

2017年1月期 決算短信 (REIT)

2017年3月17日

不動産投資信託証券発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3234 URL <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 磯部 英之
 資産運用会社名 森ビル・インベストメン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) 磯部 英之
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 金澤 良介
 TEL 03-6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2017年4月27日 分配金支払開始予定日 2017年4月14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・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2017年1月期の運用、資産の状況 (2016年8月1日～2017年1月31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	%
2017年1月期	8,248	6.3	5,207	0.9	4,566	1.1	4,562	1.2
2016年7月期	7,760	15.0	5,160	13.0	4,514	14.9	4,507	14.8

	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	%	%	%
2017年1月期	2,606	2.6	1.3	55.4
2016年7月期	2,576	2.7	1.4	58.2

(注) 2017年1月期に会計方針の変更を行ったため、2016年7月期については遡及適用後の数値となっています。以下同じです。

(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	%	%
2017年1月期	2,606	4,562	0	0	99.9	2.6
2016年7月期	2,567	4,493	0	0	99.6	2.6

(注) 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。

$$\text{配当性向} = (\text{分配金総額} \div \text{当期純利益}) \times 100$$

(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
2017年1月期	349,100	178,921	51.3	102,203
2016年7月期	346,188	178,853	51.7	102,164

(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
2017年1月期	6,642	62	△2,521	15,057
2016年7月期	5,064	△44,687	41,057	10,873

2. 2017年7月期の運用状況の予想（2017年2月1日～2017年7月31日）及び2018年1月期の運用状況の予想（2017年8月1日～2018年1月31日）

(%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
2017年7月期	8,491	2.9	5,305	1.9	4,666	2.2	4,664	2.2	2,610	0
2018年1月期	8,476	△0.2	5,240	△1.2	4,605	△1.3	4,604	△1.3	2,630	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2017年7月期) 2,665円

1口当たり予想当期純利益 (2018年1月期) 2,630円

(注) 2017年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の積立額を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

※ 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 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細については、21ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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)
- ② 期末自己投資口数

2017年1月期	1,750,640口	2016年7月期	1,750,640口
2017年1月期	0口	2016年7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」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、12～13ページに記載の「2017年7月期（2017年2月1日～2017年7月31日）及び2018年1月期（2017年8月1日～2018年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2016年10月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2016年10月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 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）。

2017年1月期（2016年8月1日～2017年1月31日）（以下「第21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1,750,640口となっています。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、個人消費に多少の弱さがみられたものの、米国大統領選挙の結果を受けて円安・株高が進行したほか、海外景気の減速が収束するなかで輸出に持ち直しの動きがみられたことから、企業収益及び雇用・所得環境は底堅く推移し、緩やかな改善が続きました。

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、東京都心部において大規模な新築ビルが複数供給されましたが、堅調な雇用情勢を背景とした拡張・移転需要が継続したことで、需給バランスは引き続き改善しました。高級賃貸住宅市場は、都心部の優良住宅に対する底堅い需要を背景に、稼働率及び賃料水準は堅調に推移しました。不動産流通市場は、良好な資金調達環境が継続しており、売主と買主との間で価格目線に一定の乖離が生じていること等の要因により、取引件数・額については減少傾向にあるものの、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、取引利回りは低水準で推移し、取引価格は高水準を維持しました。

ii) 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10物件（注1）、既投資額で339,856百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積153,650.70㎡（46,479.3坪）、期末稼働率（注2）は97.8%となっています。

（注1）六本木ビュートワーについては、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。

- 1) 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
 - 2) 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%
 - 3) 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%
 - 4) 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。
- 5) 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
 - 6) 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
 - 7) 2013年4月1日に地下4階～1階熱熱供給所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日に用途が居宅に該当する区画（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。

- 1) 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。
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 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
- 6) 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
- 7) 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。

- 1) 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%）
- 2) 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%）

（注2） 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。

c. 資金調達の概要

本投資法人は当期において、2016年8月31日に返済期限が到来した長期借入金2,000百万円の返済資金に充当するため、2,000百万円の投資法人債を発行しました。また、2017年11月末までに返済期限が到来する長期借入金4,578百万円の返済資金及び償還期日が到来する投資法人債2,000百万円の償還資金の一部に充当するため、2,000百万円の投資法人債を発行しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は128,000百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金4,578百万円）、投資法人債残高は28,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債2,000百万円）となり、有利子負債残高は156,000百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債28,000百万円及び長期借入金2,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金125,300百万円のうち65,978百万円については、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62.0%です。）。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日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）よりAA-（格付の見通し：ポジティブ）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。

d. 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8,248百万円、営業利益は5,207百万円、経常利益は4,566百万円、当期純利益は4,562百万円となりました。

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、当期末処分利益を超えず、かつ会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額を留保したうえで、その残額のうち発行済投資口の総口数1,750,640口の整数倍の最大値となる4,562,167,840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2,606円となりました。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

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、賃貸市場の動向を見極めながら着実な内部成長を進捗させ、東京都心部のプレミアム物件をコアとしたポートフォリオのイメージを維持しつつ、収益性及び安定性の更なる向上を図ることにより、投資主価値の最大化を目指します。

（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。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

i) 資産の取得及び貸借

本投資法人は、2017年3月17日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部及びオランダヒルズ森タワーの一部を取得することを決議しました。

なお、取得先である森ビル株式会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、取得価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続きを経ています。

（イ）取得及び貸借の概要

物 件 名 称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	オランダヒルズ森タワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権（注1）	信託受益権（注2）
取 得 予 定 価 格	5,070百万円（注3）	9,330百万円（注3）
鑑 定 評 価 額	5,446百万円	10,431百万円
契 約 締 結 日	2017年3月17日	
取 得 日	2017年8月1日（予定）	
取 得 先	森ビル株式会社	
取 得 資 金	借入金及び自己資金（予定）	
貸 借 先	森ビル株式会社（注4）	

（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7%を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る93%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注2）3・4階、5階の一部、14～18・22～24階を対象とする区分所有権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57%を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る43%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注3）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。以下同じです。

（注4）賃貸条件その他の詳細については、後記「（ロ）取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

(ロ) 取得資産及び貸借の内容

虎ノ門ヒルズ 森タワー

取得資産の内容		
物件名称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	
特定資産の種類	信託受益権（28～35階に係る共有持分87.95%） （準共有持分7%）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間	2014年6月26日から2037年7月31日まで（予定）	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	
用途	事務所・店舗・ホテル・居宅	
面積（注1）	土地	17,068.95㎡
	建物	241,581.95㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建	
竣工年月	2014年5月	
設計者	株式会社日本設計	
施工者	株式会社大林組	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
取得予定価格	5,070百万円	
取得日	2017年8月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	5,446百万円（価格時点：2017年2月1日）
PML（注4）	0.50%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
貸借の内容		
貸借先（注5）	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2017年8月1日から2022年7月31日まで（予定）	
総賃料収入（年間賃料）（注6）	217,162,812円	
敷金・保証金（注7）	180,969,014円	
総賃貸可能面積（注8）	1,709.27㎡	
総賃貸面積（注9）	1,709.27㎡	
その他特筆すべき事項	第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。本物件に設置されている屋外広告物について、売主の責任と負担にて港区に対し許可申請手続きを行っており、港区にて許可書発行手続き中です。	

(注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約303.30㎡（約1.8%）です。

(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約1,709.68㎡（約1.0%）です。

(注4) 「PML」は、想定した予定使用期間である50年間（一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを予想損失額の再調達価格に対する比率で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物への直接損失に関するものだけでなく、機器等の被害や地震後の水又は火災による損失等の二次的被害は含まれていません。また、SOMP0リスクアマネジメント株式会社による2017年2月21日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。以下同じです。

(注5) 本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。

(注6) 総賃料収入（年間賃料）は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている1月当たりの賃貸権限の付与の対価に、準共有持分7%を乗じた金額を、12倍した金額を記載しています。

