



2026年8月期(第49期) 決算説明資料

2026年10月23日

証券コード：8961

資産運用会社



森トラスト・アセットマネジメント株式会社



森トラストリート投資法人

目次

1. 運用ハイライト

- ◆ 2026年8月期(第49期) 決算サマリー P. 3
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(金利上昇下での実力ベース分配金の着実な成長) P. 4
- ◆ 中期的(26/8期を基準とする今後3年間)な賃料成長と分配金の成長 P. 5
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(オフィスの状況) P. 6
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況①) P. 7
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況②) P. 8
- ◆ ONビルにおけるテナントの推進・新規テナントとの賃貸借契約締結について P. 9
- ◆ サンプルプラザ新宿における27年9月以降の賃貸借契約締結について(固定賃料増額・変動賃料導入) P.10

2. 2026年8月期(第49期) 決算実績

- ◆ 2026年8月期(第49期) 決算概要 P.12
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(24/8期・25/8期実績 vs. 26/8期実績(年間比較)) P.13

3. 2027年2月期(第50期)・2027年8月期(第51期) 業績予想

- ◆ 業績予想の前提条件 P.15
- ◆ 2027年2月期(第50期)・2027年8月期(第51期) 業績予想サマリー P.16
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(25/2期・26/2期実績 vs.27/2期予想(年間比較)) P.17
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(25/8期・26/8期実績 vs.27/8期予想(年間比較)) P.18
- ◆ 各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移 P.19

4. 外部成長・内部成長戦略

- ◆ 外部成長戦略 P.21
- ◆ 内部成長戦略(オフィス) P.22
- ◆ 内部成長戦略(ホテル) P.23
- ◆ ホテルマーケット全体の状況 P.24

5. 財務の状況

- ◆ 財務の状況(財務戦略・2026年8月期財務ハイライト・金利の状況) P.26
- ◆ 財務の状況(有利子負債の状況) P.27

6. ESGに関する取組み

- ◆ ESGに関する取組み P.29

7. 森トラストリート投資法人の特徴

- ◆ 基本理念及び特徴 P.32
- ◆ 投資方針、ポートフォリオサマリー P.33
- ◆ 上質なアセットへの重点投資 P.34
- ◆ 高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ P.35
- ◆ 森トラストグループについて P.36
- ◆ 森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績 P.37
- ◆ 森トラストグループとの幅広い連携 P.38
- ◆ 森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル P.39
- ◆ 森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト P.40
- ◆ 資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標 P.41

8. Appendix

- ◆ オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移) P.43
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績 P.44
- ◆ 各ホテル物件の主要指標の推移(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪) P.46
- ◆ (参考)変動賃料4ホテルの賃料計上タイミングについて(最低保証賃料との差額補填タイミング含む) P.47
- ◆ のれんの処理について P.48
- ◆ 大型テナント退去時における対応実績 P.49
- ◆ ポートフォリオ一覧(2026年8月末日時点) P.50
- ◆ 物件別期末算定価額(2026年8月末日時点) P.51
- ◆ 稼働率の推移 P.52
- ◆ 賃貸借契約の概要 P.53
- ◆ ホテル物件の賃貸借契約の詳細 P.54
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.55
- ◆ 2026年8月期(第49期) 計算書類 P.59
- ◆ 財務指標の推移 P.62
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.63
- ◆ 有利子負債一覧(2026年8月末日時点) P.64
- ◆ 投資口価格の推移 P.65
- ◆ 投資主の状況 P.66
- ◆ 資産運用会社に対する運用報酬について P.67
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.68
- ◆ 注記 P.69

01

運用ハイライト



2026年8月期(第49期) 決算サマリー

2026年8月期(第49期) 1口当たり分配金実績

1,850円

[前期実績比: +13円(+0.7%)/予想比: +36円(+2.0%)]

2026年8月期(第49期) 決算主要数値

営業収益	11,830百万円	(予想比 +50百万円)
不動産賃貸事業損益	8,182百万円	(予想比 +90百万円)
NOI	9,176百万円	(予想比 +93百万円)
当期純利益	6,580百万円	(予想比 +127百万円)

2026年8月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Asset

物件数 : 20物件 (－)

資産規模*1 : 4,635億円 (－)

稼働率 : 99.5% (▲0.1pt)

※サブリースベース : 99.1% (▲0.1pt) (注)

期末算定価額 : 5,453億円 (+89億円)

含み益*2 : 1,035億円 (+90億円)

NOI利回り*3 : 4.0% (+0.1pt)

償却後利回り*4: 3.5% (+0.1pt)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 78.7% (－)

[用途別] オフィス 58.8% (－)

ホテル 30.7% (－)

Debt

有利子負債残高 : 2,200億円 (▲5億円)

LTV (簿価ベース) : 46.7% (▲0.1pt)

期末平均利率 : 0.98% (+0.12pt)

平均残存期間 : 1.8年 (▲0.3年)

長期発行体格付 : AA 安定的 / 日本格付研究所 JCR

Equity

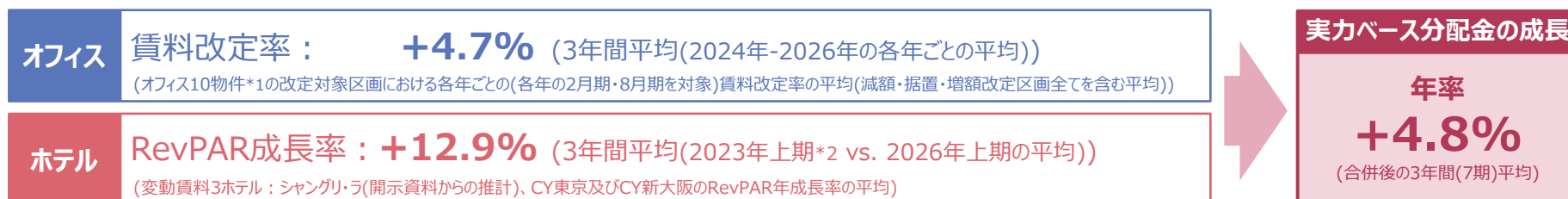
発行済口数 : 3,560,000口 (－)

1口当たりNAV*5 : 93,109円 (+2.8%)

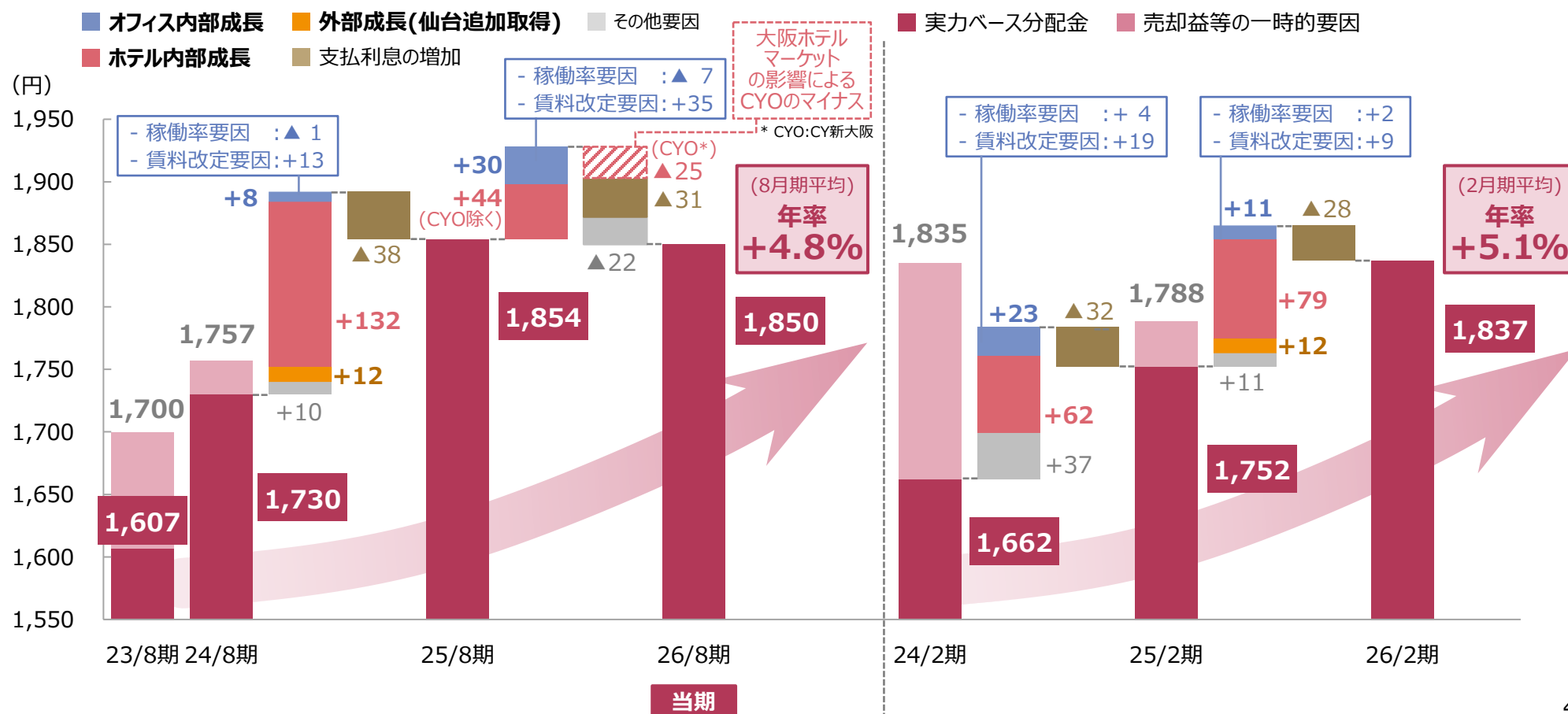
投資口価格 : 72,300円 / 2026年8月31日終値

内部成長戦略の着実な進展(金利上昇下での実力ベース分配金の着実な成長)

- MTRでは、ポートフォリオの実力を示す、売却益等の一時的要因を除いた「実力ベース分配金」の成長を重視
- 大阪ホテルマーケットの影響を受けるも、他ホテルの成長やオフィスの賃料増額により、金利上昇下での内部成長が継続
- 23/8期(合併期)以降、2月期・8月期それぞれで「実力ベース分配金」の成長を実現



*1 オフィス10物件：汐留(ホテル部分含む)、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜 *2 上期：各年1-6月



中期的(26/8期を基準とする今後3年間)な賃料成長と分配金の成長

- 政策金利は想定されるターミナルレートに到達するとの仮定の下、賃料上昇による分配金成長が可能か検証
- 現時点で確定済み+蓋然性の高い賃料成長要素(ドライバー)のみで負債コスト上昇に対応可能
- 更なる賃料上昇の伸びしろとなるドライバーにより中期的な分配金の成長は十分可能

中期的(26/8期を基準とする今後3年間)な賃料成長要素(ドライバー)

決算期	当期 (第49期) 26/8期	(第50期) 27/2期	1年後 (第51期) 27/8期	(第52期) 28/2期	2年後 (第53期) 28/8期	(第54期) 29/2期	3年後 (第55期) 29/8期
I. 確定済み+蓋然性の高い賃料成長ドライバー	基準	① オフィス*の賃料ギャップ(26/8期水準)解消に向けた賃料成長 ・ 賃料改定・契約更新タイミングでの賃料ギャップの解消 * ONを除くオフィス9物件*1					
			② サンルートプラザ新宿 新契約への移行(p.10) ・ 固定賃料増額+変動賃料導入				

II. 更なる伸びしろとなる賃料成長ドライバー	基準	③ ONビル テナント退去+コアテナントの入居+残区画の埋め戻し(p.9) ・ コアテナント入居により、2028年4月には68.3%稼働 ・ 残区画約2,000坪のリテナントを推進					
		④ オフィス賃料水準の更なる上昇 ・ 都心物件を中心にマーケット賃料の更なる上昇が期待					
		⑤ 変動賃料ホテル5物件*2(27/8期以前は4物件)の賃料成長 ・ インバウンドの着実な成長・大阪ホテルマーケットの回復 等					
		⑥ 物件取得・入替による外部成長 ・ 手元資金や物件入替等も活用しつつ外部成長も模索					

I.のドライバーのみで
負債コスト増を上回る賃料成長を実現

I.のドライバーによる
**賃料成長
年率 4.2%**
(3年平均)

想定される
負債コスト増
(政策金利2.0%
のケース)

金利上昇
に打ち克つ
分配金成長を実現

II.のドライバーによる
分配金の成長余力

*1 オフィス9物件: オフィス10物件(汐留、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜)からONを除いたオフィス9物件

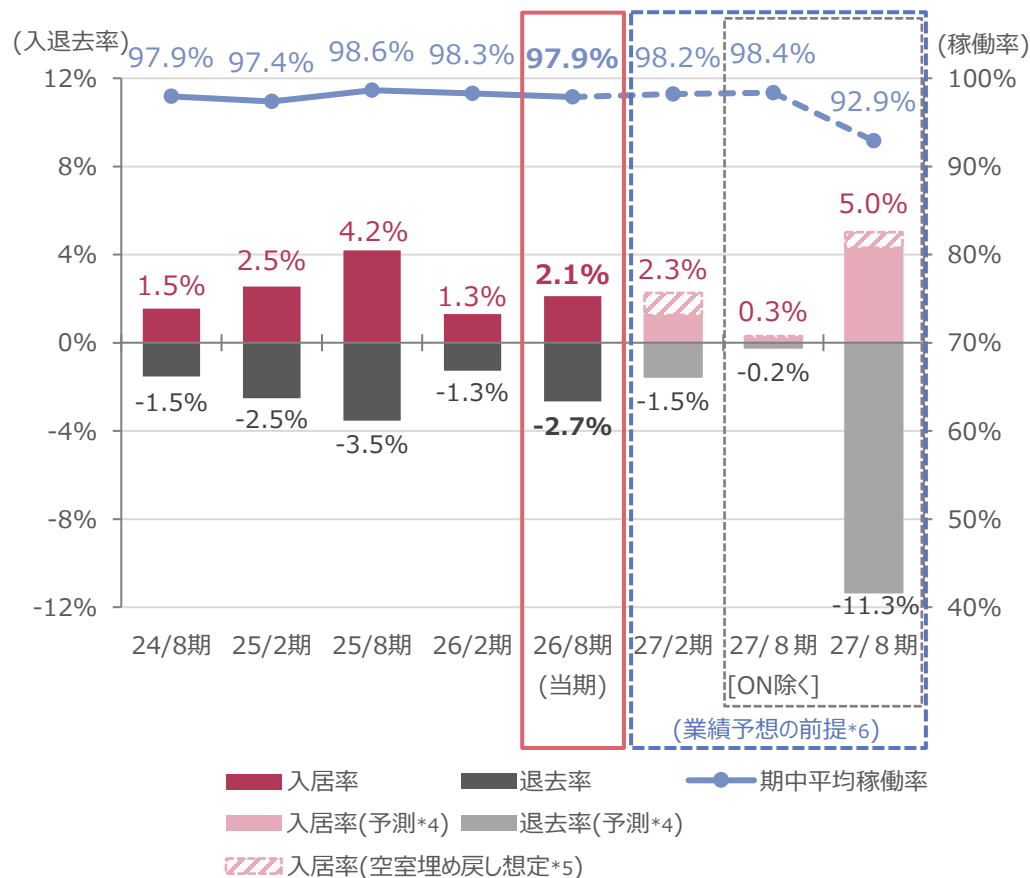
*2 変動賃料ホテル5物件: 変動賃料を採用するシャングリ・ラ、ヒルトン小田原、CY東京及びCY新大阪のホテル4物件に加え、今後28/2期以降に変動賃料を導入予定のサンルートを加えたホテル5物件

内部成長戦略の着実な進展(オフィスの状況)

- 26/8期は増額比率が引き続き増加して70.2%となったことに加え、賃料改定率は増額区画で+14.3%、全体*でも+10.8%と高い改定率となり、オフィスの賃料成長がさらに加速
- 賃料上昇基調は継続しており、27/2期以降も引き続き高水準の増額比率・改定率を見込む

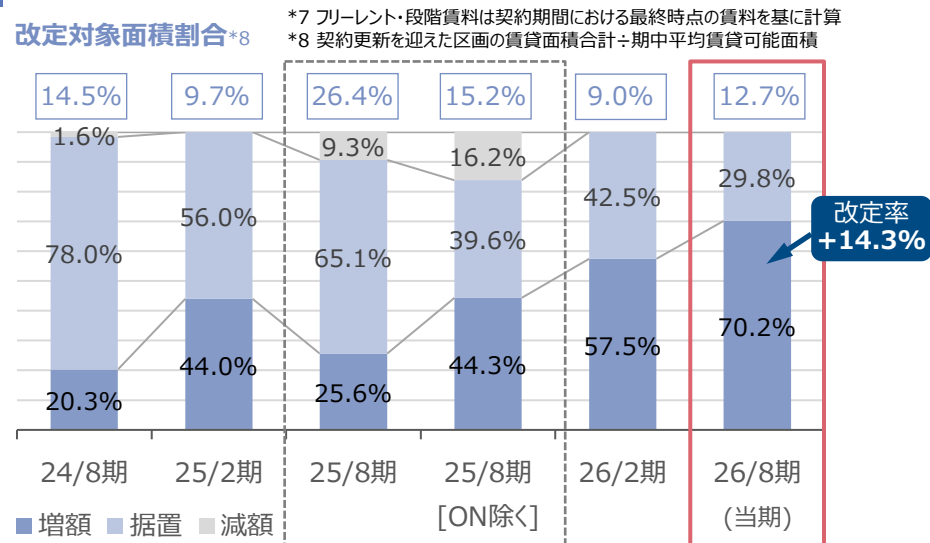
* 増額改定区画のみならず、据置・減額改定区画を含む契約更新を迎えた区画全体

オフィス10物件*1の入退去率*2・期中平均稼働率*3の推移



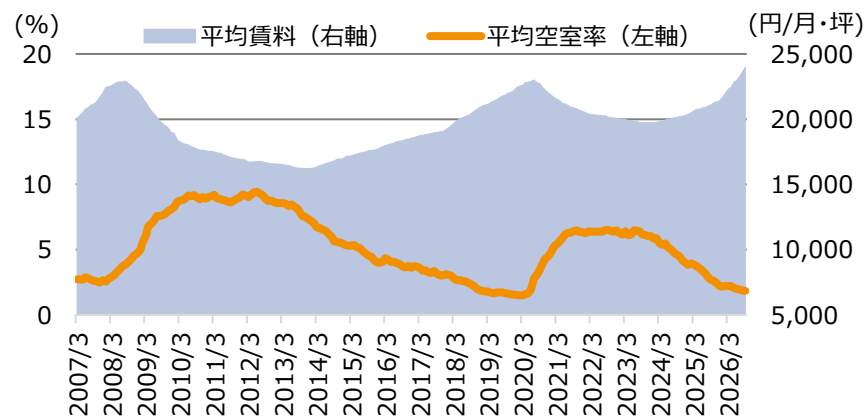
- *1 オフィス10物件: 汐留(ホテル部分含む)、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜
 *2 入居(退去)率=当該決算期に入居(退去)した区画の賃貸面積合計÷期中平均賃貸可能面積(各月末時点での平均、以下同様)
 *3 期中平均稼働率=期中平均賃貸面積÷期中平均賃貸可能面積
 *4 入居区画については契約済または合意済の区画のみを反映し、退去区画については退去が確定している区画はそのまま空室であることを前提とした予測の数値
 *5 業績予想の作成にあたり前提とした、「入居率(予測)*4」以外の空室の一部埋め戻し想定分
 *6 枠内に表示している数値(入居率・退去率・期中平均稼働率)は、全て業績予想の前提となる数値
 入居率については、「入居率(予測)」+「入居率(空室埋め戻し想定)」の数値を表示

オフィス10物件の賃料改定時の増額・据置・減額比率の推移*7



- *7 フリーレント・段階賃料は契約期間における最終時点の賃料を基に計算
 *8 契約更新を迎えた区画の賃貸面積合計÷期中平均賃貸可能面積

東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



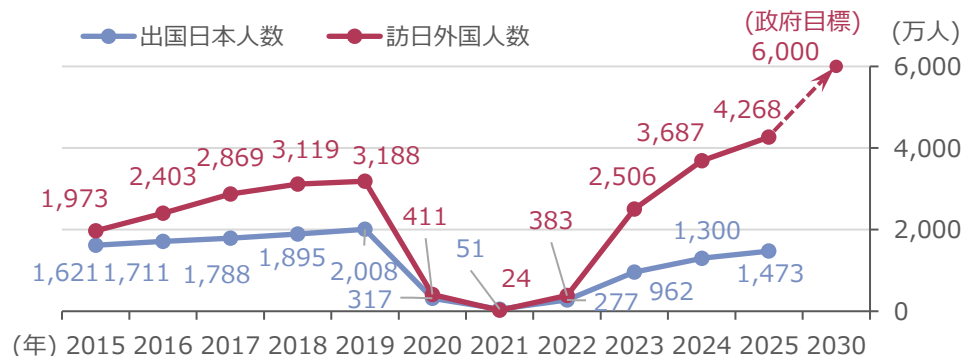
出所: 三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成
 東京ビジネス地区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況①)

- 大阪ホテルマーケットの影響を受けたCY新大阪は前年同期比マイナスとなるも、東京の2ホテルが好調を維持し、変動賃料4ホテルの賃料実績合計は、前年同期比103%と引き続き増加傾向
- 日中関係の悪化により中国からのインバウンドは減少しているものの、他地域からのインバウンド増加により、単月での訪日外国人数は過去最高となった2025年と同程度で推移し、全体としては引き続き堅調

ホテルマーケット全体の状況

訪日外国人数・出国日本人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客統計」



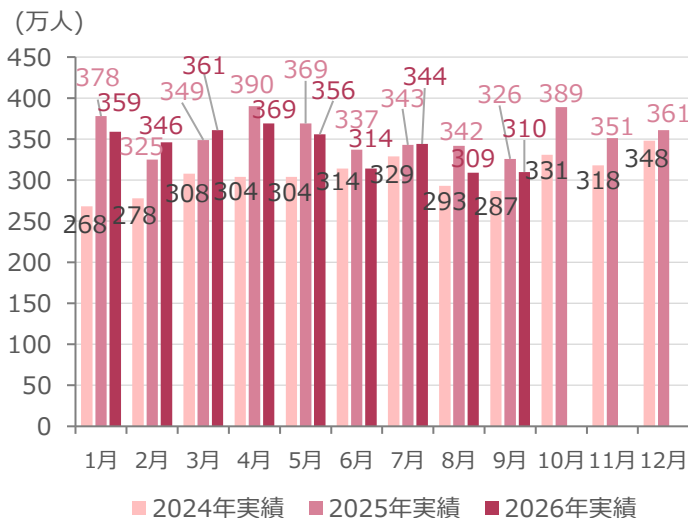
変動賃料4ホテル*の状況

* 変動賃料を採用する下記4ホテル

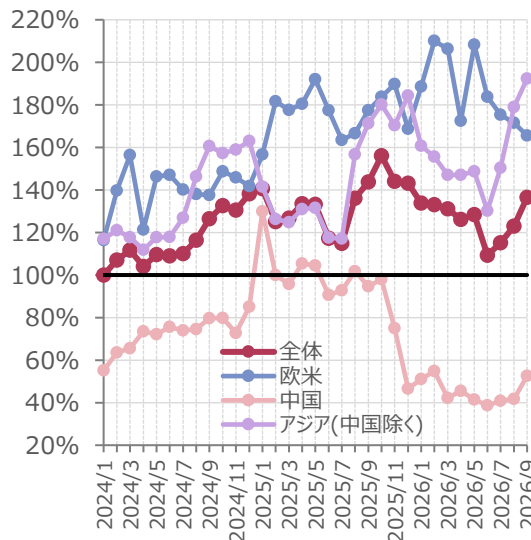
当期の賃料実績

賃料実績 (単位:百万円)	26/2期	(前年比)	26/8期	(前年比)
シャングリ・ラ	1,077	(109%)	1,370	(109%)
ヒルトン小田原	207	(90%)	226	(102%)
CY東京	502	(127%)	510	(108%)
CY新大阪	505	(128%)	367	(80%)
合計	2,292	(114%)	2,475	(103%)

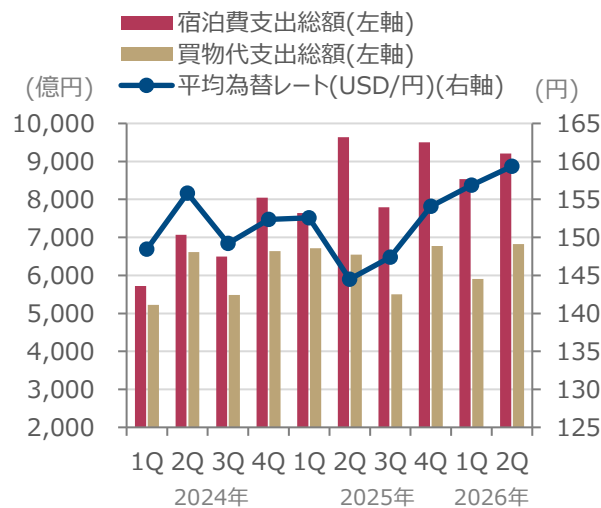
単月での訪日外国人数推移



訪日外国人数の推移(2019年比) (注1,2)



インバウンド消費の動向 (目的別支出総額と為替レート)



(出所) 観光庁「インバウンド消費動向調査」

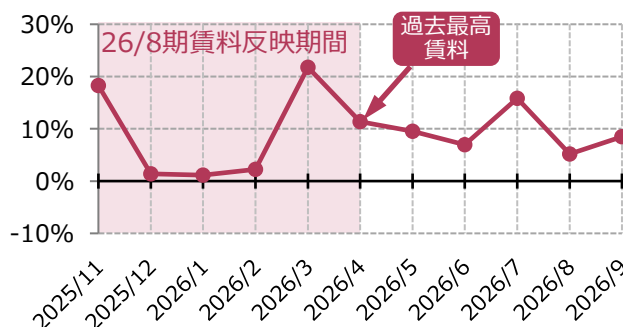
内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況②)

CY新大阪は大阪ホテルマーケットの影響により低調であった一方、シャングリ・ラ、CY東京は単月の賃料が過去最高を更新

シャングリ・ラ

- 桜シーズンに合わせたインバウンド需要の高まりを背景に、26年4月には賃料が過去最高を更新
- 過去最高賃料となった26年4月をはじめ、前年比でプラスとなる月が多く堅調に推移

