

2019年7月期 決算短信 (REIT)

2019年9月13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 <https://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) 統括部長 兼 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 2019年10月31日 分配金支払開始予定日 2019年10月16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. 2019年7月期の運用、資産の状況 (2019年2月1日～2019年7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	%
2019年7月期	9,561	1.5	5,971	0.4	5,346	1.0	5,344	1.0
2019年1月期	9,423	7.7	5,945	9.5	5,293	9.8	5,292	9.8

	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	%	%	%
2019年7月期	2,850	2.7	1.4	55.9
2019年1月期	2,823	2.8	1.4	56.2

(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	1口当たり 分配金 (利益超過分 分配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 分配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年7月期	2,693	5,049	157	294	2,850	5,343	94.4	2.6
2019年1月期	2,729	5,116	93	174	2,822	5,291	96.6	2.6

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額によるものです。

(注2) 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。

$$\text{配当性向} = (\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益}) \times 100$$

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、2019年7月期は99.9%、2019年1月期は99.9%となります。

(注3) 純資産配当率については、次の算式により計算しています。

$$\text{純資産配当率} = \text{1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)} \div (\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2 \times 100$$

(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
2019年7月期	392,256	195,336	49.8	104,181
2019年1月期	394,539	195,578	49.6	104,310

(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
2019年7月期	7,147	△445	△8,289	10,219
2019年1月期	6,167	△29,578	25,467	11,806

2. 2020年1月期の運用状況の予想（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期の運用状況の予想（2020年2月1日～2020年7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
2020年1月期	9,616	0.6	5,986	0.2	5,365	0.4	5,364	0.4	2,860	—
2020年7月期	9,577	△0.4	5,983	△0.0	5,382	0.3	5,381	0.3	2,870	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年1月期）2,860円

1口当たり予想当期純利益（2020年7月期）2,870円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2019年7月期	1,874,960口	2019年1月期	1,874,960口
2019年7月期	0口	2019年1月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、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、6～7ページに記載の「2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	4
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29

1. 運用状況

(1) 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）。

2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）（以下「第26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。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、米中貿易摩擦の影響を受けて輸出が減速し、企業収益の改善に足踏みがみられましたが、改元効果による個人消費の押し上げや設備投資が下支えとなり、底堅く推移しました。

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、東京都心部の空室率が低位に推移していることに加え、当面の新規供給についてはテナント誘致が順調に進んでいることから、タイトな需給バランスが継続し、賃料水準は上昇基調が続きました。高級賃貸住宅市場は、新規供給が限られるなか、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、良好な資金調達環境に加え、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、取引価格は高値圏が続いており、取引額についても引き続き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11物件（注1）、既投資額で390,690百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積174,699.12㎡、期末稼働率（注2）は99.4%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階冷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%
- 2) 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%）

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。

- 1) 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%）
- 2) 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%）
- 3) 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。

- 1) 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%）
- 2) 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%）
- 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. 資金調達の詳細

本投資法人は当期において、既存の長期借入金12,000百万円の借換えのため、12,000百万円の長期借入れを行い、既存の投資法人債3,000百万円について、償還期限に手元資金にて償還しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は157,222百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金22,922百万円）、投資法人債残高は22,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円）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22,000百万円及び長期借入金6,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金150,522百万円のうち132,622百万円については、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90.0%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。

d. 業績及び分配の詳細

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は9,561百万円、営業利益は5,971百万円、経常利益は5,346百万円、当期純利益は5,344百万円となりました。

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5,049,267,280円を利益分配金として分配することとしました。

また、本投資法人の規約第37条(2)に定める分配方針の趣旨に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮し、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である294,368,720円を、一時差異等調整引当額に係る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2,850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ることにより、収益性及び安定性の更なる向上を図り、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）

資金の借入れ

本投資法人は、2019年8月30日返済期限の長期借入金4,500百万円の借換資金に充当するため、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
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利 +0.200% (注3)	2019年 8月30日	2025年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社中国銀行	1,000	基準金利 +0.200% (注4)		2026年 8月31日		
株式会社りそな銀行	2,500	基準金利 +0.250%		2029年 8月31日		

（注1）利払日は、初回を2019年9月末日とし、以降毎月の末日とし、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1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。

（注3）2019年8月29日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.20100%で固定化されています。

（注4）2019年8月29日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.21700%で固定化されています。

c. 運用状況の見通し

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7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＜2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）

営業収益	9,616百万円
営業利益	5,986百万円
経常利益	5,365百万円
当期純利益	5,364百万円
1口当たり分配金	2,860円
1口当たり利益超過分配金	－円

2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）

営業収益	9,577百万円
営業利益	5,983百万円
経常利益	5,382百万円
当期純利益	5,381百万円
1口当たり分配金	2,870円
1口当たり利益超過分配金	－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。

