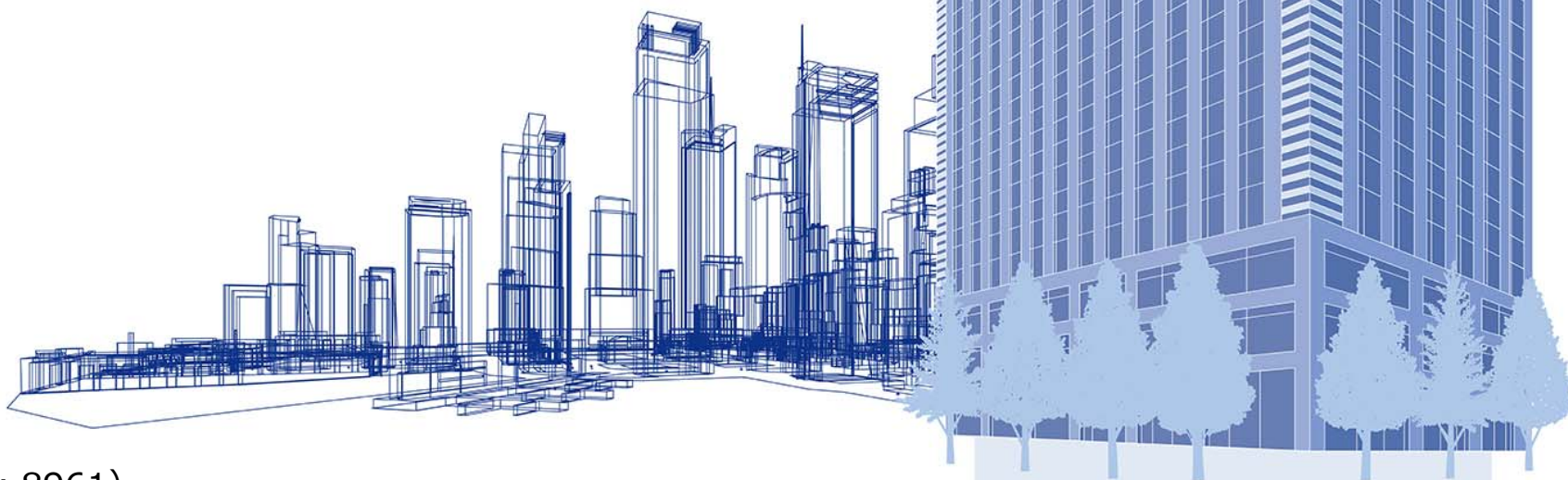




森トラスト総合リート投資法人

2022年3月期（第40期）

決算説明資料



(証券コード：8961)

<https://www.mt-reit.jp/>

(資産運用会社)

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

MEMO

1. 決算概要と業績予想について	3	5. 参考資料	32
2022年3月期決算ハイライト	4	貸借対照表	33
2022年3月期決算概要	5	損益計算書	34
1口当たり分配金の変動要因（2022年3月期）	6	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	35
2022年9月期業績予想	7	財務指標の推移	36
1口当たり分配金の変動要因（2022年9月期）	8	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	37
2023年3月期業績予想	9	期末ポートフォリオ一覧	38
2. 運用状況	10	物件別期末算定価額	39
内部成長（環境認識及び今後の方針）	11	稼働率の推移	40
内部成長（当期におけるテナント動向／オフィス6物件の賃料改定の状況）	12	期末稼働率及び賃貸借契約の概要	41
保有物件の運用状況	13	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	42
外部成長（環境認識及び今後の方針）	14	有利子負債一覧	45
財務の状況（当期の運営実績及び返済期日の分散状況について）	15	投資主の状況	46
財務の状況（有利子負債及び格付の状況）	16	投資口価格の推移	47
3. ESGに関する取組みについて	17	主要都市の空室率及び賃料単価の推移	48
ESGに関する取組み	18	資産運用会社に対する運用報酬について	49
4. 本投資法人の特徴	28	注記	50
本投資法人の特徴	29	注意事項 / ご連絡先	
森トラストグループについて	31		

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

1. 決算概要と業績予想について



2022年3月期決算ハイライト

1口当たり分配金

3,195円

(前期実績比▲355円、予想比+120円)

2022年3月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Asset

物件数 : 16物件 (-)

資産規模 : 3,247億円 (+3億円) (注1)

稼働率 : 96.0% (▲3.2%)

※サブリースベース : 90.5% (▲1.4%) (注2)

期末算定価額 : 3,458億円 (+44億円)

含み益 : 388億円 (+37億円) (注3)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 80.2% (▲0.0%)

[用途別] オフィスビル 71.2% (+0.0%)

Debt

有利子負債残高 : 1,540億円 (▲10億円)

期中平均利率 : 0.45% (+0.00%)

LTV : 47.4% (+0.2%)

長期発行体格付 : AA 安定的 / 日本格付研究所 JCR

Equity

発行済口数 : 1,320,000口 (-)

1口当たりNAV : 150,592円 (+1.8%) (注4)

投資口価格 : 143,000円 / 2022年3月31日終値

2022年3月期決算概要

1口当たり分配金実績

3,195円 (前期実績比▲355円、予想比+120円)

- ・ 前期と同水準の不動産等売却益を計上（売却益の一部を内部留保）
- ・ 新橋駅前MTRビルにおける明渡遅延損害金の発生等により営業収益は予想比+113百万円
- ・ 仲介手数料や修繕費の下振れ等もあり営業利益は予想比+168百万円

(単位：百万円)

■ 主な変動要因

	2021/9期 実績 (A)	2022/3期 予想 (B)	2022/3期		
			実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	9,202	8,415	8,528	▲ 673	113
不動産賃貸事業収益 (a)	7,768	6,983	7,076	▲ 692	92
不動産等売却益	1,433	1,431	1,452	18	20
営業費用	3,638	3,541	3,486	▲ 152	▲ 55
不動産賃貸事業費用 (b)	3,152	3,075	3,025	▲ 127	▲ 50
公租公課	958	872	872	▲ 86	▲ 0
諸経費	1,080	1,076	1,027	▲ 53	▲ 48
減価償却費 (c)	1,113	1,127	1,125	11	▲ 1
販売費及び一般管理費	486	465	461	▲ 25	▲ 4
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	4,615	3,908	4,051	▲ 564	143
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	5,729	5,035	5,177	▲ 552	141
営業利益	5,563	4,873	5,042	▲ 521	168
営業外収益	0	0	0	0	0
営業外費用	358	362	358	▲ 0	▲ 4
経常利益	5,205	4,511	4,685	▲ 520	173
税引前当期純利益	5,205	4,511	4,685	▲ 520	173
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	0	▲ 0
法人税等調整額	163	142	146	▲ 16	4
当期純利益	5,041	4,368	4,537	▲ 504	168
圧縮積立金純増減額	355	309	319	▲ 35	10
分配金総額	4,686	4,059	4,217	▲ 468	158
1口当たり分配金 (円)	3,550	3,075	3,195	▲ 355	120
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

前期比

営業収益

<不動産賃貸事業収益>

- 物件入替による影響 205百万円
- 新橋駅前MTRビルにおける明渡遅延損害金の発生 78百万円
- 東京汐留ビルディング（以下、汐留）での入退去による影響 ▲657百万円
- 新橋駅前MTRビルでの退去による減少 ▲229百万円
- その他物件での入退去等による影響 ▲42百万円
- 前期発生解約違約金の剥落 ▲31百万円

営業費用

<不動産賃貸事業費用>

- 汐留一部譲渡による固定資産税の減少 ▲84百万円
 - 燃料調整費上昇等による水道光熱費の増加 25百万円
 - 修繕費の減少 ▲53百万円
 - 物件入替による管理業務費の減少 ▲13百万円
- ##### <販売費及び一般管理費>
- 投資主総会関連費用の剥落 ▲13百万円

予想比

営業収益

<不動産賃貸事業収益>

- 新橋駅前MTRビルにおける明渡遅延損害金の発生 78百万円
- 住宅退去想定差異 14百万円

営業費用

<不動産賃貸事業費用>

- 仲介手数料の下振れ ▲29百万円
- 修繕費の下振れ ▲16百万円

■ 内部留保残高

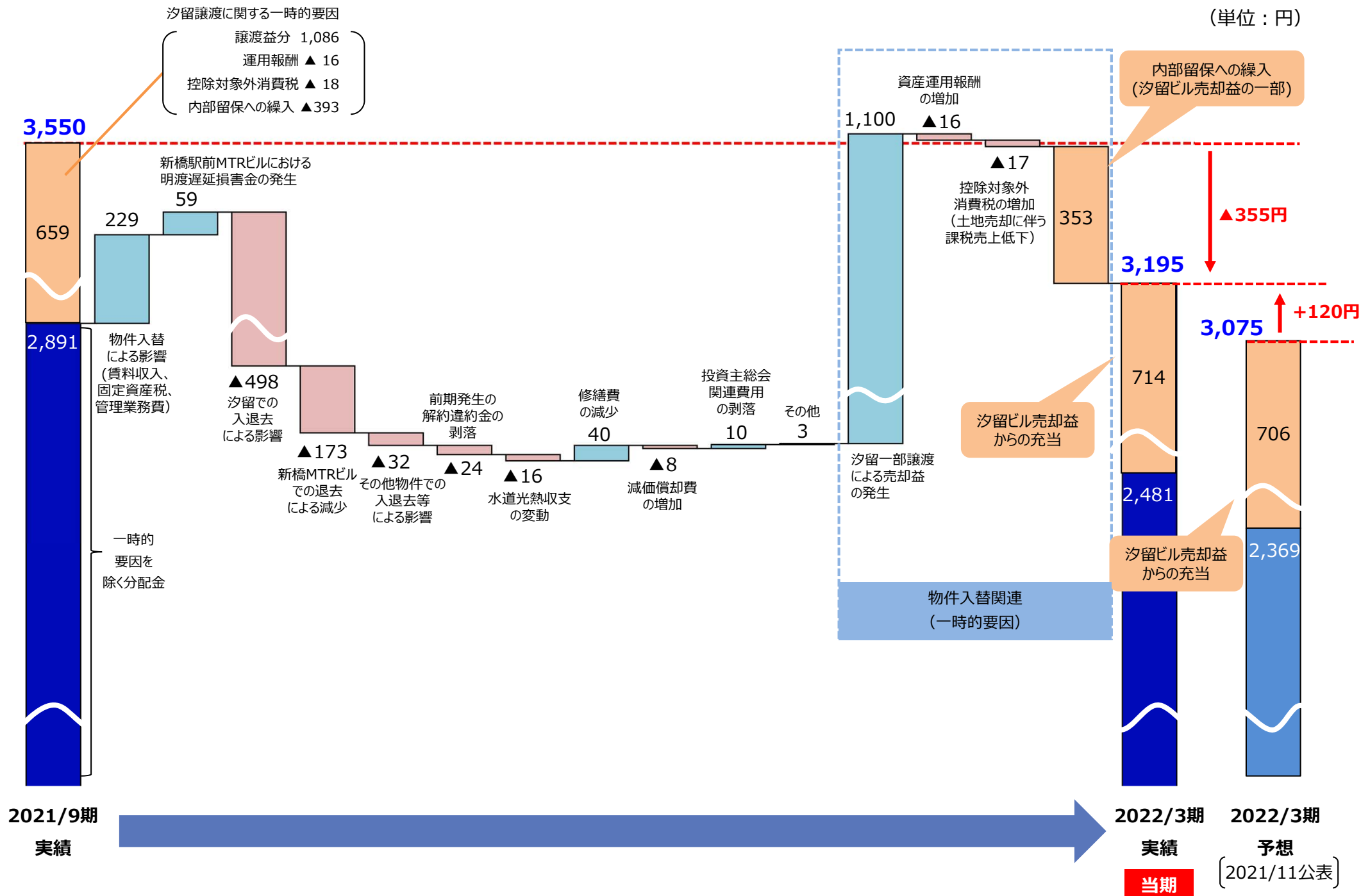
(百万円)

2021/9期	2022/3期	前期比
実績	実績	(※)
2,086	2,553	466

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増減額

1口当たり分配金の変動要因 (2022年3月期)

(単位：円)



2022年9月期業績予想

1口当たり分配金予想

3,000円 (前期比▲195円、前回予想と同額)

- ・リーシングの進捗や解約違約金の発生等で営業収益を上方修正
- ・固定資産税、仲介手数料、修繕費、管理業務費等を見直した結果、利益予想も上方修正
- ・分配金は1口当たり3,000円の前回予想を維持 (内部留保の活用を想定)

(単位：百万円)

	2022/3期 実績 (A)	2022/9期 前回予想 (B)	2022/9期 今回予想 (C)	前期比	
				(C-A)	(C-B)
営業収益	8,528	6,818	6,845	▲ 1,682	26
不動産賃貸事業収益 (a)	7,076	6,818	6,845	▲ 230	26
不動産等売却益	1,452	-	-	▲ 1,452	-
営業費用	3,486	3,547	3,520	34	▲ 27
不動産賃貸事業費用 (b)	3,025	3,133	3,103	78	▲ 29
公租公課	872	945	880	8	▲ 65
諸経費	1,027	1,066	1,106	79	40
減価償却費 (c)	1,125	1,120	1,116	▲ 9	▲ 4
販売費及び一般管理費	461	414	416	▲ 44	2
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	4,051	3,685	3,741	▲ 309	56
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	5,177	4,806	4,858	▲ 318	51
営業利益	5,042	3,270	3,324	▲ 1,717	54
営業外収益	0	0	0	▲ 0	-
営業外費用	358	379	388	30	9
経常利益	4,685	2,891	2,936	▲ 1,749	44
税引前当期純利益	4,685	2,891	2,936	▲ 1,749	44
法人税、住民税及び事業税	0	1	1	0	-
法人税等調整額	146	▲ 336	▲ 322	▲ 469	14
当期純利益	4,537	3,226	3,257	▲ 1,279	30
圧縮積立金純増減額	319	▲ 733	▲ 702	▲ 1,022	30
分配金総額	4,217	3,960	3,960	▲ 257	-
1口当たり分配金 (円)	3,195	3,000	3,000	▲ 195	-
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

■ 主な変動要因

前期比

営業収益

<不動産賃貸事業収益>

- テナント入退去による影響 57百万円
- 解約違約金の発生 23百万円
- 新橋駅前MTRビルでの前期退去の通期寄与による減少 ▲229百万円
- 前期発生の新橋駅前MTRビルにおける明渡遅延損害金の剥落 ▲78百万円

<不動産等売却益>

- 汐留一部譲渡による売却益の剥落 ▲1,452百万円

営業費用

<不動産賃貸事業費用>

- 仲介手数料の増加 75百万円
- 燃料調整費上昇等による水道光熱費の増加 33百万円
- 紀尾井町ビルでの共益費還元額増加による管理業務費の減少 ▲19百万円
- 修繕費の減少 ▲17百万円

<販売費及び一般管理費>

- 売却益剥落に伴う利益の減少による資産運用報酬の減少 ▲26百万円
- 控除対象外消費税の減少 ▲22百万円

営業外費用

- 支払利息の増加 30百万円

前回予想比

営業収益

- テナント入退去等による影響 25百万円
- 解約違約金の発生 23百万円
- 水道光熱収入の下方修正 ▲27百万円

営業費用

- 固定資産税の下方修正 (軽減措置の継続) ▲67百万円
- 仲介手数料の上方修正 (汐留等) 49百万円
- 燃料調整費上昇等による水道光熱費の上方修正 31百万円
- 修繕費の下方修正 ▲22百万円
- 紀尾井町ビルでの共益費還元額増加による管理業務費の下方修正 ▲16百万円

