

2022年12月23日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
森トラスト・ホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 相澤 信之
(コード番号:3478)

資産運用会社名
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 山本 道男
問合せ先 代表取締役
最高執行責任者(COO)
兼 ホテルリート運用本部長 相澤 信之
兼 ホテルリート運用本部
運用戦略部長
(TEL. 03-6435-7011)

合併契約承認、資産運用業務委託契約解約及び規約一部変更に関するお知らせ

森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会におきまして、下記のとおり合併契約承認、資産運用業務委託契約解約及び規約一部変更に関し、2023年1月31日開催予定の第5回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決議しましたのでお知らせします。

なお、下記事項は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 森トラスト総合リート投資法人との合併契約承認の件

2022年11月22日付で公表した「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、森トラスト総合リート投資法人（以下「MTR」といいます。）と本投資法人は、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

（合併契約承認に関する詳細は、別紙「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

なお、別紙「第5回投資主総会招集ご通知」における別紙1「合併契約書（写し）」の別紙7.1「規約変更案」の内容（MTRにおける規約変更案）については、本投資法人及びMTRが2022年11月22日付で公表しました「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にて開示した内容から、以下の訂正を行っています（訂正箇所は網掛けで表示しています。）。

- (1) 別紙 7.1「規約変更案」(MTRにおける規約変更案)のうち第 26 条第(1)号「変更案」部分
訂正内容：字句の訂正及び変更箇所を示す下線の追加

訂正前	訂正後
<p>第 26 条 (資産運用の対象及び方針)</p> <p>(前略)</p> <p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設 (ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設) とい、以下、単に「宿泊施設」といいます。また、オフィスと宿泊施設をあわせて「中核資産」といいます。) としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。</p> <p>(中略)</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投信法施行規則</u>第 105 条第 1 号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>(後略)</p>	<p>第 26 条 (資産運用の対象及び方針)</p> <p>(前略)</p> <p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス<u>及び宿泊施設 (ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設をい、以下、単に「宿泊施設」といいます。また、オフィスと宿泊施設をあわせて「中核資産」といいます。)</u> としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。</p> <p>(中略)</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投信法施行規則</u>第 105 条第 1 号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>(後略)</p>

- (2) 別紙 7.1「規約変更案」(MTRにおける規約変更案)のうち第 28 条「現行規約」部分
訂正内容：変更箇所を示す下線の追加

訂正前	訂正後
<p>第 28 条 (決算期)</p> <p>この投資法人の営業期間は、毎年 4 月 1 日から 9 月末日までの 6 月及び 10 月 1 日から翌年 3 月末日までの 6 月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。</p>	<p>第 28 条 (決算期)</p> <p>この投資法人の営業期間は、毎年 4 月 1 日から 9 月末日までの 6 月及び <u>10 月 1 日から翌年 3 月末日までの 6 月</u>とし、それぞれその末日をもって決算期とします。</p>

2. 森トラスト・アセットマネジメント株式会社との資産運用業務委託契約解約の件

本投資法人合併に伴い、本投資法人が現在締結している森トラスト・アセットマネジメント株式会社 (以下「MTAM」といいます。) との資産運用業務委託契約を、本投資法人合併の効力発生を条件として、本投資法人合併の効力発生日である 2023 年 3 月 1 日に解約することとしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

なお、MTR は、MTAM との間で資産運用業務委託契約を締結しており、本投資法人合併後においても MTAM が引き続き吸収合併存続法人である MTR の資産の運用に係る業務を行う予定です。

本議案は、上記「1. 森トラスト総合リート投資法人との合併契約承認の件」に記載の本合併契約承認に関する議案が原案どおり承認可決されることを条件とします。

3. 規約一部変更の件

a. 変更の主な理由

(1) 変更案第9条第5項関係

「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条但し書きに規定する改正規定（これに関連する投資信託及び投資法人に関する法律等の改正を含みます。）が2022年9月1日に施行され、同日付で電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされていることに伴い、当該定めを明確化するとともに、書面交付を請求した投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものです。

(2) 変更案第34条第1項第5号及び第7号関係

2019年7月4日改正の企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準及び適用指針を含みます。）の適用に伴い、資産評価の方法に関して規定の変更を行うものです。

b. 変更の内容

規約一部変更の内容に関する詳細は、別紙「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

4. 本投資主総会等の日程

2022年12月23日 本投資主総会提出議案承認役員会
2023年1月13日 本投資主総会招集ご通知の発送（予定）
2023年1月31日 本投資主総会（予定）

以 上

【別紙】第5回投資主総会招集ご通知

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mt-hotelreit.jp/>

投資主各位

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
森トラスト・ホテルリート投資法人
執行役員 相澤 信之

第5回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜りありがたく厚くお礼申しあげます。

さて、本投資法人の第5回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、本投資主総会につきましては、極力、書面により事前の議決権行使をいただき、投資主様の健康状態にかかわらず、投資主総会当日のご来場をお控えいただきますようお願い申しあげます。当日ご来場いただかなくとも、書面により議決権を行使することもできますので、その場合には、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に賛否をご記入の上、2023年1月30日（月曜日）午後5時45分までに到着するようご返送いただきたくお願い申しあげます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に従い、現行規約第14条において「みなし賛成」に関する規定を定めております。

従いまして、当日ご出席になられず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をなされない投資主様につきましては、同条第3項に定める場合を除き、本投資主総会の各議案について出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、賛成するものとみなしてお取扱いすることになりますのでご留意願います。

(現行規約第14条抜粋)

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。)について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。
3. 前2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しない。
 - (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (2) 資産運用会社(第38条に定義する。)との間の資産運用委託契約の締結又は解約
 - (3) 解散
 - (4) 投資口の併合
 - (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
4. 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。

敬具

記

1. 日 時 2023年1月31日（火曜日） 午前10時
（なお、受付開始時刻は午前9時30分を予定しております。）
2. 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
丸の内トラストタワーN館11階
「トラストシティ カンファレンス・丸の内 Room 2 + 3 + 4」

3. 会議の目的事項

決 議 事 項

- 第1号議案 森トラスト総合リート投資法人との合併契約承認の件
第2号議案 森トラスト・アセットマネジメント株式会社との資産運用業務委託契約解約の件
第3号議案 規約一部変更の件

