

## 森トラストグループ 2025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＆リゾーツ株式会社など、森トラストグループ 46 社(森トラスト、連結対象子会社 40 社、持分法適用関連会社 5 社)の 2025 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〕（2024 年 4 月 1 日～2025 年 3 月 31 日）

2025 年 3 月期は、営業収益が過去最高となる 2,816 億円(前期比:7.1%増)、営業利益は 540 億円(前期比:0.3%増)となりました。好調なオフィス賃貸需要を背景とした既存オフィスビルの高稼働、インバウンド需要の取り込み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。

経常利益は 601 億円(前期比:2.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期計上した不動産販売収益の剥落等により、367 億円(前期比:11.2%減)となりました。

2026 年 3 月期の予測では、営業収益は2期連続最高となる 3,000 億円(前期比:6.5%増)を見込んでおります。また、営業利益は 590 億円(前期比:9.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は 350 億円(前期比:4.7%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)

	2024 年 3 月期	2025 年 3 月期	2026 年 3 月期予測
営業収益	262,903	281,628	300,000
営業利益	53,853	54,012	59,000
経常利益	58,966	60,175	59,000
親会社株主に帰属する当期純利益	41,387	36,742	35,000

### 営業収益内訳

賃貸関係事業	91,892	96,460	96,000
ホテル関係事業	66,426	79,783	85,000
不動産販売事業	86,418	85,637	96,000
その他事業(請負工事等)	18,166	19,748	23,000

## 2025 年 3 月期の業績ハイライト

- 「賃貸関係事業」は、既存オフィスビルの高稼働により、前期比 4.9%増で 3 期連続過去最高となる 964 億円の営業収益となりました。
- 「ホテル関係事業」は、シティホテル、リゾートホテルともに高水準の稼働率と客室平均単価を記録しました。2024 年の訪日客数・訪日消費額の両方で過去最高を記録したインバウンドの盛況を背景として東京のラグジュアリーホテルが好調だったほか、大規模改修・改築工事を完了し 24 年 10 月にグランドオープンした「万平ホテル」の稼働等があり、前期比 20.1%増で 3 期連続過去最高となる 797 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引き続き好調に推移した一方で、前期販売していたオフィスビルの販売収益の剥落等により、前期比 0.9%減となる 856 億円の営業収益を計上し、「その他事業」は前期比 8.7%増となる 197 億円の営業収益となりました。

上記の結果、営業収益は過去最高の 2,816 億円、営業利益は 540 億円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は 367 億円となりました。

## 2026 年 3 月期の業績予測

- 「賃貸関係事業」は、「東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー」の新規稼働ならびに既存オフィスビル高稼働による収益伸長が期待されるものの、東京都港区の「(仮称)三田三丁目プロジェクト」計画検討にともなう既存オフィスビル 3 棟(三田三丁目 MT ビル、三田 43MT ビル、三田 MT ビル)の営業終了等の影響により、4 億円減となる 960 億円の営業収益を見込んでいます。
- 「ホテル関係事業」は、前期に開業した「万平ホテル」「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」の通期稼働や、既存ホテルの好調な稼働が期待されること、25 年 1 月にグループ傘下となった株式会社浅野屋の収益寄与等から、4 期連続過去最高となる 850 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 960 億円の営業収益を、「その他事業」は 230 億円の営業収益をそれぞれ見込んでいます。

上記の結果、2026 年 3 月期の業績は、営業収益は2期連続過去最高となる 3,000 億円、営業利益は 590 億円、親会社株主に帰属する当期純利益は 350 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。

<本件に関するお問い合わせ先>

森トラスト株式会社 広報・マーケティング部 担当:相澤・石橋  
TEL:03-6435-8433 MAIL:[koho@mori-trust.co.jp](mailto:koho@mori-trust.co.jp)

