



森ヒルズリート投資法人

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第27期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2019年8月1日 至 2020年1月31日

Message from Management

投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
本投資法人は、第27期(2020年1月期)の決算を無事迎えることができました。

当期の日本経済は、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、新規供給に限られるなか、都心部の優良住宅に対する安定的な需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準はとも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。

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

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で390,690百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積174,699.12㎡、期末稼働率は99.2%となっています。
上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は9,631百万円、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、1口当たりの分配金は2,883円となりました。第28期(2020年7月期)においては、1口当たり2,890円の分配金を予想しています。

本投資法人は、引き続き森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した外部成長を推進するとともに、賃貸市況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。

今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



森ヒルズリート投資法人
執行役員

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表取締役社長

磯部 英之

CONTENTS

決算ハイライト	1	I. 資産運用報告	4
ポートフォリオ概要	2	II. 貸借対照表	26
運用状況	3	III. 損益計算書	28
		IV. 投資主資本等変動計算書	29
		V. 注記表	31
		VI. 金銭の分配に係る計算書	42
		VII. 会計監査人の監査報告書	43
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44
		IX. 投資主インフォメーション	46
		X. ポートフォリオマップ	48
		(2020年1月31日時点)	

決算ハイライト

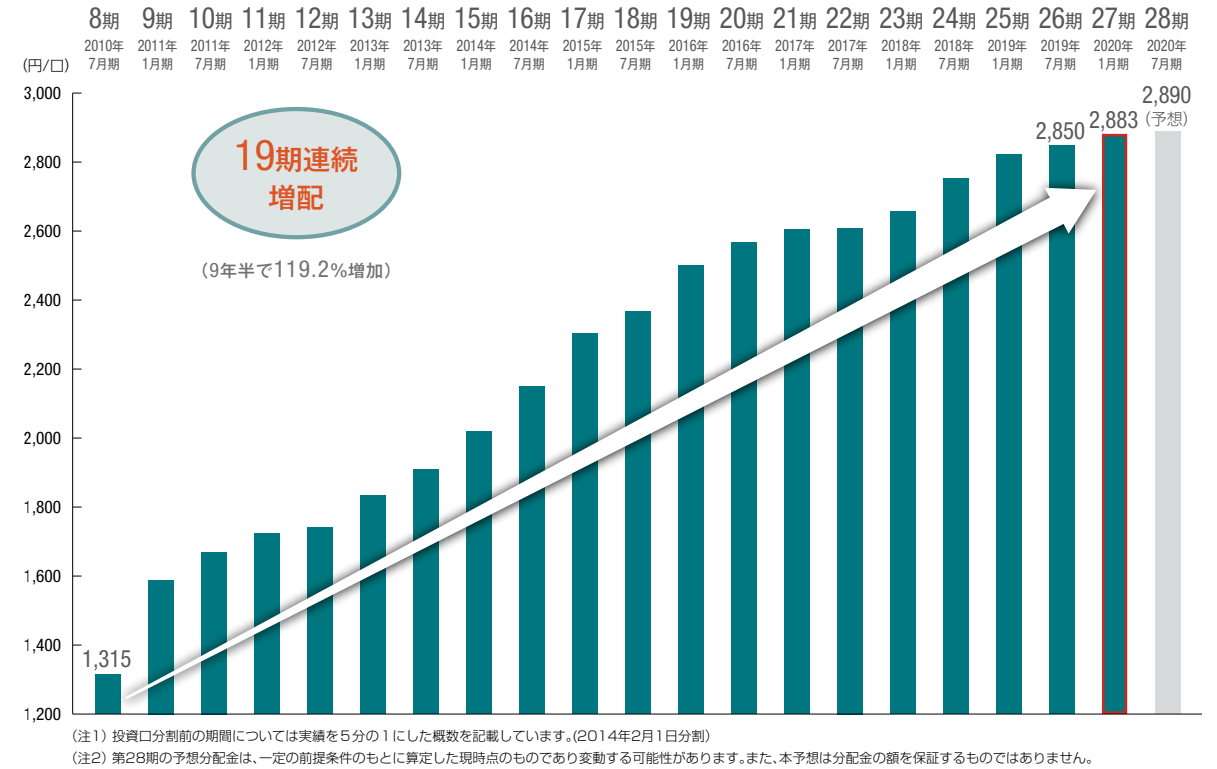
第27期1口当たり確定分配金

2,883 円/口

第28期1口当たり予想分配金

2,890 円/口

1口当たり分配金の推移



主な財務指標の推移

	第26期 2019年2月1日～2019年7月31日 (181日)	第27期 2019年8月1日～2020年1月31日 (184日)	前期比 (第27期－第26期)
営業収益	9,561 百万円	9,631 百万円	+69 百万円
営業利益	5,971 百万円	6,026 百万円	+54 百万円
経常利益	5,346 百万円	5,407 百万円	+61 百万円
当期純利益	5,344 百万円	5,406 百万円	+61 百万円
1口当たり分配金	2,850 円/口	2,883 円/口	+33 円/口
発行済投資口の総口数	1,874,960 口	1,874,960 口	
物件取得価格	390,690 百万円	390,690 百万円	

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

ポートフォリオ概要

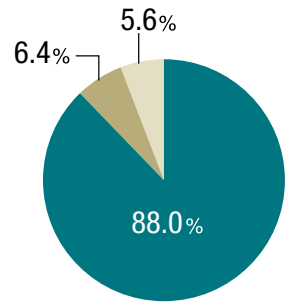
本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性と資産価値の更なる向上を目指します。

ポートフォリオ分散状況 (資産総額3,906億円)

