



合併説明資料

2022年11月22日



森トラスト総合リート投資法人



森トラスト・ホテルリート投資法人

- ・本資料は、森トラスト総合リート投資法人を吸収合併存続法人、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に関する情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。
- ・不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動、発行者の財務状態の悪化又は市況の変化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- ・本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政令、省令、府令並びに株式会社東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。
- ・本資料で提供している情報は、本資料の日付現在において入手可能な情報等に基づいて記載していますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性等を保証するものではありません。
- ・本資料への掲載に当たっては十分に注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があり、また、今後予告無しに本資料記載の内容を変更等する場合があることをあらかじめご了承ください。
- ・本資料には、将来予想に関する記述が含まれていますが、こうした記述は本資料の日付現在で入手可能な情報を基礎とする、一定の前提条件及び仮定に基づくものです。かかる将来予想は今後の前提条件の変化等による影響を受けるものであり、将来における業績、経営結果、財務状況等を保証するものではありません。
- ・事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

1. 合併の意義

◆ 本合併のスキーム	P. 4
◆ 新投資法人の基本理念及び特徴	P. 5
◆ 両投資法人の特徴及び現状の課題	P. 6
◆ 本合併の意義・ハイライト	P. 7
◆ 本合併のスケジュール（予定）	P. 8
◆ 新投資法人の投資方針	P. 9
◆ 新投資法人の概要	P.10
◆ 新投資法人の1口当たり分配金の見通し	P.11

2. 合併効果・スポンサーサポートを活用した外部成長

◆ 合併効果を活用したスポンサーからの物件取得	P.13
◆ 新規取得予定物件について （神谷町トラストタワー：オフィス区画 1.5フロア）	P.14

3. 合併後の成長戦略

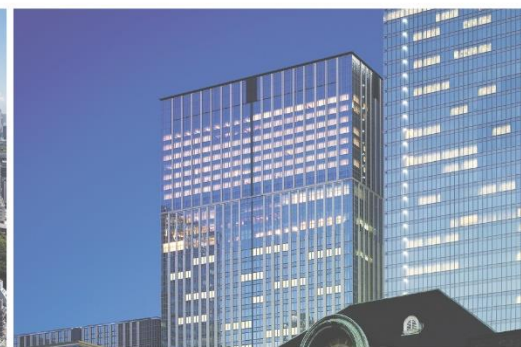
◆ 中長期的な成長戦略	P.16
◆ ①オフィス・ホテルを中核資産とし 資産性・安定性・成長性を追求	P.17
◆ ②スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰	P.20
◆ ③投資家と利益を一つにした強固なガバナンス	P.25
◆ ④マーケットプレゼンスの向上	P.27

4. Appendix

◆ 新投資法人の業績予想	P.29
◆ のれんについて	P.30
◆ 合併後の財務指標	P.31
◆ ポートフォリオ一覧	P.32
◆ 新投資法人の仕組み図	P.33
◆ 注記	P.34

01

合併の意義



本合併のスキーム

森トラスト総合リート投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人は更なる投資主価値の向上を企図し、
2022年11月22日に合併契約を締結

合併方式	吸収合併方式 存続投資法人：森トラスト総合リート投資法人（MTR） → 商号を「森トラストリート投資法人」（新MTR）に変更予定 消滅投資法人：森トラスト・ホテルリート投資法人（MTH）
合併比率	MTR：MTH＝1：1.84（分割考慮前 MTR：MTH＝1：0.92） （MTHの投資口1口に対して、分割後のMTRの投資口1.84口を割り当て）
投資口分割	MTHの投資主にMTRの投資口1口以上の割当てを確保するため、MTRにおいて1:2の投資口分割を予定
投資主総会決議	各投資法人の投資主総会における、合併契約の承認に係る議案の承認（特別決議）が前提



新投資法人の基本理念及び特徴

安定的なキャッシュフローを生むオフィスを中心としたMTRと、成長性が期待できるホテルを投資対象とするMTHが合併し新MTRが誕生

森トラスト総合リート投資法人（MTR）



森トラスト・ホテルリート投資法人（MTH）



森トラストリート投資法人（新MTR）



資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えた、オフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITの誕生

新MTRは、森トラストグループの共通理念である「安定性」「成長性」「継続性」「信頼性」「社会性」「他益性」を念頭に運用を行います。

安定性

成長性

両面を併せ持つポートフォリオの構築

継続性

信頼性

継続性のある運用による投資家からの信頼の獲得

社会性

他益性

ガバナンスを伴った投資主価値の最大化

両投資法人の特徴及び現状の課題



特徴	投資対象	・ オフィス (市場競争力の高い大規模オフィス) ・ 商業施設・その他	・ ホテル (インターナショナルブランドを中心とした上質なホテル)
	ポートフォリオ	・ 物件数：16物件 / 資産規模：3,247億円	・ 物件数：5物件 / 資産規模：1,076億円
	ポジション	・ 資産規模（取得価格ベース）： J-REIT 第27位 ・ 時価総額：J-REIT 第33位	・ 資産規模（取得価格ベース）： J-REIT 第51位 ・ 時価総額：J-REIT 第50位
	外部成長	・ 東京都心部のオフィスを中心に、市場競争力の高い大型物件へ重点投資 ・ 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	・ 資産性に着目し、価格帯やブランドの観点で分類した上位4グレードのホテルへ重点投資 ・ スポンサーグループの開発力、ホテル運営・マネジメント力によるサポートを活用した成長戦略を実践
	運用実績	・ 2004年2月に上場して以降、物件の中長期的価値に力点を置いて厳選投資 ・ 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	・ 2017年2月に上場して以降、資産性・安定性・成長性を兼ね備えたホテルアセットに重点投資 ・ スポンサーサポートにより、コロナ禍でのホテル収益の下落局面においても、一定の分配金水準を維持
現状の課題		・ 東京都心部及び全国主要都市の大型優良物件の取得機会が限定的で、コロナ禍において内部成長余地も限定的である状況下、今後の成長性を有するポートフォリオを構築する必要 ・ 足許では、テナント退去による収益落ち込みからの回復途上 ・ ホテルアセットのスポンサーサポートはMTH優先	・ コロナ禍において、ホテルアセットの収益変動リスクが顕在化し、安定性の確保に課題 ・ 2017年2月の上場以降、公募増資を伴う外部成長が実施できていない ・ 流動性の観点から各種インデックスへの組入基準を充足せず、また物件数が少なくポートフォリオ分散が十分に図られていない

J-REIT市場におけるポジショニング向上やスポンサーサポートの活用を通じ、成長路線への回帰を目指す

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

安定性

成長性

- 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
- 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
- 物件・アセットタイプの分散が進展し、ポートフォリオ・クオリティが向上

2

スポンサーサポートの最大活用と
成長路線への回帰

成長性

継続性

- 外部成長：スポンサーサポートの最大活用による資産規模の成長
- 内部成長：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

3

投資家と利益を一つにした
強固なガバナンス

信頼性

社会性

他益性

- スポンサーである森トラストグループによる、J-REIT最大級のセიმボート出資（合併後のセიმボート出資比率は29.2%）
- 投資主価値と連動した資産運用報酬体系の導入

4

マーケットプレゼンスの向上

安定性

成長性

- 資産規模 約4,711億円・J-REIT中14位となり、マーケットプレゼンスが向上
- 時価総額の拡大により、投資口流動性が向上

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す

本合併のスケジュール（予定）

	MTR	MTH	
合併契約締結	2022年11月22日		合併契約締結
投資主総会 基準日	2022年12月9日	2022年12月8日	投資主総会 基準日
投資主総会 開催日	2023年2月1日	2023年1月31日	投資主総会 開催日
		2023年2月27日	上場廃止
決算期末	2023年2月期 (5か月決算)	2023年2月期	決算期末
効力発生日	2023年3月1日		効力発生日
分配金支払	2023年5月	2023年5月	合併交付金支払
合併後初回の 決算期末	2023年8月期（6か月決算）		合併後初回の 決算期末

新投資法人の投資方針

投資用途

MTR		MTH	
オフィス	70～90%	ホテル	100%
商業施設・その他	10～30%		

投資地域

MTR		MTH
東京都心部※	60～80%	全国主要都市
その他	20～40%	著名な観光地エリア

※千代田区・中央区・港区・品川区・
渋谷区・新宿区

※投資地域毎の投資割合の設定なし

新MTR

中核資産	オフィス	40～80%
	ホテル	20～55%
その他（商業施設・住宅）		30%以下

新MTR

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

※ホテルは投資地域毎の投資割合の設定なし

投資不動産1件あたりの最低投資額

用途（地域区分）		最低投資額
オフィス	東京都心部	原則 50億円
	その他	原則 30億円
ホテル		原則 10億円
商業施設		原則 30億円

ホテル投資対象（グレード）

重点投資対象

ラグジュアリー	客室面積： 40m ² ～ 平均客室単価： 4万円～
アッパーアップスケール	客室面積： 30～40m ² 平均客室単価： 3～4万円
アップスケール	客室面積： 20～30m ² 平均客室単価： 2～3万円
アッパーミッドスケール	客室面積： 15～20m ² 平均客室単価： 1～2万円
ミッドスケール	客室面積： 10～15m ² 平均客室単価： ～1万円
エコノミー	客室面積： ～10m ² 平均客室単価： ～1万円

