

2025年7月期 決算短信（REIT）

2025年9月12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) 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 2025年10月29日 分配金支払開始予定日 2025年10月20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. 2025年7月期の運用、資産の状況（2025年2月1日～2025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	%
2025年7月期	11,223	1.2	6,795	0.4	6,094	△1.1	6,093	△1.1
2025年1月期	11,088	△0.8	6,769	△1.6	6,164	△2.8	6,163	△2.8

	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	%	%	%
2025年7月期	3,202	3.0	1.5	54.3
2025年1月期	3,216	3.0	1.5	55.6

(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	%	%
2025年7月期	3,090	5,828	—	—	95.6	2.9
2025年1月期	3,080	5,902	—	—	95.7	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。

$$\text{配当性向} = (\text{分配金総額} \div \text{当期純利益}) \times 100$$

(注2) 2025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積立（265百万円）によるものです。

2025年1月期の分配金総額と当期純利益の差異は圧縮特別勘定積立金の積立（261百万円）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
2025年7月期	407,947	201,828	49.5	107,000
2025年1月期	413,182	205,654	49.8	107,316

(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
2025年7月期	8,397	△8,283	△11,150	14,175
2025年1月期	9,188	△225	△6,854	25,211

2. 2026年1月期の運用状況の予想（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期の運用状況の予想（2026年2月1日～2026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
2026年1月期	11,399	1.6	6,895	1.5	6,135	0.7	6,132	0.6	3,100	—
2026年7月期	11,434	0.3	6,981	1.2	6,190	0.9	6,185	0.9	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）
（2026年1月期）3,251円、（2026年7月期）3,279円

（注1）2026年1月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の積立額（284百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

（注2）2026年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の積立額（337百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 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）	2025年7月期	1,886,235口	2025年1月期	1,916,330口
② 期末自己投資口数	2025年7月期	0口	2025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、31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、8～9ページに記載の「2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026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	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34

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）。

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）（以下「第38期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は1,886,235口となっています。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、物価上昇による影響が継続し、個人消費の一部に弱さが見られましたが、設備投資が堅調に推移するとともに、輸出の増加が下支えとなることで、緩やかな改善が続きました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部において大規模な新築ビルが複数供給されましたが、業容拡大による拡張や、立地改善、グレードアップ等を目的とした移転需要が継続したことで、空室率は着実に低下し、賃料についても底堅く推移しました。高級賃貸住宅市場は、都心部の優良住宅に対する安定的な需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準は共に堅調に推移しました。不動産流通市場は、外資系法人による大型取引が牽引したほか、J-REITによる運用資産の入れ替えの動きが引き続き活発であったことで、取引額は引き続き高水準を維持し、取引価格についても高値圏を維持しました。

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407,908百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積182,655.52㎡、期末稼働率（注2）は99.5%となっています。

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

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

- 1) 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2) 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%
- 3) 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
- 4) 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、2011年3月18日付で、5)に追加信託し、信託受益権を保有しています。

- 5) 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
- 6) 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 7) 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権

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

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

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

- 1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%
- なお、2011年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権
 - 3) 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権
 - 4) 2014年8月1日に20階部分の区分所有権に係る信託受益権
 - 5) 2015年9月16日に28階部分の区分所有権に係る信託受益権
 - 6) 2016年2月1日に25階部分の区分所有権に係る信託受益権

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

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

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

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

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

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、2024年11月29日に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円の返済によって減少した手元資金への充当、既存の長期借入金9,134百万円の借換えのため、8,200百万円の長期借入れを行い、手元資金1,934百万円を充当しました。また、投資法人債2,000百万円の償還のため、1,700百万円の投資法人債を発行し、手元資金300百万円を充当しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は164,888百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金19,104百万円）、投資法人債残高は23,300百万円（うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円）となり、有利子負債残高は188,188百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債23,300百万円及び長期借入金18,079百万円に加えて、変動金利である長期借入金146,809百万円のうち109,143百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています（当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は80.0%です。）。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

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

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

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11,223百万円、営業利益は6,795百万円、経常利益は6,094百万円、当期純利益は6,093百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、当期は租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、2025年7月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び

繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,886,235口の整数倍の最大値となる5,828,466,150円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,090円となりました。

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

資産の取得及び貸借

本投資法人は、2025年9月12日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部を追加取得することを決議しました。

