

2020年1月期 決算短信 (REIT)

2020年3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) 財務部長 (氏名) 根本 昌
 TEL 03-6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2020年4月24日 分配金支払開始予定日 2020年4月15日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日～2020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	%
2020年1月期	9,631	0.7	6,026	0.9	5,407	1.2	5,406	1.2
2019年7月期	9,561	1.5	5,971	0.4	5,346	1.0	5,344	1.0

	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	%	%	%
2020年1月期	2,883	2.8	1.4	56.1
2019年7月期	2,850	2.7	1.4	55.9

(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	%	%
2020年1月期	2,883	5,405	—	—	2,883	5,405	99.9	2.8
2019年7月期	2,693	5,049	157	294	2,850	5,343	94.4	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%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。

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

(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
2020年1月期	392,217	195,459	49.8	104,247
2019年7月期	392,256	195,336	49.8	104,181

(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
2020年1月期	6,240	△10	△5,341	11,107
2019年7月期	7,147	△445	△8,289	10,219

2. 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）及び2021年1月期の運用状況の予想（2020年8月1日～2021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
2020年7月期	9,621	△0.1	6,015	△0.2	5,420	0.2	5,419	0.2	2,890	—
2021年1月期	9,645	0.2	6,029	0.2	5,439	0.3	5,437	0.3	2,900	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年7月期）2,890円

1口当たり予想当期純利益（2021年1月期）2,900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）	2020年1月期	1,874,960口	2019年7月期	1,874,960口
② 期末自己投資口数	2020年1月期	0口	2019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、27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、5～6ページに記載の「2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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

○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	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28

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）。

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）（以下「第27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、米中貿易摩擦の長期化による海外経済の減速を受けて、製造業を中心に景況感が悪化しましたが、高水準の企業収益を背景に、雇用・所得環境の改善や省力化投資等が続いたことで、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、賃貸市場の動向を見据えながら新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件（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99.2%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%
- 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%）

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. 資金調達概要

本投資法人は当期において、既存の長期借入金15,900百万円の借換えのため、15,900百万円の長期借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は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13,022百万円）、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8,500百万円）となり、有利子負債残高は179,222百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債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129,366百万円については、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88.2%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. 業績及び分配概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は9,631百万円、営業利益は6,026百万円、経常利益は5,407百万円、当期純利益は5,406百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である5,405,509,680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2,883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）

該当事項はありません。

c. 運用状況の見通し

2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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＜2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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。

2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）

営業収益	9,621百万円
営業利益	6,015百万円
経常利益	5,420百万円
当期純利益	5,419百万円
1口当たり分配金	2,890円
1口当たり利益超過分配金	－円

2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）

営業収益	9,645百万円
営業利益	6,029百万円
経常利益	5,439百万円
当期純利益	5,437百万円
1口当たり分配金	2,900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7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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	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） 2021年1月期（第29期：2020年8月1日から2021年1月31日まで）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年1月期末時点で保有している11物件から、2021年1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7月期において3,265百万円を、2021年1月期において3,297百万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7月期中に納税する額として723百万円（6ヶ月分）を、2021年1月期中に納税する額として738百万円（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7月期：69百万円 2021年1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7月期において1,044百万円を、2021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、2020年7月期において1,121百万円を、2021年1月期において1,136百万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7月期において340百万円を、2021年1月期において317百万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7月期において368百万円、2021年1月期において369百万円を、投資法人債利息として2020年7月期において67百万円、2021年1月期において66百万円を、融資手数料として2020年7月期において142百万円、2021年1月期において137百万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7月期において6百万円、2021年1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"> ・2020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179,222百万円です。 ・借入金は、2020年1月期末現在における残高157,222百万円のうち、2021年1月期末までに返済期限が到来する残高13,022百万円について、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、2020年1月期末現在における残高22,000百万円のうち、2021年1月期末までに償還期限が到来する残高8,500百万円について、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、2021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。 ・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7月期及び2021年1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7月31日)	当期 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,923,970	5,646,194
信託現金及び信託預金	6,295,543	5,461,338
営業未収入金	370,512	332,778
前払費用	431,886	435,169
デリバティブ債権	—	89
流動資産合計	11,021,912	11,875,571
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	81,918,977	82,047,156
減価償却累計額	△16,124,966	△17,114,483
信託建物(純額)	65,794,010	64,932,672
信託構築物	921,547	924,038
減価償却累計額	△308,260	△316,756
信託構築物(純額)	613,287	607,282
信託機械及び装置	910,898	913,334
減価償却累計額	△263,302	△285,559
信託機械及び装置(純額)	647,596	627,775
信託工具、器具及び備品	237,085	253,299
減価償却累計額	△144,267	△158,080
信託工具、器具及び備品(純額)	92,818	95,219
信託土地	260,234,866	260,234,866
信託建設仮勘定	1,949	3,237
有形固定資産合計	349,458,688	348,575,213
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	372	0
無形固定資産合計	30,651,335	30,650,962
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,013,172	1,002,323
繰延税金資産	44	36
デリバティブ債権	—	19,359
投資その他の資産合計	1,023,217	1,031,720
固定資産合計	381,133,241	380,257,896
繰延資産		
投資法人債発行費	73,556	63,647
投資口交付費	27,808	20,856
繰延資産合計	101,365	84,503
資産合計	392,256,519	392,217,971

