



2025年8月期(第47期) 決算説明資料

2025年10月23日

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. 戦略的な対応方針に基づく運用

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

2. 2025年8月期(第47期) 決算実績

- ◆ 2025年8月期(第47期) 決算サマリー P.10
- ◆ 2025年8月期(第47期) 決算概要 P.11
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2025年2月期実績 vs. 2025年8月期実績) P.12

3. 2026年2月期(第48期)・2026年8月期(第49期) 業績予想

- ◆ 業績予想の前提条件 P.14
- ◆ 2026年2月期(第48期)・2026年8月期(第49期) 業績予想サマリー P.15
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2026年2月期・2026年8月期予想) P.16
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(各期予想の2月期・8月期同士の比較) P.17
- ◆ 各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移 P.18

4. 外部成長・内部成長戦略

- ◆ 外部成長戦略 P.20
- ◆ 内部成長戦略(オフィス) P.21
- ◆ 内部成長戦略(ホテル) P.22
- ◆ ホテルマーケット全体の状況 P.23

5. 財務の状況

- ◆ 財務の状況(財務戦略・2025年8月期財務ハイライト・金利の状況) P.25
- ◆ 財務の状況(有利子負債の状況) P.26

6. ESGに関する取組み

- ◆ ESGに関する取組み P.28

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.31
- ◆ 投資方針、ポートフォリオサマリー P.32
- ◆ 上質なアセットへの重点投資 P.33
- ◆ 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.34
- ◆ 森トラストグループについて P.35
- ◆ 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.36
- ◆ 森トラストグループとの幅広い連携 P.37
- ◆ 森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル P.38
- ◆ 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.39
- ◆ 資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標 P.40

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.42
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績 P.43
- ◆ 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.45
- ◆ (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.46
- ◆ のれんの処理について P.47
- ◆ 大型テナント退去時における対応実績 P.48
- ◆ ポートフォリオ一覧(2025年8月末日時点) P.49
- ◆ 物件別期末算定価額(2025年8月末日時点) P.50
- ◆ 稼働率の推移 P.51
- ◆ 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
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.54
- ◆ 2025年8月期(第47期) 計算書類 P.58
- ◆ 財務指標の推移 P.61
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.62
- ◆ 有利子負債一覧(2025年8月末日時点) P.63
- ◆ 投資口価格の推移 P.64
- ◆ 投資主の状況 P.65
- ◆ 資産運用会社に対する運用報酬について P.66
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.67
- ◆ 注記 P.68

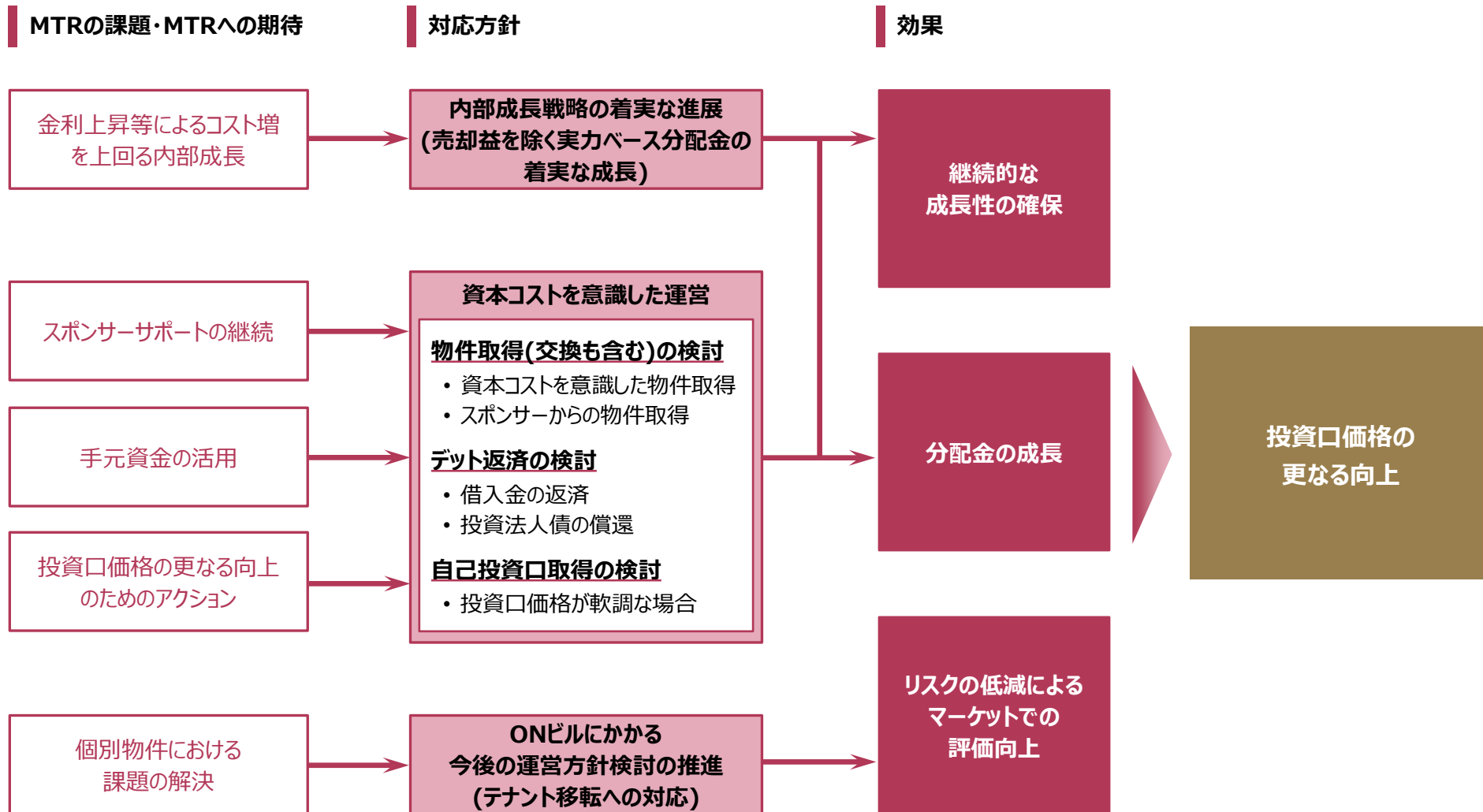
01

戦略的な対応方針に基づく運用



森トラストリート(MTR)の現状分析と対応方針

- 前期策定した戦略的な対応方針に基づく運用を継続
- 引き続き、継続的な成長性の確保、分配金の成長、リスクの低減によるマーケットでの評価向上を実現し、投資口価格の更なる向上を目指す



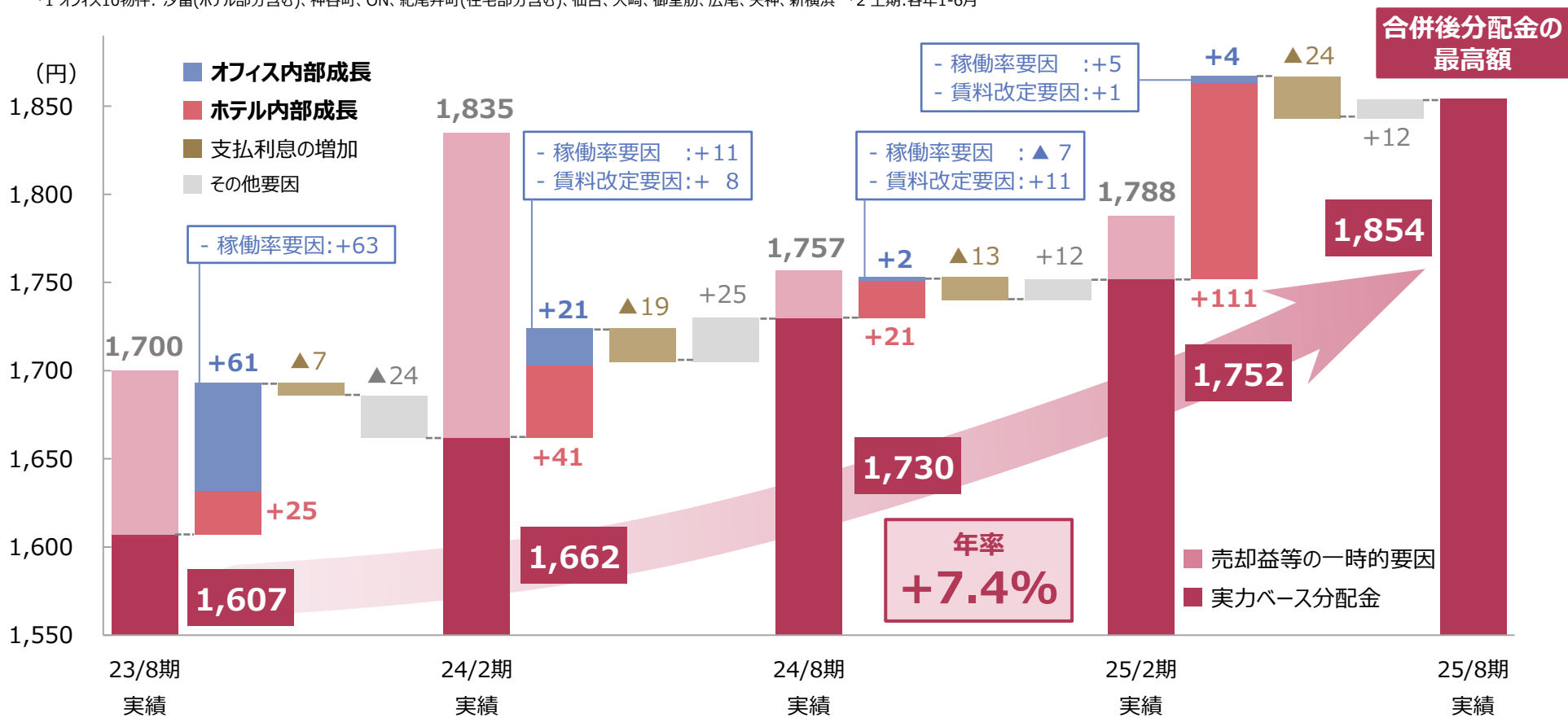
内部成長戦略の着実な進展(実力ベース分配金の着実な成長)

- MTRでは、ポートフォリオの実力を示す、売却益等の一時的要因を除いた「実力ベース分配金」の成長を重視
- オフィス成長の軸足は稼働率向上から賃料増額改定へ、ホテルはRevPARの成長が継続
- 23/8期(合併期)以降、4期連続で「実力ベース分配金」の高成長を実現

オフィス	賃料改定率 : +2.2% (2年間平均(24/2-25/8期の過去4期)) <small>(オフィス10物件*1の改定対象区画における賃料改定率の平均(減額・据置・増額改定区画全てを含む平均))</small>	実力ベース分配金の成長	金利上昇による コストの増加を上回る 内部成長の実現
ホテル	RevPAR成長率 : +19.4% (2年間平均(23年上期*2 vs. 25年上期)) <small>(変動賃料3ホテル：シャングリ・ラ(開示資料からの推計)、CY東京及びCY新大阪のRevPAR年成長率の平均)</small>		

年率 +7.4%
(合併後の2年間(4期)平均)

*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 上期:各年1-6月

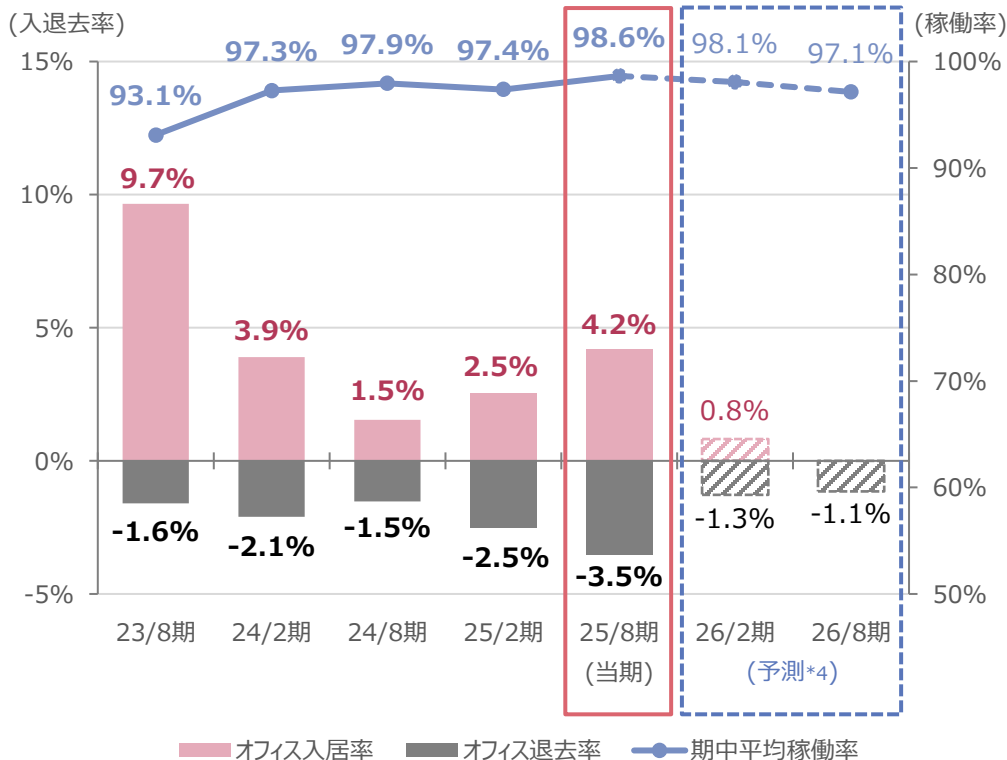


内部成長戦略の着実な進展(オフィスの状況)

- 大型テナントの据置改定や、一部の高単価契約の減額改定により、25/8期の賃料改定率は全体*では+0.5%に留まるも、増額区画に限れば+6.8%と堅調
- 26/2期以降は賃料上昇基調が強まり、増額比率が過半を占めることを見込む

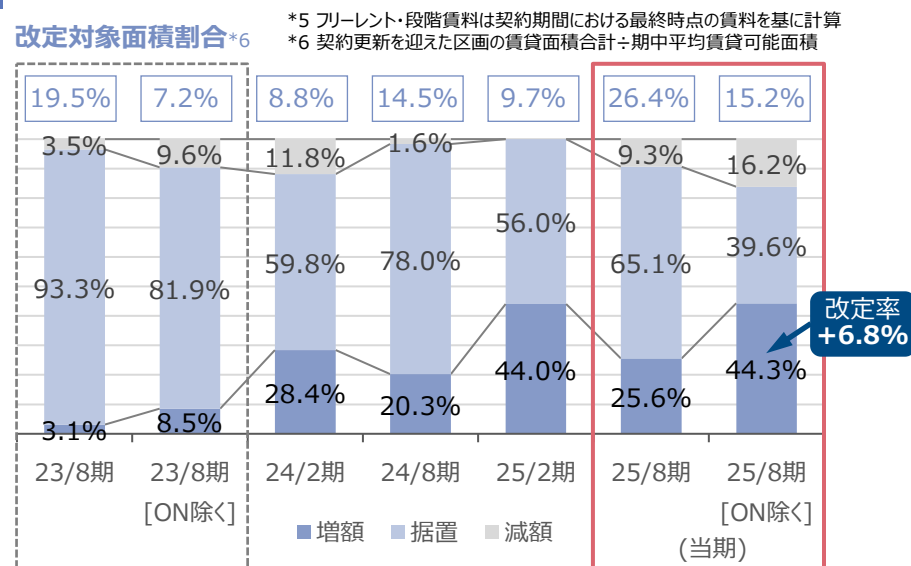
* 増額改定区画のみならず、据置・減額改定区画を含む契約更新を迎えた区画全体

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



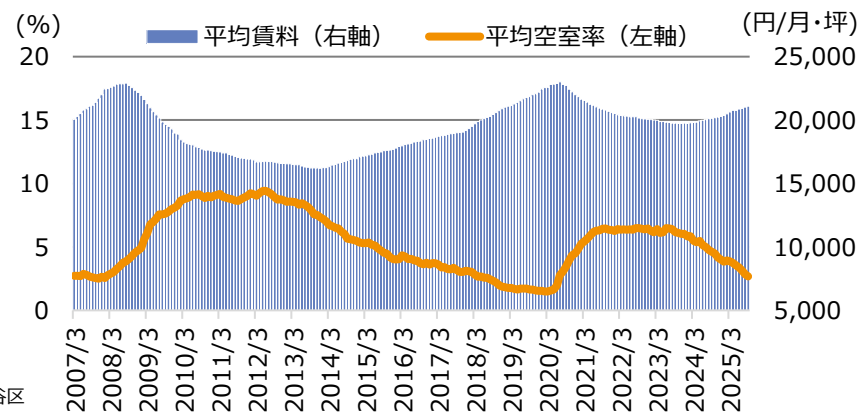
*1 オフィス10物件: 汐留(ホテル部分含む)、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜
 *2 入居(退去)率=当該決算期に入居(退去)した区画の賃貸面積合計÷期中平均賃貸可能面積(各月末時点での平均、以下同様)
 *3 期中平均稼働率=期中平均賃貸面積÷期中平均賃貸可能面積
 *4 入居区画については契約済または合意済の区画のみを反映し、退去区画については退去が確定している区画はそのまま空室であることを前提とした数値

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*5



*5 フリーレント・段階賃料は契約期間における最終時点の賃料を基に計算
 *6 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

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

内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況①)

- 変動賃料4ホテルの賃料実績合計は、前年同期比124%の大幅な増加
- 訪日外国人数は政府目標である2030年の6,000万人に向けて順調に増加。インバウンド消費における宿泊費支出額は上昇傾向にあり、引き続き成長が期待できる環境
- 賃料形態の見直しによるアップサイドの可能性も追求

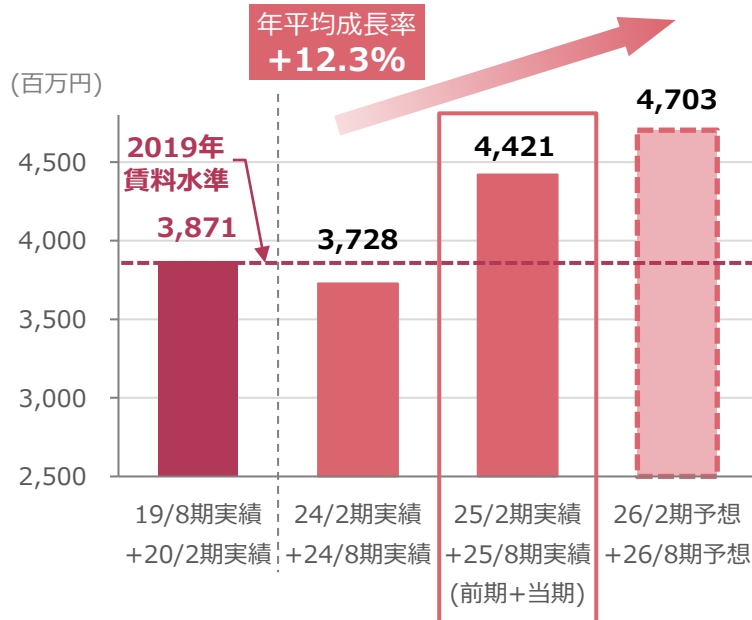
変動賃料4ホテル*の状況

* 変動賃料を採用する下記4ホテル

当期の賃料実績

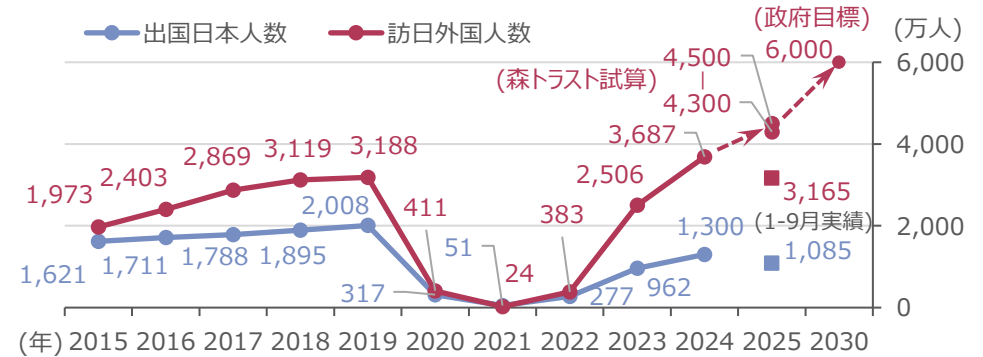
賃料実績 (単位:百万円)	25/2期	(前年比)	25/8期	(前年比)
シャングリ・ラ	992	(110%)	1,253	(128%)
ヒルトン小田原	229	(121%)	222	(108%)
CY東京	395	(117%)	475	(128%)
CY新大阪	395	(109%)	457	(119%)
合計	2,012	(112%)	2,408	(124%)

賃料実績(年間)の成長状況(注)

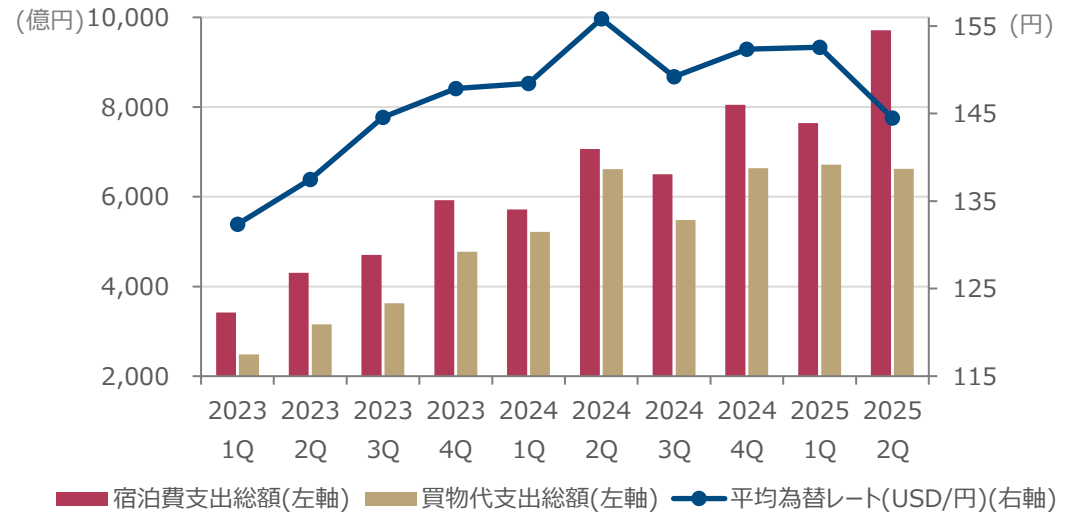


ホテルマーケット全体の状況

訪日外国人数・出国日本人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO)