- (注7) 敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、準共有持分7%を乗じた金額を記載しています。
- (注8) 総賃貸可能面積は、賃借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、準共有持分7%を乗じた面積を記載しています。
- (注9) 総賃貸面積は、賃借先に対して賃貸する面積に、準共有持分7%を乗じた面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

オランダヒルズ森タワー

取得資産の内容			
物件名称	オランダヒルズ森タワー		
特定資産の種類	信託受益権（3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分） （準共有持分57%）		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定期間	2017年8月1日から2032年7月31日まで（予定）		
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号		
用途	事務所・店舗・居宅		
面積	土地	3,487.61㎡	
	建物	35,076.12㎡	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付24階建		
竣工年月	2005年1月		
設計者	株式会社山下設計		
施工者	株式会社大林組		
建築確認機関	東京都		
所有形態	土地	所有権（注1）	
	建物	区分所有権（注2）	
取得予定価格	9,330百万円		
取得日	2017年8月1日（予定）		
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
	鑑定評価額	10,431百万円（価格時点：2017年2月1日）	
PML	0.85%		
担保権の設定	なし		
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社		
賃借の内容（2017年1月31日時点）			
エンドテナント総数	23		
総賃料収入（年間賃料）（注3）	568,191,474円		
敷金・保証金（注4）	502,252,182円		
総賃貸可能面積（注5）	5,795.28㎡		
総賃貸面積（注6）	5,649.94㎡		
稼働率の推移	2015年1月末	2016年1月末	2017年1月末
	100.0%	100.0%	97.5%
	その他特筆すべき事項 第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。 本物件に設置されている屋外広告物の一部について、売主の責任と負担において、港区に対し許可申請手続きを速やかに行う予定です。		

(注1) 土地は、虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3と芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28とに分有されており、本投資法人はそのうち虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約1,089.24㎡（約35.9%）です。

(注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約5,898.95㎡（約27.6%）です。

(注3) 総賃料収入（年間賃料）は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月額賃料及び月額共益費収入の合計額（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれておりません。また、フリーレント等は考慮しないものとします。）を12倍した金額に、準共有持分57%を乗じた金額を記載しています。

(注4) 敷金・保証金は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている敷金の金額に、準共有持分57%を乗じた金額を記載しています。

- (注5) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積に、準共有持分57%を乗じた面積を記載しています。
- (注6) 総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積に、準共有持分57%を乗じた面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

ii) 資産の譲渡

本投資法人は、2017年3月17日開催の本投資法人役員会において、元麻布ヒルズを譲渡することを決議しました。

なお、譲渡先である森ビル株式会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、譲渡価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続を経ています。

(イ) 譲渡の概要

物 件 名 称	元麻布ヒルズ
譲 渡 予 定 資 産	不動産（注1）
帳 簿 価 格	1,608百万円（注2）
譲 渡 価 格	2,030百万円（注3）
譲 渡 損 益	411百万円（注4）
契 約 締 結 日	2017年3月17日
譲 渡 予 定 日	2017年7月31日
譲 渡 先	森ビル株式会社

(注1) 本書の日付現在、本投資法人は、当該物件を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有していますが、本譲渡に際し、信託受託者に、信託財産を譲渡先へ譲渡するよう指図することにより譲渡する予定です。

(注2) 帳簿価格は、2017年1月31日時点の帳簿価格を基に、譲渡予定日時点における当該物件の帳簿価格を試算した額を記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡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。以下同じです。

(注4) 譲渡損益は、上記記載の譲渡価格から帳簿価格及び譲渡費用概算額を控除した金額を記載しています。以下同じです。

(ロ) 譲渡資産の内容

物件名称		元麻布ヒルズ				
所在地（住居表示）		東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号				
用途		居宅・倉庫他（注3）				
面積 （注1）	土地	12,199.65㎡（注4）				
	建物	54,006.76㎡（注5）				
構造（注2）		鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造地下4階付29階建				
建設年月（注2）		2002年5月、2002年9月				
所有形態	土地	所有権				
	建物	区分所有権				
帳簿価格		1,608百万円				
譲渡価格		2,030百万円				
譲渡損益		411百万円				
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額	2,030百万円（価格時点：2017年1月31日）				
譲渡予定日		2017年7月31日				
賃借の内容（2017年1月31日時点）（注6）						
エンドテナント総数		6				
総賃料収入（年間賃料）		113,256,720円				
敷金・保証金		41,400,000円				
総賃貸可能面積（注7）		1,325.30㎡				
総賃貸面積（注7）		1,152.24㎡				
稼働率の推移		2015年 1月末 100.0%	2015年 7月末 82.8%	2016年 1月末 100.0%	2016年 7月末 100.0%	2017年 1月末 86.9%
その他特筆すべき事項		該当事項はありません				

(注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

(注2) 不動産登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー（鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階/29階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造地下1階/6階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造地下1階/5階）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが2002年5月、フォレストテラスウエストが2002年9月です。

(注3) 本投資法人が本譲渡前に保有する各用途における区画数は、居宅7、倉庫1です。

(注4) 本投資法人が本譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約475.61㎡であり、敷地権持分比率は約3.9%です。

(注5) 本投資法人が本譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は1,250.15㎡であり、専有面積持分比率は約3.2%です。

(注6) 森ビル株式会社と建物賃貸借契約を締結しており、賃貸方式はパススルー型マスターリース方式です。賃借の内容はエンドテナントへの賃貸状況の概要を記載しています。

(注7) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。また、総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

c. 運用状況の見通し

2017年7月期(2017年2月1日～2017年7月31日)及び2018年1月期(2017年8月1日～2018年1月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件については、以下に記載する<2017年7月期(2017年2月1日～2017年7月31日)及び2018年1月期(2017年8月1日～2018年1月31日)運用状況の予想の前提条件>をご参照ください。

2017年7月期(2017年2月1日～2017年7月31日)

営業収益	8,491百万円
営業利益	5,305百万円
経常利益	4,666百万円
当期純利益	4,664百万円
1口当たり分配金	2,610円
1口当たり利益超過分配金	0円

2018年1月期(2017年8月1日～2018年1月31日)

営業収益	8,476百万円
営業利益	5,240百万円
経常利益	4,605百万円
当期純利益	4,604百万円
1口当たり分配金	2,630円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は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。

