



# 2023年8月期(第43期) 決算説明資料

証券コード：8961

資産運用会社



森トラスト・アセットマネジメント株式会社



森トラストリート投資法人

# 目次

## 1. 2023年8月期(第43期) 決算ハイライト

- ◆ 2023年8月期(第43期) 決算サマリー P. 3
- ◆ 2023年8月期決算ハイライト P. 4
- ◆ 変動賃料4ホテルの実績まとめ P. 5

## 2. 2023年8月期(第43期) 決算概要

- ◆ 2023年8月期(第43期) 決算概要 P. 7
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2023年8月期従前予想 vs. 2023年8月期実績) P. 8

## 3. 2024年2月期(第44期)・2024年8月期(第45期) 業績予想

- ◆ 業績予想の前提となる今後の見通し P.10
- ◆ 2024年2月期(第44期)・2024年8月期(第45期) 業績予想サマリー P.11
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2023年8月期実績 vs. 2024年2月期予想) P.12
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2024年2月期予想 vs. 2024年8月期予想) P.13

## 4. 外部成長・内部成長戦略

- ◆ 投資方針、資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標、ポートフォリオサマリー P.15
- ◆ 外部成長戦略 P.16
- ◆ 内部成長戦略(オフィス) P.17
- ◆ 内部成長戦略(ホテル) P.18

## 5. 財務の状況

- ◆ 財務の状況(運営実績、今後の方針及び返済期日の分散状況) P.20
- ◆ 財務の状況(有利子負債の状況) P.21
- ◆ のれんの処理について P.22

## 6. ESGに関する取り組み

- ◆ ESGに関する取り組み P.24

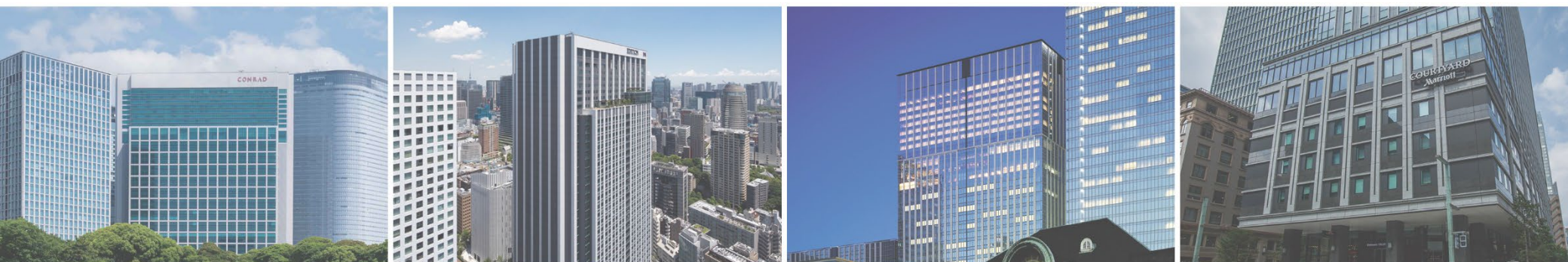
## 7. 森トラストリート投資法人の特徴

- ◆ 本投資法人の基本理念及び特徴 P.26
- ◆ 上質なアセットへの重点投資 P.27
- ◆ 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.28
- ◆ 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.29
- ◆ 森トラストグループとの幅広い連携 P.30
- ◆ 森トラストグループについて P.31
- ◆ 森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル P.32
- ◆ 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.33

## 8. Appendix

- ◆ スポンサー開発物件の取得(神谷町トラストタワー追加取得) P.35
- ◆ ホテルマーケット全体の状況 P.36
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績【対 前年同期】 P.37
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績【対 前期】 P.38
- ◆ 各ホテル物件の実績分析(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪) P.39
- ◆ (参考)最低保証賃料との差額補填タイミング P.42
- ◆ 2023年8月期(第43期) 計算書類 P.43
- ◆ 財務指標の推移 P.46
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.47
- ◆ ポートフォリオ一覧(2023年8月末日時点) P.48
- ◆ 物件別期末算定価額(2023年8月末日時点) P.49
- ◆ 稼働率の推移 P.50
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.51
- ◆ 賃貸借契約の概要 P.55
- ◆ ホテル物件の賃貸借契約の詳細 P.56
- ◆ 有利子負債一覧(2023年8月末日時点) P.57
- ◆ 投資主の状況 P.58
- ◆ 投資口価格の推移 P.59
- ◆ 主要都市の空室率及び賃料単価の推移 P.60
- ◆ 資産運用会社に対する運用報酬について(2023年3月1日以降) P.61
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.62
- ◆ 注記 P.63

## 2023年8月期(第43期) 決算ハイライト



# 2023年8月期(第43期) 決算サマリー

## 2023年8月期(第43期) 1口当たり分配金実績

**1,700円** (23/4時点予想比 +116円(+7.3%))

一時的要因を除く1口当たり分配金

**1,607円** (23/4時点予想比 +240円(+17.6%))

※ 一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保の積立、合併関連費用等

## 2023年8月期(第43期) 決算主要数値

営業収益	11,812百万円	(予想比 +202百万円)
不動産賃貸事業損益	6,992百万円	(予想比 +868百万円)
NOI	7,988百万円	(予想比 +324百万円)
当期純利益	7,157百万円	(予想比 +1,520百万円)

2023年8月期末現在 (括弧内は前期比増減)

## Asset

物件数 : **22物件** (+5物件)

資産規模 : **4,701億円** (+1,461億円) (注1)

稼働率 : **98.9%** (+1.4pt)

※サブリースベース : **97.9%** (+4.8pt) (注2)

期末算定価額 : **4,924億円** (+1,435億円)

含み益 : **416億円** (▲22億円) (注3)

NOI利回り : **3.4%** (+0.9pt) (注4)

償却後利回り : **3.0%** (+1.0pt) (注5)

投資比率 : [エリア別] **東京都心部 78.9%** (+0.3pt)

[用途別] **オフィス 56.5%** (▲16.5pt)

**ホテル 30.2%** (+24.4pt)

## Debt

有利子負債残高 : **2,245億円** (+720億円)

LTV : **47.4%** (+0.1pt)

平均利率 : **0.57%** (+0.05pt) (注6)

平均借入残存期間 : **3.1年** (▲0.4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** (+2,240,000口)

1口当たりNAV : **75,240円** (▲0.3%) (注7)

投資口価格 : **73,600円** / 2023年8月31日終値

# 2023年8月期決算ハイライト

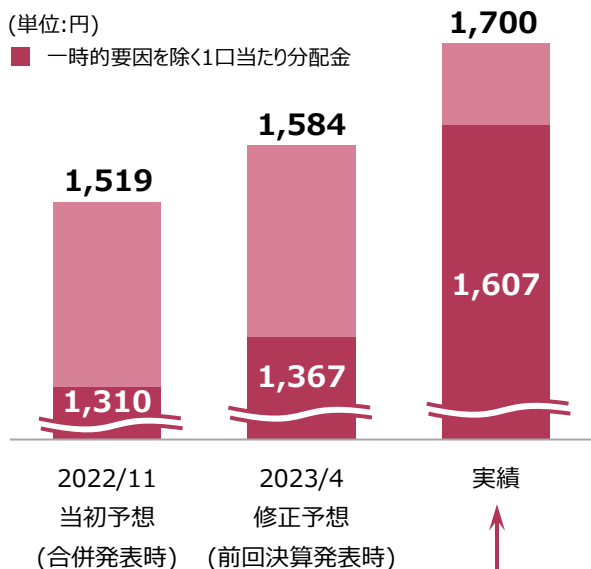
## 1. 当初予想を大幅に上回る分配金の実現

内部成長及び各種施策により、2022年11月公表の当初予想を297円(22.7%)上回る分配金(※)を実現

(※一時的要因を除く)

(単位:円)

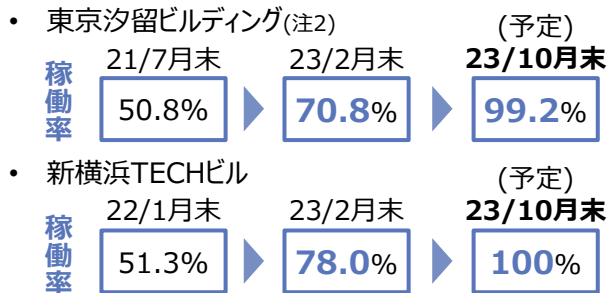
■ 一時的要因を除く1口当たり分配金



(一時的要因を除く) 分配金 +297円(+22.7%)

## 2. 収益性向上のための取り組みを推進

### ① オフィス稼働率(注1)の回復



### ② 新橋・仙台の物件入替(全3回中2回完了)

- 商業テナントが退去した新橋を売却し、安定稼働中のオフィスビルである仙台を取得することで収益性を向上
- 1回目(23/2末)、2回目(23/8末)の取引を完了、今後3回目(24/2末)の取引を実施し完了見込み

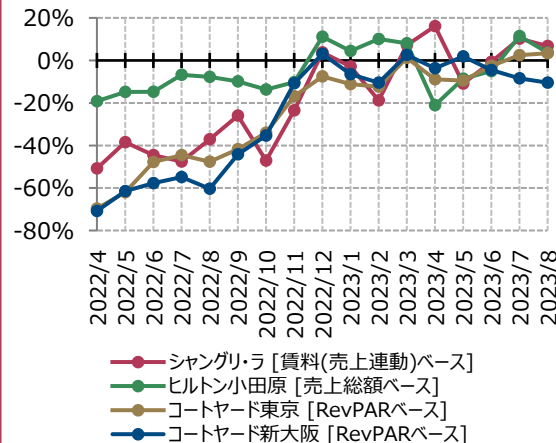
### ③ 合併効果・スポンサーサポートを活用した神谷町の追加取得

- 合併によるLTVの低下に伴い創出される取得余力を活用、分配金水準を底上げ
- スポンサーサポートによる神谷町の取得は、成長路線への回帰にあたり、スポンサーの強いコミットメントを示すもの

## 3. ホテル業績の回復

変動賃料4ホテル(注3)の賃料実績合計は2019年同期比の89%まで回復

[各ホテルの業績推移(2019年同月比増減率)]



(単位:百万円) ※最低保証賃料を除く	23/2期 賃料実績	23/8期 賃料実績
シャングリ・ラ	562	935
ヒルトン小田原	184	189
コートヤード東京	148	278
コートヤード新大阪	123	296
<b>合計</b>	<b>1,019</b>	<b>1,699</b>

## 4. 減価償却費削減による利益水準の底上げ

- 保有資産全体への経済的耐用年数の採用拡大により、耐用年数が長期化、減価償却費が継続的に減少

(※一時的要因を除く)

分配金(※)の底上げ効果

23/8期実績	24/2期今回予想
23/4予想比 +152円 (+11.1%)	23/4予想比 +145円 (+10.6%)

## 5. 商業テナント退去への対応(取り組み中)

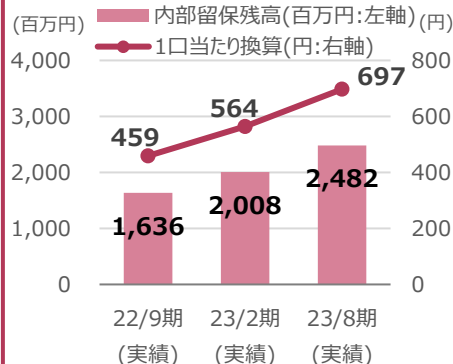
- コーナン相模原西橋本店(注)において2023年9月の定期建物賃貸借契約満了を以って、テナントが退去
- 本件の業績への影響については保守性の観点から23/4公表の業績予想には既に織り込み済みであり、今回新たな修正はなし。

### 今後の対応方針

圏央道や国道16号線が近く、またリニア中央新幹線の開業が予定される橋本駅周辺のポテンシャルを踏まえつつ、リテナントまたは物件売却の両面で検討中

## 6. 着実な内部留保残高の積上げ

- 新橋の売却により不動産等売却益を計上、一部を内部留保



### 内部留保の活用方針

一時的な分配金の減少に対応し、分配金の安定化に活用

(活用例)

- テナント退去による一時的な収益の減少
- 新投資口発行に伴う希薄化等

(注) コーナン相模原西橋本店は、2023年9月28日付で物件名称を「橋本MTRビル」に変更しています。以下同じです。

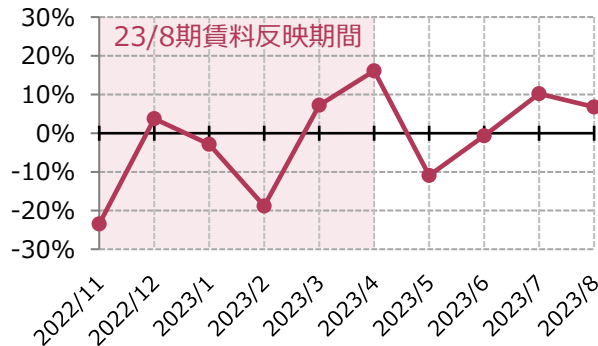
# 変動賃料4ホテルの実績まとめ

各ホテルともに着実に回復し、変動賃料4ホテルの賃料実績合計は2019年同期比で89%の水準まで到達

## シャングリ・ラ

- 月ごとのボラティリティは高いものの、ホテル売上を基に算出される賃料は2019年水準を超える月もあり、引き続き回復傾向
- 月ごとのボラティリティも直近では縮小傾向

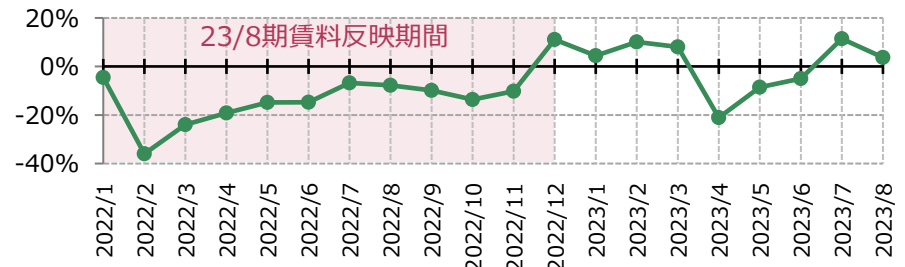
賃料の2019年比(増減率)



## ヒルトン小田原

- 宿泊部門は、コロナ5類移行による国内レジャー需要の回復基調を捉え、休日を中心に高単価での販売を継続し、収益を底上げ
- 消費者マインドの改善により、ランチやデザートビュッフェ、プールや天然温泉を利用する日帰りゲストが増加傾向にあり、ホテル業績に貢献

売上総額の2019年比(増減率)



## コートヤード東京

- 宿泊部門は、海外ビジネス客をターゲットに、Marriott.comを軸とした集客で高単価戦略を継続。今後はADRと稼働率の両立が課題

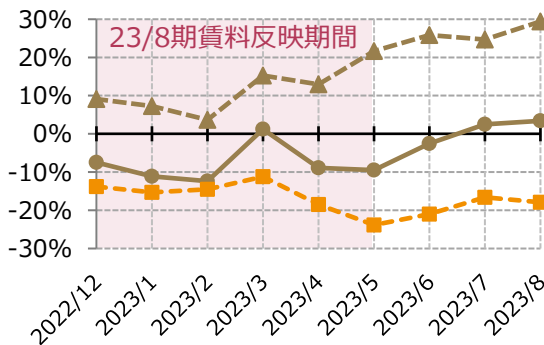
(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

	'23/4月	5月	6月	7月	8月
外国人の割合	73.4%	64.2%	65.5%	70.6%	68.2%

- 料飲部門は、テラス席を活用したBBQプランやフリーフロープランの販売により、客単価は2019年を上回る水準に達し、順調に回復

各種指標の2019年比(増減率)

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



23/8期稼働率	76.2%
23/8期ADR	30,938円
23/8期RevPAR	23,581円

## コートヤード新大阪

- ADRについて、個人客を中心とした高単価戦略を継続しつつも、積極的な団体客の取り込みにより稼働率を下支え

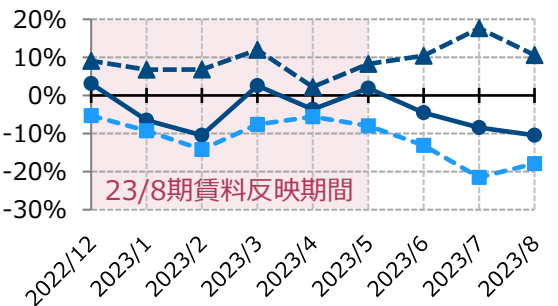
- インバウンドはレジャー利用に加え、外資系企業のビジネス利用にも回復の兆し。米国からの利用が多いものの、直近では中国本土からの利用(個人客中心)が増加傾向にあり、米国に次ぐボリュームに

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

	'23/4月	5月	6月	7月	8月
外国人の割合	67.2%	52.5%	61.3%	54.3%	43.2%

各種指標の2019年比(増減率)

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



23/8期稼働率	81.0%
23/8期ADR	20,359円
23/8期RevPAR	16,486円

## 2023年8月期(第43期) 決算概要



# 2023年8月期(第43期) 決算概要

## 2023年8月期(第43期) 1口当たり分配金実績

**1,700円** (23/4時点予想比 +116円(+7.3%))

一時的要因を除く1口当たり分配金

**1,607円** (23/4時点予想比 +240円(+17.6%))

- ホテル業績の回復及びリーシングの進捗等により、**営業収益は予想比+202百万円**
- 耐用年数見直しによる減価償却費の減少等もあり、**営業利益は予想比+876百万円**
- 一時的要因を除く1口当たり分配金は、**予想比+240円の1,607円で着地**

項目(百万円)	2023/2期	2023/8期	2023/8期	
	実績 (5か月決算) (A)	予想 (23/4時点) (B)	実績 (C)	予想比 (C-B)
営業収益	7,258	11,609	11,812	202
不動産賃貸事業収益 (a)	5,828	10,180	10,374	194
不動産等売却益	1,430	1,428	1,437	8
営業費用	3,200	5,297	4,623	▲ 673
不動産賃貸事業費用 (b)	2,710	4,057	3,382	▲ 674
(公租公課)	879	1,227	1,202	▲ 24
(諸経費)	916	1,288	1,184	▲ 104
(減価償却費) (c)	914	1,541	996	▲ 544
販売費及び一般管理費	490	1,240	1,240	0
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	3,117	6,123	6,992	868
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	4,032	7,664	7,988	324
営業利益	4,057	6,311	7,188	876
営業外費用(支払利息等)	326	664	653	▲ 10
経常利益	3,731	5,647	6,535	888
法人税、住民税及び事業税	0	10	10	▲ 0
法人税等調整額	116	▲ 0	▲ 632	▲ 631
当期純利益	3,614	5,637	7,157	1,520
内部留保残高	2,008	2,005	2,482	476
1口当たり分配金(円)	2,545	1,584	1,700	116
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	1,839	1,367	1,607	240
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	3,560,000	3,560,000	-

※ 一時的要因：不動産等売却益関連、内部留保の積立、合併関連費用等

(注) 2023年2月期は森トラスト・ホテルリート投資法人との合併に伴い、2022年10月1日～2023年2月28日までの5か月の変則決算です。

## 主な差異要因

### 予想比

#### 営業収益

<不動産賃貸事業収益>

- ホテル業績の回復による賃料の上振れ +163百万円
- リーシングの進捗等によるオフィス賃料等の上振れ +30百万円
- 不動産売却益(新橋)の上振れ +8百万円

#### 営業費用

<不動産賃貸事業費用>

- 公租公課見込分の未発生(神谷町)  
(固都税の未確定によるもの) ▲23百万円
- 水道光熱費の下振れ ▲59百万円
- 修繕費の下振れ ▲30百万円
- 耐用年数見直しに伴う減価償却費の減少 ▲544百万円

#### 法人税等調整額

- 圧縮積立金への一本化に伴う繰延税金負債の振替 ▲631百万円  
(繰延税金負債(負債) → 圧縮積立金(純資産))

#### 当期純利益

- 経常利益の上振れによる増加 +888百万円
- 法人税等調整額の変動による増加 +631百万円

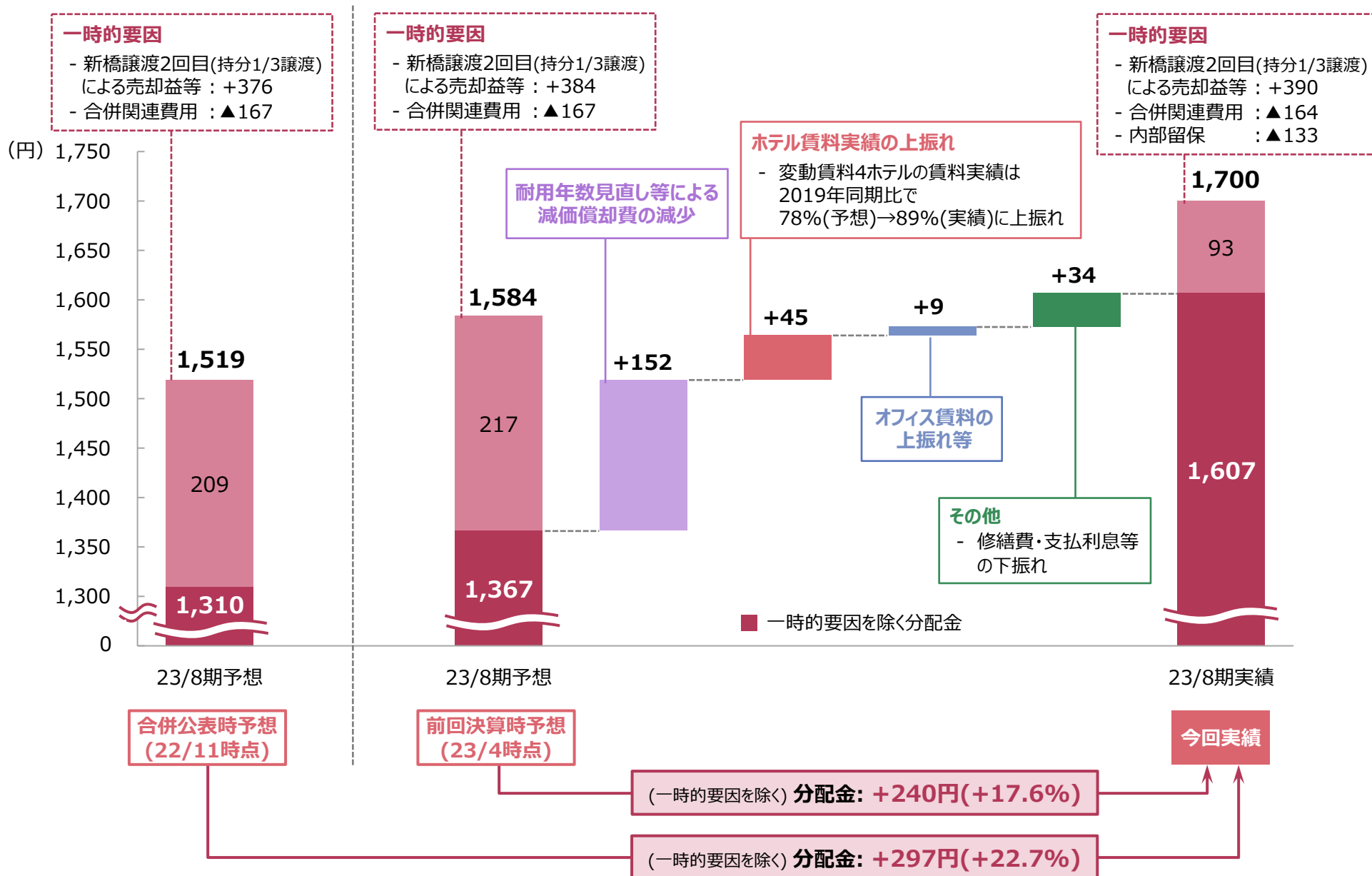
#### 内部留保残高

- 新橋売却益の一部内部留保 +476百万円



# 1口当たり分配金の変動要因(2023年8月期従前予想 vs. 2023年8月期実績)

耐用年数見直しによる減価償却費の減少及びオフィス・ホテル市況回復に伴う着実な内部成長により、23/8期実績分配金は従前予想(22/11の合併公表時・23/4の前回決算時)に比して大幅に増加して着地



