

2023年2月期 決算短信(REIT)

2023年4月20日

不動産投資信託証券発行者名	森トラストリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8961	URL	https://www.mt-reit.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	八木 政幸
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		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	内藤 宏史
問合せ先責任者	(役職名) 取締役運用戦略部長	(氏名)	相澤 信之
	(TEL) (03)6435-7011		

有価証券報告書提出予定日 2023年5月29日 分配金支払開始予定日 2023年5月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期の運用、資産の状況 (2022年10月1日～2023年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期	7,258	5.2	4,057	18.4	3,731	22.6	3,614	8.5
2022年9月期	6,902	△19.1	3,428	△32.0	3,043	△35.0	3,331	△26.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年2月期	1,368	2.3	1.2	51.4
2022年9月期	1,261	2.1	0.9	44.1

(注1) 本投資法人は、2023年2月1日開催の投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年3月末日及び9月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しています。これに伴い、2023年2月期は2022年10月1日から2023年2月28日までの5か月決算となっています。

(注2) 2023年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり当期純利益については、2022年9月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年2月期	2,545	3,359	—	—	92.9	2.1
2022年9月期	3,000	3,960	—	—	118.8	2.5

(注1) 2022年9月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は圧縮積立金の取崩(628百万円)の実施によるものです。2023年2月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の積立(254百万円)の実施によるものです。

(注2) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。なお、2023年3月1日を効力発生日とし投資口1口につき2口の割合により投資口分割を行っているため、次の算式により計算しています。配当性向=分配金総額/当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年2月期	322,398	158,725	49.2	60,123
2022年9月期	325,909	159,071	48.8	60,254

(注) 2023年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産については、2022年9月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年2月期	10,325	△5,331	△7,475	17,143
2022年9月期	4,071	△96	△2,228	19,624

2. 2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)及び2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年8月期	11,609	59.9	6,311	55.5	5,647	51.3	5,637	56.0	1,584	0
2024年2月期	11,652	0.4	6,913	9.5	6,197	9.7	6,032	7.0	1,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2023年8月期)1,583円、(2024年2月期)1,727円

(注1) 2023年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額(1百万円)加算した全額を分配することを想定しています。

(注2) 2024年2月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額(1百万円)を加算し、2024年2月期に見込んでいる不動産等売却益圧縮積立金積立額(338百万円)を控除した全額を分配することを想定しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2023年2月期	1,320,000口	2022年9月期	1,320,000口
② 期末自己投資口数	2023年2月期	0口	2022年9月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については10ページ「2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)及び2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。