

2023年7月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名

森トラストリート投資法人

代表者名 執行役員

内藤 宏史

(コード番号:8961)

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

内藤 宏史

問合せ先 常務取締役運用戦略部長

相澤 信之

(TEL. 03-6435-7011)

2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

森トラストリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年4月20日付「2023年2月期決算短信(REIT)」にて公表した2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正

(1) 2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含みません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	11,609	6,311	5,647	5,637	1,584	—
今回発表予想 (B)	11,798	7,042	6,386	6,273	1,700	—
増減額 (B-A)	188	730	738	636	116	—
増減率	1.6%	11.6%	13.1%	11.3%	7.3%	—%

(参考) 2023年8月期：予想期末発行済投資口数 3,560,000口、1口当たり予想当期純利益 1,762円

(2) 2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含みません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	11,652	6,913	6,197	6,032	1,600	—
今回発表予想 (B)	11,765	7,537	6,834	6,612	1,728	—
増減額 (B-A)	113	624	636	579	128	—
増減率	1.0%	9.0%	10.3%	9.6%	8.0%	—%

(参考) 2024年2月期：予想期末発行済投資口数 3,560,000口、1口当たり予想当期純利益 1,857円

(注1) 2023年8月期の1口当たり分配金は、今回発表予想及び前回発表予想ともに、内部留保の一部2百万円（圧縮積立金1百万円とこれに伴う繰延税金負債0百万円）を取崩すことを前提としています。また、2023年8月に発生する見込みの「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益の一部について、今回発表予想では325百万円（圧縮積立金223百万円とこれに伴う繰延税金負債102百万円）を内部留保として積み立てることを前提としています。なお、前回発表予想では内部留保しない前提としていました。

(注2) 2024年2月期の1口当たり分配金は、今回発表予想及び前回発表予想ともに、内部留保の一部2百万円（圧縮積立金1百万円とこれに伴う繰延税金負債0百万円）を取崩すことを前提としています。また、2024年2月に発生する見込みの「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益の一部について、今回発表予想では674百万円（圧縮積立金462百万円とこれに伴う繰延税金負債212百万円）を内部留保として積み立てることを前提としています。なお、前回発表予想では493百万円（圧縮積立金338百万円とこれに伴う繰延税金負債155百万円）を内部留保として積み立てることを前提としていました。

(注3) 2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙2「2023年8月期及び2024年2月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等の運用環境の変化、金利の変動、又は今後の新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注5) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

## 2. 修正の理由

本投資法人は、投資主価値向上策の一つとして、保有資産の耐用年数の取扱いの見直しについて検討を進めてきました。その結果、これまで税法上の法定耐用年数を採用していた本投資法人の保有資産について、2023年8月期より、当該資産が経済的な価値を持ちうる期間を基にして算出される経済的耐用年数を採用することとしました。これにより、当該保有資産については耐用年数が従前と比べて長期化し、減価償却費が減少することで、今後継続的な利益水準の底上げが図られます。なお、最近取得した一部の保有資産及び森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）から受け入れた全ての保有資産については、従前より経済的耐用年数を採用しています。

かかる保有資産の耐用年数の見直しによる利益水準の底上げに加え、変動賃料ホテル4物件(注2)における賃料実績の反映及びホテル市況の回復を踏まえた今後の賃料予想の見直しを理由としたホテル物件の賃

料水準の上振れ、並びにオフィス賃料の上振れを含むその他業績の見直しにより、2023年4月20日付「2023年2月期 決算短信(REIT)」にて公表した2023年8月期及び2024年2月期の予想の前提条件に変更が生じ、1口当たり分配金に5%以上の差異が発生する見込みとなったことから、運用状況及び分配金の予想を修正するものです。

前回発表予想及び今回発表予想の差異についての詳細は、別紙1をご参照ください。

(注1) 物件名称については、別紙を含め、以下のとおり略称で記載することがあります。

物件名称 (主たる用途)	略称
東京汐留ビルディング (オフィス)	汐留
新横浜 TECH ビル (オフィス)	新横浜
新橋駅前 MTR ビル (商業)	新橋
仙台 MT ビル (オフィス)	仙台
シャングリ・ラ 東京 (ホテル)	シャングリ・ラ
ヒルトン小田原リゾート&スパ (ホテル)	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 (ホテル)	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 (ホテル)	コートヤード新大阪

