



# 森トラスト総合リート投資法人

2021年9月期（第39期）

## 決算説明資料



(証券コード：8961)

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

(資産運用会社)

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

**MEMO**

<b>1. 決算概要と業績予想について</b>	<b>3</b>	<b>5. 参考資料</b>	<b>30</b>
2021年9月期決算ハイライト	4	貸借対照表	31
2021年9月期決算概要	5	損益計算書	32
1口当たり分配金の変動要因（2021年9月期）	6	金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	33
2022年3月期業績予想	7	財務指標の推移	34
1口当たり分配金の変動要因（2022年3月期）	8	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	35
2022年9月期業績予想	9	期末ポートフォリオ一覧	36
<b>2. 運用状況</b>	<b>10</b>	物件別期末算定価額	37
内部成長（環境認識及び今後の方針）	11	稼働率の推移	38
内部成長（当期におけるテナント動向／オフィス6物件の賃料改定の状況）	12	期末稼働率及び賃貸借契約の概要	39
保有物件の運用状況	13	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	40
外部成長（環境認識及び今後の方針）	14	有利子負債一覧	43
財務の状況（当期の運営実績及び返済期日の分散状況について）	15	投資主の状況	44
財務の状況（有利子負債及び格付の状況）	16	投資口価格の推移	45
<b>3. ESGに関する取組みについて</b>	<b>17</b>	東京23区の大規模オフィス供給量について	46
ESGに関する取組み	18	主要都市の空室率及び賃料単価の推移	47
<b>4. 本投資法人の特徴</b>	<b>26</b>	資産運用会社に対する運用報酬について	48
本投資法人の特徴	27	注記	49
森トラストグループについて	29	注意事項 / ご連絡先	

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

# 1. 決算概要と業績予想について



# 2021年9月期決算ハイライト

1口当たり分配金

## 3,550円

(前期実績比▲325円、予想比+158円)

2021年9月期末現在 (括弧内は前期比増減)

### Asset

物件数 : **16物件** (+1物件)

資産規模 : **3,243億円** (+2億円) (注1)

稼働率 : **99.1%** (▲0.2%)

※サブリースベース : **91.9%** (▲6.7%) (注2)

期末算定価額 : **3,413億円** (▲12億円)

含み益 : **350億円** (▲19億円) (注3)

投資比率 : [エリア別] **東京都心部 80.2%** (+0.0%)

[用途別] **オフィスビル 71.2%** (+0.0%)

### Debt

有利子負債残高 : **1,550億円** (▲20億円)

期中平均金利 : **0.45%** (▲0.00%)

LTV : **47.2%** (▲0.3%)

長期発行体格付 : **AA 安定的** / 日本格付研究所 JCR

### Equity

発行済口数 : **1,320,000口** (-)

1口当たりNAV : **147,877円** (▲1.0%) (注4)

投資口価格 : **148,100円** / 2021年9月30日終値

# 2021年9月期決算概要

東京汐留ビルディングのエンドテナント退去の影響があったものの、同物件の一部譲渡による売却益計上により営業収益は前期比+412百万円  
(なお、リーシング長期化に備え売却益の一部を内部留保)

予想比では、賃料減額が想定を下回ったこと等による収益の上振れ、また仲介手数料や修繕費の下振れもあり、1口当たり分配金は+158円の3,550円で着地

(単位：百万円)

	2021/3期 実績 (A)	2021/9期 予想 (B)	2021/9期 実績 (C)	前期比	
				(C-A)	(C-B)
営業収益	8,789	9,180	9,202	412	21
不動産賃貸事業収益 (a)	8,789	7,751	7,768	▲1,021	16
不動産等売却益	-	1,429	1,433	1,433	4
営業費用	3,325	3,830	3,638	313	▲191
不動産賃貸事業費用 (b)	2,880	3,341	3,152	272	▲189
公租公課	964	964	958	▲6	▲5
諸経費	788	1,262	1,080	291	▲182
減価償却費 (c)	1,126	1,114	1,113	▲12	▲1
販売費及び一般管理費	445	489	486	41	▲2
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,909	4,409	4,615	▲1,293	205
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	7,036	5,524	5,729	▲1,306	204
営業利益	5,464	5,350	5,563	98	213
営業外収益	36	0	0	▲35	0
営業外費用	385	373	358	▲26	▲14
経常利益	5,116	4,976	5,205	89	228
税引前当期純利益	5,116	4,976	5,205	89	228
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	▲0	▲0
法人税等調整額	▲0	156	163	163	6
当期純利益	5,115	4,819	5,041	▲73	222
圧縮積立金純増額	-	341	355	355	14
分配金総額	5,115	4,477	4,686	▲429	208
1口当たり分配金 (円)	3,875	3,392	3,550	▲325	158
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

## ■ 内部留保残高 (百万円)

2021/3期 実績	2021/9期 実績	前期比 (※)
1,567	2,086	519

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増額

## ■ 主な変動要因

### 前期比

#### 営業収益

＜不動産賃貸事業収益＞	
● 物件入替による影響	25百万円
● 解約違約金 (発生-剥落)	20百万円
● 東京汐留ビルディング(以下、汐留)での入退去による影響	▲938百万円
● その他物件での入退去	▲123百万円
● 賃料改定による影響	▲10百万円
＜不動産等売却益＞	
● 汐留一部譲渡による売却益の発生	1,433百万円

#### 営業費用

＜不動産賃貸事業費用＞	
● 管理業務費の増加(汐留ML契約変更及び新規物件取得等)	297百万円
● 季節変動等による水道光熱費の増加等	19百万円
● 修繕費の減少	▲26百万円
● 減価償却費の減少	▲12百万円
＜販売費及び一般管理費＞	
● 控除対象外消費税の増加 (土地売却に伴う課税売上下下)	24百万円
● 投資主総会関連費用	13百万円

#### 営業外収益/営業外費用

● 保険金対応工事の剥落	▲8百万円
--------------	-------

### 予想比

#### 営業収益

＜不動産賃貸事業収益＞	
● 賃料減額想定差異	29百万円
● 入退去想定差異	15百万円
● 汐留退去精算金の発生	10百万円
● 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるテナント利用の減少に伴う水道光熱収入の下振れ	▲39百万円

#### 営業費用

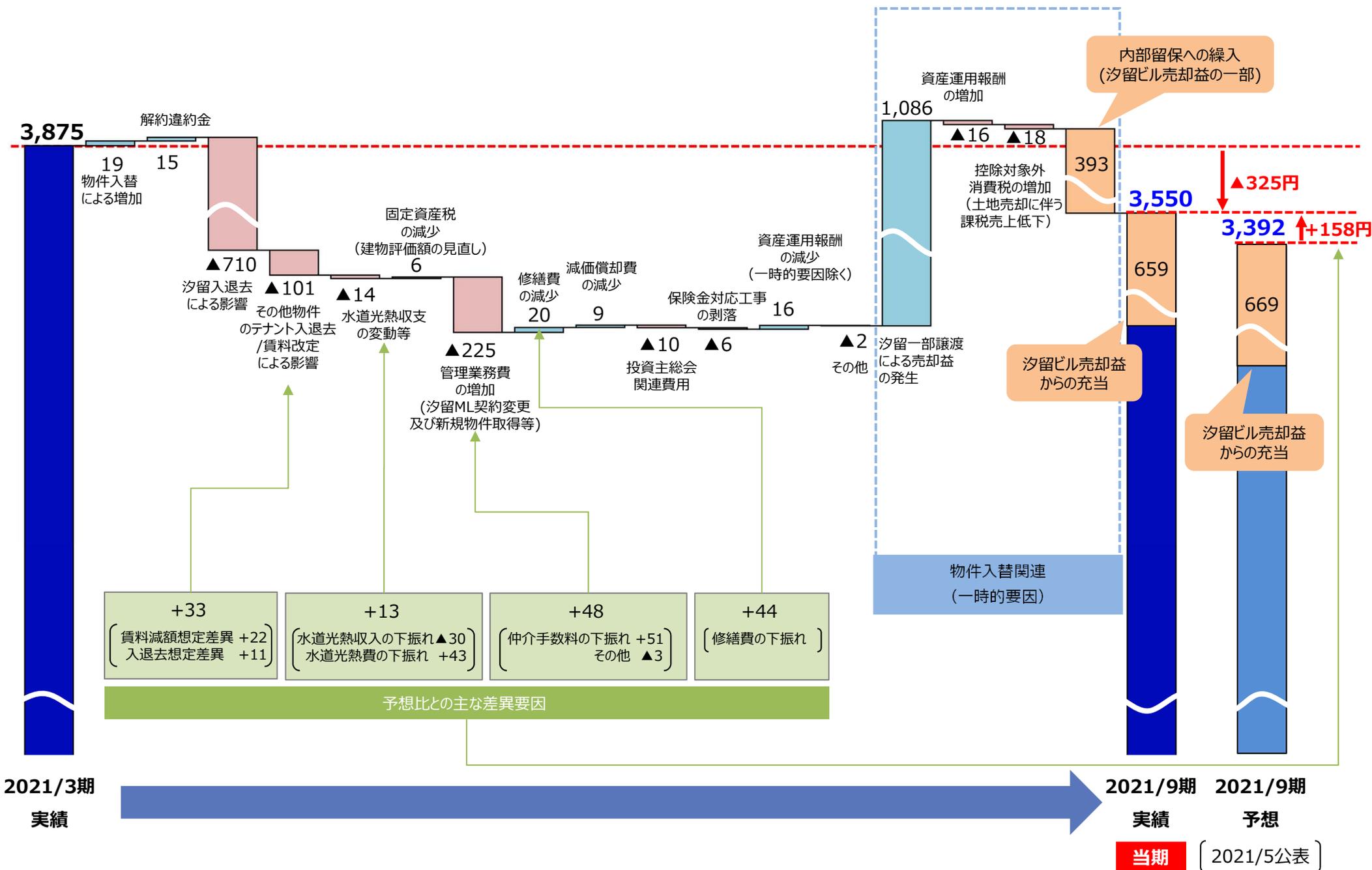
＜不動産賃貸事業費用＞	
● 仲介手数料の下振れ	▲68百万円
● 修繕費の下振れ	▲58百万円
● 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるテナント利用の減少に伴う水道光熱費の下振れ	▲57百万円

#### 営業外費用

● 支払利息の下振れ	▲14百万円
------------	--------

# 1口当たり分配金の変動要因 (2021年9月期)

(単位:円)



# 2022年3月期業績予想

前期同水準の不動産等売却益を計上したことに加え、リーシングの進捗や、退去・賃料減額の想定比下振れにより賃料収入を上方修正  
 (なお、リーシング長期化に備え売却益の一部を内部留保)  
 公租公課、管理業務費、修繕費、支払利息の下方修正もあり、利益予想を上方修正  
 1口あたり分配金は前回予想比+75円の3,075円を見込む

(単位：百万円)

	2021/9期 実績 (A)	2022/3期 前回予想 (B)	2022/3期 今回予想 (C)	2022/3期	
				前期比 (C-A)	前回予想比 (C-B)
営業収益	9,202	8,277	8,415	▲ 787	137
不動産賃貸事業収益 (a)	7,768	6,846	6,983	▲ 784	137
不動産等売却益	1,433	1,431	1,431	▲ 2	-
営業費用	3,638	3,569	3,541	▲ 97	▲ 28
不動産賃貸事業費用 (b)	3,152	3,101	3,075	▲ 76	▲ 25
公租公課	958	878	872	▲ 85	▲ 5
諸経費	1,080	1,095	1,076	▲ 4	▲ 19
減価償却費 (c)	1,113	1,127	1,127	13	▲ 0
販売費及び一般管理費	486	468	465	▲ 20	▲ 2
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	4,615	3,744	3,908	▲ 707	163
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	5,729	4,872	5,035	▲ 694	162
営業利益	5,563	4,707	4,873	▲ 689	165
営業外収益	0	0	0	▲ 0	-
営業外費用	358	379	362	3	▲ 17
経常利益	5,205	4,328	4,511	▲ 694	183
税引前当期純利益	5,205	4,328	4,511	▲ 694	183
法人税、住民税及び事業税	0	1	1	0	-
法人税等調整額	163	115	142	▲ 21	26
当期純利益	5,041	4,211	4,368	▲ 673	156
前期繰越利益	0	1	-	▲ 0	▲ 1
当期末処分利益	5,041	4,212	4,368	▲ 673	155
圧縮積立金純増額	355	252	309	▲ 46	57
分配金総額	4,686	3,960	4,059	▲ 627	99
1口あたり分配金 (円)	3,550	3,000	3,075	▲ 475	75
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	-

## ■ 内部留保残高

(百万円)

2021/9期 実績	2022/3期 前回予想	2022/3期 今回予想	前期比 (※)	前回 予想比
2,086	2,433	2,538	451	105

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増額

## 1口あたり分配金予想

## 3,075円

(前期比▲475円、前回予想比+75円)

## ■ 主な変動要因

## 前期比

## 営業収益

- 物件入替による影響 205百万円
- 汐留での入退去による影響 ▲655百万円
- 新橋駅前MTRビルでの退去による減少 ▲229百万円
- その他物件での入退去による影響 ▲55百万円
- 解約違約金の剥落 ▲31百万円
- 賃料改定による影響 ▲10百万円

## 営業費用

## &lt;不動産賃貸事業費用&gt;

- 汐留一部譲渡による固定資産税の減少 ▲83百万円
- 燃料調整費上昇による水道光熱費の増加等 22百万円
- 修繕費の減少等 ▲28百万円
- 物件入替による減価償却費の増加等 13百万円

## &lt;販売費及び一般管理費&gt;

- 投資主総会関連費用の剥落 ▲13百万円
- 資産運用報酬の減少 ▲10百万円

## 前回予想比

## 営業収益

- テナント入退去による上方修正 78百万円
- テナント退去想定の下振れ等による上方修正 58百万円
- 賃料減額が想定を下回ったことによる上方修正 11百万円