<2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7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	2020年1月期（第27期：2019年8月1日から2020年1月31日まで）（184日） 2020年7月期（第28期：2020年2月1日から2020年7月31日まで）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年7月期末時点で保有している11物件から、2020年7月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・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。 ・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2020年1月期において3,270百万円を、2020年7月期において3,255百万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、2020年1月期中に納税する額として705百万円（6ヶ月分）を、2020年7月期中に納税する額として723百万円（6ヶ月分）をそれぞれ見込んでいます。 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（2020年1月期：103百万円 2020年7月期：58百万円）。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、2020年1月期において1,036百万円を、2020年7月期において1,048百万円をそれぞれ見込んでいます。 D) 管理委託費については、2020年1月期において1,104百万円を、2020年7月期において1,116百万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、2020年1月期において359百万円を、2020年7月期において338百万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2020年1月期において379百万円、2020年7月期において373百万円を、投資法人債利息として2020年1月期において67百万円、2020年7月期において67百万円を、融資手数料として2020年1月期において156百万円、2020年7月期において142百万円をそれぞれ見込んでいます。 ・投資口交付費償却として2020年1月期において6百万円、2020年7月期において6百万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"> ・2019年7月期末現在における本投資法人の有利子負債残高は179,222百万円です。 ・借入金は、2019年7月期末現在における残高157,222百万円のうち、2020年7月期末までに返済期限が到来する残高22,922百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。 ・投資法人債は、2019年7月期末現在における残高22,000百万円のうち、2020年7月期末までに償還期限が到来する残高5,000百万円について、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1,874,960口から、2020年7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。 ・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。 ・金利スワップ取引により発生する純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損益のマイナスについては、変動が生じないことを前提として算出しています。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・金利スワップ取引による時価の変動が生じないことを前提として算出しているため、2020年1月期及び2020年7月期については、利益超過分配（一時差異等調整引当額に係る分配）を行う予定はありません。 ・利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,431,643	3,923,970
信託現金及び信託預金	6,374,508	6,295,543
営業未収入金	415,926	370,512
前払費用	426,673	431,886
未収消費税等	230,911	—
流動資産合計	12,879,664	11,021,912
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	81,354,644	81,918,977
減価償却累計額	△15,113,944	△16,124,966
信託建物(純額)	66,240,699	65,794,010
信託構築物	912,216	921,547
減価償却累計額	△297,612	△308,260
信託構築物(純額)	614,603	613,287
信託機械及び装置	859,689	910,898
減価償却累計額	△241,072	△263,302
信託機械及び装置(純額)	618,616	647,596
信託工具、器具及び備品	226,353	237,085
減価償却累計額	△130,858	△144,267
信託工具、器具及び備品(純額)	95,495	92,818
信託土地	260,234,866	260,234,866
信託建設仮勘定	1,796	1,949
有形固定資産合計	349,880,238	349,458,688
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	835	372
その他	322	—
無形固定資産合計	30,652,121	30,651,335
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	997,864	1,013,172
繰延税金資産	43	44
デリバティブ債権	1,516	—
投資その他の資産合計	1,009,423	1,023,217
固定資産合計	381,541,783	381,133,241
繰延資産		
投資法人債発行費	83,750	73,556
投資口交付費	34,760	27,808
繰延資産合計	118,511	101,365
資産合計	394,539,959	392,256,519

(単位：千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	266,227	216,835
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,900,000	22,922,000
未払金	10,970	14,250
未払費用	322,650	333,025
未払法人税等	1,421	1,445
未払消費税等	—	484,072
前受金	1,226,929	1,222,824
預り金	28,659	70,122
デリバティブ債務	—	787
流動負債合計	32,756,858	30,265,364
固定負債		
投資法人債	22,000,000	17,000,000
長期借入金	129,322,000	134,300,000
信託預り敷金及び保証金	14,391,619	14,570,283
デリバティブ債務	490,812	784,044
固定負債合計	166,204,431	166,654,327
負債合計	198,961,290	196,919,691
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	—	※1 △174,371
出資総額控除額合計	—	△174,371
出資総額(純額)	190,460,106	190,285,734
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(△)	5,315,914	5,543,979
剰余金合計	5,607,858	5,835,924
投資主資本合計	196,067,964	196,121,658
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△489,295	△784,831
評価・換算差額等合計	△489,295	△784,831
純資産合計	195,578,668	195,336,827
負債純資産合計	394,539,959	392,256,519

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 9,170,318	※1,※2 9,323,944
その他賃貸事業収入	※1,※2 253,577	※1,※2 237,931
営業収益合計	9,423,895	9,561,876
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 3,131,002	※1,※2 3,225,332
資産運用報酬	245,488	260,906
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	9,058	9,863
一般事務委託手数料	19,166	19,861
その他営業費用	69,031	※2 69,767
営業費用合計	3,477,948	3,589,931
営業利益	5,945,947	5,971,944
営業外収益		
受取利息	51	58
未払分配金除斥益	1,128	979
還付加算金	24	947
営業外収益合計	1,204	1,985
営業外費用		
支払利息	363,550	375,336
投資法人債利息	73,965	68,555
投資法人債発行費償却	11,613	10,193
融資手数料	174,101	164,678
投資口交付費償却	28,363	6,952
その他	1,907	1,930
営業外費用合計	653,502	627,646
経常利益	5,293,648	5,346,284
税引前当期純利益	5,293,648	5,346,284
法人税、住民税及び事業税	1,429	1,454
法人税等調整額	△22	△1
法人税等合計	1,406	1,453
当期純利益	5,292,242	5,344,831
前期繰越利益	23,671	199,148
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,315,914	5,543,979