(単位：千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	216,835	215,675
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	22,922,000	13,022,000
未払金	14,250	31,581
未払費用	333,025	345,287
未払法人税等	1,445	1,331
未払消費税等	484,072	216,732
前受金	1,222,824	1,224,521
預り金	70,122	29,158
デリバティブ債務	787	92
その他	—	83
流動負債合計	30,265,364	23,586,464
固定負債		
投資法人債	17,000,000	13,500,000
長期借入金	134,300,000	144,200,000
信託預り敷金及び保証金	14,570,283	14,727,643
デリバティブ債務	784,044	743,940
固定負債合計	166,654,327	173,171,584
負債合計	196,919,691	196,758,048
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	※1 △468,740
出資総額控除額合計	△174,371	△468,740
出資総額(純額)	190,285,734	189,991,366
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(△)	5,543,979	5,901,196
剰余金合計	5,835,924	6,193,140
投資主資本合計	196,121,658	196,184,506
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△784,831	△724,583
評価・換算差額等合計	△784,831	△724,583
純資産合計	195,336,827	195,459,922
負債純資産合計	392,256,519	392,217,971

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 9,323,944	※1,※2 9,377,544
その他賃貸事業収入	※1,※2 237,931	※1,※2 253,917
営業収益合計	9,561,876	9,631,462
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 3,225,332	※1,※2 3,224,074
資産運用報酬	260,906	266,704
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	9,863	9,806
一般事務委託手数料	19,861	18,799
その他営業費用	※2 69,767	81,473
営業費用合計	3,589,931	3,605,057
営業利益	5,971,944	6,026,404
営業外収益		
受取利息	58	44
未払分配金除斥益	979	1,035
還付加算金	947	—
営業外収益合計	1,985	1,079
営業外費用		
支払利息	375,336	377,420
投資法人債利息	68,555	67,755
投資法人債発行費償却	10,193	9,909
融資手数料	164,678	155,732
投資口交付費償却	6,952	6,952
その他	1,930	1,885
営業外費用合計	627,646	619,654
経常利益	5,346,284	5,407,830
税引前当期純利益	5,346,284	5,407,830
法人税、住民税及び事業税	1,454	1,338
法人税等調整額	△1	7
法人税等合計	1,453	1,346
当期純利益	5,344,831	5,406,483
前期繰越利益	199,148	494,712
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,543,979	5,901,196

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1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	△174,371	△174,371	190,285,734	291,944	291,944
当期変動額						
剰余金の分配						
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△294,368	△294,368	△294,368		
当期純利益						
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	△294,368	△294,368	△294,368	—	—
当期末残高	190,460,106	△468,740	△468,740	189,991,366	291,944	291,944

