政策投資銀行	1,000	0.41%	2021年3月12日	2026年3月12日
日本生命保険	500	0.36%	2020年9月30日	2026年3月31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
西日本シティ銀行	1,000	0.41%	2020年8月31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
三井住友海上火災保険	500	0.39%	2020年9月30日	2026年9月30日
三菱UFJ銀行	1,000	0.40%	2020年12月25日	2026年12月25日
福岡銀行	500	0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
りそな銀行	500	0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
農林中央金庫	3,000	0.38%	2020年2月28日	2027年2月26日
住友生命保険	500	0.59%	2019年12月26日	2027年6月25日
農林中央金庫	1,500	0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020年8月31日	2027年8月31日
りそな銀行	500	0.48%	2020年8月31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
日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020年3月12日	2027年9月10日
みずほ銀行	1,000	0.63%	2019年12月26日	2027年12月24日
みずほ銀行	1,000	0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
みずほ銀行	1,000	0.55%	2021年2月26日	2028年1月19日
日本政策投資銀行	500	0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021年3月31日	2028年3月31日
三井住友銀行	1,500	0.51%	2019年10月11日	2028年4月11日
みずほ銀行	1,500	0.51%	2019年10月17日	2028年4月17日
七十七銀行	1,000	0.54%	2020年8月31日	2028年8月31日
新生銀行	1,000	0.53%	2020年8月31日	2028年8月31日
計	133,000			

## ■ 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11回投資法人債	3,000	0.07%	2019年2月22日	2022年2月22日
第12回投資法人債	4,000	0.10%	2020年2月20日	2023年2月20日
第13回投資法人債	3,000	0.17%	2021年2月25日	2024年2月22日
第6回投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
第14回投資法人債	1,000	0.50%	2021年2月25日	2031年2月25日
第15回投資法人債	1,000	0.75%	2021年2月25日	2036年2月25日
第9回投資法人債	1,000	1.08%	2017年2月23日	2037年2月23日
計	14,000			

