



# 2025年2月期(第46期) 決算説明資料

証券コード：8961



森トラストリート投資法人

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

# 目次

## 1. 森トラストリート(MTR)の現状分析と対応方針

- ◆ 森トラストリート(MTR)の現状分析と対応方針 P. 3
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(実力ベース分配金の着実な成長) P. 4
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(オフィスの状況) P. 5
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況①) P. 6
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況②) P. 7
- ◆ スポンサーからの仙台MTビル追加取得/デットの返済 P. 8
- ◆ ONビルにかかる今後の運営方針検討の推進(テナント移転への対応について) P. 9

## 2. 2025年2月期(第46期) 決算実績

- ◆ 2025年2月期(第46期) 決算サマリー P.11
- ◆ 2025年2月期(第46期) 決算概要 P.12
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2024年8月期実績 vs. 2025年2月期実績) P.13

## 3. 2025年8月期(第47期)・2026年2月期(第48期) 業績予想

- ◆ 業績予想の前提条件 P.15
- ◆ 2025年8月期(第47期)・2026年2月期(第48期) 業績予想サマリー P.17
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因  
(2025年2月期実績 vs. 2025年8月期・2026年2月期予想) P.18
- ◆ 各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移 P.19

## 4. 外部成長・内部成長戦略

- ◆ 外部成長戦略 P.21
- ◆ 内部成長戦略(オフィス) P.22
- ◆ 内部成長戦略(ホテル) P.23
- ◆ ホテルマーケット全体の状況 P.24

## 5. 財務の状況

- ◆ 財務の状況(財務戦略・2025年2月期財務ハイライト・金利の状況) P.26
- ◆ 財務の状況(有利子負債の状況) P.27

## 6. ESGに関する取組み

- ◆ ESGに関する取組み P.29

## 7. 森トラストリート投資法人の特徴

- ◆ 基本理念及び特徴 P.32
- ◆ 投資方針、ポートフォリオサマリー P.33
- ◆ 上質なアセットへの重点投資 P.34
- ◆ 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.35
- ◆ 森トラストグループについて P.36
- ◆ 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.37
- ◆ 森トラストグループとの幅広い連携 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
- ◆ 資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標 P.41

## 8. Appendix

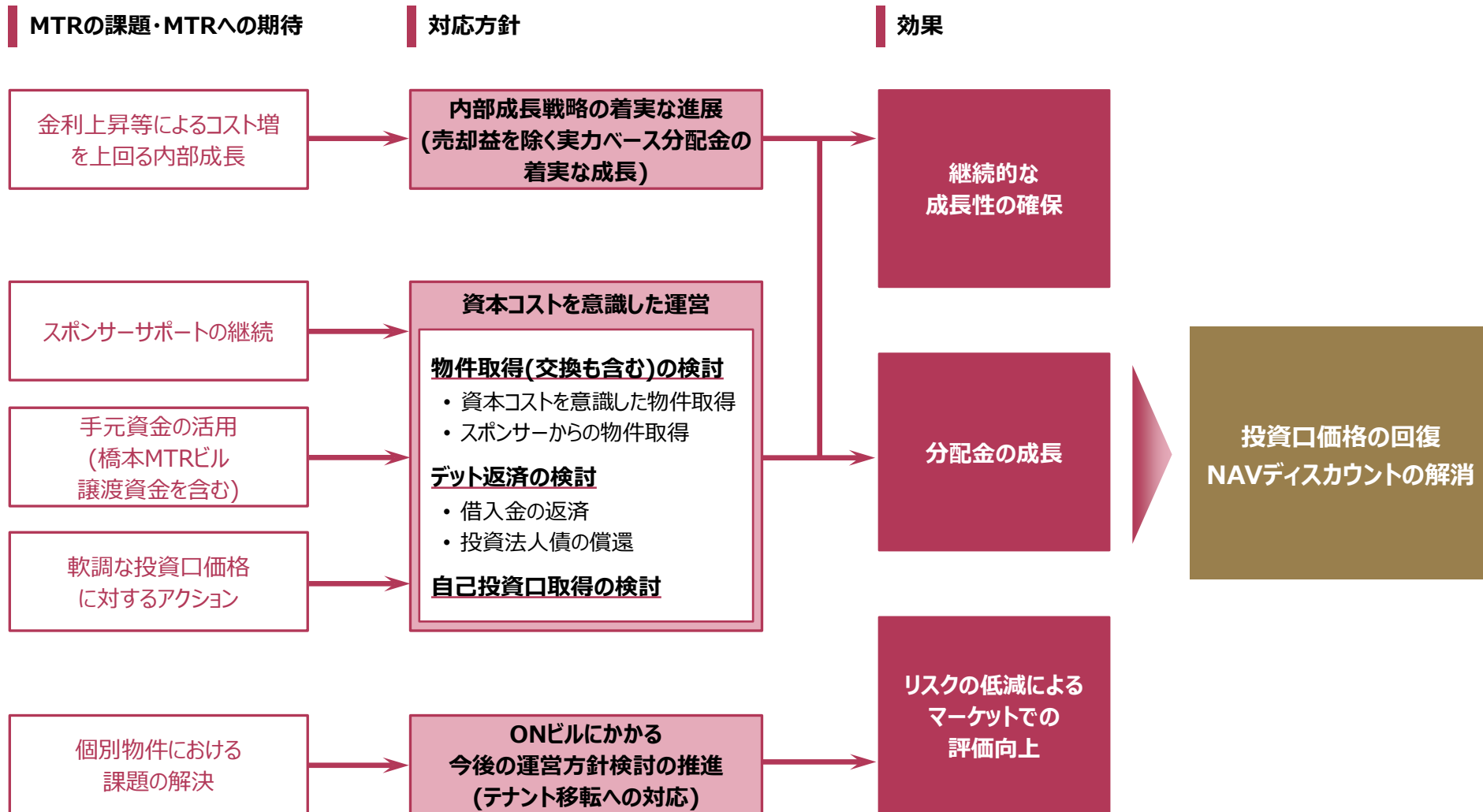
- ◆ オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移) P.43
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績 P.44
- ◆ 各ホテル物件の主要指標の推移(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪) P.46
- ◆ (参考)変動賃料4ホテルの賃料計上タイミングについて  
(最低保証賃料との差額補填タイミング含む) P.47
- ◆ のれんの処理について P.48
- ◆ 大型テナント退去時における対応実績 P.49
- ◆ ポートフォリオ一覧(2025年2月末日時点) P.50
- ◆ 物件別期末算定価額(2025年2月末日時点) P.51
- ◆ 稼働率の推移 P.52
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.53
- ◆ 賃貸借契約の概要 P.57
- ◆ ホテル物件の賃貸借契約の詳細 P.58
- ◆ 2025年2月期(第46期) 計算書類 P.59
- ◆ 財務指標の推移 P.62
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.63
- ◆ 有利子負債一覧(2025年2月末日時点) P.64
- ◆ 投資口価格の推移 P.65
- ◆ 投資主の状況 P.66
- ◆ 資産運用会社に対する運用報酬について P.67
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.68
- ◆ 注記 P.69

# 森トラストリート(MTR)の現状分析と対応方針



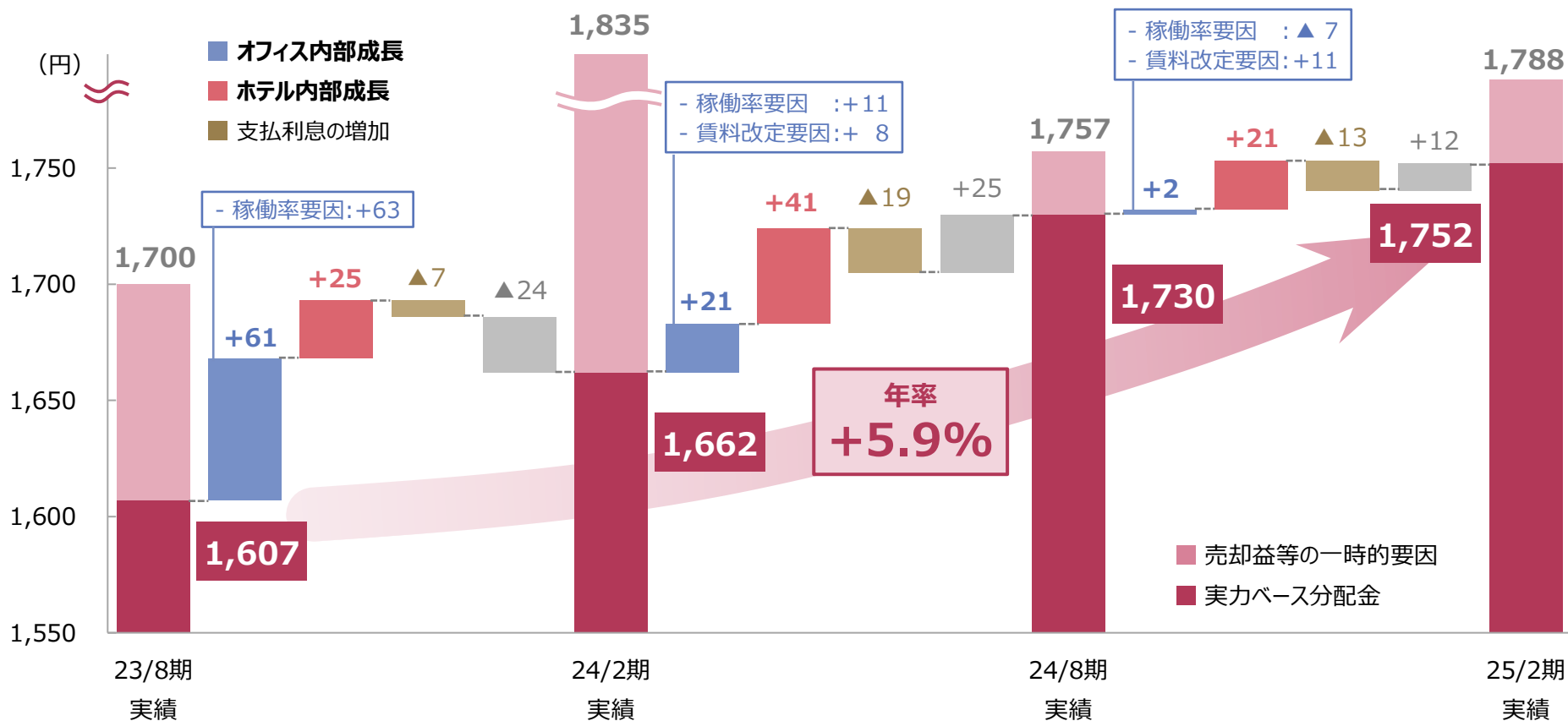
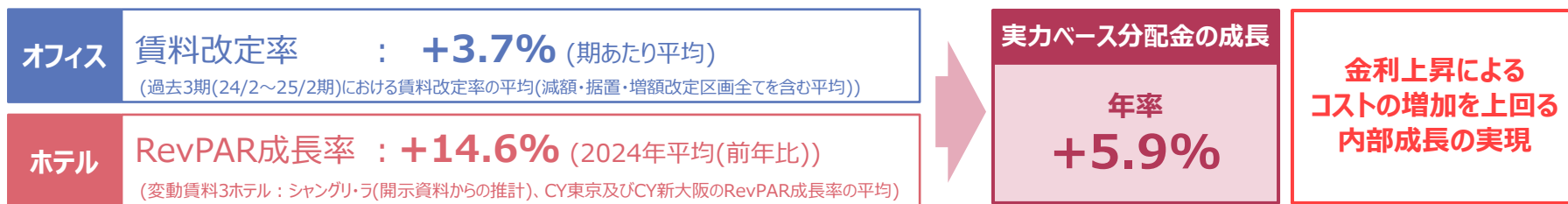
# 森トラストリート(MTR)の現状分析と対応方針

- MTRの課題・MTRに対する期待を整理して現状分析を行い、戦略的に対応方針を策定
- 対応方針に基づき各種施策を実行していくことで、継続的な成長性の確保、分配金の成長、リスクの低減によるマーケットでの評価向上を実現し、投資口価格の回復、NAVディスカウント状態の解消を目指す



# 内部成長戦略の着実な進展(実力ベース分配金の着実な成長)

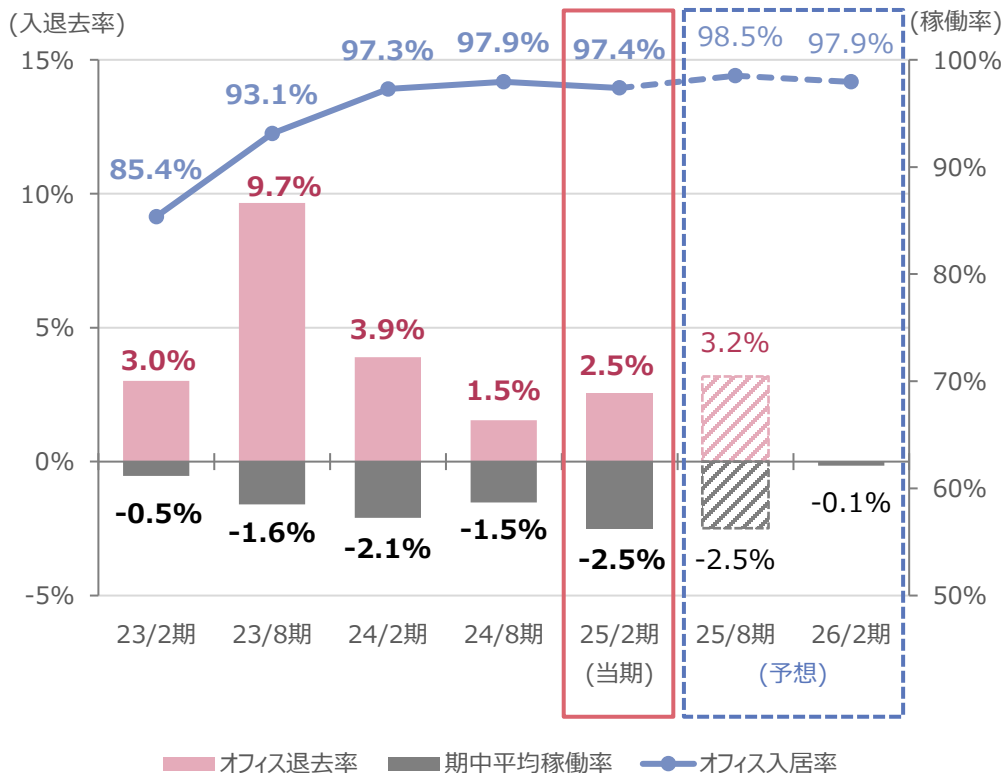
- MTRでは、ポートフォリオの実力を示す、売却益等の一時的要因を除いた「実力ベース分配金」の成長を重視
- オフィス成長の軸足は稼働率向上から賃料増額改定へ、ホテルはRevPARの成長が継続
- 23/8期(合併期)以降、3期連続で「実力ベース分配金」の高成長を実現し、今後も更なる成長を見込む



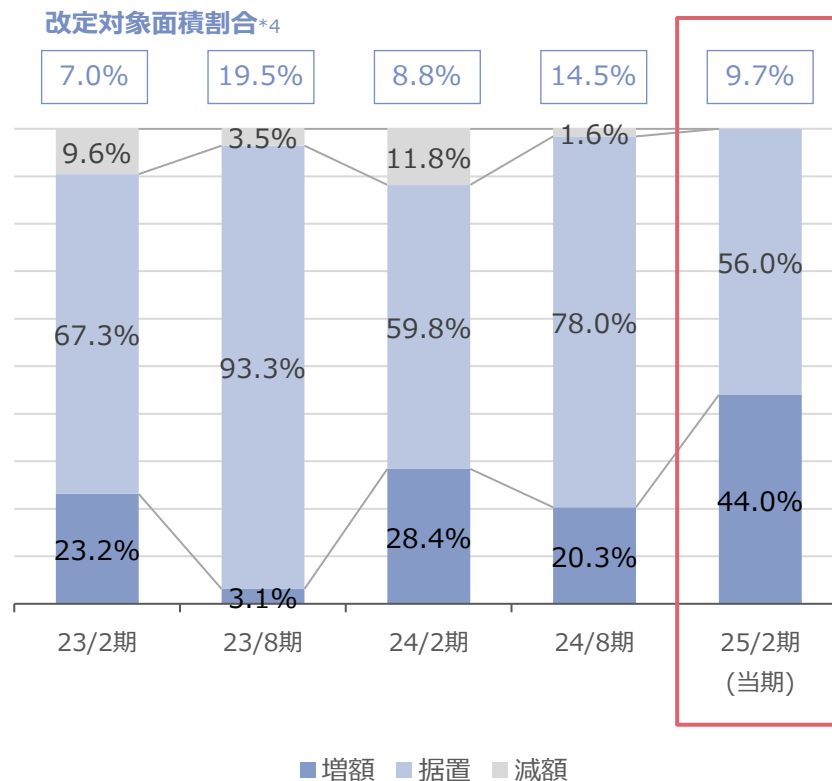
# 内部成長戦略の着実な進展(オフィスの状況)

- 稼働率は高位安定で推移。オフィス市況回復に伴い、賃料増額改定の機会が拡大しつつある
- 25/2期の賃料改定では、減額改定は0件となり、増額改定区画に限った賃料改定率は+10.8%、据置改定区画を含む賃料改定率でも+4.6%と好調を維持

### オフィス10物件\*1の入退去率\*2・期中平均稼働率\*3の推移



### オフィス10物件の賃料改定時の増額・据置・減額比率の推移



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

\*4 契約更新を迎えた区画の賃貸面積合計÷期中平均賃貸可能面積

# 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況①)

- 変動賃料4ホテルの賃料実績合計は前年同期実績を12%上回り、着実に成長
- 2024年の訪日外国人数は過去最高の3,687万人となり、政府目標である2030年の6,000万人に向けて順調に増加。宿泊消費単価も上昇傾向にあり、引き続きホテルの内部成長が期待できる環境
- 賃料形態の見直しによるアップサイドの可能性も追求

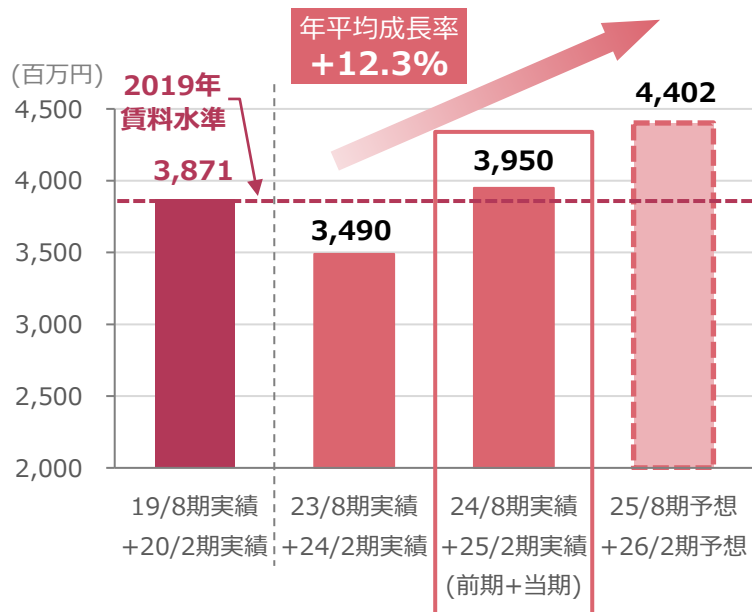
## 変動賃料4ホテル\*1の状況

\*1 変動賃料を採用する下記4ホテル  
 \*2 前期決算時に変動賃料4ホテルの賃料実績合計がコロナ禍前の水準である2019年水準に到達したため、今後は前年比にて表示します。

### 当期の賃料実績 \*2

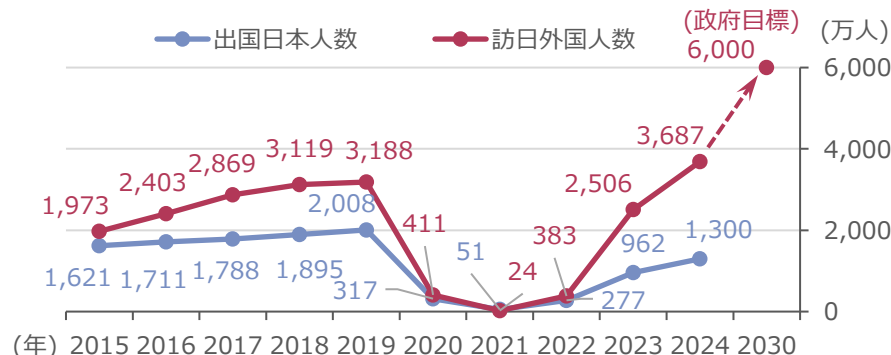
賃料実績 (単位:百万円)	24/8期	(前年比)	25/2期	(前年比)
シャングリ・ラ	975	(104%)	992	(110%)
ヒルトン小田原	205	(108%)	229	(121%)
CY東京	370	(133%)	395	(117%)
CY新大阪	385	(130%)	395	(109%)
<b>合計</b>	<b>1,937</b>	<b>(114%)</b>	<b>2,012</b>	<b>(112%)</b>

### 賃料実績(年間)の回復・成長状況 (注)



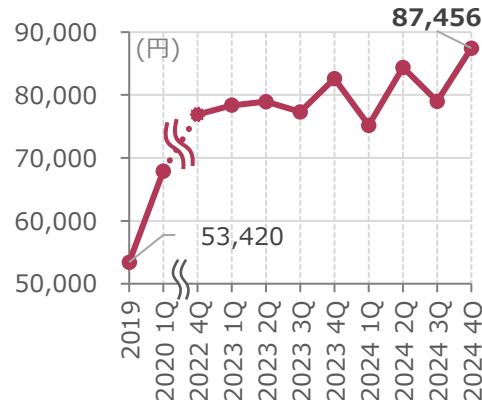
## ホテルマーケット全体の状況

### 訪日外国人数・出国日本人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO)

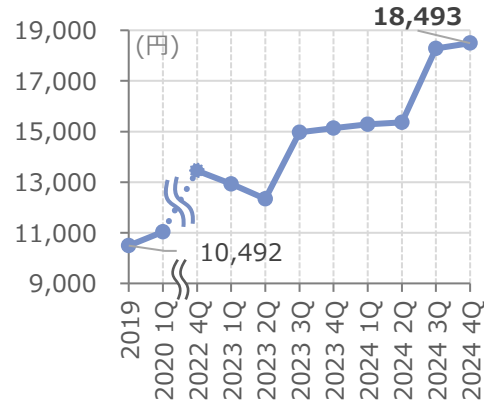


### 宿泊費支出単価推移

・訪日外国人(1人・1訪日当たり)



・日本人(1人・1旅行当たり)



(出所) 観光庁「インバウンド消費動向調査」を基に当社作成  
 \* 2020年2Q~2022年3Qはコロナ禍による調査中止のためデータ欠損

(出所) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基に当社作成  
 \* 2024年4Qの値は速報値

# 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況②)

## シャングリ・ラ・CY2物件では単月の賃料が過去最高、ヒルトン小田原では25/2期の賃料が過去最高を記録

### シャングリ・ラ

- 直近数か月では、前年実績を大きく上回る賃料実績を記録(ホテル売上に連動)
- 24/12のホテル売上に基づき計算される25/4の賃料は、取得以来の過去最高を記録

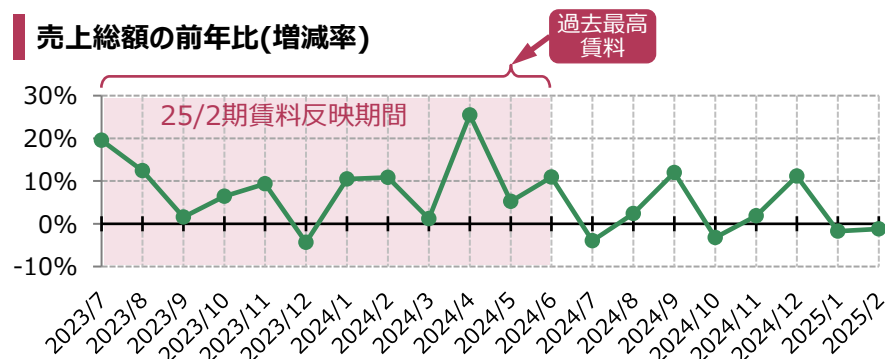
賃料の前年比(増減率)



