5【運用状況】

（1）【投資状況】

（2026年1月31日現在）

資産の種類	主用途（注1）	地域（注1）	保有総額（百万円）（注2）	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	381,468	92.8
		東京圏	381,468	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	6,294	1.5
		東京圏	6,294	1.5
		地方主要都市部	－	－
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	9,712	2.4
		東京圏	9,712	2.4
		地方主要都市部	－	－
	小計		397,475	96.7
預金等のその他の資産（注3）			13,755	3.3
資産総額			411,231	100.0

（注1）主用途及び地域については、前記「2　投資方針　（1）投資方針　④　ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。以下同じです。

（注2）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3）預金等のその他の資産には信託財産内の預金が5,535百万円含まれています。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1月31日現在）

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	208,252	50.6
純資産総額	202,979	49.4
資産総額	411,231	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1月31日現在、以下（イ）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。

（イ）信託不動産の概要

2026年1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。

a．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	O-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	159,200	109,514	115,380	27.7
	O-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	65,000	61,483	62,480	15.0
	O-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	25,440	24,279	27,200	6.5
	O-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	36,400	40,745	43,930	10.6
	O-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）	46,176	38,992	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						
	O-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	18,309	19,150	4.6
	O-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	97,502	71,962	73,789	17.7
	O-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	16,182	16,330	3.9
小計											476,318	381,468	400,349	96.2
住宅	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ		港区六本木	1993年10月	RC B1F/20F	4,357.88（注14）	22,906.74（注14）	共（注14）	区（注15）	4,300	2,234	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）	4,570	4,060	4,000	1.0
小計											8,870	6,294	6,100	1.5
商業施設等	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）		渋谷区神宮前	－	－	2,565.06	－	所	－	20,812	9,712	9,600	2.3
小計											20,812	9,712	9,600	2.3
合計											506,000	397,475	416,049	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1月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、2026年1月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

(注6) 「投資比率」は、取得価格の合計欄に対する比率を記載しています。

(注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。

(注8) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。

(注9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。

(注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。

(注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。

(注12) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を保有しています。

(注13) オランダヒルズ森タワーに係る土地は、東京都の所有する土地（芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）からなり、分有となっています。土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）の信託受託者の共有持分比率は約62.9%であり、共有持分比率に相当する面積は1,910.96㎡です。以下同じです。

(注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、該当する敷地を敷地権割合で保有しています。

(注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90戸のうち42戸を対象とする区分所有権を、六本木ビュータワーについては、該当する全202戸のうち92戸を対象とする区分所有権を、保有しています。

b．賃貸状況の概要（2026年1月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式（注1）	総賃貸可能面積（㎡）（注2）	総賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	エンドテナント総数（注4）	総賃料収入（年間賃料）（百万円）（注5）	敷金・保証金（百万円）（注6）
0-0	六本木ヒルズ森タワー	固定型マスターリース	43,041.54	43,041.54	100.0	1	5,702	4,752
0-1	アーク森ビル	固定型マスターリース	24,588.43	24,588.43	100.0	1	2,702	2,241
0-4	後楽森ビル	パススルー型マスターリース	16,152.65	16,152.65	100.0	24	1,369	1,391
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型マスターリース	19,777.54	19,044.35	96.3	136	1,717	1,186
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	8,962.37	99.6	56	1,004	938
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	1,013	956
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	2,544.52	86.1	36	206	78
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	3,691.44	81.8	75	207	53
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	1,128.63	1,128.63	100.0	1	639	－
合計			185,381.73	183,380.25	98.9	356	19,688	15,531

（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（44%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合（25%）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）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1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額。）を12倍した金額を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（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（44%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乗じて得た金額を記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合（25%）を乗じて得た金額を記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃料収入（年間賃料）に、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）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、マスターレッ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（駐車場等の一部を含みます。）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。

ｃ．主なテナントへの賃貸借の概要

2026年1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	23.5	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
							2026年1月31日	5年毎の自動更新	25階部分
							2026年3月31日	5年毎の自動更新	26・27・29階部分
		アーク森ビル	2,702	2,241	24,588.43	13.4	2026年1月31日	5年毎の自動更新	13階部分
							2026年1月31日	5年毎の自動更新	12・22階部分
							2026年1月31日	5年毎の自動更新	23・25階部分
							2026年1月31日	5年毎の自動更新	4・15・24階部分
							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	1,369	1,391	16,152.65	8.8	2033年2月28日	5年毎の自動更新	－
		赤坂溜池タワー	1,717	1,186	19,044.35	10.4	2026年3月31日	5年毎の自動更新	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）
							2026年3月31日	5年毎の自動更新	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）
		愛宕グリーンヒルズ	2,024	1,349	29,667.58	16.2	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	1,004	938	8,962.37	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	13.3	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	1,013	956	10,165.01	5.5	2032年7月31日	10年毎の自動更新	－
		六本木ファーストプラザ	206	78	2,544.52	1.4	2033年2月28日	5年毎の自動更新	－
		六本木ビュータワー	207	53	3,691.44	2.0	2033年2月28日	5年毎の自動更新	－
合計			19,048	15,531	182,251.62	99.4			

（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乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る賃貸面積に共有持分割合（25%）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る賃貸面積に、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）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1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。

d．賃貸面積上位5テナント

2026年1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 六本木ビュータワー	121,733.15	66.4
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		131,771.06	71.9

