



森ヒルズリート投資法人

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第28期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2020年2月1日 至 2020年7月31日

Investment in the city ～「都市」への投資

森ヒルズリート投資法人は、森ビルグループの都市づくりの思想を具現化する「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心に投資します。



CONTENTS

決算ハイライト	2
取得資産概要	4
ポートフォリオ概要	6
運用状況	7
I. 資産運用報告	8
II. 貸借対照表	30
III. 損益計算書	32
IV. 投資主資本等変動計算書	33
V. 注記表	35
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 会計監査人の監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
IX. 投資主インフォメーション	50
X. ポートフォリオマップ(2020年9月1日時点)	52

投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、第28期(2020年7月期)の決算を無事迎えることができました。

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大に伴い、経済活動が大幅に制限されたことで、景況感が急速に悪化しました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、新規供給に伴う二次空室が顕在化することにより、低位に推移してきた空室率が上昇基調へと転換するとともに、賃料については緩やかな上昇が継続したものの、上昇速度は減速する結果となりました。高級賃貸住宅市場は、新規供給に限られるなか、都心部の優良住宅に対する安定的な需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準は共に底堅く推移しました。不動産流通市場は、取引額が大幅に減少しましたが、緩和的な金融政策の継続を背景とした良好な資金調達環境が続いたことで、取引価格は高値圏を維持しました。

本投資法人は当期においても、テナントニーズを把握した効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事によりテナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市場の動向を見据えながら新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で390,690百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積174,694.60㎡、期末稼働率は98.1%となっています。

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は9,602百万円、営業利益は6,028百万円、経常利益は5,434百万円、当期純利益は5,433百万円、1口当たりの分配金は2,898円となりました。

また、2020年8月には国内公募による新投資口発行を行い、資金調達等により、2020年9月1日に「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の一部(取得価格12,220百万円)を追加取得しました。本取得を通じて、資産規模の拡大及び1口当たり分配金

の向上への寄与が見込まれ、第29期(2021年1月期)においては、1口当たり2,900円の分配金を予想しています。

本投資法人は、引き続き森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した外部成長を推進するとともに、賃料固定型マスターリースによる収益安定性も保持しながら継続的な分配金の維持向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。

今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



森ヒルズリート投資法人
執行役員
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表取締役社長
磯部 英之

決算ハイライト

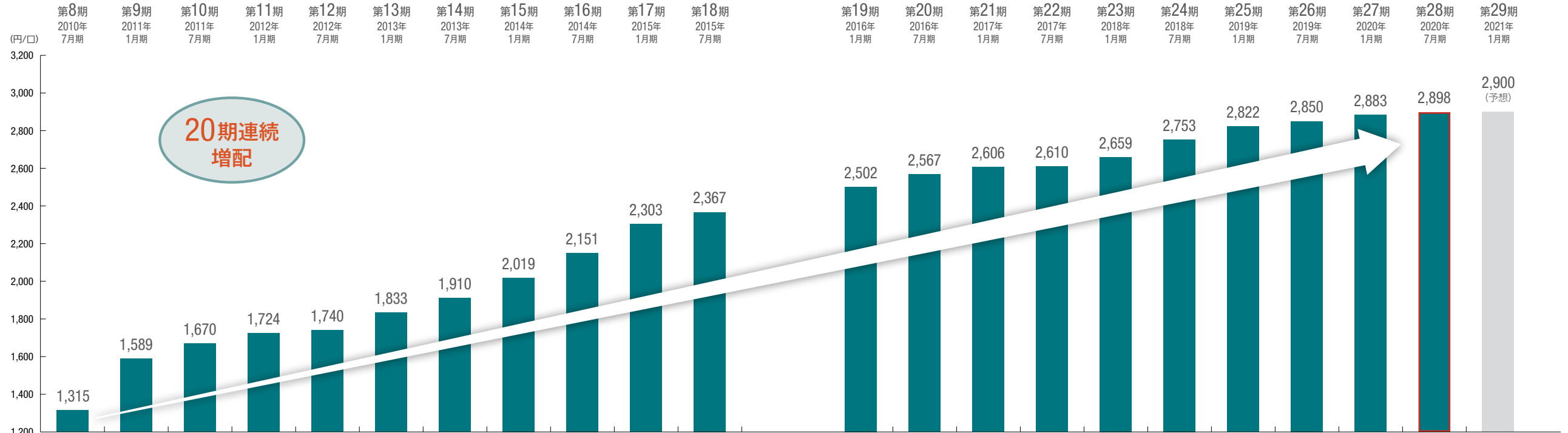
第28期 1口当たり確定分配金

2,898 円/口

第29期 1口当たり予想分配金

2,900 円/口

1口当たり分配金の推移



(注1) 投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載しています。(2014年2月1日分割)

(注2) 第29期の予想分配金は、一定の前提条件のもとに算定した現時点のものであり変動す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。

主な財務指標の推移

	第27期 2019年8月1日～2020年1月31日 (184日)	第28期 2020年2月1日～2020年7月31日 (182日)	前期比 (第28期－第27期)
営業収益	9,631百万円	9,602百万円	△29百万円
営業利益	6,026百万円	6,028百万円	+2百万円
経常利益	5,407百万円	5,434百万円	+26百万円
当期純利益	5,406百万円	5,433百万円	+27百万円
1口当たり分配金	2,883円/口	2,898円/口	+15円/口
発行済投資口の総口数	1,874,960口	1,874,960口	
物件取得価格	390,690百万円	390,690百万円	

(注) 本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率・面積は四捨五入して記載しています。

オフリング・ハイライト: 2020年8月実施

	第28期 (2020年7月期)	増資・物件取得後
資産総額 (取得価格ベース)	3,906 億円	4,029 億円
NOI利回り	3.8%	3.8%
LTV (帳簿価額ベース)	45.7%	45.7%
LTV (鑑定評価額ベース)	38.0%	38.0%
1口当たりNAV	146,390 円	147,545 円
1口当たり分配金	2,898 円/口	2,900 円/口 (第29期予想)
		2,910 円/口 (第30期予想)

新投資口発行価額 計52億円
物件取得 122億円

(注) 第28期末の数値に、新投資口発行による手数料、2020年9月1日資産取得並びに新規借入52億円の影響を考慮して算定しています。

取得資産概要

本投資法人は、2020年9月1日に虎ノ門ヒルズ 森タワーを追加取得しました。

虎ノ門ヒルズ 森タワー プレミアム



取得価格	鑑定評価額	想定NOI利回り
122.2 億円	152.3 億円	3.4%

物件概要

物件番号	0-9
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号
竣工年月	2014年5月
階数	地上52階、地下5階
延床面積	241,581.95㎡

想定収支

想定賃貸事業収入①	527,395千円
想定賃貸事業費用②	111,220千円
想定NOI(③:①-②)	416,175千円
想定NOI利回り(③÷取得価格)	3.4%

(注) 取得年度の特異要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した年間収支を記載しています。

虎ノ門ヒルズ

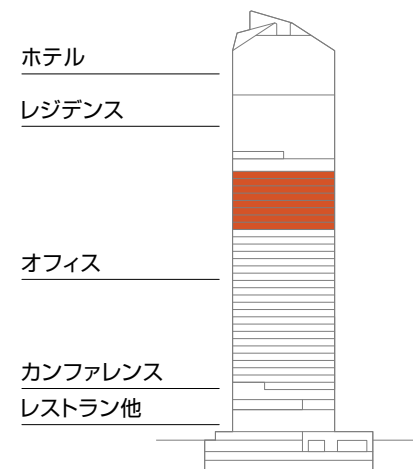
「虎ノ門ヒルズ 森タワー」は、高いスペックを備えたオフィス、眺望が良くホテルサービスも利用できる高級住宅、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、多様な都市機能をサポートする商業施設、約6,000㎡のオープンスペース等で構成されています。「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の周辺では、東京メトロ日比谷線新駅「虎ノ門ヒルズ駅」の整備を含めた複数の大規模プロジェクトが進行中であり、これらの一体的な都市づくりが完成することで、「国際新都心・グローバルビジネスセンター」への進化を目指します。

Office

虎ノ門ヒルズ 森タワー

地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワー「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の6階から35階の30フロアを占める、総貸室面積約30,000坪のオフィス。基準階の貸室は、約1,000坪、天井高2.8mの無柱空間を実現したフレキシビリティの高い快適な執務空間です。6駅11路線が利用可能な立地は、羽田空港にもアクセスが良く、グローバルなビジネス拠点として適しています。

取得対象(赤色の一部)



取得対象は、28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)を信託財産とする信託受益権の準共有持分17%です。既に保有している50%と合わせて67%を保有しています。

所在図



ポートフォリオ概要

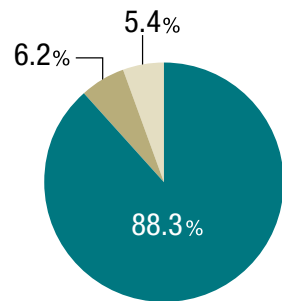
本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性と資産価値の更なる向上を目指します。

ポートフォリオ分散状況 (資産総額4,029億円)

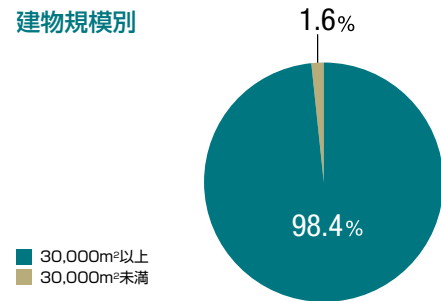
地域別



用途別



建物規模別



(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分ごとの取得価格合計の比率を記載しています。
 (注2) 建物規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。
 (注3) 用途別分散状況の比率は、赤坂溜池タワー及び愛宕グリーンヒルズはオフィスビルと住宅に取得価格を区分して記載しています。