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

（イ）取得及び貸借の概要

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

（注1）28～35階を対象とする区分所有権の共有持分（87.95%）及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分11.9%を追加取得し、既に保有している88%と合わせて99.9%を保有することになる予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る0.1%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注2）取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。

（注3）2025年8月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を記載しています。

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

(ロ) 取得資産及び貸借の内容

取得資産の内容		
物件名称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	
特定資産の種類	信託受益権（28～35階に係る共有持分87.95%） （準共有持分11.9%）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間	2014年6月26日から2037年7月31日まで	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	
用途	事務所・店舗・ホテル・居宅	
面積（注1）	土地	17,068.96㎡
	建物	241,581.95㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建	
竣工年月	2014年5月	
設計者	株式会社日本設計	
施工者	株式会社大林組	
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター	
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
取得予定価格	9,669,000千円	
取得日	2025年12月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	11,614,400千円（価格時点：2025年8月1日）
PML（注4）	2.3%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
貸借の内容（2025年7月31日時点）		
貸借先（注5）	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2022年8月1日から2027年7月31日まで	
総賃料収入（年間賃料）（注6）	369,176,784円	
敷金・保証金（注7）	307,647,323円	
総賃貸可能面積（注8）	2,905.76㎡	
総賃貸面積（注9）	2,905.76㎡	
エンドテナントの総数	9社	
稼働率	95.8%	
その他特筆すべき事項	第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。	

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

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約515.61㎡（約3.0%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約4,328.56㎡（約25.4%）となる予定です。

(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約2,906.47㎡（約1.7%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約24,399.70㎡（約13.9%）となる予定です。

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

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

(注6) 総賃料収入（年間賃料）は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている1月当たりの賃貸権限の付与の対価に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満で切捨て12倍した金額を記載しています。

(注7) 敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満切捨てで記載しています。

(注8) 総賃貸可能面積は、貸借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積

を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

(参考情報)

資金の借入れ

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

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

(注1) 利払日は、初回を2026年2月末日とし、以降毎年2月及び8月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 利払日は、初回を2026年2月末日とし、以降毎年2月及び8月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前公表の全銀協6ヶ月日本円TIBORとなります。

2025年8月27日付金利スワップ契約の締結により、上記記載の借入れにおける返済期限までの金利は、1.71300%で実質的に固定化されています。

(注3) 利払日は、初回を2025年9月末日とし、以降毎月の末日とし、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4) 返済期限は、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

c. 運用状況の見通し

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026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＜2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026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。

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）

営業収益	11,399百万円
営業利益	6,895百万円
経常利益	6,135百万円
当期純利益	6,132百万円
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

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）

営業収益	11,434百万円
営業利益	6,981百万円
経常利益	6,190百万円
当期純利益	6,185百万円
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。