<2017年7月期（2017年2月1日～2017年7月31日）及び2018年1月期（2017年8月1日～2018年1月31日）運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2017年7月期（第22期：2017年2月1日から2017年7月31日まで）（181日） 2018年1月期（第23期：2017年8月1日から2018年1月31日まで）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年1月期末時点で保有している10物件に、2017年7月31日に予定している「元麻布ヒルズ」の譲渡、2017年8月1日に予定している「虎ノ門ヒルズ 森タワー」及び「オランダヒルズ森タワー」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）の取得を反映した前提としています。 ・実際には運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 ・なお、保有物件のうち、2017年5月に「愛宕グリーンヒルズ」について賃料固定型マスターリースの賃料改定を、2017年7月に「元麻布ヒルズ」の譲渡を行います。 ・上記運用資産の譲渡による売却益については、2017年7月期において411百万円を見込んでいます。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用は2017年7月期において2,877百万円を、2018年1月期において2,938百万円をそれぞれ見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、2017年7月期中に納税する額として515百万円（6ヶ月分）を、2018年1月期中に納税する額として557百万円（6ヶ月分）をそれぞれ見込んでいます。なお、取得予定資産の取得に伴う固定資産税及び都市計画税等の精算分は、売主と期間按分による計算を行い精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、2018年1月期の営業費用への計上は見込んでいません。また、2016年7月期に取得した「六本木ヒルズ森タワー」の固定資産税及び都市計画税等については、売主と期間按分による計算を行い精算し、当該精算金相当分は取得原価に算入したため、2017年7月期については、その一部が取得原価に算入され、44百万円（3ヶ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2017年7月期：121百万円 2018年1月期：51百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2017年7月期において1,006百万円を、2018年1月期において1,041百万円をそれぞれ見込んでいます。 D) 管理委託費については、2017年7月期において946百万円を、2018年1月期において988百万円をそれぞれ見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2017年7月期において308百万円を、2018年1月期において297百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息として2017年7月期において319百万円、2018年1月期において335百万円を、投資法人債利息として2017年7月期において91百万円、2018年1月期において90百万円を、融資手数料として2017年7月期において164百万円、2018年1月期において173百万円をそれぞれ見込んでいます。 ・投資口交付費償却として2017年7月期において48百万円、2018年1月期において21百万円をそれぞれ見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年1月期末現在における本投資法人の有利子負債残高は156,000百万円です。 ・上記運用資産に記載の取得予定資産の取得資金等の一部として、2017年8月に7,200百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 ・借入金は、2017年1月期末現在における残高128,000百万円のうち、2017年5月31日に返済期限が到来する1,978百万円については、全額約定返済を行い、2017年11月30日に返済期限が到来する2,600百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。上記新規借入れと合わせて、2018年1月期末に残高133,222百万円となることを前提としています。 ・投資法人債は、2017年1月期末現在における残高28,000百万円のうち、2018年1月期末までに償還期限が到来する残高2,000百万円について、同額の投資法人債発行により償還を行うことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである1,750,640口から、2018年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない。)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・「特定の資産の買換えの特例」（租税特別措置法第65条の7①九）に基づき、上記運用資産の譲渡による売却益の見込額の一部を租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金として積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該圧縮積立額を控除した残額を分配する前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2016年7月31日)	当期 (2017年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,405,993	7,297,437
信託現金及び信託預金	7,467,924	7,759,698
営業未収入金	64,875	63,245
前払費用	436,650	453,126
繰延税金資産	—	192
未収消費税等	420,127	—
その他	—	18
流動資産合計	11,795,570	15,573,718
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	68,791,196	69,231,112
減価償却累計額	△10,339,184	△11,285,486
信託建物(純額)	58,452,012	57,945,626
信託構築物	745,333	747,910
減価償却累計額	△235,753	△253,302
信託構築物(純額)	509,579	494,608
信託機械及び装置	773,273	774,029
減価償却累計額	△153,538	△170,466
信託機械及び装置(純額)	619,734	603,562
信託工具、器具及び備品	170,730	188,293
減価償却累計額	△72,700	△84,762
信託工具、器具及び備品(純額)	98,030	103,531
信託土地	220,457,581	220,457,581
信託建設仮勘定	148,458	6,306
有形固定資産合計	302,359,556	301,685,377
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	3,727	3,104
その他	2,257	1,870
無形固定資産合計	30,656,948	30,655,937
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	1,103,527	942,222
投資その他の資産合計	1,113,527	952,222
固定資産合計	334,130,032	333,293,538
繰延資産		
投資法人債発行費	101,338	120,233
投資口交付費	161,564	112,899
繰延資産合計	262,902	233,133
資産合計	346,188,506	349,100,390

(単位：千円)

	前期 (2016年7月31日)	当期 (2017年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	132,796	211,973
1年内償還予定の投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	3,978,000	4,578,000
未払金	13,371	29,398
未払費用	287,012	314,744
未払法人税等	832	14,134
未払消費税等	—	403,057
前受金	1,105,548	1,095,714
預り金	62,499	27,377
繰延税金負債	9,973	—
その他	2,518	—
流動負債合計	5,592,553	8,674,401
固定負債		
投資法人債	24,000,000	26,000,000
長期借入金	126,022,000	123,422,000
信託預り敷金及び保証金	11,720,828	12,082,272
固定負債合計	161,742,828	161,504,272
負債合計	167,335,381	170,178,674
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	174,231,870	174,231,870
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	105,244	105,244
任意積立金合計	105,244	105,244
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,516,010	4,584,601
剰余金合計	4,621,254	4,689,845
投資主資本合計	178,853,124	178,921,716
純資産合計	178,853,124	178,921,716
負債純資産合計	346,188,506	349,100,390

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)	当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 7,638,396	※1,※2 8,056,295
その他賃貸事業収入	※1,※2 122,201	※1,※2 192,460
営業収益合計	7,760,598	8,248,756
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 2,295,784	※1,※2 2,696,520
資産運用報酬	209,974	234,850
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	7,461	8,654
一般事務委託手数料	19,407	19,321
その他営業費用	※2 62,335	76,294
営業費用合計	2,600,364	3,041,041
営業利益	5,160,233	5,207,714
営業外収益		
受取利息	1,118	86
未払分配金除斥益	1,310	1,510
受取保険金	229	—
還付加算金	443	404
営業外収益合計	3,102	2,002
営業外費用		
支払利息	331,612	326,571
投資法人債利息	83,115	85,983
投資法人債発行費償却	12,217	13,154
融資手数料	170,999	166,987
投資口交付費償却	48,664	48,664
その他	1,865	1,888
営業外費用合計	648,475	643,250
経常利益	4,514,860	4,566,466
税引前当期純利益	4,514,860	4,566,466
法人税、住民税及び事業税	1,003	14,147
法人税等調整額	6,263	△10,165
法人税等合計	7,266	3,982
当期純利益	4,507,593	4,562,484
前期繰越利益		
遡及適用前前期繰越利益又は遡及適用前 前期繰越損失(△)	424	22,117
遡及適用影響額	7,991	—
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	8,416	22,117
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,516,010	4,584,601

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2016年2月1日 至 2016年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	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	150,418,135	105,244	3,928,664	4,033,909	154,452,044	154,452,044
遡及処理の累積的 影響額			7,991	7,991	7,991	7,991
遡及処理後当期首残高	150,418,135	105,244	3,936,656	4,041,900	154,460,035	154,460,035
当期変動額						
新投資口の発行	23,813,735				23,813,735	23,813,735
剰余金の分配			△3,928,240	△3,928,240	△3,928,240	△3,928,240
当期純利益			4,507,593	4,507,593	4,507,593	4,507,593
当期変動額合計	23,813,735	—	579,353	579,353	24,393,089	24,393,089
当期末残高	174,231,870	105,244	4,516,010	4,621,254	178,853,124	178,853,124

当期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	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	174,231,870	105,244	4,516,010	4,621,254	178,853,124	178,853,124
当期変動額						
剰余金の分配			△4,493,892	△4,493,892	△4,493,892	△4,493,892
当期純利益			4,562,484	4,562,484	4,562,484	4,562,484
当期変動額合計	—	—	68,591	68,591	68,591	68,591
当期末残高	174,231,870	105,244	4,584,601	4,689,845	178,921,716	178,921,716

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)	当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)
I 当期末処分利益	4,516,010,087	4,584,601,465
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,493,892,880 (2,567)	4,562,167,840 (2,606)
III 次期繰越利益	22,117,207	22,433,625
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、当期末処分利益を超えず、かつ会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額を留保したうえで、その残額のうち発行済投資口の総口数1,750,640口の整数倍の最大値となる4,493,892,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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、当期末処分利益を超えず、かつ会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額を留保したうえで、その残額のうち発行済投資口の総口数1,750,640口の整数倍の最大値となる4,562,167,840円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)	当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1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	4,514,860	4,566,466
減価償却費	966,879	995,006
投資法人債発行費償却	12,217	13,154
投資口交付費償却	48,664	48,664
受取利息	△1,118	△86
未払分配金除斥益	△1,310	△1,510
支払利息	414,727	412,555
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△36,584	1,630
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△323,694	431,471
営業未払金の増減額 (△は減少)	9,219	14,234
未払金の増減額 (△は減少)	△2,390	12,981
未払費用の増減額 (△は減少)	2,385	28,403
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	403,057
前受金の増減額 (△は減少)	127,934	△9,834
預り金の増減額 (△は減少)	6,393	△2,788
前払費用の増減額 (△は増加)	△81,308	△16,476
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△180,313	161,305
その他	1,808	△2,182
小計	5,478,372	7,056,053
利息の受取額	1,118	86
利息の支払額	△414,056	△413,226
法人税等の支払額	△797	△845
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,064,636	6,642,067
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	△46,711,614	△266,574
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△235,994	△479,825
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	2,259,814	808,936
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,687,794	62,536
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	22,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△1,500,000	△2,000,000
投資法人債の発行による収入	—	3,971,823
投資口の発行による収入	23,685,265	—
分配金の支払額	△3,927,446	△4,493,210
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,057,818	△2,521,386
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,434,660	4,183,217
現金及び現金同等物の期首残高	9,439,257	10,873,917
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,873,917	※1 15,057,135