注： 「投資用途」「投資地域」「投資不動産1件あたりの最低投資額」は取得価格を基に算出

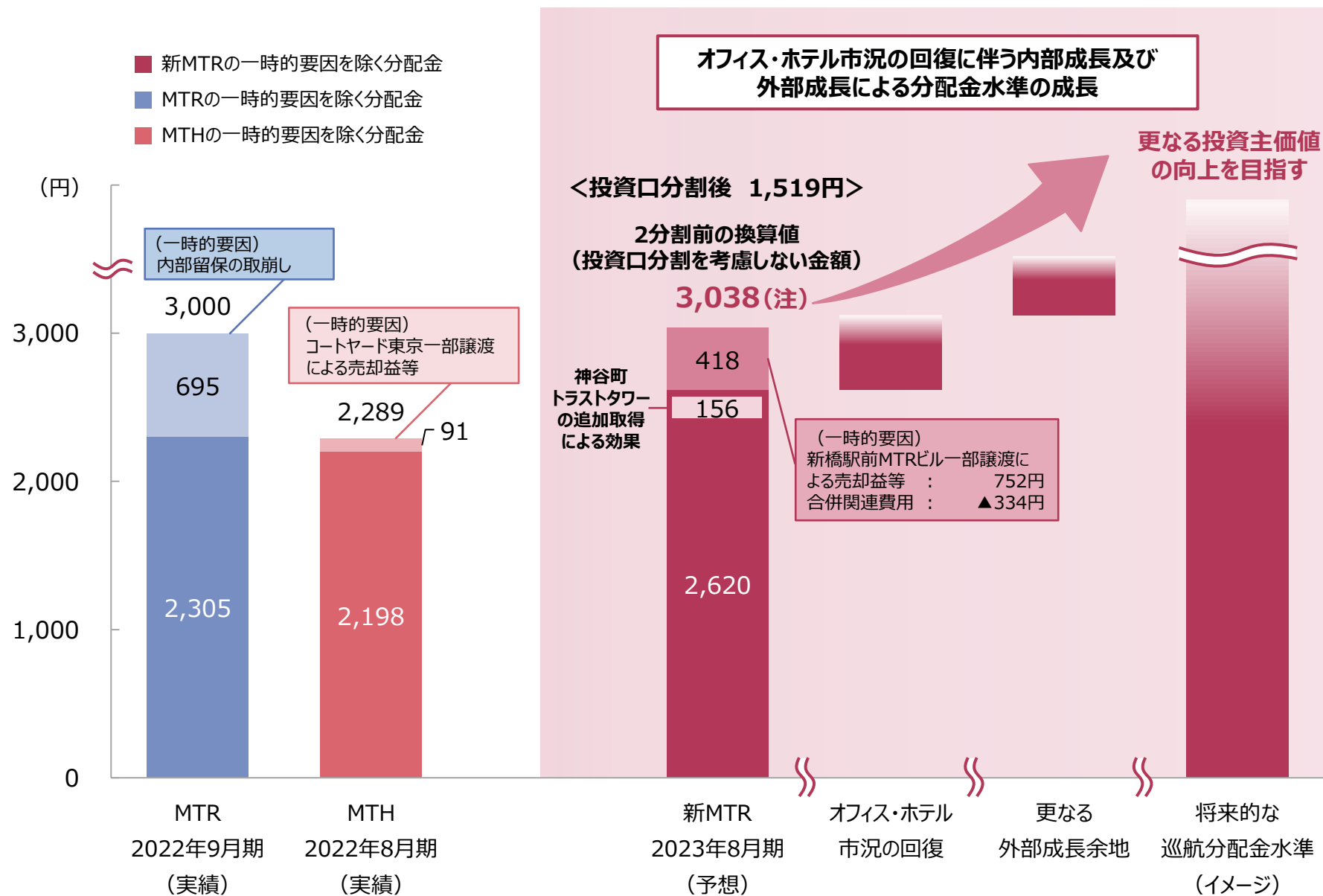
新投資法人の概要

	MTR	MTH	新規取得予定物件	新MTR (2023年3月1日時点)
資産規模	3,247億円	1,234億円	237億円	4,711億円
物件数	16	5	- (既保有物件の追加取得)	22
平均築年数	22.1年	16.2年	2.6年	19.5年
LTV	47.9%	48.9%		47.9%
有利子負債額	1,560億円	539億円	155億円 (予定)	2,254億円
1口当たりNAV	150,867円	138,205円		74,904円 (2分割前換算：149,809円)
1口当たり純資産	120,508円	102,289円		64,181円 (2分割前換算：128,362円)

注： 新MTR（2023年3月1日時点）の各数値には、本ページで記載している新規取得予定物件（神谷町トラストタワー（オフィス区画 1.5フロア）：2023年3月1日に237億円で追加取得予定）の他に、すでに公表済みの新規物件取得（仙台MTビル（一部）：2023年2月28日に約52億円で取得予定）・譲渡（新橋駅前MTRビル（一部）：2023年2月28日に約72億円（2022年9月末日時点の取得価格ベースでは60億円）で譲渡予定）を含む

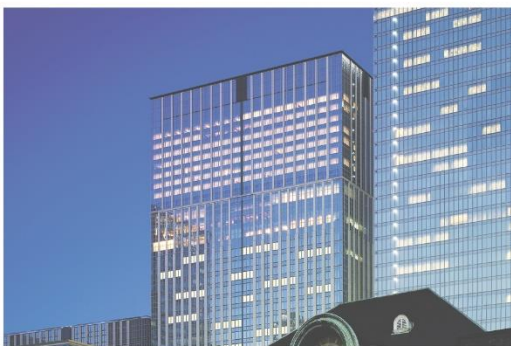
新投資法人の1口当たり分配金の見通し

市況回復に伴う内部成長及び外部成長による、投資主価値の向上を目指す



注： 合併比率（分割考慮前）0.92を乗じた場合、2,794円

合併効果・スポンサーサポートを活用した外部成長

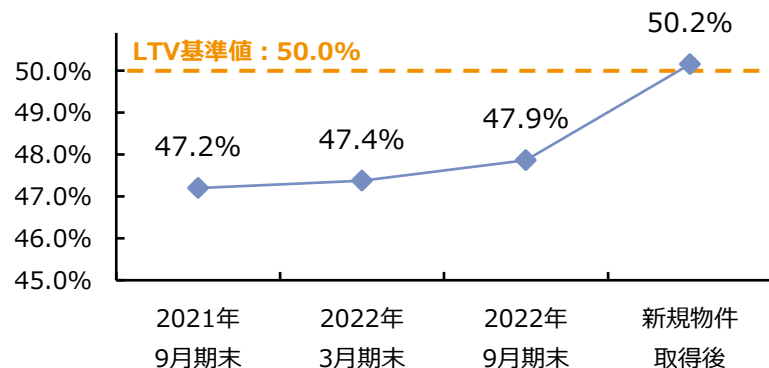


合併効果を活用したスポンサーからの物件取得

合併効果によるLTVの低下に伴い創出される取得余力を活用し、スポンサーからの神谷町トラストタワーの追加取得を実現

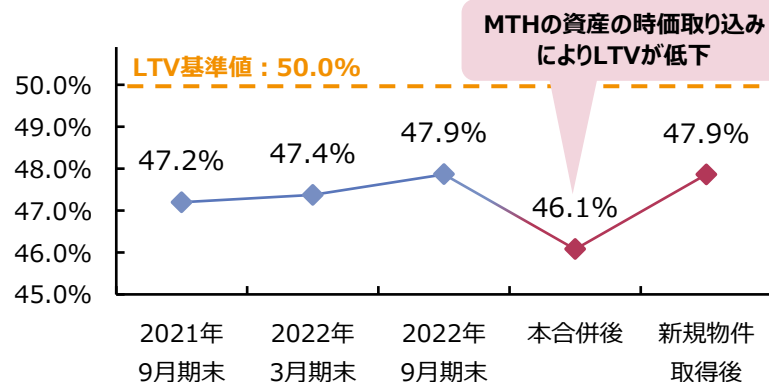
LTV低下に伴う取得余力の拡大

合併せずに旧MTRで新規物件取得を行う場合



新規物件取得を行う場合、LTV基準値50.0%に抵触

合併後の新MTRで今回の物件取得を行う場合



LTV基準値50.0%以下の水準を保ちながら
新規物件取得を実現

スポンサーからの神谷町トラストタワーの追加取得

高い資産性

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

スポンサー コミットメントの 更なる強化

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

取得概要

物件名称	神谷町トラストタワー (1.5フロア分)	取得予定日	2023年3月1日
取得先	森トラスト株式会社	取得予定価格	23,700百万円
取得区画の用途	オフィス	鑑定評価額	24,100百万円 (2022年10月31日時点)

- ・稼働率は99.3%と高稼働で安定（2022年11月22日現在）
- ・スポンサーとの間でマスターリース契約を締結予定
- ・本区画も含む6階から30階までの共同運用区画に帰属する収益及び費用を、各区分所有者の持分割合に応じて配分することで、空室リスクを軽減し収益の安定化を図る

新規取得予定物件について（神谷町トラストタワー：オフィス区画 1.5フロア）

首都機能に隣接し、外国人居住者も多く国際色豊かな虎ノ門エリアに位置する、神谷町駅直結の大規模複合施設「東京ワールドゲート」プロジェクトの旗艦物件として、世界の最先端が生まれる都市・TOKYOのワークスタイルを実現

取得予定資産の概要



物件名称		神谷町トラストタワー（オフィス区画 1.5フロア）
所在地		東京都港区虎ノ門四丁目
用途		オフィス、商業施設、医療施設、ホテル、住宅等
面積	土地	16,131.84m ²
	建物	196,037.12m ²
階数		地下3階付38階建
竣工年月		2020年3月

物件の特徴

フロア構成



37-38F：住居

31-36F：ホテル

3-30F：オフィス

B3-2F：ショップ&
レストラン、オフィスロビー、
駐車場等

THE
TOKYO
TORANOMON
EDITION



「東京エディション虎ノ門」はマリオット・インターナショナルが手掛ける新世代のラグジュアリーホテル「エディション」の日本初進出物件。最高級グレードのライフスタイルホテルとして世界中のセレブリティに愛され、世界9都市に展開



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



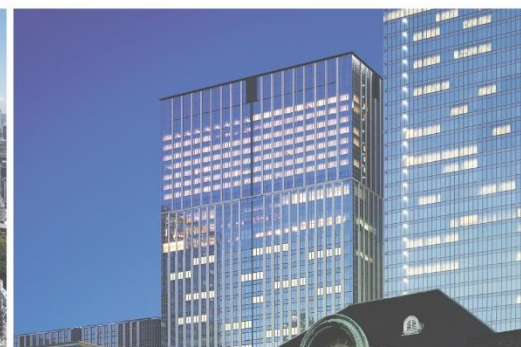
デザイナーに隈研吾氏を招聘し、国際的なビジネス・交流拠点を担う「東京ワールドゲート」の象徴的空間を目指してオフィスロビーを創造



