



2026年2月期(第48期) 決算説明資料

2026年4月22日

証券コード：8961

資産運用会社



森トラスト・アセットマネジメント株式会社



森トラストリート投資法人

目次

1. 運用ハイライト

- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(実力ベース分配金の着実な成長) P. 3
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(オフィスの状況) P. 4
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況①) P. 5
- ◆ 内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況②) P. 6
- ◆ サルルートプラザ新宿における27年9月以降の賃貸借契約締結について(固定賃料増額・変動賃料導入) P. 7
- ◆ ONビルにかかる今後の運営方針検討の推進(テナント移転への対応について) P. 8

2. 2026年2月期(第48期) 決算実績

- ◆ 2026年2月期(第48期) 決算サマリー P.10
- ◆ 2026年2月期(第48期) 決算概要 P.11
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2025年2・8月期実績 vs. 2026年2月期実績) P.12

3. 2026年8月期(第49期)・2027年2月期(第50期) 業績予想

- ◆ 業績予想の前提条件 P.14
- ◆ 2026年8月期(第49期)・2027年2月期(第50期) 業績予想サマリー P.15
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(2026年8月期・2027年2月期予想) P.16
- ◆ 1口当たり分配金の変動要因(各期予想の2月期・8月期同士の比較) P.17
- ◆ 各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移 P.18

4. 外部成長・内部成長戦略

- ◆ 外部成長戦略 P.20
- ◆ 内部成長戦略(オフィス) P.21
- ◆ 内部成長戦略(ホテル) P.22
- ◆ ホテルマーケット全体の状況 P.23
- ◆ 中国政府による日本への渡航自粛要請による影響(東京・大阪ホテルマーケットの概況) P.24

5. 財務の状況

- ◆ 財務の状況(財務戦略・2026年2月期財務ハイライト・金利の状況) P.26
- ◆ 財務の状況(有利子負債の状況) P.27

6. ESGに関する取組み

- ◆ ESGに関する取組み P.29

7. 森トラストリート投資法人の特徴

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

8. Appendix

- ◆ オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移) P.43
- ◆ 変動賃料4ホテル運営実績 P.44
- ◆ 各ホテル物件の主要指標の推移(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪) P.46
- ◆ (参考)変動賃料4ホテルの賃料計上タイミングについて(最低保証賃料との差額補填タイミング含む) P.47
- ◆ のれんの処理について P.48
- ◆ 大型テナント退去時における対応実績 P.49
- ◆ ポートフォリオ一覧(2026年2月末日時点) P.50
- ◆ 物件別期末算定価額(2026年2月末日時点) P.51
- ◆ 稼働率の推移 P.52
- ◆ 賃貸借契約の概要 P.53
- ◆ ホテル物件の賃貸借契約の詳細 P.54
- ◆ ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 P.55
- ◆ 2026年2月期(第48期) 計算書類 P.59
- ◆ 財務指標の推移 P.62
- ◆ 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移 P.63
- ◆ 有利子負債一覧(2026年2月末日時点) P.64
- ◆ 投資口価格の推移 P.65
- ◆ 投資主の状況 P.66
- ◆ 資産運用会社に対する運用報酬について P.67
- ◆ 投資法人の仕組み図 P.68
- ◆ 注記 P.69

01

運用ハイライト



内部成長戦略の着実な進展(実力ベース分配金の着実な成長)

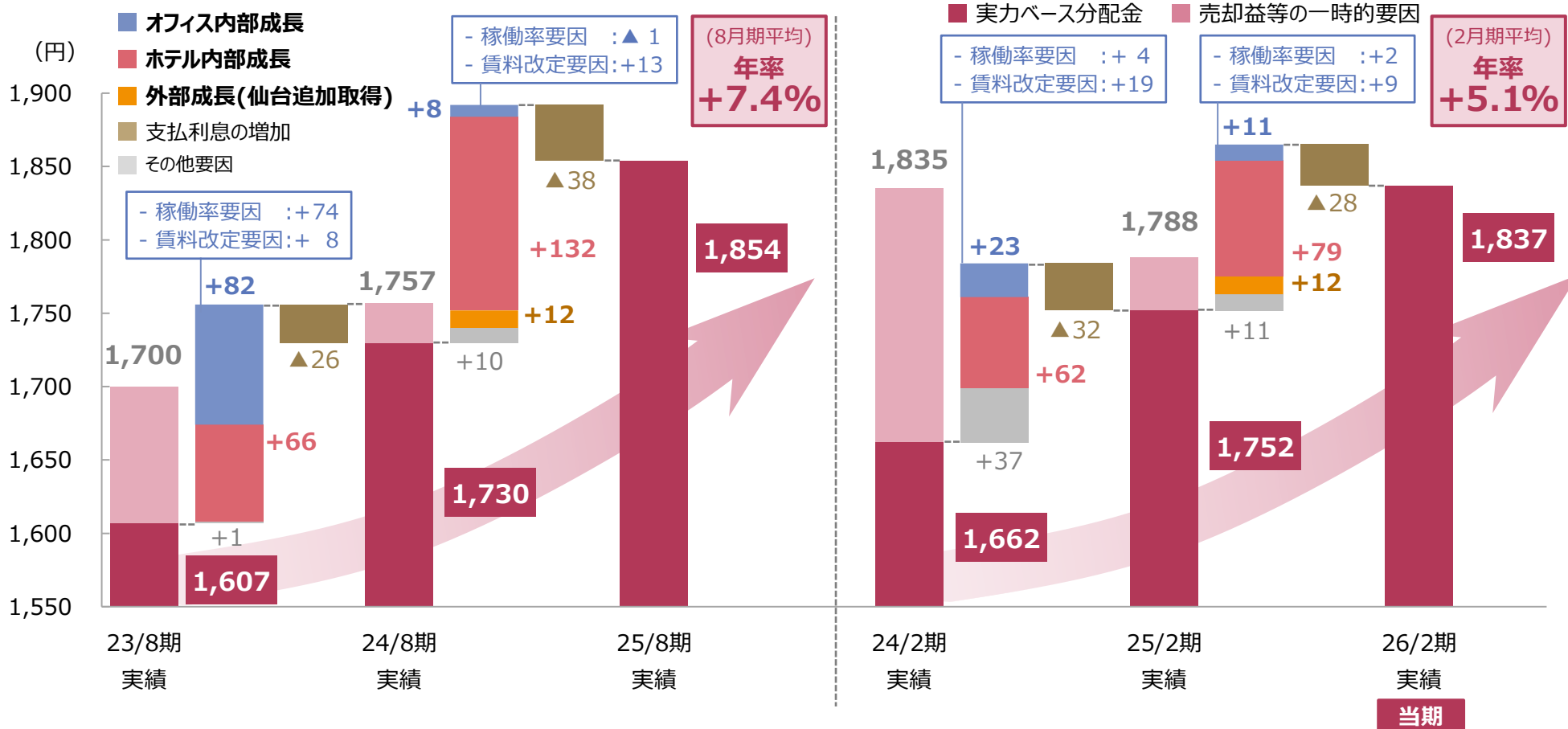
- MTRでは、ポートフォリオの実力を示す、売却益等の一時的要因を除いた「実力ベース分配金」の成長を重視
- オフィス成長の軸足は稼働率向上から賃料増額へ、ホテルはRevPARの高成長が継続
- 23/8期(合併期)以降、2月期・8月期それぞれで「実力ベース分配金」の高成長を実現

オフィス 賃料改定率：**+3.3%** (2年平均(24/8期+25/2期・25/8期+26/2期の平均改定率))
(オフィス10物件*1の改定対象区画における賃料改定率の平均(減額・据置・増額改定区画全てを含む平均))

ホテル RevPAR成長率：**+16.1%** (2年平均(2024年・2025年の平均成長率))
(変動賃料3ホテル：シャングリ・ラ(開示資料からの推計)、CY東京及びCY新大阪のRevPAR年成長率の平均)

実力ベース分配金の成長
年率
+6.3%
(合併後の2・8月期それぞれの2年平均成長率の単純平均)

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

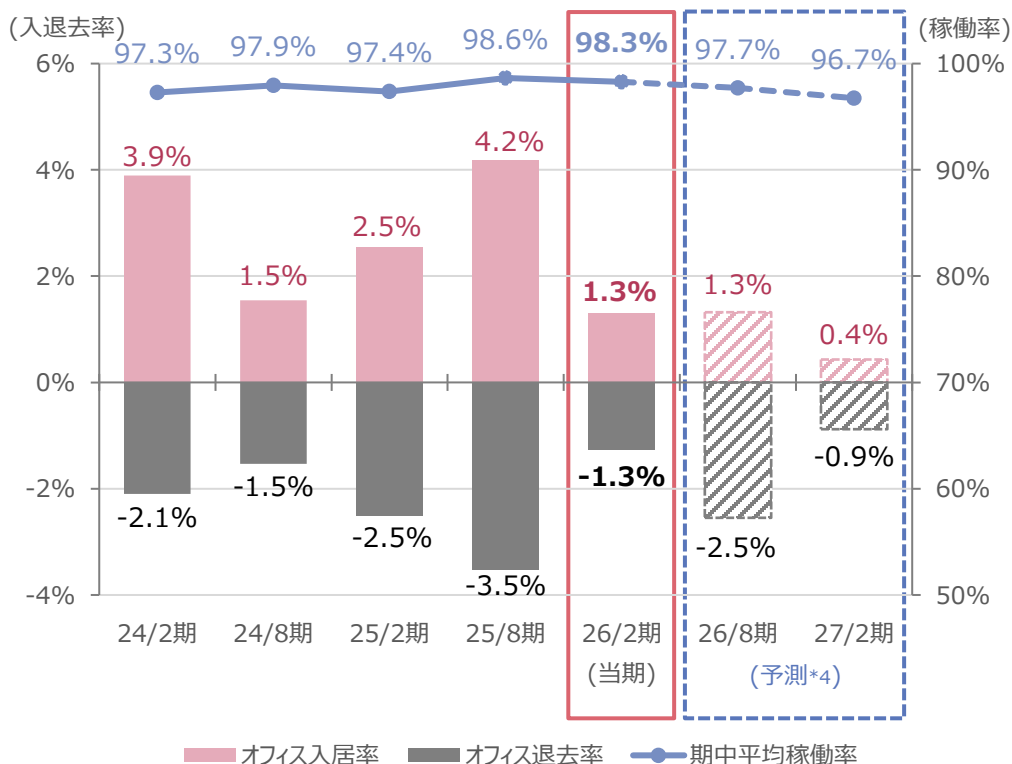


内部成長戦略の着実な進展(オフィスの状況)

- 26/2期は増額比率が過半を超えて57.5%となったことに加え、賃料改定率は全体*では+7.1%、増額区画に限れば+11.9%と高い改定率となり、オフィスの賃料成長が加速
- 賃料上昇基調は継続しており、26/8期以降もさらなる増額比率・改定率の向上を見込む

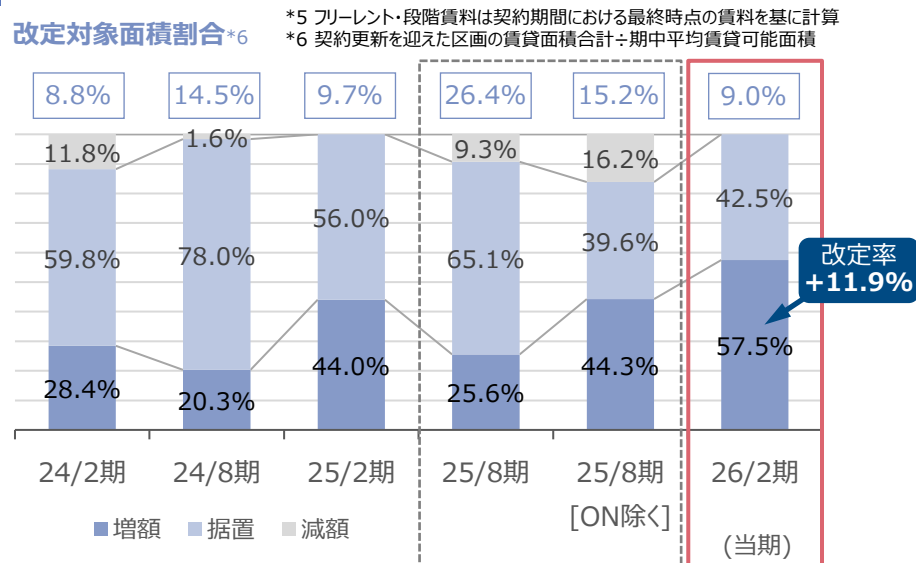
* 増額改定区画のみならず、据置・減額改定区画を含む契約更新を迎えた区画全体

オフィス10物件*1の入退去率*2・期中平均稼働率*3の推移



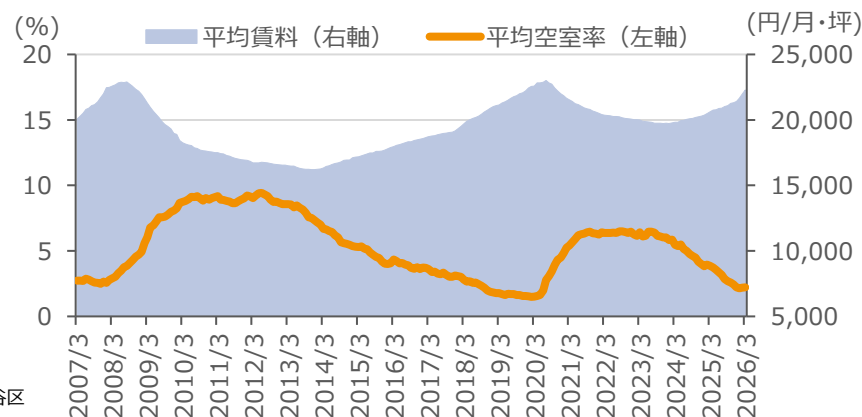
*1 オフィス10物件: 汐留(ホテル部分含む)、神谷町、ON、紀尾井町(住宅部分含む)、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜
 *2 入居(退去)率=当該決算期に入居(退去)した区画の賃貸面積合計÷期中平均賃貸可能面積(各月末時点での平均、以下同様)
 *3 期中平均稼働率=期中平均賃貸面積÷期中平均賃貸可能面積
 *4 入居区画については契約済または合意済の区画のみを反映し、退去区画については退去が確定している区画はそのまま空室であることを前提とした数値

オフィス10物件の賃料改定時の増額・据置・減額比率の推移*5



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

東京ビジネス地区のオフィス空室率及び賃料単価の推移



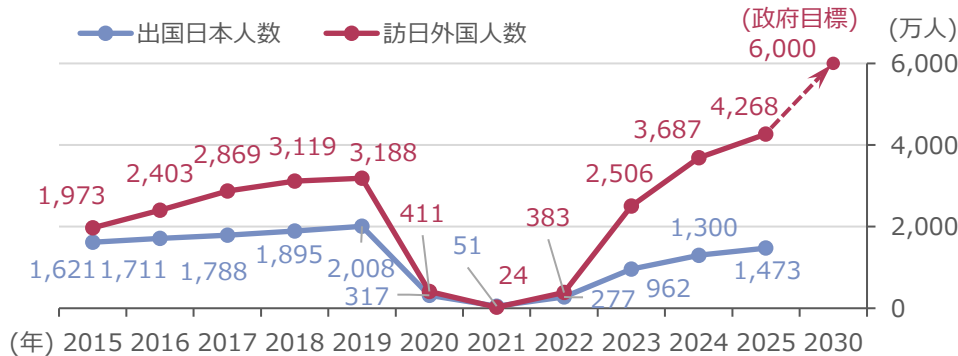
出所: 三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成
 東京ビジネス地区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況①)

- 変動賃料4ホテルの賃料実績合計は、前年同期比114%と引き続き好調を維持
- 2025年の訪日外国人数は4,268万人となり、政府目標である2030年の6,000万人に向けて順調に増加。インバウンド消費における宿泊費支出額は上昇傾向にあり、引き続き成長が期待できる環境
- 日中関係の悪化により中国からのインバウンドは減少しているが、他地域の増加により全体としては堅調

ホテルマーケット全体の状況

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



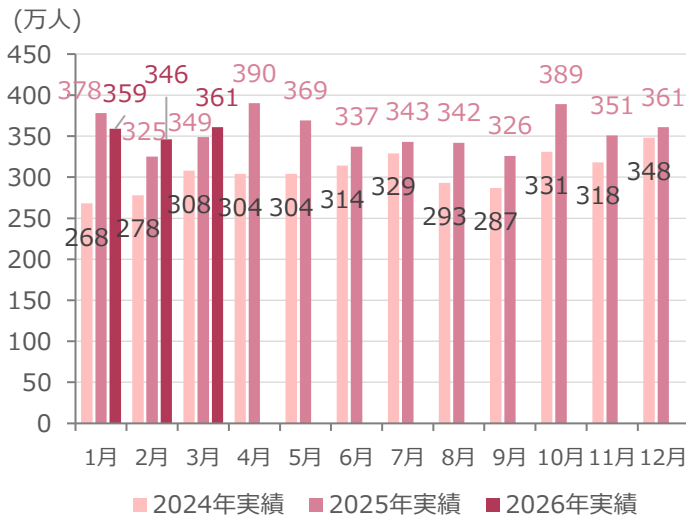
変動賃料4ホテル*の状況

* 変動賃料を採用する下記4ホテル

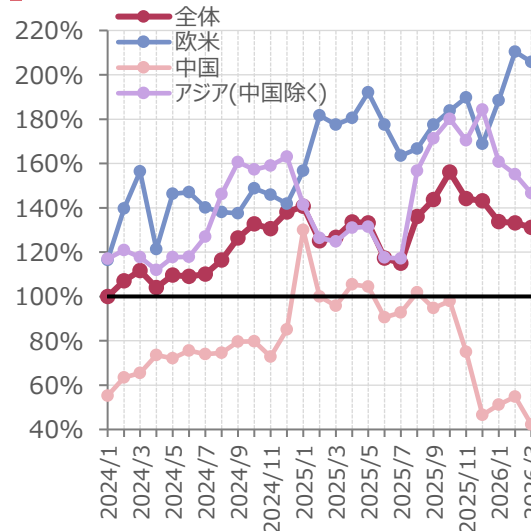
当期の賃料実績

賃料実績 (単位:百万円)	25/8期	(前年比)	26/2期	(前年比)
シャングリ・ラ	1,253	(128%)	1,077	(109%)
ヒルトン小田原	222	(108%)	207	(90%)
CY東京	475	(128%)	502	(127%)
CY新大阪	457	(119%)	505	(128%)
合計	2,408	(124%)	2,292	(114%)

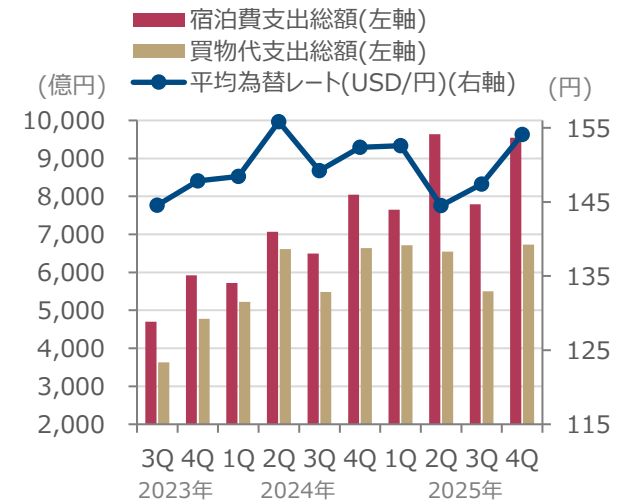
単月での訪日外国人数推移



訪日外国人数の推移(2019年比) (注1,2)



インバウンド消費の動向 (目的別支出総額と為替レート)



(出所) 観光庁「インバウンド消費動向調査」

内部成長戦略の着実な進展(ホテルの状況②)

インバウンドのハイシーズンである10・11月の好調さや大阪万博特需により、26/2期賃料対象期間は高い成長が継続

シャングリ・ラ

- 地震予言の風評の影響で25年7月は低調となるも、インバウンド最盛期である10月・11月には前年同月比で大幅なプラス
- 25年12月には過去最高賃料を更新するなどその後も安定して推移、日中関係悪化による影響は軽微

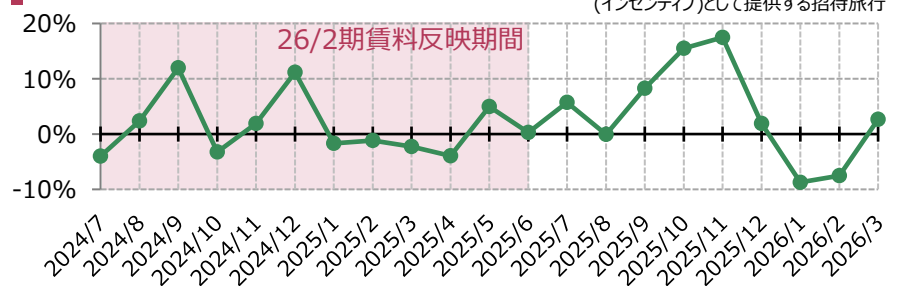
賃料の前年比(増減率)



ヒルトン小田原

- 企業によるインセンティブツアー*1等、宿泊と会議や宴会をセットで利用する団体客の獲得や、個人・団体ともにインバウンドの取り込みを継続しており、これらの施策が奏功した月は実績が上振れ
- インバウンド比率は引き続き緩やかな上昇傾向

売上総額の前年比(増減率)



*1 企業が従業員の功績に対する報奨(インセンティブ)として提供する招待旅行

コートヤード東京

- インバウンド需要が一服した25年6-8月にかけては稼働率重視で運営、最盛期を迎えた9月～11月にかけては、Marriott.comからの高単価の集客に注力、ADR重視で運営することで柔軟にRevPARを最大化
- 中国人比率が低く日中関係悪化の影響は受けていないものの、26年1・2月は客室内装リニューアル工事*2のため稼働率を抑えながら運営

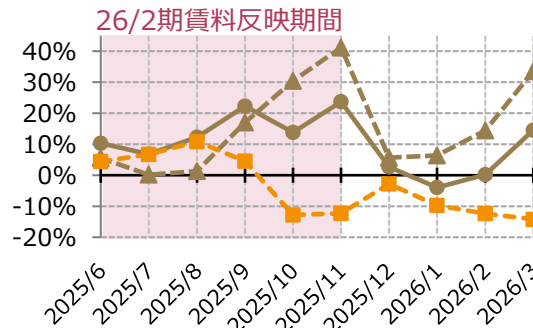
宿泊者に占める
外国人の割合(期間平均)

	'25/9-'26/2	前年同期間
外国人の割合(期間平均)	75.8%	71.4%

各指標の前年比(増減率)

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

	26/2期平均	(前年比)
稼働率	85.5%	(100%pt)
ADR	42,383円	(115%)
RevPAR	36,256円	(115%)



コートヤード新大阪

- 25年4月13日～10月13日に開催された大阪万博での国内レジャー需要の特需により、10月まで好調に推移(インバウンド比率は低下)
- 米国からの宿泊客がメインで、中国人比率は低く日中関係悪化の影響は軽微なもの、大阪マーケット全体の影響により11月以降は弱含み。26年1月は春節が2月にずれた(昨年は1月)ことによる反動減も影響

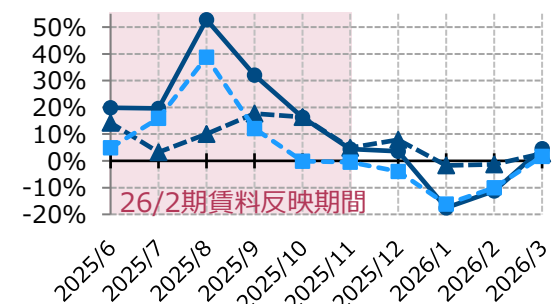
宿泊者に占める
外国人の割合(期間平均)

	'25/9-'26/2	前年同期間
外国人の割合(期間平均)	46.5%	55.1%

各指標の前年比(増減率)

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

	26/2期平均	(前年比)
稼働率	95.3%	(111%pt)
ADR	24,935円	(110%)
RevPAR	23,762円	(122%)



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

ONビルにかかる今後の運営方針検討の推進(テナント移転への対応について)