<2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026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	2026年1月期（第39期：2025年8月1日から2026年1月31日まで）（184日） 2026年7月期（第40期：2026年2月1日から2026年7月31日まで）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年7月期末時点で保有している11物件を前提として、2025年12月1日に予定している「虎ノ門ヒルズ 森タワー」（以下「取得予定資産」といいます。）の追加取得及び2025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しています。また、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、2026年7月1日に「ラフォーレ原宿（底地）」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	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 ・上記運用資産の譲渡による譲渡益については、2026年1月期において1,519百万円、2026年7月期において1,521百万円を見込んでいます。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用は2026年1月期において3,736百万円を、2026年7月期において3,697百万円をそれぞれ見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、2026年1月期中に納税する額として831百万円（6ヶ月分）を、2026年7月期中に納税する額として856百万円（6ヶ月分）をそれぞれ見込んでいます。なお、2025年7月期に取得した「虎ノ門ヒルズ 森タワー」並びに取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、売主と期間按分による計算を行い精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入するため、2026年1月期の営業費用への計上は見込まず、2026年7月期については、その一部が取得原価に算入され、17百万円（3ヶ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2026年1月期：167百万円 2026年7月期：70百万円）。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、2026年1月期において1,092百万円を、2026年7月期において1,143百万円をそれぞれ見込んでいます。 D) 管理委託費については、2026年1月期において1,281百万円を、2026年7月期において1,289百万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、2026年1月期において767百万円を、2026年7月期において755百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息として2026年1月期において581百万円、2026年7月期において600百万円を、投資法人債利息として2026年1月期において77百万円、2026年7月期において90百万円を、融資手数料として2026年1月期において96百万円、2026年7月期において91百万円をそれぞれ見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2025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188,188百万円です。 ・2025年5月30日に返済期限が到来した借入金834百万円及び2025年7月31日に返済期限が到来した借入金1,100百万円の返済によって減少した手元資金に充当するため、2025年11月に834百万円、2026年2月に1,100百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 ・借入金は、2025年7月期末現在における残高164,888百万円のうち、2026年7月期末までに返済期限が到来する残高19,104百万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、2026年7月期末に残高166,822百万円となることを前提としています。 ・投資法人債は、2025年7月期末現在における残高23,300百万円のうち、2026年7月期末までに償還期限が到来する残高5,000百万円について、同額の投資法人債発行により償還を行うことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである1,886,235口から、2026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)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・2026年1月期の上記運用資産の譲渡による譲渡益（1,519百万円）については、租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部を圧縮積立金として内部留保することを前提としています。2026年7月期の上記運用資産の譲渡による譲渡益（1,521百万円）については、所有期間が10年を超える事業用資産の買換えを行った場合における譲渡資産の譲渡益について、一定の課税繰延べを認めている現行の長期保有資産の買換え特例措置（租税特別措置法第65条の7第1項中の表第3号）の適用期限が延長されること等を前提として、一部を圧縮積立金として内部留保することを想定しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,640,854	9,201,166
信託現金及び信託預金	5,570,408	4,974,259
営業未収入金	232,658	226,396
前払費用	324,805	361,321
未収消費税等	—	85,405
デリバティブ債権	32,514	64,646
その他	167,439	71,935
流動資産合計	25,968,680	14,985,130
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	90,298,729	91,895,942
減価償却累計額	△27,333,364	△28,340,359
信託建物（純額）	62,965,364	63,555,583
信託構築物	1,025,480	1,060,450
減価償却累計額	△408,804	△419,097
信託構築物（純額）	616,676	641,353
信託機械及び装置	1,079,037	1,118,519
減価償却累計額	△551,004	△580,385
信託機械及び装置（純額）	528,032	538,133
信託工具、器具及び備品	559,415	568,224
減価償却累計額	△305,779	△322,214
信託工具、器具及び備品（純額）	253,636	246,009
信託土地	289,315,728	294,479,643
信託建設仮勘定	35,735	42,457
有形固定資産合計	353,715,173	359,503,181
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	418	309
無形固定資産合計	30,651,381	30,651,272
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	472,512	473,544
繰延税金資産	13	13
デリバティブ債権	2,298,796	2,256,840
投資その他の資産合計	2,781,322	2,740,399
固定資産合計	387,147,878	392,894,853
繰延資産		
投資法人債発行費	66,423	67,098
繰延資産合計	66,423	67,098
資産合計	413,182,982	407,947,081

(単位：千円)

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

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（自 2025年2月1日 至 2025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	圧縮特別勘定 積立金	任意積立金合計
当期首残高	195,718,191	—	—	195,718,191	1,412,588	—	1,412,588
当期変動額							
圧縮特別勘定 積立金の積立						261,431	261,431
剰余金の分配							
当期純利益							
自己投資口の 取得							
自己投資口の 消却		△3,999,944	△3,999,944	△3,999,944			
投資主資本以 外の項目の当 期変動額（純 額）							
当期変動額合計	—	△3,999,944	△3,999,944	△3,999,944	—	261,431	261,431
当期末残高	195,718,191	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,412,588	261,431	1,674,019

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	6,192,686	7,605,274	—	203,323,466	2,331,311	2,331,311	205,654,777
当期変動額							
圧縮特別勘定 積立金の積立	△261,431	—		—			—
剰余金の分配	△5,902,296	△5,902,296		△5,902,296			△5,902,296
当期純利益	6,093,715	6,093,715		6,093,715			6,093,715
自己投資口の 取得			△3,999,944	△3,999,944			△3,999,944
自己投資口の 消却			3,999,944	—			—
投資主資本以 外の項目の当 期変動額（純 額）					△17,921	△17,921	△17,921
当期変動額合計	△70,011	191,419	—	△3,808,524	△17,921	△17,921	△3,826,446
当期末残高	6,122,674	7,796,693	—	199,514,941	2,313,389	2,313,389	201,828,331