ｅ．利害関係者への賃貸借の概要

2026年1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	23.5	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
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	25階部分
					2026年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	26・27・29階部分
	アーク森ビル	24,588.43	13.4	2,702,973	2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	13階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	12・22階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・25階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	4・15・24階部分
					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	16.2	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	13.3	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	－
	六本木ビュータワー	41.87	0.0	2,652	2026年6月30日	－	自己使用の覚書	－
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿（底地）	1,128.63	0.6	639,936	2030年9月14日	－	事業用定期借地	－
合計		122,861.78	67.0	14,172,213				

ｆ．主要な不動産の概要

2026年1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	29.0	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	3,099	15.8	24,393.73	24,393.73	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,702	13.7	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,024	10.3	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		13,529	68.8	121,691.28	121,691.28	100.0	4

（注）2026年1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。

g．設計等に関する事項の概要

2026年1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。

h．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みます。）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1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
O-0	六本木ヒルズ森タワー		2021年 1月	－	81,196	2.0	株式会社東京建築検査機構
O-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
O-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
O-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
O-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	
O-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
O-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
O-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				－	906,942	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。

ｉ．資本的支出の状況

（ｉ）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285百万円であり、当期費用に区分された修繕費179百万円、施工管理報酬13.6百万円と合わせ、合計478百万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）
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　2025年11月	13
赤坂溜池タワー （東京都港区）	不活性ガス消火設備容器交換工事	自　2025年12月 至　2025年12月	17
愛宕グリーンヒルズ （東京都港区）	電話交換機交換工事	自　2025年11月 至　2025年12月	11
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
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 1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　2025年 8月 至　2026年 1月	26
その他	－	－	147
合計			285

（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。

（ⅱ）資本的支出の予定

2026年1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）	専有部OAフロア更新工事	自　2025年 4月 至　2026年 3月	33	－	－
	専有部貸室分割工事	自　2025年 4月 至　2026年 3月	38	－	－
	専有部照明LED化工事	自　2025年 4月 至　2026年 3月	149	－	－
	トイレ改修工事	自　2025年 4月 至　2026年 3月	337	－	－
	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	－	－
	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	－	－
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 3月	23	－	－
	受水槽更新工事	自　2025年 9月 至　2026年 7月	28	－	－
	専有部照明LED化工事	自　2026年 2月 至　2026年 7月	106	－	－
後楽森ビル（東京都文京区）	窓際空調機更新工事	自　2026年 5月 至　2026年 6月	90	－	－
	専有部照明LED化工事	自　2025年 2月 至　2026年 7月	19	－	－

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）	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	－	－
	住戸家電更新工事	自　2026年 2月 至　2026年 7月	10	－	－
	住戸レンジフード交換工事	自　2026年 2月 至　2026年 7月	14	－	－
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　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	21	－	－
	熱源設備更新工事	自　2025年10月 至　2026年 5月	291	－	－
	機械式駐車場ガス消火設備 更新工事	自　2026年 4月 至　2026年 6月	48	－	－
	事務所棟窓側空調機更新工事	自　2026年 2月 至　2026年 7月	25	－	－
	事務所棟照明LED化工事	自　2026年 2月 至　2026年 7月	11	－	－
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 3月	178	－	－
	共用部照明LED化工事	自　2025年11月 至　2026年 3月	12	－	－
	空調更新工事	自　2026年 2月 至　2026年 3月	13	－	－
	専用部照明LED化工事	自　2026年 2月 至　2026年 7月	15	－	－
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　2026年 2月 至　2026年 7月	13	－	－
	エレベーター更新工事	自　2026年10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　2026年 2月 至　2026年 7月	50	－	－
	エレベーター更新工事	自　2026年 7月 至　2026年10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。

（ロ）信託受益権の概要

（2026年1月31日現在）

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	23・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年10月 1日	2028年 9月30日	19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2029年 7月31日	20階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月16日	2030年 9月15日	28階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月 1日	2031年 1月31日	25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2016年 4月 1日	2036年 3月31日	26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月22日	2026年 3月31日	13階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2008年 3月28日	2026年 3月31日	12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	23・25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年 4月 1日	2028年 3月31日	地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	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	2026年 3月31日	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
	0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2027年 4月30日	当該信託受益権は、信託財産に対する74%の権利を表するものであり、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。

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
商業施設等	S-1 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	当該信託受益権は、信託財産に対する44%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの56%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。

（ハ）ポートフォリオの状況

ａ．物件クオリティ別投資比率

（2026年1月31日現在）

クオリティ区分（注）	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
プレミアム物件	10	412,049	99.0
プレミアム物件以外	1	4,000	1.0
合計	11	416,049	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、前記「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。

ｂ．主たる用途別投資比率

（2026年1月31日現在）

主たる用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
オフィスビル	8	400,349	96.2
住宅	2	6,100	1.5
商業施設	1	9,600	2.3
合計	11	416,049	100.0

ｃ．地域別投資比率

（2026年1月31日現在）

地域			物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区		11	416,049	100.0
		港区	9	379,249	91.2
		文京区	1	27,200	6.5
		渋谷区	1	9,600	2.3
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県		11	416,049	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	416,049	100.0

ｄ．築年数別投資比率

（2026年1月31日現在）

築年数	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
10年未満	－	－	－
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「ｅ．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23.7年（小数第2位を四捨五入しています。）です。

e．建物規模別投資比率

（2026年1月31日現在）

規模（注）	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
30,000㎡以上	8	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。2026年1月31日現在本投資法人の保有に係る信託不動産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「（ホ）個別不動産の概要」をご参照ください。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。