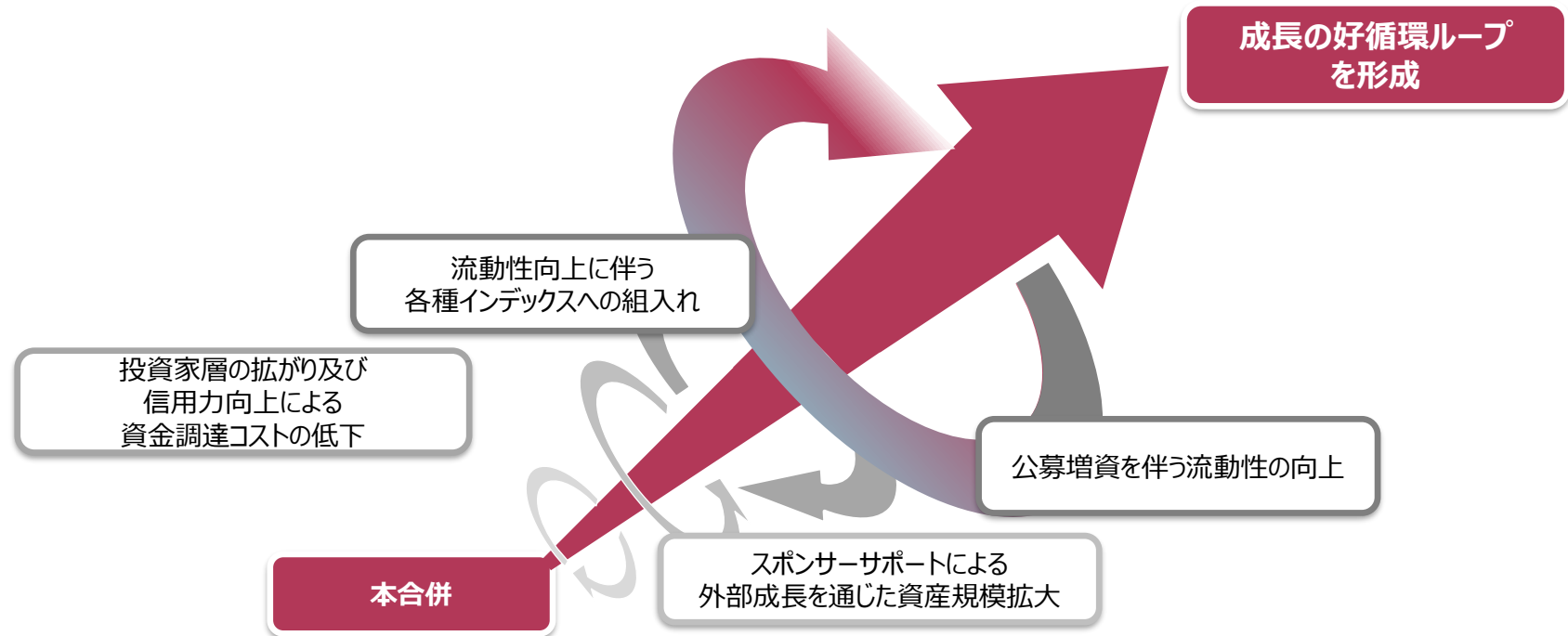
緑地空間や水景の潤いのある水辺テラス等、気分に合わせて選べる屋外サードプレースを提供。オフィス利用客の憩いの場となるほか、「快適」「洗練」「多様」「交流」をキーワードとして、ワーカのクリエイティビティを引き出す空間を演出

03

合併後の成長戦略



森トラストグループの長年にわたるオフィス・ホテルの開発・運営実績の下、成長戦略を通じた好循環ループの実現を企図し、中長期的な投資主価値の向上を目指す



1	2	3	4
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	スポンサーサポートの最大活用と 成長路線への回帰	投資家と利益を一つにした 強固なガバナンス	マーケットプレゼンスの向上
安定性 成長性	成長性 継続性	信頼性 社会性 他益性	安定性 成長性
P.17 : 上質なアセットへの重点投資 P.18 : 高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ P.19 : 合併によるポートフォリオの安定性・成長性の向上	P.20 : 資産規模成長の軌跡と外部成長 P.21 : 森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績 P.22 : アフターコロナにおける内部成長への期待 P.23, 24 : これまでのスポンサーサポート実績	P.25 : J-REIT最大級のセიმポート出資 P.26 : 投資主価値と連動した資産運用報酬体系の導入	P.27 : 合併後投資法人のポジショニング

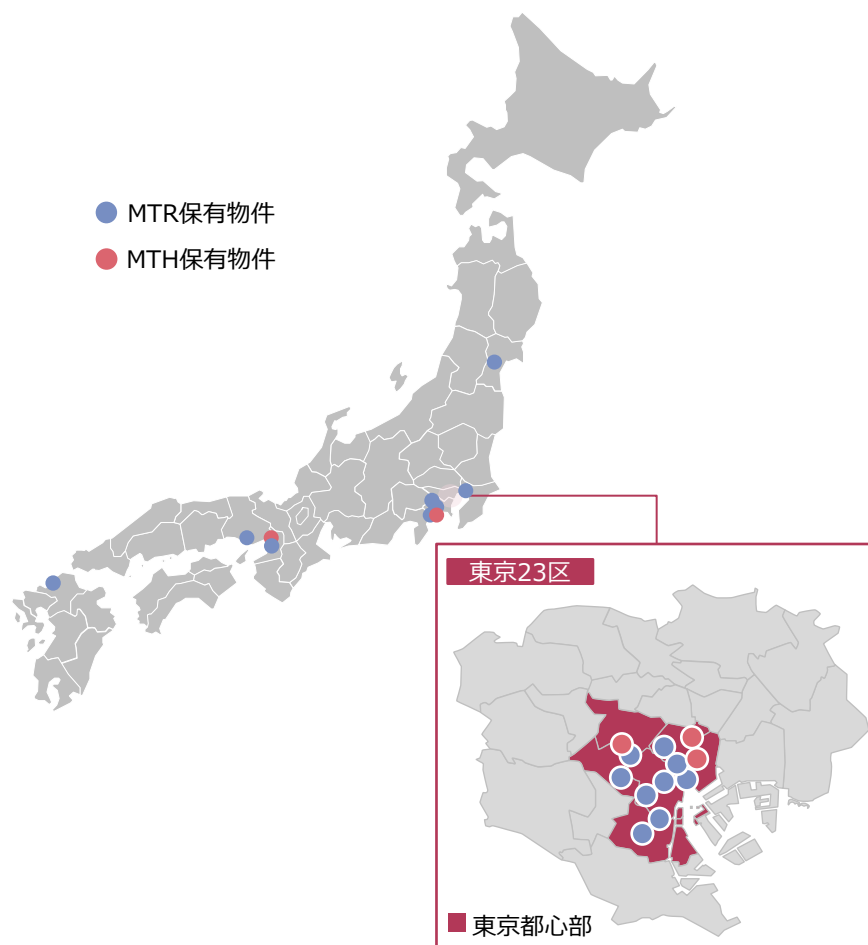
① オフィス・ホテルを中核資産とし資産性・安定性・成長性を追求 上質なアセットへの重点投資

オフィス・ホテルを中核資産とし
資産性・安定性・成長性を追求

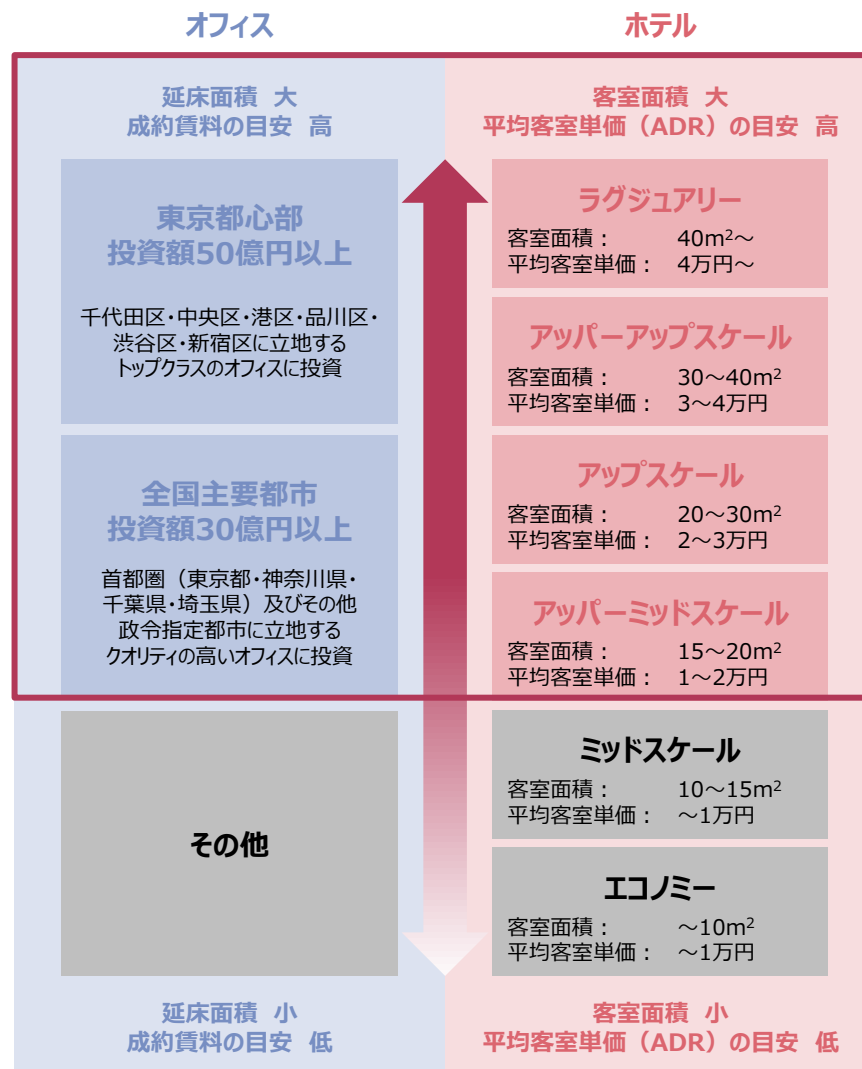
オフィス・ホテルを中核資産として、安定性・成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築
森トラストグループのサポートを活用し、資産性及び高いグレードを有するクオリティの高いアセットへ重点投資

「資産性」… 東京都心部を中心に全国主要都市に立地

東京都心部に立地する物件がポートフォリオ全体の80.0%
全国主要都市に立地する物件を含めると96.0%



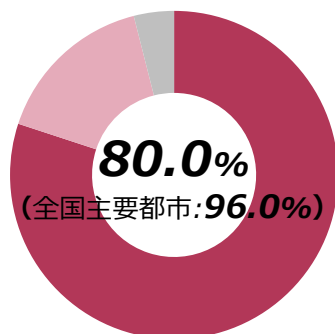
「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資



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

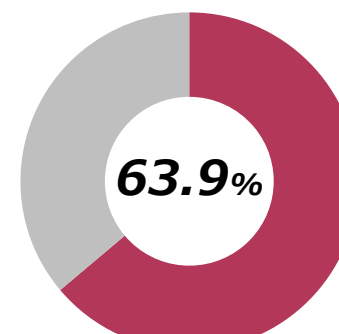
資産性・グレードを有したポートフォリオと安定性の向上

東京都心部比率
(全国主要都市比率)



資産性の
高いエリアへ重点投資

国際ブランド比率
(ホテル)



国際ブランドを中心とした
上位グレードへ重点投資

森トラストグループの開発・運営力が活用された物件群

オフィス

市場競争力の高い大型物件中心の
グレードを有したオフィスビル



仙台MTビル
(取得予定)



大崎MTビル



神谷町トラストタワー



東京汐留ビルディング



コードヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



シャングリ・ラ 東京



コードヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



ヒルトン小田原リゾート&スパ

ホテル

国際ブランドホテルを中心とする
上質なホテル



ホテルサンルートプラザ
新宿

注：「東京都心部比率（全国主要都市比率）」「国際ブランド比率（ホテル）」は2023年3月1日時点の資産規模を基に算出
複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します

