



森ヒルズリート投資法人

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第38期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2025年2月1日 至 2025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38期(2025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、物価上昇による影響が継続し、個人消費の一部に弱さが見られましたが、設備投資が堅調に推移するとともに、輸出の増加が下支えとなることで、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、東京都心部において大規模な新築ビルが複数供給されましたが、業容拡大による拡張や、立地改善、グレードアップ等を目的とした移転需要が継続したことで、空室率は着実に低下し、賃料についても底堅く推移しました。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堅調に推移しました。不動産流通市場は、外資系法人による大型取引が牽引したほか、J-REITによる運用資産の入れ替えの動きが引き続き活発であったことで、取引額は引き続き高水準を維持し、取引価格についても高値圏を維持しました。

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

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で407,908百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積182,655.52㎡、期末稼働率は99.5%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11,223百万円、営業利益は6,795百万円、経常利益は6,094百万円、当期純利益は6,093百万円、1口当たりの分配金は3,090円となりました。2025年7月1日に「ラフォーレ原宿(底地)」の一部譲渡(譲渡価格3,073百万円)を実施し、譲渡益1,522百万円のうち265百万円を圧縮積立金として積み立てています。

また、本投資法人は2025年12月1日に「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の追加取得(取得価格 9,669百万円)及び「ラフォーレ原宿(底地)」の一部譲渡(譲渡価格3,073百万円)を実施する予定であり、第39期(2026年1月期)においては、1口当たり3,100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。

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

山本 博之

CONTENTS

決算ハイライト	1	I. 資産運用報告	6
取得資産概要	2	II. 貸借対照表	30
ポートフォリオ概要	4	III. 損益計算書	32
運用状況	5	IV. 投資主資本等変動計算書	33
		V. 注記表	35
		VI. 金銭の分配に係る計算書	52
		VII. 会計監査人の監査報告書	53
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
		IX. 投資主インフォメーション	58
		X. ポートフォリオマップ(2025年7月31日時点)	60

決算ハイライト

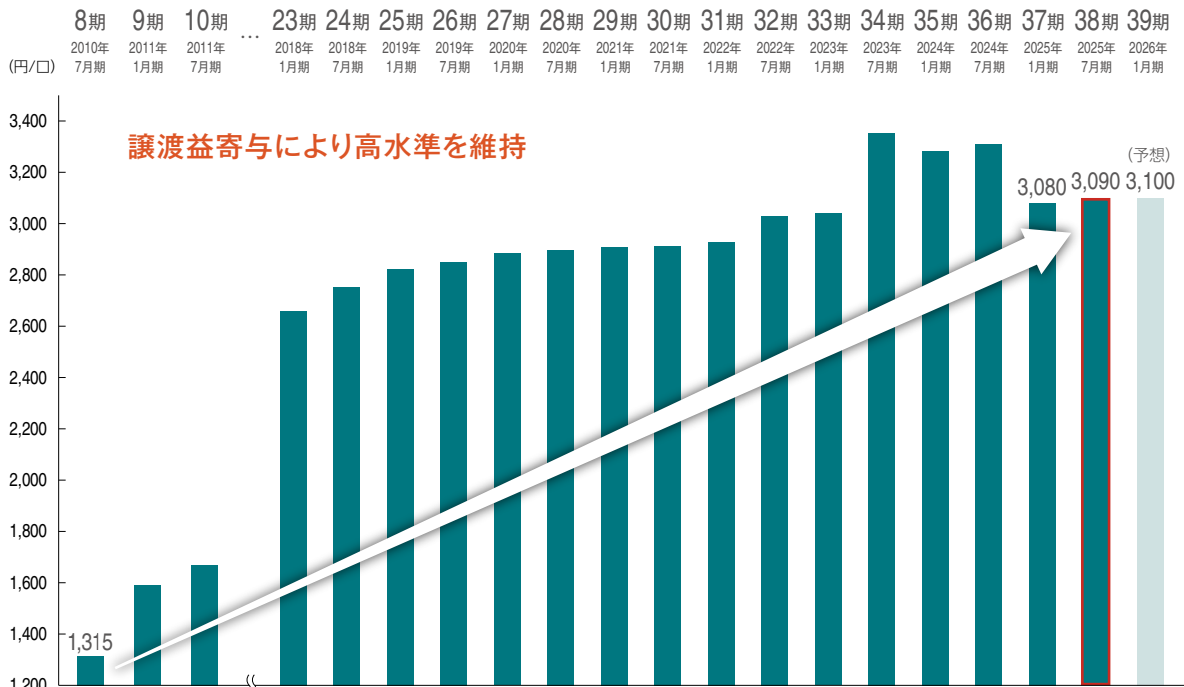
第38期1口当たり確定分配金

3,090 円/口

第39期1口当たり予想分配金

3,100 円/口

1口当たり分配金の推移



(注1) 投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載しています。(2014年2月1日分割)

(注2) 第39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。

主な財務指標の推移

	第37期 2024年8月1日～2025年1月31日 (184日)	第38期 2025年2月1日～2025年7月31日 (181日)	前期比 (第38期ー第37期)
営業収益	11,088 百万円	11,223 百万円	+135 百万円
営業利益	6,769 百万円	6,795 百万円	+25 百万円
経常利益	6,164 百万円	6,094 百万円	△70 百万円
当期純利益	6,163 百万円	6,093 百万円	△70 百万円
1口当たり分配金	3,080 円/口	3,090 円/口	+10 円/口
発行済投資口の総口数	1,916,330 口	1,886,235 口	
物件取得価格	401,615 百万円	407,908 百万円	

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

取得資産概要

本投資法人は、2025年12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



所在地	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㎡		
		取得対象	28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%) を信託財産とする信託受益権の準共有持分11.9%

	取得価格	鑑定評価額	想定NOI利回り	
2025年12月1日 取得予定	96.6億円	116.1億円	3.0%	過去取得分も含めた 準共有持分は99.9%となる

虎ノ門ヒルズ

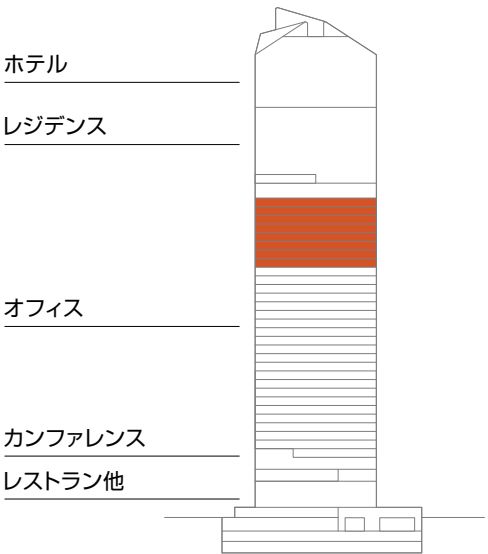
「虎ノ門ヒルズ 森タワー」は、高いスペックを備えたオフィス、眺望が良くホテルサービスも利用できる高級住宅、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、多様な都市機能をサポートする商業施設、約6,000㎡のオープンスペース等で構成されています。東京・日本にグローバルプレーヤーを惹きつける「国際新都心・グローバルビジネスセンター」として、更なる発展が期待される虎ノ門エリアに所在します。

Office

虎ノ門ヒルズ 森タワー

地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワー「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の6階から35階の30フロアを占める、総貸室面積約30,000坪のオフィス。基準階の貸室は、約1,000坪、天井高2.8mの無柱空間を実現したフレキシビリティの高い快適な執務空間です。6駅11路線が利用可能な立地は、羽田空港にもアクセスが良く、グローバルなビジネス拠点として適しています。

取得対象 (赤色の一部)



所在図



ポートフォリオ概要

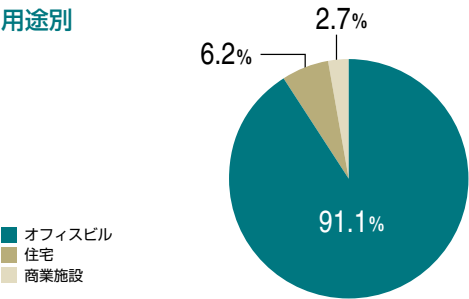
本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性と資産価値の更なる向上を目指します。

ポートフォリオ分散状況（資産総額4,079億円）

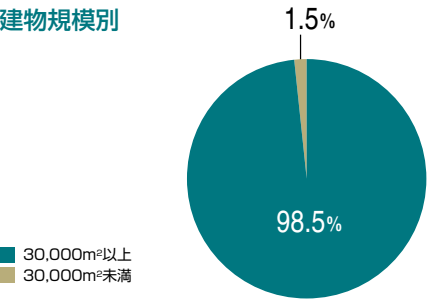
地域別



用途別



建物規模別



(注1) 各比率は、取得価格総額に対する区分ごとの取得価格合計の比率を記載しています。
(注2) 用途別分散状況の比率において、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。
(注3) 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。

ポートフォリオ一覧



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
R-4
六本木ビュータワー



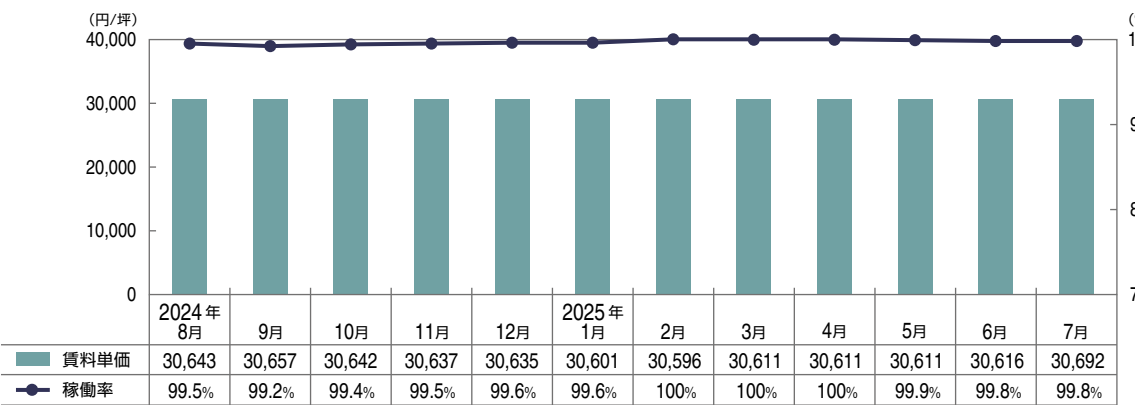
S-1 | PREMIUM
ラフォーレ原宿(底地)

