

2022年1月期 決算短信 (REIT)

2022年3月17日

不動産投資信託証券発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3234 URL <https://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 礒部 英之
 資産運用会社名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 礒部 英之
 問合せ先責任者 (役職名) 財務部長 (氏名) 根本 昌
 TEL 03-6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2022年4月27日 分配金支払開始予定日 2022年4月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年1月期の運用、資産の状況 (2021年8月1日～2022年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年1月期	9,820	△0.2	6,085	△1.2	5,514	△1.2	5,513	△1.2
2021年7月期	9,841	0.2	6,157	△0.3	5,583	0.1	5,582	0.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年1月期	2,877	2.7	1.4	56.2
2021年7月期	2,913	2.8	1.4	56.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年1月期	2,927	5,609	—	—	101.7	2.8
2021年7月期	2,913	5,582	—	—	99.9	2.8

(注1) 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 ÷ 当期純利益) × 100

(注2) 2022年1月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の一部取崩 (95百万円) によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年1月期	411,259	201,657	49.0	105,231
2021年7月期	404,953	200,818	49.6	104,793

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年1月期	6,482	△8,079	606	12,125
2021年7月期	7,120	△1,019	△3,805	13,116

2. 2022年7月期の運用状況の予想（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期の運用状況の予想（2022年8月1日～2023年1月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
2022年7月期	11,178	13.8	6,995	15.0	6,448	16.9	6,447	16.9	3,030	—
2023年1月期	11,136	△0.4	6,921	△1.1	6,368	△1.2	6,366	△1.2	3,040	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（2022年7月期）3,364円、（2023年1月期）3,322円

（注）2022年7月期及び2023年1月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の積立額を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2022年1月期	1,916,330口	2021年7月期	1,916,330口
2022年1月期	0口	2021年7月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページに記載の「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	4
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 会計方針の変更に関する注記事項	17
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

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

2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）（以下「第31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1,916,330口となっています。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、緊急事態宣言の解除後に経済活動の再開が進み、個人消費を中心に持ち直しの動きがみられましたが、感染が再拡大した年末以降は、再び弱含む動きとなりました。

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、COVID-19を契機としたテレワーク浸透による減床が一定程度進んだこともあり、空室率の上昇には一服感がみられましたが、先行きの不透明感を反映して、オフィスの拡張・新設に対する需要は弱含むで推移しており、賃料については軟調な動きとなりました。高級賃貸住宅市場は、新規供給量が一定の水準に収まって推移しており、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が続いており、国内外の投資家の投資意欲にも変化が見られないなかで、取引価格は高値圏が続いており、取引額についても引き続き高水準を維持しました。

ii) 運用実績

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

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件（注1）、既投資額で410,780百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積181,518.93㎡、期末稼働率（注2）は97.4%となっています。

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

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

- 1) 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2) 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%
- 3) 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
- 4) 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%
- 5) 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。
- 6) 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
- 7) 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 7) 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権

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

- 1) 2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約35.5%）に係る信託受益権
- 2) 2011年3月18日に用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約30.0%）に係る信託受益権

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

- 1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%
- 2) 2011年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権
- 3) 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 4) 2014年8月1日に20階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 5) 2015年9月16日に28階部分の区分所有権に係る信託受益権

- 6) 2016年2月1日に25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 7) 2016年4月1日に26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権

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

- 1) 2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%（総専有面積の約20.0%）
- 2) 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%（総専有面積の約12.9%）

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

- 1) 2017年8月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分7%（総専有面積の約1.0%）
- 2) 2018年3月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分7%（総専有面積の約1.0%）
- 3) 2018年9月3日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分36%（総専有面積の約5.0%）
- 4) 2020年9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17%（総専有面積の約2.4%）
- 5) 2021年8月2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11%（総専有面積の約1.5%）

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

- 1) 2017年8月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分57%（総専有面積の約27.6%）
- 2) 2018年3月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分15%（総専有面積の約7.3%）
- 3) 2018年9月3日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分28%（総専有面積の約13.6%）

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

c. 資金調達概要

本投資法人は当期において、新規物件の取得資金等に充当するため、6,200百万円の長期借入れを行いました。また、既存の長期借入金12,500百万円の借換えのため、11,000百万円の長期借入れを行うとともに、1,500百万円の投資法人債を発行しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は172,122百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金15,500百万円）、投資法人債残高は20,300百万円となり、有利子負債残高は192,422百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債20,300百万円及び長期借入金11,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金160,422百万円のうち145,166百万円については、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92.1%です。）。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所（JCR）からAA（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

(注) 短期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年以下、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

d. 業績及び分配概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は9,820百万円、営業利益は6,085百万円、経常利益は5,514百万円、当期純利益は5,513百万円となりました。

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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ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金額から、繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,916,330口の整数倍である5,609,097,910円を利益分配金として分配することといたしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,927円となりました。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

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

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

また今後も、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、賃料固定型マスターリースによる収益安定性も保持しながら継続的な分配金の維持向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。

なお、COVID-19の影響に伴うテレワークの浸透により、本社機能とリモートワークを分散させる形態が増加してオフィス需要が減少することが懸念されていますが、本投資法人が主な投資対象とする東京都心プレミアム物件については、本社機能としてのオフィス需要が着実に獲得できるため問題がなく、今後も引き続き高い競争優位性を発揮すると考えています。

（注）プレミアム物件とは、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。））及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できる物件を指します。

b. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、ラフォーレ原宿（底地）の一部を譲渡することを決議しました。

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

(イ) 譲渡の概要

物 件 名 称	ラフォーレ原宿（底地）	
譲 渡 予 定 資 産	信託受益権（注1） （準共有持分7%）	信託受益権（注1） （準共有持分7%）
帳 簿 価 格	1,545百万円（注2）	1,545百万円（注2）
譲 渡 価 格	2,898百万円（注3）	2,898百万円（注3）
譲 渡 損 益	1,347百万円（注4）	1,345百万円（注4）
契 約 締 結 日	2022年3月17日	
譲 渡 予 定 日	2022年7月1日	2022年12月1日
譲 渡 先	森ビル株式会社	

（注1）商業施設等の所有を目的とする事業用定期借地権の付着した土地の所有権（ラフォーレ原宿の底地）（以下「本物件」といいます。）を信託財産とする信託受益権です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る86%は、本投資法人が引き続き保有します。

（注2）帳簿価格は、2022年1月31日時点の帳簿価格を基に、譲渡予定日時点における帳簿価格を試算した額を記載しています。以下同じです。

（注3）譲渡に係る諸経費等を含まない額を記載しています。以下同じです。

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

（注5）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、譲渡先及び信託受託者との間で協定書を締結する予定であり、保有する準共有持分を譲渡しようとする場合には、譲渡先の書面による承諾を必要とする旨合意する予定です。

