



第44期
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告) 自 2023年9月 1日
至 2024年2月29日

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/>



MORI TRUST REIT

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。

ここに本投資法人の2024年2月期(第44期)の運用概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、2024年2月29日に「仙台MTビル」の取得(取得価格5,266百万円)及び「新橋駅前MTRビル」の譲渡(譲渡価格7,266百万円)の3回目の取引を実施し、両物件の入替取引を完了しました。

営業収益は12,080百万円、経常利益は7,257百万円、当期純利益は7,247百万円となり、分配金は1口当たり1,835円となりました。

また、当期末における保有物件は21物件(取得価格合計4,694億円)、ポートフォリオ全体の稼働率は92.4%(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90.8%)となりました。

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

2024年2月期(第44期)確定分配金 **1,835円**

2024年8月期(第45期)予想分配金 **1,679円**

2025年2月期(第46期)予想分配金 **1,700円**

■ 決算ハイライト

営業収益
12,080百万円

有利子負債残高
2,265億円

当期純利益
7,247百万円

期末平均金利
0.61%

物件数
21物件

LTV(総資産有利子負債比率)
47.5%

資産規模
4,694億円

長期発行体格付
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)
92.4%(90.8%)

ホテル運営実績

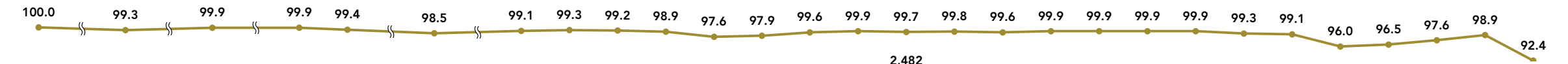
アクセスはこちらから
(本投資法人ホームページ)



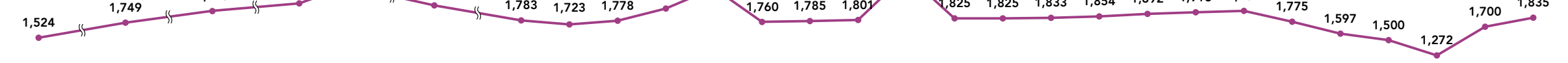
本投資法人の軌跡

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。

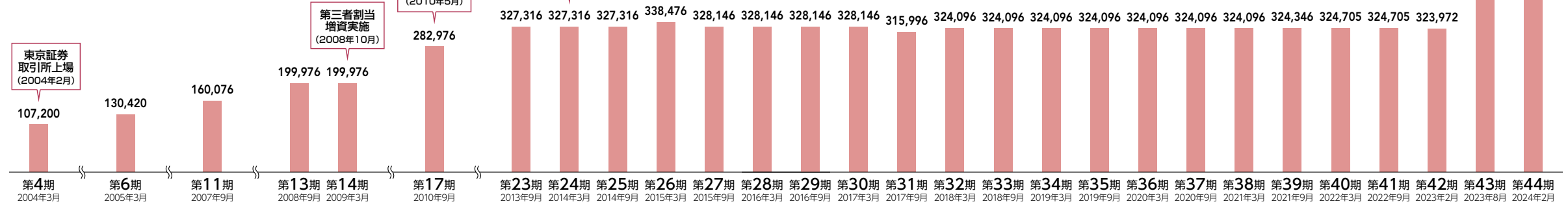
期末稼働率(%)^(注1)



1口当たり分配金(円)^{(注2)(注3)}



資産規模(取得価格合計)(百万円)



(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

<p>2013年4月 渋谷フラッグ取得 (32,040百万円)</p> 	<p>2014年10月 紀尾井町ビル取得 (34,300百万円)</p> 	<p>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)</p>	<p>2015年1月 大崎MTビル追加取得 (860百万円)</p> <p>2015年4月 銀座MTRビル一部譲渡 (12,000百万円)</p>	<p>2015年4月 御堂筋MTRビル取得 (10,170百万円)</p> 	<p>2015年8月 大阪丸紅ビル譲渡 (11,000百万円)</p> <p>2017年7月 イトーヨーカドー新浦安店譲渡 (14,250百万円)</p>	<p>2018年1月 広尾MTRビル取得 (8,100百万円)</p> 	<p>2021年7月 神谷町トラストタワー取得 (13,980百万円)</p> 	<p>2021年7月 東京汐留ビルディング一部譲渡 (13,980百万円)</p> <p>2021年10月 神谷町トラストタワー追加取得 (13,980百万円)</p>	<p>2021年10月 東京汐留ビルディング一部譲渡 (13,980百万円)</p> <p>2021年12月 天神プライム追加取得 (110百万円)</p>	<p>2023年2月 仙台MTビル取得 (5,266百万円)</p>  <p>2023年3月 神谷町トラストタワー追加取得 (23,700百万円)</p>	<p>2023年2月 新橋駅前MTRビル一部譲渡 (7,266百万円)</p> <p>2023年3月 新橋駅前MTRビル一部譲渡 (7,266百万円)</p>	<p>2023年8月 仙台MTビル取得 (5,266百万円)</p> <p>2023年8月 新橋駅前MTRビル一部譲渡 (7,266百万円)</p>	<p>2024年2月 仙台MTビル取得 (5,266百万円)</p> <p>2024年2月 新橋駅前MTRビル一部譲渡 (7,266百万円)</p>
---	--	--	---	---	---	---	---	--	--	--	---	--	--

東京汐留ビルディング

本投資法人の保有物件である東京汐留ビルディングをご紹介します。

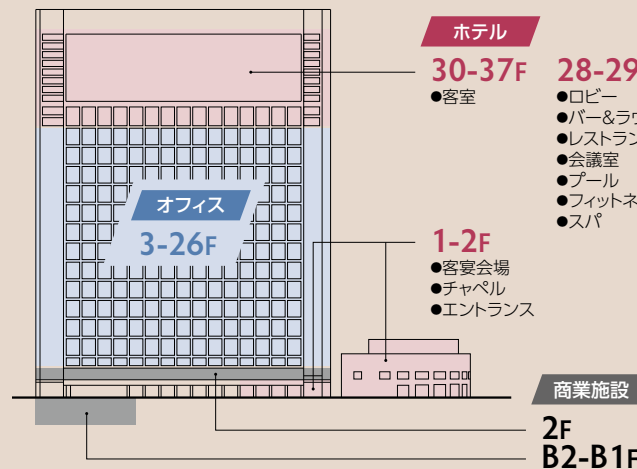
銀座に隣接し、浜離宮恩賜庭園と東京湾を一望する、先進的な都市空間

銀座や新橋・虎ノ門エリアに隣接し、高い利便性を誇る汐留エリアの中でも、浜離宮恩賜庭園越しに東京湾を一望できる絶好のロケーション。1フロア1,000坪超の高機能オフィスや、ヒルトンのラグジュアリーホテルである「コンラッド東京」、ワーカー向け都市型商業施設を有し、汐留エリアのグローバルなビジネス・観光拠点として、高度な都市機能を提供しています。



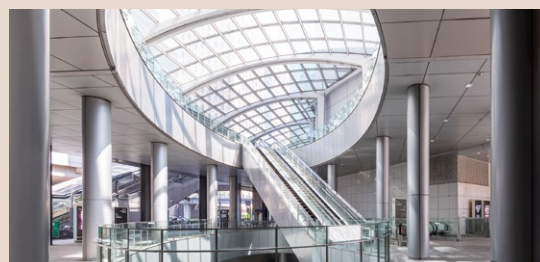
物件概要

建物名称	東京汐留ビルディング
所在地	東京都港区東新橋1-9-1
敷地面積	17,847.73㎡
延床面積	191,394.06㎡
規模	地上37階/地下4階
竣工	2005年1月
アクセス	「汐留」駅 徒歩1分 (都営大江戸線・ゆりかもめ線) 「新橋」駅 徒歩6分 (東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線) / 徒歩7分 (JR線)



オフィス

「新橋」駅・「汐留」駅の計8路線にスムーズにアクセス可能な大規模オフィスビル



駅直結のペDESTリアンデッキ



品格あふれるエントランスロビー

ホテル

コンラッド東京

コンラッド・ホテルズ&リゾーツの格式と和のモダンデザインの融合をコンセプトとするヒルトンのスマートラグジュアリー・ホテルブランドビジネスにもレジャーにも最適な立地を誇るコンラッド東京は地上37階建て、和を感じさせるコンテンポラリーなデザインが美しいホテルです。

レインボーブリッジや東京湾を一望する絶景



東京湾のウォーターフロントに位置し、窓からは浜離宮恩賜庭園、東京湾やレインボーブリッジの絶景を一望していただけます。

インスピレーション溢れるダイニングシーン



4つのレストランと1つのバー&ラウンジは、シェフが他の国々やめずらしい食材、アートなどにインスパイアされて創り上げる個性豊かなお料理が魅力です。

「ヒルトン」とは

ヒルトンは世界有数のホスピタリティ企業として、126の国と地域にて7,500軒以上のホテルを展開しています。また、受賞歴を誇るゲスト・ロイヤルティ・プログラム「ヒルトン・オーナーズ」の会員数は1億8千万人以上を有し、独自の予約システムと合わせて高い集客力を誇ります。

都内最大級の広さを誇る客室



スタンダードでも都内最大級の48㎡を誇るコンラッド東京の客室は、天井高3mを誇る広々とした空間が最大の魅力です。

充実したリラクゼーション施設



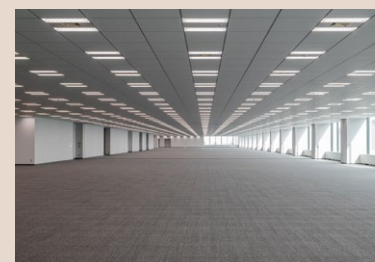
スパ、25mの室内プール、フィットネスが備わった、1,400㎡の面積を有する「水月スパ&フィットネス」などの充実した施設を用意しています。

コンラッド東京

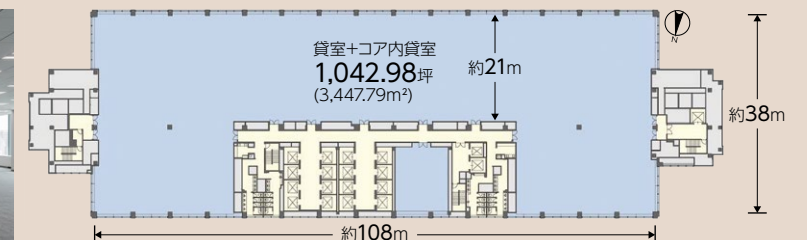
ADDRESS 東京都港区東新橋1-9-1
TEL 03-6388-8000
URL conradtokyo.jp
IN 15:00 OUT 12:00



レイアウト効率を高める1,000坪超の大規模オフィス



圧倒的な開放感のオフィスフロア



基準階平面図 (19階)

基本理念・投資方針

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		ホテル	
東京都心部	60%以上	全国主要都市	
その他 (首都圏・政令指定都市等)	40%以下	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

用途(地域区分)	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

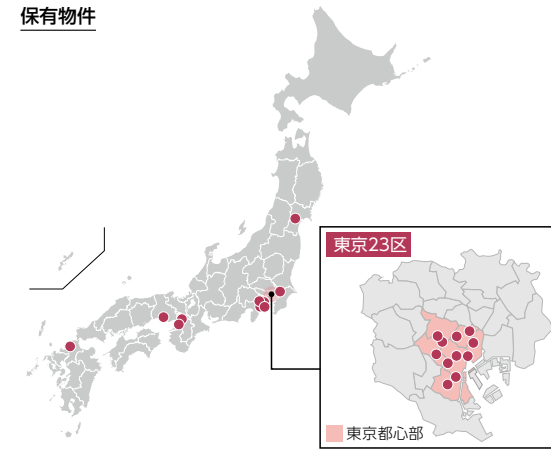
■ 上質なアセットへの重点投資

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

東京都心部に立地する物件がポートフォリオ全体の77.7%
全国主要都市に立地する物件を含めると96.0%

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~
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	アップーアップスケール 客室面積: 30~40㎡ 平均客室単価: 3~4万円
その他	アップスケール 客室面積: 20~30㎡ 平均客室単価: 2~3万円
	アップーミッドスケール 客室面積: 15~20㎡ 平均客室単価: 1~2万円
	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・グレードを有したポートフォリオと安定性の向上



(注1)上記比率は、取得価格を基に算出した比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (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。

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&リゾートを含む、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。



