

2026年7月期 決算短信（REIT）

2026年9月14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）山本 博之
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）山本 博之
問 合 せ 先 責 任 者 （役職名）執行役員 投資開発部長兼 企画部長 （氏名）金澤 良介
TEL 03-6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2026年10月28日 分配金支払開始予定日 2026年10月21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. 2026年7月期の運用、資産の状況（2026年2月1日～2026年7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	％
2026年7月期	11,126	△2.2	6,688	△2.8	5,808	△5.2	5,807	△5.2
2026年1月期	11,381	1.4	6,882	1.3	6,125	0.5	6,124	0.5

	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	％	％	％
2026年7月期	3,083	2.9	1.4	52.2
2026年1月期	3,247	3.0	1.5	53.8

（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	％	％
2026年7月期	3,100	5,826	—	—	100.3	2.9
2026年1月期	3,100	5,847	—	—	95.4	2.9

（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）2026年7月期の分配金総額と当期純利益の差異は主に圧縮積立金の取崩（11百万円）によるものです。
2026年1月期の分配金総額と当期純利益の差異は主に圧縮積立金の積立（281百万円）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
2026年7月期	411,198	201,866	49.1	107,407
2026年1月期	411,231	202,979	49.4	107,610

（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
2026年7月期	7,871	△1,147	△5,640	10,412
2026年1月期	9,245	△9,584	△4,506	9,329

2. 2027年1月期の運用状況の予想（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期の運用状況の予想（2027年2月1日～2027年7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
2027年1月期	11,158	0.3	6,633	△0.8	5,550	△4.4	5,545	△4.5	3,100	—
2027年7月期	11,229	0.6	6,600	△0.5	5,325	△4.0	5,320	△4.0	3,100	—

(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)
(2027年1月期) 2,950円、(2027年7月期) 2,831円

(注1) 2027年1月期の分配金は、圧縮積立金の一部(280百万円)を取り崩して分配することを前提としています。

(注2) 2027年7月期の分配金は、圧縮積立金の一部(505百万円)を取り崩して分配することを前提としています。

※ 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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2026年7月期	1,879,435口	2026年1月期	1,886,235口
2026年7月期	0口	2026年1月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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、6～7ページに記載の「2027年1月期(2026年8月1日～2027年1月31日)及び2027年7月期(2027年2月1日～2027年7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	8
（1）貸借対照表	8
（2）損益計算書	10
（3）投資主資本等変動計算書	11
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	14
（6）継続企業の前提に関する注記	15
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
（8）財務諸表に関する注記事項	17
（9）発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31

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）。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）（以下「第40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1,879,435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、中東情勢の緊迫化や物価上昇による影響が継続し、個人消費に弱さが見られたものの、設備投資や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、東京都心部の空室率が低位に推移していることに加え、当面の新規供給についてはテナント誘致が順調に進んでいることから、タイトな需給バランスが継続し、賃料水準は上昇基調が続きました。高級賃貸住宅市場は、都心部における大規模再開発に伴って供給が増加したものの、優良住宅に対する底堅い需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準は堅調に推移しました。不動産流通市場は、国内外の投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、外資系法人による複数の大型取引が寄与したことで、取引額は高水準を維持し、取引価格についても高値圏を維持しました。

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414,958百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積185,248.80㎡、期末稼働率（注2）は98.2%となっています。

（注1）六本木ビュートワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしています。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。

- 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。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。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ブラザ）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ブラザ）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%）
- 6) 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%）
- 7) 2025年12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11.9%（総専有面積の約1.7%）

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、2025年7月31日に返済期限が到来した長期借入金1,100百万円の返済によって減少した手元資金への充当及び既存の長期借入金11,044百万円の借換えのため、12,144百万円の長期借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は170,322百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金18,723百万円）、投資法人債残高は20,300百万円（うち1年内償還予定の投資法人債9,300百万円）となり、有利子負債残高は190,622百万円となっています。

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19,579百万円に加えて、変動金利である長期借入金150,743百万円のうち91,039百万円については、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68.7%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11,126百万円、営業利益は6,688百万円、経常利益は5,808百万円、当期純利益は5,807百万円となりました。

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、繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,879,435口の整数倍の

最大値となる5,826,248,500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3,100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。

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

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

資金の借入れ

本投資法人は、2026年8月28日償還期限の投資法人債2,000百万円の償還資金及び2026年8月31日返済期限の長期借入金5,600百万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3)	返済 方法	担保の 有無
株式会社りそな銀行	2,000	基準金利 +0.200%（注1）	2026年 8月27日	2034年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社りそな銀行	1,000	基準金利 +0.200%（注2）	2026年 8月31日	2032年 8月31日		
株式会社千葉銀行	1,000	基準金利 +0.150%（注2）		2033年 8月31日		
株式会社三井住友銀行	3,600	基準金利 +0.300%（注2）		2035年 8月31日		

（注1）利払日は、初回を2026年8月末日とし、以降毎月の末日とし、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1ヶ月日本円TIBORとなります。

（注2）利払日は、初回を2026年9月末日とし、以降毎月の末日とし、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1ヶ月日本円TIBORとなります。

（注3）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。

c. 運用状況の見通し

2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（2027年2月1日～2027年7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＜2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（2027年2月1日～2027年7月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）

営業収益	11,158百万円
営業利益	6,633百万円
経常利益	5,550百万円
当期純利益	5,545百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,100円
1口当たり利益超過分配金	－円

2027年7月期（2027年2月1日～2027年7月31日）

営業収益	11,229百万円
営業利益	6,600百万円
経常利益	5,325百万円
当期純利益	5,320百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,100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。

