MORI TRUST REIT

MORI TRUST REIT

決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

MORI TRUST REIT

森トラストリート投資法人

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号　https://www.mt-reit.jp/

第47期

自 2025年3月1日　至 2025年8月31日

VEGETABLE OIL INK

ミックス
紙 | 責任ある森林管理を支えています
FSC® C013080
www.fsc.org

UD FONT

MORI TRUST REIT

森トラストグループをスポンサーとし
オフィス・ホテルを中核資産とする総合型REIT

本投資法人は、森トラストグループをスポンサーとし、不動産の本質的価値である資産性に着目した上質なアセットへ重点投資を行う基本方針のもと、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する総合型REITです。森トラストグループのノウハウ・サポートを活用しながら、中長期的な安定運用を基本とし、安定したインカムゲインの確保、ポートフォリオの着実な成長を図り、投資主価値の向上を目指します。

投資主の皆様へ

森トラストリート投資法人
執行役員 **内藤 宏史**

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は森トラストリート投資法人に対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
2025年10月23日開催の本投資法人役員会において、2025年8月期（第47期）の計算書類等が承認されましたのでご報告申し上げます。
当期は「仙台MTビル」の追加取得（取得価格1,560百万円）を2025年3月3日に行ったことにより、「仙台MTビル」は本投資法人の単独保有となりました。
営業収益は11,668百万円、経常利益は6,609百万円、当期純利益は6,598百万円となり、分配金は1口当たり1,854円となりました。
また、当期末における保有物件は20物件（取得価格合計4,635億円）、ポートフォリオ全体の稼働率は99.8%（サブリース契約を含めたエンドテナントにおける稼働率は99.3%）となりました。
今後につきましても、本投資法人は、オフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとして、中長期的な安定運用を基本とし、投資主価値の向上を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算サマリー

■ 1口当たり分配金について

2025年8月期(第47期)確定分配金	1,854円
2026年2月期(第48期)予想分配金	1,791円
2026年8月期(第49期)予想分配金	1,809円

■ 決算ハイライト

営業収益	当期純利益	物件数	資産規模
11,668百万円	6,598百万円	20物件	4,635億円
有利子負債残高	**期末平均金利**	**LTV(総資産有利子負債比率)**	**長期発行体格付**
2,205億円	0.79%	46.8%	AA 安定的 日本格付研究所 JCR

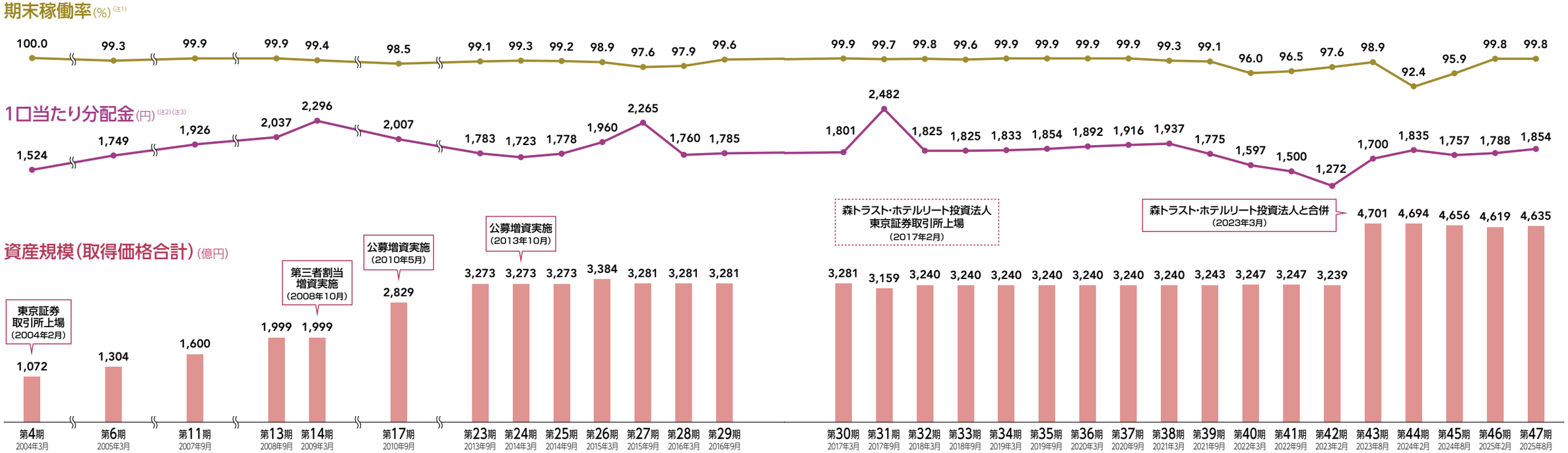
■ 運営実績

稼働率(エンドテナント稼働率)
99.8%(99.3%)

ホテル運営実績
アクセスはこちらから
(本投資法人ホームページ)

本投資法人の軌跡

本投資法人は、堅実な運用のもと、上場以来安定した分配を行ってきました。



(注1)稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。マスターリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。
(注2)2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。第24期以前の1口当たり分配金額は投資口分割考慮後の数値を記載しています。
(注3)2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口を2口に分割しました。第42期以前の1口当たり分配金額は投資口分割考慮後の数値を記載しています。
(注4)第42期は森トラスト・ホテルリート投資法人との合併(2023年3月1日付)に伴い5か月間の変則決算です。

第23期以降の物件取得・譲渡

2013年4月
渋谷フラッグ取得
(32,040百万円)

2014年10月
紀尾井町ビル取得
(34,300百万円)

2014年12月
銀座MTRビル
一部譲渡
(12,000百万円)

三田MTビル譲渡
(13,000百万円)

2015年1月
大崎MTビル
追加取得
(860百万円)

2015年4月
銀座MTRビル
一部譲渡
(12,000百万円)

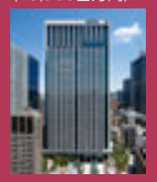
2015年4月
御堂筋
MTRビル取得
(10,170百万円)

2015年8月
大阪丸紅ビル譲渡
(11,000百万円)

2017年7月
イトーヨーカドー
新浦安店譲渡
(14,250百万円)

2018年1月
広尾MTRビル取得
(8,100百万円)

2021年7月
神谷町トラスト
タワー取得
(13,980百万円)



2021年7月
東京汐留
ビルディング
一部譲渡
(13,980百万円)

2021年10月
神谷町トラスト
タワー追加取得
(13,980百万円)

2021年10月
東京汐留
ビルディング
一部譲渡
(13,980百万円)

2021年12月
天神プライム
追加取得
(110百万円)

2023年2月
仙台MTビル取得
(5,266百万円)

2023年2月
新橋駅前MTRビル
一部譲渡
(7,266百万円)

2023年3月
神谷町トラストタ
ワー追加取得
(23,700百万円)

2023年8月
仙台MTビル追加取得
(5,266百万円)

2023年8月
新橋駅前MTRビル
一部譲渡
(7,266百万円)

2024年2月
仙台MTビル追加取得
(5,266百万円)

新橋駅前MTRビル
一部譲渡
(7,266百万円)

2024年4月
橋本MTRビル
一部譲渡
(4,250百万円)

2024年9月
橋本MTRビル
一部譲渡
(4,250百万円)

2025年3月
仙台MTビル追加取得
(1,560百万円)

Courtyard by Marriott Shin-Osaka Station

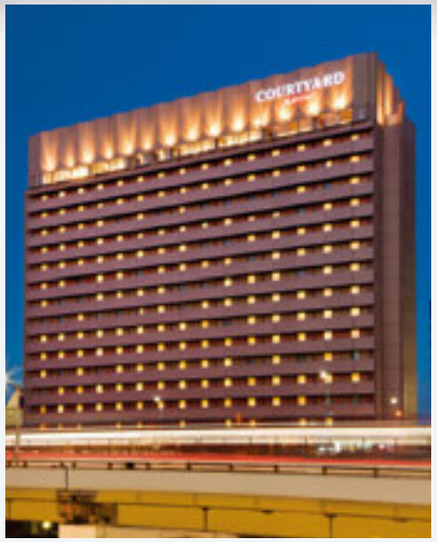
特集

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

「大阪・関西万博」の開催により注目を集めた大阪エリアに所在する
「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」についてご紹介します。

新大阪駅徒歩1分の優れたロケーション マリオットブランドを冠する快適で上質なホテル

本物件は、新幹線の発着駅である新大阪駅から徒歩1分という卓越したアクセスを誇り、国内外のレジャー・ビジネス需要を安定的に取り込める好立地に位置しています。世界的に高い知名度を持つマリオットグループの快適で上質なホテルであり、ブランド力に裏打ちされた高い競争力を有しています。立地の希少性と国際的ブランドの信頼性により、ホテル収益の安定性・成長性が見込まれる点が大きな魅力です。

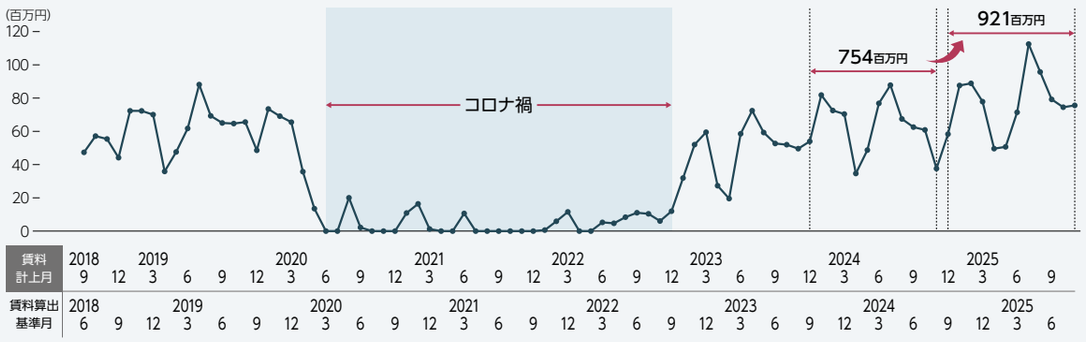


物件概要

建物名称　コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション
敷地面積　2,199.34㎡※　/　延床面積　17,002.28㎡※
竣　　工　1997年3月（2015年11月リブランドオープン）
所 在 地　大阪市淀川区宮原1-2-70
アクセス　「新大阪駅」徒歩1分（新幹線・JR各線・大阪メトロ御堂筋線）
※土地及び建物全体の面積を記載しています。

月額賃料推移

コロナ禍が明けて以降、順調に業績を伸ばしており、直近1年間（2024年12月～2025年11月）の賃料は対前年比+22.1%となりました。今期は万博の好影響も後押しして、2025年7月の賃料（4月の業績に基づく）は単月の過去最高賃料を大幅に更新しました（前回最高賃料+26.6%）。

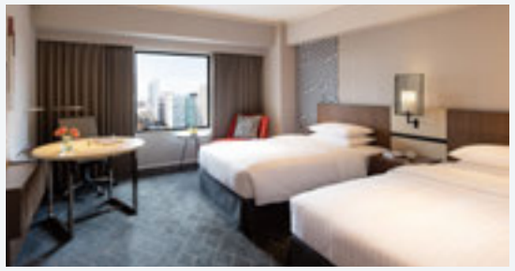


（注）本ホテルの「賃料算出基準月」（賃料を算出する際の基準となる月）は「賃料計上月」（本投資法人が賃料として計上する月）の3か月前です。

施設紹介

客 室

332室の客室は、30㎡～90㎡というゆとりある広さを確保し、モダンなデザインの中に広めのライティングデスクなどを備え、ビジネスから観光まで様々な目的でご利用いただけます。



エグゼクティブラウンジ

ホテル内には、24時間無料でご利用いただけるフィットネスセンターや、エグゼクティブフロアのご宿泊者様及びMarriott Bonvoy® プラチナ会員以上のお客様がご利用いただける専用ラウンジなどの各種施設がございます。

総支配人インタビュー　本物件の総支配人である上田 哲也様にお話を伺いました。

Q1 本物件の特徴をお聞かせください。

新大阪駅徒歩1分という立地にあり、道頓堀や大阪城などの大阪の観光スポットはもちろん、京都や神戸、奈良といった関西圏の主要観光地、さらには、岡山や広島、東京といった日本の主要な都市へのアクセスにも優れ、日本各地を観光するための拠点として強みがあります。
「コートヤード・バイ・マリオット」のブランドを冠する本ホテルは、全客室が30平米以上のゆとりある広さとデザイン性を両立し、国内外からの多くのお客様にご好評いただいております。

Q2 大阪・関西万博による好影響と、閉幕後を見据えた今後の運営方針をお聞かせください。

大阪エリア全体で国内外の観光客が目に見えて増えており、特に本ホテルでは過去に例を見ないほど国内のお客様のご利用が増加しました。その好影響が稼働率・客室単価という実績値としても明白に表れております。閉幕後に向けては、次の来阪機会にも改めて本ホテルをご利用いただけるよう、ご宿泊いただいた国内外全てのお客様にご満足いただけるサービス提供に努めてまいりました。また、「新大阪駅至近」という本ホテルの強みを生かし、「周辺地方都市への観光拠点」としての利用を、対外的な広報活動の強化を通して宿泊者様以外にも宣伝し、更なるお客様の取込みを目指したいと思っております。

Q3 投資主の皆様へメッセージをお願いします。

本ホテルを運営する森トラスト・ホテルズ&リゾーツでは、これまで培ってきたホテル運営ノウハウを駆使し、お客様へのサービス向上のみならず、従業員のワーク・ライフ・バランスも重要視し「楽しんで働くことのできる環境」の構築にも力を入れております。今後も資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメントとも協働しながら、大阪・関西万博の閉幕後も本ホテルの強みを活かし運営を行ってまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げますとともに、本ホテルへの宿泊も心よりお待ち申し上げております。

上田哲也総支配人 略歴

1998年株式会社銀座東武ホテル（現株式会社東武ホテルマネジメント）入社。宿泊部門業務を担当後、2002年から2年間のフランス留学を経て帰国後は宿泊予約業務を経験。2004年からはフランス系ホテルチェーンAccorにてセールスに従事し、複数ホテルの開業を経験。その後、2011年のシェラトンホテル広島（現シェラトングランドホテル広島）の開業、シンガポール系サービスレジデンスのフレイザーズホスピタリティにて営業部長を歴任後、2017年から当社コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの営業責任者として実績を積み、支配人 兼 セールス&マーケティング部長を経て2024年より総支配人を務める。

基本理念

安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中心に中長期的な安定運用を基本とし、安定したインカムゲインの確保、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

