

報道関係各位

## 森トラストグループ 2024年3月期 業績報告

森トラスト株式会社、森トラスト・ビルマネジメント株式会社、森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社など、森トラストグループ41社(森トラスト、連結対象子会社36社、持分法適用関連会社4社)の2024年3月期連結業績をお知らせします。

### [森トラストグループ 連結業績] (2023年4月1日~2024年3月31日)

2024年3月期は、営業収益2,629億円(前期比:1.4%減)、営業利益538億円(前期比:17.8%減)となりました。米国における複数の不動産取得のほか、既存オフィスビルの稼働改善、新型コロナウイルス感染症の5類移行を受けたことによるホテルの稼働率向上等が寄与し、賃貸関係収益・ホテル関係収益ともに過去最高となりました。一方で、販売調整等により不動産販売収益が減少し、減収減益となりました。

経常利益は589億円(前期比:15.0%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は413億円(前期比:21.9%減)と、減益となりました。

2025年3月期の予測では、賃貸関係収益とホテル関係収益ともに3期連続の増収のため、営業収益全体でも2,850億円(前期比:8.4%増)と増収を見込んでおります。また、営業利益は540億円(前期比:0.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は360億円(前期比:13.0%減)となる見込みです。

(金額の単位は百万円、表記は百万円未満切り捨て)

	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期予測
営業収益	266,629	262,903	285,000
営業利益	65,555	53,853	54,000
経常利益	69,340	58,966	57,000
親会社株主に帰属する当期純利益	53,012	41,387	36,000

### 営業収益内訳

賃貸関係事業	85,384	91,892	93,000
ホテル関係事業	44,545	66,426	75,000
不動産販売事業	118,010	86,418	100,000
その他事業(請負工事等)	18,689	18,166	17,000

### 総資産および純資産

総資産	1,254,665	1,477,644	—
純資産	559,912	591,673	—

## 2024年3月期の業績ハイライト

- 「賃貸関係事業」は、2022年8月に取得した米国ワシントンD.C.の「601 Massachusetts Avenue(601 マサチューセッツアベニュー)」の通期稼働による収益寄与や、既存オフィスビルの稼働率改善により、前期比7.6%増で2期連続過去最高となる918億円の営業収益となりました。
- 「ホテル関係事業」は、2023年5月に新型コロナウイルス感染症の5類移行の影響を受け、シティホテル、リゾートホテルすべての既存ホテルが大幅に稼働率を改善しました。また、同年5月に「リーガロイヤルホテル京都」の取得、同年8月に「紫翠 ラグジュアリーコレクションホテル 奈良」の開業等もあり、前期比49.1%増で2期連続過去最高となる664億円の営業収益となりました。
- 「不動産販売事業」は、エスリード株式会社によるマンション分譲が前年に引き続き好調を維持したものの、販売調整により前期比26.8%減となる864億円の営業収益を計上し、「その他事業」は前期比2.8%減となる181億円の営業収益となりました。

上記の結果、営業収益は2,629億円、営業利益は538億円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は413億円となりました。

## 2025年3月期の業績予測

- 「賃貸関係事業」は、2020年から続く新型コロナウイルス感染症を起因とするオフィス市況の低迷から脱し、既存オフィスビル稼働率の改善等により3期連続過去最高となる930億円の営業収益を見込んでいます。
- 「ホテル関係事業」は、今期「万平ホテル」「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」の開業を予定しています。加えて、新型コロナウイルス感染症の5類移行後初の通期稼働により既存ホテルの稼働の更なる改善が期待されることから、3期連続過去最高となる750億円の営業収益を見込んでいます。
- 「不動産販売事業」は、住宅分譲事業中心に1,000億円を、「その他事業」は170億円の営業収益をそれぞれ見込んでいます。

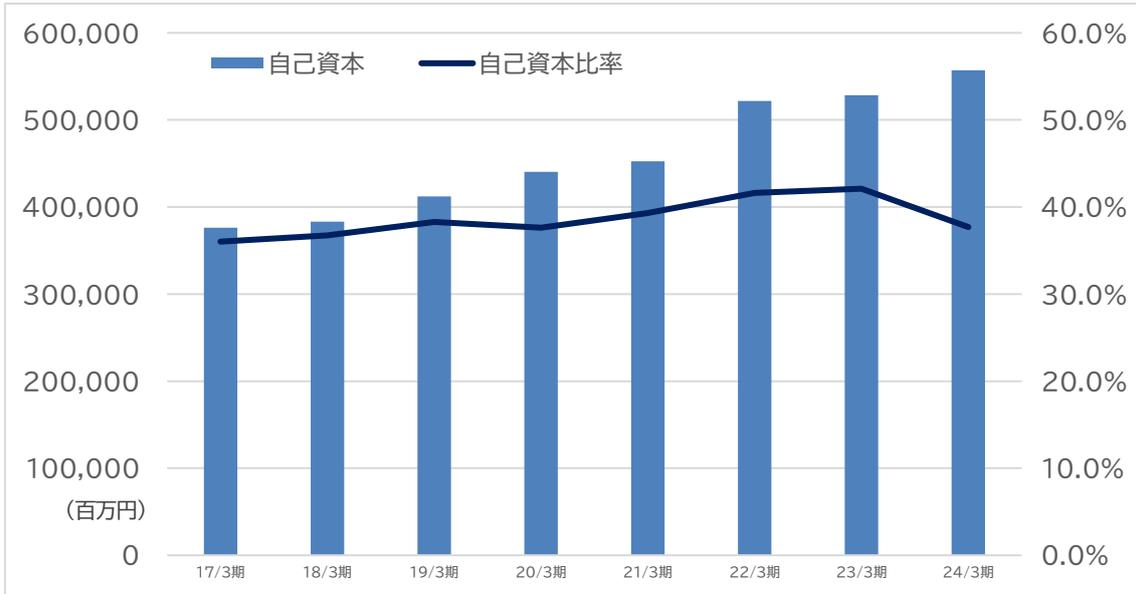
上記の結果、2025年3月期の業績は、営業収益は2,850億円、営業利益は540億円、親会社株主に帰属する当期純利益は360億円となる見込みです。