## 営業費用

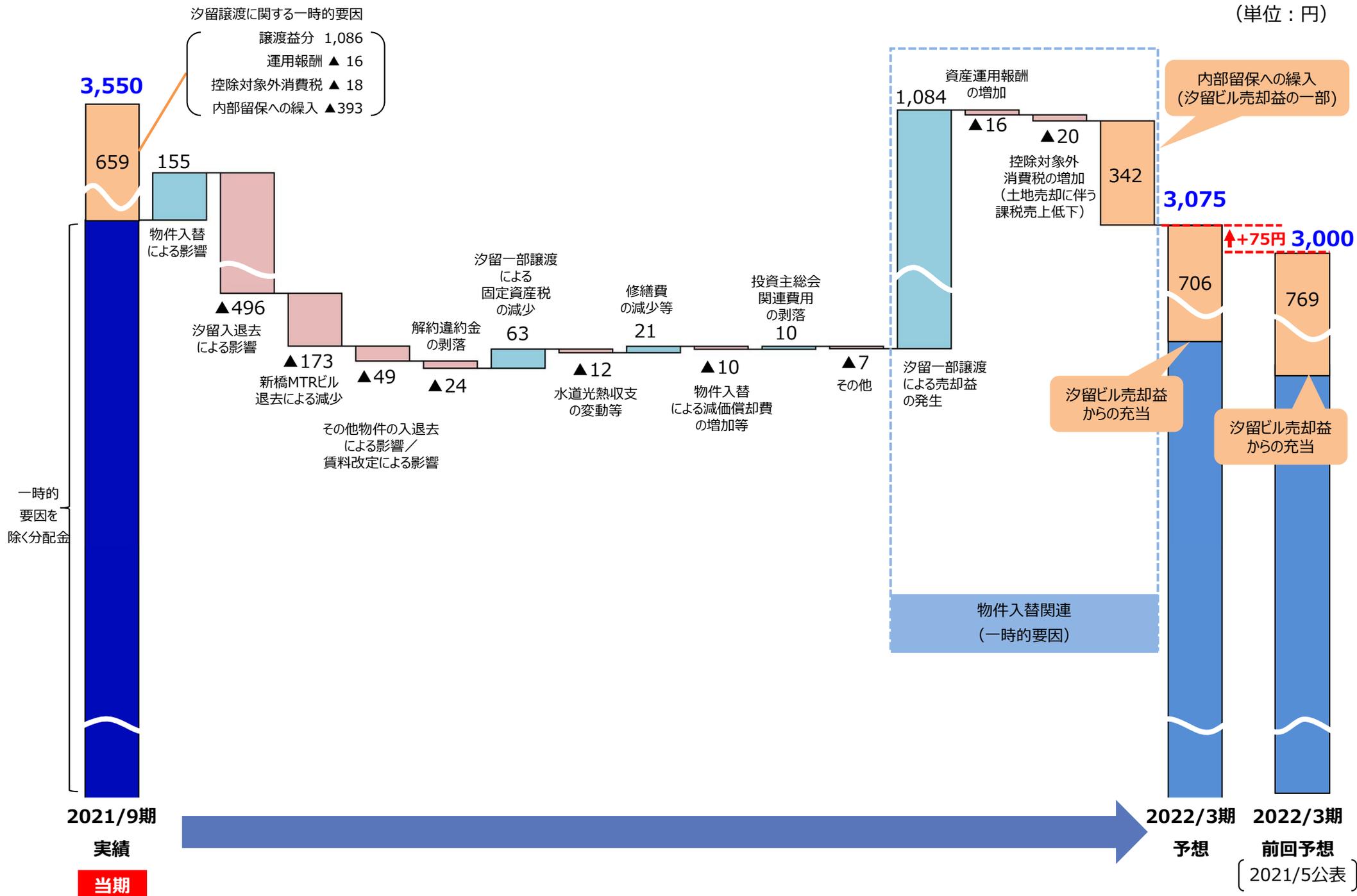
- 公租公課の下方修正 ▲5百万円
- 管理業務費の下方修正 ▲16百万円
- 修繕費の下方修正 ▲7百万円

## 営業外費用

- 支払利息の下方修正 ▲17百万円

# 1口当たり分配金の変動要因 (2022年3月期)

(単位:円)



# 2022年9月期業績予想

## 1口当たり分配金予想

# 3,000円

 (2022年3月期予想比▲75円)

### (業績予想上の想定)

- ・ 後継テナント未決定区画は空室が継続、事務所及び住宅については一定の退去を見込む
- ・ 物件売却は想定せず
- ・ 神谷町トラストタワー取得による固定資産税の費用化及び評価替えによる固定資産税の増加を想定
- ・ 分配金は3,000円の太台を維持 (不足分は内部留保取崩しで対応)

(単位：百万円)

	2022/3期予想 (第40期) (A)	2022/9期予想 (第41期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,415	6,818	▲ 1,596
不動産賃貸事業収益	6,983	6,818	▲ 165
不動産等売却益	1,431	-	▲ 1,431
営業利益	4,873	3,270	▲ 1,602
経常利益	4,511	2,891	▲ 1,619
法人税等調整額	142	▲ 336	▲ 478
当期純利益	4,368	3,226	▲ 1,141
圧縮積立金純増額	309	▲ 733	▲ 1,042
分配金総額	4,059	3,960	▲ 99
1口当たり分配金(円)	3,075	3,000	▲ 75
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	-

### ■ 内部留保残高

(百万円)

2022/3期 予想	2022/9期 予想	前期比 (※)
2,538	1,468	▲ 1,069

※ 法人税等調整額+圧縮積立金純増額

## ■ 主な変動要因

### 営業収益

<不動産賃貸事業収益>	
● テナント入退去及び賃料改定等による影響	42百万円
● 季節変動等による水道光熱収入の増加等	21百万円
● 新橋駅前MTRビルでの退去による減少	▲ 229百万円
<不動産等売却益>	
● 売却益の剥落	▲ 1,431百万円

### 営業費用

<不動産賃貸事業費用>	
● 神谷町トラストタワー取得による固定資産税の費用化及び評価替えによる固定資産税の増加	73百万円
● 修繕費の減少	▲ 11百万円
<販売費及び一般管理費>	
● 控除対象外消費税の減少	▲ 27百万円
● 資産運用報酬の減少	▲ 24百万円

## 2. 運用状況



## 内部成長（環境認識及び今後の方針）

### 現状の環境認識

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産賃貸市場はオフィスの空室率上昇と賃料水準の下落が続いているが、足許でその幅は小さくなりつつある
- ・ ワクチン接種の進捗及び新規オフィスビル供給減少により、オフィス需要の緩やかな回復が期待される



### 今後の方針

- ・ 空室率は上昇傾向にあるため、マーケット状況及びテナントニーズに応じた柔軟な対応により、稼働率確保を重視した運営を行う
- ・ 増額改定余地があるテナントに対しては、企業業績に気を配りながら引き続き賃料改定交渉を進める
- ・ 賃料減額等の要請を受けた場合、社会情勢と投資主利益を勘案し総合的に判断  
（具体的には、テナントの業績、賃料ギャップ、リーシングの難易度、ポートフォリオ収益への影響、ポートフォリオの稼働状況等を踏まえて個別に検討）

# 内部成長（当期におけるテナント動向／オフィス6物件の賃料改定の状況）

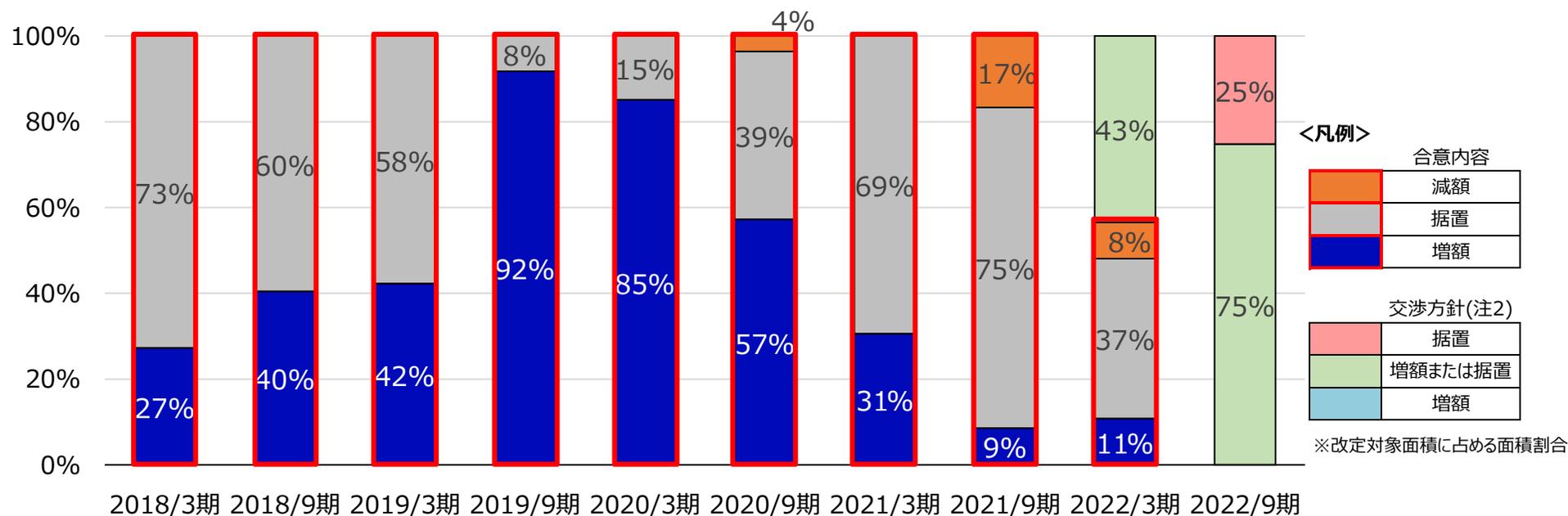
## 当期におけるテナント動向

- ・当期、新型コロナウイルス感染拡大の影響を理由とした減額は3件、退去は1件

## オフィス6物件（紀尾井町ビル、大崎MTビル、御堂筋MTRビル、広尾MTRビル、天神プライム、新横浜TECHビル）の賃料改定の状況

- ・当期改定したテナントのうち、9%で増額、75%で据置、17%で減額改定を実施（割合は面積ベース）
- ・2022/3期、2022/9期の交渉方針はオフィス空室率が上昇傾向にある賃貸市場を考慮し保守的に設定

### ■ 改定実績及び改定予定契約の交渉方針



改定対象面積 (注1) 5,410㎡ 9,603㎡ 22,442㎡ 9,865㎡ 10,891㎡ 10,895㎡ 25,006㎡ 9,694㎡ 12,323㎡ 10,972㎡

## 保有物件の運用状況

### 東京汐留ビルディング

- ・ 当期は引き続き稼働率確保に向けてリーシングに注力するも、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、企業のオフィス移転の動きが停滞し、思うようにリーシングは進捗せず
- ・ 決算発表日時点において、オフィス・店舗区画における稼働率は44.8%、全体の稼働率では61.3%（契約締結ベース）
- ・ 緊急事態宣言終了による企業のオフィス移転再開の動きに期待（企業の出社率の上昇や新規供給の減少によりオフィス需要回復の見込み）

（参考）東京汐留ビルディング一部譲渡、神谷町トラストタワー取得

- ・ 物件入替を2回に分けて実施（1回目:2021年7月1日、2回目:2021年10月1日）
- ・ 譲渡に伴い2021年9月期及び2022年3月期に不動産売却益各約14億円を計上

### 新橋駅前MTRビル

- ・ 一棟借りテナントが2021年12月末をもって退去予定
- ・ 引き続きリーシングと売却の両面で検討中
- ・ 取得意向が強い相手先を複数件確認している状況
- ・ 今後は、ポートフォリオ全体の運用状況などを総合的に判断し方針を決定予定

### 新横浜TECHビル

- ・ 物件全体の約55%（2021年9月末時点）を占める主要テナントが2021年12月末までに一部区画を残し退去予定
- ・ テナント需要は一定程度あり、早期埋め戻しを目指す
  - 現在契約に向けて最終調整中のものを含めると稼働率は約60%まで回復済み
  - 後継テナントの賃料は前テナント比平均で3割程度増加

### 天神プライム

- ・ 借地部分（敷地全体の2.6%）について、所有者の譲渡意向を受け、流動性向上と不動産賃貸事業損益増加を企図して、2021年12月1日付で取得予定（取得価格：110百万円）

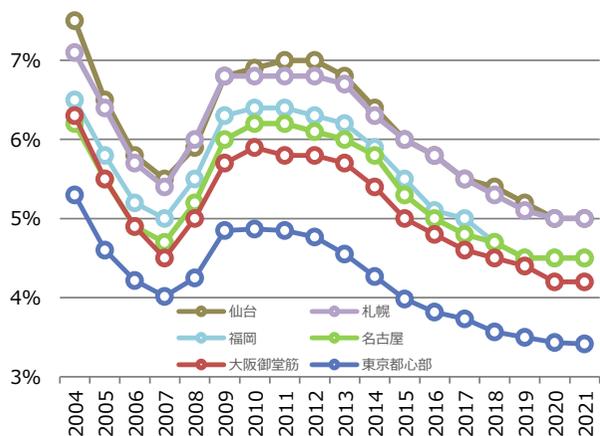
# 外部成長 (環境認識及び今後の方針)

## 現状の環境認識

- ・ 国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況にあり、取引利回りは低い水準が継続
- ・ 財務体質強化を図る事業会社からの資産売却が複数あったが、引き続き投資対象となる物件売却は限定的
- ・ 不動産投資家のマーケットサイクル認識では、ピークアウトしたと考える投資家が増加

### 投資市場の状況

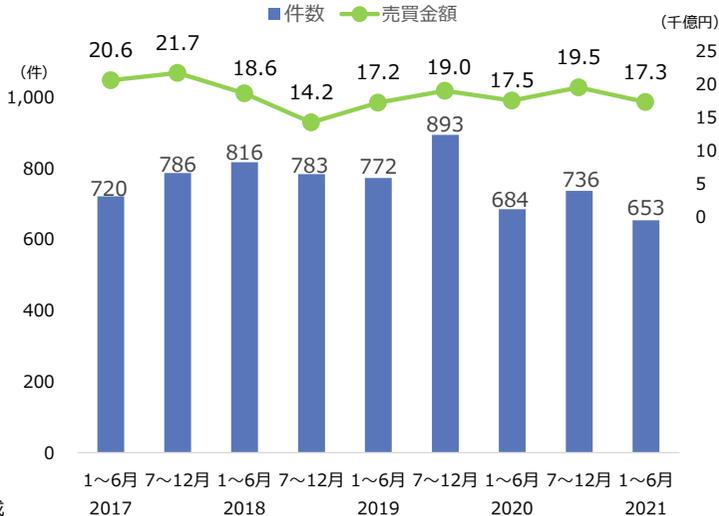
■ 標準的なAクラスビルの取引利回りの推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成  
 東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値

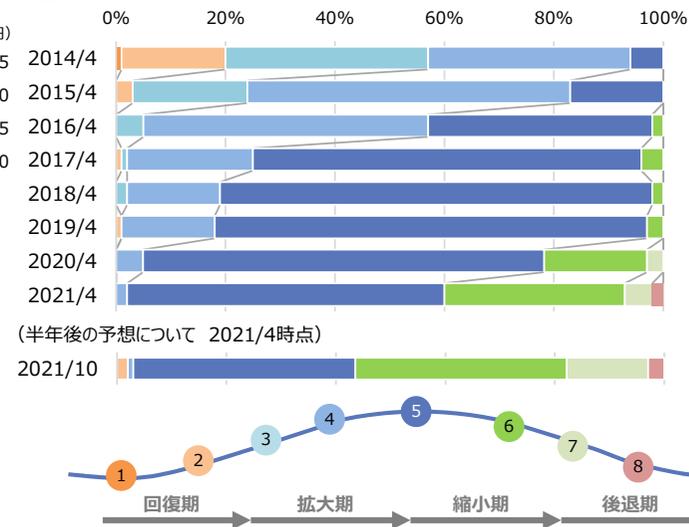
\* 各年10月時点の数値 / 2021年は4月時点の数値

■ 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 2017.5、2017.8、2017.11、2018.2、2018.5、2018.8、2018.11、2019.2、2019.5、2019.8、2019.11、2020.2、2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8」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