<2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（2027年2月1日～2027年7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	2027年1月期（第41期：2026年8月1日から2027年1月31日まで）（184日） 2027年7月期（第42期：2027年2月1日から2027年7月31日まで）（181日）
運用資産	・2026年7月期末時点で保有している11物件を前提として、2026年12月1日に予定している「ラフォーレ原宿（底地）」の一部譲渡の影響を反映するとともに、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、2027年7月1日に同物件の更なる一部譲渡を想定しています。 ・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	・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、2027年1月期において1,254百万円、2027年7月期において1,271百万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	・主たる営業費用である賃貸事業費用は2027年1月期において3,795百万円を、2027年7月期において3,913百万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。 A) 固定資産税及び都市計画税等については、2027年1月期中に納税する額として867百万円（6ヶ月分）を、2027年7月期中に納税する額として894百万円（6ヶ月分）をそれぞれ見込んでいます。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2027年1月期：80百万円 2027年7月期：124百万円）。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、2027年1月期において1,139百万円を、2027年7月期において1,156百万円をそれぞれ見込んでいます。 D) 管理委託費については、2027年1月期において1,342百万円を、2027年7月期において1,390百万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、2027年1月期において729百万円を、2027年7月期において715百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	・支払利息として2027年1月期において910百万円、2027年7月期において1,062百万円を、投資法人債利息として2027年1月期において80百万円、2027年7月期において118百万円を、融資手数料として2027年1月期において93百万円、2027年7月期において93百万円をそれぞれ見込んでいます。

項 目	前 提 条 件
有利子負債	・2026年7月期末現在における本投資法人の有利子負債残高は190,622百万円です。 ・2026年8月28日に償還期限が到来した投資法人債2,000百万円の償還資金に充当するため、2026年8月に2,000百万円の新規借入れを行いました。 ・借入金は、2026年7月期末現在における残高170,322百万円のうち、2027年7月期末までに返済期限が到来する残高18,723百万円については全額借換えを行うことを前提としています。上記新規借入れと合わせて、2027年7月期末に残高172,322百万円となることを前提としています。 ・投資法人債は、2026年7月期末現在における残高20,300百万円のうち、2027年7月期末までに償還期限が到来する残高9,300百万円について、2026年8月28日に償還期限が到来した投資法人債2,000百万円は、上記に記載した2,000百万円の新規借入れにより全額償還しました。また、残額の7,300百万円については、同額の投資法人債発行により償還を行い、2027年7月期末に残高18,300百万円となることを前提としています。
投資口の発行	・本書の日付現在発行済みである1,879,435口から、2027年7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)	・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。 ・2027年1月期及び2027年7月期の分配金は、圧縮積立金の一部（2027年1月期：280百万円、2027年7月期：505百万円）を取り崩して分配す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	・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	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,794,065	5,951,136
信託現金及び信託預金	5,535,730	4,461,201
営業未収入金	206,185	234,538
前払費用	367,913	353,774
デリバティブ債権	90,195	126,403
その他	168,578	106,254
流動資産合計	10,162,668	11,233,309
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	93,434,542	94,774,994
減価償却累計額	△29,370,532	△30,444,414
信託建物（純額）	64,064,009	64,330,579
信託構築物	1,085,351	1,107,572
減価償却累計額	△429,477	△440,792
信託構築物（純額）	655,873	666,780
信託機械及び装置	1,166,377	1,183,826
減価償却累計額	△611,360	△644,053
信託機械及び装置（純額）	555,017	539,773
信託工具、器具及び備品	572,373	575,974
減価償却累計額	△334,300	△347,366
信託工具、器具及び備品（純額）	238,073	228,607
信託土地	301,285,628	300,181,920
信託建設仮勘定	26,191	25,745
有形固定資産合計	366,824,794	365,973,407
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	200	91
その他	—	6,077
無形固定資産合計	30,651,163	30,657,131
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	436,070	404,234
繰延税金資産	13	13
デリバティブ債権	3,077,679	2,863,583
投資その他の資産合計	3,523,763	3,277,831
固定資産合計	400,999,720	399,908,370
繰延資産		
投資法人債発行費	68,690	57,121
繰延資産合計	68,690	57,121
資産合計	411,231,079	411,198,801

（単位：千円）

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	262,213	469,868
1年内償還予定の投資法人債	7,300,000	9,300,000
1年内返済予定の長期借入金	19,884,000	18,723,000
未払金	16,377	15,399
未払費用	867,262	841,786
未払法人税等	670	669
未払消費税等	345,514	78,450
前受金	1,367,229	1,381,912
預り金	30,127	28,711
流動負債合計	30,073,395	30,839,799
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	149,338,000	151,599,000
信託預り敷金及び保証金	15,840,611	15,893,945
固定負債合計	178,178,611	178,492,945
負債合計	208,252,007	209,332,745
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	※2 △4,894,959
出資総額控除額合計	△3,999,944	△4,894,959
出資総額（純額）	191,718,247	190,823,232
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,939,817	2,221,807
任意積立金合計	1,939,817	2,221,807
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,153,132	5,831,029
剰余金合計	8,092,950	8,052,836
投資主資本合計	199,811,197	198,876,069
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,167,874	2,989,986
評価・換算差額等合計	3,167,874	2,989,986
純資産合計	※1 202,979,072	※1 201,866,056
負債純資産合計	411,231,079	411,198,801