本資料に記載の業績予測は、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいています。実際の業績は、今後の様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

## 森トラストグループの財務状況の推移

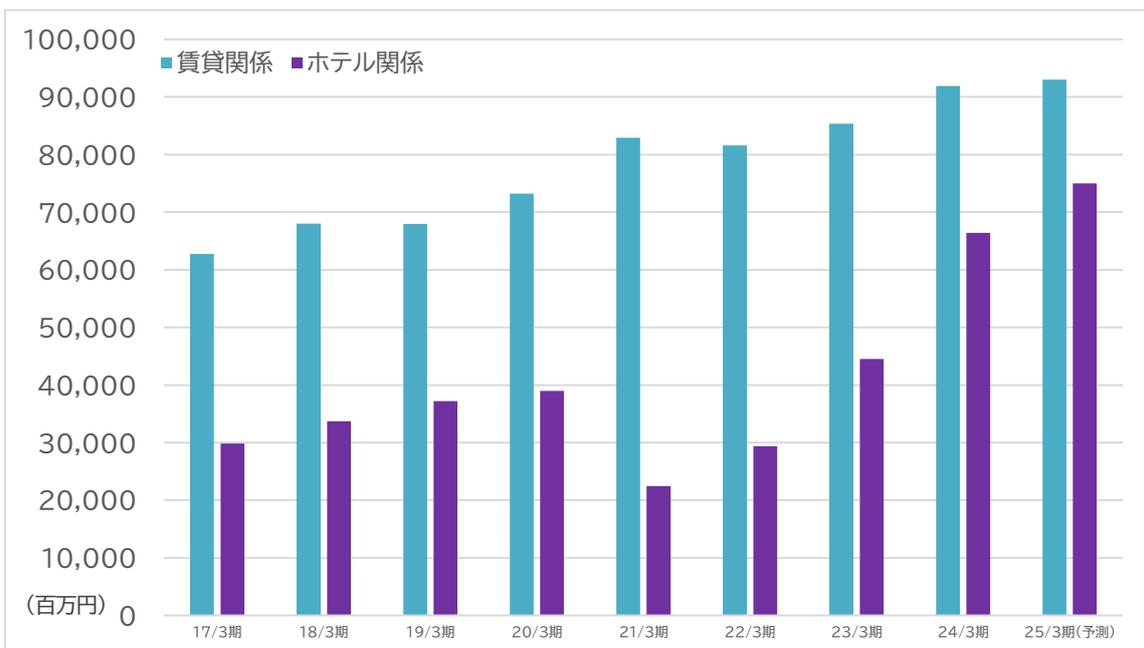
### ■自己資本および自己資本比率の推移

2024年3月期において、自己資本は5,573億円、米国オフィスビル「245 Park Avenue (245 パークアベニュー)」、「リーガロイヤルホテル京都」や「フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波」等への投資により、自己資本比率は前期比4.4%減となる37.7%となりました。



### ■貸貸関係事業およびホテル関係事業の推移

2024年3月期において、貸貸関係収益・ホテル関係収益ともに過去最高を更新しました。



<本件に関するお問い合わせ先>

森トラスト株式会社 広報部 担当:相澤・佐畑

TEL:03-6435-8433 MAIL:[koho@mori-trust.co.jp](mailto:koho@mori-trust.co.jp)

## Advance2030

### ■「Advance2030」の数値目標

2016年に策定した森トラストグループの中長期ビジョン「Advance2027」について2023年11月に改定を行い、「Advance2030」として、2030年度に向けて新たに1兆2,000億円の投資目標と、2030年度の売上高3,300億円、営業利益700億円の目標を設定しました。

単位:億円

年度	2016年度実績 (Advance2027策定時)	2023年度実績	2030年度目標 (Advance2030)
営業収益	1,402	2,629	3,300
賃貸関係事業	627	918	1,000
ホテル関係事業	298	664	1,000
不動産販売事業	364	864	1,000
その他事業	112	181	300
営業利益	303	538	700