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
I 当期末処分利益	6,192,686,345	6,122,674,893
II 任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	—	261,431,044
III 分配金の額	5,902,296,400	5,828,466,150
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,080)	(3,090)
IV 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	261,431,044	—
圧縮積立金繰入額	—	527,229,766
V 次期繰越利益	28,958,901	28,410,021
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、当期は租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」及び第65条の8「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」を適用し、2024年11月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮特別勘定積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,916,330口の整数倍の最大値となる5,902,296,400円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,080円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、当期は租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、2025年7月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,886,235口の整数倍の最大値となる5,828,466,150円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,090円となりました。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

(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	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <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> <p>② 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,681千円です。</p>								

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合は、有効性の判定を省略しています。 また、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の判定を省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託預金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 c. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 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。</p>

(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 (2025年1月31日)	当期 (2025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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
総消却口数	—	30,095口
消却総額	—	3,999,944千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)		当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	
① 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料共益費収入	9,459,106		9,498,051	
その他賃料収入	5,622	9,464,728	5,462	9,503,513
その他賃貸事業収入				
駐車料収入	48,484		48,823	
付帯収益	159,540		147,704	
解約違約金	296	208,320	890	197,418
不動産賃貸事業収益合計		9,673,049		9,700,931
② 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	1,226,762		1,227,799	
公租公課等	831,321		840,415	
水道光熱費	152,516		135,650	
修繕費	89,853		164,876	
損害保険料	22,179		23,464	
信託報酬	5,898		5,913	
減価償却費	1,064,125		1,070,629	
賃借料	165,090		166,394	
その他賃貸事業費用	16,031	3,573,779	30,598	3,665,743
不動産賃貸事業費用合計		3,573,779		3,665,743
③ 不動産賃貸事業損益 (①-②)		6,099,270		6,035,188

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	6,425,108	6,455,716
不動産等譲渡益	1,415,243	1,522,676
貸貸事業費用	268,993	254,480
その他営業費用	—	1,306

※3. 不動産等譲渡益の内訳 (単位：千円)

前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)

ラフォーレ原宿 (底地)	
不動産等譲渡収入	2,968,000
不動産等譲渡原価	1,545,191
その他譲渡費用	7,565
不動産等譲渡益	1,415,243

当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7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	5,132
不動産等譲渡益	1,522,676

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

(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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
1年内	4,095,263	4,322,853
1年超	4,161,799	3,590,709
合計	8,257,063	7,913,563

（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

2025年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

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

2025年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

(注1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

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（2025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	7,000,000	7,300,000	2,000,000	—	2,000,000	5,300,000
長期借入金	17,194,000	19,884,000	24,527,000	31,377,000	28,436,000	44,404,000
合計	24,194,000	27,184,000	26,527,000	31,377,000	30,436,000	49,704,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2025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	5,000,000	9,300,000	—	—	3,700,000	5,300,000
長期借入金	19,104,000	18,723,000	28,943,000	32,075,000	24,029,000	42,014,000
合計	24,104,000	28,023,000	28,943,000	32,075,000	27,729,000	47,314,000

（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（2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2025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（2025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	113,487,000	96,293,000	2,331,311	取引金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2025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	109,143,000	90,039,000	2,313,389	取引金融機関から提示された価格等によっています。

（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 2024年8月1日 至 2025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	89,500,000	不動産業	被所有 直接17.9	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の譲渡 (注2) (注6)	2,968,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注7)	6,425,108	前受金	1,172,838
									信託預り 敷金及び 保証金	10,360,591
							物件運営 管理費の支払 (注8)	281,668 (注4)	前払費用	6,331
敷金の預り (注5) (注9)	—	営業 未払金	63,655							
								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及び虎ノ門ヒルズ 森タワー

(注4) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等（12,675千円）が含まれています。

(注5) 六本木ビュータワー

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

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

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

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

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

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

種類	会社等の名称	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	89,500,000	不動産業	被所有 直接19.4	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)	7,820,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注9)	6,455,716	前受金	1,203,825
									信託預り 敷金及び 保証金	10,628,378
							物件運営 管理費の支払 (注10)	279,935 (注5)	前払費用	3,657
									営業 未払金	48,561
							その他営業 費用の支払 (注11)	1,306	—	—
敷金の預り (注6) (注12)	—	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タワー