(半年後の予想について 2021/4時点)

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

## 今後の方針

- ・ 物件の中長期価値に力点を置いた厳選投資のスタンスを継続 (不動産価格の調整局面を視野に入れて投資環境の変化を注視)
- ・ 引き続きポートフォリオの安定性と質の向上に向けた施策を検討

# 財務の状況 (当期の運営実績及び返済期日の分散状況について)

## 当期の運営実績

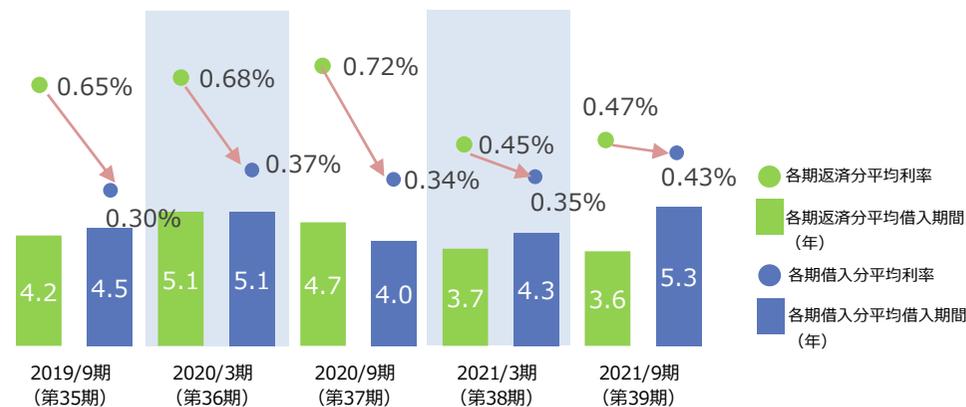
### (借入実績)

低金利環境が継続するなか、借り換えにより  
資金調達コストの低減と、借入期間の長期化の両立を実現

返済概要		借入概要	
総額	19,000百万円	総額	17,000百万円
平均借入期間	3.6年	平均借入期間	5.3年
平均利率	0.47%	平均利率	0.43%

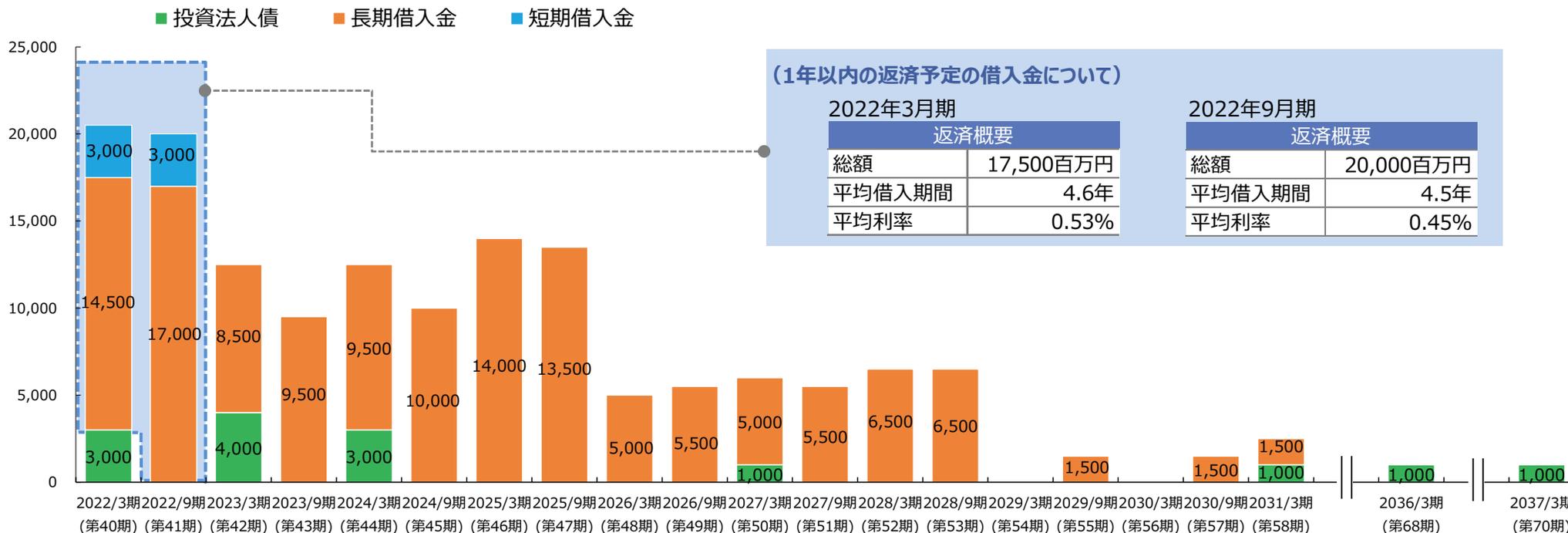
(注) 平均利率は、返済時または借入時における加重平均です。

### ●借入実績の推移



## 返済期日の分散状況

(百万円)



### (1年以内の返済予定の借入金について)

2022年3月期 返済概要		2022年9月期 返済概要	
総額	17,500百万円	総額	20,000百万円
平均借入期間	4.6年	平均借入期間	4.5年
平均利率	0.53%	平均利率	0.45%

# 財務の状況（有利子負債及び格付の状況）

## 有利子負債の状況

(単位：百万円)

	2021/3期末 (第38期末)	2021/9期末 (第39期末)	前期比
有利子負債残高	157,000	155,000	▲ 2,000
短期借入金	10,000	6,000	▲ 4,000
長期借入金（1年内返済予定含む）	133,000	135,000	2,000
投資法人債（1年内償還予定含む）	14,000	14,000	—
LTV（期末総資産有利子負債比率）	47.5%	47.2%	▲0.3%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	93.6%	96.1%	2.5%
固定金利比率	93.6%	96.1%	2.5%
期中平均利率	0.45%	0.45%	▲0.00%
短期借入金	0.20%	0.21%	0.01%
長期借入金・投資法人債	0.47%	0.46%	▲0.01%
平均有利子負債残存期間	2.9年	3.0年	0.1年

## 格付の状況

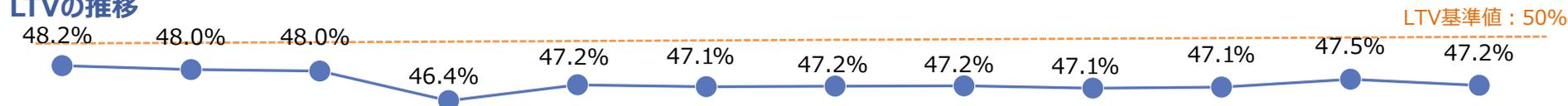
信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象	長期発行体格付
格付（見通し）	AA（安定的）

## 有利子負債残高の内訳（2021/9期末）

(単位：百万円)

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	31,000	20.0%
	三井住友銀行	27,000	17.4%
	三井住友信託銀行	19,000	12.3%
	三菱UFJ銀行	16,000	10.3%
	日本政策投資銀行	12,500	8.1%
	りそな銀行	6,000	3.9%
	福岡銀行	5,500	3.5%
	あおぞら銀行	5,500	3.5%
	農林中央金庫	4,500	2.9%
	西日本シティ銀行	3,500	2.3%
	信金中央金庫	2,000	1.3%
	七十七銀行	1,500	1.0%
	八十二銀行	1,000	0.6%
	みずほ信託銀行	1,000	0.6%
	足利銀行	1,000	0.6%
住友生命保険	1,000	0.6%	
新生銀行	1,000	0.6%	
日本生命保険	1,000	0.6%	
第一生命保険	500	0.3%	
三井住友海上火災保険	500	0.3%	
	小計	141,000	91.0%
投資法人債		14,000	9.0%
	合計	155,000	100.0%

## LTVの推移



2016/3期末 2016/9期末 2017/3期末 2017/9期末 2018/3期末 2018/9期末 2019/3期末 2019/9期末 2020/3期末 2020/9期末 2021/3期末 2021/9期末  
(第28期末) (第29期末) (第30期末) (第31期末) (第32期末) (第33期末) (第34期末) (第35期末) (第36期末) (第37期末) (第38期末) (第39期末)

### 3. ESGに関する取組みについて



## ESGに関する取組み（サステナビリティ方針/サステナビリティ推進体制）

### サステナビリティ方針

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

#### ■ サステナビリティ方針

##### 1. 省エネルギーと温室効果ガス(GHG) 排出削減の推進

運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入

##### 2. 循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用の取組み推進

##### 3. 社内体制整備とコンプライアンス

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

##### 4. 健康と快適性の増進

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

##### 5. 気候変動・レジリエンスへの対応

気候変動への適応と緩和に関する取組みを推進

##### 6. 社外関係者との協働

テナントや取引先、地域コミュニティ等の社外関係者との良好な関係構築

##### 7. 情報開示

本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について広く開示

### サステナビリティ推進体制

#### ■ サステナビリティ推進会議

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

##### （構成メンバー）

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

##### （審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス）

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

#### ■ サステナビリティ従業員研修

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

## ESGに関する取組み（マテリアリティ及びSDGsとの関連／GRESB評価）

### マテリアリティ及びSDGsとの関連

本投資法人は、REITセクターで認識される課題、外部のESG評価、近年の社会動向等を考慮して課題を抽出し、本投資法人のこれまで及び現在の主な取組み並びに重要性・優先度を踏まえ、本投資法人としてマテリアリティを特定しています。

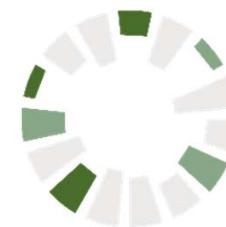
また、マテリアリティへの取組みを通じて、「SDGs（持続可能な開発目標）」の目標達成への貢献を目指しています。

分野	マテリアリティ	SDGsとの関連
E	気候変動・レジリエンスへの対応 (省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減)	 
	循環型社会への貢献	 
	テナントや取引先との協働による建物環境負荷の低減	 
S	テナントの健康と快適性の増進	 
	従業員の働きやすい職場環境作り	  
	地域・コミュニティ等への貢献	  
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	
	情報開示の取組み	

### GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2021年の本調査において、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」を5年連続で取得しました。

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



G R E S B  
★★★★☆ 2021

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を2年連続で取得しました。



G R E S B<sup>®</sup>  
Public Disclosure 2021

### サステナビリティレポートの発行

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

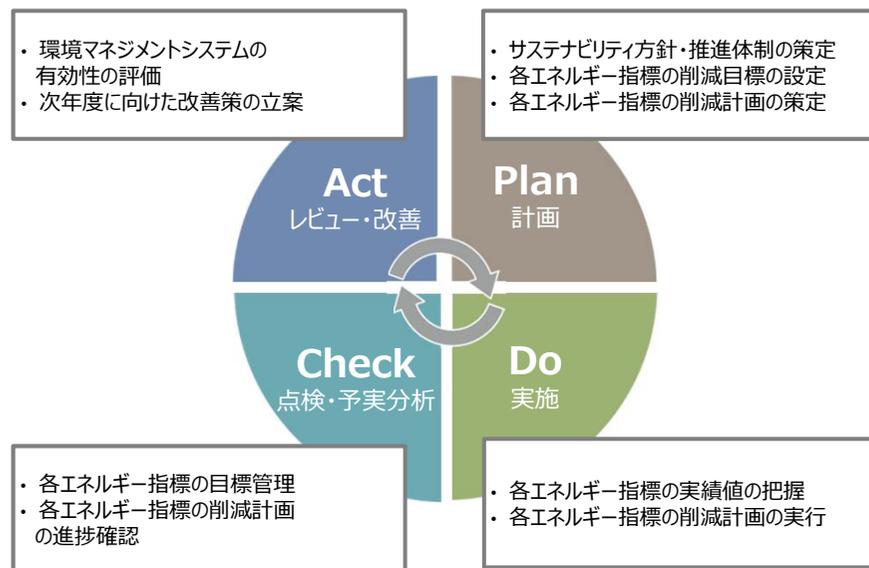
## ESGに関する取組み (環境)

### 環境パフォーマンスデータ

#### ■ 環境マネジメントシステム(EMS)

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

CO<sub>2</sub> 排出量、エネルギー使用量、水使用量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行を行い、環境負荷の低減を通じた持続可能な循環型社会実現への貢献に努めています。



※ポートフォリオ全て（底地物件を除く）のCO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量、水消費量のデータに関して第三者（株式会社安井建築設計事務所）の確認を受けています。

#### ■ 環境パフォーマンス目標

資産運用会社は、2021年度に2025年度までのポートフォリオ全体におけるCO<sub>2</sub> 排出量、エネルギー消費量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。なお、CO<sub>2</sub>排出量削減目標については、2030年度時点で2013年度比46%減という政府目標を念頭に置いて設定されたものです。



※ エネルギー：電気・ガス・燃料・DHC等 / 水：上水・再生水

※ ベースライン：2014年度及び2015年度の実績の平均値

※ 原単位は、床面積あたりの消費量、排出量をいいます。なお、各物件の保有期間、稼働率で補正のうえ算出します。

#### ■ 環境パフォーマンス実績

項目		ベースライン	2018年	2019年	2020年
CO <sub>2</sub>	排出量(t-CO <sub>2</sub> )	39,327	37,296	35,633	29,425
	排出原単位(t-CO <sub>2</sub> /㎡)	0.095	0.086	0.082	0.068
エネルギー	消費量(MWh)	101,814	102,433	97,252	82,561
	消費原単位(MWh/㎡)	0.246	0.236	0.224	0.190
水	消費量(㎡)	546,827	526,507	506,521	319,966
	消費原単位(㎡/㎡)	1.317	1.211	1.164	0.737

※本投資法人のベースライン設定時保有不動産全て（売却物件及び底地物件を除く）をデータの集計対象としていますが、データ把握が困難な部分（住宅の専用部等）は除外しています。

※集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

## 環境への取組み事例

### <LED照明等の導入>

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

当期、東京汐留ビルディングにおいて、全てのオフィスフロアの専用部並びに1階ロビーのLED化を行いました。

また、御堂筋MTRビルにおいて、B1階・1階共用部のLED化を行い、1階トイレに人感センサー付照明機器を導入しました。

(主な導入事例)

- ・東京汐留ビルディング・ONビル・紀尾井町ビル・大崎MTビル・御堂筋MTRビル・広尾MTRビル
- ・天神プライム・新横浜TECHビル・渋谷フラッグ・ホテルオークラ神戸・パークレーンプラザ 他

### <高効率熱源機器導入・空調設備更新>

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

(主な導入事例)

