

森トラストリート投資法人

略称 (森トラストR / MTR)

ホームページURL : <https://www.mt-reit.jp/>



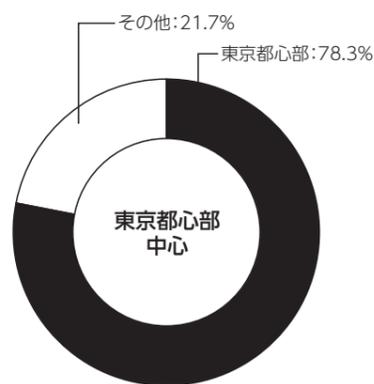
才住ホ物商へ他

本投資法人は、森トラストグループをスポンサーとし、オフィス・ホテルを中核資産とする総合型リートです。資産性・安定性・成長性の追求、スポンサーである森トラストグループとの幅広い連携、堅実な財務戦略といった3つの特徴を活かして運用を行ってきました。今後も、安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中心に中長期的な安定運用を基本とし、安定したインカムゲインの確保、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

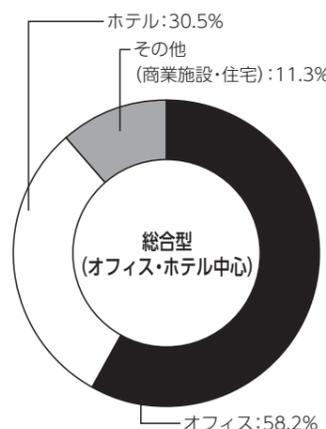


東京汐留ビルディング

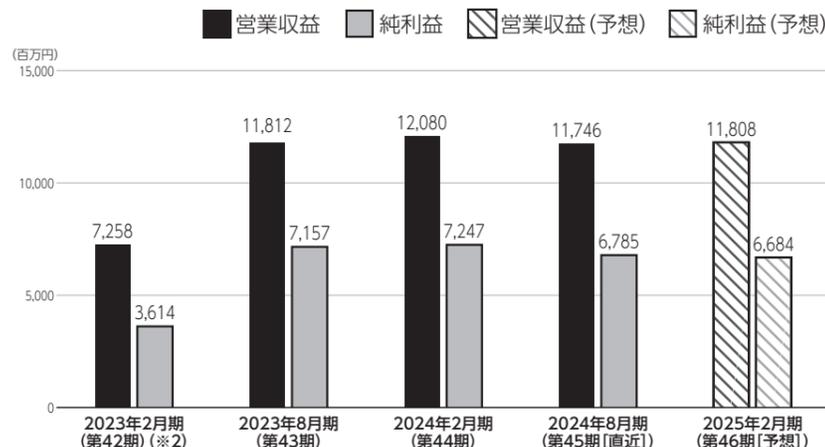
運用対象地域 (※1)



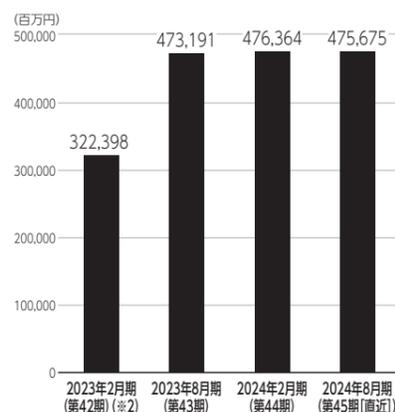
運用資産種別



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	【代表取締役社長】内藤 宏史 【常務取締役】相澤 信之 【取締役】山崎 拓也 【監査役 (非常勤)】伊東 誠索	従業員数 (※3)	17名
	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	

2024年11月29日時点の投資口価格	60,900円/口	2024年8月期 (第45期) 分配金	1,757円/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45期 (2024年3月1日~2024年8月31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】内藤 宏史 【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・ホテル中心)] オフィス: 58.2% ホテル: 30.5% その他 (商業施設・住宅): 11.3%		
運用対象地域 (※1)	[東京都心部中心] 東京都心部: 78.3% その他: 21.7%		
運用方針 (※1)	<ul style="list-style-type: none"> ◆オフィス・ホテルを中核資産として、「資産性」「安定性」「成長性」を兼ね備えた運用を行うことを基本方針とします。 ◆不動産の本質的価値である資産性に着目した上質なアセットへの重点投資を行います。 用途、地域の投資比率の目標は以下のとおりです。 (用途) オフィス: 40~80%、ホテル: 20~55%、その他 (商業施設・住宅): 30%以下 (地域) オフィス: 東京都心部60%以上、首都圏・政令指定都市等40%以下 ホテル: 「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」		
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	3,560,000口

	2023年2月期 (第42期) (※2)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)	2024年8月期 (第45期 [直近])	2025年2月期 (第46期 [予想])
営業収益	7,258百万円	11,812百万円	12,080百万円	11,746百万円	11,808百万円
営業利益	4,057百万円	7,188百万円	7,937百万円	7,503百万円	7,523百万円
経常利益	3,731百万円	6,535百万円	7,257百万円	6,795百万円	6,695百万円
当期純利益	3,614百万円	7,157百万円	7,247百万円	6,785百万円	6,684百万円
短期借入金 (※5)	24,000百万円	55,500百万円	55,500百万円	52,000百万円	
長期借入金	117,500百万円	158,000百万円	157,000百万円	159,500百万円	
投資法人債	11,000百万円	11,000百万円	14,000百万円	14,000百万円	
総資産額	322,398百万円	473,191百万円	476,364百万円	475,675百万円	
純資産額	158,725百万円	232,260百万円	233,455百万円	233,708百万円	
分配金 (※4)	2,545円/口	1,700円/口	1,835円/口	1,757円/口	1,740円/口

保有物件数	21	テナント数	120	総賃貸面積	501,110㎡
主要テナント (※6)	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				
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	東京汐留ビルディング	東京都港区	82,539百万円	17.7%	
	神谷町トラストタワー	東京都港区	51,660百万円	11.1%	
	シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区	49,200百万円	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か月の変則決算です。
 (※3) 役員・派遣社員は除きます。
 (※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。また、2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口を2口に分割しました。
 (※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) 「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。
 (※7) 投資口価格以外の情報は、2024年8月31日時点の情報を掲載しています。