■ 内部留保残高

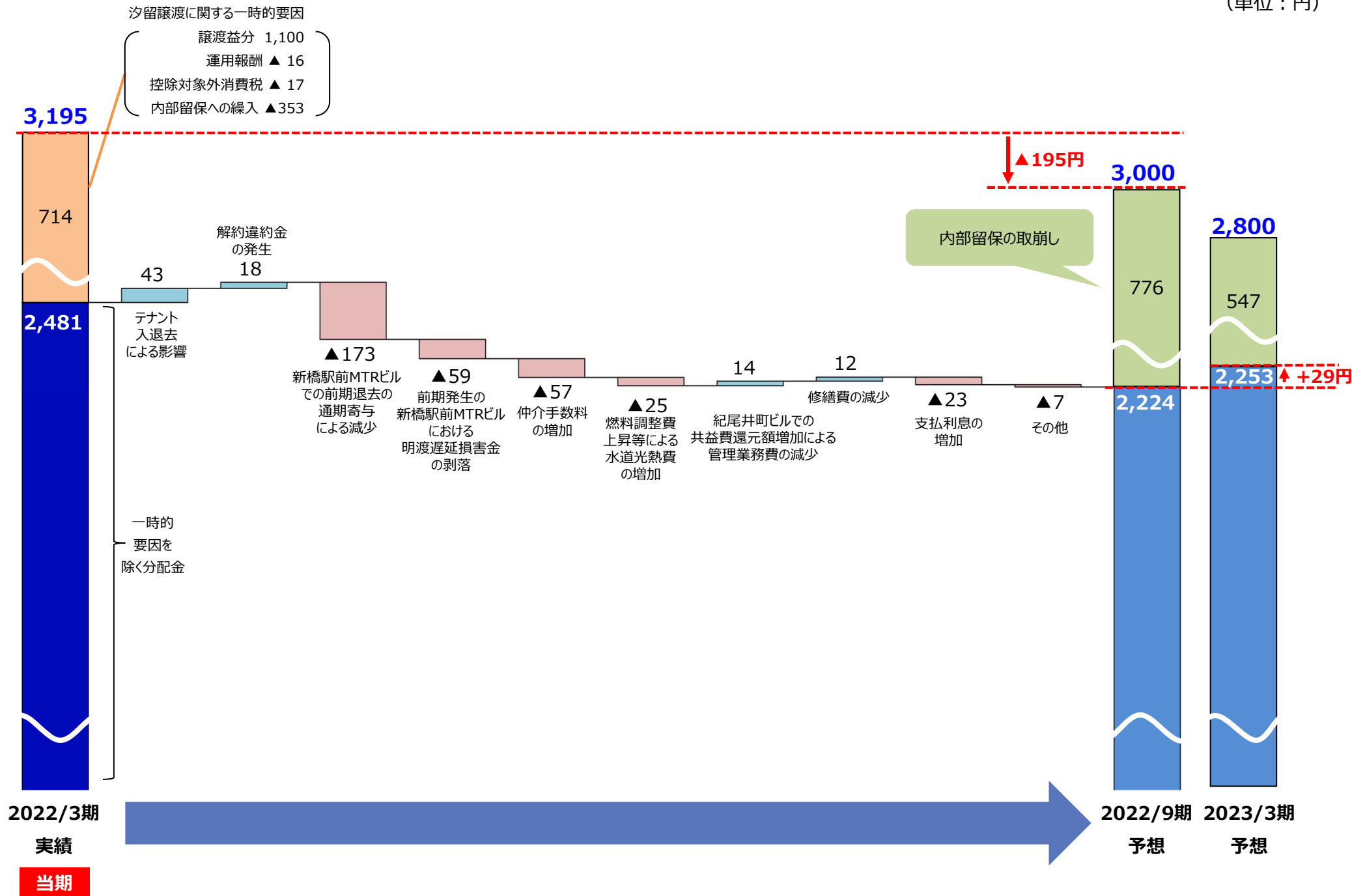
(百万円)

2022/3期 実績	2022/9期		前期比	前回予想比
	前回予想	今回予想		
2,553	1,468	1,528	▲ 1,024	60

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増減額

1口当たり分配金の変動要因 (2022年9月期)

(単位:円)



2023年3月期業績予想

1口当たり分配金予想

2,800円 (2022年9月期予想比▲200円)

(業績予想上の想定)

- ・ 後継テナント未決定区画における空室の継続、事務所及び住宅での一定の退去を見込む
- ・ 不動産賃貸市場の状況に鑑みて一部減額改定を想定
- ・ 物件取得及び売却は織込まず
- ・ 分配金は内部留保残高の半分程度の活用を想定し、2,800円を見込む

(単位：百万円)

	2022/9期予想	2023/3期予想	増減 (B-A)
	(第41期) (A)	(第42期) (B)	
営業収益	6,845	6,876	31
営業利益	3,324	3,383	58
経常利益	2,936	2,974	38
法人税等調整額	▲ 322	▲ 227	95
当期純利益	3,257	3,200	▲ 56
圧縮積立金純増減額	▲ 702	▲ 495	207
分配金総額	3,960	3,696	▲ 264
1口当たり分配金(円)	3,000	2,800	▲ 200
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	—

■ 主な変動要因

営業収益

<不動産賃貸事業収益>

- テナント入退去による影響 69百万円
- 前期発生了解約違約金の剥落 ▲23百万円
- 減額改定影響 (一部想定を含む) ▲15百万円

営業費用

<不動産賃貸事業費用>

- 仲介手数料の減少 ▲35百万円
- 減価償却費の減少 (一部資産の償却期間終了) ▲33百万円
- 修繕費の増加 27百万円

営業外費用

- 支払利息の増加 19百万円

■ 内部留保残高

2022/9期	2023/3期	前期比(※)
予想	予想	
1,528	806	▲ 722

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増減額

2. 運用状況



内部成長（環境認識及び今後の方針）

現状の環境認識

- ・ 東京オフィス市場において、新型コロナウイルス感染症の影響により空室率は引き続き上昇傾向一方で、拡張移転や新規開設の動きが増加したことにより上昇のスピードは鈍化
- ・ 条件緩和によりテナント誘致を促進する動きが見られ、賃料水準は下落傾向が継続
- ・ 2023年以降に予定されている都心部のオフィス大量供給による影響については注視が必要

今後の方針

- ・ 賃料・面積等テナントニーズに柔軟に対応することで需要の取り込みを図る
- ・ 市場賃料の低下により賃料ギャップが縮小する中、増額余地が残るテナントに対しては、退去リスクに注意しつつ増額改定交渉を進める
- ・ 賃料減額等の要請を受けた場合、社会情勢と投資主利益を勘案し総合的に判断
（具体的には、テナントの業績、賃料ギャップ、リーシングの難易度、ポートフォリオ収益への影響、ポートフォリオの稼働状況等を踏まえて個別に検討）

内部成長（当期におけるテナント動向／オフィス6物件の賃料改定の状況）

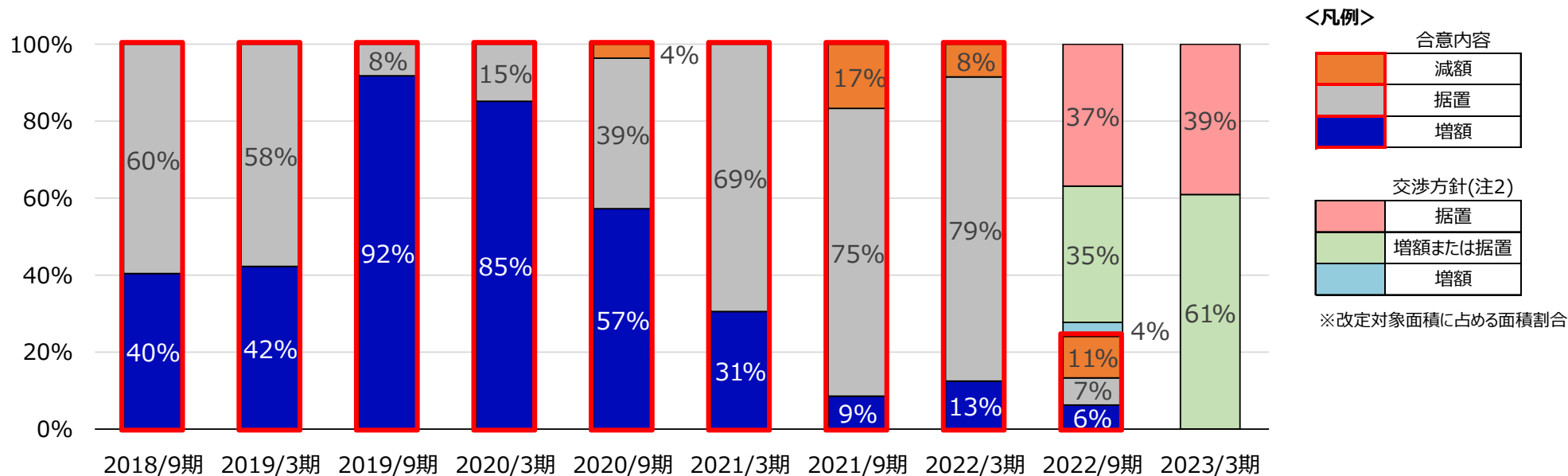
当期におけるテナント動向

- ・当期、新型コロナウイルス感染拡大の影響を理由とした減額、退去が一定程度発生
 （減額）2件 （退去通知）4件

オフィス6物件（紀尾井町ビル、大崎MTビル、御堂筋MTRビル、広尾MTRビル、天神プライム、新横浜TECHビル）の賃料改定の状況

- ・当期改定したテナントのうち、13%で増額、79%で据置、8%で減額改定を実施（割合は面積ベース）
- ・2022/9期、2023/3期の交渉方針は、賃料水準が下落傾向にある市場動向を考慮し保守的に設定

改定実績及び改定予定契約の交渉方針



改定対象面積 (注1)	9,603㎡	22,442㎡	9,865㎡	10,891㎡	10,895㎡	25,006㎡	9,694㎡	12,323㎡	10,620㎡	12,788㎡
								当期		

■ 保有物件の運用状況

東京汐留ビルディング

決算発表日時点の稼働率（契約締結ベース（内定含む））

物件全体 : 約78%（前期決算発表日時点比 +17%）
 オフィス・店舗区画 : 約68%（同 +24%）

- ・ 期初の緊急事態宣言の解除により、テナントの動きが再開
 → 引き続きテナントニーズに応じた柔軟なリーシング活動を行うことで稼働率の向上を目指す

（入替取引）

譲渡：東京汐留ビルディング
 取得：神谷町トラストタワー

2021年10月1日に2回目の取引を実施
 不動産売却益 約14億円を計上

新橋駅前MTRビル

リーシング：コロナ禍の厳しい状況下、大型の需要は引き続き鈍い

売却：取得に強い関心を示す相手先は引き続き複数存在するも、代替物件の存在がポイント

- 入替取引を軸にスポンサー等と継続的に協議中（目標：2022年9月期中の決着）

新横浜TECHビル

決算発表日時点の稼働率（契約締結ベース（内定含む））

約70%（前期決算発表日時点比 +10%）

- ・ 他のエリアと同様にテナントの動きは鈍化しているが、一定の積上げを実現
 → 引き続き早期の稼働回復に重点を置いたリーシングを行う

イトーヨーカドー湘南台店

- ・ 現テナントとの間で、現在の賃貸借期間満了後の新たな契約条件について合意

契約形態	建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借）
賃貸借期間	2022年11月21日から2042年11月20日まで（2032年11月20日まで解約禁止）
月額賃料	62,500,000円（現賃料と同額。10年間改定なし。10年、15年経過時に、協議のうえ改定可）

- 中長期的な安定収益を確保

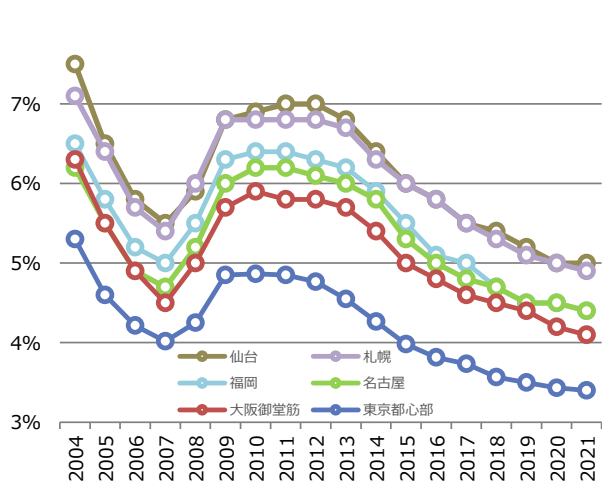
外部成長 (環境認識及び今後の方針)

現状の環境認識

- ・ 国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況にあり、取引利回りは低い水準が継続
- ・ 事業会社による本社の売却等が見られたものの、投資目線に合う優良物件の売却情報は引き続き限定的であり厳しい物件取得環境が継続
- ・ 不動産投資家のマーケットサイクル認識では、今後ピークアウトすると考える投資家は一定数存在することに注視が必要

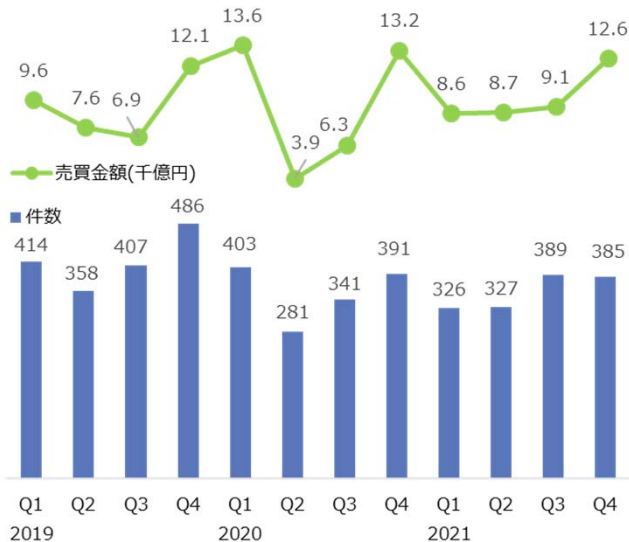
投資市場の状況

■ 標準的なAクラスビルの取引利回りの推移



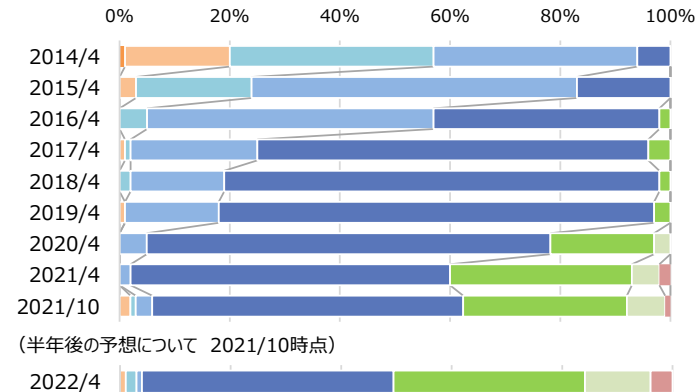
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
 東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
 * 各年10月時点の数値