ポートフォリオ一覧

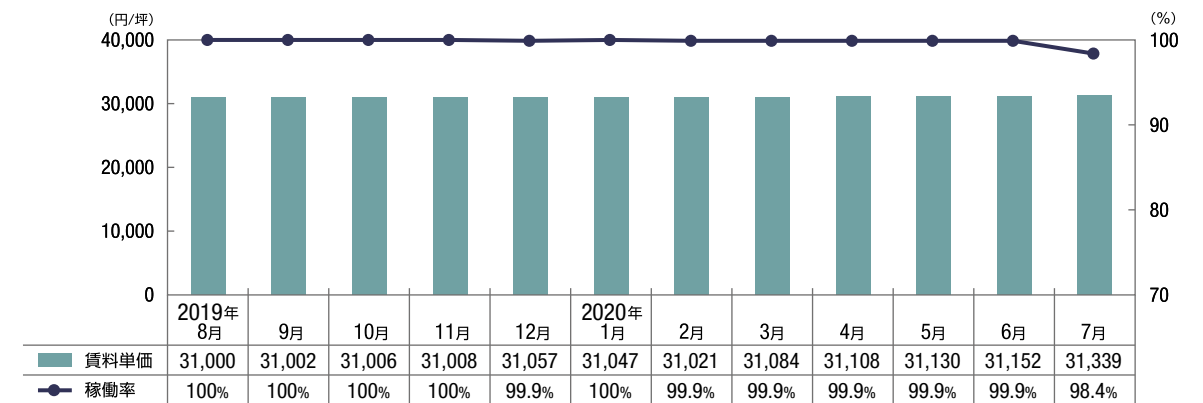


運用状況

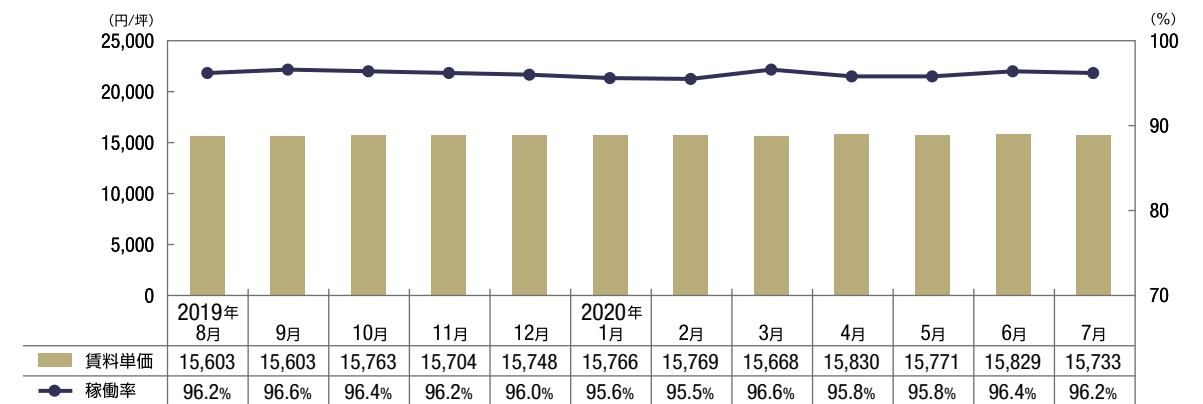
本投資法人は、賃貸市況の変化に応じた新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率及び賃料単価の維持・向上を図ります。

稼働状況

オフィスビル



住宅



有利子負債の状況

	第27期末 2020年1月31日	第28期末 2020年7月31日
有利子負債残高	179,222 百万円	179,222 百万円
LTV (帳簿価額ベース) ^(注1)	45.7%	45.7%
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注2)	38.2%	38.0%
平均残存年数	4.6年	4.7年

(注1) LTV (帳簿価額ベース)=[期末有利子負債÷期末総資産額]にて算定しています。
 (注2) LTV (鑑定評価額ベース)=[期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末総資産額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)]にて算定しています。

資産運用報告

〈資産運用の概況〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第24期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	第25期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日	第26期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	第27期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	第28期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日
営業収益	百万円	8,751	9,423	9,561	9,631	9,602
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	8,751	9,423	9,561	9,631	9,602
営業費用	百万円	3,318	3,477	3,589	3,605	3,573
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	2,995	3,131	3,225	3,224	3,251
営業利益	百万円	5,432	5,945	5,971	6,026	6,028
経常利益	百万円	4,820	5,293	5,346	5,407	5,434
当期純利益	(a) 百万円	4,819	5,292	5,344	5,406	5,433
総資産額	(b) 百万円 %	362,345 (対前期比2.1)	394,539 (対前期比8.9)	392,256 (対前期比△0.6)	392,217 (対前期比△0.0)	392,258 (対前期比0.0)
純資産額	(c) 百万円 %	179,366 (対前期比0.1)	195,578 (対前期比9.0)	195,336 (対前期比△0.1)	195,459 (対前期比0.1)	195,503 (対前期比0.0)
出資総額	(注1) 百万円	174,231	190,460	190,460	190,460	190,460
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,750,640	1,874,960	1,874,960	1,874,960	1,874,960
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	102,457	104,310	104,181	104,247	104,270
分配金総額	(e) 百万円	4,819	5,291	5,343	5,405	5,433
1口当たり当期純利益	(注2) 円	2,753	2,823	2,850	2,883	2,898
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	2,753	2,822	2,850	2,883	2,898
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	2,753	2,729	2,693	2,883	2,898
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	93	157	-	-
総資産経常利益率	(注3) %	1.3	1.4	1.4	1.4	1.4
(年換算)	(注3) %	2.7	2.8	2.7	2.7	2.8
自己資本利益率	(注3) %	2.7	2.8	2.7	2.8	2.8
(年換算)	(注3) %	5.4	5.6	5.5	5.5	5.6
自己資本比率	(c) / (b) (ポイント)	49.5 (対前期増減△1.0)	49.6 (対前期増減0.1)	49.8 (対前期増減0.2)	49.8 (対前期増減0.0)	49.8 (対前期増減0.0)
配当性向	(e) / (a) (注4) %	99.9	96.6	94.4	99.9	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注5) 件	11	11	11	11	11
期末エンドテナント総数	(注6) 件	365	365	359	356	359
期末総賃貸可能面積	(注7) ㎡	163,064.94	174,701.69	174,699.12	174,699.12	174,694.60
期末総賃貸面積	(注7) ㎡	162,340.56	173,992.11	173,617.10	173,332.74	171,355.28
期末稼働率	(注8) %	99.6	99.6	99.4	99.2	98.1
当期減価償却費	百万円	1,032	1,075	1,058	1,034	1,041
当期資本的支出額	百万円	457	237	635	149	732
NOI	(注3) 百万円	6,787	7,367	7,394	7,441	7,391
1口当たりFFO	(注3) 円	3,342	3,396	3,414	3,435	3,453
FFO倍率	(注3) 倍	20.5	21.5	23.3	26.7	19.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	15.6	15.6	15.4	15.5	16.0
金利償却前当期純利益	(注3) 百万円	6,253	6,804	6,846	6,886	6,906
支払利息	(注3) 百万円	401	437	443	445	431
有利子負債額	(注3) 百万円	168,122	182,222	179,222	179,222	179,222
期末総資産有利子負債比率	%	46.4	46.2	45.7	45.7	45.7
当期運用日数	日	181	184	181	184	182

(注1) 「出資総額」は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を次の日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

第24期 1,750,640口 第26期 1,874,960口 第28期 1,874,960口

第25期 1,874,284口 第27期 1,874,960口

(注3) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、年換算値は、1年を365日として算定しています。

・総資産経常利益率=経常利益/平均総資産額(※1)

・自己資本利益率=当期純利益/平均純資産額(※2)

・NOI=当期賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却費(※3)

・1口当たりFFO(Funds from Operation)=(当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却損益)/発行済投資口の総口数

・FFO倍率

第24期=2018年7月末投資口価格(138,100円)/年換算後1口当たりFFO 第27期=2020年1月末投資口価格(181,700円)/年換算後1口当たりFFO

第25期=2019年1月末投資口価格(144,500円)/年換算後1口当たりFFO 第28期=2020年7月末投資口価格(137,100円)/年換算後1口当たりFFO

第26期=2019年7月末投資口価格(160,300円)/年換算後1口当たりFFO

・デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益(※4)/支払利息(投資法人債利息を含みます。)

・有利子負債額=短期借入金+1年内償還予定の投資法人債+1年内返済予定の長期借入金+投資法人債+長期借入金

(※1) 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)/2

(※2) 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)/2

(※3) 販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

(※4) 金利償却前当期純利益=当期純利益+当期減価償却費+支払利息(投資法人債利息を含みます。)

(注4) 「配当性向」は、次の算式により計算し小数第1位未満を切捨てて表示しています。

配当性向=(分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益)×100

なお、配当性向=(分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益)×100で算出すると、第25期は99.9%、第26期は99.9%となります。

(注5) 六本木ヒルズタワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、

ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。なお、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行い、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。以下同じです。

アーク森ビルについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%
- 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
- 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%
- なお、2011年3月18日付で、5)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2011年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給部分の区分所有権に係る信託受益権

赤坂溜池タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

1) 2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画(倉庫・駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約35.5%)に係る信託受益権

2) 2011年3月18日に用途が住宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約30.0%)に係る信託受益権

六本木ヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%
- なお、2011年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権
- 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2014年8月1日に20階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2015年9月16日に28階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2016年2月1日に25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2016年4月1日に26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権

愛宕グリーンヒルズについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%(総専有面積の約20.0%)
- 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%(総専有面積の約12.9%)

虎ノ門ヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 2017年8月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分7%(総専有面積の約1.0%)
- 2018年3月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分7%(総専有面積の約1.0%)
- 2018年9月3日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分36%(総専有面積の約5.0%)

オランダヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 2017年8月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分57%(総専有面積の約27.6%)
- 2018年3月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分15%(総専有面積の約7.3%)
- 2018年9月3日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分28%(総専有面積の約13.6%)

(注6) 「期末エンドテナント総数」は、固定型マスターリース(共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合も含まれます。)(注7) 「期末総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。

「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後案森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、虎ノ門ヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(第24期については14%、第25期以降については50%)を、オランダヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(第24期については72%)を、それぞれ信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に乘以得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に共有持分割合(25%)を乘以得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が住宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分(128戸)に係る期末総賃貸可能面積に本投資法人が保有している信託受託者及び森ビル株式会社との間の2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率をいいます。(67%)を乘以、小数第3位を四捨五入して算出しています。また、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分(該当用途区画の全て)に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に本投資法人が保有している信託受託者及び森ビル株式会社との間の2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率をいいます。(65.9%)を乘以、小数第3位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注8) 「期末稼働率」は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注9) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注10) 本書に記載の各数値は、特に記載のない限り、記載未満の金額は切捨て、比率は四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2006年2月2日に設立され、同年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。

2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）（以下「第28期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は1,874,960口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大に伴い、経済活動が大幅に制限されたことで、景況感が急速に悪化しました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、新規供給に伴う二次空室が顕在化することにより、低位に推移してきた空室率が上昇基調へと転換するとともに、賃料については緩やかな上昇が継続したものの、上昇速度は減速する結果となりました。高級賃貸住宅市場は、新規供給に限られるなか、都心部の優良住宅に対する安定的な需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準は共に底堅く推移しました。不動産流通市場は、取引額が大幅に減少しましたが、緩和的な金融政策の継続を背景とした良好な資金調達環境が続いたことで、取引価格は高値圏を維持しました。

②運用実績

本投資法人は当期においても、テナントニーズを把握した効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事によりテナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の動向を見据えながら新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で390,690百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積174,694.60㎡、期末稼働率は98.1%となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、既存の長期借入金7,022百万円の借換え及び投資法人債5,000百万円の償還のため、12,022百万円の長期借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は162,222百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金12,500百万円）、投資法人債残高は17,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債5,500百万円）となり、有利子負債残高は179,222百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債17,000百万円及び長期借入金7,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金154,522百万円のうち139,266百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています（当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は91.5%です。）。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所（JCR）からAA（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。（注）短期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年以下、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(4) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は9,602百万円、営業利益は6,028百万円、経常利益は5,434百万円、当期純利益は5,433百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である5,433,634,080円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,898円となりました。

3. 増資等の状況

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末現在までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年2月1日	公募増資	172,000	1,742,040	22,679	173,097	(注2)
2016年2月24日	第三者割当増資	8,600	1,750,640	1,133	174,231	(注3)
2018年8月1日	公募増資	118,400	1,869,040	15,455	189,687	(注4)
2018年8月22日	第三者割当増資	5,920	1,874,960	772	190,460	(注5)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価額131,859円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額131,859円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額130,536円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額130,536円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定の適用を前提として、本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である5,433,634,080円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,898円となりました。

	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日	自2019年2月1日 至2019年7月31日	自2019年8月1日 至2020年1月31日	自2020年2月1日 至2020年7月31日
当期純利益総額	4,819,824千円	5,292,242千円	5,344,831千円	5,406,483千円	5,433,733千円
利益留保額	23,671千円	199,148千円	494,712千円	435,439千円	420,387千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,819,511千円 (2,753円)	5,291,137千円 (2,822円)	5,343,636千円 (2,850円)	5,405,509千円 (2,883円)	5,433,634千円 (2,898円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,819,511千円 (2,753円)	5,116,765千円 (2,729円)	5,049,267千円 (2,693円)	5,405,509千円 (2,883円)	5,433,634千円 (2,898円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	174,371千円 (93円)	294,368千円 (157円)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額からの分配金 総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－ (－)	174,371千円 (93円)	294,368千円 (157円)	－ (－)	－ (－)
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配からの分配 金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

今後の日本経済は、感染拡大の防止策を講じつつ、経済活動のレベルが段階的に引き上げられることが予想されますが、感染拡大が収束する時期や経済に与える影響については不透明感が強い状態が続いており、経済活動の停滞が長期化するリスクや金融資本市場の変動については、十分な注視が必要と考えています。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、空室率の水準は依然として低いものの、経済活動の停滞が長期化する場合には更に上昇する可能性もあり、空室率の水準次第では賃料動向にも影響が生じる可能性があると考えます。高級賃貸住宅市場は、新規供給が限定的であり、東京都心部の住宅に対する安定的な需要が存在することから、引き続き底堅く推移すると考えています。不動産流通市場は、取引件数や取引額については減少することが予想されますが、緩和的な金融政策の継続を背景とした良好な資金調達環境が続くこともあり、東京都心部の競争力の高い大型物件については、取引価格は高水準を維持すると予想しています。

資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指します。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリアに所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（商業施設その他の用途の物件をいいます。以下同じです。）（プレミアム物件（注））をコアとした都市型ポートフォリオを構築します。

保有物件の運用については、テナント満足度を高めるとともに、合理的、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

また今後も、森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した外部成長を推進するとともに、賃料固定型マスターリースによる収益安定性も保持しながら継続的な分配金の維持向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。

なお、COVID-19の影響に伴うテレワークの浸透により、本社機能とリモートワークを分散させる形態が増加してオフィス需要が減少することが懸念されていますが、本投資法人が主な投資対象とする東京都心プレミアム物件については、本社機能としてのオフィス需要が着実に獲得できるため問題がなく、今後も引き続き高い競争優位性を発揮すると考えています。

(注) プレミアム物件とは、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できる物件を指します。

(3) 財務戦略

資金調達については、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先の多様化を推進しながら、資金調達の安定化を図り、返済期限の分散にも努めます。

J-REITの資金調達環境について、金融機関の融資姿勢は良好であると考えています。本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向も注視しつつ、適切な時期や環境を考慮のうえ、増資や投資法人債発行を含めた多様な資金調達を実施します。

(4) 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>）の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示を行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

2020年8月17日及び2020年8月25日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2020年8月31日に払込が完了しています。この結果、2020年8月31日現在の出資総額は195,467,806,690円、発行済投資口の総口数は1,914,360口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合は、2020年9月25日に払込予定となっています。

(1) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	： 39,400口
発行価格(募集価格)	： 1口当たり131,435円
発行価格(募集価格)の総額	： 5,178,539,000円
払込金額(発行価額)	： 1口当たり127,099円
払込金額(発行価額)の総額	： 5,007,700,600円
払込期日	： 2020年8月31日

(2) 第三者割当による新投資口発行（注）

発行新投資口数	： 1,970口
払込金額(発行価額)	： 1口当たり127,099円
払込金額(発行価額)の総額	： 250,385,030円
払込期日	： 2020年9月25日
割当先	： みずほ証券株式会社

(注) 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(3) 調達資金の使途

上記の一般募集による調達資金については、2020年9月1日付で取得した資産(虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部)の取得資金及びその取得費用の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に掲げる資産をいいます。)の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当する予定です。

(参考情報)

(1) 資産の取得及び貸借

本投資法人は、2020年9月1日に以下の資産を取得しました。

取得及び貸借の概要

物 件 名 称	虎ノ門ヒルズ 森タワー
取 得 資 産	信託受益権（注1）
取 得 価 格	12,220百万円（注2）
鑑 定 評 価 額	15,232百万円（注3）
契 約 締 結 日	2020年8月17日
取 得 日	2020年9月1日
取 得 先	森ビル株式会社
取 得 資 金	新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金
貸 借 先	森ビル株式会社

(注1) 28～35階を対象とする区分所有権の共有持分（87.95%）及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分17%を追加取得し、既に保有している50%と合わせて67%を保有しています。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る33%は、森ビル株式会社が保有しています。

(注2) 取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。

(注3) 2020年7月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を記載しています。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2020年9月1日に取得した資産(虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部)の取得資金等の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	借入日	返済期限 (注2)	返済 方法	担保の 有無
株式会社りそな銀行	1,000	基準金利 +0.200%	2020年 8月31日	2026年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	1,400	基準金利 +0.165%		2027年 8月31日		
株式会社三井住友銀行	1,400	基準金利 +0.300%		2028年 8月31日		
株式会社みずほ銀行	1,400	基準金利 +0.250%		2029年 8月31日		

(注1) 利払日は、初回を2020年11月末日とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前公表の全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。

(注2) 返済期限は、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

■ 資産運用報告

〈 投資法人の概況 〉

1. 出資の状況

期 決算年月日	第24期 2018年7月31日	第25期 2019年1月31日	第26期 2019年7月31日	第27期 2020年1月31日	第28期 2020年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,874,960口	1,874,960口	1,874,960口	1,874,960口
出資総額	174,231百万円	190,460百万円	190,460百万円	190,460百万円	190,460百万円
投資主数	12,828人	13,199人	12,297人	11,398人	12,143人

2. 投資口に関する事項

2020年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	437,247	23.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	293,142	15.6
森ビル株式会社	281,272	15.0
野村信託銀行株式会社 (投信口)	85,241	4.5
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	47,087	2.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT—TREATY 505234	21,749	1.2
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	19,159	1.0
日本証券金融株式会社	17,365	0.9
JP MORGAN CHASE BANK 385771	17,324	0.9
株式会社群馬銀行	16,986	0.9
合計	1,236,572	66.0

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	磯部 英之	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	—
監督役員 (注1)	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	2,100
	西村 光治	弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	12,700 (注2)

(注1) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬 (1,900千円) が含まれています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

本投資法人は、投信法の規定により、会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しています。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としています。

(4) 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

該当事項はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年7月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	税理士法人令和会計社
一般事務受託者 (機関の運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行

