



2025年9月30日時点の投資口価格	75,800円／口	2025年8月期（第47期）分配金	1,854円／口
決算月	2月、8月	分配金支払開始月	5月、11月
直近の決算期	第47期（2025年3月1日～2025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、熊本 里規		
設立年月日	2001年10月2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：58.8％ ホテル：30.7％ その他（商業施設・住宅）：10.6％		
運用対象地域（※1）	〔東京都心部中心〕 東京都心部：78.7％ その他：21.3％		
運用方針（※1）	◆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（※3）	108,640口	730,000円／口	主幹事 みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社
出資総額	153,990百万円		発行済投資口数 3,560,000口

	2024年2月期 （第44期）	2024年8月期 （第45期）	2025年2月期 （第46期）	2025年8月期 （第47期）	2026年2月期 （第48期【予想】）
営業収益	12,080百万円	11,746百万円	11,820百万円	11,668百万円	11,471百万円
営業利益	7,937百万円	7,503百万円	7,648百万円	7,445百万円	7,267百万円
経常利益	7,257百万円	6,795百万円	6,869百万円	6,609百万円	6,382百万円
当期純利益	7,247百万円	6,785百万円	6,859百万円	6,598百万円	6,371百万円
短期借入金（※4）	55,500百万円	52,000百万円	52,000百万円	49,500百万円	
長期借入金	157,000百万円	159,500百万円	158,500百万円	157,000百万円	
投資法人債	14,000百万円	14,000百万円	14,000百万円	14,000百万円	
総資産額	476,364百万円	475,675百万円	474,732百万円	471,438百万円	
純資産額	233,455百万円	233,708百万円	234,313百万円	234,546百万円	
分配金	1,835円／口	1,757円／口	1,788円／口	1,854円／口	1,791円／口

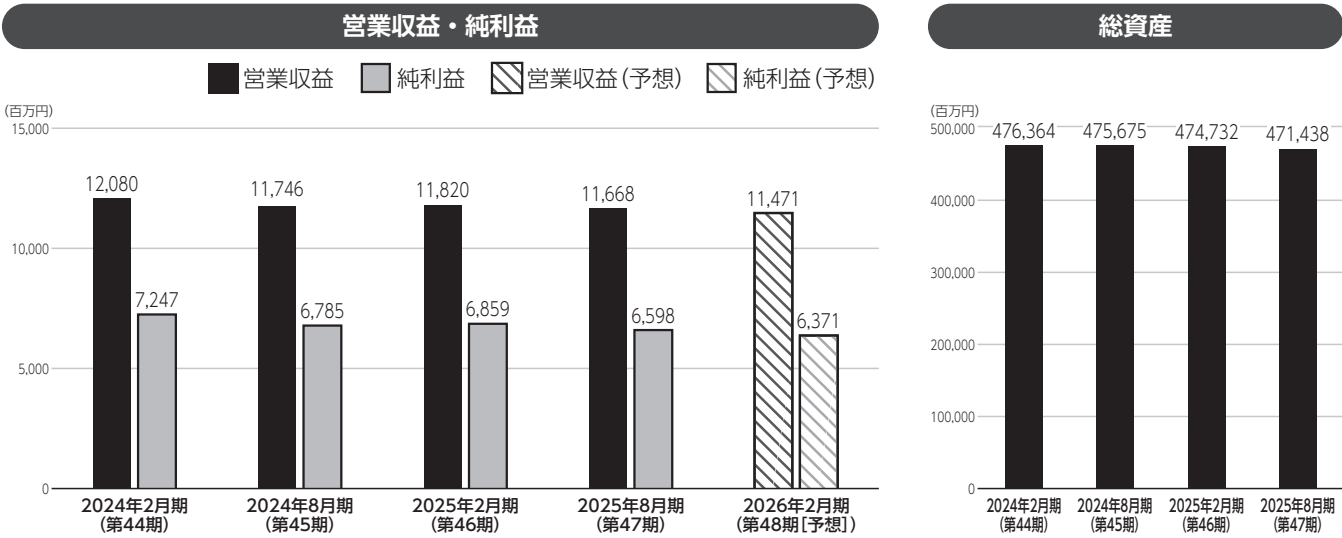
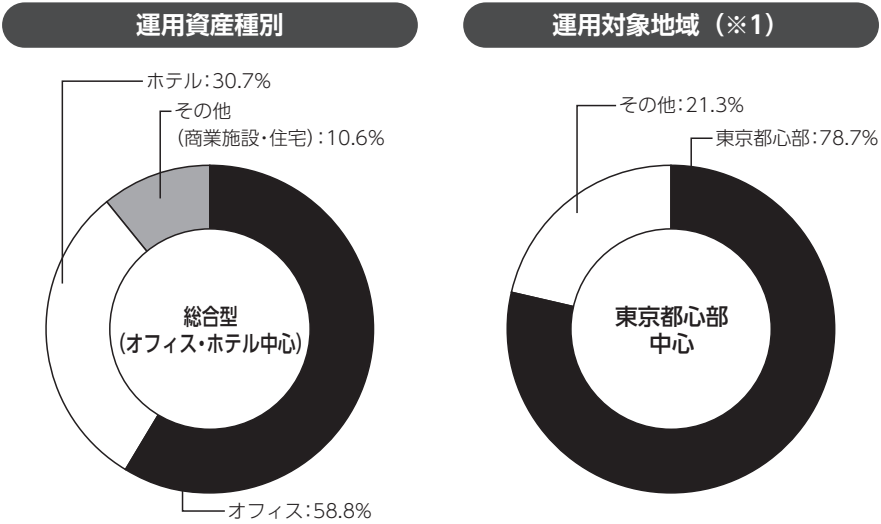
保 有 物 件 数	20	テナント数	121	総賃貸面積	505,133㎡
主要テナント(※5)	森トラスト株式会社、株式会社ホテルオークラ神戸、株式会社イトーヨーカ堂				
主 要 物 件 ※投資額上位3物件	物 件 名 称		所 在 地	取 得 価 格	投 資 比 率
	東京汐留ビルディング		東京都港区	82,539百万円	17.8%
	神谷町トラストタワー		東京都港区	51,660百万円	11.1%
	シャングリ・ラ 東京		東京都千代田区	49,200百万円	10.6%
格 付	【JCR】長期発行体格付：AA（安定的）				

（※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）役員・派遣社員は除きます。
（※3）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。
（※4）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。
（※5）「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。
（※6）投資口価格以外の情報は、2025年8月31日時点の情報を掲載しています。

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



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
	代表取締役	内藤 宏史	従業員数（※2）	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