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

### <CO2フリー電力の活用>

渋谷フラッグにおいて、非化石証書を活用した使用電力のCO2フリー化（実質CO2排出ゼロ）を実現しました。

### <スマートメーターの導入>

大崎MTビルにおいて、電気使用量、使用時間等の詳細把握を通じて効率的なエネルギー利用を可能とするべくスマートメーターを導入しました。

### <水使用量削減・トイレ機器更新による節水>

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

(主な導入事例)

- ・ONビル・大崎MTビル・新横浜TECHビル 他

### <環境汚染等への適切な対応>

不動産取得時において、PCB・アスベスト等の有害物質や土壌汚染の問題がないか事前に確認することをプロセスに組み込んでいます。

保有不動産に有害物質等が存在する場合は、法令に則って適切な対策・管理・処理等の対応を行っています。

### <廃棄物管理>

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

項目	2020年
廃棄物総量 (t)	2,274

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

## ESGに関する取組み (環境)

### 環境への取組み事例

#### ■ テナント・取引先との協働

##### <グリーンリースの導入>

一部の保有不動産において、本投資法人とテナントとの間で環境負荷低減を目的としたグリーンリースに関する覚書を締結し、電気・ガス・水使用量の情報共有や環境パフォーマンス向上に関する協議を定期的に行っています。

##### <廃棄物の削減>

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

##### <サプライチェーンマネジメント>

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

#### ■ 生物多様性の保全

保有するONビル及び大崎MTビルは大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」を形成しています。敷地はガーデンの名にふさわしく緑あふれる公開空地を有しており、自然との共生・共存、生物多様性の保全に貢献しています。

ONビル



大崎MTビル

### グリーンビルディング認証の取得

#### ■ DBJ Green Building認証

本投資法人が保有する5物件において、DBJ Green Building認証を取得しています。

ポートフォリオ（底地除く）における認証取得割合は、2021年9月期末時点において賃貸可能面積ベースで約39%、物件数ベースで約33%となっています。



DBJ Green Building



極めて優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

東京汐留ビルディング(2018)



非常に優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

紀尾井町ビル (事務所) (2020)  
紀尾井町ビル (住宅) (2020)



優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

ONビル (2019)  
御堂筋MTRビル (2019)  
渋谷フラッグ (事務所) (2020)



十分な  
「環境・社会への配慮」が  
なされた建物

渋谷フラッグ (店舗) (2020)

(注) カッコ内は取得または再取得年度

## ESGに関する取組み (社会)

### 地域・コミュニティ等への貢献／テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み等

#### ■ 地域・コミュニティ等への貢献

##### <コミュニティサイクルの設置／地域イベント協力>

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



コミュニティサイクルの設置(紀尾井町ビル)



御堂筋イルミネーション(御堂筋MTRビル)

##### <「ゼロエミッション東京」への協力>

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

##### <日本赤十字社の活動への協力>

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

#### ■ PM会社/サプライヤー等との協働

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

#### ■ テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み

##### <テナント満足度調査>

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

##### <テナント快適性向上>

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



エントランスリニューアル工事 (新横浜TECHビル)



バリアフリー改修工事 (天神プライム)

##### <テナントの安全と安心への取組み(新型コロナウイルス対応)>

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

# ESGに関する取組み (社会)

## 資産運用会社の従業員への取組み／情報開示への取組み等

### ■ 資産運用会社の従業員への取組み

#### <従業員教育>

専門能力向上のための資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修・受験等に関する費用を負担しています。また、資産運用会社のスポンサーである森トラスト(株)が用意する多彩な人材育成プログラム「MT TALK」「MT ACADEMY」等に資産運用会社の従業員も参加しています。

#### <従業員満足度調査の実施>

資産運用会社は、従業員満足度調査を毎年実施し、従業員一人一人を尊重して各個人がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境の提供に取り組んでいます。

### ■ 情報開示への取組み

本投資法人及び資産運用会社が関連諸法令等の定めに従い、情報を適時・適切に開示するための指針・手順等を定めることにより投資家等の保護を図るとともに投資法人及び資産運用会社の社会的信用の維持・向上に資することを目的として、「情報開示規程」「フェア・ディスクロージャー・ルールに関する細則」を定めています。

各種法令等に基づき、本投資法人若しくは資産運用会社に関して開示が必要とされる情報、または投資家の投資判断に有益であると判断した情報を適時・適切に公衆に開示することに努めています。

### (参考) 森トラスト(株)の人事制度

資産運用会社のスポンサー企業である森トラスト(株)では、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるようワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。

#### (1)ワークライフバランス推進・女性活躍推進

育児休業をはじめとした仕事と育児を両立するために様々な制度を導入しています。近年、出産した社員の育児休業率（総合職女性社員）は100%となっています。

①女性採用比率	36.0%
②女性従業員比率	27.0%
③女性管理職比率	5.6%
④有給休暇取得率	63.2%
⑤育児休業率 (総合職女性社員)	100.0%

(注) 項目①・④・⑤：2020年度実績、項目②・③：2021年3月末時点

#### (2)子育てサポート企業認定/保育事業の開始

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

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

#### (3)働き方改革の実施

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

#### (4)健康経営

会社、社員とその家族、健康保険組合が一体となり健康経営に取り組んでいます。その取り組みが評価され「健康経営優良法人2021」（経済産業省）の認定を受けています。

# ESGに関する取組み (ガバナンス)

## ガバナンスへの取組み

### ■ 森トラストグループによるセイムポート出資

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

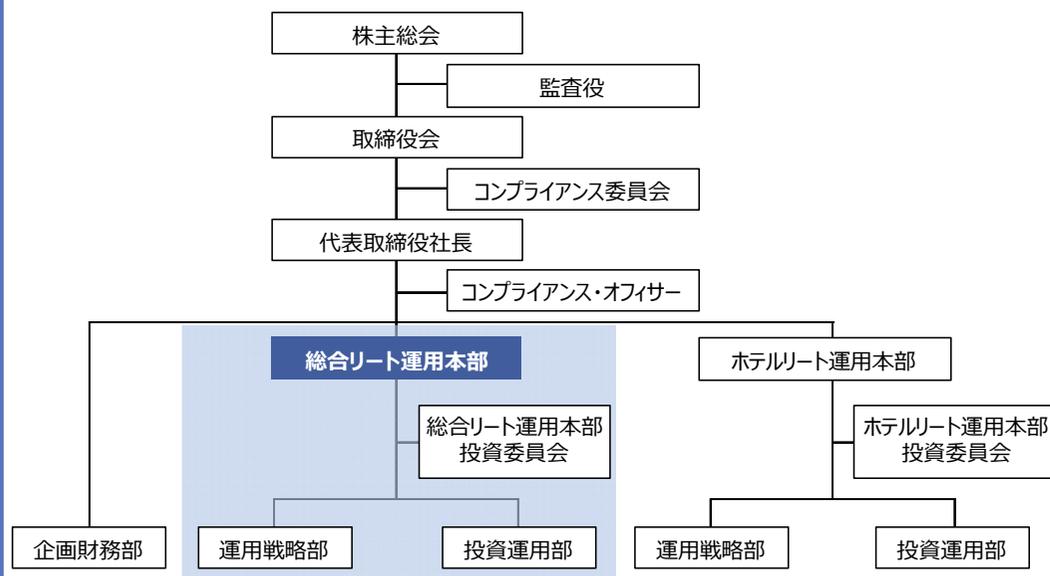
森トラストグループの保有比率

**26.5%** (2021年9月末現在)

### ■ 投資法人の運用体制

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

<組織図>



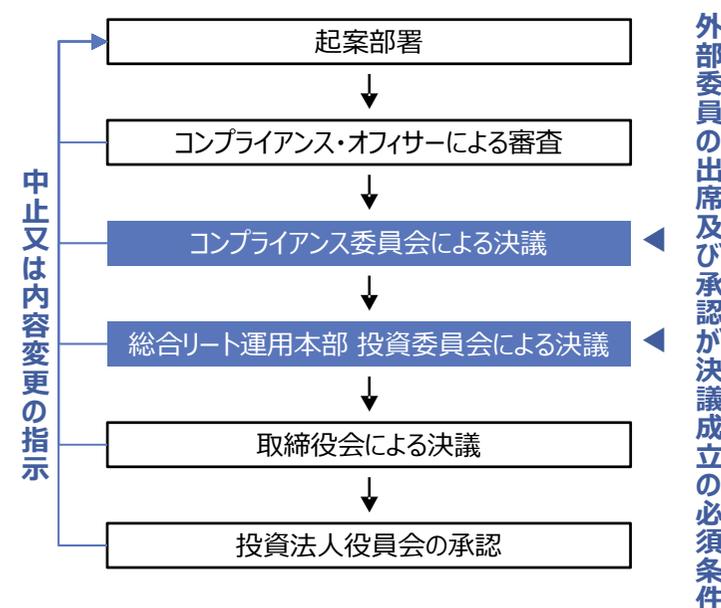
### ■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

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

### ■ 利害関係者との取引に係る手順のフロー

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

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



### ■ 情報セキュリティ

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

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

## 4. 本投資法人の特徴



# 本投資法人の特徴 (1)

## 基本方針

中長期的な安定運用を基本

ポートフォリオの着実な成長

安定したインカムゲインの確保

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

## 安定した運用実績

資産規模の  
着実な成長

高稼働率の  
維持

安定した  
分配金実績

## 森トラスト総合リート投資法人の特徴

東京都心部のオフィスビルをポートフォリオの中核とする「総合型REIT」

### 1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

「立地」「グレード感」など「質」を重視した厳選投資

### 2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産の取得・譲渡での連携、不動産賃貸・管理ノウハウを活用

### 3 堅実な財務戦略

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

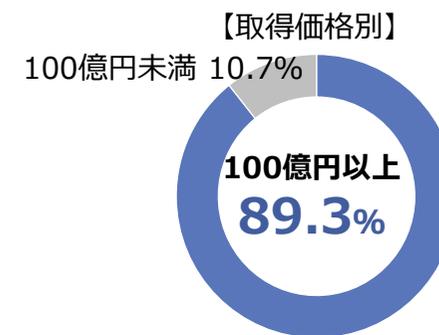
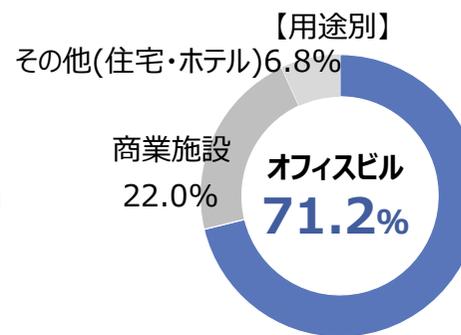
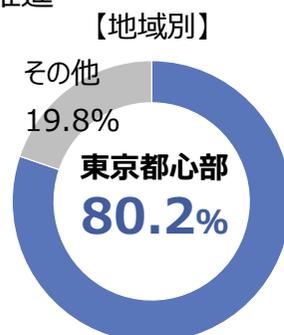
## 1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

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

### 投資実績 (2021/9期末)

物件数 : **16** 物件

資産規模 : **3,243** 億円  
(取得価格合計)



### 目標ポートフォリオと実績

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

## □ 本投資法人の特徴 (2)

### 2 森トラストグループとの幅広い連携

森トラストグループによる投資口の保有

**350,070口 (26.5%)** 保有 (2021/9期末)

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

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

取得実績 (2021/9期末)

森トラストグループからの情報提供による取得 **31.1%**



ONビル



紀尾井町ビル

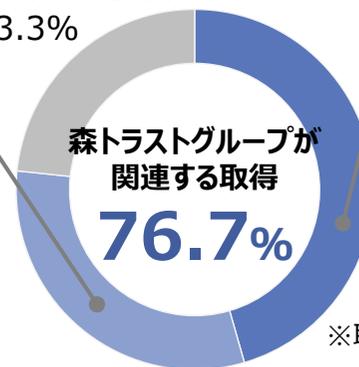


新横浜TECHビル



ホテルオークラ神戸

独自の外部取得  
23.3%



森トラストグループからの取得 **45.5%**



東京汐留ビルディング



神谷町トラストタワー



大崎MTビル



新橋駅前MTRビル

※取得価格に基づく比率

最近の取得、譲渡実績

森トラストグループからの取得

: 神谷町トラストタワー (2021年)

森トラストグループへの譲渡

: 赤坂見附MTビル (2010年)、三田MTビル (2014年)、東京汐留ビルディング (2021年一部譲渡)

森トラストグループからの情報提供による譲渡

: 銀座MTRビル (2014年・2015年)、大阪丸紅ビル (2015年)、イトーヨーカドー新浦安店 (2017年)

森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

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

### 3 堅実な財務戦略

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

格付の状況

**AA (安定的)** JCR / 長期発行体格付 (2021/9期末)

バンクフォーメーション

メガバンク3行を含む充実したバンクフォーメーションを構築 (計20社)

## ■ 森トラストグループについて

森トラストグループは、1951年のグループ創業以来、都心部を中心とした大型都市開発を手がけ、保有・賃貸・運営・管理の全てを行ってきました。都市の未来像を描き、真に必要とされる機能を提供し続けてきた、このコアビジネスでの成功により、高い収益性と安定した収入を確保し、グループの強い財務基盤を築いています。



### ■ 森トラストグループ管理運営施設

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

総施設数：**101** 施設

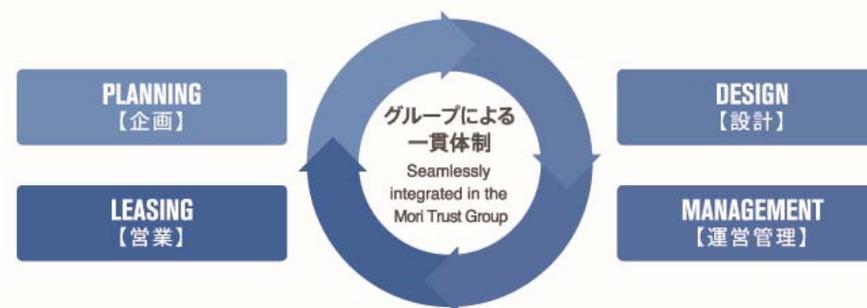
取扱面積：約 **214万** m<sup>2</sup>

賃貸ビル・住宅：**80** 棟 / 約 **179万** m<sup>2</sup>

(2021年3月31日現在)

### ■ 不動産開発体制

営業・運営・管理の中で蓄積したノウハウを、建物の企画、設計に活用



## 5. 参考資料



# 貸借対照表

	2021年3月期 (2021年3月31日)	2021年9月期 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,460,919	18,883,962
信託現金及び信託預金	3,118,666	2,979,150
営業未収入金	48,279	45,140
未収入金	2,839	395
前払費用	33,639	54,831
その他	8,160	9,290
流動資産合計	24,672,505	21,972,770
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,921,830	19,098,719
構築物	38,778	34,892
機械及び装置	33,454	31,048
工具、器具及び備品	27,073	26,086
土地	136,672,529	125,628,932
信託建物	16,847,433	18,994,259
信託構築物	20,196	49,597
信託機械及び装置	4,185	29,922
信託工具、器具及び備品	39,075	36,907
信託土地	130,939,930	142,307,259
有形固定資産合計	305,544,488	306,237,624
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	12,402	16,004
その他	3,602	3,208
投資その他の資産合計	26,004	29,212
固定資産合計	305,570,733	306,267,077
繰延資産		
投資法人債発行費	57,923	48,777
繰延資産合計	57,923	48,777
資産合計	330,301,163	328,288,624