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日)
I 当期未処分利益	5,543,979,968	5,901,196,611
II 利益超過分配金加算額	294,368,720	—
うち一時差異等調整引当額	294,368,720	—
III 出資総額組入額	—	60,247,403
うち一時差異等調整引当額 戻入額	—	60,247,403
IV 分配金の額	5,343,636,000	5,405,509,680
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,850)	(2,883)
うち利益分配金	5,049,267,280	5,405,509,680
(うち1口当たり利益分配金)	(2,693)	(2,883)
うち一時差異等調整引当額	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))	(157)	(—)
V 次期繰越利益	494,712,688	435,439,528
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5,049,267,280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号口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>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数1,874,960口の整数倍である5,405,509,680円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は2,883円となりました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020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	5,346,284	5,407,830
減価償却費	1,058,120	1,034,455
投資法人債発行費償却	10,193	9,909
投資口交付費償却	6,952	6,952
受取利息	△58	△44
未払分配金除斥益	△979	△1,035
支払利息	443,892	445,175
営業未収入金の増減額 (△は増加)	48,795	40,505
未収消費税等の増減額 (△は増加)	230,911	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	△64,833	13,282
未払金の増減額 (△は減少)	2,636	16,600
未払費用の増減額 (△は減少)	15,761	12,285
未払消費税等の増減額 (△は減少)	484,076	△267,340
前受金の増減額 (△は減少)	△4,105	1,697
預り金の増減額 (△は減少)	41,463	△40,964
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,212	△3,283
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△15,308	10,848
その他	15	83
小計	7,598,606	6,686,957
利息の受取額	58	44
利息の支払額	△449,279	△445,198
法人税等の支払額	△1,430	△1,452
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,147,955	6,240,351
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	△620,364	△205,905
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△66,699	△26,233
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	241,984	221,677
投資活動によるキャッシュ・フロー	△445,080	△10,461
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	12,000,000	15,900,000
長期借入金の返済による支出	△12,000,000	△15,900,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
分配金の支払額	△5,289,514	△5,341,870
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,289,514	△5,341,870
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,586,638	888,019
現金及び現金同等物の期首残高	11,806,152	10,219,514
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,219,514	※1 11,107,533

(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

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～68年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～33年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～68年	構築物	3～68年	機械及び装置	8～33年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～68年								
構築物	3～68年								
機械及び装置	8～33年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期及び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>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</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								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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り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>								

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 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 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。
----------------------------	---

(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 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。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	60,247

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 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。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1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	468,740	174,371	294,368	—	468,740	—

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 2019年2月1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月1日 至 2020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	9,318,188	9,371,565	
その他賃料収入	5,756	5,979	9,377,544
その他賃貸事業収入			
駐車料収入	59,861	57,844	
付帯収益	175,152	194,906	
解約違約金	2,917	1,166	253,917
不動産賃貸事業収益合計	9,561,876	9,631,462	
② 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理委託費	1,082,549	1,104,176	
公租公課等	659,480	705,466	
水道光熱費	142,229	152,625	
修繕費	117,152	60,700	
損害保険料	17,180	17,503	
信託報酬	5,950	6,703	
減価償却費	1,057,798	1,034,455	
賃借料	126,872	127,661	
その他賃貸事業費用	16,118	14,781	3,224,074
不動産賃貸事業費用合計	3,225,332	3,224,074	
③ 不動産賃貸事業損益(①-②)	6,336,544	6,407,387	

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日)
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	6,090,222	6,087,720
その他貸貸事業収入	2,446	2,286
貸貸事業費用	236,370	239,152
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 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日)
現金及び預金	3,923,970	5,646,194
信託現金及び信託預金	6,295,543	5,461,338
現金及び現金同等物	10,219,514	11,107,533

(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7月31日)	当期 (2020年1月31日)
1年内	4,295,643	4,561,306
1年超	12,741,853	12,851,440
合計	17,037,496	17,412,746

(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)	—

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020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	5,646,194	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,461,338	—	—	—	—	—
合計	11,107,533	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日（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