### ■「Advance2030」のアクションプラン

#### (1)不動産事業(賃貸および分譲)

i)選択と集中	競争力の高いエリアへの集中的な投資
ii)最適複合	土地の特性を最大化する機能を最適な形で複合
iii)国際都市機能の強化	日本の国際競争力強化に資する都市づくりへ貢献

#### (2)ホテル&リゾート事業

i)ジャパンプランドの発信	豊富な観光資源を活用し、日本の魅力を世界に発信
ii)グローバルスタンダード	国内に国際基準のサービスや世界のライフスタイルを提供
iii)イノベーション	日本の文化と国際基準のサービスの融合により、新たな価値を創出
iv)観光先進国へ	事業を通じて、日本の観光先進国たる地位の確立に寄与

#### (3)投資事業

広く社会に価値をもたらす事業全般について、多様な投資手法を用いて、「安定性」「持続性」「成長性」に重点を置いた投資を行うことで、時代に即応した最適な事業・資産ポートフォリオを構築します。

## 事業トピック

### ■不動産事業

東京都心部のプロジェクト「東京ワールドゲート赤坂」では、2025年グランドオープンに向けて開発を進めています。中長期ビジョン「Advance2030」で掲げた重点戦略である海外投資では、米国マサチューセッツ州ボストン市において、森トラストとして初めての海外不動産開発事業に参画。加えてニューヨーク州マンハッタンに所在するオフィスビル「245 Park Avenue」のリノベーション事業を2025年に向けて行っています。また、当社は東京ワールドゲート 神谷町トラストタワーに24年ぶりとなる本社移転を実施しました。

### 東京ワールドゲート赤坂 / 赤坂トラストタワー

街区コンセプト「Next Destination ～もう一度、街で会おう～」のもと、多様な人々が再び出会い、交流するための目的地となる街の実現を目指し開発を推進しています。



敷地面積	約15,750㎡
延床面積	約220,000㎡(既存建物含む)
階数	地上43階、地下3階
所在地	東京都港区赤坂二丁目1712番1他(地番)
主要用途	オフィス、ホテル、サービスアパートメント、店舗、クリニック、歴史文化発信施設など

### 米国マサチューセッツ州ボストン市における開発参画

米国子会社の森アメリカ社(MORI America LLC)を通じて、ラボ&オフィスの開発事業に参画しました。

本物件は世界的なパンデミックの経験や先端治療薬科学の急速な発展に伴い、ライフサイエンス分野への関心と研究施設への需要の高まりに対応する、ラボ&オフィスです。



物件名	15 Necco Street
所在地	15 Necco Street, Boston, Massachusetts 02210
敷地面積	8,979㎡ (2.22 ac)
建物賃貸可能面積	32,143㎡(345,995 sq. ft)
階数	地上12階、地下1階
用途	ラボ&オフィス、店舗

## 米国ニューヨーク州マンハッタンのオフィスビルへの投資・リノベーション事業参画

森アメリカ社(MORI America LLC)を通じ、オフィスビル「245 Park Avenue」に投資し、同物件のリノベーション事業に参画しました。

アメリカ最大の都市マンハッタンの中でも、経済・文化の中心地である「ミッドタウンエリア」に位置している本物件はマンハッタン最大の不動産会社である SL Green Realty Corp.と共同で所有し、2025 年に向けてリノベーション事業を行います。また、本物件への投資、リノベーションにおける当社の投資総額は 1,000 億円規模となる見込みです。



物 件 名	245 Park Avenue
所 在 地	245 Park Ave, New York, NY 10029, USA
敷 地 面 積	7,556 m <sup>2</sup> (81,336 sq.ft)
建 物 賃 貸 可 能 面 積	165,627 m <sup>2</sup> (1,782,793 sq.ft)
階 数	地上 45 階
用 途	オフィス

## 森トラスト 新オフィス(東京ワールドゲート/神谷町トラストタワー)

2023 年 5 月に移転した新本社にて、当社のオフィス事業のビジョンである「DESTINATION OFFICE」によって社員のエンゲージメントを高めるとともに、可変性のあるオフィスという考えを足し合わせ、目的地であり続ける新たなオフィスを実現しました。

また、ワーカーや社会のニーズにフィットしたオフィスの運用をさらに強力にサポートし、お客様の企業成長に貢献するサービス「WORK SELECT」の提供を開始しました。



### 【参考】「WORK SELECT」提供開始

森トラスト・ビルマネジメントはオフィスづくりを提案・支援する「WORK SELECT」を現在のオフィスに課題を感じている、またはこれからオフィス移転を検討する企業向けに提供しています。

森トラストグループが蓄積した知見を活用し、オフィス構築の全てのフェーズを一気通貫でサポートすることで、費用・スケジュールを効率化し、理想とするオフィスの実現を支援します。