	2021年3月期 (2021年3月31日)	2021年9月期 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	363,723	340,740
短期借入金	10,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,500,000	31,500,000
未払金	193,587	95,457
未払費用	446,312	518,246
未払配当金	7,922	8,289
未払法人税等	956	606
未払消費税等	197,513	9,626
前受金	1,010,197	999,415
預り金	322	322
流動負債合計	41,720,536	42,472,704
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	106,500,000	103,500,000
預り敷金及び保証金	9,460,564	9,618,022
信託預り敷金及び保証金	946,890	934,875
繰延税金負債	493,156	656,564
固定負債合計	128,400,610	125,709,462
負債合計	170,121,147	168,182,166
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,074,447	1,074,447
任意積立金合計	1,074,447	1,074,447
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	5,115,527	5,041,970
剰余金合計	6,189,975	6,116,418
投資主資本合計	160,180,015	160,106,458
純資産合計	160,180,015	160,106,458
負債純資産合計	330,301,163	328,288,624

※2021年9月末現在の内部留保残高は1,731百万円（繰延税金負債及び圧縮積立金の合計額）

# 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	2021年3月期 (自2020年10月1日 至2021年3月31日)	2021年9月期 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	8,530,598	7,485,180
その他貸貸事業収入	259,331	283,283
不動産等売却益	-	1,433,905
<b>営業収益合計</b>	<b>8,789,929</b>	<b>9,202,368</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	2,880,013	3,152,474
資産運用報酬	334,798	335,797
資産保管手数料	13,129	12,893
一般事務委託手数料	48,455	58,358
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	45,200	75,764
<b>営業費用合計</b>	<b>3,325,198</b>	<b>3,638,888</b>
<b>営業利益</b>	<b>5,464,731</b>	<b>5,563,480</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	110	107
未払分配金戻入	1,034	782
受取保険金	35,405	-
<b>営業外収益合計</b>	<b>36,550</b>	<b>890</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	334,045	325,876
投資法人債利息	15,410	22,802
投資法人債発行費償却	8,994	9,146
その他	26,661	1,071
<b>営業外費用合計</b>	<b>385,112</b>	<b>358,895</b>
<b>経常利益</b>	<b>5,116,169</b>	<b>5,205,474</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>5,116,169</b>	<b>5,205,474</b>
法人税、住民税及び事業税	973	623
法人税等調整額	▲0	163,408
<b>法人税等合計</b>	<b>972</b>	<b>164,031</b>
<b>当期純利益</b>	<b>5,115,197</b>	<b>5,041,443</b>
前期繰越利益	329	527
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)</b>	<b>5,115,527</b>	<b>5,041,970</b>

## (不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	2021年3月期 (自2020年10月1日 至2021年3月31日)	2021年9月期 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
貸貸事業収入		
家賃	8,165,114	7,122,682
共益費	241,875	238,888
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	259,331	283,283
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>8,789,929</b>	<b>7,768,463</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
管理業務費	424,006	721,885
水道光熱費	166,455	186,415
公租公課	964,655	958,141
損害保険料	18,545	17,371
修繕費	152,966	126,339
減価償却費	1,126,895	1,113,968
その他費用	26,489	28,353
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>2,880,013</b>	<b>3,152,474</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>5,909,915</b>	<b>4,615,989</b>

# 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)

	2021年3月期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	2021年9月期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
I. 当期末処分利益	5,115,527,248	5,041,970,716
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	134,114,736
II. 分配金の額	5,115,000,000	4,686,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,875)	(3,550)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	490,085,452
V. 次期繰越利益	527,248	-

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

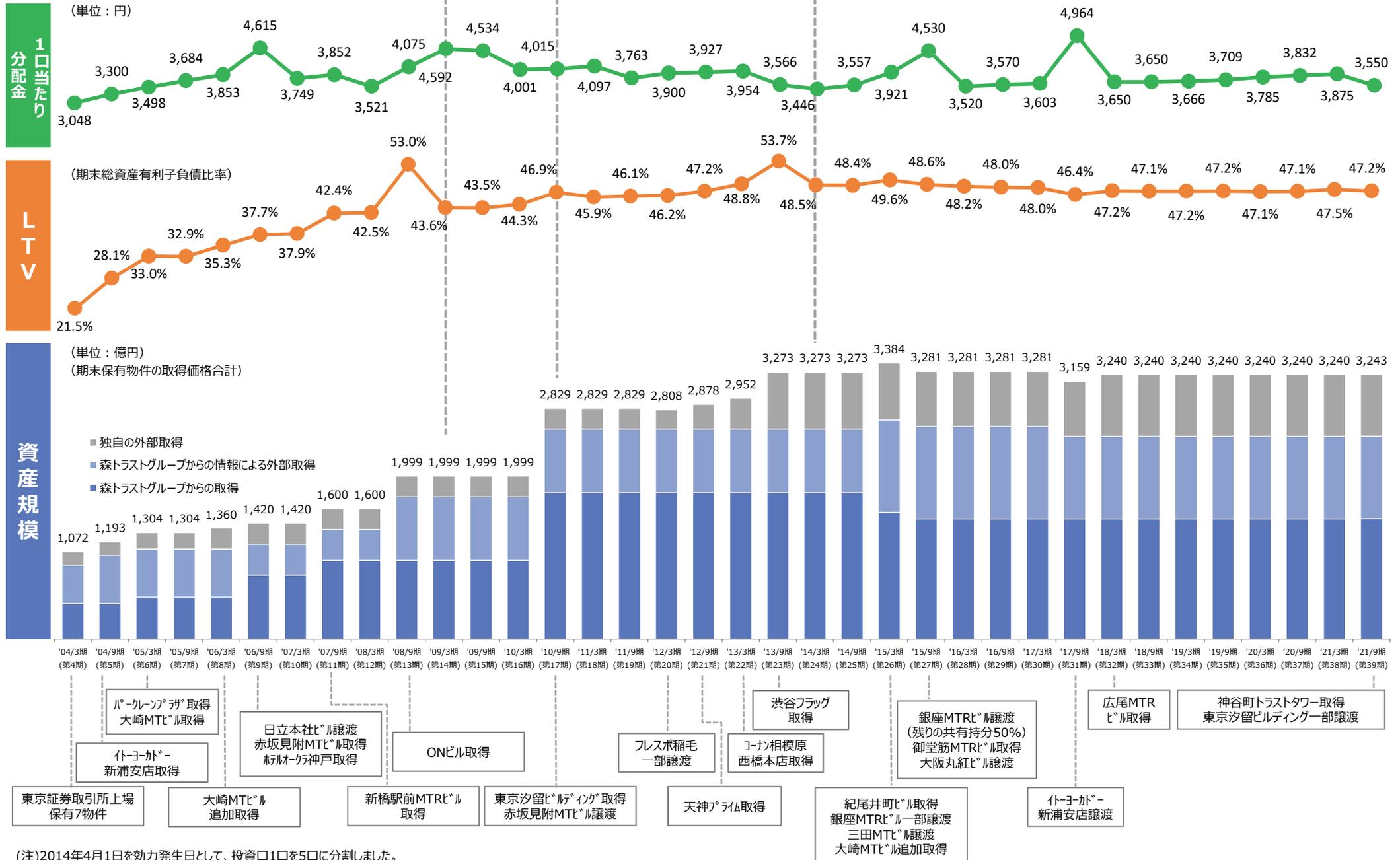
	2021年3月期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	2021年9月期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	5,116,169	5,205,474
減価償却費	1,126,895	1,113,968
投資法人債発行費償却	8,994	9,146
受取利息	▲110	▲107
支払利息	349,456	348,678
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	209,847	▲1,727
営業未払金の増減額 (▲は減少)	83,620	69,932
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲85,676	▲187,887
前受金の増減額 (▲は減少)	▲509,616	▲10,782
有形固定資産の売却による減少額	-	12,538,270
その他	24,911	53,598
小計	6,324,491	19,138,564
利息の受取額	110	107
利息の支払額	▲353,711	▲353,821
法人税等の支払額	▲964	▲972
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,969,926	18,783,877
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	▲69,997	▲263,209
信託有形固定資産の取得による支出	▲296,347	▲14,180,295
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲405,972	▲195,043
預り敷金及び保証金の受入による収入	161,616	250,001
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲17,528	▲55,395
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	45,481	57,831
その他	-	393
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲582,747	▲14,385,718
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (▲は減少)	▲3,000,000	▲4,000,000
長期借入れによる収入	13,500,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	▲10,500,000	▲12,000,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	-
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	▲30,437	-
分配金の支払額	▲5,059,009	▲5,114,632
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,089,446	▲7,114,632
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	2,297,733	▲2,716,473
現金及び現金同等物の期首残高	22,281,852	24,579,586
現金及び現金同等物の期末残高	24,579,586	21,863,112

# 財務指標の推移

(単位：百万円)

	2019/9期 (第35期)	2020/3期 (第36期)	2020/9期 (第37期)	2021/3期 (第38期)	2021/9期 (第39期)	算定式
営業収益	8,831	8,869	8,882	8,789	9,202	
うち不動産等売却益	—	—	—	—	1,433	
営業費用	3,489	3,471	3,445	3,325	3,638	
営業利益	5,341	5,398	5,437	5,464	5,563	
経常利益	4,897	4,996	5,059	5,116	5,205	
当期純利益	4,898	4,995	5,058	5,115	5,041	
分配金総額	4,895	4,996	5,058	5,115	4,686	
期末総資産額	328,461	329,302	328,915	330,301	328,288	
期末有利子負債額	155,000	155,000	155,000	157,000	155,000	
期末純資産額	159,961	160,060	160,123	160,180	160,106	
含み損益	54,771	56,423	36,215	37,005	35,092	
NAV	214,732	216,484	196,338	197,185	195,198	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,807	5,855	5,890	5,909	4,615	
減価償却費	1,282	1,292	1,308	1,126	1,113	
賃貸NOI	7,089	7,148	7,199	7,036	5,729	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,180	6,287	6,366	6,242	4,721	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	330	590	216	416	287	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	6,759	6,557	6,982	6,619	5,442	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA (期末総資産経常利益率)	3.0%	3.0%	3.1%	3.1%	3.2%	ROA = (経常利益 ÷ 期末総資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
ROE (期末自己資本利益率)	6.1%	6.2%	6.3%	6.4%	6.3%	ROE = (当期純利益 ÷ 期末純資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.2%	47.1%	47.1%	47.5%	47.2%	LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
1口当たり分配金	3,709円	3,785円	3,832円	3,875円	3,550円	
1口当たり純資産額	121,182円	121,258円	121,305円	121,348円	121,292円	
1口当たりNAV	162,676円	164,003円	148,741円	149,382円	147,877円	
1口当たりFFO	4,682円	4,763円	4,823円	4,728円	3,576円	

# 資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



# □ 期末ポートフォリオ一覧

(単位：百万円)

用途	物件名称	所在地	建築時期	取得時期	取得価格		期末簿価	期末算定価額	NOI	
						比率				利回り
オフィスビル	東京汐留ビルディング	東京都港区	2005年1月	2010年4月	96,269	29.7%	87,783	94,900	1,095	2.1%
	ONビル	東京都品川区	1990年11月	2008年8月	39,900	12.3%	38,982	33,800	635	3.2%
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	1989年11月	2014年10月	34,300	10.6%	33,112	38,000	566	3.3%
	神谷町トラストタワー	東京都港区	2020年3月	2021年7月	13,980	4.3%	14,036	15,550	63	1.8%
	大崎MTビル	東京都品川区	1994年7月	2005年3月他	14,386	4.4%	12,954	16,800	291	4.0%
	御堂筋MTRビル	大阪府中央区	1999年3月	2015年4月	10,170	3.1%	9,949	10,500	197	3.9%
	広尾MTRビル	東京都渋谷区	1992年11月	2018年1月	8,100	2.5%	8,354	8,440	149	3.7%
	天神プライム	福岡市中央区	2008年10月	2012年7月	6,940	2.1%	6,605	9,080	190	5.5%
	新横浜TECHビル	横浜市港北区	1986年2月他	2003年11月	6,900	2.1%	6,774	7,970	232	6.7%
商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	2009年8月	2013年4月	32,040	9.9%	32,437	40,500	635	4.0%
	新橋駅前MTRビル	東京都港区	1999年4月	2007年4月	18,000	5.5%	17,274	22,000	424	4.7%
	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	2002年11月	2003年3月	11,600	3.6%	9,779	11,700	295	5.1%
	コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区	2005年8月	2012年10月	7,460	2.3%	7,130	8,500	225	6.0%
	フレスポ稲毛	千葉市稲毛区	-	2002年3月	2,100	0.6%	2,193	2,610	115	11.0%
ホテル	ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	1989年3月	2006年9月	19,000	5.9%	15,747	16,900	525	5.5%
住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1988年6月	2004年12月	3,200	1.0%	3,121	4,080	86	5.4%
合計		-	-	-	324,346	100.0%	306,237	341,330	5,729	3.5%

本ページに関する注記はP49～P50をご参照下さい。

# 物件別期末算定価額

(単位：百万円)

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価額			直接還元法			DCF法		評価機関 (注5)
			2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								2021/3期	2021/9期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング (譲渡持分控除後) (注1)	96,269	100,459 (87,919)	87,783 (87,783)	112,000 (98,019)	94,900 (94,900)	▲ 17,100 (▲ 3,119)	3.3%	3.3%	—	3.2%	3.3%	立地
	ONビル	39,900	39,058	38,982	33,700	33,800	100	3.5%	3.5%	—	3.2%	3.7%	不動研
	紀尾井町ビル	34,300	33,254	33,112	38,000	38,000	—	3.2%	3.2%	—	3.0%	3.4%	大和
	神谷町トラストタワー (注2)	13,980	—	14,036	—	15,550	15,550	—	2.6%	—	2.5%	2.7%	大和
	大崎MTビル	14,386	13,007	12,954	16,900	16,800	▲ 100	3.4%	3.4%	—	3.1%	3.6%	不動研
	御堂筋MTRビル	10,170	9,984	9,949	10,600	10,500	▲ 100	3.6%	3.6%	—	3.4%	3.8%	大和
	広尾MTRビル	8,100	8,360	8,354	8,440	8,440	—	3.6%	3.6%	—	3.4%	3.8%	大和
	天神プライム	6,940	6,636	6,605	9,040	9,080	40	3.9%	3.9%	—	3.6%	4.1%	不動研
	新横浜TECHビル	6,900	6,837	6,774	7,620	7,970	350	4.6%	4.6%	—	4.4%	4.9%	中央日土地
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,460	32,437	40,300	40,500	200	3.2%	3.2%	—	3.0%	3.4%	不動研
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,291	17,274	22,200	22,000	▲ 200	3.6%	3.6%	—	3.4%	3.8%	中央日土地
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,795	9,779	11,700	11,700	—	5.3%	5.3%	—	5.0%	5.5%	不動研
	コーナン相模原西橋本店	7,460	7,168	7,130	8,500	8,500	—	5.2%	5.2%	—	4.9%	5.4%	不動研
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,620	2,610	▲ 10	—(注3)	—(注3)	—	7.9%	—(注4)	不動研
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	15,900	15,747	16,900	16,900	—	4.9%	4.9%	—	4.7%	5.0%	立地
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,133	3,121	4,030	4,080	50	3.4%	3.4%	—	4.1%	3.1%	中央日土地

