



森ヒルズリート投資法人

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第22期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2017年2月1日 至 2017年7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22期(2017年7月期)の決算を無事迎えることができました。

当期の日本経済は、米国における政治・経済の動向に対する不透明感や、アジア及び中東地域における地政学リスクの高まり等を背景に、為替・株式市場においては多少不安定な動きが生じましたが、企業収益及び雇用・所得環境は底堅く推移し、緩やかな改善が続きました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模ビルの供給が限定的であったことに加えて、堅調な雇用情勢を背景とした拡張・移転需要が継続したことで、需給バランスは引き続き改善しました。高級賃貸住宅市場は、都心部の優良住宅に対する底堅い需要を背景に、稼働率及び賃料水準は堅調に推移しました。不動産流通市場は、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、東京や横浜の湾岸部において大型の取引が相次いだことで、取引額は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9物件、既投資額で338,150百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積152,325.40㎡(46,078.4坪)、期末稼働率は97.2%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8,491百万円、営業利益は5,395百万円、経常利益は4,756百万円、当期純利益は4,755百万円、1口当たりの分配金は2,610円となりました。

また、本投資法人は2018年3月1日に虎ノ門ヒルズ 森タワー(取得価格5,070百万円)及びオランダヒルズ森タワー(取得価格2,430百万円)の一部を追加取得する予定です。

本取得を通じて、資産規模の拡大及び1口当たり分配金の向上への寄与が見込まれ、第23期(2018年1月期)においては、1口当たり2,640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、東京都心部のプレミアム物件をコアとしたポートフォリオのイメージを維持しつつ、収益性及び安定性の更なる向上を図ることにより、投資主価値の最大化を目指します。

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	18
取得資産概要	2	II. 貸借対照表	46
ポートフォリオ概要	8	III. 損益計算書	48
財務状況	12	IV. 投資主資本等変動計算書	49
運用状況	14	V. 注記表	50
コーポレートガバナンス	15	VI. 金銭の分配に係る計算書	62
森ビルグループの豊富な物件パイプライン	16	VII. 会計監査人の監査報告書	63
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
		IX. 投資主インフォメーション	66
		X. ポートフォリオマップ(2017年8月1日時点)	68

決算ハイライト

第22期1口当たり確定分配金

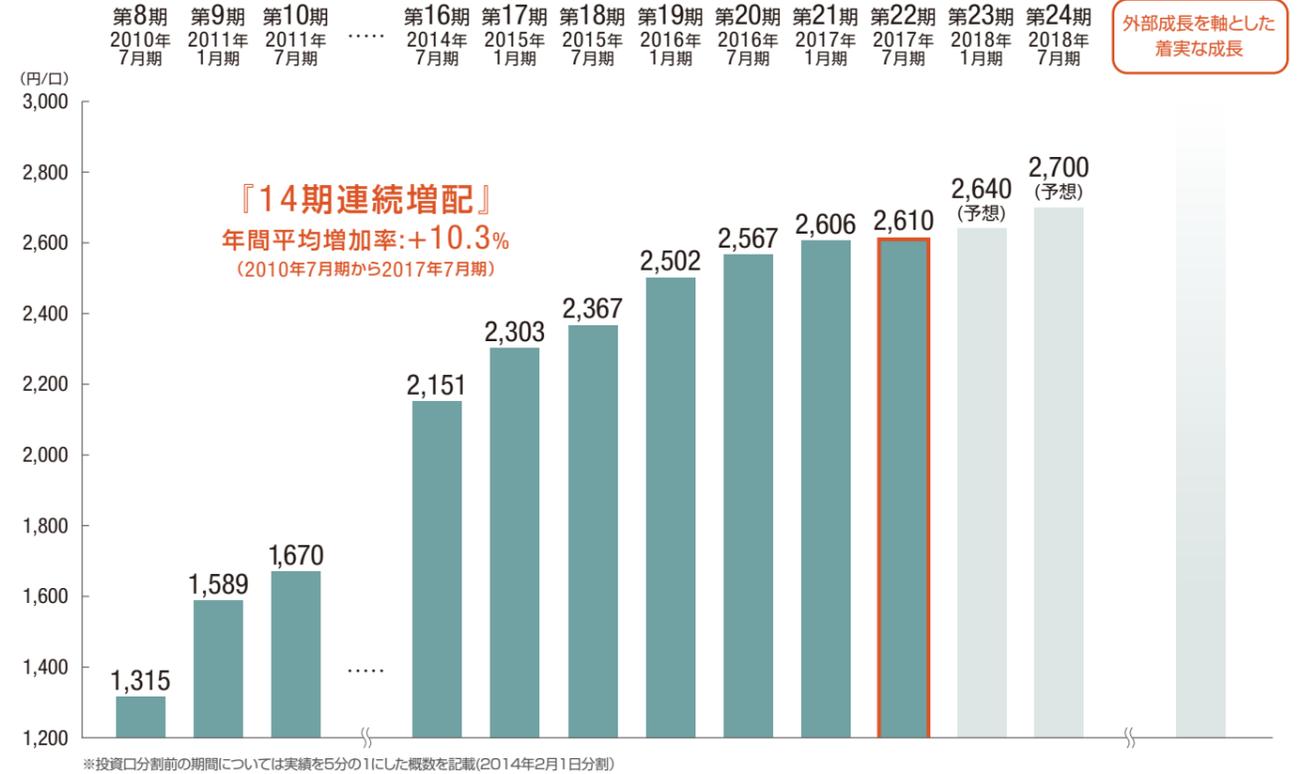
2,610円/口

第23期1口当たり予想分配金

2,640円/口

(注) 第23期及び第24期の予想分配金は、一定の前提条件のもとに算定した現時点のものであり変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の推移



当期実績及び業績予想

	実績	予想	前期比
	第22期 2017年2月1日~2017年7月31日 (181日)	第23期 2017年8月1日~2018年1月31日 (184日)	第23期-第22期 (予想) (実績)
営業収益	8,491百万円	8,492百万円	+0百万円
営業利益	5,395百万円	5,256百万円	△139百万円
経常利益	4,756百万円	4,622百万円	△133百万円
当期純利益	4,755百万円	4,621百万円	△134百万円
1口当たり分配金	2,610円/口	2,640円/口	+30円/口
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,750,640口	
物件取得価格	339,847百万円	352,550百万円	

(注) 本書において特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

取得資産概要

本投資法人は、2018年3月1日に虎ノ門ヒルズ 森タワーを追加取得する予定です。

虎ノ門ヒルズ 森タワー プレミアム



取得予定価格	鑑定評価額	想定NOI利回り
50.7 億円	56.1 億円	3.4%

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

年間想定収支	
想定賃貸事業収入①	217,162千円
想定賃貸事業費用②	43,957千円
想定NOI(③:①-②)	173,205千円
想定NOI利回り(③÷取得予定価格)	3.4%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した年間収支を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

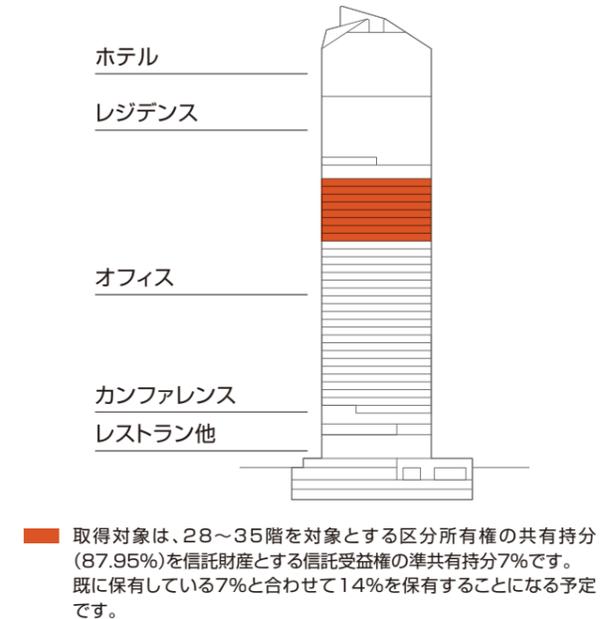
① 東京の新たなランドマークとなる超高層複合タワー

- 地上52階建て、高さ247mの耐震性に優れた超高層複合タワー
- 1フロア約1,000坪で最高スペックを備えたオフィス、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、レジデンス、商業施設等で構成

② 更なる発展が期待される虎ノ門エリアの中心に立地

- 6駅11路線が利用可能。日比谷線「虎ノ門新駅(仮称)」の整備が完了することで、交通利便性の更なる向上が見込まれる
- 周辺で大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てる

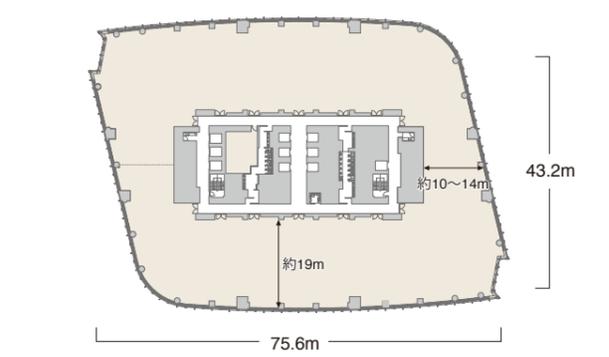
取得対象 (赤色の一部)



所在図



基準階平面図



PML値

PML (地震による予想最大損失率)

0.50%

(注) SOMPOLリスクマネジメント株式会社による2017年8月18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。

取得資産概要

本投資法人は、2018年3月1日にオランダヒルズ森タワーを追加取得する予定です。

オランダヒルズ森タワー プレミアム



取得予定価格	鑑定評価額	想定NOI利回り
24.3 億円	27.7 億円	4.3%

物件概要	
物件番号	O-10
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号
竣工年月	2005年1月
階数	地上24階、地下2階
延床面積	35,076.12㎡

年間想定収支	
想定賃貸事業収入①	157,082千円
想定賃貸事業費用②	52,330千円
想定NOI(③:①-②)	104,752千円
想定NOI利回り(③÷取得予定価格)	4.3%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した年間収支を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

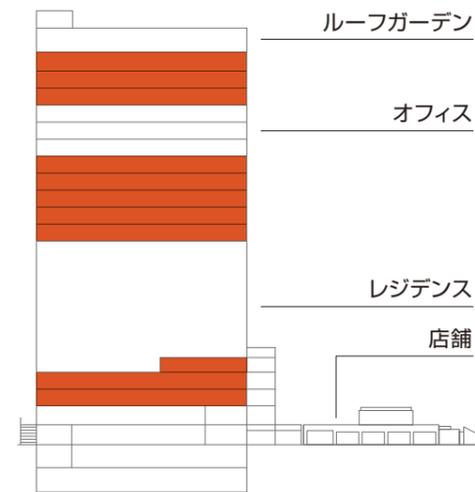
① オランダ大使館の緑に隣接する超高層複合タワー

- オフィス、レジデンス、店舗で構成され、耐震性能に優れた複合タワー
- オフィスは主に上層階(14階~24階)に配置されており、眺望と開放感に優れたビジネス空間を実現
- 地上100mのルーフガーデンからは、東京タワーや六本木ヒルズなど、東京を代表するランドマークが一望できる

② 更なる発展が期待される虎ノ門エリアに立地

- 日比谷線「神谷町」駅から徒歩1分の優れた立地
- 周辺で大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てる

取得対象 (赤色の一部)

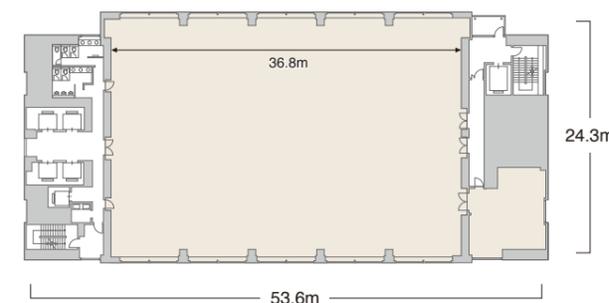


取得対象は、3・4階、5階の一部、14~18・22~24階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分15%です。既に保有している57%と合わせて72%を保有することになる予定です。

所在図



基準階平面図



PML値

PML (地震による予想最大損失率)
0.85%

(注) SOMPOリスケアマネジメント株式会社による2017年8月18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。