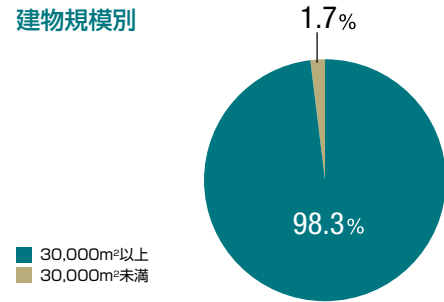
地域別



用途別



建物規模別



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

ポートフォリオ一覧

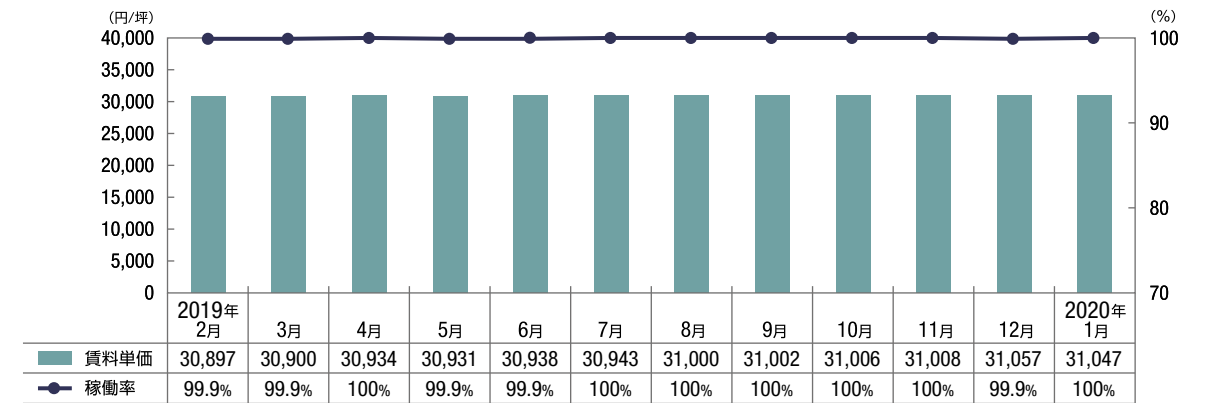


運用状況

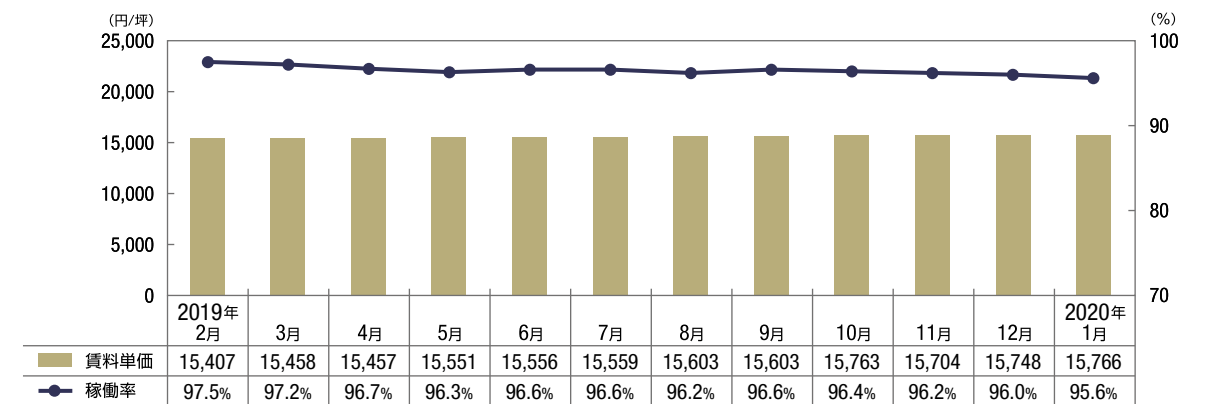
本投資法人は、賃貸市場の変化に応じた新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率及び賃料単価の維持・向上を図ります。

稼働状況

オフィスビル



住宅



有利子負債の状況

	第26期末 2019年7月31日	第27期末 2020年1月31日
有利子負債残高	179,222 百万円	179,222 百万円
LTV (帳簿価額ベース) (注1)	45.7 %	45.7 %
LTV (鑑定評価額ベース) (注2)	39.4 %	38.2 %
平均残存年数	4.4年	4.6年

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

資産運用報告

〈資産運用の概況〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第23期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	第24期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	第25期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日	第26期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	第27期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
営業収益	百万円	8,495	8,751	9,423	9,561	9,631
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	8,495	8,751	9,423	9,561	9,631
営業費用	百万円	3,208	3,318	3,477	3,589	3,605
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	2,910	2,995	3,131	3,225	3,224
営業利益	百万円	5,287	5,432	5,945	5,971	6,026
経常利益	百万円	4,657	4,820	5,293	5,346	5,407
当期純利益	(a) 百万円	4,655	4,819	5,292	5,344	5,406
総資産額	(b) 百万円 %	354,740 (対前期比1.7)	362,345 (対前期比2.1)	394,539 (対前期比8.9)	392,256 (対前期比△0.6)	392,217 (対前期比△0.0)
純資産額	(c) 百万円 %	179,202 (対前期比0.0)	179,366 (対前期比0.1)	195,578 (対前期比9.0)	195,336 (対前期比△0.1)	195,459 (対前期比0.1)
出資総額	(注1) 百万円	174,231	174,231	190,460	190,460	190,460
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,750,640	1,750,640	1,874,960	1,874,960	1,874,960
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	102,363	102,457	104,310	104,181	104,247
分配金総額	(e) 百万円	4,654	4,819	5,291	5,343	5,405
1口当たり当期純利益	(注2) 円	2,659	2,753	2,823	2,850	2,883
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	2,659	2,753	2,822	2,850	2,883
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	2,659	2,753	2,729	2,693	2,883
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	93	157	-
総資産経常利益率	(注3) %	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4
(年換算)	(注3) %	2.6	2.7	2.8	2.7	2.7
自己資本利益率	(注3) %	2.6	2.7	2.8	2.7	2.8
(年換算)	(注3) %	5.2	5.4	5.6	5.5	5.5
自己資本比率	(c) / (b) (ポイント)	50.5 (対前期増減△0.9)	49.5 (対前期増減△1.0)	49.6 (対前期増減0.1)	49.8 (対前期増減0.2)	49.8 (対前期増減0.0)
配当性向	(e) / (a) (注4) %	99.9	99.9	96.6	94.4	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注5) 件	11	11	11	11	11
期末エンドテナント総数	(注6) 件	354	365	365	359	356
期末総賃貸可能面積	(注7) m ²	159,828.74	163,064.94	174,701.69	174,699.12	174,699.12
期末総賃貸面積	(注7) m ²	157,412.50	162,340.56	173,992.11	173,617.10	173,332.74
期末稼働率	(注8) %	98.5	99.6	99.6	99.4	99.2
当期減価償却費	百万円	1,032	1,032	1,075	1,058	1,034
当期資本的支出額	百万円	189	457	237	635	149
NOI	(注3) 百万円	6,617	6,787	7,367	7,394	7,441
1口当たりFFO	(注3) 円	3,249	3,342	3,396	3,414	3,435
FFO倍率	(注3) 倍	21.3	20.5	21.5	23.3	26.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	14.5	15.6	15.6	15.4	15.5
金利償却前当期純利益	(注3) 百万円	6,110	6,253	6,804	6,846	6,886
支払利息	(注3) 百万円	422	401	437	443	445
有利子負債額	(注3) 百万円	161,222	168,122	182,222	179,222	179,222
期末総資産有利子負債比率	%	45.4	46.4	46.2	45.7	45.7
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