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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								
<p>2. 繰延資産の処理方法</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>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</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。前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136,197千円です。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ぬ。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</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</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <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>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、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託預金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>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。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 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 c. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>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。</p>
-----------------------------------	--

(8) 会計方針の変更に関する注記

賃貸事業収入に係る会計方針の変更

フリーレント等により一定期間の賃料を減額させる賃貸借契約を締結した場合、従来は、当該一定期間は減額させた賃料で収益を認識していましたが、当期より、賃貸借契約における賃料総額が確定している場合に限り、当該一定期間を含む契約期間にわたって収益を定額で認識する方法に変更しています。

この変更は、当期より賃料パススルー型マスターリース契約が増加し、賃貸事業収入に与えるフリーレント等の影響が大きくなったため、契約期間にわたって収益を定額で認識することが、経営環境の変化に対応していると判断したことによるものです。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については、遡及適用後の財務諸表となっています。この結果、遡及適用を行う前に比べて、前期の賃貸事業収入は19,774千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ19,774千円増加しています。また、前期の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前期首残高は7,991千円増加しています。

なお、1口当たり情報に与える影響については、当該箇所に記載しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)		当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)	
① 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料共益費収入	7,633,434		8,052,209	
その他賃料収入	4,962	7,638,396	4,085	8,056,295
その他賃貸事業収入				
駐車料収入	22,914		43,263	
付帯収益	98,421		148,206	
解約違約金	753		990	
礼金収入	112	122,201	—	192,460
不動産賃貸事業収益合計		7,760,598		8,248,756
② 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	593,227		908,803	
公租公課等	460,878		470,104	
水道光熱費	103,781		127,234	
修繕費	21,369		41,682	
損害保険料	14,607		15,115	
信託報酬	7,111		6,138	
減価償却費	966,487		994,619	
賃借料	112,406		112,718	
その他賃貸事業費用	15,914	2,295,784	20,103	2,696,520
不動産賃貸事業費用合計		2,295,784		2,696,520
③ 不動産賃貸事業損益 (①-②)		5,464,813		5,552,235

(注) 「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)		当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)	
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		5,538,522		5,411,869
その他賃貸事業収入		2,000		2,006
賃貸事業費用		171,321		203,207
その他営業費用		676		—

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)	当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)
現金及び預金	3,405,993	7,297,437
信託現金及び信託預金	7,467,924	7,759,698
現金及び現金同等物	10,873,917	15,057,135

(リース取引に関する注記)

オペレーティングリース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2016年7月31日)	当期 (2017年1月31日)
1年内	3,235,711	3,504,963
1年超	16,124,586	15,888,853
合計	19,360,298	19,393,817

(金融商品に関する注記)

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「デリバティブ取引に関する注記」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

2016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	3,405,993	3,405,993	—
② 信託現金及び信託預金	7,467,924	7,467,924	—
資産計	10,873,917	10,873,917	—
① 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
② 1年内返済予定の長期借入金	3,978,000	3,978,107	107
③ 投資法人債	24,000,000	24,566,020	566,020
④ 長期借入金	126,022,000	126,966,209	944,209
負債計	154,000,000	155,510,337	1,510,337
デリバティブ取引	—	—	—

2017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	7,297,437	7,297,437	—
② 信託現金及び信託預金	7,759,698	7,759,698	—
資産計	15,057,135	15,057,135	—
① 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,015,000	15,000
② 1年内返済予定の長期借入金	4,578,000	4,581,173	3,173
③ 投資法人債	26,000,000	26,243,695	243,695
④ 長期借入金	123,422,000	123,880,151	458,151
負債計	156,000,000	156,720,019	720,019
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 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(後記「デリバティブ取引に関する注記」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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 金銭債権の決算日（2016年7月31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	3,405,993	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,467,924	—	—	—	—	—
合計	10,873,917	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2017年1月31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	7,297,437	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,759,698	—	—	—	—	—
合計	15,057,135	—	—	—	—	—

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日（2016年7月31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	—	5,000,000	3,000,000	5,000,000	5,500,000	5,500,000
長期借入金	3,978,000	12,600,000	22,500,000	22,922,000	12,500,000	55,500,000
合計	3,978,000	17,600,000	25,500,000	27,922,000	18,000,000	61,000,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2017年1月31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	2,000,000	3,000,000	3,000,000	8,500,000	2,000,000	9,500,000
長期借入金	4,578,000	20,500,000	27,900,000	13,022,000	19,000,000	43,000,000
合計	6,578,000	23,500,000	30,900,000	21,522,000	21,000,000	52,500,000

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2016年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2017年1月31日)

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

前期(2016年7月31日)

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		
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	67,978,000	64,000,000	※	—

※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(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1)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 負債②、④をご参照ください。)

当期(2017年1月31日)

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		
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	65,978,000	64,000,000	※	—

※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(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1)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 負債②、④をご参照ください。)

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2016年2月1日 至 2016年7月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	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	森ビル株式会社	東京都港区	67,000,000	不動産業	被所有 直接15.0	不動産等の賃貸及び管理	物件の取得(注2)(注6)	46,100,000	—	—
							物件の賃貸(注3)(注7)	5,540,523	営業未収入金	794
									前受金	966,780
							物件運営管理費の支払(注8)	185,931(注4)	信託預り敷金及び保証金	9,214,026
									前払費用	2,855
							その他営業費用の支払(注9)	676	—	—
敷金の預り(注5)(注10)	—	信託預り敷金及び保証金	53,886							

(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の一部

(注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー（2016年4月1日以降は一部）、愛宕グリーンヒルズ、アークヒルズサウスタワーの一部及び後楽森ビルの一部

(注4) 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（14,609千円）が含まれています。

(注5) 六本木ビュータワー

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注6) 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、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

(注7) 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8) 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9) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注10) 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。

当期（自 2016年8月1日 至 2017年1月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	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	森ビル 株式会社	東京都 港区	67,000,000	不動産業	被所有 直接15.0	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注5)	5,413,875	営業 未収入金	748
									前受金	966,780
									信託預り 敷金及び 保証金	8,630,100
							物件運営 管理費の支払 (注6)	231,714 (注3)	前払費用	12,055
									営業 未払金	70,410
敷金の預り (注4) (注7)	—	信託預り 敷金及び 保証金	53,886							

(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、アークヒルズ サウスタワーの一部及び後楽森ビルの一部

(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（28,506千円）が含まれています。

(注4) 六本木ビュータワー

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注5) 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6) 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7) 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。

2. 関連会社等

前期（自 2016年2月1日 至 2016年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年8月1日 至 2017年1月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2016年2月1日 至 2016年7月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	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 の子会社	森ビル・イン ベストメン トマネジ メント株式 会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益 権、その 他金融資 産の運用 業務	なし	資産運用の 委託、 役員の兼任	運用委託報酬 の支払 (注2) (注4)	256,074 (注3)	未払費用	226,772

