

森トラスト総合リート投資法人

略称(森トラストR / MTR)

ホームページURL : <https://www.mt-reit.jp/>

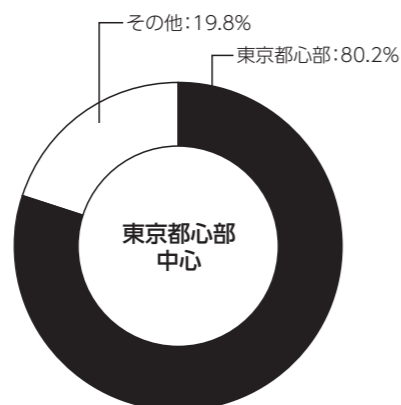
才住ホ物商へ他

本投資法人は、東京都心部のオフィスビルを中心に、商業施設、ホテル、住宅等に投資する総合型リートです。選別投資による安定的なポートフォリオの構築、スポンサーグループである森トラストグループとの幅広い連携、堅実な財務戦略の3つの強みを活かして、堅実な運用のもと、上場以来安定した分配を行ってきました。今後も長期的な安定運用を基本とし、安定したインカムゲインの確保、ポートフォリオの着実な成長を目指すとともに、「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行っていきます。

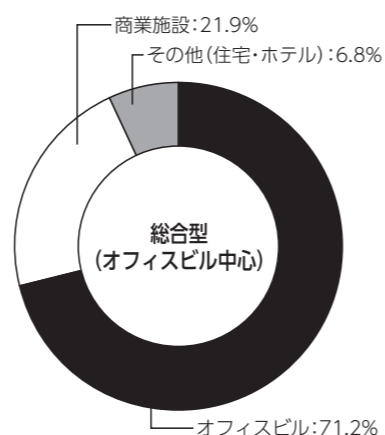


東京汐留ビルディング

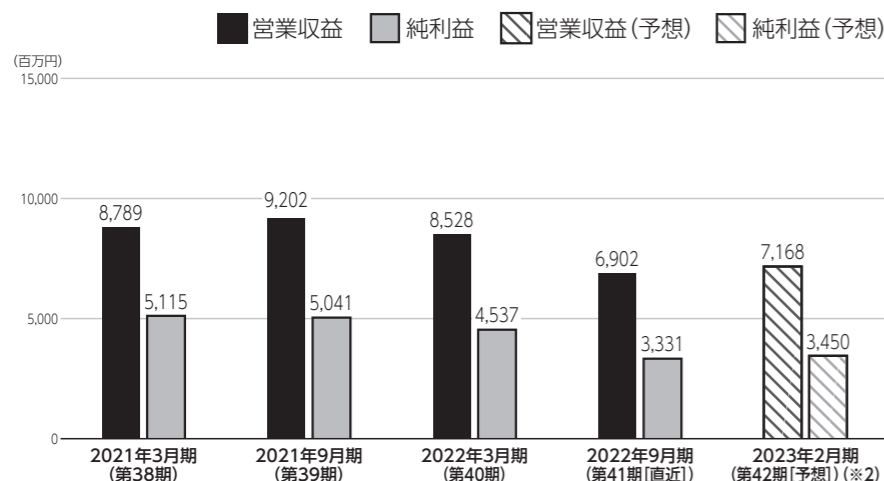
運用対象地域 (※1)



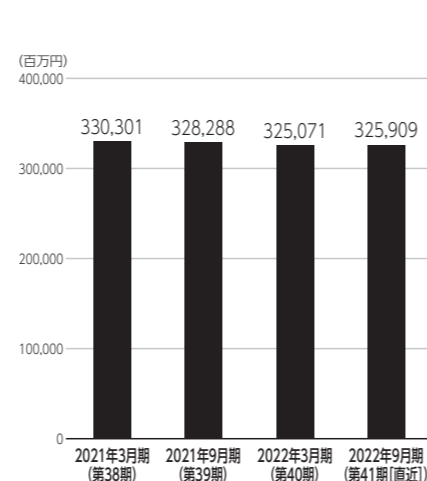
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	資本金	400百万円
	役員 (※3)	【代表取締役社長】山本 道男【代表取締役最高執行責任者】八木 政幸、相澤 信之【取締役】内藤 宏史【監査役】(非常勤)伊東 誠案		
	株主	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		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行	