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 合併によるポートフォリオの安定性・成長性の向上

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

用途の分散・物件規模の拡大が進み、ポートフォリオの安定性・成長性が向上

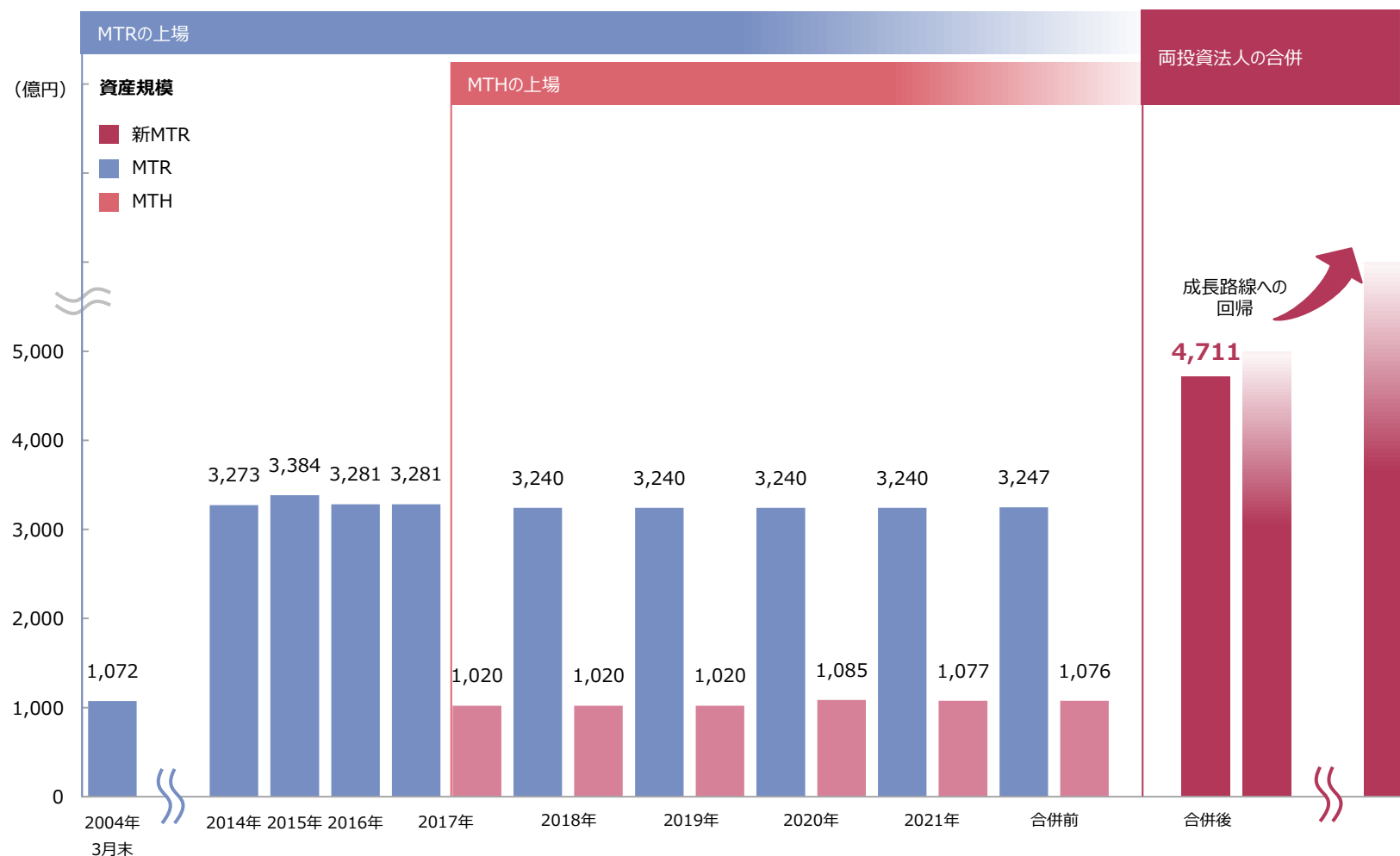
	MTR	MTH	新MTR	
資産規模	324,705 百万円	123,473 百万円	471,145 百万円	
用途比率	ホテル 6% 商業施設 22% オフィス 71% その他 1%	ホテル 100%	その他 1% 商業施設 14% ホテル 30% オフィス 55%	安定性と成長性を 併せ持つポートフォリオ
地域比率	その他 4% 全国主要都市 16% 東京都心部 80%	その他 6% 全国主要都市 14% 東京都心部 80%	その他 4% 全国主要都市 16% 東京都心部 80%	資産性の 高いエリアへ重点投資
上位5物件比率	東京汐留 ビルディング 25% ONビル 12% 渋谷フラッグ 10% 紀尾井町ビル 11% その他 33% 神谷町 トラストタワー 9%	ヒルトン小田原 6% コートヤード東京 14% コートヤード新大阪 14% ホテルサンルート 14% プラザ新宿 26% シャングリ・ラ 東京 40%	東京汐留 ビルディング 18% 神谷町 トラストタワー 11% シャングリ・ラ 東京 11% ONビル 8% 紀尾井町ビル 7% その他 45%	物件分散の進展による 安定性の向上
1物件当たり規模	20,294 百万円	24,694 百万円	21,415 百万円	
物件数	16 物件	5 物件	22 物件	
平均築年数	22.1 年	16.2 年	19.5 年	

注： MTRの資産規模は2022年10月末日時点の取得価格、MTHの資産規模は2022年8月末日時点の鑑定評価額を基に算出。合併後の新MTRの資産規模は、MTHの保有物件を2022年8月末日時点の鑑定評価額で取得したと仮定して算出
「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」「1物件当たり規模」は資産規模を基に算出（但し、MTH及び合併後の新MTRについては、MTHの保有物件を2022年8月末日時点の鑑定評価額で取得したと仮定して算出した金額を基に算出）
新MTRの各数値には、すでに公表済みの物件取得・譲渡を含む

ここ数年において両投資法人共に十分な外部成長を実現できていなかったものの、合併を契機に成長を志向し、スポンサー開発物件を中心に取得し、資産規模の拡大を目指す

各投資法人単独での成長

新投資法人としての 新たな成長



注： MTR及びMTHの資産規模は各時点の取得価格を基に算出。合併後の新MTRの資産規模は、MTHの保有物件を2022年8月末日時点の鑑定評価額で取得したと仮定して算出

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

森トラストグループの開発・運営実績の一例



御殿山トラストタワー 1990年竣工	東京汐留ビルディング 2005年竣工	丸の内トラストタワーN館・本館 2003年・2008年竣工	仙台トラストタワー 2010年竣工	京橋トラストタワー 2014年竣工	神谷町トラストタワー 2020年竣工	赤坂トラストタワー 2024年度（竣工予定）
-----------------------	-----------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------