インバウンド消費の動向 (目的別支出総額と為替レート) (出所) 日本政府観光局(JNTO)



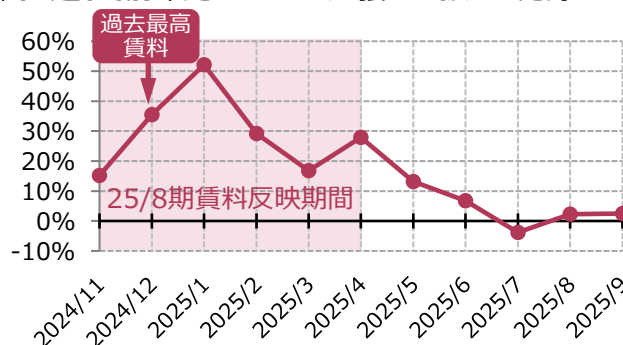
内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況②)

シャングリ・ラ、CY2物件において単月の賃料が過去最高を更新、25/8期の高い分配金成長に寄与

シャングリ・ラ

- 2025年7月にかけて日本における地震予言の影響を受けて軟調となるも、一時的なものと認識。今後は堅調な推移を見込む
- 過去最高のホテル実績となった2024年12月を筆頭に、25/8期の賃料反映期間を通じて前年比+28%の力強い上振れを記録

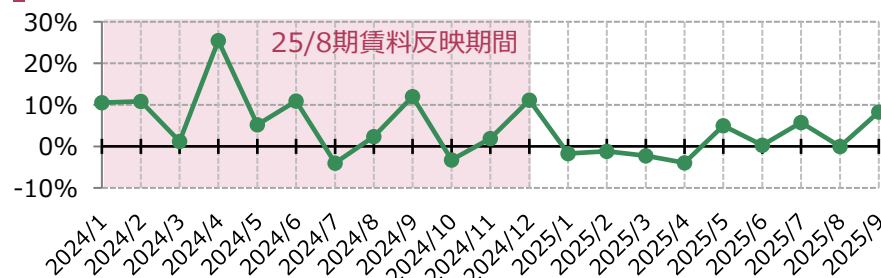
賃料の前年比(増減率)



ヒルトン小田原

- 国内個人レジャー客を中心しつつ、宿泊と会議や宴会をセットで利用する団体客の獲得により収益の上積みを狙う
- 個人・団体ともにインバウンドの取り込みを進めており、インバウンド比率は引き続き緩やかな上昇傾向

売上総額の前年比(増減率)



コートヤード東京

- 3月～5月は旺盛なインバウンド需要を捉え、Marriott.comを通じた高単価な欧米中心のインバウンド客を取り込み、ADRは4万円台に到達。結果、4月には過去最高のホテル売上・利益、賃料を更新
- インバウンド成長が鈍化した6・7月は、稼働率を重視してRevPARを確保。ビジネス需要が落ち込む8月は、レジャー需要の取り込みを強化

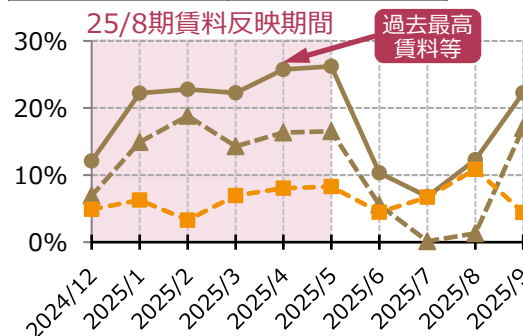
宿泊者に占める外国人の割合(期間平均)

期間	割合
'25/3-'25/8	73.3%
前年同期間	69.0%

各指標の前年比(増減率)

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

	25/8期平均	(前年比)
稼働率	86.4%	(106%pt)
ADR	41,646円	(115%)
RevPAR	36,001円	(122%)



コートヤード新大阪

- インバウンド需要の取り込みにより、4月にはADRが3万円台に到達、稼働率も高水準となった結果、取得来過去最高のホテル売上・利益*2、賃料を更新
- 4月13日に開幕した大阪万博による好影響を受け、国内レジャー需要が高水準で推移(インバウンド比率は低下)し、5月以降も好調を維持

宿泊者に占める外国人の割合(期間平均)

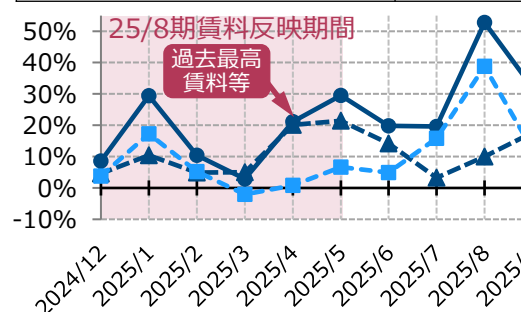
期間	割合
'25/3-'25/8	46.7%
前年同期間	58.5%

(注: '25/3-'25/4: 59.5%, '25/5-'25/8: 40.8%)

各指標の前年比(増減率)

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

	25/8期平均	(前年比)
稼働率	90.3%	(105%pt)
ADR	24,594円	(111%)
RevPAR	22,215円	(116%)



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

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

経緯と現状

- 2024/9にONビルのテナントである(株)神戸製鋼所が、本物件に所在する東京本社について、2026年度中を目途に移転予定である旨を公表
- これまでに解約通知はないが、退去を想定した対応方針について、売却・入替・リテナントと幅広く選択肢を持ちつつ検討中
※原状回復工事期間を考慮した契約終了時期は現時点において未定

今後の検討方針

物件売却・入替

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

リテナント

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

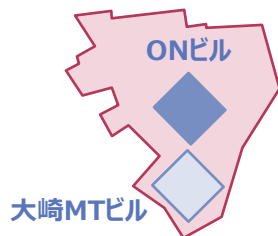
物件概要

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

大崎ビジネスガーデン(大崎BG)について

・建物配置図

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



大崎駅周辺の状況

* 「estieマーケットリサーチ」(株式会社estie提供)から抽出したデータを基に資産運用会社作成

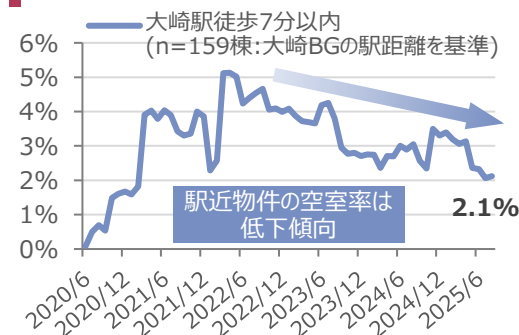
- 大崎駅東口側のJR山手線と山手通りに囲まれた区域について、「大崎駅東口第4地区」として再開発事業が進行中。大崎駅東口地区の更なる発展が期待される

開発名	大崎駅東口第4西地区(A・B・C地区)	大崎駅東口第4東地区(D地区)
用途	事務所・店舗(A地区)/住宅・店舗(B地区)/事務所(C地区)	住宅・事務所・店舗・地域コミュニティー施設
竣工予定	2033~2034年度(A・B地区)/2037年度(C地区)	2033年度

- 大崎駅周辺の広域地図



大崎駅周辺のオフィス空室率推移*



- 都心の空室率が低下するなかで、大規模オフィスの稀少性が高まりつつある

ONビル・大崎MTビルの概要

*1 25/8期末時点

*2 25/8期実績NOI(年換算)÷取得価格

	ONビル	大崎MTビル	合計
構造/階数	地下2階付21階建	地下3階付14階建	
建築時期	1990年11月	1994年7月 (2008年大規模修繕)	
延床面積	32,812.27m ²	26,980.68m ²	
MTR持分	100%	90.7880%(共有) (共有者他1名(法人))	
帳簿価格*1	38,597百万円	12,780百万円	51,377百万円
鑑定評価額*1	35,400百万円	16,800百万円	52,200百万円
含み損益*1	▲3,197百万円	4,019百万円	822百万円
NOI利回り*2	3.0%	4.0%	3.3%

デットの返済

- 2025年8月に返済期日を迎えた借入金150億円のうち、40億円を手元資金にて返済

デット返済の意義・効果

- LTVコントロールにより、投資余力を確保しつつ金利コストを削減

2025年8月期(第47期) 決算実績



2025年8月期(第47期) 決算サマリー

2025年8月期(第47期) 1口当たり分配金実績

1,854円

[前期実績比:+66円(+3.7%)/予想比:+88円(+5.0%)]

[前期の実力ベース分配金*との実績比:+102円(+5.8%)]

*一時的要因(不動産等売却益関連、内部留保増減等)を除く分配金

2025年8月期(第47期) 決算主要数値

営業収益	11,668百万円	(予想比 +239百万円)
不動産賃貸事業損益	8,052百万円	(予想比 +270百万円)
NOI	9,066百万円	(予想比 +268百万円)
当期純利益	6,598百万円	(予想比 +313百万円)

2025年8月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Asset

物件数 : 20物件 (-)

資産規模*1 : 4,635億円 (+15億円)

稼働率 : 99.8% (▲0.1%)

※サブリースペース : 99.3% (+0.3pt) (注)

期末算定価額 : 4,986億円 (+82億円)

含み益*2 : 562億円 (+71億円)

NOI利回り*3 : 3.9% (+0.2pt)

償却後利回り*4: 3.5% (+0.2pt)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 78.7% (▲0.3pt)

[用途別] オフィス 58.8% (+0.1pt)

ホテル 30.7% (▲0.1pt)

Debt

有利子負債残高 : 2,205億円 (▲40億円)

LTV : 46.8% (▲0.5pt)

期末平均利率 : 0.79% (+0.06pt)

平均残存期間 : 2.4年 (▲0.2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 : 79,839円 (+2.6%)

投資口価格 : 74,800円 / 2025年8月29日終値

2025年8月期(第47期) 決算概要

2025年8月期(第47期) 1口当たり分配金実績

1,854円

[前期実績比:+66円(+3.7%)/予想比:+88円(+5.0%)]

[前期の実力ベース分配金*との実績比:+102円(+5.8%)]

*一時的要因(不動産等売却益関連、内部留保増減等)を除く分配金

- 変動賃料ホテルでの大幅な賃料上振れ、オフィス賃料の上振れ等により、営業利益は予想比+277百万円
- 支払利息が想定よりも低い水準に留まったこと等を受け、当期純利益は予想比+313百万円
- 実力ベース分配金は、予想比+88円の1,854円となり、1,800円を超える水準で着地

項目(百万円)	2025/2期	2025/8期	2025/8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	11,820	11,428	11,668	▲ 151	239
不動産賃貸事業収益 (a)	11,164	11,428	11,668	504	239
不動産等売却益	655	-	-	▲ 655	-
営業費用	4,171	4,261	4,223	52	▲ 37
不動産賃貸事業費用 (b)	3,561	3,647	3,615	54	▲ 31
公租公課	1,230	1,260	1,260	29	▲ 0
諸経費	1,332	1,370	1,342	10	▲ 27
(うち修繕費)	155	172	160	5	▲ 11
減価償却費 (c)	998	1,016	1,013	14	▲ 2
販売費及び一般管理費	609	614	607	▲ 2	▲ 6
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	7,603	7,781	8,052	449	270
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	8,601	8,798	9,066	464	268
営業利益	7,648	7,167	7,445	▲ 203	277
営業外収益	18	48	49	31	1
営業外費用(支払利息等)	797	919	885	88	▲ 34
経常利益	6,869	6,295	6,609	▲ 260	313
当期純利益	6,859	6,285	6,598	▲ 261	313
内部留保残高増減	494	▲ 3	▲ 3	▲ 497	-
1口当たり分配金(円)	1,788	1,766	1,854	66	88
実力ベース分配金(円)	1,752	1,766	1,854	102	88
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	3,560,000	-	-
(参考) 資本的支出	355	534	520	164	▲ 13

主な差異要因(百万円)

前期実績比(C-A)

- 営業収益
 - ホテル変動賃料の増加(SL, CYT, CYO) +395
 - 仙台追加取得による収益増加 +67
 - オフィス賃料の増加 +26
 - 不動産売却益の剥落(橋本) ▲655
- 営業費用
 - 固都税の増加 +32
 - (仙台的過去取得分における固都税費用化含む)
 - 仙台追加取得による費用増加 +23
 - 橋本譲渡による費用減少 ▲5
 - 減価償却費の増加 +9
- 営業外収益
 - 一過性要因による増加 +20
- 営業外費用
 - 支払利息の増加 +88

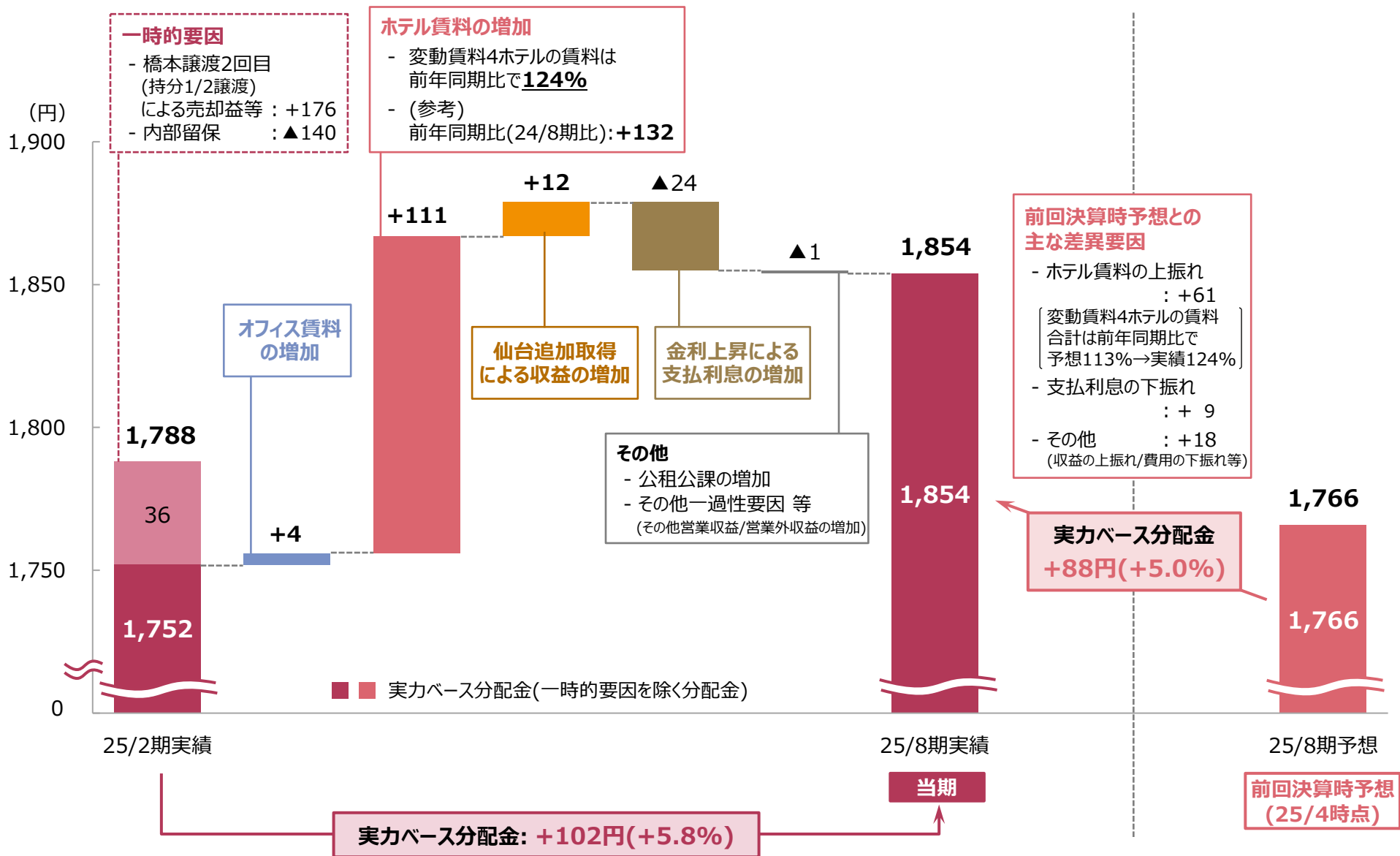
予想比(C-B)

- 営業収益
 - ホテル変動賃料の上振れ(SL, CYT, CYO) +220
 - オフィス賃料の上振れ(賃料改定要因) +5
- 営業費用
 - 修繕費・水道光熱費・仲介手数料の下振れ等 ▲31
- 営業外費用(支払利息の下振れ) ▲34

* SL:シャングリ・ラ、CYT:CY東京、CYO:CY新大阪

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

- ホテル業績の力強い内部成長が、金利上昇によるコスト増を大きく上回り、実力ベース分配金はさらに成長
- オフィスについては、当期に改定期を迎えた一部の高単価契約の減額改定の影響により、賃料は微増に留まる



2026年2月期(第48期)・2026年8月期(第49期) 業績予想



業績予想の前提条件

- ・ オフィスは、一部の空室について今後のリーシングによる埋め戻しと、改定対象区画における賃料上昇を前提とする
- ・ 変動賃料4ホテルについても、季節要因を織り込みつつ、前年同期比で更なる成長を見込む

決算期	実績								業績予想(予測)								
	25/2期(第46期)		25/8期(第47期)						26/2期(第48期)				26/8期(第49期)				
年月	2024年 9月	2025年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2026年 1月	2月	3月	8月	
不動産賃貸事業収益 (前年同期比)	11,164百万円 (104%)		11,668百万円 (105%)						11,471百万円 (103%)				11,791百万円 (101%)				
[うちオフィス]	[6,533百万円]		[6,633百万円]						[6,658百万円]				[6,688百万円]				
[うちホテル]	[3,291百万円]		[3,689百万円]						[3,477百万円]				[3,788百万円]				
オフィス10物件*2 期中平均稼働率	97.4%		98.6%						98.1% (予測*3)				97.1% (予測*3)				
	上記稼働予測に加え、空室の一部埋め戻し+賃料改定による増賃を見込む																
賃料合計 (前年同期比)	112% (確定)		124% (確定)						109% (一部確定・一部予測)				104% (予測)				
変動賃料 4ホテル	シャングリ・ラ 賃料確定期間								賃料予測期間								
	賃料	110% (確定)		128% (確定)						105% (一部確定・一部予測)				105% (予測)			
	ヒルトン小田原 賃料確定期間								賃料予測期間								
	賃料	121% (確定)		108% (確定)						90% (確定)				100% (予測)			
	CY東京 賃料確定期間								賃料予測期間								
	賃料 (RevPAR)	117% (確定) (RevPAR:119%)		128% (確定) (RevPAR:122%)						114% (一部確定・一部予測) (RevPAR:109%)				105% (予測) (RevPAR:105%)			
	CY新大阪 賃料確定期間								賃料予測期間								
	賃料 (RevPAR)	109% (確定) (RevPAR:110%)		119% (確定) (RevPAR:116%)						126% (一部確定・一部予測) (RevPAR:121%)				103% (予測) (RevPAR:103%)			
支払利息 (期中平均金利)	0.69%		0.76%						0.81%				0.88%				
内部留保残高	25/8期末 4,219百万円 (1,185円/口)																

*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 入居区画については契約済または合意済の区画のみを反映し、退去区画については退去が確定している区画はそのまま空室であることを前提とした数値

2026年2月期(第48期)・2026年8月期(第49期) 業績予想サマリー

2026年2月期(第48期)予想分配金

1,791円 [前期実績比: ▲63円(▲3.4%)/前回予想比: +41円(+2.3%)]

- ホテル変動賃料は前年同期比で109%を想定するも、25/8期のホテル実績が急伸した反動や季節要因の影響により、25/8期比では減少を見込む
- オフィス賃料については、堅調なオフィスマーケットを反映し、増額改定による収益への貢献が徐々に表れる想定
- 分配金は大幅に上振れた25/8期比では減少するものの、前回予想を上方修正

2026年8月期(第49期)予想分配金

1,809円 [26/2期予想比 +18円(+1.0%)]

- 2期先の予想であり、未確定な要素を多分に含む
- ホテル変動賃料は前年同期比で104%と想定。季節要因の影響もあり、26/2期比では大幅な増加を見込む
- オフィス賃料については、増額改定による収益への貢献が継続する想定
- 営業費用・支払利息の増加を想定しつつも、分配金は26/2期から増加し、1,800円台となる予想

項目(百万円)	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/8期	2026/2期
	実績	今回予想 (25/10時点)	実績比	今回予想 (25/10時点)	予想比
	A	B	B-A	C	C-B
営業収益	11,668	11,471	▲ 197	11,791	320
不動産賃貸事業収益 (a)	11,668	11,471	▲ 197	11,791	320
営業費用	4,223	4,204	▲ 19	4,352	148
不動産賃貸事業費用 (b)	3,615	3,603	▲ 12	3,750	146
公租公課	1,260	1,258	▲ 1	1,274	16
諸経費	1,342	1,313	▲ 29	1,458	145
(うち修繕費)	160	134	▲ 25	251	117
減価償却費 (c)	1,013	1,032	18	1,017	▲ 14
販売費及び一般管理費	607	600	▲ 7	602	1
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	8,052	7,867	▲ 184	8,041	173
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	9,066	8,900	▲ 166	9,058	158
営業利益	7,445	7,267	▲ 177	7,439	171
営業外収益	49	23	▲ 26	23	-
営業外費用(支払利息等)	885	907	22	1,014	106
経常利益	6,609	6,382	▲ 226	6,447	65
当期純利益	6,598	6,371	▲ 226	6,436	65
内部留保残高増減	▲ 3	▲ 3	-	▲ 3	-
1口当たり分配金(円)	1,854	1,791	▲ 63	1,809	18
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	-	3,560,000	-
(参考) 資本的支出	520	851	330	951	100