### ヒルトン小田原

- 休日の国内レジャー客を中心としつつも、インバウンドの個人レジャー客の取り込みを進め、インバウンド比率は昨年対比で上昇傾向
- 25/2期の賃料は、取得以来の過去最高を記録

売上総額の前年比(増減率)



### コートヤード東京

- 高稼働率を維持しつつ、Marriott.comを通じた高単価な欧米中心のインバウンド客を取り込むことでRevPARの継続的な成長に繋げ、24/10には取得以来過去最高のホテル売上・利益、賃料を記録

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

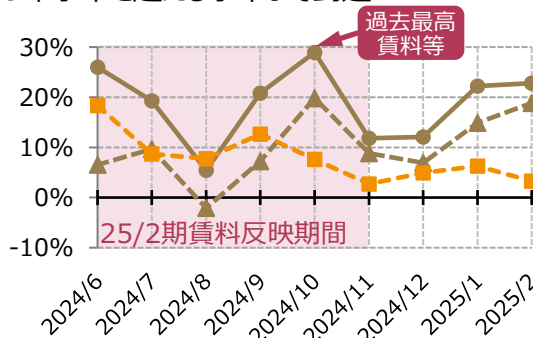
	'24/9-'25/2平均	前年同期間平均
外国人の割合	71.4%	67.3%

- レストラン部門では、インバウンド客や貸切利用の獲得により、売上は増加を継続し、単月で2019年水準を超える水準まで到達

各指標の前年比(増減率)

- 対前年比ADR(%)
- 対前年比RevPAR(%)
- 対前年比稼働率(%pt)

	25/2期平均	(前年比)
稼働率	85.8%	(109%pt)
ADR	36,731円	(109%)
RevPAR	31,502円	(119%)



### コートヤード新大阪

- 旺盛な個人旅行需要を捉え、高単価戦略を採りつつ、稼働率も高まり、24/11には取得以来過去最高のホテル売上・利益\*2、賃料を記録
- 25/1は春節期間と重なり、中国本土等からのインバウンド客が増加し、ホテル業績に好影響を与えた。その他の月は引き続き米国からの宿泊者が大勢を占める

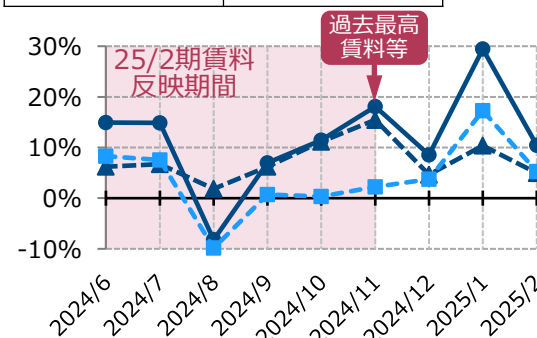
(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

	'24/9-'25/2平均	前年同期間平均
外国人の割合	55.1%	54.4%

各指標の前年比(増減率)

- 対前年比ADR(%)
- 対前年比RevPAR(%)
- 対前年比稼働率(%pt)

	25/2期平均	(前年比)
稼働率	86.2%	(102%pt)
ADR	22,593円	(108%)
RevPAR	19,482円	(110%)



\*1 ADR: Average Daily Rate(平均客室単価)/RevPAR: Revenue Per Available Room(販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高)/どちらもサービス料含む \*2 MTRの賃料計算対象となるホテル売上・利益



# スポンサーからの物件取得(仙台MTビル追加取得)/デットの返済

## スポンサーからの物件取得(仙台MTビル追加取得)

- 本投資法人の外部成長戦略に合致した物件取得  
(①スポンサーサポートの活用、②相応の利回りが期待でき、かつ稼働が比較的安定している地方オフィス物件の取得)
- 手元資金の一部を、相応の利回りが確保できる地方オフィス物件に再投資することで、効果的な分配金成長が見込める(資本コストを意識した物件取得)
- 本物件はスポンサー開発・所有物件であり、スポンサーの本投資法人に対する継続的なコミットメント姿勢を示す取引

## 物件特性

- JR仙台駅東口から徒歩4分と利便性が高く、エリア最大級の規模を持つランドマーク。日本初の超高層免震建物で耐震性能に優れ、東日本大震災では構造体をはじめ各種設備等に至るまで、ほぼ無被害
- JR仙台駅東口エリアは、仙台市営地下鉄東西線の新規開業に加え、JR仙台イーストゲートビルやヨドバシ仙台第一ビルをはじめとして開発が進んでおり、人流が増加するなど目下発展が続いているエリア
- 森トラストとの間でマスターリース契約を締結、サブリース稼働率は99.6%と高位安定(2025/3末時点)

## 仙台MTビル追加取得による効果

▶ 25/8期分配金：**+12**円/期(固都税費用化考慮前)

## 取得概要

取得資産	仙台MTビル (準共有持分9.155%) * 本件取得により、本投資法人の100%保有に移行
所在地	仙台市宮城野区
用途	オフィス
取得先	森トラスト株式会社
取得価格	1,560百万円
鑑定評価額	1,560百万円
想定NOI利回り	5.1%
取得日	2025年3月3日

## 物件写真・周辺地図



## デットの返済

- 2025年2月に償還期限を迎えた投資法人債10億円を手元資金にて返済
- 今後も手元資金を活用したデット(借入金・投資法人債)の返済を検討

## デット返済の意義・効果

- 高止まりする金利条件でのリファイナンスを回避し、分配金水準の底上げに寄与
- LTV水準のコントロール

# ONビルにかかる今後の運営方針検討の推進(テナント移転への対応について)

## 経緯と現状

- 2024/9にONビルのテナントである(株)神戸製鋼所が、本物件に所在する東京本社について、2026年度中を目途に移転予定であることを公表
- これまでに解約通知はないが、退去を想定した対応方針について検討を開始  
※原状回復工事期間を考慮した契約終了時期も現時点では未定

## 今後の検討方針

- 売却・リテナントなど想定される多様な選択肢について今後幅広く検討を行う

### 物件売却・入替

- 代替物件との交換取引や単純売却など、様々なケースについて検討
- ONビル単体での取引に加え、一体敷地であり隣接する大崎MTビルも含めた取引の可能性についても模索

### リテナント

- 将来を含めた周辺のマーケット状況や需要状況について情報を収集
- 一括賃貸・マルチテナントのいずれにも対応可能

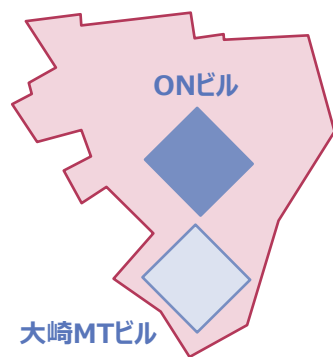
## 物件概要

### 大崎ビジネスガーデンについて

- 広域図



- 建物配置図



- 大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン(大崎BG)」にONビル・大崎MTビルが隣接して立地
- 大崎BGの土地は分有であり、大崎BGを構成する18筆のうち17筆がMTRによる所有\*、残り1筆のみ他の法人1名による所有

\* MTRを唯一の受益者とする信託受益権の信託受託者である三菱UFJ信託銀行による所有、他者との共有(1筆)を含む

## 大型テナント退去時における対応実績

- 過去の大型テナント退去時において、適時・適切な対応を実施(詳細p.49)

大型テナント退去事例		対応	
物件名*1	内容	対応	代替物件
日本本社ビル <small>スポンサーサポート</small>	一棟借りテナント退去	物件入替	赤坂見附MTビル
大崎MTビル <small>スポンサーサポート</small>	一棟借りテナント退去	リテナント	-
銀座MTRビル	一棟借りテナント退去	リテナント	-
三田MTビル <small>スポンサーサポート</small>	一棟借りテナント退去*2	リテナント	-
	一棟借りテナント退去後の稼働率低迷・収益力低下	物件入替	紀尾井町ビル
大阪丸紅ビル	マスターリース契約終了による一部空室発生	リテナント	-
銀座MTRビル <small>スポンサーサポート</small>	主要テナント退去	物件入替	紀尾井町ビル
紀尾井町ビル	主要テナント退去	リテナント	-
大阪丸紅ビル	主要テナント退去	物件入替	御堂筋MTRビル
イトーヨーカドー新浦安店 <small>スポンサーサポート</small>	一棟借りテナント退去	物件入替	広尾MTRビル
東京汐留ビルディング <small>スポンサーサポート</small>	一棟借りテナント退去(オフィス部分)	物件入替 リテナント	神谷町 トラストタワー
新橋駅前橋本MTRビル <small>スポンサーサポート</small>	一棟借りテナント退去	物件入替	仙台MTビル
橋本MTRビル <small>スポンサーサポート</small>	一棟借りテナント退去	物件入替	仙台MTビル

\*1 名称変更があった場合は変更後の物件名を記載 \*2 一部店舗部分を除く

## ONビル・大崎MTビルの概要

	ONビル	大崎MTビル	合計
構造/階数	地下2階付21階建	地下3階付14階建	
建築時期	1990/11	1994/7 (2008年大規模修繕)	
延床面積	32,812.27m <sup>2</sup>	26,980.68m <sup>2</sup>	
MTR持分	100%	90.7880%(共有) (共有者他1名(法人))	
帳簿価格*1	38,664百万円	12,799百万円	51,463百万円
鑑定評価額*1	35,500百万円	16,700百万円	52,200百万円
含み損益*1	▲3,164百万円	3,900百万円	736百万円
NOI利回り*2	3.0%	3.6%	3.1%

\*1 25/2期末時点 \*2 25/2期実績NOI(年換算)÷取得価格

2025年2月期(第46期) 決算実績



# 2025年2月期(第46期) 決算サマリー

## 2025年2月期(第46期) 1口当たり分配金実績

**1,788円** [前期実績比:+31円(+1.8%)/予想比:+48円(+2.8%)]

## 一時的要因を除く1口当たり分配金(実力ベース分配金)

**1,752円** [前期実績比:+22円(+1.3%)/予想比:+50円(+2.9%)]

\*一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保増減等

## Asset

物件数 : 20物件 (▲1物件)

資産規模\*1 : 4,619億円 (▲37億円)

稼働率 : 99.8% (+3.9pt)

※サブリースベース : 99.1% (+4.3pt) (注)

期末算定価額 : 4,904億円 (▲3億円)

含み益\*2 : 490億円 (+37億円)

NOI利回り\*3 : 3.7% (+0.1pt)

償却後利回り\*4: 3.3% (+0.1pt)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 79.0% (+0.6pt)

[用途別] オフィス 58.6% (+0.5pt)

ホテル 30.8% (+0.2pt)

## 2025年2月期(第46期) 決算主要数値

営業収益 11,820百万円 (予想比 +11百万円)

不動産賃貸事業損益 7,603百万円 (予想比 +112百万円)

NOI 8,601百万円 (予想比 +104百万円)

当期純利益 6,859百万円 (予想比 +174百万円)

2025年2月期末現在 (括弧内は前期比増減)

## Debt

有利子負債残高 : 2,245億円 (▲10億円)

LTV : 47.3% (▲0.1pt)

期末平均利率 : 0.73% (+0.06pt)

平均残存期間 : 2.6年 (▲0.3年)

長期発行体格付 : AA 安定的 / 日本格付研究所 JCR

## Equity

発行済口数 : 3,560,000口 (-)

1口当たりNAV\*5 : 77,820円 (+1.6%)

投資口価格 : 61,200円 / 2025年2月28日終値

# 2025年2月期(第46期) 決算概要

## 2025年2月期(第46期) 1口当たり分配金実績

**1,788円** [前期実績比:+31円(+1.8%)/予想比:+48円(+2.8%)]

## 一時的要因を除く1口当たり分配金(実力ベース分配金)

**1,752円** [前期実績比:+22円(+1.3%)/予想比:+50円(+2.9%)]

- 修繕費や水光熱費等の下振れにより、営業利益は予想比+125百万円
- 支払利息が当社想定よりも低い水準に留まったこと等を受け、経常利益は予想比+173百万円
- 一時的要因を除く1口当たり分配金(実力ベース分配金)は、予想比+50円の1,752円となり、1,750円を超える水準で着地

項目(百万円)	2024/8期 実績 (A)	2025/2期 予想 (B)	2025/2期 実績 (C)	2025/2期	
				前期実績比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	11,746	11,808	11,820	73	11
不動産賃貸事業収益 (a)	11,095	11,154	11,164	68	10
不動産等売却益	650	654	655	4	1
営業費用	4,243	4,285	4,171	▲71	▲113
不動産賃貸事業費用 (b)	3,634	3,663	3,561	▲73	▲102
(公租公課)	1,255	1,229	1,230	▲24	1
(諸経費)	1,383	1,427	1,332	▲51	▲95
(減価償却費) (c)	996	1,006	998	2	▲7
販売費及び一般管理費	608	621	609	1	▲11
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	7,460	7,490	7,603	142	112
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	8,457	8,497	8,601	144	104
営業利益	7,503	7,523	7,648	145	125
営業外収益	52	0	18	▲34	18
営業外費用(支払利息等)	760	827	797	37	▲30
経常利益	6,795	6,695	6,869	73	173
当期純利益	6,785	6,684	6,859	73	174
内部留保残高増減	530	488	494	▲36	5
1口当たり分配金(円)	1,757	1,740	1,788	31	48
一時的要因を除く1口当たり分配金(円)※	1,730	1,702	1,752	22	50
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)

### 前期実績比(C-A)

- 営業収益
  - 変動賃料ホテルの賃料増加 +75
  - オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +41
  - オフィス賃料の減少(稼働率要因) ▲26
- 営業費用
  - 修繕費・固都税の減少等 ▲44
  - 橋本譲渡による費用の減少 ▲26
  - 仲介手数料等の減少 ▲20
- 営業外収益
  - 一過性要因の剥落 ▲50
  - 受取利息の増加 +13
- 営業外費用
  - 支払利息の増加 +47

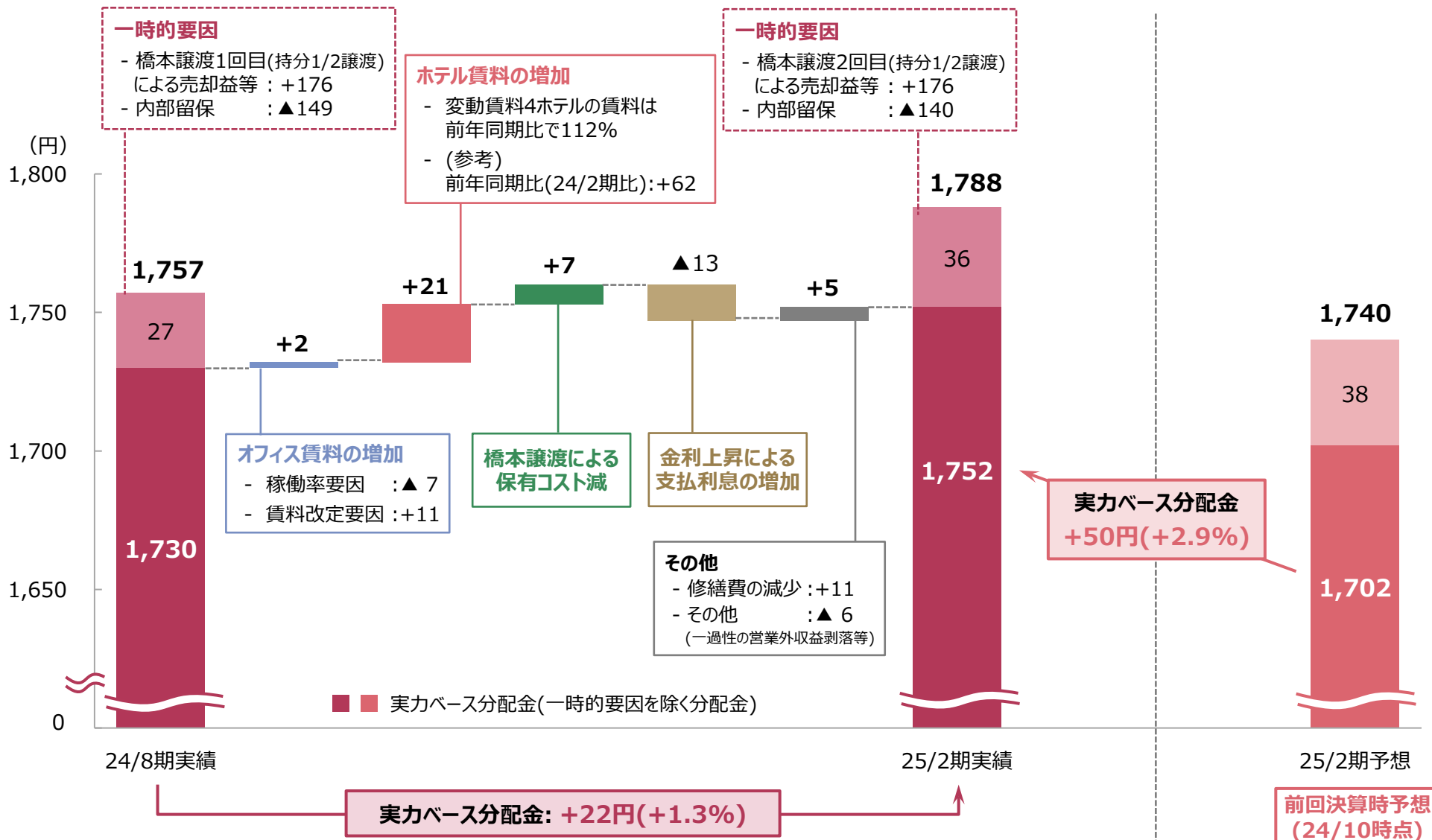
### 予想比(C-B)

- 営業費用
  - 修繕費・仲介手数料・減価償却費の下振れ等 ▲102
- 営業外収益(受取利息の上振れ) +15
- 営業外費用(支払利息の下振れ) ▲30

※ 一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保増減等

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

- 賃料改定要因によるオフィス賃料の増加・ホテル業績の成長による賃料の増加を要因とする内部成長が、金利上昇によるコストの増加を上回り、実力ベース分配金はさらに成長
- 橋本譲渡(2回目)により、分配金の上積みと内部留保の積み増しを実現



## 2025年8月期(第47期)・2026年2月期(第48期) 業績予想



# 業績予想の前提条件(1)

- ・ オフィス稼働率は高位安定、賃料増額を狙うフェーズへ。変動賃料4ホテルはさらなる成長を見込む
- ・ 25/8期の不動産賃貸事業収益は、23/8期(合併期)からの2年間で10%の成長(年率5%)を見込む

決算期	実績								業績予想(予測)							
	24/8期(第45期)		25/2期(第46期)						25/8期(第47期)						26/2期(第48期)	
年月	2024年 3月 8月	2025年 9月 10月 11月 12月 1月 2月						2026年 3月 4月 5月 6月 7月 8月						2026年 9月 2月		
不動産賃貸事業収益	11,095百万円		11,164百万円						11,428百万円						11,456百万円	
(前年同期比)	(107%)		(104%)						(103%)						(103%)	
[うちオフィス]	[6,529百万円]		[6,533百万円]						[6,623百万円]						[6,632百万円]	
[うちホテル]	[3,220百万円]		[3,291百万円]						[3,469百万円]						[3,496百万円]	
オフィス10物件*2 期中平均稼働率	97.9%		97.4%						98.5% (予測)						97.9% (予測)	
変動賃料 4ホテル	賃料合計 (前年同期比)	112% (確定)						113% (一部確定・一部予測)						110% (予測)		
	シャングリ・ラ	賃料確定期間						賃料予測期間								
	賃料	110% (確定)						116% (一部確定・一部予測)						114% (予測)		
	ヒルトン小田原	賃料確定期間						賃料予測期間								
	賃料	121% (確定)						108% (確定)						95% (予測)		
	コートヤード東京	賃料確定期間						賃料予測期間								
	賃料 (RevPAR)	117% (確定) (RevPAR:119%)						111% (一部確定・一部予測) (RevPAR:116%)						110% (予測) (RevPAR:108%)		
コートヤード新大阪	賃料確定期間						賃料予測期間									
賃料 (RevPAR)	109% (確定) (RevPAR:110%)						109% (一部確定・一部予測) (RevPAR:110%)						108% (予測) (RevPAR:110%)			

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



# 業績予想の前提条件(2)

## 物件譲渡(橋本(旧コーナン))・物件取得(仙台追加取得)による収益性の向上及び売却益の計上を見込む

決算期	実績								業績予想(予測)							
	24/8期(第45期)				25/2期(第46期)				25/8期(第47期)				26/2期(第48期)			
年月	2024年 3月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	2026年 9月	2月
期末物件数	21物件				20物件				20物件				20物件			
仙台追加取得(オフィス)	<p>持分:90.845%</p> <p>*仙台は以下の3回に分けて持分:90.845%を取得</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① '23/2/28</li> <li>② '23/8/31</li> <li>③ '24/2/29</li> </ul>								<p>持分:100%</p> <p>'25/3/3 仙台追加取得 (持分9.155%取得)</p> <div data-bbox="1487 624 1788 918"> <p>■ポートフォリオ割合 仙台追加取得後</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅 1%</li> <li>オフィス 59%</li> <li>ホテル 31%</li> <li>商業施設 10%</li> </ul> </div>							
橋本譲渡(旧コーナン)	<p>*'23/9/27 定期建物賃貸借契約満了により一棟借りテナント退去済</p> <div data-bbox="341 1000 783 1168"> <p>売却益発生(一部内部留保)</p> <p>1 持分1/2</p> <p>売却益発生(一部内部留保)</p> <p>2 譲渡完了</p> </div> <p>'24/4/23 橋本譲渡1回目(持分1/2譲渡)</p> <p>'24/9/2 橋本譲渡2回目(持分1/2譲渡)</p>															
内部留保残高	24/8期 3,727百万円 (1,047円/口)				25/2期 4,222百万円 (1,186円/口)											
支払利息	期中平均金利				0.69%				0.79%				0.87%			

# 2025年8月期(第47期)・2026年2月期(第48期) 業績予想サマリー

## 2025年8月期(第47期)予想分配金

**1,766円**

[前期実績比: ▲22円(▲1.2%)/前回予想比: +97円(+5.8%)]

[前期の実力ベース分配金\*との実績比: +14円(+0.8%)]

- ・ オフィス・ホテル賃料の増加による内部成長、仙台追加取得による外部成長により、収益性が更に向上。金利上昇等によるコスト増を上回り、分配金成長が継続
- ・ 橋本譲渡(2回目)による売却益が剥落

## 2026年2月期(第48期)予想分配金

**1,750円**

[25/8期予想比 ▲16円(▲0.9%)]

- ・ 2期先の予想であり、収益・費用ともに保守的な見立て
- ・ 予想分配金は25/2期の実力ベース分配金\*と同水準を確保、安定的な分配金の推移を見込む

(\*一時的要因を除く分配金)

項目(百万円)	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2026/2期	2025/8期
	実績	今回予想 (25/4時点)	実績比	今回予想 (25/4時点)	予想比
	A	B	B-A	C	C-B
営業収益	11,820	11,428	▲ 391	11,456	27
不動産賃貸事業収益 (a)	11,164	11,428	264	11,456	27
不動産等売却益	655	-	▲ 655	-	-
営業費用	4,171	4,261	89	4,250	▲ 10
不動産賃貸事業費用 (b)	3,561	3,647	85	3,656	9
(公租公課)	1,230	1,260	29	1,258	▲ 1
(諸経費)	1,332	1,370	38	1,371	0
(減価償却費) (c)	998	1,016	17	1,026	10
販売費及び一般管理費	609	614	4	594	▲ 19
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	7,603	7,781	178	7,800	18
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	8,601	8,798	196	8,826	28
営業利益	7,648	7,167	▲ 480	7,205	37
営業外収益	18	48	29	28	▲ 20
営業外費用(支払利息等)	797	919	122	994	74
経常利益	6,869	6,295	▲ 573	6,238	▲ 56
当期純利益	6,859	6,285	▲ 574	6,228	▲ 56
内部留保残高増減	494	▲ 3	▲ 497	▲ 3	-
1口当たり分配金(円)	1,788	<b>1,766</b>	▲ 22	<b>1,750</b>	▲ 16
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	1,752	<b>1,766</b>	14	<b>1,750</b>	▲ 16
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	-	3,560,000	-