運用状況

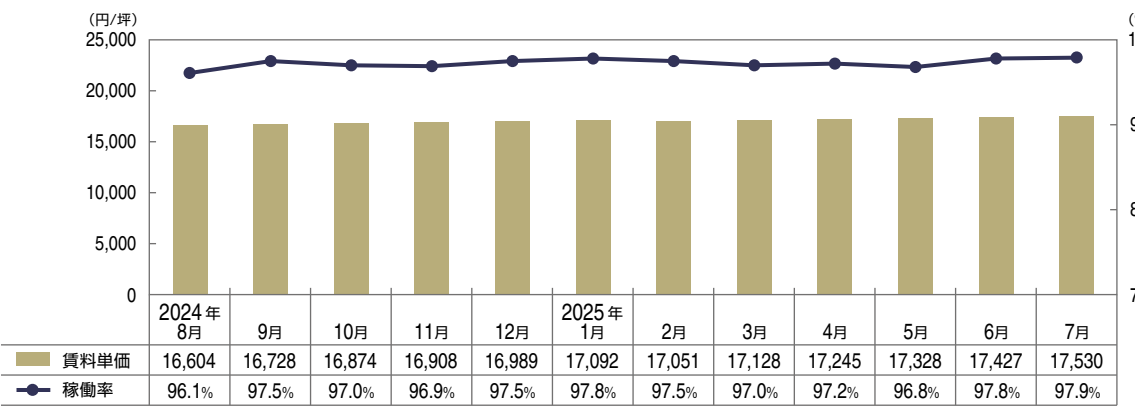
本投資法人は、賃貸市況の変化に応じた新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率及び賃料単価の維持・向上を図ります。

稼働状況

オフィスビル



住宅



有利子負債の状況

	第37期末 2025年1月31日	第38期末 2025年7月31日
有利子負債残高	189,422 百万円	188,188 百万円
LTV（帳簿価額ベース）(注1)	45.8 %	46.1 %
LTV（鑑定評価額ベース）(注2)	36.6 %	36.7 %
平均残存年数	3.6 年	3.5 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。

■ 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34期 自 2023年2月 1 日 至 2023年7月31日	第35期 自 2023年8月 1 日 至 2024年1月31日	第36期 自 2024年2月 1 日 至 2024年7月31日	第37期 自 2024年8月 1 日 至 2025年1月31日	第38期 自 2025年2月 1 日 至 2025年7月31日
営業収益		百万円	11,215	11,176	11,173	11,088	11,223
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	9,838	9,802	9,755	9,673	9,700
営業費用		百万円	4,259	4,373	4,294	4,318	4,428
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	3,516	3,628	3,555	3,573	3,665
営業利益		百万円	6,955	6,803	6,879	6,769	6,795
経常利益		百万円	6,424	6,291	6,344	6,164	6,094
当期純利益	(a)	百万円	6,423	6,289	6,343	6,163	6,093
総資産額	(b)	百万円 %	414,888 (対前期比△0.1)	413,064 (対前期比△0.4)	413,260 (対前期比0.0)	413,182 (対前期比△0.0)	407,947 (対前期比△1.3)
純資産額	(c)	百万円 %	204,797 (対前期比△0.2)	204,778 (対前期比△0.0)	205,575 (対前期比0.4)	205,654 (対前期比0.0)	201,828 (対前期比△1.9)
出資総額（純額）	(注1)	百万円	195,718	195,718	195,718	195,718	191,718
発行済投資口の総口数	(d)	口	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,886,235
1口当たり純資産額	(c) / (d)	円	106.869	106.859	107.275	107.316	107,000
分配金総額	(e)	百万円	6,423	6,289	6,343	5,902	5,828
1口当たり当期純利益	(注2)	円	3,352	3,282	3,310	3,216	3,202
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円	3,352	3,282	3,310	3,080	3,090
（うち1口当たり利益分配金）		円	3,352	3,282	3,310	3,080	3,090
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率	(注3)	%	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
（年換算）	(注3)	%	3.1	3.0	3.1	3.0	3.0
自己資本利益率	(注3)	%	3.1	3.1	3.1	3.0	3.0
（年換算）	(注3)	%	6.3	6.1	6.2	5.9	6.0
自己資本比率	(c) / (b)	% (ポイント)	49.4 (対前期増減△0.0)	49.6 (対前期増減0.2)	49.7 (対前期増減0.2)	49.8 (対前期増減0.0)	49.5 (対前期増減△0.3)
配当性向	(e) / (a) (注4)	%	99.9	99.9	99.9	95.7	95.6
【その他参考情報】							
期末投資物件数	(注5)	件	11	11	11	11	11
期末エンドテナント総数	(注6)	件	364	362	372	372	376
期末総賃貸可能面積	(注7)	㎡	180,977.11	180,797.12	180,572.82	180,393.26	182,655.52
期末総賃貸面積	(注7)	㎡	179,294.95	175,726.30	178,981.56	179,209.82	181,747.00
期末稼働率	(注8)	%	99.1	97.2	99.1	99.3	99.5
当期減価償却費		百万円	1,097	1,083	1,076	1,064	1,070
当期資本的支出額		百万円	717	191	815	348	561
NOI	(注3)	百万円	7,419	7,257	7,276	7,163	7,105
1口当たりFFO	(注3)	円	3,206	3,130	3,131	3,033	2,990
FFO倍率	(注3)	倍	22.4	22.1	20.5	20.9	22.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍	19.9	19.6	18.5	15.6	13.1
金利償却前当期純利益	(注3)	百万円	7,918	7,768	7,844	7,724	7,758
支払利息	(注3)	百万円	397	395	424	496	594
有利子負債額	(注3)	百万円	192,422	190,422	189,922	189,422	188,188
期末総資産有利子負債比率		%	46.4	46.1	46.0	45.8	46.1
当期運用日数		日	181	184	182	184	181

(注1) 「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、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控除額については考慮していません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を次の日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
第34期 1,916,330口 第35期 1,916,330口 第36期 1,916,330口 第37期 1,916,330口 第38期 1,902,711口

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

- 総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額（※1）
- 自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額（※2）
- NOI＝当期賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費
- 1口当たりFFO（Funds from Operation）＝（当期純利益＋当期減価償却費－不動産等譲渡損益）／発行済投資口の総口数
- FFO倍率
第34期＝2023年7月末投資口価格（144,700円）／年換算後1口当たりFFO 第37期＝2025年1月末投資口価格（125,600円）／年換算後1口当たりFFO
第35期＝2024年1月末投資口価格（137,200円）／年換算後1口当たりFFO 第38期＝2025年7月末投資口価格（136,600円）／年換算後1口当たりFFO
第36期＝2024年7月末投資口価格（128,600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（※3）／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）金利償却前当期純利益＝当期純利益＋当期減価償却費＋支払利息（投資法人債利息を含みます。）

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

配当性向＝（分配金総額（利益超過分配金を含みません。））÷当期純利益）×100

(注5) 六本木ビュースタワーについては、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。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。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。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日に用途が居室に該当する区画（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。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。ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

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

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

- 2017年8月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95％に係る信託受益権の準共有持分7％（総専有面積の約1.0％）
- 2018年3月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95％に係る信託受益権の準共有持分7％（総専有面積の約1.0％）
- 2018年9月3日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95％に係る信託受益権の準共有持分36％（総専有面積の約5.0％）
- 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％）
- 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0.15％）
- 2025年7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10％（総専有面積の約1.4％）

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。ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

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

(注6) 「期末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。）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7) 「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。「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、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（第34期から第37期については78％、第38期については88％）を、ラフォーレ原宿（底地）については、信託受益権の準共有持分割合（第34期については79％、第35期については72％、第36期については65％、第37期については58％、第38期については51％）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秉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、一棟の建物におけ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％）を秉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、用途が居室に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る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％）を秉じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。また、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、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）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％）を秉じ、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、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

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

(注9) 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。

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）。
2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）（以下「第38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1,886,235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、物価上昇による影響が継続し、個人消費の一部に弱さが見られましたが、設備投資が堅調に推移するとともに、輸出の増加が下支えとなることで、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、東京都心部において大規模な新築ビルが複数供給されましたが、業容拡大による拡張や、立地改善、グレードアップ等を目的とした移転需要が継続したことで、空室率は着実に低下し、賃料についても底堅く推移しました。高級賃貸住宅市場は、都心部の優良住宅に対する安定的な需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準はともに堅調に推移しました。不動産流通市場は、外資系法人による大型取引が牽引したほか、J-REITによる運用資産の入れ替えの動きが引き続き活発であったことで、取引額は引き続き高水準を維持し、取引価格についても高値圏を維持しました。

②運用実績
本投資法人は当期においても、テナントニーズを把握した効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事によりテナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の動向を見据えながら新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。
当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で407,908百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積182,655.52㎡、期末稼働率は99.5%となっています。

(3) 資金調達の概要
本投資法人は当期において、2024年11月29日に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円の返済によって減少した手元資金への充当、既存の長期借入金9,134百万円の借換えのため、8,200百万円の長期借入れを行い、手元資金1,934百万円を充当しました。また、投資法人債2,000百万円の償還のため、1,700百万円の投資法人債を発行し、手元資金300百万円を充当しました。
その結果、当期末現在の借入金残高は164,888百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金19,104百万円）、投資法人債残高は23,300百万円（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188,188百万円となっています。
これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債23,300百万円及び長期借入金18,079百万円に加えて、変動金利である長期借入金146,809百万円のうち109,143百万円については、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80.0%です。）。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。
また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所（JCR）からAA（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。
(注) 短期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年以下、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(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11,223百万円、営業利益は6,795百万円、経常利益は6,094百万円、当期純利益は6,093百万円となりました。
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。また、当期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、2025年7月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,886,235口の整数倍の最大値となる5,828,466,150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3,090円となりました。

3. 増資等の状況

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（純額） （百万円） （注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年 8 月31日	公募増資	39,400	1,914,360	5,007	195,467	(注2)
2020年 9 月25日	第三者割当増資	1,970	1,916,330	250	195,718	(注3)
2025年 7 月31日	消却	△30,095	1,886,235	△3,999	191,718	(注4)

(注1) 「出資総額(純額)」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、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控除額については考慮していません。
(注2) 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3) 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。
(注4) 2025年3月18日から2025年6月25日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（30,095口）については、2025年7月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年7月31日に消却しました。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定の適用を前提として、本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、当期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、2025年7月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,886,235口の整数倍の最大値となる5,828,466,150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3,090円となりました。

