

2023年8月期 決算短信(REIT)

2023年10月20日

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 上場取引所 東  
 コード番号 8961 URL <https://www.mt-reit.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 内藤 宏史  
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 内藤 宏史  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役運用戦略部長 (氏名) 相澤 信之  
 (TEL) (03)6435-7011

有価証券報告書提出予定日 2023年11月28日 分配金支払開始予定日 2023年11月13日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年8月期の運用、資産の状況 (2023年3月1日～2023年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年8月期	11,812	62.7	7,188	77.1	6,535	75.1	7,157	98.1
2023年2月期	7,258	5.2	4,057	18.4	3,731	22.6	3,614	8.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2023年8月期	円 2,010	% 3.7	% 1.6	% 55.3
2023年2月期	円 1,368	% 2.3	% 1.2	% 51.4

(注1) 本投資法人は、2023年2月1日開催の投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年3月末日及び9月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しています。これに伴い、2023年2月期は2022年10月1日から2023年2月28日までの5か月決算となっています。

(注2) 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分割を行っているため、1口当たり当期純利益については、2023年2月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2023年8月期	円 1,700	百万円 6,052	円 —	百万円 —	% 84.5	% 1.8
2023年2月期	円 2,545	百万円 3,359	円 —	百万円 —	% 92.9	% 2.1

(注1) 2023年2月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は圧縮積立金の積立(254百万円)の実施によるものです。2023年8月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の積立(1,105百万円)の実施によるものです。

(注2) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。なお、2023年2月期については、2023年3月1日を効力発生日とし投資口1口につき2口の割合により投資口分割を行っているため、次の算式により計算しています。配当性向=分配金総額/当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2023年8月期	百万円 473,191	百万円 232,260	% 49.1	円 65,241
2023年2月期	百万円 322,398	百万円 158,725	% 49.2	円 60,123

(注) 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分割を行っているため、1口当たり純資産については、2023年2月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2023年8月期	百万円 13,626	百万円 △29,114	百万円 13,952	百万円 21,271
2023年2月期	百万円 10,325	百万円 △5,331	百万円 △7,475	百万円 17,143

2. 2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)及び2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	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まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年2月期	11,952	1.2	7,648	6.4	6,946	6.3	6,935	△3.1	1,757	—
2024年8月期	10,823	△9.4	6,506	△14.9	5,712	△17.8	5,701	△17.8	1,602	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2024年2月期)1,948円、(2024年8月期)1,601円

(注1) 2024年2月期の1口当たり分配金は、当期純利益に2024年2月期に見込んでいる不動産等売却益にかかる圧縮積立金積立額(681百万円)を控除した全額を分配することを想定しています。

(注2) 2024年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額(3百万円)加算した全額を分配することを想定しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、16ページ「会計上の見積りの変更に関する注記」をご参照ください。

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2023年8月期	3,560,000口	2023年2月期	1,320,000口
2023年8月期	0口	2023年2月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については6ページ「2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)及び2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
2. 財務諸表 .....	8
(1) 貸借対照表 .....	8
(2) 損益計算書 .....	10
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	11
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	13
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	15
(8) 会計上の見積りの変更に関する注記 .....	16
(9) 財務諸表に関する注記事項 .....	16
(10) 発行済投資口の総口数の増減 .....	33
3. 参考情報 .....	35
(1) 本投資法人の資産の構成 .....	35
(2) 投資不動産物件 .....	35
(3) その他投資資産の主要なもの .....	80

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### (a) 当期の概況

##### ① 投資法人の主な推移

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、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）（以下「本資産運用会社」といいます。）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日付の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。

その後、2023年3月1日付で、本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（以下「MTH」といいます。）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。）を行い、商号を「森トラスト総合リート投資法人」から「森トラストリート投資法人」へ変更しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は473,191百万円となり、合計22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、世界経済の回復ペースの鈍化や物価高の影響を受けながらも、新型コロナウイルス感染症による活動制限が一段と緩和され、個人消費、企業の設備投資、インバウンド需要がともに回復基調で推移し、景気の持ち直しが進みました。

不動産流通市場は、世界的な金融引き締めに伴う金利上昇や景気後退リスク等のマイナス材料はあるものの、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き底堅い状況にあります。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にありますが、ポストコロナを迎え経済活動の正常化が進む中で、下落幅は小さくなりました。また、空室率は、一部エリアにおいて新規供給の増加に伴いやや上昇したものの、既存ビルでは空室消化が進みました。

ホテルについては、2022年10月以降の水際対策緩和による訪日外客数の増加や、2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置付けが5類に移行したこと等に伴う国内宿泊需要の拡大により、引き続き回復傾向となりました。

商業施設については、物価上昇の影響はあるものの、百貨店、スーパー、コンビニエンスストア販売額などが前年を上回り、インバウンド需要の急伸も追い風に、全体として堅調に推移しました。

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。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、本合併を行い、MTHが保有していたホテル5物件を承継しました。また、運用資産における稼働率の維持向上、賃料の改定交渉を粘り強く進めるとともに、2023年3月1日付で神谷町トラストタワーの一部取得、2023年8月31日付で仙台MTビルの一部取得および新橋駅前MTRビルの一部譲渡を行い、より安定した収益の確保を図るべく運用を行ってきました。

当期末現在における本投資法人の保有不動産は22物件、帳簿価額の総額は450,758百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は98.9%（97.9%（注））となりました。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、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り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要な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り組みを進めています。

当期は「E：環境」に関して、大崎MTビル、紀尾井町ビル及び広尾MTRビルにおいて照明器具のLED化など設備の省エネ化を進めました。また、環境認証・評価の取得にも取り組んでおり、当期末現在において環境認証・評価取得物件は合計12物件、ポートフォリオ（底地を除く）における環境認証・評価取得割合は物件数ベースで約57%、賃貸可能面積ベースで約54%となっています。「S：社会」に関しては、本資産運用会社の従業員満足度調査の結果に基づき改善すべき点の解決に向けたアクションプランを策定し、より健康で快適な働きやすい職場環境の提供に取り組んでいます。「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、役職員のコンプライアンス意識の向上を図っています。

（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稼働率を記載しています。

③ 資金調達の概要

当期においては、2023年3月1日付の森トラスト・ホテルリート投資法人との合併により、有利子負債53,975百万円（短期借入金5,475百万円、長期借入金48,500百万円）を承継し、同日に神谷町トラストタワーの追加取得及び手元資金拡充のため、19,500百万円の借入れを実施しました。また、期限の到来した既存借入金計21,475百万円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。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は224,500百万円、うち長期借入金は200,500百万円（1年内返済予定の長期借入金42,500百万円を含みます。）、投資法人債は14,000百万円（1年内償還予定の投資法人債3,000百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は47.4%（前期末47.3%）となっています。

また、2023年8月31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 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益11,812百万円、営業利益7,188百万円となり、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6,535百万円、当期純利益は7,157百万円となりました。

また、分配金については、租税特別措置法の圧縮記帳を活用し積み立てた圧縮積立金のうち、繰延税金負債に計上されていた631百万円の圧縮積立金への繰入及び租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し積み立てた圧縮積立金473百万円の合計1,105百万円を控除した後の当期末処分利益に対して、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、その全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は1,700円となりました。

## (b) 次期の見通し

## ① 概況

日本経済の今後については、世界的な金融引締めやウクライナ情勢による影響が続く中、世界経済の減速による外需の下振れや資源高・物価高が日本の景気を下押しするリスクとなっていますが、賃金上昇と雇用増加を背景とした個人消費の増加基調維持や、ポストコロナを迎えた企業の前向きな設備投資の増加、加えて円安による割安感等を追い風としたインバウンド需要の更なる回復により、景気が持ち直していくことが期待されます。一方で、金融引締めによる世界経済の後退、不動産市場の低迷が続く中国経済及び金融・為替市場の動向などには注視が必要です。

不動産流通市場に関して、世界的な金融引き締めに伴う金利上昇や景気後退リスクへの懸念が拡大し、市場にマイナスの影響を与えている側面はあるものの、諸外国に比した日本市場の相対的な安定性の高さにも支えられ、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き底堅い状況にある一方で、投資対象となる優良物件の売却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、ポストコロナを迎え経済活動の正常化が進む中で既存ビルにおいては拡張移転や館内増床の動きが継続し、オフィス需要が回復傾向にあることから、賃料の下落傾向は鈍化することが予想されます。一方で2023年の大量供給の影響もあり、東京都心部の新規供給ビルにおいては大きな空室を抱えて竣工するケースも見られることから、空室率の推移については引き続き注視が必要と考えます。

ホテルについては、中国からの訪日団体旅行解禁に伴うインバウンドの更なる回復が期待されますが、福島第一原子力発電所の処理水放出に端を発した対日感情の悪化により、その動向は不透明な状況です。一方で、中国以外のインバウンド需要及び国内宿泊需要は、ともに回復基調が続くものと期待されます。但し、光熱費や食材原価等の上昇や人手不足による影響について留意が必要と考えます。

商業施設については、物価上昇の影響を受けながらも、賃金上昇と雇用増加を背景とした個人消費の増加基調とインバウンド需要により回復していくことが期待されます。

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、資産性、安定性、成長性を兼ね備えた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や利用者とのカスタマーリレ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、宿泊施設については、宿泊施設の収益向上の恩恵を本投資法人が享受するため、固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める契約も取り入れます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、保有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。
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、物件情報ルートの更なる開拓・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. 投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」（当面の間、商業施設及び住宅）の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「その他」への分散投資も行います。各用途への投資割合は、「オフィスビル」40～80%、「宿泊施設」20～55%、「その他」0～30%とします。
2. 投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資割合は「東京都心部」60%以上、「都心周辺部・政令指定都市等」を40%以下とし、投資にあたっては、交通利便性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査したうえで、投資判断を行うこととします。投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

#### 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、借入金額及び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。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。また、サステナビリティ（持続可能性）向上への取り組みの一環としてグリーンファイナンス（環境改善効果のあるプロジェクトに関する資金調達）も検討します。

#### ⑤ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### ⑥ 運用状況の見通し

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

運用状況の予想の前提条件については、以下の「2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2024年2月期	2024年8月期
営業収益	11,952百万円	10,823百万円
営業利益	7,648百万円	6,506百万円
経常利益	6,946百万円	5,712百万円
当期純利益	6,935百万円	5,701百万円
1口当たり分配金	1,757円	1,602円

(注1) 上記運用状況は一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

(注2) 2024年2月期の分配金については内部留保の積み立て及び2024年8月期については内部留保の一部取り崩しを前提としています。

[2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)及び2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)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>2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)(182日)</li> <li>2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年8月31日現在保有している22物件に、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ています。</li> <li>実際には、その他の物件の取得、譲渡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>2023年8月31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>2023年8月31日現在の有利子負債残高224,500百万円を前提としています。</li> <li>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、投資法人債の発行による充当を前提としています。2024年8月期中に期限を迎える借入金33,000百万円の返済については借換え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>賃貸事業収入については、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、2024年2月期に10,580百万円、2024年8月期に10,823百万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」(2023年9月28日より「橋本MTRビル」に名称変更しています。)については当該前提に基づき、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月期及び2024年8月期において、空室を前提としています。</li> <li>賃貸事業収入のうち、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>2024年2月期変動賃料:885百万円、2024年8月期変動賃料:959百万円</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> <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))：882.7百万円</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910百万円に満たない場合(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(910百万円×97%=882.7百万円)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>2024年2月期変動賃料：191百万円、2024年8月期変動賃料：205百万円</p> <p>(両期とも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)</p> <p>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のことをいいます。</p> <p>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>2024年2月期変動賃料：299百万円、2024年8月期変動賃料：280百万円</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。</p>



項目	前提条件
営業収益	<p>(参考) 年間最低保証賃料 (毎年10月から翌年9月 (注)) : 310百万円</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、本ホテル全体に係る賃料。以下本ホテルにおいて同じです。) の合計額が、310百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は310百万円であるものとし、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、本ホテル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> <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>2024年2月期変動賃料: 315百万円、2024年8月期変動賃料: 305百万円</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です。) 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)) : 460百万円</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、460百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は460百万円であるものとし、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2024年2月期約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または不払いがないこと、賃借人に対する賃料の支払猶予また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、2024年2月期1,253百万円、2024年8月期1,271百万円を想定しています。</li> <li>・管理業務費については、2024年2月期781百万円、2024年8月期797百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2024年2月期1,013百万円、2024年8月期1,017百万円を想定しています。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用 (資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等) については、2024年2月期643百万円、2024年8月期587百万円を想定しています。</li> </ul>
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・のれんについては、企業結合に関する会計基準 (企業会計基準第21号、平成31年1月16日改正) に従い、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。のれんに係る償却費は、2024年2月期15百万円、2024年8月期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、2024年2月期701百万円、2024年8月期794百万円を想定しています。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金 (1口当たり分配金) については、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li> <li>・2024年2月期の分配金の算定にあたっては、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681百万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8月期の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み立てた内部留保の一部3百万円を取崩すことを前提としています。</li> <li>・運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動また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>・利益超過の分配 (1口当たり利益超過分配金) については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他の法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,729,422	16,376,466
信託現金及び信託預金	2,413,662	4,894,721
営業未収入金	97,513	130,318
未収入金	28	12
前払費用	55,631	72,178
未収消費税等	-	130,928
その他	64,915	23,140
流動資産合計	17,361,173	21,627,766
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,742,923	34,290,253
減価償却累計額	△18,302,773	△18,238,814
建物(純額)	16,440,150	16,051,438
構築物	443,960	442,844
減価償却累計額	△413,398	△413,317
構築物(純額)	30,561	29,526
機械及び装置	128,457	121,199
減価償却累計額	△105,502	△85,112
機械及び装置(純額)	22,955	36,087
車両運搬具	-	194
減価償却累計額	-	△29
車両運搬具(純額)	-	165
工具、器具及び備品	113,212	160,993
減価償却累計額	△89,644	△95,587
工具、器具及び備品(純額)	23,567	65,405
土地	109,001,394	103,417,452
信託建物	※1 35,354,628	※1 59,153,104
減価償却累計額	△13,931,696	△14,654,666
信託建物(純額)	21,422,932	44,498,437
信託構築物	187,941	269,320
減価償却累計額	△119,677	△128,499
信託構築物(純額)	68,264	140,821
信託機械及び装置	70,137	116,384
減価償却累計額	△10,557	△15,541
信託機械及び装置(純額)	59,579	100,843
信託工具、器具及び備品	105,717	132,357
減価償却累計額	△72,856	△79,447
信託工具、器具及び備品(純額)	32,860	52,909
信託土地	157,795,399	286,365,778
有形固定資産合計	304,897,665	450,758,867
無形固定資産		
のれん	-	613,524
ソフトウェア	-	2,232
その他	240	240
無形固定資産合計	240	615,997

(単位：千円)