賃料の前年比(増減率)

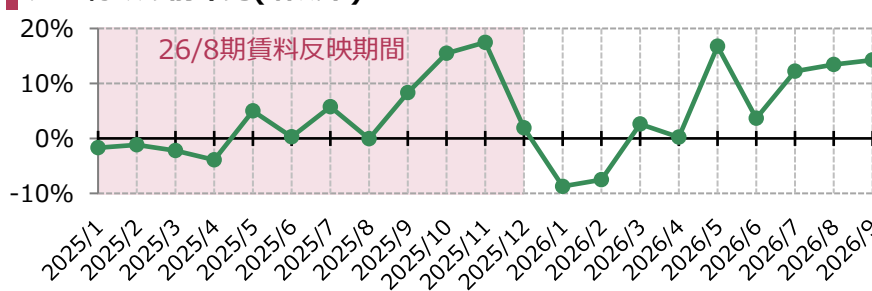


ヒルトン小田原

- GW・夏休み等を中心に国内個人レジャー需要を取り込むことに加え、インバウンドや国内企業のオフサイト会議*1等、宿泊と宴会をセットで利用する団体の獲得により上積みを図り、前年比プラス圏で堅調に推移
- インバウンド比率は春や秋に高まりが見られ、他のホテルと同様の傾向

売上総額の前年比(増減率)

*1 企業が通常の職場を離れて実施する会議・研修



コートヤード東京

- 国内外のレジャー客を高単価で取り込むADR重視の運営を継続し、RevPARを最大化。前年比で10%を超えるRevPAR成長となる月も。4月には旺盛なインバウンド需要を捉え、過去最高賃料を記録
- 26年7・8月はインバウンド需要が落ち着くことに加え、客室内装リニューアル工事*2の実施もあり稼働率は下落したものの、高単価戦略を継続

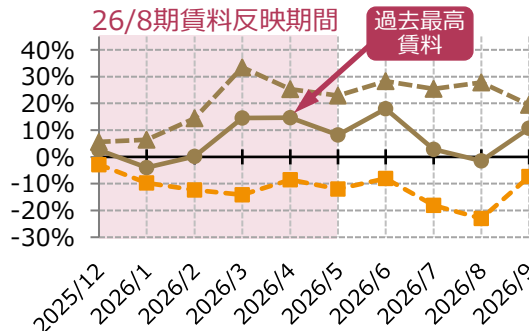
宿泊者に占める
外国人の割合(期間平均)

	'26/3-'26/8	前年同期間
	78.1%	73.3%

各指標の前年比(増減率)

- 対前年比ADR(%)
- 対前年比RevPAR(%)
- 対前年比稼働率(%pt)

	26/8期 平均	(前年比)
稼働率	77.9%	(90%pt)
ADR	49,340円	(118%)
RevPAR	38,431円	(107%)



コートヤード新大阪

- 日中関係悪化に伴う大阪ホテルマーケット全体への影響に加え、26年4月以降は万博特需の剥落による影響が加わり、一部の月を除いて前年比マイナスで推移
- 大阪エリアの宿泊需要が落ち込む中、国内外の団体需要やビジネス需要の取り込みにより底上げを図る

宿泊者に占める
外国人の割合(期間平均)

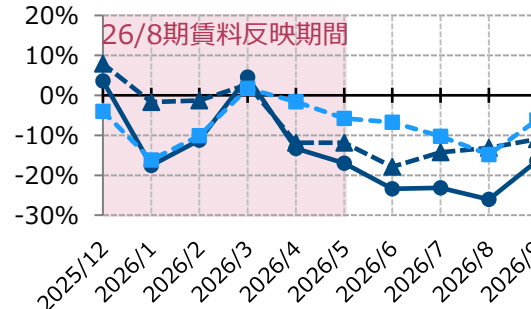
	'26/3-'26/8	前年同期間
	50.6%	46.7%

['25/3-'25/4: 59.5%]
['25/5-'25/8: 40.8%]

各指標の前年比(増減率)

- 対前年比ADR(%)
- 対前年比RevPAR(%)
- 対前年比稼働率(%pt)

	26/8期 平均	(前年比)
稼働率	85.2%	(94%pt)
ADR	23,855円	(97%)
RevPAR	20,318円	(91%)



*2 客室内クロスの貼替え等、経年劣化による汚損等を修復する工事 *3 ADR: Average Daily Rate(平均客室単価)/RevPAR: Revenue Per Available Room(販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高)/どちらもサービス料含む

ONビルにおけるリテナントの推進・新規テナントとの賃貸借契約締結について

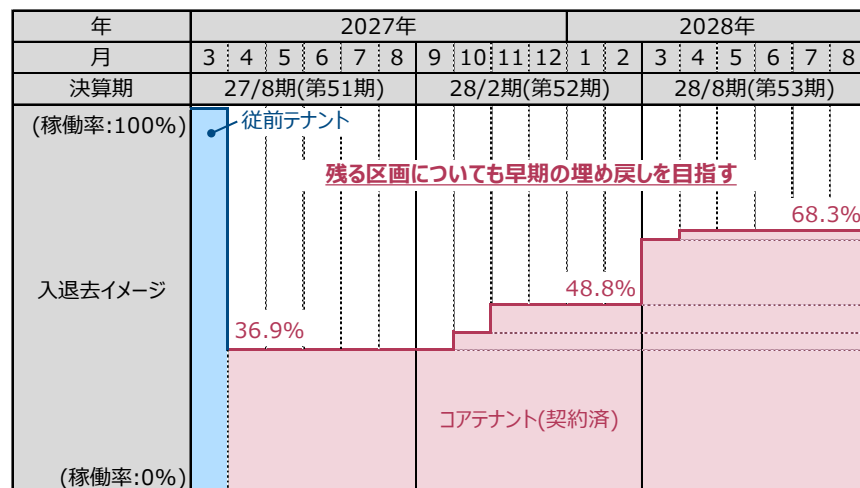
- ・ テナント退去後の運用方針を検討していた本物件について、リテナントを推進し継続保有することを基本方針とし、新規テナント(コアテナント)と賃貸借契約を締結
- ・ コアテナントは本物件全体の約7割を賃借し、賃料単価は従前テナントとの契約を上回る水準
- ・ マルチテナント化により収益の安定性を確保しつつ、好調なオフィスマーケットを背景とした将来的な成長性も確保
- ・ 鑑定評価額は前期から大きく上昇し、NAVの向上にも寄与

継続保有及びリテナントの推進の理由

- ・ 好調なオフィスマーケットが継続しており、十分なリテナント需要を確認
- ・ 都心の大規模オフィスであり、オフィス資産としての稀少性が一層高まっている
- ・ リーシング条件に合致したコアテナント確保及びマルチテナント化による安定性向上と将来の賃料増額等による成長性を享受可能

テナントリーシングの概況

- ・ 従前テナントは原状回復工事の実施後、2027/3/31をもって退去
- ・ コアテナント(2026/9/30契約済)は2027/4/1以降順次入居し、最終的に本物件全体の68.3%を賃借
- ・ 賃料単価は従前テナントとの契約を上回る水準
- ・ 残る区画についても、現在、複数のテナント候補との間で交渉を継続中。今後もリーシングの進捗に注力



鑑定評価額の上昇

- ・ 2026/3/31にシングルテナントの退去が確定したことで、マルチテナントを前提とした鑑定評価に移行
- ・ 巡行の想定稼働率が95%に低下する一方で、想定賃料の上昇により鑑定NOIが増加するとともに、リスクの低下によりキャップレートが低下
- ・ 結果、鑑定評価額が上昇し、含み損を解消。1口当たりNAVの向上に寄与

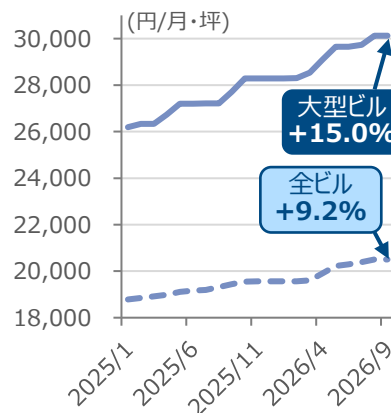
ONビル鑑定評価額

(前期末(26/2期末)) (当期末(26/8期末))
355億円 ▶ 405億円 (+50億円/+14.1%)
[1口当たりNAV: +1,404円/口(ONビルのみ)]

大崎オフィスマーケットの状況

*1 大崎ビジネスガーデン(ONビル・大崎MTビルが所在する街区)の駅距離を基準(大崎駅徒歩7分)

大崎駅周辺オフィスビル*1の募集賃料単価推移*2(2025/1以降)



- ・ 大崎駅周辺のオフィスビルの募集賃料単価は上昇傾向
- ・ 特に稀少性の高まっている大型オフィスビルの募集賃料の上昇が顕著
- ・ ポジティブな外部環境を活かし、残る区画のリーシングの進捗に注力

— 大崎駅徒歩7分以内かつ延床25,000㎡以上(n=20棟)
 - - 大崎駅徒歩7分以内(n=119棟)

*2 「estieマーケットリサーチ」(株式会社estie提供)から抽出したデータを基に資産運用会社作成

サンルートプラザ新宿における27年9月以降の賃貸借契約締結について(固定賃料増額・変動賃料導入)

- ・ 2027年9月以降の新契約では、「固定賃料」を大幅増額するとともに、新たに「変動賃料（客室売上連動）」を導入
- ・ 新宿地区のホテルマーケットは、新宿駅を中心とした高い利便性や、インバウンドをはじめとする観光客に人気のあるエリアへの近接性から、安定した成長を続けており、変動賃料の導入によるアップサイドを中長期にわたり享受可能
- ・ ホテル6物件のうち5物件が変動賃料を採用するホテルとなり、より成長性にフォーカスしたホテルポートフォリオに進化
- ・ 鑑定評価額は前期の大幅上昇(+299億円/+84.0%)に続き、当期も想定賃料増加により上昇(+12億円/+1.8%)

現行契約と新契約の比較

	現行契約	新契約
賃借人	株式会社相鉄ホテルマネジメント (相鉄ホールディングス株式会社:100%)	同左
契約期間	2007年8月20日から 2027年8月31日まで	2027年9月1日から 2047年8月31日まで
賃料形態	固定	固定 + 変動(毎決算期変動※) ※6か月分をまとめて3月・9月に計上
固定賃料 (6か月)	652,336,680円	960,000,000円
変動賃料 算出基準 (対象期間)	-	売上(室料のみ) - 基準額 (6か月間)
賃料 イメージ	賃料 ↑ 年間固定賃料 1,304,673,360円 〔6か月間固定賃料 652,336,680円〕	賃料 ↑ 年間固定賃料 1,920,000,000円 〔6か月間固定賃料 960,000,000円〕 基準額 ▲ 売上 (室料のみ) 変動賃料 (6か月間合計で判定)
中途解約	不可	同左
賃料改定	なし	同左

賃料算出方法

年	2027年												2028年							
月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
決算期	第50期			第51期					第52期				第53期							
賃料算出基準期間				第52期基準客室売上 (6か月合計)－基準額					第53期基準客室売上 (6か月合計)－基準額				×一定の料率							
新契約に基づく賃料									変動賃料計上(6か月分)				変動賃料計上(6か月分)							
									▲				▲							
									第52期変動賃料				第53期変動賃料							
									第52期固定賃料				第53期固定賃料							
			固定賃料計上(毎月同額)					▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲				▲								
								▲												

2026年8月期(第49期) 決算実績



2026年8月期(第49期) 決算概要

2026年8月期(第49期) 1口当たり分配金実績

1,850円

[前期実績比: +13円(+0.7%)/予想比: +36円(+2.0%)]

- ・ 変動賃料ホテルでの賃料上振れ等により、営業利益は予想比+92百万円
- ・ 支払利息の増加を予想内に留め、当期純利益は予想比+127百万円
- ・ 1口当たり分配金は、予想比+36円の1,850円となり、1,800円台の高水準を維持

項目(百万円)	2026/2期 実績 (A)	2026/8期 予想 (B)	2026/8期 実績 (C)	前期実績比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益	11,584	11,780	11,830	245	50
不動産賃貸事業収益 (a)	11,584	11,780	11,830	245	50
営業費用	4,163	4,313	4,271	108	▲ 41
不動産賃貸事業費用 (b)	3,558	3,688	3,647	89	▲ 40
公租公課	1,257	1,274	1,273	15	▲ 0
諸経費	1,284	1,422	1,380	96	▲ 42
(うち修繕費)	110	223	184	73	▲ 38
減価償却費 (c)	1,016	990	993	▲ 22	2
販売費及び一般管理費	604	625	623	19	▲ 1
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	8,026	8,092	8,182	156	90
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	9,042	9,082	9,176	133	93
営業利益	7,421	7,466	7,558	136	92
営業外収益	28	34	52	23	17
営業外費用(支払利息等)	903	1,037	1,019	116	▲ 17
経常利益	6,547	6,464	6,591	43	127
当期純利益	6,537	6,453	6,580	43	127
1口当たり分配金(円)	1,837	1,814	1,850	13	36
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	3,560,000	-	-
(参考) 資本的支出	569	990	821	252	▲ 168

主な差異要因(百万円)

* SL: シャングリ・ラ、
CYT: CY東京、CYO: CY新大阪

前期実績比(C-A)

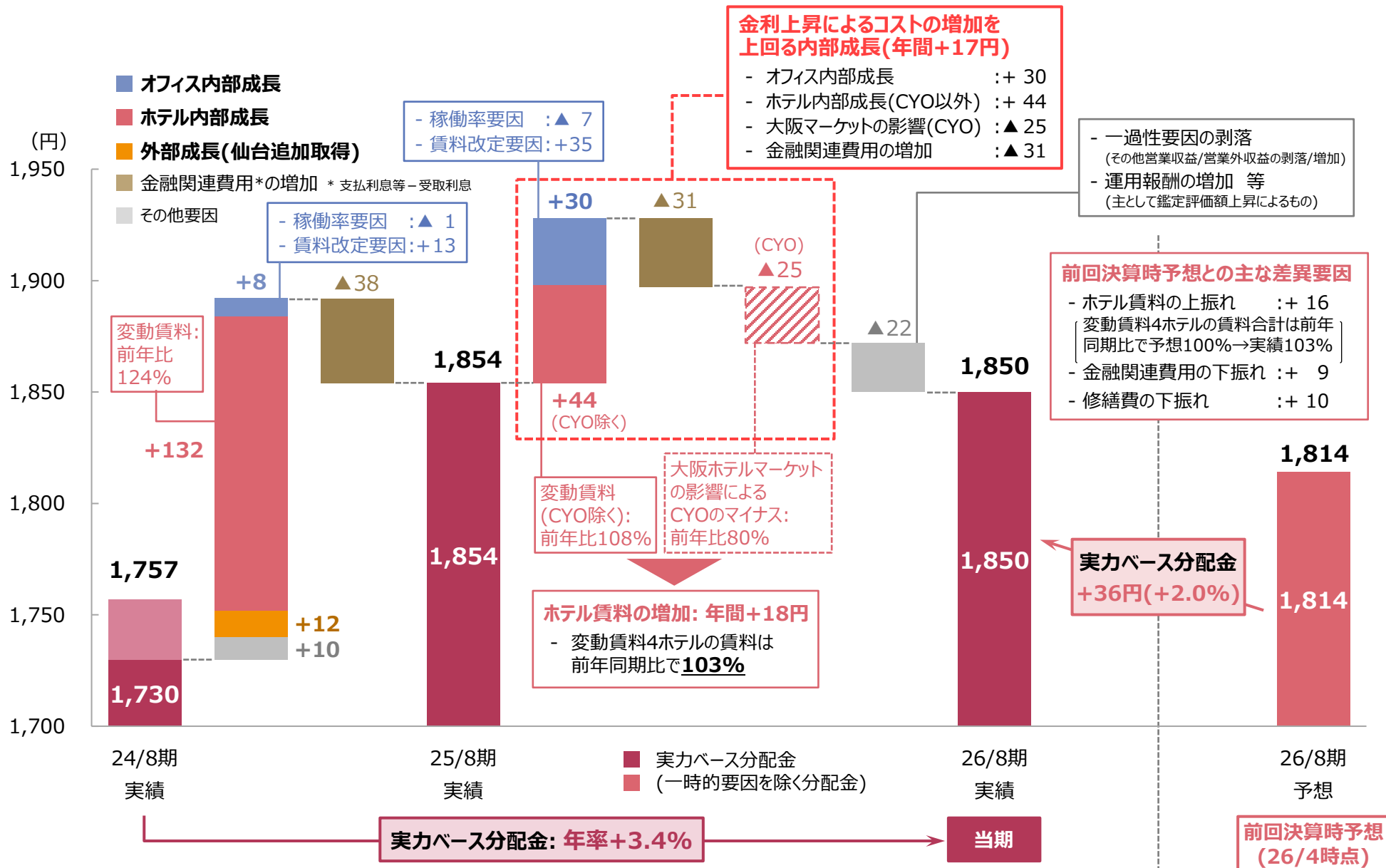
- ・ 営業収益
 - ホテル変動賃料の増加(CYO以外: 前年同期比108%) +320
 - ホテル変動賃料の減少(CYO: 前年同期比80%) ▲138
 - オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +96
 - その他用途物件の賃料の増加(パークレーンプラザ) +15
 - 前期に計上した解約違約金の剥落 ▲36
- ・ 営業費用
 - 公租公課の増加(仙台追加取得の固都税費用化含む) +15
 - 修繕費・水道光熱費の増加 +87
 - 減価償却費の減少(一部資産償却終了) ▲22
 - 運用報酬の増加 +18
 - (主としてサンルートとの鑑定評価額上昇による)
- ・ 営業外収益(受取利息の増加等) +23
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +116

予想比(C-B)

- ・ 営業収益
 - ホテル変動賃料の上振れ(SL, CYT) +75
 - ホテル変動賃料の下振れ(CYO) ▲15
 - (前年同期比は4ホテル全体で予想100%→実績103%)
 - オフィス賃料の上振れ(賃料改定要因) +3
 - オフィス賃料の下振れ(稼働率要因) ▲15
- ・ 営業費用
 - 修繕費の下振れ ▲38
 - 管理業務費・水道光熱費の下振れ ▲5
- ・ 営業外収益(受取利息の上振れ等) +17
- ・ 営業外費用(支払利息の下振れ) ▲17

1口当たり分配金の変動要因(24/8期・25/8期実績 vs. 26/8期実績(年間比較))

- ホテルやオフィスの成長が継続。軟調な大阪ホテルマーケットの影響は受けつつも、対予想比ではプラスで着地
- ホテル業績の急伸により過去最高となった25/8期に迫るDPU。2年平均では年率+3.4%の成長を確保



2027年2月期(第50期)・2027年8月期(第51期) 業績予想



業績予想の前提条件

- ・ オフィスは、一部の空室について今後のリーシングによる埋め戻しと、改定対象区画における賃料増加を織り込む
- ・ 変動賃料4ホテル全体は、国際情勢や大阪万博特需剥落の影響を受け、27/2期は前年同期比で減少を見込むものの27/8期は100%超の水準を見込む

	実績								業績予想							
決算期	26/2期(第48期)		26/8期(第49期)						27/2期(第50期)						27/8期(第51期)	
年 月	2025年 9月	2026年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	2027年 9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	8月
不動産賃貸事業収益 (百万円)(前年同期比)	11,584(104%)		11,830(101%)						11,743(101%)						11,901(101%)	
うちオフィス	[6,670(102%)]		[6,717(101%)]						[6,886(103%)]						[6,702(100%)]	
うちホテル	[3,574(109%)]		[3,757(102%)]						[3,496(98%)]						[3,835(102%)]	
オフィス10物件*1 期中平均稼働率*2	98.3%		97.9%						98.2% (予想)						92.9% (予想)	
															ONビル リテナント*3	
賃料合計 (前年同期比)	114% (確定)		103% (確定)						97% (一部確定・一部予想)						103% (予想)	
シャングリ・ラ	賃料確定期間								賃料予想期間							
賃料	109% (確定)		109% (確定)						107% (一部確定・一部予想)						102% (予想)	
ヒルトン小田原	賃料確定期間								賃料予想期間							
賃料	90% (確定)		102% (確定)						110% (確定)						105% (予想)	
CY東京	賃料確定期間								賃料予想期間							
賃料 (RevPAR)	127% (確定) (RevPAR:115%)		108% (確定) (RevPAR:107%)						103% (一部確定・一部予想) (RevPAR:108%)						104% (予想) (RevPAR:108%)	
CY新大阪	賃料確定期間								賃料予想期間							
賃料 (RevPAR)	128% (確定) (RevPAR:122%)		80% (確定) (RevPAR:91%)						63% (一部確定・一部予想) (RevPAR:83%)						105% (予想) (RevPAR:110%)	
支払利息 (期中平均金利)	0.80%		0.90%						1.05%						1.24%	
内部留保残高			26/8期末 1,184円/口												内部留保の取崩 115円/口	

*1オフィス10物件: 汐留(ホテル部分含む)、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜 *2本頁におけるオフィス稼働率は全てエンドテナント(サブリース)ベース

*3 既存テナントの退去及びコアテナントの入居開始

2027年2月期(第50期)・2027年8月期(第51期) 業績予想サマリー

2027年2月期(第50期)予想分配金

1,800円 [前期実績比: ▲50円(▲2.7%)/前回予想比: +5円(+0.3%)]

- ・ オフィスについては、好調なオフィスマーケットを背景に、増額改定・稼働率改善による力強い内部成長を想定。一方で、ONビルの仲介手数料等を見込む
- ・ ホテル変動賃料について、季節要因のほか、日中関係の悪化や大阪万博特需剥落により前年同期(26/2期)比、前期(26/8期)比ともに減少を見込む
- ・ 分配金は予想より大きく上振れた26/2期・26/8期比では減少するものの、1,800円台の水準を維持するとともに、前回予想を上方修正

2027年8月期(第51期)予想分配金

1,810円 [27/2期予想比 +10円(+0.6%)]

- ・ オフィス賃料については、増額改定による力強い内部成長が継続する想定
- ・ ホテル変動賃料は、前年同期(26/8期)比で103%と想定。季節要因の影響もあり前期(27/2期)比では大幅な増加を見込む
- ・ ONビルのリテナントによるダウンタイムや金利上昇の影響を受けつつも、内部留保の取り崩し等も活用し1,800円を超える分配金水準を予想

項目(百万円)	2026/8期 実績	2027/2期 今回予想 (26/10時点)	2026/8期 実績比	2027/8期 今回予想 (26/10時点)	2027/2期 予想比
	A	B	B-A	C	C-B
営業収益	11,830	11,743	▲ 86	11,901	157
不動産賃貸事業収益 (a)	11,830	11,743	▲ 86	11,901	157
営業費用	4,271	4,303	31	4,542	239
不動産賃貸事業費用 (b)	3,647	3,673	25	3,900	227
公租公課	1,273	1,271	▲ 1	1,347	75
諸経費	1,380	1,416	36	1,547	131
(うち修繕費)	184	167	▲ 16	285	117
減価償却費 (c)	993	985	▲ 8	1,005	20
販売費及び一般管理費	623	629	5	642	12
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	8,182	8,070	▲ 112	8,000	▲ 69
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	9,176	9,055	▲ 120	9,006	▲ 49
営業利益	7,558	7,440	▲ 118	7,358	▲ 82
営業外収益	52	145	93	87	▲ 57
営業外費用(支払利息等)	1,019	1,169	150	1,403	233
経常利益	6,591	6,415	▲ 175	6,042	▲ 373
当期純利益	6,580	6,404	▲ 176	6,031	▲ 373
内部留保残高増減	▲ 3	▲ 3	-	▲ 411	▲ 408
1口当たり分配金 (円)	1,850	1,800	▲ 50	1,810	10
発行済投資口の総口数 (口)	3,560,000	3,560,000	-	3,560,000	-
(参考) 資本的支出	821	812	▲ 9	1,577	764

主な差異要因 (百万円)

2027年2月期予想(26/8期実績比:B-A)

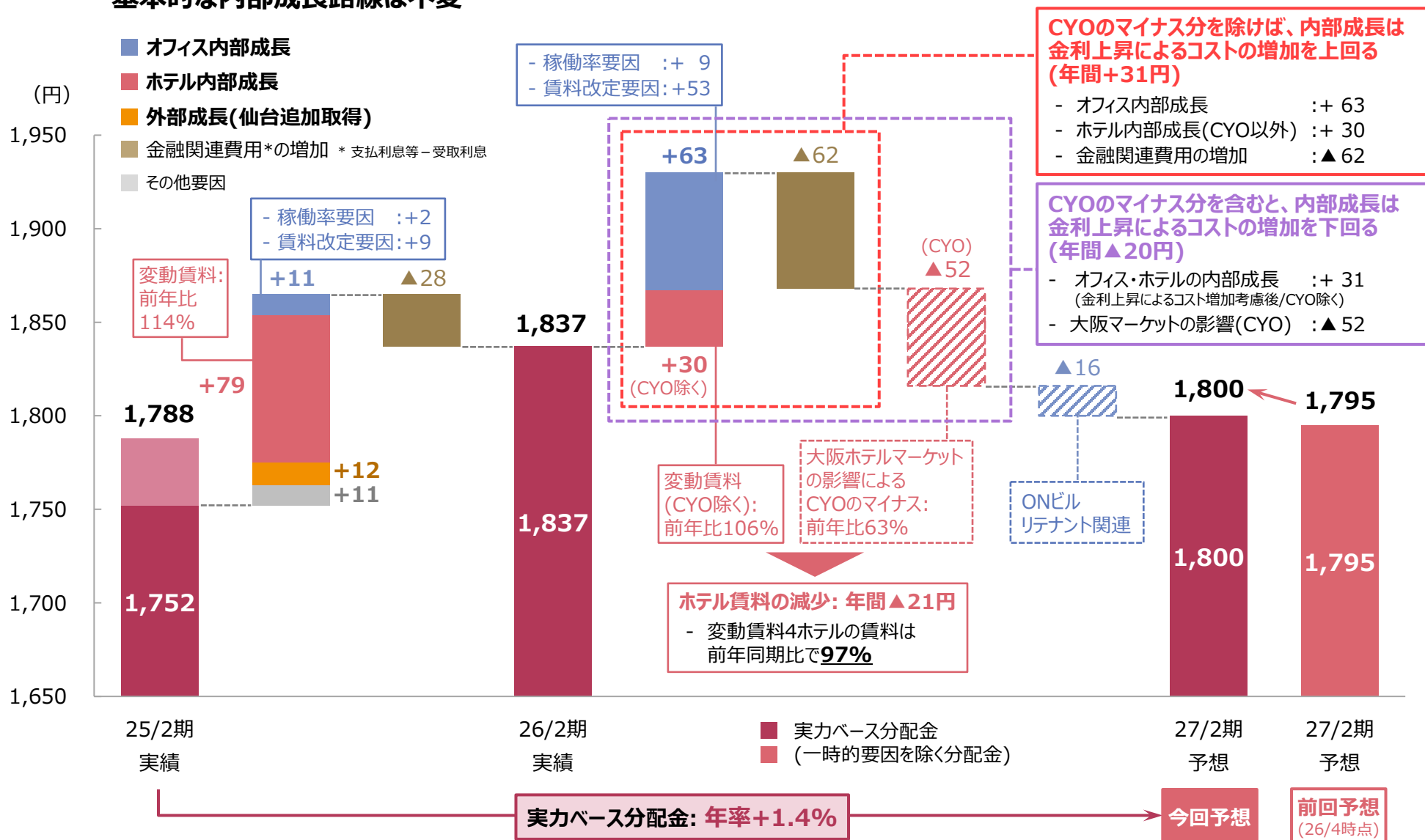
- ・ 営業収益
ホテル変動賃料の減少等(季節要因含む) ▲260
オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +95
オフィス賃料の増加(稼働率要因) +51
- ・ 営業費用
仲介手数料の増加(ON・汐留・天神 他) +76
管理業務費の減少 ▲28
- ・ 営業外収益(受取利息の増加・固定資産受贈益) +93
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +150