（ニ）個別不動産が所在するエリア

a．赤坂・虎ノ門・六本木エリア

ⅰ．エリア特性

東京タワー、愛宕山、ホテルオークラ、アメリカ大使館、ロシア大使館、霊南坂教会といった、著名なスポットが数多く点在する一方、アークヒルズの誕生後、次々と大規模な再開発が実現し、オフィス機能だけでなく、車道（拡幅・新設）、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担しあうことにより、複合性に富んだ都市空間が醸成されてきました。

ⅱ．交通アクセス

地下鉄の東京メトロ銀座線、丸ノ内線、日比谷線、千代田線、南北線等の公共交通網に加え、幹線道路や高速道路等による道路ネットワークが充実しているなど、利便性の高いエリアとなっています。

ⅲ．立地企業の傾向

IT・メディア関連企業や法律・会計・コンサルティング事務所等のほか、各国大使館、高級ホテルや外国人向け住宅地へのアクセスの良さから、外資系企業が数多く立地しています。

ⅳ．再開発によるまちづくり

「虎ノ門ヒルズ 森タワー」周辺においては、大規模な再開発プロジェクトが進められてきましたが、2023年7月に「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が竣工したことで、「国際新都心・グローバルビジネスセンター」へと拡大・進化を続けてきた「虎ノ門ヒルズ」が完成しています。また、エリア内においては、「麻布台ヒルズ」が2023年11月に開業し、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多様な都市機能を高度に融合した新しい街が誕生したほか、複数の再開発計画も進められています。

ⅴ．本エリアに所在する物件

- アーク森ビル
- 赤坂溜池タワー
- 愛宕グリーンヒルズ
- 六本木ファーストプラザ
- 六本木ビュータワー
- アークヒルズ サウスタワー
- 虎ノ門ヒルズ 森タワー
- オランダヒルズ森タワー

b．六本木・麻布エリア

ⅰ．エリア特性

六本木、西麻布、広尾の各交差点に囲まれた当該エリアは、東京都心においても特に文化国際色の豊かな街の一つです。また、麻布十番一帯は、下町の情緒を感じさせながらも、都心居住を支える商店街として活気に溢れています。これらの街をつなぐ地域の核として、六本木六丁目地区の再開発事業が実現し、東京都心の新名所「六本木ヒルズ」が誕生しました。

ⅱ．周辺施設・環境

各国大使館や国際交流施設、インターナショナルスクール、個性的な物販・飲食店等が点在する一方、外国人居住者も多く、生活・文化交流の舞台として親しまれてきました。また、有栖川宮記念公園や青山墓地、芝公園等の豊かな緑地があり四季を通じて自然を満喫できるとともに、研究機関、医療機関、美術館等も充実しています。

ⅲ．交通アクセス

地下鉄の東京メトロ日比谷線、千代田線、南北線、都営地下鉄大江戸線等の公共交通網に加え、幹線道路、高速道路等の道路ネットワーク及び六本木ヒルズの再開発により実現した環状3号線と六本木通りの接続等によって、利便性が向上しています。

ⅳ．再開発によるまちづくり

「国立新美術館」、「東京ミッドタウン」といった大規模な開発プロジェクトが完成し、オフィスビル、住宅としての機能の集積のみならず、商業施設・文化機能の集積も進んでいます。そのほか、「六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業」も進められています。

ⅴ．本エリアに所在する物件

・　六本木ヒルズ森タワー

c．後楽エリア

ⅰ．エリア特性

特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園の緑深い環境に調和するように、多くの緑を植えたり、歩行者貫通通路や街路樹を整備する等、地域一帯で環境整備に取り組んでいます。また、「東京ドーム」、「ラクーア」等の娯楽施設もあり、活気に溢れる地域です。

ⅱ．再開発によるまちづくり

2014年6月に「飯田橋グラン・ブルーム」が竣工し、2020年4月には「文京ガーデン ゲートタワー」が竣工したほか、2021年8月には「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」が改定され、「後楽二丁目南地区市街地再開発準備組合」による再開発計画も進められるなど、周辺地域一帯がオフィスビル、住宅、商業施設としての機能が複合した都市空間として成長していくものと期待されます。

ⅲ．本エリアに所在する物件

・　後楽森ビル

（ホ）個別不動産の概要

2026年1月31日現在、本投資法人が保有している各信託不動産の概要は、以下のとおりです。

a．「資産の概要」欄に関する説明

ⅰ．「取得年月日」欄及び「取得価格」欄には、不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された取得年月日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を記載しています。

ⅱ．「取得時鑑定評価額」欄は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については一般財団法人日本不動産研究所により、アークヒルズ サウスタワーについては大和不動産鑑定株式会社により作成された、取得時における不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

ⅲ．「直近算定価額」欄は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については一般財団法人日本不動産研究所により、アークヒルズ サウスタワーについては大和不動産鑑定株式会社により作成された、不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

ⅳ．「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

ⅴ．土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

ⅵ．土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

ⅶ．土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

ⅷ．土地の「敷地面積」欄には、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を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。

ⅸ．土地及び建物の「所有形態」欄には、信託受託者が保有する権利又は本投資法人が保有する権利の種類

を記載しています。

ｘ．建物の「竣工年月」欄には、不動産登記簿上表示されている新築年月を記載しています。

xi．建物の「構造／階数」欄には、不動産登記簿上表示されている構造を記載しています。

なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。

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

xⅱ．建物の「用途」欄には、不動産登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

xⅲ．建物の「延床面積」欄には、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。

xⅳ．「住宅所有戸数／総戸数」欄には、信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。

xv ．「PM会社」欄には、個々の信託不動産に関するPM業務を委託している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。

