MORI TRUST REIT

森トラスト総合リート投資法人

2022年9月期（ 第41期 ）

決算説明資料

（証券コード：8961）

https://www.mt-reit.jp/

（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

MEMO

目次

1. 決算概要と業績予想について 3

2022年9月期決算ハイライト 4

2022年9月期決算概要 5

1口当たり分配金の変動要因（2022年9月期） 6

2023年2月期業績予想 7

2. 運用状況 8

環境認識 9

保有物件の運用状況 10

資産入替について（新橋駅前MTRビルの譲渡、仙台MTビルの取得） 11

新規取得予定物件について（仙台MTビル） 12

財務の状況（当期の運営実績及び返済期日の分散状況について） 13

財務の状況（有利子負債及び格付の状況） 14

3. ESGに関する取組みについて 15

ESGに関する取組み 16

4. 本投資法人の特徴 27

本投資法人の特徴 28

森トラストグループについて 30

5. 参考資料 31

貸借対照表 32

損益計算書 33

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書 34

財務指標の推移 35

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 36

期末ポートフォリオ一覧 37

物件別期末算定価額 38

稼働率の推移 39

期末稼働率及び賃貸借契約の概要 40

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 41

有利子負債一覧 44

投資主の状況 45

投資口価格の推移 46

主要都市の空室率及び賃料単価の推移 47

資産運用会社に対する運用報酬について 48

注記 49

注意事項 ／ ご連絡先

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

1．決算概要と業績予想について

2022年9月期決算ハイライト

1口当たり分配金

3,000円 （前期実績比▲195円、予想比±0）

うち、一時的要因を除く分配金は2,305円（予想比+81円）

※ 一時的要因：内部留保からの充当、不動産等売却益関連など

2022年9月期末現在（括弧内は前期比増減）

Asset

物件数	：16物件 (−)
資産規模	：3,247億円 (−) (注1)
稼働率	： 96.5% (+0.5%)
※サブリースベース	： 91.6% (+1.1%) (注2)
期末算定価額	：3,500億円 (+38億円)
含み益	： 440億円 (+49億円) (注3)
投資比率	：[エリア別] 東京都心部 80.2% (−) [用途別] オフィスビル 71.2% (−)

Debt

有利子負債残高	：1,560億円 (+20億円)
期中平均利率	： 0.48% (+0.03%)
LTV	： 47.9% (+0.5%)
長期発行体格付	：AA 安定的 / 日本格付研究所 JCR

Equity

発行済口数	：1,320,000口 (−)
1口当たりNAV	：150,867円 (+2.2%) (注4)

※ 当期より分配金総額控除後のNAVを用いて算出しています

投資口価格	：137,700円 / 2022年9月30日終値

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

2022年9月期決算概要

1口当たり分配金実績

3,000円（前期実績比▲195円、予想比±0）

- **リーシングの進捗等により営業収益は予想比+56百万円**
- **仲介手数料、修繕費の下振れもあり営業利益は予想比+103百万円**
- **一時的要因を除く1口当たり分配金は予想比+81円の2,305円で着地**

（単位：百万円）

		2022/3期 実績 (A)	2022/9期 予想 (B)	2022/9期 実績 (C)	前期比 (C-A)	予想比 (C-B)
営業収益		8,528	6,845	6,902	▲ 1,626	56
不動産賃貸事業収益	(a)	7,076	6,845	6,902	▲ 173	56
不動産等売却益		1,452	–	–	▲ 1,452	–
営業費用		3,486	3,520	3,474	▲ 12	▲ 46
不動産賃貸事業費用	(b)	3,025	3,103	3,057	32	▲ 46
公租公課		872	880	881	9	0
諸経費		1,027	1,106	1,060	33	▲ 46
減価償却費	(c)	1,125	1,116	1,116	▲ 9	▲0
販売費及び一般管理費		461	416	416	▲ 44	▲0
不動産賃貸事業損益	(d)=(a)-(b)	4,051	3,741	3,844	▲ 206	102
減価償却費控除前利益（NOI）	(d)+(c)	5,177	4,858	4,960	▲ 216	102
営業利益		5,042	3,324	3,428	▲ 1,614	103
営業外収益		0	0	0	▲0	0
営業外費用		358	388	385	27	▲ 3
経常利益		4,685	2,936	3,043	▲ 1,641	107
当期純利益		4,537	3,257	3,331	▲ 1,206	73
圧縮積立金純増減額		319	▲ 702	▲ 628	▲ 948	73
分配金総額		4,217	3,960	3,960	▲ 257	–
１口当たり分配金 (円)		3,195	3,000	3,000	▲ 195	–
一時的要因を除く1口当たり分配金（円）	※	2,481	2,224	2,305	▲ 176	81
発行済投資口の総口数 (口)		1,320,000	1,320,000	1,320,000	–	–

※　一時的要因：内部留保からの充当、不動産等売却益関連など

■ 内部留保残高

（百万円）

2022/3期 実績	2022/9期 実績	前期比（※）
2,553	1,636	▲ 917

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増減額

■ 主な変動要因

前期比

営業収益

<不動産賃貸事業収益>
- テナント入退去等による影響等　94百万円
- 解約違約金の発生　23百万円
- テナント使用量増加による水光熱収入の増加等　11百万円
- 新橋駅前MTRビルでの前期退去の通期寄与による減少　▲229百万円
- 前期発生の新橋駅前MTRビル（新橋）における明渡遅延損害金の剥落　▲78百万円

<不動産等売却益>
- 東京汐留ビルディング（汐留）一部譲渡による売却益の剥落　▲1,452百万円

営業費用

<不動産賃貸事業費用>
- 仲介手数料の増加　47百万円
- テナント使用量増加及び燃料調整費上昇等による水道光熱費の増加等　43百万円
- 修繕費の減少　▲31百万円
- 紀尾井町ビルでの共益費還元額増額による管理業務費の減少　▲22百万円

<販売費及び一般管理費>
- 売却益剥落に伴う利益の減少による資産運用報酬の減少　▲25百万円
- 控除対象外消費税の減少　▲22百万円

営業外費用

- 支払利息の増加　27百万円

予想比

営業収益

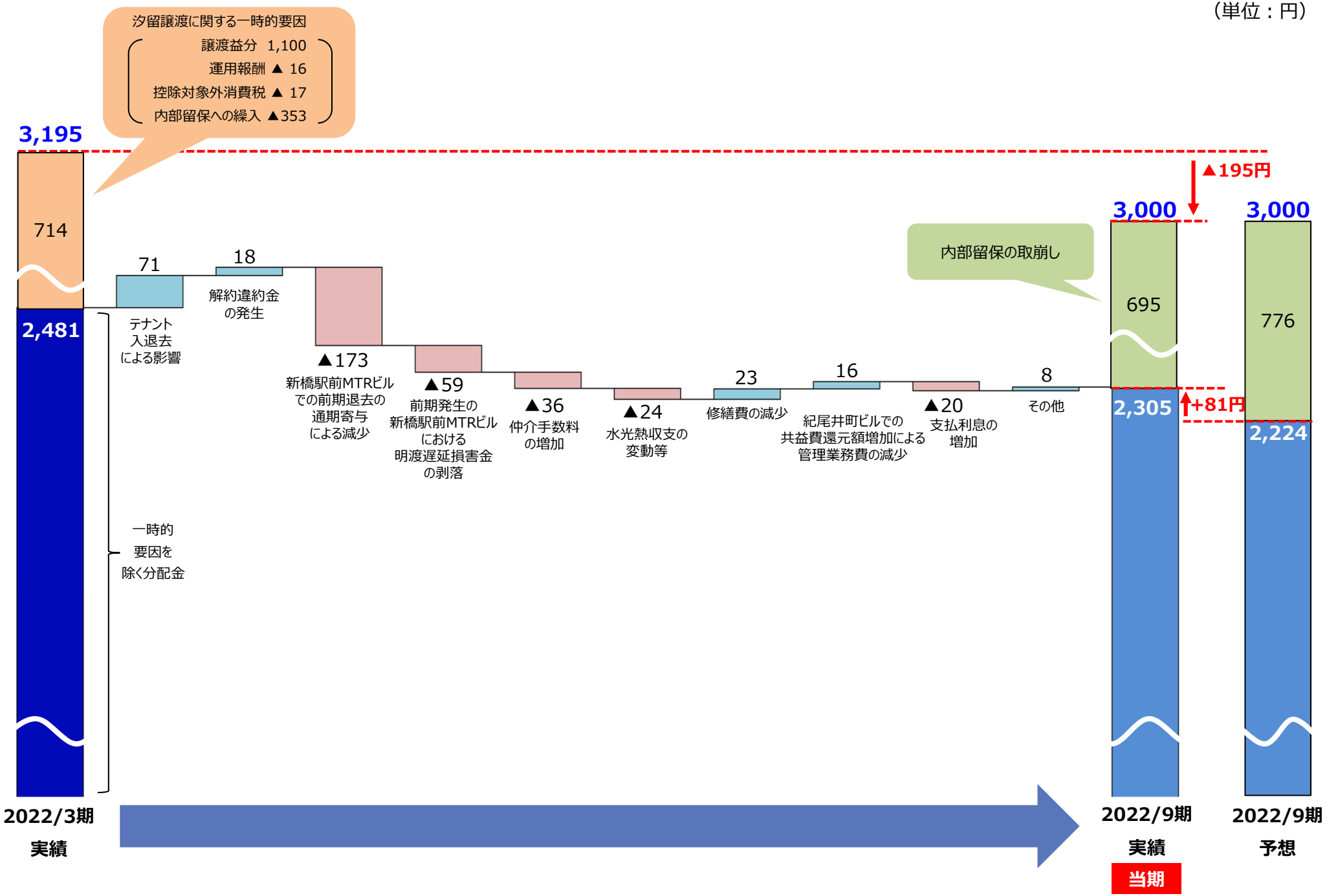
<不動産賃貸事業収益>
- テナント入退去等による影響　34百万円

営業費用

<不動産賃貸事業費用>
- 仲介手数料の下振れ　▲30百万円
- 修繕費の下振れ　▲13百万円

1口当たり分配金の変動要因（2022年9月期）

（単位：円）



2023年2月期業績予想（営業期間：2022年10月～2023年2月）

1口当たり分配金予想

2,462円

- **2023年2月期は、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か月の変則決算**
- **従前の営業期間（2022年10月～2023年3月）ベースの主な変動要因は、**
  - **① リーシングの進捗による営業収益の上方修正**
  - **② 水道光熱費増加による営業費用の上方修正**

（単位：百万円）

	2022/９期 実績 A	2023/2期（5か月） 予想 B	前期比 B-A	2023/3期 前回予想 C	（参考）2022/10～2023/3（6か月） 試算値 D	前期比 D-A	前回予想比 D-C
営業収益	6,902	7,168	266	8,298	8,358	1,455	59
不動産賃貸事業収益 (a)	6,902	5,779	▲ 1,122	6,909	6,968	66	59
不動産等売却益	–	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	–
営業費用	3,474	3,297	▲ 176	3,563	3,628	153	64
不動産賃貸事業費用 (b)	3,057	2,794	▲ 263	3,105	3,166	108	60
公租公課	881	879	▲ 1	878	879	▲ 1	1
諸経費	1,060	1,004	▲ 55	1,133	1,193	132	59
減価償却費 (c)	1,116	910	▲ 206	1,094	1,094	▲ 21	–
販売費及び一般管理費	416	503	87	458	461	45	3
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	3,844	2,985	▲ 859	3,803	3,802	▲ 42	▲ 1
減価償却費控除前利益（NOI） (d)+(c)	4,960	3,895	▲ 1,065	4,897	4,896	▲ 64	▲ 1
営業利益	3,428	3,870	442	4,734	4,730	1,301	▲ 4
営業外収益	0	0	▲0	0	0	▲0	–
営業外費用	385	327	▲ 58	408	397	11	▲ 11
経常利益	3,043	3,543	500	4,326	4,332	1,289	6
当期純利益	3,331	3,450	119	4,189			
圧縮積立金純増減額	▲ 628	200	829	295			
分配金総額	3,960	3,249	▲ 710	3,894			
１口当たり分配金 (円)	3,000	2,462	▲ 538	2,950			
一時的要因を除く1口当たり分配金（円）※	2,305	1,742	▲ 563	2,260			
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	–	1,320,000			

※ 一時的要因：内部留保からの充当、不動産等売却益関連など

■ 主な変動要因（2022/10～2023/3 試算値）

前期比

営業収益

＜不動産賃貸事業収益＞
- 汐留での入居による増加 103百万円
- 解約違約金の剥落 ▲23百万円
- 季節変動等による水道光熱収入の減少 ▲31百万円

＜不動産等売却益＞
- 新橋一部譲渡による売却益の発生 1,389百万円

営業費用

＜不動産賃貸事業費用＞
- 修繕費の増加 63百万円
- 紀尾井町ビルでの共益費還元額減額による管理業務費の増加 22百万円
- 電力料単価上昇等による水道光熱費の増加 33百万円

＜販売費及び一般管理費＞
- 資産運用報酬の増加 19百万円
- 控除対象外消費税の増加 22百万円

前回予想比

営業収益
- 新規入居による上方修正 38百万円

営業費用
- 水道光熱費の上方修正 49百万円

■ 内部留保残高

（百万円）

2022/9期 実績	2023/2期 予想	前期比（※）
1,636	1,929	292

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増減額

2. 運用状況

環境認識

賃貸マーケット

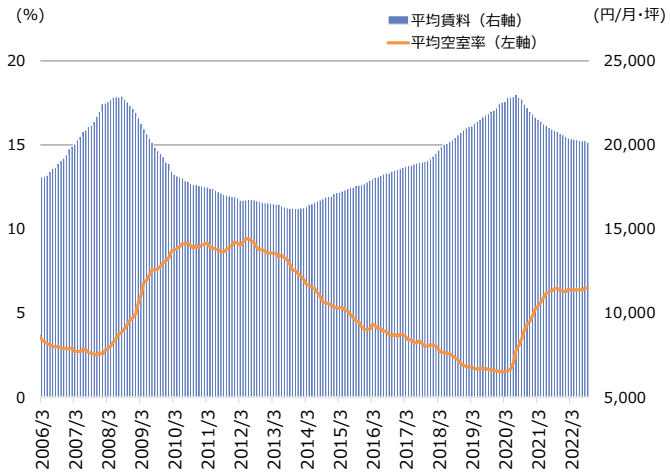
- 都心部は新築高グレードビル及び築浅既存ビルを中心に需要は堅調で空室率上昇は一服
- 東京オフィス市場においては、2023年以降のオフィス大量供給を見据えた募集条件緩和等により、賃料水準は引き続き下落傾向

売買マーケット

- 国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況にあり、取引利回りの低下傾向が継続
- 投資目線に合う優良物件の売却情報は依然として限定的であり、厳しい物件取得環境が継続
- 不動産投資家のマーケットサイクル認識では、ピーク状態が続いていると捉える投資家の割合が高止まり