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬46,100千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	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 の子会社	森ビル・イン ベストメン トマネジ メント株式 会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益 権、その 他金融資 産の運用 業務	なし	資産運用の 委託、 役員の兼任	運用委託報酬 の支払 (注2) (注3)	234,850	未払費用	253,638

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2016年2月1日 至 2016年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	磯部 英之	-	-	本投資法人執行役員兼森ビル・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	なし	本投資法人執行役員兼森ビル・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	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社への運用委託報酬の支払(注2)(注4)	256,074(注3)	未払費用	226,772

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬46,100千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	磯部 英之	-	-	本投資法人執行役員兼森ビル・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	なし	本投資法人執行役員兼森ビル・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	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社への運用委託報酬の支払(注2)(注3)	234,850	未払費用	253,638

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

（税効果会計に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 (2016年7月31日)	当期 (2017年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	19	192
繰延税金資産合計	19	192
繰延税金負債		
会計方針の変更による遡及適用の 累積的影響額	△9,992	—
繰延税金負債合計	△9,992	—
繰延税金資産（負債）の純額	△9,973	192

（注）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

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

	前期 (2016年7月31日)	当期 (2017年1月31日)
法定実効税率 (調整)	32.31%	34.81%
支払分配金の損金算入額	△32.16%	△34.78%
その他	0.01%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16%	0.09%

（注）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)	当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	287,406,374	333,014,247
期中増減額	45,607,872	△674,802
期末残高	333,014,247	332,339,444
期末時価	351,190,000	350,910,000

（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）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の増加額の主な要因は、1物件（六本木ヒルズ森タワー（25階部分）（11,263,175千円）及び六本木ヒルズ森タワー（26・27・29階部分）（35,075,085千円））の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。当期の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）期末時価は、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。）に記載しています。

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

（セグメント情報等に関する注記）

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期（自 2016年2月1日 至 2016年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	5,540,523	不動産賃貸事業

当期（自 2016年8月1日 至 2017年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	5,413,875	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)	当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)
1口当たり純資産額	102,164円	102,203円
1口当たり当期純利益	2,576円	2,606円

(注1) 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。

(注2) 「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っています。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の1口当たり情報となっています。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前期の1口当たり純資産額が12円、1口当たり当期純利益が7円それぞれ増加しています。

(注3) 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 (自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日)	当期 (自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日)
当期純利益(千円)	4,507,593	4,562,484
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)	4,507,593	4,562,484
期中平均投資口数(口)	1,749,553	1,750,640

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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	
2013年 3月 4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注1)
2013年 4月 3日	第三者割当増資	1,100	254,620	521	112,966	(注2)
2013年 9月 4日	公募増資	21,300	275,920	10,823	123,789	(注3)
2013年10月 2日	第三者割当増資	1,065	276,985	541	124,330	(注4)
2014年 2月 1日	投資口の分割	—	1,384,925	—	124,330	(注5)
2014年 8月 1日	公募増資	176,300	1,561,225	24,844	149,175	(注6)
2014年 8月27日	第三者割当増資	8,815	1,570,040	1,242	150,418	(注7)
2016年 2月 1日	公募増資	172,000	1,742,040	22,679	173,097	(注8)
2016年 2月24日	第三者割当増資	8,600	1,750,640	1,133	174,231	(注9)

(注1) 1口当たり発行価額474,264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2) 1口当たり発行価額474,264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3) 1口当たり発行価額508,140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4) 1口当たり発行価額508,140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5) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価額140,924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7) 1口当たり発行価額140,924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8) 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9) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、2017年4月21日開催予定の本投資法人の投資主総会において、執行役員1名及び監督役員2名の選任について議案を提出します。詳細については、2017年2月23日付で別途公表した「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(2017年1月31日現在)

資産の種類	主用途	地域	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	6.3
		東京圏	22,074	6.3
		地方主要都市部	—	—
	小計			22,074
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	302,398	86.6
		東京圏	302,398	86.6
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	7,866	2.3
		東京圏	7,866	2.3
		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			310,265
預金等のその他の資産(注2)			16,760	4.8
資産総額			349,100	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7,759百万円含まれています。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。

(2017年1月31日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	170,178	48.7
純資産総額	178,921	51.3
資産総額	349,100	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、下記「③ その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、2017年1月31日現在、以下 a. の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産及び信託不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

a. 不動産及び信託不動産の概要

2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、以下のとおりです。

i) 用途別の資産概要

資産の種類	主用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年月 (注2)	構造・階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末算定価額 (百万円) (注5)	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注6)	
									土地	建物					
オフィスビル		0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区六本木	2003年4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注7)	区	134,900	113,638	115,380	33.9	
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区赤坂	1986年3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	57,500	61,624	62,480	18.4	
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区後楽	2000年3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	23,700	25,031	27,200	8.0	
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区赤坂	2000年9月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注8)	区	29,500	42,090	43,930	12.9	
		0-7 プレミアム	愛岩グリーンヒルズ	MORIタワー(事務所棟)	港区愛宕	2001年7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注9)	85,266.30	※ (注10)	※ (注11)	42,300	41,010	42,090	12.4
	フォレストタワー(住宅棟)			港区愛宕	2001年10月	S・SRC B4F/43F	60,815.71								
	プラザ(店舗棟)			港区虎ノ門	2001年7月	RC B1F/2F	2,083.60								
		0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	港区六本木	2013年7月	S・SRC・RC B4F/20F	5,846.69	53,043.48	共 (注12)	共 (注12)	23,100	19,003	19,150	5.6	
	小計											311,000	302,398	310,230	91.3
	住宅		R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注13)	港区元麻布	2002年5月 2002年9月 (注14)	S・SRC・RC B4F/29F (注14)	12,199.65	54,006.76	共 (注7)	区	2,030	1,615	1,706	0.5
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	港区六本木	1993年10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注15)	22,906.74 (注15)	共 (注15)	区 (注16)	1,870	2,276	2,100	0.6	
		R-4	六本木ビュータワー	港区六本木	1993年10月	RC B1F/20F			共 (注15)	区 (注16)	2,610	3,974	4,000	1.2	
小計											6,510	7,866	7,806	2.3	
商業施設等		S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	渋谷区神宮前	-	-	2,565.06	-	所	-	33,400	22,074	21,820	6.4	
	小計											33,400	22,074	21,820	6.4
ポートフォリオ合計											350,910	332,339	339,856	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) 「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数
- (注3) 「敷地面積」及び「延床面積」は、所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 「所有形態」の欄には、権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権(区分所有権)、「借」は借地権を示しています。
- (注5) 「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、2017年1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、2017年1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。
- (注6) 「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に対する比率を記載しています。
- (注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注8) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地(1705番1)と信託受託者を含む5者の共有する土地(1701番1)からなり、分有となっています。土地(1701番1)の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。
- (注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注12) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を保有しています。
- (注13) 2008年10月31日付、2010年9月15日付及び2011年3月18日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。以下同じです。
- (注14) 元麻布ヒルズは、不動産登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー(鉄骨鉄筋コンクリート造 地上29階、地下3階)、フォレストテラスイースト(鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階)及びフォレストテラスウエスト(鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階)の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが2002年5月、フォレストテラスウエストが2002年9月です。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、該当する敷地を敷地権割合で保有しています。
- (注16) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90戸のうち42戸を対象とする区分所有権を、六本木ビュータワーについては、該当する全202戸のうち92戸を対象とする区分所有権を、保有しています。

ii) 賃貸状況の概要（2017年1月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	エンド テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注6)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	固定型 マスターリース	43,041.54	43,041.54	100.0	1	5,886	4,905
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	24,588.43	24,588.43	100.0	1	2,702	2,241
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,197.45	15,131.96	93.4	20	1,203	1,180
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	19,786.00	18,954.65	95.8	135	1,471	1,005
0-7	愛宕グリーンヒルズ	固定型 マスターリース	29,667.58	29,667.58	100.0	1	2,223	1,482
0-8	アークヒルズ サウスタワー	パススルー型 マスターリース	9,007.32	8,146.74	90.4	31	928	740
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	1,325.30	1,152.24	86.9	6	113	41
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,830.74	95.7	40	151	57
R-4	六本木ビュートタワー	パススルー型 マスターリース	4,515.25	4,203.40	93.1	86	187	53
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	2,565.06	2,565.06	100.0	1	1,258	—
ポートフォリオ合計			153,650.70	150,282.34	97.8	322	16,127	11,708