ホテル開業予定

アフターコロナのマーケット下において、環境の好転を背景に内部成長を目指す

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による
オフィス・ホテルの稼働率・賃料水準低下

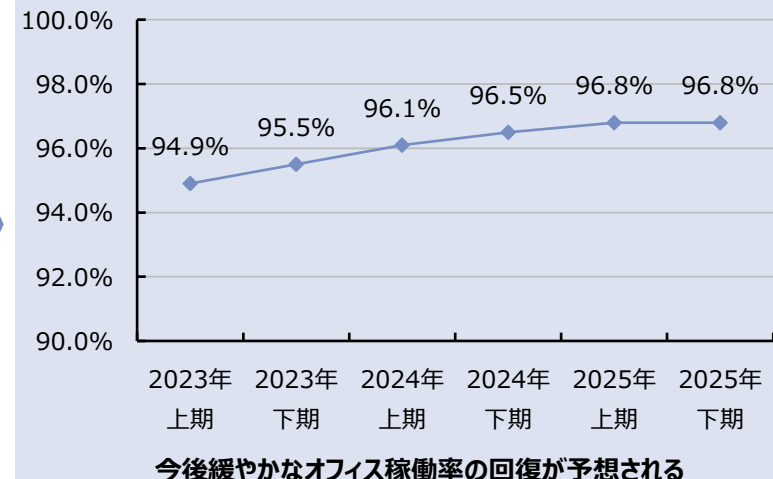
アフターコロナのマーケット回復に伴い、
内部成長が期待

オフィス

MTR オフィス稼働率の推移（サブリースベース）



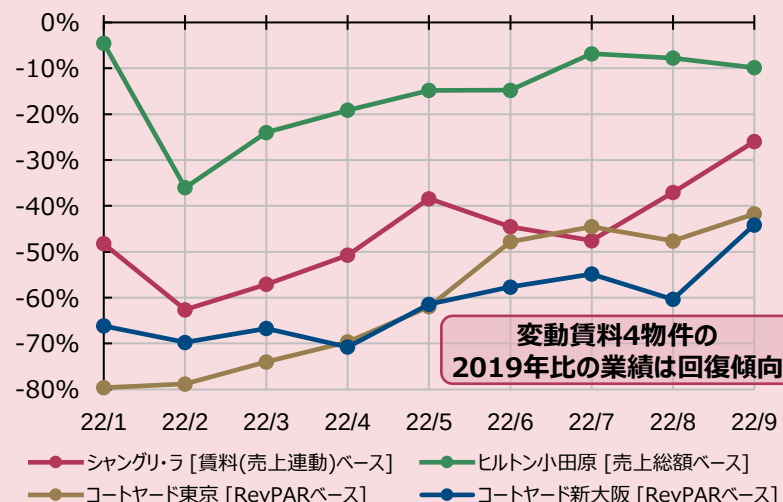
オフィス稼働率の推移予想（東京都心5区）



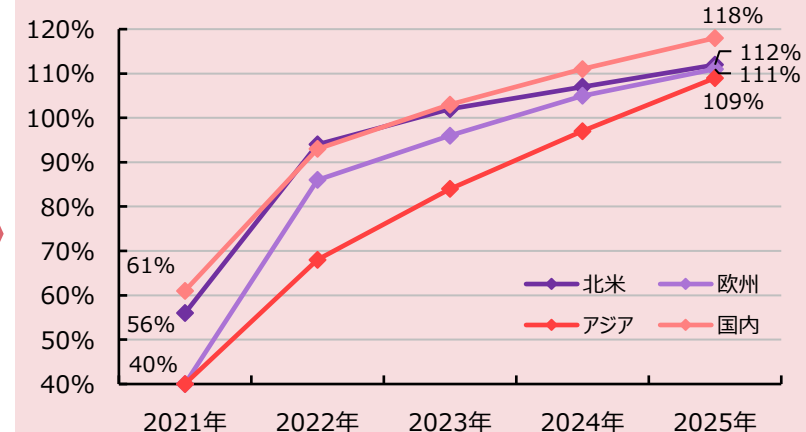
出所： 株式会社オフィスビル総合研究所

ホテル

MTH ホテル業績の推移（2019年比）



エリア別旅客需要回復予想（2019年比）

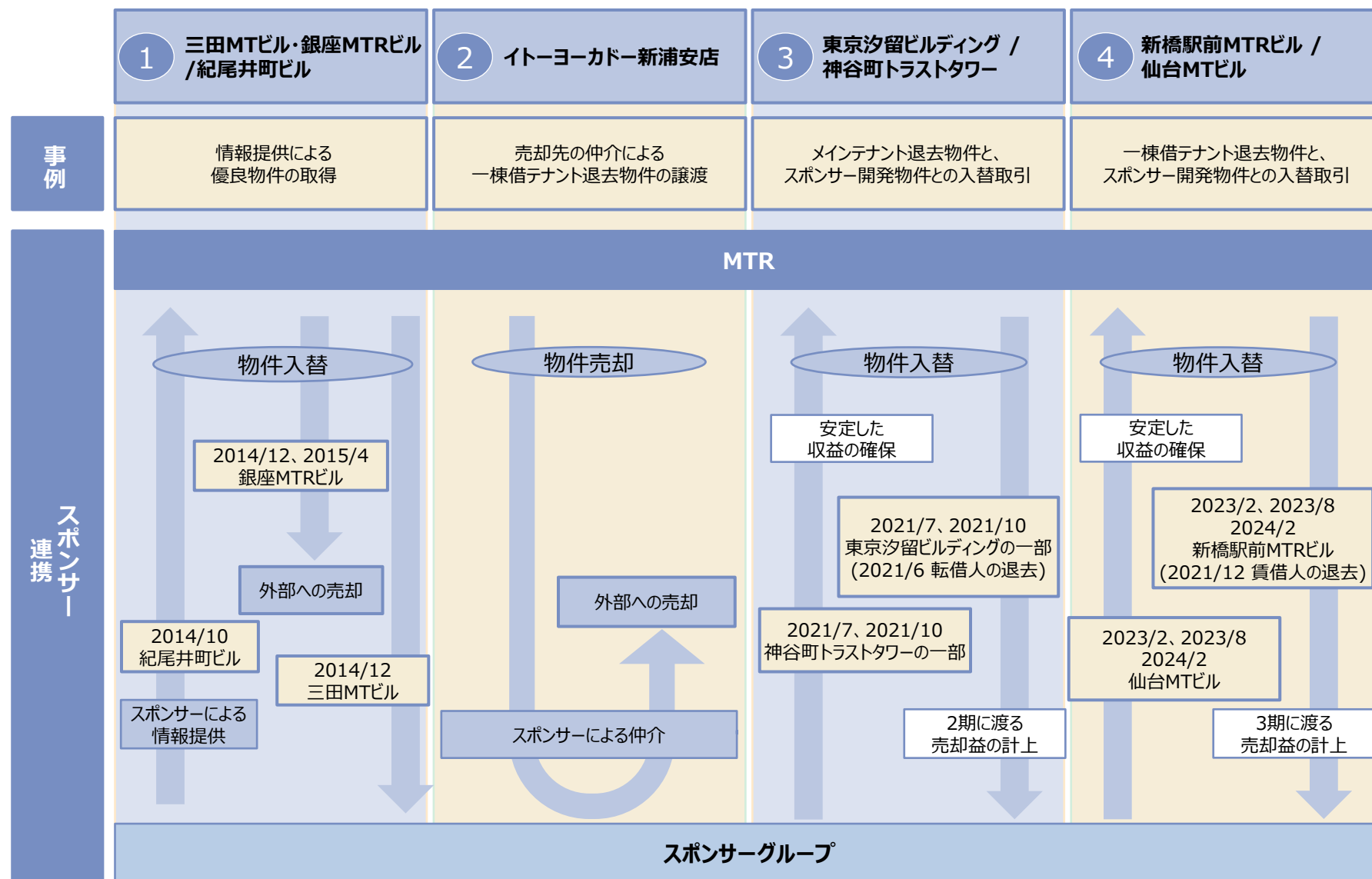


国内旅行に加え、インバウンド需要の回復が予想される

出所： IATA

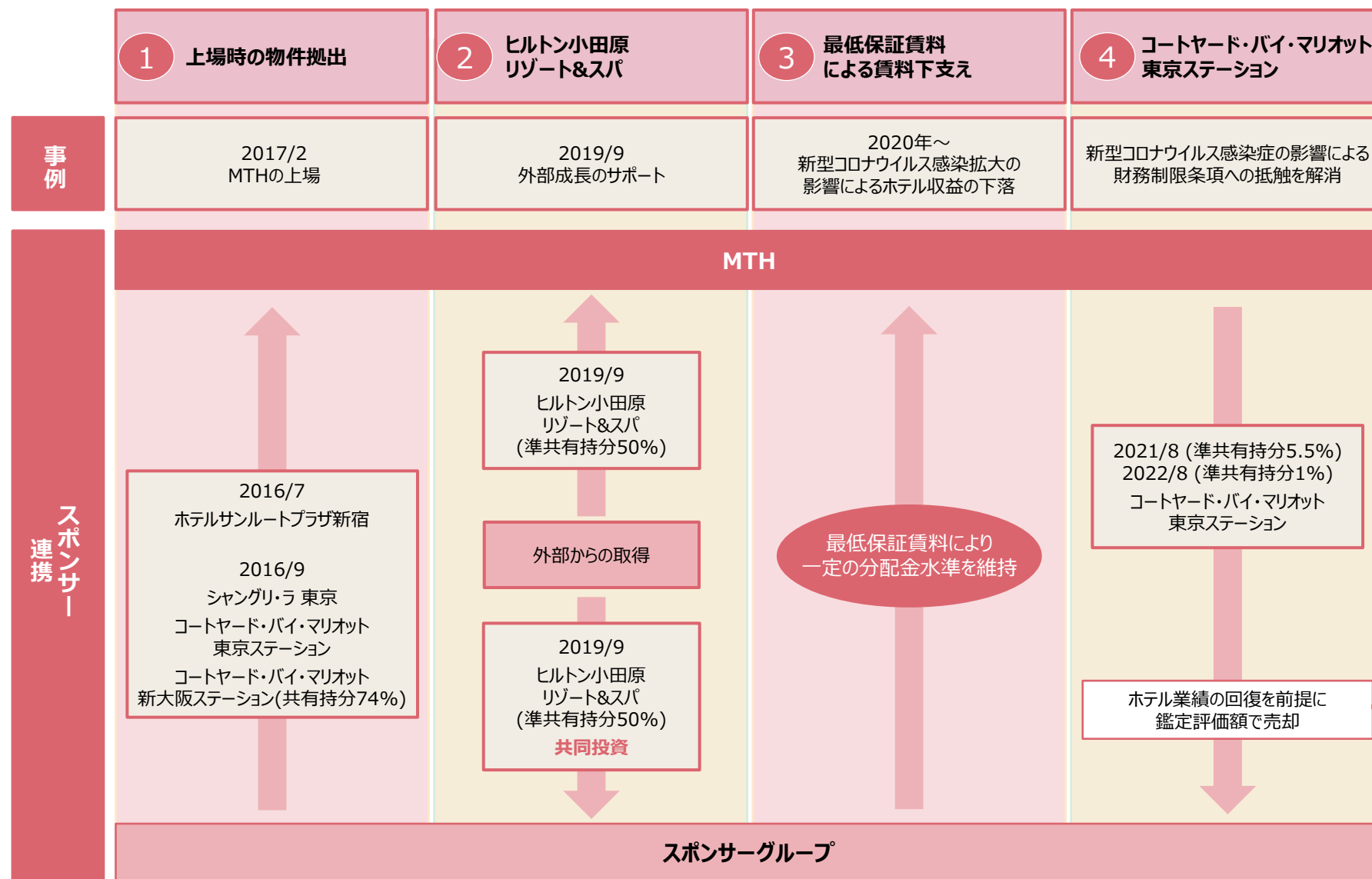
② スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰 これまでのスポンサーサポート実績 (1)

スポンサーサポートの最大活用と
成長路線への回帰



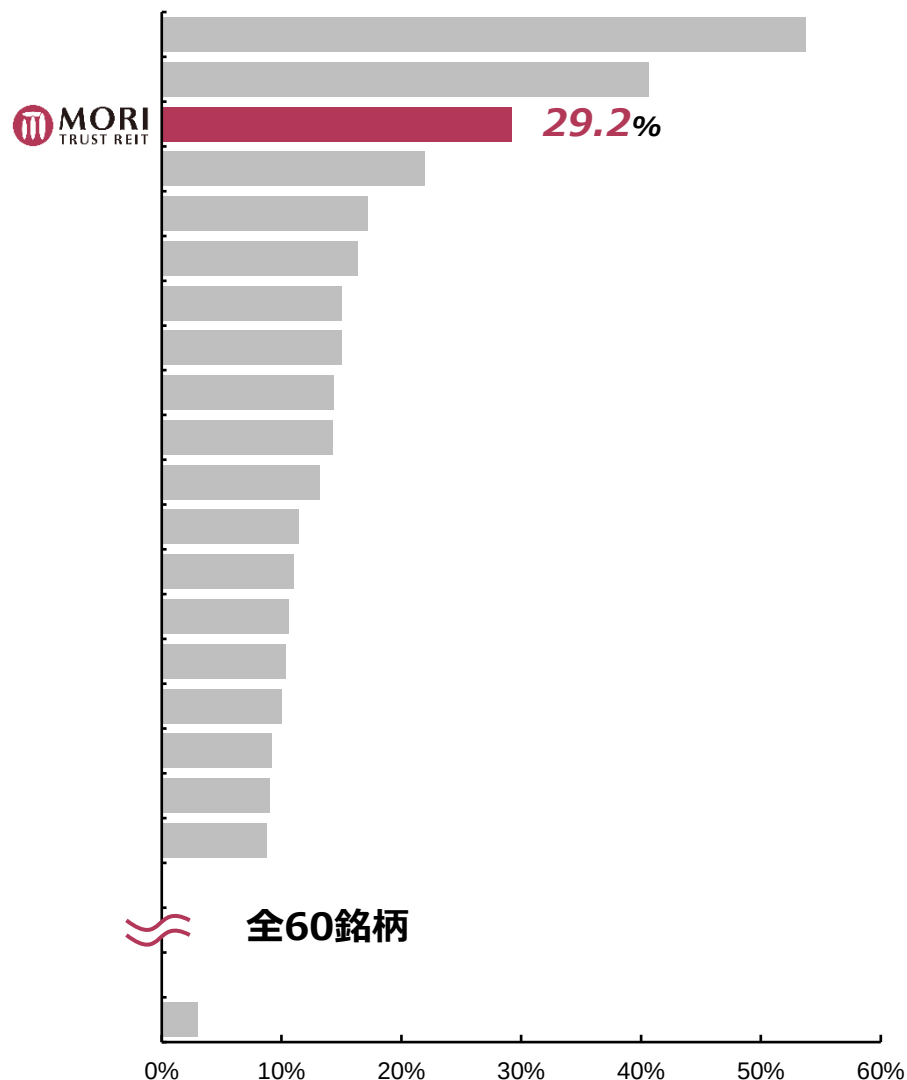
② スポンサーサポートの最大活用と成長路線への回帰 これまでのスポンサーサポート実績 (2)