取引概要

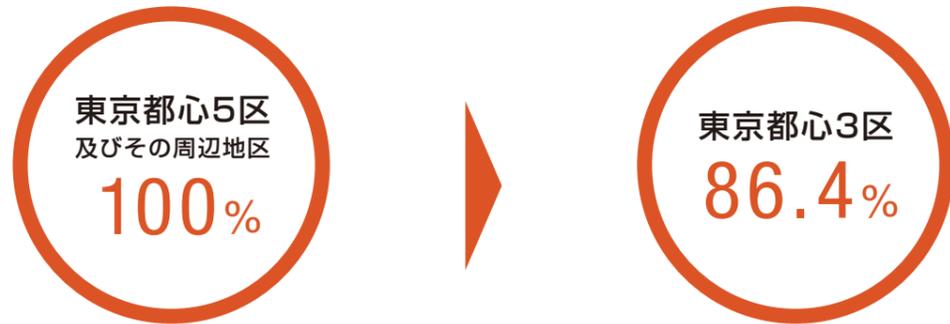
		2017年8月1日 取得済(A)	2018年3月1日 取得予定(B)	(A)+(B)	
虎ノ門ヒルズ 森タワー	取得価格	5,070百万円	5,070百万円	10,140百万円	取得専有面積合計 オフィス区画の約3.4% 全体の約1.9%
	想定NOI利回り	3.4%	3.4%	3.4%	
	想定NOI	172百万円	173百万円	345百万円	
	総賃貸可能面積	1,709.27 m ²	1,709.27 m ²	3,418.54 m ²	
		+	+		
オランダヒルズ森タワー	取得価格	9,330百万円	2,430百万円	11,760百万円	取得専有面積合計 オフィス区画の約55.5% 全体の約34.9%
	想定NOI利回り	4.3%	4.3%	4.3%	
	想定NOI	401百万円	104百万円	505百万円	
	総賃貸可能面積	5,794.07 m ²	1,524.76 m ²	7,318.83 m ²	
		▼	▼		
合計	取得価格	14,400百万円	7,500百万円		
	想定NOI利回り	3.9%	3.7%		
	想定NOI	574百万円	277百万円		

ポートフォリオ概要

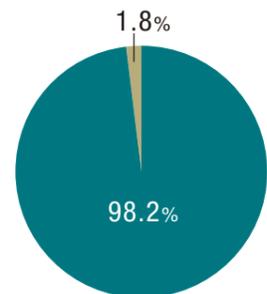
本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性と資産価値の更なる向上を目指します。

ポートフォリオ分散状況（新規物件取得後:3,600億円）

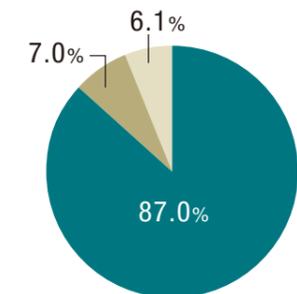
地域別



建物規模別

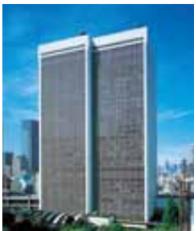
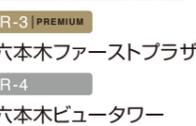


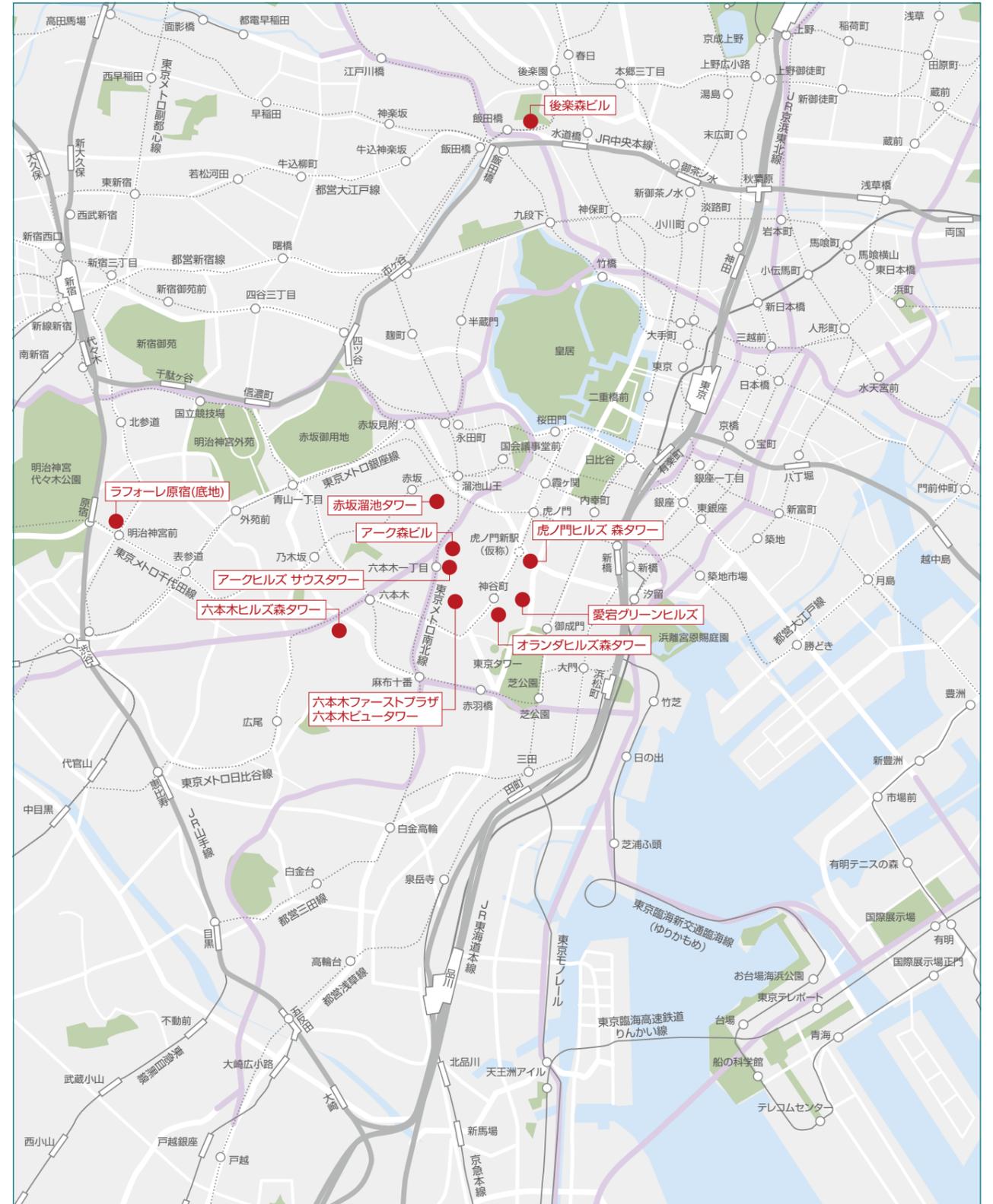
用途別



(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分毎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（新規物件取得後）

 O-0 PREMIUM 六本木ヒルズ森タワー	 O-1 PREMIUM アーク森ビル	 O-4 PREMIUM 後楽森ビル	 O-6 PREMIUM 赤坂溜池タワー	 O-7 PREMIUM 愛宕グリーンヒルズ
 O-8 PREMIUM アークヒルズ サウスタワー	 O-9 PREMIUM 虎ノ門ヒルズ 森タワー	 O-10 PREMIUM オランダヒルズ森タワー	 R-3 PREMIUM 六本木ファーストプラザ	 S-1 PREMIUM ラフォーレ原宿(底地)
			 R-4 六本木ビュータワー	



耐震性能

PMLと耐震性能の状況（新規物件取得後）

上場投資法人で最も低い
ポートフォリオPML
0.97%

※ PML(Probable Maximum Loss)は、地震による予想最大損失率であり、数値が低いほど耐震性が優れていることを示します。

物件名称	用途	PML	耐震性能
六本木ヒルズ森タワー	オフィスビル	0.59%	制振
アーク森ビル		0.78%	制振
後楽森ビル		0.73%	制振
アークヒルズ サウスタワー		1.56%	制振
虎ノ門ヒルズ 森タワー		0.50%	制振
オランダヒルズ森タワー		0.85%	制振
赤坂溜池タワー	オフィスビル (一部住宅)	1.79%	制振
MORIタワー		2.35%	制振
愛宕グリーンヒルズ フォレストタワー		2.34%	制振
		5.94%	—
六本木ファーストプラザ	住宅	2.20%	—
六本木ビュートワー		2.20%	—

環境性能

グリーンビル認証の取得状況（新規物件取得後）

グリーンビル認証
「最高ランク」比率
70.1%

CASBEE不動産マーケット普及版「Sランク」



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
(MORIタワー)

CASBEE-新築「Sランク」



虎ノ門ヒルズ
森タワー

DBJ Green Building 認証「Five Stars」



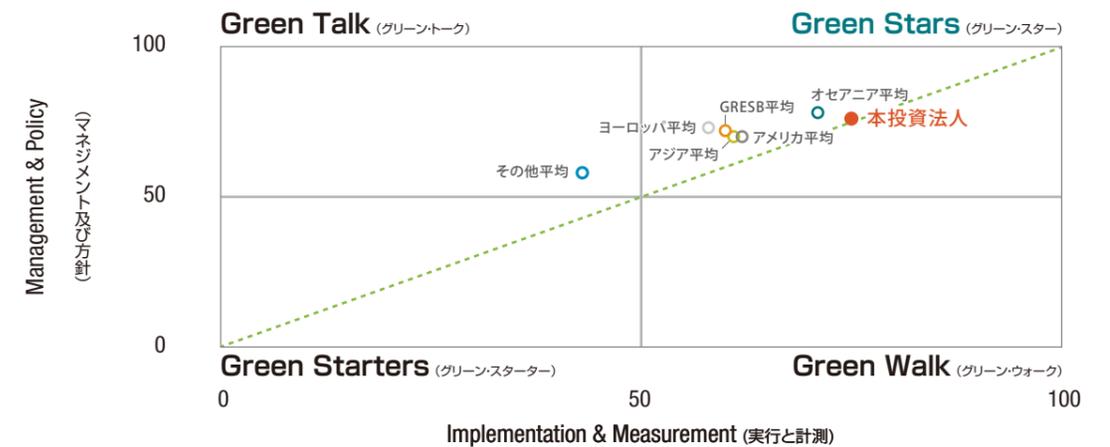
アークヒルズ
サウスタワー

GRESB最高位「Green Star」を6年連続取得



グローバル不動産サステナビリティベンチマーク(GRESB)は、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行う年次のアンケート調査に基づき、不動産会社・不動産運用機関のサステナビリティパフォーマンスを測るベンチマークです。2017年のGRESB リアルエステイト評価において、6年連続「Green Star」の評価を取得するとともに、「GRESB Rating」(注)において「4 Stars」を獲得しました。

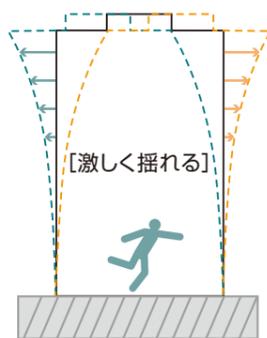
GRESB Four-Quadrant Model (GRESBの4象限モデル)



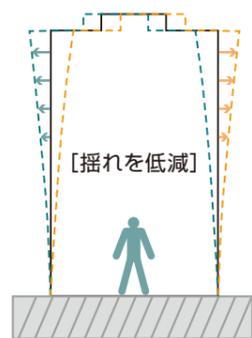
(出所) GRESB「2017 GRESB Report」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(注) 2016年より新たに導入された総合スコアの相対評価であり、グローバルでの順位により5段階評価(最上位は「5 Stars」)で表現されます。

制振構造



地震動
[通常の耐震構造のビル]



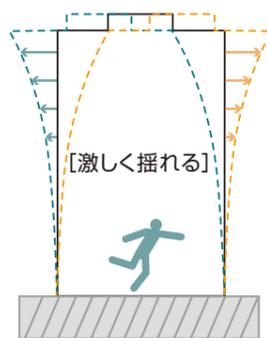
地震動
[制振構造ビル]

「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減

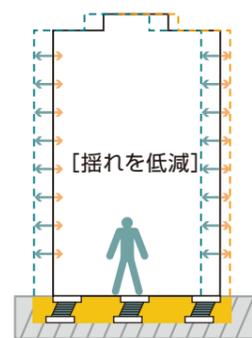
粘性体制振壁



免震構造



地震動
[通常の耐震構造のビル]



地震動
[免震構造ビル]