主な差異要因(百万円)

2026年2月期予想(25/8期実績比:B-A)

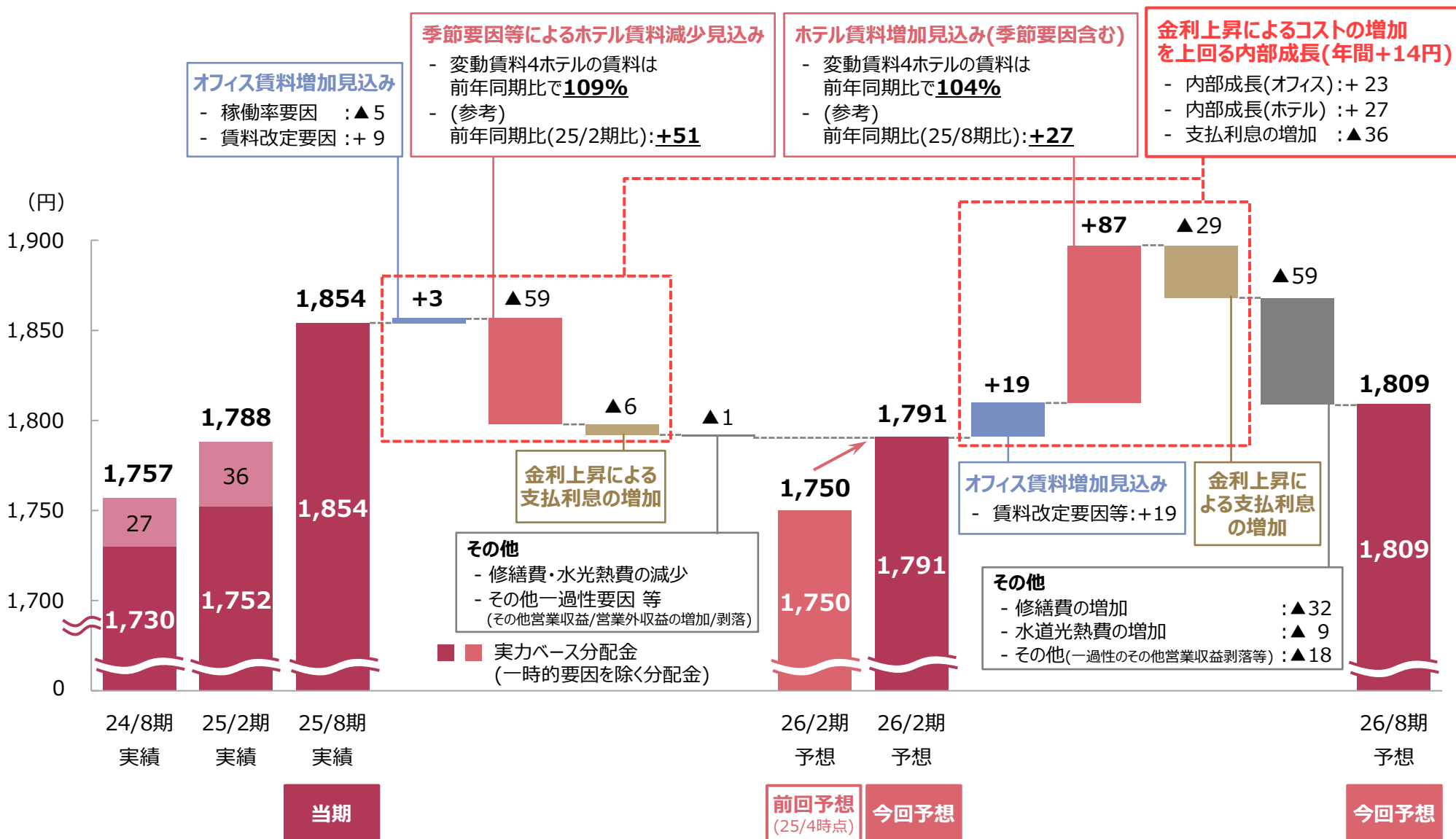
- 営業収益
ホテル変動賃料の減少等(季節要因含む) ▲212
(ホテル賃料の前年同期比は109%の予想)
- オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +32
オフィスの賃料の減少(稼働率要因) ▲17
- 営業費用
修繕費・水道光熱費の減少 ▲46
減価償却費・仲介手数料等の増加 +35
- 営業外収益(一過性要因の剥落) ▲20
- 営業外費用(支払利息の増加) +22

2026年8月期予想(26/2期予想比:C-B)

- 営業収益
ホテル変動賃料の増加等(季節要因含む) +310
(ホテル賃料の前年同期比は104%の予想)
- オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +68
オフィスの賃料の増加(稼働率要因) +2
前期に計上した解約違約金の剥落(一過性要因) ▲35
- 営業費用
修繕費・水道光熱費・固都税の増加 +165
減価償却費の減少 ▲14
- 営業外費用(支払利息の増加) +106

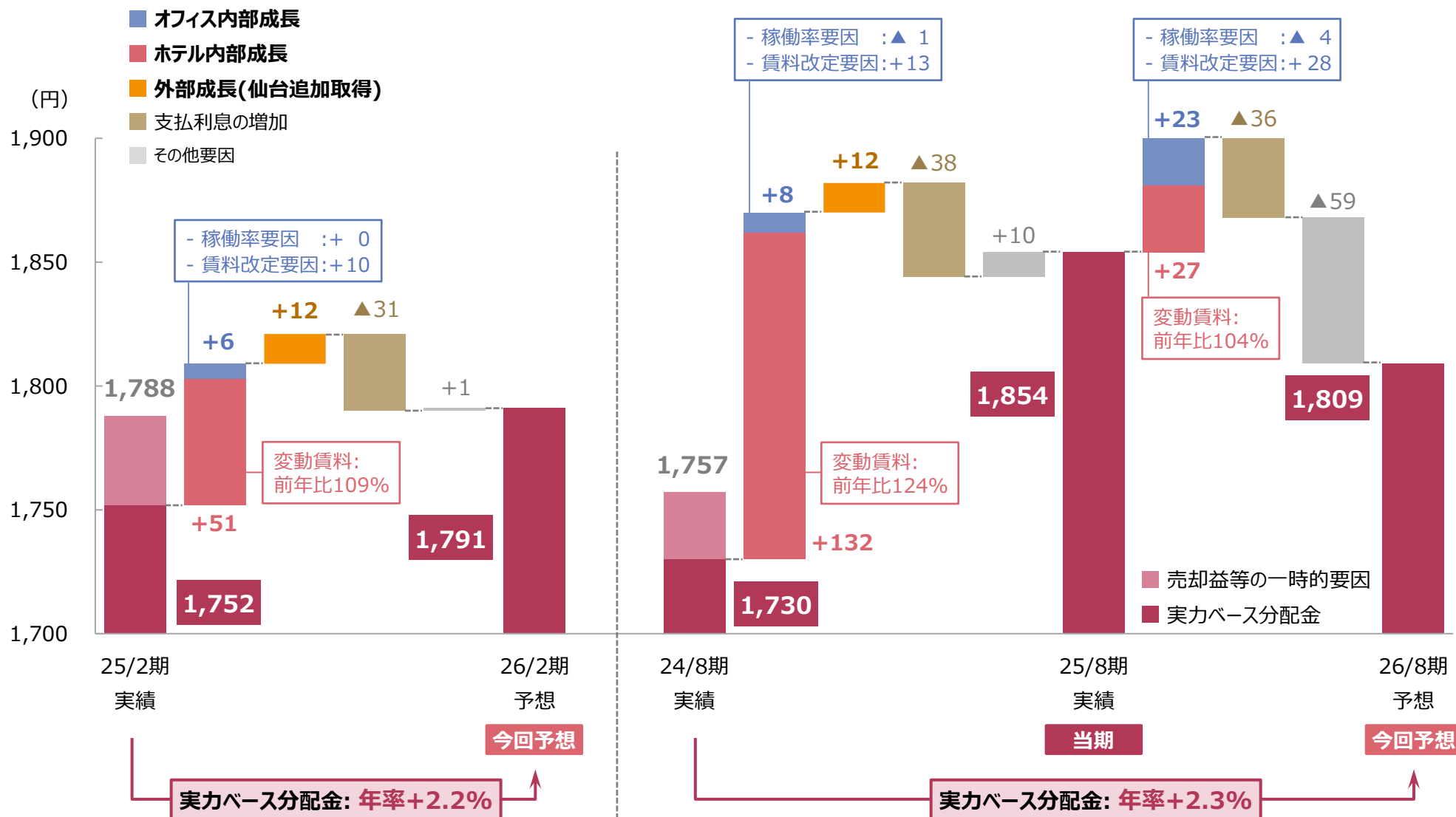
1口当たり分配金の変動要因(2026年2月期・2026年8月期予想)

- 26/2期は、25/8期のホテル実績の急伸からの反動やホテルの季節要因により、25/8期比マイナスを見込む
- 26/8期は、ホテルの季節要因、オフィスの賃料上昇・空室埋め戻しの進捗等の寄与がコスト増を上回ることで、26/2期比で実カベース分配金の成長を想定



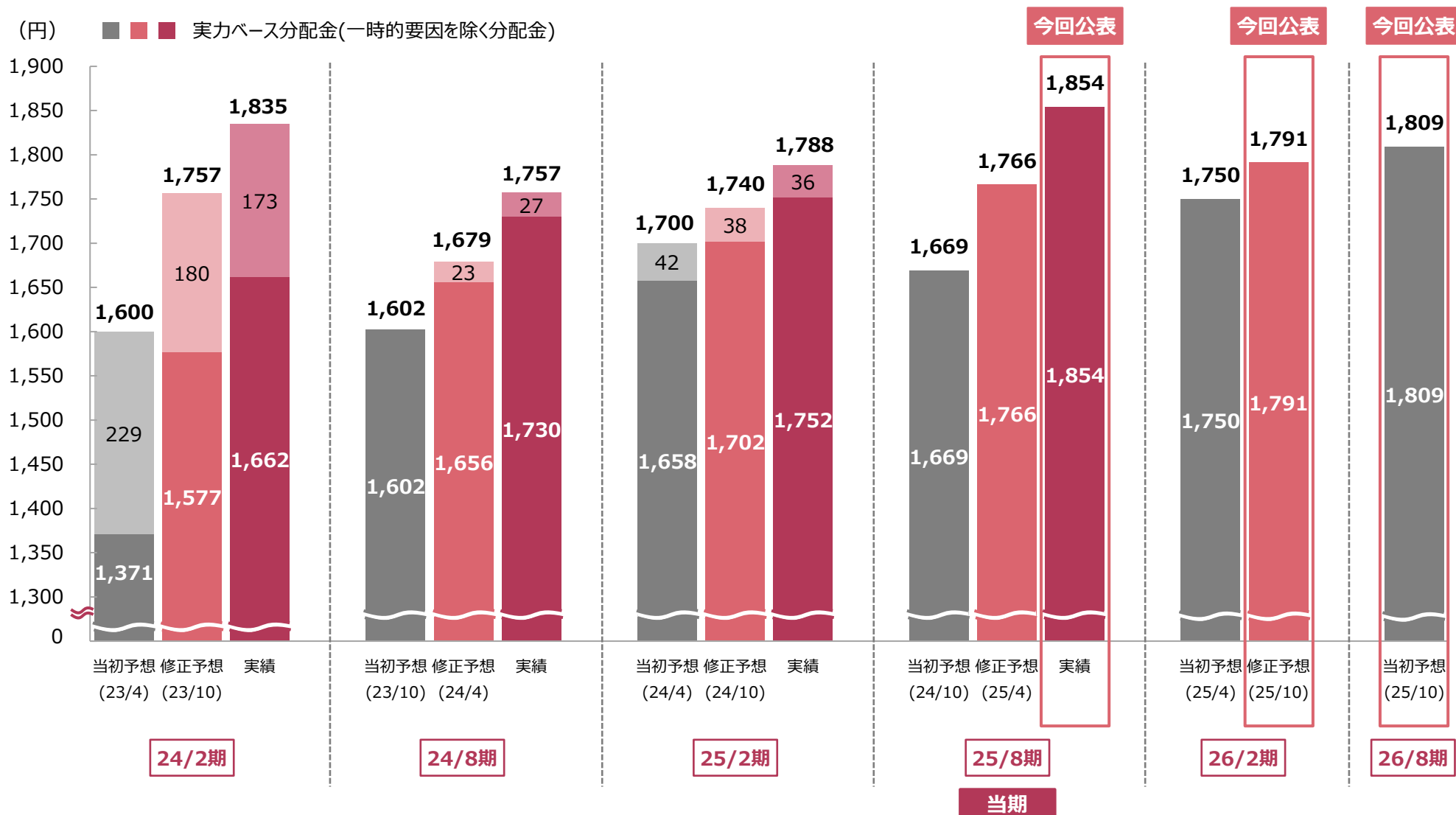
1口当たり分配金の変動要因(各期予想の2月期・8月期同士の比較)

- ホテルの季節要因を排除するため2月期、8月期同士の比較による変動要因を分析
- 25/8期のホテル業績の急激な上振れによる影響を除けば、2月期・8月期ともに概ね年率2%以上の分配金成長となる想定



各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移

- ・ オフィス・ホテル市況の回復・成長により、実力ベース分配金実績は1,800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
- ・ 25/8期はホテル収益の大幅増加等により大きく上振れして着地



外部成長・内部成長戦略



外部成長戦略

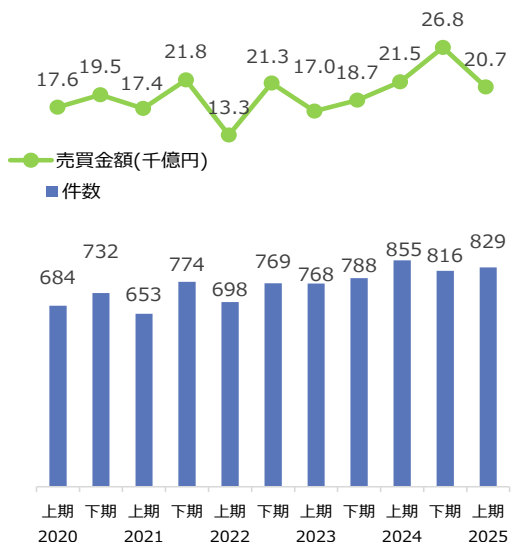
外部環境に対する認識

- ▶ **オフィス** ・ 好調な賃貸市況を背景に、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高く、オフィス取引は活発な状況
- ▶ **ホテル** ・ 旺盛なインバウンド需要を背景に、ホテル収益の持続的な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

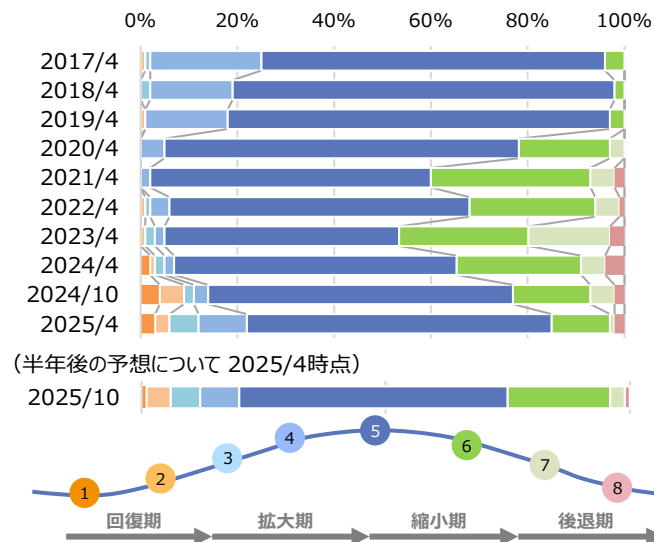
- ・ スポンサーサポート（物件抛出に限らず、共同投資等も含む）等も活用しつつ、物件の取得や入れ替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ向上及び資産規模拡大を目指す
- ・ 今後の持続的な成長が期待でき、オフィスとの比較において相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かし、オペレーターチェンジやコスト見直しによる収益性向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- ・ オフィスについては、相応の利回りが期待でき、稼働が比較的安定している地方物件に加え、東京都心部においては、中長期的に競争優位性を保てる、立地が良くハイグレードな物件を厳選して検討

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2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8、2023.11、2024.2、2024.8、2025.2、2025.8」を基に当社作成

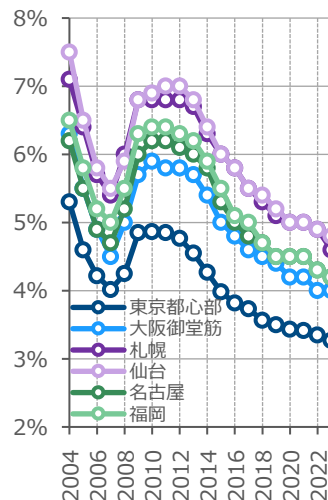
不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



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

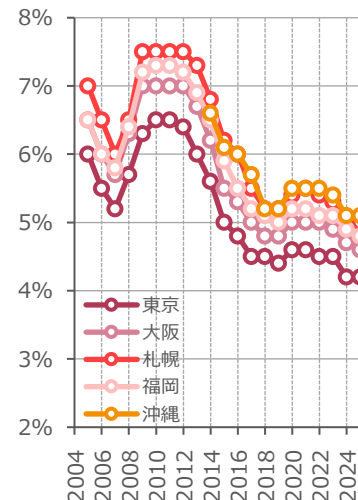
取引利回り等の推移

・ 標準的なAクラスオフィスビル（取引利回り）



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
「標準的なAクラスオフィスビル」における東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
* 各年10月時点の数値/2025年は4月時点の数値

・ 宿泊特化型ホテル（期待利回り）



内部成長戦略(オフィス)

オフィス

外部環境に対する認識

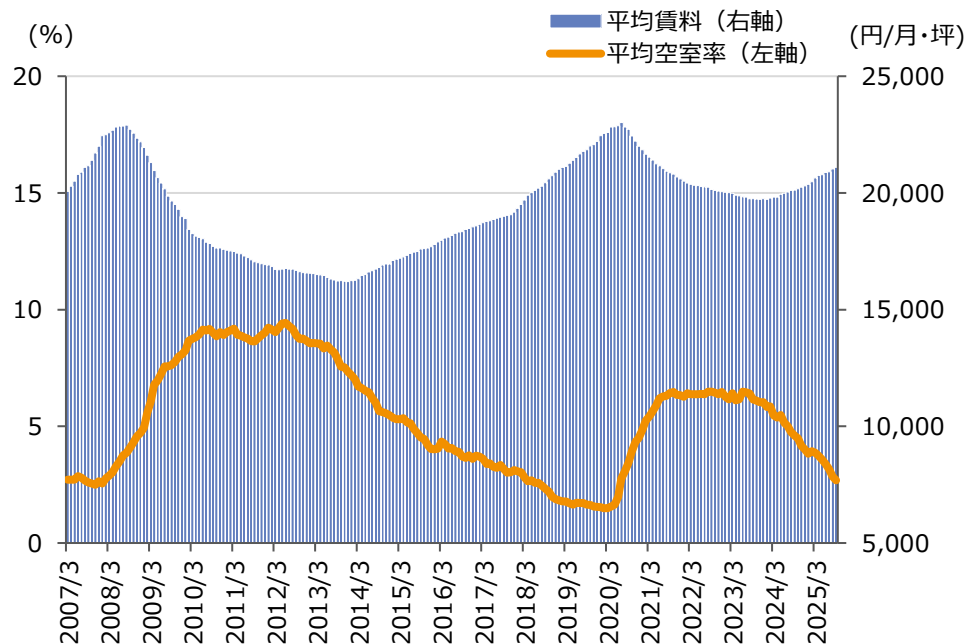
- 堅調なテナント需要により、オフィス市況は好調
- 東京では都心部の空室率低下に伴い、都心周辺部においても空室率が改善傾向にある。地方においても新規供給があった一部地域を除き、空室率が低下している
- 好調な企業業績と空室率低下を背景に全国的に賃料が上昇傾向にある

今後の方針

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

オフィス賃貸市場の状況

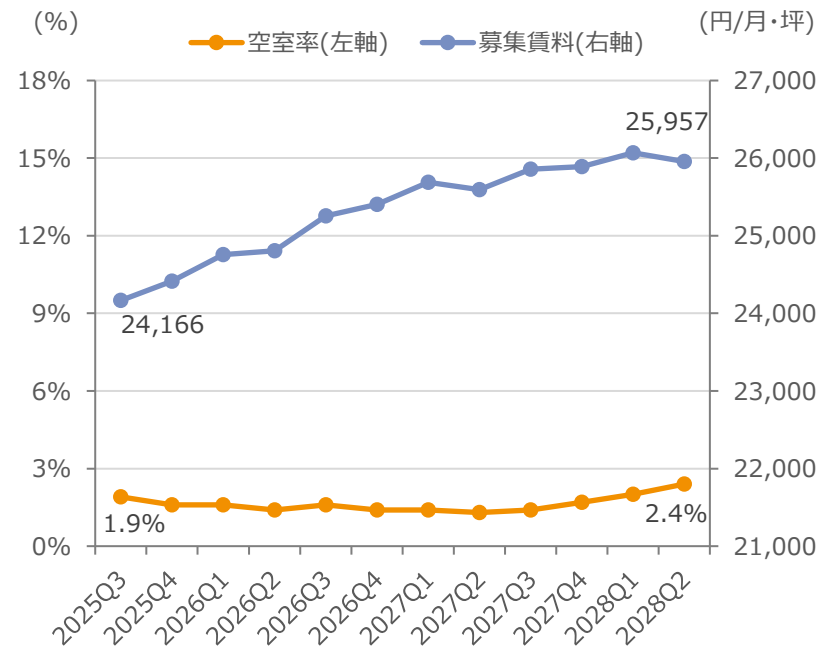
東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