2027年8月期予想(27/2期予想比:C-B)

- ・ 営業収益
ホテル変動賃料の増加等(季節要因含む) +336
オフィス賃料(ON除く)の増加(賃料改定要因) +58
オフィス賃料(ON除く)の増加(稼働率要因) +33
ONリテナント関連(入退去に伴う賃料増減等) ▲246
- ・ 営業費用
ON関連費用(修繕費・水光熱費の増加等) +105
固都税の増加(評価替えによるもの) +70
- ・ 営業外収益(受取利息の増加・固定資産受贈益剥落) ▲57
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +233

1口当たり分配金の変動要因(25/2期・26/2期実績 vs. 27/2期予想(年間比較))

- CY新大阪(CYO)の賃料減少やONビルのリーシング費用により、ホテル業績が急伸した26/2期比ではDPUはマイナスとなるものの、1,800円台を維持し、2年平均では年率+1.4%の成長となる計画
- CYOやONビルの影響(合計▲68円)を除けば、オフィスの賃料増額幅の拡大やホテルの成長は継続しており、基本的な内部成長路線は不変

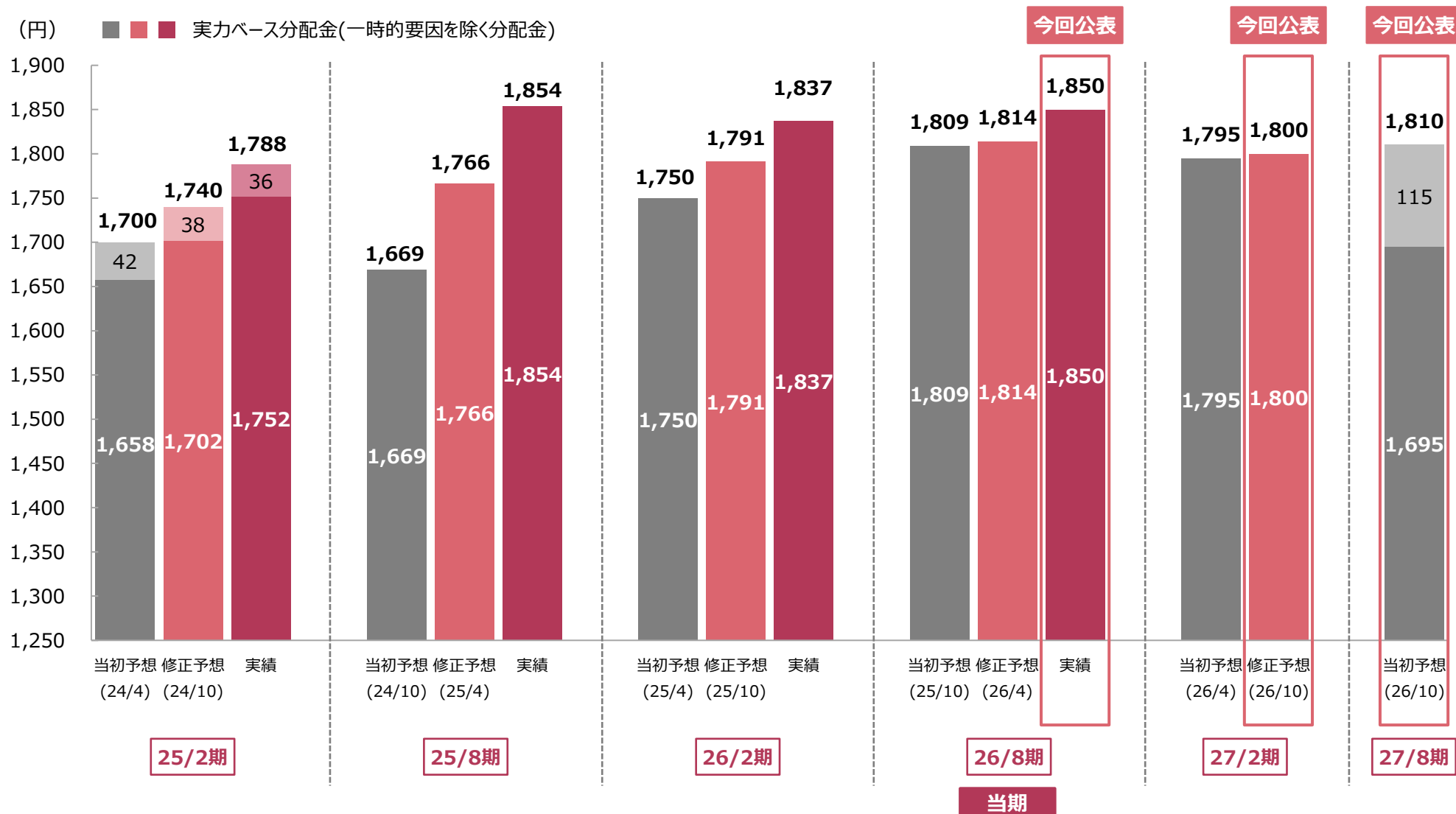


- ・ **CYOは賃料減少からの回復途上ではあるものの、その他ホテルの継続的な成長と、勢いを増すオフィスの成長により、金利上昇による支払利息増加分を概ね打ち返す内部成長を予想**
- ・ **ONビルの入退去に伴う賃貸事業損益への影響額相当について、内部留保を取り崩すことを想定**
- ・ **28/2期以降は、オフィス・ホテルの内部成長の継続に加え、サンルートの契約更新(固定賃料増額・変動賃料導入)やONビルの稼働率回復に伴う賃料増加により、DPU水準の更なる成長を見込む**



各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移

- ・ オフィス・ホテル市況の回復・成長により、実力ベース分配金実績は1,800円台まで成長
- ・ 予想を上回る内部成長の継続により、当初予想・修正予想に比べ、実績は上振れ傾向
- ・ 26/8期は26/2期に続き、ホテル収益の増加等により上振れして着地



外部成長・内部成長戦略



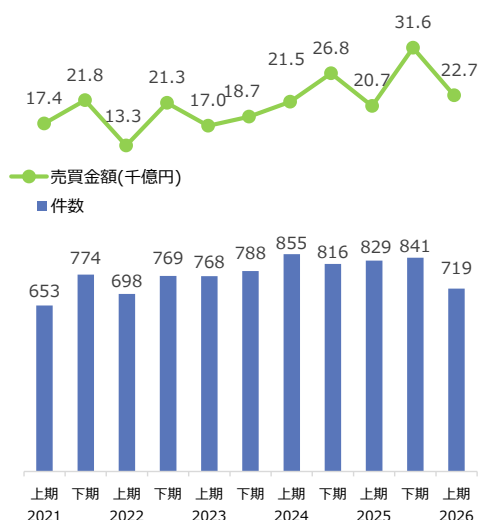
外部環境に対する認識

- ▶ **オフィス** ・ 賃料水準が上昇基調で推移する好調な賃貸市況を背景に、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高く、オフィス取引は活発な状況
- ▶ **ホテル** ・ インバウンド需要の伸長及び相対的に高いインフレ耐性を背景に、収益は持続的に成長しており、国内外の投資家による活発なホテル取引が継続

今後の方針

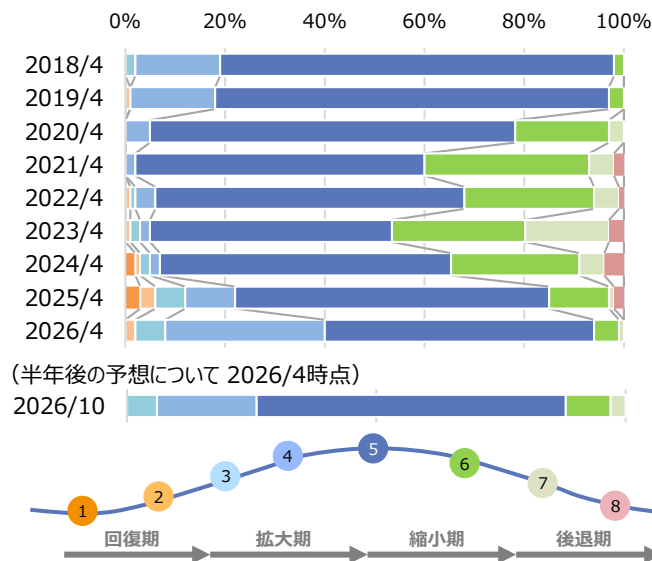
- ・ スポンサーサポート（物件抛出に限らず、共同投資等も含む）等も活用しつつ、物件の取得や入れ替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ向上及び資産規模拡大を目指す
- ・ 今後の持続的な成長が期待でき、オフィスとの比較において相対的に高い利回りが期待できるホテルを積極的に検討
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かし、オペレーターやホテルブランド変更等による収益性向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- ・ オフィスについては、更なる賃料成長が期待できる東京都心部の物件、及び相対的に高い利回りが期待でき、稼働が安定している地方物件それぞれの特徴に着目し、中長期的な競争優位性を保てる立地とグレードの物件を厳選して検討

不動産売買の件数と金額の推移



出所：日経BP「日経不動産マーケット情報」2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8、2023.11、2024.2、2024.8、2025.2、2025.8、2026.2、2026.08」を基に当社作成

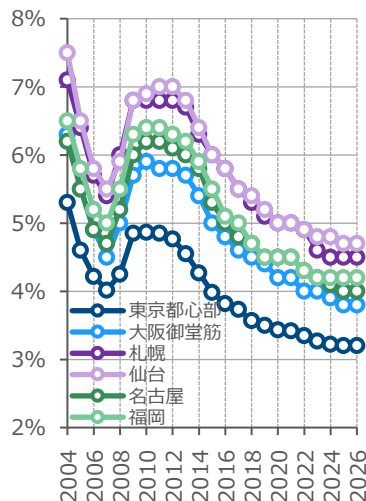
不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



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

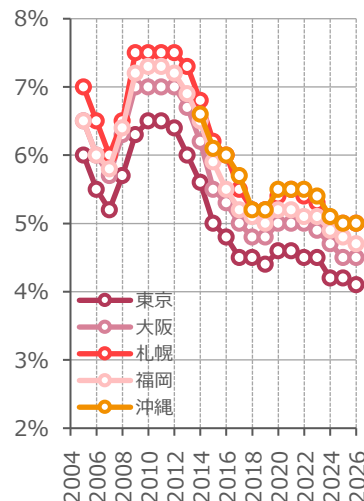
取引利回り等の推移

- ・ 標準的なAクラスオフィスビル（取引利回り）



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
「標準的なAクラスオフィスビル」における東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
* 各年10月時点の数値/2026年は4月時点の数値

- ・ 宿泊特化型ホテル（期待利回り）



オフィス

外部環境に対する認識

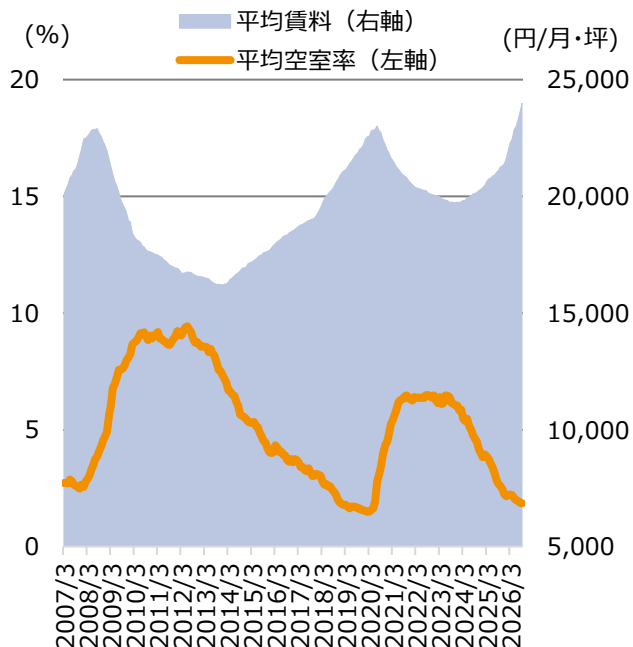
- 新規供給が限定的な環境下でテナント需要は堅調に推移し、オフィス市況は全国的に好調
- 東京都心部及び大阪中心部は空室率が極めて低い状況にあり、稼働率の上昇余地が限られる中で、賃料が大きく上昇
- 地方都市でもオフィス環境改善や拡張を目的とした移転等による堅調な需要を背景に、全国的に賃料水準が緩やかに上昇

今後の方針

- 新規テナントのリーシングについては、品薄感があり上昇基調のマーケット環境において、保有物件の立地・規模・スペック等の優位性を活かして、着実に、かつ高単価で稼働率を向上させることを目指す
- 既存テナントの賃料改定については、好調なオフィス市況による空室率低下を踏まえ、積極的な賃料増額を推進する他、再契約等の際には契約期間の短期化、期中の賃料改定条項の設定などについても検討する

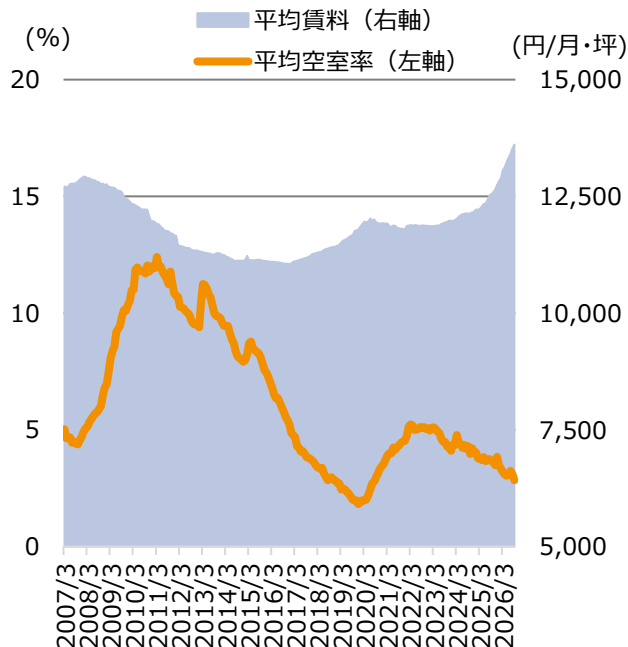
オフィス賃貸市場の状況

東京ビジネス地区の オフィス空室率及び賃料単価の推移



出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

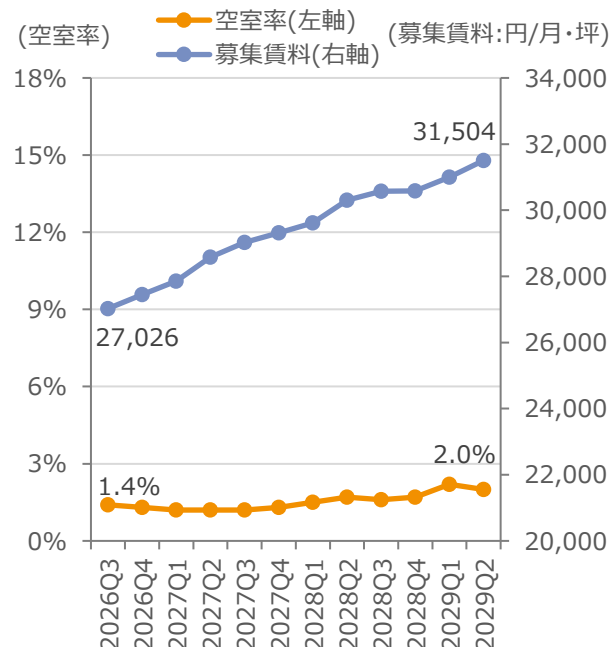
大阪ビジネス地区の オフィス空室率及び賃料単価の推移



大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

オフィス賃貸市場の見通し

オフィス空室率・募集賃料の推移予想 (東京都心5区)



出所：株式会社オフィスビル総合研究所(三幸エステートグループ)公表データを基に当社作成

内部成長戦略(ホテル)

ホテル

外部環境に対する認識

- 日中関係悪化により、中国からの訪日客数は減少しているが、他の国・地域から日本への観光需要は引き続き旺盛であり、政府の各種施策による後押しが継続することにより、今後もインバウンドは増加基調で推移していくことが期待できる
- 国内客の需要は成長に足踏みがみられるものの安定的に推移している
- レストラン、宴会等の売上については、緩やかな回復が続いている
- 人件費、光熱費、工事費等の運営コスト増の他、国際情勢が旅行・宿泊需要に与える影響には留意が必要

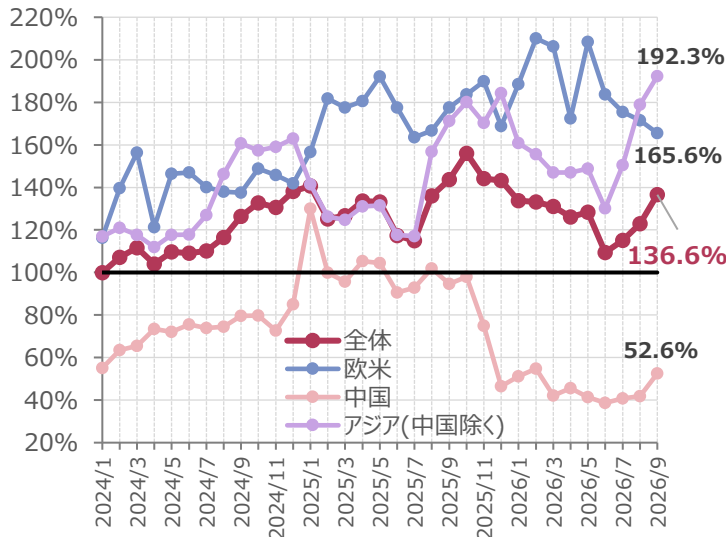
今後の方針

- インターナショナルブランドの販売チャネル等を通じて積極的に高単価のインバウンド需要を取り込む
- インバウンドは特定の国、地域に偏り過ぎることなく幅広く販売を促進する
- 陳腐化・競争力低下を避けるため、工事費等に留意しつつ顧客ニーズに合わせた客室改修等を継続的に進める
- 運営コストが増加する環境下でGOPを最大化するため、ADR・稼働率が最適なバランスとなるようレベニューコントロールを行う
- レストラン、宴会等は、単価の向上、リピート利用の促進の他、法人、代理店等へのセールス強化により、売上向上を目指す

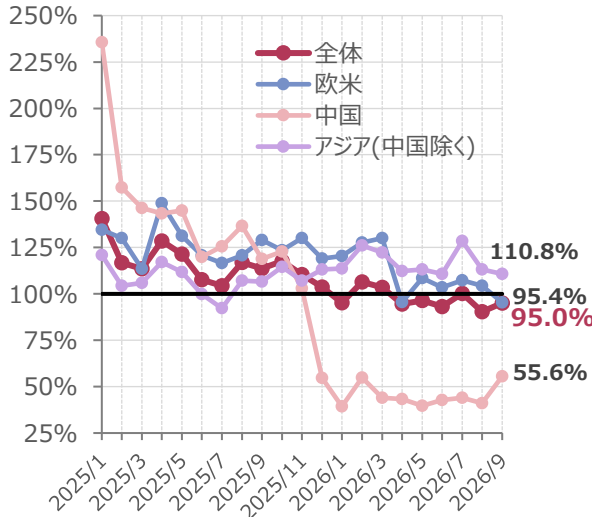
ホテルマーケットの状況

訪日外国人数の推移(地域別・国別) (注1,2)

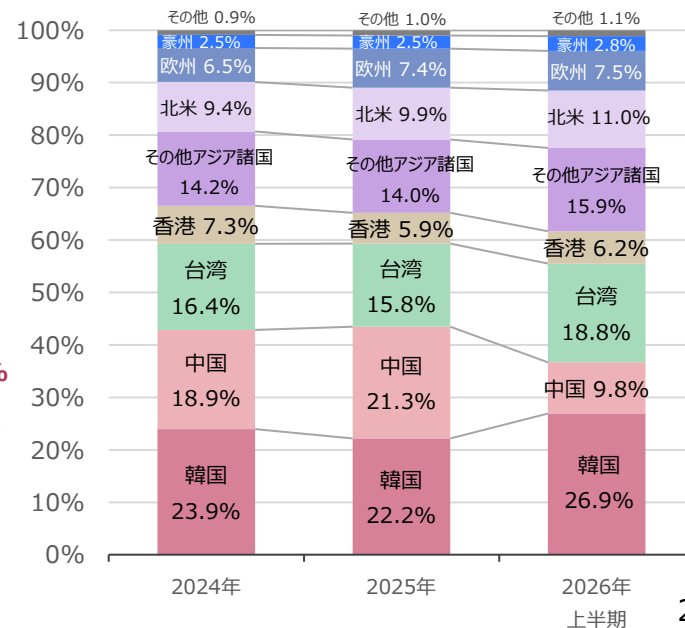
・2019年比



・前年同月比



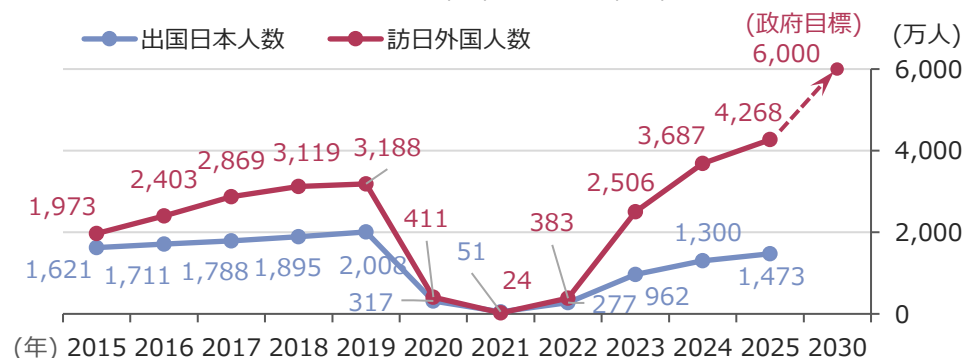
訪日外国人の地域別・国別内訳



ホテルマーケット全体の状況

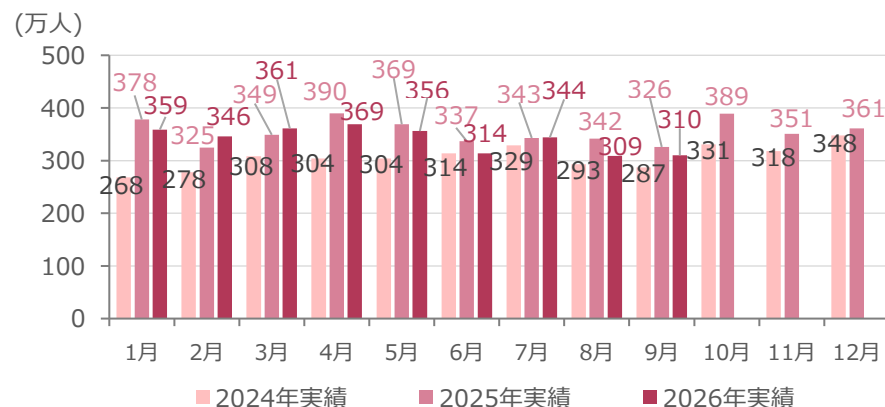
- 2025年の訪日外国人数は4,268万人となり過去最高。政府目標の6,000万人に向けて増加が継続する見通し
- 日中関係悪化の影響を受けつつも、他地域からの訪日客の増加により補完され、2026年に入ってから単月で300万人を超える実績が継続、過去最高となった2025年実績と同等水準で堅調に推移
- 延べ宿泊者数は、日本人の微減傾向を外国人の増加で吸収、外国人比率は27.2%と過去最高に

訪日外国人数・出国日本人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO)