「免震構造」は、特に大地震時には揺れの勢いを1/2~1/3程度に低減

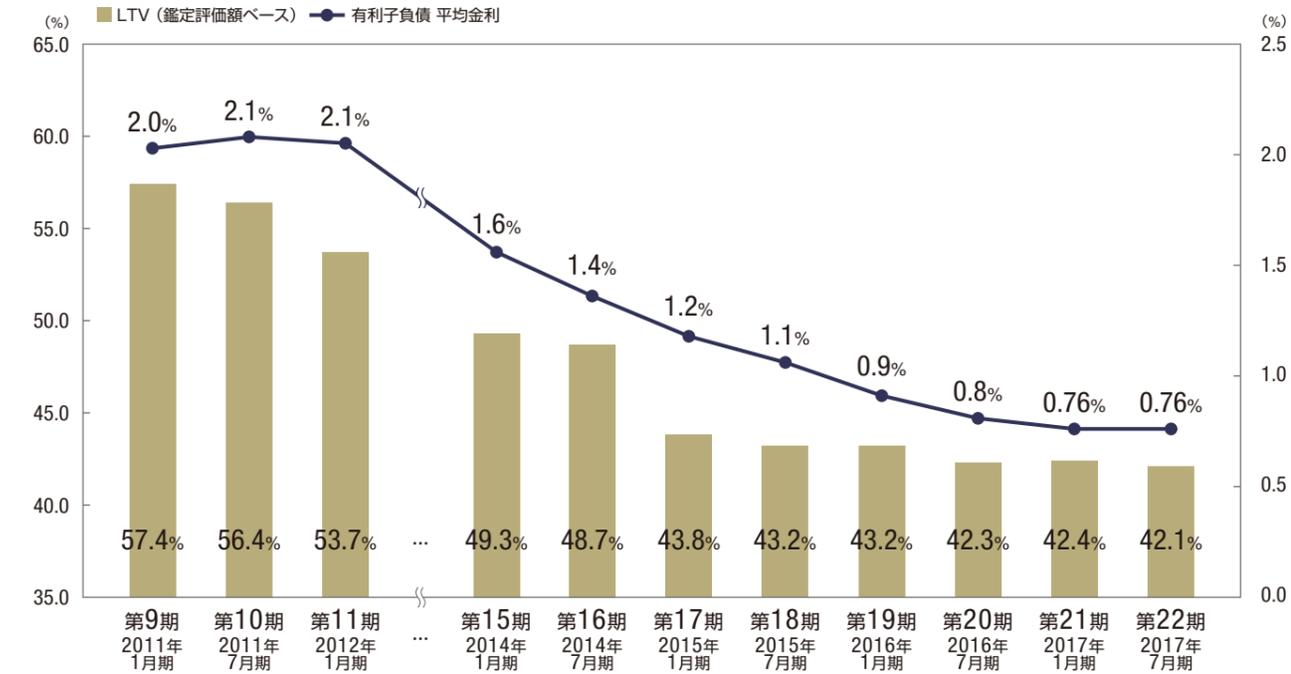
免震装置



財務状況

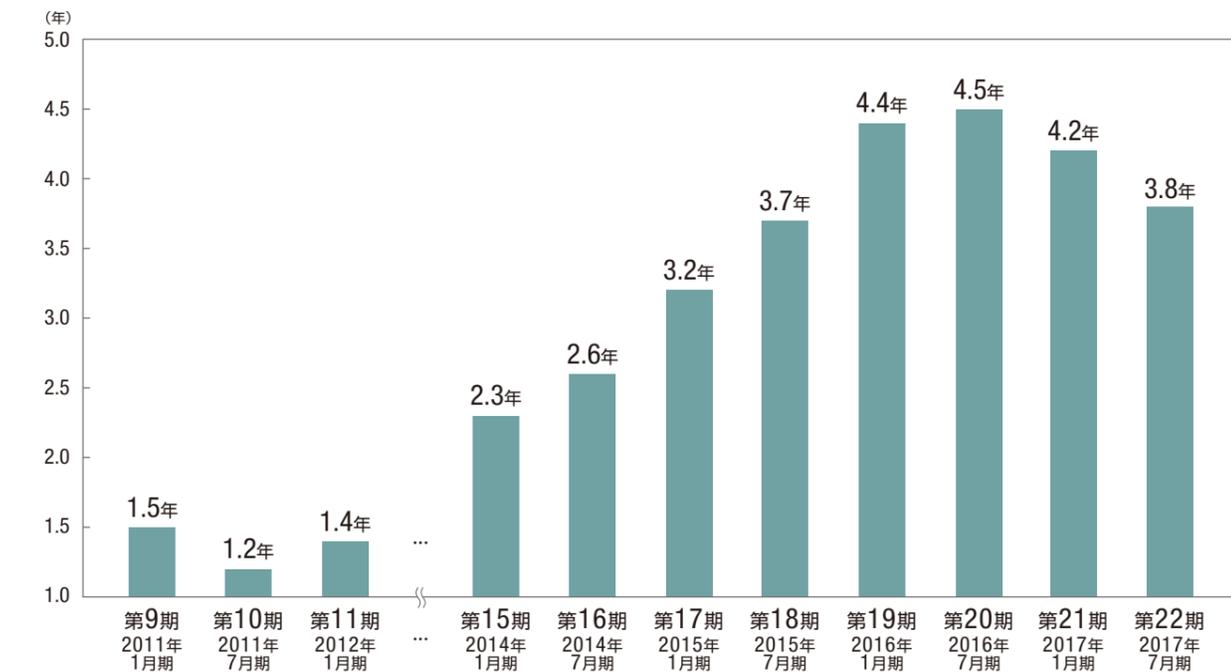
本投資法人の有利子負債 平均金利は、LTV（鑑定評価額ベース）の改善に伴い、低下傾向にあります。引き続き負債デュレーションの維持・長期化を図り、健全な財務基盤を構築する方針です。

LTV（鑑定評価額ベース）と有利子負債 平均金利の推移（融資手数料を含む）



(注) 「有利子負債 平均金利」は、「(支払利息+投資法人債利息+融資手数料+投資法人債発行費償却)×365÷各期運用日数÷有利子負債の各期中平均残高」にて算定しています。

有利子負債 平均残存年数の推移



有利子負債の状況

	第21期末 2017年1月31日	第22期末 2017年7月31日
有利子負債残高	156,000百万円	156,022百万円
LTV（帳簿価額ベース） ^(注1)	44.7%	44.7%
LTV（鑑定評価額ベース） ^(注2)	42.4%	42.1%
平均残存年数	4.2年	3.8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。

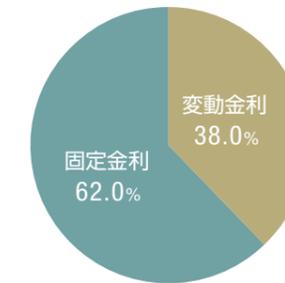
(注2) LTV（鑑定評価額ベース）=「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額（期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額）」にて算定しています。

有利子負債長短比率・固定金利比率

長短比率



固定金利比率



格付の状況

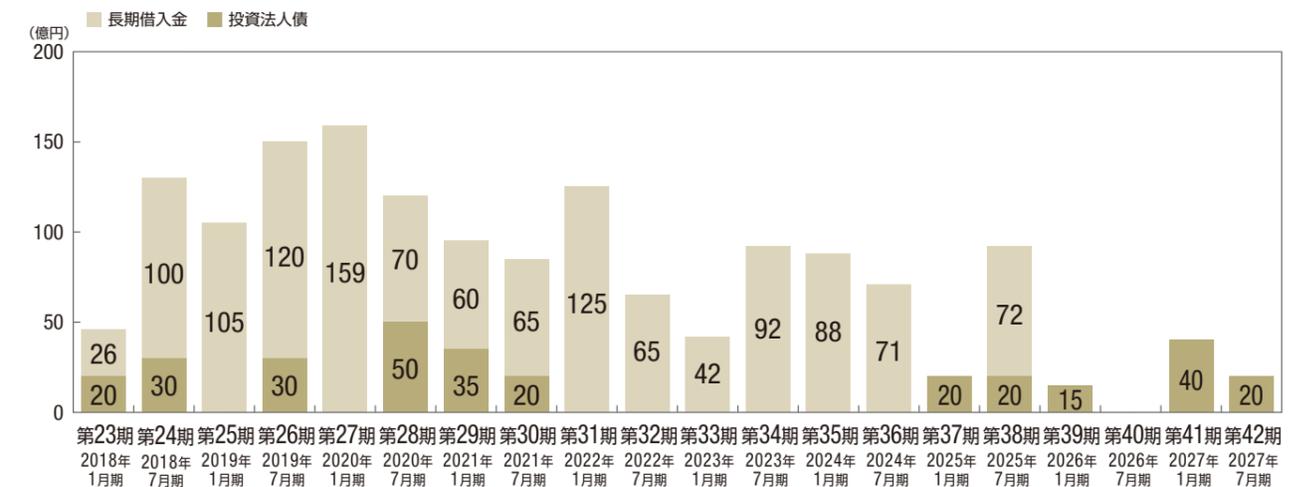
株式会社日本格付研究所 (JCR)

長期発行体格付

AA- (ポジティブ) → AA (安定的)

2017年5月に引き上げ

有利子負債の返済期限の分散状況（2017年7月31日時点）

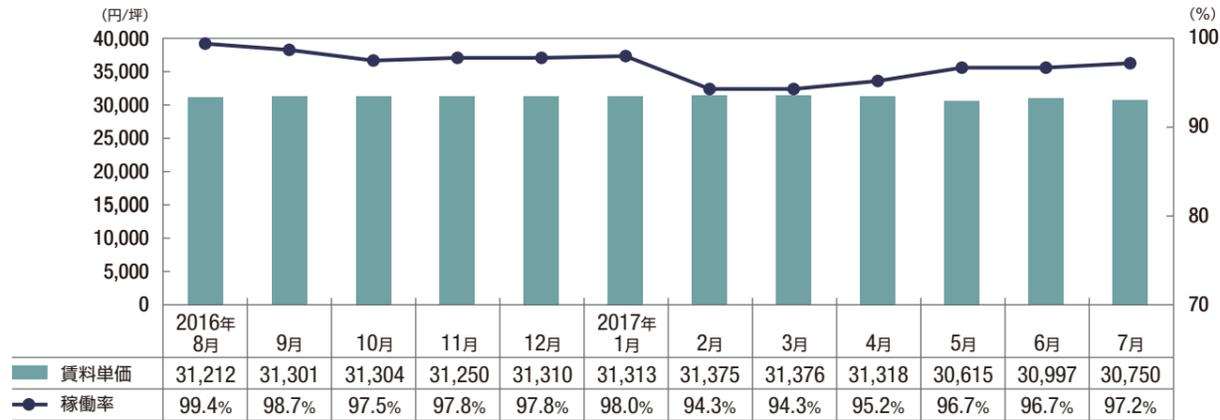


運用状況

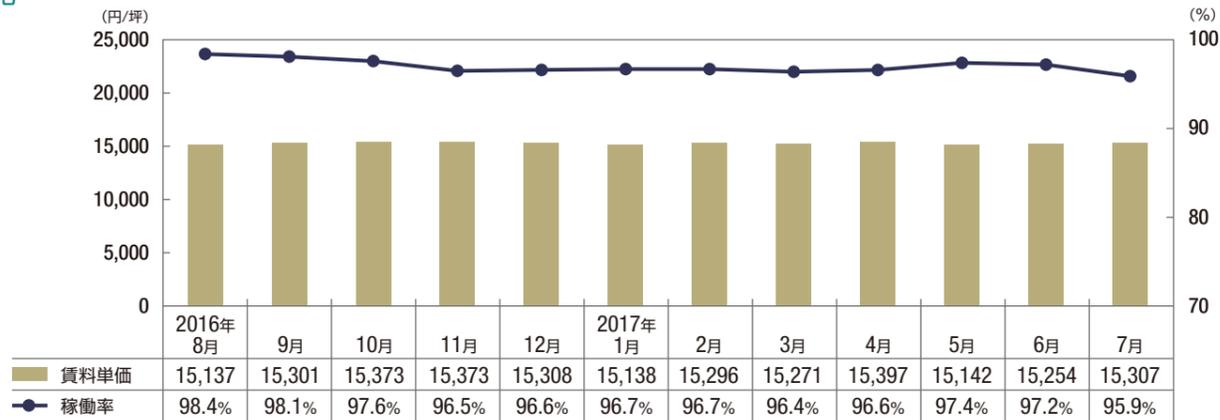
本投資法人は、賃貸市況の変化に応じた新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率及び賃料単価の維持・向上を図ります。