森トラストリート投資法人

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

森トラストリート投資法人は、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

投資方針

不動産の本質的価値である資産性に着目した上質なアセットへの重点投資を行います。

■ 投資用途

安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、安定性と成長性の両面を追求していきます。

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

■ 投資地域

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ります。

オフィス	
東京都心部	60%以上
その他 （首都圏・政令指定都市等）	40%以下

ホテル
全国主要都市
著名な観光地エリア

（注）ホテルは投資地域ごとの投資割合の設定なし

■ 投資不動産1件あたりの最低投資額

オフィス	東京都心部	原則 50億円
	その他	原則 30億円
ホテル		原則 10億円
商業施設		原則 30億円

本投資法人の特徴

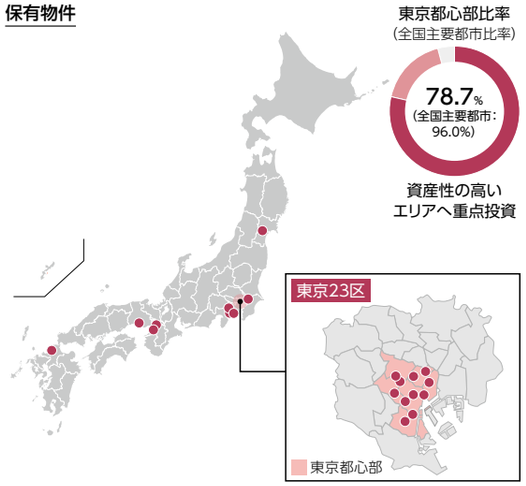
1 資産性・安定性・成長性の追求

■ 上質なアセットへの重点投資

オフィス・ホテルを中核資産として、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の重点投資を行います。

「資産性」… 東京都心部を中心に全国主要都市に立地

保有物件



「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資

オフィス	ホテル
延床面積 大 成約賃料の目安 高	客室面積 大 平均客室単価（ADR）の目安 高
東京都心部 投資額50億円以上 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区に立地するトップクラスのオフィスに投資	ラグジュアリー 客室面積： 40㎡～ 平均客室単価： 4万円～
	アッパーアップスケール 客室面積： 30～40㎡ 平均客室単価： 3～4万円
全国主要都市 投資額30億円以上 首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他政令指定都市に立地するクオリティの高いオフィスに投資	アップスケール 客室面積： 20～30㎡ 平均客室単価： 2～3万円
	アッパーミッドスケール 客室面積： 15～20㎡ 平均客室単価： 1～2万円
その他	ミッドスケール 客室面積： 10～15㎡ 平均客室単価： ～1万円
	エコノミー 客室面積： ～10㎡ 平均客室単価： ～1万円
延床面積 小 成約賃料の目安 低	客室面積 小 平均客室単価（ADR）の目安 低

■ 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
63.4%
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
55.4%
スポンサーによる
管理・運営物件が
中心

インターナショナルブランド比率（ホテル）
63.8%
インターナショナルブランドを
中心とした上位グレードへ
重点投資

森トラストグループの開発・運営力が
活用された物件群

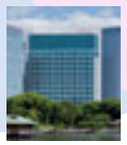
オフィス
市場競争力の高い
大型物件中心のグレードを有した
オフィスビル

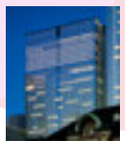
仙台MTビル

大崎MTビル

神谷町トラストタワー

コードヤード・パイ・マリオット
東京ステーション（CY東京）


東京汐留ビルディング


シャングリ・ラ 東京

ホテル
インターナショナル
ブランドホテルを中心とする
上質なホテル

コードヤード・パイ・マリオット
新大阪ステーション（CY新大阪）

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

（注1）上記比率は取得価格を基に算出
（注2）インターナショナルブランドホテルとは、シャングリ・ラ 東京、ヒルトン小田原リゾート&スパ、CY東京及びCY新大阪をいいます。なお、複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断するため、主たる用途がオフィスである東京汐留ビルディングのコンラッド東京は含まれません。

2 森トラストグループとの連携

■ 森トラストグループの概要

1951年創業。
都心のプライムエリアで、国際拠点を担う先進的な大型複合開発を手掛けるとともに、ホテル&リゾート事業を創業し、全国の主要リゾート地に展開してきました。
時流を読んだ先行投資を行うことで、各事業において発展を遂げています。

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。
世界に誇る大都市を舞台に、街の未来像を描き、都市に高いプレミアムを創造します。

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

今後起こりうる事業環境の変化に即応できるように、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によるスポンサーサポート

スポンサーサポート体制の概要

本投資法人は、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した成長戦略を実現していく方針です。

MORI TRUST REIT

不動産等の情報提供に関する協定書
- 森トラストグループの不動産譲渡に関する情報提供
- 第三者からの投資機会に係わる情報提供

MORI TRUST GROUP

森トラストグループ開発物件

京橋トラストタワー

東京ワールドゲート

スポンサーサポートに関する協定書
- ホテルマーケットに係わる情報提供
- ホテル取得・運営・管理に係わる情報提供　等

MORI TRUST HOTELS & RESORTS

森トラスト・ホテルズ&リゾーツ運営物件

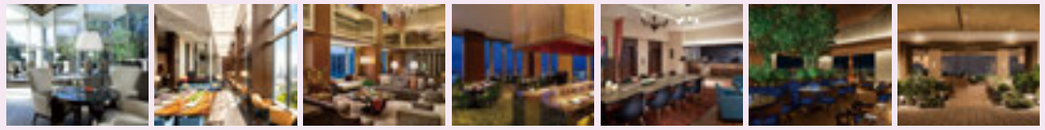
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

(注)本頁で紹介している施設で、本投資法人の保有物件でない施設については、現時点で本投資法人で取得する予定も、決定している事実もありません。

■ 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ります。

御殿山トラストシティ	東京汐留ビルディング	丸の内トラストシティ	仙台トラストシティ	京橋トラストタワー	東京ワールドゲート	東京ワールドゲート赤坂
御殿山トラストタワー 1990年竣工	東京汐留ビルディング 2005年竣工	丸の内トラストタワー N館・本館 2003年・2008年竣工	仙台トラストタワー 2010年竣工	京橋トラストタワー 2014年竣工	神谷町トラストタワー 2020年竣工	赤坂トラストタワー 2025年第二期竣工
GOTENYAMA TRUST CITY		HAMAMATSUCHO TRUST CITY	SENDAI TRUST CITY	KYOBASHI TRUST TOWER	TOKYO WORLD GATE	TOKYO WORLD GATE AKASAKA

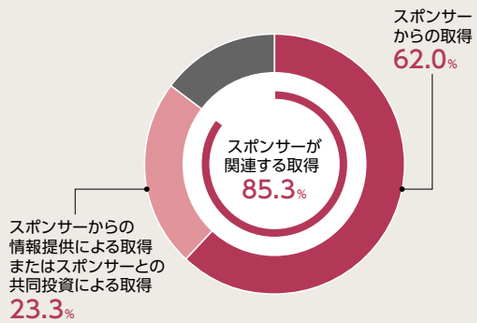


東京マリオットホテル	コンラッド東京	シャングリ・ラ 東京	ウェスティンホテル仙台	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京エディション虎ノ門	1 Hotel Tokyo*
2013年開業(リブランド)	2005年開業	2009年誘致	2010年開業	2014年開業	2020年開業	2025年冬開業予定
MARRIOTT TOKYO	CONRAD	SHANGRI-LA TOKYO	THE WESTIN SENDAI	COURTYARD Tokyo Station	THE EDITION	1

*竣工時のイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

■ スポンサーサポートの実績

MORI TRUST REIT



総合ディベロッパーである森トラストが開発する高品質な物件に投資

直近の取引実績

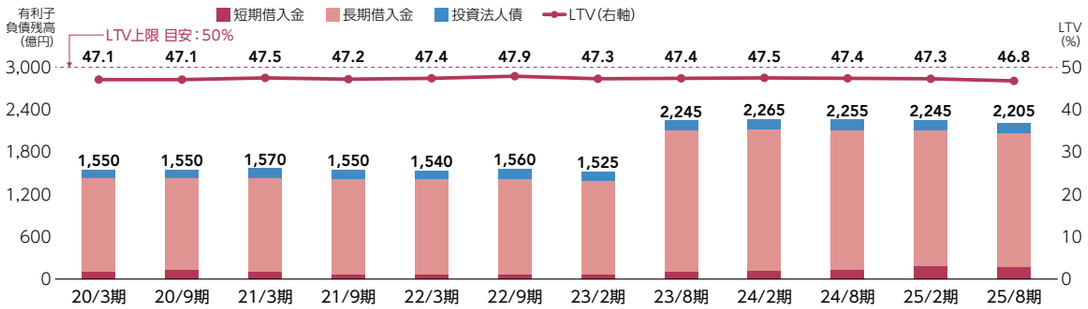
スポンサーからの取得	仙台MTビル(2023年・2024年・2025年) 神谷町トラストタワー(2021年・2023年) ホテルサンルートプラザ新宿(2016年) シャングリ・ラ 東京(2016年) コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション(2016年) コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション(2016年)
スポンサーとの共同投資	ヒルトン小田原リゾート&スパ(2019年)
スポンサーへの譲渡	新橋駅前MTRビル(2023年・2024年) コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション(2021年・2022年 一部譲渡) 東京汐留ビルディング(2021年 一部譲渡) 三田MTビル(2014年)

(注)上記比率は取得価格を基に算出

3 堅実な財務戦略

■ 有利子負債残高・LTVの推移

本投資法人におけるLTV（総資産に対する有利子負債の比率）は、最大50%を目安とし、堅実な財務運営を図ります。

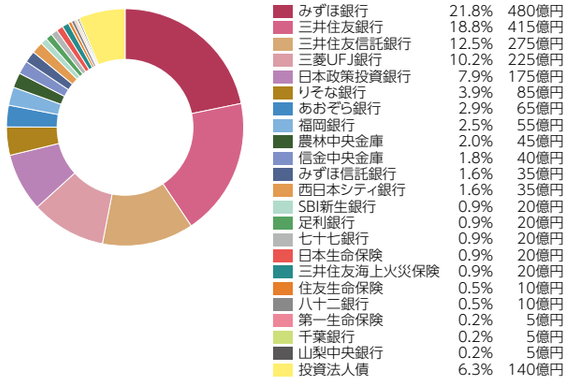


(注1)LTV（総資産有利子負債比率）：期末有利子負債残高／期末総資産額
(注2)新たな不動産等の取得等に伴い、LTVの水準が一時的に50%を超えることがあります。

■ 有利子負債の状況 (2025年8月末現在)

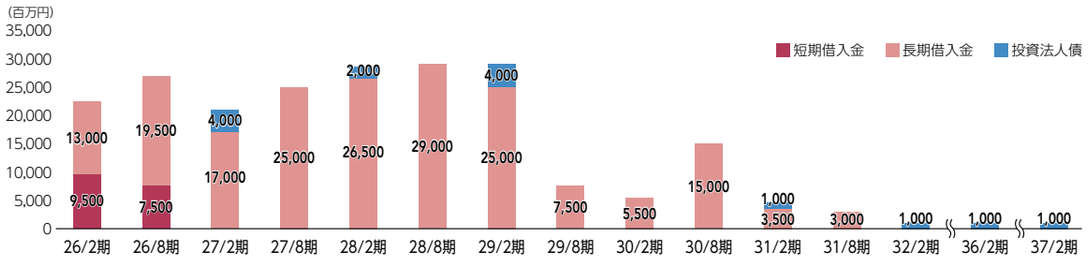
有利子負債残高	2,205億円
短期借入金	170億円
長期借入金（1年内返済予定含む）	1,895億円
投資法人債（1年内償還予定含む）	140億円
うちグリーンファイナンス	115億円
LTV（総資産有利子負債比率）	46.8%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	92.3%
固定金利比率	91.6%
期末平均金利	0.79%
短期借入金	0.74%
長期借入金・投資法人債	0.80%
平均残存期間	2.4年

借入金融機関及び投資法人債の比率・残高



■ 返済期日の分散状況 (2025年8月末現在)

本投資法人は、短期借入金と長期借入金のバランス、返済期日の分散を意識した運用に努めています。



■ 格付の状況 (2025年8月末現在)

信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象	長期発行体格付

格付	AA
見通し	安定的

外部成長戦略

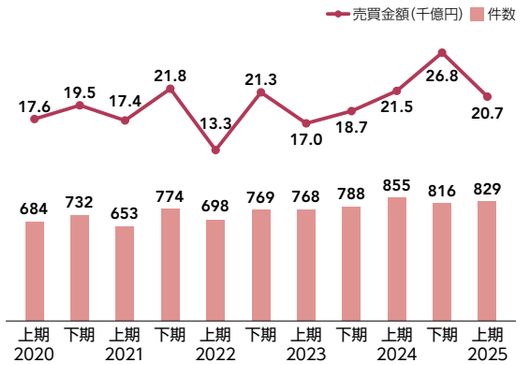
外部環境に対する認識

オフィス	• 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	• 旺盛なインバウンド需要を背景に、ホテル収益の持続的な成長を期待する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

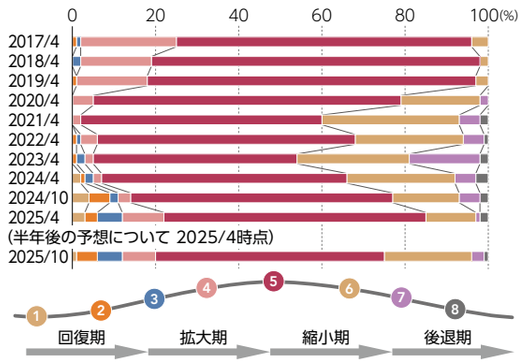
- スポンサーサポート（物件拠出に限らず、共同投資等も含む）等も活用しつつ、物件の取得や入れ替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ向上及び資産規模拡大を目指す
- 今後の持続的な成長が期待でき、オフィスとの比較において相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討
  スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かし、オペレーターチェンジやコスト見直しによる収益性向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- オフィスについては、相応の利回りが期待でき、稼働が比較的安定している地方物件に加え、東京都心部においては、中長期的に競争優位性を保てる、立地が良くハイグレードな物件を厳選して検討

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2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、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」を基に資産運用会社作成

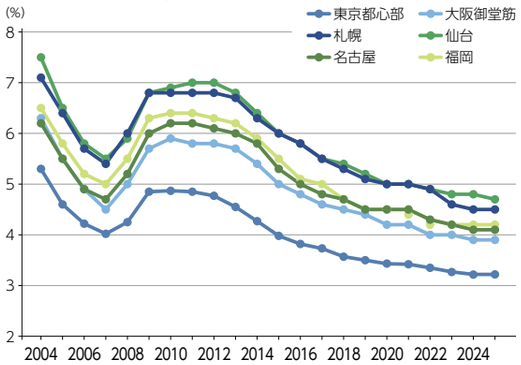
不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社作成
*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