経緯と現状

- 2024/9にONビルのテナントである(株)神戸製鋼所が、本物件に所在する東京本社について、2026年度中を目途に移転予定である旨を公表
- 2026/3/31にテナントから解約通知を受領。1年後の2027/3/31をもって賃貸借契約が終了することが確定(プレスリリース済)
- 契約終了時期が確定したことにより、より具体的な検討が可能となるため、売却・入替・リテナント等の選択肢について、今後の運用方針の検討を加速

今後の検討方針

物件売却・入替

- 代替物件との交換取引や単純売却など、様々なケースについて検討
- ONビル単体での取引に加え、一体敷地であり隣接する大崎MTビルも含めた取引の可能性についても模索

リテナント

- 周辺のマーケット状況や需要状況について情報を収集。都心部でのオフィス需給の逼迫を背景に、大型の移転ニーズ等も確認
- マルチテナントにも対応可能

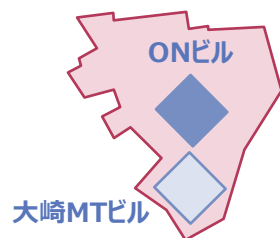
物件概要

* MTRを唯一の受益者とする信託受益権の信託受託者である三菱UFJ信託銀行による所有、他者との共有(1筆)を含む

大崎ビジネスガーデン(大崎BG)について

・建物配置図

- 大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」にONビル・大崎MTビルが隣接して立地
- 大崎BGの土地は分有であり、大崎BGを構成する18筆のうち17筆がMTRによる所有*、残り1筆のみ他の法人1名による所有



大崎駅周辺の状況

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

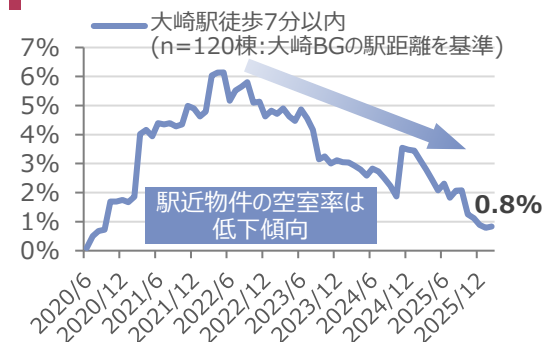
- 大崎駅東口側のJR山手線と山手通りに囲まれた区域について、「大崎駅東口第4地区」として再開発事業が進行中。大崎駅東口地区の更なる発展が期待される

開発名	大崎駅東口第4西地区(A・B・C地区)	大崎駅東口第4東地区(D地区)
用途	事務所・店舗(A地区)/住宅・店舗(B地区)/事務所(C地区)	住宅・事務所・店舗・地域コミュニティー施設
竣工予定	2033~2034年度(A・B地区)/2037年度(C地区)	2033年度

- 大崎駅周辺の広域地図



大崎駅周辺のオフィス空室率推移*



▶ 都心の空室率が低下するなかで、大規模オフィスの稀少性が高まりつつある

ONビル・大崎MTビルの概要

*1 26/2期末時点
*2 26/2期末実績NOI(年換算)÷取得価格

	ONビル	大崎MTビル	合計
構造/階数	地下2階付21階建	地下3階付14階建	
建築時期	1990年11月	1994年7月 (2008年大規模修繕)	
延床面積	32,812.27m ²	26,980.68m ²	
MTR持分	100%	90.7880%(共有) (共有者他1名(法人))	
帳簿価格*1	38,531百万円	12,790百万円	51,322百万円
鑑定評価額*1	35,500百万円	16,800百万円	52,300百万円
含み損益*1	▲3,031百万円	4,009百万円	977百万円
NOI利回り*2	3.1%	4.1%	3.4%

2026年2月期(第48期) 決算実績



2026年2月期(第48期) 決算サマリー

2026年2月期(第48期) 1口当たり分配金実績

1,837円

[前期実績比: ▲17円(▲0.9%)/予想比: +46円(+2.6%)]

2026年2月期(第48期) 決算主要数値

営業収益	11,584百万円	(予想比	+113百万円)
不動産賃貸事業損益	8,026百万円	(予想比	+158百万円)
NOI	9,042百万円	(予想比	+142百万円)
当期純利益	6,537百万円	(予想比	+165百万円)

2026年2月期末現在 (括弧内は前期比増減)

Asset

物件数 : 20物件 (-)

資産規模*1 : 4,635億円 (-)

稼働率 : 99.6% (▲0.1pt)

※サブリースベース : 99.2% (▲0.1pt) (注)

期末算定価額 : 5,364億円 (+377億円)

含み益*2 : 944億円 (+381億円)

NOI利回り*3 : 3.9% (▲0.0pt)

償却後利回り*4: 3.5% (▲0.0pt)

投資比率 : [エリア別] 東京都心部 78.7% (-)

[用途別] オフィス 58.8% (-)

ホテル 30.7% (-)

Debt

有利子負債残高 : 2,205億円 (-)

LTV (簿価ベース) : 46.8% (+0.0pt)

期末平均利率 : 0.86% (+0.06pt)

平均残存期間 : 2.1年 (▲0.3年)

長期発行体格付 : AA 安定的 / 日本格付研究所 JCR

Equity

発行済口数 : 3,560,000口 (-)

1口当たりNAV*5 : 90,560円 (+13.4%)

投資口価格 : 77,700円 / 2026年2月27日終値

2026年2月期(第48期) 決算概要

2026年2月期(第48期) 1口当たり分配金実績

1,837円

[前期実績比: ▲17円(▲0.9%)/予想比: +46円(+2.6%)]

- 変動賃料ホテルでの賃料上振れ、オフィス賃料の上振れ等により、営業利益は予想比+154百万円
- 支払利息の増加を予想内に留め、当期純利益は予想比+165百万円
- 1口当たり分配金は、予想比+46円の1,837円となり、1,800円を超える高水準を維持

* SL:シャングリ・ラ、CYT:CY東京、CYO:CY新大阪

項目(百万円)	2025/8期	2026/2期	2026/2期	前期実績比	予想比
	実績	予想	実績		
	(A)	(B)	(C)	(C-A)	(C-B)
営業収益	11,668	11,471	11,584	▲ 83	113
不動産賃貸事業収益 (a)	11,668	11,471	11,584	▲ 83	113
営業費用	4,223	4,204	4,163	▲ 60	▲ 40
不動産賃貸事業費用 (b)	3,615	3,603	3,558	▲ 57	▲ 44
公租公課	1,260	1,258	1,257	▲ 2	▲ 0
諸経費	1,342	1,313	1,284	▲ 58	▲ 28
(うち修繕費)	160	134	110	▲ 50	▲ 24
減価償却費 (c)	1,013	1,032	1,016	2	▲ 15
販売費及び一般管理費	607	600	604	▲ 3	3
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	8,052	7,867	8,026	▲ 26	158
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	9,066	8,900	9,042	▲ 23	142
営業利益	7,445	7,267	7,421	▲ 23	154
営業外収益	49	23	28	▲ 20	5
営業外費用(支払利息等)	885	907	903	17	▲ 4
経常利益	6,609	6,382	6,547	▲ 61	165
当期純利益	6,598	6,371	6,537	▲ 61	165
1口当たり分配金(円)	1,854	1,791	1,837	▲ 17	46
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	3,560,000	-	-
(参考) 資本的支出	520	851	569	48	▲ 281

主な差異要因(百万円)

前期実績比(C-A)

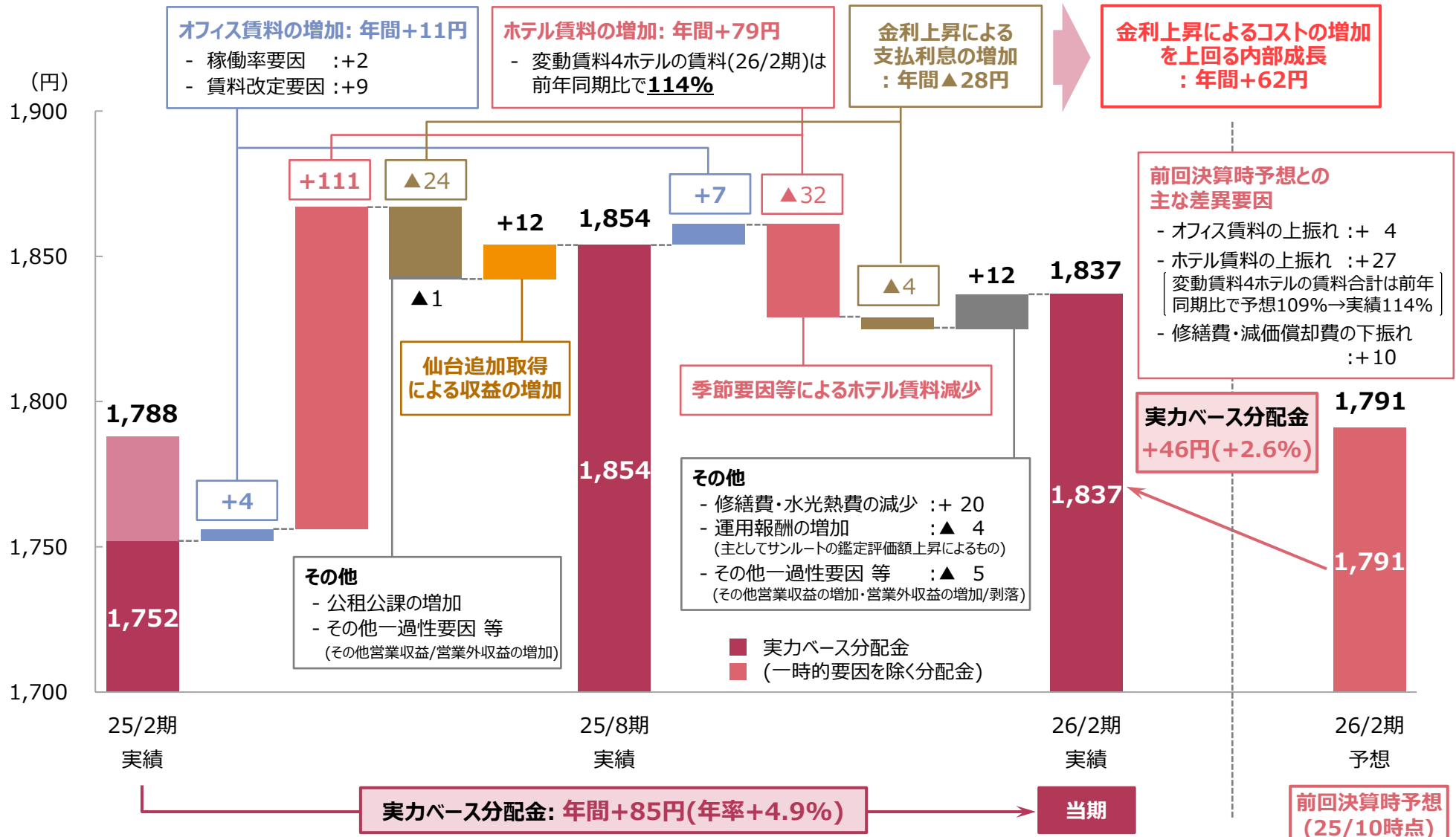
- 営業収益
 - ホテル変動賃料の減少等(季節要因含む) ▲115
(前年同期比は114%)
 - オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +31
 - オフィス賃料の減少(稼働率要因) ▲11
- 営業費用
 - 修繕費・水道光熱費の減少 ▲73
 - 仲介手数料等の増加 +15
 - 運用報酬の増加 +15
(主としてサンルートの鑑定評価額上昇による)
 - その他販管費の減少 ▲19
(投資主総会開催費用の剥落等)
- 営業外収益(一過性要因の剥落) ▲20
- 営業外費用(支払利息の増加) +17

予想比(C-B)

- 営業収益
 - ホテル変動賃料の上振れ(SL, CYT, CYO) +96
(前年同期比は予想109%→実績114%)
 - オフィス賃料の上振れ(稼働率要因) +13
- 営業費用
 - 修繕費・減価償却費の下振れ ▲40
 - 運用報酬の上振れ +17
(主としてサンルートの鑑定評価額上昇による)
 - その他販管費の下振れ ▲13
- 営業外費用(支払利息の下振れ) ▲4

1口当たり分配金の変動要因(2025年2・8月期実績 vs. 2026年2月期実績)

- インバウンドの継続的な増加や大阪万博の開催等によるホテルの力強い内部成長が、金利上昇によるコスト増を大きく上回り、実力ベース分配金は前年同期比でさらに成長
- オフィスについては、好調なオフィス市況を背景に、賃料増額改定による内部成長が加速



2026年8月期(第49期)・2027年2月期(第50期) 業績予想



業績予想の前提条件

- ・ オフィスは、一部の空室について今後のリーシングによる埋め戻しと、改定対象区画における賃料増加を織り込む
- ・ 変動賃料4ホテル全体は、国際情勢や大阪万博特需剥落の影響を受けつつも、前年同期比100%超での推移を見込む

決算期	実績								業績予想(予測)							
	25/8期(第47期)		26/2期(第48期)						26/8期(第49期)						27/2期(第50期)	
年月	2025年 3月 8月	9月 10月 11月 12月	2026年 1月 2月						3月 4月 5月 6月 7月 8月	2027年 9月 2月						
不動産賃貸事業収益 (百万円)(前年同期比)	11,668(105%)		11,584(104%)						11,780(101%)						11,758(102%)	
[うちオフィス]	[6,633(102%)]		[6,670(102%)]						[6,731(101%)]						[6,812(102%)]	
[うちホテル]	[3,689(115%)]		[3,574(109%)]						[3,696(100%)]						[3,587(100%)]	
オフィス10物件*2 期中平均稼働率	98.6%		98.3%						97.7% (予測*3)						96.7%(予測*3)	
	上記稼働予測に加え、空室の一部埋め戻し+賃料改定による増賃を見込む															
賃料合計 (前年同期比)	124% (確定)		114% (確定)						100% (一部確定・一部予測)						101% (予測)	
シャングリ・ラ	賃料確定期間								賃料予測期間							
賃料	128% (確定)		109% (確定)						105% (一部確定・一部予測)						103% (予測)	
ヒルトン小田原	賃料確定期間								賃料予測期間							
賃料	108% (確定)		90% (確定)						102% (確定)						112% (予測)	
CY東京	賃料確定期間								賃料予測期間							
賃料 (RevPAR)	128% (確定) (RevPAR:122%)		127% (確定) (RevPAR:115%)						104% (一部確定・一部予測) (RevPAR:106%)						102% (予測) (RevPAR:106%)	
CY新大阪	賃料確定期間								賃料予測期間							
賃料 (RevPAR)	119% (確定) (RevPAR:116%)		128% (確定) (RevPAR:122%)						84% (一部確定・一部予測) (RevPAR:92%)						90% (予測) (RevPAR:95%)	
支払利息 (期中平均金利)	0.76%		0.80%						0.90%						1.02%	
内部留保残高	26/2期末 4,216百万円 (1,184円/口)															

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

*3 入居区画については契約済または合意済の区画のみを反映し、退去区画については退去が確定している区画はそのまま空室であることを前提とした数値

2026年8月期(第49期)・2027年2月期(第50期) 業績予想サマリー

2026年8月期(第49期)予想分配金

1,814円 [前期実績比: ▲23円(▲1.3%)/前回予想比: +5円(+0.3%)]

- ・ オフィス賃料については、好調なオフィスマーケットを反映し、増額改定による力強い内部成長を想定
- ・ 前期までに急成長したホテル変動賃料は、日中関係の悪化や大阪万博特需剥落の影響を加味しつつも、前年同期比で100%と堅調な推移を想定
- ・ 分配金は予想より大きく上振れた25/8期・26/2期比では減少するものの、1,800円を超える高水準を維持するとともに、前回予想を上方修正

2027年2月期(第50期)予想分配金

1,795円 [26/8期予想比 ▲19円(▲1.0%)]

- ・ 2期先の予想であり、未確定な要素を多分に含む
- ・ オフィス賃料については、増額改定による力強い内部成長が継続する想定
- ・ ホテル変動賃料は、26/8期と同様に下押し要因を見込みつつも、前年同期比で101%と想定するが、季節要因により26/8期比では減少
- ・ 想定よりもやや急ピッチな金利上昇の影響を受けつつも、1,800円近傍の分配金水準を確保

項目(百万円)	2026/2期	2026/8期	2026/2期	2027/2期	2026/8期
	実績	今回予想 (26/4時点)	実績比	今回予想 (26/4時点)	予想比
	A	B	B-A	C	C-B
営業収益	11,584	11,780	195	11,758	▲ 21
不動産賃貸事業収益 (a)	11,584	11,780	195	11,758	▲ 21
営業費用	4,163	4,313	150	4,254	▲ 58
不動産賃貸事業費用 (b)	3,558	3,688	129	3,627	▲ 60
公租公課	1,257	1,274	16	1,272	▲ 1
諸経費	1,284	1,422	138	1,357	▲ 64
(うち修繕費)	110	223	112	204	▲ 18
減価償却費 (c)	1,016	990	▲ 25	997	6
販売費及び一般管理費	604	625	21	627	1
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	8,026	8,092	65	8,130	38
減価償却費控除前利益(NOI) (d)+(c)	9,042	9,082	40	9,128	45
営業利益	7,421	7,466	44	7,503	37
営業外収益	28	34	5	34	-
営業外費用(支払利息等)	903	1,037	134	1,140	103
経常利益	6,547	6,464	▲ 83	6,397	▲ 66
当期純利益	6,537	6,453	▲ 83	6,387	▲ 66
1口当たり分配金(円)	1,837	1,814	▲ 23	1,795	▲ 19
発行済投資口の総口数(口)	3,560,000	3,560,000	-	3,560,000	-
(参考) 資本的支出	569	990	421	982	▲ 8

主な差異要因(百万円)

2026年8月期予想(26/2期実績比:B-A)

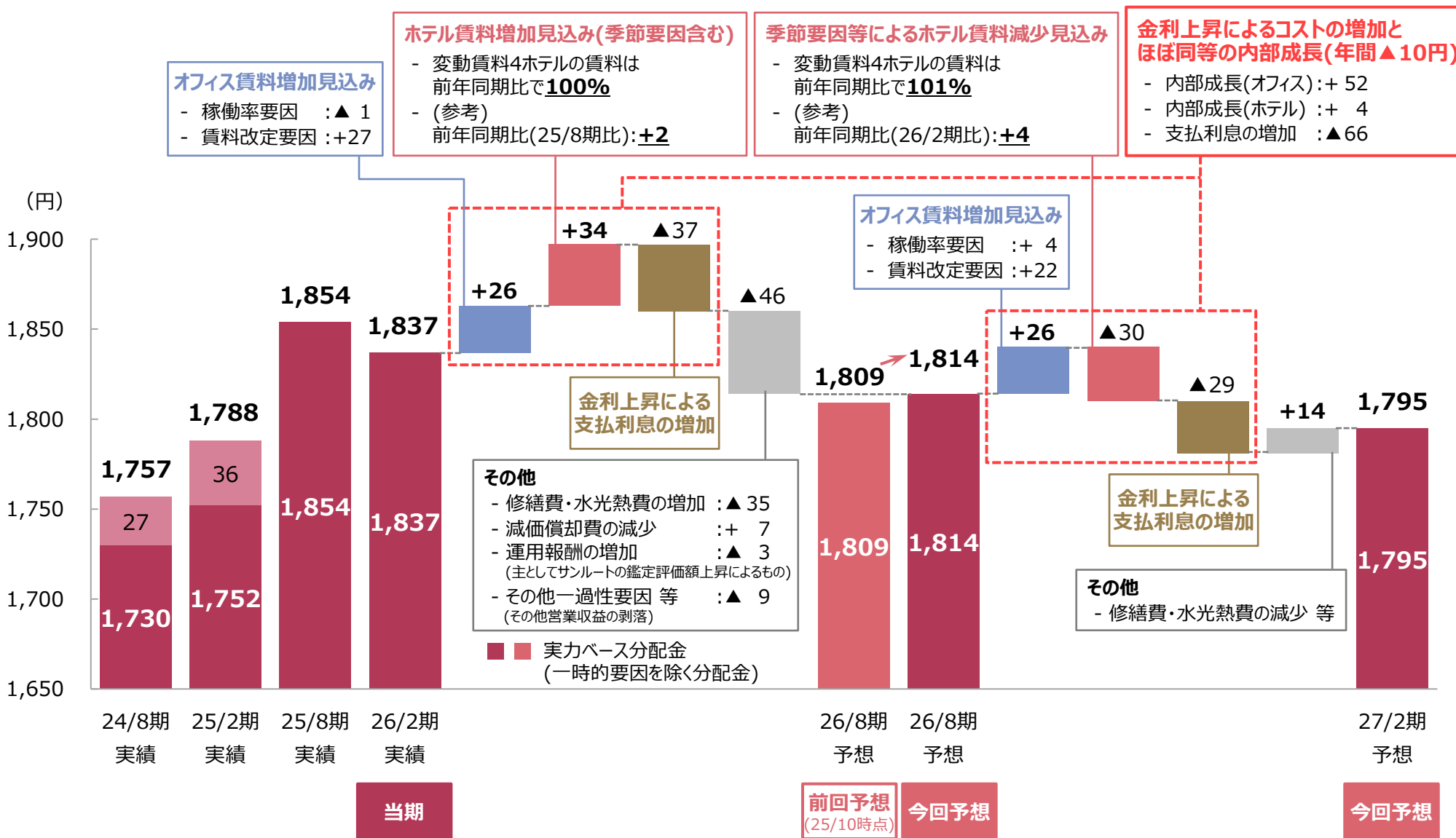
- ・ 営業収益
 - ホテル変動賃料の増加等(季節要因含む) +122 (前年同期比は100%の予想)
 - オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +95
 - その他用途物件の賃料の増加 +12
 - 前期に計上した解約違約金の剥落(一過性要因) ▲38
- ・ 営業費用
 - 公租公課の増加(仙台追加取得の固都税費用化含む) +16
 - 修繕費・水道光熱費の増加 +127
 - 減価償却費の減少(一部資産償却終了) ▲25
 - 運用報酬の増加(主としてサンルートの鑑定上昇による) +12
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +134

2027年2月期予想(26/8期予想比:C-B)

- ・ 営業収益
 - ホテル変動賃料の減少等(季節要因含む) ▲108 (ホテル賃料の前年同期比は101%の予想)
 - オフィス賃料の増加(賃料改定要因) +80
 - オフィス賃料の増加(稼働率要因) +15
- ・ 営業費用
 - 修繕費・水道光熱費の減少 ▲55
- ・ 営業外費用(支払利息の増加) +103

