



森トラスト総合リート投資法人

2020年9月期（第37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

目次

1. 決算概要と業績予想について	3	5. 参考資料	27
2020年9月期決算ハイライト	4	貸借対照表	28
2020年9月期決算概要	5	損益計算書	29
1口当たり分配金の変動要因（2020年9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	30
2021年3月期業績予想	7	財務指標の推移	31
1口当たり分配金の変動要因（2021年3月期）	8	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	32
2021年9月期業績予想	9	期末ポートフォリオ一覧	33
2. 運用状況	10	物件別期末算定価額	34
内部成長（環境認識及び今後の方針）	11	稼働率の推移	35
内部成長（賃料改定の状況）	12	期末稼働率及び賃貸借契約の概要	36
内部成長（個別物件の運用状況）	13	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	37
外部成長（環境認識及び今後の方針）	14	有利子負債一覧	40
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	41
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	42
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	43
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	44
4. 本投資法人の特徴	23		
本投資法人の特徴	24		
森トラストグループについて	26		

注意事項 / ご連絡先

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



2020年9月期決算ハイライト

1口当たり分配金

3,832円

(前期実績比+47円、予想比+46円)

2020年9月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Asset

物件数 : 15物件 (-)

資産規模 : 3,240億円 (-) (注1)

稼働率 : 99.9% (+0.1%)

※サブリースベース : 99.9% (+0.1%) (注2)

期末算定価額 : 3,424億円 (▲213億円)

含み益 : 362億円 (▲202億円) (注3)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 80.2% (-)
[用途別] オフィスビル 71.2% (-)

Debt

有利子負債残高 : 1,550億円 (-)

期中平均金利 : 0.48% (▲0.03%)

LTV : 47.1% (+0.1%)

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 : 148,741円 (▲9.3%) (注4)

投資口価格 : 133,000円 / 2020年9月30日終値

(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

2020年9月期決算概要

前期入居テナントの通期稼働及び賃料増額改定により増収増益で着地
住宅テナントの退去想定及び支払利息の下振れ等により利益は予想を上回る

(単位：百万円)

	2020/3期 実績 (A)	2020/9期 予想 (B)	2020/9期		
			実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	8,869	8,914	8,882	13	▲ 32
不動産賃貸事業収益 (a)	8,869	8,914	8,882	13	▲ 32
営業費用	3,471	3,518	3,445	▲ 25	▲ 72
不動産賃貸事業費用 (b)	3,013	3,055	2,991	▲ 21	▲ 63
公租公課	946	966	966	19	▲ 0
諸経費	774	775	716	▲ 58	▲ 59
減価償却費 (c)	1,292	1,312	1,308	16	▲ 4
販売費及び一般管理費	457	463	453	▲ 4	▲ 9
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,855	5,859	5,890	35	31
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,148	7,172	7,199	51	27
営業利益	5,398	5,396	5,437	39	40
営業外収益	11	1	1	▲ 10	0
営業外費用	413	398	379	▲ 33	▲ 18
経常利益	4,996	4,999	5,059	63	59
税引前当期純利益	4,996	4,999	5,059	63	59
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	0	▲ 0
法人税等調整額	0	-	▲ 0	▲ 0	▲ 0
当期純利益	4,995	4,998	5,058	62	60
分配金総額	4,996	4,997	5,058	62	60
1口当たり分配金 (円)	3,785	3,786	3,832	47	46
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

- 前期入居テナントの通期稼働及び賃料増額改定等による増収 38百万円
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるテナント利用の減少に伴う水道光熱収入の減少等 ▲ 15百万円
- テナント解約違約金剥落 ▲ 7百万円

営業費用

- 固定資産税の増加（前回評価改定に伴う負担調整分） 19百万円
- 紀尾井町ビル共益費還元額減少による管理業務費増加 13百万円
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるテナント利用の減少に伴う水道光熱費の減少等 ▲ 6百万円
- 修繕費の減少 ▲ 61百万円
- 減価償却費の増加 16百万円
- 資産運用報酬の減少 ▲ 6百万円

営業外収益

- 受取保険金の減少 ▲ 10百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲ 26百万円
- 保険対応工事の減少 ▲ 7百万円

予想比

営業収益

- 住宅テナント退去想定下振れ等 14百万円
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるテナント利用の減少に伴う水道光熱収入の下振れ等 ▲ 44百万円

営業費用

- 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるテナント利用の減少に伴う水道光熱費の下振れ等 ▲ 52百万円
- 資産運用報酬の減少 ▲ 7百万円

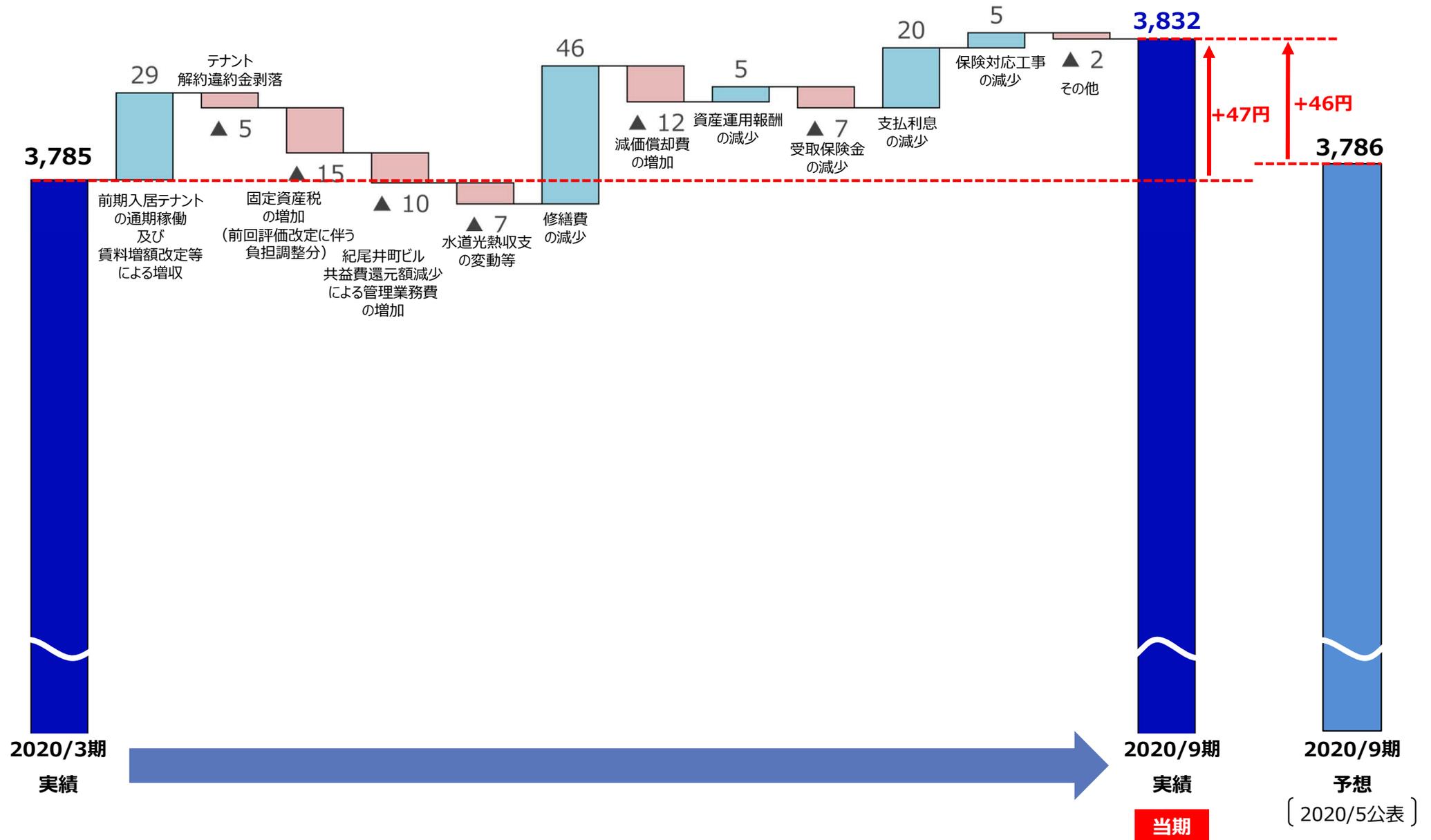
営業外費用

- 支払利息の下振れ ▲ 20百万円

□ 1口当たり分配金の変動要因 (2020年9月期)

1口当たり分配金は前期比+47円、予想比+46円

(単位：円)



2021年3月期業績予想

テナント退去、修繕の前倒し等により営業利益は下方修正となるが、支払利息の下方修正により1口当たり分配金は前回予想水準(3,822円)を維持

(単位：百万円)

	2020/9期 実績 (A)	2021/3期 前回予想 (B)	2021/3期 今回予想 (C)	前期比	前回予想比
				(C-A)	(C-B)
営業収益	8,882	8,825	8,801	▲ 81	▲ 24
不動産賃貸事業収益 (a)	8,882	8,825	8,801	▲ 81	▲ 24
営業費用	3,445	3,380	3,392	▲ 52	12
不動産賃貸事業費用 (b)	2,991	2,918	2,946	▲ 45	28
公租公課	966	964	964	▲ 1	▲ 0
諸経費	716	812	853	136	41
減価償却費 (c)	1,308	1,141	1,128	▲ 179	▲ 12
販売費及び一般管理費	453	461	446	▲ 7	▲ 15
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,890	5,907	5,854	▲ 36	▲ 52
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,199	7,048	6,983	▲ 216	▲ 65
営業利益	5,437	5,445	5,408	▲ 28	▲ 37
営業外収益	1	1	0	▲ 1	▲ 1
営業外費用	379	400	362	▲ 16	▲ 38
経常利益	5,059	5,046	5,045	▲ 13	▲ 0
税引前当期純利益	5,059	5,046	5,045	▲ 13	▲ 0
法人税、住民税及び事業税	0	1	1	0	-
法人税等調整額	▲ 0	-	-	0	-
当期純利益	5,058	5,045	5,044	▲ 13	▲ 0
分配金総額	5,058	5,045	5,045	▲ 13	-
1口当たり分配金 (円)	3,832	3,822	3,822	▲ 10	-
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

- テナント退去による減収等 ▲ 94百万円
- テナント解約違約金 6百万円
- 前期新型コロナウイルス感染拡大の影響で減少したテナントの水道光熱利用の回復を想定した増加等 3百万円

営業費用

- 修繕費の増加 113百万円
- 管理業務費（仲介手数料等）の増加 25百万円
- 季節要因による水道光熱費の減少 ▲ 3百万円
- 減価償却費の減少（一部資産の償却期間終了） ▲ 179百万円
- 資産運用報酬の減少 ▲ 8百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲ 15百万円