投資法人債及び長期借入金の決算日（2020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	8,500,000	2,000,000	—	—	2,000,000	9,500,000
長期借入金	13,022,000	19,000,000	15,500,000	20,400,000	15,800,000	73,500,000
合計	21,522,000	21,000,000	15,500,000	20,400,000	17,800,000	83,000,000

（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7月31日）

該当事項はありません。

当期（2020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（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。）。

当期（2020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	85,866,000	78,844,000	△724,583	取引金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	43,500,000	37,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価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 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。

当期（自 2019年8月1日 至 2020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	79,500,000	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)	6,090,006	営業 未収入金	730
									前受金	1,094,371
									信託預り 敷金及び 保証金	9,790,142
							物件運営 管理費の支払 (注6)	243,327 (注3)	前払費用	3,254
									営業 未払金	53,112
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、虎ノ門ヒルズ 森タワー、後楽森ビルの一部及びアークヒルズサウスタワーの一部

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

(注4) 六本木ビュータワー

[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 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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。

当期(自 2019年8月1日 至 2020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)	266,704	未払費用	293,374

(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 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。

当期(自 2019年8月1日 至 2020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)	266,704	未払費用	293,374

(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7月31日)	当期 (2020年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	44	36
繰延ヘッジ損益	246,907	234,072
繰延税金資産小計	246,952	234,109
評価性引当額	△246,907	△234,072
繰延税金資産合計	44	36
繰延税金資産の純額	44	36

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7月31日)	当期 (2020年1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	△31.49%	△31.50%
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%	0.02%

(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 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	380,532,037	380,110,024
期中増減額	△422,012	△883,847
期末残高	380,110,024	379,226,176
期末時価	442,950,000	456,730,000

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

(注2) 期中増減額の主な要因は、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 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

当期（自 2019年8月1日 至 2020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	6,090,006	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日）	当期 （自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日）
1口当たり純資産額	104,181円	104,247円
1口当たり当期純利益	2,850円	2,883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 2019年2月 1日 至 2019年7月31日）	当期 （自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日）
当期純利益（千円）	5,344,831	5,406,483
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）	5,344,831	5,406,483
期中平均投資口数（口）	1,874,960	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	
2016年 2月 1日	公募増資	172,000	1,742,040	22,679	173,097	（注2）
2016年 2月24日	第三者割当増資	8,600	1,750,640	1,133	174,231	（注3）
2018年 8月 1日	公募増資	118,400	1,869,040	15,455	189,687	（注4）
2018年 8月22日	第三者割当増資	5,920	1,874,960	772	190,460	（注5）

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

(2020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	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	350,822	89.4
		東京圏	350,822	89.4
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	6,329	1.6
		東京圏	6,329	1.6
		地方主要都市部	—	—
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	—	—
		東京圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
	小計			357,152
預金等のその他の資産(注2)			12,991	3.3
資産総額			392,217	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5,461百万円含まれています。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。

(2020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	196,758	50.2
純資産総額	195,459	49.8
資産総額	392,217	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、2020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

2020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	148,100	111,723	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	63,700	61,518	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	26,200	24,708	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	34,100	41,629	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)	46,900	40,258	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)	25,100	18,748	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	44,800	35,973	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	21,700	16,261	16,330	4.2	
小計											410,600	350,822	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)	2,530	2,235	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)	3,200	4,094	4,000	1.0	
小計											5,730	6,329	6,100	1.6	
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	-	40,400	22,074	21,820	5.6	
小計											40,400	22,074	21,820	5.6	
ポートフォリオ合計											456,730	379,226	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、2020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、2020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（2020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	16,197.44	16,097.43	99.4	22	1,319	1,308
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	19,140.32	96.7	138	1,599	1,144
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	9,002.25	100.0	43	1,046	958
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	23	1,063	943
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	2,425.19	82.0	35	152	55
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	4,430.82	98.1	90	218	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	1,335	—
ポートフォリオ合計			174,699.12	173,332.74	99.2	356	18,901	14,254

(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、2020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、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