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

オフィス賃貸市場の見通し

オフィス空室率・募集賃料の推移予想(東京都心5区)



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

内部成長戦略(ホテル)

ホテル

外部環境に対する認識

- 海外から日本への観光需要は引き続き旺盛であり、インバウンドの更なる増加が期待できる
- 国内客の需要は成長に足踏みが見られるものの安定的に推移している
- レストラン、宴会等の売上については、緩やかな回復が続いている
- 物価上昇による人件費等の運営コスト増には引き続き留意が必要

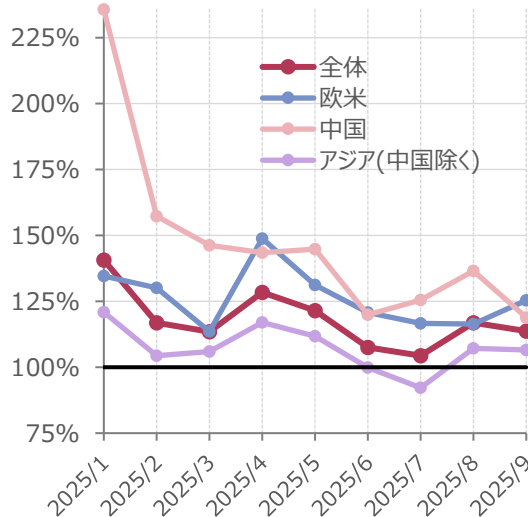
今後の方針

- 国際ブランドの販売チャネル等を通じて積極的に高単価のインバウンド需要を取り込む
- 運営コストが増加する環境下でGOPを最大化するため、ADR・稼働率が最適なバランスとなるようレベニューコントロールを行う
- レストラン、宴会等は、法人、代理店等へのセールス強化により、売上向上を目指す
- 賃料形態の見直しによるアップサイドの可能性も追求

ホテルマーケットの状況

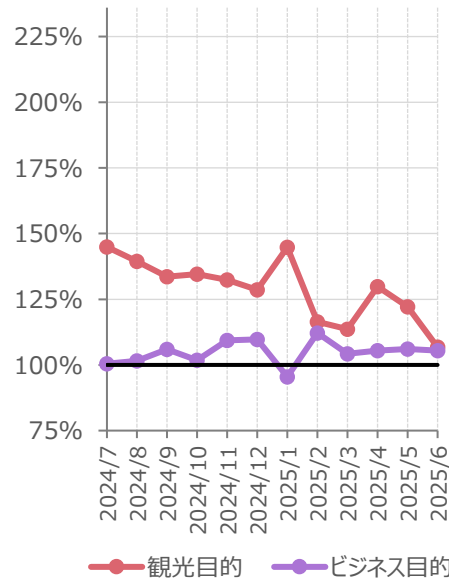
訪日外国人数の推移(前年同月比)

・地域別・国別 (注1,2)



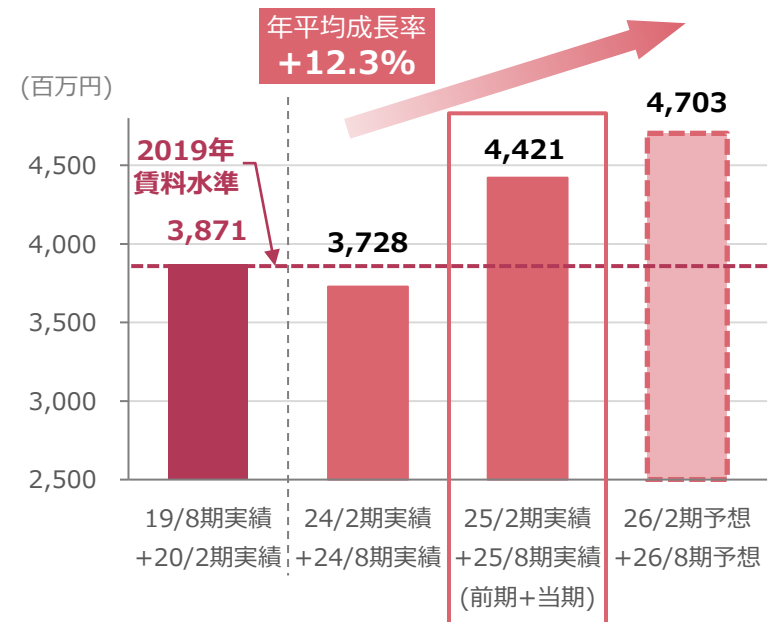
出所: 日本政府観光局(JNTO)
*2025年8月・9月の値は推計値

・目的別(観光目的/ビジネス目的)



変動賃料4ホテルの運営状況

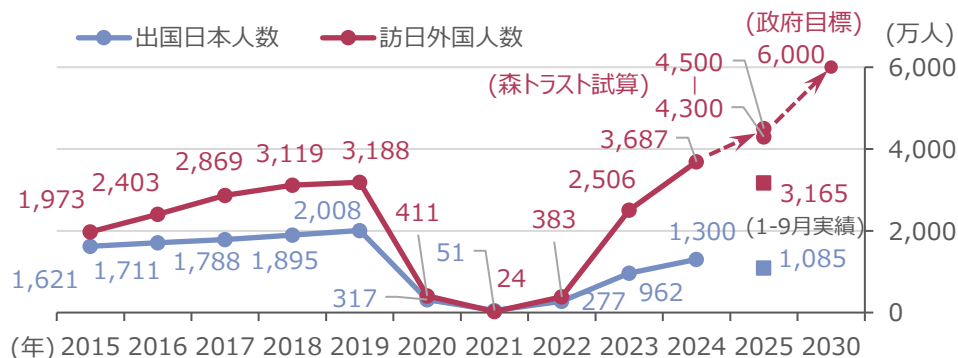
賃料実績(年間)の成長状況 (注3)



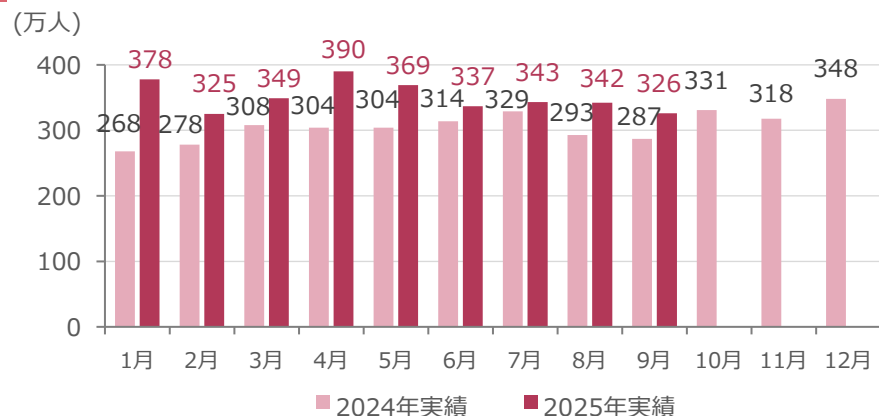
ホテルマーケット全体の状況

- 足許の訪日外国人数は、単月で300万人を超える実績が継続するなど、2024年実績を上回る水準で堅調に推移
- 2024年の訪日外国人数は年間3,687万人で過去最高となったが、2025年はその実績を超えるという試算もあり、今後も旺盛な訪日観光需要を支えに、政府目標の6,000万人に向けて訪日外国人数の増加が継続する見通し
- 日本人の国内延べ宿泊者数は、2019年実績と同水準での推移が継続、外国人比率は25%超と過去最高

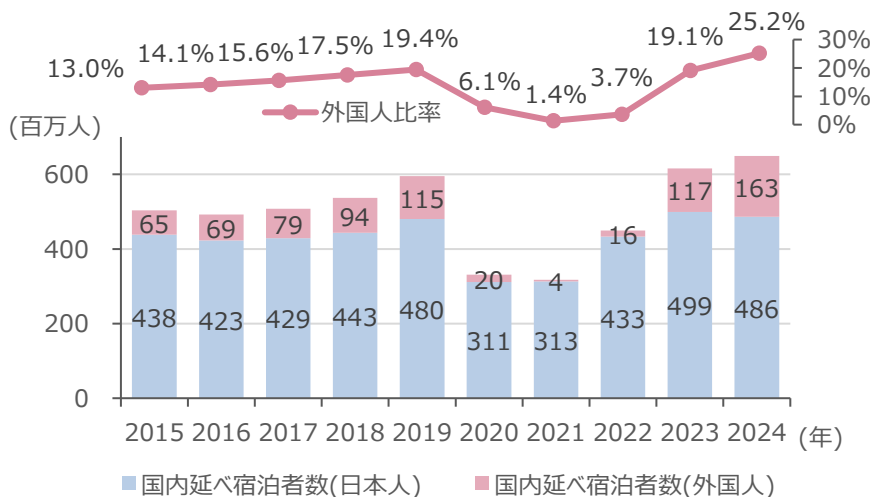
訪日外国人数・出国日本人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO)



単月での訪日外国人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO) *2025年8月・9月の値は推計値



国内延べ宿泊者数(外国人・日本人)推移

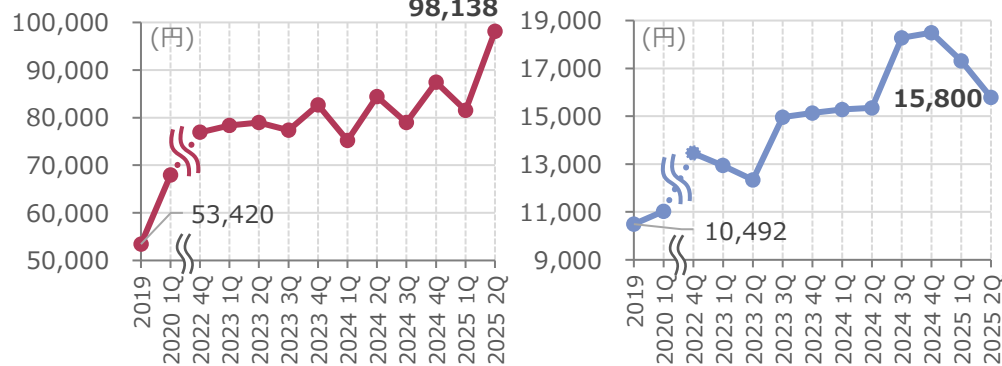


(出所) 観光庁 *2024年の値は速報値

宿泊費支出単価推移

・訪日外国人(1人・1訪日当たり)

・日本人(1人・1旅行当たり)



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

(出所) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基に当社作成
* 2025年2Qの値は速報値

05

財務の状況



財務の状況(財務戦略・2025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月に続き、2025年1月の日銀金融政策決定会合にて利上げが実施されたが、金利の急騰には至らず
- トランプ関税の日本経済への影響に留意する必要があるものの、引き続き利上げ路線の継続による緩やかな金利上昇を見込む

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

25/8期財務ハイライト

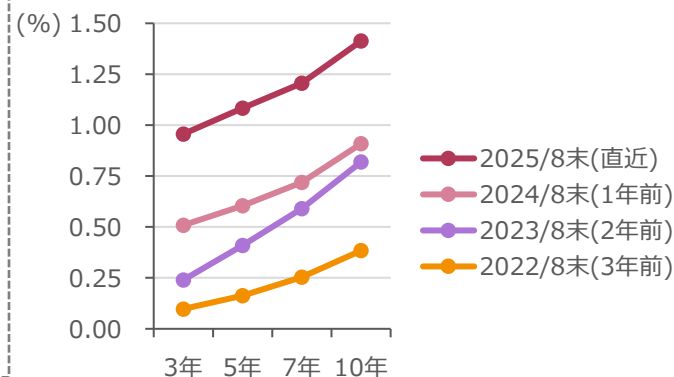
借入金リファイナンス概要

- 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
- 2025年8月のリファイナンスにおいて、手元資金により40億円を返済

借入金の返済・借入実績(25/8期)

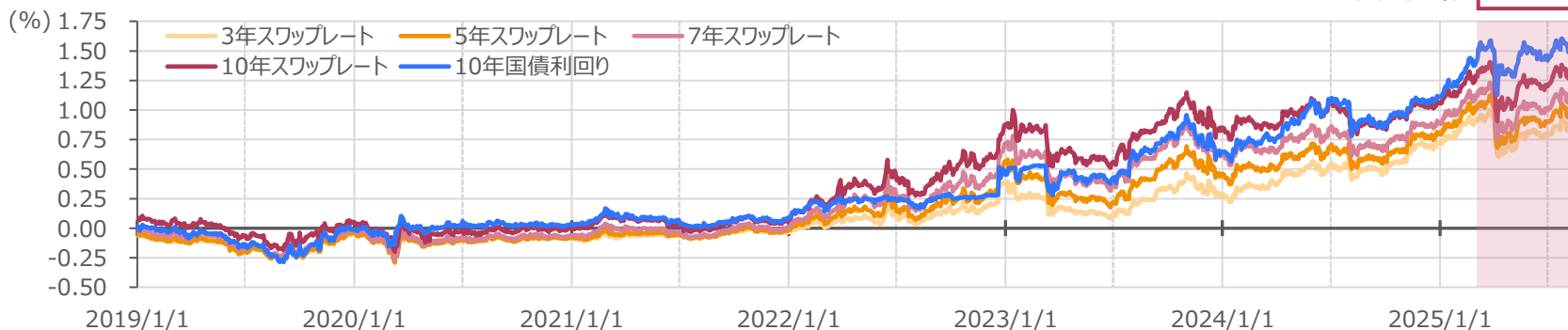
項目	返済実績	借入実績	差異
平均借入年限	3.90年	2.61年	▲1.29年
平均借入金利	0.55%	1.07%	+0.52pt
借入金合計(百万円)	29,500	25,500	▲4,000
(うち短期借入金)	8,500	7,500	▲1,000
(うち長期借入金)	21,000	18,000	▲3,000

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



	25/8期 実績	26/2期 予測	26/8期 予測
期中平均金利	0.76%	0.81%	0.88%

財務の状況(有利子負債の状況)

有利子負債・格付の状況

	2025/2期末	2025/8期末	前期比
有利子負債残高(百万円)	224,500	220,500	▲ 4,000
短期借入金	18,000	17,000	▲ 1,000
長期借入金	192,500	189,500	▲ 3,000
投資法人債	14,000	14,000	-
うちグリーンファイナンス	5,000	11,500	6,500
LTV(期末総資産有利子負債比率)	47.3%	46.8%	▲ 0.5pt
短期比率	8.0%	7.7%	▲ 0.3pt
長期比率	92.0%	92.3%	0.3pt
固定金利比率	91.3%	91.6%	0.3pt
期末平均金利	0.73%	0.79%	0.06pt
短期借入金	0.75%	0.74%	▲ 0.01pt
長期借入金・投資法人債	0.73%	0.80%	0.07pt
平均残存期間	2.6年	2.4年	▲ 0.2年
JCR格付	AA(安定的)	AA(安定的)	-

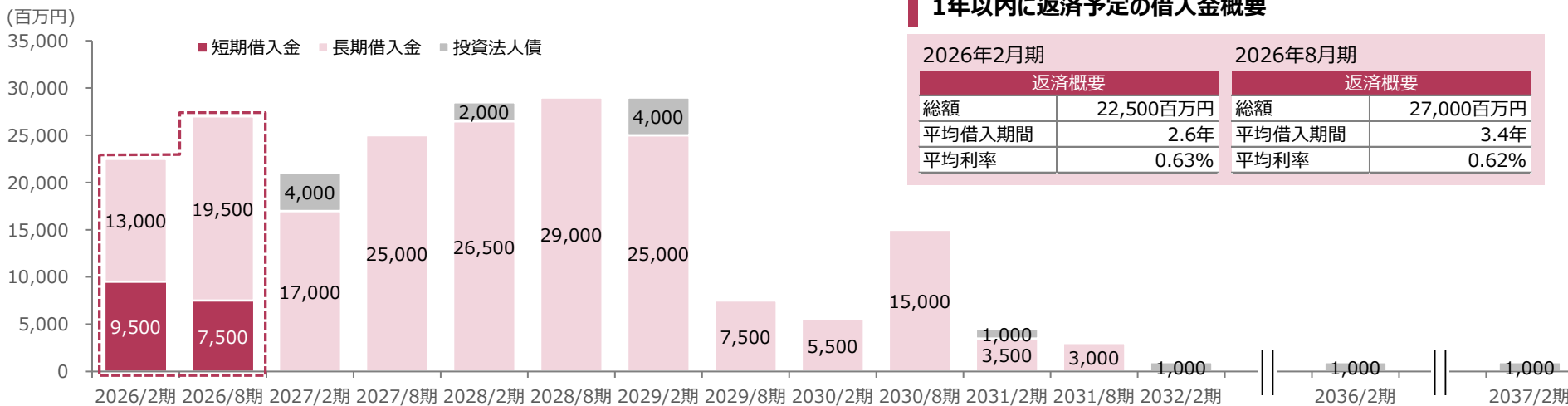
バンクフォーメーション

(2025年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	21.8%
	三井住友銀行	41,500	18.8%
	三井住友信託銀行	27,500	12.5%
	三菱UFJ銀行	22,500	10.2%
	日本政策投資銀行	17,500	7.9%
	りそな銀行	8,500	3.9%
	あおぞら銀行	6,500	2.9%
	福岡銀行	5,500	2.5%
	農林中央金庫	4,500	2.0%
	信金中央金庫	4,000	1.8%
	みずほ信託銀行	3,500	1.6%
	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	0.5%
	八十二銀行	1,000	0.5%
	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	206,500	93.7%
投資法人債		14,000	6.3%
	合計	220,500	100.0%

返済期日の分散状況

(2025年8月末時点)



1年以内に返済予定の借入金概要

	2026年2月期	2026年8月期
返済概要		
総額	22,500百万円	27,000百万円
平均借入期間	2.6年	3.4年
平均利率	0.63%	0.62%

ESGに関する取組み

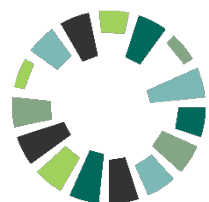


ESGに関する取組み

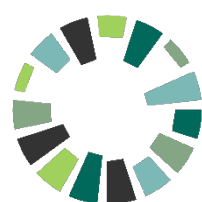
- 2025年GRESBリアルエステイト評価は前年に引き続き4スターであったものの、スコアは大幅に向上
- 環境認証については、未取得物件での取得を推進した結果、18物件で取得を完了。今後は全物件*での取得を目指す

2025年GRESBリアルエステイト評価の取得 (2025年10月)

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



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025



GRESB
Public Disclosure 2025

今年度評価された点

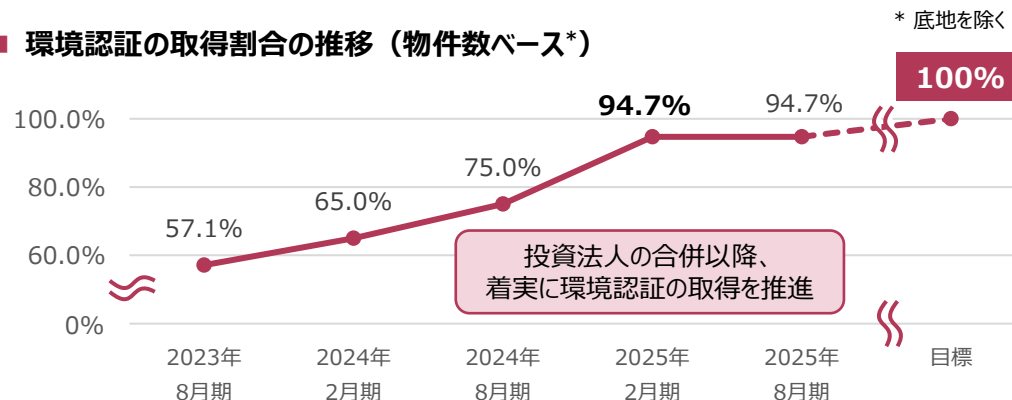
- 環境認証の取得推進
- エネルギー効率化施策の推進
- 敷地外で生成された再生可能エネルギーの活用 等

グリーンファイナンスの推進

(単位：百万円)

	今期借入額	借入・発行残高
グリーンボンド	-	1,000
グリーンローン	6,500	10,500
合計	6,500	11,500

環境認証の取得割合の推移 (物件数ベース*)



環境認証の取得状況 (2025年9月末日時点)

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

*1 建築物省エネルギー性能表示制度

*2 東京都建築物省エネルギー性能評価書制度

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、地域イベントへの協力

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、当期は東京汐留ビルディング、大崎MTビル及び天神プライムで照明器具のLED化を推進し、御堂筋MTRビル及び新横浜TECHビルで空調機器の更新を行いました。

また、御堂筋MTRビルでは御堂筋イルミネーション2025へ協力しています。



御堂筋イルミネーション2025
(御堂筋MTRビル)

保有ホテル物件における取組み

■ 廃棄物の抑制、イベントへの参加

節水、廃棄物抑制の観点から、以下のような取組みを実施しています。

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

また、地域社会への貢献として、以下のような活動等を実施しています。

- ・多様性を祝うイベント「Tokyo Pride 2025」への参加(ヒルトン小田原)
- ・第18回EDO ART EXPOへの参加(CY東京)
- ・EVチャージステーションの導入(ヒルトン小田原)
- ・Earth Hour 2025への参加(ヒルトン小田原、CY新大阪)
- ・物件の近隣地域における清掃活動の実施(ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪)

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

サステナビリティレポートの定期発行

積極的なESG情報の開示を行うための重要なツールとして位置付け、年1回のペースで定期発行することとし、2025年7月に最新版を発行しています。

最新版のレポートはこちらをクリック
(本投資法人WEBサイトへのリンク)



(参考) 森トラストグループの従業員への取組み

■ 従業員への取組み(森トラスト株式会社) (注1)

ワークライフバランスの推進・女性活躍推進

- ✓ 森トラストでは、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるよう、ワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。
- ✓ 「子育てサポート企業」として高い水準の取り組みを行っていることが評価され、2022年8月1日付で厚生労働省より「プラチナくるみん認定」を取得
- ✓ 女性の活躍促進に関する状況などが優良であると評価され、「えるぼし認定」を取得