(注2) 「変動賃料ホテル4物件」とは、ホテル物件において主として変動賃料を採用しているシャングリ・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物件をいいます。

### 3. 2023年8月期予想及び2024年2月期予想の差異について

2024年2月期予想については、2023年8月期予想と比べて、汐留・新横浜の稼働率上昇によるオフィス賃料の着実な増加や新橋・仙台の物件入替効果によるプラス面を見込むものの、修繕費及び支払利息の上昇や一部空室想定によるマイナス面を同時に見込んでいます。2024年2月期予想における空室想定にあたっては、今回発表予想も前回発表予想と同様に、空室が見込まれる物件・区画について、予想策定時点で新規契約を締結していない場合は原則として空室のまま推移することを前提としており、2023年9月に定期建物賃貸借契約の満了によりテナントが退去するコーナン相模原西橋本店についても、契約満了以降は空室のまま推移する前提としています。

また、変動賃料ホテル4物件の賃料合計（最低保証賃料との差額を除きます。以下同様です。）については、ホテル市況の回復を受けて、2023年8月期の今回発表予想は前回発表予想よりも上振れる（前回発表予想では2019年同期比で78%と予想していたところ、今回発表予想における実績では89%と上振れ）こととなりました。なお、2024年2月期については、全国旅行支援等の国内施策や中国からのインバウンドの回復時期等、さらなるホテル市況の回復には依然不透明な部分が残ることを考慮し、2019年同期比で83%（前回発表予想では2019年同期比で78%と予想）と、前回発表予想よりは上振れるものの、2023年8月期の今回発表予想を下回る想定としています。

(参考 1) 業績予想における変動賃料ホテル 4 物件の賃料合計の 2019 年同期比

	2023 年 8 月期予想	2024 年 2 月期予想
今回発表予想 (2023 年 7 月 27 日公表)	89% (全て実績)	83% (一部実績・一部予想)
前回発表予想 (2023 年 4 月 20 日公表)	78% (一部実績・一部予想)	78% (全て予想)

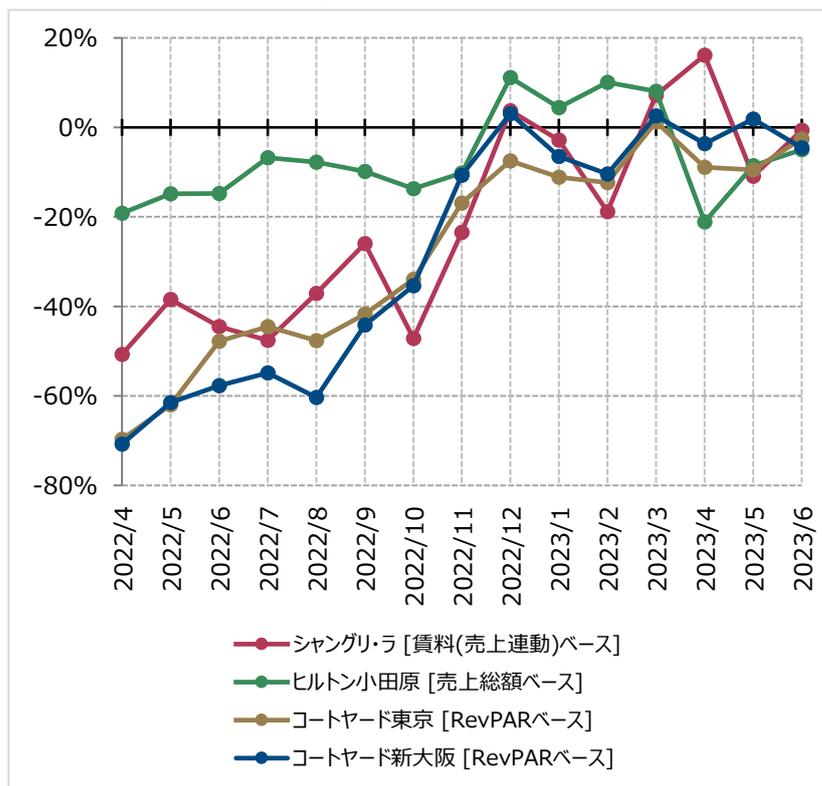
(注1) 業績予想における変動賃料ホテル 4 物件の賃料合計の 2019 年同期比は、以下の方法にて算出しています。

