



# 2023年2月期(第42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. 合併及び森トラストリート投資法人(合併後新投資法人)の概要

- ◆ 新MTRの基本理念及び特徴 P. 3
- ◆ 合併の概要 P. 4
- ◆ 新MTRの投資方針・ポートフォリオサマリー P. 5

## 2. 森トラストリート投資法人 2023年2月期(第42期)決算概要

- ◆ 2023年2月期(第42期)決算ハイライト P. 7
- ◆ 2023年2月期(第42期)決算概要 P. 8

## 3. 森トラスト・ホテルリート投資法人 2023年2月期(第14期)決算概要

- ◆ 2023年2月期(第14期)運用ハイライト P.10
- ◆ 2023年2月期(第14期)決算概要 P.11
- ◆ 個別物件運営実績 P.12

## 4. 2023年8月期(第43期)・2024年2月期(第44期)業績予想

- ◆ 1口当たり分配金の成長に向けた今後の見通し P.15
- ◆ 2023年8月期(第43期)・2024年2月期(第44期) 業績予想サマリー P.16
- ◆ 2023年8月期予想の前回予想(2022年11月時点)との比較 P.17
- ◆ 2024年2月期予想の前期予想(2023年8月期予想)との比較 P.18

－スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰－

## 5. 新MTRの外部成長・内部成長戦略

- ◆ 外部成長戦略サマリー P.20
- ◆ 資産規模成長の軌跡と外部成長 P.21
- ◆ 合併効果を活用したスポンサー開発物件の取得による外部成長(神谷町トラストタワー追加取得) P.22
- ◆ 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.23
- ◆ 内部成長戦略サマリー P.24

## 6. 財務の状況

- ◆ 財務の状況 P.27
- ◆ のれんの処理について P.29

## 7. ESGに関する取り組み

- ◆ ESGに関する取り組み P.31

## 8. 森トラストリート投資法人の特徴

- ◆ 上質なアセットへの重点投資 P.35
- ◆ 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.36
- ◆ 森トラストグループとの幅広い連携 P.37
- ◆ 森トラストグループについて P.38
- ◆ 森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル P.39
- ◆ 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.40

## 9. Appendix

- ◆ 日本と中国における入国制限状況及び全国旅行支援の概要 P.42
- ◆ 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.43
- ◆ (参考)最低保証賃料との差額補填タイミング P.46
- ◆ 2023年2月期(第42期) 計算書類 P.47
- ◆ 森トラスト・ホテルリート投資法人 2023年2月期(第14期) 計算書類 P.50
- ◆ 財務指標の推移 P.51
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.52
- ◆ 合併後ポートフォリオ一覧(2023年3月1日時点) P.53
- ◆ 物件別期末算定価額 P.54
- ◆ 稼働率の推移 P.56
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.57
- ◆ 森トラスト・ホテルリート投資法人 保有物件ポートフォリオデータ集 P.61
- ◆ 合併後有利子負債一覧(2023年3月1日時点) P.62
- ◆ 投資主の状況 P.63
- ◆ 投資口価格の推移 P.65
- ◆ 主要都市の空室率及び賃料単価の推移 P.66
- ◆ 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.67
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.68
- ◆ 注記 P.69

# 合併及び森トラストリート投資法人(合併後新投資法人)の概要



## 新MTRの基本理念及び特徴

安定的なキャッシュフローを生むオフィスを中心としたMTRと、成長性が期待できるホテルを投資対象とするMTHが合併し新MTRが誕生

森トラスト総合リート投資法人（MTR）



森トラスト・ホテルリート投資法人（MTH）



森トラストリート投資法人（新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の誕生

新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

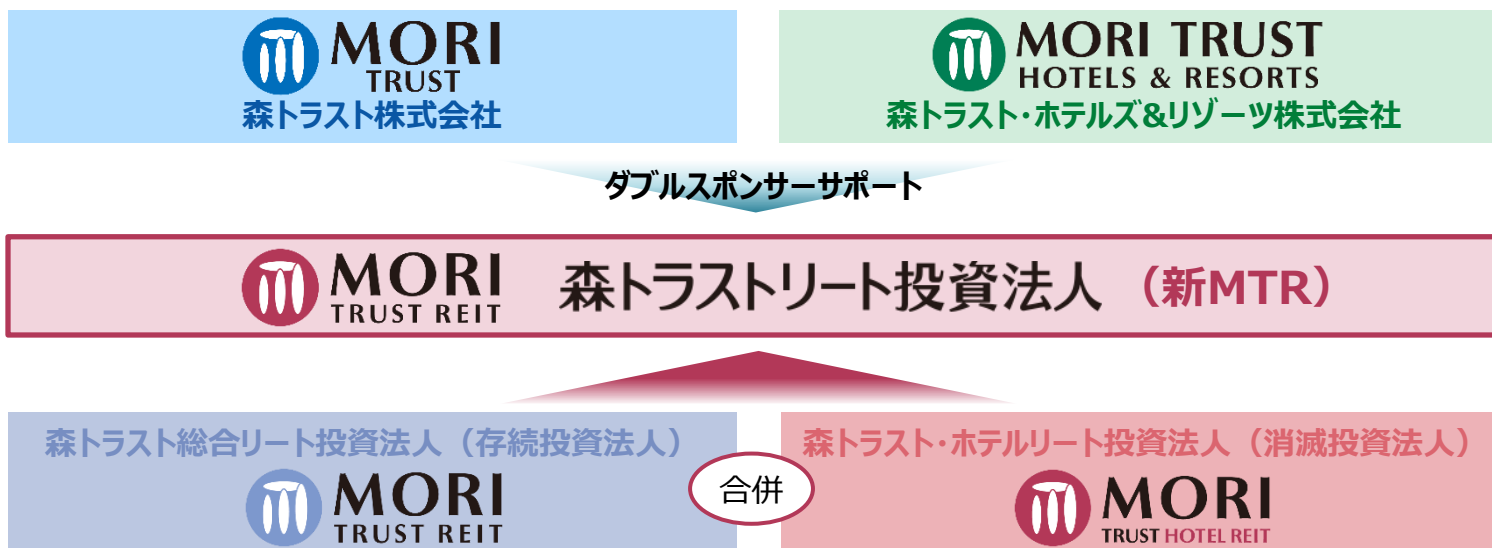
他益性

ガバナンスを伴った投資主価値の最大化

# 合併の概要

森トラスト総合リート投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人は更なる投資主価値の向上を企図し、2022年11月22日に合併契約を締結、両投資法人の投資主総会での承認を経て、2023年3月1日に合併

合併方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>吸収合併方式</li> <li>存続投資法人：森トラスト総合リート投資法人（MTR）</li> <li>消滅投資法人：森トラスト・ホテルリート投資法人（MTH）</li> </ul> <p>▶ 「森トラストリート投資法人」に商号変更（決算月：2月/8月）</p>
合併比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>MTR：MTH=1：1.84（投資口分割考慮前 MTR：MTH=1：0.92） （MTHの投資口1口に対して、投資口分割後のMTRの投資口1.84口を割り当て）</li> </ul>
投資口分割	<ul style="list-style-type: none"> <li>MTHの投資主にMTRの投資口1口以上の割当てを確保するため、MTRにおいて1:2の投資口分割を実施</li> </ul>
投資主総会決議	<ul style="list-style-type: none"> <li>各投資法人の下記日程での投資主総会において、合併契約の承認に係る議案を承認（特別決議）</li> <li>MTR：2023年2月1日</li> <li>MTH：2023年1月31日</li> </ul>



# 新MTRの投資方針・ポートフォリオサマリー

- ・ オフィス・ホテルを中核資産とし、資産性・安定性・成長性を追求
- ・ 用途の分散・物件規模の拡大が進み、ポートフォリオの安定性・成長性が向上

## 新MTRの投資方針

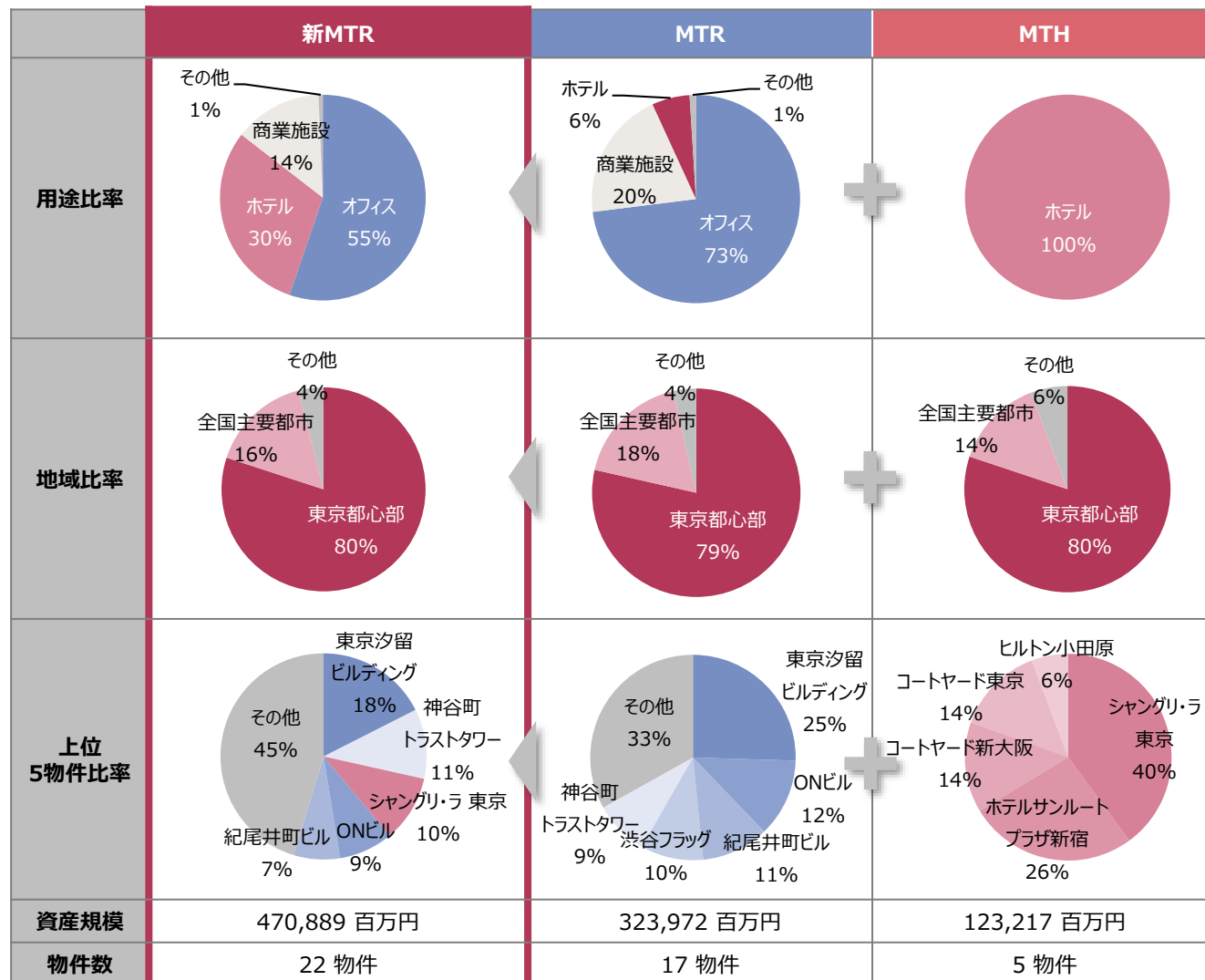
投資用途		
中核資産	オフィス	40~80%
	ホテル	20~55%
その他 (商業施設・住宅)		30%以下

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

※千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

※ホテルは投資地域毎の投資割合の設定なし

## 新MTRのポートフォリオサマリー



注： MTRの資産規模は2023年2月末日時点の取得価格、MTHの資産規模は2023年2月末日時点の鑑定評価額を基に算出。合併後の新MTRの資産規模は、MTHの保有物件を2023年2月末日時点の鑑定評価額で取得したと仮定して算出  
 「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」は資産規模を基に算出(但し、MTH及び合併後の新MTRについては、MTHの保有物件を2023年2月末日時点の鑑定評価額で取得したと仮定して算出した金額を基に算出)  
 新MTRの各数値には、すでに公表済みの物件取得・譲渡を含む

森トラストリート投資法人(旧 森トラスト総合リート投資法人)  
2023年2月期(第42期) 決算概要



# 2023年2月期(第42期) 決算ハイライト

## 1口当たり分配金実績

**2,545円** (予想比+83円)

うち、一時的要因を除く分配金は1,839円 (予想比+97円)

※ 2023年2月期は森トラスト・ホテルリート投資法人との合併 (2023年3月1日付) に伴い5か月間の変則決算です。  
※ 一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保の積立等

2023年2月期末現在 (括弧内は前期比増減)

## Asset

物件数 : **17物件** (+1物件)

資産規模 : **3,239億円** (▲8億円) (注1)

稼働率 : **97.6%** (+1.1pt)

※サブリースペース : **93.1%** (+1.5pt) (注2)

期末算定価額 : **3,488億円** (▲12億円)

含み益 : **439億円** (▲1億円) (注3)

投資比率 : [エリア別] **東京都心部 78.5%** (▲1.7pt)

[用途別] **オフィスビル 73.0%** (+1.8pt)

## Debt

有利子負債残高 : **1,525億円** (▲35億円)

期中平均利率 : **0.49%** (+0.01pt)

LTV : **47.3%** (▲0.6pt)

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 : **150,976円** (+0.1%) (注4)

投資口価格 : **151,600円** / 2023年2月28日終値



# 2023年2月期(第42期) 決算概要

## 1口当たり分配金実績

**2,545円** (予想比+83円)

- ・リーシングの進捗等により営業収益は予想比+90百万円
- ・仲介手数料、水道光熱費、修繕費の下振れもあり営業利益は予想比+187百万円
- ・一時的要因を除く1口当たり分配金は予想比+97円の1,839円で着地

(単位：百万円)

	2022/9期 実績 (A)	2023/2期 予想 (B)	2023/2期	
			実績 (C)	予想比 (C-B)
営業収益	6,902	7,168	7,258	90
不動産賃貸事業収益 (a)	6,902	5,779	5,828	48
不動産等売却益	-	1,389	1,430	41
営業費用	3,474	3,297	3,200	▲97
不動産賃貸事業費用 (b)	3,057	2,794	2,710	▲83
公租公課	881	879	879	▲0
諸経費	1,060	1,004	916	▲88
減価償却費 (c)	1,116	910	914	4
販売費及び一般管理費	416	503	490	▲13
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	3,844	2,985	3,117	132
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	4,960	3,895	4,032	136
営業利益	3,428	3,870	4,057	187
営業外収益	0	0	0	0
営業外費用	385	327	326	▲0
経常利益	3,043	3,543	3,731	188
当期純利益	3,331	3,450	3,614	163
分配金総額	3,960	3,249	3,359	109
1口当たり分配金(円)	3,000	2,462	2,545	83
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	2,305	1,742	1,839	97
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-

※ 一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保の積立等

## ■ 内部留保残高

(百万円)

2022/9期 実績	2023/2期 実績	前期比 (※)
1,636	2,008	371

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増減額

## ■ 主な変動要因

### 予想比

#### 営業収益

##### <不動産賃貸事業収益>

- 賃料の上振れ 37百万円
- その他賃貸事業収益の上振れ 11百万円
- 不動産売却益(新橋)の上振れ 41百万円

#### 営業費用

##### <不動産賃貸事業費用>

- 仲介手数料の下振れ ▲24百万円
- 水道光熱費の下振れ ▲25百万円
- 修繕費の下振れ ▲24百万円
- その他費用の下振れ ▲10百万円

# 03

## 森トラスト・ホテルリート投資法人 2023年2月期(第14期) 決算概要



## 1口当たり合併交付金

### 第14期(2023年2月期)実績

1,419円  
(予想比+12円)

営業収益	1,730百万円 ( 予想比+0百万円 )
不動産賃貸事業損益	1,062百万円 ( 予想比+0百万円 )
NOI	1,433百万円 ( 予想比+0百万円 )
当期純利益	709百万円 ( 予想比+5百万円 )

### Asset

物件数	5 物件
資産規模 (注1)	1,076 億円
鑑定評価額	1,232 億円
含み益 (注2)	191 億円
NOI利回り (注3)	2.7 %
償却後利回り (注4)	2.0 %
客室数	1,469 室

### Debt

有利子負債	539 億円
LTV (注5)	49.1 %
固定借入比率	89.9 %
平均利率	0.50 %
平均借入残存期間	1.7 年

### Equity

NAV (注6)	691 億円
1口当たりNAV (注7)	138,208 円
時価総額 (注8)	669 億円
発行済投資口数	500,000 口
森トラストグループ投資口所有比率 (注9)	36.8 %

(注1) 取得価格合計

(注2) 含み益 = 期末鑑定評価額 - 期末簿価

(注3) NOI利回り = 第13期NOI(年換算) ÷ 取得価格合計

(注4) 償却後利回り = 第13期償却後不動産賃貸事業損益(年換算) ÷ 取得価格合計

(注5) LTV = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産

(注6) NAV = 期末純資産 - 分配金総額 + 含み益

(注7) 1口当たりNAV = NAV ÷ 発行済投資口数

(注8) 時価総額 = 投資口価格(2022年8月31日終値) × 発行済投資口数

(注9) 期末現在の所有投資口数に基づく比率

# 森トラスト・ホテルリート投資法人 2023年2月期(第14期) 決算概要

合併交付金実績：1,419円(予想比 +12円)

(百万円)

項目	第14期 (2023年2月期) 実績	第14期 (2023年2月期) 予想	差異	第12期 (2022年2月期) 実績	差異
営業収益	1,730	1,730	0	1,423	306
不動産賃貸事業収益 ①	1,730	1,730	0	1,423	306
シャングリ・ラ	562	562	-	533	29
ヒルトン小田原	187	187	0	170	17
コートヤード東京	169	169	-	25	144
コートヤード新大阪	157	157	-	41	116
サンルート	653	653	-	653	-
営業費用	797	800	▲2	779	18
不動産賃貸事業費用 ②	668	669	▲0	652	16
(うち減価償却費) ③	370	371	▲0	364	6
その他営業費用	129	131	▲1	127	1
不動産賃貸事業損益 ④=①-②	1,062	1,061	0	771	290
NOI ④+③	1,433	1,432	0	1,135	297
営業利益	932	930	2	644	288
経常利益	710	704	5	531	178
当期純利益	709	703	5	530	178
分配金総額	709	703	6	530	179
発行済投資口数(口)	500,000	500,000	-	500,000	-
1口当たり分配金(円)	1,419	1,407	12	1,061	358

## 主な差異要因

(第14期予想比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+0百万円
シャングリ・ラ	差異なし
ヒルトン小田原	+0百万円
コートヤード東京	差異なし
コートヤード新大阪	差異なし
サンルート	固定賃料のため、差異なし
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	▲1百万円
その他営業費用	▲2百万円

(第12期(前年同期)実績比)

■ 営業収益	
不動産賃貸事業収益	+306百万円
シャングリ・ラ	+29百万円
ヒルトン小田原	+17百万円
コートヤード東京	+144百万円
コートヤード新大阪	+116百万円
■ 営業費用	
不動産賃貸事業費用	+16百万円
修繕費の増加	+4百万円
公租公課の増加	+5百万円
減価償却費の増加	+7百万円
その他営業費用	+2百万円
■ 営業外費用	
合併費用の減少	▲3百万円

# 個別物件運営実績【対 前年同期】

## シャングリ・ラ 東京(SL)

第12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

賃料算出基準月	2021年						第12期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2021年			2022年			
賃料(百万円)	53	47	59	124	180	67	533
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(HO)

第12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

賃料算出基準期間	2020年7月～2021年6月						第12期 合計
	2021年			2022年			
賃料計上月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料(百万円)	27	27	27	27	27	27	170

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(CYT)

第12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

賃料算出基準月	2021年						第12期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率(%)	25.0%	24.2%	22.8%	29.4%	41.0%	44.7%	31.2%
平均客室単価(ADR)(円)	12,919	13,832	13,154	12,621	12,892	13,136	13,095
RevPAR(円)	3,224	3,346	3,001	3,705	5,284	5,870	4,068
賃料計上月	2021年			2022年			第12期 合計
賃料(百万円)	0	0	0	0	2	0	2
最低保証賃料との差額(百万円)	22						22

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(CYO)

第12期(運用期間：2021年9月1日～2022年2月28日)

賃料算出基準月	2021年						第12期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率(%)	19.5%	24.4%	19.1%	22.4%	28.8%	38.0%	25.3%
平均客室単価(ADR)(円)	15,376	15,541	15,725	15,020	15,058	15,061	15,299
RevPAR(円)	2,998	3,796	3,010	3,364	4,338	5,718	3,868
賃料計上月	2021年			2022年			第12期 合計
賃料(百万円)	0	0	0	0	0	5	6
最低保証賃料との差額(百万円)	35						35

第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

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

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	2021年7月～2022年6月						第14期 合計
	2022年			2023年			
2022年	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	30	30	30	30	30	30	187

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年	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	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						21

第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年	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	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						34

# 個別物件運営実績【対 前期】

## シャングリ・ラ 東京(SL)

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

賃料算出基準月	2021年		2022年				第13期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月	2022年						530
賃料(百万円)	147	109	66	50	70	86	
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(HO)

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

賃料算出基準期間	2021年1月～2021年12月						第13期 合計
賃料計上月	2022年						
賃料(百万円)	26	26	26	26	26	26	161
賃料(百万円)	26	26	26	26	26	26	161

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(CYT)

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

賃料算出基準月	2021年		2022年				第13期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率(%)	49.0%	38.7%	41.4%	49.3%	54.0%	57.6%	48.4%
平均客室単価(ADR)(円)	13,869	12,477	13,409	14,254	16,421	16,254	14,443
RevPAR(円)	6,794	4,827	5,552	7,023	8,860	9,359	7,071
賃料計上月	2022年						15
賃料(百万円)	1	0	0	3	1	9	
最低保証賃料との差額(百万円)	237						237

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(CYO)