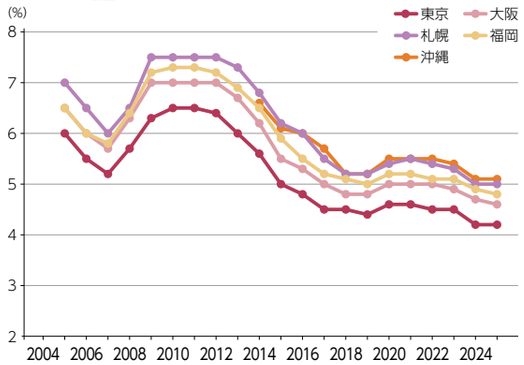
取引利回り等の推移

● 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」を基に資産運用会社作成
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/2025年は4月時点の数値

● 宿泊特化型ホテル（期待利回り）



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社作成
*各年10月時点の数値/2025年は4月時点の数値

内部成長戦略

オフィス

外部環境に対する認識

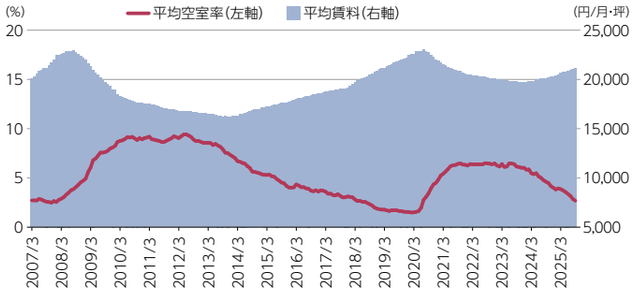
- 堅調なテナント需要により、オフィス市況は好調
- 東京では都心部の空室率低下に伴い、都心周辺部においても空室率が改善傾向にある。地方においても新規供給があった一部地域を除き、空室率が低下している
- 好調な企業業績と空室率低下を背景に全国的に賃料が上昇傾向にある

今後の方針

- 新規テナントのリーシングについては、立地改善・拡張ニーズを捉え、保有物件の立地・スペック等の優位性を訴求して、高単価での成約を目指す
- 既存テナントの賃料改定については、オフィス市況が好調であることを踏まえ、積極的に賃料増額を狙う

■ オフィス賃貸市場の状況

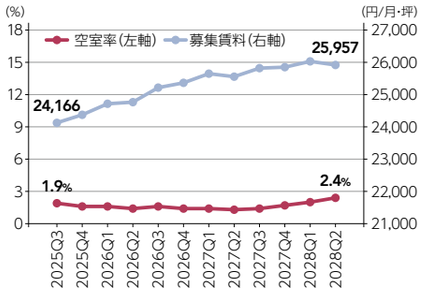
東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



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

■ 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）
公表データを基に資産運用会社作成

ホテル

外部環境に対する認識

- 海外から日本への観光需要は引き続き旺盛であり、インバウンドの更なる増加が期待できる
- 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
- 物価上昇による人件費等の運営コスト増には引き続き留意が必要

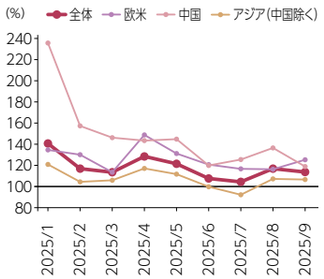
今後の方針

- 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
- 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、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
- 賃料形態の見直しによるアップサイドの可能性も追求

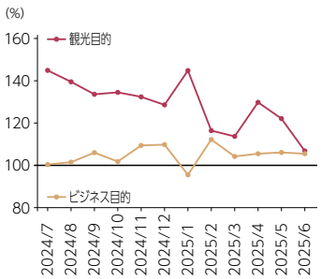
■ ホテルマーケットの状況

訪日外国人数の推移（前年同期比）

地域別・国別



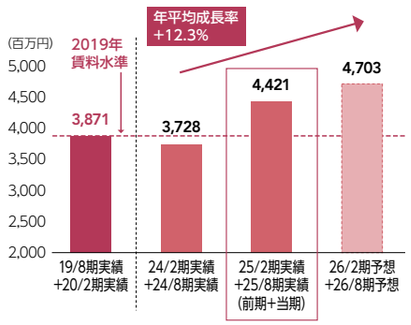
目的別（観光目的/ビジネス目的）



出所：日本政府観光局（JNTO）
（注）2025年8月・9月の値は推計値

■ 変動賃料4ホテル(注)の運営状況

賃料実績（年間）の回復・成長状況

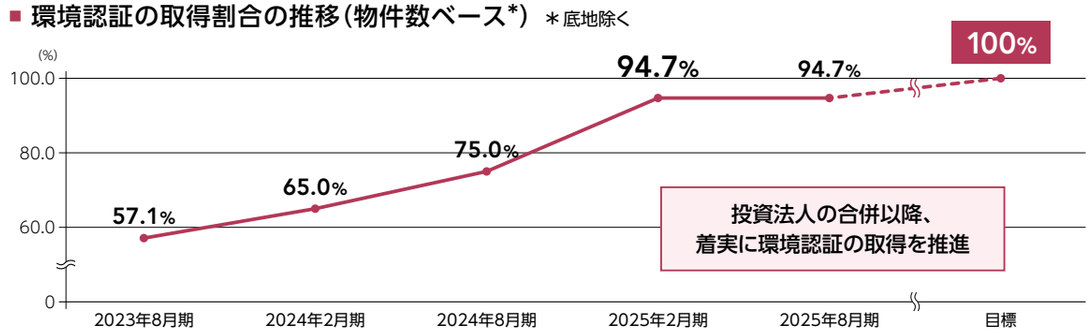


（注）変動賃料を採用するシャングリ・ラ 東京、ヒルトン小田原リゾート&スパ、CY東京及びCY新大阪の4ホテル

ESGに関する取組み

- 2025年GRESBリアルエステイト評価は前年に引き続き4スターであったものの、スコアは大幅に向上
- 環境認証については、未取得物件での取得を推進した結果、18物件で取得を完了。今後は全物件*での取得を目指す

■ 環境認証の取得割合の推移（物件数ベース*）＊底地除く



■ 2025年GRESBリアルエステイト評価の取得（2025年10月）

- GRESBレーティング

「4 Stars」

GRESB REAL ESTATE ★★★★☆ 2025

- GRESB開示評価

「A Level」

GRESB Public Disclosure 2025

今年度評価された点

- 環境認証の取得推進
- エネルギー効率化施策の推進
- 敷地外で生成された再生可能エネルギーの活用　等

■ グリーンファイナンスの推進

（単位：百万円）

	今期借入額	借入・発行残高
グリーンボンド	–	1,000
グリーンローン	6,500	10,500
合計	6,500	11,500

■ 環境認証の取得状況（2025年9月末時点）

認証名称	評価取得数		
DBJ Green Building認証	★★★★★（最高ランク）	1	コートヤード東京
	★★★★	7	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（住宅）、ヒルトン小田原、ホテルオークラ神戸、コートヤード新大阪、ホテルサンルートプラザ新宿
	★★★	2	紀尾井町ビル（事務所）、大崎MTビル
	★★	5	ONビル、御堂筋MTRビル、新横浜TECHビル、渋谷フラッグ（事務所・店舗）
	★	2	広尾MTRビル、天神プライム
CASBEE 不動産評価認証	S（最高ランク）	2	仙台MTビル、イトーヨーカドー湘南台店
	A	1	パークレーンプラザ
BELS*1	★★★	1	ホテルサンルートプラザ新宿
東京都省エネ性能評価書*2	AAA（最高ランク）	2	神谷町トラストタワー、京橋トラストタワー（コートヤード東京）

＊1 建築物省エネルギー性能表示制度　＊2 東京都建築物省エネルギー性能評価書制度

■ 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、地域イベントへの協力

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、大崎MTビル及び天神プライムで照明器具のLED化を推進し、御堂筋MTRビル及び新横浜TECHビルで空調機器の更新を行いました。
また、御堂筋MTRビルでは御堂筋イルミネーション2025へ協力しています。

御堂筋イルミネーション2025（御堂筋MTRビル）

■ 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、廃棄物抑制の観点から、以下のような取組みを実施しています。
・節水型シャワーヘッドへの交換（ヒルトン小田原、CY東京）
・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）
・コーヒーかすを腐葉土化するプログラムへの参加（ヒルトン小田原・CY新大阪）

また、地域社会への貢献として、以下のような活動等を実施しています。
・多様性を祝うイベント「Tokyo Pride 2025」への参加（ヒルトン小田原）
・第18回EDO ART EXPOへの参加（CY東京）
・EVチャージステーションの導入（ヒルトン小田原）
・Earth Hour 2025への参加（ヒルトン小田原、CY新大阪）
・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）

その他、産業と技術革新の基盤づくりに向け、CY東京では、客室ロビーフロアを清掃するためのお掃除ロボットを導入しています。

■ 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、2025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）
https://www.mt-reit.jp/file/esg_toppage-73c2985dbc18c311d4530ecc6426844083c42e8b.pdf

（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組みを行っていることが評価され、2022年8月1日付で厚生労働省より「プラチナくるみん認定」を取得
- 女性の活躍促進に関する状況などが優良であると評価され、「えるぼし認定」を取得

①女性採用比率		46.4%
②女性従業員比率		29.3%
③女性管理職比率		7.7%
④育児休業率	男性	90.0%
	女性	100.0%
⑤有給休暇取得率		79.7%

（①・④・⑤:2024年度実績、②・③:2025年3月末現在(注2)）

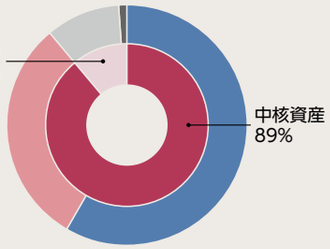
「健康経営優良法人認定（大規模法人部門）」
「子育てサポート企業特例認定（プラチナくるみん認定）」
「女性活躍推進企業認定（えるぼし認定）」

(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で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。

ポートフォリオ全体

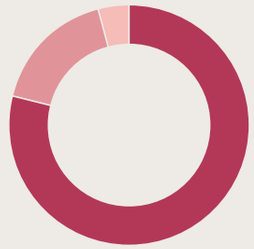
（2025年8月末現在）

用途別比率



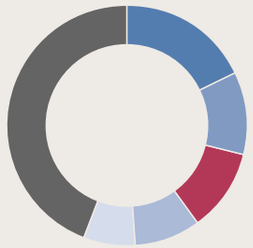
オフィス	59%
ホテル	31%
商業施設	10%
住宅	1%

エリア別投資比率



東京都心部	79%
全国主要都市	17%
その他	4%

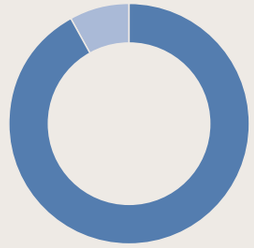
上位5物件比率



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%

オフィス

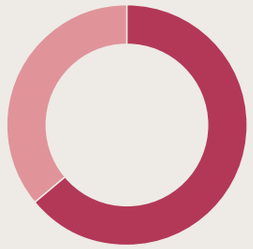
取得価格別比率



100億円以上	92%
100億円未満	8%

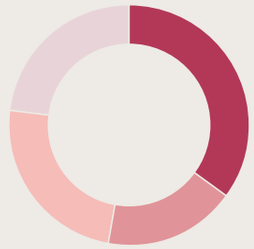
ホテル

インターナショナルブランド比率（ホテル）



インターナショナルブランド	64%
国内ブランド	36%

カテゴリー分類



ラグジュアリー	35%
アッパーアップスケール	18%
アップスケール	24%
アッパーミッドスケール	23%

(注1)上記比率は取得価格を基に算出。また、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。
(注2) インターナショナルブランドホテルとは、シャングリ・ラ 東京、ヒルトン小田原リゾート&スパ、CY東京及びCY新大阪をいいます。なお、複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断するため、主たる用途がオフィスである東京汐留ビルディングのコンラッド東京は含まれません。

ポートフォリオサマリー

■ ポートフォリオ一覧（2025年8月末現在）

	アセットタイプ	物件名	所在地	ホテルグレード	建築時期	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	賃貸可能面積
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング（ホテル：コンラッド東京）	東京都港区	（ラグジュアリー）	2005年1月	82,539	82,000	71,806.84 ㎡
	オフィス	神谷町トラストタワー	東京都港区	–	2020年3月	51,660	56,800	13,479.44 ㎡
	オフィス	ONビル	東京都品川区	–	1990年11月	39,900	35,400	20,654.60 ㎡
	オフィス	紀尾井町ビル	東京都千代田区	–	1989年11月	34,300	38,800	24,748.47 ㎡
	オフィス	仙台MTビル	仙台市宮城野区	–	1999年3月	17,360	16,800	42,941.53 ㎡
	オフィス	大崎MTビル	東京都品川区	–	1994年7月	14,386	16,800	24,495.21 ㎡
	オフィス	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	–	1999年3月	10,170	10,700	15,129.16 ㎡
	オフィス	広尾MTRビル	東京都渋谷区	–	1992年11月	8,100	8,400	4,946.36 ㎡
	オフィス	天神プライム	福岡市中央区	–	2008年3月	7,050	9,970	5,909.40 ㎡
	オフィス	新横浜TECHビル	横浜市港北区	–	1986年2月	6,900	9,050	18,117.03 ㎡
	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	55,600	22,755.55 ㎡
	ホテル	ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパーアップスケール	1997年10月	7,100	7,250	25,302.83 ㎡
	ホテル	ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパーアップスケール	1989年3月	19,000	17,100	72,246.86 ㎡
	ホテル	コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	2014年2月	17,017	19,354	5,255.05 ㎡
	ホテル	コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション	大阪市淀川区	アップスケール	1997年3月	17,400	18,700	13,881.47 ㎡
	ホテル	ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	アッパーミッドスケール	2007年8月	32,500	35,600	21,248.23 ㎡
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	41,900	5,983.86 ㎡
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	–	2002年11月	11,600	10,800	53,393.66 ㎡
	商業施設	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	–	–（注3）	2,100	2,990	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	4,680	4,443.03 ㎡

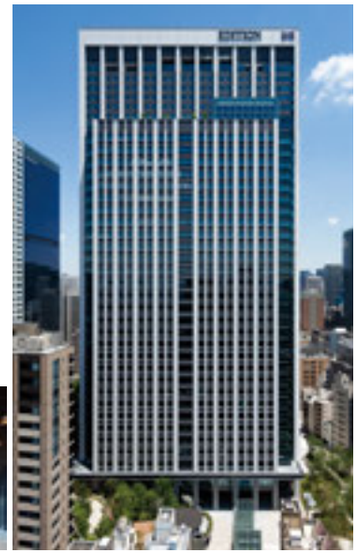
（注1）複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。
（注2）取得価格及び賃貸可能面積は、本投資法人が所有する共有持分または準共有持分に相当する数値を記載しています。
（注3）土地のみを保有しています。