以上

- ~~~~~
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主様1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能です。この場合には、議決権行使書面及び代理権（代理人の資格を含みます。）を証明する書面を会場受付にご提出ください。
- ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項について、投資主総会の前日までに修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のウェブサイト（<http://www.mt-hotelreit.jp/>）に掲載いたします。
- ◎本投資主総会の各議案の決議結果に関するご通知は発送いたしません。各議案の決議結果につきましては、本投資主総会終了後に本投資法人のウェブサイト（<http://www.mt-hotelreit.jp/>）に掲載いたしますので、あらかじめご了承ください。
- ◎従前投資主総会終了後に開催しておりました、本投資法人の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式会社による「運用状況報告会」は、新型コロナウイルス感染症の国内における感染状況を踏まえ、投資主の皆様の安全確保の観点から、投資主の皆様の会場滞在時間の短縮を目的として、開催しないことといたしました。投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。なお、本投資法人の2022年8月期に関する決算説明会動画及び決算説明会資料は、本投資法人のウェブサイト（<http://www.mt-hotelreit.jp/>）にてご覧いただくことができます。
- ◎本投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の感染防止への対応について

新型コロナウイルス感染症の国内での感染状況を踏まえ、投資主の皆様の安全の確保及び感染拡大防止のため、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力を賜りますようお願い申し上げます。

<投資主様へのお願い>

- ◎本投資主総会の議決権は書面により行使することもできますので、投資主の皆様におかれましては、ご自身の健康状態にかかわらず、本投資主総会へのご出席を極力お控えいただき、同封の議決権行使書面の事前郵送による議決権行使をご検討いただきますようお願い申し上げます。
- ◎投資主総会へのご出席を検討される投資主様におかれましては、ご自身の健康状態、開催日当日の新型コロナウイルス感染症の感染状況や、行政機関の対応状況にご留意いただき、くれぐれもご無理をなさらないようお願い申し上げます。
- ◎特に、ご高齢の方や基礎疾患のある方、妊娠されている方におかれましては、本投資主総会へのご出席を見合わせることをご検討ください。

<来場される投資主様へのお願い>

- ◎当日の会場では、感染防止対策の一環として、投資主様のお席並びに本投資法人の役員及び運営スタッフの席の間隔を広くとる予定であるため、例年に比べて少ない座席数のご用意となり、十分な数のお席を確保できない可能性がございます。万が一お席のご用意できない場合、会場内にご入場いただけない場合がございますことを、あらかじめご了承ください。
- ◎ご来場の投資主様におかれましては、マスクを着用の上で会場へお越しいただき、会場受付に設置しておりますアルコール消毒液による手指消毒にご協力いただきますようお願い申し上げます。ご協力いただけない場合は、会場へのご入場をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ◎会場受付にて体温測定を実施させていただきます。測定時に37.5℃以上の発熱がある投資主様や、咳などの症状を有する投資主様には、本投資主総会へのご出席をご遠慮いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。また、体調不良と見受けられる投資主様には、運営スタッフがお声がけをさせていただきます、ご入場をお断りし、又はご退席いただく場合がございますことを、あらかじめご了承ください。
- ◎役員及び運営スタッフは、健康状態に問題がないことを確認の上、原則としてマスクを着用した状態で応対をさせていただきますことをご理解いただきますようお願い申し上げます。
- ◎上記の各対応により、会場受付の混雑が見込まれますので、余裕をもってお越しいただきますようお願い申し上げます。
- ◎上記の他、本投資主総会の秩序維持の観点から、必要な措置を講じる場合がございますので、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

なお、今後の状況の変化によっては、上記対応方法の変更に関するお知らせを本投資法人のウェブサイト (<http://www.mt-hotelreit.jp/>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認くださいようお願い申し上げます。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 森トラスト総合リート投資法人との合併契約承認の件

森トラスト総合リート投資法人（以下第1号議案及び第2号議案において「MTR」といいます。）と本投資法人（MTRと併せて「両投資法人」といいます。）は、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

1. 吸収合併を行う理由

不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）は、2020年2月以降、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い急落する展開となりました。その後各国の金融緩和政策や経済支援策を背景に回復基調となりましたが、足許ではインフレの進行に伴う金融引き締めによる景気減速懸念やウクライナ危機の長期化等により、不安定な状況が続いています。オフィス市況はコロナ禍を機に大企業のオフィス縮小やテレワークの浸透が進み、大規模オフィスビルを中心に稼働率低下やダウンタイムの長期化が発生しています。ホテルについては全国旅行支援の開始や日本を含む世界各国における水際対策緩和を背景に、足許ではホテル業績の回復傾向が見られ、アフターコロナにおけるホテルマーケットの回復期待が高まっているものの、国内旅行需要やインバウンド需要は未だコロナ禍前の水準までは回復しておらず、依然回復の途上にあります。

両投資法人の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式会社（以下第1号議案及び第2号議案において「本資産運用会社」又は「MTAM」といいます。）は、2000年2月、森トラストグループにより設立され、東京都心部のオフィスを主たる投資対象とする総合型上場投資法人であるMTRの資産運用会社として運用を行ってきました。2019年3月1日付で本投資法人の資産運用会社であった森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社と合併し、MTR及び本投資法人の2つの投資法人の資産運用会社となりました。以降、両投資法人の資産運用会社として安定したトラックレコードを築き、運用を受託する各投資法人の投資主価値を向上させてきました。

MTRは、東京都心部のオフィスビルを中心に、市場競争力の高い大型物件へ重点投資をする投資法人として、2004年2月に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）のJ-REIT市場に上場しました。MTRは、上場来、物件の中長期的価値に力点を置いた厳選投資を続け、2022年10月末日時点では16物件、合計3,247億円（取得価格ベース）の資産を保有しています。MTRは、マーケットや運用状況を見極めながら、クオリティ（立地・グレード）重視の投資戦略を実践しており、足許のコロナ禍を背景とした大型テナントの退去等についても、スポンサーサポートを受けて対応しています。

本投資法人は、本質的な不動産価値である「資産性」に着目するとともに、価格帯やブランドの観点からホテルのグレードを6つに分類し、そのうちの上位4グレードに重点投資を行うホテル特化型の投資法人として、2017年2月に東京証券取引所のJ-REIT市場に上場しました。森トラストグループの長年培われてきた開発力及びホテル運営・マネジメント力を活用した成長戦略を実践し、2022年10月末日時点では5物件、合計1,076億円（取得価格ベース）の資産を保有しています。コロナ禍でのホテル収益の下落局面においても、スポンサーである森トラスト株式会社（以下「森トラスト」といいます。）からの最低保証賃料による賃料の下支えにより、一定の分配金水準を維持しています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、MTRはオフィスアセットの安定性、本投資法人はホテルアセットの成長性を背景に、中長期的な収益の安定と成長を目指した運用を行ってきました。しかしながら、MTRでは、主な投資対象であるオフィスアセットにおいて、大型優良物件の新規取得機会の減少や足許のコロナ禍でのテナント退去を要因とした収益力の低下により今後の成長性に課題を抱えており、また、本

投資法人では、投資対象であるホテルアセットにおいて、コロナ禍での収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題を抱えており、両投資法人において単独での成長機会が限定的であることが課題と認識するに至りました。両投資法人がこれらの課題を互いに解決し、継続的な投資主価値の向上に資するため、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となるべく、両投資法人において合併に関する協議を開始することに合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、両投資法人は、本合併を通じオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断するに至り、本合併契約を締結しました。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

① 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

MTR及び本投資法人は、それぞれにおいて不動産の本質的価値である資産性に着目した上質なアセットへの重点投資を行ってきましたが、本合併後においても、この投資方針は継続されます。また本合併後は、安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、安定性と成長性の両面を追求していくことが可能になります。加えて物件・アセットタイプの分散が進展し、ポートフォリオ・クオリティも向上すると考えています。

② スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰

本合併後においては、引き続きスポンサーサポートを最大限活用しながら、成長路線への回帰を目指します。

外部成長については、スポンサーサポートの最大活用により資産規模の成長を図ることを目標とします。その取り組みの一環として、本合併による効果の一つであるLTV（総資産有利子負債比率）の低下に伴い創出される取得余力を活用し、スポンサーである森トラストから神谷町トラストタワーを追加取得する予定です。当該追加取得は、本合併後の投資法人（以下「新MTR」といいます。）に対するスポンサーの強いコミットメントを示すものであると考えています。

加えて、コロナ禍における収益低下からの回復途上にあるオフィスアセット及びホテルアセットは、ともにアフターコロナにおける市況の回復・成長局面を捉えた成長が期待されるアセットタイプであり、今後の内部成長にも期待できるものと考えており、外部成長と内部成長の両方が成長ドライバーになると考えています。

③ 投資家と利益を一つにした強固なガバナンス

スポンサーである森トラストグループによるセიმボート出資比率は、本合併後29.2%となりJ-REIT最大級の出資比率となります。これにより、今後も、中長期的な目線での両者の成長と投資主価値向上を考えた協力をを行うことが可能となります。また投資主価値と本資産運用会社への報酬の連動性をさらに向上させるべく、本合併後、1口当たり利益に連動する新たな資産運用報酬体系を導入し、協力体制の強化を促進する予定です。

④ マーケットプレゼンスの向上

本合併後、新MTRは資産規模が約4,711億円（J-REIT第14位）（注）となり、マーケットプレゼンスが向上することで、投資家層の裾野がより広がるのが期待されます。また、それに伴い時価総額が拡大し、投資口流動性が向上することにより投資主価値が向上するものと考えています。

新MTRは、これら4点の本合併に係る意義を通じて、安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中心に、中長期的な安定運用を基本とし、投資主価値の向上を目指します。

(注) 本合併後の資産規模は、MTRの資産規模について、2022年10月末日時点の保有物件の取得価格総額に、2022年11月1日から本合併効力発生日までの取得及び譲渡（予定を含みます。）を反映させた取得（予定）価格ベースの数値とし、かつ、本投資法人の資産規模について、2022年8月末日時点の保有物件の鑑定評価額と仮定し、MTRと本投資法人の各資産規模を合計して算出した額です。他の投資法人の資産規模については、2022年10月末日時点で他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）です。このため、本合併効力発生日時点においてJ-REIT第14位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法によりMTRを取得法人とし、本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため、実際にはMTRの取得（予定）価格総額と本投資法人の2022年8月末日時点の鑑定評価額の総額の単純合計となるわけではありません。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

2. 合併契約の内容の概要

17ページから28ページに記載の別紙1記載のとおりです。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

(1) 合併対価の相当性に関する事項

- (i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

① 本投資法人の投資口1口に割り当てられるMTRの投資口の口数又は金銭の額

	MTR (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.84
		(ご参考) 本投資口分割考慮前0.92

(注1) 本合併により発行するMTRの新投資口数（MTRの本投資口分割（注2で定義します。）考慮後の投資口数）：920,000口

(注2) MTRは、2023年2月28日を分割の基準日、2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及びMTRが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人投資口1口に対してMTRの投資口0.92口を割り当てる場合には、交付されるMTRの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、MTRは、本合併後も、本投資法人の投資主がMTRの投資口を継続して保有することを可能とするべく、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のMTRの投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、MTRの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のMTRの投資口1.84口を割当交付します。

(注3) MTRは上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（MTR、本投資法人及び投資信託及び投資法人に関する法律第149条の3の規

定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

② 算定の基礎

MTRはSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、本投資法人はみずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」といいます。）を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーに選任し、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、MTR及び本投資法人はそれぞれのフィナンシャル・アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼しました。

なお、SMBC日興証券及びみずほ証券による算定結果の概要は、いずれも上記「① 本投資法人の投資口1口に割り当てられるMTRの投資口の口数又は金銭の額」に記載の、MTRによる投資口1口を2口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

SMBC日興証券は、両投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がともに東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人ともに比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似上場投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似上場投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。なお、以下の合併比率の算定レンジは、本投資法人の投資口1口に対して割り当てるMTRの投資口数の算定レンジを記載したものです。

評価方法	合併比率の算定レンジ
市場投資口価格法	0.92～0.96
類似上場投資法人比較法	0.66～0.98
DDM法	0.72～1.08
修正純資産法	0.92

なお、市場投資口価格法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2022年11月21日を基準日として、基準日から遡る1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。SMBC日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注1）の記載をご参照ください。

SMBC日興証券がDDM法の前提とした両投資法人の将来の事業計画（両投資法人がそれぞれ単独で作成した、本合併を前提としない将来の事業計画）では、本投資法人の事業計画において大幅な増減益を見込んでいる事業年度を含んでおり、本投資法人の2023年2月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2022年8月期と比較して大幅な減益を見込んでいます。これは、2022年8月期については、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（以下「コートヤード東京」といいます。）の一部譲渡による不動産等売却益を計上していることに加え、コートヤード東京及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション（以下「コートヤード新大阪」といいます。）に係る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）のうち、12分の11が2022年8月期の賃料に加算されている一方、2023年2月期については、シャング

リ・ラ 東京の2022年4月から2023年3月の期間における賃料の合計額が年間最低保証賃料を上回り、年間最低保証賃料との差額が発生しない想定であることが主な要因です。

また、本投資法人の2023年8月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2023年2月期と比較して大幅な増益を見込んでいます。これは、コートヤード新大阪に係る2022年10月から2023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）のうち、12分の11が2023年8月期の賃料に加算されることを想定していることに加え、国内旅行者及びインバウンドの増加基調の継続により、ホテル業績の回復を背景とした変動賃料の上昇を見込んでいることが主な要因です。

みずほ証券は、両投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がともに東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格基準法を、両投資法人ともに比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としてDDM法を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。なお、以下の合併比率の算定レンジは、本投資法人の投資口1口に対して割り当てるMTRの投資口数の算定レンジを記載したものです。

評価方法	合併比率の算定レンジ
市場投資口価格基準法	0.92～0.97
類似投資法人比較法	0.83～1.03
DDM法	0.89～1.12
修正純資産法	0.92

なお、市場投資口価格基準法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2022年11月21日を基準日として、基準日並びに基準日から遡る5営業日、1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。みずほ証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注2）の記載をご参照ください。

みずほ証券がDDM法の前提とした両投資法人の将来の事業計画（両投資法人がそれぞれ単独で作成した、本合併を前提としない将来の事業計画）では、本投資法人の事業計画において大幅な増減益を見込んでいる事業年度を含んでおり、本投資法人の2023年2月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2022年8月期と比較して大幅な減益を見込んでいます。これは、2022年8月期については、コートヤード東京の一部譲渡による不動産等売却益を計上していることに加え、コートヤード東京及びコートヤード新大阪に係る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）のうち、12分の11が2022年8月期の賃料に加算されている一方、2023年2月期については、シャングリ・ラ 東京の2022年4月から2023年3月の期間における賃料の合計額が年間最低保証賃料を上回り、年間最低保証賃料との差額が発生しない想定であることが主な要因です。

また、本投資法人の2023年8月期は、営業利益、経常利益及び当期純利益について、2023年2月期と比較して大幅な増益を見込んでいます。これは、コートヤード新大阪に係る2022年10月から2023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）のうち、12分の11が2023年8月期の賃料に加算されることを想定していることに加え、国内旅行者及びインバウンドの増加基調の継続により、ホテル業績の回復を背景とした変動賃料の上昇を見込んでいることが主な要因です。

（注1）SMBC日興証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、MTR及び本投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確

かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、MTR及び本投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。加えて、MTR及び本投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、MTR及び本投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。SMBC日興証券による上記合併比率の分析は、2022年11月21日現在の上記情報等に基づくものです。

SMBC日興証券の分析は、MTRの役員会における本合併の検討に資する目的のためのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。またMTR、本投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に關しどのように議決権を行使するべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

(注2) みずほ証券は、合併比率の算定に際して、みずほ証券が検討した全ての公開情報及び両投資法人又は本資産運用会社からみずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人又は本資産運用会社と協議した財務その他の情報で合併比率の算定に際して実質的な根拠となった情報の全てが、正確かつ完全であることに依拠し、それを前提としています。なお、みずほ証券は、かかる情報の正確性若しくは完全性につき独自に検証は行っておらず、また、これらを独自に検証する責任又は義務を負いません。合併比率算定書に記載される内容は、みずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人又は本資産運用会社と協議した情報について、かかる情報を重大な誤りとする事項があった場合、又は合併比率算定書交付時点で開示されていない事実や状況若しくは合併比率算定書交付時点以降に発生した事実や状況（合併比率算定書交付時点において潜在的に存在した事実で、その後明らかになった事実を含みます。）があった場合には、異なる可能性があります。みずほ証券は、各投資法人の執行役員が、みずほ証券に提供され又はみずほ証券と協議した情報を不完全若しくは誤解を招くようなものとするような事実を一切認識していないことを前提としています。さらに、みずほ証券は、各投資法人の資産・負債（デリバティブ取引、簿外資産・負債その他の偶発債務を含みます。）又は引当てにつき独自に評価・鑑定を行っておらず、いかなる評価又は鑑定についても、独自に第三者から提供を受けたことはなく、また、第三者に要求していません。みずほ証券は、各投資法人の財産又は施設を検査する義務を負っておらず、また、倒産、破産などに関する法律に基づいて各投資法人の投資主資本、支払能力又は公正価格についての評価を行っていません。

合併比率の算定に際して両投資法人又は本資産運用会社から情報の提供又は開示を受けられず、又は提供若しくは開示を受けたもののそれが各投資法人の投資口価値に及ぼす影響が現時点においては不確定なもの、又はその他の方法によってもみずほ証券が評価の基礎として使用できなかったものについては、みずほ証券は、みずほ証券が合理的及び適切と考える仮定を用いています。みずほ証券のかかる仮定が重要な点において事実と異なることが明らかになった場合に、それが各投資法人の将来の財務状況にどのような影響を及ぼすかについて、みずほ証券は検証を行っていません。

なお、みずほ証券が両投資法人又は本資産運用会社から開示を受けた財務予測その他の将来に関する情報については、両投資法人の将来の経営成績及び財務状況に関し現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき、各投資法人の執行役員あるいは本資産運用会社の役職員によって合理的に準備・作成若しくは調整されたことを前提としています。みずほ証券は上記の前提条件及び財務予測並びに事業計画の実現可能性について独自に検証することなく、これらの前提条件及び財務予測並びに事業計画に依拠しており、合併比率算定書で言及される分析若しくは予想又はそれらの基礎となる仮定に関して何らの見解も表明していません。みずほ証券は、法律、規制又は税務関連の専門家ではなく、かかる事項については、両投資法人の外部専門家が行った評価に依拠しています。なお、本合併は、日本の法人税法上、課税

されない取引であることを前提としています。

みずほ証券の算定結果は、みずほ証券が本投資法人の依頼により、本投資法人の役員会が合併比率を決定するための参考に資することを唯一の目的とし本投資法人に提出したものであり、当該算定結果は、みずほ証券が合併比率の妥当性について意見を表明するものではありません。

③ 算定の経緯

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結しました。

④ 算定機関との関係

SMBC日興証券及びみずほ証券は、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則第67条第4項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

⑤ 公正性を担保するための措置

ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人はそれぞれ、MTAMに対して資産運用業務を委託していますが、MTAMにおいては、本合併の検討並びにMTR及び本投資法人の役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者（MTR：総合リート運用本部長、本投資法人：ホテルリート運用本部長）及び運用担当部（MTR：総合リート運用本部、本投資法人：ホテルリート運用本部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各フィナンシャル・アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触を持つことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員（MTR：2名、本投資法人：2名）により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、両投資法人の執行役員はそれぞれ、MTAMの役員を兼任しており、MTAMとの利害関係を有することから、本合併契約締結の承認に係る各投資法人の役員会における本合併契約の承認の決議には参加していません。

なお、MTAMは、本合併に伴い、MTRの規約及びMTRとの間の資産運用業務委託契約の定めに基づき、本合併による存続投資法人であるMTRから合併に伴う運用報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。また、MTRは西村あさひ法律事務所を、本投資法人は森・濱田松本法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の方法及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

イ 合併比率の算定における公正性担保措置

上記②～④に記載のとおり、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

MTRは、本合併の公正性を担保するため、MTRの投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

以上のことから、MTRの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関であるみずほ証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(ii) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

本合併後、吸収合併存続法人であるMTRは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、本投資法人の分配可能利益に基づき割当対象投資主に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

(iii) 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本合併に際して増加すべきMTRの出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、MTR及び本投資法人は、効力発生日の前日におけるMTR及び本投資法人の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

- ① 出資総額 : 0円
- ② 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 合併対価について参考となるべき事項

(i) 吸収合併存続法人の規約の定め

29ページから41ページに記載の別紙2記載のとおりです。なお、別紙1の合併契約書に記載のとおり、MTRは投資主総会を開催して、本合併の効力発生を停止条件として、本合併の効力発生日付で規約を別紙1の合併契約書別紙7.1（甲の規約変更案）のとおり変更する旨の議案につき承認を求めることとされています。

(ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

- ① 当該投資口を取引する市場
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
- ② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者
上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

MTRの最近6か月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

月別	2022年 6月	2022年 7月	2022年 8月	2022年 9月	2022年 10月	2022年 11月
最 高 (円)	144,000	147,200	147,400	146,600	148,300	149,600
最 低 (円)	135,400	138,700	142,800	137,700	134,500	143,600

(3) 計算書類等に関する事項

(i) 吸収合併存続法人についての事項