第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

賃料算出基準月	2021年		2022年				第13期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率(%)	46.4%	29.5%	33.1%	38.0%	40.2%	42.8%	38.5%
平均客室単価(ADR)(円)	15,510	14,420	14,473	14,904	15,320	15,434	15,020
RevPAR(円)	7,192	4,252	4,797	5,666	6,160	6,603	5,800
賃料計上月	2022年						29
賃料(百万円)	11	0	0	5	4	8	
最低保証賃料との差額(百万円)	378						378

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		562
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
90	80	84	77	103	126	-
-						-

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	187
30	30	30	30	30	30	

※合計額は賃料の他、その他収入を含みます。

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			148
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
15	19	11	19	40	42	
21						21

第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

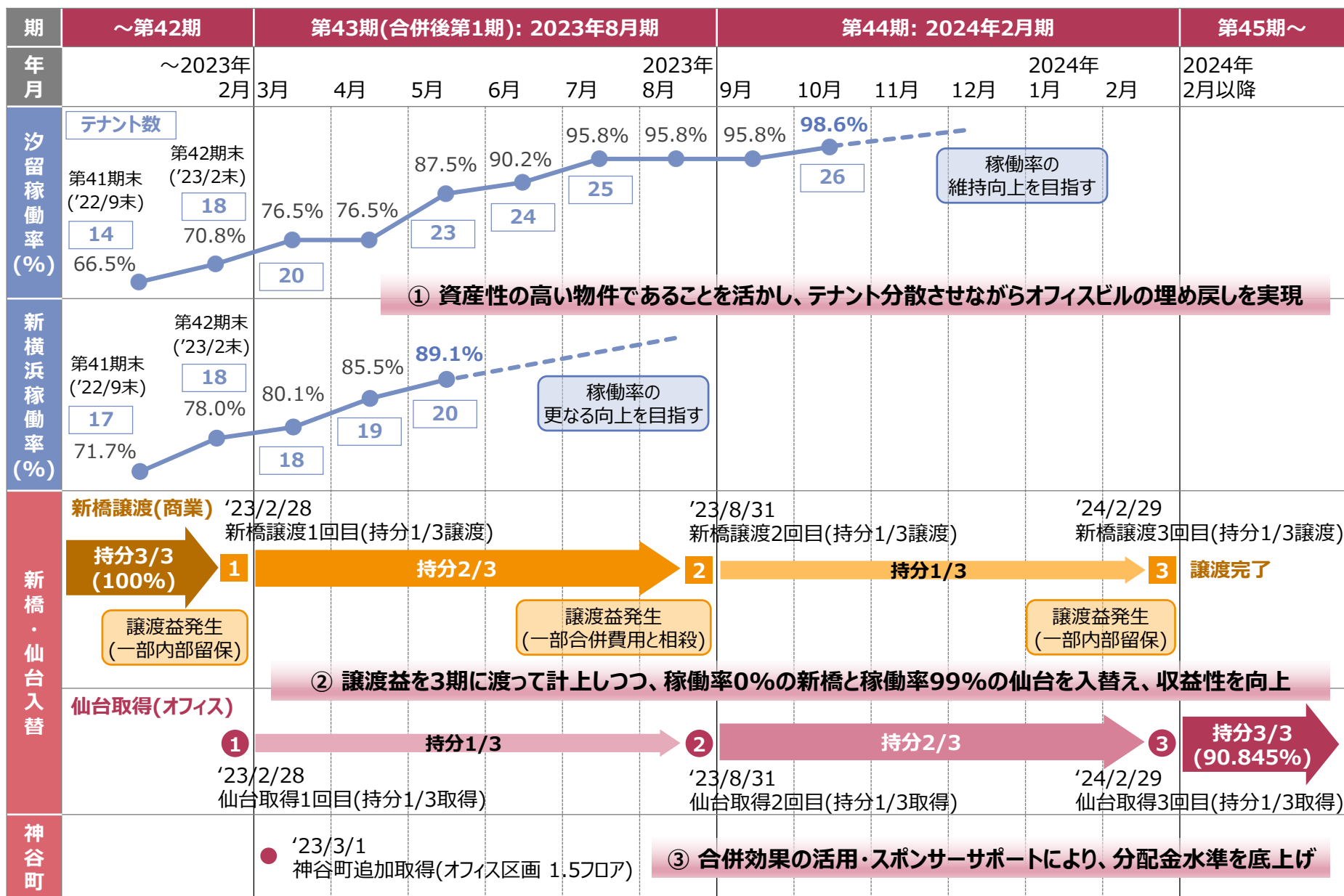
2022年						第14期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
49.6%	49.5%	43.6%	52.8%	67.7%	89.7%	58.7%
15,048	15,971	15,893	16,017	17,316	18,242	16,672
7,457	7,898	6,931	8,453	11,715	16,363	9,787
2022年			2023年			123
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
11	10	6	11	31	51	
34						34

## 2023年8月期(第43期)・2024年2月期(第44期) 業績予想



# 1口当たり分配金の成長に向けた今後の見通し

汐留・新横浜の稼働率向上及び新橋・仙台の入替えによる収益性の回復、神谷町追加取得による外部成長を実現





# 2023年8月期(第43期)・2024年2月期(第44期) 業績予想サマリー

## 2023年8月期(第43期)予想分配金

**1,584円** (前回予想比 +65円(+4.3%))

一時的要因を除いた予想分配金

**1,367円** (前回予想比 +57円(+4.4%))

## 2024年2月期(第44期)予想分配金

**1,600円** (23/8期予想比 +16円(+1.0%))

一時的要因を除いた予想分配金

**1,371円** (23/8期予想比 +4円(+0.3%))

項目(百万円)	2023/8期 前回予想 (2022/11)	2023/8期 今回予想 (2023/4)	前回予想比 B-A	2024/2期 今回予想 (2023/4)	前期予想比 C-B
	A	B		C	
営業収益	11,338	11,609	270	11,652	42
不動産賃貸事業収益 (a)	9,940	10,180	240	10,290	109
不動産等売却益	1,398	1,428	30	1,361	▲ 66
営業費用	5,286	5,297	11	4,739	▲ 558
不動産賃貸事業費用 (b)	4,048	4,057	8	4,110	53
(公租公課)	1,228	1,227	▲0	1,214	▲ 12
(諸経費)	1,282	1,288	6	1,366	77
(減価償却費) (c)	1,537	1,541	3	1,529	▲ 11
販売費及び一般管理費	1,237	1,240	2	628	▲ 611
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,891	6,123	231	6,180	56
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	7,429	7,664	234	7,709	45
営業利益	6,052	6,311	259	6,913	601
営業外費用(支払利息等)	642	664	22	715	51
経常利益	5,410	5,647	237	6,197	550
当期純利益	5,409	5,637	228	6,032	395
内部留保残高	1,929	2,005	76	2,496	491
1口当たり分配金(円)	1,519	<b>1,584</b>	65	<b>1,600</b>	16
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	1,310	<b>1,367</b>	57	<b>1,371</b>	4
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	-	3,560,000	-

## 主な差異要因 (百万円)

### 2023年8月期予想(前回予想比:B-A)

- 営業収益
  - オフィス賃料等の増加 +155
  - ホテル賃料の増加 +89
  - 不動産売却益(新橋)の増加 +30
- 営業外費用
  - 支払利息の増加 +22

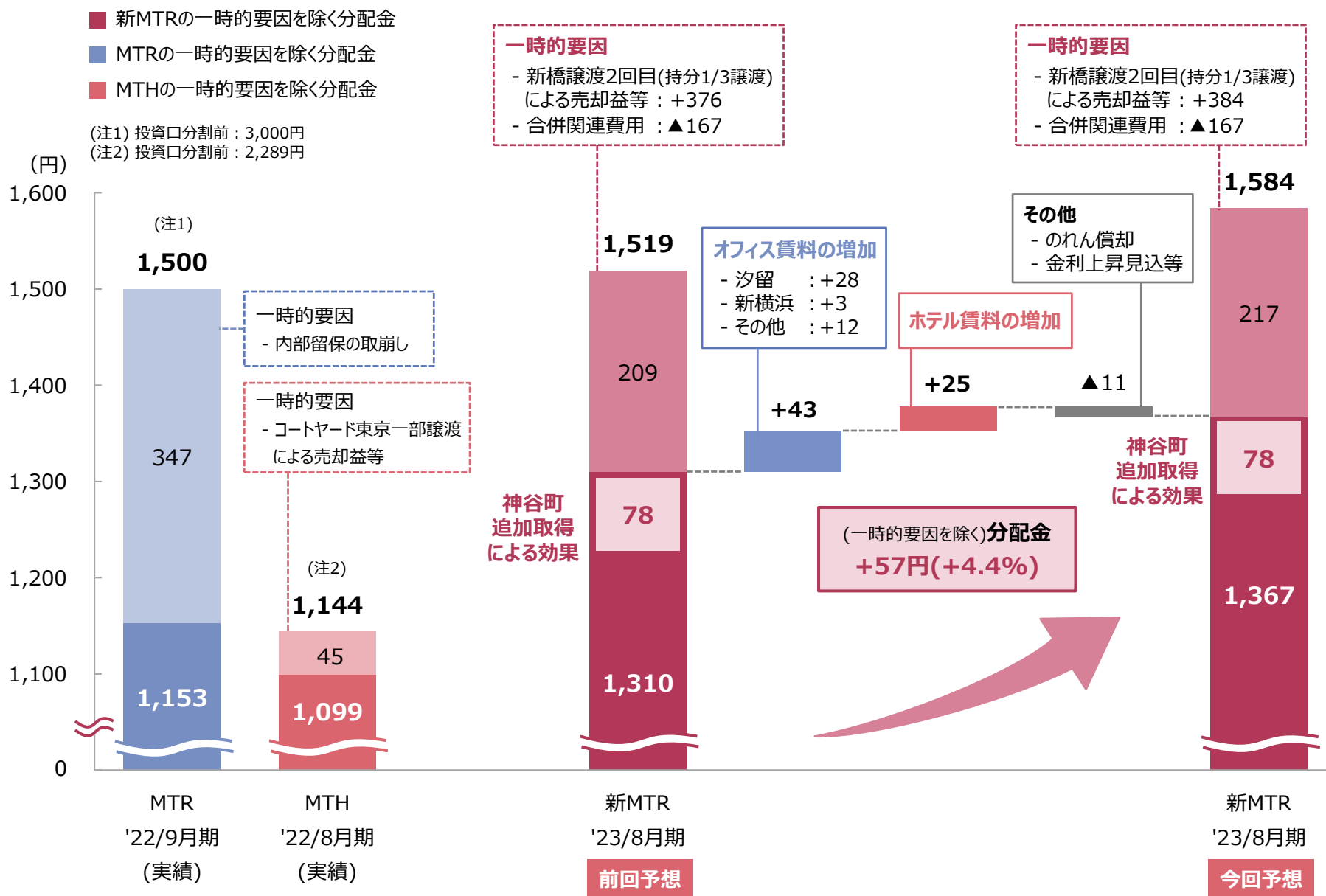
### 2024年2月期予想(前期予想比:C-B)

- 営業収益
  - オフィス賃料の増加等 +176
  - (汐留・新横浜の賃料増加、仙台取得等)
  - ホテル賃料の季節変動による減少 ▲67
  - 不動産売却益(新橋)の減少 ▲66
- 営業費用
  - 修繕費の増加 +41
  - 仙台取得による費用増 +85
  - 新橋売却による費用減 ▲37
  - 合併関連費用の剥落 ▲596
- 営業外費用
  - 支払利息の増加 +51
- 内部留保残高
  - 新橋売却益の一部内部留保 +491

※ 一時的要因: 不動産等売却益関連、内部留保の積立等

# 2023年8月期予想の前回予想(2022年11月時点)との比較

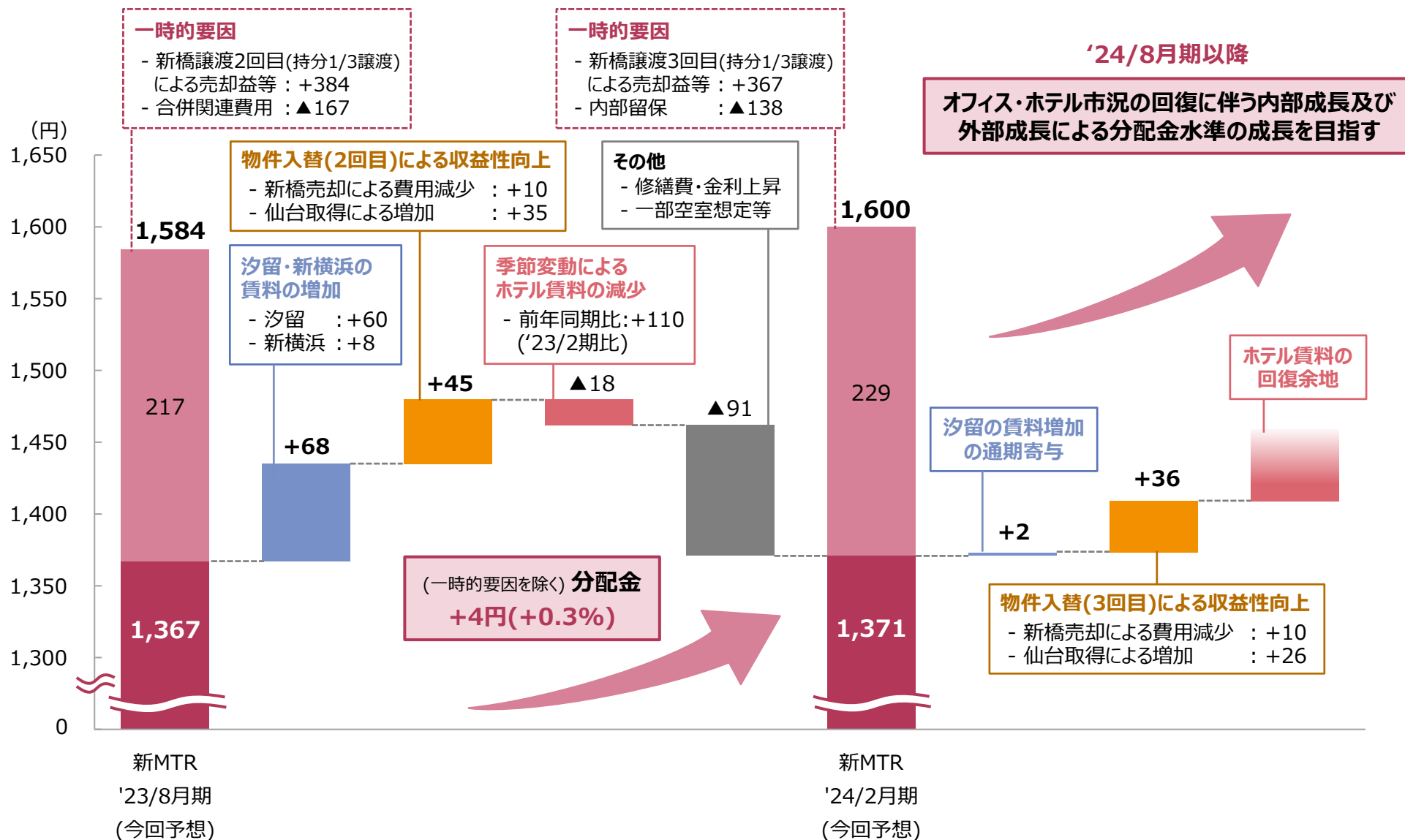
## オフィス・ホテル市況回復に伴う内部成長により、2023年8月期の予想分配金は前回予想と比して増加基調



# 2024年2月期予想の前期予想(2023年8月期予想)との比較

汐留・新横浜の稼働率回復による賃料増加及び新橋・仙台の物件入替による収益性向上により、  
2024年2月期予想においても継続的な1口当たり分配金の成長を見込む

■ 新MTRの一時的要因を除く分配金



— スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰 —  
新MTRの外部成長・内部成長戦略



# 外部成長戦略サマリー(外部環境に対する認識・今後の方針)

## 外部環境に対する認識

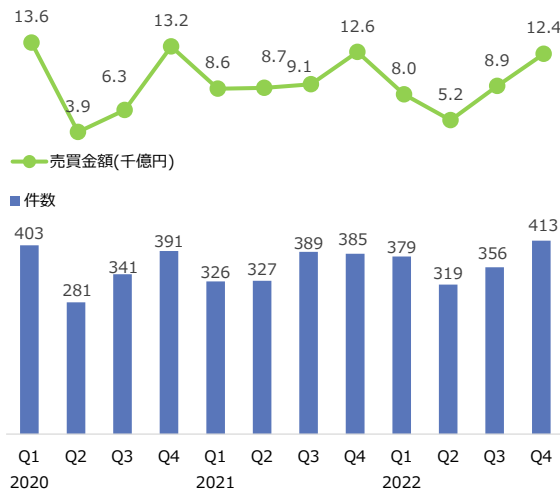
- ▶ **共通**
  - 投資目線に合う優良物件の売却情報は依然として限定的であり、厳しい物件取得環境が継続
  - 国内外の金利上昇等に伴う不動産投資市場の変化には注視が必要
- ▶ **オフィス**
  - 国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況にあり、取引利回りの低下傾向が継続
- ▶ **ホテル**
  - コロナ禍での落ち込みは一時的との見方から、コロナ禍以前のキャッシュフローを前提とした価格での売買取引が継続、キャップレートも横ばい
  - 今後水際対策の撤廃による中国本土を含む世界各国からのインバウンドの戻りの本格化を通じて、ホテル売買は再び活発化する可能性

## 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。
- 安定性が高い一方で利回り水準の低い都心部オフィスに加え、相応の利回りが期待できる地方部オフィスやホテルも含め、資産性を有する物件を積極的に検討
- ホテルの取得機会を増やすため、GOP改善やオペレーターチェンジが必要な案件など、スポンサーがホテルオペレーターである本投資法人の強みを発揮できる案件も幅広く検討

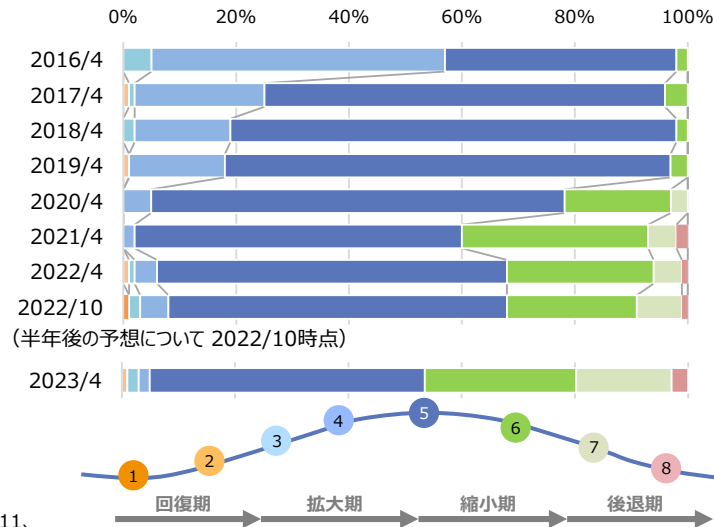
## 不動産売買市場の状況

### 不動産売買の件数と金額の推移



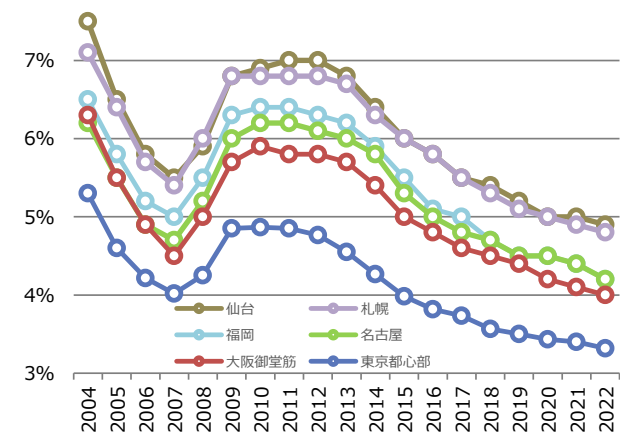
出所：日経BP「日経不動産マーケット情報 2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2」を基に当社作成