	第34期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	第35期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	第36期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	第37期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	第38期 自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日
当期末処分利益総額	6,451,828千円	6,318,278千円	6,372,011千円	6,192,686千円	6,122,674千円
利益留保額	28,289千円	28,883千円	28,958千円	290,389千円	294,208千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,423,538千円 (3,352円)	6,289,395千円 (3,282円)	6,343,052千円 (3,310円)	5,902,296千円 (3,080円)	5,828,466千円 (3,090円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,423,538千円 (3,352円)	6,289,395千円 (3,282円)	6,343,052千円 (3,310円)	5,902,296千円 (3,080円)	5,828,466千円 (3,090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、好調な企業業績と雇用・所得環境の改善が続くなかで、緩やかな改善が継続することが期待されますが、米国の通商政策の影響による景気の減速懸念や、日本銀行が進める政策金利の引き上げ等に伴う影響もあり、国内景気の動向や金融資本市場の変動については、引き続き注視が必要と考えています。

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、堅調な企業業績と良好な雇用環境を背景に空室率が改善傾向にあり、今後も回復の継続が見込まれ、賃料は堅調に推移することが予想されます。高級賃貸住宅市場は、東京都心部において大規模再開発に伴う供給量の増加が見込まれるものの、安定的な需要が継続していることから、堅調に推移すると考えています。不動産流通市場は、長期金利の上昇が懸念されるものの、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、取引価格については引き続き高水準を維持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。

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

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

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得及び賃借

本投資法人は、2025年9月12日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部を追加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、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、取得価格、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。

①取得及び賃借の概要

物	件	名	称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	
取	得	予	定	資 産	信託受益権（注1）
取	得	予	定	価 格	9,669,000千円（注2）
鑑	定	評	価	額	11,614,400千円（注3）
契	約	締	結	日	2025年9月12日
取		得		日	2025年12月1日（予定）
取		得		先	森ビル株式会社
取		得		資 金	自己資金（予定）
貸		借		先	森ビル株式会社（注4）

(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11.9%を追加取得し、既に保有している88%と合わせて99.9%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0.1%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

(注2) 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。

(注3) 2025年8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。

(注4) 賃貸条件その他の詳細については、後記「②取得資産及び賃借の内容」をご参照ください。

②取得資産及び賃借の内容

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11.9%）
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	17,068.96㎡
	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		一般財団法人日本建築センター
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		9,669,000千円
取得日		2025年12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	11,614,400千円（価格時点：2025年8月1日）
PML（注4）		2.3%
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

〈 資産運用の概況 〉

貸借の内容（2025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	2022年8月1日から2027年7月31日まで	
総賃料収入（年間賃料）（注6）	369,176,784円	
敷金・保証金（注7）	307,647,323円	
総賃貸可能面積（注8）	2,905.76㎡	
総賃貸面積（注9）	2,905.76㎡	
エンドテナントの総数	9社	
稼働率	95.8%	
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。
- （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515.61㎡（約3.0％）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建物持分割合に相当する敷地面積は約4,328.56㎡（約25.4％）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2,906.47㎡（約1.7％）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24,399.70㎡（約13.9％）となる予定です。
- （注4）「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10％の予想損失額（＝再現期間475年の予想損失額）の再調達価格に対する割合（％）で示したものを意味します。ただし、予想損失は、地盤の液状化や地震動による直接損失のみを評価するものであり、機器や家具、什器等の損失や地震後の水による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な損失は含まれていません。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年9月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています。
- （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、信託受益権の準共有持分11.9％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、信託受益権の準共有持分11.9％を乗じた金額を単位未満切捨てで記載しています。
- （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、信託受益権の準共有持分11.9％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9）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11.9％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。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めていません。

（参考情報）

資金の借入れ

本投資法人は、2025年8月29日返済期限の長期借入金7,100百万円の借換資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限 (注4)	返済 方法	担保の 有無
株式会社西日本シティ銀行	500	1.215% (注1)	2025年 8月29日	2028年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利 +0.200%（注2）		2031年 8月31日		
株式会社福岡銀行	500	基準金利 +0.250%（注3）		2033年 8月31日		
株式会社りそな銀行	500	基準金利 +0.200%（注3）		2033年 8月31日		
株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,800	基準金利 +0.300%（注3）		2033年 8月31日		
みずほ信託銀行株式会社	2,800	基準金利 +0.380%（注3）		2034年 8月31日		

- （注1）利払日は、初回を2026年2月末日とし、以降毎年2月及び8月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- （注2）利払日は、初回を2026年2月末日とし、以降毎年2月及び8月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前公表の全銀協6ヶ月日本円TIBORとなります。
- 2025年8月27日付金利スワップ契約の締結により、上記記載の借入れにおける返済期限までの金利は、1.71300％で実質的に固定化されています。
- （注3）利払日は、初回を2025年9月末日とし、以降毎月末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前公表の全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。
- （注4）返済期限は、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

■ 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34期 2023年7月31日	第35期 2024年1月31日	第36期 2024年7月31日	第37期 2025年1月31日	第38期 2025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	1,916,330口	1,916,330口	1,916,330口	1,916,330口	1,886,235口
出資総額（純額）（注）	195,718百万円	195,718百万円	195,718百万円	195,718百万円	191,718百万円
投資主数	13,828人	15,772人	20,362人	21,160人	20,688人

（注）「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、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控除額については考慮していません。

2. 投資口に関する事項

2025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 （％）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	429,898	22.8
森ビル株式会社	365,805	19.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	262,298	13.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	81,004	4.3
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	27,857	1.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	24,777	1.3
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	21,868	1.2
JP MORGAN CHASE BANK 385781	21,580	1.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	21,165	1.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	15,582	0.8
合計	1,271,834	67.4

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 （注1）	山本 博之	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	－
	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取締役会長	－
監督役員 （注2）	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,050
	西村 光治	弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士	2,100
	石島 美也子	石島法律事務所代表弁護士	2,100
	北村 恵美	税理士法人三村会計事務所代表社員	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	16,600 （注3）

（注1）山本博之は、2025年4月18日開催の第11回投資主総会において選任され、同日付で本投資法人の執行役員に就任しています。

なお、磯部英之は、同日付で任期満了により退任しました。

（注2）監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

なお、2025年4月18日付で田村誠邦は任期満了により退任しました。

（注3）会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬（2,100千円）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（2,900千円）が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は、2,678千円です。

（2）会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

（3）会計監査人の本投資法人に対する責任

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

（4）過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	（保険料の負担割合） 本保険料の全額を本投資法人が負担しています。
	（填補の対象とされる保険事故の概要） 本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、執行役員及び監督役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしています。
	（役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 被保険者の故意による犯罪行為、背信行為若しくは詐欺行為、又は故意による法令違反等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025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）	株式会社東京共同会計事務所
一般事務受託者（機関の運営）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	農林中央金庫
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社

■ 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37期 (2025年1月31日)		第38期 (2025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 (%)
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	365,293	88.4	372,630	91.3
		東京圏	365,293	88.4	372,630	91.3
		地方主要都市部	－	－	－	－
	住宅	東京都心5区及び その周辺地区	6,269	1.5	6,266	1.5
		東京圏	6,269	1.5	6,266	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	12,803	3.1	11,257	2.8
		東京圏	12,803	3.1	11,257	2.8
		地方主要都市部	－	－	－	－
	小 計		384,366	93.0	390,154	95.6
預金等のその他の資産（注2）		28,816	7.0	17,792	4.4	
資産総額		413,182	100.0	407,947	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37期に5,570百万円、第38期に4,974百万円含まれています。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

2025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	109,782	43,041.54	43,041.54	100.0	29.4	オフィスビル
0-1 プレミアム	アーク森ビル	61,560	24,588.43	24,588.43	100.0	13.9	オフィスビル
0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	62,448	21,487.97	21,487.97	100.0	12.7	オフィスビル
0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	40,788	19,777.54	19,650.37	99.4	9.5	オフィスビル
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	39,155	29,667.58	29,667.58	100.0	10.4	オフィスビル
0-4 プレミアム	後楽森ビル	24,354	16,152.65	16,152.65	100.0	7.8	オフィスビル
0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	18,320	8,994.60	8,678.23	96.5	4.9	オフィスビル
0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	16,220	10,165.01	10,165.01	100.0	5.2	オフィスビル
S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	11,257	1,308.18	1,308.18	100.0	3.9	商業施設
R-4	六本木ビュータワー	4,045	4,515.25	4,253.93	94.2	1.2	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,220	2,956.77	2,753.11	93.1	0.9	住宅
合 計		390,154	182,655.52	181,747.00	99.5	100.0	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している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。

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2025年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（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	159,200	109,782
		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	65,000	61,560
		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	16,152.65	24,880	24,354
		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	19,777.54	35,800	40,788
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー：東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー：東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号	信託受益権	29,667.58	46,176	39,155
		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	8,994.60	23,700	18,320
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	信託受益権	21,487.97	85,888	62,448
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号	信託受益権	10,165.01	22,700	16,220
	オフィスビル 小計					173,875.32	463,344	372,630
	住宅	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	4,050	2,220
		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	4,170	4,045
	住宅 小計					7,472.02	8,220	6,266
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	信託受益権	1,308.18	23,409	11,257
商業施設等 小計						1,308.18	23,409	11,257
合 計						182,655.52	494,973	390,154

(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、2025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、2025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。

■ 資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

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37期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第38期 (2025年2月1日～2025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 イ 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	2,851	29.5	1	100.0	2,851	29.4
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	1	100.0	1,351	14.0	1	100.0	1,351	13.9
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	24	100.0	750	7.8	24	100.0	756	7.8
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	142	99.0	902	9.3	144	99.4	923	9.5
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	1	100.0	1,012	10.5	1	100.0	1,012	10.4
		0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	50	94.0	471	4.9	52	96.5	478	4.9
		0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー(注1)	1	100.0	1,209	12.5	1	100.0	1,235	12.7
		0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	24	100.0	503	5.2	24	100.0	504	5.2
		オフィスビル 小計			244	99.6	9,054	93.6	248	99.7	9,114
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	39	91.1	87	0.9	40	93.1	91	0.9
		R-4	六本木ビュータワー	88	96.1	113	1.2	87	94.2	114	1.2
		住宅 小計			127	94.1	200	2.1	127	93.8	206
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） (注2)	1	100.0	418	4.3	1	100.0	379	3.9
		商業施設等 小計			1	100.0	418	4.3	1	100.0	379
合 計				372	99.3	9,673	100.0	376	99.5	9,700	100.0

(注1) 2025年7月1日付で追加取得しています。

(注2) 2024年11月29日付及び2025年7月1日付で一部譲渡しています。

(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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025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)	109,143	90,039	
合 計		109,143	90,039	