賃貸市場の状況

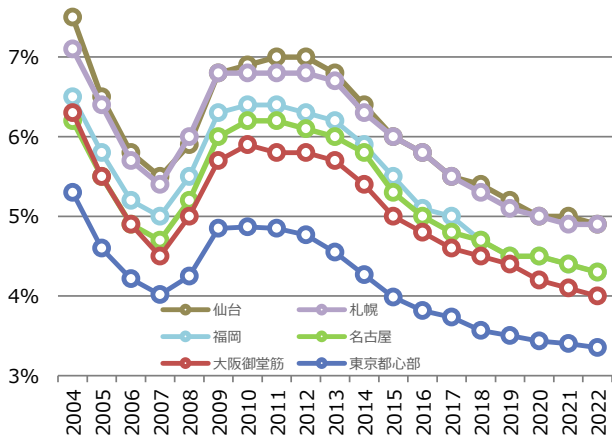
■東京ビジネス地区の空室率及び賃料単価の推移



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

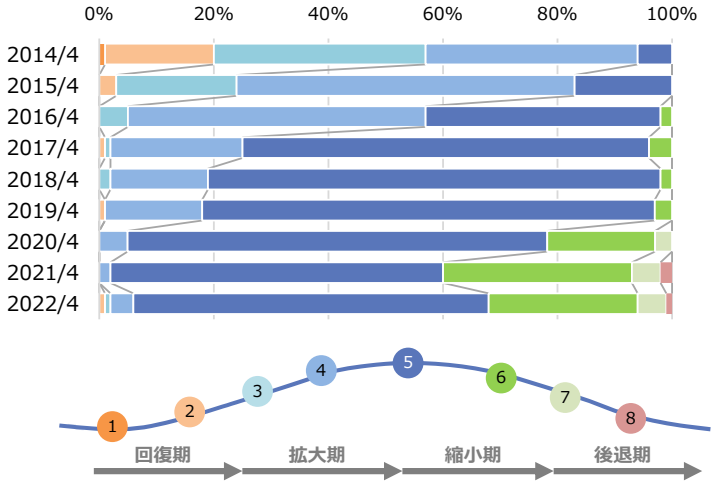
投資市場の状況

■ 標準的なAクラスビルの取引利回りの推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
東京都心部：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／2022年は4月時点の数値

■不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



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

保有物件の運用状況

東京汐留ビルディングのリーシング状況

決算発表日時点の稼働率（契約締結ベース（内定含む））
物件全体　　：約99%（前期決算発表日時点比　+21%）
オフィス･店舗区画：約98%（同　+30%）

・東京エリアの大規模オフィスビルの需要の回復傾向を捉え、ほぼ埋め戻しが完了

新横浜TECHビルのリーシング状況

決算発表日時点の稼働率（契約締結ベース）
約78%　（前期決算発表日時点比　+8%）

・新横浜エリアはテナントの動きが回復していないが、一定の埋戻しを実現
→　稼働率向上を重視したリーシング戦略を継続

新橋駅前MTRビルの譲渡（仙台MTビルとの資産入替）

・スポンサー開発物件である仙台MTビルとの資産入替を決定（3期に分けて実施）

資産入替について（新橋駅前MTRビルの譲渡、仙台MTビルの取得）

■ 資産入替の概要

譲渡　新橋駅前MTRビル

	2023年2月期 (2023/2/28)	2023年8月期 (2023/8/31)	2024年2月期 (2024/2/29)
譲渡資産	共有持分 3分の1	共有持分 3分の1	共有持分 3分の1
譲渡価格	7,266百万円	7,266百万円	7,266百万円
	合計　21,800百万円		
帳簿価額	17,240百万円（2022年9月末）		
譲渡益（注1）	約13億円	約13億円	約14億円
譲渡先	森トラスト株式会社		

取得　仙台MTビル

	2023年2月期 (2023/2/28)	2023年8月期 (2023/8/31)	2024年2月期 (2024/2/29)
取得資産	共有持分 300,000分の 90,845	共有持分 300,000分の 90,845	共有持分 300,000分の 90,845
取得価格	5,266百万円	5,266百万円	5,266百万円
	合計　15,800百万円		
鑑定評価額	15,800百万円（2022年6月30日時点）		
想定NOI（注2）	798百万円／年間		
取得先	森トラスト株式会社		

■ 資産入替の経緯と狙い

（資産入替の経緯）

新橋駅前MTRビル
一棟借テナント退去（2021年12月）後、リーシングと売却の両面で検討

リーシング
新型コロナウイルス感染症による影響から、一棟借テナントの需要及び複数テナントにより全体を埋め戻すまでの需要を確認できず

物件売却
・売却後の安定収益の確保を企図し、他の物件との入替を軸に検討
・売却の引き合いは複数あったものの、森トラスト株式会社（スポンサー）以外からは入替候補物件の具体的な提案なし

（資産入替の狙い）

① **早期の安定収益確保**

② **含み益の顕現化による分配金底上げと、内部留保積上げによる安定分配へのバッファ確保**

③ **収益の安定とポートフォリオ利回りの維持**
– 稼働が安定し、都心部の物件と比較して利回りが高い地方中核都市のオフィスビルの取得を実現

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

新規取得予定物件について（仙台MTビル）

取得資産の概要

物件名称		仙台MTビル
所在地		宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目
用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権（共有持分 100,000分の90,845）
面積	土地	5,020.33㎡（建物 1 棟の敷地の登記簿記載の地積） 4,491.16㎡（所有権を有する敷地の登記簿記載の地積）
	建物	42,941.53㎡（建物 1 棟全体の登記簿記載の床面積）
階数		地下2階付18階建
竣工年月		1999年3月
地震PML（注1）		4.9%

物件の特徴

（立地について）

・JR仙台駅から徒歩4分の位置に所在しており交通利便性に優れる

・JR仙台駅東口開発プロジェクトが進行中であり、さらなる活性化が期待される

（建物施設について）

・基準階フロアは約470坪を有し、整形で分割可能なため、大型テナントから小型テナントまでフレキシブルなリーシングが可能

・日本初の超高層免震建物であり耐震性能に優れる

2011年の東日本大震災では構造体はもちろんのこと、各種設備、内装、オフィス内の家具・什器類に至るまで、ほぼ無被害

・24時間以上運転可能な非常用発電機や各種防災備品を装備し、入居企業のBCP（事業継続計画）を強力に支援する設備を備える

スポンサーとのマスターリース契約

・スポンサーとの間でマスターリース契約を締結予定

契約形態	貸室賃貸借契約（マスターリース契約）
賃貸借期間	2023年2月28日から2028年2月29日まで
賃貸面積	39,010.23㎡（注2）
総賃貸可能面積	39,010.23㎡（注2）
その他	本物件は、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する予定です。 2022年7月29日時点のサブリース契約に基づくテナント数、稼働率は以下のとおりです。 （テナント総数）45 （稼働率）　99.9%

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

財務の状況（当期の運営実績及び返済期日の分散状況について）

当期の運営実績

（借入実績）

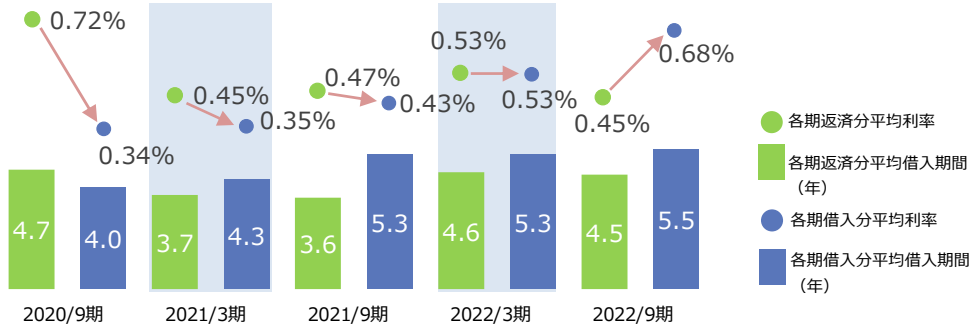
ベース金利が上昇する中で、将来の更なる金利上昇を視野に
借入金額及び借入期間等について検討し、最適なバランスでの調達を図る

返済概要	
総額	20,000百万円
平均借入期間	4.5年
平均利率	0.45%

借入概要	
総額	20,000百万円
平均借入期間	5.5年
平均利率	0.68%

（注）平均利率は、返済時または借入時における加重平均です。

●借入実績の推移

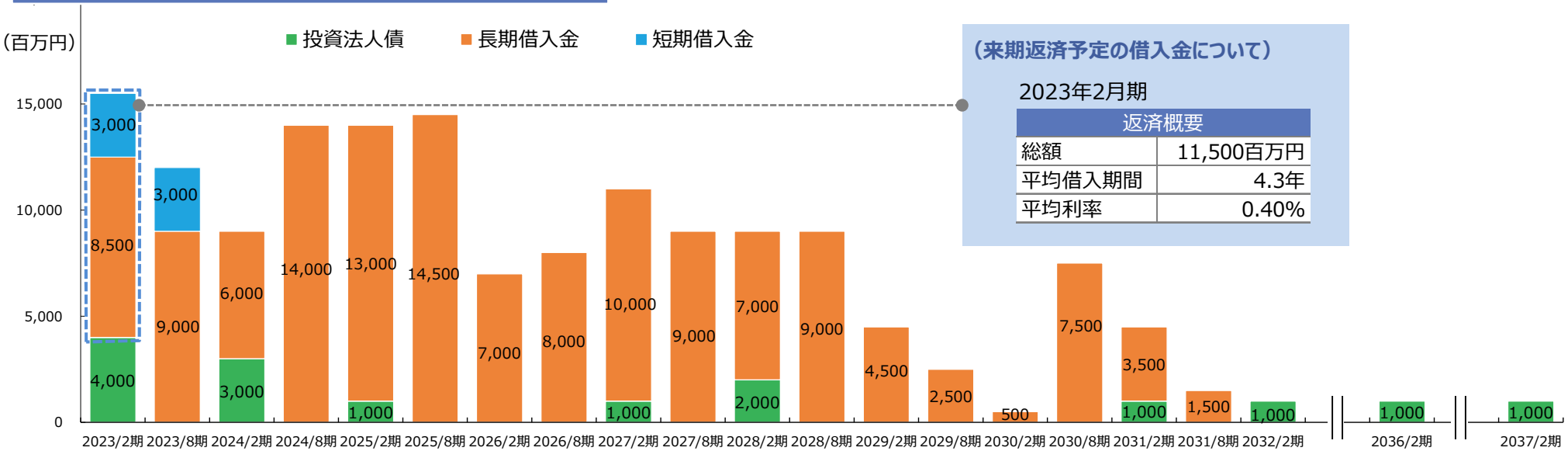


（投資法人債の発行）

中期ゾーンの投資家需要を柔軟に捉え、５年８か月債20億円を起債し
将来の資金需要に備える

銘柄	期間	発行額	利率	発行日
第18回無担保投資法人債	5年8ヶ月	2,000百万円	0.420%	2022年6月20日

返済期日の分散状況



（来期返済予定の借入金について）

2023年2月期

返済概要	
総額	11,500百万円
平均借入期間	4.3年
平均利率	0.40%

財務の状況（有利子負債及び格付の状況）

有利子負債の状況

（単位：百万円）

	2022/3期末	2022/9期末	前期比
有利子負債残高	154,000	156,000	2,000
短期借入金	6,000	6,000	–
長期借入金（1年内返済予定含む）	135,000	135,000	–
投資法人債（1年内償還予定含む）	13,000	15,000	2,000
ＬＴＶ（期末総資産有利子負債比率）	47.4%	47.9%	0.5%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	96.1%	96.2%	0.0%
固定金利比率	96.1%	96.2%	0.0%
期中平均利率	0.45%	0.48%	0.03%
短期借入金	0.21%	0.21%	0.00%
長期借入金・投資法人債	0.46%	0.49%	0.03%
平均有利子負債残存期間	3.3年	3.5年	0.2年

格付の状況

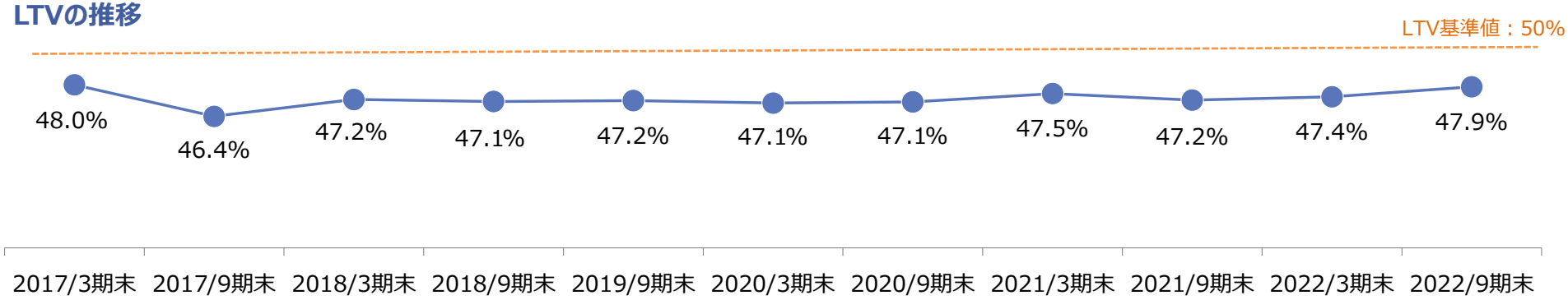
信用格付業者	株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）
長期発行体格付（見通し）	ＡＡ（安定的）

有利子負債残高の内訳（2022/9期末）

（単位：百万円）

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	31,000	19.9%
	三井住友銀行	27,000	17.3%
	三井住友信託銀行	19,000	12.2%
	三菱ＵＦＪ銀行	14,500	9.3%
	日本政策投資銀行	12,500	8.0%
	りそな銀行	6,000	3.8%
	福岡銀行	5,500	3.5%
	あおぞら銀行	5,500	3.5%
	農林中央金庫	4,500	2.9%
	西日本シティ銀行	3,500	2.2%
	信金中央金庫	2,000	1.3%
	三井住友海上火災保険	2,000	1.3%
	七十七銀行	1,500	1.0%
	八十二銀行	1,000	0.6%
	みずほ信託銀行	1,000	0.6%
	足利銀行	1,000	0.6%
	住友生命保険	1,000	0.6%
	新生銀行	1,000	0.6%
	日本生命保険	1,000	0.6%
	第一生命保険	500	0.3%
	小計	141,000	90.4%
投資法人債		15,000	9.6%
合計		156,000	100.0%

LTVの推移



3. ESGに関する取組みについて

ESGに関する取組み（サステナビリティ方針/サステナビリティ推進体制）

サステナビリティ方針

本投資法人の資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を制定し、中長期的な投資法人の投資主価値向上に向けて、資産運用業務における環境配慮、社会貢献及び組織のガバナンス強化等のサステナビリティ向上への取組みを進めています。

サステナビリティ方針

1. 省エネルギーと温室効果ガス(GHG）排出削減の推進
運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入

2. 循環型社会への貢献
節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用の取組み推進

3. 社内体制整備とコンプライアンス
本方針に基づく取組みを効果的に推進するための社内体制整備、法規制遵守、従業員に対するESGに関する教育・啓発活動

4. 人権の尊重
国際規範に基づき人権を尊重し、事業活動を行う国や地域の人権に関する法令を遵守

5. 健康と快適性の増進
テナントや施設利用者の健康・安全と快適性の向上を目指した資産運用、従業員に対する働きやすい職場環境作り

6. 気候変動・レジリエンスへの対応
気候変動への適応と緩和に関する取り組みを推進

7. 社外関係者との協働
テナントや取引先、地域コミュニティ等の社外関係者との良好な関係構築

8. 情報開示
本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について広く開示

サステナビリティ推進体制

サステナビリティ推進会議

サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的に開催しています。

（構成メンバー）

- 取締役社長　（サステナビリティ推進に係る事項の最終決定権限者）
- その他取締役
- 各運用本部の運用戦略部長及び投資運用部長　（サステナビリティ推進に係る事項の執行責任者）
- 企画財務部長
- コンプライアンス・オフィサー
- その他執行責任者が必要と認めた者