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	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	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期末残高	174,231,870	291,944	291,944	4,843,183	5,135,127	179,366,998
当期変動額						
新投資口の発行	16,228,235					16,228,235
剰余金の分配				△4,819,511	△4,819,511	△4,819,511
当期純利益				5,292,242	5,292,242	5,292,242
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	16,228,235	—	—	472,730	472,730	16,700,966
当期末残高	190,460,106	291,944	291,944	5,315,914	5,607,858	196,067,964

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期末残高	△15	△15	179,366,982
当期変動額			
新投資口の発行			16,228,235
剰余金の分配			△4,819,511
当期純利益			5,292,242
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△489,280	△489,280	△489,280
当期変動額合計	△489,280	△489,280	16,211,686
当期末残高	△489,295	△489,295	195,578,668

当期(自 2019年2月1日 至 2019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	—	—	190,460,106	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		△174,371	△174,371	△174,371		
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	—	△174,371	△174,371	△174,371	—	—
当期末残高	190,460,106	△174,371	△174,371	190,285,734	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	5,315,914	5,607,858	196,067,964	△489,295	△489,295	195,578,668
当期変動額						
剰余金の分配	△5,116,765	△5,116,765	△5,116,765			△5,116,765
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△174,371			△174,371
当期純利益	5,344,831	5,344,831	5,344,831			5,344,831
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△295,535	△295,535	△295,535
当期変動額合計	228,065	228,065	53,694	△295,535	△295,535	△241,841
当期末残高	5,543,979	5,835,924	196,121,658	△784,831	△784,831	195,336,827

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)
I 当期未処分利益	5,315,914,348	5,543,979,968
II 利益超過分配金加算額	174,371,280	294,368,720
うち一時差異等調整引当額	174,371,280	294,368,720
III 分配金の額	5,291,137,120	5,343,636,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,822)	(2,850)
うち利益分配金	5,116,765,840	5,049,267,280
(うち1口当たり利益分配金)	(2,729)	(2,693)
うち一時差異等調整引当額	174,371,280	294,368,720
(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))	(93)	(157)
IV 次期繰越利益	199,148,508	494,712,688
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5,116,765,840円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第37条(2)に定める分配方針の趣旨に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮し、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である174,371,280円を、一時差異等調整引当額に係る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2,822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5,049,267,280円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第37条(2)に定める分配方針の趣旨に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮し、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である294,368,720円を、一時差異等調整引当額に係る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2,850円となりました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019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	5,293,648	5,346,284
減価償却費	1,075,178	1,058,120
投資法人債発行費償却	11,613	10,193
投資口交付費償却	28,363	6,952
受取利息	△51	△58
未払分配金除斥益	△1,128	△979
支払利息	437,515	443,892
営業未収入金の増減額 (△は増加)	35,033	48,795
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△230,898	230,911
営業未払金の増減額 (△は減少)	49,378	△64,833
未払金の増減額 (△は減少)	△1,125	2,636
未払費用の増減額 (△は減少)	21,705	15,761
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△162,954	484,076
前受金の増減額 (△は減少)	115,157	△4,105
預り金の増減額 (△は減少)	△497	41,463
前払費用の増減額 (△は増加)	8,002	△5,212
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△72,916	△15,308
その他	163	15
小計	6,606,189	7,598,606
利息の受取額	51	58
利息の支払額	△437,495	△449,279
法人税等の支払額	△1,024	△1,430
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,167,720	7,147,955
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	△30,891,345	△620,364
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△24,574	△66,699
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	1,337,753	241,984
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,578,166	△445,080
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	24,600,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,500,000	△12,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
投資口の発行による収入	16,186,522	—
分配金の支払額	△4,818,556	△5,289,514
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,467,966	△8,289,514
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,057,520	△1,586,638
現金及び現金同等物の期首残高	9,748,631	11,806,152
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,806,152	※1 10,219,514

(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31,319千円です。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>
-----------------------------------	--

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	174,371

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。

当期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	294,368

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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

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	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	174,371	—	174,371	—	174,371	—

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)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)		当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7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	9,164,640		9,318,188	
その他賃料収入	5,677	9,170,318	5,756	9,323,944
その他賃貸事業収入				
駐車料収入	57,105		59,861	
付帯収益	195,559		175,152	
解約違約金	862		2,917	
礼金収入	50	253,577	—	237,931
不動産賃貸事業収益合計		9,423,895		9,561,876
② 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	1,061,959		1,082,549	
公租公課等	607,648		659,480	
水道光熱費	160,080		142,229	
修繕費	61,629		117,152	
損害保険料	17,014		17,180	
信託報酬	5,933		5,950	
減価償却費	1,074,791		1,057,798	
賃借料	127,398		126,872	
その他賃貸事業費用	14,547	3,131,002	16,118	3,225,332
不動産賃貸事業費用合計		3,131,002		3,225,332
③ 不動産賃貸事業損益 (①-②)		6,292,892		6,336,544