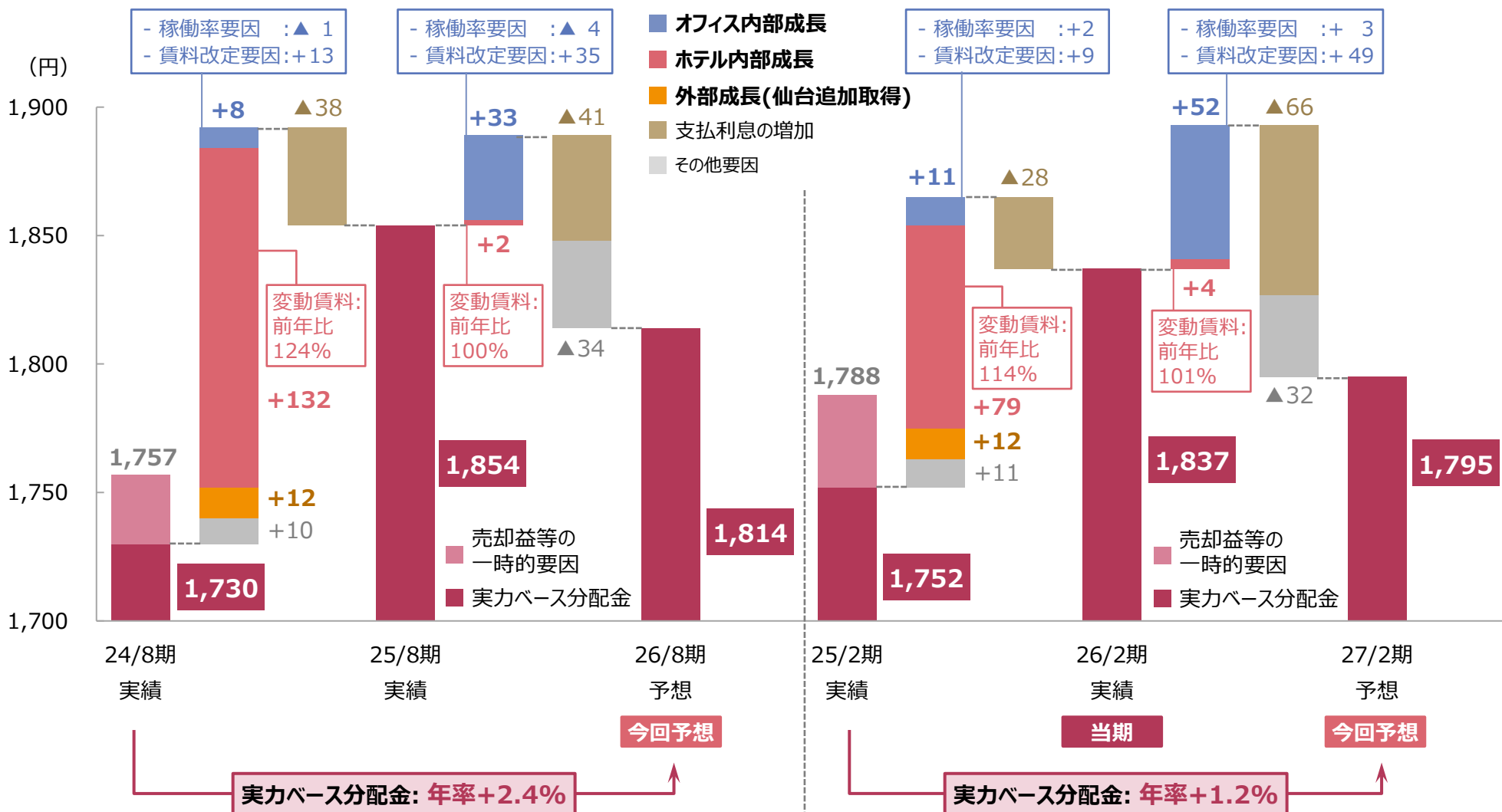
1口当たり分配金の変動要因(2026年8月期・2027年2月期予想)

- ホテルは25/8期・26/2期に急成長した反動と、日中関係悪化や大阪万博特需剥落の影響を加味した見立て
- オフィスは賃料上昇による内部成長が加速、ホテルの成長率鈍化をカバーし、ポートフォリオ全体での成長性を確保
- 想定よりやや急ピッチな金利上昇の影響を受けつつも、実力ベース分配金は高位安定へ



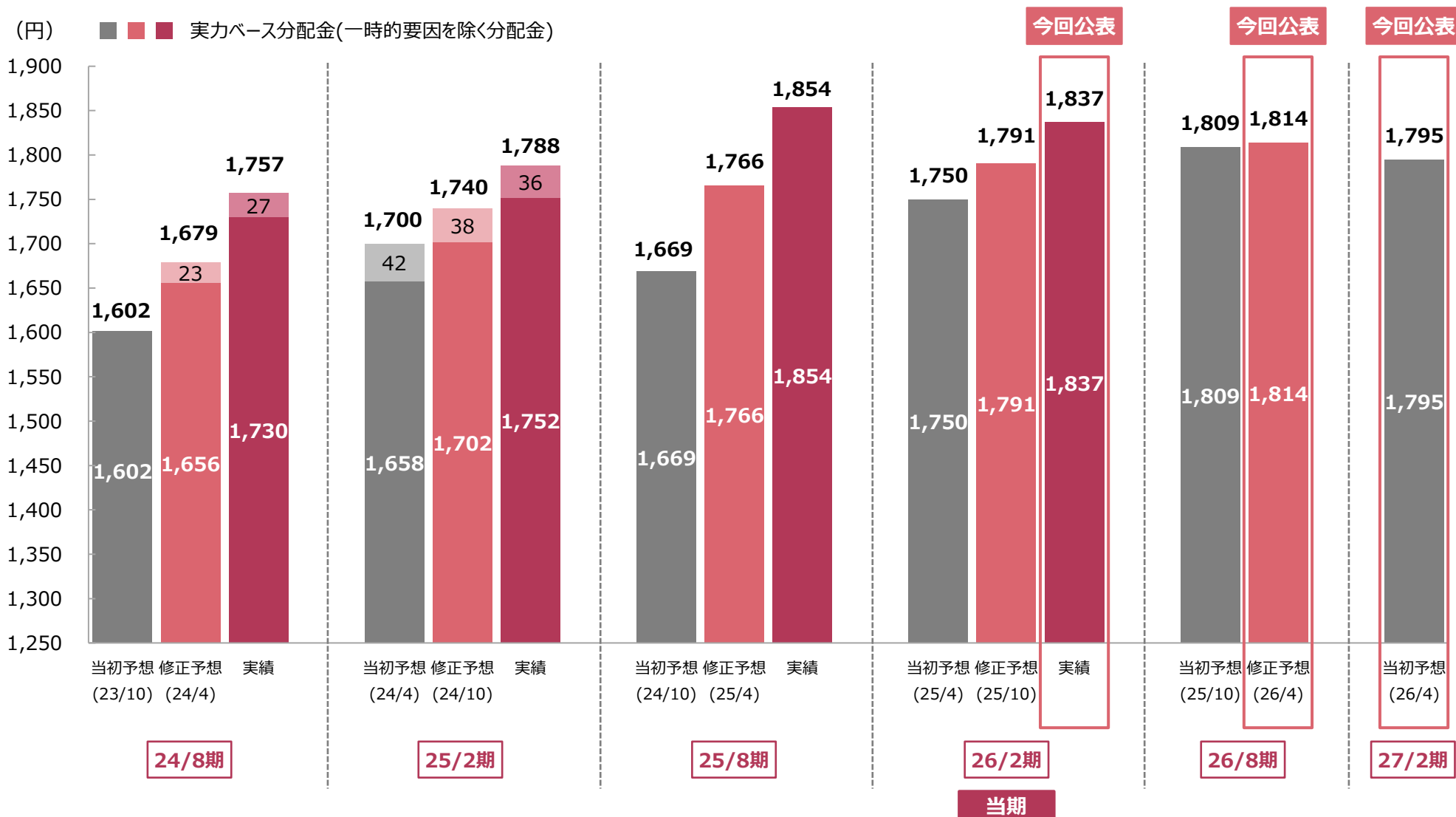
1口当たり分配金の変動要因(各期予想の2月期・8月期同士の比較)

- ホテルの季節要因を排除するため2月期、8月期同士の比較による変動要因を分析
- 25/8期・26/2期のホテル業績の急上昇による影響を除いて均せば、26/8期は年率2.4%、27/2期は年率1.2%の着実な分配金成長となる想定(2月期・8月期の平均では年率1.8%の分配金成長)



各決算期における分配金の当初/修正予想・実績の推移

- ・ オフィス・ホテル市況の回復・成長により、実力ベース分配金実績は1,800円台まで成長
- ・ 予想を上回る内部成長の継続により、当初予想・修正予想に比べ、実績は上振れ傾向
- ・ 26/2期は25/8期に続き、ホテル収益の大幅増加等により上振れして着地



外部成長・内部成長戦略



外部成長戦略

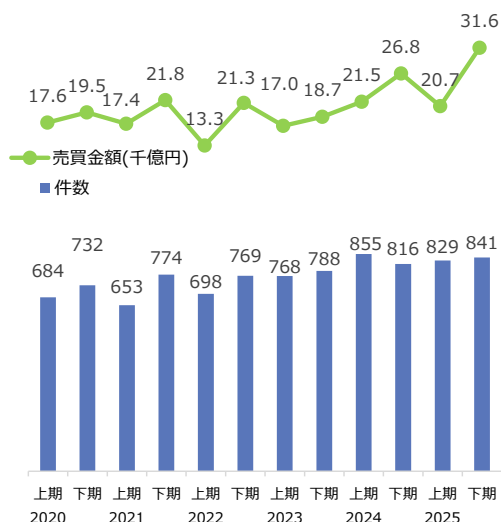
外部環境に対する認識

- ▶ **オフィス** ・ 好調な賃貸市況を背景に、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高く、オフィス取引は活発な状況
- ▶ **ホテル** ・ インバウンド需要の伸長を背景に、ホテル収益の持続的な成長を期待する国内外の投資家による活発なホテル取引が継続

今後の方針

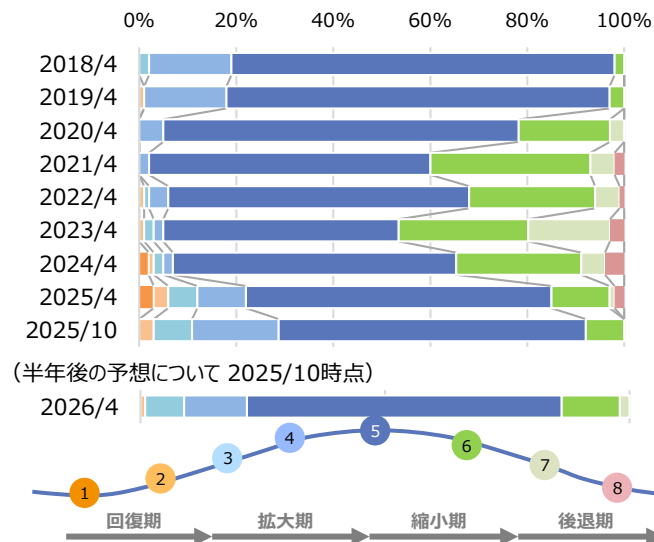
- ・ スポンサーサポート（物件抛出に限らず、共同投資等も含む）等も活用しつつ、物件の取得や入れ替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ向上及び資産規模拡大を目指す
- ・ 今後の持続的な成長が期待でき、オフィスとの比較において相応の利回りが期待できるホテルを積極的に検討
スポンサーのホテル運営・マネジメント力を活かし、オペレーターチェンジやコスト見直しによる収益性向上が期待できる取得案件も幅広く検討
- ・ オフィスについては、更なる賃料成長が期待できる東京都心部の物件、及び相応の利回りが期待でき、稼働が安定している地方物件それぞれの特徴に着目し、中長期的な競争優位性を保てる立地とグレードの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

不動産売買の件数と金額の推移



出所：日経BP「日経不動産マーケット情報2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8、2021.11、2022.2、2022.5、2022.8、2022.11、2023.2、2023.5、2023.8、2023.11、2024.2、2024.8、2025.2、2025.8、2026.2」を基に当社作成

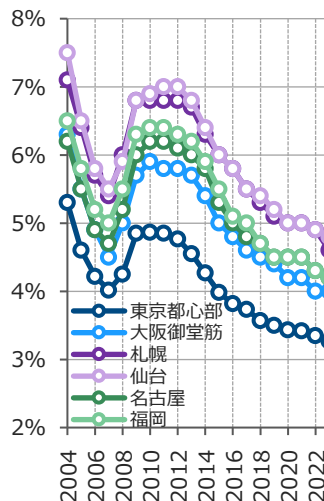
不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



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

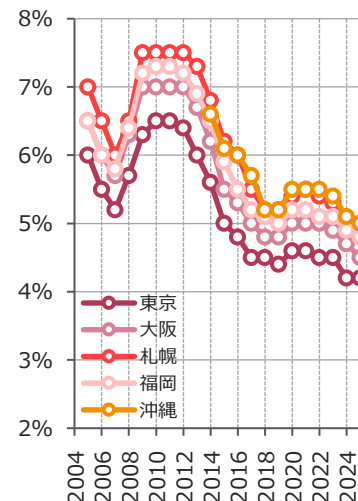
取引利回り等の推移

標準的なAクラスオフィスビル (取引利回り)



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

宿泊特化型ホテル (期待利回り)



内部成長戦略(オフィス)

オフィス

外部環境に対する認識

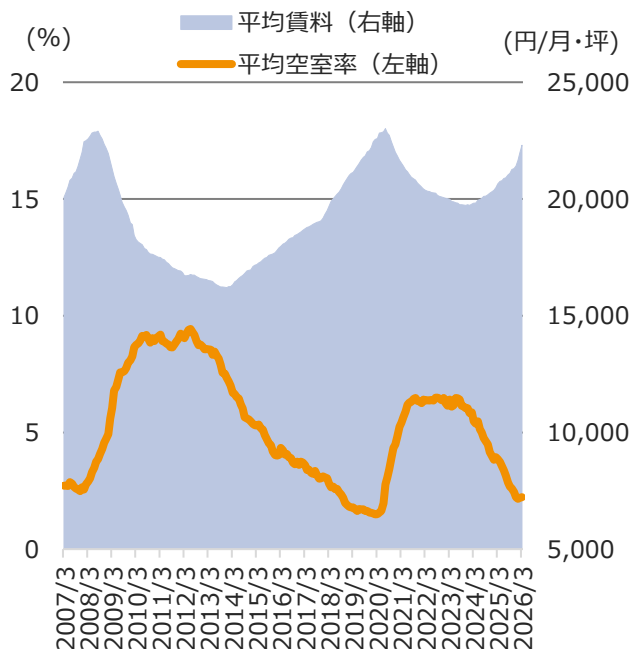
- 堅調なテナント需要により、オフィス市況は全国的に好調
- 東京では空室率が極めて低い状況にあり、品薄感が強まっている。地方においても新規供給があった一部地域を除き、空室率が低下している
- 好調な企業業績と空室率低下を背景に全国的に賃料が上昇傾向にある。特に東京や大阪で賃料が大きく引き上げられている

今後の方針

- 新規テナントのリーシングについては、立地改善・拡張ニーズを捉え、保有物件の立地・スペック等の優位性を訴求して、マーケット賃料の上昇を反映させた高単価での成約を目指す
- 既存テナントの賃料改定については、好調なオフィス市況による空室率低下を踏まえ、積極的な賃料増額を推進する

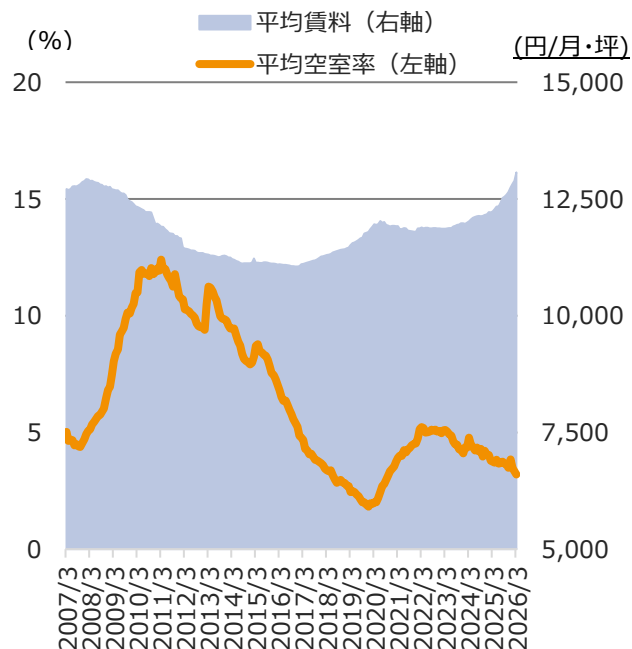
オフィス賃貸市場の状況

東京ビジネス地区の オフィス空室率及び賃料単価の推移



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

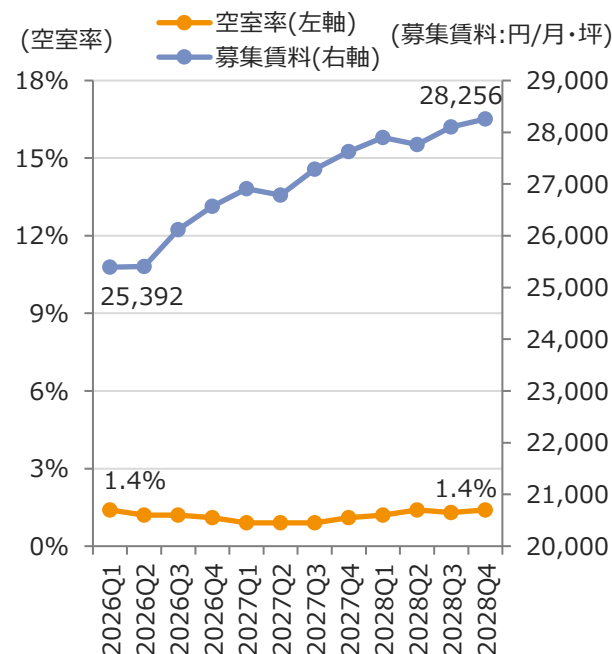
大阪ビジネス地区の オフィス空室率及び賃料単価の推移



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

オフィス賃貸市場の見通し

オフィス空室率・募集賃料の推移予想 (東京都心5区)



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

内部成長戦略(ホテル)

ホテル

外部環境に対する認識

- 日中関係悪化により、中国・香港からの旅行者数には減少が見られるが、他の国・地域から日本への観光需要は引き続き旺盛であり、今後もインバウンドの増加が期待できる
- 国内客の需要は成長に足踏みがみられるものの安定的に推移している
- レストラン、宴会等の売上については、緩やかな回復が続いている
- 物価上昇による人件費等の運営コスト増の他、国際情勢がホテルマーケットに与える影響には留意が必要

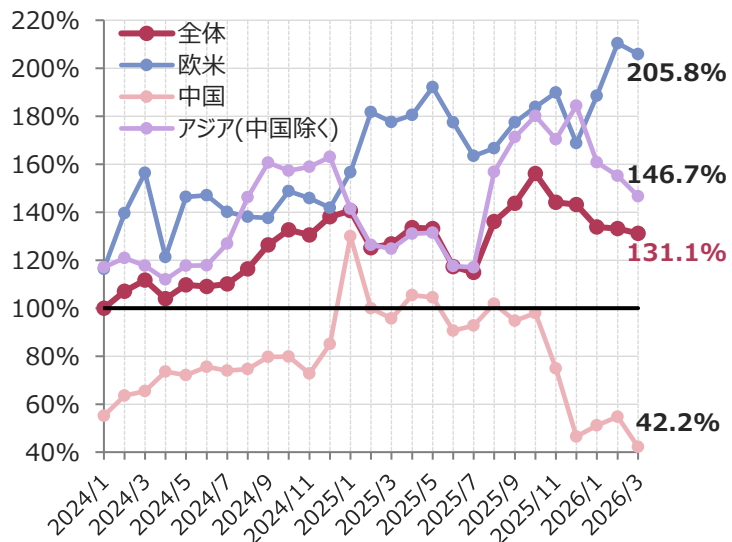
今後の方針

- インターナショナルブランドの販売チャネル等を通じて積極的に高単価のインバウンド需要を取り込む
- インバウンドの取り込みが特定の国、地域に偏らないよう、販売対象を幅広く分散させてリスクの低減を図る。
- 運営コストが増加する環境下でGOPを最大化するため、ADR・稼働率が最適なバランスとなるようレベニューコントロールを行う
- レストラン、宴会等は、法人、代理店等へのセールス強化により、売上向上を目指す

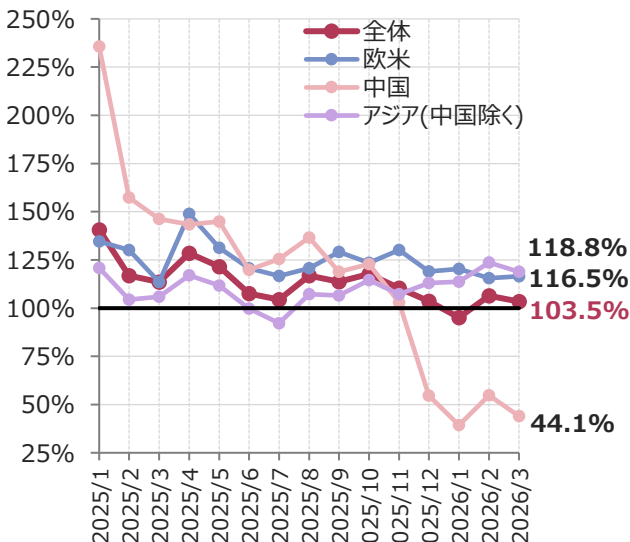
ホテルマーケットの状況

訪日外国人数の推移(地域別・国別) (注1,2)

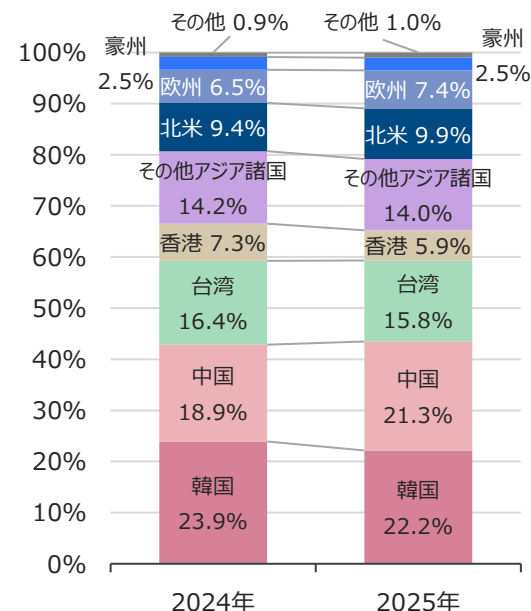
・2019年比



・前年同月比



訪日外国人の地域別・国別内訳

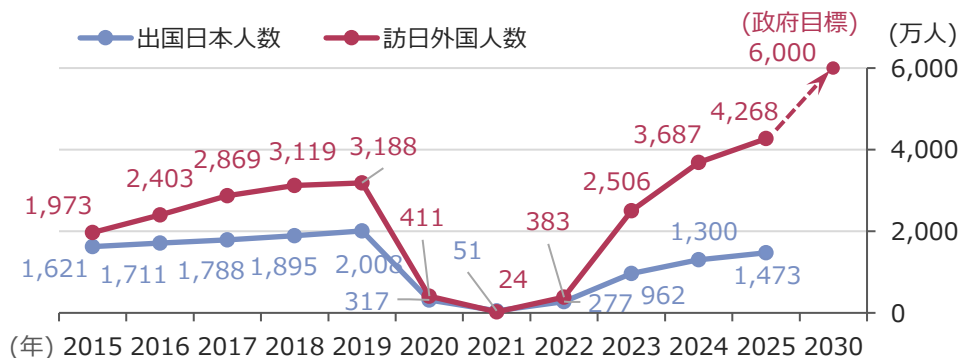


出所: 日本政府観光局(JNTO)
*2026年2月・3月の値は推計値

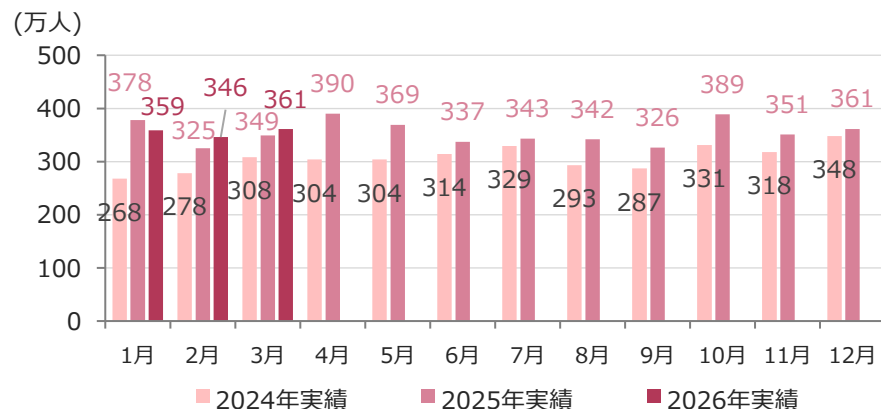
ホテルマーケット全体の状況

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

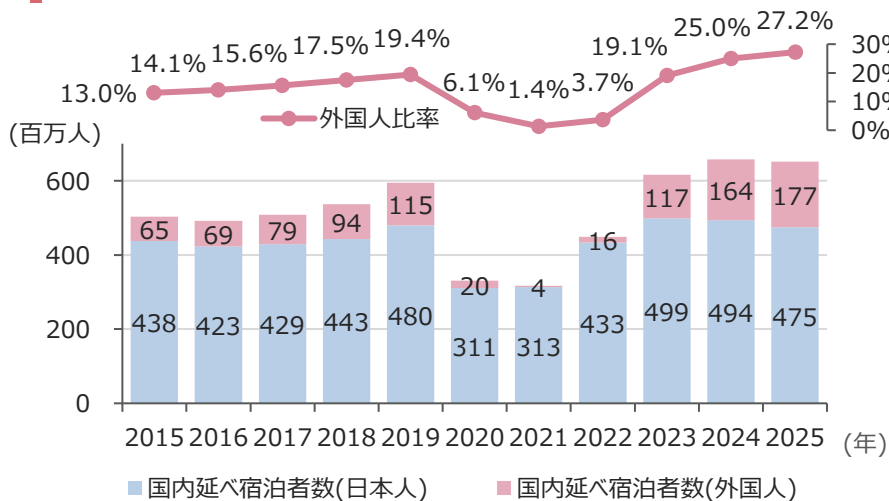
訪日外国人数・出国日本人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO)



