



# 2024年8月期(第45期) 決算説明資料

証券コード：8961

資産運用会社



森トラスト・アセットマネジメント株式会社



森トラストリート投資法人

# 目次

## 1. 2024年8月期(第45期) 決算ハイライト

- ◆ 2024年8月期(第45期) 決算サマリー P. 3
- ◆ 2024年8月期(第45期)決算ハイライト P. 4
- ◆ 変動賃料4ホテルの実績まとめ P. 5

## 2. 2024年8月期(第45期) 決算概要

- ◆ 2024年8月期(第45期) 決算概要 P. 7
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2024年2月期実績 vs. 2024年8月期実績) P. 8

## 3. 2025年2月期(第46期)・2025年8月期(第47期) 業績予想

- ◆ 業績予想の前提条件 P.10
- ◆ 2025年2月期(第46期)・2025年8月期(第47期) 業績予想サマリー P.12
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因  
(2024年8月期実績 vs. 2025年2月期・2025年8月期予想) P.13
- ◆ 各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移 P.14

## 4. 外部成長・内部成長戦略

- ◆ 外部成長戦略 P.16
- ◆ 内部成長戦略(オフィス) P.17
- ◆ オフィス10物件の入退去率・期中平均稼働率  
/賃料改定時の増額・据置・減額比率の推移 P.18
- ◆ 内部成長戦略(ホテル) P.19
- ◆ ホテルマーケット全体の状況 P.20

## 5. 財務の状況

- ◆ 財務の状況(財務戦略・2024年8月期財務ハイライト・金利の状況) P.22
- ◆ 財務の状況(有利子負債の状況) P.23

## 6. ESGに関する取組み

- ◆ ESGに関する取組み P.25

## 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.28
- ◆ 投資方針、ポートフォリオサマリー P.29
- ◆ 上質なアセットへの重点投資 P.30
- ◆ 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.31
- ◆ 森トラストグループについて P.32
- ◆ 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.33
- ◆ 森トラストグループとの幅広い連携 P.34
- ◆ 森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル P.35
- ◆ 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.36
- ◆ 資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標 P.37

## 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.39
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績 P.40
- ◆ 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.42
- ◆ (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.43
- ◆ のれんの処理について P.44
- ◆ ポートフォリオ一覧(2024年8月末日時点) P.45
- ◆ 物件別期末算定価額(2024年8月末日時点) P.46
- ◆ 稼働率の推移 P.47
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.48
- ◆ 賃貸借契約の概要 P.52
- ◆ ホテル物件の賃貸借契約の詳細 P.53
- ◆ 2024年8月期(第45期) 計算書類 P.54
- ◆ 財務指標の推移 P.57
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.58
- ◆ 有利子負債一覧(2024年8月末日時点) P.59
- ◆ 投資口価格の推移 P.60
- ◆ 投資主の状況 P.61
- ◆ 資産運用会社に対する運用報酬について P.62
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.63
- ◆ 注記 P.64

## 2024年8月期(第45期) 決算ハイライト



# 2024年8月期(第45期) 決算サマリー

## 2024年8月期(第45期) 1口当たり分配金実績

**1,757円** [前期実績比:▲78円(▲4.3%)/予想比:+78円(+4.6%)]

## 一時的要因を除く1口当たり分配金

**1,730円** [前期実績比:+68円(+4.1%)/予想比:+74円(+4.5%)]

\*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 : 21物件 (-)

資産規模\*1 : 4,656億円 (▲37億円)

稼働率 : 95.9% (+3.5pt)

※サブリースベース : 94.8% (+4.0pt) (注)

期末算定価額 : 4,907億円 (▲13億円)

含み益\*2 : 453億円 (+27億円)

NOI利回り\*3 : 3.6% (+0.1pt)

償却後利回り\*4: 3.2% (+0.1pt)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 78.3% (+0.6pt)

[用途別] オフィス 58.2% (+0.5pt)

ホテル 30.5% (+0.2pt)

## 2024年8月期(第45期) 決算主要数値

営業収益 11,746百万円 (予想比 +194百万円)

不動産賃貸事業損益 7,460百万円 (予想比 +206百万円)

NOI 8,457百万円 (予想比 +198百万円)

当期純利益 6,785百万円 (予想比 +357百万円)

2024年8月期末現在 (括弧内は前期比増減)

## Debt

有利子負債残高 : 2,255億円 (▲10億円)

LTV : 47.4% (▲0.1pt)

期末平均利率 : 0.67% (+0.06pt)

平均残存期間 : 2.9年 (▲0.0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 : 76,618円 (+1.2%)

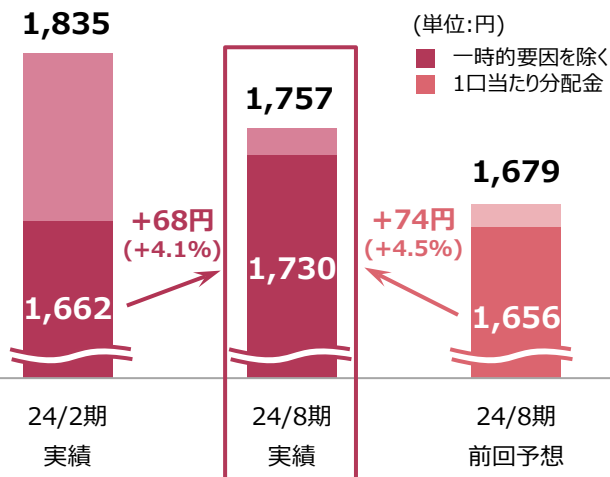
投資口価格 : 66,300円 / 2024年8月30日終値

# 2024年8月期(第45期)決算ハイライト

## 1. 実カベース分配金の着実な成長

オフィス・ホテル賃料の着実な成長や物件入替により、24/8期の分配金は実カベース\*で1,700円台に到達

(\*一時的要因を除く分配金)



## 2. オフィスの安定稼働

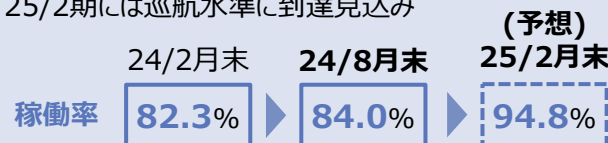
オフィス10物件全体\*1の稼働率は高位安定

オフィス10物件全体\*1



大崎MTビル

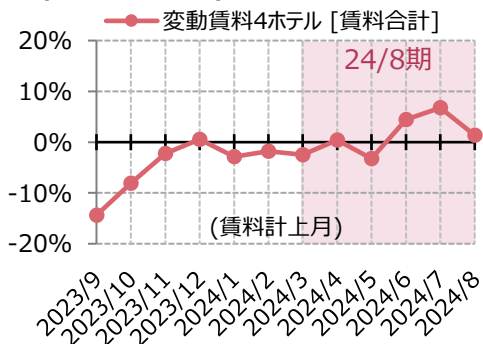
空室区画の営業を推進  
25/2期には巡航水準に到達見込み



## 3. ホテル業績の成長

変動賃料4ホテル\*の賃料実績合計は2019年(注)実績を超えて成長 (2019年比(注):102%)

変動賃料4ホテルの賃料実績の推移 (2019年比増減率)



	24/2期	(19年比)	24/8期	(19年比)
シャングリ・ラ	900	(102%)	975	(102%)
ヒルトン小田原	189	(94%)	205	(102%)
CY東京	338	(83%)	370	(98%)
CY新大阪	362	(94%)	385	(105%)
<b>合計</b>	<b>1,790</b>	<b>(95%)</b>	<b>1,937</b>	<b>(102%)</b>

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

## 4. テナント退去への対応

商業テナントが退去した橋本MTRビル\*2の譲渡を推進

- 24/8期に持分1/2を譲渡。残りも25/2期初に譲渡済
- 24/8期・25/2期にそれぞれ不動産売却益を計上し、一部を内部留保  
→内部留保残高(25/2期末想定):1口当たり1,184円

内部留保の活用方針

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

譲渡資産	橋本MTRビル ① 共有持分1/2(1回目譲渡) ② 共有持分1/2(2回目譲渡)
譲渡価格	① 4,250百万円 ② 4,250百万円 計 8,500百万円
鑑定評価額	6,620百万円 (2024/2/29時点)
帳簿価額	7,026百万円 (2024/2/29時点)
不動産等売却益	① 約 6億円 (24/8期) ② 約 6億円 (25/2期) 計 約 13億円
譲渡日	① 2024/4/23 (24/8期) ② 2024/9/2 (25/2期)

ONビルのテナント移転予定公表

- 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の移転予定を公表
- 移転予定時期は「2026年度中を目標」

移転時期を含む退去の詳細について現時点では明確ではないが、今後、様々な可能性を視野に検討を進める。

\*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 旧名称:コーナン相模原西橋本店

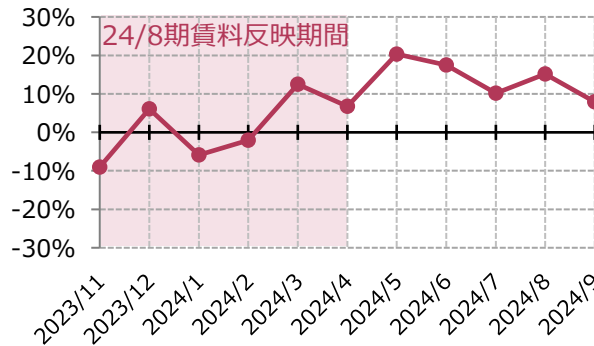
# 変動賃料4ホテルの実績まとめ

## 好調なホテル市況を反映し、変動賃料4ホテルの実績は2019年実績を超えて成長

### シャングリ・ラ

- ホテル売上を基に算出される賃料は、2019年を超える水準まで上昇して推移

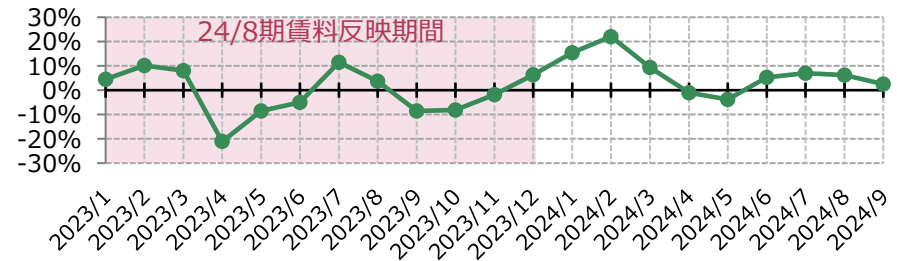
#### 賃料の2019年比(増減率)



### ヒルトン小田原

- 高単価販売戦略を継続し、休日の国内レジャー客を中心としつつ、平日には国内・海外からの団体ビジネス客やインバウンドのレジャー客を取り込むことで、ホテル業績を底上げ
- レジャー部門(プール等)はフィットネス会員や日帰り客の増加により好調

#### 売上総額の2019年比(増減率)



### コートヤード東京

- 国内客の獲得により稼働率を確保しながら、Marriott.comを通じた高単価なインバウンド客を取り込むことにより、RevPARを最大化

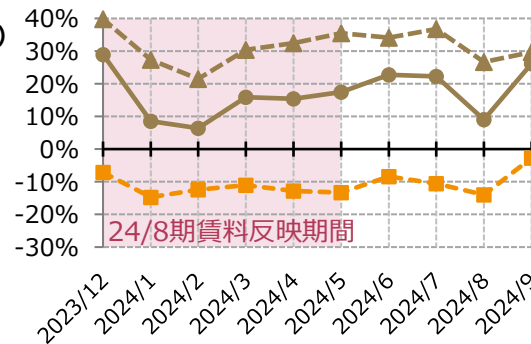
(参考) 宿泊者に占める  
外国人の割合

	'24/3-8平均	'19/3-8平均
外国人の割合	69.0%	85.3%

- レストラン部門では、販売価格の改定や高単価メニューへの誘導、テラス席の活用により、単月の売上は2019年並みの水準に回復

#### 各指標の2019年比(増減率)

- 対2019年比ADR(%)
- 対2019年比RevPAR(%)
- 対2019年比稼働率(%pt)



### コートヤード新大阪

- 高単価販売戦略により効率的な運営を行うことで、人件費等のコスト増を吸収し、高いGOP水準を確保。なお、8月実績の落ち込みは、自然災害の影響による一過性のものと考えられる

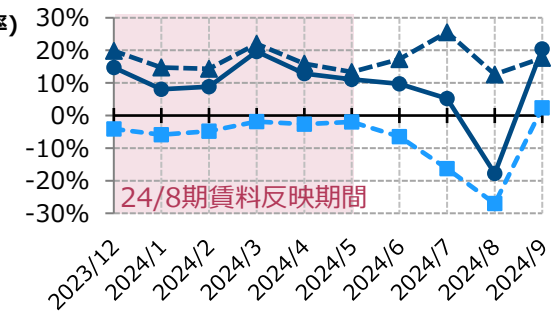
- 団体客・個人客ともに米国からの宿泊者が引き続き多いものの、個人客を中心とする中国本土からの宿泊者も増加傾向

(参考) 宿泊者に占める  
外国人の割合

	'24/3-8平均	'19/3-8平均
外国人の割合	58.5%	65.8%

#### 各指標の2019年比(増減率)

- 対2019年比ADR(%)
- 対2019年比RevPAR(%)
- 対2019年比稼働率(%pt)



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

## 2024年8月期(第45期) 決算概要



# 2024年8月期(第45期) 決算概要

## 2024年8月期(第45期) 1口当たり分配金実績

**1,757円** [前期実績比: ▲78円(▲4.3%)/予想比: +78円(+4.6%)]

### 一時的要因を除く1口当たり分配金

**1,730円** [前期実績比: +68円(+4.1%)/予想比: +74円(+4.5%)]

- ・ オフィス賃料の上振れや、好調なホテル業績を受けたホテル賃料の上振れにより、営業収益は予想比+194百万円
- ・ 修繕費や水光熱費等の下振れにより、営業利益は予想比+305百万円
- ・ 一時的要因を除く1口当たり分配金は、予想比+74円の1,730円となり、1,700円を超える水準で着地

項目(百万円)	2024/2期	2024/8期	2024/8期	前期実績比 (C-A)	予想比 (C-B)
	実績 (A)	予想 (B)	実績 (C)		
営業収益	12,080	11,552	11,746	▲ 334	194
不動産賃貸事業収益 (a)	10,700	10,987	11,095	395	108
不動産等売却益	1,380	565	650	▲ 729	85
営業費用	4,143	4,354	4,243	99	▲ 111
不動産賃貸事業費用 (b)	3,507	3,732	3,634	127	▲ 98
(公租公課)	1,253	1,257	1,255	2	▲ 2
(諸経費)	1,245	1,470	1,383	137	▲ 87
(減価償却費) (c)	1,009	1,004	996	▲ 12	▲ 8
販売費及び一般管理費	636	621	608	▲ 27	▲ 13
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	7,192	7,254	7,460	267	206
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	8,202	8,259	8,457	255	198
営業利益	7,937	7,198	7,503	▲ 433	305
営業外収益	1	0	52	50	52
営業外費用 (支払利息等)	681	759	760	78	0
経常利益	7,257	6,438	6,795	▲ 461	357
法人税、住民税及び事業税	9	10	9	0	▲0
当期純利益	7,247	6,427	6,785	▲ 461	357
内部留保残高増減	714	448	530	▲ 183	81
1口当たり分配金 (円)	1,835	1,679	1,757	▲ 78	78
一時的要因を除く1口当たり分配金 (円) ※	1,662	1,656	1,730	68	74
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
  - 仙台追加取得による収益の増加 +224
  - 変動賃料4ホテルの賃料増加 +147
  - オフィス賃料の増加(汐留, 紀尾井町, 天神 等) +79
  - 橋本(旧コーナン)退去に伴う賃料の減少 ▲47
  - 売却益(新橋)の剥落と売却益(橋本)の計上(不動産売却益) ▲729
- ・ 営業費用
  - 仙台追加取得による費用の増加 +130
  - 修繕費・固都税・水光熱費の増加等 +104
  - 神谷町過年度固都税(一過性要因)の剥落 ▲49
  - 新橋・橋本譲渡による費用の減少 ▲38

- ・ 営業外収益(一過性要因による増加) +50
- ・ 営業外費用
  - 支払利息の増加 +67

### 予想比(C-B)

- ・ 営業収益
  - 変動賃料4ホテルの賃料上振れ +78
  - オフィス賃料の上振れ(汐留, 紀尾井町, 広尾, 仙台 等) +29
- ・ 営業費用
  - 修繕費・水光熱費・仲介手数料等の下振れ ▲83
- ・ 営業外収益(一過性要因による増加) +52
- ・ 営業外費用
  - 支払利息の下振れ ▲10