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	6,004,594	6,090,222
その他貸貸事業収入	2,607	2,446
貸貸事業費用	236,053	236,370
その他営業費用	—	1,277

(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 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)
現金及び預金	5,431,643	3,923,970
信託現金及び信託預金	6,374,508	6,295,543
現金及び現金同等物	11,806,152	10,219,514

(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 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
1年内	4,327,326	4,295,643
1年超	13,371,253	12,741,853
合計	17,698,579	17,037,496

(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

2019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	5,431,643	5,431,643	—
② 信託現金及び信託預金	6,374,508	6,374,508	—
資産計	11,806,152	11,806,152	—
① 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,300	300
② 1年内返済予定の長期借入金	27,900,000	27,900,000	—
③ 投資法人債	22,000,000	22,218,080	218,080
④ 長期借入金	129,322,000	129,689,189	367,189
負債計	182,222,000	182,807,569	585,569
デリバティブ取引(注1)	(489,295)	(489,295)	—

2019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	3,923,970	3,923,970	—
② 信託現金及び信託預金	6,295,543	6,295,543	—
資産計	10,219,514	10,219,514	—
① 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,022,700	22,700
② 1年内返済予定の長期借入金	22,922,000	22,922,000	—
③ 投資法人債	17,000,000	17,210,380	210,380
④ 長期借入金	134,300,000	134,574,414	274,414
負債計	179,222,000	179,729,494	507,494
デリバティブ取引(注1)	(784,831)	(784,831)	—

(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(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3) 金銭債権の決算日(2019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	5,431,643	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,374,508	—	—	—	—	—
合計	11,806,152	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2019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	3,923,970	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,295,543	—	—	—	—	—
合計	10,219,514	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日(2019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	3,000,000	8,500,000	2,000,000	—	—	11,500,000
長期借入金	27,900,000	13,022,000	19,000,000	15,500,000	20,400,000	61,400,000
合計	30,900,000	21,522,000	21,000,000	15,500,000	20,400,000	72,900,000

投資法人債及び長期借入金の決算日(2019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	5,500,000	—	—	—	11,500,000
長期借入金	22,922,000	12,500,000	22,000,000	15,200,000	18,800,000	65,800,000
合計	27,922,000	18,000,000	22,000,000	15,200,000	18,800,000	77,300,000

(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(2019年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年7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(2019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		
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	89,122,000	77,722,000	△489,295	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	43,500,000	※	—

※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を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 負債②、④をご参照ください。)

当期(2019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		
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	89,122,000	70,700,000	△784,831	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	43,500,000	※	—

※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を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 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 2018年8月1日 至 2019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	物件の取得(注2)(注6)	30,640,000	—	—
							物件の賃貸(注3)(注7)	6,007,201	営業未収入金	794
									前受金	1,092,609
									信託預り敷金及び保証金	9,792,658
							物件運営管理費の支払(注8)	244,180(注4)	前払費用	2,963
営業未払金	60,211									
敷金の預り(注5)(注9)	—	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) 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

(注3) 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、アークヒルズサウスタワーの一部、六本木ファーストプラザの一部及び六本木ビュータワーの一部

(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(8,127千円)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 2019年2月1日 至 2019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	物件の賃貸 (注2) (注5)	6,092,668	営業 未収入金	902
									前受金	1,091,980
									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6)	251,629 (注3)	前払費用	2,963
									営業 未払金	44,777
							その他営業 費用の支払 (注7)	1,277	-	-
敷金の預り (注4) (注8)	-	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、虎ノ門ヒルズ 森タワー、後楽森ビルの一部、アークヒルズサウスタワーの一部、六本木ファーストプラザの一部及び六本木ビュートワーの一部

(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(15,258千円)が含まれています。

(注4) 六本木ビュートワー

[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、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(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。

2. 関連会社等

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年8月1日 至 2019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4)	276,128 (注3)	未払費用	265,127

(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30,640千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 2019年2月1日 至 2019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3)	260,906	未払費用	281,779

(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 2018年8月1日 至 2019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4)	276,128(注3)	未払費用	265,127

(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30,640千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 2019年2月1日 至 2019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3)	260,906	未払費用	281,779

(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 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	43	44
繰延ヘッジ損益	154,568	246,907
繰延税金資産小計	154,611	246,952
評価性引当額	△154,568	△246,907
繰延税金資産合計	43	44
繰延税金資産の純額	43	44

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 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50%	△31.49%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

(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 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	350,656,949	380,532,037
期中増減額	29,875,087	△422,012
期末残高	380,532,037	380,110,024
期末時価	437,230,000	442,950,000

(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、2物件（虎ノ門ヒルズ 森タワー（総専有面積の約5.0%）（26,128,148千円）及びオランダヒルズ森タワー（総専有面積の約13.6%）（4,584,110千円））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。）を記載しています。

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 2018年8月1日 至 2019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	6,007,201	不動産賃貸事業