### 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

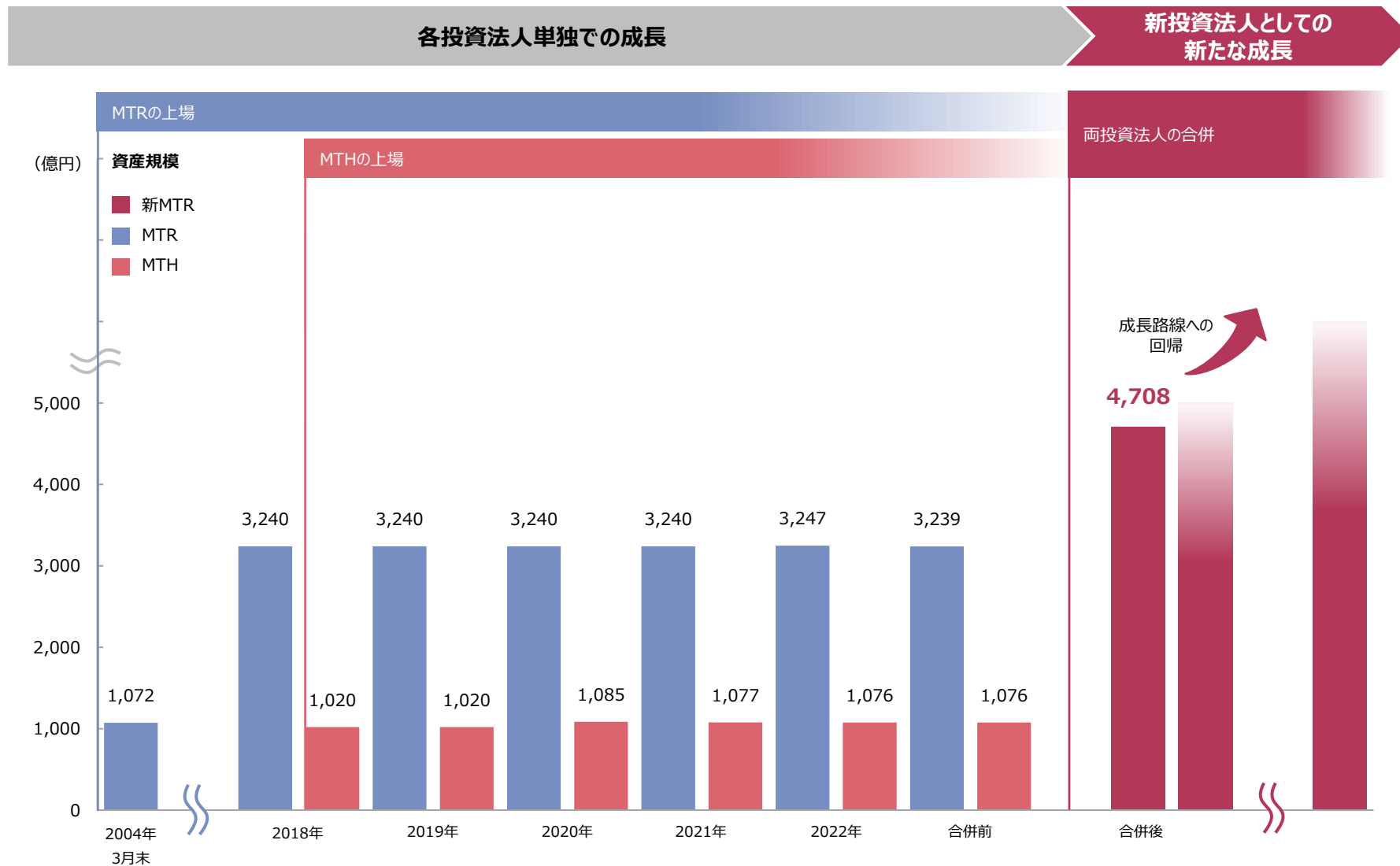
### 標準的なAクラスオフィスビルの取引利回りの推移



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

# 資産規模成長の軌跡と外部成長

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、資産規模の拡大を目指す



注： MTR及びMTHの資産規模は各時点の取得価格を基に算出。合併後の新MTRの資産規模は、MTHの保有物件を2023年2月末日時点の鑑定評価額で取得したと仮定して算出

# 合併効果を活用したスポンサー開発物件の取得による外部成長(神谷町トラストタワー追加取得)

## 取得ハイライト(神谷町トラストタワー追加取得(オフィス区画 1.5フロア))

### 合併効果の活用による外部成長

- 合併によるLTVの低下に伴い創出される取得余力を活用し、神谷町トラストタワーを追加取得、外部成長を実現

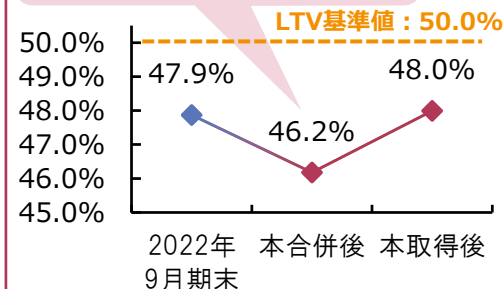
### 高い資産性を有するスポンサー開発物件

- スポンサーである森トラストの開発力が結実した極めて高い資産性を持つ物件の取得

### スポンサーコミットメントの更なる強化

- スポンサーサポートを最大限活用し、成長路線へと回帰するにあたり、新MTRに対するスポンサーの強いコミットメントを示す取得

合併効果によりLTVが低下  
(MTH資産の時価での取り込みによる)



## 取得概要

物件名称	神谷町トラストタワー(オフィス区画 1.5フロア)		
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目		
用途	オフィス、商業施設、医療施設、ホテル、住宅等		
階数	地下3階付38階建	竣工年月	2020年3月
取得先	森トラスト株式会社	取得日	2023年3月1日
取得価格	23,700百万円	取得時鑑定評価額	24,100百万円 (2022年10月31日時点)

- 稼働率は99.3%と高稼働で安定 (2023年2月末日現在)
- スポンサーの森トラストとの間でマスターリース契約を締結
- 取得区画を含む共同運用区画(6階～30階)に帰属する収益・費用が、各区分所有者の持分割合に応じて配分され、空室リスクの低減・収益の安定化に寄与

## 神谷町トラストタワー(街区名称:東京ワールドゲート)の概要

### フロア構成



37-38F: 住居

31-36F: ホテル

3-30F: オフィス

B3-2F: ショップ&レストラン、オフィスロビー、駐車場等

THE TOKYO TRUST TOWER  
EDITION



「東京エディション虎ノ門」はマリオット・インターナショナルが手掛ける新世代のラグジュアリーホテル「エディション」の日本初進出物件

天井高2.9m・基準階面積1,100坪超の大型フロアが独自のレイアウトを可能にし、イノベーティブなオフィス空間の演出をサポート



デザイナーに隈研吾氏を招聘し、国際的なビジネス・交流拠点を担う「東京ワールドゲート」の象徴的空間を目指してオフィスロビーを創造

# 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

						
						
御殿山トラストシティ	東京汐留ビルディング	丸の内トラストシティ	仙台トラストシティ	京橋トラストタワー	東京ワールドゲート	東京ワールドゲート赤坂 (竣工予定)
御殿山トラストタワー 1990年竣工	東京汐留ビルディング 2005年竣工	丸の内トラストタワーN館・本館 2003年・2008年竣工	仙台トラストタワー 2010年竣工	京橋トラストタワー 2014年竣工	神谷町トラストタワー 2020年竣工	赤坂トラストタワー 2024年度 (竣工予定)

						
						
東京マリオットホテル 2013年開業 (リブランド)	コンラッド東京 2005年開業	シャングリ・ラ 東京 2009年誘致	ウェスティンホテル仙台 2010年開業	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション 2014年開業	東京エディション虎ノ門 2020年開業	東京ワールドゲート赤坂内 ホテル計画



# 内部成長戦略サマリー(1) (外部環境に対する認識)

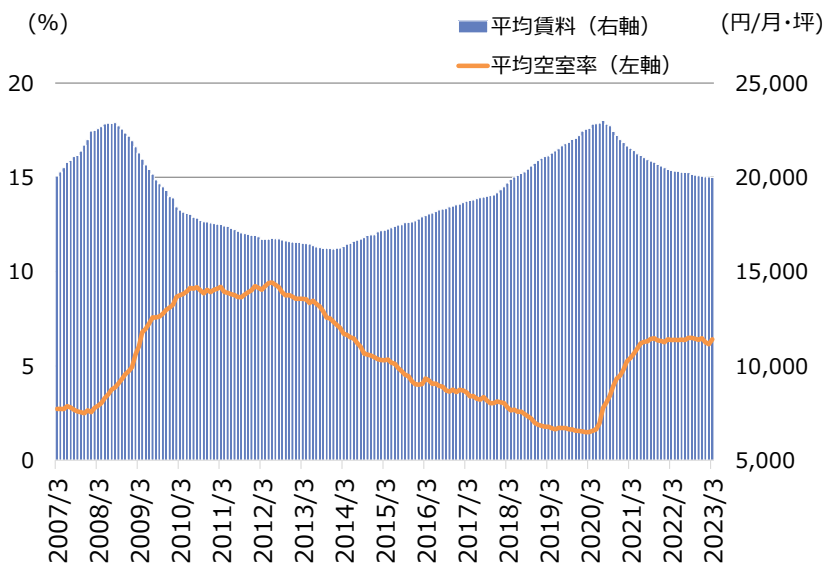
## 外部環境に対する認識

- ▶ **オフィス**
- 都心部のオフィスは、立地改善や拡張移転に伴い、空室率の上昇が鈍化
  - 東京オフィス市場においては、2023年以降のオフィス大量供給による空室率上昇および成約賃料下落には注視が必要
  - 空室率が相応に高い水準にあるため、立地やグレードにより稼働率の回復度合いに差が出てくる可能性

- ▶ **ホテル**
- エネルギーを中心とするコストの増加が見られるが、物価上昇や人手不足による稼働の調整を背景に各ホテルのADRも上昇
  - 水際対策の緩和及び全国旅行支援の継続を背景に、単月実績では2019年を上回る月もあるなど、ホテル業績は回復基調
  - 今後は、水際対策撤廃による中国を含む世界各国からのインバウンドの戻りが本格化することで、さらなるホテル業績回復を期待

### オフィス賃貸市場の状況

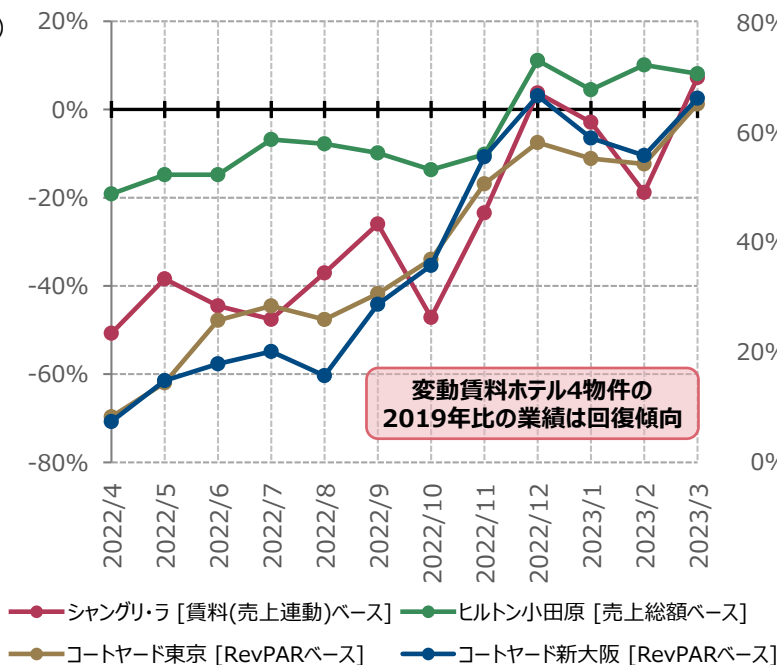
東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



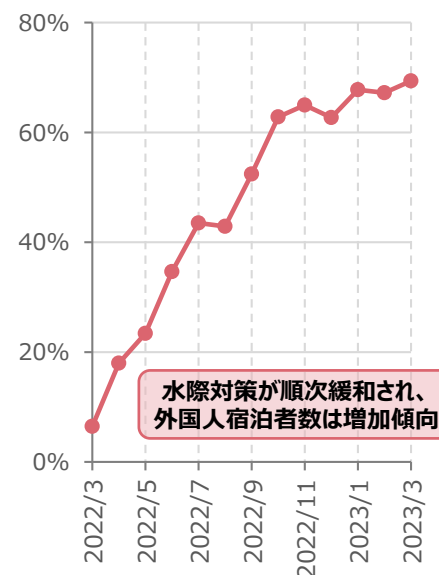
出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成  
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

### ホテルの運営状況

変動賃料ホテル4物件 業績の推移 (2019年同月比)



外国人宿泊者割合 (コートヤード東京)



水際対策が順次緩和され、外国人宿泊者数は増加傾向

# 内部成長戦略サマリー(2) (今後の方針)

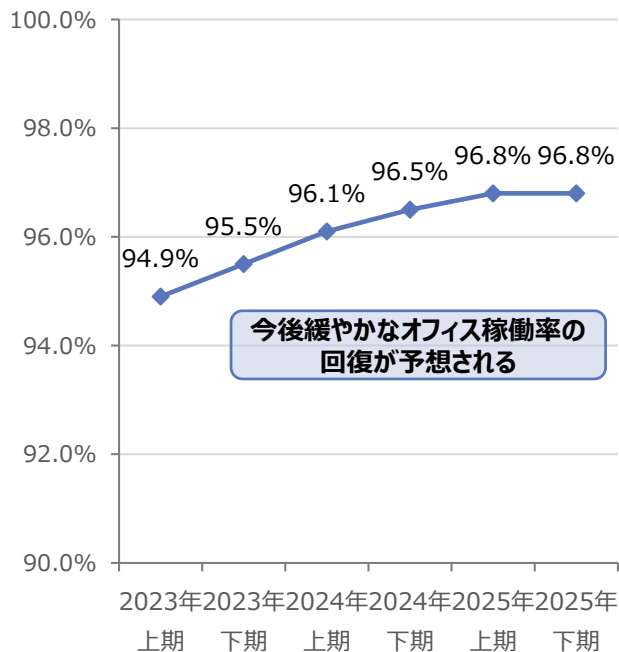
## 今後の方針

- ▶ **オフィス**
- 稼働率が低下した物件(汐留・新横浜)のリーシングの進捗を受け、一部に空室がある各物件の稼働率の上積みに注力
  - コロナ禍からの経済・社会の正常化への流れを受けた立地改善や拡張移転ニーズを捉え、アフターコロナにおける内部成長を図る。
  - 電気料金高騰への対応として、省エネ対応を積極的に進めることでその影響を緩和するとともに、グリーンリース契約等でテナントに相応の負担を求めることも検討

- ▶ **ホテル**
- 効率的なホテル運営を行うため、稼働率をコントロールしながらADRを重視した運営を行い、RevPARを確保
  - ADRの引き上げ及びオペレーションの効率化により、エネルギーを中心とするコスト増に対応し、GOPを確保
  - 水際対策の緩和による外国人宿泊者数の増加を踏まえ、Marriott.com等を通じてインバウンド需要を取り込みながら、ホテル賃料のコロナ禍前(2019年)水準への早期回復を目指す。

## オフィス賃貸市場の見通し

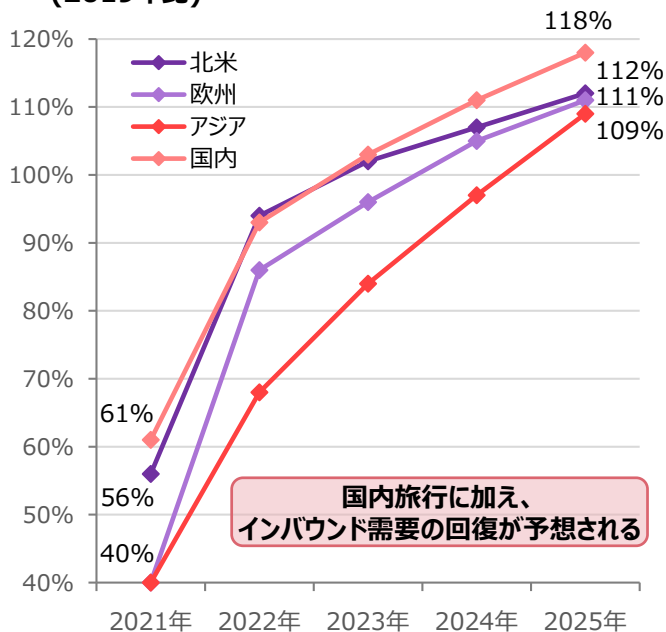
### オフィス稼働率の推移予想(東京都心5区)



出所：株式会社オフィスビル総合研究所

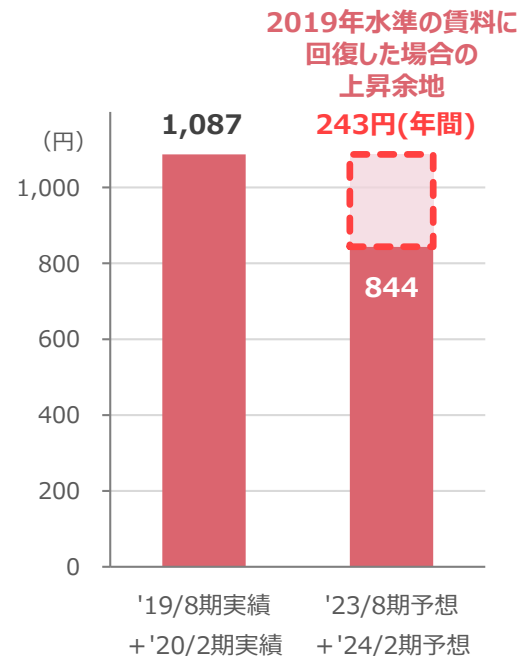
## ホテル運営の見通し

### エリア別旅客需要回復予想(2019年比)



出所：IATA

### 変動賃料ホテル4物件の賃料上昇余地(投資口1口当たり/年間)



# 06

## 財務の状況



# 財務の状況(2023年3月1日までの運営実績及び返済期日の分散状況)

## 運営実績(旧森トラスト総合リート投資法人)

### (リファイナンス)

ベース金利が上昇する中で、借入期間を短縮し、資金調達コスト上昇を抑制

返済概要		リファイナンス概要	
総額	11,500百万円	総額	9,000百万円
平均借入期間	4.3年	平均借入期間	3.9年
平均利率	0.40%	平均利率	0.73%

(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)

金融政策の動向から起債が難しい環境の中、6年債30億円を起債し、第18回投資法人債と合わせて、第12回投資法人債40億円の償還に対応

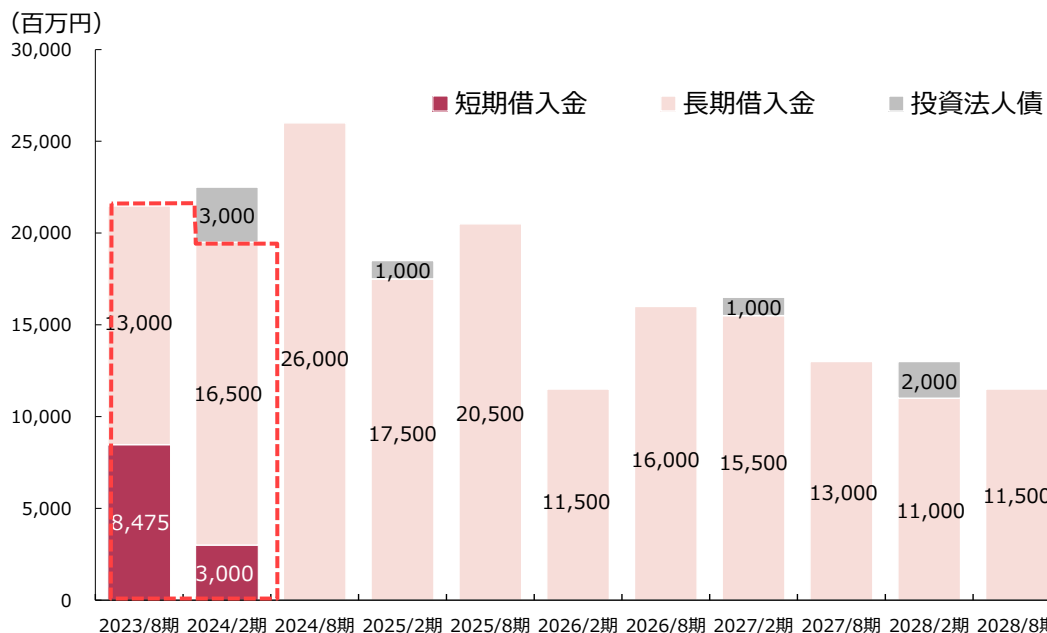
銘柄	期間	発行額	利率	発行日
第19回無担保投資法人債	6年	3,000百万円	0.790%	2023年2月17日

### (新規借入(2023年3月1日))

合併効果による借入余力を活用し、神谷町トラストタワー追加取得のための新規借入を実行

新規借入概要	
三菱UFJ銀行	7,000百万円
みずほ銀行	2,500百万円
三井住友銀行	2,500百万円
日本政策投資銀行	1,500百万円
りそな銀行	1,000百万円
あおぞら銀行	1,000百万円
みずほ信託銀行	1,000百万円
SBI新生銀行	1,000百万円
足利銀行	1,000百万円
千葉銀行(新規)	500百万円
山梨中央銀行(新規)	500百万円
合計金額	19,500百万円
平均借入期間	4.7年
平均利率	0.87%

## 返済期日の分散状況(2023年3月1日時点)



### (1年以内に返済予定の借入金について)

2023年8月期		2024年2月期	
返済概要		返済概要	
総額	21,475百万円	総額	19,500百万円
平均借入期間	4.0年	平均借入期間	4.7年
平均利率	0.43%	平均利率	0.40%

# 財務の状況(有利子負債の状況)

## 有利子負債の状況

	MTR			MTH
	2022/9期末	2023/2期末	前期比	2023/2期末
有利子負債残高	156,000	152,500	▲ 3,500	53,975
短期借入金	6,000	6,000	-	5,475
長期借入金	135,000	132,500	▲ 2,500	48,500
投資法人債	15,000	14,000	▲ 1,000	-
LTV	47.9%	47.3%	▲ 0.6pt	49.1%
長期比率	96.2%	96.1%	▲ 0.1pt	89.9%
固定金利比率	96.2%	96.1%	▲ 0.1pt	89.9%
平均金利	0.48%	0.49%	0.01pt	0.47%
短期借入金	0.21%	0.20%	▲ 0.02pt	0.39%
長期借入金・投資法人債	0.49%	0.50%	0.01pt	0.48%
平均残存期間	3.5年	3.5年	-	1.7年
JCR格付	AA (安定的)	AA (安定的)	-	-

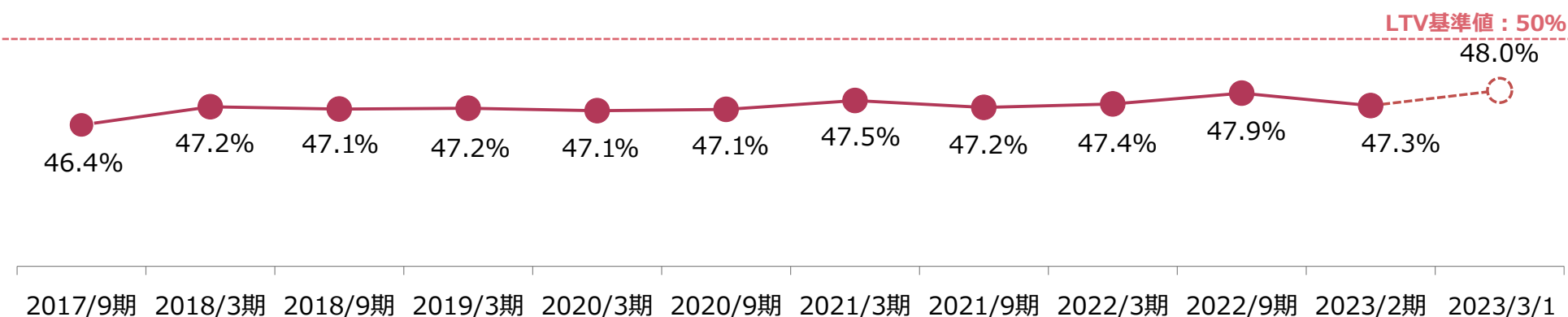


神谷町 トラスタワー 取得資金	新MTR (2023/3/1)
19,500	225,975
-	11,475
19,500	200,500
-	14,000
-	48.0%
0.87%	94.9%
-	94.9%
0.87%	0.55%
-	0.30%
0.87%	0.56%
4.8年	3.2年
-	AA (安定的)