(ロ) 譲渡資産の内容

譲渡資産の内容		
物件名称	ラフォーレ原宿（底地）	
特定資産の種類	信託受益権（①：準共有持分7%（2022年7月1日譲渡）及び②：準共有持分7%（2022年12月1日譲渡））	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定期間	2022年7月1日から2042年7月31日まで（予定）	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号	
面積（注1）	2,565.06㎡	
所有形態	所有権	
帳簿価格	①：1,545百万円 ②：1,545百万円	
譲渡価格	①：2,898百万円 ②：2,898百万円	
譲渡損益	①：1,347百万円 ②：1,345百万円	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額（注2）	5,796百万円（価格時点：2022年1月31日）
譲渡予定日	①：2022年7月1日 ②：2022年12月1日	
貸借の内容（2022年3月17日時点）		
貸借先	森ビル流通システム株式会社	
契約形態	事業用定期借地契約	
契約期間	2010年9月15日から2030年9月14日まで（20年間）	
総賃料収入（年間賃料）（注3）	186,984,000円	
敷金・保証金	なし	
総賃貸可能面積（注4）	359.11㎡	
総賃貸面積（注5）	359.11㎡	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 信託受益権の準共有持分14%に係る鑑定評価額を記載しています。

(注3) 総賃料収入（年間賃料）は、事業用定期借地権設定契約に関する賃料改定覚書に表示されている月額賃料に、信託受益権の準共有持分14%を乗じた金額を単位未満で切り捨て12倍した金額を記載しています。

(注4) 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、信託受益権の準共有持分14%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分14%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(参考情報)

該当事項はありません。

c. 運用状況の見通し

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件については、以下に記載する＜2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）

営業収益	11,178百万円
営業利益	6,995百万円
経常利益	6,448百万円
当期純利益	6,447百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,030円
1口当たり利益超過分配金	－円

2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）

営業収益	11,136百万円
営業利益	6,921百万円
経常利益	6,368百万円
当期純利益	6,366百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,040円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

<2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2022年7月期（第32期：2022年2月1日から2022年7月31日まで）（181日） 2023年1月期（第33期：2022年8月1日から2023年1月31日まで）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年1月期末時点で保有している11物件から、2022年7月1日及び12月1日に予定している「ラフォーレ原宿（底地）」の一部を譲渡することを前提としています。 実際には運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 上記運用資産の譲渡による譲渡益については、2022年7月期において1,347百万円、2023年1月期において1,345百万円を見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用は2022年7月期において3,441百万円を、2023年1月期において3,471百万円をそれぞれ見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、2022年7月期中に納税する額として779百万円（6ヶ月分）を、2023年1月期中に納税する額として786百万円（6ヶ月分）をそれぞれ見込んでいます。なお、2022年1月期に取得した「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の固定資産税及び都市計画税等については、売主と期間按分による計算を行い精算し、当該精算金相当分は取得原価に算入したため、2022年7月期については、その一部が取得原価に算入され、7百万円（3ヶ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2022年7月期：55百万円 2023年1月期：60百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2022年7月期において1,092百万円を、2023年1月期において1,100百万円をそれぞれ見込んでいます。 D) 管理委託費については、2022年7月期において1,210百万円を、2023年1月期において1,212百万円をそれぞれ見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2022年7月期において741百万円を、2023年1月期において743百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として2022年7月期において356百万円、2023年1月期において364百万円を、投資法人債利息として2022年7月期において52百万円、2023年1月期において52百万円を、融資手数料として2022年7月期において123百万円、2023年1月期において121百万円をそれぞれ見込んでいます。 投資口交付費償却として2022年7月期において5百万円、2023年1月期において5百万円をそれぞれ見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年1月期末現在における本投資法人の有利子負債残高は192,422百万円です。 ・借入金は、2022年1月期末現在における残高172,122百万円のうち、2023年1月期末までに返済期限が到来する残高15,500百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。 ・投資法人債は、2022年1月期末現在における残高20,300百万円から、2023年1月期末まで変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである1,916,330口から、2023年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・上記運用資産の譲渡による譲渡益（2022年7月期：1,347百万円、2023年1月期：1,345百万円）については、租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,310,173	6,950,040
信託現金及び信託預金	4,805,924	5,175,674
営業未収入金	186,011	195,564
前払費用	411,453	414,958
流動資産合計	13,713,562	12,736,238
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	86,191,779	87,764,517
減価償却累計額	△20,145,072	△21,172,240
信託建物（純額）	66,046,707	66,592,276
信託構築物	972,132	994,871
減価償却累計額	△343,337	△352,563
信託構築物（純額）	628,794	642,307
信託機械及び装置	979,290	1,060,856
減価償却累計額	△356,820	△383,732
信託機械及び装置（純額）	622,470	677,124
信託工具、器具及び備品	319,604	332,762
減価償却累計額	△199,826	△215,637
信託工具、器具及び備品（純額）	119,777	117,124
信託土地	270,106,484	276,512,715
信託建設仮勘定	7,201	8,093
有形固定資産合計	359,605,597	366,623,801
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	—	1,073
無形固定資産合計	30,650,962	30,652,036
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	855,970	802,906
繰延税金資産	24	13
デリバティブ債権	5,573	323,661
投資その他の資産合計	871,567	1,136,581
固定資産合計	391,128,128	398,412,419
繰延資産		
投資法人債発行費	89,988	94,636
投資口交付費	21,435	16,076
繰延資産合計	111,424	110,713
資産合計	404,953,115	411,259,371

（単位：千円）

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	361,544	262,494
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	15,500,000
未払金	20,242	11,781
未払費用	338,112	323,177
未払法人税等	1,107	869
未払消費税等	338,393	102,385
前受金	1,250,116	1,283,127
預り金	17,157	33,272
デリバティブ債務	—	361
流動負債合計	24,326,674	17,517,469
固定負債		
投資法人債	18,800,000	20,300,000
長期借入金	145,422,000	156,622,000
信託預り敷金及び保証金	14,778,470	14,944,553
デリバティブ債務	807,300	217,873
固定負債合計	179,807,771	192,084,427
負債合計	204,134,446	209,601,896
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	195,718,191	195,718,191
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △529,400	※1 △482,669
出資総額控除額合計	△529,400	△482,669
出資総額（純額）	195,188,791	195,235,522
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（△）	6,139,661	6,024,581
剰余金合計	6,431,605	6,316,525
投資主資本合計	201,620,396	201,552,048
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△801,727	105,426
評価・換算差額等合計	△801,727	105,426
純資産合計	200,818,669	201,657,474
負債純資産合計	404,953,115	411,259,371

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日）	当期 （自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 9,609,038	※1,※2 9,626,195
その他賃貸事業収入	※1,※2 232,197	※1 194,479
営業収益合計	9,841,235	9,820,674
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 3,325,513	※1,※2 3,401,656
資産運用報酬	254,320	232,424
役員報酬	7,000	8,400
資産保管手数料	10,072	10,123
一般事務委託手数料	19,339	18,676
その他営業費用	※2 67,041	63,900
営業費用合計	3,683,286	3,735,181
営業利益	6,157,949	6,085,492
営業外収益		
受取利息	50	53
未払分配金除斥益	854	1,044
還付加算金	146	—
その他	5	—
営業外収益合計	1,056	1,097
営業外費用		
支払利息	369,592	371,586
投資法人債利息	46,472	50,969
投資法人債発行費償却	7,683	8,465
融資手数料	137,194	133,516
投資口交付費償却	12,310	5,358
その他	1,862	1,884
営業外費用合計	575,116	571,781
経常利益	5,583,890	5,514,809
税引前当期純利益	5,583,890	5,514,809
法人税、住民税及び事業税	1,115	877
法人税等調整額	△0	11
法人税等合計	1,114	888
当期純利益	5,582,775	5,513,920
前期繰越利益	556,885	510,660
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,139,661	6,024,581