当期（自 2019年2月1日 至 2019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	6,092,668	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)
1口当たり純資産額	104,310円	104,181円
1口当たり当期純利益	2,823円	2,850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) 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 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)
当期純利益(千円)	5,292,242	5,344,831
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)	5,292,242	5,344,831
期中平均投資口数(口)	1,874,284	1,874,960

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 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	
2014年 8月 1日	公募増資	176,300	1,561,225	24,844	149,175	(注2)
2014年 8月27日	第三者割当増資	8,815	1,570,040	1,242	150,418	(注3)
2016年 2月 1日	公募増資	172,000	1,742,040	22,679	173,097	(注4)
2016年 2月24日	第三者割当増資	8,600	1,750,640	1,133	174,231	(注5)
2018年 8月 1日	公募増資	118,400	1,869,040	15,455	189,687	(注6)
2018年 8月22日	第三者割当増資	5,920	1,874,960	772	190,460	(注7)

(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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

(2019年7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	5.6
		東京圏	22,074	5.6
		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	351,713	89.7
		東京圏	351,713	89.7
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	6,322	1.6
		東京圏	6,322	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			358,035
預金等のその他の資産(注2)			12,146	3.1
資産総額			392,256	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6,295百万円含まれています。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。

(2019年7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	196,919	50.2
純資産総額	195,336	49.8
資産総額	392,256	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、2019年7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

2019年7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	143,300	112,049	115,380	29.5	
		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	61,800	61,548	62,480	16.0	
		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	25,400	24,791	27,200	7.0	
		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	32,800	41,747	43,930	11.2	
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	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)	45,700	40,408	42,090	10.8
	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)	24,700	18,789	19,150	4.9	
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	港区虎ノ門	2014年5月	S・SRC B5F/52F	17,068.95	241,581.95	共 (注7)	共	43,200	36,074	36,210	9.3	
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	港区虎ノ門	2005年1月	S・SRC・RC B2F/24F	3,487.61	35,076.12	共 (注13)	区	20,700	16,303	16,330	4.2	
小計											397,600	351,713	362,770	92.9	
住宅		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14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区 (注15)	2,440	2,240	2,100	0.5	
		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14)	区 (注15)	3,010	4,082	4,000	1.0	
	小計											5,450	6,322	6,100	1.6
商業施設等 不動産		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	-	39,900	22,074	21,820	5.6	
	小計											39,900	22,074	21,820	5.6
ポートフォリオ合計											442,950	380,110	390,690	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、2019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、2019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。
- (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)と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地(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) オランダヒルズ森タワーに係る土地は、東京都の所有する土地(芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28)と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地(虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3)からなり、分有となっています。土地(虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3)の信託受託者の共有持分比率は約62.9%であり、共有持分比率に相当する面積は1,910.96㎡です。以下同じです。
- (注14) 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15) 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（2019年7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	16,197.44	16,097.43	99.4	22	1,317	1,306
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	19,790.68	19,404.31	98.0	141	1,584	1,127
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	2,024	1,349
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	9,002.25	8,997.83	99.9	43	1,033	948
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	固定型 マスターリース	12,209.08	12,209.08	100.0	1	1,551	1,292
0-10	オランダヒルズ森タワー	パススルー型 マスターリース	10,165.04	10,165.04	100.0	24	1,040	924
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	2,585.62	87.4	37	159	59
R-4	六本木ビュータワー	パススルー型 マスターリース	4,515.25	4,295.18	95.1	87	208	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			174,699.12	173,617.10	99.4	359	18,769	14,210

(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、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（50%）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、一棟の建物に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合（25%）を乘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）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、用途が居室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。）を乗じ、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、2019年7月1日から同年7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、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（50%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乘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、一棟の建物に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合（25%）を乘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）に係る総賃料収入（年間賃料）に、用途が居室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%）を乗じて算出しています。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、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(50%)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

2019年7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	24.8	2021年 7月31日	5年毎の 自動更新	23・24階部分
							2023年 9月30日	5年毎の 自動更新	19・22階部分
							2024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	14.2	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	1,317	1,306	16,097.43	9.3	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—
		赤坂溜池タワー	1,584	1,127	19,404.31	11.2	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	2,024	1,349	29,667.58	17.1	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	1,033	948	8,997.83	5.2	2034年 7月31日	1年毎の 自動更新	—		
虎ノ門ヒルズ 森タワー	1,551	1,292	12,209.08	7.0	2022年 7月31日	5年毎の 自動更新	—		
オランダヒルズ森タワー	1,040	924	10,165.04	5.9	2032年 7月31日	10年毎の 自動更新	—		
六本木ファーストプラザ	159	59	2,585.62	1.5	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—		
六本木ビュータワー	208	53	4,295.18	2.5	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—		
合計			17,510	14,210	171,052.04	98.5			

(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、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（50%）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、2019年7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

2019年7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 虎ノ門ヒルズ 森タワー	109,845.73	63.3
マイラン製薬株式会社	オランダヒルズ森タワー	3,458.53	2.0
三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社	オランダヒルズ森タワー	3,195.61	1.8
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90	1.5
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	1.5
上位5社を占めるエンドテナントの合計		121,748.83	70.1