## バンクフォーメーション (2023年3月1日時点)

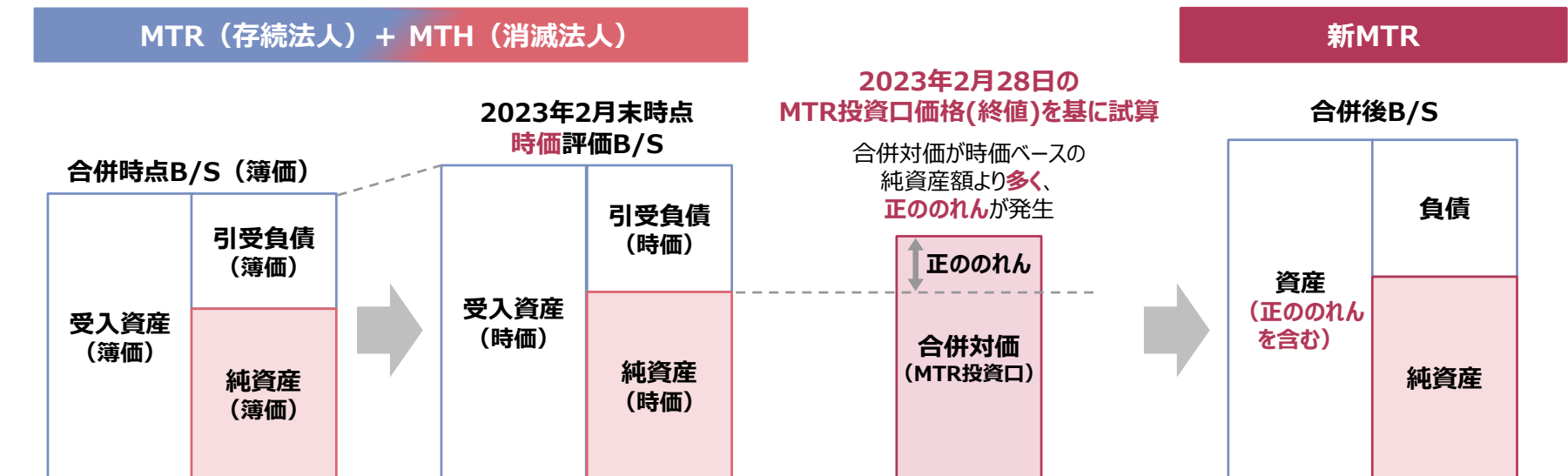
区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	48,500	21.5%
	三井住友銀行	43,000	19.0%
	三井住友信託銀行	28,500	12.6%
	三菱UFJ銀行	23,975	10.6%
	日本政策投資銀行	17,500	7.7%
	りそな銀行	8,500	3.8%
	あおぞら銀行	6,500	2.9%
	福岡銀行	5,500	2.4%
	農林中央金庫	4,500	2.0%
	みずほ信託銀行	4,500	2.0%
	信金中央金庫	4,000	1.8%
	西日本シティ銀行	3,500	1.5%
	SBI新生銀行	2,000	0.9%
	足利銀行	2,000	0.9%
	七十七銀行	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	211,975	93.8%	
投資法人債	14,000	6.2%	
合計	225,975	100.0%	

## LTVの推移



# のれんの処理について

- 存続法人であるMTRの2023年2月28日の投資口価格(終値)を基に試算すると、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



# ESGに関する取り組み(1)

## ESGに関する直近の取り組み

### ■ 環境認証・評価の新規取得（2023年2月）

- CASBEE不動産評価認証（イトーヨーカドー湘南台店）



Sランク

- DBJ Green Building認証（広尾MTRビル及び天神プライム）



広尾MTRビル



天神プライム



- 環境認証・評価の取得状況

本投資法人のポートフォリオ（底地除く）における2023年2月末時点の環境認証・評価の取得物件数は12物件となっています。

#### DBJ Green Building認証

★★★	★★	★
東京汐留ビルディング 紀尾井町ビル（事務所） 紀尾井町ビル（住宅）	ONビル 大崎MTビル 御堂筋MTRビル 渋谷フラッグ（事務所）	新横浜TECHビル 渋谷フラッグ（店舗） 広尾MTRビル 天神プライム

#### CASBEE不動産評価認証

物件	評価
イトーヨーカドー湘南台店	S(最高ランク)

#### 東京都建築物省エネルギー性能評価書制度

物件	建築物の断熱性	設備システムの省エネルギー性
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)	AAA(最高ランク)	AAA(最高ランク)

### ■ 2022年GRESBリアルエステイト評価の取得（2022年10月）

- GRESBレーティング **「4 Stars」**
- GRESB開示評価 **「A Level」**



GRESB  
★★★★☆ 2022



GRESB  
Public Disclosure 2022



# ESGに関する取り組み(2)

## ESGに関する方針及び体制

### ■ サステナビリティ方針

パリ協定に基づき、2050年に向けて温室効果ガスの排出を全体としてゼロとする動きが加速している中で、資産運用会社としても長期的な目標としてネットゼロを見据えるため、サステナビリティ方針の改訂を実施しました。

## 環境への取り組み

### ■ 環境パフォーマンス目標

2021年度に2025年度までのポートフォリオ全体におけるCO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。また、2023年3月1日付の森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併を踏まえ、環境パフォーマンス目標の見直しを実施しました。

CO <sub>2</sub>	エネルギー	水
<b>30%削減</b> (原単位ベース： ベースライン比)	<b>10%削減</b> (原単位ベース： ベースライン比)	<b>8%削減</b> (原単位ベース： ベースライン比)

※ 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：2018年度(旧森トラスト総合リート投資法人と旧森トラスト・ホテルリート投資法人のポートフォリオ合計)  
※ 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

		単位	ベースライン	2019年	2020年	2021年
CO <sub>2</sub>	排出量	t-CO <sub>2</sub>	49,571	46,904	37,498	34,001
	排出原単位	t-CO <sub>2</sub> /㎡	0.094	0.089	0.071	0.070
エネルギー	消費量	MWh	135,101	128,174	105,234	101,011
	消費原単位	MWh/㎡	0.256	0.243	0.200	0.191
水	消費量	㎡	839,919	792,323	468,167	714,139
	消費原単位	㎡/㎡	1.594	1.502	0.889	1.471

※本投資法人の保有不動産全て（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年間です。  
※ポートフォリオ全て（底地物件を除く）のCO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量、水消費量のデータに関して第三者（株式会社安井建築設計事務所）の確認を受けています。

## 社会への取り組み

### ■ 地域イベント協力

地域社会への貢献として、地域イベントへの参加・協賛、地域清掃活動等を実施しています。



御堂筋イルミネーション  
(御堂筋MTRビル)



チャリティイベント「クリスマストレイン」  
(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

### ■ 地域コミュニティへの協力

保有不動産内の敷地を一部提供し、自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）を設置したり、環境に優しい電気自動車のカーシェアリングサービス（eemo）のステーションを設置したりしています。eemoは、平常時は主に地域で作った電気で走行し、災害発生時は非常用電源として利用される、移動だけではない地域を支える交通システムです。



コミュニティサイクルの設置  
(紀尾井町ビル)

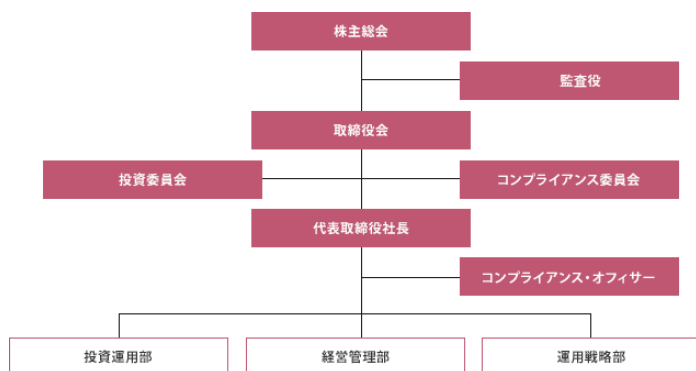


eemoステーション  
(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

## ガバナンスへの取り組み

### ■ 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㈱に委託しています。2023年3月1日付の森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併に伴い、資産運用会社の組織体系を変更しました。変更後の組織体系は以下のとおりです。



## 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、2022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  
(旧森トラスト総合リート投資法人のレポートへのリンク)

最新版のレポートはこちらをクリック  
(旧森トラスト・ホテルリート投資法人のレポートへのリンク)

## (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		27.1%
② 女性従業員比率		27.1%
③ 女性管理職比率		6.6%
④ 育休取得率	男性	55.6%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		82.8%

(①・④・⑤:2022年度実績、②・③:2023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・②・③は森トラスト株式会社に雇用している従業員、④・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

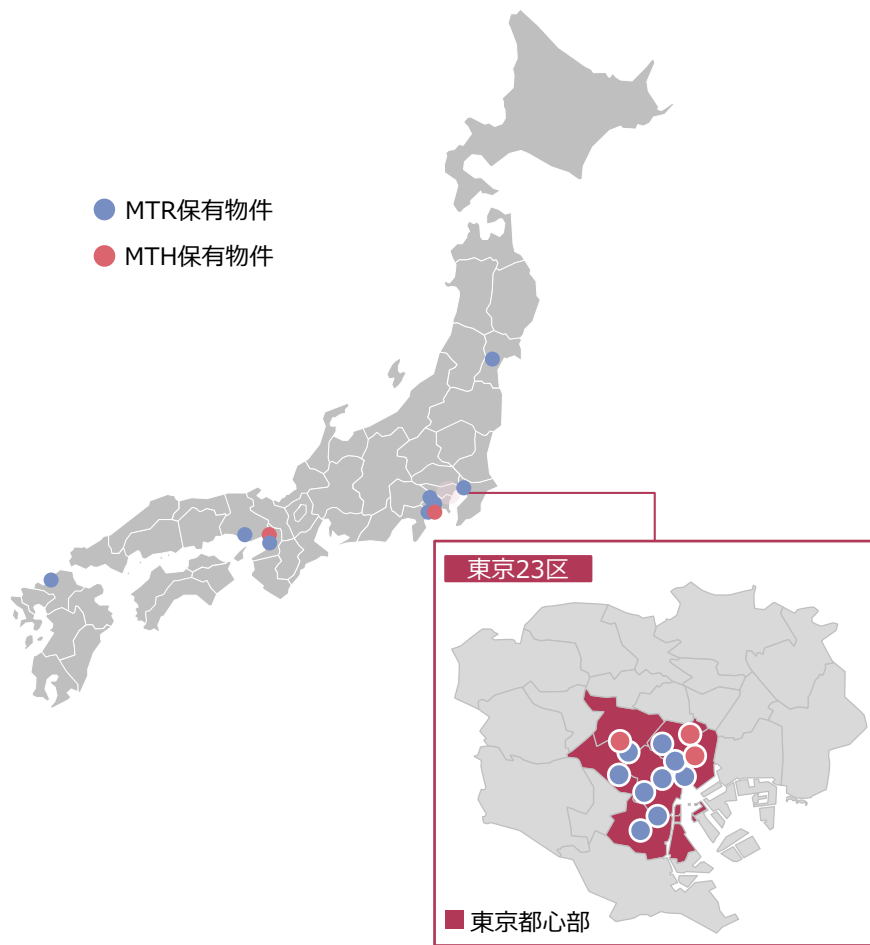


# 上質なアセットへの重点投資

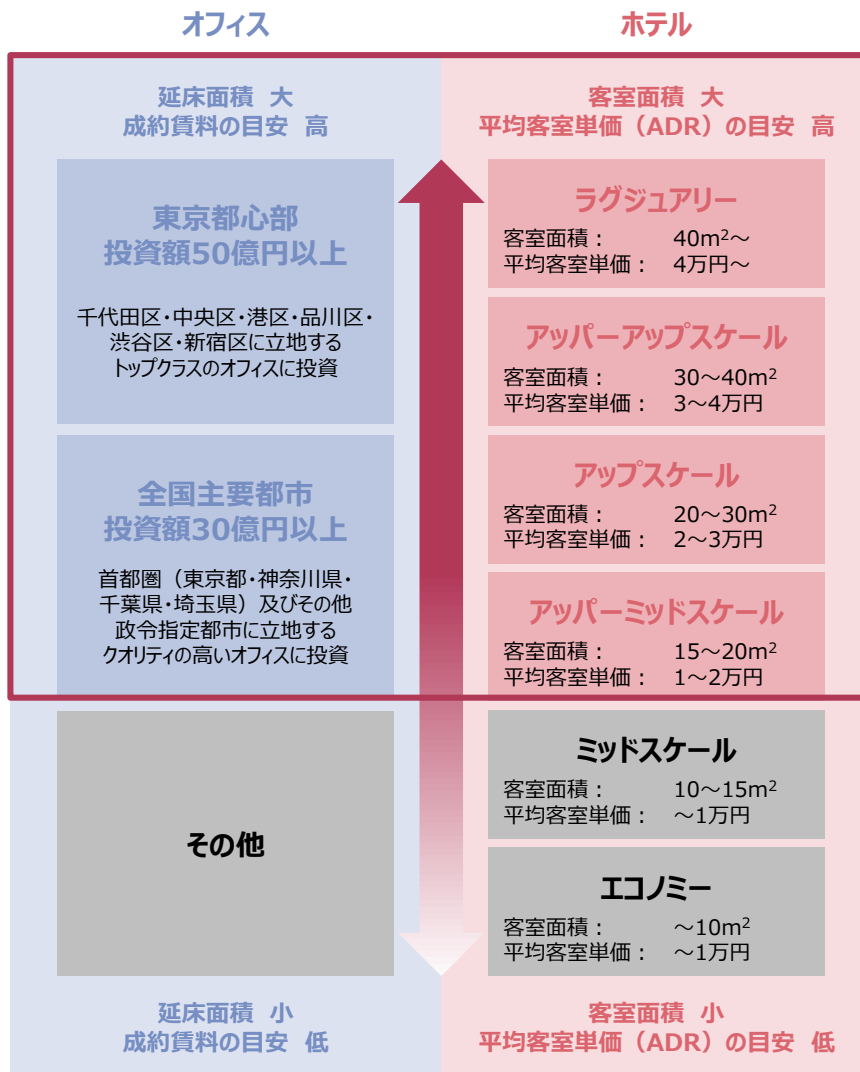
オフィス・ホテルを中核資産として、安定性・成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築  
 森トラストグループのサポートを活用し、資産性及び高いグレードを有するクオリティの高いアセットへ重点投資

「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80.0%  
 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

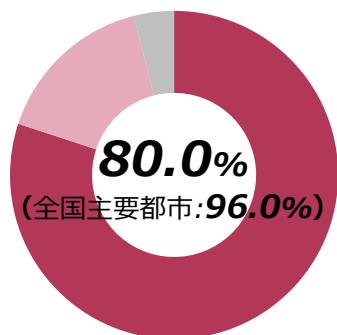


# 高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

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

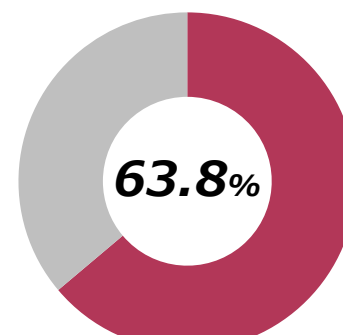
## 資産性・グレードを有したポートフォリオと安定性の向上

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  
(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



コードヤード・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



コードヤード・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

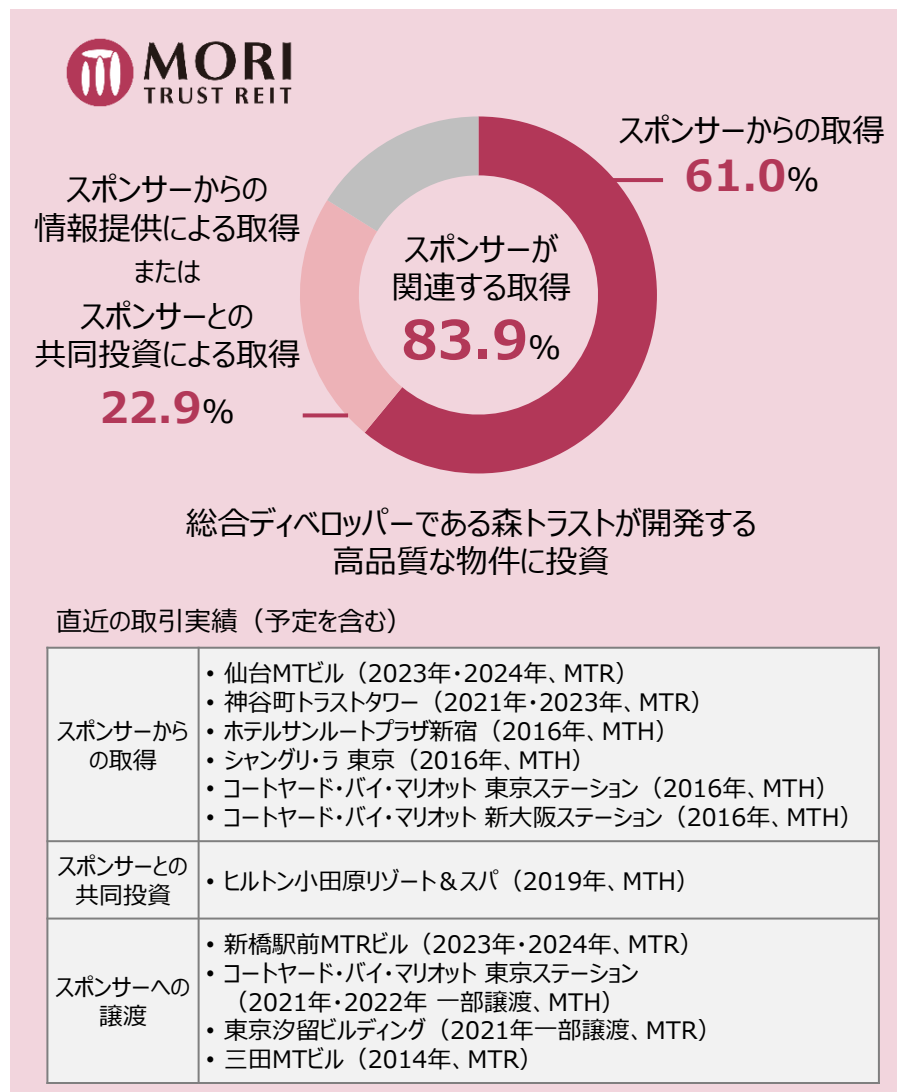
注：「東京都心部比率（全国主要都市比率）」「国際ブランド比率（ホテル）」は2023年3月1日時点の資産規模を基に算出  
複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します