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		一時差異等調整 引当額	出資総額控除額 合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	195,718,191	△393,340	△393,340	195,324,850	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		△136,059	△136,059	△136,059		
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	—	△136,059	△136,059	△136,059	—	—
当期末残高	195,718,191	△529,400	△529,400	195,188,791	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	5,995,429	6,287,373	201,612,224	△848,458	△848,458	200,763,766
当期変動額						
剰余金の分配	△5,438,544	△5,438,544	△5,438,544			△5,438,544
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△136,059			△136,059
当期純利益	5,582,775	5,582,775	5,582,775			5,582,775
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				46,731	46,731	46,731
当期変動額合計	144,231	144,231	8,171	46,731	46,731	54,903
当期末残高	6,139,661	6,431,605	201,620,396	△801,727	△801,727	200,818,669

当期（自 2021年8月1日 至 2022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	195,718,191	△529,400	△529,400	195,188,791	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の戻入		46,731	46,731	46,731		
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	—	46,731	46,731	46,731	—	—
当期末残高	195,718,191	△482,669	△482,669	195,235,522	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	6,139,661	6,431,605	201,620,396	△801,727	△801,727	200,818,669
当期変動額						
剰余金の分配	△5,582,269	△5,582,269	△5,582,269			△5,582,269
一時差異等調整引当額の戻入	△46,731	△46,731	—			—
当期純利益	5,513,920	5,513,920	5,513,920			5,513,920
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				907,154	907,154	907,154
当期変動額合計	△115,079	△115,079	△68,348	907,154	907,154	838,805
当期末残高	6,024,581	6,316,525	201,552,048	105,426	105,426	201,657,474

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
I 当期末処分利益	6,139,661,200	6,024,581,500
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	95,177,162
III 出資総額組入額	46,731,158	482,669,237
うち一時差異等調整引当額		
戻入額	46,731,158	482,669,237
IV 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,582,269,290 (2,913)	5,609,097,910 (2,927)
V 次期繰越利益	510,660,752	27,991,515
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1,916,330口の整数倍である5,582,269,290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2,913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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ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金額から、繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,916,330口の整数倍である5,609,097,910円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は2,927円となりました。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022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	5,583,890	5,514,809
減価償却費	1,072,822	1,079,135
投資法人債発行費償却	7,683	8,465
投資口交付費償却	12,310	5,358
受取利息	△50	△53
未払分配金除斥益	△854	△1,044
支払利息	416,064	422,555
営業未収入金の増減額（△は増加）	29,705	55,114
未収消費税等の増減額（△は増加）	21,946	—
営業未払金の増減額（△は減少）	△12,805	△16,964
未払金の増減額（△は減少）	6,712	△9,080
未払費用の増減額（△は減少）	27,309	△24,006
未払消費税等の増減額（△は減少）	338,393	△236,008
前受金の増減額（△は減少）	△8,338	33,010
預り金の増減額（△は減少）	△4,169	16,114
前払費用の増減額（△は増加）	△11,647	△3,505
長期前払費用の増減額（△は増加）	59,567	53,063
その他	△68	—
小計	7,538,471	6,896,965
利息の受取額	50	53
利息の支払額	△416,564	△413,483
法人税等の支払額	△1,094	△1,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,120,863	6,482,419
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	△1,023,441	△8,084,650
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△88,498	△493,630
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	92,094	499,196
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,019,845	△8,079,083
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	6,500,000	17,200,000
長期借入金の返済による支出	△6,500,000	△12,500,000
投資法人債の発行による収入	3,769,628	1,486,886
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
分配金の支払額	△5,574,683	△5,580,604
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,805,055	606,281
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,295,962	△990,382
現金及び現金同等物の期首残高	10,820,134	13,116,097
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,116,097	※1 12,125,714

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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> <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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 a. 不動産等の譲渡 不動産等の譲渡については、不動産譲渡に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b. 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>② 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。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。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10,716千円です。</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>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 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。 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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託預金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 c. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用が財務諸表に及ぼす影響は軽微です。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。これによる財務諸表への影響は軽微です。

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	46,731

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	482,669

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。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(貸借対照表に関する注記)

※1. 一時差異等調整引当額

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	529,400	393,340	136,059	—	529,400	—

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	529,400	529,400	—	46,731	482,669	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	（自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日）		（自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日）	
① 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料共益費収入	9,603,269		9,620,466	
その他賃料収入	5,768	9,609,038	5,728	9,626,195
その他賃貸事業収入				
駐車料収入	48,969		45,810	
付帯収益	138,333		148,604	
解約違約金	44,793		64	
礼金収入	101	232,197	—	194,479
不動産賃貸事業収益合計		9,841,235		9,820,674
② 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	1,163,160		1,200,616	
公租公課等	749,067		753,174	
水道光熱費	101,428		118,637	
修繕費	62,647		64,033	
損害保険料	19,207		20,720	
信託報酬	5,972		5,986	
減価償却費	1,072,822		1,079,135	
賃借料	137,661		144,549	
その他賃貸事業費用	13,546	3,325,513	14,804	3,401,656
不動産賃貸事業費用合計		3,325,513		3,401,656
③ 不動産賃貸事業損益（①－②）		6,515,722		6,419,018

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	（自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日）		（自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日）	
営業取引によるもの				
賃貸事業収入	6,348,294		6,424,190	
その他賃貸事業収入	8		—	
賃貸事業費用	250,264		256,762	
その他営業費用	1,280		—	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
現金及び預金	8,310,173	6,950,040
信託現金及び信託預金	4,805,924	5,175,674
現金及び現金同等物	13,116,097	12,125,714

(リース取引に関する注記)

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
1年内	4,709,374	4,272,488
1年超	10,848,040	10,180,240
合計	15,557,414	14,452,728

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
② 1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,051,161	51,161
③ 投資法人債	18,800,000	18,899,900	99,900
④ 長期借入金	145,422,000	145,470,970	48,970
負債計	186,222,000	186,422,032	200,032
デリバティブ取引（注1）	(801,727)	(801,727)	—

2022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。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
② 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,523,874	23,874
③ 投資法人債	20,300,000	20,341,340	41,340
④ 長期借入金	156,622,000	156,578,957	△43,042
負債計	192,422,000	192,444,171	22,171
デリバティブ取引（注1）	105,426	105,426	—

(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
負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日（2021年7月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	4,000,000	5,000,000	9,800,000
長期借入金	22,000,000	15,200,000	18,800,000	17,334,000	19,104,000	74,984,000
合計	22,000,000	15,200,000	18,800,000	21,334,000	24,104,000	84,784,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2022年1月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	2,000,000	7,000,000	4,000,000	7,300,000
長期借入金	15,500,000	20,400,000	15,800,000	17,194,000	19,884,000	83,344,000
合計	15,500,000	20,400,000	17,800,000	24,194,000	23,884,000	90,644,000

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2021年7月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	113,466,000	113,466,000	△801,727	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	31,000,000	12,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債②、④をご参照ください。）。