(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、取引金融機関から提示された価格等によっています。

5. その他資産の状況

2025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。

■ 資産運用報告

〈 保有不動産の資本的支出 〉

1. 資本的支出の予定

2025年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、2026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）	専有部VAV自動制御機器更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	22	－	－
	専有部照明LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	190	－	－
	専有部OAフロア更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	33	－	－
	トイレ改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	337	－	－
	専有部貸室分割工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	38	－	－
	スプリンクラー更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	168	－	－
	外装照明器具LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	45	－	－
アーク森ビル （東京都港区）	セキュリティシステム更新工事	自 2024年 9月 至 2026年 2月	50	－	－
	受水槽更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	29	－	－
	エレベーター更新工事	自 2025年 1月 至 2026年 3月	33	－	－
	外壁改修工事	自 2025年 11月 至 2026年 3月	10	－	－
後楽森ビル （東京都文京区）	専有部照明LED化工事	自 2025年 8月 至 2026年 7月	74	－	－
	窓際空調機更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 7月	90	－	－
赤坂溜池タワー （東京都港区）	機械式駐車場設備部品交換工事	自 2025年 11月 至 2026年 2月	15	－	－
	不活性ガス消火設備容器交換	自 2025年 11月 至 2026年 2月	17	－	－
	住戸家電更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	21	－	－
	住戸レンジフード交換工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	28	－	－
	トイレ改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	14	－	－
	全熱交換器更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	10	－	－
愛宕グリーンヒルズ （東京都港区）	事務所棟来訪者管理システム更新工事	自 2025年 10月 至 2025年 12月	11	－	－
	電話交換機交換工事	自 2025年 11月 至 2025年 12月	13	－	－
	エレベーター監視盤更新工事	自 2025年 10月 至 2026年 3月	20	－	－
	事務所棟窓側空調機更新工事	自 2025年 12月 至 2026年 3月	55	－	－

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
アークヒルズ サウスタワー （東京都港区）	中央監視システム更新工事	自 2024年 12月 至 2025年 10月	50	－	－
虎ノ門ヒルズ 森タワー （東京都港区）	エレベーター籠内モニター更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	13	－	－
	中央監視システム更新工事	自 2025年 8月 至 2026年 3月	59	－	－
オランダヒルズ森タワー （東京都港区）	熱源設備更新工事	自 2025年 7月 至 2026年 2月	11	－	－
	トイレ改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	178	－	－
	共用部照明LED化工事	自 2025年 8月 至 2026年 3月	12	－	－
	空調更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	13	－	－
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 2025年 8月 至 2026年 7月	27	－	－
	エレベーター更新工事	自 2026年 11月 至 2027年 1月	32	－	－
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 2025年 8月 至 2026年 7月	49	－	－
	エレベーター更新工事	自 2026年 6月 至 2026年 9月	52	－	－

（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。

■ 資産運用報告

〈 保有不動産の資本的支出 〉

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合計で561百万円であり、当期費用に区分された修繕費164百万円、施工管理報酬2.1百万円と合わせ、合計728百万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)	スプリンクラー更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	65
	ITVシステム更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	14
	蒸気配管更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	16
アーク森ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2023年 11月 至 2025年 2月	28
	セキュリティシステム更新工事	自 2024年 9月 至 2025年 2月	24
後楽森ビル (東京都文京区)	ウッドデッキ更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 3月	12
	中央監視システム更新工事	自 2024年 6月 至 2025年 5月	61
	専有部照明LED化工事	自 2024年 12月 至 2025年 5月	18
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 2025年 2月 至 2025年 3月	18
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	住宅棟エントランスリニューアル工事	自 2024年 9月 至 2025年 3月	32
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 2025年 2月 至 2025年 7月	37
その他	－	－	231
合計			561

(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37期	第38期
(a) 資産運用報酬	619,408	619,349
(b) 資産保管手数料	10,331	10,329
(c) 一般事務委託手数料	17,962	19,637
(d) 役員報酬	8,400	7,350
(e) その他営業費用	88,475	106,106
合 計	744,577	762,772

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した不動産等取得に係る取得報酬が第38期に7,820千円あります。

2. 借入状況

2025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	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	農林中央金庫	2019.5.31	－	3,000	－	3,000	0.2675	2026.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2019.11.29	－	600	－	600	0.2610	2026.5.29			
	三井住友信託銀行 株式会社	2016.3.31	2,400	－	2,400	－	0.5040	2025.3.31			
		2017.8.1	－	1,000	－	1,000	0.5150	2026.7.31			
		2020.5.29	834	－	834	－	0.2650	2025.5.30			
		2020.11.30	960	－	－	960	0.2100	2025.11.28			
		2021.5.31	－	1,294	－	1,294	0.2268	2026.5.29			
		2017.8.1	－	500	－	500	0.5150	2026.7.31			
	株式会社福岡銀行	2018.2.28	500	－	－	500	0.4700	2025.8.29			
		2019.5.31	－	2,000	－	2,000	0.1675	2026.5.29			
		2018.2.28	1,500	－	－	1,500	0.4700	2025.8.29			
	みずほ信託銀行 株式会社	2018.8.31	1,300	－	－	1,300	0.4700	2025.8.29			
		2017.8.1	1,100	－	1,100	－	0.4673	2025.7.31			
	株式会社三井住友 銀行	2018.2.28	－	2,650	－	2,650	0.5460	2026.2.27			
		2018.2.28	500	－	－	500	0.5400	2025.8.29			
	株式会社ＳＢＩ新生 銀行	2018.8.31	1,300	－	－	1,300	0.5200	2025.8.29			
		2016.3.31	2,400	－	2,400	－	0.5040	2025.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2019.8.30	1,000	－	－	1,000	0.2010	2025.8.29			
		2018.2.28	500	－	－	500	0.4700	2025.8.29			
	株式会社りそな銀行	2018.2.28	500	－	－	500	0.4700	2025.8.29			
	株式会社西日本 シティ銀行	2018.2.28	500	－	－	500	0.5400	2025.8.29			
	株式会社三菱ＵＦＪ 銀行	2016.3.31	2,400	－	2,400	－	0.5040	2025.3.31			
	小 計		17,194	11,044	9,134	19,104					

■ 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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018.2.28	4,700	－	－	4,700	0.4065	2027.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2018.8.31	5,000	－	－	5,000	0.4345	2028.2.29			
		2019.5.31	3,904	－	－	3,904	0.9770	2028.11.30			
		2019.11.29	2,200	－	－	2,200	0.1930	2026.11.30			
		2020.5.29	2,816	－	－	2,816	0.2560	2027.5.31			
		2020.8.31	1,400	－	－	1,400	0.2130	2027.8.31			
		2020.11.30	2,400	－	－	2,400	0.2160	2027.11.30			
		2021.5.31	2,738	－	－	2,738	0.3524	2029.5.31			
		2021.8.31	1,600	－	－	1,600	0.3500	2029.2.28			
		2021.8.31	1,400	－	－	1,400	0.3550	2029.8.31			
		2021.11.30	1,100	－	－	1,100	0.4580	2029.11.30			
		2022.5.31	1,579	－	－	1,579	0.5600	2029.11.30			
		2022.5.31	800	－	－	800	0.6000	2030.5.31			
		2023.8.31	500	－	－	500	1.0670	2031.2.28			
		2023.11.30	500	－	－	500	1.1025	2030.11.29			
		2024.3.29	2,100	－	－	2,100	1.0925	2031.3.31			
		2025.3.31	－	2,400	－	2,400	1.8538	2033.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2017.8.1	1,100	－	－	1,100	0.5775	2029.7.31			
		2018.2.28	2,700	－	－	2,700	0.6030	2030.2.28			
		2018.8.31	1,400	－	－	1,400	1.3330	2029.8.31			
		2019.5.31	1,952	－	－	1,952	0.9608	2029.5.31			
		2019.11.29	1,100	－	－	1,100	0.3290	2027.5.31			
		2020.5.29	1,408	－	－	1,408	0.3990	2029.5.31			
		2020.8.31	1,400	－	－	1,400	0.3590	2029.8.31			
		2020.11.30	1,200	－	－	1,200	0.2410	2027.11.30			
		2021.5.31	1,369	－	－	1,369	0.2350	2028.5.31			
		2021.8.31	1,500	－	－	1,500	0.3170	2030.8.30			
		2021.11.30	1,300	－	－	1,300	0.4244	2030.11.29			
		2022.5.23	3,000	－	－	3,000	1.0000	2031.5.23			
		2022.5.31	1,114	－	－	1,114	0.9985	2031.5.30			
		2023.11.30	500	－	－	500	0.9985	2032.11.30			
		2024.3.29	600	－	－	600	0.9921	2033.3.31			
		2024.8.30	3,000	－	－	3,000	0.8108	2030.8.30			
		2025.3.31	－	2,400	－	2,400	0.8686	2034.3.31			
	株式会社三井住友銀行	2018.2.28	2,650	－	2,650	－	0.5460	2026.2.27			
		2018.8.31	3,600	－	－	3,600	0.5640	2026.8.31			
		2019.5.31	1,144	－	－	1,144	0.4000	2027.11.30			
		2019.11.29	1,600	－	－	1,600	0.4720	2028.5.31			
		2020.5.29	1,134	－	－	1,134	0.4800	2028.11.30			
		2020.8.31	1,400	－	－	1,400	0.3780	2028.8.31			
		2020.11.30	1,440	－	－	1,440	0.3860	2028.11.30			
		2021.5.31	1,099	－	－	1,099	0.3524	2029.5.31			
		2021.8.31	1,500	－	－	1,500	0.3542	2029.8.31			
		2021.11.30	1,560	－	－	1,560	0.4580	2029.11.30			
		2022.5.31	890	－	－	890	1.0517	2030.5.31			
		2022.11.30	1,600	－	－	1,600	0.9985	2030.11.29			
		2023.3.31	2,200	－	－	2,200	0.9671	2031.3.31			
		2024.3.29	800	－	－	800	1.2191	2033.3.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.8.1	1,000	－	1,000	－	0.5150	2026.7.31			
		2017.8.1	2,000	－	－	2,000	0.4770	2028.7.31			
		2018.2.28	2,600	－	－	2,600	0.5830	2027.2.26			