**W** WORK SELECT

## ■ホテル&リゾート事業

森トラストグループの中核事業であるホテル&リゾート事業では、2024年3月時点で日本全国に32のホテル施設を展開、22件の新規ホテル計画を推進しています。また、2024年3月期は需要拡大が見込まれる関西エリアで2軒のホテルを取得しました。「ラグジュアリー・デスティネーション・ネットワーク」構想※のもと、インバウンド需要の受け皿拡大や旅行者一人当たりの消費単価向上を見据えた取り組みを推進していくなど、国内外の旅行者に日本各地の魅力ある観光資源を活かした快適な滞在を提供しています。

### 既存ホテルと新規ホテルプロジェクト一覧

#### 32 BRANDED HOTELS 既存ホテル

##### 東北 TOHOKU

ウェスティンホテル仙台  
THE WESTIN SENDAI  
ラフォーレ蔵王リゾート&スパ  
LAFORET ZAŌ RESORT AND SPA

##### 関東 KANTO

東京エディション虎ノ門  
THE TOKYO EDITION, TORANOMON  
東京エディション銀座  
THE TOKYO EDITION, GINZA  
コンラッド東京  
CONRAD TOKYO  
東京マリオットホテル  
TOKYO MARRIOTT HOTEL  
ヒルトン小田原リゾート&スパ  
HILTON ODAWARA RESORT & SPA  
コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション  
COURTYARD BY MARRIOTT TOKYO STATION  
ホテルラフォーレ那須  
HOTEL LAFORET NASU  
ラフォーレ&松尾ゴルフ倶楽部  
LAFORET & MATSUO GOLF CLUB  
ラフォーレ箱根強羅 湯の樓  
LAFORET HAKONE GORA YUNOSUMIKA  
強羅環翠楼  
GORA-KANSUIRO  
シャングリ・ラ東京(リース)  
SHANGRI-LA TOKYO

##### 中部 CHUBU

富士マリオットホテル山中湖  
FUJI MARRIOTT HOTEL LAKE YAMANAKA  
軽井沢マリオットホテル  
KARUIZAWA MARRIOTT HOTEL  
伊豆マリオットホテル修善寺  
IZU MARRIOTT HOTEL SHUZENJI  
コートヤード・バイ・マリオット白馬  
COURTYARD BY MARRIOTT HAKUBA  
ラフォーレ伊東温泉 湯の庭  
LAFORET ITO ONSEN YUNONIWA  
ホテルラフォーレ修善寺  
HOTEL LAFORET SHUZENJI  
ラフォーレ修善寺&カントリークラブ  
LAFORET SHUZENJI & COUNTRY CLUB

##### 近畿 KINKI

翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル京都  
SUIRAN, A LUXURY COLLECTION HOTEL, KYOTO  
紫翠 ラグジュアリーコレクションホテル奈良  
SHISUI, A LUXURY COLLECTION HOTEL, NARA  
JWマリオット・ホテル奈良  
JW MARRIOTT HOTEL NARA  
琵琶湖マリオットホテル  
LAKE BIWA MARRIOTT HOTEL  
南紀白浜マリオットホテル  
NANKI-SHIRAHAMA MARRIOTT HOTEL  
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション  
COURTYARD BY MARRIOTT SHIN-OSAKA STATION  
フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波(リース)  
FAIRFIELD BY MARRIOTT OSAKA NAMBA  
リーガロイヤルホテル京都  
RIHGA ROYAL HOTEL KYOTO  
料理旅館 花楽  
RYOKAN KARAKU

##### 九州・沖縄 KYUSHU-OKINAWA

イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル沖縄宮古  
IRAPH SUI, A LUXURY COLLECTION HOTEL, MIYAKO OKINAWA  
シェラトン沖縄サンマリーナリゾート  
SHERATON OKINAWA SUNMARINA RESORT  
ヒルトン沖縄瀬底リゾート  
HILTON OKINAWA SESOKO RESORT

#### 22 NEW DEVELOPMENTS 新規プロジェクト

札幌大通公園  
SAPPORO ODORI PARK

軽井沢塩沢  
KARUIZAWA SHIOZAWA  
軽井沢長倉  
KARUIZAWA NAGAKURA  
軽井沢東雲  
KARUIZAWA SHINONOME  
中軽井沢  
NAKAKARUIZAWA  
万平ホテル  
MAMPEI HOTEL

金沢広岡  
KANAZAWA HIROOKA

飛騨高山  
HIDA TAKAYAMA  
白馬咲花  
HAKUBA SAKKA

東京ワールドゲート赤坂  
TOKYO WORLD GATE AKASAKA  
元赤坂一丁目  
MOTOAKASAKA 1-CHOME  
品川三田  
SHINAGAWA MITA

箱根強羅  
HAKONE GORA  
箱根中強羅  
HAKONE NAKAGORA  
箱根強羅北  
HAKONE GORA KITA  
箱根強羅南  
HAKONE GORA MINAMI