## ■「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	2017年3月期実績 (Advance2027策定時)	2025年3月期 実績	2031年3月期 目標
営業収益	1,402	2,816	3,300
賃貸関係事業	627	964	1,000
ホテル関係事業	298	797	1,000
不動産販売事業	364	856	1,000
その他事業	112	197	300
営業利益	303	540	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。

主な事業トピック一覧

24年5月	京都市「有栖川宮旧邸 有栖館」の土地・建物を取得
24年7月	タイ・バンコクでの高級戸建て住宅分譲開発事業に参画
24年8月	株式会社森トラスト・ホールディングス、長期発行体格付「AA」に1段階格上げ 東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー 第1期竣工
24年10月	「万平ホテル」大規模改修・改築工事を終え、グランドオープン
24年11月	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー上層階に、日本初進出となる「1 Hotels」誘致発表(ホテル名は「1 Hotel Tokyo」)
24年12月	「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」開業
25年1月	株式会社浅野屋 森トラストグループ傘下に

■東京ワールドゲート赤坂 第1期竣工／日本初進出「1 Hotel Tokyo」

「東京ワールドゲート赤坂」は、東京圏国家戦略特別区域(通称「国家戦略特区」)における国家戦略都市計画建築物等整備事業として認定を受けた大型複合開発プロジェクトです。街区コンセプトに「Next Destination」を掲げ、ビジネスと観光の両面から、世界と日本をつなげるゲートの機能を担うような拠点づくりを進めております。

「東京ワールドゲート赤坂」は、2024年8月に第1期竣工を迎えました。今年10月の第2期竣工にむけて、心身の健康と生産性の向上に貢献するウェルビーイングな街の創造を目指して、大規模緑地の整備や「東京ワールドゲート赤坂」と赤坂氷川神社を結ぶ快適な歩行者空間の整備などを進めております。



赤坂トラストタワー



TOKYO WORLD GATE  
AKASAKA

街区名称	東京ワールドゲート赤坂
建物名称	赤坂トラストタワー、NTT 赤坂ビル、ATT EAST
所在地	東京都港区赤坂二丁目17番22号(赤坂トラストタワー) 東京都港区赤坂二丁目17番28号(NTT 赤坂ビル) 東京都港区赤坂二丁目11番7号(ATT EAST)
敷地面積	約17,980 ㎡
延床面積	約236,200 ㎡
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

## 日本初進出 サステナブル・ラグジュアリーライフスタイルホテル「1 Hotel Tokyo」

「東京ワールドゲート赤坂」上層階に、米国のホテル運営企業 Starwood Hotels(読み:スターウッド・ホテルズ) が展開するサステナブル・ラグジュアリーライフスタイルホテル「1 Hotels」(読み:ワンホテルズ)を日本で初めて誘致。「1 Hotel Tokyo」として 2025 年秋開業予定。



「1 Hotel Tokyo」ロゴ



「1 Hotel Tokyo」ロビーラウンジ イメージ

## ■「万平ホテル」グランドオープン

長野県軽井沢町に所在する「万平ホテル」は、創業 130 周年記念事業として進めてきた大規模改修・改築工事を終え、2024 年 10 月にグランドオープンしました。「130 年の時をつなぐ万平ホスピタリティ〜文化・歴史・自然を紡ぐ〜」をコンセプトに、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おります。



「万平ホテル」外観

## ■「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」開業

長崎市の歴史情緒あふれる南山手エリア(国選定重要伝統的建造物群保存地区)に所在する伝統的建造物を保存・活用し、2024年12月に「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」として開業しました。「ホテルインディゴ」は、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で、本物件が九州初上陸となりました。日本の「和」、中国の「華」、そしてオランダの「蘭」、それぞれの個性が混ざった「和・華・蘭(わからん)文化」と呼ばれる長崎の DNA を踏襲し、「時空を旅する 和・華・蘭ラビリンス」をコンセプトに、当時の記憶を彷彿とさせる異国情緒あるユニークなデザインを施した空間づくりを行い、訪れたゲストの旅の高揚感を創出しております。