■ 不動産売買の件数と金額の推移

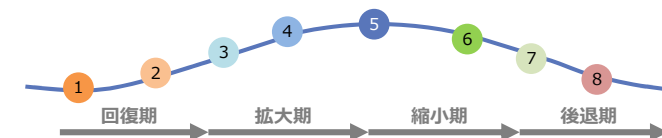


出所：日経BP「日経不動産マーケット情報 2019.5、2019.8、2019.11、2020.2、2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8、2021.11、2022.2」を基に当社作成

■ 不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



(半年後の予想について 2021/10時点)



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

今後の方針

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

財務の状況（当期の運営実績及び返済期日の分散状況について）

当期の運営実績

（借入実績）

低金利環境を活かして、資金調達コストの抑制と、借入期間の長期化の両立を実現

返済概要		借入概要	
総額	17,500百万円	総額	17,500百万円
平均借入期間	4.6年	平均借入期間	5.3年
平均利率	0.53%	平均利率	0.53%

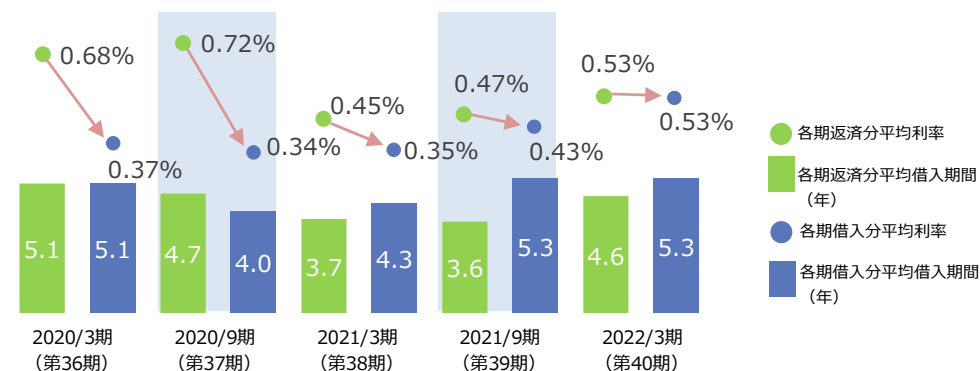
（注）平均利率は、返済時または借入時における加重平均です。

（投資法人債の発行）

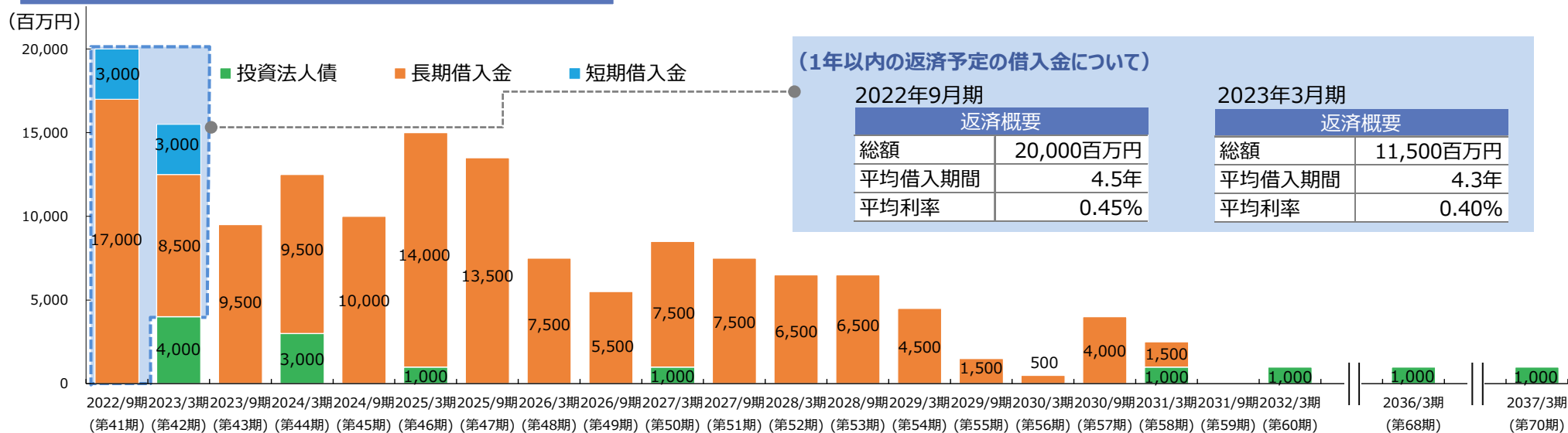
12年連続となる3年債の発行に加えて、10年の長期債を発行

銘柄	期間	発行額	利率	発行日
第16回無担保投資法人債	3年	1,000百万円	0.110%	2022年2月21日
第17回無担保投資法人債	10年	1,000百万円	0.500%	2022年2月21日

●借入実績の推移



返済期日の分散状況



財務の状況 (有利子負債及び格付の状況)

有利子負債の状況

(単位：百万円)

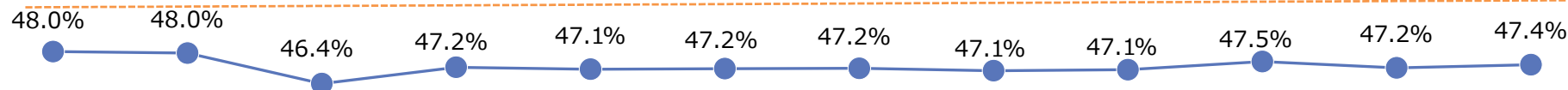
	2021/9期末 (第39期末)	2022/3期末 (第40期末)	前期比
有利子負債残高	155,000	154,000	▲ 1,000
短期借入金	6,000	6,000	—
長期借入金 (1年内返済予定含む)	135,000	135,000	—
投資法人債 (1年内償還予定含む)	14,000	13,000	▲ 1,000
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.2%	47.4%	0.2%
長期比率 (1年内返済・償還予定含む)	96.1%	96.1%	▲0.0%
固定金利比率	96.1%	96.1%	▲0.0%
期中平均利率	0.45%	0.45%	0.00%
短期借入金	0.21%	0.21%	▲0.00%
長期借入金・投資法人債	0.46%	0.46%	0.00%
平均有利子負債残存期間	3.0年	3.3年	0.2年

格付の状況

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

LTVの推移

LTV基準値：50%




2016/9期末 2017/3期末 2017/9期末 2018/3期末 2018/9期末 2019/3期末 2019/9期末 2020/3期末 2020/9期末 2021/3期末 2021/9期末 2022/3期末
(第29期末) (第30期末) (第31期末) (第32期末) (第33期末) (第34期末) (第35期末) (第36期末) (第37期末) (第38期末) (第39期末) (第40期末)

有利子負債残高の内訳 (2022/3期末)

(単位：百万円)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	31,000	20.1%
	三井住友銀行	27,000	17.5%
	三井住友信託銀行	19,000	12.3%
	三菱UFJ銀行	14,500	9.4%
	日本政策投資銀行	12,500	8.1%
	りそな銀行	6,000	3.9%
	福岡銀行	5,500	3.6%
	あおぞら銀行	5,500	3.6%
	農林中央金庫	4,500	2.9%
	西日本シティ銀行	3,500	2.3%
	信金中央金庫	2,000	1.3%
	三井住友海上火災保険	2,000	1.3%
	七十七銀行	1,500	1.0%
	八十二銀行	1,000	0.6%
	みずほ信託銀行	1,000	0.6%
	足利銀行	1,000	0.6%
住友生命保険	1,000	0.6%	
新生銀行	1,000	0.6%	
日本生命保険	1,000	0.6%	
第一生命保険	500	0.3%	
	小計	141,000	91.6%
投資法人債		13,000	8.4%
	合計	154,000	100.0%

3. ESGに関する取組みについて



ESGに関する取組み（サステナビリティ方針/サステナビリティ推進体制）

サステナビリティ方針

本投資法人の資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を制定し、中長期的な投資法人の投資主価値向上に向けて、資産運用業務における環境配慮、社会貢献及び組織のガバナンス強化等のサステナビリティ向上への取組みを進めています。

■ サステナビリティ方針

1. 省エネルギーと温室効果ガス(GHG) 排出削減の推進

運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入

2. 循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用の取組み推進

3. 社内体制整備とコンプライアンス

本方針に基づく取組みを効果的に推進するための社内体制整備、法規制遵守、従業員に対するESGに関する教育・啓発活動

4. 人権の尊重

国際規範に基づき人権を尊重し、事業活動を行う国や地域の人権に関する法令を遵守

5. 健康と快適性の増進

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

6. 気候変動・レジリエンスへの対応

気候変動への適応と緩和に関する取組みを推進

7. 社外関係者との協働

テナントや取引先、地域コミュニティ等の社外関係者との良好な関係構築

8. 情報開示

本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について広く開示

サステナビリティ推進体制

■ サステナビリティ推進会議

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

（構成メンバー）

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

（審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス）

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

■ サステナビリティ従業員研修

















サステナビリティに関する意識が従業員に浸透するように、環境教育・啓発活動の一環として、定期的に外部のコンサルティング会社を招いてサステナビリティに関する従業員研修を実施しています。

ESGに関する取組み（マテリアリティ及びSDGsとの関連／GRESB評価）

マテリアリティ及びSDGsとの関連

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

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

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

GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2021年の本調査において、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」を5年連続で取得しました。

なお、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングでは「4 Stars」を取得しました。



また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を2年連続で取得しました。



サステナビリティレポートの発行

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

ESGに関する取組み (気候変動)

TCFD提言への対応

TCFD提言への賛同表明

本投資法人の資産運用会社は、TCFD (※) による、2017年6月公表の提言 (TCFD提言) について賛同しました。

TCFD提言に沿って気候変動がもたらすリスク・機会について識別・評価・管理を行い、事業のレジリエンスを高めることは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するために必要不可欠な事項であり、これらに関する情報開示に努めていきます。

※主要国の金融当局で構成される国際的な金融システムの安定を目的とする組織である金融安定理事会 (FSB) により設置された気候関連財務情報開示タスクフォース



気候変動に関するガバナンス、リスク管理

資産運用会社は、気候変動に関するリスクと機会に対応するための組織のガバナンス体制を構築し、気候変動に関する事項を推進・監督しています。

(気候変動対応に係る最高責任者)

- ・取締役社長

(気候変動対応に係る執行責任者)

- ・企画財務部長、総合リート運用本部の運用戦略部長及び投資運用部長

(サステナビリティ推進会議において討議及び報告する事項)

- ・気候変動による影響の識別・評価
- ・リスクと機会の管理
- ・適応と緩和に係る取り組みの進捗状況
- ・指標と目標の設定等の気候変動対応

気候関連リスクは、全社的リスク管理プログラムに統合され、それに基づいて管理されています。

戦略

資産運用会社では気候関連リスク・機会を考慮するため、ポートフォリオを対象にシナリオ分析を行いました。

分類	リスクと機会の要因	リスク/ 機会	財務的影響				
			4℃ シナリオ		2-1.5℃ シナリオ		
			中期	長期	中期	長期	
移行	政策と法	炭素税の導入による課税の強化	リスク	小	小	中	大
		省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	リスク	小	小	中	中
	テクノロジー	機会	機会	小	小	小	中
		再エネ・省エネ技術の進化・普及	リスク	小	小	中	中
	市場・評判	機会	機会	小	小	小	小
		環境性能に関する社会的価値観の変化	リスク	小	中	中	中
物理	急性	テナントの環境性能に対するニーズの高まり	リスク	小	小	小	中
		機会	機会	小	小	小	中
	慢性	台風による風害での物件への被害	リスク	中	中	小	中
		集中的豪雨による氾濫等による浸水	リスク	中	中	小	中
		海面上昇の進行	リスク	小	中	小	小
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加	リスク	小	小	小	小

ESGに関する取組み (気候変動)

TCFD提言への対応

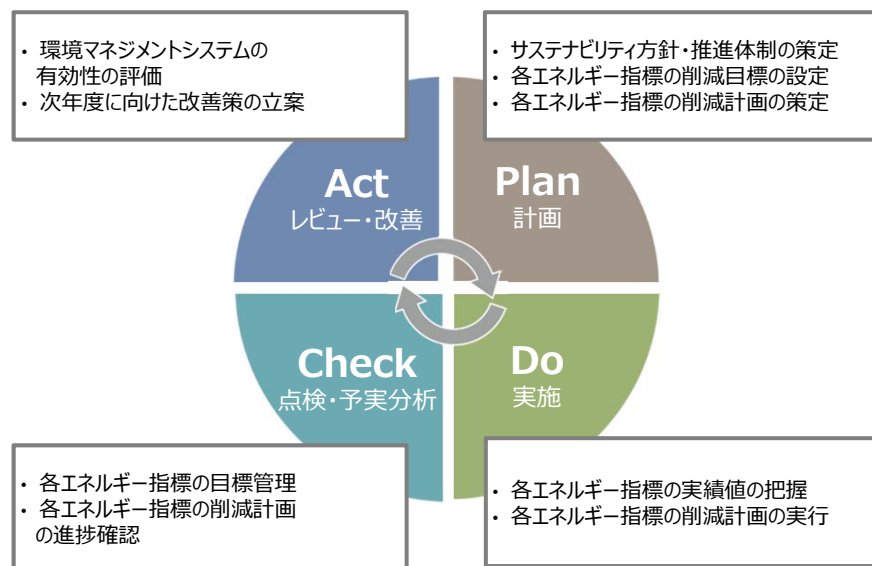
■ 指標と目標

気候関連リスクの影響を抑え、機会を実現するため、指標と目標を設けてその取組みをモニタリングしています。

<環境マネジメントシステム(EMS)>

本投資法人の資産運用会社は、省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進、資源の有効利用を推進するため、環境マネジメントシステムを構築しています。

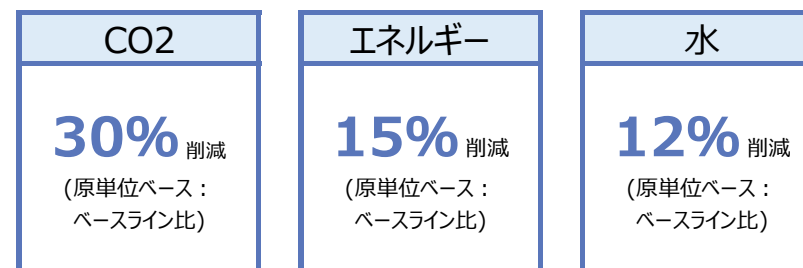
CO₂排出量、エネルギー使用量、水使用量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行を行い、環境負荷の低減を通じた持続可能な循環型社会実現への貢献に努めています。



※ポートフォリオ全て（底地物件を除く）のCO₂排出量、エネルギー消費量、水消費量のデータに関して第三者（株式会社安井建築設計事務所）の確認を受けています。

<環境パフォーマンス目標>

資産運用会社は、2021年度に2025年度までのポートフォリオ全体におけるCO₂排出量、エネルギー消費量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。なお、CO₂排出量削減目標については、2030年度時点で2013年度比46%減という政府目標を念頭に置いて設定されたものです。