(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、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（50%）を、それぞれ賃貸面積に乘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、2019年7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。

v) 利害関係者への賃貸借の概要

2019年7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	24.8	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
					2023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
					2024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	14.2	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	4,470	2020年3月31日	—	自己使用の覚書	—
	愛宕グリーンヒルズ	29,667.58	17.1	2,024,640	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	—
虎ノ門ヒルズ森タワー	12,209.08	7.0	1,551,162	2022年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	—	
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	1.5	1,258,800	2030年9月14日	—	事業用定期借地	—
合計		112,410.79	64.7	13,434,948				

vi) 主要な不動産の概要

2019年7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	31.4	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,702	14.4	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,024	10.8	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		10,614	56.6	97,297.55	97,297.55	100.0	3

(注1) 2019年7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

2019年7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
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	株式会社日本設計	株式会社日本設計 株式会社大林組 一級建築士事務所	株式会社大林組	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
0-10	オランダヒルズ森タワー	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社大林組	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。2019年7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)		PML(%) (注6)	建物調査会社
					(注1)	(注2)		
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		2017年12月	—	104,793		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)	2018年 1月	—	140,220		2.35	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
		フォレストタワー(住宅棟)		—	75,281		2.34	
		プラザ(店舗棟)		—	3,104		5.94	
0-8	アークヒルズ サウスタワー		2019年 7月	—	33,905		1.56	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー		2018年 6月	—	9,212		0.50	株式会社東京建築検査機構
0-10	オランダヒルズ森タワー		2018年 6月	—	48,211		0.85	株式会社東京建築検査機構
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7)		—	—	—		—	—
合計				—	584,731		0.93	

(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) アークヒルズ サウスタワーについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している共有持分割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注5) 虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託不動産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割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注6) SOMPOリスクアマネジメント株式会社による2018年6月4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7) 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635百万円であり、当期費用に区分された修繕費117百万円、施工管理報酬4.8百万円と合わせ、合計757百万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)	共用部スプリンクラー更新工事	自 2018年 4月 至 2019年 3月	17
	セキュリティシステム更新工事	自 2018年 4月 至 2019年 2月	34
	電気監視制御システム更新工事	自 2018年 4月 至 2019年 2月	10
	空調監視制御システム更新工事	自 2018年 4月 至 2019年 2月	10
	共用部照明LED化工事	自 2018年 9月 至 2019年 2月	11
	専用部空調用VAV改修工事	自 2018年 8月 至 2019年 2月	59
アーク森ビル (東京都港区)	低層用エレベーター改修工事	自 2018年 6月 至 2019年 3月	22
	ITVシステム改修工事	自 2018年12月 至 2019年 3月	15
後楽森ビル (東京都文京区)	駐車場管理システム更新工事	自 2019年 2月 至 2019年 4月	12
	中央循環式給湯設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年 2月	20
赤坂溜池タワー (東京都港区)	外壁塗装改修工事第二期	自 2018年 3月 至 2019年 6月	86
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	監視カメラ及びセンサー装置改修工事	自 2019年 3月 至 2019年 3月	13
	機械式駐車場センサー新設工事	自 2018年11月 至 2019年 2月	38
	オフィスエントランス等リニューアル工事	自 2018年 7月 至 2019年 2月	101
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 2018年 8月 至 2019年 2月	11
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 2019年 2月 至 2019年 7月	43
その他	—	—	126
ポートフォリオ全体			635

(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

2019年7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)	電話交換機更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	13	—	—
	無停電電源装置改修工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	18	—	—
	共用部スプリンクラー更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	73	—	—
	映像システム更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	14	—	—
	セキュリティシステム更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	48	—	—
	空調監視制御システム更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	11	—	—
	電気監視制御システム更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	44	—	—
	通気配管接手更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	26	—	—
	外壁トップコート補修工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	17	—	—
	各階専有部設備更新工事	自 2019年 8月 至 2020年 3月	164	—	—
	各階共用部設備更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 3月	152	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	スプリンクラー更新工事	自 2019年 8月 至 2020年 7月	100	—	—
	エレベーター改修工事	自 2019年 5月 至 2020年 3月	81	—	—
	空調制御装置更新工事	自 2019年11月 至 2020年 2月	20	—	—
	エアバランスユニット更新工事	自 2019年10月 至 2020年 5月	50	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	エアバランスユニット更新工事	自 2019年 8月 至 2020年 7月	38	—	—
	専用部エアバランスユニット更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	76	—	—
	専用部空調更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	37	—	—
	専用部照明LED化工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	20	—	—
赤坂溜池タワー (東京都港区)	専用部エアバランスユニット更新工事	自 2019年 8月 至 2020年 7月	28	—	—
	専用部照明LED化工事	自 2019年 8月 至 2020年 7月	14	—	—
	ITV設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年 2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)	住戸リニューアル工事	自 2019年 8月 至 2020年 7月	21	-	-
	住戸家電更新工事	自 2019年 8月 至 2020年 7月	35	-	-
	住戸バルコニー植栽改修工事	自 2019年 8月 至 2020年 7月	13	-	-
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟窓側空調機更新工事	自 2019年 7月 至 2019年 8月	13	-	-
	事務所棟共用部空調機改修工事	自 2019年 4月 至 2019年 8月	13	-	-
	事務所棟照明制御監視装置 更新工事	自 2019年 4月 至 2020年 3月	15	-	-
	住宅棟共用廊下内装工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	52	-	-
	住宅棟自動火災報知機更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	44	-	-
	住宅棟中央監視システム 更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	14	-	-
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 2019年11月 至 2020年 2月	43	-	-
	機械式駐車場センサー新設工事	自 2019年 9月 至 2019年10月	30	-	-
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 2019年 8月 至 2020年 7月	35	-	-