資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	主用途	地域	第27期 (2020年1月31日)		第28期 (2020年7月31日)		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	5.6	22,074	5.6	
		東京圏	22,074	5.6	22,074	5.6	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	小計		22,074	5.6	22,074	5.6	
	信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	350,822	89.4	350,521	89.4
			東京圏	350,822	89.4	350,521	89.4
地方主要都市部			-	-	-	-	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	6,329	1.6	6,321	1.6	
		東京圏	6,329	1.6	6,321	1.6	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
商業施設等		東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
小計		357,152	91.1	356,842	91.0		
預金等のその他の資産(注2)		12,991	3.3	13,340	3.4		
資産総額		392,217	100.0	392,258	100.0		

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によります。

(注2) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金が第27期に5,461百万円、第28期に4,984百万円含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2020年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (注2) (%)	主たる用途
0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	111,663	43,041.54	43,041.54	100.0	30.7	オフィスビル
0-1 プレミアム	アーク森ビル	61,488	24,588.43	24,588.43	100.0	14.1	オフィスビル
0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	41,535	19,790.68	18,945.53	95.7	9.1	オフィスビル
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	40,217	29,667.58	29,667.58	100.0	10.5	オフィスビル
0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35,872	12,209.08	12,209.08	100.0	8.1	オフィスビル
0-4 プレミアム	後楽森ビル	24,761	16,195.42	13,946.27	86.1	7.5	オフィスビル

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (注2) (%)	主たる用途
S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	22,074	2,565.06	2,565.06	100.0	7.0	商業施設
0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	18,704	8,999.75	8,999.75	100.0	5.3	オフィスビル
0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	16,278	10,165.04	10,165.04	100.0	5.9	オフィスビル
R-4	六本木ビュータワー	4,083	4,515.25	4,431.35	98.1	1.1	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,237	2,956.77	2,795.65	94.6	0.8	住宅
合計		378,917	174,694.60	171,355.28	98.1	100.0	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産を次の主用途ごとに分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設等を表します。また、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

(注2) 「対不動産賃貸事業収益比率」は、当期におけるポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を記載しています。

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2020年7月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注)(百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木六丁目10番1号	信託受益権	43,041.54	148,100	111,663		
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	24,588.43	63,700	61,488		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	信託受益権	16,195.42	26,500	24,761		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂二丁目17番7号	信託受益権	19,790.68	34,500	41,535		
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー：東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー：東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号	信託受益権	29,667.58	46,900	40,217		
		0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	東京都港区六本木一丁目4番5号	信託受益権	8,999.75	25,200	18,704		
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	信託受益権	12,209.08	44,800	35,872		
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号	信託受益権	10,165.04	21,800	16,278		
		オフィスビル 小計						164,657.52	411,500	350,521
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	東京都港区六本木一丁目9番39号	信託受益権	2,956.77	2,530	2,237
R-4	六本木ビュータワー			東京都港区六本木一丁目9番35号	信託受益権	4,515.25	3,260	4,083		
住宅 小計						7,472.02	5,790	6,321		
商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号	不動産	2,565.06	40,600	22,074		
		商業施設等 小計						2,565.06	40,600	22,074
合計						174,694.60	457,890	378,917		

(注) 「期末算定価額」は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、2020年7月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、2020年7月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

資産運用報告

〈投資法人の運用資産の状況〉

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第27期 (2019年8月1日～2020年1月31日)				第28期 (2020年2月1日～2020年7月31日)					
				期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)		
オフィスビル	東京都心 5区及び その周辺 地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	1	100.0	2,943	30.6	1	100.0	2,943	30.7		
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	1	100.0	1,351	14.0	1	100.0	1,351	14.1		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	22	99.4	752	7.8	22	86.1	718	7.5		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	138	96.7	870	9.0	135	95.7	869	9.1		
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	1	100.0	1,012	10.5	1	100.0	1,012	10.5		
		0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	43	100.0	520	5.4	44	100.0	509	5.3		
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	1	100.0	775	8.1	1	100.0	775	8.1		
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	23	100.0	565	5.9	23	100.0	565	5.9		
		オフィスビル 小計				230	99.5	8,792	91.3	228	98.1	8,745	91.1
		住宅	東京都心 5区及び その周辺 地区	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	35	82.0	79	0.8	40	94.6	81	0.8
R-4	六本木ビュータワー			90	98.1	104	1.1	90	98.1	107	1.1		
住宅 小計				125	91.8	184	1.9	130	96.7	189	2.0		
商業施設等	東京都心 5区及び その周辺 地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿 (底地)	1	100.0	655	6.8	1	100.0	667	7.0		
		商業施設等 小計				1	100.0	655	6.8	1	100.0	667	7.0
合計				356	99.2	9,631	100.0	359	98.1	9,602	100.0		

(2) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(3) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)	時価 (百万円) (注2) (注3)	
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	139,266	126,766	△709
合計		139,266	126,766	△709

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

(注3) 時価は、取引金融機関から提示された価格等によっています。

5. その他資産の状況

2020年7月31日現在、前記「3.組入資産明細」に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

資産運用報告

〈保有不動産の資本的支出〉

1. 資本的支出の予定

2020年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、2021年1月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	電話交換機交換工事	自 2020年 10月 至 2021年 3月	13	-	-
	スプリンクラー更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	58	-	-
	映像システム更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	22	-	-
	セキュリティシステム更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	127	-	-
	空調監視制御システム更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	52	-	-
	電気監視制御システム更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	52	-	-
	通気配管接手更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	13	-	-
	専有部VAV自動制御機器更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	65	-	-
	専有部照明LED化工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	70	-	-
	専有部照明操作設備更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	13	-	-
	専有部廊下誘導灯LED化工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	33	-	-
	専有部電気温水器更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	22	-	-
	廊下誘導灯LED化工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	33	-	-
	蒸気配管更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	14	-	-
トイレ改修工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	269	-	-	
アーク森ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2020年 4月 至 2020年 12月	78	-	-
	専有部スプリンクラー更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	74	-	-
	空調制御弁更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 3月	14	-	-
	空調制御装置更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 3月	24	-	-
	照明LED化工事	自 2021年 1月 至 2021年 3月	10	-	-
	低層共用部リニューアル工事	自 2020年 7月 至 2021年 3月	39	-	-
	機械室耐火被覆補修工事	自 2020年 7月 至 2021年 3月	31	-	-
後楽森ビル (東京都文京区)	専有部エアバランスユニット更新工事	自 2020年 8月 至 2020年 10月	63	-	-
	専有部空調更新工事	自 2020年 8月 至 2020年 10月	35	-	-
	照明LED化工事	自 2020年 10月 至 2020年 12月	10	-	-

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
赤坂溜池タワー (東京都港区)	住戸家電更新工事	自 2020年 8月 至 2021年 1月	33	-	-
	住戸リニューアル工事	自 2020年 8月 至 2021年 1月	18	-	-
	住戸バルコニー植栽改修工事	自 2020年 8月 至 2021年 1月	12	-	-
	専有部エアバランスユニット更新工事	自 2020年 8月 至 2021年 1月	50	-	-
	専有部照明LED化工事	自 2020年 8月 至 2021年 1月	25	-	-
	防災設備更新工事	自 2020年 10月 至 2021年 2月	158	-	-
	機械式駐車場安全対策工事	自 2021年 2月 至 2021年 2月	12	-	-
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟窓際空調機更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 9月	38	-	-
	事務所棟視覚障がい者対応工事	自 2020年 10月 至 2021年 3月	13	-	-
	事務所棟専有部照明LED化工事	自 2020年 7月 至 2020年 9月	15	-	-
	事務所棟照明LED化工事	自 2020年 6月 至 2021年 3月	34	-	-
	住宅棟自動火災報知機更新工事	自 2019年 12月 至 2020年 9月	13	-	-
	住宅棟廊下内装工事	自 2019年 10月 至 2021年 3月	75	-	-
	住宅棟中央監視自動制御設備更新工事	自 2020年 11月 至 2021年 3月	19	-	-
	住宅棟駐車場EV充電電源工事	自 2020年 8月 至 2021年 2月	10	-	-
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	セキュリティシステム更新工事	自 2020年 12月 至 2021年 3月	32	-	-
	中央監視システム更新工事	自 2020年 12月 至 2021年 3月	35	-	-
	給湯器室改修工事	自 2020年 12月 至 2021年 3月	17	-	-
六本木ビュータワー (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2020年 8月 至 2021年 7月	30	-	-

(注) 1件当たりの予定金額が10百万円を超える案件を対象としています。

■ 資産運用報告

〈 保有不動産の資本的支出 〉

2. 期中の資本的支出

当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で732百万円であり、当期費用に区分された修繕費79百万円、施工管理報酬2.7百万円と合わせ、合計814百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	スプリンクラー更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	17
	セキュリティシステム更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	35
	空調監視制御システム更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	10
	通気配管接手更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	16
	専有部VAV自動制御機器更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	12
	専有部蒸気コイル更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	10
	蒸気配管更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	125
アーク森ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	14
	屋外機械室耐火被覆補修工事	自 2019年 11月 至 2020年 3月	13
後楽森ビル (東京都文京区)	専有部エアバランスユニット更新工事	自 2020年 4月 至 2020年 7月	65
	店舗リニューアル工事	自 2020年 4月 至 2020年 5月	47
	専有部照明LED化工事	自 2020年 3月 至 2020年 7月	20
赤坂溜池タワー (東京都港区)	住戸家電更新工事	自 2020年 2月 至 2020年 7月	12
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	住宅棟廊下内装工事	自 2019年 11月 至 2020年 3月	42
	住宅棟自動火災報知機更新工事	自 2019年 11月 至 2020年 2月	51
	住宅棟外壁塗装工事	自 2018年 1月 至 2020年 2月	18
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	空調機デバイス更新工事	自 2020年 2月 至 2020年 3月	38
	機械式駐車場安全対策工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	18
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2020年 2月 至 2020年 7月	12
その他	-	-	149
ポートフォリオ全体			732