① 女性採用比率		46.4%
② 女性従業員比率		29.3%
③ 女性管理職比率		7.7%
④ 育児休業率	男性	90.0%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		79.7%

(①・④・⑤:2024年度実績、②・③:2025年3月末現在(注2))



「健康経営優良法人認定
(大規模法人部門)」



「子育てサポート企業特例認定
(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		
中核資産	オフィス	40～80%
	ホテル	20～55%
その他 (商業施設・住宅)		30%以下

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

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

*1 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

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

*3 東京23区及び政令指定都市

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

ポートフォリオサマリー

(2025年8月末日時点)

用途比率	地域比率	上位5物件比率
<p>商業施設 10% 住宅 1% その他 11% 中核資産 89% ホテル 31% オフィス 59%</p>	<p>その他 4% 全国主要都市 17% 東京都心部 79%</p>	<p>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% その他 44%</p>
資産規模	463,522 百万円	
物件数	20 物件	

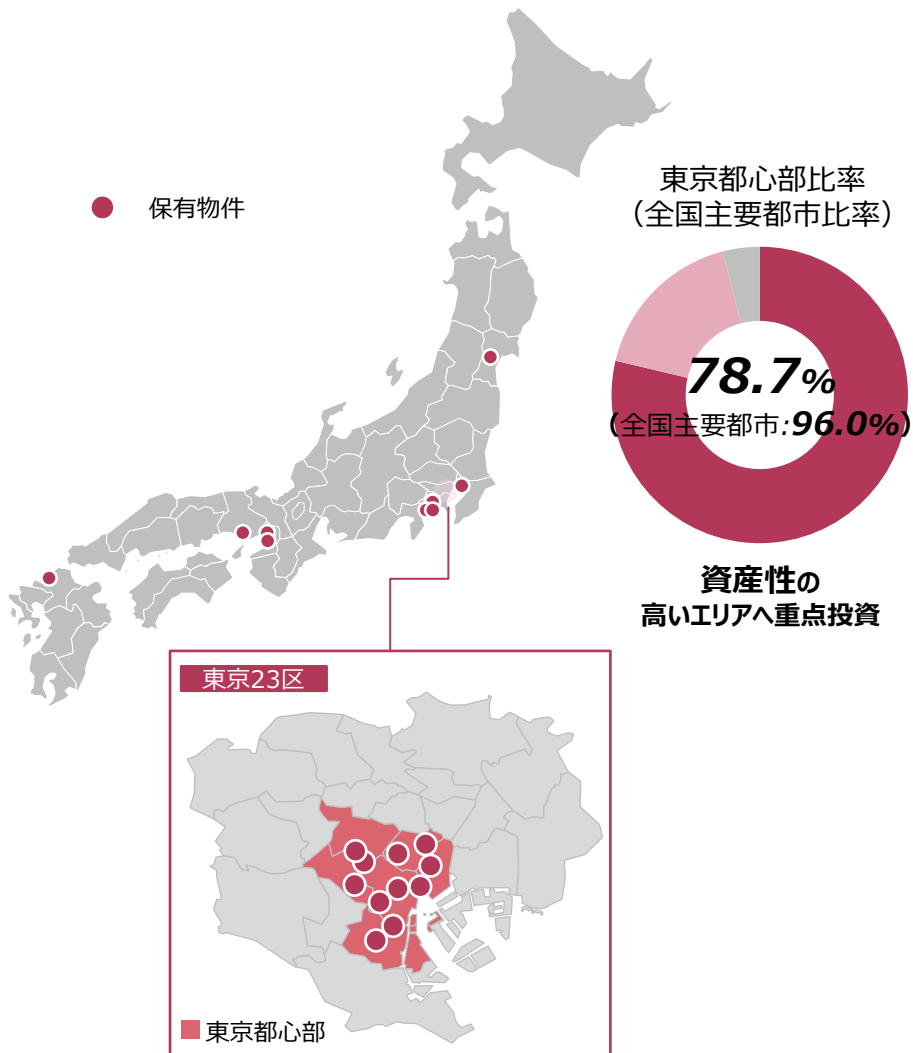
* 「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」「資産規模」は取得価格を基に算出

* 各比率については、小数点以下を四捨五入しているため、合計しても100%にならないことがあります。

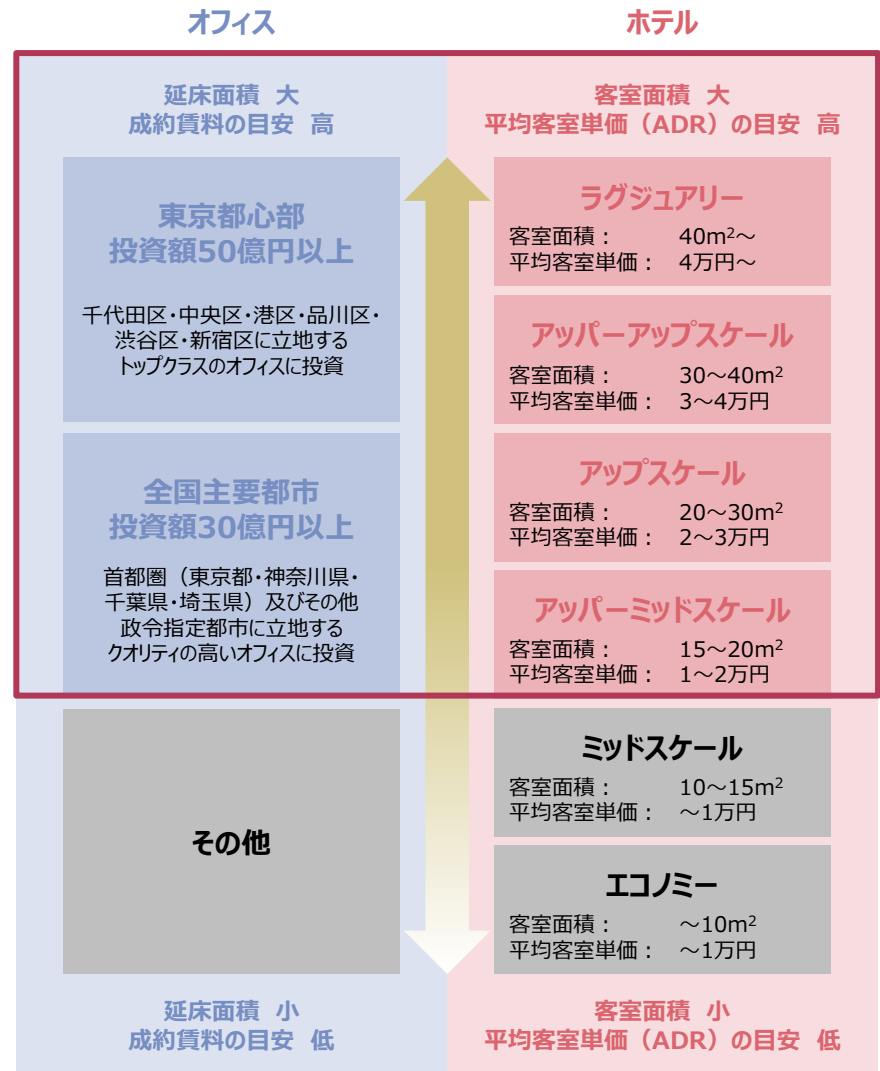
上質なアセットへの重点投資

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

「資産性」… 東京都心部を中心に全国主要都市に立地



「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資

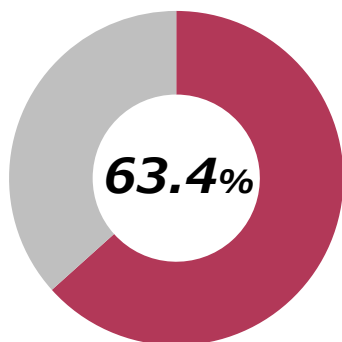


高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

人々が集う、デステーションとなるような高品質なスポンサー開発物件を中心とした、グレードを有した資産性の高いポートフォリオを構築

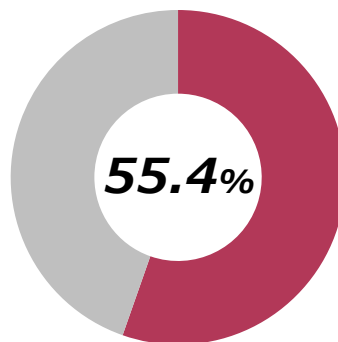
資産性を有するポートフォリオ

スポンサー開発比率



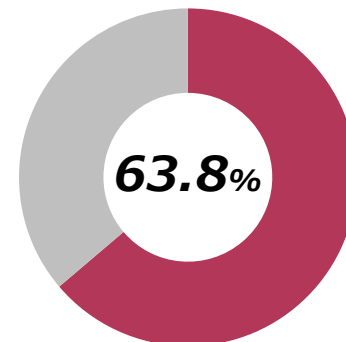
高品質なスポンサー開発物件が中心

スポンサーによる管理・運営物件比率



スポンサーによる管理・運営物件が中心

国際ブランド比率
(ホテル)



国際ブランドを中心とした
上位グレードへ重点投資

(2025年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入居するコンラッド東京は含まない）

森トラストグループについて

1951年創業

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

不動産事業

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



ホテル&リゾート事業

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



投資事業

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



森トラストグループ 最近のトピック

- ① 日本初 1 Hotel Tokyoの誘致決定 (2024/11) ② ホテルインディゴ長崎グラバーストリート開業 (2024/12) ③ ㈱浅野屋の子会社化 (2025/1) ④ 東京ワールドゲート赤坂第二期竣工 (2025/10)



1 Hotel Tokyo ロビーラウンジ イメージ



「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」外観



老舗ベーカリー「ブランジェ浅野屋」ロゴ



「東京ワールドゲート赤坂」外観

森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績

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

森トラストグループの開発・運営実績の一例



* 竣工時のイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

森トラストグループとの幅広い連携

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

物件運営におけるスポンサーサポート実績例

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

不動産管理



神谷町トラストタワー



大崎MTビル

マスターリース（賃貸管理等）



東京汐留ビルディング



仙台MTビル

ホテル運営



コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



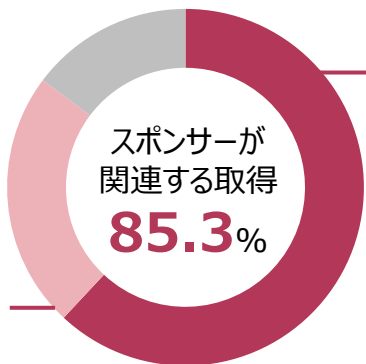
コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション

物件取得にかかるスポンサーサポートの実績

(2025年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

23.3%



スポンサー
からの取得
62.0%

スポンサーグループによるセイムポート出資

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

森トラストグループによる投資口保有比率

29.2%

(2025年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

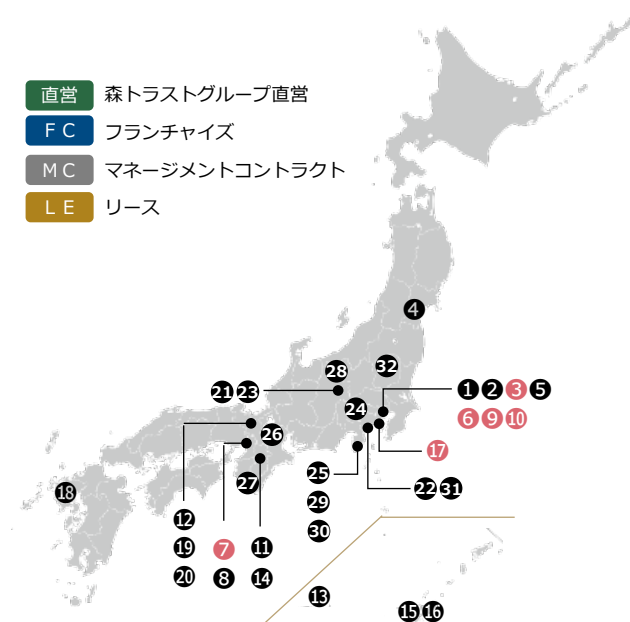
リゾート

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

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



(出所) 森トラストグループの2025年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、2025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

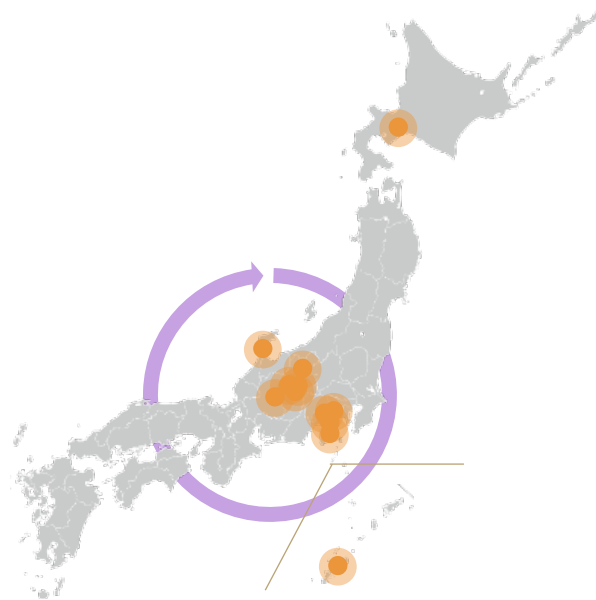
多数の新規ホテル開発プロジェクト

リゾート

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

東京都心

1 Hotel Tokyo
三田三丁目
元赤坂一丁目



Luxury
Destination
Network

東京都心

1 Hotel Tokyo (東京ワールドゲート赤坂内)



ロビーラウンジ イメージ

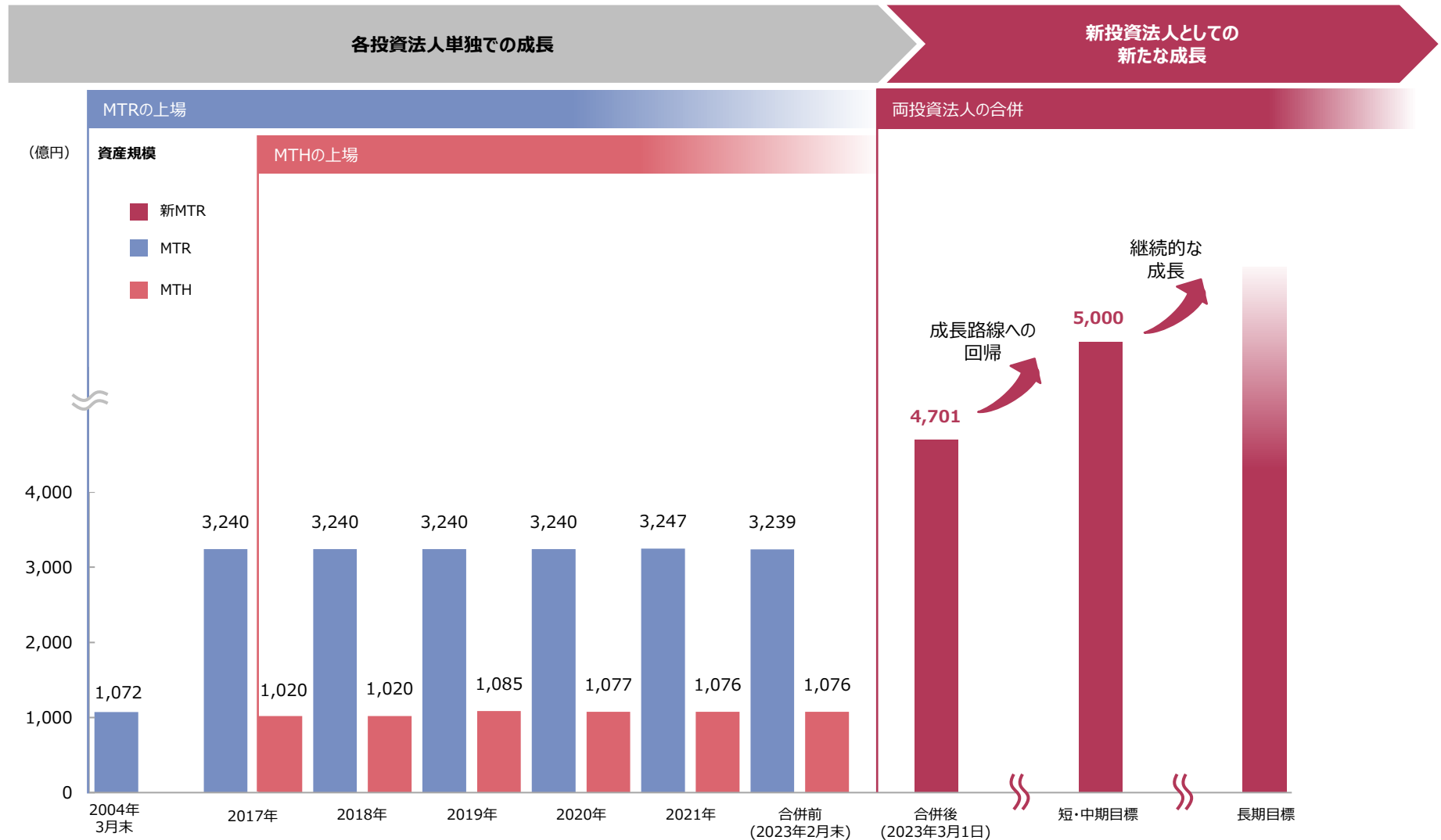


客室 イメージ

(出所) 森トラストグループの2025年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、2025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

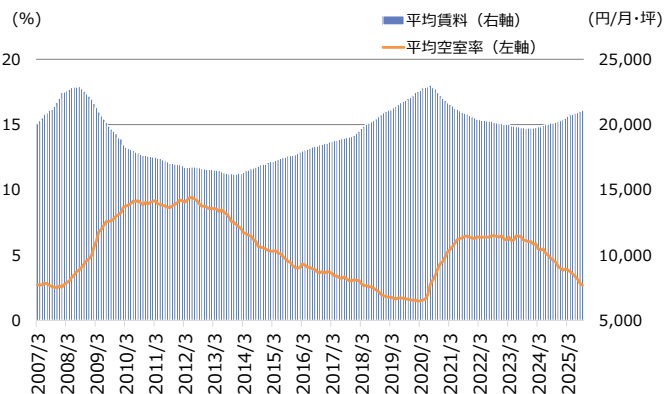


* 各年の資産規模は、MTRについては各年の3月期末日時点、MTHについては各年の2月期末日時点



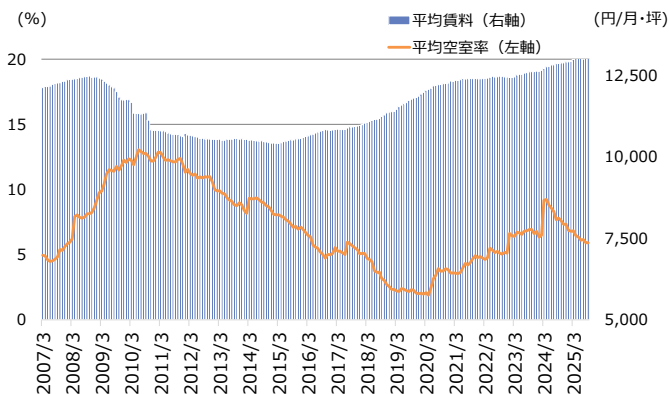
オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移)

東京ビジネス地区



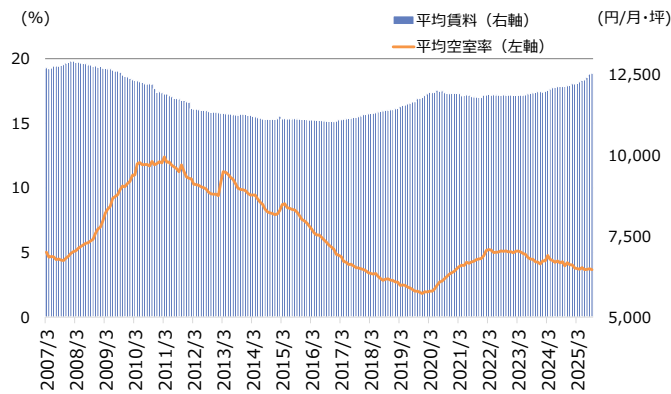
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



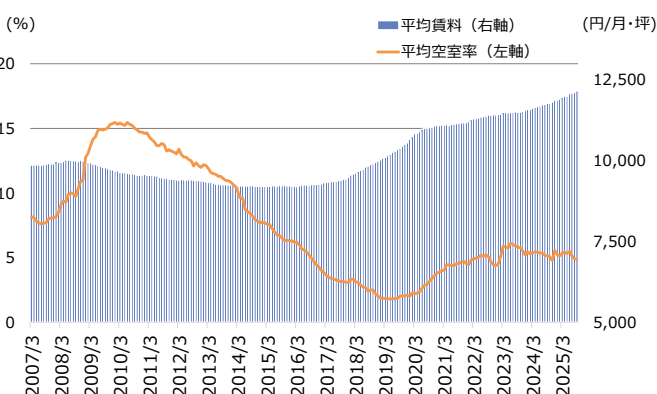
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



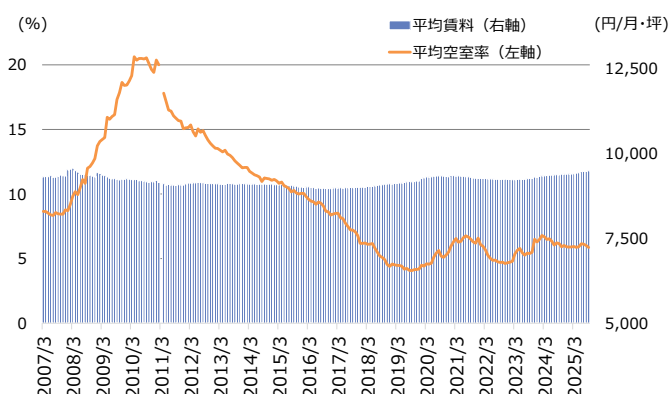
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