稼働状況

オフィスビル

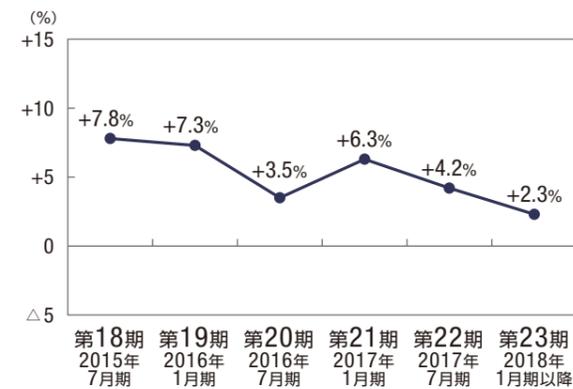


住宅

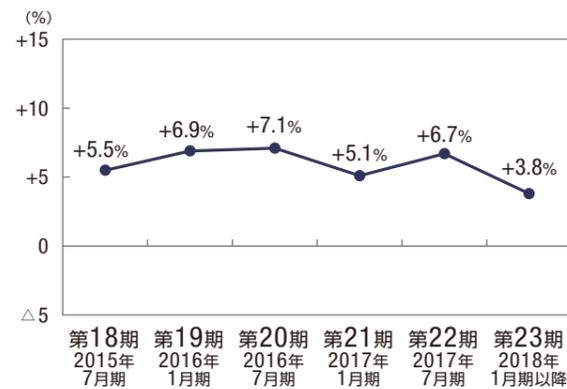


賃料改定実績

オフィスビル



住宅



(注1) バスルーフ型マスターリースを採用している物件の賃料改定実績を記載しています。
 (注2) 取得資産及び2017年7月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映した月額賃料に基づき算定しています。

コーポレートガバナンス

本投資法人は、資産運用を資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

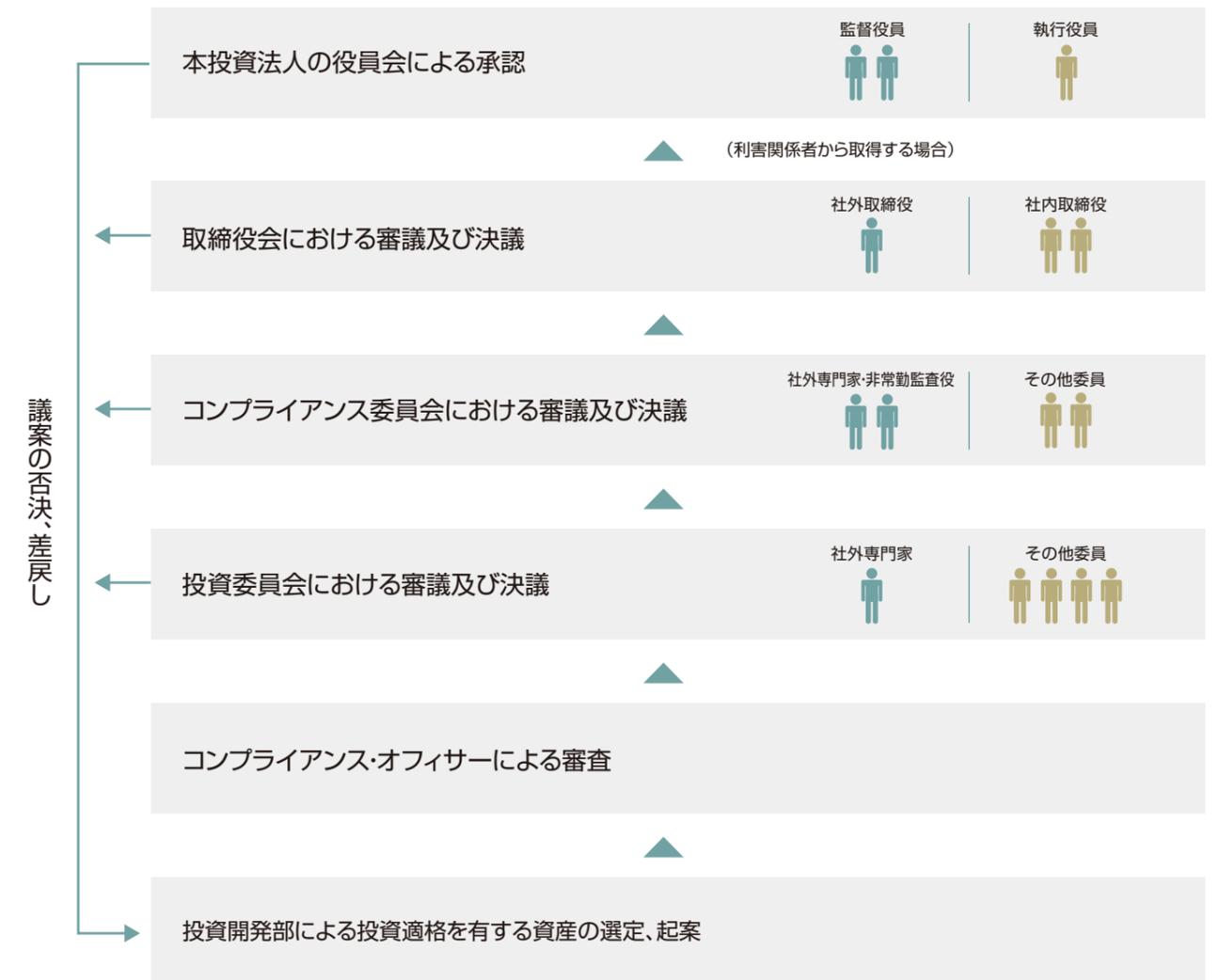
投資主利益に配慮した運用体制

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

コンプライアンス部による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程(自主ルール)として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

資産の取得に関する決定の手続



森ビルグループの豊富な物件パイプライン

本投資法人は、森ビル株式会社が保有不動産を売却する際の「優先交渉権」(注1)を保有しており、外部成長の推進力となります。

森ビルグループの総資産及び管理棟数

総資産 **1.9兆円** ・ 管理棟数 **97棟**
 (2017年3月末時点) (2017年4月時点)

森ビルグループが保有する物件例 (注2)

<p>1 六本木ヒルズ (本投資法人一部所有)</p>  <p>〈オフィス・住宅・商業等〉</p>	<p>2 虎ノ門ヒルズ (本投資法人一部所有)</p>  <p>〈オフィス・住宅・ホテル等〉</p>	<p>3 アークヒルズ (本投資法人一部所有)</p>  <p>〈オフィス・住宅・商業等〉</p>	<p>4 愛宕グリーンヒルズ (本投資法人一部所有)</p>  <p>〈オフィス・住宅・商業〉</p>
--	---	---	--

最近のプロジェクト (虎ノ門ヒルズエリア) (注2)

<p>A (仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー</p>  <table border="1"> <tr><td>敷地面積</td><td>約10,100㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>約173,000㎡</td></tr> <tr><td>用途</td><td>事務所/店舗/ ビジネス支援施設/駐車場等</td></tr> <tr><td>事業者</td><td>虎ノ門一丁目地区市街地 再開発組合(注3)</td></tr> <tr><td>竣工時期</td><td>2019年12月(予定)</td></tr> </table>	敷地面積	約10,100㎡	延床面積	約173,000㎡	用途	事務所/店舗/ ビジネス支援施設/駐車場等	事業者	虎ノ門一丁目地区市街地 再開発組合(注3)	竣工時期	2019年12月(予定)	<p>B (仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー</p>  <table border="1"> <tr><td>敷地面積</td><td>約6,530㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>約121,000㎡</td></tr> <tr><td>用途</td><td>住宅/店舗/ 子育て支援施設/スバ等</td></tr> <tr><td>事業者</td><td>森ビル株式会社</td></tr> <tr><td>竣工時期</td><td>2020年4月(予定)</td></tr> </table>	敷地面積	約6,530㎡	延床面積	約121,000㎡	用途	住宅/店舗/ 子育て支援施設/スバ等	事業者	森ビル株式会社	竣工時期	2020年4月(予定)
敷地面積	約10,100㎡																				
延床面積	約173,000㎡																				
用途	事務所/店舗/ ビジネス支援施設/駐車場等																				
事業者	虎ノ門一丁目地区市街地 再開発組合(注3)																				
竣工時期	2019年12月(予定)																				
敷地面積	約6,530㎡																				
延床面積	約121,000㎡																				
用途	住宅/店舗/ 子育て支援施設/スバ等																				
事業者	森ビル株式会社																				
竣工時期	2020年4月(予定)																				

(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2017」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注1) 一定の適用除外があります。
 (注2) 本投資法人の保有資産及び取得予定資産を除き、本投資法人による取得予定はありません。
 (注3) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員の1社として参画しています。
 (注4) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産であり、本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
 また、本投資法人が2017年8月1日付で取得した物件を含めています。
 (注5) 2017年4月1日時点における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、本投資法人による取得予定はありません。



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18期 自2015年2月1日 至2015年7月31日	第19期 自2015年8月1日 至2016年1月31日	第20期 自2016年2月1日 至2016年7月31日	第21期 自2016年8月1日 至2017年1月31日	第22期 自2017年2月1日 至2017年7月31日
営業収益	百万円	6,516	6,748	7,740	8,248	8,491
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	6,516	6,748	7,740	8,248	8,078
営業費用	百万円	2,087	2,181	2,600	3,041	3,096
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,788	1,874	2,295	2,696	2,788
営業利益	百万円	4,428	4,566	5,140	5,207	5,395
経常利益	百万円	3,716	3,928	4,495	4,566	4,756
当期純利益	(a) 百万円	3,716	3,927	4,494	4,562	4,755
総資産額	(b) 百万円 %	295,332 (対前期比0.1)	298,450 (対前期比1.1)	346,165 (対前期比16.0)	349,100 (対前期比0.8)	348,673 (対前期比△0.1)
純資産額	(c) 百万円 %	154,240 (対前期比0.1)	154,452 (対前期比0.1)	178,831 (対前期比15.8)	178,921 (対前期比0.1)	179,115 (対前期比0.1)
出資総額	百万円	150,418	150,418	174,231	174,231	174,231
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,570,040	1,570,040	1,750,640	1,750,640	1,750,640
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	98,239	98,374	102,152	102,203	102,314
分配金総額	(e) 百万円	3,716	3,928	4,493	4,562	4,569
1口当たり当期純利益	(注1) 円	2,367	2,502	2,569	2,606	2,717
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,367	2,502	2,567	2,606	2,610
(うち1口当たり利益分配金)	円	2,367	2,502	2,567	2,606	2,610
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注2) %	1.3	1.3	1.4	1.3	1.4
(年換算)	(注2) %	2.5	2.6	2.8	2.6	2.7
自己資本利益率	(注2) %	2.4	2.5	2.7	2.6	2.7
(年換算)	(注2) %	4.9	5.0	5.4	5.1	5.4
自己資本比率	(c)/(b) % (ポイント)	52.2 (対前期増減△0.0)	51.8 (対前期増減△0.5)	51.7 (対前期増減△0.1)	51.3 (対前期増減△0.4)	51.4 (対前期増減0.1)
配当性向	(e)/(a) (注3) %	100.0	100.0	99.9	99.9	96.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注4) 件	10	10	10	10	9
期末エンドテナント総数	(注5) 件	159	191	313	322	324
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	132,003.82	136,463.95	153,503.09	153,650.70	152,325.40
期末総賃貸面積	(注6) m ²	131,506.64	134,187.17	151,980.76	150,282.34	148,075.81
期末稼働率	(注7) %	99.6	98.3	99.0	97.8	97.2
当期減価償却費	百万円	858	853	966	995	1,000
当期資本的支出額	百万円	130	223	230	462	343
NOI	(注2) 百万円	5,585	5,726	6,411	6,546	6,290
1口当たりFFO	(注2) 円	2,913	3,045	3,119	3,174	3,052
FFO倍率	(注2) 倍	24.7	25.2	25.7	24.4	22.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	10.4	12.1	14.2	14.5	15.1
金利償却前当期純利益	(注2) 百万円	5,059	5,213	5,875	5,970	6,165
支払利息	(注2) 百万円	485	432	414	412	408
有利子負債額	(注2) 百万円	130,200	132,700	154,000	156,000	156,022
期末総資産有利子負債比率	%	44.1	44.5	44.5	44.7	44.7
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

(注1) 「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18期 1,570,040口
第19期 1,570,040口
第20期 1,749,553口
第21期 1,750,640口
第22期 1,750,640口

なお、いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注2) 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18期=2015年7月末投資口価格(145,300円)/年換算後1口当たりFFO
第19期=2016年1月末投資口価格(152,100円)/年換算後1口当たりFFO
第20期=2016年7月末投資口価格(160,500円)/年換算後1口当たりFFO
第21期=2017年1月末投資口価格(153,500円)/年換算後1口当たりFFO
第22期=2017年7月末投資口価格(138,900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3)「配当性向」は、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注4) 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。

- 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%)

(注5) 「期末エンドテナント総数」は、固定型マスターリース(共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合も含みます。)(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6) 「期末総賃貸可能面積」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している場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に算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%)を算入して算出しています。赤坂溜池タワーについては、第20期以降、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(信託受託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%)を算入し、小数第3位を四捨五入して算出しています。また、第21期以降、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分(該当用途区画の全て)に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率(信託受託者及び森ビル株式会社との間の2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率をいいます。)(65.9%)を算入し、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7) 「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8) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注9) 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)。

2017年7月期(2017年2月1日～2017年7月31日)(以下「第22期」又は「当期」といいます。))末現在における発行済投資口の総口数は1,750,640口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