単月での訪日外国人数推移 (出所) 日本政府観光局(JNTO) *2026年2月・3月の値は推計値

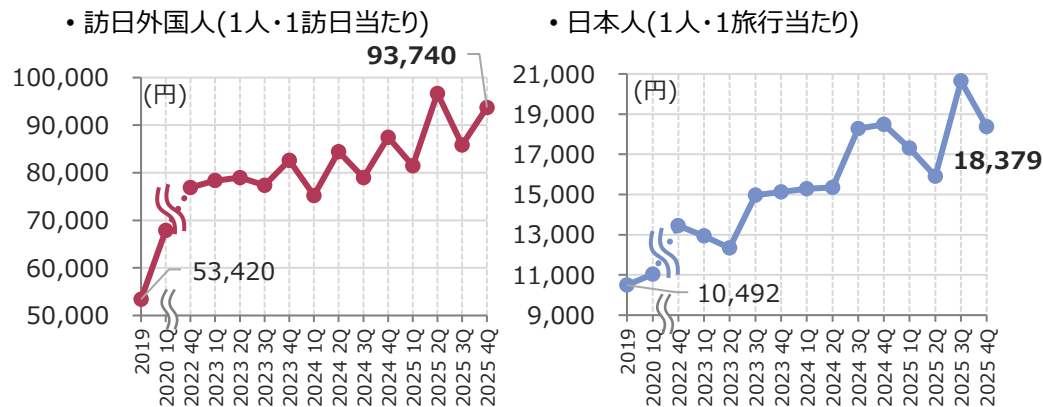


国内延べ宿泊者数(外国人・日本人)推移



(出所) 観光庁 *2025年の値は速報値

宿泊費支出単価推移



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

(出所) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基に当社作成
* 2025年4Qの値は速報値

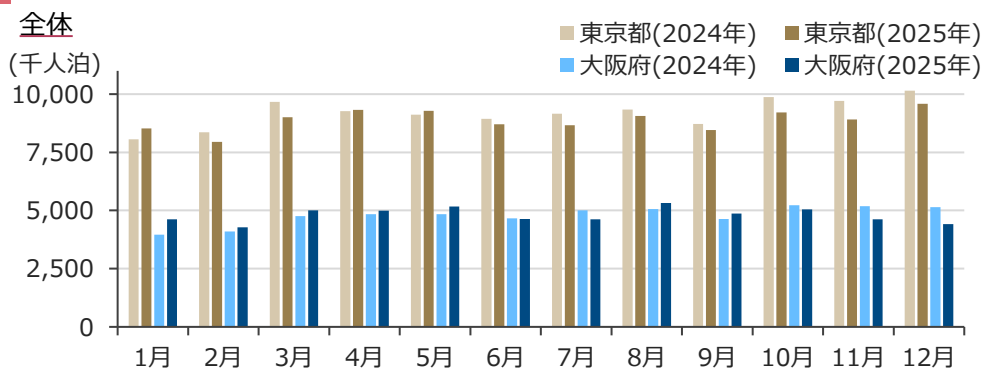
中国政府による日本への渡航自粛要請による影響(東京・大阪ホテルマーケットの概況)

- 中国からのインバウンドは減少しているものの、韓国・台湾や欧米豪からの増加によってカバー、全体的な影響は小さい
- 大阪ホテルマーケットは東京よりも中国人の比率が高く、中国からのインバウンド減少による影響を受けやすい傾向
- 本投資法人の変動賃料ホテルにおいては、中国人比率が低く直接の影響は受けにくいものの、ホテルマーケット全体の影響を受け得る

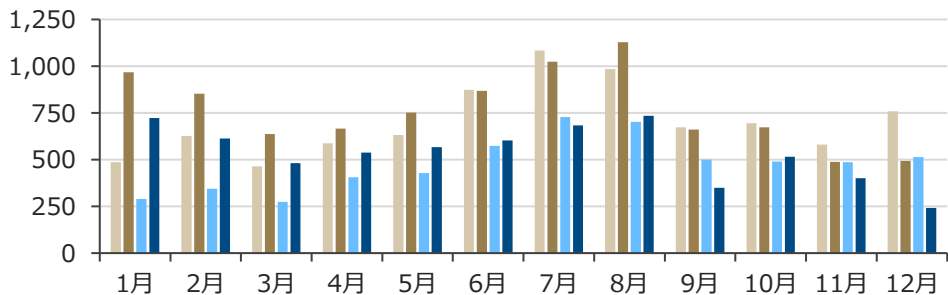
東京・大阪ホテルマーケットの概況

(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」

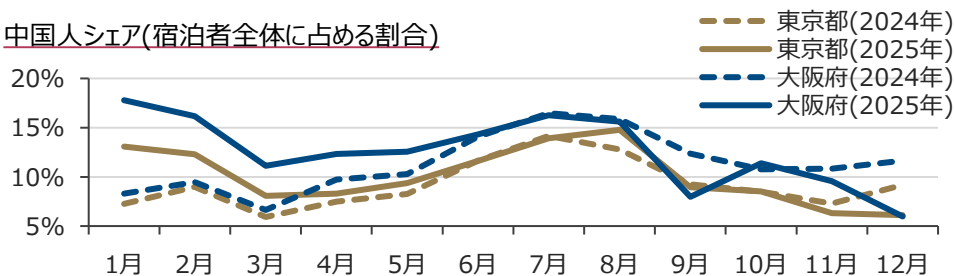
延べ宿泊者数推移(月別)



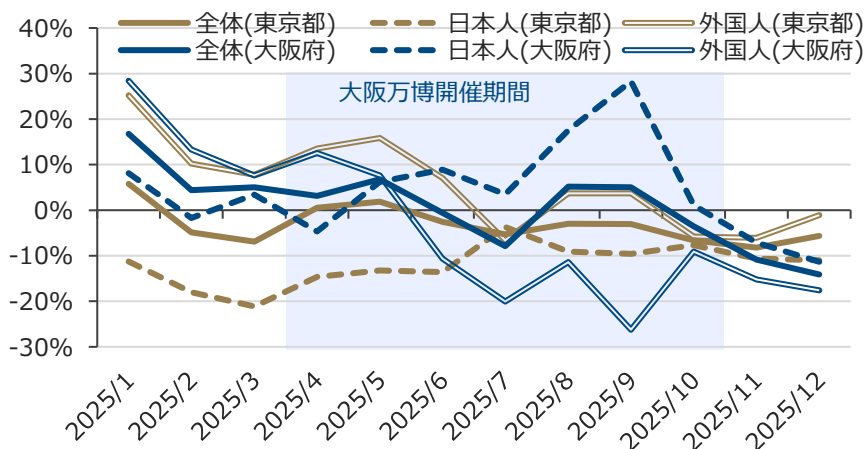
中国人のみ



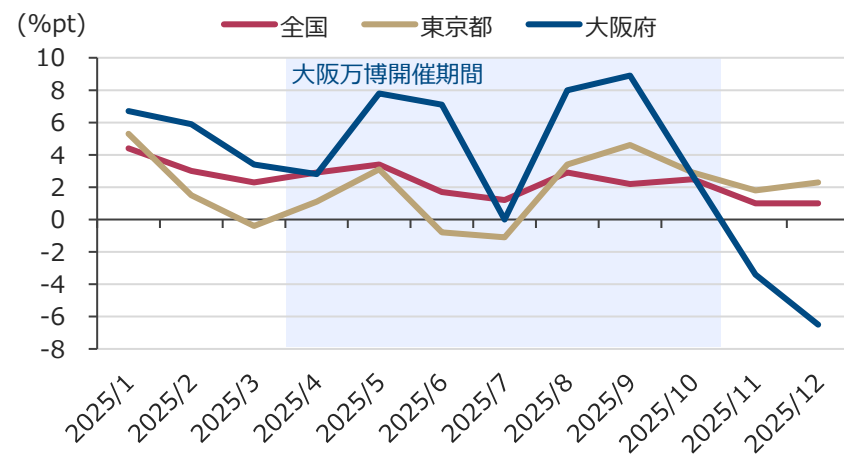
中国人シェア(宿泊者全体に占める割合)



延べ宿泊者数推移(前年同月比)



ホテル稼働率推移(前年同月比)



05

財務の状況



財務の状況(財務戦略・2026年2月期財務ハイライト・金利の状況)

財務戦略

外部環境に対する認識

- 2025年12月の日銀金融政策決定会合にて追加利上げが実施され、想定よりやや急ピッチで金利が上昇
- 中東情勢の緊迫化等による日本経済への影響に留意する必要があるものの、引き続き利上げ路線の継続による金利上昇を見込む

今後の方針

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

26/2期財務ハイライト

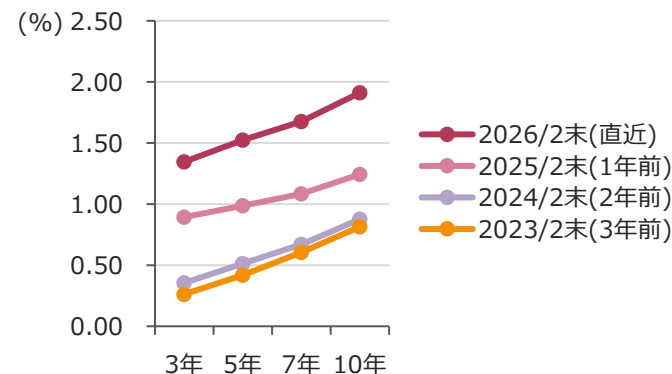
借入金リファイナンス概要

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

借入金の返済・借入実績(26/2期)

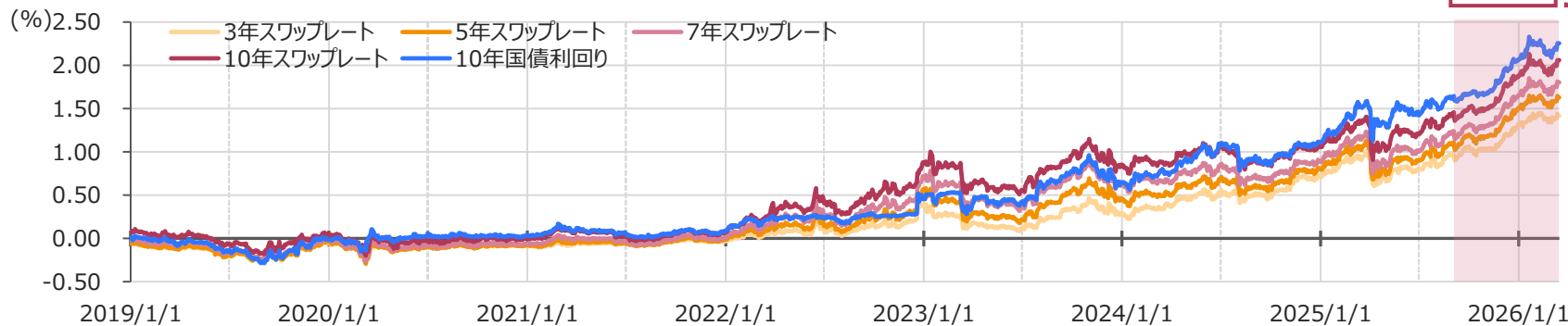
項目	返済実績	借入実績	差異
平均借入年限	2.60年	1.47年	▲1.13年
平均借入金利	0.68%	1.08%	+0.40pt
借入金合計(百万円)	22,500	22,500	-
(うち短期借入金)	9,500	16,000	+6,500
(うち長期借入金)	13,000	6,500	▲6,500

スワップレートのイールドカーブ推移



金利の状況

各年限スワップレート(TONA)及び10年国債利回りの推移



	26/2期 実績	26/8期 予測	27/2期 予測
期中平均金利	0.80%	0.90%	1.02%

財務の状況(有利子負債の状況)

有利子負債・格付の状況

	2025/8期末	2026/2期末	前期比
有利子負債残高(百万円)	220,500	220,500	-
短期借入金	17,000	23,500	6,500
長期借入金	189,500	183,000	▲ 6,500
投資法人債	14,000	14,000	-
うちグリーンファイナンス	11,500	13,000	1,500
LTV(期末総資産有利子負債比率)	46.8%	46.8%	0.0pt
短期比率	7.7%	10.7%	2.9pt
長期比率	92.3%	89.3%	▲ 2.9pt
固定金利比率	91.6%	88.9%	▲ 2.7pt
期末平均金利	0.79%	0.86%	0.06pt
短期借入金	0.74%	1.01%	0.27pt
長期借入金・投資法人債	0.80%	0.84%	0.04pt
平均残存期間	2.4年	2.1年	▲ 0.3年
JCR格付	AA(安定的)	AA(安定的)	-

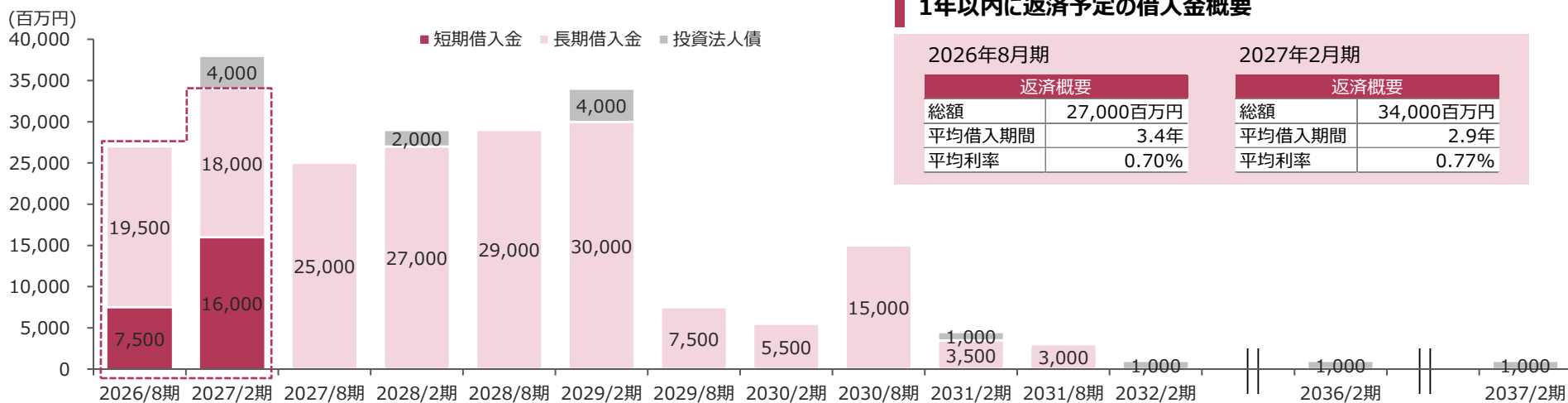
バンクフォーメーション

(2026年2月末時点)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	48,000	21.8%
	三井住友銀行	41,500	18.8%
	三井住友信託銀行	27,500	12.5%
	三菱UFJ銀行	22,500	10.2%
	日本政策投資銀行	17,500	7.9%
	りそな銀行	8,500	3.9%
	あおぞら銀行	6,500	2.9%
	福岡銀行	5,500	2.5%
	農林中央金庫	4,500	2.0%
	信金中央金庫	4,000	1.8%
	みずほ信託銀行	3,500	1.6%
	西日本シティ銀行	3,500	1.6%
	SBI新生銀行	2,000	0.9%
	足利銀行	2,000	0.9%
	七十七銀行	2,000	0.9%
	日本生命保険	2,000	0.9%
	三井住友海上火災保険	2,000	0.9%
住友生命保険	1,000	0.5%	
八十二長野銀行	1,000	0.5%	
第一生命保険	500	0.2%	
千葉銀行	500	0.2%	
山梨中央銀行	500	0.2%	
	小計	206,500	93.7%
投資法人債		14,000	6.3%
	合計	220,500	100.0%

返済期日の分散状況

(2026年2月末時点)



1年以内に返済予定の借入金概要

2026年8月期

返済概要	
総額	27,000百万円
平均借入期間	3.4年
平均利率	0.70%

2027年2月期

返済概要	
総額	34,000百万円
平均借入期間	2.9年
平均利率	0.77%

ESGに関する取組み



ESGに関する取組み

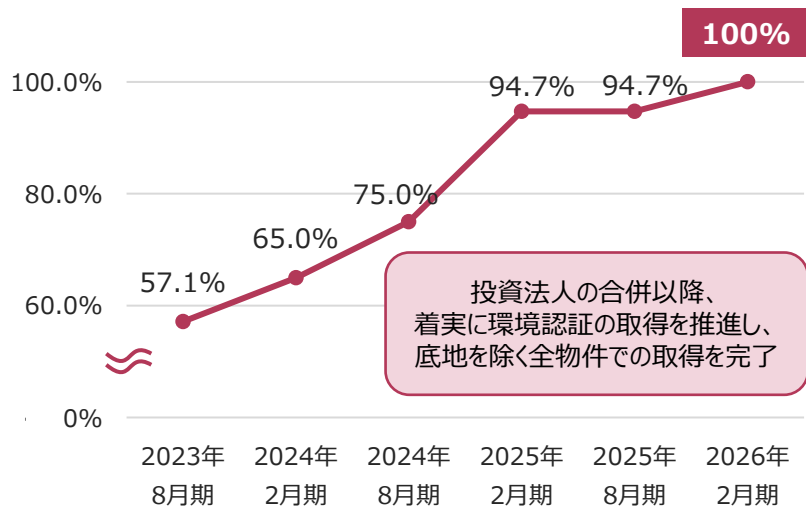
・ シャングリ・ラ 東京で環境認証を取得し、底地を除く全物件での取得を完了

■ 環境認証・評価の新規取得（2025年12月）

- DBJ Green Building認証（シャングリ・ラ 東京）



■ 環境認証の取得割合の推移（物件数ベース*） *底地除く



■ 環境認証の取得状況（2026年2月末日時点） ※赤字が今期評価取得物件

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

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

■ グリーンファイナンスの推進

（単位：百万円）

	今期借入・発行額	借入・発行残高
グリーンボンド	-	1,000
グリーンローン	1,500	12,000
合計	1,500	13,000

ESGに関する取組み

保有オフィス物件における取組み

■ 省エネルギー設備の導入、地域イベントへの協力

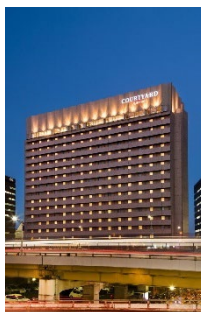
省エネルギーと温室効果ガス排出削減の観点から、ポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでおり、当期は東京汐留ビルディング、仙台MTビル、大崎MTビル、御堂筋MTRビル、新横浜TECHビル、ヒルトン小田原リゾート&スパ及びビートルヨーカドー湘南台店で照明器具のLED化を推進し、ホテルオークラ神戸及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションで空調機器の更新を行いました。

保有ホテル物件における取組み

■ Sakura Quality An ESG Practiceの取得

観光事業における持続可能性、地域貢献、観光配慮、従業員との健全な関係構築等を総合的に評価する認証制度であるSakura Quality An ESG PracticeをCY新大阪で2025年9月に、CY東京で2026年3月に取得しました。

当該認証はグローバル・サステナブル・ツーリズム協議会の定める42の基準に基づいて構成され、チェックシートへの回答や調査員による現地視察を経て5段階で評価されるものです。



コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション

コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション

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

- ・アメニティの脱プラスチック、減プラスチック製品への切替え（ヒルトン小田原、CY東京、CY新大阪）
- ・多様性を祝うイベント「Tokyo Pride 2025」への参加（ヒルトン小田原）
- ・地域小学校の課外授業サポート（ヒルトン小田原）
- ・従業員への聴覚障がい者・手話講座の実施（ヒルトン小田原）



「Tokyo Pride 2025」
参加時の様子

サステナビリティレポートの定期発行

積極的なESG情報の開示を行うための重要なツールとして位置付け、年1回のペースで定期発行することとし、2025年7月に最新版を発行しています。



最新版のレポートはこちらをクリック
(本投資法人WEBサイトへのリンク)

(参考) 森トラストグループの従業員への取組み

■ 従業員への取組み(森トラスト株式会社) (注1)

ワークライフバランスの推進・女性活躍推進

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

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

(①・④・⑤:2025年度実績、②・③:2026年3月末現在(注2))



「健康経営優良法人認定
(大規模法人部門(ホワイト500))」



「子育てサポート企業特例認定
(プラチナくるみん認定)」



「女性活躍推進企業認定
(えるぼし認定)」

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

森トラストリート投資法人の特徴



森トラストリート投資法人 (MTR)



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

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

安定性	成長性	両面を併せ持つポートフォリオの構築
継続性	信頼性	継続性のある運用による投資家からの信頼の獲得
社会性	他益性	ガバナンスを伴った投資主価値の最大化

ダブルスポンサーサポート



森トラスト株式会社



森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社

投資方針、ポートフォリオサマリー

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

投資方針

投資用途		
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	東京都心部*1	60%以上
	その他(首都圏・ 政令指定都市等)*2	40%以下
ホテル	全国主要都市*3	
	著名な観光地エリア*4	

投資不動産1件あたりの最低投資額		
オフィス	東京都心部	原則 50億円
	その他(首都圏・ 政令指定都市等)	原則 30億円
ホテル		原則 10億円
商業施設		原則 30億円

*1 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

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

*3 東京23区及び政令指定都市

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

ポートフォリオサマリー

(2026年2月末日時点)