(注1) 「出資総額」は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を次の日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

第23期 1,750,640口 第25期 1,874,284口 第27期 1,874,960口
第24期 1,750,640口 第26期 1,874,960口

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

・総資産経常利益率=経常利益/平均総資産額(※1)
・自己資本利益率=当期純利益/平均純資産額(※2)
・NOI=当期賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却費(※3)
・1口当たりFFO(Funds from Operation)=(当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却損益)/発行済投資口の総口数
・FFO倍率

第23期=2018年1月末投資口価格(137,100円)/年換算後1口当たりFFO 第26期=2019年7月末投資口価格(160,300円)/年換算後1口当たりFFO
第24期=2018年7月末投資口価格(138,100円)/年換算後1口当たりFFO 第27期=2020年1月末投資口価格(181,700円)/年換算後1口当たりFFO
第25期=2019年1月末投資口価格(144,500円)/年換算後1口当たりFFO

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

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

(※1) 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)/2

(※2) 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)/2

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

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

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

配当性向=(分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益)×100

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

(注5) 六本木ビュウタワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。なお、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行い、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。以下同じです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注6) 「期末総賃貸可能面積」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(第23期については7%、第24期については14%、第25期以降については50%)を、オランダヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(第23期については57%、第24期については72%)を、それぞれ信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に乘以得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に共有持分割合(25%)を乘以得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が住宅に該当する区画については信託受益権者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分(128戸)に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率(信託受益権者及び森ビル株式会社との間の2016年1月6日付建物賃貸借変更契約に定める比率をいいます。)(67%)を乘以、小数第3位を四捨五入して算出しています。また、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受益権者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分(該当用途区画の全て)に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率(信託受益権者及び森ビル株式会社との間の2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率をいいます。)(65.9%)を乘以、小数第3位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

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

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

(注9) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

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

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

2020年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。

(2) 投資環境と運用実績

①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。

②運用実績

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

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で390,690百万円 (取得価格ベース)、総賃貸可能面積174,699.12㎡、期末稼働率は99.2%となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、既存の長期借入金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。

(4) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は9,631百万円、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。

3. 増資等の状況

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

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

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

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

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

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

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

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

資産運用報告

〈資産運用の概況〉

4. 分配金等の実績

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

	第23期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第24期 自2018年2月1日 至2018年7月31日	第25期 自2018年8月1日 至2019年1月31日	第26期 自2019年2月1日 至2019年7月31日	第27期 自2019年8月1日 至2020年1月31日
当期純利益総額	4,655,877千円	4,819,824千円	5,292,242千円	5,344,831千円	5,406,483千円
利益留保額	23,359千円	23,671千円	199,148千円	494,712千円	435,439千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,654,951千円 (2,659円)	4,819,511千円 (2,753円)	5,291,137千円 (2,822円)	5,343,636千円 (2,850円)	5,405,509千円 (2,883円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,654,951千円 (2,659円)	4,819,511千円 (2,753円)	5,116,765千円 (2,729円)	5,049,267千円 (2,693円)	5,405,509千円 (2,883円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	－ (－)	174,371千円 (93円)	294,368千円 (157円)	－ (－)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額からの分配金 総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－ (－)	－ (－)	174,371千円 (93円)	294,368千円 (157円)	－ (－)
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配からの分配 金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

今後の日本経済は、米中貿易摩擦の影響が継続することで、企業収益の改善については足踏みが続くことが予想されますが、労働需給の逼迫に伴う雇用・所得環境の緩やかな改善や省力化投資等が続くことで、引き続き底堅く推移することが期待されます。一方で、中国において発生した新型コロナウイルスの拡大に伴う世界経済に与える影響が懸念されており、生産活動の低迷や景況感の悪化を通じて、国内景気を下押しする可能性があることから、海外情勢については引き続き注視する必要があります。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、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おり、緩やかな賃料上昇が継続することが予想されますが、新築ビルに内定しているテナントの多くは既存ビルからの移転であり、二次空室の動向については注視する必要があります。高級賃貸住宅市場は、新規供給が限定的であり、東京都心部の住宅に対する安定的な需要が存在することから、引き続き底堅く推移すると考えています。不動産流通市場は、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、取引額は引き続き高水準を維持すると予想しています。

なお、上述のリスク等を背景として国内外の経済情勢に減退感が強まる場合には、不動産賃貸市場も影響を受ける可能性があるため、留意が必要であると考えています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

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

また引き続き、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。

(3) 財務戦略

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

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

(4) 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

該当事項はありません。

資産運用報告

〈投資法人の概況〉

1. 出資の状況

期 決算年月日	第23期 2018年1月31日	第24期 2018年7月31日	第25期 2019年1月31日	第26期 2019年7月31日	第27期 2020年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,750,640口	1,874,960口	1,874,960口	1,874,960口
出資総額	174,231百万円	174,231百万円	190,460百万円	190,460百万円	190,460百万円
投資主数	13,088人	12,828人	13,199人	12,297人	11,398人