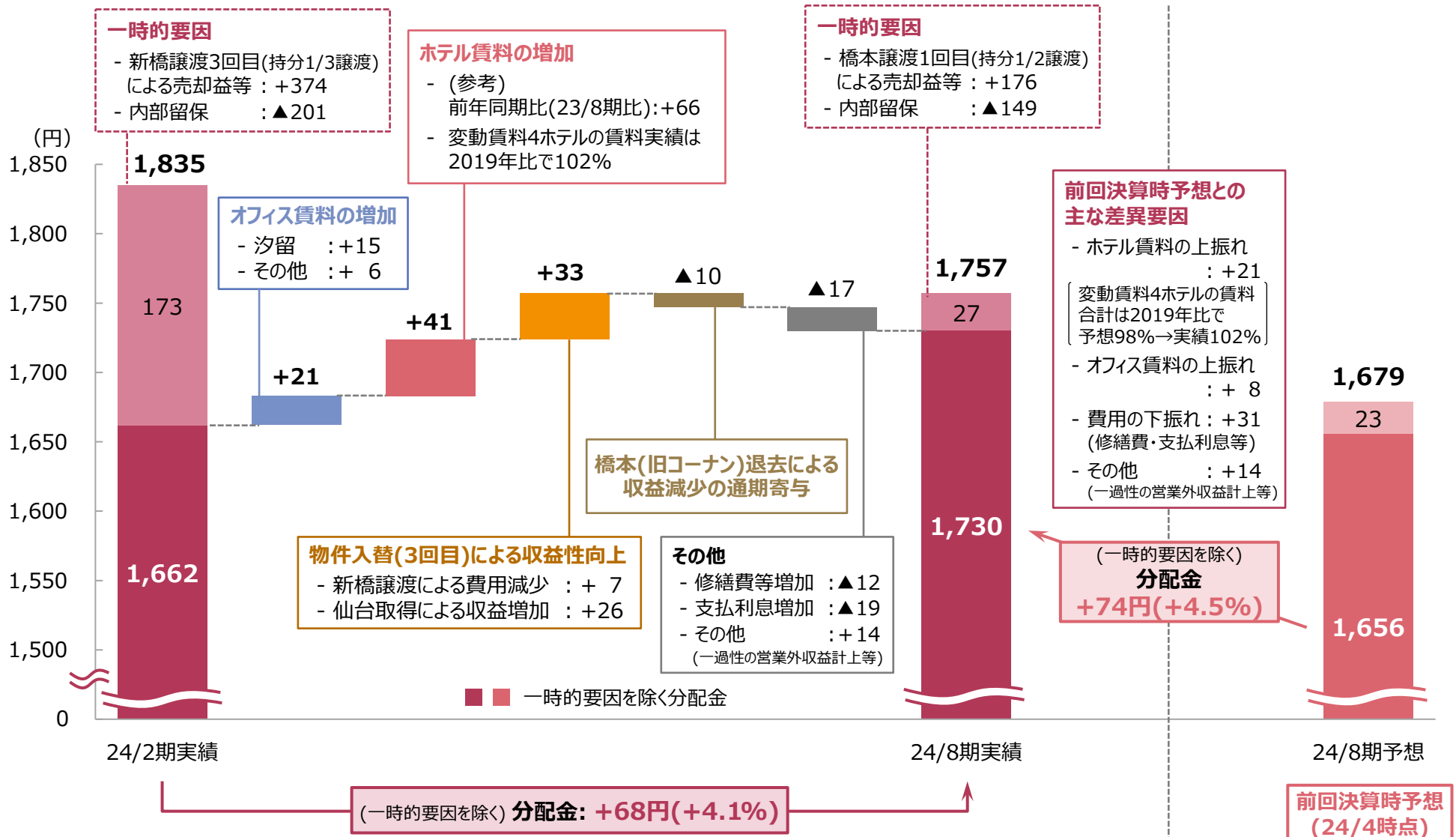
※ 一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保増減等



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

- ・ 汐留を中心とするオフィス賃料の増加・ホテル業績回復に伴う賃料の増加、新橋・仙台の物件入替により収益性が向上。テナント退去や金利上昇による減益要因をカバーし、24/8期の実績分配金は実力ベース\*で1,700円台に到達
- ・ 橋本譲渡(1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

(\*一時的要因を除く分配金)



## 2025年2月期(第46期)・2025年8月期(第47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、大崎の稼働率も巡航水準に到達見込み。変動賃料4ホテルはさらなる成長を見込む

決算期	実績								業績予想(予測)								
	24/2期(第44期)		24/8期(第45期)						25/2期(第46期)				25/8期(第47期)				
年月	2023年 9月	2024年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年 1月	2月	3月	8月	
不動産賃貸事業収益	10,700百万円		11,095百万円						11,154百万円				11,168百万円				
(うちオフィス)	(6,236百万円)		(6,529百万円)						(6,518百万円)				(6,443百万円)				
(うちホテル)	(3,079百万円)		(3,220百万円)						(3,305百万円)				(3,382百万円)				
オフィス10物件*2 期中平均稼働率	97.3%		97.9%						97.1%				97.0%				
大崎MTビル 稼働率	85.2%		82.3%		82.3%		84.0%		94.8%				94.8%				
	表面稼働率は巡航水準に到達見込み (賃料稼働率*3は2025/5に到達)																
変動賃料 4ホテル	賃料合計 (2019年比)	102% (確定)								108% (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	102% (確定)								114% (一部確定・一部予測)				113% (予測)			
	ヒルトン小田原	賃料確定期間								賃料予測期間							
	賃料	102% (確定)								114% (確定)				105% (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)	98% (確定) (RevPAR:115%)								97% (一部確定・一部予測) (RevPAR:124%)				105% (予測) (RevPAR:123%)				
コートヤード新大阪	賃料確定期間								賃料予測期間								
賃料 (RevPAR)	105% (確定) (RevPAR:113%)								101% (一部確定・一部予測) (RevPAR:113%)				111% (予測) (RevPAR:118%)				

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

# 業績予想の前提条件(2)

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

決算期	実績								業績予想(予測)							
	24/2期(第44期)		24/8期(第45期)						25/2期(第46期)				25/8期(第47期)			
年月	2023年 9月	2024年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年 1月	2月	3月	8月
期末物件数	21物件		21物件						20物件				20物件			
新橋(商業) ・ 仙台(オフィス) 物件入替	<b>新橋譲渡(商業)</b> 持分1/3 → 3 譲渡完了 '24/2/29 新橋譲渡3回目(持分1/3譲渡) 売却益発生 (一部内部留保)								<p>■ポートフォリオ割合 橋本譲渡後 商業施設 10% ホテル 31% オフィス 59% 住宅 1%</p>							
橋本譲渡 (旧コーナン)	<b>仙台取得(オフィス)</b> 持分2/3 → 3 取得完了 '24/2/29 仙台取得3回目(持分1/3取得)		持分3/3 (90.845%)													
内部留保残高	<b>24/2期</b> 3,196百万円 (898円/口)		<b>24/8期</b> 3,727百万円 (1,047円/口)						<b>25/2期(予測)</b> 4,216百万円 (1,184円/口)							
支払利息	期中平均金利		0.64%						0.72%				0.81%			

# 2025年2月期(第46期)・2025年8月期(第47期) 業績予想サマリー

## 2025年2月期(第46期)予想分配金

**1,740円** [前期実績比: ▲17円(▲1.0%)/前回予想比: +40円(+2.4%)]

### 一時的要因を除く予想分配金

**1,702円** [前期実績比: ▲28円(▲1.6%)/前回予想比: +44円(+2.7%)]

- ・ オフィス・ホテル賃料の増加による内部成長、橋本譲渡による保有コストの減少により、収益性が更に向上。金利上昇や一部空室想定を見込みつつも、24/8期実績に引き続き1,700円を超える分配金を予想
- ・ 橋本譲渡(2回目)による売却益を計上

## 2025年8月期(第47期)予想分配金

**1,669円** [25/2期予想比 ▲71円(▲4.1%)]

### 一時的要因を除く予想分配金

**1,669円** [25/2期予想比 ▲33円(▲1.9%)]

- ・ 金利上昇や一部空室想定を見込むものの、好調なホテル市況を反映したホテル賃料の増加を想定
- ・ 橋本譲渡による売却益が剥落

項目(百万円)	2024/8期	2025/2期	2024/8期	2025/8期	2025/2期
	実績	今回予想 (24/10時点)	実績比	今回予想 (24/10時点)	予想比
	A	B	B-A	C	C-B
営業収益	11,746	11,808	62	11,168	▲ 640
不動産賃貸事業収益 (a)	11,095	11,154	58	11,168	13
不動産等売却益	650	654	3	-	▲ 654
営業費用	4,243	4,285	42	4,278	▲ 6
不動産賃貸事業費用 (b)	3,634	3,663	28	3,674	10
(公租公課)	1,255	1,229	▲ 25	1,260	30
(諸経費)	1,383	1,427	44	1,383	▲ 44
(減価償却費) (c)	996	1,006	10	1,030	24
販売費及び一般管理費	608	621	13	604	▲ 17
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	7,460	7,490	30	7,493	2
減価償却費控除前利益(NOI(d)+(c))	8,457	8,497	40	8,524	26
営業利益	7,503	7,523	19	6,889	▲ 633
営業外収益	52	0	▲ 52	0	-
営業外費用(支払利息等)	760	827	67	942	114
経常利益	6,795	6,695	▲ 100	5,947	▲ 748
当期純利益	6,785	6,684	▲ 100	5,936	▲ 748
内部留保残高増減	530	488	▲ 42	▲ 3	▲ 491
1口当たり分配金(円)	1,757	<b>1,740</b>	▲ 17	<b>1,669</b>	▲ 71
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	1,730	<b>1,702</b>	▲ 28	<b>1,669</b>	▲ 33
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2月期予想(24/8期実績比:B-A)

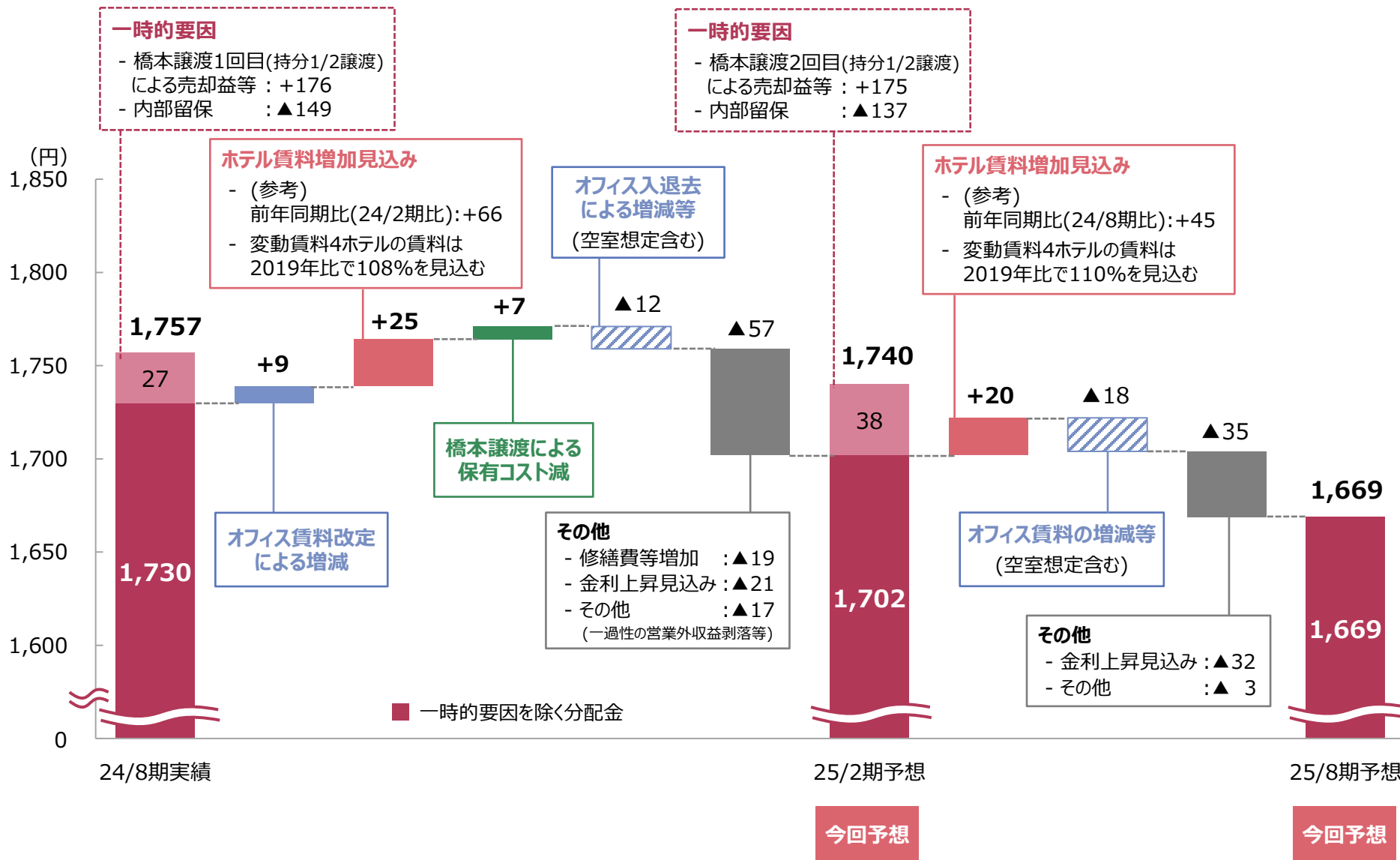
- ・ 営業収益
  - 変動賃料4ホテルの賃料増加 +90
  - オフィス賃料改定による増減(汐留等) +34
  - オフィス入退去による増減等(空室想定含む) ▲44
- ・ 営業費用
  - 修繕費・水光熱費・減価償却費等の増加 +55
  - 橋本譲渡による保有コストの減少 ▲26
- ・ 営業外収益(一過性要因の剥落) ▲52
- ・ 営業外費用
  - 支払利息の増加 +78

### 2025年8月期予想(25/2期予想比:C-B)

- ・ 営業収益
  - 変動賃料4ホテルの賃料増加 +73
  - オフィス賃料の増減等(空室想定含む) ▲63
  - 不動産売却益の剥落(橋本) ▲654
- ・ 営業費用
  - 固都税の増加 +30
  - 修繕費等の減少 ▲44
  - 減価償却費の増加 +24
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +114

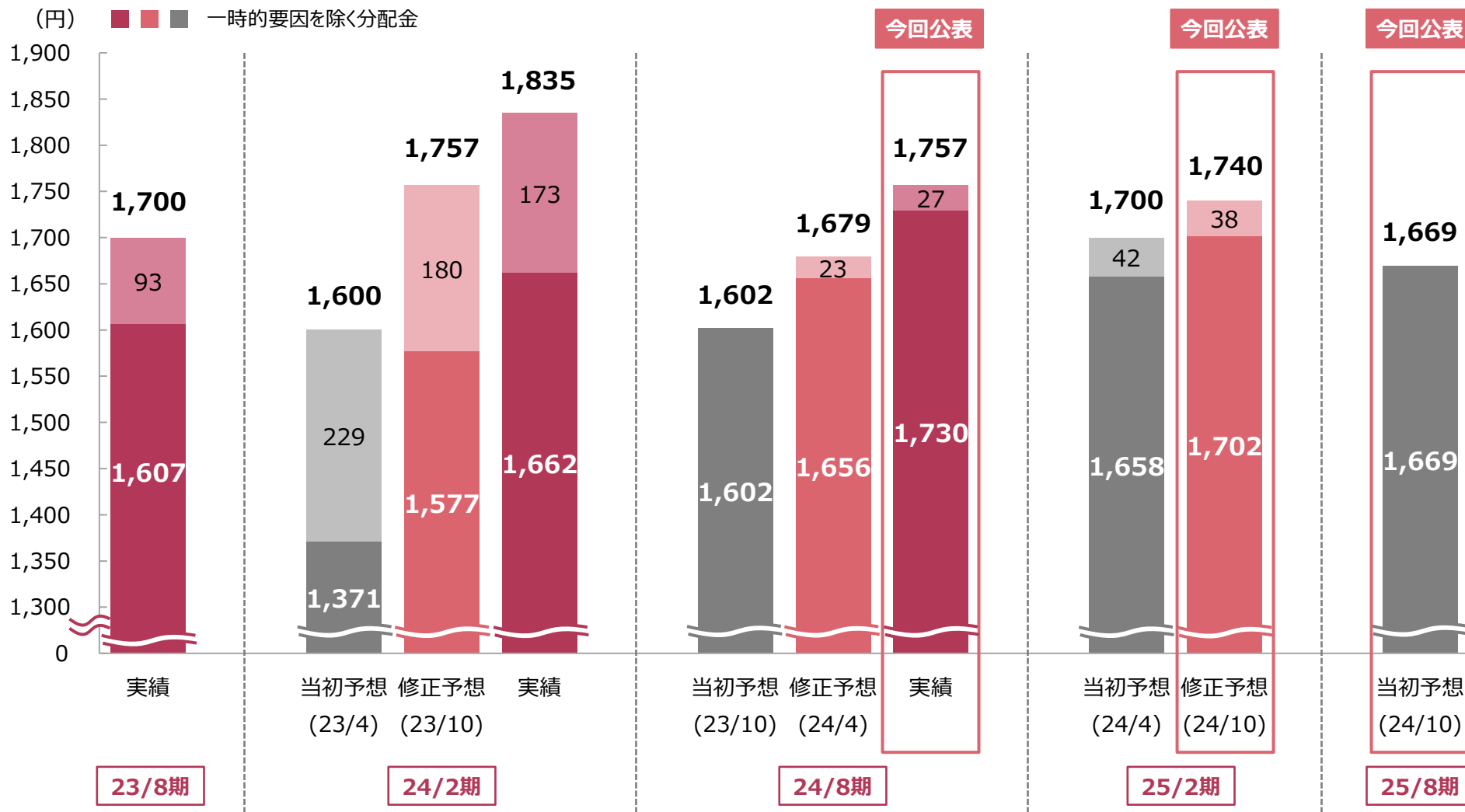
# 1口当たり分配金の変動要因(2024年8月期実績 vs. 2025年2月期・2025年8月期予想)

- ・ オフィス・ホテル賃料の増加による内部成長、橋本譲渡により収益性が向上する一方で、一部空室想定による減収や金利上昇等のコスト増を見込む
- ・ 25/2期は24/8期実績に引き続き1,700円を超える分配金を予想、以降も安定的な分配金の推移を予想



# 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、(一時的要因を除く)分配金実績は1,700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

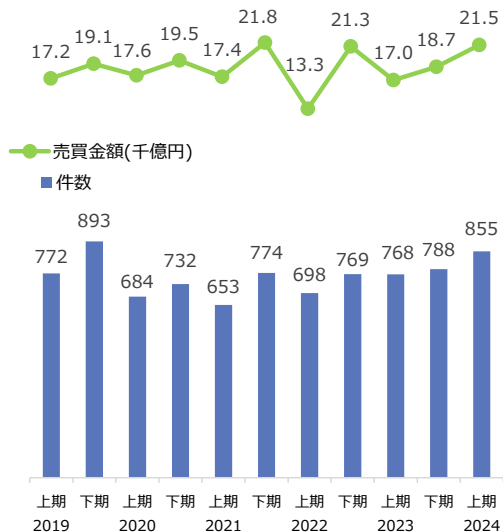
## 外部環境に対する認識

- ▶ **オフィス** ・ 国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高いことに加え、米系投資家も積極的な投資姿勢に転換しつつあり、オフィス取引は活発な状況
- ▶ **ホテル** ・ ホテルマーケットの更なる成長を期待する国内外の投資家による活発なホテル取引が継続