（審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス）

- サステナビリティに係るポリシー等の制定・改廃、サステナビリティ方針に基づく各種施策について審議、報告
- 推進会議は年4回の開催とし、施策の検討・立案→進捗状況・分析結果の報告・評価→改善策の検討・立案というPDCAサイクルを回すことで、継続的な改善を実施
- 推進会議で検討された内容は、資産運用会社の職務権限規程に基づいて決定・実行

サステナビリティ従業員研修

サステナビリティに関する意識が従業員に浸透するように、環境教育・啓発活動の一環として、定期的に外部のコンサルティング会社を招いてサステナビリティに関する従業員研修を実施しています。

ESGに関する取組み（マテリアリティ及びSDGsとの関連／GRESB評価）

マテリアリティ及びSDGsとの関連

本投資法人は、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、本投資法人としてマテリアリティを特定しています。

また、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ます。

分野	マテリアリティ	SDGｓとの関連
E	気候変動・レジリエンスへの対応（省エネルギーと温室効果ガス(GHG) 排出削減）	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 11 住み続けられる まちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 13 気候変動に 具体的な対策を
	循環型社会への貢献	
	テナントや取引先との協働による建物環境負荷の低減	
S	テナントの健康と快適性の増進	3 すべての人に 健康と福祉を 4 質の高い教育を みんなに 8 働きがいも 経済成長も 11 住み続けられる まちづくりを 17 パートナーシップで 目標を達成しよう
	従業員の働きやすい職場環境作り	
	地域・コミュニティ等への貢献	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	16 平和と公正を すべての人に
	情報開示の取組み	

GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2022年の本調査において、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる**「Green Star」**を6年連続で取得しております。

なお、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングでは「4 Stars」となりました。

GRESB ★★★★☆ 2022

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**を取得しております。

GRESB Public Disclosure 2022

サステナビリティレポートの発行

本投資法人及び資産運用会社のESGに対する考え方や様々な取組み等をステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的としたサステナビリティレポートを発行し、本投資法人のホームページに掲載しています。

ESGに関する取組み（気候変動）

TCFD提言への対応

■ TCFD提言への賛同表明

本投資法人の資産運用会社は、TCFD（※）による、2017年6月公表の提言（TCFD提言）について賛同しました。

TCFD提言に沿って気候変動がもたらすリスク・機会について識別・評価・管理を行い、事業のレジリエンスを高めることは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するために必要不可欠な事項であり、これらに関する情報開示に努めていきます。

※主要国の金融当局で構成される国際的な金融システムの安定を目的とする組織である金融安定理事会（FSB）により設置された気候関連財務情報開示タスクフォース

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

■ 気候変動に関するガバナンス、リスク管理

資産運用会社は、気候変動に関するリスクと機会に対応するための組織のガバナンス体制を構築し、気候変動に関する事項を推進・監督しています。

（気候変動対応に係る最高責任者）

・取締役社長

（気候変動対応に係る執行責任者）

・企画財務部長、総合リート運用本部の運用戦略部長及び投資運用部長

（サステナビリティ推進会議において討議及び報告する事項）

・気候変動による影響の識別・評価
・リスクと機会の管理
・適応と緩和に係る取り組みの進捗状況
・指標と目標の設定等の気候変動対応

気候関連リスクは、全社的リスク管理プログラムに統合され、それに基づいて管理されています。

■ 戦略

資産運用会社では気候関連リスク・機会を考慮するため、ポートフォリオを対象にシナリオ分析を行いました。

分類		リスクと機会の要因	リスク/機会	財務的影響 4℃シナリオ 中期	財務的影響 4℃シナリオ 長期	財務的影響 2-1.5℃シナリオ 中期	財務的影響 2-1.5℃シナリオ 長期
移行	政策と法	炭素税の導入による課税の強化	リスク	小	小	中	大
		省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	リスク	小	小	中	中
			機会	小	小	小	中
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及	リスク	小	小	中	中
			機会	小	小	小	小
	市場・評判	環境性能に関する社会的価値観の変化	リスク	小	中	中	中
		テナントの環境性能に対するニーズの高まり	リスク	小	小	小	中
			機会	小	小	小	中
物理	急性	台風による風害での物件への被害	リスク	中	中	小	中
		集中的豪雨による氾濫等による浸水	リスク	中	中	小	中
	慢性	海面上昇の進行	リスク	小	中	小	小
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加	リスク	小	小	小	小

ESGに関する取組み（気候変動）

TCFD提言への対応

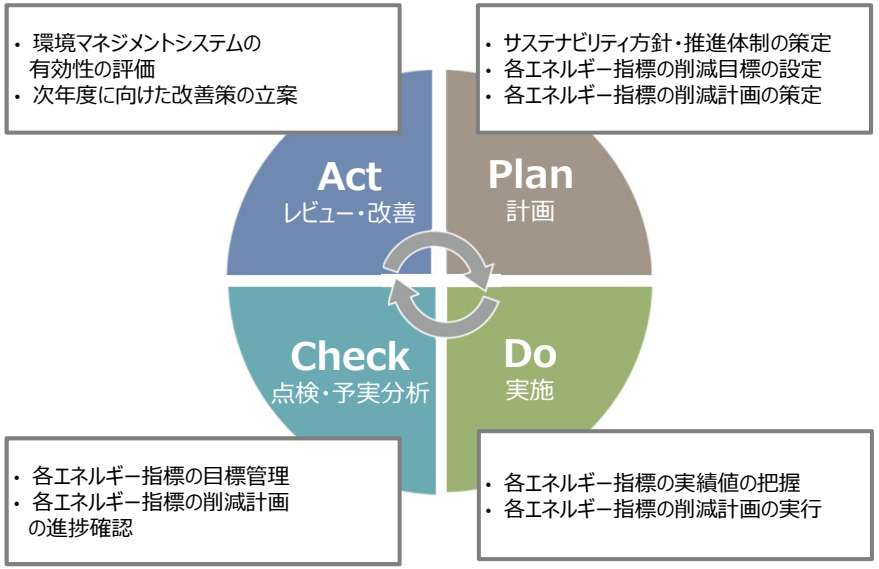
指標と目標

気候関連リスクの影響を抑え、機会を実現するため、指標と目標を設けてその取組みをモニタリングしています。

＜環境マネジメントシステム(EMS)＞

本投資法人の資産運用会社は、省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進、資源の有効利用を推進するため、環境マネジメントシステムを構築しています。

CO２排出量、エネルギー使用量、水使用量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行を行い、環境負荷の低減を通じた持続可能な循環型社会実現への貢献に努めています。



＜環境パフォーマンス目標＞

資産運用会社は、2021年度に2025年度までのポートフォリオ全体におけるCO２排出量、エネルギー消費量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。なお、CO2排出量削減目標については、2030年度時点で2013年度比46%減という政府目標を念頭に置いて設定されたものです。

CO2	エネルギー	水
30% 削減	15% 削減	12% 削減
(原単位ベース：ベースライン比)	(原単位ベース：ベースライン比)	(原単位ベース：ベースライン比)

＜環境パフォーマンス実績＞

項目		単位	ベースライン	2019年	2020年	2021年
CO2	排出量	t-CO2	39,327	36,541	30,254	25,421
	スコープ1（直接排出量）	t-CO2	–	624	594	604
	スコープ2（間接排出量）	t-CO2	–	3,100	2,648	2,598
	スコープ3（テナント排出量）	t-CO2	–	32,817	27,012	22,219
	排出原単位	t-CO2/㎡	0.095	0.083	0.069	0.064
エネルギー	消費量	MWh	101,814	99,076	84,370	75,540
	消費原単位	MWh/㎡	0.246	0.224	0.191	0.189
水	消費量	㎥	546,827	512,893	325,073	282,065
	消費原単位	㎥/㎡	1.317	1.161	0.737	0.706

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

ESGに関する取組み（環境）

環境への取組み事例

＜LED照明等の導入＞

保有不動産の貸室内や共用部等にLED照明や人感センサー付照明機器を順次導入し、環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進しています。

（主な導入事例）東京汐留ビルディング・ONビル・紀尾井町ビル・神谷町トラストタワー
大崎MTビル・御堂筋MTRビル・広尾MTRビル・天神プライム
新横浜TECHビル・渋谷フラッグ・ホテルオークラ神戸・パークレーンプラザ　他

＜高効率熱源機器導入・空調設備更新＞

エネルギー効率に優れた高効率熱源機器の導入や、省エネ性能が高い高効率空調設備に更新することで、快適性の向上とCO2削減に取組んでいます。

（主な導入事例）　東京汐留ビルディング・ONビル・紀尾井町ビル・大崎MTビル
御堂筋MTRビル・天神プライム・新横浜TECHビル・IY湘南台
ホテルオークラ神戸　他

＜使用電力の CO2排出ゼロ化の推進＞

非化石証書の活用等により使用電力のCO2排出ゼロ化を推進しています。

（導入事例）　渋谷フラッグ（RE100対応）

＜ビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の導入＞

建物全体のエネルギー効率を測定し省エネルギー及び最適な室内環境を実現するための管理システムを導入しています。

（導入事例）　神谷町トラストタワー

＜スマートメーターの導入＞

スマートメーターを活用した電気使用量、使用時間等の詳細把握を通じて効率的なエネルギー利用に取り組んでいます。

（導入事例）　神谷町トラストタワー・大崎MTビル

＜水使用量削減・トイレ機器更新による節水＞

保有物件の共用部にて洗面自動水栓装置設置や節水性能の高い衛生機器への更新等を通じて、節水に取組んでいます。

（主な導入事例）ONビル・大崎MTビル・新横浜TECHビル　他

＜生物多様性の保存＞

神谷町トラストタワーにおいて、快適な緑地空間や水景の潤いある水辺テラス等を提供しています。約5,000㎡の緑地空間では、樹齢 100年以上の大クスノキを立曳き工法により敷地内で移植・保全し、生物多様性に配慮したビオトープを創出するなど、地域由来の景観を創出しています。これらの取り組みが評価され、公益財団法人都市緑化機構が主催する「第42回緑の都市賞」における、「都市緑化機構会長賞」を受賞しています。

ONビル及び大崎MTビルは大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」 を形成しています。敷地は緑あふれる公開空地を有しており、生物多様性の保全に貢献しています。

＜環境汚染等への適切な対応＞

不動産取得時において、PCB・アスベスト等の有害物質や土壌汚染の問題がないか事前に確認することをプロセスに組込んでいます。
保有不動産に有害物質等が存在する場合は、法令に則って適切な対策・管理・処理等の対応を行っています。

＜廃棄物管理＞

ポートフォリオにおける廃棄物を適切に管理することで、継続的な廃棄物量の抑制に取組んでいます。

項目	2021年
廃棄物総量（t）	2,063

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

ESGに関する取組み（環境）

テナント・取引先との協働

＜廃棄物の削減＞

工事の施工に際して、工事業者と協働して、廃棄物の削減に継続的に取組んでいます。

＜サプライチェーンマネジメント＞

PM会社の選定にあたっては、施設運営管理業務、賃貸運営管理業務、リーシング業務等に加えて、サステナビリティに関する取組み状況等も評価しています。

＜グリーンリースの導入＞

本投資法人とテナントとの間で環境負荷低減を目的としたグリーンリースに関する覚書を締結し、電気・ガス・水使用量の情報共有や環境パフォーマンス向上に関する協議を定期的に行っています。

また、一部のテナントの区画において、省エネ改修工事（照明のLED化）を本投資法人の費用負担で実施し、改修工事により削減されるテナントの電気使用料を基に算定した金額をグリーンリース料としてテナントより還元を受ける取組みを導入しました。

（導入事例）　紀尾井町ビル・大崎MTビル

環境認証・評価の取得状況

本投資法人のポートフォリオ（底地除く）における2022年9月末時点の環境認証・評価の取得物件数は8物件となり、取得割合は物件数ベースで約53%、賃貸可能面積ベースで約50%となっています。

■ DBJ Green Building認証

★★★ 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	★★ 優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	★ 十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物
東京汐留ビルディング 紀尾井町ビル（事務所） 紀尾井町ビル（住宅）	ONビル 大崎MTビル 御堂筋MTRビル 渋谷フラッグ（事務所）	新横浜TECHビル 渋谷フラッグ（店舗）

DBJ Green Building

■ 東京都建築物省エネルギー性能評価書制度

物件	建築物の断熱性	設備システムの省エネルギー性
神谷町トラストタワー	AAA （最高ランク）	AAA （最高ランク）

ESGに関する取組み（社会）

地域・コミュニティ等への貢献／テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み等

■地域・コミュニティ等への貢献

＜コミュニティサイクルの設置／地域イベント協力＞

定期的な地域清掃活動への参加、街作りに関する各種協議会への参加、コミュニティサイクルの設置（紀尾井町ビル、イトーヨーカドー湘南台店）、地域イベントへの参加協力等、地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。

コミュニティサイクルの設置(紀尾井町ビル)

御堂筋イルミネーション(御堂筋MTRビル)

＜「ゼロエミッション東京」への協力＞

2050年にCO2排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を目指す東京都の取組みに協力するため、東京都に対し、2020年10月に東京都キャップアンドトレード制度に基づくCO2削減クレジット15,007tを寄付しました。

＜日本赤十字社の活動への協力＞

本投資法人では、日本赤十字社の活動に賛同し、保有物件へのポスター掲示により啓発活動に協力しています。

■ テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み

＜テナント満足度調査＞

事務所や店舗等の入居テナントに対してアンケート調査を実施し、本調査の結果をビル管理会社等と共有し、物件の運営管理改善等に活かすことで、継続的なテナント満足度向上を図っています。

＜テナント快適性向上＞

入居テナントの快適性向上等を目的として、共用部のリニューアル工事やバリアフリー改修工事を実施しています。

エントランスリニューアル工事（新横浜TECHビル）

バリアフリー改修工事（天神プライム）

＜テナントの安全と安心への取組み(新型コロナウイルス対応)＞

- 保有物件のエントランス、エレベーターホール等の共用部に消毒液を設置
- 清掃係員作業時、警備係員巡回時におけるフェイスシールド、マスク、使い捨て手袋の着用
- 感染予防対策関連文書の掲示等

ESGに関する取組み（社会）

資産運用会社の従業員への取組み

■ 資産運用会社の従業員への取組み

＜従業員教育＞

全正規社員に対して専門能力向上のための資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修・受験等に関する費用を負担しています。

また、資産運用会社のスポンサーである森トラスト株式会社が用意する多彩な人材育成プログラムに 資産運用会社の従業員も参加しています。

（資産運用会社の研修制度）

・コンプライアンス、個人情報保護等に関する社内研修
・ESG専門家によるサステナビリティに関する外部研修
・大学教授による不動産に関する勉強会

（各種資格取得及び外部講習受講支援）

・不動産証券化認定マスターや宅建などの不動産に関する専門資格取得
・会計や税務の実務に関する外部講習
・コンプライアンスに関する外部講習

（スポンサー企業の人材育成プログラム）

・『MT TALK』
森トラストの目指すべき未来像についての全社プレゼンテーション大会
テーマ：新規事業、全社的改革
・『MT ACADEMY』
新たなビジネス知識・手法に関する勉強会やワークショップ
テーマ：クリティカルシンキング、デザイン思考、SDGsなど
・『MT meetup future』
様々な分野で活躍する経営者・研究者など有識者による社内講演会
テーマ：観光立国、AI、IoT、DXなど