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日）	当期 （自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1, ※2 9,665,001	※1, ※2 9,689,249
その他賃貸事業収入	※1 196,788	※1 179,663
不動産等譲渡益	※2, ※3 1,519,539	※2, ※3 1,257,301
営業収益合計	11,381,329	11,126,215
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※2 3,733,257	※1, ※2 3,713,216
資産運用報酬	628,562	599,293
役員報酬	6,300	6,300
資産保管手数料	10,198	10,280
一般事務委託手数料	18,060	17,846
その他営業費用	102,081	90,358
営業費用合計	4,498,461	4,437,296
営業利益	6,882,867	6,688,918
営業外収益		
受取利息	18,509	12,250
未払分配金除斥益	1,153	1,010
受取保険金	—	1,070
その他	465	2
営業外収益合計	20,128	14,333
営業外費用		
支払利息	597,171	714,754
投資法人債利息	68,778	71,959
投資法人債発行費償却	12,591	11,568
融資手数料	96,870	93,688
その他	1,967	3,174
営業外費用合計	777,379	895,144
経常利益	6,125,617	5,808,107
税引前当期純利益	6,125,617	5,808,107
法人税、住民税及び事業税	894	892
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	894	892
当期純利益	6,124,722	5,807,215
前期繰越利益	28,410	23,814
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,153,132	5,831,029

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年8月1日 至 2026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		
		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	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,412,588	261,431	1,674,019
当期変動額							
圧縮特別勘定 積立金の取崩						△261,431	△261,431
圧縮積立金の 積立					527,229		527,229
剰余金の分配							
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	—	—	—	—	527,229	△261,431	265,798
当期末残高	195,718,191	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,939,817	—	1,939,817

	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, 122, 674	7, 796, 693	199, 514, 941	2, 313, 389	2, 313, 389	201, 828, 331
当期変動額						
圧縮特別勘定 積立金の取崩	261, 431	—	—			—
圧縮積立金の 積立	△527, 229	—	—			—
剰余金の分配	△5, 828, 466	△5, 828, 466	△5, 828, 466			△5, 828, 466
当期純利益	6, 124, 722	6, 124, 722	6, 124, 722			6, 124, 722
投資主資本以 外の項目の当 期変動額（純 額）				854, 484	854, 484	854, 484
当期変動額合計	30, 457	296, 256	296, 256	854, 484	854, 484	1, 150, 740
当期末残高	6, 153, 132	8, 092, 950	199, 811, 197	3, 167, 874	3, 167, 874	202, 979, 072

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	
		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	任意積立金合計
当期首残高	195,718,191	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,939,817	1,939,817
当期変動額						
圧縮積立金の 積立					281,989	281,989
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		△895,014	△895,014	△895,014		
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	—	△895,014	△895,014	△895,014	281,989	281,989
当期末残高	195,718,191	△4,894,959	△4,894,959	190,823,232	2,221,807	2,221,807

	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	6,153,132	8,092,950	－	199,811,197	3,167,874	3,167,874	202,979,072
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△281,989	－		－			－
剰余金の分配	△5,847,328	△5,847,328		△5,847,328			△5,847,328
当期純利益	5,807,215	5,807,215		5,807,215			5,807,215
自己投資口の取得			△895,014	△895,014			△895,014
自己投資口の消却			895,014	－			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△177,887	△177,887	△177,887
当期変動額合計	△322,103	△40,113	－	△935,128	△177,887	△177,887	△1,113,015
当期末残高	5,831,029	8,052,836	－	198,876,069	2,989,986	2,989,986	201,866,056

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
I 当期末処分利益	6,153,132,460	5,831,029,067
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	11,512,347
III 分配金の額	5,847,328,500	5,826,248,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,100)	(3,100)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	281,989,941	—
V 次期繰越利益	23,814,019	16,292,914
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」を適用し、2025年12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5,847,328,500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3,100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。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、繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,879,435口の整数倍の最大値となる5,826,248,500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3,100円となりました。	

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日）	当期 （自 2026年2月 1日 至 2026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	6,125,617	5,808,107
減価償却費	1,090,287	1,137,025
投資法人債発行費償却	12,591	11,568
受取利息	△18,509	△12,250
未払分配金除斥益	△1,153	△1,010
支払利息	665,949	786,713
営業未収入金の増減額（△は増加）	681	△27,216
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）	60,383	11,707
未払金の増減額（△は減少）	2,547	△1,496
未払費用の増減額（△は減少）	10,187	△33,067
未払消費税等の増減額（△は減少）	347,002	△266,967
前受金の増減額（△は減少）	7,986	14,683
預り金の増減額（△は減少）	1,449	△1,415
前払費用の増減額（△は増加）	△6,592	14,139
長期前払費用の増減額（△は増加）	37,474	31,835
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,103,708
その他	△93,559	64,374
小計	9,872,940	8,640,440
利息の受取額	18,509	12,250
利息の支払額	△642,393	△779,121
法人税等の支払額	△3,502	△2,542
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,245,553	7,871,025
投資活動によるキャッシュ・フロー		
無形固定資産の取得による支出	—	△6,630
信託有形固定資産の取得による支出	△9,949,737	△1,193,230
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△168,867	△185,318
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	534,346	237,509
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,584,258	△1,147,669
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	12,394,000	12,144,000
長期借入金の返済による支出	△8,060,000	△11,044,000
投資法人債の発行による収入	1,985,816	—
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	—
自己投資口の取得による支出	—	△895,014
分配金の支払額	△5,826,740	△5,845,798
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,506,924	△5,640,813
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,845,629	1,082,542
現金及び現金同等物の期首残高	14,175,425	9,329,796
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,329,796	※1 10,412,338

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	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。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td><td>3～68年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>3～68年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>10～33年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> 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。	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
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. 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。								
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。 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收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。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2,943千円です。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はありません。								

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。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 c. 信託預り敷金及び保証金 ② 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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、有価証券、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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. 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