## 今後の方針

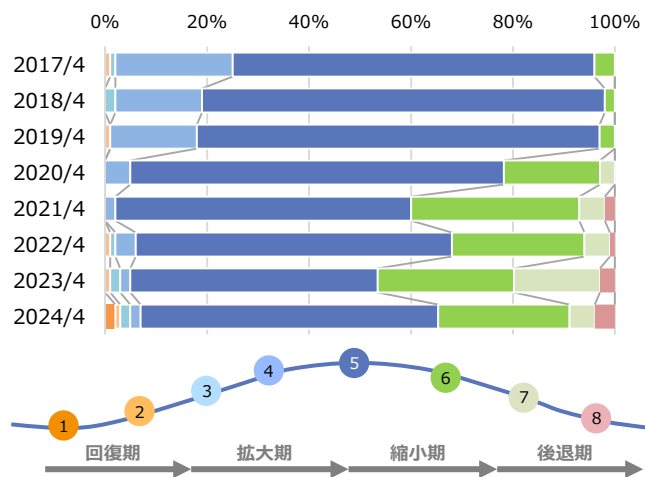
- ・ スポンサーサポート（物件抛出に限らず、共同投資等も含む）等も活用しつつ、物件の取得や入れ替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ向上及び資産規模拡大を目指す
- ・ 今後の成長が期待でき、相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討  
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かし、オペレーターチェンジ等により収益向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- ・ オフィスについては、相応の利回りが期待でき、稼働が比較的安定している地方物件に加え、  
新築オフィス大量供給の影響で物件の優劣がより鮮明になる東京都心部においては、立地が良くハイグレードな競争力の高い物件を厳選して検討

### 不動産売買の件数と金額の推移



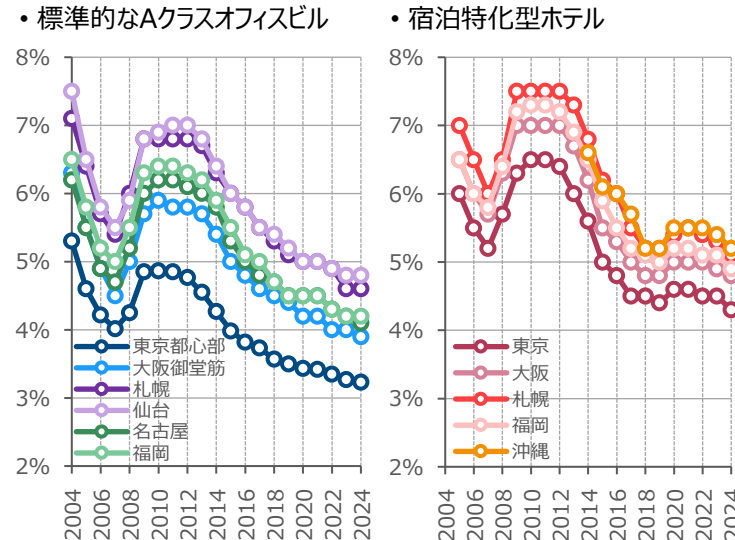
出所：日経BP「日経不動産マーケット情報2019.5、2019.8、2019.11、2020.2、2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8、2023.11、2024.2、2024.8」を基に当社作成

### 不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成  
\* 東京（丸の内、大手町地区）についてのマーケットサイクル（市況動向）の認識

### 取引利回りの推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成  
「標準的なAクラスオフィスビル」における東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値  
\* 各年10月時点の数値/2024年は4月時点の数値

# 内部成長戦略(オフィス)

## オフィス

### 外部環境に対する認識

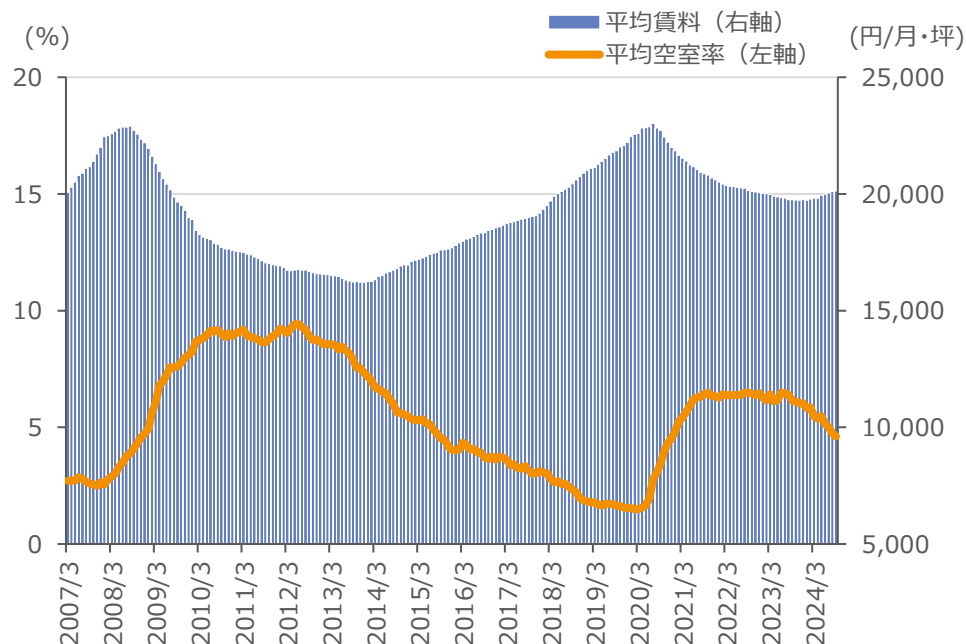
- 国内景気が緩やかに持ち直し、企業業績が上向くにつれ、東京を中心にオフィス市況の回復基調が強まっている
- エリアや物件ごとの優劣が鮮明になってきており、競争力が高い物件に対する引き合いは強く、賃料の上昇がみられる

### 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、保有物件の稼働率が向上していることを踏まえ、賃料ギャップのあるテナントを中心に、積極的に賃料増額を狙う
- 2025年の新築オフィスの大量供給による影響には留意する

## オフィス賃貸市場の状況

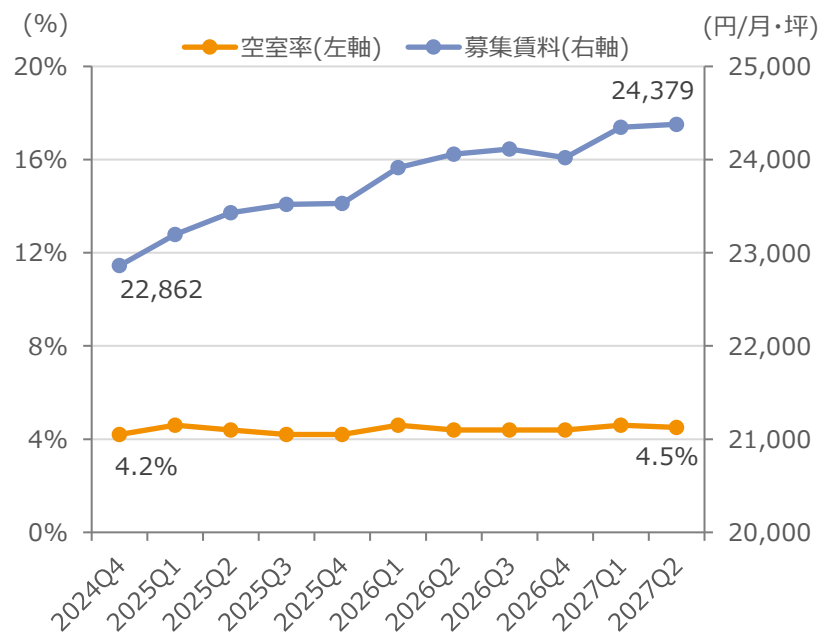
### 東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



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)

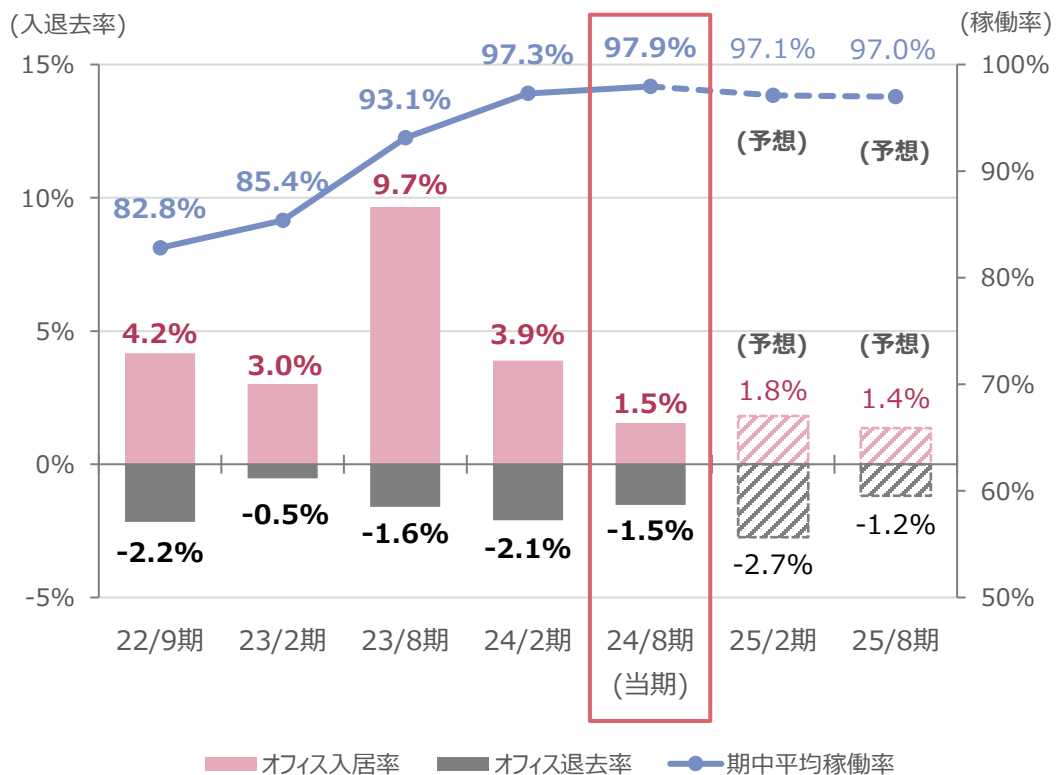


出所：株式会社オフィスビル総合研究所(三幸エステートグループ)公表データを基に当社作成

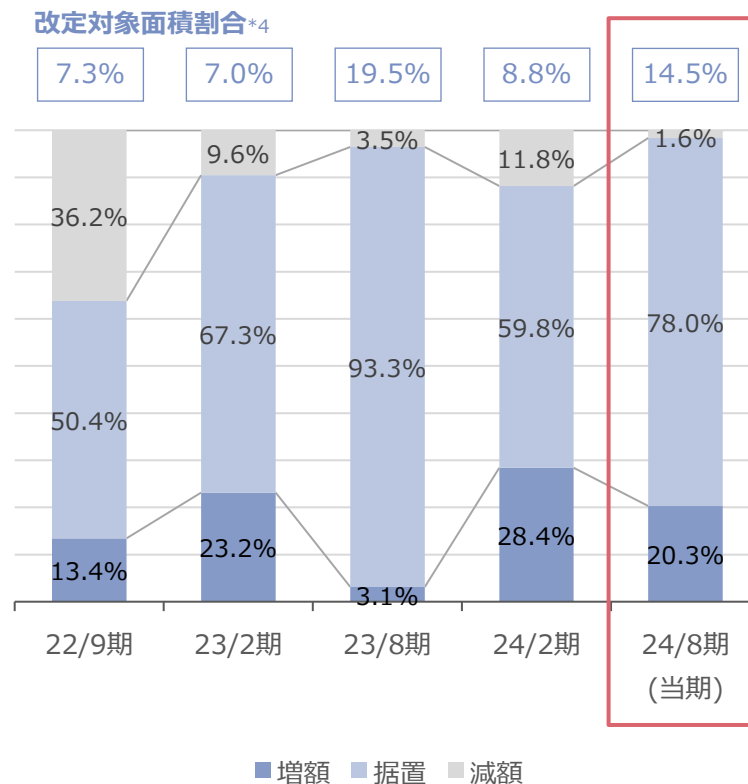
# オフィス10物件の入退去率・期中平均稼働率/賃料改定時の増額・据置・減額比率の推移

- ・ 汐留・新横浜の埋め戻し完了や大崎の営業進捗等により、稼働率は高位安定で推移する見込み
- ・ 賃料改定については、オフィス市況回復に伴い、賃料増額の機会が拡大しつつある

## 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(ホテル)

## ホテル

### 外部環境に対する認識

- インバウンド需要はコロナ禍前の水準を回復した後も堅調に伸びており、これにより稼働率・ADR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等の需要についても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

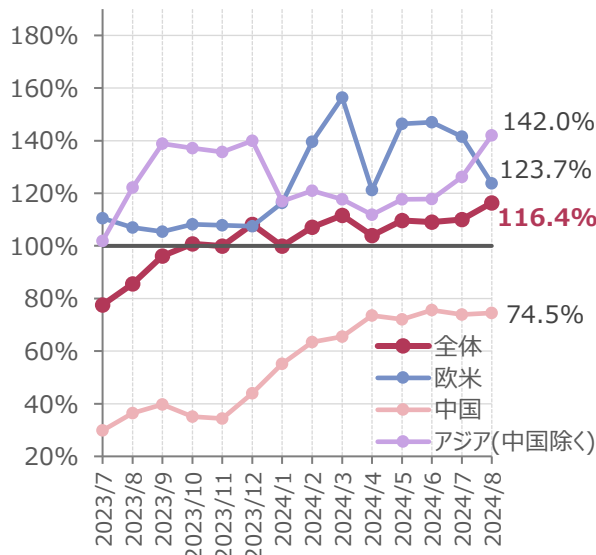
### 今後の方針

- インターナショナルブランドの販売チャネル等を通じて積極的に高単価のインバウンド需要を取り込む
- 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
- 更なるADRの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

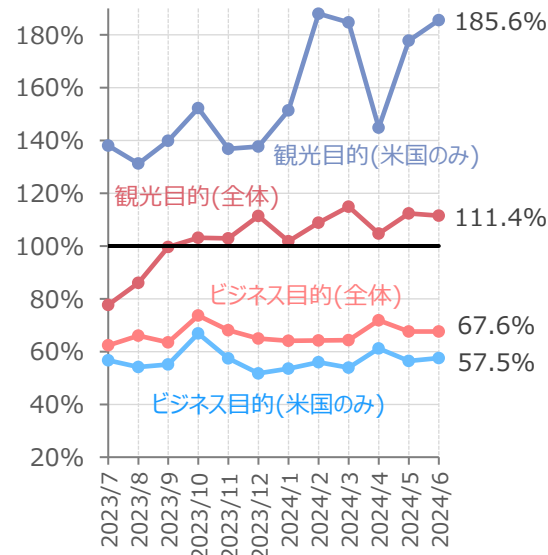
### ホテルマーケットの状況

#### 訪日外国人数の推移(2019年同月比)

• 地域別・国別 (注1,2)

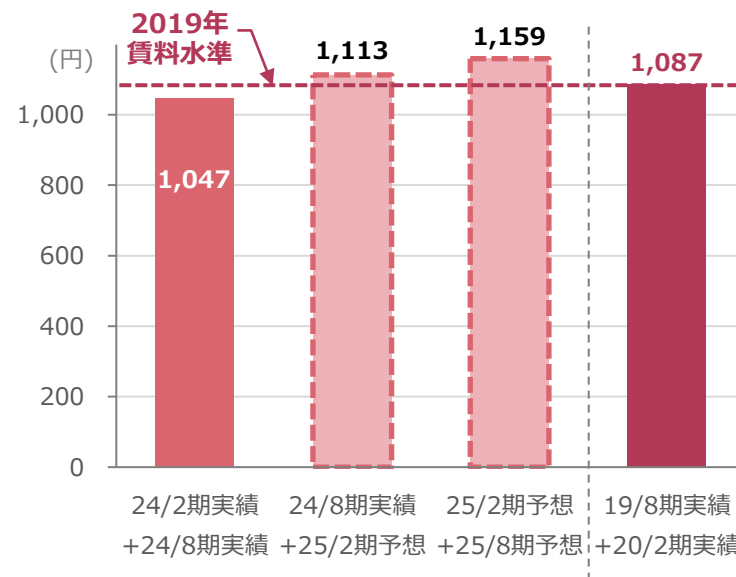


• 目的別(観光目的/ビジネス目的)



### ホテル運営の状況

#### 変動賃料4ホテルの賃料回復・成長状況 (注3) (投資口1口当たり/年間)

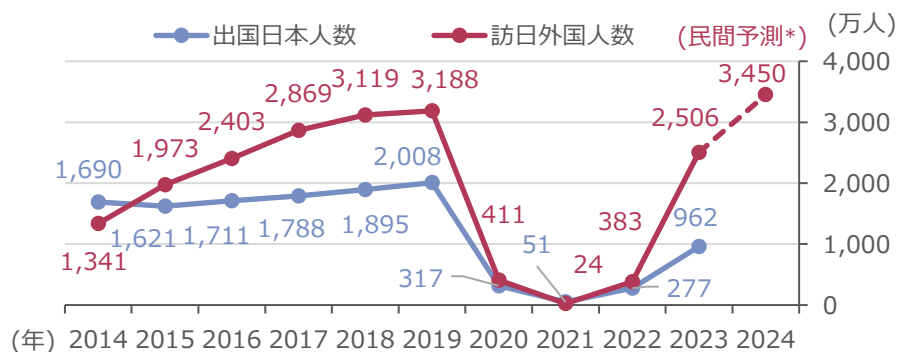


出所: 日本政府観光局(JNTO)  
\*2024年7月・8月の値は推計値

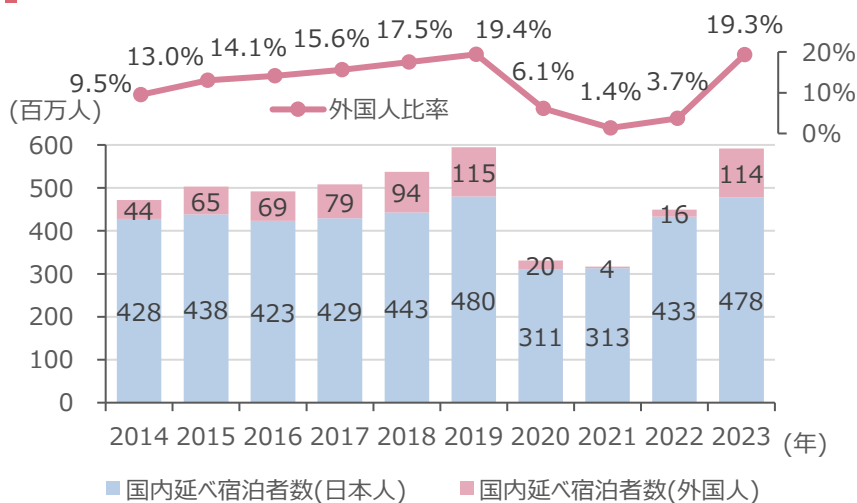
# ホテルマーケット全体の状況

- 足許の訪日外国人数は、単月で300万人を超える実績を記録するなど、2019年実績を上回る水準で堅調に推移。今後も旺盛な訪日観光需要を支えに緩やかな拡大が継続する見通しで、2024年は再び年間で3,000万人を超え、過去最高であった2019年の年間実績を上回る予測
- 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