(注5) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等（25,454千円）が含まれています。

(注6) 六本木ビュータワー

[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、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注12) 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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年8月1日 至 2025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3)	619,408	未払費用	681,348

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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4)	627,169 (注3)	未払費用	681,284

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬7,820千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
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)	627,169 (注3)	未払費用	681,284

(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。なお、山本博之は2025年4月18日付で本投資法人の執行役員に就任していますが、取引金額及び期末残高は、就任前の期間を含む当期の全額を記載しています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬7,820千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延ヘッジ損益	—	2,547
減価償却超過額	—	172
繰延税金資産小計	13	2,734
評価性引当額	—	△2,720
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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△30.12%	△30.09%
圧縮積立金繰入額	—	△1.37%
圧縮特別勘定積立金積立額	△1.33%	—
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

（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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	386,607,903	384,366,555
期中増減額	△2,241,348	5,787,898
期末残高	384,366,555	390,154,454
期末時価	488,554,000	494,973,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の減少額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の譲渡（1,545,191千円）及び、減価償却費の計上によるものです。当期の増加額の主な要因は、1物件（虎ノ門ヒルズ 森タワー（総専有面積の約1.4%））の取得（7,851,021千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の譲渡（1,545,191千円）及び、減価償却費の計上によるものです。

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

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

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
 前期（自 2024年8月1日 至 2025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)	2,968,000	1,415,243
水道光熱費収入(注3)	105,643	105,643
その他	—	9,567,405
合計	3,073,643	11,088,292

- (注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等譲渡収入及び水道光熱費収入です。
- (注2) 不動産等の譲渡については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等譲渡益として計上するため、不動産等譲渡収入から不動産等譲渡原価及びその他譲渡費用を控除した額を記載しています。
- (注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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)	3,073,000	1,522,676
水道光熱費収入(注3)	92,456	92,456
その他	—	9,608,475
合計	3,165,456	11,223,608

- (注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等譲渡収入及び水道光熱費収入です。
- (注2) 不動産等の譲渡については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等譲渡益として計上するため、不動産等譲渡収入から不動産等譲渡原価及びその他譲渡費用を控除した額を記載しています。
- (注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報
 前期（自 2024年8月1日 至 2025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 2025年2月1日 至 2025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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	243	54
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54	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 2024年8月1日 至 2025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 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

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

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

（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 2024年8月1日 至 2025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	7,840,351	不動産賃貸事業

当期（自 2025年2月1日 至 2025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	7,978,393	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

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

（重要な後発事象に関する注記）

資産の取得及び貸借

本投資法人は、2025年9月12日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部を追加取得することを決議しました。

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

（イ）取得及び貸借の概要

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

（注1）28～35階を対象とする区分所有権の共有持分（87.95%）及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分11.9%を追加取得し、既に保有している88%と合わせて99.9%を保有することになる予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る0.1%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注2）取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。

（注3）2025年8月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を記載しています。

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

（ロ）取得資産及び貸借の内容

取得資産の内容		
物件名称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	
特定資産の種類	信託受益権（28～35階に係る共有持分87.95%） （準共有持分11.9%）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間	2014年6月26日から2037年7月31日まで	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	
用途	事務所・店舗・ホテル・居宅	
面積（注1）	土地	17,068.96㎡
	建物	241,581.95㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建	
竣工年月	2014年5月	
設計者	株式会社日本設計	
施工者	株式会社大林組	
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター	
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
取得予定価格	9,669,000千円	
取得日	2025年12月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	11,614,400千円（価格時点：2025年8月1日）
PML（注4）	2.3%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
貸借の内容（2025年7月31日時点）		
貸借先（注5）	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2022年8月1日から2027年7月31日まで	
総賃料収入（年間賃料）（注6）	369,176,784円	
敷金・保証金（注7）	307,647,323円	
総賃貸可能面積（注8）	2,905.76㎡	
総賃貸面積（注9）	2,905.76㎡	
エンドテナントの総数	9社	
稼働率	95.8%	
その他特筆すべき事項	第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。	