2020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	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	1,319	1,308	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	1,599	1,144	19,140.32	11.0	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	1,046	958	9,002.25	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	1,063	943	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	152	55	2,425.19	1.4	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—		
六本木ビュータワー	218	53	4,430.82	2.6	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—		
合計			17,566	14,254	170,767.68	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、2020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

2020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 虎ノ門ヒルズ 森タワー	109,845.73	63.4
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	3,352.77	1.9
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		121,905.99	70.3

(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、2020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。

v) 利害関係者への賃貸借の概要

2020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	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	4,122	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	1,335,600	2030年9月14日	—	事業用定期借地	—
合計		112,410.79	64.9	13,511,400				

vi) 主要な不動産の概要

2020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	31.1	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,702	14.3	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,024	10.7	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		10,614	56.2	97,297.55	97,297.55	100.0	3

(注1) 2020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

2020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
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。2020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)		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149百万円であり、当期費用に区分された修繕費60百万円、施工管理報酬2.1百万円と合わせ、合計212百万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)	エレベーター改修工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	15
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 6月 至 2019年 8月	10
	事務所棟共用部空調機改修工事	自 2019年 7月 至 2019年 8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 8月 至 2020年 1月	17
その他	—	—	94
ポートフォリオ全体			149

(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

2020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)	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 8月 至 2020年 3月	26	—	—
	専有部VAV自動制御機器更新工事	自 2019年 8月 至 2021年 3月	151	—	—
	専有部照明LED化工事	自 2019年 8月 至 2021年 3月	148	—	—
	専有部照明操作設備更新工事	自 2020年 8月 至 2021年 3月	26	—	—
	専有部蒸気コイル更新工事	自 2019年 8月 至 2020年 3月	10	—	—
	専有部誘導灯LED化工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	33	—	—
	専有部電気温水器更新工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	22	—	—
	廊下誘導灯LED化工事	自 2020年 4月 至 2021年 3月	33	—	—
	蒸気配管更新工事	自 2019年 9月 至 2021年 3月	139	—	—
トイレ改修工事	自 2020年 3月 至 2021年 3月	567	—	—	
アーク森ビル (東京都港区)	空調制御弁更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	14	—	—
	空調制御装置更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	24	—	—
	照明LED化工事	自 2021年 1月 至 2021年 3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
後楽森ビル (東京都文京区)	専有部エアバランスユニット 更新工事	自 2020年 4月 至 2020年11月	114	-	-
	専有部空調更新工事	自 2020年 8月 至 2020年 8月	37	-	-
	専有部照明LED化工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	20	-	-
	店舗リニューアル工事	自 2020年 4月 至 2020年 5月	56	-	-
	非常用発電機整備	自 2020年 6月 至 2020年 8月	17	-	-
赤坂溜池タワー (東京都港区)	専有部エアバランスユニット 更新工事	自 2020年 2月 至 2021年 7月	78	-	-
	専有部照明LED化工事	自 2020年 2月 至 2021年 7月	39	-	-
	住戸リニューアル工事	自 2020年 2月 至 2021年 7月	29	-	-
	住戸家電更新工事	自 2020年 2月 至 2021年 7月	48	-	-
	住戸バルコニー植栽改修工事	自 2020年 2月 至 2021年 7月	19	-	-
	防災設備更新工事	自 2020年 6月 至 2021年 2月	158	-	-
	機械式駐車場安全対策工事	自 2020年11月 至 2021年 2月	12	-	-
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟照明制御監視装置 更新工事	自 2020年 2月 至 2020年 3月	15	-	-
	住宅棟廊下内装工事	自 2019年10月 至 2020年 3月	52	-	-
	住宅棟自動火災報知機更新工事	自 2019年11月 至 2020年 3月	44	-	-
	住宅棟中央監視自動制御設備 更新工事	自 2019年12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 2020年 2月 至 2020年 3月	43	-	-
	機械式駐車場安全対策工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	25	-	-
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 2020年 2月 至 2020年 7月	23	-	-

(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

(2020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。	
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

(2020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	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10月31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

(2020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	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

(2020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	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