	含み損益		
	2021/3期	2021/9期	増減
合計	37,005	35,092	▲ 1,913

本ページに関する注記はP49～P50をご参照下さい。

# 稼働率の推移

## ■ 用途区分毎の月次稼働率の推移 (前期末～当期末)

用途		(2021/3期末) 3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	(2021/9期末) 9月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	98.9% (97.3%)	98.6% (96.6%)	98.6% (96.5%)	98.3% (96.3%)	98.3% (79.2%)	98.4% (79.5%)	98.4% (80.6%)
商業施設		99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
その他		99.8%	99.8%	99.8%	100%	100%	100%	100%
合計	マスターリーススペース (サブリーススペース)	99.3% (98.6%)	99.2% (98.4%)	99.2% (98.4%)	99.1% (98.3%)	99.1% (91.3%)	99.1% (91.5%)	99.1% (91.9%)

## ■ 個別物件の期末稼働率の推移 (直近5期)

用途	物件名称	2019/9期末 (第35期末)	2020/3期末 (第36期末)	2020/9期末 (第37期末)	2021/3期末 (第38期末)	2021/9期末 (第39期末)
オフィスビル	東京汐留ビルディング (注2)	100%	100%	100%	100%	100% (53.5%)
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル (注3)	99.9% (98.5%)	99.9% (98.7%)	99.9% (98.7%)	90.8% (89.5%)	89.7% (89.7%)
	神谷町トラストタワー (注4)	-	-	-	-	100% (97.3%)
	大崎MTビル (注5)	100% (91.8%)	100% (97.8%)	100% (99.1%)	100% (85.0%)	100% (85.8%)
	御堂筋MTRビル (注6)	100% (100%)	100% (100%)	100% (98.4%)	100% (95.6%)	100% (100%)
	広尾MTRビル (注7)	100%	100%	100%	100%	87.5%
	天神プライム (注7)	100%	100%	100%	100%	100%
	新横浜TECHビル	100%	100%	100%	100%	100%
商業施設	渋谷フラッグ (注7)	100%	100%	100%	92.2%	92.2%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
フレスポ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%	
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	95.9%	92.9%	100%	95.9%	100%
合計 (注8)		99.9% (99.6%)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.9%)	99.3% (98.6%)	99.1% (91.9%)

# 期末稼働率及び賃貸借契約の概要

用途	物件名称	稼働率	テナント 総数	主要なテナント				
					契約形態	賃貸借契約満了日		
オフィスビル	東京汐留ビルディング (注1)	100% (53.5%)	1 (9)	森トラスト	マスターリース契約(注1)	定期建物賃貸借	(オフィス・店舗) 2026年3月31日 (ホテル) 2035年12月31日	(中途解約不可)
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2023年3月31日	(中途解約不可)
	紀尾井町ビル (注2)	89.7% (89.7%)	34 (69)	-	-	-	-	-
	神谷町トラストタワー (注3)	100.0% (97.3%)	1 (5)	森トラスト	マスターリース契約(注3)	建物賃貸借	2030年3月31日	(中途解約不可)
	大崎MTビル (注4)	100% (85.8%)	1 (13)	森トラスト	マスターリース契約(注1)	定期建物賃貸借	2022年3月31日	(中途解約不可)
	御堂筋MTRビル (注5)	100% (100%)	1 (32)	東京キャピタルマネジメント	マスターリース契約(注4)	建物賃貸借	2022年3月31日	
	広尾MTRビル (注6)	87.5%	8	-	-	-	-	-
	天神プライム (注6)	100%	14	-	-	-	-	-
	新横浜TECHビル	100%	13	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2022年9月30日(注7)	
商業施設	渋谷フラッグ (注6)	92.2%	2	エイチ・アンド・エムヘネス・ アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約 (注6)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	
	新橋駅前MTRビル	100%	1	ヤマダデンキ	賃借人との直接契約	建物賃貸借	2021年12月31日 (2021年12月31日退去予定)	
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借	2022年11月20日	(中途解約不可)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借	2023年9月27日	(中途解約不可)
	フレスポ稲毛	100%	1	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定	2027年12月2日	(中途解約不可)
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借	2022年3月31日(注9)	(中途解約不可)
住宅	パークレーンプラザ	100%	18	-	-	-	-	
合計 (注10)		99.1% (91.9%)	99 (189)					

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(1)

	オフィスビル											
	東京汐留ビルディング		ONビル		紀尾井町ビル		神谷町トラストタワー		大崎MTビル		御堂筋MTRビル	
所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都港区		東京都品川区		大阪市中央区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		2020年3月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2021年7月		2005年3月他		2015年4月	
取得価格	96,269百万円		39,900百万円		34,300百万円		13,980百万円		14,386百万円		10,170百万円	
期末簿価	87,783百万円		38,982百万円		33,112百万円		14,036百万円		12,954百万円		9,949百万円	
期末算定価額	94,900百万円		33,800百万円		38,000百万円		15,550百万円		16,800百万円		10,500百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		196,037.12㎡(注3)		26,980.68㎡(注4)		15,129.16㎡	
PML値(注5)	6.0%		8.0%		11.3%		6.5%		11.5%		2.1%	
賃貸事業収支(千円)	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	1,829,798			1,043,584	964,625	-	78,950	365,988	334,026	309,754	302,332
家賃	2,795,000	1,798,067			954,476	876,052	-	77,092	359,490	333,522	271,424	266,024
共益費	-	-			10,168	10,168	-	-	-	-	6,745	6,745
土地賃貸収益	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	31,730			78,939	78,404	-	1,857	6,497	504	31,584	29,562
不動産賃貸事業費用	778,270	1,012,450			553,138	546,431	-	36,575	98,717	101,261	142,830	150,429
公租公課	446,629	446,018			89,448	88,401	-	-	38,733	38,154	40,858	40,586
固定資産税	446,629	446,018	非開示	非開示	88,123	87,076	-	-	38,733	38,154	40,858	40,586
その他公租公課	-	-	(注6)	(注6)	1,325	1,325	-	-	-	-	-	-
諸経費	13,927	288,531			316,265	309,723	-	15,476	2,779	4,826	57,970	64,640
管理業務費	10,447	277,719			231,372	243,723	-	11,303	-	-	30,663	31,111
水道光熱費	-	-			46,201	52,973	-	3,688	-	-	22,523	22,598
損害保険料	3,480	3,004			1,442	1,451	-	73	789	794	553	557
信託報酬	-	-			800	800	-	375	-	-	500	500
その他費用	-	7,807			36,449	10,775	-	36	1,989	4,032	3,729	9,872
減価償却費	317,714	277,901			147,425	148,305	-	21,098	57,204	58,280	44,001	45,202
不動産賃貸事業損益	2,016,729	817,347	524,987	543,843	490,445	418,194	-	42,374	267,270	232,764	166,923	151,903
減価償却費控除前利益( NOI )	2,334,443	1,095,248	615,819	635,751	637,871	566,500	-	63,473	324,475	291,045	210,924	197,106
NOI利回り(注7)	2.1%		3.2%		3.3%		1.8%		4.0%		3.9%	

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (2)

	オフィスビル		新横浜TECHビル		渋谷フラッグ		商業施設		イトーヨーカドー湘南台店			
	広尾MTRビル	天神プライム					新橋駅前MTRビル					
所在地	東京都渋谷区	福岡市中央区	横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		神奈川県藤沢市			
建築時期	1992年11月	2008年10月	A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2002年11月			
取得時期	2018年1月	2012年7月	2003年11月		2013年4月		2007年4月		2003年3月			
取得価格	8,100百万円	6,940百万円	6,900百万円		32,040百万円		18,000百万円		11,600百万円			
期末簿価	8,354百万円	6,605百万円	6,774百万円		32,437百万円		17,274百万円		9,779百万円			
期末算定価額	8,440百万円	9,080百万円	7,970百万円		40,500百万円		22,000百万円		11,700百万円			
延床面積	6,709.80㎡	7,722.04㎡	25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		53,393.66㎡			
PML値	7.3%	6.4%	8.7%		11.9%		12.2%		14.0%			
賃貸事業収支 (千円)	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期		
不動産賃貸事業収益	204,407	185,378	253,916	251,456	349,707	354,797		460,200	460,200	375,045	375,045	
家賃	155,611	141,295	217,843	214,643	319,592	325,775		459,000	459,000	375,000	375,000	
共益費	22,888	19,901	19,530	19,530	-	-		-	-	-	-	
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	
その他賃貸事業収入	25,907	24,180	16,542	17,281	30,115	29,022		1,200	1,200	45	45	
不動産賃貸事業費用	57,975	51,300	85,903	91,520	206,845	193,335		52,888	52,684	110,281	139,991	
公租公課	11,751	11,698	27,354	27,318	30,324	29,707		34,474	34,268	39,456	39,003	
固定資産税	11,628	11,575	27,354	27,318	30,324	29,707	非開示 (注6)	34,474	34,268	39,456	39,003	
その他公租公課	122	122	-	-	-	-		-	-	-	-	
諸経費	27,819	24,358	27,715	33,272	106,407	92,852		1,403	1,404	10,886	40,110	
管理業務費	5,223	5,155	7,432	8,978	57,221	57,590		1,200	1,200	1,620	1,620	
水道光熱費	15,147	15,666	11,666	13,590	23,129	23,606		-	-	-	-	
損害保険料	229	230	204	205	800	805		203	204	975	981	
信託報酬	400	400	750	750	-	-		-	-	-	-	
その他費用	6,820	2,906	7,661	9,747	25,255	10,850		-	-	8,291	37,509	
減価償却費	18,404	15,242	30,833	30,930	70,113	70,775		17,010	17,010	59,938	60,877	
不動産賃貸事業損益	146,432	134,078	168,012	159,935	142,862	161,462	635,864	611,197	407,311	407,515	264,763	235,053
減価償却費控除前利益 (NOI)	164,836	149,321	198,846	190,866	212,976	232,238	659,796	635,146	424,322	424,526	324,702	295,930
NOI利回り (注7)	3.7%		5.5%		6.7%		4.0%		4.7%		5.1%	

# ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 (3)

	商業施設		ホテル		住宅					
	コーナン相模原西橋本店	フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ			合計			
所在地	相模原市緑区	千葉市稲毛区	神戸市中央区	東京都渋谷区			-			
建築時期	2005年8月	-	1989年3月 (1995年3月増築)	1988年6月			-			
取得時期	2012年10月	2002年3月	2006年9月	2004年12月			-			
取得価格	7,460百万円	2,100百万円	19,000百万円	3,200百万円			324,346百万円			
期末簿価	7,130百万円	2,193百万円	15,747百万円	3,121百万円			306,237百万円			
期末算定価額	8,500百万円	2,610百万円	16,900百万円	4,080百万円			341,330百万円			
延床面積	40,283.77㎡	(39,556.71㎡) (注8)	72,246.86㎡	5,246.78㎡			-			
PML値	13.5%	-	17.8%	14.9%			5.4% (注9)			
賃貸事業収支 (千円)	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期	2021/3期	2021/9期		
不動産賃貸事業収益			123,609	123,609	625,353	622,372	104,708	108,405	8,789,929	7,768,463
家賃			-	-	625,353	622,372	94,734	98,109	8,165,114	7,122,682
共益費			-	-	-	-	9,043	9,043	241,875	238,888
土地賃貸収益			123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入			-	-	-	-	930	1,252	259,331	283,283
不動産賃貸事業費用			8,019	8,020	308,916	298,262	38,852	35,134	2,880,013	3,152,474
公租公課			7,269	7,270	73,300	70,245	7,484	7,539	964,655	958,141
固定資産税	非開示 (注6)	非開示 (注6)	7,269	7,270	73,300	70,245	7,484	7,539	963,204	954,741
その他公租公課			-	-	-	-	-	-	1,451	3,399
諸経費			750	750	37,316	26,806	17,850	13,988	788,462	1,080,365
管理業務費			-	-	-	-	9,461	9,730	424,006	721,885
水道光熱費			-	-	-	-	1,364	1,348	166,455	186,415
損害保険料			-	-	7,894	7,081	159	160	18,545	17,371
信託報酬			750	750	2,000	2,000	-	-	7,050	7,225
その他費用			-	-	27,421	17,724	6,863	2,748	172,405	147,468
減価償却費			-	-	198,300	201,210	13,517	13,607	1,126,895	1,113,968
不動産賃貸事業損益	180,428	187,348	115,589	115,588	316,436	324,109	65,856	73,271	5,909,915	4,615,989
減価償却費控除前利益 (NOI)	218,095	225,016	115,589	115,588	514,737	525,320	79,374	86,878	7,036,811	5,729,957
NOI利回り (注7)	6.0%		11.0%		5.5%		5.4%		3.5%	

## 有利子負債一覽

## ■ 短期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	期中平均利率	借入日	返済期限
三井住友銀行	2,500	0.21%	2020年10月9日	2021年10月8日
りそな銀行	500	0.21%	2020年10月16日	2021年10月15日
みずほ銀行	2,000	0.21%	2021年4月9日	2022年4月8日
りそな銀行	1,000	0.23%	2021年8月31日	2022年8月31日
計	6,000			

## ■ 長期借入金

(単位：百万円)