※ エネルギー：電気・ガス・燃料・DHC等 / 水：上水・再生水

※ ベースライン：2014年度及び2015年度の実績の平均値

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

<環境パフォーマンス実績>

項目		ベースライン	2018年	2019年	2020年
CO ₂	排出量(t-CO ₂)	39,327	37,296	35,633	29,425
	排出原単位(t-CO ₂ /㎡)	0.095	0.086	0.082	0.068
エネルギー	消費量(MWh)	101,814	102,433	97,252	82,561
	消費原単位(MWh/㎡)	0.246	0.236	0.224	0.190
水	消費量(㎡)	546,827	526,507	506,521	319,966
	消費原単位(㎡/㎡)	1.317	1.211	1.164	0.737

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

※集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

ESGに関する取組み (環境)

環境への取組み事例

<LED照明等の導入>

保有不動産の貸室内や共用部等にLED照明や人感センサー付照明機器を順次導入し、環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進しています。

(主な導入事例)

- ・東京汐留ビルディング・ONビル・紀尾井町ビル・神谷町トラストタワー・大崎MTビル
- ・御堂筋MTRビル・広尾MTRビル・天神プライム・新横浜TECHビル・渋谷フラッグ
- ・ホテルオークラ神戸・パークレーンプラザ 他

<高効率熱源機器導入・空調設備更新>

エネルギー効率に優れた高効率熱源機器の導入や、省エネ性能が高い高効率空調設備に更新することで、快適性の向上とCO2削減に取り組んでいます。

(主な導入事例)

- ・東京汐留ビルディング・ONビル・紀尾井町ビル・大崎MTビル・御堂筋MTRビル・天神プライム・新横浜TECHビル・IY湘南台・ホテルオークラ神戸 他

<CO2フリー電力の使用>

非化石証書の活用等により使用電力の実質CO2排出ゼロを推進しています。

(導入事例)

- ・渋谷フラッグ (RE100対応)

<スマートメーターの導入>

スマートメーターを活用した電気使用量、使用時間等の詳細把握を通じて効率的なエネルギー利用に取り組んでいます。

(導入事例)

- ・神谷町トラストタワー・大崎MTビル

<水使用量削減・トイレ機器更新による節水>

保有物件の共用部にて洗面自動水栓装置設置や節水性能の高い衛生機器への更新等を通じて、節水に取り組んでいます。

(主な導入事例)

- ・ONビル・大崎MTビル・新横浜TECHビル 他

<環境汚染等への適切な対応>

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

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

<廃棄物管理>

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

項目	2020年
廃棄物総量 (t)	2,274

※データ把握が困難な物件 (住宅等) は除外しています。

※集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

<生物多様性の保存>

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



ESGに関する取組み（環境）

環境への取組み事例

■テナント・取引先との協働

<廃棄物の削減>

工事の施工に際して、工事業者と協働して、廃棄物の削減に継続的に取り組んでいます。

<サプライチェーンマネジメント>

PM会社の選定にあたっては、施設運営管理業務、賃貸運営管理業務、リーシング業務等に加えて、サステナビリティに関する取組み状況等も評価しています。

<グリーンリースの導入>

本投資法人とテナントとの間で環境負荷低減を目的としたグリーンリースに関する覚書を締結し、電気・ガス・水使用量の情報共有や環境パフォーマンス向上に関する協議などの取組みも行っています。

また、大崎MTビルの一部のテナントの区画において、省エネ工事を本投資法人の費用負担で実施し、工事費用の一部をテナントよりグリーンリース料として還元を受ける取組みを導入しました。

環境認証・評価の取得状況

本投資法人のポートフォリオ（底地除く）における2022年3月末時点の環境認証・評価の取得物件数は8物件となり、取得割合は物件数ベースで約53%、賃貸可能面積ベースで約50%となっています。

■ DBJ Green Building認証

★★★ 非常に優れた「環境・社会への配慮」が なされた建物
東京汐留ビルディング 紀尾井町ビル（事務所） 紀尾井町ビル（住宅）

★★ 優れた「環境・社会への配慮」が なされた建物
ONビル 大崎MTビル 御堂筋MTRビル 渋谷フラッグ（事務所）

★ 十分な「環境・社会への配慮」が なされた建物
新横浜TECHビル 渋谷フラッグ（店舗）



（注）緑字：当期新規取得物件

■ 東京都建築物省エネルギー性能評価書制度

物件	建築物の断熱性	設備システムの省エネルギー性
神谷町トラストタワー	AAA (最高ランク)	AAA (最高ランク)

ESGに関する取組み (社会)

地域・コミュニティ等への貢献／テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み等

■ 地域・コミュニティ等への貢献

<コミュニティサイクルの設置／地域イベント協力>

定期的な地域清掃活動への参加、街作りに関する各種協議会への参加、コミュニティサイクルの設置（紀尾井町ビル、イトーヨーカドー湘南台店）、地域イベントへの参加協力等、地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。



コミュニティサイクルの設置(紀尾井町ビル)



御堂筋イルミネーション(御堂筋MTRビル)

<「ゼロエミッション東京」への協力>

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

<日本赤十字社の活動への協力>

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

■ PM会社/サプライヤー等との協働

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

■ テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み

<テナント満足度調査>

事務所や店舗等の入居テナントに対してアンケート調査を実施し、本調査の結果をビル管理会社等と共有し、物件の運営管理改善等に活かすことで、継続的なテナント満足度向上を図っています。

<テナント快適性向上>

入居テナントの快適性向上等を目的として、共用部のリニューアル工事やバリアフリー改修工事を実施しています。



エントランスリニューアル工事(新横浜TECHビル)



バリアフリー改修工事(天神プライム)

<テナントの安全と安心への取組み(新型コロナウイルス対応)>

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

ESGに関する取組み (社会)

資産運用会社の従業員への取組み／人権尊重の取組み等

■ 資産運用会社の従業員への取組み

<従業員教育>

(資産運用会社の研修制度)

- ・コンプライアンス、個人情報保護等に関する社内研修
- ・ESG専門家によるサステナビリティに関する外部研修
- ・大学教授による不動産に関する勉強会

(各種資格取得及び外部講習受講支援)

- ・不動産証券化認定マスターや宅建などの不動産に関する専門資格取得
- ・会計や税務の実務に関する外部講習
- ・コンプライアンスに関する外部講習

(スポンサー企業の人材育成プログラム)

- ・『MT TALK』
森トラストの目指すべき未来像についての全社プレゼンテーション大会
テーマ：新規事業、全社改革
- ・『MT ACADEMY』
新たなビジネス知識・手法に関する勉強会やワークショップ
テーマ：クリティカルシンキング、デザイン思考、SDGsなど
- ・『MT meetup future』
様々な分野で活躍する経営者・研究者など有識者による社内講演会
テーマ：観光立国、AI、IoT、DXなど

<従業員満足度調査の実施>

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

<専門性の高い人材の確保>

スポンサーグループから経験豊富で専門性の高い人材を受け入れ、その専門能力を活かすことで、より高度なアセットマネジメント業務の実現を目指しています。

従業員の状況 (2022年3月末時点)

男性・女性従業員比率	男性	78%	女性	22%
正規社員(※)・非正規社員比率	正規社員	78%	非正規社員	22%

※正規社員は、スポンサーグループからの出向社員で構成されています。

■ 資産運用会社の人権尊重の取組み

資産運用会社は、「世界人権宣言」「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」「ビジネスと人権に関する指導原則」等の国際規範の定める人権の原則を支持・尊重し、人権尊重の取り組みを推進しています。

資産運用会社が遵守すべき事項は以下のとおりです。

- 1.差別やハラスメント行為の禁止
- 2.児童労働・強制労働の禁止
- 3.結社の自由と団体交渉権の尊重
- 4.過度の労働時間・時間外労働の抑制
- 5.最低賃金以上の賃金支払い
- 6.同一労働・同一賃金の遵守

また、ビジネスパートナー等に対しても、人権尊重の取り組みを期待しています。

■ 情報開示への取組み

資産運用会社は、投資家等の保護を図るとともに社会的信用の維持・向上に資することを目的として、「情報開示規程」「フェア・ディスクロージャー・ルールに関する細則」を定めています。

開示が必要とされる情報、または投資家の投資判断に有益であると判断した情報を適時・適切に公衆に開示することに努めています。

ESGに関する取組み (ガバナンス)

ガバナンスへの取組み

■ 森トラストグループによるセイムポート出資

本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

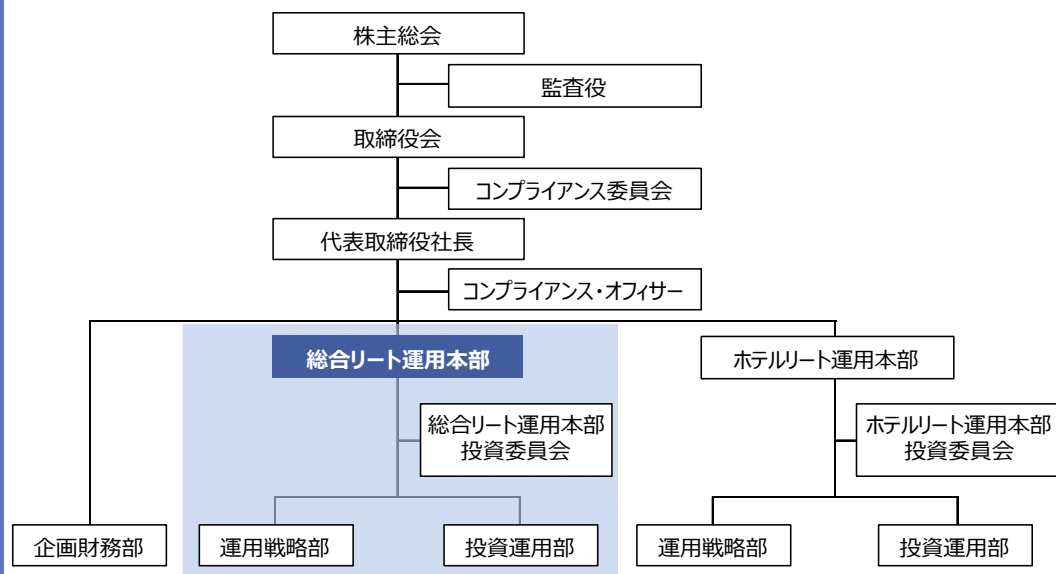
森トラストグループの保有比率

26.5% (2022年3月末現在)

■ 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント(株)に委託しています。資産運用会社の組織体系は以下のとおりです。

<組織図>



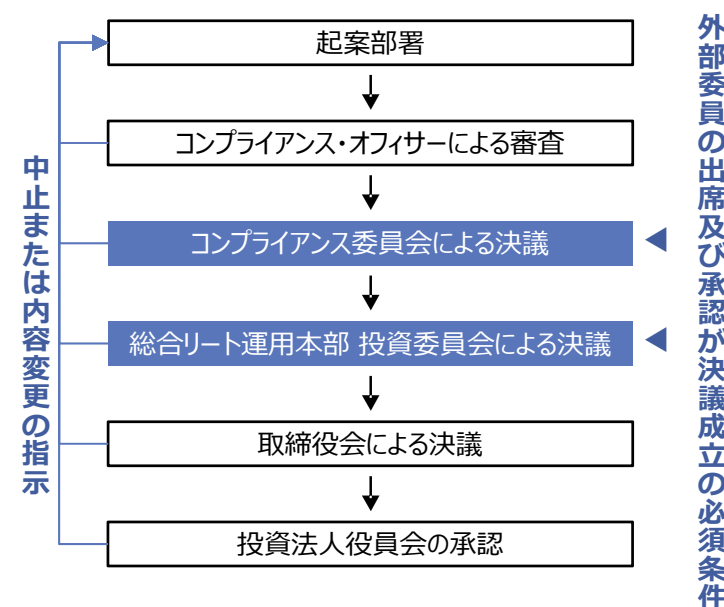
■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

資産運用会社は、就業している全役職員（嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含む全ての役職員）に対して、定期的にコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施しています。

■ 利害関係者との取引に係る手順のフロー

資産運用会社は、コンプライアンスを優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。

コンプライアンス委員会、投資委員会を設置して、双方に外部委員を選任しており、利害関係人取引となる場合は、両委員会における外部委員の賛成を必要としています。



■ 情報セキュリティ

資産運用会社は、会社情報の適正な活用並びに不正アクセス及び会社情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的として、情報管理規程を制定しています。

秘密情報の管理、部外者に対するアクセス制限・情報の漏洩防止・情報システムの保全、情報システム管理にかかる教育・監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

ESGに関する取組み (スポンサーグループ)

サステナビリティ推進ビジョン／人事制度

■ 森トラストグループのサステナビリティ推進ビジョン

森トラストグループは、「まちづくりから みらいづくりへ」をスローガンに、スポンサーグループのサステナビリティの推進に向けた 7つの重点テーマを定め、経済・環境・社会の共生を実現するためのアクションプランを掲げています。

7つの重点テーマ	アクションプラン
安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防災やBCPの実現による、持続的に活動可能な場の創造 ・新技術を用いた感染症対策等、時代のニーズに合わせた安心の提供 ・様々な関係者とともに地域・社会の発展的成長を促進
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・景観、生態系の保全や環境配慮の資源活用を通じたまちづくり ・再生可能エネルギーの使用・普及、及び安定的供給の拡大 ・様々なステークホルダーとの適切な協働
ワークライフスタイル	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークライフバランスを向上させる施設・サービスの提供 ・新事業による生活多様性の創出 ・新たな働き方の実践及び社会への提案・還元
イノベーション	<ul style="list-style-type: none"> ・出資、パートナーシップを通じた産業育成 ・デジタルデータ、先端技術の活用によるサプライチェーンの最適化 ・自由な提案と実現を促進するグループ体制の構築
ウェルネス	<ul style="list-style-type: none"> ・人々の持続的な健康増進に寄与する場の提供 ・心も体も充足させる食や滞在機会の創出 ・社会全体での健康運営の実現
ダイバーシティ	<ul style="list-style-type: none"> ・国際交流や多言語対応の促進 ・多様な人材が活躍できる経営基盤の確立
コンプライアンス ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・経済活性化に資するガバナンスの継続的な向上 ・持続可能な企業活動に資するリスクマネジメントの強化

■ 森トラスト(株)の人事制度

資産運用会社のスポンサー企業である森トラスト(株)では、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるようワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。

(1)ワークライフバランス推進・女性活躍推進

育児休業をはじめとした仕事と育児を両立するために様々な制度を導入しています。

①女性採用比率	33.3%
②女性従業員比率	27.7%
③女性管理職比率	6.8%
④有給休暇取得率	79.1%
⑤育児休業率	男性 90.0%
	女性 100%

(注) 項目①・④・⑤：2021年度実績、項目②・③：2022年3月末時点

(2)子育てサポート企業認定/保育事業の開始

厚生労働省より「子育てサポート企業」「女性活躍推進企業」として認定されており、「くるみん」「えるぼし(二つ星)」認証を取得しています。

また、2019年11月に城山トラストタワー内に企業主導型保育園「ナーサリールーム ミライズ」を開業しており、入居テナントや社員も利用可能です。


(3)働き方改革の実施

- ・東京都が主催する「時差Biz」への参加
- ・在宅ワーク、モバイルワークの活用

(4)健康経営

会社、社員とその家族、健康保険組合が一体となり健康経営に取り組んでいます。その取り組みが評価され「健康経営優良法人2022」(経済産業省)の認定を受けています。

4. 本投資法人の特徴



本投資法人の特徴 (1)