「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」外観

### ■京都市「有栖川宮旧邸 有栖館」の土地・建物を取得

2024 年 5 月に「有栖川宮旧邸 有栖館」(所在地:京都市上京区)を取得いたしました。歴史的価値のある建造物として、京都の景観に資する保全・活用を検討しております。



「有栖川宮旧邸 有栖館」外観

### ■タイ・バンコクでの高級戸建て住宅分譲開発事業に参画

2024 年 7 月に、タイの不動産ディベロッパーである Major Development Public Company Limited (メジャー社)と共同で、タイ・バンコク東部郊外の高級戸建て住宅分譲開発事業「Malton Gates Krungthep Kreetha 2(モルトン・ゲーツ・クルンテープ・クリタ 2)」に参画。当社として初の ASEAN への投資および海外での住宅分譲開発事業への参画となりました。



「Malton Gates Krungthep Kreetha 2」外観イメージ

## ■株式会社浅野屋をグループ傘下に

森トラストグループは、株式会社万平ホテルを通じて、創業 90 年を超える軽井沢の老舗ベーカリー「ブランジェ浅野屋」を運営する株式会社浅野屋を、2025 年 1 月にグループ傘下に迎え入れました。

森トラストグループでは、万平ホテルのカフェ運営のノウハウを生かして「ブランジェ浅野屋」のカフェ業態の強化を図る一方で、浅野屋がもつパン作りの技術力を万平ホテルのお土産や食品部門の商品開発などに活用することで、相乗効果のある付加価値の高いサービスの提供を進めております。



「万平ホテル」ロゴ



「ブランジェ浅野屋」ロゴ

## ■長期発行体格付「AA」に1段階格上げ

株式会社森トラスト・ホールディングスは、株式会社日本格付研究所(JCR)より取得している長期発行体格付が「AA」に格上げとなりました。国内CP格付については最高水準「J-1+」での据え置きが決定しました。(株式会社森トラスト・ホールディングスは、森トラスト株式会社の 100%親会社です)

## ■森トラストのホテル&リゾート事業について

森トラストグループの中核である森トラスト株式会社のホテル&リゾート事業では、2025 年 3 月時点で日本全国に 33 のホテル施設を展開、16 件の新規プロジェクトを推進しています。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。

## 既存ホテルと新規プロジェクト一覧

### 33 既存ホテル **BRANDED HOTELS**

#### 東北

ウェスティンホテル仙台

#### 関東

東京エディション虎ノ門

東京エディション銀座

コンラッド東京

東京マリオットホテル

ヒルトン小田原リゾート&スパ

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

強羅環翠楼

ホテルラフォーレ那須

ラフォーレ & 松尾ゴルフ倶楽部

ラフォーレ箱根強羅 湯の棲

シャングリ・ラ東京(リース)

#### 中部

富士マリオットホテル山中湖

軽井沢マリオットホテル

伊豆マリオットホテル修善寺

コートヤード・バイ・マリオット 白馬

万平ホテル

ラフォーレ伊東温泉 湯の庭

ホテルラフォーレ修善寺

ラフォーレ修善寺&カントリークラブ

#### 近畿

翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都

紫翠 ラグジュアリーコレクションホテル 奈良

JWマリオット・ホテル奈良

琵琶湖マリオットホテル

南紀白浜マリオットホテル

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

リーガロイヤルホテル京都

料理旅館 花楽

フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波(リース)