## 訪日外国人数・出国日本人数推移

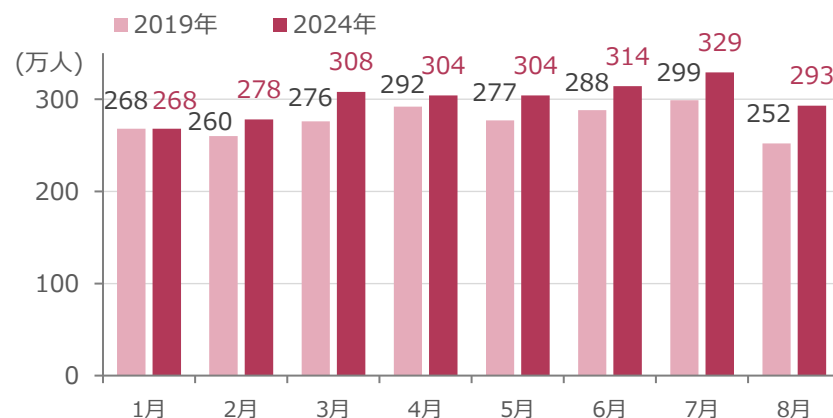


## 国内延べ宿泊者数(外国人・日本人)推移



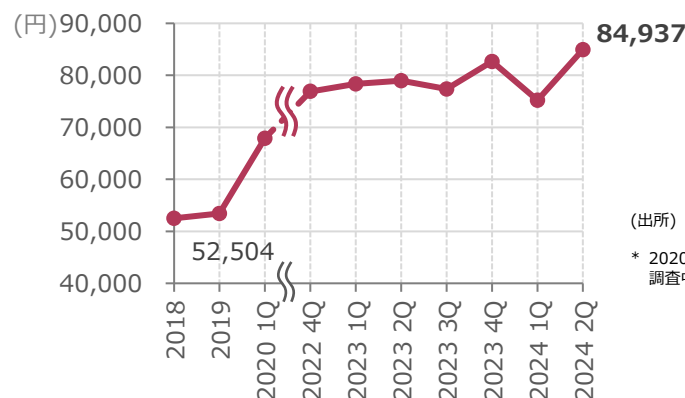
(出所) 日本政府観光局(JNTO)及び観光庁 \*2024年訪日外国人数の民間予測は森トラストによる試算

## 単月での訪日外国人数推移



(出所) 日本政府観光局(JNTO) \*2024年7月・8月の値は推計値

## 訪日外国人の宿泊費支出単価(1人・1訪日当たり)



(出所) 観光庁「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

# 05

## 財務の状況



# 財務の状況(財務戦略・2024年8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月の日銀金融政策決定会合にて利上げが実施されたが、金融市場安定化のための軌道修正が図られたことで、金利の急騰には至らず
- 今後も継続的な利上げが想定されるが、金融市場や米国金利の動向を踏まえると、引き続き緩やかな金利上昇が見込まれる

### 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
- 長期借入金は、金利上昇局面における対応として、返済期日の分散に配慮しつつ、借入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

## 24/8期財務ハイライト

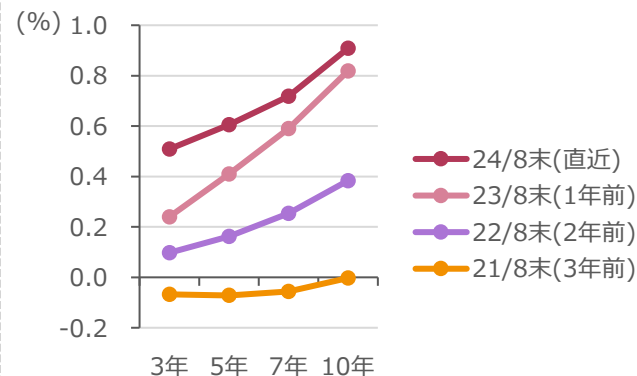
### 借入金リファイナンス概要

- 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(24/8期)

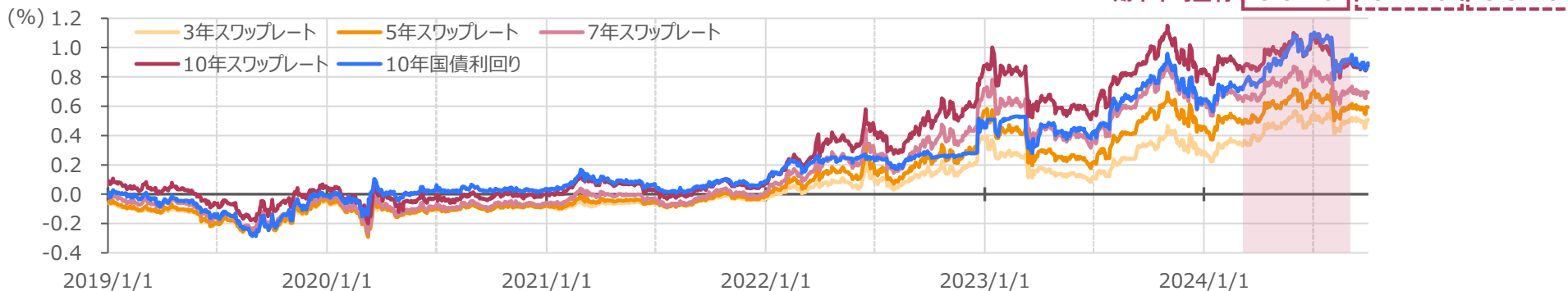
項目	返済実績	借入実績	差異
平均借入年限	3.89年	3.05年	▲0.84年
平均借入金利	0.42%	0.78%	+0.36pt
借入金合計(百万円)	33,000	32,000	▲1,000
(うち短期借入金)	7,000	8,500	+1,500
(うち長期借入金)	26,000	23,500	▲2,500

### 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

	2024/2期末	2024/8期末	前期比
有利子負債残高(百万円)	226,500	225,500	▲ 1,000
短期借入金	11,000	12,500	1,500
長期借入金	200,500	198,000	▲ 2,500
投資法人債	15,000	15,000	—
うちグリーンファイナンス	1,000	1,000	—
LTV(期末総資産有利子負債比率)	47.5%	47.4%	▲ 0.1pt
短期比率	4.9%	5.5%	0.7pt
長期比率	95.1%	94.5%	▲ 0.7pt
固定金利比率	95.1%	94.5%	▲ 0.7pt
期末平均金利	0.61%	0.67%	0.06pt
短期借入金	0.20%	0.48%	0.28pt
長期借入金・投資法人債	0.63%	0.69%	0.05pt
平均残存期間	3.0年	2.9年	▲0.0年
JCR格付	AA(安定的)	AA(安定的)	—

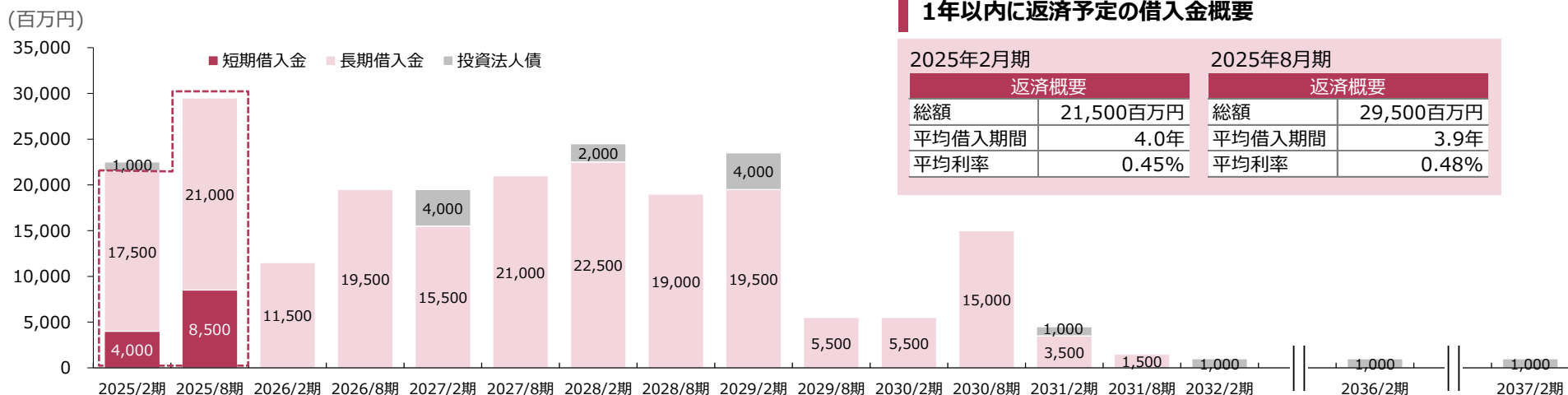
## バンクフォーメーション

(2024年8月末時点)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	48,000	21.3%
	三井住友銀行	42,500	18.8%
	三井住友信託銀行	28,500	12.6%
	三菱UFJ銀行	23,500	10.4%
	日本政策投資銀行	17,500	7.8%
	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	93.3%
投資法人債		15,000	6.7%
	合計	225,500	100.0%

## 返済期日の分散状況

(2024年8月末時点)



## 1年以内に返済予定の借入金概要

2025年2月期		2025年8月期	
返済概要		返済概要	
総額	21,500百万円	総額	29,500百万円
平均借入期間	4.0年	平均借入期間	3.9年
平均利率	0.45%	平均利率	0.48%



## ESGに関する取組み



# ESGに関する取組み

## 環境認証・評価

### ■ 環境認証・評価の新規取得（2024年7月）

- CASBEE 不動産評価認証（仙台MTビル、パークレーンプラザ）



仙台MTビル



Sランク



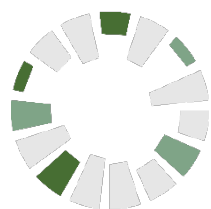
パークレーンプラザ



Aランク

### ■ 2024年GRESBリアルエステイト評価の取得(2024年10月)

- GRESBレーティング  
「4 Stars」



G R E S B  
★★★★☆ 2024

### ■ 環境認証・評価の取得状況

現時点での本投資法人のポートフォリオにおける環境認証・評価の取得物件数は15物件です。  
(赤字が今期評価取得物件)

	評価取得数	物件名
DBJ Green Building認証	★★★★★	2 神谷町トラストタワー 紀尾井町ビル（住宅）
	★★★	2 東京汐留ビルディング 紀尾井町ビル（事務所）
	★★	4 ONビル 大崎MTビル 御堂筋MTRビル 渋谷フラッグ（事務所・店舗）
	★	3 新横浜TECHビル 広尾MTRビル 天神プライム
CASBEE 不動産評価認証	S （最高ランク）	2 <b>仙台MTビル</b> イトーヨーカドー湘南台店
	A	1 <b>パークレーンプラザ</b>
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）

# 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ONビル、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルで照明器具の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)

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)
- ・日本三大祭り「山王祭」への参画(CY東京)
- ・Earth Hour 2024への参加(ヒルトン小田原、CY新大阪)
- ・能登半島地震の被災者支援のためのホテルバウチャー寄付活動への賛同及び被災地への寄付の実施(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)



節水型シャワーヘッドへの交換  
(CY東京)



Earth Hour 2024への参加  
(CY新大阪)

## ホームページ（ESGに関する取組みページ）のリニューアル

利用者のユーザビリティ向上の観点から、ESGに関する取組みページのリニューアルを行いました。ESGに関するトップページの新設や掲載内容の再整理を行うことにより、それぞれの情報を見つけやすくなりました。

<https://www.mt-reit.jp/ja/esg/index.html>

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

(①・④・⑤:2023年度実績、②・③:2024年3月末現在(注2))



「健康経営優良法人認定  
(大規模法人部門)」



「子育てサポート企業特例認定  
(プラチナくるみん認定)」



「女性活躍推進企業認定  
(えるぼし認定)」

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

## 森トラストリート投資法人の特徴



森トラストリート投資法人 (MTR)



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

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

安定性

成長性

両面を併せ持つポートフォリオの構築

継続性

信頼性

継続性のある運用による投資家からの信頼の獲得

社会性

他益性

ガバナンスを伴った投資主価値の最大化

ダブルスポンサーサポート



森トラスト株式会社



森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社

# 投資方針、ポートフォリオサマリー

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

## 投資方針

投資用途			投資地域			投資不動産1件あたりの最低投資額		
中核資産	オフィス	40~80%	オフィス	東京都心部*1	60%以上	オフィス	東京都心部	原則 50億円
	ホテル	20~55%		その他(首都圏・政令指定都市等)*2	40%以下		その他(首都圏・政令指定都市等)	原則 30億円
その他 (商業施設・住宅)		30%以下	ホテル		全国主要都市*3	ホテル	原則 10億円	
					著名な観光地エリア*4	商業施設	原則 30億円	

\*1 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

\*2 首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及び政令指定都市等

\*3 東京23区及び政令指定都市

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

## ポートフォリオサマリー

(2024年8月末日時点)

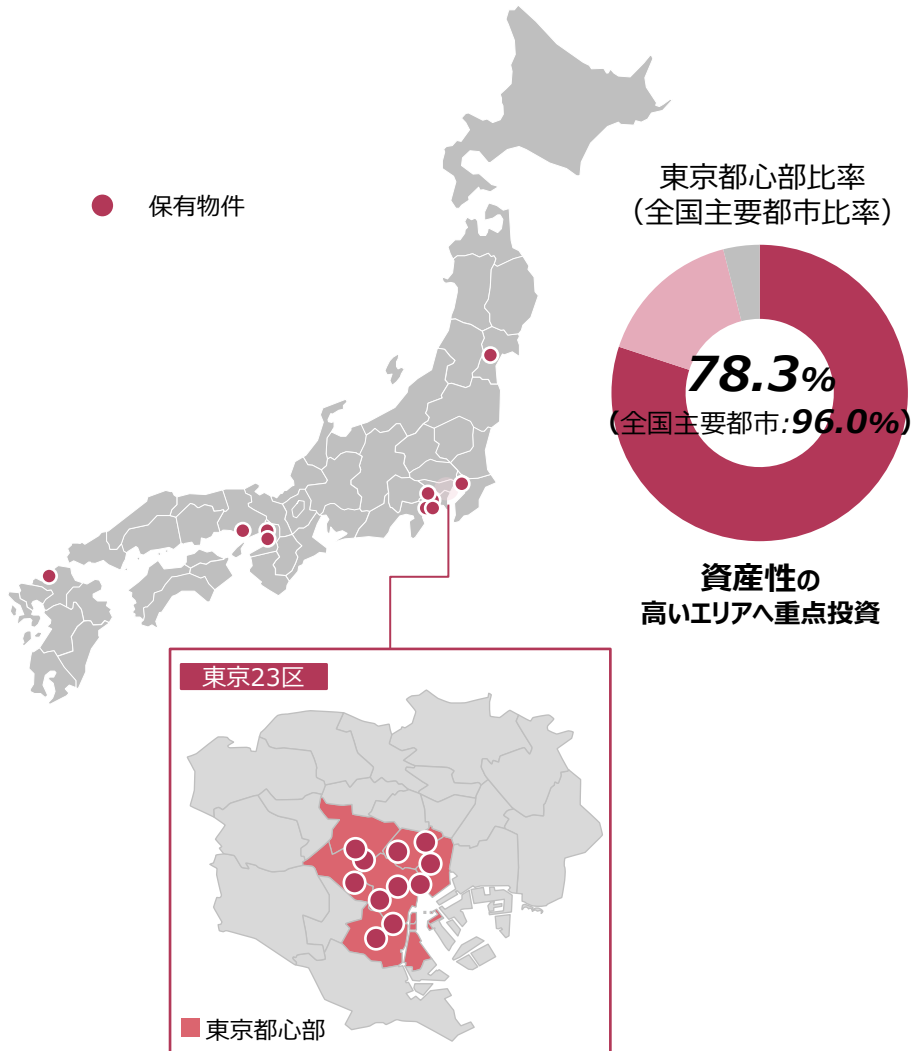
用途比率	地域比率	上位5物件比率
<p>用途比率の円グラフ: 中核資産 89%, オフィス 58%, ホテル 31%, 商業施設 11%, その他 11%, 住宅 1%</p>	<p>地域比率の円グラフ: 東京都心部 78%, 全国主要都市 18%, その他 4%</p>	<p>上位5物件比率の円グラフ: その他 45%, 東京汐留ビルディング 18%, 神谷町トラストタワー 11%, シャングリ・ラ 東京 11%, ONビル 9%, 紀尾井町ビル 7%</p>
資産規模	465,692 百万円	
物件数	21 物件	