(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。

b. 信託受益権の概要

(2019年7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。	
0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 6月 26日	2037年 7月 31日	当該信託受益権は、信託財産に対する50%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの50%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。	
0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月 1日	2032年 7月 31日	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です。	
住宅	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

(2019年7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	10	386,690	99.0
プレミアム物件以外	1	4,000	1.0
ポートフォリオ合計	11	390,690	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(2019年4月25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

(2019年7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	8	362,770	92.9
住宅	2	6,100	1.6
商業施設	1	21,820	5.6
ポートフォリオ合計	11	390,690	100.0

iii) 地域別投資比率

(2019年7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	11	390,690	100.0
	港区	9	341,670	87.5
	文京区	1	27,200	7.0
	渋谷区	1	21,820	5.6
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	11	390,690	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		11	390,690	100.0

iv) 築年数別投資比率

(2019年7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	2	55,360	15.0
10年以上15年未満	1	16,330	4.4
15年以上	7	297,180	80.6
ポートフォリオ合計	10	368,870	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18.4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

(2019年7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	8	362,770	98.3
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	1.7
10,000㎡未満	—	—	—
ポートフォリオ合計	10	368,870	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25期	第26期	増減	第25期	第26期	増減
	2019年1月期	2019年7月期		2019年1月期	2019年7月期	
日数	184日	181日	△3日	184日	181日	△3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	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—
管理委託費	412,351	412,351	—	167,795	167,795	—
公租公課等(注1)	233,476	240,650	7,174	77,942	80,724	2,782
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	355	—	△355
損害保険料	4,179	4,083	△95	1,873	1,889	15
減価償却費①	392,638	352,789	△39,849	63,758	64,946	1,187
その他費用(注2)	376	377	0	2,793	2,794	0
不動産賃貸事業費用合計	1,043,022	1,010,253	△32,769	314,519	318,150	3,631
不動産賃貸事業損益②	1,900,427	1,933,197	32,769	1,036,967	1,033,336	△3,631
NOI③(①+②)	2,293,066	2,285,986	△7,079	1,100,726	1,098,282	△2,443
資本的支出④	—	173,176	173,176	57,027	47,086	△9,940
NCF③-④	2,293,066	2,112,810	△180,255	1,043,698	1,051,195	7,497

(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) 期中に追加取得をしています。

(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25期	第26期	増減	第25期	第26期	増減
	2019年1月期	2019年7月期		2019年1月期	2019年7月期	
日数	184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率	100.0%	99.4%	△0.6PT	99.0%	98.0%	△1.0PT
期末エンドテナント総数	23	22	△1	143	141	△2
賃貸事業収入	648,400	652,669	4,268	755,277	782,237	26,959
その他賃貸事業収入	100,445	90,364	△10,080	85,649	83,093	△2,556
不動産賃貸事業収益合計	748,846	743,033	△5,812	840,927	865,330	24,402
管理委託費	61,268	68,904	7,635	166,741	160,883	△5,858
公租公課等(注1)	30,636	32,902	2,266	42,378	42,330	△47
水道光熱費	79,822	69,855	△9,967	32,722	29,679	△3,042
修繕費	5,895	5,221	△674	41,485	89,917	48,431
損害保険料	1,714	1,675	△39	2,134	2,084	△49
減価償却費①	93,452	96,017	2,565	139,189	140,814	1,624
その他費用(注2)	83,094	83,954	860	11,082	10,605	△476
不動産賃貸事業費用合計	355,884	358,532	2,647	435,734	476,315	40,581
不動産賃貸事業損益②	392,961	384,501	△8,460	405,193	389,015	△16,178
NOI③(①+②)	486,414	480,519	△5,894	544,382	529,829	△14,553
資本的支出④	45,077	43,668	△1,408	39,884	109,503	69,618
NCF③-④	441,336	436,850	△4,486	504,498	420,326	△84,171

(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25期	第26期	増減	第25期	第26期	増減
	2019年1月期	2019年7月期		2019年1月期	2019年7月期	
日数	184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	98.3%	99.9%	1.6PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	42	43	1
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	472,458	480,659	8,200
その他賃貸事業収入	—	—	—	35,814	31,746	△4,068
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	508,273	512,405	4,132
管理委託費	2,664	2,664	—	47,195	48,709	1,513
公租公課等(注1)	68,655	68,806	150	32,951	34,563	1,611
水道光熱費	—	—	—	36,692	32,097	△4,595
修繕費	—	—	—	3,001	3,799	797
損害保険料	3,426	3,533	106	1,048	1,026	△22
減価償却費①	178,221	181,625	3,403	44,212	44,225	13
その他費用(注2)	44,867	43,477	△1,389	978	2,941	1,963
不動産賃貸事業費用合計	297,835	300,106	2,270	166,080	167,362	1,281
不動産賃貸事業損益②	714,484	712,213	△2,270	342,192	345,042	2,850
NOI③(①+②)	892,706	893,839	1,132	386,405	389,268	2,863
資本的支出④	33,649	186,454	152,804	—	2,167	2,167
NCF③-④	859,056	707,385	△151,671	386,405	387,101	695