	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	20,000
繰延税金資産	-	875
長期前払費用	57,897	103,802
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	70,713	127,492
固定資産合計	304,968,618	451,502,357
繰延資産		
投資法人債発行費	68,950	61,156
繰延資産合計	68,950	61,156
資産合計	322,398,742	473,191,280
負債の部		
流動負債		
営業未払金	220,285	725,716
短期借入金	6,000,000	10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	42,500,000
未払金	349,524	67,657
未払費用	444,375	569,221
未払配当金	7,955	9,387
未払法人税等	718	10,575
未払消費税等	61,744	-
前受金	814,808	1,251,425
預り金	214	38,818
流動負債合計	25,899,627	58,172,803
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	117,500,000	158,000,000
預り敷金及び保証金	7,698,469	12,799,156
信託預り敷金及び保証金	943,131	959,194
繰延税金負債	631,732	-
その他	-	9
固定負債合計	137,773,333	182,758,360
負債合計	163,672,960	240,931,164
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
出資剰余金	-	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	1,121,637	1,376,341
任意積立金合計	1,121,637	1,376,341
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,614,104	7,157,734
剰余金合計	4,735,741	78,270,076
投資主資本合計	158,725,781	232,260,116
純資産合計	※3 158,725,781	※3 232,260,116
負債純資産合計	322,398,742	473,191,280

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金		任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金 (純額)	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	153,990,040	—	—	1,750,398	1,750,398
当期変動額					
圧縮積立金の取崩				△628,761	△628,761
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	△628,761	△628,761
当期末残高	153,990,040	—	—	1,121,637	1,121,637

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	3,331,238	5,081,637	159,071,677	159,071,677
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	628,761	—	—	—
剰余金の配当	△3,960,000	△3,960,000	△3,960,000	△3,960,000
当期純利益	3,614,104	3,614,104	3,614,104	3,614,104
当期変動額合計	282,865	△345,895	△345,895	△345,895
当期末残高	3,614,104	4,735,741	158,725,781	158,725,781

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金		任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	153,990,040	-	-	1,121,637	1,121,637
当期変動額					
合併による増加		69,736,000	69,736,000		
圧縮積立金の積立				254,704	254,704
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	-	69,736,000	69,736,000	254,704	254,704
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	1,376,341	1,376,341

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	3,614,104	4,735,741	158,725,781	158,725,781
当期変動額				
合併による増加		69,736,000	69,736,000	69,736,000
圧縮積立金の積立	△254,704	-	-	-
剰余金の配当	△3,359,400	△3,359,400	△3,359,400	△3,359,400
当期純利益	7,157,734	7,157,734	7,157,734	7,157,734
当期変動額合計	3,543,630	73,534,334	73,534,334	73,534,334
当期末残高	7,157,734	78,270,076	232,260,116	232,260,116

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
I. 当期末処分利益	3,614,104,524	7,157,734,912
II. 分配金の額	3,359,400,000	6,052,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,545)	(1,700)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	254,704,524	1,105,734,912
IV. 次期繰越利益	—	—
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3,359,400,000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による圧縮積立金のうち繰延税金負債に計上されていたものの圧縮積立金への繰入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6,052,000,000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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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



## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～81年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。</p>	建物	3～81年	構築物	2～45年	機械及び装置	2～17年	車両運搬具	3年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～81年										
構築物	2～45年										
機械及び装置	2～17年										
車両運搬具	3年										
工具、器具及び備品	2～18年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>										
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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計算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41,455千円です。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>										
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。 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>										
5. 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 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (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>										

## (8) 会計上の見積りの変更に関する注記

(耐用年数の見積りの変更)

本投資法人は、2023年3月1日に実施した森トラスト・ホテルリート投資法人との合併を契機として、個々の運用物件の実態により即した修繕・更新工事を計画的に実践することで、より長期に渡る賃貸運営の実現を目指し、専門家による報告書を踏まえて策定した長期修繕工事計画に従って、建物の修繕管理を行うこととしました。これに伴い、運用期間をより精緻に見通すことが可能となったため、有形固定資産の一部の建物、信託建物に係る耐用年数について、本営業期間より、経済的な使用可能予測期間を適用する方法に変更しました。これにより、当期の営業費用は446,057千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しています。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31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		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。 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	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。 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
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 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 5,321,121</p> <p>共益費 196,524</p> <p>土地賃貸収益 103,007</p> <p>計 5,620,653</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 76,370</p> <p>付帯収益 99,674</p> <p>解約違約金 —</p> <p>その他収益 31,390</p> <p>計 207,435</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,828,088</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 600,789</p> <p>水道光熱費 211,827</p> <p>公租公課 879,362</p> <p>損害保険料 16,235</p> <p>修繕費 62,957</p> <p>減価償却費 914,440</p> <p>その他費用 24,805</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,710,417</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,117,671</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>家賃 9,755,149</p> <p>共益費 234,344</p> <p>土地賃貸収益 123,609</p> <p>計 10,113,102</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場使用料 104,676</p> <p>付帯収益 116,870</p> <p>解約違約金 —</p> <p>その他収益 40,255</p> <p>計 261,802</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 10,374,905</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 741,024</p> <p>水道光熱費 253,324</p> <p>公租公課 1,202,202</p> <p>損害保険料 26,730</p> <p>修繕費 130,971</p> <p>減価償却費 996,640</p> <p>その他費用 31,958</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,382,852</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,992,053</p>
2. 不動産等売却益の内訳	<p>新橋駅前MTRビル</p> <p>不動産等売却収入 7,266,666</p> <p>不動産等売却原価 5,829,179</p> <p>その他売却費用 6,907</p> <p>不動産等売却益 1,430,579</p>	<p>新橋駅前MTRビル</p> <p>不動産等売却収入 7,266,666</p> <p>不動産等売却原価 5,822,521</p> <p>その他売却費用 6,959</p> <p>不動産等売却益 1,437,186</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31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 発行済投資口の総口数 1,320,000口	発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 3,560,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
1. 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	(2023年2月28日現在) 現金及び預金 14,729,422千円 信託現金及び信託預金 2,413,662千円 現金及び現金同等物 17,143,085千円	(2023年8月31日現在) 現金及び預金 16,376,466千円 信託現金及び信託預金 4,894,721千円 現金及び現金同等物 21,271,188千円
2. 重要な非資金取引の内容	該当事項はありません。	当期に合併した森トラスト・ホテルリート投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお合併による出資剰余金の増加は69,736,000千円です。 流動資産 5,689,456千円 固定資産 123,270,538千円 資産合計 128,959,994千円 流動負債 21,338,409千円 固定負債 38,514,841千円 負債合計 59,853,250千円

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料 1年内 7,096,745千円 1年超 30,292,749千円 合計 37,389,494千円	(貸主側) 未経過リース料 1年内 11,191,790千円 1年超 37,067,567千円 合計 48,259,357千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 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うえで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

2023年2月28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	3,000,000	2,972,527	△27,472
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	14,942,401	△57,598
(3) 投資法人債	11,000,000	10,305,120	△694,879
(4) 長期借入金	117,500,000	113,879,368	△3,620,631
(5) 預り敷金及び保証金	7,698,469	6,667,125	△1,031,343
(6) 信託預り敷金及び保証金	943,131	831,117	△112,013
負債合計	155,141,600	149,597,661	△5,543,938

2023年8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	3,000,000	2,972,500	△ 27,499
(2) 1年内返済予定の長期借入金	42,500,000	42,365,757	△ 134,242
(3) 投資法人債	11,000,000	10,305,576	△ 694,423
(4) 長期借入金	158,000,000	154,500,189	△ 3,499,810
(5) 預り敷金及び保証金	12,799,156	11,035,950	△ 1,763,205
(6) 信託預り敷金及び保証金	959,194	853,468	△ 105,725
負債合計	228,258,350	222,033,443	△ 6,224,907

(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(2023年2月28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	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	1,000,000	2,000,000	7,000,000
長期借入金	—	27,000,000	21,500,000	18,000,000	19,000,000	32,000,000

借入金及び投資法人債の決算日(2023年8月31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	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	42,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	1,000,000	2,000,000	7,000,000
長期借入金	—	38,500,000	29,000,000	29,500,000	24,500,000	36,500,000

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

## 〔持分法損益等に関する注記〕

前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)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	森トラスト株式会社	東京都港区	30,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	5,266,666	—	—
								不動産の売却	7,266,666	—	—
								不動産の賃貸	1,603,874	営業未収入金	7,180
										前受金	24,761
										預り敷金及び保証金	894,581
不動産の管理	183,045	営業未払金	42,409								
		未払金	59								
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	400,000	投資運用業	なし	あり	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	299,958	未払費用	185,579

(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)取引条件の決定方法等

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。資産運用報酬の支払については、本投資法人の規約により上限を定め、役員会により決定した料率によっています。

(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)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	森トラスト株式会社	東京都港区	30,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	28,966,666	—	—
								不動産の売却	7,266,666	—	—
								不動産の賃貸	4,428,336	営業未収入金	30,396
										前受金	171,260
										預り敷金及び保証金	4,089,023
不動産の管理	256,055	営業未払金	59,088								
		未払金	419								
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	400,000	投資運用業	なし	あり	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	842,787	未払費用	311,747

(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)取引条件の決定方法等

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。資産運用報酬の支払については、本投資法人の規約により上限を定め、役員会により決定した料率によっています。

(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

本投資法人執行役員八木政幸が第三者(森トラスト・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の森トラスト・アセットマネジメント株式会社との取引のとおりです。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

本投資法人執行役員内藤宏史が第三者(森トラスト・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の森トラスト・アセットマネジメント株式会社との取引のとおりです。



## 〔企業結合に関する注記〕

前期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

## 取得による企業結合

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）

事業の内容：不動産投資信託

## (2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人とMTHは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し、2022年11月22日付で合併契約を締結し、2023年3月1日付でその効力が発生しました。

## (3) 企業結合日（合併効力発生日）

2023年3月1日

## (4) 企業結合の法的形式

本投資法人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方式

## (5) 結合後投資法人の名称

森トラストリート投資法人（2023年3月1日付で森トラスト総合リート投資法人から商号変更しました。）

## (6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準に基づき、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人を取得企業と決定しました。

## 2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2023年3月1日から2023年8月31日まで

## 3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

## 取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	69,736,000千円
取得原価	69,736,000千円

## 4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

## (1) 投資口の交換比率

MTHの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.84口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本交付に先立ち、本投資法人は2023年2月28日を基準日、2023年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

## (2) 算定方法

本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため本投資法人はSMBC日興証券株式会社をMTHはみずほ証券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人の合併によるメリット、FAが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ました。

## (3) 交付した投資口数

920,000口

## 5. 取得に直接要した主要な費用の内容と金額

内容	金額
FA報酬	250,000千円
合併時取得報酬	313,667千円

6. のれんの金額及び発生原因

(1) のれん金額

629,256千円

(2) 発生原因

企業結合におけるMTHの時価純資産額69,106,743千円を上回る69,736,000千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

(3) のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	5,689,456千円
固定資産	123,270,538千円
資産合計	128,959,994千円
流動負債	21,338,409千円
固定負債	38,514,841千円
負債合計	59,853,250千円

8. 企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額  
企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31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	10	875	
	繰延税金資産合計	10	875	
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	圧縮積立金	631,743	—	
	繰延税金負債合計	631,743	—	
	(繰延税金負債の純額)	631,732	(繰延税金資産の純額)	875
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	34.59%
	(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	△32.03%
	その他	0.01%	圧縮積立金の繰入	△13.14%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.15%	その他	1.06%
			税効果会計適用後の法人税等の負担率	△9.52%

〔退職給付に関する注記〕

前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔収益認識に関する注記〕

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年10月1日 至 2023年2月28日）

(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）	7,266,666	1,430,579
水道光熱費収入	99,850	99,850
その他	—	5,728,237
合計	7,366,517	7,258,668

(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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(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）	7,266,666	1,437,186
水道光熱費収入	117,172	117,172
その他	—	10,257,733
合計	7,383,839	11,812,092

(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. 顧客との契約から生じる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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自 2022年10月1日 至 2023年2月28日）

(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）	36,980
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	39,506
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

2023年2月28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14,533,333千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年8月31日及び2024年2月29日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(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）	39,506
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54,790
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

2023年8月31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7,266,666千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年2月29日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、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。

## 〔セグメント情報等〕

## 1. セグメント情報

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一事業であるため、開示対象となる報告セグメントがありませんので記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	1,603,874	不動産賃貸事業

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	4,428,336	不動産賃貸事業

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	218,911,274	223,676,380
	期中増減額	4,765,105	28,781,423
	期末残高	223,676,380	252,457,803
	期末時価	249,530,000	277,620,000
宿泊施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	15,395,063	15,238,341
	期中増減額	△156,722	122,986,258
	期末残高	15,238,341	138,224,599
	期末時価	16,900,000	140,567,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	71,660,538	65,982,943
	期中増減額	△5,677,594	△5,906,479
	期末残高	65,982,943	60,076,464
	期末時価	82,390,000	74,220,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	305,966,876	304,897,665
	期中増減額	△1,069,211	145,861,201
	期末残高	304,897,665	450,758,867
	期末時価	348,820,000	492,407,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は後記「3. 参考情報/(2)投資不動産物件」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) 前期増減額のうち主な増加理由は仙台MTビルの取得であり、減少理由は新橋駅前MTRビルの譲渡及び減価償却費です。当期増減額のうち主な増加理由は2023年3月1日付で吸収合併したMTHから承継した不動産等、神谷町トラストタワーの取得及び仙台MTビルの取得であり、減少理由は新橋駅前MTRビルの譲渡及び減価償却費です。

(注4) 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損益は次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		(自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	3,967,263	5,793,327
	不動産賃貸事業費用	2,130,511	2,284,480
	不動産賃貸事業損益	1,836,752	3,508,847
	不動産等売却益	—	—
宿泊施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	524,794	2,985,122
	不動産賃貸事業費用	262,734	785,948
	不動産賃貸事業損益	262,060	2,199,174
	不動産等売却益	—	—
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	1,336,030	1,596,455
	不動産賃貸事業費用	317,171	312,423
	不動産賃貸事業損益	1,018,858	1,284,031
	不動産等売却益	1,430,579	1,437,186
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	5,828,088	10,374,905
	不動産賃貸事業費用	2,710,417	3,382,852
	不動産賃貸事業損益	3,117,671	6,992,053
	不動産等売却益	1,430,579	1,437,186

(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。



〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)		当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	
1口当たり純資産額	60,123円	1口当たり純資産額	65,241円
1口当たり当期純利益	1,368円	1口当たり当期純利益	2,010円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</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、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</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)本投資法人は、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分割を行っているため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2)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 (自 2022年10月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
当期純利益(千円)	3,614,104	7,157,734
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)	3,614,104	7,157,734
期中平均投資口数(口)	2,640,000	3,560,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔追加情報〕