2025年8月期末保有物件 ポートフォリオ組入物件の概要

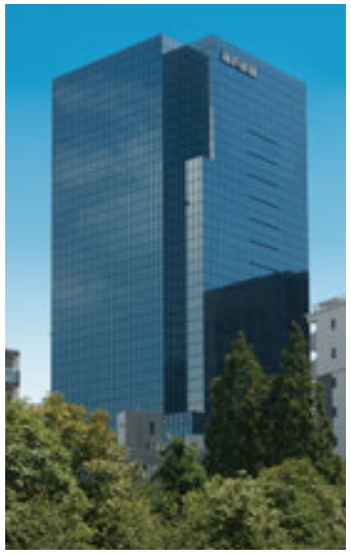
オフィス

東京汐留ビルディング（ホテル：コンラッド東京）
所在地：東京都港区

神谷町トラストタワー
所在地：東京都港区



ONビル
所在地：東京都品川区

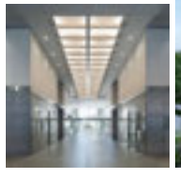


紀尾井町ビル
所在地：東京都千代田区

2025年8月期末保有物件 ポートフォリオ組入物件の概要

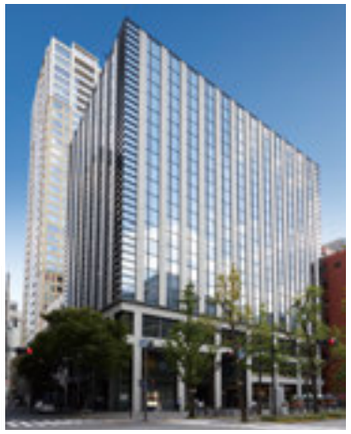
オフィス

仙台MTビル
所在地：仙台市宮城野区



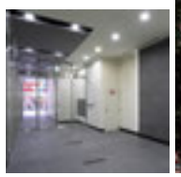
大崎MTビル
所在地：東京都品川区

御堂筋MTRビル
所在地：大阪市中央区



広尾MTRビル
所在地：東京都渋谷区

天神プライム
所在地：福岡市中央区

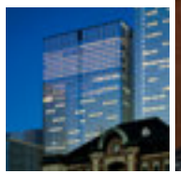
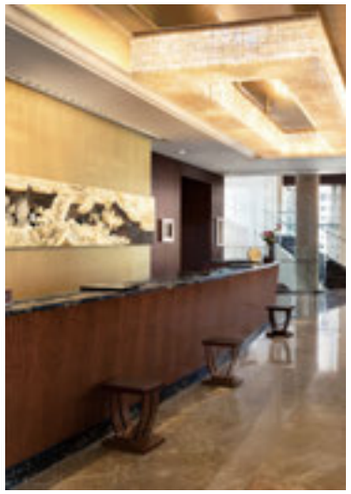


新横浜TECHビル
所在地：横浜市港北区

ホテル

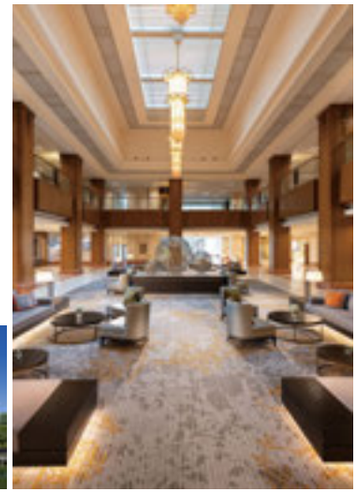
シャングリ・ラ 東京
所在地：東京都千代田区　客室数：200室

ラグジュアリー

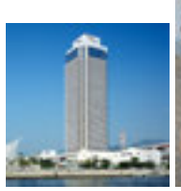
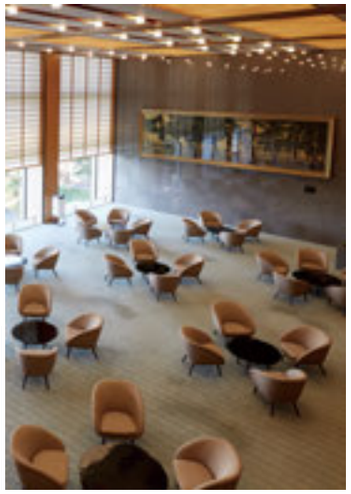
ヒルトン小田原リゾート&スパ
所在地：神奈川県小田原市　客室数：163室

アッパーアップスケール



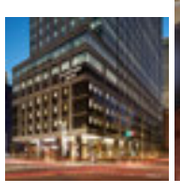
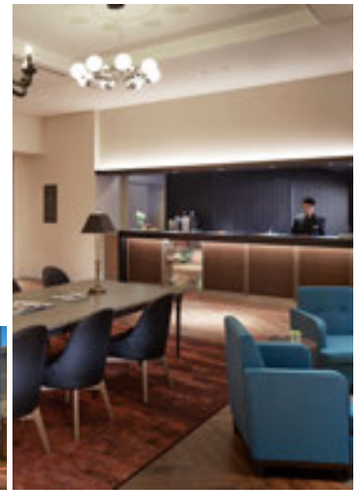
ホテルオークラ神戸
所在地：神戸市中央区　客室数：468室

アッパーアップスケール

コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション
所在地：東京都中央区　客室数：150室

アップスケール

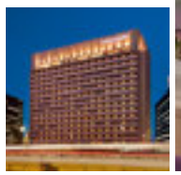



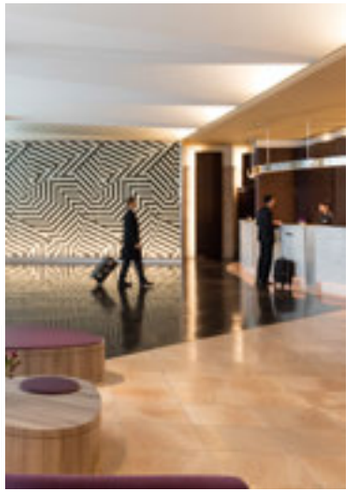
ホテル

コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション

所在地：大阪市淀川区　客室数：332室

アップスケール

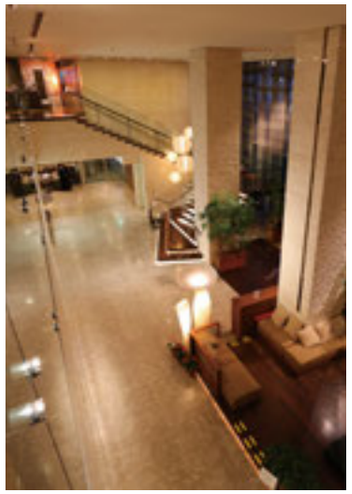




ホテルサンルートプラザ新宿

所在地：東京都渋谷区　客室数：624室

アッパーミッドスケール



その他

渋谷フラッグ

所在地：
東京都渋谷区

商業施設

イトーヨーカドー湘南台店

所在地：
神奈川県藤沢市

商業施設

フレスポ稲毛

所在地：
千葉市稲毛区

商業施設

パークレーンプラザ

所在地：
東京都渋谷区

住宅

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第43期 2023年８月	第44期 2024年２月	第45期 2024年８月	第46期 2025年２月	第47期 2025年８月
営業収益	千円	11,812,092	12,080,807	11,746,594	11,820,023	11,668,769
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(10,374,905)	(10,700,521)	(11,095,699)	(11,164,656)	(11,668,769)
営業費用	千円	4,623,473	4,143,568	4,243,101	4,171,424	4,223,692
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(3,382,852)	(3,507,523)	(3,634,960)	(3,561,620)	(3,615,957)
営業利益	千円	7,188,618	7,937,239	7,503,492	7,648,598	7,445,077
経常利益	千円	6,535,724	7,257,306	6,795,647	6,869,435	6,609,128
当期純利益 (a)	千円	7,157,734	7,247,514	6,785,855	6,859,607	6,598,518
総資産額 (b)	千円	473,191,280	476,364,487	475,675,504	474,732,667	471,438,853
(対前期比)	%	(+46.8)	(+0.7)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.7)
有利子負債額 (c)	千円	224,500,000	226,500,000	225,500,000	224,500,000	220,500,000
(対前期比)	%	(+47.2)	(+0.9)	(△0.4)	(△0.4)	(△1.8)
純資産額 (d)	千円	232,260,116	233,455,631	233,708,886	234,313,574	234,546,813
(対前期比)	%	(+46.3)	(+0.5)	(+0.1)	(+0.3)	(+0.1)
出資総額	千円	153,990,040	153,990,040	153,990,040	153,990,040	153,990,040
(対前期比)	%	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
発行済投資口の総口数 (e)	口	3,560,000	3,560,000	3,560,000	3,560,000	3,560,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	65,241	65,577	65,648	65,818	65,883
分配総額 (f)	千円	6,052,000	6,532,600	6,254,920	6,365,280	6,600,240
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	1,700	1,835	1,757	1,788	1,854
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,700)	(1,835)	(1,757)	(1,788)	(1,854)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率(注1)	%	1.6	1.5	1.4	1.4	1.4
年換算値	%	3.3	3.1	2.9	2.9	2.8
自己資本利益率(注1)	%	3.7	3.1	2.9	2.9	2.8
年換算値	%	7.3	6.2	5.8	5.9	5.6
自己資本比率 (d)/(b)	%	49.1	49.0	49.1	49.4	49.8
(対前期増減)		(△0.1)	(△0.1)	(+0.1)	(+0.2)	(+0.4)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	47.4	47.5	47.4	47.3	46.8
配当性向(注2) (f)/(a)	%	84.5	90.1	92.1	92.7	100.0

【その他参考情報】

投資物件数	件	22	21	21	20	20
総賃貸可能面積(注3)	㎡	532,410	542,728	522,505	502,363	506,295
期末稼働率(注4)	%	98.9 (97.9)	92.4 (90.8)	95.9 (94.8)	99.8 (99.1)	99.8 (99.3)
賃貸NOI(Net Operating Income)(注1)	千円	7,988,694	8,202,024	8,457,115	8,601,644	9,066,193

(注1)記載した指標は以下の方法により算定しています。
総資産経常利益率=経常利益／{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}
自己資本利益率=当期純利益／{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}
賃貸NOI=不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
(注2)配当性向については小数点第2位を切り捨てて表示しています。
(注3)総賃貸可能面積は小数点第1位を切り捨てて表示しています。
(注4)稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、稼働率の括弧内には、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

（1）投資法人の主な推移

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471,438百万円となり、合計20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、企業収益の改善を背景とした設備投資の増加や雇用・所得環境の改善等による個人消費の緩やかな持ち直し、インバウンドを含むサービス需要の拡大等により緩やかな景気回復が続きました。

不動産流通市場は、国内外の金融政策の先行きに不透明感はあるものの、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き旺盛であり、底堅く推移しています。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、競争の激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、好調な企業業績による業容拡大、人材確保、立地及び設備・仕様の改善等を理由とした前向きな移転が増加したことで、空室率は引き続き低下傾向にあり、需要の拡大に伴い賃料水準も上昇傾向にあります。

ホテルについては、国内客の需要に足踏みがみられた一方で、旺盛なインバウンド需要が牽引する形でホテル市場は好調に推移し、上昇傾向が続いています。

商業施設については、インバウンド消費が一服したことで、百貨店の販売額が前年割れとなった一方、主に国内の日常消費に支えられるスーパーやコンビニは販売額が前年を超えて推移し、全体としては底堅さを維持しました。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給が限定的である一方で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、本投資法人は、運用資産における稼働率の維持向上を図り、賃料の改定交渉を粘り強く進めるとともに、ホテルについては、各ホテルの事業環境や運営状況を把握したうえで、収益向上を図るための協議をホテル側と継続的に行いました。また、2025年３月３日付で仙台MTビルの追加取得を行い単独所有（100％保有）とし、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20物件、帳簿価額の総額は442,413百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.8％（99.3％（注））となりました。

（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）サステナビリティ向上への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取組みが、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であると認識しています。本資産運用会社はこの考え方に沿ったサステナビリティ方針を制定し、本投資法人と一体となってESG（注１）に関する取組みを推進しています。

本資産運用会社は、サステナビリティに係る方針や目標を組織的に推進するため、サステナビリティ推進会議を定期的に開催し、今後のESGに関する具体的な目標設定や進捗状況の確認、保有不動産の継続的な環境モニタリング評価等を実施しています。また、本投資法人のホームページ等を通じてサステナビリティに関する取組状況等の情報について、広く開示することに努めています。

「Ｅ：環境」に関しては、省エネ性能の高い設備の導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水や廃棄物削減等による限りある資源の有効活用等、ポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。当期は「東京汐留ビルディング」「大崎MTビル」及び「天神プライム」における照明器具のLED化や「御堂筋MTRビル」及び「新横浜TECHビル」における空調機器の更新等、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、当期末現在における環境認証・評価取得物件は合計18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95％、賃貸可能面積ベースで約95％（注２）となっています。

「Ｓ：社会」に関しては、保有不動産の社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展に貢献できるように努めています。また、本資産運用会社の従業員がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境づくりに努めています。

「Ｇ：ガバナンス」に関しては、本資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底する体制を構築しています。本投資法人と利害関係人との取引において本投資法人の利益が害されることを防止すること等を目的とする利害関係人取引規程を制定し、一定の条件の取引については、外部委員が参加するコンプライアンス委員会及び投資委員会による承認、並びに取締役会及び本投資法人役員会による承認を条件とする運用を行っています。また、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。

本投資法人は、2017年よりGRESBリアルエステイト評価（注３）に参加しており、2025年GRESBリアルエステイト評価において、ESG推進のための方針や組織体制、保有物件での環境パフォーマンス、テナントとの取組み等において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を９年連続で獲得しました。なお、総合スコアのグローバル順位により格付されるGRESBレーティングにおいては「4 Stars」となりました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、５段階のうち最上位の「A」評価を６年連続で取得しています。

本投資法人は、ESGに関してREITセクターで認識される課題、外部のESG評価、近年の社会動向等を考慮して課題を抽出し、本投資法人のこれまで及び現在の主な取組み並びに重要性・優先度を踏まえ、重点的に取り組むべき課題であるマテリアリティを特定しています。今後も、マテリアリティへの取組みを通じて、「SDGs（持続可能な開発目標）」の目標達成への貢献を目指していきます。

（注1）「ESG」とは、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の頭文字を取ったものです。
（注2）複数の用途を含む物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の賃貸可能面積で環境認証・評価取得割合を計算しています。
（注3）「GRESBリアルエステイト評価」とは、欧州の年金基金グループが中心となって創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークをいいます。

（4）資金調達の概要

当期においては、期限の到来した既存借入金計29,500百万円の返済に充てるため、計25,500百万円の借入れを実施しました。このうち、6,500百万円については、グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンとして借入れを行っています。

なお、期限の到来した既存借入金のうち4,000百万円については手元資金を活用して返済しました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は220,500百万円、うち短期借入金は17,000百万円、長期借入金は189,500百万円（１年内返済予定の長期借入金32,500百万円を含みます。）、投資法人債は14,000百万円となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は46.8％（前期末47.3％）となっています。