ｂ．「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各信託不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、本書の日付において、各信託不動産の価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ⅰ．法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

ⅱ．権利関係等に係る負担又は制限の主なもの

ⅲ．各信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要

ⅳ．共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

ｃ．「収支の状況」欄に関する説明

本投資法人の収支の状況については、原則として発生主義による数値を記載しています。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下のとおりです。

ⅰ．「賃貸事業収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。

ⅱ．「その他賃貸事業収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。

ⅲ．「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。

ⅳ．「公租公課等」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。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。

ⅴ．「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費の金額を計上しています。

ⅵ．「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合における原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。

ⅶ．「損害保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

ⅷ．「減価償却費」欄には、固定資産を定額法で償却した金額を計上しています。

ⅸ．「その他費用」欄には、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。

ｘ．「NOI」欄には、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

ｄ．「稼働率の推移」欄に関する説明

「稼働率」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（以下「総賃貸可能面積」といいます。）に占めるエンドテナントとの間で有効に締結されている賃貸借契約等に表示された契約面積の合計（以下「総賃貸面積」といいます。）の割合を記載しています。

0-0　六本木ヒルズ森タワー　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区六本木六丁目10番1号				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2003年4月
	容積率（注1）	700%・600%		構造／階数	S・SRC 地下6階付54階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・美術館
	敷地面積（注2）	57,177.66㎡		延床面積（注3）	442,150.70㎡
	所有形態（注2）	所有権（敷地権持分約17.7%）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約13.6%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		（ⅰ）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、（ⅱ）に追加信託し、信託受益権を保有しています。 （ⅱ）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 （ⅲ）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 （ⅳ）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 （ⅴ）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 （ⅵ）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 （ⅶ）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			
取得価格		（ⅰ）　6,810百万円 （ⅱ）　18,680百万円 （ⅲ）　21,900百万円 （ⅳ）　9,890百万円 （ⅴ）　12,000百万円 （ⅵ）　11,200百万円 （ⅶ）　34,900百万円 合計 115,380百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ⅰ）　7,400百万円（2010年1月31日） （ⅱ）22,200百万円（2011年7月15日） （ⅲ）24,500百万円（2013年6月1日） （ⅳ）11,400百万円（2014年5月31日） （ⅴ）13,800百万円（2015年7月31日） （ⅵ）12,800百万円（2015年11月1日） （ⅶ）39,900百万円（2015年11月1日）			
直近算定価額（価格時点）		159,200百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：840%）。
（注2）本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約10,117.93㎡です。
（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は42,922.24㎡です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394
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
管理委託費	426,426	426,426
公租公課等	300,888	300,990
水道光熱費	－	－
修繕費	－	－
損害保険料	5,437	5,520
減価償却費	269,730	267,849
その他費用	375	374
不動産賃貸事業費用合計	1,002,858	1,001,160
NOI	2,118,265	2,118,082

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-1　アーク森ビル　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂一丁目12番32号				
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月	1986年3月
	容積率（注1）	700％・400％		構造／階数	RC・SRC・S 地下4階付37階建
	用途地域	商業・第二種住居地域		用途	事務所・店舗・冷熱供給所
	敷地面積（注2）	39,602.42㎡		延床面積（注3）	177,486.95㎡
	所有形態（注2）	所有権（敷地権持分約10.9％）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約17.9％）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		（ⅰ）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 （ⅱ）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％ （ⅲ）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％ （ⅳ）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、（ⅴ）に追加信託し、信託受益権を保有しています。 （ⅴ）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 （ⅵ）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 （ⅶ）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			
取得価格		（ⅰ） 6,600百万円 （ⅱ）16,500百万円 （ⅲ） 5,500百万円 （ⅳ） 3,400百万円 （ⅴ） 9,770百万円 （ⅵ）17,200百万円 （ⅶ） 3,510百万円 合計 62,480百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ⅰ） 6,600百万円（2006年2月28日） （ⅱ）15,075百万円（2008年2月29日） （ⅲ） 5,025百万円（2008年7月31日） （ⅳ） 3,710百万円（2010年1月31日） （ⅴ）11,300百万円（2011年2月25日） （ⅵ）19,800百万円（2011年7月15日） （ⅶ） 3,550百万円（2013年1月1日）			
直近算定価額（価格時点）		65,000百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
・本物件建物の一部区画につき、天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、前所有者の森ビル株式会社の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54％）。
（注2）本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約4,332.54㎡です。
（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,850.89㎡です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	1,351,486	1,351,486
その他賃貸事業収入	－	－
不動産賃貸事業収益合計	1,351,486	1,351,486
管理委託費	202,169	202,169
公租公課等	96,397	96,373
水道光熱費	－	－
修繕費	390	－
損害保険料	2,923	3,381
減価償却費	91,232	92,072
その他費用	2,788	2,787
不動産賃貸事業費用合計	395,901	396,783
NOI	1,046,817	1,046,775

