

2022年8月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
 森トラスト総合リート投資法人
 執行役員 八木 政幸
 (コード番号 8961)

資産運用会社名
 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 代表取締役社長 山本 道男
 問合せ先
 総合リート運用本部 内藤 宏史
 運用戦略部長
 電話番号 03-6435-7011

(訂正)2022年3月期決算短信(REIT)、2022年3月期決算説明資料及び
 第40期資産運用報告の一部訂正に関するお知らせ

本投資法人は、2022年5月23日に公表しました2022年3月期決算短信(REIT)、2022年3月期決算説明資料及び第40期資産運用報告について、一部に誤りがありましたので、下記のとおり訂正します(訂正箇所は下線にて表示してあります)。

記

1. 2022年3月期決算短信(REIT)の訂正箇所

(1) 27ページ「2. 財務諸表 (8)財務諸表に関する注記事項〔賃貸等不動産に関する注記〕」

(訂正前)

(前略)

(単位:千円)

用途		前期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	217,600,132	218,552,974
	期中増減額	952,841	1,070,360
	期末残高	218,552,974	219,623,334
	期末時価	235,040,000	<u>239,390,000</u>
(中略)			

合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	305,544,488	306,237,624
	期中増減額	693,135	748,014
	期末残高	306,237,624	306,985,638
	期末時価	341,330,000	<u>345,810,000</u>

(後略)

(訂正後)

(前略)

(単位:千円)

用途		前期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	217,600,132	218,552,974
	期中増減額	952,841	1,070,360
	期末残高	218,552,974	219,623,334
	期末時価	235,040,000	<u>239,690,000</u>
(中略)			
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	305,544,488	306,237,624
	期中増減額	693,135	748,014
	期末残高	306,237,624	306,985,638
	期末時価	341,330,000	<u>346,110,000</u>

(後略)

(2) 33 ページ「3. 参考情報 (2) 投資不動産物件 不動産等資産の区分、価格及び投資比率」

(訂正前)

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分 (注1)	名称	取得価格 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	直接 還元法	DCF法		期末算定価額 評価機関	投資比率 (注4)
						還元 利回り	割引率	最終還元 利回り		
東京 都心部	オフィス ビル	東京汐留ビルディング	82,539 (注5)	75,045	81,400	3.3%	3.2%	3.3%	株式会社 立地評価研究所	25.4%
		ONビル	39,900	38,898	35,100	3.4%	3.1%	3.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	12.3%
		紀尾井町ビル	34,300	33,080	38,000	3.2%	3.0%	3.4%	大和不動産鑑定 株式会社	10.6%
		神谷町トラストタワー	27,960 (注6)	28,018	31,100	2.6%	2.5%	2.7%	大和不動産鑑定 株式会社	8.6%
		大崎MTビル	14,386 (注7)	12,924	17,000	3.3%	3.0%	3.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	4.4%
		広尾MTRビル	8,100	8,338	8,440	3.6%	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定 株式会社	2.5%
	小計	207,185	196,305	211,040	—				63.8%	
(中略)										
小計			260,425	249,090	277,750	—			80.2%	
(中略)										
合計			324,705	306,985	345,810	—			100.0%	

(後略)

(訂正後)

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分 (注1)	名称	取得価格 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	直接 還元法	DCF法		期末算定価額 評価機関	投資比率 (注4)
						還元 利回り	割引率	最終還元 利回り		
東京 都心部	オフィス ビル	東京汐留ビルディング	82,539 (注5)	75,045	81,400	3.3%	3.2%	3.3%	株式会社 立地評価研究所	25.4%
		ONビル	39,900	38,898	35,100	3.4%	3.1%	3.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	12.3%
		紀尾井町ビル	34,300	33,080	38,000	3.2%	3.0%	3.4%	大和不動産鑑定 株式会社	10.6%
		神谷町トラストタワー	27,960 (注6)	28,018	31,100	2.6%	2.5%	2.7%	大和不動産鑑定 株式会社	8.6%
		大崎MTビル	14,386 (注7)	12,924	17,300	3.3%	3.0%	3.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	4.4%
		広尾MTRビル	8,100	8,338	8,440	3.6%	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定 株式会社	2.5%
	小計	207,185	196,305	211,340	—				63.8%	
(中略)										
小計			260,425	249,090	278,050	—			80.2%	
(中略)										
合計			324,705	306,985	346,110	—			100.0%	