資産の譲渡

本投資法人は、2022年7月29日に締結した売買契約に基づき、2023年8月31日に以下の資産の譲渡のうち第2回目にかかる譲渡を行いました。

新橋駅前MTRビル

譲渡の概要

- 譲渡資産 : 不動産信託受益権
- 譲渡価格 : 21,800,000,000円  
(第1回: 7,266,666,667円、第2回: 7,266,666,667円、第3回: 7,266,666,666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2024年2月期に約13億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。

資産の取得

本投資法人は、2022年7月29日に締結した売買契約に基づき、2023年8月31日に以下の資産の取得のうち第2回目にかかる取得を行いました。

仙台MTビル

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 : 15,800,000,000円  
(第1回: 5,266,666,667円、第2回: 5,266,666,667円、第3回: 5,266,666,666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。

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

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)
2023年3月1日	投資口の分割	1,320,000	2,640,000	—	153,990	(注12)
2023年3月1日	合併による割当交付	920,000	3,560,000	—	153,990	(注13)

(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。

- (注12)2023年2月28日を基準日とし、2023年3月1日を効力発生日として、投資口を1口につき2口の割合による投資口分割をしたことにより、分割後の発行済投資口の総口数は2,640,000口となりました。
- (注13)本投資法人は合併にあたって、2023年3月1日付でMTHの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.84口を割当交付し、920,000口の新投資口を発行したことにより、発行済投資口の総口数は3,560,000口となりました。

## 3. 参考情報

## (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分 (注1)	地域区分	前期 2023年2月28日現在		当期 2023年8月31日現在	
			保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)	保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)
不動産	オフィスビル	東京都心部(注4)	87,508	27.1	87,461	18.5
		都心周辺部・政令指定都市等(注5)	6,595	2.0	6,550	1.4
	その他	—	31,414	9.7	25,530	5.4
信託不動産	オフィスビル	東京都心部(注4)	107,800	33.4	131,395	27.8
		都心周辺部・政令指定都市等(注5)	21,772	6.8	27,050	5.7
	宿泊施設	全国主要都市(注6)	15,238	4.7	131,104	27.7
		著名な観光地エリア(注7)	—	—	7,120	1.5
	その他	—	34,568	10.7	34,546	7.3
小計			304,897	94.6	450,758	95.3
その他の資産			17,501	5.4	22,432	4.7
資産総額計			322,398	100.0	473,191	100.0

(注1)「用途区分」は、中核資産であるオフィスビル及び宿泊施設とその他の用途（商業施設、住宅）で区分しています。以下同じです。

(注2)「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3)「対総資産比率」は、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注4)千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

(注5)首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及び政令指定都市等

(注6)東京23区及び政令指定都市

(注7)魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア

## (2) 投資不動産物件

2023年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計22物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

## ① 不動産及び信託不動産の内容一覧

2023年8月31日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです。(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)

## 不動産等資産の概要

用途区分	名称	所在地	面積(注1)		構造(注2) /階数(注1)	特定資産の種類
			土地(㎡)	建物(㎡)		
オフィスビル	東京汐留ビルディング(注3)(注16)	東京都港区	17,847.73	191,394.06	SRC・RC・S B4/37F	不動産
	神谷町トラストタワー(注4)(注5)(注16)	東京都港区	16,131.84	196,037.12	S・RC B4/37F	不動産信託 受益権
	ONビル(注5)(注6)	東京都品川区	10,850.67	32,812.27	S・SRC B2/21F	不動産信託 受益権
	紀尾井町ビル(注5)(注7)(注16)	東京都千代田区	9,291.93	63,535.55	SRC・S B4/26F	不動産信託 受益権
	大崎MTビル(注6)	東京都品川区	13,852.74	26,980.68	S・SRC B3/14F	不動産
	広尾MTRビル(注5)	東京都渋谷区	1,671.79	6,709.80	SRC B1/7F	不動産信託 受益権
	仙台MTビル(注5)(注8)	仙台市宮城野区	5,020.33	42,941.53	RC B2/18F	不動産信託 受益権
	御堂筋MTRビル(注5)	大阪市中央区	1,560.98	15,129.16	S・SRC B2/13F	不動産信託 受益権
	天神プライム(注5)	福岡市中央区	1,110.73	7,722.04	S・RC B1/12F	不動産信託 受益権
	新横浜TECHビル(注9)	横浜市港北区	2,671.11	A館：11,636.35 B館：13,550.87 合計：25,187.22	A館：SRC B1/9F B館：S・SRC B1/16F	不動産
宿泊施設(注16)	シャングリ・ラ 東京(注5)(注10)	東京都千代田区	12,026.77	180,335.11	S・SRC・RC B4/37F	不動産信託 受益権
	ホテルオークラ神戸(注5)	神戸市中央区	30,944.44	72,246.86	SRC・S B2/35F	不動産信託 受益権
	ヒルトン小田原リゾート&スパ(注5)(注11)	神奈川県小田原市	174,566.00	50,605.67	本館棟： S・SRC B1/12F パーデ棟： RC B1/3F スポーツ棟： RC B1/2F チャペル： S 1F	不動産信託 受益権
	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(注5)(注12)	大阪市淀川区	2,199.34	17,002.28	S 18F	不動産信託 受益権
	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(注5)(注13)	東京都中央区	4,399.47	51,242.93	S・SRC B3/21F	不動産信託 受益権
	ホテルサンルートプラザ新宿(注5)	東京都渋谷区	3,136.57	20,451.25	RC・S B1/14F	不動産信託 受益権
その他	渋谷フラッグ(注5)(注16)	東京都渋谷区	1,026.44	7,766.49	S・SRC B2/9F	不動産信託 受益権
	新橋駅前MTRビル(注14)	東京都港区	1,069.88	7,820.45	S・SRC・RC B2/8F	不動産
	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	35,209.93	53,393.66	S 5F	不動産
	コーナン相模原西橋本店(注15)	相模原市緑区	19,878.57	40,283.77	S 5F	不動産
	フレスポ稲毛(注5)	千葉市稲毛区	39,556.71	—	—	不動産信託 受益権
	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1,702.95	5,246.78	RC B1/7F	不動産

(注1)「面積」及び「構造/階数」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

(注2)「構造」について、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造を、それぞれ意味します。

(注3)東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は1,000,000分の375,178です。また、東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。

(注4)神谷町トラストタワーの土地面積は、本件建物の敷地である土地全14筆の合計面積であり、その一部に借地及び他の所有者の持分を含んでいます。また、神谷町トラストタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は13,292.02㎡です。当該専有部分のうち、7階から9階(合計床面積11,393.16㎡。なお、階数は登記簿上の階数に1を加えた呼称階を使用しています。以下、本物件に関して別段の言及がない限り同様です。)は本投資法人が単独で所有しており、14階(床面積3,797.72㎡)については本投資法人が2分の1の共有持分を保有しています。従って、当該14階については、床面積に本投資法人の共有持分(2分の1)を乗じた面積(1,898.86㎡)を本投資法人が所有している専有部分の床面積として記載しています。

- (注5)上記22物件のうち、神谷町トラストタワー、ONビル、紀尾井町ビル、広尾MTRビル、仙台MTビル、御堂筋MTRビル、天神プライム、シャングリ・ラ 東京、ホテルオークラ神戸、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 新大阪ステーション、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション、ホテルサンルートプラザ新宿、渋谷フラッグ及びフレスポ稲毛は信託不動産に、その他の7物件は不動産に分類されます。また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。詳細は、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。
- (注6)ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。信託受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。従って、当該3筆(合計面積10,850.67㎡)については、大崎MTビルの土地面積の一部及びONビルの土地面積として各々に記載しています。
- また、大崎MTビルの土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積121.28㎡)については本投資法人が5分の1の共有持分を保有し、3筆(合計面積10,850.67㎡)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。また、大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
- (注7)紀尾井町ビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。また、紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部の床面積は24,598.85㎡です。
- (注8)仙台MTビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全4筆の合計面積であり、本件建物の共有持分を有していた森トラスト株式会社及び他の共有者がそれぞれ単独で所有する土地で構成されていたいわゆる分有土地です。本件土地につき、森トラスト株式会社が単独で所有していた分については、現在本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が3分の2の共有持分を保有しています。仙台MTビルの建物は、森トラスト株式会社、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者及び森トラスト株式会社を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有建物であり、延床面積に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の181,690)を乗じた面積は26,006.82㎡です。
- (注9)新横浜TECHビルは、A館及びB館の2棟の建物とその敷地により構成される不動産です。
- (注10)シャングリ・ラ 東京の土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。また、シャングリ・ラ 東京の建物は、区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部の床面積は22,300.31㎡です。
- (注11)ヒルトン小田原リゾート&スパの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積を記載しています。また、ヒルトン小田原リゾート&スパの建物面積は、建物全体の延床面積の総合計を記載しており、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(100分の50)を乗じた面積は25,302.83㎡です。
- (注12)コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積であり、他の共有者の持分を含んでいます。また、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの建物は共有建物であり、本投資法人の信託受益権の対象となる持分(100分の74)を乗じた面積は12,581.68㎡です。
- (注13)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。また、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物が存する一棟の建物の延床面積を記載しています。本投資法人の信託受益権の対象となる専有部の床面積は5,502.63㎡であり、その内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積は5,144.95㎡です。
- (注14)新橋駅前MTRビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全11筆の合計面積であり、本投資法人が3分の1の共有持分を、森トラスト株式会社を唯一の信託受益者とする信託受託者が3分の2の共有持分を保有しています。また、新橋駅前MTRビルの建物は共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(3分の1)を乗じた面積は2,606.81㎡です。
- (注15)2023年9月28日より「橋本MTRビル」に名称変更しています。以下同じです。
- (注16)東京汐留ビルディング、神谷町トラストタワー、紀尾井町ビルについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途が商業施設のため「その他」に区分しています。また、宿泊施設におけるグレードは以下のとおりです。

グレード	概要	面積(㎡)	価格(円)	名称
ラグジュアリー	世界的にラグジュアリーブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	40～	40,000～	シャングリ・ラ 東京
アッパーアップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	30～40	30,000～ 40,000	ホテルオークラ神戸
				ヒルトン小田原リゾート&スパ
アップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている、著名なホテルチェーンの傘下でブランド展開しているクラス	20～30	20,000～ 30,000	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション
				コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション
アッパーミッドスケール	ミッドスケールよりも客室面積、インテリア等が優れ、より快適に宿泊利用できるホテル	15～20	10,000～ 20,000	ホテルサンルートプラザ新宿

・各グレードについては、基準となる面積、価格(ADR(注))の目安を定めています。なお、価格の目安において、市況の変化等に応じて必要があると判断される場合は見直すものとします。

(注) ADRとは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいいます。

## 不動産等資産の区分、価格及び投資比率

用途区分 (注1)	地域区分	名称	取得価格 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	直接 還元法	DCF法		期末算定価額 評価機関	投資比率 (注4)	
						還元 利回り	割引率	最終還元 利回り			
オフィス ビル	東京 都心部	東京汐留ビルディング	82,539 (注5)	74,591	81,600	3.1%	3.0%	3.1%	株式会社 立地評価研究所	17.6%	
		神谷町トラストタワー	51,660 (注6)	51,507	56,400	2.5%	2.4%	2.6%	大和不動産鑑定 株式会社	11.0%	
		ONビル	39,900	38,696	35,300	3.3%	3.0%	3.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	8.5%	
		紀尾井町ビル	34,300	32,881	38,400	3.1%	2.9%	3.3%	大和不動産鑑定 株式会社	7.3%	
		大崎MTビル	14,386 (注7)	12,870	17,600	3.2%	2.9%	3.3%	一般財団法人 日本不動産研究所	3.1%	
		広尾MTRビル	8,100	8,309	8,420	3.6%	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定 株式会社	1.7%	
		小計	230,885	218,857	237,720			—		49.1%	
	都心周辺 部・政令 指定都市 等	仙台MTビル	10,533 (注8)	10,619	10,500	4.5%	4.3%	4.7%	大和不動産鑑定 株式会社	2.2%	
		御堂筋MTRビル	10,170	9,819	10,700	3.5%	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定 株式会社	2.2%	
		天神プライム	7,050 (注9)	6,611	10,100	3.4%	3.2%	3.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	1.5%	
		新横浜TECHビル	6,900	6,550	8,600	4.3%	4.1%	4.6%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	1.5%	
		小計	34,653	33,600	39,900			—		7.4%	
		小計	265,539	252,457	277,620			—		56.5%	
	宿泊施設	全国主要 都市	シャングリ・ラ 東京	49,200	49,140	49,600	3.2%	2.9%	3.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	10.5%
ホテルオークラ神戸			19,000	15,182	16,900	4.9%	4.7%	5.0%	株式会社 立地評価研究所	4.0%	
コートヤード・バイ・マ リオット 新大阪ステー ション			17,400	17,352	17,500	4.2%	3.9%	4.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	3.7%	
コートヤード・バイ・マ リオット 東京ステー ション(注10)			17,017	16,980	17,017	3.7%	3.4%	3.9%	一般財団法人 日本不動産研究所	3.6%	
ホテルサンルートプラザ 新宿			32,500	32,447	32,400	3.5%	3.3%	3.7%	一般財団法人 日本不動産研究所	6.9%	
小計		135,117	131,104	133,417			—		28.7%		
著名な観 光地エリ ア		ヒルトン小田原リゾート & スパ(注11)	7,100	7,120	7,150	4.7%	4.5%	4.8%	株式会社 立地評価研究所	1.5%	
小計	7,100	7,120	7,150			—		1.5%			
	小計	142,217	138,224	140,567			—		30.2%		
その他	—	渋谷フラッグ	32,040	32,352	41,700	3.1%	2.9%	3.2%	一般財団法人 日本不動産研究所	6.8%	
		新橋駅前MTRビル	6,000 (注12)	5,821	7,270	3.6%	3.4%	3.8%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	1.3%	
		イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	9,587	11,700	5.3%	5.0%	5.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	2.5%	
		コーナン 相模原西橋本店	7,460	7,037	6,620	4.6%	4.0%	4.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	1.6%	
		プレスボ稲毛	2,100 (注13)	2,193	2,600	— (注14)	7.9%	— (注15)	—	一般財団法人 日本不動産研究所	0.4%
		パークレーンプラザ	3,200	3,083	4,330	3.3%	3.9%	3.0%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	0.7%	
	小計	62,400	60,076	74,220			—		13.3%		
	合計	470,156	450,758	492,407			—		100.0%		

(注1) 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。東京汐留ビルディング、神谷町トラストタワー、紀尾井町ビルについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途が商業施設のため「その他」に区分しています。以下同じです。