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-4　後楽森ビル　　プレミアム

資産の概要（注1）					
所在地（住居表示）	東京都文京区後楽一丁目4番14号				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2000年3月
	容積率（注2）	600%・500%		構造／階数	SRC・S 地下6階付19階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	6,611.58㎡		延床面積（注3）	46,154.65㎡
	所有形態	借地権		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約57.9%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		2006年4月13日			
取得価格		27,200百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）（注4）		27,200百万円（2006年2月28日）			
直近算定価額（価格時点）		25,440百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
・森ビル株式会社及び東京都との間の1997年8月25日付土地賃貸借契約及び1999年1月28日付区分建物売買契約に基づき、本物件建物の譲渡をする場合、また、東京都、森ビル株式会社及び信託受託者との間の2002年12月6日付建物及び土地賃貸借の信託譲渡に関する協定書に基づき、信託受益権の譲渡をする場合、それぞれ東京都の書面による承諾が必要です。 ・東京都及び森ビル株式会社との間の1997年8月25日付土地賃貸借契約において、東京都は、対象土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、土地賃貸借契約を解除することができるものとされています。					

（注1）本投資法人は、本物件建物の約72%に係る区分所有権及び本物件土地借地権を信託財産とする信託における、当該信託財産に対する80%の権利を表する信託受益権を保有しています。なお、当該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。

（注2）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：654.18%）。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積（ただし、付属建物は含んでいません。）に当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積は25,707.00㎡です。

（注4）取得時鑑定評価額については、不動産鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	675,673	660,481
その他賃貸事業収入	80,708	80,291
不動産賃貸事業収益合計	756,382	740,773
管理委託費	84,756	86,481
公租公課等	32,140	30,085
水道光熱費	60,150	65,465
修繕費	10,563	12,961
損害保険料	1,870	1,903
減価償却費	104,792	105,579
その他費用	97,970	97,964
不動産賃貸事業費用合計	392,244	400,441
NOI	468,930	445,911

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	91.2%	93.0%	92.8%	99.4%	100.0%	92.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%

0-6　赤坂溜池タワー　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目17番7号				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2000年9月
	容積率（注1）	500%・400%		構造／階数	S・SRC・RC 地下2階付25階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・居宅・店舗
	敷地面積（注2）	5,694.16㎡		延床面積（注3）	46,971.43㎡
	所有形態（注2）	所有権（分有）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約65.5%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		88戸／130戸
取得年月日		（ⅰ）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 （ⅱ）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			
取得価格		（ⅰ）37,200百万円 （ⅱ）6,730百万円 合計 43,930百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ⅰ）35,600百万円（2008年7月31日） （ⅱ）6,870百万円（2011年2月25日）			
直近算定価額（価格時点）		36,400百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
・区分所有者間の合意により定められた当該事業における負担の割合に応じて費用負担することとされています。 ・本投資法人並びに本物件の区分所有者のうち森ビル株式会社、株式会社朝日新聞社及び信託受託者は、それぞれが権利を有する不動産又は信託受益権の譲渡に関して、相互に優先的に買い取る権利を有しています。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：690.30%）。

（注2）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。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は20,919.00㎡です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	852,189	851,352
その他賃貸事業収入	71,595	60,419
不動産賃貸事業収益合計	923,784	911,771
管理委託費	190,678	199,981
公租公課等	46,572	45,284
水道光熱費	36,118	30,291
修繕費	28,055	42,179
損害保険料	2,632	2,691
減価償却費	137,470	132,844
その他費用	10,646	10,953
不動産賃貸事業費用合計	452,173	464,226
NOI	609,081	580,390

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年7月31日	2022年1月31日	2022年7月31日	2023年1月31日	2023年7月31日	2024年1月31日	2024年7月31日	2025年1月31日	2025年7月31日	2026年1月31日
稼働率	94.5%	94.9%	98.6%	98.1%	97.6%	94.6%	95.8%	99.0%	99.4%	96.3%

0-7　愛宕グリーンヒルズ　　プレミアム

資産の概要（注1）					
所在地（住居表示）	事務所棟：東京都港区愛宕二丁目5番1号 住宅棟　：東京都港区愛宕二丁目3番1号 店舗棟　：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号				
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	（事務所棟）2001年7月 （住宅棟）　2001年10月 （店舗棟）　2001年7月
	容積率（注2）	700%・600%・400%・200%		構造／階数	（事務所棟）S・SRC 地下2階付42階建 （住宅棟）　S・SRC 地下4階付43階建 （店舗棟）　RC 地下1階付2階建
	用途地域	商業・第一種住居・第二種住居地域		用途	事務所・共同住宅・店舗
	敷地面積（注3）	13,014.36㎡		延床面積（注4）	事務所棟：85,266.30㎡ 住宅棟　：60,815.71㎡ 店舗棟　：2,083.60㎡
	所有形態（注3）	所有権・借地権・地役権		所有形態（注4）	所有権・区分所有権 （専有面積持分約32.9%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		351戸／353戸
取得年月日		（ⅰ）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%） （ⅱ）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%）			
取得価格		（ⅰ）25,600百万円 （ⅱ）16,490百万円 合計 42,090百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ⅰ）27,600百万円（2012年1月31日） （ⅱ）17,900百万円（2013年1月1日）			
直近算定価額（価格時点）		46,176百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
・第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）又は信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）について、隣地所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、借地の賃貸人である土地所有者の承諾が必要です。					

（注1）本投資法人は、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74%（総専有面積の約32.9%）を保有しています。なお、当該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、森ビル株式会社が引き続き保有しています。

（注2）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：事務所棟地区（事務所棟及び店舗棟を含む地区）960%、住宅棟地区（住宅棟を含む地区）760%）。