前回予想比

営業収益

- テナント退去による賃料収入の下方修正 ▲ 20百万円
- 水道光熱収入の下方修正 ▲ 14百万円
- テナント解約違約金 6百万円

営業費用

- 修繕費の上方修正 30百万円
- 管理業務費（仲介手数料等）の上方修正 26百万円
- 水道光熱費の下方修正 ▲ 16百万円
- 減価償却費の下方修正 ▲ 12百万円
- 資産運用報酬の下方修正 ▲ 16百万円

営業外費用

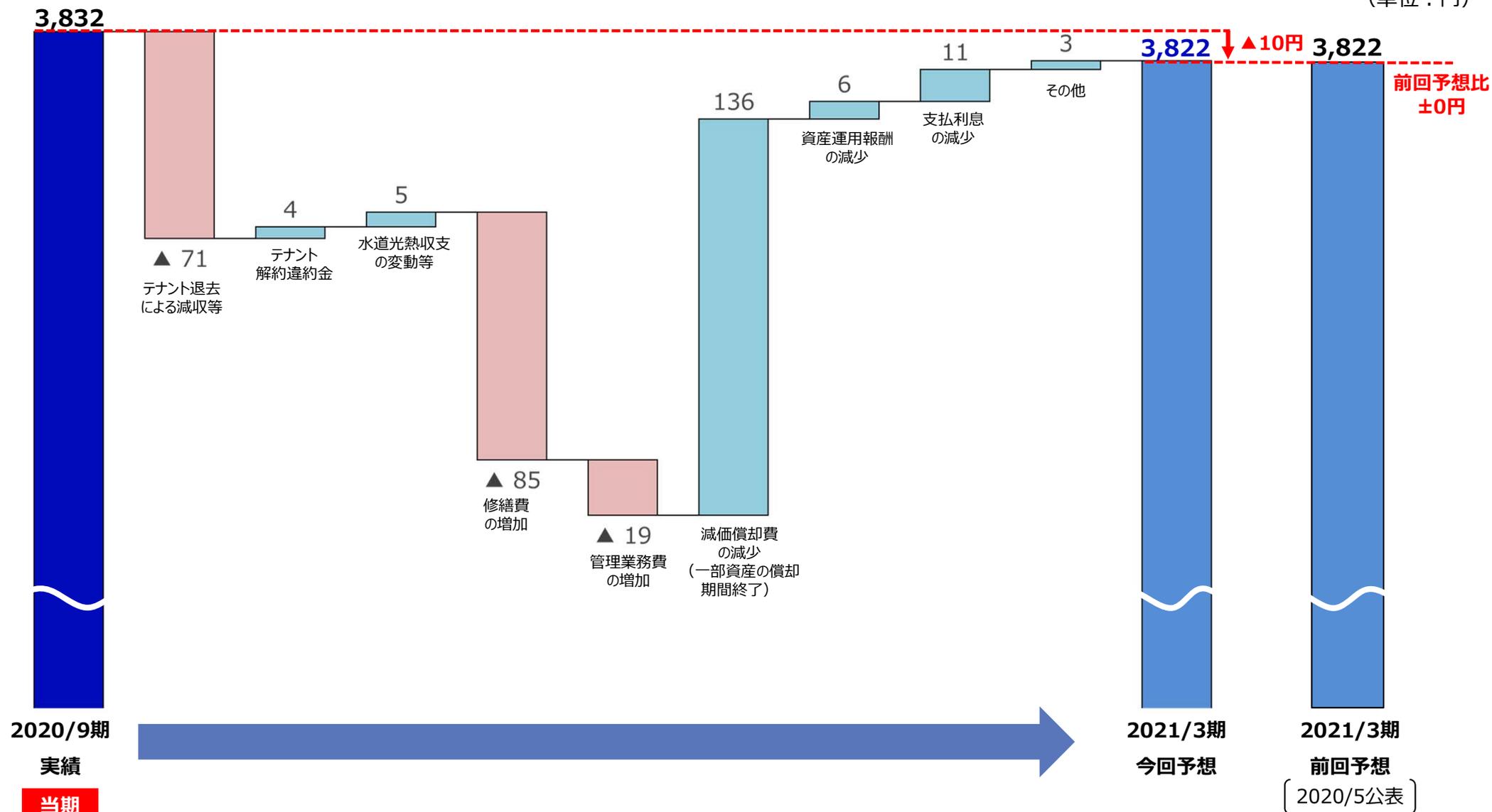
- 支払利息の下方修正 ▲ 38百万円

1口当たり分配金の変動要因 (2021年3月期)

1口当たり分配金予想

3,822円 (前期比▲10円、前回予想比±0円)

(単位：円)



2021年9月期業績予想

1口当たり分配金予想

3,000円

 (2021年3月期予想比▲822円)

東京汐留ビルディングのエンドテナント退去等による減収減益を見込む
分配金は内部留保の活用も含め1口当たり3,000円を想定

(単位：百万円)

	2021/3期予想 (第38期) (A)	2021/9期予想 (第39期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,801	7,663	▲ 1,137
営業利益	5,408	4,012	▲ 1,396
経常利益	5,045	3,637	▲ 1,408
当期純利益	5,044	3,738	▲ 1,306
分配金総額	5,045	3,960	▲ 1,085
1口当たり分配金(円)	3,822	3,000	▲ 822
うち内部留保からの充当額	-	245	245
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

- 東京汐留ビルディングのエンドテナント退去による減少 ▲1,022百万円
- その他物件のテナント退去等による減少 ▲123百万円
- 季節要因による水道光熱収入等の増加 13百万円

営業費用

- 東京汐留ビルディングのマスターリース契約変更等による管理業務費の増加 290百万円
- 固定資産税の増加 (評価改定(想定)) 40百万円
- 季節要因による水道光熱費の増加等 36百万円
- 修繕費の減少 ▲92百万円

2. 運用状況



内部成長（環境認識及び今後の方針）

（当期におけるテナント対応・動向）

・新型コロナウイルス感染拡大の影響を理由とした減額・猶予は限定的であったが、間接的な影響と思われる退去も一定程度発生

（減額）1件 （支払猶予）3件 （退去通知）9件（注）

（注）コスト削減等新型コロナウイルス感染拡大の間接的な影響と推定されるもの

現状の環境認識

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大に伴いオフィス移転・拡張の動きが鈍化
 - － テナントのテレワーク導入に伴う解約や減床の動きにより空室率は上昇傾向
 - － 平均賃料は引き続き高い水準が継続するも増額ペース鈍化傾向
- ・ 引き続き、新型コロナウイルス感染拡大の影響長期化による企業業績への波及、それに伴う賃貸需要の減少に留意が必要

今後の方針

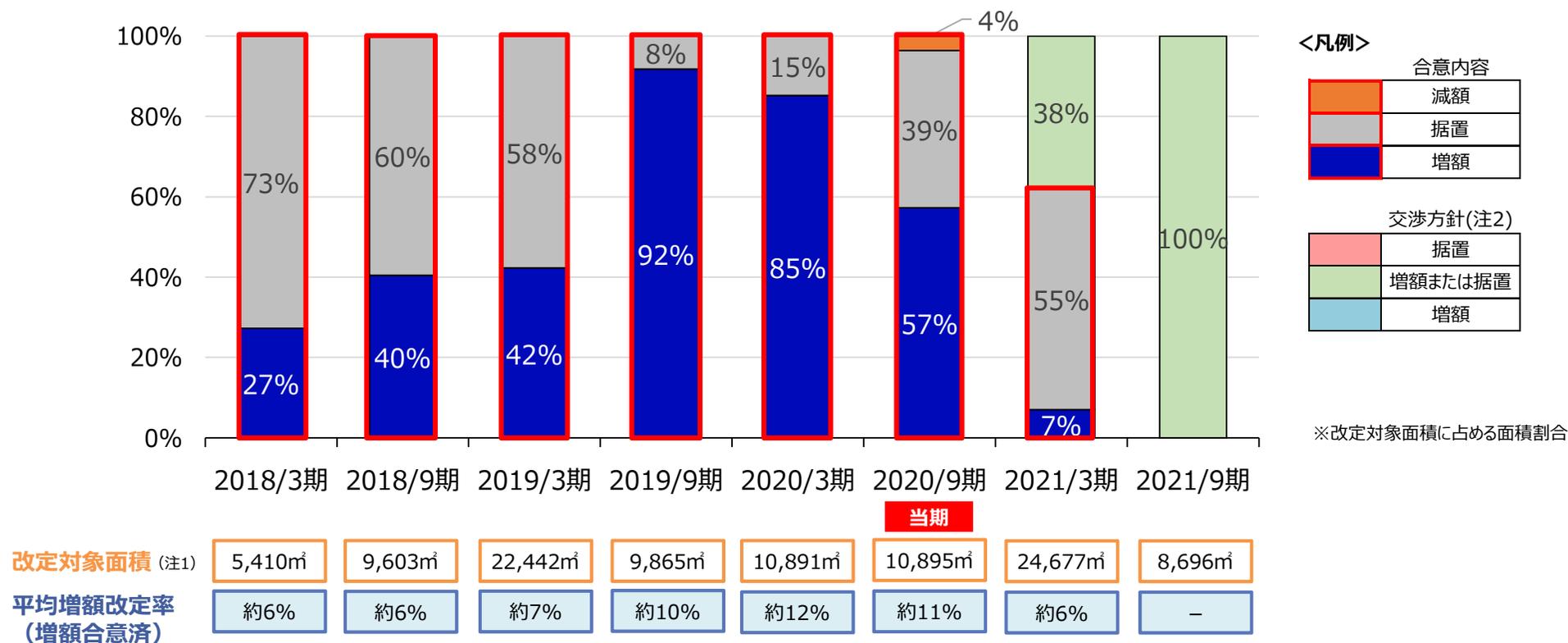
- ・ 賃料の増額改定余地があるテナントに対しては、企業業績に気を配りながら賃料改定交渉を進める
- ・ 空室率は上昇傾向にあるため、新型コロナウイルス感染拡大の影響を注視し、稼働率確保を重視した運営を行う
（特に、東京汐留ビルディングにおいては、マーケット状況及びテナントニーズに応じ柔軟に対応）
- ・ 賃料減額等の要請を受けた場合、社会情勢と投資主利益を勘案し総合的に判断
（具体的には、テナントの業績、賃料ギャップ、リーシングの難易度、ポートフォリオ収益への影響等を踏まえて個別に検討）

内部成長（賃料改定の状況）

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、賃料増額改定が順調に進捗。改定日を迎えたテナントのうち、57%（面積ベース）で増額改定を実現（平均増額改定率 約11%）

■ 改定実績及び改定予定契約の交渉方針



(テナント入替時の賃料増減の状況)