当期の日本経済は、米国における政治・経済の動向に対する不透明感や、アジア及び中東地域における地政学リスクの高まり等を背景に、為替・株式市場においては多少不安定な動きが生じましたが、企業収益及び雇用・所得環境は底堅く推移し、緩やかな改善が続きました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模ビルの供給が限定的であったことに加えて、堅調な雇用情勢を背景とした拡張・移転需要が継続したことで、需給バランスは引き続き改善しました。高級賃貸住宅市場は、都心部の優良住宅に対する底堅い需要を背景に、稼働率及び賃料水準は堅調に推移しました。不動産流通市場は、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、東京や横浜の湾岸部において大型の取引が相次いだことで、取引額は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9物件、既投資額で338,150百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積152,325.40㎡(46,078.4坪)、期末稼働率は97.2%となっています。

(3) 資金調達概要

本投資法人は当期において、2017年8月1日付で取得した新規物件の取得資金の一部に充当するため、2,000百万円の投資法人債を発行しました。また、既存の長期借入金1,978百万円について、返済期限に手元資金にて全額返済しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は126,022百万円(全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金12,600百万円)、投資法人債残高は30,000百万円(うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円)となり、有利子負債残高は156,022百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債30,000百万円及び長期借入金2,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金123,322百万円のうち64,000百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています(当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は62.0%です。)。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAA(格付の見通し: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8,491百万円、営業利益は5,395百万円、経常利益は4,756百万円、当期純利益は4,755百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。))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。また、当期は「特定の資産の買換えの場合等の課税の特例」(租税特別措置法第65条の8)を適用し、2017年7月に譲渡した元麻布ヒルズの売却益の一部を圧縮特別勘定積立金として内部留保することとしました。これにより、当期末処分利益を超えず、かつ当該内部留保額及び前期繰越利益を留保したうえで、その残額のうち発行済投資口の総口数1,750,640口の整数倍の最大値となる4,569,170,400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2,610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年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年3月4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注1)
2013年4月3日	第三者割当増資	1,100	254,620	521	112,966	(注2)
2013年9月4日	公募増資	21,300	275,920	10,823	123,789	(注3)
2013年10月2日	第三者割当増資	1,065	276,985	541	124,330	(注4)
2014年2月1日	投資口の分割	-	1,384,925	-	124,330	(注5)
2014年8月1日	公募増資	176,300	1,561,225	24,844	149,175	(注6)
2014年8月27日	第三者割当増資	8,815	1,570,040	1,242	150,418	(注7)
2016年2月1日	公募増資	172,000	1,742,040	22,679	173,097	(注8)
2016年2月24日	第三者割当増資	8,600	1,750,640	1,133	174,231	(注9)

(注1) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価額140,924円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額140,924円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額131,859円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額131,859円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

■ 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)に定める分配方針に趣旨に基づき、当期末処分利益を超えず、かつ租税特別措置法第65条の8による圧縮特別勘定積立金積立額及び前期繰越利益を留保したうえで、その残額のうち発行済投資口の総口数1,750,640口の整数倍の最大値となる4,569,170,400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2,610円となりました。

	第18期 自 2015年2月 1 日 至 2015年7月31日	第19期 自 2015年8月 1 日 至 2016年1月31日	第20期 自 2016年2月 1 日 至 2016年7月31日	第21期 自 2016年8月 1 日 至 2017年1月31日	第22期 自 2017年2月 1 日 至 2017年7月31日
当期純利益総額	3,716,116千円	3,927,887千円	4,494,095千円	4,562,484千円	4,755,870千円
利益留保額	777千円	424千円	627千円	22,433千円	209,133千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,716,284千円 (2,367円)	3,928,240千円 (2,502円)	4,493,892千円 (2,567円)	4,562,167千円 (2,606円)	4,569,170千円 (2,610円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,716,284千円 (2,367円)	3,928,240千円 (2,502円)	4,493,892千円 (2,567円)	4,562,167千円 (2,606円)	4,569,170千円 (2,610円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
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)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
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、海外経済の緩やかな回復を背景とした企業収益の改善が期待されるほか、堅調な雇用・所得環境が続くことで、底堅く推移することが期待されます。一方で、米国における各種政策の動向や、中国や欧州その他新興国経済の先行き等について不確実性が懸念されるほか、地政学リスクも存在しており、海外景気の下振れや、金融資本市場の変動については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、堅調なオフィス需要を背景に緩やかな賃料上昇が継続することが予想されますが、今後は東京都心部における新築ビルの供給増加が見込まれていることから、賃料上昇の速度は徐々に緩やかになる可能性があります。高級賃貸住宅市場は、東京都心部の住宅に対する底堅い需要が存在することから、引き続き緩やかな改善基調を辿ると考えています。不動産流通市場は、引き続き東京都心部の優良物件の供給については限定的であることが予想されますが、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、取引価格は強含みで推移すると予想しています。

(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。

(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(<http://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まいりました。今後も更なる充実に努めます。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

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)

(1) 資産の取得及び貸借

本投資法人は、2017年8月1日に以下の資産を取得しました。

取得及び貸借の概要

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

(注1) 28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分7%を取得しています。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る93%は、森ビル株式会社が保有しています。

(注2) 3・4階、5階の一部、14～18・22～24階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分57%を取得しています。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る43%は、森ビル株式会社が保有しています。

(注3) 取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

(注4) 2017年2月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を記載しています。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2017年8月1日に取得した資産(虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部及びオランダヒルズ森タワーの一部)の取得資金等の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	借入日	返済期日 (注2)	返済方法	担保の有無
農林中央金庫	500	基準金利 +0.15%	2017年 8月1日	2024年 7月31日	期日 一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	1,100	基準金利 +0.20%		2025年 7月31日		
三井住友信託銀行株式会社	1,000	基準金利 +0.20%		2026年 7月31日		
株式会社福岡銀行	500	基準金利 +0.20%		2026年 7月31日		
株式会社りそな銀行	500	基準金利 +0.25%		2027年 7月31日		
三井住友信託銀行株式会社	2,000	基準金利 +0.25%		2028年 7月31日		
株式会社みずほ銀行	1,100	基準金利 +0.30%		2029年 7月31日		
みずほ信託銀行株式会社	500	基準金利 +0.30%		2029年 7月31日		

(注1) 利払期日は、初回を2017年8月末日とし、以降毎月の末日とし、返済期日を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払期日(初回は借入実行日)の2営業日前公表の全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。

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

(3) 資産の取得及び貸借(予定)

本投資法人は、2017年9月14日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部及びオランダヒルズ森タワーの一部を取得することを決議しました。

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

①取得及び貸借の概要

物 件 名 称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	オランダヒルズ森タワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権 (注1)	信託受益権 (注2)
取 得 予 定 価 格	5,070百万円	2,430百万円
鑑 定 評 価 額	5,614百万円	2,775百万円
契 約 締 結 日	2017年9月14日	
取 得 日	2018年3月1日 (予定)	
取 得 先	森ビル株式会社	
取 得 資 金	借入金及び自己資金 (予定)	
貸 借 先	森ビル株式会社 (注3)	

(注1) 28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分7%を追加取得し、既に保有している7%と合わせて14%を保有することになる予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る86%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

(注2) 3・4階、5階の一部、14～18・22～24階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分15%を追加取得し、既に保有している57%と合わせて72%を保有することになる予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る28%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

(注3) 賃貸条件その他の詳細については、後記「②取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

②取得資産及び貸借の内容

i) 虎ノ門ヒルズ 森タワー

取得資産の内容		
物件名称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	
特定資産の種類	信託受益権（28～35階に係る共有持分87.95%）（準共有持分7%）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間	2014年6月26日から2037年7月31日まで	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	
用途	事務所・店舗・ホテル・居宅	
面積（注1）	土地	17,068.95㎡
	建物	241,581.95㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建	
竣工年月	2014年5月	
設計者	株式会社日本設計	
施工者	株式会社大林組	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
取得予定価格	5,070百万円	
取得日	2018年3月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	5,614百万円（価格時点：2017年8月1日）
PML（注4）	0.50%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
貸借の内容（2017年7月31日時点）		
貸借先（注5）	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2017年8月1日から2022年7月31日まで	
総賃料収入（年間賃料）（注6）	217,162,812円	
敷金・保証金（注7）	180,969,014円	
総賃貸可能面積（注8）	1,709.27㎡	
総賃貸面積（注9）	1,709.27㎡	
その他特筆すべき事項	第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。	

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

（注2）土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約303.30㎡（約1.8%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約606.60㎡（約3.6%）となる予定です。

（注3）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約1,709.68㎡（約1.0%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約3,419.37㎡（約1.9%）となる予定です。

（注4）「PML」は、想定した予定使用期間である50年間（一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを予想損失額の再調達価格に対する比率で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物への直接損失に関するものだけでなく、機器等の被害や地震後の水又は火災による損失等の二次的被害は含まれていません。また、SOMPOリスケアマネジメント株式会社による2017年8月18日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。以下同じです。

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

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

（注7）敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、準共有持分7%を乗じた金額を単位未満で切捨てて記載しています。

（注8）総賃貸可能面積は、貸借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、準共有持分7%を乗じた面積を記載しています。

（注9）総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、準共有持分7%を乗じた面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含まれていません。

ii) オランダヒルズ森タワー

取得資産の内容			
物件名称	オランダヒルズ森タワー		
特定資産の種類	信託受益権（3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分）（準共有持分15%）		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定期間	2017年8月1日から2032年7月31日まで		
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号		
用途	事務所・店舗・居宅		
面積	土地	3,487.61㎡	
	建物	35,076.12㎡	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建		
竣工年月	2005年1月		
設計者	株式会社山下設計		
施工者	株式会社大林組		
建築確認機関	東京都		
所有形態	土地	所有権（注1）	
	建物	区分所有権（注2）	
取得予定価格	2,430百万円		
取得日	2018年3月1日（予定）		
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
	鑑定評価額	2,775百万円（価格時点：2017年8月1日）	
PML	0.85%		
担保権の設定	なし		
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社		
貸借の内容（2017年7月31日時点）			
エンドテナント総数	24		
総賃料収入（年間賃料）（注3）	153,636,242円		
敷金・保証金（注4）	135,327,169円		
総賃貸可能面積（注5）	1,524.76㎡		
総賃貸面積（注6）	1,524.76㎡		
稼働率の推移	2015年7月末	2016年7月末	2017年7月末
	100.0%	89.7%	100.0%
	第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。本物件に設置されている屋外広告物の一部について、売主の責任と負担において、港区に対し許可申請手続きを速やかに行う予定です。		

（注1）土地は、虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3と芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28とに分有されており、本投資法人はそのうち虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約286.64㎡（約9.4%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約1,375.89㎡（約45.3%）となる予定です。

（注2）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約1,552.35㎡（約7.3%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約7,451.30㎡（約34.9%）となる予定です。

（注3）総賃料収入（年間賃料）は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月額賃料及び月額共益費収入の合計額（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。また、フリーレント等は考慮しないものとします。）を12倍した金額に、準共有持分15%を乗じた金額を単位未満で切捨てて記載しています。

（注4）敷金・保証金は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている敷金の金額に、準共有持分15%を乗じた金額を単位未満で切捨てて記載しています。

（注5）総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積に、準共有持分15%を乗じた面積を記載しています。

（注6）総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積に、準共有持分15%を乗じた面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含まれていません。

■ 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18期 2015年7月31日	第19期 2016年1月31日	第20期 2016年7月31日	第21期 2017年1月31日	第22期 2017年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,570,040口	1,570,040口	1,750,640口	1,750,640口	1,750,640口
出資総額	150,418百万円	150,418百万円	174,231百万円	174,231百万円	174,231百万円
投資主数	12,796人	12,627人	12,511人	12,423人	13,081人

2. 投資口に関する事項

2017年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	391,261	22.3
森ビル株式会社	262,772	15.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	148,250	8.5
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	147,021	8.4
野村信託銀行株式会社 (投信口)	69,749	4.0
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	36,099	2.1
STATE STREET BANK—WEST PENSION FUND CLIENTS—EXEMPT 505233	23,962	1.4
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	19,452	1.1
JP MORGAN CHASE BANK 385632	19,210	1.1
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	18,929	1.1
合計	1,136,705	64.9

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)	箭内 昇	アローコンサルティング事務所代表	900
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士	900
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	2,000
	西村 光治	弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士	1,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	16,000 (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、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

なお、2017年4月21日付で箭内昇及び小杉丈夫は任期満了により退任し、同日付で新たに西村光治が就任しました。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

(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

本投資法人の会計監査人は、2015年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月(2016年1月1日から同年3月31日まで)の処分を受けました。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2017年7月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