(後略)

2. 2022年3月期決算説明資料の訂正箇所

(1) 4 ページ「2022年3月期決算ハイライト」

期末算定価額、含み損益、1口当たりNAV及びそれらの前期比の数値

訂正箇所	訂正前	訂正後
期末算定価額	3,458億円 (+44億円)	3,461億円 (+47億円)
含み益	388億円 (+37億円)	391億円 (+40億円)
1口当たりNAV	150,592円 (+1.8%)	150,819円 (+2.0%)

(2) 36 ページ「財務指標の推移」

2022年3月期(第40期)の含み損益、NAV及び1口当たりNAVの数値

訂正箇所	訂正前	訂正後
含み損益(百万円)	38,824	39,124
NAV(百万円)	198,782	199,082
1口当たりNAV	150,592円	150,819円

(3) 38 ページ「期末ポートフォリオ一覧」

大崎MTビル及びポートフォリオ合計の期末算定価額の数値

訂正箇所	訂正前	訂正後
大崎MTビル(百万円)	17,000	17,300
合計(百万円)	345,810	346,110

(4) 39 ページ「物件別期末算定価額」

2022年3月期の大崎MTビルの期末算定価額及び期末算定価額の増減並びに含み損益の合計及び増減の数値

訂正箇所	訂正前	訂正後
大崎MTビルの期末算定価額(百万円)	17,000	17,300
大崎MTビルの期末算定価額の増減(百万円)	200	500
含み損益の合計(百万円)	38,824	39,124
含み損益の合計の増減(百万円)	3,732	4,032

(5) 42 ページ「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(1)」

大崎MTビルの期末算定価額の数値

訂正箇所	訂正前	訂正後
期末算定価額	17,000百万円	17,300百万円

(6) 44 ページ「ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支(3)」

ポートフォリオ合計の期末算定価額の数値

訂正箇所	訂正前	訂正後
期末算定価額	345,810百万円	346,110百万円

3. 第40期資産運用報告の訂正箇所

(1) 1ページ「投資主の皆様へ ポートフォリオサマリー」

期末算定価額及び含み益の数値

訂正箇所	訂正前	訂正後
期末算定価額	3,458 億円	3,461 億円
含み益	388 億円	391 億円

(2) 41ページ「I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 3. 組入資産明細」

(訂正前)

(前略)

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
(中略)					
大崎 M T ビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	^(注2) 24,495.21	17,000	12,924
(中略)					
合 計			417,675.34	345,810	306,985

(後略)

(訂正後)

(前略)

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
(中略)					
大崎 M T ビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	^(注2) 24,495.21	17,300	12,924
(中略)					
合 計			417,675.34	346,110	306,985

(後略)

(3) 60 ページ「V. 注記表〔賃貸等不動産に関する注記〕」

(訂正前)

当期(自 2021 年 10 月 1 日 至 2022 年 3 月 31 日)

(中略)

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	218,552,974	1,070,360	219,623,334	<u>239,390,000</u>
商業施設	68,815,401	△127,710	68,687,691	85,310,000
その他	18,869,248	△194,635	18,674,613	21,110,000
合計	306,237,624	748,014	306,985,638	<u>345,810,000</u>

(後略)

(訂正後)

当期(自 2021 年 10 月 1 日 至 2022 年 3 月 31 日)

(中略)

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	218,552,974	1,070,360	219,623,334	<u>239,690,000</u>
商業施設	68,815,401	△127,710	68,687,691	85,310,000
その他	18,869,248	△194,635	18,674,613	21,110,000
合計	306,237,624	748,014	306,985,638	<u>346,110,000</u>

(後略)

以上