(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： 157,000百万円

2021年3月期中に借入、発行を行ったもの



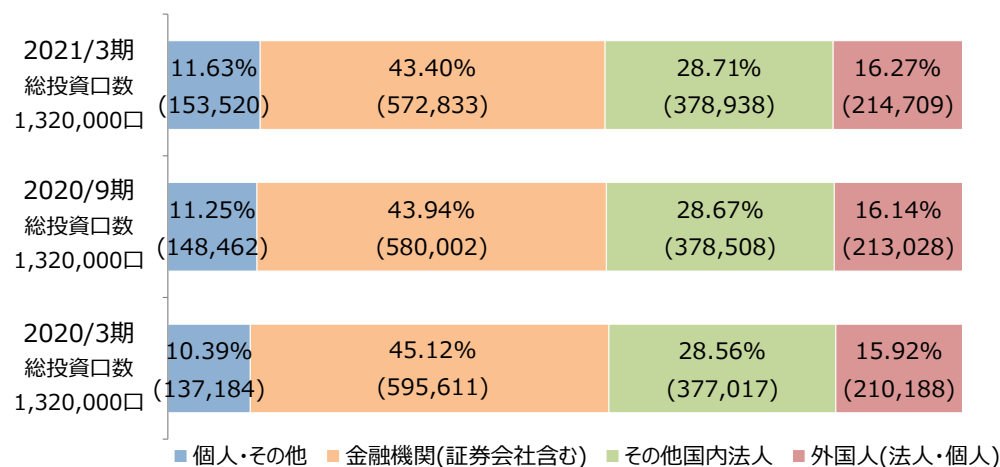
# 投資主の状況

## ■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：1,320,000口)

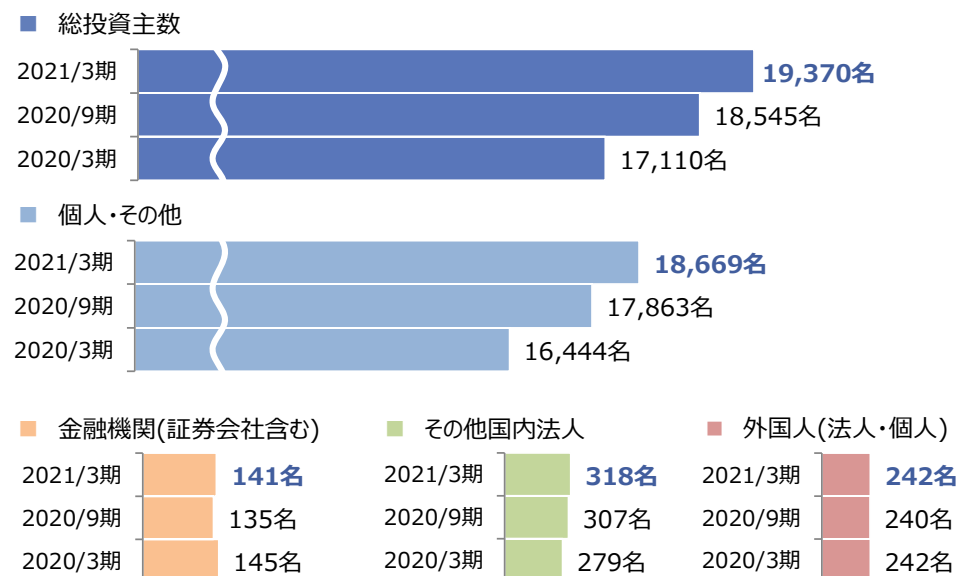
(2021年3月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	193,037口	14.62%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	126,609口	9.59%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	42,951口	3.25%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	32,057口	2.43%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	15,679口	1.19%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	13,906口	1.05%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,803口	1.05%
株式会社八十二銀行	13,085口	0.99%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	11,693口	0.89%
上位10投資主合計	812,890口	61.58%