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
	50,000千円	50,000千円

※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
総消却口数	30,095口	36,895口
消却総額	3,999,944千円	4,894,959千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7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	9,659,997	9,683,950
その他賃料収入	5,003	5,299
その他賃貸事業収入		
駐車料収入	48,206	49,135
付帯収益	147,563	129,738
解約違約金	1,017	251
礼金収入	—	539
不動産賃貸事業収益合計	9,861,789	9,868,913
② 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,271,530	1,273,684
公租公課等	831,330	857,063
水道光熱費	146,464	135,093
修繕費	179,311	93,238
損害保険料	25,143	25,085
信託報酬	6,019	9,264
減価償却費	1,090,287	1,136,473
賃借料	166,350	166,519
その他賃貸事業費用	16,819	16,792
不動産賃貸事業費用合計	3,733,257	3,713,216
③ 不動産賃貸事業損益 (①－②)	6,128,531	6,155,696

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	6,658,299	6,728,737
不動産等譲渡益	1,519,539	1,257,301
貸貸事業費用	276,675	271,030

※3. 不動産等譲渡益の内訳 (単位：千円)

前期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	
ラフォーレ原宿 (底地)	
不動産等譲渡収入	3,073,000
不動産等譲渡原価	1,545,191
その他譲渡費用	8,269
不動産等譲渡益	1,519,539

当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)	
ラフォーレ原宿 (底地)	
不動産等譲渡収入	2,365,000
不動産等譲渡原価	1,103,708
その他譲渡費用	3,990
不動産等譲渡益	1,257,301

(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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
現金及び預金	3,794,065	5,951,136
信託現金及び信託預金	5,535,730	4,461,201
現金及び現金同等物	9,329,796	10,412,338

(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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
1年内	3,988,794	3,821,645
1年超	3,128,378	2,320,520
合計	7,117,173	6,142,165

（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

2026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	7,300,000	7,248,960	△51,040
② 1年内返済予定の長期借入金	19,884,000	19,884,000	—
③ 投資法人債	13,000,000	12,320,200	△679,800
④ 長期借入金	149,338,000	148,283,773	△1,054,226
負債計	189,522,000	187,736,933	△1,785,066
デリバティブ取引（注1）	3,167,874	3,167,874	—

2026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	9,300,000	9,257,770	△42,230
② 1年内返済予定の長期借入金	18,723,000	18,723,000	—
③ 投資法人債	11,000,000	10,285,490	△714,510
④ 長期借入金	151,599,000	150,342,877	△1,256,122
負債計	190,622,000	188,609,137	△2,012,862
デリバティブ取引（注1）	2,989,986	2,989,986	—

(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

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（2026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	7,300,000	2,000,000	—	2,000,000	3,700,000	5,300,000
長期借入金	19,884,000	24,527,000	31,877,000	28,436,000	22,884,000	41,614,000
合計	27,184,000	26,527,000	31,877,000	30,436,000	26,584,000	46,914,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2026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	9,300,000	—	—	3,700,000	5,800,000	1,500,000
長期借入金	18,723,000	28,943,000	32,575,000	25,029,000	23,702,000	41,350,000
合計	28,023,000	28,943,000	32,575,000	28,729,000	29,502,000	42,850,000

（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（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7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（2026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	102,083,000	82,199,000	3,167,874	取引金融機関から 提示された価格等 によっています。

当期（2026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	91,039,000	72,316,000	2,989,986	取引金融機関から 提示された価格等 によっています。

(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 2025年8月1日 至 2026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	102,000,000	不動産業	被所有 直接21.3	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の譲渡 (注2) (注7)	3,073,000	—	—
							物件の取得 (注3) (注8)	9,669,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注9)	6,658,299	前受金	1,228,422
									信託預り 敷金及び 保証金	10,936,025
						物件運営 管理費の支払 (注10)	283,549 (注5)		前払費用	3,814
									営業 未払金	60,271
							敷金の預り (注6) (注11)	—	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) 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トワー

(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（6,873千円）が含まれています。

(注6) 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7) 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、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。

(注10) 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11) 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 2026年2月1日 至 2026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	102,000,000	不動産業	被所有 直接22.4	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の譲渡 (注2) (注6)	2,365,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注7)	6,728,737	前受金	1,228,422
									信託預り 敷金及び 保証金	10,864,008
							物件運営 管理費の支払 (注8)	333,840 (注4)	前払費用	7,574
									営業 未払金	73,717
							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) 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、虎ノ門ヒルズ 森タワー及び六本木ビュータワー

(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（62,809千円）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。

2. 関連会社等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年8月1日 至 2026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)	638,231 (注3)	未払費用	691,418

(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9,669千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。

当期（自 2026年2月1日 至 2026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)	599,293	未払費用	659,223

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年8月1日 至 2026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	山本 博之	—	—	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)	638,231 (注3)	未払費用	691,418

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 山本博之が第三者（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9,669千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。

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	山本 博之	—	—	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)	599,293	未払費用	659,223

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
減価償却超過額	1,618	3,984
繰延税金資産小計	1,632	3,998
評価性引当額	△1,618	△3,984
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7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	△30.03%	△31.56%
圧縮積立金取崩額	—	0.06%
圧縮積立金繰入額	△1.45%	—
その他	0.03%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	390,154,454	397,475,957
期中増減額	7,321,503	△851,496
期末残高	397,475,957	396,624,461
期末時価	506,000,400	507,007,500

(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、前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1.7%））の取得（9,688,584千円）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。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（1,103,708千円）及び、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資産運用業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

前期（自 2025年8月1日 至 2026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(注2)	3,073,000	1,519,539
水道光熱費収入(注3)	97,734	97,734
その他	—	9,764,055
合計	3,170,734	11,381,329

(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。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7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(注2)	2,365,000	1,257,301
水道光熱費収入(注3)	78,324	78,324
その他	—	9,790,588
合計	2,443,324	11,126,215

(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

前期（自 2025年8月1日 至 2026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。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7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)

	前期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	18	59
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	59	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

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

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 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

2026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、2026年3月17日付で譲渡契約を締結した不動産等に係る2,365,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2026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 5%）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。