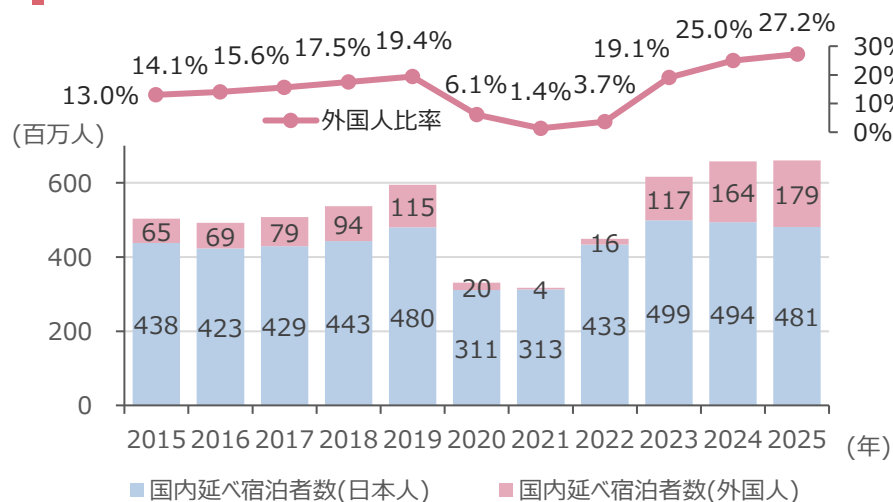


単月での訪日外国人数推移

(出所) 日本政府観光局(JNTO) *2026年2月・3月の値は推計値



国内延べ宿泊者数(外国人・日本人)推移

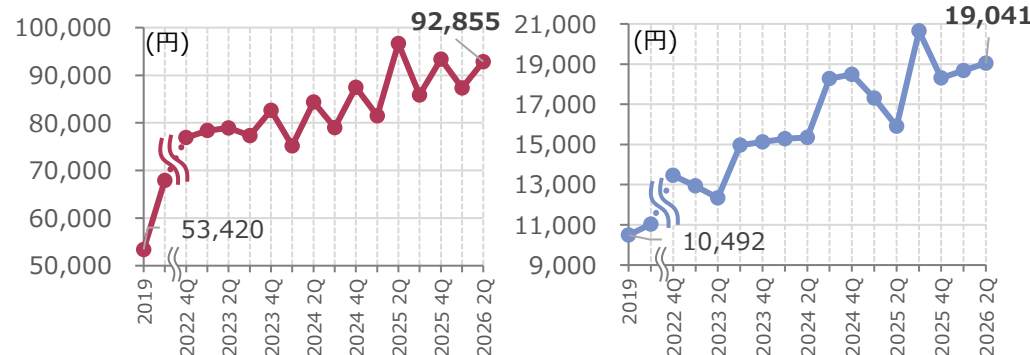


(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に当社作成

宿泊費支出単価推移

・訪日外国人(1人・1訪日当たり)

・日本人(1人・1旅行当たり)



(出所) 観光庁「インバウンド消費動向調査」を基に当社作成
* 2020年2Q~2022年3Qはコロナ禍による調査中止のためデータ欠損

(出所) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基に当社作成
* 2026年1Q,2Qの値は速報値

05

財務の状況



財務の状況(財務戦略・2026年8月期財務ハイライト・金利の状況)

財務戦略

外部環境に対する認識

- 2025年12月に引き続き、2026年6月と9月の日銀金融政策決定会合にて追加利上げが実施され、想定よりやや急ピッチで金利が上昇。ターミナルレートの切り上がりも想定される。
- 中東情勢の緊迫化等による日本経済への影響に留意する必要があるものの、引き続き利上げ路線の継続による金利上昇を見込む

今後の方針

- 支払利息の増加を抑制するため、一定程度の短期変動比率の上昇を視野に入れつつ、短期借入金(変動金利)を活用した調達を図る
- 長期借入金は、金利上昇局面における対応として、返済期日の分散に配慮しつつ、借入年限を短縮することでコスト上昇を抑制することを検討

26/8期財務ハイライト

借入金リファイナンス概要

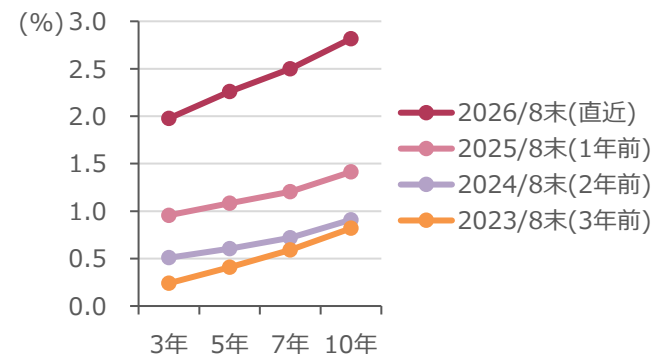
- 基準金利の金利上昇の影響を抑えるため、平均借入年限を短縮化
- 長期借入金の借入年限を短縮化するとともに、長期借入金から短期借入金への振替えも実施

借入金の返済・借入実績(26/8期)

項目	返済実績	借入実績	差異
平均借入年限	3.41年	1.51年	▲1.90年
平均借入金利	0.75%	1.41%	+0.66pt
借入金合計(百万円)	27,000	26,500	▲500
(うち短期借入金)	7,500	18,000	+10,500
(うち長期借入金)	19,500	8,500	▲11,000

* 期中に調達・返済した借入金は除く

スワップレートのイールドカーブ推移



金利の状況

各年限スワップレート(TONA)及び10年国債利回りの推移



	26/8期 実績	27/2期 予測	27/8期 予測
期中平均金利	0.90%	1.05%	1.24%

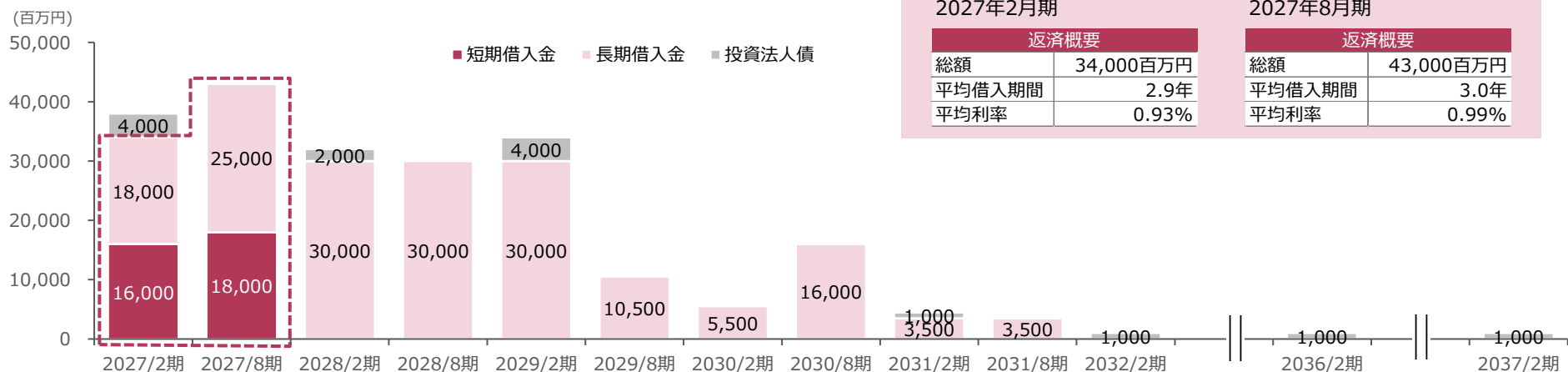
財務の状況(有利子負債の状況)

有利子負債・格付の状況

	2026/2期末	2026/8期末	前期比
有利子負債残高 (百万円)	220,500	220,000	▲ 500
短期借入金	23,500	34,000	10,500
長期借入金	183,000	172,000	▲ 11,000
投資法人債	14,000	14,000	—
うちグリーンファイナンス	13,000	14,000	1,000
LTV (期末総資産有利子負債比率)	46.8%	46.7%	▲ 0.1pt
短期比率	10.7%	15.5%	4.8pt
長期比率	89.3%	84.5%	▲ 4.8pt
固定金利比率	88.9%	82.7%	▲ 6.2pt
期末平均金利	0.86%	0.98%	0.12pt
短期借入金	1.01%	1.32%	0.32pt
長期借入金・投資法人債	0.84%	0.91%	0.08pt
平均残存期間	2.1年	1.8年	▲0.3年
JCR格付	AA (安定的)	AA (安定的)	—

返済期日の分散状況

(2026年8月末時点)



バンクフォーメーション

(2026年8月末時点)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	48,000	21.8%
	三井住友銀行	41,500	18.9%
	三井住友信託銀行	27,500	12.5%
	三菱UFJ銀行	22,500	10.2%
	日本政策投資銀行	17,500	8.0%
	りそな銀行	8,500	3.9%
	あおぞら銀行	6,500	3.0%
	福岡銀行	5,500	2.5%
	農林中央金庫	4,500	2.0%
	信金中央金庫	4,000	1.8%
	みずほ信託銀行	3,500	1.6%
	西日本シティ銀行	3,500	1.6%
	SBI新生銀行	2,000	0.9%
	足利銀行	2,000	0.9%
	七十七銀行	2,000	0.9%
	三井住友海上火災保険	2,000	0.9%
	日本生命保険	1,500	0.7%
	住友生命保険	1,000	0.5%
	八十二長野銀行	1,000	0.5%
	第一生命保険	500	0.2%
	千葉銀行	500	0.2%
	山梨中央銀行	500	0.2%
	小計	206,000	93.6%
投資法人債		14,000	6.4%
合計		220,000	100.0%

1年以内に返済予定の借入金概要

2027年2月期

返済概要	
総額	34,000百万円
平均借入期間	2.9年
平均利率	0.93%

2027年8月期

返済概要	
総額	43,000百万円
平均借入期間	3.0年
平均利率	0.99%

ESGに関する取組み

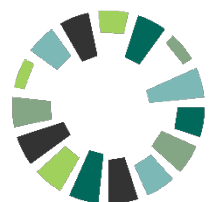


ESGに関する取組み

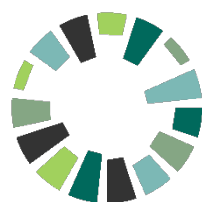
- 2026年GRESBリアルエステイト評価は前年よりスコア向上し、引き続き4スターを堅持
- 新たに、2030年度までの環境パフォーマンス目標を設定。今後もネットゼロの達成に向け、各種取組みの推進を図る

2026年GRESBリアルエステイト評価の取得 (2026年10月)

- GRESBレーティング
「4 Stars」
- GRESB開示評価
「A Level」



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2026



G R E S B
Public Disclosure 2026

今年度評価された点

- ホテルでの環境認証の取得推進
- 入居テナントに対してサステナビリティ推進への協力を求めるグリーンリース条項の拡充 等

グリーンファイナンスの推進

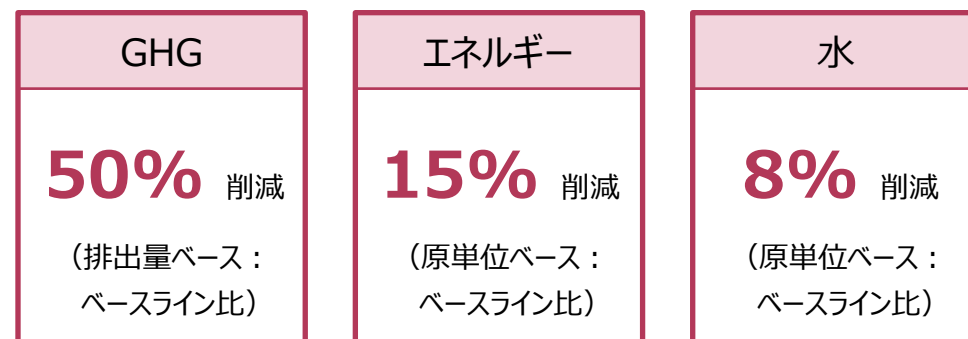
(単位：百万円)

	今期借入・発行額	借入・発行残高
グリーンボンド	—	1,000
グリーンローン	1,000	13,000
合計	1,000	14,000

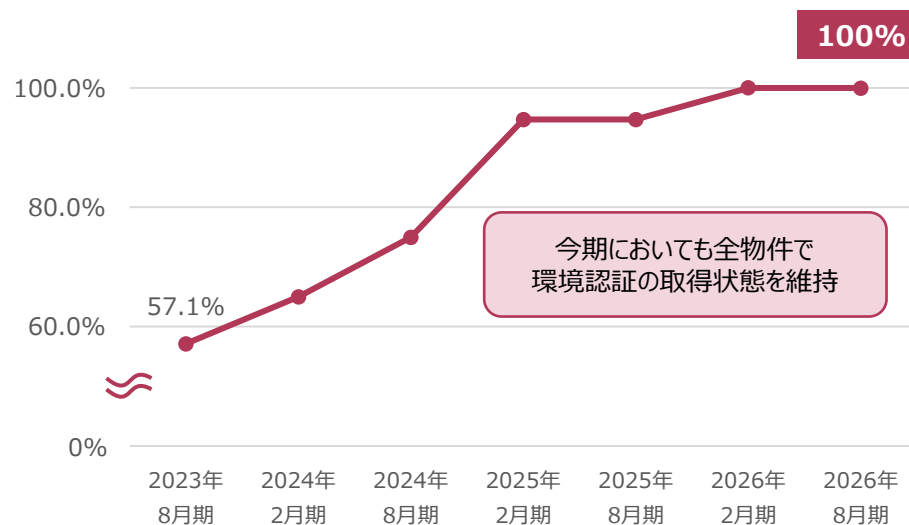
2030年度までの環境パフォーマンス目標の設定

資産運用会社は、2026年度に2030年度までのポートフォリオ全体におけるGHG排出量、エネルギー消費量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しました。

*ベースライン：2018年度の実績



環境認証の取得割合の推移（物件数ベース*） *底地除く



ESGに関する取組み

保有オフィス物件における取組み

■ 省エネルギー設備の導入

省エネルギーと温室効果ガス排出削減の観点から、ポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでおり、当期は東京汐留ビルディング、仙台MTビル、天神プライム、新横浜TECHビル、ヒルトン小田原リゾート&スパ、渋谷フラッグ、イトーヨーカドー湘南台店及びパークレーンプラザでの照明器具のLED化の推進、御堂筋MTRビル及びホテルオークラ神戸での空調機器の更新、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションでのシャワー節水器具の導入等を行いました。

また、地域社会・コミュニティへの貢献の観点から、資産運用会社の従業員が、就業時間中に保有不動産の所在する渋谷エリアで実施された清掃活動に参加しました。

保有ホテル物件における取組み

■ 廃棄物の抑制、イベントへの参加

節水、廃棄物抑制のための各種取組みや地域社会貢献のための活動を各ホテルで推進しています。

- ・節水型シャワーヘッドへの交換
(ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪)
- ・アメニティの脱プラスチック、減プラスチック製品への切替え
(ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪)
- ・町会主催の盆踊り大会への協賛・参加(CY東京)
- ・物件の近隣地域における清掃活動の実施
(ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪)



脱プラスチック、減プラスチック製品
(CY新大阪)

サステナビリティレポートの定期発行

積極的なESG情報の開示を行うための重要なツールとして位置付け、年1回のペースで定期発行することとし、2026年7月に最新版を発行しています。

最新版のレポートはこちらをクリック
(本投資法人WEBサイトへのリンク)



(参考) 森トラストグループの従業員への取組み

■ 従業員への取組み(森トラスト株式会社) (注1)

ワークライフバランスの推進・女性活躍推進

- ✓ 森トラストでは、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるよう、ワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。
- ✓ 「子育てサポート企業」として高い水準の取り組みを行っていることが評価され、厚生労働省より「プラチナくるみん認定」を取得
- ✓ 経済産業省および日本健康会議が共同で認定する「健康経営優良法人2026(大規模法人部門(ホワイト500))」に認定

① 女性採用比率		29.6%
② 女性従業員比率		29.9%
③ 女性管理職比率		8.0%
④ 育児休業率	男性	91.7%
	女性	100%
⑤ 有給休暇取得率		84.8%

(①・④・⑤:2025年度実績、②・③:2026年3月末現在(注2))



「健康経営優良法人認定
(大規模法人部門(ホワイト500))」



「子育てサポート企業特例認定
(プラチナくるみん認定)」



「女性活躍推進企業認定
(えるぼし認定)」

(注1) 本資産運用会社の従業員(正規社員)は、森トラスト株式会社からの出向者で構成されています。
(注2) ①～④は森トラスト株式会社に雇用している従業員、⑤は森トラスト株式会社に配属されている従業員を対象として算出しています。

森トラストリート投資法人の特徴



森トラストリート投資法人（MTR）



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

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

安定性

成長性

両面を併せ持つポートフォリオの構築

継続性

信頼性

継続性のある運用による投資家からの信頼の獲得

社会性

他益性

ガバナンスを伴った投資主価値の最大化

ダブルスポンサーサポート



森トラスト株式会社



森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社

投資方針、ポートフォリオサマリー

安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、安定性と成長性の両面を追求
 オフィスについては、東京都心部を中心とし、ホテルについては、将来安定的に集客が見込める「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」を中心とし、中長期的な安定運用を図る

投資方針

投資用途			投資地域			投資不動産1件あたりの最低投資額		
中核資産	オフィス	40～80%	オフィス	東京都心部*1	60%以上	オフィス	東京都心部	原則 50億円
	ホテル	20～55%		その他(首都圏・政令指定都市等)*2	40%以下		その他(首都圏・政令指定都市等)	原則 30億円
その他(商業施設・住宅)		30%以下	ホテル		全国主要都市*3	ホテル		原則 10億円
					著名な観光地エリア*4	商業施設		原則 30億円

*1 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

*2 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

*3 東京23区及び政令指定都市

*4 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

ポートフォリオサマリー

(2026年8月末日時点)

用途比率	地域比率	上位5物件比率
商業施設 10% 住宅 1% その他 11% 中核資産 89% ホテル 31% オフィス 59%	その他 4% 全国主要都市 17% 東京都心部 79%	東京汐留ビルディング 18% 神谷町トラストタワー 11% シャングリ・ラ 東京 11% ONビル 9% 紀尾井町ビル 7% その他 44%
資産規模	463,522 百万円	
物件数	20 物件	

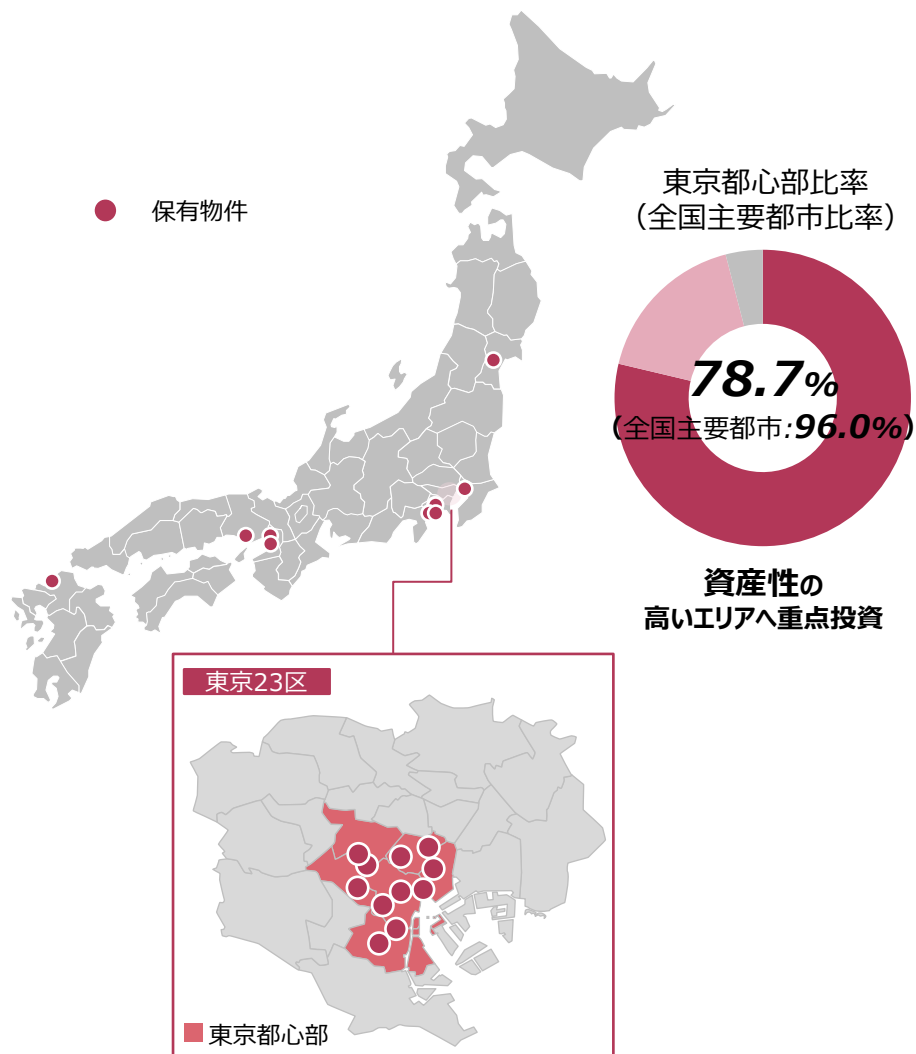
* 「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」「資産規模」は取得価格を基に算出

* 各比率については、小数点以下を四捨五入しているため、合計しても100%にならないことがあります。

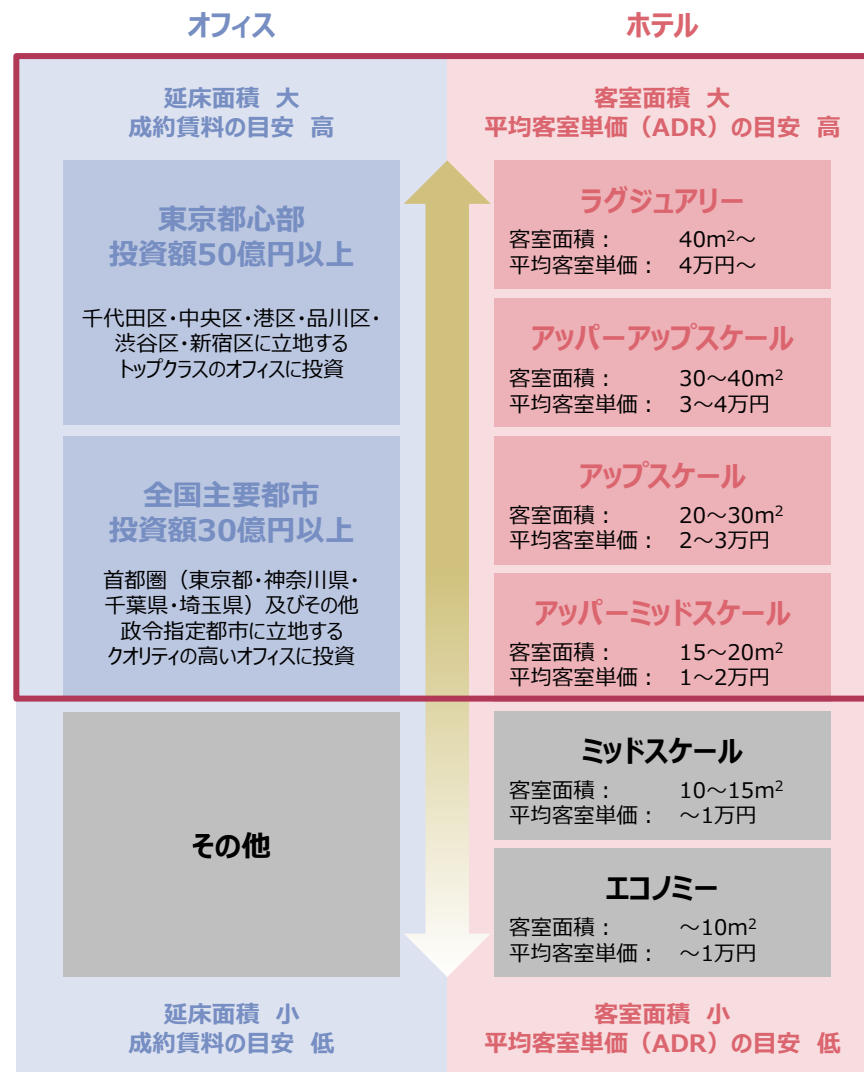
上質なアセットへの重点投資

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

「資産性」… 東京都心部を中心に全国主要都市に立地



「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資



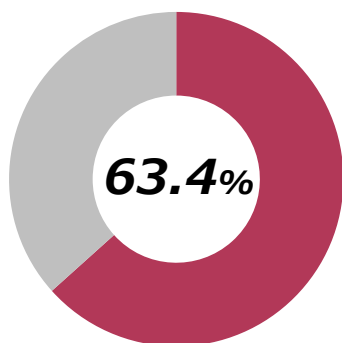
重点投資対象

高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

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

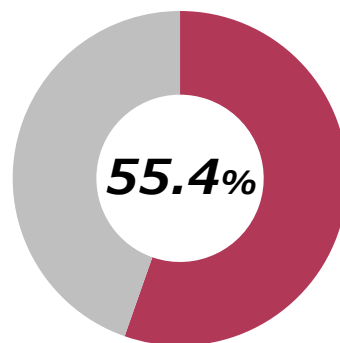
資産性を有するポートフォリオ

スポンサー開発比率



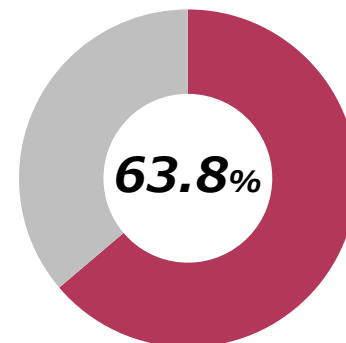
高品質なスポンサー開発物件が中心

スポンサーによる管理・運営物件比率



スポンサーによる管理・運営物件が中心

国際ブランド比率
(ホテル)



国際ブランドを中心とした
上位グレードへ重点投資

(2026年8月末日時点)

森トラストグループの開発・運営力が活用された物件群

オフィス

市場競争力の高い大型物件中心の
グレードを有したオフィスビル



仙台MTビル



大崎MTビル



神谷町トラストタワー



東京汐留ビルディング



コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



シャングリ・ラ 東京

ホテル

国際ブランドホテルを中心とする
上質なホテル



コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



ヒルトン小田原リゾート&スパ



ホテルサンルートプラザ
新宿

*1 上記比率は取得価格を基に算出

*2 複合用途の物件は主たる用途によりその属性を判断

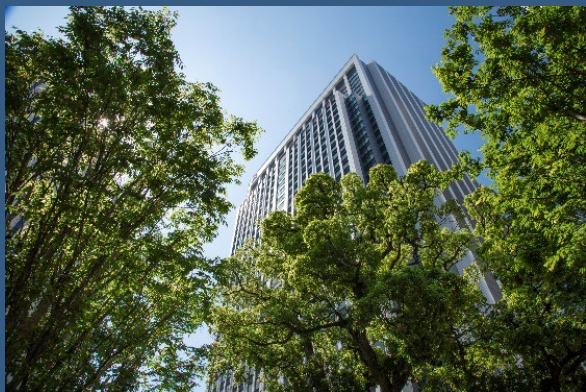
*3 シャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪を国際ブランドホテルと分類（主たる用途がオフィスである東京汐留ビルディングに同居するコンラッド東京は含まない）