■ 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。

御殿山トラストタワー
1990年竣工
GOTENYAMA TRUST CITY

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
MARUNOUCHI TRUST CITY

仙台トラストタワー
2010年竣工
SENDAI TRUST CITY

京橋トラストタワー
2014年竣工
KYOBASHI TRUST TOWER

神谷町トラストタワー
2020年竣工
TOKYO WORLD GATE

東京ワールドゲート赤坂
(竣工予定)
赤坂トラストタワー
2024年度(第一期竣工予定)
TOKYO WORLD GATE AKASAKA

2013年開業(リブランド)
MARRIOTT TOKYO

2005年開業
CONRAD TOKYO

2009年誘致
SHANGRI-LA TOKYO

2010年開業
THE WESTIN SENDAI

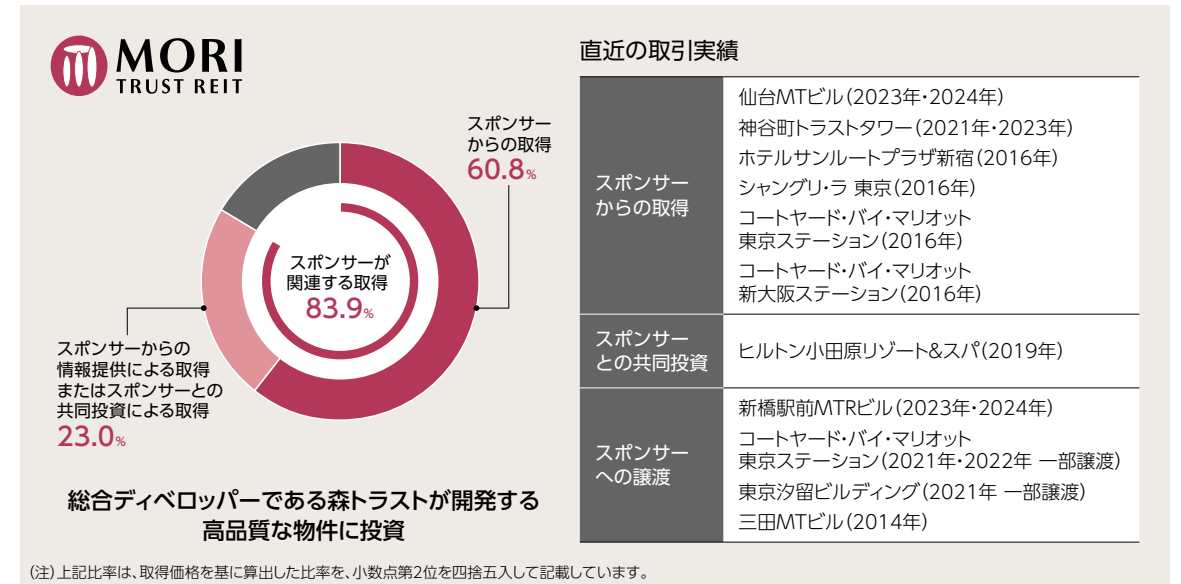
2014年開業
COURTYARD Tokyo Station

2020年開業
EDITION

ホテル開業予定

東京ワールドゲート赤坂内
ホテル計画

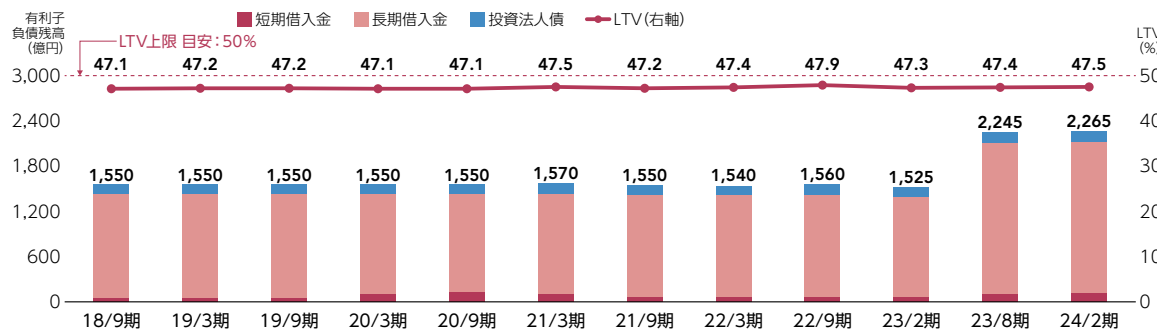
■ スポンサーサポートの実績



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。

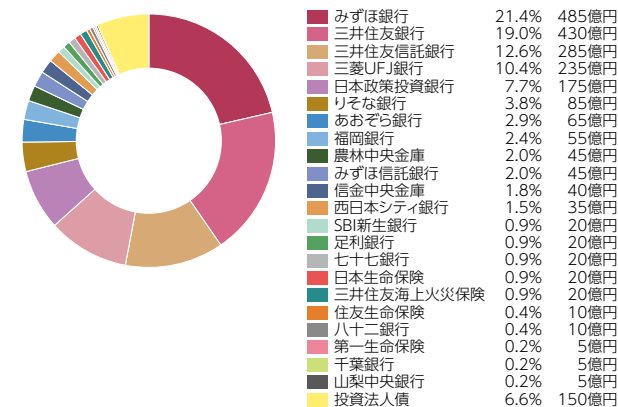


(注1) LTV(総資産有利子負債比率)：期末有利子負債残高/期末総資産額
(注2) 新たな不動産等の取得等に伴い、LTVの水準が一時的に50%を超えることがあります。

有利子負債の状況 (2024年2月末現在)

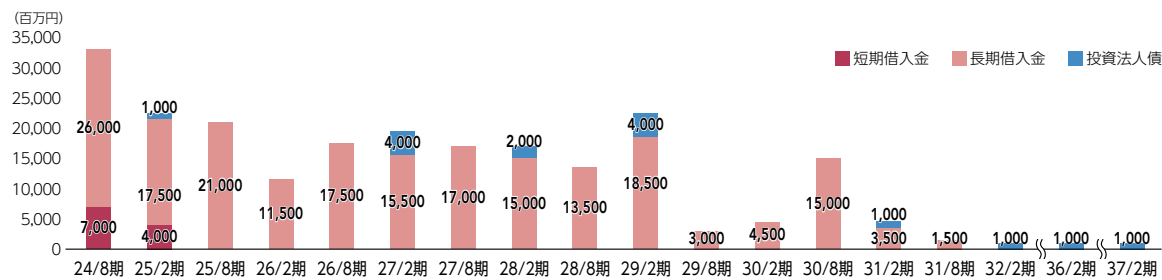
有利子負債残高	2,265億円
短期借入金	110億円
長期借入金(1年内返済予定含む)	2,005億円
投資法人債(1年内償還予定含む)	150億円
うちグリーンファイナンス	10億円
LTV(総資産有利子負債比率)	47.5%
長期比率(1年内返済・償還予定含む)	95.1%
固定金利比率	95.1%
期末平均金利	0.61%
短期借入金	0.20%
長期借入金・投資法人債	0.63%
平均残存期間	3.0年

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 (2024年2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 (2024年2月末現在)

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

外部成長戦略

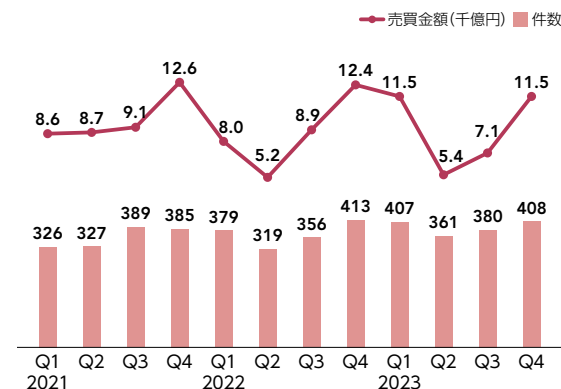
外部環境に対する認識

共通	・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
オフィス	・一部海外投資家に消極的な姿勢がみられるものの、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況
ホテル	・ホテルマーケットの更なる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

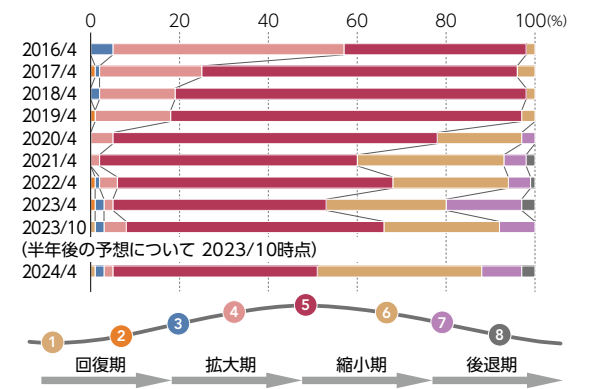
- ・スポンサーサポートの活用(物件抛出に限らず、共同投資等も含む)や資産入れ替え等の手法により、資産規模の拡大を目指す
- ・今後の成長が期待でき、相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かして、オペレーターチェンジ等により収益向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- ・オフィスについては、相応の利回りが期待でき、稼働が比較的安定している地方物件に加え、新築オフィス大量供給の影響で物件の優劣がより鮮明になる東京都心部においては、立地が良くハイグレードな競争力の高い物件を厳選して検討

不動産売買の件数と金額の推移



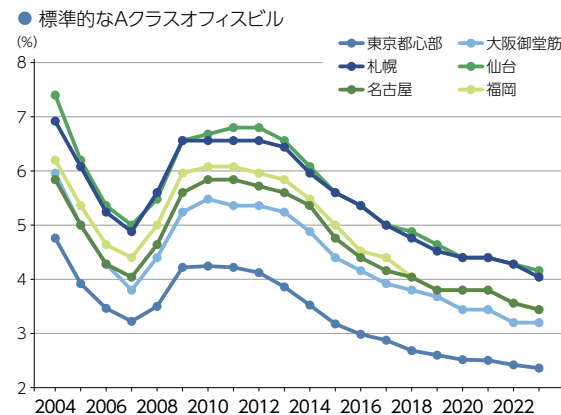
出所：日経BP「日経不動産マーケット情報2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8、2023.11」を基に資産運用会社作成

不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



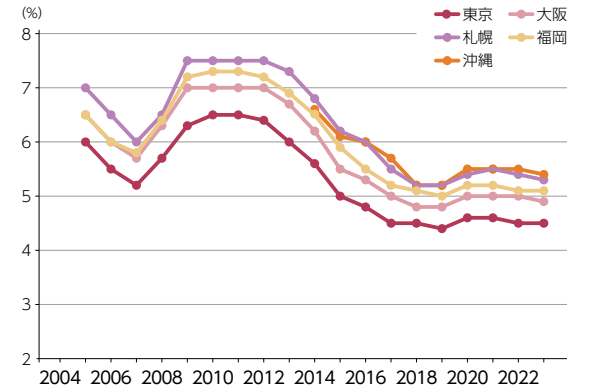
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社作成
*東京(丸の内、大手町地区)についてのマーケットサイクル(市況動向)の認識

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

宿泊特化型ホテル



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

内部成長戦略

ESGに関する取り組み

オフィス

外部環境に対する認識

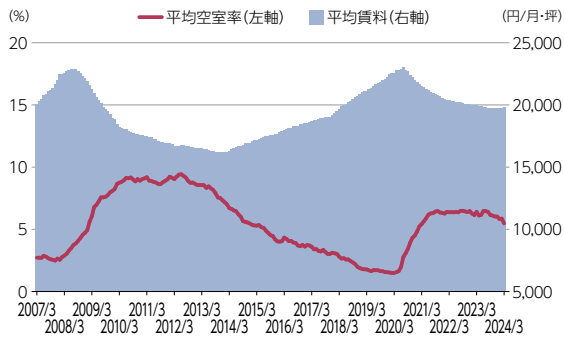
- 東京都心部においては、2023年に新築オフィスの大量供給があったものの、館内増床や拡張移転の動きにより、空室率がやや低下
- オフィス需要は回復基調にある一方で、エリアや物件ごとの優劣がより鮮明になってきており、競争力に応じて引き合いや稼働状況に差がみられる

今後の方針

- 新規テナントのリーシングについては、各企業の立地改善・拡張ニーズを捉え、稼働率の維持、向上を図る
- 既存テナントの賃料改定については、物件の稼働状況や賃料ギャップ等に注意しつつ、底上げを模索
- 2025年の新築オフィスの大量供給に伴うマーケット環境の変化には留意が必要

■ オフィス賃貸市場の状況

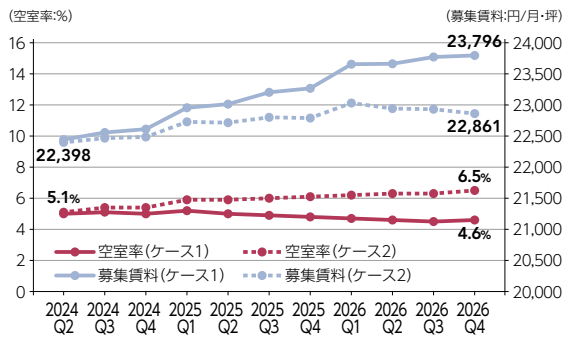
東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



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

オフィス稼働率の推移予想(東京都心5区)



出所：株式会社オフィスビル総合研究所公表データを基に資産運用会社作成
動き方の見直しによる需要への想定影響率：ケース1はマイナス15%/ケース2はマイナス30%

ホテル

外部環境に対する認識

- インバウンド需要の回復と円安を背景に平均客室単価(ADR)が上昇し、各ホテルのRevPAR[®]は上昇傾向が続いている
- 訪日外国人数はコロナ禍前の水準を超え、上昇傾向は緩やかになってきている
- 宿泊需要に比べ、レストラン、宴会、MICE等の需要回復は遅れており、今後伸びる余地が大きい
- 引き続き、エネルギー他、物価や給与水準上昇による運営コスト増、人手不足による影響等に留意が必要

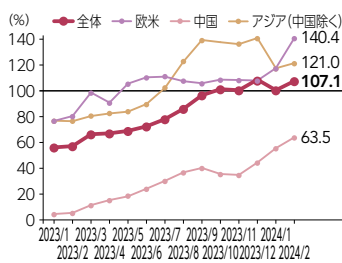
(注) [RevPAR] (Revenue Per Available Room)とは、販売可能客室数1室当たりの宿泊売上高をいいます。