基本方針

中長期的な安定運用を基本

ポートフォリオの着実な成長

安定したインカムゲインの確保

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

安定した運用実績

資産規模の
着実な成長

高稼働率の
維持

安定した
分配金実績

森トラスト総合リート投資法人の特徴

東京都心部のオフィスビルをポートフォリオの中核とする「総合型REIT」

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

「立地」「グレード感」など「質」を重視した厳選投資

2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産の取得・譲渡での連携、不動産賃貸・管理ノウハウを活用

3 堅実な財務戦略

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

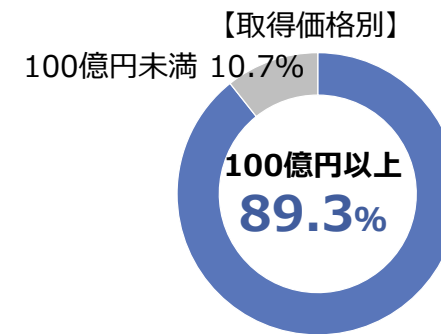
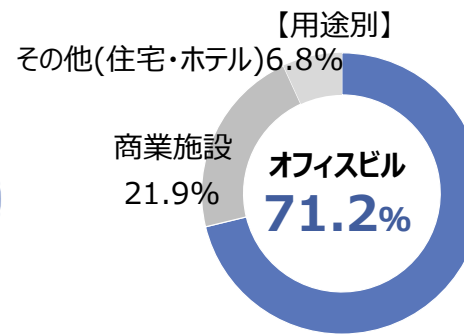
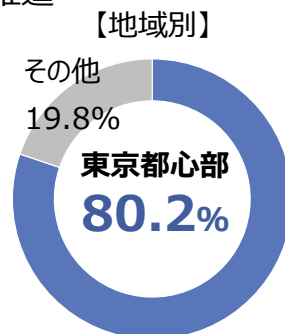
1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

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

投資実績 (2022/3期末)

物件数 : **16** 物件

資産規模 : **3,247** 億円
(取得価格合計)



目標ポートフォリオと実績

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

□ 本投資法人の特徴 (2)

2 森トラストグループとの幅広い連携

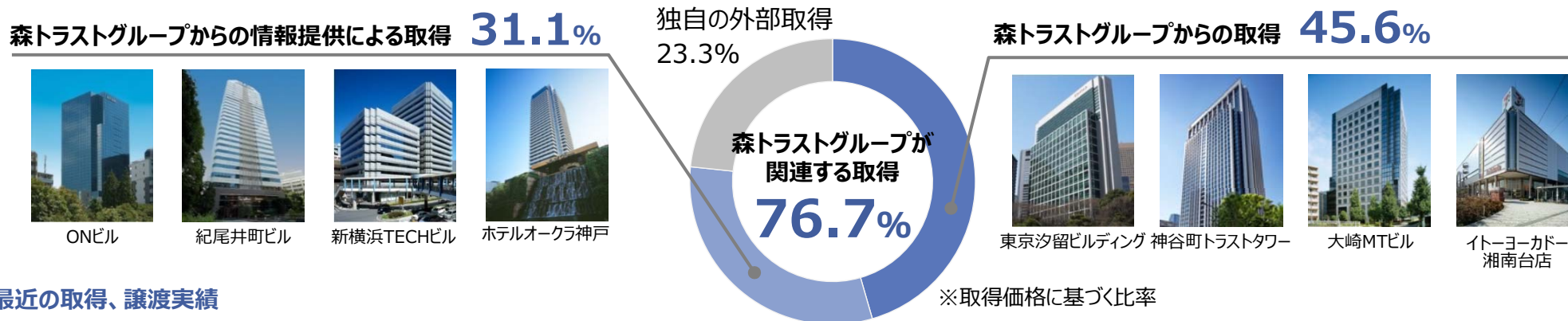
森トラストグループによる投資口の保有

350,070口 (26.5%) 保有 (2022/3期末)

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

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

取得実績 (2022/3期末)



最近の取得、譲渡実績

- 森トラストグループからの取得 : 神谷町トラストタワー (2021年)
- 森トラストグループへの譲渡 : 赤坂見附MTビル (2010年)、三田MTビル (2014年)、東京汐留ビルディング (2021年一部譲渡)
- 森トラストグループからの情報提供による譲渡 : 銀座MTRビル (2014年・2015年)、大阪丸紅ビル (2015年)、イトーヨーカドー新浦安店 (2017年)

森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図っています。

3 堅実な財務戦略

- 信用力を活かした低金利での資金調達
- メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーション
- 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達

格付の状況

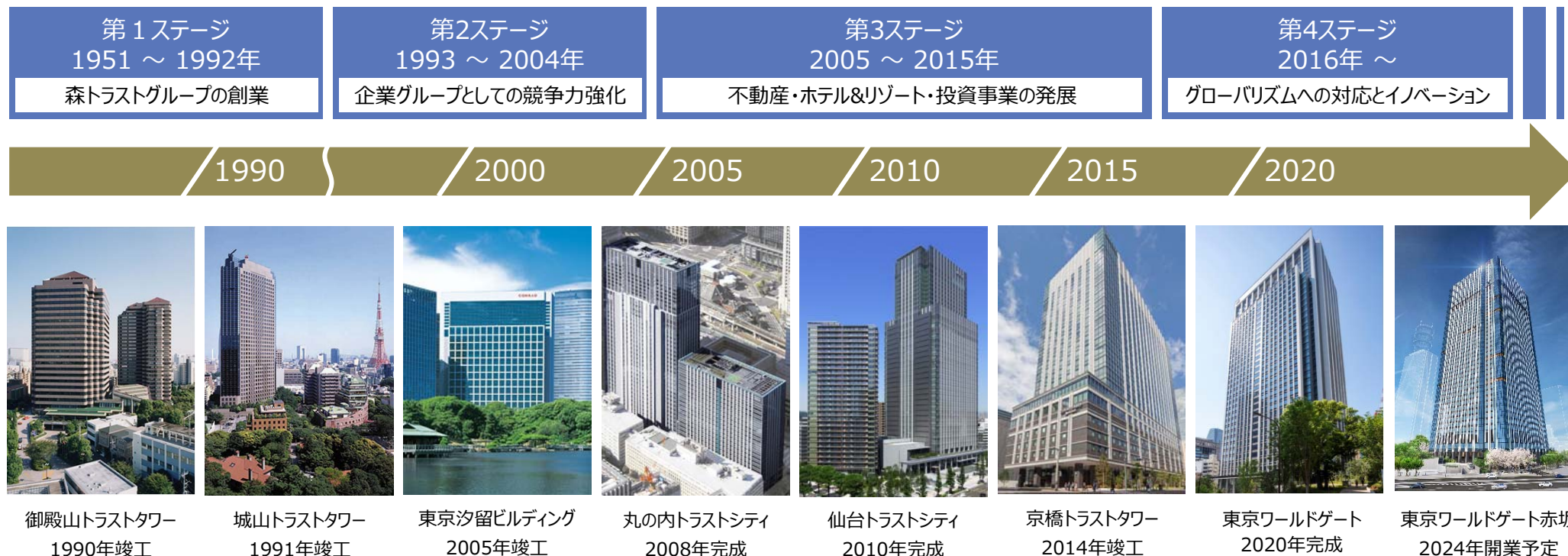
AA (安定的) JCR / 長期発行体格付 (2022/3期末)

バンクフォーメーション

メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーションを構築 (計20社)

■ 森トラストグループについて

森トラストグループは、1951年のグループ創業以来、都心部を中心とした大型都市開発を手がけ、保有・賃貸・運営・管理の全てを行ってきました。都市の未来像を描き、真に必要とされる機能を提供し続けてきた、このコアビジネスでの成功により、高い収益性と安定した収入を確保し、グループの強い財務基盤を築いています。



■ 森トラストグループ管理運営施設

東京都心部をはじめ主要都市（仙台・大阪）の中心部や地方リゾートに多数の物件を保有・運営

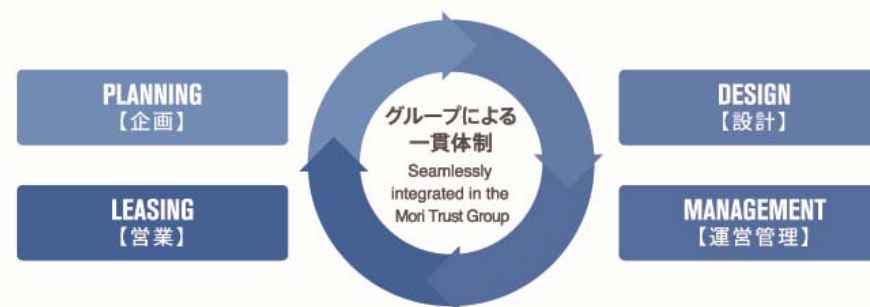
総施設数： **91** 施設

賃貸ビル・住宅・商業施設： **65** 棟


(2022年3月31日現在)

■ 不動産開発体制

営業・運営・管理の中で蓄積したノウハウを、建物の企画、設計に活用



5. 参考資料



貸借対照表

	2021年9月期 (2021年9月30日)	2022年3月期 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,883,962	14,680,828
信託現金及び信託預金	2,979,150	3,197,268
営業未収入金	45,140	41,862
未収入金	395	1,334
前払費用	54,831	47,914
その他	9,290	9,296
流動資産合計	21,972,770	17,978,504
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,098,719	17,209,486
構築物	34,892	31,017
機械及び装置	31,048	28,642
工具、器具及び備品	26,086	23,807
土地	125,628,932	114,585,335
信託建物	18,994,259	21,141,169
信託構築物	49,597	75,775
信託機械及び装置	29,922	55,456
信託工具、器具及び備品	36,907	36,976
信託土地	142,307,259	153,797,970
有形固定資産合計	306,237,624	306,985,638
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	16,004	38,968
その他	3,208	2,815
投資その他の資産合計	29,212	51,783
固定資産合計	306,267,077	307,037,662
繰延資産		
投資法人債発行費	48,777	55,401
繰延資産合計	48,777	55,401
資産合計	328,288,624	325,071,568

	2021年9月期 (2021年9月30日)	2022年3月期 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	340,740	242,061
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	31,500,000	25,500,000
未払金	95,457	110,421
未払費用	518,246	429,156
未払配当金	8,289	7,185
未払法人税等	606	879
未払消費税等	9,626	108,676
前受金	999,415	913,270
預り金	322	916
流動負債合計	42,472,704	37,312,567
固定負債		
投資法人債	11,000,000	9,000,000
長期借入金	103,500,000	109,500,000
預り敷金及び保証金	9,618,022	7,565,023
信託預り敷金及び保証金	934,875	932,717
繰延税金負債	656,564	803,422
固定負債合計	125,709,462	127,801,163
負債合計	168,182,166	165,113,730
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,074,447	1,430,418
任意積立金合計	1,074,447	1,430,418
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	5,041,970	4,537,379
剰余金合計	6,116,418	5,967,798
投資主資本合計	160,106,458	159,957,838
純資産合計	160,106,458	159,957,838
負債純資産合計	328,288,624	325,071,568

※2022年3月末現在の内部留保残高は2,233百万円（繰延税金負債及び圧縮積立金の合計額）

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2021年9月期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	2022年3月期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	7,485,180	6,739,063
その他賃貸事業収入	283,283	337,252
不動産等売却益	1,433,905	1,452,077
営業収益合計	9,202,368	8,528,392
営業費用		
賃貸事業費用	3,152,474	3,025,005
資産運用報酬	335,797	329,091
資産保管手数料	12,893	13,102
一般事務委託手数料	58,358	45,869
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	75,764	69,376
営業費用合計	3,638,888	3,486,044
営業利益	5,563,480	5,042,348
営業外収益		
受取利息	107	104
未払分配金戻入	782	753
還付加算金	-	110
営業外収益合計	890	969
営業外費用		
支払利息	325,876	325,041
投資法人債利息	22,802	22,833
投資法人債発行費償却	9,146	8,933
その他	1,071	1,374
営業外費用合計	358,895	358,184
経常利益	5,205,474	4,685,132
税引前当期純利益	5,205,474	4,685,132
法人税、住民税及び事業税	623	895
法人税等調整額	163,408	146,858
法人税等合計	164,031	147,753
当期純利益	5,041,443	4,537,379
前期繰越利益	527	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	5,041,970	4,537,379

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2021年9月期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	2022年3月期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
家賃	7,122,682	6,378,952
共益費	238,888	236,502
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	283,283	337,252
不動産賃貸事業収益合計	7,768,463	7,076,315
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	721,885	694,543
水道光熱費	186,415	212,236
公租公課	958,141	872,062
損害保険料	17,371	18,494
修繕費	126,339	72,707
減価償却費	1,113,968	1,125,735
その他費用	28,353	29,225
不動産賃貸事業費用合計	3,152,474	3,025,005
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,615,989	4,051,310

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)

	2021年9月期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	2022年3月期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
I. 当期末処分利益	5,041,970,716	4,537,379,582
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	134,114,736	134,114,736
III. 分配金の額	4,686,000,000	4,217,400,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,550)	(3,195)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	490,085,452	454,094,318
V. 次期繰越利益	-	-