- ・当期、新規入居は453㎡。入居テナントの全てで増額を実現（平均賃料増加率41% (注3)）

(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) 平均賃料増加率：(テナント入替後の賃料総額－テナント入替前の賃料総額)÷テナント入替前の賃料総額

内部成長（個別物件の運用状況）

東京汐留ビルディングにおける新規賃貸借契約の締結について

- ・ オフィス・店舗部分について、スポンサーである森トラスト株式会社との間で新たな定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結
- ・ 大規模オフィスビルに強いリーシング力と運営能力を有するマスターレシーに一括して賃貸することが収益・運営面の安定に資すると判断
- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の環境下、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導入することで将来のアップサイドの余地を残しつつ、最低保証賃料を設けることで一定の収益を確保

（契約の概要）

契約締結日	2020年9月30日
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借期間	2021年4月1日から2026年3月31日まで
賃料	サブリース契約の賃料に連動 (最低保証賃料：決算期毎791百万円)
敷金	なし
賃貸面積	77,242.55㎡
その他特筆すべき事項	管理委託費、公租公課、修繕費等の賃貸事業費用については本投資法人負担

ホテルオークラ神戸における新規賃貸借契約の締結について

- ・ 株式会社ホテルオークラ神戸との間で新たな定期建物賃貸借契約を締結
- ・ 本契約により、中長期にわたり安定的な収益を確保

（契約の概要）

契約締結日	2020年9月30日	
契約形態	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借）	
賃貸借期間	2022年4月1日から2032年3月31日まで	
月額賃料	固定賃料	91,537,815円
	変動賃料	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(年額)の12分の1
敷金	1,373,067,225円	
賃貸面積	72,246.86㎡	

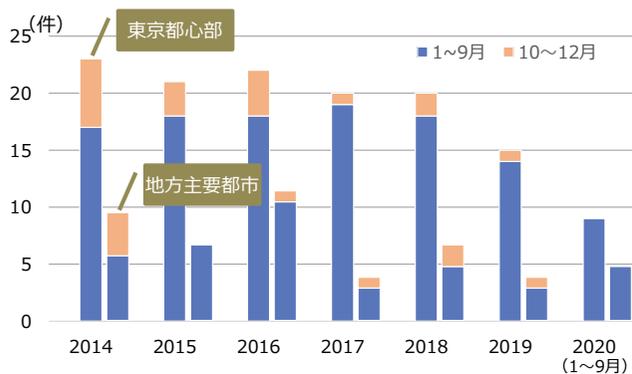
外部成長（環境認識及び今後の方針）

現状の環境認識

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響により不動産売買市場は停滞、本投資法人の投資基準に合致する優良物件の取得機会は限定的
- ・ 取引利回りは引き続き低い水準が継続しているが、不動産投資家のマーケットサイクルの認識には変化の兆しあり
- ・ テレワークの推進等が及ぼす不動産価値の構造変化に留意を要するものの、都心部のオフィスビルの価値は優位性を維持

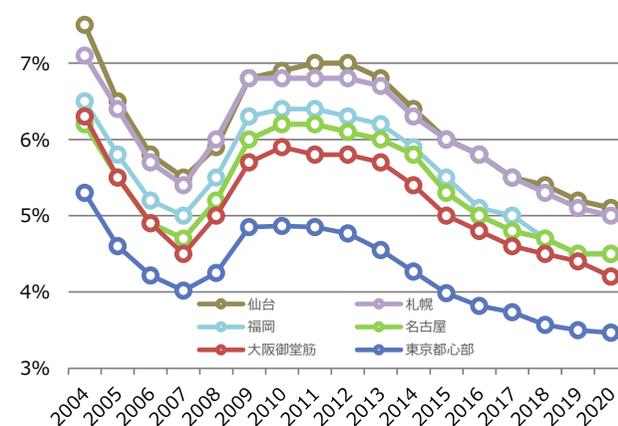
投資市場の状況

- J-REITによるオフィスビル取得件数の推移
(東京都心部：50億円以上、地方主要都市：30億円以上)



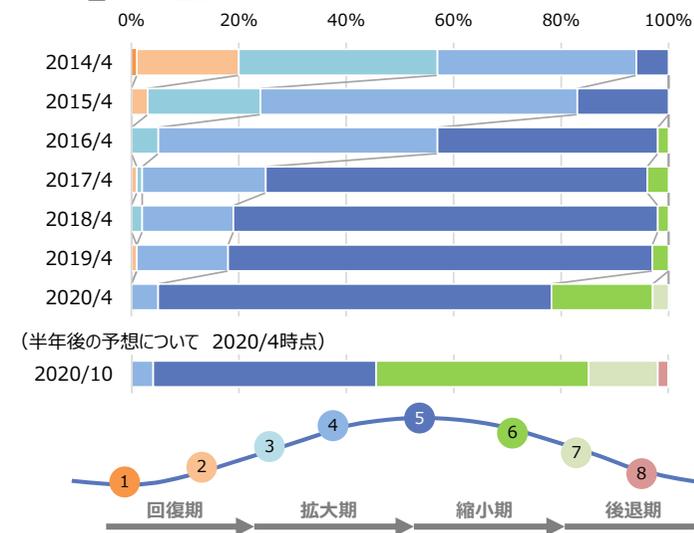
出所：Prop Tech plus(株) REITDB サービス
 東京都心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）
 地方主要都市（札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市）

- 標準的なAクラスビルの取引利回りの推移

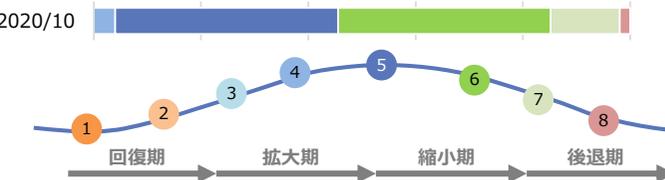


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
 東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
 * 各年10月時点の数値/2020年は4月時点の数値

- 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 2020/4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

- ・ 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
- ・ ポートフォリオの中長期的価値に力点を置いた厳選投資のスタンスを継続
- ・ スポンサーサポートの活用も視野に入れ、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

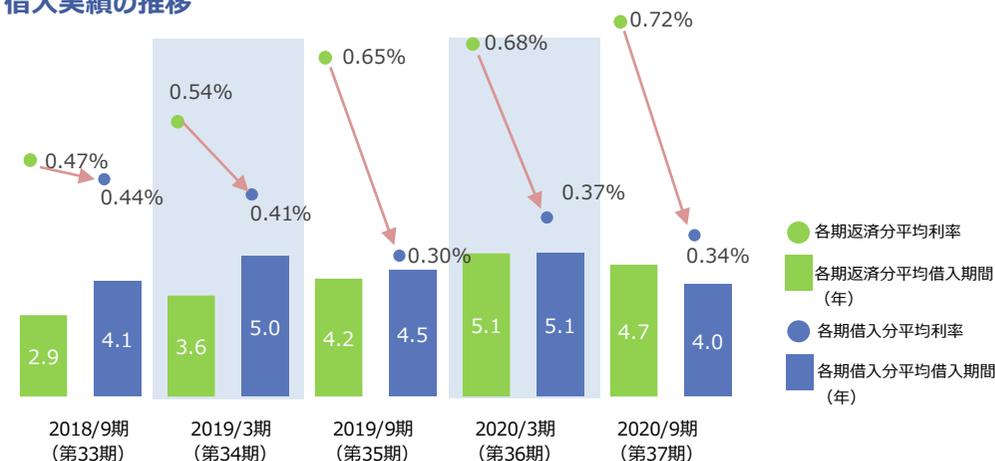
（借入実績）

低金利環境が継続するなか、借り換えにより資金調達コストを低減

返済概要		借入概要	
総額	17,000百万円	総額	17,000百万円
平均借入期間	4.7年	平均借入期間	4.0年
平均利率	0.72%	平均利率	0.34%

（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。

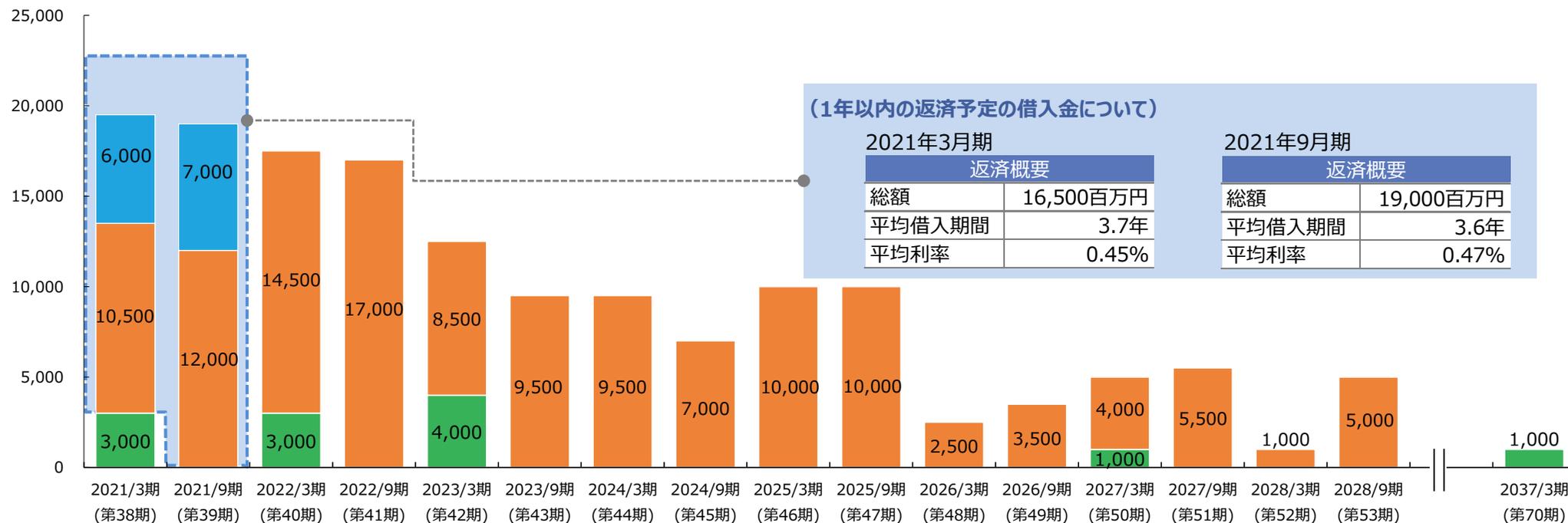
●借入実績の推移



返済期日の分散状況

（百万円）

■ 投資法人債 ■ 長期借入金 ■ 短期借入金



（1年以内の返済予定の借入金について）

2021年3月期

返済概要	
総額	16,500百万円
平均借入期間	3.7年
平均利率	0.45%

2021年9月期

返済概要	
総額	19,000百万円
平均借入期間	3.6年
平均利率	0.47%

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)