※ 一時的要因: 不動産等売却益関連、内部留保増減等

## 主な差異要因 (百万円)

### 2025年8月期予想(25/2期実績比:B-A)

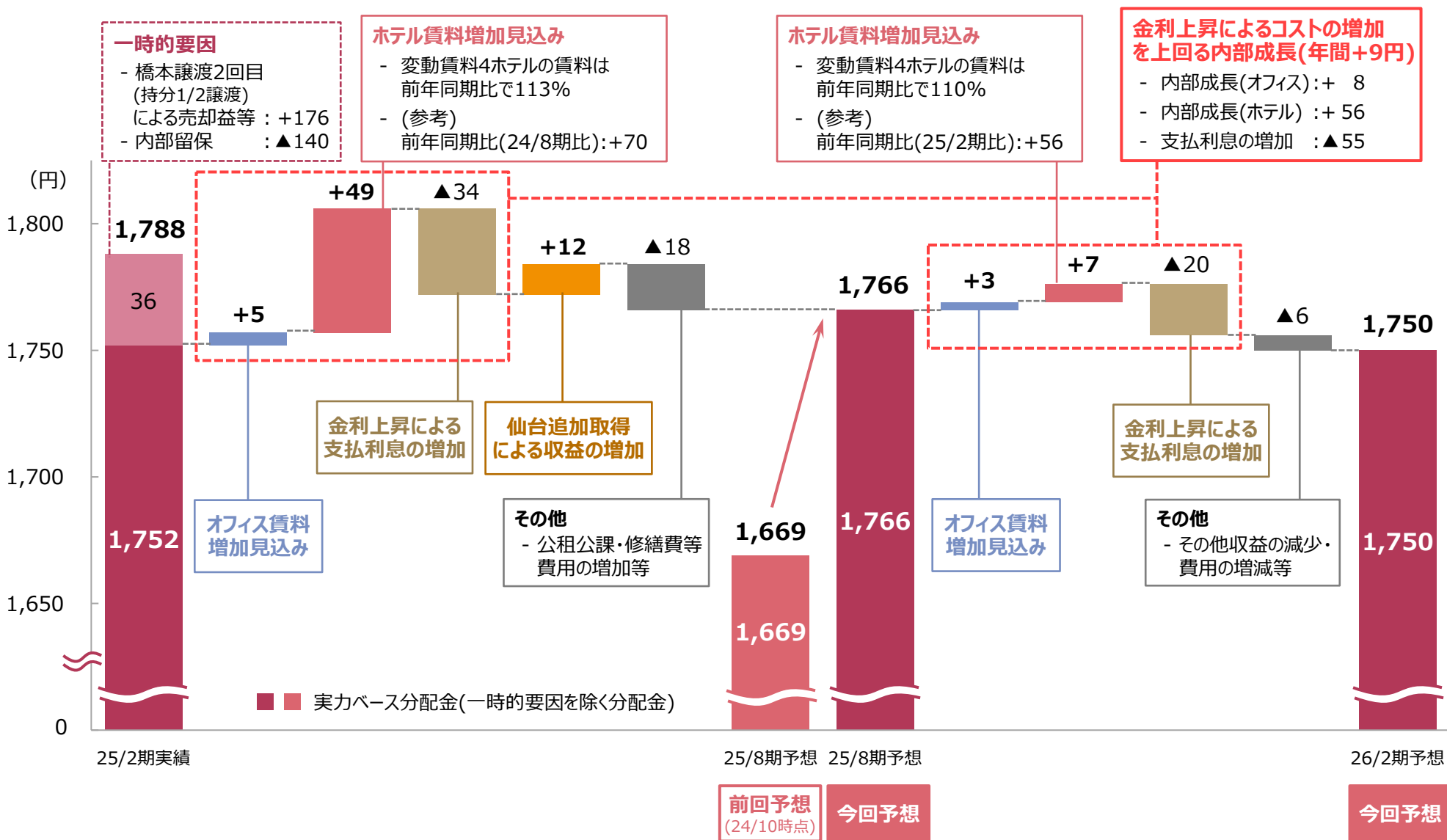
- ・ 営業収益
  - 仙台追加取得による収益増加 +67
  - 変動賃料ホテルの賃料増加(シャングリ・ラ等) +174
  - オフィス賃料の増加等(仙台,大崎,御堂筋,新横浜) +8
  - 不動産売却益の剥落(橋本) ▲655
- ・ 営業費用
  - 仙台追加取得による費用増加 +23
  - 公租公課・修繕費・減価償却費等の増加 +64
- ・ 営業外収益(一過性要因) +20
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +122

### 2026年2月期予想(25/8期予想比:C-B)

- ・ 営業収益
  - 変動賃料ホテルの賃料増加(CY東京等) +26
  - オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +12
  - オフィス賃料の減少(稼働率要因) ▲1
- ・ 営業費用
  - 減価償却費の増加 +10
  - 販管費の減少 ▲19
- ・ 営業外収益(一過性要因の剥落) ▲20
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +74

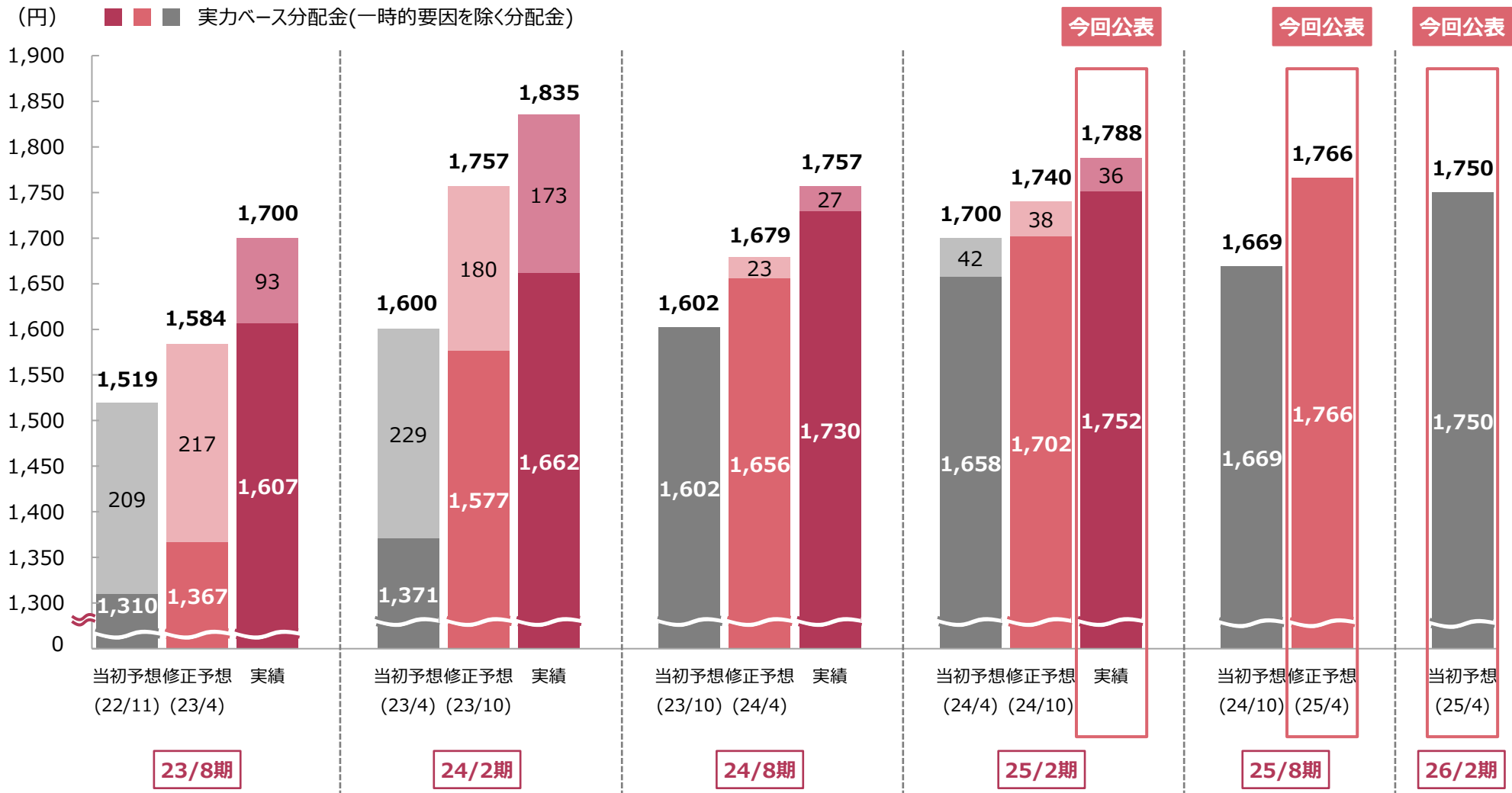
# 1口当たり分配金の変動要因(2025年2月期実績 vs. 2025年8月期・2026年2月期予想)

- ・ オフィス・ホテル賃料の増加による内部成長、仙台追加取得による外部成長により収益性が向上する一方で、金利上昇等によるコスト増を見込む
- ・ 26/2期までの1年間では、金利上昇によるコストの増加を上回る内部成長を実現することで、25/8期は前回予想から大きく上振れ、26/2期も1,750円台を予想



# 各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移

- ・ オフィス・ホテル市況の回復・成長により、実力ベース分配金実績は1,750円台まで成長
- ・ 予想を上回る内部成長の継続により、当初予想・修正予想に比べ、実績は上振れ傾向



外部成長・内部成長戦略



# 外部成長戦略

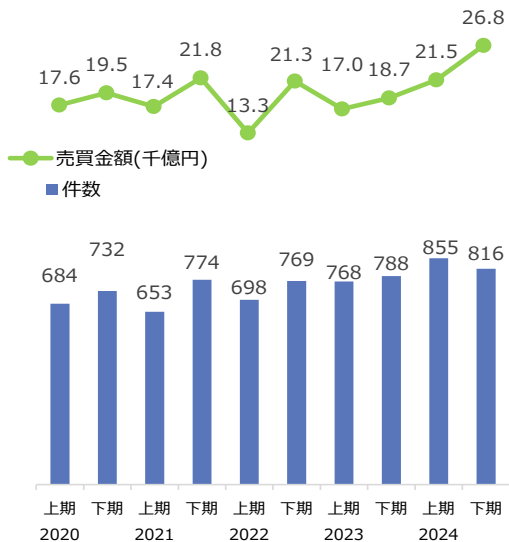
## 外部環境に対する認識

- ▶ **オフィス** ・ 好調な賃貸市況を背景に、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高く、オフィス取引は活発な状況
- ▶ **ホテル** ・ 旺盛なインバウンド需要を背景に、ホテルマーケットの更なる成長を期待する国内外の投資家による活発なホテル取引が継続

## 今後の方針

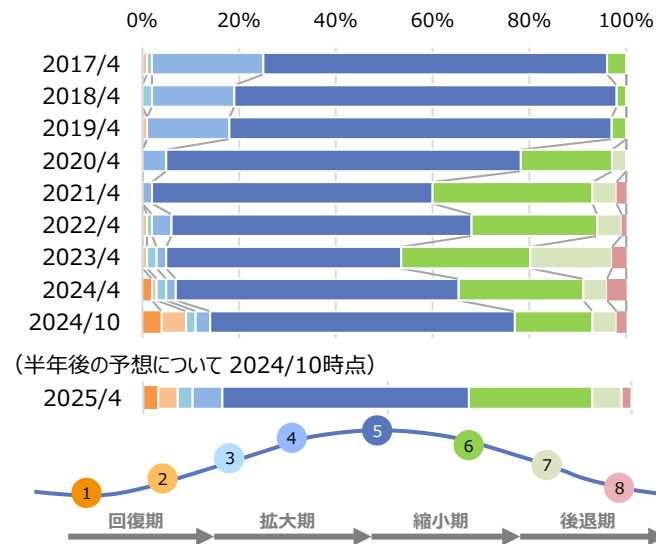
- ・ スポンサーサポート（物件抛出に限らず、共同投資等も含む）等も活用しつつ、物件の取得や入れ替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ向上及び資産規模拡大を目指す
- ・ 今後の成長が期待でき、オフィスとの比較において相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討  
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かし、オペレーターチェンジ等により収益向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- ・ オフィスについては、相応の利回りが期待でき、稼働が比較的安定している地方物件に加え、  
新築オフィス大量供給の影響で物件の優劣がより鮮明になっている東京都心部においては、立地が良くハイグレードな競争力の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

### 不動産売買の件数と金額の推移



出所：日経BP「日経不動産マーケット情報2019.5、2019.8、2019.11、2020.2、2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8、2023.11、2024.2、2024.8、2025.2」を基に当社作成

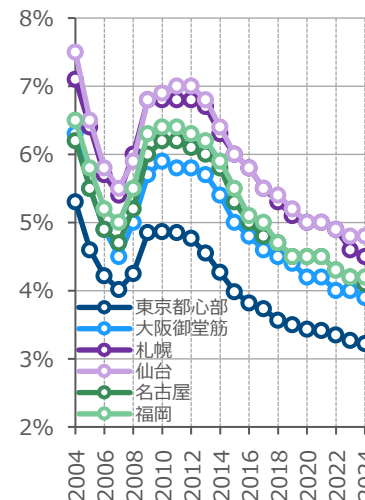
### 不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



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

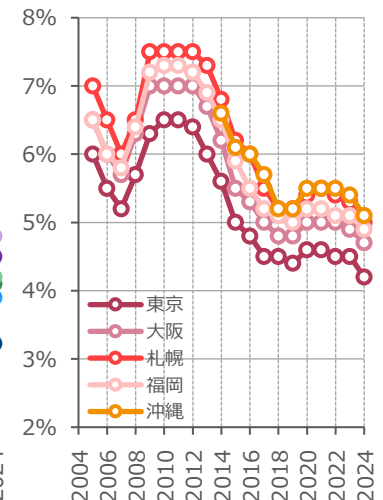
### 取引利回り等の推移

・ 標準的なAクラスオフィスビル（取引利回り）



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成  
「標準的なAクラスオフィスビル」における東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値  
\* 各年10月時点の数値

・ 宿泊特化型ホテル（期待利回り）



# 内部成長戦略(オフィス)

## オフィス

### 外部環境に対する認識

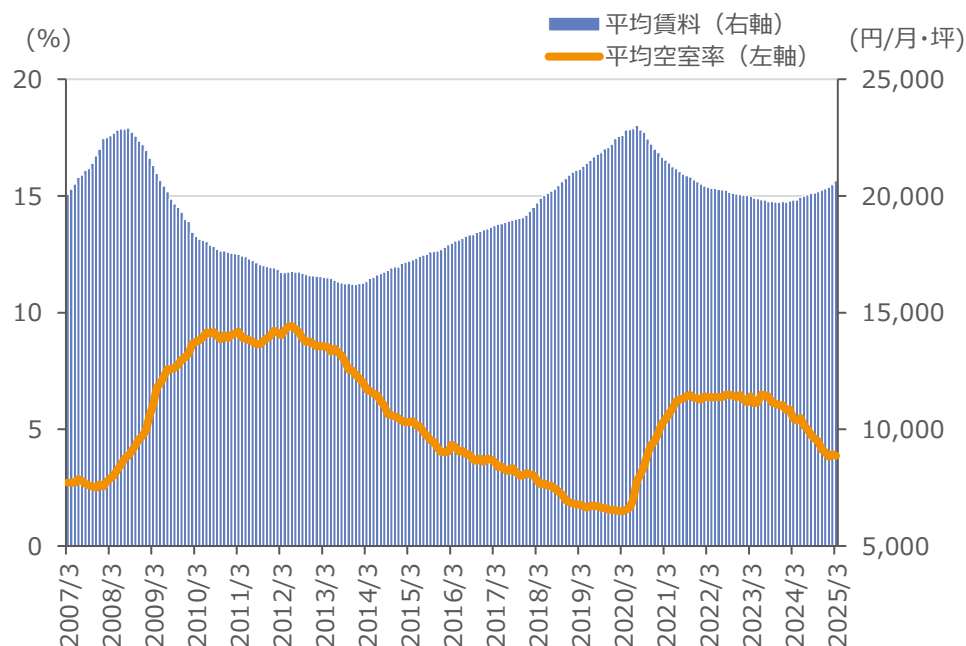
- 好調な企業業績により、前向きな移転が増加したことで、東京を中心にオフィス市況の回復基調が強まっている
- エリアや物件ごとの優劣が鮮明になってきており、競争力が高い物件に対する引き合いは強く、賃料の上昇がみられる

### 今後の方針

- 新規テナントのリーシングについては、立地改善・拡張ニーズを捉え、保有物件の立地・スペック等の優位性を訴求して、高単価での成約を目指す
- 既存テナントの賃料改定については、オフィス市況が好調であることを踏まえ、積極的に賃料増額を狙う

## オフィス賃貸市場の状況

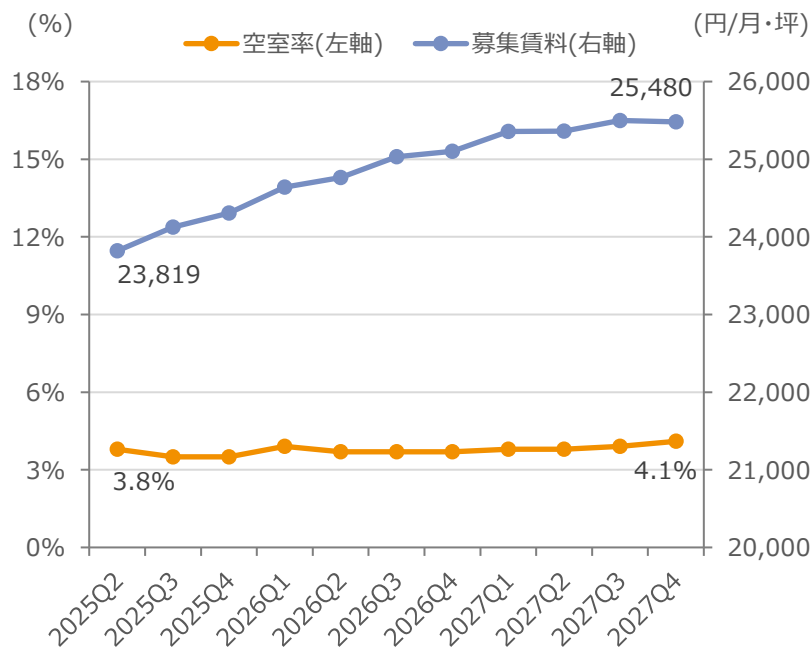
### 東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



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

## オフィス賃貸市場の見通し

### オフィス空室率・募集賃料の推移予想(東京都心5区)



出所：株式会社オフィスビル総合研究所(三幸エステートグループ)公表データを基に当社作成

# 内部成長戦略(ホテル)

## ホテル

### 外部環境に対する認識

- 訪日外国人数の増加及びインバウンド需要の拡大により、ADR・稼働率が上昇し、各ホテルのRevPARは上昇傾向が続いている
- 宿泊以外の、レストラン、宴会、MICE等の需要については、緩やかな回復が続いている
- 人件費やエネルギー他、物価上昇による運営コスト増には引き続き留意が必要

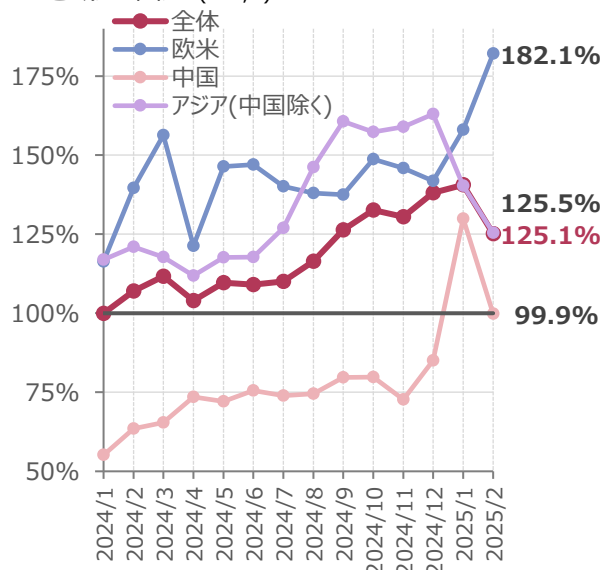
### 今後の方針

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

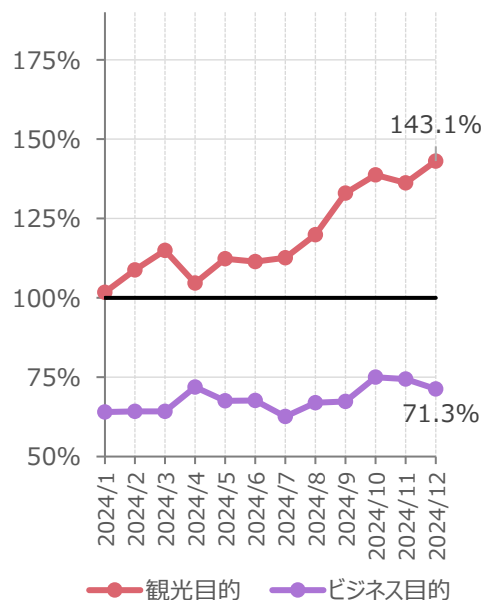
### ホテルマーケットの状況

#### 訪日外国人数の推移(2019年同月比)

・地域別・国別 (注1,2)



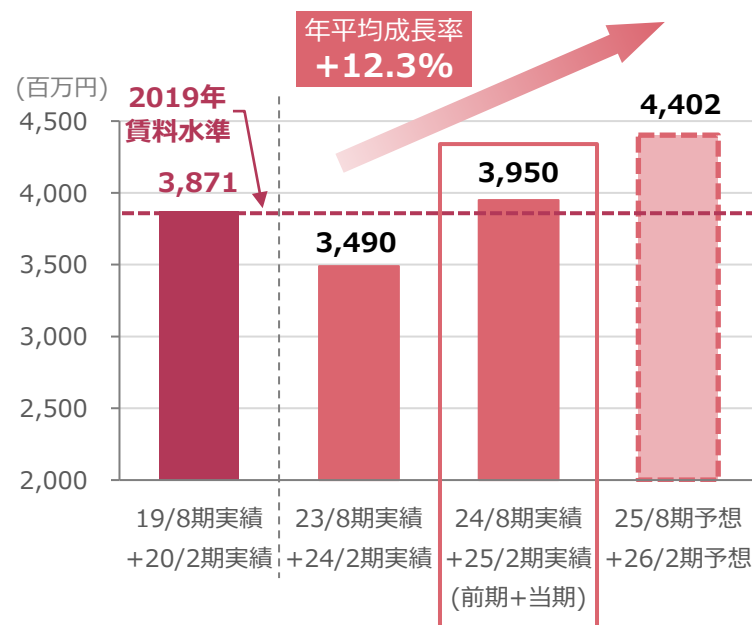
・目的別(観光目的/ビジネス目的)