＜人事評価とフィードバック＞

全従業員を対象として、年に一度、直近の人事評価に関するフィードバック面談を行い、従業員は自己の人事評価を確認するとともに、評価者と従業員との間で、業務上期待される役割や今後向上すべき能力についての共有がなされます。

また、全従業員を対象として、目標設定、進捗確認・達成度評価のため、上司との面談を年4回実施しています。

従業員は業務を通じ目指すべきターゲット及び成果に関する個人目標を４半期ごとに設定し、それぞれの面談において上司とともに個人目標の進捗状況や目標達成度合いを確認し、必要に応じて個人目標の修正を行います。

以上のような人事評価のフィードバック制度や、目標管理制度により、評価の透明性や納得性を高めるとともに、従業員の能力やモチベーションの向上を促しています。

＜専門性の高い人材の確保＞

スポンサーグループから経験豊富で専門性の高い人材を受け入れ、その専門能力を活かすことで、より高度なアセットマネジメント業務の実現を目指しています。

従業員の状況（2022年3月末時点）

男性・女性従業員比率	男性	78%	女性	22%
正規社員 (※)・非正規社員比率	正規社員	78%	非正規社員	22%

※正規社員は、スポンサーグループからの出向社員で構成されています。

＜従業員満足度調査の実施＞

資産運用会社は、従業員満足度調査を毎年実施し、従業員一人一人を尊重して各個人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の提供に取組んでいます。

ESGに関する取組み（社会）

人権尊重の取組み/情報開示への取組み等

■ 人権尊重の取組み

＜人権尊重のポリシー＞

資産運用会社は、サステナビリティ方針における「人権の尊重」に基づき、「世界人権宣言」「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」「ビジネスと人権に関する指導原則」等の国際規範の定める人権の原則を支持・尊重し、人権尊重の取り組みを推進しています。

資産運用会社が遵守すべき事項は以下のとおりです。

①差別やハラスメント行為の禁止
個人の人権・人格を尊重し、性別、年齢、国籍、人種、民族、信条、宗教、性的指向、性自認、社会的身分、身体障害の有無等を理由とする差別的な行動及びセクシャルハラスメント、パワーハラスメント等につながる行為は、一切行いません。

②児童労働・強制労働の禁止
児童労働、強制労働を実効的に廃止することを支持し、実践します。法令に定められた最低就業年齢を守り、労働者の意思に反する労働を強制しません。

③結社の自由と団体交渉権の尊重
法令に従って、結社の自由と団体交渉権を支持・尊重し、雇用、昇進、解雇または異動の決定等について差別をしません。

④過度の労働時間・時間外労働の抑制
時間外労働に関する労使協定（36協定）を遵守し、過度の労働時間と時間外労働の抑制に努めます。

⑤最低賃金以上の賃金支払い
従業員に対し、法令で定められた最低賃金以上の賃金を支払い、従業員の生活の安定を図ります。

⑥同一労働・同一賃金の遵守
法令に従って、正規雇用労働者と非正規雇用労働者との間で、不合理な待遇差を禁止します。

＜役職員からの苦情集約の仕組み＞

就業している全役職員（嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含むすべての役職員)に適用する内部通報制度を通じて、職場における従業員からの不平・不満の声の吸い上げや、人権侵害や差別・ハラスメント行為を含む組織的または個人的な法令等違反行為の把握を行い、適切な対応を行うこととしています。

この制度においては、通報者は匿名での通報も可能であること加えて、通報等を行ったことを理由として、通報者等に対して解雇、懲罰、報復その他いかなる不利益な取扱いを行うことが禁じられています。

■ 情報開示への取組み

資産運用会社は、投資家等の保護を図るとともに社会的信用の維持・向上に資することを目的として、「情報開示規程」「フェア・ディスクロージャー・ルールに関する細則」を定めています。

開示が必要とされる情報、または投資家の投資判断に有益であると判断した情報を適時・適切に公衆に開示することに努めています。

■ PM会社/サプライヤー等との協働

PM会社/サプライヤー等の選定・評価にあたり、環境配慮に係る方針・企業体制、資産運用会社のサステナビリティ方針への協力体制等を確認しています。

ESGに関する取組み（ガバナンス）

ガバナンスへの取組み

■ 森トラストグループによるセイムボート出資

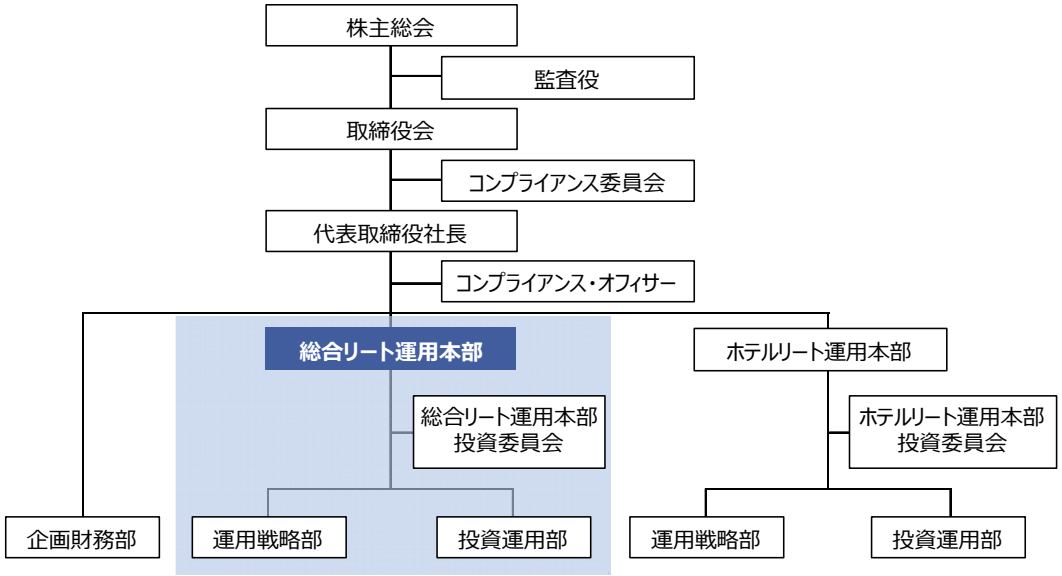
本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

森トラストグループの保有比率
26.5%（2022年9月末現在）

■ 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント㈱に委託しています。資産運用会社の組織体系は以下のとおりです。

＜組織図＞



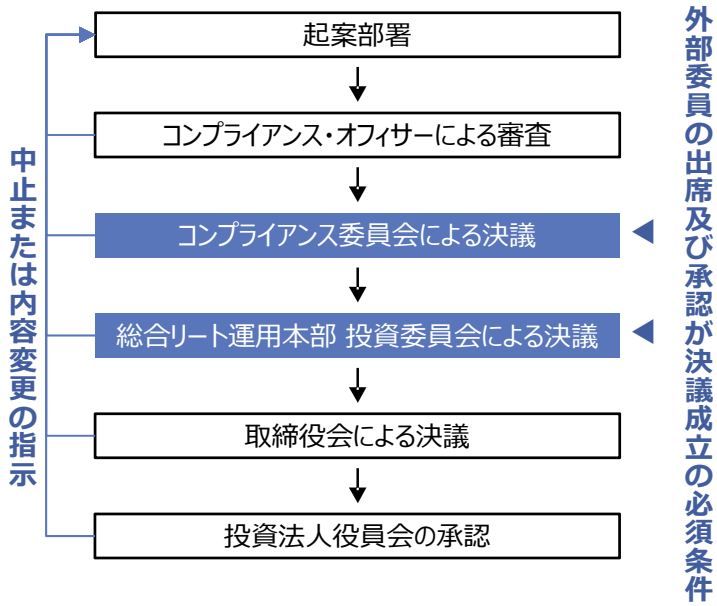
■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

資産運用会社は、就業している全役職員（嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含む全ての役職員)に対して、定期的にコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施しています。

■ 利害関係者との取引に係る手続のフロー

資産運用会社は、コンプライアンスを優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。

コンプライアンス委員会、投資委員会を設置して、双方に外部委員を選任しており、利害関係人取引となる場合は、両委員会における外部委員の賛成を必要としています。



■ 情報セキュリティ

資産運用会社は、会社情報の適正な活用並びに不正アクセス及び会社情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的として、情報管理規程を制定しています。

秘密情報の管理、部外者に対するアクセス制限・情報の漏洩防止・情報システムの保全、情報システム管理にかかる教育・監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

ESGに関する取組み（スポンサーグループ）

サステナビリティ推進ビジョン／人事制度

森トラストグループのサステナビリティ推進ビジョン

森トラストグループは、「まちづくりから みらいづくりへ」をスローガンに、スポンサーグループのサステナビリティの推進に向けた 7つの重点テーマを定め、経済・環境・社会の共生を実現するためのアクションプランを掲げています。

7つの重点テーマ	アクションプラン
安心・安全	・地域防災やBCPの実現による、持続的に活動可能な場の創造 ・新技術を用いた感染症対策等、時代のニーズに合わせた安心の提供 ・様々な関係者とともに地域・社会の発展的成長を促進
環境	・景観、生態系の保全や環境配慮の資源活用を通じたまちづくり ・再生可能エネルギーの使用・普及、及び安定的供給の拡大 ・様々なステークホルダーとの適切な協働
ワーク/ライフスタイル	・ワークライフバランスを向上させる施設・サービスの提供 ・新事業による生活多様性の創出 ・新たな働き方の実践及び社会への提案・還元
イノベーション	・出資、パートナーシップを通じた産業育成 ・デジタルデータ、先端技術の活用によるサプライチェーンの最適化 ・自由な提案と実現を促進するグループ体制の構築
ウェルネス	・人々の持続的な健康増進に寄与する場の提供 ・心も体も充足させる食や滞在機会の創出 ・社会全体での健康運営の実現
ダイバーシティ	・国際交流や多言語対応の促進 ・多様な人材が活躍できる経営基盤の確立
コンプライアンス ガバナンス	・経済活性化に資するガバナンスの継続的な向上 ・持続可能な企業活動に資するリスクマネジメントの強化

森トラスト㈱の人事制度

資産運用会社のスポンサー企業である森トラスト㈱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。

(1)ワークライフバランス推進・女性活躍推進

育児休業をはじめとした仕事と育児を両立するために様々な制度を導入しています。

①女性採用比率		33.3%
②女性従業員比率		27.7%
③女性管理職比率		6.8%
④有給休暇取得率		79.1%
⑤育児休業率	男性	90.0%
	女性	100%

（注）項目①・④・⑤：2021年度実績、項目②・③：2022年3月末時点

(2)子育てサポート企業認定/保育事業の開始

厚生労働省より「子育てサポート企業」「女性活躍推進企業」として認定されており、「プラチナくるみん」「えるぼし(二つ星)」認証を取得しています。

また、2019年11月に城山トラストタワー内に企業主導型保育園「ナーサリールーム ミライズ」を開業しており、入居テナントや社員も利用可能です。

(3)働き方改革の実施

・東京都が主催する「時差Biz」への参加
・在宅ワーク、モバイルワークの活用

(4)健康経営

会社、社員とその家族、健康保険組合が一体となり健康経営に取り組んでいます。その取り組みが評価され「健康経営優良法人2022」（経済産業省）の認定を受けています。

4. 本投資法人の特徴

本投資法人の特徴（1）

基本方針

中長期的な安定運用を基本

ポートフォリオの着実な成長 | 安定したインカムゲインの確保

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

安定した運用実績

資産規模の着実な成長 | 高稼働率の維持 | 安定した分配金実績

森トラスト総合リート投資法人の特徴

東京都心部のオフィスビルをポートフォリオの中核とする「総合型ＲＥＩＴ」

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

「立地」「グレード感」など「質」を重視した厳選投資

2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産の取得・譲渡での連携、不動産賃貸・管理ノウハウを活用

3 堅実な財務戦略

信用力を活かした低金利での資金調達、メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーション

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

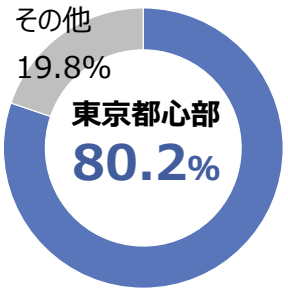
性急な資産規模の拡大を追求することなく、中長期的な安定運用に資する物件に厳選投資
「立地」「グレード感」など「質」重視の投資戦略を推進

投資実績 （2022/9期末）

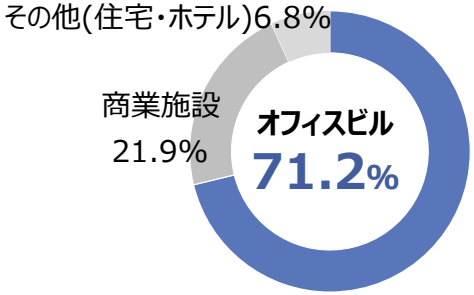
物件数 ： 16 物件

資産規模： 3,247 億円
（取得価格合計）

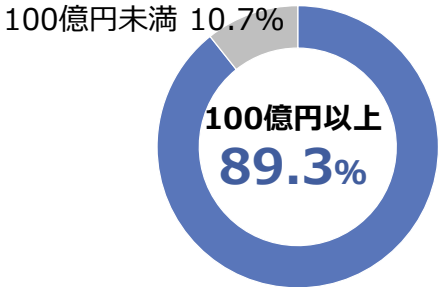
【地域別】



【用途別】



【取得価格別】



目標ポートフォリオと実績

		地域				合計	
		東京都心部 （注1）		その他 （注2）			
		目標値	実績値	目標値	実績値	目標値	実績値
用途	オフィスビル	60～70%	63.8%	10～20%	7.4%	70～90%	71.2%
用途	商業施設・その他 (注3)	0～10%	16.4%	10～20%	12.4%	10～30%	28.8%
合計		60～80%	80.2%	20～40%	19.8%	100%	

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

本投資法人の特徴（2）

2 森トラストグループとの幅広い連携

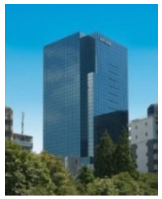
森トラストグループによる投資口の保有　**350,070口（26.5%）**保有（2022/9期末）

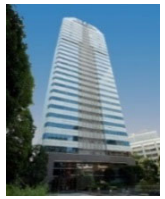
不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ3社との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

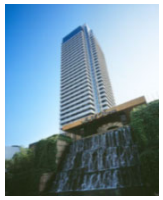
取得実績（2022/9期末）

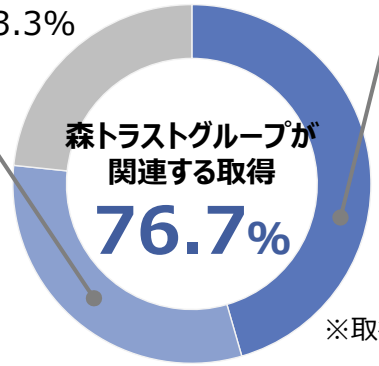
森トラストグループからの情報提供による取得　31.1%


ONビル

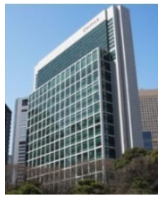

紀尾井町ビル

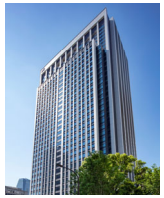
新横浜TECHビル

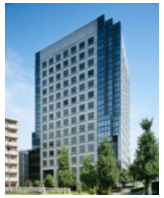

ホテルオークラ神戸



森トラストグループからの取得　45.6%


東京汐留ビルディング


神谷町トラストタワー


大崎MTビル

イトーヨーカドー
湘南台店

※取得価格に基づく比率

最近の取得、譲渡実績

森トラストグループからの取得　：神谷町トラストタワー（2021年）

森トラストグループへの譲渡　：赤坂見附MTﾋﾞﾙ（2010年）、三田MTﾋﾞﾙ (2014年)、東京汐留ビルディング（2021年一部譲渡）

森トラストグループからの情報提供による譲渡　：銀座MTRﾋﾞﾙ (2014年・2015年)、大阪丸紅ﾋﾞﾙ (2015年)、イトーヨーカドー新浦安店（2017年）