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

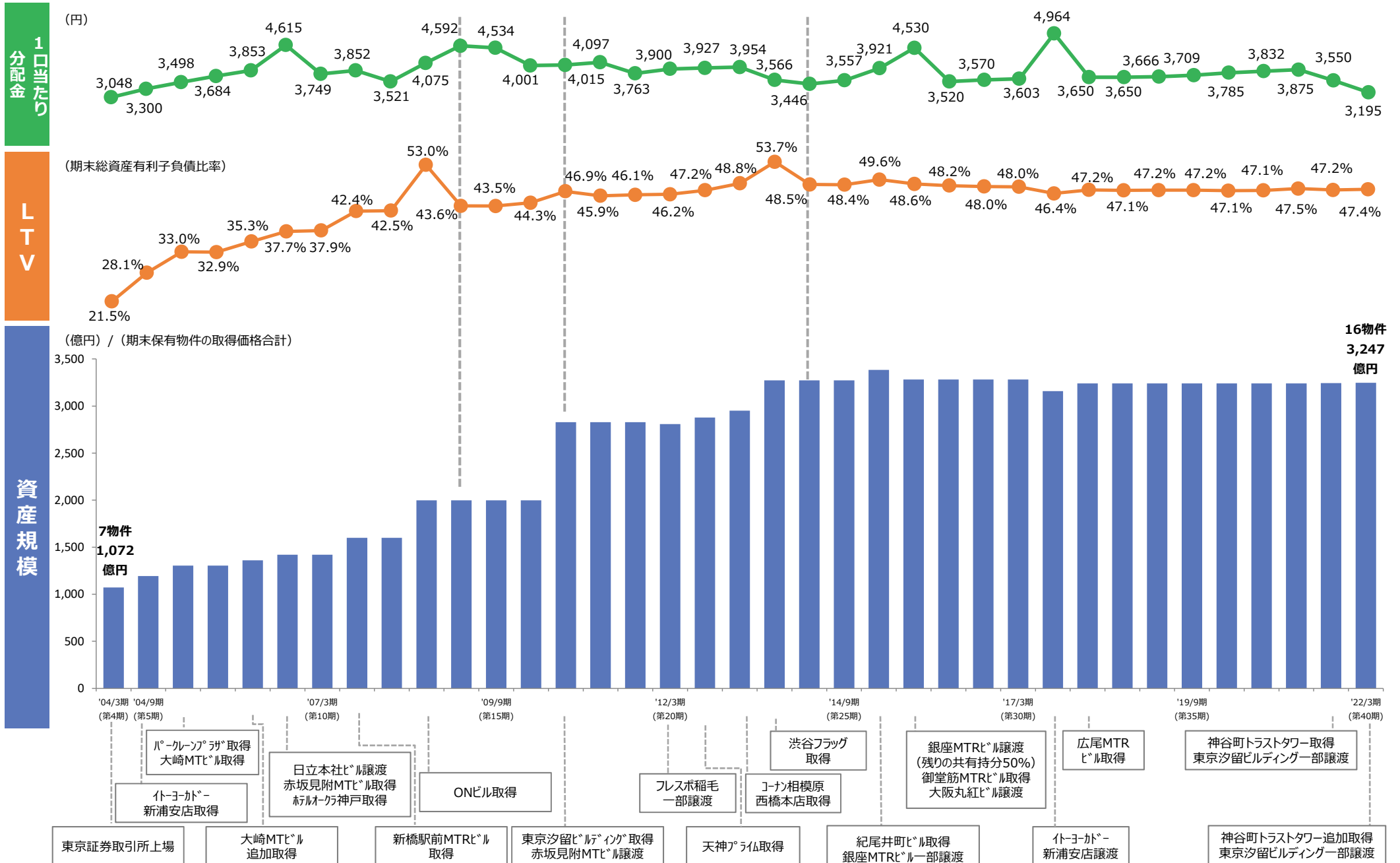
	2021年9月期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	2022年3月期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,205,474	4,685,132
減価償却費	1,113,968	1,125,735
投資法人債発行費償却	9,146	8,933
受取利息	▲107	▲104
支払利息	348,678	347,875
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲1,727	▲522
営業未払金の増減額 (▲は減少)	69,932	▲80,181
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲187,887	99,050
前受金の増減額 (▲は減少)	▲10,782	▲86,145
有形固定資産の売却による減少額	12,538,270	12,520,098
その他	53,598	▲106,676
小計	19,138,564	18,513,195
利息の受取額	107	104
利息の支払額	▲353,821	▲346,685
法人税等の支払額	▲972	▲622
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,783,877	18,165,991
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲263,209	▲34,126
信託有形固定資産の取得による支出	▲14,180,295	▲14,344,757
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲195,043	▲2,385,217
預り敷金及び保証金の受入による収入	250,001	326,611
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲55,395	▲16,369
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	57,831	5,120
その他	393	393
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲14,385,718	▲16,448,345
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (▲は減少)	▲4,000,000	-
長期借入れによる収入	14,000,000	14,500,000
長期借入金の返済による支出	▲12,000,000	▲14,500,000
投資法人債の発行による収入	-	2,000,000
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	-	▲15,558
分配金の支払額	▲5,114,632	▲4,687,104
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲7,114,632	▲5,702,662
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲2,716,473	▲3,985,015
現金及び現金同等物の期首残高	24,579,586	21,863,112
現金及び現金同等物の期末残高	21,863,112	17,878,096

財務指標の推移

(単位：百万円)

	2020/3期 (第36期)	2020/9期 (第37期)	2021/3期 (第38期)	2021/9期 (第39期)	2022/3期 (第40期)	算定式
営業収益	8,869	8,882	8,789	9,202	8,528	
うち不動産等売却益	—	—	—	1,433	1,452	
営業費用	3,471	3,445	3,325	3,638	3,486	
営業利益	5,398	5,437	5,464	5,563	5,042	
経常利益	4,996	5,059	5,116	5,205	4,685	
当期純利益	4,995	5,058	5,115	5,041	4,537	
分配金総額	4,996	5,058	5,115	4,686	4,217	
期末総資産額	329,302	328,915	330,301	328,288	325,071	
期末有利子負債額	155,000	155,000	157,000	155,000	154,000	
期末純資産額	160,060	160,123	160,180	160,106	159,957	
含み損益	56,423	36,215	37,005	35,092	38,824	
NAV	216,484	196,338	197,185	195,198	198,782	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,855	5,890	5,909	4,615	4,051	
減価償却費	1,292	1,308	1,126	1,113	1,125	
賃貸NOI	7,148	7,199	7,036	5,729	5,177	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,287	6,366	6,242	4,721	4,211	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	590	216	416	287	213	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,557	6,982	6,619	5,442	4,963	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	3.0%	3.1%	3.1%	3.2%	2.9%	ROA = (経常利益 ÷ 期末総資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	6.2%	6.3%	6.4%	6.3%	5.7%	ROE = (当期純利益 ÷ 期末純資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.1%	47.1%	47.5%	47.2%	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	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
1口当たり分配金	3,785円	3,832円	3,875円	3,550円	3,195円	
1口当たり純資産額	121,258円	121,305円	121,348円	121,292円	121,180円	
1口当たりNAV	164,003円	148,741円	149,382円	147,877円	150,592円	
1口当たりFFO	4,763円	4,823円	4,728円	3,576円	3,190円	

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



□ 期末ポートフォリオ一覧

(単位：百万円)

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得時期	取得価格		期末簿価	期末算定価額	NOI	
						比率				利回り
オフィスビル	東京汐留ビルディング	東京都港区	2005年1月	2010年4月	82,539	25.4%	75,045	81,400	270	0.7%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	38,898	35,100	627	3.1%
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	1989年11月	2014年10月	34,300	10.6%	33,080	38,000	581	3.4%
	神谷町トラストタワー	東京都港区	2020年3月	2021年7月他	27,960	8.6%	28,018	31,100	471	3.4%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	12,924	17,000	298	4.2%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	9,907	10,500	217	4.3%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,338	8,440	140	3.5%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月他	7,050	2.2%	6,690	9,680	196	5.6%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月他	2003年11月	6,900	2.1%	6,719	8,170	146	4.3%
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月	32,040	9.9%	32,416	40,700	669	4.2%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.5%	17,257	21,800	272	3.0%
	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	2002年11月	2003年3月	11,600	3.6%	9,725	11,700	325	5.6%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月	7,460	2.3%	7,095	8,500	228	6.1%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,610	115	11.0%
ホテル	ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	1989年3月	2006年9月	19,000	5.9%	15,564	16,900	525	5.5%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月	3,200	1.0%	3,110	4,210	88	5.5%
合計		-	-	-	324,705	100.0%	306,985	345,810	5,177	3.2%

本ページに関する注記はP50～P51をご参照下さい。

(単位:百万円)

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関 (注5)
			2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2021/9期	2022/3期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング (2021/10/1譲渡持分控除後) (注1)	82,539	87,783	75,045	94,900 (81,400)	81,400	▲13,500 (-)	3.3%	3.3%	-	3.2%	3.3%	立地
	ONビル	39,900	38,982	38,898	33,800	35,100	1,300	3.5%	3.4%	▲0.1%	3.1%	3.5%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	33,112	33,080	38,000	38,000	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	大和
	神谷町トラストタワー (2021/10/1追加取得分加算後) (注2)	27,960	14,036	28,018	15,550 (31,100)	31,100	15,550 (-)	2.6%	2.6%	-	2.5%	2.7%	大和
	大崎MTビル	14,386	12,954	12,924	16,800	17,000	200	3.4%	3.3%	▲0.1%	3.0%	3.4%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	9,949	9,907	10,500	10,500	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,354	8,338	8,440	8,440	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	天神プライム	7,050	6,605	6,690	9,080	9,680	600	3.9%	3.7%	▲0.2%	3.5%	3.8%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,774	6,719	7,970	8,170	200	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.9%	中央日土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,437	32,416	40,500	40,700	200	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	不動研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,274	17,257	22,000	21,800	▲200	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	中央日土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,779	9,725	11,700	11,700	-	5.3%	5.3%	-	5.0%	5.5%	不動研
	コーナン相模原西橋本店	7,460	7,130	7,095	8,500	8,500	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	5.4%	不動研
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,610	2,610	-	-(注3)	-(注3)	-	7.9%	-(注4)	不動研
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	15,747	15,564	16,900	16,900	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	5.0%	立地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,121	3,110	4,080	4,210	130	3.4%	3.3%	▲0.1%	4.0%	3.0%	中央日土地

	含み損益		
	2021/9期	2022/3期	増減
合計	35,092	38,824	3,732

本ページに関する注記はP50～P51をご参照下さい。

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		(2021/9期末) 9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	2月末	(2022/3期末) 3月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	98.4% (80.6%)	98.4% (84.2%)	98.4% (84.8%)	94.9% (80.4%)	94.2% (79.9%)	95.1% (81.1%)	95.4% (81.8%)
商業施設		99.7%	100%	100%	100%	94.5%	94.5%	94.5%
その他		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合計	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.1% (91.9%)	99.3% (93.6%)	99.3% (93.8%)	97.6% (92.0%)	95.4% (89.7%)	95.8% (90.2%)	96.0% (90.5%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2020/3期末 (第36期末)	2020/9期末 (第37期末)	2021/3期末 (第38期末)	2021/9期末 (第39期末)	2022/3期末 (第40期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング (注2)	100%	100%	100%	100% (53.5%)	100% (61.3%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注3)	99.9% (98.7%)	99.9% (98.7%)	90.8% (89.5%)	89.7% (89.7%)	96.3% (95.6%)
	神谷町トラストタワー (注4)	-	-	-	100% (97.3%)	100% (99.3%)
	大崎MTビル (注5)	100% (97.8%)	100% (99.1%)	100% (85.0%)	100% (85.8%)	100% (95.2%)
	御堂筋MTRビル (注6)	100% (100%)	100% (98.4%)	100% (95.6%)	100% (100%)	100% (100%)
	広尾MTRビル (注7)	100%	100%	100%	87.5%	87.5%
	天神プライム (注7)	100%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	100%	100%	100%	100%	59.9%
商業施設	渋谷フラッグ (注7)	100%	100%	92.2%	92.2%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	0%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%	
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	92.9%	100%	95.9%	100%	100%
合計 (注8)		99.9% (99.8%)	99.9% (99.9%)	99.3% (98.6%)	99.1% (91.9%)	96.0% (90.5%)

■ 期末稼働率及び賃貸借契約の概要

用途	物件名称	稼働率	テナント 総数	主要なテナント				
					契約形態	賃貸借契約満了日		
オフィスビル	東京汐留ビルディング (注1)	100% (61.3%)	1 (12)	森トラスト	マスターリース契約(注1)	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2026年3月31日 (ホテル) 2035年12月31日	(中途解約不可)
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2023年3月31日	(中途解約不可)
	紀尾井町ビル (注2)	96.3% (95.6%)	37 (71)	-	-	-	-	-
	神谷町トラストタワー (注3)	100.0% (99.3%)	1 (7)	森トラスト	マスターリース契約(注3)	建物賃貸借	2030年3月31日	(中途解約不可)
	大崎MTビル (注4)	100% (95.2%)	1 (13)	森トラスト	マスターリース契約(注1)	定期建物賃貸借	2025年3月31日	(中途解約不可)
	御堂筋MTRビル (注5)	100% (100%)	1 (32)	東京キャピタルマネジメント	マスターリース契約(注4)	建物賃貸借	2023年3月31日	
	広尾MTRビル (注6)	87.5%	8	-	-	-	-	-
	天神プライム (注6)	100%	14	-	-	-	-	-
	新横浜TECHビル	59.9%	14	-	-	-	-	-
商業施設	渋谷フラッグ (注6)	100%	3	エイチ・アンド・エムヘネス・ アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注6)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	
	新橋駅前MTRビル	0%	0	-	-	-	-	-
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日(注8)	(中途解約不可)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日	(中途解約不可)
	フレスポ稲毛	100%	1	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定	2027年12月2日	(中途解約不可)
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2032年3月31日	(中途解約不可)
住宅	パークレーンブラザ	100%	18	-	-	-	-	-
合計 (注9)		96.0% (90.5%)	103 (197)					

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(1)

オフィスビル

東京汐留ビルディング



ONビル



紀尾井町ビル



神谷町トラストタワー



大崎MTビル



御堂筋MTRビル



所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都港区		東京都品川区		大阪市中央区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		2020年3月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2021年7月他		2005年3月他		2015年4月	
取得価格	82,539百万円		39,900百万円		34,300百万円		27,960百万円		14,386百万円		10,170百万円	
期末簿価	75,045百万円		38,898百万円		33,080百万円		28,018百万円		12,924百万円		9,907百万円	
期末算定価額	81,400百万円		35,100百万円		38,000百万円		31,100百万円		17,000百万円		10,500百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		196,037.12㎡(注3)		26,980.68㎡(注4)		15,129.16㎡	
PML値(注5)	6.0%		8.0%		11.3%		6.5%		11.5%		2.1%	
賃貸事業収支(千円)	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期
不動産賃貸事業収益	1,829,798	878,784			964,625	982,049	78,950	533,103	334,026	340,037	302,332	318,730
家賃	1,798,067	878,784			876,052	893,119	77,092	522,272	333,522	339,558	266,024	281,261
共益費	-	-			10,168	9,274	-	-	-	-	6,745	6,745
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	31,730	-			78,404	79,655	1,857	10,831	504	478	29,562	30,723
不動産賃貸事業費用	1,012,450	832,246			546,431	551,639	36,575	145,357	101,261	99,877	150,429	146,159
公租公課	446,018	361,920			88,401	88,401	-	-	38,154	38,148	40,586	40,586
固定資産税	446,018	361,920	非開示	非開示	87,076	87,076	-	-	38,154	38,148	40,586	40,586
その他公租公課	-	-	(注6)	(注6)	1,325	1,325	-	-	-	-	-	-
諸経費	288,531	246,820			309,723	312,106	15,476	61,291	4,826	3,193	64,640	60,183
管理業務費	277,719	230,440			243,723	240,952	11,303	46,181	-	-	31,111	27,306
水道光熱費	-	-			52,973	56,857	3,688	13,824	-	-	22,598	25,368
損害保険料	3,004	3,760			1,451	1,495	73	291	794	816	557	572
信託報酬	-	-			800	800	375	750	-	-	500	500
その他費用	7,807	12,619			10,775	12,000	36	244	4,032	2,377	9,872	6,436
減価償却費	277,901	223,504			148,305	151,131	21,098	84,066	58,280	58,534	45,202	45,389
不動産賃貸事業損益	817,347	46,538	543,843	535,416	418,194	430,410	42,374	387,746	232,764	240,160	151,903	172,570
減価償却費控除前利益(NOI)	1,095,248	270,043	635,751	627,655	566,500	581,541	63,473	471,812	291,045	298,695	197,106	217,960
NOI利回り(注7)	0.7%		3.1%		3.4%		3.4%		4.2%		4.3%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(2)