① 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容別紙3をご参照ください。

② 最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

ア MTRは、本合併に伴い、決算期を現行の3月末日及び9月末日から2月末日及び8月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を、MTRの投資主総会の第2号議案において上程しております。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、MTRにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は2022年10月1日から2023年2月28日の5か月となります。

イ MTRは、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

(a) 分割の目的

本合併は、MTRを吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、MTR1に対し、本投資法人が0.92となります。しかしながら、かかる合併比率では、本投資法人投資口1口に対して、MTR投資口0.92口が割当交付されることとなり、交付されるMTR投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のMTR投資口を交付し、本合併後も本投資法人の投資主がMTR投資口を継続して保有することを可能とするべく、MTR投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

(b) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年2月28日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資口を、1口につき2口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約が解除されていないことを条件として、本合併の効力発生日である2023年3月1日において効力を生じるものとします。

ウ MTRは、2023年2月28日、2023年8月31日及び2024年2月29日を取得予定日として、オフィス1物件（仙台MTビル）に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2022年7月29日付で、森トラストとの間で売買契約を締結しています。また、MTRは、2023年2月28日、2023年8月31日及び2024年2月29日を譲渡予定日として、商業施設1物件（新橋駅前MTRビル）に係る不動産信託受益権の譲渡を行うことについて、2022年7月29日付で、森トラストとの間で売買契約を締結しています。

エ MTRは、2023年3月1日を取得予定日として、オフィス1物件（神谷町トラストタワー）に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2022年11月22日付で、森トラストとの間で売買契約を締結しています。なお、当該売買契約において、本合併の効力が取得予定日までに（当日を含みます。）生じないこと（以下「本件事由」といいます。）を解除条件として、本件事由の発生により当然に取得資産（神谷町トラストタワー）のうち家屋番号「虎ノ門四丁目24番6の1401」の共有持分10分の2が当該売買契約（神谷町トラストタワー）に基づく売買対象から除外されます。

(ii) 吸収合併消滅法人についての事項

最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容
該当事項はありません。

第2号議案 森トラスト・アセットマネジメント株式会社との資産運用業務委託契約解約の件

本投資法人合併に伴い、本投資法人が現在締結しているMTAMとの資産運用業務委託契約を、本投資法人合併の効力発生を条件として、本投資法人合併の効力発生日である2023年3月1日に解約することとしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

なお、MTRは、MTAMとの間で資産運用業務委託契約を締結しており、本投資法人合併後においてもMTAMが引き続き吸収合併存続法人であるMTRの資産の運用に係る業務を行う予定です。

本議案は、第1号議案「森トラスト総合リート投資法人との合併契約承認の件」が原案どおり承認可決されることを条件とします。

第3号議案 規約一部変更の件

1. 変更の理由

(1) 変更案第9条第5項関係

「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条但し書きに規定する改正規定（これに関連する投資信託及び投資法人に関する法律等の改正を含みます。）が2022年9月1日に施行され、同日付で電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされていることに伴い、当該定めを明確化するとともに、書面交付を請求した投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものです。

(2) 変更案第34条第1項第5号及び第7号関係

2019年7月4日改正の企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準及び適用指針を含みます。）の適用に伴い、資産評価の方法に関して規定の変更を行うものです。

(3) その他

上記のほか、必要な表現の変更のために、所要の変更を行うものです。

2. 変更の内容

現行規約の一部を下記変更案のとおり改めようとするものです。

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
第 3 章 投資主総会	第 3 章 投資主総会
<p>第9条 (招集及び開催) 1.～4. (省略) (新設)</p>	<p>第9条 (招集及び開催) 1.～4. (現行どおり) 5. <u>本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。また、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。以下「投信法施行規則」という。)で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u></p>
<p>第27条 (資産運用の基本方針) 本投資法人は、資産を主として不動産等資産(<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。以下「投信法施行規則」という。)</u>第105条第1号へに定める不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権、又は投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人(以下「海外不動産保有法人」という。))の発行済株式(当該発行済株式(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。))の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。)をいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的として、投資主価値の最大化を目的とし、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「資産性」「安定性」「成長性」に配慮した資産の運用を行うものとする。</p>	<p>第27条 (資産運用の基本方針) 本投資法人は、資産を主として不動産等資産(<u>投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権、又は投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人(以下「海外不動産保有法人」という。))の発行済株式(当該発行済株式(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。))の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。)をいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的として、投資主価値の最大化を目的とし、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「資産性」「安定性」「成長性」に配慮した資産の運用を行うものとする。</u></p>
<p>第34条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 1. (省略) (1)～(4) (省略)</p>	<p>第34条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 1. (現行どおり) (1)～(4) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) 有価証券(第29条第1項第2号②から⑥まで、第3号③から⑦まで、⑨、⑩、⑰及び⑱に定めるもの) <u>当該有価証券の公表されている価格がある場合には、公表されている最終価格に基づき算出した価額(金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。)を用いるものとする。公表されている価格がない場合には、合理的な方法により算出した価額により評価するものとする。また、付すべき公表されている最終価格又は合理的な方法により算出した価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとする。取引価格及び合理的に算出できる価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。</u></p> <p>(6) (省略)</p> <p>(7) デリバティブ取引に係る権利(第29条第1項第3号⑳に定めるもの)</p> <p>① <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務基準日における当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価する。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</u></p> <p>② <u>金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。なお、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとするが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。</u></p>	<p>(5) 有価証券(第29条第1項第2号②から⑥まで、第3号③から⑦まで、⑨、⑩、⑰及び⑱に定めるもの) <u>満期保有目的の債券、子会社株式及び関連会社株式は取得原価をもって評価し、売買目的有価証券及びその他有価証券は時価をもって評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価で評価するものとする。</u></p> <p>(6) (現行どおり)</p> <p>(7) デリバティブ取引に係る権利(第29条第1項第3号⑳に定めるもの) <u>デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は時価により評価する。但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針によりヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップ等の特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップ等の特例処理を適用することができるものとする。なお、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③ 上記にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針によりヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップ等の特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップ等の特例処理を適用することができるものとする。なお、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとする。</p> <p>(8) (省略)</p>	<p>(8) (現行どおり)</p>

その他の参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び本投資法人規約第14条に定める「みなし賛成」の規定の適用はありません。

また、同条第3項の定めに従い、同項各号に定める議案について、所定の手続に基づいて、一定の資格要件を備えた少数投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、当該議案については同条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

なお、上記の第1号議案から第3号議案につきましてはいずれも相反する趣旨の議案には該当しておらず、また、本投資法人規約第14条第3項が適用される第2号議案につきましては、2022年12月23日現在、少数投資主から当該議案に反対である旨の通知はなされていません。

以上

合併契約書（写し）

2022年11月22日

合併契約書（写し）

森トラスト総合リート投資法人(以下「甲」という。)及び森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「乙」という。)は、甲及び乙の合併(以下「本合併」という。)に関し、以下の通り合併契約(以下「本契約」という。)を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。以下「投信法」という。)第147条に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：森トラスト総合リート投資法人

住所：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：森トラスト・ホテルリート投資法人

住所：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

第3条（甲の投資口の分割）

甲は、第13条で定める本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力が生じる日(以下「効力発生日」という。)の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日をもって投資口2口に分割(以下「本投資口分割」という。)する。

第4条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除く。))を除く。以下「割当対象投資主」という。)の有する乙の投資口の合計数に1.84を乗じた数の、第3条による分割後の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1.84口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生日は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生日に向けて必要な対応を行うものとする。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

(1) 出資総額： 0円

(2) 出資剰余金： 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第6条（効力発生日）

本合併の効力発生日は、2023年3月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条（投資主総会）

1. 甲は、2023年2月1日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認の議案及び、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で規約を別紙7.1の通り変更する旨の議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
2. 乙は、2023年1月31日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認の議案及び、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で森トラスト・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」という。))との間の資産運用業務委託契約を解約する旨の議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においては、森トラストリート投資法人とする。
2. 本合併後の甲の資産運用会社(投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。)、資産保管会社(投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。)、一般事務受託者(投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。)及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。
3. 乙は、本合併の効力発生を停止条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用業務委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約及び一般事務受託者との一般事務委託契約並びにその他甲及び乙が別途合意する契約について、効力発生日をもって解約する。ただし、甲は、乙が本項記載の各契約に基づき支払うべき報酬等のうち、効力発生日時点で未払いであるものの支払義務を承継するものとする。
4. 前三項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

第9条（合併交付金）

甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額(1円未満切捨て)の合併交付金を、効力発生日後、乙の当該営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額」は、効力発生日の前日における投信法第136条第1項に定める利益の額とし、「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第10条（金銭の分配）

1. 甲は、効力発生日までの間に、2022年9月30日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額3,960,000,000円(投資口1口当たり3,000円)を、甲の2022年9月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、効力発生日までの間に、2022年8月31日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額1,144,500,000円(投資口1口当たり2,289円)を、乙の2022年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2023年3月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲及び乙は両者間で協議し合意の上、これを決定する。

第11条(法人財産の承継)

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条(誓約事項)

1. 甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為(投資口の発行、投資法人債の発行(既存投資法人債の償還又は既存借入金の返済のために行う投資法人債の発行を除く。))又は新規の借入れ(既存投資法人債の償還又は既存借入金の返済のために行う借入れを除く。)、物件等(不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を意味する。以下同じ。))の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。)については、事前に相手方の同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものは、この限りではない。なお、疑義を避けるために付言すると、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものであっても、本契約の締結後に当該契約等を変更又は終了する場合には、事前に相手方の同意を得た上で、これを行うものとする。
2. 甲及び乙はそれぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象(借入れに係る契約上の財務制限条項その他の条項の違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。)を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。
3. 乙は、効力発生日までの間に、以下の契約について、当該契約の当事者から当該契約を解除その他の原因により終了させない旨の覚書の取得又は当該目的のために甲及び乙が別途合意する内容の手当てを行うものとする。
 - (i) 本資産運用会社、乙及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社の間の2016年11月1日付スポンサーサポートに関する協定書
4. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。

第13条(本合併の条件)

効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合、本契約当事者(ただし、自ら又はその資産運用会社の責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合、その責めを負う当事者を除く。)は、効力発生日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく(ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。)、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認(甲の投資主総会の承認は、第7条第1項(i)及び(ii)に規定する議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案の承認とし、乙の投資主総会の承認は、第7条第2項(i)及び(ii)に規定する議案その他甲及び乙が別途合意する内容の議案の承認とする。)その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了していること
- (2) 甲及び乙において、契約(本契約を含む。)上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務(公租公課を含む。)の支払遅延がないこと(ただし、いずれも軽微なものを除く。)
- (3) 甲及び乙において、期限の利益喪失事由の発生(時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。)、支払停止又は支払不能がないこと

- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件(なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な甲及び乙が別途合意する内容の手当てを含む。)について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲及び乙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- (6) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (7) 甲、乙及び本資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
- (8) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと

第14条(合併条件の変更及び本契約の解約)

1. 本契約締結日以降効力発生日までの間において、(i)甲若しくは乙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii)本合併の実施が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。
2. 本契約が前条又は前項により解約された場合であっても、本項及び第16条乃至第18条の定めは、引き続きその効力を有する。

第15条(公表)

甲及び乙は、本契約の締結又はそれらの内容、その他本合併に関して対外発表を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを行うものとする。

第16条(費用負担)

本契約の締結及び履行に関連して甲及び乙に発生した費用(甲及び乙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。)の負担については、甲及び乙が効力発生日までにそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、甲及び乙は、それぞれ、効力発生日までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。ただし、甲及び乙が別途協議の上合意した費用についてはこの限りではない。

第17条(準拠法)

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

第18条(管轄)

甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第19条(誠実協議)

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

(以下余白)

本契約の締結を証するため、本契約書正本を2通作成し、甲及び乙は、各自記名押印の上、各1通を保有する。

2022年11月22日

甲 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 八木 政幸

乙 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
森トラスト・ホテルリート投資法人
執行役員 相澤 信之

規約変更案

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条（商号） この投資法人の商号は、森トラスト総合リート投資法人と称し、英文でMORI TRUST <u>Sogo Reit</u>, Inc. と表示します。</p>	<p>第1条（商号） この投資法人の商号は、森トラストリート投資法人と称し、英文でMORI TRUST <u>REIT</u>, Inc. と表示します。</p>
<p>第5条（発行可能投資口総口数等） 1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>1,000</u>万口とします。 2 （記載省略）</p>	<p>第5条（発行可能投資口総口数等） 1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>2,000</u>万口とします。 2 （現行どおり）</p>
<p>第9条（招集） 1 投資主総会は、<u>2017年5月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの<u>5月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。 2～4 （記載省略） <u>（新設）</u></p>	<p>第9条（招集） 1 投資主総会は、<u>2023年4月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの<u>4月25日</u>及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。 2～4 （現行どおり） 5 <u>この投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします。また、この投資法人は、書面交付請求した投資主に対して書面を交付する場合に、電子提供措置をとる事項のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）第162条の4に定めるものの全部又は一部について、当該書面に記載しないことができるものとします。</u></p>
<p>第26条（資産運用の対象及び方針） 資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。 (1) （記載省略） (a) （記載省略）</p>	<p>第26条（資産運用の対象及び方針） 資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。 (1) （現行どおり） (a) （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィスとしますが、商業施設、<u>ホテル、住宅等への分散投資も行います。</u>また、この投資法人が投資対象とする<u>不動産等</u>の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。</p> <p>(c) (記載省略)</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）</u>第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(a) (記載省略)</p> <p>(b) その他の特定資産 この投資法人は、本条第(3)号(a)に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>ア～ケ (記載省略)</p> <p>コ 上記エないしケに該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）</p> <p>サ～ス (記載省略)</p> <p>(c) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(a) (記載省略)</p> <p>(b) (記載省略)</p>	<p>(b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び<u>宿泊施設（ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設をいい、以下、単に「宿泊施設」といいます。</u>また、<u>オフィスと宿泊施設をあわせて「中核資産」といいます。）</u>としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。また、この投資法人が投資対象とする<u>オフィス</u>の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。<u>この投資法人が投資対象とする宿泊施設の主な所在は、全国主要都市（東京23区及び政令指定都市をいいます。）及び著名な観光地エリア（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、又は将来、観光集客力が見込めるエリアをいいます。）</u>とします。</p> <p>(c) (現行どおり)</p> <p>(d) この投資法人は、<u>投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。</u></p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(a) (現行どおり)</p> <p>(b) その他の特定資産 この投資法人は、本条第(3)号(a)に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>ア～ケ (現行どおり)</p> <p>コ 上記エないしケ及び下記スに該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）</p> <p>サ～ス (現行どおり)</p> <p>(c) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(a) (現行どおり)</p> <p>(b) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(c) 投資する不動産の用途の選定においては、主にオフィスに供されているものとしませんが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、<u>商業施設、ホテル、住宅等にも分散するもの</u>とします。また、投資する不動産の所在の選定においては、<u>主に東京都心部</u>としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、<u>都心周辺部、及び地方都市等にも分散するもの</u>とします。</p> <p>(d) ～ (g) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p>	<p>(c) 投資する不動産の用途の選定においては、主に中核資産の用途に供されているものとしませんが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、住宅等にも分散するものとしします。また、投資する不動産の所在の選定においては、<u>第26条(1)(b)記載のとおり</u>としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、<u>地域分散を図るもの</u>とします。</p> <p>(d) ～ (g) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p>