(2020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	2	55,360	15.0
10年以上15年未満	—	—	—
15年以上	8	313,510	85.0
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18.9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

(2020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	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26期	第27期	増減	第26期	第27期	増減	
	2019年7月期	2020年1月期		2019年7月期	2020年1月期		
日数	181日	184日	3日	181日	184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	—	
	—	—	—	—	—	—	
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	436,029	23,677	167,795	165,834	△1,961	
	公租公課等(注1)	240,650	247,825	7,174	80,724	83,506	2,781
	水道光熱費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—	—
	損害保険料	4,083	4,094	11	1,889	1,933	44
	減価償却費①	352,789	326,258	△26,531	64,946	65,771	825
	その他費用(注2)	377	558	181	2,794	3,322	527
不動産賃貸事業費用合計	1,010,253	1,014,766	4,513	318,150	320,368	2,217	
不動産賃貸事業損益②	1,933,197	1,928,684	△4,513	1,033,336	1,031,118	△2,217	
NOI③(①+②)	2,285,986	2,254,942	△31,044	1,098,282	1,096,890	△1,392	
資本的支出④	173,176	—	△173,176	47,086	36,271	△10,815	
NCF③-④	2,112,810	2,254,942	142,131	1,051,195	1,060,619	9,423	

(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。

(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26期	第27期	増減	第26期	第27期	増減
	2019年7月期	2020年1月期		2019年7月期	2020年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	99.4%	99.4%	0.0PT	98.0%	96.7%	△1.3PT
期末エンドテナント総数	22	22	0	141	138	△3
賃貸事業収入	652,669	654,930	2,261	782,237	783,923	1,685
その他賃貸事業収入	90,364	97,217	6,852	83,093	86,447	3,354
不動産賃貸事業収益合計	743,033	752,147	9,113	865,330	870,370	5,040
管理委託費	68,904	61,679	△7,224	160,883	166,546	5,662
公租公課等(注1)	32,902	30,716	△2,186	42,330	42,282	△47
水道光熱費	69,855	74,146	4,291	29,679	30,929	1,250
修繕費	5,221	9,819	4,597	89,917	34,461	△55,456
損害保険料	1,675	1,679	4	2,084	2,091	7
減価償却費①	96,017	96,318	301	140,814	141,676	862
その他費用(注2)	83,954	83,951	△3	10,605	10,853	247
不動産賃貸事業費用合計	358,532	358,312	△219	476,315	428,841	△47,473
不動産賃貸事業損益②	384,501	393,835	9,333	389,015	441,529	52,513
NOI③(①+②)	480,519	490,153	9,634	529,829	583,205	53,376
資本的支出④	43,668	13,642	△30,026	109,503	22,512	△86,990
NCF③-④	436,850	476,511	39,661	420,326	560,693	140,366

(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26期	第27期	増減	第26期	第27期	増減
	2019年7月期	2020年1月期		2019年7月期	2020年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	99.9%	100.0%	0.1PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	43	43	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	480,659	487,104	6,445
その他賃貸事業収入	—	—	—	31,746	33,849	2,103
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	512,405	520,953	8,548
管理委託費	2,664	2,664	—	48,709	49,820	1,111
公租公課等(注1)	68,806	68,953	146	34,563	34,798	235
水道光熱費	—	—	—	32,097	35,934	3,836
修繕費	—	—	—	3,799	4,419	620
損害保険料	3,533	3,667	134	1,026	1,030	3
減価償却費①	181,625	181,821	196	44,225	44,219	△6
その他費用(注2)	43,477	44,274	796	2,941	1,494	△1,447
不動産賃貸事業費用合計	300,106	301,380	1,274	167,362	171,717	4,355
不動産賃貸事業損益②	712,213	710,939	△1,274	345,042	349,236	4,193
NOI③(①+②)	893,839	892,761	△1,077	389,268	393,456	4,187
資本的支出④	186,454	31,468	△154,986	2,167	3,106	939
NCF③-④	707,385	861,293	153,908	387,101	390,349	3,248