## 2024年2月期(第44期)・2024年8月期(第45期) 業績予想



# 業績予想の前提となる今後の見通し

## ① 汐留・新横浜の稼働率向上、② 変動賃料4ホテルの賃料回復、③ 新橋・仙台の入替えによる収益性回復を見込む

期	～23/2期(第42期)	23/8期(第43期(合併後第1期))							24/2期(第44期)				24/8期(第45期)		
年月	～2023年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	2023年 9月	10月	11月	12月	2024年 1月	2月	3月	2024年 8月
汐留 稼働率 (%)	テナント数 第42期末 (‘23/2末) 18 第41期末 (‘22/9末) 14 66.5%	76.5%	76.5%	87.5%	90.2%	95.8%	95.8%	95.8%	99.2%	稼働率の維持向上を目指す					
	70.8%	20	23	24	25	26	① 資産性の高い物件であることを活かし、テナント分散させながらオフィスビルの埋め戻しを実現								
新横浜 稼働率 (%)	テナント数 第42期末 (‘23/2末) 18 第41期末 (‘22/9末) 17 71.7%	80.1%	85.5%	89.1%	89.1%	89.1%	89.1%	92.7%	100%	稼働率の維持向上を目指す					
	78.0%	18	19	20	21	22	② 変動賃料4ホテルの着実な回復								
変動賃料 4ホテル 業績前提	シャングリ・ラ コートヤード東京・新大阪 ヒルトン小田原	賃料確定期間							賃料予測期間						
	賃料合計の 2019年同期比	2019年比:89% (実績)							2019年比:90% (一部実績・一部予測)				2019年比:92% (予測)		
新橋 ・ 仙台	新橋譲渡(商業) 持分3/3 (100%) 譲渡益発生 (一部内部留保)	持分2/3					持分1/3				譲渡完了				
	譲渡益発生 (一部内部留保)	譲渡益発生 (一部合併費用と相殺・内部留保)					譲渡益発生 (一部内部留保)								
物件入替	仙台取得(オフィス) ①	持分1/3					持分2/3				持分3/3 (90.845%)				
	‘23/2/28 仙台取得1回目(持分1/3取得)	‘23/8/31 仙台取得2回目(持分1/3取得)					‘24/2/29 仙台取得3回目(持分1/3取得)								
③ 譲渡益を3期に渡って計上しつつ、稼働率0%の新橋と稼働率99%の仙台を入替え、収益性を向上															

# 2024年2月期(第44期)・2024年8月期(第45期) 業績予想サマリー

## 2024年2月期(第44期)予想分配金

**1,757円** (23/8期実績比 +57円(+3.4%))

一時的要因を除く予想分配金

**1,577円** (23/8期実績比 ▲30円(▲1.9%))

## 2024年8月期(第45期)予想分配金

**1,602円** (24/2期予想比 ▲155円(▲8.8%))

(一時的要因を除いた場合の24/2期予想比 +25円(+1.6%))

項目(百万円)	2023/8期 実績	2024/2期 今回予想 (23/10時点)	2023/8期 実績比	2024/8期 今回予想 (23/10時点)	2024/2期 予想比
	A	B	B-A	C	C-B
営業収益	11,812	11,952	140	10,823	▲ 1,129
不動産賃貸事業収益 (a)	10,374	10,580	205	10,823	243
不動産等売却益	1,437	1,372	▲ 64	-	▲ 1,372
営業費用	4,623	4,304	▲ 318	4,317	12
不動産賃貸事業費用 (b)	3,382	3,661	278	3,729	68
(公租公課)	1,202	1,253	51	1,271	18
(諸経費)	1,184	1,394	210	1,440	45
(減価償却費) (c)	996	1,013	16	1,017	4
販売費及び一般管理費	1,240	643	▲ 597	587	▲ 55
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	6,992	6,918	▲ 73	7,094	175
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	7,988	7,931	▲ 56	8,111	179
営業利益	7,188	7,648	459	6,506	▲ 1,141
営業外費用(支払利息等)	653	701	47	794	92
経常利益	6,535	6,946	410	5,712	▲ 1,234
法人税、住民税及び事業税	10	10	0	10	-
法人税等調整額	▲ 632	-	632	-	-
当期純利益	7,157	6,935	▲ 221	5,701	▲ 1,234
内部留保残高	2,482	3,163	681	3,160	▲ 3
1口当たり分配金(円)	1,700	<b>1,757</b>	57	<b>1,602</b>	▲ 155
一時的要因を除く1口当たり分配金(円) ※	1,607	<b>1,577</b>	▲ 30	<b>1,602</b>	25
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	-	3,560,000	-

※ 一時的要因: 不動産等売却益関連、内部留保の積立等

## 主な差異要因 (百万円)

### 2024年2月期予想(23/8期実績比:B-A)

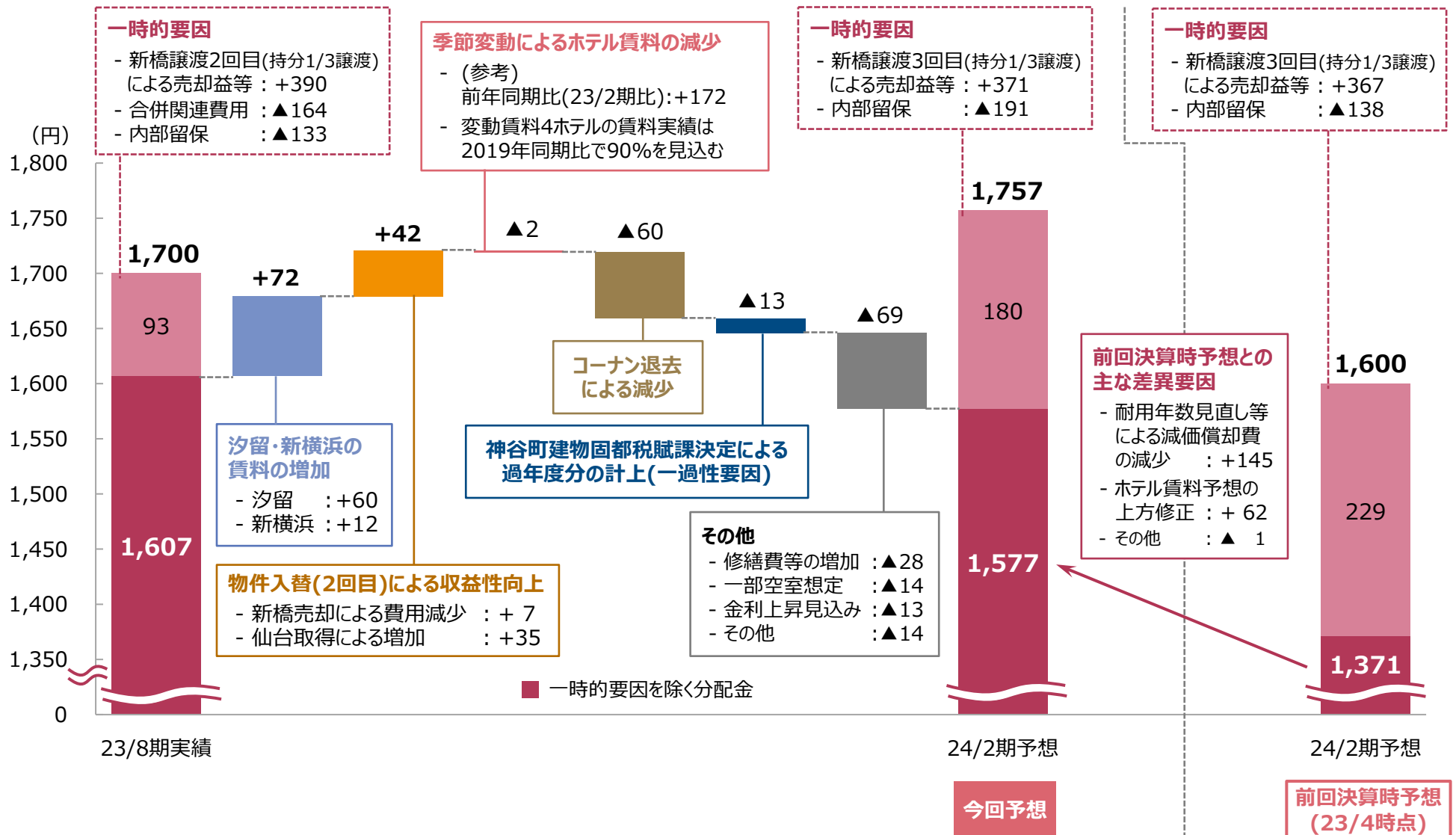
- 営業収益
  - オフィス賃料の増加等 +426  
(汐留・新横浜の賃料増加、仙台取得等)
  - コーナン退去による賃料減 ▲210
  - ホテル賃料の季節変動による減少 ▲9
- 営業費用
  - 仙台取得による費用増 +96
  - 修繕費の増加 +89
  - 神谷町過年度分固定都税(一時要因) +49
  - 新橋売却による費用減 ▲25
  - 合併関連費用の剥落 ▲587
- 営業外費用(支払利息の増加) +47
- 内部留保残高
  - 新橋売却益の一部内部留保 +681

### 2024年8月期予想(24/2期予想比:C-B)

- 営業収益
  - オフィス賃料の増加等 +233  
(汐留・新横浜の賃料増加、仙台取得等)
  - ホテル賃料の増加 +57
  - コーナン退去による賃料減 ▲47
  - 不動産売却益(新橋)の剥落 ▲1,372
- 営業費用
  - 仙台取得による費用増 +97
  - 神谷町過年度分固定都税の剥落 ▲49
  - 新橋売却による費用減 ▲27
- 営業外費用(支払利息の増加) +92

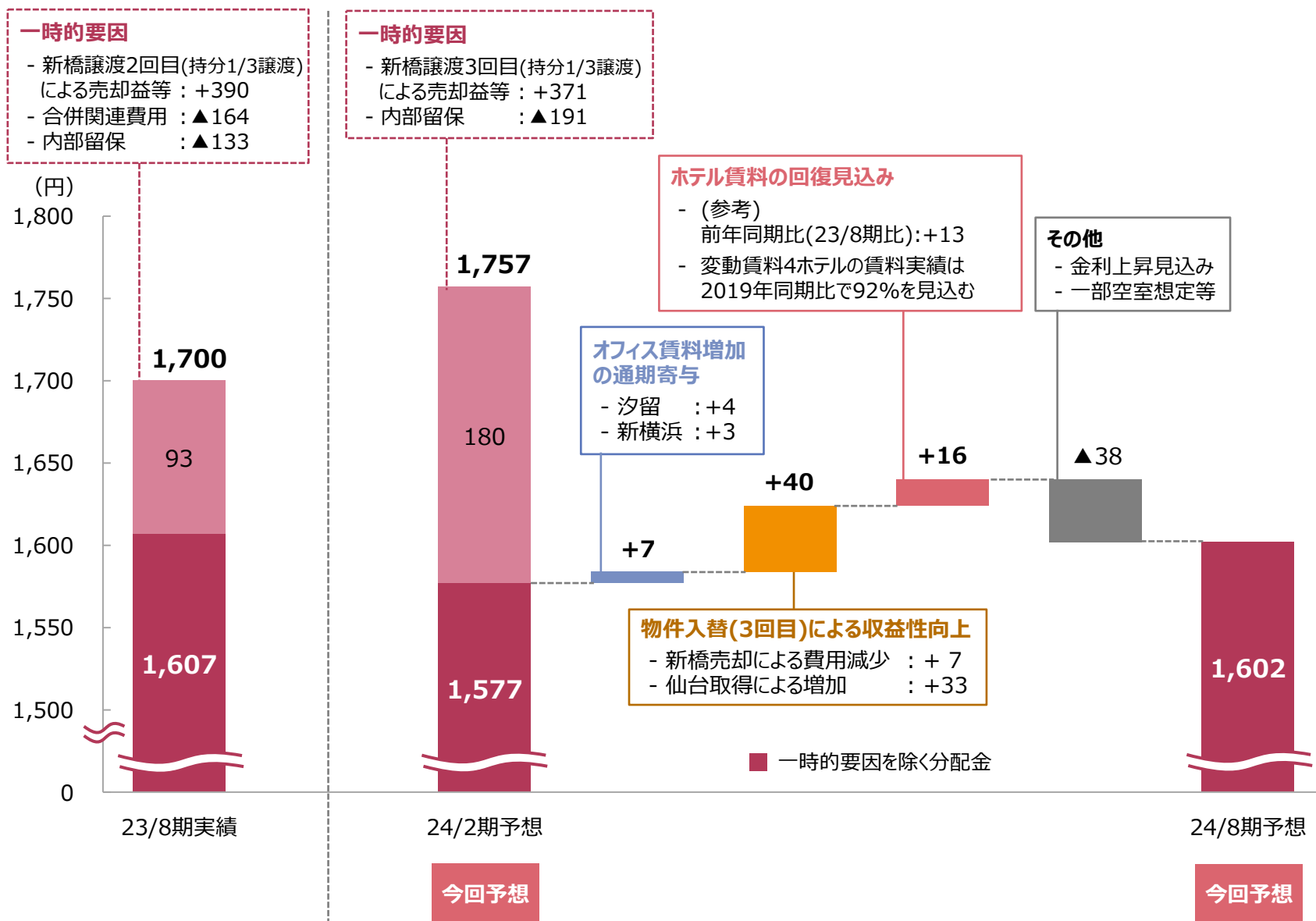
# 1口当たり分配金の変動要因(2023年8月期実績 vs. 2024年2月期予想)

- ・ 汐留・新横浜の稼働率回復及び新橋・仙台の物件入替により収益性が向上する一方で、テナント退去や修繕費増加・金利上昇による減収要因を保守的に見込む
- ・ 新橋譲渡による売却益の計上により、(一時的要因を含む)分配金総額は前期実績比で増加を見込む

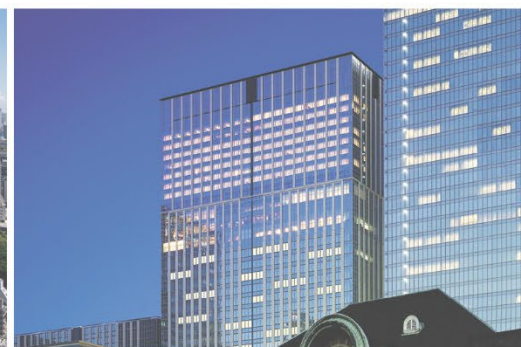
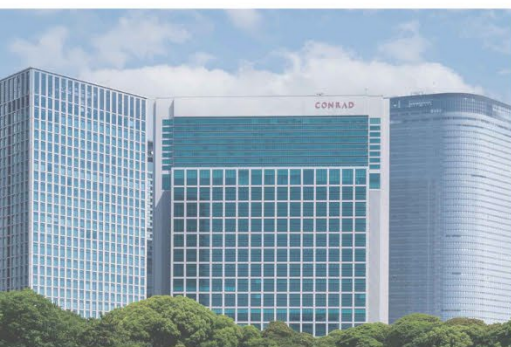


# 1口当たり分配金の変動要因(2024年2月期予想 vs. 2024年8月期予想)

金利上昇や一部空室想定を見込むものの、オフィス・ホテル市況回復に伴う更なる内部成長及び新橋・仙台の物件入替による収益性向上を見込むことで、23/8期実績や24/2期予想と同水準の(一時的要因を除く)予想分配金を確保



## 外部成長・内部成長戦略



# 投資方針、資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標、ポートフォリオサマリー

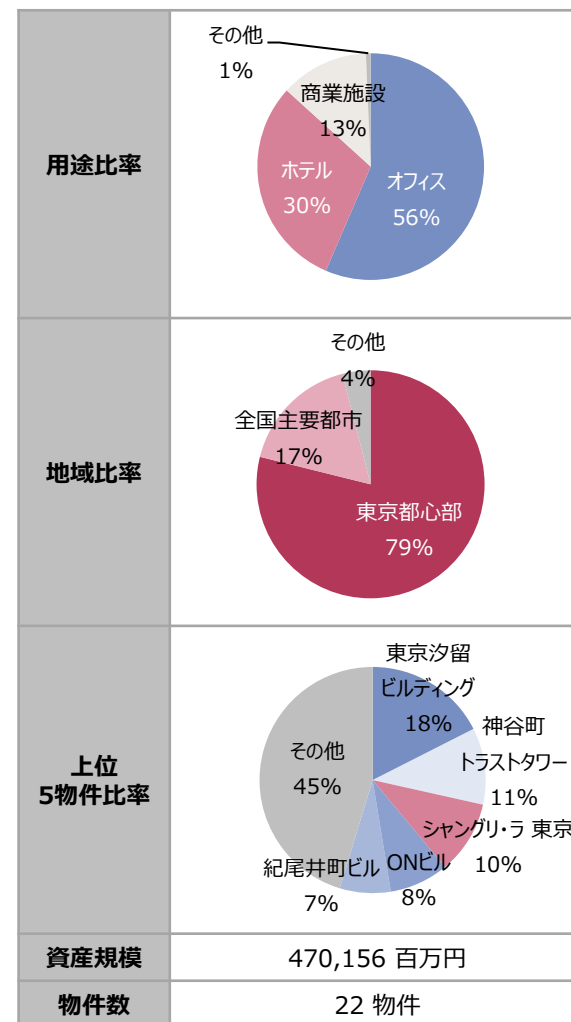
- ・ オフィス・ホテルを中核資産とし、資産性・安定性・成長性を追求
- ・ 合併を契機に成長を志向し、スポンサー開発物件を含めた物件取得により、資産規模拡大(当面の目標:5,000億円)を目指す

## 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

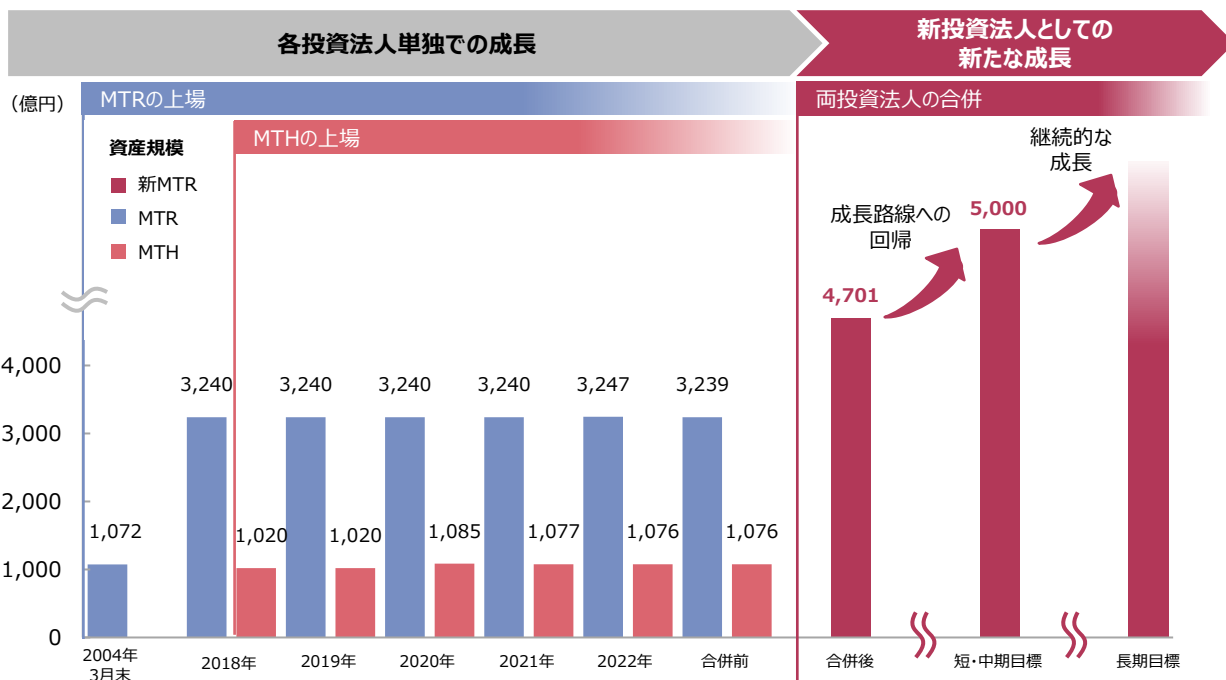
投資地域		
オフィス	東京都心部(注1)	60%以上
	その他(首都圏・政令指定都市等)(注2)	40%以下
ホテル	全国主要都市(注3)	
	著名な観光地エリア(注4)	