<p>第27条(評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 有価証券(本項第(1)号イないしオに該当するものを除きます。) <u>公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額。</u> <u>なお、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価を行うことができるものとします。</u></p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) デリバティブ取引に係る権利 <u>ア 金融商品取引所に上場しているもの</u> <u>金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額。</u> <u>なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。</u> <u>イ 金融商品取引所の相場のないもの</u> <u>市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られる場合には、その価額。また、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額。</u></p>	<p>第27条(評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1 (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 有価証券(本項第(1)号イないしオに該当するものを除きます。) <u>満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。</u></p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) デリバティブ取引に係る権利 <u>デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価で評価します。</u> <u>但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>ウ <u>上記ア及びイにかかわらず</u>一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、</p> <p>(5) (記載省略)</p>	<p>(5) (現行どおり)</p>
<p>第28条 (決算期) この投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日までの6月及び10月1日から翌年3月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。</p>	<p>第28条 (決算期) この投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日までの6月及び9月1日から翌年2月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。但し、<u>第42期営業期間は、2022年10月1日から2023年2月末日までとします。</u></p>
<p>第32条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準) 会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額 (営業期間ごとに<u>1,500万円</u>を上限とします。)とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行うものとし、</p>	<p>第32条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準) 会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額 (営業期間ごとに<u>2,000万円</u>を上限とします。)とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行うものとし、</p>
<p>第33条 (資産の運用を行う資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準) この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとし、</p>	<p>第33条 (資産の運用を行う資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準) この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとし、</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(1) 運用報酬1 各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）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。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年6月末日及び12月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。</p> <p>(2) 運用報酬2 決算期に算定される「<u>分配可能金額</u>」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。 「<u>分配可能金額</u>」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<u>運用報酬2控除前の税引前当期純利益</u>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、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p>	<p>(1) 運用報酬1 各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）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。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年5月末日及び11月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。</p> <p>(2) 運用報酬2 各営業期間における<u>運用報酬2控除前当期純利益</u>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<u>運用報酬2控除前当期純利益</u>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。 「<u>運用報酬2控除前当期純利益</u>」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<u>税引前当期純利益</u>（但し、<u>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</u>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、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p>	<p><u>第38条（規約変更の効力発生）</u></p> <p><u>1 第1条、第5条、第9条第1項、第26条、第28条、第32条及び第33条に係るこの規約の変更の効力は、この投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人の間の2022年11月22日付合併契約書に基づく、この投資法人を吸収合併存続法人とし、森トラスト・ホテルリート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下、「本合併」といいます。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとします。なお、本項は、本項に基づくこの規約の変更の効力発生後にこれを削除するものとします。</u></p> <p><u>2 この投資法人の2023年3月1日から2023年8月末日の営業期間における運用報酬1については、本合併により森トラスト・ホテルリート投資法人から特定資産の承継があった場合は、吸収合併消滅法人となる森トラスト・ホテルリート投資法人の2023年2月28日時点における期末算定額をこの投資法人の当該日時点における期末算定額に含めてこの投資法人の運用報酬1の金額を算出するものとします。</u></p>

森トラスト総合リート投資法人
規 約

森トラスト総合リート投資法人規約

第1章 総則

第1条（商号）

この投資法人の商号は、森トラスト総合リート投資法人と称し、英文でMORI TRUST Sogo Reit, Inc. と表示します。

第2条（目的）

この投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）及びその他の関係法令に基づき、資産を主として投信法第2条第1項に定める特定資産（以下、「特定資産」といいます。）に対する投資として運用することを目的とします。

第3条（本店の所在地）

この投資法人は、本店を東京都港区に置くこととします。

第4条（公告方法）

この投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います。

第2章 投資口

第5条（発行可能投資口総口数等）

- 1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。
- 2 この投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

第6条（投資口の払戻し、自己投資口の取得）

- 1 この投資法人は、投資主からの投資口の払戻しの請求による払戻しは行わないこととします。
- 2 この投資法人は、投資主との合意によりこの投資法人の投資口を有償で取得することができるものとします。

第7条（投資口取扱規程）

この投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する手続は、法令又はこの規約に規定するもののほか、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。

第8条（最低純資産額）

この投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。

第3章 投資主総会

第9条（招集）

- 1 投資主総会は、2017年5月25日及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの5月25日及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。
- 2 前項に定める場合のほか、投資主総会は、法令に定める場合その他必要がある場合に、随時これを招集します。

- 3 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、執行役員の1名がこれを招集します。
- 4 この投資法人の投資主総会は、本店所在地又は東京都各区内のいずれかにおいて開催します。

第10条（招集の公告、通知）

投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して、書面をもって通知を發します。但し、前条第1項の規定に従って開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません。

第11条（議長）

- 1 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、執行役員の1名がこれに当たります。
- 2 全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれに当たります。

第12条（決議）

- 1 投資主総会の決議は、法令又はこの規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。
- 2 投資主は、この投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。この場合においては、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権（代理人の資格を含みます。）を証明する書面をこの投資法人に提出するものとします。

第13条（書面による議決権の行使）

- 1 書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下、「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面をこの投資法人に提出して行います。
- 2 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

第14条（電磁的方法による議決権の行使）

- 1 この投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、この投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法によりこの投資法人に提供して行います。
- 2 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

第15条（みなし賛成）

- 1 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。
- 2 前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- 3 前2項の規定は、（i）以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は（ii）以下の各事項に関する議案

について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません。

- (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
- (2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
- (3) 解散
- (4) 投資口の併合
- (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

4 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しません。

第16条（基準日）

- 1 この投資法人は、この規約第9条第1項に基づき投資主総会を開催するときは、当該投資主総会の直前のこの規約第28条に定める決算期（以下「決算期」といいます。）における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とするほか、決算期から3月以内に投資主総会を開催するときは、直前の決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。
- 2 前項の規定にかかわらず、この投資法人は、必要があるときは、役員会の決議によって、あらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができるものとします。

第17条（投資主総会議事録）

この投資法人の投資主総会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、当該投資主総会の日から10年間、この投資法人の本店に備え置くものとします。

第4章 執行役員、監督役員及び役員会

第18条（執行役員及び監督役員の員数）

この投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は執行役員の員数に1を加えた数以上とします。

第19条（執行役員及び監督役員の選任）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します。

第20条（執行役員及び監督役員の任期）

- 1 執行役員の任期は、就任後2年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することができ、また、任期の満了前に退任した執行役員の補欠又は増員として選任された執行役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします。
- 2 監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することができ、また、任期の満了前に退任した監督役員の補欠又は増員として選任された監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします。
- 3 補欠の執行役員及び監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である執行役員及び監督役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません。

第21条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又はこの規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過

半数が出席し、その過半数をもって行います。

第22条（役員会の招集及び議長）

- 1 役員会は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、執行役員の1名がこれを招集し、その議長となります。
- 2 役員会招集権を有しない執行役員は、投信法第113条第2項の規定により、監督役員は、投信法第113条第3項の規定により、役員会の招集を請求することができます。
- 3 役員会を招集するには、役員会の日前3日までに各執行役員及び各監督役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員全員の同意を得て、さらに招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます。

第23条（役員会の運営）

役員会の運営に関しては、法令又はこの規約に規定するもののほか、役員会の定める役員会運営規程によるものとします。

第24条（役員会議事録）

役員会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員がこれに署名若しくは記名押印又は電子署名し、当該役員会の日から10年間、この投資法人の本店に備え置くものとします。

第25条（執行役員及び監督役員の報酬の額、又は報酬の支払に関する基準等）

1 執行役員

執行役員の報酬の額は、役員会で決定した金額（1人当たり月額80万円を上限とします。）とし、その支払は、当月分を当月末日までに、執行役員の指定する口座へ振込む方法により行うものとします。

2 監督役員

監督役員の報酬の額は、役員会で決定した金額（1人当たり月額50万円を上限とします。）とし、その支払は、当月分を当月末日までに、監督役員の指定する口座へ振込む方法により行うものとします。

3 執行役員又は監督役員の賠償責任の制限

この投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができます。

第5章 資産運用の対象及び方針

第26条（資産運用の対象及び方針）

資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。

(1) 資産運用の基本方針

- (a) この投資法人は、特定資産のうち本条第(3)号(a)(i)に定める不動産等及び同号(a)(ii)に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします。
- (b) この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィスとしますが、商業施設、ホテル、住宅等への分散投資も行います。また、この投資法人が投資対象とする不動産等の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。
- (c) この投資法人は、本号に定める投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします。
- (d) この投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の

改正を含みます。) 第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。

(2) 税制上における優遇措置への対応

(a) この投資法人は、税制により課税の軽減等、この投資法人及び投資主への優遇措置が講じられている場合には、積極的に対応するものとします。

(b) 特定不動産（本 (b) において、この投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額のこの投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合は100分の75以上とします。

(3) 資産運用の対象となる資産の種類、目的及び範囲

(a) 投資対象とする特定資産

この投資法人は、安定した収益の確保を主たる目的として、以下の特定資産を運用対象とします。当該特定資産が、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について、当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合の当該権利を含みます（以下本第 (3) 号において同じです。）。

(i) 不動産等（以下、アないしキの特定資産を併せて「不動産等」といいます。）

ア 不動産

イ 不動産の賃借権

ウ 地上権

エ 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

オ 上記アないしウに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

カ 当事者の一方が相手方の行う上記アないしオに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下、「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

キ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ii) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下、アないしエの特定資産を併せて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。）

ア 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下、「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券

イ 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券

ウ 投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券

エ 投信法第2条第15項に定める投資証券

上記アないしエについては、不動産等を主たる投資対象とし、資産流動化法上の特定目的会社の財産（上記アの場合）、特定目的信託の信託財産（上記イの場合）、投資信託の信託財産（上記ウの場合）又は投資法人の財産（上記エの場合）の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、なお、上記それぞれの財産の2分の1を超える額とは、原則として当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から敷金等を控除した額の2分の1を超える額をいいます。

(b) その他の特定資産

この投資法人は、本条第 (3) 号 (a) に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

ア 預金

イ 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に定める金銭債権

ウ 投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利（以下、「デリバティブ取引に係る権

利」といいます。)

- エ 譲渡性預金証書
- オ 株券（但し、実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限ります。）
- カ 公社債（但し、新株予約権付社債は除きます。）
- キ 資産流動化法第2条第9項に定める特定社債券
- ク 投信法第2条第20項に定める投資法人債券
- ケ 金融商品取引法第2条第1項第15号に定める法人が事業に必要な資金を調達するために発行する約束手形（コマーシャルペーパー）
- コ 上記エないしケに該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）
- サ 投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備
- シ 投信法施行令第3条第12号に定める公共施設等運営権
- ス 当事者の一方が相手方の行う上記サ及びシに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分

(c) 資産運用の対象とする特定資産以外の資産の種類

この投資法人は、投資対象とする特定資産への投資に付随して、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、この規約第26条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。

- ア 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）第667条に定める組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）
- イ 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権、その専用使用権若しくは通常使用権
- ウ 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利等及び当該温泉に関する設備等
- エ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に定める算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- オ 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利等

(4) 投資態度

- (a) 投資する不動産を選定するにあたっては、一般経済情勢や税制等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因、土地及び建物の規模、形状、接道状況等の個別的要因から長期にわたり優位性を持つと考えられる立地のものから、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を総合的に検討及び判断して選定します。
- (b) 投資する不動産の選定においては、当該不動産に関する状況調査、法的調査、経済的調査等の詳細調査（デューデリジェンス）の結果を十分に考慮の上、総合的に判断します。
- (c) 投資する不動産の用途の選定においては、主にオフィスに供されているものとしますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、ホテル、住宅等にも分散するものとします。また、投資する不動産の所在の選定においては、主に東京都心部としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、都心周辺部、及び地方都市等にも分散するものとします。
- (d) 投資する不動産については、原則として取得時点において稼動中であるものとします。更地等の未稼動の不動産については、この投資法人の資産総額の20%を限度として取得することができます。また、上記以外に、老朽化・機能劣化、再開発等の事情による建物等の建替え又は大規模修繕により、未稼動期間が発生することがあります。

- (e) 不動産以外の不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の選定においても、かかる不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の対象とされる不動産等に関し、可能な範囲内で、本号(a)ないし(d)と同様の検討及び判断を行います。
 - (f) 運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、この投資法人は、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、若しくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)、運転資金等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ又は投資法人債を発行することができます。
 - (g) 金利動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。
- (5) 資産運用の対象とする資産の投資制限
- (a) この投資法人は、投信法その他法令及び株式会社東京証券取引所その他のこの投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上、許容される範囲を逸脱して、外貨建資産への投資を行わないものとします。
 - (b) デリバティブ取引に係る権利への投資は、この投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクのヘッジを主たる目的とし、投機的取引は行いません。
- (6) 組入資産の賃貸の目的及び範囲
- (a) この投資法人は、中長期的な資産の安定運用を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産について賃貸(駐車場、看板などの設置等を含みます。)を行うこととします。
 - (b) 特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、関連する信託契約に基づき可能な範囲内で、当該信託の受託者に対し、賃貸を行うよう指図することとします。
 - (c) 上記(a)及び(b)の不動産の賃貸に際しては、敷金等を受け入れることがあり、かかる敷金等については、この規約の定めに従い運用を行うか、又は、借入金等の返済に充当します。
 - (d) 運用資産に属する不動産に共有者が存する場合、共有不動産全体の投資法人による利用について共有者の同意を得た上で他の共有者の共有持分を、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。)の適用を受ける建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分(共用部分の共有持分等を含みます。)を賃借した上で、それぞれこれを転貸することがあります。

第6章 資産評価の方法、基準及び基準日

第27条 (評価の方法、基準及び基準日)

1 資産の評価方法は、下記のとおり特定資産の種類ごとに定めることとします。

(1) 不動産等

ア 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに定額法により算定します。

イ 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産を構成する資産が上記アの資産に該当する場合には、上記アに定める評価を行い、また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して、当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額。

ウ 上記ア又はイに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産を構成する資産が上記ア又はイの資産に該当する場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して、当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額。

エ 不動産に関する匿名組合出資持分

不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が上記ア又はイの資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額。

オ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産を構成する資産又は不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が上記ア又はイの資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額。

(2) 有価証券（本項第(1)号イないしオに該当するものを除きます。）

公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額。

なお、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価を行うことができるものとします。