熱海来宮  
ATAMI KINOMIYA

京都祇園  
KYOTO GION  
京都四条  
KYOTO SHIJO

ホテルインディゴ長崎グロバーストリート  
HOTEL INDIGO NAGASAKI GLOVER STREET

沖縄富着  
OKINAWA FUCHAKU  
沖縄瀬底  
OKINAWA SESOKO

※ 「ラグジュアリー・デスティネーション・ネットワーク」構想:森トラストグループは、観光のゴールデンルートである東京・京都に加え、日本各地にインターナショナルホテルを誘致する「ラグジュアリー・デスティネーション・ネットワーク」構想を掲げています。

## 2024年3月期開業ホテル

### 紫翠 ラグジュアリーコレクションホテル 奈良

奈良県の官民連携事業「吉城園周辺地区保存管理・活用事業」におけるプロジェクト。ラグジュアリーホテルブランド「翠 SUI」並びに「ラグジュアリーコレクション」を冠した国内 3 軒目のダブルブランドホテルとして 2023 年 8 月に開業しました。



### 東京エディション銀座

日本を代表する商業地・銀座の中心、世界的な高級ファッション・ハイジュエリーブランドが林立する銀座二丁目エリアに 2024 年 3 月に開業しました。世界の旅行者を呼び込む新たなランドマークとして、銀座エリアの持続的な発展に貢献することを目指しています。



### ラフォーレ箱根強羅 湯の棲 綾館

「五感で浸かり、豊かな時を織りなす」をコンセプトに、箱根の自然に調和する上質な設えや、丁寧なサービスを通して箱根の土地を五感でお愉しみいただけるホテルとして 2024 年 1 月に開業しました。



## 「リーガロイヤルホテル京都」を取得

2023 年 5 月に「リーガロイヤルホテル京都」を取得しました。

当ホテルは京都駅から徒歩約 7 分の立地で、東寺や西本願寺といった世界遺産に徒歩でアクセス可能な場所に所在する、約 500 室の客室を有した大型ホテルです。1969 年の開業から 50 年余り、地元京都に愛され続けている名門ホテルで、2016 年には大幅にリニューアルが実施されました。



## 「フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波」取得

大阪第2のターミナル駅である難波駅から徒歩約5分の場所に位置している「フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波」を2024年1月に取得し、「大阪・難波エリア」に初進出しました。

中長期的な観光需要の伸びが期待されるエリアで、信頼のおけるサービスや温かみのある心地よい空間を提供し、宿泊特化型のホテルとして国内外の観光客を迎えています。



### 【参考】今後開業予定のホテル

#### 万平ホテル 大規模改修・改築事業

2024年に創業130周年を迎える万平ホテルの大規模改修・改築事業です。本事業では、日本ホテル史上における貴重な歴史的建造物としての伝統を守り、長く未来にわたりクラシックホテルとしての格式ある滞在をお届けすることを目指してまいります。(2024年夏開業予定)



#### ホテルインディゴ長崎グラバーストリート

長崎市南山手地区は異国情緒あふれる国際色豊かな街並みが残る観光名所です。西九州新幹線の開業によりさらなる観光の発展が期待されるこのエリアに、IHG ホテルズ&リゾーツが展開するライフスタイル・ブティックホテルブランド「ホテルインディゴ」を誘致しました。(2024-2025年冬開業予定)



## サステナビリティ活動報告

### ■森トラスト サステナビリティ推進ビジョン

# まちづくりから みらいづくりへ

## Create the Future

経済・環境・社会の共生を目指して。

私たちはコーポレートスローガン「Create the Future」のもとわくわくするような未来の創造を目指しています。

かつて私たちのミッションがビルづくりからまちづくりへ変わったように新しい社会をすることで、私たちもまた社会と共に変わります。

7つの重点テーマ	アクションプラン	関連するSDGs
安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域防災やBCPの実現による、持続的に活動可能な場の創造</li> <li>・新技術を用いた感染症対策等、時代のニーズに合わせた安心の提供</li> <li>・様々な関係者と共に地域・社会の発展的成長を促進</li> </ul>	  
環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観、生態系の保全や環境配慮の資源活用を通じたまちづくり</li> <li>・再生可能エネルギーの使用・普及、および安定的供給の拡大</li> <li>・様々なステークホルダーとの適切な協働</li> </ul>	  
ワーク/ライフスタイル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワークライフバランスを向上させる施設・サービスの提供</li> <li>・新事業による生活多様性の創出</li> <li>・新たな働き方の実践および社会への提案・還元</li> </ul>	 
イノベーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出資、パートナーシップを通じた産業育成</li> <li>・デジタルデータ、先端技術の活用によるサプライチェーンの最適化</li> <li>・自由な提案と実現を促進するグループ体制の構築</li> </ul>	 
ウェルネス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人々の持続的な健康増進に寄与する場の提供</li> <li>・心も体も充足させる食や滞在機会の創出</li> <li>・社会全体での健康経営の実現</li> </ul>	 
ダイバーシティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際交流や多言語対応の促進</li> <li>・多様な人材が活躍できる経営基盤の確立</li> </ul>	  
コンプライアンス ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済活性化に資するガバナンスの継続的な向上</li> <li>・持続可能な企業活動に資するリスクマネジメントの強化</li> </ul>	 