（注3）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。本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に対応する建物部分割合に相当する敷地面積は約3,744.20㎡（全体の約28.8%）です。

（注4）本投資法人が保有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建物の専有面積は約34,385.99㎡です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320
その他賃貸事業収入	－	－
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320
管理委託費	2,664	2,664
公租公課等	69,993	70,166
水道光熱費	－	－
修繕費	－	－
損害保険料	4,279	4,502
減価償却費	190,572	191,378
その他費用	69,016	68,971
不動産賃貸事業費用合計	336,525	337,683
NOI	866,366	866,014

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-8　アークヒルズ サウスタワー　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区六本木一丁目4番5号				
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	2013年7月
	容積率（注1）	700%・300%		構造／階数	S・SRC・RC 地下4階付20階建
	用途地域	商業・第二種住居地域		用途	事務所・店舗・駐車場
	敷地面積（注2）	5,846.69㎡		延床面積（注3）	53,043.48㎡
	所有形態（注2）	所有権（共有）		所有形態（注3）	所有権（共有）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		2014年8月1日に共有持分25%に係る信託受益権			
取得価格		19,150百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		20,300百万円（2014年5月31日）			
直近算定価額（価格時点）		23,900百万円（2026年1月31日）			

特記事項

・本物件の管理運用については、その内容に応じて共有者及び受益者（以下「当事者」といいます。）全員の同意、又は共有者の共有持分割合の過半数の同意に基づき行われます。なお、内容に応じて当事者全員の同意又は共有者の共有持分割合の過半数の同意が得られなかった場合には、各当事者は、意見の異なる他のすべての当事者に対し、その者が保有する本物件共有持分又は信託受益権の売渡の請求ができ、当該請求を受けた当事者（以下「売渡被請求者」といいます。）も、請求した当事者（以下「売渡請求者」といいます。）及び売渡請求者と同じ意見を有する者（以下、売渡請求者と併せて「売渡請求者グループ」といいます。）に対して売渡の請求ができます。売渡被請求者及び売渡請求者グループは、所定の手続に基づいて売渡希望価格の提示を相手方に対して行い、最終的には共有持分割合による換算後の価格で判断してより高い売渡希望価格を相手方に対して提示した当事者が、意見の異なる他の当事者の保有する本物件共有持分又は信託受益権を買い取ることとされています。

・各当事者は、他の当事者が本協定上の重大な義務に違反した場合でかつ各当事者からの書面による催告後30日以内にかかる事由が解消しない場合、又は他の当事者の財務状況が著しく悪化したと合理的に判断できる場合、当該他の当事者が保有する本物件共有持分又は信託受益権の売渡の請求ができます。

・各当事者は、他の当事者が自己の保有する本物件共有持分又は信託受益権を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：860%）。
（注2）本投資法人が保有している信託受益権の信託財産である共有持分（25%）に相当する敷地面積は約1,461.67㎡です。
（注3）本投資法人が保有している信託受益権の信託財産である共有持分（25%）に相当する延床面積は13,260.87㎡です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	454,607	464,509
その他賃貸事業収入	24,197	31,400
不動産賃貸事業収益合計	478,805	495,909
管理委託費	54,092	51,913
公租公課等	42,158	42,641
水道光熱費	30,583	40,426
修繕費	3,096	4,254
損害保険料	1,383	1,496
減価償却費	45,700	46,837
その他費用	1,530	2,312
不動産賃貸事業費用合計	178,546	189,881
NOI	345,959	352,864

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	94.4%	85.3%	85.1%	84.4%	93.7%	99.1%	97.6%	94.0%	96.5%	99.6%

0-9　虎ノ門ヒルズ 森タワー　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2014年5月
	容積率（注1）	700%・600%		構造／階数	S・SRC 地下5階付52階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・ホテル・居宅
	敷地面積（注2）	17,068.96㎡		延床面積（注3）	241,581.95㎡
	所有形態（注2）	所有権（敷地権持分約25.4%）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約13.9%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		（ⅰ）2017年8月1日に28～35階の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の準共有持分7% （ⅱ）2018年3月1日に28～35階の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の準共有持分7% （ⅲ）2018年9月3日に28～35階の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の準共有持分36% （ⅳ）2020年9月1日に28～35階の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の準共有持分17% （ⅴ）2021年8月2日に28～35階の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の準共有持分11% （ⅵ）2025年7月1日に28～35階の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の準共有持分10% （ⅶ）2025年12月1日に28～35階の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の準共有持分11.9%		
取得価格		（ⅰ） 5,070百万円 （ⅱ） 5,070百万円 （ⅲ）26,070百万円 （ⅳ）12,220百万円 （ⅴ） 7,870百万円 （ⅵ） 7,820百万円 （ⅶ） 9,669百万円 合計 73,789百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ⅰ） 5,446百万円（2017年2月1日） （ⅱ） 5,614百万円（2017年8月1日） （ⅲ）28,836百万円（2018年6月1日） （ⅳ）15,232百万円（2020年7月1日） （ⅴ） 9,856百万円（2021年2月1日） （ⅵ） 9,790百万円（2025年2月1日） （ⅶ）11,614百万円（2025年8月1日）			
直近算定価額（価格時点）		97,502百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
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）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：1,150%）。
（注2）本投資法人が保有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4,328.56㎡です。
（注3）本投資法人が保有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24,399.70㎡です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注1）	前期（注2）	当期（注2）
日数	181	184
賃貸事業収入	1,235,759	1,426,552
その他賃貸事業収入	－	－
不動産賃貸事業収益合計	1,235,759	1,426,552
管理委託費	140,499	162,191
公租公課等	114,369	117,426
水道光熱費	－	－
修繕費	－	－
損害保険料	2,817	3,424
減価償却費	155,522	177,954
その他費用	132	247
不動産賃貸事業費用合計	413,341	461,244
NOI	977,941	1,143,262