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

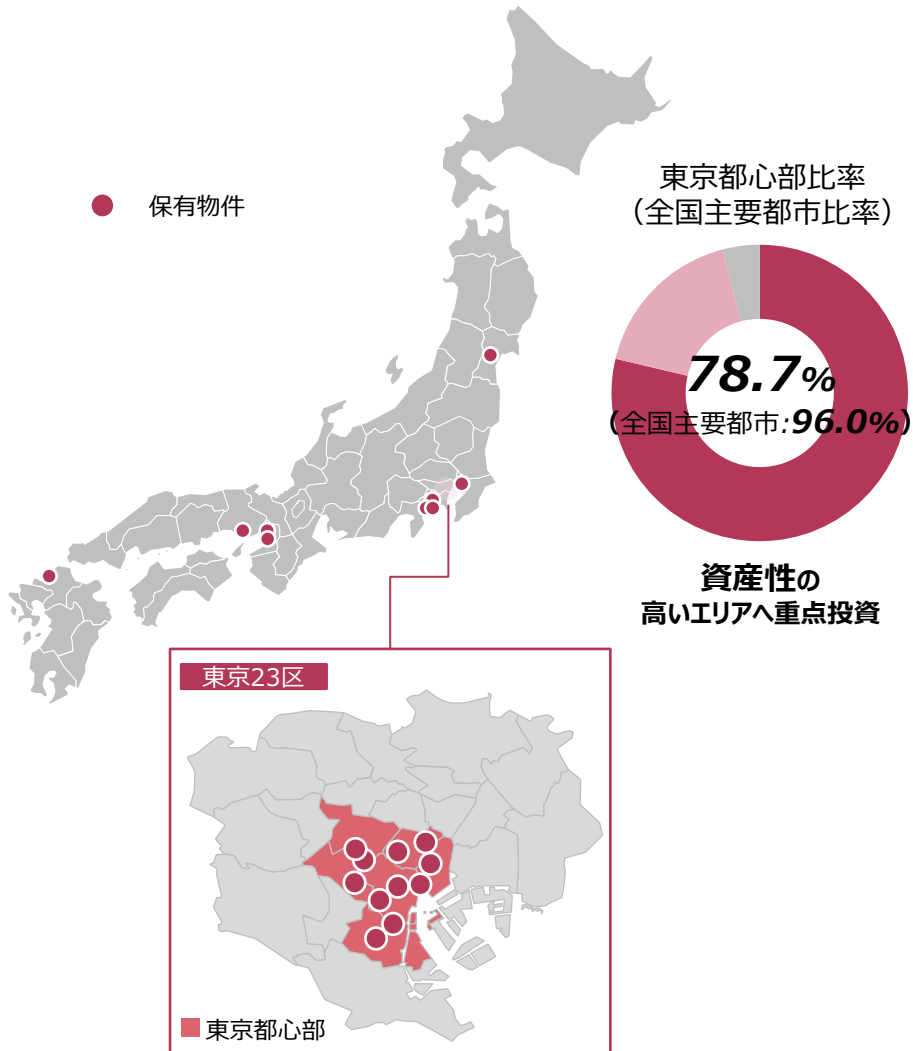
* 「用途比率」「地域比率」「上位5物件比率」「資産規模」は取得価格を基に算出

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

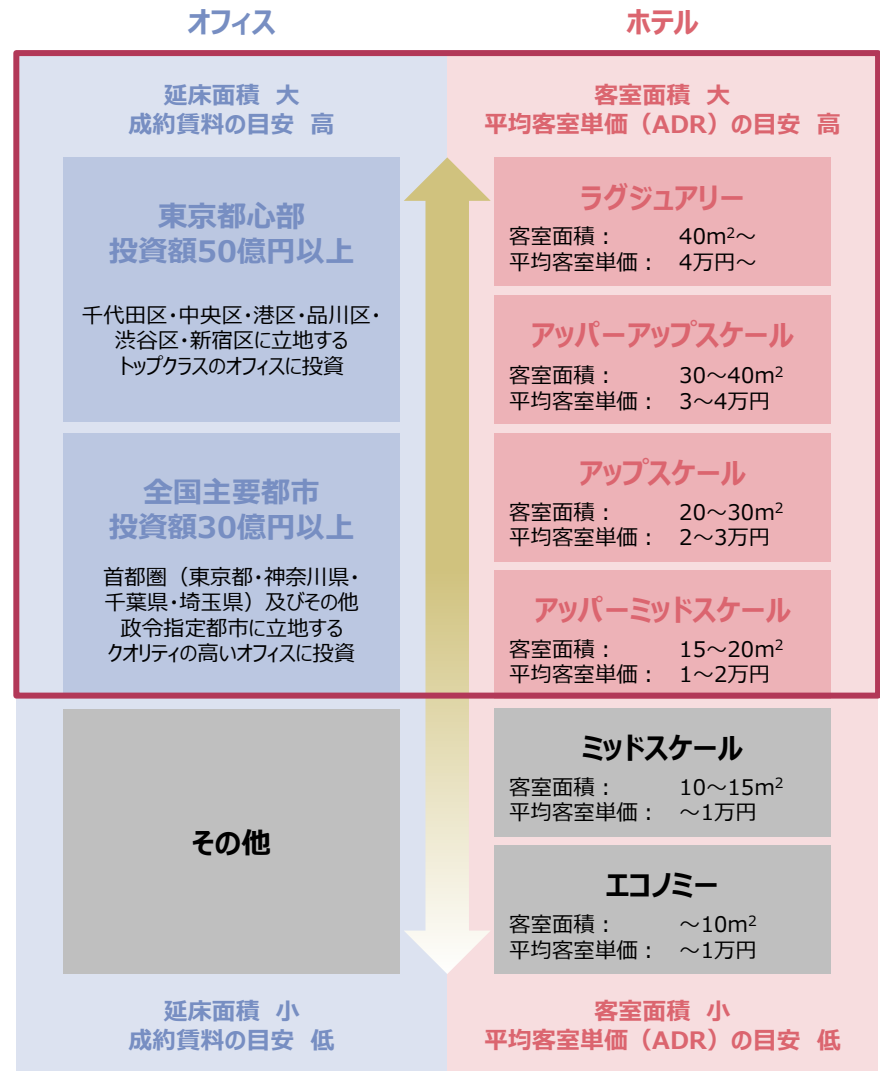
上質なアセットへの重点投資

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

「資産性」… 東京都心部を中心に全国主要都市に立地



「グレード」… 高品質の上位グレード物件に重点投資

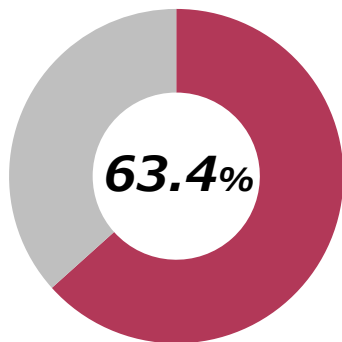


高品質なスポンサー開発物件を中心としたポートフォリオ

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

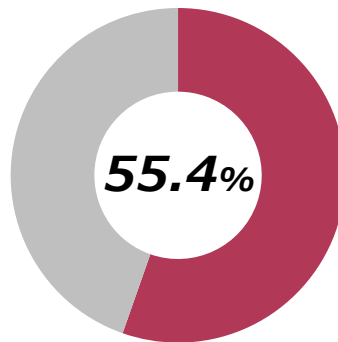
資産性を有するポートフォリオ

スポンサー開発比率



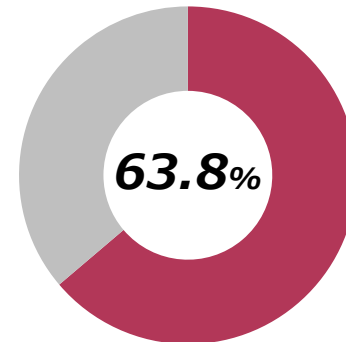
高品質なスポンサー開発物件が中心

スポンサーによる管理・運営物件比率



スポンサーによる管理・運営物件が中心

国際ブランド比率
(ホテル)



国際ブランドを中心とした
上位グレードへ重点投資

(2026年2月末日時点)

森トラストグループの開発・運営力が活用された物件群

オフィス

市場競争力の高い大型物件中心の
グレードを有したオフィスビル



仙台MTビル



大崎MTビル



神谷町トラストタワー



東京汐留ビルディング



コードヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



シャングリ・ラ 東京

ホテル

国際ブランドホテルを中心とする
上質なホテル



コードヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



ヒルトン小田原リゾート&スパ



ホテルサンルートプラザ
新宿

*1 上記比率は取得価格を基に算出

*2 複合用途の物件は主たる用途によりその属性を判断

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

森トラストグループについて

森トラストグループの主要事業

不動産事業

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

*1 2025年3月31日現在 *2 2025年8月現在 *3 2025年3月期の情報を掲載

① 多数の複合開発実績を持つ大手デベロッパー

総施設数*1	94施設
ビル・住宅・商業施設*1	64棟
ホテル・リゾート施設*1	36か所 (約5,300室)
グループ創業	1951年

② 50年にわたるホテル開発・運営実績

トップラグジュアリーブランドからパートナーとして
選ばれる立地・運営能力

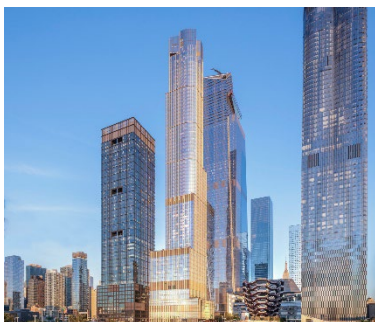


③ 非上場企業でありながら極めて健全な財務体質

日本格付研究所 長期発行体格付*2	AA
営業利益*3	540億円
総資産*3	1.6兆円
自己資本比率*3	36.7%

森トラストグループ 最近のトピック

① ニューヨーク・マンハッタン大規模複合ビル
「35ハドソニヤード」取得 (2025/11)



「35ハドソニヤード」外観

② グループ初の物流施設
「神戸六甲MT Logi Cold」竣工 (2026/1)

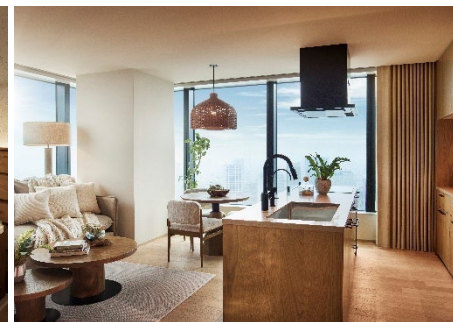


「神戸六甲MT Logi Cold」外観

③ 日本初「1 Hotel Tokyo(サステナブル・ラグジュアリーライフスタイルホテル)」
アジア初「1 Homes Tokyo(ブランドド・サービスレジデンス)」開業 (2026/3)



「1 Hotel Tokyo」客室



「1 Homes Tokyo」住戸例

森トラストグループが誇る豊富な高品質アセットの開発実績

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

森トラストグループの開発・運営実績の一例



森トラストグループとの幅広い連携

森トラストグループと締結している協定書に基づき、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾートを含む、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

物件運営におけるスポンサーサポート実績例

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

不動産管理



神谷町トラストタワー



大崎MTビル

マスターリース（賃貸管理等）



東京汐留ビルディング



仙台MTビル

ホテル運営



コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



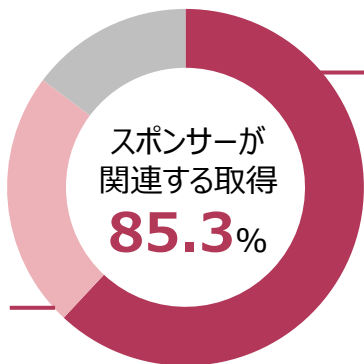
コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション

物件取得にかかるスポンサーサポートの実績

(2026年2月末日時点)

スポンサーからの
情報提供による取得
またはスポンサーとの
共同投資による取得

23.3%



スポンサー
からの取得
62.0%

スポンサーが
関連する取得
85.3%

スポンサーグループによるセイムポート出資

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

森トラストグループによる投資口保有比率

29.2%

(2026年2月末日時点)

森トラストグループが開発・保有・運営する主なホテル

開発力



運営能力



戦略的ホテル展開

多彩なインターナショナル
ブランドホテルとの提携



大都市圏

(赤字は本投資法人保有物件)

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

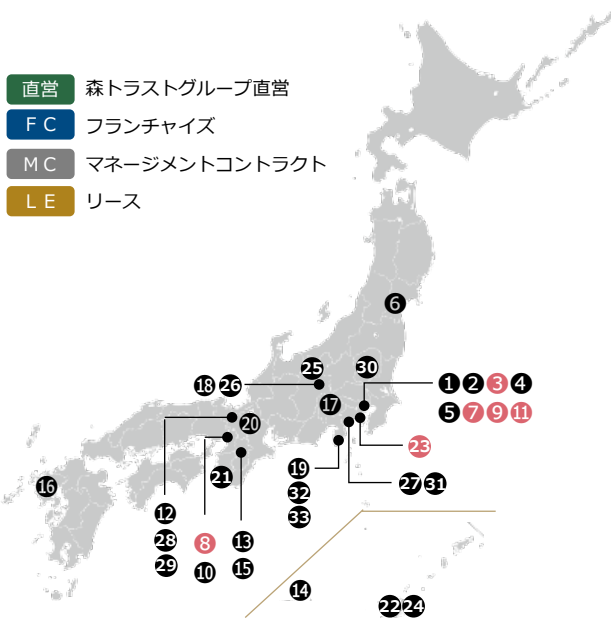
リゾート

(赤字は本投資法人保有物件)

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

⑲	伊豆マリオットホテル修善寺	128室	FC
⑳	琵琶湖マリオットホテル	274室	FC
㉑	南紀白浜マリオットホテル	182室	FC
㉒	シェラトン沖縄 サンマリーナリゾート	246室	FC
㉓	ヒルトン小田原リゾート&スパ	163室	MC
㉔	ヒルトン沖縄瀬底リゾート	298室	MC
㉕	コートヤード・バイ・マリオット 白馬	72室	FC
㉖	万平ホテル	86室	直営
㉗	強羅環翠楼	14室	直営
㉘	リーガロイヤルホテル 京都	489室	MC
㉙	料理旅館 花楽	19室	直営
㉚	ホテルラフォーレ那須	118室	直営
㉛	ラフォーレ箱根強羅 湯の楼	66室	直営
㉜	ラフォーレ伊東温泉 湯の庭	84室	直営
㉝	ホテル ラフォーレ修善寺	212室	直営

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



(出所) 森トラストグループの2026年2月末現在の情報を基に資産運用会社作成
(注) 上記記載の物件は、2026年2月末現在、保有資産を除き、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

森トラストグループの今後の主なホテル開発プロジェクト

開発力



運営能力

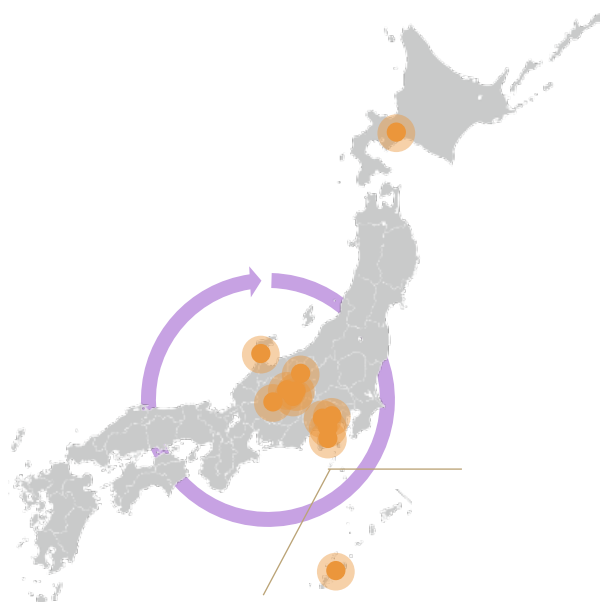


戦略的投資

多数の新規ホテル開発プロジェクト

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

東京都心
三田三丁目
元赤坂一丁目



Luxury
Destination
Network

東京都心

1 Hotel Tokyo (2026年3月開業)



客室

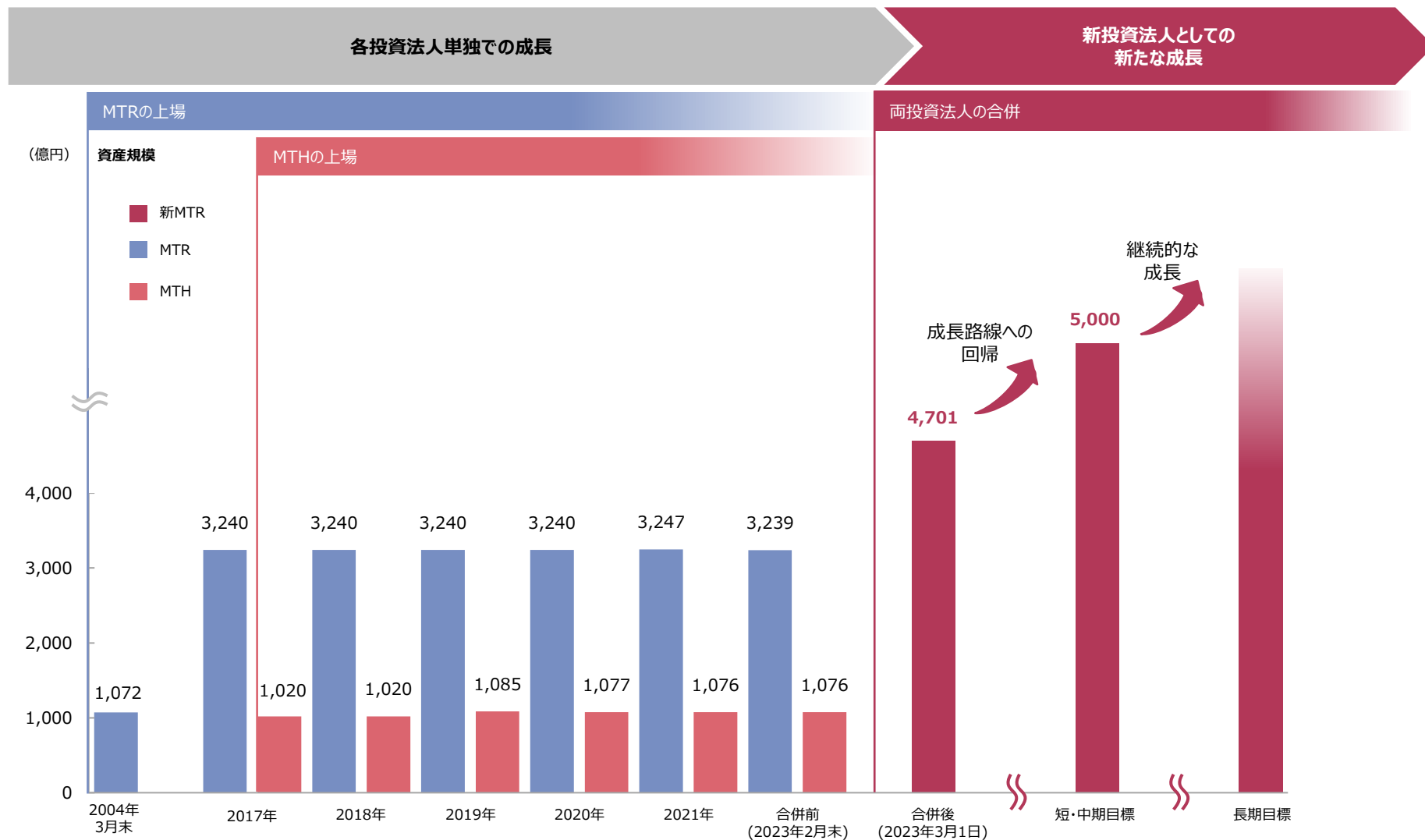


プール

(出所) 森トラストグループの2026年2月末現在の情報を基に資産運用会社作成
 (注) 上記記載の物件は、2026年2月末現在、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また、将来取得できる保証もありません。

資産規模成長の軌跡と今後の外部成長目標

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

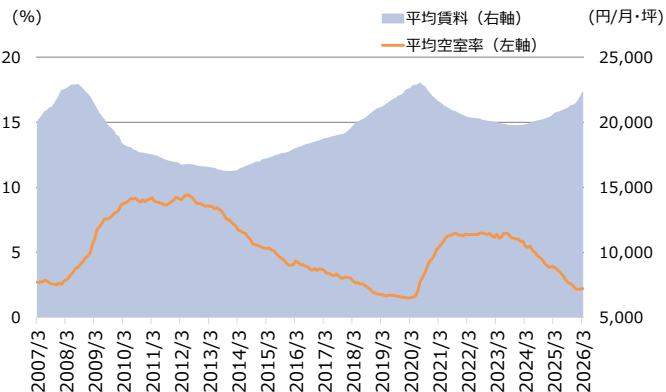


* 各年の資産規模は、MTRについては各年の3月期末日時点、MTHについては各年の2月期末日時点



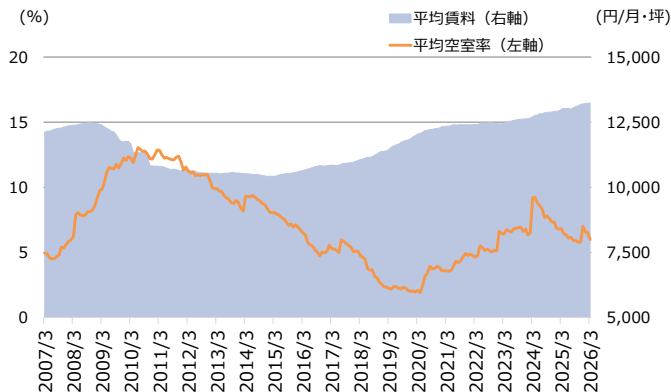
オフィスマーケット全体の状況(主要都市の空室率及び賃料単価の推移)

東京ビジネス地区



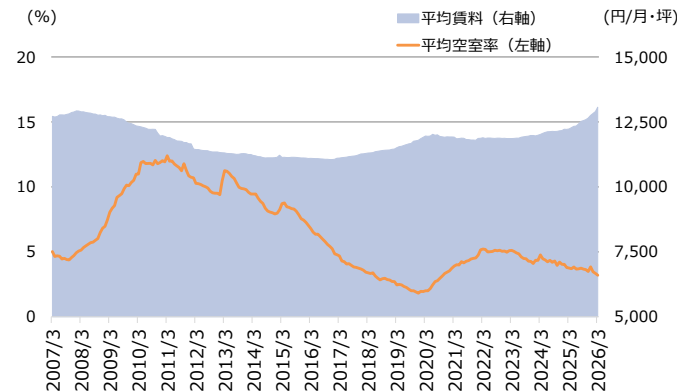
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

横浜ビジネス地区



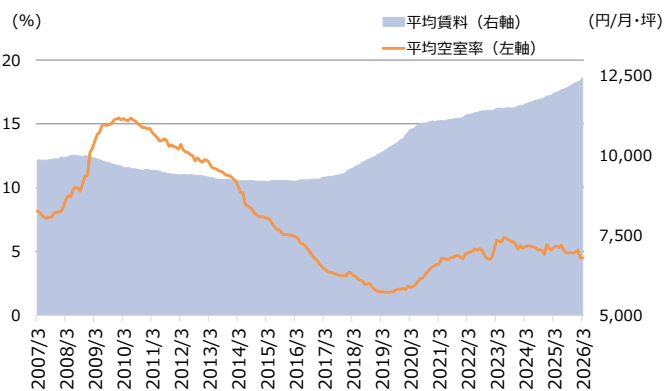
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

大阪ビジネス地区



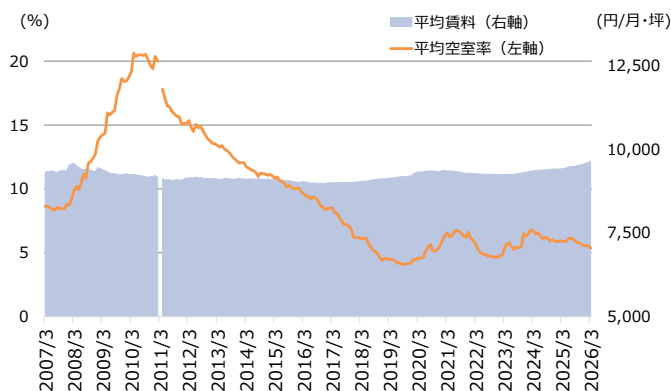
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

福岡ビジネス地区



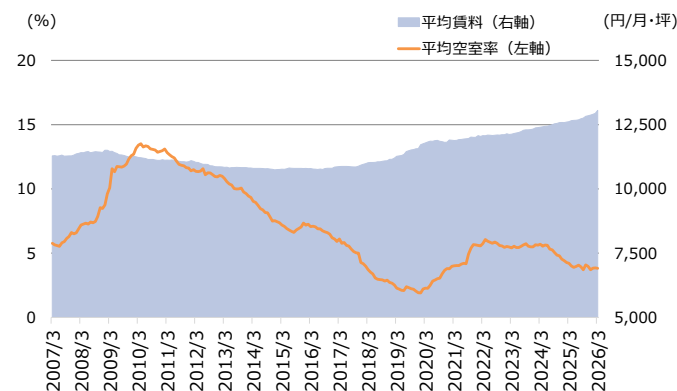
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

仙台ビジネス地区



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

名古屋ビジネス地区



名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

変動賃料4ホテル運営実績【対 前年同期】

シャングリ・ラ 東京

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年						第46期 合計
5月	6月	7月	8月	9月	10月	
2024年			2025年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
177	171	167	141	150	183	992

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2023年7月～2024年6月						第46期 合計
2024年			2025年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
38	38	38	38	38	38	229

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

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

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年						第46期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
85.2%	83.5%	76.4%	87.1%	91.6%	91.0%	
36,006	36,158	32,078	36,513	40,719	38,049	36,731
30,661	30,194	24,510	31,791	37,304	34,633	31,502
2024年			2025年			第46期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
61	60	32	69	92	78	395

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

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

第46期(運用期間：2024年9月1日～2025年2月28日)