各期予想における変動賃料ホテル 4 物件の賃料合計 (最低保証賃料との差額(注2)を除く) / 各ホテルの 2019 年実績を基に算出される各期における変動賃料ホテル 4 物件の賃料合計(注3) (%)

(注2) 2023 年 8 月期及び 2024 年 2 月期の前回発表予想では、コートヤード新大阪において最低保証賃料との差額がそれぞれの期に発生する前提としていましたが、今回発表予想では、いずれのホテル物件においても最低保証賃料との差額は発生しない前提としています。

(注3) 各ホテルにおける 2019 年各月の実績を基に、一部補正を施して試算した各期における変動賃料ホテル 4 物件の賃料の合計をいい、旧 MTH での 2019 年 8 月期又は 2020 年 2 月期における変動賃料ホテル 4 物件の賃料実績の合計とは異なります。

(参考 2) 変動賃料ホテル 4 物件 運営実績の推移 (2019 年同月比)



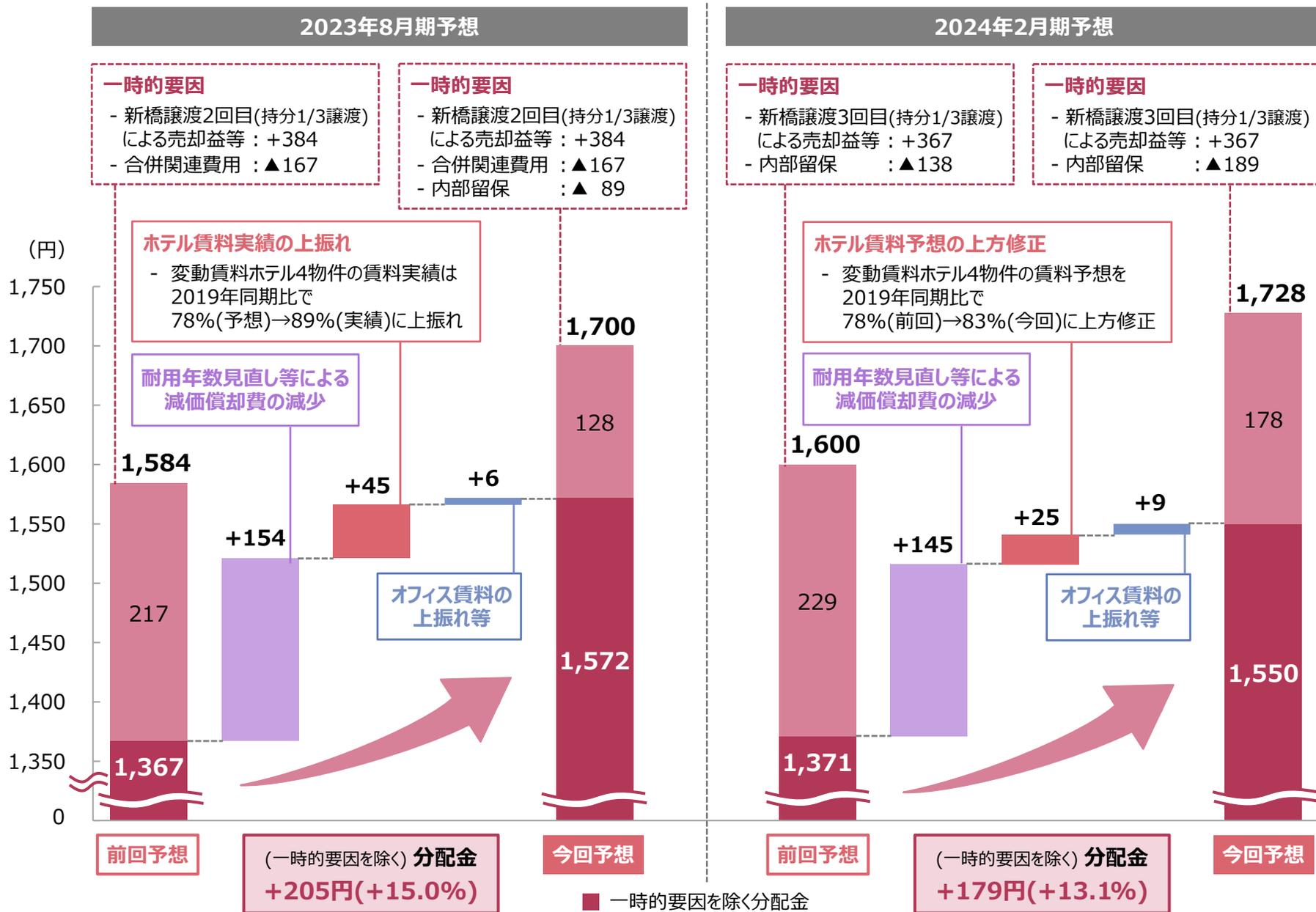
(注) 各ホテルの運営実績とは、シャングリ・ラは各賃料算出基準月 (賃料を算出する際の基準となる月をいいます。以下同様です。) から算出される本投資法人が受け取る賃料 (売上連動)、ヒルトン小田原は各月におけるホテル全体の売上総額、コートヤード東京及びコートヤード新大阪は各賃料算出基準月における RevPAR をいい、各月における各ホテルの運営実績を 2019 年の同じ月と比較した変化率 (%) を記載しています。なお、RevPAR (Revenue Per Available Room) とは、販売可能室数 1 室当たりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。