森トラストグループについて

森トラストグループの主要事業

不動産事業

東京都心部を重点エリアとしてランドマーク性を有する先進の大型複合都市開発を中心に手掛けています。



ホテル&リゾート事業

魅力的な国際観光拠点の創造を通じて、日本の観光先進国への飛躍と地方創生の一助になるべく取り組んでいます。



投資事業

様々な企業への資本参加や業務提携、その他ベンチャー投資を含む広義の投資事業を積極的に推進しています。



森トラストグループの特徴

*1 2026年3月31日現在 *2 2026年9月現在 *3 2026年3月期の情報を掲載

① 多数の複合開発実績を持つ大手ディベロッパー

総施設数*1	115施設
ビル・住宅・商業施設*1	69棟
ホテル・リゾート施設*1	48か所 (約6,478室)
グループ創業	1951年

② 50年にわたるホテル開発・運営実績

トップラグジュアリーブランドからパートナーとして
選ばれる立地・運営能力



③ 非上場企業でありながら極めて健全な財務体質

日本格付研究所 長期発行体格付*2	AA
営業利益*3	605億円
総資産*3	1.8兆円
自己資本比率*3	35.4%

森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績

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

森トラストグループの開発・運営実績の一例

GOTENYAMA
TRUST CITY

MARUNOUCHI
TRUST CITY

SENDAI TRUST CITY

KYOBASHI
TRUST TOWER

WG TOKYO
WORLD GATE

WG TOKYO
WORLD GATE
AKASAKA



御殿山トラストシティ

御殿山トラストタワー
1990年竣工



東京汐留ビルディング

東京汐留ビルディング
2005年竣工



丸の内トラストシティ

丸の内トラストタワーN館・本館
2003年・2008年竣工



仙台トラストシティ

仙台トラストタワー
2010年竣工



京橋トラストタワー

京橋トラストタワー
2014年竣工



東京ワールドゲート

神谷町トラストタワー
2020年竣工



東京ワールドゲート赤坂

赤坂トラストタワー
2025年竣工



CONRAD
TOKYO

SHANGRI-LA
TOKYO

THE WESTIN
SENDAI

COURTYARD
BY MARRIOTT
Tokyo Station

THE TOKYO
TORANOMON
EDITION

1
HOTEL
Tokyo



東京マリオットホテル

2013年開業
(リブランド)



コンラッド東京

2005年開業



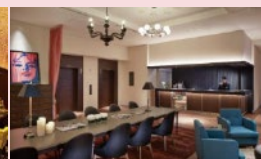
シャングリ・ラ 東京

2009年誘致



ウェスティンホテル仙台

2010年開業



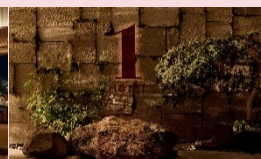
コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション

2014年開業



東京エディション虎ノ門

2020年開業



1 Hotel Tokyo

2026年3月開業

森トラストグループとの幅広い連携

森トラストグループと締結している協定書に基づき、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾーツを含む、森トラストグループによるスポンサーサポートを最大限に活用

物件運営におけるスポンサーサポート実績例

森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウやホテル運営・マネジメントノウハウを活用

不動産管理



神谷町トラストタワー



大崎MTビル

マスターリース（賃貸管理等）



東京汐留ビルディング



仙台MTビル

ホテル運営



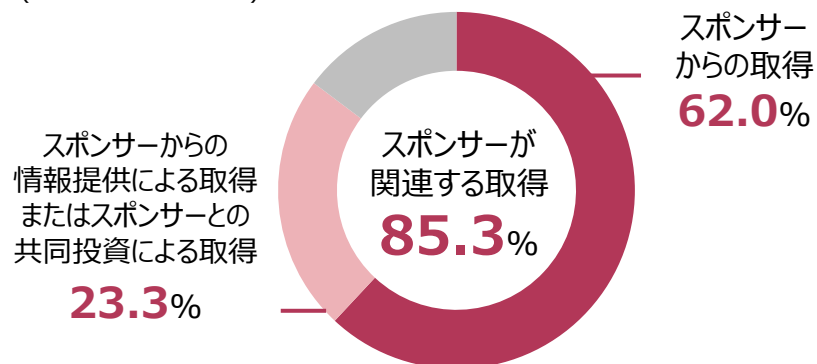
コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション

物件取得にかかるスポンサーサポートの実績

(2026年8月末日時点)



スポンサーグループによるセイムポート出資

スポンサーグループによる投資口保有比率は29.2%であり、スポンサーグループと投資主の利害は一致

森トラストグループによる投資口保有比率

29.2%

(2026年8月末日時点)

森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル

開発力



運営能力



戦略的ホテル展開

多彩なインターナショナル
ブランドホテルとの提携



大都市圏

(赤字は本投資法人保有物件)

①	東京エディション虎ノ門	206室 MC
②	東京エディション銀座	86室 MC
③	コンラッド東京	291室 MC
④	1 Hotel Tokyo	211室 MC
⑤	東京マリオットホテル	249室 FC
⑥	ウェスティンホテル仙台	292室 FC
⑦	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	150室 FC
⑧	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	332室 FC
⑨	シャングリ・ラ 東京	200室 LE
⑩	フェアフィールド・バイ・ マリオット大阪難波	300室 LE
⑪	ホテルサンルートプラザ新宿	624室 LE

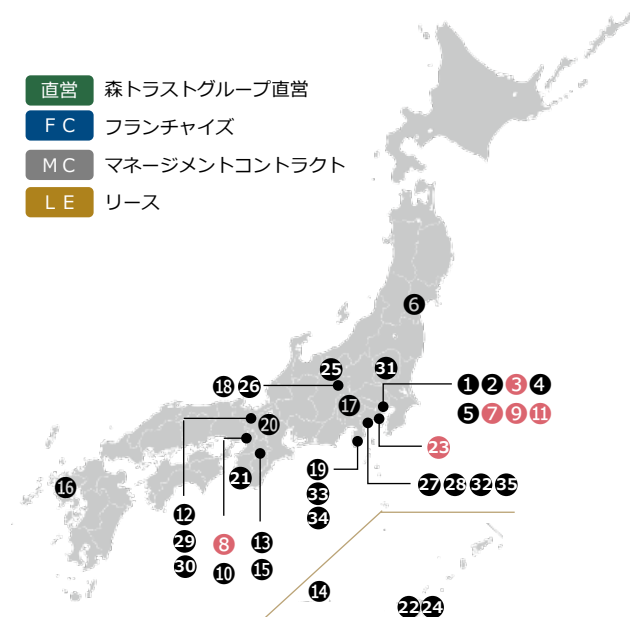
リゾート

(赤字は本投資法人保有物件)

⑫	翠嵐 ラグジュアリー コレクションホテル京都	39室 FC
⑬	紫翠 ラグジュアリー コレクションホテル奈良	43室 FC
⑭	イラフ SUI ラグジュアリー コレクションホテル沖縄宮古	58室 FC
⑮	JWマリオット・ホテル奈良	158室 MC
⑯	ホテルインディゴ 長崎グラバーストリート	66室 FC
⑰	富士マリオットホテル山中湖	105室 FC
⑱	軽井沢マリオットホテル	142室 FC
⑲	伊豆マリオットホテル修善寺	128室 FC

⑳	琵琶湖マリオットホテル	274室 FC
㉑	南紀白浜マリオットホテル	182室 FC
㉒	シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート	246室 FC
㉓	ヒルトン小田原リゾート&スパ	163室 MC
㉔	ヒルトン沖縄瀬底リゾート	298室 MC
㉕	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室 FC
㉖	万平ホテル	86室 直営
㉗	強羅環翠楼	14室 直営
㉘	APARTHOTEL リルト 箱根強羅	18室 直営
㉙	リーガロイヤルホテル 京都	489室 MC
㉚	料理旅館 花楽	19室 直営
㉛	ホテルラフォーレ那須	118室 直営
㉜	ラフォーレ箱根強羅 湯の棲	66室 直営
㉝	ラフォーレ伊東温泉 湯の庭	84室 直営
㉞	ホテル ラフォーレ修善寺	212室 直営
㉟	WAKAN箱根強羅 by ラフォーレ	34室 直営

直営 森トラストグループ直営
FC フランチャイズ
MC マネージメントコントラクト
LE リース



(出所) 森トラストグループの2026年8月末現在の情報を基に資産運用会社作成
(注) 上記記載の物件は、2026年8月末現在、保有資産を除き、本投資法人が
各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト

開発力



運営能力



戦略的投資

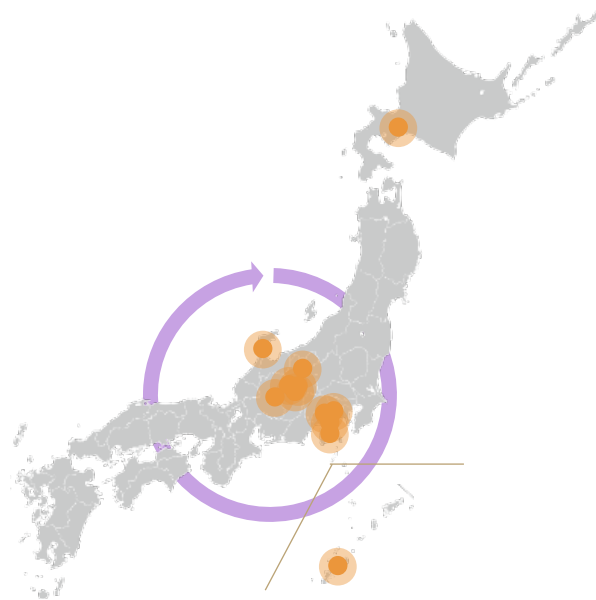
多数の新規ホテル開発プロジェクト

リゾート

札幌大通公園
箱根中強羅
箱根強羅
箱根強羅北
金沢広岡
軽井沢東雲
軽井沢長倉
軽井沢塩沢
白馬咲花
飛騨高山
熱海来宮
京都祇園
京都四条
沖縄富着

東京都心

三田三丁目
元赤坂一丁目



Luxury
Destination
Network

東京都心

1 Hotel Tokyo (2026年3月開業)



客室



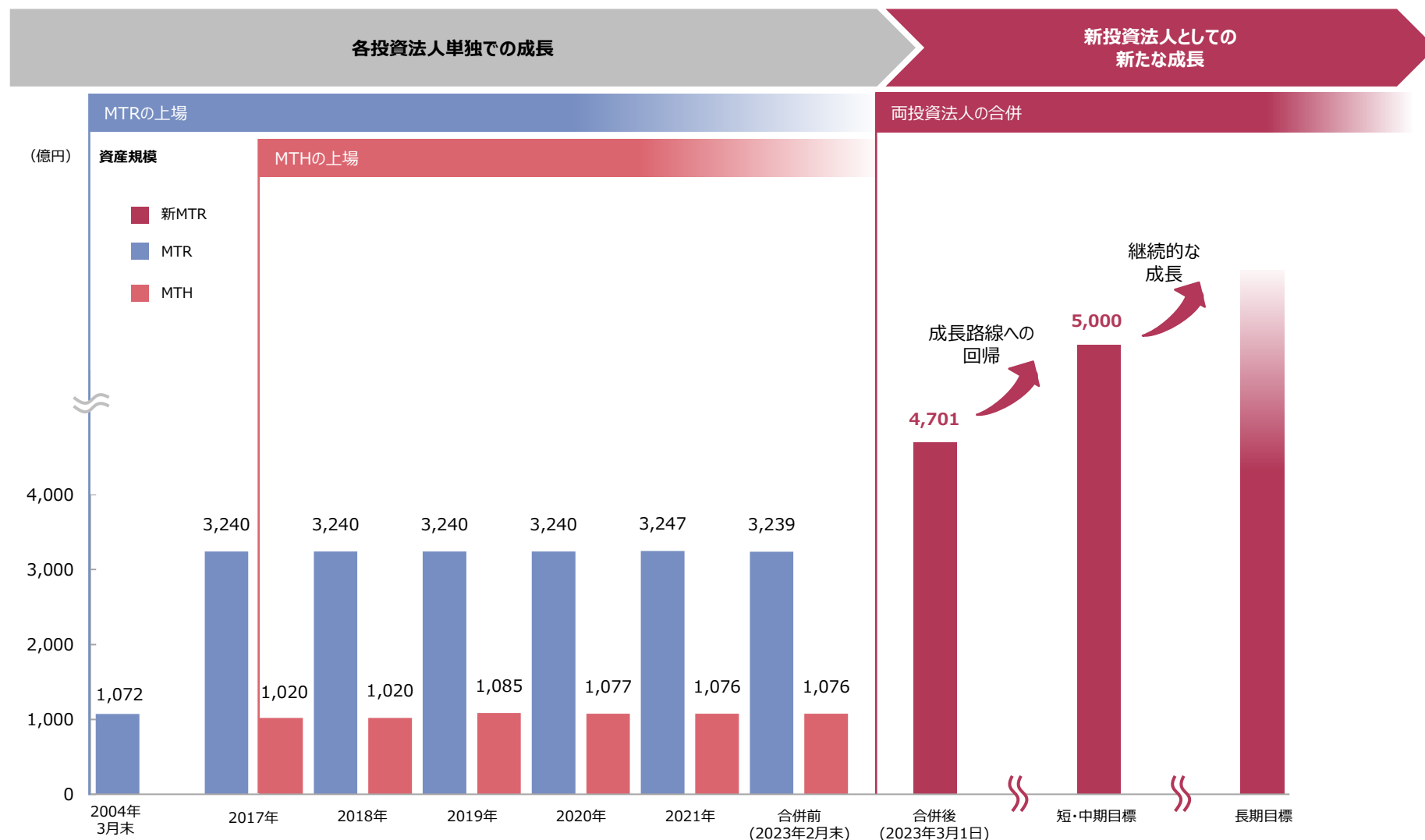
プール

(出所) 森トラストグループの2026年8月末現在の情報を基に資産運用会社作成

(注) 上記記載の物件は、2026年8月末現在、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標

合併を契機に成長を志向し、スポンサー開発物件を含めた物件取得により、資産規模拡大(当面の目標:5,000億円)を目指す

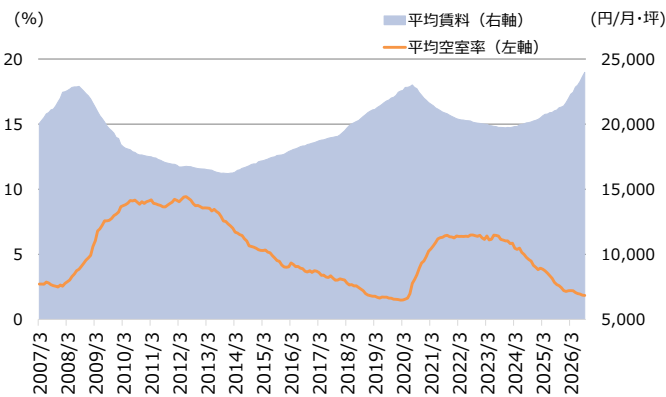


* 各年の資産規模は、MTRについては各年の3月期末日時点、MTHについては各年の2月期末日時点



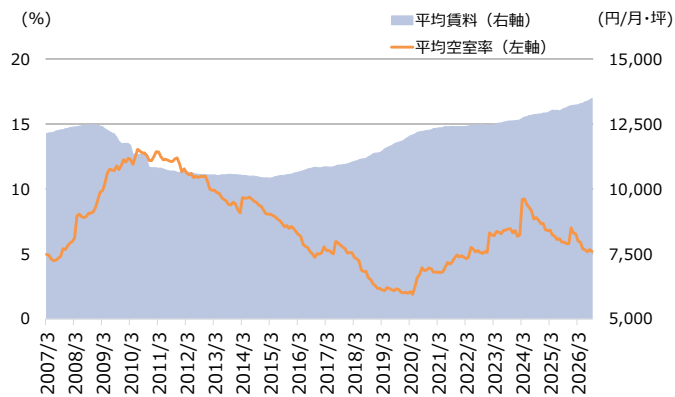
オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移)

東京ビジネス地区



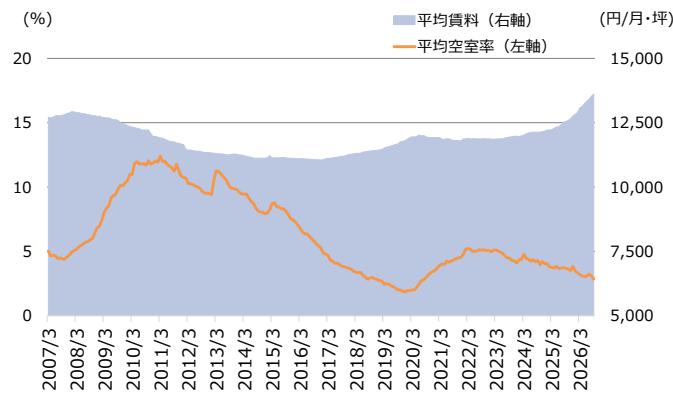
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



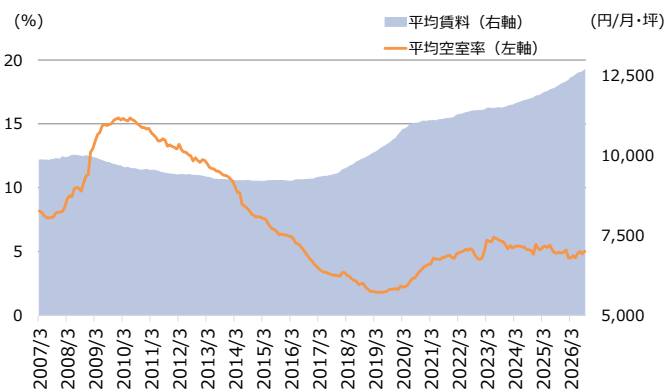
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、
みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



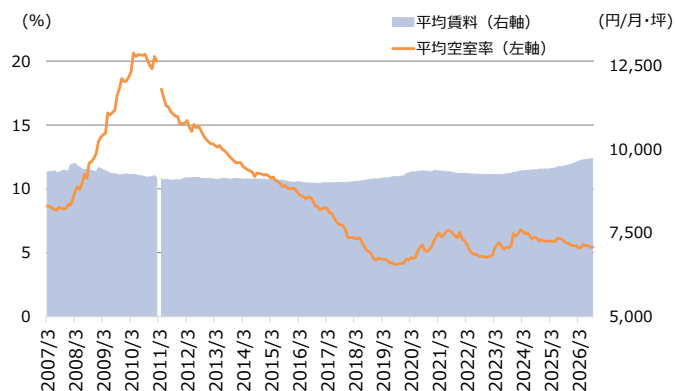
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、
船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



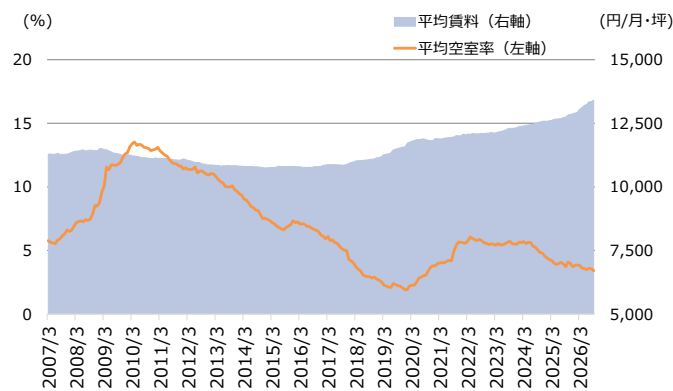
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区
祇園・呉服町地区、博多駅前地区、
博多駅東・駅南地区

仙台ビジネス地区



仙台ビジネス地区：駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺
地区、駅東地区、周辺オフィス地区

名古屋ビジネス地区



名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

変動賃料4ホテル運営実績【対 前年同期】

シャングリ・ラ 東京

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年		2025年				第47期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2025年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
185	256	184	171	215	239	1,253

第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年		2026年				第49期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2026年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
219	260	186	175	262	266	
						1,370

ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年1月～2024年12月						第47期 合計
2025年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
37	37	37	37	37	37	222

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年1月～2025年12月						第49期 合計
2026年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
37	37	37	37	37	37	226

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年	2025年					第47期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
87.6%	81.2%	84.7%	87.5%	90.2%	87.4%	86.4%
37,918	38,718	40,415	43,779	46,959	41,740	41,646
33,213	31,441	34,237	38,299	42,378	36,490	36,001
2025年						第47期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
70	68	64	88	102	80	475

第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年	2026年					第49期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
85.1%	73.3%	74.2%	75.1%	82.6%	76.9%	77.9%
40,048	41,195	46,265	58,433	58,854	51,307	49,340
34,088	30,192	34,313	43,856	48,587	39,479	38,431
2026年						第49期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
71	65	62	105	113	91	510

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

2024年	2025年					第47期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
95.2%	82.2%	88.3%	86.9%	95.2%	93.9%	90.3%
23,142	21,379	21,570	24,115	30,255	26,250	24,594
22,031	17,568	19,048	20,952	28,804	24,645	22,215
2025年						第47期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
77	49	50	71	112	95	457

第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年	2026年					第49期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
91.4%	68.9%	79.4%	88.4%	93.6%	88.5%	85.2%
24,973	21,010	21,283	24,776	26,668	23,128	23,855
22,814	14,486	16,909	21,899	24,975	20,458	20,318
2026年						第49期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
77	29	37	72	83	66	367

*1 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、各ホテル指標(客室稼働率、ADR及びRevPAR)については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラ及びヒルトン小田原のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月については、シャングリ・ラは賃料計上月の4か月前、CY東京及びCY新大阪は各々賃料計上月の3か月前です。以下同じです。

*2 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各賃料計上月における賃料を記載しています。「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ヒルトン小田原及びCY東京の「賃料」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(ヒルトン小田原:50%/CY東京:93.5%)に相当する金額を記載しています。以下同じです。

変動賃料4ホテル運営実績【対 前期】

シャングリ・ラ 東京

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

2025年						第48期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2025年				2026年		
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
200	182	161	144	154	234	
						1,077

第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年		2026年				第49期 合計
11月	12月	1月	2月	3月	4月	
2026年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
219	260	186	175	262	266	1,370

ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

2024年7月～2025年6月						第48期 合計
2025年				2026年		
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
34	34	34	34	34	34	207

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年1月～2025年12月						第49期 合計
2026年						
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
37	37	37	37	37	37	226

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

2025年						第48期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
89.0%	89.1%	84.7%	91.0%	79.9%	79.8%	85.5%
38,013	36,209	32,497	42,732	53,120	53,710	42,383
33,823	32,245	27,521	38,867	42,462	42,837	36,256
2025年			2026年			第48期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
69	76	51	91	105	108	502

第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年	2026年					第49期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
85.1%	73.3%	74.2%	75.1%	82.6%	76.9%	77.9%
40,048	41,195	46,265	58,433	58,854	51,307	49,340
34,088	30,192	34,313	43,856	48,587	39,479	38,431
2026年						第49期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
71	65	62	105	113	91	510

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

賃料算出基準月
客室稼働率(%)
平均客室単価(ADR)(円)
RevPAR(円)
賃料計上月
賃料(百万円)

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

2025年						第48期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
94.5%	94.1%	95.2%	97.2%	95.7%	95.0%	95.3%
24,508	23,395	23,054	24,753	27,723	26,171	24,935
23,152	22,021	21,956	24,067	26,530	24,873	23,762
2025年			2026年			第48期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
79	74	75	83	102	90	505

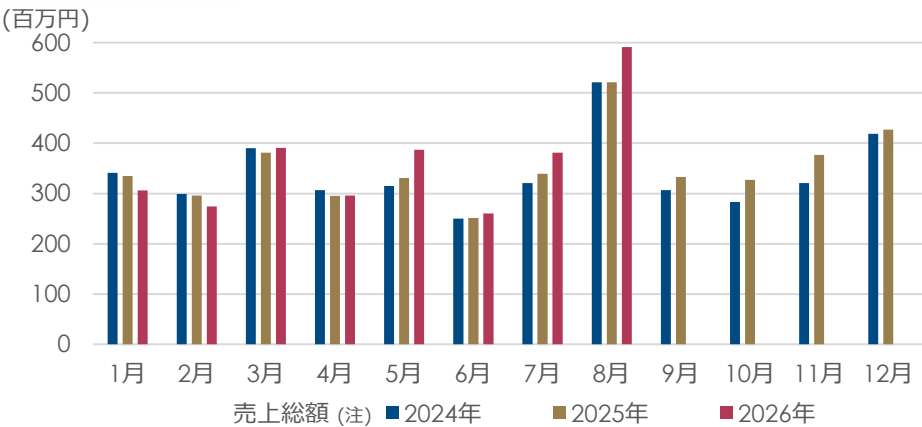
第49期(運用期間：2026年3月1日～2026年8月31日)

2025年	2026年					第49期 平均
12月	1月	2月	3月	4月	5月	
91.4%	68.9%	79.4%	88.4%	93.6%	88.5%	85.2%
24,973	21,010	21,283	24,776	26,668	23,128	23,855
22,814	14,486	16,909	21,899	24,975	20,458	20,318
2026年						第49期 合計
3月	4月	5月	6月	7月	8月	
77	29	37	72	83	66	367

各ホテル物件の主要指標の推移(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪)