出所: 日本政府観光局(JNTO)  
\*2025年1月・2月の値は推計値

### 変動賃料4ホテルの運営状況

#### 賃料実績(年間)の回復・成長状況 (注3)

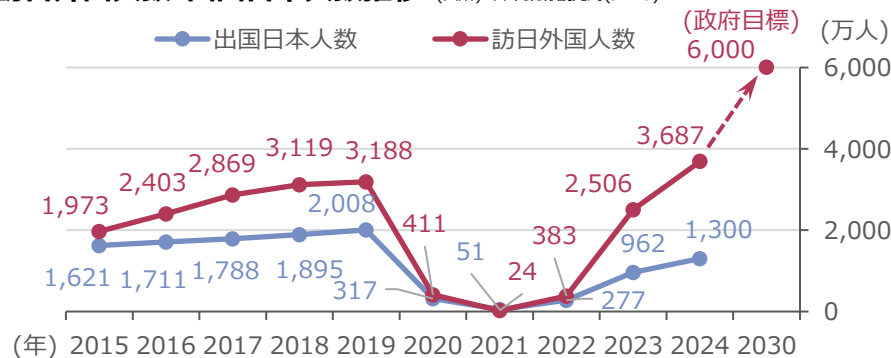




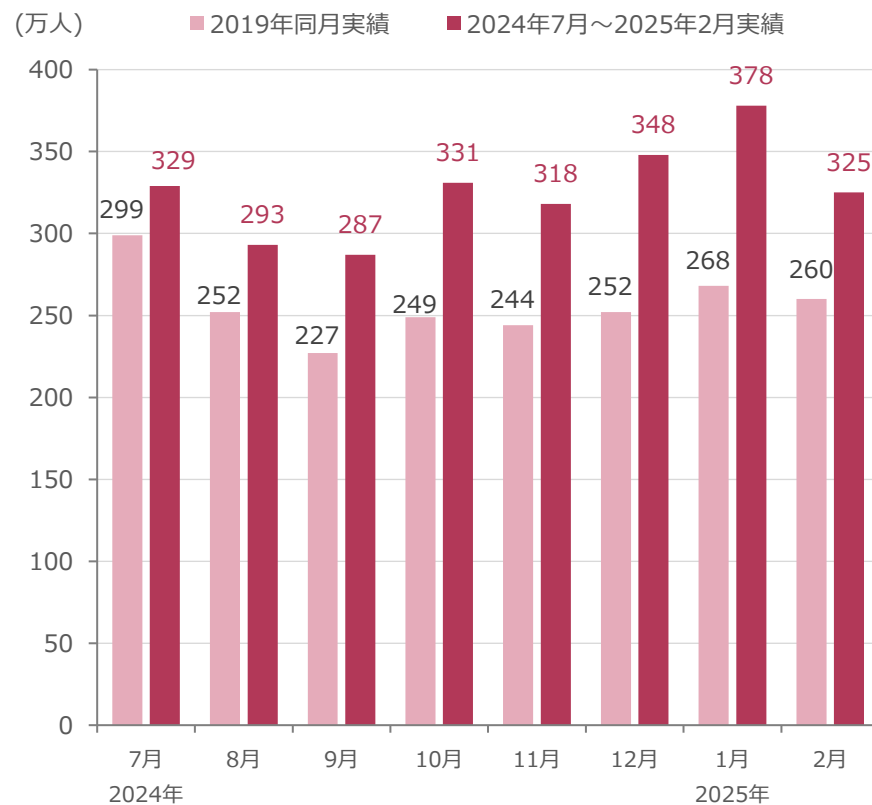
# ホテルマーケット全体の状況

- 足許の訪日外国人数は、単月で300万人を超える実績が継続するなど、2019年実績を上回る水準で堅調に推移
- 2024年の訪日外国人数は年間で3,687万人となり、過去最高であった2019年の年間実績を上回った。今後も旺盛な訪日観光需要を支えに、政府目標の6,000万人に向けて訪日外国人数の増加が継続する見通し
- 日本人の国内延べ宿泊者数は、2019年実績と同水準での推移が継続、外国人比率は25%超と過去最高

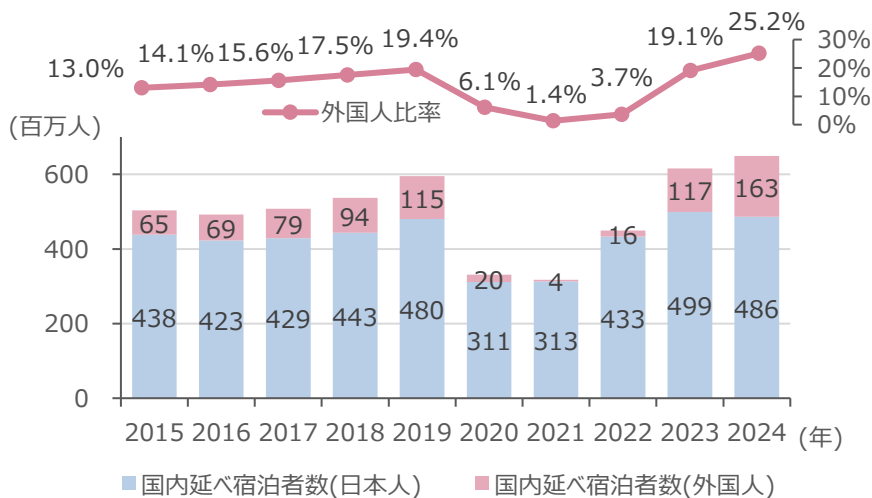
訪日外国人数・出国日本人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO)



単月での訪日外国人数推移



国内延べ宿泊者数(外国人・日本人)推移



(出所) 観光庁 \*2024年の値は速報値

(出所) 日本政府観光局(JNTO) \*2025年1月・2月の値は推計値

# 05

## 財務の状況



# 財務の状況(財務戦略・2025年2月期財務ハイライト・金利の状況)

## 財務戦略

### 外部環境に対する認識

- 2024年7月に続き、2025年1月の日銀金融政策決定会合にて利上げが実施されたが、金利の急騰には至らず
- 引き続き緩やかな金利上昇を見込むものの、トランプショックにより金利の先行きには不透明感が生じつつある

### 今後の方針

- 短期借入金(変動金利)は、支払利息全体のコスト上昇を抑制するため、一定程度の比率を維持
- 長期借入金、金利上昇局面における対応として、返済期日の分散に配慮しつつ、借入年限を短縮することでコスト上昇を抑制することを検討

## 25/2期財務ハイライト

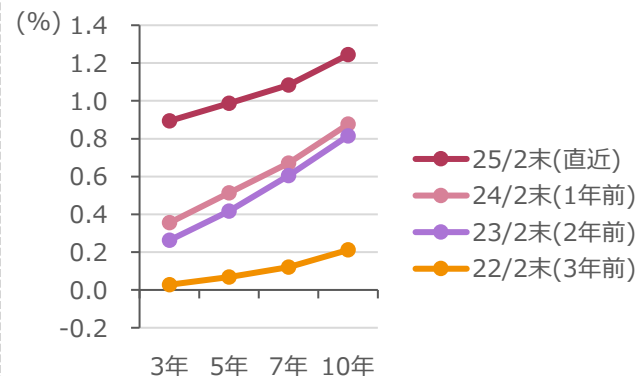
### 借入金リファイナンス概要

- 基準金利の金利上昇の影響を抑えるため、平均借入年限を短縮化
- 長期借入金の借入年限を短縮化するとともに、長期借入金から短期借入金への振替えも実施

### 借入金の返済・借入実績(25/2期)

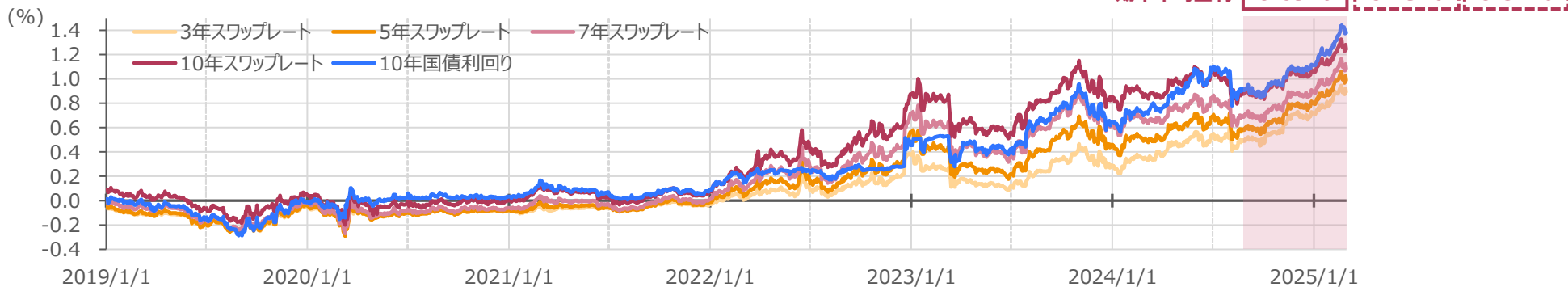
項目	返済実績	借入実績	差異
平均借入年限	4.04年	2.01年	▲2.03年
平均借入金利	0.45%	0.81%	+0.36pt
借入金合計(百万円)	21,500	21,500	-
(うち短期借入金)	4,000	9,500	+5,500
(うち長期借入金)	17,500	12,000	▲5,500

### スワップレートのイールドカーブ推移



## 金利の状況

### 各年限スワップレート(TONA)及び10年国債利回りの推移



# 財務の状況(有利子負債の状況)

## 有利子負債・格付の状況

	2024/8期末	2025/2期末	前期比
有利子負債残高(百万円)	225,500	224,500	▲ 1,000
短期借入金	12,500	18,000	5,500
長期借入金	198,000	192,500	▲ 5,500
投資法人債	15,000	14,000	▲ 1,000
うちグリーンファイナンス	1,000	5,000	4,000
LTV(期末総資産有利子負債比率)	47.4%	47.3%	▲ 0.1pt
短期比率	5.5%	8.0%	2.5pt
長期比率	94.5%	92.0%	▲ 2.5pt
固定金利比率	94.5%	91.3%	▲ 3.1pt
期末平均金利	0.67%	0.73%	0.06pt
短期借入金	0.48%	0.75%	0.26pt
長期借入金・投資法人債	0.69%	0.73%	0.04pt
平均残存期間	2.9年	2.6年	▲0.3年
JCR格付	AA(安定的)	AA(安定的)	-

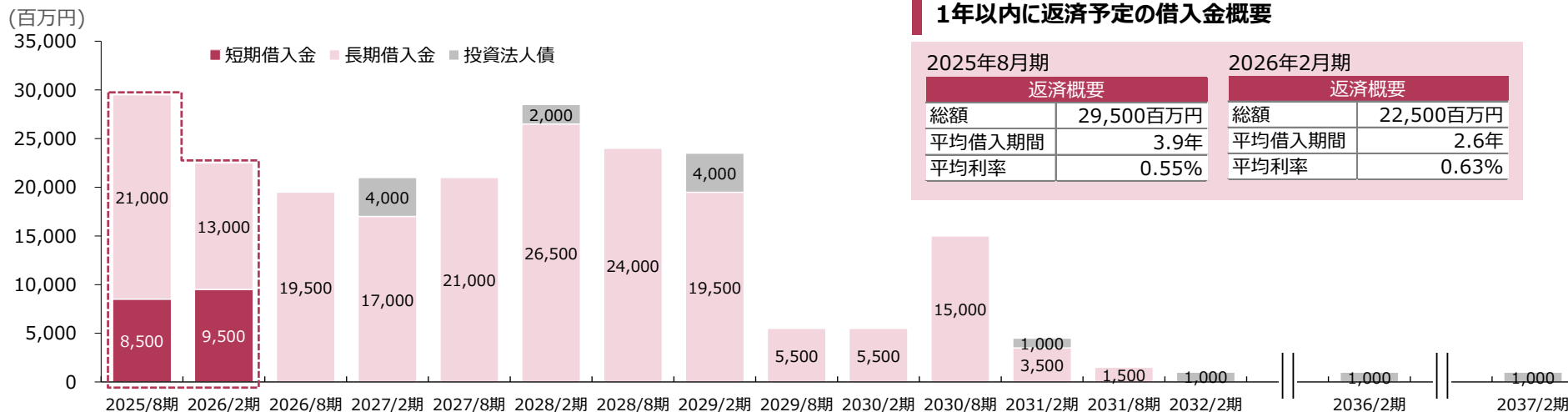
## バンクフォーメーション

(2025年2月末時点)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	48,000	21.4%
	三井住友銀行	42,500	18.9%
	三井住友信託銀行	28,500	12.7%
	三菱UFJ銀行	23,500	10.5%
	日本政策投資銀行	17,500	7.8%
	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	1.6%
	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	210,500	93.8%
投資法人債		14,000	6.2%
	合計	224,500	100.0%

## 返済期日の分散状況

(2025年2月末時点)



## 1年以内に返済予定の借入金概要

2025年8月期		2026年2月期	
返済概要		返済概要	
総額	29,500百万円	総額	22,500百万円
平均借入期間	3.9年	平均借入期間	2.6年
平均利率	0.55%	平均利率	0.63%

ESGに関する取組み



# ESGに関する取組み

- DBJ Green Building認証にホテル版が追加されて以来、ホテルでの認証取得を推進し、認証取得割合は94.7%まで上昇
- 継続認証3物件において、テナント満足度調査によるテナント満足度の向上等が評価され、評価がそれぞれ1ランク向上
- コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、本投資法人初となる最高評価の5スターを獲得

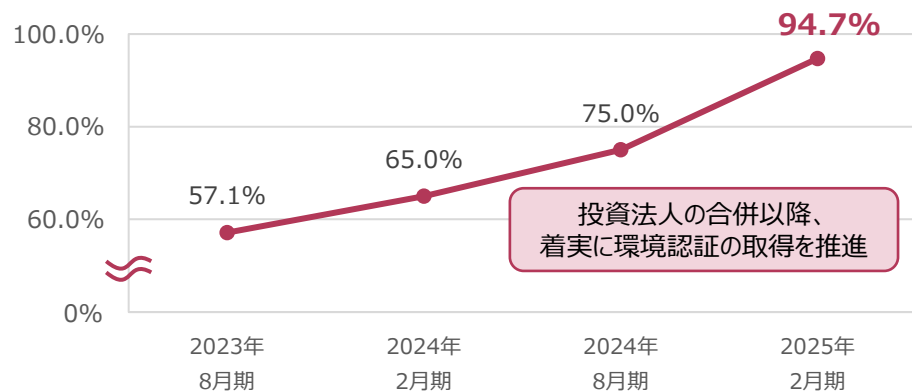
## ■ 環境認証の取得（新規評価・継続評価）

認証名称	認証種別	物件名称	取得時期	評価
DBJ Green Building認証	新規	ヒルトン小田原	2024年11月	★★★★★
		ホテルオークラ神戸		
		ホテルサンルートプラザ新宿		
		コートヤード東京	2025年2月	
	コートヤード新大阪			
	継続	東京汐留ビルディング	2025年2月	★★★★★ (従前比：★1 up)
		大崎MTビル		★★★ (従前比：★1 up)
		新横浜TECHビル		★★ (従前比：★1 up)

## ■ 環境認証の取得状況（2025年3月末日時点）※赤字が新規評価取得物件

認証名称	評価取得数		
DBJ Green Building認証	★★★★★ (最高ランク)	1	コートヤード東京
	★★★★★	7	東京汐留ビルディング 神谷町トラストタワー 紀尾井町ビル（住宅） ヒルトン小田原 ホテルオークラ神戸 コートヤード新大阪 ホテルサンルートプラザ新宿
	★★★	2	紀尾井町ビル（事務所） 大崎MTビル
	★★	5	ONビル、御堂筋MTRビル 新横浜TECHビル 渋谷フラッグ（事務所・店舗）
	★	2	広尾MTRビル、天神プライム
	CASBEE 不動産評価認証	S (最高ランク)	2
A		1	パークレーンプラザ
BELS 建築物省エネルギー性能表示制度	★★★	1	ホテルサンルートプラザ新宿
東京都建築物省エネルギー性能評価書制度	AAA (最高ランク)	2	神谷町トラストタワー 京橋トラストタワー (コートヤード東京)

## ■ 環境認証の取得割合の推移（物件数ベース）※底地除く



# ESGに関する取組み

## 保有オフィス物件における取組み

### ■ 省エネルギー設備の導入

省エネルギーと温室効果ガス排出削減の観点から、ポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでおり、当期は仙台MTビル、大崎MTビル、御堂筋MTRビル、渋谷フラッグ及びパークレーンプラザで照明器具のLED化を推進しました。

## 保有ホテル物件における取組み

### ■ 環境・社会への取り組み

節水、廃棄物抑制の観点から、以下のような取組みを実施しています。

- ・節水型シャワーヘッドへの交換(ヒルトン小田原、CY東京)
- ・アメニティの脱プラスチック、減プラスチック製品への切替え(ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪)
- ・コーヒーかすを腐葉土化するプログラムへの参加(ヒルトン小田原・CY新大阪)

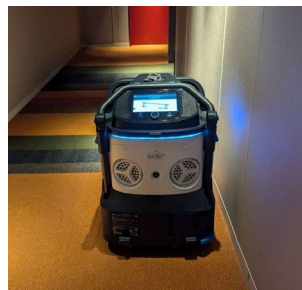
また、地域社会への貢献として、以下のような活動等を実施しています。

- ・多様性を祝うイベント「東京レインボープライド2024」への参加(ヒルトン小田原)
- ・EVチャージステーションの導入(ヒルトン小田原)
- ・Earth Hour 2025への参加(ヒルトン小田原、CY新大阪)
- ・物件の近隣地域における清掃活動の実施(ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪)

その他、産業と技術革新の基盤づくりに向け、CY東京では、客室ロビーフロアを清掃するためのお掃除ロボットを導入しています。



EVチャージステーションの導入  
(ヒルトン小田原)



お掃除ロボットの導入  
(CY東京)

## (参考) 森トラストグループの従業員への取組み

### ■ 従業員への取組み(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		46.4%
② 女性従業員比率		29.3%
③ 女性管理職比率		7.7%
④ 育児休業率	男性	90.0%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		79.7%

(①・④・⑤:2024年度実績、②・③:2025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別認定  
(プラチナくるみん認定)」



「女性活躍推進企業認定  
(えるぼし認定)」

(注1) 本資産運用会社の従業員(正規社員)は、森トラスト株式会社からの出向者で構成されています。

(注2) ①~④は森トラスト株式会社に雇用している従業員、⑤は森トラスト株式会社に配属されている従業員を対象として算出しています。

## 森トラストリート投資法人の特徴





森トラストリート投資法人 (MTR)



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

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

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

ダブルスポンサーサポート



森トラスト株式会社



森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社

# 投資方針、ポートフォリオサマリー

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

## 投資方針

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

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

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

- \*1 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
- \*2 首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及び政令指定都市等
- \*3 東京23区及び政令指定都市
- \*4 魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア

## ポートフォリオサマリー

(2025年2月末日時点)

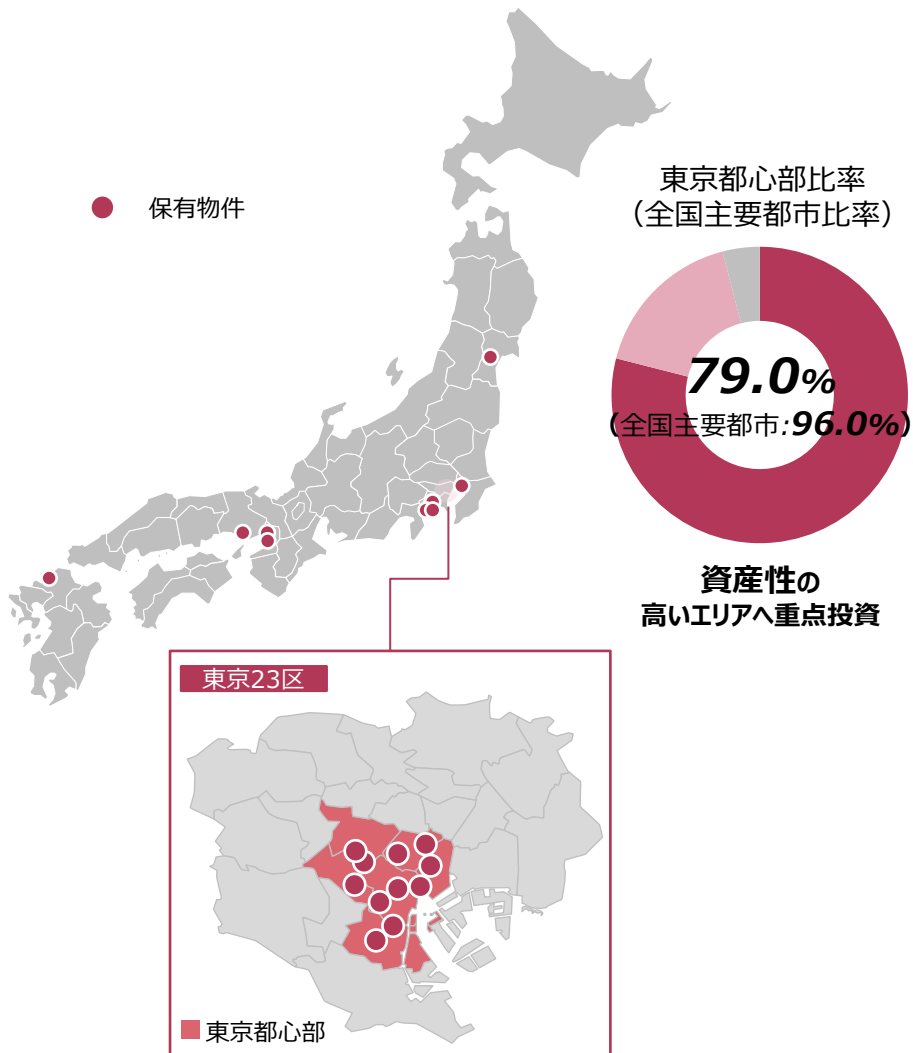
用途比率	地域比率	上位5物件比率
資産規模	461,962 百万円	
物件数	20 物件	

\* 「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」「資産規模」は取得価格を基に算出  
 \* 各比率については、小数点以下を四捨五入しているため、合計しても100%にならないことがあります。

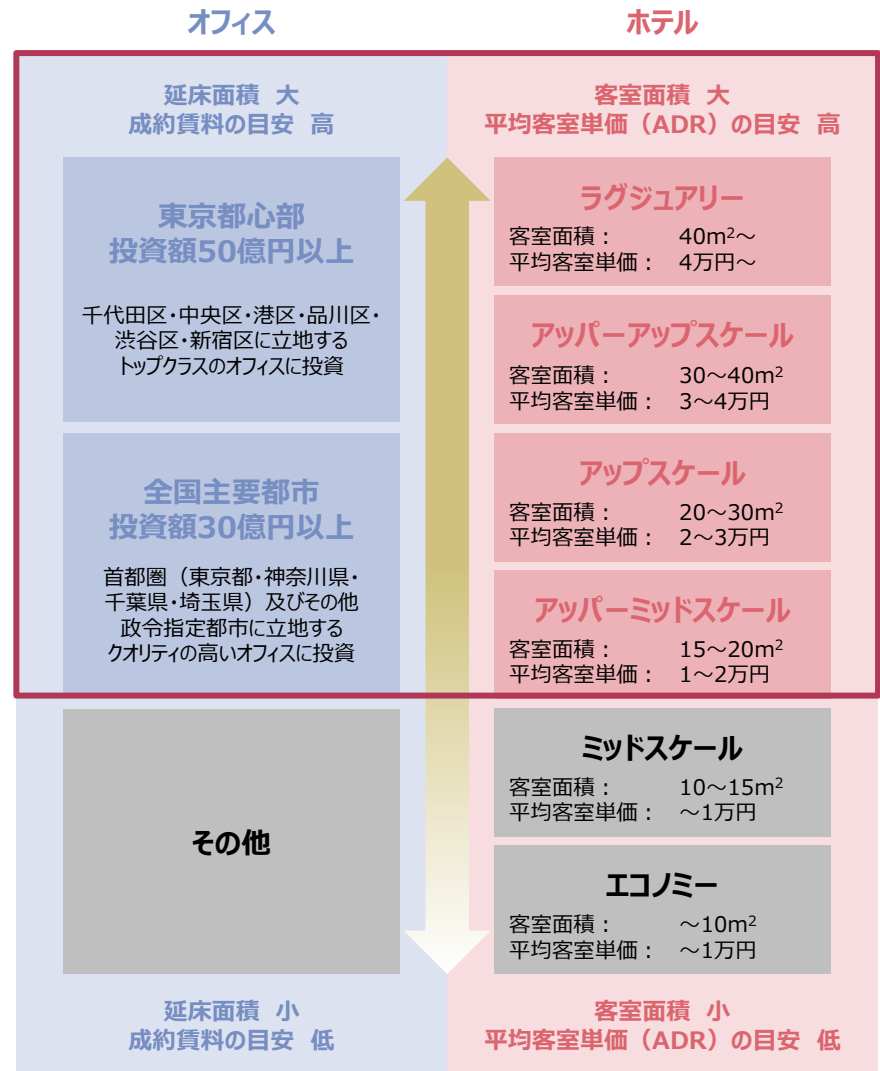
# 上質なアセットへの重点投資

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



「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資

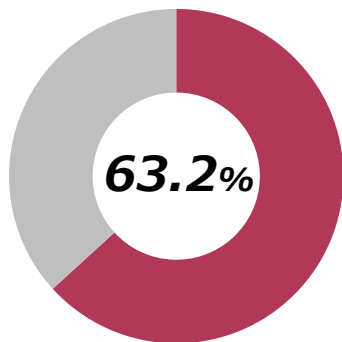


# 高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

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

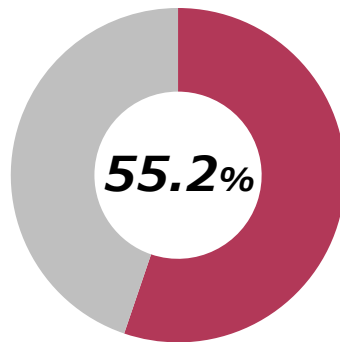
## 資産性を有するポートフォリオ

スポンサー開発比率



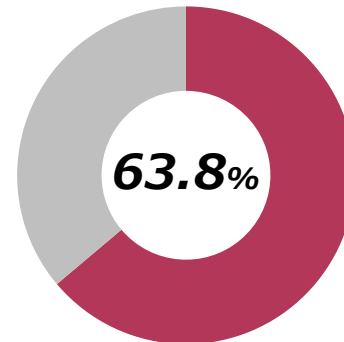
高品質なスポンサー開発物件が中心

スポンサーによる管理・運営物件比率



スポンサーによる管理・運営物件が中心

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

(2025年2月末日時点)