当期（2022年1月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	126,666,000	125,866,000	105,426	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	18,500,000	8,800,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債②、④をご参照ください。）。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社	森ビル 株式会社	東京都 港区	79,500,000	不動産業	被所有 直接15.0	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注5)	6,348,302	前受金	1,135,059
									信託預り 敷金及び 保証金	10,229,638
							物件運営 管理費の支払 (注6)	296,270 (注3)	前払費用	3,135
									営業 未払金	54,884
							その他営業 費用の支払 (注7)	1,280	—	—
敷金の預り (注4) (注8)	—	信託預り 敷金及び 保証金	53,886							

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー及びアークヒルズ 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（46,006千円）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、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注8) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社	森ビル 株式会社	東京都 港区	79,500,000	不動産業	被所有 直接15.0	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注6)	7,870,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注7)	6,424,190	前受金	1,165,772
									信託預り 敷金及び 保証金	10,360,591
							物件運営 管理費の支払 (注8)	266,141 (注4)	前払費用	3,657
営業 未払金	53,837									
敷金の預り (注5) (注9)	—	信託預り 敷金及び 保証金	53,886							

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部

(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及び虎ノ門ヒルズ 森タワー

(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（9,379千円）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、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

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

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

(注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

2. 関連会社等

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社の子会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	東京都港区	200,000	不動産、信託受益権、その他金融資産の運用業務	なし	資産運用の委託、役員の兼任	運用委託報酬の支払 (注2) (注3)	254,320	未払費用	279,752

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社の子会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	東京都港区	200,000	不動産、信託受益権、その他金融資産の運用業務	なし	資産運用の委託、役員の兼任	運用委託報酬の支払 (注2) (注4)	240,294 (注3)	未払費用	255,666

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬7,870千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	磯部 英之	—	—	本投資法人執行役員兼森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	なし	本投資法人執行役員兼森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社への運用委託報酬の支払(注2)(注3)	254,320	未払費用	279,752

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	磯部 英之	—	—	本投資法人執行役員兼森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	なし	本投資法人執行役員兼森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社への運用委託報酬の支払(注2)(注4)	240,294(注3)	未払費用	255,666

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬7,870千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	24	13
繰延ヘッジ損益	253,976	68,656
繰延税金資産小計	254,001	68,669
評価性引当額	△253,976	△68,656
繰延税金資産合計	24	13
繰延税金資産の純額	24	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△32.00%
その他	0.01%	0.56%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	390,355,818	390,256,560
期中増減額	△99,258	7,019,277
期末残高	390,256,560	397,275,838
期末時価	471,709,000	495,886,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、当期の増加額の主な要因は、1物件（虎ノ門ヒルズ 森タワー（総専有面積の約1.5%）（7,893,162千円））の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

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

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

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
 当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の譲渡	—	—
水道光熱費収入(注2)	98,900	98,900
その他	—	9,721,774
合計	98,900	9,820,674

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等譲渡収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

- (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	433
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	227
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

- (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	6,348,302	不動産賃貸事業

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	6,424,190	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日）	当期 （自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日）
1口当たり純資産額	104,793円	105,231円
1口当たり当期純利益	2,913円	2,877円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日）	当期 （自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日）
当期純利益（千円）	5,582,775	5,513,920
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）	5,582,775	5,513,920
期中平均投資口数（口）	1,916,330	1,916,330

（重要な後発事象に関する注記）

資産の譲渡

本投資法人は、2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、ラフォーレ原宿（底地）の一部を譲渡することを決議しました。

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

（イ）譲渡の概要

物 件 名 称	ラフォーレ原宿（底地）	
譲 渡 予 定 資 産	信託受益権（注1） （準共有持分7%）	信託受益権（注1） （準共有持分7%）
帳 簿 価 格	1,545百万円（注2）	1,545百万円（注2）
譲 渡 価 格	2,898百万円（注3）	2,898百万円（注3）
譲 渡 損 益	1,347百万円（注4）	1,345百万円（注4）
契 約 締 結 日	2022年3月17日	
譲 渡 予 定 日	2022年7月1日	2022年12月1日
譲 渡 先	森ビル株式会社	

（注1）商業施設等の所有を目的とする事業用定期借地権の付着した土地の所有権（ラフォーレ原宿の底地）（以下「本物件」といいます。）を信託財産とする信託受益権です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る86%は、本投資法人が引き続き保有します。

（注2）帳簿価格は、2022年1月31日時点の帳簿価格を基に、譲渡予定日時点における帳簿価格を試算した額を記載しています。以下同じです。

（注3）譲渡に係る諸経費等を含まない額を記載しています。以下同じです。

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

（注5）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、譲渡先及び信託受託者との間で協定書を締結する予定であり、保有する準共有持分を譲渡しようとする場合には、譲渡先の書面による承諾を必要とする旨合意する予定です。

(ロ) 譲渡資産の内容

譲渡資産の内容		
物件名称	ラフォーレ原宿（底地）	
特定資産の種類	信託受益権（①：準共有持分7%（2022年7月1日譲渡）及び②：準共有持分7%（2022年12月1日譲渡））	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定期間	2022年7月1日から2042年7月31日まで（予定）	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号	
面積（注1）	2,565.06㎡	
所有形態	所有権	
帳簿価格	①：1,545百万円 ②：1,545百万円	
譲渡価格	①：2,898百万円 ②：2,898百万円	
譲渡損益	①：1,347百万円 ②：1,345百万円	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額（注2）	5,796百万円（価格時点：2022年1月31日）
譲渡予定日	①：2022年7月1日 ②：2022年12月1日	
貸借の内容（2022年3月17日時点）		
貸借先	森ビル流通システム株式会社	
契約形態	事業用定期借地契約	
契約期間	2010年9月15日から2030年9月14日まで（20年間）	
総賃料収入（年間賃料）（注3）	186,984,000円	
敷金・保証金	なし	
総賃貸可能面積（注4）	359.11㎡	
総賃貸面積（注5）	359.11㎡	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 信託受益権の準共有持分14%に係る鑑定評価額を記載しています。

(注3) 総賃料収入（年間賃料）は、事業用定期借地権設定契約に関する賃料改定覚書に表示されている月額賃料に、信託受益権の準共有持分14%を乗じた金額を単位未満で切り捨て12倍した金額を記載しています。

(注4) 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、信託受益権の準共有持分14%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分14%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末現在までの最近5年間に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	
2018年 8月 1日	公募増資	118,400	1,869,040	15,455	189,687	(注2)
2018年 8月22日	第三者割当増資	5,920	1,874,960	772	190,460	(注3)
2020年 8月31日	公募増資	39,400	1,914,360	5,007	195,467	(注4)
2020年 9月25日	第三者割当増資	1,970	1,916,330	250	195,718	(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3) 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。

(注4) 1口当たり発行価額127,099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127,099円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

(2022年1月31日現在)

資産の種類	主用途	地域	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	—	—
		東京圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	—	—
		東京圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	5.4
		東京圏	22,074	5.4
		地方主要都市部	—	—
	小計			22,074
信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	368,906	89.7
		東京圏	368,906	89.7
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	6,294	1.5
		東京圏	6,294	1.5
		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			375,201
預金等のその他の資産（注2）			13,983	3.4
資産総額			411,259	100.0