今後の方針

- インターナショナルブランドの販売チャン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
- 平均客室単価(ADR)引き上げの継続及びオペレーションの効率化(人員体制のコントロール等)により運営コスト増に対応し、ホテル運営利益(GOP)の最大化を図る
- レストラン、宴会、MICE等は、法人、代理店等へのセールス強化により、更なる取り込みを目指す

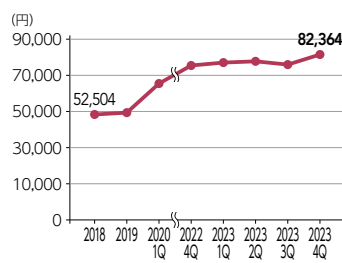
■ ホテルマーケットの状況

訪日外国人数の推移 (2019年同月比)



出所：日本政府観光局(JNTO)
(注) 2024年1月、2月の値は推計値

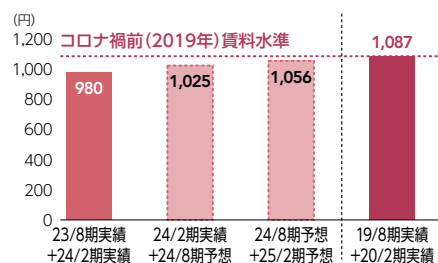
訪日外国人の宿泊費支出単価 (1人・1訪日当たり)



出所：観光庁「訪日外国人消費動向調査」を基に資産運用会社作成
(注) 2020年2Q~2022年3Qはコロナ禍による調査中止のためデータ欠損

■ ホテル運営の状況

変動賃料4ホテル^(注)の賃料回復状況 (投資口1口当たり/年間)



(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

■ 環境認証・評価

環境認証・評価の新規取得(2024年2月)

BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)

ホテルサンルートプラザ新宿

※本投資法人として初のBELS取得



3スター

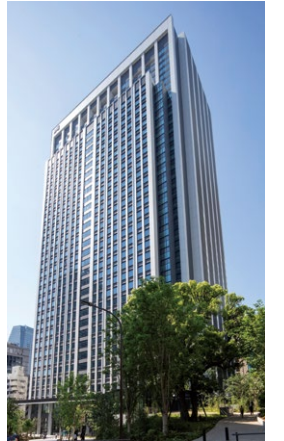


DBJ Green Building認証

神谷町トラストタワー



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物



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)における環境認証・評価の取得物件数は13物件です。

	評価取得数	物件名
DBJ Green Building認証	★★★★	神谷町トラストタワー 紀尾井町ビル(住宅)
	★★★	東京汐留ビルディング 紀尾井町ビル(事務所)
	★★	ONビル 大崎MTビル 御堂筋MTRビル 渋谷フラッグ(事務所・店舗)
	★	新横浜TECHビル 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)	イトーヨーカドー 湘南台店
BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)	★★★	ホテルサンルートプラザ新宿
東京都建築物省エネルギー性能評価書制度	AAA (最高ランク)	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・バイ・マリOTT 東京ステーション)

グリーンファイナンス・フレームワークの策定

本投資法人の資産運用会社は、サステナビリティ方針に定める各項目の推進、及びESG投融資に関心を持つ投資家・レンダー層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を企図して、グリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。グリーンファイナンス・フレームワークの適格性については、グリーンファイナンス評価機関である株式会社日本格付研究所(JCR)より、最高位となる「Green 1(F)」の総合評価を2023年11月に取得しています。2023年12月、当該フレームワークを基に、本投資法人として初のグリーンボンドを10億円発行しました。

ESGに関する取組み

ESGに関する方針及び体制

サステナビリティ方針

多様性・公平性・包摂性(DEI)に配慮した職場環境の実現が重要であるとの認識のもと、サステナビリティ方針の改訂を実施しました。
 当期においては、職員のDEIに関する意識向上のため、ESGの専門家によるDEI研修を開催しました(常勤する役職員の参加率: 100%)

保有ホテル物件における取組み

環境・社会への取組み

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。

- ・木製の客室ルームキーへの変更(ヒルトン小田原)
- ・客室ミネラルウォーターボトルの変更(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り替え(ヒルトン小田原、CY東京)
- ・アメニティの有料販売(CY東京、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。

- ・地域小学校の課外授業サポート(ヒルトン小田原)
- ・地域中学校からの仕事体験(インターンシップ)受け入れ(ヒルトン小田原)

- ・Earth Hour 2024への参加(ヒルトン小田原、CY新大阪)
- ・ピンクリボンライトアップ2023 in かながわのイベントへの参画(ヒルトン小田原)
- ・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)



ペットボトルから缶ボトルへの変更(CY東京)



地域中学校からの仕事体験(インターンシップ)受け入れ(ヒルトン小田原)



ピンクリボンライトアップ2023 in かながわへの参画(ヒルトン小田原)

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、毎年7月に年1回のペースで定期発行することとして、2023年7月に最新版を発行しています。

最新版のレポートはWEBサイトでご覧いただけます。
 (本投資法人WEBサイトへのリンク)

<https://www.mt-reit.jp/ja/esg/index.html>



(参考) 森トラストグループの従業員への取組み

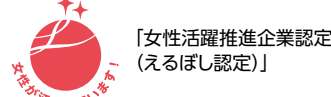
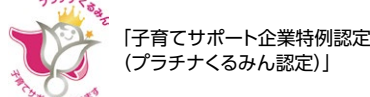
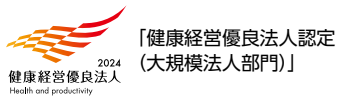
従業員への取組み(森トラスト株式会社) (注1)

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	28.8%
②女性従業員比率	27.2%
③女性管理職比率	8.0%
④育児休業率	男性 66.7%
	女性 100.0%
⑤有給休暇取得率	81.3%

(①・④・⑤:2023年度実績、②・③:2024年3月末現在(注2))



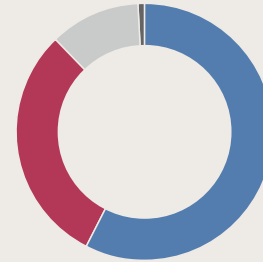
(注1) 資産運用会社の従業員(正規社員)は、森トラスト株式会社からの出向者で構成されています。
 (注2) ①~④は森トラスト株式会社に雇用している従業員、⑤は森トラスト株式会社に配属されている従業員を対象として算出しています。

ポートフォリオサマリー

ポートフォリオ全体

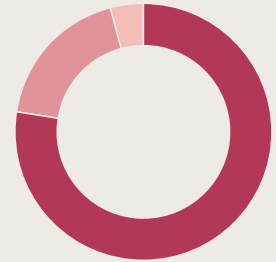
(2024年2月末現在)

用途別比率



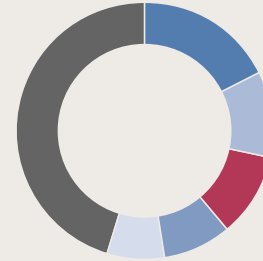
オフィス	57.7%
ホテル	30.3%
商業施設	11.3%
住宅	0.7%

エリア別投資比率



東京都心部	77.7%
全国主要都市	18.3%
その他	4.0%

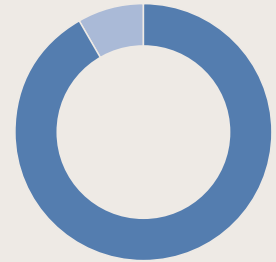
上位5物件比率



東京汐留ビルディング	17.6%
神谷町トラストタワー	11.0%
シャングリ・ラ 東京	10.5%
ONビル	8.5%
紀尾井町ビル	7.3%
その他	45.1%

オフィス

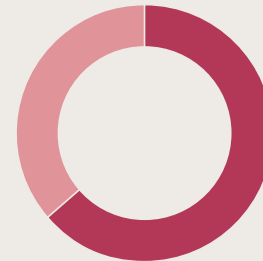
取得価格別比率



100億円以上	91.9%
100億円未満	8.1%

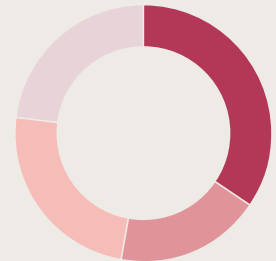
ホテル

国際ブランド比率(ホテル)



国際ブランド	63.8%
国内ブランド	36.2%

カテゴリ分類



ラグジュアリー	34.6%
アッパーアップスケール	18.4%
アップスケール	24.2%
アッパーミッドスケール	22.8%

(注1) 上記比率は、取得価格を基に算出した比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (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

2024年2月期末保有物件 ポートフォリオ組入物件の概要

■ ポートフォリオ一覧 (2024年2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
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	81,600	71,806.84 m ²
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	56,700	13,479.44 m ²
オフィス	ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	35,300	20,654.60 m ²
オフィス	紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	38,600	24,748.48 m ²
オフィス	仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	15,800	15,800	39,010.23 m ²
オフィス	大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	17,500	24,495.21 m ²
オフィス	御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	10,900	15,129.16 m ²
オフィス	広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,440	4,946.36 m ²
オフィス	天神プライム	福岡市中央区	-	2008年3月	7,050	9,820	5,990.40 m ²
オフィス	新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	8,720	18,117.03 m ²
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	50,300	22,755.55 m ²
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	7,150	25,302.83 m ²
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	17,300	72,246.86 m ²
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	16,736	5,255.05 m ²
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	17,800	13,881.47 m ²
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	32,700	21,248.23 m ²
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	-	2009年8月	32,040	41,700	5,983.86 m ²
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	11,500	53,393.66 m ²
商業施設	橋本MTRビル ^(注3)	相模原市緑区	-	2005年8月	7,460	6,620	40,283.77 m ²
商業施設	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	- ^(注4)	2,100	2,600	39,556.71 m ²
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,350	4,443.03 m ²

中核資産

その他

(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) コーナン相模原西橋本店は、2023年9月28日付で物件名称を「橋本MTRビル」に変更しました。
 (注4) 土地のみを保有しています。

オフィス

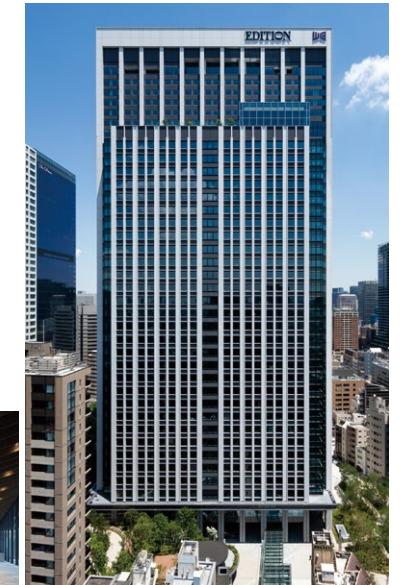
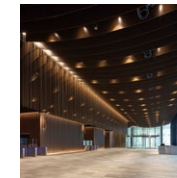
東京汐留ビルディング (ホテル:コンラッド東京)

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



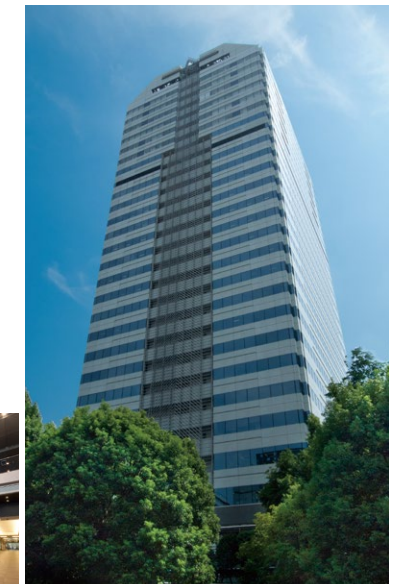
ONビル

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



2024年2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

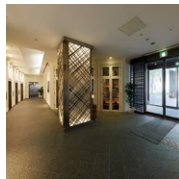
仙台MTビル
所在地: 仙台市宮城野区



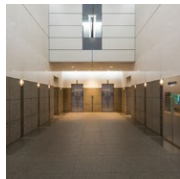
大崎MTビル
所在地: 東京都品川区



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

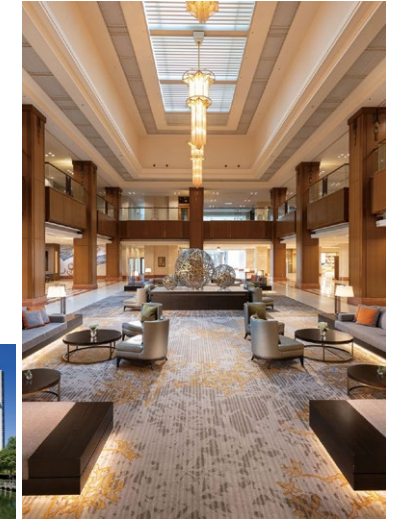
シャングリ・ラ 東京
所在地: 東京都千代田区 客室数: 200室

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

アップパーアップスケール



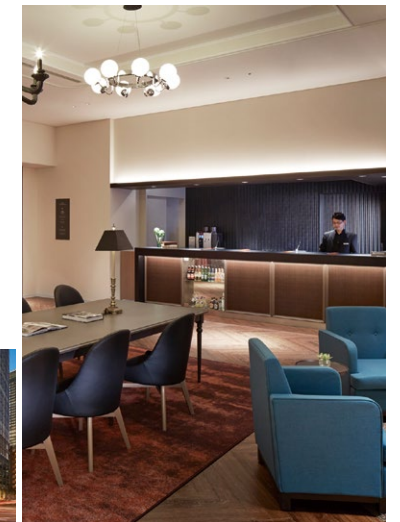
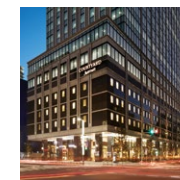
ホテルオークラ神戸
所在地: 神戸市中央区 客室数: 468室