森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図っています。

3 堅実な財務戦略

- 信用力を活かした低金利での資金調達
- メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーション
- 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達

格付の状況	**AA（安定的）**　JCR / 長期発行体格付　（2022/9期末）
バンクフォーメーション	メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーションを構築（計20社）

森トラストグループについて

森トラストグループは、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がけ、保有・賃貸・運営・管理の全てを行ってきました。都市の未来像を描き、真に必要とされる機能を提供し続けてきた、このコアビジネスでの成功により、高い収益性と安定した収入を確保し、グループの強い財務基盤を築いています。

第１ステージ 1951 ～ 1992年	第2ステージ 1993 ～ 2004年	第3ステージ 2005 ～ 2015年	第4ステージ 2016年 ～
森トラストグループの創業	企業グループとしての競争力強化	不動産・ホテル&リゾート・投資事業の発展	グローバリズムへの対応とイノベーション

1990 / 2000 / 2005 / 2010 / 2015 / 2020

御殿山トラストタワー
1990年竣工

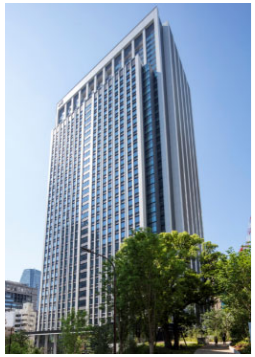
城山トラストタワー
1991年竣工

東京汐留ビルディング
2005年竣工

丸の内トラストシティ
2008年完成

仙台トラストシティ
2010年完成

京橋トラストタワー
2014年竣工


東京ワールドゲート
2020年完成

東京ワールドゲート赤坂
2024年開業予定

■ 森トラストグループ管理運営施設

東京都心部をはじめ主要都市（仙台・大阪）の中心部や地方リゾートに多数の物件を保有・運営

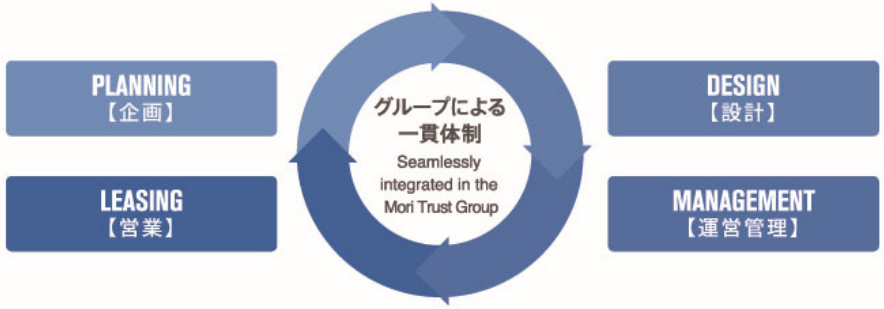
総施設数： **91** 施設

賃貸ビル・住宅・商業施設： **65** 棟

（2022年3月31日現在）

■ 不動産開発体制

営業・運営・管理の中で蓄積したノウハウを、建物の企画、設計に活用



5. 参考資料

貸借対照表

(単位：千円)

	2022年３月期 (2022年３月31日)	2022年９月期 (2022年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,680,828	16,534,395
信託現金及び信託預金	3,197,268	3,089,760
営業未収入金	41,862	77,534
未収入金	1,334	-
前払費用	47,914	86,346
その他	9,296	15,449
流動資産合計	17,978,504	19,803,486
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,209,486	16,770,597
構築物	31,017	30,393
機械及び装置	28,642	26,237
工具、器具及び備品	23,807	23,483
土地	114,585,335	114,585,335
信託建物	21,141,169	20,569,225
信託構築物	75,775	71,277
信託機械及び装置	55,456	58,102
信託工具、器具及び備品	36,976	33,395
信託土地	153,797,970	153,798,827
有形固定資産合計	306,985,638	305,966,876
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	38,968	66,825
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	51,783	79,640
固定資産合計	307,037,662	306,046,756
繰延資産		
投資法人債発行費	55,401	58,984
繰延資産合計	55,401	58,984
資産合計	325,071,568	325,909,227

	2022年３月期 (2022年３月31日)	2022年９月期 (2022年９月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	242,061	307,709
短期借入金	6,000,000	6,000,000
１年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
１年内返済予定の長期借入金	25,500,000	18,000,000
未払金	110,421	58,604
未払費用	429,156	430,289
未払配当金	7,185	8,073
未払法人税等	879	867
未払消費税等	108,676	233,884
前受金	913,270	809,224
預り金	916	322
流動負債合計	37,312,567	29,848,976
固定負債		
投資法人債	9,000,000	11,000,000
長期借入金	109,500,000	117,000,000
預り敷金及び保証金	7,565,023	7,555,628
信託預り敷金及び保証金	932,717	918,125
繰延税金負債	803,422	514,820
固定負債合計	127,801,163	136,988,574
負債合計	165,113,730	166,837,550
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,430,418	1,750,398
任意積立金合計	1,430,418	1,750,398
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	4,537,379	3,331,238
剰余金合計	5,967,798	5,081,637
投資主資本合計	159,957,838	159,071,677
純資産合計	159,957,838	159,071,677
負債純資産合計	325,071,568	325,909,227

※2022年９月末現在の内部留保残高は2,265百万円（繰延税金負債及び圧縮積立金の合計額）

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2022年３月期 (自 2021年10月１日 至 2022年３月31日)	2022年９月期 (自 2022年４月１日 至 2022年９月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	6,739,063	6,603,932
その他賃貸事業収入	337,252	298,407
不動産等売却益	1,452,077	-
営業収益合計	8,528,392	6,902,340
営業費用		
賃貸事業費用	3,025,005	3,057,896
資産運用報酬	329,091	307,505
資産保管手数料	13,102	12,987
一般事務委託手数料	45,869	45,076
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	69,376	46,950
営業費用合計	3,486,044	3,474,016
営業利益	5,042,348	3,428,323
営業外収益		
受取利息	104	90
未払分配金戻入	753	845
還付加算金	110	-
営業外収益合計	969	936
営業外費用		
支払利息	325,041	345,823
投資法人債利息	22,833	27,158
投資法人債発行費償却	8,933	8,874
その他	1,374	3,886
営業外費用合計	358,184	385,741
経常利益	4,685,132	3,043,518
税引前当期純利益	4,685,132	3,043,518
法人税、住民税及び事業税	895	881
法人税等調整額	146,858	▲ 288,601
法人税等合計	147,753	▲ 287,720
当期純利益	4,537,379	3,331,238
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	4,537,379	3,331,238

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2022年３月期 (自 2021年10月１日 至 2022年３月31日)	2022年９月期 (自 2022年４月１日 至 2022年９月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
家　賃	6,378,952	6,244,322
共 益 費	236,502	236,001
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	337,252	298,407
不動産賃貸事業収益合計	7,076,315	6,902,340
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	694,543	717,358
水道光熱費	212,236	255,836
公租公課	872,062	881,367
損害保険料	18,494	19,142
修繕費	72,707	41,623
減価償却費	1,125,735	1,116,153
その他費用	29,225	26,414
不動産賃貸事業費用合計	3,025,005	3,057,896
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,051,310	3,844,443

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	2022年３月期 (自 2021年10月１日 至 2022年３月31日)	2022年９月期 (自 2022年４月１日 至 2022年９月30日)
Ⅰ．当期未処分利益	4,537,379,582	3,331,238,876
Ⅱ．任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	134,114,736	628,761,124
Ⅲ．分配金の額	4,217,400,000	3,960,000,000
(投資口１口当たり分配金の額)	(3,195)	(3,000)
Ⅳ．任意積立金		
圧縮積立金繰入額	454,094,318	－
Ⅴ．次期繰越利益	－	－

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

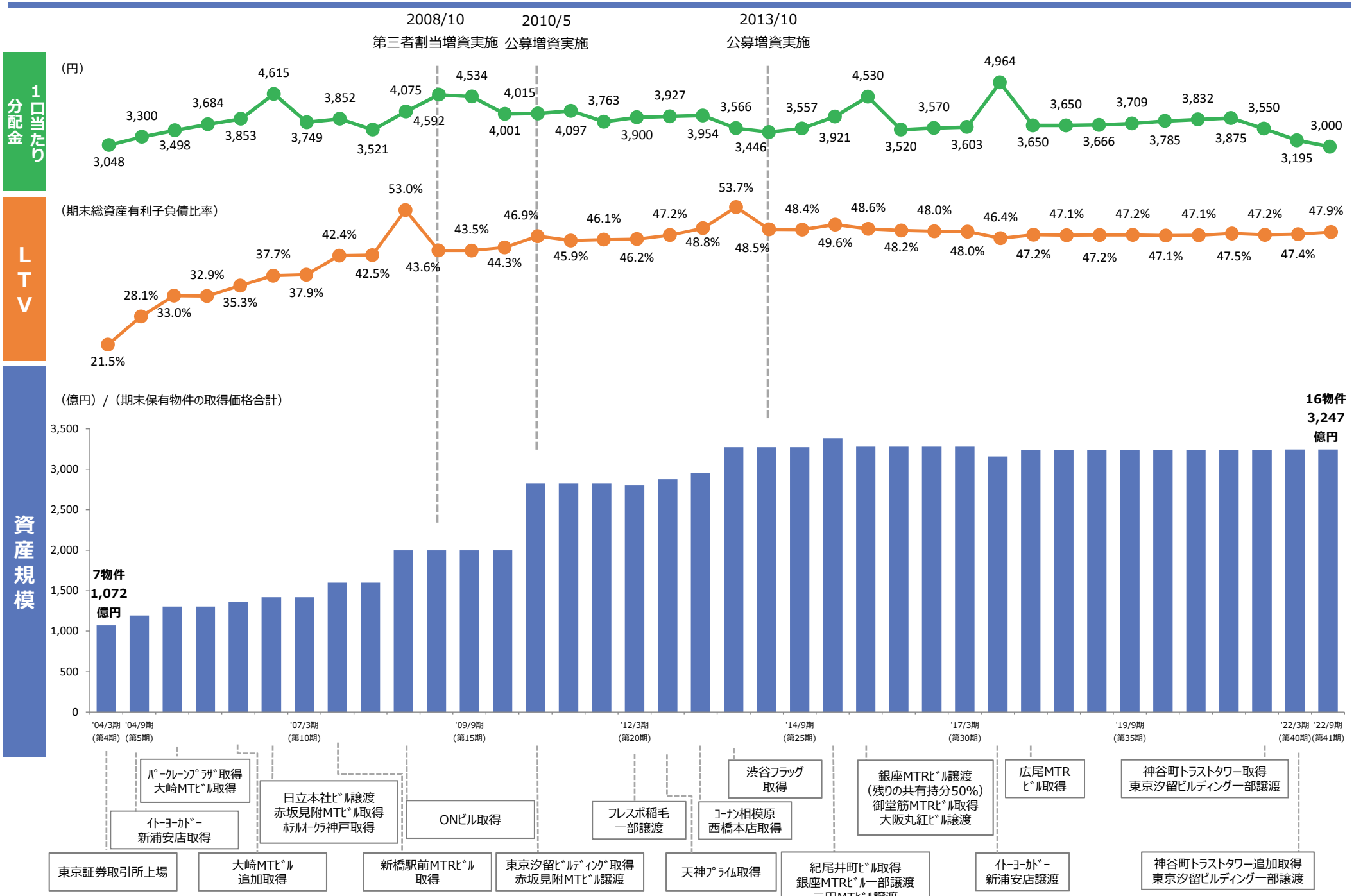
	2022年３月期 (自 2021年10月１日 至 2022年３月31日)	2022年９月期 (自 2022年４月１日 至 2022年９月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,685,132	3,043,518
減価償却費	1,125,735	1,116,153
投資法人債発行費償却	8,933	8,874
受取利息	▲104	▲90
支払利息	347,875	372,981
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲522	▲35,671
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲80,181	▲10,983
未払消費税等の増減額（▲は減少）	99,050	125,207
前受金の増減額（▲は減少）	▲86,145	▲104,045
有形固定資産の売却による減少額	12,520,098	-
その他	▲106,676	▲89,768
小計	18,513,195	4,426,175
利息の受取額	104	90
利息の支払額	▲346,685	▲353,781
法人税等の支払額	▲622	▲892
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,165,991	4,071,591
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	▲34,126	▲69,009
信託有形固定資産の取得による支出	▲14,344,757	▲80,198
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲2,385,217	▲90,166
預り敷金及び保証金の受入による収入	326,611	160,283
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲16,369	▲25,275
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	5,120	7,804
その他	393	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲16,448,345	▲96,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,500,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	▲14,500,000	▲17,000,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	2,000,000
投資法人債の償還による支出	▲3,000,000	-
投資法人債発行費の支出	▲15,558	▲12,457
分配金の支払額	▲4,687,104	▲4,216,512
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲5,702,662	▲2,228,969
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	▲3,985,015	1,746,059
現金及び現金同等物の期首残高	21,863,112	17,878,096
現金及び現金同等物の期末残高	17,878,096	19,624,156

財務指標の推移

（単位：百万円）

	2020/9期 (第37期)	2021/3期 (第38期)	2021/9期 (第39期)	2022/3期 (第40期)	2022/9期 (第41期)	算定式
営業収益	8,882	8,789	9,202	8,528	6,902	
うち不動産等売却益	–	–	1,433	1,452	–	
営業費用	3,445	3,325	3,638	3,486	3,474	
営業利益	5,437	5,464	5,563	5,042	3,428	
経常利益	5,059	5,116	5,205	4,685	3,043	
当期純利益	5,058	5,115	5,041	4,537	3,331	
分配金総額	5,058	5,115	4,686	4,217	3,960	
期末総資産額	328,915	330,301	328,288	325,071	325,909	
期末有利子負債額	155,000	157,000	155,000	154,000	156,000	
期末純資産額	160,123	160,180	160,106	159,957	159,071	
含み損益	36,215	37,005	35,092	39,124	44,033	
NAV	191,280	192,070	190,512	194,864	199,144	NAV ＝ 期末純資産額＋含み損益-分配金総額
不動産賃貸事業損益	5,890	5,909	4,615	4,051	3,844	
減価償却費	1,308	1,126	1,113	1,125	1,116	
賃貸NOI	7,199	7,036	5,729	5,177	4,960	賃貸NOI ＝ 不動産賃貸事業損益+減価償却費
FFO	6,366	6,242	4,721	4,211	4,447	FFO ＝ 当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
資本的支出	216	416	287	213	96	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,982	6,619	5,442	4,963	4,864	NCF ＝ 賃貸NOI－資本的支出
ROA（期末総資産経常利益率）	3.1%	3.1%	3.2%	2.9%	1.9%	ROA ＝ (経常利益÷期末総資産額)÷6×12　※年換算値
ROE（期末自己資本利益率）	6.3%	6.4%	6.3%	5.7%	4.2%	ROE ＝ (当期純利益÷期末純資産額)÷6×12　※年換算値
LTV（期末総資産有利子負債比率）	47.1%	47.5%	47.2%	47.4%	47.9%	LTV ＝ 期末有利子負債額÷期末総資産額
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
１口当たり分配金	3,832円	3,875円	3,550円	3,195円	3,000円	
１口当たり純資産額	121,305円	121,348円	121,292円	121,180円	120,508円	
１口当たりNAV	144,909円	145,507円	144,327円	147,624円	150,867円	
１口当たりFFO	4,823円	4,728円	3,576円	3,190円	3,369円	