## ポートフォリオサマリー



注：資産規模は2023年8月末日時点の取得価格を基に算出。  
「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」は資産規模を基に算出

## 資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標





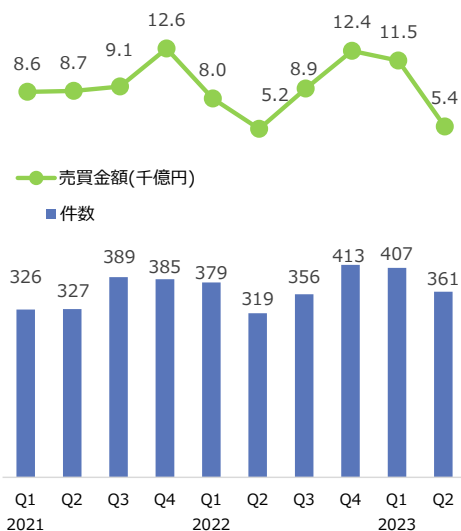
## 外部環境に対する認識

- ▶ **共通** ・ 投資目線に合う優良物件の売却情報は依然として限定的であり、厳しい物件取得環境が継続
- ▶ **オフィス** ・ 軟調な米国のオフィス市況を背景として、一部海外投資家の投資姿勢に変化がみられるものの、国内投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況
- ▶ **ホテル** ・ ホテルマーケットの回復が続いており、更なる成長の可能性を期待して、国内外の投資家によるホテル取引が活発化

## 今後の方針

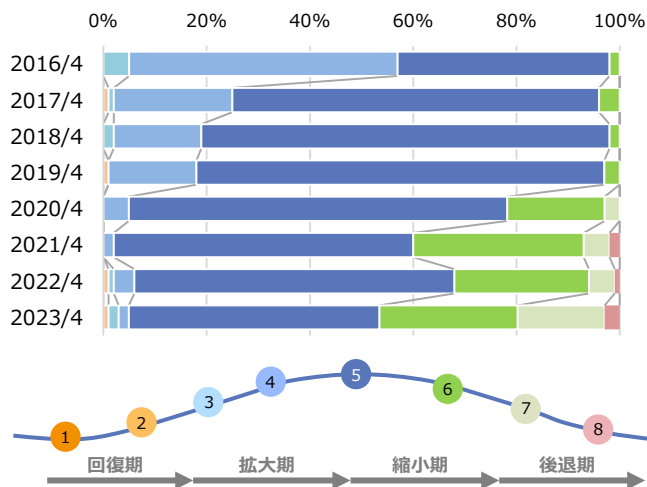
- ・ スポンサーサポートの活用（物件抛出に限らず、共同投資等も含む）や資産入れ替え等の手法により、資産規模の拡大を目指す
- ・ 今後の成長が期待でき、相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討  
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かして、オペレーターチェンジ等で収益向上が期待できる案件も幅広く検討
- ・ オフィスについては、相応の利回りが期待でき、稼働が比較的安定している地方物件に加え、  
新築オフィス大量供給の影響で物件の優劣がより鮮明になる東京都心部においては、立地が良くハイレードな競争力の高い物件を厳選して検討

### 不動産売買の件数と金額の推移



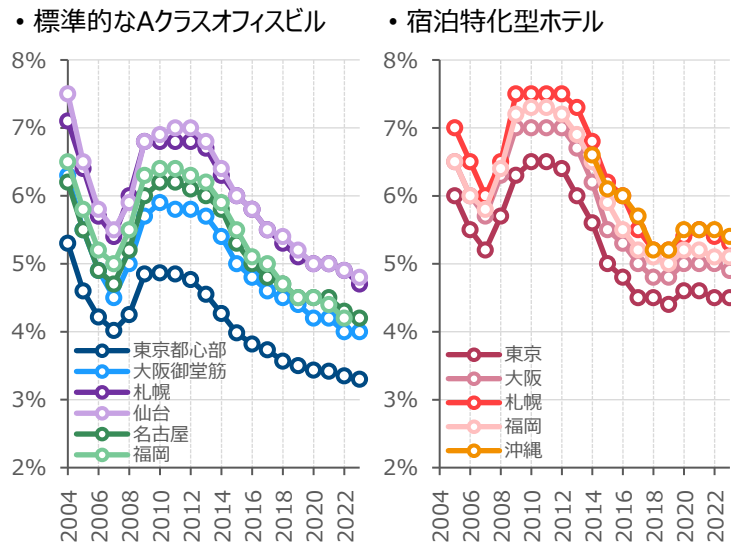
出所：日経BP「日経不動産マーケット情報」2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8」を基に当社作成

### 不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



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

### 取引利回りの推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成  
「標準的なAクラスオフィスビル」における東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値  
\* 各年10月時点の数値/2023年は4月時点の数値

# 内部成長戦略(オフィス)

## オフィス

### 外部環境に対する認識

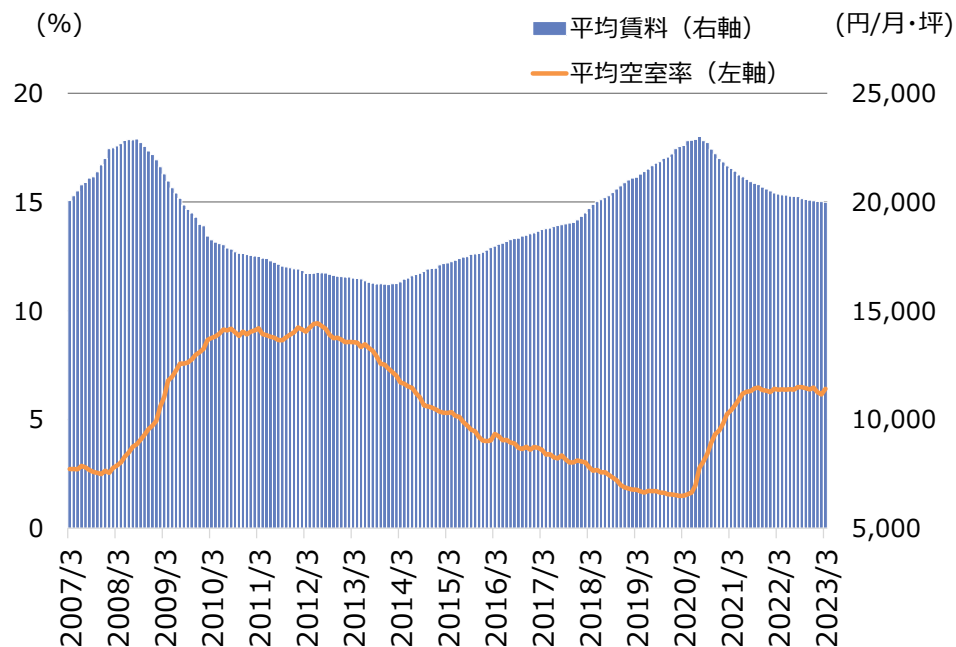
- 東京都心部においては、新築オフィスの大量供給はあるものの、立地改善や拡張移転需要の拡大により、空室率の上昇が鈍化
- エリアや物件ごとの優劣がより鮮明になってきており、立地が良くハイグレードな競争力の高い物件は引き合いが強く、稼働率は回復傾向

### 今後の方針

- 今後、更なる新築オフィスの大量供給に伴うマーケット環境の変化に留意し、新規テナントのリーシング及び既存テナントの賃料改定については、稼働率を重視した対応を行う。
- コロナ禍からの経済・社会の正常化への流れを受けた立地改善や拡張移転ニーズを捉え、空室がある各物件の稼働率の上積みに注力

### オフィス賃貸市場の状況

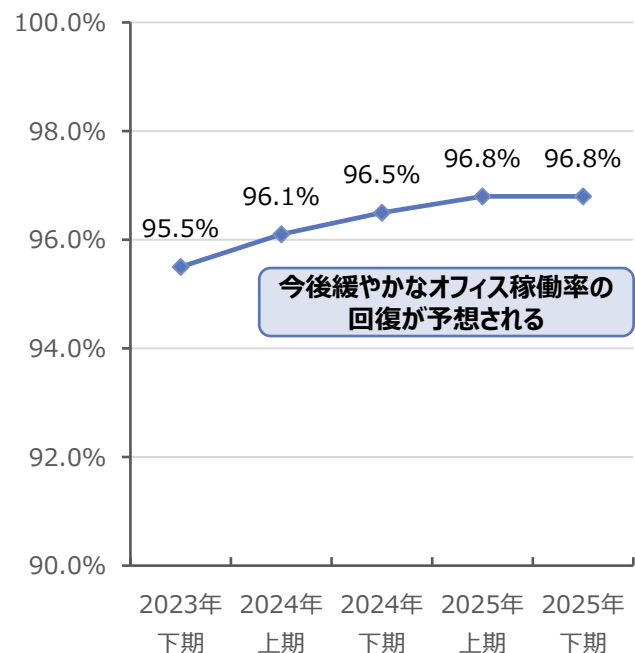
#### 東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



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

#### オフィス稼働率の推移予想(東京都心5区)



出所：株式会社オフィスビル総合研究所

# 内部成長戦略(ホテル)

## ホテル

### 外部環境に対する認識

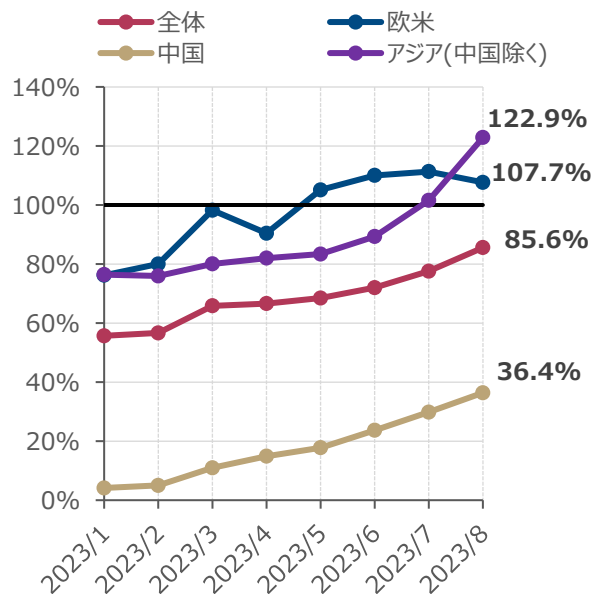
- ・ インバウンド需要の回復と円安を背景にADRが上昇し、各ホテルのRevPARは上昇傾向
- ・ レジャー需要に比べ、国内外のビジネス利用、団体利用(宴会・婚礼、MICE等)の需要回復は遅れている
- ・ エネルギー他、物価や給与水準上昇による運営コスト増、人手不足による影響等に留意が必要

### 今後の方針

- ・ インターナショナルブランドの販売チャネル等を通じて積極的に高単価のインバウンド需要を取り込む
- ・ 法人、代理店等へのセールス強化により、回復が見込まれる国内外のビジネス利用、団体利用(宴会・婚礼、MICE等)を獲得
- ・ ADR引き上げの継続及びオペレーションの効率化(ホテルグループ内での人員融通や共同でのセールス活動といった合理化等)により運営コスト増に対応し、GOPの最大化を図る
- ・ コロナ禍前(2019年)の賃料水準への早期回復と更なる成長を目指す

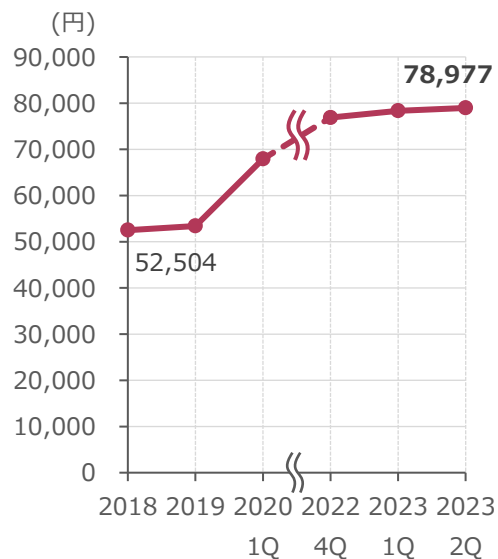
### ホテルマーケットの状況

#### 訪日外国人数の推移(2019年同月比)



出所: 日本政府観光局(JNTO)  
(注) 2023年7月、8月の値は推計値

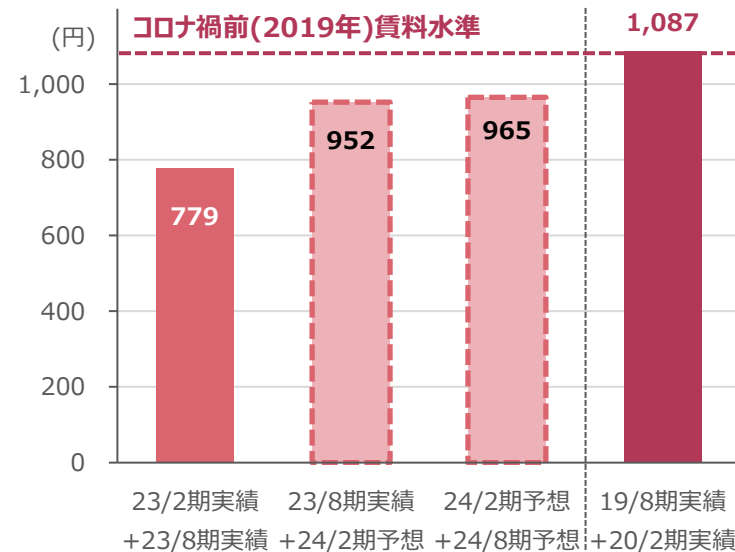
#### 訪日外国人の宿泊費支出単価(1人・1訪日当たり)



出所: 観光庁「訪日外国人消費動向調査」を基に当社作成  
(注) 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

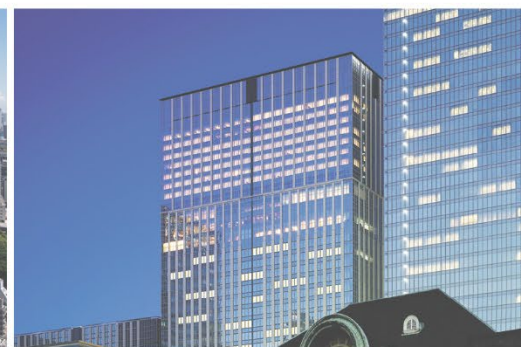
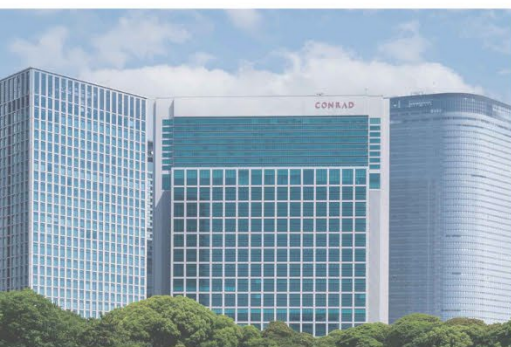
### ホテル運営の状況

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



# 05

## 財務の状況



# 財務の状況(運営実績、今後の方針及び返済期日の分散状況)

## 運営実績

### (リファイナンス)

- 合併により承継した短期借入金のスプレッドを低下させ、長期借入金のベース金利が上昇する中で、長期借入金の借入期間を短縮し、資金調達コスト上昇を抑制

短期借入金平均金利

0.34% → 0.19%

長期借入金平均年限

6.1年 → 5.8年

平均金利

0.43% → 0.68%

(注) 平均金利は、返済時または借入時における加重平均です。

## 金利市場に対する認識と今後の方針

### (金利市場に対する認識)

- YCC修正により長期のベース金利は上昇傾向、一方で短期のベース金利は低水準で推移
- 今後の日銀の緩和縮小への動きに注視が必要

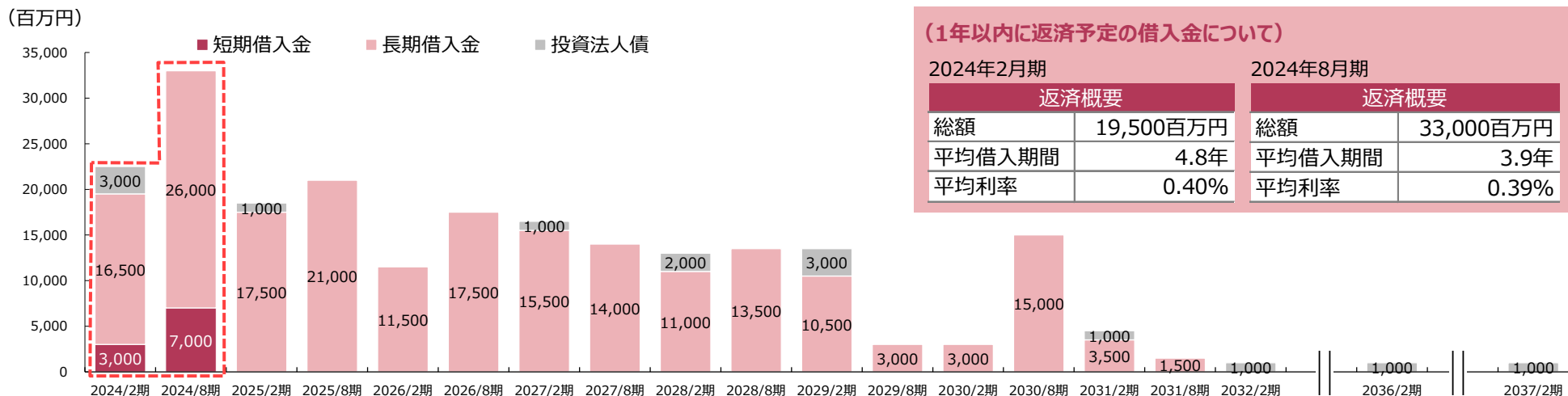
### (今後の方針)

- 短期借入金は有利子負債全体におけるコストを抑制するため、一定程度の比率を維持
- 長期借入金は金利上昇局面への対応として借入期間を短縮することを念頭におきながらも、同時に返済期日の分散も図れるよう適切なバランスでの調達を実施

### (長期のベース金利の推移)



## 返済期日の分散状況(2023年8月末時点)



### (1年以内に返済予定の借入金について)

2024年2月期		2024年8月期	
返済概要		返済概要	
総額	19,500百万円	総額	33,000百万円
平均借入期間	4.8年	平均借入期間	3.9年
平均利率	0.40%	平均利率	0.39%

# 財務の状況(有利子負債の状況)

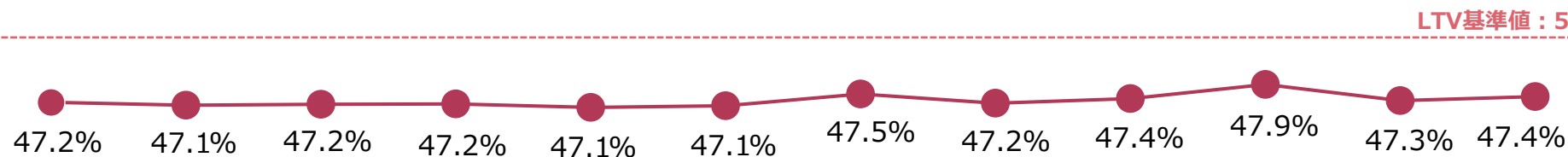
## 有利子負債・格付の状況

	MTR			
	2023/2期末	2023/3/1	2023/8期末	3/1比
有利子負債残高	152,500	225,975	224,500	▲ 1,475
短期借入金	6,000	11,475	10,000	▲ 1,475
長期借入金	132,500	200,500	200,500	—
投資法人債	14,000	14,000	14,000	—
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.3%	48.0%	47.4%	▲ 0.5pt
短期比率	3.9%	5.1%	4.5%	▲ 0.6pt
長期比率	96.1%	94.9%	95.5%	0.6pt
固定金利比率	96.1%	94.9%	95.5%	0.6pt
期末・期初平均金利	0.52%	0.55%	0.57%	0.02pt
短期借入金	0.20%	0.30%	0.19%	▲ 0.11pt
長期借入金・投資法人債	0.54%	0.56%	0.59%	0.03pt
平均有利子負債残存期間	3.5年	3.2年	3.1年	▲ 0.1年
JCR格付	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	—

## バンクフォーメーション (2023年8月末時点)

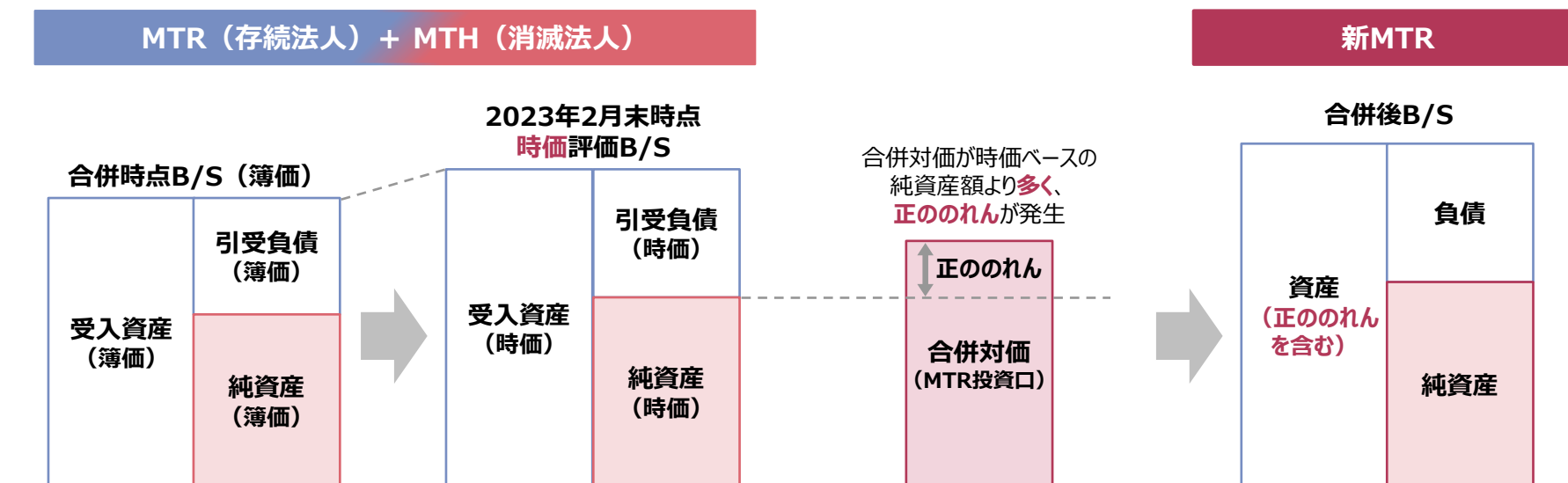
区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	48,500	21.6%
	三井住友銀行	43,000	19.2%
	三井住友信託銀行	28,500	12.7%
	三菱UFJ銀行	23,500	10.5%
	日本政策投資銀行	16,500	7.3%
	りそな銀行	8,500	3.8%
	あおぞら銀行	6,500	2.9%
	福岡銀行	5,500	2.4%
	農林中央金庫	4,500	2.0%
	みずほ信託銀行	4,500	2.0%
	信金中央金庫	4,000	1.8%
	西日本シティ銀行	3,500	1.6%
	SBI新生銀行	2,000	0.9%
	足利銀行	2,000	0.9%
	七十七銀行	2,000	0.9%
	日本生命保険	2,000	0.9%
	三井住友海上火災保険	2,000	0.9%
	住友生命保険	1,000	0.4%
八十二銀行	1,000	0.4%	
第一生命保険	500	0.2%	
千葉銀行	500	0.2%	
山梨中央銀行	500	0.2%	
小計	210,500	93.8%	
投資法人債	14,000	6.2%	
合計	224,500	100.0%	