(注) 1件当たりの金額が10百万円を超える案件を対象としています。

〈 費用・負債の状況 〉

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第27期	第28期
(a) 資産運用報酬	266,704	224,815
(b) 資産保管手数料	9,806	9,805
(c) 一般事務委託手数料	18,799	18,528
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他営業費用	81,473	64,155
合計	380,983	321,504

2. 借入状況

2020年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ 銀行	2014.5.30	574	-	574	-	0.4000	2020.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2014.5.30	574	-	574	-	0.4000	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	834	-	0.3760	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	834	-	0.3760	2020.5.29			
		2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
		2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
		2015.5.29	-	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	-	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31				
	株式会社みずほ銀行	2014.5.30	574	-	574	-	0.4000	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	834	-	0.3760	2020.5.29			
		2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
	株式会社三井住友 銀行	2014.5.30	300	-	300	-	0.4000	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	834	-	0.3760	2020.5.29			
		2014.11.28	1,440	-	-	1,440	0.6242	2020.11.30			
三井住友信託銀行 株式会社	2015.5.29	-	1,099	-	1,099	0.5730	2021.5.31				
	2014.8.1	834	-	834	-	0.3760	2020.5.29				
	2014.11.28	960	-	-	960	0.6242	2020.11.30				
株式会社りそな銀行	2015.5.29	-	1,294	-	1,294	0.5730	2021.5.31				
	2014.8.1	830	-	830	-	0.3760	2020.5.29				
小計			13,022	6,500	7,022	12,500					

資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ 銀行	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
	2015.5.29	1,369	-	1,369	-	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	1,369	-	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.4980	2022.11.30			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.6155	2023.11.30			
	2016.3.31	1,500	-	-	1,500	0.3290	2023.3.31			
	2016.3.31	1,500	-	-	1,500	0.4100	2024.3.29			
	2016.3.31	600	-	-	600	0.4100	2024.3.29			
	2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.5040	2025.3.31			
	2018.2.28	4,700	-	-	4,700	0.4065	2027.8.31			
	2018.8.31	5,000	-	-	5,000	0.4345	2028.2.29			
	2019.5.31	3,904	-	-	3,904	0.2913	2028.11.30			
	2019.11.29	2,200	-	-	2,200	0.1990	2026.11.30			
2020.5.29	-	2,816	-	2,816	0.2399	2027.5.31				
株式会社みずほ銀行	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2015.5.29	1,369	-	1,369	-	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.6155	2023.11.30			
	2016.3.31	600	-	-	600	0.4100	2024.3.29			
	2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.5040	2025.3.31			
	2017.8.1	1,100	-	-	1,100	0.5775	2029.7.31			
	2018.2.28	2,700	-	-	2,700	0.6030	2030.2.28			
	2018.5.23	3,000	-	-	3,000	0.1850	2022.5.23			
	2018.8.31	3,000	-	-	3,000	0.4260	2024.8.30			
	2018.8.31	1,400	-	-	1,400	0.4163	2029.8.31			
	2019.5.31	1,952	-	-	1,952	0.4163	2029.5.31			
2019.8.30	1,000	-	-	1,000	0.2010	2025.8.29				
2019.11.29	1,100	-	-	1,100	0.3193	2027.5.31				
2020.5.29	-	1,408	-	1,408	0.3640	2029.5.31				
株式会社三井住友 銀行	2014.11.28	1,560	-	-	1,560	0.7535	2021.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2015.5.29	1,099	-	1,099	-	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,098	-	-	1,098	0.7020	2022.5.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.4980	2022.11.30			
	2016.3.31	2,200	-	-	2,200	0.3290	2023.3.31			
	2016.3.31	800	-	-	800	0.4100	2024.3.29			
	2017.8.1	1,100	-	-	1,100	0.4673	2025.7.31			
	2018.2.28	2,650	-	-	2,650	0.5460	2026.2.27			
	2018.8.31	3,600	-	-	3,600	0.5640	2026.8.31			
	2019.5.31	1,144	-	-	1,144	0.4000	2027.11.30			
	2019.11.29	1,600	-	-	1,600	0.4563	2028.5.31			
	2020.5.29	-	1,134	-	1,134	0.4512	2028.11.30			

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要				
三井住友信託銀行 株式会社	2014.11.28	1,040	-	-	1,040	0.7535	2021.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	2015.5.29	1,294	-	1,294	-	0.5730	2021.5.31							
	2015.5.29	1,295	-	-	1,295	0.7020	2022.5.31							
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31							
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.6155	2023.11.30							
	2016.3.31	600	-	-	600	0.4100	2024.3.29							
	2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.5040	2025.3.31							
	2017.8.1	1,000	-	-	1,000	0.5150	2026.7.31							
	2017.8.1	2,000	-	-	2,000	0.4770	2028.7.31							
	2018.2.28	2,600	-	-	2,600	0.5830	2027.2.26							
	2018.8.31	2,400	-	-	2,400	0.3315	2023.8.31							
	2018.8.31	1,400	-	-	1,400	0.6670	2027.8.31							
	2019.11.29	1,000	-	-	1,000	0.1560	2024.11.29							
	2020.5.29	-	834	-	834	0.2580	2025.5.30							
	株式会社福岡銀行	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.4100				2024.3.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2017.8.1	500	-	-	500	0.5150				2026.7.31			
		2018.2.28	500	-	-	500	0.4700				2025.8.29			
		2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.3760				2024.8.30			
		2019.5.31	2,000	-	-	2,000	0.1675				2026.5.29			
		2019.11.29	2,000	-	-	2,000	0.2663				2028.11.30			
2020.5.20		-	1,000	-	1,000	0.2820	2030.5.20							
農林中央金庫	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.3290	2023.3.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	2017.8.1	500	-	-	500	0.3735	2024.7.31							
	2017.11.30	600	-	-	600	0.4893	2024.11.29							
	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.4260	2024.8.30							
	2019.5.31	3,000	-	-	3,000	0.2675	2026.5.29							
	2019.11.29	600	-	-	600	0.2688	2026.5.29							
株式会社りそな銀行	2016.3.31	800	-	-	800	0.3290	2023.3.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	2017.8.1	500	-	-	500	0.6130	2027.7.30							
	2018.2.28	500	-	-	500	0.4700	2025.8.29							
	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.4805	2028.8.31							
	2019.8.30	2,500	-	-	2,500	0.3163	2029.8.31							
	2020.5.29	-	830	-	830	0.2777	2028.5.31							
株式会社日本政策 投資銀行	2015.3.27	1,700	-	-	1,700	0.7963	2023.3.27	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.4100	2024.3.29							
	2018.2.28	750	-	-	750	0.6430	2027.2.26							
	2018.8.31	500	-	-	500	0.6670	2027.8.31							
株式会社新生銀行	2019.11.29	2,000	-	-	2,000	0.4163	2028.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	2015.11.30	1,500	-	-	1,500	0.6155	2023.11.30							
	2016.3.31	500	-	-	500	0.3290	2023.3.31							
	2018.2.28	500	-	-	500	0.5400	2025.8.29							
	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.5200	2025.8.29							
	2019.11.29	900	-	-	900	0.3579	2027.11.30							
2020.5.20	-	500	-	500	0.3520	2028.5.22								
みずほ信託銀行 株式会社	2016.3.31	500	-	-	500	0.3290	2023.3.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	2017.8.1	500	-	-	500	0.5775	2029.7.31							
	2018.2.28	1,500	-	-	1,500	0.4700	2025.8.29							
	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.4700	2025.8.29							
2020.5.20	-	1,000	-	1,000	0.4080	2029.5.21								

資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
長期借入金	株式会社西日本 シティ銀行	2017.11.30	1,000	-	-	1,000	0.4893	2024.11.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2018.2.28	500	-	-	500	0.5400	2025.8.29			
		2018.8.31	800	-	-	800	0.2570	2022.8.31			
		2020.5.20	-	1,000	-	1,000	0.5201	2030.5.20			
	株式会社中国銀行	2019.8.30	1,000	-	-	1,000	0.2170	2026.8.31			
		2020.5.20	-	500	-	500	0.3094	2027.5.20			
	株式会社あおぞら 銀行	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.4100	2024.3.29			
	株式会社広島銀行	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.3290	2023.3.31			
	株式会社大分銀行	2017.11.30	1,000	-	-	1,000	0.2300	2022.11.30			
	信金中央金庫	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.1795	2022.9.30			
日本生命保険 相互会社	2020.5.20	-	1,000	-	1,000	0.4800	2028.5.22				
小計		144,200	12,022	6,500	149,722						
合計		157,222	18,522	13,522	162,222						

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 用途は、信託受益権の取得、借入金の借換、投資法人債の償還及びこれに関連する諸費用の支払い等です。

3. 投資法人債

2020年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第9回無担保投資法人債	2013年5月24日	2,000	-	1.260	2020年5月22日	期限 一括	(注)	-
第11回無担保投資法人債	2014年2月24日	2,000	2,000	0.688	2021年2月24日			
第12回無担保投資法人債	2014年11月27日	2,000	2,000	0.865	2024年11月27日			
第13回無担保投資法人債	2015年5月26日	3,000	-	0.322	2020年5月26日			
第14回無担保投資法人債	2015年5月26日	2,000	2,000	0.820	2025年5月26日			
第15回無担保投資法人債	2015年11月26日	3,500	3,500	0.380	2020年11月26日			
第16回無担保投資法人債	2015年11月26日	1,500	1,500	0.886	2025年11月26日			
第17回無担保投資法人債	2016年8月30日	2,000	2,000	0.340	2026年8月28日			
第18回無担保投資法人債	2017年1月31日	2,000	2,000	0.490	2027年1月29日			
第19回無担保投資法人債	2017年6月30日	2,000	2,000	0.500	2027年6月30日			
合計		22,000	17,000					