（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 2025年8月1日 至 2026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	8,177,839	不動産賃貸事業

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	7,986,039	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
1口当たり純資産額	107,610円	107,407円
1口当たり当期純利益	3,247円	3,083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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
当期純利益（千円）	6,124,722	5,807,215
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）	6,124,722	5,807,215
期中平均投資口数（口）	1,886,235	1,883,372

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期末現在までの最近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	
2025年 7月31日	消却	△30,095	1,886,235	△3,999	191,718	（注2）
2026年 7月31日	消却	△6,800	1,879,435	△895	190,823	（注3）

（注1）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）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。

（注3）2026年3月18日から2026年7月7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（6,800口）については、2026年7月22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2026年7月31日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

(2026年7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 (%)
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	381,706	92.8
		東京圏	381,706	92.8
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	6,308	1.5
		東京圏	6,308	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	8,608	2.1
		東京圏	8,608	2.1
		地方主要都市部	—	—
	小計			396,624
預金等のその他の資産（注2）			14,574	3.5
資産総額			411,198	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4,461百万円含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(2026年7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	209,332	50.9
純資産総額	201,866	49.1
資産総額	411,198	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

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、2026年7月31日現在、以下 a. の表に掲げる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. 信託不動産の概要

2026年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下のとおりです。

i) 用途別の資産概要

主用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工 年月 (注2)	構造・ 階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注3)	所有形態 (注4)		期末 算定 価額 (百万円) (注5)	帳簿 価額 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注6)	
								土地	建物					
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区 六本木	2003年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注7)	区	159,400	109,822	115,380	27.8	
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	1986年 3月	RC・ SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	63,800	61,553	62,480	15.1	
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	2000年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	26,080	24,198	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	37,400	40,668	43,930	10.6	
	0-7 プレミアム	愛宕 グリーン ヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	港区 愛宕	2001年 7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注9)	85,266.30	※ (注10)	※ (注11)	47,582	39,038	42,090	10.1
			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)	23,900	18,267	19,150	4.6	
	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	17,068.96	241,581.95	共 (注7)	共	98,401	71,800	73,789	17.8	
	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	22,700	16,356	16,330	3.9	
小計										479,263	381,706	400,349	96.5	
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)	4,390	2,230	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)	4,790	4,078	4,000	1.0	
小計										9,180	6,308	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	—	18,564	8,608	8,509	2.1	
小計										18,564	8,608	8,509	2.1	
合計										507,007	396,624	414,958	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、2026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、2026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。
- (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トワーは、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トワーは、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、六本木ビュートワーについては、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（2026年7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	2,629	2,179
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,152.65	16,152.65	100.0	24	1,387	1,410
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	19,772.87	17,330.77	87.6	135	1,555	1,042
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	8,994.60	8,994.60	100.0	57	1,010	949
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	固定型 マスターリース	24,393.73	24,393.73	100.0	1	3,099	2,582
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	10,165.01	10,165.01	100.0	24	1,015	957
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	2,687.19	90.9	38	222	82
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	3,948.66	87.5	80	246	53
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	1,000.37	1,000.37	100.0	1	567	—
合計			185,248.80	181,970.53	98.2	363	19,461	15,360

(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（99.9％）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（39％）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合（25％）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、用途が居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、2026年7月1日から同年7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（99.9％）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（39％）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乘じて得た金額を記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合（25％）を乗じて得た金額を記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃料収入（年間賃料）に、用途が居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（99.9%）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

2026年7月31日現在、本投資法人が保有している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	23.7	2026年 7月31日	5年毎の 自動更新	23・24階部分
							2028年 9月30日	5年毎の 自動更新	19・22階部分
							2029年 7月31日	5年毎の 自動更新	20階部分
							2030年 9月30日	5年毎の 自動更新	28階部分
							2031年 1月31日	5年毎の 自動更新	25階部分
							2031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	2,629	2,179	24,588.43	13.5	2031年 1月31日	5年毎の 自動更新	13階部分
							2031年 1月31日	5年毎の 自動更新	12・22階部分
							2031年 1月31日	5年毎の 自動更新	23・25階部分
							2031年 1月31日	5年毎の 自動更新	4・15・24階部分
							2028年 3月31日	5年毎の 自動更新	地下4階～1階 冷熱供給所部分
		後楽森ビル	1,387	1,410	16,152.65	8.9	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—
		赤坂溜池タワー	1,555	1,042	17,330.77	9.5	2031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。）
							2031年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が居宅に該 当する区画（駐 車場等の一部を 含みます。）
		愛宕グリーンヒルズ	2,024	1,349	29,667.58	16.3	2027年 4月30日	5年毎の 自動更新	—
		アークヒルズ サウスタワー	1,010	949	8,994.60	4.9	2034年 7月31日	1年毎の 自動更新	—
		虎ノ門ヒルズ 森タワー	3,099	2,582	24,393.73	13.4	2027年 7月31日	5年毎の 自動更新	—
		オランダヒルズ森タワー	1,015	957	10,165.01	5.6	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	222	82	2,687.19	1.5	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—
		六本木ビュータワー	246	53	3,948.66	2.2	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—
合計			18,893	15,360	180,970.16	99.5			

(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（99.9%）を、それぞれ賃貸面積に乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る賃貸面積に共有持分割合（25%）を乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。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、2026年7月31日現在本投資法人が保有している各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