## 2024年3月期における取組実績(抜粋)

### ■安心・安全なまちづくりとコミュニティ活性化

#### ○地域に開かれたラウンジ空間の提供

TOKYO WORLD GATE CoCo Lounge の延べ年間利用実績:235,418人

#### ○エリアマネジメント活動による地域のコミュニティ形成

神谷町・御殿山・丸の内・仙台エリアにおけるイベント実績:16回

#### ○災害訓練の実施による安全への備え

災害訓練の実施件数:5件



### ■サステナブルな環境・社会の実現

#### ○賃貸ビルへの再生可能エネルギー電力の導入

新たに9棟への賃貸ビルに導入:進捗率88.1%(2025年度までの導入率目標:100%)

#### ○賃貸ビルにおける環境認証取得

新規取得件数:3軒(15 Necco Street、245 Park Avenue、神谷町トラストタワー)

### ■ホテルアメニティのプラスチック使用量を約15トン削減

森トラスト・ホテルズ&リゾートは、運営18ホテルで使われているホテルアメニティに含有する年間16トンプラスチックを、2024年度を目途に15トン削減する取り組みを行っています。

- ① 木製や竹製、減プラスチック製品などに変更。
- ② アメニティをご持参いただく取り組みを実施。
- ③ 一部ホテルアメニティの無料設置を廃止。

### ■新たなワーク・ライフスタイルの提案

#### ○職場環境に関する認証の取得

健康経営優良法人(大規模法人部門)に5年連続で認定

### ■新時代の創造と産業育成

#### ○文化・産業発信に寄与する展示・販売

TOKYO WORLD GATE CoCo Lounge における展示・販売活動実績 37週

## ■ウェルネス・健康促進

### ○ウェルネス領域における事業の推進

ウェルネスフードの開発・提供

EC サイトでの自社農園のハーブティー販売

Pure wellness room の導入:21 施設

### ○育児休業取得率

取得率:合算 69.6%、女性 100.0%、男性 66.7%(2025 年度までの目標:100%)

## ■ダイバーシティへの取り組み

### ○生活コンシェルジュによる外国人居住者サポート

TOKYO WORLD GATE CoCo Lounge におけるコンシェルジュ対応:2,378 件

### ○多様性を意識した採用活動

新卒採用におけるグローバル枠・イノベーション採用を実施、キャリア採用においてアルムナイ採用・リファラル採用を実施

## ■コンプライアンス・ガバナンスの継続的向上

### ○森トラストグループとしての法務機能強化

グループ法務ミーティングの開催:4 回、社内セミナーの開催:3 回

### ○情報漏洩に対する管理意識向上

危機管理対応シミュレーションを実施

## 森トラストグループ 賃貸・運営施設

## ■賃貸・運営施設(2024 年 3 月 31 日時点)

### ○ビル・住宅・商業施設:64 棟

### ○ホテル・リゾート施設:35 ヶ所(客室数:約 5,300 室)

## 森トラストグループ 主な連結対象会社

### 森トラスト株式会社

所在 東京都港区虎ノ門  
 会長 森 章  
 社長 伊達 美和子  
 設立 1970年6月10日  
 資本金 300億円  
 事業内容 不動産開発、ホテル経営および投資事業

### 森トラスト・ビルマネジメント株式会社

所在 東京都港区虎ノ門  
 社長 桑田 一信  
 設立 2002年4月1日  
 資本金 1億円  
 事業内容 企画・コンサルティング事業、施設管理・運営事業、インテリア・リノベーション事業

### 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社

所在 東京都品川区北品川  
 社長 伊達 美和子  
 設立 1973年2月7日  
 (新設分割による設立年月日2006年4月3日)  
 資本金 1億円  
 事業内容 ホテル、ゴルフ場、観光案内所、カフェ・レストラン、貸会議室等の運営など

### 株式会社万平ホテル

所在 東京都港区虎ノ門  
 会長 伊達 美和子  
 社長 佐々木 一郎  
 創業 1894年(明治27年)  
 資本金 1億円  
 事業内容 「万平ホテル」の所有・経営・運営

### サンマリーナ・オペレーションズ株式会社

所在 沖縄県国頭郡恩納村富着  
 社長 成田 高武  
 設立 1987年4月1日  
 資本金 1億円  
 事業内容 ホテル「シエラトン沖縄サンマリーナリゾート」の運営

### MT&ヒルトンホテル株式会社

所在 東京都港区虎ノ門  
 社長 舟山 英樹  
 設立 2004年10月22日  
 資本金 2,000万円  
 事業内容 ホテルの経営(「コンラッド東京」「ヒルトン小田原リゾート&スパ」「ヒルトン沖縄瀬底リゾート」)

### MT&Mホテルマネジメント株式会社

所在 東京都港区虎ノ門  
 社長 舟山 英樹  
 設立 2019年5月13日  
 資本金 2,000万円  
 事業内容 ホテルの経営(「東京エディション虎ノ門」「東京エディション銀座」「JWマリオット・ホテル奈良」)