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



(注)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。
分割前の分配金についても1口当たり分配金を5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

期末ポートフォリオ一覧

（単位：百万円）

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得時期	取得価格	比率	期末簿価	期末算定価額	NOI	利回り
オフィスビル	東京汐留ビルディング	東京都港区	2005年1月	2010年4月	82,539	25.4%	74,824	81,400	284	0.7%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	38,812	36,200	622	3.1%
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	1989年11月	2014年10月	34,300	10.6%	32,938	38,300	662	3.9%
	神谷町トラストタワー	東京都港区	2020年3月	2021年7月他	27,960	8.6%	27,934	32,300	461	3.3%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	12,886	17,800	311	4.3%
	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	9,871	11,100	204	4.0%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,329	8,420	140	3.5%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月他	7,050	2.2%	6,659	9,910	195	5.6%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月他	2003年11月	6,900	2.1%	6,653	8,280	130	3.8%
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月	32,040	9.9%	32,395	40,700	675	4.2%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.5%	17,240	21,800	▲ 36	–
	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	2002年11月	2003年3月	11,600	3.6%	9,663	11,700	332	5.7%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月	7,460	2.3%	7,069	8,330	229	6.1%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	–	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,610	115	11.0%
ホテル	ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	1989年3月	2006年9月	19,000	5.9%	15,395	16,900	543	5.7%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月	3,200	1.0%	3,097	4,250	87	5.5%
合計		–	–	–	324,705	100.0%	305,966	350,000	4,960	3.1%

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

物件別期末算定価額

（単位：百万円）

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			ＤＣＦ法		評価機関
			2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	増減	還元利回り 2022/3期	還元利回り 2022/9期	対前期比	割引率	最終還元利回り	(注3)
オフィスビル	東京汐留ビルディング	82,539	75,045	74,824	81,400	81,400	–	3.3%	3.2%	▲0.1%	3.1%	3.2%	立地
	ONビル	39,900	38,898	38,812	35,100	36,200	1,100	3.4%	3.3%	▲0.1%	3.0%	3.4%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	33,080	32,938	38,000	38,300	300	3.2%	3.1%	▲0.1%	2.9%	3.3%	大和
	神谷町トラストタワー	27,960	28,018	27,934	31,100	32,300	1,200	2.6%	2.5%	▲0.1%	2.4%	2.6%	大和
	大崎MTビル	14,386	12,924	12,886	17,300	17,800	500	3.3%	3.2%	▲0.1%	2.9%	3.3%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	9,907	9,871	10,500	11,100	600	3.6%	3.5%	▲0.1%	3.3%	3.7%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,338	8,329	8,440	8,420	▲ 20	3.6%	3.6%	–	3.4%	3.8%	大和
	天神プライム	7,050	6,690	6,659	9,680	9,910	230	3.7%	3.6%	▲0.1%	3.4%	3.7%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,719	6,653	8,170	8,280	110	4.6%	4.5%	▲0.1%	4.3%	4.8%	中央日土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,416	32,395	40,700	40,700	–	3.2%	3.2%	–	3.0%	3.4%	不動研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,257	17,240	21,800	21,800	–	3.6%	3.6%	–	3.4%	3.8%	中央日土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,725	9,663	11,700	11,700	–	5.3%	5.3%	–	5.0%	5.5%	不動研
	コーナン相模原西橋本店	7,460	7,095	7,069	8,500	8,330	▲ 170	5.2%	5.3%	0.1%	5.0%	5.5%	不動研
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,610	2,610	–	–(注1)	–(注1)	–	7.9%	–(注2)	不動研
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	15,564	15,395	16,900	16,900	–	4.9%	4.9%	–	4.7%	5.0%	立地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,110	3,097	4,210	4,250	40	3.3%	3.3%	–	4.0%	3.0%	中央日土地

	含み損益		
	2022/3期	2022/9期	増減
合計	39,124	44,033	4,909

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

稼働率の推移

■ 用途区分毎の月次稼働率の推移 （前期末～当期末）

用途		(2022/3期末) 3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	(2022/9期末) 9月末
オフィスビル	マスターリースベース (サブリースベース)	95.4% (81.8%)	95.7% (82.1%)	95.5% (81.7%)	95.2% (81.3%)	96.4% (83.4%)	96.6% (83.6%)	96.6% (84.6%)
商業施設		94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%
その他		100%	100%	100%	100%	100%	99.8%	99.8%
合計	マスターリースベース (サブリースベース)	96.0% (90.5%)	96.1% (90.6%)	96.0% (90.4%)	95.9% (90.3%)	96.4% (91.1%)	96.5% (91.2%)	96.5% (91.6%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移 （直近5期）

用途	物件名称	2020/9期末 (第37期末)	2021/3期末 (第38期末)	2021/9期末 (第39期末)	2022/3期末 (第40期末)	2022/9期末 (第41期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング （注2）	100%	100%	100%	100% (61.3%)	100% (66.5%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル （注3）	99.9% (98.7%)	90.8% (89.5%)	89.7% (89.7%)	96.3% (95.6%)	94.5% (92.6%)
	神谷町トラストタワー （注4）	–	–	100%	100% (99.3%)	100% (99.3%)
	大崎MTビル （注5）	100% (99.1%)	100% (85.0%)	100% (85.8%)	100% (95.2%)	100% (95.6%)
	御堂筋MTRビル （注6）	100% (98.4%)	100% (95.6%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (96.4%)
	広尾MTRビル （注7）	100%	100%	87.5%	87.5%	100%
	天神プライム （注7）	100%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	100%	100%	100%	59.9%	71.7%
商業施設	渋谷フラッグ （注7）	100%	92.2%	92.2%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	0%	0%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	100%	95.9%	100%	100%	96.8%
合計（注8）		99.9% (99.9%)	99.3% (98.6%)	99.1% (91.9%)	96.0% (90.5%)	96.5% (91.6%)

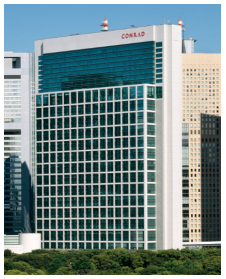
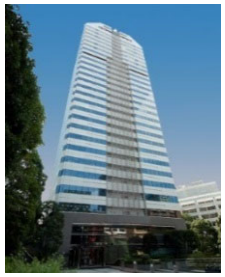
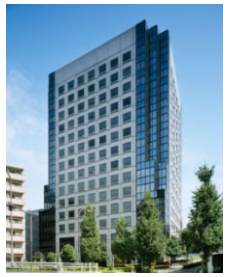
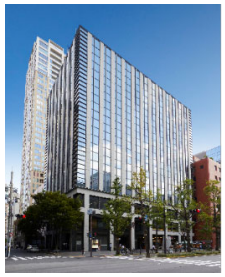
本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

期末稼働率及び賃貸借契約の概要

用途	物件名称	稼働率	テナント総数	主要なテナント	契約形態		賃貸借契約満了日	
オフィスビル	東京汐留ビルディング (注1)	100% (66.5%)	1 (14)	森トラスト	マスターリース契約(注1)	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2026年3月31日 (ホテル) 2035年12月31日	(中途解約不可)
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2023年3月31日	(中途解約不可)
	紀尾井町ビル (注2)	94.5% (92.6%)	38 (70)	–	–	–	–	
	神谷町トラストタワー (注3)	100.0% (99.3%)	1 (7)	森トラスト	マスターリース契約(注3)	建物賃貸借	2030年3月31日	(中途解約不可)
	大崎MTビル (注4)	100% (95.6%)	1 (13)	森トラスト	マスターリース契約(注4)	定期建物賃貸借	2025年3月31日	(中途解約不可)
	御堂筋MTRビル (注5)	100% (96.4%)	1 (31)	東京キャピタルマネジメント	マスターリース契約(注5)	建物賃貸借	2023年3月31日	
	広尾MTRビル (注6)	100.0%	9	–	–	–	–	
	天神プライム (注6)	100%	13	–	–	–	–	
	新横浜TECHビル	71.7%	17	–	–	–	–	
商業施設	渋谷フラッグ (注6)	100%	3	エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注6)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	
	新橋駅前MTRビル	0%	0	–	–	–	–	
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2042年11月20日	(中途解約不可)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日	(中途解約不可)
	フレスポ稲毛	100%	1	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定	2027年12月2日	(中途解約不可)
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2032年3月31日	(中途解約不可)
住宅	パークレーンプラザ	96.8%	17	–	–	–	–	
合計 (注8)		96.5% (91.6%)	106 (199)					

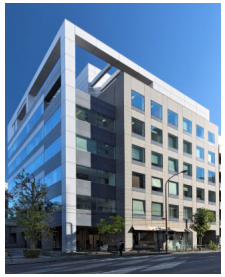
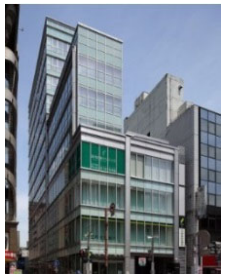
本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支（1）

	オフィスビル											
	東京汐留ビルディング		ONビル		紀尾井町ビル		神谷町トラストタワー		大崎MTビル		御堂筋MTRビル	
												
所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都港区		東京都品川区		大阪市中央区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		2020年3月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2021年7月他		2005年3月他		2015年4月	
取得価格	82,539百万円		39,900百万円		34,300百万円		27,960百万円		14,386百万円		10,170百万円	
期末簿価	74,824百万円		38,812百万円		32,938百万円		27,934百万円		12,886百万円		9,871百万円	
期末算定価額	81,400百万円		36,200百万円		38,300百万円		32,300百万円		17,800百万円		11,100百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		196,037.12㎡(注3)		26,980.68㎡(注4)		15,129.16㎡	
PML値 (注5)	6.0%		8.0%		11.3%		6.5%		11.5%		2.1%	
賃貸事業収支 (千円)	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期
不動産賃貸事業収益	878,784	916,695	非開示 (注6)	非開示 (注6)	982,049	1,055,109	533,103	536,931	340,037	357,346	318,730	315,848
家賃	878,784	916,695			893,119	928,486	522,272	524,190	339,558	356,770	281,261	274,869
共益費	–	–			9,274	8,828	–	–	–	–	6,745	6,745
土地賃貸収益	–	–			–	–	–	–	–	–	–	–
その他賃貸事業収入	–	–			79,655	117,794	10,831	12,740	478	575	30,723	34,234
不動産賃貸事業費用	832,246	856,047			551,639	544,022	145,357	159,672	99,877	105,262	146,159	156,985
公租公課	361,920	345,981			88,401	90,249	–	9,525	38,148	39,388	40,586	42,179
固定資産税	361,920	345,981			87,076	88,924	–	9,525	38,148	39,388	40,586	42,179
その他公租公課	–	–			1,325	1,325	–	–	–	–	–	–
諸経費	246,820	286,589			312,106	301,875	61,291	66,078	3,193	6,471	60,183	69,126
管理業務費	230,440	274,720			240,952	213,956	46,181	44,915	–	1,428	27,306	27,094
水道光熱費	–	–			56,857	74,499	13,824	19,862	–	–	25,368	30,081
損害保険料	3,760	3,508			1,495	1,596	291	283	816	875	572	614
信託報酬	–	–			800	800	750	750	–	–	500	500
その他費用	12,619	8,360			12,000	11,024	244	266	2,377	4,167	6,436	10,835
減価償却費	223,504	223,477			151,131	151,896	84,066	84,068	58,534	59,401	45,389	45,679
不動産賃貸事業損益	46,538	60,647	535,416	530,225	430,410	511,086	387,746	377,259	240,160	252,084	172,570	158,863
減価償却費控除前利益（ＮＯＩ）	270,043	284,125	627,655	622,338	581,541	662,983	471,812	461,327	298,695	311,486	217,960	204,542
NOI利回り (注7)	0.7%		3.1%		3.9%		3.3%		4.3%		4.0%	

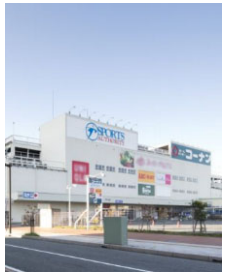
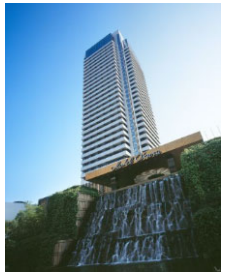
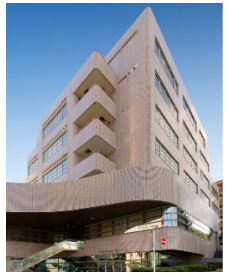
本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支（2）

	オフィスビル						商業施設					
	広尾MTRビル		天神プライム		新横浜TECHビル		渋谷フラッグ		新橋駅前MTRビル		イトーヨーカドー湘南台店	
												
所在地	東京都渋谷区		福岡市中央区		横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		神奈川県藤沢市	
建築時期	1992年11月		2008年10月		A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2002年11月	
取得時期	2018年1月		2012年7月他		2003年11月		2013年4月		2007年4月		2003年3月	
取得価格	8,100百万円		7,050百万円		6,900百万円		32,040百万円		18,000百万円		11,600百万円	
期末簿価	8,329百万円		6,659百万円		6,653百万円		32,395百万円		17,240百万円		9,663百万円	
期末算定価額	8,420百万円		9,910百万円		8,280百万円		40,700百万円		21,800百万円		11,700百万円	
延床面積	6,709.80㎡		7,722.04㎡		25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		53,393.66㎡	
PML値	7.3%		6.4%		8.7%		11.9%		12.2%		14.0%	
賃貸事業収支 (千円)	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期
不動産賃貸事業収益	177,211	182,598	254,115	256,344	265,490	252,906	非開示 (注6)	非開示 (注6)	308,045	–	375,045	375,068
家賃	135,509	141,788	218,319	218,134	237,024	222,050			229,500	–	375,000	375,000
共益費	18,408	18,408	19,530	19,476	–	–			–	–	–	–
土地賃貸収益	–	–	–	–	–	–			–	–	–	–
その他賃貸事業収入	23,293	22,400	16,265	18,733	28,465	30,855			78,545	–	45	68
不動産賃貸事業費用	52,463	57,752	88,667	91,596	189,575	193,253			52,461	53,769	110,729	104,884
公租公課	11,698	11,962	27,317	28,922	29,702	30,070			34,266	35,612	38,998	39,098
固定資産税	11,575	11,840	27,317	28,922	29,702	30,070			34,266	35,612	38,998	39,098
その他公租公課	122	122	–	–	–	–			–	–	–	–
諸経費	25,336	30,325	30,411	31,698	89,121	92,366			1,184	1,146	10,230	3,949
管理業務費	4,995	8,696	7,460	7,827	56,277	57,565			975	924	1,620	1,620
水道光熱費	15,878	18,467	13,625	16,608	26,046	31,373			–	–	–	–
損害保険料	236	254	211	225	827	888			209	222	1,004	1,069
信託報酬	400	400	750	1,250	–	–			–	–	–	–
その他費用	3,825	2,507	8,364	5,786	5,969	2,539			–	–	7,606	1,260
減価償却費	15,428	15,463	30,938	30,976	70,752	70,816			17,010	17,010	61,500	61,836
不動産賃貸事業損益	124,748	124,845	165,447	164,747	75,914	59,653	645,868	651,808	255,584	▲ 53,769	264,316	270,183
減価償却費控除前利益（ＮＯＩ）	140,176	140,309	196,385	195,724	146,667	130,469	669,841	675,973	272,595	▲ 36,758	325,816	332,019
NOI利回り (注7)	3.5%		5.6%		3.8%		4.2%		–		5.7%	