（注1）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。
（注2）2025年7月1日付及び2025年12月1日付で追加取得しています。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-10　オランダヒルズ森タワー　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号				
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	2005年1月
	容積率（注1）	600%・300%		構造／階数	S・SRC・RC 地下2階付24階建
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		用途	事務所・店舗・居宅
	敷地面積（注2）	3,487.61㎡		延床面積（注3）	35,076.12㎡
	所有形態（注2）	所有権（分有）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約48.5%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		（ⅰ）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の準共有持分57% （ⅱ）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の準共有持分15% （ⅲ）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の準共有持分28%			
取得価格		（ⅰ） 9,330百万円 （ⅱ） 2,430百万円 （ⅲ） 4,570百万円 合計 16,330百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ⅰ）10,431百万円（2017年2月1日） （ⅱ） 2,775百万円（2017年8月1日） （ⅲ） 5,264百万円（2018年6月1日）			
直近算定価額（価格時点）		22,700百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
第三者への信託受益権の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：875%）。

（注2）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。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約10,349.04㎡です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	484,356	486,455
その他賃貸事業収入	20,456	23,974
不動産賃貸事業収益合計	504,813	510,429
管理委託費	99,582	99,460
公租公課等	39,041	39,118
水道光熱費	6,138	7,605
修繕費	6,349	3,854
損害保険料	1,412	1,503
減価償却費	47,286	46,731
その他費用	208	207
不動産賃貸事業費用合計	200,020	198,481
NOI	352,079	358,680

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	97.4%	76.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

R-3　六本木ファーストプラザ　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区六本木一丁目9番39号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	1993年10月
	容積率（注1）	400%		構造／階数	RC 地下1階付20階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	居宅
	敷地面積（注2）	4,357.88㎡		延床面積 （注2）（注3）	22,906.74㎡
	所有形態（注2）	所有権（共有）		所有形態 （注2）（注3）	区分所有権
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		42戸／90戸
取得年月日		2006年4月13日			
取得価格		2,100百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		2,100百万円（2006年2月28日）			
直近算定価額（価格時点）		4,300百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
・本物件及び六本木ビュータワーの区分所有者は、他の区分所有者又はその受益者が保有する本物件の区分所有権又はその信託受益権を譲渡しようとする場合には、当該区分所有権又は信託受益権を優先的に買い取る権利を有しています。 ・本物件の区分所有者のうち住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者は、それぞれ自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合において、同一の譲受人に対して一括譲渡する義務を負います。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

（注2）本物件土地は、六本木ビュータワーに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、不動産登記簿上、六本木ビュータワーと一棟の建物として登記されています。なお、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、管理規約の定めに基づき算出した本物件建物に係る敷地面積は1,717.20㎡です。また、本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約807.08㎡（敷地権持分47%）です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は2,692.55㎡であり、専有面積持分比率は約46.4%です。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	91,506	105,407
その他賃貸事業収入	460	430
不動産賃貸事業収益合計	91,966	105,837
管理委託費	14,084	21,680
公租公課等	10,116	10,430
水道光熱費	1,377	1,433
修繕費	54,175	60,208
損害保険料	288	292
減価償却費	12,301	12,935
その他費用	19,124	4,231
不動産賃貸事業費用合計	111,469	111,213
NOI	△7,200	7,559

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	82.4%	84.1%	98.0%	100.0%	94.6%	94.8%	91.1%	91.1%	93.1%	86.1%

R-4　六本木ビュータワー

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都港区六本木一丁目9番35号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	1993年10月
	容積率（注1）	400%		構造／階数	RC 地下1階付20階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積（注2）	4,357.88㎡		延床面積 （注2）（注3）	22,906.74㎡
	所有形態（注2）	所有権（共有）		所有形態 （注2）（注3）	区分所有権
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		92戸／202戸
取得年月日（注4）		（ⅰ）2006年3月22日に共有持分6%に係る信託受益権 （ⅱ）2006年4月13日に共有持分40%に係る信託受益権			
取得価格		（ⅰ）　520百万円 （ⅱ）3,480百万円 合計 4,000百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		4,000百万円（2006年2月28日）			
直近算定価額（価格時点）		4,570百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
・本物件及び六本木ファーストプラザの区分所有者は、他の区分所有者又はその受益者が保有する本物件の区分所有権又はその信託受益権を譲渡しようとする場合には、当該区分所有権又は信託受益権を優先的に買い取る権利を有しています。 ・本物件の区分所有者のうち森ビル株式会社、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者は、それぞれ自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合において、同一の譲受人に対して一括譲渡する義務を負います。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

（注2）本物件土地は、六本木ファーストプラザに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、不動産登記簿上、六本木ファーストプラザと一棟の建物として登記されています。なお、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、管理規約の定めに基づき算出した本物件建物に係る敷地面積は2,640.68㎡です。また、本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約1,214.71㎡（敷地権持分46%）です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は4,172.20㎡であり、専有面積持分比率は約44.7%です。

（注4）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った結果、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。