アップ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

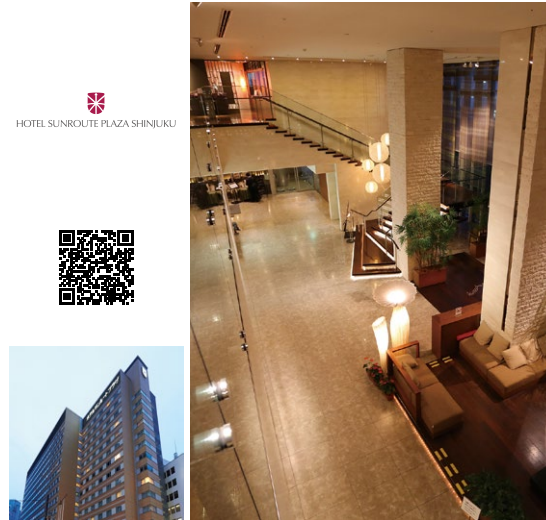
アップスケール



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



橋本MTRビル

商業施設

所在地:相模原市緑区



(注) コーナン相模原西橋本店は、2023年9月28日付で物件名称を「橋本MTRビル」に変更しました。

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40期 2022年3月	第41期 2022年9月	第42期 2023年2月	第43期 2023年8月	第44期 2024年2月
営業収益	千円	8,528,392	6,902,340	7,258,668	11,812,092	12,080,807
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(7,076,315)	(6,902,340)	(5,828,088)	(10,374,905)	(10,700,521)
営業費用	千円	3,486,044	3,474,016	3,200,691	4,623,473	4,143,568
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(3,025,005)	(3,057,896)	(2,710,417)	(3,382,852)	(3,507,523)
営業利益	千円	5,042,348	3,428,323	4,057,976	7,188,618	7,937,239
経常利益	千円	4,685,132	3,043,518	3,731,749	6,535,724	7,257,306
当期純利益	(a) 千円	4,537,379	3,331,238	3,614,104	7,157,734	7,247,514
総資産額	(b) 千円	325,071,568	325,909,227	322,398,742	473,191,280	476,364,487
(対前期比)	%	(△1.0)	(+0.3)	(△1.1)	(+46.8)	(+0.7)
有利子負債額	(c) 千円	154,000,000	156,000,000	152,500,000	224,500,000	226,500,000
(対前期比)	%	(△0.6)	(+1.3)	(△2.2)	(+47.2)	(+0.9)
純資産額	(d) 千円	159,957,838	159,071,677	158,725,781	232,260,116	233,455,631
(対前期比)	%	(△0.1)	(△0.6)	(△0.2)	(+46.3)	(+0.5)
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	1,320,000	1,320,000	1,320,000	3,560,000	3,560,000
1口当たり純資産額(注2)	(d)/(e) 円	121,180	120,508	60,123	65,241	65,577
分配総額	(f) 千円	4,217,400	3,960,000	3,359,400	6,052,000	6,532,600
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	3,195	3,000	2,545	1,700	1,835
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,195)	(3,000)	(2,545)	(1,700)	(1,835)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.4	0.9	1.2	1.6	1.5
年換算値	%	2.9	1.9	2.8	3.3	3.1
自己資本利益率(注3)	%	2.8	2.1	2.3	3.7	3.1
年換算値	%	5.7	4.2	5.5	7.3	6.2
自己資本比率	(d)/(b) %	49.2	48.8	49.2	49.1	49.0
(対前期増減)		(+0.4)	(△0.4)	(+0.4)	(△0.1)	(△0.1)
期末総資産有利子負債比率	(c)/(b) %	47.4	47.9	47.3	47.4	47.5
配当性向(注4)	(f)/(a) %	92.9	118.8	92.9	84.5	90.1

【その他参考情報】

	件	16	16	17	22	21
投資物件数	件	16	16	17	22	21
総賃貸可能面積(注5)	m ²	417,675	417,553	427,871	532,410	542,728
期末稼働率(注6)	%	96.0 (90.5)	96.5 (91.6)	97.6 (93.1)	98.9 (97.9)	92.4 (90.8)
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	千円	5,177,045	4,960,596	4,032,111	7,988,694	8,202,024

(注1) 本投資法人は、2023年2月1日開催の投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年3月末日及び9月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しています。これに伴い、第42期は2022年10月1日から2023年2月28日までの5か月決算となっています。

(注2) 2023年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第42期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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4) 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5) 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6) 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476,364百万円となり、合計21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、円安や商品価格の改定による採算性向上等を背景とした好調な企業業績、インバウンド需要の拡大等により回復傾向が見られましたが、個人消費や企業の設備投資は物価高等により軟調に推移しており、やや力強さに欠ける状況となりました。

不動産流通市場は、世界的な金融引締めに伴う金利上昇や景気後退リスク、日本銀行の金融緩和政策の見直しに対する警戒感等のマイナス材料はあるものの、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き底堅い状況にあります。このような状況の中、投資対象となる優良物件の売却は限定的であり、厳しい物件取得環境が継続しています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、好調な企業業績や出社率の上昇等を背景に、空室率が緩やかに改善し、堅調に推移する需要に対応する形で賃料水準についても下落に一段落が出て、需給がタイトなエリアにおいては底上げの動きが見られました。

ホテルについては、中国からの訪日客が本格回復に至らない状況下にあるものの、円安等も追い風に、米国や韓国、台湾等からの訪日客増加が続き、国内宿泊需要も底堅く推移したことから、引き続き回復傾向となりました。

商業施設については、足元で個人消費に軟調な推移が見られるものの、百貨店、スーパー、コンビニエンスストア販売額等は人流の回復や、インバウンド需要の増加等により前年水準を上回り、堅調に推移しました。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給量が限定的である一方、需要は維持されており、稼働率・賃料水準ともに堅調に推移しました。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、運用資産における稼働率の維持向上、賃料の改定交渉を粘り強く進めるとともに、ホテルについては、各ホテルの事業環境や運営状況を毎月把握したうえで、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、2024年2月29日付で仙台MTビルの追加取得及び新橋駅前MTRビルの譲渡を行い、より安定した収益の確保を図るべく運用を行ってきました。

当期末現在における本投資法人の保有不動産は21物件、帳簿価額の総額は449,554百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は92.4%（90.8%（注1））となりました。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、環境・社会・ガバナンスに配慮した取り組みを進めています。

当期は「E：環境」に関して、紀尾井町ビル、仙台MTビル、御堂筋MTRビル及びヒルトン小田原リゾート&スパにおける照明器具のLED化工事の実施など設備の省エネ化を進め、2023年12月には本投資法人として初のグリーンボンド（10億円）を発行しました。また、環境認証・評価の取得にも取り組んでおり、当期においては、神谷町トラストタワーでDBJ Green Building認証（注2）を、ホテルサンルートプラザ新宿では本投資法人として初めてBELS（注3）を取得しました。当期末現在における環境認証・評価取得物件は合計13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65%、賃貸可能面積ベースで約57%となっています。「S：社会」に関しては、本資産運用会社の従業員満足度調査の結果に基づき満足度向上のためのアクションプランを策定し、より健康で快適な働きやすい職場環境の提供に取り組んでいます。「G：ガバナンス」に関しては、全役職員に対して定期的にコンプライアンス研修等の教育・啓発活動を実施し、役職員のコンプライアンス意識の向上を図っています。

（注1）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。

（注2）DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度であり、物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

（注3）BELSとは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者評価機関が非住宅建築物の省エネルギー性能等に関する評価を行う制度です。

(3) 資金調達概要

当期においては、期限の到来した既存借入金計19,500百万円の返済及び手元資金の拡充のため、計20,500百万円の借入れを実施しました。

また、2024年2月に償還期限を迎えた第13回無担保投資法人債3,000百万円の償還資金に充当するため、以下のとおり第20回無担保投資法人債を発行しました。

加えて、グリーンボンドを含むグリーンファイナンス実施のために、グリーンファイナンス・フレームワーク（注1）（以下「本フレームワーク」）を策定するとともに、本フレームワークに基づき、東京汐留ビルディング（注2）の取得のために調達し、その後リファイナンスした借入金のうち、2024年10月末までに返済期限を迎える借入金（合計14,500百万円）の返済資金の一部に充当するため、以下のとおり第21回無担保投資法人債（グリーンボンド）を発行しました。

（注1）本フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得しています。

（注2）東京汐留ビルディングは、本フレームワークに定める適格クライテリアを満たすグリーンビルディング（DBJ Green Building 認証：3つ星）です。

名称	：森トラストリート投資法人第20回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行価額	：3,000百万円
利率	：年0.490%
発行日	：2023年12月18日
償還期限	：2026年12月18日
担保及び保証	：無担保・無保証

名称	：森トラストリート投資法人第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド）
発行価額	：1,000百万円
利率	：年0.827%
発行日	：2023年12月18日
償還期限	：2028年12月18日
担保及び保証	：無担保・無保証

この結果、当期末現在の有利子負債残高は226,500百万円、うち短期借入金は11,000百万円、長期借入金は200,500百万円（1年内返済予定の長期借入金43,500百万円を含みます。）、投資法人債は15,000百万円（1年内償還予定の投資法人債1,000百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は47.5%（前期末47.4%）となっています。

また、2024年2月29日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所（JCR）からAA（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

(4) 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益12,080百万円、営業利益7,937百万円となり、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7,257百万円、当期純利益は7,247百万円となりました。

また、分配金については、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し積み立てた圧縮積立金714百万円を控除した後の当期末処分利益に対して、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、その全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は1,835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口当たり発行価格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口当たり発行価格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、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し積み立てた圧縮積立金714百万円を控除した後の当期末処分利益に対して、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、その全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は1,835円となりました。

期 営業期間	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2022年10月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期末処分利益総額	4,537,379千円	3,331,238千円	3,614,104千円	7,157,734千円	7,247,514千円
利益留保額	-	-	-	-	-
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,217,400千円 (3,195円)	3,960,000千円 (3,000円)	3,359,400千円 (2,545円)	6,052,000千円 (1,700円)	6,532,600千円 (1,835円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,217,400千円 (3,195円)	3,960,000千円 (3,000円)	3,359,400千円 (2,545円)	6,052,000千円 (1,700円)	6,532,600千円 (1,835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、世界的な金融引締めや、中国経済の停滞等により世界経済の回復ペースが鈍化している中、国内においても物価高等によって個人消費、設備投資が軟調に推移し、足元で足踏み状態にあります。米国を中心に世界経済の下振れリスクが薄らいでおり、また、賃上げによる実質賃金の改善やインバウンド需要の更なる回復が見込まれることを鑑みれば、緩やかな景気回復の継続が期待されます。一方で、日本銀行の政策変更や政府のエネルギー価格抑制策終了の影響などには注視が必要です。

不動産流通市場に関して、世界的な金融引締めに伴う金利上昇や景気後退リスク、日本銀行の金融緩和政策の見直しに対する警戒感等、市場にマイナスの影響を与えている材料はあるものの、諸外国に比べた日本市場の相対的な安定性の高さにも支えられ、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き底堅い状況にあります。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ることから、当面の取引価格は高値圏で推移し、期待利回りは低水準な環境が続くことが想定されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、好調な企業業績や出社率の上昇等を背景に、館内増床や拡張移転、立地改善の動きが継続し、オフィス需要が回復傾向にあることから、既存ビルにおいては緩やかに空室率が改善し、賃料についても競争力の高いエリアにおいては、底上げの動きが続くことが期待されます。一方で新規供給ビルについては、2024年の供給量は前年に比べて減少する見通しであるものの、2025年には再び東京都心部を中心とした大量供給が見込まれており、今後の空室率の推移については引き続き注視が必要と考えます。

ホテルについては、引き続き円安傾向が続く中で、インバウンドの更なる回復が見込める環境となり、稼働率と客室単価双方の上昇という好循環が生じることが期待されます。また、中国からの訪日客も緩やかながら増加傾向ではあるため、より本格的に回復してくれば、更なる成長も見込めると考えられます。一方で、コロナ禍を経た環境変化による人手不足、オーバーツーリズムに対する懸念の声には注意する必要があります。

商業施設については、インバウンド需要の拡大による好影響が期待されますが、物価上昇等を受けて個人消費は足元で軟調に推移しており、今後の政府のエネルギー価格抑制策終了の影響や賃金上昇の状況を注視していく必要があります。

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と想定されるため、稼働率・賃料水準ともに底堅く推移することが見込まれます。

(2) 保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

但し、新規賃貸借契約の締結の際には、契約期間、賃料の中長期固定化等に関して、対象不動産の立地や特徴を見極めたうえで、適宜検討を行い、収益の最大化を目指します。

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、資産性、安定性、成長性を兼ね備えた運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