以 上

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

# 【別紙1】 2023年8月期予想・2024年2月期予想の前回発表予想(2023年4月時点)との比較

耐用年数見直しによる減価償却費の減少及びオフィス・ホテル市況回復に伴う着実な内部成長により、  
予想分配金は前回発表予想と比して増加



【別紙 2】

2023 年 8 月期及び 2024 年 2 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023 年 8 月期（第 43 期：2023 年 3 月 1 日～2023 年 8 月 31 日）（184 日）</li> <li>2024 年 2 月期（第 44 期：2023 年 9 月 1 日～2024 年 2 月 29 日）（182 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在保有している 22 物件に、2023 年 8 月 31 日及び 2024 年 2 月 29 日に予定している「仙台 MT ビル」の取得及び「新橋駅前 MTR ビル」の一部譲渡を反映した前提とし、2024 年 2 月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数 3,560,000 口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。</li> </ul>
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債残高については、2023 年 2 月 28 日現在の有利子負債残高 152,500 百万円に、2023 年 3 月 1 日付の MTH との合併（以下「本合併」といいます。）に伴い承継した 53,975 百万円及び 2023 年 3 月 1 日に行った借入 19,500 百万円を加えた合計 225,975 百万円を前提としています。</li> <li>2023 年 8 月期中に期限を迎える借入金 21,475 百万円の返済については、借換えを前提としています。2024 年 2 月期中に期限を迎える借入金 19,500 百万円の返済及び投資法人債 3,000 百万円の償還については、借換え又は投資法人債の発行による充当を前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、現時点で締結済みの賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2023 年 8 月期に 10,369 百万円、2024 年 2 月期に 10,403 百万円を想定しています。</li> <li>原則、空室が見込まれる物件・区画について、予想策定時点で新規契約を締結していないものに関しては、空室のまま推移することを前提としています。「コーナン相模原西橋本店」についても当該前提に基づき、定期建物賃貸借契約の満了によりテナントが退去する 2023 年 9 月 27 日以降の 2024 年 2 月期において、空室を前提としています。</li> <li>賃貸事業収益のうち、ホテル物件において主として変動賃料を採用している 4 物件（シャングリ・ラ 東京、ヒルトン小田原リゾート&amp;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）の賃料については、以下の前提で算定しています。なお、変動賃料の算定にあたっては、主に前年及び新型コロナウイルス感染症による影響を受けていない 2019 年の運営実績値をベースに、足許のホテル市況等の変動要素を考慮したうえで、各物件の賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。</li> </ul> <p>[シャングリ・ラ 東京]</p> <p>2023 年 8 月期変動賃料：935 百万円、2024 年 2 月期変動賃料：809 百万円</p> <p>毎月の変動賃料は、当該月の 3 か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料（以下「転貸テナント賃料」（注）といいます。）に 97% を乗じた金額等</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>(注) 「転貸テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。</p> <p>(参考) 年間最低保証賃料（毎年4月から翌年3月（注））：882,700,000円</p> <p>(注) 毎年1月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910,000,000円に満たない場合（転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払がない場合も含みます。）には、当該期間の転貸テナント賃料は910,000,000円であるものとして賃料計算（910,000,000円×97%＝882,700,000円）を行い、4月分から翌年3月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。</p> <p>[ヒルトン小田原リゾート&amp;スパ]</p> <p>2023年8月期変動賃料：192百万円、2024年2月期変動賃料：191百万円 （両決算期ともに本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入2百万円を含みます。）</p> <p>毎年3月から8月までの月額賃料は、前年1月から12月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額（下限を0円） 毎年9月から翌年2月までの月額賃料は、前年7月から当年6月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額（下限を0円）</p> <p>(注) 「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額をいいます。 基準利益＝本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益 －同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用（賃借人の保険料等）</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション]</p> <p>2023年8月期変動賃料：278百万円、2024年2月期変動賃料：269百万円 毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90%を乗じた金額（下限を0円）</p> <p>(注) 「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。