ヒルトン小田原

主要指標の推移



* 売上総額:本ホテル全体(準共有者である森トラストの持分を含む)に係る売上総額

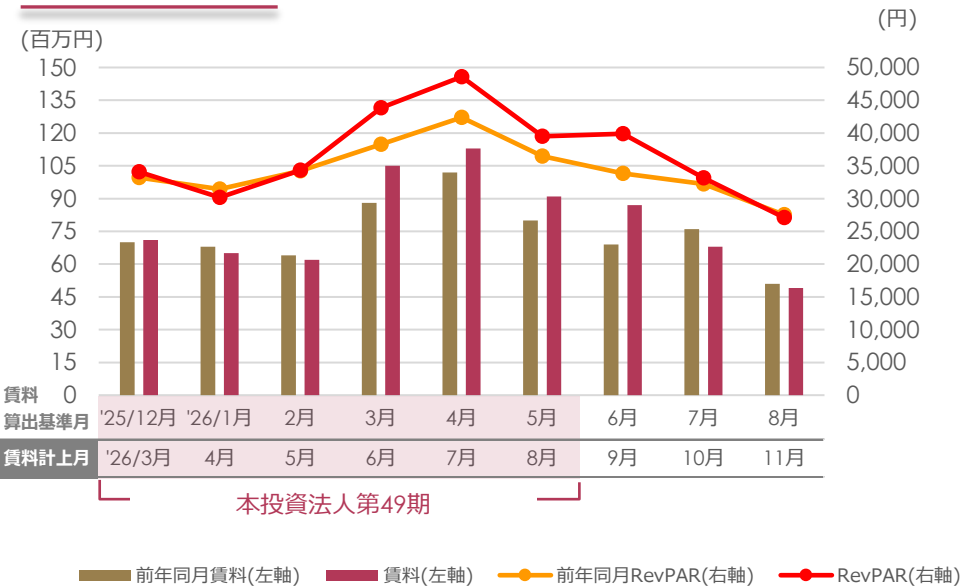
(参考) 賃料算出基準期間

奇数決算期(8月期)：前年1月から12月の12か月間
偶数決算期(2月期)：前年7月から当年6月までの12か月間

年	2025年												2026年												2027年			
月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2		
決算期	第46期			第47期			第48期			第49期			第50期															
賃料算出 基準期間	第49期基準利益(12か月平均)												第50期基準利益(12か月平均)															
賃料																									第49期賃料		第50期賃料	

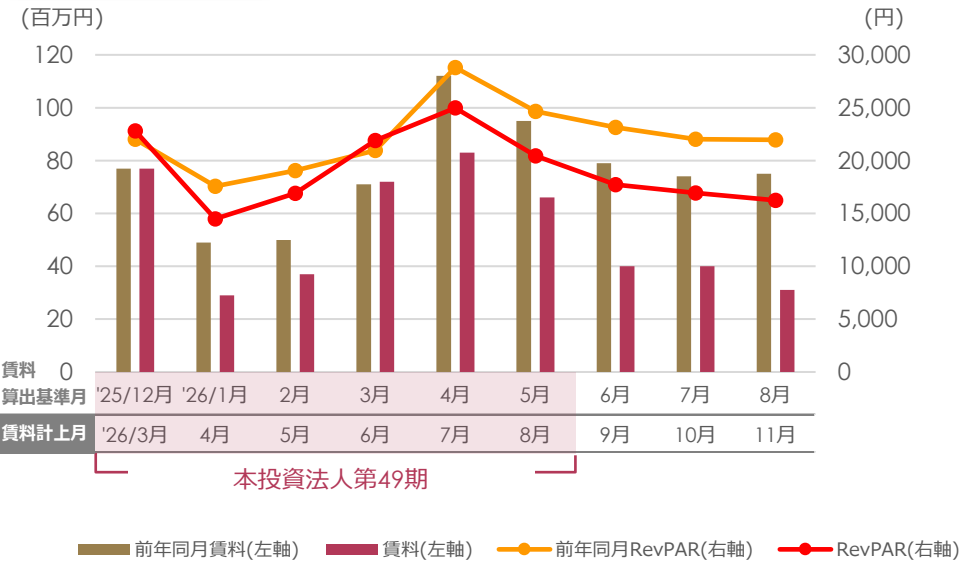
コートヤード東京

主要指標の推移



コートヤード新大阪

主要指標の推移



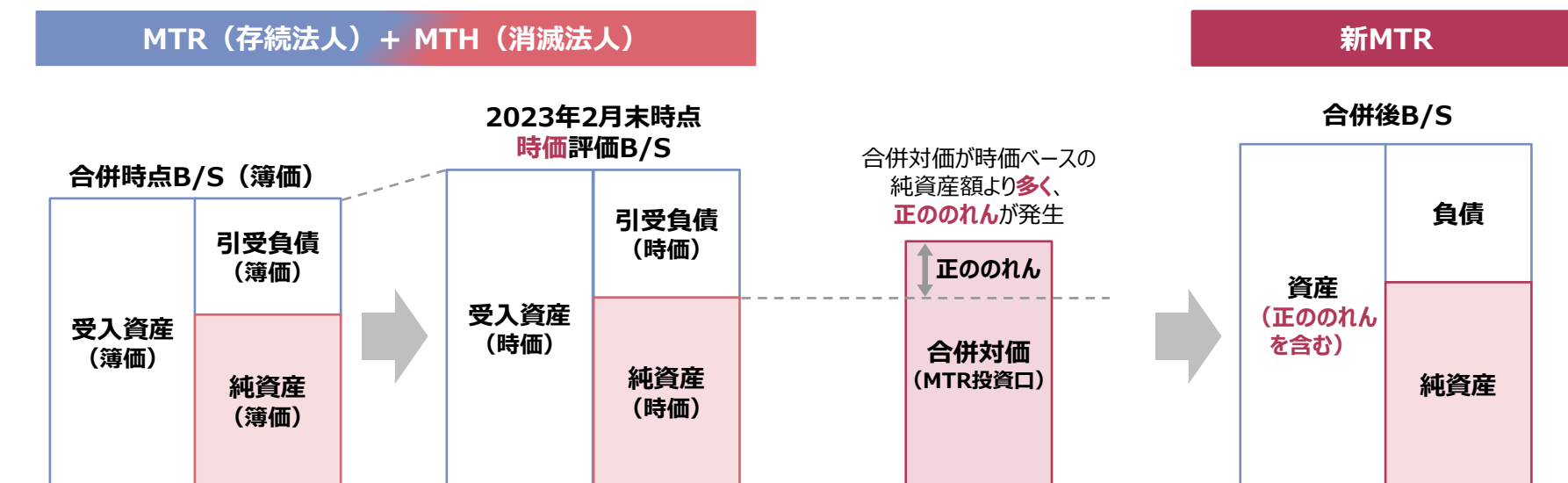
(参考) 変動賃料4ホテルの賃料計上タイミングについて(最低保証賃料との差額補填タイミング含む)

[illegible]

(注1) 最低保証賃料スキームによる補填額は、賃貸借契約書の定めに従い、最低保証賃料である310,000千円と、その対象となる12か月間の本物件全体に係る賃料(準共有者である森トラストへの帰属分を含みます)の合計との差によって計算されます(当該計算方法により算出された差額を「最低保証賃料との差額」といいます)。本投資法人の収益として計上される最低保証賃料との差額は、その全体のうち、本物件における本投資法人の準共有持分である93.5%分のみです。

のれんの処理について

- 森トラスト・ホテルリート投資法人(MTH)との合併に伴い、約6億円の(正の)のれんが発生
- のれんは無形固定資産としてB/Sに計上し、P/Lにおいて営業費用として20年(40期)で均等償却する方針
- のれんの償却額が比較的少額であることを踏まえ、将来における分配金水準の安定化のため、任意積立金を引き続き内部留保することを目的に、税会不一致解消のための一時差異等調整引当額(ATA)は、当面の間計上しない予定



	のれんの処理方針
B/S上の処理	無形固定資産として計上
P/L上の処理	営業費用として20年(40期)で均等償却

大型テナント退去時における対応実績

- 過去の大型テナント退去時において、代替物件抛出やリーシング活動といったスポンサーサポートを活用しながら
適時・適切な対応を実施

大型テナント退去事例					対応					
物件名*1		内容	解約面積(m²)*2	退去日	対応	譲渡先	譲渡日	取得先	代替物件	その他
日立本社ビル	スポンサーサポート	一棟借りテナント退去	57,254.61	2006/5/31	物件入替	スポンサー	2006/5/29	スポンサー	赤坂見附MTビル	-
大崎MTビル	スポンサーサポート	一棟借りテナント退去	22,634.06	2007/9/30	リテナント	-	-	-	-	・マスターレシーであるスポンサーによるリーシング
銀座MTRビル		一棟借りテナント退去	23,614.49	2009/11/23	リテナント	-	-	-	-	-
三田MTビル	スポンサーサポート	一棟借りテナント退去*3	15,204.74	2012/11/30	リテナント	-	-	-	-	・スポンサーとのマスターリース契約(空室保証付き)を締結 ・マスターレシーであるスポンサーによるリーシング
		一棟借りテナント退去後の稼働率低迷・収益力低下	-	-	物件入替	スポンサー	2014/12/10	第三者	紀尾井町ビル	・スポンサーの情報提供による取得
大阪丸紅ビル		マスターリース契約終了による一部空室発生	5,346.13*4	2012/9/30	リテナント	-	-	-	-	-
銀座MTRビル	スポンサーサポート	主要テナント退去	7,913.80	2015/3/31	物件入替	第三者	2014/12/1 2015/4/13	第三者	紀尾井町ビル	・スポンサーの情報提供による取得
紀尾井町ビル		主要テナント退去	7,971.60	2015/7/31	リテナント	-	-	-	-	・内部留保充当により空室時の収益を下支え
大阪丸紅ビル		主要テナント退去	13,808.60	2015/9/30	物件入替	第三者	2015/8/7	第三者	御堂筋MTRビル	-
イトーヨーカドー新浦安店	スポンサーサポート	一棟借りテナント退去	57,621.38	2017/7/30	物件入替	第三者	2017/7/31	第三者	広尾MTRビル	・スポンサーの仲介による譲渡
東京汐留ビルディング	スポンサーサポート	一棟借りテナント退去(オフィス部分)	41,498.02	2021/6/30	物件入替 リテナント	スポンサー	2021/7/1 2021/10/1	スポンサー	神谷町トラストタワー	・マスターレシーであるスポンサーによるリーシング ・内部留保充当により空室時の収益を下支え
新橋駅前MTRビル	スポンサーサポート	一棟借りテナント退去	8,055.00	2021/12/31	物件入替	スポンサー	2023/2/28 2023/8/31 2024/2/29	スポンサー	仙台MTビル	-
橋本MTRビル	スポンサーサポート	一棟借りテナント退去	40,283.77	2023/9/27	物件入替	第三者	2024/4/23 2024/9/2	スポンサー	仙台MTビル	-

*1 名称変更があった場合は変更後の物件名を記載 *2 退去日時点における持分考慮後 *3 一部店舗部分を除く *4 共用部分の解約面積を除く

ポートフォリオ一覧(2026年8月末日時点)

用途等		物件名	所在地	ホテルグレード	建築時期	取得価格*2 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積*2
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	2005年1月	82,539	82,300	71,806.84 ㎡
		神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,900	13,479.44 ㎡
		ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	40,500	20,654.60 ㎡
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	39,100	24,748.47 ㎡
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	17,360	17,000	42,941.53 ㎡
		大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	17,000	24,495.21 ㎡
		御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	10,900	15,129.16 ㎡
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,400	4,946.36 ㎡
		天神プライム	福岡市中央区	-	2008年3月	7,050	9,880	5,909.40 ㎡
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	9,170	18,117.03 ㎡
		小 計	-	-	-	272,365	291,150	242,228.04 ㎡
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区	ラグジュアリー	2008年11月	49,200	61,800	22,755.55 ㎡
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパー・アップスケール	1997年10月*3	7,100	7,300	25,302.83 ㎡
		ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパー・アップスケール	1989年3月	19,000	17,100	72,246.86 ㎡
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	2014年2月	17,017	21,318	5,255.05 ㎡
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	アップスケール	1997年3月	17,400	19,700	13,881.47 ㎡
		ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	アッパー・ミッドスケール	2007年8月	32,500	66,700	21,248.23 ㎡
		小 計	-	-	-	142,217	193,918	160,689.99 ㎡
その他	商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	-	2009年8月	32,040	41,400	5,983.86 ㎡
		イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	-	2002年11月	11,600	10,800	53,393.66 ㎡
		フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	- *4	2,100	3,140	39,556.71 ㎡
	住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,970	4,443.03 ㎡
	小 計		-	-	-	48,940	60,310	103,377.26 ㎡
合 計		-	-	-	463,522	545,378	506,295.29 ㎡	

*1 複合用途の物件は主たる用途によりその属性を判断 *2 本投資法人が所有する(準)共有持分相当 *3 本館棟、バーデ棟、スポーツ棟(チャペルは2004年10月) *4 土地のみを保有

物件別期末算定価額(2026年8月末日時点)

ONビルは、シングルテナントの退去確定により、マルチテナントを前提とした鑑定評価に移行。想定巡行稼働率が95%に低下する一方、想定賃料水準の上昇とリスク低下に伴うCR^{*1}の低下により、鑑定評価額が上昇、含み損を解消(詳細はp.9)

(単位：百万円)

用途等		物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			D C F 法		評価機関*2
				2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
									2026/2期	2026/8期				
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング	82,539	74,421	74,386	82,300	82,300	－	3.1%	3.1%	－	3.0%	3.1%	立地
		神谷町トラストタワー	51,660	50,769	50,613	56,900	56,900	－	2.4%	2.4%	－	2.3%	2.5%	大和
		ONビル	39,900	38,531	38,469	35,500	40,500	5,000	3.3%	3.2%	▲0.1%	2.9%	3.3%	不動研
		紀尾井町ビル	34,300	32,640	32,577	39,000	39,100	100	3.0%	3.0%	－	2.8%	3.2%	大和
		仙台MTビル	17,360	17,347	17,396	17,000	17,000	－	4.3%	4.3%	－	4.1%	4.5%	大和
		大崎MTビル	14,386	12,790	12,786	16,800	17,000	200	3.2%	3.2%	－	2.9%	3.3%	不動研
		御堂筋MTRビル	10,170	9,881	9,968	10,800	10,900	100	3.4%	3.4%	－	3.2%	3.6%	大和
		広尾MTRビル	8,100	8,282	8,269	8,400	8,400	－	3.5%	3.5%	－	3.3%	3.7%	大和
		天神プライム	7,050	6,548	6,556	9,850	9,880	30	3.4%	3.4%	－	3.2%	3.5%	不動研
		新横浜TECHビル	6,900	6,359	6,393	9,150	9,170	20	4.2%	4.2%	－	4.0%	4.5%	中央日土地
	小 計	272,365	257,573	257,418	285,700	291,150	5,450	－	－	－	－	－	－	
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	49,200	48,817	48,785	60,600	61,800	1,200	3.1%	3.1%	－	2.8%	3.2%	不動研
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	7,100	7,079	7,097	7,250	7,300	50	4.6%	4.6%	－	4.4%	4.7%	立地
		ホテルオークラ神戸	19,000	15,139	15,290	17,100	17,100	－	4.6%	4.6%	－	4.4%	4.7%	立地
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	17,017	16,865	16,838	20,289	21,318	1,028	3.6%	3.6%	－	3.3%	3.7%	不動研
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,400	17,325	17,280	19,300	19,700	400	4.1%	4.1%	－	3.8%	4.2%	不動研
		ホテルサンルートプラザ新宿	32,500	32,187	32,142	65,500	66,700	1,200	3.8%	3.8%	－	3.5%	3.9%	不動研
	小 計	142,217	137,415	137,434	190,039	193,918	3,878	－	－	－	－	－	－	
その他	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,270	32,259	41,900	41,400	▲ 500	3.1%	3.1%	－	2.9%	3.2%	不動研
		イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,430	9,407	10,800	10,800	－	5.4%	5.4%	－	5.1%	5.6%	不動研
		フレสบ稲毛	2,100	2,193	2,193	3,060	3,140	80	7.6%	7.4%	▲0.2%	7.4%	7.6%	不動研
	住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,084	3,132	4,920	4,970	50	3.3%	3.3%	－	3.9%	3.0%	中央日土地
	小 計	48,940	46,978	46,992	60,680	60,310	▲ 370	－	－	－	－	－	－	
合 計		463,522	441,966	441,846	536,419	545,378	8,958	－	－	－	－	－	－	

	含み損益		
	2026/2期	2026/8期	増減
合 計	94,452	103,531	9,079

*1 直接還元法における還元利回り(キャップレート)

*2 立地：株式会社立地評価研究所、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、大和：大和不動産鑑定株式会社、中央日土地：中央日土地ソリューションズ株式会社

稼働率の推移

用途区分毎の月次稼働率の推移 (前期末～当期末)

用途		(2026/2期末) 2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	(2026/8期末) 8月末
中核資産	オフィス マスターリースベース (サブリースベース)	99.5% (98.4%)	99.5% (98.4%)	99.5% (97.9%)	99.3% (97.6%)	99.0% (97.3%)	99.1% (98.2%)	98.9% (97.8%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	99.4%	99.4%	100%	100%	100%	100%	100%
合 計		99.6% (99.2%)	99.6% (99.2%)	99.8% (99.2%)	99.7% (99.0%)	99.5% (98.9%)	99.6% (99.3%)	99.5% (99.1%)

個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2024/8期末 (第45期末)	2025/2期末 (第46期末)	2025/8期末 (第47期末)	2026/2期末 (第48期末)	2026/8期末 (第49期末)
オフィス	東京汐留ビルディング	100% (99.6%)	100% (99.6%)	100% (98.2%)	100% (98.6%)	100% (98.8%)
	神谷町トラストタワー (注2)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (100%)	100% (100%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル	99.5% (98.9%)	99.8% (99.3%)	99.8% (99.1%)	98.8% (96.7%)	97.6% (96.4%)
	仙台MTビル	100% (99.6%)	100% (90.7%)	100% (99.6%)	100% (99.9%)	100% (99.2%)
	大崎MTビル	100% (84.0%)	100% (94.8%)	100% (95.8%)	100% (95.8%)	100% (98.3%)
	御堂筋MTRビル	100% (97.2%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)
	広尾MTRビル	97.2%	95.5%	95.5%	100%	100%
	天神プライム	100%	100%	93.6%	96.3%	81.1%
	新横浜TECHビル	94.6%	97.1%	97.1%	96.1%	94.7%
小 計 (注3)		99.5% (97.7%)	99.7% (97.7%)	99.5% (98.4%)	99.5% (98.4%)	98.9% (97.8%)
ホテル	小 計	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設・住宅	渋谷フラッグ	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	パークレーンブラザ	100%	100%	100%	85.0%	100%
小 計		83.7%	100%	100%	99.4%	100%
合 計 (注3)		95.9% (94.8%)	99.8% (99.1%)	99.8% (99.3%)	99.6% (99.2%)	99.5% (99.1%)

賃貸借契約の概要

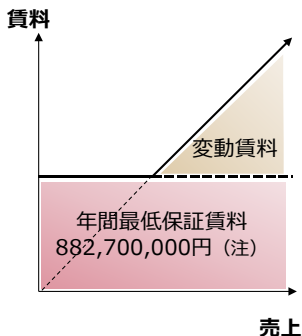
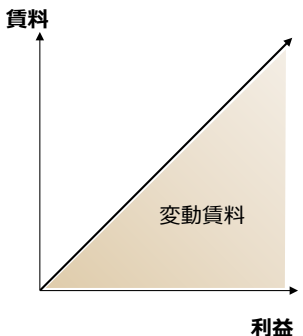
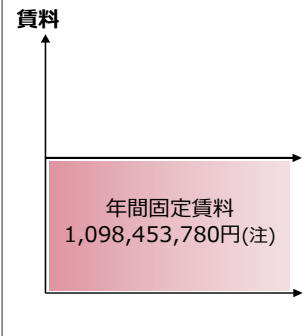
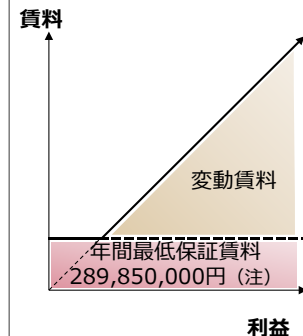
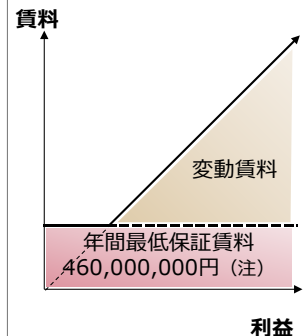
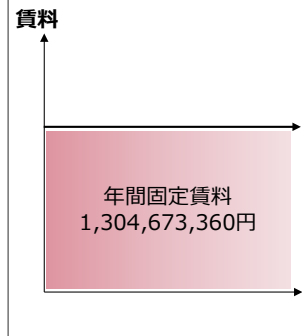
(2026年8月末日時点)

用途等		物件名	稼働率	テナント 総数	賃貸借契約タイプ		賃借人	
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング(オフィス・店舗部分)	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
		東京汐留ビルディング(ホテル部分：コンラッド東京)	(98.8%)	(42)	マスターリース契約	固定賃料型	森トラスト	
		神谷町トラストタワー	100% (100%)	1 (7)	マスターリース契約	共同運用区画賃料連動型	森トラスト	
		ONビル	100%	1	賃借人との直接契約	-	神戸製鋼所	
		紀尾井町ビル(オフィス部分)	97.6%	40	賃借人との直接契約	-	-	
		紀尾井町ビル(住宅部分)	(96.4%)	(73)	マスターリース契約	バス・スルー型	三井不動産レジデンシャルリース	
		仙台MTビル	100% (99.2%)	1 (39)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
		大崎MTビル	100% (98.3%)	1 (20)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
		御堂筋MTRビル	100% (100%)	1 (31)	マスターリース契約	バス・スルー型	東京キャピタルマネジメント	
		広尾MTRビル	100%	9	賃借人との直接契約	-	-	
		天神プライム	81.1%	12	賃借人との直接契約	-	-	
		新横浜TECHビル	94.7%	20	賃借人との直接契約	-	-	
		ホテル	シャングリ・ラ 東京	100%	1	マスターリース契約	ホテル売上連動型	森トラスト
			ヒルトン小田原リゾート&スパ	100%	1	賃借人との直接契約	ホテル利益連動型	MT&ヒルトンホテル
	ホテルオークラ神戸		100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型(注2)	ホテルオークラ神戸	
	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション		100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション		100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
	ホテルサンルートプラザ新宿		100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型	相鉄ホテルマネジメント	
	その他	商業施設	渋谷フラッグ	100%	4	賃借人との直接契約	-	H&M 他
			イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	マスターリース契約	固定賃料型	イトーヨーカ堂
			プレスボ稲毛(底地)	100%	1	賃借人との直接契約	-	大和リース
住宅		パークレーンプラザ	100%	19	賃借人との直接契約	-	-	

賃貸借契約タイプ分類

オフィス・その他	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	サブリース賃料(注3)に一定の料率を乗じた金額を受け取るマスターリース形態
		共同運用区画賃料連動型	共同運用区画(注4)から得られる賃料(注5)に一定の料率を乗じた金額を受け取るマスターリース形態
		バス・スルー型	サブリース賃料の金額をそのまま受け取るマスターリース形態
		固定賃料型	サブリース賃料に関わらず、賃借人から固定賃料を受け取るマスターリース形態
ホテル	マスターリース契約/ 賃借人との直接契約	ホテル売上(利益)連動型	運営するホテルの売上等(または利益等)に一定の料率を乗じた金額を受け取る契約形態
		固定賃料型	運営するホテルの売上等または利益等に関わらず、固定賃料を受け取る契約形態

ホテル物件の賃貸借契約の詳細

物件名称		シャングリ・ラ 東京	ヒルトン小田原リゾート&スパ	ホテルオークラ神戸	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	ホテルサンルートプラザ新宿 (注4)
ホテルグレード		ラグジュアリー	アッパーアップスケール	アッパーアップスケール	アップスケール	アップスケール	アッパーミッドスケール
客室数 (注1)		200	163	468	150	332	624
開発者		森トラスト	-	-	森トラスト	森トラスト	森トラスト
ホテル運営形態		リース	MC (注2)	リース	FC (注3)	FC (注3)	リース
ホテル運営者		Shangri-La Hotels Japan	Hilton Worldwide Manage	ホテルオークラ神戸	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ	相鉄ホテルマネジメント
賃貸借契約	契約期間	2016.9.1～2033.11.30	2019.9.2～2049.12.31	2022.4.1～2032.3.31	2016.9.16～2039.4.1	2016.9.16～2040.11.1	2007.8.20～2027.8.31
	[中途解約]	不可	当初5年間解約禁止	不可	当初10年間解約禁止	当初10年間解約禁止	不可
	[賃料改定]	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし	5年毎に協議の上改定可能	5年毎に協議の上改定可能	なし
	賃借人	森トラスト (マスターリース)	MT&ヒルトンホテル	ホテルオークラ神戸	森トラスト (マスターリース)	森トラスト (マスターリース)	相鉄ホテルマネジメント
	[転借人]	Shangri-La Hotels Japan	-	-	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ	-
	賃料形態	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎決算期変動※) ※同一決算期中は一定	固定(注)	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	変動(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	固定
	変動賃料 算出基準	売上	利益	-	利益	利益	-
賃料 イメージ							
	(注) 毎年4月から翌年3月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。	-	(注) 年間固定賃料の他に固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計額が変動賃料として支払われます。	(注) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。 なお、年間最低保証賃料には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。	(注) 毎年10月から翌年9月までの賃料の合計額が年間最低保証賃料に満たない場合、その不足分について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。	-	

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

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

(注3) フランチャイズを意味し、各ブランドからブランド使用权を貸与された上で、森トラストグループ自らホテル運営を行う形態を指します。

(注4) ホテルサンルートプラザ新宿においては、2027年9月以降にかかる新契約(固定賃料の増額・変動賃料の導入)を締結しています。詳細はp.10をご覧ください。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(オフィス①)