(注) 用途は、信託受益権の取得、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

〈期中の売買状況〉

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	1,122,870千円	森ビル株式会社	230,205千円	20.5

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条(27)に定義される利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等へ支払った費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。
森ビル株式会社 37,969千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

■ 資産運用報告

〈 経理の状況 〉

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、Ⅱ 貸借対照表、Ⅲ 損益計算書、Ⅳ 投資主資本等変動計算書、Ⅴ 注記表及びⅥ 金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈 その他 〉

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2020年7月20日	運用委託報酬に関する覚書に係る変更覚書締結の件	資産運用委託契約書に定める運用委託報酬のうち、運用報酬の料率を投資法人規約で定める範囲内で引き下げるための変更覚書を締結しました。
2020年7月20日	機関の運営に関する一般事務に係る事務手数料変更の件	三井住友信託銀行株式会社との間で、機関の運営に関する一般事務に係る事務手数料の算出方法を総資産連動から定額へ変更するための一部変更契約書及び変更覚書を締結しました。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,646,194	6,575,310
信託現金及び信託預金	5,461,338	4,984,129
営業未収入金	332,778	292,705
前払費用	435,169	418,683
デリバティブ債権	89	—
流動資産合計	11,875,571	12,270,828
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	82,047,156	82,735,523
減価償却累計額	△17,114,483	△18,110,310
信託建物 (純額)	64,932,672	64,625,213
信託構築物	924,038	929,677
減価償却累計額	△316,756	△325,377
信託構築物 (純額)	607,282	604,300
信託機械及び装置	913,334	933,374
減価償却累計額	△285,559	△308,755
信託機械及び装置 (純額)	627,775	624,619
信託工具、器具及び備品	253,299	271,676
減価償却累計額	△158,080	△171,265
信託工具、器具及び備品 (純額)	95,219	100,411
信託土地	260,234,866	260,234,866
信託建設仮勘定	3,237	2,526
有形固定資産合計	348,575,213	348,266,097
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	0	—
無形固定資産合計	30,650,962	30,650,962
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,002,323	965,213
繰延税金資産	36	14
デリバティブ債権	19,359	26,359
投資その他の資産合計	1,031,720	1,001,587
固定資産合計	380,257,896	379,918,648
繰延資産		
投資法人債発行費	63,647	54,624
投資口交付費	20,856	13,904
繰延資産合計	84,503	68,529
資産合計	392,217,971	392,258,006

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	215,675	241,338
1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	13,022,000	12,500,000
未払金	31,581	20,040
未払費用	345,287	297,799
未払法人税等	1,331	901
未払消費税等	216,732	145,114
前受金	1,224,521	1,213,975
預り金	29,158	21,562
デリバティブ債務	92	—
その他	83	—
流動負債合計	23,586,464	19,940,732
固定負債		
投資法人債	13,500,000	11,500,000
長期借入金	144,200,000	149,722,000
信託預り敷金及び保証金	14,727,643	14,856,183
デリバティブ債務	743,940	735,791
固定負債合計	173,171,584	176,813,975
負債合計	196,758,048	196,754,707
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	190,460,106	190,460,106
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △468,740	※2 △408,492
出資総額控除額合計	△468,740	△408,492
出資総額 (純額)	189,991,366	190,051,613
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	291,944	291,944
任意積立金合計	291,944	291,944
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,901,196	5,869,173
剰余金合計	6,193,140	6,161,117
投資主資本合計	196,184,506	196,212,731
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△724,583	△709,432
評価・換算差額等合計	△724,583	△709,432
純資産合計	※1 195,459,922	※1 195,503,298
負債純資産合計	392,217,971	392,258,006

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)		(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※2	9,377,544	※1, ※2	9,389,038
その他賃貸事業収入	※1, ※2	253,917	※1, ※2	213,218
営業収益合計		9,631,462		9,602,257
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2	3,224,074	※1, ※2	3,251,861
資産運用報酬		266,704		224,815
役員報酬		4,200		4,200
資産保管手数料		9,806		9,805
一般事務委託手数料		18,799		18,528
その他営業費用		81,473		64,155
営業費用合計		3,605,057		3,573,365
営業利益		6,026,404		6,028,891
営業外収益				
受取利息		44		48
未払分配金除斥益		1,035		1,379
営業外収益合計		1,079		1,428
営業外費用				
支払利息		377,420		370,700
投資法人債利息		67,755		61,175
投資法人債発行費償却		9,909		9,022
融資手数料		155,732		145,882
投資口交付費償却		6,952		6,952
その他		1,885		1,922
営業外費用合計		619,654		595,654
経常利益		5,407,830		5,434,665
税引前当期純利益		5,407,830		5,434,665
法人税、住民税及び事業税		1,338		909
法人税等調整額		7		22
法人税等合計		1,346		931
当期純利益		5,406,483		5,433,733
前期繰越利益		494,712		435,439
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,901,196		5,869,173

V 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		一時差異等 調整引当額	出資総額控除額 合計		圧縮積立金	任意積立金 合計
当期首残高	190,460,106	△174,371	△174,371	190,285,734	291,944	291,944
当期変動額						
剰余金の分配						
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配		△294,368	△294,368	△294,368		
当期純利益						
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	△294,368	△294,368	△294,368	-	-
当期末残高	190,460,106	△468,740	△468,740	189,991,366	291,944	291,944

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	5,543,979	5,835,924	196,121,658	△784,831	△784,831	195,336,827
当期変動額						
剰余金の分配	△5,049,267	△5,049,267	△5,049,267			△5,049,267
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配			△294,368			△294,368
当期純利益	5,406,483	5,406,483	5,406,483			5,406,483
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				60,247	60,247	60,247
当期変動額合計	357,216	357,216	62,847	60,247	60,247	123,095
当期末残高	5,901,196	6,193,140	196,184,506	△724,583	△724,583	195,459,922

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
一時差異等 調整引当額		出資総額控除額 合計	圧縮積立金		任意積立金 合計	
当期首残高	190,460,106	△468,740	△468,740	189,991,366	291,944	291,944
当期変動額						
剰余金の分配						
一時差異等調整 引当額の戻入		60,247	60,247	60,247		
当期純利益						
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	60,247	60,247	60,247	-	-
当期末残高	190,460,106	△408,492	△408,492	190,051,613	291,944	291,944

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	5,901,196	6,193,140	196,184,506	△724,583	△724,583	195,459,922
当期変動額						
剰余金の分配	△5,405,509	△5,405,509	△5,405,509			△5,405,509
一時差異等調整 引当額の戻入	△60,247	△60,247	-			-
当期純利益	5,433,733	5,433,733	5,433,733			5,433,733
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				15,151	15,151	15,151
当期変動額合計	△32,023	△32,023	28,224	15,151	15,151	43,375
当期末残高	5,869,173	6,161,117	196,212,731	△709,432	△709,432	195,503,298

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別	前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）	当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）																
1. 固定資産の 減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～68年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～33年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～68年	構築物	3～68年	機械及び装置	8～33年	工具、器具及び備品	3～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～68年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～33年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～68年	構築物	3～68年	機械及び装置	8～33年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～68年																	
構築物	3～68年																	
機械及び装置	8～33年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
建物	3～68年																	
構築物	3～68年																	
機械及び装置	8～33年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の 計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p>																

期別 項目	前期 (ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
	(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合は、有効性の判定を省略しています。 また、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の判定を省略しています。	(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合は、有効性の判定を省略しています。 また、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の判定を省略しています。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

前期 (ご参考) (2020年1月31日)				当期 (2020年7月31日)			
※2 一時差異等調整引当額 1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)				※2 一時差異等調整引当額 1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			
発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	468,740	174,371	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	468,740	468,740
当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
294,368	-	468,740	-	-	60,247	408,492	デリバティブ取引の時価の変動
2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。				2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)		当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 9,371,565千円 その他賃料収入 5,979千円 計 9,377,544千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 57,844千円 付帯収益 194,906千円 解約違約金 1,166千円 計 253,917千円 不動産賃貸事業収益合計 9,631,462千円 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,104,176千円 公租公課等 705,466千円 水道光熱費 152,625千円 修繕費 60,700千円 損害保険料 17,503千円 信託報酬 6,703千円 減価償却費 1,034,455千円 賃借料 127,661千円 その他賃貸事業費用 14,781千円 計 3,224,074千円 不動産賃貸事業費用合計 3,224,074千円 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2))		※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 9,383,153千円 その他賃料収入 5,884千円 計 9,389,038千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 53,667千円 付帯収益 145,224千円 解約違約金 13,797千円 礼金収入 529千円 計 213,218千円 不動産賃貸事業収益合計 9,602,257千円 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,122,870千円 公租公課等 725,205千円 水道光熱費 115,650千円 修繕費 79,298千円 損害保険料 17,313千円 信託報酬 5,950千円 減価償却費 1,041,061千円 賃借料 129,153千円 その他賃貸事業費用 15,358千円 計 3,251,861千円 不動産賃貸事業費用合計 3,251,861千円 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2))	

前期 (ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 6,087,720千円 その他賃貸事業収入 2,286千円 賃貸事業費用 239,152千円	※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 6,086,486千円 その他賃貸事業収入 970千円 賃貸事業費用 245,141千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,874,960口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,874,960口

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 36千円 繰延ヘッジ損益 234,072千円 繰延税金資産小計 234,109千円 評価性引当額 △234,072千円 繰延税金資産合計 36千円 繰延税金資産の純額 36千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 14千円 繰延ヘッジ損益 231,480千円 繰延税金資産小計 231,494千円 評価性引当額 △231,480千円 繰延税金資産合計 14千円 繰延税金資産の純額 14千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.51% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.50% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