	オフィスビル		新横浜TECHビル		商業施設		商業施設		商業施設			
	広尾MTRビル	天神プライム	新横浜TECHビル	新横浜TECHビル	渋谷フラッグ	渋谷フラッグ	新橋駅前MTRビル	新橋駅前MTRビル	イトーヨーカドー湘南台店	イトーヨーカドー湘南台店		
所在地	東京都渋谷区	福岡市中央区	横浜市港北区	横浜市港北区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都港区	東京都港区	神奈川県藤沢市	神奈川県藤沢市		
建築時期	1992年11月	2008年10月	A館：1986年2月 B館：1988年2月	A館：1986年2月 B館：1988年2月	2009年8月	2009年8月	1999年4月	1999年4月	2002年11月	2002年11月		
取得時期	2018年1月	2012年7月他	2003年11月	2003年11月	2013年4月	2013年4月	2007年4月	2007年4月	2003年3月	2003年3月		
取得価格	8,100百万円	7,050百万円	6,900百万円	6,900百万円	32,040百万円	32,040百万円	18,000百万円	18,000百万円	11,600百万円	11,600百万円		
期末簿価	8,338百万円	6,690百万円	6,719百万円	6,719百万円	32,416百万円	32,416百万円	17,257百万円	17,257百万円	9,725百万円	9,725百万円		
期末算定価額	8,440百万円	9,680百万円	8,170百万円	8,170百万円	40,700百万円	40,700百万円	21,800百万円	21,800百万円	11,700百万円	11,700百万円		
延床面積	6,709.80㎡	7,722.04㎡	25,187.22㎡	25,187.22㎡	7,766.49㎡	7,766.49㎡	7,820.45㎡	7,820.45㎡	53,393.66㎡	53,393.66㎡		
PML値	7.3%	6.4%	8.7%	8.7%	11.9%	11.9%	12.2%	12.2%	14.0%	14.0%		
賃貸事業収支(千円)	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期
不動産賃貸事業収益	185,378	177,211	251,456	254,115	354,797	265,490			460,200	308,045	375,045	375,045
家賃	141,295	135,509	214,643	218,319	325,775	237,024			459,000	229,500	375,000	375,000
共益費	19,901	18,408	19,530	19,530	-	-			-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
その他賃貸事業収入	24,180	23,293	17,281	16,265	29,022	28,465			1,200	78,545	45	45
不動産賃貸事業費用	51,300	52,463	91,520	88,667	193,335	189,575			52,684	52,461	139,991	110,729
公租公課	11,698	11,698	27,318	27,317	29,707	29,702			34,268	34,266	39,003	38,998
固定資産税	11,575	11,575	27,318	27,317	29,707	29,702	非開示 (注6)	非開示 (注6)	34,268	34,266	39,003	38,998
その他公租公課	122	122	-	-	-	-			-	-	-	-
諸経費	24,358	25,336	33,272	30,411	92,852	89,121			1,404	1,184	40,110	10,230
管理業務費	5,155	4,995	8,978	7,460	57,590	56,277			1,200	975	1,620	1,620
水道光熱費	15,666	15,878	13,590	13,625	23,606	26,046			-	-	-	-
損害保険料	230	236	205	211	805	827			204	209	981	1,004
信託報酬	400	400	750	750	-	-			-	-	-	-
その他費用	2,906	3,825	9,747	8,364	10,850	5,969			-	-	37,509	7,606
減価償却費	15,242	15,428	30,930	30,938	70,775	70,752			17,010	17,010	60,877	61,500
不動産賃貸事業損益	134,078	124,748	159,935	165,447	161,462	75,914	611,197	645,868	407,515	255,584	235,053	264,316
減価償却費控除前利益(NOI)	149,321	140,176	190,866	196,385	232,238	146,667	635,146	669,841	424,526	272,595	295,930	325,816
NOI利回り(注7)	3.5%		5.6%		4.3%		4.2%		3.0%		5.6%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (3)

	商業施設		ホテル		住宅					
	コーナン相模原西橋本店	フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ			合計			
所在地	相模原市緑区	千葉市稲毛区	神戸市中央区	東京都渋谷区			-			
建築時期	2005年8月	-	1989年3月 (1995年3月増築)	1988年6月			-			
取得時期	2012年10月	2002年3月	2006年9月	2004年12月			-			
取得価格	7,460百万円	2,100百万円	19,000百万円	3,200百万円			324,705百万円			
期末簿価	7,095百万円	2,193百万円	15,564百万円	3,110百万円			306,985百万円			
期末算定価額	8,500百万円	2,610百万円	16,900百万円	4,210百万円			345,810百万円			
延床面積	40,283.77㎡	(39,556.71㎡) (注8)	72,246.86㎡	5,246.78㎡			-			
PML値	13.5%	-	17.8%	14.9%			5.5% (注9)			
賃貸事業収支 (千円)	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期	2021/9期	2022/3期		
不動産賃貸事業収益			123,609	123,609	622,372	618,490	108,405	109,378	7,768,463	7,076,315
家賃			-	-	622,372	618,490	98,109	99,877	7,122,682	6,378,952
共益費			-	-	-	-	9,043	9,043	238,888	236,502
土地賃貸収益			123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入			-	-	-	-	1,252	457	283,283	337,252
不動産賃貸事業費用			8,020	8,019	298,262	294,814	35,134	34,927	3,152,474	3,025,005
公租公課			7,270	7,269	70,245	70,244	7,539	7,534	958,141	872,062
固定資産税	非開示	非開示	7,270	7,269	70,245	70,244	7,539	7,534	954,741	870,611
その他公租公課	(注6)	(注6)	-	-	-	-	-	-	3,399	1,451
諸経費			750	750	26,806	22,704	13,988	13,838	1,080,365	1,027,207
管理業務費			-	-	-	-	9,730	8,951	721,885	694,543
水道光熱費			-	-	-	-	1,348	1,507	186,415	212,236
損害保険料			-	-	7,081	7,034	160	165	17,371	18,494
信託報酬			750	750	2,000	2,000	-	-	7,225	7,600
その他費用			-	-	17,724	13,669	2,748	3,214	147,468	94,332
減価償却費			-	-	201,210	201,865	13,607	13,554	1,113,968	1,125,735
不動産賃貸事業損益	187,348	192,871	115,588	115,589	324,109	323,676	73,271	74,451	4,615,989	4,051,310
減価償却費控除前利益 (NOI)	225,016	228,716	115,588	115,589	525,320	525,541	86,878	88,005	5,729,957	5,177,045
NOI利回り (注7)	6.1%		11.0%		5.5%		5.5%		3.2%	

有利子負債一覧

短期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	期中平均利率	借入日	返済期限
みずほ銀行	2,000	0.20%	2021年4月9日	2022年4月8日
りそな銀行	1,000	0.22%	2021年8月31日	2022年8月31日
三井住友銀行	2,500	0.22%	2021年10月8日	2022年10月7日
りそな銀行	500	0.22%	2021年10月15日	2022年10月14日
計	6,000			

長期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	利率	借入日	返済期限
みずほ銀行	4,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
あおぞら銀行	1,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
三菱UFJ銀行	2,000	0.41%	2018年4月13日	2022年4月13日
足利銀行	1,000	0.44%	2017年4月24日	2022年4月22日
三井住友銀行	2,000	0.80%	2015年4月30日	2022年4月28日
三井住友信託銀行	500	0.43%	2018年8月30日	2022年8月30日
三井住友信託銀行	3,500	0.44%	2017年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	2,000	0.40%	2016年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	2017年9月29日	2022年9月30日
三井住友信託銀行	1,500	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
みずほ銀行	500	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
三菱UFJ銀行	2,500	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
みずほ銀行	2,000	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
三井住友信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ銀行	3,500	0.47%	2016年4月12日	2023年4月12日
福岡銀行	1,000	0.43%	2016年4月22日	2023年4月21日
西日本シティ銀行	500	0.49%	2018年4月24日	2023年4月24日
みずほ銀行	1,500	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.51%	2018年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
三菱UFJ銀行	500	0.43%	2018年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	500	0.54%	2017年9月29日	2023年9月29日
りそな銀行	1,000	0.46%	2016年10月18日	2023年10月18日
みずほ銀行	3,000	0.17%	2019年8月30日	2024年2月29日
日本政策投資銀行	1,500	0.64%	2017年2月28日	2024年2月29日
あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
信金中央金庫	2,000	0.57%	2018年3月19日	2024年3月19日
三井住友銀行	3,000	0.27%	2020年10月9日	2024年4月9日
日本政策投資銀行	2,000	0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	1,000	0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	3,000	0.56%	2018年4月24日	2024年4月24日
福岡銀行	1,000	0.56%	2018年5月31日	2024年5月31日
三井住友銀行	3,000	0.29%	2020年10月9日	2024年10月9日
三井住友銀行	1,000	0.30%	2021年4月9日	2024年10月9日
西日本シティ銀行	500	0.43%	2019年12月26日	2024年12月26日
みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三菱UFJ銀行	500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三井住友信託銀行	3,000	0.32%	2020年2月28日	2025年2月28日
みずほ銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
八十二銀行	1,000	0.34%	2020年2月28日	2025年2月28日
三菱UFJ銀行	500	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.64%	2018年3月19日	2025年3月19日
三井住友銀行	2,500	0.33%	2021年4月9日	2025年4月9日
三井住友信託銀行	4,000	0.37%	2020年4月13日	2025年4月11日
三菱UFJ銀行	1,000	0.32%	2021年4月13日	2025年4月11日
三井住友銀行	3,000	0.46%	2019年4月24日	2025年4月24日
三菱UFJ銀行	3,000	0.68%	2018年8月31日	2025年8月29日
三井住友銀行	1,000	0.43%	2022年1月19日	2026年1月19日
福岡銀行	1,000	0.42%	2020年1月31日	2026年1月30日
三井住友銀行	1,500	0.47%	2022年2月28日	2026年2月27日
三井住友銀行	1,000	0.52%	2019年2月28日	2026年2月27日
三井住友信託銀行	1,500	0.41%	2021年2月26日	2026年2月27日
日本政策投資銀行	1,000	0.41%	2021年3月12日	2026年3月12日

日本生命保険	500	0.36%	2020年9月30日	2026年3月31日
りそな銀行	1,000	0.39%	2021年4月22日	2026年4月22日
あおぞら銀行	500	0.72%	2018年4月24日	2026年4月24日
りそな銀行	500	0.39%	2021年5月31日	2026年5月29日
日本政策投資銀行	1,000	0.33%	2019年8月30日	2026年8月31日
西日本シティ銀行	1,000	0.41%	2020年8月31日	2026年8月31日
七十七銀行	500	0.31%	2019年8月30日	2026年8月31日
日本生命保険	500	0.40%	2021年4月23日	2026年9月18日
三井住友海上火災保険	500	0.39%	2020年9月30日	2026年9月30日
三井住友信託銀行	1,000	0.42%	2021年12月24日	2026年12月24日
三菱UFJ銀行	1,000	0.40%	2020年12月25日	2026年12月25日
りそな銀行	500	0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
福岡銀行	500	0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
みずほ銀行	500	0.50%	2022年1月19日	2027年1月19日
福岡銀行	1,000	0.51%	2022年1月31日	2027年1月29日
農林中央金庫	3,000	0.38%	2020年2月28日	2027年2月26日
あおぞら銀行	500	0.45%	2021年12月24日	2027年6月24日
住友生命保険	500	0.59%	2019年12月26日	2027年6月25日
福岡銀行	1,000	0.55%	2022年1月31日	2027年7月30日
農林中央金庫	1,500	0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020年8月31日	2027年8月31日
りそな銀行	500	0.48%	2020年8月31日	2027年8月31日
住友生命保険	500	0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
第一生命保険	500	0.56%	2022年2月28日	2027年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020年3月12日	2027年9月10日
三菱UFJ銀行	1,500	0.50%	2021年4月13日	2027年10月13日
みずほ銀行	1,000	0.63%	2019年12月26日	2027年12月24日
みずほ銀行	1,000	0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
みずほ銀行	1,000	0.55%	2021年2月26日	2028年1月19日
日本政策投資銀行	500	0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021年3月31日	2028年3月31日
三井住友銀行	1,500	0.54%	2021年4月9日	2028年4月7日
三井住友銀行	1,500	0.51%	2019年10月11日	2028年4月11日
みずほ銀行	1,500	0.51%	2019年10月17日	2028年4月17日
七十七銀行	1,000	0.54%	2020年8月31日	2028年8月31日
新生銀行	1,000	0.53%	2020年8月31日	2028年8月31日
三井住友海上火災保険	1,500	0.59%	2021年10月29日	2028年10月31日
日本政策投資銀行	3,000	0.71%	2022年2月28日	2029年2月28日
あおぞら銀行	1,500	0.59%	2021年4月23日	2029年4月23日
三菱UFJ銀行	500	0.79%	2022年2月28日	2030年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.65%	2021年12月24日	2030年6月24日
三井住友銀行	1,500	0.76%	2022年1月19日	2030年7月19日
みずほ銀行	1,000	0.62%	2021年8月31日	2030年8月31日
みずほ銀行	500	0.63%	2021年8月30日	2030年8月31日
みずほ銀行	1,500	0.66%	2021年8月31日	2031年2月28日
計	135,000			

投資法人債

(単位：百万円)

銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
第12回投資法人債	4,000	0.10%	2020年2月20日	2023年2月20日
第13回投資法人債	3,000	0.17%	2021年2月25日	2024年2月22日
第16回投資法人債	1,000	0.11%	2022年2月21日	2025年2月28日
第6回投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
第14回投資法人債	1,000	0.50%	2021年2月25日	2031年2月25日
第17回投資法人債	1,000	0.50%	2022年2月21日	2032年2月27日
第15回投資法人債	1,000	0.75%	2021年2月25日	2036年2月25日
第9回投資法人債	1,000	1.08%	2017年2月23日	2037年2月23日
計	13,000			

(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： 154,000百万円

2022年3月期中に借入、発行を行ったもの

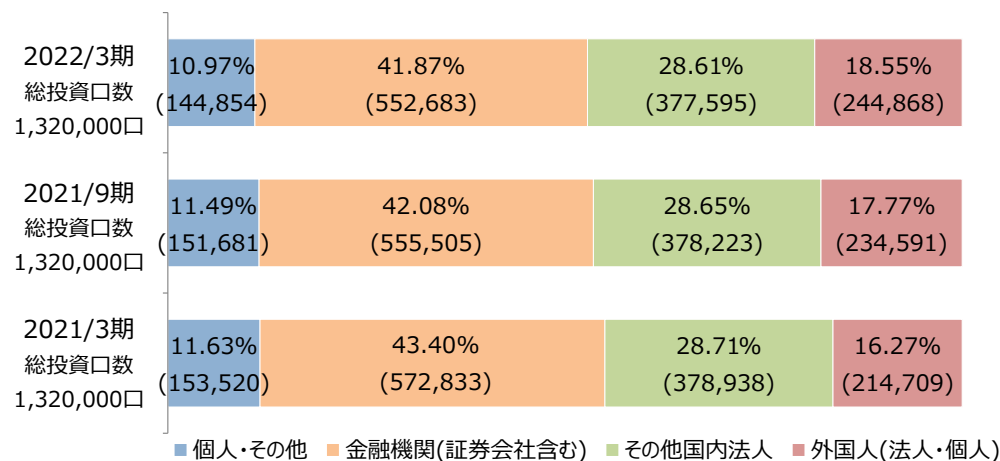
投資主の状況

■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：1,320,000口)