また、2025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。

（5）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11,668百万円、営業利益7,445百万円となり、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6,609百万円、当期純利益は6,598百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の７の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用して積み立てた圧縮積立金の取崩額３百万円を加算した金額に対して、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金は1,854円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

4. 分配金等の実績

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の７の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用して積み立てた圧縮積立金の取崩額３百万円を加算した金額に対して、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金は1,854円となりました。

期 営業期間	第43期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	第44期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	第45期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	第46期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	第47期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日
当期未処分利益総額	7,157,734千円	7,247,514千円	6,785,855千円	6,859,607千円	6,598,518千円
利益留保額	－	－	－	－	1,370千円
金銭の分配金総額 （１口当たり分配金）	6,052,000千円 (1,700円)	6,532,600千円 (1,835円)	6,254,920千円 (1,757円)	6,365,280千円 (1,788円)	6,600,240千円 (1,854円)
うち利益分配金総額 （１口当たり利益分配金）	6,052,000千円 (1,700円)	6,532,600千円 (1,835円)	6,254,920千円 (1,757円)	6,365,280千円 (1,788円)	6,600,240千円 (1,854円)
うち出資払戻総額 （１口当たり出資払戻額）	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （１口当たり出資払戻額のうち１口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （１口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）概況

日本経済の今後については、所得環境の改善等により緩やかな回復基調が続くことが見込まれますが、米国の関税政策等が輸出入や物価へ影響を及ぼし、企業収益や経済成長ペースの下押し要因となる可能性があります。こうした政策の今後の動向と、それに伴う海外経済・物価の変動、国内への波及は不確実性が高く、引き続き注視が必要です。

不動産流通市場に関して、国内外の金融政策の影響等留意すべき事項はあるものの、諸外国に比べ相対的に高い日本市場の安定性にも支えられ、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き底堅く推移することが予想されます。その一方で、投資対象となる優良物件の売却は限定的であり、当面の取引価格は高値圏で推移する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、企業の堅調な需要を背景に空室率が低下し、立地利便性等の高いエリアや設備・仕様に優れた物件を中心に賃料水準の上昇が継続すると見込まれます。

ホテルについては、海外から日本への観光需要は引き続き旺盛であり、インバウンドの更なる増加が期待できることから、上昇基調で推移することが予想されます。一方で、人手不足や人件費を中心としたコストの増加、米国の関税政策による影響及び為替の動向には注意する必要があります。

商業施設については、物価上昇の影響を受けつつも、名目賃金の増加と物価上昇率の鈍化により実質賃金が改善に向かい、これに伴う個人消費の回復を背景に販売額は堅調に推移すると見込まれます。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給が限定的である一方で、引き続き堅調な需要が続くことが想定されるため、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や利用者の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（マスターレッシー）を介在させ、マスターレッ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、市場競争力及びテナント・利用者満足度の維持向上を図るため、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するとともに、サステナビリティ（持続可能性）向上への取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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第43期 2023年8月31日現在	第44期 2024年2月29日現在	第45期 2024年8月31日現在	第46期 2025年2月28日現在	第47期 2025年8月31日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
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
出資総額	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円
投資主数	24,890人	25,776人	27,571人	29,660人	29,355人

2. 投資口に関する事項

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

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社森トラスト・ホールディングス	1,038,700	29.18
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	618,545	17.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	484,746	13.62
野村信託銀行株式会社(投信口)	140,481	3.95
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	49,447	1.39
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	44,143	1.24
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	44,101	1.24
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	39,324	1.10
JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,894	1.01
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	30,849	0.87
合　計	2,526,230	70.96

3. 役員等に関する事項

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

役職名	役員等の氏名 または名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
執行役員	内藤　宏史	森トラスト・アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長	－
監督役員	中川　直政	日比谷パーク法律事務所　パートナー弁護士	1,800千円
	片桐　春美(注2)	片桐春美公認会計士事務所　公認会計士	900千円
	熊本　里規(注2)	熊本公認会計士事務所代表　公認会計士	900千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	(注3) 13,650千円

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2)片桐春美は、2025年5月28日付で本投資法人の監督役員を退任しました。また、熊本里規は、同日付で本投資法人の監督役員に就任しました。
(注3)当期において、非監査業務に基づく報酬は発生していません。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は、5,513千円です。

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分(注1)	地域区分	第46期 2025年2月28日現在 保有総額(注2)(百万円)	第46期 2025年2月28日現在 対総資産比率(注3)(%)	第47期 2025年8月31日現在 保有総額(注2)(百万円)	第47期 2025年8月31日現在 対総資産比率(注3)(%)
不動産	オフィスビル	東京都心部(注4)	87,176	18.4	87,095	18.5
		都心周辺部・政令指定都市等(注5)	6,410	1.4	6,411	1.4
		小計	93,587	19.7	93,506	19.8
	その他	−	12,562	2.6	12,535	2.7
	不動産合計		106,149	22.4	106,041	22.5
信託不動産	オフィスビル	東京都心部(注4)	130,777	27.5	130,479	27.7
		都心周辺部・政令指定都市等(注5)	32,300	6.8	33,855	7.2
		小計	163,077	34.4	164,334	34.9
	宿泊施設	全国主要都市(注6)	130,458	27.5	130,459	27.7
		著名な観光地エリア(注7)	7,134	1.5	7,099	1.5
		小計	137,593	29.0	137,559	29.2
	その他	−	34,500	7.3	34,478	7.3
	信託不動産合計		335,171	70.6	336,372	71.4
預金・その他の資産			33,412	7.0	29,025	6.2
資産総額			474,732	100.0	471,438	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。
(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. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(注1)(%)	対総賃貸事業収益比率(注1)(%)	主たる用途
東京汐留ビルディング(注2)	74,314	(注3) 71,806.84	(注3) 71,806.84	100.0	14.7	オフィスビル
神谷町トラストタワー(注4)	50,926	(注5) 13,479.44	(注5) 13,479.44	100.0	7.8	オフィスビル
シャングリ・ラ 東京	48,875	22,755.55	22,755.55	100.0	10.7	宿泊施設
ONビル	38,597	20,654.60	20,654.60	100.0	非開示(注6)	オフィスビル
紀尾井町ビル(注7)	32,676	24,748.47	24,711.10	99.8	9.1	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,285	5,983.86	5,983.86	100.0	非開示(注6)	商業施設
ホテルサンルートプラザ新宿	32,239	21,248.23	21,248.23	100.0	5.6	宿泊施設
仙台MTビル(注8)	17,409	42,941.53	42,941.53	100.0	6.3	オフィスビル
コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション	17,347	(注9) 13,881.47	(注9) 13,881.47	100.0	3.9	宿泊施設
コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション	16,902	(注10) 5,255.05	(注10) 5,255.05	100.0	4.1	宿泊施設
合計	361,574	242,755.04	242,717.67	99.9	75.3	−

(注1) 稼働率及び対総賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しています。 但し、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
(注2) 「東京汐留ビルディング」は、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は98.2%です。
(注3) 「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物の賃貸可能面積及び賃貸面積(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。
(注4) 「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、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は99.3%です。なお、共同運用とは、6階から30階(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。) 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5) 「神谷町トラストタワー」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、7階から9階部分の賃貸可能面積及び賃貸面積(11,553.81㎡)に、14階部分の賃貸可能面積及び賃貸面積(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。
(注6) 「ONビル」及び「渋谷フラッグ」の対総賃貸事業収益比率については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
(注7) 「紀尾井町ビル」は、オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の賃貸面積及び稼働率については、オフィス部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるオフィス部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率は99.1%です。
(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、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は99.6%です。
(注9) 「コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、建物の賃貸可能面積及び賃貸面積(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。
(注10) 「コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、信託受益権の対象となる賃貸可能面積及び賃貸面積(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。

3. 組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京汐留ビルディング	東京都港区東新橋一丁目9番1号	不動産	(注2) 71,806.84	82,000	74,314
神谷町トラストタワー	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	不動産信託受益権	(注2) 13,479.44	56,800	50,926
ONビル	東京都品川区北品川五丁目9番12号	不動産信託受益権	20,654.60	35,400	38,597
紀尾井町ビル	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	不動産信託受益権	24,748.47	38,800	32,676
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	(注2) 24,495.21	16,800	12,780
広尾MTRビル	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	不動産信託受益権	4,946.36	8,400	8,279
仙台MTビル	仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号	不動産信託受益権	42,941.53	16,800	17,409
御堂筋MTRビル	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	不動産信託受益権	15,129.16	10,700	9,886
天神プライム	福岡市中央区天神二丁目7番21号	不動産信託受益権	5,909.40	9,970	6,559
新横浜TECHビル	A館:横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館:横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	不動産	18,117.03	9,050	6,411
シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区丸の内一丁目８番３号	不動産信託受益権	22,755.55	55,600	48,875
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町２番１号	不動産信託受益権	72,246.86	17,100	15,095
ヒルトン小田原リゾート＆スパ	神奈川県小田原市根府川583番地1	不動産信託受益権	(注2) 25,302.83	7,250	7,099
コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション	大阪市淀川区宮原一丁目２番70号	不動産信託受益権	(注2) 13,881.47	18,700	17,347
コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション	東京都中央区京橋二丁目１番３号	不動産信託受益権	(注2) 5,255.05	19,354	16,902
ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区代々木二丁目３番１号	不動産信託受益権	21,248.23	35,600	32,239
渋谷フラッグ	東京都渋谷区宇田川町33番６号	不動産信託受益権	5,983.86	41,900	32,285
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目２番地の１	不動産	53,393.66	10,800	9,459
フレスポ稲毛	千葉市稲毛区長沼原町731番17(注３)	不動産信託受益権	39,556.71	2,990	2,193
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	不動産	4,443.03	4,680	3,075
合　計			506,295.29	498,694	442,413

(注1)期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(2025年8月31日を価格時点とし、一般財団法人日本不動産研究所、中央日土地ソリューションズ株式会社、株式会社立地評価研究所または大和不動産鑑定株式会社が求めた価額)を記載しています。

(注2)「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積を記載しています。「神谷町トラストタワー」の賃貸可能面積は、7階から9階部分の賃貸可能面積(11,553.81㎡)に、14階部分の賃貸可能面積(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」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積を記載しています。「ヒルトン小田原リゾート&スパ」の賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積(50,605.67㎡)に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。「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(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」の賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積(5,620.38㎡)に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)「フレスポ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第46期 (自 2024年９月１日　至 2025年２月28日)				第47期 (自 2025年３月１日　至 2025年８月31日)			
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点)(注1) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事業収益比率(注1) (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点)(注1) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (千円)	対総賃貸事業収益比率(注1) (%)
東京汐留ビルディング(注2)	1 (25)	100.0 (99.6)	1,722,391	15.4	1 (40)	100.0 (98.2)	1,709,701	14.7
神谷町トラストタワー(注3)	1 (7)	100.0 (99.3)	949,579	8.5	1 (7)	100.0 (99.3)	913,105	7.8
ONビル	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
紀尾井町ビル(注5)	42 (77)	99.8 (99.3)	1,066,078	9.5	43 (78)	99.8 (99.1)	1,061,323	9.1
大崎MTビル(注6)	1 (22)	100.0 (94.8)	313,668	2.8	1 (21)	100.0 (95.8)	337,662	2.9
広尾MTRビル(注7)	9	95.5	161,492	1.4	9	95.5	159,380	1.4
仙台MTビル(注8)	1 (40)	100.0 (90.7)	630,893	5.7	1 (41)	100.0 (99.6)	735,228	6.3
御堂筋MTRビル(注9)	1 (31)	100.0 (100.0)	296,241	2.7	1 (30)	100.0 (100.0)	309,643	2.7
天神プライム(注7)	13	100.0	254,210	2.3	12	93.6	259,188	2.2
新横浜TECHビル	22	97.1	347,903	3.1	21	97.1	358,111	3.1
シャングリ・ラ 東京	1	100.0	992,120	8.9	1	100.0	1,253,109	10.7
ホテルオークラ神戸	1	100.0	622,923	5.6	1	100.0	625,231	5.4
ヒルトン小田原リゾート＆スパ	1	100.0	231,927	2.1	1	100.0	224,865	1.9
コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション	1	100.0	395,623	3.5	1	100.0	457,590	3.9
コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション	1	100.0	395,542	3.5	1	100.0	475,108	4.1
ホテルサンルートプラザ新宿	1	100.0	653,716	5.9	1	100.0	653,716	5.6
渋谷フラッグ(注7)	4	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	4	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	375,045	3.4	1	100.0	375,007	3.2
フレスポ稲毛	1	100.0	124,209	1.1	1	100.0	123,609	1.1
パークレーンプラザ(注10)	18	100.0	114,071	1.0	18	100.0	107,543	0.9
合　計(注11)	122 (277)	99.8 (99.1)	11,164,656	100.0	121 (290)	99.8 (99.3)	11,668,769	100.0

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

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

(注3)　「神谷町トラストタワー」は、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、共同運用区画のテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注4)　「ONビル」及び「渋谷フラッグ」の不動産賃貸事業収益及び対総賃貸事業収益比率については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注5)　「紀尾井町ビル」は、オフィス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プリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、オフィス部分についてはサプリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。また、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、オフィス部分と住宅部分のサプリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注6)　「大崎MTビル」は、賃料収入がサプリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注7)　「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プリースをする仕組みを採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、サプリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注8)　「仙台MTビル」は、賃料収入がサプリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注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、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サプリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注10)　「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11)　「合計」のテナント総数及び稼働率の括弧内には、「紀尾井町ビル」「大崎MTビル」「仙台MTビル」及び「御堂筋MTRビル」についてサプリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を、「神谷町トラストタワー」については共同運用区画全体のテナント総数及び稼働率を記載しています。また、「東京汐留ビルディング」については、(注2)の記載に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