2. 投資口に関する事項

2020年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	403,210	21.5
森ビル株式会社	281,272	15.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	260,263	13.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	78,819	4.2
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	53,904	2.9
STATE STREET BANK WEST CLIENT—TREATY 505234	22,268	1.2
日本証券金融株式会社	20,395	1.1
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	18,995	1.0
四国旅客鉄道株式会社	16,620	0.9
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	15,759	0.8
合計	1,171,505	62.5

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

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

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

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

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

(4) 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

該当事項はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年1月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

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

資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	主用途	地域	第26期 (2019年7月31日)		第27期 (2020年1月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-
		東京圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-
		東京圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	5.6	22,074	5.6
		東京圏	22,074	5.6	22,074	5.6
		地方主要都市部	-	-	-	-
	小計		22,074	5.6	22,074	5.6
信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	351,713	89.7	350,822	89.4
		東京圏	351,713	89.7	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	6,322	1.6	6,329	1.6
		東京圏	6,322	1.6	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		358,035	91.3	357,152	91.1
預金等のその他の資産(注2)			12,146	3.1	12,991	3.3
資産総額			392,256	100.0	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第26期に6,295百万円、第27期に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。

2. 主要な保有資産

2020年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (注2) (%)	主たる用途
0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	111,723	43,041.54	43,041.54	100.0	30.6	オフィスビル
0-1 プレミアム	アーク森ビル	61,518	24,588.43	24,588.43	100.0	14.0	オフィスビル
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	40,258	29,667.58	29,667.58	100.0	10.5	オフィスビル
0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	41,629	19,790.68	19,140.32	96.7	9.0	オフィスビル
0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35,973	12,209.08	12,209.08	100.0	8.1	オフィスビル
0-4 プレミアム	後楽森ビル	24,708	16,197.44	16,097.43	99.4	7.8	オフィスビル
S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	22,074	2,565.06	2,565.06	100.0	6.8	商業施設
0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	16,261	10,165.04	10,165.04	100.0	5.9	オフィスビル
0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	18,748	9,002.25	9,002.25	100.0	5.4	オフィスビル
R-4	六本木ビュータワー	4,094	4,515.25	4,430.82	98.1	1.1	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,235	2,956.77	2,425.19	82.0	0.8	住宅
合計		379,226	174,699.12	173,332.74	99.2	100.0	

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

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

資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2020年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木六丁目10番1号	信託受益権	43,041.54	148,100	111,723		
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	24,588.43	63,700	61,518		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	信託受益権	16,197.44	26,200	24,708		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂二丁目17番7号	信託受益権	19,790.68	34,100	41,629		
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー： 東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー： 東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ： 東京都港区虎ノ門三丁目21番5号	信託受益権	29,667.58	46,900	40,258		
		0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	東京都港区六本木一丁目4番5号	信託受益権	9,002.25	25,100	18,748		
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	信託受益権	12,209.08	44,800	35,973		
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号	信託受益権	10,165.04	21,700	16,261		
		オフィスビル 小計						164,662.04	410,600	350,822
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	東京都港区六本木一丁目9番39号	信託受益権	2,956.77	2,530	2,235
R-4	六本木ビュータワー			東京都港区六本木一丁目9番35号	信託受益権	4,515.25	3,200	4,094		
住宅 小計						7,472.02	5,730	6,329		
商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号	不動産	2,565.06	40,400	22,074		
		商業施設等 小計						2,565.06	40,400	22,074
合計						174,699.12	456,730	379,226		

(注) 「期末算定価額」は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、2020年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。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第26期 (2019年2月1日～2019年7月31日)				第27期 (2019年8月1日～2020年1月31日)					
				期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	1	100.0	2,943	30.8	1	100.0	2,943	30.6		
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	1	100.0	1,351	14.1	1	100.0	1,351	14.0		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	22	99.4	743	7.8	22	99.4	752	7.8		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	141	98.0	865	9.0	138	96.7	870	9.0		
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	1	100.0	1,012	10.6	1	100.0	1,012	10.5		
		0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	43	99.9	512	5.4	43	100.0	520	5.4		
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	1	100.0	775	8.1	1	100.0	775	8.1		
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	24	100.0	546	5.7	23	100.0	565	5.9		
		オフィスビル 小計				234	99.7	8,750	91.5	230	99.5	8,792	91.3
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	37	87.4	78	0.8	35	82.0	79	0.8
R-4	六本木ビュータワー			87	95.1	103	1.1	90	98.1	104	1.1		
住宅 小計				124	92.1	182	1.9	125	91.8	184	1.9		
商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	1	100.0	629	6.6	1	100.0	655	6.8		
		商業施設等 小計				1	100.0	629	6.6	1	100.0	655	6.8
合計				359	99.4	9,561	100.0	356	99.2	9,631	100.0		

(2) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(3) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)	うち1年超	時価 (百万円) (注2) (注3)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	129,366	116,344	△724
合計		129,366	116,344	△724

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

(注3) 時価は、取引金融機関から提示された価格等によっています。

5. その他資産の状況

2020年1月31日現在、前記「3.組入資産明細」に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

〈 保有不動産の資本的支出 〉

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	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	-	-
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	-	-

資産運用報告

〈保有不動産の資本的支出〉

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)	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100万円を超える案件を対象としています。

2. 期中の資本的支出

当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で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100万円を超える案件を対象としています。

〈費用・負債の状況〉

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第26期	第27期
(a) 資産運用報酬	260,906	266,704
(b) 資産保管手数料	9,863	9,806
(c) 一般事務委託手数料	19,861	18,799
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他営業費用	69,767	81,473
合計	364,599	380,983