オフィス

東京汐留ビルディング



神谷町トラストタワー



ONビル



紀尾井町ビル



仙台MTビル



大崎MTビル



所在地	東京都港区		東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		仙台市宮城野区		東京都品川区	
建築時期	2005年1月		2020年3月		1990年11月		1989年11月		1999年3月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)	
取得時期	2010年4月		2021年7月他		2008年8月		2014年10月		2023年2月他		2005年3月他	
取得価格	82,539百万円		51,660百万円		39,900百万円		34,300百万円		17,360百万円		14,386百万円	
期末簿価	74,386百万円		50,613百万円		38,469百万円		32,577百万円		17,396百万円		12,786百万円	
期末算定価額	82,300百万円		56,900百万円		40,500百万円		39,100百万円		17,000百万円		17,000百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		196,037.12㎡(注2)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注3)		42,941.53 ㎡		26,980.68㎡(注4)	
PML値 (注5)	6.0%		6.5%		8.0%		11.3%		4.9%		11.5%	
賃貸事業収支 (千円)	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期
不動産賃貸事業収益	1,739,703	1,764,787	905,345	924,981	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1,060,985	1,089,633	754,601	752,960	338,219	344,369
家賃	1,723,054	1,762,012	881,538	899,437			968,518	993,481	669,587	673,564	337,835	343,944
共益費	—	—	—	—			6,004	5,844	—	—	—	—
土地賃貸収益	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業収入	16,649	2,774	23,807	25,544			86,463	90,307	85,013	79,396	383	425
不動産賃貸事業費用	698,351	696,810	318,681	301,765			474,498	496,423	307,909	308,871	84,860	86,340
公租公課	367,983	368,921	47,797	49,512			91,289	91,276	56,047	63,125	41,893	41,890
固定資産税	367,983	368,921	47,797	49,512			89,964	89,951	56,047	63,125	41,893	41,890
その他公租公課	—	—	—	—			1,325	1,325	—	—	—	—
諸経費	257,685	251,969	114,648	96,018			317,734	339,343	189,006	187,076	3,928	4,531
管理業務費	210,570	232,183	78,003	55,536			241,642	244,623	82,472	82,472	—	—
水道光熱費	—	—	34,393	38,225			61,217	68,622	94,596	85,440	—	—
損害保険料	4,507	4,411	572	582			1,995	1,925	1,759	2,441	1,184	1,430
信託報酬	—	—	1,250	1,250			800	800	850	850	—	—
その他費用	42,606	15,374	429	423			12,078	23,371	9,329	15,872	2,743	3,101
減価償却費	72,682	75,919	156,235	156,235			65,473	65,803	62,854	58,669	39,038	39,918
不動産賃貸事業損益	1,041,351	1,067,977	586,664	623,216	551,546	559,883	586,487	593,210	446,691	444,089	253,358	258,029
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,114,034	1,143,896	742,899	779,451	617,840	625,357	651,961	659,013	509,546	502,758	292,397	297,948
NOI利回り	2.8%		3.0%		3.1%		3.8%		5.8%		4.1%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(オフィス②)

オフィス

御堂筋MTRビル



広尾MTRビル



天神プライム



新横浜TECHビル



所在地	大阪市中央区		東京都渋谷区		福岡市中央区		横浜市港北区	
建築時期	1999年3月		1992年11月		2008年3月		A館：1986年2月 B館：1988年2月	
取得時期	2015年4月		2018年1月		2012年7月他		2003年11月	
取得価格	10,170百万円		8,100百万円		7,050百万円		6,900百万円	
期末簿価	9,968百万円		8,269百万円		6,556百万円		6,393百万円	
期末算定価額	10,900百万円		8,400百万円		9,880百万円		9,170百万円	
延床面積	15,129.16㎡		6,709.80㎡		7,722.04㎡		25,187.22㎡	
PML値	2.1%		7.3%		6.4%		8.7%	
賃貸事業収支(千円)	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期
不動産賃貸事業収益	319,821	301,296	170,065	172,774	227,548	214,554	362,917	358,122
家賃	296,570	278,487	149,179	151,904	169,271	177,555	344,186	342,243
共益費	6,745	6,745	15,790	15,790	26,695	25,837	—	—
土地賃貸収益	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業収入	16,506	16,063	5,095	5,079	31,581	11,162	18,730	15,879
不動産賃貸事業費用	132,631	151,337	41,432	48,590	92,185	81,089	164,015	173,601
公租公課	51,204	53,619	12,475	12,507	35,778	36,332	31,842	31,821
固定資産税	51,204	53,619	12,353	12,384	35,778	36,332	31,842	31,821
その他公租公課	—	—	122	122	—	—	—	—
諸経費	55,412	69,132	15,929	22,583	41,455	31,009	79,265	91,283
管理業務費	34,442	38,112	8,432	9,836	21,333	7,527	47,536	48,618
水道光熱費	17,043	18,240	2,448	5,312	13,469	12,918	26,663	30,000
損害保険料	810	845	342	401	312	439	1,198	1,421
信託報酬	500	500	400	400	750	750	—	—
その他費用	2,616	11,434	4,305	6,632	5,590	9,373	3,866	11,243
減価償却費	26,014	28,585	13,027	13,499	14,951	13,747	52,907	50,496
不動産賃貸事業損益	187,189	149,958	128,632	124,183	135,362	133,465	198,902	184,520
減価償却費控除前利益(NOI)	213,204	178,543	141,660	137,683	150,314	147,213	251,810	235,017
NOI利回り	3.5%		3.4%		4.2%		6.8%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(ホテル)

ホテル

シャングリ・ラ 東京



ヒルトン小田原リゾート&スパ



ホテルオークラ神戸



コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



ホテルサンルートプラザ新宿



所在地	東京都千代田区		神奈川県小田原市		神戸市中央区		東京都中央区		大阪市淀川区		東京都渋谷区	
建築時期	2008年11月		1997年10月 (2004年リノベーション実施)		1989年3月 (1995年3月増築)		2014年2月		1997年3月 (2015年リノベーション実施)		2007年8月	
取得時期	2023年3月		2023年3月		2006年9月		2023年3月		2023年3月		2023年3月	
取得価格	49,200百万円		7,100百万円		19,000百万円		17,017百万円		17,400百万円		32,500百万円	
期末簿価	48,785百万円		7,097百万円		15,290百万円		16,838百万円		17,280百万円		32,142百万円	
期末算定価額	61,800百万円		7,300百万円		17,100百万円		21,318百万円		19,700百万円		66,700百万円	
延床面積	180,335.11㎡(注7)		50,605.67㎡(注8)		72,246.86㎡		51,242.93㎡(注9)		17,002.28㎡(注10)		20,451.25㎡	
PML値	9.0%		12.6%		17.8%		7.1%		4.4%		5.1%	
賃貸事業収支 (千円)	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期
不動産賃貸事業収益	1,077,981	1,370,581	209,304	228,630	626,222	625,856	502,021	510,888	505,497	367,424	653,716	653,716
家賃	1,077,981	1,370,581	207,063	226,387	626,222	625,856	502,021	510,746	505,497	367,424	652,336	652,336
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
土地賃貸収益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業収入	—	—	2,240	2,243	—	—	—	141	—	—	1,380	1,380
不動産賃貸事業費用	208,825	191,191	118,824	134,820	182,363	197,877	68,102	83,132	93,982	106,896	130,272	122,841
公租公課	138,414	138,443	39,845	39,211	67,988	67,960	22,991	23,337	14,497	15,424	76,545	76,528
固定資産税	138,414	138,443	39,845	39,211	67,988	67,960	22,991	23,337	14,497	15,424	76,545	76,528
その他公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
諸経費	2,971	7,579	13,152	25,706	22,628	33,526	4,610	18,735	10,358	20,814	1,567	1,606
管理業務費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
損害保険料	1,965	2,008	2,233	2,297	8,585	8,726	472	480	931	936	1,358	1,397
信託報酬	200	200	150	150	2,000	2,000	238	238	200	200	200	200
その他費用	806	5,371	10,769	23,258	12,043	22,799	3,899	18,016	9,226	19,678	9	9
減価償却費	67,439	45,168	65,825	69,903	91,745	96,390	40,500	41,060	69,126	70,657	52,159	44,706
不動産賃貸事業損益	869,156	1,179,390	90,479	93,809	443,859	427,979	433,919	427,755	411,514	260,527	523,444	530,875
減価償却費控除前利益 (NOI)	936,595	1,224,559	156,305	163,713	535,605	524,370	474,419	468,816	480,641	331,185	575,603	575,581
NOI利回り	5.0%		4.6%		5.5%		5.5%		3.8%		3.5%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(商業施設・住宅)

		商業施設				住宅			
		渋谷フラッグ	イトーヨーカドー湘南台店	フレスポ稲毛	パークレーンプラザ			合計	
									
所在地		東京都渋谷区	神奈川県藤沢市	千葉市稲毛区	東京都渋谷区	—		—	
建築時期		2009年8月	2002年11月	—	1988年6月	—		—	
取得時期		2013年4月	2003年3月	2002年3月	2004年12月	—		—	
取得価格		32,040百万円	11,600百万円	2,100百万円	3,200百万円	463,522百万円			
期末簿価		32,259百万円	9,407百万円	2,193百万円	3,132百万円	441,846百万円			
期末算定価額		41,400百万円	10,800百万円	3,140百万円	4,970百万円	545,378百万円			
延床面積		7,766.49㎡	53,393.66㎡	(39,556.71㎡) (注11)	5,246.78㎡	—		—	
PML値		11.9%	14.0%	—	14.9%	4.9% (注12)			
賃貸事業収支 (千円)		2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2026/8期
不動産賃貸事業収益				375,022	375,004	123,609	123,609	100,605	116,375
家賃				375,000	375,000	—	—	92,876	112,552
共益費				—	—	—	—	6,927	2,405
土地賃貸収益				—	—	123,609	123,609	—	—
その他賃貸事業収入				22	4	—	—	801	1,418
不動産賃貸事業費用				77,279	79,157	8,019	8,019	32,707	59,376
公租公課				38,280	38,228	7,269	7,269	8,736	8,901
固定資産税	非開示 (注6)	非開示 (注6)		38,280	38,228	7,269	7,269	8,736	8,901
その他公租公課				—	—	—	—	—	—
諸経費				2,999	5,919	750	750	16,195	41,559
管理業務費				780	780	—	—	9,808	27,286
水道光熱費				—	—	—	—	1,995	1,462
損害保険料				1,379	1,597	—	—	238	298
信託報酬				—	—	750	750	—	—
その他費用				839	3,541	—	—	4,152	12,510
減価償却費				36,000	35,009	—	—	7,776	8,915
不動産賃貸事業損益		656,420	655,333	297,743	295,847	115,589	115,589	67,898	56,998
減価償却費控除前利益 (NOI)		672,686	668,594	333,743	330,857	115,589	115,589	75,674	65,914
NOI利回り		4.2%		5.7%		11.0%		4.1%	

2026年8月期(第49期) 貸借対照表

	2026年2月期 (2026年2月28日)	2026年8月期 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,987,669	22,841,350
信託現金及び信託預金	5,061,235	5,277,499
営業未収入金	186,827	249,786
前払費用	109,396	126,242
その他	8,845	4,519
流動資産合計	28,353,976	28,499,398
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,150,045	14,118,537
構築物	27,591	26,929
機械及び装置	37,220	34,647
車両運搬具	19	9
工具、器具及び備品	86,777	92,661
土地	91,837,007	91,837,007
建設仮勘定	－	50,600
信託建物	43,680,484	43,500,097
信託構築物	106,958	97,783
信託機械及び装置	164,077	166,140
信託工具、器具及び備品	174,476	219,468
信託土地	291,702,305	291,702,305
有形固定資産合計	441,966,964	441,846,188
無形固定資産		
のれん	534,867	519,136
ソフトウェア	1,166	900
その他	240	240
無形固定資産合計	536,274	520,276
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	844	861
長期前払費用	89,697	109,586
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	103,356	123,262
固定資産合計	442,606,595	442,489,728
繰延資産		
投資法人債発行費	42,251	34,855
繰延資産合計	42,251	34,855
資産合計	471,002,822	471,023,981

	2026年2月期 (2026年2月28日)	2026年8月期 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	518,721	906,970
短期借入金	23,500,000	34,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	37,500,000	43,000,000
未払金	155,496	212,371
未払費用	601,513	610,959
未払配当金	9,614	10,005
未払法人税等	5,991	2,499
未払消費税等	305,061	277,366
前受金	1,472,160	1,456,705
預り金	30,896	26,466
流動負債合計	68,099,455	84,503,345
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	145,500,000	129,000,000
預り敷金及び保証金	11,903,952	11,973,889
信託預り敷金及び保証金	1,015,518	1,021,628
固定負債合計	168,419,471	151,995,517
負債合計	236,518,926	236,498,862
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	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	4,219,162	4,216,070
任意積立金合計	4,219,162	4,216,070
当期末処分利益又は当期末処理損失（▲）	6,538,693	6,583,008
剰余金合計	80,493,855	80,535,079
投資主資本合計	234,483,895	234,525,119
純資産合計	234,483,895	234,525,119
負債純資産合計	471,002,822	471,023,981

2026年8月期(第49期) 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2026年 2 月期 (自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日)	2026年8月期 (自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	11,247,205	11,526,440
その他賃貸事業収入	337,731	304,092
営業収益合計	11,584,936	11,830,532
営業費用		
賃貸事業費用	3,558,722	3,647,889
資産運用報酬	462,427	480,934
資産保管手数料	16,886	18,099
一般事務委託手数料	51,960	49,817
役員報酬	3,600	3,600
のれん償却額	15,731	15,731
その他営業費用	53,823	55,677
営業費用合計	4,163,152	4,271,749
営業利益	7,421,783	7,558,782
営業外収益		
受取利息	28,141	50,859
未払分配金戻入	798	705
受取保険金	—	468
営業外収益合計	28,940	52,033
営業外費用		
支払利息	830,501	945,612
投資法人債利息	46,519	47,402
投資法人債発行費償却	7,275	7,396
その他	18,818	19,265
営業外費用合計	903,115	1,019,676
経常利益	6,547,609	6,591,139
税引前当期純利益	6,547,609	6,591,139
法人税、住民税及び事業税	10,246	10,213
法人税等調整額	40	▲ 17
法人税等合計	10,287	10,196
当期純利益	6,537,322	6,580,943
前期繰越利益	1,370	2,065
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	6,538,693	6,583,008

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2026年 2 月期 (自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日)	2026年8月期 (自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
家賃	10,887,934	11,172,710
共益費	235,661	230,121
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	337,731	304,092
不動産賃貸事業収益合計	11,584,936	11,830,532
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	805,651	811,203
水道光熱費	301,784	315,338
公租公課	1,257,978	1,273,850
損害保険料	32,004	33,983
修繕費	110,166	184,093
減価償却費	1,016,319	993,423
その他費用	34,818	35,996
不動産賃貸事業費用合計	3,558,722	3,647,889
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,026,213	8,182,642

2026年8月期(第49期) 金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	2026年2月期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	2026年8月期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
I. 当期末処分利益	6,538,693,270	6,583,008,885
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	3,092,177	3,092,177
III. 分配金の額	6,539,720,000	6,586,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,837)	(1,850)
IV. 次期繰越利益	2,065,447	101,062

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2026年2月期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	2026年8月期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,547,609	6,591,139
減価償却費	1,016,319	993,423
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	7,275	7,396
受取利息	▲ 28,141	▲ 50,859
支払利息	877,020	993,015
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲ 16,386	▲ 62,958
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲ 311,690	327,733
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	65,549	▲ 27,695
前受金の増減額 (▲は減少)	5,158	▲ 15,455
その他	▲ 32,875	▲ 29,835
小計	8,145,570	8,741,635
利息の受取額	28,141	50,859
利息の支払額	▲ 881,014	▲ 985,499
法人税等の支払額	▲ 10,564	▲ 13,705
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,282,132	7,793,289
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲ 253,088	▲ 218,445
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 399,063	▲ 602,133
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 310,024	▲ 109,631
預り敷金及び保証金の受入による収入	225,927	246,186
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 8,024	▲ 116,027
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	52,408	116,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 691,865	▲ 684,017
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (▲は減少)	6,500,000	10,500,000
長期借入れによる収入	6,500,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 13,000,000	▲ 19,500,000
分配金の支払額	▲ 6,600,248	▲ 6,539,328
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 6,600,248	▲ 7,039,328
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲ 9,981	69,944
現金及び現金同等物の期首残高	28,058,887	28,048,905
現金及び現金同等物の期末残高	28,048,905	28,118,850

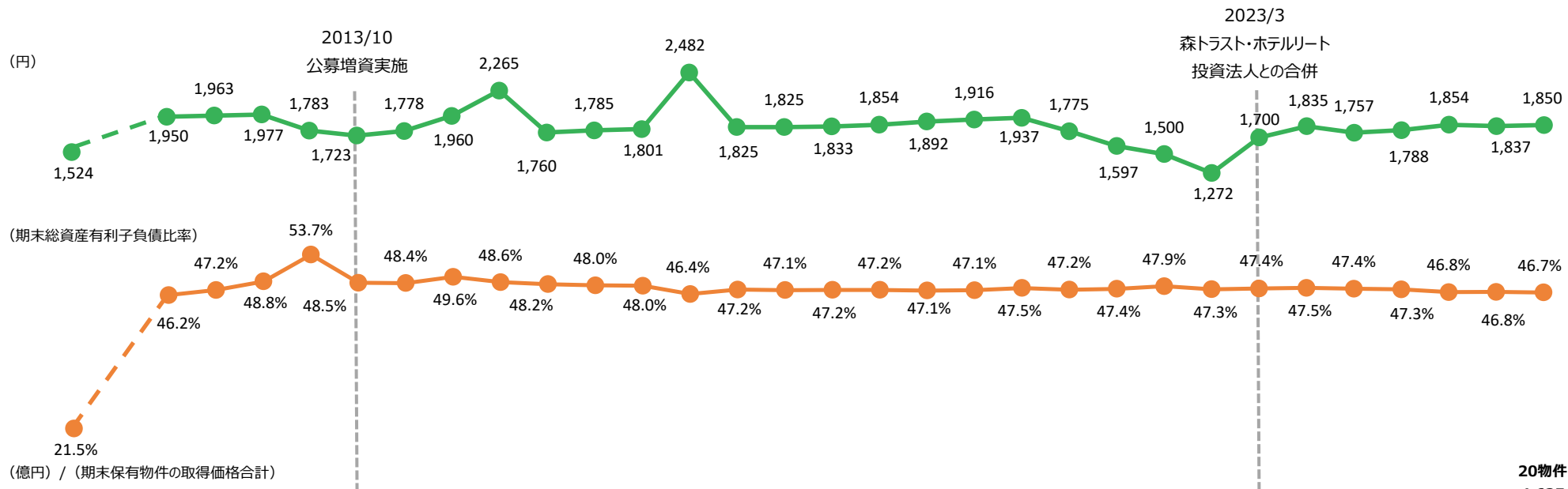
財務指標の推移

(単位：百万円)

	2024/8期 (第45期)	2025/2期 (第46期)	2025/8期 (第47期)	2026/2期 (第48期)	2026/8期 (第49期)	算定式
営業収益	11,746	11,820	11,668	11,584	11,830	
うち不動産等売却益	650	655	—	—	—	
営業費用	4,243	4,171	4,223	4,163	4,271	
営業利益	7,503	7,648	7,445	7,421	7,558	
経常利益	6,795	6,869	6,609	6,547	6,591	
当期純利益	6,785	6,859	6,598	6,537	6,580	
分配金総額	6,254	6,365	6,600	6,539	6,586	
期末総資産額	475,675	474,732	471,438	471,002	471,023	
期末有利子負債額	225,500	224,500	220,500	220,500	220,000	
期末純資産額	233,708	234,313	234,546	234,483	234,525	
含み損益	45,307	49,092	56,280	94,452	103,531	
NAV	272,761	277,040	284,227	322,396	331,470	NAV = 期末純資産額 + 含み損益 - 分配金総額
不動産賃貸事業損益	7,460	7,603	8,052	8,026	8,182	
減価償却費	996	998	1,013	1,016	993	
賃貸NOI	8,457	8,601	9,066	9,042	9,176	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	7,131	7,202	7,611	7,553	7,574	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	380	355	520	569	821	
NCF	8,076	8,245	8,545	8,473	8,354	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA	2.9%	2.9%	2.8%	2.8%	2.8%	ROA = 経常利益 ÷ 期末総資産額 ※年換算値
ROE	5.8%	5.9%	5.6%	5.6%	5.6%	ROE = 当期純利益 ÷ 期末純資産額 ※年換算値
LTV(簿価ベース)	47.4%	47.3%	46.8%	46.8%	46.7%	LTV(簿価ベース) = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
LTV(鑑定評価額ベース)	43.3%	42.9%	41.8%	39.0%	38.3%	LTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)
発行済投資口の総口数	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	
1口当たり分配金	1,757円	1,788円	1,854円	1,837円	1,850円	
うち実力ベース分配金	1,730円	1,752円	1,854円	1,837円	1,850円	
1口当たり純資産額	65,648円	65,818円	65,883円	65,866円	65,877円	
1口当たりNAV	76,618円	77,820円	79,839円	90,560円	93,109円	
1口当たりFFO	2,003円	2,023円	2,138円	2,121円	2,127円	

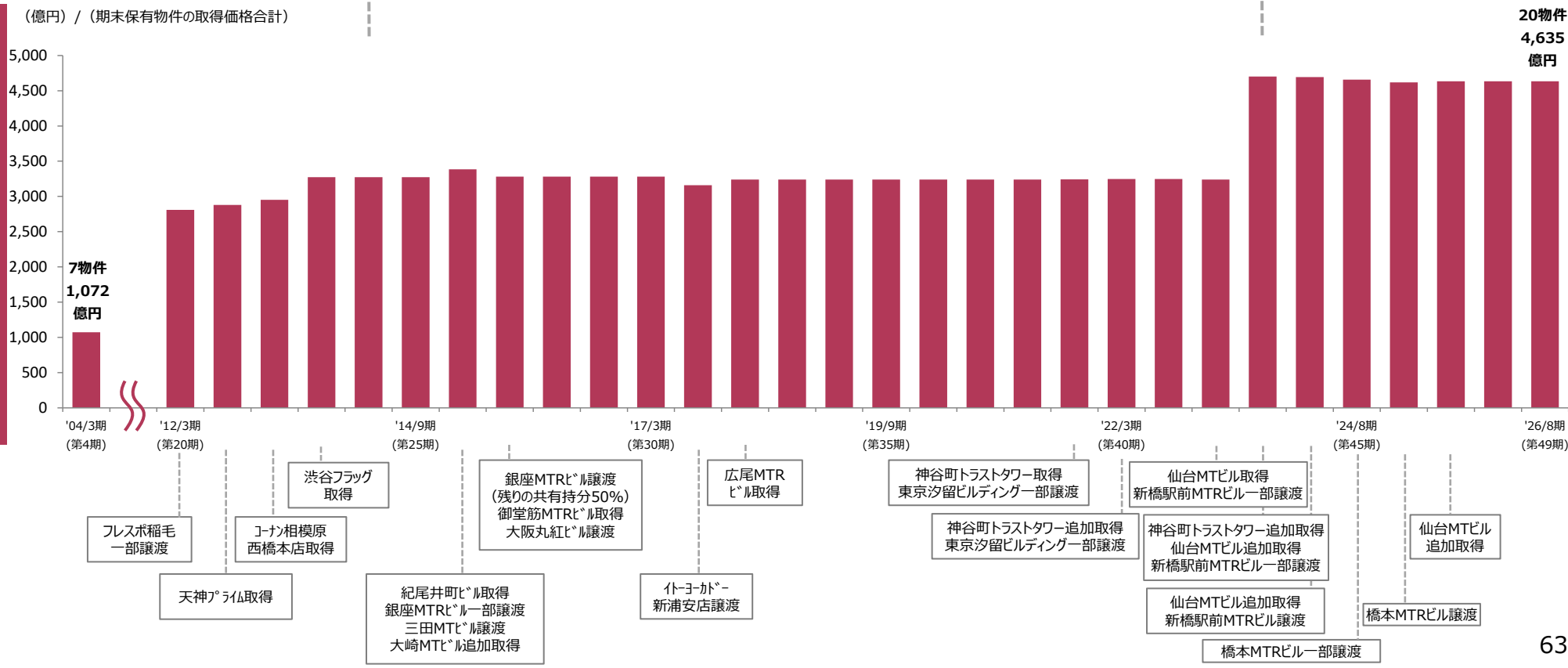
資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

1口当たり
分配金



LTV

資産規模



有利子負債一覧(2026年8月末日時点)

区分	借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
短期	りそな銀行	—	1.09%	2026.4.22	2026.5.29
	三井住友銀行	2,500	1.16%	2025.9.30	2026.9.30
	りそな銀行	1,500	1.16%	2025.9.30	2026.9.30
	三井住友信託銀行	3,500	1.16%	2025.11.28	2026.11.30
	みずほ銀行	1,500	1.15%	2026.1.30	2027.1.29
	福岡銀行	1,000	1.16%	2026.1.30	2027.1.29
	三井住友銀行	3,000	1.16%	2026.2.27	2027.2.26
	三井住友信託銀行	1,500	1.16%	2026.2.27	2027.2.26
	みずほ銀行	1,000	1.15%	2026.2.27	2027.2.26
	千葉銀行	500	1.16%	2026.2.27	2027.2.26
	三井住友信託銀行	2,000	1.19%	2026.3.31	2027.3.31
	福岡銀行	1,000	1.19%	2026.3.31	2027.3.31
	みずほ銀行	500	1.18%	2026.3.31	2027.3.31
	三井住友銀行	2,000	1.23%	2026.5.29	2027.5.31
	りそな銀行	1,500	1.23%	2026.5.29	2027.5.31
	みずほ銀行	1,000	1.22%	2026.5.29	2027.5.31
	三井住友信託銀行	1,000	1.23%	2026.5.29	2027.5.31
	三井住友信託銀行	4,000	1.33%	2026.8.31	2027.8.31
	みずほ銀行	1,000	1.32%	2026.8.31	2027.8.31
	みずほ銀行	1,000	1.32%	2026.8.31	2027.8.31
	りそな銀行	1,500	(注1) -	2026.8.31	2027.8.31
	三井住友銀行	1,000	1.33%	2026.8.31	2027.8.31
	みずほ信託銀行	500	1.32%	2026.8.31	2027.8.31
計		34,000			