(3) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い金額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められる場合には、償却原価に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額。

(4) デリバティブ取引に係る権利

ア 金融商品取引所に上場しているもの

金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

イ 金融商品取引所の相場のないもの

市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られる場合には、その価額。また、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額。

ウ 上記ア及びイにかかわらず一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(5) その他

上記に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によって評価するものとします。

2 資産運用報告等に記載する目的で、貸借対照表価額と異なる価格を記載する場合には、本条第1項第(1)号アの「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額」と読み替えて適用するものとします。

3 資産評価の基準日は、原則として決算期とし、本条第1項第(2)号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします。

4 本条第1項の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した評価方法が適当でなくなった場合で、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。

5 本条第2項の評価方法を変更した場合、その直後に投資者に交付する資産運用報告等において、次に掲げる事項を記載するものとします。

(1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

- (2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的な内容
- (3) 決算期における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- (4) 具体的な変更の理由
- (5) その他、投資者保護上必要な事項

第7章 計算

第28条（決算期）

この投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日までの6月及び10月1日から翌年3月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。

第29条（金銭の配分方針）

1 利益の分配

この投資法人は、原則として、以下の方針に基づき毎決算後に金銭の分配を行うものとします。

- (1) 投資主には、利益（この投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除した金額をいい、その金額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ものとします。以下、同じです。）の額に相当する金額の全部又は一部を金銭により投資主に分配するものとします。
- (2) 金銭の分配金額については、原則として、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15第1項（以下、「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に定めるこの投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします（但し、利益の金額を上限とします。）。
- (3) この投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

2 利益を超えた金銭の分配

この投資法人は、役員会において適切と判断した場合、又はこの投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合には、一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を限度として利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

3 金銭の分配

分配金は金銭により分配するものとし、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象となる投資口の口数に応じて支払います。

4 分配金の除斥期間等

前項に規定する分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときは、この投資法人は、その支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

第8章 会計監査人

第30条（選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します。

第31条（任期）

- 1 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。
- 2 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会におい

て再任されたものとみなします。

第32条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額（営業期間ごとに1,500万円を上限とします。）とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行うものとします。

第9章 資産運用会社に対する資産運用報酬の額 又は資産運用報酬の支払に関する基準

第33条（資産の運用を行う資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準）

この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとします。

(1) 運用報酬1

各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）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。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年6月末日及び12月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。

(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、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。

(3) 運用報酬3

この投資法人がこの規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）を取得した場合において、取得資産ごとにその取得価額（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、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。

また、この投資法人が行う合併により、この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）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%

支払時期は、この投資法人が当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）又は当該合併の効力発生日以降、3月以内とします。

(4) 運用報酬4

この投資法人がこの規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産(但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。)を譲渡した場合において、譲渡資産ごとにその譲渡価額(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。支払時期は、当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)以降、3月以内とします。

なお、事情に応じて、この料率を下回ることは妨げないものとします。

第10章 借入金及び投資法人債発行

第34条 (借入金及び投資法人債発行の限度額)

- 1 この投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資することを目的として、資金の借入及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下、同じです。)の発行を行うことができます。
- 2 前項に係る借入及び投資法人債によって調達した資金は、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、若しくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)、運転資金等の資金の手当てに使用するものとします。
- 3 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。
- 4 この投資法人の借入金は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家(但し、投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に該当する者に限りません。)から借り入れるものとします。

第11章 附則

第35条 (金額の計算方法)

この規約に基づく金額の計算は原則として1円未満切捨とします。

第36条 (支払期日の特例)

支払期日が銀行の休業日に該当する場合は直前の営業日を支払期日とします。

第37条 (日割計算)

この規約において日割計算は別途定める場合を除き1年を365日として計算します。

制定 2001年 9月21日
改訂 2003年 5月28日
改訂 2003年 9月29日
改訂 2003年11月27日
改訂 2005年 6月16日
改訂 2007年 6月14日
改訂 2009年 6月17日
改訂 2011年 6月15日
改訂 2013年 6月21日
改訂 2014年 4月 1日
改訂 2015年 6月17日
改訂 2017年 6月13日
改訂 2019年 6月11日
改訂 2021年 6月11日

森トラスト総合リート投資法人の最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第37期 2020年9月	第38期 2021年3月	第39期 2021年9月	第40期 2022年3月	第41期 2022年9月
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	千円 千円	8,882,550 (8,882,550)	8,789,929 (8,789,929)	9,202,368 (7,768,463)	8,528,392 (7,076,315)	6,902,340 (6,902,340)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	千円 千円	3,445,361 (2,991,735)	3,325,198 (2,880,013)	3,638,888 (3,152,474)	3,486,044 (3,025,005)	3,474,016 (3,057,896)
営業利益	千円	5,437,189	5,464,731	5,563,480	5,042,348	3,428,323
経常利益	千円	5,059,326	5,116,169	5,205,474	4,685,132	3,043,518
当期純利益 (a)	千円	5,058,379	5,115,197	5,041,443	4,537,379	3,331,238
総資産額 (対前期比)	千円 %	328,915,253 (△0.1)	330,301,163 (+0.4)	328,288,624 (△0.6)	325,071,568 (△1.0)	325,909,227 (+0.3)
有利子負債額 (対前期比)	千円 %	155,000,000 (-)	157,000,000 (+1.3)	155,000,000 (△1.3)	154,000,000 (△0.6)	156,000,000 (+1.3)
純資産額 (対前期比)	千円 %	160,123,057 (+0.0)	160,180,015 (+0.0)	160,106,458 (△0.0)	159,957,838 (△0.1)	159,071,677 (△0.6)
出資総額 (対前期比)	千円 %	153,990,040 (-)	153,990,040 (-)	153,990,040 (-)	153,990,040 (-)	153,990,040 (-)

発行済投資口の総口数 (e)	口	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	121,305	121,348	121,292	121,180	120,508
分配総額 (f)	千円	5,058,240	5,115,000	4,686,000	4,217,400	3,960,000
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	3,832	3,875	3,550	3,195	3,000
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,832)	(3,875)	(3,550)	(3,195)	(3,000)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 ^(注1)	%	1.5	1.6	1.6	1.4	0.9
年換算値	%	3.1	3.1	3.2	2.9	1.9
自己資本利益率 ^(注1)	%	3.2	3.2	3.1	2.8	2.1
年換算値	%	6.3	6.4	6.3	5.7	4.2
自己資本比率 (d)/(b)	%	48.7	48.5	48.8	49.2	48.8
(対前期増減)		(+0.1)	(△0.2)	(+0.3)	(+0.4)	(△0.4)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	47.1	47.5	47.2	47.4	47.9
配当性向 ^(注2) (f)/(a)	%	99.9	99.9	92.9	92.9	118.8

【その他参考情報】

投資物件数	件	15	15	16	16	16
総賃貸可能面積 ^(注3)	m ²	433,862	433,862	425,769	417,675	417,553
期末稼働率 ^(注4)	%	99.9 (99.9)	99.3 (98.6)	99.1 (91.9)	96.0 (90.5)	96.5 (91.6)
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注1)	千円	7,199,434	7,036,811	5,729,957	5,177,045	4,960,596

(注1) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}

自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}

賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注2) 配当性向については小数点第2位を切り捨てて表示しています。

(注3) 総賃貸可能面積は小数点第1位を切り捨てて表示しています。

(注4) 稼働率は決算日時点における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。また、稼働率の括弧内には、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場合の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100.0%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. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社（2003年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更）を設立企画人として、2001年10月2日に設立されました。

2002年3月28日に事業用借地契約にかかる土地「フレスポ稲毛」（信託受益権）の取得を皮切りに、運用を開始しました。

以降、着実に資産規模を拡大し、2004年2月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8961）しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は325,909百万円となり、合計16物件の保有不動産を運用しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルスによる活動制限が緩和され、外食や宿泊等を中心に個人消費が回復し、景気の持ち直しが進みました。一方で、ウクライナ情勢等を背景とした資源・エネルギー価格の高騰や、円安の影響による生活必需品の物価上昇が続いており、企業業績や個人消費への下押し材料となりました。

不動産流通市場は、引き続き日米金利差の拡大による円安が進行していることもあり、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況にあります。このような状況の中、投資対象となる優良物件の売却情報は限定的であり、厳しい物件取得環境が継続しています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、成約賃料は引き続き下落傾向となりましたが、競争力の高い既存ビルへの拡張移転や館内増床の動きが進んでおり、空室率の上昇は鈍化傾向となりました。

商業施設については、新型コロナウイルスによる活動制限が緩和されたことから個人消費は回復傾向にあります。一方で物価上昇が下押し材料となっています。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給量が限定的である一方、需要は維持されており、稼働率・賃料水準ともに堅調に推移しました。

ホテルについては、インバウンド市場については、訪日観光客の受け入れ制限が緩和されたものの、訪日外国人数は増加しておらず厳しい状況が継続しました。一方で、国内旅行市場は堅調に推移しコロナ禍前の水準に近づいているため、ホテル業績は回復傾向となりました。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、運用資産における稼働率の維持向上、賃料の増額改定を推進するとともに、2022年7月29日付で資産の取得及び譲渡に関する「信託受益権売買契約」を締結する等、安定した収益の確保を図るべく運用を行ってまいりました。

当期末現在における本投資法人の保有不動産は16物件、帳簿価額の総額は305,966百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は96.5%（91.6%（注））となりました。

なお、本投資法人及び資産運用会社では、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、環境・社会・ガバナンスに配慮した取組みを進めています。

当期は「E：環境」に関して、大崎MTビルにおいて専用部照明器具のLED化やホテルオークラ神戸において省エネ性能の高い空調機への更新等、設備の省エネ化を進めました。また、大崎MTビルの一部テナント区画において、省エネ改修工事により削減されるテナントの電気使用料の一部をグリーンリース料としてテナントより還元を受ける仕組みを導入しました。「S：社会」に関しては、新型コロナウイルス対策として、引き続き保有不動産の共用部への消毒液設置や感染予防対策に関する文書の掲示等のテナントの安全と安心に向けた取組みを行いました。「G：ガバナンス」に関しては、全役職員に対して定期的にコンプライアンス研修等の教育・啓発活動を実施し、従業員のコンプライアンス意識の向上を図っています。

ESGに関する取組みの結果、本投資法人は、2022年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、ESG推進のための方針や組織体制、保有物件での環境パフォーマンス、テナントとの取組み等において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を6年連続で獲得しました。なお、総合スコアのグローバル順位

により5段階で格付されるGRESBレーティングでは「4Stars」となりました。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB 開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を取得しています。

(注) 括弧内には、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場合の稼働率を記載しています。

(3) 資金調達概要

当期においては、期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、計20,000百万円の借入れを実施しました。

また、以下のとおり第18回無担保投資法人債を発行しました。発行額のうち、1,000百万円を2022年2月22日に償還期限を迎えた第11回無担保投資法人債の償還により減少した手元資金に充当しました。残額を2023年2月20日に償還期限を迎える本投資法人の第12回無担保投資法人債の償還資金(4,000百万円)の一部または2023年3月末日までに返済期限が到来する既存借入金の返済資金の一部に充当予定です。

名称	: 森トラスト総合リート投資法人第18回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価額	: 2,000百万円
利率	: 年0.420%
発行日	: 2022年6月20日
償還期限	: 2028年2月29日
担保及び保証	: 無担保・無保証

この結果、有利子負債残高は156,000百万円、うち長期借入金は135,000百万円(1年内返済予定の長期借入金18,000百万円を含みます。)、投資法人債は15,000百万円(1年内償還予定の投資法人債4,000百万円を含みます。)となっています。

なお、期末総資産有利子負債比率は47.9%(前期末47.4%)となっています。

また、2022年9月30日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)からAA(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付を取得しています。

(4) 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益6,902百万円、営業利益3,428百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は3,043百万円、当期純利益は3,331百万円となりました。

また、分配金については税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金の一部628百万円の取り崩した後の当期末処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,000円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2001年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2002年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
2002年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
2002年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
2003年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
2003年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
2003年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
2008年10月1日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)
2010年5月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注8)
2013年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	(注9)
2013年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	(注10)
2014年4月1日	投資口の分割	1,056,000	1,320,000	—	153,990	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格670,800円（引受価額650,160円）にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格815,100円（引受価額790,020円）にて新規物件取得に伴う借入金返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価額790,020円にて将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

(注11) 2014年3月31日を基準日とし、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 分配金等の実績

分配金については税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金の一部628百万円を取り崩した後の当期末処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,000円となりました。

期 営業期間	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
当期末処分利益総額	5,058,569千円	5,115,527千円	5,041,970千円	4,537,379千円	3,331,238千円
利益留保額	329千円	527千円	—	—	—
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,058,240千円 (3,832円)	5,115,000千円 (3,875円)	4,686,000千円 (3,550円)	4,217,400千円 (3,195円)	3,960,000千円 (3,000円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,058,240千円 (3,832円)	5,115,000千円 (3,875円)	4,686,000千円 (3,550円)	4,217,400千円 (3,195円)	3,960,000千円 (3,000円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当 額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税 法上の出資等減少分 配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 概況

日本経済の今後については、資源・エネルギー価格の高騰や生活必需品の物価上昇に伴う消費への影響があるものの、政府施策による物価上昇の影響緩和や、入国制限緩和及び全国旅行支援等の観光施策により、消費は緩やかに回復していくと期待されます。一方で、新型コロナウイルス感染症の影響、ウクライナ情勢の展開、金融・為替市場の動向等、国内外の状況には注視が必要です。

不動産流通市場は、国内外の投資家を中心に高い投資需要が継続すると見込まれますが、投資対象となる優良物件の売却情報は限定的であることから、当面の取引価格は高値圏で推移し、期待利回りは低水準な環境が続くことが想定されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、拡張移転や館内増床の動きが継続し、オフィス需要の回復傾向が見られているため、空室率の上昇傾向及び賃料の下落傾向は鈍化することが予想されますが、2023年の大型供給の影響については引き続き注視が必要と考えます。

商業施設及びホテルについては、国内市場は堅調に回復し、インバウンド市場についても為替の円安及び入国規制緩和により緩やかな回復が期待されます。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給量が限定的である一方で、引き続き堅調な需要が続くと想定されるため、稼働率・賃料水準ともに底堅く推移することが見込まれます。

(2) 保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

但し、新規賃貸借契約の締結の際には、契約期間、賃料の中長期固定化等に関して、対象不動産の立地や特徴を見極めたうえで、適宜検討を行い、収益の最大化を目指します。

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、安定的な運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

- ① 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーレシーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。
- ② 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。
- ③ 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

(3) 新規投資不動産の投資戦略

本投資法人の資産規模の拡大及び新規不動産取得のため、物件情報ルートのさらなる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

- ① 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する優良商業施設等については、投資を行います。
- ② 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」（資産総額の10～30%）及び「その他」（資産総額の0～10%）に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
- ③ 本投資法人は、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借契約による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する契約形態（マスターリース契約）がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には、積極的に検討します。

(4) 財務戦略等

金融環境の変化によるマイナスの影響を抑えつつ資金調達コストの低減を図ることを念頭に、借入金額、借入期間等について検討し、最適なバランスで調達するよう努めます。また、従前からの金融機関との長期的なリレーションを重視しながらも借入先の多様化や投資法人債の発行も検討します。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人との合併

本投資法人（以下「MTR」といいます。）と森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）は、それぞれ2022年11月22日開催の投資法人役員会にて、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

（1）本合併の目的

MTRとMTH（以下「両投資法人」といいます。）はそれぞれの特徴を活かし、MTRはオフィスアセットの安定性、MTHはホテルアセットの成長性を背景に、中長期的な収益の安定と成長を目指した運用を行ってきました。しかしながら、MTRでは主な投資対象であるオフィスアセットにおいて、大型優良物件の新規取得機会の減少や足元のコロナ禍でのテナント退去を要因とした収益力の低下により今後の成長性に課題を抱えており、また、MTHでは投資対象であるホテルアセットにおいて、コロナ禍での収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題を抱えており、両投資法人において単独での成長機会が限定的であることが課題と認識するに至りました。両投資法人がこれらの課題を互いに解決し、継続的な投資主価値の向上に資するため、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となるべく、両投資法人において合併に関する協議を開始することに合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、両投資法人は、本合併を通じオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断するに至り、2022年11月22日付にて本合併契約を締結しました。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

① 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

MTR及びMTHは、それぞれにおいて不動産の本質的価値である資産性に着目した上質なアセットへの重点投資を行ってきましたが、本合併後においても、この投資方針は継続されます。また本合併後は安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、安定性と成長性の両面を追求していくことが可能になります。加えて物件・アセットタイプの分散が進展し、ポートフォリオ・クオリティも向上すると考えています

② スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰

本合併後においては、引き続きスポンサーサポートを最大限活用しながら、成長路線への回帰を目指します。

外部成長については、スポンサーサポートの最大活用により資産規模の成長を図ることを目標とします。その取り組みの一環として、本合併による効果のひとつであるLTV（総資産有利子負債比率）の低下に伴い創出される取得余力を活用し、スポンサーである森トラストから神谷町トラストタワーを追加取得する予定です。当該追加取得は、本合併後の投資法人（以下「新MTR」といいます。）に対するスポンサーの強いコミットメントを示すものと考えています。加えて、コロナ禍における収益低下からの回復途上にあるオフィスアセット及びホテルアセットは、ともにアフターコロナにおける市況の回復・成長局面を捉えた成長が期待されるアセットタイプであり、今後の内部成長にも期待できるものと考えており、外部成長と内部成長の双方が成長ドライバーになると考えています。

③ 投資家と利益を一つにした強固なガバナンス

スポンサーである森トラストグループによるセიმポート出資比率は、本合併後29.2%となりJ-REIT最大級の出資比率となります。これにより、今後も、中長期的な目線での両者の成長と投資主価値向上を考えた協力を行うことが可能となります。また、投資主価値と本資産運用会社への報酬の連動性をさらに向上させるべく、本合併後1口当たり利益に連動する新たな資産運用報酬体系を導入し、協力体制の強化を促進する予定です。

④ マーケットプレゼンスの向上

本合併後、新MTRは資産規模が約4,711億円（J-REIT第14位）（注）となり、マーケットプレゼンスが向上することで、投資家層の裾野がより広がることが期待されます。また、それに伴い時価総額が拡大し、投資口流動性が向上することにより投資主価値が向上するものと考えています。

新MTRは、これら4点の本合併に係る意義を通じて、安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中心に、中長期的な安定運用を基本とし、投資主価値の向上を目指します。

（注）本合併後の資産規模は、MTRの資産規模について、2022年10月末日時点の保有物件の取得価格総額に、2022年11月1日から本合併効力発生日までの取得及び譲渡（予定を含みます。）を反映させた取得（予定）価格ベースの数値とし、かつ、MTHの資産規模について、2022年8月末日時点の保有物件の鑑定評価額と仮定し、MTRとMTHの各資産規模を合計して算出した額です。他の投資法人の資産規模については、2022年10月末日時点で他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）です。このため、本合併効力発生日時点においてJ-REIT第14位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法によりMTRを取得法人とし、MTHの資産を時価で承継する見込みのため、実際にはMTRの取得（予定）価格総額とMTHの2022年8月末時点の鑑定評価額の総額の単純合計となるわけではありません。

（2）本合併効力発生日

2023年3月1日（予定）

（3）本合併の方式

MTRを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、MTHは本合併により解散いたします。

（4）本合併に係る割当ての内容

	MTR (吸収合併存続法人)	MTH (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.84
		(ご参考) 本投資口分割考慮前0.92

（注）本合併により発行するMTRの新投資口数（MTRの本投資口分割考慮後の投資口数）：920,000口

（5）投資口の分割

MTRは2022年11月22日開催の役員会において、2023年2月28日を分割の基準日、2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を決定いたしました。上記合併比率及びMTRが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率によりMTH投資口1口に対してMTRの投資口0.92口を割り当てる場合には、交付されるMTRの投資口の口数が1口未満となるMTHの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MTHの投資主がMTRの投資口を継続して保有することを可能とするべく、MTHの全ての投資主に対し1口以上のMTRの投資口を交付することを目的として、MTHの投資主に対する割当てに先立ち、MTRの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、MTHの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のMTRの投資口1.84口を割当交付いたします。

①分割により増加するMTRの投資口数

- (i) 投資口分割前の発行済投資口の総口数：1,320,000口
- (ii) 投資口分割により増加する投資口数：1,320,000口
- (iii) 投資口分割後の発行済投資口の総口数：2,640,000口
- (iv) 投資口分割後の発行可能投資口総口数：20,000,000口

②MTRの1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口数が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

(i) 1口当たり純資産額 : 60,254円

(ii) 1口当たり当期純利益 : 1,261円

(6) 合併交付金

MTRは、本合併の効力発生日の前日に終了するMTHの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、MTHの分配可能利益に基づきMTHの投資主（本合併の効力発生日の前日のMTHの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（MTR、MTH及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したMTHの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMTHの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMTHの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

(7) 吸収合併消滅法人（MTH）の直前期（2022年8月期）の概要

事業内容 : 資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること

営業収益 : 2,053百万円

当期純利益 : 1,144百万円

資産総額 : 110,357百万円

負債総額 : 59,212百万円

純資産額 : 51,144百万円

(参考情報)

資産の譲渡

本投資法人は、2022年7月29日付で下記の資産の譲渡に関する信託受益権売買契約を締結しました。

新橋駅前MTRビル

(i) 譲渡の概要

- 譲渡資産 : 不動産信託受益権
21,800百万円
- 譲渡価格 : (第1回: 7,266百万円、第2回: 7,266百万円、第3回: 7,266百万円)
(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)
- 譲渡益 : 営業収益として不動産売却益を2023年2月期と2023年8月期にそれぞれ約13億円、
2024年2月期に約14億円計上する予定です。
- 譲渡予定日 : 第1回: 2023年2月28日、第2回: 2023年8月31日、第3回: 2024年2月29日
- 買主 : 森トラスト株式会社
- 備考 : 3分割での譲渡を予定しており、第1回は2023年2月28日付で共有持分3分の1を信託設定し、第2回は2023年8月31日付で共有持分3分の1を追加信託し、第3回は2024年2月29日付で共有持分3分の1を追加信託したうえで譲渡します。
- その他 : 本譲渡は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本譲渡にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本譲渡が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。

(ii) 譲渡資産の概要

- 所在地 : 東京都港区新橋二丁目8番5号(住居表示)
- 用途 : 商業施設(登記簿記載の種類: 店舗・事務所・倉庫・駐車場)
- 地積 : 1,069.88m²
- 延床面積 : 建物一棟: 7,820.45m²
- 構造 : 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 陸屋根/地下2階付8階建
- 建築時期 : 1999年4月

資産の取得

本投資法人は、2022年7月29日付で下記の資産の取得に関する信託受益権売買契約を締結しました。

仙台MTビル

(i) 取得の概要

- 取得資産 : 不動産信託受益権
土地 所有権
建物 所有権 (共有持分: 100,000分の90,845)
- 取得価格 : 15,800百万円
(第1回: 5,266百万円、第2回: 5,266百万円、第3回: 5,266百万円)
(但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- 取得予定日 : 第1回: 2023年2月28日、第2回: 2023年8月31日、第3回: 2024年2月29日
- 売主 : 森トラスト株式会社
- 備考 : 3分割での取得を予定しており、第1回は2023年2月28日付で共有持分300,000分の90,845を信託設定し、第2回は2023年8月31日付で共有持分300,000分の90,845を追加信託設定し、第3回は2024年2月29日付で共有持分300,000分の90,845を追加信託設定したうえでそれぞれ取得します。
- その他 : 本取得は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本取得にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本取得が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。

(ii) 取得資産の概要

- 所在地 : 宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号 (住居表示)
- 用途 : オフィスビル (登記簿記載の種類: 事務所・店舗・駐車場)
- 地積 : 建物一棟の敷地: 5,020.33㎡
所有権を有する敷地: 4,491.16㎡
- 延床面積 : 建物一棟: 42,941.53㎡
- 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根/地下2階付18階建
- 建築時期 : 1999年3月

本投資法人は、2022年11月22日付で下記の資産の取得に関する信託受益権売買契約を締結しました。

神谷町トラストタワー

(i) 取得の概要

- 取得資産 : 不動産信託受益権
土地 所有権及び地上権 (敷地権の割合10,000,000,000分の500,442,925)
建物 区分所有権
家屋番号701
家屋番号1401 (共有持分:10分の5) (注1)
- 取得価格 : 23,700百万円
(但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- 取得予定日 : 2023年3月1日
- 売主 : 森トラスト株式会社
- その他 : 本取得は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本取得にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本取得が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。但し、本合併後の本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本合併後の本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本合併後の本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本合併後の本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(ii) 取得資産の概要

- 所在地 : 東京都港区虎ノ門四丁目1番1号 (住居表示)
用途 : オフィスビル (登記簿記載の種類:事務所) (注2)
地積 : 建物一棟の敷地:16,131.84㎡
延床面積 : 建物一棟:196,037.12㎡
本投資法人の所有にかかる専有部分:7,595.44㎡ (注3)
構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根/地下4階付37階建
建築時期 : 2020年3月

(注1) 本合併の効力が取得予定日までに(当日を含みます。)生じないこと(以下「本件事由」といいます。)を解除条件として、本件事由の発生により当然に取得資産のうち家屋番号「虎ノ門四丁目24番6の1401」の共有持分10分の2が当該信託受益権売買契約に基づく売買対象から除外されます。

(注2) 本取得物件は事務所・店舗・医療施設・ホテル・住宅等の複合物件となっていますが、取得対象区画の用途(事務所)を記載しています。

(注3) 事務所区画である7階・14階の専有部分(家屋番号701(3,797.72㎡)及び家屋番号1401(3,797.72㎡))の合計を記載しています。なお、14階の専有部分に共有持分(10分の5)を乗じた面積は1,898.86㎡です。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第37期 2020年9月30日現在	第38期 2021年3月31日現在	第39期 2021年9月30日現在	第40期 2022年3月31日現在	第41期 2022年9月30日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
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
出 資 総 額	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円
投 資 主 数	18,545人	19,370人	19,386人	18,819人	18,598人

2. 投資口に関する事項

当期末現在の発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合
株式会社森トラスト・ホールディングス	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	350,070口	26.52%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	248,970口	18.86%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	131,193口	9.94%
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	43,260口	3.28%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	17,739口	1.34%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	16,215口	1.23%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R5AA	16,057口	1.22%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	13,669口	1.04%
株式会社八十二銀行	長野県長野市中御所字岡田178番地8	13,085口	0.99%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	12,117口	0.92%
合計		862,375口	65.33%

3. 役員等に関する事項

(1) 当期の役員等の氏名または名称、主な兼職等及び当該営業期間における役職毎の報酬の総額

役職名	役員等の氏名 または名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
執行役員	八木 政幸	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役最高 執行責任者 (COO) 兼 総合リート運用本部長	—
監督役員	中川 直政	日比谷パーク法律事務所 パートナー弁護士	1,800千円
	片桐 春美	片桐春美公認会計士事務所 公認会計士	1,800千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	(注2)12,100千円

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、2022年6月の投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要)</p> <p>被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。</p> <p>(保険料の負担割合)</p> <p>全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>(職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置)</p> <p>犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。</p>

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名または名称
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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等の管理に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計等に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行
	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社みずほ銀行
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	森トラスト・アセットマネジメント株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	第40期 2022年3月31日現在		第41期 2022年9月30日現在	
		保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 ^(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心部 ^(注2)	108,338	33.3	108,049	33.2
	その他 ^(注3)	23,540	7.2	23,386	7.2
信託不動産	東京都心部 ^(注2)	140,752	43.3	140,410	43.1
	その他 ^(注3)	34,355	10.6	34,119	10.5
小計		306,985	94.4	305,966	93.9
その他の資産		18,085	5.6	19,942	6.1
資産総額計		325,071	100.0	325,909	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

(注3) 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

2. 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 ^(注1) (%)	対総賃貸事業 収益比率 ^(注1) (%)	主たる用途
東京汐留ビルディング ^(注2)	74,824	^(注3) 71,806.84	^(注4) 71,806.84	100.0	13.3	オフィスビル
ONビル	38,812	20,654.60	20,654.60	100.0	非開示 ^(注5)	オフィスビル
紀尾井町ビル ^(注6)	32,938	24,748.48	23,378.00	94.5	15.3	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,395	5,983.86	5,983.86	100.0	非開示 ^(注5)	商業施設
神谷町トラストタワー ^(注7)	27,934	7,702.54	7,702.54	100.0	7.8	オフィスビル
新橋駅前MTRビル	17,240	8,055.00	0.00	0.0	0.0	商業施設
ホテルオークラ神戸	15,395	72,246.86	72,246.86	100.0	9.1	ホテル
大崎MTビル ^(注8)	12,886	^(注3) 24,495.21	^(注4) 24,495.21	100.0	5.2	オフィスビル
御堂筋MTRビル ^(注9)	9,871	15,129.16	15,129.16	100.0	4.6	オフィスビル
イトーヨーカドー湘南台店	9,663	53,393.66	53,393.66	100.0	5.4	商業施設
合計	271,962	304,216.21	294,790.73	96.9	82.9	—

(注1) 稼働率及び対総賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しています。ただし、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注2) 「東京汐留ビルディング」は、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は66.5%です。

(注3) 「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（191,394.06㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の375,178）を乗じた面積を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の907,880）を乗じた面積を記載しています。

(注4) 「東京汐留ビルディング」の賃貸面積については、建物の賃貸面積（191,394.06㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の375,178）を乗じた面積を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸面積は、建物の賃貸面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の907,880）を乗じた面積を記載しています。

- (注5) 「ONビル」及び「渋谷フラッグ」の対総賃貸事業収益比率については、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) 「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賃貸面積及び稼働率については、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賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点における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は92.6%です。
- (注7) 「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いますが、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は99.3%です。
- (注8) 「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が、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は95.6%です。
- (注9) 「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が、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

3. 組入資産明細

当期末現在、本投資法人の保有不動産（不動産または不動産を主な信託財産とする信託受益権）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京汐留ビルディング	東京都港区東新橋一丁目9番1号	不動産	^(注2) 71,806.84	81,400	74,824
ONビル	東京都品川区北品川五丁目9番12号	不動産信託 受益権	20,654.60	36,200	38,812
紀尾井町ビル	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	不動産信託 受益権	24,748.48	38,300	32,938
神谷町トラストタワー	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	不動産信託 受益権	7,702.54	32,300	27,934
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	^(注2) 24,495.21	17,800	12,886
御堂筋MTRビル	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	不動産信託 受益権	15,129.16	11,100	9,871
広尾MTRビル	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	不動産信託 受益権	4,946.36	8,420	8,329
天神プライム	福岡市中央区天神二丁目7番21号	不動産信託 受益権	5,990.40	9,910	6,659
新横浜TECHビル	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	不動産	18,117.03	8,280	6,653
渋谷フラッグ	東京都渋谷区宇田川町33番6号	不動産信託 受益権	5,983.86	40,700	32,395
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目8番5号	不動産	8,055.00	21,800	17,240
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	不動産	53,393.66	11,700	9,663
コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号	不動産	40,283.77	8,330	7,069
フレスポ稲毛	千葉県稲毛区長沼原町731番17 ^(注3)	不動産信託 受益権	39,556.71	2,610	2,193
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町2番1号	不動産信託 受益権	72,246.86	16,900	15,395
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	不動産	4,443.03	4,250	3,097
合計			417,553.51	350,000	305,966

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(2022年9月30日を価格時点とし、一般財団法人日本不動産研究所、中央日土地ソリューションズ株式会社、株式会社立地評価研究所または大和不動産鑑定株式会社が求めた価額)を記載しています。

(注2) 「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「フレスポ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第40期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)				第41期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)			
	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (注1) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収益比率(注1) (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (注1) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収益比率(注1) (%)
東京汐留ビルディング(注2)	1 (12)	100.0 (61.3)	878,784	12.4	1 (14)	100.0 (66.5)	916,695	13.3
O N ビル	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
紀尾井町ビル(注4)	37 (71)	96.3 (95.6)	982,049	13.9	38 (70)	94.5 (92.6)	1,055,109	15.3
神谷町トラストタワー(注5)	1 (7)	100.0 (99.3)	533,103	7.5	1 (7)	100.0 (99.3)	536,931	7.8
大崎MTビル(注6)	1 (13)	100.0 (95.2)	340,037	4.8	1 (13)	100.0 (95.6)	357,346	5.2
御堂筋MTRビル(注7)	1 (32)	100.0 (100.0)	318,730	4.5	1 (31)	100.0 (96.4)	315,848	4.6
広尾MTRビル(注8)	8	87.5	177,211	2.5	9	100.0	182,598	2.6
天神プライム(注8)	14	100.0	254,115	3.6	13	100.0	256,344	3.7
新横浜TECHビル	14	59.9	265,490	3.8	17	71.7	252,906	3.7
渋谷フラッグ(注8)	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
新橋駅前MTRビル	0	0.0	308,045	4.4	0	0.0	—	0.0
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	375,045	5.3	1	100.0	375,068	5.4
コーナン相模原西橋本店	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
フレスポ稲毛	1	100.0	123,609	1.7	1	100.0	123,609	1.8
ホテルオークラ神戸	1	100.0	618,490	8.7	1	100.0	627,790	9.1
パークレーンプラザ(注9)	18	100.0	109,378	1.5	17	96.8	110,427	1.6
合計(注10)	103 (197)	96.0 (90.5)	7,076,315	100.0	106 (199)	96.5 (91.6)	6,902,340	100.0

(注1) 稼働率及び対総賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しています。ただし、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注2) 「東京汐留ビルディング」は、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、事務所・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注3) 「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対総賃貸事業収益比率については、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4) 「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テナント総数及び稼働率については、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テナント総数及び稼働率を記載しています。また、当該物件のテナント総

数及び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テナント総数及び稼働率を記載しています。

- (注5) 「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、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、共同運用区画のテナント総数及び稼働率を記載しています。なお、共同運用とは、6階から30階までの25フロアを共同運用区画として、各区分所有者が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、賃借人が各フロアを共同運用区画として転貸する仕組みをいいます。賃借人は、当該共同運用区画全体から生じる収支を各区分所有者が有する専有面積による持分割合に応じて分配します。
- (注6) 「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、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
- (注7) 「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、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