2024年						第46期 平均
6月	7月	8月	9月	10月	11月	
90.1%	81.2%	68.6%	86.7%	95.8%	95.5%	
21,457	22,657	20,950	21,036	23,829	24,961	22,593
19,326	18,405	14,370	18,234	22,818	23,834	19,482
2024年			2025年			第46期 合計
9月	10月	11月	12月	1月	2月	
62	60	37	58	87	88	395

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

*1 「賃料算出基準月」または「賃料算出基準期間」は賃料を算出する際の基準となる月または期間を表し、各ホテル指標(客室稼働率、ADR及びRevPAR)については、各賃料算出基準月における各ホテル指標を記載しています。なお、シャングリ・ラ及びヒルトン小田原のホテル指標は、エンドテナントより開示について同意が得られていないため非開示としています。各ホテルの賃料算出基準月については、シャングリ・ラは賃料計上月の4か月前、CY東京及びCY新大阪は各々賃料計上月の3か月前です。以下同じです。
 *2 「賃料計上月」は本投資法人が賃料として計上する月を表し、「賃料」は各賃料計上月における賃料を記載しています。「賃料」は各物件の賃料実績を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ヒルトン小田原及びCY東京の「賃料」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(ヒルトン小田原:50%/CY東京:93.5%)に相当する金額を記載しています。以下同じです。

変動賃料4ホテル運営実績【対 前期】

シャングリ・ラ 東京

賃料算出基準月
賃料計上月
賃料(百万円)

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

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

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

ヒルトン小田原リゾート&スパ

賃料算出基準期間
賃料計上月
賃料(百万円)

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

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

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

※合計額は賃料のみで、その他収入を含みません。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

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

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

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

第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

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

第47期(運用期間：2025年3月1日～2025年8月31日)

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

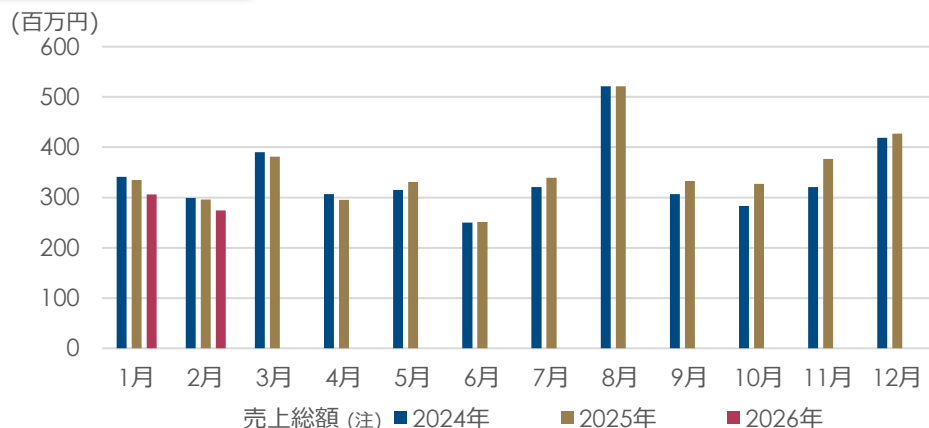
第48期(運用期間：2025年9月1日～2026年2月28日)

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

各ホテル物件の主要指標の推移(ヒルトン小田原・コートヤード東京・新大阪)

ヒルトン小田原

主要指標の推移



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

(参考) 賃料算出基準期間

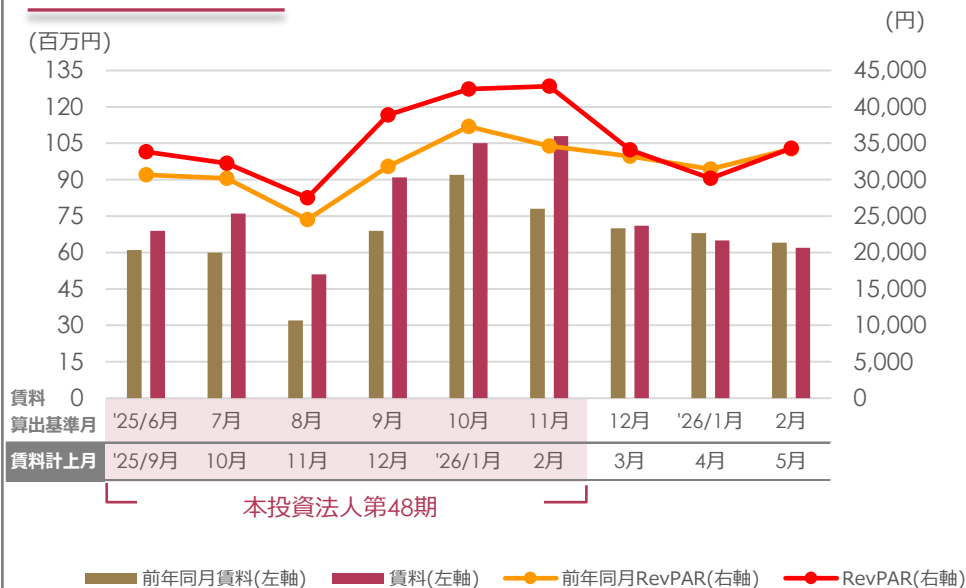
奇数決算期(8月期)：前年1月から12月の12か月間

偶数決算期(2月期)：前年7月から当年6月までの12か月間

年	2024年				2025年				2026年											
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8						
決算期	第45期				第46期				第47期				第48期				第49期			
賃料算出基準期間	第48期基準利益(12か月平均)								第49期基準利益(12か月平均)											
賃料									第48期賃料				第49期賃料							

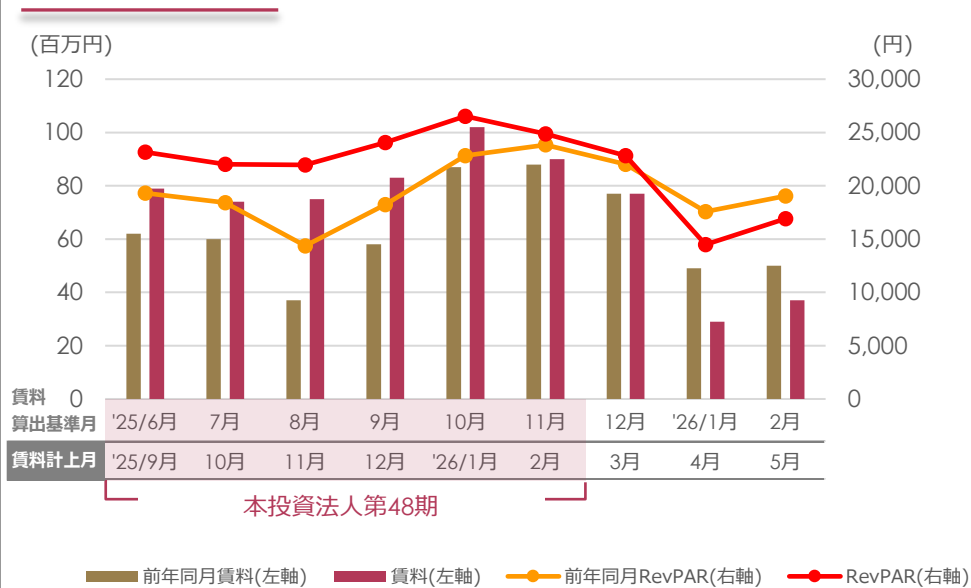
コートヤード東京

主要指標の推移



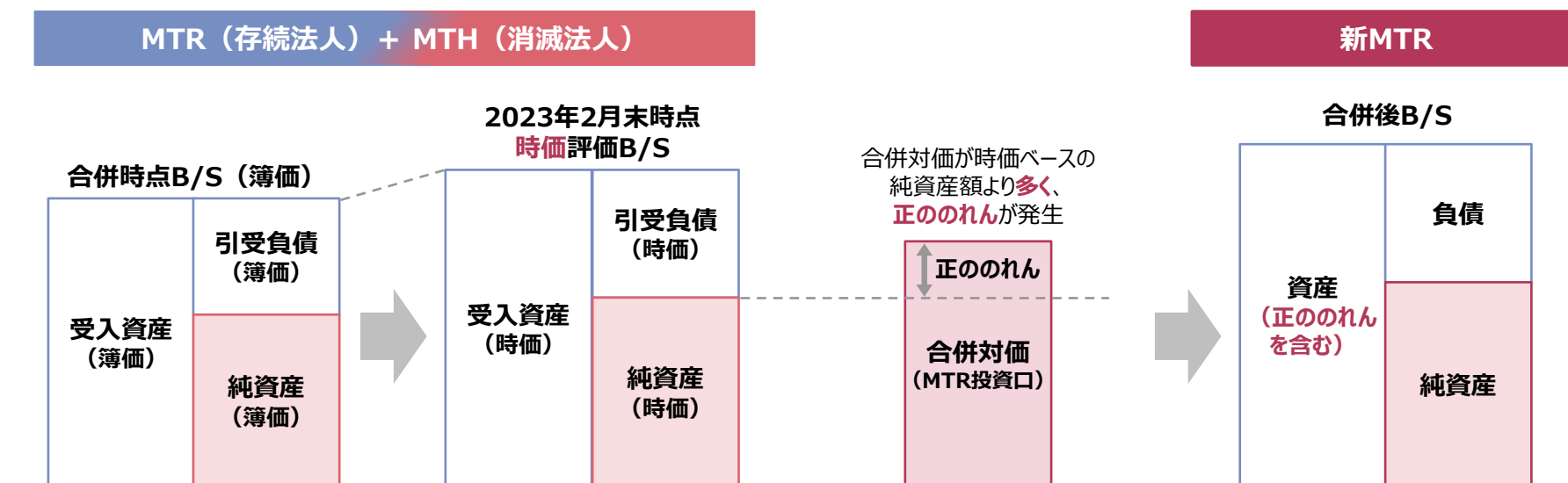
コートヤード新大阪

主要指標の推移



のれんの処理について

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



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

大型テナント退去時における対応実績

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

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

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

ポートフォリオ一覧(2026年2月末日時点)

用途等	物件名	所在地	ホテルグレード	建築時期	取得価格*2 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積*2 (㎡)	
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	2005年1月	82,539	82,300	71,806.84 ㎡
		神谷町トラストタワー	東京都港区	-	2020年3月	51,660	56,900	13,479.44 ㎡
		ONビル	東京都品川区	-	1990年11月	39,900	35,500	20,654.60 ㎡
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	-	1989年11月	34,300	39,000	24,748.47 ㎡
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	-	1999年3月	17,360	17,000	42,941.53 ㎡
		大崎MTビル	東京都品川区	-	1994年7月	14,386	16,800	24,495.21 ㎡
		御堂筋MTRビル	大阪市中央区	-	1999年3月	10,170	10,800	15,129.16 ㎡
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	-	1992年11月	8,100	8,400	4,946.36 ㎡
		天神プライム	福岡市中央区	-	2008年3月	7,050	9,850	5,909.40 ㎡
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	-	1986年2月	6,900	9,150	18,117.03 ㎡
		小計	-	-	-	272,365	285,700	242,228.04 ㎡
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区	ラグジュアリー	2008年11月	49,200	60,600	22,755.55 ㎡
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパーアップスケール	1997年10月*3	7,100	7,250	25,302.83 ㎡
		ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパーアップスケール	1989年3月	19,000	17,100	72,246.86 ㎡
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	2014年2月	17,017	20,289	5,255.05 ㎡
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	アップスケール	1997年3月	17,400	19,300	13,881.47 ㎡
		ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	アッパーミッドスケール	2007年8月	32,500	65,500	21,248.23 ㎡
		小計	-	-	-	142,217	190,039	160,689.99 ㎡
	その他	商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	-	2009年8月	32,040	41,900
イトーヨーカドー湘南台店			神奈川県藤沢市	-	2002年11月	11,600	10,800	53,393.66 ㎡
フレスポ稲毛			千葉市稲毛区	-	- *4	2,100	3,060	39,556.71 ㎡
住宅		パークレーンプラザ	東京都渋谷区	-	1988年6月	3,200	4,920	4,443.03 ㎡
小計	-	-	-	48,940	60,680	103,377.26 ㎡		
合計	-	-	-	463,522	536,419	506,295.29 ㎡		

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

物件別期末算定価額(2026年2月末日時点)

サンルート新宿は、固定賃料を増額し、変動賃料を導入した27年9月を始期とする新しい賃貸借契約の締結により、査定賃料が大幅に増加したことで(変動賃料の導入によりCR*1は上昇)、鑑定評価額が大幅に上昇(詳細はp.7参照)

(単位：百万円)

用途等	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関*2	
			2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元利回り		
								2025/8期	2026/2期					
中核資産	東京汐留ビルディング	82,539	74,314	74,421	82,000	82,300	300	3.1%	3.1%	-	3.0%	3.1%	立地	
	神谷町トラストタワー	51,660	50,926	50,769	56,800	56,900	100	2.4%	2.4%	-	2.3%	2.5%	大和	
	ONビル	39,900	38,597	38,531	35,400	35,500	100	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.4%	不動研	
	紀尾井町ビル	34,300	32,676	32,640	38,800	39,000	200	3.0%	3.0%	-	2.8%	3.2%	大和	
	仙台MTビル	17,360	17,409	17,347	16,800	17,000	200	4.3%	4.3%	-	4.1%	4.5%	大和	
	大崎MTビル	14,386	12,780	12,790	16,800	16,800	-	3.2%	3.2%	-	2.9%	3.3%	不動研	
	御堂筋MTRビル	10,170	9,886	9,881	10,700	10,800	100	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.6%	大和	
	広尾MTRビル	8,100	8,279	8,282	8,400	8,400	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	大和	
	天神プライム	7,050	6,559	6,548	9,970	9,850	▲120	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.5%	不動研	
	新横浜TECHビル	6,900	6,411	6,359	9,050	9,150	100	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.5%	中央日土地	
	小計	272,365	257,841	257,573	284,720	285,700	980	-	-	-	-	-	-	
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	49,200	48,875	48,817	55,600	60,600	5,000	3.2%	3.1%	▲0.1%	2.8%	3.2%	不動研
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	7,100	7,099	7,079	7,250	7,250	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.7%	立地
		ホテルオークラ神戸	19,000	15,095	15,139	17,100	17,100	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.7%	立地
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	17,017	16,902	16,865	19,354	20,289	935	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.7%	不動研
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,400	17,347	17,325	18,700	19,300	600	4.1%	4.1%	-	3.8%	4.2%	不動研
		ホテルサンルートプラザ新宿	32,500	32,239	32,187	35,600	65,500	29,900	3.2%	3.8%	0.6%	3.5%	3.9%	不動研
		小計	142,217	137,559	137,415	153,604	190,039	36,435	-	-	-	-	-	-
	その他	商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,285	32,270	41,900	41,900	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	3.2%
イトーヨーカドー湘南台店		11,600	9,459	9,430	10,800	10,800	-	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.6%	不動研	
フレスポ稲毛		2,100	2,193	2,193	2,990	3,060	70	7.8%	7.6%	▲0.2%	7.5%	7.8%	不動研	
住宅		パークレーンプラザ	3,200	3,075	3,084	4,680	4,920	240	3.3%	3.3%	-	3.9%	3.0%	中央日土地
小計		48,940	47,013	46,978	60,370	60,680	310	-	-	-	-	-	-	
合計	463,522	442,413	441,966	498,694	536,419	37,725	-	-	-	-	-	-		

	含み損益		
	2025/8期	2026/2期	増減
合計	56,280	94,452	38,171

*1 直接還元法における還元利回り(キャップレート)

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

稼働率の推移

用途区分毎の月次稼働率の推移 (前期末～当期末)

用途		(2025/8期末) 8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	(2026/2期末) 2月末
中核資産	オフィス マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.5% (98.4%)	99.5% (98.5%)	99.5% (98.5%)	99.1% (97.8%)	99.4% (98.1%)	99.5% (98.4%)	99.5% (98.4%)
	ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他	商業施設・住宅	100%	99.9%	99.9%	99.9%	99.4%	99.4%	99.4%
合計		99.8% (99.3%)	99.7% (99.4%)	99.7% (99.3%)	99.5% (99.1%)	99.6% (99.1%)	99.6% (99.2%)	99.6% (99.2%)

個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2024/2期末 (第44期末)	2024/8期末 (第45期末)	2025/2期末 (第46期末)	2025/8期末 (第47期末)	2026/2期末 (第48期末)
オフィス	東京汐留ビルディング	100% (99.2%)	100% (99.6%)	100% (99.6%)	100% (98.2%)	100% (98.6%)
	神谷町トラストタワー (注2)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (99.3%)	100% (100%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル	99.9% (98.2%)	99.5% (98.9%)	99.8% (99.3%)	99.8% (99.1%)	98.8% (96.7%)
	仙台MTビル	100% (99.3%)	100% (99.6%)	100% (90.7%)	100% (99.6%)	100% (99.9%)
	大崎MTビル	100% (82.3%)	100% (84.0%)	100% (94.8%)	100% (95.8%)	100% (95.8%)
	御堂筋MTRビル	100% (100%)	100% (97.2%)	100% (100%)	100% (100%)	100% (100%)
	広尾MTRビル	96.4%	97.2%	95.5%	95.5%	100%
	天神プライム	89.1%	100%	100%	93.6%	96.3%
	新横浜TECHビル	100%	94.6%	97.1%	97.1%	96.1%
小計 (注3)		99.6% (97.6%)	99.5% (97.7%)	99.7% (97.7%)	99.5% (98.4%)	99.5% (98.4%)
ホテル	小計	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設・住宅	渋谷フラッグ	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	パークレーンブラザ	96.0%	100%	100%	100%	85.0%
小計		71.8%	83.7%	100%	100%	99.4%
合計 (注3)		92.4% (90.8%)	95.9% (94.8%)	99.8% (99.1%)	99.8% (99.3%)	99.6% (99.2%)

賃貸借契約の概要

(2026年2月末日時点)

用途等	物件名	稼働率	テナント 総数	賃貸借契約タイプ		賃借人	
中核資産	東京汐留ビルディング(オフィス・店舗部分)	100%	1	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	東京汐留ビルディング(ホテル部分：コンラッド東京)	(98.6%)	(41)	マスターリース契約	固定賃料型	森トラスト	
	神谷町トラストタワー	100% (100%)	1 (7)	マスターリース契約	共同運用区画賃料連動型	森トラスト	
	ONビル	100%	1	賃借人との直接契約	-	神戸製鋼所	
	紀尾井町ビル(オフィス部分)	98.8%	42	賃借人との直接契約	-	-	
	紀尾井町ビル(住宅部分)	(96.7%)	(76)	マスターリース契約	バス・スルー型	三井不動産レジデンシャルリース	
	仙台MTビル	100% (99.9%)	1 (41)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	大崎MTビル	100% (95.8%)	1 (21)	マスターリース契約	サブリース賃料連動型	森トラスト	
	御堂筋MTRビル	100% (100%)	1 (30)	マスターリース契約	バス・スルー型	東京キャピタルマネジメント	
	広尾MTRビル	100%	9	賃借人との直接契約	-	-	
	天神プライム	96.3%	14	賃借人との直接契約	-	-	
	新横浜TECHビル	96.1%	21	賃借人との直接契約	-	-	
	ホテル	シャングリ・ラ 東京	100%	1	マスターリース契約	ホテル売上連動型	森トラスト
	ホテル	ヒルトン小田原リゾート&SPA	100%	1	賃借人との直接契約	ホテル利益連動型	MT&ヒルトンホテル
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型(注2)	ホテルオークラ神戸	
ホテル	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
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	100%	1	マスターリース契約	ホテル利益連動型	森トラスト	
ホテル	ホテルサンルートプラザ新宿	100%	1	賃借人との直接契約	固定賃料型	相鉄ホテルマネジメント	
その他	商業施設	渋谷フラッグ	100%	4	賃借人との直接契約	-	H&M 他
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	マスターリース契約	固定賃料型	イトーヨーカ堂
	商業施設	フレスポ稲毛(底地)	100%	1	賃借人との直接契約	-	大和リース
	住宅	パークレーンプラザ	85.0%	18	賃借人との直接契約	-	-

賃貸借契約タイプ分類

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

ホテル物件の賃貸借契約の詳細

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

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

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

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

(注4) ホテルサンルートプラザ新宿においては、2027年9月以降にかかる新契約(固定賃料の増額・変動賃料の導入)を締結しています。詳細はp.7をご覧ください。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(オフィス①)

オフィス

東京汐留ビルディング



神谷町トラストタワー



ONビル



紀尾井町ビル



仙台MTビル



大崎MTビル



所在地	東京都港区		東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		仙台市宮城野区		東京都品川区	
建築時期	2005年1月		2020年3月		1990年11月		1989年11月		1999年3月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)	
取得時期	2010年4月		2021年7月他		2008年8月		2014年10月		2023年2月他		2005年3月他	
取得価格	82,539百万円		51,660百万円		39,900百万円		34,300百万円		17,360百万円		14,386百万円	
期末簿価	74,421百万円		50,769百万円		38,531百万円		32,640百万円		17,347百万円		12,790百万円	
期末算定価額	82,300百万円		56,900百万円		35,500百万円		39,000百万円		17,000百万円		16,800百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		196,037.12㎡(注2)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注3)		42,941.53㎡		26,980.68㎡(注4)	
PML値(注5)	6.0%		6.5%		8.0%		11.3%		4.9%		11.5%	
賃貸事業収支(千円)	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期
不動産賃貸事業収益	1,709,701	1,739,703	913,105	905,345			1,061,323	1,060,985	735,228	754,601	337,662	338,219
家賃	1,700,090	1,723,054	888,461	881,538			965,786	968,518	656,230	669,587	337,202	337,835
共益費	-	-	-	-			6,324	6,004	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	9,610	16,649	24,643	23,807			89,211	86,463	78,997	85,013	459	383
不動産賃貸事業費用	668,332	698,351	327,255	318,681			478,827	474,498	313,896	307,909	89,311	84,860
公租公課	367,987	367,983	47,799	47,797			91,289	91,289	56,118	56,047	41,900	41,893
固定資産税	367,987	367,983	47,799	47,797	非開示	非開示	89,964	89,964	56,118	56,047	41,900	41,893
その他公租公課	-	-	-	-	(注6)	(注6)	1,325	1,325	-	-	-	-
諸経費	230,116	257,685	123,220	114,648			322,416	317,734	194,712	189,006	9,219	3,928
管理業務費	210,541	210,570	80,300	78,003			238,260	241,642	82,390	82,472	-	-
水道光熱費	-	-	38,041	34,393			70,804	61,217	96,363	94,596	-	-
損害保険料	4,613	4,507	577	572			2,039	1,995	1,667	1,759	1,163	1,184
信託報酬	-	-	1,250	1,250			800	800	846	850	-	-
その他費用	14,960	42,606	3,051	429			10,512	12,078	13,443	9,329	8,056	2,743
減価償却費	70,228	72,682	156,235	156,235			65,121	65,473	63,065	62,854	38,191	39,038
不動産賃貸事業損益	1,041,368	1,041,351	585,849	586,664	539,558	551,546	582,495	586,487	421,332	446,691	248,351	253,358
減価償却費控除前利益(NOI)	1,111,597	1,114,034	742,084	742,899	606,522	617,840	647,616	651,961	484,398	509,546	286,542	292,397
NOI利回り	2.7%		2.9%		3.1%		3.8%		5.9%		4.1%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(オフィス②)