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

■ 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21期 (2017年1月31日)		第22期 (2017年7月31日)		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及び その周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	住宅	東京都心5区及び その周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	商業施設等	東京都心5区及び その周辺地区	22,074	6.3	22,074	6.3	
		東京圏	22,074	6.3	22,074	6.3	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	小計			22,074	6.3	22,074	6.3
	信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及び その周辺地区	302,398	86.6	301,729	86.5
			東京圏	302,398	86.6	301,729	86.5
地方主要都市部			-	-	-	-	
住宅		東京都心5区及び その周辺地区	7,866	2.3	6,264	1.8	
		東京圏	7,866	2.3	6,264	1.8	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
商業施設等		東京都心5区及び その周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
小計			310,265	88.9	307,994	88.3	
預金等のその他の資産 (注2)			16,760	4.8	18,605	5.3	
資産総額			349,100	100.0	348,673	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21期に7,759百万円、第22期に7,321百万円含まれています。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

2017年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (注2) (%)	主たる用途
0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	113,323	43,041.54	43,041.54	100.0	36.4	オフィスビル
0-1 [プレミアム]	アーク森ビル	61,591	24,588.43	24,588.43	100.0	16.7	オフィスビル
0-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	42,003	19,786.01	18,589.99	94.0	9.6	オフィスビル
0-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	40,860	29,667.58	29,667.58	100.0	13.1	オフィスビル
0-4 [プレミアム]	後楽森ビル	24,990	16,197.44	15,804.26	97.6	9.1	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	7.8	商業施設
0-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	18,960	9,007.32	6,649.21	73.8	4.4	オフィスビル
R-4	六本木ビュータワー	3,997	4,515.25	4,212.97	93.3	1.2	住宅
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ	2,266	2,956.77	2,956.77	100.0	1.0	住宅
合計		330,068	152,325.40	148,075.81	97.2	99.3	

(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

2017年7月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注)(百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木六丁目10番1号	信託受益権	43,041.54	134,900	113,323		
		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	57,400	61,591		
		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	23,400	24,990		
		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	19,786.01	30,100	42,003		
		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	43,300	40,860		
		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	9,007.32	23,600	18,960		
		オフィスビル 小計						142,288.32	312,700	301,729
		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	2,000	2,266
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	2,690	3,997		
住宅 小計						7,472.02	4,690	6,264		
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	34,700	22,074		
		商業施設等 小計						2,565.06	34,700	22,074
合計						152,325.40	352,090	330,068		

(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、2017年7月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、2017年7月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

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21期 (2016年8月1日～2017年1月31日)				第22期 (2017年2月1日～2017年7月31日)					
				期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	1	100.0	2,943	35.7	1	100.0	2,943	36.4		
		0-1 [プレミアム]	アーク森ビル	1	100.0	1,351	16.4	1	100.0	1,351	16.7		
		0-4 [プレミアム]	後楽森ビル	20	93.4	684	8.3	22	97.6	736	9.1		
		0-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	135	95.8	811	9.8	134	94.0	773	9.6		
		0-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	1	100.0	1,111	13.5	1	100.0	1,062	13.1		
		0-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	31	90.4	490	5.9	36	73.8	352	4.4		
		オフィスビル 小計				189	98.1	7,393	89.6	195	97.2	7,219	89.4
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ(注)	6	86.9	65	0.8	-	-	58	0.7
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ			40	95.7	72	0.9	42	100.0	77	1.0		
R-4	六本木ビュータワー			86	93.1	93	1.1	86	93.3	94	1.2		
住宅 小計				132	93.1	231	2.8	128	96.0	230	2.8		
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	624	7.6	1	100.0	629	7.8		
		商業施設等 小計				1	100.0	624	7.6	1	100.0	629	7.8
合計				322	97.8	8,248	100.0	324	97.2	8,078	100.0		

(注) 2017年7月31日付で譲渡しています。

(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

2017年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	10,000	—	—
		10,500	10,500	—
		6,000	6,000	—
		6,500	6,500	—
		6,500	6,500	—
		6,500	6,500	—
		6,000	6,000	—
		2,500	2,500	—
		3,200	3,200	—
6,300	6,300	—		
合計		64,000	54,000	—

(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) 時価は、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格等に基づいて算定しています。また、当該取引のうち、金融商品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を記載していません。

5. その他資産の状況

2017年7月31日現在、前記「3. 組入資産明細」に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

〈 保有不動産の資本的支出 〉

1. 資本的支出の予定

2017年7月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)に関し、2018年1月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	専用部スプリンクラー更新工事	自 2017年3月 至 2018年3月	51	—	—
	空調監視制御システム更新工事	自 2017年9月 至 2018年3月	25	—	—
	セキュリティシステム更新工事	自 2017年9月 至 2018年3月	23	—	—
	電気監視制御システム更新工事	自 2017年10月 至 2018年3月	11	—	—
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2017年10月 至 2018年3月	11	—	—
	専用部空調機VAV改修工事	自 2018年1月 至 2018年2月	20	—	—
	けやき坂通り車道舗装打ち替え工事	自 2018年1月 至 2018年2月	12	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	非常用発電機設備更新工事	自 2016年12月 至 2018年4月	58	—	—
	カラヤン広場滝設備改修工事	自 2017年10月 至 2018年2月	15	—	—
	中水設備改修工事	自 2017年11月 至 2018年5月	13	—	—
	低層用エレベーター改修工事	自 2017年9月 至 2018年3月	10	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	専用部空調機VAV改修工事	自 2017年9月 至 2018年1月	18	—	—
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2017年5月 至 2017年10月	35	—	—
	空調用加湿装置更新工事	自 2017年10月 至 2017年11月	11	—	—
	各階トイレ改修工事	自 2017年10月 至 2018年1月	12	—	—
	各階セキュリティシステム改修工事	自 2017年10月 至 2018年2月	29	—	—
	給湯設備更新工事	自 2017年10月 至 2017年10月	26	—	—
	専用部照明LED化工事	自 2017年8月 至 2018年7月	16	—	—
専用部エアバランスユニット更新工事	自 2017年8月 至 2018年7月	50	—	—	

■ 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)	受変電設備部品更新工事	自 2017年10月 至 2017年10月	12	-	-
	住戸家電更新工事	自 2017年 8 月 至 2018年 7 月	41	-	-
	住戸リニューアル工事	自 2017年 8 月 至 2018年 7 月	20	-	-
	事務所棟外壁塗装改修工事	自 2017年 7 月 至 2018年 2 月	55	-	-
	住宅棟外壁塗装改修工事	自 2018年 3 月 至 2019年 4 月	83	-	-
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	オフィスエントランス等 リニューアル工事	自 2018年 1 月 至 2018年 4 月	136	-	-
	事務所棟セキュリティシステム 制御機器更新工事	自 2018年 1 月 至 2018年 5 月	12	-	-
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 2017年 8 月 至 2018年 7 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 2017年 8 月 至 2018年 7 月	98	-	-

(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。

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343百万円であり、当期費用に区分された修繕費64百万円、施工管理報酬1百万円と合わせ、合計408百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	ITVシステム改修工事	自 2016年 7 月 至 2017年 2 月	23
	専用部空調用VAV改修工事	自 2016年 9 月 至 2017年 2 月	76
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2016年10月 至 2017年 2 月	18
アーク森ビル (東京都港区)	専用部スプリンクラー更新工事	自 2016年 6 月 至 2017年 3 月	18
後楽森ビル (東京都文京区)	セキュリティシステム更新工事	自 2016年 9 月 至 2017年 2 月	29
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2017年 3 月 至 2017年 7 月	16
赤坂溜池タワー (東京都港区)	1階トイレ区画改修工事	自 2016年12月 至 2017年 2 月	15
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟セキュリティシステム制御機器更新工事	自 2016年12月 至 2017年 3 月	14
六本木ビュータワー (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 2017年 2 月 至 2017年 7 月	37
その他	-	-	91
ポートフォリオ全体			343

(注) 1件当たりの金額が10百万円を超える案件を対象としています。

〈 費用・負債の状況 〉

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第21期	第22期
(a) 資産運用報酬	234,850	201,529
(b) 資産保管手数料	8,654	8,727
(c) 一般事務委託手数料	19,321	19,899
(d) 役員報酬	5,400	5,200
(e) その他営業費用	76,294	72,028
合計	344,520	307,384

2. 借入状況

2017年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
	株式会社みずほ銀行	2013. 3 .29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018. 3 .30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013. 3 .29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018. 3 .30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2013. 3 .29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018. 3 .30			
	株式会社三井住友銀行	2013. 3 .29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018. 3 .30			
	三井住友信託銀行株式会社	2013. 3 .29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018. 3 .30			
		2013. 5 .31	1,978	-	1,978	-	0.7460	2017. 5 .31			
	株式会社広島銀行	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.2800	2017.11.30			
	みずほ信託銀行株式会社	2013. 3 .29	-	1,000	-	1,000	0.8421	2018. 3 .30			
	株式会社大分銀行	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.2800	2017.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2013. 3 .29	-	750	-	750	0.8421	2018. 3 .30			
	株式会社あおぞら銀行	2013. 3 .29	-	750	-	750	0.8421	2018. 3 .30			
	農林中央金庫	2013.11.29	600	-	-	600	0.2800	2017.11.30			
小計			4,578	10,000	1,978	12,600					

■ 資産運用報告

〈 費用・負債の状況 〉

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	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2013.3.29	1,500	-	1,500	-	0.8421	2018.3.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	250	-	-	250	0.3300	2019.5.31			
		2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.3800	2019.11.29			
		2014.5.30	1,702	-	-	1,702	0.2800	2019.5.31			
		2014.5.30	574	-	-	574	0.3300	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	-	834	0.3300	2020.5.29			
		2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
		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	0.7020	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	0.2800	2024.3.29			
		2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.2800	2025.3.31			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013.3.29	1,500	-	1,500	-	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	250	-	-	250	0.3300	2019.5.31			
		2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.3800	2019.11.29			
		2014.5.30	1,702	-	-	1,702	0.2800	2019.5.31			
		2014.5.30	574	-	-	574	0.3300	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	-	834	0.3300	2020.5.29			
		2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
		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	0.7020	2022.5.31			
		2015.8.31	1,500	-	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2013.3.29	1,500	-	1,500	-	0.8421	2018.3.30				
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28				
	2013.11.29	250	-	-	250	0.3300	2019.5.31				
	2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.3800	2019.11.29				
	2014.5.30	1,702	-	-	1,702	0.2800	2019.5.31				
	2014.5.30	574	-	-	574	0.3300	2020.5.29				
	2014.8.1	834	-	-	834	0.3300	2020.5.29				
	2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30				
2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30					
2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.5730	2021.5.31					

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	用途	摘要
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015.5.29	1,369	-	-	1,369	0.7020	2022.5.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		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	0.2800	2024.3.29			
		2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.2800	2025.3.31			
	株式会社三井住友銀行	2013.3.29	1,500	-	1,500	-	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	250	-	-	250	0.3300	2019.5.31			
		2013.11.29	1,600	-	-	1,600	0.3800	2019.11.29			
		2014.5.30	894	-	-	894	0.2800	2019.5.31			
		2014.5.30	300	-	-	300	0.3300	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	-	834	0.3300	2020.5.29			
		2014.11.28	1,440	-	-	1,440	0.6242	2020.11.30			
		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	0.2300	2023.3.31				
	2016.3.31	800	-	-	800	0.2800	2024.3.29				
	三井住友信託銀行株式会社	2013.3.29	1,500	-	1,500	-	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.3800	2019.11.29			
		2014.8.1	834	-	-	834	0.3300	2020.5.29			
		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			
	株式会社福岡銀行	2016.3.31	600	-	-	600	0.2800	2024.3.29			
		2016.3.31	2,400	-	-	2,400	0.2800	2025.3.31			
		2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	2,000	-	-	2,000	0.3800	2019.11.29			
2014.5.30		2,000	-	-	2,000	0.2800	2019.5.31				
2016.3.31		1,000	-	-	1,000	0.2800	2024.3.29				

■ 資産運用報告

〈 費用・負債の状況 〉

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	用途	摘要	
長期借入金	株式会社日本政策 投資銀行	2013.3.29	750	-	750	-	0.8421	2018.3.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
		2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
		2013.11.29	2,000	-	-	2,000	0.3800	2019.11.29				
		2015.3.27	1,700	-	-	1,700	0.7963	2023.3.27				
		2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.2800	2024.3.29				
	農林中央金庫	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
		2013.11.29	600	-	-	600	0.3800	2019.11.29				
		2014.5.30	3,000	-	-	3,000	0.2800	2019.5.31				
	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.2300	2023.3.31					
		株式会社りそな銀行	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760				2018.9.28
			2014.8.1	830	-	-	830	0.3300				2020.5.29
	2014.8.29		2,500	-	-	2,500	0.2800	2019.8.30				
	2016.3.31	800	-	-	800	0.2300	2023.3.31					
	株式会社あおぞら 銀行	2013.3.29	750	-	750	-	0.8421	2018.3.30				
		2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
		2014.8.29	2,000	-	-	2,000	0.2800	2019.8.30				
		2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.2800	2024.3.29				
	株式会社新生銀行	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
		2013.11.29	900	-	-	900	0.3800	2019.11.29				
		2015.11.30	1,500	-	-	1,500	0.6155	2023.11.30				
2016.3.31		500	-	-	500	0.2300	2023.3.31					
株式会社広島銀行	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.2300	2023.3.31					
みずほ信託銀行 株式会社	2013.3.29	1,000	-	1,000	-	0.8421	2018.3.30					
	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28					
	2016.3.31	500	-	-	500	0.2300	2023.3.31					
信金中央金庫	2016.3.31	1,000	-	-	1,000	0.1795	2022.9.30					
小計			123,422	-	10,000	113,422						
合計			128,000	10,000	11,978	126,022						