- （注1）面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- （注2）土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約515.61㎡（約3.0%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約4,328.56㎡（約25.4%）となる予定です。
- （注3）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約2,906.47㎡（約1.7%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約24,399.70㎡（約13.9%）となる予定です。
- （注4）「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10%の予想損失額（＝再現期間475年の予想損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。ただし、予想損失は、地盤の液状化や地震動による直接損失のみを評価するものであり、機器や家具、什器等の損失や地震後の水による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な損失は含まれていません。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年9月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています。
- （注5）本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。
- （注6）総賃料収入（年間賃料）は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている1月当たりの賃貸権限の付与の対価に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満で切捨て12倍した金額を記載しています。
- （注7）敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満切捨てで記載しています。

(注8) 総賃貸可能面積は、貸借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

(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年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額） （百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年 8月31日	公募増資	39,400	1,914,360	5,007	195,467	(注2)
2020年 9月25日	第三者割当増資	1,970	1,916,330	250	195,718	(注3)
2025年 7月31日	消却	△30,095	1,886,235	△3,999	191,718	(注4)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価額127,099円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額127,099円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注4) 2025年3月18日から2025年6月25日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（30,095口）については、2025年7月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年7月31日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

(2025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	372,630	91.3
		東京圏	372,630	91.3
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	6,266	1.5
		東京圏	6,266	1.5
		地方主要都市部	—	—
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	11,257	2.8
		東京圏	11,257	2.8
		地方主要都市部	—	—
	小計			390,154
預金等のその他の資産（注2）			17,792	4.4
資産総額			407,947	100.0

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。

(注2) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金が4,974百万円含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(2025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	206,118	50.5
純資産総額	201,828	49.5
資産総額	407,947	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、2025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

2025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	159,200	109,782	115,380	28.3	
	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	65,000	61,560	62,480	15.3	
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	2000年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	24,880	24,354	27,200	6.7	
	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	35,800	40,788	43,930	10.8	
	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)	46,176	39,155	42,090	10.3
			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)	23,700	18,320	19,150	4.7	
	0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	港区 虎ノ門	2014年 5月	S・SRC B5F/52F	17,068.96	241,581.95	共 (注7)	共	85,888	62,448	64,120	15.7	
	0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	港区 虎ノ門	2005年 1月	S・SRC・ RC B2F/24F	3,487.61	35,076.12	共 (注13)	区	22,700	16,220	16,330	4.0	
小計										463,344	372,630	390,680	95.8	
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)	4,050	2,220	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)	4,170	4,045	4,000	1.0	
小計										8,220	6,266	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	-	23,409	11,257	11,128	2.7	
小計										23,409	11,257	11,128	2.7	
合計										494,973	390,154	407,908	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、2025年7月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、2025年7月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に対する比率を記載しています。
- (注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注8) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。
- (注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注12) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を保有しています。
- (注13) オランダヒルズ森タワーに係る土地は、東京都の所有する土地（芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）からなり、分有となっています。土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）の信託受託者の共有持分比率は約62.9%であり、共有持分比率に相当する面積は1,910.96㎡です。以下同じです。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、該当する敷地を敷地権割合で保有しています。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90戸のうち42戸を対象とする区分所有権を、六本木ビュータワーについては、該当する全202戸のうち92戸を対象とする区分所有権を、保有しています。

ii) 賃貸状況の概要（2025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	2,702	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	1,359	1,368
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	19,650.37	99.4	144	1,735	1,191
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	8,678.23	96.5	52	959	899
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	固定型 マスターリース	21,487.97	21,487.97	100.0	1	2,730	2,275
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	1,011	953
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	2,753.11	93.1	40	200	70
R-4	六本木ビュータワー	パススルー型 マスターリース	4,515.25	4,253.93	94.2	87	230	53
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	1,308.18	1,308.18	100.0	1	681	—
合計			182,655.52	181,747.00	99.5	376	19,339	15,157

(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（88%）を、ラフォーレ原宿（底地）については、信託受益権の準共有持分割合（51%）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、2025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（88%）を、ラフォーレ原宿（底地）については、信託受益権の準共有持分割合（51%）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%）を乘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、六本木ビュートワーについては、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（88%）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