# 森トラストグループとの幅広い連携

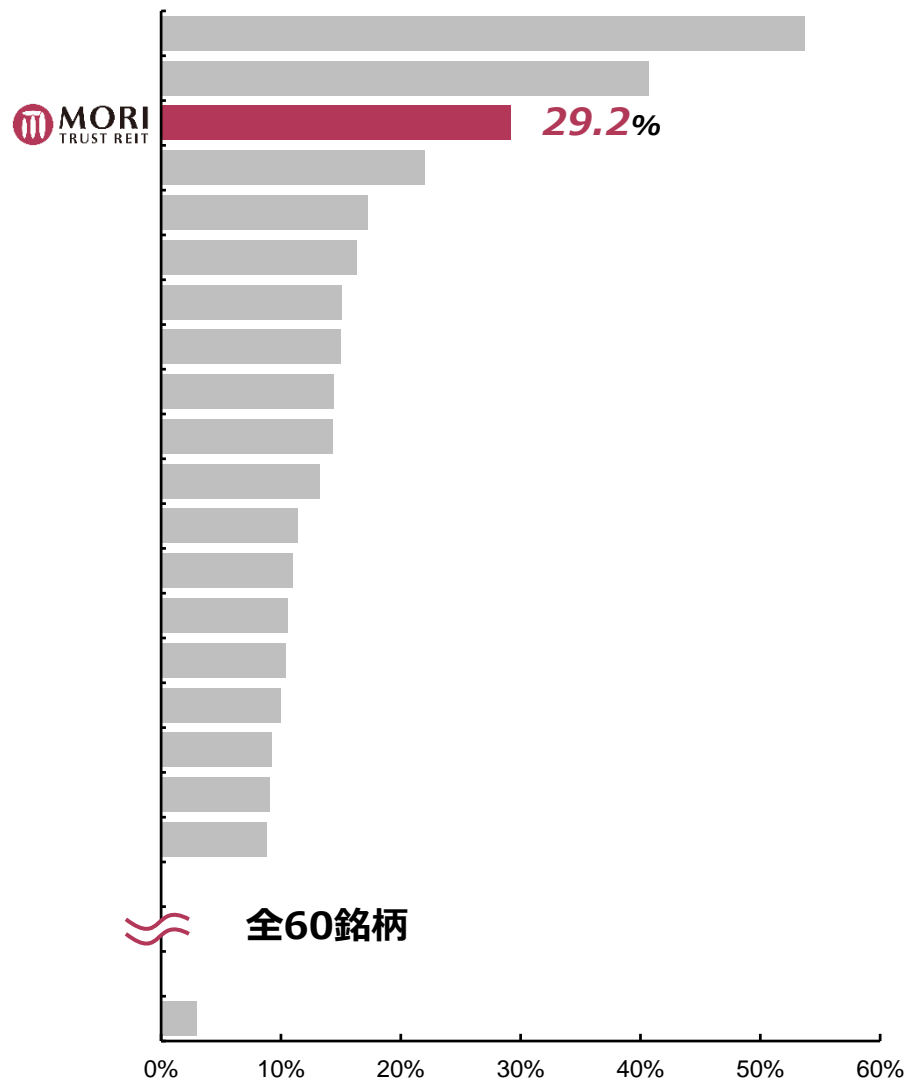
## 物件の取得・譲渡にあたって

合併後のセიმボート出資比率は29.2%と、スポンサーグループは投資主利益と強く連動

### 森トラストグループによるスポンサーサポート



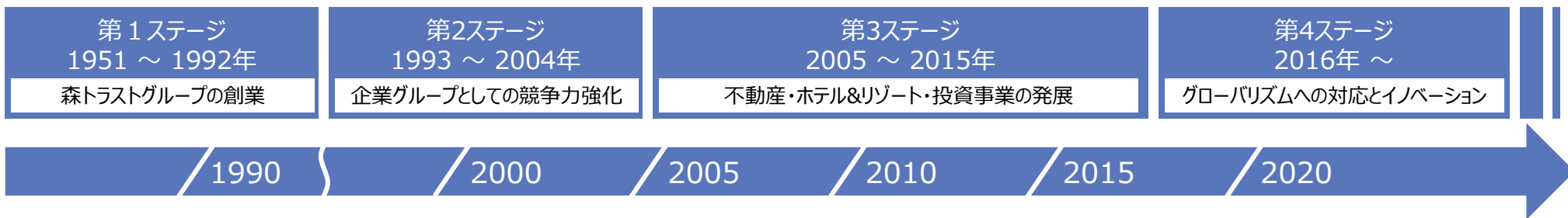
### J-REITのセიმボート出資比率



注： 「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2023年3月1日時点の資産規模を基に算出

# 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）の中心部や地方リゾートに多数の物件を保有・運営

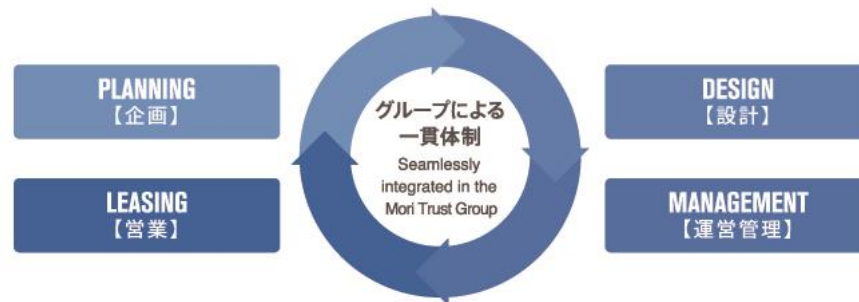
総施設数：**91** 施設

賃貸ビル・住宅・商業施設：**65** 棟

(2022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



# 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



## リゾート

(赤字は本投資法人保有物件)

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

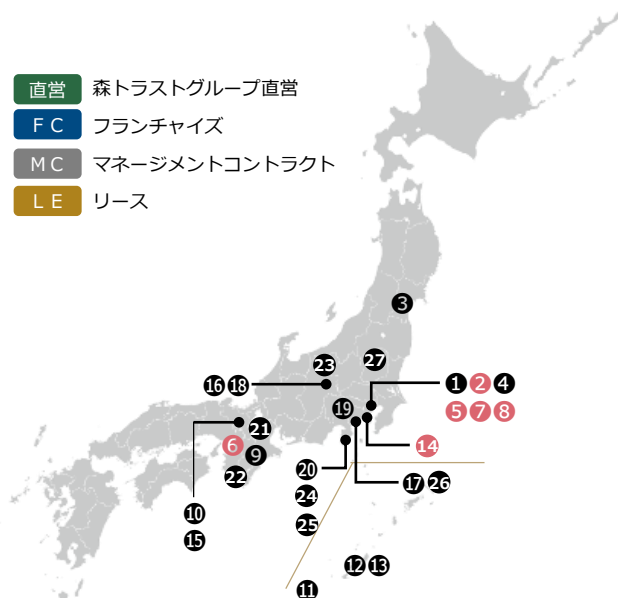
15	料理旅館 花楽	19室	直営
16	万平ホテル	109室	直営
17	強羅環翠楼	14室	直営
18	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
19	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
20	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
21	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
22	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
23	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
24	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
25	ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭	84室	直営
26	ラフォーレ倶楽部 箱根強羅 湯の楼	44室	直営
27	リゾートホテル ラフォーレ那須	118室	直営

## 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	コンラッド東京	291室	MC
3	ウェスティンホテル仙台	292室	FC
4	東京マリオットホテル	249室	FC
5	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室	FC
6	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
7	シャングリ・ラ 東京	200室	LE
8	ホテルサンルートプラザ新宿	624室	LE

- 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2023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、2023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。



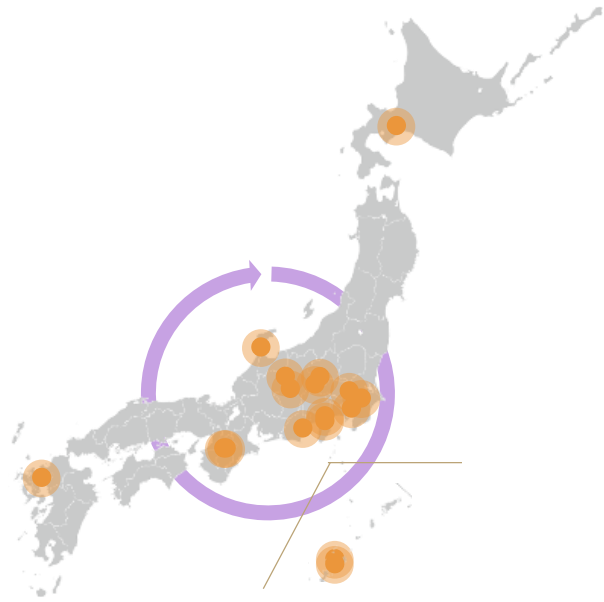
# 森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト



## 多数の新規ホテル開発プロジェクト

東京都心
東京エディション銀座
東京ワールドゲート赤坂内ホテル計画

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
金沢広岡
飛騨高山
白馬咲花
箱根中強羅
箱根強羅
熱海来宮
京都祇園
紫翠ラグジュアリーコレクションホテル 奈良
長崎南山手
沖縄富着



Luxury Destination Network

### 東京都心

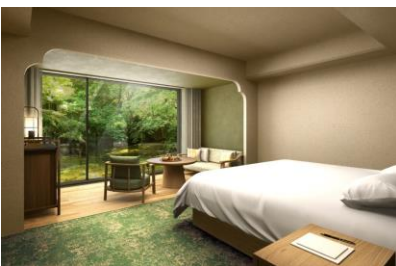


東京エディション銀座  
THE TOKYO GENZA  
EDITION

### 東京ワールドゲート赤坂内ホテル計画



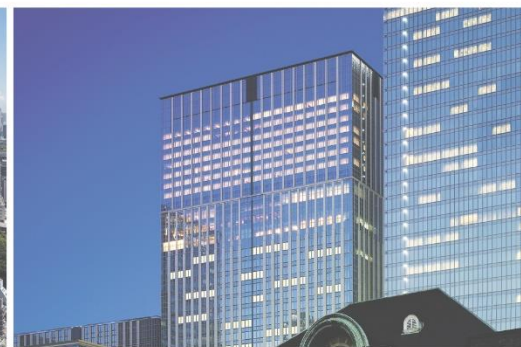
### リゾート～奈良～



紫翠ラグジュアリー  
コレクションホテル 奈良



(出所) 森トラストグループの2023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、2023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。



# 日本と中国における入国制限状況及び全国旅行支援の概要

- 中国政府による「ゼロコロナ」政策の緩和に伴う中国国内での新型コロナ感染急拡大を受け、2022年12月より中国からの渡航者への入国制限が強化されるも、入国時検査における陽性率低下を受け、2023年3月より順次緩和
- 2023年5月8日の新型コロナ「5類」移行に伴い、日本入国時のワクチン接種証明又は陰性証明の提示義務は撤廃される見通しであり、訪日観光客の本格的な回復が見込まれる
- 全国旅行支援は、2023年1月10日以降も補助上限額を引き下げて継続され、引き続き国内旅行需要を喚起

## 日本・中国における入国制限状況('22/12以降)

日付	日本と中国における入国制限状況	
'22/12/30	日本	中国からの渡航者に入国時検査義務付け
'23/1/8	中国	中国入国時の強制隔離・検査義務を撤廃
1/10	中国	日本人へのビザ発給を一時停止
1/29	中国	日本人へのビザ発給を再開
3/1	日本	中国からの渡航者への入国検査をサンプル検査に変更(入国者全体の最大20%に実施)
4/5	日本	中国からの渡航者の陰性証明義務撤廃
5/8 (予定)	日本	新型コロナ「5類」移行で水際対策終了 →入国時のワクチン接種証明・陰性証明義務撤廃

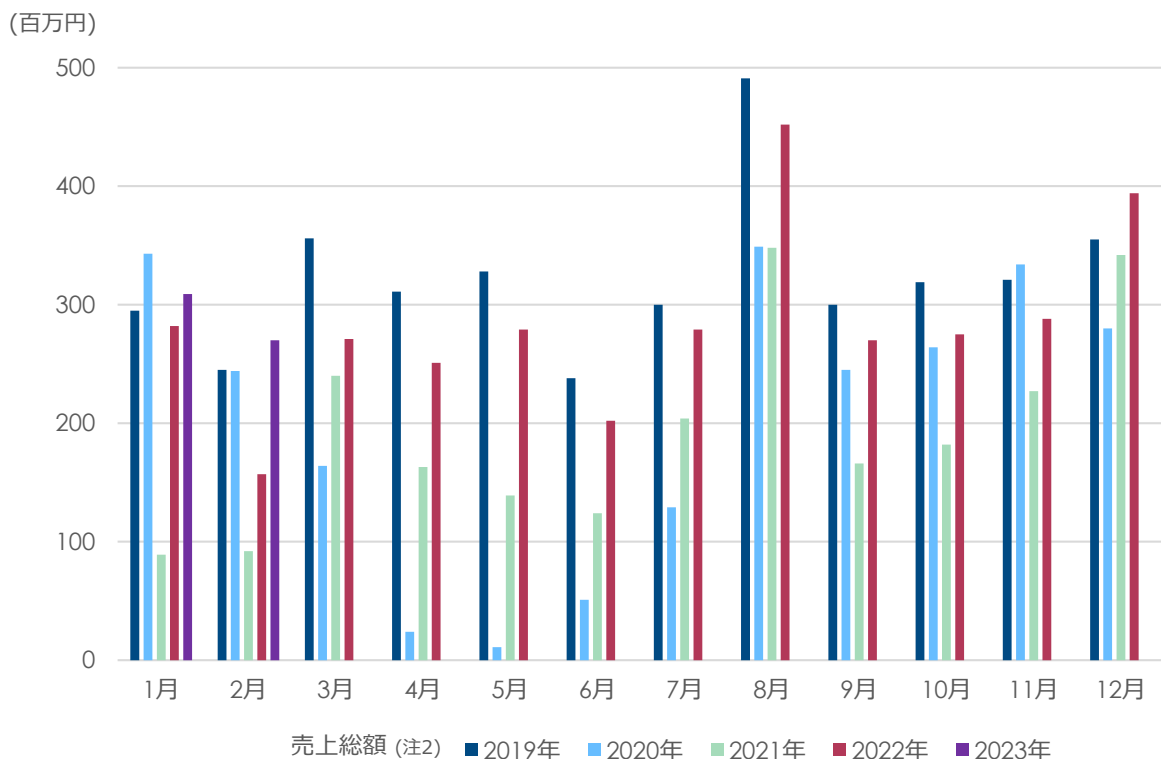
## 全国旅行支援の概要('23/1以降)

期間	'23/1/10～各都道府県に配分された予算終了まで (全ての都道府県が4月以降も受付継続)		
支援内容	旅行代金の20%割引(上限あり) +クーポン(平日: 2,000円/休日: 1,000円)		
旅行代金 補助上限額	① 交通付宿泊旅行商品 : 5,000円(1人1泊当たり) ② 上記以外(日帰り含む) : 3,000円(1人1泊当たり)		
最大補助額	種別	平日	休日
	① 交通付き宿泊旅行商品	7,000円	6,000円
	② 上記以外(日帰り含む)	5,000円	4,000円
利用条件	ワクチン3回接種または陰性証明		

# ヒルトン小田原リゾート&スパの実績分析

- 2022年10月からの全国旅行支援による下支えもあり、新型コロナの感染動向によらず客室単価・稼働率共に堅調に推移し、12月以降の売上総額は2019年実績を上回る水準に到達
- レストランでは消費者マインドの改善に伴いランチの日帰り利用が増加傾向となっており、今後、料飲部門の更なる収益回復が期待される

## 主要指標の推移



## 森トラスト・ホテルリート投資法人第14期賃料 (注1)

賃料算出基準期間	2021年7月～2022年6月					
賃料計上月	2022年				2023年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
賃料(百万円)	30	30	30	30	30	30

## 森トラストリート投資法人第43期賃料

賃料算出基準期間	2022年1月～2022年12月					
賃料計上月	2023年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
賃料(百万円)	31	31	31	31	31	31

### (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	2021年			2022年						2023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
	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													
決算期	第11期			第12期			第13期			第14期			第43期													
賃料算出基準期間	第14期基準利益(12か月平均)						第43期基準利益(12か月平均)																			
賃料													第14期賃料			第43期賃料										

(注1) 「賃料」は、賃貸借契約書上に記載の賃料計算方法に基づき算出された賃料を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「売上総額」は本ホテル全体(準共有者である森トラストの持分を含みます。)に係る売上の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

# 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

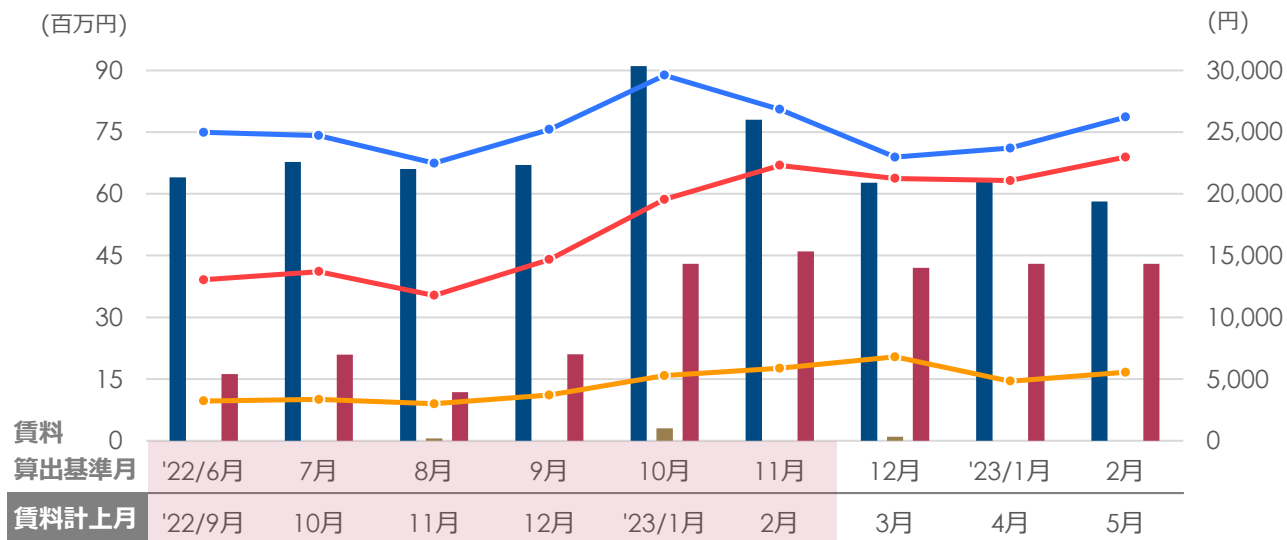
- 2022年10月に1日当たり入国者数の上限が撤廃されたことで、Marriott.comを中心に海外ビジネス客の取り込みが加速し、宿泊者に占める外国人の割合が上昇

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

	'22/9月	10月	11月	12月	'23/1月	2月	3月
	52.4%	62.8%	65.0%	62.7%	67.8%	67.2%	69.4%

- 平日は海外ビジネス需要を、休日は東京都の全国旅行支援「ただいま東京プラス」の後押しで増加した国内レジャー需要を捕捉し、2022年11月以降のRevPARは2019年実績に迫る水準まで回復

## 主要指標の推移



### 森トラスト・ホテルリート投資法人 第14期平均

客室稼働率	74.4%
平均客室単価(ADR)	21,261円
RevPAR	15,827円

### 賃料 森トラスト・ホテルリート投資法人 第14期合計

第14期実績 (注1)	169 百万円
(賃料)	148 百万円
(最低保証賃料との差額)	21 百万円
第14期予想	169 百万円
差異	- 百万円

森トラスト・ホテルリート投資法人第14期

■ 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)

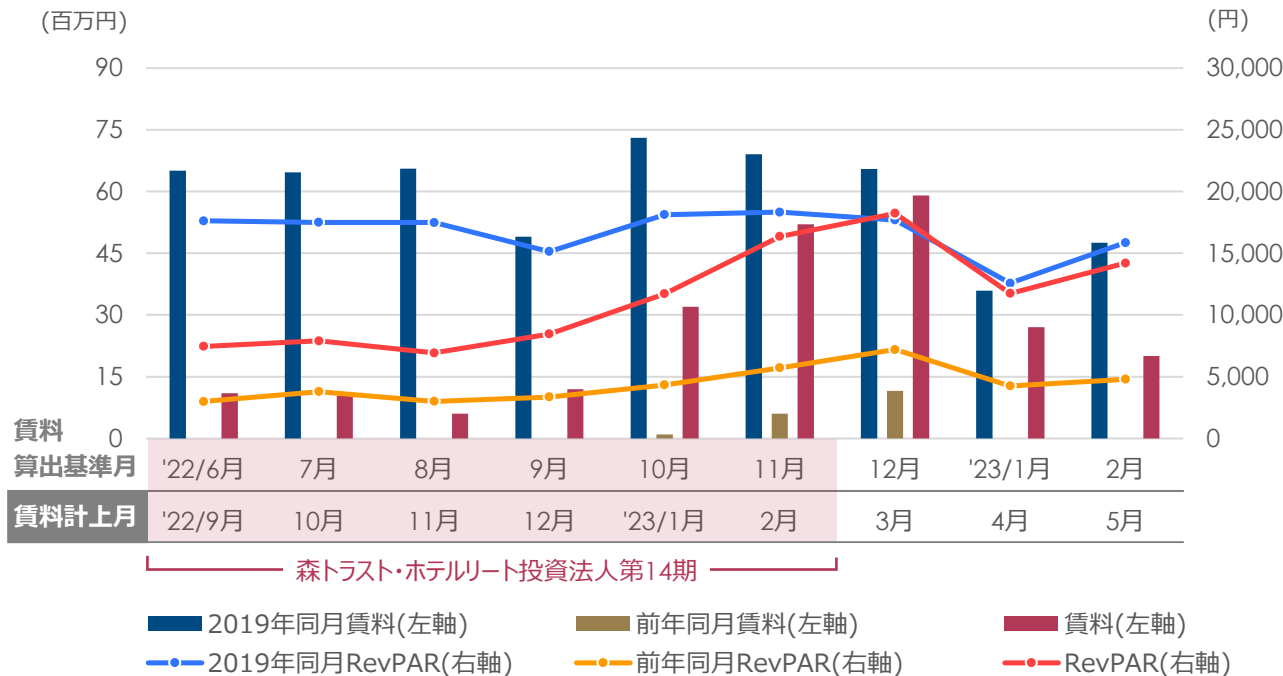
(注1) 2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が274百万円発生したため、第13期の賃料には251百万円(この内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額は237百万円)が、第14期の賃料には22百万円(この内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額は21百万円)が、それぞれ加算されます。

(注2) 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

- 海外ゲストの需要が伸びたほか、大阪府独自の全国旅行支援へのクーポン上乗せ施策「大阪来てな！キャンペーン」の下支えにより、休日を中心に国内レジャー需要を取り込み
- 直近ではビジネス需要の回復により平日も安定して高単価・高稼働となり、2019年と同等のRevPAR水準に到達
- 大阪全体のホテル市況が回復傾向となる中、中国本土からの本格的な流入再開に伴うさらなる収益回復が期待される

## 主要指標の推移



### 森トラスト・ホテルリート投資法人 第14期平均

客室稼働率	58.7 %
平均客室単価(ADR)	16,672 円
RevPAR	9,787 円

### 賃料 森トラスト・ホテルリート投資法人 第14期合計

第14期実績 (注1)	157 百万円
(賃料)	123 百万円
(最低保証賃料との差額)	34 百万円
第14期予想	157 百万円
差異	- 百万円

(注1) 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、第13期の賃料には378百万円が、第14期の賃料には34百万円が、それぞれ加算されます。  
 (注2) 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。

# (参考)最低保証賃料との差額補填タイミング

	2021						2022												2023									2024														
	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12期						第13期						第14期						第43期						第44期						第45期											
シャングリ・ラ							(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)
賃料算出基準月 (ホテル売上連動)																																										
							[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]																	
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							← 12か月合計賃料が882,700千円 →						↑						↑						↑																	
コートヤード東京 (注1) (準共有持分93.5%)							(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)
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)																																										
							[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]					
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							← 12か月合計賃料が310,000千円 (注2) →						↑						↑						↑																	
コートヤード新大阪							(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)
賃料算出基準月 (ホテル利益連動)																																										
							[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]						[最低保証賃料差額11/12か月分計上]						[1/12か月分計上]					
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							← 12か月合計賃料が460,000千円 →						↑						↑						↑																	
ヒルトン小田原 (準共有持分50%)	(i)						(ii)						(iii)						(iv)																							
賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)																																										
賃料 ※毎決算期変動(同一決算期中は一定)							(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(ii)	(ii)	(ii)	(ii)	(ii)	(ii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iii)	(iv)	(iv)	(iv)	(iv)	(iv)	(iv)
ザンルート	固定						固定						固定						固定						固定																	