4. その他資産の状況

当期末現在、本投資法人が保有するその他資産の状況は以下のとおりです。

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

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

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。
なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称(所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期(第47期)支払額	既支払総額(当期含む)
ホテルオークラ神戸(神戸市中央区)	客用エレベーター更新工事	自 2024年 6 月 至 2027年 3 月	600	97	97
東京汐留ビルディング(東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2024年 1 月 至 2025年12月	159	—	—
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)	コージェネレーション設備更新工事	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	47	—	—
紀尾井町ビル(東京都千代田区)	泡消火設備改修工事	自 2024年 8 月 至 2026年 2 月	41	—	—
ヒルトン小田原リゾート＆スパ(神奈川県小田原市)	ネットワーク環境整備工事	自 2025年 6 月 至 2026年 2 月	36	—	—
大崎MTビル(東京都品川区)	専用部照明LED化工事	自 2025年 7 月 至 2026年 2 月	30	—	—
紀尾井町ビル(東京都千代田区)	セキュリティシステム更新工事	自 2025年 4 月 至 2025年11月	28	—	—
新横浜TECHビル(横浜市港北区)	専用部照明LED化工事	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	25	—	—
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)	電話交換機更新工事	自 2025年10月 至 2026年 2 月	24	—	—
東京汐留ビルディング(東京都港区)	セキュリティシステム更新工事	自 2025年10月 至 2026年 7 月	23	—	—
ヒルトン小田原リゾート＆スパ(神奈川県小田原市)	高圧引込ケーブル更新工事	自 2025年 7 月 至 2026年 1 月	22	—	—
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)	4号エレベーター更新工事	自 2025年 3 月 至 2026年 2 月	20	—	—
広尾MTRビル(東京都渋谷区)	機械式駐車場制御リニューアルケーブル交換工事	自 2025年 5 月 至 2026年 1 月	19	—	—
ヒルトン小田原リゾート＆スパ(神奈川県小田原市)	エレベーター更新工事(2期目)	自 2025年 3 月 至 2026年 4 月	16	—	—
仙台MTビル(仙台市宮城野区)	非常用発電機制御盤部品交換工事	自 2023年12月 至 2026年 5 月	14	—	—
ヒルトン小田原リゾート＆スパ(神奈川県小田原市)	セキュリティカメラ更新工事	自 2025年10月 至 2026年 2 月	13	—	—
天神プライム(福岡市中央区)	専用部照明LED化工事	自 2025年10月 至 2026年 2 月	12	—	—
仙台MTビル(仙台市宮城野区)	可変風量制御装置交換工事	自 2025年10月 至 2026年 1 月	11	—	—
ホテルオークラ神戸(神戸市中央区)	ガスヒートポンプ更新工事	自 2025年10月 至 2026年 2 月	10	—	—
ヒルトン小田原リゾート＆スパ(神奈川県小田原市)	外灯照明LED化工事	自 2025年 7 月 至 2025年12月	10	—	—
紀尾井町ビル(東京都千代田区)	地下駐車場天井ボード貼替工事	自 2025年11月 至 2026年 2 月	10	—	—
仙台MTビル(仙台市宮城野区)	受変電設備改修工事	自 2025年 4 月 至 2026年 4 月	10	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に行っ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)
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)	Wi-Fi更新工事	自　2025年 2 月 至　2025年 7 月	89
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)	Wi-Fi更新工事	自　2025年 2 月 至　2025年 7 月	61
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)	中央監視装置更新工事	自　2024年 8 月 至　2025年 8 月	39
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	全館手洗い混合栓自動給水栓更新工事	自　2025年 3 月 至　2025年 8 月	32
ヒルトン小田原リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	エレベーター改修工事	自　2024年11月 至　2025年 5 月	22
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	地下PAC更新工事	自　2025年 5 月 至　2025年 8 月	12
その他	－	－	263
合　計			520

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

(単位：百万円)

期 (営業期間)	第43期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	第44期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	第45期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	第46期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	第47期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額	320	336	380	355	520
当期積立金取崩額	320	336	380	355	520
次期繰越額	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第46期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	第47期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日
(a) 資産運用報酬(注)	449,803	446,590
(b) 資産保管手数料	17,089	17,024
(c) 一般事務委託手数料	50,890	61,802
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他費用	88,421	78,717
合　計	609,804	607,734

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

(単位：千円)

項目	第46期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	第47期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日
物件取得に係る資産運用報酬	–	6,240
物件譲渡に係る資産運用報酬	2,125	–

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2024.3.29	2,000	–	–	–	–	–	–
	株式会社みずほ銀行	2024.4.11	1,000	–	–	–			
	三井住友信託銀行株式会社	2024.8.30	2,000	–	–	–			
	株式会社三井住友銀行	2024.8.30	1,500	–	–	–			
	株式会社みずほ銀行	2024.8.30	1,000	–	–	–			
	株式会社りそな銀行	2024.8.30	1,000	–	–	–			
	株式会社三井住友銀行	2024.9.30	2,500	2,500	0.76	2025.9.30	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	2024.9.30	1,500	1,500	0.76	2025.9.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2024.11.29	3,000	3,000	0.76	2025.11.28			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.2.28	1,500	1,500	0.76	2026.2.27			
	株式会社みずほ銀行	2025.2.28	1,000	1,000	0.75	2026.2.27			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.4.11	–	2,000	0.76	2026.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2025.3.31	–	500	0.76	2026.3.31			
	株式会社りそな銀行	2025.8.29	–	1,500	0.74	2026.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2025.8.29	–	1,000	0.73	2026.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2025.8.29	–	1,000	0.74	2026.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.8.29	–	1,000	0.74	2026.8.31			
	みずほ信託銀行株式会社	2025.8.29	–	500	0.73	2026.8.31			
	小　計	–	18,000	17,000	–	–	–	–	–
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2018.3.19	1,000	–	–	–	–	–	–
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	2,500	–	–	–			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.4.13	4,000	–	–	–			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021.4.13	1,000	–	–	–			
	株式会社三井住友銀行	2019.4.24	3,000	–	–	–			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018.8.31	3,000	–	–	–			
	みずほ信託銀行株式会社	2022.8.31	2,000	–	–	–			
	みずほ信託銀行株式会社	2019.9.2	500	–	–	–			
	信金中央金庫	2019.9.2	1,000	–	–	–			
	信金中央金庫	2022.8.31	1,000	–	–	–			
	株式会社三井住友銀行	2023.8.31	500	–	–	–			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.9.2	500	–	–	–			
	株式会社りそな銀行	2019.9.2	500	–	–	–			
	株式会社七十七銀行	2022.8.31	500	–	–	–			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.11.30	500	500	0.83	2025.11.28	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022.11.30	500	500	0.83	2025.11.28			
	株式会社三井住友銀行	2022.1.19	1,000	1,000	0.43	2026.1.19			
	株式会社みずほ銀行	2025.1.17	1,500	1,500	0.75	2026.1.30	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社福岡銀行	2020.1.31	1,000	1,000	0.42	2026.1.30	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三井住友銀行	2022.2.28	1,500	1,500	0.47	2026.2.27			
	株式会社三井住友銀行	2023.3.1	1,500	1,500	0.50	2026.2.27			
	株式会社三井住友銀行	2019.2.28	1,000	1,000	0.52	2026.2.27			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.2.26	1,500	1,500	0.41	2026.2.27			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	1,000	1,000	0.50	2026.2.27			
	株式会社SBI新生銀行	2023.3.1	1,000	1,000	0.63	2026.2.27			
	株式会社千葉銀行	2023.3.1	500	500	0.62	2026.2.27			
	株式会社山梨中央銀行	2023.3.1	500	500	0.62	2026.2.27			
	株式会社日本政策投資銀行	2021.3.12	1,000	1,000	0.41	2026.3.12			
	株式会社福岡銀行	2023.4.21	1,000	1,000	0.53	2026.3.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2023.4.24	500	500	0.52	2026.3.31			
	日本生命保険相互会社	2020.9.30	500	500	0.36	2026.3.31			
	株式会社りそな銀行	2021.4.22	1,000	1,000	0.39	2026.4.22			
	株式会社あおぞら銀行	2018.4.24	500	500	0.72	2026.4.24			
	株式会社三井住友銀行	2022.8.31	2,000	2,000	0.75	2026.5.29			
	株式会社みずほ銀行	2022.8.31	1,000	1,000	0.75	2026.5.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	1,000	1,000	0.75	2026.5.29			
	株式会社りそな銀行	2021.5.31	500	500	0.39	2026.5.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	2,000	2,000	0.55	2026.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2024.8.30	2,000	2,000	0.75	2026.8.31			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023.3.1	3,000	3,000	0.70	2026.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2019.9.2	1,000	1,000	0.36	2026.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.8.30	1,000	1,000	0.33	2026.8.31			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.41	2026.8.31	期限一括	（注）	無担保無保証固定金利
	株式会社七十七銀行	2019.8.30	500	500	0.31	2026.8.31			
	日本生命保険相互会社	2021.4.23	500	500	0.40	2026.9.18			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020.9.30	500	500	0.39	2026.9.30			
	株式会社三井住友銀行	2023.2.28	5,500	5,500	0.50	2026.11.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.12.24	1,000	1,000	0.42	2026.12.24			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020.12.25	1,000	1,000	0.40	2026.12.25			
	株式会社りそな銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	株式会社福岡銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	株式会社みずほ銀行	2022.1.19	500	500	0.50	2027.1.19			
	株式会社福岡銀行	2022.1.31	1,000	1,000	0.51	2027.1.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	1,500	1,500	0.59	2027.2.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.2.28	1,500	1,500	1.08	2027.2.26			
	農林中央金庫	2020.2.28	3,000	3,000	0.38	2027.2.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.4.11	－	2,000	0.90	2027.3.31			
	株式会社足利銀行	2022.4.22	1,000	1,000	0.63	2027.4.22			
	株式会社三井住友銀行	2023.11.30	3,000	3,000	0.79	2027.5.31			
	株式会社福岡銀行	2024.5.31	1,000	1,000	0.92	2027.5.31			
	株式会社あおぞら銀行	2021.12.24	500	500	0.45	2027.6.24			
	住友生命保険相互会社	2019.12.26	500	500	0.59	2027.6.25			
	株式会社福岡銀行	2022.1.31	1,000	1,000	0.55	2027.7.30			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023.3.1	3,000	3,000	0.84	2027.8.31			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024.8.30	3,000	3,000	0.86	2027.8.31			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025.8.29	－	2,000	1.18	2027.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	1,500	1,500	0.63	2027.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2023.2.28	1,000	1,000	0.84	2027.8.31			
	株式会社りそな銀行	2023.8.31	1,000	1,000	0.74	2027.8.31			
	株式会社りそな銀行	2020.8.31	500	500	0.48	2027.8.31			
	農林中央金庫	2019.8.30	1,500	1,500	0.38	2027.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,500	1,500	0.48	2027.8.31			
	住友生命保険相互会社	2019.8.30	500	500	0.38	2027.8.31			
	第一生命保険株式会社	2022.2.28	500	500	0.56	2027.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2020.3.12	1,000	1,000	0.43	2027.9.10			
	株式会社三井住友銀行	2024.4.9	2,500	2,500	0.80	2027.9.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.9.30	1,000	1,000	0.74	2027.9.30			
	株式会社りそな銀行	2023.10.18	1,000	1,000	0.83	2027.9.30			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025.1.17	500	500	1.08	2027.9.30			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021.4.13	1,500	1,500	0.50	2027.10.13			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.11.30	1,500	1,500	0.87	2027.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2024.11.29	1,500	1,500	1.07	2027.11.30			
	株式会社西日本シティ銀行	2024.12.26	500	500	1.05	2027.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2019.12.26	1,000	1,000	0.63	2027.12.24			
	株式会社みずほ銀行	2021.1.19	1,000	1,000	0.47	2028.1.19			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2021.2.26	1,000	1,000	0.55	2028.1.19	期限一括	（注）	無担保無保証固定金利
	株式会社みずほ銀行	2023.1.19	500	500	0.99	2028.1.19			
	三井住友信託銀行株式会社	2023.1.19	1,500	1,500	0.99	2028.1.19			
	株式会社日本政策投資銀行	2021.1.19	500	500	0.47	2028.1.19			
	株式会社日本政策投資銀行	2024.4.11	2,000	2,000	0.86	2028.2.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2024.2.29	1,500	1,500	0.84	2028.2.29			
	信金中央金庫	2024.3.19	2,000	2,000	0.83	2028.2.29			
	株式会社三井住友銀行	2024.8.30	1,000	1,000	0.91	2028.2.29			
	株式会社りそな銀行	2023.3.1	1,000	1,000	0.91	2028.2.29			
	株式会社足利銀行	2023.3.1	1,000	1,000	0.91	2028.2.29			
	株式会社八十二銀行	2025.2.28	1,000	1,000	1.21	2028.2.29			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025.2.28	500	500	1.21	2028.2.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.3.1	1,500	1,500	0.91	2028.3.1			
	株式会社三井住友銀行（グリーンローン）	2024.10.9	4,000	4,000	0.93	2028.3.31			
	株式会社みずほ銀行（グリーンローン）	2025.3.31	－	2,500	1.36	2028.3.31			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021.3.31	1,500	1,500	0.53	2028.3.31			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025.4.11	－	1,000	1.00	2028.3.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2025.3.19	－	1,000	1.28	2028.3.31			
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	1,500	1,500	0.54	2028.4.7			
	株式会社三井住友銀行	2019.10.11	1,500	1,500	0.51	2028.4.11			
	株式会社あおぞら銀行	2022.4.11	1,000	1,000	0.71	2028.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2019.10.17	1,500	1,500	0.51	2028.4.17			
	三井住友信託銀行株式会社	2023.8.31	1,000	1,000	0.84	2028.5.31			
	株式会社みずほ銀行	2024.8.30	5,500	5,500	0.96	2028.8.31			
	株式会社七十七銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.54	2028.8.31			
	株式会社七十七銀行（グリーンローン）	2025.8.29	－	500	1.33	2028.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2025.2.28	1,000	1,000	1.26	2028.8.31			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023.3.1	1,000	1,000	0.99	2028.8.31			
	株式会社SBI新生銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.53	2028.8.31			
	日本生命保険相互会社	2023.5.31	1,000	1,000	0.76	2028.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2025.4.24	－	3,000	1.07	2028.9.29			
	株式会社三井住友銀行	2025.4.9	－	2,500	1.03	2028.9.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.9.29	1,500	1,500	0.98	2028.9.29			
	三井住友海上火災保険株式会社	2021.10.29	1,500	1,500	0.59	2028.10.31			
	株式会社みずほ銀行	2023.11.30	1,500	1,500	1.02	2028.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2024.2.29	5,000	5,000	0.97	2029.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2023.2.28	2,000	2,000	1.07	2029.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
	株式会社日本政策投資銀行	2022.2.28	3,000	3,000	0.71	2029.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	2024.3.11	1,000	1,000	0.94	2029.2.28			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2023.2.28	1,000	1,000	1.07	2029.2.28	期限一括	（注）	無担保無保証固定金利
	みずほ信託銀行株式会社	2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2024.4.24	2,500	2,500	1.06	2029.3.30			
	株式会社みずほ銀行	2022.4.11	1,000	1,000	0.82	2029.4.11			
	株式会社あおぞら銀行	2021.4.23	1,500	1,500	0.59	2029.4.23			
	信金中央金庫（グリーンローン）	2025.8.29	－	2,000	1.45	2029.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2023.8.31	500	500	1.02	2029.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2023.11.30	1,500	1,500	1.17	2029.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2023.3.1	1,500	1,500	1.23	2030.2.28			
	株式会社三井住友銀行	2023.3.1	1,000	1,000	1.23	2030.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	2024.3.11	1,000	1,000	1.08	2030.2.28			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022.2.28	500	500	0.79	2030.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2023.4.12	3,500	3,500	1.07	2030.3.29			
	株式会社みずほ銀行	2022.4.11	1,500	1,500	0.90	2030.4.11			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022.4.13	2,000	2,000	0.92	2030.4.12			
	株式会社三井住友銀行	2021.12.24	1,000	1,000	0.65	2030.6.24			
	株式会社三井住友銀行	2022.1.19	1,500	1,500	0.76	2030.7.19			
	株式会社みずほ銀行	2023.8.31	2,500	2,500	1.18	2030.8.30			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	1,000	1,000	0.62	2030.8.30			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.30	500	500	0.63	2030.8.30			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023.8.31	1,500	1,500	1.18	2030.8.30			
	株式会社三井住友銀行	2022.4.28	2,000	2,000	0.98	2030.10.28			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	1,500	1,500	0.66	2031.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2022.4.11	1,500	1,500	0.98	2031.4.11			
	みずほ信託銀行株式会社（グリーンローン）	2025.8.29	－	1,000	1.69	2031.8.29			
	株式会社日本政策投資銀行（グリーンローン）	2025.8.29	－	500	1.69	2031.8.29			
	小　計	－	192,500	189,500	－	－	－	－	－
合　計		－	210,500	206,500	－	－	－	－	－