(単位:千円)

物件番号	0-9			0-10			
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			
期	第25期(注3)	第26期	増減	第25期(注3)	第26期	増減	
	2019年1月期	2019年7月期		2019年1月期	2019年7月期		
日数	184日	181日	△3日	184日	181日	△3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	24	24	0	
賃貸事業収入	676,307	775,581	99,274	495,055	516,131	21,076	
	—	—	—	31,666	30,451	△1,215	
不動産賃貸事業収益合計	676,307	775,581	99,274	526,722	546,583	19,860	
管理委託費	78,806	90,374	11,567	96,600	102,029	5,429	
	公租公課等(注1)	8,030	33,818	25,787	19,895	27,732	7,837
	水道光熱費	—	—	—	8,441	8,113	△327
	修繕費	—	—	—	1,617	6,925	5,308
	損害保険料	1,104	1,267	162	946	1,047	101
	減価償却費①	89,420	101,038	11,617	44,640	47,308	2,667
	その他費用(注2)	63	71	7	202	209	7
不動産賃貸事業費用合計	177,425	226,569	49,143	172,344	193,366	21,022	
不動産賃貸事業損益②	498,881	549,012	50,131	354,378	353,216	△1,161	
NOI③(①+②)	588,302	650,050	61,748	399,019	400,524	1,505	
資本的支出④	—	—	—	13,371	19,751	6,380	
NCF③-④	588,302	650,050	61,748	385,647	380,772	△4,874	

(単位:千円)

物件番号	R-3			R-4		
物件名称	六本木ファーストプラザ			六本木ビュータワー		
期	第25期	第26期	増減	第25期	第26期	増減
	2019年1月期	2019年7月期		2019年1月期	2019年7月期	
日数	184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率	92.9%	87.4%	△5.5PT	96.8%	95.1%	△1.7PT
期末エンドテナント総数	39	37	△2	89	87	△2
賃貸事業収入	85,648	78,796	△6,851	100,512	101,211	698
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	2,276	2,276
不動産賃貸事業収益合計	85,648	78,796	△6,851	100,512	103,487	2,975
管理委託費	14,892	13,165	△1,726	13,643	15,671	2,028
公租公課等(注1)	7,496	7,718	222	11,432	11,739	306
水道光熱費	1,302	1,326	24	1,098	1,156	57
修繕費	8,021	10,020	1,999	1,253	1,268	15
損害保険料	235	230	△5	352	343	△8
減価償却費①	12,395	12,017	△378	16,859	17,015	155
その他費用(注2)	3,835	3,822	△12	585	686	100
不動産賃貸事業費用合計	48,178	48,302	124	45,225	47,881	2,656
不動産賃貸事業損益②	37,470	30,494	△6,975	55,287	55,606	318
NOI③(①+②)	49,865	42,512	△7,353	72,147	72,621	474
資本的支出④	4,627	5,840	1,212	43,895	48,039	4,143
NCF③-④	45,238	36,671	△8,566	28,251	24,582	△3,669

(単位：千円)

物件番号	S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	ラフォーレ原宿(底地)					
期	第25期	第26期	増減	第25期(注3)	第26期	増減
	2019年1月期	2019年7月期		2019年1月期	2019年7月期	
日数	184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	99.6%	99.4%	△0.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	365	359	△6
賃貸事業収入	629,400	629,400	—	9,170,318	9,323,944	153,626
その他賃貸事業収入	—	—	—	253,577	237,931	△15,645
不動産賃貸事業収益合計	629,400	629,400	—	9,423,895	9,561,876	137,981
管理委託費	—	—	—	1,061,959	1,082,549	20,589
公租公課等(注1)	74,752	78,492	3,740	607,648	659,480	51,832
水道光熱費	—	—	—	160,080	142,229	△17,850
修繕費	—	—	—	61,629	117,152	55,523
損害保険料	—	—	—	17,014	17,180	165
減価償却費①	—	—	—	1,074,791	1,057,798	△16,992
その他費用(注2)	—	—	—	147,879	148,941	1,061
不動産賃貸事業費用合計	74,752	78,492	3,740	3,131,002	3,225,332	94,329
不動産賃貸事業損益②	554,648	550,907	△3,740	6,292,892	6,336,544	43,651
NOI③(①+②)	554,648	550,907	△3,740	7,367,683	7,394,342	26,658
資本的支出④	—	—	—	237,533	635,687	398,154
NCF③-④	554,648	550,907	△3,740	7,130,150	6,758,654	△371,495