2. 借入状況

2020年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行	2013.11.29	1,100	-	1,100	-	0.4434	2019.11.29	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	2013.11.29	1,100	-	1,100	-	0.4434	2019.11.29			
	2014.5.30	574	-	-	574	0.4000	2020.5.29			
	2014.5.30	574	-	-	574	0.4000	2020.5.29			
	2014.8.1	834	-	-	834	0.3760	2020.5.29			
	2014.8.1	834	-	-	834	0.3760	2020.5.29			
	2014.11.28	-	1,200	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
2014.11.28	-	1,200	-	1,200	0.6242	2020.11.30				
株式会社みずほ銀行	2013.11.29	1,100	-	1,100	-	0.4434	2019.11.29			
	2014.5.30	574	-	-	574	0.4000	2020.5.29			
	2014.8.1	834	-	-	834	0.3760	2020.5.29			
株式会社三井住友銀行	2013.11.29	1,600	-	1,600	-	0.4434	2019.11.29			
	2014.5.30	300	-	-	300	0.4000	2020.5.29			
	2014.8.1	834	-	-	834	0.3760	2020.5.29			
	2014.11.28	-	1,440	-	1,440	0.6242	2020.11.30			
三井住友信託銀行株式会社	2013.11.29	1,000	-	1,000	-	0.4434	2019.11.29			
	2014.8.1	834	-	-	834	0.3760	2020.5.29			
	2014.11.28	-	960	-	960	0.6242	2020.11.30			
株式会社りそな銀行	2014.8.29	2,500	-	2,500	-	0.3155	2019.8.30			
	2014.8.1	830	-	-	830	0.3760	2020.5.29			
株式会社福岡銀行	2013.11.29	2,000	-	2,000	-	0.4434	2019.11.29			
株式会社日本政策投資銀行	2013.11.29	2,000	-	2,000	-	0.4434	2019.11.29			
株式会社あおぞら銀行	2014.8.29	2,000	-	2,000	-	0.3155	2019.8.30			
株式会社新生銀行	2013.11.29	900	-	900	-	0.4434	2019.11.29			
農林中央金庫	2013.11.29	600	-	600	-	0.4434	2019.11.29			
小計		22,922	6,000	15,900	13,022					

資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ 銀行	2014.11.28	1,200	-	1,200	-	0.6242	2020.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2014.11.28	1,200	-	1,200	-	0.6242	2020.11.30			
	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.4980	2022.11.30			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.6155	2023.11.30			
	2016.3.31	1,500	-	-	1,500	0.3290	2023.3.31			
	2016.3.31	1,500	-	-	1,500	0.4100	2024.3.29			
	2016.3.31	600	-	-	600	0.4100	2024.3.29			
	2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.5040	2025.3.31			
	2018.2.28	4,700	-	-	4,700	0.4065	2027.8.31			
	2018.8.31	5,000	-	-	5,000	0.4345	2028.2.29			
2019.5.31	3,904	-	-	3,904	0.2969	2028.11.30				
2019.11.29	-	2,200	-	2,200	0.2182	2026.11.30				
株式会社みずほ銀行	2014.11.28	1,200	-	1,200	-	0.6242	2020.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.6155	2023.11.30			
	2016.3.31	600	-	-	600	0.4100	2024.3.29			
	2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.5040	2025.3.31			
	2017.8.1	1,100	-	-	1,100	0.5775	2029.7.31			
	2018.2.28	2,700	-	-	2,700	0.6030	2030.2.28			
	2018.5.23	3,000	-	-	3,000	0.1850	2022.5.23			
	2018.8.31	3,000	-	-	3,000	0.4260	2024.8.30			
	2018.8.31	1,400	-	-	1,400	0.4219	2029.8.31			
2019.5.31	1,952	-	-	1,952	0.4219	2029.5.31				
2019.8.30	-	1,000	-	1,000	0.2029	2025.8.29				
2019.11.29	-	1,100	-	1,100	0.2932	2027.5.31				
株式会社三井住友 銀行	2014.11.28	1,440	-	1,440	-	0.6242	2020.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2014.11.28	1,560	-	-	1,560	0.7535	2021.11.30			
	2015.5.29	1,099	-	-	1,099	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	1,098	-	-	1,098	0.7020	2022.5.31			
	2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.9.16	500	-	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.4980	2022.11.30			
	2016.3.31	2,200	-	-	2,200	0.3290	2023.3.31			
	2016.3.31	800	-	-	800	0.4100	2024.3.29			
	2017.8.1	1,100	-	-	1,100	0.4673	2025.7.31			
2018.2.28	2,650	-	-	2,650	0.5460	2026.2.27				
2018.8.31	3,600	-	-	3,600	0.5640	2026.8.31				

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
株式会社三井住友 銀行	2019.5.31	1,144	-	-	1,144	0.4009	2027.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	2019.11.29	-	1,600	-	1,600	0.4132	2028.5.31				
	三井住友信託銀行 株式会社	2014.11.28	960	-	960	-	0.6242				2020.11.30
		2014.11.28	1,040	-	-	1,040	0.7535				2021.11.30
		2015.5.29	1,294	-	-	1,294	0.5730				2021.5.31
		2015.5.29	1,295	-	-	1,295	0.7020				2022.5.31
		2015.9.16	500	-	-	500	0.6529				2023.8.31
		2015.11.30	1,600	-	-	1,600	0.6155				2023.11.30
		2016.3.31	600	-	-	600	0.4100				2024.3.29
		2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.5040				2025.3.31
		2017.8.1	1,000	-	-	1,000	0.5150				2026.7.31
		2017.8.1	2,000	-	-	2,000	0.4770				2028.7.31
		2018.2.28	2,600	-	-	2,600	0.5830				2027.2.26
		2018.8.31	2,400	-	-	2,400	0.3315				2023.8.31
		2018.8.31	1,400	-	-	1,400	0.6670				2027.8.31
		2019.11.29	-	1,000	-	1,000	0.2182				2024.11.29
	株式会社福岡銀行	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.4100				2024.3.29
		2017.8.1	500	-	-	500	0.5150				2026.7.31
		2018.2.28	500	-	-	500	0.4700				2025.8.29
		2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.3760				2024.8.30
2019.5.31		2,000	-	-	2,000	0.1714	2026.5.29				
農林中央金庫	2019.11.29	-	2,000	-	2,000	0.2682	2028.11.30				
	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.3290	2023.3.31				
	2017.8.1	500	-	-	500	0.3735	2024.7.31				
	2017.11.30	600	-	-	600	0.4893	2024.11.29				
	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.4260	2024.8.30				
株式会社日本政策 投資銀行	2019.5.31	3,000	-	-	3,000	0.2714	2026.5.29				
	2019.11.29	-	600	-	600	0.2932	2026.5.29				
	2015.3.27	1,700	-	-	1,700	0.7963	2023.3.27				
	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.4100	2024.3.29				
	2018.2.28	750	-	-	750	0.6430	2027.2.26				
株式会社りそな銀行	2018.8.31	500	-	-	500	0.6670	2027.8.31				
	2019.11.29	-	2,000	-	2,000	0.4182	2028.11.30				
	2016.3.31	800	-	-	800	0.3290	2023.3.31				
	2017.8.1	500	-	-	500	0.6130	2027.7.30				
	2018.2.28	500	-	-	500	0.4700	2025.8.29				
株式会社新生銀行	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.4805	2028.8.31				
	2019.8.30	-	2,500	-	2,500	0.3232	2029.8.31				
	2015.11.30	1,500	-	-	1,500	0.6155	2023.11.30				
	2016.3.31	500	-	-	500	0.3290	2023.3.31				
	2018.2.28	500	-	-	500	0.5400	2025.8.29				
みずほ信託銀行 株式会社	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.5200	2025.8.29				
	2019.11.29	-	900	-	900	0.3682	2027.11.30				
	2016.3.31	500	-	-	500	0.3290	2023.3.31				
	2017.8.1	500	-	-	500	0.5775	2029.7.31				
株式会社	2018.2.28	1,500	-	-	1,500	0.4700	2025.8.29				
	2018.8.31	1,300	-	-	1,300	0.4700	2025.8.29				