- ① 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントや利用者とのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。
- ② 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、宿泊施設については、宿泊施設の収益向上の恩恵を本投資法人が享受するため、固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める契約も取り入れます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、保有不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する契約形態（マスターリース契約）がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には、積極的に検討します。
- ③ 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

(3) 新規投資不動産の投資戦略

本投資法人の資産規模の拡大及び新規不動産取得のため、物件情報ルートの更なる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

- ① 投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」（当面の間、商業施設及び住宅）の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「その他」への分散投資も行います。各用途への投資割合は、「オフィスビル」40～80%、「宿泊施設」20～55%、「その他」0～30%とします。

- ② 投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資割合は「東京都心部」60%以上、「都心周辺部・政令指定都市等」を40%以下とし、投資にあたっては、交通利便性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査したうえで、投資判断を行うこととします。投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

(4) 財務戦略等

金融環境の変化によるマイナスの影響を抑えつつ資金調達コストの低減を図ることを念頭に、借入金額及び借入期間等について検討し、最適なバランスで調達するよう努めます。従前からの金融機関との長期的なリレーションを重視しながらも借入先の多様化や投資法人債の発行も検討するとともに、サステナビリティ（持続可能性）向上への取り組みの一環としてグリーンファイナンス（環境改善効果のあるプロジェクトに関する資金調達）も検討します。

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、2024年4月22日付で下記の資産の譲渡に関する不動産売買契約を締結しました。

橋本MTRビル

(i) 譲渡の概要

譲渡資産	： 不動産
譲渡価格	： 8,500百万円（第1回：4,250百万円、第2回：4,250百万円） （但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。）
譲渡益	： 営業収益として不動産等売却益を2024年8月期に約5億円、2025年2月期に約7億円計上する予定です。
譲渡予定日	： 第1回：2024年4月23日、第2回：2024年9月2日
買主	： 国内の一般事業会社（関連当事者には該当しません。）
備考	： 2分割での譲渡を予定しており、第1回は2024年4月23日付で共有持分2分の1を、第2回は2024年9月2日付で共有持分2分の1を譲渡します。
その他	： 本譲渡は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人又は譲渡先は、本譲渡に係る売買契約において、相手方が売買契約上の債務を履行しないときは、催告のうえ売買契約を解除することができるものとされています。義務違反により売買契約が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。

(ii) 譲渡資産の概要

所在地	： 相模原市緑区西橋本五丁目4番3号（住居表示）
用途	： 商業施設（登記簿記載の種類：店舗・駐車場）
地積	： 19,878.57㎡
延床面積	： 建物一棟：40,283.77㎡
構造	： 鉄骨造 陸屋根／5階建
建築時期	： 2005年8月

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第40期 2022年3月31日現在	第41期 2022年9月30日現在	第42期 2023年2月28日現在	第43期 2023年8月31日現在	第44期 2024年2月29日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000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	18,819人	18,598人	18,363人	24,890人	25,776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)	672,565	18.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	389,461	10.94
野村信託銀行株式会社(投信口)	135,960	3.82
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	47,191	1.33
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	43,611	1.23
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	37,064	1.04
JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,436	1.00
JP MORGAN CHASE BANK 385771	34,570	0.97
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND	28,700	0.81
合計	2,463,258	69.19

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	片桐春美公認会計士事務所 公認会計士	1,800千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	(注2) 15,200千円

(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) 会計監査人への報酬額には、非監査業務(コンフォートレターに係る業務)に基づく報酬2,200千円が含まれています。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、6,555千円です。

(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となります。 (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43期 2023年8月31日現在		第44期 2024年2月29日現在	
			保有総額(注2) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注2) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	東京都心部(注3)	87,461	18.5	87,360	18.3
		都心周辺部・政令指定都市等(注4)	6,550	1.4	6,499	1.4
		小計	94,011	19.9	93,860	19.7
	その他	—	—	19,662	4.1	
		不動産合計	119,542	25.3	113,523	23.8
信託不動産	オフィスビル	東京都心部(注3)	131,395	27.8	131,187	27.5
		都心周辺部・政令指定都市等(注4)	27,050	5.7	32,312	6.8
		小計	158,445	33.5	163,499	34.3
	宿泊施設	全国主要都市(注5)	131,104	27.7	130,836	27.5
		著名な観光地エリア(注6)	7,120	1.5	7,163	1.5
	小計	138,224	29.2	138,000	29.0	
その他	—	—	34,546	7.3	34,531	7.2
		信託不動産合計	331,216	70.0	336,031	70.5
預金・その他の資産			22,432	4.7	26,810	5.6
資産総額			473,191	100.0	476,364	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)千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
(注4)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5)東京23区及び政令指定都市
(注6)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)	74,516	(注3) 71,806.84	(注3) 71,806.84	100.0	15.3	オフィスビル
神谷町トラストタワー(注4)	51,394	(注5) 13,479.44	(注5) 13,479.44	100.0	8.9	オフィスビル
シャングリラ 東京	49,073	22,755.55	22,755.55	100.0	8.4	宿泊施設
ONビル	38,648	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)	32,843	24,748.48	24,714.36	99.9	9.8	オフィスビル
ホテルサンルートプラザ新宿	32,395	21,248.23	21,248.23	100.0	6.1	宿泊施設
渋谷フラッグ	32,338	5,983.86	5,983.86	100.0	非開示 (注6)	商業施設
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,322	(注8) 13,881.47	(注8) 13,881.47	100.0	3.4	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	16,946	(注9) 5,255.05	(注9) 5,255.05	100.0	3.2	宿泊施設
仙台MTビル(注10)	15,885	(注11) 39,010.23	(注11) 39,010.23	100.0	4.1	オフィスビル
合計	361,364	238,823.75	238,789.63	99.9	73.4	—

(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99.2%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いますが、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賃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、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く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、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は98.2%です。
(注8)「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9)「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。
(注10)「仙台MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、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。
(注11)「仙台MTビル」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(42,941.53㎡)に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(100,000分の90,845)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)	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)			
						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	東京都港区東新橋一丁目9番1号	不動産	71,806.84 ^(注2)	81,600	74,516	1 (25)	100.0 (95.8)	1,421,864	13.7	1 (26)	100.0 (99.2)	1,640,594	15.3
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	13,479.44 ^(注2)	56,700	51,394	1 (7)	100.0 (99.3)	944,041	9.1	1 (7)	100.0 (99.3)	948,963	8.9
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	35,300	38,648	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	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	不動産信託 受益権	24,748.48	38,600	32,843	41 (76)	97.9 (97.4)	1,047,120	10.1	44 (78)	99.9 (98.2)	1,048,653	9.8
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	24,495.21 ^(注2)	17,500	12,843	1 (16)	100.0 (85.2)	334,926	3.2	1 (18)	100.0 (82.3)	303,053	2.8
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	8,440	8,300	8	92.4	158,242	1.5	9	96.4	169,645	1.6
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	39,010.23 ^(注2)	15,800	15,885	1 (45)	100.0 (99.1)	216,925	2.1	1 (44)	100.0 (99.3)	435,161	4.1
御堂筋MTRビル	大阪府中央区淡路町三丁目6番3号	不動産信託 受益権	15,129.16	10,900	9,836	1 (32)	100.0 (100.0)	307,866	3.0	1 (31)	100.0 (100.0)	309,906	2.9
天神プライム	福岡府中央区天神二丁目7番21号	不動産信託 受益権	5,990.40	9,820	6,590	13	100.0	255,236	2.5	12	89.1	230,482	2.2
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	8,720	6,499	20	89.1	316,259	3.0	22	100.0	359,588	3.4
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	50,300	49,073	1	100.0	935,123	9.0	1	100.0	900,557	8.4
ホテルオークラ神戸	神戸府中央区波止場町2番1号	不動産信託 受益権	72,246.86	17,300	15,098	1	100.0	629,178	6.1	1	100.0	632,797	5.9
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	25,302.83 ^(注2)	7,150	7,163	1	100.0	191,997	1.9	1	100.0	191,508	1.8
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪府淀川区宮原一丁目2番70号	不動産信託 受益権	13,881.47 ^(注2)	17,800	17,322	1	100.0	296,436	2.9	1	100.0	362,422	3.4
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	5,255.05 ^(注2)	16,736	16,946	1	100.0	278,669	2.7	1	100.0	338,124	3.2
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	32,700	32,395	1	100.0	653,716	6.3	1	100.0	653,716	6.1
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	41,700	32,338	3	100.0	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)	3	100.0	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)
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	11,500	9,557	1	100.0	375,045	3.6	1	100.0	375,045	3.5
橋本MTRビル	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号	不動産	40,283.77	6,620	7,026	1	100.0	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)	0	0.0	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)
フレスポ稲毛	千葉県稲毛区長沼原町731番17 ^(注3)	不動産信託 受益権	39,556.71	2,600	2,193	1	100.0	123,609	1.2	1	100.0	123,609	1.2
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	4,350	3,078	17	96.7	107,390	1.0	17	96.0	105,819	1.0
新橋駅前MTRビル ^(注11)			0	0.0	—	0	0.0	—	0.0	—	—	4	0.0
合計 ^(注12)			542,728.77	492,136	449,554	117 (272)	98.9 (97.9)	10,374,905	100.0	121 (276)	92.4 (90.8)	10,700,521	100.0

(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(2024年2月29日を価格時点とし、一般財団法人日本不動産研究所、中央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から求めた価額)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。「仙台MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(42,941.53㎡)に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受益者の共有持分(100,000分の90,845)を乗じた面積を記載しています。「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)			
	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 (95.8)	1,421,864	13.7	1 (26)	100.0 (99.2)	1,640,594	15.3
神谷町トラストタワー ^(注3)	1 (7)	100.0 (99.3)	944,041	9.1	1 (7)	100.0 (99.3)	948,963	8.9
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)	41 (76)	97.9 (97.4)	1,047,120	10.1	44 (78)	99.9 (98.2)	1,048,653	9.8
大崎MTビル ^(注6)	1 (16)	100.0 (85.2)	334,926	3.2	1 (18)	100.0 (82.3)	303,053	2.8
広尾MTRビル ^(注7)	8	92.4	158,242	1.5	9	96.4	169,645	1.6
仙台MTビル ^(注8)	1 (45)	100.0 (99.1)	216,925	2.1	1 (44)	100.0 (99.3)	435,161	4.1
御堂筋MTRビル ^(注9)	1 (32)	100.0 (100.0)	307,866	3.0	1 (31)	100.0 (100.0)	309,906	2.9
天神プライム ^(注7)	13	100.0	255,236	2.5	12	89.1	230,482	2.2
新横浜TECHビル	20	89.1	316,259	3.0	22	100.0	359,588	3.4
シャングリ・ラ 東京	1	100.0	935,123	9.0	1	100.0	900,557	8.4
ホテルオークラ神戸	1	100.0	629,178	6.1	1	100.0	632,797	5.9
ヒルトン小田原リゾート&スパ	1	100.0	191,997	1.9	1	100.0	191,508	1.8
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	296,436	2.9	1	100.0	362,422	3.4
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	1	100.0	278,669	2.7	1	100.0	338,124	3.2
ホテルサンルートプラザ新宿	1	100.0	653,716	6.3	1	100.0	653,716	6.1
渋谷フラッグ ^(注7)	3	100.0	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)	3	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	3.6	1	100.0	375,045	3.5
橋本MTRビル	1	100.0	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)	0	0.0	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)
フレスポ稲毛	1	100.0	123,609	1.2	1	100.0	123,609	1.2
パークレーンプラザ ^(注10)	17	96.7	107,390	1.0	17	96.0	105,819	1.0
新橋駅前MTRビル ^(注11)	0	0.0	—	0.0	—	—	4	0.0
合計 ^(注12)	117 (272)	98.9 (97.9)	10,374,905	100.0	121 (276)	92.4 (90.8)	10,700,521	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ブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、事務所・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数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」、「渋谷フラッグ」及び「橋本MTRビル」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、事務所部分については本投資法人が信託受益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くて、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テナント総数及び稼働率については、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、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

(注6) 「大崎MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数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益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くて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。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8) 「仙台MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の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) 2024年2月29日付で「新橋駅前MTRビル」を譲渡しました。