### RRH 京都オペレーションズ合同会社

所在 京都府京都市下京区東堀川通り塩小路下路松明町  
 職務執行者 舟山 英樹  
 設立 2015年2月5日  
 資本金 10万円  
 事業内容 ホテル「リーガロイヤルホテル京都」の運営

### フロレーヌ株式会社

所在 東京都品川区北品川  
 社長 高橋 信  
 設立 2011年3月31日(新設分割による設立年月日)  
 資本金 1億円  
 事業内容 都市型共同住宅の分譲及び賃貸にかかる企画、開発、運営

### 森トラスト・レジデンシャルサービス株式会社

所在 東京都品川区北品川  
 社長 豊田 光哉  
 設立 1978年3月1日  
 資本金 9,000万円  
 事業内容 分譲マンション管理、賃貸住宅管理の受託

### 森トラスト・アセットマネジメント株式会社

所在 東京都港区虎ノ門  
 社長 内藤 宏史  
 設立 2000年2月28日  
 資本金 4億円  
 事業内容 投資法人資産運用

### MORI America LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2016年11月7日  
 事業内容 不動産の保有、賃貸及びその関連事業のための米国統括会社

### MORI America Management LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2016年12月16日  
 事業内容 米国不動産に関する施設管理・運営

### MT BACK BAY ONE LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2016年11月4日  
 事業内容 10 St. James Avenue及び75 Arlington Streetの不動産保有

### MT D. C. One LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2022年1月19日  
 事業内容 2235 & 2245 Monroe Streetの不動産保有

### MT D. C. Two LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2022年7月12日  
 事業内容 601 Massachusetts Avenueの不動産保有

### MT Boston Two LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2023年2月2日  
 事業内容 米国ボストン市での不動産投資

### MT New York One LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2023年3月7日  
 事業内容 米国ニューヨーク市での不動産投資

### MT New York One Mezz LLC

所在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設立 2023年4月28日  
 事業内容 245 Park Avenueへのメザニン投資

### アズマックス株式会社

所在 東京都中央区日本橋  
 社長 津田 聡  
 設立 1947年8月11日  
 資本金 4億9,900万円  
 事業内容 異形みがき棒鋼の製造販売

(次ページへ続く)

城山熱供給株式会社  
 所 在 東京都港区虎ノ門  
 社 長 秋庭 隆  
 設 立 1989年11月6日  
 資 本 金 3億円  
 事業内容 城山ガーデン、東京ワールドゲートおよび  
 周辺地区の地域冷暖房

エスリード株式会社(東証プライム市場 8877)  
 所 在 大阪府大阪市福島区福島  
 社 長 荒牧 杉夫  
 設 立 1992年5月8日  
 資 本 金 19億8,300万円  
 事業内容 マンション分譲事業・建て替え分譲事業・  
 賃貸事業 他

エスリード建物管理株式会社  
 所 在 大阪市北区大淀南  
 社 長 藤野 正明  
 設 立 2018年11月22日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 不動産管理事業 他

エスリード賃貸株式会社  
 所 在 大阪府大阪市福島区福島  
 代表取締役 中澤 博司  
 設 立 1996年5月20日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 賃貸管理事業

綜電株式会社  
 所 在 大阪市北区大淀南  
 社 長 黒川 博志  
 設 立 2006年5月17日  
 資 本 金 9,000万円  
 事業内容 電力供給事業

イー・エル建設株式会社  
 所 在 大阪市北区大淀南  
 社 長 鈴木 渉  
 設 立 2006年6月14日  
 資 本 金 2億円  
 事業内容 建設・リフォーム事業

エスリードリアルティ株式会社  
 所 在 大阪市北区大淀南  
 社 長 中川 欣一郎  
 設 立 2007年5月8日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 不動産の仲介・買取再販事業

エスリードハウス株式会社  
 所 在 大阪市北区大淀南  
 社 長 西田 睦朗  
 設 立 2016年6月20日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 戸建分譲事業

デジメーション株式会社  
 所 在 大阪府大阪市福島区福島  
 社 長 天谷 勇一  
 設 立 2018年5月8日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 Webマーケティングコンサルティング事業・Web  
 広告最適化事業・Webコンテンツ最適化事業 他

エスリードホテルマネジメント株式会社  
 所 在 大阪市北区大淀南  
 社 長 上根 良介  
 設 立 2019年1月29日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 旅館・ホテル、簡易宿所の経営、管理、運営  
 及びコンサルティング業務 他

エスリード・アセットマネジメント株式会社  
 所 在 大阪市福島区福島  
 社 長 白水 清史  
 創 業 2021年3月12日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 アセットマネジメント業務 他

Eクリーンアップ株式会社  
 所 在 大阪市北区大淀南  
 社 長 藤野 正明  
 設 立 2019年11月1日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 ハウスクリーニング業及びビル・マンション・  
 ホテル等のクリーニング業