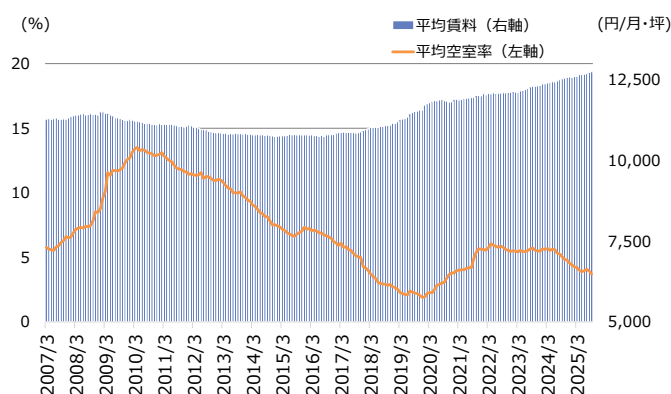
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

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45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

賃料算出基準月	2023年		2024年				第45期 合計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
賃料計上月	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	

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年	2025年		第47期 合計				
	11月	12月		1月	2月	3月	4月
2024年	2025年						1,253
賃料計上月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	185	256	184	171	215	239	

ヒルトン小田原リゾート&スパ

第45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

賃料算出基準期間	2023年1月～2023年12月						第45期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
賃料計上月	2024年						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。

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年1月～2024年12月	2025年						第47期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
2024年1月～2024年12月	2025年						222
賃料計上月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	37	37	37	37	37	37	

※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45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

賃料算出基準月	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	

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年	2025年		第47期 平均				
	12月	1月		2月	3月	4月	5月
2024年	2025年						86.4%
客室稼働率(%)	87.6%	81.2%	84.7%	87.5%	90.2%	87.4%	
平均客室単価(ADR)(円)	37,918	38,718	40,415	43,779	46,959	41,740	41,646
RevPAR(円)	33,213	31,441	34,237	38,299	42,378	36,490	36,001
賃料計上月	2025年						475
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	70	68	64	88	102	80	

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

第45期(運用期間：2024年3月1日～2024年8月31日)

賃料算出基準月	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	

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年	2025年		第47期 平均				
	12月	1月		2月	3月	4月	5月
2024年	2025年						90.3%
客室稼働率(%)	95.2%	82.2%	88.3%	86.9%	95.2%	93.9%	
平均客室単価(ADR)(円)	23,142	21,379	21,570	24,115	30,255	26,250	24,594
RevPAR(円)	22,031	17,568	19,048	20,952	28,804	24,645	22,215
賃料計上月	2025年						457
賃料(百万円)	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	77	49	50	71	112	95	

*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46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

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

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年			2025年				第47期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月		
2024年			2025年				
3月	4月	5月	6月	7月	8月		
185	256	184	171	215	239	1,253	

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46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

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

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年1月～2024年12月						第47期 合計
2025年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
37	37	37	37	37	37	222

※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46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

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

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年		2025年					第47期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
87.6%	81.2%	84.7%	87.5%	90.2%	87.4%	86.4%	
37,918	38,718	40,415	43,779	46,959	41,740	41,646	
33,213	31,441	34,237	38,299	42,378	36,490	36,001	
2024年		2025年					第47期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月		
70	68	64	88	102	80	475	

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46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

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

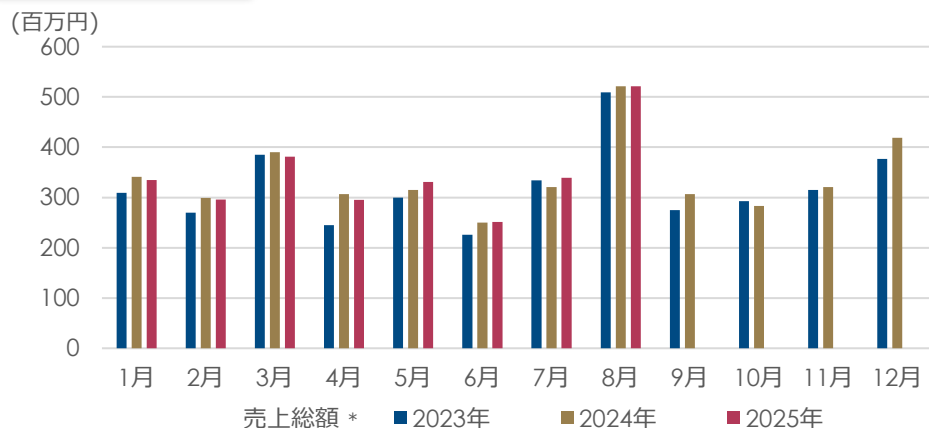
第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年		2025年					第47期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
95.2%	82.2%	88.3%	86.9%	95.2%	93.9%	90.3%	
23,142	21,379	21,570	24,115	30,255	26,250	24,594	
22,031	17,568	19,048	20,952	28,804	24,645	22,215	
2024年		2025年					第47期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月		
77	49	50	71	112	95	457	

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

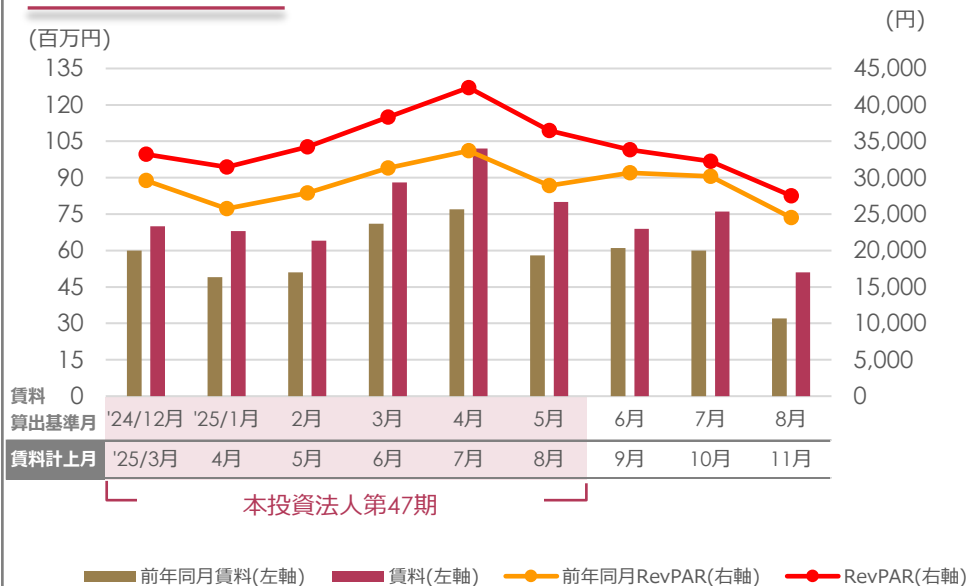
奇数決算期(8月期)：前年1月から12月の12か月間

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	2024年												2025年												2026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
決算期	第44期			第45期						第46期			第47期						第48期							
賃料算出基準期間	第47期基準利益(12か月平均)												第48期基準利益(12か月平均)													
賃料													第47期賃料						第48期賃料							

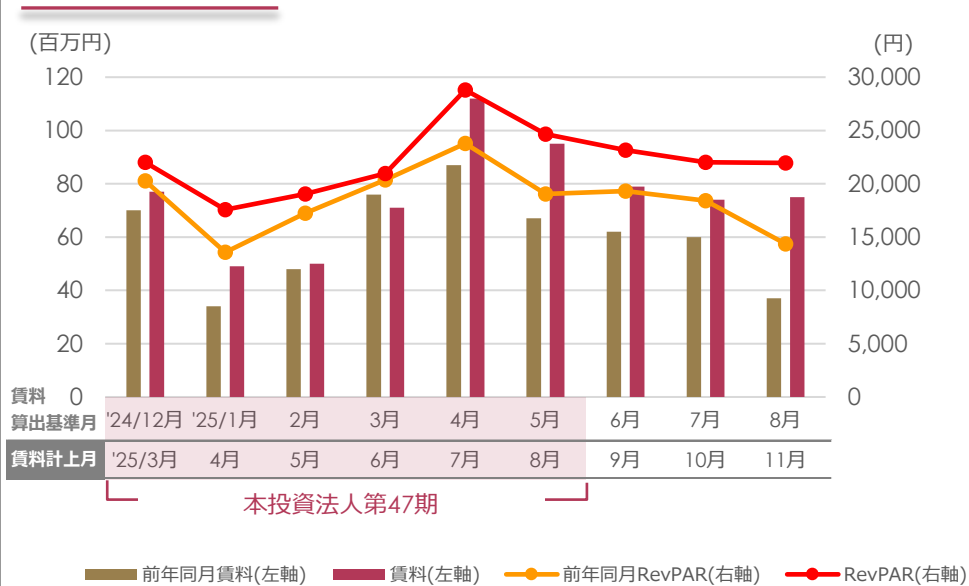
コートヤード東京

主要指標の推移



コートヤード新大阪

主要指標の推移



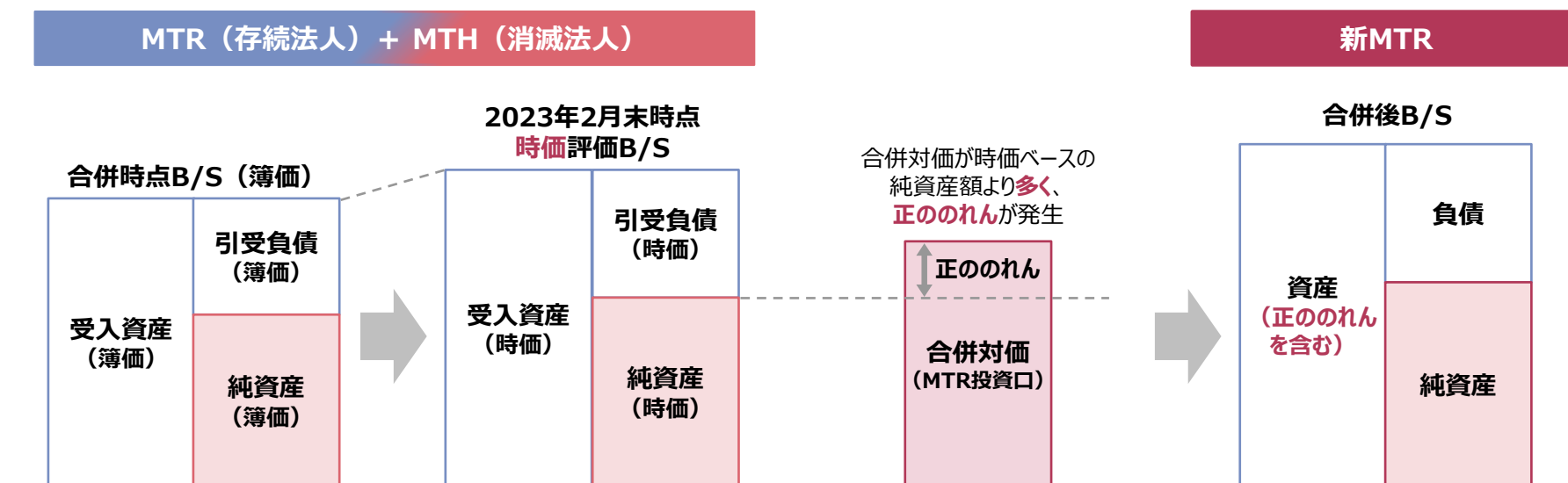
(参考) 変動賃料4ホテルの賃料計上タイミングについて(最低保証賃料との差額補填タイミング含む)

		2024												2025												2026												2027		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
本投資法人決算期		第45期						第46期						第47期						第48期						第49期						第50期								
シャングリ・ラ	賃料算出基準月 (ホテル売上連動)				(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
	賃料	※毎月変動							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)		
	最低保証賃料判定																																							
コートヤード東京 (準共有持分93.5%)	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)				(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
	賃料	※毎月変動							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)		
	最低保証賃料判定																																							
コートヤード新大阪	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)				(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)						
	賃料	※毎月変動							(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)		
	最低保証賃料判定																																							
ヒルトン小田原 (準共有持分50%)	賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)	(i)						(ii)						(iii)						(iv)																				
	賃料	※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												(i)						(ii)						(iii)						(iv)								

(注1) 最低保証賃料スキームによる補填額は、賃貸借契約書の定めに従い、最低保証賃料である310,000千円と、その対象となる12か月間の本物件全体に係る賃料(準共有者である森トラストへの帰属分を含みます)の合計との差によって計算されます(当該計算方法により算出された差額を「最低保証賃料との差額」といいます)。本投資法人の収益として計上される最低保証賃料との差額は、その全体のうち、本物件における本投資法人の準共有持分である93.5%分のみです。

のれんの処理について

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



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

大型テナント退去時における対応実績

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

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

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

ポートフォリオ一覧(2025年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	82,000	71,806.84 m ²
		神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,800	13,479.44 m ²
		ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	35,400	20,654.60 m ²
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	38,800	24,748.47 m ²
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	17,360	16,800	42,941.53 m ²
		大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	16,800	24,495.21 m ²
		御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	10,700	15,129.16 m ²
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,400	4,946.36 m ²
		天神プライム	福岡市中央区	-	2008年3月	7,050	9,970	5,909.40 m ²
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	9,050	18,117.03 m ²
		小計	-	-	-	272,365	284,720	242,228.04 m ²
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	55,600	22,755.55 m ²
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパー・アップスケール	1997年10月*3	7,100	7,250	25,302.83 m ²
		ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパー・アップスケール	1989年3月	19,000	17,100	72,246.86 m ²
		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	19,354	5,255.05 m ²
		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	18,700	13,881.47 m ²
		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	35,600	21,248.23 m ²
		小計	-	-	-	142,217	153,604	160,689.99 m ²
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	41,900	5,983.86 m ²
		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 m ²
		フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	- *4	2,100	2,990	39,556.71 m ²
	住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,680	4,443.03 m ²
小計	-	-	-	48,940	60,370	103,377.26 m ²		
合計	-	-	-	463,522	498,694	506,295.29 m ²		

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

物件別期末算定価額(2025年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*2	
			2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元		
								2025/2期	2025/8期			利回り		
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング	82,539	74,377	74,314	81,700	82,000	300	3.1%	3.1%	-	3.0%	3.1%	立地
		神谷町トラストタワー	51,660	51,082	50,926	56,700	56,800	100	2.4%	2.4%	-	2.3%	2.5%	大和
		ONビル	39,900	38,664	38,597	35,500	35,400	▲100	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.4%	不動研
		紀尾井町ビル	34,300	32,739	32,676	38,800	38,800	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	3.2%	大和
		仙台MTビル (2025/3/3 追加取得持分控除後)	17,360	15,855	17,409	14,900	16,800	1,900	4.4%	4.3%	▲0.1%	4.1%	4.5%	大和
						(15,261)	(361)							
		大崎MTビル	14,386	12,799	12,780	16,700	16,800	100	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
		御堂筋MTRビル	10,170	9,873	9,886	10,700	10,700	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.6%	大和
		広尾MTRビル	8,100	8,290	8,279	8,440	8,400	▲40	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	大和
		天神プライム	7,050	6,571	6,559	9,850	9,970	120	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.5%	不動研
新横浜TECHビル	6,900	6,410	6,411	8,900	9,050	150	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.5%	中央日土地		
	小計	272,365	256,664	257,841	282,190	284,720	2,530	-	-	-	-	-	-	
中核資産	ホテル	シャングリ・ラ 東京	49,200	48,941	48,875	52,400	55,600	3,200	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	7,134	7,099	7,250	7,250	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.7%	立地
		ホテルオークラ神戸	19,000	15,064	15,095	17,100	17,100	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.7%	立地
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	17,017	16,878	16,902	18,513	19,354	841	3.7%	3.6%	▲0.1%	3.3%	3.7%	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	17,282	17,347	18,300	18,700	400	4.1%	4.1%	-	3.8%	4.2%	不動研
		ホテルザルートプラザ新宿	32,500	32,291	32,239	34,500	35,600	1,100	3.3%	3.2%	▲0.1%	3.0%	3.3%	不動研
	小計	142,217	137,593	137,559	148,063	153,604	5,541	-	-	-	-	-	-	
その他	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,307	32,285	41,800	41,900	100	3.1%	3.1%	-	2.9%	3.2%	不動研
		イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,490	9,459	10,800	10,800	-	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.6%	不動研
		フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,920	2,990	70	8.0%	7.8%	▲0.2%	7.7%	8.0%	不動研
	住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,071	3,075	4,640	4,680	40	3.3%	3.3%	-	3.9%	3.0%	中央日土地
	小計	48,940	47,062	47,013	60,160	60,370	210	-	-	-	-	-	-	
	合計	463,522	441,320	442,413	490,413	498,694	8,281	-	-	-	-	-	-	

	含み損益		
	2025/2期	2025/8期	増減
合計	49,092	56,280	7,188

*1 仙台MTビルについて、2025年3月3日付で共有持分9.155%を取得し、本投資法人の100%保有に移行

*2 立地：株式会社立地評価研究所、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、大和：大和不動産鑑定株式会社、中央日土地：中央日土地ソリューションズ株式会社

稼働率の推移

用途区分毎の月次稼働率の推移 (前期末～当期末)

用途		(2025/2期末) 2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	(2025/8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)	99.7% (97.7%)	99.7% (99.1%)	99.7% (99.1%)	99.6% (98.2%)	99.6% (98.4%)	99.5% (98.7%)	99.5% (98.4%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	100%	99.7%	99.5%	99.5%	99.7%	99.8%	100%
合計		99.8% (99.1%)	99.8% (99.5%)	99.8% (99.5%)	99.7% (99.1%)	99.7% (99.3%)	99.7% (99.4%)	99.8% (99.3%)

個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2023/8期末 (第43期末)	2024/2期末 (第44期末)	2024/8期末 (第45期末)	2025/2期末 (第46期末)	2025/8期末 (第47期末)
オフィス	東京汐留ビルディング	100% (95.8%)	100% (99.2%)	100% (99.6%)	100% (99.6%)	100% (98.2%)
	神谷町トラストタワー (注2)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル	97.9% (97.4%)	99.9% (98.2%)	99.5% (98.9%)	99.8% (99.3%)	99.8% (99.1%)
	仙台MTビル	100% (99.1%)	100% (99.3%)	100% (99.6%)	100% (90.7%)	100% (99.6%)
	大崎MTビル	100% (85.2%)	100% (82.3%)	100% (84.0%)	100% (94.8%)	100% (95.8%)
	御堂筋MTRビル	100% (100%)	100% (100%)	100% (97.2%)	100% (100%)	100% (100%)
	広尾MTRビル	92.4%	96.4%	97.2%	95.5%	95.5%
	天神プライム	100%	89.1%	100%	100%	93.6%
	新横浜TECHビル	89.1%	100%	94.6%	97.1%	97.1%
小計 (注3)		98.7% (95.8%)	99.6% (97.6%)	99.5% (97.7%)	99.7% (97.7%)	99.5% (98.4%)
ホテル	小計	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設・住宅	渋谷フラッグ	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	パークレーンブラザ	96.7%	96.0%	100%	100%	100%
小計		98.1%	71.8%	83.7%	100%	100%
合計 (注3)		98.9% (97.9%)	92.4% (90.8%)	95.9% (94.8%)	99.8% (99.1%)	99.8% (99.3%)

賃貸借契約の概要

(2025年8月末日時点)

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)	(98.2%)	(40)	マスターリース契約	固定賃料型	森トラスト	
	神谷町トラストタワー	100%	1	マスターリース契約	共同運用区画賃料連動型	森トラスト	
	ONビル	(99.3%)	(7)				
	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)	99.8%	43	賃借人との直接契約	-	-	
	紀尾井町ビル(住宅部分)	(99.1%)	(78)	マスターリース契約	パス・スルー型	三井不動産レジデンシャルリース	
	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	
	仙台MTビル	(99.6%)	(41)				
	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	
	大崎MTビル	(95.8%)	(21)				
	御堂筋MTRビル	100%	1	マスターリース契約	パス・スルー型	東京キャピタルマネジメント	
	御堂筋MTRビル	(100%)	(30)				
	広尾MTRビル	95.5%	9	賃借人との直接契約	-	-	
	天神プライム	93.6%	12	賃借人との直接契約	-	-	
	新横浜TECHビル	97.1%	21	賃借人との直接契約	-	-	
ホテル	シャングリ・ラ 東京	100%	1	マスターリース契約	ホテル売上連動型	森トラスト	
	ヒルトン小田原リゾート&SPA	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	商業施設	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
	住宅	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
		パス・スルー型	サブリース賃料の金額をそのまま受け取るマスターリース形態
		固定賃料型	サブリース賃料に関わらず、賃借人から固定賃料を受け取るマスターリース形態
ホテル	マスターリース契約/ 賃借人との直接契約	ホテル売上(利益)連動型	運営するホテルの売上等(または利益等)に一定の料率を乗じた金額を受け取る契約形態
		固定賃料型	運営するホテルの売上等または利益等に関わらず、固定賃料を受け取る契約形態

ホテル物件の賃貸借契約の詳細

物件名称	シャングリ・ラ 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	ホテルオークラ神戸	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿
ホテルグレード	ラグジュアリー	アッパー・アップスケール	アッパー・アップスケール	アップスケール	アップスケール	アッパー・ミッドスケール
客室数 (注1)	200	163	468	150	332	624
開発者	森トラスト	-	-	森トラスト	森トラスト	森トラスト
ホテル運営形態	リース	MC (注2)	リース	FC (注3)	FC (注3)	リース
ホテル運営者	Shangri-La Hotels Japan	Hilton Worldwide Manage	ホテルオークラ神戸	森トラスト・ホテルズ&リゾート	森トラスト・ホテルズ&リゾート	相鉄ホテルマネジメント
契約期間	2016.9.1~2033.11.30	2019.9.2~2049.12.31	2022.4.1~2032.3.31	2016.9.16~2039.4.1	2016.9.16~2040.11.1	2007.8.20~2027.8.31
[中途解約]	不可	当初5年間解約禁止	不可	当初10年間解約禁止	当初10年間解約禁止	不可
[賃料改定]	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし
賃借人	森トラスト (マスターリース)	MT&ヒルトンホテル	ホテルオークラ神戸	森トラスト (マスターリース)	森トラスト (マスターリース)	相鉄ホテルマネジメント
[転借人]	Shangri-La Hotels Japan	-	-	森トラスト・ホテルズ&リゾート	森トラスト・ホテルズ&リゾート	-
賃料形態	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎決算期変動※) ※同一決算期中は一定	固定(注)	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	固定
変動賃料算出基準	売上	利益	-	利益	利益	-
賃借借契約 賃料イメージ						
	<p>(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。