## 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

\*1 上記比率は取得価格を基に算出

\*2 複合用途の物件は主たる用途によりその属性を判断

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

# 森トラストグループについて

## 1951年創業

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

### 不動産事業

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



### ホテル&リゾート事業

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



### 投資事業

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



## 森トラストグループ 最近のトピック

- ① 東京ワールドゲート赤坂第一期竣工 (2024/10)    ② 日本初 1 Hotel Tokyoの誘致決定 (2024/11)    ③ ホテルインディゴ長崎グラバーストリート開業 (2024/12)    ④ (株)浅野屋の子会社化 (2025/1)



「東京ワールドゲート赤坂」外観イメージ



1 Hotel Tokyo ロビーラウンジ イメージ



「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」外観



老舗ベーカリー「ブランジエ浅野屋」ロゴ

# 森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績

1951年のグループ創業以来、都心部を中心とした大型都市開発を手掛け、保有・賃貸・運営・管理を実施  
超一等地のオフィスやインターナショナルブランドのホテルアセットを中心に、豊富な開発実績を誇る

## 森トラストグループの開発・運営実績の一例



\* 竣工時のイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

# 森トラストグループとの幅広い連携

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

## 物件運営におけるスポンサーサポート実績例

森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウやホテル運営・マネジメントノウハウを活用

### 不動産管理



神谷町トラストタワー



大崎MTビル

### マスターリース（賃貸管理等）



東京汐留ビルディング



仙台MTビル

### ホテル運営



コートヤード・バイ・マリオット  
東京ステーション



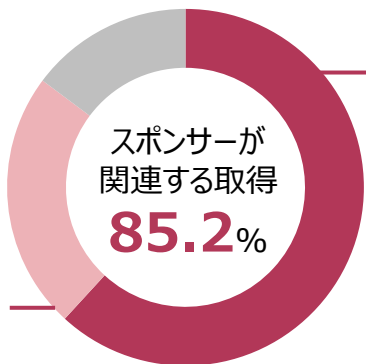
コートヤード・バイ・マリオット  
新大阪ステーション

## 物件取得にかかるスポンサーサポートの実績

(2025年2月末日時点)

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

**23.4%**



スポンサーが  
関連する取得  
**85.2%**

スポンサー  
からの取得  
**61.8%**

## スポンサーグループによるセイムポート出資

スポンサーグループによる投資口保有比率は29.2%であり、スポンサーグループと投資主の利害は一致

森トラストグループによる投資口保有比率

**29.2%**

(2025年2月末日時点)

# 森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル

開発力



運営能力



戦略的ホテル展開

多彩なインターナショナル  
ブランドホテルとの提携



## 大都市圏

(赤字は本投資法人保有物件)

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

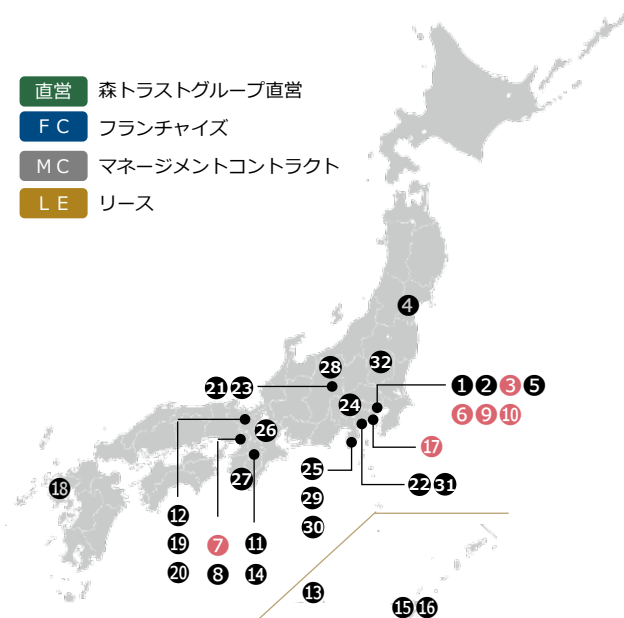
## リゾート

(赤字は本投資法人保有物件)

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

⑱	ホテルインディゴ 長崎グラバーストリート	66室	FC
⑲	リーガロイヤルホテル 京都	489室	MC
⑳	料理旅館 花楽	19室	直営
㉑	万平ホテル	86室	直営
㉒	強羅環翠楼	14室	直営
㉓	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
㉔	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
㉕	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
㉖	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
㉗	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
㉘	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
㉙	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
㉚	ラフォーレ伊東温泉 湯の庭	84室	直営
㉛	ラフォーレ箱根強羅 湯の楼	66室	直営
㉜	ホテルラフォーレ那須	118室	直営

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



(出所) 森トラストグループの2025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、2025年2月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。



# 森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト

開発力



運営能力

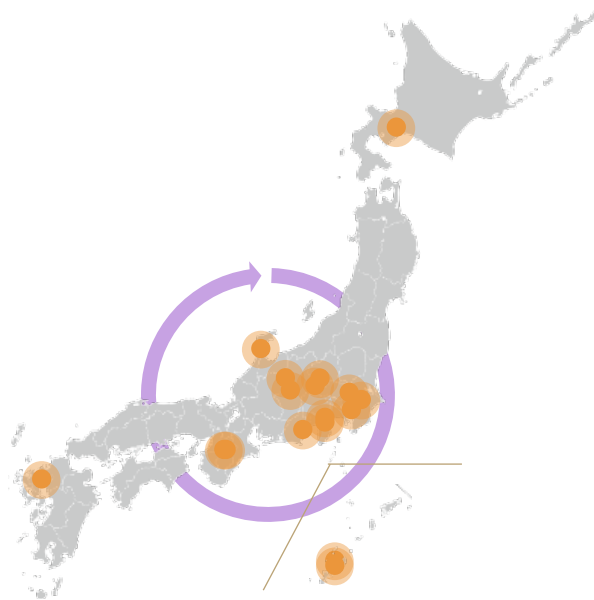


戦略的投資

## 多数の新規ホテル開発プロジェクト

リゾート
札幌大通公園
軽井沢塩沢
軽井沢長倉
軽井沢東雲
中軽井沢
金沢広岡
飛騨高山
白馬咲花
箱根中強羅
箱根強羅
箱根強羅北
箱根強羅南
熱海来宮
京都祇園
京都四条
沖縄富着
沖縄瀬底

東京都心
1 Hotel Tokyo
元赤坂一丁目
品川三田



Luxury  
Destination  
Network

### 東京都心

#### 1 Hotel Tokyo (東京ワールドゲート赤坂内)



ロビーラウンジ イメージ

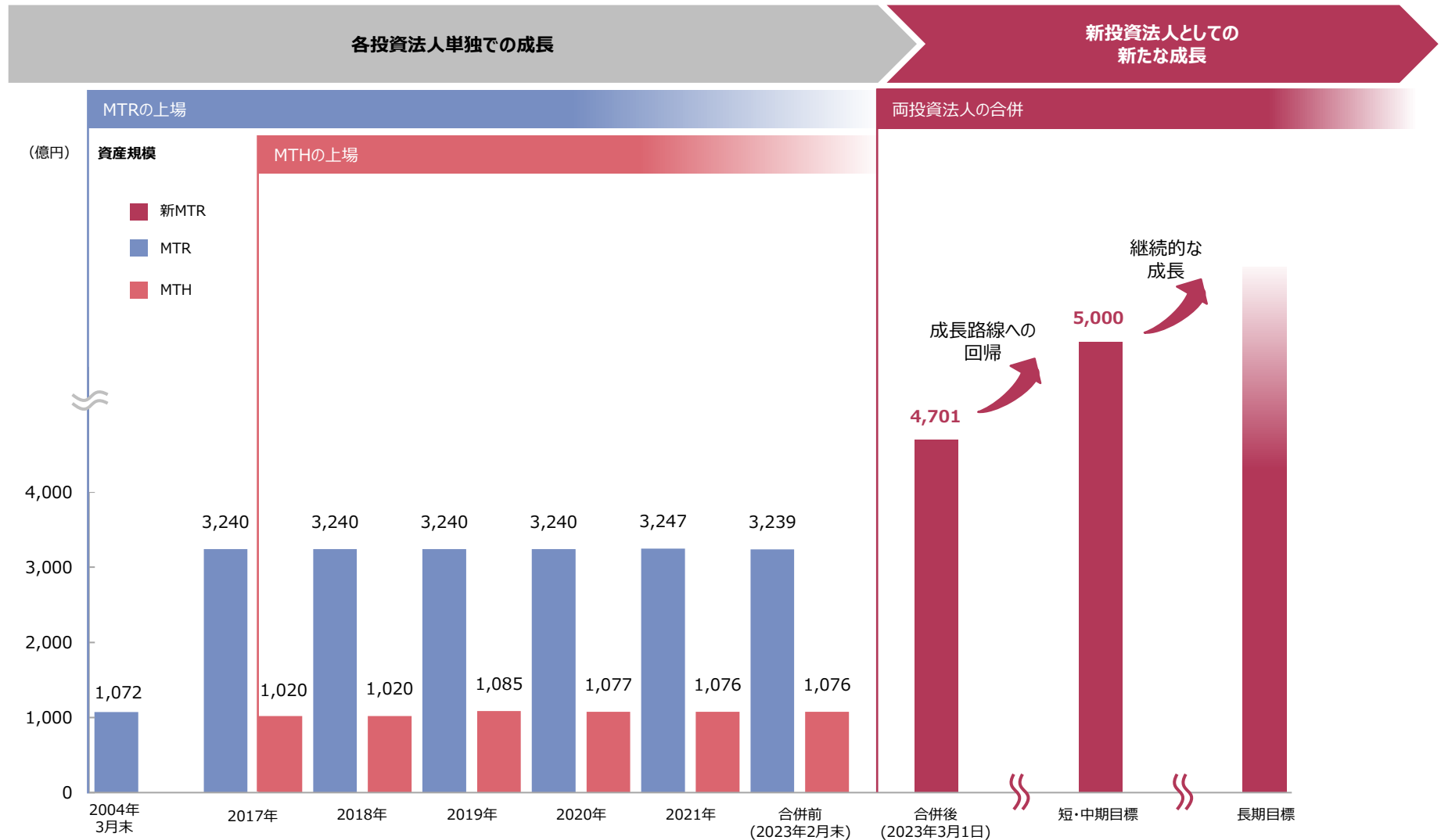


客室 イメージ

(出所) 森トラストグループの2025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、2025年2月末現在、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

# 資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標

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

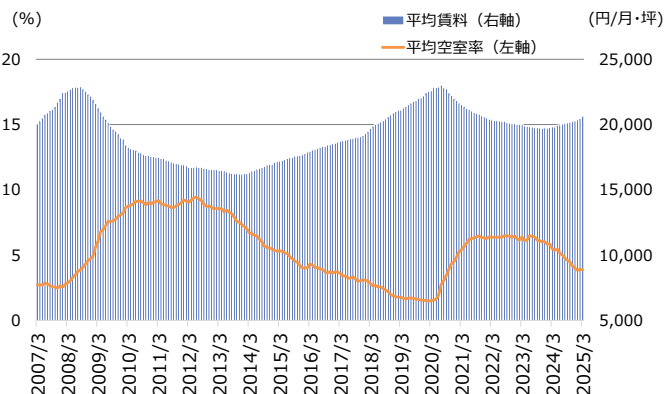


\* 各年の資産規模は、MTRについては各年の3月期末日時点、MTHについては各年の2月期末日時点



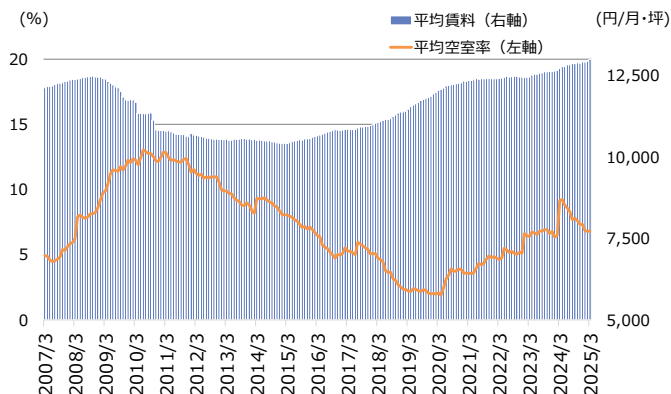
# オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移)

## 東京ビジネス地区



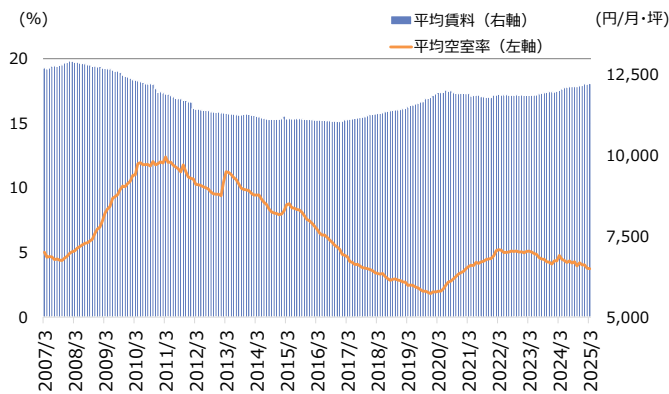
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

## 横浜ビジネス地区



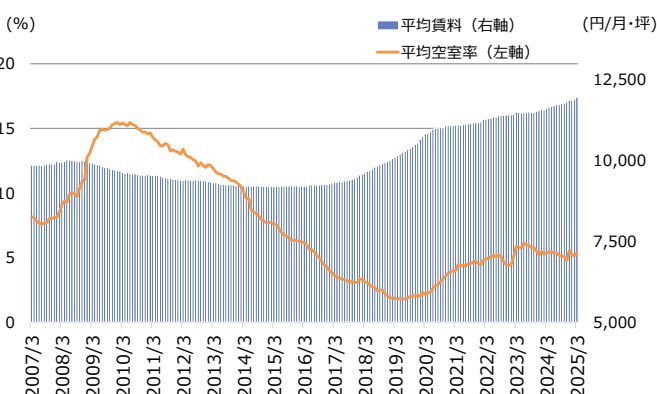
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

## 大阪ビジネス地区



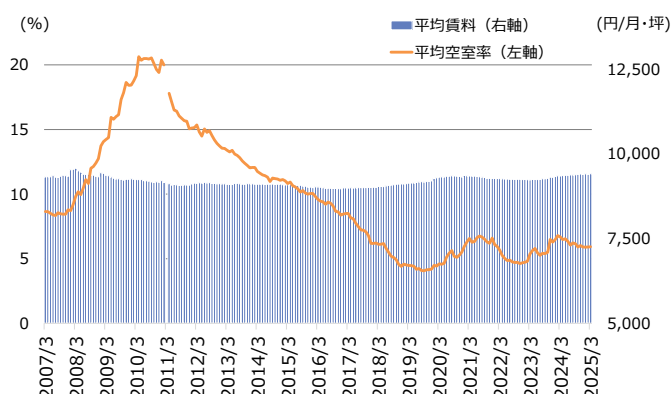
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

## 福岡ビジネス地区



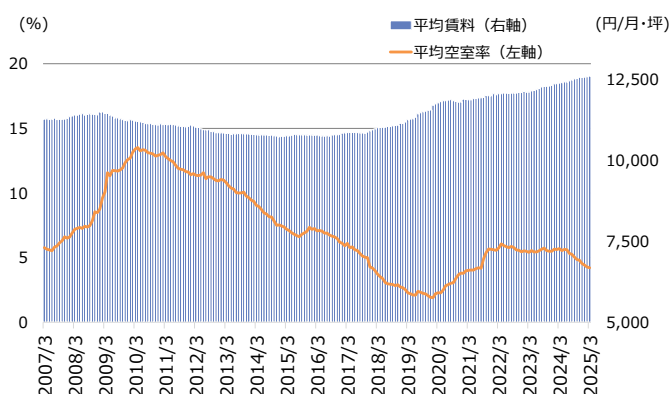
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

## 仙台ビジネス地区



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

## 名古屋ビジネス地区



名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

# 変動賃料4ホテル運営実績【対 前年同期】

## シャングリ・ラ 東京

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

賃料算出基準月	2023年						第44期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2023年			2024年			
賃料(百万円)	9月	10月	11月	12月	1月	2月	900
	131	144	177	131	137	178	

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年	2024年						第46期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
賃料計上月	2024年			2025年			
賃料(百万円)	9月	10月	11月	12月	1月	2月	992
	177	171	167	141	150	183	

## ヒルトン小田原リゾート&スパ

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

賃料算出基準期間	2022年7月～2023年6月						第44期 合計
	2023年			2024年			
賃料計上月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料(百万円)	31	31	31	31	31	31	189

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年	2023年7月～2024年6月						第46期 合計
	2024年			2025年			
賃料計上月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
賃料(百万円)	38	38	38	38	38	38	229

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

賃料算出基準月	2023年						第44期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率(%)	72.0%	76.8%	70.9%	77.3%	85.1%	88.6%	78.5%
平均客室単価(ADR)(円)	33,795	32,964	32,768	34,043	33,980	34,964	33,790
RevPAR(円)	24,340	25,315	23,248	26,319	28,930	30,971	26,509
賃料計上月	2023年			2024年			第44期 合計
賃料(百万円)	9月	10月	11月	12月	1月	2月	338
	46	54	47	52	70	67	

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年	2024年						第46期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率(%)	85.2%	83.5%	76.4%	87.1%	91.6%	91.0%	85.8%
平均客室単価(ADR)(円)	36,006	36,158	32,078	36,513	40,719	38,049	36,731
RevPAR(円)	30,661	30,194	24,510	31,791	37,304	34,633	31,502
賃料計上月	2024年			2025年			第46期 合計
賃料(百万円)	9月	10月	11月	12月	1月	2月	395
	61	60	32	69	92	78	

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

賃料算出基準月	2023年						第44期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率(%)	83.2%	75.5%	76.1%	86.1%	95.5%	93.4%	84.9%
平均客室単価(ADR)(円)	20,205	21,230	20,572	19,803	21,437	21,618	20,837
RevPAR(円)	16,819	16,025	15,655	17,045	20,469	20,185	17,694
賃料計上月	2023年			2024年			第44期 合計
賃料(百万円)	9月	10月	11月	12月	1月	2月	362
	52	51	49	53	81	72	

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年	2024年						第46期 平均
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
客室稼働率(%)	90.1%	81.2%	68.6%	86.7%	95.8%	95.5%	86.2%
平均客室単価(ADR)(円)	21,457	22,657	20,950	21,036	23,829	24,961	22,593
RevPAR(円)	19,326	18,405	14,370	18,234	22,818	23,834	19,482
賃料計上月	2024年			2025年			第46期 合計
賃料(百万円)	9月	10月	11月	12月	1月	2月	395
	62	60	37	58	87	88	

\*1 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、各ホテル指標(客室稼働率、ADR及びRevPAR)については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラ及びヒルトン小田原のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月については、シャングリ・ラは賃料計上月の4か月前、CY東京及びCY新大阪は各々賃料計上月の3か月前です。以下同じです。  
 \*2 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各賃料計上月における賃料を記載しています。「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ヒルトン小田原及びCY東京の「賃料」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(ヒルトン小田原:50%/CY東京:93.5%)に相当する金額を記載しています。以下同じです。

# 変動賃料4ホテル運営実績【対 前期】

## シャングリ・ラ 東京

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)

第45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

2023年	2024年					第45期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2024年						第45期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
161	189	121	132	184	187	<b>975</b>

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年						第46期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2024年				2025年		第46期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
177	171	167	141	150	183	<b>992</b>

## ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

第45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

2023年1月～2023年12月						第45期 合計
2024年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
34	34	34	34	34	34	<b>205</b>

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2023年7月～2024年6月						第46期 合計
2024年				2025年		
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
38	38	38	38	38	38	<b>229</b>

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)

第45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

2023年	2024年					第45期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
83.5%	76.4%	82.0%	81.8%	83.5%	80.7%	<b>81.3%</b>
35,461	33,693	34,012	38,297	40,361	35,820	<b>36,320</b>
29,627	25,730	27,882	31,330	33,697	28,911	<b>29,528</b>
2024年						第45期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
60	49	51	71	77	58	<b>370</b>

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年						第46期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
85.2%	83.5%	76.4%	87.1%	91.6%	91.0%	<b>85.8%</b>
36,006	36,158	32,078	36,513	40,719	38,049	<b>36,731</b>
30,661	30,194	24,510	31,791	37,304	34,633	<b>31,502</b>
2024年				2025年		第46期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
61	60	32	69	92	78	<b>395</b>

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)

第45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

2023年	2024年					第45期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
91.7%	70.1%	83.9%	88.7%	94.4%	88.0%	<b>86.2%</b>
22,115	19,364	20,559	22,953	25,186	21,617	<b>22,120</b>
20,291	13,573	17,248	20,363	23,778	19,034	<b>19,072</b>
2024年						第45期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
70	34	48	76	87	67	<b>385</b>

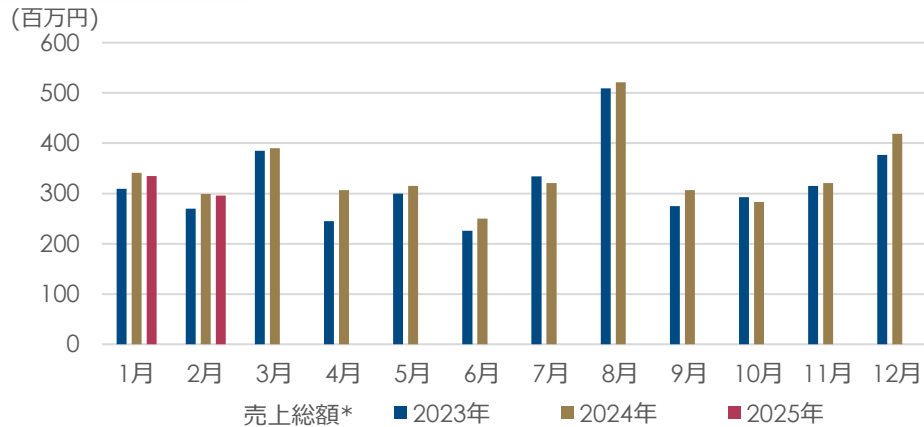
第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年						第46期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
90.1%	81.2%	68.6%	86.7%	95.8%	95.5%	<b>86.2%</b>
21,457	22,657	20,950	21,036	23,829	24,961	<b>22,593</b>
19,326	18,405	14,370	18,234	22,818	23,834	<b>19,482</b>
2024年				2025年		第46期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
62	60	37	58	87	88	<b>395</b>