	2020/3期末 (第36期末)	2020/9期末 (第37期末)	前期比
有利子負債残高	155,000	155,000	-
短期借入金	10,500	13,000	2,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	132,500	130,000	▲2,500
投資法人債（1年内償還予定含む）	12,000	12,000	-
LTV（期末総資産有利子負債比率）	47.1%	47.1%	0.1%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	93.2%	91.6%	▲1.6%
固定金利比率	93.2%	91.6%	▲1.6%
期中平均利率	0.51%	0.48%	▲0.03%
短期借入金	0.20%	0.20%	▲0.00%
長期借入金・投資法人債	0.53%	0.50%	▲0.03%
平均有利子負債残存期間	2.8年	2.8年	-

格付の状況

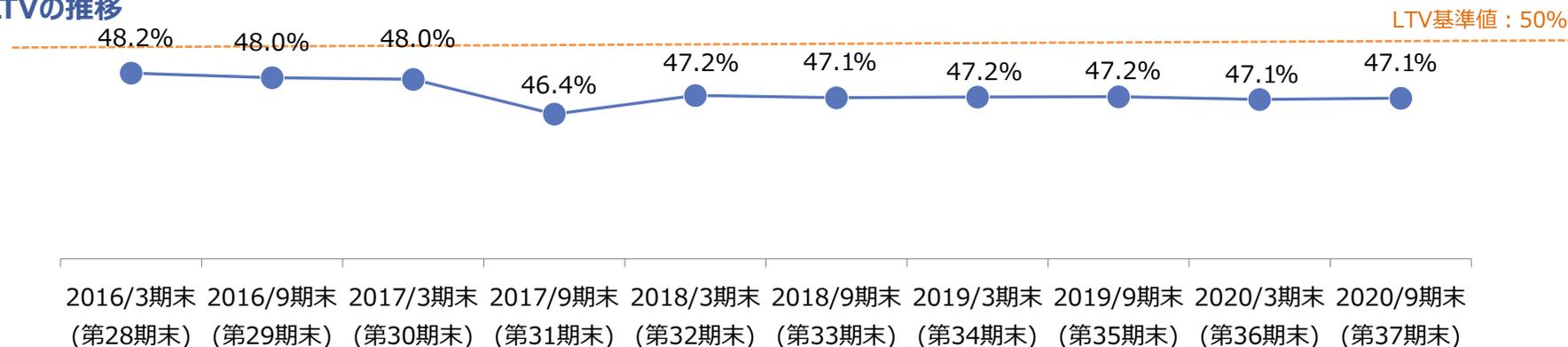
信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象	長期発行体格付
格付（見通し）	AA（安定的）

有利子負債残高の内訳（2020/9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	20.0%
	三井住友銀行	27,000	17.4%
	三菱UFJ銀行	20,000	12.9%
	三井住友信託銀行	19,000	12.3%
	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	3.5%
	農林中央金庫	4,500	2.9%
	あおぞら銀行	4,000	2.6%
	西日本シティ銀行	3,500	2.3%
	信金中央金庫	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	500	0.3%	
第一生命保険	500	0.3%	
三井住友海上火災保険	500	0.3%	
	小計	143,000	92.3%
投資法人債		12,000	7.7%
	合計	155,000	100.0%

LTVの推移



3. ESGに関する取組みについて



サステナビリティ方針・サステナビリティ推進体制

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. 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

5. 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

6. 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会議

ESGの取組みを組織的に推進するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的で開催しており、今後の具体的な目標設定や進捗状況確認、保有不動産の継続的な環境モニタリング評価等を実施しています。

■ 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。

外部評価の取得

■ DBJ Green Building 認証

2020年6月に新たに認証を取得した2物件 (ONビル、御堂筋MTRビル) を加え、本投資法人では**計3物件**で以下の通りに評価を受けています。

ポートフォリオ (底地除く) における認証取得割合は、賃貸可能面積ベースで約33%、物件数ベースで約21%となっています。



■ GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2019年の本評価において環境配慮やサステナビリティに関する取組みに関して、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で優れていると高く評価され、**3年連続**で「Green Star」を取得しました。



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 (環境)

環境への取組み

■ 設備改修による環境パフォーマンス向上の施策

<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)

- ・ONビル
- ・天神プライム
- ・紀尾井町ビル
- ・新横浜TECHビル
- ・大崎MTビル
- ・渋谷フラッグ
- ・御堂筋MTRビル
- ・ホテルオークラ神戸
- ・広尾MTRビル
- ・パークレーンプラザ 他



エントランスホールへのLED導入
(広尾MTRビル)

<高効率熱源機器導入・空調設備改修>

エネルギー効率に優れた高効率熱源機器の導入や、空調設備更新に合わせて省エネ性能が高い高効率空調設備に改修することで、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)

- ・新横浜TECHビル
- ・ホテルオークラ神戸
- ・IY湘南台 他



高効率熱源機器の導入
(新横浜TECH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。

■ テナント・取引先との協働

<グリーンリースの導入>

一部の保有不動産において、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を定期的に行っています。

<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。

■ 「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。

■ 生物多様性の保全

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。



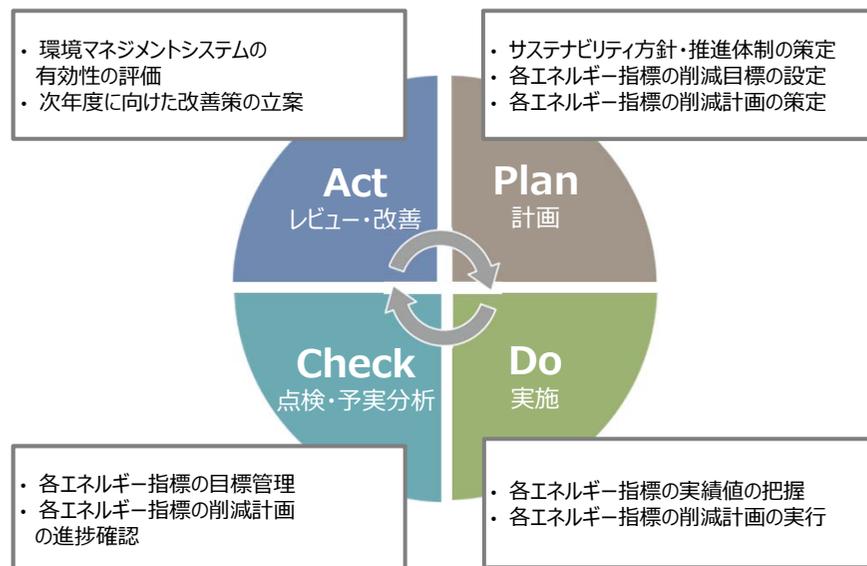
ESGに関する取組み (環境)

環境パフォーマンスデータ

■ 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。

エネルギー使用量、CO₂排出量、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。



■ 環境パフォーマンス目標

資産運用会社は、ポートフォリオ全体においてエネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。

項目	短期	中長期 (2016年から5年間)
エネルギー	中長期目標の対象期間を通じて 原単位で年平均1%削減	原単位でベースライン比5%削減
温室効果ガス		
水	前年の水準を維持	現状維持

※ 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年及び2015年の実績の平均値

※ 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	項目	ベースライン	2018	2019	増減 (ベースライン比)
エネルギー	消費量(MWh)	101,814	102,433	97,252	-
	消費原単位(MWh/m ²)	0.246	0.236	0.224	▲9.0%
温室効果ガス	排出量(t-CO ₂)	39,327	37,296	35,633	-
	排出原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.095	0.086	0.082	▲13.8%
水	消費量(m ³)	546,827	526,507	506,521	-
	消費原単位(m ³ /m ²)	1.317	1.211	1.164	▲11.6%

※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 (社会)

社会への取組み

■ 地域社会への貢献

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、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)

■ 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

■ 資産運用会社の従業員教育

専門能力向上のための資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修・受験等に関する費用を負担しています。また、資産運用会社のスポンサーである森トラスト(株)が用意する多彩な人材育成プログラム「MT TALK」「MT ACADEMY」等に資産運用会社の従業員も参加しています。

(参考) 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。近年、出産した社員の育児休業率及び復職率(総合職女性社員)は100%となっています。

①女性採用比率	20.8%
②女性従業員比率	24.7%
③女性管理職比率	7.8%
④有給休暇取得率	75.6%
⑤育児休業率及び復職率 (総合職女性社員)	100.0%

(注) 項目①・④・⑤：2019年度実績、項目②・③：2020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
- ・生産性向上を意識した朝方勤務促進のための朝食無料提供
- ・在宅ワーク、モバイルワークの活用

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იმボート出資

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。

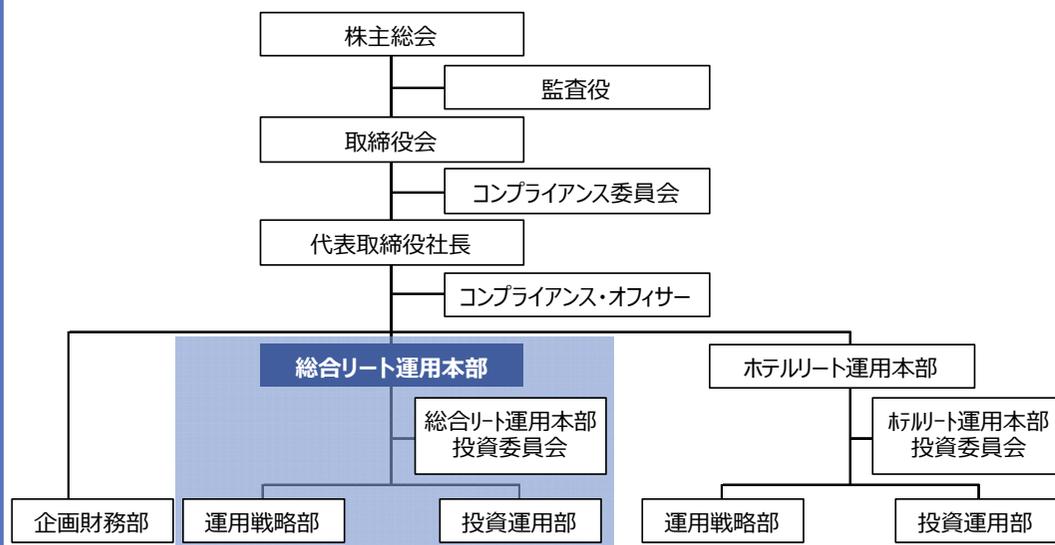
森トラストグループの保有比率

26.5% (2020年9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通りです。

<組織図>



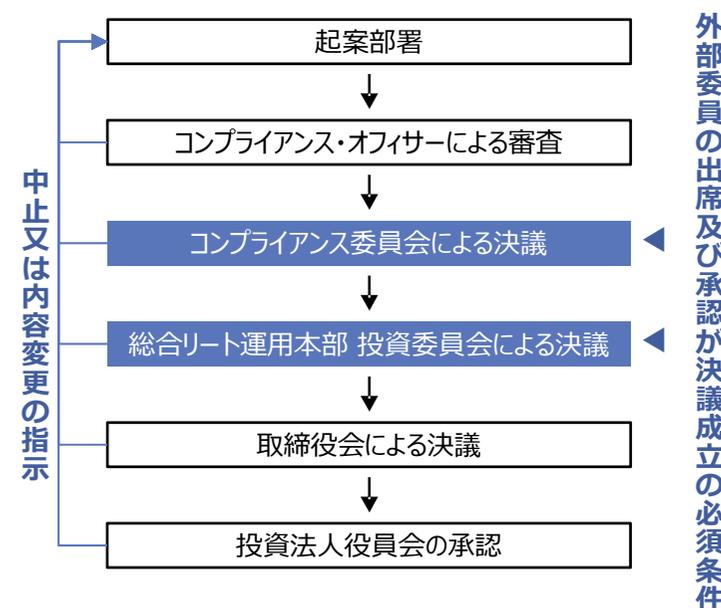
■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