スポンサーサポートの最大活用と
成長路線への回帰



合併後のセიმボート出資比率は29.2%と、スポンサーグループは投資主利益と強く連動

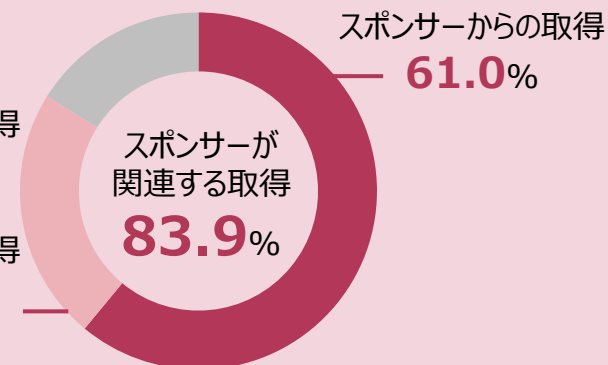
J-REITのセიმボート出資比率



森トラストグループによるスポンサーサポート



スポンサーからの
情報提供による取得
または
スポンサーとの
共同投資による取得
22.9%



総合ディベロッパーである森トラストが開発する
高品質な物件に投資

直近の取引実績（予定を含む）

スポンサーからの取得	- 仙台MTビル（2023年・2024年、MTR） - 神谷町トラストタワー（2021年・2023年、MTR） - ホテルサンルートプラザ新宿（2016年、MTH） - シャングリ・ラ 東京（2016年、MTH） - コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（2016年、MTH） - コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション（2016年、MTH）
スポンサーとの共同投資	ヒルトン小田原リゾート&スパ（2019年、MTH）
スポンサーへの譲渡	- 新橋駅前MTRビル（2023年・2024年、MTR） - コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（2021年・2022年 一部譲渡、MTH） - 東京汐留ビルディング（2021年一部譲渡、MTR） - 三田MTビル（2014年、MTR）

注： 「スポンサーが関連する取得」「スポンサーからの取得」「スポンサーからの情報提供による取得またはスポンサーとの共同投資による取得」は2023年3月1日時点の資産規模を基に算出

利益パフォーマンスに連動する報酬（運用報酬2）に1口当たり利益に連動する報酬体系を導入することで、投資主利益との連動性のより一層の向上と投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の充実を図る

（運用報酬2の変更内容）

（変更前）

「分配可能金額」×3%（上限）

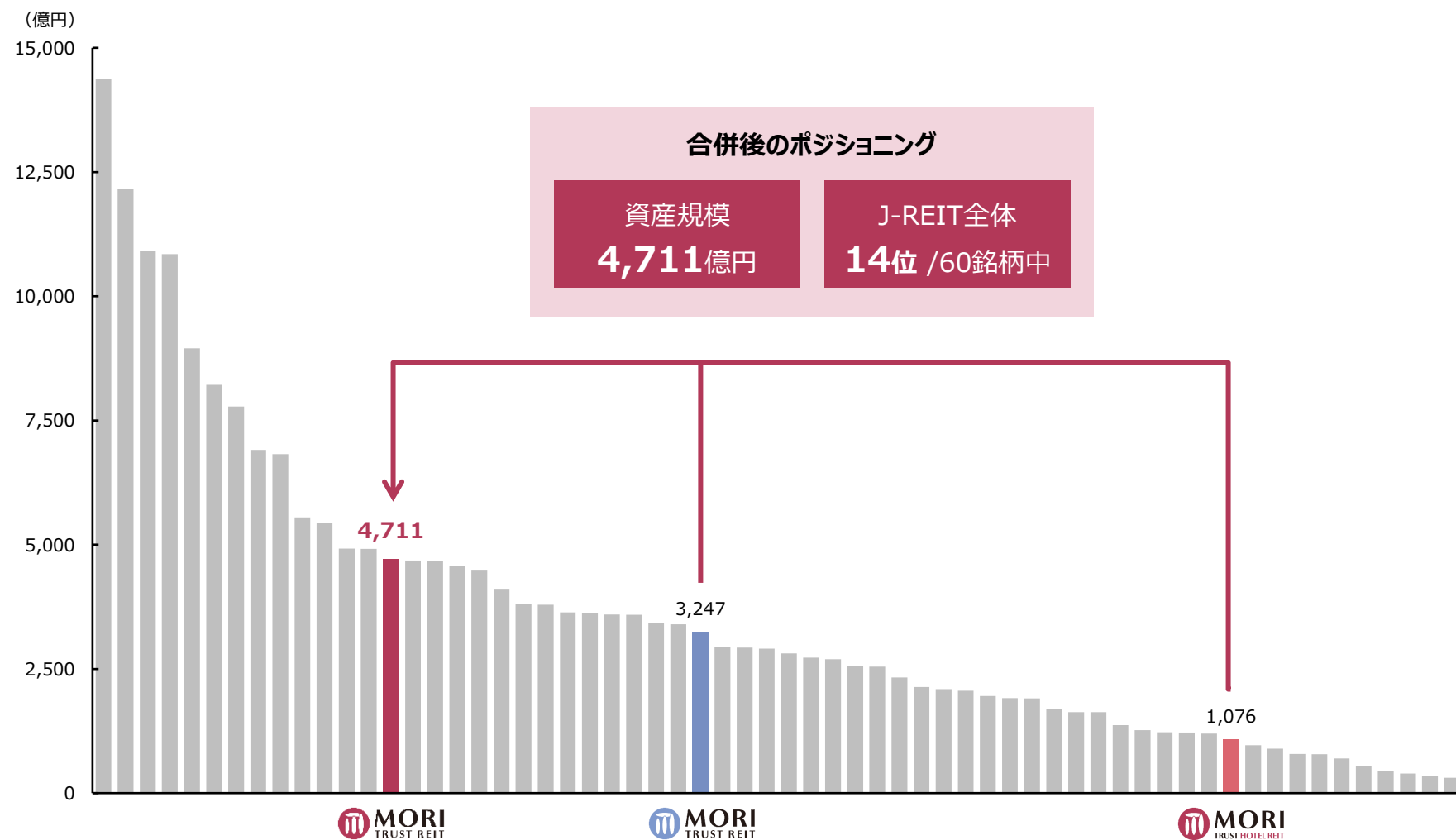
（変更後）

「**1口当たり**税引き前当期純利益」×「税引き前当期純利益」×0.0012%（上限）

（新たな資産運用報酬体系）

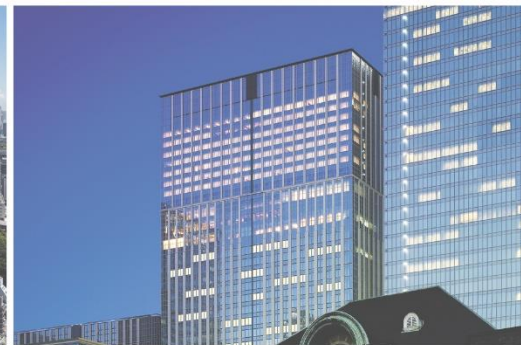
	算定方法
運用報酬1	（当期期末算定額+前期期末算定額）÷2×0.2%（上限）×1/2
運用報酬2	1口当たり税引き前当期純利益×税引き前当期純利益×0.0012%（上限）
運用報酬3	取得価額に応じ、以下の料率を乗じた金額の合計額 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%
運用報酬4	譲渡価額×0.05%

合併後の資産規模は約4,711億円となり、マーケットプレゼンスが向上



04

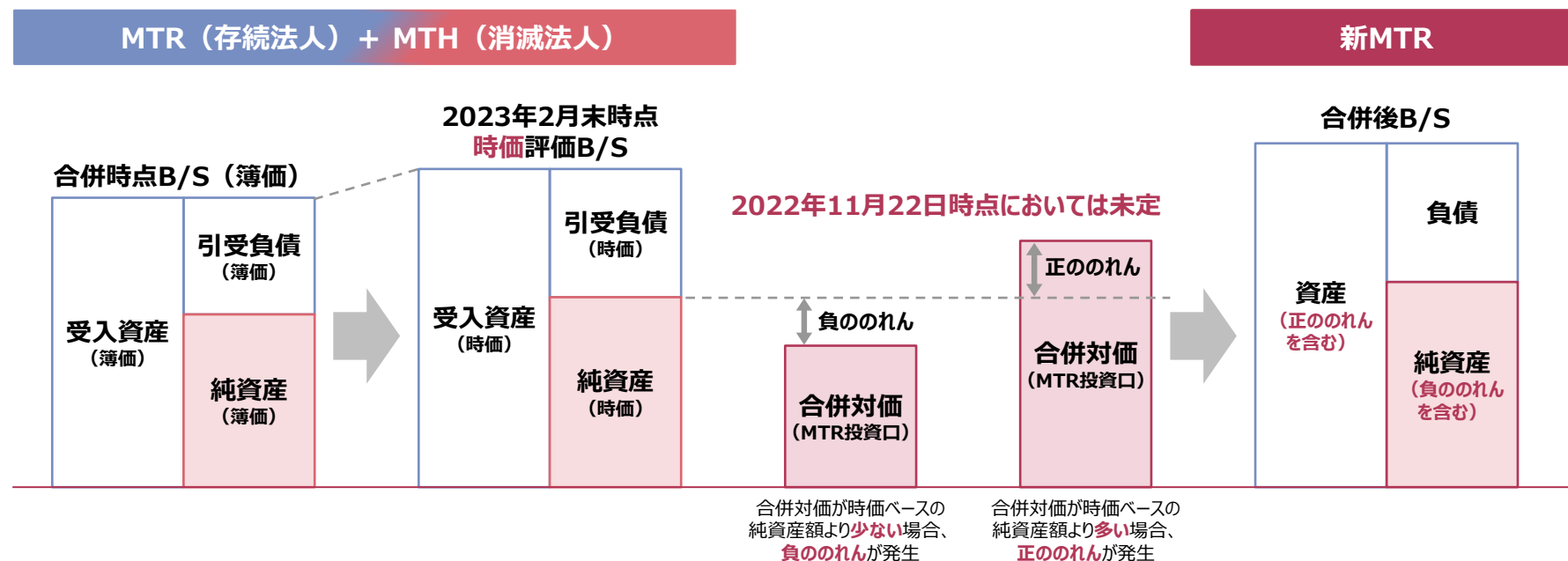
Appendix



	MTR 2022年9月期 実績	MTH 2022年8月期 実績	新MTR 2023年8月期 予想
営業収益	6,902 百万円	2,053 百万円	11,338 百万円
営業利益	3,428 百万円	1,257 百万円	6,052 百万円
経常利益	3,043 百万円	1,145 百万円	5,410 百万円
当期純利益	3,331 百万円	1,144 百万円	5,409 百万円