（注）不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の返済資金等に充当しています。

3. 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第20回無担保投資法人債	2023.12.18	3,000	3,000	0.49	2026.12.18	期限一括	（注１）	（注２）
第６回無担保投資法人債	2015.2.26	1,000	1,000	1.07	2027.2.26		（注３）	
第18回無担保投資法人債	2022.6.20	2,000	2,000	0.42	2028.2.29		（注４）	
第21回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2023.12.18	1,000	1,000	0.83	2028.12.18		（注５）	
第19回無担保投資法人債	2023.2.17	3,000	3,000	0.79	2029.2.28		（注６）	
第14回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.50	2031.2.25		（注７）	
第17回無担保投資法人債	2022.2.21	1,000	1,000	0.50	2032.2.27		（注８）	
第15回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.75	2036.2.25		（注７）	
第９回無担保投資法人債	2017.2.23	1,000	1,000	1.08	2037.2.23		（注９）	
合　計	－	14,000	14,000	－	－	－	－	－

（注1）第13回無担保投資法人債の償還資金です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）第2回無担保投資法人債の償還資金です。
（注4）第11回無担保投資法人債の償還により減少した手元資金及び第12回無担保投資法人債の償還資金の一部です。
（注5）既存借入金の返済資金の一部です。
（注6）第12回無担保投資法人債の償還資金の一部です。
（注7）第10回無担保投資法人債の償還資金及び既存借入金の返済資金です。
（注8）第11回無担保投資法人債の償還資金です。
（注9）第4回無担保投資法人債の償還資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取　得		譲　渡			
		取得日	取得価格(注)(百万円)	譲渡日	譲渡価格(注)(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産信託受益権	仙台MTビル	2025.3.3	1,560	－	－	－	－
合　計			1,560	－	－	－	－

(注)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用(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。以下同じです。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	不動産鑑定評価額(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	仙台MTビル	2025.3.3	1,560	1,560	大和不動産鑑定株式会社	2024.12.31

(注)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総　額	1,560	－
利害関係人等との取引状況の内訳		
森トラスト株式会社	1,560(100.0%)	－(－%)
合　計	1,560(100.0%)	－(－%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		総額に対する割合(B／A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
損害保険料	32,252	森トラスト保険サービス株式会社	14,166	43.9
施設使用料	2,152	森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ株式会社	2,152	100.0
建物管理委託料	786,899	森トラスト株式会社(注2)	304,108	38.6

(注1)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のある相手先について上記のとおり記載しています。
(注2)上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った工事代金及び管理手数料は以下のとおりです。
森トラスト株式会社　9,145千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社　25,785千円
エムティジェネックス株式会社　1,395千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

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

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

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. お知らせ

（1）投資主総会

2025年5月28日に、本投資法人の第18回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	項目
規約一部変更の件	以下の事項につき、規約を変更しました。 （1）将来、本投資法人が借入先の多様化を進める場合に、信用金庫又は信用組合から融資を受ける可能性も考えられ、その際には、借入の前提として信用金庫又は信用組合に出資が必要となるため、信用金庫法（昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。）及び中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号、その後の改正を含みます。）に基づく出資が投資対象に含まれることを規約上明確にするべく、本投資法人の投資対象として追加 （2）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）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。）の改正により「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、本投資法人の規約第29条第１項第(1)号において規定される利益の定義について変更
執行役員１名選任の件	内藤宏史が執行役員に選任されました。
補欠執行役員１名選任の件	相澤信之が補欠執行役員に選任されました。
監督役員２名選任の件	中川直政及び熊本里規が監督役員に選任されました。

（2）投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2025年 4 月22日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2025年 7 月31日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

5. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

		前期（ご参考） （2025年２月28日）		当期 （2025年８月31日）
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		27,476,104		22,779,424
信託現金及び信託預金		4,937,341		5,279,462
営業未収入金		139,484		170,441
前払費用		109,779		88,728
その他		11,851		15,644
流動資産合計		32,674,561		28,333,701
固定資産				
有形固定資産				
建物		32,029,985		32,113,950
減価償却累計額		△17,783,365		△17,985,798
建物（純額）		14,246,620		14,128,151
構築物		401,668		401,668
減価償却累計額		△378,038		△378,476
構築物（純額）		23,630		23,191
機械及び装置		100,012		108,262
減価償却累計額		△71,823		△75,596
機械及び装置（純額）		28,189		32,665
車両運搬具		194		194
減価償却累計額		△116		△146
車両運搬具（純額）		77		48
工具、器具及び備品		187,575		199,104
減価償却累計額		△116,085		△124,191
工具、器具及び備品（純額）		71,489		74,912
土地		91,837,007		91,837,007
信託建物	※1	61,313,255	※1	61,849,342
減価償却累計額		△16,904,206		△17,674,671
信託建物（純額）		44,409,048		44,174,670
信託構築物		270,233		270,318
減価償却累計額		△155,779		△164,827
信託構築物（純額）		114,453		105,491
信託機械及び装置		191,774		202,365
減価償却累計額		△38,720		△48,101
信託機械及び装置（純額）		153,053		154,263
信託工具、器具及び備品		153,868		291,118
減価償却累計額		△100,606		△110,043
信託工具、器具及び備品（純額）		53,262		181,074
信託土地		290,383,563		291,702,305
有形固定資産合計		441,320,396		442,413,784
無形固定資産				
のれん		566,330		550,599
ソフトウエア		1,703		1,432
その他		240		240
無形固定資産合計		568,273		552,271
投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
繰延税金資産		805		884
長期前払費用		98,891		75,869
その他		2,815		2,815
投資その他の資産合計		112,512		89,568
固定資産合計		442,001,182		443,055,624
繰延資産				
投資法人債発行費		56,922		49,526
繰延資産合計		56,922		49,526
資産合計		474,732,667		471,438,853

(単位：千円)

		前期（ご参考） （2025年２月28日）		当期 （2025年８月31日）
負債の部				
流動負債				
営業未払金		324,607		874,991
短期借入金		18,000,000		17,000,000
1年内返済予定の長期借入金		34,000,000		32,500,000
未払金		211,640		246,698
未払費用		549,509		602,088
未払配当金		9,943		9,622
未払法人税等		7,463		6,309
未払消費税等		322,103		239,512
前受金		1,438,607		1,467,002
預り金		28,499		31,209
流動負債合計		54,892,373		52,977,435
固定負債				
投資法人債		14,000,000		14,000,000
長期借入金		158,500,000		157,000,000
預り敷金及び保証金		12,050,071		11,940,767
信託預り敷金及び保証金		976,647		973,837
固定負債合計		185,526,718		183,914,604
負債合計		240,419,092		236,892,040
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		3,727,926		4,222,254
任意積立金合計		3,727,926		4,222,254
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,859,607		6,598,518
剰余金合計		80,323,534		80,556,773
投資主資本合計		234,313,574		234,546,813
純資産合計	※3	234,313,574	※3	234,546,813
負債純資産合計		474,732,667		471,438,853

Ⅲ 損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） （自 2024年９月１日 至 2025年２月28日）		当期 （自 2025年３月１日 至 2025年８月31日）
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,861,150	※1	11,340,380
その他賃貸事業収入	※1	303,505	※1	328,389
不動産等売却益	※2	655,366		–
営業収益合計		11,820,023		11,668,769
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,561,620	※1	3,615,957
資産運用報酬		449,803		446,590
資産保管手数料		17,089		17,024
一般事務委託手数料		50,890		61,802
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		72,690		62,986
営業費用合計		4,171,424		4,223,692
営業利益		7,648,598		7,445,077
営業外収益				
受取利息		15,589		28,867
未払分配金戻入		1,437		784
受取保険金		1,098		20,241
営業外収益合計		18,124		49,893
営業外費用				
支払利息		724,568		812,473
投資法人債利息		47,067		47,593
投資法人債発行費償却		8,407		7,396
その他		17,245		18,379
営業外費用合計		797,288		885,842
経常利益		6,869,435		6,609,128
税引前当期純利益		6,869,435		6,609,128
法人税、住民税及び事業税		9,830		10,687
法人税等調整額		△2		△78
法人税等合計		9,827		10,609
当期純利益		6,859,607		6,598,518
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,859,607		6,598,518

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（自　2024年９月１日　至　2025年２月28日）（ご参考）

（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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
		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	69,736,000	69,736,000	3,196,991	3,196,991	6,785,855	79,718,846
当期変動額							
圧縮積立金の積立				530,935	530,935	△530,935	–
剰余金の配当						△6,254,920	△6,254,920
当期純利益						6,859,607	6,859,607
当期変動額合計	–	–	–	530,935	530,935	73,752	604,687
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	3,727,926	3,727,926	6,859,607	80,323,534

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	233,708,886	233,708,886
当期変動額		
圧縮積立金の積立	–	–
剰余金の配当	△6,254,920	△6,254,920
当期純利益	6,859,607	6,859,607
当期変動額合計	604,687	604,687
当期末残高	234,313,574	234,313,574

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期（自　2025年３月１日　至　2025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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
		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	69,736,000	69,736,000	3,727,926	3,727,926	6,859,607	80,323,534
当期変動額							
圧縮積立金の積立				494,327	494,327	△494,327	－
剰余金の配当						△6,365,280	△6,365,280
当期純利益						6,598,518	6,598,518
当期変動額合計	－	－	－	494,327	494,327	△261,089	233,238
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,222,254	4,222,254	6,598,518	80,556,773

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	234,313,574	234,313,574
当期変動額		
圧縮積立金の積立	－	－
剰余金の配当	△6,365,280	△6,365,280
当期純利益	6,598,518	6,598,518
当期変動額合計	233,238	233,238
当期末残高	234,546,813	234,546,813

Ⅴ 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） （自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）	当期 （自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）
1．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～81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 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。	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～81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 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。
2．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 （1）不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 （2）水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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8,593千円です。 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 （1）不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 （2）水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収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。
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	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。 （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	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。 （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

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) (2025年2月28日)	当期 (2025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(ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 10,502,185 共益費 235,356 土地賃貸収益 123,609 計 10,861,150 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 118,434 付帯収益 140,430 解約違約金 − その他収益 44,641 計 303,505 不動産賃貸事業収益合計 11,164,656 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 784,512 水道光熱費 319,371 公租公課 1,230,851 損害保険料 31,969 修繕費 155,600 減価償却費 998,608 その他費用 40,707 不動産賃貸事業費用合計 3,561,620 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 7,603,036	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃 10,982,505 共益費 234,265 土地賃貸収益 123,609 計 11,340,380 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 122,789 付帯収益 139,332 解約違約金 9,610 その他収益 56,656 計 328,389 不動産賃貸事業収益合計 11,668,769 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 790,228 水道光熱費 325,700 公租公課 1,260,031 損害保険料 32,252 修繕費 160,746 減価償却費 1,013,381 その他費用 33,616 不動産賃貸事業費用合計 3,615,957 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 8,052,812
2. 不動産等売却益の内訳	橋本MTRビル 不動産等売却収入 4,250,000 不動産等売却原価 3,507,189 その他売却費用 87,443 不動産等売却益 655,366	該当事項はありません。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025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 20,000,000口 発行済投資口の総口数 3,560,000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

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

期別 項目	前期(ご参考) (2025年2月28日)	当期 (2025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) 未払事業税損金不算入額 805 繰延税金資産合計 805 (繰延税金負債) 繰延税金負債合計 − (繰延税金資産の純額) 805	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 884 繰延税金資産合計 884 (繰延税金負債) 繰延税金負債合計 − (繰延税金資産の純額) 884
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 34.59% (調整) 支払分配金の損金算入額 △32.05% 圧縮積立金の繰入 △2.49% その他 0.09% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%	法定実効税率 34.59% (調整) 支払分配金の損金算入額 △34.54% その他 0.12% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16%
3. 決算日後の法人税等の税率の変更	2025年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する営業期間から法人税率等が変更されることとなりました。 これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算において使用する法定実効税率は、2026年9月1日以降に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異について変更されますが、該当する一時差異が無いため、変更後の法定実効税率を当期末に適用した場合の影響はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた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

2025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	–	–	–
（2）1年内返済予定の長期借入金	34,000,000	33,782,673	△217,326
（3）投資法人債	14,000,000	13,105,774	△894,225
（4）長期借入金	158,500,000	152,612,449	△5,887,550
（5）預り敷金及び保証金	12,050,071	9,968,520	△2,081,550
（6）信託預り敷金及び保証金	976,647	838,667	△137,979
負債合計	219,526,718	210,308,085	△9,218,632

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

（1）1年内償還予定の投資法人債　（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金　（4）長期借入金

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

（5）預り敷金及び保証金　（6）信託預り敷金及び保証金

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

（注2）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
1年内償還予定の投資法人債	–	–	–	–	–	–
1年内返済予定の長期借入金	34,000,000	–	–	–	–	–
投資法人債	–	4,000,000	2,000,000	4,000,000	–	4,000,000
長期借入金	–	36,500,000	47,500,000	43,500,000	11,000,000	20,000,000

当期（自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた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

2025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	–	–	–
（2）1年内返済予定の長期借入金	32,500,000	32,168,087	△331,912
（3）投資法人債	14,000,000	13,032,151	△967,848
（4）長期借入金	157,000,000	150,658,215	△6,341,784
（5）預り敷金及び保証金	11,940,767	9,678,884	△2,261,882
（6）信託預り敷金及び保証金	973,837	718,297	△255,539
負債合計	216,414,604	206,255,637	△10,158,967

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

（1）1年内償還予定の投資法人債　（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金　（4）長期借入金