オフィス

御堂筋MTRビル



広尾MTRビル



天神プライム



新横浜TECHビル



所在地	大阪市中央区		東京都渋谷区		福岡市中央区		横浜市港北区	
建築時期	1999年3月		1992年11月		2008年3月		A館：1986年2月 B館：1988年2月	
取得時期	2015年4月		2018年1月		2012年7月他		2003年11月	
取得価格	10,170百万円		8,100百万円		7,050百万円		6,900百万円	
期末簿価	9,881百万円		8,282百万円		6,548百万円		6,359百万円	
期末算定価額	10,800百万円		8,400百万円		9,850百万円		9,150百万円	
延床面積	15,129.16㎡		6,709.80㎡		7,722.04㎡		25,187.22㎡	
PML値	2.1%		7.3%		6.4%		8.7%	
賃貸事業収支(千円)	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期
不動産賃貸事業収益	309,643	319,821	159,380	170,065	259,188	227,548	358,111	362,917
家賃	286,759	296,570	138,522	149,179	206,794	169,271	339,268	344,186
共益費	6,745	6,745	15,790	15,790	22,863	26,695	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	16,139	16,506	5,067	5,095	29,531	31,581	18,842	18,730
不動産賃貸事業費用	133,038	132,631	43,992	41,432	95,785	92,185	177,376	164,015
公租公課	51,204	51,204	12,475	12,475	35,778	35,778	31,844	31,842
固定資産税	51,204	51,204	12,353	12,353	35,778	35,778	31,844	31,842
その他公租公課	-	-	122	122	-	-	-	-
諸経費	56,736	55,412	18,654	15,929	45,131	41,455	90,215	79,265
管理業務費	31,617	34,442	6,649	8,432	8,848	21,333	48,033	47,536
水道光熱費	18,581	17,043	3,763	2,448	15,666	13,469	28,892	26,663
損害保険料	819	810	338	342	295	312	1,181	1,198
信託報酬	500	500	400	400	750	750	-	-
その他費用	5,217	2,616	7,503	4,305	19,570	5,590	12,108	3,866
減価償却費	25,097	26,014	12,862	13,027	14,876	14,951	55,317	52,907
不動産賃貸事業損益	176,604	187,189	115,388	128,632	163,402	135,362	180,734	198,902
減価償却費控除前利益(NOI)	201,702	213,204	128,250	141,660	178,279	150,314	236,051	251,810
NOI利回り	4.2%		3.5%		4.3%		7.3%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(ホテル)

ホテル

シャングリ・ラ 東京



ヒルトン小田原リゾート&スパ



ホテルオークラ神戸



コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



ホテルサンルートプラザ新宿



所在地	東京都千代田区		神奈川県小田原市		神戸市中央区		東京都中央区		大阪市淀川区		東京都渋谷区	
建築時期	2008年11月		1997年10月 (2004年リノベーション実施)		1989年3月 (1995年3月増築)		2014年2月		1997年3月 (2015年リノベーション実施)		2007年8月	
取得時期	2023年3月		2023年3月		2006年9月		2023年3月		2023年3月		2023年3月	
取得価格	49,200百万円		7,100百万円		19,000百万円		17,017百万円		17,400百万円		32,500百万円	
期末簿価	48,817百万円		7,079百万円		15,139百万円		16,865百万円		17,325百万円		32,187百万円	
期末算定価額	60,600百万円		7,250百万円		17,100百万円		20,289百万円		19,300百万円		65,500百万円	
延床面積	180,335.11㎡(注7)		50,605.67㎡(注8)		72,246.86㎡		51,242.93㎡(注9)		17,002.28㎡(注10)		20,451.25㎡	
PML値	9.0%		12.6%		17.8%		7.1%		4.4%		5.1%	
賃貸事業収支 (千円)	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期
不動産賃貸事業収益	1,253,109	1,077,981	224,865	209,304	625,231	626,222	475,108	502,021	457,590	505,497	653,716	653,716
家賃	1,253,109	1,077,981	222,612	207,063	625,231	626,222	475,006	502,021	457,590	505,497	652,336	652,336
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	2,253	2,240	-	-	101	-	-	-	1,380	1,380
不動産賃貸事業費用	219,857	208,825	115,164	118,824	187,537	182,363	66,034	68,102	91,741	93,982	130,291	130,272
公租公課	138,414	138,414	39,849	39,845	67,990	67,988	22,991	22,991	14,499	14,497	76,545	76,545
固定資産税	138,414	138,414	39,849	39,845	67,990	67,988	22,991	22,991	14,499	14,497	76,545	76,545
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	14,205	2,971	10,655	13,152	30,203	22,628	4,326	4,610	11,613	10,358	1,587	1,567
管理業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険料	1,995	1,965	2,265	2,233	8,725	8,585	480	472	948	931	1,377	1,358
信託報酬	200	200	150	150	2,000	2,000	238	238	200	200	200	200
その他費用	12,009	806	8,240	10,769	19,477	12,043	3,607	3,899	10,464	9,226	9	9
減価償却費	67,237	67,439	64,658	65,825	89,344	91,745	38,716	40,500	65,627	69,126	52,159	52,159
不動産賃貸事業損益	1,033,252	869,156	109,701	90,479	437,694	443,859	409,073	433,919	365,848	411,514	523,425	523,444
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,100,490	936,595	174,360	156,305	527,038	535,605	447,790	474,419	431,476	480,641	575,584	575,603
NOI利回り	3.8%		4.4%		5.6%		5.6%		5.5%		3.5%	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(商業施設・住宅)

商業施設		住宅		合計
渋谷フラッグ	イトーヨーカドー湘南台店	フレスポ稲毛	パークレーンプラザ	
				

所在地	東京都渋谷区		神奈川県藤沢市		千葉県稲毛区		東京都渋谷区		-	
建築時期	2009年8月		2002年11月		-		1988年6月		-	
取得時期	2013年4月		2003年3月		2002年3月		2004年12月		-	
取得価格	32,040百万円		11,600百万円		2,100百万円		3,200百万円		463,522百万円	
期末簿価	32,270百万円		9,430百万円		2,193百万円		3,084百万円		441,966百万円	
期末算定価額	41,900百万円		10,800百万円		3,060百万円		4,920百万円		536,419百万円	
延床面積	7,766.49㎡		53,393.66㎡		(39,556.71㎡) (注11)		5,246.78㎡		-	
PML値	11.9%		14.0%		-		14.9%		4.9% (注12)	
賃貸事業収支(千円)	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期	2025/8期	2026/2期
不動産賃貸事業収益			375,007	375,022	123,609	123,609	107,543	100,605	11,668,769	11,584,936
家賃			375,000	375,000	-	-	95,158	92,876	10,982,505	10,887,934
共益費			-	-	-	-	9,043	6,927	234,265	235,661
土地賃貸収益			-	-	123,609	123,609	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入			7	22	-	-	3,341	801	328,389	337,731
不動産賃貸事業費用			80,824	77,279	8,020	8,019	46,266	32,707	3,615,957	3,558,722
公租公課			38,280	38,280	7,270	7,269	8,740	8,736	1,260,031	1,257,978
固定資産税	非開示	非開示	38,280	38,280	7,270	7,269	8,740	8,736	1,256,631	1,256,527
その他公租公課	(注6)	(注6)	-	-	-	-	-	-	3,399	1,451
諸経費			4,982	2,999	750	750	30,492	16,195	1,342,544	1,284,424
管理業務費			780	780	-	-	13,397	9,808	790,228	805,651
水道光熱費			-	-	-	-	1,427	1,995	325,700	301,784
損害保険料			1,367	1,379	-	-	232	238	32,252	32,004
信託報酬			-	-	750	750	-	-	9,935	9,938
その他費用			2,835	839	-	-	15,435	4,152	184,427	135,046
減価償却費			37,562	36,000	-	-	7,033	7,776	1,013,381	1,016,319
不動産賃貸事業損益	647,681	656,420	294,182	297,743	115,588	115,589	61,276	67,898	8,052,812	8,026,213
減価償却費控除前利益(NOI)	670,764	672,686	331,745	333,743	115,588	115,589	68,310	75,674	9,066,193	9,042,533
NOI利回り	4.2%		5.8%		11.0%		4.7%		3.9%	

2026年2月期(第48期) 貸借対照表

	2025年8月期 (2025年8月31日)	2026年2月期 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,779,424	22,987,669
信託現金及び信託預金	5,279,462	5,061,235
営業未収入金	170,441	186,827
前払費用	88,728	109,396
その他	15,644	8,845
流動資産合計	28,333,701	28,353,976
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,128,151	14,150,045
構築物	23,191	27,591
機械及び装置	32,665	37,220
車両運搬具	48	19
工具、器具及び備品	74,912	86,777
土地	91,837,007	91,837,007
信託建物	44,174,670	43,680,484
信託構築物	105,491	106,958
信託機械及び装置	154,263	164,077
信託工具、器具及び備品	181,074	174,476
信託土地	291,702,305	291,702,305
有形固定資産合計	442,413,784	441,966,964
無形固定資産		
のれん	550,599	534,867
ソフトウェア	1,432	1,166
その他	240	240
無形固定資産合計	552,271	536,274
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	884	844
長期前払費用	75,869	89,697
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	89,568	103,356
固定資産合計	443,055,624	442,606,595
繰延資産		
投資法人債発行費	49,526	42,251
繰延資産合計	49,526	42,251
資産合計	471,438,853	471,002,822

(単位：千円)

	2025年8月期 (2025年8月31日)	2026年2月期 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	874,991	518,721
短期借入金	17,000,000	23,500,000
1年内償還予定の投資法人債	-	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,500,000	37,500,000
未払金	246,698	155,496
未払費用	602,088	601,513
未払配当金	9,622	9,614
未払法人税等	6,309	5,991
未払消費税等	239,512	305,061
前受金	1,467,002	1,472,160
預り金	31,209	30,896
流動負債合計	52,977,435	68,099,455
固定負債		
投資法人債	14,000,000	10,000,000
長期借入金	157,000,000	145,500,000
預り敷金及び保証金	11,940,767	11,903,952
信託預り敷金及び保証金	973,837	1,015,518
固定負債合計	183,914,604	168,419,471
負債合計	236,892,040	236,518,926
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
出資剰余金	69,736,000	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	4,222,254	4,219,162
任意積立金合計	4,222,254	4,219,162
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	6,598,518	6,538,693
剰余金合計	80,556,773	80,493,855
投資主資本合計	234,546,813	234,483,895
純資産合計	234,546,813	234,483,895
負債純資産合計	471,438,853	471,002,822

2026年2月期(第48期) 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	2025年8月期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	2026年2月期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	11,340,380	11,247,205
その他賃貸事業収入	328,389	337,731
営業収益合計	11,668,769	11,584,936
営業費用		
賃貸事業費用	3,615,957	3,558,722
資産運用報酬	446,590	462,427
資産保管手数料	17,024	16,886
一般事務委託手数料	61,802	51,960
役員報酬	3,600	3,600
のれん償却額	15,731	15,731
その他営業費用	62,986	53,823
営業費用合計	4,223,692	4,163,152
営業利益	7,445,077	7,421,783
営業外収益		
受取利息	28,867	28,141
未払分配金戻入	784	798
受取保険金	20,241	-
営業外収益合計	49,893	28,940
営業外費用		
支払利息	812,473	830,501
投資法人債利息	47,593	46,519
投資法人債発行費償却	7,396	7,275
その他	18,379	18,818
営業外費用合計	885,842	903,115
経常利益	6,609,128	6,547,609
税引前当期純利益	6,609,128	6,547,609
法人税、住民税及び事業税	10,687	10,246
法人税等調整額	▲ 78	40
法人税等合計	10,609	10,287
当期純利益	6,598,518	6,537,322
前期繰越利益	-	1,370
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	6,598,518	6,538,693

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2025年8月期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	2026年2月期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
家賃	10,982,505	10,887,934
共益費	234,265	235,661
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	328,389	337,731
不動産賃貸事業収益合計	11,668,769	11,584,936
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	790,228	805,651
水道光熱費	325,700	301,784
公租公課	1,260,031	1,257,978
損害保険料	32,252	32,004
修繕費	160,746	110,166
減価償却費	1,013,381	1,016,319
その他費用	33,616	34,818
不動産賃貸事業費用合計	3,615,957	3,558,722
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,052,812	8,026,213

2026年2月期(第48期) 金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	2025年8月期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	2026年2月期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
I. 当期末処分利益	6,598,518,693	6,538,693,270
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	3,092,177	3,092,177
III. 分配金の額	6,600,240,000	6,539,720,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,854)	(1,837)
IV. 次期繰越利益	1,370,870	2,065,447

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	2025年8月期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	2026年2月期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,609,128	6,547,609
減価償却費	1,013,381	1,016,319
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	7,396	7,275
受取利息	▲ 28,867	▲ 28,141
支払利息	860,066	877,020
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲ 30,957	▲ 16,386
営業未払金の増減額 (▲は減少)	485,844	▲ 311,690
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲ 82,590	65,549
前受金の増減額 (▲は減少)	28,395	5,158
その他	52,131	▲ 32,875
小計	8,929,659	8,145,570
利息の受取額	28,867	28,141
利息の支払額	▲ 813,425	▲ 881,014
法人税等の支払額	▲ 11,842	▲ 10,564
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,133,259	7,282,132
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	▲ 51,315	▲ 253,088
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 2,023,064	▲ 399,063
無形固定資産の取得による支出	▲ 263	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 199,553	▲ 310,024
預り敷金及び保証金の受入による収入	154,297	225,927
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 36,612	▲ 8,024
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	34,293	52,408
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,122,217	▲ 691,865
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)	▲ 1,000,000	6,500,000
長期借入れによる収入	18,000,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 21,000,000	▲ 13,000,000
分配金の支払額	▲ 6,365,600	▲ 6,600,248
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 10,365,600	▲ 6,600,248
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲ 4,354,558	▲ 9,981
現金及び現金同等物の期首残高	32,413,446	28,058,887
現金及び現金同等物の期末残高	28,058,887	28,048,905

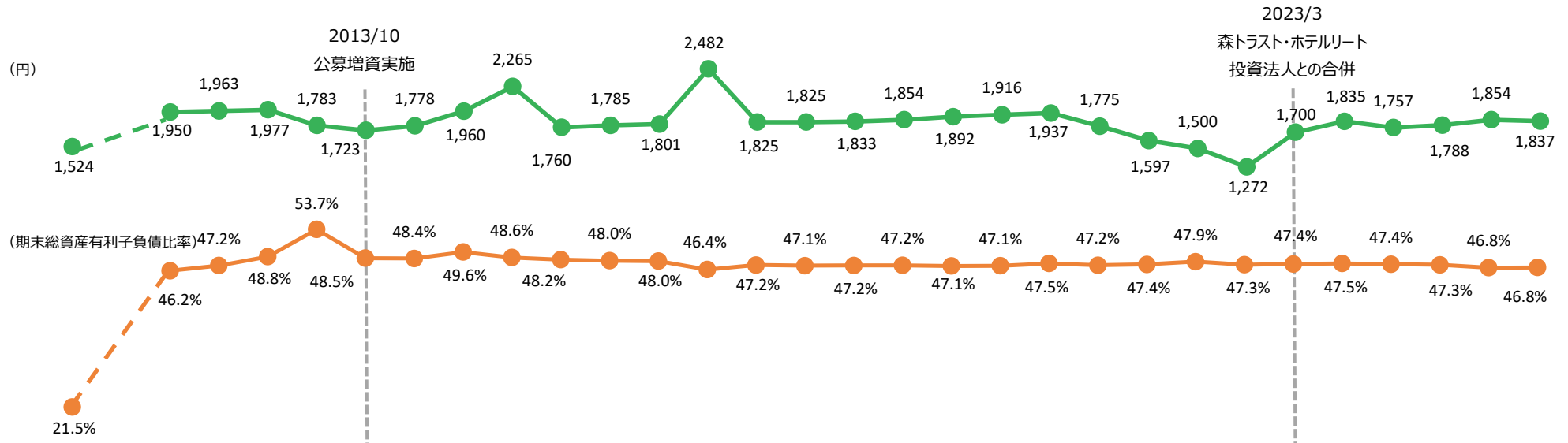
財務指標の推移

(単位：百万円)

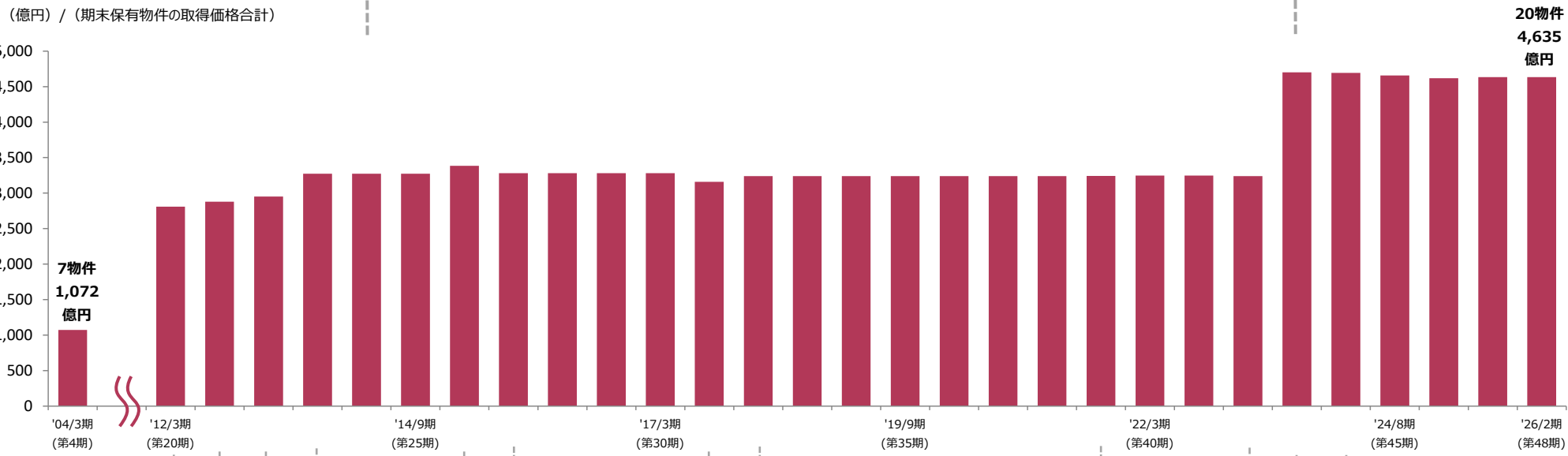
	2024/2期 (第44期)	2024/8期 (第45期)	2025/2期 (第46期)	2025/8期 (第47期)	2026/2期 (第48期)	算定式
営業収益	12,080	11,746	11,820	11,668	11,584	
うち不動産等売却益	1,380	650	655	-	-	
営業費用	4,143	4,243	4,171	4,223	4,163	
営業利益	7,937	7,503	7,648	7,445	7,421	
経常利益	7,257	6,795	6,869	6,609	6,547	
当期純利益	7,247	6,785	6,859	6,598	6,537	
分配金総額	6,532	6,254	6,365	6,600	6,539	
期末総資産額	476,364	475,675	474,732	471,438	471,002	
期末有利子負債額	226,500	225,500	224,500	220,500	220,500	
期末純資産額	233,455	233,708	234,313	234,546	234,483	
含み損益	42,582	45,307	49,092	56,280	94,452	
NAV	269,505	272,761	277,040	284,227	322,396	NAV = 期末純資産額 + 含み損益 - 分配金総額
不動産賃貸事業損益	7,192	7,460	7,603	8,052	8,026	
減価償却費	1,009	996	998	1,013	1,016	
賃貸NOI	8,202	8,457	8,601	9,066	9,042	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,876	7,131	7,202	7,611	7,553	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	336	380	355	520	569	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	7,865	8,076	8,245	8,545	8,473	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	3.0%	2.9%	2.9%	2.8%	2.8%	ROA = 経常利益 ÷ 期末総資産額 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	6.2%	5.8%	5.9%	5.6%	5.6%	ROE = 当期純利益 ÷ 期末純資産額 ※年換算値
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.5%	47.4%	47.3%	46.8%	46.8%	LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
発行済投資口の総口数	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	
1口当たり分配金	1,835円	1,757円	1,788円	1,854円	1,837円	
うち実力ベース分配金	1,662円	1,730円	1,752円	1,854円	1,837円	
1口当たり純資産額	65,577円	65,648円	65,818円	65,883円	65,866円	
1口当たりNAV	75,703円	76,618円	77,820円	79,839円	90,560円	
1口当たりFFO	1,931円	2,003円	2,023円	2,138円	2,121円	

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移

1口当たり
分配金



LTV



資産規模

- '04/3 (第4期): 7物件 1,072億円
- '12/3 (第20期): フレスポ稲毛一部譲渡
- '13/3 (第21期): 天神アライム取得
- '14/3 (第22期): コーナ相模原西橋本店取得
- '14/6 (第23期): 渋谷フラッグ取得
- '14/9 (第25期): 紀尾井町ビル取得 銀座MTRビル一部譲渡 三田MTビル譲渡 大崎MTビル追加取得
- '15/3 (第26期): 銀座MTRビル譲渡 (残りの共有持分50%) 御堂筋MTRビル取得 大阪丸紅ビル譲渡
- '16/3 (第29期): 広尾MTRビル取得
- '16/6 (第30期): 卜-3-1-1 新浦安店譲渡
- '19/9 (第40期): 神谷町トラストタワー取得 東京汐留ビルディング一部譲渡
- '20/3 (第41期): 神谷町トラストタワー追加取得 東京汐留ビルディング一部譲渡
- '20/6 (第42期): 神谷町トラストタワー追加取得 仙台MTビル追加取得 新橋駅前MTRビル一部譲渡
- '20/9 (第43期): 仙台MTビル追加取得 新橋駅前MTRビル譲渡
- '21/3 (第44期): 橋本MTRビル一部譲渡
- '21/6 (第45期): 橋本MTRビル一部譲渡
- '21/9 (第46期): 橋本MTRビル一部譲渡
- '22/3 (第47期): 橋本MTRビル一部譲渡
- '22/6 (第48期): 橋本MTRビル一部譲渡
- '22/9 (第49期): 橋本MTRビル一部譲渡

有利子負債一覽(2026年2月末日時点)

区分	借入先	期末残高	平均金利	借入日	返済期限
短期	三井住友信託銀行	2,000	0.84%	2025.4.11	2026.3.31
	みずほ銀行	500	0.83%	2025.3.31	2026.3.31
	りそな銀行	1,500	0.84%	2025.8.29	2026.8.31
	みずほ銀行	1,000	0.83%	2025.8.29	2026.8.31
	三井住友銀行	1,000	0.84%	2025.8.29	2026.8.31
	三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2025.8.29	2026.8.31
	みずほ信託銀行	500	0.83%	2025.8.29	2026.8.31
	三井住友銀行	2,500	0.86%	2025.9.30	2026.9.30
	りそな銀行	1,500	0.86%	2025.9.30	2026.9.30
	三井住友信託銀行	3,500	0.92%	2025.11.28	2026.11.30
	みずほ銀行	1,500	1.00%	2026.1.30	2027.1.29
	福岡銀行	1,000	1.01%	2026.1.30	2027.1.29
	三井住友銀行	3,000	1.01%	2026.2.27	2027.2.26
	三井住友信託銀行	1,500	1.01%	2026.2.27	2027.2.26
みずほ銀行	1,000	1.00%	2026.2.27	2027.2.26	
千葉銀行	500	1.01%	2026.2.27	2027.2.26	
計		23,500			

区分	借入先	期末残高	金利	借入日	返済期限
長期	日本政策投資銀行	1,000	0.41%	2021.3.12	2026.3.12
	福岡銀行	1,000	0.53%	2023.4.21	2026.3.31
	西日本シティ銀行	500	0.52%	2023.4.24	2026.3.31
	日本生命保険	500	0.36%	2020.9.30	2026.3.31
	りそな銀行	1,000	0.39%	2021.4.22	2026.4.22
	あおぞら銀行	500	0.72%	2018.4.24	2026.4.24
	三井住友銀行	2,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	みずほ銀行	1,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	三井住友信託銀行	1,000	0.75%	2022.8.31	2026.5.29
	りそな銀行	500	0.39%	2021.5.31	2026.5.29
	三井住友信託銀行	2,000	0.55%	2022.8.31	2026.8.31
	三井住友信託銀行	2,000	0.75%	2024.8.30	2026.8.31
	三菱UFJ銀行	3,000	0.70%	2023.3.1	2026.8.31
	みずほ銀行	1,000	0.36%	2019.9.2	2026.8.31
	日本政策投資銀行	1,000	0.33%	2019.8.30	2026.8.31
	西日本シティ銀行	1,000	0.41%	2020.8.31	2026.8.31
	七十七銀行	500	0.31%	2019.8.30	2026.8.31
	日本生命保険	500	0.40%	2021.4.23	2026.9.18
	三井住友海上火災保険	500	0.39%	2020.9.30	2026.9.30
	三井住友銀行	5,500	0.50%	2023.2.28	2026.11.30
	三井住友信託銀行	1,000	0.42%	2021.12.24	2026.12.24
	三菱UFJ銀行	1,000	0.40%	2020.12.25	2026.12.25
	りそな銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	福岡銀行	500	0.56%	2019.12.26	2026.12.25
	みずほ銀行	500	0.50%	2022.1.19	2027.1.19
	三井住友銀行	1,000	1.01%	2026.1.19	2027.1.29
	福岡銀行	1,000	0.51%	2022.1.31	2027.1.29
	三井住友信託銀行	1,500	0.59%	2022.8.31	2027.2.26
	三井住友信託銀行	1,500	1.08%	2025.2.28	2027.2.26
	農林中央金庫	3,000	0.38%	2020.2.28	2027.2.26
	三井住友信託銀行	2,000	0.90%	2025.4.11	2027.3.31
	足利銀行	1,000	0.63%	2022.4.22	2027.4.22
	三井住友銀行	3,000	0.79%	2023.11.30	2027.5.31
	福岡銀行	1,000	0.92%	2024.5.31	2027.5.31
あおぞら銀行	500	0.45%	2021.12.24	2027.6.24	
住友生命保険	500	0.59%	2019.12.26	2027.6.25	
福岡銀行	1,000	0.55%	2022.1.31	2027.7.30	
三菱UFJ銀行	3,000	0.84%	2023.3.1	2027.8.31	
三菱UFJ銀行	3,000	0.86%	2024.8.30	2027.8.31	
三菱UFJ銀行	2,000	1.18%	2025.8.29	2027.8.31	
三井住友信託銀行	1,500	0.63%	2022.8.31	2027.8.31	
三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.2.28	2027.8.31	
りそな銀行	1,000	0.74%	2023.8.31	2027.8.31	
りそな銀行	500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31	