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支（3）

	商業施設				ホテル		住宅		合計	
	コーナン相模原西橋本店		フレスポ稲毛		ホテルオークラ神戸		パークレーンプラザ			
										
所在地	相模原市緑区		千葉市稲毛区		神戸市中央区		東京都渋谷区		–	
建築時期	2005年8月		–		1989年3月 (1995年3月増築)		1988年6月		–	
取得時期	2012年10月		2002年3月		2006年9月		2004年12月		–	
取得価格	7,460百万円		2,100百万円		19,000百万円		3,200百万円		324,705百万円	
期末簿価	7,069百万円		2,193百万円		15,395百万円		3,097百万円		305,966百万円	
期末算定価額	8,330百万円		2,610百万円		16,900百万円		4,250百万円		350,000百万円	
延床面積	40,283.77㎡		(39,556.71㎡)（注8）		72,246.86㎡		5,246.78㎡		–	
PML値	13.5%		–		17.8%		14.9%		5.5% (注9)	
賃貸事業収支 (千円)	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期	2022/3期	2022/9期
不動産賃貸事業収益	非開示 (注6)	非開示 (注6)	123,609	123,609	618,490	627,790	109,378	110,427	7,076,315	6,902,340
家賃			–	–	618,490	627,790	99,877	98,839	6,378,952	6,244,322
共益費			–	–	–	–	9,043	9,043	236,502	236,001
土地賃貸収益			123,609	123,609	–	–	–	–	123,609	123,609
その他賃貸事業収入			–	–	–	–	457	2,543	337,252	298,407
不動産賃貸事業費用			8,019	8,020	294,814	284,561	34,927	36,082	3,025,005	3,057,896
公租公課			7,269	7,270	70,244	71,497	7,534	7,784	872,062	881,367
固定資産税			7,269	7,270	70,244	71,497	7,534	7,784	870,611	877,967
その他公租公課			–	–	–	–	–	–	1,451	3,399
諸経費			750	750	22,704	13,034	13,838	14,663	1,027,207	1,060,376
管理業務費			–	–	–	–	8,951	9,408	694,543	717,358
水道光熱費			–	–	–	–	1,507	1,624	212,236	255,836
損害保険料			–	–	7,034	7,426	165	176	18,494	19,142
信託報酬			750	750	2,000	2,000	–	–	7,600	8,100
その他費用			–	–	13,669	3,608	3,214	3,452	94,332	59,938
減価償却費			–	–	201,865	200,029	13,554	13,634	1,125,735	1,116,153
不動産賃貸事業損益	192,871	203,644	115,589	115,588	323,676	343,229	74,451	74,344	4,051,310	3,844,443
減価償却費控除前利益（ＮＯＩ）	228,716	229,227	115,589	115,588	525,541	543,259	88,005	87,979	5,177,045	4,960,596
NOI利回り (注7)	6.1%		11.0%		5.7%		5.5%		3.1%	

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

有利子負債一覧

短期借入金

（単位：百万円）

借入先	期末残高	期中平均利率		借入日	返済期限
三井住友銀行	2,500	変動	0.22%	2021年10月8日	2022年10月7日
りそな銀行	500		0.22%	2021年10月15日	2022年10月14日
みずほ銀行	2,000		0.21%	2022年4月8日	2023年4月7日
りそな銀行	1,000		0.21%	2022年8月31日	2023年8月31日
計	6,000				

長期借入金

（単位：百万円）

借入先	期末残高	利率		借入日	返済期限
三井住友信託銀行	1,500	固定	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
みずほ銀行	500		0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
三菱ＵＦＪ銀行	2,500		0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
みずほ銀行	2,000		0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
三井住友信託銀行	1,000		0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ信託銀行	1,000		0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ銀行	3,500		0.47%	2016年4月12日	2023年4月12日
福岡銀行	1,000		0.43%	2016年4月22日	2023年4月21日
西日本シティ銀行	500		0.49%	2018年4月24日	2023年4月24日
みずほ銀行	1,500		0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	1,000		0.51%	2018年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000		0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
三菱ＵＦＪ銀行	500		0.43%	2018年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	500		0.54%	2017年9月29日	2023年9月29日
りそな銀行	1,000		0.46%	2016年10月18日	2023年10月18日
みずほ銀行	3,000		0.17%	2019年8月30日	2024年2月29日
日本政策投資銀行	1,500		0.64%	2017年2月28日	2024年2月29日
あおぞら銀行	2,000		0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
信金中央金庫	2,000		0.57%	2018年3月19日	2024年3月19日
三井住友銀行	3,000		0.27%	2020年10月9日	2024年4月9日
日本政策投資銀行	2,000		0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	1,000		0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	3,000		0.56%	2018年4月24日	2024年4月24日
福岡銀行	1,000		0.56%	2018年5月31日	2024年5月31日
三井住友銀行	3,000		0.29%	2020年10月9日	2024年10月9日
三井住友銀行	1,000		0.30%	2021年4月9日	2024年10月9日
西日本シティ銀行	500		0.43%	2019年12月26日	2024年12月26日
みずほ銀行	1,500		0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三菱ＵＦＪ銀行	500		0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三井住友信託銀行	3,000		0.32%	2020年2月28日	2025年2月28日
みずほ銀行	1,000		0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
三井住友銀行	1,000		0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
八十二銀行	1,000		0.34%	2020年2月28日	2025年2月28日
三菱ＵＦＪ銀行	500		0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
日本政策投資銀行	1,000		0.64%	2018年3月19日	2025年3月19日
三井住友銀行	2,500		0.33%	2021年4月9日	2025年4月9日
三井住友信託銀行	4,000		0.37%	2020年4月13日	2025年4月11日
三菱ＵＦＪ銀行	1,000		0.32%	2021年4月13日	2025年4月11日
三井住友銀行	3,000		0.46%	2019年4月24日	2025年4月24日
三菱ＵＦＪ銀行	3,000		0.68%	2018年8月31日	2025年8月29日
三井住友銀行	1,000		0.43%	2022年1月19日	2026年1月19日
福岡銀行	1,000		0.42%	2020年1月31日	2026年1月30日
三井住友銀行	1,500		0.47%	2022年2月28日	2026年2月27日
三井住友銀行	1,000		0.52%	2019年2月28日	2026年2月27日
三井住友信託銀行	1,500		0.41%	2021年2月26日	2026年2月27日
三井住友信託銀行	1,000		0.50%	2022年8月31日	2026年2月27日
日本政策投資銀行	1,000		0.41%	2021年3月12日	2026年3月12日
日本生命保険	500		0.36%	2020年9月30日	2026年3月31日
りそな銀行	1,000		0.39%	2021年4月22日	2026年4月22日
あおぞら銀行	500		0.72%	2018年4月24日	2026年4月24日
りそな銀行	500		0.39%	2021年5月31日	2026年5月29日
三井住友信託銀行	2,000		0.55%	2022年8月31日	2026年8月31日
日本政策投資銀行	1,000		0.33%	2019年8月30日	2026年8月31日
西日本シティ銀行	1,000		0.41%	2020年8月31日	2026年8月31日
七十七銀行	500		0.31%	2019年8月30日	2026年8月31日
日本生命保険	500		0.40%	2021年4月23日	2026年9月18日
三井住友海上火災保険	500		0.39%	2020年9月30日	2026年9月30日
三井住友信託銀行	1,000		0.42%	2021年12月24日	2026年12月24日
三菱ＵＦＪ銀行	1,000		0.40%	2020年12月25日	2026年12月25日
りそな銀行	500		0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
福岡銀行	500		0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
みずほ銀行	500		0.50%	2022年1月19日	2027年1月19日
福岡銀行	1,000		0.51%	2022年1月31日	2027年1月29日
農林中央金庫	3,000		0.38%	2020年2月28日	2027年2月26日
三井住友信託銀行	1,500		0.59%	2022年8月31日	2027年2月26日
足利銀行	1,000		0.63%	2022年4月22日	2027年4月22日
あおぞら銀行	500		0.45%	2021年12月24日	2027年6月24日
住友生命保険	500		0.59%	2019年12月26日	2027年6月25日
福岡銀行	1,000		0.55%	2022年1月31日	2027年7月30日
三井住友信託銀行	1,500		0.63%	2022年8月31日	2027年8月31日
農林中央金庫	1,500		0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
西日本シティ銀行	1,500		0.48%	2020年8月31日	2027年8月31日
りそな銀行	500		0.48%	2020年8月31日	2027年8月31日
住友生命保険	500		0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
第一生命保険	500		0.56%	2022年2月28日	2027年8月31日
日本政策投資銀行	1,000		0.43%	2020年3月12日	2027年9月10日
三井住友信託銀行	1,000		0.74%	2022年9月30日	2027年9月30日
三菱ＵＦＪ銀行	1,500		0.50%	2021年4月13日	2027年10月13日
みずほ銀行	1,000	固定	0.63%	2019年12月26日	2027年12月24日
みずほ銀行	1,000		0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
みずほ銀行	1,000		0.55%	2021年2月26日	2028年1月19日
日本政策投資銀行	500		0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
三菱ＵＦＪ銀行	1,500		0.53%	2021年3月31日	2028年3月31日
三井住友銀行	1,500		0.54%	2021年4月9日	2028年4月7日
三井住友銀行	1,500		0.51%	2019年10月11日	2028年4月11日
あおぞら銀行	1,000		0.71%	2022年4月11日	2028年4月11日
みずほ銀行	1,500		0.51%	2019年10月17日	2028年4月17日
七十七銀行	1,000		0.54%	2020年8月31日	2028年8月31日
新生銀行	1,000		0.53%	2020年8月31日	2028年8月31日
三井住友海上火災保険	1,500		0.59%	2021年10月29日	2028年10月31日
日本政策投資銀行	3,000		0.71%	2022年2月28日	2029年2月28日
みずほ銀行	1,000		0.82%	2022年4月11日	2029年4月11日
あおぞら銀行	1,500		0.59%	2021年4月23日	2029年4月23日
三菱ＵＦＪ銀行	500		0.79%	2022年2月28日	2030年2月28日
みずほ銀行	1,500		0.90%	2022年4月11日	2030年4月11日
三菱ＵＦＪ銀行	2,000		0.92%	2022年4月13日	2030年4月12日
三井住友銀行	1,000		0.65%	2021年12月24日	2030年6月24日
三井住友銀行	1,500		0.76%	2022年1月19日	2030年7月19日
みずほ銀行	1,000		0.62%	2021年8月31日	2030年8月31日
みずほ銀行	500		0.63%	2021年8月30日	2030年8月31日
三井住友銀行	2,000		0.98%	2022年4月28日	2030年10月28日
みずほ銀行	1,500		0.66%	2021年8月31日	2031年2月28日
みずほ銀行	1,500		0.98%	2022年4月11日	2031年4月11日
計	135,000				

投資法人債

（単位：百万円）

銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
第12回投資法人債	4,000	0.10%	2020年2月20日	2023年2月20日
第13回投資法人債	3,000	0.17%	2021年2月25日	2024年2月22日
第16回投資法人債	1,000	0.11%	2022年2月21日	2025年2月28日
第６回投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
第18回投資法人債	2,000	0.42%	2022年6月20日	2028年2月29日
第14回投資法人債	1,000	0.50%	2021年2月25日	2031年2月25日
第17回投資法人債	1,000	0.50%	2022年2月21日	2032年2月27日
第15回投資法人債	1,000	0.75%	2021年2月25日	2036年2月25日
第９回投資法人債	1,000	1.08%	2017年2月23日	2037年2月23日
計	15,000			

（注）短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、全て無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 156,000百万円

2022年9月期中に借入、発行を行ったもの

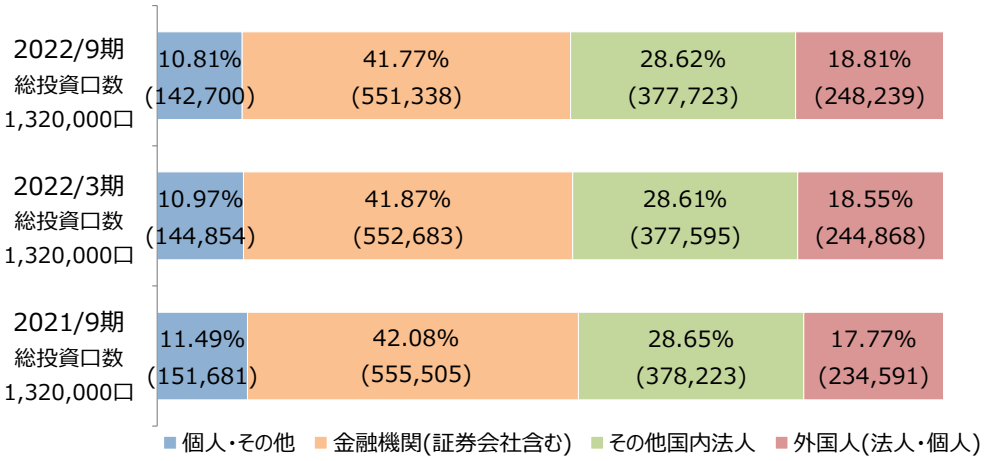
投資主の状況

上位10投資主一覧 （発行済投資口の総口数： 1,320,000口）

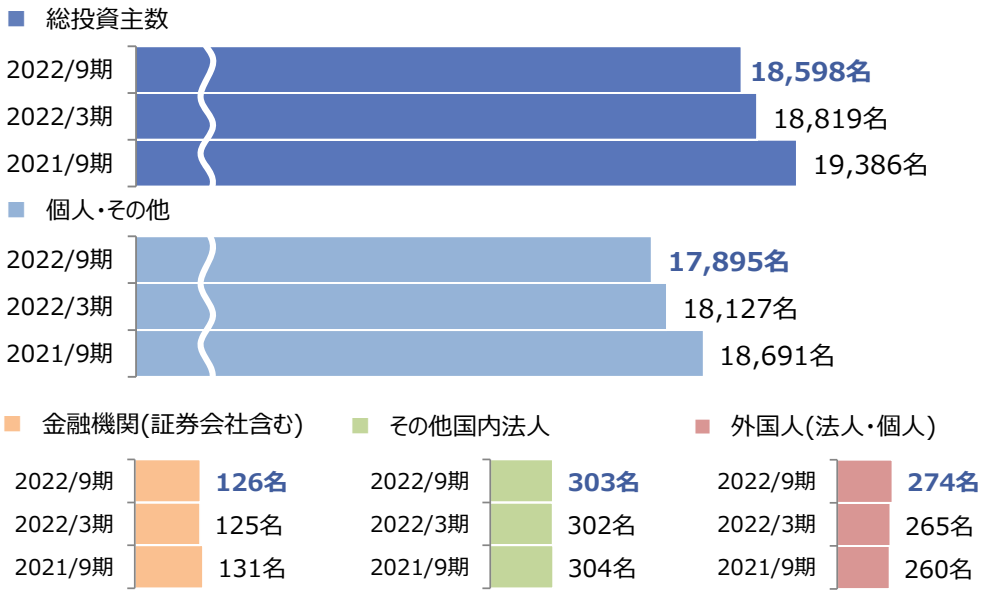
（2022年9月期末現在）

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	248,970口	18.86%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	131,193口	9.94%
野村信託銀行株式会社（投信口）	43,260口	3.28%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,739口	1.34%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,215口	1.23%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	16,057口	1.22%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	13,669口	1.04%
株式会社八十二銀行	13,085口	0.99%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,117口	0.92%
上位10投資主合計	862,375口	65.33%