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。

(注2) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金が5,175百万円含まれています。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。

(2022年1月31日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	209,601	51.0
純資産総額	201,657	49.0
資産総額	411,259	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、2022年1月31日現在、以下 a. の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産及び信託不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

a. 不動産及び信託不動産の概要

2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、以下のとおりです。

i) 用途別の資産概要

資産の種類	用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工 年月 (注2)	構造・ 階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末 算定 価額 (百万円) (注5)	帳簿 価額 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注6)
									土地	建物				
オフィスビル		0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区 六本木	2003年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注7)	区	154,300	111,048	115,380	28.1
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	1986年 3月	RC・ SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	66,800	61,425	62,480	15.2
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	2000年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	24,240	24,632	27,200	6.6
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	2000年 9月	S・SRC・ RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注8)	区	34,300	41,426	43,930	10.7
		0-7 プレミアム	MORIタワー (事務所棟)	港区 愛宕	2001年 7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注9)	85,266.30	※ (注10)	※ (注11)	47,582	39,938	42,090	10.2
			フォレストタワー (住宅棟)	港区 愛宕	2001年 10月	S・SRC B4F/43F		60,815.71						
			プラザ (店舗棟)	港区 虎ノ門	2001年 7月	RC B1F/2F		2,083.60						
		0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	港区 六本木	2013年 7月	S・SRC・ RC B4F/20F	5,846.69	53,043.48	共 (注12)	共 (注12)	24,800	18,577	19,150	4.7
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	港区 虎ノ門	2014年 5月	S・SRC B5F/52F	17,068.95	241,581.95	共 (注7)	共	73,944	55,611	56,300	13.7
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	港区 虎ノ門	2005年 1月	S・SRC・ RC B2F/24F	3,487.61	35,076.12	共 (注13)	区	22,200	16,246	16,330	4.0
小計											448,166	368,906	382,860	93.2
住宅		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区 (注15)	2,730	2,232	2,100	0.5
		R-4	六本木ビュータワー	港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	区 (注15)	3,590	4,061	4,000	1.0
小計											6,320	6,294	6,100	1.5
商業施設等		S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	渋谷区 神宮前	-	-	2,565.06	-	所	-	41,400	22,074	21,820	5.3
小計											41,400	22,074	21,820	5.3
合計											495,886	397,275	410,780	100.0

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産を次の主用途ごとに分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設等を表します。また、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。
- (注2) 「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数
- (注3) 「敷地面積」及び「延床面積」は、所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 「所有形態」の欄には、権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、2022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、2022年1月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に対する比率を記載しています。
- (注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注8) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。
- (注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注12) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を保有しています。
- (注13) オランダヒルズ森タワーに係る土地は、東京都の所有する土地（芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）からなり、分有となっています。土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）の信託受託者の共有持分比率は約62.9%であり、共有持分比率に相当する面積は1,910.96㎡です。以下同じです。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、該当する敷地を敷地権割合で保有しています。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90戸のうち42戸を対象とする区分所有権を、六本木ビュータワーについては、該当する全202戸のうち92戸を対象とする区分所有権を、保有しています。

ii) 賃貸状況の概要（2022年1月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	エンドテナント 総数 (注4)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注5)	敷金・保証金 (百万円) (注6)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	固定型 マスターリース	43,041.54	43,041.54	100.0	1	5,702	4,752
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	24,588.43	24,588.43	100.0	1	2,702	2,241
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,195.38	15,065.83	93.0	21	1,274	1,292
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	19,777.97	18,773.10	94.9	138	1,592	1,116
0-7	愛宕グリーンヒルズ	固定型 マスターリース	29,667.58	29,667.58	100.0	1	2,024	1,349
0-8	アークヒルズ サウスタワー	パススルー型 マスターリース	8,999.75	7,675.09	85.3	39	890	815
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	固定型 マスターリース	19,046.16	19,046.16	100.0	1	2,419	2,016
0-10	オランダヒルズ森タワー	パススルー型 マスターリース	10,165.04	9,783.97	96.3	21	1,038	923
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,486.11	84.1	35	149	52
R-4	六本木ビュータワー	パススルー型 マスターリース	4,515.25	4,153.36	92.0	83	206	53
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	2,565.06	2,565.06	100.0	1	1,335	—
合計			181,518.93	176,846.23	97.4	342	19,338	14,613

(注1) 共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は固定型マスターリースとみなします。以下同じです。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（78%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズサウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合（25%）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、用途が居宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率（65.9%）、2016年1月6日付建物賃貸借変更契約に定める比率（67%）をいいます。）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

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

(注3) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計欄には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。以下同じです。

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

(注5) 「総賃料収入（年間賃料）」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月間賃料（ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、2022年1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額。）を12倍した金額を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（78%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乗じて得た金額を記載しています。アークヒルズサウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合（25%）を乗じて得た金額を記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃料収入（年間賃料）に、用途が居宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る総賃料収入（年間賃料）に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9%、67%）を乗じて算出しています。以下同じです。

(注6) 「敷金・保証金」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている金額の残高を記載しています。ただし、六本木ビュータワーについては、マスターレシーである森ビル株式会社との間の賃貸借契約に表示されている金額を記載しています。後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（78%）を、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乗じて得た金額を記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る敷金・保証金に共有持分割合（25%）を乗じて得た金額を記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る敷金・保証金に、用途が居宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る敷金・保証金に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9%、67%）を乗じて算出しています。以下同じです。

iii) 主なテナントへの賃貸借の概要

2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積の 合計に占める 割合 (%) (注2)	契約 満了日	契約更改 の方法	摘要
森ビル 株式会社	不動産業	六本木ヒルズ森タワー	5,702	4,752	43,041.54	24.3	2026年 7月31日	5年毎の 自動更新	23・24階部分
							2023年 9月30日	5年毎の 自動更新	19・22階部分
							2024年 7月31日	5年毎の 自動更新	20階部分
							2025年 9月30日	5年毎の 自動更新	28階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	25階部分
							2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	26・27・29階部分
		アーク森ビル	2,702	2,241	24,588.43	13.9	2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	13階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	12・22階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	23・25階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	4・15・24階部分
		後楽森ビル	1,274	1,292	15,065.83	8.5	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—
							2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）
		赤坂溜池タワー	1,592	1,116	18,773.10	10.6	2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）
							2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	—
愛宕グリーンヒルズ	2,024	1,349	29,667.58	16.8	2022年 4月30日	5年毎の 自動更新	—		
アークヒルズ サウスタワー	890	815	7,675.09	4.3	2034年 7月31日	1年毎の 自動更新	—		
虎ノ門ヒルズ 森タワー	2,419	2,016	19,046.16	10.8	2022年 7月31日	5年毎の 自動更新	—		
オランダヒルズ森タワー	1,038	923	9,783.97	5.5	2032年 7月31日	10年毎の 自動更新	—		
六本木ファーストプラザ	149	52	2,486.11	1.4	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—		
六本木ビュータワー	206	53	4,153.36	2.3	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—		
合計			18,003	14,613	174,281.17	98.5			