## LTVの推移



# のれんの処理について

- 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

## ESGに関する取り組み





# ESGに関する取り組み

## 保有ホテル物件における取り組み

### ■ 環境・社会への取り組み

廃棄物抑制の観点から、以下のような取り組みを実施しています。

- ・客室に設置している水容器のリターナブルビンへの変更（ヒルトン小田原）
- ・使用済み石鹸のロウソクとしての再利用(ヒルトン小田原)
- ・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り替え（ヒルトン小田原、CYT）
- ・アメニティの有料販売（CYT、CYO）

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。

- ・地域小学校へのデジタルプロジェクター寄贈、課外授業サポート(ヒルトン小田原)
- ・市立病院内保育所への屋外遊具設置(ヒルトン小田原)
- ・Earth Hour 2023への参加(ヒルトン小田原、CYO)
- ・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、CYT、CYO)



ペットボトルからリターナブルビンへの変更  
(ヒルトン小田原)

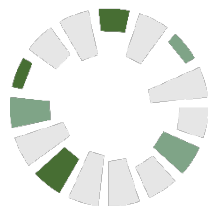


Earth Hour 2023への参加  
(ヒルトン小田原)

## 環境評価・環境認証

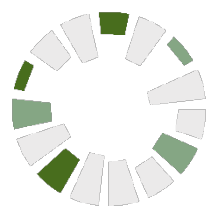
### ■ 2023年GRESBリアルエステイト評価の取得(2023年10月)

- ・ GRESBレーティング  
「3 Stars」



GRESB  
☆☆☆ 2023

- ・ GRESB開示評価  
「A Level」



GRESB  
Public Disclosure 2023

## 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、毎年7月に年1回のペースで定期発行することとして、2023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り組み

#### ■ 従業員への取り組み(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		27.1%
② 女性従業員比率		27.1%
③ 女性管理職比率		6.6%
④ 育休取得率	男性	55.6%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		82.8%

(①・④・⑤:2022年度実績、②・③:2023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・②・③は森トラスト株式会社に雇用している従業員、④・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

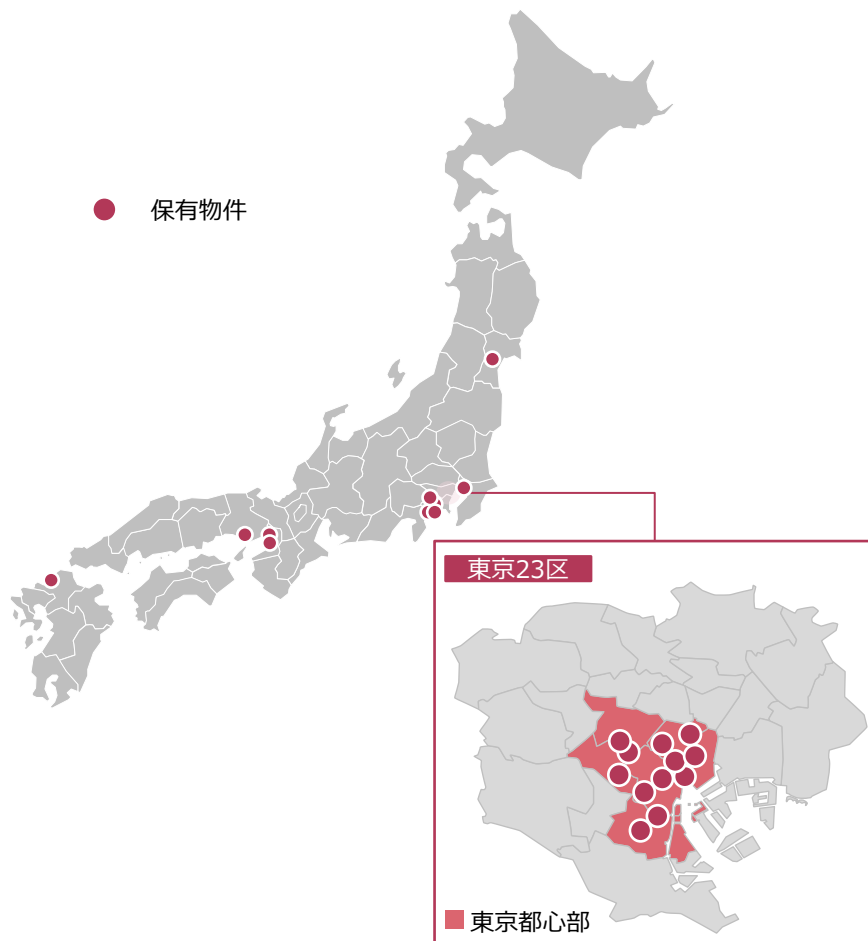


# 上質なアセットへの重点投資

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

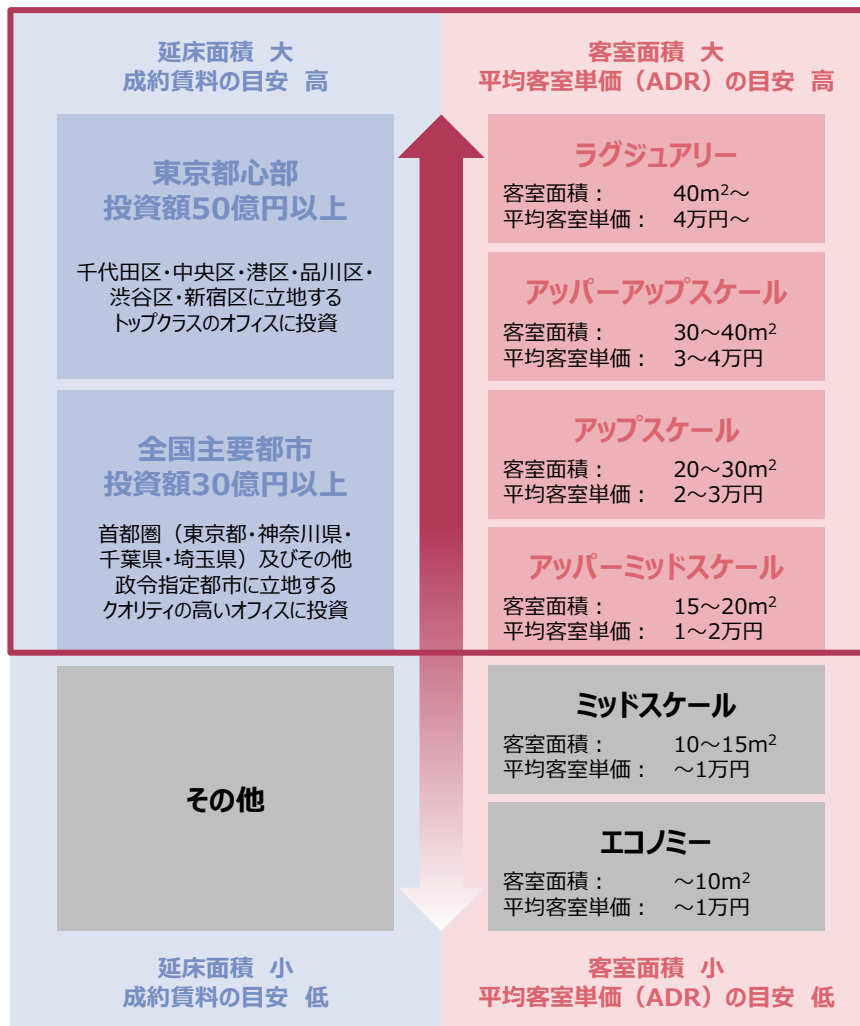
東京都心部に立地する物件がポートフォリオ全体の78.9%  
 全国主要都市に立地する物件を含めると96.0%



「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資

オフィス

ホテル

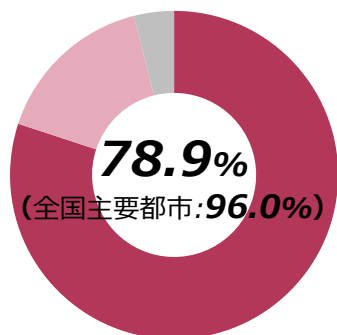


# 高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

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

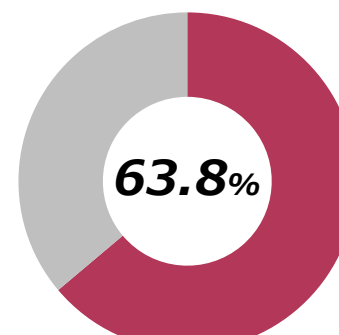
## 資産性・グレードを有したポートフォリオと安定性の向上

東京都心部比率  
(全国主要都市比率)



資産性の  
高いエリアへ重点投資

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

## 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



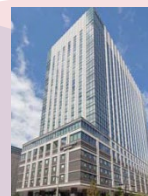
大崎MTビル



神谷町トラストタワー



東京汐留ビルディング



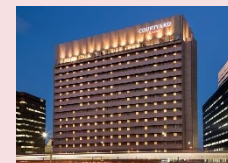
コードヤード・バイ・マリオット  
東京ステーション



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

注：「東京都心部比率（全国主要都市比率）」「国際ブランド比率（ホテル）」は資産規模を基に算出  
複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します

# 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



御殿山トラストシティ

東京汐留ビルディング

丸の内トラストシティ

仙台トラストシティ

京橋トラストタワー

東京ワールドゲート

東京ワールドゲート赤坂  
(竣工予定) (注1)

御殿山トラストタワー  
1990年竣工

東京汐留ビルディング  
2005年竣工

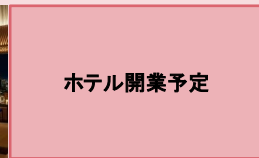
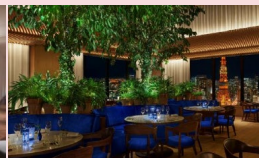
丸の内トラストタワーN館・本館  
2003年・2008年竣工

仙台トラストタワー  
2010年竣工

京橋トラストタワー  
2014年竣工

神谷町トラストタワー  
2020年竣工

赤坂トラストタワー  
2024年度 (竣工予定)



東京マリオットホテル  
2013年開業  
(リブランド)

コンラッド東京  
2005年開業

シャングリ・ラ 東京  
2009年誘致

ウェスティンホテル仙台  
2010年開業

コートヤード・バイ・マリオット  
東京ステーション  
2014年開業

東京エディション虎ノ門  
2020年開業

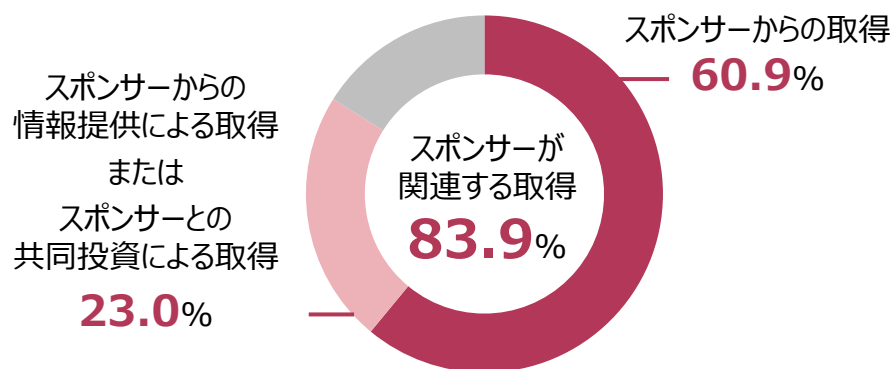
東京ワールドゲート赤坂内  
ホテル計画

# 森トラストグループとの幅広い連携

スポンサーが関連する取得は83.9%と、スポンサーとは幅広く連携を図る  
 セイムポート出資比率は29.2%と、スポンサーグループは投資主利益と強く連動

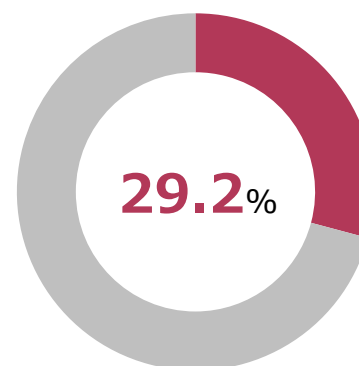
## 森トラストグループによるスポンサーサポート

### 不動産取得実績



総合ディベロッパーである森トラストが開発する  
 高品質な物件に投資

### 森トラストグループの投資口保有比率



スポンサーグループのセイムポート出資比率は  
 J-REITの中でも高く、投資主利益と強く連動

### 直近の取引実績（予定を含む）

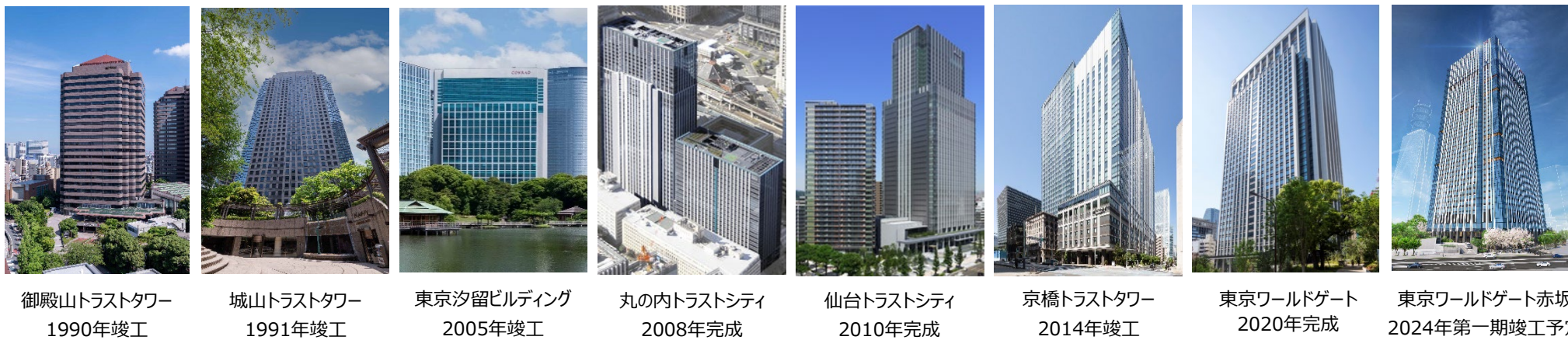
スポンサーからの取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仙台MTビル（2023年・2024年、MTR）</li> <li>・神谷町トラストタワー（2021年・2023年、MTR）</li> <li>・ホテルサンルートプラザ新宿（2016年、MTH）</li> <li>・シャングリ・ラ 東京（2016年、MTH）</li> <li>・コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（2016年、MTH）</li> <li>・コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション（2016年、MTH）</li> </ul>
スポンサーとの共同投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒルトン小田原リゾート&amp;スパ（2019年、MTH）</li> </ul>
スポンサーへの譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新橋駅前MTRビル（2023年・2024年、MTR）</li> <li>・コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（2021年・2022年 一部譲渡、MTH）</li> <li>・東京汐留ビルディング（2021年一部譲渡、MTR）</li> <li>・三田MTビル（2014年、MTR）</li> </ul>

注： 「スポンサーが関連する取得」「スポンサーからの取得」「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」は資産規模を基に算出

# 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。

<b>第1ステージ</b> 1951 ~ 1992年 森トラストグループの創業	<b>第2ステージ</b> 1993 ~ 2004年 企業グループとしての競争力強化	<b>第3ステージ</b> 2005 ~ 2015年 不動産・ホテル&リゾート・投資事業の発展	<b>第4ステージ</b> 2016年 ~ グローバリズムへの対応とイノベーション
---	--	---	---



## ■ 森トラストグループ管理運営施設

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

総 施 設 数： **94** 施設

賃貸ビル・住宅・商業施設： **66** 棟

(2023年3月31日現在)

## ■ 森トラストグループ 最近のトピック

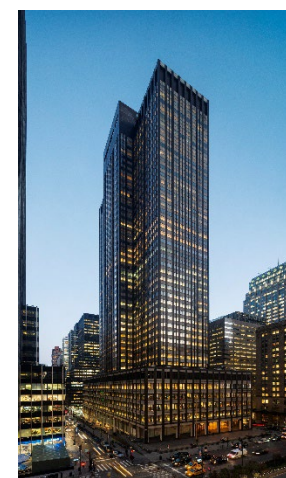
- ① ホテルインディゴ長崎グラバーストリートの開業決定（2024/冬予定）
- ② リーガロイヤルホテル京都の取得
- ③ 米国マンハッタンのおフィスビルへの投資・リノベーション事業参画



「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」外観



「リーガロイヤルホテル京都」外観



「245 Park Avenue」外観



# 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	コンラッド東京	291室	MC
③	ウェスティンホテル仙台	292室	FC
④	東京マリオットホテル	249室	FC
⑤	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室	FC
⑥	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
⑦	シャングリ・ラ 東京	200室	LE
⑧	ホテルサンルートプラザ新宿	624室	LE

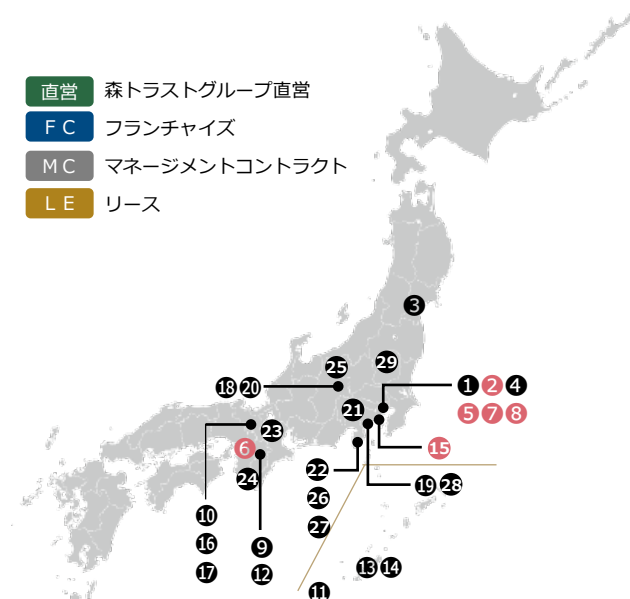
## リゾート

(赤字は本投資法人保有物件)

⑨	JWマリオット・ホテル奈良	158室	MC
⑩	翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル 京都	39室	FC
⑪	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
⑫	紫翠 ラグジュアリー コレクションホテル 奈良	43室	FC
⑬	シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート	246室	FC
⑭	ヒルトン沖縄瀬底リゾート	298室	MC
⑮	ヒルトン小田原リゾート&スパ	163室	MC

⑯	リーガロイヤルホテル京都	489室	MC
⑰	料理旅館 花楽	19室	直営
⑱	万平ホテル	109室	直営
⑲	強羅環翠楼	14室	直営
⑳	軽井沢マリオットホテル	142室	FC
㉑	富士マリオットホテル山中湖	105室	FC
㉒	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
㉓	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
㉔	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
㉕	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
㉖	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営
㉗	ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭	84室	直営
㉘	ラフォーレ倶楽部 箱根強羅 湯の楼	44室	直営
㉙	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2023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、2023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。

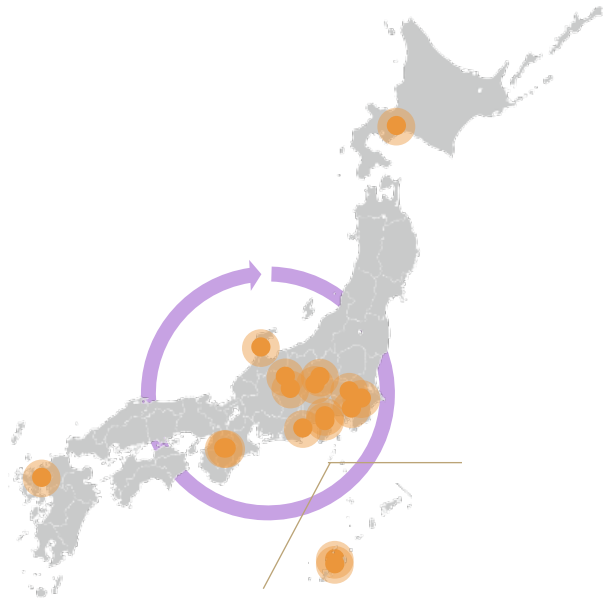
# 森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト