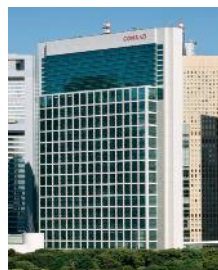
(注2) マネージメントコントラクト(運営委託)を意味し、森トラストグループからブランドオペレーターにホテル運営を委託する形態を指します。

(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。

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		17,360百万円		14,386百万円	
期末簿価	74,314百万円		50,926百万円		38,597百万円		32,676百万円		17,409百万円		12,780百万円	
期末算定価額	82,000百万円		56,800百万円		35,400百万円		38,800百万円		16,800百万円		16,800百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		196,037.12㎡(注2)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注3)		42,941.53㎡		26,980.68㎡(注4)	
PML値(注5)	6.0%		6.5%		8.0%		11.3%		4.9%		11.5%	
賃貸事業収支(千円)	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期
不動産賃貸事業収益	1,722,391	1,709,701	949,579	913,105			1,066,078	1,061,323	630,893	735,228	313,668	337,662
家賃	1,722,391	1,700,090	925,045	888,461			966,108	965,786	560,104	656,230	313,276	337,202
共益費	-	-	-	-			6,324	6,324	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	9,610	24,533	24,643			93,645	89,211	70,789	78,997	392	459
不動産賃貸事業費用	671,865	668,332	319,438	327,255			489,797	478,827	281,121	313,896	94,352	89,311
公租公課	368,073	367,987	46,361	47,799			91,379	91,289	36,354	56,118	41,625	41,900
固定資産税	368,073	367,987	46,361	47,799	非開示	非開示	90,054	89,964	36,354	56,118	41,625	41,900
その他公租公課	-	-	-	-	(注6)	(注6)	1,325	1,325	-	-	-	-
諸経費	233,664	230,116	116,841	123,220			333,547	322,416	185,796	194,712	14,938	9,219
管理業務費	210,593	210,541	78,003	80,300			246,922	238,260	74,921	82,390	-	-
水道光熱費	-	-	36,633	38,041			65,047	70,804	91,709	96,363	-	-
損害保険料	4,537	4,613	541	577			2,006	2,039	1,487	1,667	1,144	1,163
信託報酬	-	-	1,250	1,250			800	800	450	846	-	-
その他費用	18,533	14,960	412	3,051			18,770	10,512	17,228	13,443	13,794	8,056
減価償却費	70,127	70,228	156,235	156,235			64,870	65,121	58,970	63,065	37,788	38,191
不動産賃貸事業損益	1,050,525	1,041,368	630,140	585,849	526,207	539,558	576,280	582,495	349,772	421,332	219,315	248,351
減価償却費控除前利益(NOI)	1,120,653	1,111,597	786,376	742,084	593,051	606,522	641,151	647,616	408,742	484,398	257,103	286,542
NOI利回り	2.7%		2.9%		3.0%		3.8%		5.6%		4.0%	

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	9,886百万円		8,279百万円		6,559百万円		6,411百万円	
期末算定価額	10,700百万円		8,400百万円		9,970百万円		9,050百万円	
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)	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期
不動産賃貸事業収益	296,241	309,643	161,492	159,380	254,210	259,188	347,903	358,111
家賃	274,824	286,759	140,189	138,522	210,864	206,794	328,071	339,268
共益費	6,745	6,745	16,227	15,790	23,516	22,863	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	14,672	16,139	5,074	5,067	19,829	29,531	19,832	18,842
不動産賃貸事業費用	125,827	133,038	40,841	43,992	83,548	95,785	170,325	177,376
公租公課	47,899	51,204	12,473	12,475	33,414	35,778	31,466	31,844
固定資産税	47,899	51,204	12,350	12,353	33,414	35,778	31,466	31,844
その他公租公課	-	-	122	122	-	-	-	-
諸経費	54,147	56,736	15,692	18,654	35,188	45,131	84,315	90,215
管理業務費	32,068	31,617	5,776	6,649	7,574	8,848	49,837	48,033
水道光熱費	17,407	18,581	2,848	3,763	19,926	15,666	28,854	28,892
損害保険料	806	819	332	338	290	295	1,161	1,181
信託報酬	500	500	400	400	750	750	-	-
その他費用	3,365	5,217	6,335	7,503	6,646	19,570	4,462	12,108
減価償却費	23,781	25,097	12,675	12,862	14,946	14,876	54,543	55,317
不動産賃貸事業損益	170,413	176,604	120,650	115,388	170,661	163,402	177,577	180,734
減価償却費控除前利益(NOI)	194,194	201,702	133,326	128,250	185,607	178,279	232,121	236,051
NOI利回り	4.0%		3.2%		5.1%		6.8%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(ホテル)

ホテル

シャングリ・ラ 東京



ヒルトン小田原リゾート&スパ



ホテルオークラ神戸



コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



ホテルサンルートプラザ新宿



所在地	東京都千代田区		神奈川県小田原市		神戸市中央区		東京都中央区		大阪市淀川区		東京都渋谷区	
建築時期	2008年11月		1997年10月 (2004年リノベーション実施)		1989年3月 (1995年3月増築)		2014年2月		1997年3月 (2015年リノベーション実施)		2007年8月	
取得時期	2023年3月		2023年3月		2006年9月		2023年3月		2023年3月		2023年3月	
取得価格	49,200百万円		7,100百万円		19,000百万円		17,017百万円		17,400百万円		32,500百万円	
期末簿価	48,875百万円		7,099百万円		15,095百万円		16,902百万円		17,347百万円		32,239百万円	
期末算定価額	55,600百万円		7,250百万円		17,100百万円		19,354百万円		18,700百万円		35,600百万円	
延床面積	180,335.11㎡(注7)		50,605.67㎡(注8)		72,246.86㎡		51,242.93㎡(注9)		17,002.28㎡(注10)		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)	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期
不動産賃貸事業収益	992,120	1,253,109	231,927	224,865	622,923	625,231	395,542	475,108	395,623	457,590	653,716	653,716
家賃	992,120	1,253,109	229,632	222,612	622,923	625,231	395,542	475,006	395,623	457,590	652,336	652,336
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	2,295	2,253	-	-	-	101	-	-	1,380	1,380
不動産賃貸事業費用	207,812	219,857	123,053	115,164	186,085	187,537	63,913	66,034	80,617	91,741	130,907	130,291
公租公課	138,432	138,414	39,924	39,849	68,158	67,990	23,021	22,991	14,205	14,499	76,565	76,545
固定資産税	138,432	138,414	39,924	39,849	68,158	67,990	23,021	22,991	14,205	14,499	76,565	76,545
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	2,150	14,205	19,555	10,655	30,500	30,203	2,986	4,326	5,151	11,613	2,182	1,587
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険料	1,940	1,995	2,203	2,265	8,894	8,725	463	480	922	948	1,339	1,377
信託報酬	200	200	150	150	2,000	2,000	238	238	200	200	200	200
その他費用	9	12,009	17,202	8,240	19,605	19,477	2,284	3,607	4,028	10,464	642	9
減価償却費	67,229	67,237	63,573	64,658	87,426	89,344	37,905	38,716	61,261	65,627	52,159	52,159
不動産賃貸事業損益	784,308	1,033,252	108,873	109,701	436,838	437,694	331,628	409,073	315,005	365,848	522,809	523,425
減価償却費控除前利益 (NOI)	851,537	1,100,490	172,446	174,360	524,265	527,038	369,534	447,790	376,267	431,476	574,968	575,584
NOI利回り	4.5%		4.9%		5.5%		5.3%		5.0%		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*
渋谷フラッグ	イトーヨーカドー湘南台店	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		千葉県稲毛区		東京都渋谷区		-	
建築時期	2009年8月		2002年11月		-		1988年6月		-	
取得時期	2013年4月		2003年3月		2002年3月		2004年12月		-	
取得価格	32,040百万円		11,600百万円		2,100百万円		3,200百万円		463,522百万円	
期末簿価	32,285百万円		9,459百万円		2,193百万円		3,075百万円		442,413百万円	
期末算定価額	41,900百万円		10,800百万円		2,990百万円		4,680百万円		498,694百万円	
延床面積	7,766.49㎡		53,393.66㎡		(39,556.71㎡) (注11)		5,246.78㎡		-	
PML値	11.9%		14.0%		-		14.9%		4.9% (注12)	
賃貸事業収支(千円)	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期	2025/2期	2025/8期
不動産賃貸事業収益			375,045	375,007	124,209	123,609	114,071	107,543	11,164,656	11,668,769
家賃			375,000	375,000	-	-	102,440	95,158	10,502,185	10,982,505
共益費			-	-	-	-	9,043	9,043	235,356	234,265
土地賃貸収益			-	-	123,609	123,609	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入			45	7	600	-	2,587	3,341	303,505	328,389
不動産賃貸事業費用			92,975	80,824	9,071	8,020	31,367	46,266	3,561,620	3,615,957
公租公課			38,332	38,280	7,269	7,270	8,474	8,740	1,230,851	1,260,031
固定資産税	非開示	非開示	38,332	38,280	7,269	7,270	8,474	8,740	1,229,400	1,256,631
その他公租公課	(注6)	(注6)	-	-	-	-	-	-	1,451	3,399
諸経費			17,088	4,982	1,801	750	16,088	30,492	1,332,161	1,342,544
管理業務費			780	780	-	-	9,263	13,397	784,512	790,228
水道光熱費			-	-	-	-	1,707	1,427	319,371	325,700
損害保険料			1,344	1,367	-	-	228	232	31,969	32,252
信託報酬			-	-	1,350	750	-	-	10,138	9,935
その他費用			14,963	2,835	451	-	4,890	15,435	186,169	184,427
減価償却費			37,555	37,562	-	-	6,804	7,033	998,608	1,013,381
不動産賃貸事業損益	638,028	647,681	282,069	294,182	115,137	115,588	82,704	61,276	7,603,036	8,052,812
減価償却費控除前利益(NOI)	661,043	670,764	319,624	331,745	115,137	115,588	89,509	68,310	8,601,644	9,066,193
NOI利回り	4.2%		5.7%		11.0%		4.3%		3.9%	

* 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。

2025年8月期(第47期) 貸借対照表

(単位：千円)

	2025年2月期 (2025年2月28日)	2025年8月期 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,476,104	22,779,424
信託現金及び信託預金	4,937,341	5,279,462
営業未収入金	139,484	170,441
前払費用	109,779	88,728
その他	11,851	15,644
流動資産合計	32,674,561	28,333,701
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,246,620	14,128,151
構築物	23,630	23,191
機械及び装置	28,189	32,665
車両運搬具	77	48
工具、器具及び備品	71,489	74,912
土地	91,837,007	91,837,007
信託建物	44,409,048	44,174,670
信託構築物	114,453	105,491
信託機械及び装置	153,053	154,263
信託工具、器具及び備品	53,262	181,074
信託土地	290,383,563	291,702,305
有形固定資産合計	441,320,396	442,413,784
無形固定資産		
のれん	566,330	550,599
ソフトウェア	1,703	1,432
その他	240	240
無形固定資産合計	568,273	552,271
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	805	884
長期前払費用	98,891	75,869
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	112,512	89,568
固定資産合計	442,001,182	443,055,624
繰延資産		
投資法人債発行費	56,922	49,526
繰延資産合計	56,922	49,526
資産合計	474,732,667	471,438,853

	2025年2月期 (2025年2月28日)	2025年8月期 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	324,607	874,991
短期借入金	18,000,000	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	34,000,000	32,500,000
未払金	211,640	246,698
未払費用	549,509	602,088
未払配当金	9,943	9,622
未払法人税等	7,463	6,309
未払消費税等	322,103	239,512
前受金	1,438,607	1,467,002
預り金	28,499	31,209
流動負債合計	54,892,373	52,977,435
固定負債		
投資法人債	14,000,000	14,000,000
長期借入金	158,500,000	157,000,000
預り敷金及び保証金	12,050,071	11,940,767
信託預り敷金及び保証金	976,647	973,837
固定負債合計	185,526,718	183,914,604
負債合計	240,419,092	236,892,040
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
出資剰余金	69,736,000	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	3,727,926	4,222,254
任意積立金合計	3,727,926	4,222,254
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	6,859,607	6,598,518
剰余金合計	80,323,534	80,556,773
投資主資本合計	234,313,574	234,546,813
純資産合計	234,313,574	234,546,813
負債純資産合計	474,732,667	471,438,853

2025年8月期(第47期) 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2025年2月期 (自2024年9月1日 至2025年2月28日)	2025年8月期 (自2025年3月1日 至2025年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	10,861,150	11,340,380
その他貸貸事業収入	303,505	328,389
不動産等売却益	655,366	-
営業収益合計	11,820,023	11,668,769
営業費用		
貸貸事業費用	3,561,620	3,615,957
資産運用報酬	449,803	446,590
資産保管手数料	17,089	17,024
一般事務委託手数料	50,890	61,802
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	72,690	62,986
営業費用合計	4,171,424	4,223,692
営業利益	7,648,598	7,445,077
営業外収益		
受取利息	15,589	28,867
未払分配金戻入	1,437	784
受取保険金	1,098	20,241
営業外収益合計	18,124	49,893
営業外費用		
支払利息	724,568	812,473
投資法人債利息	47,067	47,593
投資法人債発行費償却	8,407	7,396
その他	17,245	18,379
営業外費用合計	797,288	885,842
経常利益	6,869,435	6,609,128
税引前当期純利益	6,869,435	6,609,128
法人税、住民税及び事業税	9,830	10,687
法人税等調整額	▲ 2	▲ 78
法人税等合計	9,827	10,609
当期純利益	6,859,607	6,598,518
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	6,859,607	6,598,518

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2025年2月期 (自2024年9月1日 至2025年2月28日)	2025年8月期 (自2025年3月1日 至2025年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	10,502,185	10,982,505
共益費	235,356	234,265
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	303,505	328,389
不動産賃貸事業収益合計	11,164,656	11,668,769
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	784,512	790,228
水道光熱費	319,371	325,700
公租公課	1,230,851	1,260,031
損害保険料	31,969	32,252
修繕費	155,600	160,746
減価償却費	998,608	1,013,381
その他費用	40,707	33,616
不動産賃貸事業費用合計	3,561,620	3,615,957
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,603,036	8,052,812

2025年8月期(第47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)

	2025年2月期 (自2024年9月1日 至2025年2月28日)	2025年8月期 (自2025年3月1日 至2025年8月31日)
I. 当期末処分利益	6,859,607,877	6,598,518,693
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	3,092,177
III. 分配金の額	6,365,280,000	6,600,240,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,788)	(1,854)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	494,327,877	-
V. 次期繰越利益	-	1,370,870

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2025年2月期 (自2024年9月1日 至2025年2月28日)	2025年8月期 (自2025年3月1日 至2025年8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	6,869,435	6,609,128
減価償却費	998,608	1,013,381
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	8,407	7,396
受取利息	▲ 15,589	▲ 28,867
支払利息	771,635	860,066
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	13,852	▲ 30,957
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲ 593,209	485,844
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲ 111,969	▲ 82,590
前受金の増減額 (▲は減少)	32,588	28,395
有形固定資産の売却による減少額	3,507,189	-
その他	38,755	52,131
小計	11,535,436	8,929,659
利息の受取額	15,589	28,867
利息の支払額	▲ 769,542	▲ 813,425
法人税等の支払額	▲ 11,792	▲ 11,842
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,769,690	8,133,259
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	▲ 46,821	▲ 51,315
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 338,900	▲ 2,023,064
無形固定資産の取得による支出	-	▲ 263
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 112,031	▲ 199,553
預り敷金及び保証金の受入による収入	285,724	154,297
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 51,968	▲ 36,612
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	36,344	34,293
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 227,653	▲ 2,122,217
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)	5,500,000	▲ 1,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	▲ 17,500,000	▲ 21,000,000
投資法人債の償還による支出	▲ 1,000,000	-
分配金の支払額	▲ 6,255,962	▲ 6,365,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,255,962	▲ 10,365,600
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	3,286,074	▲ 4,354,558
現金及び現金同等物の期首残高	29,127,371	32,413,446
現金及び現金同等物の期末残高	32,413,446	28,058,887

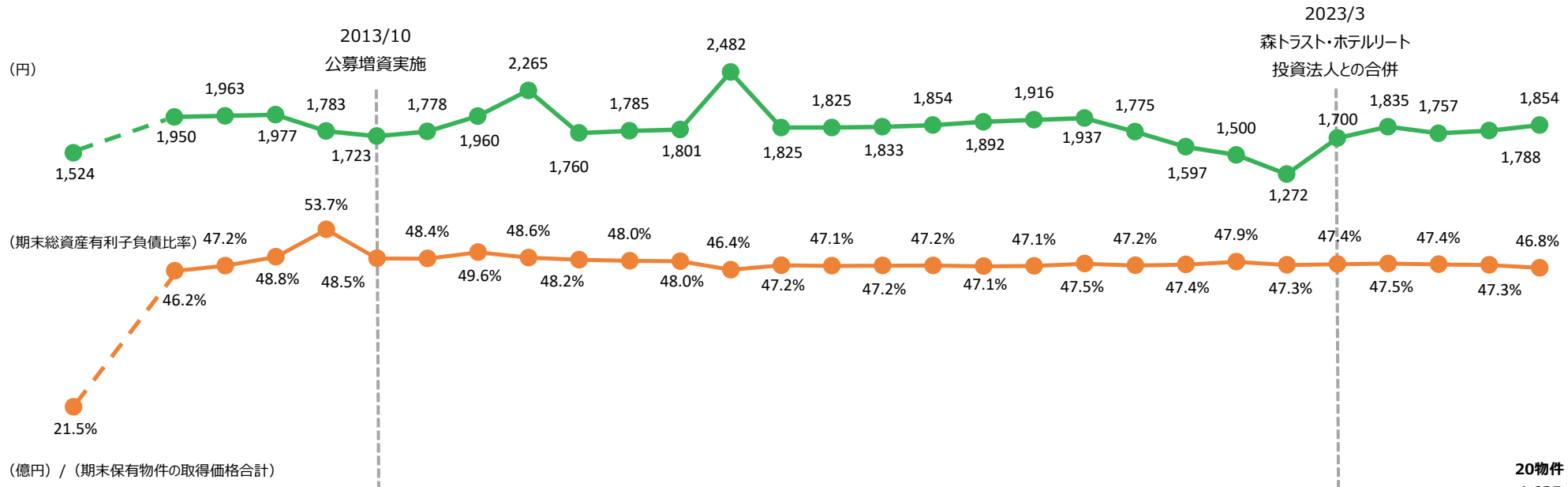
財務指標の推移

(単位：百万円)

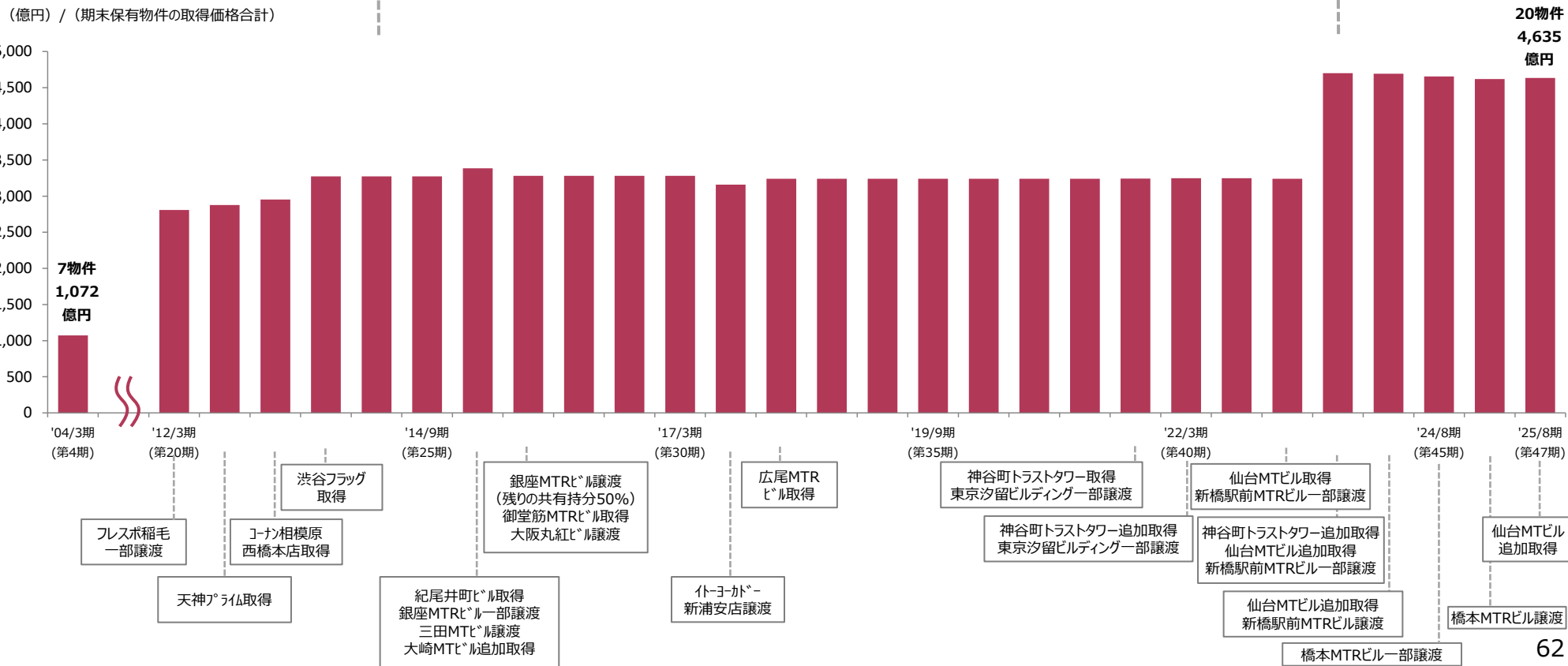
	2023/8期 (第43期)	2024/2期 (第44期)	2024/8期 (第45期)	2025/2期 (第46期)	2025/8期 (第47期)	算定式
営業収益	11,812	12,080	11,746	11,820	11,668	
うち不動産等売却益	1,437	1,380	650	655	-	
営業費用	4,623	4,143	4,243	4,171	4,223	
営業利益	7,188	7,937	7,503	7,648	7,445	
経常利益	6,535	7,257	6,795	6,869	6,609	
当期純利益	7,157	7,247	6,785	6,859	6,598	
分配金総額	6,052	6,532	6,254	6,365	6,600	
期末総資産額	473,191	476,364	475,675	474,732	471,438	
期末有利子負債額	224,500	226,500	225,500	224,500	220,500	
期末純資産額	232,260	233,455	233,708	234,313	234,546	
含み損益	41,648	42,582	45,307	49,092	56,280	
NAV	267,856	269,505	272,761	277,040	284,227	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	6,992	7,192	7,460	7,603	8,052	
減価償却費	996	1,009	996	998	1,013	
賃貸NOI	7,988	8,202	8,457	8,601	9,066	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,717	6,876	7,131	7,202	7,611	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	320	336	380	355	520	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	7,668	7,865	8,076	8,245	8,545	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.8%	3.0%	2.9%	2.9%	2.8%	ROA = 経常利益 ÷ 期末総資産額 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	6.2%	6.2%	5.8%	5.9%	5.6%	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)	47.4%	47.5%	47.4%	47.3%	46.8%	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	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	
1口当たり分配金	1,700円	1,835円	1,757円	1,788円	1,854円	
うち実力ベース分配金	1,607円	1,662円	1,730円	1,752円	1,854円	
1口当たり純資産額	65,241円	65,577円	65,648円	65,818円	65,883円	
1口当たりNAV	75,240円	75,703円	76,618円	77,820円	79,839円	
1口当たりFFO	1,886円	1,931円	2,003円	2,023円	2,138円	