- (注2)「取得価格」は、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3)「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(2023年8月31日を価格時点とします。)を記載しています。
- (注4)「投資比率」とは不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入し記載しています。
- (注5)東京汐留ビルディングの取得価格については、2021年7月1日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月1日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、当該物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円のうち、2023年8月31日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格を記載しています。
- (注6)神谷町トラストタワーの取得価格は、2021年7月1日(13,980百万円)、2021年10月1日(13,980百万円)及び2023年3月1日(23,700百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注7)大崎MTビルの取得価格は、2005年3月31日(7,870百万円)、2005年10月28日(5,656百万円)及び2015年1月30日(860百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注8)仙台MTビルは3回に分けて取得する予定であり、その取得価格は2023年2月28日(5,266百万円)及び2023年8月31日(5,266百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注9)天神プライムの取得価格は、2012年7月12日(6,940百万円)及び2021年12月1日(110百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注10)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る取得価格及び期末算定価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する数値を記載しています。
- (注11)ヒルトン小田原リゾート&スパに係る取得価格及び期末算定価額は、本投資法人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。
- (注12)新橋駅前MTRビルの取得価格については、2023年2月28日に共有持分の3分の1、2023年8月31日に共有持分の3分の1を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である18,000百万円の3分の1に相当する価格を記載しています。
- (注13)フレスポ稲毛の取得価格については、2012年2月29日に信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。
- (注14)フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。
- (注15)フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

(i) 不動産等資産における賃貸借の状況

2023年8月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、2023年8月期(2023年3月1日から2023年8月31日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、東京汐留ビルディング及び紀尾井町ビルの2物件になります。

不動産等資産の賃貸借の状況

用途区分	地域区分	名称	総賃料収入 (注1) (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	総賃貸可能 面積(注3) (㎡)	総賃貸面積 (注3) (㎡)	テナント 総数
オフィスビル	東京都心部	東京汐留ビルディング(注4)	1,421	13.7%	71,806.84	71,806.84	1 (25)
		神谷町トラストタワー(注5)	944	9.1%	13,479.44	13,479.44	1 (7)
		ONビル	非開示(注6)	非開示(注6)	20,654.60	20,654.60	1
		紀尾井町ビル(注7)	1,047	10.1%	24,748.48	24,228.91	41 (76)
		大崎MTビル(注8)	334	3.2%	24,495.21	24,495.21	1 (16)
		広尾MTRビル(注9)	158	1.5%	4,946.36	4,571.72	8
	都心周辺 部・政令指 定都市等	仙台MTビル(注10)	216	2.1%	26,006.82	26,006.82	1 (45)
		御堂筋MTRビル(注11)	307	3.0%	15,129.16	15,129.16	1 (32)
		天神プライム(注9)	255	2.5%	5,990.40	5,990.40	13
		新横浜TECHビル	316	3.0%	18,117.03	16,142.68	20
宿泊施設	全国主要都 市	シャングリ・ラ 東京	935	9.0%	22,755.55	22,755.55	1
		ホテルオークラ神戸	629	6.1%	72,246.86	72,246.86	1
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	296	2.9%	13,881.47	13,881.47	1
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	278	2.7%	5,255.05	5,255.05	1
		ホテルサンルートプラザ新宿	653	6.3%	21,248.23	21,248.23	1
	著名な観光 地エリア	ヒルトン小田原リゾート&スパ	191	1.9%	25,302.83	25,302.83	1
その他	—	渋谷フラッグ(注9)	非開示(注6)	非開示(注6)	5,983.86	5,983.86	3
		新橋駅前MTRビル	—	—	2,685.00	0.00	0
		イトーヨーカドー湘南台店	375	3.6%	53,393.66	53,393.66	1
		コーナン相模原西橋本店	非開示(注6)	非開示(注6)	40,283.77	40,283.77	1
		フレスポ稲毛	123	1.2%	39,556.71	39,556.71	1
		パークレーンプラザ(注12)	107	1.0%	4,443.03	4,295.99	17
合計(注13)			10,374	100.0%	532,410.36	526,709.76	117 (272)

(注1)「総賃料収入」は、2023年8月期の不動産賃貸事業収益(家賃、共益費、その他賃貸事業収入等)を記載しています。

(注2)「対総賃料収入比率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

- (注3)「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。また、「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。なお、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。神谷町トラストタワーについては、7階から9階部分の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(11,553.81㎡)に、14階部分の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(3,851.27㎡)に本投資法人の共有持分(2分の1)を乗じた面積を加えた面積を記載しています。大崎MTビルについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。仙台MTビルについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(42,941.53㎡)に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の181,690)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(18,758.75㎡)に本投資法人の信託受益権の対象となる持分(100分の74)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、信託受益権の対象となる総賃貸可能面積及び総賃貸面積(5,620.38㎡)に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積を記載しています。ヒルトン小田原リゾート&スパについては、信託受益権の対象となる総賃貸可能面積及び総賃貸面積(50,605.67㎡)に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。新橋駅前MTRビルについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(8,055.00㎡)に本投資法人の共有持分(3分の1)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の括弧内には、共同運用区画のテナント総数を記載しています。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)ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」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7)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バス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数を記載しています。また、当該物件のテナント総数の括弧内には、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を記載しています。
- (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おり、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注9)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おり、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注10)仙台MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注11)御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注12)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13)合計のテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づくテナント総数を、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数を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注4)の記載に基づくテナント総数を記載しています。

不動産等資産の稼働率の推移

用途区分	地域区分	名称	最近5年の稼働率(注1)の推移(%)									
			2023年		2022年		2021年		2020年		2019年	
			8月末	2月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末
オフィスビル	東京都心部	東京汐留ビルディング(注2)	100.0 (95.8)	100.0 (70.8)	100.0 (66.5)	100.0 (61.3)	100.0 (53.5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		神谷町トラストタワー(注3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (97.3)	-	-	-	-	-
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		紀尾井町ビル(注4)	97.9 (97.4)	97.8 (95.6)	94.5 (92.6)	96.3 (95.6)	89.7 (89.7)	90.8 (89.5)	99.9 (98.7)	99.9 (98.7)	99.9 (98.5)	99.9 (99.9)
		大崎MTビル(注5)	100.0 (85.2)	100.0 (88.3)	100.0 (95.6)	100.0 (95.2)	100.0 (85.8)	100.0 (85.0)	100.0 (99.1)	100.0 (97.8)	100.0 (91.8)	100.0 (91.8)
		広尾MTRビル(注6)	92.4	92.4	100.0	87.5	87.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計(注7)	99.4 (95.9)	99.4 (85.9)	99.1 (84.8)	99.0 (82.8)	98.0 (75.1)	98.7 (97.1)	99.9 (99.7)	99.9 (99.6)	99.9 (99.0)	99.9 (99.3)
	都心周辺部・政令指定都市等	仙台MTビル(注8)	100.0 (99.1)	100.0 (99.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
		御堂筋MTRビル(注9)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (96.4)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (95.6)	100.0 (98.4)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
		天神プライム(注6)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	89.1	78.0	71.7	59.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7
		小計(注7)	97.0 (95.8)	92.4 (90.5)	86.9 (83.9)	81.4 (78.7)	100.0 (100.0)	100.0 (98.7)	100.0 (99.5)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	99.4 (99.3)
		小計(注7)	98.7 (95.8)	97.6 (87.1)	96.6 (84.6)	95.4 (81.8)	98.4 (80.6)	98.9 (97.3)	99.9 (99.7)	99.9 (99.7)	99.9 (99.2)	99.9 (99.3)
	宿泊施設	全国主要都市	シャングリ・ラ 東京	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
ホテルオークラ神戸			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション			100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション			100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ホテルサンルートプラザ新宿			100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		小計(注7)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
著名な観光地エリア		ヒルトン小田原リゾート&スパ	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小計(注7)	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計(注7)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他	-	渋谷フラッグ(注6)	100.0	100.0	100.0	100.0	92.2	92.2	100.0	100.0	100.0	100.0
		新橋駅前MTRビル	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー 湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		コーナン 相模原西橋本店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		パークレーンプラザ	96.7	96.7	96.8	100.0	100.0	95.9	100.0	92.9	95.9	100.0
		小計(注7)	98.1	96.3	94.6	94.7	99.7	99.6	100.0	99.8	99.9	100.0
	合計(注7)	98.9 (97.9)	97.6 (93.1)	96.5 (91.6)	96.0 (90.5)	99.1 (91.9)	99.3 (98.6)	99.9 (99.9)	99.9 (99.8)	99.9 (99.6)	99.9 (99.7)	

(注1) 各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、各区分毎の稼働率の小計(または全不動産等資産の稼働率の合計)は総賃貸可能面積の小計(または合計)に占める総賃貸面積の小計(または合計)の割合を記載しています。また、小計及び合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%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、2021年4月1日以降、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、2021年9月末以降の当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。

- (注3) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (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稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注5) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注6) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、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、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注7) 小計及び合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。また、2021年9月末以降の東京汐留ビルディングについては、(注2)の記載に従い算出される稼働率を用いています。
- (注8) 仙台MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (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おり、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(ii) 主要なテナントの状況

2023年8月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、森トラスト株式会社、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社イトーヨーカ堂の3社になります。

主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 (注1) 契約満了日	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸面積 (ポートフォリオ全体) 合計対比(注3)		期末年間 契約賃料 (注4) (百万円)
建物	森トラスト株式会社 (不動産業)	東京汐留ビルディング	①2021年4月1日 2026年3月31日 (オフィス・店舗) ②2010年4月13日 2035年12月31日 (ホテル)	71,806.84	13.6%	33.7%	3,172
		神谷町トラストタワー	2021年7月1日 2030年3月31日	13,479.44	2.6%		1,821
		大崎MTビル	2022年4月1日 2025年3月31日	24,495.21	4.7%		647
		仙台MTビル	2023年2月28日 2028年2月29日	26,006.82	4.9%		908
		シャングリ・ラ 東京	2016年9月1日 2033年11月30日	22,755.55	4.3%		882 (注5)
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	2016年9月16日 2040年11月1日	13,881.47	2.6%		460 (注5)
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	2016年9月16日 2039年4月1日	5,255.05	1.0%		289 (注5)
	株式会社ホテルオークラ神戸 (サービス業)	ホテルオークラ神戸	2022年4月1日 2032年3月31日	72,246.86	13.7%		1,263
株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	2002年11月21日 2042年11月20日	53,393.66	10.1%		750	
合計				303,320.90	57.6%		—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				526,709.76	—		—

(注1) 本投資法人が、前所有者から賃貸借契約の賃貸人たる地位を承継した場合には、前所有者が賃借人と締結した賃貸借契約の契約開始日を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、主要なテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(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。神谷町トラストタワーについては、7階から9階部分の建物の総賃貸面積(11,553.81㎡)に、14階部分の建物の総賃貸面積(3,851.27㎡)に本投資法人の共有持分(2分の1)を乗じた面積を加えた面積を記載しています。大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(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。仙台MTビルについては、建物の総賃貸面積(42,941.53㎡)に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の181,690)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションについては、建物の総賃貸面積(18,758.75㎡)に本投資法人の信託受益権の対象となる持分(100分の74)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、信託受益権の対象となる総賃貸面積(5,620.38㎡)に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積を記載しています。

(注3) 「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計対比」については、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、2023年8月31日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。但し、シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、(注5)に基づく内容を記載しています。

(注5) シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの賃料は変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「期末年間契約賃料」欄には、最低保証賃料(年額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの「期末年間契約賃料」欄には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。

(iii) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

2023年8月31日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 森トラスト株式会社

物件名称	東京汐留ビルディング
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ①2021年4月1日から2026年3月31日まで(オフィス・店舗) ②2010年4月13日から2035年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注1)(注2)	① : 241,884,375円(オフィス・店舗) ②-1 : 22,510,680円(ホテル)(2010年4月13日から2026年3月31日まで) ②-2 : 26,262,460円(ホテル)(2026年4月1日から2035年12月31日まで)
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・ 本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(本表及び次表において、以下「テナント」といいます。)間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・ テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注1) 本件賃貸借(ホテル)については、賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条を適用しない旨の合意がなされています。

(注2) 月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の375,178)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料①は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。月額契約賃料②-1は賃料とは別途、ホテル部分の維持管理費用をテナントが負担することを前提としています。2026年4月1日以降の月額契約賃料②-2は、本件建物共用部のうちホテルにかかる維持管理費用をテナントが負担せず別途賃料人が負担するため、当該維持管理費用の見込分を賃料として加算しています。但し、オフィス・店舗に関する賃貸借契約を再契約し、引き続きホテルにかかる維持管理費用(共用部の維持管理費用を含む)を賃料とは別途、テナントが負担する場合には、②-1の適用期間が延長され、ホテルの月額契約賃料は22,510,680円となります。

物件名称	神谷町トラストタワー
契約形態 契約期間	・ 貸室賃貸借契約(共同運用) ・ 2021年7月1日から2030年3月31日まで
月額契約賃料(注)	151,789,463円
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の6か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・ 本件貸室は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社とテナントとの間の貸室賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・ テナントは、テナントの裁量において、本件貸室の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注) 月額契約賃料は、本投資法人が共同運用区画の持分(96,274,940分の13,479,445)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・2022年4月1日から2025年3月31日まで
月額契約賃料(注)	53,936,203円
敷金・保証金等(注)	敷金 847,673,931円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の907,880)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料及び敷金は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

物件名称	仙台MTビル
契約形態 契約期間	・貸室賃貸借契約(一棟一括賃貸借) ・2023年2月28日から2028年2月29日まで
月額契約賃料(注)	75,737,872円
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の6か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができません。
転貸借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社とテナントとの間の貸室賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(300,000分の181,690)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションにかかる賃貸借契約の概要については、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。



## (ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

ホテルオークラ神戸にかかる賃貸借契約の概要については、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。

## (ハ)株式会社イトーヨーカ堂

物件名称	イトーヨーカドー湘南台店
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)</li> <li>・2002年11月21日から2042年11月20日まで</li> </ul>
月額契約賃料	62,500,000円
敷金・保証金等	敷金683,460,000円
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(本表において、以下「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	2032年11月20日まで中途解約が出来ない契約となっています。
転賃借契約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は、本投資法人とテナント間の建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。</li> <li>・テナントは、本件建物をショッピングセンターとして、他の専門店等の出店も得てバラエティーに富んだ売場を構成する必要があることから、テナントの関連会社あるいは専門店等に転賃することができます。本投資法人とテナントとの間の建物賃貸借契約が終了する場合は、テナントは当該転借人を退去させなければならない旨合意されています。</li> </ul>

## ③ 不動産等資産の詳細な情報

2023年8月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について
  - (1) 「地積・延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
  - (2) 「構造」について、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を、それぞれ意味します。
  - (3) 区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。 )及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。
  - (4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第2条第3項及び第5項に掲げる「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の区分を記載していません。
2. 「特定資産の概要」欄の記載について
  - (1) 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
  - (2) 「取得価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。
3. 「取得時の不動産鑑定概要」欄の記載について
 

「鑑定評価額」は、不動産等資産を取得検討する際に取得した不動産鑑定評価書に基づく評価額を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。
4. 「物件収支状況」欄の記載について
  - (1) 物件収支状況は本投資法人の2023年8月期(2023年3月1日から2023年8月31日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
  - (2) 「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。
  - (3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的にかかわらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
  - (4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には2023年8月期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。
  - (5) 区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載していません。
5. 「2023年度公租公課」欄の記載について
  - (1) 2023年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
  - (2) 固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って2023年1月1日の翌日以降に取得した不動産等資産について、2023年8月期に納付義務はありませんが、参考情報として2023年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。
6. 「特記事項」欄の記載について
 