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先											
長期借入金	三井住友信託銀行 株式会社	2018.8.31	1,400	－	－	1,400	0.6670	2027.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2021.5.31	1,294	－	1,294	－	0.2268	2026.5.29			
		2021.11.30	1,040	－	－	1,040	0.2840	2026.11.30			
		2022.5.31	1,117	－	－	1,117	0.6450	2027.5.31			
		2023.8.31	2,400	－	－	2,400	0.7570	2028.8.31			
		2023.11.30	500	－	－	500	0.9311	2028.11.30			
		2024.3.29	600	－	－	600	0.9249	2029.3.30			
		2025.3.31	－	2,400	－	2,400	0.7986	2030.3.29			
	株式会社りそな銀行	2017.8.1	500	－	－	500	0.6130	2027.7.30			
		2018.8.31	1,300	－	－	1,300	0.4805	2028.8.31			
		2019.8.30	2,500	－	－	2,500	0.8608	2029.8.31			
		2020.5.29	830	－	－	830	0.3000	2028.5.31			
		2020.8.31	1,000	－	－	1,000	0.2370	2026.8.31			
		2023.3.31	800	－	－	800	0.9452	2030.3.29			
	株式会社日本政策 投資銀行	2018.2.28	750	－	－	750	0.6430	2027.2.26			
		2018.8.31	500	－	－	500	0.6670	2027.8.31			
		2019.11.29	2,000	－	－	2,000	1.2800	2028.11.30			
		2023.3.27	1,700	－	－	1,700	1.1207	2032.3.31			
		2024.3.29	1,000	－	－	1,000	1.0921	2033.3.31			
	株式会社福岡銀行	2017.8.1	500	－	500	－	0.5150	2026.7.31			
		2019.5.31	2,000	－	2,000	－	0.1675	2026.5.29			
		2019.11.29	2,000	－	－	2,000	1.1300	2028.11.30			
		2020.5.20	1,000	－	－	1,000	0.8408	2030.5.20			
		2021.8.2	500	－	－	500	0.1910	2027.7.30			
		2024.3.29	1,000	－	－	1,000	1.0421	2033.3.31			
		2024.8.30	1,300	－	－	1,300	0.9108	2033.8.31			
	農林中央金庫	2019.5.31	3,000	－	3,000	－	0.2675	2026.5.29			
		2019.11.29	600	－	600	－	0.2610	2026.5.29			
		2021.8.2	1,000	－	－	1,000	0.3536	2029.7.31			
		2023.3.31	1,000	－	－	1,000	1.0921	2032.3.31			
		2024.11.29	2,400	－	－	2,400	1.4088	2032.11.30			
	株式会社ＳＢＩ新生 銀行	2019.11.29	900	－	－	900	0.3550	2027.11.30			
2020.5.20		500	－	－	500	1.0272	2028.5.22				
2021.8.2		1,000	－	－	1,000	0.3536	2029.7.31				
2023.3.31		500	－	－	500	1.0421	2031.3.31				
2023.11.30		1,500	－	－	1,500	1.0985	2032.11.30				
株式会社西日本 シティ銀行	2020.5.20	1,000	－	－	1,000	0.5725	2030.5.20				
	2021.8.2	700	－	－	700	0.4886	2031.7.31				
	2022.8.31	800	－	－	800	1.1485	2032.8.31				
	2024.11.29	1,000	－	－	1,000	0.7608	2029.11.30				
信金中央金庫	2022.9.30	1,000	－	－	1,000	0.9746	2028.9.29				
	2022.11.30	1,600	－	－	1,600	1.0685	2030.11.29				
株式会社中国銀行	2019.8.30	1,000	－	－	1,000	0.2170	2026.8.31				
	2020.5.20	500	－	－	500	0.3200	2027.5.20				
	2021.8.2	1,000	－	－	1,000	0.2780	2028.7.31				
みずほ信託銀行 株式会社	2017.8.1	500	－	－	500	0.5775	2029.7.31				
	2020.5.20	1,000	－	－	1,000	0.4480	2029.5.21				
	2023.3.31	500	－	－	500	1.0421	2032.3.31				
株式会社あおぞら 銀行	2021.8.2	1,000	－	－	1,000	0.3736	2029.7.31				
	2024.3.29	1,000	－	－	1,000	1.0621	2032.3.31				
三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社（信託口）	2023.3.31	1,500	－	－	1,500	1.1221	2033.3.31				

■ 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	使途	摘要
長期借入金	株式会社広島銀行	2023. 3 .31	1,000	－	－	1,000	0.9452	2030. 3 .29	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社大分銀行	2022.11.30	1,000	－	－	1,000	0.3710	2027.11.30			
	日本生命保険相互会社	2020. 5 .20	1,000	－	－	1,000	0.4800	2028. 5 .22			
	三井住友海上火災保険株式会社	2021. 8 . 2	1,000	－	－	1,000	0.2800	2028. 7 .31			
	株式会社横浜銀行	2022. 5 .31	1,000	－	－	1,000	1.0485	2032. 5 .31			
	株式会社七十七銀行	2025. 3 .31	－	1,000	－	1,000	1.5625	2032. 3 .31			
	小 計		148,628	8,200	11,044	145,784					
合 計			165,822	19,244	20,178	164,888					

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

3. 投資法人債

2025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	使途	摘要
第14回無担保投資法人債	2015年 5 月26日	2,000	－	0.820	2025年 5 月26日	期限一括	(注)	－
第16回無担保投資法人債	2015年11月26日	1,500	1,500	0.886	2025年11月26日			
第17回無担保投資法人債	2016年 8 月30日	2,000	2,000	0.340	2026年 8 月28日			
第18回無担保投資法人債	2017年 1 月31日	2,000	2,000	0.490	2027年 1 月29日			
第19回無担保投資法人債	2017年 6 月30日	2,000	2,000	0.500	2027年 6 月30日			
第20回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年11月25日	3,500	3,500	0.250	2025年11月25日			
第21回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 2 月22日	2,000	2,000	0.500	2031年 2 月21日			
第22回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 7 月30日	1,800	1,800	0.420	2031年 7 月30日			
第23回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月30日	1,500	1,500	0.400	2031年11月28日			
第24回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年11月29日	3,300	3,300	0.490	2026年11月27日			
第25回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2024年11月26日	2,000	2,000	1.070	2029年11月26日			
第26回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2025年 5 月26日	－	1,700	1.404	2030年 5 月24日			
合 計		23,600	23,300					

(注) 使途は、信託受益権の取得、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

〈 期中の売買状況 〉

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

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)	譲渡損益 (千円) (注2)
虎ノ門ヒルズ 森タワー	2025年 7月1日	7,820,000	－	－	－	－
ラフォーレ原宿（底地）	－	－	2025年 7月1日	3,073,000	1,545,191	1,522,676
合 計		7,820,000		3,073,000	1,545,191	1,522,676

(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) 譲渡損益は、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
虎ノ門ヒルズ 森タワー	取得	信託受益権	2025年 7月1日	7,820,000	9,790,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 2月1日
ラフォーレ原宿 (底地)	譲渡	信託受益権	2025年 7月1日	3,073,000	3,073,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 2月1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。また、ラフォーレ原宿（底地）の鑑定評価額については、鑑定評価書に記載されている信託された不動産の経済価値に、信託受益権の準共有持分7%を乗じた価格を記載しています。

(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	7,820,000千円	3,073,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	7,820,000千円（100.0%）	3,073,000千円（100.0%）
合計	7,820,000千円（100.0%）	3,073,000千円（100.0%）

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 （B/A）%
		支払先	支払金額（B）	
管理委託費	1,227,799千円	森ビル株式会社	241,996千円	19.7

(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 25,454千円

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。貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

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

2025年4月18日に、本投資法人の第11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	(1)投資主総会において権利を行使できる投資主を定めるための基準日に関して所要の変更を行いました。 (2)信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり、「中小企業等協同組合法」(昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。)及び「信用金庫法」(昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。)に基づく出資を行う必要があることから、本投資法人が借入れを行うために必要な場合にはかかる出資を行うことができるよう、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加するとともに、条文の整備のために必要な字句の修正を行いました。 (3)投信法及び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。)の改正により「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、これに関連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	山本博之が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	西村光治、石島美也子、北村恵美の3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
2025年3月17日	自己投資口取得に係る取引一任契約の件	本投資法人の自己投資口取得に係る取引一任契約をみずほ証券株式会社との間で締結することを承認しました。なお、当該契約については、2025年6月25日付で終了しています。
2025年4月23日	投資法人債の発行に係る一般事務委託の件	投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

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。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,640,854	9,201,166
信託現金及び信託預金	5,570,408	4,974,259
営業未収入金	232,658	226,396
前払費用	324,805	361,321
未収消費税等	－	85,405
デリバティブ債権	32,514	64,646
その他	167,439	71,935
流動資産合計	25,968,680	14,985,130
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	90,298,729	91,895,942
減価償却累計額	△27,333,364	△28,340,359
信託建物（純額）	62,965,364	63,555,583
信託構築物	1,025,480	1,060,450
減価償却累計額	△408,804	△419,097
信託構築物（純額）	616,676	641,353
信託機械及び装置	1,079,037	1,118,519
減価償却累計額	△551,004	△580,385
信託機械及び装置（純額）	528,032	538,133
信託工具、器具及び備品	559,415	568,224
減価償却累計額	△305,779	△322,214
信託工具、器具及び備品（純額）	253,636	246,009
信託土地	289,315,728	294,479,643
信託建設仮勘定	35,735	42,457
有形固定資産合計	353,715,173	359,503,181
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	418	309
無形固定資産合計	30,651,381	30,651,272
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	472,512	473,544
繰延税金資産	13	13
デリバティブ債権	2,298,796	2,256,840
投資その他の資産合計	2,781,322	2,740,399
固定資産合計	387,147,878	392,894,853
繰延資産		
投資法人債発行費	66,423	67,098
繰延資産合計	66,423	67,098
資産合計	413,182,982	407,947,081

(単位：千円)			
	前期（ご参考） (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)	
負債の部			
流動負債			
営業未払金	393,036	212,905	
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	17,194,000	19,104,000	
未払金	14,734	13,257	
未払費用	807,074	833,520	
未払法人税等	620	670	
未払消費税等	357,975	－	
前受金	1,306,615	1,359,242	
預り金	28,523	28,677	
流動負債合計	27,102,579	26,552,274	
固定負債			
投資法人債	16,600,000	18,300,000	
長期借入金	148,628,000	145,784,000	
信託預り敷金及び保証金	15,197,625	15,474,379	
デリバティブ債務	－	8,097	
固定負債合計	180,425,625	179,566,476	
負債合計	207,528,205	206,118,750	
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			
その他の出資総額控除額	－	※2	△ 3,999,944
出資総額控除額合計	－	△ 3,999,944	
出資総額（純額）	195,718,191	191,718,247	
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	1,412,588	1,412,588	
圧縮特別勘定積立金	－	261,431	
任意積立金合計	1,412,588	1,674,019	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,192,686	6,122,674	
剰余金合計	7,605,274	7,796,693	
投資主資本合計	203,323,466	199,514,941	
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	2,331,311	2,313,389	
評価・換算差額等合計	2,331,311	2,313,389	
純資産合計	※1 205,654,777	※1	201,828,331
負債純資産合計	413,182,982	407,947,081	