(注1) 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固定型マスターリースとみなします。以下同じです。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が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。「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、後楽森ビルについては、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、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び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、一棟の建物に係る総賃貸可能面積及び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）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、用途が居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）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率（65.9%）、2016年1月6日付建物賃貸借変更契約に定める比率（67%）をいいます。）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、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、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3) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(注4) 「エンドテナント総数」は、固定型マスターリースの物件及びラフォーレ原宿（底地）は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。以下同じです。

(注5) 「総賃料収入（年間賃料）」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月間賃料（ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、2017年1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額。）を12倍した金額を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、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、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乘以得た金額を記載しています。以下同じです。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合（25%）を乘以得た金額を記載しています。以下同じです。赤坂溜池タワーについては、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）に係る総賃料収入（年間賃料）に、用途が居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）に係る総賃料収入（年間賃料）に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9%、67%）を乘以算出しています。以下同じです。

(注6) 「敷金・保証金」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている金額の残高を記載しています。ただし、六本木ビュータワーについては、マスターレシーである森ビル株式会社との間の賃貸借契約に表示されている金額を記載しています。後楽森ビルについては、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、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乗じて得た金額を記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る敷金・保証金に共有持分割合(25%)を乗じて得た金額を記載しています。赤坂溜池タワーについては、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)に係る敷金・保証金に、用途が居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)に係る敷金・保証金に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率(それぞれ65.9%、67%)を乗じて算出しています。以下同じです。

iii) 主なテナントへの賃貸借の概要

2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積の 合計に 占める 割合 (%) (注2)	契約 満了日	契約更改 の方法	摘要
森ビル 株式会社	不動産業	六本木ヒルズ森タワー	5,886	4,905	43,041.54	28.6	2021年 7月31日	5年毎の 自動更新	23・24階部分
							2018年 9月30日	5年毎の 自動更新	19・22階部分
							2019年 7月31日	5年毎の 自動更新	20階部分
							2020年 9月15日	5年毎の 自動更新	28階部分
							2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	25階部分
							2021年 3月31日	5年毎の 自動更新	26・27・29階部分
		アーク森ビル	2,702	2,241	24,588.43	16.4	2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	13階部分
							2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	12・22階部分
							2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	23・25階部分
							2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	4・15・24階部分
							2023年 3月31日	5年毎の 自動更新	地下4階～1階 冷熱供給所部分
		後楽森ビル	1,203	1,180	15,131.96	10.1	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—
		赤坂溜池タワー	1,471	1,005	18,954.65	12.6	2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	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。)
							2021年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が居宅に該 当する区画(駐 車場等の一部を 含みます。)
		愛宕グリーンヒルズ	2,223	1,482	29,667.58	19.7	2022年 4月30日	5年毎の 自動更新	—
		アークヒルズ サウスタワー	928	740	8,146.74	5.4	2034年 7月31日	1年毎の 自動更新	—
		元麻布ヒルズ	113	41	1,152.24	0.8	2026年 3月31日	定期建物 賃貸借契約	—
		六本木ファーストプラザ	151	57	2,830.74	1.9	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—
		六本木ビュータワー	187	53	4,203.40	2.8	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—
合計			14,868	11,708	147,717.28	98.3			

- (注1) 「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を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、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、それぞれ乗じて得た面積を小数第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、一棟の建物に係る賃貸面積に共有持分割合(25%)を乗じて得た面積を小数第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)に係る賃貸面積に、用途が居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)に係る賃貸面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率(それぞれ65.9%、67%)を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。なお、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。
- (注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、2017年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。

iv) 賃貸面積上位5テナント

2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位5社を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 愛宕グリーンヒルズ アークヒルズ サウスタワー	97,636.65	65.0
ヤフー株式会社(注3)	アークヒルズ サウスタワー	3,841.53	2.6
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90	1.8
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	2,565.06	1.7
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	後楽森ビル	2,116.88	1.4
上位5社を占めるエンドテナントの合計		108,844.02	72.4

(注1) 「賃貸面積」は、各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を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、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、それぞれ賃貸面積に乗じて得た面積を小数第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、一棟の建物に係る賃貸面積に共有持分割合(25%)を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、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。

(注2) 「面積比率」は、2017年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(注3) 2017年1月31日をもって、一部を除き退去しています。

v) 利害関係者への賃貸借の概要

2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名称	入居物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率(%)	総賃料収入(年間賃料)(千円)	契約満了日	契約更改の方法	契約形態	摘要
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー	43,041.54	28.6	5,886,901	2021年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・24階部分
					2018年9月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	19・22階部分
					2019年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	20階部分
					2020年9月15日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	28階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	25階部分
					2021年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	26・27・29階部分
	アーク森ビル	24,588.43	16.4	2,702,973	2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	13階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	12・22階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・25階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	4・15・24階部分
					2023年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	地下4階～1階 冷熱供給所部分
	後楽森ビル	292.22	0.2	4,826	2018年3月31日	—	自己使用の覚書	—
	愛宕グリーンヒルズ	29,667.58	19.7	2,223,530	2022年4月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	—
	アークヒルズサウスタワー	46.88	0.0	6,000	2021年5月16日	—	自己使用の覚書	—
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	2,565.06	1.7	1,258,800	2030年9月14日	—	事業用定期借地	—
合計		100,201.71	66.7	12,083,031				

vi) 主要な不動産の概要

2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	総賃料収入 (年間賃料)の 合計に占める割合 (%) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	エンド テナント 総数
0-0	六本木ヒルズ森タワー	5,886	36.5	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,702	16.8	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,223	13.8	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		10,813	67.1	97,297.55	97,297.55	100.0	3

(注1) 2017年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃料収入(年間賃料)の合計に占める各不動産及び信託不動産の総賃料収入(年間賃料)の割合を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計欄には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。

vii) 設計等に関する事項の概要

2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関	構造審査機関 (注)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	株式会社大林組・ 鹿島建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-1	アーク森ビル	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	鹿島建設株式会社・ 戸田建設株式会社・ フジタ工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-4	後楽森ビル	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社現代建築研究所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社織本匠 構造設計研究所	清水建設株式会社・ 佐藤工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-6	赤坂溜池タワー	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社・ 株式会社竹中工務店 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-7	愛宕グリーンヒルズ	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	(事務所棟・店舗棟) 株式会社竹中工務店・ 株式会社熊谷組 共同企業体 (住宅棟) 戸田建設株式会社	東京都	(事務所棟・ 住宅棟) 一般財団法人 日本建築 センター (店舗棟) 東京都
0-8	アークヒルズ サウスタワー	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所 清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	一般財団法人 日本建築 センター	一般財団法人 日本建築 センター
R-1	元麻布ヒルズ	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-3	六本木ファーストプラザ	住宅・都市整備公団 株式会社入江三宅 設計事務所	住宅・都市整備公団 株式会社構造計画研究所	清水建設株式会社・ 安藤建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-4	六本木ビュータワー					

(注) 超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定(2000年以降は建築基準法上の性能評価)を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合があります。

viii) 建物状況調査報告書の概要

各不動産及び信託不動産ごとに建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）を建物調査会社に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産の状況は以下のとおりです。「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した15年間の修繕・更新費用の年平均額です。当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