## 多数の新規ホテル開発プロジェクト

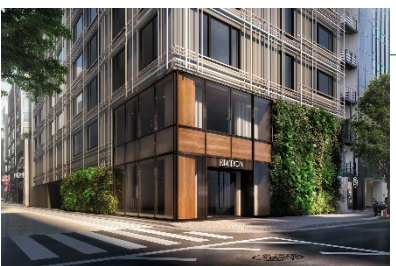
東京都心
東京エディション銀座
東京ワールドゲート赤坂内ホテル計画

リゾート
札幌大通公園
軽井沢塩沢
軽井沢長倉
軽井沢東雲
金沢広岡
飛騨高山
白馬咲花
箱根中強羅
箱根強羅
ラフォーレ箱根強羅 湯の棲 綾館
熱海来宮
京都祇園
ホテルインディゴ 長崎グラバーストリート
沖縄富着



Luxury Destination Network

### 東京都心



東京エディション銀座  
THE TOKYO GENZA  
EDITION

東京ワールドゲート赤坂内  
ホテル計画



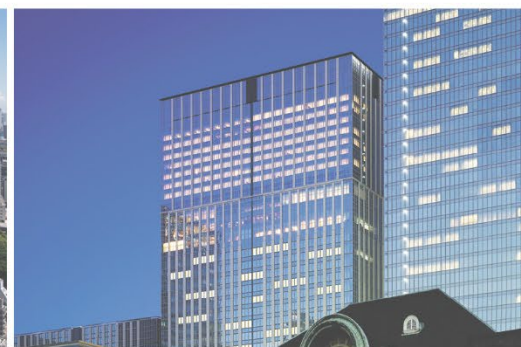
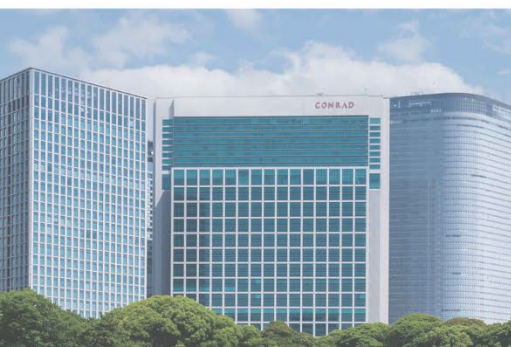
### リゾート



ホテルインディゴ  
長崎グラバーストリート



(出所) 森トラストグループの2023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、2023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。



# スポンサー開発物件の取得(神谷町トラストタワー追加取得)

## 取得ハイライト(神谷町トラストタワー追加取得(オフィス区画 1.5フロア))

### 合併効果の活用による外部成長

- 合併によるLTVの低下に伴い創出される取得余力を活用し、神谷町トラストタワーを追加取得、外部成長を実現

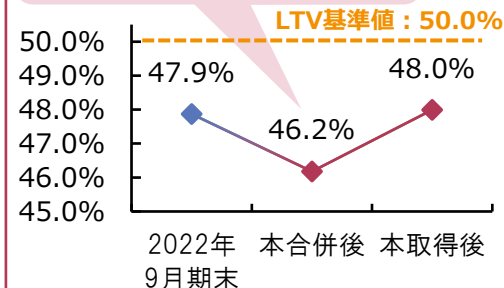
### 高い資産性を有するスポンサー開発物件

- スポンサーである森トラストの開発力が結実した極めて高い資産性を持つ物件の取得

### スポンサーコミットメントの更なる強化

- スポンサーサポートを最大限活用し、成長路線へと回帰するにあたり、新MTRに対するスポンサーの強いコミットメントを示す取得

合併効果によりLTVが低下  
(MTH資産の時価での取り込みによる)



## 取得概要

物件名称	神谷町トラストタワー(オフィス区画 1.5フロア)		
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目		
用途	オフィス、商業施設、医療施設、ホテル、住宅等		
階数	地下3階付38階建	竣工年月	2020年3月
取得先	森トラスト株式会社	取得日	2023年3月1日
取得価格	23,700百万円	取得時鑑定評価額	24,100百万円 (2022年10月31日時点)

- 稼働率は99.3%と高稼働で安定 (2023年8月末日現在)
- スポンサーの森トラストとの間でマスターリース契約を締結
- 取得区画を含む共同運用区画(6階～30階)に帰属する収益・費用が、各区分所有者の持分割合に応じて配分され、空室リスクの低減・収益の安定化に寄与

## 神谷町トラストタワー(街区名称：東京ワールドゲート)の概要

### フロア構成



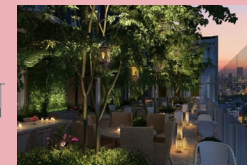
37-38F：住居

31-36F：ホテル

3-30F：オフィス

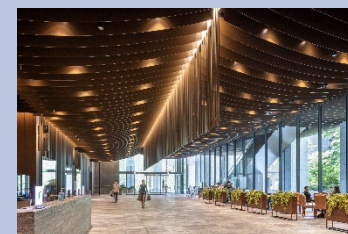
B3-2F：ショップ&レストラン、オフィスロビー、駐車場等

THE TOKYO TORANOMON  
EDITION



「東京エディション虎ノ門」はリゾート・インターナショナルが手掛ける新世代のラグジュアリーホテル「エディション」の日本初進出物件

天井高2.9m・基準階面積1,100坪超の大型フロアが独自のレイアウトを可能にし、イノベティブなオフィス空間の演出をサポート



デザイナーに隈研吾氏を招聘し、国際的なビジネス・交流拠点を担う「東京ワールドゲート」の象徴的空間を目指してオフィスロビーを創造

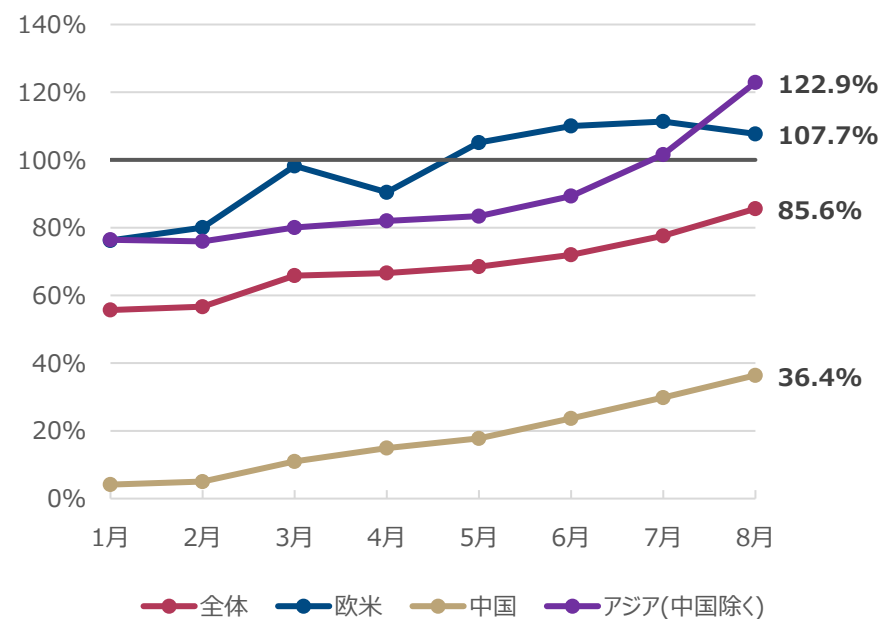
# ホテルマーケット全体の状況

- 2023年4月28日をもって、日本入国時のワクチン接種証明又は陰性証明の提示義務が完全撤廃  
5月8日の新型コロナ「5類」移行に伴い、事業者や個人の感染対策は自主判断となり、社会・経済活動は正常化
- 2023年8月10日より、中国政府は日本を含む世界78か国・地域への団体旅行を約3年半ぶりに解禁
- 足許の訪日外国人数の2019年同月比は全体で85%台まで回復  
中国を除くアジアや欧米は既に2019年同月水準を上回っており、中国も本格回復に向けて年初より堅調に推移

## 日本・中国における渡航制限等の状況('23/3以降)

日付	日本と中国における渡航制限等の状況	
3/1	日本	中国からの渡航者への入国検査をサンプル検査に変更(入国者全体の最大20%に実施)
4/5	日本	中国からの渡航者の陰性証明義務撤廃
4/28	日本	全渡航者のワクチン接種証明・陰性証明義務撤廃
5/8	日本	新型コロナ「5類」移行、感染対策は自主判断に
8/10	中国	日本を含む世界78か国・地域への団体旅行を解禁

## 訪日外国人数の2019年同月比推移('23/1以降)



(出所) 日本政府観光局(JNTO)  
(注) 2023年7月、8月の値は推計値です。

# 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(SL)

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年	2022年						第13期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月		
2022年							
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	147	109	66	50	70	86	<b>530</b>
	-						-

## ヒルトン小田原リゾート&スパ(HO)

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

MTH 第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年1月～2021年12月	2022年						第13期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	26	26	26	26	26	26	

※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(CYT)

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)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年	2022年						第13期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
49.0%	38.7%	41.4%	49.3%	54.0%	57.6%	<b>48.4%</b>	
13,869	12,477	13,409	14,254	16,421	16,254	<b>14,443</b>	
6,794	4,827	5,552	7,023	8,860	9,359	<b>7,071</b>	
2022年							第13期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	1	0	0	3	1	9	
	237						<b>237</b>

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(CYO)

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)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第13期(運用期間：2022年3月1日～2022年8月31日)

2021年	2022年						第13期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
46.4%	29.5%	33.1%	38.0%	40.2%	42.8%	<b>38.5%</b>	
15,510	14,420	14,473	14,904	15,320	15,434	<b>15,020</b>	
7,192	4,252	4,797	5,666	6,160	6,603	<b>5,800</b>	
2022年							第13期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	11	0	0	5	4	8	
	378						<b>378</b>

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年	2023年						第43期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月		
2023年							
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	135	185	125	110	175	203	<b>935</b>
	-						-

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年1月～2022年12月	2023年						第43期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	31	31	31	31	31	31	

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年	2023年						第43期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
76.8%	74.3%	79.1%	80.8%	77.3%	69.2%	<b>76.2%</b>	
27,681	28,366	29,023	33,843	34,426	32,170	<b>30,938</b>	
21,252	21,070	22,963	27,358	26,608	22,276	<b>23,581</b>	
2023年							第43期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	39	39	39	63	56	39	
	-						-

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年	2023年						第43期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月		
90.6%	65.2%	73.9%	82.8%	91.4%	81.8%	<b>81.0%</b>	
20,118	18,016	19,205	21,073	22,207	20,656	<b>20,359</b>	
18,230	11,749	14,197	17,450	20,303	16,892	<b>16,486</b>	
2023年							第43期 合計
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
	59	27	19	58	72	59	
	-						-

# 変動賃料4ホテル運営実績【対 前期】

## シャングリ・ラ 東京(SL)

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年						第14期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2022年				2023年		
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
90	80	84	77	103	126	562
-						-

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年			2023年			第43期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2022年			2023年			
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
135	185	125	110	175	203	935
-						-

## ヒルトン小田原リゾート&スパ(HO)

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2021年7月～2022年6月						第14期 合計
2022年			2023年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
30	30	30	30	30	30	184

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年1月～2022年12月						第43期 合計
2023年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
31	31	31	31	31	31	189

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

## コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(CYT)

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)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年						第14期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
73.6%	71.2%	61.5%	71.6%	82.4%	86.6%	74.4%
17,709	19,240	19,133	20,515	23,729	25,754	21,261
13,038	13,700	11,776	14,684	19,544	22,303	15,827
2022年				2023年		第14期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
15	19	11	19	40	42	148
21						21

第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年		2023年				第43期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
76.8%	74.3%	79.1%	80.8%	77.3%	69.2%	76.2%
27,681	28,366	29,023	33,843	34,426	32,170	30,938
21,252	21,070	22,963	27,358	26,608	22,276	23,581
2023年						第43期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
39	39	39	63	56	39	278
-						-

## コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(CYO)

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)
最低保証賃料との差額(百万円)

MTH 第14期(運用期間：2022年9月1日～2023年2月28日)

2022年						第14期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
49.6%	49.5%	43.6%	52.8%	67.7%	89.7%	58.7%
15,048	15,971	15,893	16,017	17,316	18,242	16,672
7,457	7,898	6,931	8,453	11,715	16,363	9,787
2022年				2023年		第14期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
11	10	6	11	31	51	123
34						34

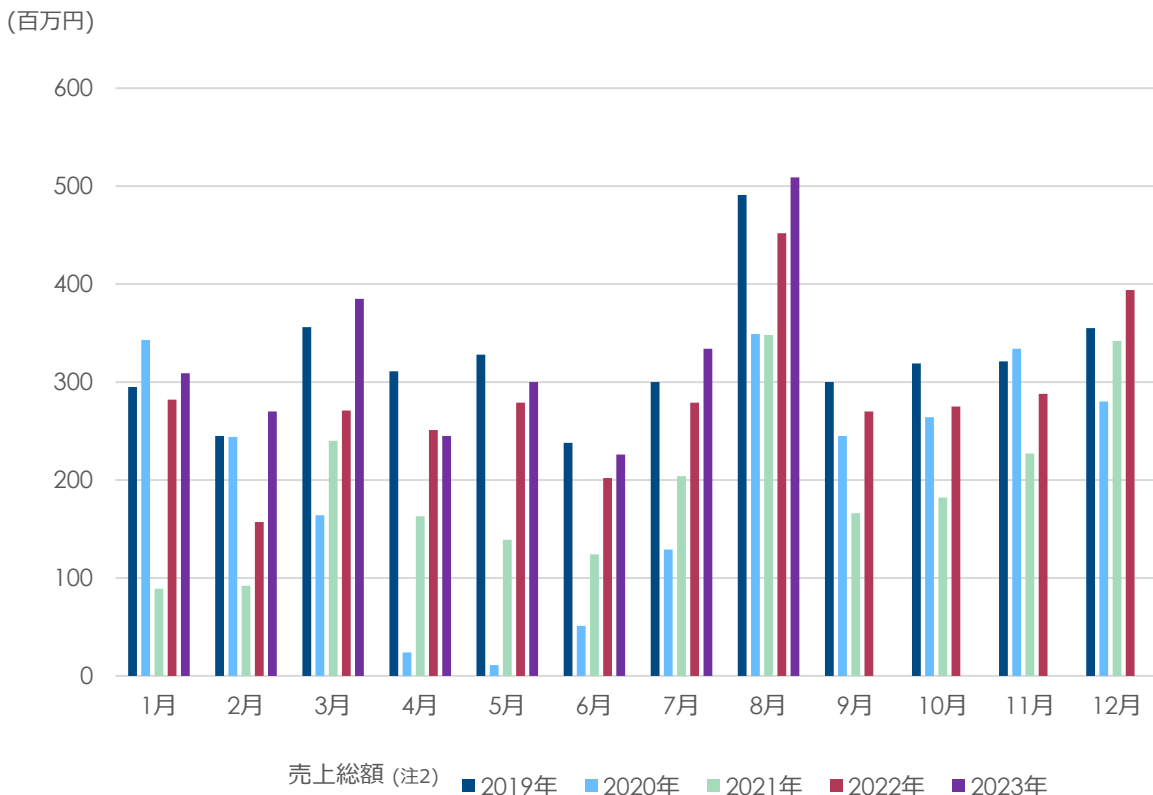
第43期(運用期間：2023年3月1日～2023年8月31日)

2022年		2023年				第43期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
90.6%	65.2%	73.9%	82.8%	91.4%	81.8%	81.0%
20,118	18,016	19,205	21,073	22,207	20,656	20,359
18,230	11,749	14,197	17,450	20,303	16,892	16,486
2023年						第43期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
59	27	19	58	72	59	296
-						-

# ヒルトン小田原リゾート&スパの実績分析

- 宿泊部門は、コロナ5類移行による国内レジャー需要の回復基調を捉え、休日（春休み・GW・お盆・週末）を中心に高単価での販売を継続し、収益を底上げ
- 一方で、全国旅行支援の段階的終了により、平日の稼働率向上が課題となっており、団体ゲストやインバウンドの取り込みによるボリュームの底上げを模索
- レストラン部門やレジャー部門では、消費者マインドの改善により、ランチやデザートビュッフェ、プールや天然温泉を利用する日帰りゲストが増加傾向にあり、ホテル業績に貢献

## 主要指標の推移



## 第43期賃料 (注1)

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

## 第44期賃料

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

### (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	2022年												2023年												2024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12期						第13期						第14期						第43期						第44期	
賃料算出基準期間	第43期基準利益(12か月平均)												第44期基準利益(12か月平均)													
賃料													第43期賃料												第44期賃料	

(注1) 「賃料」は、賃貸借契約書上に記載の賃料計算方法に基づき算出された賃料を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「売上総額」は本ホテル全体(準共有者である森トラストの持分を含みます。)に係る売上総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。



# コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの実績分析

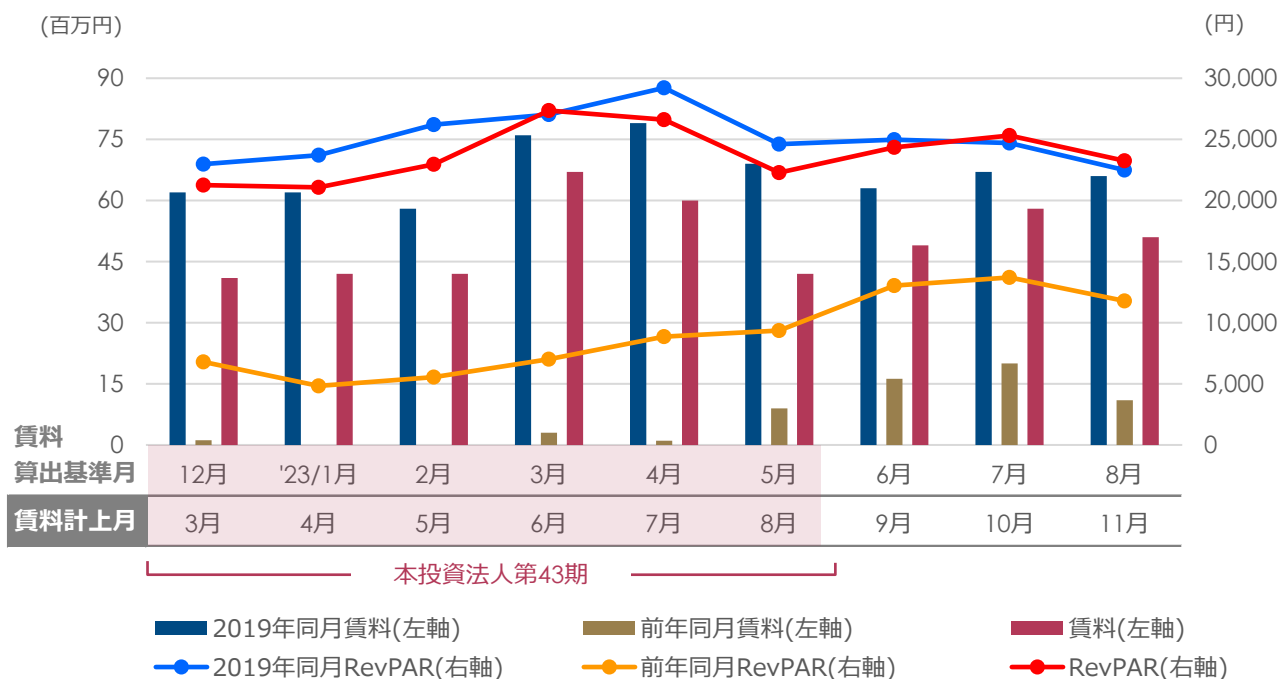
- 宿泊部門は、バジェットの高い海外ビジネス客をメインターゲットとして、Marriott.comを軸とした集客により高単価戦略を継続

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

'23/4月	5月	6月	7月	8月
73.4%	64.2%	65.5%	70.6%	68.2%

- 今後は高いADRを維持しながら、海外・国内レジャー客の取り込みも含め、稼働率を上昇させていくことが課題
- 料飲部門では、テラス席を活用したBBQプランやフリーフロプランの販売などにより、客単価は既に2019年を上回る水準に達し、順調に回復

## 主要指標の推移



第43期平均

客室稼働率	76.2%
平均客室単価(ADR)	30,938円
RevPAR	23,581円

賃料 第43期合計

第43期実績	278 百万円
(賃料)	278 百万円
(最低保証賃料との差額)	- 百万円
第43期予想(23/4時点)	240 百万円
差異	37 百万円

(注) グラフ内の「賃料」には最低保証賃料との差額は含まれていません。また、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合の変動に関わらず、信託受益権全体に係る賃料を反映しています。

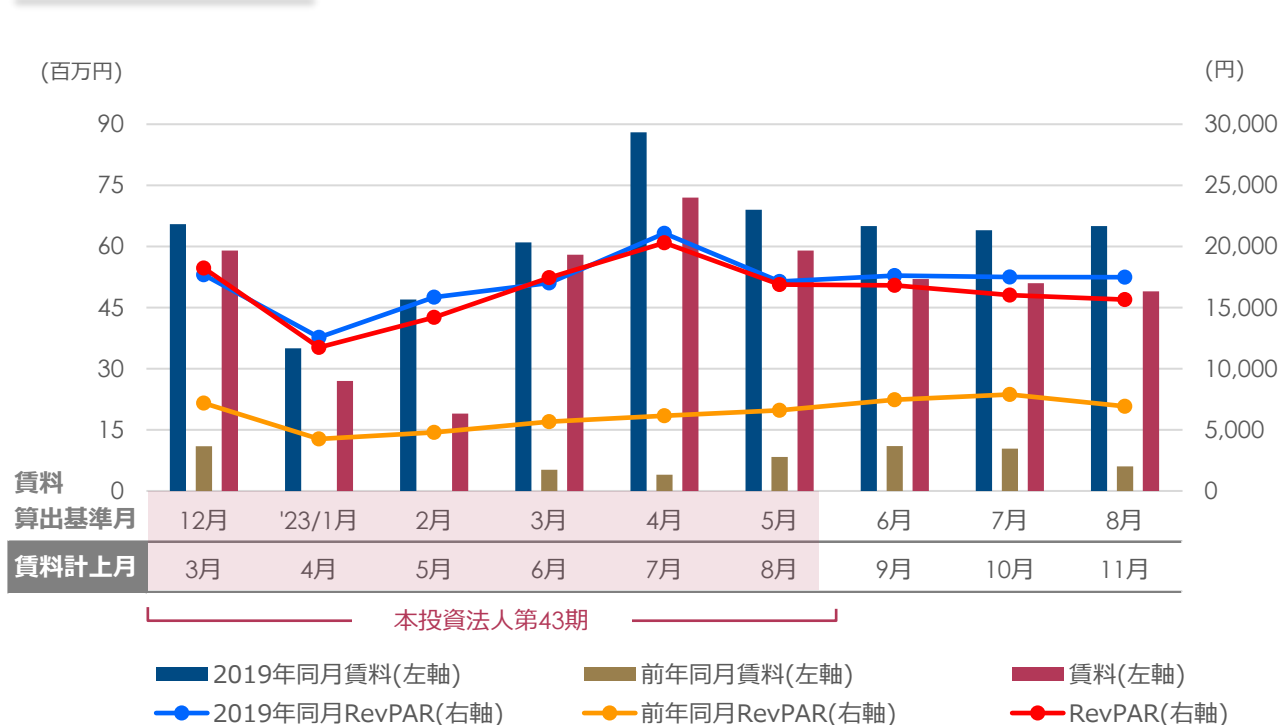
# コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの実績分析