資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社西日本 シティ銀行	2017.11.30	1,000	-	-	1,000	0.4893	2024.11.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2018.2.28	500	-	-	500	0.5400	2025.8.29			
		2018.8.31	800	-	-	800	0.2570	2022.8.31			
	株式会社あおぞら 銀行	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.4100	2024.3.29			
	株式会社広島銀行	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.3290	2023.3.31			
	株式会社大分銀行	2017.11.30	1,000	-	-	1,000	0.2300	2022.11.30			
	信金中央金庫	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.1795	2022.9.30			
	株式会社中国銀行	2019.8.30	-	1,000	-	1,000	0.2185	2026.8.31			
小計		134,300	15,900	6,000	144,200						
合計		157,222	21,900	21,900	157,222						

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

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

3. 投資法人債

2020年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注) 用途は、信託受益権の取得、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

〈期中の売買状況〉

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	1,104,176千円	森ビル株式会社	226,462千円	20.5

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

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等へ支払った費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。
森ビル株式会社 4,175千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 資産運用報告

〈 経理の状況 〉

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈 その他 〉

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5. その他

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

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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 (ご参考) (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	※2 △174,371	※2 △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	※1 195,336,827	※1 195,459,922
負債純資産合計	392,256,519	392,217,971

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)		(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	
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

IV 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) (ご参考)

(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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

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

期別 項目	前期 (ご参考) (自 2019年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)
	<p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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>	<p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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>
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<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</p> <p>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。</p> <p>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>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産</p> <p>③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</p> <p>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>	<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</p> <p>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。</p> <p>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>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産</p> <p>③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</p> <p>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>

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2019年7月31日)				当期 (2020年1月31日)			
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額				※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額			
50,000千円				50,000千円			
※2 一時差異等調整引当額				※2 一時差異等調整引当額			
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)				1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			
発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	174,371	-	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	468,740	174,371
当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
174,371	-	174,371	-	294,368	-	468,740	-
2. 戻入れの具体的な方法				2. 戻入れの具体的な方法			
繰延ヘッジ損益				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。				ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） （自 2019年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 不動産賃貸事業損益の内訳 (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 9,318,188千円 その他賃料収入 5,756千円 計 9,323,944千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 59,861千円 付帯収益 175,152千円 解約違約金 2,917千円 計 237,931千円 不動産賃貸事業収益合計 9,561,876千円 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,082,549千円 公租公課等 659,480千円 水道光熱費 142,229千円 修繕費 117,152千円 損害保険料 17,180千円 信託報酬 5,950千円 減価償却費 1,057,798千円 賃借料 126,872千円 その他賃貸事業費用 16,118千円 計 3,225,332千円 不動産賃貸事業費用合計 3,225,332千円 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 6,336,544千円	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 9,371,565千円 その他賃料収入 5,979千円 計 9,377,544千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 57,844千円 付帯収益 194,906千円 解約違約金 1,166千円 計 253,917千円 不動産賃貸事業収益合計 9,631,462千円 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,104,176千円 公租公課等 705,466千円 水道光熱費 152,625千円 修繕費 60,700千円 損害保険料 17,503千円 信託報酬 6,703千円 減価償却費 1,034,455千円 賃借料 127,661千円 その他賃貸事業費用 14,781千円 計 3,224,074千円 不動産賃貸事業費用合計 3,224,074千円 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 6,407,387千円
※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 6,090,222千円 その他賃貸事業収入 2,446千円 賃貸事業費用 236,370千円 その他営業費用 1,277千円	※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 6,087,720千円 その他賃貸事業収入 2,286千円 賃貸事業費用 239,152千円

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

	前期（ご参考） （自 2019年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）
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,874,960口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,874,960口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） （2019年7月31日）	当期 （2020年1月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 44千円 繰延ヘッジ損益 246,907千円 繰延税金資産小計 246,952千円 評価性引当額 △246,907千円 繰延税金資産合計 44千円 繰延税金資産の純額 44千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 36千円 繰延ヘッジ損益 234,072千円 繰延税金資産小計 234,109千円 評価性引当額 △234,072千円 繰延税金資産合計 36千円 繰延税金資産の純額 36千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.51% （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.49% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.51% （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.50% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

V 注記表

【金融商品に関する注記】

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	－
①1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,022,700	22,700
②1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（下記「デリバティブ取引」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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に含めて記載しています（上記「負債」②、④をご参照ください。）。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	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

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日) (ご参考)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
380,532,037	△422,012	380,110,024	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) 当期増減額のうち減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

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

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

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

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

(単位：千円)