(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、信託受益権の取得及び借入金の借換、これに関連する諸費用の支払い等です。

3. 投資法人債

2017年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要			
第7回無担保投資法人債	2012年11月28日	2,000	2,000	0.970	2017年11月28日	期限 一括	(注)	-			
第8回無担保投資法人債	2013年5月24日	3,000	3,000	0.850	2018年5月24日						
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						
第10回無担保投資法人債	2014年2月24日	3,000	3,000	0.414	2019年2月22日						
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	0.500	2027年6月30日						
合計		28,000	30,000								

(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。

■ 資産運用報告

〈 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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (千円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (千円) (注1)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円) (注2)
元麻布ヒルズ	-	-	2017年7月31日	2,030,000	1,608,849	413,312
合 計		-		2,030,000	1,608,849	413,312

(注1) 取得価格及び譲渡価格は、諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。
(注2) 売却損益は、譲渡価格から帳簿価額及び諸経費を控除した金額を記載しています。

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

不動産等の名称	取得 又は 譲渡	資産の種類	取引年月日	取引価格 (千円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
元麻布ヒルズ	譲渡	信託不動産	2017年7月31日	2,030,000	2,030,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年1月31日

(注1) 取引価格は、取得又は譲渡に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。
(注2) 上記の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(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

区分	売買代金等	
	買付額等	売付額等
総額	-	2,030,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	-	2,030,000千円 (100%)
合 計	-	2,030,000千円 (100%)

(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	936,590千円	森ビル株式会社	211,917千円	22.6
		赤坂溜池タワー 管理株式会社	12,835千円	1.4
その他営業費用	72,028千円	森ビル株式会社	1,274千円	1.8

(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 10,298千円

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

(1)投資主総会

2017年4月21日に、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 (1) 租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件が変更されたことに伴い、不要となった第30条第6項の規定を削除しました。 (2) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）の改正により、再生可能エネルギー発電設備が特定資産の範囲に追加されたことに伴い、本投資法人が投資することができる特定資産に再生可能エネルギー発電設備が含まれることを明確化するため、資産運用の対象とする特定資産の種類等に関する規定を変更しました。 (3) 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）等の改正により、投資法人における会計上の取扱いと税務上の取扱いの差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことに伴い、これに関連する規定を変更しました。 (4) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が一般事務受託者に委託して行う事務の種類が追加されたことに伴い、事務の委託に関する規定を変更しました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	磯部英之が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	田村誠邦、西村光治の2名が監督役員に選任されました。

(2)投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2017年7月19日	運用委託報酬に関する覚書に係る変更覚書締結の件	資産運用委託契約書に定める運用委託報酬のうち、運用報酬の料率を投資法人規約で定める範囲内で引き下げるための変更覚書を締結しました。

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。

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） (2017年1月31日)	当期 (2017年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,297,437	9,609,786
信託現金及び信託預金	7,759,698	7,321,280
営業未収入金	63,245	208,751
前払費用	453,126	448,573
繰延税金資産	192	-
その他	18	3,593
流動資産合計	15,573,718	17,591,985
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	69,231,112	69,104,243
減価償却累計額	△ 11,285,486	△ 12,120,079
信託建物（純額）	57,945,626	56,984,163
信託構築物	747,910	739,438
減価償却累計額	△ 253,302	△ 251,195
信託構築物（純額）	494,608	488,243
信託機械及び装置	774,029	761,534
減価償却累計額	△ 170,466	△ 184,141
信託機械及び装置（純額）	603,562	577,393
信託工具、器具及び備品	188,293	192,828
減価償却累計額	△ 84,762	△ 90,814
信託工具、器具及び備品（純額）	103,531	102,013
信託土地	220,457,581	219,188,377
信託建設仮勘定	6,306	383
有形固定資産合計	301,685,377	299,414,737
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	3,104	2,480
その他	1,870	1,483
無形固定資産合計	30,655,937	30,654,927
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	942,222	815,432
投資その他の資産合計	952,222	825,432
固定資産合計	333,293,538	330,895,097
繰延資産		
投資法人債発行費	120,233	122,315
投資口交付費	112,899	64,235
繰延資産合計	233,133	186,550
資産合計	349,100,390	348,673,632

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） (2017年1月31日)	当期 (2017年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	211,973	184,927
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,578,000	12,600,000
未払金	29,398	15,377
未払費用	314,744	278,759
未払法人税等	14,134	596
未払消費税等	403,057	163,774
前受金	1,095,714	1,064,305
預り金	27,377	27,543
流動負債合計	8,674,401	19,335,284
固定負債		
投資法人債	26,000,000	25,000,000
長期借入金	123,422,000	113,422,000
信託預り敷金及び保証金	12,082,272	11,800,930
固定負債合計	161,504,272	150,222,930
負債合計	170,178,674	169,558,214
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	174,231,870	174,231,870
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	105,244	105,244
任意積立金合計	105,244	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,584,601	4,778,304
剰余金合計	4,689,845	4,883,548
投資主資本合計	178,921,716	179,115,418
純資産合計	※1 178,921,716	※1 179,115,418
負債純資産合計	349,100,390	348,673,632

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)		当期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※2	8,056,295	※1, ※2	7,853,452
その他賃貸事業収入	※1, ※2	192,460	※1, ※2	225,208
不動産等売却益		-	※2, ※3	413,312
営業収益合計		8,248,756		8,491,973
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2	2,696,520	※1, ※2	2,788,717
資産運用報酬		234,850		201,529
役員報酬		5,400		5,200
資産保管手数料		8,654		8,727
一般事務委託手数料		19,321		19,899
その他営業費用		76,294	※2	72,028
営業費用合計		3,041,041		3,096,102
営業利益		5,207,714		5,395,871
営業外収益				
受取利息		86		58
未払分配金除斥益		1,510		861
還付加算金		404		-
営業外収益合計		2,002		919
営業外費用				
支払利息		326,571		316,623
投資法人債利息		85,983		92,264
投資法人債発行費償却		13,154		14,073
融資手数料		166,987		166,568
投資口交付費償却		48,664		48,664
その他		1,888		1,930
営業外費用合計		643,250		640,124
経常利益		4,566,466		4,756,667
税引前当期純利益		4,566,466		4,756,667
法人税、住民税及び事業税		14,147		605
法人税等調整額		△10,165		192
法人税等合計		3,982		797
当期純利益		4,562,484		4,755,870
前期繰越利益				
遡及適用前前期繰越利益又は遡及適用前 前期繰越損失 (△)		627		22,433
遡及適用影響額		21,489		-
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		22,117		22,433
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,584,601		4,778,304

IV 投資主資本等変動計算書

前期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	174,231,870	105,244	4,494,520	4,599,764	178,831,634	178,831,634
遡及処理の累積的 影響額			21,489	21,489	21,489	21,489
遡及処理後 当期首残高	174,231,870	105,244	4,516,010	4,621,254	178,853,124	178,853,124
当期変動額						
剰余金の分配			△4,493,892	△4,493,892	△4,493,892	△4,493,892
当期純利益			4,562,484	4,562,484	4,562,484	4,562,484
当期変動額合計	-	-	68,591	68,591	68,591	68,591
当期末残高	174,231,870	105,244	4,584,601	4,689,845	178,921,716	178,921,716

当期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	174,231,870	105,244	4,584,601	4,689,845	178,921,716	178,921,716
当期変動額						
剰余金の分配			△4,562,167	△4,562,167	△4,562,167	△4,562,167
当期純利益			4,755,870	4,755,870	4,755,870	4,755,870
当期変動額合計	-	-	193,702	193,702	193,702	193,702
当期末残高	174,231,870	105,244	4,778,304	4,883,548	179,115,418	179,115,418

〔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 2016年8月1日 至 2017年1月31日）	当期 （自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 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) 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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 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) 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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(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。 (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。	(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。 (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。
3. 収益及び費用の計上基準	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。 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ぬ。	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。 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ぬ。

期 別	前期（ご参考） （自 2016年8月1日 至 2017年1月31日）	当期 （自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	(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。 (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 (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。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2016年8月1日 至 2017年1月31日）	当期 （自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）
<p>賃貸事業収入に係る会計方針の変更</p> <p>フリーレント等により一定期間の賃料を減額させる賃貸借契約を締結した場合、従来は、当該一定期間は減額させた賃料で収益を認識していましたが、当期より、賃貸借契約における賃料総額が確定している場合に限り、当該一定期間を含む契約期間にわたって収益を定額で認識する方法に変更しています。</p> <p>この変更は、当期より賃料パススルー型マスターリース契約が増加し、賃貸事業収入に与えるフリーレント等の影響が大きくなったため、契約期間にわたって収益を定額で認識することが、経営環境の変化に対応していると判断したことによるものです。</p> <p>当該会計方針の変更は遡及適用され、会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額は当期の期首の純資産の帳簿価額に反映されています。この結果、利益剰余金の期首残高は21,489千円増加しています。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2017年1月31日）	当期 （2017年7月31日）
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2016年8月1日 至 2017年1月31日）	当期 （自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 8,052,209千円</p> <p>その他賃料収入 4,085千円</p> <p>計 8,056,295千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 43,263千円</p> <p>付帯収益 148,206千円</p> <p>解約違約金 990千円</p> <p>計 192,460千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,248,756千円</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 908,803千円</p> <p>公租公課等 470,104千円</p> <p>水道光熱費 127,234千円</p> <p>修繕費 41,682千円</p> <p>損害保険料 15,115千円</p> <p>信託報酬 6,138千円</p> <p>減価償却費 994,619千円</p> <p>賃借料 112,718千円</p> <p>その他賃貸事業費用 20,103千円</p> <p>計 2,696,520千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,696,520千円</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益</p> <p>((1) - (2)) 5,552,235千円</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 7,849,110千円</p> <p>その他賃料収入 4,342千円</p> <p>計 7,853,452千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 43,065千円</p> <p>付帯収益 140,750千円</p> <p>解約違約金 41,392千円</p> <p>計 225,208千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,078,661千円</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 936,590千円</p> <p>公租公課等 516,999千円</p> <p>水道光熱費 117,171千円</p> <p>修繕費 64,009千円</p> <p>損害保険料 14,985千円</p> <p>信託報酬 6,638千円</p> <p>減価償却費 1,000,345千円</p> <p>賃借料 112,673千円</p> <p>その他賃貸事業費用 19,304千円</p> <p>計 2,788,717千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,788,717千円</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益</p> <p>((1) - (2)) 5,289,944千円</p>
<p>※2 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 5,411,869千円</p> <p>その他賃貸事業収入 2,006千円</p> <p>賃貸事業費用 203,207千円</p> <p>その他営業費用 -千円</p>	<p>※2 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 5,362,051千円</p> <p>その他賃貸事業収入 2,259千円</p> <p>不動産等売却益 413,312千円</p> <p>賃貸事業費用 238,828千円</p> <p>その他営業費用 1,274千円</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>※3 不動産等売却益の内訳</p> <p>元麻布ヒルズ</p> <p>不動産等売却収入 2,030,000千円</p> <p>不動産等売却原価 1,608,849千円</p> <p>その他売却費用 7,838千円</p> <p>不動産等売却益 413,312千円</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2016年8月1日 至 2017年1月31日）		当期 （自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,750,640口	発行済投資口の総口数	1,750,640口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2017年1月31日）		当期 （2017年7月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳			
繰延税金資産			
	未払事業税損金不算入額	192千円	－千円
	繰延税金資産合計	192千円	－千円
繰延税金資産の純額			
		192千円	－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	34.81%	31.74%
	（調整）		
	支払分配金の損金算入額	△34.78%	△30.47%
	その他	0.05%	△1.25%
			△0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.02%

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

2017年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	7,297,437	7,297,437	－
②信託現金及び信託預金	7,759,698	7,759,698	－
資産計	15,057,135	15,057,135	－
①1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,015,000	15,000
②1年内返済予定の長期借入金	4,578,000	4,581,173	3,173
③投資法人債	26,000,000	26,243,695	243,695
④長期借入金	123,422,000	123,880,151	458,151
負債計	156,000,000	156,720,019	720,019
デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(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		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	65,978,000	64,000,000	※	－