</p> <p>(参考) 年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注））：310,000,000円</p> <p>(注) 毎年10月から翌年9月の期間における賃料（準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含む、本物件全体に係る賃料。以下本物件において同じです。）の合計額が、310,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は310,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。この年間最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含み、本投資法人の収益として計上されるのは、その全体のうち、本物件における本投資法人の準共有持分である93.5%のみです。</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション]</p> <p>2023年8月期変動賃料：296百万円、2024年2月期変動賃料：291百万円</p> <p>毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90%を乗じた金額（下限を0円）</p> <p>（注） 「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。</p> <p>（参考）年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注））：460,000,000円</p> <p>（注） 毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、460,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は460,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「新橋駅前 MTR ビル」の一部譲渡による不動産等売却益として2023年8月期に約14億円、2024年2月期に約13億円を想定しています。</li> <li>営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないこと、また新型コロナウイルスの感染拡大に関連し、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。</li> <li>修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>公租公課については、2023年8月期に1,222百万円、2024年2月期に1,209百万円を想定しています。</li> <li>管理業務費については、2023年8月期に755百万円、2024年2月期に781百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、2023年8月期に989百万円、2024年2月期に1,009百万円を想定しています。</li> <li>2023年8月期は、本合併に関連して、一時的に発生する合併関連費用として563百万円を想定しています。</li> <li>賃貸事業費用及び合併関連費用以外の営業費用（資産運用報酬（合併関連費用は除く）、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）については、2023年8月期に676百万円、2024年2月期に627百万円を想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併によりのれんの発生を見込んでおり、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正）に伴い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって、定額法により定期的に償却する予定です。なお、のれんとして計上される金額は629百万円、のれんに係る償却費は、2023年8月期に15百万円、2024年2月期に15百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（借入金利息、投資法人債利息等）については、2023年8月期に655百万円、2024年2月期に703百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>2023年8月期の1口当たり分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積立てた内部留保の一部2百万円（圧縮積立金1百万円とこれに伴う繰延税金負債0百万円）を取崩すこと、及び2023年8月期に発生する見込みの「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益の一部について、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により325百万円（圧縮積立金223百万円とこれに伴う繰延税金負債102百万円）を内部留保として積み立てることを前提としています。</li> <li>2024年2月期の1口当たり分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積立てた内部留保の一部2百万円（圧縮積立金1百万円とこれに伴う繰延税金負債0百万円）を取崩すこと、及び2024年2月期に発生する見込みの「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益の一部について、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により674百万円（圧縮積立金462百万円とこれに伴う繰延税金負債212百万円）を内部留保として積み立てることを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動又は資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める有価証券上場規程等、及び一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>