\* 「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

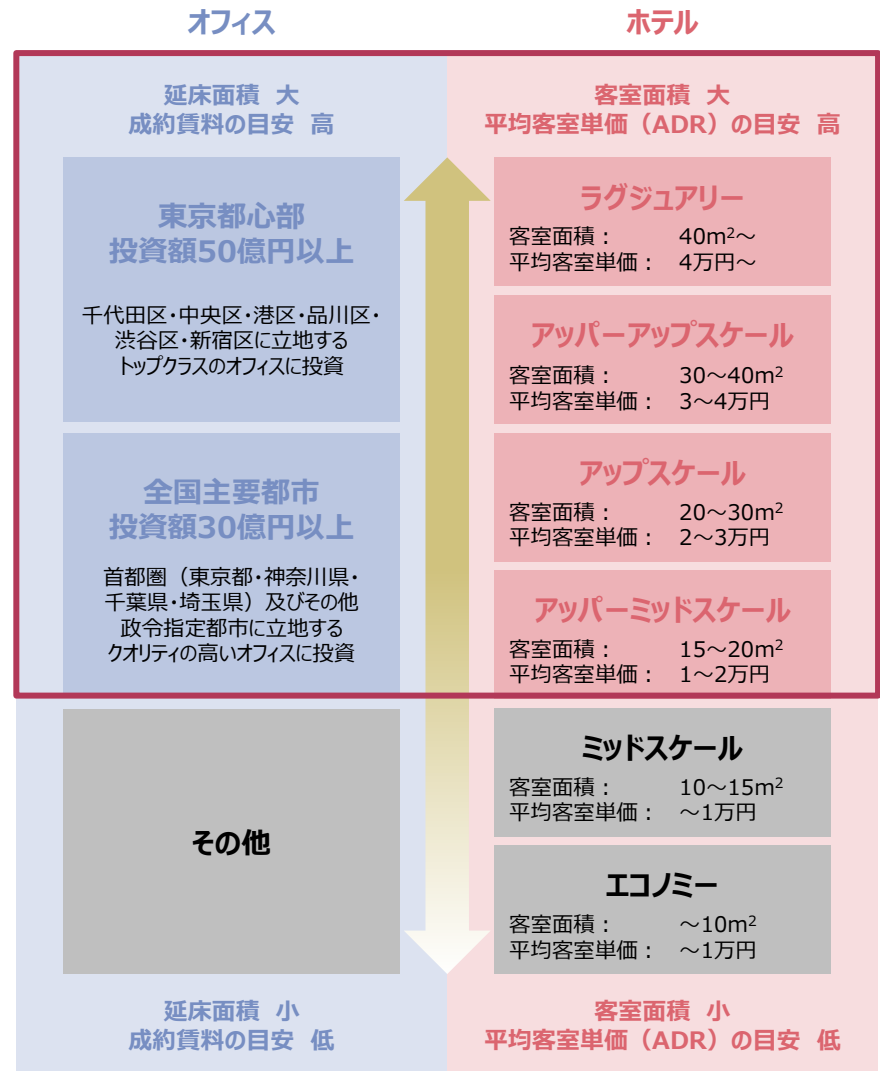
# 上質なアセットへの重点投資

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

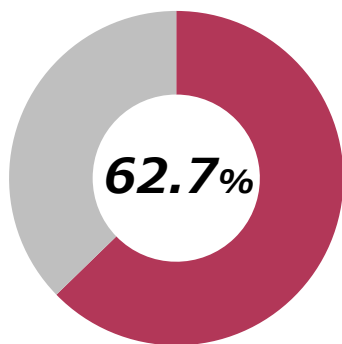


# 高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

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

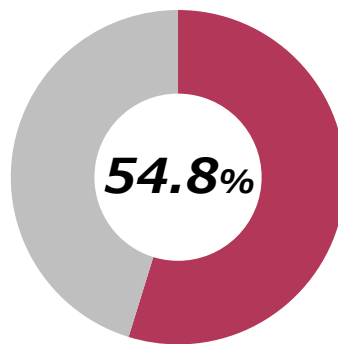
## 資産性を有するポートフォリオ

スポンサー開発比率



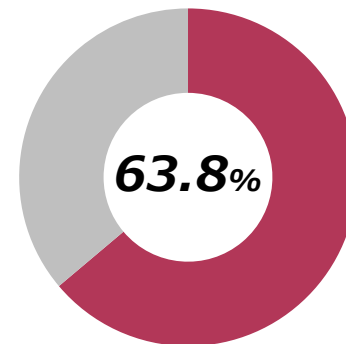
高品質なスポンサー開発物件が中心

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

(2024年8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同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 有栖川宮旧邸の取得 (2024/5)      ② タイ・バンコクでの高級戸建て住宅分譲開発事業への参画 (2024/7)      ③ 万平ホテルの大規模改修・改築 (2024/10)



「有栖川宮旧邸 有栖館」 外観



タイ・バンコク東部郊外の高級戸建て住宅分譲開発事業  
「Malton Gates Krungthep Kreetha 2」 イメージ



「万平ホテル」 外観イメージ

# 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



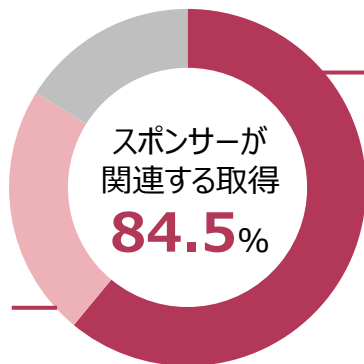
コートヤード・バイ・マリオット  
新大阪ステーション

## 物件取得にかかるスポンサーサポートの実績

(2024年8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

**23.2%**



スポンサー  
からの取得  
**61.3%**

スポンサーが  
関連する取得  
**84.5%**

## 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%**

(2024年8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

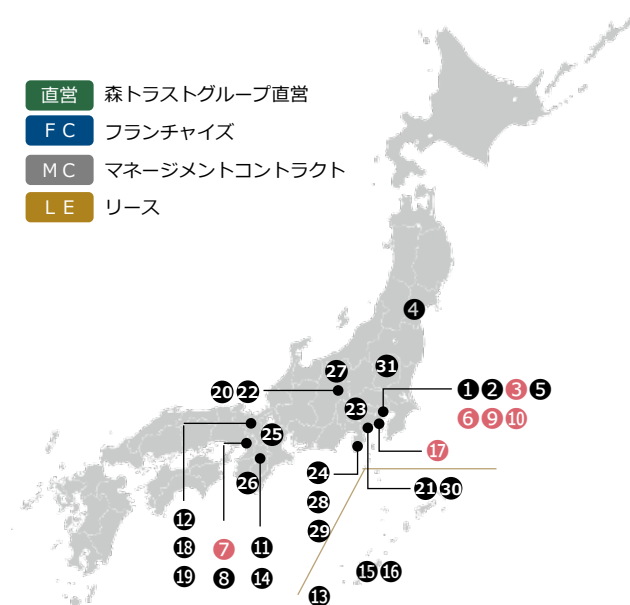
## リゾート

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

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



(出所) 森トラストグループの2024年8月末現在の情報を基に資産運用会社作成  
(注) 上記記載の物件は、2024年8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

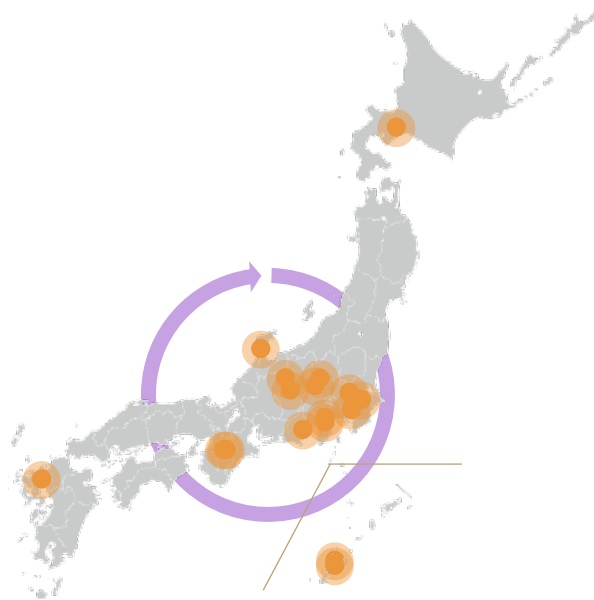


戦略的投資

## 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
ホテルインディゴ 長崎グラバーストリート
沖縄富着
沖縄瀬底

東京都心
東京ワールドゲート赤坂
元赤坂一丁目
品川三田



Luxury  
Destination  
Network

### 東京都心



東京ワールドゲート赤坂内  
ホテル計画

### リゾート



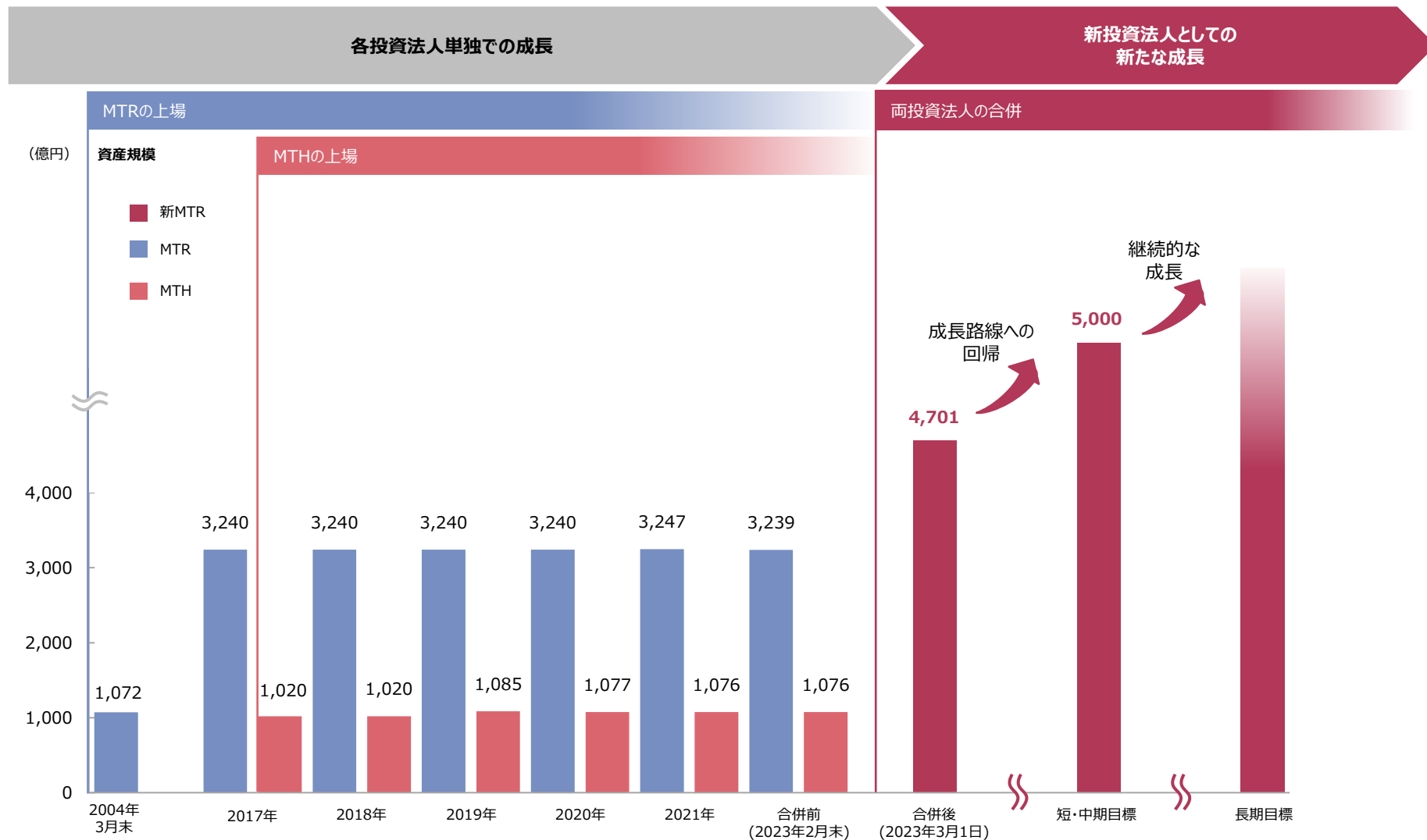
ホテルインディゴ  
長崎グラバーストリート



(出所) 森トラストグループの2024年8月末現在の情報を基に資産運用会社作成  
 (注) 上記記載の物件は、2024年8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

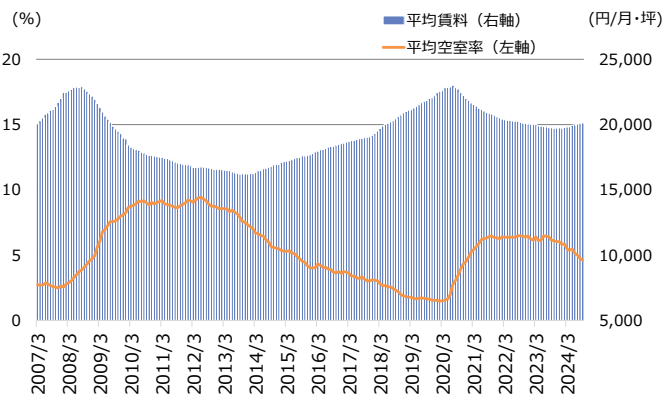


\* 各年の資産規模は、MTRについては各年の3月期末日時点、MTHについては各年の2月期末日時点



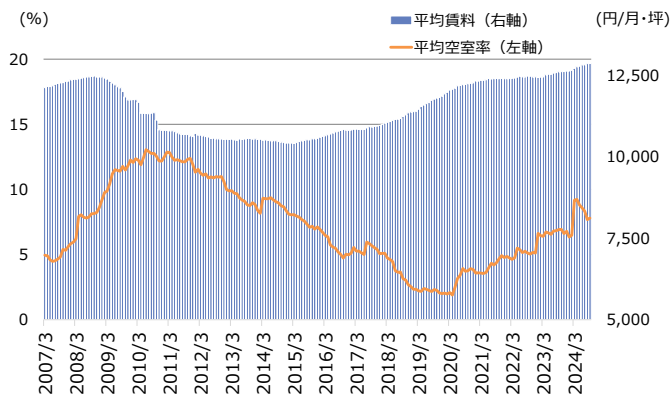
# オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移)

## 東京ビジネス地区



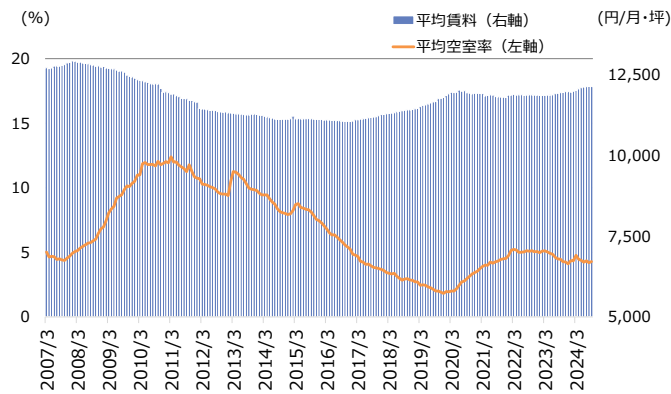
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

## 横浜ビジネス地区



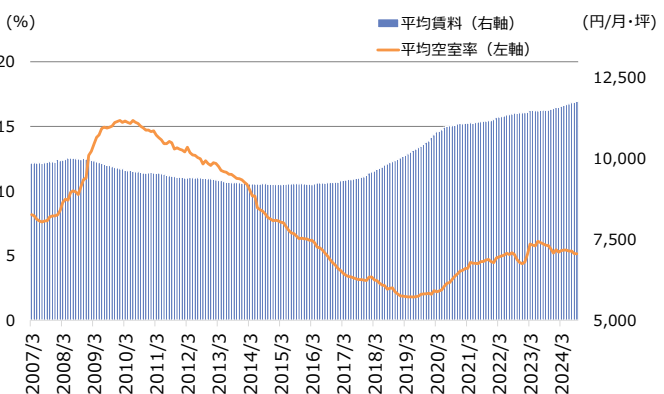
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

## 大阪ビジネス地区



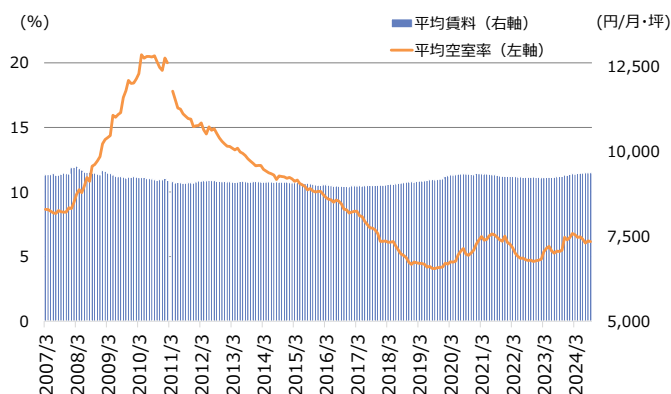
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

## 福岡ビジネス地区



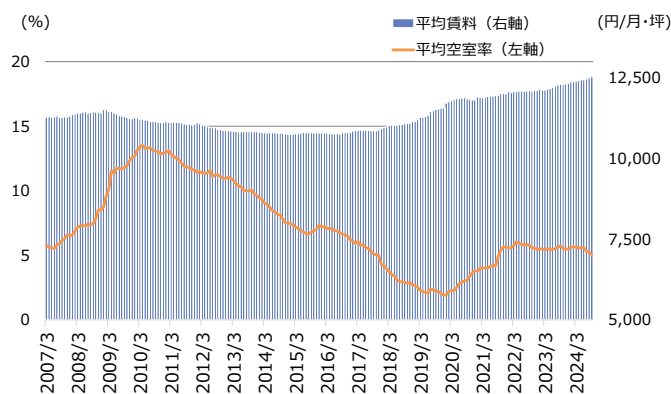
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

## 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43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

賃料算出基準月	2022年		2023年				第43期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月	2023年						935
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	135	185	125	110	175	203	

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	2024年						975
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	161	189	121	132	184	187	

## ヒルトン小田原リゾート&スパ

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

賃料算出基準期間	2022年1月～2022年12月						第43期 合計
	2023年						
賃料計上月	3月						189
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	31	31	31	31	31	31	

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

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					
賃料計上月	3月						205
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	34	34	34	34	34	34	

※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43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

賃料算出基準月	2022年		2023年				第43期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率(%)	76.8%	74.3%	79.1%	80.8%	77.3%	69.2%	76.2%
平均客室単価(ADR)(円)	27,681	28,366	29,023	33,843	34,426	32,170	30,938
RevPAR(円)	21,252	21,070	22,963	27,358	26,608	22,276	23,588
賃料計上月	2023年						278
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	39	39	39	63	56	39	

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
客室稼働率(%)	83.5%	76.4%	82.0%	81.8%	83.5%	80.7%	81.3%
平均客室単価(ADR)(円)	35,461	33,693	34,012	38,297	40,361	35,820	36,320
RevPAR(円)	29,627	25,730	27,882	31,330	33,697	28,911	29,528
賃料計上月	2024年						370
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	60	49	51	71	77	58	

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

賃料算出基準月	2022年		2023年				第43期 平均
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
客室稼働率(%)	90.6%	65.2%	73.9%	82.8%	91.4%	81.8%	81.1%
平均客室単価(ADR)(円)	20,118	18,016	19,205	21,073	22,207	20,656	20,359
RevPAR(円)	18,230	11,749	14,197	17,450	20,303	16,892	16,510
賃料計上月	2023年						296
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	59	27	19	58	72	59	

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
客室稼働率(%)	91.7%	70.1%	83.9%	88.7%	94.4%	88.0%	86.2%
平均客室単価(ADR)(円)	22,115	19,364	20,559	22,953	25,186	21,617	22,120
RevPAR(円)	20,291	13,573	17,248	20,363	23,778	19,034	19,072
賃料計上月	2024年						385
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	70	34	48	76	87	67	

\*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44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

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

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	
2023年		2024年				
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
161	189	121	132	184	187	<b>975</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44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

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

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

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	

※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44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

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

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		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>