# 各ホテル物件の主要指標の推移(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪)

## ヒルトン小田原

### 主要指標の推移



\* 売上総額:本ホテル全体(準共有者である森トラストの持分を含む)に係る売上総額

### (参考) 賃料算出基準期間

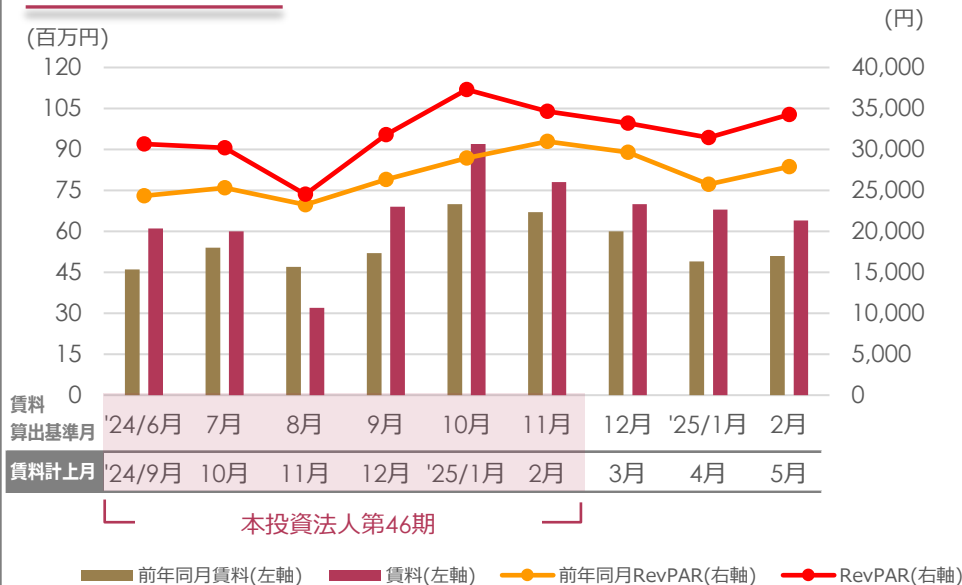
奇数決算期(8月期)：前年1月から12月の12か月間

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	2023年								2024年								2025年									
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
決算期	第43期				第44期				第45期				第46期				第47期									
賃料算出基準期間	第46期基準利益(12か月平均)								第47期基準利益(12か月平均)																	
賃料									第46期賃料								第47期賃料									

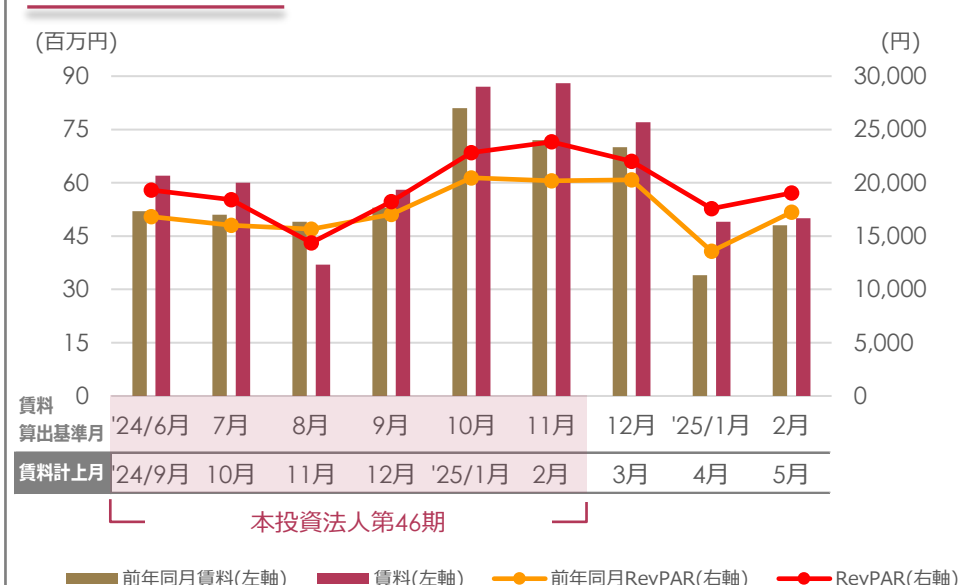
## コートヤード東京

### 主要指標の推移



## コートヤード新大阪

### 主要指標の推移

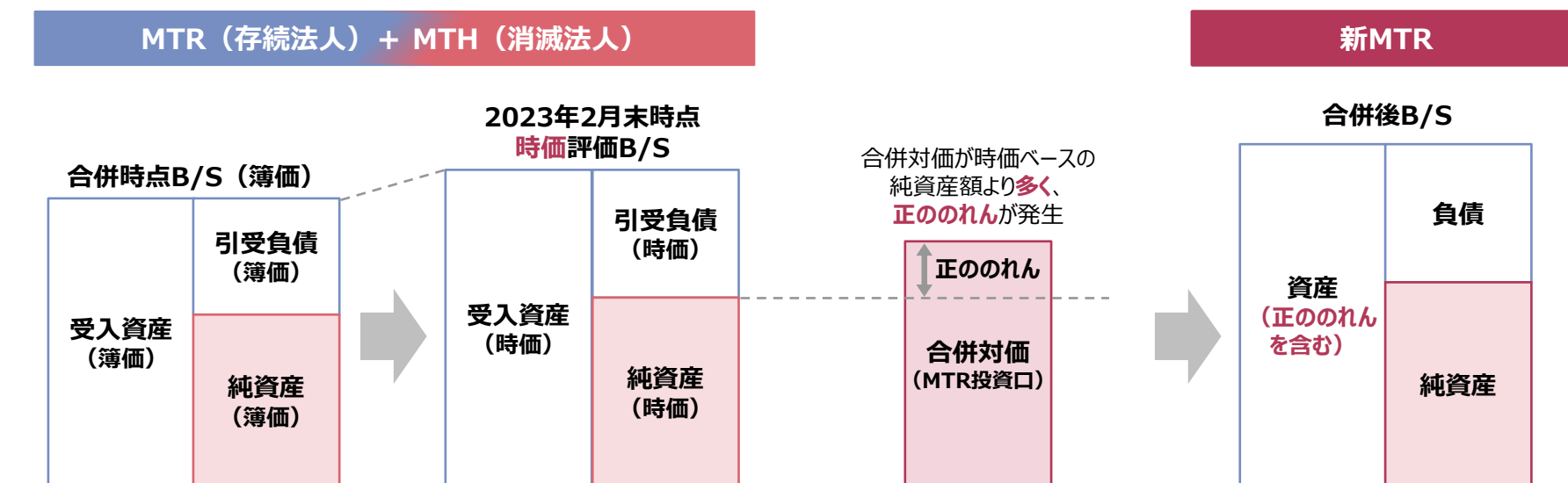






# のれんの処理について

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



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

# 大型テナント退去時における対応実績

- 過去の大型テナント退去時において、代替物件拠出やリーシング活動といったスポンサーサポートを活用しながら適時・適切な対応を実施

大型テナント退去事例				対応					
物件名*1	内容	解約面積(m <sup>2</sup> )*2	退去日	対応	譲渡先	譲渡日	取得先	代替物件	その他
日立本社ビル	スポンサーサポート 一棟借りテナント退去	57,254.61	2006/5/31	物件入替	スポンサー	2006/5/29	スポンサー	赤坂見附MTビル	-
大崎MTビル	スポンサーサポート 一棟借りテナント退去	22,634.06	2007/9/30	リテナント	-	-	-	-	・マスターレシーであるスポンサーによるリーシング
銀座MTRビル	一棟借りテナント退去	23,614.49	2009/11/23	リテナント	-	-	-	-	-
三田MTビル	スポンサーサポート 一棟借りテナント退去*3	15,204.74	2012/11/30	リテナント	-	-	-	-	・スポンサーとのマスターリース契約(空室保証付き)を締結 ・マスターレシーであるスポンサーによるリーシング
	一棟借りテナント退去後の稼働率低迷・収益力低下	-	-	物件入替	スポンサー	2014/12/10	第三者	紀尾井町ビル	・スポンサーの情報提供による取得
大阪丸紅ビル	マスターリース契約終了による一部空室発生	5,346.13*4	2012/9/30	リテナント	-	-	-	-	-
銀座MTRビル	スポンサーサポート 主要テナント退去	7,913.80	2015/3/31	物件入替	第三者	2014/12/1 2015/4/13	第三者	紀尾井町ビル	・スポンサーの情報提供による取得
紀尾井町ビル	主要テナント退去	7,971.60	2015/7/31	リテナント	-	-	-	-	・内部留保充当により空室時の収益を下支え
大阪丸紅ビル	主要テナント退去	13,808.60	2015/9/30	物件入替	第三者	2015/8/7	第三者	御堂筋MTRビル	-
イトーヨーカドー新浦安店	スポンサーサポート 一棟借りテナント退去	57,621.38	2017/7/30	物件入替	第三者	2017/7/31	第三者	広尾MTRビル	・スポンサーの仲介による譲渡
東京汐留ビルディング	スポンサーサポート 一棟借りテナント退去(オフィス部分)	41,498.02	2021/6/30	物件入替 リテナント	スポンサー	2021/7/1 2021/10/1	スポンサー	神谷町トラストタワー	・マスターレシーであるスポンサーによるリーシング ・内部留保充当により空室時の収益を下支え
新橋駅前MTRビル	スポンサーサポート 一棟借りテナント退去	8,055.00	2021/12/31	物件入替	スポンサー	2023/2/28 2023/8/31 2024/2/29	スポンサー	仙台MTビル	-
橋本MTRビル	スポンサーサポート 一棟借りテナント退去	40,283.77	2023/9/27	物件入替	第三者	2024/4/23 2024/9/2	スポンサー	仙台MTビル	-

\*1 名称変更があった場合は変更後の物件名を記載 \*2 退去日時点における持分考慮後 \*3 一部店舗部分を除く \*4 共用部分の解約面積を除く

# ポートフォリオ一覧(2025年2月末日時点)

用途等	物件名	所在地	ホテルグレード	建築時期	取得価格*2 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積*2 (㎡)	
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	2005年1月	82,539	81,700	71,806.84 ㎡
		神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,700	13,479.44 ㎡
		ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	35,500	20,654.60 ㎡
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	38,800	24,748.47 ㎡
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	15,800	14,900	39,010.23 ㎡
		大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	16,700	24,495.21 ㎡
		御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	10,700	15,129.16 ㎡
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,440	4,946.36 ㎡
		天神プライム	福岡市中央区	-	2008年3月	7,050	9,850	5,909.40 ㎡
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	8,900	18,117.03 ㎡
		小計	-	-	-	270,805	282,190	238,296.74 ㎡
中核資産	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	52,400	22,755.55 ㎡
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパー・アップスケール	1997年10月*3	7,100	7,250	25,302.83 ㎡
		ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパー・アップスケール	1989年3月	19,000	17,100	72,246.86 ㎡
		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	18,513	5,255.05 ㎡
		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	18,300	13,881.47 ㎡
		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	34,500	21,248.23 ㎡
		小計	-	-	-	142,217	148,063	160,689.99 ㎡
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	41,800	5,983.86 ㎡
		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	10,800	53,393.66 ㎡
		フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	- *4	2,100	2,920	39,556.71 ㎡
	住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,640	4,443.03 ㎡
小計	-	-	-	48,940	60,160	103,377.26 ㎡		
合計		-	-	-	461,962	490,143	502,363.99 ㎡	

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

# 物件別期末算定価額(2025年2月末日時点)

(単位：百万円)

用途等	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関*2	
			2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元利回り		
								2024/8期	2025/2期					
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング	82,539	74,447	74,377	81,700	81,700	-	3.1%	3.1%	-	3.0%	3.1%	立地
		神谷町トラストタワー	51,660	51,238	51,082	56,700	56,700	-	2.4%	2.4%	-	2.3%	2.5%	大和
		ONビル	39,900	38,710	38,664	35,500	35,500	-	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.4%	不動研
		紀尾井町ビル	34,300	32,784	32,739	38,800	38,800	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	3.2%	大和
		仙台MTビル	15,800	15,895	15,855	15,800	14,900	▲ 900	4.4%	4.4%	-	4.2%	4.6%	大和
		大崎MTビル	14,386	12,816	12,799	16,700	16,700	-	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
		御堂筋MTRビル	10,170	9,863	9,873	10,700	10,700	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.6%	大和
		広尾MTRビル	8,100	8,292	8,290	8,440	8,440	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	大和
		天神プライム	7,050	6,586	6,571	9,840	9,850	10	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.5%	不動研
		新横浜TECHビル	6,900	6,456	6,410	8,820	8,900	80	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.5%	中央日土地
	小計	270,805	257,091	256,664	283,000	282,190	▲ 810	-	-	-	-	-	-	
中核資産	ホテル	シャングリ-ラ 東京	49,200	49,007	48,941	50,800	52,400	1,600	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	7,100	7,159	7,134	7,200	7,250	50	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.7%	立地
		ホテルオークラ神戸	19,000	15,060	15,064	17,600	17,100	▲ 500	4.7%	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.7%	立地
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	17,017	16,909	16,878	17,578	18,513	935	3.7%	3.7%	-	3.4%	3.8%	不動研
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,400	17,270	17,282	18,300	18,300	-	4.1%	4.1%	-	3.8%	4.2%	不動研
		ホテルザンルートプラザ新宿	32,500	32,343	32,291	33,500	34,500	1,000	3.4%	3.3%	▲0.1%	3.1%	3.4%	不動研
	小計	142,217	137,751	137,593	144,978	148,063	3,085	-	-	-	-	-	-	
その他	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,324	32,307	41,800	41,800	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	3.2%	不動研
		イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,527	9,490	10,800	10,800	-	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.6%	不動研
		橋本MTRビル *1	-	3,508	-	3,240	-	▲ 3,240	4.6%	-	-	-	-	不動研
		フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,600	2,920	320	-	8.0%	-	7.9%	8.2%	不動研
	住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,073	3,071	4,360	4,640	280	3.3%	3.3%	-	3.9%	3.0%	中央日土地
	小計	48,940	50,627	47,062	62,800	60,160	▲ 2,640	-	-	-	-	-	-	
	合計	461,962	445,470	441,320	490,778	490,413	▲ 365	-	-	-	-	-	-	

	含み損益		
	2024/8期	2025/2期	増減
合計	45,307	49,092	3,784

\*1 橋本MTRビルについて、2024年9月2日付で共有持分2分の1を譲渡し、全持分の譲渡を完了しています。

\*2 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		(2024/8期末) 8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	(2025/2期末) 2月末
中核資産	オフィス マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.5% (97.7%)	99.5% (97.6%)	99.4% (97.6%)	99.4% (96.9%)	99.4% (97.0%)	99.4% (97.3%)	99.7% (97.7%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	83.7%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合計		95.9% (94.8%)	99.8% (99.0%)	99.7% (99.0%)	99.7% (98.7%)	99.7% (98.8%)	99.7% (98.9%)	99.8% (99.1%)

## 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2023/2期末 (第42期末)	2023/8期末 (第43期末)	2024/2期末 (第44期末)	2024/8期末 (第45期末)	2025/2期末 (第46期末)
オフィス	東京汐留ビルディング	100% (70.8%)	100% (95.8%)	100% (99.2%)	100% (99.6%)	100% (99.6%)
	神谷町トラストタワー (注2)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル	97.8% (95.6%)	97.9% (97.4%)	99.9% (98.2%)	99.5% (98.9%)	99.8% (99.3%)
	仙台MTビル	100% (99.9%)	100% (99.1%)	100% (99.3%)	100% (99.6%)	100% (90.7%)
	大崎MTビル	100% (88.3%)	100% (85.2%)	100% (82.3%)	100% (84.0%)	100% (94.8%)
	御堂筋MTRビル	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (97.2%)	100% (100%)
	広尾MTRビル	92.4%	92.4%	96.4%	97.2%	95.5%
	天神プライム	100%	100%	89.1%	100%	100%
	新横浜TECHビル	78.0%	89.1%	100%	94.6%	97.1%
小計 (注3)		97.6% (87.1%)	98.7% (95.8%)	99.6% (97.6%)	99.5% (97.7%)	99.7% (97.7%)
ホテル	小計	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設・住宅	渋谷フラッグ	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	パークレーンブラザ	96.7%	96.7%	96.0%	100%	100%
小計		96.3%	98.1%	71.8%	83.7%	100%
合計 (注3)		97.6% (93.1%)	98.9% (97.9%)	92.4% (90.8%)	95.9% (94.8%)	99.8% (99.1%)

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(オフィス①)

## オフィス

東京汐留ビルディング



神谷町トラストタワー



ONビル



紀尾井町ビル



仙台MTビル



大崎MTビル



所在地	東京都港区		東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		仙台市宮城野区		東京都品川区	
建築時期	2005年1月		2020年3月		1990年11月		1989年11月		1999年3月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)	
取得時期	2010年4月		2021年7月他		2008年8月		2014年10月		2023年2月他		2005年3月他	
取得価格	82,539百万円		51,660百万円		39,900百万円		34,300百万円		15,800百万円		14,386百万円	
期末簿価	74,377百万円		51,082百万円		38,664百万円		32,739百万円		15,855百万円		12,799百万円	
期末算定価額	81,700百万円		56,700百万円		35,500百万円		38,800百万円		14,900百万円		16,700百万円	
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)	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期
不動産賃貸事業収益	1,694,354	1,722,391	948,281	949,579			1,068,758	1,066,078	659,789	630,893	299,648	313,668
家賃	1,694,354	1,722,391	924,452	925,045			967,094	966,108	585,005	560,104	299,240	313,276
共益費	-	-	-	-			6,324	6,324	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	23,829	24,533			95,339	93,645	74,784	70,789	408	392
不動産賃貸事業費用	674,982	671,865	335,507	319,438			488,428	489,797	288,759	281,121	93,922	94,352
公租公課	368,072	368,073	46,367	46,361			91,379	91,379	36,360	36,354	41,637	41,625
固定資産税	368,072	368,073	46,367	46,361	非開示	非開示	90,054	90,054	36,360	36,354	41,637	41,625
その他公租公課	-	-	-	-	(注7)	(注7)	1,325	1,325	-	-	-	-
諸経費	236,678	233,664	132,905	116,841			332,401	333,547	194,885	185,796	14,926	14,938
管理業務費	210,986	210,593	93,497	78,003			243,521	246,922	75,330	74,921	2,007	-
水道光熱費	-	-	36,632	36,633			70,310	65,047	91,333	91,709	-	-
損害保険料	4,612	4,537	553	541			2,040	2,006	1,511	1,487	1,163	1,144
信託報酬	-	-	1,250	1,250			800	800	450	450	-	-
その他費用	21,078	18,533	971	412			15,729	18,770	26,259	17,228	11,755	13,794
減価償却費	70,231	70,127	156,235	156,235			64,647	64,870	57,514	58,970	37,358	37,788
不動産賃貸事業損益	1,019,372	1,050,525	612,774	630,140	518,492	526,207	580,329	576,280	371,029	349,772	205,725	219,315
減価償却費控除前利益(NOI)	1,089,603	1,120,653	769,009	786,376	582,439	593,051	644,977	641,151	428,544	408,742	243,084	257,103
NOI利回り	2.7%		3.0%		3.0%		3.7%		5.2%		3.6%	

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(オフィス②)

## オフィス

御堂筋MTRビル



広尾MTRビル



天神プライム



新横浜TECHビル



所在地	大阪市中央区		東京都渋谷区		福岡市中央区		横浜市港北区	
建築時期	1999年3月		1992年11月		2008年3月		A館：1986年2月 B館：1988年2月	
取得時期	2015年4月		2018年1月		2012年7月他		2003年11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	
期末簿価	9,873百万円		8,290百万円		6,571百万円		6,410百万円	
期末算定価額	10,700百万円		8,440百万円		9,850百万円		8,900百万円	
延床面積	15,129.16㎡		6,709.80㎡		7,722.04㎡		25,187.22㎡	
PML値	2.1%		7.3%		6.4%		8.7%	
賃貸事業収支(千円)	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期
不動産賃貸事業収益	308,823	296,241	161,165	161,492	242,307	254,210	355,286	347,903
家賃	285,426	274,824	138,239	140,189	202,754	210,864	335,758	328,071
共益費	6,745	6,745	17,587	16,227	23,353	23,516	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	16,651	14,672	5,339	5,074	16,199	19,829	19,528	19,832
不動産賃貸事業費用	125,370	125,827	40,537	40,841	84,293	83,548	172,038	170,325
公租公課	47,899	47,899	12,473	12,473	33,414	33,414	31,470	31,466
固定資産税	47,899	47,899	12,350	12,350	33,414	33,414	31,470	31,466
その他公租公課	-	-	122	122	-	-	-	-
諸経費	55,063	54,147	15,525	15,692	34,842	35,188	86,065	84,315
管理業務費	31,588	32,068	6,036	5,776	8,373	7,574	47,402	49,837
水道光熱費	16,636	17,407	4,839	2,848	17,033	19,926	27,412	28,854
損害保険料	819	806	338	332	295	290	1,180	1,161
信託報酬	500	500	400	400	750	750	-	-
その他費用	5,519	3,365	3,910	6,335	8,390	6,646	10,068	4,462
減価償却費	22,407	23,781	12,538	12,675	16,037	14,946	54,503	54,543
不動産賃貸事業損益	183,453	170,413	120,627	120,650	158,013	170,661	183,247	177,577
減価償却費控除前利益(NOI)	205,860	194,194	133,166	133,326	174,051	185,607	237,751	232,121
NOI利回り	3.8%		3.3%		5.3%		6.7%	

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(ホテル)

## ホテル

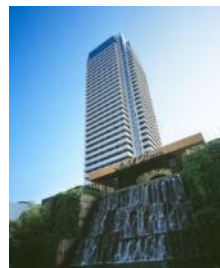
シャングリ・ラ 東京



ヒルトン小田原リゾート&スパ



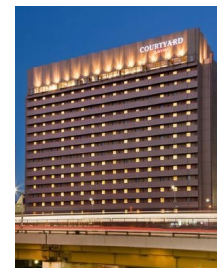
ホテルオークラ神戸



コートヤード・バイ・マリオット  
東京ステーション



コートヤード・バイ・マリオット  
新大阪ステーション



ホテルサンルートプラザ新宿



所在地	東京都千代田区		神奈川県小田原市		神戸市中央区		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)		1989年3月 (1995年3月増築)		2014年2月		1997年3月 (2015年リノベーション実施)		2007年8月	
取得時期	2023年3月		2023年3月		2006年9月		2023年3月		2023年3月		2023年3月	
取得価格	49,200百万円		7,100百万円		19,000百万円		17,017百万円		17,400百万円		32,500百万円	
期末簿価	48,941百万円		7,134百万円		15,064百万円		16,878百万円		17,282百万円		32,291百万円	
期末算定価額	52,400百万円		7,250百万円		17,100百万円		18,513百万円		18,300百万円		34,500百万円	
延床面積	180,335.11㎡(注8)		50,605.67㎡(注9)		72,246.86㎡		51,242.93㎡(注10)		17,002.28㎡(注11)		20,451.25㎡	
PML値	9.0%		12.6%		17.8%		7.1%		4.4%		5.1%	
賃貸事業収支 (千円)	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期
不動産賃貸事業収益	975,977	992,120	208,102	231,927	627,144	622,923	370,276	395,542	385,682	395,623	653,716	653,716
家賃	975,977	992,120	205,853	229,632	627,144	622,923	370,171	395,542	385,682	395,623	652,336	652,336
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	2,248	2,295	-	-	104	-	-	-	1,380	1,380
不動産賃貸事業費用	223,651	207,812	118,420	123,053	183,751	186,085	62,425	63,913	78,622	80,617	130,119	130,907
公租公課	138,432	138,432	39,926	39,924	68,158	68,158	23,021	23,021	14,207	14,205	76,565	76,565
固定資産税	138,432	138,432	39,926	39,924	68,158	68,158	23,021	23,021	14,207	14,205	76,565	76,565
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	18,038	2,150	16,876	19,555	27,707	30,500	2,064	2,986	4,225	5,151	1,394	2,182
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険料	1,720	1,940	1,964	2,203	8,005	8,894	416	463	817	922	1,185	1,339
信託報酬	200	200	150	150	2,000	2,000	238	238	200	200	200	200
その他費用	16,117	9	14,761	17,202	17,701	19,605	1,409	2,284	3,207	4,028	9	642
減価償却費	67,181	67,229	61,618	63,573	87,884	87,426	37,339	37,905	60,190	61,261	52,159	52,159
不動産賃貸事業損益	752,326	784,308	89,681	108,873	443,393	436,838	307,851	331,628	307,060	315,005	523,596	522,809
減価償却費控除前利益 (NOI)	819,507	851,537	151,299	172,446	531,278	524,265	345,190	369,534	367,250	376,267	575,755	574,968
NOI利回り	3.5%		4.9%		5.5%		4.3%		4.3%		3.5%	



# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(商業施設・住宅)

商業施設			住宅			合計 *2
渋谷フラッグ	イトーヨーカドー湘南台店	橋本MTRビル *1	フレスポ稲毛	パークレーンプラザ		
						

所在地	東京都渋谷区	神奈川県藤沢市	相模原市緑区	千葉市稲毛区	東京都渋谷区	-						
建築時期	2009年8月	2002年11月	2005年8月	-	1988年6月	-						
取得時期	2013年4月	2003年3月	2012年10月	2002年3月	2004年12月	-						
取得価格	32,040百万円	11,600百万円	-	2,100百万円	3,200百万円	461,962百万円						
期末簿価	32,307百万円	9,490百万円	-	2,193百万円	3,071百万円	441,320百万円						
期末算定価額	41,800百万円	10,800百万円	-	2,920百万円	4,640百万円	490,413百万円						
延床面積	7,766.49㎡	53,393.66㎡	-	(39,556.71㎡) (注12)	5,246.78㎡	-						
PML値	11.9%	14.0%	-	-	14.9%	4.9% (注13)						
賃貸事業収支 (千円)	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/2期
不動産賃貸事業収益			375,045	375,045	6	-	123,609	124,209	113,954	114,071	11,095,699	11,164,656
家賃			375,000	375,000	-	-	-	-	102,201	102,440	10,429,464	10,502,185
共益費			-	-	-	-	-	-	9,043	9,043	236,552	235,356
土地賃貸収益			-	-	-	-	123,609	123,609	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入			45	45	6	-	-	600	2,708	2,587	306,073	303,505
不動産賃貸事業費用			88,203	92,975	32,672	5,915	8,019	9,071	35,363	31,367	3,634,960	3,561,620
公租公課			38,333	38,332	23,044	4,825	7,269	7,269	8,479	8,474	1,255,320	1,230,851
固定資産税	非開示	非開示	38,333	38,332	23,044	4,825	7,269	7,269	8,479	8,474	1,251,920	1,229,400
その他公租公課	(注7)	(注7)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,399	1,451
諸経費			12,332	17,088	2,474	195	750	1,801	19,863	16,088	1,383,262	1,332,161
管理業務費			780	780	647	-	-	-	11,259	9,263	804,889	784,512
水道光熱費			-	-	1,427	-	-	-	1,185	1,707	318,545	319,371
損害保険料			1,366	1,344	298	195	-	-	232	228	30,686	31,969
信託報酬			-	-	-	-	750	1,350	-	-	9,538	10,138
その他費用			10,185	14,963	101	-	-	451	7,186	4,890	219,602	186,169
減価償却費			37,537	37,555	7,153	894	-	-	7,020	6,804	996,377	998,608
不動産賃貸事業損益	639,665	638,028	286,842	282,069	▲ 32,666	▲ 5,915	115,589	115,137	78,590	82,704	7,460,738	7,603,036
減価償却費控除前利益 (NOI)	662,536	661,043	324,380	319,624	▲ 25,512	▲ 5,020	115,589	115,137	85,611	89,509	8,457,115	8,601,644
NOI利回り	4.1%		5.5%		▲ 24.4%		11.0%		5.6%		3.7%	

\*1 橋本MTRビルについて、2024年9月2日付の共有持分一部譲渡に伴い、全持分の譲渡を完了しています。\*2 賃貸事業収支の合計には、一部に譲渡済物件に係る収支を含みます。

# 賃貸借契約の概要

用途等	物件名	稼働率	テナント 総数	賃貸借契約タイプ		賃借人	
中核資産	東京汐留ビルディング(オフィス・店舗部分)	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	東京汐留ビルディング(ホテル部分：コンラッド東京)	(99.6%)	(25)	マスターリース契約	固定賃料型	森トラスト	
	神谷町トラストタワー	100%	1	マスターリース契約	共同運用区画賃料連動型	森トラスト	
	ONビル	(99.3%)	(7)	賃借人との直接契約	-	神戸製鋼所	
	紀尾井町ビル(オフィス部分)	100%	1	賃借人との直接契約	-	-	
	紀尾井町ビル(住宅部分)	99.8%	42	マスターリース契約	パス・スルー型	三井不動産住宅リース	
	仙台MTビル	(99.3%)	(77)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	大崎MTビル	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	御堂筋MTRビル	(94.8%)	(22)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	御堂筋MTRビル	100%	1	マスターリース契約	パス・スルー型	東京キャピタルマネジメント	
	広尾MTRビル	(100%)	(31)	賃借人との直接契約	-	-	
	天神プライム	95.5%	9	賃借人との直接契約	-	-	
	天神プライム	100%	13	賃借人との直接契約	-	-	
	新横浜TECHビル	97.1%	22	賃借人との直接契約	-	-	
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	100%	1	マスターリース契約	ホテル売上連動型	森トラスト
ヒルトン小田原リゾート&スパ		100%	1	賃借人との直接契約	ホテル利益連動型	MT&ヒルトンホテル	
ホテルオークラ神戸		100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型(注2)	ホテルオークラ神戸	
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション		100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション		100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
ホテルサンルートプラザ新宿		100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型	相鉄ホテルマネジメント	
その他	渋谷フラッグ	100%	4	賃借人との直接契約	-	H&M 他	
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	マスターリース契約	固定賃料型	イトーヨーカ堂
	フレスポ稲毛(底地)	100%	1	賃借人との直接契約	-	大和リース	
	住宅	パークレーンプラザ	100%	18	賃借人との直接契約	-	-

## 賃貸借契約タイプ分類

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

# ホテル物件の賃貸借契約の詳細

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

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

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

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

# 2025年2月期(第46期) 貸借対照表

(単位：千円)

	2024年8月期 (2024年8月31日)	2025年2月期 (2025年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,948,867	27,476,104
信託現金及び信託預金	5,178,504	4,937,341
営業未収入金	153,337	139,484
未収入金	52,851	-
前払費用	88,746	109,779
その他	16,923	11,851
流動資産合計	29,439,230	32,674,561
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,929,379	14,246,620
構築物	25,976	23,630
機械及び装置	31,661	28,189
車両運搬具	106	77
工具、器具及び備品	67,349	71,489
土地	94,835,259	91,837,007
信託建物	44,877,690	44,409,048
信託構築物	123,578	114,453
信託機械及び装置	147,259	153,053
信託工具、器具及び備品	48,494	53,262
信託土地	290,383,563	290,383,563
有形固定資産合計	445,470,320	441,320,396
無形固定資産		
のれん	582,061	566,330
ソフトウェア	1,706	1,703
その他	240	240
無形固定資産合計	584,008	568,273
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	803	805
長期前払費用	102,996	98,891
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	116,614	112,512
固定資産合計	446,170,943	442,001,182
繰延資産		
投資法人債発行費	65,330	56,922
繰延資産合計	65,330	56,922
資産合計	475,675,504	474,732,667

	2024年8月期 (2024年8月31日)	2025年2月期 (2025年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	982,753	324,607
短期借入金	12,500,000	18,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	38,500,000	34,000,000
未払金	244,503	211,640
未払費用	545,430	549,509
未払配当金	10,986	9,943
未払法人税等	9,425	7,463
未払消費税等	434,072	322,103
前受金	1,406,018	1,438,607
預り金	29,756	28,499
流動負債合計	55,662,946	54,892,373
固定負債		
投資法人債	14,000,000	14,000,000
長期借入金	159,500,000	158,500,000
預り敷金及び保証金	11,828,114	12,050,071
信託預り敷金及び保証金	975,556	976,647
固定負債合計	186,303,670	185,526,718
負債合計	241,966,617	240,419,092
<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		
出資剰余金	69,736,000	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	3,196,991	3,727,926
任意積立金合計	3,196,991	3,727,926
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	6,785,855	6,859,607
剰余金合計	79,718,846	80,323,534
投資主資本合計	233,708,886	234,313,574
純資産合計	233,708,886	234,313,574
負債純資産合計	475,675,504	474,732,667

# 2025年2月期(第46期) 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	2024年8月期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	2025年2月期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	10,789,625	10,861,150
その他貸貸事業収入	306,073	303,505
不動産等売却益	650,895	655,366
<b>営業収益合計</b>	<b>11,746,594</b>	<b>11,820,023</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	3,634,960	3,561,620
資産運用報酬	448,683	449,803
資産保管手数料	16,939	17,089
一般事務委託手数料	48,561	50,890
役員報酬	3,600	3,600
のれん償却額	15,731	15,731
その他営業費用	74,625	72,690
<b>営業費用合計</b>	<b>4,243,101</b>	<b>4,171,424</b>
<b>営業利益</b>	<b>7,503,492</b>	<b>7,648,598</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,461	15,589
未払分配金戻入	801	1,437
受取保険金	6,428	1,098
補助金収入	510	-
固定資産受贈益	22,628	-
受取損害賠償金	19,602	-
<b>営業外収益合計</b>	<b>52,431</b>	<b>18,124</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	677,364	724,568
投資法人債利息	47,934	47,067
投資法人債発行費償却	8,546	8,407
その他	26,430	17,245
<b>営業外費用合計</b>	<b>760,276</b>	<b>797,288</b>
<b>経常利益</b>	<b>6,795,647</b>	<b>6,869,435</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>6,795,647</b>	<b>6,869,435</b>
法人税、住民税及び事業税	9,799	9,830
法人税等調整額	▲ 8	▲ 2
法人税等合計	9,791	9,827
<b>当期純利益</b>	<b>6,785,855</b>	<b>6,859,607</b>
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	6,785,855	6,859,607

## (不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2024年8月期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	2025年2月期 (自 2024年9月1日 至 2025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	10,429,464	10,502,185
共益費	236,552	235,356
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	306,073	303,505
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>11,095,699</b>	<b>11,164,656</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
管理業務費	804,889	784,512
水道光熱費	318,545	319,371
公租公課	1,255,320	1,230,851
損害保険料	30,686	31,969
修繕費	196,354	155,600
減価償却費	996,377	998,608
その他費用	32,786	40,707
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>3,634,960</b>	<b>3,561,620</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>7,460,738</b>	<b>7,603,036</b>

# 2025年2月期(第46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)

	2024年8月期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	2025年2月期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
I. 当期末処分利益	6,785,855,605	6,859,607,877
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,254,920,000 (1,757)	6,365,280,000 (1,788)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	530,935,605	494,327,877
IV. 次期繰越利益	-	-

## キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2024年8月期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	2025年2月期 (自 2024年9月1日 至 2025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	6,795,647	6,869,435
減価償却費	996,377	998,608
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	8,546	8,407
受取利息	▲ 2,461	▲ 15,589
支払利息	725,299	771,635
固定資産除却損	10,678	-
固定資産受贈益	▲ 22,628	-
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲ 17,417	13,852
営業未払金の増減額 (▲は減少)	641,769	▲ 593,209
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲ 149,140	▲ 111,969
前受金の増減額 (▲は減少)	24,312	32,588
有形固定資産の売却による減少額	3,511,660	3,507,189
その他	▲ 59,916	38,755
小計	12,478,457	11,535,436
利息の受取額	2,461	15,589
利息の支払額	▲ 734,068	▲ 769,542
法人税等の支払額	▲ 10,068	▲ 11,792
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,736,781	10,769,690
<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	▲ 35,374	▲ 46,821
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 314,295	▲ 338,900
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 709,807	▲ 112,031
預り敷金及び保証金の受入による収入	199,432	285,724
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 8,984	▲ 51,968
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	50,403	36,344
差入敷金及び保証金の回収による収入	10,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 808,625	▲ 227,653
<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)	1,500,000	5,500,000
長期借入れによる収入	23,500,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	▲ 26,000,000	▲ 17,500,000
投資法人債の償還による支出	-	▲ 1,000,000
分配金の支払額	▲ 6,530,714	▲ 6,255,962
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,530,714	▲ 7,255,962
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	3,397,441	3,286,074
現金及び現金同等物の期首残高	25,729,930	29,127,371
現金及び現金同等物の期末残高	29,127,371	32,413,446

# 財務指標の推移

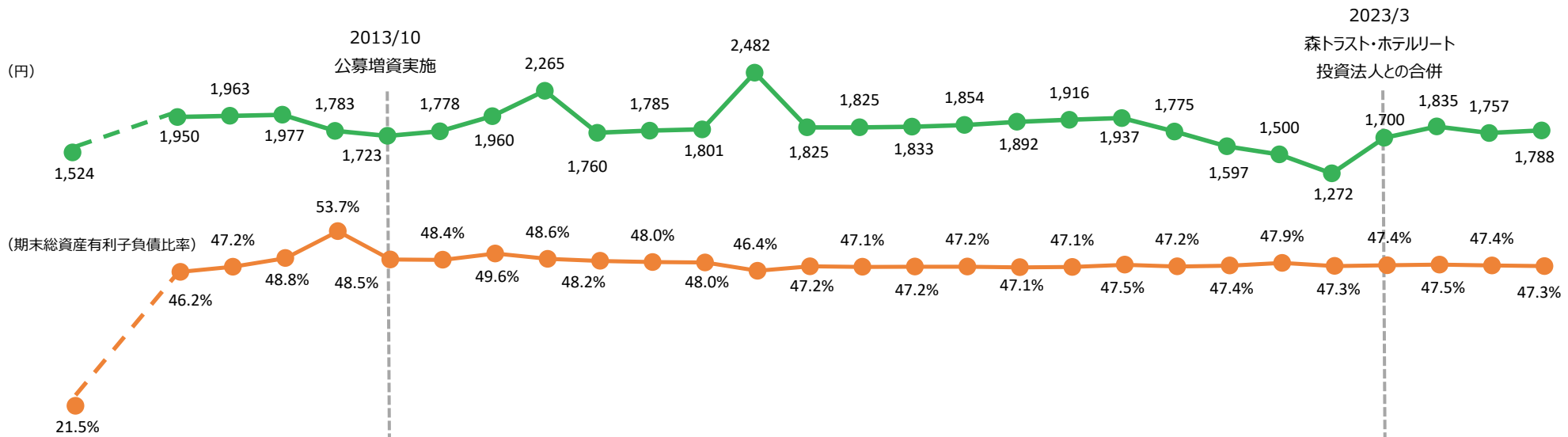
(単位：百万円)

	2023/2期 (第42期)	2023/8期 (第43期)	2024/2期 (第44期)	2024/8期 (第45期)	2025/2期 (第46期)	算定式
営業収益	7,258	11,812	12,080	11,746	11,820	
うち不動産等売却益	1,430	1,437	1,380	650	655	
営業費用	3,200	4,623	4,143	4,243	3,561	
営業利益	4,057	7,188	7,937	7,503	7,648	
経常利益	3,731	6,535	7,257	6,795	6,869	
当期純利益	3,614	7,157	7,247	6,785	6,859	
分配金総額	3,359	6,052	6,532	6,254	6,365	
期末総資産額	322,398	473,191	476,364	475,675	474,732	
期末有利子負債額	152,500	224,500	226,500	225,500	224,500	
期末純資産額	158,725	232,260	233,455	233,708	234,313	
含み損益	43,922	41,648	42,582	45,307	49,092	
NAV	199,288	267,856	269,505	272,761	277,040	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	3,117	6,992	7,192	7,460	7,603	
減価償却費	914	996	1,009	996	998	
賃貸NOI	4,032	7,988	8,202	8,457	8,601	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	3,097	6,717	6,876	7,131	7,202	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	373	320	336	380	355	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	3,658	7,668	7,865	8,076	8,245	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.8%	2.8%	3.0%	2.9%	2.9%	ROA = 経常利益 ÷ 期末総資産額 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	5.5%	6.2%	6.2%	5.8%	5.9%	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)	47.3%	47.4%	47.5%	47.4%	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	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	
1口当たり分配金	1,272円	1,700円	1,835円	1,757円	1,788円	
1口当たり純資産額	60,123円	65,241円	65,577円	65,648円	65,818円	
1口当たりNAV	75,488円	75,240円	75,703円	76,618円	77,820円	
1口当たりFFO	1,173円	1,886円	1,931円	2,003円	2,023円	

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

# 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

1口当たり  
分配金

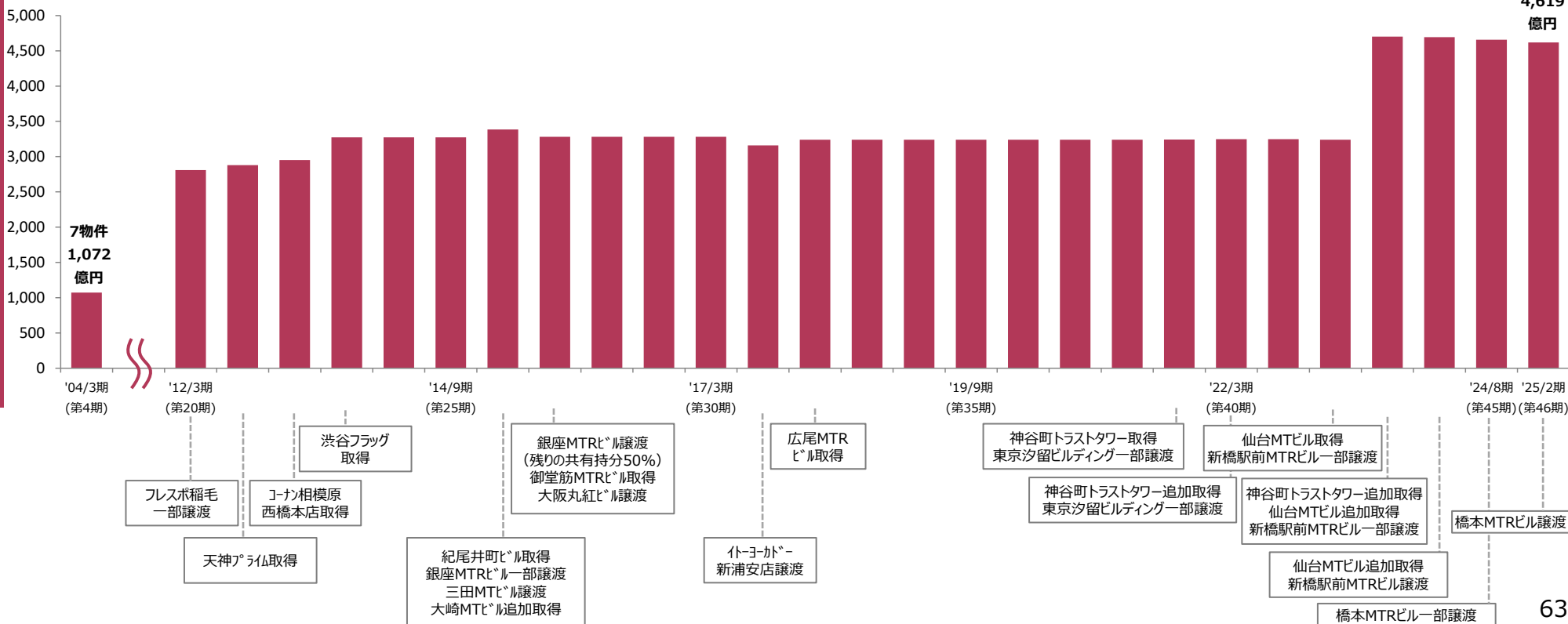


2013/10  
公募増資実施

2023/3  
森トラスト・ホテルリート  
投資法人との合併

LTV

(億円) / (期末保有物件の取得価格合計)



資産規模



# 有利子負債一覽(2025年2月末日時点)

区分	借入先	期末残高	平均金利	借入日	返済期限
短期	みずほ銀行	2,000	0.54%	2024.3.29	2025.3.31
	みずほ銀行	1,000	0.54%	2024.4.11	2025.3.31
	三井住友信託銀行	2,000	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	三井住友銀行	1,500	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	みずほ銀行	1,000	0.54%	2024.8.30	2025.8.29
	りそな銀行	1,000	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	三井住友銀行	2,500	0.56%	2024.9.30	2025.9.30
	りそな銀行	1,500	0.56%	2024.9.30	2025.9.30
	三井住友信託銀行	3,000	0.60%	2024.11.29	2025.11.28
	三井住友信託銀行	1,500	0.75%	2025.2.28	2026.2.27
	みずほ銀行	1,000	0.74%	2025.2.28	2026.2.27
計	18,000				