南都ビルサービス株式会社  
 所 在 奈良県奈良市大宮町  
 社 長 中谷 尚央  
 設 立 1970年5月29日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 ビルメンテナンス事業、不動産管理事業

エムティージェネックス株式会社(東証スタンダード市場 9820)  
 所 在 東京都港区虎ノ門  
 社 長 鈴木 均  
 創 業 1945年10月  
 資 本 金 10億7,206万円  
 事業内容 ビルのリニューアル工事請負、駐車場運営管理など

森トラスト保険サービス株式会社  
 所 在 東京都港区虎ノ門  
 社 長 鈴木 均  
 設 立 2016年1月25日  
 資 本 金 1,000万円  
 事業内容 損害保険代理

株式会社チヨダMEサービス  
 所 在 香川県高松市扇町  
 社 長 山田 秀紀  
 設 立 1976年5月29日  
 資 本 金 3,000万円  
 事業内容 電気設備システムの保守・保全業務

エムティアイテック株式会社  
 所 在 京都府京都市山科区勤修寺西金ヶ崎  
 社 長 井出 泰司  
 設 立 1994年9月21日  
 資 本 金 2,000万円  
 事業内容 電気設備工事・電気通信工事

(2024年3月31日時点)

## 森トラストグループ 持分法適用会社

森トラストリート投資法人(東証 8961)  
 所 在 東京都港区虎ノ門  
 設 立 2001年10月2日  
 事業内容 「不動産等」および「不動産等を主たる投資対象  
 とする資産対応証券等」に対する投資

愛知道路コンセッション株式会社  
 所 在 愛知県半田市彦洲町  
 設 立 2016年8月3日  
 事業内容 愛知県の区域およびその周辺の地域における  
 道路の維持管理・運営業務ならびに当該道路  
 に関する改築業務 等

ARE-MA REGION NO. 74, LLC  
 所 在 26 North Euclid Avenue, Pasadena, CA 91101  
 設 立 2019年10月16日  
 事業内容 15 Necco Streetの不動産保有

245 Park Holding LLC  
 所 在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
 設 立 2022年7月6日  
 事業内容 245 Park Avenueの不動産保有

(2024年3月31日時点)

連結貸借対照表

2024年3月31日現在

森トラスト株式会社

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>( 資 産 の 部 )</b>		<b>( 負 債 の 部 )</b>	
<b>流動資産</b>	<b>410,682</b>	<b>流動負債</b>	<b>97,343</b>
現金及び預金	74,519	支払手形及び営業未払金	14,863
受取手形、営業未収入金及び契約資産	22,026	短期借入金	27,006
有価証券	2,643	一年内返済予定長期借入金	20,886
販売用不動産	198,188	未払金	6,771
仕掛不動産	77,448	未払法人税等	11,326
開発用不動産	618	未払費用	1,759
その他の棚卸資産	2,529	預り金	1,944
その他の	32,723	賞与引当金	1,278
貸倒引当金	△ 15	その他	11,506
<b>固定資産</b>	<b>1,066,962</b>	<b>固定負債</b>	<b>788,627</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>879,567</b>	長期借入金	669,382
建物及び構築物	259,876	預り敷金	59,309
機械装置及び運搬具	6,000	預託金	44,996
工具器具備品	2,604	長期預り金	506
土地	559,996	繰延税金負債	6,770
建設仮勘定	49,096	退職給付に係る負債	2,572
その他	1,993	資産除去債務	2,975
<b>無形固定資産</b>	<b>18,090</b>	その他	2,114
借地権	3,273	<b>負債合計</b>	<b>885,971</b>
のれん	415	<b>( 純 資 産 の 部 )</b>	
その他	14,401	<b>株主資本</b>	<b>528,745</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>169,304</b>	資本金	30,000
投資有価証券	73,153	資本剰余金	10,464
長期貸付金	75,908	利益剰余金	488,281
繰延税金資産	2,171	<b>評価・換算差額等</b>	<b>28,623</b>
退職給付に係る資産	724	その他有価証券評価差額金	3,674
差入保証金	5,973	繰延ヘッジ損益	1
その他	11,391	為替換算調整勘定	24,671
貸倒引当金	△ 18	退職給付に係る調整累計額	276
		<b>非支配株主持分</b>	<b>34,304</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>591,673</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,477,644</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,477,644</b>

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連 結 損 益 計 算 書

自 2023年4月1日  
至 2024年3月31日

森トラスト株式会社

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営 業 収 益		262,903
営 業 原 価		187,469
営 業 総 利 益		75,434
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		21,580
営 業 利 益		53,853
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	4,726	
有 価 証 券 売 却 益	3,819	
そ の 他	2,192	10,738
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	3,489	
有 価 証 券 評 価 損	391	
持 分 法 に よ る 投 資 損 失	1,002	
そ の 他	742	5,625
経 常 利 益		58,966
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	4,729	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	523	
そ の 他	13	5,265
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	75	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	191	
そ の 他	1	268
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		63,963
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		19,821
法 人 税 等 調 整 額		△ 886
当 期 純 利 益		45,028
非 支 配 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		3,640
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		41,387

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。