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

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

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

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

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日) (ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社 主要投資主 資産運用会社の利害関係人等	森ビル株式会社	不動産業	15.0	物件の賃貸(注2)(注5)	6,092,668	営業未収入金	902
				物件運営管理費の支払(注6)		前受金	1,091,980
						信託預り敷金及び保証金	9,790,142
				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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	資金の借入	-	1年内返済予定の長期借入金	1,834,000
						長期借入金	19,089,000

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ、虎ノ門ヒルズ森タワー、後楽園ビルの一部、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ヒルズタワーの一部

(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(15,258千円)が含まれています。

(注4) 六本木ヒルズタワー

【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、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。

V 注記表

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

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

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。
(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ、虎ノ門ヒルズ森タワー、後楽森ビルの一部及びアークヒルズ サウスタワーの一部
(注3) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等 (4,175千円) が含まれています。
(注4) 六本木ビュウタワー
(注5) 2019年11月29日に1,000,000千円の借入を実行しています。
【取引条件及び取引条件の決定方針等】
(注6) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。
(注7) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。
(注8) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。
(注9) 他行の取引状況等を勘案して決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) (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	1口当たり純資産額	104,247円
1口当たり当期純利益	2,850円	1口当たり当期純利益	2,883円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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。		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) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) (自 2019年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	当期純利益 (千円)	5,406,483
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,344,831	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,406,483
期中平均投資口数 (口)	1,874,960	期中平均投資口数 (口)	1,874,960

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔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 (ご参考) (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. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
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	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	金利スワップ 評価損の発生	294,368	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。			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。		

(単位：円)



	前期 (ご参考) (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 当期末処分利益	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>

独立監査人の監査報告書

2020年3月13日

森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉村 基 
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 町田 和伸 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の2019年8月1日から2020年1月31日までの第27期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2019年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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

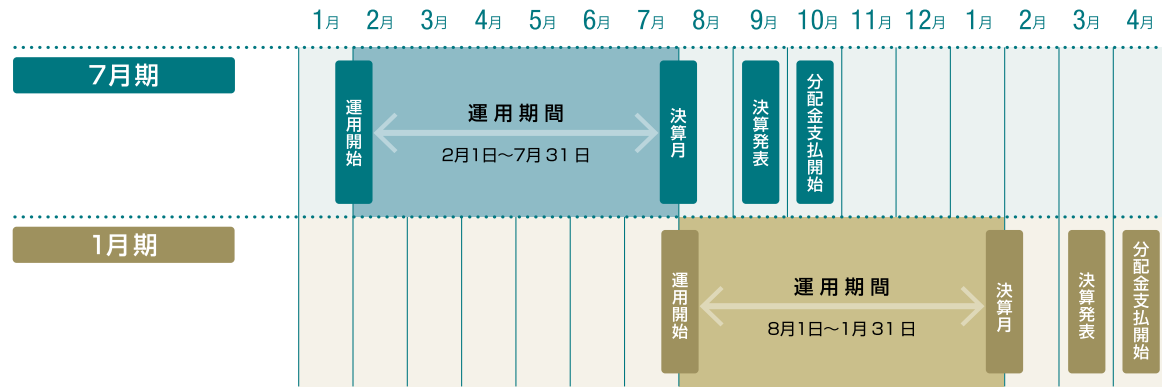
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2019年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

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



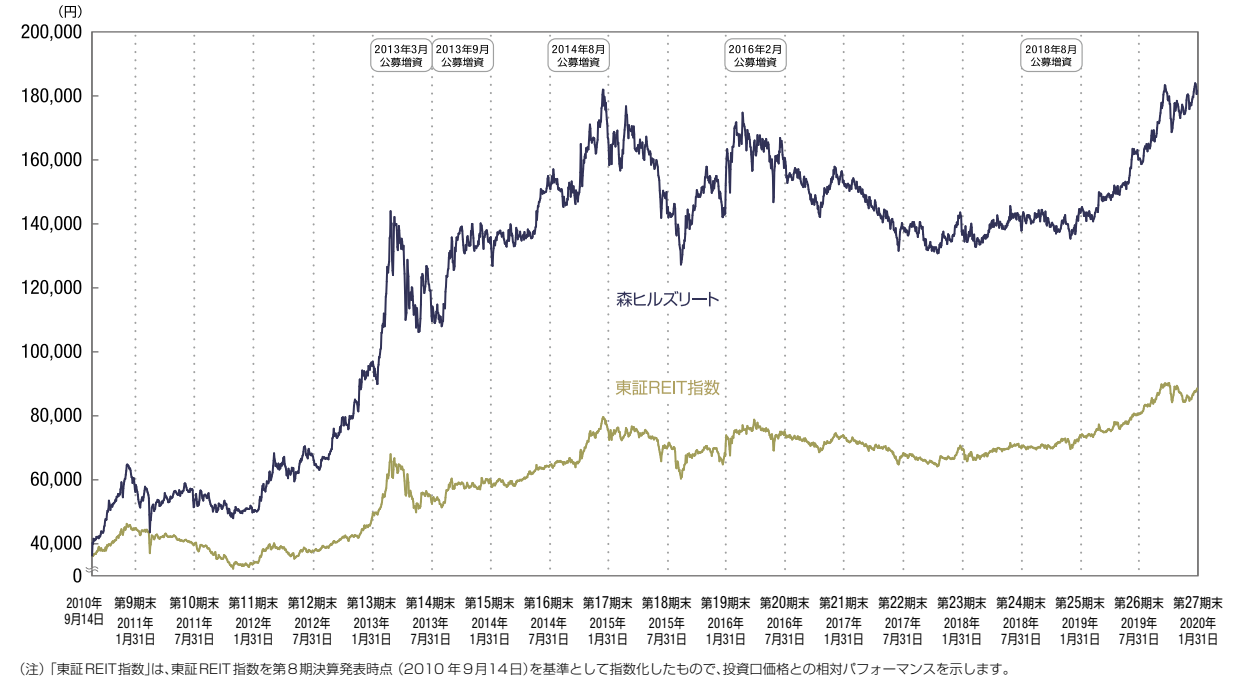
投資主メモ

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口価格の推移

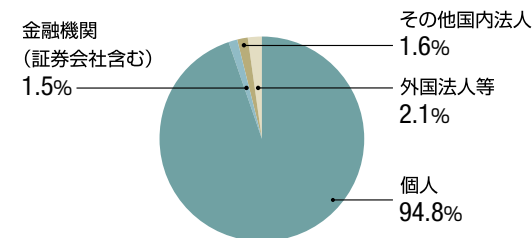


時価総額

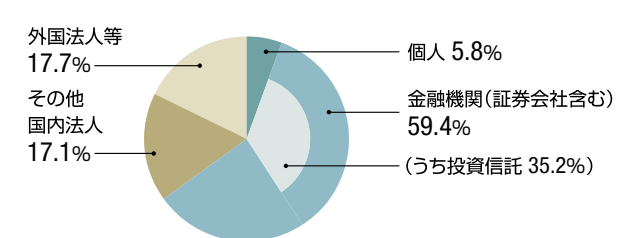


投資主構成 (2020年1月31日時点)