なお、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産について地震保険は付保していません。

物件番号	物件名称		作成年月	緊急修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注1) (注2) (注3)	PML (%) (注4)	建物調査会社
0-0	六本木ヒルズ森タワー		2015年11月	－	43,102	0.59	株式会社東京建築検査機構
0-1	アーク森ビル		2012年12月	－	127,769	0.78	株式会社東京建築検査機構
0-4	後楽森ビル		2017年 1月	－	61,275	0.73	株式会社東京建築検査機構
0-6	赤坂溜池タワー		2017年 1月	－	47,412	1.79	株式会社東京建築検査機構
0-7	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	2012年 2月	－	101,932	2.35	株式会社竹中工務店
		フォレストタワー (住宅棟)		－	86,456	2.34	
		プラザ (店舗棟)		－	2,594	5.94	
0-8	アークヒルズ サウスタワー		2014年 5月	－	6,186	1.56	株式会社東京建築検査機構
R-1	元麻布ヒルズ	フォレストタワー	2017年 1月	－	2,216	0.57	株式会社東京建築検査機構
		フォレストテラス イースト				1.27	
R-3	六本木ファーストプラザ		2017年 1月	－	7,310	2.20	株式会社東京建築検査機構
R-4	六本木ビュータワー		2017年 1月	－	10,906	2.20	株式会社東京建築検査機構
S-1	ラフォーレ原宿（底地）（注5）		－	－	－	－	－
合計				－	497,158	1.00	

(注1) 六本木ヒルズ森タワーについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注2) アーク森ビルについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注3) 愛宕グリーンヒルズについては、各棟全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注4) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年11月13日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注5) ラフォーレ原宿（底地）については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

ix) 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の実施状況

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462百万円であり、当期費用に区分された修繕費41百万円、施工管理報酬0.2百万円と合わせ、合計504百万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)
アーク森ビル (東京都港区)	受変電設備更新工事	自 2013年11月 至 2016年 8月	184
	オフィスエントランス等 リニューアル工事	自 2015年12月 至 2016年11月	58
後楽森ビル (東京都文京区)	専用部ペリメーター空調機更新工事	自 2016年 8月 至 2016年11月	25
赤坂溜池タワー (東京都港区)	事務所専用部エアバランスユニット 更新工事	自 2016年12月 至 2017年 1月	16
	事務所専用部照明LED化工事	自 2016年 7月 至 2017年 1月	12
	住戸リニューアル工事	自 2016年 8月 至 2017年 1月	10
	住戸家電更新工事	自 2016年 8月 至 2017年 1月	12
	住戸ヒート熱交換器更新工事	自 2016年10月 至 2016年12月	17
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	ヒート熱源機更新工事	自 2016年 8月 至 2016年 9月	22
六本木ビュータワー (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 2016年 8月 至 2017年 1月	26
その他	—	—	76
ポートフォリオ全体			462

(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。

(ロ) 資本的支出の予定

2017年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関し、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)	ITVシステム改修工事	自 2016年 7月 至 2016年12月	23	—	—
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2016年10月 至 2017年 2月	19	—	—
	専用部空調用VAV改修工事	自 2016年 9月 至 2017年 7月	103	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	セキュリティシステム更新工事	自 2016年 9月 至 2017年 2月	30	—	—
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2016年12月 至 2017年 3月	25	—	—
赤坂溜池タワー (東京都港区)	1階トイレ区画改修工事	自 2016年12月 至 2017年 2月	14	—	—
	受変電設備部品更新工事	自 2017年10月 至 2017年11月	28	—	—
	ヒーツ熱源機更新工事	自 2017年 9月 至 2017年11月	13	—	—
	住戸リニューアル工事	自 2017年 2月 至 2018年 1月	19	—	—
	住戸家電更新工事	自 2017年 2月 至 2018年 1月	39	—	—
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟セキュリティシステム 制御機器更新工事	自 2016年12月 至 2017年 2月	20	—	—
六本木ビュータワー (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 2017年 2月 至 2017年 7月	42	—	—

(注) 1件当たりの(予定)金額が100万円を超える案件を対象としています。

b. 信託受益権の概要

(2017年1月31日現在)

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月 31日	23・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年10月 1日	2028年 9月 30日	19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2029年 7月 31日	20階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月 16日	2030年 9月 15日	28階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月 1日	2031年 1月 31日	25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 4月 1日	2036年 3月 31日	26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月 22日	2026年 3月 31日	13階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2008年 3月 28日	2026年 3月 31日	12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2011年 3月 18日	2026年 3月 31日	23・25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月 31日	4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年 4月 1日	2028年 3月 31日	地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	当該信託受益権は、信託財産に対する80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	三井住友信託銀行株式会社	2008年 9月 30日	2026年 3月 31日	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。)に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 3月 18日	2026年 3月 31日	用途が居宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)に係る信託受益権です。
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2027年 4月 30日	当該信託受益権は、信託財産に対する74%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの26%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。	
0-8 プレミアム	アークヒルズサウスタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2034年 7月 31日	共有持分25%に係る信託受益権です。	
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	三井住友信託銀行株式会社	2006年 3月 22日	2026年 3月 31日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	—
	R-4	六本木ビュータワー	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	六本木ビュータワーの80戸の区分所有権に係る信託受益権です。
三井住友信託銀行株式会社			2006年 3月 22日	2023年 3月 3日	六本木ビュータワーの12戸の区分所有権に係る信託受益権です。	

c. ポートフォリオの状況

i) 物件クオリティ別投資比率

(2017年1月31日現在)

クオリティ区分(注)	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
プレミアム物件	9	335,856	98.8
プレミアム物件以外	1	4,000	1.2
ポートフォリオ合計	10	339,856	100.0

(注) クオリティ区分におけるプレミアム物件については、最近の有価証券報告書(2016年10月28日提出)における「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略 a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

ii) 主たる用途別投資比率

(2017年1月31日現在)

主たる用途	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
オフィスビル	6	310,230	91.3
住宅	3	7,806	2.3
商業施設	1	21,820	6.4
ポートフォリオ合計	10	339,856	100.0

iii) 地域別投資比率

(2017年1月31日現在)

地域		物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区	10	339,856	100.0
	港区	8	290,836	85.6
	文京区	1	27,200	8.0
	渋谷区	1	21,820	6.4
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	10	339,856	100.0
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市	—	—	—
ポートフォリオ合計		10	339,856	100.0

iv) 築年数別投資比率

(2017年1月31日現在)

築年数	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
10年未満	1	19,150	6.0
10年以上15年未満	2	117,086	36.8
15年以上	6	181,800	57.2
ポートフォリオ合計	9	318,036	100.0

(注) 愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日として、元麻布ヒルズは、竣工年月日を2002年5月9日として、それぞれ算出しており、ラフォーレ原宿(底地)については本集計対象から外しています。下記「v) 建物規模別投資比率」において同じです。なお、取得価格で加重平均した平均築年数は17.6年(小数第2位を四捨五入しています。)です。

v) 建物規模別投資比率

(2017年1月31日現在)

規模(注)	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
30,000㎡以上	7	311,936	98.1
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	1.9
10,000㎡未満	—	—	—
ポートフォリオ合計	9	318,036	100.0

(注) 「規模」は、本投資法人及び信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。なお、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーについてはいずれも延床面積を22,906.74㎡とみなし、個別の建物として算出しています。

d. 収支の状況

(単位:千円)

物件番号	0-0			0-1		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー			アーク森ビル		
期	第20期	第21期	増減	第20期	第21期	増減
	2016年7月期	2017年1月期		2016年7月期	2017年1月期	
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0
賃貸事業収入	2,573,750	2,943,450	369,700	1,319,704	1,351,486	31,782
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業収益合計	2,573,750	2,943,450	369,700	1,319,704	1,351,486	31,782
管理委託費	287,430	412,351	124,921	103,496	181,872	78,375
公租公課等(注1)	122,303	134,381	12,077	73,004	73,024	19
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	370	370
損害保険料	3,586	3,972	386	1,928	1,949	21
減価償却費①	399,939	442,171	42,231	61,709	60,280	△1,429
その他費用(注2)	362	371	9	3,792	2,793	△998
不動産賃貸事業費用合計	813,621	993,248	179,626	243,931	320,289	76,358
不動産賃貸事業損益②	1,760,128	1,950,202	190,074	1,075,772	1,031,196	△44,575
NOI③(①+②)	2,160,067	2,392,373	232,306	1,137,482	1,091,477	△46,005
資本的支出④	28,960	4,061	△24,899	7,000	261,395	254,394
NCF③-④	2,131,106	2,388,312	257,205	1,130,481	830,081	△300,400