(注1) 2022年8月31日付で、本物件の準共有持分1%を森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます)に譲渡しました(以下「本件譲渡」といいます)。

(注2) 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か月間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)。本件譲渡後の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%のみです。

# 2023年2月期(第42期) 貸借対照表

(単位：千円)

	2022年9月期 (2022年9月30日)	2023年2月期 (2023年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	16,534,395	14,729,422
信託現金及び信託預金	3,089,760	2,413,662
営業未収入金	77,534	97,513
未収入金	-	28
前払費用	86,346	55,631
その他	15,449	64,915
流動資産合計	19,803,486	17,361,173
固定資産		
有形固定資産		
建物	16,770,597	16,440,150
構築物	30,393	30,561
機械及び装置	26,237	22,955
工具、器具及び備品	23,483	23,567
土地	114,585,335	109,001,394
信託建物	20,569,225	21,422,932
信託構築物	71,277	68,264
信託機械及び装置	58,102	59,579
信託工具、器具及び備品	33,395	32,860
信託土地	153,798,827	157,795,399
有形固定資産合計	305,966,876	304,897,665
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	66,825	57,897
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	79,640	70,713
固定資産合計	306,046,756	304,968,618
繰延資産		
投資法人債発行費	58,984	68,950
繰延資産合計	58,984	68,950
資産合計	325,909,227	322,398,742

	2022年9月期 (2022年9月30日)	2023年2月期 (2023年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	307,709	220,285
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	15,000,000
未払金	58,604	349,524
未払費用	430,289	444,375
未払配当金	8,073	7,955
未払法人税等	867	718
未払消費税等	233,884	61,744
前受金	809,224	814,808
預り金	322	214
流動負債合計	29,848,976	25,899,627
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	117,000,000	117,500,000
預り敷金及び保証金	7,555,628	7,698,469
信託預り敷金及び保証金	918,125	943,131
繰延税金負債	514,820	631,732
固定負債合計	136,988,574	137,773,333
負債合計	166,837,550	163,672,960
<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	1,750,398	1,121,637
任意積立金合計	1,750,398	1,121,637
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	3,331,238	3,614,104
剰余金合計	5,081,637	4,735,741
投資主資本合計	159,071,677	158,725,781
純資産合計	159,071,677	158,725,781
負債純資産合計	325,909,227	322,398,742



# 2023年2月期(第42期) 損益計算書

## ■ 損益計算書

	(単位：千円)	
	2022年9月期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	2023年2月期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	6,603,932	5,620,653
その他貸貸事業収入	298,407	207,435
不動産等売却益	-	1,430,579
<b>営業収益合計</b>	<b>6,902,340</b>	<b>7,258,668</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	3,057,896	2,710,417
資産運用報酬	307,505	275,258
資産保管手数料	12,987	10,829
一般事務委託手数料	45,076	50,842
役員報酬	3,600	3,000
合併関連費用	-	61,360
その他営業費用	46,950	88,983
<b>営業費用合計</b>	<b>3,474,016</b>	<b>3,200,691</b>
<b>営業利益</b>	<b>3,428,323</b>	<b>4,057,976</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	90	94
未払分配金戻入	845	647
<b>営業外収益合計</b>	<b>936</b>	<b>741</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	345,823	291,515
投資法人債利息	27,158	24,397
投資法人債発行費償却	8,874	7,679
その他	3,886	3,376
<b>営業外費用合計</b>	<b>385,741</b>	<b>326,968</b>
<b>経常利益</b>	<b>3,043,518</b>	<b>3,731,749</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,043,518</b>	<b>3,731,749</b>
法人税、住民税及び事業税	881	732
法人税等調整額	▲288,601	116,912
<b>法人税等合計</b>	<b>▲287,720</b>	<b>117,644</b>
<b>当期純利益</b>	<b>3,331,238</b>	<b>3,614,104</b>
当期未処分利益又は当期未処理損失 (▲)	3,331,238	3,614,104

## (不動産賃貸事業損益の内訳)

	(単位：千円)	
	2022年9月期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	2023年2月期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
貸貸事業収入		
家賃	6,244,322	5,321,121
共益費	236,001	196,524
土地賃貸収益	123,609	103,007
その他貸貸事業収入	298,407	207,435
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>6,902,340</b>	<b>5,828,088</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
管理業務費	717,358	600,789
水道光熱費	255,836	211,827
公租公課	881,367	879,362
損害保険料	19,142	16,235
修繕費	41,623	62,957
減価償却費	1,116,153	914,440
その他費用	26,414	24,805
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>3,057,896</b>	<b>2,710,417</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>3,844,443</b>	<b>3,117,671</b>

# 2023年2月期(第42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)	
	2022年9月期	2023年2月期
	(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)
I. 当期末処分利益	3,331,238,876	3,614,104,524
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	628,761,124	-
III. 分配金の額	3,960,000,000	3,359,400,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,000)	(2,545)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	254,704,524
V. 次期繰越利益	-	-

## ■ キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	2022年9月期	2023年2月期
	(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	(自 2022年10月1日 至 2023年2月28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	3,043,518	3,731,749
減価償却費	1,116,153	914,440
投資法人債発行費償却	8,874	7,679
受取利息	▲ 90	▲ 94
支払利息	372,981	315,912
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲ 35,671	▲ 19,978
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲ 10,983	▲ 10,954
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	125,207	▲ 172,139
前受金の増減額 (▲は減少)	▲ 104,045	5,584
有形固定資産の売却による減少額	-	5,829,179
その他	▲ 89,768	73,655
小計	4,426,175	10,675,035
利息の受取額	90	94
利息の支払額	▲ 353,781	▲ 348,757
法人税等の支払額	▲ 892	▲ 881
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,071,591	10,325,489
<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	▲ 69,009	▲ 16,911
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 80,198	▲ 5,405,860
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 90,166	▲ 122,170
預り敷金及び保証金の受入による収入	160,283	184,460
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 25,275	▲ 8,391
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	7,804	37,476
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 96,562	▲ 5,331,397
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	17,000,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	▲ 17,000,000	▲ 8,500,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	3,000,000
投資法人債の償還による支出	-	▲ 4,000,000
投資法人債発行費の支出	▲ 12,457	▲ 15,045
分配金の支払額	▲ 4,216,512	▲ 3,960,117
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,228,969	▲ 7,475,163
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	1,746,059	▲ 2,481,070
現金及び現金同等物の期首残高	17,878,096	19,624,156
現金及び現金同等物の期末残高	19,624,156	17,143,085

# 森トラスト・ホテルリート投資法人 2023年2月期(第14期) 貸借対照表・損益計算書

(単位:千円)

貸借対照表 (2023年2月28日)		損益計算書 (2022年9月1日~2023年2月28日)	
<b>流動資産</b>	5,689,456	<b>流動負債</b>	20,628,909
現金及び預金	4,136,939	営業未払金	10,570
信託現金及び信託預金	1,526,821	短期借入金	5,475,000
未収消費税	1,011	1年内返済予定の長期借入金	14,500,000
前払費用	24,683	未払金	198,744
<b>固定資産</b>	104,163,899	未払費用	34,455
有形固定資産	104,110,360	未払分配金	2,150
機械及び装置	17,168	未払法人税等	763
減価償却累計額	▲ 4,465	前受金	407,009
車両運搬具	216	預り金	214
減価償却累計額	▲ 40	<b>固定負債</b>	38,514,841
工具、器具及び備品	78,609	長期借入金	34,000,000
減価償却累計額	▲ 21,836	預り敷金及び保証金	4,514,823
信託建物	20,593,673	その他	18
減価償却累計額	▲ 4,384,293	<b>負債合計</b>	59,143,750
信託構築物	35,722	<b>投資主資本</b>	50,709,604
減価償却累計額	▲ 6,735	出資総額	50,000,000
信託機械及び装置	5,034	剰余金	709,604
減価償却累計額	▲ 1,777	当期未処分利益	709,604
信託工具、器具及び備品	32,931	<b>純資産合計</b>	50,709,604
減価償却累計額	▲ 12,179	<b>負債純資産合計</b>	109,853,355
信託土地	87,778,332		
無形固定資産	2,495		
ソフトウェア	2,495		
投資その他の資産	51,042		
差入敷金及び保証金	10,000		
長期前払費用	41,034		
繰延税金資産	7		
<b>資産合計</b>	109,853,355		
		<b>営業収益</b>	1,730,755
		賃貸事業収入	1,727,444
		その他賃貸事業収入	3,311
		<b>営業費用</b>	797,798
		賃貸事業費用	668,487
		資産運用報酬	89,254
		資産保管及び一般事務委託手数料	11,894
		役員報酬	3,600
		その他営業費用	24,561
		<b>営業利益</b>	932,957
		<b>営業外収益</b>	323
		受取利息	28
		未払分配金戻入	255
		保険差益	39
		<b>営業外費用</b>	223,230
		支払利息	126,523
		その他営業外費用	96,707
		<b>経常利益</b>	710,050
		<b>税引前当期純利益</b>	710,050
		法人税、住民税及び事業税	767
		法人税等調整額	9
		<b>当期純利益</b>	709,272
		前期繰越利益	332
		<b>当期未処分利益</b>	709,604

# 財務指標の推移

(単位：百万円)

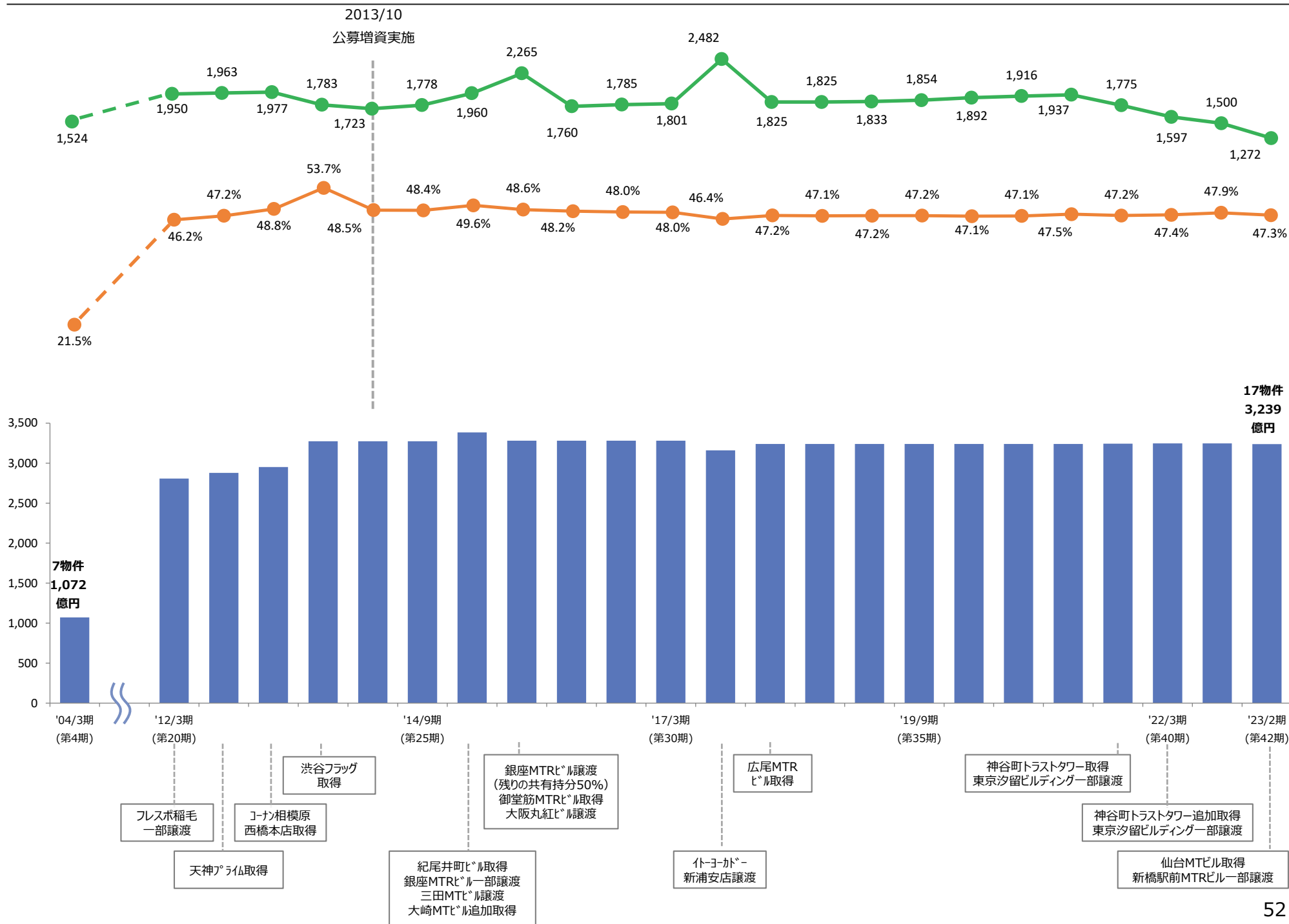
	2021/3期 (第38期)	2021/9期 (第39期)	2022/3期 (第40期)	2022/9期 (第41期)	2023/2期 (第42期)	算定式
営業収益	8,789	9,202	8,528	6,902	7,258	
うち不動産等売却益	–	1,433	1,452	–	1,430	
営業費用	3,325	3,638	3,486	3,474	3,200	
営業利益	5,464	5,563	5,042	3,428	4,057	
経常利益	5,116	5,205	4,685	3,043	3,731	
当期純利益	5,115	5,041	4,537	3,331	3,614	
分配金総額	5,115	4,686	4,217	3,960	3,359	
期末総資産額	330,301	328,288	325,071	325,909	322,398	
期末有利子負債額	157,000	155,000	154,000	156,000	152,500	
期末純資産額	160,180	160,106	159,957	159,071	158,725	
含み損益	37,005	35,092	39,124	44,033	43,922	
NAV	192,070	190,512	194,864	199,144	199,288	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	5,909	4,615	4,051	3,844	3,117	
減価償却費	1,126	1,113	1,125	1,116	914	
賃貸NOI	7,036	5,729	5,177	4,960	4,032	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,242	4,721	4,211	4,447	3,097	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	416	287	213	96	373	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,619	5,442	4,963	4,864	3,658	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	3.1%	3.2%	2.9%	1.9%	2.8%	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)	6.4%	6.3%	5.7%	4.2%	5.5%	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)	47.5%	47.2%	47.4%	47.9%	47.3%	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	2,640,000口	2,640,000口	
1口当たり分配金	1,937円	1,775円	1,597円	1,500円	1,272円	
1口当たり純資産額	60,674円	60,646円	60,590円	60,254円	60,123円	
1口当たりNAV	72,753円	72,163円	73,812円	75,433円	75,488円	
1口当たりFFO	2,364円	1,788円	1,595円	1,684円	1,173円	

# 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



# 合併後ポートフォリオ一覧(2023年3月1日時点)

	アセットタイプ	物件名	所在地	ホテルグレード	建築時期	資産規模 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積
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	81,400	71,806.84 m <sup>2</sup>
	オフィス	神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,400	13,479.44 m <sup>2</sup>
	オフィス	ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	36,200	20,654.60 m <sup>2</sup>
	オフィス	紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	38,400	24,748.48 m <sup>2</sup>
	オフィス	仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	5,266	5,270	13,003.41 m <sup>2</sup>
	オフィス	大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	17,800	24,495.21 m <sup>2</sup>
	オフィス	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	11,100	15,129.16 m <sup>2</sup>
	オフィス	広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,420	4,946.36 m <sup>2</sup>
	オフィス	天神プライム	福岡市中央区	-	2008年10月	7,050	10,200	5,990.40 m <sup>2</sup>
	オフィス	新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	8,440	18,117.03 m <sup>2</sup>
	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	49,200	22,755.55 m <sup>2</sup>
	ホテル	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	7,100	7,100	25,302.84 m <sup>2</sup>
	ホテル	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	16,900	72,246.86 m <sup>2</sup>
	ホテル	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	17,017	5,255.06 m <sup>2</sup>
	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	大阪市淀川区	アップスケール	1997年3月	17,400	17,400	13,881.48 m <sup>2</sup>
ホテル	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	32,500	21,248.23 m <sup>2</sup>	
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	41,100	5,983.86 m <sup>2</sup>
	商業施設	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	11,700	53,393.66 m <sup>2</sup>
	商業施設	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	-	2005年8月	7,460	8,190	40,283.77 m <sup>2</sup>
	商業施設	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	-	2,100	2,610	39,556.71 m <sup>2</sup>
	商業施設	新橋駅前MTRビル	東京都港区	-	1999年4月	12,000	14,500	5,370.00 m <sup>2</sup>
	住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,290	4,443.03 m <sup>2</sup>

注： 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します

# 物件別期末算定価額(2023年2月末日時点の森トラスト総合リート投資法人保有物件)

(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)
			2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2022/9期	2023/2期				
オフィス	東京汐留ビルディング	82,539	74,824	74,666	81,400	81,400	-	3.2%	3.2%	-	3.1%	3.2%	立地
	神谷町トラストタワー	27,960	27,934	27,863	32,300	32,300	-	2.5%	2.5%	-	2.4%	2.6%	大和
	ONビル	39,900	38,812	38,735	36,200	36,200	-	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.4%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	32,938	32,885	38,300	38,400	100	3.1%	3.1%	-	2.9%	3.3%	大和
	仙台MTビル (注1)	5,266	-	5,297	-	5,270	5,270	-	4.5%	-	4.3%	4.7%	大和
	大崎MTビル	14,386	12,886	12,841	17,800	17,800	-	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	9,871	9,839	11,100	11,100	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,329	8,316	8,420	8,420	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	天神プライム	7,050	6,659	6,635	9,910	10,200	290	3.6%	3.5%	▲0.1%	3.3%	3.6%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,653	6,595	8,280	8,440	160	4.5%	4.4%	▲0.1%	4.2%	4.7%	中央日土地
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	15,395	15,238	16,900	16,900	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	5.0%	立地
商業施設・住宅	渋谷フラッグ	32,040	32,395	32,374	40,700	41,100	400	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.3%	不動研
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,663	9,619	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	7,069	7,048	8,330	8,190	▲140	5.3%	5.4%	0.1%	5.1%	5.6%	不動研
	フレスポ稲毛 (注2)	2,100	2,193	2,193	2,610	2,610	-	-(注1)	-(注1)	-	7.9%	-(注2)	不動研
	新橋駅前MTRビル (注3)	12,000	17,240	11,658	21,800	14,500	▲7,300	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	中央日土地
	パークレーンプラザ	3,200	3,097	3,088	4,250	4,290	40	3.3%	3.3%	-	4.0%	3.0%	中央日土地

	含み損益		
	2022/9期	2023/2期	増減
合計	44,033	43,922	▲111

# 物件別期末算定価額(2023年2月末日時点の森トラスト・ホテルリート投資法人保有物件)

(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)
			2022/8期	2023/2期	2022/8期	2023/2期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2022/8期	2023/2期				
ホテル	シャングリ・ラ 東京	42,000	40,970	40,867	49,600	49,200	▲ 400	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.4%	不動研
	ヒルトン小田原リゾート&スパ (注1)	6,500	6,395	6,437	7,050	7,100	50	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.8%	立地
	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (注2)	12,903	12,487	12,444	16,923	17,017	94	3.7%	3.7%	-	3.4%	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	17,600	17,128	17,080	17,400	17,400	-	4.2%	4.2%	-	3.9%	4.4%	不動研
	ホテルサンルートプラザ新宿	28,600	27,390	27,282	32,500	32,500	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	不動研
			含み損益										
			2022/8期	2023/2期	増減								
合計			19,102	19,104	2								



# 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		(2022/9期末) 9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	(2023/2期末) 2月末
中核資産	オフィスビル マスターリースベース (サブリースベース)	96.6% (84.6%)	96.6% (84.0%)	97.2% (84.7%)	97.5% (84.9%)	97.3% (86.0%)	97.6% (87.1%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	94.6%	94.7%	94.6%	94.6%	94.6%	96.3%
合計	マスターリースベース (サブリースベース)	96.5% (91.6%)	96.5% (91.4%)	96.7% (91.6%)	96.9% (91.7%)	96.8% (92.1%)	97.6% (93.1%)

## ■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2021/3期末 (第38期末)	2021/9期末 (第39期末)	2022/3期末 (第40期末)	2022/9期末 (第41期末)	2023/2期末 (第42期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング (注2)	100%	100%	100%	100% (66.5%)	100% (70.8%)
	神谷町トラストタワー (注3)	—	100%	100%	100% (99.3%)	100% (99.3%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注4)	90.8% (89.5%)	89.7% (89.7%)	96.3% (95.6%)	94.5% (92.6%)	97.8% (95.6%)
	仙台MTビル (注5)	—	—	—	—	100% (99.9%)
	大崎MTビル (注6)	100% (85.0%)	100% (85.8%)	100% (95.2%)	100% (95.6%)	100% (88.3%)
	御堂筋MTRビル (注7)	100% (95.6%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (96.4%)	100% (100%)
	広尾MTRビル (注8)	100%	87.5%	87.5%	100%	92.4%
	天神プライム (注8)	100%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	100%	100%	59.9%	71.7%	78.0%
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設・住宅	渋谷フラッグ (注8)	92.2%	92.2%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	0%	0%	0%
	パークレーンプラザ	95.9%	100%	100%	96.8%	96.7%
	合計 (注9)	99.3% (98.6%)	99.1% (91.9%)	96.0% (90.5%)	96.5% (91.6%)	97.6% (93.1%)

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(1)