〈投資主数ベース〉



〈投資口数ベース〉

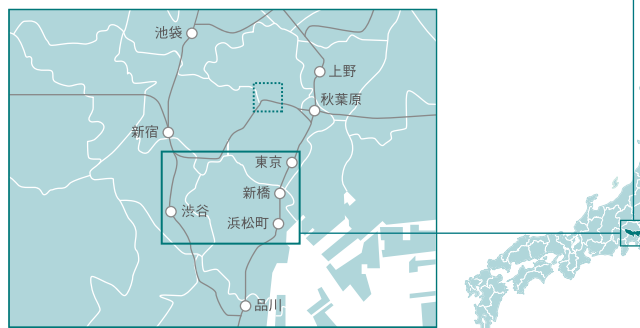
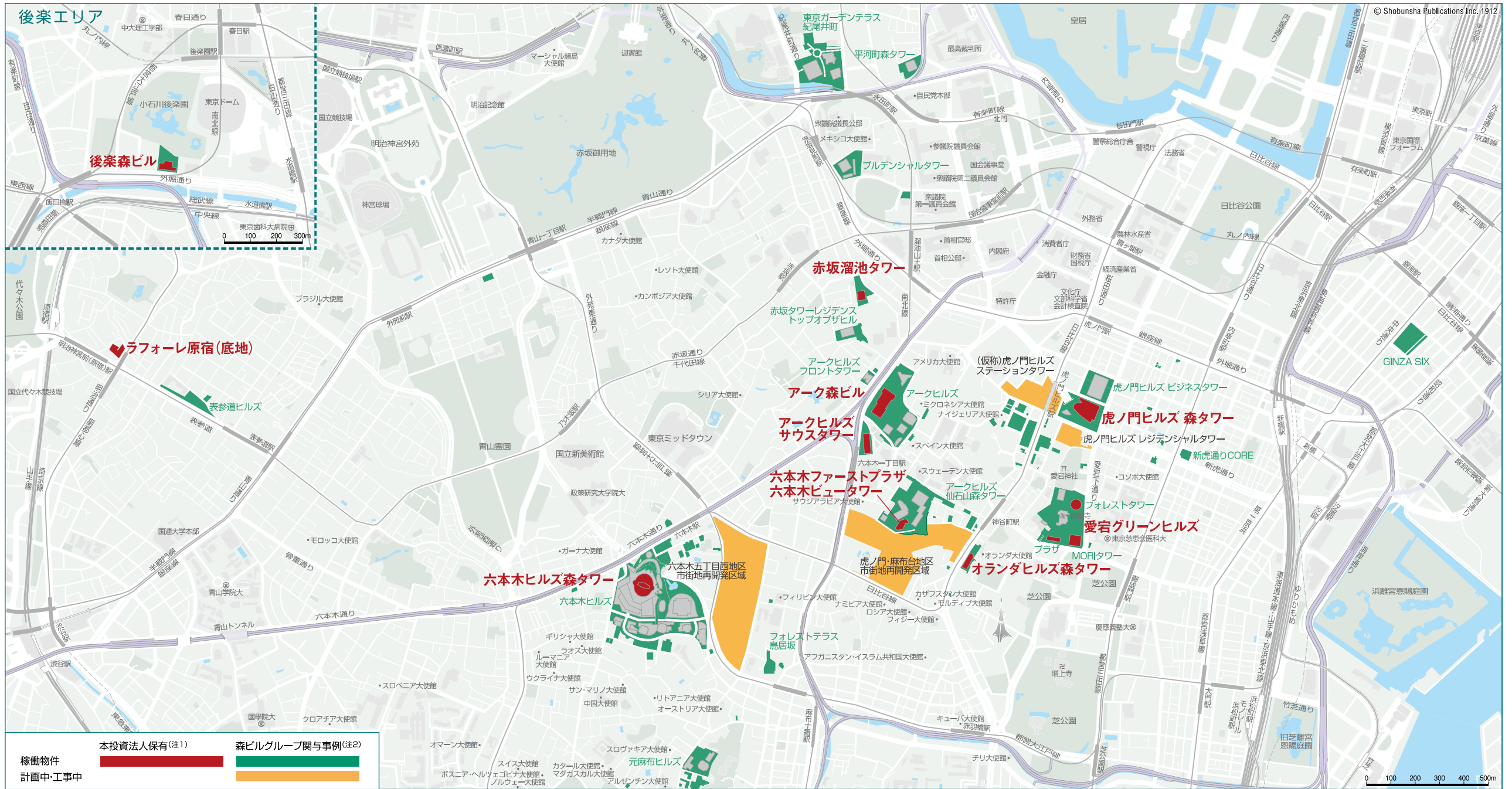


資産運用会社の概要 (2020年1月31日時点)

商号	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル11階
設立	1984年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%

取締役	代表取締役社長 磯部 英之 取締役 瀬川 幸二郎 社外取締役 高野 利雄
監査役	監査役 杉信 篤
電話番号	03-6234-3200 (代表) 03-6234-3234 (お問い合わせ先)

X. ポートフォリオマップ (2020年1月31日時点)



この地図の作成に当たっては、国土院院長の承認を得て、同院発行の1万分1地形図及び基礎地図情報を使用した。(承認番号 令元情使、第117-MO29710号)

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