- ADRについて、個人客を中心とした高単価戦略を継続しつつも、積極的な団体客の取り込みにより稼働率を下支え
- インバウンドはレジャー利用に加え、外資系企業によるビジネス利用にも回復の兆し。米国からの利用が多いものの、直近では中国本土からの利用(個人客中心)が増加傾向にあり、米国に次ぐボリュームに

(参考) 宿泊者に占める外国人の割合

'23/4月	5月	6月	7月	8月
67.2%	52.5%	61.3%	54.3%	43.2%

## 主要指標の推移



### 第43期平均

客室稼働率	81.0%
平均客室単価(ADR)	20,359円
RevPAR	16,486円

### 賃料

### 第43期合計

第43期実績	296 百万円
(賃料)	296 百万円
(最低保証賃料との差額)	- 百万円
第43期予想(23/4時点)	298 百万円
(賃料)	244 百万円
(最低保証賃料との差額)	53 百万円
差異	▲1 百万円
(賃料差異)	51 百万円

(注) グラフ内の「賃料」には最低保証賃料との差額は含まれていません。

# (参考)最低保証賃料との差額補填タイミング

	2022												2023												2024												2025																										
	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	森トラスト・ホテルリート投資法人 第13期												森トラスト・ホテルリート投資法人 第14期												森トラスト・ホテルリート投資法人 第43期												森トラスト・ホテルリート投資法人 第44期												森トラスト・ホテルリート投資法人 第45期												森トラスト・ホテルリート投資法人 第46期		
シャングリ・ラ	賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)												賃料算出基準月 (ホテル売上連動)		
賃料	※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動		
最低保証賃料判定	[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[1/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[1/12か月分計上]														
	最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓														
	← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →												← 12か月合計賃料が882,700千円 →														
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)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)		
賃料	※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動		
最低保証賃料判定	[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[1/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[1/12か月分計上]														
	最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓														
	← 12か月合計賃料が310,000千円 (注1) →												← 12か月合計賃料が310,000千円 (注1) →												← 12か月合計賃料が310,000千円 (注1) →												← 12か月合計賃料が310,000千円 (注1) →												← 12か月合計賃料が310,000千円 (注1) →														
コートヤード新大阪	賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)												賃料算出基準月 (ホテル利益連動)		
賃料	※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動												※毎月変動		
最低保証賃料判定	[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[1/12か月分計上]												[最低保証賃料差額11/12か月分計上]												[1/12か月分計上]														
	最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓												最低保証賃料との差額入金タイミング ↓														
	← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →												← 12か月合計賃料が460,000千円 →														
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)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)												賃料算出基準期間 (ホテル利益連動)		
賃料	※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)												※毎決算期変動(同一決算期中は一定)		

(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)。2022年9月1日以降に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%のみです。

# 2023年8月期(第43期) 貸借対照表

(単位：千円)

	2023年2月期 (2023年2月28日)	2023年8月期 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,729,422	16,376,466
信託現金及び信託預金	2,413,662	4,894,721
営業未収入金	97,513	130,318
未収入金	28	12
前払費用	55,631	72,178
未収消費税等	-	130,928
その他	64,915	23,140
流動資産合計	17,361,173	21,627,766
固定資産		
有形固定資産		
建物	16,440,150	16,051,438
構築物	30,561	29,526
機械及び装置	22,955	36,087
車両運搬具	-	165
工具、器具及び備品	23,567	65,405
土地	109,001,394	103,417,452
信託建物	21,422,932	44,498,437
信託構築物	68,264	140,821
信託機械及び装置	59,579	100,843
信託工具、器具及び備品	32,860	52,909
信託土地	157,795,399	286,365,778
有形固定資産合計	304,897,665	450,758,867
無形固定資産		
のれん	-	613,524
ソフトウェア	-	2,232
その他	240	240
無形固定資産合計	240	615,997
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	20,000
繰延税金資産	-	875
長期前払費用	57,897	103,802
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	70,713	127,492
固定資産合計	304,968,618	451,502,357
繰延資産		
投資法人債発行費	68,950	61,156
繰延資産合計	68,950	61,156
資産合計	322,398,742	473,191,280

	2023年2月期 (2023年2月28日)	2023年8月期 (2023年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	220,285	725,716
短期借入金	6,000,000	10,000,000
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	15,000,000	42,500,000
未払金	349,524	67,657
未払費用	444,375	569,221
未払配当金	7,955	9,387
未払法人税等	718	10,575
未払消費税等	61,744	-
前受金	814,808	1,251,425
預り金	214	38,818
流動負債合計	25,899,627	58,172,803
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	117,500,000	158,000,000
預り敷金及び保証金	7,698,469	12,799,156
信託預り敷金及び保証金	943,131	959,194
繰延税金負債	631,732	-
その他	-	9
固定負債合計	137,773,333	182,758,360
負債合計	163,672,960	240,931,164
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
任意積立金		
圧縮積立金	1,121,637	1,376,341
任意積立金合計	1,121,637	1,376,341
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	3,614,104	7,157,734
剰余金合計	4,735,741	78,270,076
投資主資本合計	158,725,781	232,260,116
純資産合計	158,725,781	232,260,116
負債純資産合計	322,398,742	473,191,280

# 2023年8月期(第43期) 損益計算書

## 損益計算書

	(単位：千円)	
	2023年2月期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	5,620,653	10,113,102
その他貸貸事業収入	207,435	261,802
不動産等売却益	1,430,579	1,437,186
<b>営業収益合計</b>	<b>7,258,668</b>	<b>11,812,092</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	2,710,417	3,382,852
資産運用報酬	275,258	749,387
資産保管手数料	10,829	16,155
一般事務委託手数料	50,842	69,609
役員報酬	3,000	3,600
合併関連費用	61,360	250,000
のれん償却額	-	15,731
その他営業費用	88,983	136,137
<b>営業費用合計</b>	<b>3,200,691</b>	<b>4,623,473</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,057,976</b>	<b>7,188,618</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	94	94
未払分配金戻入	647	918
還付加算金	-	89
<b>営業外収益合計</b>	<b>741</b>	<b>1,102</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	291,515	594,518
投資法人債利息	24,397	38,941
投資法人債発行費償却	7,679	7,794
その他	3,376	12,741
<b>営業外費用合計</b>	<b>326,968</b>	<b>653,996</b>
<b>経常利益</b>	<b>3,731,749</b>	<b>6,535,724</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,731,749</b>	<b>6,535,724</b>
法人税、住民税及び事業税	732	10,590
法人税等調整額	116,912	▲ 632,600
法人税等合計	117,644	▲ 622,010
<b>当期純利益</b>	<b>3,614,104</b>	<b>7,157,734</b>
当期末処分利益又は当期末処理損失	3,614,104	7,157,734

## (不動産賃貸事業損益の内訳)

	(単位：千円)	
	2023年2月期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
貸貸事業収入		
家賃	5,321,121	9,755,149
共益費	196,524	234,344
土地賃貸収益	103,007	123,609
その他貸貸事業収入	207,435	261,802
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>5,828,088</b>	<b>10,374,905</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
管理業務費	600,789	741,024
水道光熱費	211,827	253,324
公租公課	879,362	1,202,202
損害保険料	16,235	26,730
修繕費	62,957	130,971
減価償却費	914,440	996,640
その他費用	24,805	31,958
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>2,710,417</b>	<b>3,382,852</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>3,117,671</b>	<b>6,992,053</b>

# 2023年3月期(第43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)

	2023年2月期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
I. 当期末処分利益	3,614,104,524	7,157,734,912
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,359,400,000 (2,545)	6,052,000,000 (1,700)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	254,704,524	1,105,734,912
IV. 次期繰越利益	-	-

## キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2023年2月期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	2023年8月期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,731,749	6,535,724
減価償却費	914,440	996,640
のれん償却額	-	15,731
投資法人債発行費償却	7,679	7,794
受取利息	▲ 94	▲ 94
支払利息	315,912	633,460
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲ 19,978	▲ 32,805
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲ 10,954	504,944
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	-	▲ 129,917
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲ 172,139	▲ 61,744
前受金の増減額 (▲は減少)	5,584	29,598
有形固定資産の売却による減少額	5,829,179	5,822,521
その他	73,655	▲ 68,973
小計	10,675,035	14,252,880
利息の受取額	94	94
利息の支払額	▲ 348,757	▲ 625,255
法人税等の支払額	▲ 881	▲ 1,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,325,489	13,626,223
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	▲ 16,911	▲ 370,239
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 5,405,860	▲ 29,341,494
無形固定資産の取得による支出	-	▲ 1,334
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 122,170	▲ 186,227
預り敷金及び保証金の受入による収入	184,460	772,650
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 8,391	▲ 7,955
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,476	19,938
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 5,331,397	▲ 29,114,663
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (▲は減少)	-	▲ 1,475,000
長期借入れによる収入	6,000,000	32,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 8,500,000	▲ 13,000,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	-
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	▲ 15,045	▲ 2,600
分配金の支払額	▲ 3,960,117	▲ 4,069,618
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,475,163	13,952,781
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲ 2,481,070	▲ 1,535,658
現金及び現金同等物の期首残高	19,624,156	17,143,085
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	5,663,761
現金及び現金同等物の期末残高	17,143,085	21,271,188

# 財務指標の推移

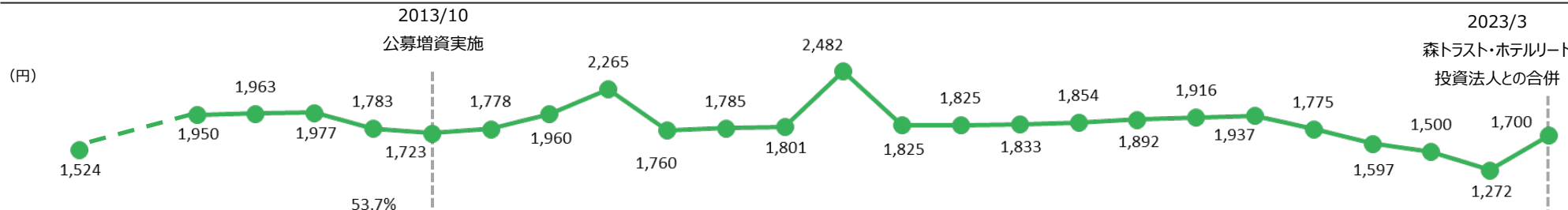
(単位：百万円)

	2021/9期 (第39期)	2022/3期 (第40期)	2022/9期 (第41期)	2023/2期 (第42期)	2023/8期 (第43期)	算定式
営業収益	9,202	8,528	6,902	7,258	11,812	
うち不動産等売却益	1,433	1,452	–	1,430	1,437	
営業費用	3,638	3,486	3,474	3,200	4,623	
営業利益	5,563	5,042	3,428	4,057	7,188	
経常利益	5,205	4,685	3,043	3,731	6,535	
当期純利益	5,041	4,537	3,331	3,614	7,157	
分配金総額	4,686	4,217	3,960	3,359	6,052	
期末総資産額	328,288	325,071	325,909	322,398	473,191	
期末有利子負債額	155,000	154,000	156,000	152,500	224,500	
期末純資産額	160,106	159,957	159,071	158,725	232,260	
含み損益	35,092	39,124	44,033	43,922	41,648	
NAV	190,512	194,864	199,144	199,288	267,856	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	4,615	4,051	3,844	3,117	6,992	
減価償却費	1,113	1,125	1,116	914	996	
賃貸NOI	5,729	5,177	4,960	4,032	7,988	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	4,721	4,211	4,447	3,097	6,717	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	287	213	96	373	320	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	5,442	4,963	4,864	3,658	7,668	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	3.2%	2.9%	1.9%	2.8%	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)	6.3%	5.7%	4.2%	5.5%	6.2%	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)	47.2%	47.4%	47.9%	47.3%	47.4%	LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
発行済投資口の総口数	2,640,000口	2,640,000口	2,640,000口	2,640,000口	3,560,000口	
1口当たり分配金	1,775円	1,597円	1,500円	1,272円	1,700円	
1口当たり純資産額	60,646円	60,590円	60,254円	60,123円	65,241円	
1口当たりNAV	72,163円	73,812円	75,433円	75,488円	75,240円	
1口当たりFFO	1,788円	1,595円	1,684円	1,173円	1,886円	

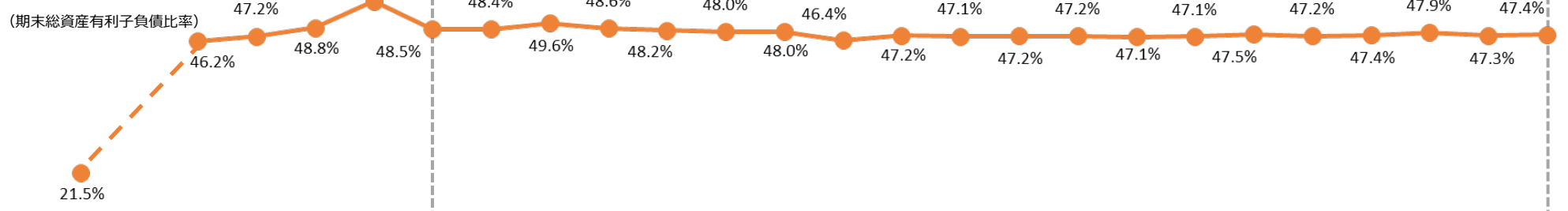
(注) 1口当たりの各種指標及び発行済投資口の総口数は、2023年3月1日に行った投資口分割(2分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。以下同じです。

# 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

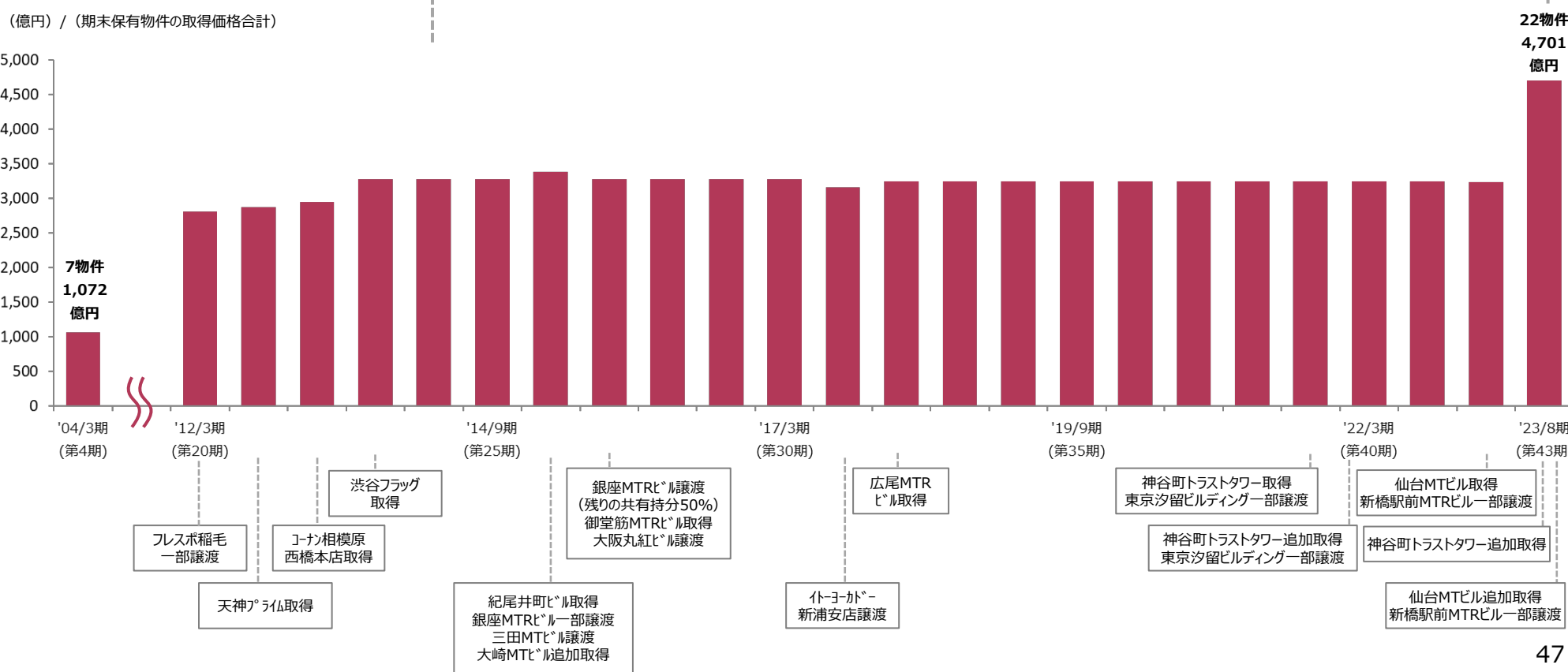
1口当たり  
分配金



LTV



資産規模





# ポートフォリオ一覧(2023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 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1)	
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	2005年1月	82,539	81,600	71,806.84 m <sup>2</sup>
		神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,400	13,479.44 m <sup>2</sup>
		ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	35,300	20,654.60 m <sup>2</sup>
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	38,400	24,748.48 m <sup>2</sup>
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	10,533	10,500	26,006.82 m <sup>2</sup>
		大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	17,600	24,495.21 m <sup>2</sup>
		御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	10,700	15,129.16 m <sup>2</sup>
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,420	4,946.36 m <sup>2</sup>
		天神プライム	福岡市中央区	-	2008年10月	7,050	10,100	5,990.40 m <sup>2</sup>
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	8,600	18,117.03 m <sup>2</sup>
		小計	-	-	-	265,539	277,620	225,374.34 m <sup>2</sup>
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	49,600	22,755.55 m <sup>2</sup>
		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(注2)	7,100	7,150	25,302.83 m <sup>2</sup>
		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	16,900	72,246.86 m <sup>2</sup>
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	2014年2月	17,017	17,017	5,255.05 m <sup>2</sup>
		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	17,500	13,881.47 m <sup>2</sup>
		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	32,400	21,248.23 m <sup>2</sup>
		小計	-	-	-	142,217	140,567	160,689.99 m <sup>2</sup>
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	41,700	5,983.86 m <sup>2</sup>
		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	11,700	53,393.66 m <sup>2</sup>
		コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	-	2005年8月	7,460	6,620	40,283.77 m <sup>2</sup>
		フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	-	- (注3)	2,100	2,600	39,556.71 m <sup>2</sup>
		新橋駅前MTRビル	東京都港区	-	1999年4月	6,000	7,270	2,685.00 m <sup>2</sup>
	住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,330	4,443.03 m <sup>2</sup>
小計	-	-	-	62,400	74,220	146,346.03 m <sup>2</sup>		

注： 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します

# 物件別期末算定価額(2023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 (注5)
			2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元	
								2023/2期	2023/8期			利回り	
中核資産	東京汐留ビルディング	82,539	74,666	74,591	81,400	81,600	200	3.2%	3.1%	▲0.1%	3.0%	3.1%	立地
	神谷町トラスタワー (2023/3/1 追加取得持分控除後)	51,660	27,863	51,507	32,300	56,400	24,100	2.5%	2.5%	-	2.4%	2.6%	大和
	ONビル	39,900	38,735	38,696	36,200	35,300	▲900	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.4%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	32,885	32,881	38,400	38,400	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	3.3%	大和
	仙台MTビル (2023/8/31 追加取得持分控除後)	10,533	5,297	10,619	5,270	10,500	5,230	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.7%	大和
	大崎MTビル	14,386	12,841	12,870	17,800	17,600	▲200	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	9,839	9,819	11,100	10,700	▲400	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,316	8,309	8,420	8,420	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	大和
	天神プライム	7,050	6,635	6,611	10,200	10,100	▲100	3.6%	3.4%	▲0.2%	3.2%	3.5%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,595	6,550	8,440	8,600	160	4.5%	4.3%	▲0.2%	4.1%	4.6%	中央日土地
小計	265,539	223,676	252,457	249,530	277,620	28,090	-	-	-	-	-	-	
ホテル	シャングリ-ラ 東京	49,200	-	49,140	-	49,600	49,600	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.4%	不動研
	ヒルトン小田原リゾート&スパ	7,100	-	7,120	-	7,150	7,150	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.8%	立地
	ホテルオークラ神戸	19,000	15,238	15,182	16,900	16,900	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	5.0%	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	-	16,980	-	17,017	17,017	3.7%	3.7%	-	3.4%	3.9%	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	-	17,352	-	17,500	17,500	4.2%	4.2%	-	3.9%	4.4%	不動研
	ホテルサンルートプラザ新宿	32,500	-	32,447	-	32,400	32,400	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	不動研
小計	142,217	15,238	138,224	16,900	140,567	123,667	-	-	-	-	-	-	
その他	渋谷フラッグ	32,040	32,374	32,352	41,100	41,700	600	3.2%	3.1%	▲0.1%	2.9%	3.2%	不動研
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,619	9,587	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	7,048	7,037	8,190	6,620	▲1,570	5.4%	4.6%	▲0.8%	4.0%	4.5%	不動研
	プレスボ稲毛 (注3)	2,100	2,193	2,193	2,610	2,600	▲10	-(注3)	-(注3)	-	7.9%	-(注3)	不動研
	新橋駅前MTRビル (2023/8/31 譲渡持分控除後)	6,000	11,658	5,821	14,500	7,270	▲7,230	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.8%	中央日土地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,088	3,083	4,290	4,330	40	3.3%	3.3%	-	3.9%	3.0%	中央日土地
小計	62,400	65,982	60,076	82,390	74,220	▲8,170	-	-	-	-	-	-	
合計	470,156	304,897	450,758	348,820	492,407	143,587	-	-	-	-	-	-	