借入先	期末残高	利率	借入日	返済期限
三菱UFJ銀行	1,500	0.89%	2014年10月1日	2021年10月1日
三井住友銀行	1,000	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
三井住友信託銀行	1,000	0.41%	2017年12月26日	2021年12月24日
あおぞら銀行	500	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
三井住友銀行	2,500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19日
みずほ銀行	500	0.38%	2018年1月19日	2022年1月19日
福岡銀行	2,000	0.47%	2017年1月31日	2022年1月31日
日本政策投資銀行	3,000	0.84%	2015年2月27日	2022年2月28日
三井住友銀行	1,500	0.42%	2018年2月28日	2022年2月28日
三菱UFJ銀行	500	0.42%	2018年2月28日	2022年2月28日
第一生命保険	500	0.45%	2017年2月28日	2022年2月28日
みずほ銀行	4,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
あおぞら銀行	1,000	0.47%	2017年4月11日	2022年4月11日
三菱UFJ銀行	2,000	0.41%	2018年4月13日	2022年4月13日
足利銀行	1,000	0.44%	2017年4月24日	2022年4月22日
三井住友銀行	2,000	0.80%	2015年4月30日	2022年4月28日
三井住友信託銀行	500	0.43%	2018年8月30日	2022年8月30日
三井住友信託銀行	3,500	0.44%	2017年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	2,000	0.40%	2016年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	2017年9月29日	2022年9月30日
みずほ銀行	500	0.44%	2018年1月19日	2023年1月19日
三菱UFJ銀行	2,500	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
みずほ銀行	2,000	0.49%	2018年2月28日	2023年2月28日
三井住友信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ銀行	3,500	0.47%	2016年4月12日	2023年4月12日
福岡銀行	1,000	0.43%	2016年4月22日	2023年4月21日
西日本シティ銀行	500	0.49%	2018年4月24日	2023年4月24日
みずほ銀行	1,500	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.51%	2018年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
三菱UFJ銀行	500	0.43%	2018年8月31日	2023年8月31日
日本政策投資銀行	500	0.54%	2017年9月29日	2023年9月29日
りそな銀行	1,000	0.46%	2016年10月18日	2023年10月18日
みずほ銀行	3,000	0.17%	2019年8月30日	2024年2月29日
日本政策投資銀行	1,500	0.64%	2017年2月28日	2024年2月29日
あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
信金中央金庫	2,000	0.57%	2018年3月19日	2024年3月19日
三井住友銀行	3,000	0.27%	2020年10月9日	2024年4月9日
日本政策投資銀行	2,000	0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	1,000	0.36%	2019年4月11日	2024年4月11日
みずほ銀行	3,000	0.56%	2018年4月24日	2024年4月24日
福岡銀行	1,000	0.56%	2018年5月31日	2024年5月31日
三井住友銀行	3,000	0.29%	2020年10月9日	2024年10月9日
三井住友銀行	1,000	0.30%	2021年4月9日	2024年10月9日
西日本シティ銀行	500	0.43%	2019年12月26日	2024年12月26日
みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三菱UFJ銀行	500	0.56%	2018年1月19日	2025年1月17日
三井住友信託銀行	3,000	0.32%	2020年2月28日	2025年2月28日
みずほ銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
三井住友銀行	1,000	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日

八十二銀行	1,000	0.34%	2020年2月28日	2025年2月28日
三菱UFJ銀行	500	0.65%	2018年2月28日	2025年2月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.64%	2018年3月19日	2025年3月19日
三井住友銀行	2,500	0.33%	2021年4月9日	2025年4月9日
三井住友信託銀行	4,000	0.37%	2020年4月13日	2025年4月11日
三菱UFJ銀行	1,000	0.32%	2021年4月13日	2025年4月11日
三井住友銀行	3,000	0.46%	2019年4月24日	2025年4月24日
三菱UFJ銀行	3,000	0.68%	2018年8月31日	2025年8月29日
福岡銀行	1,000	0.42%	2020年1月31日	2026年1月30日
三井住友信託銀行	1,500	0.41%	2021年2月26日	2026年2月27日
三井住友銀行	1,000	0.52%	2019年2月28日	2026年2月27日
日本政策投資銀行	1,000	0.41%	2021年3月12日	2026年3月12日
日本生命保険	500	0.36%	2020年9月30日	2026年3月31日
りそな銀行	1,000	0.39%	2021年4月22日	2026年4月22日
あおぞら銀行	500	0.72%	2018年4月24日	2026年4月24日
りそな銀行	500	0.39%	2021年5月31日	2026年5月29日
日本政策投資銀行	1,000	0.33%	2019年8月30日	2026年8月31日
西日本シティ銀行	1,000	0.41%	2020年8月31日	2026年8月31日
七十七銀行	500	0.31%	2019年8月30日	2026年8月31日
日本生命保険	500	0.40%	2021年4月23日	2026年9月18日
三井住友海上火災保険	500	0.39%	2020年9月30日	2026年9月30日
三菱UFJ銀行	1,000	0.40%	2020年12月25日	2026年12月25日
りそな銀行	500	0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
福岡銀行	500	0.56%	2019年12月26日	2026年12月25日
農林中央金庫	3,000	0.38%	2020年2月28日	2027年2月26日
住友生命保険	500	0.59%	2019年12月26日	2027年6月25日
農林中央金庫	1,500	0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
西日本シティ銀行	1,500	0.48%	2020年8月31日	2027年8月31日
りそな銀行	500	0.48%	2020年8月31日	2027年8月31日
住友生命保険	500	0.38%	2019年8月30日	2027年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.43%	2020年3月12日	2027年9月10日
三菱UFJ銀行	1,500	0.50%	2021年4月13日	2027年10月13日
みずほ銀行	1,000	0.63%	2019年12月26日	2027年12月24日
みずほ銀行	1,000	0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
みずほ銀行	1,000	0.55%	2021年2月26日	2028年1月19日
日本政策投資銀行	500	0.47%	2021年1月19日	2028年1月19日
三菱UFJ銀行	1,500	0.53%	2021年3月31日	2028年3月31日
三井住友銀行	1,500	0.54%	2021年4月9日	2028年4月7日
三井住友銀行	1,500	0.51%	2019年10月11日	2028年4月11日
みずほ銀行	1,500	0.51%	2019年10月17日	2028年4月17日
七十七銀行	1,000	0.54%	2020年8月31日	2028年8月31日
新生銀行	1,000	0.53%	2020年8月31日	2028年8月31日
あおぞら銀行	1,500	0.59%	2021年4月23日	2029年4月23日
みずほ銀行	1,000	0.62%	2021年8月31日	2030年8月31日
みずほ銀行	500	0.63%	2021年8月30日	2030年8月31日
みずほ銀行	1,500	0.66%	2021年8月31日	2031年2月28日
計	135,000			

## ■ 投資法人債

(単位：百万円)

銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
第11回投資法人債	3,000	0.07%	2019年2月22日	2022年2月22日
第12回投資法人債	4,000	0.10%	2020年2月20日	2023年2月20日
第13回投資法人債	3,000	0.17%	2021年2月25日	2024年2月22日
第6回投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
第14回投資法人債	1,000	0.50%	2021年2月25日	2031年2月25日
第15回投資法人債	1,000	0.75%	2021年2月25日	2036年2月25日
第9回投資法人債	1,000	1.08%	2017年2月23日	2037年2月23日
計	14,000			

(注) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、全て無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 155,000百万円

2021年9月期中に借入、発行を行ったもの

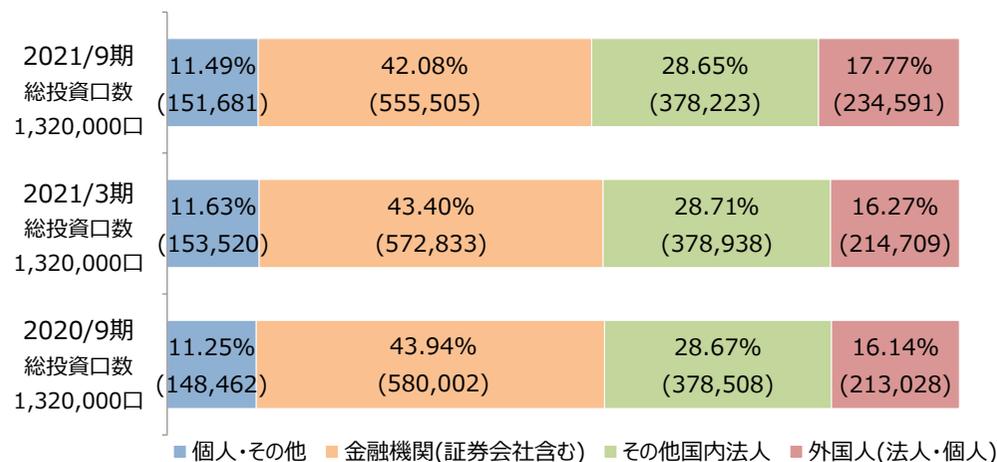
# 投資主の状況

## ■ 上位10投資主一覧 (発行済投資口の総口数：1,320,000口)

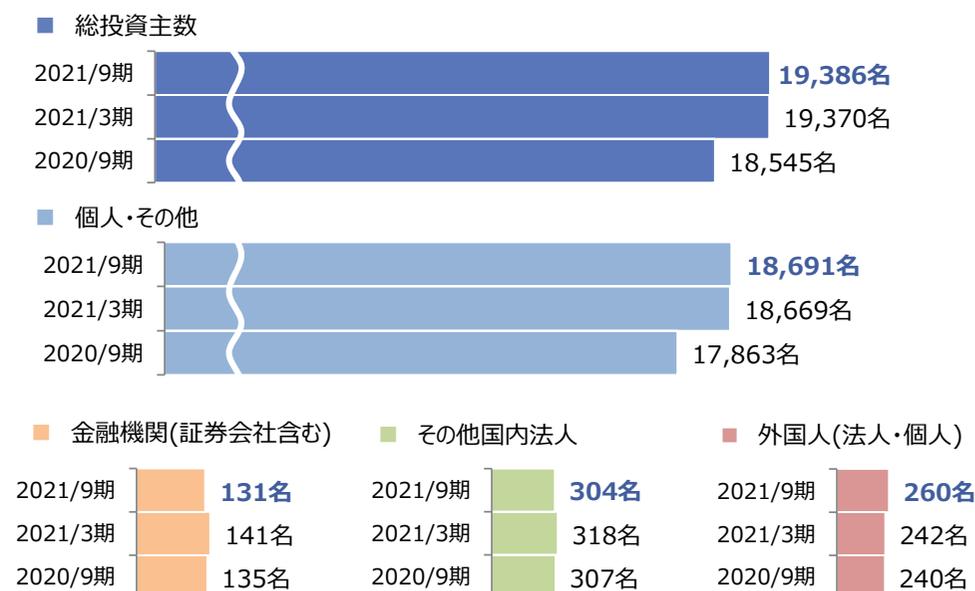
(2021年9月期末現在)

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	207,169口	15.69%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	125,064口	9.47%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,540口	3.15%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	25,029口	1.90%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,851口	1.28%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,328口	1.24%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	14,794口	1.12%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	13,286口	1.01%
株式会社八十二銀行	13,085口	0.99%
上位10投資主合計	823,216口	62.36%