## ■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)

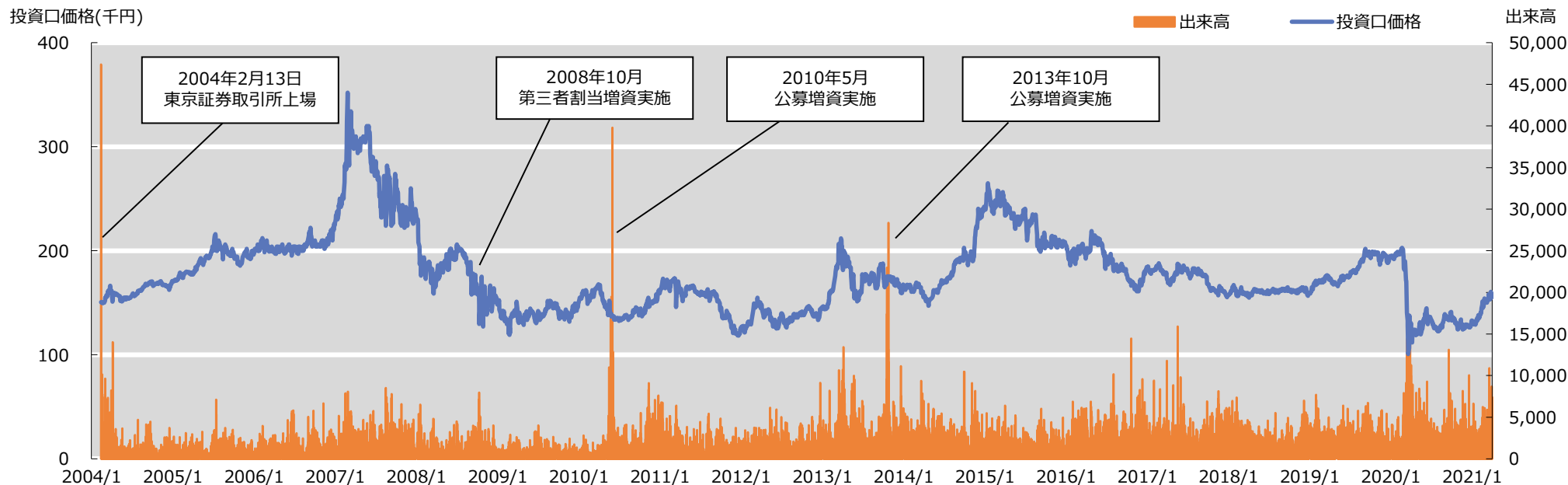


## ■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)



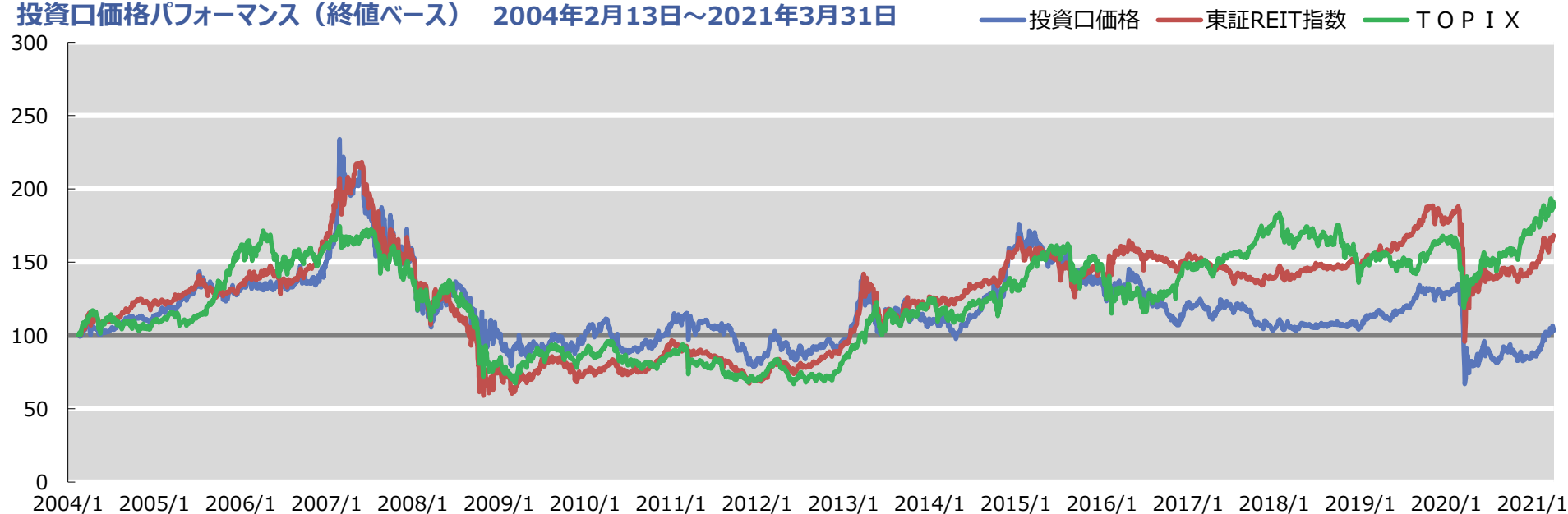
# 投資口価格の推移

## ■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2020年3月31日



(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

## ■ 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2021年3月31日

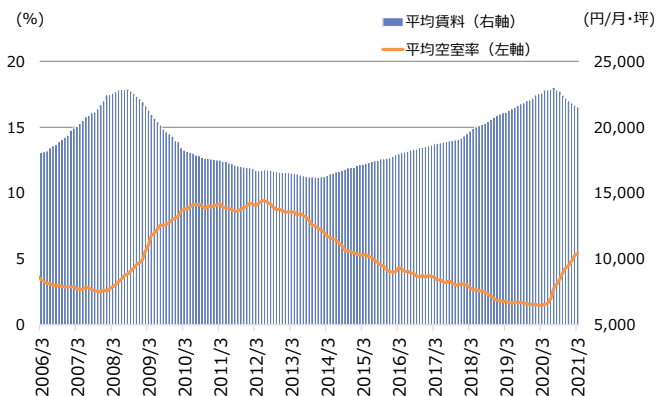


(注) 森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。



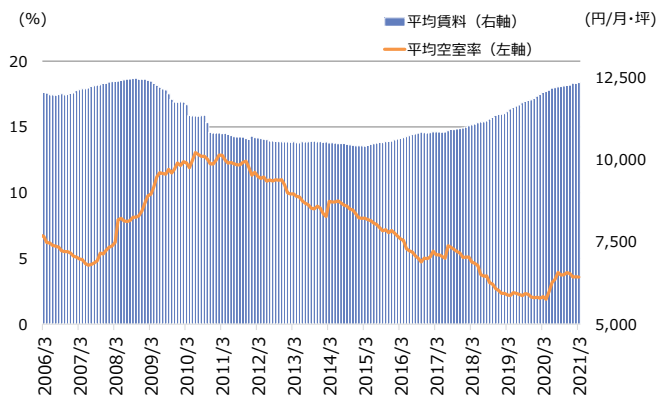