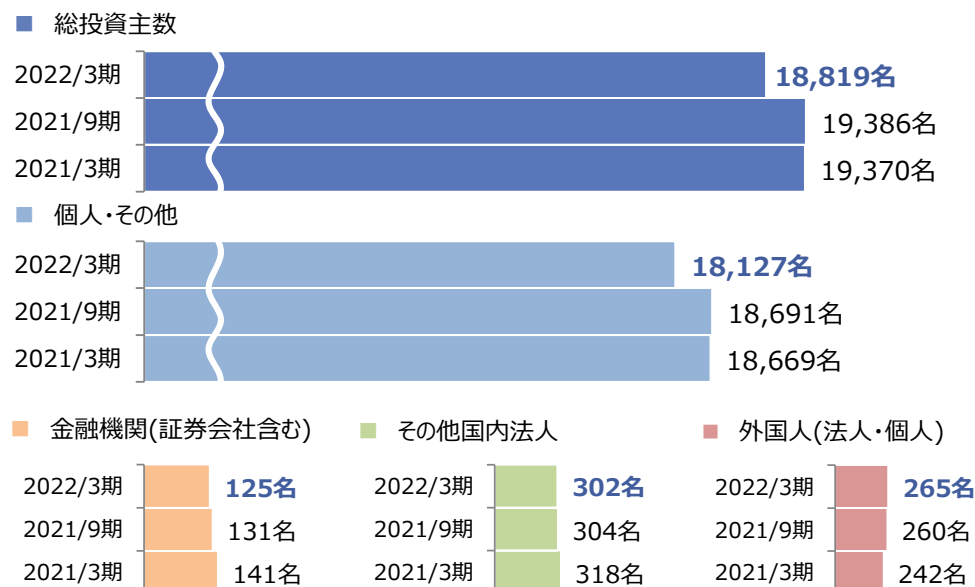
(2022年3月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	215,401口	16.32%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	136,844口	10.37%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	43,800口	3.32%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	23,926口	1.81%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,610口	1.33%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,828口	1.27%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	16,145口	1.22%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	13,376口	1.01%
株式会社八十二銀行	13,085口	0.99%
上位10投資主合計	847,085口	64.17%

■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)

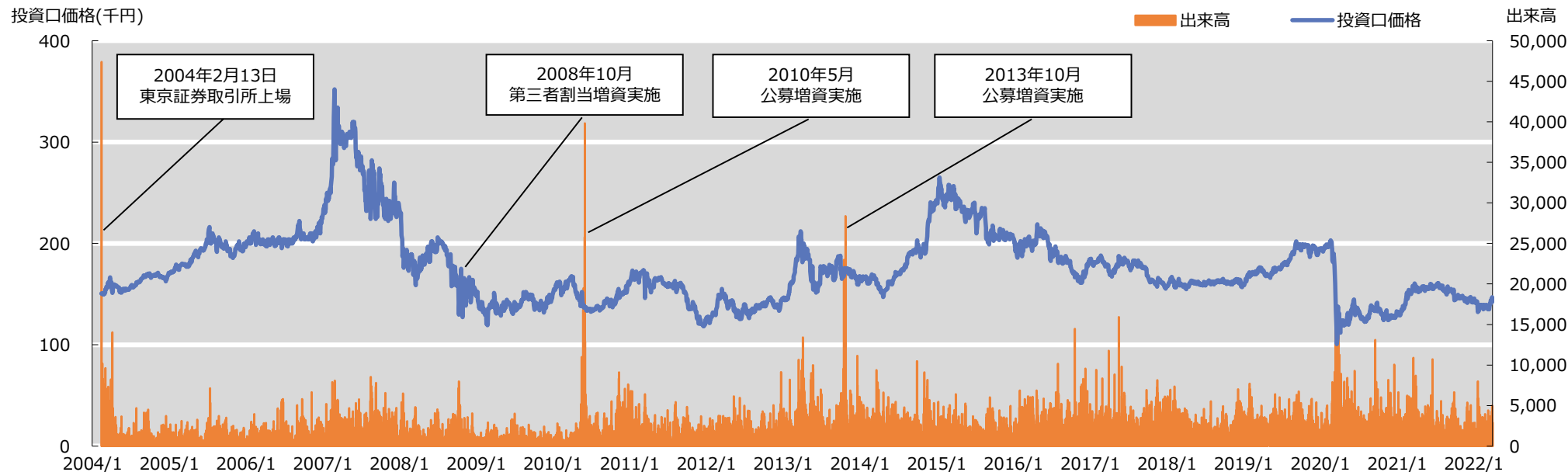


■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)



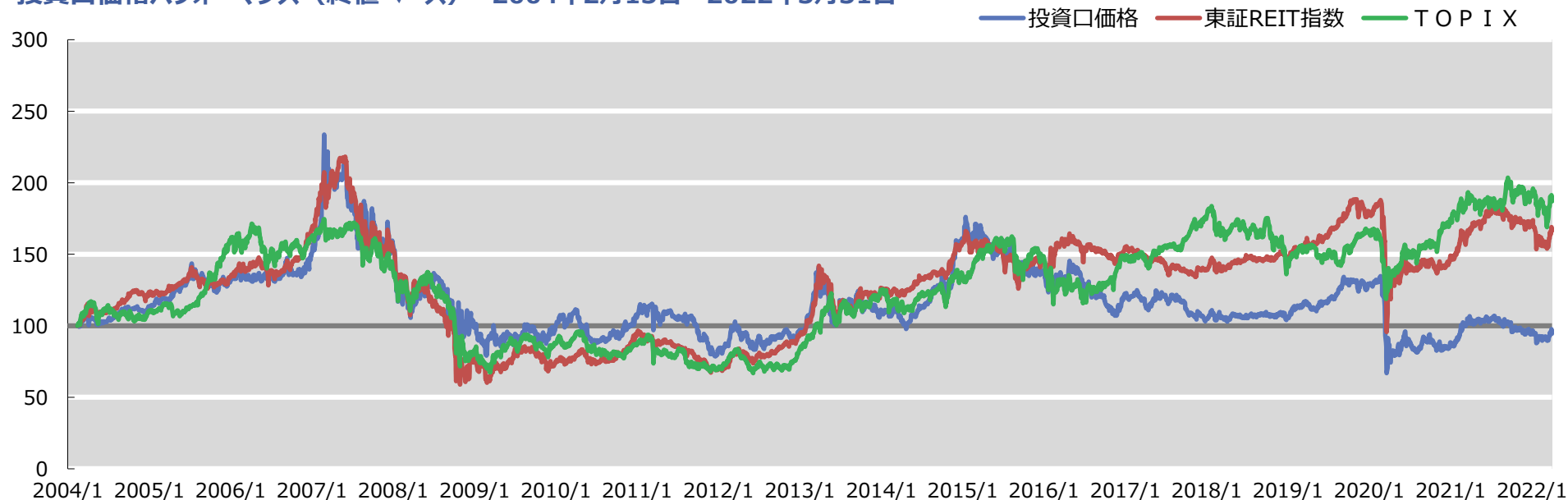
投資口価格の推移

■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2022年3月31日



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

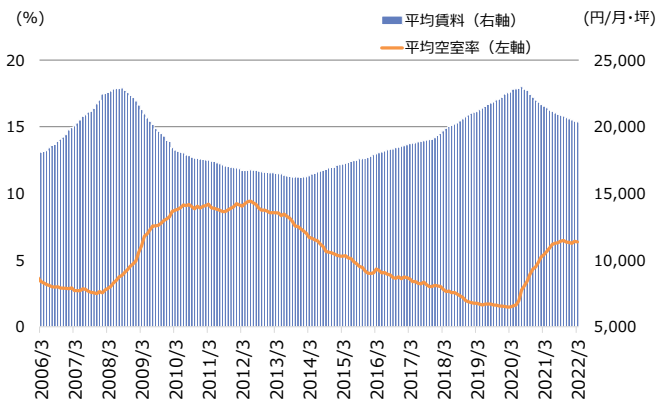
■ 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2022年3月31日



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

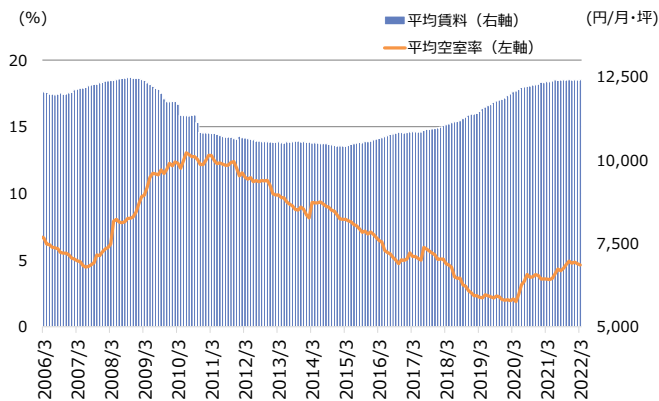
主要都市の空室率及び賃料単価の推移

東京ビジネス地区



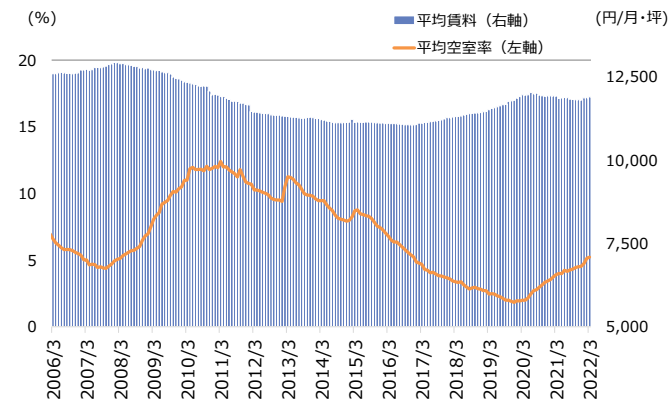
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



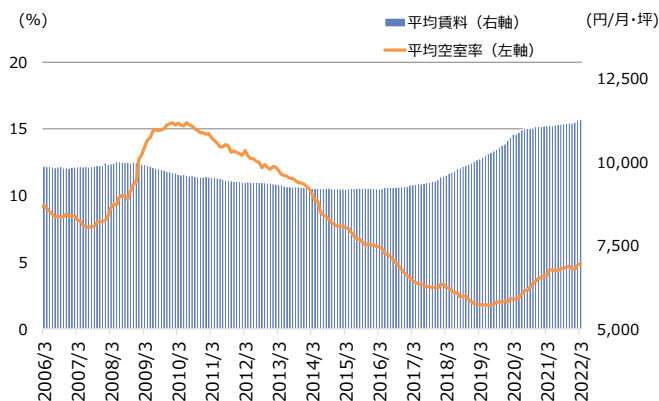
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



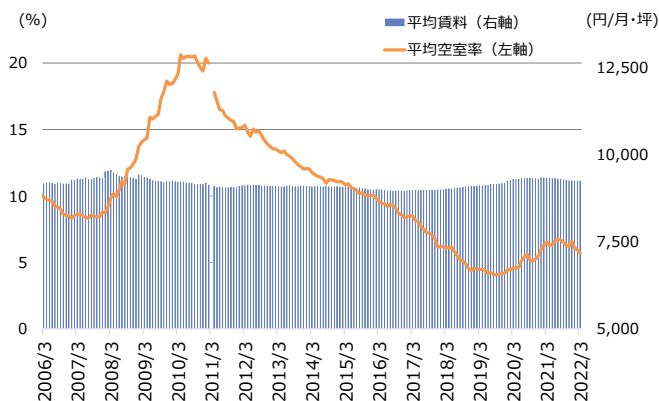
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



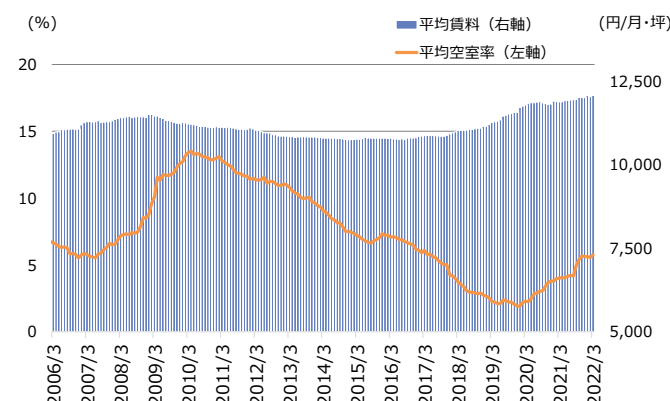
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

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

出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成

資産運用会社に対する運用報酬について

(2022年3月期末)

	規約	報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人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 \times 0.05%

注記(1)

P4

- (注1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。
- (注2) 賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した稼働率を記載しています。
- (注3) 含み益は、期末時点の算定価額合計と期末簿価合計の差額を記載しています。
- (注4) 1口当たりNAV：(期末純資産額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数

P12

- (注1) マスターリース契約を採用している物件についてはサブリースの賃貸面積を対象としています。但し、退去予定区画、住宅、倉庫を除きます。
- (注2) 新規テナント募集時における目標賃料と現況賃料とのギャップ等を考慮して決定している交渉方針
- (注3) 小数点第1位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

P29

- (注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。
- (注2) 首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市をいいます。
- (注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
- (注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

P38

- (注1) 詳細は、後記「期末算定価額」及び「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支」をご覧ください。
- (注2) NOI利回り：2022年3月期NOI(年換算) ÷ 取得価格

P39

- (注1) 東京汐留ビルディングは、2021年10月1日付で共有持分 1,000,000分の62,411を譲渡しました。2022年3月31日現在、本投資法人が保有する共有持分は1,000,000分の375,178です。なお、括弧内には、2021年9月期の期末算定価額について当該譲渡持分相当を控除した価額を記載しています。
- (注2) 神谷町トラストタワーは、2021年10月1日付で追加取得しました。なお、括弧内には、2021年9月期の期末算定価額に追加取得分の鑑定評価額(2021年2月28日時点)を加算した価額を記載しています。
- (注3) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。
- (注4) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。
- (注5) 立地：株式会社地価評価研究所、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

P40

- (注1) 各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (注2) 東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。
- (注3) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注4) 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。
- (注5) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注6) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注7) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注8) 合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注2)の記載に従い算出される稼働率を用いております。

注記 (2)

P41

- (注1) 東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、事務所・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注2) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたくえ、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注3) 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、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、共同運用区画の稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注4) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注5) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注6) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくえ、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、主要なテナントとの契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。
- (注7) テナントの同意が得られていないため、開示していません。
- (注8) イトーヨーカドー湘南台店について、2022年11月21日から2042年11月20日までを契約期間とする建物賃貸借契約更新合意書を締結しています（詳細はP13をご参照下さい）。
- (注9) 合計の稼働率及びテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を、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及びテナント数を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注1)の記載に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

P42～44

- (注1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。
- (注2) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。
- (注3) 神谷町トラストタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は7,595.44㎡です。
- (注4) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
- (注5) 50年間に10%の超過確率（＝再現期間475年）で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。
- (注6) ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
- (注7) NOI利回り：2022年3月期NOI（年換算）÷取得価格
- (注8) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
- (注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

P49

- (注1) 2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。
- (注2) 2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

□ 注意事項 / ご連絡先

■ 注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、本投資法人及び森トラスト・アセットマネジメント株式会社が現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、このような記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、将来に関する記述は、将来における本投資法人の業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なることがあります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

■ ご連絡先

資産運用会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 総合リート運用本部 運用戦略部 (IR担当) (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号 / 一般社団法人投資信託協会会員)
電話番号	03-6435-7011