(注1) 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。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。

(注2) 「その他費用」は、信託報酬、賃借料、その他賃貸事業費用(住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用等)を合計した金額を記載しています。

(注3) 「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、第20期については遡及適用後の数値となっています。

(単位：千円)

物件番号	0-4			0-6		
物件名称	後楽森ビル			赤坂溜池タワー		
期	第20期	第21期	増減	第20期	第21期	増減
	2016年7月期	2017年1月期		2016年7月期	2017年1月期	
日数	182日	184	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	96.7%	93.4%	△3.3PT	97.9%	95.8%	△2.1PT
期末エンドテナント総数	19	20	1	123	135	12
賃貸事業収入	593,395	592,172	△1,223	702,979	737,328	34,348
その他賃貸事業収入	90,271	92,328	2,056	4,013	74,415	70,401
不動産賃貸事業収益合計	683,667	684,500	832	706,993	811,743	104,750
管理委託費	71,383	63,698	△7,684	47,975	159,375	111,399
公租公課等(注1)	32,936	30,668	△2,268	41,859	41,713	△145
水道光熱費	70,452	72,950	2,498	2,990	24,422	21,431
修繕費	7,795	8,568	772	4,790	27,206	22,415
損害保険料	1,758	1,778	19	2,017	2,039	22
減価償却費①	95,765	96,192	426	133,790	133,145	△644
その他費用(注2)	76,575	75,779	△796	7,384	10,853	3,469
不動産賃貸事業費用合計	356,669	349,635	△7,033	240,809	398,757	157,947
不動産賃貸事業損益②	326,998	334,864	7,865	466,183	412,986	△53,197
NOI③(①+②)	422,763	431,056	8,292	599,973	546,131	△53,842
資本的支出④	9,985	43,660	33,675	63,562	88,426	24,863
NCF③-④	412,778	387,395	△25,382	536,411	457,705	△78,705

(単位:千円)

物件番号	0-7			0-8		
物件名称	愛宕グリーンヒルズ			アークヒルズ サウスタワー		
期	第20期	第21期	増減	第20期	第21期	増減
	2016年7月期	2017年1月期		2016年7月期	2017年1月期	
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	97.9%	90.4%	△7.5PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	33	31	△2
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	496,738	465,970	△30,767
その他賃貸事業収入	—	—	—	25,821	24,301	△1,520
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	522,560	490,271	△32,288
管理委託費	2,664	2,664	—	44,201	53,429	9,228
公租公課等(注1)	69,373	69,353	△19	33,545	32,916	△629
水道光熱費	—	—	—	28,095	27,818	△277
修繕費	—	—	—	816	1,155	338
損害保険料	3,507	3,546	38	1,084	1,096	11
減価償却費①	196,793	183,077	△13,716	44,319	44,322	2
その他費用(注2)	37,558	37,869	311	1,190	2,842	1,651
不動産賃貸事業費用合計	309,896	296,510	△13,386	153,254	163,579	10,325
不動産賃貸事業損益②	801,868	815,254	13,386	369,306	326,691	△42,614
NOI③(①+②)	998,662	998,331	△330	413,625	371,013	△42,611
資本的支出④	20,072	12,133	△7,938	171	709	538
NCF③-④	978,589	986,198	7,608	413,454	370,304	△43,150

(単位:千円)

物件番号	R-1			R-3		
物件名称	元麻布ヒルズ			六本木ファーストプラザ		
期	第20期	第21期	増減	第20期	第21期	増減
	2016年7月期	2017年1月期		2016年7月期	2017年1月期	
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	100.0%	86.9%	△13.1PT	93.2%	95.7%	2.5PT
期末エンドテナント総数	7	6	△1	39	40	1
賃貸事業収入	65,359	64,420	△938	73,151	72,058	△1,092
その他賃貸事業収入	1,422	1,416	△5	520	—	△520
不動産賃貸事業収益合計	66,781	65,836	△944	73,671	72,058	△1,612
管理委託費	9,318	9,180	△137	12,492	12,876	383
公租公課等(注1)	2,104	2,103	△0	7,130	7,126	△3
水道光熱費	—	1	1	1,191	1,171	△20
修繕費	2,533	2,689	155	3,416	1,138	△2,278
損害保険料	150	151	1	265	268	2
減価償却費①	7,178	7,143	△34	11,892	12,496	603
その他費用(注2)	4,088	4,085	△2	3,773	3,771	△1
不動産賃貸事業費用合計	25,373	25,356	△16	40,164	38,850	△1,314
不動産賃貸事業損益②	41,408	40,480	△928	33,506	33,208	△298
NOI③(①+②)	48,586	47,623	△963	45,399	45,704	305
資本的支出④	—	—	—	28,559	22,768	△5,790
NCF③-④	48,586	47,623	△963	16,840	22,936	6,096

(単位:千円)

物件番号	R-4			S-1		
物件名称	六本木ビュータワー			ラフォーレ原宿(底地)		
期	第20期	第21期	増減	第20期	第21期	増減
	2016年7月期	2017年1月期		2016年7月期	2017年1月期	
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	95.9%	93.1%	△2.8PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末エンドテナント総数	88	86	△2	1	1	0
賃貸事業収入	87,152	93,242	6,090	614,400	624,400	10,000
その他賃貸事業収入	152	—	△152	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	87,304	93,242	5,938	614,400	624,400	10,000
管理委託費	14,264	13,355	△909	—	—	—
公租公課等(注1)	10,846	10,860	14	67,774	67,956	181
水道光熱費	1,049	870	△179	—	—	—
修繕費	2,015	553	△1,461	—	—	—
損害保険料	308	311	3	—	—	—
減価償却費①	15,099	15,791	692	—	—	—
その他費用(注2)	705	592	△112	—	—	—
不動産賃貸事業費用合計	44,289	42,336	△1,953	67,774	67,956	181
不動産賃貸事業損益②	43,015	50,906	7,891	546,625	556,444	9,818
NOI③(①+②)	58,114	66,698	8,584	546,625	556,444	9,818
資本的支出④	71,753	29,168	△42,585	—	—	—
NCF③-④	△13,639	37,530	51,169	546,625	556,444	9,818

(単位：千円)

物件番号	ポートフォリオ合計		
物件名称			
期	第20期	第21期	増減
	2016年7月期	2017年1月期	
日数	182日	184日	2日
期末稼働率	99.0%	97.8%	△1.2PT
期末エンドテナント総数	313	322	9
賃貸事業収入	7,638,396	8,056,295	417,898
その他賃貸事業収入	122,201	192,460	70,259
不動産賃貸事業収益合計	7,760,598	8,248,756	488,158
管理委託費	593,227	908,803	315,575
公租公課等(注1)	460,878	470,104	9,225
水道光熱費	103,781	127,234	23,453
修繕費	21,369	41,682	20,313
損害保険料	14,607	15,115	507
減価償却費①	966,487	994,619	28,131
その他費用(注2)	135,432	138,960	3,528
不動産賃貸事業費用合計	2,295,784	2,696,520	400,735
不動産賃貸事業損益②	5,464,813	5,552,235	87,422
NOI③(①+②)	6,431,300	6,546,855	115,554
資本的支出④	230,065	462,323	232,257
NCF③-④	6,201,234	6,084,531	△116,703