## オフィスビル

東京汐留ビルディング



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		2005年3月他	
取得価格	82,539百万円		27,960百万円		39,900百万円		34,300百万円		5,266百万円		14,386百万円	
期末簿価	74,666百万円		27,863百万円		38,735百万円		32,885百万円		5,297百万円		12,841百万円	
期末算定価額	81,400百万円		32,300百万円		36,200百万円		38,400百万円		5,270百万円		17,800百万円	
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)	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期
不動産賃貸事業収益	916,695	860,556	536,931	454,407			1,055,109	860,284	—	1,063	357,346	287,614
家賃	916,695	860,556	524,190	442,196			928,486	773,824	—	904	356,770	287,164
共益費	—	—	—	—			8,828	7,045	—	—	—	—
土地賃貸収益	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業収入	—	—	12,740	12,210			117,794	79,414	—	159	575	449
不動産賃貸事業費用	856,047	729,037	159,672	134,496			544,022	494,669	—	3,452	105,262	92,809
公租公課	345,981	345,978	9,525	9,525			90,249	90,246	—	—	39,388	39,381
固定資産税	345,981	345,978	9,525	9,525	非開示	非開示	88,924	88,921	—	—	39,388	39,381
その他公租公課	—	—	—	—	(注7)	(注7)	1,325	1,325	—	—	—	—
諸経費	286,589	222,531	66,078	53,788			301,875	279,147	—	300	6,471	3,048
管理業務費	274,720	211,037	44,915	36,907			213,956	206,723	—	148	1,428	930
水道光熱費	—	—	19,862	15,892			74,499	54,198	—	146	—	—
損害保険料	3,508	2,894	283	233			1,596	1,315	—	2	875	722
信託報酬	—	—	750	625			800	666	—	2	—	—
その他費用	8,360	8,600	266	129			11,024	16,243	—	—	4,167	1,395
減価償却費	223,477	160,526	84,068	71,183			151,896	125,275	—	3,152	59,401	50,379
不動産賃貸事業損益	60,647	131,519	377,259	319,910	530,225	415,797	511,086	365,614	—	▲ 2,388	252,084	194,804
減価償却費控除前利益( NOI )	284,125	292,046	461,327	391,094	622,338	494,247	662,983	490,889	—	763	311,486	245,184
NOI利回り(注8)	0.9%		3.4%		3.0%		3.5%		—		4.1%	

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(2)



所在地	大阪府中央区		東京都渋谷区		福岡市中央区		横浜市港北区		神戸市中央区		東京都渋谷区	
建築時期	1999年3月		1992年11月		2008年10月		A館：1986年2月 B館：1988年2月		1989年3月 (1995年3月増築)		2009年8月	
取得時期	2015年4月		2018年1月		2012年7月他		2003年11月		2006年9月		2013年4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		19,000百万円		32,040百万円	
期末簿価	9,839百万円		8,316百万円		6,635百万円		6,595百万円		40,867百万円		32,374百万円	
期末算定価額	11,100百万円		8,420百万円		10,200百万円		8,440百万円		49,200百万円		41,100百万円	
延床面積	15,129.16㎡		6,709.80㎡		7,722.04㎡		25,187.22㎡		72,246.86㎡		7,766.49㎡	
PML値	2.1%		7.3%		6.4%		8.7%		17.8%		11.9%	
賃貸事業収支(千円)	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期
不動産賃貸事業収益	315,848	254,587	182,598	144,491	256,344	210,074	252,906	235,381	627,790	524,794		
家賃	274,869	228,090	141,788	119,470	218,134	180,834	222,050	205,068	627,790	524,794		
共益費	6,745	5,620	18,408	15,340	19,476	16,398	-	-	-	-		
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
その他賃貸事業収入	34,234	20,875	22,400	9,680	18,733	12,841	30,855	30,312	-	-		
不動産賃貸事業費用	156,985	138,212	57,752	41,899	91,596	82,871	193,253	170,056	284,561	262,734		
公租公課	42,179	42,179	11,962	11,962	28,922	28,921	30,070	30,066	71,497	71,494		
固定資産税	42,179	42,179	11,840	11,840	28,922	28,921	30,070	30,066	71,497	71,494	非開示 (注7)	非開示 (注7)
その他公租公課	-	-	122	122	-	-	-	-	-	-		
諸経費	69,126	57,778	30,325	16,358	31,698	27,447	92,366	80,983	13,034	22,668		
管理業務費	27,094	24,780	8,696	4,181	7,827	6,524	57,565	40,584	-	-		
水道光熱費	30,081	22,881	18,467	8,616	16,608	14,607	31,373	35,547	-	-		
損害保険料	614	507	254	209	225	186	888	732	7,426	6,567		
信託報酬	500	416	400	333	1,250	625	-	-	2,000	1,666		
その他費用	10,835	9,191	2,507	3,016	5,786	5,503	2,539	4,118	3,608	14,434		
減価償却費	45,679	38,254	15,463	13,578	30,976	26,502	70,816	59,006	200,029	168,571		
不動産賃貸事業損益	158,863	116,374	124,845	102,591	164,747	127,202	59,653	65,324	343,229	262,060	651,808	535,714
減価償却費控除前利益 (NOI)	204,542	154,629	140,309	116,170	195,724	153,705	130,469	124,331	543,259	430,632	675,973	556,652
NOI利回り(注8)	3.7%		3.5%		5.3%		4.4%		5.5%		4.2%	

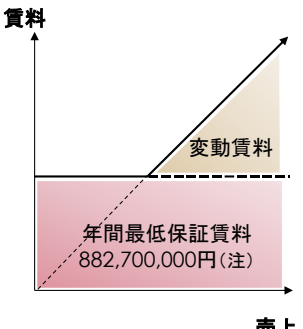
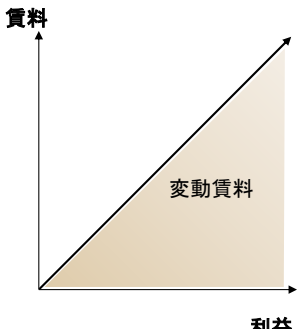
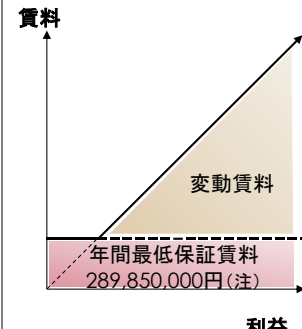
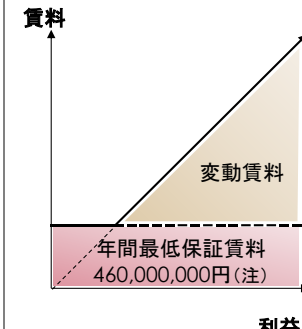
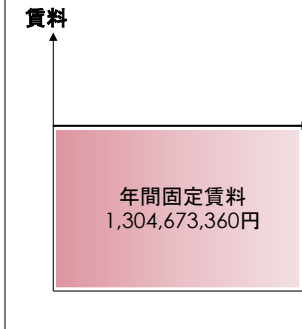
# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(3)

	商業施設				住宅		合計					
	イトーヨーカドー湘南台店	コーナン相模原西橋本店	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	神奈川県藤沢市	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	2002年11月	2005年8月	-	1999年4月	1988年6月		-					
取得時期	2003年3月	2012年10月	2002年3月	2007年4月	2004年12月		-					
取得価格	11,600百万円	7,460百万円	2,100百万円	12,000百万円	3,200百万円		323,972百万円					
期末簿価	9,619百万円	7,048百万円	2,193百万円	11,658百万円	3,088百万円		304,897百万円					
期末算定価額	11,700百万円	8,190百万円	2,610百万円	14,500百万円	4,290百万円		348,820百万円					
延床面積	53,393.66㎡	40,283.77㎡	(39,556.71㎡) (注9)	7,820.45㎡(注10)	5,246.78㎡		-					
PML値	14.0%	13.5%	-	12.2%	14.9%		5.5% (注11)					
賃貸事業収支 (千円)	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期	2022/9期	2023/2期
不動産賃貸事業収益	375,068	312,542			123,609	103,007	-	-	110,427	90,656	6,902,340	5,828,088
家賃	375,000	312,500			-	-	-	-	98,839	81,626	6,244,322	5,321,121
共益費	-	-			-	-	-	-	9,043	7,536	236,001	196,524
土地賃貸収益	-	-			123,609	103,007	-	-	-	-	123,609	103,007
その他賃貸事業収入	68	42			-	-	-	-	2,543	1,493	298,407	207,435
不動産賃貸事業費用	104,884	92,013			8,020	7,894	53,769	58,313	36,082	34,086	3,057,896	2,710,417
公租公課	39,098	39,094			7,270	7,269	35,612	35,609	7,784	7,762	881,367	879,362
固定資産税	39,098	39,094	非開示	非開示	7,270	7,269	35,612	35,609	7,784	7,762	877,967	877,911
その他公租公課	-	-	(注7)	(注7)	-	-	-	-	-	-	3,399	1,451
諸経費	3,949	2,232			750	625	1,146	7,034	14,663	15,245	1,060,376	916,614
管理業務費	1,620	1,350			-	-	924	1,311	9,408	8,527	717,358	600,789
水道光熱費	-	-			-	-	-	3,819	1,624	1,737	255,836	211,827
損害保険料	1,069	882			-	-	222	183	176	145	19,142	16,235
信託報酬	-	-			750	625	-	-	-	-	8,100	6,335
その他費用	1,260	-			-	-	-	1,720	3,452	4,833	59,938	81,426
減価償却費	61,836	50,687			-	-	17,010	15,668	13,634	11,079	1,116,153	914,440
不動産賃貸事業損益	270,183	220,528	203,644	169,246	115,588	95,112	▲ 53,769	▲ 58,313	74,344	56,569	3,844,443	3,117,671
減価償却費控除前利益 (NOI)	332,019	271,215	229,227	190,430	115,588	95,112	▲ 36,758	▲ 42,644	87,979	67,649	4,960,596	4,032,111
NOI利回り (注8)	5.7%		6.2%		10.9%		-		5.1%		3.0%	

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(4)

ホテル												
	シャングリ・ラ 東京		ヒルトン小田原リゾート&スパ		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		合計	
所在地	東京都千代田区		小田原市根府川		東京都中央区		大阪市淀川区		東京都渋谷区		-	
建築時期	2008年11月		1997年10月 (2004年リノベーション実施)		2014年2月		1997年3月 (2015年リノベーション実施)		2007年8月		-	
取得時期	2016年9月		2019年9月		2016年9月		2016年9月		2016年7月		-	
取得価格	42,000百万円		6,500百万円		12,903百万円		17,600百万円		28,600百万円		107,603百万円	
期末簿価	40,867百万円		6,437百万円		12,444百万円		17,080百万円		27,282百万円		104,112百万円	
期末算定価額	49,200百万円		7,100百万円		17,017百万円		17,400百万円		32,500百万円		123,217百万円	
延床面積	180,335.11㎡(注12)		50,605.67㎡(注13)		51,242.93㎡(注14)		17,002.28(注15)		20,451.25㎡		-	
PML値	1.1%		14.9%		1.5%		4.5%		3.0%		2.2% (注16)	
賃貸事業収支 (千円)	2022/8期	2023/2期	2022/8期	2023/2期	2022/8期	2023/2期	2022/8期	2023/2期	2022/8期	2023/2期	2022/8期	2023/2期
不動産賃貸事業収益	530,983	562,609	161,136	187,218	252,990	169,829	408,097	157,682	653,416	653,416	2,006,624	1,730,755
不動産賃料収入	530,983	562,609	158,870	184,986	252,982	169,829	408,097	157,682	652,336	652,336	2,003,270	1,727,444
その他収入	-	-	2,265	2,231	7	-	-	-	1,080	1,080	3,353	3,311
不動産賃貸事業費用	246,069	246,532	95,525	99,144	74,556	70,218	70,707	74,050	178,399	178,542	665,259	668,498
公租公課	134,012	134,012	41,950	41,945	22,969	22,646	14,115	14,112	68,721	68,721	281,767	281,437
固定資産税	134,012	134,012	41,950	41,945	22,969	22,646	14,115	14,112	68,721	68,721	281,767	281,437
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	1,725	1,929	2,835	3,111	7,866	4,121	2,365	5,515	1,237	1,380	16,031	16,069
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険料	1,525	1,729	1,787	2,009	377	421	718	815	1,037	1,180	5,446	6,155
信託報酬	200	200	150	150	240	238	200	200	200	200	990	988
その他費用	-	-	897	952	7,248	3,462	1,447	4,500	-	-	9,593	8,925
減価償却費	110,331	110,591	50,740	54,087	43,720	43,450	54,226	54,421	108,440	108,440	367,459	370,991
不動産賃貸事業損益	284,913	316,076	65,610	88,074	178,434	99,610	337,390	83,632	475,016	474,874	1,341,365	1,062,257
減価償却費控除前利益 (NOI)	395,245	426,667	116,350	142,161	222,154	143,061	391,616	138,053	583,457	583,315	1,708,825	1,433,248
NOI利回り (注8)	2.0%		4.4%		2.2%		1.6%		4.1%		2.7%	

# 森トラスト・ホテルリート投資法人保有物件 ポートフォリオデータ集

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	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	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)	FC (注3)	FC (注3)	リース
ホテル運営者	Shangri-La Hotels Japan	Hilton Worldwide Manage	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	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	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	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	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	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>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>年間最低保証賃料 882,700,000円(注)</p> <p>売上</p>	 <p>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>利益</p>	 <p>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>年間最低保証賃料 289,850,000円(注)</p> <p>利益</p>	 <p>賃料</p> <p>変動賃料</p> <p>年間最低保証賃料 460,000,000円(注)</p> <p>利益</p>	 <p>賃料</p> <p>年間固定賃料 1,304,673,360円</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) 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权を貸与された上で、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。



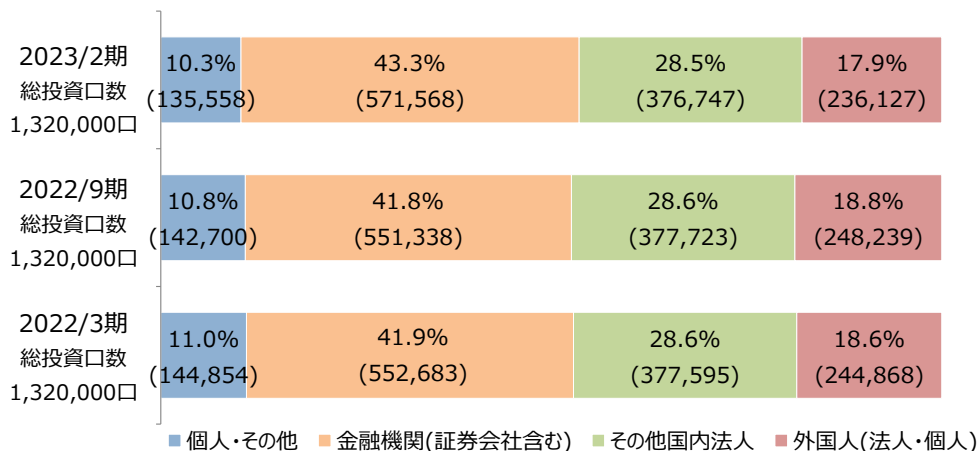
# 投資主の状況(2023年2月末日時点の森トラスト総合リート投資法人の状況)

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

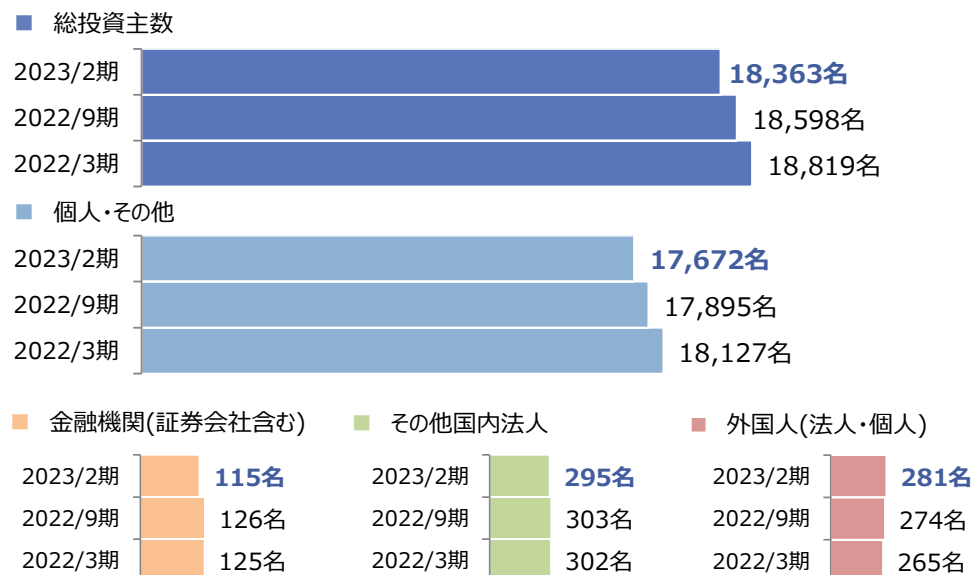
(2023年2月期末現在)

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	350,070口	26.5%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	271,702口	20.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	128,238口	9.7%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	52,214口	4.0%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,676口	1.3%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,662口	1.3%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	16,234口	1.2%
株式会社八十二銀行	13,085口	1.0%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,232口	0.9%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND	11,650口	0.9%
上位10投資主合計	888,763口	67.3%

## ■ 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)





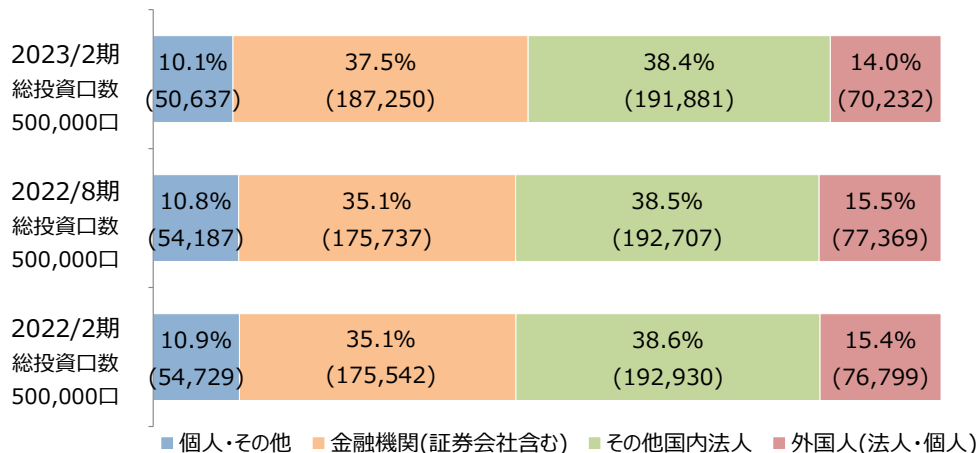
# 投資主の状況(2023年2月末日時点の森トラスト・ホテルリート投資法人の状況)

## ■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：500,000口)

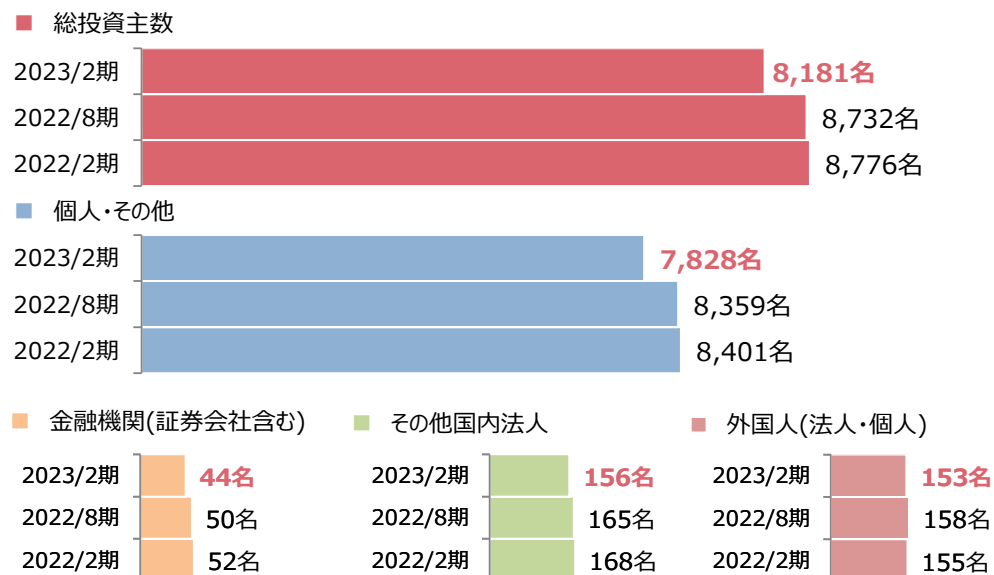
(2023年2月期末現在)

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	184,000口	36.8%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	97,927口	19.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	55,960口	11.2%
シティグループ証券株式会社	9,725口	1.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,194口	1.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,032口	1.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505011	4,517口	0.9%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,409口	0.9%
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - NETHERLAND RESIDENT - (PENSION FUNDS)	4,079口	0.8%
J.P. MORGAN SECURITIES PLC FOR AND ON BEHALF OF ITS CLIENTS JPMS RE CLIENT ASSETS-SETT ACCT	2,683口	0.5%
上位10投資主合計	373,526口	74.7%