所有者別投資口数比率の推移（各期末）

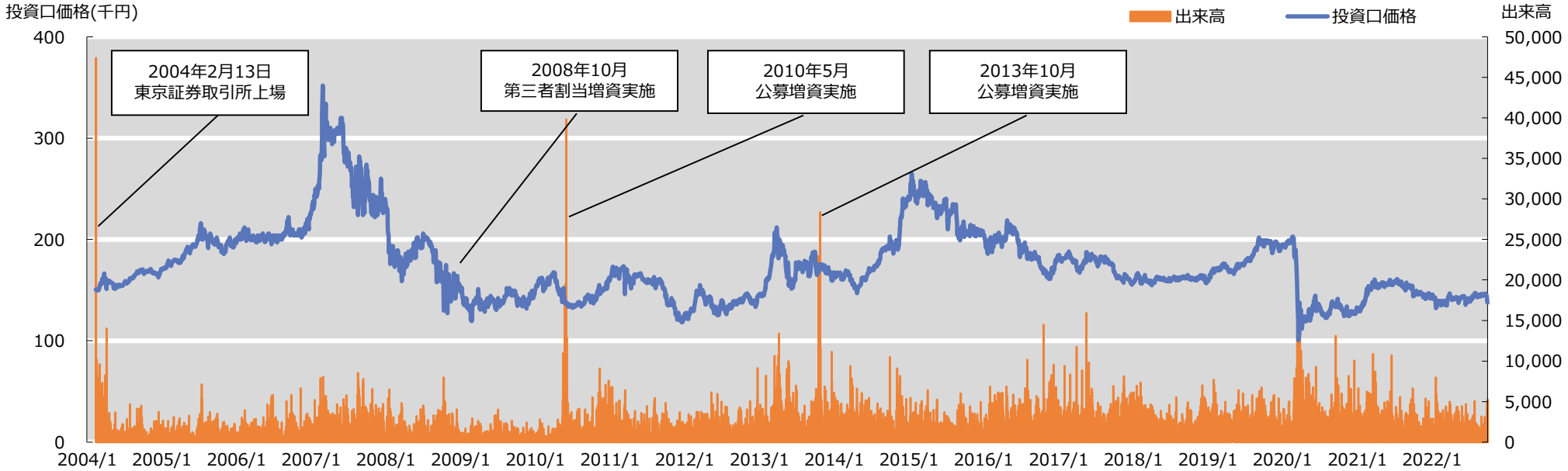


所有者別投資主数の推移（各期末）



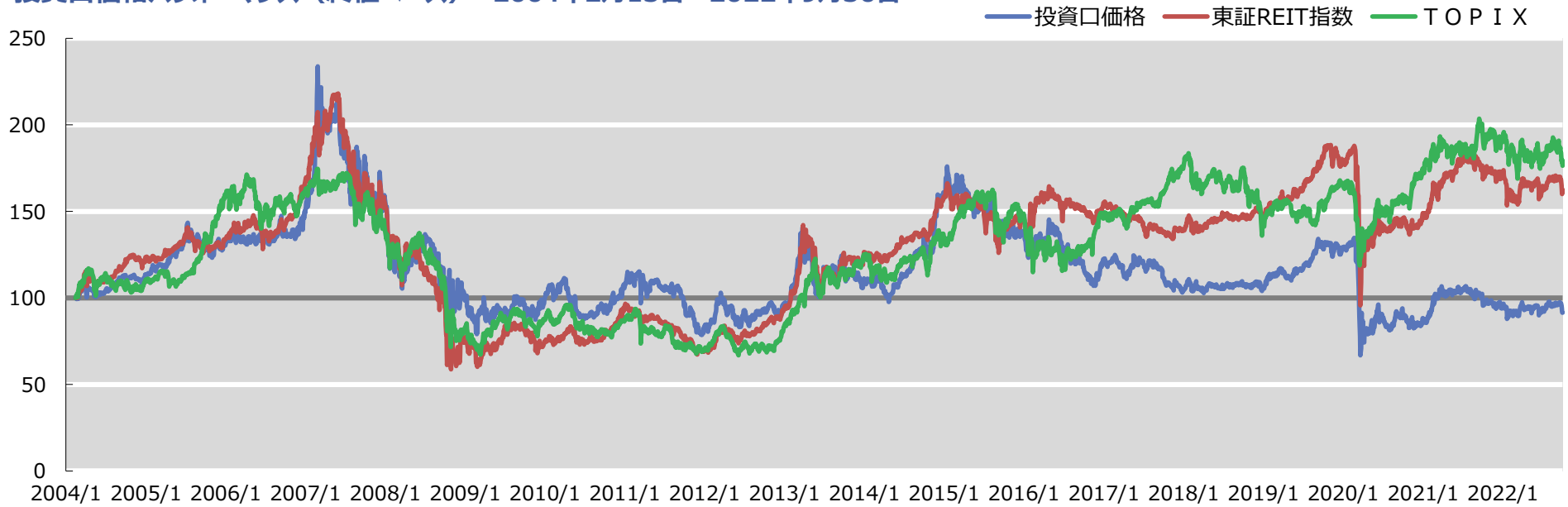
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2022年9月30日



（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)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

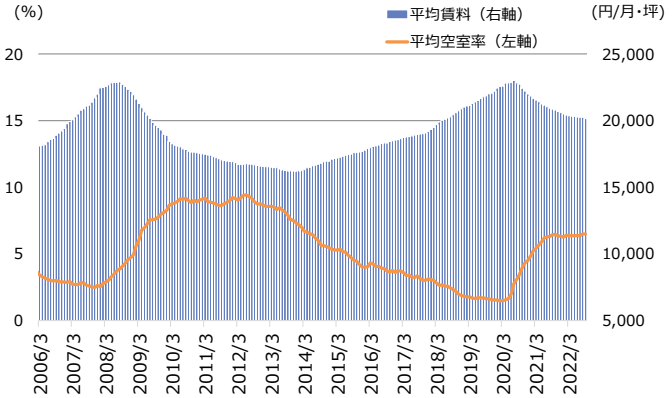
投資口価格パフォーマンス（終値ベース） 2004年2月13日～2022年9月30日



（注）森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。

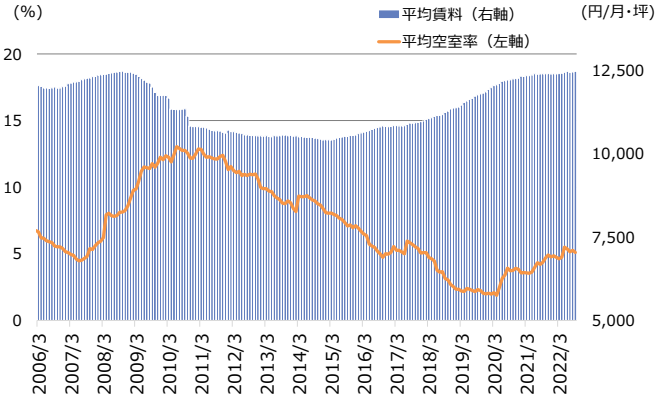
主要都市の空室率及び賃料単価の推移

東京ビジネス地区



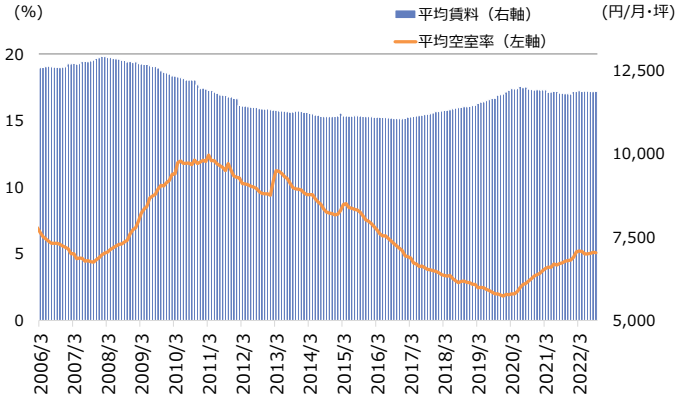
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



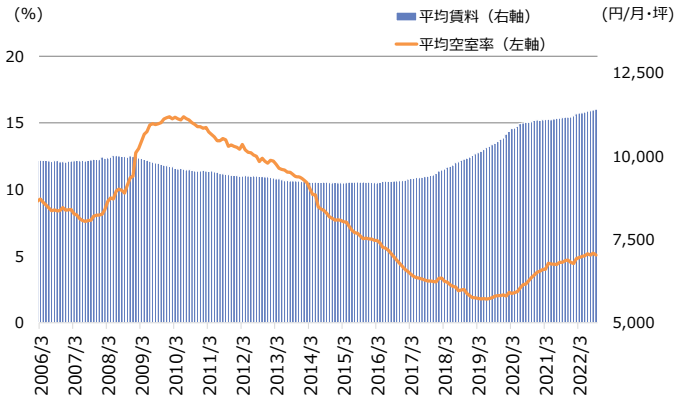
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、
みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



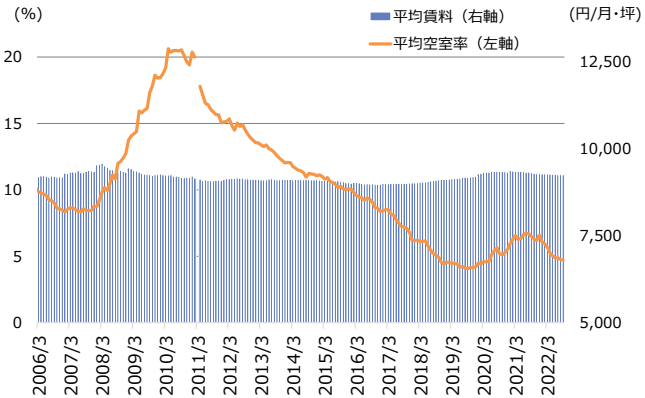
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、
船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



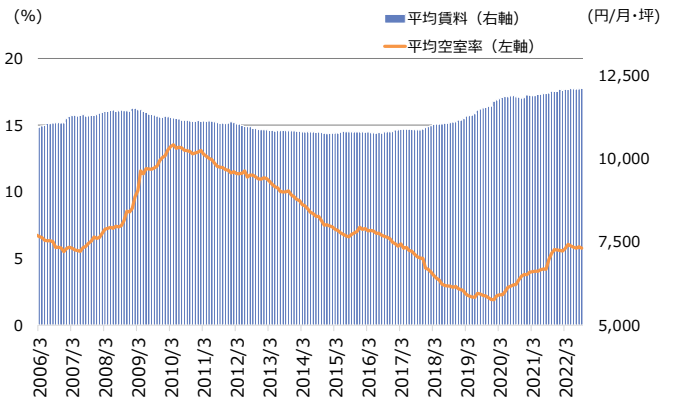
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区
祇園・呉服町地区、博多駅前地区、
博多駅東・駅南地区

仙台ビジネス地区



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

名古屋ビジネス地区



名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成

資産運用会社に対する運用報酬について

（2022年9月期末）

規約		報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬１	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% （注1）	（当期期末算定額+前期期末算定額）÷2×0.15%×1/2
運用報酬２	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% （注2）	「分配可能金額」×1.5%
運用報酬３	本投資法人が規約で定める特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 また、投資法人が行う合併により、規約で定める特定資産を当該合併の相手方から承継した場合において、当該合併により承継する特定資産ごとに合併の受入日における評価額に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬４	本投資法人が規約で定める特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額×0.05%

本ページに関する注記はP49～P51をご参照下さい。

注記（1）

P4

(注1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。
(注2) 賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・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。
(注3) 含み益は、期末時点の算定価額合計と期末簿価合計の差額を記載しています。
(注4) 1口当たりNAV：（期末純資産額＋含み損益-分配金総額）÷発行済投資口数

P11

(注1) 譲渡までに実施予定の工事及び譲渡費用等を考慮した金額です。なお、金額については一部が未確定のため概算額を記載しています。
(注2) 3回にわたる取得完了後の年間NOIであり、取得年度の特殊要因を排除しています。なお、想定稼働率（95.0%）に基づいて算出しています。

P12

（注1）50年間に10%の超過確率（=再現期間475年）で発生する大きさの地震が１回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。
（注2）総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、建物1棟全体の床面積（42,941.53㎡）に2024年2月29日時点（3回にわたる取得完了後）の本投資法人の共有持分（100,000分の90,845）を乗じた面積を記載しています。

P19

＜環境マネジメントシステム(EMS)＞
※ポートフォリオ全て（底地物件を除く）のCO2排出量、エネルギー消費量、水消費量のデータに関して第三者（株式会社安井建築設計事務所）の確認を受けています。
＜環境パフォーマンス目標＞
※ エネルギー：電気・ガス・燃料・DHC等　／水：上水・再生水
※ ベースライン：2014年度及び2015年度の実績の平均値
※ 原単位は、床面積あたりの消費量、排出量をいいます。なお、各物件の保有期間、稼働率で補正のうえ算出します。
＜環境パフォーマンス実績＞
※本投資法人のベースライン設定時保有不動産全て（売却物件及び底地物件を除く）をデータの集計対象としていますが、データ把握が困難な部分（住宅の専用部等）は除外しています。
※スコープ3：テナント管理部分からの排出量（カテゴリー13）
※集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

P20

＜廃棄物管理＞
※データ把握が困難な物件（住宅等）は除外しています。
※集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

P28

（注1）千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。
（注2）首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市をいいます。
（注3）当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。
（注4）投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

P37

（注1）詳細は、「期末算定価額」及び「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支」をご覧ください。
（注2）NOI利回り：2022年9月期NOI（年換算）÷取得価格

注記（2）

P38

（注1）フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。
（注2）フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。
（注3）立地：株式会社立地評価研究所、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、大和：大和不動産鑑定株式会社、中央日土地：中央日土地ソリューションズ株式会社

P39

（注1）各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。
なお、稼働率については小数点第２位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100%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継続しています。そのため、当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。
（注3）紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（注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、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
（注5）大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（注6）御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（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ブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（注8）合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注２)の記載に従い算出される稼働率を用いております。

P40

（注1）東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、事務所・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
（注2）紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。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。当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
（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、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、共同運用区画の稼働率及びテナント総数を記載しています。
（注4）大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
（注5）御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
（注6）広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、主要なテナントとの契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。
（注7）テナントの同意が得られていないため、開示していません。
（注8）合計の稼働率及びテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率及びテナント数を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注1)の記載に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

注記（3）

P41～43

（注1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。
（注2) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。
（注3) 神谷町トラストタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は7,595.44㎡です。
（注4) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
（注5) 50年間に10%の超過確率（=再現期間475年）で発生する大きさの地震が１回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。
（注6) ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
（注7) NOI利回り：2022年9月期NOI（年換算）÷取得価格
（注8) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
（注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

P48

（注1) 2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。
（注2) 2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

注意事項 ／ ご連絡先

注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、本投資法人及び森トラスト・アセットマネジメント株式会社が現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、このような記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、将来に関する記述は、将来における本投資法人の業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なることがあります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

ご連絡先

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　　総合リート運用本部 運用戦略部　（ IR担当 ） （ 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 ）
電話番号	03-6435-7011