1口当たり当期純利益	2,523 円	2,289 円	1,519 円 (2分割前換算：3,038 円)
1口当たり分配金	3,000 円	2,289 円	1,519 円 (2分割前換算：3,038 円)
一時的要因を除く 1口当たり分配金	2,305 円	2,198 円	1,310 円 (2分割前換算：2,620 円)

本合併により正ののれん又は負ののれんの発生が見込まれるが、2022年11月22日時点において当該金額は未定であることから、正ののれん又は負ののれんの発生は、2022年11月22日付公表の合併後業績予想における各数値には未反映



	正ののれん	負ののれん
B/S上の処理	無形固定資産として計上	合併1期目における分配金に充当しない部分は、導管性要件（90%超配当）を満たすために必要な範囲で一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上
P/L上の処理	営業費用として20年以内で均等償却（予定）	合併1期目に特別利益として計上

合併後の財務指標

LTVの上限値の目安を50%として運用

有利子負債の状況				バンクフォーメーション						
	MTR	MTH	新MTR							
				借入先	金額 (百万円)	比率	借入先	金額 (百万円)	比率	
有利子負債額	1,560億円	539億円		2,099億円	みずほ銀行	46,000	23.6%	西日本シティ銀行	3,500	1.8%
LTV	47.9%	48.9%		46.1%	三井住友銀行	40,500	20.8%	みずほ信託銀行	3,500	1.8%
固定金利比率	96.2%	89.9%		94.5%	三井住友信託銀行	28,500	14.6%	七十七銀行	2,000	1.0%
平均金利	0.49%	0.47%		0.48%	三菱UFJ銀行	19,475	10.0%	日本生命保険	2,000	1.0%
平均残存年数	3.4年	1.6年		3.0年	日本政策投資銀行	16,000	8.2%	三井住友海上火災保険	2,000	1.0%
JCR格付	AA（安定的）	-		維持向上を目指す	りそな銀行	7,500	3.8%	足利銀行	1,000	0.5%
				あおぞら銀行	5,500	2.8%	新生銀行	1,000	0.5%	
				福岡銀行	5,500	2.8%	住友生命保険	1,000	0.5%	
				農林中央金庫	4,500	2.3%	八十二銀行	1,000	0.5%	
				信金中央金庫	4,000	2.1%	第一生命保険	500	0.3%	
							合計（20行（社））	194,975	100.0%	

注：LTVは各投資法人の直近の決算期における数値をもとに算出
 その他は2022年10月末日時点

返済期限の分散状況

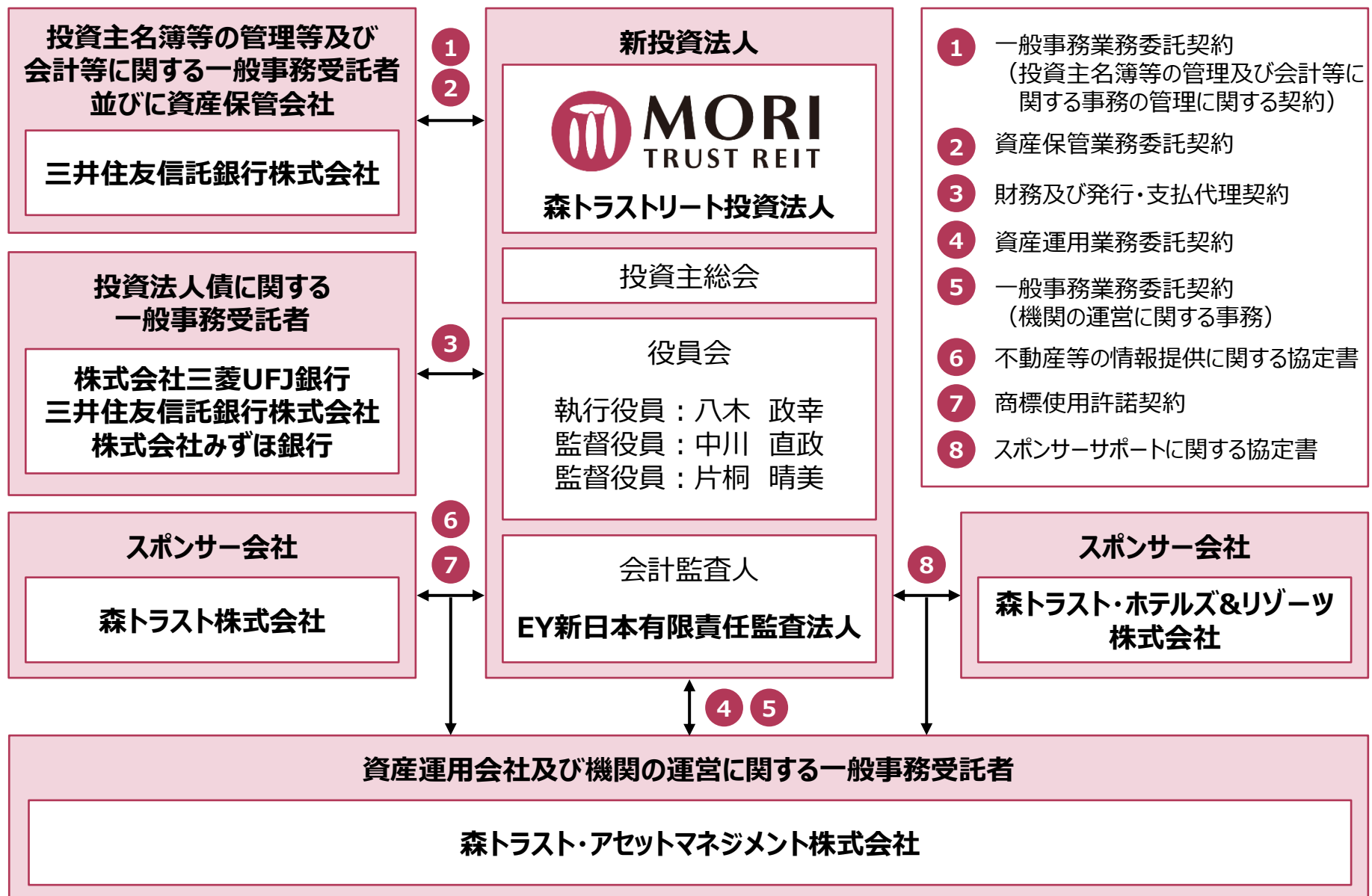


ポートフォリオ一覧

	アセット タイプ	物件名	所在地	ホテルグレード	建築時期	資産規模 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	2005年1月	82,539	81,400	71,806.84 m ²
	オフィス	神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,400	13,479.44 m ²
	オフィス	ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	36,200	20,654.60 m ²
	オフィス	紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	38,300	24,748.48 m ²
	オフィス	仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	5,266	5,266	13,003.41 m ²
	オフィス	大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	17,800	24,495.21 m ²
	オフィス	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	11,100	15,129.16 m ²
	オフィス	広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,420	4,946.36 m ²
	オフィス	天神プライム	福岡市中央区	-	2008年10月	7,050	9,910	5,990.40 m ²
	オフィス	新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	8,280	18,117.03 m ²
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区	ラグジュアリー	2008年11月	49,600	49,600	22,755.55 m ²
	ホテル	ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパーアップスケール	1997年10月	7,050	7,050	25,302.84 m ²
	ホテル	ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパーアップスケール	1989年3月	19,000	16,900	72,246.86 m ²
	ホテル	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	2014年2月	16,923	16,923	5,255.06 m ²
	ホテル	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	アップスケール	1997年3月	17,400	17,400	13,881.48 m ²
	ホテル	ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	アッパーミッドスケール	2007年8月	32,500	32,500	21,248.23 m ²
その他	商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	-	2009年8月	32,040	40,700	5,983.86 m ²
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	-	2002年11月	11,600	11,700	53,393.66 m ²
	商業施設	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	-	2005年8月	7,460	8,330	40,283.77 m ²
	商業施設	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	-	2,100	2,610	39,556.71 m ²
	商業施設	新橋駅前MTRビル	東京都港区	-	1999年4月	12,000	14,533	5,370.00 m ²
	住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,250	4,443.03 m ²

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

新投資法人の仕組み図



注記 (1)

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

P.4

(1)特別決議とは、発行済投資口総口数の過半数の投資口を有する投資主の出席及び出席投資主の議決権の3分の2以上の賛成が要件となります。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます。みなし賛成制度の詳細は、各投資法人規約をご参照ください。

P.6

(1)物件数は、本資料の日付時点の物件数を記載しています。

(2)MTRの資産規模は、2022年10月末日時点の保有物件の取得価格総額を記載しています。なお、取得（予定）価格とは、売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。）をいいます。以下同じです。

(3)MTHの資産規模は、2022年10月末日時点の保有物件の取得価格総額を記載しています。

(4)資産規模の順位は、MTR及びMTHの各資産規模と、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（取得価格ベース）との比較です。以下同じです。

(5)時価総額の順位は、2022年10月末日時点の時価総額を基に記載しています。以下同じです。

(6)上位4グレードとは、価格帯やブランドの観点から、投資不動産のグレードを「ラグジュアリー」、「アッパーアップスケール」、「アップスケール」、「アッパーミッドスケール」、「ミッドスケール」及び「エコノミー」の6つに分類したうちの上位4分類をいいます。上記分類の詳細は、P.9及びP.17をご参照ください。

P.7

(1)本合併後のセイムポート出資比率は、合併契約に定める合併比率等を考慮して算出された2023年3月1日時点の予想値です。以下同じです。

(2)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。

P.8

(1)MTRは、本合併の効力発生を停止条件として、第42期営業期間を現行の2022年10月1日から2023年3月末日までから、2022年10月1日から2023年2月末日までの5か月間に変更し、また、第43期以降の各営業期間を毎年3月1日から同年8月末日まで及び同年9月1日から翌年2月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2023年2月1日開催予定の投資主総会に提出する予定です。

(2)合併交付金支払について、MTHの2022年9月1日から2023年2月28日まで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、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。