(注1) 「賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（78%）を、それぞれ賃貸面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る賃貸面積に共有持分割合（25%）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る賃貸面積に、用途が居宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る賃貸面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9%、67%）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、2022年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

iv) 賃貸面積上位5テナント

2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位5社を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積の合計 に占める割合 (%)
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 愛宕グリーンヒルズ 虎ノ門ヒルズ 森タワー	116,635.93	66.0
マイラン製薬株式会社	オランダヒルズ森タワー	3,458.53	2.0
三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社	オランダヒルズ森タワー	3,436.90	1.9
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿（底地）	2,565.06	1.5
一般社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87	1.0
ソウルアウト株式会社	後楽森ビル	1,851.87	1.0
合計		129,800.16	73.4

v) 利害関係者への賃貸借の概要

2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名称	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積の合計に占める割合 (%)	総賃料収入 (年間賃料) (千円)	契約満了日	契約更改の方法	契約形態	摘要
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー	43,041.54	24.3	5,702,788	2026年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・24階部分
					2023年9月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	19・22階部分
					2024年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	20階部分
					2025年9月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	28階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	25階部分
					2026年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	26・27・29階部分
	アーク森ビル	24,588.43	13.9	2,702,973	2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	13階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	12・22階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・25階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	4・15・24階部分
					2023年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	地下4階～1階 冷熱供給所部分
	後楽森ビル	292.22	0.2	—	2022年3月31日	—	自己使用の覚書	—
	愛宕グリーンヒルズ	29,667.58	16.8	2,024,640	2022年4月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	—
虎ノ門ヒルズ 森タワー	19,046.16	10.8	2,419,814	2022年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	—	
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿 (底地)	2,565.06	1.5	1,335,600	2030年9月14日	—	事業用定期借地	—
合計		119,200.99	67.4	14,185,816				

vi) 主要な不動産の概要

2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	総賃料収入 (年間賃料)の 合計に占める割合 (%) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	エンド テナント 総数
0-0	六本木ヒルズ森タワー	5,702	29.5	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,702	14.0	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2,419	12.5	19,046.16	19,046.16	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,024	10.5	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		12,850	66.4	116,343.71	116,343.71	100.0	4

(注1) 2022年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の合計に占める各不動産及び信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の割合を記載しています。

vii) 設計等に関する事項の概要

2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関	構造審査機関 (注)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	株式会社大林組・ 鹿島建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-1	アーク森ビル	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	鹿島建設株式会社・ 戸田建設株式会社・ フジタ工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-4	後楽森ビル	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社現代建築研究所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社織本匠 構造設計研究所	清水建設株式会社・ 佐藤工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-6	赤坂溜池タワー	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社・ 株式会社竹中工務店 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-7	愛宕グリーンヒルズ	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	(事務所棟・店舗棟) 株式会社竹中工務店・ 株式会社熊谷組 共同企業体 (住宅棟) 戸田建設株式会社	東京都	(事務所棟・ 住宅棟) 一般財団法人 日本建築 センター (店舗棟) 東京都
0-8	アークヒルズ サウスタワー	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所 清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	一般財団法人 日本建築 センター	一般財団法人 日本建築 センター
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	株式会社日本設計	株式会社日本設計 株式会社大林組 一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築 センター	一般財団法人 日本建築 センター
0-10	オランダヒルズ森タワー	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社大林組	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-3	六本木ファーストプラザ	住宅・都市整備公団 株式会社入江三宅 設計事務所	住宅・都市整備公団 株式会社構造計画研究所	清水建設株式会社・ 安藤建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-4	六本木ビュータワー					

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

viii) 建物状況調査報告書の概要

各不動産及び信託不動産ごとに建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）を建物調査会社に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産の状況は以下のとおりです。「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した15年間の修繕・更新費用の年平均額です。当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

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

物件番号	物件名称		作成年月	緊急修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注1) (注2) (注3) (注4) (注5)	PML (%) (注6)	建物調査会社
0-0	六本木ヒルズ森タワー		2021年 1月	—	81,196	0.59	株式会社東京建築検査機構
0-1	アーク森ビル		2017年12月	—	104,793	0.78	株式会社東京建築検査機構
0-4	後楽森ビル		2017年 1月	—	61,275	0.73	株式会社東京建築検査機構
0-6	赤坂溜池タワー		2022年 1月	—	100,101	1.79	株式会社東京建築検査機構
0-7	愛宕 グリーンヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	2018年 1月	—	140,220	2.35	東京海上ディーアール株式会社
		フォレストタワー (住宅棟)		—	75,281	2.34	
		プラザ (店舗棟)		—	3,104	5.94	
0-8	アークヒルズ サウスタワー		2019年 7月	—	33,905	1.56	東京海上ディーアール株式会社
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー		2021年 2月	—	13,849	0.50	株式会社東京建築検査機構
0-10	オランダヒルズ森タワー		2018年 6月	—	48,211	0.85	株式会社東京建築検査機構
R-3	六本木ファーストプラザ		2022年 1月	—	9,040	2.20	株式会社東京建築検査機構
R-4	六本木ビュータワー		2022年 1月	—	13,366	2.20	株式会社東京建築検査機構
S-1	ラフォーレ原宿（底地）（注7）		—	—	—	—	—
合計				—	684,341	0.90	

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

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

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

(注4) アークヒルズ サウスタワーについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している共有持分割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注5) 虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託不動産全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注6) SOMPOリスクマネジメント株式会社による2021年2月15日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注7) ラフォーレ原宿（底地）については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

ix) 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の実施状況

当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出は合計で203百万円であり、当期費用に区分された修繕費64百万円、施工管理報酬1.7百万円と合わせ、合計269百万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)
赤坂溜池タワー (東京都港区)	機械式駐車場制御変更工事	自 2021年 9月 至 2021年11月	33
	機械式駐車場安全対策工事	自 2021年10月 至 2021年11月	22
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟駐車場制御システム改修工事	自 2021年 9月 至 2021年 9月	12
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	給湯器室改修工事	自 2021年 6月 至 2021年 8月	10
	専有部照明LED化工事	自 2021年10月 至 2022年 1月	20
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2021年 8月 至 2022年 1月	10
六本木ビュータワー (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2021年 8月 至 2022年 1月	12
その他	—	—	82
合計			203

(注) 1件当たりの金額が10百万円を超える案件を対象としています。

（ロ）資本的支出の予定

2022年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関し、計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	スプリンクラー更新工事	自 2021年 4月 至 2022年 3月	41	-	-
	専有部VAV自動制御機器更新工事	自 2021年 4月 至 2023年 3月	235	-	-
	専有部誘導灯LED化工事	自 2021年 4月 至 2023年 3月	87	-	-
	専有部照明LED化工事	自 2021年 6月 至 2023年 3月	214	-	-
	専有部照明操作設備更新工事	自 2021年 6月 至 2023年 3月	26	-	-
	ブラインド更新工事	自 2021年10月 至 2023年 3月	155	-	-
アーク森ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 2021年 3月 至 2022年 2月	25	-	-
	エレベーター更新工事	自 2021年 6月 至 2022年 2月	26	-	-
	照明LED化工事	自 2021年12月 至 2022年 2月	11	-	-
	専有部スプリンクラー更新工事	自 2021年11月 至 2022年 7月	79	-	-
	低層共用部リニューアル工事	自 2022年 5月 至 2023年 1月	57	-	-
後楽森ビル (東京都文京区)	専有部照明LED化工事	自 2022年 2月 至 2022年 7月	24	-	-
	専有部エアバランスユニット更新工事	自 2022年 3月 至 2022年 7月	74	-	-
	非常用エレベーター附室セキュリティ更新工事	自 2022年 4月 至 2022年 7月	16	-	-
	冷水・温水・冷却水ポンプ購入	自 2022年 5月 至 2022年 7月	14	-	-
赤坂溜池タワー (東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2022年11月 至 2023年 2月	12	-	-
	住戸バルコニー植栽改修工事	自 2022年 2月 至 2023年 7月	20	-	-
	住戸リニューアル工事	自 2022年 2月 至 2023年 7月	23	-	-
	住戸家電更新工事	自 2022年 2月 至 2023年 7月	36	-	-
	専有部エアバランスユニット更新工事	自 2022年 2月 至 2023年 7月	57	-	-
	専有部照明LED化工事	自 2022年 2月 至 2023年 7月	25	-	-