〔金融商品に関する注記〕

前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるリスク管理方針に基づき執行し、リスク管理を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	5,646,194	5,646,194	-
②信託現金及び信託預金	5,461,338	5,461,338	-
資産計	11,107,533	11,107,533	-
①1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	8,512,200	12,200
②1年内返済予定の長期借入金	13,022,000	13,042,636	20,636
③投資法人債	13,500,000	13,592,690	92,690
④長期借入金	144,200,000	144,340,492	140,492
負債計	179,222,000	179,488,018	266,018
デリバティブ取引 (注1)	(724,583)	(724,583)	-

(注1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています (ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金 (下記「デリバティブ取引」をご参照ください。)) は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

V 注記表

デリバティブ取引

- 1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
 2) ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	85,866,000	78,844,000	△724,583	取引金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	43,500,000	37,500,000	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」②、④をご参照ください。）。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	5,646,194	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,461,338	－	－	－	－	－
合計	11,107,533	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	8,500,000	2,000,000	－	－	2,000,000	9,500,000
長期借入金	13,022,000	19,000,000	15,500,000	20,400,000	15,800,000	73,500,000
合計	21,522,000	21,000,000	15,500,000	20,400,000	17,800,000	83,000,000

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるリスク管理方針に基づき執行し、リスク管理を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	6,575,310	6,575,310	－
②信託現金及び信託預金	4,984,129	4,984,129	－
資産計	11,559,439	11,559,439	－
①1年内償還予定の投資法人債	5,500,000	5,503,590	3,590
②1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	12,533,139	33,139
③投資法人債	11,500,000	11,471,300	△28,700
④長期借入金	149,722,000	149,824,801	102,801
負債計	179,222,000	179,332,830	110,830
デリバティブ取引（注1）	(709,432)	(709,432)	－

(注1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（）で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

- ①現金及び預金、②信託現金及び信託預金
 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

- ①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債
 これらの時価は、市場価格によっています。
 ②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金
 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

- 1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
 2) ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	95,766,000	95,766,000	△709,432	取引金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	43,500,000	31,000,000	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」②、④をご参照ください。）。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	6,575,310	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,984,129	－	－	－	－	－
合計	11,559,439	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	5,500,000	－	－	－	4,000,000	7,500,000
長期借入金	12,500,000	22,000,000	15,200,000	18,800,000	17,334,000	76,388,000
合計	18,000,000	22,000,000	15,200,000	18,800,000	21,334,000	83,888,000

V 注記表

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）（ご参考）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
380,110,024	△883,847	379,226,176	456,730,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
379,226,176	△309,115	378,917,060	457,890,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）（ご参考）

種類	会社等の名称	事業の内容	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社 主要投資主 資産運用会社の利害関係人等	森ビル株式会社	不動産業	15.0	物件の賃貸 (注2) (注6)	6,090,006	営業未収入金	730
						前受金	1,094,371
						信託預り敷金及び保証金	9,790,142
				物件運営管理費の支払 (注7)	243,327 (注3)	前払費用	3,254
				敷金の預り (注4) (注8)	－	信託預り敷金及び保証金	53,886
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	資金の借入 (注5) (注9)	1,000,000	1年内返済予定の長期借入金	1,794,000
						長期借入金	19,129,000

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、後楽森ビルの一部及びアークヒルズ サウスタワーの一部

(注3) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等 (4,175千円) が含まれています。

(注4) 六本木ビュータワー

(注5) 2019年11月29日に1,000,000千円の借入を実行しています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注6) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注7) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。

(注8) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注9) 他行の取引状況等を勘案して決定しています。

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社 主要投資主 資産運用会社の利害関係人等	森ビル株式会社	不動産業	15.0	物件の賃貸 (注2) (注6)	6,087,456	営業未収入金	551
						前受金	1,093,271
				物件運営管理費の支払 (注7)	283,110 (注3)	信託預り敷金及び保証金	9,790,142
						前払費用	3,018
				敷金の預り (注4) (注8)	－	信託預り敷金及び保証金	53,886
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	資金の借入 (注5) (注9)	834,000	1年内返済予定の長期借入金	2,254,000
						長期借入金	18,669,000

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、後楽森ビルの一部及びアークヒルズ サウスタワーの一部

(注3) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等 (37,969千円) が含まれています。

(注4) 六本木ビュータワー

(注5) 2020年5月29日に834,000千円の借入を実行しています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注6) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注7) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。

(注8) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注9) 他行の取引状況等を勘案して決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）		当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）	
1口当たり純資産額	104,247円	1口当たり純資産額	104,270円
1口当たり当期純利益	2,883円	1口当たり当期純利益	2,898円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）		当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）	
当期純利益 (千円)	5,406,483	当期純利益 (千円)	5,433,733
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,406,483	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,433,733
期中平均投資口数 (口)	1,874,960	期中平均投資口数 (口)	1,874,960

V 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）	当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行 2020年8月17日及び2020年8月25日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2020年8月31日に払込が完了しています。</p> <p>この結果、2020年8月31日現在の出資総額は195,467,806,690円、発行済投資口の総口数は1,914,360口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合は、2020年9月25日に払込予定となっています。</p> <p>(1) 公募による新投資口発行（一般募集） 発行新投資口数 : 39,400口 発行価格（募集価格） : 1口当たり131,435円 発行価格（募集価格）の総額 : 5,178,539,000円 払込金額（発行価額） : 1口当たり127,099円 払込金額（発行価額）の総額 : 5,007,700,600円 払込期日 : 2020年8月31日</p> <p>(2) 第三者割当による新投資口発行（注） 発行新投資口数 : 1,970口 払込金額（発行価額） : 1口当たり127,099円 払込金額（発行価額）の総額 : 250,385,030円 払込期日 : 2020年9月25日 割当先 : みずほ証券株式会社</p> <p>(注) 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>(3) 調達資金の使途 上記の一般募集による調達資金については、2020年9月1日付で取得した資産（虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部）の取得資金及びその取得費用の一部に充当しました。</p> <p>また、第三者割当による新投資口発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に掲げる資産をいいます。）の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当する予定です。</p>

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）	当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）												
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)	1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額戻入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>デリバティブ取引の時価の変動</td> <td>60,247</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	60,247	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額戻入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>デリバティブ取引の時価の変動</td> <td>15,151</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	15,151
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額											
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	60,247											
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額											
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	15,151											
2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。	2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。												

VI 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）	当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）
I 当期末処分利益	5,901,196,611	5,869,173,511
II 出資総額組入額	60,247,403	15,151,632
うち一時差異等調整引当額戻入額	60,247,403	15,151,632
III 分配金の額	5,405,509,680	5,433,634,080
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,883)	(2,898)
うち利益分配金	5,405,509,680	5,433,634,080
(うち1口当たり利益分配金)	(2,883)	(2,898)
うち一時差異等調整引当額	-	-
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(-)	(-)
IV 次期繰越利益	435,439,528	420,387,799
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である5,405,509,680円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は2,883円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である5,433,634,080円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は2,898円となりました。</p>

独立監査人の監査報告書

2020年9月14日


森ヒルズリート投資法人

役員 会 御 中


EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

吉村 基 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

町口 和史 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の2020年2月1日から2020年7月31日までの第28期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）	当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,407,830	5,434,665
減価償却費	1,034,455	1,041,061
投資法人債発行費償却	9,909	9,022
投資口交付費償却	6,952	6,952
受取利息	△44	△48
未払分配金除斥益	△1,035	△1,379
支払利息	445,175	431,875
営業未収入金の増減額（△は増加）	40,505	41,003
営業未払金の増減額（△は減少）	13,282	16,969
未払金の増減額（△は減少）	16,600	△10,796
未払費用の増減額（△は減少）	12,285	△46,766
未払消費税等の増減額（△は減少）	△267,340	△71,498
前受金の増減額（△は減少）	1,697	△10,545
預り金の増減額（△は減少）	△40,964	△7,595
前払費用の増減額（△は増加）	△3,283	16,485
長期前払費用の増減額（△は増加）	10,848	37,110
その他	83	△71
小計	6,686,957	6,886,443
利息の受取額	44	48
利息の支払額	△445,198	△432,597
法人税等の支払額	△1,452	△1,339
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,240,351	6,452,555
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△205,905	△693,420
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△26,233	△117,924
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	221,677	215,570
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,461	△595,774
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	15,900,000	12,022,000
長期借入金の返済による支出	△15,900,000	△7,022,000
投資法人債の償還による支出	-	△5,000,000
分配金の支払額	△5,341,870	△5,404,873
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,341,870	△5,404,873
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	888,019	451,906
現金及び現金同等物の期首残高	10,219,514	11,107,533
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,107,533	※1 11,559,439

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

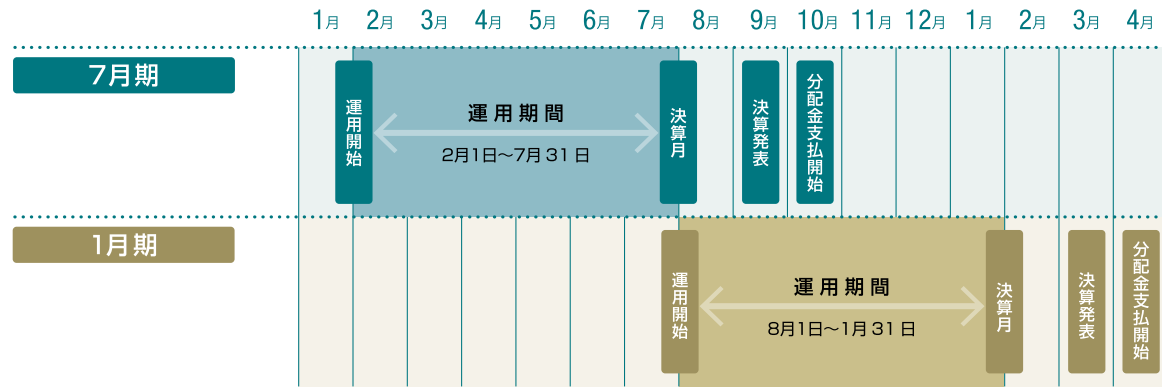
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）	当期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）
現金及び預金	5,646,194	6,575,310
信託現金及び信託預金	5,461,338	4,984,129
現金及び現金同等物	11,107,533	11,559,439