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

(注2) 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	7,297,437	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,759,698	－	－	－	－	－
合計	15,057,135	－	－	－	－	－

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	3,000,000	3,000,000	8,500,000	2,000,000	9,500,000
長期借入金	4,578,000	20,500,000	27,900,000	13,022,000	19,000,000	43,000,000
合計	6,578,000	23,500,000	30,900,000	21,522,000	21,000,000	52,500,000

当期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

2017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	9,609,786	9,609,786	-
②信託現金及び信託預金	7,321,280	7,321,280	-
資産計	16,931,067	16,931,067	-
①1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,022,400	22,400
②1年内返済予定の長期借入金	12,600,000	12,639,467	39,467
③投資法人債	25,000,000	25,174,075	174,075
④長期借入金	113,422,000	113,880,503	458,503
負債計	156,022,000	156,716,446	694,446
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(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		
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	64,000,000	54,000,000	※	-

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

(注2) 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	9,609,786	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,321,280	-	-	-	-	-
合計	16,931,067	-	-	-	-	-

(注3) 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	3,000,000	5,000,000	5,500,000	-	11,500,000
長期借入金	12,600,000	22,500,000	22,922,000	12,500,000	19,000,000	36,500,000
合計	17,600,000	25,500,000	27,922,000	18,000,000	19,000,000	48,000,000

V 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)(ご参考)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
333,014,247	△674,802	332,339,444	350,910,000

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

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

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

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

当期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
332,339,444	△2,271,263	330,068,181	352,090,000

(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、1物件(元麻布ヒルズ(1,608,849千円))の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。

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

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)(ご参考)

種類	会社等の名称	事業の内容	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社 主要投資主 資産運用会社 の利害関係人等	森ビル株式会社	不動産業	15.0	物件の賃貸 (注2) (注5)	5,413,875	営業未収入金	748
				物件運営管理費の支払 (注6)		前受金	966,780
						信託預り敷金及び保証金	8,630,100
				敷金の預り (注4) (注7)	231,714 (注3)	前払費用	12,055
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	-	営業未払金	70,410
				利息等の支払		66,901	信託預り敷金及び保証金
						1年内返済予定の長期借入金	1,978,000
		長期借入金	14,423,000				
		未払費用	-				

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

(注3) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等(28,506千円)が含まれています。

(注4) 六本木ビュータワー

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注5) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注6) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。

(注7) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

当期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)	
その他の関係会社 主要投資主 資産運用会社の利害関係人等	森ビル株式会社	不動産業	15.0	物件の譲渡 (注2) (注6)	2,030,000	-	-	
				物件の賃貸 (注3) (注7)	5,364,311	営業未収入金	1,428	
						前受金	947,904	
						信託預り敷金及び保証金	8,497,506	
				物件運営管理費の支払 (注8)	259,939 (注4)	前払費用	4,433	
その他営業費用の支払 (注9)	1,274	-	-					
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	敷金の預り (注5) (注10)	-	信託預り敷金及び保証金	53,886	
				資金の借入	-	1年内返済予定の長期借入金	1,500,000	
						長期借入金	12,923,000	

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 元麻布ヒルズ

(注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ、アークヒルズ サウスタワーの一部及び後楽森ビルの一部

(注4) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等(21,111千円)が含まれています。

(注5) 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6) 本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、譲渡の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含みます。)が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。

(注7) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。

(注9) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注10) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)		当期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)	
1口当たり純資産額	102,203円	1口当たり純資産額	102,314円
1口当たり当期純利益	2,606円	1口当たり当期純利益	2,717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 2016年8月1日 至 2017年1月31日)		当期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)	
当期純利益 (千円)	4,562,484	当期純利益 (千円)	4,755,870
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)	4,562,484	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,755,870
期中平均投資口数 (口)	1,750,640	期中平均投資口数 (口)	1,750,640

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)		当期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)	当期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)
I 当期末処分利益	4,584,601,465	4,778,304,094
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,562,167,840 (2,606)	4,569,170,400 (2,610)
III 任意積立金 圧縮特別勘定積立金積立額	—	186,700,069
IV 次期繰越利益	22,433,625	22,433,625
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額を留保したうえで、その残額のうち発行済投資口の総口数1,750,640口の整数倍の最大値となる4,562,167,840円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ租税特別措置法第65条の8による圧縮特別勘定積立金積立額及び前期繰越利益を留保したうえで、その残額のうち発行済投資口の総口数1,750,640口の整数倍の最大値となる4,569,170,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

2017年9月14日

森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

柴田 憲一 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

安部 里史 

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2017年2月1日から2017年7月31日までの第22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 2016年8月1日 至 2017年1月31日)	当期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,566,466	4,756,667
減価償却費	995,006	1,000,732
投資法人債発行費償却	13,154	14,073
投資口交付費償却	48,664	48,664
受取利息	△ 86	△ 58
未払分配金除斥益	△ 1,510	△ 861
支払利息	412,555	408,887
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,630	△ 145,505
未収消費税等の増減額（△は増加）	431,471	-
営業未払金の増減額（△は減少）	14,234	40,242
未払金の増減額（△は減少）	12,981	△ 13,377
未払費用の増減額（△は減少）	28,403	△ 36,811
未払消費税等の増減額（△は減少）	403,057	△ 238,864
前受金の増減額（△は減少）	△ 9,834	△ 31,409
預り金の増減額（△は減少）	△ 2,788	166
前払費用の増減額（△は増加）	△ 16,476	4,553
長期前払費用の増減額（△は増加）	161,305	126,790
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,608,849
その他	△ 2,182	△ 3,574
小計	7,056,053	7,539,164
利息の受取額	86	58
利息の支払額	△ 413,226	△ 408,061
法人税等の支払額	△ 845	△ 14,143
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,642,067	7,117,018
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	△ 266,574	△ 405,638
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 479,825	△ 780,144
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	808,936	498,801
投資活動によるキャッシュ・フロー	62,536	△ 686,980
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 1,978,000
投資法人債の発行による収入	3,971,823	1,983,845
分配金の支払額	△ 4,493,210	△ 4,561,951
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,521,386	△ 4,556,105
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,183,217	1,873,931
現金及び現金同等物の期首残高	10,873,917	15,057,135
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,057,135	※1 16,931,067

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

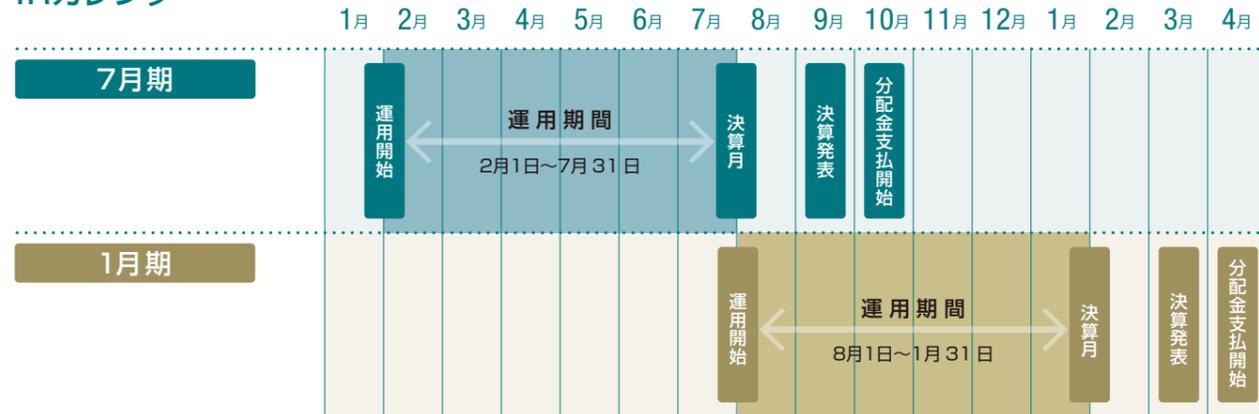
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)	当期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)
現金及び預金	7,297,437	9,609,786
信託現金及び信託預金	7,759,698	7,321,280
現金及び現金同等物	15,057,135	16,931,067

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(郵便物受付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱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。

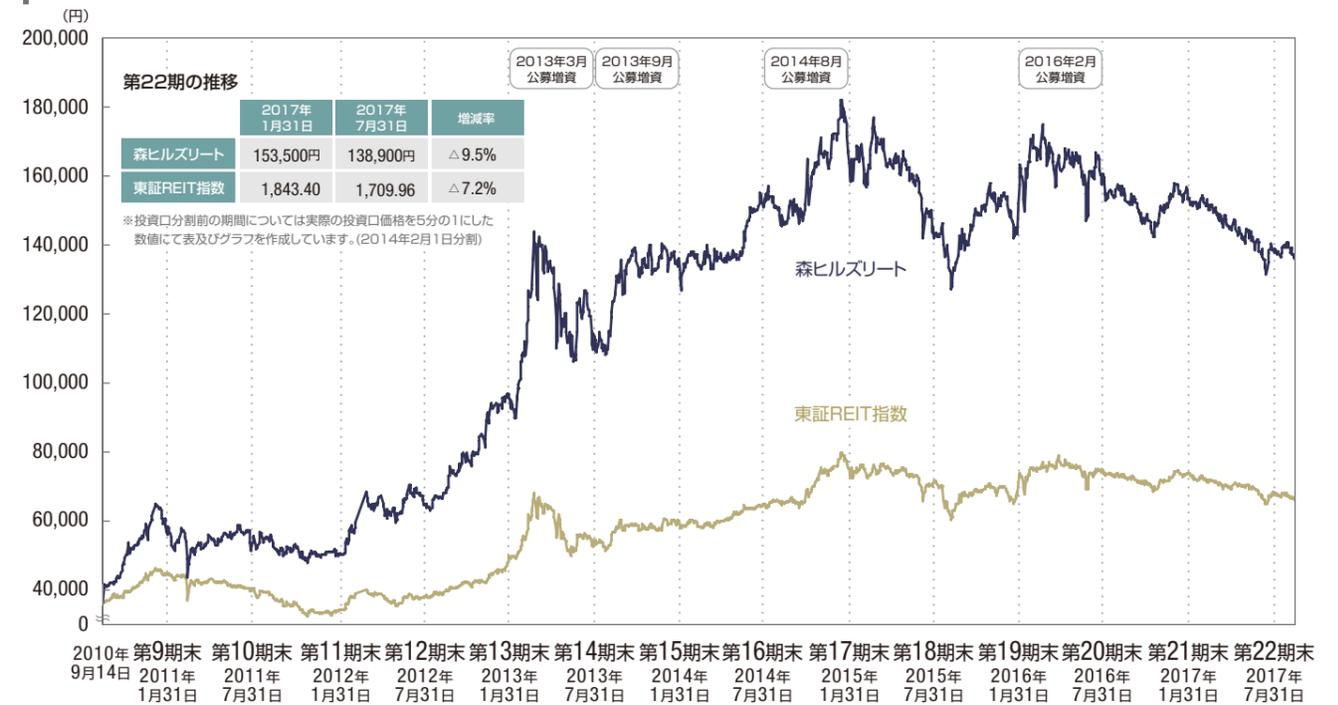
住所等の変更手続きについて

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で必要となります。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、支払い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。	マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先 【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
主な支払調書 分配金に関する支払調書	

投資口価格の推移



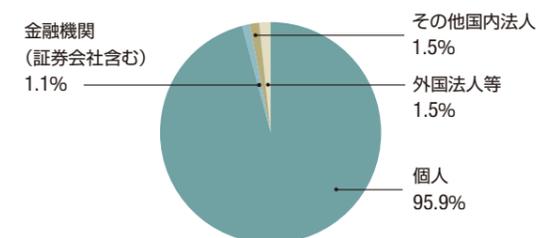
(注1) 本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を運用方針発表日時点(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

時価総額

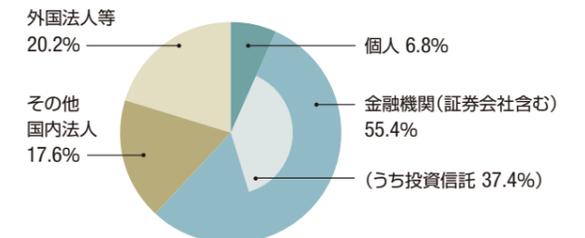


投資主構成 (2017年7月31日時点)

〈投資主数ベース〉



〈投資口数ベース〉



資産運用会社の概要 (2017年7月31日時点)

商号	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
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 取締役会長 齋藤 敏文 社外取締役 高野 利雄
監査役	社外監査役 柴山 高一
電話番号	03-6234-3200(代表) 03-6234-3234(問い合わせ先)