#### 九州・沖縄

イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル 沖縄宮古

ホテルインディゴ長崎グラバーストリート

シェラトン沖縄サンマリーナリゾート

ヒルトン沖縄瀬底リゾート

### 16 新規プロジェクト **NEW DEVELOPMENTS**

札幌大通公園

軽井沢塩沢

軽井沢長倉

軽井沢東雲

金沢広岡

飛騨高山

白馬咲花

1 Hotel Tokyo

元赤坂一丁目

品川三田

箱根強羅

箱根中強羅

箱根強羅北

熱海来宮

京都祇園

沖縄富着

# 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。

### ■森トラスト サステナビリティ推進ビジョン

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>	 

## 2025 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:388,823 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:38 回
ホテルの誘致による地域経済への貢献	歴史的建造物を保存・活用したプロジェクトの実行 ・長崎市「ホテルインディゴ長崎グラバーストリート」開業(国選定重要伝統的建物群保護地区の伝統的建造物に特定された建造物を保存・活用) ・長野県軽井沢町「万平ホテル」、創業 130 周年記念事業の大規模改修・改築工事を終えて開業
災害訓練の実施による安全への備え	実施件数:4 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	・「赤坂トラストタワー」に導入。これによりサステナビリティ推進ビジョン取組目標策定時(2022 年度)に予定した物件への導入が完了。(2024 年度までに購入した賃貸ビル 3 棟についても、2025 年 5 月時点で導入済) ・2025 年度までの導入率目標 100%
ホテルにおける特定プラスチック使用量の削減	・2024 年度削減量:19.91トン (森トラスト・ホテルズ & リゾーツ株式会社が運営する 21 施設での総重量) ・2024 年度目標「プラスチック削減量 15 トン」を達成
賃貸ビルにおける環境認証取得	・新規取得件数:5 件(赤坂トラストタワー、京橋トラストタワー、丸の内トラストタワー本館・N 館、仙台トラストタワー)

### ■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 6 年連続で認定
---------------	-----------------------------

### ■新時代の創造と産業育成

建物設計へのロボットフレンドリー基準の反映とロボット導入推進	清掃ロボットを 6 施設に、配膳ロボットを 5 施設に導入。(当社グループ運営施設 累計 16 施設に導入済)
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 52 週

## ■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
7つのステップで包括的に室内環境を清浄化するプログラム「Pure wellness room」を16施設に導入
育児休業取得率 合算 93.3%、女性 100.0%、男性 90.0%(年次目標:100%)

## ■ダイバーシティへの取り組み

人権方針の策定・公表	25年2月公表。社内説明会を実施
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:1,196件
多様性を意識した採用活動	・新卒採用:グローバル枠採用・ワークショップ選考の実施 ・キャリア採用:キャリアリターン採用・リファラル採用の実施

## ■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:5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(2025年3月31日時点)

ビル・住宅・商業施設	64施設
ホテル・リゾート施設	36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＆リゾーツ株式会社

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

### 株式会社浅野屋

所 在 長野県北佐久郡軽井沢町大字軽井沢  
社 長 佐々木 一郎  
設 立 1933年(昭和8年)  
資 本 金 2,000万円  
事業内容 パンの製造販売

### サンマリナー・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「シェラトン沖縄サンマリナーリゾート」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堀小路下ル松明町  
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

### MT&SHホテルマネジメント合同会社

所 在 東京都港区虎ノ門  
職務執行者 舟山 英樹  
設 立 2024年10月3日  
資 本 金 10万円  
事業内容 ホテルの経営(「1 Hotel Tokyo」)

### フォレセーヌ株式会社

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

### 1100G Holdings LLC

所 在 Washington, DC 20005, U.S.A.  
設 立 2018年3月13日  
事業内容 1100 G Streetの不動産保有

(次ページへ続く)

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業

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 総合不動産業

エスリード建物管理株式会社  
所 在 大阪府大阪市北区大淀南  
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 大阪府大阪市北区大淀南  
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 大阪府大阪市北区大淀南  
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 大阪府大阪市北区大淀南  
社 長 北川 猛  
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 大阪府大阪市福島区福島  
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 大阪府大阪市北区大淀南  
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 大阪府大阪市北区大淀南  
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 大阪府大阪市福島区福島  
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