(注12) 「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」についてサブ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44期)支払額	既支払総額(当期含む)
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	157	-	-
ONビル (東京都品川区)	ビル型マルチエアコン取付工事	自 2024年5月 至 2024年8月	92	-	-
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5月 至 2024年8月	44	-	-
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)	自動火災報知設備更新	自 2024年3月 至 2025年2月	44	-	-
ヒルトン小田原リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	3号源泉ポンプ・制御盤更新	自 2023年4月 至 2024年6月	33	-	-
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	専有部照明LED化工事	自 2024年4月 至 2024年8月	30	-	-
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	照明制御盤更新	自 2024年4月 至 2024年8月	28	-	-
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	防災盤受信機等更新	自 2024年4月 至 2024年8月	26	-	-
ヒルトン小田原リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	プールろ過機更新	自 2024年4月 至 2025年2月	21	-	-
大崎MTビル (東京都品川区)	4階間仕切り工事	自 2024年4月 至 2024年7月	20	-	-
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	専有部内FCU更新工事	自 2024年4月 至 2024年8月	17	-	-
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	専有部照明LED化工事	自 2024年4月 至 2024年8月	15	-	-
ONビル (東京都品川区)	階段部分照明LED化工事	自 2024年4月 至 2024年8月	13	-	-
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	5階空調機更新工事	自 2024年4月 至 2024年5月	12	-	-
東京汐留ビルディング (東京都港区)	駐車場精算機及びシステム更新工事	自 2024年5月 至 2024年7月	11	-	-
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (東京都中央区)	会議室プロジェクター更新工事	自 2024年4月 至 2024年5月	10	-	-
天神プライム (福岡市中央区)	3階貸室整備工事	自 2024年2月 至 2024年3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 2024年5月 至 2024年8月	10	-	-
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	機械式駐車場保全工事	自 2024年4月 至 2024年8月	10	-	-
ONビル (東京都品川区)	トイレ改修工事	自 2024年4月 至 2024年8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)
新橋駅前MTRビル (東京都港区)	エスカレーター機能維持修理	自 2023年 5月 至 2023年 11月	63
ヒルトン小田原リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	自動火災報知設備更新工事	自 2023年 11月 至 2024年 2月	31
ヒルトン小田原リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	集中監視システム更新工事	自 2023年 2月 至 2024年 2月	29
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション (大阪市淀川区)	二重サッシ設置・遮熱断熱ガラス設置	自 2023年 11月 至 2024年 2月	28
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	特高ACB更新	自 2023年 9月 至 2023年 10月	18
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	二酸化炭素ポンベ更新工事	自 2023年 5月 至 2024年 2月	18
その他	機能更新等	自 2023年 9月 至 2024年 2月	147
合 計			336

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40期 自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日	第41期 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	第42期 自 2022年10月 1日 至 2023年 2月28日	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
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額	213	96	373	320	336
当期積立金取崩額	213	96	373	320	336
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
(a) 資産運用報酬(注)	749,387	460,707
(b) 資産保管手数料	16,155	16,907
(c) 一般事務委託手数料	69,609	48,195
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他費用	401,869	106,634
合 計	1,240,621	636,044

(注) 資産運用報酬には、第43期においては合併に係る運用報酬313,667千円を含みます。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
物件取得に係る資産運用報酬	89,766	21,066
物件譲渡に係る資産運用報酬	3,633	3,633

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	株式会社三井住友銀行	2022.10.7	2,500	—	—	—	—	—	—		
	株式会社りそな銀行	2022.10.14	500	—	—	—	—	—	—		
	株式会社みずほ銀行	2023.4.7	2,000	2,000	0.20	2024.3.29	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利		
	三井住友信託銀行株式会社	2023.8.31	2,000	2,000	0.21	2024.8.30					
	株式会社三井住友銀行	2023.8.31	1,500	1,500	0.21	2024.8.30					
	株式会社りそな銀行	2023.8.31	1,000	1,000	0.20	2024.8.30					
	株式会社みずほ銀行	2023.8.31	500	500	0.21	2024.8.30					
	株式会社三井住友銀行	2023.10.6	—	2,500	0.21	2024.9.30					
	株式会社りそな銀行	2023.11.30	—	1,000	0.21	2024.9.30					
	株式会社りそな銀行	2023.10.13	—	500	0.21	2024.9.30					
小 計	—	10,000	11,000	—	—	—				—	—

I 資産運用報告

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	用途	摘要
	株式会社日本政策投資銀行	2017.9.29	500	-	-	-			
	株式会社りそな銀行	2016.10.18	1,000	-	-	-			
	株式会社みずほ銀行	2016.11.30	2,000	-	-	-			
	株式会社みずほ銀行	2020.11.30	1,000	-	-	-			
	株式会社三井住友銀行	2016.11.30	2,000	-	-	-			
	株式会社三井住友銀行	2020.11.30	1,000	-	-	-			
	株式会社日本政策投資銀行	2016.11.30	1,500	-	-	-			
	株式会社りそな銀行	2020.11.30	1,000	-	-	-			
	株式会社みずほ銀行	2019.8.30	3,000	-	-	-			
	株式会社みずほ銀行	2019.11.29	2,000	-	-	-			
	株式会社日本政策投資銀行	2017.2.28	1,500	-	-	-			
	株式会社あおぞら銀行	2016.3.11	2,000	2,000	0.54	2024.3.11			
	信金中央金庫	2018.3.19	2,000	2,000	0.57	2024.3.19			
	株式会社三井住友銀行	2020.10.9	3,000	3,000	0.27	2024.4.9			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.4.11	2,000	2,000	0.36	2024.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2019.4.11	1,000	1,000	0.36	2024.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2018.4.24	3,000	3,000	0.56	2024.4.24			
	株式会社福岡銀行	2018.5.31	1,000	1,000	0.56	2024.5.31			
	株式会社みずほ銀行	2019.11.29	5,000	5,000	0.36	2024.8.30			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	1,000	1,000	0.45	2024.8.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.11.30	3,000	3,000	0.52	2024.8.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.8.31	2,000	2,000	0.45	2024.8.30			
	株式会社三井住友銀行	2021.8.31	1,000	1,000	0.45	2024.8.30			
	株式会社三井住友銀行	2020.10.9	3,000	3,000	0.29	2024.10.9			
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	1,000	1,000	0.30	2024.10.9			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.11.30	3,000	3,000	0.53	2024.11.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2021.11.30	1,500	1,500	0.53	2024.11.29			
	株式会社西日本シティ銀行	2019.12.26	500	500	0.43	2024.12.26			
	株式会社みずほ銀行	2018.1.19	1,500	1,500	0.56	2025.1.17			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.1.19	500	500	0.56	2025.1.17			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.2.28	3,000	3,000	0.32	2025.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2018.2.28	1,000	1,000	0.65	2025.2.28			
	株式会社三井住友銀行	2018.2.28	1,000	1,000	0.65	2025.2.28			
	株式会社八十二銀行	2020.2.28	1,000	1,000	0.34	2025.2.28			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.2.28	500	500	0.65	2025.2.28			
	株式会社日本政策投資銀行	2018.3.19	1,000	1,000	0.64	2025.3.19			
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	2,500	2,500	0.33	2025.4.9			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.4.13	4,000	4,000	0.37	2025.4.11			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.4.13	1,000	1,000	0.32	2025.4.11			
	株式会社三井住友銀行	2019.4.24	3,000	3,000	0.46	2025.4.24			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.8.31	3,000	3,000	0.68	2025.8.29			
	みずほ信託銀行株式会社	2022.8.31	2,000	2,000	0.68	2025.8.29			
	みずほ信託銀行株式会社	2019.9.2	500	500	0.30	2025.8.29			

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	用途	摘要
	信金中央金庫	2019.9.2	1,000	1,000	0.30	2025.8.29			
	信金中央金庫	2022.8.31	1,000	1,000	0.68	2025.8.29			
	株式会社三井住友銀行	2023.8.31	500	500	0.44	2025.8.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.9.2	500	500	0.30	2025.8.29			
	株式会社りそな銀行	2019.9.2	500	500	0.30	2025.8.29			
	株式会社七十七銀行	2022.8.31	500	500	0.68	2025.8.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.11.30	500	500	0.83	2025.11.28			
	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			
	株式会社福岡銀行	2020.1.31	1,000	1,000	0.42	2026.1.30			
	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	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.3.1	3,000	3,000	0.70	2026.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	2,000	2,000	0.55	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			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.41	2026.8.31			
	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			

I 資産運用報告

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	用途	摘要
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		2022.8.31	1,500	1,500	0.59	2027.2.26			
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	0.79	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			
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			
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	0.83	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	0.87	2027.11.30			
株式会社みずほ銀行		2019.12.26	1,000	1,000	0.63	2027.12.24	期限一括	(注)	無担保 無保証 固定金利
株式会社みずほ銀行		2021.1.19	1,000	1,000	0.47	2028.1.19			
株式会社みずほ銀行		2021.2.26	1,000	1,000	0.55	2028.1.19			
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		2024.2.29	-	1,500	0.84	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			
株式会社三菱UFJ銀行		2021.3.31	1,500	1,500	0.53	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			
株式会社七十七銀行		2020.8.31	1,000	1,000	0.54	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			
株式会社日本政策投資銀行		2023.9.29	-	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			

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	用途	摘要
株式会社みずほ銀行		2023.11.30	-	1,500	1.02	2028.11.30			
株式会社みずほ銀行		2024.2.29	-	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			
みずほ信託銀行株式会社		2023.2.28	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
みずほ信託銀行株式会社		2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
株式会社あおぞら銀行		2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
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			
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	1.17	2029.11.30			
株式会社みずほ銀行		2023.3.1	1,500	1,500	1.23	2030.2.28	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		2023.3.1	1,000	1,000	1.23	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			
小計		-	200,500	200,500	-	-	-	-	-
合計		-	210,500	211,500	-	-	-	-	-

(注)不動産及び不動産信託受益権の購入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	用途	摘要
第13回無担保投資法人債	2021.2.25	3,000	—	—	—	—	—	—
第16回無担保投資法人債	2022.2.21	1,000	1,000	0.11	2025.2.28	期限一括	(注1)	(注2)
第20回無担保投資法人債	2023.12.18	—	3,000	0.49	2026.12.18		(注3)	
第6回無担保投資法人債	2015.2.26	1,000	1,000	1.07	2027.2.26		(注4)	
第18回無担保投資法人債	2022.6.20	2,000	2,000	0.42	2028.2.29		(注5)	
第21回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023.12.18	—	1,000	0.83	2028.12.18		(注6)	
第19回無担保投資法人債	2023.2.17	3,000	3,000	0.79	2029.2.28		(注7)	
第14回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.50	2031.2.25		(注8)	
第17回無担保投資法人債	2022.2.21	1,000	1,000	0.50	2032.2.27		(注1)	
第15回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.75	2036.2.25		(注8)	
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	15,000	—	—	—	—	—

(注1) 第11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13回無担保投資法人債の償還資金です。

(注4) 第2回無担保投資法人債の償還資金です。

(注5) 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6) 既存借入金の返済資金の一部です。

(注7) 第12回無担保投資法人債の償還資金です。

(注8) 第10回無担保投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金です。

(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1) (百万円)	譲渡日	譲渡価格(注1) (百万円)	帳簿価額(注2) (百万円)	売却損益(注3) (百万円)
不動産 信託受益権	仙台MTビル	2024.2.29	5,266	—	—	—	—
不動産 信託受益権	新橋駅前MTRビル	—	—	2024.2.29	7,266	5,879	1,380
合計			5,266	—	7,266	5,879	1,380

(注1)「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。

(注2)「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。

(注3)「売却損益」は譲渡価格から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

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(注2)	2024.2.29	5,266	5,266	大和不動産鑑定株式会社	2022.6.30
譲渡	新橋駅前MTRビル(注3)	2024.2.29	7,266	7,266	中央日土地ソリューションズ株式会社	2022.6.30

(注1) 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。

(注2)「取得価格」及び「不動産鑑定評価額」は、3回に分けて取得を行うため、その第3回目の2024年2月29日にかかる金額を記載しています。

(注3)「譲渡価格」及び「不動産鑑定評価額」は、3回に分けて譲渡を行うため、その第3回目の2024年2月29日にかかる金額を記載しています。

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	5,266	7,266
利害関係人等との取引状況の内訳		
森トラスト株式会社	5,266(100.0%)	7,266(100.0%)
合計	5,266(100.0%)	7,266(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	27,308	森トラスト保険サービス株式会社	20,469	75.0
建物管理委託料	757,534	森トラスト株式会社(注2)	270,609	35.7

(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	3,495千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社	682千円
エムティジェネックス株式会社	1,566千円

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

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
2023年10月20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 ^(注)	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。
2024年1月25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。

(注) 2023年12月18日に第20回無担保投資法人債及び第21回無担保投資法人債(グリーンbond)を発行しました。第20回無担保投資法人債にかかる事務は、みずほ証券株式会社、SMBCEI興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び三井住友信託銀行株式会社に委託しました。また、第21回無担保投資法人債(グリーンbond)にかかる事務は、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び三井住友信託銀行株式会社に委託しました。

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) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,376,466	20,918,767
信託現金及び信託預金	4,894,721	4,811,163
営業未収入金	130,318	136,518
未収入金	12	76
前払費用	72,178	98,920
未取消費税等	130,928	—
その他	23,140	22,495
流動資産合計	21,627,766	25,987,942
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,290,253	33,776,330
減価償却累計額	△18,238,814	△18,155,594
建物(純額)	16,051,438	15,620,736
構築物	442,844	441,727
減価償却累計額	△413,317	△413,220
構築物(純額)	29,526	28,507
機械及び装置	121,199	95,733
減価償却累計額	△85,112	△64,727
機械及び装置(純額)	36,087	31,005
車両運搬具	194	194
減価償却累計額	△29	△58
車両運搬具(純額)	165	136
工具、器具及び備品	160,993	170,943
減価償却累計額	△95,587	△101,980
工具、器具及び備品(純額)	65,405	68,962
土地	103,417,452	97,833,511
信託建物	※1 59,153,104	※1 60,701,672
減価償却累計額	△14,654,666	△15,397,998
信託建物(純額)	44,498,437	45,303,673
信託構築物	269,320	269,983
減価償却累計額	△128,499	△137,534
信託構築物(純額)	140,821	132,448
信託機械及び装置	116,384	132,628
減価償却累計額	△15,541	△21,531
信託機械及び装置(純額)	100,843	111,097
信託工具、器具及び備品	132,357	135,229
減価償却累計額	△79,447	△86,136
信託工具、器具及び備品(純額)	52,909	49,092
信託土地	286,365,778	290,375,206
有形固定資産合計	450,758,867	449,554,378
無形固定資産		
のれん	613,524	597,793
ソフトウェア	2,232	1,969
その他	240	240
無形固定資産合計	615,997	600,003
投資その他の資産		
差入保証金	20,000	20,000
繰延税金資産	875	795
長期前払費用	103,802	124,676
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	127,492	148,286
固定資産合計	451,502,357	450,302,668
繰延資産		
投資法人債発行費	61,156	73,876
繰延資産合計	61,156	73,876
資産合計	473,191,280	476,364,487