2026年7月31日現在、本投資法人が保有している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 愛宕グリーンヒルズ 虎ノ門ヒルズ 森タワー	121,691.28	66.9
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	3,358.32	1.8
A社	オランダヒルズ森タワー	2,975.85	1.6
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
ソウルドアウト株式会社	後楽森ビル	1,851.87	1.0
合計		131,729.19	72.4

v) 利害関係者への賃貸借の概要

2026年7月31日現在、本投資法人が保有している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	23.7	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
					2028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
					2029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
					2030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
					2031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
					2031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	13.5	2,629,938	2031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
					2031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
					2031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
					2031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
					2028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
	愛宕グリーンヒルズ	29,667.58	16.3	2,024,640	2027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	24,393.73	13.4	3,099,223	2027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）	1,000.37	0.5	567,216	2030年 9月14日	—	事業用 定期借地	—
合計		122,691.65	67.4	14,023,807				

vi) 主要な不動産の概要

2026年7月31日現在、本投資法人が保有している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)	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	29.3	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	3,099	15.9	24,393.73	24,393.73	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,629	13.5	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,024	10.4	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		13,456	69.1	121,691.28	121,691.28	100.0	4

(注) 2026年7月31日現在本投資法人が保有している各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の合計に占める各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

2026年7月31日現在、本投資法人が保有している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もあります。

viii) 建物状況調査報告書の概要

各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。2026年7月31日現在、本投資法人が保有している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		2026年 7月	—	143, 072	2. 0	株式会社ERI ソリューション
0-1	アーク森ビル		2023年 6月	—	114, 125	2. 2	東京海上ディーアール 株式会社
0-4	後楽森ビル		2022年 2月	—	107, 452	1. 1	東京海上ディーアール 株式会社
0-6	赤坂溜池タワー		2022年 1月	—	100, 101	2. 3	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)	2023年 3月	—	208, 931	2. 7	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)		—	130, 352	2. 7	
		プラザ (店舗棟)		—	2, 933	6. 7	
0-8	アークヒルズ サウスタワー		2024年 7月	—	40, 027	1. 5	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		2025年 9月	—	45, 343	2. 3	株式会社ERI ソリューション
0-10	オランダヒルズ森タワー		2023年12月	—	54, 072	1. 4	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. 0	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. 0	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				—	968, 818	2. 1	

(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2026年2月26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1,390百万円であり、当期費用に区分された修繕費93百万円、施工管理報酬4.3百万円と合わせ、合計1,487百万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)	専有部照明LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	53
	専有部OAフロア更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	32
	トイレ改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	302
	専有部貸室分割工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	63
	スプリンクラー更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	89
	外装照明器具LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	21
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	49
	エレベーター更新工事	自 2025年 1月 至 2026年 2月	22
	受水槽更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	13
	専有部照明LED化工事	自 2026年 2月 至 2026年 4月	50
後楽森ビル (東京都文京区)	専有部照明LED化工事	自 2025年 2月 至 2026年 5月	14
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 2026年 3月 至 2026年 3月	13
	電波障害対策工事	自 2026年 2月 至 2026年 4月	12
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	熱源設備更新工事	自 2025年10月 至 2026年 2月	90
	事務所棟窓側空調機更新工事	自 2026年 2月 至 2026年 2月	74
	事務所棟来訪者管理システム更新工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	11
	エレベーター監視盤更新工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	20
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	トイレ改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	165
	空調更新工事	自 2026年 2月 至 2026年 3月	14
	熱源設備更新工事	自 2025年 7月 至 2026年 7月	17
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 2026年 2月 至 2026年 7月	30
その他	—	—	227
合計			1,390

(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

2026年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産に関し、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)	テレビ受信設備更新工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	13	—	—
	スプリンクラー更新工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	84	—	—
	中央監視システム更新工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	19	—	—
	電気室受変電設備更新工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	49	—	—
	外装照明器具LED化工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	29	—	—
	制振装置更新工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	13	—	—
	専有部照明LED化工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	10	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	スプリンクラー更新工事	自 2026年 6月 至 2026年12月	14	—	—
	エスカレーター更新工事	自 2026年 9月 至 2026年12月	11	—	—
	エレベーター更新工事	自 2026年 2月 至 2027年 1月	40	—	—
	消防用ポンプ更新工事	自 2026年12月 至 2027年 2月	11	—	—
	給湯機器更新工事	自 2027年 1月 至 2027年 3月	29	—	—
	高圧機器更新工事	自 2027年 3月 至 2027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 2026年 7月 至 2026年 9月	29	—	—
	加湿エレメント交換工事	自 2026年 9月 至 2026年11月	16	—	—
	窓際空調機更新工事	自 2027年 1月 至 2027年 4月	57	—	—
	空調WEB化対策工事	自 2027年 4月 至 2027年 7月	30	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
赤坂溜池タワー (東京都港区)	エアバランスユニット更新工事	自 2026年 8月 至 2026年 8月	11	—	—
	衛星放送電波障害対策施設 改修工事	自 2026年 8月 至 2027年 2月	12	—	—
	屋上外周照明器具更新工事	自 2026年11月 至 2027年 2月	19	—	—
	照明LED化工事	自 2026年11月 至 2027年 2月	17	—	—
	機械式駐車場設備部品交換工事	自 2027年 1月 至 2027年 2月	22	—	—
	住戸家電更新工事	自 2026年 8月 至 2027年 7月	19	—	—
	トイレ改修工事	自 2026年 8月 至 2027年 7月	12	—	—
	住戸レンジフード交換工事	自 2026年 8月 至 2027年 7月	19	—	—
	全熱交換器更新工事	自 2026年 8月 至 2027年 7月	12	—	—
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟窓側空調機更新工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	140	—	—
アークヒルズ サウスタワー (東京都港区)	共用部照明LED化工事	自 2026年 9月 至 2027年 3月	17	—	—
	監視カメラ改修工事	自 2026年 9月 至 2027年 3月	30	—	—
	空調機インバーター更新工事	自 2026年 9月 至 2027年 3月	19	—	—
虎ノ門ヒルズ 森タワー (東京都港区)	外構部安全対策工事	自 2026年10月 至 2026年11月	10	—	—
	非常用発電機整備	自 2026年10月 至 2026年12月	13	—	—
	受変電設備真空遮断器整備	自 2026年10月 至 2027年 2月	11	—	—
	中央監視システム更新工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	59	—	—
	照明LED化工事	自 2026年10月 至 2027年 3月	28	—	—
	エレベーター籠内照明 LED化工事	自 2026年10月 至 2027年 3月	12	—	—
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	外構部安全対策工事	自 2026年11月 至 2027年 2月	17	—	—
	排水・通気配管更新工事	自 2026年12月 至 2027年 2月	38	—	—
	自動火災報知機更新工事	自 2026年12月 至 2027年 2月	88	—	—
	トイレ改修工事	自 2026年 4月 至 2027年 3月	322	—	—
	外壁改修工事	自 2026年 9月 至 2028年 1月	31	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2026年11月 至 2027年 1月	32	—	—
	貸室リニューアル工事	自 2026年 8月 至 2027年 7月	34	—	—