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※2	9,464,728	※1, ※2	9,503,513
その他賃貸事業収入	※1	208,320	※1	197,418
不動産等譲渡益	※2, ※3	1,415,243	※2, ※3	1,522,676
営業収益合計		11,088,292		11,223,608
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2	3,573,779	※1, ※2	3,665,743
資産運用報酬		619,408		619,349
役員報酬		8,400		7,350
資産保管手数料		10,331		10,329
一般事務委託手数料		17,962		19,637
その他営業費用		88,475	※2	106,106
営業費用合計		4,318,356		4,428,516
営業利益		6,769,936		6,795,092
営業外収益				
受取利息		1,794		10,684
未払分配金除斥益		1,113		849
その他		192		－
営業外収益合計		3,100		11,533
営業外費用				
支払利息		434,724		529,768
投資法人債利息		61,823		64,435
投資法人債発行費償却		12,112		12,610
融資手数料		97,414		97,814
その他		2,338		7,385
営業外費用合計		608,413		712,013
経常利益		6,164,623		6,094,611
税引前当期純利益		6,164,623		6,094,611
法人税、住民税及び事業税		894		895
法人税等調整額		1		△0
法人税等合計		895		895
当期純利益		6,163,727		6,093,715
前期繰越利益		28,958		28,958
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,192,686		6,122,674

IV 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計
		任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	195,718,191	1,412,588	1,412,588	6,372,011	7,784,599	203,502,790
当期変動額						
剰余金の分配				△6,343,052	△6,343,052	△6,343,052
当期純利益				6,163,727	6,163,727	6,163,727
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	－	－	－	△ 179,324	△ 179,324	△ 179,324
当期末残高	195,718,191	1,412,588	1,412,588	6,192,686	7,605,274	203,323,466

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,073,093	2,073,093	205,575,884
当期変動額			
剰余金の分配			△6,343,052
当期純利益			6,163,727
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	258,217	258,217	258,217
当期変動額合計	258,217	258,217	78,892
当期末残高	2,331,311	2,331,311	205,654,777

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

	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		
		その他の出資 総額控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	圧縮特別勘定 積立金	任意積立金 合計
当期首残高	195,718,191	－	－	195,718,191	1,412,588	－	1,412,588
当期変動額							
圧縮特別勘定 積立金の積立						261,431	261,431
剰余金の分配							
当期純利益							
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△3,999,944	△3,999,944	△3,999,944			
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	－	△3,999,944	△3,999,944	△3,999,944	－	261,431	261,431
当期末残高	195,718,191	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,412,588	261,431	1,674,019

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	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	6,192,686	7,605,274	－	203,323,466	2,331,311	2,331,311	205,654,777
当期変動額							
圧縮特別勘定 積立金の積立	△261,431	－		－			－
剰余金の分配	△5,902,296	△5,902,296		△5,902,296			△5,902,296
当期純利益	6,093,715	6,093,715		6,093,715			6,093,715
自己投資口の取得			△3,999,944	△3,999,944			△3,999,944
自己投資口の消却			3,999,944	－			－
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△17,921	△17,921	△17,921
当期変動額合計	△70,011	191,419	－	△3,808,524	△17,921	△17,921	△3,826,446
当期末残高	6,122,674	7,796,693	－	199,514,941	2,313,389	2,313,389	201,828,331

Ⅴ 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項目	前期（ご参考） (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025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 10～33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 10～33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	(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。 ①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。 ②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。 (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。当期において不動産等の取得 原価に算入した固定資産税等相当額はありませ ん。	(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。 ①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。 ②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。 (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。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14,681 千円です。

期 別 項目	前期（ご参考） （自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）	当期 （自 2025年2月1日 至 2025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。	(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。
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) 控除対象外消費税等の処理方法 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) 控除対象外消費税等の処理方法 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。

〔貸借対照表に関する注記〕	
前期（ご参考） （2025年1月31日）	当期 （2025年7月31日）
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
該当事項はありません。	※2 自己投資口の消却の状況 総消却口数 30,095口 消却総額 3,999,944千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）	当期 （自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 （1）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 9,459,106千円 その他賃料収入 5,622千円 計 9,464,728千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 48,484千円 付帯収益 159,540千円 解約違約金 296千円 計 208,320千円 不動産賃貸事業収益合計 9,673,049千円 （2）不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,226,762千円 公租公課等 831,321千円 水道光熱費 152,516千円 修繕費 89,853千円 損害保険料 22,179千円 信託報酬 5,898千円 減価償却費 1,064,125千円 賃借料 165,090千円 その他賃貸事業費用 16,031千円 計 3,573,779千円 不動産賃貸事業費用合計 3,573,779千円 （3）不動産賃貸事業損益 6,099,270千円 （（1）－（2））	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 （1）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 9,498,051千円 その他賃料収入 5,462千円 計 9,503,513千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 48,823千円 付帯収益 147,704千円 解約違約金 890千円 計 197,418千円 不動産賃貸事業収益合計 9,700,931千円 （2）不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,227,799千円 公租公課等 840,415千円 水道光熱費 135,650千円 修繕費 164,876千円 損害保険料 23,464千円 信託報酬 5,913千円 減価償却費 1,070,629千円 賃借料 166,394千円 その他賃貸事業費用 30,598千円 計 3,665,743千円 不動産賃貸事業費用合計 3,665,743千円 （3）不動産賃貸事業損益 6,035,188千円 （（1）－（2））
※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 6,425,108千円 不動産等譲渡益 1,415,243千円 賃貸事業費用 268,993千円	※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 6,455,716千円 不動産等譲渡益 1,522,676千円 賃貸事業費用 254,480千円 その他営業費用 1,306千円
※3 不動産等譲渡益の内訳 ラフォーレ原宿（底地） 不動産等譲渡収入 2,968,000千円 不動産等譲渡原価 1,545,191千円 その他譲渡費用 7,565千円 不動産等譲渡益 1,415,243千円	※3 不動産等譲渡益の内訳 ラフォーレ原宿（底地） 不動産等譲渡収入 3,073,000千円 不動産等譲渡原価 1,545,191千円 その他譲渡費用 5,132千円 不動産等譲渡益 1,522,676千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）	当期 （自 2025年2月1日 至 2025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 発行済投資口の総口数 1,916,330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 1,886,235口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2025年1月31日）	当期 （2025年7月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 13千円 繰延ヘッジ損益 -千円 繰延税金資産小計 13千円 評価性引当額 -千円 繰延税金資産合計 13千円 繰延税金資産の純額 13千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 13千円 繰延ヘッジ損益 2,547千円 減価償却超過額 172千円 繰延税金資産小計 2,734千円 評価性引当額 △2,720千円 繰延税金資産合計 13千円 繰延税金資産の純額 13千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額 △30.12% 圧縮特別勘定積立金積立額 △1.33% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額 △30.09% 圧縮積立金繰入額 △1.37% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2024年8月1日 至 2025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

2025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
①1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	6,979,500	△20,500
②1年内返済予定の長期借入金	17,194,000	17,194,000	－
③投資法人債	16,600,000	16,114,580	△485,420
④長期借入金	148,628,000	148,245,315	△382,684
負債計	189,422,000	188,533,395	△888,604
デリバティブ取引（注1）	2,331,311	2,331,311	－

(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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	113,487,000	96,293,000	2,331,311	取引金融機関から提示された価格等によっています。

(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	7,000,000	7,300,000	2,000,000	－	2,000,000	5,300,000
長期借入金	17,194,000	19,884,000	24,527,000	31,377,000	28,436,000	44,404,000
合計	24,194,000	27,184,000	26,527,000	31,377,000	30,436,000	49,704,000

当期（自 2025年2月1日 至 2025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

2025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
①1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,992,500	△7,500
②1年内返済予定の長期借入金	19,104,000	19,104,000	－
③投資法人債	18,300,000	17,779,420	△520,580
④長期借入金	145,784,000	145,298,348	△485,651
負債計	188,188,000	187,174,268	△1,013,731
デリバティブ取引（注1）	2,313,389	2,313,389	－

(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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	109,143,000	90,039,000	2,313,389	取引金融機関から提示された価格等によっています。

(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	9,300,000	－	－	3,700,000	5,300,000
長期借入金	19,104,000	18,723,000	28,943,000	32,075,000	24,029,000	42,014,000
合計	24,104,000	28,023,000	28,943,000	32,075,000	27,729,000	47,314,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2024年8月1日 至 2025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	
386,607,903	△2,241,348	384,366,555	488,554,000

(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、当期の減少額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の譲渡（1,545,191千円）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。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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	
384,366,555	5,787,898	390,154,454	494,973,000

(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、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1.4%））の取得（7,851,021千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の譲渡（1,545,191千円）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 2024年8月1日 至 2025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	17.9	物件の譲渡 (注2)（注6）	2,968,000	－	－
				物件の賃貸 (注3)（注7）	6,425,108	前受金	1,172,838
						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)	281,668 (注4)	前払費用	6,331
						営業 未払金	63,655
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9）	－	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	4,194,000
						長期借入金	13,951,000

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。
(注2) ラフォーレ原宿（底地）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（12,675千円）が含まれています。
(注5) 六本木ビュータワー
【取引条件及び取引条件の決定方針等】
(注6) 本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、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 2025年2月1日 至 2025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	19.4	物件の譲渡 (注2)（注8）	3,073,000	－	－
				物件の取得 (注3)（注9）	7,820,000	－	－
				物件の賃貸 (注4)（注10）	6,455,716	前受金	1,203,825
						信託預り敷金 及び保証金	10,628,378
				物件運営 管理費の支払 (注11)	279,935 (注5)	前払費用	3,657
						営業 未払金	48,561
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	－	その他営業 費用の支払 (注12)	1,306	－	－
				敷金の預り (注6)（注13）	－	信託預り敷金 及び保証金	53,886
				資金の借入 (注7)（注14）	2,400,000	1年内返済予定 の長期借入金	3,254,000
				利息の支払	78,488	長期借入金	14,057,000
						未払費用	12,283