従業員に対して、定期的に個人情報保護や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、資産の取得等について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及び投資法人役員会の承認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。

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

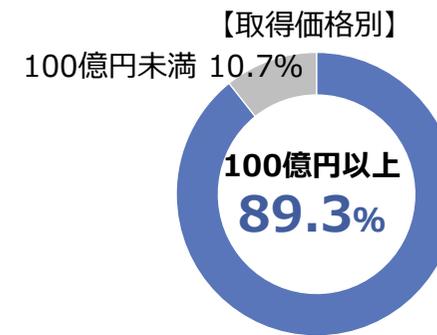
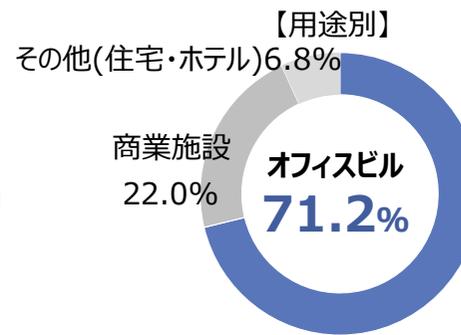
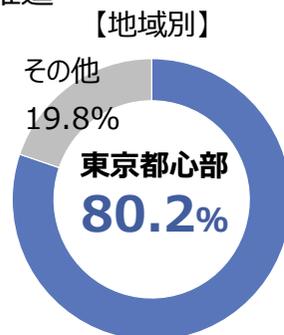
1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

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 (2020/9期末)

物件数 : **15** 物件

資産規模 : **3,240** 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		
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%
合計		60~80%	80.2%	20~40%	19.8%	100%	

(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。

□ 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 (2020/9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 (2020/9期末)

森トラストグループからの情報提供による取得 **31.2%**



ONビル



紀尾井町ビル

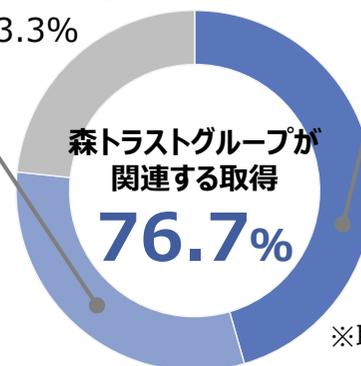


新横浜TECHビル



ホテルオークラ神戸

独自の外部取得
23.3%



森トラストグループからの取得 **45.5%**



東京汐留ビルディング



大崎MTビル



新橋駅前MTRビル



イトーヨーカドー
湘南台店

※取得価格に基づく比率

最近の譲渡実績

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)

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 (2020/9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賃貸運営施設

東京都心部をはじめ主要都市（仙台・大阪）の中心部に多数の物件を保有・運営

総施設数： **102** 施設

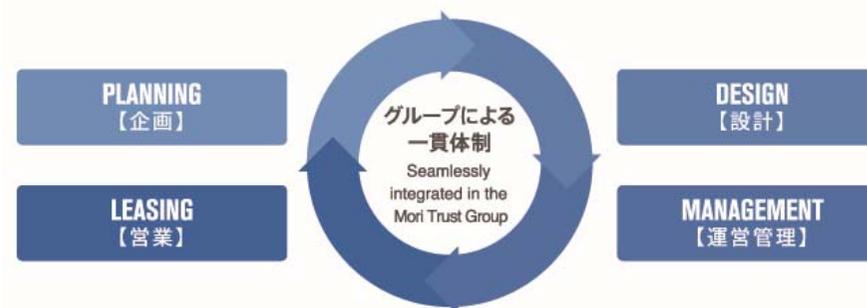
取扱面積：約 **205万** m²

賃貸ビル・住宅： **83** 棟 / 約 **173万** m²

(2020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

	2020年3月期 (2020年3月31日)	2020年9月期 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,802,219	19,446,362
信託現金及び信託預金	2,977,817	2,835,490
営業未収入金	50,066	249,460
未収入金	10,642	—
前払費用	34,537	71,739
その他	4,213	685
流動資産合計	21,879,495	22,603,738
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,033,867	21,394,053
構築物	40,084	39,414
機械及び装置	36,421	34,251
工具、器具及び備品	29,207	27,639
土地	136,672,529	136,672,529
信託建物	17,535,611	17,080,629
信託構築物	22,464	21,233
信託機械及び装置	4,673	4,429
信託工具、器具及び備品	31,602	40,458
信託土地	130,939,930	130,939,930
有形固定資産合計	307,346,392	306,254,568
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	17,683	6,622
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	31,285	20,225
固定資産合計	307,377,918	306,275,033
繰延資産		
投資法人債発行費	45,461	36,481
繰延資産合計	45,461	36,481
資産合計	329,302,876	328,915,253

	2020年3月期 (2020年3月31日)	2020年9月期 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	247,690	174,498
短期借入金	10,500,000	13,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	22,500,000
未払金	550,927	143,117
未払費用	459,108	447,663
未払配当金	9,206	8,691
未払法人税等	606	947
未払消費税等	324,346	283,190
前受金	1,505,216	1,519,814
預り金	1,619	322
流動負債合計	39,598,721	41,078,244
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	109,500,000	107,500,000
預り敷金及び保証金	9,747,760	9,809,617
信託預り敷金及び保証金	902,342	911,177
繰延税金負債	493,173	493,156
固定負債合計	129,643,276	127,713,950
負債合計	169,241,998	168,792,195
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	1,074,447
任意積立金合計	1,074,447	1,074,447
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,996,390	5,058,569
剰余金合計	6,070,837	6,133,017
投資主資本合計	160,060,877	160,123,057
純資産合計	160,060,877	160,123,057
負債純資産合計	329,302,876	328,915,253

※2020年9月末現在の内部留保残高は1,567百万円（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)

	2020年3月期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	8,574,620	8,613,153
その他貸貸事業収入	294,696	269,397
営業収益合計	8,869,317	8,882,550
営業費用		
貸貸事業費用	3,013,543	2,991,735
資産運用報酬	348,561	341,890
資産保管手数料	13,104	13,111
一般事務委託手数料	47,193	47,919
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	45,256	47,105
営業費用合計	3,471,259	3,445,361
営業利益	5,398,058	5,437,189
営業外収益		
受取利息	97	103
未払分配金戻入	961	1,264
受取保険金	10,642	221
営業外収益合計	11,701	1,589
営業外費用		
支払利息	383,678	355,373
投資法人債利息	12,405	13,985
投資法人債発行費償却	9,023	8,980
その他	8,334	1,112
営業外費用合計	413,442	379,452
経常利益	4,996,317	5,059,326
税引前当期純利益	4,996,317	5,059,326
法人税、住民税及び事業税	620	962
法人税等調整額	20	▲16
法人税等合計	641	946
当期純利益	4,995,675	5,058,379
前期繰越利益	714	190
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,996,390	5,058,569

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2020年3月期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	8,208,106	8,246,811
共益費	242,905	242,733
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	294,696	269,397
不動産賃貸事業収益合計	8,869,317	8,882,550
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	389,626	401,638
水道光熱費	211,610	205,263
公租公課	946,759	966,633
損害保険料	19,258	19,283
修繕費	127,149	65,756
減価償却費	1,292,269	1,308,619
その他費用	26,869	24,540
不動産賃貸事業費用合計	3,013,543	2,991,735
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,855,774	5,890,815

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)

	2020年3月期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,996,390,036	5,058,569,966
II. 分配金の額	4,996,200,000	5,058,240,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,785)	(3,832)
III. 次期繰越利益	190,036	329,966