区分	借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
長期	日本生命保険	500	0.40%	2021.4.23	2026.9.18
	三井住友海上火災保険	500	0.39%	2020.9.30	2026.9.30
	三井住友銀行	5,500	0.50%	2023.2.28	2026.11.30
	三井住友信託銀行	1,000	0.42%	2021.12.24	2026.12.24
	三菱UFJ銀行	1,000	0.40%	2020.12.25	2026.12.25
	りそな銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	福岡銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	みずほ銀行	500	0.50%	2022.1.19	2027.1.19
	三井住友銀行	1,000	1.16%	2026.1.19	2027.1.29
	福岡銀行	1,000	0.51%	2022.1.31	2027.1.29
	三井住友信託銀行	1,500	0.59%	2022.8.31	2027.2.26
	三井住友信託銀行	1,500	1.08%	2025.2.28	2027.2.26
	農林中央金庫	3,000	0.38%	2020.2.28	2027.2.26
	三井住友信託銀行	2,000	0.90%	2025.4.11	2027.3.31
	足利銀行	1,000	0.63%	2022.4.22	2027.4.22
	三井住友銀行	3,000	0.79%	2023.11.30	2027.5.31
	福岡銀行	1,000	0.92%	2024.5.31	2027.5.31
	あおぞら銀行	500	0.45%	2021.12.24	2027.6.24
	住友生命保険	500	0.59%	2019.12.26	2027.6.25
	福岡銀行	1,000	0.55%	2022.1.31	2027.7.30
長期	三菱UFJ銀行	3,000	0.84%	2023.3.1	2027.8.31
	三菱UFJ銀行	3,000	0.86%	2024.8.30	2027.8.31
	三菱UFJ銀行	2,000	1.18%	2025.8.29	2027.8.31
	三井住友信託銀行	1,500	0.63%	2022.8.31	2027.8.31
	三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.2.28	2027.8.31
	りそな銀行	1,000	0.74%	2023.8.31	2027.8.31
	りそな銀行	500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31
	農林中央金庫	1,500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
	西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31
	住友生命保険	500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
	第一生命保険	500	0.56%	2022.2.28	2027.8.31
	日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020.3.12	2027.9.10
	三井住友銀行	2,500	0.80%	2024.4.9	2027.9.30
	三井住友信託銀行	1,000	0.74%	2022.9.30	2027.9.30
	りそな銀行	1,000	0.83%	2023.10.18	2027.9.30
	三菱UFJ銀行	500	1.08%	2025.1.17	2027.9.30
	三菱UFJ銀行	1,500	0.50%	2021.4.13	2027.10.13

長期	日本政策投資銀行	1,500	0.87%	2023.11.30	2027.11.30
	日本政策投資銀行	1,500	1.07%	2024.11.29	2027.11.30
	三菱UFJ銀行	500	1.27%	2025.11.28	2027.11.30
	西日本シティ銀行	500	1.05%	2024.12.26	2027.11.30
	みずほ銀行	1,000	0.63%	2019.12.26	2027.12.24
	みずほ銀行	1,000	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
	みずほ銀行	1,000	0.55%	2021.2.26	2028.1.19
	みずほ銀行	500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
	三井住友信託銀行	1,500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
	日本政策投資銀行	500	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
	三菱UFJ銀行	3,000	1.33%	2026.8.31	2028.2.29
	三菱UFJ銀行	500	1.21%	2025.2.28	2028.2.29
	日本政策投資銀行	2,000	0.86%	2024.4.11	2028.2.29
	日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2024.2.29	2028.2.29
	信金中央金庫	2,000	0.83%	2024.3.19	2028.2.29
	三井住友銀行	1,000	0.91%	2024.8.30	2028.2.29
	りそな銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29
	足利銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29
	八十二長野銀行	1,000	1.21%	2025.2.28	2028.2.29
	日本政策投資銀行	1,500	0.91%	2023.3.1	2028.3.1
	三井住友銀行(GL)	4,000	0.93%	2024.10.9	2028.3.31
長期	みずほ銀行(GL)	2,500	1.36%	2025.3.31	2028.3.31
	三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021.3.31	2028.3.31
	三菱UFJ銀行	1,000	1.00%	2025.4.11	2028.3.31
	日本政策投資銀行	1,000	1.28%	2025.3.19	2028.3.31
	西日本シティ銀行	500	1.69%	2026.3.31	2028.3.31
	三井住友銀行	1,500	0.54%	2021.4.9	2028.4.7
	三井住友銀行	1,500	0.51%	2019.10.11	2028.4.11
	あおぞら銀行	1,000	0.71%	2022.4.11	2028.4.11
	みずほ銀行	1,500	0.51%	2019.10.17	2028.4.17
	三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.8.31	2028.5.31
	みずほ銀行	5,500	0.96%	2024.8.30	2028.8.31
	七十七銀行	1,000	0.54%	2020.8.31	2028.8.31
	七十七銀行(GL)	500	1.33%	2025.8.29	2028.8.31
	三井住友銀行	1,000	1.26%	2025.2.28	2028.8.31
	三菱UFJ銀行	1,000	0.99%	2023.3.1	2028.8.31
	SBI新生銀行	1,000	0.53%	2020.8.31	2028.8.31
	日本生命保険	1,000	0.76%	2023.5.31	2028.8.31
	西日本シティ銀行(GL)	500	(注1) -	2026.8.31	2028.8.31
	三井住友銀行	3,000	1.07%	2025.4.24	2028.9.29
	三井住友銀行	2,500	1.03%	2025.4.9	2028.9.29
長期	日本政策投資銀行	1,500	0.98%	2023.9.29	2028.9.29
	三井住友海上火災保険	1,500	0.59%	2021.10.29	2028.10.31
	みずほ銀行	1,500	1.02%	2023.11.30	2028.11.30
	みずほ銀行	5,000	0.97%	2024.2.29	2029.2.28
	みずほ銀行	2,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
	みずほ銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	日本政策投資銀行	3,000	0.71%	2022.2.28	2029.2.28
	三井住友信託銀行	2,500	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
	あおぞら銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	あおぞら銀行	1,000	0.94%	2024.3.11	2029.2.28
	みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
	みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
	三井住友銀行	1,000	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
	SBI新生銀行(GL)	1,000	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
	山梨中央銀行(GL)	500	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
	みずほ銀行	2,500	1.06%	2024.4.24	2029.3.30
	日本政策投資銀行	1,000	1.75%	2026.3.12	2029.3.30
	みずほ銀行	1,000	0.82%	2022.4.11	2029.4.11
	あおぞら銀行	1,500	0.59%	2021.4.23	2029.4.23
	信金中央金庫(GL)	2,000	1.45%	2025.8.29	2029.8.31
	日本政策投資銀行	1,000	2.30%	2026.8.31	2029.8.31
	みずほ銀行	500	1.02%	2023.8.31	2029.8.31
	西日本シティ銀行(GL)	500	(注1) -	2026.8.31	2029.8.31

長期	七十七銀行	500	(注1) -	2026.8.31	2029.8.31
	みずほ銀行	1,500	1.17%	2023.11.30	2029.11.30
	みずほ銀行	1,500	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
	三井住友銀行	1,000	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
	あおぞら銀行	1,000	1.08%	2024.3.11	2030.2.28
	三菱UFJ銀行	500	0.79%	2022.2.28	2030.2.28
	みずほ銀行	3,500	1.07%	2023.4.12	2030.3.29
	みずほ銀行	1,500	0.90%	2022.4.11	2030.4.11
	三菱UFJ銀行	2,000	0.92%	2022.4.13	2030.4.12
	三井住友銀行	1,000	0.65%	2021.12.24	2030.6.24
	三井住友銀行	1,500	0.76%	2022.1.19	2030.7.19
	みずほ銀行	2,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30
	みずほ銀行	1,000	0.62%	2021.8.31	2030.8.30
	みずほ銀行	500	0.63%	2021.8.30	2030.8.30
	三菱UFJ銀行	1,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30
	三井住友信託銀行	1,000	2.50%	2026.8.31	2030.8.30
	三井住友銀行	2,000	0.98%	2022.4.28	2030.10.28
	みずほ銀行	1,500	0.66%	2021.8.31	2031.2.28
	あおぞら銀行	500	2.22%	2026.4.24	2031.3.31
	みずほ銀行	1,500	0.98%	2022.4.11	2031.4.11
	みずほ信託銀行(GL)	1,000	1.69%	2025.8.29	2031.8.29
	日本政策投資銀行(GL)	500	1.69%	2025.8.29	2031.8.29
計		172,000			
※GL：グリーンローン					

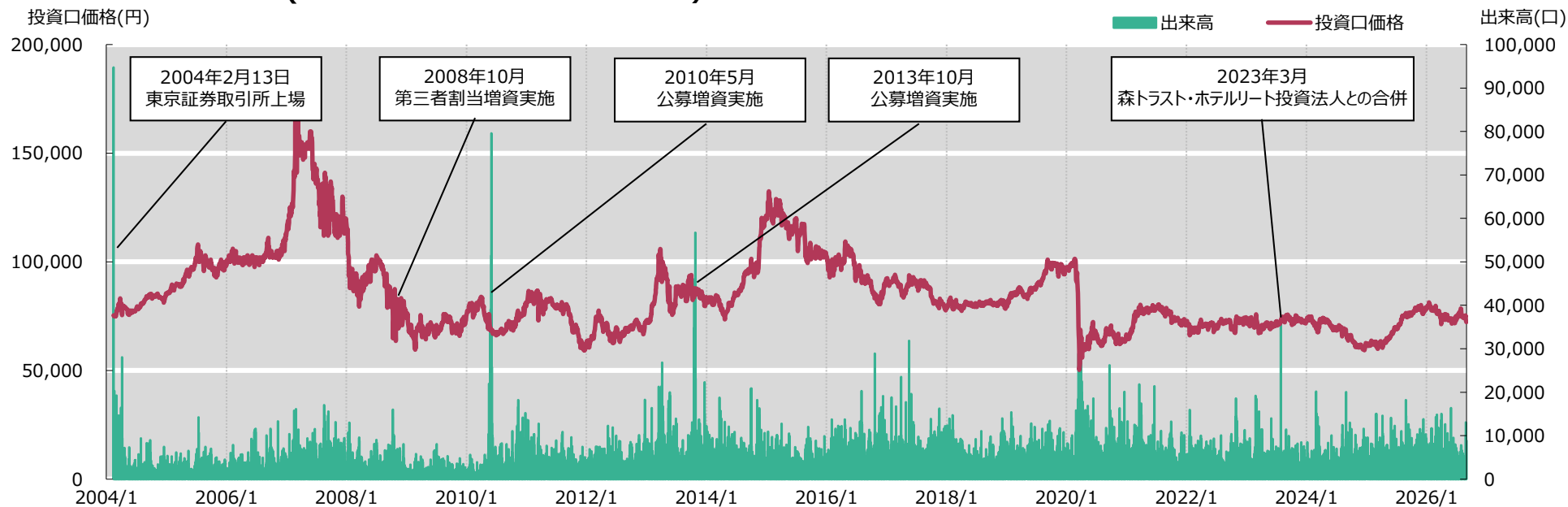
区分	銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
投資 法人債	第20回投資法人債	3,000	0.49%	2023.12.18	2026.12.18
	第6回投資法人債	1,000	1.07%	2015.2.26	2027.2.26
	第18回投資法人債	2,000	0.42%	2022.6.20	2028.2.29
	第21回投資法人債(GB)	1,000	0.83%	2023.12.18	2028.12.18
	第19回投資法人債	3,000	0.79%	2023.2.17	2029.2.28
	第14回投資法人債	1,000	0.50%	2021.2.25	2031.2.25
	第17回投資法人債	1,000	0.50%	2022.2.21	2032.2.27
	第15回投資法人債	1,000	0.75%	2021.2.25	2036.2.25
	第9回投資法人債	1,000	1.08%	2017.2.23	2037.2.23
計		14,000			
※GB：グリーンボンド					

(注1) 利息の計算方法が前落しによる片端計算のため、金利は記載していません。
(注2) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、全て無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 220,000百万円	
2026年8月期中に借入、発行を行ったもの	

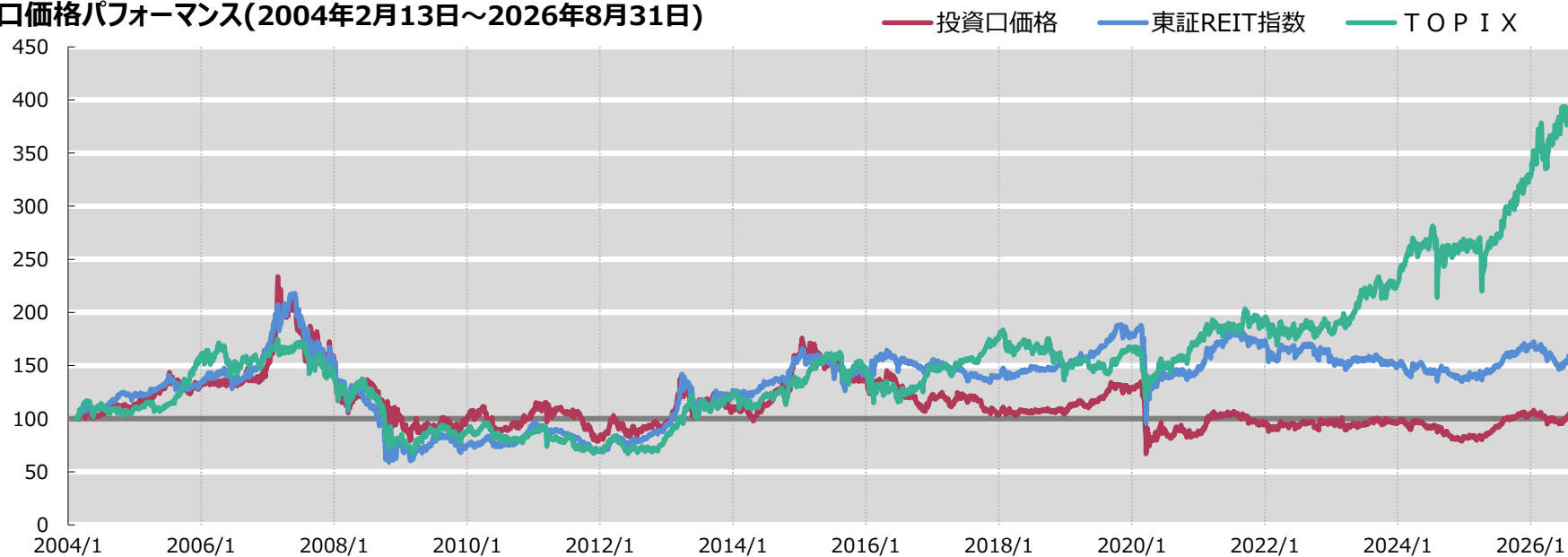
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(2004年2月13日～2026年8月31日)



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

投資口価格パフォーマンス(2004年2月13日～2026年8月31日)



* 各指標は2004年2月13日の投資口価格を100として算出しています。

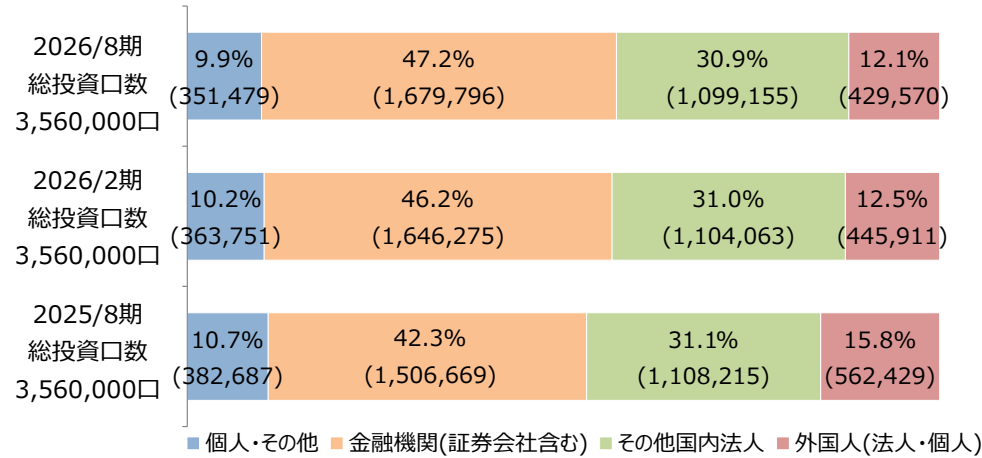
投資主の状況

上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数:3,560,000口)

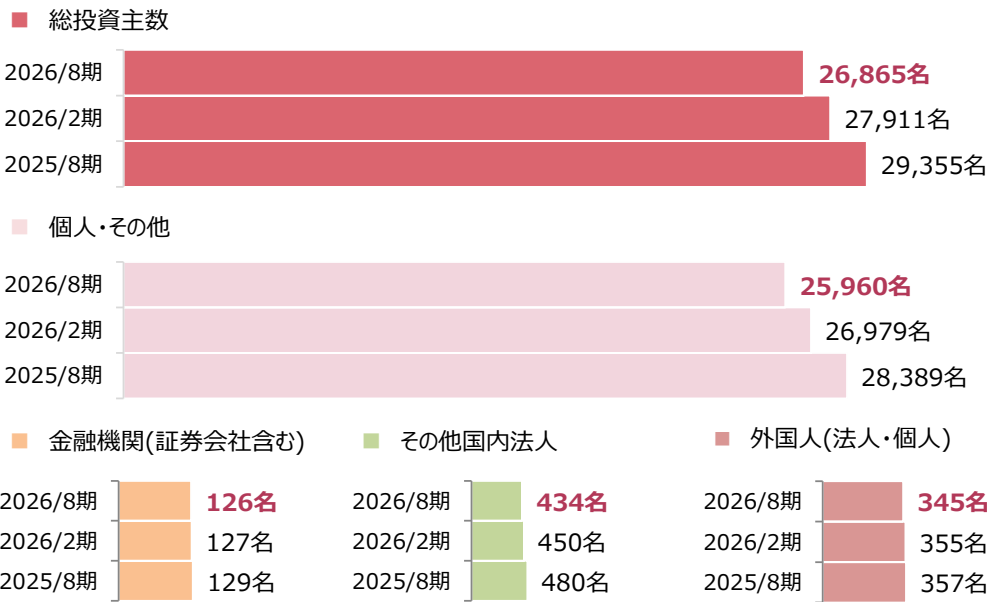
(2026年8月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	1,038,700口	29.2%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	668,370口	18.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	597,751口	16.8%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	151,030口	4.2%
株式会社常陽銀行	38,038口	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	36,711口	1.0%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,599口	1.0%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	35,031口	1.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	28,620口	0.8%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	28,177口	0.8%
上位10投資主合計	2,658,027口	74.7%

所有者別投資口数比率の推移(各期末)



所有者別投資主数の推移の推移(各期末)



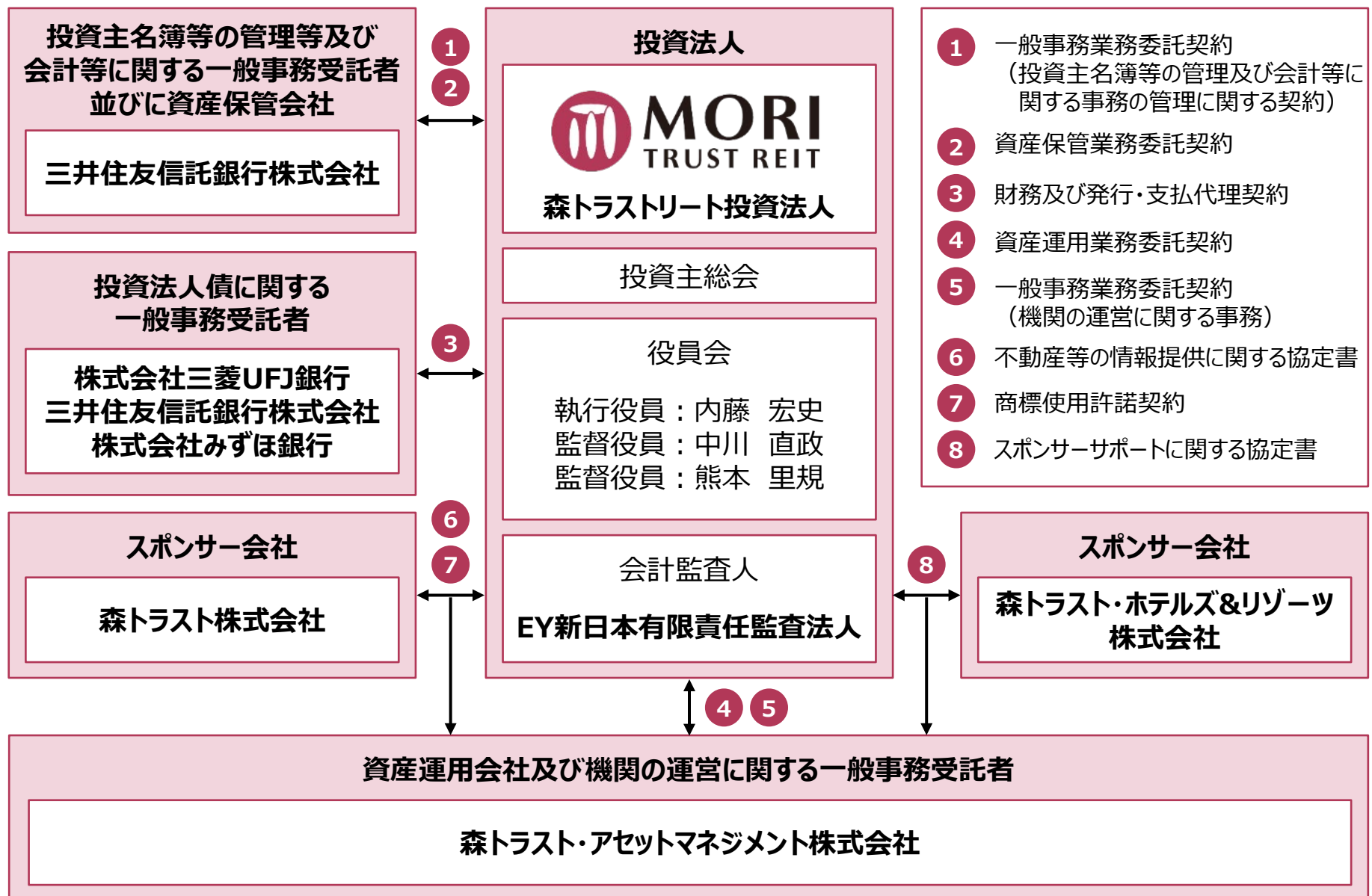
資産運用会社に対する運用報酬について

規約		報酬算定料率	報酬算定式	実績（千円）	
				2026年2月期 （第48期）	2026年8月期 （第49期）
運用報酬1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% （注1）	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$	388,167	405,674
運用報酬2	各営業期間における「運用報酬2控除前当期純利益」を各決算期末における発行済投資口の総口数で除した額に、各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を乗じ、更にこれに0.0012%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「運用報酬2控除前当期純利益」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（但し、運用報酬2及び運用報酬2に係る控除対象外消費税等の控除前とします。）に、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	0.0006% （注2）	1口あたり当期純利益 $\times$ 当期純利益 $\times$ 0.0006%	74,260	75,260
運用報酬3	本投資法人が規約で定める特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 また、投資法人が行う合併により、規約で定める特定資産を当該合併の相手方から承継した場合において、当該合併により承継する特定資産ごとに合併の受入日における評価額に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 なお、事情に応じて、以下の料率を下回することは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額	-	-
運用報酬4	本投資法人が規約で定める特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 $\times$ 0.05%	-	-
合計				462,427	480,934

（注1） 2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

（注2） 2023年1月26日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

投資法人の仕組み図



注記(1)

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

各物件名称については、以下のとおり略称で記載することがあります。

- 東京汐留ビルディング：汐留
- 神谷町トラストタワー：神谷町
- 仙台MTビル：仙台
- 新横浜TECHビル：新横浜
- ONビル：ON
- 天神プライム：天神
- シャングリ・ラ 東京：シャングリ・ラ
- ヒルトン小田原リゾート&スパ：ヒルトン小田原 または H小田原
- コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション：コートヤード東京 または CY東京
- コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション：コートヤード新大阪 または CY新大阪
- ホテルサンルートプラザ新宿：サンルート
- 橋本MTRビル：橋本

P.3

- (1) 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。以下同じです。

P.7

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年比)」において、2026年8月、9月の欧米の値については、2026年10月21日現在、米国、カナダ、メキシコ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、北欧地域の推計値のみが開示されているため、対2019年比は、これらの推計値の合計と2019年8月、9月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。以下同じです。
- (2) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年比)」において、2026年8月、9月のアジア(中国除く)の値については、2026年10月21日現在、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドの推計値のみが開示されているため、対2019年比は、これらの推計値の合計と2019年8月、9月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。以下同じです。

P.23

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(地域別・国別)/前年同月比」において、2026年8月、9月の欧米の値については、2026年10月21日現在、米国、カナダ、メキシコ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、北欧地域の推計値のみが開示されているため、対前年同月比は、これらの推計値の合計と2025年8月、9月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。
- (2) グラフ「訪日外国人数の推移(地域別・国別)/前年同月比」において、2026年8月、9月のアジア(中国除く)の値については、2026年10月21日現在、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドの推計値のみが開示されているため、対前年同月比は、これらの推計値の合計と2025年8月、9月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。

P.52

- (1) 稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (2) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (3) 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。

P.53

- (1) 信託受益権の物件において、所有者である信託受託者が賃貸人、信託受益者である本投資法人が自らマスターレシーとなり、信託受託者と本投資法人との間でマスターリース契約を締結したうえで、本投資法人が各テナントと直接サブリース契約を締結している場合（紀尾井町ビル(オフィス部分)・広尾MTRビル・天神プライム・渋谷フラッグ）は、「賃借人との直接契約」の分類としています。
- (2) 年間固定賃料の他に固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計額が変動賃料として支払われます。
- (3) 賃借人が転借人から受け取った賃料等
- (4) 神谷町トラスタワーの6階から30階までの25フロアを共同運用区画といい、本投資法人を含む各区分所有者は森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人は各フロアを共同運用区画として転賃しています。
- (5) 当該共同運用区画全体から生じる賃料等に、本投資法人が有する専有面積による持分割合を乗じた金額

P.55～58

- (1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。
- (2) 神谷町トラスタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は13,292.02㎡です。
- (3) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は 24,598.85㎡です。
- (4) 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。
- (5) 50年間に10%の超過確率（＝再現期間475年）で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。
- (6) ONビル及び渋谷フラッグ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。
- (7) シャングリ・ラ 東京の建物は区分所有建物であり、丸の内トラスタワー本館及び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。
- (8) 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。
- (9) 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分の床面積は5,502.63㎡であり、その内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（1,000分の935）を乗じた面積は5,144.95㎡です。
- (10) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの建物は共有建物であり、本投資法人の共有持分（100分の74）を乗じた面積は12,581.68㎡です。
- (11) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
- (12) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。また、建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

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