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
六本木ビュートワー (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2026年 6月 至 2026年 9月	52	—	—
	貸室リニューアル工事	自 2026年 8月 至 2027年 7月	41	—	—

(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

(2026年7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 イ 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	2036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	2036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	2036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	2033年 2月28日	当該信託受益権は、信託財産に対する80%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの20%の権利を表する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	2036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	2036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%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの26%の権利を表する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99.9%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの0.1%の権利を表する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	2033年 2月28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	2033年 2月28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	2033年 2月28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。

商業 施設 等	S-1					当該信託受益権は、信託財産に対する39%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの61%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。
	プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	三井住友信託銀行株式会社	2022年 7月 1日	2042年 7月31日	

c. ポートフォリオの状況

i) 物件クオリティ別投資比率

(2026年7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	410,958	99.0
プレミアム物件以外	1	4,000	1.0
合計	11	414,958	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（2026年4月22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

(2026年7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	400,349	96.5
住宅	2	6,100	1.5
商業施設	1	8,509	2.1
合計	11	414,958	100.0

iii) 地域別投資比率

(2026年7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	414,958	100.0
	港区	9	379,249	91.4
	文京区	1	27,200	6.6
	渋谷区	1	8,509	2.1
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	11	414,958	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	414,958	100.0

iv) 築年数別投資比率

(2026年7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	—	—	—
10年以上15年未満	2	92,939	22.9
15年以上	8	313,510	77.1
合計	10	406,449	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24.2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

(2026年7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	400,349	98.5
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	1.5
10,000㎡未満	—	—	—
合計	10	406,449	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39期	第40期	増減	第39期	第40期	増減
		2026年1月期	2026年7月期		2026年1月期	2026年7月期	
日数		184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率		100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末エンドテナント総数		1	1	0	1	1	0
	賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,314,969	△36,517
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計		2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,314,969	△36,517
	管理委託費	426,426	426,426	—	202,169	202,169	—
	公租公課等（注1）	300,990	300,946	△43	96,373	96,563	190
	水道光熱費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	390	390
	損害保険料	5,520	5,430	△90	3,381	3,326	△55
	減価償却費 ①	267,849	280,797	12,948	92,072	97,003	4,930
	その他費用（注2）	374	1,278	903	2,787	4,478	1,690
不動産賃貸事業費用合計		1,001,160	1,014,878	13,718	396,783	403,930	7,147
不動産賃貸事業損益 ②		1,850,233	1,836,515	△13,718	954,703	911,038	△43,664
NOI ③（①+②）		2,118,082	2,117,312	△770	1,046,775	1,008,041	△38,733
資本的支出 ④		—	590,127	590,127	15,189	166,985	151,795
NCF ③-④		2,118,082	1,527,184	△590,897	1,031,586	841,056	△190,529

（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。

（注4）期中に一部譲渡をしています。

（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39期	第40期	増減	第39期	第40期	増減
		2026年1月期	2026年7月期		2026年1月期	2026年7月期	
日数		184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率		100.0%	100.0%	0.0PT	96.3%	87.6%	△8.7PT
期末エンドテナント総数		24	24	0	136	135	△1
	賃貸事業収入	660,481	687,387	26,905	851,352	777,074	△74,278
	その他賃貸事業収入	80,291	79,686	△605	60,419	52,380	△8,038
不動産賃貸事業収益合計		740,773	767,073	26,300	911,771	829,454	△82,316
	管理委託費	86,481	84,687	△1,793	199,981	187,574	△12,407
	公租公課等（注1）	30,085	32,535	2,449	45,284	47,077	1,793
	水道光熱費	65,465	62,952	△2,512	30,291	27,804	△2,486
	修繕費	12,961	16,435	3,473	42,179	42,964	784
	損害保険料	1,903	1,872	△31	2,691	2,651	△40
	減価償却費 ①	105,579	105,696	116	132,844	133,663	818
	その他費用（注2）	97,964	97,972	8	10,953	12,465	1,512
不動産賃貸事業費用合計		400,441	402,151	1,710	464,226	454,200	△10,026
不動産賃貸事業損益 ②		340,332	364,922	24,589	447,545	375,254	△72,290
NOI ③（①+②）		445,911	470,618	24,706	580,390	508,917	△71,472
資本的支出 ④		29,833	24,631	△5,201	89,507	56,662	△32,845
NCF ③-④		416,078	445,986	29,908	490,882	452,255	△38,626