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

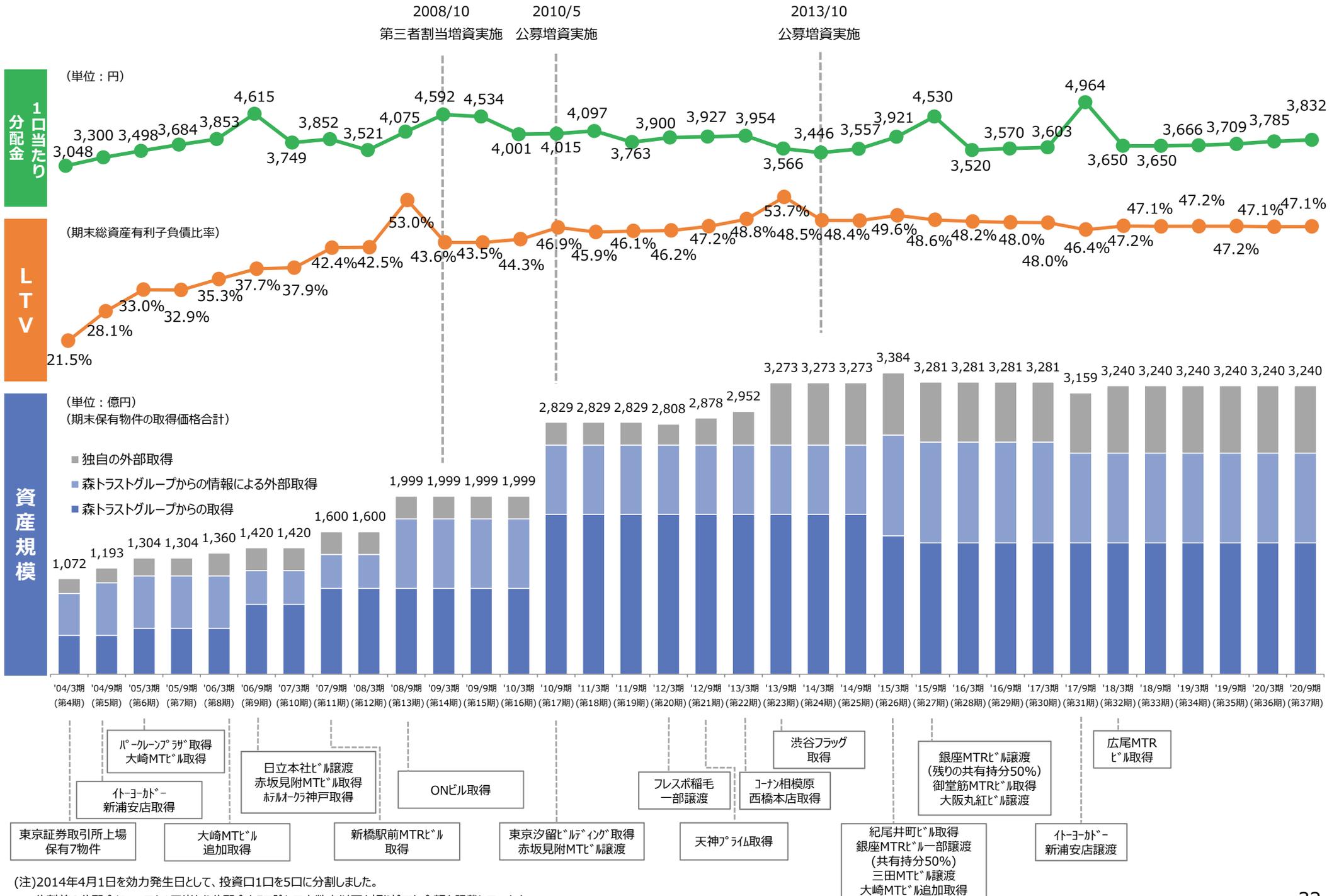
	2020年3月期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	2020年9月期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,996,317	5,059,326
減価償却費	1,292,269	1,308,619
投資法人債発行費償却	9,023	8,980
受取利息	▲97	▲103
支払利息	396,084	369,359
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	2,154	▲199,394
営業未払金の増減額 (▲は減少)	19,413	▲42,915
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	152,119	▲41,156
前受金の増減額 (▲は減少)	12,280	14,597
その他	5,685	▲20,148
小計	6,885,250	6,457,165
利息の受取額	97	103
利息の支払額	▲427,023	▲373,925
法人税等の支払額	▲1,043	▲621
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,457,281	6,082,720
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	▲32,240	▲157,457
信託有形固定資産の取得による支出	▲129,018	▲467,146
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲8,518	▲52,452
預り敷金及び保証金の受入による収入	156,252	81,467
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲14,961	▲6,462
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	18,536	17,860
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲9,951	▲584,189
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	2,500,000
長期借入れによる収入	15,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	▲20,500,000	▲12,500,000
投資法人債の発行による収入	4,000,000	—
投資法人債の償還による支出	▲4,000,000	—
投資法人債発行費の支出	▲18,383	—
分配金の支払額	▲4,896,048	▲4,996,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲4,914,432	▲4,996,715
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	1,532,898	501,816
現金及び現金同等物の期首残高	20,247,138	21,780,036
現金及び現金同等物の期末残高	21,780,036	22,281,852

財務指標の推移

(単位：百万円)

	2018/9期 (第33期)	2019/3期 (第34期)	2019/9期 (第35期)	2020/3期 (第36期)	2020/9期 (第37期)	算定式
営業収益	8,819	8,771	8,831	8,869	8,882	
営業費用	3,556	3,478	3,489	3,471	3,445	
営業利益	5,263	5,293	5,341	5,398	5,437	
経常利益	4,802	4,840	4,897	4,996	5,059	
当期純利益	4,806	4,839	4,898	4,995	5,058	
分配金総額	4,818	4,839	4,895	4,996	5,058	
期末総資産額	328,770	328,557	328,461	329,302	328,915	
期末有利子負債額	155,000	155,000	155,000	155,000	155,000	
期末純資産額	159,880	159,901	159,961	160,060	160,123	
含み損益	41,469	45,159	54,771	56,423	36,215	
NAV	201,350	205,061	214,732	216,484	196,338	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,727	5,743	5,807	5,855	5,890	
減価償却費	1,262	1,268	1,282	1,292	1,308	
賃貸NOI	6,990	7,011	7,089	7,148	7,199	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,069	6,107	6,180	6,287	6,366	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	253	408	330	590	216	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,736	6,603	6,759	6,557	6,982	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	2.9%	2.9%	3.0%	3.0%	3.1%	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)	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.3%	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%	47.2%	47.2%	47.1%	47.1%	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	3,650円	3,666円	3,709円	3,785円	3,832円	
1口当たり純資産額	121,121円	121,137円	121,182円	121,258円	121,305円	
1口当たりNAV	152,538円	155,349円	162,676円	164,003円	148,741円	
1口当たりFFO	4,597円	4,627円	4,682円	4,763円	4,823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	110,000	33.9%	100,776	112,000	2,344	4.3%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	39,123	33,600	635	3.2%
	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%	33,279	38,000	709	4.1%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	13,019	16,500	317	4.4%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	9,991	10,600	213	4.2%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,375	8,440	162	4.0%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月	6,940	2.1%	6,661	8,930	195	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%	6,887	7,570	234	6.8%
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%	32,484	40,200	682	4.3%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.6%	17,308	22,500	424	4.7%
	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%	9,827	11,700	330	5.7%
	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%	7,206	8,500	229	6.2%
	フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,620	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%	15,977	17,300	520	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%	3,141	4,010	83	5.2%
合計		-	-	-	324,096	100%	306,254	342,470	7,199	4.4%

(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：2020年9月期NOI（年換算）÷取得価格

物件別期末算定価額

(単位:百万円)

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関 (注3)
			2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2020/3期	2020/9期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	101,286	100,776	134,000	112,000	▲ 22,000	3.3%	3.3%	-	3.2%	3.3%	立地
	ONビル	39,900	39,208	39,123	33,600	33,600	-	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.7%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	33,394	33,279	38,000	38,000	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	大和
	大崎MTビル	14,386	13,071	13,019	16,300	16,500	200	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.6%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	10,034	9,991	10,600	10,600	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,381	8,375	8,440	8,440	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	天神プライム	6,940	6,690	6,661	8,760	8,930	170	3.9%	3.9%	-	3.6%	4.1%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,859	6,887	7,530	7,570	40	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.9%	日本土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,503	32,484	40,200	40,200	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.4%	不動研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,325	17,308	22,500	22,500	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	日本土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,881	9,827	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	7,243	7,206	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	2,630	2,620	▲ 10	-(注1)	-(注1)	-	7.9%	-(注2)	不動研
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	16,128	15,977	17,000	17,300	300	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.9%	立地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,143	3,141	4,010	4,010	-	3.4%	3.4%	-	4.1%	3.1%	日本土地

	取得価格	期末簿価		期末算定価額			含み損益		
		2020/3期 (A)	2020/9期 (B)	2020/3期 (C)	2020/9期 (D)	増減	2020/3期 (C-A)	2020/9期 (D-B)	増減
合計	324,096	307,346	306,254	363,770	342,470	▲ 21,300	56,423	36,215	▲ 20,208

(注1) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。

(注2) 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3) 立地：株式会社立地評価研究所、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、大和：大和不動産鑑定株式会社、日本土地：日本土地建物株式会社

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		(2020/3期末) 3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	(2020/9期末) 9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)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.6%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.7%)
商業施設		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他		99.6%	99.6%	99.8%	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)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.9%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2018/9期末 (第33期末)	2019/3期末 (第34期末)	2019/9期末 (第35期末)	2020/3期末 (第36期末)	2020/9期末 (第37期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注2)	99.9% (99.9%)	99.9% (99.9%)	99.9% (98.5%)	99.9% (98.7%)	99.9% (98.7%)
	大崎MTビル (注3)	100% (100%)	100% (91.8%)	100% (91.8%)	100% (97.8%)	100% (99.1%)
	御堂筋MTRビル (注4)	100% (96.4%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (98.4%)
	広尾MTRビル (注5)	84.2%	100%	100%	100%	100%
	天神プライム (注5)	89.1%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	98.7%	98.7%	100%	100%	100%
商業施設	渋谷フラッグ (注5)	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
ホテル	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	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	100%	100%	95.9%	92.9%	100%
	合計 (注6)	99.6% (99.5%)	99.9% (99.7%)	99.9% (99.6%)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.9%)

(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) 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バス・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3) 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4) 御堂筋MTRビルは、バス・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5) 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6) 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基に算出した場合の稼働率を記載しています。

期末稼働率及び賃貸借契約の概要

用途	物件名称	稼働率 (注1)	テナント 総数 (注1)	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	100%	1	森トラスト	マスターリース契約 定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2021年3月31日(注2) (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3)	99.9% (98.7%)	34 (67)	-	-	-
	大崎MTビル (注4)	100% (99.1%)	1 (17)	森トラスト	マスターリース契約(注2)	定期建物賃貸借 2022年3月31日 (中途解約不可)
	御堂筋MTRビル (注5)	100% (98.4%)	1 (31)	日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース契約(注3)	建物賃貸借 2021年3月31日
	広尾MTRビル (注6)	100%	8	-	-	-
	天神プライム (注6)	100%	15	-	-	-
	新横浜TECHビル	100%	10	富士通	賃借人との直接契約 建物賃貸借	2022年9月30日
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	100%	1	ヤマダ電機	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2021年5月31日
	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 (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 2022年3月31日(注2) (中途解約不可)
住宅	パークレーンプラザ	100%	18	-	-	-
合計(注8)		99.9% (99.9%)	97 (176)			

(注1) 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2) 東京汐留ビルディングのオフィス・店舗部分について、2020年9月30日付で2021年4月1日から2026年3月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。また、ホテルオークラ神戸について、2020年9月30日付で2022年4月1日から2032年3月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(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及びテナント総数については、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、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。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) 合計の稼働率は、各期末時点において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。