原則として2023年8月31日現在の不動産の状況(不動産の構造、現況その他投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項(当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、区分所有建物、共有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を含みますが、これらに限られません。))を記載しています。なお、当該不動産等に担保の設定がなされている場合は、その旨を「特記事項」欄に記載します(2023年8月31日現在、担保の設定はなされていません。 )。
7. 鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について
 

原則として、評価、取得、もしくは施工を行った時点での名称を記載しています。

## 東京汐留ビルディング

物件番号	1	物件名称	東京汐留ビルディング		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途	オフィスビル・ホテル・商業施設		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		1,421,864
	建物	所有権	家賃		1,421,864
土地	地番	東京都港区東新橋一丁目12番1	共益費		—
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	土地賃貸収益		—
	地積	17,847.73㎡(他の共有者の共有持分を含みません。)	その他賃貸事業収入		—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)	(2)不動産賃貸事業費用		671,458
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	公租公課		366,253
	建築時期	2005年1月	固定資産税		366,253
	延床面積	191,394.06㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を 乗じた面積:71,806.84㎡	その他公租公課		—
	駐車場台数	437台	諸経費		227,817
	施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費		210,986
			水道光熱費		—
			損害保険料		3,525
			信託報酬		—
			その他費用		13,305
			減価償却費		77,387
			(3)NOI		827,792
			(4)不動産賃貸事業損益		750,405
			(5)資本的支出		1,908
			(6)NCF		825,883
2. 特定資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定の概要		5. 2023年度公租公課(千円)	
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)	
取得年月日	2010年4月13日		信託受益権の概要		
前所有者	森トラスト株式会社		信託設定日	—	
			信託受託者	—	
取得価格(注2)	82,539百万円		信託期間満了日	—	
鑑定評価額(注2)	83,664百万円		固定資産税額	601,915	
価格時点	2010年3月31日		都市計画税額	128,981	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	730,897	
6. 特記事項					
(1)敷地利用権について					
本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の他の共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。					
(2)本件土地の権利関係について					
本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は1,000,000分の375,178です。					
(3)本件建物の権利関係について					
本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。					
(4)買取優先交渉権について					
本投資法人は、本件土地及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					

(注1) 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。

(注2) 「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2021年7月1日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月1日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、本物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円及び取得時の鑑定評価額である111,500百万円のうち、2023年8月31日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格及び価額を記載しています。

神谷町トラストタワー

物件番号	2	物件名称	神谷町トラストタワー		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2023年3月1日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権及び地上権(敷地権の割合:10,000,000,000分の1,167,700,159)		至 2023年8月31日	
	建物	区分所有権	(1)不動産賃貸事業収益		944,041
土地	地番	東京都港区虎ノ門四丁目24番6他	家賃		919,288
	住居表示	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	共益費		-
	地積	16,131.84㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益		-
	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生特別地域(虎ノ門四丁目地区)	その他賃貸事業収入		24,753
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下4階付37階建	(2)不動産賃貸事業費用		283,243
	建築時期	2020年3月	公租公課		9,984
	延床面積	196,037.12㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分:13,292.02㎡	固定資産税		9,984
	駐車場台数	349台	その他公租公課		-
	施工会社	清水建設株式会社	諸経費		117,231
			管理業務費		77,988
			水道光熱費		37,091
			損害保険料		541
			信託報酬		1,251
			その他費用		357
			減価償却費		156,026
			(3)NOI		816,825
			(4)不動産賃貸事業損益		660,798
			(5)資本的支出		-
			(6)NCF		816,825
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)	
取得年月日	①2021年7月1日 ②2021年10月1日 ③2023年3月1日		信託受益権の概要	①2021年7月1日 ②2023年3月1日	
前所有者	①森トラスト株式会社 ②森トラスト株式会社 ③森トラスト株式会社		信託設定日(注2)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	①13,980百万円 ②13,980百万円 ③23,700百万円		信託受託者	①2052年3月31日 ②2052年3月31日	
			信託期間満了日		
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2023年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	①、②31,100百万円 ③24,100百万円		固定資産税額	71,970	
価格時点	①、②2021年2月28日 ③2022年10月31日		都市計画税額	15,422	
鑑定評価業者	①、②大和不動産鑑定株式会社 ③大和不動産鑑定株式会社		合計	87,393	
6. 特記事項					
(1)土地賃借権について 本物件土地上に葺城稲荷神社が土地賃借権の設定を受けたうえで建物を所有しています。					
(2)地上権について 本物件土地には葺城稲荷神社から地上権の設定を受けて利用する土地が含まれます。					
(3)越境物について 本土と隣接土地との境界部分について、本物件の一部が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀等が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。					
(4)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					

(注1)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。

(注2)本件信託不動産は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

ONビル

物件番号	3	物件名称	ONビル
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途	オフィスビル	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	所有権	稼働日数 184日	
土地	地番	(1)不動産賃貸事業収益	
	住居表示	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入	
	地積	非開示 (注)	
	用途地域等	(2)不動産賃貸事業費用	
建物	構造/階数	公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費	
	建築時期	非開示 (注)	
	延床面積	(3)NOI	
	駐車場台数	(4)不動産賃貸事業損益	
	施工会社	(5)資本的支出	
		(6)NCF	
2. 特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2008年8月29日	信託受益権の概要	
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号	信託設定日	2001年2月9日
取得価格	39,900百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
		信託期間満了日	2031年3月末日
3. 取得時の不動産鑑定の概要		5. 2023年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	41,000百万円	固定資産税額	94,279
価格時点	2008年8月1日	都市計画税額	20,202
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	114,482
6. 特記事項			

(1) 本件土地の権利関係について  
 本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該3筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。

(2) 敷地利用権について  
 本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権(存続期間は、本件信託建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。一方で、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。

(3) 境界確認について  
 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。

(4) 越境物について  
 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(5) 工作物について  
 本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ERI株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。

(注) 本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

紀尾井町ビル

物件番号	4	物件名称	紀尾井町ビル	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		オフィスビル・住宅	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 184日
	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	1,047,120
土地	地番	東京都千代田区紀尾井町3番3他	家賃	945,185
	住居表示	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	共益費	6,585
	地積	9,291.93㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益	—
	用途地域等	第二種住居地域、防火地域、 第一種文教地区	その他賃貸事業収入	95,348
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下4階付26階建	(2)不動産賃貸事業費用	494,615
	建築時期	1989年11月	公租公課	92,542
	延床面積	建物一棟：63,535.55㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：24,598.85㎡	固定資産税	91,437
	駐車場台数	207台	その他公租公課	1,104
	施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費	337,008
			管理業務費	246,352
2. 特定資産の概要			水道光熱費	73,139
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃借契約形態	損害保険料	1,599
取得年月日	2014年10月1日	マスターリース契約(注1)	信託報酬	800
前所有者	白馬キャピタル3特定目的会社	信託受益権の概要	その他費用	15,115
取得価格	34,300百万円	信託設定日 (注2)	減価償却費	65,064
		信託受託者	(3)NOI	617,570
		信託期間満了日	(4)不動産賃貸事業損益	552,505
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(5)資本的支出	61,538
鑑定評価額	36,200百万円	固定資産税額	(6)NCF	556,032
価格時点	2014年9月1日	都市計画税額		
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	合計		
6. 特記事項			5. 2023年度公租公課(千円)	
(1)権利関係について			固定資産税額	
本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。また、本件建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。			147,642	
(2)管理規約について			都市計画税額	
管理規約により、区分所有者が所有する敷地及び区分所有者が共有する共用部分は、専有部分と分離して単独処分することは禁止されており、共用部分の分割請求も禁止されています。また、敷地権の登記はなされていませんが、敷地の相互利用について、区分所有者間で合意しています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、3,383,389分の2,562,965となっています。			31,637	
(3)要役地役権について			合計	
本件土地には、隣接土地の一部を承役地として、工作物設置を目的とする要役地役権が設定されています。			179,279	

(注1)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。

(注2)本件信託不動産は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

大崎MTビル

物件番号	5	物件名称	大崎MTビル		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途	オフィスビル		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
土地	建物	所有権	家賃	334,926	
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	共益費	-	
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号	土地賃貸収益	-	
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	その他賃貸事業収入	552	
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域	(2)不動産賃貸事業費用	94,457	
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	公租公課	40,854	
	建築時期	1994年7月 (2008年大規模修繕実施)	固定資産税	40,854	
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積:24,495.21㎡	その他公租公課	-	
	駐車場台数	65台	諸経費	10,073	
	施工会社	株式会社大林組	管理業務費	2,955	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	880	
			信託報酬	-	
			その他費用	6,237	
			減価償却費	43,529	
			(3)NOI	283,999	
			(4)不動産賃貸事業損益	240,469	
			(5)資本的支出	72,699	
			(6)NCF	211,299	
2. 特定資産の概要(注1)					
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)		
取得年月日	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 ③2015年1月30日	信託受益権の概要			
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社 ③個人(非開示)	信託設定日	-		
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円 ③860百万円	信託受託者	-		
		信託期間満了日	-		
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 2023年度公租公課(千円)			
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円	固定資産税額	66,448		
価格時点	①2005年3月31日 ②2005年8月31日 ③2014年10月31日	都市計画税額	14,238		
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社 ③一般財団法人日本不動産研究所	合計	80,687		
6. 特記事項					
(1)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、①13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び③3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、③における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、「ONビル 6. 特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。					
(2)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。					
(3)敷地利用権について 本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物(他方の建物は「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。 2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、2棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。					
(4)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。					
(5)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。					
(6)買取優先交渉権について 本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の買取に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取にかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。					
(7)分離処分の禁止について 大崎ビジネスガーデンを構成する各所有者との間で、本件建物の共有持分と当該共有持分の同一の所有者が所有する土地を分離して譲渡することは禁止されています。					

(注1)本投資法人は、2005年3月31日の取得において、土地の所有権(土地全14筆のうち本投資法人が単独で所有する10筆(合計面積1,807.12㎡)、他の共有者と共有する3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)及び1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の590,950)を取得しています。また、2005年10月28日の取得において、土地の所有権(他の共有者と共有する土地3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の247,949)を取得しています。そのほか、2015年1月30日の取得において、土地の所有権(他の共有者と共有する3筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の371,326)と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の68,981)を取得しています。

(注2)賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

## 広尾MTRビル

物件番号	6	物件名称	広尾MTRビル				
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)				
不動産の用途		オフィスビル		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数	184日
所有形態	土地	所有権		(1)不動産賃貸事業収益		158,242	
	建物	所有権		家賃		134,388	
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他1筆		共益費		18,408	
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号		土地賃貸収益		-	
	地積	1,671.79㎡(私道負担部分17.93㎡を含みます。)		その他賃貸事業収入		5,445	
	用途地域等	近隣商業地域、準工業地域、特別工業地区 防火地域、準防火地域		(2)不動産賃貸事業費用		36,817	
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付7階建		公租公課		12,388	
	建築時期	1992年11月		固定資産税		12,286	
	延床面積	6,709.80㎡		その他公租公課		102	
	駐車場台数	24台		諸経費		11,659	
	施工会社	株式会社竹中工務店		管理業務費		5,034	
				水道光熱費		2,281	
				損害保険料		255	
				信託報酬		400	
				その他費用		3,687	
				減価償却費		12,769	
				(3)NOI		134,194	
				(4)不動産賃貸事業損益		121,425	
				(5)資本的支出		6,457	
				(6)NCF		127,737	
2. 特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		賃貸借契約形態		マスターリース契約(注)	
取得年月日		2018年1月19日		信託受益権の概要			
前所有者		合同会社PRファースト		信託設定日		2006年12月22日	
取得価格		8,100百万円		信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託期間満了日		2038年1月末日	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2023年度公租公課(千円)				
鑑定評価額		8,140百万円		固定資産税額		19,898	
価格時点		2017年11月30日		都市計画税額		4,263	
鑑定評価業者		大和不動産鑑定株式会社		合計		24,161	
6. 特記事項							
(1)越境物について							
本件土地と隣接土地との境界部分について、本件建物の一部及び塀が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。							
(2)権利関係について							
本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が全ての区分所有権を単独で所有しています。							

(注)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本件信託土地及び本件信託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。



仙台MTビル

物件番号	7	物件名称	仙台MTビル		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途	オフィスビル		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
建物	建物	所有権	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入		
土地	地番	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番1他3筆	216,925		
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号	192,810		
	地積	5,020.33㎡(他の所有者の持分を含みます。)	-		
	用途地域等	商業地域、準防火地域	-		
			24,114		
			79,604		
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下2階付18階建	(2)不動産賃貸事業費用		
	建築時期	1999年3月	公租公課 固定資産税 その他公租公課		
	延床面積	42,941.53㎡ 本投資法人の共有持分(300,000分の181,690)を乗じた面積:26,006.82㎡	諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料		
	駐車場台数	345台	58,343		
	施工会社	大成建設株式会社	25,108		
			30,592		
			510		
			451		
			1,680		
			21,261		
			(3)NOI		
			158,582		
			(4)不動産賃貸事業損益		
			137,320		
			(5)資本的支出		
			-		
			(6)NCF		
			158,582		
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)	
取得年月日	①2023年2月28日 ②2023年8月31日		信託受益権の概要		
前所有者	①森トラスト株式会社 ②森トラスト株式会社		信託設定日	2023年2月28日	
取得価格(注1)	①5,266百万円 ②5,266百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2053年3月31日	
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2023年度公租公課(千円)		
鑑定評価額(注1)	①5,266百万円 ②5,266百万円		固定資産税額	57,608	
価格時点	2022年6月30日		都市計画税額	12,344	
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社		合計	69,953	
6. 特記事項					
(1)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(300,000分の181,690)を乗じた面積は26,006.82㎡です。					
(2)敷地利用権について 本件建物は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「信託受託者(本投資法人)」といいます。)、森トラスト株式会社及び森トラスト株式会社を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「信託受託者(森トラスト)」といいます。))が共有しております。そして、本件建物は、①信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社が共有する本件土地と②森トラスト株式会社及び信託受託者(森トラスト)が各別に所有(有)している土地をその敷地としています(以下本表において当該土地全体を「建物敷地」といいます。) 信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社は②信託受託者(森トラスト)から、その所有に係る建物敷地を、信託受託者(森トラスト)は、①信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社から、その共有する本件土地を、それぞれ使用借権または賃借権の設定を受け、本件建物を共有しています。従って、信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社は、信託受託者(森トラスト)に、本件土地を使用させる義務を負っています。一方で、信託受託者(本投資法人)及び森トラスト株式会社が本件建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地との関係では、その共有持分となり、②本件土地を除く建物敷地との関係では、信託受託者(森トラスト)により設定された使用借権または賃借権となります。					
(3)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					
(注1)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、3回に分けて取得を行うため、本物件の取得価格及び鑑定評価額である15,800百万円のうち、1回目と2回目の取得価格及び鑑定評価額を記載しています。					
(注2)賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。					