2022年9月30日時点の投資口価格	137,700円/1口	2022年9月期 (第41期) 分配金	3,000円/1口
決算月	1月、2月、 3月 、4月、5月、6月、7月、8月、 9月 、10月、11月、12月		
直近の決算期	第41期 (2022年4月1日~2022年9月30日)		
所在地	〒105-6034	TEL	03-6435-7011
	東京都港区虎ノ門四丁目三番一号	URL	https://www.mt-reit.jp/
役員	【執行役員】八木 政幸【監督役員】中川 直政、片桐 春美		
設立年月日	2001年10月2日	登録年月日	2001年11月12日
上場年月日	2004年2月13日		
運用資産種別	〔総合型 (オフィスビル中心)〕 オフィスビル: 71.2% 商業施設: 21.9% その他 (住宅・ホテル): 6.8%		
運用対象地域 (※1)	〔東京都心部中心〕 東京都心部: 80.2% その他: 19.8%		
運用方針 (※1)	◆投資不動産の用途にかかわらず、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心に、資産総額の60~80%を目途に投資を行います。 ◆「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70~90%を目途に投資を行うとともに、「商業施設」(資産総額の10~30%)及び「その他(当面は住宅及びホテルに限る)」(資産総額の0~10%)に対しても投資を行います。		
財務方針	◇LTVは最大50%を目安とします。		
上場時発行 (※4)	108,640口	730,000円/口	主幹事
出資総額	153,990百万円	発行済投資口数	1,320,000口

	2021年3月期 (第38期)	2021年9月期 (第39期)	2022年3月期 (第40期)	2022年9月期 (第41期 [直近])	2023年2月期 (第42期 [予想]) (※2)
営業収益	8,789百万円	9,202百万円	8,528百万円	6,902百万円	7,168百万円
営業利益	5,464百万円	5,563百万円	5,042百万円	3,428百万円	3,870百万円
経常利益	5,116百万円	5,205百万円	4,685百万円	3,043百万円	3,543百万円
当期純利益	5,115百万円	5,041百万円	4,537百万円	3,331百万円	3,450百万円
短期借入金 (※5)	39,500百万円	40,500百万円	35,500百万円	28,000百万円	
長期借入金	106,500百万円	103,500百万円	109,500百万円	117,000百万円	
投資法人債	11,000百万円	11,000百万円	9,000百万円	11,000百万円	
総資産額	330,301百万円	328,288百万円	325,071百万円	325,909百万円	
純資産額	160,180百万円	160,106百万円	159,957百万円	159,071百万円	
分配金	3,875円/1口	3,550円/1口	3,195円/1口	3,000円/1口	2,462円/1口

保有物件数 (※6)	16	テナント数 (※6)	106	総賃貸面積 (※6)	417,553㎡
主要テナント (※6、※7)	森トラスト株式会社、株式会社ホテルオークラ神戸、株式会社イトーヨーカ堂、コーナン商事株式会社				
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格 (※6)	投資比率 (※6)	
	東京汐留ビルディング	東京都港区	82,539百万円 (※8)	25.4%	
	ONビル	東京都品川区	39,900百万円	12.3%	
	紀尾井町ビル	東京都千代田区	34,300百万円	10.6%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA (安定的)				

- (※1) 運用対象地域の「東京都心部」とは、東京都千代田区、中央区、港区、品川区、渋谷区及び新宿区をいいます。
(※2) 第42期予想は2022年11月22日発表の決算短信をベースに作成しています。なお第42期は、森トラスト・ホテルリート投資法人との合併(2023年3月1日付)に伴い5か月の変則決算予定です。
(※3) 2022年11月末時点の情報を記載しています。
(※4) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。
(※5) 貸借対照表上定義される「1年内償還予定の投資法人債」及び「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。
(※6) 2022年9月末時点の情報を記載しています。
(※7) 「主要テナント」は総賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。
(※8) 「東京汐留ビルディング」の取得価格は、2021年7月1日と2021年10月1日に共有持分の一部を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である110,000百万円の75%に相当する価格を記載しています。