P.10

- (1)MTRの資産規模は、2022年10月末日時点の保有物件の取得価格総額を記載しています。
- (2)MTHの資産規模は、2022年8月末日時点の保有物件の鑑定評価額総額を記載しています。
- (3)新MTR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。なお、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。
- (4)MTR及びMTHの平均築年数は、2022年10月末日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。新MTRの平均築年数は、2022年10月末日時点の築年数を取得（予定）価格（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）価格と、MTHの保有物件の2022年8月末日時点の鑑定評価額の合計額とします。）に基づいて加重平均して算出しています。以下同じです。
- (5)MTRのLTVは、2022年9月末日時点の有利子負債総額を、2022年9月末日時点の総資産額で除した値です。MTHのLTVは、2022年8月末日時点の有利子負債総額を、2022年8月末日時点の総資産額で除した値です。新MTRのLTVは、MTR及びMTHの上記有利子負債の総額に新規物件取得に伴う有利子負債（155億円）を加えた額を、2022年9月末日時点におけるMTRの総資産額に2023年2月28日付で予定する仙台MTビルの一部取得及び新橋駅前MTRビルの一部譲渡を反映し、MTHの保有物件を2022年8月末日時点の鑑定評価額で取得したと仮定した資産額を加え、更に新規物件取得の資産額を加えた額で除した値です。このため、本合併効力発生日時点において本資料に記載のLTVとなることを保証するものではありません。
- (6)MTRの有利子負債総額は、2022年10月末日時点の有利子負債総額です。MTHの有利子負債総額は、2022年10月末日時点の有利子負債総額です。新MTRの有利子負債総額は、MTR及びMTHの上記有利子負債の総額に新規物件取得に伴う有利子負債（155億円）を加えた額です。このため、本合併効力発生日時点において本資料に記載の有利子負債総額となることを保証するものではありません。
- (7)MTRの1口当たりNAVは、2022年9月末日時点の純資産に含み損益を加算し、2022年9月期の分配金支払総額を控除した値を本資料の日付現在の発行済投資口総口数で除した値です。MTHの1口当たりNAVは、2022年8月末日時点の純資産に含み損益を加算し、2022年8月期の分配金支払総額を控除した値を本資料の日付現在の発行済投資口総口数で除した値です。新MTRの1口当たりNAVは、合併比率を基に算出した純資産にMTRの含み損益を加算し、両投資法人の2023年2月期の想定分配金支払総額（合併交付金を含みます。）を控除した値を本合併後の発行済投資口総口数で除した値です。なお、本合併後の発行済投資口総口数は、MTRの投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって投資口分割を行った後の発行済投資口数である2,640,000口に、本合併に伴いMTRが発行する新投資口920,000口を加えた後の3,560,000口をいいます。投資口分割の詳細は、MTRが2022年11月22日付で公表しました「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。
- (8)MTRの1口当たり純資産は、2022年9月末日時点の純資産を本資料の日付現在の発行済投資口総口数で除した値です。MTHの1口当たり純資産は、2022年8月末日時点の純資産を本資料の日付現在の発行済投資口総口数で除した値です。新MTRの1口当たり純資産は、合併比率を基に算出した純資産を本合併後の発行済投資口総口数（3,560,000口）で除した値です。

P.11

- (1)新MTRの業績予想の詳細は、MTR及びMTH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後の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- (2)新MTRの2023年8月期の分配金予想は、一時的に発生する新橋駅前MTRビルの一部譲渡関連及び合併関連費用を必要に応じて織り込んで算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。そのため、本資料の日付現在における試算額であり、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。
- (3)「コートヤード東京」とは、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」の略称です。

P.13

(1)各期末のLTVは、各期末日時点の有利子負債総額を、各期末日時点の総資産額で除した値です。旧MTRの新規物件取得後のLTVは、想定有利子負債総額（2022年10月末日時点の有利子負債額に新規物件取得に伴う有利子負債額（155億円）を加えた額）を想定総資産額（2022年9月末日時点のMTRの総資産額に、2022年10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。）を反映させた総資産額）で除した値です。新MTRの新規物件取得後のLTVは、2023年3月1日時点の想定有利子負債総額（2022年10月末日時点のMTRの有利子負債額に新規物件取得に伴う有利子負債額（155億円）を加え、更にMTHの2022年10月末日時点の有利子負債額を加算した額）を、2023年3月1日時点の想定総資産額（2022年9月末日時点におけるMTRの総資産額に、2022年10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。）を反映させた総資産額と、MTHの2022年8月末日時点の総資産額（但し、保有資産については2022年8月末日時点の鑑定評価額総額）の合計額）で除した値です（なお、「本合併後」のLTVは、新規取得物件とその取得に伴う有利子負債額を考慮せずに計算した値です。）。このため、本合併効力発生日時点において本資料に記載のLTVとなることを保証するものではありません。

(2)神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、稼働率（99.3%）は2022年11月22日時点の共同運用区画全体の稼働率を記載しています。

P.14

(1)新規取得予定物件の詳細は、MTRが2022年11月22日付で公表しました「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（神谷町トラストタワー）」をご参照ください。なお、階数は当該物件における呼称を用いており、不動産登記簿に記載された事項とは異なります。

P.18

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

P.19

(1)1物件当たり規模は、資産規模を物件数で除した値です。

P.20

(1)各年の資産規模は、MTRについては各年の3月期末日時点、MTHについては各年の2月期末日時点、をいいます。

(2)合併前とは、MTRについては2022年9月期末日時点、MTHについては2022年8月期末日時点、をいいます。

P.21

(1)東京ワールドゲート赤坂の写真は竣工時のイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

P.22

(1)物件名称については、「シャングリ・ラ 東京」を「シャングリ・ラ」、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」を「ヒルトン小田原」、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」を「コートヤード東京」、「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」を「コートヤード新大阪」と略称で記載しています。

(2)MTHホテル業績とは、シャングリ・ラは各賃料算出基準月から算出されるMTHが受け取る賃料（売上連動）、ヒルトン小田原は各月におけるホテル全体の売上総額、コートヤード東京及びコートヤード新大阪は各賃料算出基準月におけるRevPARのことをいい、各月における各ホテル運営実績を2019年の同じ月と比較した変化率（%）を記載しています。なお、RevPAR (Revenue Per Available Room)とは、販売可能室数1室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。

(3)「変動賃料4物件」とは、変動賃料を採用するシャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪の4物件のことをいいます。

注記（4）

P.25

(1)グラフは、2022年10月末日時点で他の投資法人が公表しているセიმボート出資比率との比較です。

P.26

(1)MTRは、本合併の効力発生を停止条件として、新たな資産運用報酬体系導入のための規約変更に係る議案を2023年2月1日開催予定の投資主総会に提出する予定です。

P.31

(1)MTRの有利子負債総額は、2022年10月末日時点の有利子負債総額です。MTHの有利子負債総額は、2022年10月末日時点の有利子負債総額です。新MTRの有利子負債総額は、MTR及びMTHの各有利子負債総額の合計額です。なお、MTR及びMTHは2022年10月末日時点より後に行われる借入金の弁済又は投資法人債の償還については考慮していません。このため、本合併効力発生日時点において本資料に記載の有利子負債総額となることを保証するものではありません。

(2)MTRのLTVは、2022年9月末日時点の有利子負債総額を、2022年9月末日時点の総資産額で除した値です。MTHのLTVは、2022年8月末日時点の有利子負債総額を、2022年8月末日時点の総資産額で除した値です。新MTRのLTVは、MTR及びMTHの上記有利子負債総額を新MTRの総資産額で除した値です。なお、新MTRの総資産額は、2022年9月末日時点におけるMTRの総資産額に、MTHの2022年8月末日時点の総資産額（但し、保有資産については2022年8月末日時点の鑑定評価額総額）を加えた合計額です。

(3)MTR及びMTHの固定金利比率とは、2022年10月末日時点において以下の計算式で算出される数値をいい、新MTRの固定金利比率はそれらを合計した数値です。なお、2022年10月末日時点より後に行われる借入金の弁済又は投資法人債の償還は含まれません。このため、本合併効力発生日時点において本資料に記載の固定金利比率となることを保証するものではありません。

（固定金利借入金（金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金を含みます。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

(4)MTR及びMTHの平均金利とは、2022年10月末日時点におけるそれぞれの各有利子負債の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。新MTRの平均金利は、2022年10月末日時点におけるMTR及びMTHの各有利子負債を基に平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。なお、2022年10月末日時点より後に行われる借入金の弁済又は投資法人債の償還は含まれません。このため、本合併効力発生日時点において本資料に記載の平均金利となることを保証するものではありません。

(5)MTR及びMTHの平均残存年数とは、2022年10月末日時点におけるそれぞれの各有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。新MTRの平均残存年数とは、2022年10月末日時点におけるMTR及びMTHの各有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。なお、2022年10月末日時点より後に行われる借入金の弁済又は投資法人債の償還は含まれません。このため、本合併効力発生日時点において本資料に記載の平均残存年数となることを保証するものではありません。

(6)JCR格付けは、本資料の日付現在の格付けです。

P.32

- (1)資産規模は、MTRの保有資産及び取得予定資産については取得（予定）価格を、MTHの保有資産については2022年8月期の鑑定評価額を、それぞれ記載しています。
- (2)鑑定評価額は、MTRの保有資産については2022年9月末日時点を、MTHの保有資産については2022年8月末日時点を、それぞれ価格時点として記載しています。なお、神谷町トラストタワーの2023年3月1日付の追加取得分に係る鑑定評価額は2022年10月末日時点を、2023年2月末日付で取得する仙台MTビルに係る鑑定評価額は2022年6月末日時点を、それぞれ価格時点として記載しています。また、新橋駅前MTRビルは2023年2月28日に共有持分の3分の1を譲渡するため、2022年9月末日時点の鑑定評価額の3分の2にあたる金額を記載しています。
- (3)各物件の詳細は、MTRの保有資産については、MTRが2022年11月22日付で公表しました「2022年9月期 決算短信（REIT）」を、MTRが2023年2月末日付で取得する仙台MTビルについては、MTRが2022年7月28日付で公表しました「資産の譲渡（新橋駅前MTRビル）並びに資産の取得（仙台MTビル）及び貸借に関するお知らせ」を、MTRの新規取得予定物件である神谷町トラストタワーについては、MTRが2022年11月22日付で公表しました「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（神谷町トラストタワー）」を、MTHの保有資産については、MTHが2022年10月20日付で公表しました「2022年8月期 決算短信（REIT）」を、それぞれご参照ください。
- (4)神谷町トラストタワーの資産規模及び賃貸可能面積は、2023年3月1日付の追加取得を考慮して記載しています。
- (5)ヒルトン小田原リゾート&スパに係る資産規模は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。
- (6)ヒルトン小田原リゾート&スパのうち、主たる営業用の建物である本館棟、バーデ棟、スポーツ棟の建築時期を記載しています。その他の主たる営業用の建物であるチャペルの建築時期は2004年10月です。
- (7)ヒルトン小田原リゾート&スパの賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積50,605.67㎡にMTHが保有する当該信託受益権の準共有持分100分の50を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (8)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る資産規模は、MTHが保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する数値を記載しています。
- (9)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積5,620.38㎡にMTHが保有する当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (10)コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの賃貸可能面積は、当該賃貸借契約に定める賃貸面積「18,758.75㎡の100分の74」に従い、一棟の賃貸面積18,758.75㎡にMTHの信託受益権の対象となる持分100分の74を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。
- (11)フレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。
- (12)新橋駅前MTRビルの資産規模及び賃貸可能面積は、2023年2月28日付で、共有持分の3分の1を譲渡するため、それぞれ3分の2に相当する値を記載しています。