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。
(注2) ラフォーレ原宿（底地）の一部
(注3) 虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部
(注4) 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、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワー
(注5) 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（25,454千円）が含まれています。
(注6) 六本木ビュータワー
(注7) 2025年3月31日に2,400,000千円の借入を実行しています。
【取引条件及び取引条件の決定方針等】
(注8) 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9) 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。
(注11) 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12) 市場水準、役務提供の内容、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13) 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14) 他行の取引状況等を勘案して決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）		当期 （自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）	
1口当たり純資産額	107,316円	1口当たり純資産額	107,000円
1口当たり当期純利益	3,216円	1口当たり当期純利益	3,202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。		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。		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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）		当期 （自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）	
当期純利益（千円）	6,163,727	当期純利益（千円）	6,093,715
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）	6,163,727	普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,093,715
期中平均投資口数（口）	1,916,330	期中平均投資口数（口）	1,902,711

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）（ご参考）

1. 資産の取得及び貸借

本投資法人は、2025年3月17日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部を追加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、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、取得価格、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。

①取得及び貸借の概要

物 件 名 称	虎ノ門ヒルズ 森タワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権（注1）
取 得 予 定 価 格	7,820百万円（注2）
鑑 定 評 価 額	9,790百万円（注3）
契 約 締 結 日	2025年3月17日
取 得 日	2025年7月1日（予定）
取 得 先	森ビル株式会社
取 得 資 金	自己資金（予定）
貸 借 先	森ビル株式会社（注4）

（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10％を追加取得し、既に保有している78％と合わせて88％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12％は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注2）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。

（注3）2025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。

（注4）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。

②取得資産及び貸借の内容

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10％）
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		一般財団法人日本建築センター
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		7,820百万円
取得日		2025年7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	9,790百万円（価格時点：2025年2月1日）
PML（注4）		2.3％
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（2025年1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	2022年8月1日から2027年7月31日まで
総賃料収入（年間賃料）（注6）	310,232,592円
敷金・保証金（注7）	258,527,163円
総賃貸可能面積（注8）	2,441.82㎡
総賃貸面積（注9）	2,441.82㎡
エンドテナントの総数	10社
稼働率	99.8％
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。

（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433.28㎡（約2.5％）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3,812.94㎡（約22.3％）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2,442.41㎡（約1.4％）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不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約21,493.23㎡（約12.2％）となる予定です。

（注4）「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10％の予想損失額（＝再現期間475年の予想損失額）の再調達価格に対する割合（％）で示したものを意味します。ただし、予想損失は、地盤の液状化や地震動による直接損失のみを評価するものであり、機器や家具、什器等の損失や地震後の水による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な損失は含まれていません。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年2月14日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています。

（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、信託受益権の準共有持分10%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、信託受益権の準共有持分10%を乗じた金額を単位未満切捨てで記載しています。

(注8) 総賃貸可能面積は、賃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10%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9) 総賃貸面積は、賃借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分10%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。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めていません。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、2025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）の一部を追加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。

①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）（①：準共有持分7%）	信託受益権（注1）（②：準共有持分7%）
帳	簿	価	額	1,545百万円（注2）	1,545百万円（注2）
譲	渡	価	格	3,073百万円（注3）	3,073百万円（注3）
譲	渡	損	益	1,522百万円（注4）	1,519百万円（注4）
契	約	締	結	2025年3月17日	
譲	渡	予	定	日	2025年7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44%は、本投資法人が引き続き保有します。

(注2) 帳簿価額は、2025年1月31日時点の帳簿価額を基に、譲渡予定日時点における帳簿価額を試算した額を記載しています。

(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。

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

②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%（2025年7月1日譲渡）及び②：準共有持分7%（2025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			
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			
帳簿価額		①：1,545百万円 ②：1,545百万円			
譲渡価格		①：3,073百万円 ②：3,073百万円			
譲渡損益		①：1,522百万円 ②：1,519百万円			
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）	6,146百万円（価格時点：2025年2月1日）			
譲渡予定日		①：2025年7月1日 ②：2025年12月1日			

貸借の内容（2025年3月17日時点）	
賃借先	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、賃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、賃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。

(注6) 本投資法人及び譲渡先である森ビル株式会社がそれぞれ保有する信託受益権の準共有持分の第三者への譲渡については、他の準共有者の書面による承諾が必要とされています。

3. 自己投資口の取得

本投資法人は、2025年3月17日開催の本投資法人役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決議しました。なお、取得した全ての自己投資口については、2025年7月期中に消却することを予定しています。

①自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、金融市場の動向や財務状況等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断し、自己投資口の取得を決定しました。

②取得に係る事項の内容

(1) 取得し得る投資口の総数	30,700口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.6%
(2) 投資口の取得価額の総額	4,000百万円（上限）
(3) 取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
(4) 取得期間	2025年3月18日～2025年7月11日

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

資産の取得及び貸借

本投資法人は、2025年9月12日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部を追加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、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、取得価格、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。

①取得及び貸借の概要

物	件	名	称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	
取	得	予	定	資 産	信託受益権（注1）
取	得	予	定	価 格	9,669,000千円（注2）
鑑	定	評	価	額	11,614,400千円（注3）
契	約	締	結	日	2025年9月12日
取		得		日	2025年12月1日（予定）
取		得		先	森ビル株式会社
取		得		資 金	自己資金（予定）
貸		借		先	森ビル株式会社（注4）

（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11.9%を追加取得し、既に保有している88%と合わせて99.9%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0.1%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注2）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。

（注3）2025年8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。

（注4）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。

②取得資産及び貸借の内容

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11.9%）			
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			
面積（注1）		事務所・店舗・ホテル・居宅			
		土地			
		建物			
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		一般財団法人日本建築センター			
所有形態		土地			
		建物			
取得予定価格		9,669,000千円			
取得日		2025年12月1日（予定）			
鑑定評価		鑑定評価機関			
		鑑定評価額			
		一般財団法人日本不動産研究所			
		11,614,400千円（価格時点：2025年8月1日）			
PML（注4）		2.3%			
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（2025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	2022年8月1日から2027年7月31日まで
総賃料収入（年間賃料）（注6）	369,176,784円
敷金・保証金（注7）	307,647,323円
総賃貸可能面積（注8）	2,905.76㎡
総賃貸面積（注9）	2,905.76㎡
エンドテナントの総数	9社
稼働率	95.8%
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。

（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515.61㎡（約3.0%）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建物持分割合に相当する敷地面積は約4,328.56㎡（約25.4%）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2,906.47㎡（約1.7%）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24,399.70㎡（約13.9%）となる予定です。

（注4）「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10%の予想損失額（＝再現期間475年の予想損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。ただし、予想損失は、地盤の液状化や地震動による直接損失のみを評価するものであり、機器や家具、什器等の損失や地震後の水による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な損失は含まれていません。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年9月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています。

（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、信託受益権の準共有持分11.9%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、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満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、信託受益権の準共有持分11.9%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9）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11.9%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。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めていません。

【収益認識に関する注記】

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）（ご参考）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（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(注2)	2,968,000	1,415,243
水道光熱費収入(注3)	105,643	105,643
その他	－	9,567,405
合計	3,073,643	11,088,292

(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企業会計基準委員会移管指針第10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) 不動産等の譲渡については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等譲渡益として計上するため、不動産等譲渡収入から不動産等譲渡原価及びその他譲渡費用を控除した額を記載しています。

(注3) 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

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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	243
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54
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。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（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(注2)	3,073,000	1,522,676
水道光熱費収入(注3)	92,456	92,456
その他	－	9,608,475
合計	3,165,456	11,223,608

(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企業会計基準委員会移管指針第10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) 不動産等の譲渡については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等譲渡益として計上するため、不動産等譲渡収入から不動産等譲渡原価及びその他譲渡費用を控除した額を記載しています。

(注3) 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

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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期 （自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	54
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	18
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

2025年7月31日現在、不動産等の譲渡にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2025年3月17日付で譲渡契約を締結した不動産等に係る3,073,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年12月1日に予定している当該不動産等の信託受益権（準共有持分 7%）の売渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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。

(単位：円)		
	前期（ご参考） (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
I 当期末処分利益	6,192,686,345	6,122,674,893
II 任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	－	261,431,044
III 分配金の額	5,902,296,400	5,828,466,150
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,080)	(3,090)
IV 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	261,431,044	－
圧縮積立金繰入額	－	527,229,766
V 次期繰越利益	28,958,901	28,410,021
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。また、当期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」及び第65条の8「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」を適用し、2024年11月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮特別勘定積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び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口の整数倍の最大値となる5,902,296,400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3,080円となりました。	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。また、当期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、2025年7月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,886,235口の整数倍の最大値となる5,828,466,150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3,090円となりました。

独立監査人の監査報告書

2025年9月12日

森ヒルズリート投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 井上 裕人
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

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2025年2月1日から2025年7月31日までの第38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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる 3. 役員等に関する事項に記載されている。

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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025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	6,164,623	6,094,611
減価償却費	1,064,125	1,070,629
投資法人債発行費償却	12,112	12,610
受取利息	△1,794	△10,684
未払分配金除斥益	△1,113	△849
支払利息	496,548	594,203
営業未収入金の増減額（△は増加）	162,994	27,198
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△85,405
営業未払金の増減額（△は減少）	26,912	△59,920
未払金の増減額（△は減少）	1,037	△47
未払費用の増減額（△は減少）	△2,493	△249
未払消費税等の増減額（△は減少）	248,846	△357,975
前受金の増減額（△は減少）	△15,126	52,626
預り金の増減額（△は減少）	△1,521	154
前払費用の増減額（△は増加）	25,275	△36,515
長期前払費用の増減額（△は増加）	39,790	△1,031
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,545,191
その他	△97,972	112,086
小計	9,667,437	8,956,634
利息の受取額	1,794	10,684
利息の支払額	△479,734	△567,508
法人税等の支払額	△1,180	△2,305
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,188,315	8,397,504
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	△291,757	△8,555,137
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△129,474	△69,843
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	195,524	341,744
投資活動によるキャッシュ・フロー	△225,707	△8,283,236
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	7,700,000	8,200,000
長期借入金の返済による支出	△8,200,000	△9,134,000
投資法人債の発行による収入	1,985,783	1,686,714
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	△2,000,000
自己投資口の取得による支出	－	△3,999,944
分配金の支払額	△6,340,616	△5,902,876
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,854,832	△11,150,105
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,107,775	△11,035,837
現金及び現金同等物の期首残高	23,103,487	25,211,263
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,211,263	※1 14,175,425