## 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44期(運用期間：2023年9月1日～2024年2月29日)

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

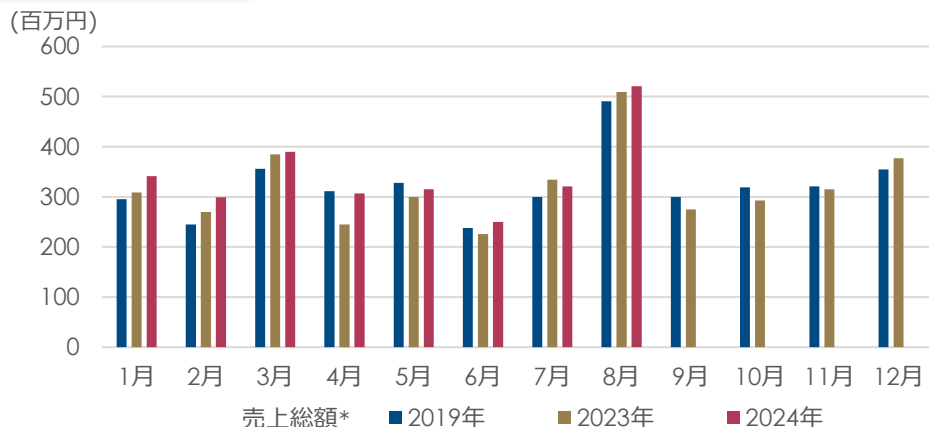
第45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

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		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>

# 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

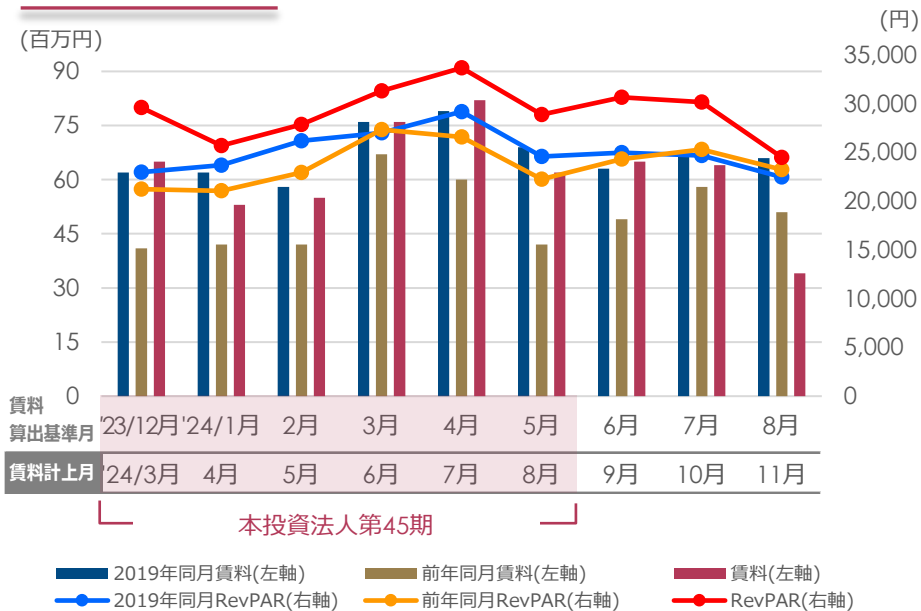
年	2023年												2024年												2025年	
月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
MTH	森トラストリート投資法人																									
決算期	第14期			第43期									第44期			第45期						第46期				
賃料算出基準期間	第45期基準利益(12か月平均)												第46期基準利益(12か月平均)													
賃料													第45期賃料						第46期賃料							

\* MTH:森トラスト・ホテルリート投資法人

## コートヤード東京

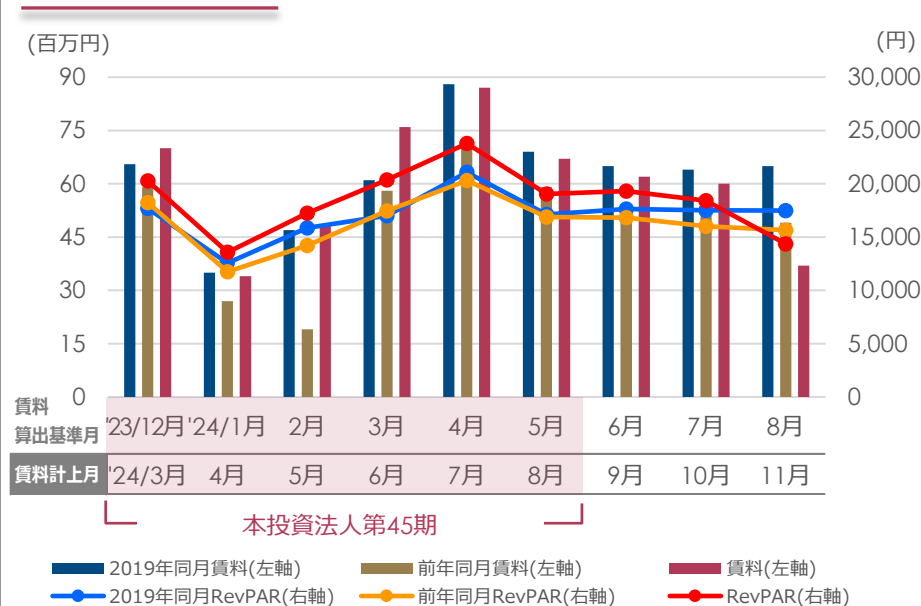
\* 賃料:本ホテル全体(準共有者である森トラストの持分を含む)に係る賃料

### 主要指標の推移



## コートヤード新大阪

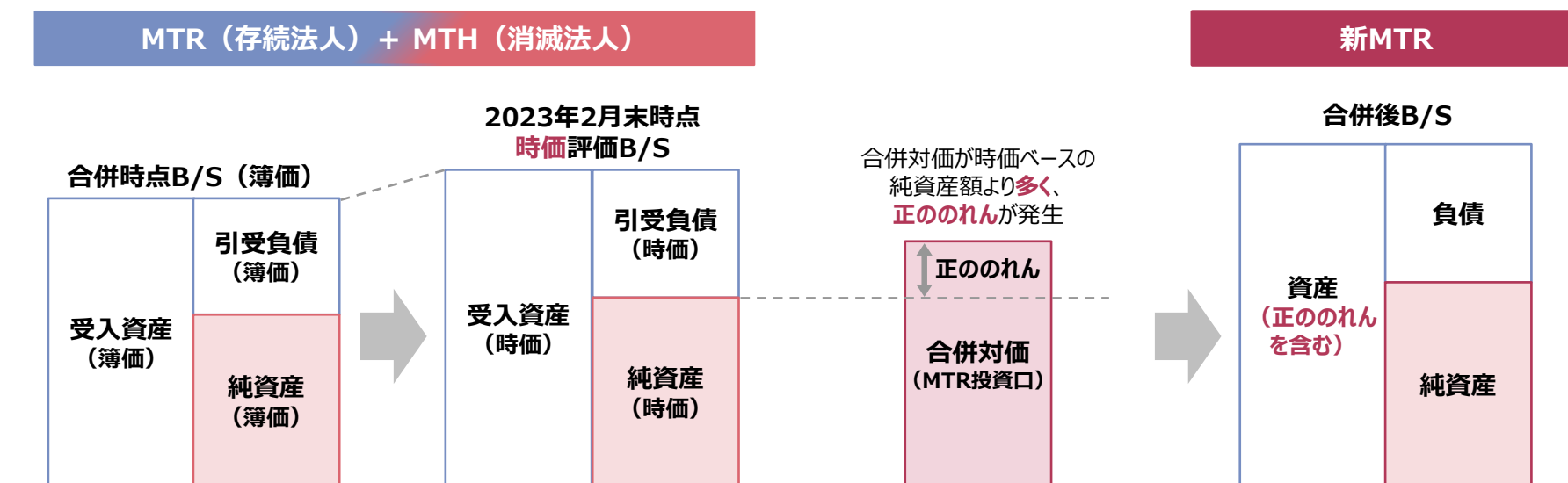
### 主要指標の推移





# 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

# ポートフォリオ一覧(2024年8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	24,748.48 ㎡
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	15,800	15,800	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	9,840	5,909.40 ㎡
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	8,820	18,117.03 ㎡
		小計	-	-	-	270,805	283,000	238,296.75 ㎡
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	50,800	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	7,200	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	17,600	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	17,578	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	33,500	21,248.23 ㎡
		小計	-	-	-	142,217	144,978	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 ㎡
		橋本MTRビル	相模原市緑区	-	2005年8月	3,730	3,240	20,141.88 ㎡
		フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	- *4	2,100	2,600	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	4,360	4,443.03 ㎡
小計	-	-	-	52,670	62,800	123,519.14 ㎡		
合計	-	-	-	465,692	490,778	522,505.88 ㎡		

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

# 物件別期末算定価額(2024年8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*3	
			2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元利回り		
								2024/2期	2024/8期					
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング	82,539	74,516	74,447	81,600	81,700	100	3.1%	3.1%	-	3.0%	3.1%	立地
		神谷町トラストタワー	51,660	51,394	51,238	56,700	56,700	-	2.4%	2.4%	-	2.3%	2.5%	大和
		ONビル	39,900	38,648	38,710	35,300	35,500	200	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.4%	不動研
		紀尾井町ビル	34,300	32,843	32,784	38,600	38,800	200	3.0%	3.0%	-	2.8%	3.2%	大和
		仙台MTビル	15,800	15,885	15,895	15,800	15,800	-	4.4%	4.4%	-	4.2%	4.6%	大和
		大崎MTビル	14,386	12,843	12,816	17,500	16,700	▲ 800	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
		御堂筋MTRビル	10,170	9,836	9,863	10,900	10,700	▲ 200	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.6%	大和
		広尾MTRビル	8,100	8,300	8,292	8,440	8,440	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	大和
		天神プライム	7,050	6,590	6,586	9,820	9,840	20	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.5%	不動研
		新横浜TECHビル	6,900	6,499	6,456	8,720	8,820	100	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.5%	中央日土地
	小計	270,805	257,360	257,091	283,380	283,000	▲ 380	-	-	-	-	-	-	-
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	49,200	49,073	49,007	50,300	50,800	500	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	7,163	7,159	7,150	7,200	50	4.7%	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.7%	立地
		ホテルオークラ神戸	19,000	15,098	15,060	17,300	17,600	300	4.8%	4.7%	▲0.1%	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	17,017	16,946	16,909	16,736	17,578	841	3.8%	3.7%	▲0.1%	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	17,322	17,270	17,800	18,300	500	4.2%	4.1%	▲0.1%	3.8%	4.2%	不動研
		ホテルザルートプラザ新宿	32,500	32,395	32,343	32,700	33,500	800	3.5%	3.4%	▲0.1%	3.2%	3.5%	不動研
	小計	142,217	138,000	137,751	141,986	144,978	2,991	-	-	-	-	-	-	-
	その他	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,338	32,324	41,700	41,800	100	3.1%	3.1%	-	2.9%	3.2%
イトーヨーカドー湘南台店			11,600	9,557	9,527	11,500	10,800	▲ 700	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.6%	不動研
橋本MTRビル (2024/4/23 持分譲渡考慮前) *1			3,730	7,026	3,508	6,620	3,240 (6,480)	▲ 3,380 (▲140)	4.6%	4.6%	-	4.0%	4.5%	不動研
住宅		フレスポ稲毛 *2	2,100	2,193	2,193	2,600	2,600	-	- *2	- *2	-	7.9%	- *2	不動研
		パークレーンプラザ	3,200	3,078	3,073	4,350	4,360	10	3.3%	3.3%	-	3.9%	3.0%	中央日土地
		小計	52,670	54,193	50,627	66,770	62,800	▲ 3,970	-	-	-	-	-	-
合計	465,692	449,554	445,470	492,136	490,778	▲ 1,358	-	-	-	-	-	-	-	

	含み損益		
	2024/2期	2024/8期	増減
合計	42,582	45,307	2,725

\*1 橋本MTRビルについて、2024年4月23日付で共有持分2分の1を譲渡しました。本件譲渡以降の共有持分は2分の1です。

\*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 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		(2024/2期末) 2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	(2024/8期末) 8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)	99.6% (97.6%)	99.8% (97.9%)	99.8% (97.9%)	99.9% (98.2%)	99.9% (98.3%)	99.5% (97.7%)	99.5% (97.7%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	71.8%	72.0%	83.7%	83.7%	83.7%	83.7%	83.7%
合計		92.4% (90.8%)	92.5% (90.9%)	96.1% (94.9%)	96.1% (95.0%)	96.1% (95.0%)	95.9% (94.8%)	95.9% (94.8%)

## 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2022/9期末 (第41期末)	2023/2期末 (第42期末)	2023/8期末 (第43期末)	2024/2期末 (第44期末)	2024/8期末 (第45期末)
オフィス	東京汐留ビルディング	100% (66.5%)	100% (70.8%)	100% (95.8%)	100% (99.2%)	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	94.5% (92.6%)	97.8% (95.6%)	97.9% (97.4%)	99.9% (98.2%)	99.5% (98.9%)
	仙台MTビル	—	100% (99.9%)	100% (99.1%)	100% (99.3%)	100% (99.6%)
	大崎MTビル	100% (95.6%)	100% (88.3%)	100% (85.2%)	100% (82.3%)	100% (84.0%)
	御堂筋MTRビル	100% (96.4%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (97.2%)
	広尾MTRビル	100%	92.4%	92.4%	96.4%	97.2%
	天神プライム	100%	100%	100%	89.1%	100%
	新横浜TECHビル	71.7%	78.0%	89.1%	100%	94.6%
小計 (注3)		96.6% (84.6%)	97.6% (87.1%)	98.7% (95.8%)	99.6% (97.6%)	99.5% (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%
	橋本MTRビル	100%	100%	100%	0%	0%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	パークレーンブラザ	96.8%	96.7%	96.7%	96.0%	100%
小計		94.6%	96.3%	98.1%	71.8%	83.7%
合計 (注3)		96.5% (91.6%)	97.6% (93.1%)	98.9% (97.9%)	92.4% (90.8%)	95.9% (94.8%)



# 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	74,447百万円		51,238百万円		38,710百万円		32,784百万円		15,895百万円		12,816百万円	
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		15,800百万円		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)	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期
不動産賃貸事業収益	1,640,594	1,694,354	948,963	948,281			1,048,653	1,068,758	435,161	659,789	303,053	299,648
家賃	1,640,594	1,694,354	924,452	924,452			950,135	967,094	386,903	585,005	302,644	299,240
共益費	-	-	-	-			6,324	6,324	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	24,511	23,829			92,194	95,339	48,258	74,784	408	408
不動産賃貸事業費用	667,111	674,982	344,438	335,507			482,107	488,428	158,355	288,759	98,619	93,922
公租公課	366,252	368,072	75,655	46,367			92,762	91,379	-	36,360	40,843	41,637
固定資産税	366,252	368,072	75,655	46,367	非開示	非開示	91,437	90,054	-	36,360	40,843	41,637
その他公租公課	-	-	-	-	(注7)	(注7)	1,325	1,325	-	-	-	-
諸経費	223,866	236,678	112,548	132,905			324,336	332,401	117,544	194,885	16,268	14,926
管理業務費	210,986	210,986	78,003	93,497			239,822	243,521	50,378	75,330	6,885	2,007
水道光熱費	-	-	32,431	36,632			63,135	70,310	59,829	91,333	-	-
損害保険料	3,658	4,612	543	553			1,655	2,040	902	1,511	915	1,163
信託報酬	-	-	1,250	1,250			800	800	450	450	-	-
その他費用	9,220	21,078	319	971			18,922	15,729	5,984	26,259	8,467	11,755
減価償却費	76,993	70,231	156,235	156,235			65,007	64,647	40,811	57,514	41,506	37,358
不動産賃貸事業損益	973,482	1,019,372	604,524	612,774	535,164	518,492	566,546	580,329	276,806	371,029	204,433	205,725
減価償却費控除前利益(NOI)	1,050,475	1,089,603	760,760	769,009	598,671	582,439	631,554	644,977	317,617	428,544	245,940	243,084
NOI利回り	2.6%		3.0%		2.9%		3.8%		5.4%		3.4%	

# 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	9,863百万円		8,292百万円		6,586百万円		6,456百万円	
期末算定価額	10,700百万円		8,440百万円		9,840百万円		8,820百万円	
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)	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期
不動産賃貸事業収益	309,906	308,823	169,645	161,165	230,482	242,307	359,588	355,286
家賃	285,961	285,426	136,440	138,239	194,798	202,754	332,996	335,758
共益費	6,745	6,745	18,408	17,587	20,061	23,353	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	17,198	16,651	14,795	5,339	15,622	16,199	26,591	19,528
不動産賃貸事業費用	120,588	125,370	38,879	40,537	86,275	84,293	173,999	172,038
公租公課	45,205	47,899	12,409	12,473	31,084	33,414	31,006	31,470
固定資産税	45,205	47,899	12,286	12,350	31,084	33,414	31,006	31,470
その他公租公課	-	-	122	122	-	-	-	-
諸経費	54,633	55,063	13,906	15,525	30,725	34,842	88,236	86,065
管理業務費	28,306	31,588	7,161	6,036	9,884	8,373	54,917	47,402
水道光熱費	15,078	16,636	3,119	4,839	14,364	17,033	26,348	27,412
損害保険料	643	819	265	338	235	295	928	1,180
信託報酬	500	500	400	400	750	750	-	-
その他費用	10,105	5,519	2,959	3,910	5,490	8,390	6,042	10,068
減価償却費	20,748	22,407	12,564	12,538	24,466	16,037	54,756	54,503
不動産賃貸事業損益	189,318	183,453	130,765	120,627	144,206	158,013	185,588	183,247
減価償却費控除前利益 (NOI)	210,067	205,860	143,329	133,166	168,673	174,051	240,345	237,751
NOI利回り	4.0%		3.3%		4.9%		6.9%	