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



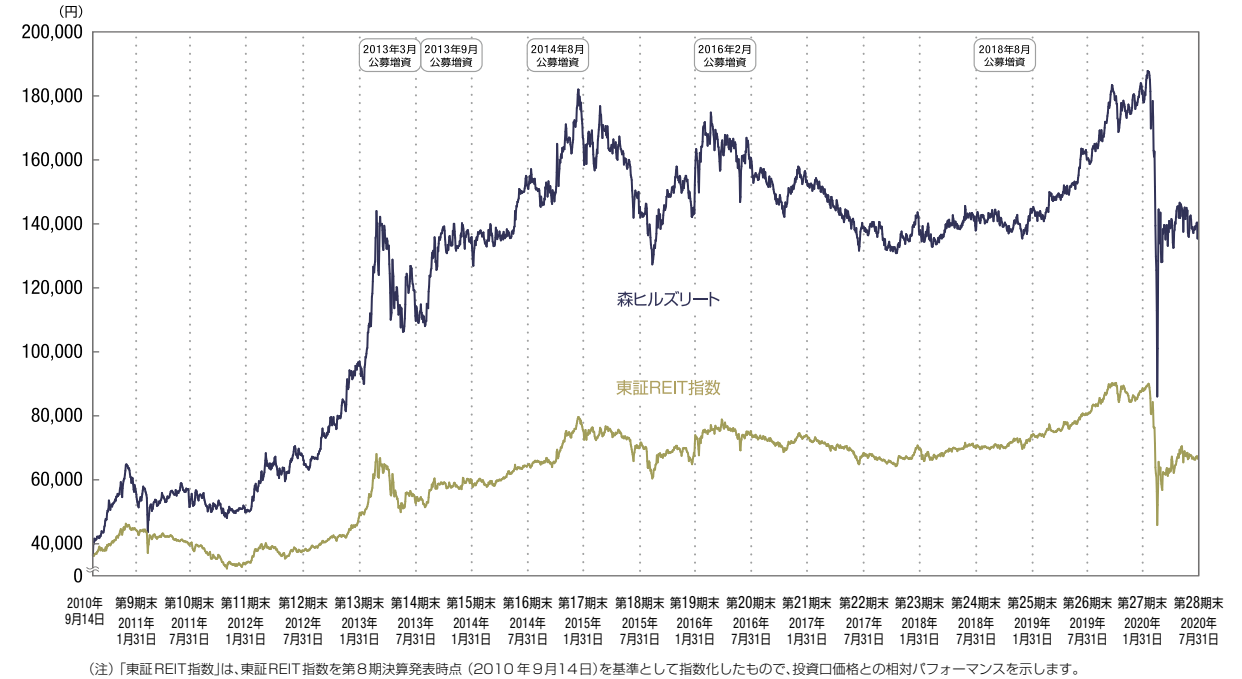
投資主メモ

決算期	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします)
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード: 3234)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711 (フリーダイヤル)
分配金について	「分配金」は、「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。 受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。
住所等の変更手続きについて	住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に登録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。	
投資口関係業務におけるマイナンバーの利用 法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。 主な支払調書 分配金に関する支払調書	マイナンバーのお届けに関するお問い合わせ先 【証券口座にて投資口を管理されている投資主様】 ▶ お取引の証券会社までお問い合わせください。 【証券会社とのお取引がない投資主様】 ▶ 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部0120-232-711

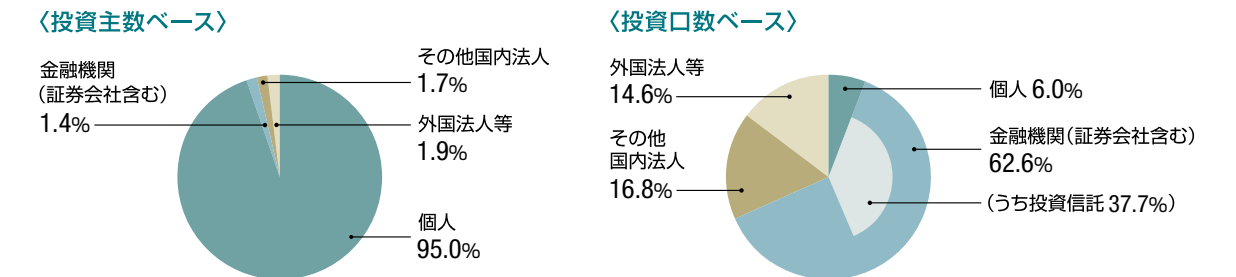
投資口価格の推移



時価総額



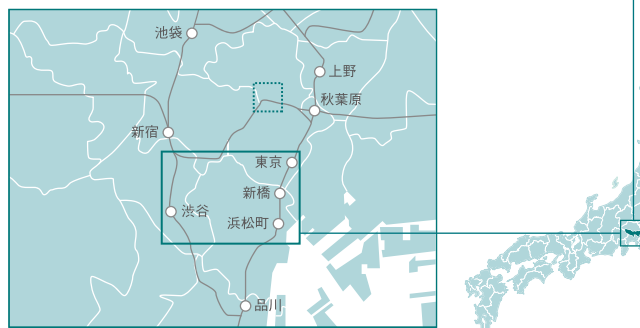
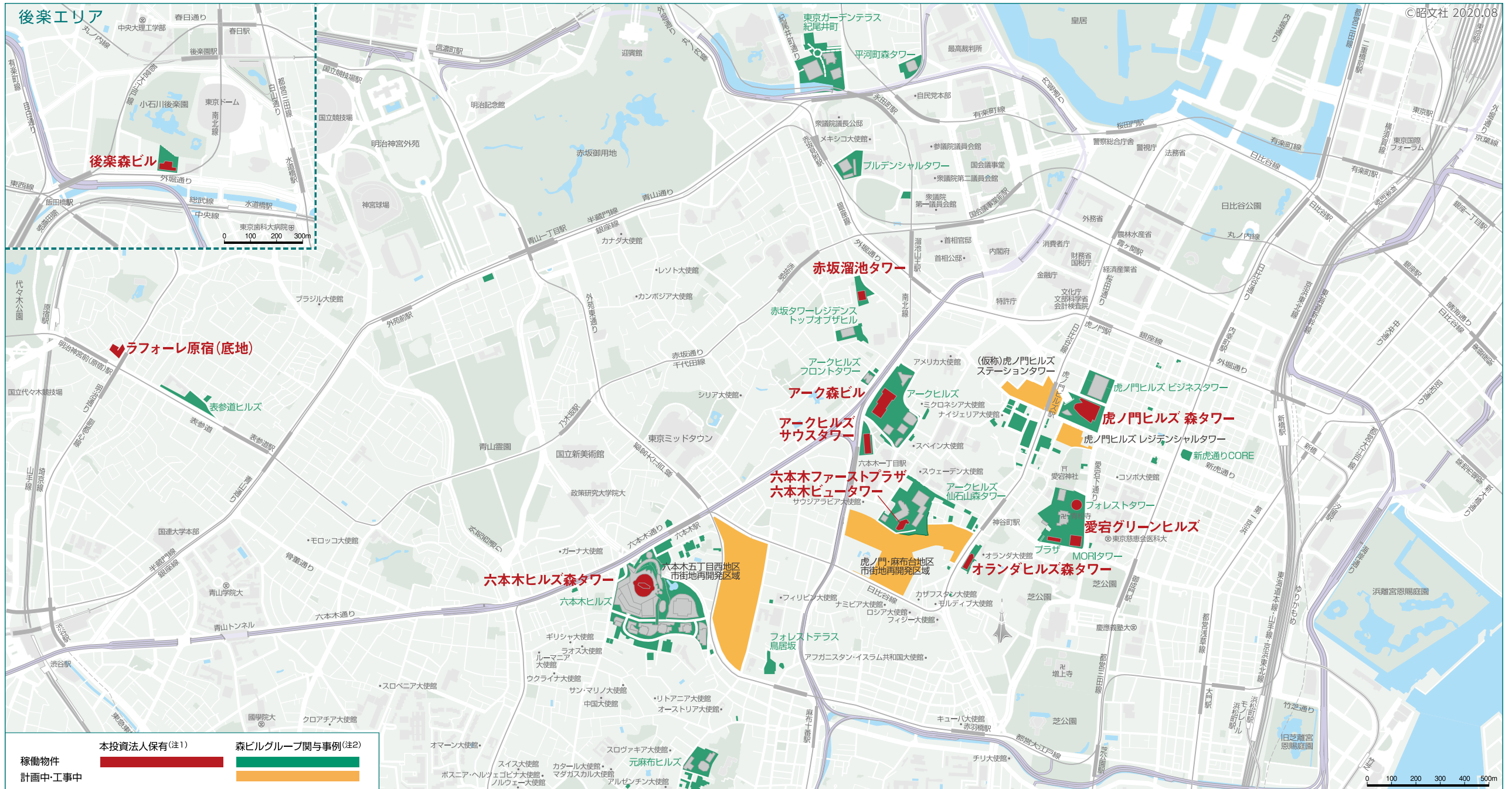
投資主構成 (2020年7月31日時点)



資産運用会社の概要 (2020年7月31日時点)

商号	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.	取締役	代表取締役社長 磯部 英之 取締役 瀬川 幸二郎
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル11階	社外取締役	高野 利雄
設立	1984年3月	監査役	杉信 篤
資本金	2億円	電話番号	03-6234-3200 (代表) 03-6234-3234 (お問い合わせ先)
株主	森ビル株式会社 100%		

X. ポートフォリオマップ (2020年9月1日時点)



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/ 帰宅支援マップ 2020」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがああります。
 (注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