御堂筋MTRビル

物件番号	8	物件名称	御堂筋MTRビル		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		307,866
	建物	所有権	家賃		283,838
土地	地番	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	共益費		6,745
	住居表示	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	土地賃貸収益		-
	地積	1,560.98㎡	その他賃貸事業収入		17,282
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	(2) 不動産賃貸事業費用		123,938
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付13階建	公租公課		45,205
	建築時期	1999年3月	固定資産税		45,205
	延床面積	15,129.16㎡	その他公租公課		-
	駐車場台数	54台	諸経費		58,452
	施工会社	大成・鹿島建設工事共同企業体	管理業務費		27,167
			水道光熱費		17,919
			損害保険料		618
			信託報酬		500
			その他費用		12,246
			減価償却費		20,280
			(3) NOI		204,208
			(4) 不動産賃貸事業損益		183,927
			(5) 資本的支出		-
			(6) NCF		204,208
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)		
取得年月日	2015年4月30日	信託受益権の概要			
前所有者	Rabbit Midosuji特定目的会社	信託設定日	2001年9月26日		
取得価格	10,170百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
		信託期間満了日	2031年9月末日		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2023年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	10,200百万円	固定資産税額	74,058		
価格時点	2015年1月31日	都市計画税額	15,869		
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	合計	89,928		
6. 特記事項					
(1) 船場建築線について 本件土地の北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、当該指定に基づき本物件は道路境界線から約2mセットバックしています。当該部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。					

(注)パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

天神プライム

物件番号	9	物件名称	天神プライム	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途	オフィスビル		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
稼働日数				184日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
建物	建物	所有権	255,236	
土地	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他6筆	家賃	218,716
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目7番21号	共益費	20,061
	地積	1,110.73㎡	土地賃貸収益	-
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (福岡都心地域)	その他賃貸事業収入	16,457
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	(2)不動産賃貸事業費用	84,612
	建築時期	2008年3月(2008年10月増築)	公租公課	31,084
	延床面積	7,722.04㎡	固定資産税	31,084
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)	その他公租公課	-
	施工会社	株式会社大林組	諸経費	29,142
			管理業務費	7,464
			水道光熱費	14,599
			損害保険料	227
			信託報酬	750
			その他費用	6,101
			減価償却費	24,384
			(3)NOI	195,009
			(4)不動産賃貸事業損益	170,624
			(5)資本的支出	1,210
			(6)NCF	193,799
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)
取得年月日	①2012年7月12日 ②2021年12月1日		信託受益権の概要	
前所有者	①カモミール・リアルティ合同会社 ②個人3名(非開示)		信託設定日	①2006年9月15日 ②2006年9月15日 ③2021年12月1日
取得価格	①6,940百万円 ②110百万円		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日	①2032年7月31日 ②2032年7月31日 ③2032年7月31日
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2023年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	①7,320百万円 ②115百万円		固定資産税額	50,891
価格時点	①2012年6月1日 ②2021年9月30日		都市計画税額	10,905
鑑定評価業者	①、②一般財団法人日本不動産研究所		合計	61,796
6. 特記事項				
(1)越境物について				
隣接建物の一部及び工作物等が本件土地に越境していますが、これらの越境物について、越境物に関する「合意書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。				

(注1)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本件信託土地及び本件信託建物を借り受けただえで、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。

(注2)本件信託不動産は三つの信託受益権からなっており、①、②及び③には、それぞれの信託設定日を記載しています。

新横浜TECHビル

物件番号	10	物件名称	新横浜TECHビル		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途		運用期間		稼働日数	
オフィスビル		自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		184日	
所有形態	土地	所有権		(1)不動産賃貸事業収益	
	建物	所有権		316,259	
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆		家賃	
	住居表示	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		共益費	
	地積	2,671.11㎡		土地賃貸収益	
	用途地域等	商業地域、防火地域		その他賃貸事業収入	
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建		(2)不動産賃貸事業費用	
				183,899	
	建築時期	A館：1986年2月 B館：1988年2月		公租公課	
				31,010	
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡		固定資産税	
				31,010	
駐車場台数	78台		その他公租公課		
施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社		—		
				諸経費	
				98,293	
				管理業務費	
				54,898	
				水道光熱費	
				30,205	
				損害保険料	
				893	
				信託報酬	
				—	
				その他費用	
				12,296	
				減価償却費	
				54,595	
				(3)NOI	
				186,955	
				(4)不動産賃貸事業損益	
				132,360	
				(5)資本的支出	
				8,934	
				(6)NCF	
				178,020	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	2003年11月14日		信託受益権の概要		
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社		信託設定日	—	
			信託受託者	—	
取得価格	6,900百万円		信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2023年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	6,980百万円		固定資産税額	49,475	
価格時点	2003年9月30日		都市計画税額	10,601	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社		合計	60,076	
6. 特記事項					
特記すべき事項はありません。					

シャングリ・ラ 東京

物件番号	11	物件名称	シャングリ・ラ 東京		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途(グレード)		ホテル(ラグジュアリー)		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地	所有権(敷地権の割合:100,000分の10,464)		稼働日数	184日
土地	建物	区分所有権		(1)不動産賃貸事業収益	935,123
	地番	東京都千代田区丸の内一丁目1番41他4筆		家賃	935,123
	住居表示	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号		共益費	-
	地積	12,026.77㎡(他の所有者の持分を含みます。)		土地賃貸収益	-
	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生特別地区(丸の内1-1地区)		その他賃貸事業収入	-
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下4階付37階建		(2)不動産賃貸事業費用	205,434
	建築時期	2008年11月		公租公課	135,579
	延床面積	180,335.11㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分:22,300.31㎡		固定資産税	135,579
	客室数	200室		その他公租公課	-
	駐車場台数	233台		諸経費	2,813
	施工会社	戸田建設株式会社東京支店		管理業務費	-
				水道光熱費	-
				損害保険料	1,756
				信託報酬	200
				その他費用	856
				減価償却費	67,041
				(3)NOI	796,731
				(4)不動産賃貸事業損益	729,689
				(5)資本的支出	7,585
				(6)NCF	789,145
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約	
取得年月日(注)	2023年3月1日		信託受益権の概要		
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人		信託設定日	2016年9月1日	
取得価格	49,200百万円		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2046年8月末日	
3. 取得時の不動産鑑定概要				5. 2023年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	49,200百万円		固定資産税額	222,777	
価格時点	2023年2月28日		都市計画税額	47,737	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	270,515	
6. 特記事項					
(1) 権利関係について 本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の10,464です。また、本件建物は区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡です。					
(2) 管理規約について 管理規約により、本投資法人は自己の所有する専有部分を、主としてホテル用途として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならず、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、管理規約において、森トラスト株式会社が管理者とされています。					
(3) 承役地地役権について 本件土地の一部には、敷地外の土地を要役地として、通行並びに現存の配水管及びマンホール存置の便益に供するため、地役権が設定され登記されています。ただし、地役権設定契約上は、現存の配水管及びマンホール存置の便益に供することを目的とした地役権については存続期間が満了しています。					
(4) 買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					

(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	シャングリ・ラ 東京
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態 契約期間	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) 2016年9月1日から2033年11月30日まで
月額契約賃料(注)	変動賃料: 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(転賃テナント賃料)に97%を乗じた額等とします。  年間最低保証賃料(毎年4月から翌年3月): 882,700,000円 毎年1月から12月の期間において転賃テナント賃料の合計額が910,000,000円に満たない場合(転賃テナントの退去等により、転賃テナント賃料の支払いがない場合も含みます。)には、当該期間の転賃テナント賃料は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。
敷金・保証金等	敷金1,751,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転賃借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受託者たる三井住友信託銀行株式会社及び森トラスト株式会社(本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転賃することができます。

(注) 「転賃テナント賃料」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。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 (注1)	2022年11月	2022年12月	2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月
賃料計上月 (注1)	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月	2023年7月	2023年8月
賃料(百万円) (注2)	135	185	125	110	175	203

(注1) 「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の4か月前です。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、転賃テナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

ホテルオークラ神戸

物件番号	12	物件名称	ホテルオークラ神戸		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(アッパーアップスケール)	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		629,178
	建物	所有権	家賃		629,178
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	共益費		-
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	土地賃貸収益		-
	地積	30,944.44㎡	その他賃貸事業収入		-
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	(2)不動産賃貸事業費用		192,677
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟	公租公課		73,594
	建築時期	1989年3月 (1995年3月増築)	固定資産税		73,594
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	その他公租公課		-
	客室数	468室	諸経費		25,595
	駐車場台数	429台	管理業務費		-
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社 株式会社大林組、野村建設工業株式会社	水道光熱費		-
			損害保険料		8,008
			信託報酬		2,000
			その他費用		15,587
			減価償却費		93,488
			(3)NOI		529,989
			(4)不動産賃貸事業損益		436,501
			(5)資本的支出		38,039
			(6)NCF		491,950
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	2006年9月20日		信託受益権の概要		
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		信託設定日	2002年4月25日	
取得価格	19,000百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2032年3月31日	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2023年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	18,600百万円		固定資産税額	117,677	
価格時点	2006年8月29日		都市計画税額	25,216	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		合計	142,894	
6. 特記事項					
(1)買取優先交渉権について					
本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。					
(2)越境物について					
隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。					

賃貸借契約の概要		
物件名称	ホテルオークラ神戸	
賃借人	株式会社ホテルオークラ神戸	
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・2022年4月1日から2032年3月31日まで	
月額契約賃料	固定賃料	91,537,815円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計(年額)の12分の1
敷金・保証金等	敷金 1,922,294,115円	
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。	
転賃借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸(本表において、以下「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転賃しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転賃借契約も終了させることについて同意を取得しています。	

保有資産の運営実績
客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

ヒルトン小田原リゾート&スパ

物件番号	13	物件名称	ヒルトン小田原リゾート&スパ		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途(グレード)		ホテル(アップーアップスケール)		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地	所有権(信託受益権の準共有持分100分の50)		稼働日数 184日	
土地	建物	所有権(信託受益権の準共有持分100分の50)		(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	神奈川県小田原市根府川字ノグロ583番1他14筆		家賃 189,742	
	住居表示	神奈川県小田原市根府川583番地1		共益費 -	
	地積	174,566.00㎡(他の準共有の持分を含みます。)		土地賃貸収益 -	
	用途地域等	市街化調整区域		その他賃貸事業収入 2,255	
建物	構造/階数	(本館棟)S・SRC造陸屋根/地下1階付12階建 (バーデ棟)RC造陸屋根/地下1階付3階建 (スポーツ棟)RC造空気膜屋根/地下1階付2階建 (チャペル)S造/平家建 他8棟		(2)不動産賃貸事業費用	
	建築時期	(本館棟・バーデ棟・スポーツ棟) 1997年10月(2004年2月リブランドにより改装) (チャペル)2004年10月		公租公課 41,067	
	延床面積	50,605.67㎡ 本投資法人の準共有持分(100分の50)を乗じた面積: 25,302.83㎡		固定資産税 41,067	
	客室数	163室		その他公租公課 -	
	駐車場台数	283台		諸経費 25,471	
	施工会社	(本館棟・バーデ棟・スポーツ棟) 大成・清水・鹿島・青木・不動・三菱建設共同企業体 (チャペル) 三井住友建設株式会社 東京建築支店		管理業務費 -	
				水道光熱費 -	
				損害保険料 2,039	
				信託報酬 150	
				その他費用 23,281	
				減価償却費 55,307	
				(3)NOI 125,458	
				(4)不動産賃貸事業損益 70,151	
				(5)資本的支出 75,345	
				(6)NCF 50,113	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		賃貸借契約形態	
取得年月日(注1)		2023年3月1日		テナントとの直接契約	
前所有者		森トラスト・ホテルリート投資法人		信託受益権の概要	
取得価格(注2)		7,100百万円		信託設定日 2019年9月2日	
				信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託期間満了日 2049年12月末日	
3. 取得時の不動産鑑定概要					
鑑定評価額(注2)		7,100百万円		5. 2023年度公租公課(千円)	
価格時点		2023年2月28日		固定資産税額 72,669	
鑑定評価業者		株式会社立地評価研究所		都市計画税額 -	
				合計 72,669	
6. 特記事項					
(1) 権利関係について					
本件土地面積は、建物の敷地全体の面積を記載しています。また、建物面積は、各建物における建物全体の延床面積の総合計を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。					
(2) 準共有者間協定について					
本投資法人と森トラスト株式会社は、不動産信託受益権の準共有持分がそれぞれ100分の50であるため、本投資法人、森トラスト株式会社及び信託受託者の3社間において、2019年9月2日付で準共有者間協定を締結しています。同協定において、(ア)協定締結日から5年間(ただし、その後も、更新拒絶の意思表示のない限り分割禁止期間満了の日より起算して5年間更新されるものとされています。)不動産信託受益権の分割請求をしないこと、(イ)不動産信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、相互に優先交渉権を付与すること、(ウ)他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、準共有持分を担保に供してはならないこと等を定めています。					
(3) 承役地役権について					
本件土地の一部には、隣接地を要役地として、通行を目的とする地役権が設定されています。					
(4) ヒルトンとの合意について					
MT&ヒルトンホテル株式会社とHilton Worldwide Manage Limited(以下「Hilton」といいます。)との間で2019年8月5日付でBranding and Management Agreement(以下「BAMA」といいます。)が締結されていることに関連して、本投資法人、森トラスト株式会社及びHiltonは、(ア)信託契約又はMT&ヒルトンホテル株式会社との定期建物賃貸借契約の解約又は変更等にあたりHiltonの事前の書面による承諾を取得する必要があること、(イ)本投資法人及び森トラスト株式会社が、BAMAに関連してHiltonとの間で合意した事項につき、Hiltonに対して連帯して責任を負うこと等について、合意しています。					

(注1) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

(注2) 本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する金額を記載しています。



賃貸借契約の概要	
物件名称	ヒルトン小田原リゾート&スパ
賃借人	MT&ヒルトンホテル株式会社
契約形態 契約期間	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) 2019年9月2日から2049年12月31日まで
月額契約賃料 (注1)(注2)(注3)	変動賃料：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か月分の本物件の基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する額（下限を0円。）とします。また、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か月分の本物件の基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する額（下限を0円。）とします。
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。ただし、契約期間開始日から5年経過後（2024年9月2日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受益権の準共有者である森トラスト株式会社、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社及びMT&ヒルトンホテル株式会社(本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注1) 「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。

$$\text{基準利益} = \text{賃借人ホテル利益(注2)} - \text{賃借人費用(注3)}$$

(注2) 「賃借人ホテル利益」とは、賃借人が本物件の運営により得る利益のことをいいます。賃借人は、本物件の運営委託等に関し、Hiltonとの間で、BAMAを締結しており、賃借人ホテル利益の金額はBAMAに基づき算出されます。（賃借人ホテル利益には、Hilton Grand Vacations Japan Management LLC及びHilton Grand Vacations Japan, LLCに対するホテルサービスの提供等に関する契約等に基づき賃借人が得るヒルトン・グランド・バケーションズに関する収入を含みます。）