- (注8) 「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います。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
- (注9) 「パークレーンプラザ」は、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。
- (注10) 「合計」のテナント総数及び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テナント総数及び稼働率を基に算出した場合のテナント総数及び稼働率を、「神谷町トラストタワー」については共同運用区画全体のテナント総数及び稼働率を記載しています。また、「東京汐留ビルディング」については、(注2)の記載に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

4. その他資産の状況

当期末現在、本投資法人が保有するその他資産の状況は以下のとおりです。

特定資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権 (注)	1 件	2,365	2,365	2,365	2,365	—	—
合計	—	—	2,365	—	2,365	—	—

(注) 一般社団法人汐留シオサイト・タウンマネジメントに対する基金の返還請求権です。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

当期末現在、本投資法人が保有する不動産について、現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 (第41期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
新橋駅前MTRビル (東京都港区)	空調機更新工事	自 2022年11月 至 2023年2月	254	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	泡消火設備改修工事	自 2022年12月 至 2023年3月	37	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	特高ACB更新工事	自 2022年10月 至 2022年10月	33	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	住宅系統上水受水槽更新工事	自 2022年8月 至 2022年10月	13	—	—
ONビル (東京都品川区)	非常用蓄電池更新工事	自 2022年11月 至 2023年3月	12	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	屋上防水工事	自 2022年11月 至 2023年3月	12	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	共用系ファンユニット更新工事	自 2022年8月 至 2022年10月	11	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年10月	10	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	受変電設備更新工事	自 2022年11月 至 2023年3月	10	—	—

2. 期中の資本的支出

当期末現在、本投資法人が保有する不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	冷凍機プレート熱交換器取替工事	自 2022年5月 至 2022年9月	12
その他	機能更新等	自 2022年4月 至 2022年9月	84
合計			96

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

なお、「フレスポ稲毛」については、借地権付土地（底地）を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、修繕積立金の積み立てを行っていません。

(単位：百万円)

期 (営業期間)	第37期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	第38期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	第39期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	第40期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	第41期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額	216	416	287	213	96
当期積立金取崩額	216	416	287	213	96
次期繰越額	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第40期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	第41期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
(a) 資産運用報酬	329,091	307,505
(b) 資産保管手数料	13,102	12,987
(c) 一般事務委託手数料	45,869	45,076
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他費用	69,376	46,950
合計	461,039	416,119

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産の取得価額に算入した物件取得に係る資産運用報酬及び物件譲渡に係る資産運用報酬が以下のとおり発生しています。

(単位：千円)

項目	第40期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	第41期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
物件取得に係る資産運用報酬	55,920	440
物件譲渡に係る資産運用報酬	6,990	—

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2021. 4. 9	2,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社りそな銀行	2021. 8. 31	1,000	—	—	—			
	株式会社三井住友銀行	2021. 10. 8	2,500	2,500	0.22	2022. 10. 7			
	株式会社りそな銀行	2021. 10. 15	500	500	0.22	2022. 10. 14			
	株式会社みずほ銀行	2022. 4. 8	—	2,000	0.21	2023. 4. 7			
	株式会社りそな銀行	2022. 8. 31	—	1,000	0.21	2023. 8. 31			
	小 計	—	6,000	6,000	—	—			
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017. 4. 11	4,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社あおぞら銀行	2017. 4. 11	1,000	—	—	—			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018. 4. 13	2,000	—	—	—			
	株式会社足利銀行	2017. 4. 24	1,000	—	—	—			
	株式会社三井住友銀行	2015. 4. 30	2,000	—	—	—			
	三井住友信託銀行株式会社	2018. 8. 30	500	—	—	—			
	三井住友信託銀行株式会社	2017. 8. 31	3,500	—	—	—			
	三井住友信託銀行株式会社	2016. 8. 31	2,000	—	—	—			
	三井住友信託銀行株式会社	2017. 9. 29	1,000	—	—	—			
	三井住友信託銀行株式会社	2018. 1. 19	1,500	1,500	0.44	2023. 1. 19			
	株式会社みずほ銀行	2018. 1. 19	500	500	0.44	2023. 1. 19			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018. 2. 28	2,500	2,500	0.49	2023. 2. 28			
	株式会社みずほ銀行	2018. 2. 28	2,000	2,000	0.49	2023. 2. 28			
	三井住友信託銀行株式会社	2016. 2. 29	1,000	1,000	0.45	2023. 2. 28			
	みずほ信託銀行株式会社	2016. 2. 29	1,000	1,000	0.45	2023. 2. 28			
	株式会社みずほ銀行	2016. 4. 12	3,500	3,500	0.47	2023. 4. 12			
	株式会社福岡銀行	2016. 4. 22	1,000	1,000	0.43	2023. 4. 21			
	株式会社西日本シティ銀行	2018. 4. 24	500	500	0.49	2023. 4. 24			
	株式会社みずほ銀行	2016. 8. 31	1,500	1,500	0.48	2023. 8. 31			
	株式会社日本政策投資銀行	2018. 8. 31	1,000	1,000	0.51	2023. 8. 31			
	株式会社りそな銀行	2016. 8. 31	1,000	1,000	0.48	2023. 8. 31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018. 8. 31	500	500	0.43	2023. 8. 31			
	株式会社日本政策投資銀行	2017. 9. 29	500	500	0.54	2023. 9. 29			
	株式会社りそな銀行	2016. 10. 18	1,000	1,000	0.46	2023. 10. 18			
	株式会社みずほ銀行	2019. 8. 30	3,000	3,000	0.17	2024. 2. 29			
	株式会社日本政策投資銀行	2017. 2. 28	1,500	1,500	0.64	2024. 2. 29			
	株式会社あおぞら銀行	2016. 3. 11	2,000	2,000	0.54	2024. 3. 11			
	信金中央金庫	2018. 3. 19	2,000	2,000	0.57	2024. 3. 19			
	株式会社三井住友銀行	2020. 10. 9	3,000	3,000	0.27	2024. 4. 9			
	株式会社日本政策投資銀行	2019. 4. 11	2,000	2,000	0.36	2024. 4. 11			
	株式会社みずほ銀行	2019. 4. 11	1,000	1,000	0.36	2024. 4. 11			
	株式会社みずほ銀行	2018. 4. 24	3,000	3,000	0.56	2024. 4. 24			
	株式会社福岡銀行	2018. 5. 31	1,000	1,000	0.56	2024. 5. 31			
	株式会社三井住友銀行	2020. 10. 9	3,000	3,000	0.29	2024. 10. 9			
	株式会社三井住友銀行	2021. 4. 9	1,000	1,000	0.30	2024. 10. 9			
	株式会社西日本シティ銀行	2019. 12. 26	500	500	0.43	2024. 12. 26			
	株式会社みずほ銀行	2018. 1. 19	1,500	1,500	0.56	2025. 1. 17			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018. 1. 19	500	500	0.56	2025. 1. 17			
	三井住友信託銀行株式会社	2020. 2. 28	3,000	3,000	0.32	2025. 2. 28			
	株式会社みずほ銀行	2018. 2. 28	1,000	1,000	0.65	2025. 2. 28			
	株式会社三井住友銀行	2018. 2. 28	1,000	1,000	0.65	2025. 2. 28			
株式会社八十二銀行	2020. 2. 28	1,000	1,000	0.34	2025. 2. 28				
株式会社三菱UFJ銀行	2018. 2. 28	500	500	0.65	2025. 2. 28				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2018.3.19	1,000	1,000	0.64	2025.3.19	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	2,500	2,500	0.33	2025.4.9			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.4.13	4,000	4,000	0.37	2025.4.11			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.4.13	1,000	1,000	0.32	2025.4.11			
	株式会社三井住友銀行	2019.4.24	3,000	3,000	0.46	2025.4.24			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.8.31	3,000	3,000	0.68	2025.8.29			
	株式会社三井住友銀行	2022.1.19	1,000	1,000	0.43	2026.1.19			
	株式会社福岡銀行	2020.1.31	1,000	1,000	0.42	2026.1.30			
	株式会社三井住友銀行	2022.2.28	1,500	1,500	0.47	2026.2.27			
	株式会社三井住友銀行	2019.2.28	1,000	1,000	0.52	2026.2.27			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.2.26	1,500	1,500	0.41	2026.2.27			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	—	1,000	0.50	2026.2.27			
	株式会社日本政策投資銀行	2021.3.12	1,000	1,000	0.41	2026.3.12			
	日本生命保険相互会社	2020.9.30	500	500	0.36	2026.3.31			
	株式会社りそな銀行	2021.4.22	1,000	1,000	0.39	2026.4.22			
	株式会社あおぞら銀行	2018.4.24	500	500	0.72	2026.4.24			
	株式会社りそな銀行	2021.5.31	500	500	0.39	2026.5.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	—	2,000	0.55	2026.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.8.30	1,000	1,000	0.33	2026.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.41	2026.8.31			
	株式会社七十七銀行	2019.8.30	500	500	0.31	2026.8.31			
	日本生命保険相互会社	2021.4.23	500	500	0.40	2026.9.18			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020.9.30	500	500	0.39	2026.9.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.12.24	1,000	1,000	0.42	2026.12.24			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020.12.25	1,000	1,000	0.40	2026.12.25			
	株式会社りそな銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	株式会社福岡銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	株式会社みずほ銀行	2022.1.19	500	500	0.50	2027.1.19			
	株式会社福岡銀行	2022.1.31	1,000	1,000	0.51	2027.1.29			
	農林中央金庫	2020.2.28	3,000	3,000	0.38	2027.2.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	—	1,500	0.59	2027.2.26			
	株式会社足利銀行	2022.4.22	—	1,000	0.63	2027.4.22			
	株式会社あおぞら銀行	2021.12.24	500	500	0.45	2027.6.24			
	住友生命保険相互会社	2019.12.26	500	500	0.59	2027.6.25			
	株式会社福岡銀行	2022.1.31	1,000	1,000	0.55	2027.7.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	—	1,500	0.63	2027.8.31			
	農林中央金庫	2019.8.30	1,500	1,500	0.38	2027.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,500	1,500	0.48	2027.8.31			
	株式会社りそな銀行	2020.8.31	500	500	0.48	2027.8.31			
	住友生命保険相互会社	2019.8.30	500	500	0.38	2027.8.31			
	第一生命保険株式会社	2022.2.28	500	500	0.56	2027.8.31			
株式会社日本政策投資銀行	2020.3.12	1,000	1,000	0.43	2027.9.10				
三井住友信託銀行株式会社	2022.9.30	—	1,000	0.74	2027.9.30				
株式会社三菱UFJ銀行	2021.4.13	1,500	1,500	0.50	2027.10.13				
株式会社みずほ銀行	2019.12.26	1,000	1,000	0.63	2027.12.24				
株式会社みずほ銀行	2021.1.19	1,000	1,000	0.47	2028.1.19				
株式会社みずほ銀行	2021.2.26	1,000	1,000	0.55	2028.1.19				
株式会社日本政策投資銀行	2021.1.19	500	500	0.47	2028.1.19				
株式会社三菱UFJ銀行	2021.3.31	1,500	1,500	0.53	2028.3.31				
株式会社三井住友銀行	2021.4.9	1,500	1,500	0.54	2028.4.7				
株式会社三井住友銀行	2019.10.11	1,500	1,500	0.51	2028.4.11				
株式会社あおぞら銀行	2022.4.11	—	1,000	0.71	2028.4.11				
株式会社みずほ銀行	2019.10.17	1,500	1,500	0.51	2028.4.17				

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社七十七銀行	2020. 8. 31	1,000	1,000	0.54	2028. 8. 31	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	2020. 8. 31	1,000	1,000	0.53	2028. 8. 31			
	三井住友海上火災保険株式会社	2021. 10. 29	1,500	1,500	0.59	2028. 10. 31			
	株式会社日本政策投資銀行	2022. 2. 28	3,000	3,000	0.71	2029. 2. 28			
	株式会社みずほ銀行	2022. 4. 11	—	1,000	0.82	2029. 4. 11			
	株式会社あおぞら銀行	2021. 4. 23	1,500	1,500	0.59	2029. 4. 23			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022. 2. 28	500	500	0.79	2030. 2. 28			
	株式会社みずほ銀行	2022. 4. 11	—	1,500	0.90	2030. 4. 11			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022. 4. 13	—	2,000	0.92	2030. 4. 12			
	株式会社三井住友銀行	2021. 12. 24	1,000	1,000	0.65	2030. 6. 24			
	株式会社三井住友銀行	2022. 1. 19	1,500	1,500	0.76	2030. 7. 19			
	株式会社みずほ銀行	2021. 8. 31	1,000	1,000	0.62	2030. 8. 30			
	株式会社みずほ銀行	2021. 8. 30	500	500	0.63	2030. 8. 30			
	株式会社三井住友銀行	2022. 4. 28	—	2,000	0.98	2030. 10. 28			
	株式会社みずほ銀行	2021. 8. 31	1,500	1,500	0.66	2031. 2. 28			
株式会社みずほ銀行	2022. 4. 11	—	1,500	0.98	2031. 4. 11				
	小計	—	135,000	135,000	—	—	—	—	—
	合計	—	141,000	141,000	—	—	—	—	—

(注) 不動産及び不動産信託受益権の購入資金等に充当しています。

3. 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第12回無担保投資法人債	2020. 2. 20	4, 000	4, 000	0. 10	2023. 2. 20	期限一括	(注1)	(注2)
第13回無担保投資法人債	2021. 2. 25	3, 000	3, 000	0. 17	2024. 2. 22		(注3)	
第16回無担保投資法人債	2022. 2. 21	1, 000	1, 000	0. 11	2025. 2. 28		(注4)	
第6回無担保投資法人債	2015. 2. 26	1, 000	1, 000	1. 07	2027. 2. 26		(注5)	
第18回無担保投資法人債	2022. 6. 20	—	2, 000	0. 42	2028. 2. 29		(注6)	
第14回無担保投資法人債	2021. 2. 25	1, 000	1, 000	0. 50	2031. 2. 25		(注3)	
第17回無担保投資法人債	2022. 2. 21	1, 000	1, 000	0. 50	2032. 2. 27		(注4)	
第15回無担保投資法人債	2021. 2. 25	1, 000	1, 000	0. 75	2036. 2. 25		(注3)	
第9回無担保投資法人債	2017. 2. 23	1, 000	1, 000	1. 08	2037. 2. 23		(注7)	
合計	—	13, 000	15, 000	—	—	—	—	—

(注1) 第8回無担保投資法人債の償還資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 第10回無担保投資法人債の償還資金及び既存借入金の返済資金です。

(注4) 第11回無担保投資法人債の償還資金です。

(注5) 第2回無担保投資法人債の償還資金です。

(注6) 第11回無担保投資法人債の償還により減少した手元資金及び第12回無担保投資法人債の償還資金の一部または2023年3月末日までに返済期限が到来する返済資金の一部です。

(注7) 第4回無担保投資法人債の償還資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳 ^(注1)		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
損害保険料	20,503	森トラスト保険サービス株式会社	12,041	58.7
建物管理委託料	641,756	森トラスト株式会社 ^(注2)	218,568	34.1

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った工事代金及び管理手数料は以下のとおりです。

森トラスト株式会社	1,300千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社	4,370千円
エムティジェネックス株式会社	8,200千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況については、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年4月28日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2022年7月28日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2022年8月25日	投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約に係る覚書締結	三井住友信託銀行株式会社との投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約において、一般事務手数料率表に書面交付請求手数料を追加しました。

(注) 2022年6月20日に第18回無担保投資法人債を発行しました。第18回無担保投資法人債にかかる事務は、みずほ証券株式会社及び株式会社みずほ銀行に委託しました。

5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入し、マイナス表記については△により記載しています。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,680,828	16,534,395
信託現金及び信託預金	3,197,268	3,089,760
営業未収入金	41,862	77,534
未収入金	1,334	—
前払費用	47,914	86,346
その他	9,296	15,449
流動資産合計	17,978,504	19,803,486
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,980,281	35,007,630
減価償却累計額	△17,770,794	△18,237,032
建物（純額）	17,209,486	16,770,597
構築物	443,976	443,976
減価償却累計額	△412,958	△413,582
構築物（純額）	31,017	30,393
機械及び装置	153,655	153,655
減価償却累計額	△125,012	△127,417
機械及び装置（純額）	28,642	26,237
工具、器具及び備品	109,138	111,307
減価償却累計額	△85,331	△87,823
工具、器具及び備品（純額）	23,807	23,483
土地	114,585,335	114,585,335
信託建物	※1 33,902,566	※1 33,964,244
減価償却累計額	△12,761,396	△13,395,018
信託建物（純額）	21,141,169	20,569,225
信託構築物	187,292	187,293
減価償却累計額	△111,516	△116,015
信託構築物（純額）	75,775	71,277
信託機械及び装置	61,690	66,552
減価償却累計額	△6,234	△8,450
信託機械及び装置（純額）	55,456	58,102
信託工具、器具及び備品	102,316	102,790
減価償却累計額	△65,339	△69,394
信託工具、器具及び備品（純額）	36,976	33,395
信託土地	153,797,970	153,798,827
有形固定資産合計	306,985,638	305,966,876
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	38,968	66,825
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	51,783	79,640
固定資産合計	307,037,662	306,046,756
繰延資産		
投資法人債発行費	55,401	58,984
繰延資産合計	55,401	58,984
資産合計	325,071,568	325,909,227

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	242,061	307,709
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,500,000	18,000,000
未払金	110,421	58,604
未払費用	429,156	430,289
未払配当金	7,185	8,073
未払法人税等	879	867
未払消費税等	108,676	233,884
前受金	913,270	809,224
預り金	916	322
流動負債合計	37,312,567	29,848,976
固定負債		
投資法人債	9,000,000	11,000,000
長期借入金	109,500,000	117,000,000
預り敷金及び保証金	7,565,023	7,555,628
信託預り敷金及び保証金	932,717	918,125
繰延税金負債	803,422	514,820
固定負債合計	127,801,163	136,988,574
負債合計	165,113,730	166,837,550
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	1,430,418	1,750,398
任意積立金合計	1,430,418	1,750,398
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,537,379	3,331,238
剰余金合計	5,967,798	5,081,637
投資主資本合計	159,957,838	159,071,677
純資産合計	※3 159,957,838	※3 159,071,677
負債純資産合計	325,071,568	325,909,227

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 至	2021年10月1日 2022年3月31日）	（自 至	2022年4月1日 2022年9月30日）
営業収益				
貸貸事業収入	※1	6,739,063	※1	6,603,932
その他貸貸事業収入	※1	337,252	※1	298,407
不動産等売却益	※2	1,452,077		—
営業収益合計		8,528,392		6,902,340
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,025,005	※1	3,057,896
資産運用報酬		329,091		307,505
資産保管手数料		13,102		12,987
一般事務委託手数料		45,869		45,076
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		69,376		46,950
営業費用合計		3,486,044		3,474,016
営業利益		5,042,348		3,428,323
営業外収益				
受取利息		104		90
未払分配金戻入		753		845
還付加算金		110		—
営業外収益合計		969		936
営業外費用				
支払利息		325,041		345,823
投資法人債利息		22,833		27,158
投資法人債発行費償却		8,933		8,874
その他		1,374		3,886
営業外費用合計		358,184		385,741
経常利益		4,685,132		3,043,518
税引前当期純利益		4,685,132		3,043,518
法人税、住民税及び事業税		895		881
法人税等調整額		146,858		△288,601
法人税等合計		147,753		△287,720
当期純利益		4,537,379		3,331,238
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,537,379		3,331,238

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	153,990,040	1,074,447	1,074,447	5,041,970	6,116,418	160,106,458	160,106,458
当期変動額							
圧縮積立金の 積立		490,085	490,085	△490,085	—	—	—
圧縮積立金の 取崩		△134,114	△134,114	134,114	—	—	—
剰余金の配当				△4,686,000	△4,686,000	△4,686,000	△4,686,000
当期純利益				4,537,379	4,537,379	4,537,379	4,537,379
当期変動額合計	—	355,970	355,970	△504,591	△148,620	△148,620	△148,620
当期末残高	153,990,040	1,430,418	1,430,418	4,537,379	5,967,798	159,957,838	159,957,838

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	153,990,040	1,430,418	1,430,418	4,537,379	5,967,798	159,957,838	159,957,838
当期変動額							
圧縮積立金の 積立		454,094	454,094	△454,094	—	—	—
圧縮積立金の 取崩		△134,114	△134,114	134,114	—	—	—
剰余金の配当				△4,217,400	△4,217,400	△4,217,400	△4,217,400
当期純利益				3,331,238	3,331,238	3,331,238	3,331,238
当期変動額合計	—	319,979	319,979	△1,206,140	△886,161	△886,161	△886,161