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		大崎MTビル		御堂筋MTRビル		広尾MTRビル	
所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都品川区		大阪市中央区		東京都渋谷区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月		1992年11月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2005年3月他		2015年4月		2018年1月	
取得価格	110,000百万円		39,900百万円		34,300百万円		14,386百万円		10,170百万円		8,100百万円	
期末簿価	100,776百万円		39,123百万円		33,279百万円		13,019百万円		9,991百万円		8,375百万円	
期末算定価額	112,000百万円		33,600百万円		38,000百万円		16,500百万円		10,600百万円		8,440百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		26,980.68㎡(注3)		15,129.16㎡		6,709.80㎡	
PML値(注4)	6.0%		8.0%		11.3%		11.5%		2.1%		7.3%	
賃貸事業収支(千円)	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000			1,106,796	1,102,437	353,844	365,335	309,043	311,671	199,220	204,734
家賃	2,795,000	2,795,000			999,027	1,004,476	345,898	364,818	270,061	271,514	150,275	155,611
共益費	-	-			10,168	10,168	-	-	6,745	6,745	22,888	22,888
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-			97,600	87,792	7,945	516	32,236	33,411	26,056	26,234
不動産賃貸事業費用	946,616	959,686			525,696	536,486	99,011	104,944	147,609	143,531	66,913	60,789
公租公課	433,512	446,628			89,387	89,448	37,649	38,742	40,883	40,858	11,691	11,751
固定資産税	433,512	446,628	非開示	非開示	88,062	88,123	37,649	38,742	40,883	40,858	11,568	11,628
その他公租公課	-	-	(注5)	(注5)	1,325	1,325	-	-	-	-	122	122
諸経費	3,742	3,738			295,471	303,876	4,925	9,430	61,428	57,596	37,701	30,587
管理業務費	-	-			211,287	222,844	-	1,395	28,679	27,961	5,214	5,298
水道光熱費	-	-			61,753	63,151	-	-	24,720	25,716	17,905	17,841
損害保険料	3,742	3,738			1,411	1,448	794	794	557	556	230	230
信託報酬	-	-			800	800	-	-	500	500	400	400
その他費用	-	-			20,218	15,631	4,130	7,241	6,970	2,860	13,950	6,817
減価償却費	509,361	509,319			140,838	143,161	56,437	56,770	45,297	45,076	17,521	18,450
不動産賃貸事業損益	1,848,383	1,835,313	545,257	545,216	581,099	565,951	254,832	260,391	161,433	168,140	132,306	143,944
減価償却費控除前利益(NOI)	2,357,745	2,344,633	634,762	635,737	721,937	709,112	311,269	317,161	206,730	213,216	149,827	162,395
NOI利回り(注6)	4.3%		3.2%		4.1%		4.4%		4.2%		4.0%	

(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(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡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) 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4) 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5) ONビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。(注6) NOI利回り: 2020年9月期NOI(年換算)÷取得価格

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(2)



所在地	福岡市中央区		横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		神奈川県藤沢市		相模原市緑区	
建築時期	2008年10月		A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2002年11月		2005年8月	
取得時期	2012年7月		2003年11月		2013年4月		2007年4月		2003年3月		2012年10月	
取得価格	6,940百万円		6,900百万円		32,040百万円		18,000百万円		11,600百万円		7,460百万円	
期末簿価	6,661百万円		6,887百万円		32,484百万円		17,308百万円		9,827百万円		7,206百万円	
期末算定価額	8,930百万円		7,570百万円		40,200百万円		22,500百万円		11,700百万円		8,500百万円	
延床面積	7,722.04㎡		25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		53,393.66㎡		40,283.77㎡	
PML値	6.4%		8.7%		11.9%		12.2%		14.0%		13.5%	
賃貸事業収支(千円)	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期
不動産賃貸事業収益	249,702	253,051	352,618	355,592			460,200	460,200	375,049	375,045		
家賃	212,496	215,109	317,195	324,367			459,000	459,000	375,000	375,000		
共益費	20,560	20,388	-	-			-	-	-	-		
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-		
その他賃貸事業収入	16,645	17,552	35,423	31,225			1,200	1,200	49	45		
不動産賃貸事業費用	87,593	88,004	194,173	191,050			53,358	52,898	120,767	103,753		
公租公課	25,714	27,354	30,408	30,328			34,475	34,478	39,282	39,459		
固定資産税	25,714	27,354	30,408	30,328	非開示 (注7)	非開示 (注7)	34,475	34,478	39,282	39,459	非開示 (注7)	非開示 (注7)
その他公租公課	-	-	-	-			-	-	-	-		
諸経費	31,303	29,961	96,319	90,846			1,855	1,404	19,258	4,773		
管理業務費	7,848	8,400	54,970	53,819			1,200	1,200	1,620	1,620		
水道光熱費	12,396	12,745	30,819	27,966			-	-	-	-		
損害保険料	205	205	806	805			205	204	981	980		
信託報酬	750	750	-	-			-	-	-	-		
その他費用	10,103	7,859	9,724	8,256			450	-	16,657	2,172		
減価償却費	30,575	30,688	67,445	69,876			17,027	17,015	62,226	59,520		
不動産賃貸事業損益	162,109	165,046	158,445	164,542	658,346	658,660	406,841	407,301	254,282	271,291	192,068	191,968
減価償却費控除前利益(NOI)	192,684	195,735	225,891	234,418	682,213	682,559	423,869	424,316	316,508	330,812	229,636	229,636
NOI利回り	5.6%		6.8%		4.3%		4.7%		5.7%		6.2%	

(注7) 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。

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	
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	千葉市稲毛区	神戸市中央区	東京都渋谷区					
建築時期	-	1989年3月 (1995年3月増築)	1988年6月	-				
取得時期	2002年3月	2006年9月	2004年12月	-				
取得価格	2,100百万円	19,000百万円	3,200百万円	324,096百万円				
期末簿価	2,193百万円	15,977百万円	3,141百万円	306,254百万円				
期末算定価額	2,620百万円	17,300百万円	4,010百万円	342,470百万円				
延床面積	(39,556.71㎡) (注8)	72,246.86㎡	5,246.78㎡	-				
PML値	-	17.8%	14.9%	5.4% (注9)				
賃貸事業収支 (千円)	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期	2020/3期	2020/9期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	625,605	625,435	105,290	105,594	8,869,317	8,882,550
家賃	-	-	625,605	625,435	95,376	95,387	8,208,106	8,246,811
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	242,905	242,733
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	869	1,162	294,696	269,397
不動産賃貸事業費用	8,019	8,019	311,719	298,625	34,397	34,945	3,013,543	2,991,735
公租公課	7,269	7,269	73,409	73,300	7,394	7,488	946,759	966,633
固定資産税	7,269	7,269	73,409	73,300	7,394	7,488	945,308	963,234
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	1,451	3,399
諸経費	750	750	55,683	31,772	15,030	14,358	774,514	716,482
管理業務費	-	-	-	-	9,373	9,638	389,626	401,638
水道光熱費	-	-	-	-	2,064	1,531	211,610	205,263
損害保険料	-	-	8,339	8,337	160	160	19,258	19,283
信託報酬	750	750	2,000	2,200	-	-	6,850	7,050
その他費用	-	-	45,344	21,235	3,432	3,026	147,168	83,247
減価償却費	-	-	182,626	193,551	11,972	13,099	1,292,269	1,308,619
不動産賃貸事業損益	115,589	115,589	313,885	326,809	70,892	70,648	5,855,774	5,890,815
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,589	115,589	496,512	520,361	82,865	83,747	7,148,044	7,199,434
NOI利回り	11.0%		5.5%		5.2%		4.4%	

(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。

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
三井住友銀行	5,500	0.19%	2019年10月11日	2020年10月9日
りそな銀行	500			
みずほ銀行	2,000	0.19%	2020年4月10日	2021年4月9日
三菱UFJ銀行	4,000	0.19%	2020年4月24日	2021年4月23日
りそな銀行	1,000	0.18%	2020年8月31日	2021年8月31日
計	13,000			

■ 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
三井住友銀行	3,000	1.09%	2013年10月11日	2020年10月9日
三菱UFJ銀行	1,000	0.34%	2017年12月26日	2020年12月25日
みずほ銀行	1,000	0.32%	2018年1月19日	2021年1月19日
日本政策投資銀行	500	0.32%	2018年1月19日	2021年1月19日
三井住友信託銀行	1,500	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
みずほ銀行	1,000	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
日本政策投資銀行	1,000	1.02%	2014年3月12日	2021年3月12日
三菱UFJ銀行	1,500	0.30%	2016年3月31日	2021年3月31日
三井住友銀行	5,000	1.02%	2014年4月11日	2021年4月9日
三菱UFJ銀行	2,500	0.34%	2018年4月13日	2021年4月13日
りそな銀行	1,000	0.28%	2016年4月22日	2021年4月22日
りそな銀行	500	0.28%	2016年5月31日	2021年5月31日
みずほ銀行	500	0.35%	2018年8月30日	2021年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.37%	2017年8月31日	2021年8月31日
みずほ銀行	1,000	0.34%	2016年8月31日	2021年8月31日
三菱UFJ銀行	1,500	0.89%	2014年10月1日	2021年10月1日
三井住友銀行	1,000	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
三井住友信託銀行	1,000	0.41%	2017年12月26日	2021年12月24日
あおぞら銀行	500	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
三井住友銀行	2,500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19日
みずほ銀行	500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19日
福岡銀行	2,000	0.47%	2017年1月31日	2022年1月31日
日本政策投資銀行	3,000	0.84%	2015年2月27日	2022年2月28日
三井住友銀行	1,500	0.42%	2018年2月28日	2022年2月28日
三菱UFJ銀行	500	0.42%	2018年2月28日	2022年2月28日
第一生命保険	500	0.45%	2017年2月28日	2022年2月28日
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
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
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
三井住友信託銀行	4,000	0.37%	2020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
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	1,000	0.52%	2019年2月28日	2026年2月27日
日本生命保険	500	0.36%	2020年9月30日	2026年3月31日
あおぞら銀行	500	0.72%	2018年4月24日	2026年4月24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
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
福岡銀行	500	0.56%	2019年12月26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
農林中央金庫	3,000	0.38%	2020年2月28日	2027年2月26日
住友生命保険	500	0.59%	2019年12月26日	2027年6月25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
日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020年3月12日	2027年9月10日
みずほ銀行	1,000	0.63%	2019年12月26日	2027年12月24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
計	130,000			

固定

■ 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10回投資法人債	3,000	0.01%	2018年6月21日	2021年2月26日
第11回投資法人債	3,000	0.07%	2019年2月22日	2022年2月22日
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6回投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26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	12,000			

(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： 155,000百万円

2020年9月期中に借入、発行を行ったもの

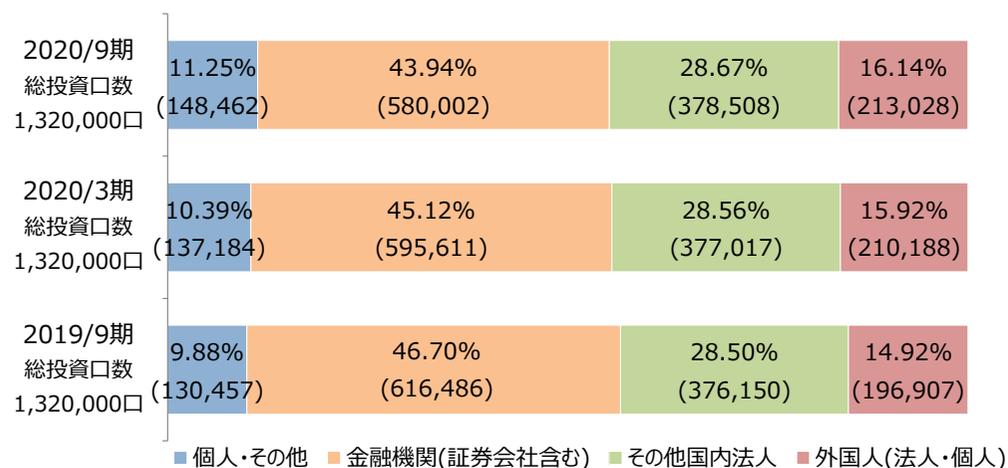
投資主の状況

■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：1,320,000口)