農林中央金庫	1,500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020.8.31	2027.8.31
住友生命保険	500	0.38%	2019.8.30	2027.8.31
第一生命保険	500	0.56%	2022.2.28	2027.8.31
日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020.3.12	2027.9.10
三井住友銀行	2,500	0.80%	2024.4.9	2027.9.30
三井住友信託銀行	1,000	0.74%	2022.9.30	2027.9.30
りそな銀行	1,000	0.83%	2023.10.18	2027.9.30
三菱UFJ銀行	500	1.08%	2025.1.17	2027.9.30
三菱UFJ銀行	1,500	0.50%	2021.4.13	2027.10.13
日本政策投資銀行	1,500	0.87%	2023.11.30	2027.11.30
日本政策投資銀行	1,500	1.07%	2024.11.29	2027.11.30
三菱UFJ銀行	500	1.27%	2025.11.28	2027.11.30
西日本シティ銀行	500	1.05%	2024.12.26	2027.11.30
みずほ銀行	1,000	0.63%	2019.12.26	2027.12.24
みずほ銀行	1,000	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
みずほ銀行	1,000	0.55%	2021.2.26	2028.1.19
みずほ銀行	500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
三井住友信託銀行	1,500	0.99%	2023.1.19	2028.1.19
日本政策投資銀行	500	0.47%	2021.1.19	2028.1.19
日本政策投資銀行	2,000	0.86%	2024.4.11	2028.2.29
日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2024.2.29	2028.2.29
信金中央金庫	2,000	0.83%	2024.3.19	2028.2.29
三井住友銀行	1,000	0.91%	2024.8.30	2028.2.29
りそな銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29
足利銀行	1,000	0.91%	2023.3.1	2028.2.29
八十二長野銀行	1,000	1.21%	2025.2.28	2028.2.29
三菱UFJ銀行	500	1.21%	2025.2.28	2028.2.29
日本政策投資銀行	1,500	0.91%	2023.3.1	2028.3.1
三井住友銀行(GL)	4,000	0.93%	2024.10.9	2028.3.31
みずほ銀行(GL)	2,500	1.36%	2025.3.31	2028.3.31
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021.3.31	2028.3.31
三菱UFJ銀行	1,000	1.00%	2025.4.11	2028.3.31
日本政策投資銀行	1,000	1.28%	2025.3.19	2028.3.31
三井住友銀行	1,500	0.54%	2021.4.9	2028.4.7
三井住友銀行	1,500	0.51%	2019.10.11	2028.4.11
あおぞら銀行	1,000	0.71%	2022.4.11	2028.4.11
みずほ銀行	1,500	0.51%	2019.10.17	2028.4.17
三井住友信託銀行	1,000	0.84%	2023.8.31	2028.5.31
みずほ銀行	5,500	0.96%	2024.8.30	2028.8.31
七十七銀行	1,000	0.54%	2020.8.31	2028.8.31
七十七銀行(GL)	500	1.33%	2025.8.29	2028.8.31
三井住友銀行	1,000	1.26%	2025.2.28	2028.8.31
三菱UFJ銀行	1,000	0.99%	2023.3.1	2028.8.31
SBI新生銀行	1,000	0.53%	2020.8.31	2028.8.31
日本生命保険	1,000	0.76%	2023.5.31	2028.8.31
三井住友銀行	3,000	1.07%	2025.4.24	2028.9.29
三井住友銀行	2,500	1.03%	2025.4.9	2028.9.29
日本政策投資銀行	1,500	0.98%	2023.9.29	2028.9.29
三井住友海上火災保険	1,500	0.59%	2021.10.29	2028.10.31
みずほ銀行	1,500	1.02%	2023.11.30	2028.11.30
みずほ銀行	5,000	0.97%	2024.2.29	2029.2.28
みずほ銀行	2,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
みずほ銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
日本政策投資銀行	3,000	0.71%	2022.2.28	2029.2.28
三井住友信託銀行	2,500	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
あおぞら銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
あおぞら銀行	1,000	0.94%	2024.3.11	2029.2.28
みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.2.28	2029.2.28
みずほ信託銀行	1,000	1.07%	2023.3.1	2029.2.28
三井住友銀行	1,000	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
SBI新生銀行(GL)	1,000	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
山梨中央銀行(GL)	500	1.71%	2026.2.27	2029.2.28
みずほ銀行	2,500	1.06%	2024.4.24	2029.3.30

みずほ銀行	1,000	0.82%	2022.4.11	2029.4.11
あおぞら銀行	1,500	0.59%	2021.4.23	2029.4.23
信金中央金庫(GL)	2,000	1.45%	2025.8.29	2029.8.31
みずほ銀行	500	1.02%	2023.8.31	2029.8.31
みずほ銀行	1,500	1.17%	2023.11.30	2029.11.30
みずほ銀行	1,500	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
三井住友銀行	1,000	1.23%	2023.3.1	2030.2.28
あおぞら銀行	1,000	1.08%	2024.3.11	2030.2.28
三菱UFJ銀行	500	0.79%	2022.2.28	2030.2.28
みずほ銀行	3,500	1.07%	2023.4.12	2030.3.29
みずほ銀行	1,500	0.90%	2022.4.11	2030.4.11
三井住友銀行	2,000	0.92%	2022.4.13	2030.4.12
三井住友銀行	1,000	1.06%	2021.12.24	2030.6.24
三井住友銀行	1,500	0.76%	2022.1.19	2030.7.19
みずほ銀行	2,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30
みずほ銀行	1,000	0.62%	2021.8.31	2030.8.30
みずほ銀行	500	0.63%	2021.8.30	2030.8.30
三菱UFJ銀行	1,500	1.18%	2023.8.31	2030.8.30
三井住友銀行	2,000	0.98%	2024.2.28	2030.10.28
みずほ銀行	1,500	0.66%	2021.8.31	2031.2.28
みずほ銀行	1,500	0.98%	2022.4.11	2031.4.11
みずほ信託銀行(GL)	1,000	1.69%	2025.8.29	2031.8.29
日本政策投資銀行(GL)	500	1.69%	2025.8.29	2031.8.29
計	183,000			

※GL：グリーンローン

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

※GB：グリーンボンド

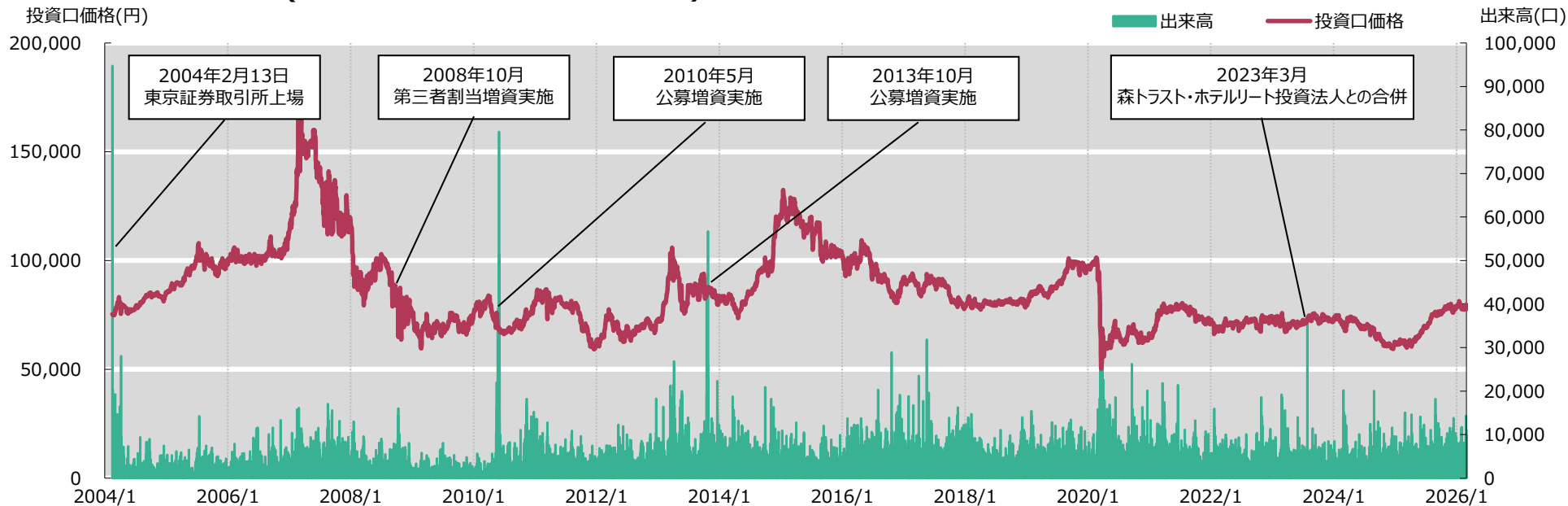
(注) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、全て無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 220,500百万円

2026年2月期中に借入、発行を行ったもの

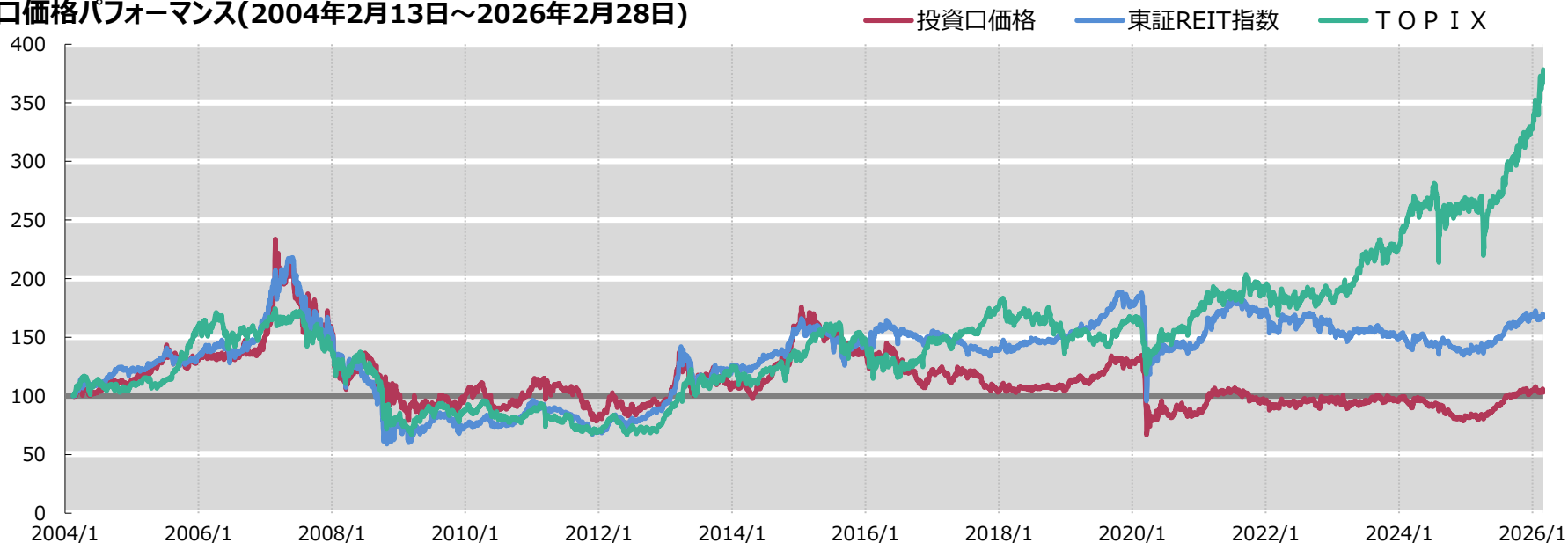
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(2004年2月13日～2026年2月28日)



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

投資口価格パフォーマンス(2004年2月13日～2026年2月28日)



* 各指標は2004年2月13日の投資口価格を100として算出しています。

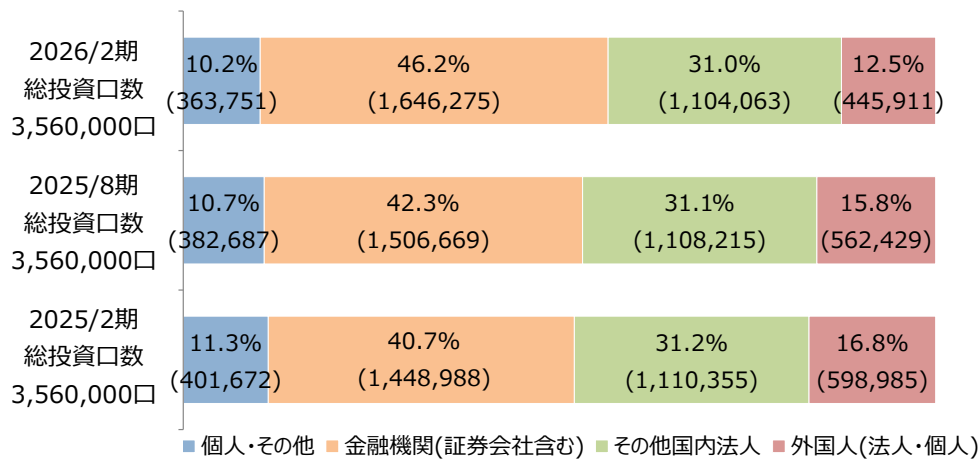
投資主の状況

上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数:3,560,000口)

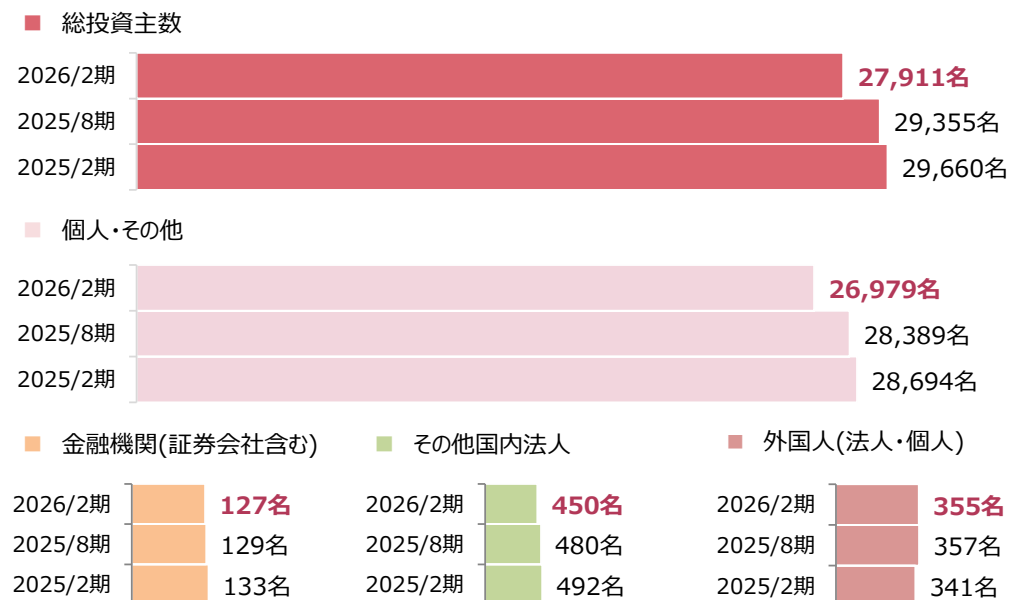
(2026年2月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	1,038,700口	29.2%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	680,063口	19.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	520,678口	14.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	139,034口	3.9%
JPモルガン証券株式会社	46,229口	1.3%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	39,207口	1.1%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,919口	1.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	35,732口	1.0%
株式会社常陽銀行	28,182口	0.8%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	27,445口	0.8%
上位10投資主合計	2,591,189口	72.8%

所有者別投資口数比率の推移(各期末)



所有者別投資主数の推移の推移(各期末)



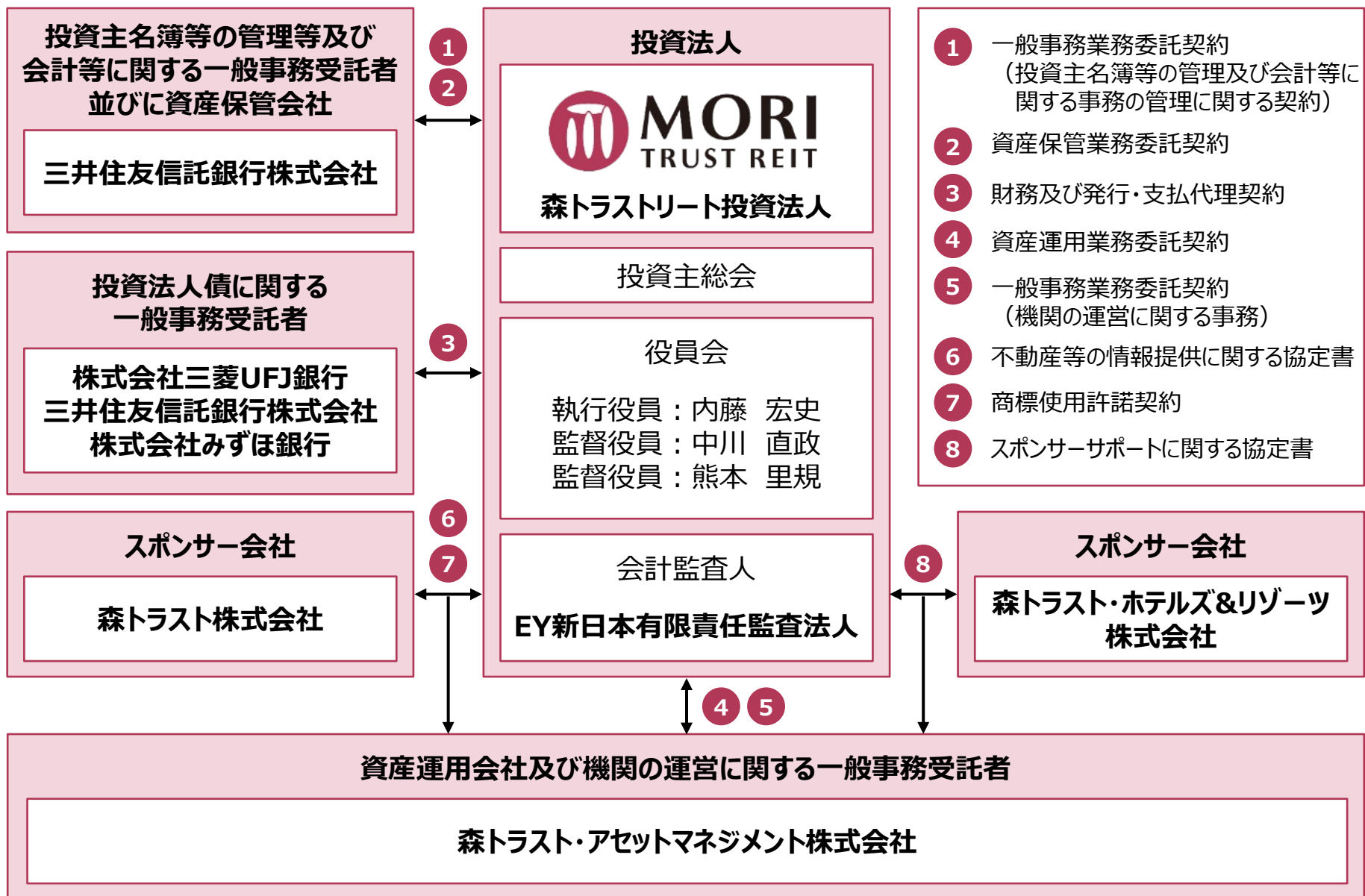
資産運用会社に対する運用報酬について

規約	報酬算定料率	報酬算定式	実績 (千円)	
			2025年8月期 (第47期)	2026年2月期 (第48期)
運用報酬1 各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$	370,915	388,167
運用報酬2 各営業期間における「運用報酬2控除前当期純利益」を各決算期末における発行済投資口の総口数で除した額に、各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を乗じ、更にこれに0.0012%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「運用報酬2控除前当期純利益」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（但し、運用報酬2及び運用報酬2に係る控除対象外消費税等の控除前とします。）に、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	0.0006% (注2)	1口あたり当期純利益×当期純利益×0.0006%	75,675	74,260
運用報酬3 本投資法人が規約で定める特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 また、投資法人が行う合併により、規約で定める特定資産を当該合併の相手方から承継した場合において、当該合併により承継する特定資産ごとに合併の受入日における評価額に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。 なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額	6,240	-
運用報酬4 本投資法人が規約で定める特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額×0.05%	-	-
合計			452,830	462,427

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

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

投資法人の仕組み図



注記(1)

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

各物件名称については、以下のとおり略称で記載することがあります。

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

P.5

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年比)」において、2026年2月、3月の欧米の値については、2026年4月16日現在、米国、カナダ、メキシコ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、北欧地域の推計値のみが開示されているため、2026年2月、3月の対2019年比は、これらの推計値の合計と2019年2月、3月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。以下同じです。
- (2) グラフ「訪日外国人数の推移(2019年比)」において、2026年2月、3月のアジア(中国除く)の値については、2026年4月16日現在、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドの推計値のみが開示されているため、2026年2月、3月の対2019年比は、これらの推計値の合計と2019年2月、3月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。以下同じです。

P.10

- (1) 賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した稼働率を記載しています。以下同じです。

P.22

- (1) グラフ「訪日外国人数の推移(地域別・国別)/前年同月比」において、2026年2月、3月の欧米の値については、2026年4月16日現在、米国、カナダ、メキシコ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、北欧地域の推計値のみが開示されているため、2026年2月、3月の対前年同月比は、これらの推計値の合計と2025年2月、3月の値のうち同じ国・地域の実績値の合計から算出しています。
- (2) グラフ「訪日外国人数の推移(地域別・国別)/前年同月比」において、2026年2月、3月のアジア(中国除く)の値については、2026年4月16日現在、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドの推計値のみが開示されているため、2026年2月、3月の対前年同月比は、これらの推計値の合計と2025年2月、3月の値のうち同じ国の実績値の合計から算出しています。

P.52

- (1) 稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (2) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (3) 小計及び合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

注記(2)

P.53

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

P.55～58

- (1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。
- (2) 神谷町トラスタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は13,292.02㎡です。
- (3) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は 24,598.85㎡です。
- (4) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
- (5) 50年間に10%の超過確率（＝再現期間475年）で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。
- (6) ONビル及び渋谷フラッグの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
- (7) シャングリ・ラ 東京の建物は区分所有建物であり、丸の内トラスタワー本館及びN館の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡です。
- (8) ヒルトン小田原リゾート&スパの建物面積は、建物全体の延床面積の総合計を記載しており、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（100分の50）を乗じた面積は 25,302.83㎡です。
- (9) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物が存する一棟の建物の延床面積を記載しています。本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、その内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（1,000分の935）を乗じた面積は5,144.95㎡です。
- (10) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの建物は共有建物であり、本投資法人の共有持分（100分の74）を乗じた面積は12,581.68㎡です。
- (11) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
- (12) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。また、建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

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