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	725,716	348,569
短期借入金	10,000,000	11,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	42,500,000	43,500,000
未払金	67,657	184,276
未払費用	569,221	595,317
未払配当金	9,387	9,100
未払法人税等	10,575	9,694
未払消費税等	—	583,213
前受金	1,251,425	1,381,704
預り金	38,818	31,337
流動負債合計	58,172,803	58,643,214
固定負債		
投資法人債	11,000,000	14,000,000
長期借入金	158,000,000	157,000,000
預り敷金及び保証金	12,799,156	12,317,200
信託預り敷金及び保証金	959,194	948,440
その他	9	1
固定負債合計	182,758,360	184,265,641
負債合計	240,931,164	242,908,856
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	1,376,341	2,482,076
任意積立金合計	1,376,341	2,482,076
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,157,734	7,247,514
剰余金合計	78,270,076	79,465,591
投資主資本合計	232,260,116	233,455,631
純資産合計	※3 232,260,116	※3 233,455,631
負債純資産合計	473,191,280	476,364,487

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日)		当期 (自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,113,102	※1	10,410,515
その他賃貸事業収入	※1	261,802	※1	290,006
不動産等売却益	※2	1,437,186	※2	1,380,285
営業収益合計		11,812,092		12,080,807
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,382,852	※1	3,507,523
資産運用報酬		749,387		460,707
資産保管手数料		16,155		16,907
一般事務委託手数料		69,609		48,195
役員報酬		3,600		3,600
合併関連費用		250,000		—
のれん償却額		15,731		15,731
その他営業費用		136,137		90,902
営業費用合計		4,623,473		4,143,568
営業利益		7,188,618		7,937,239
営業外収益				
受取利息		94		110
未払分配金戻入		918		1,112
還付加算金		89		562
営業外収益合計		1,102		1,786
営業外費用				
支払利息		594,518		615,798
投資法人債利息		38,941		42,944
投資法人債発行費償却		7,794		8,866
その他		12,741		14,108
営業外費用合計		653,996		681,719
経常利益		6,535,724		7,257,306
税引前当期純利益		6,535,724		7,257,306
法人税、住民税及び事業税		10,590		9,711
法人税等調整額		△632,600		80
法人税等合計		△622,010		9,791
当期純利益		7,157,734		7,247,514
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,157,734		7,247,514

前期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本						当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金		任意積立金				
	出資剰余金	出資剰余金 (純額)	圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	153,990,040	—	—	1,121,637	1,121,637	3,614,104	4,735,741	
当期変動額								
合併による増加		69,736,000	69,736,000				69,736,000	
圧縮積立金の積立				254,704	254,704	△254,704	—	
剰余金の配当						△3,359,400	△3,359,400	
当期純利益						7,157,734	7,157,734	
当期変動額合計	—	69,736,000	69,736,000	254,704	254,704	3,543,630	73,534,334	
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	1,376,341	1,376,341	7,157,734	78,270,076	

	投資主資本	
	投資主資本 合計	純資産合計
当期首残高	158,725,781	158,725,781
当期変動額		
合併による増加	69,736,000	69,736,000
圧縮積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△3,359,400	△3,359,400
当期純利益	7,157,734	7,157,734
当期変動額合計	73,534,334	73,534,334
当期末残高	232,260,116	232,260,116

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金					当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計
		出資剰余金		任意積立金				
	出資剰余金	出資剰余金 (純額)	圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	1,376,341	1,376,341	7,157,734	78,270,076	
当期変動額								
圧縮積立金の積立				1,105,734	1,105,734	△1,105,734	-	
剰余金の配当						△6,052,000	△6,052,000	
当期純利益						7,247,514	7,247,514	
当期変動額合計	-	-	-	1,105,734	1,105,734	89,779	1,195,514	
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	2,482,076	2,482,076	7,247,514	79,465,591	

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本 合計	
当期首残高	232,260,116	232,260,116
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	-
剰余金の配当	△6,052,000	△6,052,000
当期純利益	7,247,514	7,247,514
当期変動額合計	1,195,514	1,195,514
当期末残高	233,455,631	233,455,631

〔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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～81年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>3年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～18年</td></tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。</p>	建物	3～81年	構築物	2～45年	機械及び装置	2～17年	車両運搬具	3年	工具、器具及び備品	2～18年	<p>有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～81年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>3年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～18年</td></tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。</p>	建物	3～81年	構築物	2～45年	機械及び装置	2～17年	車両運搬具	3年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～81年																					
構築物	2～45年																					
機械及び装置	2～17年																					
車両運搬具	3年																					
工具、器具及び備品	2～18年																					
建物	3～81年																					
構築物	2～45年																					
機械及び装置	2～17年																					
車両運搬具	3年																					
工具、器具及び備品	2～18年																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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41,455千円です。</p> <p>収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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43,918千円です。</p> <p>収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (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。</p>																				
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り金 (4)信託預り敷金及び保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り金 (4)信託預り敷金及び保証金</p>																				

〔会計上の見積りの変更に関する注記〕

〔耐用年数の見積りの変更〕

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）（ご参考）

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） （2023年8月31日）	当期 （2024年2月29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。	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	契約極度額 20,000,000千円
		当期末借入残高 -	当期末借入残高 -
		差引額 20,000,000千円	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）

項目	期別	前期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	9,755,149	10,052,824	
		共益費	234,344	234,082	
		土地賃貸収益	123,609	123,609	
		計	10,113,102	10,410,515	
		その他賃貸事業収入			
		駐車場使用料	104,676	111,976	
		付帯収益	116,870	129,082	
		解約違約金	-	359	
		その他収益	40,255	48,587	
		計	261,802	290,006	
		不動産賃貸事業収益合計	10,374,905	10,700,521	
		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	管理業務費	741,024	768,761
			水道光熱費	253,324	267,145
			公租公課	1,202,202	1,253,169
損害保険料	26,730		27,308		
修繕費	130,971		149,606		
減価償却費	996,640		1,009,026		
その他費用	31,958		32,506		
不動産賃貸事業費用合計	3,382,852		3,507,523		
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	6,992,053		7,192,998		
2. 不動産等売却益の内訳	新橋駅前MTRビル 不動産等売却収入		不動産等売却収入	7,266,666	7,266,666
			不動産等売却原価	5,822,521	5,879,224
			その他売却費用	6,959	7,156
			不動産等売却益	1,437,186	1,380,285

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	3,560,000口	3,560,000口

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

項目	期別 前期(ご参考) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
	未払事業税損金不算入額	795
	繰延税金資産合計	795
	(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
	繰延税金負債合計	-
	(繰延税金資産の純額)	795
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)	(調整)
	支払分配金の損金算入額	△32.03%
	圧縮積立金の繰入	△13.14%
	その他	1.06%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△9.52%
		0.14%

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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

2023年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,972,500	△27,499
(2) 1年内返済予定の長期借入金	42,500,000	42,365,757	△134,242
(3) 投資法人債	11,000,000	10,305,576	△694,423
(4) 長期借入金	158,000,000	154,500,189	△3,499,810
(5) 預り敷金及び保証金	12,799,156	11,035,950	△1,763,205
(6) 信託預り敷金及び保証金	959,194	853,468	△105,725
負債合計	228,258,350	222,033,443	△6,224,907

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

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

(5) 預り敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	42,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	1,000,000	2,000,000	7,000,000
長期借入金	-	38,500,000	29,000,000	29,500,000	24,500,000	36,500,000

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29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

2024年2月29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	1,000,000	989,949	△10,050
(2)1年内返済予定の長期借入金	43,500,000	43,351,768	△148,231
(3)投資法人債	14,000,000	13,325,470	△674,529
(4)長期借入金	157,000,000	153,225,977	△3,774,022
(5)預り敷金及び保証金	12,317,200	10,486,067	△1,831,132
(6)信託預り敷金及び保証金	948,440	835,086	△113,354
負債合計	228,765,640	222,214,320	△6,551,320

(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	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	43,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	4,000,000	2,000,000	4,000,000	4,000,000
長期借入金	—	32,500,000	33,000,000	32,000,000	32,000,000	27,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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2023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	223,676,380	28,781,423	252,457,803	277,620,000
宿泊施設	15,238,341	122,986,258	138,224,599	140,567,000
その他	65,982,943	△5,906,479	60,076,464	74,220,000
合計	304,897,665	145,861,201	450,758,867	492,407,000

(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2023年3月1日付で吸収合併したMTHから承継した不動産等、神谷町トラストタワーの取得及び仙台MTビルの取得であり、減少理由は新橋駅前MTRビルの譲渡及び減価償却費です。

(注4)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2023年8月期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	5,793,327	2,284,480	3,508,847	—
宿泊施設	2,985,122	785,948	2,199,174	—
その他	1,596,455	312,423	1,284,031	1,437,186
合計	10,374,905	3,382,852	6,992,053	1,437,186

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

(注2)不動産等売却益は「営業収益」に計上されています。

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29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2024年2月29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	252,457,803	4,902,578	257,360,381	283,380,000
宿泊施設	138,224,599	△224,570	138,000,029	141,986,500
その他	60,076,464	△5,882,496	54,193,967	66,770,000
合計	450,758,867	△1,204,488	449,554,378	492,136,500

(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ビルの取得であり、減少理由は新橋駅前MTRビルの譲渡及び減価償却費です。

(注4)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2024年2月期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	6,236,796	2,425,959	3,810,836	—
宿泊施設	3,079,127	794,812	2,284,315	—
その他	1,384,598	286,752	1,097,845	1,380,285
合計	10,700,521	3,507,523	7,192,998	1,380,285

(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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31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 購入	28,966,666	—	—
					不動産の 売却	7,266,666	—	—
					不動産の 賃貸	4,428,336	営業未収入金 前受金 預り敷金 及び保証金	30,396 171,260 4,089,023
					不動産の 管理	256,055	営業未払金 未払金	59,088 419
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	2,000,000
					短期借入金 の借入	2,000,000		
					長期借入金 の支払	1,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000
					長期借入金 の借入	1,000,000	長期借入金	24,500,000
					利息の支払	76,063	未払利息	16,762

(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、売却、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。資産運用報酬の支払については、本投資法人の規約により上限を定め、役員会により決定した料率によっています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	5,266,666	—	—
					不動産の 売却	7,266,666	—	—
					不動産の 賃貸	4,929,121	営業未収入金 前受金 預り敷金 及び保証金	49,636 348,295 4,030,351
					不動産の 管理	274,104	営業未払金 未払金	76,015 1,817
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	2,000,000
					短期借入金 の借入	—		
					長期借入金 の支払	—	1年内返済予定 の長期借入金	8,000,000
					長期借入金 の借入	—	長期借入金	18,500,000
					利息の支払	74,269	未払利息	16,586

(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、売却、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。資産運用報酬の支払については、本投資法人の規約により上限を定め、役員会により決定した料率によっています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）		当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）	
1口当たり純資産額	65,241円	1口当たり純資産額	65,577円
1口当たり当期純利益	2,010円	1口当たり当期純利益	2,035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。		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。		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) 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 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
当期純利益(千円)	7,157,734	7,247,514
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)	7,157,734	7,247,514
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 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、2024年4月22日付で下記の資産の譲渡に関する不動産売買契約を締結しました。</p> <p>橋本MTRビル 譲渡の概要</p> <p>譲渡資産 : 不動産 譲渡価格 : 8,500百万円 (第1回: 4,250百万円、第2回: 4,250百万円) (但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)</p> <p>譲渡益 : 営業収益として不動産等売却益を2024年8月期に約5億円、2025年2月期に約7億円計上する予定です。</p> <p>譲渡予定日 : 第1回: 2024年4月23日 第2回: 2024年9月2日</p> <p>買主 : 国内の一般事業会社(関連当事者には該当しません。)</p> <p>備考 : 2分割での譲渡を予定しており、第1回は2024年4月23日付で共有持分2分の1を、第2回は2024年9月2日付で共有持分2分の1を譲渡します。</p> <p>その他 : 本譲渡は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人又は譲渡先は、本譲渡に係る売買契約において、相手方が売買契約上の債務を履行しないときは、催告のうえ売買契約を解除することができるものとされています。</p> <p>義務違反により売買契約が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとしてされています。</p>