(注) 旧森トラスト・ホテルリート投資法人の保有物件(ホテルオークラ神戸を除くホテル5物件)に係る2023年2月期の還元利回りについては、旧森トラスト・ホテルリート投資法人2023年2月期の情報を記載しています。

	含み損益		
	2023/2期	2023/8期	増減
合計	43,922	41,648	▲2,274

# 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		(2023/2期末) 2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	(2023/8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)	97.6% (87.1%)	98.0% (89.8%)	98.4% (90.1%)	98.7% (93.6%)	98.7% (93.6%)	98.6% (95.6%)	98.7% (95.8%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.2%	96.3%	98.1%
合計 マスターリーススペース (サブリーススペース)		97.6% (93.1%)	98.1% (95.3%)	98.3% (95.4%)	98.4% (96.6%)	98.4% (96.6%)	98.4% (97.3%)	98.9% (97.9%)

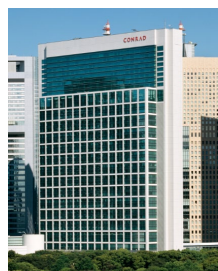
## 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2021/9期末 (第39期末)	2022/3期末 (第40期末)	2022/9期末 (第41期末)	2023/2期末 (第42期末)	2023/8期末 (第43期末)
オフィス	東京汐留ビルディング	100%	100% (61.3%)	100% (66.5%)	100% (70.8%)	100% (95.8%)
	神谷町トラストタワー (注2)	100%	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 (注3)	89.7% (89.7%)	96.3% (95.6%)	94.5% (92.6%)	97.8% (95.6%)	97.9% (97.4%)
	仙台MTビル (注4)	—	—	—	100% (99.9%)	100% (99.1%)
	大崎MTビル (注5)	100% (85.8%)	100% (95.2%)	100% (95.6%)	100% (88.3%)	100% (85.2%)
	御堂筋MTRビル (注6)	100% (100%)	100% (100%)	100% (96.4%)	100% (100%)	100% (100%)
	広尾MTRビル (注7)	87.5%	87.5%	100%	92.4%	92.4%
	天神プライム	100%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	100%	59.9%	71.7%	78.0%	89.1%
小計 (注8)		98.4% (80.6%)	95.4% (81.8%)	96.6% (84.6%)	97.6% (87.1%)	98.7% (95.8%)
ホテル	小計	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設・住宅	渋谷フラッグ	92.2%	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%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	0%	0%	0%	0%
	パークレーンプラザ	100%	100%	96.8%	96.7%	96.7%
小計		99.7%	94.7%	94.6%	96.3%	98.1%
合計 (注8)		99.1% (91.9%)	96.0% (90.5%)	96.5% (91.6%)	97.6% (93.1%)	98.9% (97.9%)

# 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

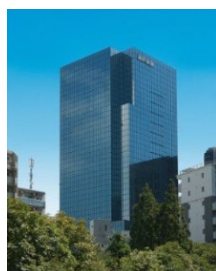
東京汐留ビルディング



神谷町トラストタワー



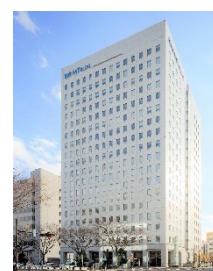
ONビル



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		10,533百万円		14,386百万円	
期末簿価	74,591百万円		51,507百万円		38,696百万円		32,881百万円		10,619百万円		12,870百万円	
期末算定価額	81,600百万円		56,400百万円		35,300百万円		38,400百万円		10,500百万円		17,600百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		196,037.12㎡(注2)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注3)		42,941.53㎡(注4)		26,980.68㎡(注5)	
PML値(注6)	6.0%		6.5%		8.0%		11.3%		4.9%		11.5%	
賃貸事業収支(千円)	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期
不動産賃貸事業収益	860,556	1,421,864	454,407	944,041			860,284	1,047,120	1,063	216,925	287,614	334,926
家賃	860,556	1,421,864	442,196	919,288			773,824	945,185	904	192,810	287,164	334,374
共益費	-	-	-	-			7,045	6,585	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	12,210	24,753			79,414	95,348	159	24,114	449	552
不動産賃貸事業費用	729,037	671,458	134,496	283,243			494,669	494,615	3,452	79,604	92,809	94,457
公租公課	345,978	366,253	9,525	9,984			90,246	92,542	-	-	39,381	40,854
固定資産税	345,978	366,253	9,525	9,984	非開示	非開示	88,921	91,437	-	-	39,381	40,854
その他公租公課	-	-	-	-	(注7)	(注7)	1,325	1,104	-	-	-	-
諸経費	222,531	227,817	53,788	117,231			279,147	337,008	300	58,343	3,048	10,073
管理業務費	211,037	210,986	36,907	77,988			206,723	246,352	148	25,108	930	2,955
水道光熱費	-	-	15,892	37,091			54,198	73,139	146	30,592	-	-
損害保険料	2,894	3,525	233	541			1,315	1,599	2	510	722	880
信託報酬	-	-	625	1,251			666	800	2	451	-	-
その他費用	8,600	13,305	129	357			16,243	15,115	-	1,680	1,395	6,237
減価償却費	160,526	77,387	71,183	156,026			125,275	65,064	3,152	21,261	50,379	43,529
不動産賃貸事業損益	131,519	750,405	319,910	660,798	415,797	559,009	365,614	552,505	▲ 2,388	137,320	194,804	240,469
減価償却費控除前利益( NOI )	292,046	827,792	391,094	816,825	494,247	621,570	490,889	617,570	763	158,582	245,184	283,999
NOI利回り(注8)	2.0%		3.2%		3.1%		3.6%		6.0%		3.9%	

(注) 2023年2月期は5か月決算です。旧森トラスト・ホテルリート投資法人の保有物件(ホテルオークラ神戸を除くホテル5物件)については、旧森トラスト・ホテルリート投資法人2023年2月期(6か月決算)の情報を記載しています。

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(2)



所在地	大阪市中区		東京都渋谷区		福岡市中央区		横浜市港北区		東京都千代田区		小田原市根府川	
建築時期	1999年3月		1992年11月		2008年10月		A館：1986年2月 B館：1988年2月		2008年11月		1997年10月 (2004年リノベーション実施)	
取得時期	2015年4月		2018年1月		2012年7月他		2003年11月		2023年3月		2023年3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		49,200百万円		7,100百万円	
期末簿価	9,819百万円		8,309百万円		6,611百万円		6,550百万円		49,140百万円		7,120百万円	
期末算定価額	10,700百万円		8,420百万円		10,100百万円		8,600百万円		49,600百万円		7,150百万円	
延床面積	15,129.16㎡		6,709.80㎡		7,722.04㎡		25,187.22㎡		180,335.11㎡(注9)		50,605.67㎡(注10)	
PML値	2.1%		7.3%		6.4%		8.7%		9.0%		12.6%	
賃貸事業収支(千円)	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期
不動産賃貸事業収益	254,587	307,866	144,491	158,242	210,074	255,236	235,381	316,259	562,609	935,123	187,218	191,997
家賃	228,090	283,838	119,470	134,388	180,834	218,716	205,068	290,043	562,609	935,123	184,986	189,742
共益費	5,620	6,745	15,340	18,408	16,398	20,061	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	20,875	17,282	9,680	5,445	12,841	16,457	30,312	26,215	-	-	2,231	2,255
不動産賃貸事業費用	138,212	123,938	41,899	36,817	82,871	84,612	170,056	183,899	246,532	205,434	99,144	121,846
公租公課	42,179	45,205	11,962	12,388	28,921	31,084	30,066	31,010	134,012	135,579	41,945	41,067
固定資産税	42,179	45,205	11,840	12,286	28,921	31,084	30,066	31,010	134,012	135,579	41,945	41,067
その他公租公課	-	-	122	102	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	57,778	58,452	16,358	11,659	27,447	29,142	80,983	98,293	1,929	2,813	3,111	25,471
管理業務費	24,780	27,167	4,181	5,034	6,524	7,464	40,584	54,898	-	-	-	-
水道光熱費	22,881	17,919	8,616	2,281	14,607	14,599	35,547	30,205	-	-	-	-
損害保険料	507	618	209	255	186	227	732	893	1,729	1,756	2,009	2,039
信託報酬	416	500	333	400	625	750	-	-	200	200	150	150
その他費用	9,191	12,246	3,016	3,687	5,503	6,101	4,118	12,296	-	856	952	23,281
減価償却費	38,254	20,280	13,578	12,769	26,502	24,384	59,006	54,595	110,591	67,041	54,087	55,307
不動産賃貸事業損益	116,374	183,927	102,591	121,425	127,202	170,624	65,324	132,360	316,076	729,689	88,074	70,151
減価償却費控除前利益( NOI )	154,629	204,208	116,170	134,194	153,705	195,009	124,331	186,955	426,667	796,731	142,161	125,458
NOI利回り(注8)	4.0%		3.3%		5.5%		5.4%		3.2%		3.5%	

(注) 2023年2月期は5か月決算です。旧森トラスト・ホテルリート投資法人の保有物件(ホテルオークラ神戸を除くホテル5物件)については、旧森トラスト・ホテルリート投資法人2023年2月期(6か月決算)の情報を記載しています。

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(3)



所在地	神戸市中央区		東京都中央区		大阪市淀川区		東京都渋谷区		東京都渋谷区		神奈川県藤沢市	
建築時期	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		2009年8月		2002年11月	
取得時期	2006年9月		2023年3月		2023年3月		2023年3月		2013年4月		2003年3月	
取得価格	19,000百万円		17,017百万円		17,400百万円		32,500百万円		32,040百万円		11,600百万円	
期末簿価	15,182百万円		16,980百万円		17,352百万円		32,447百万円		32,352百万円		9,587百万円	
期末算定価額	16,900百万円		17,017百万円		17,500百万円		32,400百万円		41,700百万円		11,700百万円	
延床面積	72,246.86㎡		51,242.93㎡(注11)		17,002.28㎡(注12)		20,451.25㎡		7,766.49㎡		53,393.66㎡	
PML値	17.8%		7.1%		4.4%		5.1%		11.9%		14.0%	
賃貸事業収支(千円)	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期
不動産賃貸事業収益	524,794	629,178	169,829	278,669	157,682	296,436	653,416	653,716			312,542	375,045
家賃	524,794	629,178	169,829	278,567	157,682	296,436	652,336	652,336			312,500	375,000
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	101	-	-	1,080	1,380			42	45
不動産賃貸事業費用	262,734	192,677	70,218	61,934	74,050	77,702	178,542	126,352			92,013	92,437
公租公課	71,494	73,594	22,646	23,072	14,112	14,564	68,721	72,784			39,094	38,987
固定資産税	71,494	73,594	22,646	23,072	14,112	14,564	68,721	72,784	非開示 (注7)	非開示 (注7)	39,094	38,987
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
諸経費	22,668	25,595	4,121	1,651	5,515	4,125	1,380	1,408			2,232	16,223
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-			1,350	1,340
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
損害保険料	6,567	8,008	421	427	815	828	1,180	1,199			882	1,075
信託報酬	1,666	2,000	238	238	200	200	200	200			-	-
その他費用	14,434	15,587	3,462	985	4,500	3,096	-	9			-	13,808
減価償却費	168,571	93,488	43,450	37,209	54,421	59,012	108,440	52,159			50,687	37,226
不動産賃貸事業損益	262,060	436,501	99,610	216,735	83,632	218,733	474,874	527,363	535,714	647,570	220,528	282,608
減価償却費控除前利益( NOI )	430,632	529,989	143,061	253,944	138,053	277,746	583,315	579,522	556,652	669,732	271,215	319,834
NOI利回り(注8)	5.6%		3.0%		3.2%		3.6%		4.2%		5.5%	

(注) 2023年2月期は5か月決算です。旧森トラスト・ホテルリート投資法人の保有物件(ホテルオークラ神戸を除くホテル5物件)については、旧森トラスト・ホテルリート投資法人2023年2月期(6か月決算)の情報を記載しています。

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(4)

商業施設		住宅		合計
コーナン相模原西橋本店	フレスポ稲毛	新橋駅前MTRビル	パークレーンプラザ	
				

所在地	相模原市緑区	千葉市稲毛区	東京都港区	東京都渋谷区	—					
建築時期	2005年8月	—	1999年4月	1988年6月	—					
取得時期	2012年10月	2002年3月	2007年4月	2004年12月	—					
取得価格	7,460百万円	2,100百万円	6,000百万円	3,200百万円	470,156百万円					
期末簿価	7,037百万円	2,193百万円	5,821百万円	3,083百万円	450,758百万円					
期末算定価額	6,620百万円	2,600百万円	7,270百万円	4,330百万円	492,407百万円					
延床面積	40,283.77㎡	(39,556.71㎡) (注13)	7,820.45㎡(注14)	5,246.78㎡	—					
PML値	13.5%	—	12.2%	14.9%	5.0% (注15)					
賃貸事業収支 (千円)	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期	2023/2期	2023/8期
不動産賃貸事業収益			103,007	123,609	—	—	90,656	107,390	7,558,844	10,374,905
家賃			—	—	—	—	81,626	97,191	7,048,565	9,755,149
共益費			—	—	—	—	7,536	9,043	196,524	234,344
土地賃貸収益			103,007	123,609	—	—	—	—	103,007	123,609
その他賃貸事業収入			—	—	—	—	1,493	1,155	210,747	261,802
不動産賃貸事業費用			7,894	8,020	58,313	56,894	34,086	30,786	3,378,916	3,382,852
公租公課			7,269	7,270	35,609	29,737	7,762	8,098	1,160,800	1,202,202
固定資産税	非開示	非開示	7,269	7,270	35,609	29,737	7,762	8,098	1,159,349	1,199,044
その他公租公課	(注7)	(注7)	—	—	—	—	—	—	1,451	3,157
諸経費			625	750	7,034	10,408	15,245	14,995	932,683	1,184,009
管理業務費			—	—	1,311	2,178	8,527	9,969	600,789	741,024
水道光熱費			—	—	3,819	5,160	1,737	1,235	211,827	253,324
損害保険料			—	—	183	152	145	177	22,390	26,730
信託報酬			625	750	—	—	—	—	7,324	9,791
その他費用			—	—	1,720	2,917	4,833	3,612	90,352	153,138
減価償却費			—	—	15,668	16,748	11,079	7,692	1,285,431	996,640
不動産賃貸事業損益	169,246	218,554	95,112	115,588	▲ 58,313	▲ 56,894	56,569	76,603	4,179,928	6,992,053
減価償却費控除前利益 (NOI)	190,430	229,285	95,112	115,588	▲ 42,644	▲ 40,146	67,649	84,296	5,465,360	7,988,694
NOI利回り (注8)	6.1%		11.0%		—		5.3%		3.4%	

(注) 2023年2月期は5か月決算です。旧森トラスト・ホテルリート投資法人の保有物件（ホテルオークラ神戸を除くホテル5物件）については、旧森トラスト・ホテルリート投資法人2023年2月期（6か月決算）の情報を記載しています。2023年2月期の合計は右記に基づき算出しています。本投資法人の2023年2月期（5か月決算）の合計 + 旧森トラスト・ホテルリート投資法人の2023年2月期（6か月決算）の合計

# 賃貸借契約の概要

用途等	物件名	稼働率	テナント 総数	賃貸借契約タイプ		賃借人	
中核資産	東京汐留ビルディング(オフィス・店舗部分)	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	東京汐留ビルディング(ホテル部分：コンラッド東京)	(95.8%)	(25)	マスターリース契約	固定賃料型	森トラスト	
	神谷町トラストタワー	100% (99.3%)	1 (7)	マスターリース契約	共同運用区画賃料連動型	森トラスト	
	ONビル	100%	1	賃借人との直接契約	-	神戸製鋼所	
	紀尾井町ビル(オフィス部分)	97.9%	41	賃借人との直接契約	-	-	
	紀尾井町ビル(住宅部分)	(97.4%)	(76)	マスターリース契約	パス・スルー型	三井不動産住宅リース	
	仙台MTビル	100% (99.1%)	1 (45)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	大崎MTビル	100% (85.2%)	1 (16)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	御堂筋MTRビル	100% (100%)	1 (32)	マスターリース契約	パス・スルー型	東京キャピタルマネジメント	
	広尾MTRビル	92.4%	8	賃借人との直接契約	-	-	
	天神プライム	100%	13	賃借人との直接契約	-	-	
	新横浜TECHビル	89.1%	20	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%	3	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
		コーナン相模原西橋本店 ※	100%	1	マスターリース契約	固定賃料型	コーナン商事
		フレスポ稲毛(底地)	100%	1	賃借人との直接契約	-	大和リース
		新橋駅前MTRビル	-	-	-	-	-
	住宅	パークレーンプラザ	96.7%	17	賃借人との直接契約	-	-

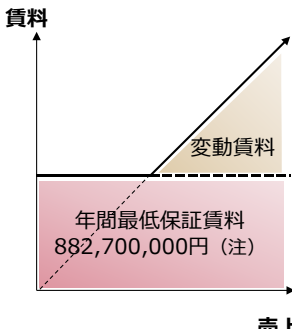
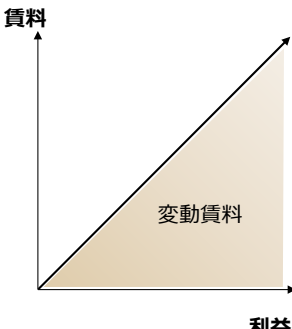
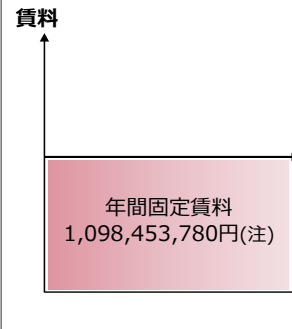
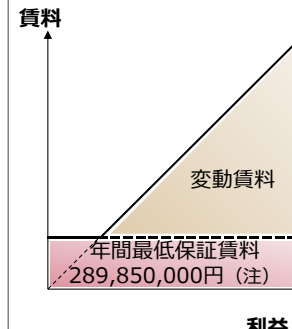
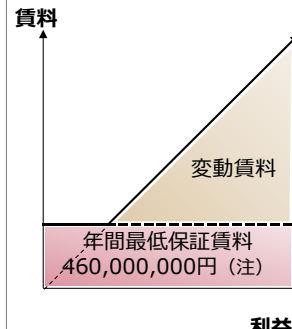
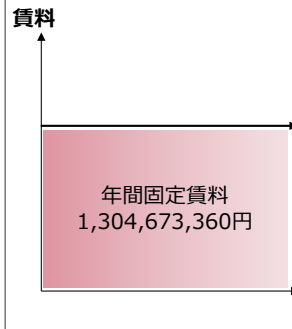
※ コーナン相模原西橋本店は、2023年9月27日を以て定期建物賃貸借契約が満了となりました。それに伴い、物件名称を「橋本MTRビル」に変更しています。

## 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>年間最低保証賃料 882,700,000円(注)</p>	 <p>変動賃料</p>	 <p>年間固定賃料 1,098,453,780円(注)</p>	 <p>年間最低保証賃料 289,850,000円(注)</p>	 <p>年間最低保証賃料 460,000,000円(注)</p>	 <p>年間固定賃料 1,304,673,360円(注)</p>
	<p>(注) 毎年4月から翌年3月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。</p>	-	<p>(注) 年間固定賃料の他に固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計額が変動賃料として支払われます。</p>	<p>(注) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。 なお、年間最低保証賃料には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。</p>	<p>(注) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。</p>	-

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

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

(注3) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用权を貸与された上で、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。



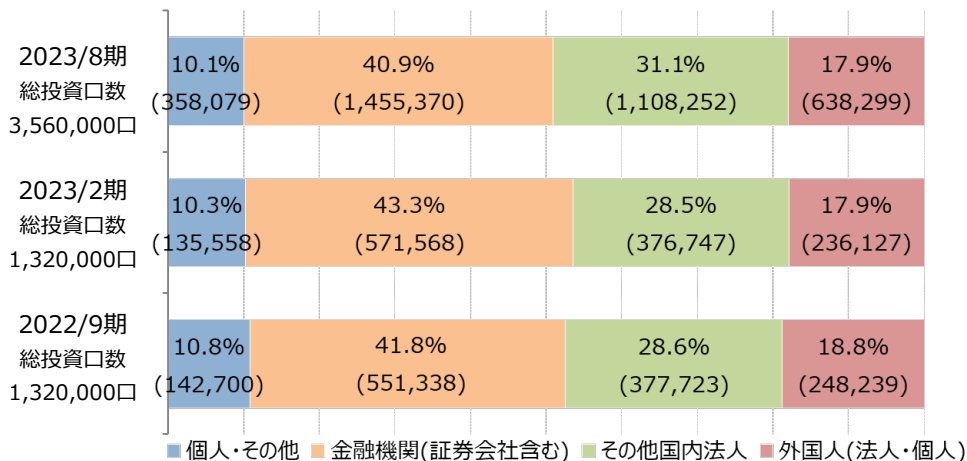
# 投資主の状況

## 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数:3,560,000口)

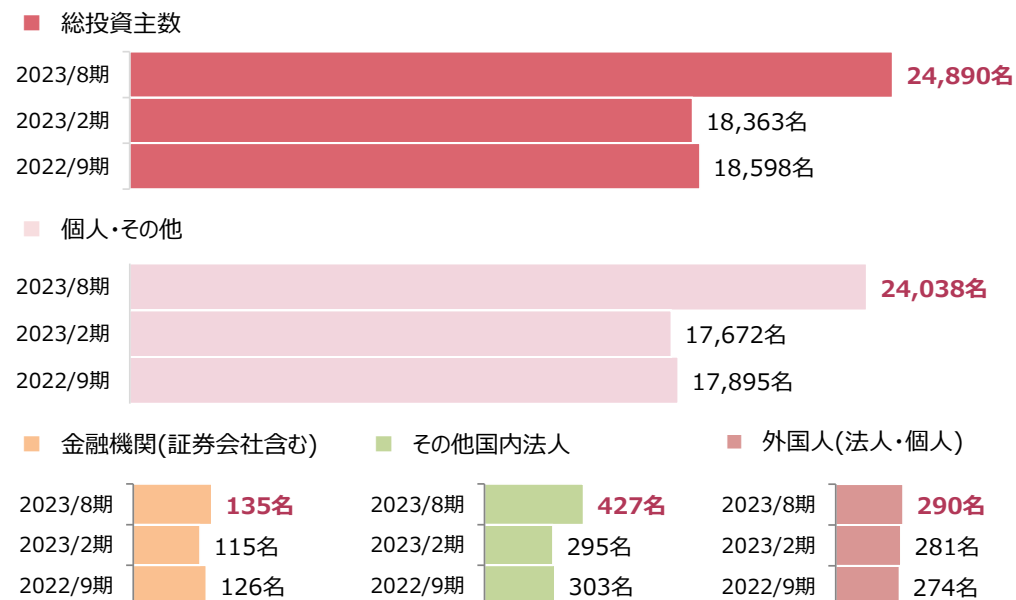
(2023年8月期末現在)