（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39期	第40期	増減	第39期	第40期	増減
		2026年1月期	2026年7月期		2026年1月期	2026年7月期	
日数		184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率		100.0%	100.0%	0.0PT	99.6%	100.0%	0.4PT
期末エンドテナント総数		1	1	0	56	57	1
	賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	464,509	476,865	12,356
	その他賃貸事業収入	—	—	—	31,400	26,983	△4,416
不動産賃貸事業収益合計		1,012,320	1,012,320	—	495,909	503,848	7,939
	管理委託費	2,664	2,664	—	51,913	53,591	1,678
	公租公課等（注1）	70,166	70,064	△101	42,641	44,340	1,698
	水道光熱費	—	—	—	40,426	34,373	△6,052
	修繕費	—	—	—	4,254	3,320	△933
	損害保険料	4,502	4,429	△73	1,496	1,472	△24
	減価償却費 ①	191,378	197,789	6,410	46,837	47,286	449
	その他費用（注2）	68,971	69,123	151	2,312	1,377	△934
不動産賃貸事業費用合計		337,683	344,070	6,387	189,881	185,762	△4,118
不動産賃貸事業損益 ②		674,636	668,249	△6,387	306,027	318,085	12,058
NOI ③（①+②）		866,014	866,038	23	352,864	365,372	12,507
資本的支出 ④		28,311	244,510	216,198	52,148	5,539	△46,609
NCF ③-④		837,703	621,527	△216,175	300,716	359,833	59,117

（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39期(注3)	第40期	増減	第39期	第40期	増減
		2026年1月期	2026年7月期		2026年1月期	2026年7月期	
日数		184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率		100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末エンドテナント総数		1	1	0	24	24	0
	賃貸事業収入	1,426,552	1,549,611	123,058	486,455	488,079	1,623
	その他賃貸事業収入	—	—	—	23,974	20,362	△3,611
不動産賃貸事業収益合計		1,426,552	1,549,611	123,058	510,429	508,441	△1,988
	管理委託費	162,191	176,183	13,991	99,460	102,402	2,941
	公租公課等（注1）	117,426	138,276	20,850	39,118	39,013	△104
	水道光熱費	—	—	—	7,605	7,241	△363
	修繕費	—	—	—	3,854	12,276	8,422
	損害保険料	3,424	3,718	293	1,503	1,478	△24
	減価償却費 ①	177,954	193,410	15,455	46,731	51,281	4,550
	その他費用（注2）	247	266	19	207	220	13
不動産賃貸事業費用合計		461,244	511,853	50,608	198,481	213,915	15,434
不動産賃貸事業損益 ②		965,307	1,037,757	72,449	311,948	294,526	△17,422
NOI ③（①+②）		1,143,262	1,231,168	87,905	358,680	345,808	△12,872
資本的支出 ④		3,266	32,239	28,973	8,952	225,577	216,624
NCF ③-④		1,139,996	1,198,928	58,931	349,727	120,230	△229,496

（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39期	第40期	増減	第39期	第40期	増減
		2026年1月期	2026年7月期		2026年1月期	2026年7月期	
日数		184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率		86.1%	90.9%	4.8PT	81.8%	87.5%	5.7PT
期末エンドテナント総数		36	38	2	75	80	5
	賃貸事業収入	105,407	108,195	2,788	111,234	109,443	△1,790
	その他賃貸事業収入	430	—	△430	273	251	△22
不動産賃貸事業収益合計		105,837	108,195	2,358	111,507	109,694	△1,812
	管理委託費	21,680	17,369	△4,311	18,560	20,616	2,055
	公租公課等（注1）	10,430	10,721	290	15,910	16,341	431
	水道光熱費	1,433	1,415	△18	1,243	1,306	63
	修繕費	60,208	11,992	△48,215	55,853	5,859	△49,994
	損害保険料	292	288	△4	425	418	△6
	減価償却費 ①	12,935	13,459	523	16,104	16,086	△18
	その他費用（注2）	4,231	4,040	△191	1,083	1,304	221
不動産賃貸事業費用合計		111,213	59,286	△51,927	109,182	61,934	△47,247
不動産賃貸事業損益 ②		△5,376	48,909	54,285	2,325	47,760	45,435
NOI ③（①+②）		7,559	62,368	54,808	18,429	63,846	45,417
資本的支出 ④		27,001	9,804	△17,196	30,797	34,258	3,460
NCF ③-④		△19,441	52,563	72,005	△12,368	29,588	41,956

(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39期（注4）	第40期（注4）	増減	第39期（注3） （注4）	第40期（注4）	増減
		2026年1月期	2026年7月期		2026年1月期	2026年7月期	
日数		184日	181日	△3日	184日	181日	△3日
期末稼働率		100.0%	100.0%	0.0PT	98.9%	98.2%	△0.7PT
期末エンドテナント総数		1	1	0	356	363	7
	賃貸事業収入	343,806	313,908	△29,898	9,665,001	9,689,249	24,248
	その他賃貸事業収入	－	－	－	196,788	179,663	△17,124
	不動産賃貸事業収益合計	343,806	313,908	△29,898	9,861,789	9,868,913	7,123
	管理委託費	－	－	－	1,271,530	1,273,684	2,154
	公租公課等（注1）	62,903	61,182	△1,721	831,330	857,063	25,733
	水道光熱費	－	－	－	146,464	135,093	△11,371
	修繕費	－	－	－	179,311	93,238	△86,072
	損害保険料	－	－	－	25,143	25,085	△57
	減価償却費 ①	－	－	－	1,090,287	1,136,473	46,185
	その他費用（注2）	55	49	△6	189,190	192,576	3,386
不動産賃貸事業費用合計		62,959	61,231	△1,728	3,733,257	3,713,216	△20,041
不動産賃貸事業損益 ②		280,846	252,676	△28,169	6,128,531	6,155,696	27,165
NOI ③（①+②）		280,846	252,676	△28,169	7,218,819	7,292,169	73,350
資本的支出 ④		－	－	－	285,009	1,390,336	1,105,327
NCF ③-④		280,846	252,676	△28,169	6,933,810	5,901,833	△1,031,976