## ■ 所有者別投資口数比率の推移 (各期末)

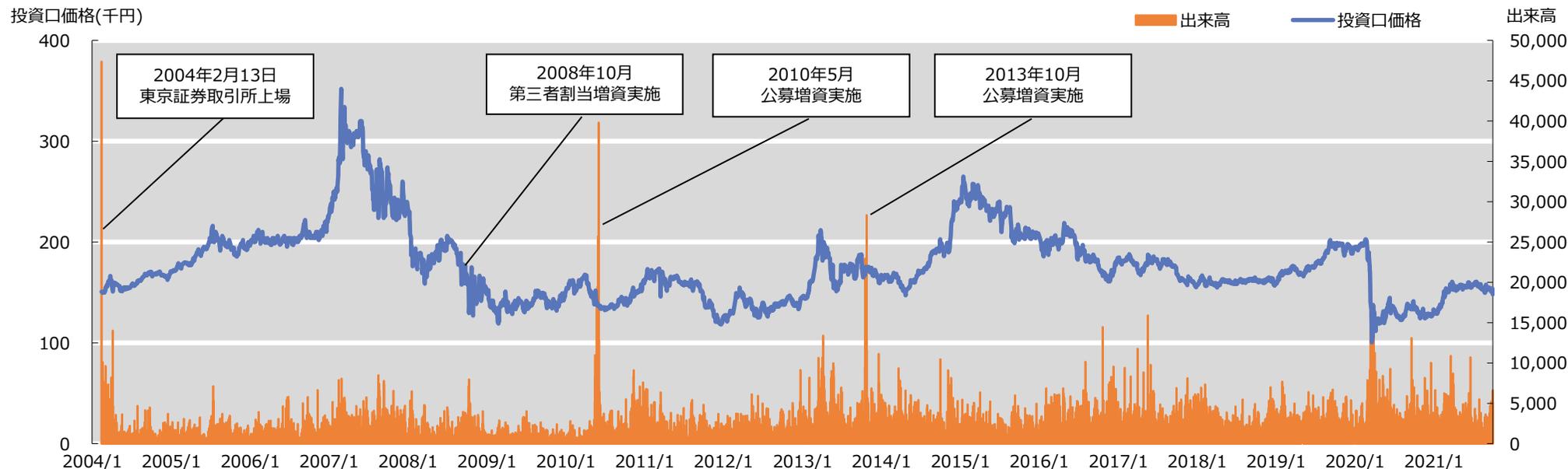


## ■ 所有者別投資主数の推移 (各期末)



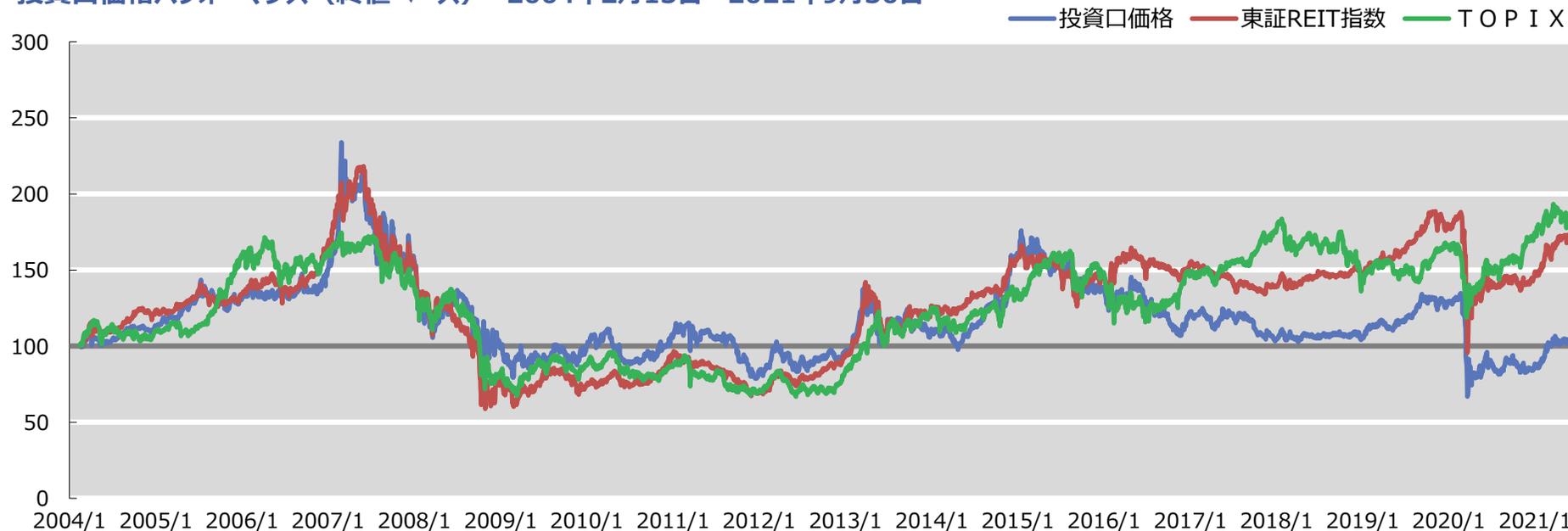
# 投資口価格の推移

## ■ 投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2021年9月30日



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

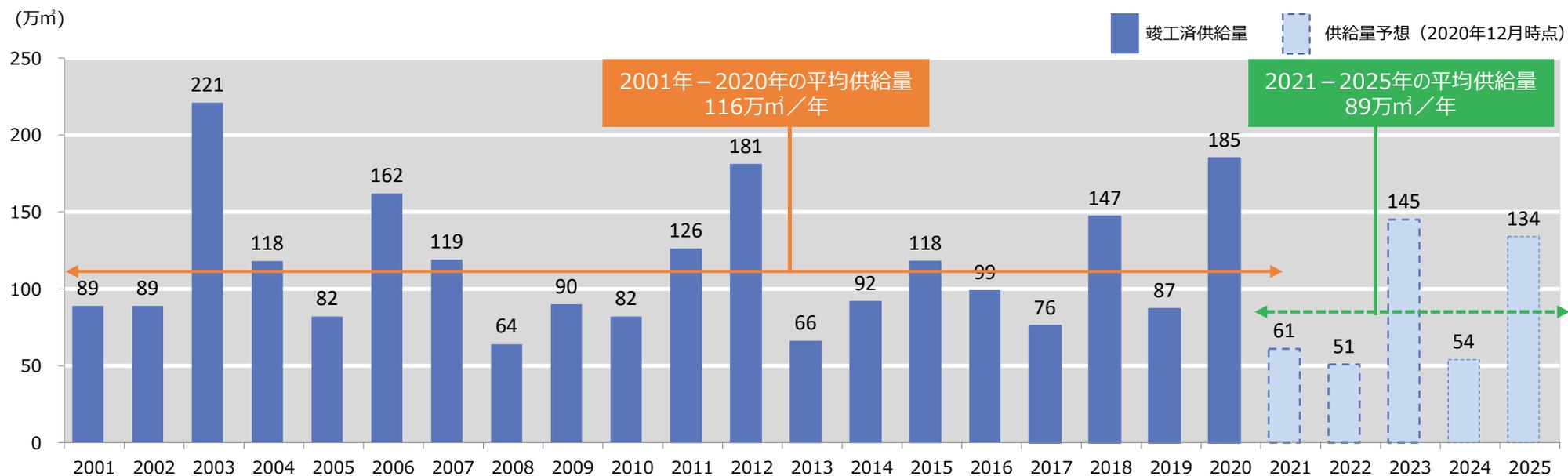
## ■ 投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2021年9月30日



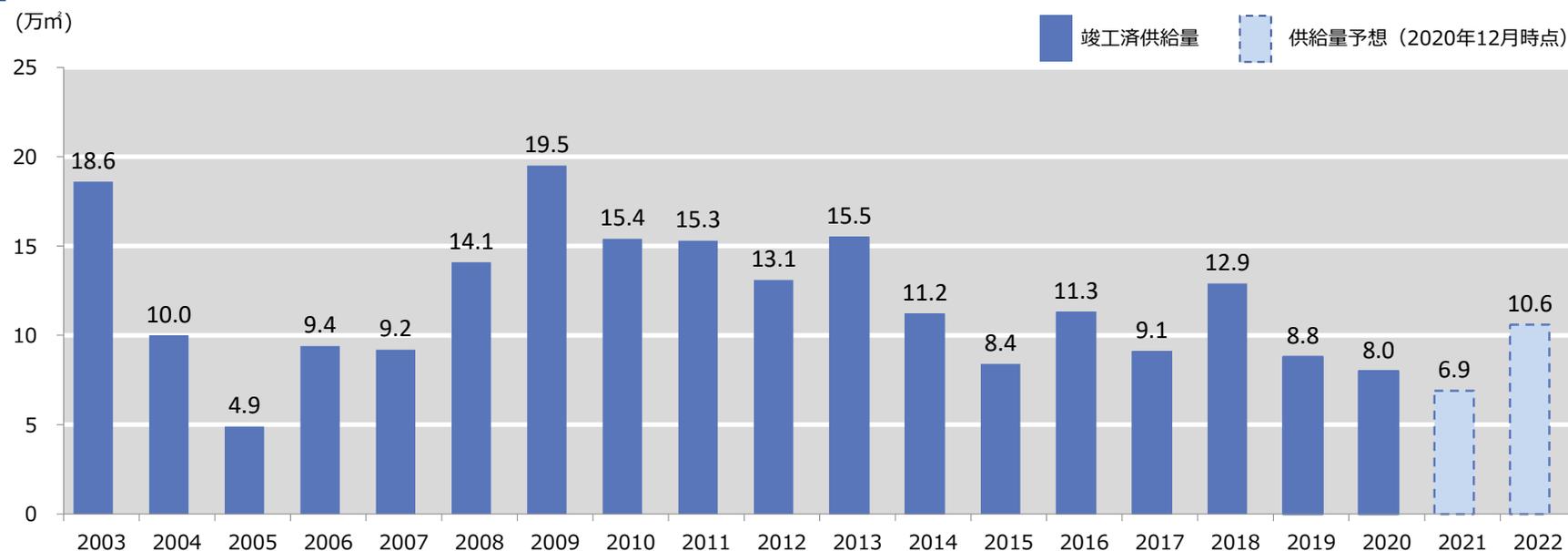
(注) 森トラスト総合リート投資法人上場日の投資口価格、東証REIT指数、TOPIXを100としています。

# 東京23区の大規模オフィス供給量について

## 東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



## 東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移

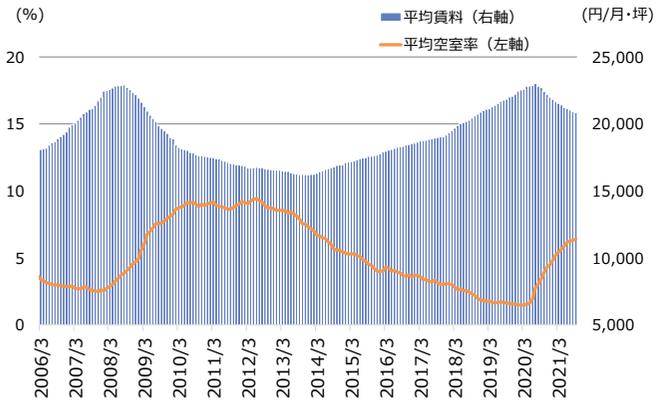


(注) 大規模オフィスビルは延床面積10,000㎡以上のオフィスビル、中規模オフィスビルは延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満のオフィスビルです

出所：森トラスト株式会社「東京23区大規模オフィス供給量調査'13」及び「東京23区大規模オフィス供給量調査'21」を基に当社作成

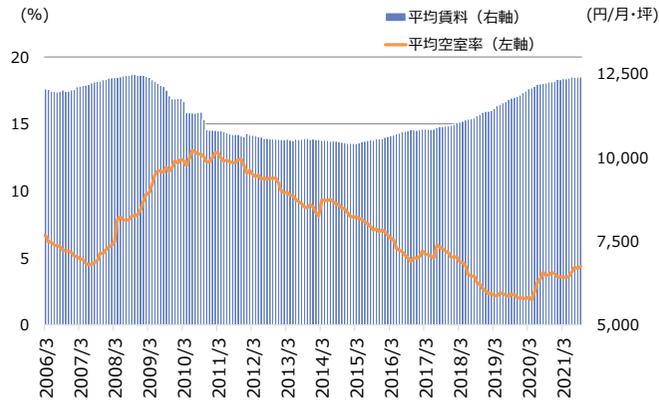
# 主要都市の空室率及び賃料単価の推移

## 東京ビジネス地区



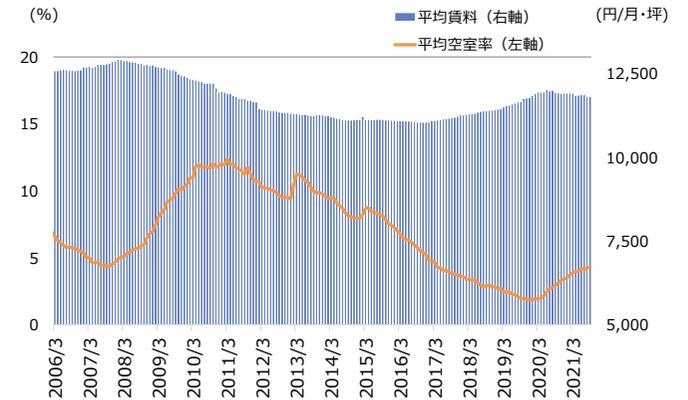
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

## 横浜ビジネス地区



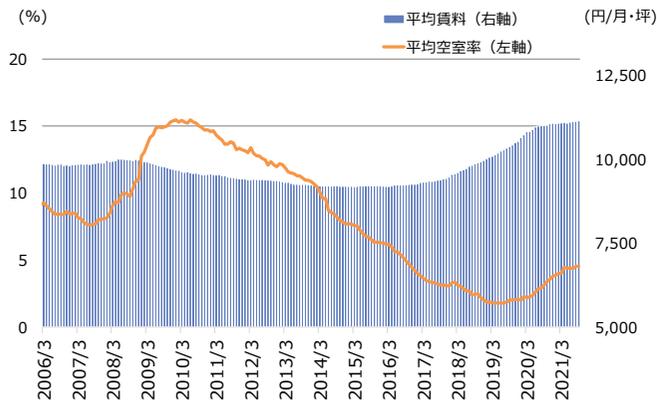
横浜ビジネス地区：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

## 大阪ビジネス地区



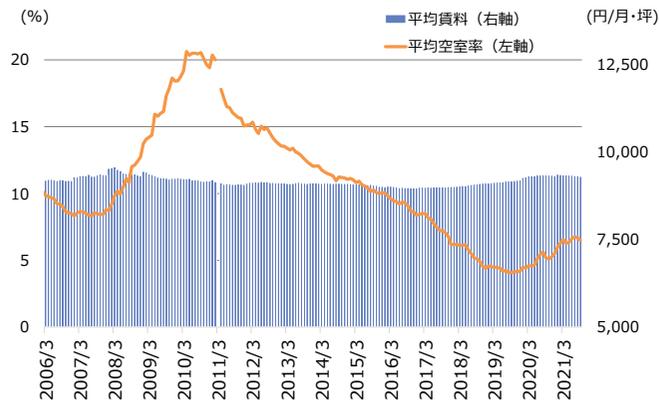
大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区

## 福岡ビジネス地区



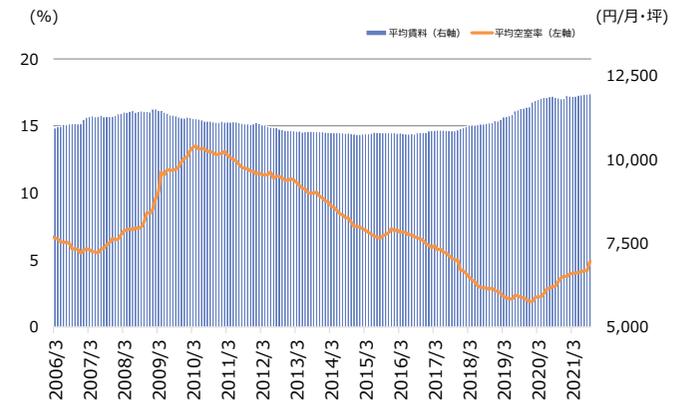
福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

## 仙台ビジネス地区



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

## 名古屋ビジネス地区



名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

出所：三鬼商事株式会社公表データを基に当社作成

# 資産運用会社に対する運用報酬について

(2021年9月期末)

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

## 注記 (1)

### P4

- (注1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。
- (注2) 賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した稼働率を記載しています。
- (注3) 含み益は、期末時点の算定価額合計と期末簿価合計の差額を記載しています。
- (注4) 1口当たりNAV：(期末純資産額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数

### P12

- (注1) マスターリース契約を採用している物件についてはサブリーススペースの賃貸面積を対象としています。但し、退去予定区画、住宅、倉庫を除きます。
- (注2) 新規テナント募集時における目標賃料と現況賃料とのギャップ等を考慮して決定している交渉方針
- (注3) 小数点第1位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

### P27

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

### P36

- (注1) 詳細は、後記「期末算定価額」及び「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支」をご覧ください。
- (注2) NOI利回り：2021年9月期NOI(年換算) ÷ 取得価格

### P37

- (注1) 東京汐留ビルディングは、2021年7月1日付で共有持分 1,000,000分の62,411を譲渡しました。2021年9月30日現在、本投資法人が保有する共有持分は1,000,000分の437,589です。なお、括弧内には、2021年3月期の期末簿価及び期末算定価額について当該譲渡持分相当を控除した数値並びに当該数値を基に算出した増減額を記載しています。
- (注2) 神谷町トラストタワーを2021年7月1日付で取得しました。
- (注3) フレスポ稲毛は、直接還元法が採用されていません。
- (注4) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。
- (注5) 立地：株式会社地価評価研究所、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

### P38

- (注1) 各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (注2) 東京汐留ビルディングは、2021年4月1日以降、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、2021年9月末における当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。
- (注3) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたくうで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注4) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (注5) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注6) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注7) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくうで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注8) 合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。また、2021年9月末における東京汐留ビルディングについては、(注2)の記載に従い算出される稼働率を用いております。

## 注記 (2)

### P39

- (注1) 東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、事務所・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注2) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたくえ、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注3) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、共同運用区画の稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注4) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注5) 御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。
- (注6) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくえ、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、主要なテナントとの契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。
- (注7) 富士通は、2021年9月末には物件全体の53.0%を占めていますが、2022年1月末には4.3%となる予定です。
- (注8) テナントの同意が得られていないため、開示していません。
- (注9) ホテルオークラ神戸について、2020年9月30日付で2022年4月1日から2032年3月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。
- (注10) 合計の稼働率及びテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率及びテナント数を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注1)の記載に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

### P40～42

- (注1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の437,589)を乗じた面積は83,751.93㎡です。
- (注2) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。
- (注3) 神谷町トラストタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は3,797.72㎡です。
- (注4) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
- (注5) 50年間に10%の超過確率 (=再現期間475年) で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。
- (注6) ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
- (注7) NOI利回り：2021年9月期NOI (年換算) ÷ 取得価格
- (注8) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。
- (注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

### P48

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

## □ 注意事項 / ご連絡先

### ■ 注意事項

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

### ■ ご連絡先

資産運用会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 総合リート運用本部 運用戦略部 (IR担当) (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号 / 一般社団法人投資信託協会会員)
電話番号	03-6435-7011