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
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	住宅棟中央監視自動制御設備 更新工事	自 2021年 7月 至 2022年 2月	17	—	—
	事務所棟防災設備更新工事	自 2021年11月 至 2022年 2月	63	—	—
	事務所棟照明LED化工事	自 2022年 2月 至 2022年 2月	10	—	—
	事務所棟窓際空調機更新工事	自 2022年 2月 至 2022年 3月	27	—	—
	事務所棟専有部照明LED化工事	自 2022年 1月 至 2022年 7月	10	—	—
	事務所棟ゴンドラ改修工事	自 2021年11月 至 2022年12月	10	—	—
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2021年 4月 至 2022年 2月	44	—	—
	専有部照明LED化工事	自 2022年 2月 至 2022年 3月	10	—	—
	セキュリティシステム更新工事	自 2022年 2月 至 2022年 6月	36	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2022年 2月 至 2022年 7月	11	—	—
六本木ビュータワー (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2022年 2月 至 2022年 7月	24	—	—

(注) 1件当たりの予定金額が10百万円を超える案件を対象としています。

b. 信託受益権の概要

(2022年1月31日現在)

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	23・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年10月 1日	2028年 9月30日	19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2029年 7月31日	20階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月16日	2030年 9月15日	28階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月 1日	2031年 1月31日	25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 4月 1日	2036年 3月31日	26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月22日	2026年 3月31日	13階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2008年 3月28日	2026年 3月31日	12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	23・25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年 4月 1日	2028年 3月31日	地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	当該信託受益権は、信託財産に対する80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	三井住友信託銀行株式会社	2008年 9月30日	2026年 3月31日	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2027年 4月30日	当該信託受益権は、信託財産に対する74%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの26%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。	
0-8 プレミアム	アークヒルズサウスタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2034年 7月31日	共有持分25%に係る信託受益権です。	
0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 6月26日	2037年 7月31日	当該信託受益権は、信託財産に対する78%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの22%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。	
0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月 1日	2032年 7月31日	3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。	
住宅	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	—
	R-4	六本木ビュータワー	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	六本木ビュータワーの80戸の区分所有権に係る信託受益権です。
三井住友信託銀行株式会社			2006年 3月22日	2023年 3月 3日	六本木ビュータワーの12戸の区分所有権に係る信託受益権です。	

c. ポートフォリオの状況

i) 物件クオリティ別投資比率

(2022年1月31日現在)

クオリティ区分（注）	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
プレミアム物件	10	406,780	99.0
プレミアム物件以外	1	4,000	1.0
合計	11	410,780	100.0

（注）クオリティ区分におけるプレミアム物件については、最近の有価証券報告書（2021年10月27日提出）における「2 投資方針
 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略 a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

ii) 主たる用途別投資比率

(2022年1月31日現在)

主たる用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
オフィスビル	8	382,860	93.2
住宅	2	6,100	1.5
商業施設	1	21,820	5.3
合計	11	410,780	100.0

iii) 地域別投資比率

(2022年1月31日現在)

地域		物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区	11	410,780	100.0
	港区	9	361,760	88.1
	文京区	1	27,200	6.6
	渋谷区	1	21,820	5.3
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	11	410,780	100.0
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市	—	—	—
合計		11	410,780	100.0

iv) 築年数別投資比率

(2022年1月31日現在)

築年数	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
10年未満	2	75,450	19.4
10年以上15年未満	—	—	—
15年以上	8	313,510	80.6
合計	10	388,960	100.0

（注）愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日として算出しており、ラフォーレ原宿（底地）については本集計対象から外しています。下記「v) 建物規模別投資比率」において同じです。なお、取得価格で加重平均した平均築年数は20.2年（小数第2位を四捨五入しています。）です。

v) 建物規模別投資比率

(2022年1月31日現在)

規模（注）	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
30,000㎡以上	8	382,860	98.4
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	1.6
10,000㎡未満	—	—	—
合計	10	388,960	100.0

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

d. 収支の状況

（単位：千円）

物件番号	0-0			0-1			
物件名称	六本木ヒルズ森タワー			アーク森ビル			
期	第30期	第31期	増減	第30期	第31期	増減	
	2021年7月期	2022年1月期		2021年7月期	2022年1月期		
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT	
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	
不動産賃貸事業収入	2,943,450	2,851,394	△92,056	1,351,486	1,351,486	－	
	－	－	－	－	－	－	
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,851,394	△92,056	1,351,486	1,351,486	－	
不動産賃貸事業費用	管理委託費	447,868	447,868	－	164,853	182,443	17,589
	公租公課等（注1）	262,998	262,518	△479	84,322	83,675	△646
	水道光熱費	－	－	－	－	－	－
	修繕費	－	－	－	355	－	△355
	損害保険料	4,656	5,108	451	2,123	2,286	162
	減価償却費 ①	336,828	331,646	△5,181	69,589	69,969	379
	その他費用（注2）	376	373	△2	2,693	2,784	90
不動産賃貸事業費用合計	1,052,727	1,047,515	△5,212	323,938	341,159	17,221	
不動産賃貸事業損益 ②	1,890,722	1,803,878	△86,844	1,027,548	1,010,326	△17,221	
NOI ③（①+②）	2,227,551	2,135,525	△92,025	1,097,138	1,080,296	△16,842	
資本的支出 ④	386,688	－	△386,688	80,475	4,545	△75,930	
NCF ③-④	1,840,863	2,135,525	294,662	1,016,662	1,075,750	59,088	