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)	698,860口	19.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	370,818口	10.4%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	125,790口	3.5%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	47,321口	1.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	43,615口	1.2%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	34,546口	1.0%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	32,401口	0.9%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	31,845口	0.9%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND	28,960口	0.8%
上位10投資主合計	2,452,856口	68.9%

## 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)



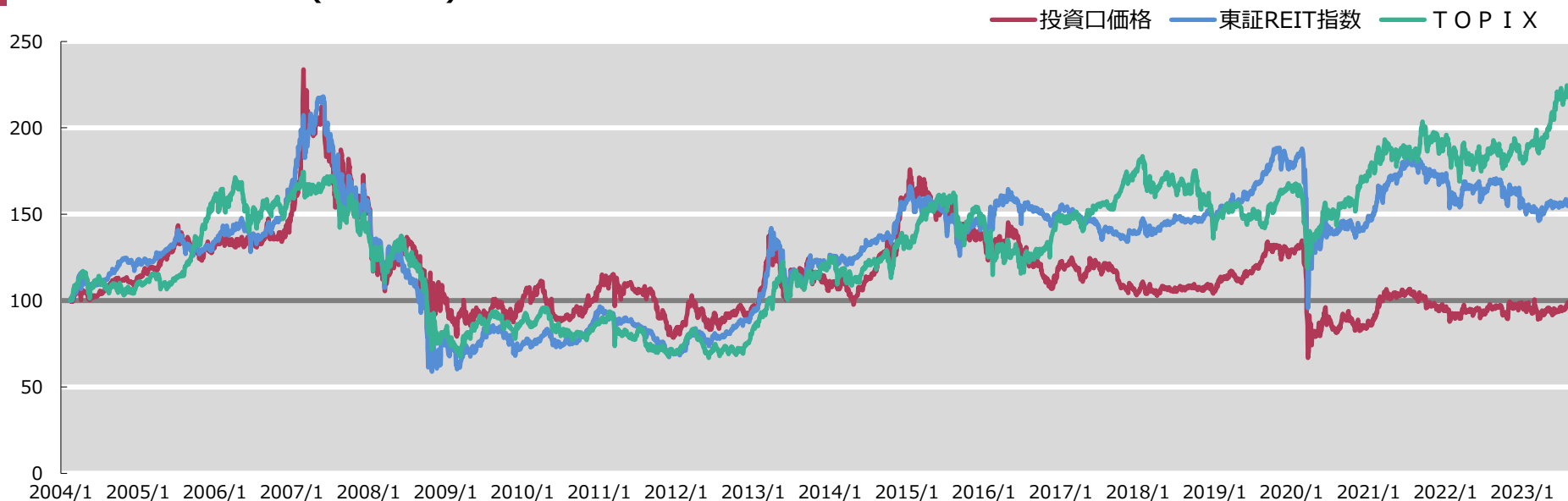
# 投資口価格の推移

## 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2023年8月31日



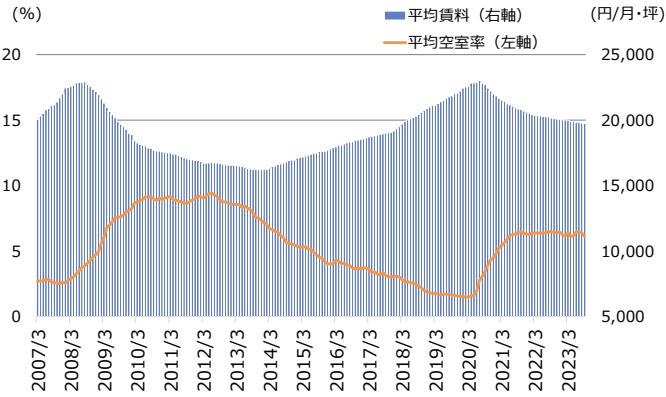
(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)及び2023年3月1日に行った投資口分割(2分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

## 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2023年8月31日

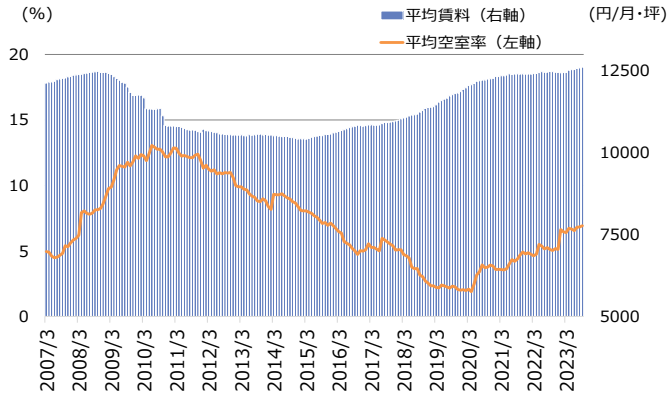


# 主要都市の空室率及び賃料単価の推移

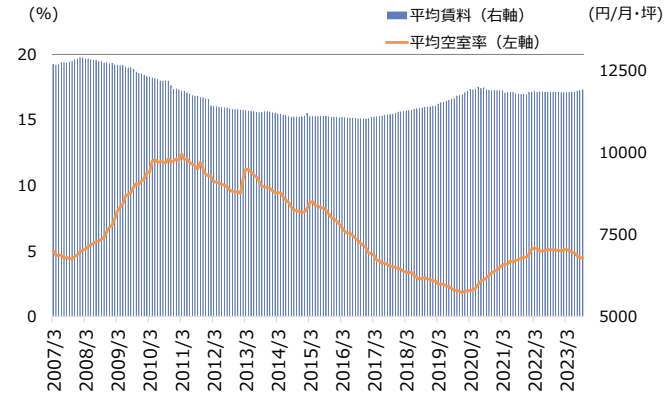
## 東京ビジネス地区



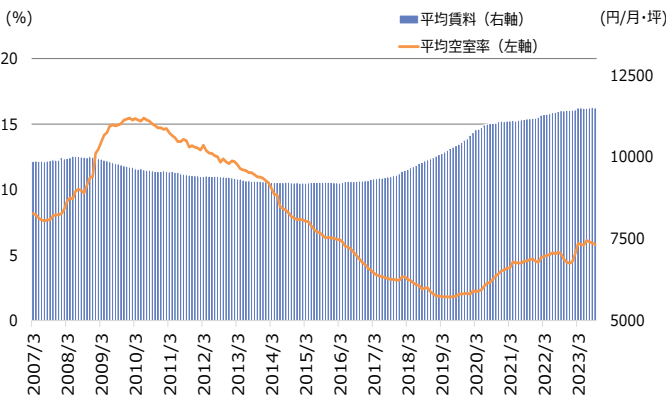
## 横浜ビジネス地区



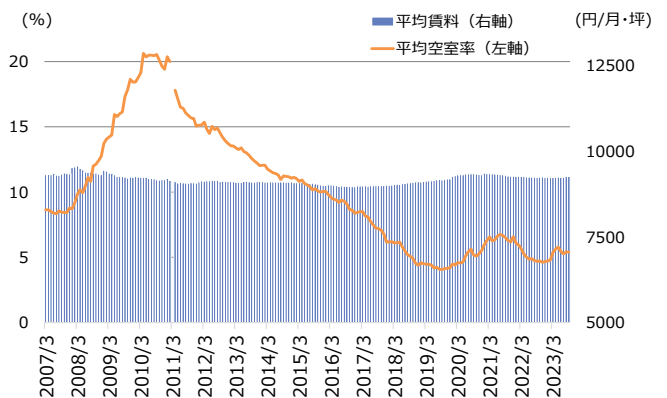
## 大阪ビジネス地区



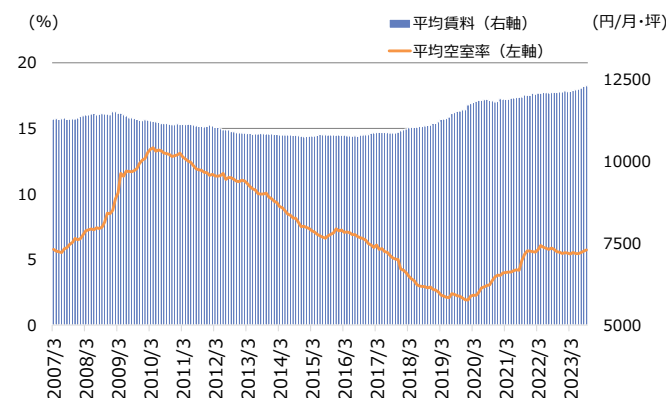
## 福岡ビジネス地区



## 仙台ビジネス地区



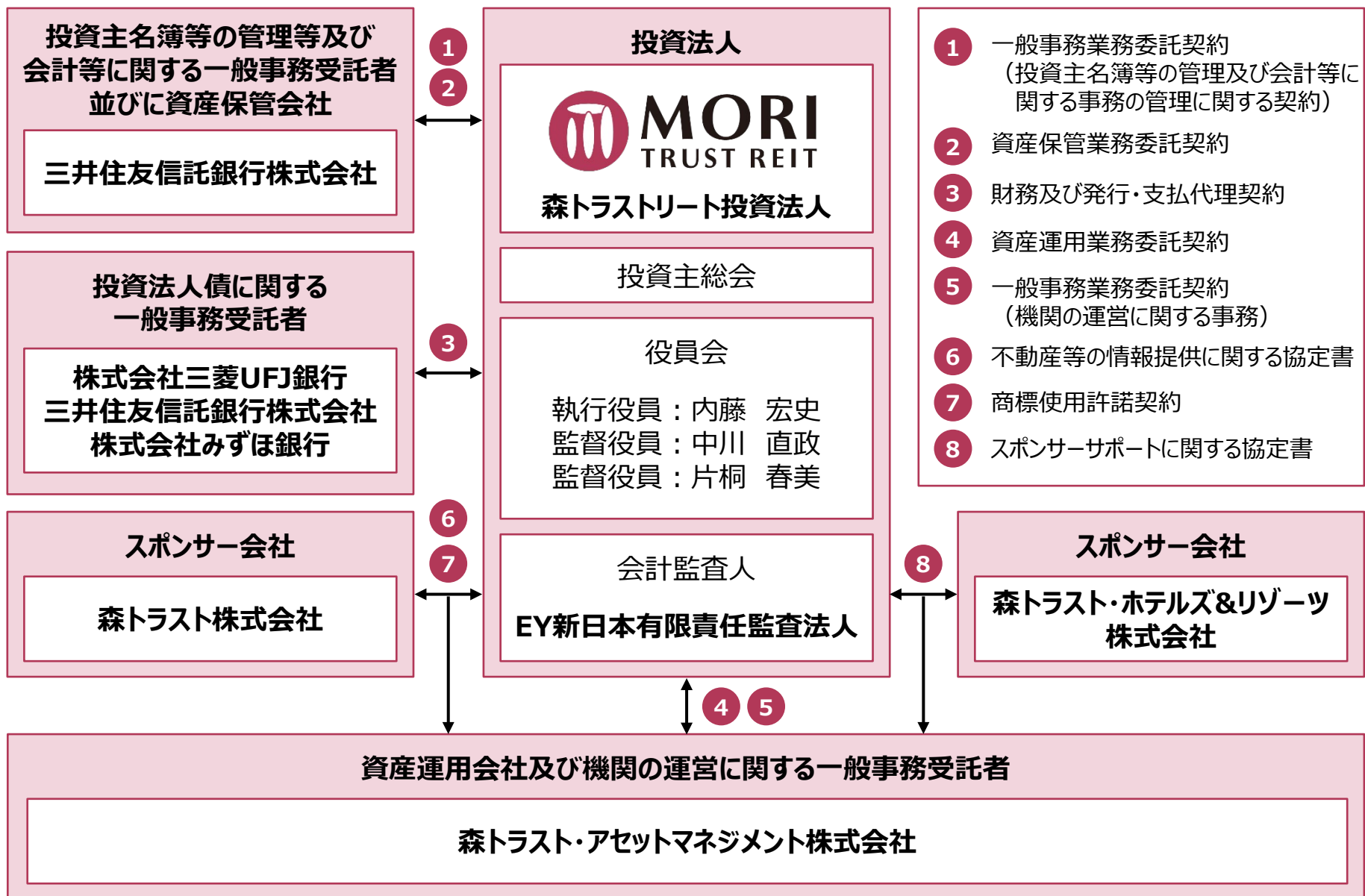
## 名古屋ビジネス地区



# 資産運用会社に対する運用報酬について(2023年3月1日以降)

	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	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 $\times$ 当期純利益 $\times$ 0.0006%
運用報酬 3	本投資法人が規約で定める特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 また、投資法人が行う合併により、規約で定める特定資産を当該合併の相手方から承継した場合において、当該合併により承継する特定資産ごとに合併の受入日における評価額に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が規約で定める特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 $\times$ 0.05%

# 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 または SL
- ヒルトン小田原リゾート&スパ：ヒルトン小田原 または HO
- 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 CYT
- 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 CYO
- ホテルサンルートプラザ新宿：サンルート
- 新橋駅前MTRビル：新橋

## P.3

- (1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。以下同じです。
- (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バス・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。
- (3) 含み益は、期末時点の算定価額合計 - 期末簿価合計の差額を記載しています。
- (4)  $\text{NOI 利回り} = 2023\text{年}8\text{月期NOI (年換算)} \div \text{取得価格合計}$
- (5)  $\text{償却後利回り} = 2023\text{年}8\text{月期償却後不動産賃貸事業損益 (年換算)} \div \text{取得価格合計}$
- (6) 2023年8月期から期末平均利率を記載しています。
- (7)  $1\text{口当たりNAV} = (\text{期末純資産額} + \text{含み損益} - \text{分配金総額}) \div \text{発行済投資口数}$

## P.4

- (1) 各保有物件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。以下同じです。
- (2) 東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、当該物件の稼働率には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。以下同じです。
- (3) 「変動賃料4ホテル」とは、変動賃料を採用するシャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪の4物件のことをいいます。以下同じです。

## P.5

- (1) 「平均客室単価(ADR)」(Average Daily Rate)には、サービス料を含みます。また、「RevPAR」(Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。以下同じです。



## 注記(2)

### P.10

- (1) 東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件のテナント数には、事務所・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づくテナント数を記載しています。以下同じです。

### P.15

- (1) 東京都心部とは、千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区のことをいいます。
- (2) その他(首都圏・政令指定都市等)とは、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のことをいいます。
- (3) 全国主要都市とは、東京23区及び政令指定都市のことをいいます。
- (4) 著名な観光地エリアとは、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のことをいいます。
- (5) 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月期末日時点を行います。
- (6) 合併前とは、MTR・MTHともに2023年2月期末日時点を行います。
- (7) 合併後とは、2023年3月1日時点を行います。

### P.18

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年同月比)」において、2023年7月、8月の欧米の値については、2023年10月11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、7月、8月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年7月、8月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。
- (2) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年同月比)」において、2023年7月、8月のアジア(中国除く)の値については、2023年10月11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、7月、8月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年7月、8月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。なお、中東地域については2019年と2023年で集計基準が異なるため、7月、8月の対2019年同月比の算出においては除外しています。
- (3) グラフ「変動賃料ホテル4物件の賃料回復状況」において、変動賃料ホテル4物件の'20/2期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'20/2期の賃料実績に、2019年9月2日に取得したヒルトン小田原を'20/2期の期初(2019年9月1日)から保有していたと仮定した場合の想定賃料(以下「ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料」といいます。)を加えた合計のことをいい、'19/8期実績とは、ヒルトン小田原以外の変動賃料ホテル3物件の'19/8期の賃料実績に、ヒルトン小田原の'20/2期における想定賃料を加えた合計のことをいいます。

### P.21

- (1) 2023年3月1日時点のLTVは、2023年3月1日時点の有利子負債額を2023年3月1日時点の総資産額で除した値です。

### P.28

- (1) インターナショナルブランドホテルとは、シャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪をいいます。なお、複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断するため、東京汐留ビルディングのコンラッド東京は含まれません。

### P.29

- (1) 東京ワールドゲート赤坂の写真は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。

## 注記(3)

### P.36

- (1) 2023年7月、8月の欧米の値については、2023年10月11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、7月、8月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年7月、8月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。
- (2) 2023年7月、8月のアジア(中国除く)の値については、2023年10月11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、7月、8月の対2019年同月比は、これらの推計値の合計と2019年7月、8月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。なお、中東地域については2019年と2023年で集計基準が異なるため、7月、8月の対2019年同月比の算出においては除外しています。

### P.37

- (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、SL及びHO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は、SLについては賃料計上月の4か月前、CYT及びCYOについては各々賃料計上月の3か月前です。HOについては、賃料算出基準期間を用いており、MTH第13期における賃料算出基準期間は2021年1月～2021年12月、2023年8月期における賃料算出基準期間は2022年1月～2022年12月です。
- (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。なお、2021年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2021年9月～2022年8月の期間に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」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945に相当する金額を記載しています。また、2022年8月31日付のCYTの一部譲渡に伴い、2022年9月以降に計上するCYTの「賃料」及び「年間最低保証賃料との差額」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。以下同じです。
- (3) CYTについて、2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が274百万円発生したため、MTH第13期の賃料に251百万円(この内、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945に相当する金額は237百万円)が、MTH第14期の賃料に22百万円(この内、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に相当する金額は21百万円)が、それぞれ加算されます。以下同じです。
- (4) CYOについて、2021年10月から2022年9月の期間における賃料の合計額と年間最低保証賃料との差額(不足分)が412百万円発生したため、MTH第13期の賃料に378百万円が、MTH第14期の賃料に34百万円が、それぞれ加算されます。以下同じです。

### P.38

- (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、SL及びHO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は、SLについては賃料計上月の4か月前、CYT及びCYOについては各々賃料計上月の3か月前です。HOについては、賃料算出基準期間を用いており、MTH第14期における賃料算出基準期間は2021年7月～2022年6月、2023年8月期における賃料算出基準期間は2022年1月～2022年12月です。

### P.48

- (1) 取得価格、賃貸可能面積は、本投資法人が保有する準共有持分に相当する数値を記載しています。詳細については、2023年10月20日付で公表した「2023年8月期 決算短信(REIT)」をご覧ください。以下同じです。
- (2) ヒルトン小田原リゾート&スパのうち、主たる営業用の建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟の建築時期を記載しています。その他の主たる営業用の建物であるチャペルの建築時期は2004年10月です。
- (3) フレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。

## 注記(4)

P.49

- (1) 神谷町トラストタワーを2023年3月1日付で追加取得しました。なお、括弧内には、2023年8月期の期末算定価額から追加取得分の鑑定評価額（2023年8月31日時点）を控除した価額を記載しています。
- (2) 仙台MTビルを2023年8月31日付で追加取得しました（共有持分300,000分の90,845）。また、2024年2月29日に共有持分300,000分の90,845を追加取得する予定です。仙台MTビルの取得の詳細については、本投資法人が2022年7月28日付で公表しました「資産の譲渡（新橋駅前MTRビル）並びに資産の取得（仙台MTビル）及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。
- (3) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。また、最終還元利回りが設定されていません。
- (4) 新橋駅前MTRビルは、2023年8月31日付で共有持分3分の1を譲渡したため、本投資法人が保有する共有持分は3分の1です。なお、期末簿価及び期末算定価額の前期比減少額は、譲渡したことに伴う差額の発生によるものです。
- (5) 立地：株式会社立地評価研究所、不動産：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

P.50

- (1) 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。
- (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) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたくうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (4) 仙台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。
- (5) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (6) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (7) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくうえで、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。
- (8) 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(5)

### P.51～54

- (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) 神谷町トラストタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は13,292.02㎡です。
- (3) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は 24,598.85㎡です。
- (4) 仙台MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(300,000分の181,690)を乗じた面積は26,006.82㎡です。
- (5) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
- (6) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。
- (7) ONビル、渋谷フラッグ及び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。
- (8) NOI利回り：2023年8月期NOI(年換算)÷取得価格
- (9) シャングリ・ラ 東京の建物は区分所有建物であり、丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の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㎡(登記簿記載面積)です。
- (10) ヒルトン小田原リゾート&スパの各建物における建物全体の延床面積の総合計を記載しています。なお、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。
- (11) 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、京橋トラストタワー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。
- (12) 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。
- (13) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
- (14) 新橋駅前MTRビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(3分の1)を乗じた面積は2,606.81㎡です。
- (15) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。また、建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

### P.55

- (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) 神谷町トラストタワーの6階から30階までの25フロアを共同運用区画といい、本投資法人を含む各区分所有者は森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人は各フロアを共同運用区画として転貸しています。
- (5) 当該共同運用区画全体から生じる賃料等に、本投資法人が有する専有面積による持分割合を乗じた金額

### P.57

- (1) 利息の計算方法が前落しによる片端計算のため、当期中の利息は発生していません。

## 注記(6)

---

P.58

(1) 2023年2月28日を基準日とし、2023年3月1日を効力発生日として、投資口を1口につき2口の割合による投資口分割をしたことにより、分割後の発行済投資口の総口数は2,640,000口となり、また、本投資法人は合併にあたって、2023年3月1日付でMTHの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.84口を割当交付し、920,000口の新投資口を発行したことにより、発行済投資口の総口数は3,560,000口となりました。

P.61

(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。

(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。