区分	借入先	期末残高	金利	借入日	返済期限
短期	日本政策投資銀行	1,000	0.64%	2018.3.19	2025.3.19
	三井住友銀行	2,500	0.33%	2021.4.9	2025.4.9
	三井住友信託銀行	4,000	0.37%	2020.4.13	2025.4.11
	三菱UFJ銀行	1,000	0.32%	2021.4.13	2025.4.11
	三井住友銀行	3,000	0.46%	2019.4.24	2025.4.24
	三菱UFJ銀行	3,000	0.68%	2018.8.31	2025.8.29
	みずほ信託銀行	2,000	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	みずほ信託銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	信金中央金庫	1,000	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	信金中央金庫	1,000	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	三井住友銀行	500	0.44%	2023.8.31	2025.8.29
短期	日本政策投資銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	りそな銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	七十七銀行	500	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	三井住友信託銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三菱UFJ銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三井住友銀行	1,000	0.43%	2022.1.19	2026.1.19
	みずほ銀行	1,500	0.74%	2025.1.17	2026.1.30
	福岡銀行	1,000	0.42%	2020.1.31	2026.1.30
	三井住友銀行	1,500	0.47%	2022.2.28	2026.2.27
	三井住友銀行	1,500	0.50%	2023.3.1	2026.2.27
	三井住友銀行	1,000	0.52%	2019.2.28	2026.2.27
長期	三井住友信託銀行	1,500	0.41%	2021.2.26	2026.2.27
	三井住友信託銀行	1,000	0.50%	2022.8.31	2026.2.27
	SBI新生銀行	1,000	0.63%	2023.3.1	2026.2.27
	千葉銀行	500	0.62%	2023.3.1	2026.2.27
	山梨中央銀行	500	0.62%	2023.3.1	2026.2.27
	日本政策投資銀行	1,000	0.41%	2021.3.12	2026.3.12
	福岡銀行	1,000	0.53%	2023.4.21	2026.3.31
	西日本シティ銀行	500	0.52%	2023.4.24	2026.3.31
	日本生命保険	500	0.36%	2020.9.30	2026.3.31
	りそな銀行	1,000	0.39%	2021.4.22	2026.4.22
	あおぞら銀行	500	0.72%	2018.4.24	2026.4.24
長期	三井住友銀行	2,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	みずほ銀行	1,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	三井住友信託銀行	1,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	りそな銀行	500	0.39%	2021.5.31	2026.5.29
	三井住友信託銀行	2,000	0.55%	2022.8.31	2026.8.31
	三井住友信託銀行	2,000	0.75%	2024.8.30	2026.8.31
	三菱UFJ銀行	3,000	0.70%	2023.3.1	2026.8.31
	みずほ銀行	1,000	0.36%	2019.9.2	2026.8.31
	日本政策投資銀行	1,000	0.33%	2019.8.30	2026.8.31
	西日本シティ銀行	1,000	0.41%	2020.8.31	2026.8.31
	七十七銀行	500	0.31%	2019.8.30	2026.8.31
長期	日本生命保険	500	0.40%	2021.4.23	2026.9.18
	三井住友海上火災保険	500	0.39%	2020.9.30	2026.9.30
	三井住友銀行	5,500	0.50%	2023.2.28	2026.11.30
	三井住友信託銀行	1,000	0.42%	2021.12.24	2026.12.24
	三菱UFJ銀行	1,000	0.40%	2020.12.25	2026.12.25
	りそな銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	福岡銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	みずほ銀行	500	0.50%	2022.1.19	2027.1.19
	福岡銀行	1,000	0.51%	2022.1.31	2027.1.29
	三井住友信託銀行	1,500	0.59%	2022.8.31	2027.2.26
	三井住友信託銀行	1,500	1.08%	2025.2.28	2027.2.26
農林中央金庫	3,000	0.38%	2020.2.28	2027.2.26	
足利銀行	1,000	0.63%	2022.4.22	2027.4.22	
三井住友銀行	3,000	0.79%	2023.11.30	2027.5.31	
福岡銀行	1,000	0.92%	2024.5.31	2027.5.31	
あおぞら銀行	500	0.45%	2021.12.24	2027.6.24	
住友生命保険	500	0.59%	2019.12.26	2027.6.25	
福岡銀行	1,000	0.55%	2022.1.31	2027.7.30	
三菱UFJ銀行	3,000	0.84%	2023.3.1	2027.8.31	
三菱UFJ銀行	3,000	0.86%	2024.8.30	2027.8.31	
三井住友信託銀行	1,500	0.63%	2022.8.31	2027.8.31	
三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.2.28	2027.8.31	
りそな銀行	1,000	0.74%	2023.8.31	2027.8.31	
りそな銀行	500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31	
農林中央金庫	1,500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31	
西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31	
住友生命保険	500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31	
第一生命保険	500	0.56%	2022.2.28	2027.8.31	
日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020.3.12	2027.9.10	
三井住友銀行	2,500	0.80%	2024.4.9	2027.9.30	
三井住友信託銀行	1,000	0.74%	2022.9.30	2027.9.30	
りそな銀行	1,000	0.83%	2023.10.18	2027.9.30	
三菱UFJ銀行	500	1.08%	2025.1.17	2027.9.30	
三菱UFJ銀行	1,500	0.50%	2021.4.13	2027.10.13	
日本政策投資銀行	1,500	0.87%	2023.11.30	2027.11.30	
日本政策投資銀行	1,500	1.07%	2024.11.29	2027.11.30	
西日本シティ銀行	500	1.05%	2024.12.26	2027.11.30	
みずほ銀行	1,000	0.63%	2019.12.26	2027.12.24	
みずほ銀行	1,000	0.47%	2021.1.19	2028.1.19	
みずほ銀行	1,000	0.55%	2021.2.26	2028.1.19	
みずほ銀行	500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19	
三井住友信託銀行	1,500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19	
日本政策投資銀行	500	0.47%	2021.1.19	2028.1.19	
日本政策投資銀行	2,000	0.86%	2024.4.11	2028.2.29	
日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2024.2.29	2028.2.29	
信金中央金庫	2,000	0.83%	2024.3.19	2028.2.29	
三井住友銀行	1,000	0.91%	2024.8.30	2028.2.29	
りそな銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29	
足利銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29	
八十二銀行	1,000	1.21%	2025.2.28	2028.2.29	
三菱UFJ銀行	500	1.21%	2025.2.28	2028.2.29	
日本政策投資銀行	1,500	0.91%	2023.3.1	2028.3.1	
三井住友銀行(GL)	4,000	0.93%	2024.10.9	2028.3.31	
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021.3.31	2028.3.31	
三井住友銀行	1,500	0.54%	2021.4.9	2028.4.7	
三井住友銀行	1,500	0.51%	2019.10.11	2028.4.11	
あおぞら銀行	1,000	0.71%	2022.4.11	2028.4.11	
みずほ銀行	1,500	0.51%	2019.10.17	2028.4.17	
三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.8.31	2028.5.31	
みずほ銀行	5,500	0.96%	2024.8.30	2028.8.31	
三井住友銀行	1,000	1.26%	2025.2.28	2028.8.31	
三菱UFJ銀行	1,000	0.99%	2023.3.1	2028.8.31	
SBI新生銀行	1,000	0.53%	2020.8.31	2028.8.31	
七十七銀行	1,000	0.54%	2020.8.31	2028.8.31	
日本生命保険	1,000	0.76%	2023.5.31	2028.8.31	
日本政策投資銀行	1,500	0.98%	2023.9.29	2028.9.29	
三井住友海上火災保険	1,500	0.59%	2021.10.29	2028.10.31	
みずほ銀行	1,500	1.02%	2023.11.30	2028.11.30	

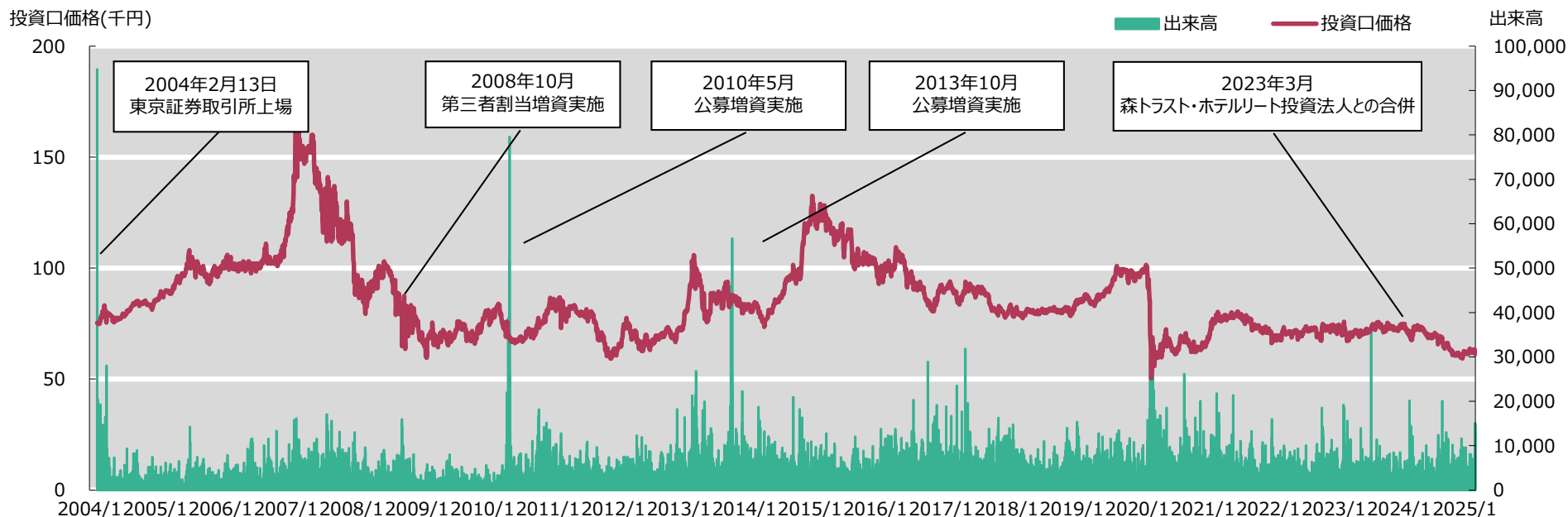
区分	借入先	期末残高	平均金利	借入日	返済期限
短期	みずほ銀行	2,000	0.54%	2024.3.29	2025.3.31
	みずほ銀行	1,000	0.54%	2024.4.11	2025.3.31
	三井住友信託銀行	2,000	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	三井住友銀行	1,500	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	みずほ銀行	1,000	0.54%	2024.8.30	2025.8.29
	りそな銀行	1,000	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	三井住友銀行	2,500	0.56%	2024.9.30	2025.9.30
	りそな銀行	1,500	0.56%	2024.9.30	2025.9.30
	三井住友信託銀行	3,000	0.60%	2024.11.29	2025.11.28
	三井住友信託銀行	1,500	0.75%	2025.2.28	2026.2.27
	みずほ銀行	1,000	0.74%	2025.2.28	2026.2.27
計	18,000				

区分	借入先	期末残高	平均金利	借入日	返済期限
短期	みずほ銀行	2,000	0.54%	2024.3.29	2025.3.31
	みずほ銀行	1,000	0.54%	2024.4.11	2025.3.31
	三井住友信託銀行	2,000	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	三井住友銀行	1,500	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	みずほ銀行	1,000	0.54%	2024.8.30	2025.8.29
	りそな銀行	1,000	0.55%	2024.8.30	2025.8.29
	三井住友銀行	2,500	0.56%	2024.9.30	2025.9.30
	りそな銀行	1,500	0.56%	2024.9.30	2025.9.30
	三井住友信託銀行	3,000	0.60%	2024.11.29	2025.11.28
	三井住友信託銀行	1,500	0.75%	2025.2.28	2026.2.27
	みずほ銀行	1,000	0.74%	2025.2.28	2026.2.27
計	18,000				

区分	銘柄	期末残高	金利	発行日	償還期限
長期	みずほ銀行	5,000	0.97%	2024.2.29	2029.2.28
	みずほ銀行	2,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
	みずほ銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	日本政策投資銀行	3,000	0.71%	2022.2.28	2029.2.28
	あおぞら銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	あおぞら銀行	1,000	0.94%	2024.3.11	2029.2.28
	みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
	みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	みずほ銀行	2,500	1.06%	2024.4.24	2029.3.30
	みずほ銀行	1,000	0.82%	2022.4.11	2029.4.11
	あおぞら銀行	1,500	0.59%	2021.4.23	2029.4.23
長期	みずほ銀行	500	1.02%	2023.8.31	2029.8.31
	みずほ銀行	1,500	1.17%	2023.11.30	2029.11.30
	みずほ銀行	1,500	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
	三井住友銀行	1,000	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
	あおぞら銀行	1,000	1.08%	2024.3.11	2030.2.28
	三菱UFJ銀行	500	0.79%	2022.2.28	2030.2.28
	みずほ銀行	3,500	1.07%	2023.4.12	2030.3.29
	みずほ銀行	1,500	0.90%	2022.4.11	2030.4.11
	三菱UFJ銀行	2,000	0.92%	2022.4.13	2030.4.12
	三井住友銀行	1,000	0.65%	2021.12.24	2030.6.24
	三井住友銀行	1,500	0.76%	2022.1.19	2030.7.19
長期	みずほ銀行	2,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30
	みずほ銀行	1,000	0.62%	2021.8.31	

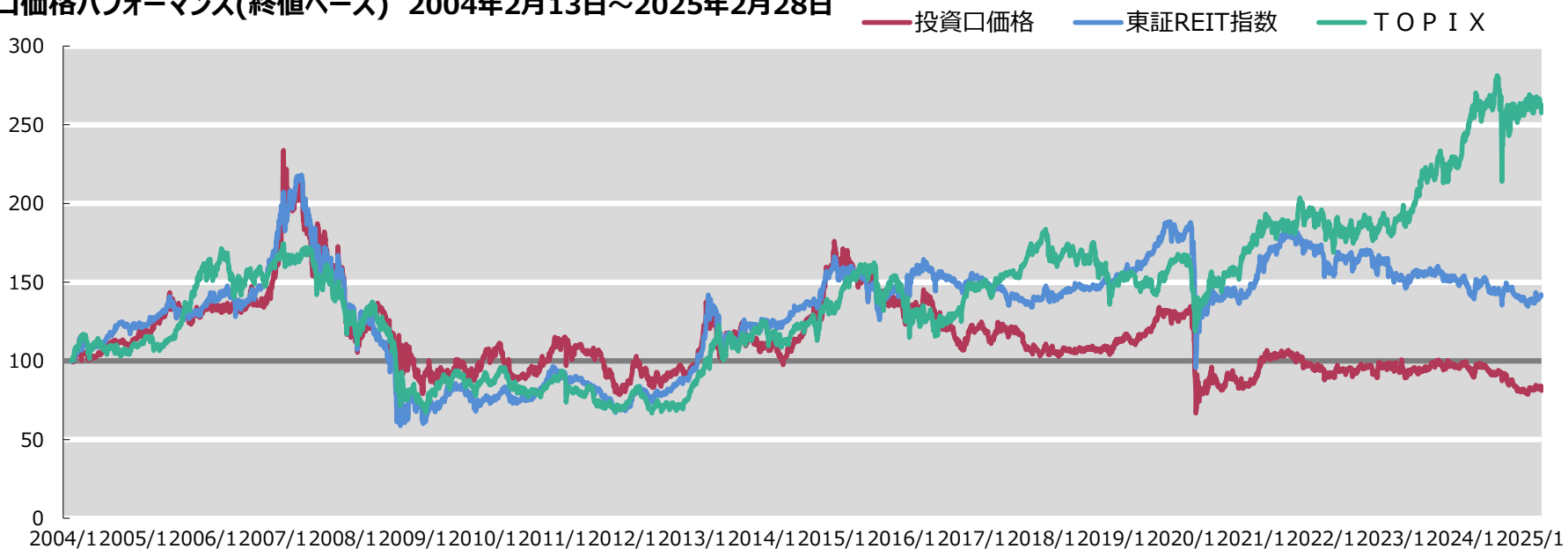
# 投資口価格の推移

## 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2025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～2025年2月28日



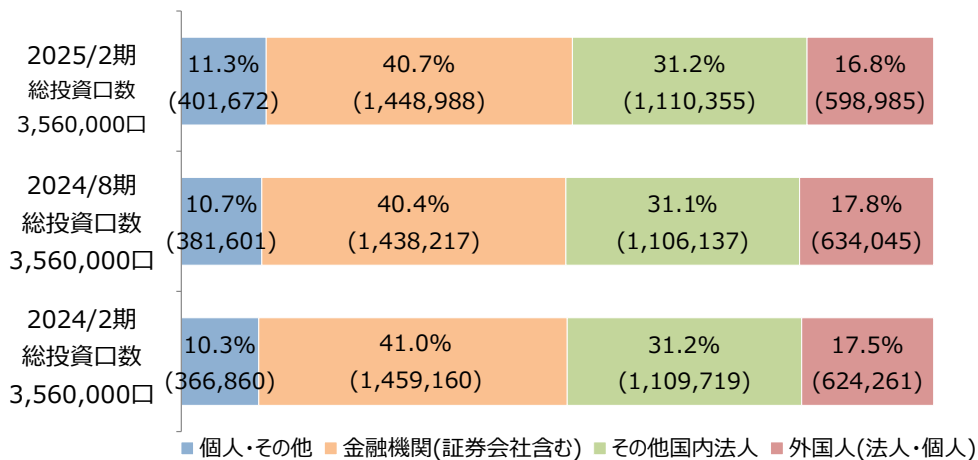
# 投資主の状況

## 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数:3,560,000口)

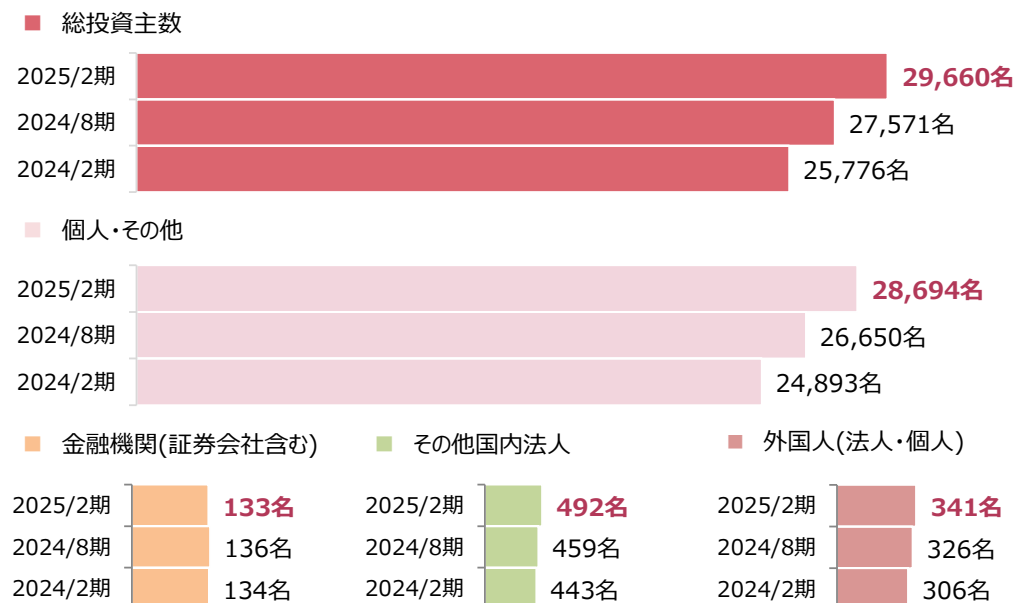
(2025年2月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	1,038,700口	29.2%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	629,197口	17.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	425,632口	12.0%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	132,324口	3.7%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	55,739口	1.6%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	48,986口	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	46,115口	1.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	38,588口	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	28,857口	0.8%
J Pモルガン証券株式会社	28,731口	0.8%
上位10投資主合計	2,472,869口	69.5%

## 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の推移(各期末)



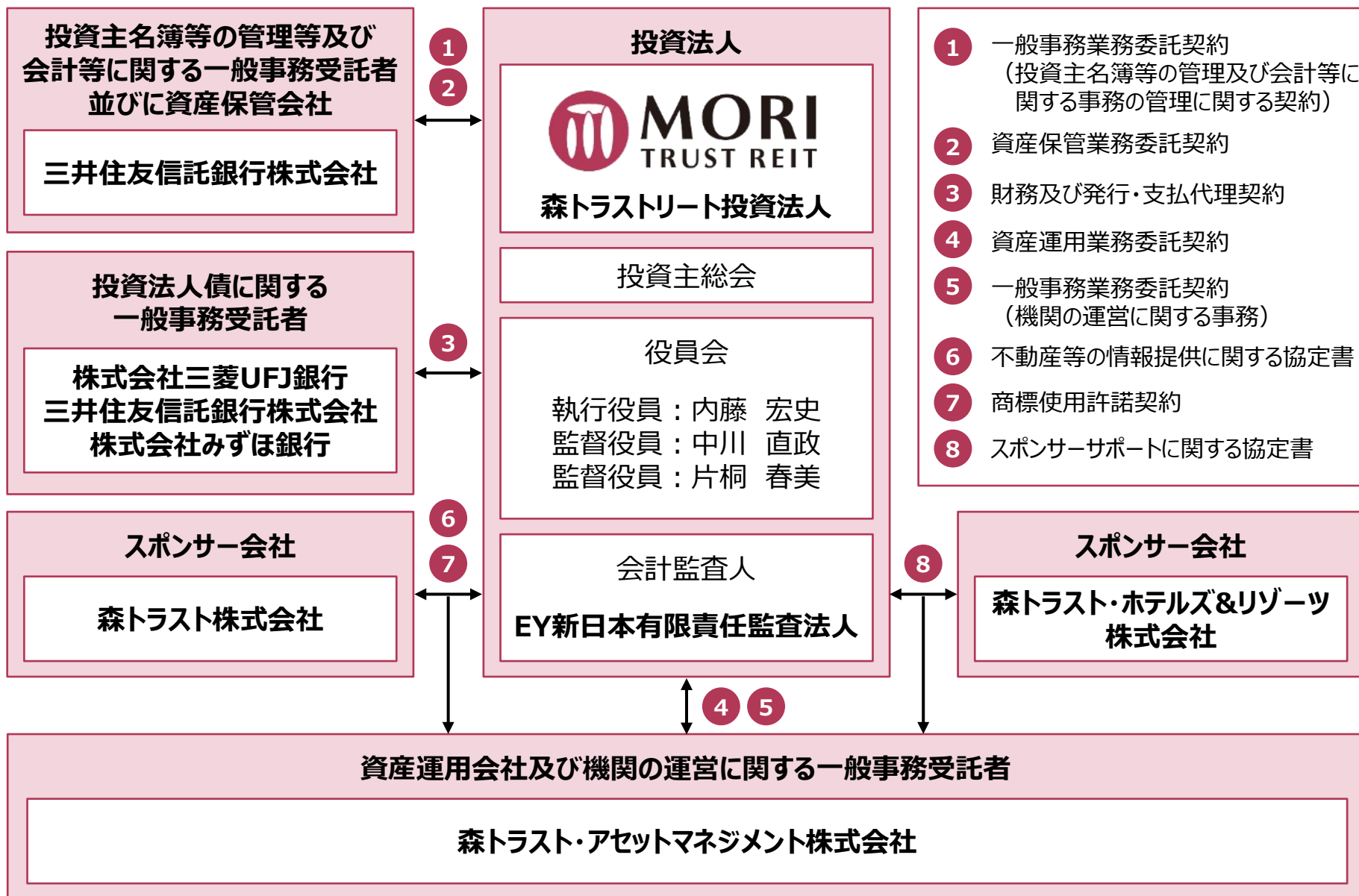
# 資産運用会社に対する運用報酬について

規約	報酬算定料率	報酬算定式	実績 (千円)	
			2024年8月期 (第45期)	2025年2月期 (第46期)
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)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$	368,592	367,946
運用報酬2 各営業期間における「運用報酬2控除前当期純利益」を各決算期末における発行済投資口の総口数で除した額に、各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を乗じ、更にこれに0.0012%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「運用報酬2控除前当期純利益」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（但し、運用報酬2及び運用報酬2に係る控除対象外消費税等の控除前とします。）に、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	0.0006% (注2)	1口あたり当期純利益×当期純利益×0.0006%	80,090	81,856
運用報酬3 本投資法人が規約で定める特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 また、投資法人が行う合併により、規約で定める特定資産を当該合併の相手方から承継した場合において、当該合併により承継する特定資産ごとに合併の受入日における評価額に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。  ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額	-	-
運用報酬4 本投資法人が規約で定める特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額×0.05%	2,125	2,125
合計			450,808	451,928

(注1) 2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

(注2) 2023年1月26日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

# 投資法人の仕組み図



# 注記(1)

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

各物件名称については、以下のとおり略称で記載することがあります。

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

## P.6

(1) グラフ「賃料実績（年間）の回復・成長状況」において、変動賃料ホテル4物件の'20/2期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'20/2期の賃料実績に、2019年9月2日に取得したヒルトン小田原を'20/2期の期初(2019年9月1日)から保有していたと仮定した場合の想定賃料(以下「ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料」といいます。)を加えた合計のことをいい、'19/8期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'19/8期の賃料実績に、ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料を加えた合計のことをいいます。以下同じです。

## P.11

(1) 賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した稼働率を記載しています。以下同じです。

## P.23

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年同月比)/地域別・国別」において、2025年1月、2月の欧米の値については、2025年4月10日現在、米国、カナダ、メキシコ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、北欧地域の推計値のみが開示されているため、2025年1月、2月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年1月、2月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。
- (2) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年同月比)/地域別・国別」において、2025年1月、2月のアジア(中国除く)の値については、2025年4月10日現在、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドの推計値のみが開示されているため、2025年1月、2月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年1月、2月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。なお、中東地域については2019年と2025年で集計基準が異なるため、2025年1月、2月の対2019年同月比の算出においては除外しています。

## P.52

- (1) 稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (2) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (3) 小計及び合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

## 注記(2)

P.53～56

- (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) 神谷町トラスタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は13,292.02㎡です。
- (3) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は 24,598.85㎡です。
- (4) 仙台MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100,000分の90,845)を乗じた面積は39,010.23㎡です。
- (5) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
- (6) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。
- (7) ONビル及び渋谷フラッグの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
- (8) シャングリ・ラ 東京の建物は区分所有建物であり、丸の内トラスタワー本館及びN館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22,300.31㎡です。
- (9) ヒルトン小田原リゾート&スパの建物面積は、建物全体の延床面積の総合計を記載しており、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(100分の50)を乗じた面積は 25,302.83㎡です。
- (10) コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーションの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物が存する一棟の建物の延床面積を記載しています。本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、その内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積は5,144.95㎡です。
- (11) コートヤード・バイ・マリOTT 新大阪ステーションの建物は共有建物であり、本投資法人の共有持分(100分の74)を乗じた面積は12,581.68㎡です。
- (12) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
- (13) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。また、建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

P.57

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

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