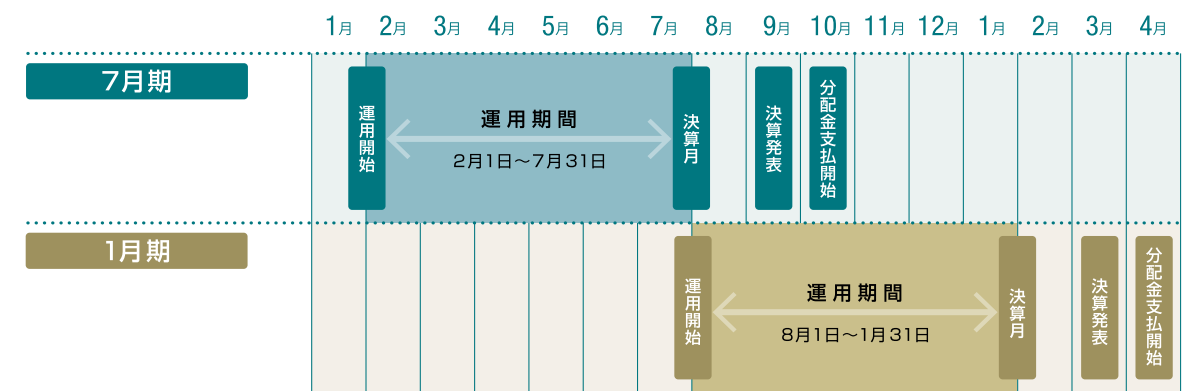
（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

※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

	前期（ご参考） (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
現金及び預金	19,640,854	9,201,166
信託現金及び信託預金	5,570,408	4,974,259
現金及び現金同等物	25,211,263	14,175,425

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



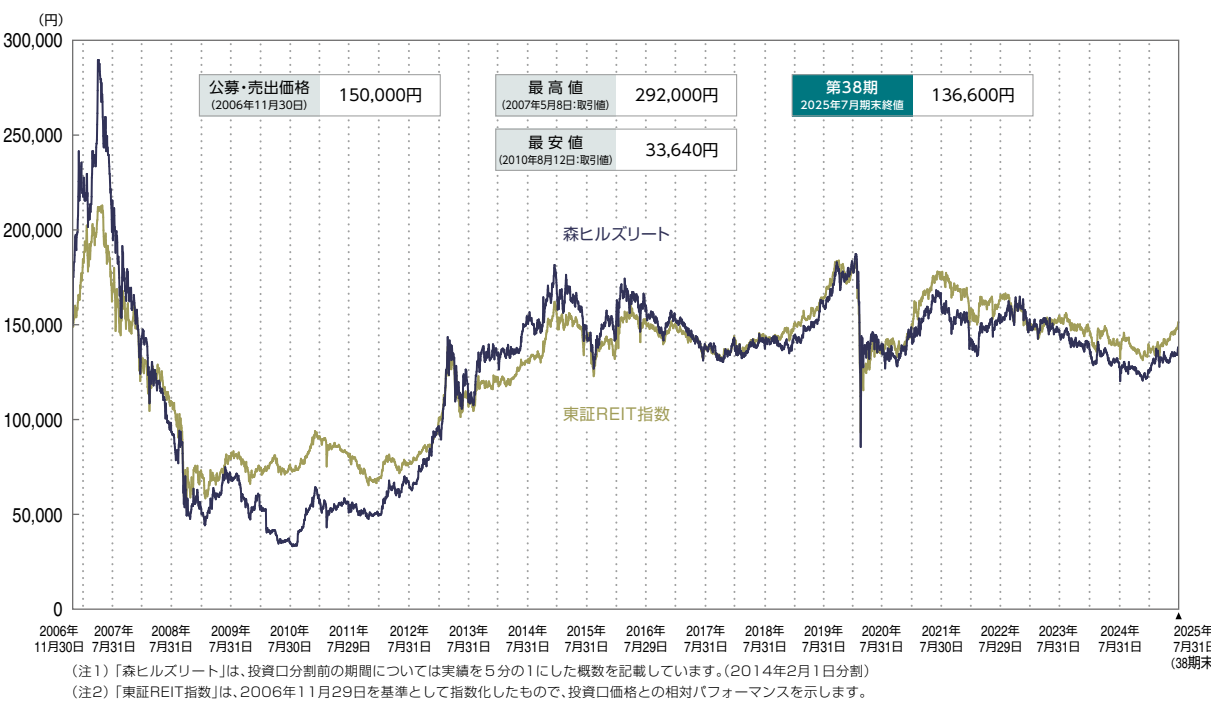
投資主メモ

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。 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お問い合わせ先 【証券口座にて投資口を管理されている投資主様】 ▶ お取引の証券会社までお問い合わせください。 【証券会社とのお取引がない投資主様】 ▶ 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711
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

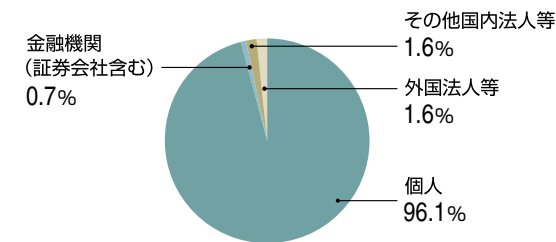


時価総額

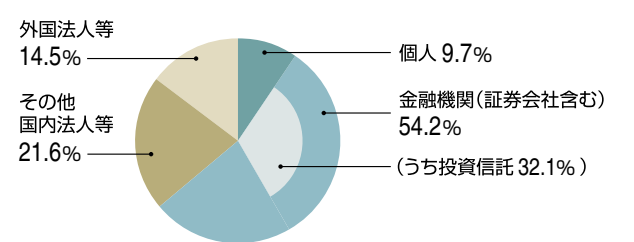


投資主構成 (2025年7月31日時点)

〈投資主数ベース〉



〈投資口数ベース〉

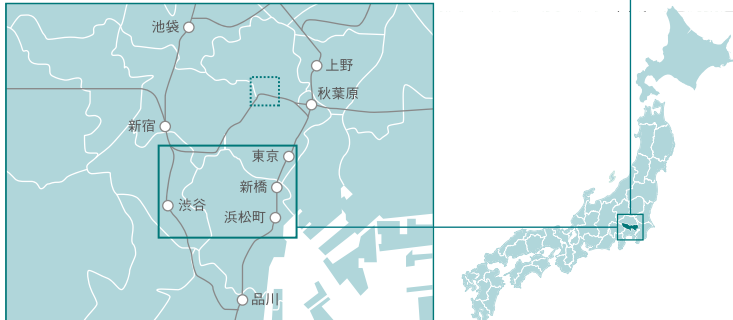
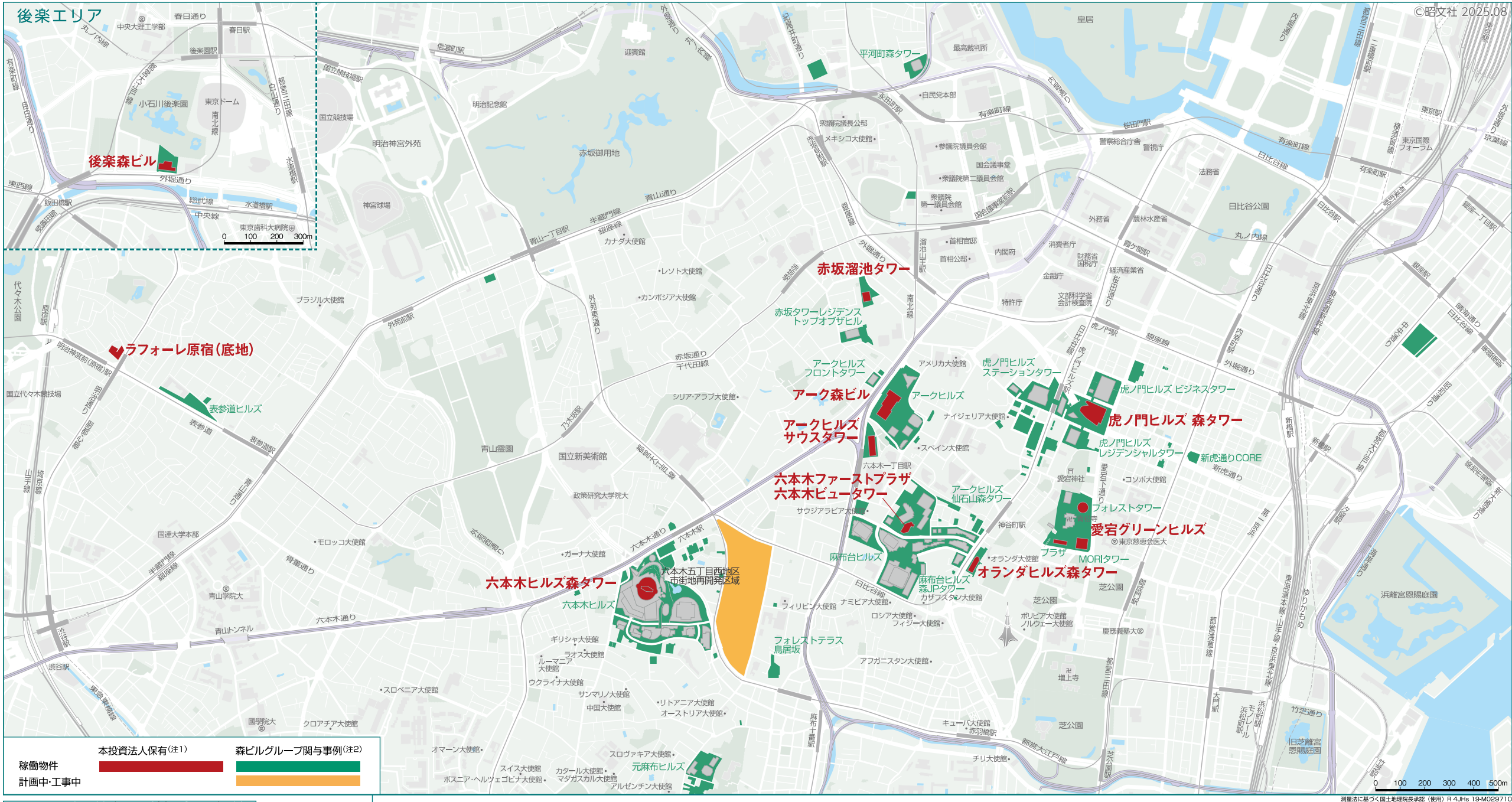


資産運用会社の概要 (2025年7月31日時点)

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 山本 博之 取締役会長 礪部 英之 取締役 川村 良彦
監査役	監査役 杉信 篤
電話番号	03-6234-3200 (代表) 03-6234-3234 (お問い合わせ先)

X. ポートフォリオマップ (2025年7月31日時点)



(注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。