## ■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)

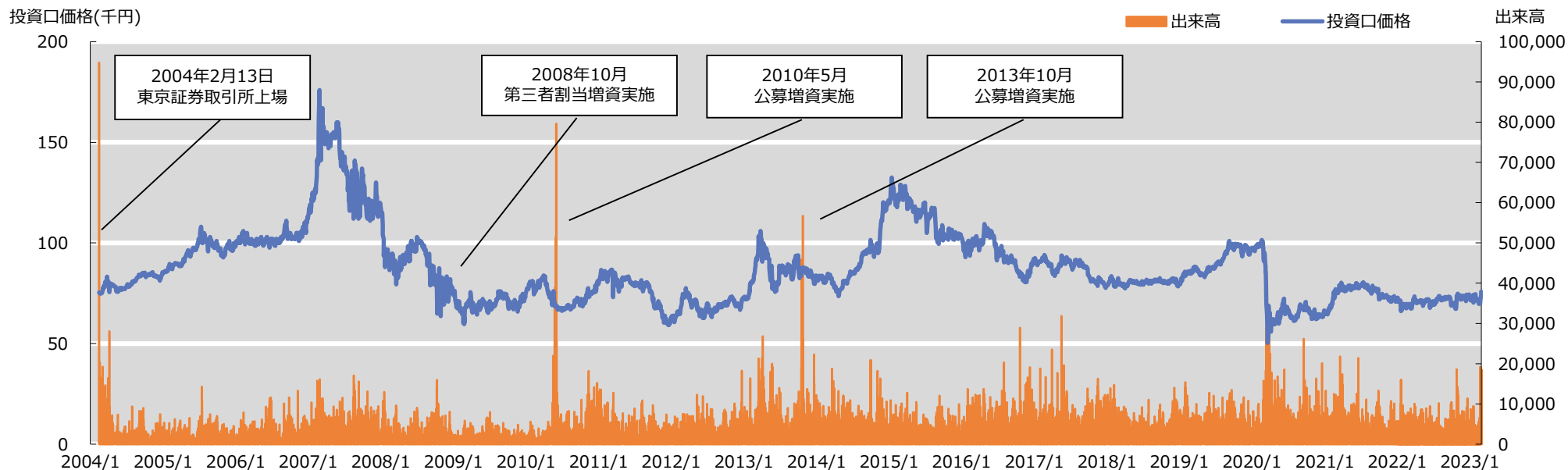


## ■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)



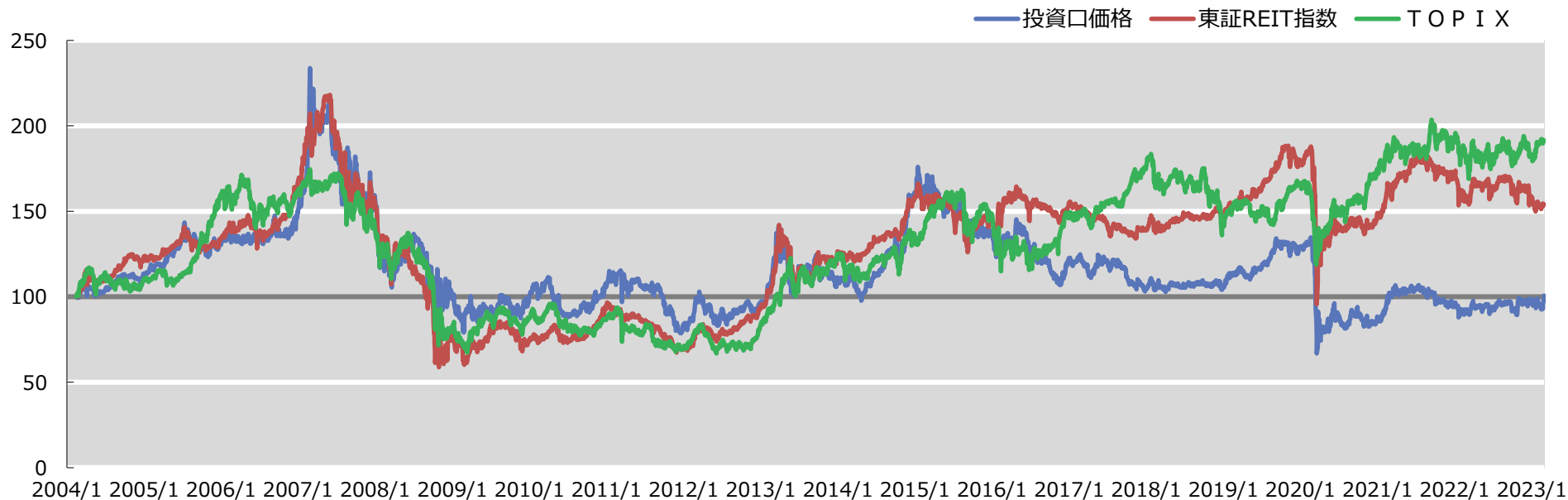
# 投資口価格の推移

## ■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2023年2月28日



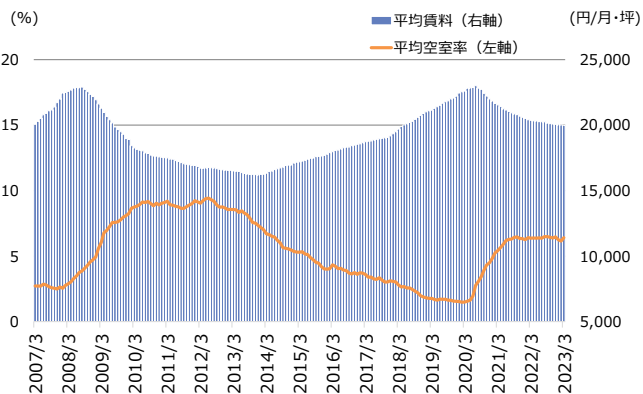
(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)及び2023年3月1日に行った投資口分割(2分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

## ■ 投資口価格パフォーマンス (終値ベース) 2004年2月13日～2023年2月28日



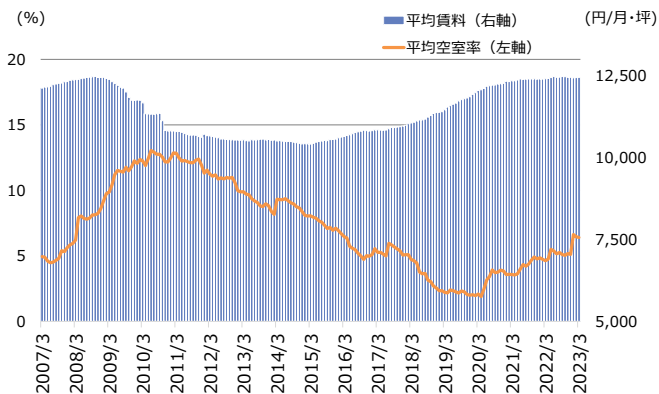
# 主要都市の空室率及び賃料単価の推移

## 東京ビジネス地区



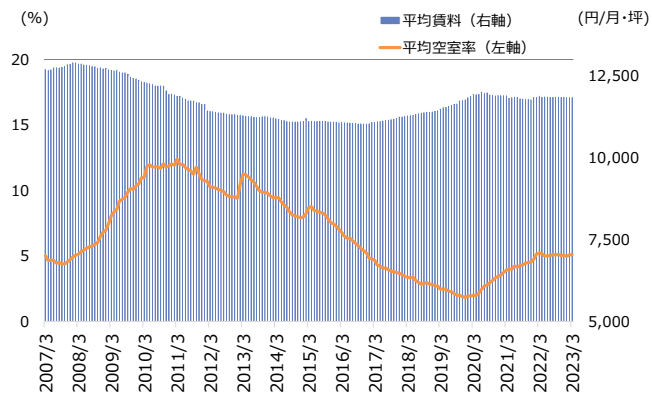
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

## 横浜ビジネス地区



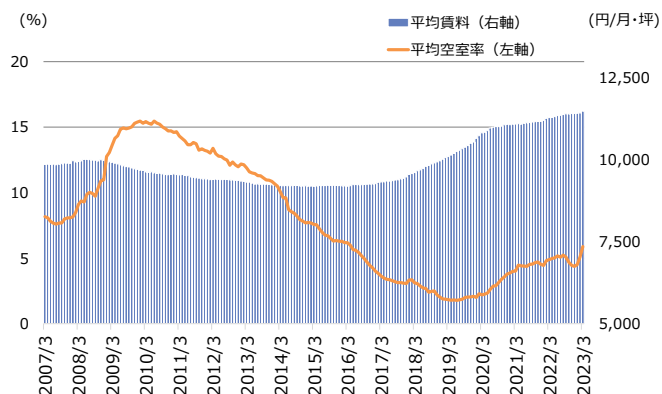
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

## 大阪ビジネス地区



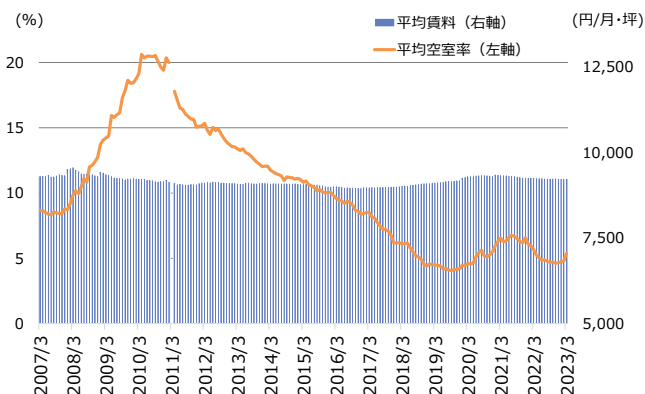
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区

## 福岡ビジネス地区



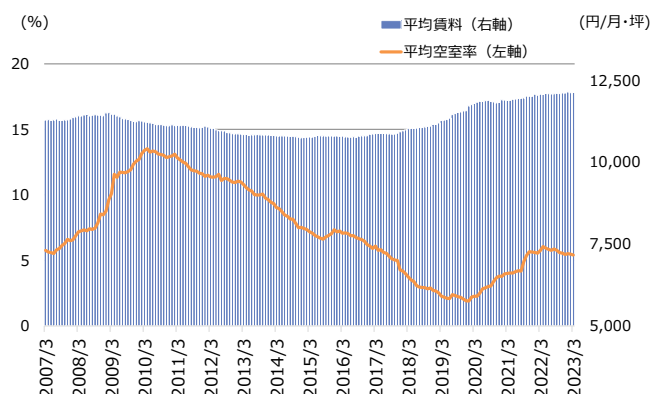
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

## 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



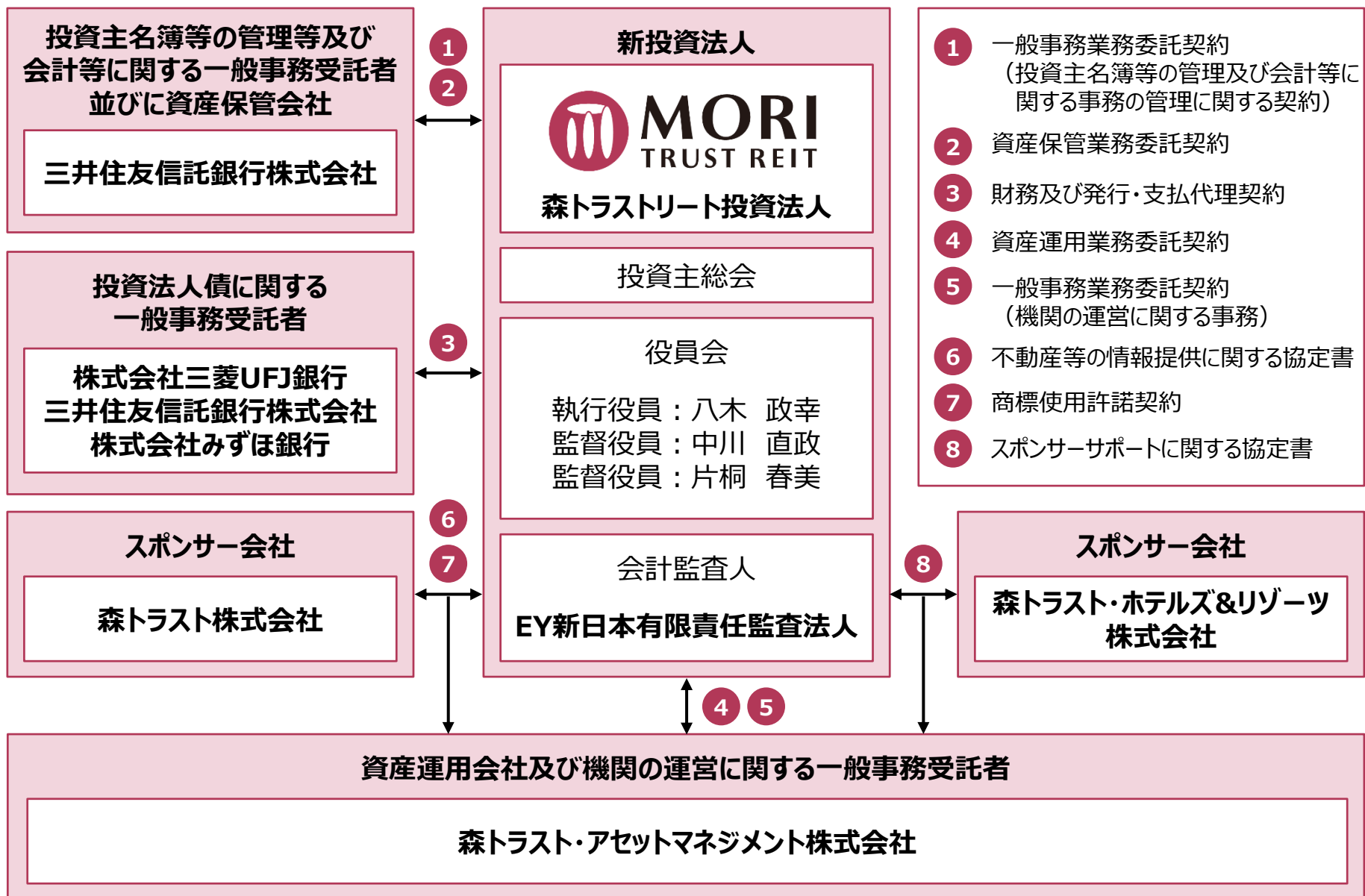
名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

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(2023年3月1日以降)

規約	報酬算定料率	報酬算定式
<p>運用報酬 1</p> <p>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。</p>	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
<p>運用報酬 2</p> <p>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。</p>	0.0006% (注2)	$1 \text{口あたり当期純利益} \times \text{当期純利益} \times 0.0006\%$
<p>運用報酬 3</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・150億円以下の部分に対して0.4%</li> <li>・150億円超300億円以下の部分に対して0.1%</li> <li>・300億円超の部分に対して0.05%</li> </ul>	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
<p>運用報酬 4</p> <p>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。</p>	左記のとおり	譲渡価額×0.05%

# 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 または SL
- ヒルトン小田原リゾート&スパ：ヒルトン小田原 または HO
- 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 CYT
- 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 CYO
- 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.7

- (1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。
- (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バス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した稼働率を記載しています。
- (3) 含み益は、期末時点の算定価額合計 - 期末簿価合計の差額を記載しています。
- (4) 1口当たりNAV：(期末純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 発行済投資口数

## p.12

- (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、SL及びHO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、SLについては賃料計上月の4か月前、CYT及びCYOについては各々賃料計上月の3か月前です。HOについては、賃料算出基準期間を用いており、第12期における賃料算出基準期間は2020年7月～2021年6月、第14期における賃料算出基準期間は2021年7月～2022年6月です。
- (2) 「賃料計上月」はMTH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、2021年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2021年9月～2022年8月の期間に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額を記載しています。また、2022年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2022年9月以降に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」は、MTH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。
- (3) 「平均客室単価(ADR)」「Average Daily Rate)には、サービス料を含みます。また、「RevPAR」(Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。
- (4) CYTについて、2020年10月から2021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286百万円発生したため、第11期の賃料に262百万円が、第12期の賃料に23百万円(この内、MTH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22百万円)が、それぞれ加算されます。また、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、第13期の賃料に251百万円(この内、MTH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、第14期の賃料に22百万円(この内、MTH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。
- (5) CYOについて、2020年10月から2021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420百万円発生したため、第11期の賃料に385百万円が、第12期の賃料に35百万円が、それぞれ加算されます。また、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、第13期の賃料に378百万円が、第14期の賃料に34百万円が、それぞれ加算されます。

## 注記(2)

### P.12 (続き)

(6) CYT及びCYOにおいて、決算期毎に通期で平均して算出するADRについて、第14期分からその算出方法を変更しています。

### P.13

- (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、SL及びHO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、SLについては賃料計上月の4か月前、CYT及びCYOについては各々賃料計上月の3か月前です。HOについては、賃料算出基準期間を用いており、第13期における賃料算出基準期間は2021年1月～2021年12月、第14期における賃料算出基準期間は2021年7月～2022年6月です。
- (2) 「賃料計上月」はMTH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、2021年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2021年9月～2022年8月の期間に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分1,000分の945に相当する金額を記載しています。また、2022年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2022年9月以降に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」は、MTH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。
- (3) 「平均客室単価(ADR)」「(Average Daily Rate)」には、サービス料を含みます。また、「RevPAR」(Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。
- (4) CYT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、第13期の賃料に251百万円(この内、MTH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、第14期の賃料に22百万円(この内、MTH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。
- (5) CYO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、第13期の賃料に378百万円が、第14期の賃料に34百万円が、それぞれ加算されます。
- (6) CYT及びCYOにおいて、決算期毎に通期で平均して算出するADRについて、第14期分からその算出方法を変更しています。

### P.15

- (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。
- (2) 東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分について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、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、当該物件の稼働率には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。

### P.21

- (1) 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月期末日時点を含みます。
- (2) 合併前とは、MTR・MTHともに2023年2月期末日時点を含みます。

### P.22

- (1) 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、稼働率(99.3%)は2023年2月28日時点の共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (2) 新規取得物件の詳細は、MTRが2022年11月22日付で公表しました「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(神谷町トラストタワー)」をご参照ください。なお、階数は当該物件における呼称を用いており、不動産登記簿に記載された事項とは異なります。

### P.23

- (1) 東京ワールドゲート赤坂の写真は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。

## 注記(3)

### P.24

- (1) 変動賃料ホテル4物件業績とは、シャングリ・ラは各賃料算出基準月から算出される本投資法人の賃料(売上運動)、ヒルトン小田原は各月におけるホテル全体の売上総額、コートヤード東京及びコートヤード新大阪は各賃料算出基準月におけるRevPARのことをいい、各月における各ホテル運営実績を2019年の同じ月と比較した変化率(%)を記載しています。なお、RevPAR (Revenue Per Available Room)とは、販売可能室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。
- (2) 「変動賃料ホテル4物件」とは、変動賃料を採用するシャングリ・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の4物件のことをいいます。

### P.25

- (1) 「変動賃料ホテル4物件」とは、変動賃料を採用するシャングリ・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の4物件のことをいいます。
- (2) グラフ「変動賃料ホテル4物件の賃料上昇余地」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。

### P.28

- (1) 2023年3月1日時点の新MTRのLTVは、2023年3月1日時点の有利子負債額を2023年3月1日時点の想定総資産額で除した値です。なお、新MTRの想定総資産額は、2023年2月末日時点におけるMTRの総資産額に2023年3月1日の物件取得を反映させた総資産額と、MTHの2023年2月末日時点の総資産額(但し、保有資産については2023年2月末日時点の鑑定評価額総額)の合計額です。

### P.36

- (1) インターナショナルブランドホテルとは、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いいます。なお、複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断するため、東京汐留ビルディングのコンラッド東京は含まれません。

### P.37

- (1) グラフは、2022年10月末日時点で他の投資法人が公表しているセイムポート出資比率との比較です。

### P.53

- (1) 資産規模は、MTRの保有資産については取得価格を、MTHの保有資産については2023年2月末日時点の鑑定評価額を、それぞれ記載しています。
- (2) 鑑定評価額は、MTR・MTHともに2023年2月末日時点を経済時点として記載しています。なお、神谷町トラストタワーの2023年3月1日付の追加取得分に係る鑑定評価額は2022年10月末日時点を経済時点として記載しています。
- (3) 神谷町トラストタワーの資産規模及び賃貸可能面積は、2023年3月1日付の追加取得を考慮して記載しています。
- (4) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る資産規模は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。
- (5) ヒルトン小田原リゾート&スパのうち、主たる営業用の建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟の建築時期を記載しています。その他の主たる営業用の建物であるチャペルの建築時期は2004年10月です。
- (6) ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積50,605.67㎡にMTHが保有する当該信託受益権の準共有持分100分の50を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (7) コートヤード・バイ・マリオット東京ステーションに係る資産規模は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する数値を記載しています。
- (8) コートヤード・バイ・マリオット東京ステーションの賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積5,620.38㎡にMTHが保有する当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。



## 注記(4)

### P.53 (続き)

- (9) コートヤード・バイ・マリOTT新大阪ステーションの賃貸可能面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡にMTHの信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (10) フレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。

### P.54

- (1) 仙台MTビルを2023年2月28日付で取得しました（共有持分300,000分の90,845）。また、2023年8月31日及び2024年2月29日に共有持分300,000分の90,845をそれぞれ追加取得する予定です。仙台MTビルの取得の詳細については、本投資法人が2022年7月28日付で公表しました「資産の譲渡（新橋駅前MTRビル）並びに資産の取得（仙台MTビル）及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。
- (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、2023年2月28日付で共有持分3分の1を譲渡したため、本投資法人が保有する共有持分は3分の2です。なお、期末簿価及び期末算定価額の前期比減少額は、譲渡したことに伴う差額の発生によるものです。
- (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.55

- (1) ヒルトン小田原リゾート&スパに係る取得価格、期末算定価格は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する価格を記載しています。
- (2) コートヤード・バイ・マリOTT東京ステーションに係る取得価格、期末算定価格は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する価格を記載しています。
- (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

### P.56

- (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。
- (2) 東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分について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、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。
- (3) 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。
- (4) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたくうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・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。
- (5) 仙台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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

## 注記(5)

### P.56 (続き)

(9) 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、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。また、東京汐留ビルディングについては、(2)の記載に従い算出される稼働率を用いております。

### P.57～60

- (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7,595.44㎡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(300,000分の90,845)を乗じた面積は13,003.41㎡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。
- (8) NOI利回り：2023年2月期NOI(年換算)÷取得価格
- (9) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
- (10) 新橋駅前MTR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(3分の2)を乗じた面積は5,213.63㎡です。
- (11) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。
- (12) 本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。
- (13) 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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。
- (14) 本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㎡(登記簿記載面積)であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を保有しています。
- (15) 一棟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持分は100分の74です。
- (16) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2019年7月付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.67

- (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。
- (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。