（注1）保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

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

（注3）期中に追加取得をしています。

（単位：千円）

物件番号	0-4			0-6			
物件名称	後楽森ビル			赤坂溜池タワー			
期	第30期	第31期	増減	第30期	第31期	増減	
	2021年7月期	2022年1月期		2021年7月期	2022年1月期		
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	
期末稼働率	91.2%	93.0%	1.8PT	94.5%	94.9%	0.4PT	
期末エンドテナント総数	21	21	0	135	138	3	
賃貸事業収入	647,199	622,848	△24,351	779,529	786,774	7,245	
	74,001	73,774	△226	73,186	73,011	△174	
不動産賃貸事業収益合計	721,200	696,622	△24,578	852,715	859,786	7,071	
管理委託費	84,342	82,044	△2,298	173,187	174,646	1,459	
	公租公課等（注1）	32,811	30,397	△2,414	43,589	41,839	△1,749
	水道光熱費	50,339	56,436	6,097	22,013	27,231	5,218
	修繕費	19,509	4,470	△15,039	29,327	44,351	15,024
	損害保険料	1,737	1,807	69	2,163	2,251	88
	減価償却費 ①	91,764	93,165	1,401	135,085	137,769	2,683
	その他費用（注2）	83,951	86,914	2,963	10,624	10,622	△2
不動産賃貸事業費用合計	364,456	355,235	△9,220	415,991	438,713	22,721	
不動産賃貸事業損益 ②	356,744	341,386	△15,357	436,724	421,073	△15,650	
NOI ③（①+②）	448,508	434,552	△13,955	571,810	558,842	△12,967	
資本的支出 ④	74,881	12,776	△62,104	155,044	90,348	△64,695	
NCF ③-④	373,626	421,776	48,149	416,765	468,494	51,728	

（単位：千円）

物件番号	0-7			0-8			
物件名称	愛宕グリーンヒルズ			アークヒルズ サウスタワー			
期	第30期	第31期	増減	第30期	第31期	増減	
	2021年7月期	2022年1月期		2021年7月期	2022年1月期		
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	94.4%	85.3%	△9.1PT	
期末エンドテナント総数	1	1	0	43	39	△4	
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	459,495	435,312	△24,183	
	—	—	—	21,380	25,931	4,550	
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	480,876	461,243	△19,632	
管理委託費	2,664	2,664	—	44,838	45,526	688	
	公租公課等（注1）	69,178	68,848	△330	36,503	35,918	△585
	水道光熱費	—	—	—	22,480	27,147	4,667
	修繕費	—	—	—	4,832	6,033	1,200
	損害保険料	3,714	3,812	98	1,123	1,204	81
	減価償却費 ①	190,907	179,276	△11,631	44,500	44,536	36
	その他費用（注2）	53,681	58,202	4,521	1,138	1,720	582
不動産賃貸事業費用合計	320,145	312,803	△7,341	155,416	162,087	6,670	
不動産賃貸事業損益 ②	692,174	699,516	7,341	325,459	299,156	△26,303	
NOI ③（①+②）	883,081	878,792	△4,289	369,959	343,692	△26,266	
資本的支出 ④	191,485	31,343	△160,141	2,358	876	△1,482	
NCF ③-④	691,596	847,449	155,852	367,601	342,816	△24,784	

（単位：千円）

物件番号	0-9			0-10			
物件名称	虎ノ門ヒルズ 森タワー			オランダヒルズ森タワー			
期	第30期	第31期(注3)	増減	第30期	第31期	増減	
	2021年7月期	2022年1月期		2021年7月期	2022年1月期		
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	96.3%	96.3%	0.0PT	
期末エンドテナント総数	1	1	0	21	21	0	
賃貸事業収入	1,039,279	1,208,989	169,710	524,667	515,201	△9,466	
	—	—	—	63,628	21,760	△41,868	
不動産賃貸事業収益合計	1,039,279	1,208,989	169,710	588,296	536,962	△51,334	
管理委託費	117,086	138,332	21,246	102,524	101,396	△1,127	
	公租公課等（注1）	72,511	82,870	10,359	35,615	35,591	△24
	水道光熱費	—	—	—	4,549	5,399	849
	修繕費	—	—	—	4,412	925	△3,486
	損害保険料	1,925	2,405	479	1,172	1,234	61
	減価償却費 ①	131,502	151,144	19,641	44,066	42,815	△1,250
	その他費用（注2）	95	111	15	210	209	△0
不動産賃貸事業費用合計	323,121	374,863	51,742	192,550	187,571	△4,978	
不動産賃貸事業損益 ②	716,157	834,125	117,968	395,746	349,390	△46,355	
NOI ③（①+②）	847,660	985,269	137,609	439,812	392,206	△47,605	
資本的支出 ④	1,904	—	△1,904	54,403	37,669	△16,734	
NCF ③-④	845,755	985,269	139,514	385,408	354,537	△30,871	

（単位：千円）

物件番号	R-3			R-4			
物件名称	六本木ファーストプラザ			六本木ビュータワー			
期	第30期	第31期	増減	第30期	第31期	増減	
	2021年7月期	2022年1月期		2021年7月期	2022年1月期		
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	
期末稼働率	82.4%	84.1%	1.7PT	92.3%	92.0%	△0.3PT	
期末エンドテナント総数	34	35	1	84	83	△1	
賃貸事業収入	79,842	72,500	△7,341	103,967	101,567	△2,399	
	—	—	—	—	—	—	
不動産賃貸事業収益合計	79,842	72,500	△7,341	103,967	101,567	△2,399	
管理委託費	11,923	11,974	51	13,872	13,718	△154	
	公租公課等（注1）	8,369	8,362	△7	12,715	12,701	△14
	水道光熱費	1,088	1,364	276	957	1,057	99
	修繕費	2,451	4,051	1,599	1,758	4,202	2,443
	損害保険料	238	247	9	350	361	10
	減価償却費 ①	11,639	11,810	170	16,937	17,001	63
	その他費用（注2）	3,820	3,814	△6	587	586	△0
不動産賃貸事業費用合計	39,532	41,626	2,094	47,181	49,628	2,447	
不動産賃貸事業損益 ②	40,310	30,874	△9,435	56,786	51,939	△4,847	
NOI ③（①+②）	51,950	42,684	△9,265	73,724	68,940	△4,784	
資本的支出 ④	17,104	11,258	△5,845	6,732	14,989	8,257	
NCF ③-④	34,845	31,425	△3,420	66,991	53,950	△13,041	

（単位：千円）

物件番号	S-1			合計			
物件名称	ラフォーレ原宿（底地）						
期	第30期	第31期	増減	第30期	第31期(注3)	増減	
	2021年7月期	2022年1月期		2021年7月期	2022年1月期		
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	97.6%	97.4%	△0.2PT	
期末エンドテナント総数	1	1	0	343	342	△1	
賃貸事業収入	667,800	667,800	－	9,609,038	9,626,195	17,157	
	－	－	－	232,197	194,479	△37,718	
不動産賃貸事業収益合計	667,800	667,800	－	9,841,235	9,820,674	△20,560	
管理委託費	－	－	－	1,163,160	1,200,616	37,455	
	公租公課等（注1）	90,451	90,450	△1	749,067	753,174	4,107
	水道光熱費	－	－	－	101,428	118,637	17,208
	修繕費	－	－	－	62,647	64,033	1,386
	損害保険料	－	－	－	19,207	20,720	1,512
	減価償却費 ①	－	－	－	1,072,822	1,079,135	6,312
	その他費用（注2）	－	－	－	157,179	165,339	8,159
不動産賃貸事業費用合計	90,451	90,450	△1	3,325,513	3,401,656	76,143	
不動産賃貸事業損益 ②	577,349	577,350	1	6,515,722	6,419,018	△96,704	
NOI ③（①+②）	577,349	577,350	1	7,588,544	7,498,153	△90,391	
資本的支出 ④	－	－	－	971,078	203,807	△767,270	
NCF ③-④	577,349	577,350	1	6,617,466	7,294,346	676,879	