(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26期	第27期	増減	第26期	第27期	増減
	2019年7月期	2020年1月期		2019年7月期	2020年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184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	23	△1
賃貸事業収入	775,581	775,581	—	516,131	529,958	13,826
その他賃貸事業収入	—	—	—	30,451	36,013	5,562
不動産賃貸事業収益合計	775,581	775,581	—	546,583	565,972	19,389
管理委託費	90,374	89,286	△1,088	102,029	104,494	2,464
公租公課等(注1)	33,818	59,600	25,782	27,732	35,569	7,836
水道光熱費	—	—	—	8,113	9,203	1,089
修繕費	—	—	—	6,925	7,090	165
損害保険料	1,267	1,319	52	1,047	1,110	63
減価償却費①	101,038	101,038	—	47,308	47,356	47
その他費用(注2)	71	71	△0	209	209	△0
不動産賃貸事業費用合計	226,569	251,315	24,746	193,366	205,034	11,667
不動産賃貸事業損益②	549,012	524,265	△24,746	353,216	360,938	7,721
NOI③(①+②)	650,050	625,303	△24,746	400,524	408,294	7,769
資本的支出④	—	—	—	19,751	5,124	△14,627
NCF③-④	650,050	625,303	△24,746	380,772	403,169	22,396

(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26期	第27期	増減	第26期	第27期	増減
	2019年7月期	2020年1月期		2019年7月期	2020年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	87.4%	82.0%	△5.4PT	95.1%	98.1%	3.0PT
期末エンドテナント総数	37	35	△2	87	90	3
賃貸事業収入	78,796	79,639	842	101,211	104,148	2,937
その他賃貸事業収入	—	—	—	2,276	390	△1,886
不動産賃貸事業収益合計	78,796	79,639	842	103,487	104,538	1,051
管理委託費	13,165	13,080	△85	15,671	14,741	△930
公租公課等(注1)	7,718	7,941	222	11,739	12,046	306
水道光熱費	1,326	1,360	33	1,156	1,050	△105
修繕費	10,020	3,690	△6,330	1,268	1,218	△50
損害保険料	230	230	0	343	344	0
減価償却費①	12,017	12,164	147	17,015	17,829	814
その他費用(注2)	3,822	3,821	△1	686	590	△95
不動産賃貸事業費用合計	48,302	42,289	△6,012	47,881	47,821	△59
不動産賃貸事業損益②	30,494	37,349	6,855	55,606	56,717	1,110
NOI③(①+②)	42,512	49,514	7,002	72,621	74,546	1,925
資本的支出④	5,840	7,410	1,570	48,039	29,783	△18,256
NCF③-④	36,671	42,103	5,431	24,582	44,763	20,181

(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26期	第27期	増減	第26期	第27期	増減
	2019年7月期	2020年1月期		2019年7月期	2020年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	99.4%	99.2%	△0.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	359	356	△3
賃貸事業収入	629,400	655,000	25,600	9,323,944	9,377,544	53,599
その他賃貸事業収入	—	—	—	237,931	253,917	15,985
不動産賃貸事業収益合計	629,400	655,000	25,600	9,561,876	9,631,462	69,585
管理委託費	—	—	—	1,082,549	1,104,176	21,627
公租公課等(注1)	78,492	82,226	3,733	659,480	705,466	45,986
水道光熱費	—	—	—	142,229	152,625	10,396
修繕費	—	—	—	117,152	60,700	△56,452
損害保険料	—	—	—	17,180	17,503	322
減価償却費①	—	—	—	1,057,798	1,034,455	△23,343
その他費用(注2)	—	—	—	148,941	149,146	204
不動産賃貸事業費用合計	78,492	82,226	3,733	3,225,332	3,224,074	△1,257
不動産賃貸事業損益②	550,907	572,774	21,866	6,336,544	6,407,387	70,843
NOI③(①+②)	550,907	572,774	21,866	7,394,342	7,441,842	47,500
資本的支出④	—	—	—	635,687	149,319	△486,368
NCF③-④	550,907	572,774	21,866	6,758,654	7,292,523	533,868