# 主要都市の空室率及び賃料単価の推移

## 東京ビジネス地区



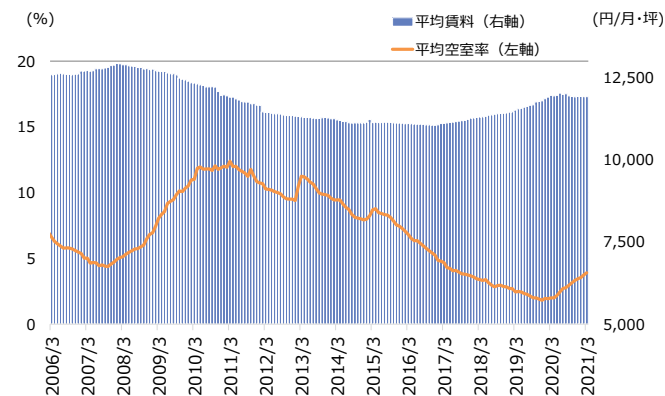
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

## 横浜ビジネス地区



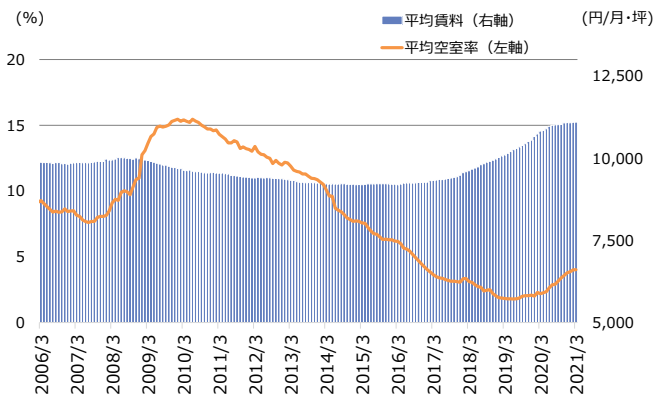
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

## 大阪ビジネス地区



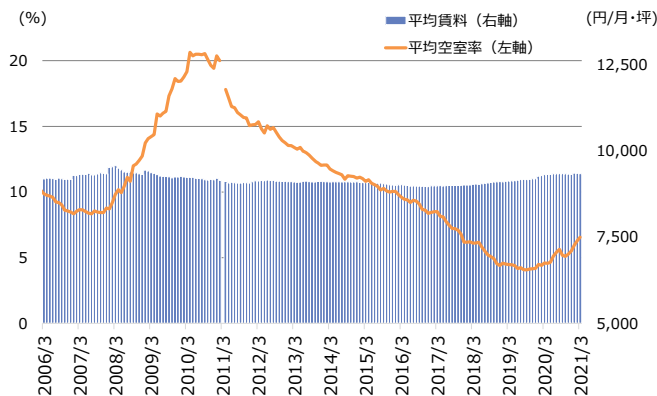
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区

## 福岡ビジネス地区



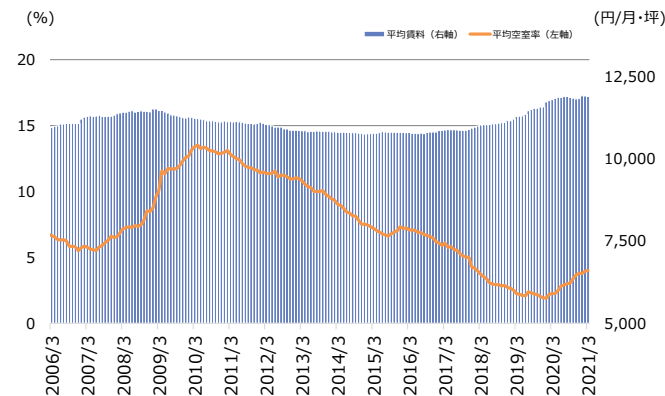
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

## 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

## □ 資産運用会社に対する運用報酬について

(2021年3月期末)

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