エスリードアパートメント株式会社  
所 在 大阪府大阪市福島区福島  
社 長 森下 嘉文  
創 業 2025年2月3日  
資 本 金 1,000万円  
事業内容 都市型コンパクトデザイナーズアパート開発・販売

Eクリーンアップ株式会社  
所 在 大阪府大阪市北区大淀南  
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

(2025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

MM Residences One Co., Ltd.  
所 在 Wattana District, Bangkok. 10110  
設 立 2023年12月15日  
事業内容 タイ・バンコクでの分譲戸建住宅開発事業 等  
(2025年3月31日時点)

# 連 結 損 益 計 算 書

自 2024年 4 月 1 日  
至 2025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		281,628
営 業 原 価		204,631
<b>営 業 総 利 益</b>		<b>76,997</b>
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		22,984
<b>営 業 利 益</b>		<b>54,012</b>
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	9,197	
有 価 証 券 売 却 益	1,044	
投 資 事 業 組 合 等 運 用 益	2,039	
そ の 他	2,192	14,473
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	5,916	
有 価 証 券 評 価 損	725	
持 分 法 に よ る 投 資 損 失	805	
そ の 他	862	8,310
<b>経 常 利 益</b>		<b>60,175</b>
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	104	
そ の 他	563	668
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	341	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	223	
そ の 他	4	569
<b>税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益</b>		<b>60,274</b>
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		18,755
法 人 税 等 調 整 額		349
<b>当 期 純 利 益</b>		<b>41,169</b>
非 支 配 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		4,426
<b>親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益</b>		<b>36,742</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 貸 借 対 照 表

2025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>502,503</b>	<b>流動負債</b>	<b>185,082</b>
現 金 及 び 預 金	80,335	支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	12,242
受取手形、営業未収入金及び契約資産	23,680	短 期 借 入 金	103,465
有 価 証 券	27,227	一 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	35,089
販 売 用 不 動 産	231,100	未 払 金	9,634
仕 掛 不 動 産	94,170	未 払 法 人 税 等	8,997
開 発 用 不 動 産	618	未 払 費 用	1,608
そ の 他 の 棚 卸 資 産	2,687	預 り 金	1,635
そ の 他	42,711	賞 与 引 当 金	1,428
貸 倒 引 当 金	△ 28	そ の 他	10,980
<b>固定資産</b>	<b>1,163,616</b>	<b>固定負債</b>	<b>830,976</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>948,331</b>	長 期 借 入 金	707,265
建 物 及 び 構 築 物	353,705	預 り 敷 金	62,878
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	6,565	預 託 金	44,311
工 具 器 具 備 品	3,407	長 期 預 り 金	542
土 地	575,199	繰 延 税 金 負 債	6,621
建 設 仮 勘 定	7,345	退 職 給 付 に 係 る 負 債	2,928
そ の 他	2,107	資 産 除 去 債 務	2,826
<b>無形固定資産</b>	<b>20,654</b>	そ の 他	3,601
借 地 権	4,318		
の れ ん	2,034	<b>負 債 合 計</b>	<b>1,016,058</b>
そ の 他	14,301	<b>( 純 資 産 の 部 )</b>	
<b>投資その他の資産</b>	<b>194,631</b>	<b>株主資本</b>	<b>552,500</b>
投 資 有 価 証 券	86,110	資 本 金	30,000
長 期 貸 付 金	86,160	資 本 剰 余 金	10,463
繰 延 税 金 資 産	2,459	利 益 剰 余 金	512,036
退 職 給 付 に 係 る 資 産	1,544	<b>評価・換算差額等</b>	<b>60,119</b>
差 入 保 証 金	6,279	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	4,002
そ の 他	12,095	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	1
貸 倒 引 当 金	△ 18	為 替 換 算 調 整 勘 定	56,138
		退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 23
		<b>非支配株主持分</b>	<b>37,441</b>
		<b>純 資 産 合 計</b>	<b>650,061</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>1,666,120</b>	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>1,666,120</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。