＜収支の状況＞　（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	114,686	111,234
その他賃貸事業収入	－	273
不動産賃貸事業収益合計	114,686	111,507
管理委託費	12,845	18,560
公租公課等	15,420	15,910
水道光熱費	1,280	1,243
修繕費	62,246	55,853
損害保険料	418	425
減価償却費	16,018	16,104
その他費用	1,049	1,083
不動産賃貸事業費用合計	109,280	109,182
NOI	21,424	18,429

（注）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日	2026年 1月31日
稼働率	92.3%	92.0%	93.5%	96.7%	95.3%	97.0%	99.3%	96.1%	94.2%	81.8%

S-1　ラフォーレ原宿（底地）　　プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号				
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	－
	容積率	500%・300%		構造／階数	－
	用途地域	商業・第一種住居地域		用途	－
	敷地面積（注1）	2,565.06㎡		延床面積	－
	所有形態（注1）	所有権		所有形態	－
PM会社		－	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		2010年9月15日			
取得価格（注2）		9,600百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）（注2）		10,648百万円（2010年7月31日）			
直近算定価額（価格時点）		20,812百万円（2026年1月31日）			
特記事項					
・本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合（信託受託者を通じての譲渡を含みます。）、又は本物件に係る信託受益権の準共有持分を譲渡しようとする場合（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）における優先交渉権が、本物件の借地人である森ビル流通システム株式会社に付与されています。 ・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）本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に相当する敷地面積は約1,128.63㎡です。

（注2）2022年7月1日付、2022年12月1日付、2023年6月30日付、2023年12月1日付、2024年7月1日付、2024年11月29日付、2025年7月1日付及び2025年12月1日付で信託受益権の準共有持分7%（合計56%）を譲渡したため、当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分44%に相当する取得価格及び取得時鑑定評価額（価格時点）を記載しています。

＜収支の状況＞　　（単位：千円）

期（注1）	前期（注2）	当期（注2）
日数	181	184
賃貸事業収入	379,533	343,806
その他賃貸事業収入	－	－
不動産賃貸事業収益合計	379,533	343,806
管理委託費	－	－
公租公課等	73,317	62,903
水道光熱費	－	－
修繕費	－	－
損害保険料	－	－
減価償却費	－	－
その他費用	64	55
不動産賃貸事業費用合計	73,382	62,959
NOI	306,150	280,846

（注1）前期は2025年2月1日から2025年7月31日、当期は2025年8月1日から2026年1月31日です。

（注2）2025年7月1日付及び2025年12月1日付で一部譲渡しています。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年7月31日	2022年1月31日	2022年7月31日	2023年1月31日	2023年7月31日	2024年1月31日	2024年7月31日	2025年1月31日	2025年7月31日	2026年1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（ヘ）投資資産の担保提供の状況

該当事項はありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は、以下のとおりです。なお、各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注1）（注2）	純資産総額（百万円） （注1）（注2）	1口当たりの純資産額（円） （注2）（注3）
第34期計算期間末 （2023年7月31日）	414,888 （408,464）	204,797 （198,374）	106,869 （103,517）
第35期計算期間末 （2024年1月31日）	413,064 （406,775）	204,778 （198,488）	106,859 （103,577）
第36期計算期間末 （2024年7月31日）	413,260 （406,917）	205,575 （199,232）	107,275 （103,965）
第37期計算期間末 （2025年1月31日）	413,182 （407,280）	205,654 （199,752）	107,316 （104,236）
第38期計算期間末 （2025年7月31日）	407,947 （402,118）	201,828 （195,999）	107,000 （103,910）
第39期計算期間末 （2026年1月31日）	411,231 （405,383）	202,979 （197,131）	107,610 （104,510）

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

（注2）各計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しています。

（注3）1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

また、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、期別及び月別の最高・最低価格（終値）は、以下のとおりです。

期別	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月
最高（円）	154,100	148,600	141,400	130,900	138,500	151,800
最低（円）	143,100	136,300	128,000	120,700	125,200	137,300

	月別	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	144,300	144,900	148,000	151,800	150,500
	最低（円）	137,300	141,100	142,200	146,800	144,200
	売買高（口）	72,754	81,995	73,185	58,163	71,244

	月別	2026年1月	2026年2月	2026年3月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	151,200	149,400	147,200
	最低（円）	145,200	145,100	132,300
	売買高（口）	89,931	72,907	112,019

（注）月別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	うち利益分配金総額（百万円）	うち利益超過分配金総額（百万円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第34期 （自　2023年2月 1日 至　2023年7月31日）	6,423	6,423	－	3,352	3,352	－
第35期 （自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日）	6,289	6,289	－	3,282	3,282	－
第36期 （自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日）	6,343	6,343	－	3,310	3,310	－
第37期 （自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日）	5,902	5,902	－	3,080	3,080	－
第38期 （自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日）	5,828	5,828	－	3,090	3,090	－
第39期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	5,847	5,847	－	3,100	3,100	－

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（%）（注）	年換算（%）（注）	摘要
第34期 （自　2023年2月 1日 至　2023年7月31日）	3.1	6.3	－
第35期 （自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日）	3.1	6.1	－
第36期 （自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日）	3.1	6.2	－
第37期 （自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日）	3.0	5.9	－
第38期 （自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日）	3.0	6.0	－
第39期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	3.0	6.0	－

（注）自己資本利益率及び年換算は、以下の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
自己資本利益率＝当期純利益/（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100
（年換算）自己資本利益率＝当期純利益/（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100