(注3) 「賃借人費用」とは、賃借人が本物件の運営に支出した費用（賃借人の保険料等）のことをいいます。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準期間 (注1)	2022年1月～2022年12月					
賃料計上月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月	2023年7月	2023年8月
賃料(百万円) (注2)	31	31	31	31	31	31

(注1) 「賃料算出基準期間」は、賃料を算出する際の基準となる期間を表しています。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、テナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「賃料」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

物件番号	14	物件名称	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(アップスケール)	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		296,436
	建物	所有権	家賃		296,436
土地	地番	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目2番16他2筆	共益費		-
	住居表示	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目2番70号	土地賃貸収益		-
	地積	2,199.34㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	その他賃貸事業収入		-
	用途地域等	商業地域、防火地域 都市再生緊急整備地域(新大阪駅周辺地域)	(2) 不動産賃貸事業費用		77,702
建物	構造/階数	S造陸屋根/18階建	公租公課		14,564
	建築時期	1997年3月(2015年11月リブランドにより改装)	固定資産税		14,564
	延床面積	17,002.28㎡ 本投資法人の共有持分(100分の74)を乗じた面積: 12,581.68㎡	その他公租公課		-
	客室数	332室	諸経費		4,125
	駐車場台数	65台	管理業務費		-
	施工会社	株式会社竹中工務店大阪本店	水道光熱費		-
			損害保険料		828
			信託報酬		200
			その他費用		3,096
			減価償却費		59,012
			(3) NOI		277,746
			(4) 不動産賃貸事業損益		218,733
			(5) 資本的支出		11,954
			(6) NCF		265,791
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約	
取得年月日(注)	2023年3月1日		信託受益権の概要	2016年9月16日 三菱UFJ信託銀行株式会社	
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人		信託設定日		
取得価格	17,400百万円		信託受託者		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託期間満了日	2046年8月末日	
鑑定評価額	17,400百万円		5. 2023年度公租公課(千円)		
価格時点	2023年2月28日		固定資産税額	23,193	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		都市計画税額	4,970	
6. 特記事項			合計	28,163	
<p>(1) 権利関係について 本件土地面積は、他の共有者の持分を含んでいます。また、本件建物は共有建物であり、建物延床面積には他の共有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。</p> <p>(2) 買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。</p> <p>(3) フランチャイザーとの合意について 本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。</p> <p>(4) 横断歩道橋について 大阪市長、大阪市交通局長、日本生命保険相互会社、森トラスト株式会社及び阪急電鉄株式会社の間での施設維持管理及び所有に関する協定書に基づき、本建物と新大阪駅北口をつなぐ横断歩道橋が接続しています。</p> <p>(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。</p>					

賃貸借契約の概要	
物件名称	コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態 契約期間	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） （借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約） 2016年9月16日から2040年11月1日まで
月額契約賃料（注1）（注2）	変動賃料：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に90%を乗じた金額（下限を0円。）とします。  年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月）： 460,000,000円 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。
敷金・保証金等（注）	敷金920,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。ただし、契約期間開始日から10年経過後（2026年9月16日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社及び森トラスト株式会社（本表において、以下「テナント」といいます。）の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

（注1）年間最低保証賃料及び敷金は、本投資法人が共有する持分(100分の74)に基づいて収受しうる額を記載しています。

（注2）「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。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 （注1）	2022年12月	2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
客室稼働率（%） （注2）（注3）	90.6	65.2	73.9	82.8	91.4	81.8
ADR（円） （注4）（注5）	20,118	18,016	19,205	21,073	22,207	20,656
RevPAR（円） （注6）	18,230	11,749	14,197	17,450	20,303	16,892
賃料計上月 （注1）	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月	2023年7月	2023年8月
賃料（百万円） （注7）	59	27	19	58	72	59

（注1）「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の3か月前です。

（注2）「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{販売客室数} \div \text{販売可能客室数}$$

（注3）本投資法人は本物件の土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、客室稼働率は、賃料算定対象部分の客室稼働率を記載しています。

（注4）「ADR」（Average Daily Rate）とは、平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。

（注5）本投資法人は本物件の土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、ADRは、賃料算定対象部分のADRを記載しています。

（注6）「RevPAR」（Revenue Per Available Room）とは、販売可能客室1室当たりの宿泊売上高をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、RevPARは、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

（注7）「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

物件番号	15	物件名称	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途(グレード)		ホテル(アップスケール)		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地	所有権(敷地権の割合:100,000分の5,205)内、信託受益権の準共有持分1,000分の935		(1)不動産賃貸事業収益	稼働日数
	建物	区分所有権内、信託受益権の準共有持分1,000分の935			184日
土地	地番	東京都中央区京橋二丁目1番2		家賃	278,567
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目1番3号		共益費	-
	地積	4,399.47㎡(他の所有者及び準共有者の持分を含みます。)		土地賃貸収益	-
	用途地域等	商業地域、防火地域 特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)		その他賃貸事業収入	101
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付21階建		(2)不動産賃貸事業費用	61,934
	建築時期	2014年2月		公租公課	23,072
	延床面積	51,242.93㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分:5,502.63㎡ (他の準共有者の持分を含みます。)		固定資産税	23,072
	客室数	150室		その他公租公課	-
	駐車場台数	124台		諸経費	1,651
	施工会社	戸田建設株式会社東京支店		管理業務費	-
				水道光熱費	-
				損害保険料	427
				信託報酬	238
				その他費用	985
				減価償却費	37,209
				(3)NOI	253,944
				(4)不動産賃貸事業損益	216,735
				(5)資本的支出	289
				(6)NCF	253,655
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約	
取得年月日(注1)	2023年3月1日		信託受益権の概要		
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人		信託設定日	2016年9月16日	
取得価格(注2)	17,017百万円		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2046年8月末日	
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 2023年度公租公課(千円)			
鑑定評価額(注2)	17,017百万円		固定資産税額	37,334	
価格時点	2023年2月28日		都市計画税額	8,000	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所		合計	45,335	
6. 特記事項					
(1) 権利関係について					
<p>本件土地面積は、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の5,205であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を保有しています。また、本件建物は区分所有建物であり、建物面積には建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を保有しています。</p>					
(2) 管理規約について					
<p>管理規約により、本投資法人は、自己の所有する専有部分を、主として事務所、店舗、ホテル、駐車場又は倉庫として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならず、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、管理規約により、森トラスト株式会社が管理者とされています。</p>					
(3) 買取優先交渉権について					
<p>本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。</p>					
(4) フランチャイザーとの合意について					
<p>本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.l.の間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。</p>					
(5) 準共有者間協定について					
<p>2021年8月31日付で本投資法人から森トラスト株式会社へ信託受益権準共有持分1,000分の55を譲渡し、本投資法人、森トラスト株式会社及び信託受託者の3社間において、準共有者間協定を締結しています。同協定において、(ア)協定締結日から5年間(ただし、その後も、更新拒絶の意思表示のない限り分割禁止期間満了の日より起算して5年間更新されるものとされています。)不動産信託受益権の分割請求をしないこと、(イ)不動産信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、相互に優先交渉権を付与すること、(ウ)他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、準共有持分を担保に供してはならないこと等を定めています。なお、2022年8月31日付で本投資法人から森トラスト株式会社へ信託受益権準共有持分100分の1を譲渡していますが、同協定の内容に変更はありません。</p>					
(注1) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。					
(注2) 本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。					

賃貸借契約の概要	
物件名称	コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーション
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態 契約期間	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） （借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約） 2016年9月16日から2039年4月1日まで
月額契約賃料（注1）（注2）	変動賃料：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に90%を乗じた金額（下限を0円。）とします。  年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月）：310,000,000円 毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、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。
敷金・保証金等（注3）	敷金610,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。ただし、契約期間開始日から10年経過後（2026年9月16日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社及び森トラスト株式会社（本表において、以下「テナント」といいます。）の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

（注1）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)に相当する年間最低保証賃料は289,850,000円となります。

（注2）「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、）を控除した利益をいいます。

（注3）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)に相当する敷金は570,350,000円となります。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 （注1）	2022年12月	2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
客室稼働率（%） （注2）	76.8	74.3	79.1	80.8	77.3	69.2
ADR（円） （注3）	27,681	28,366	29,023	33,843	34,426	32,170
RevPAR（円） （注4）	21,252	21,070	22,963	27,358	26,608	22,276
賃料計上月 （注1）	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月	2023年7月	2023年8月
賃料（百万円） （注5）（注6）	39	39	39	63	56	39

（注1）「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の3か月前です。

（注2）「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
客室稼働率＝販売客室数÷販売可能客室数

（注3）「ADR」（Average Daily Rate）とは、平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。

（注4）「RevPAR」（Revenue Per Available Room）とは、販売可能客室1室当たりの宿泊売上高をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、RevPARは、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

（注5）「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注6）本物件の「賃料」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。

ホテルサンルートプラザ新宿

物件番号	16	物件名称	ホテルサンルートプラザ新宿		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途(グレード)		ホテル(アッパーミッドスケール)		運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地	所有権			稼働日数
土地	建物	所有権			184日
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目3番1他9筆	(1)不動産賃貸事業収益		653,716
	住居表示	東京都渋谷区代々木二丁目3番1号	家賃		652,336
	地積	3,136.57㎡	共益費		-
	用途地域等	商業地域、防火地域	土地賃貸収益		-
建物	構造/階数	RC・S造陸屋根/地下1階付14階建	その他賃貸事業収入		1,380
	建築時期	2007年8月	(2)不動産賃貸事業費用		126,352
	延床面積	20,451.25㎡	公租公課		72,784
	客室数	624室	固定資産税		72,784
	駐車場台数	65台	その他公租公課		-
	施工会社	株式会社大林組 東京本社	諸経費		1,408
			管理業務費		-
			水道光熱費		-
			損害保険料		1,199
			信託報酬		200
			その他費用		9
			減価償却費		52,159
			(3)NOI		579,522
			(4)不動産賃貸事業損益		527,363
			(5)資本的支出		-
			(6)NCF		579,522
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日(注)	2023年3月1日		信託受益権の概要		
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人		信託設定日	2016年7月28日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2046年8月末日	
取得価格	32,500百万円		5. 2023年度公租公課(千円)		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額	119,596	
鑑定評価額	32,500百万円		都市計画税額	25,627	
価格時点	2023年2月28日		合計	145,224	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所				
6. 特記事項					
(1) 地上権について					
本件土地の一部に、都営大江戸線の鉄道敷設及び鉄道施設設置を目的とし東京都を地上権者とする区分地上権が設定(登記)されています。					
(2) 買取優先交渉権について					
本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					

(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	ホテルサンルートプラザ新宿
賃借人	株式会社相鉄ホテルマネジメント
契約形態	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	(借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) 2007年8月20日から2027年8月31日まで
月額契約賃料	108,722,780円
敷金・保証金等	1,273,473,360円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社相鉄ホテルマネジメント(本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

保有資産の運営実績
客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

渋谷フラッグ

物件番号	17	物件名称	渋谷フラッグ		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設・オフィスビル	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	
所有形態	土地	所有権	稼働日数 184日		
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
	地番	東京都渋谷区宇田川町81番11他1筆			
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番6号	家賃	非開示 (注1)	
	地積	1,026.44㎡	共益費		
用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域(渋谷駅周辺地域)	土地賃貸収益			
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付9階建	その他賃貸事業収入		
建物	建築時期	2009年8月	(2)不動産賃貸事業費用		
	延床面積	7,766.49㎡	公租公課	非開示 (注1)	
	駐車場台数	49台	固定資産税		
	施工会社	前田建設工業株式会社	その他公租公課		
			諸経費		
		管理業務費			
		水道光熱費	(3)NOI	669,732	
			損害保険料	(4)不動産賃貸事業損益	647,570
			信託報酬	(5)資本的支出	—
			その他費用	(6)NCF	669,732
			減価償却費		
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)		
取得年月日	2013年4月24日	信託受益権の概要			
前所有者	プライムリテール2 株式会社	信託設定日	2007年1月24日		
取得価格	32,040百万円	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
		信託期間満了日	2033年3月31日		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2023年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	33,000百万円	固定資産税額	67,202		
価格時点	2013年3月1日	都市計画税額	14,400		
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	81,603		
6. 特記事項					
(1)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の確認書が締結されています。					

(注1) 本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注2) 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本件信託土地及び本件信託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。

新橋駅前MTRビル

物件番号	18	物件名称	新橋駅前MTRビル	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地	所有権		稼働日数 184日
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
地番	地番	東京都港区新橋二丁目28番2他10筆	家賃	—
住居表示	住居表示	東京都港区新橋二丁目8番5号	共益費	—
地積	地積	1,069.88㎡	土地賃貸収益	—
用途地域等	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)	その他賃貸事業収入	—
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下2階付8階建	(2)不動産賃貸事業費用	56,894
	建築時期	1999年4月	公租公課	29,737
	延床面積	7,820.45㎡ 本投資法人の共有持分(3分の1)を乗じた面積： 2,606.81㎡	固定資産税	29,737
	駐車場台数	29台	その他公租公課	—
	施工会社	株式会社大林組	諸経費	10,408
			管理業務費	2,178
			水道光熱費	5,160
			損害保険料	152
			信託報酬	—
			その他費用	2,917
			減価償却費	16,748
			(3)NOI	△40,146
			(4)不動産賃貸事業損益	△56,894
			(5)資本的支出	2,605
			(6)NCF	△42,751
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	賃貸借契約なし	
取得年月日	2007年4月25日	信託受益権の概要		
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス	信託設定日	—	
		信託受託者	—	
取得価格(注)	6,000百万円	信託期間満了日	—	
3. 取得時の不動産鑑定士の概要			5. 2023年度公租公課(千円)	
鑑定評価額(注)	6,066百万円	固定資産税額	21,015	
価格時点	2007年3月1日	都市計画税額	4,503	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	合計	25,518	
6. 特記事項				
(1)越境物について				
隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。				
(2)本件土地の権利関係について				
本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は3分の1です。				
(3)本件建物の権利関係について				
本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(3分の1)を乗じた面積は2,606.81㎡です。				

(注)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2023年2月28日に共有持分3分の1を、2023年8月31日に共有持分3分の1をそれぞれ譲渡したため、本物件の取得価格である18,000百万円及び取得時の鑑定評価額である18,200百万円のうち、2023年8月31日現在、本投資法人が保有する共有持分3分の1に相当する取得価格及び鑑定評価額を記載しています。



イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	19	物件名称	イトーヨーカドー湘南台店		
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途	商業施設	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	稼働日数	184日
所有形態	土地 建物	所有権	(1) 不動産賃貸事業収益		375,045
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	家賃	375,000	
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	共益費	-	
	地積	35,209.93㎡	土地賃貸収益	-	
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域	その他賃貸事業収入	45	
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建	(2) 不動産賃貸事業費用		92,437
		附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建	公租公課	38,987	
	建築時期	2002年11月	固定資産税	38,987	
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)	その他公租公課	-	
	駐車場台数	1,460台	諸経費	16,223	
	施工会社	株式会社銭高組	管理業務費	1,340	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	1,075	
			信託報酬	-	
			その他費用	13,808	
			減価償却費	37,226	
			(3) NOI	319,834	
			(4) 不動産賃貸事業損益	282,608	
			(5) 資本的支出	5,250	
			(6) NCF	314,584	
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)		
取得年月日	2003年3月28日	信託受益権の概要			
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社	信託設定日	-		
取得価格	11,600百万円	信託受託者	-		
		信託期間満了日	-		
3. 取得時の不動産鑑定の概要		5. 2023年度公租公課(千円)			
鑑定評価額	11,600百万円	固定資産税額	64,467		
価格時点	2003年3月1日	都市計画税額	11,512		
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	75,979		
6. 特記事項					
(1) 架設送電線路について 本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約書」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来たすような行為が禁止されています。					
(2) 藤沢市緑化協定について 本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定書」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。					
(3) 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について 株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。					
(4) 買取優先交渉権について 本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。					

(注) 固定賃料型のマスターリース契約を採用しています。

コーナン相模原西橋本店

物件番号	20	物件名称	コーナン相模原西橋本店		
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		商業施設	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	
所有形態	土地	所有権	稼働日数 184日		
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
	地番	相模原市緑区西橋本五丁目4番4			
	住居表示	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号			
	地積	19,878.57㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域	(2)不動産賃貸事業費用		
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建			
	建築時期	2005年8月			
	延床面積	40,283.77㎡			
	駐車場台数	862台			
	施工会社	東亜建設工業株式会社			
2. 特定資産の概要			(3)NOI		
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	229,285		
取得年月日	2012年10月18日	マスターリース契約(注2)			
前所有者	ケーエージー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社	信託受益権の概要			
取得価格	7,460百万円	信託設定日	-		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			信託受託者	-	
鑑定評価額	7,560百万円	信託期間満了日	-		
価格時点	2012年9月1日	5. 2023年度公租公課(千円)			
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	固定資産税額	45,028		
6. 特記事項			都市計画税額	9,648	
(1)工作物について			合計	54,677	
本件土地上に賃借人が建築確認申請手続きを経ることなく設置したカーポート等が存在します。当該カーポート等の取扱いについては本投資法人と賃借人の間で協議をしています。					

(注1) 本件不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注2) 固定賃料型のマスターリース契約を採用しています。なお、テナントとの定期建物賃貸借契約は2023年9月27日に終了しています。

フレスポ稲毛

物件番号	21	物件名称	フレスポ稲毛
1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途	商業施設用地	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地		稼働日数 184日
土地	建物		(1)不動産賃貸事業収益
土地	地番		家賃
	住居表示		共益費
	地積		土地賃貸収益
	用途地域等		その他賃貸事業収入
建物	構造/階数		(2)不動産賃貸事業費用
	建築時期		公租公課
	延床面積		固定資産税
	駐車場台数		その他公租公課
	施工会社		諸経費
			管理業務費
			水道光熱費
			損害保険料
			信託報酬
			その他費用
			減価償却費
			(3)NOI
			(4)不動産賃貸事業損益
			(5)資本的支出
			(6)NCF
2. 特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2002年3月28日	信託受益権の概要	
前所有者	住友重機械工業株式会社	信託設定日	2002年3月28日
		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
		信託期間満了日	2027年12月2日
取得価格(注)	2,100百万円		
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 2023年度公租公課(千円)	
鑑定評価額(注)	2,500百万円	固定資産税額	11,973
価格時点	2002年3月1日	都市計画税額	2,565
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	14,539
6. 特記事項			
(1) 通行地役権の設定について 本件信託土地に関し、本件信託土地及び本件信託土地の東側隣接地を要役地、当該要役地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約書」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。			
(2) 土壌浄化対策工事について 前所有者が、2002年1月から同年3月にかけて実施した本件信託土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件信託土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において2002年7月から同年8月にかけて、土壌浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。			
(3) 買取優先交渉権について 本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。			

(注) 「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2012年2月29日に本件信託土地の50%を譲渡したため、本件信託不動産全体の取得価格である4,200百万円及び取得時の鑑定評価額である5,000百万円の50%に相当する価格及び価額を記載しています。

パークレーンプラザ

物件番号	22	物件名称	パークレーンプラザ	
1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)	
不動産の用途		住宅	運用期間	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
所有形態	土地	所有権	稼働日数 184日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益	
	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	107,390	
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	家賃 97,191	
	地積	1,702.95㎡	共益費 9,043	
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域	土地賃貸収益 -	
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	その他賃貸事業収入 1,155	
	建築時期	1988年6月	(2)不動産賃貸事業費用	
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	30,786	
	駐車場台数	21台	公租公課 8,098	
	施工会社	株式会社竹中工務店	固定資産税 8,098	
			その他公租公課 -	
			諸経費 14,995	
			管理業務費 9,969	
			水道光熱費 1,235	
			損害保険料 177	
			信託報酬 -	
			その他費用 3,612	
			減価償却費 7,692	
			(3)NOI 84,296	
			(4)不動産賃貸事業損益 76,603	
			(5)資本的支出 2,747	
			(6)NCF 81,549	
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2004年12月24日	日本紙パルプ商事株式会社	信託受益権の概要	
前所有者			信託設定日 -	
取得価格	3,200百万円		信託受託者 -	
			信託期間満了日 -	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2023年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	3,260百万円	固定資産税額		13,192
価格時点	2004年12月24日	都市計画税額		2,826
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	合計		16,019
6. 特記事項				
(1)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。				
(2)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に対し越境しています。				
(3)権利関係について 本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。				

## ④ ポートフォリオ全体にかかる情報

## (i) 建物地震リスク調査レポートについて

2023年8月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

## 地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注1)	再調達価格(千円)	レポート日付
東京汐留ビルディング(注2)	6.0%	20,679,023	2010年3月23日
神谷町トラストタワー(注3)	6.5%	7,544,202	2021年2月19日 2022年11月14日
ONビル	8.0%	10,455,300	2008年8月21日
紀尾井町ビル(注4)	11.3%	17,551,275	2014年9月19日
大崎MTビル(注5)	11.5%	6,416,895	2005年3月7日
広尾MTRビル	7.3%	1,869,400	2017年12月1日
仙台MTビル(注6)	4.9%	6,849,110	2022年7月20日
御堂筋MTRビル	2.1%	4,552,800	2015年2月9日
天神プライム	6.4%	1,581,600	2012年6月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	2003年9月24日
シャングリ・ラ 東京(注7)	9.0%	9,144,500	2023年9月28日
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	2006年8月29日
ヒルトン小田原リゾート&スパ(注8)	12.6%	8,701,000	2023年9月28日
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(注9)	4.4%	4,048,800	2023年9月28日
コートヤード・バイ・マリオット 東京 ステーション(注10)	7.1%	2,603,900	2023年9月28日
ホテルサンルートプラザ新宿	5.1%	5,925,100	2023年9月28日
渋谷フラッグ	11.9%	1,483,600	2013年3月11日
新橋駅前MTRビル(注11)	12.2%	461,441	2007年2月28日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	2003年11月14日
コーナン相模原西橋本店	13.5%	2,245,100	2012年9月7日
フレスポ稲毛(注12)	—	—	—
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	2004年11月18日
ポートフォリオPML(注13)	5.0%	143,736,491	2023年10月18日

(注1)「PML(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。PMLについては、その算定において考慮される地震危険度は一定のものではなく、地震学等の知見の進歩によって地震のモデル等が変更された場合、その値が変化することがあります。なお、ホテルオークラ神戸については、かかるPML値が本投資法人における投資基準(単体PML値15%未満)を超過しているため、地震保険を付保しています。

(注2)東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の375,178)に対する再調達価格を記載しています。

(注3)神谷町トラストタワーは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注4)紀尾井町ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注5)大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の907,880)に対する再調達価格を記載しています。

(注6)仙台MTビルは、共有建物であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の持分相当(300,000分の181,690)に対する再調達価格を記載しています。

(注7)シャングリ・ラ 東京は、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注8)ヒルトン小田原リゾート&スパは、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(100分の50)に対する再調達価格を記載しています。

(注9)コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の74)に対する再調達価格を記載しています。

(注10)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションは、区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(1,000

分の935)に対する再調達価格を記載しています。

(注11)新橋駅前MTRビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(3分の1)に対する再調達価格を記載しています。

(注12)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、建物地震リスク調査を実施していません。

(注13)本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

## (ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

本投資法人は保有する不動産等資産について、調査会社により作成された建物状況調査レポートを取得しています。当該レポートにおいては、調査後12年間に必要と考えられる修繕及び更新工事、それらに要する修繕費用(概算)が報告されています。下記「建物状況調査レポートにおける修繕費用」には、その調査会社及び当該レポートに基づく修繕費用の年平均額を記載しています。但し、当該レポートについては、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

また、修繕費用は不動産等資産の維持保全に必要な費用ですが、その一部についてはテナントとの契約においてテナント負担となっているものもあり、本投資法人が全てを負担するものではありません。

## 建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社(注1)	修繕費用 (年平均額)(注2)
東京汐留ビルディング(注3)	2023年3月	東京海上ディーアール株式会社	140,829千円/年
神谷町トラストタワー(注4)	2021年3月18日 2022年11月14日	株式会社東京建築検査機構	3,409千円/年
ONビル	2019年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	161,833千円/年
紀尾井町ビル(注5)	2020年3月24日	株式会社東京建築検査機構	132,213千円/年
大崎MTビル(注6)	2016年2月20日	株式会社安井建築設計事務所	91,638千円/年
広尾MTRビル	2017年12月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	25,810千円/年
仙台MTビル(注7)	2022年7月21日	株式会社東京建築検査機構	69,772千円/年
御堂筋MTRビル	2021年3月31日	株式会社東京建築検査機構	36,883千円/年
天神プライム	2018年3月22日	株式会社安井建築設計事務所	12,304千円/年
新横浜TECHビル	2017年3月14日	株式会社東京建築検査機構	97,027千円/年
シャングリ・ラ 東京(注8)	2022年12月	東京海上ディーアール株式会社	20,623千円/年
ホテルオークラ神戸	2017年3月7日	株式会社安井建築設計事務所	275,499千円/年
ヒルトン小田原リゾート&スパ(注9)	2019年7月26日	株式会社東京建築検査機構	59,445千円/年
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(注10)	2021年8月	東京海上ディーアール株式会社	55,352千円/年
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(注11)	2021年11月	東京海上ディーアール株式会社	10,200千円/年
ホテルサンルートプラザ新宿	2021年8月	東京海上ディーアール株式会社	16,201千円/年
渋谷フラッグ	2019年1月31日	株式会社安井建築設計事務所	11,291千円/年
新橋駅前MTRビル(注12)	2020年3月30日	株式会社東京建築検査機構	11,855千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	2017年3月14日	株式会社東京建築検査機構	50,400千円/年
コーナン相模原西橋本店	2018年3月22日	株式会社安井建築設計事務所	17,514千円/年
フレスポ稲毛(注13)	—	—	—
パークレーンプラザ	2017年3月7日	株式会社安井建築設計事務所	25,042千円/年

(注1) 調査会社の名称は、原則として、建物状況調査レポート作成時点での名称を記載しています。

(注2) 建物状況調査レポートに記載された修繕費用(緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用等を含みます。)の年平均額(もしくは記載された修繕費用合計額をもとに算出した年平均額)を記載しています。また、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の375,178)に対する修繕費用を記載しています。

(注4) 神谷町トラストタワーは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注5) 紀尾井町ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注6) 大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の907,880)に対する修繕費用を記載しています。

(注7) 仙台MTビルは、共有建物であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の持分相当(300,000分の181,690)に対する修繕費用を記載しています。

(注8) シャングリ・ラ 東京は、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注9) ヒルトン小田原リゾート&スパは、共有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(100分の50)に対する修繕費用を記載しています。

(注10) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の74)に対する修繕費用を記載しています。

- (注11)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションは、区分所有建物であり、投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(1,000分の935)に対する修繕費用を記載しています。
- (注12)新橋駅前MTRビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(3分の1)に対する修繕費用を記載しています。
- (注13)プレスボ稲毛については、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、建物状況調査を実施していません。



(iii) 不動産等資産における資本的支出について

(イ) 資本的支出の予定

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 (2023年8月期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
新橋駅前MTRビル (東京都港区)	エスカレーター機能維持修理 工事	自 2023年3月 至 2023年10月	63	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	温泉ポンプ及び動力盤更新工 事	自 2023年4月 至 2024年6月	33	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	自動火災報知設備更新工事	自 2023年10月 至 2024年2月	31	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	集中監視システム更新工事	自 2023年10月 至 2024年2月	29	—	—
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)	二重サッシ設置・遮熱断熱カ ラス設置工事	自 2023年10月 至 2024年2月	28	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	入退館管理システム更新工事	自 2023年10月 至 2024年2月	25	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	特高ACB更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	19	—	—
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	不活性ガスボンベ取替工事	自 2023年5月 至 2024年2月	18	—	—
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	専有部LED化工事	自 2023年10月 至 2024年2月	15	—	—
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	漏水是正工事	自 2023年10月 至 2024年2月	14	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	受変電設備更新工事	自 2023年10月 至 2024年2月	11	—	—
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)	会議室プロジェクター更新工 事	自 2024年1月 至 2024年2月	10	—	—
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	機械式駐車場保全工事	自 2023年10月 至 2024年2月	10	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	非常用発電機整備工事	自 2023年10月 至 2024年2月	10	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

2023年8月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、2023年8月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)
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	非常用発電機更新工事	自 2022年12月 至 2023年7月	44
大崎MTビル (東京都品川区)	自動火災報知設備更新工事	自 2022年10月 至 2023年3月	41
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
ONビル (東京都品川区)	冷却塔充填剤更新工事	自 2023年8月 至 2023年8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12月 至 2023年3月	11
大崎MTビル (東京都品川区)	受変電設備更新工事	自 2022年8月 至 2023年3月	10
その他	機能更新等	自 2023年3月 至 2023年8月	162
合計			320

## (ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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。

計算期間	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年2月期	2023年8月期
当期首積立金残高	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円
当期積立額	287百万円	213百万円	96百万円	373百万円	320百万円
当期積立金取崩額	287百万円	213百万円	96百万円	373百万円	320百万円
次期繰越額	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円

## (3) その他投資資産の主要なもの

資産の種類	数量	取得価額(千円)		評価額(千円)	
		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。