# 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	49,007百万円		7,159百万円		15,060百万円		16,909百万円		17,270百万円		32,343百万円	
期末算定価額	50,800百万円		7,200百万円		17,600百万円		17,578百万円		18,300百万円		33,500百万円	
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)	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期
不動産賃貸事業収益	900,557	975,977	191,508	208,102	632,797	627,144	338,124	370,276	362,422	385,682	653,716	653,716
家賃	900,557	975,977	189,441	205,853	632,797	627,144	338,124	370,171	362,422	385,682	652,336	652,336
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	2,067	2,248	-	-	-	104	-	-	1,380	1,380
不動産賃貸事業費用	206,051	223,651	130,368	118,420	183,511	183,751	62,645	62,425	84,491	78,622	127,743	130,119
公租公課	135,579	138,432	41,065	39,926	73,593	68,158	23,072	23,021	14,560	14,207	72,784	76,565
固定資産税	135,579	138,432	41,065	39,926	73,593	68,158	23,072	23,021	14,560	14,207	72,784	76,565
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	3,392	18,038	31,256	16,876	18,812	27,707	2,245	2,064	10,349	4,225	2,799	1,394
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険料	1,726	1,720	1,989	1,964	7,918	8,005	418	416	818	817	1,185	1,185
信託報酬	200	200	150	150	2,000	2,000	238	238	200	200	200	200
その他費用	1,466	16,117	29,116	14,761	8,893	17,701	1,589	1,409	9,331	3,207	1,414	9
減価償却費	67,079	67,181	58,046	61,618	91,105	87,884	37,326	37,339	59,580	60,190	52,159	52,159
不動産賃貸事業損益	694,506	752,326	61,140	89,681	449,286	443,393	275,479	307,851	277,930	307,060	525,972	523,596
減価償却費控除前利益 (NOI)	761,585	819,507	119,187	151,299	540,392	531,278	312,806	345,190	337,511	367,250	578,132	575,755
NOI利回り	3.3%		4.3%		5.6%		4.1%		4.2%		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	3,730百万円	2,100百万円	3,200百万円	465,692百万円						
期末簿価	32,324百万円	9,527百万円	3,508百万円	2,193百万円	3,073百万円	445,470百万円						
期末算定価額	41,800百万円	10,800百万円	3,240百万円	2,600百万円	4,360百万円	490,778百万円						
延床面積	7,766.49㎡	53,393.66㎡	40,283.77㎡(注12)	(39,556.71㎡) (注13)	5,246.78㎡	-						
PML値	11.9%	14.0%	13.5%	-	14.9%	4.9% (注14)						
賃貸事業収支 (千円)	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期	2024/2期	2024/8期
不動産賃貸事業収益			375,045	375,045		6	123,609	123,609	105,819	113,954	10,700,521	11,095,699
家賃			375,000	375,000		-	-	-	96,295	102,201	10,052,824	10,429,464
共益費			-	-		-	-	-	9,043	9,043	234,082	236,552
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	-	-	480	2,708	290,006	306,073
不動産賃貸事業費用			87,831	88,203		32,672	8,019	8,019	34,965	35,363	3,507,523	3,634,960
公租公課			38,982	38,333		23,044	7,269	7,269	8,094	8,479	1,253,169	1,255,320
固定資産税	非開示	非開示	38,982	38,333	非開示	23,044	7,269	7,269	8,094	8,479	1,251,718	1,251,920
その他公租公課	(注7)	(注7)	-	-	(注7)	-	-	-	-	-	1,451	3,399
諸経費			11,486	12,332		2,474	750	750	19,663	19,863	1,245,328	1,383,262
管理業務費			780	780		647	-	-	10,648	11,259	768,761	804,889
水道光熱費			-	-		1,427	-	-	1,315	1,185	267,145	318,545
損害保険料			1,109	1,366		298	-	-	184	232	27,308	30,686
信託報酬			-	-		-	750	750	-	-	9,538	9,538
その他費用			9,597	10,185		101	-	-	7,514	7,186	172,575	219,602
減価償却費			37,362	37,537		7,153	-	-	7,208	7,020	1,009,026	996,377
不動産賃貸事業損益	651,627	639,665	287,213	286,842	5,093	▲ 32,666	115,589	115,589	70,853	78,590	7,192,998	7,460,738
減価償却費控除前利益 (NOI)	673,884	662,536	324,576	324,380	15,823	▲ 25,512	115,589	115,589	78,061	85,611	8,202,024	8,457,115
NOI利回り	4.1%		5.6%		▲ 1.1%		11.0%		5.4%		3.6%	

\*1 橋本MTRビルについて、2024年4月23日付で共有持分2分の1を譲渡しました。本件譲渡以降の共有持分は2分の1です。 \*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	100%	1	賃借人との直接契約	-	神戸製鋼所
	紀尾井町ビル(オフィス部分)	99.5%	42	賃借人との直接契約	-	-
	紀尾井町ビル(住宅部分)	(98.9%)	(77)	マスターリース契約	バス・スルー型	三井不動産住宅リース
	仙台MTビル	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト
	大崎MTビル	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト
	御堂筋MTRビル	100%	1	マスターリース契約	バス・スルー型	東京キャピタルマネジメント
	広尾MTRビル	97.2%	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	94.6%	20	賃借人との直接契約	-	-
	シャングリ・ラ 東京	100%	1	マスターリース契約	ホテル売上連動型	森トラスト
	ヒルトン小田原リゾート&スパ	100%	1	賃借人との直接契約	ホテル利益連動型	MT&ヒルトンホテル
	ホテルオークラ神戸	100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型(注2)	ホテルオークラ神戸
	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
ホテルサンルートプラザ新宿	100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型	相鉄ホテルマネジメント	
その他	渋谷フラッグ	100%	4	賃借人との直接契約	-	H&M 他
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	マスターリース契約	固定賃料型	イトーヨーカ堂
	橋本MTRビル	0%	0	-	-	-
	フレスポ稲毛(底地)	100%	1	賃借人との直接契約	-	大和リース
	パークレーンプラザ	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
		バス・スルー型	サブリース賃料の金額をそのまま受け取るマスターリース形態
		固定賃料型	サブリース賃料に関わらず、賃借人から固定賃料を受け取るマスターリース形態
ホテル	マスターリース契約/ 賃借人との直接契約	ホテル売上(利益)連動型	運営するホテルの売上等(または利益等)に一定の料率を乗じた金額を受け取る契約形態
		固定賃料型	運営するホテルの売上等または利益等に関わらず、固定賃料を受け取る契約形態

# ホテル物件の賃貸借契約の詳細

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

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

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

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

# 2024年8月期(第45期) 貸借対照表

(単位：千円)

	2024年2月期 (2024年2月29日)	2024年8月期 (2024年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,918,767	23,948,867
信託現金及び信託預金	4,811,163	5,178,504
営業未収入金	136,518	153,337
未収入金	76	52,851
前払費用	98,920	88,746
その他	22,495	16,923
流動資産合計	25,987,942	29,439,230
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,620,736	14,929,379
構築物	28,507	25,976
機械及び装置	31,005	31,661
車両運搬具	136	106
工具、器具及び備品	68,962	67,349
土地	97,833,511	94,835,259
信託建物	45,303,673	44,877,690
信託構築物	132,448	123,578
信託機械及び装置	111,097	147,259
信託工具、器具及び備品	49,092	48,494
信託土地	290,375,206	290,383,563
有形固定資産合計	449,554,378	445,470,320
無形固定資産		
のれん	597,793	582,061
ソフトウェア	1,969	1,706
その他	240	240
無形固定資産合計	600,003	584,008
投資その他の資産		
差入保証金	20,000	10,000
繰延税金資産	795	803
長期前払費用	124,676	102,996
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	148,286	116,614
固定資産合計	450,302,668	446,170,943
繰延資産		
投資法人債発行費	73,876	65,330
繰延資産合計	73,876	65,330
資産合計	476,364,487	475,675,504

	2024年2月期 (2024年2月29日)	2024年8月期 (2024年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	348,569	982,753
短期借入金	11,000,000	12,500,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	43,500,000	38,500,000
未払金	184,276	244,503
未払費用	595,317	545,430
未払配当金	9,100	10,986
未払法人税等	9,694	9,425
未払消費税等	583,213	434,072
前受金	1,381,704	1,406,018
預り金	31,337	29,756
流動負債合計	58,643,214	55,662,946
固定負債		
投資法人債	14,000,000	14,000,000
長期借入金	157,000,000	159,500,000
預り敷金及び保証金	12,317,200	11,828,114
信託預り敷金及び保証金	948,440	975,556
その他	1	-
固定負債合計	184,265,641	186,303,670
負債合計	242,908,856	241,966,617
<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	2,482,076	3,196,991
任意積立金合計	2,482,076	3,196,991
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	7,247,514	6,785,855
剰余金合計	79,465,591	79,718,846
投資主資本合計	233,455,631	233,708,886
純資産合計	233,455,631	233,708,886
負債純資産合計	476,364,487	475,675,504

# 2024年8月期(第45期) 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	2024年2月期 (自2023年9月1日 至2024年2月29日)	2024年8月期 (自2024年3月1日 至2024年8月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	10,410,515	10,789,625
その他貸貸事業収入	290,006	306,073
不動産等売却益	1,380,285	650,895
<b>営業収益合計</b>	<b>12,080,807</b>	<b>11,746,594</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	3,507,523	3,634,960
資産運用報酬	460,707	448,683
資産保管手数料	16,907	16,939
一般事務委託手数料	48,195	48,561
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	90,902	74,625
<b>営業費用合計</b>	<b>4,143,568</b>	<b>4,243,101</b>
<b>営業利益</b>	<b>7,937,239</b>	<b>7,503,492</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	110	2,461
未払分配金戻入	1,112	801
還付加算金	562	-
受取保険金	-	6,428
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>1,786</b>	<b>52,431</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	615,798	677,364
投資法人債利息	42,944	47,934
投資法人債発行費償却	8,866	8,546
その他	14,108	26,430
<b>営業外費用合計</b>	<b>681,719</b>	<b>760,276</b>
<b>経常利益</b>	<b>7,257,306</b>	<b>6,795,647</b>
税引前当期純利益	7,257,306	6,795,647
法人税、住民税及び事業税	9,711	9,799
法人税等調整額	80	▲ 8
<b>法人税等合計</b>	<b>9,791</b>	<b>9,791</b>
当期純利益	7,247,514	6,785,855
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	7,247,514	6,785,855

## (不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2024年2月期 (自2023年9月1日 至2024年2月29日)	2024年8月期 (自2024年3月1日 至2024年8月31日)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
貸貸事業収入		
家賃	10,052,824	10,429,464
共益費	234,082	236,552
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	290,006	306,073
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>10,700,521</b>	<b>11,095,699</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
管理業務費	768,761	804,889
水道光熱費	267,145	318,545
公租公課	1,253,169	1,255,320
損害保険料	27,308	30,686
修繕費	149,606	196,354
減価償却費	1,009,026	996,377
その他費用	32,506	32,786
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>3,507,523</b>	<b>3,634,960</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>7,192,998</b>	<b>7,460,738</b>



# 2024年8月期(第45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2月期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)	2024年8月期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
I. 当期末処分利益	7,247,514,738	6,785,855,605
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,532,600,000 (1,835)	6,254,920,000 (1,757)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	714,914,738	530,935,605
IV. 次期繰越利益	-	-

## キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2024年2月期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)	2024年8月期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	7,257,306	6,795,647
減価償却費	1,009,026	996,377
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	8,866	8,546
受取利息	▲ 110	▲ 2,461
支払利息	658,743	725,299
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)	▲ 5,601	▲ 17,417
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲ 458,598	641,769
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	130,928	-
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	583,213	▲ 149,140
前受金の増減額 (▲は減少)	130,271	24,312
有形固定資産の売却による減少額	5,879,224	3,511,660
その他	▲ 26,151	▲ 59,916
小計	15,182,849	12,478,457
利息の受取額	110	2,461
利息の支払額	▲ 643,067	▲ 734,068
法人税等の支払額	▲ 10,592	▲ 10,068
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,529,300	11,736,781
<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	▲ 94,700	▲ 35,374
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 5,490,125	▲ 314,295
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 667,106	▲ 709,807
預り敷金及び保証金の受入による収入	260,682	199,432
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 24,894	▲ 8,984
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	19,460	50,403
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	▲ 5,996,684	▲ 808,625
<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)	1,000,000	1,500,000
長期借入れによる収入	16,500,000	23,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 16,500,000	▲ 26,000,000
投資法人債の発行による収入	4,000,000	-
投資法人債の償還による支出	▲ 3,000,000	-
投資法人債発行費の支出	▲ 21,587	-
分配金の支払額	▲ 6,052,287	▲ 6,530,714
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 4,073,874	▲ 7,530,714
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	4,458,741	3,397,441
現金及び現金同等物の期首残高	21,271,188	25,729,930
現金及び現金同等物の期末残高	25,729,930	29,127,371

# 財務指標の推移

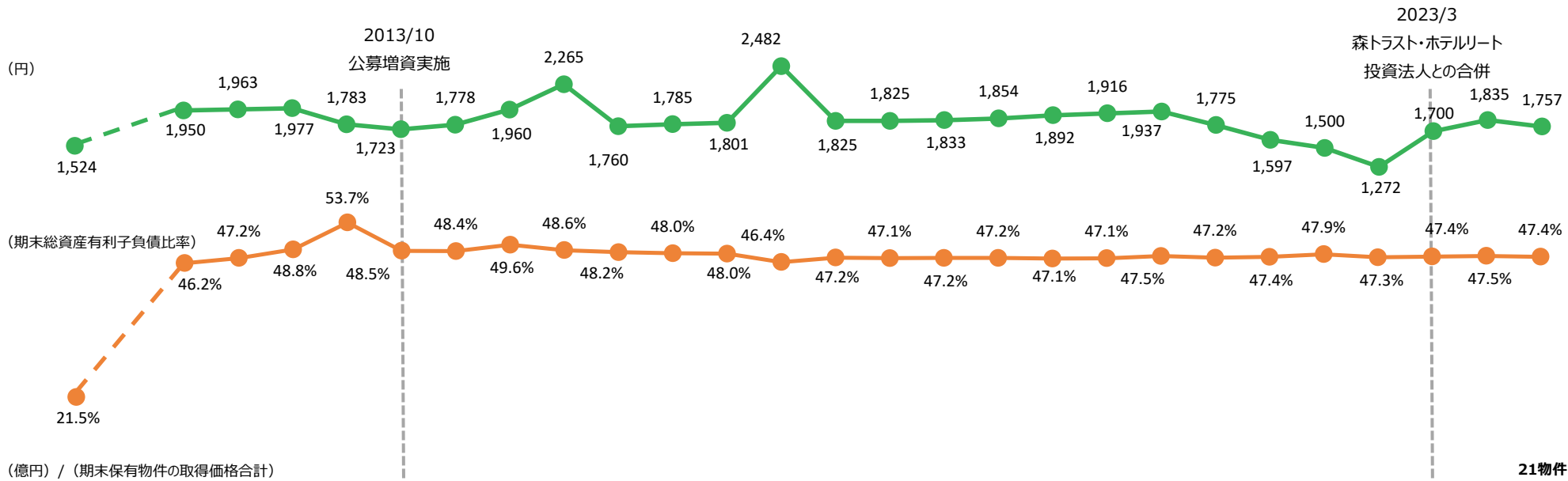
(単位：百万円)

	2022/9期 (第41期)	2023/2期 (第42期)	2023/8期 (第43期)	2024/2期 (第44期)	2024/8期 (第45期)	算定式
営業収益	6,902	7,258	11,812	12,080	11,746	
うち不動産等売却益	-	1,430	1,437	1,380	650	
営業費用	3,474	3,200	4,623	4,143	4,243	
営業利益	3,428	4,057	7,188	7,937	7,503	
経常利益	3,043	3,731	6,535	7,257	6,795	
当期純利益	3,331	3,614	7,157	7,247	6,785	
分配金総額	3,960	3,359	6,052	6,532	6,254	
期末総資産額	325,909	322,398	473,191	476,364	475,675	
期末有利子負債額	156,000	152,500	224,500	226,500	225,500	
期末純資産額	159,071	158,725	232,260	233,455	233,708	
含み損益	44,033	43,922	41,648	42,582	45,307	
NAV	199,144	199,288	267,856	269,505	272,761	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	3,844	3,117	6,992	7,192	7,460	
減価償却費	1,116	914	996	1,009	996	
賃貸NOI	4,960	4,032	7,988	8,202	8,457	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	4,447	3,097	6,717	6,876	7,131	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	96	373	320	336	380	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	4,864	3,658	7,668	7,865	8,076	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	1.9%	2.8%	2.8%	3.0%	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)	4.2%	5.5%	6.2%	6.2%	5.8%	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)	47.9%	47.3%	47.4%	47.5%	47.4%	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	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	
1口当たり分配金	1,500円	1,272円	1,700円	1,835円	1,757円	
1口当たり純資産額	60,254円	60,123円	65,241円	65,577円	65,648円	
1口当たりNAV	75,433円	75,488円	75,240円	75,703円	76,618円	
1口当たりFFO	1,684円	1,173円	1,886円	1,931円	2,003円	

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

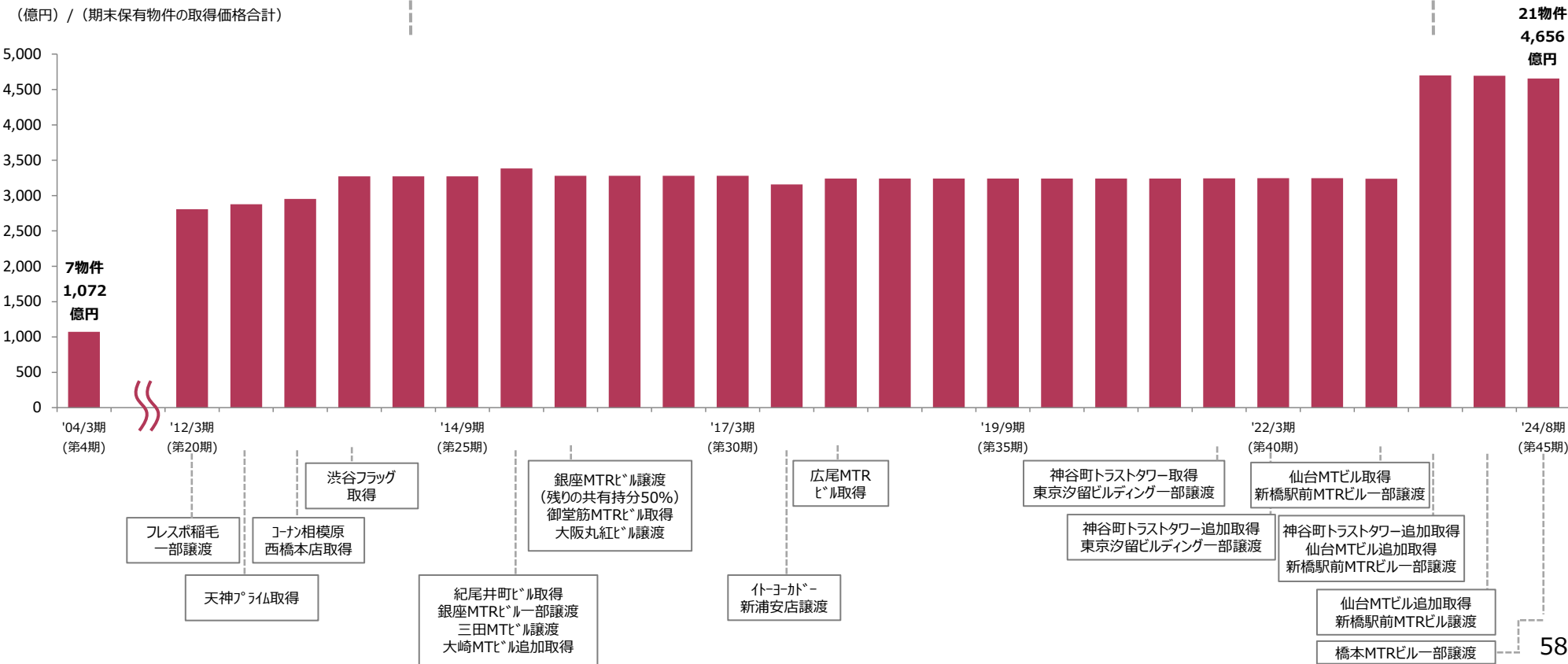
# 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