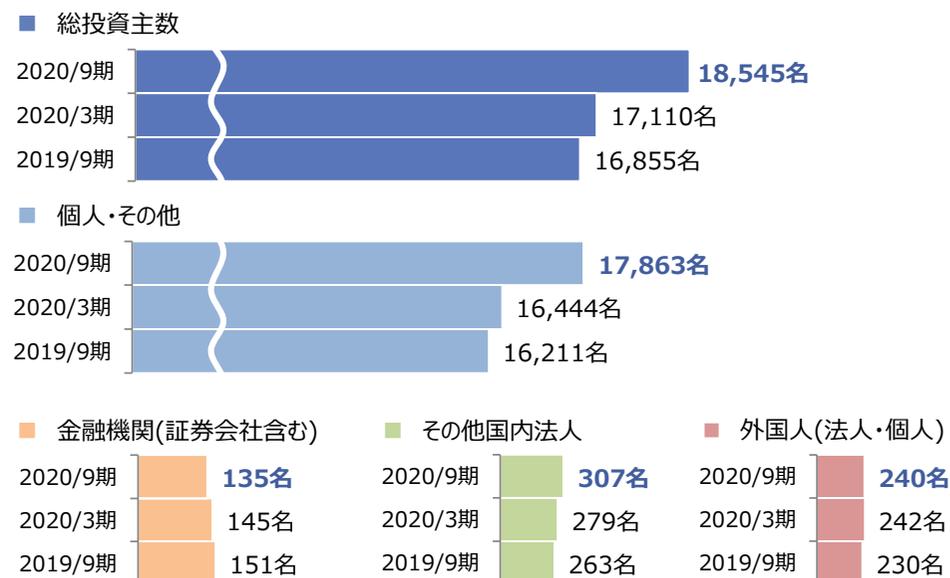
(2020年9月期末現在)

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)	201,506口	15.27%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	121,127口	9.18%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	48,210口	3.65%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	28,305口	2.14%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	15,010口	1.14%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	14,277口	1.08%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	13,124口	0.99%
株式会社八十二銀行	13,085口	0.99%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,650口	0.96%
上位10投資主合計	817,364口	61.92%

■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)

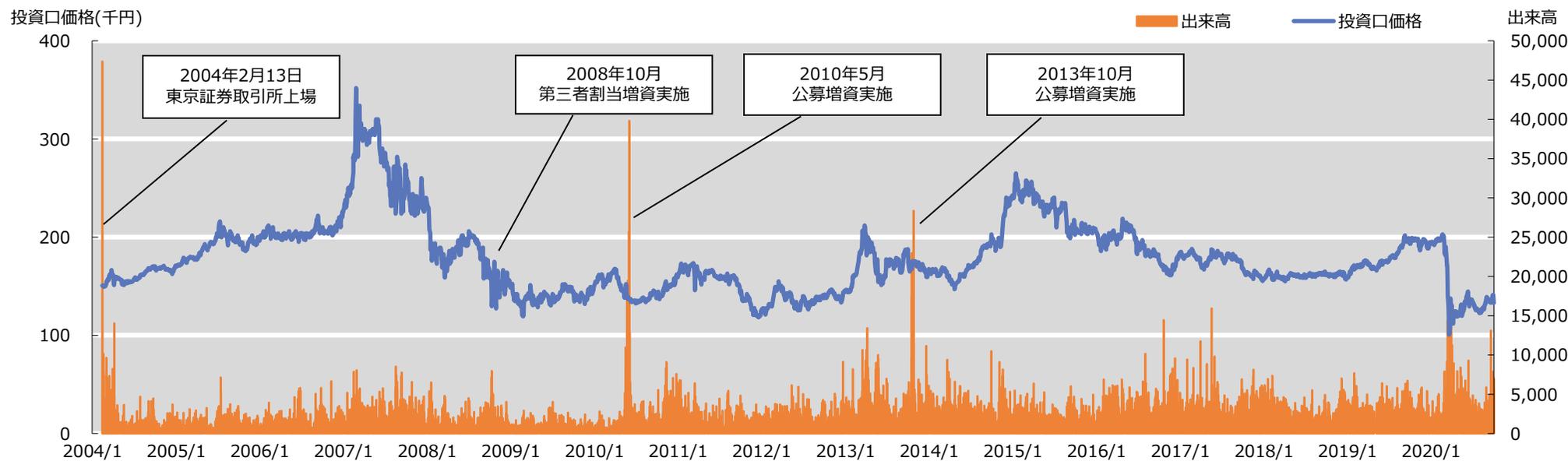


■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)



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～2020年9月30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。

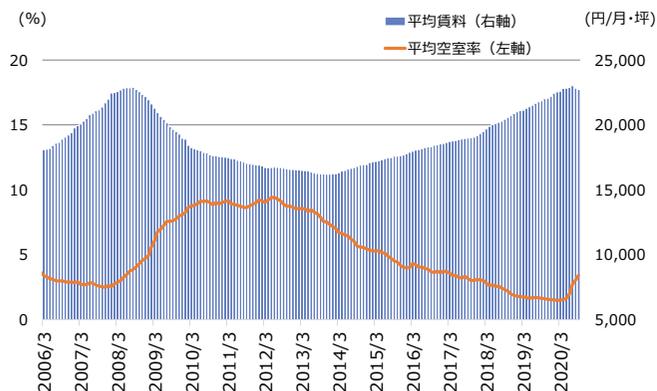
■ 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2020年9月30日



(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。

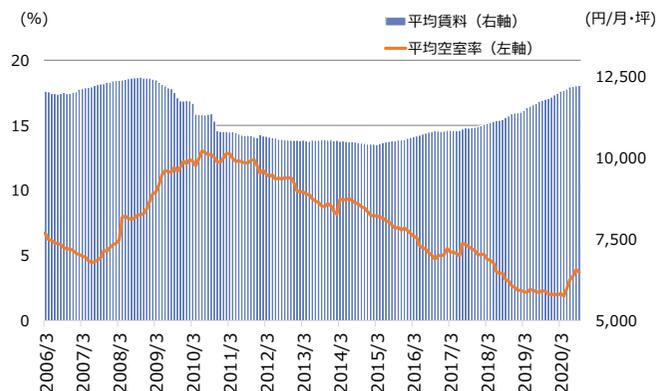
主要都市の空室率及び賃料単価の推移

東京ビジネス地区



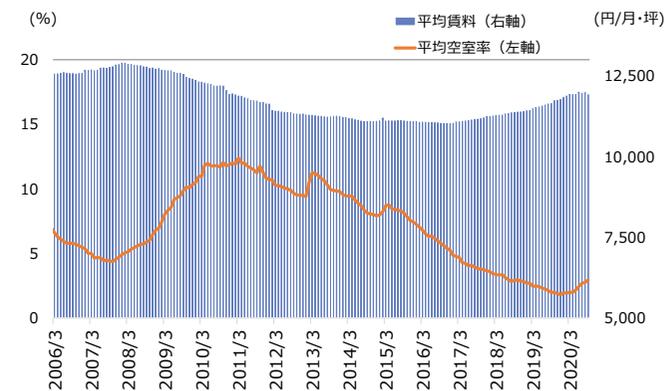
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



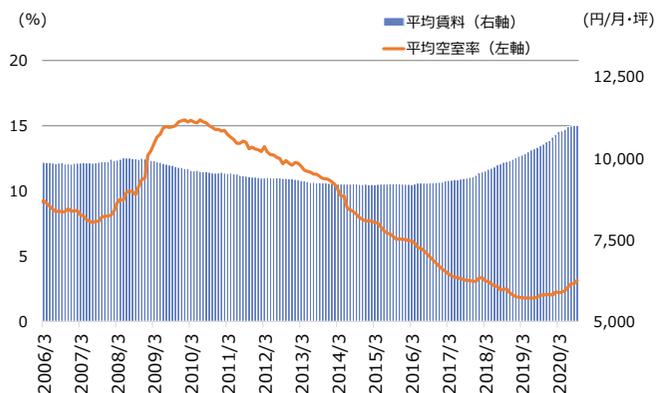
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



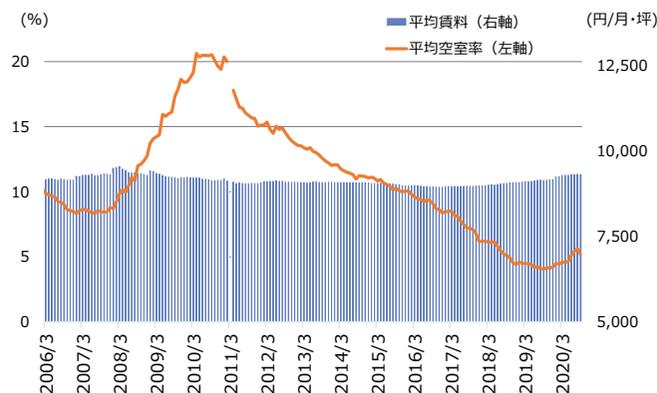
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



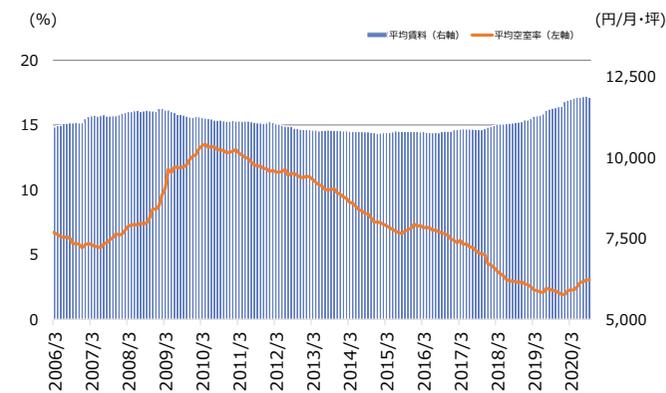
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

仙台ビジネス地区



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

名古屋ビジネス地区



名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成

□ 資産運用会社に対する運用報酬について

(2020年9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	本投資法人の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。なお、事情に応じて、以下の料率を下回することは妨げないものとします。 ・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	本投資法人の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