〔追加情報〕

前期(ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<p>資産の譲渡 本投資法人は、2022年7月29日に締結した売買契約に基づき、2023年8月31日に、第2回目として資産を譲渡しました。</p> <p>新橋駅前MTRビル 譲渡の概要 譲渡資産 : 不動産信託受益権 譲渡価格 : 21,800百万円 (第1回:7,266百万円、第2回:7,266百万円、第3回:7,266百万円) 譲渡益 : 営業収益として不動産売却益を2024年2月期に約13億円計上する予定です。 譲渡予定日 : 第1回:2023年2月28日 第2回:2023年8月31日 第3回:2024年2月29日 買主 備考 : 森トラスト株式会社 : 3分割での譲渡を予定しており、第3回は2024年2月29日付で共有持分3分の1を追加預託したうえで譲渡します。 その他 : 本譲渡は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本譲渡にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本譲渡が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前期(ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<p>資産の取得 本投資法人は、2022年7月29日に締結した売買契約に基づき、2023年8月31日に、第2回目として資産を取得しました。</p> <p>仙台MTビル 取得の概要 取得資産 : 不動産信託受益権 土地 所有権 建物 所有権(共有持分:100,000分の90,845) 取得価格 : 15,800百万円 (第1回:5,266百万円、第2回:5,266百万円、第3回:5,266百万円) (但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。) 取得予定日 : 第1回:2023年2月28日 第2回:2023年8月31日 第3回:2024年2月29日 売主 備考 : 森トラスト株式会社 : 3分割での取得を予定しており、第1回は2023年2月28日付で共有持分300,000分の90,845を信託設定し、第2回は2023年8月31日付で共有持分300,000分の90,845を追加信託設定し、第3回は2024年2月29日付で共有持分300,000分の90,845を追加信託設定したうえでそれぞれ取得します。 その他 : 本取得は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本取得にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本取得が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違反金として支払うものとされています。</p>	

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31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（注2）	7,266,666	1,437,186
水道光熱費収入	117,172	117,172
その他	－	10,257,733
合 計	7,383,839	11,812,092

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 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）	39,506
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54,790
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2023年8月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年7月28日に売却契約を締結した不動産等にかかる7,266,666千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年2月29日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	7,266,666	1,380,285
水道光熱費収入	129,364	129,364
その他	－	10,571,157
合 計	7,396,031	12,080,807

（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）	54,790
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	43,374
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。

〔企業結合に関する注記〕

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）（ご参考）

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

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

事業の内容：不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人とMTHはオフィスアセットの安定性とホテルアセットの成長性を併せ持つポートフォリオを構築するとともに、スポンサーサポートを最大限活用して成長路線へと回帰することが更なる投資主価値の向上に繋がると判断し、2022年11月22日付で合併契約を締結し、2023年3月1日付でその効力が発生しました。

(3) 企業結合日（合併効力発生日）

2023年3月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

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

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2023年3月1日から2023年8月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

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

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

(1) 投資口の交換比率

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

(2) 算定方法

本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため本投資法人はSMBC日興証券株式会社をMTHはみずほ証券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人の合併によるメリット、FAが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数

920,000口

5. 取得に直接要した主要な費用の内容と金額

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

6. のれんの金額及び発生原因

(1) のれん金額

629,256千円

(2) 発生原因

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

(3) のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

8. 企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
I. 当期末処分利益	7,157,734,912	7,247,514,738
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,052,000,000 (1,700)	6,532,600,000 (1,835)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	1,105,734,912	714,914,738
IV. 次期繰越利益	—	—
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、当期末処分利益に租税特別措置法による圧縮積立金のうち繰延税金負債に計上されていたものの圧縮積立金への繰入及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の積立額を減算した後の全額6,052,000,000円を利益分配金として分配することとしました。 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、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の積立額を減算した後の全額6,532,600,000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。

独立監査人の監査報告書

2024年4月22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 公認会計士 金子 秀嗣
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 井上 裕人
業務執行社員

<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2023年9月1日から2024年2月29日までの第44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。

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

(単位:千円)

	前期 (自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日)	当期 (自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,535,724	7,257,306
減価償却費	996,640	1,009,026
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	7,794	8,866
受取利息	△94	△110
支払利息	633,460	658,743
営業未収入金の増減額(△は増加)	△32,805	△5,601
営業未払金の増減額(△は減少)	504,944	△458,598
未収消費税等の増減額(△は増加)	△129,917	130,928
未払消費税等の増減額(△は減少)	△61,744	583,213
前受金の増減額(△は減少)	29,598	130,271
有形固定資産の売却による減少額	5,822,521	5,879,224
その他	△68,973	△26,151
小計	14,252,880	15,182,849
利息の受取額	94	110
利息の支払額	△625,255	△643,067
法人税等の支払額	△1,495	△10,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,626,223	14,529,300
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	△370,239	△94,700
信託有形固定資産の取得による支出	△29,341,494	△5,490,125
無形固定資産の取得による支出	△1,334	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△186,227	△667,106
預り敷金及び保証金の受入による収入	772,650	260,682
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,955	△24,894
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	19,938	19,460
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,114,663	△5,996,684
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)	△1,475,000	1,000,000
長期借入れによる収入	32,500,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△16,500,000
投資法人債の発行による収入	—	4,000,000
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	△2,600	△21,587
分配金の支払額	△4,069,618	△6,052,287
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,952,781	△4,073,874
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,535,658	4,458,741
現金及び現金同等物の期首残高	17,143,085	21,271,188
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	5,663,761	—
現金及び現金同等物の期末残高	21,271,188	25,729,930

(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)

項目	期別 前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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)

項目	期別 前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(2023年8月31日現在) 現金及び預金 16,376,466 信託現金及び信託預金 4,894,721 現金及び現金同等物 21,271,188	(2024年2月29日現在) 現金及び預金 20,918,767 信託現金及び信託預金 4,811,163 現金及び現金同等物 25,729,930
2. 重要な非資金取引の内容	当期に合併した森トラスト・ホテルリート投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお合併による出資剰余金の増加は69,736,000千円です。 流動資産 5,689,456 固定資産 123,270,538 資産合計 128,959,994 流動負債 21,338,409 固定負債 38,514,841 負債合計 59,853,250	該当事項はありません。

投資口の状況

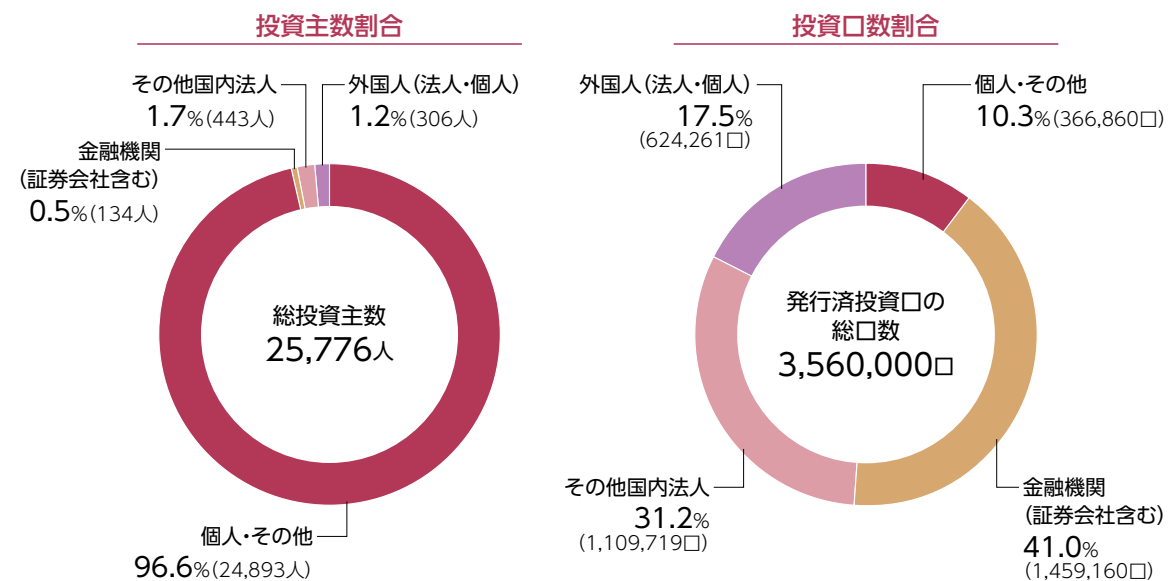
■ 投資口価格の推移

2004年2月13日(本投資法人の上場日)から2024年2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。

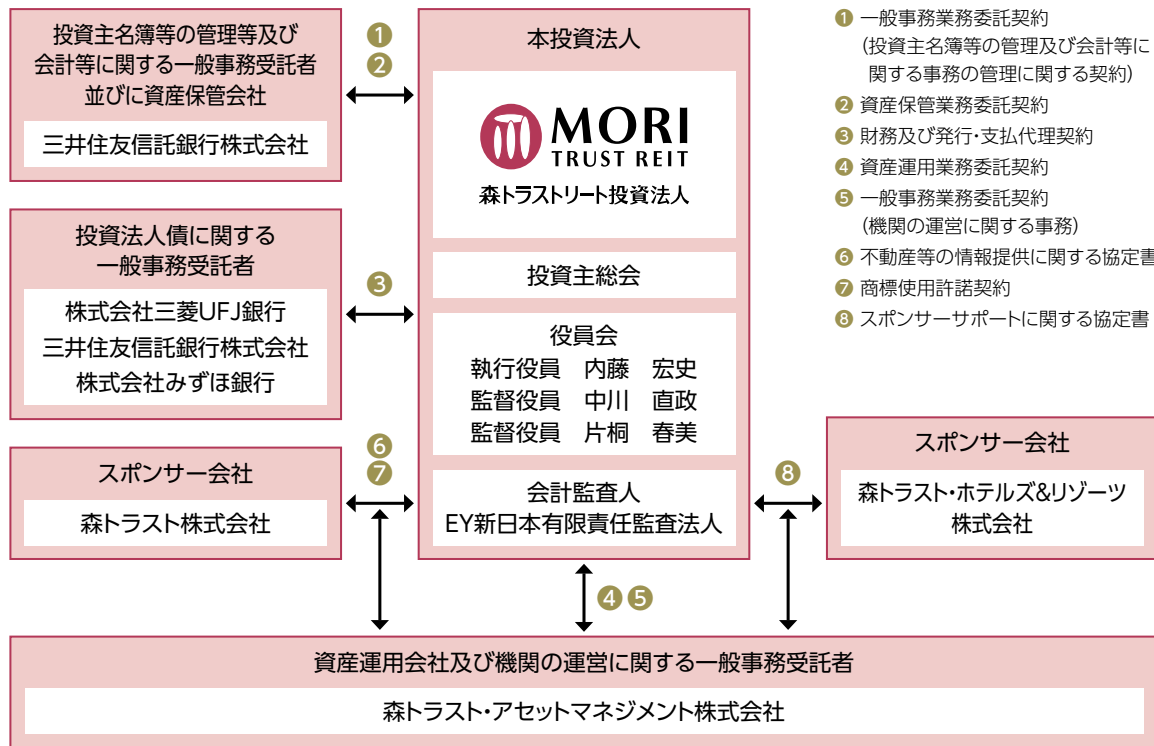
■ 投資主の構成 (2024年2月末現在)



本投資法人/資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組図 (2024年2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。



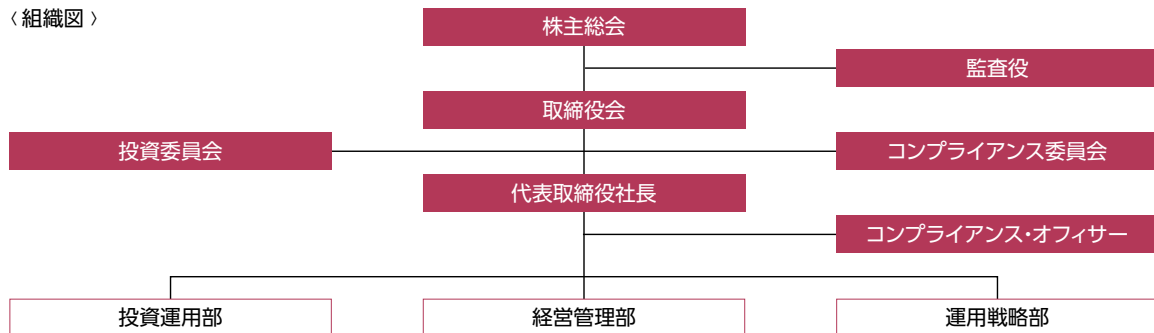
- 1 一般事務業務委託契約 (投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務の管理に関する契約)
- 2 資産保管業務委託契約
- 3 財務及び発行・支払代理契約
- 4 資産運用業務委託契約
- 5 一般事務業務委託契約 (機関の運営に関する事務)
- 6 不動産等の情報提供に関する協定書
- 7 商標使用許諾契約
- 8 スポンサーサポートに関する協定書

(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 (2024年2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)	設立	2000年2月28日
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	資本金	4億円
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	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

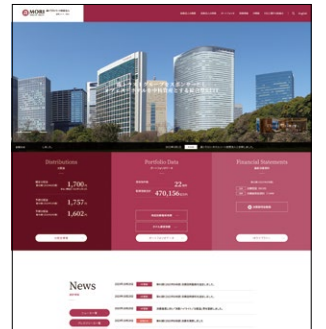
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行(株)証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方はお取引の証券会社等にてお手続きください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払できなくなりますので、お早めにお受け取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

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ご提供させていただいております。

- 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、投資主の皆様には有用な情報をご覧いただけ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					● 8月期決算発表						
分配金支払			● 2月期分配金支払開始				決算月		● 8月期分配金支払開始				決算月
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	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
投資主総会	原則として2年に1回以上開催	〔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
同基準日	規約第16条に定める日	〔電話照会先〕	0120-782-031 (フリーダイヤル)
分配金受領投資主 確定日	毎年8月末日・2末日	上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8961)
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	公告掲載新聞	日本経済新聞