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

1口当たり
分配金



LTV



資産規模

有利子負債一覽(2025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	0.76%	2024.9.30	2025.9.30
	りそな銀行	1,500	0.76%	2024.9.30	2025.9.30
	三井住友信託銀行	3,000	0.76%	2024.11.29	2025.11.28
	三井住友信託銀行	1,500	0.76%	2025.2.28	2026.2.27
	みずほ銀行	1,000	0.75%	2025.2.28	2026.2.27
	三井住友信託銀行	2,000	0.76%	2025.4.11	2026.3.31
	みずほ銀行	500	0.76%	2025.3.31	2026.3.31
	りそな銀行	1,500	0.74%	2025.8.29	2026.8.31
	みずほ銀行	1,000	0.73%	2025.8.29	2026.8.31
	三井住友銀行	1,000	0.74%	2025.8.29	2026.8.31
	三井住友信託銀行	1,000	0.74%	2025.8.29	2026.8.31
	みずほ信託銀行	500	0.73%	2025.8.29	2026.8.31
	計		17,000		

区分	借入先	期末残高	金利	借入日	返済期限
長期	三井住友信託銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三菱UFJ銀行	500	0.83%	2022.11.30	2025.11.28
	三井住友銀行	1,000	0.43%	2022.1.19	2026.1.19
	みずほ銀行	1,500	0.75%	2025.1.17	2026.1.30
	福岡銀行	1,000	0.42%	2020.1.31	2026.1.30
	三井住友銀行	1,500	0.47%	2022.2.28	2026.2.27
	三井住友銀行	1,500	0.50%	2023.3.1	2026.2.27
	三井住友銀行	1,000	0.52%	2019.2.28	2026.2.27
	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	
三井住友信託銀行	1,500	0.59%	2022.8.31	2027.2.26	
三井住友信託銀行	1,500	1.08%	2025.2.28	2027.2.26	
農林中央金庫	3,000	0.38%	2020.2.28	2027.2.26	
三井住友信託銀行	2,000	0.90%	2025.4.11	2027.3.31	
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	

長期	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
	三菱UFJ銀行	2,000	1.18%	2025.8.29	2027.8.31
	三井住友信託銀行	1,500	0.63%	2022.8.31	2027.8.31
	三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.2.28	2027.8.31
	りそな銀行	1,000	0.74%	2023.8.31	2027.8.31
	りそな銀行	500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31
	農林中央金庫	1,500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
	西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31
	住友生命保険	500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
	第一生命保険	500	0.56%	2022.2.28	2027.8.31
	日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020.3.12	2027.9.10
	三井住友銀行	2,500	0.80%	2024.4.9	2027.9.30
	三井住友信託銀行	1,000	0.74%	2022.9.30	2027.9.30
	りそな銀行	1,000	0.83%	2023.10.18	2027.9.30
	三菱UFJ銀行	500	1.08%	2025.1.17	2027.9.30
	三菱UFJ銀行	1,500	0.50%	2021.4.13	2027.10.13
	日本政策投資銀行	1,500	0.87%	2023.11.30	2027.11.30
	日本政策投資銀行	1,500	1.07%	2024.11.29	2027.11.30
	西日本シティ銀行	500	1.05%	2024.12.26	2027.11.30
	みずほ銀行	1,000	0.63%	2019.12.26	2027.12.24
	みずほ銀行	1,000	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
	みずほ銀行	1,000	0.55%	2021.2.26	2028.1.19
	みずほ銀行	500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
	三井住友信託銀行	1,500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
	日本政策投資銀行	500	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
	日本政策投資銀行	2,000	0.86%	2024.4.11	2028.2.29
	日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2024.2.29	2028.2.29
	信金中央金庫	2,000	0.83%	2024.3.19	2028.2.29
	三井住友銀行	1,000	0.91%	2024.8.30	2028.2.29
	りそな銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29
	足利銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29
	八十二銀行	1,000	1.21%	2025.2.28	2028.2.29
	三菱UFJ銀行	500	1.21%	2025.2.28	2028.2.29
	日本政策投資銀行	1,500	0.91%	2023.3.1	2028.3.1
三井住友銀行(GL)	4,000	0.93%	2024.10.9	2028.3.31	
みずほ銀行(GL)	2,500	1.36%	2025.3.31	2028.3.31	
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021.3.31	2028.3.31	
三菱UFJ銀行	1,000	1.00%	2025.4.11	2028.3.31	
日本政策投資銀行	1,000	1.28%	2025.3.19	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	
七十七銀行	1,000	0.54%	2020.8.31	2028.8.31	
七十七銀行(GL)	500	1.33%	2025.8.29	2028.8.31	
三井住友銀行	1,000	1.26%	2025.2.28	2028.8.31	
三菱UFJ銀行	1,000	0.99%	2023.3.1	2028.8.31	
SBI新生銀行	1,000	0.53%	2020.8.31	2028.8.31	
日本生命保険	1,000	0.76%	2023.5.31	2028.8.31	
三井住友銀行	3,000	1.07%	2025.4.24	2028.9.29	
三井住友銀行	2,500	1.03%	2025.4.9	2028.9.29	
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	

長期	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
	信金中央金庫(GL)	2,000	1.45%	2025.8.29	2029.8.31
	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	2030.8.30	
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	
みずほ信託銀行(GL)	1,000	1.69%	2025.8.29	2031.8.29	
日本政策投資銀行(GL)	500	1.69%	2025.8.29	2031.8.29	
計	189,500				

※GL：グリーンローン

区分	銘柄	期末残高	金利	発行日	償還期限
投資法人債	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	14,000				

※GB：グリーンボンド

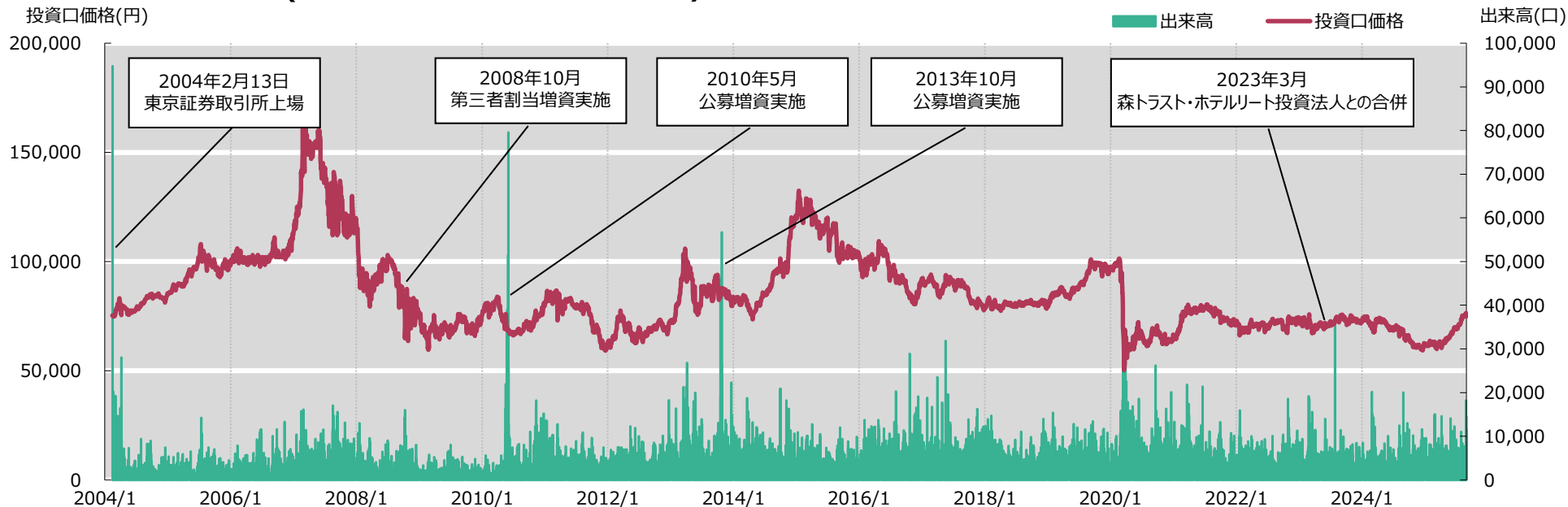
(注) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、全て無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 220,500百万円

2025年8月期中に借入、発行を行ったもの

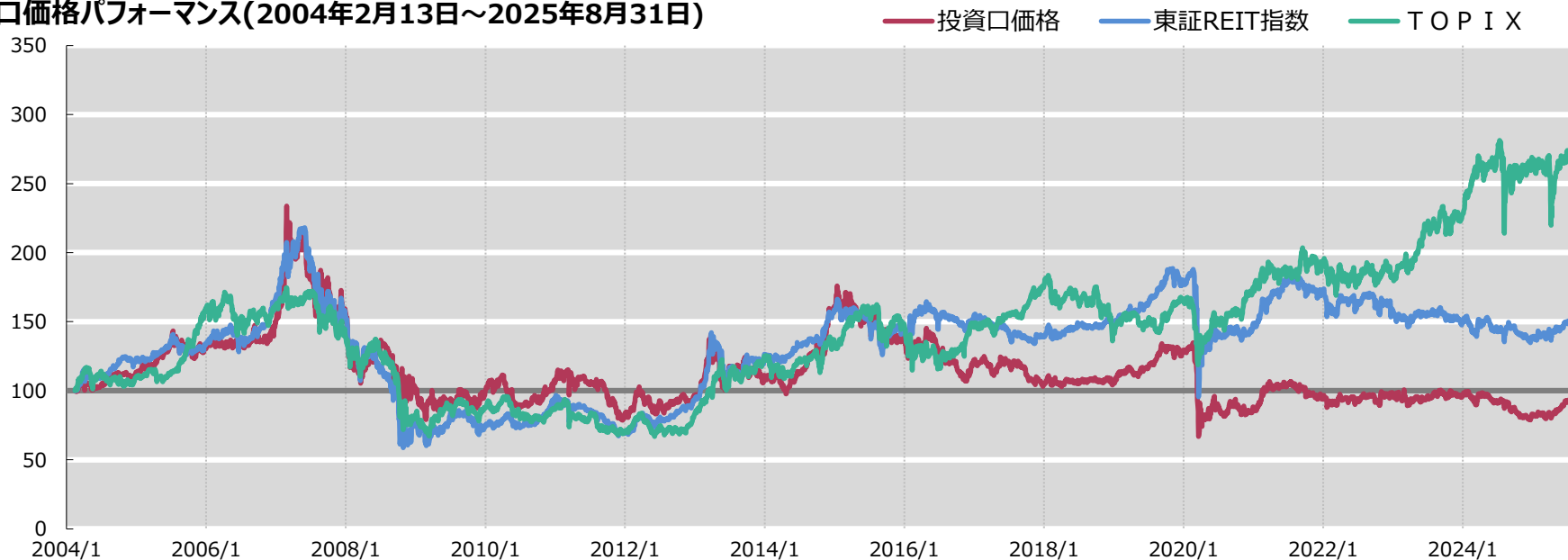
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(2004年2月13日～2025年8月31日)



* 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(2004年2月13日～2025年8月31日)



* 各指標は2004年2月13日の投資口価格を100として算出しています。

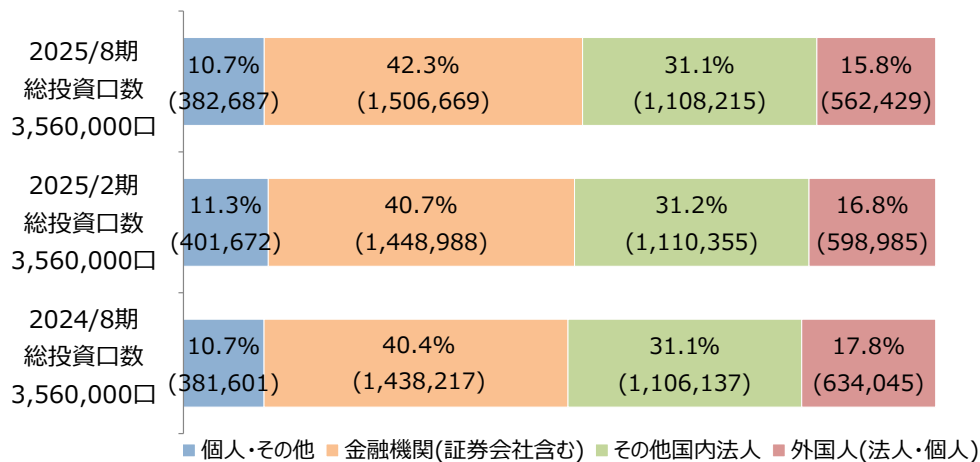
投資主の状況

上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数:3,560,000口)

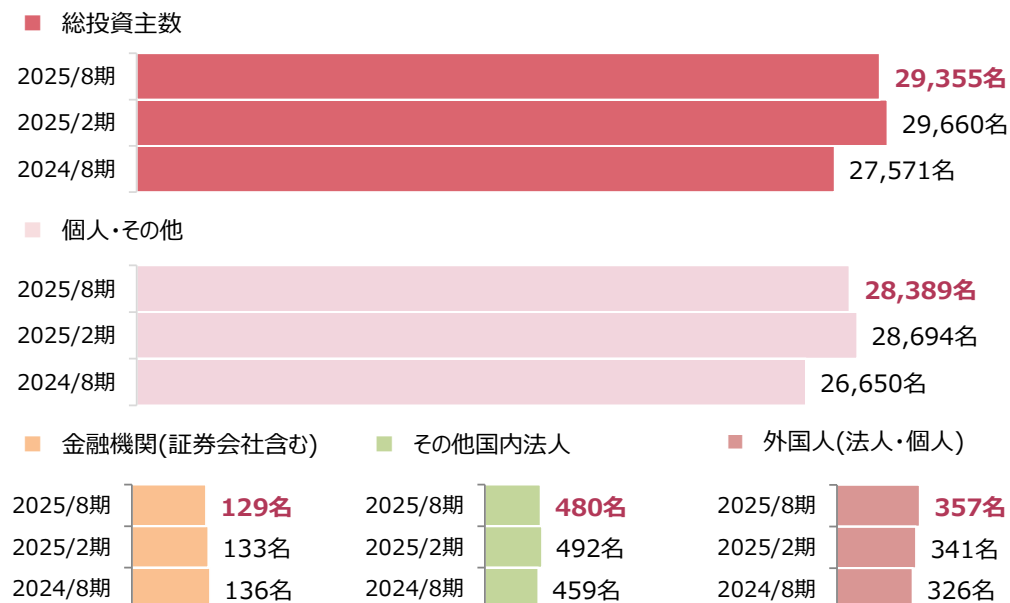
(2025年8月期末現在)

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)	618,545口	17.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	484,746口	13.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	140,481口	3.9%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	49,447口	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	44,143口	1.2%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	44,101口	1.2%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	39,324口	1.1%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,894口	1.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	30,849口	0.9%
上位10投資主合計	2,526,230口	71.0%

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)



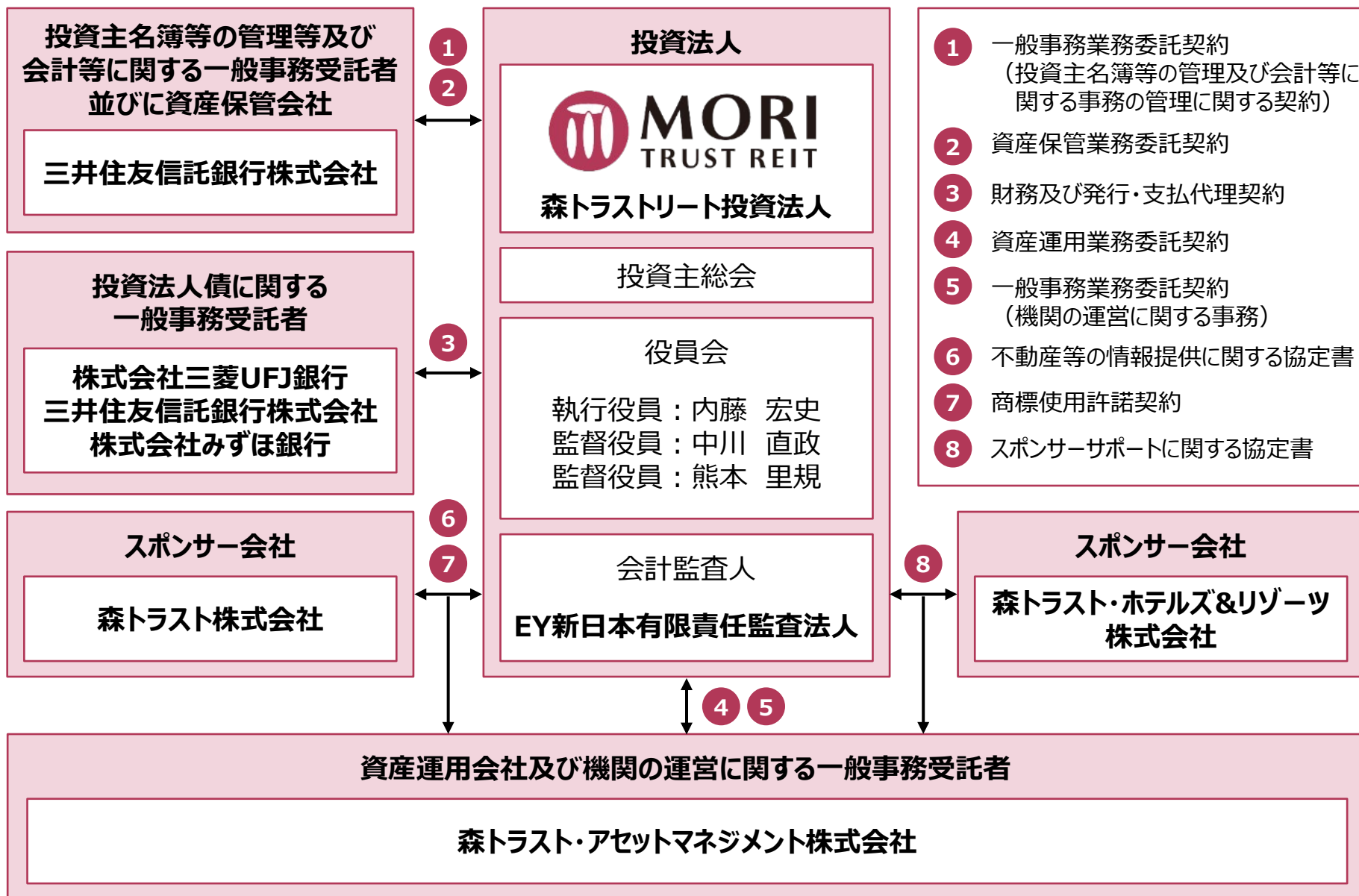
資産運用会社に対する運用報酬について

規約	報酬算定料率	報酬算定式	実績 (千円)	
			2025年2月期 (第46期)	2025年8月期 (第47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)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$	367,946	370,915
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%	81,856	75,675
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	-	6,240
運用報酬4 本投資法人が規約で定める特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額×0.05%	2,125	-
合計			451,928	452,830

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

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

投資法人の仕組み図



注記(1)

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

各物件名称については、以下のとおり略称で記載することがあります。

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

P.6

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

P.10

- (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.22

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(前年同月比)/地域別・国別」において、2025年8月、9月の欧米の値については、2025年10月20日現在、米国、カナダ、メキシコ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、北欧地域の推計値のみが開示されているため、2025年8月、9月の対前年同月比は、これらの推計値の合計と2024年8月、9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(前年同月比)/地域別・国別」において、2025年8月、9月のアジア(中国除く)の値については、2025年10月20日現在、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドの推計値のみが開示されているため、2025年8月、9月の対前年同月比は、これらの推計値の合計と2024年8月、9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。

P.51

- (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.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

P.54～57

- (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) 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。
- (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。
- (6) ONビル及び渋谷フラッグの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) コートヤード・バイ・マリオット 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。
- (10) コートヤード・バイ・マリオット 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。
- (11) 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。
- (12) 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。

- ・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。