1口当たり  
分配金



LTV

資産規模



# 有利子負債一覽(2024年8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	三井住友銀行	2,500	0.33%	2023.10.6	2024.9.30
	りそな銀行	1,000	0.32%	2023.11.30	2024.9.30
	りそな銀行	500	0.32%	2023.10.13	2024.9.30
	みずほ銀行	2,000	0.34%	2024.3.29	2025.3.31
	みずほ銀行	1,000	0.34%	2024.4.11	2025.3.31
	三井住友信託銀行	2,000	0.49%	2024.8.30	2025.8.29
	三井住友銀行	1,500	0.49%	2024.8.30	2025.8.29
	みずほ銀行	1,000	0.48%	2024.8.30	2025.8.29
	りそな銀行	1,000	0.49%	2024.8.30	2025.8.29
	計		12,500		

区分	借入先	期末残高	金利	借入日	返済期限
長期	三井住友銀行	3,000	0.29%	2020.10.9	2024.10.9
	三井住友銀行	1,000	0.30%	2021.4.9	2024.10.9
	三井住友信託銀行	3,000	0.53%	2021.11.30	2024.11.29
	日本政策投資銀行	1,500	0.53%	2021.11.30	2024.11.29
	西日本シティ銀行	500	0.43%	2019.12.26	2024.12.26
	みずほ銀行	1,500	0.56%	2018.1.19	2025.1.17
	三菱UFJ銀行	500	0.56%	2018.1.19	2025.1.17
	三井住友信託銀行	3,000	0.32%	2020.2.28	2025.2.28
	みずほ銀行	1,000	0.65%	2018.2.28	2025.2.28
	三井住友銀行	1,000	0.65%	2018.2.28	2025.2.28
	八十二銀行	1,000	0.34%	2020.2.28	2025.2.28
	三菱UFJ銀行	500	0.65%	2018.2.28	2025.2.28
	日本政策投資銀行	1,000	0.64%	2018.3.19	2025.3.19
	三井住友銀行	2,500	0.33%	2021.4.9	2025.4.9
	三井住友信託銀行	4,000	0.37%	2020.4.13	2025.4.11
	三菱UFJ銀行	1,000	0.32%	2021.4.13	2025.4.11
	三井住友銀行	3,000	0.46%	2019.4.24	2025.4.24
	三菱UFJ銀行	3,000	0.68%	2018.8.31	2025.8.29
	みずほ信託銀行	2,000	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	みずほ信託銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	信金中央金庫	1,000	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	信金中央金庫	1,000	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	三井住友銀行	500	0.44%	2023.8.31	2025.8.29
	日本政策投資銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	りそな銀行	500	0.30%	2019.9.2	2025.8.29
	七十七銀行	500	0.68%	2022.8.31	2025.8.29
	三井住友信託銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三菱UFJ銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三井住友銀行	1,000	0.43%	2022.1.19	2026.1.19
	福岡銀行	1,000	0.42%	2020.1.31	2026.1.30
	三井住友銀行	1,500	0.47%	2022.2.28	2026.2.27
	三井住友銀行	1,500	0.50%	2023.3.1	2026.2.27
	三井住友銀行	1,000	0.52%	2019.2.28	2026.2.27
	三井住友信託銀行	1,500	0.41%	2021.2.26	2026.2.27
	三井住友信託銀行	1,000	0.50%	2022.8.31	2026.2.27
	SBI新生銀行	1,000	0.63%	2023.3.1	2026.2.27
	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
	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
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
農林中央金庫	3,000	0.38%	2020.2.28	2027.2.26
三井住友信託銀行	1,500	0.59%	2022.8.31	2027.2.26
足利銀行	1,000	0.63%	2022.4.22	2027.4.22
三井住友銀行	3,000	0.79%	2023.11.30	2027.5.31
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	1,500	0.50%	2021.4.13	2027.10.13
日本政策投資銀行	1,500	0.87%	2023.11.30	2027.11.30
みずほ銀行	1,000	0.63%	2019.12.26	2027.12.24
みずほ銀行	1,000	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
みずほ銀行	1,000	0.55%	2021.2.26	2028.1.19
みずほ銀行	500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
三井住友信託銀行	1,500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
日本政策投資銀行	500	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
日本政策投資銀行	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
日本政策投資銀行	1,500	0.91%	2023.3.1	2028.3.1
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021.3.31	2028.3.31
三井住友銀行	1,500	0.54%	2021.4.9	2028.4.7
三井住友銀行	1,500	0.51%	2019.10.11	2028.4.11
あおぞら銀行	1,000	0.71%	2022.4.11	2028.4.11
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
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
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
みずほ銀行	2,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.31
みずほ銀行	1,000	0.62%	2021.8.31	2030.8.30
みずほ銀行	500	0.63%	2021.8.30	2030.8.30
三菱UFJ銀行	1,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30
三井住友銀行	2,000	0.98%	2022.4.28	2030.10.28
みずほ銀行	1,500	0.66%	2021.8.31	2031.2.28
みずほ銀行	1,500	0.98%	2022.4.11	2031.4.11
計	198,000			

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

(注) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、全て無担保、無保証です。

**期末有利子負債残高合計： 225,500百万円**

2024年8月期中に借入、発行を行ったもの

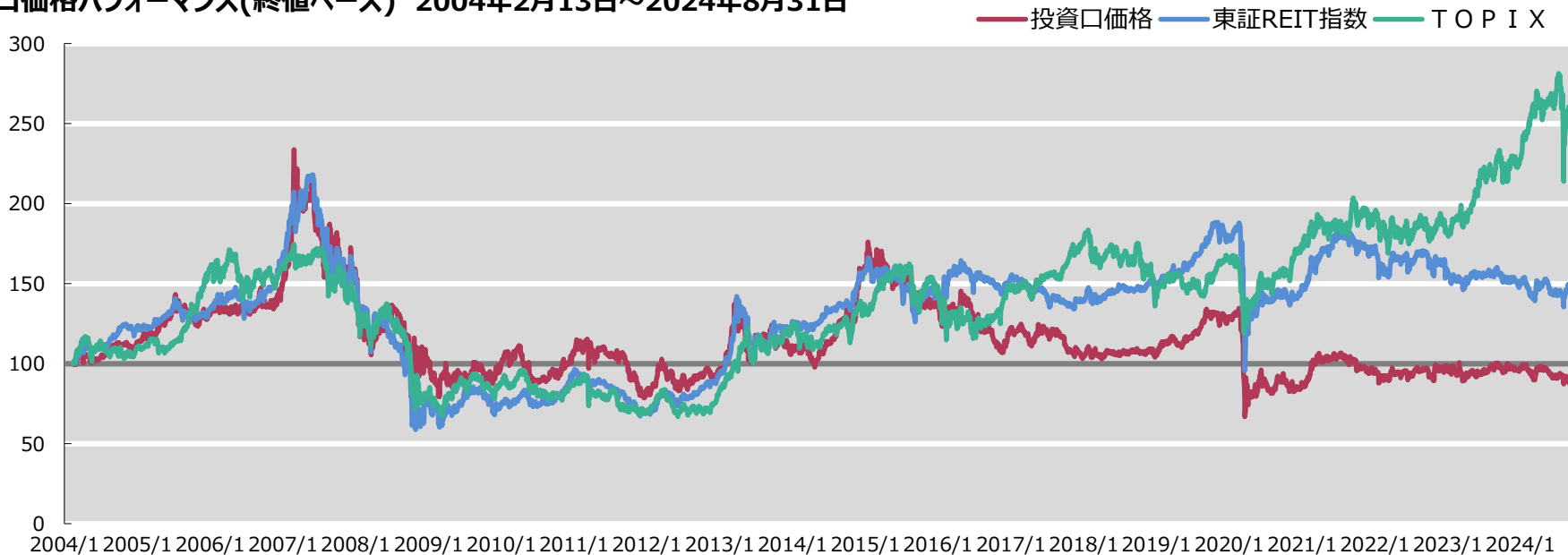
# 投資口価格の推移

## 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2024年8月31日



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

## 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2024年8月31日



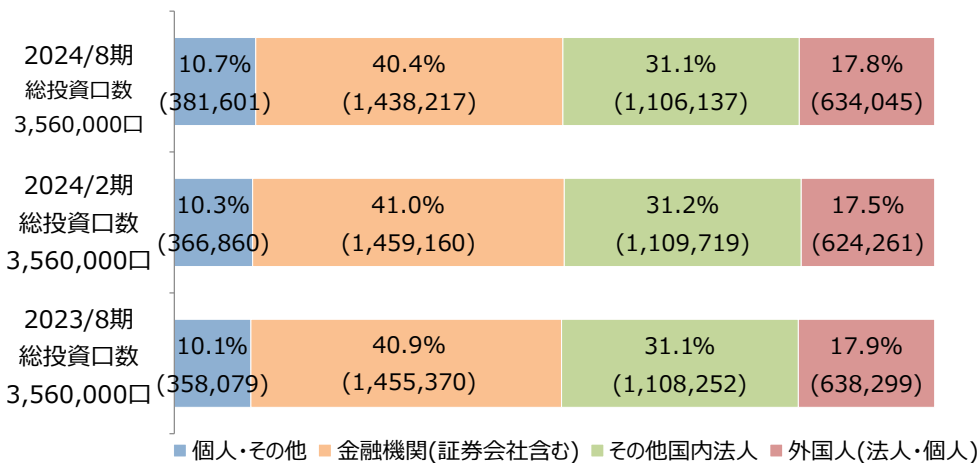
# 投資主の状況

## 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数:3,560,000口)

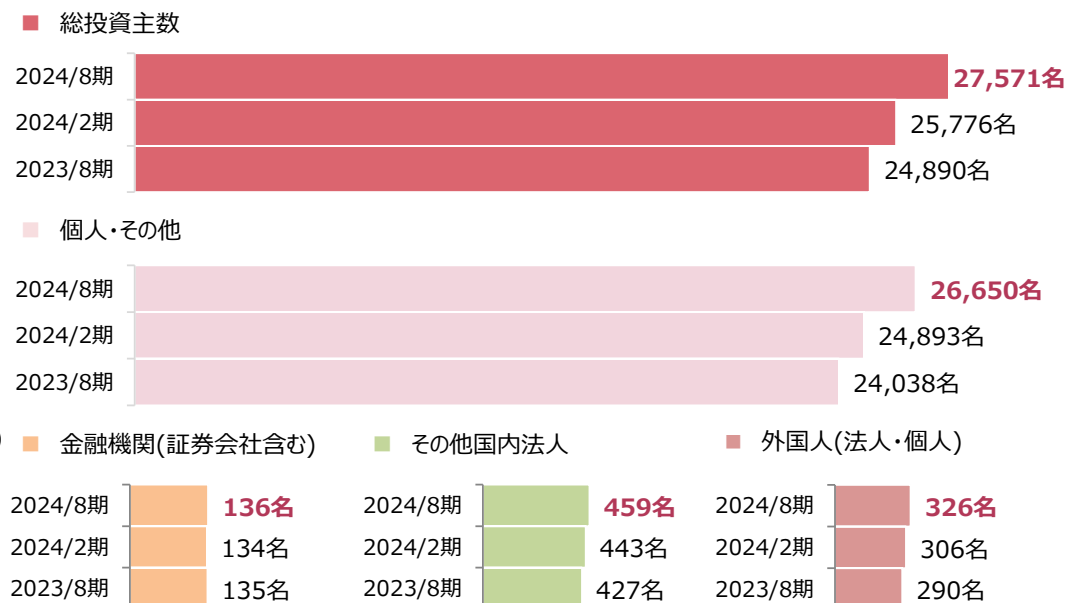
(2024年8月期末現在)

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)	642,527口	18.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	408,289口	11.5%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	133,150口	3.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	47,825口	1.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	43,843口	1.2%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	42,877口	1.2%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	39,261口	1.1%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	34,976口	1.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	28,534口	0.8%
上位10投資主合計	2,459,982口	69.1%

## 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)



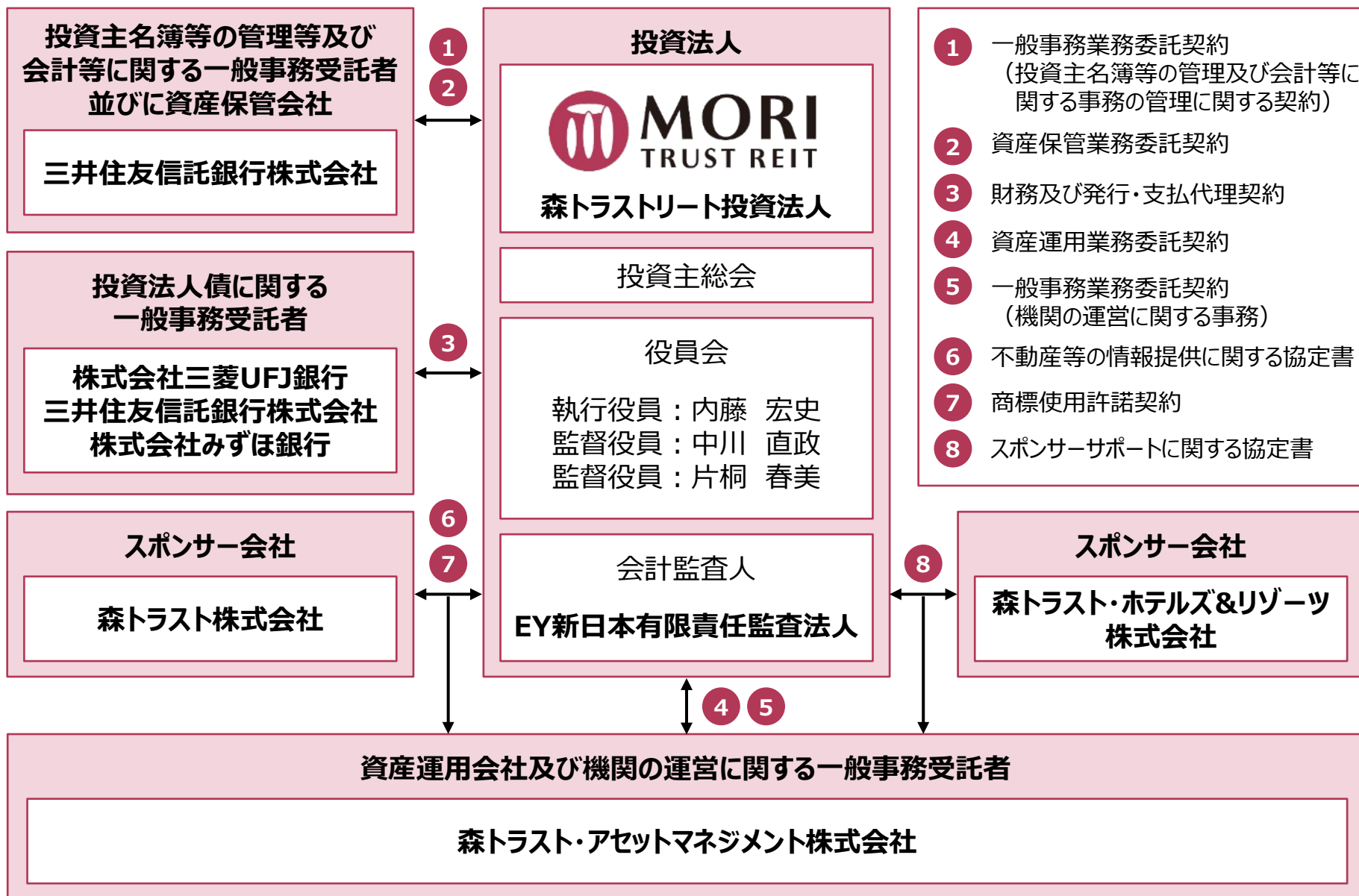
# 資産運用会社に対する運用報酬について

規約	報酬算定料率	報酬算定式	実績 (千円)	
			2024年2月期 (第44期)	2024年8月期 (第45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)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$	369,203	368,592
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%	91,503	80,090
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	21,066	-
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%	3,633	2,125
合計			485,407	450,808

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

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

# 投資法人の仕組み図





# 注記(1)

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

各物件名称については、以下のとおり略称で記載することがあります。

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

## P.3

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

## P.4

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

## P.19

- (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、2024年7月、8月の欧米の値については、2024年10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、2024年7月、8月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年7月、8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、2024年7月、8月のアジア(中国除く)の値については、2024年10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、2024年7月、8月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年7月、8月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。なお、中東地域については2019年と2024年で集計基準が異なるため、2024年7月、8月の対2019年同月比の算出においては除外しています。
- (3) グラフ「変動賃料ホテル4物件の賃料回復状況」において、変動賃料ホテル4物件の'20/2期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'20/2期の賃料実績に、2019年9月2日に取得したヒルトン小田原を'20/2期の期初(2019年9月1日)から保有していたと仮定した場合の想定賃料(以下「ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料」といいます。)を加えた合計のことをいい、'19/8期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'19/8期の賃料実績に、ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料を加えた合計のことをいいます。

## P.47

- (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.48~51

- (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、渋谷フラッグ及び2024年2月期にかかる橋本MTRビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
- (8) シャングリ・ラ 東京の建物は区分所有建物であり、丸の内トラスタワー本館及び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) 橋本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(2分の1)を乗じた面積は20,141.88㎡です。
- (13) 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。
- (14) 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.52

- (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賃しています。
- (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。