当期末残高	153,990,040	1,750,398	1,750,398	3,331,238	5,081,637	159,071,677	159,071,677

V. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～81年 構築物 2～45年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～81年 構築物 2～45年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,869千円です。 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

項目	期別 前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り金 (4) 信託預り敷金及び保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り金 (4) 信託預り敷金及び保証金</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） （2022年3月31日）	当期 （2022年9月30日）
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 38,340千円	信託建物 38,340千円
2. 当座借越契約	<p>機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。</p> <p>契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円</p>	<p>機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。</p> <p>契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円</p>
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

期別 項目	前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入	賃貸事業収入
	家賃 6,378,952	家賃 6,244,322
	共益費 236,502	共益費 236,001
	土地賃貸収益 123,609	土地賃貸収益 123,609
	計 6,739,063	計 6,603,932
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
	駐車場使用料 91,666	駐車場使用料 90,701
	付帯収益 133,470	付帯収益 144,763
	その他収益 112,114	解約違約金 25,172
	計 337,252	その他収益 37,771
	不動産賃貸事業収益合計 7,076,315	不動産賃貸事業収益合計 6,902,340
	B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用	
管理業務費 694,543	管理業務費 717,358	
水道光熱費 212,236	水道光熱費 255,836	
公租公課 872,062	公租公課 881,367	
損害保険料 18,494	損害保険料 19,142	
修繕費 72,707	修繕費 41,623	
減価償却費 1,125,735	減価償却費 1,116,153	
その他費用 29,225	その他費用 26,414	
不動産賃貸事業費用合計 3,025,005	不動産賃貸事業費用合計 3,057,896	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,051,310	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,844,443	
2. 不動産等売却益 の内訳	東京汐留ビルディング	該当事項はありません。
	不動産等売却収入 13,980,000	
	不動産等売却原価 12,520,098	
	その他売却費用 7,824	
	不動産等売却益 1,452,077	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2021年4月1日 至 2022年9月30日）
発行可能投資口総口 数及び発行済投資口 の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
	発行済投資口の総口数 1,320,000口	発行済投資口の総口数 1,320,000口

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別	前期 (ご参考) (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
	未払事業税損金不算入額	13	未払事業税損金不算入額 13
	繰延税金資産合計	13	繰延税金資産合計 13
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)
	圧縮積立金	803,436	圧縮積立金 514,833
	繰延税金負債合計	803,436	繰延税金負債合計 514,833
	(繰延税金負債の純額)	803,422	(繰延税金負債の純額) 514,820
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率	31.46%	法定実効税率 31.46%
	(調整)		(調整)
	支払分配金の損金算入額	△28.32%	支払分配金の損金算入額 △40.93%
	その他	0.01%	その他 0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.15%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 △9.45%

〔金融商品に関する注記〕

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたくて慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によつた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年3月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,973,298	△26,701
(2) 1年内返済予定の長期借入金	25,500,000	25,458,335	△41,664
(3) 投資法人債	9,000,000	8,774,831	△225,168
(4) 長期借入金	109,500,000	107,550,641	△1,949,358
(5) 預り敷金及び保証金	7,565,023	7,114,959	△450,063
(6) 信託預り敷金及び保証金	932,717	860,922	△71,794
負債合計	156,497,740	153,732,989	△2,764,751

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

- (1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

- (2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

- (5) 預り敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	25,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,000,000	—	1,000,000	4,000,000
長期借入金	—	19,000,000	24,000,000	21,000,000	13,000,000	32,500,000

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたくえて慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年9月30日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,986,259	△13,740
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	17,953,691	△46,308
(3) 投資法人債	11,000,000	10,560,560	△439,439
(4) 長期借入金	117,000,000	114,113,240	△2,886,759
(5) 預り敷金及び保証金	7,555,628	6,708,856	△846,772
(6) 信託預り敷金及び保証金	918,125	827,109	△91,016
負債合計	158,473,754	154,149,718	△4,324,036

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 預り敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,000,000	—	1,000,000	6,000,000
長期借入金	—	19,500,000	27,500,000	16,000,000	20,000,000	34,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）（ご参考）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2022年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	218,552,974	1,070,360	219,623,334	239,690,000
商業施設	68,815,401	△127,710	68,687,691	85,310,000
その他	18,869,248	△194,635	18,674,613	21,110,000
合計	306,237,624	748,014	306,985,638	346,110,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況 3. 組入資産明細」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち主な増加理由は神谷町トラストタワーの取得であり、減少理由は東京汐留ビルディングの譲渡及び減価償却費です。

(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する2022年3月期における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額			
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益	不動産等売却益
オフィスビル	4,551,268	2,372,315	2,178,953	1,452,077
商業施設	1,797,177	322,948	1,474,229	—
その他	727,869	329,741	398,127	—
合計	7,076,315	3,025,005	4,051,310	1,452,077

(注1) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

(注2) 不動産等売却益は「営業収益」に計上されています。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2022年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	219,623,334	△712,059	218,911,274	243,710,000
商業施設	68,687,691	△124,916	68,562,774	85,140,000
その他	18,674,613	△181,785	18,492,827	21,150,000
合計	306,985,638	△1,018,762	305,966,876	350,000,000

（注1）該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況 3. 組入資産明細」をご参照ください。

（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注3）当期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。

（注4）当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する2022年9月期における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	4,671,481	2,432,069	2,239,412
商業施設	1,492,640	305,184	1,187,456
その他	738,218	320,643	417,574
合計	6,902,340	3,057,896	3,844,443

（注1）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）（ご参考）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の 所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の 関係会社 の子会社	森トラスト㈱	なし	なし	不動産の 賃貸	不動産の 購入	13,980,000	—	—
					不動産の 売却	13,980,000	—	—
					不動産の 賃貸	1,752,122	営業未収入金	4,464
							前受金	24,761
							預り敷金 及び保証金	964,671
不動産の 管理	221,573	営業未払金	65,958					
		未払金	1,073					
資産保管 会社	三井住友信託 銀行㈱	なし	なし	資産保管、 一般事務、 資金の借入	利息の支払	37,922	1年内返済予定 の長期借入金	9,500,000
							長期借入金	9,500,000
							未払利息	13,371

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）取引条件の決定方針

不動産の購入、売却、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。

（注3）千円未満を切り捨てて表示しています。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の 所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の 関係会社 の子会社	森トラスト㈱	なし	なし	不動産の 賃貸	不動産の 購入	—	—	—
					不動産の 売却	—	—	—
					不動産の 賃貸	1,811,460	営業未収入金	5,208
							前受金	24,761
							預り敷金 及び保証金	883,417
不動産の 管理	219,868	営業未払金	157,705					
		未払金	430					
資産保管 会社	三井住友信託 銀行㈱	なし	なし	資産保管、 一般事務、 資金の借入	長期借入金 の支払	7,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,500,000
					長期借入金 の借入	7,000,000	長期借入金	16,500,000
					利息の支払	38,274	未払利息	14,070

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）取引条件の決定方針

不動産の購入、売却、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。

（注3）千円未満を切り捨てて表示しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）		当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）	
1口当たり純資産額	121,180円	1口当たり純資産額	120,508円
1口当たり当期純利益	3,437円	1口当たり当期純利益	2,523円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
当期純利益（千円）	4,537,379	3,331,238
普通投資主に帰属しない金 額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純 利 益（千円）	4,537,379	3,331,238
期中平均投資口数（口）	1,320,000	1,320,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
該当事項はありません。	<p>本投資法人与森トラスト・ホテルリート投資法人与の合併</p> <p>本投資法人（以下「MTR」といいます。）と森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）は、それぞれ2022年11月22日開催の投資法人役員会にて、2023年3月1日を合併の効力発生日として、MTRを吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2022年11月22日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。</p> <p>（1）本合併の目的</p> <p>MTRとMTH（以下「両投資法人」といいます。）はそれぞれの特徴を活かし、MTRはオフィスアセットの安定性、MTHはホテルアセットの成長性を背景に、中長期的な収益の安定と成長を目指した運用を行ってきました。しかしながら、MTRでは主な投資対象であるオフィスアセットにおいて、大型優良物件の新規取得機会の減少や足元のコロナ禍でのテナント退去を要因とした収益力の低下により今後の成長性に課題を抱えており、また、MTHでは投資対象であるホテルアセットにおいて、コロナ禍での収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題を抱えており、両投資法人において単独での成長機会が限定的であることが課題と認識するに至りました。両投資法人がこれらの課題を互いに解決し、継続的な投資主価値の向上に資するため、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となるべく、両投資法人において合併に関する協議を開始することに合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、両投資法人は、本合併を通じオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断するに至り、2022年11月22日付にて本合併契約を締結しました。</p> <p>（2）本合併効力発生日 2023年3月1日（予定）</p>

前期（ご参考）
（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

当期
（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

(3) 本合併の方式

MTRを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、MTHは本合併により解散いたします。

(4) 本合併に係る割当ての内容

	MTR (吸収合併 存続法人)	MTH (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.84 (ご参考) 本投資口分割考慮前0.92

(注) 本合併により発行するMTRの新投資口数 (MTRの本投資口分割考慮後の投資口数) : 920,000口

(5) 投資口の分割

MTRは2022年11月22日開催の役員会において、2023年2月28日を分割の基準日、2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を決定いたしました。上記合併比率及びMTRが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率によりMTH投資口1口に対してMTRの投資口0.92口を割り当てる場合には、交付されるMTRの投資口の口数が1口未満となるMTHの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MTHの投資主がMTRの投資口を継続して保有することを可能とするべく、MTHの全ての投資主に対し1口以上のMTRの投資口を交付することを目的として、MTHの投資主に対する割当てに先立ち、MTRの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、MTHの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のMTRの投資口1.84口を割当交付いたします。

①分割により増加するMTRの投資口数

- i. 投資口分割前の発行済投資口の総口数：
1,320,000口
- ii. 投資口分割により増加する投資口数：
1,320,000口
- iii. 投資口分割後の発行済投資口の総口数：
2,640,000口
- iv. 投資口分割後の発行可能投資口総数：
20,000,000口

②MTRの1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと改訂した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- i. 1口当たり純資産額 : 60,254円
- ii. 1口当たり当期純利益 : 1,261円

前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
	<p>(6) 合併交付金</p> <p>MTRは、本合併の効力発生日の前日に終了するMTHの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、MTHの分配可能利益に基づきMTHの投資主（本合併の効力発生日の前日のMTHの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（MTR、MTH及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したMTHの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMTHの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMTHの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。</p> <p>(7) 吸収合併消滅法人（MTH）の直前期（2022年8月期）の概要</p> <p>事業内容：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること</p> <p>営業収益：2,053百万円 当期純利益：1,144百万円 資産総額：110,357百万円 負債総額：59,212百万円 純資産額：51,144百万円</p>

〔追加情報〕

前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産の譲渡 本投資法人は、2022年7月29日付で下記の資産の譲渡に関する信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p>新橋駅前MTRビル 譲渡の概要</p> <p>譲渡資産：不動産信託受益権 譲渡価格：21,800百万円 （第1回：7,266百万円、第2回7,266百万円、第3回：7,266百万円）</p> <p>譲渡益：営業収益として不動産売却益を2023年2月期と2023年8月期にそれぞれ約13億円、2024年2月期に約14億円計上する予定です。</p> <p>譲渡予定日：第1回：2023年2月28日 第2回：2023年8月31日 第3回：2024年2月29日</p> <p>買主：森トラスト株式会社</p> <p>資産の取得 本投資法人は、2022年7月29日付で下記の資産の取得に関する信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p>仙台MTビル 取得の概要</p> <p>取得資産：不動産信託受益権 土地 所有権 建物 所有権（共有持分：100,000分の90,845）</p> <p>取得価格：15,800百万円 （第1回：5,266百万円、第2回：5,266百万円、第3回：5,266百万円）</p> <p>取得予定日：第1回：2023年2月28日 第2回：2023年8月31日 第3回：2024年2月29日</p> <p>売主：森トラスト株式会社</p>

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	13,980,000	1,452,077
水道光熱費収入	133,639	133,639
その他	—	6,942,676
合計	14,113,639	8,528,392

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	26,233
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	24,828
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

（2）残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ^(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	145,016	145,016
その他	—	6,757,323
合計	145,016	6,902,340

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	24,828
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	36,980
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2022年9月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年7月28日に売却契約を締結した不動産等にかかる21,800,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年2月28日、2028年8月31日及び2024年2月28日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）	当期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）
I. 当期末処分利益	4,537,379,582	3,331,238,876
II. 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	134,114,736	628,761,124
III. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	4,217,400,000 (3,195)	3,960,000,000 (3,000)
IV. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	454,094,318	—
V. 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金の取崩額を加算及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の積立額を減算した後の全額4,217,400,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金の取崩額を加算した後の全額3,960,000,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022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	4,685,132	3,043,518
減価償却費	1,125,735	1,116,153
投資法人債発行費償却	8,933	8,874
受取利息	△104	△90
支払利息	347,875	372,981
営業未収入金の増減額（△は増加）	△522	△35,671
営業未払金の増減額（△は減少）	△80,181	△10,983
未払消費税等の増減額（△は減少）	99,050	125,207
前受金の増減額（△は減少）	△86,145	△104,045
有形固定資産の売却による減少額	12,520,098	—
その他	△106,676	△89,768
小計	18,513,195	4,426,175
利息の受取額	104	90
利息の支払額	△346,685	△353,781
法人税等の支払額	△622	△892
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,165,991	4,071,591
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	△34,126	△69,009
信託有形固定資産の取得による支出	△14,344,757	△80,198
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,385,217	△90,166
預り敷金及び保証金の受入による収入	326,611	160,283
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,369	△25,275
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	5,120	7,804
その他	393	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,448,345	△96,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,500,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	△17,000,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	2,000,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△15,558	△12,457
分配金の支払額	△4,687,104	△4,216,512
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,702,662	△2,228,969
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,985,015	1,746,059
現金及び現金同等物の期首残高	21,863,112	17,878,096
現金及び現金同等物の期末残高	17,878,096	19,624,156

（注）キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 項目	前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
キャッシュ・フロー 計算書における資金 (現金及び現金同等 物)の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>

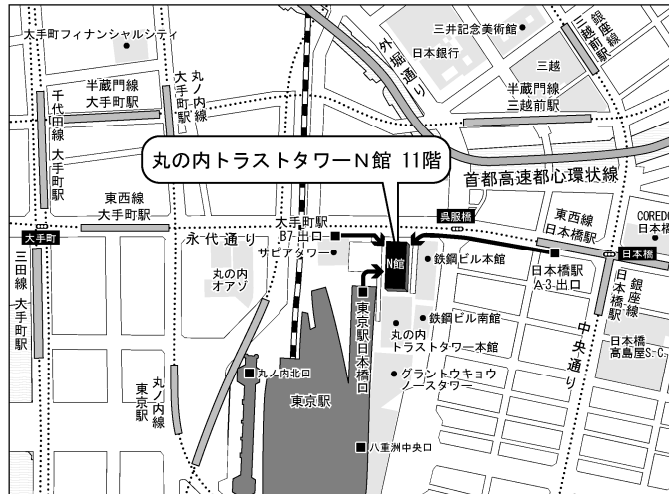
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

(単位：千円)

期別 項目	前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)												
現金及び現金同等物の 期末残高と貸借対 照表に記載されてい る科目の金額との関 係	<p>(2022年3月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>14,680,828</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>3,197,268</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>17,878,096</td> </tr> </table>	現金及び預金	14,680,828	信託現金及び信託預金	3,197,268	現金及び現金同等物	17,878,096	<p>(2022年9月30日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>16,534,395</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>3,089,760</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>19,624,156</td> </tr> </table>	現金及び預金	16,534,395	信託現金及び信託預金	3,089,760	現金及び現金同等物	19,624,156
現金及び預金	14,680,828													
信託現金及び信託預金	3,197,268													
現金及び現金同等物	17,878,096													
現金及び預金	16,534,395													
信託現金及び信託預金	3,089,760													
現金及び現金同等物	19,624,156													

投資主総会会場ご案内図

〔会場〕東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館11階
「トラストシティ カンファレンス・丸の内 Room2+3+4」
〔電話〕03-6212-5211（代表）



《交 通》

J R 「東京駅」 日本橋口より徒歩1分

地下鉄 東京メトロ東西線、半蔵門線、丸ノ内線、千代田線

「大手町駅」 B7出口より徒歩2分

東京メトロ銀座線、東西線

「日本橋駅」 A3出口より徒歩4分

<お願い>

駐車場のご用意はございませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。