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

（5）預り敷金及び保証金　（6）信託預り敷金及び保証金

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

（注2）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
1年内償還予定の投資法人債	–	–	–	–	–	–
1年内返済予定の長期借入金	32,500,000	–	–	–	–	–
投資法人債	–	4,000,000	2,000,000	4,000,000	–	4,000,000
長期借入金	–	42,000,000	55,500,000	32,500,000	20,500,000	6,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）（ご参考）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや宿泊施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2025年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	257,091,476	△426,988	256,664,488	282,190,000
宿泊施設	137,751,755	△158,678	137,593,076	148,063,000
その他	50,627,088	△3,564,256	47,062,831	60,160,000
合　計	445,470,320	△4,149,923	441,320,396	490,413,000

(注1)該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況　3.組入資産明細」をご参照ください。
(注2)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注3)当期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は橋本MTRビルの譲渡及び減価償却費です。
(注4)当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する第46期（自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額			
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益	不動産等売却益
オフィスビル	6,533,650	2,542,103	3,991,547	–
宿泊施設	3,291,854	792,389	2,499,464	–
その他	1,339,151	227,127	1,112,024	655,366
合　計	11,164,656	3,561,620	7,603,036	655,366

(注1)不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。
(注2)不動産等売却益は「営業収益」に計上されています。

当期（自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや宿泊施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2025年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	256,664,488	1,176,760	257,841,248	284,720,000
宿泊施設	137,593,076	△33,980	137,559,096	153,604,500
その他	47,062,831	△49,391	47,013,439	60,370,000
合　計	441,320,396	1,093,388	442,413,784	498,694,500

(注1)該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況　3.組入資産明細」をご参照ください。
(注2)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注3)当期増減額のうち主な増加理由は仙台MTビルの取得及び保有資産の改修工事であり、主な減少理由は減価償却費です。
(注4)当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する第47期（自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	6,633,935	2,578,850	4,055,085
宿泊施設	3,689,622	810,626	2,878,995
その他	1,345,211	226,481	1,118,730
合　計	11,668,769	3,615,957	8,052,812

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト株式会社	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	5,400,150	営業未収入金	69,313
							前受金	395,689
							預り敷金及び保証金	4,171,611
					不動産の管理	300,540	営業未払金	86,868
							未払金	2,380
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	短期借入金の支払	–	短期借入金	6,500,000
					短期借入金の借入	4,500,000		
					長期借入金の支払	6,000,000	1年内返済予定の長期借入金	7,000,000
					長期借入金の借入	1,500,000	長期借入金	15,000,000
					利息の支払	84,962	未払利息	12,760

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2)取引条件の決定方針
不動産の賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。
(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

当期（自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト株式会社	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	1,560,000	–	–
					不動産の賃貸	5,881,641	営業未収入金	95,027
							前受金	415,803
							預り敷金及び保証金	4,135,260
					不動産の管理	313,253	営業未払金	94,793
							未払金	3,459
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	短期借入金の支払	2,000,000	短期借入金	7,500,000
					短期借入金の借入	3,000,000		
					長期借入金の支払	4,000,000	1年内返済予定の長期借入金	8,000,000
					長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	12,000,000
					利息の支払	100,935	未払利息	15,124

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2)取引条件の決定方針
不動産の購入、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。
(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2024年9月1日　至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日　至 2025年8月31日)
1口当たり純資産額　65,818円 1口当たり当期純利益　1,926円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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。	1口当たり純資産額　65,883円 1口当たり当期純利益　1,853円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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。

(注)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2024年9月1日　至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日　至 2025年8月31日)
当期純利益(千円)	6,859,607	6,598,518
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)	6,859,607	6,598,518
期中平均投資口数(口)	3,560,000	3,560,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2024年9月1日　至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日　至 2025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〕

前期（自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）(ご参考)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	4,250,000	(注2)655,366
水道光熱費収入	140,607	140,607
その他	–	11,024,049
合　計	4,390,607	11,820,023

(注1)企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2)不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	59,465
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	50,456
契約資産(期首残高)	–
契約資産(期末残高)	–
契約負債(期首残高)	–
契約負債(期末残高)	–

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

当期（自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	–	–
水道光熱費収入	139,619	139,619
その他	–	11,529,149
合　計	139,619	11,668,769

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

2. 収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	50,456
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	57,464
契約資産(期首残高)	–
契約資産(期末残高)	–
契約負債(期首残高)	–
契約負債(期末残高)	–

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期（ご参考） （自　2024年9月1日　至　2025年2月28日）	当期 （自　2025年3月1日　至　2025年8月31日）
Ⅰ. 当期未処分利益	6,859,607,877	6,598,518,693
Ⅱ. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	3,092,177
Ⅲ. 分配金の額	6,365,280,000	6,600,240,000
（投資口１口当たり分配金の額）	（1,788）	（1,854）
Ⅳ. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	494,327,877	－
Ⅴ. 次期繰越利益	－	1,370,870
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第１項に従い、当期未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6,365,280,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。	本投資法人の規約第29条第１項に従い、当期未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取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数3,560,000口の整数倍数の最大値となる6,600,240,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０２５年１０月２３日

森トラストリート投資法人
役　員　会　御　中

ＥＹ新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　金　子　　秀　嗣

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　井　上　　裕　人

＜計算書類等監査＞

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、森トラストリート投資法人の２０２５年３月１日から２０２５年８月３１日までの第４７期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が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書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる３．役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 （自 2024年９月１日 至 2025年２月28日）	当期 （自 2025年３月１日 至 2025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	6,869,435	6,609,128
減価償却費	998,608	1,013,381
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	8,407	7,396
受取利息	△15,589	△28,867
支払利息	771,635	860,066
営業未収入金の増減額（△は増加）	13,852	△30,957
営業未払金の増減額（△は減少）	△593,209	485,844
未払消費税等の増減額（△は減少）	△111,969	△82,590
前受金の増減額（△は減少）	32,588	28,395
有形固定資産の売却による減少額	3,507,189	－
その他	38,755	52,131
小計	11,535,436	8,929,659
利息の受取額	15,589	28,867
利息の支払額	△769,542	△813,425
法人税等の支払額	△11,792	△11,842
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,769,690	8,133,259
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	△46,821	△51,315
信託有形固定資産の取得による支出	△338,900	△2,023,064
無形固定資産の取得による支出	－	△263
預り敷金及び保証金の返還による支出	△112,031	△199,553
預り敷金及び保証金の受入による収入	285,724	154,297
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,968	△36,612
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	36,344	34,293
投資活動によるキャッシュ・フロー	△227,653	△2,122,217
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）	5,500,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△17,500,000	△21,000,000
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	－
分配金の支払額	△6,255,962	△6,365,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,255,962	△10,365,600
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,286,074	△4,354,558
現金及び現金同等物の期首残高	29,127,371	32,413,446
現金及び現金同等物の期末残高	32,413,446	28,058,887

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 項目	前期 （自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）	当期 （自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	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。 （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	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。 （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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

期別 項目	前期 （自 2024年9月1日　至 2025年2月28日）	当期 （自 2025年3月1日　至 2025年8月31日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	（2025年２月28日現在） 現金及び預金　27,476,104 信託現金及び信託預金　4,937,341 現金及び現金同等物　32,413,446	（2025年８月31日現在） 現金及び預金　22,779,424 信託現金及び信託預金　5,279,462 現金及び現金同等物　28,058,887

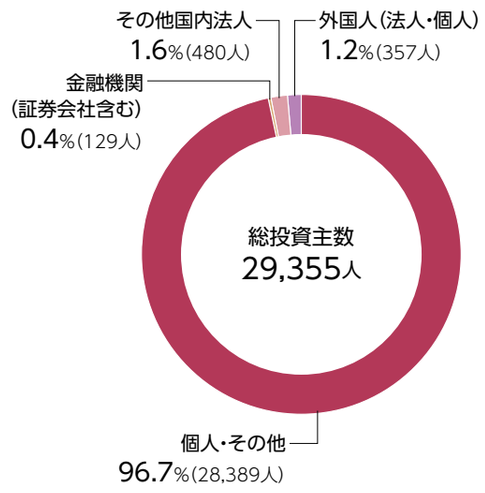
■ 投資口価格の推移

2004年2月13日（本投資法人の上場日）から2025年8月末日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び出来高の推移は以下のとおりです。

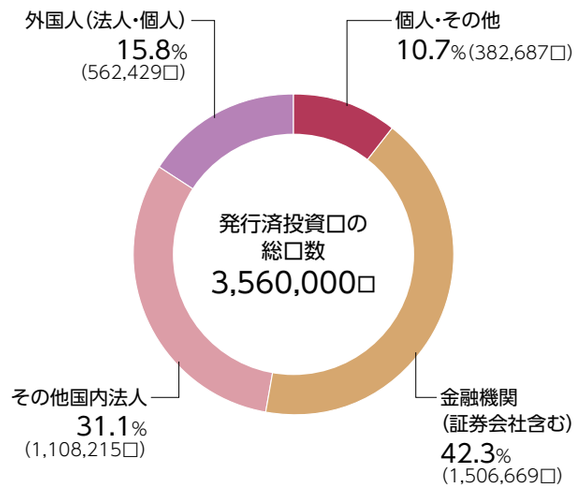
（注）投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割（5分割）及び2023年3月1日に行った投資口分割（2分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

■ 投資主の構成（2025年8月末現在）

投資主数割合



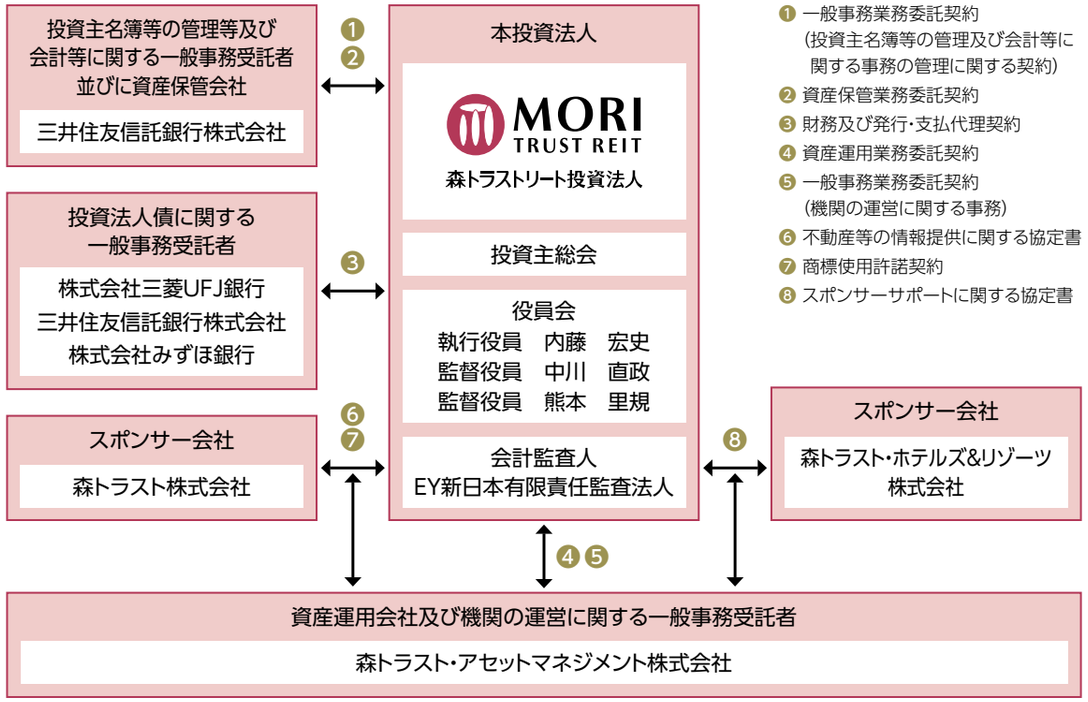
投資口数割合



本投資法人/資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組図 (2025年8月末現在)

本投資法人の基本的な仕組み及び関係法人は以下のとおりです。



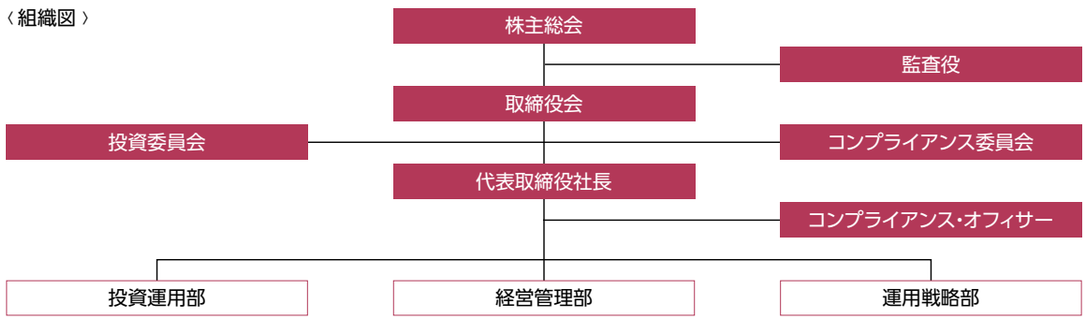
(注)投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

■ 資産運用会社の概要 (2025年8月末現在)

名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号/一般社団法人投資信託協会会員)
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
役員(常勤)	代表取締役社長 内藤 宏史 常務取締役 経営管理部長 兼 運用戦略部長 相澤 信之 取締役(投資運用部管掌) 山崎 拓也

設立	2000年2月28日
資本金	4億円
主たる事業内容	投資法人の資産の運用
株主構成	森トラスト株式会社 95.0% 森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社 5.0%

〈組織図〉



投資主インフォメーション

■ 投資主インフォメーション

投資口に関するお届出先及びご照会先について

投資主様のご住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行(株)証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方はお取引の証券会社等にてお手続きください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払できなくなりますので、お早めにお受け取りください。

分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、本投資法人がお支払する分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねております。ただし、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社等へご確認ください。

ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス https://www.mt-reit.jp/

本投資法人のホームページでは、以下のような情報を掲載しています。

○ 基本方針など本投資法人の概要・特徴
○ ポートフォリオマップ、物件概要、投資比率などポートフォリオに関する情報
○ プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報 など

今後も、投資主の皆様に有用な情報を提供できるよう更なる充実を図ってまいります。

■ IRカレンダー

	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
決算発表		● 2月期決算発表				決算月		● 8月期決算発表				決算月
分配金支払			● 2月期分配金支払開始						● 8月期分配金支払開始			
資産運用報告			● 2月期資産運用報告発送						● 8月期資産運用報告発送			

■ 投資主メモ

決算期	毎年8月末・2月末
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同基準日	規約第16条に定める日
分配金受領投資主確定日	毎年8月末日・2月末日
投資主名簿等管理人の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社

事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
〔郵便物送付先〕	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
〔電話照会先〕	0120-782-031(フリーダイヤル)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8961)
公告掲載新聞	日本経済新聞