2025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
							2025年 9月30日	5年毎の 自動更新	28階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	25階部分
							2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	26・27・29階部分
		アーク森ビル	2,702	2,241	24,588.43	13.5	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	1,359	1,368	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	1,735	1,191	19,650.37	10.8	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	16.3	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	959	899	8,678.23	4.8	2034年 7月31日	1年毎の 自動更新	—		
虎ノ門ヒルズ 森タワー	2,730	2,275	21,487.97	11.8	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	1,011	953	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	200	70	2,753.11	1.5	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—		
六本木ビュートワー	230	53	4,253.93	2.3	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—		
合計			18,658	15,157	180,438.82	99.3			

(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（88%）を、それぞれ賃貸面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る賃貸面積に共有持分割合（25%）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る賃貸面積に、用途が居宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る賃貸面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9%、67%）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、2025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

2025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 六本木ファーストプラザ 六本木ビュータワー	119,356.72	65.7
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
ソウルアウト株式会社	後楽森ビル	1,851.87	1.0
合計		129,394.63	71.2

v) 利害関係者への賃貸借の概要

2025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
					2025年9月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	28階部分
					2026年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	25階部分
					2026年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	26・27・29階部分
	アーク森ビル	24,588.43	13.5	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	16.3	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	21,487.97	11.8	2,730,046	2027年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	—
	六本木ファーストプラザ	429.32	0.2	30,588	2026年6月30日	—	自己使用の覚書	—
六本木ビュータワー	141.88	0.1	8,592	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）	1,308.18	0.7	681,156	2030年9月14日	—	事業用定期借地	—
合計		120,664.90	66.4	13,880,785				

vi) 主要な不動産の概要

2025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	29.5	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,702	14.0	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2,730	14.1	21,487.97	21,487.97	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,024	10.5	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		13,160	68.0	118,785.52	118,785.52	100.0	4

(注) 2025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

2025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があります。

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。2025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	2021年 1月	—	81,196	2.0	株式会社東京建築検査機構
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	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 2月	—	31,485	2.3	株式会社東京建築検査機構
0-10	オランダヒルズ森タワー	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			—	893,084	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2025年8月7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561百万円であり、当期費用に区分された修繕費164百万円、施工管理報酬2.1百万円と合わせ、合計728百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	スプリンクラー更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	65
	ITVシステム更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	14
	蒸気配管更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	16
アーク森ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2023年11月 至 2025年 2月	28
	セキュリティシステム更新工事	自 2024年 9月 至 2025年 2月	24
後楽森ビル (東京都文京区)	ウッドデッキ更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 3月	12
	中央監視システム更新工事	自 2024年 6月 至 2025年 5月	61
	専有部照明LED化工事	自 2024年12月 至 2025年 5月	18
赤坂溜池タワー (東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2025年 2月 至 2025年 3月	18
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	住宅棟エントランスリニューアル工事	自 2024年 9月 至 2025年 3月	32
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2025年 2月 至 2025年 7月	37
その他	—	—	231
合計			561

(注) 1件当たりの金額が10百万円を超える案件を対象としています。

(ロ) 資本的支出の予定

2025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)	専有部VAV自動制御機器 更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	22	—	—
	専有部照明LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	190	—	—
	専有部0Aフロア更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	33	—	—
	トイレ改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	337	—	—
	専有部貸室分割工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	38	—	—
	スプリンクラー更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	168	—	—
	外装照明器具LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	45	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	セキュリティシステム更新工事	自 2024年 9月 至 2026年 2月	50	—	—
	受水槽更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	29	—	—
	エレベーター更新工事	自 2025年 1月 至 2026年 3月	33	—	—
	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2026年 3月	10	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	専有部照明LED化工事	自 2025年 8月 至 2026年 7月	74	—	—
	窓際空調機更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 7月	90	—	—

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 2025年11月 至 2026年 2月	15	—	—
	不活性ガス消火設備容器交換	自 2025年11月 至 2026年 2月	17	—	—
	住戸家電更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	21	—	—
	住戸レンジフード交換工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	28	—	—
	トイレ改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	14	—	—
	全熱交換器更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	10	—	—
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟来訪者管理システム更新工事	自 2025年10月 至 2025年12月	11	—	—
	電話交換機交換工事	自 2025年11月 至 2025年12月	13	—	—
	エレベーター監視盤更新工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	20	—	—
	事務所棟窓側空調機更新工事	自 2025年12月 至 2026年 3月	55	—	—
アークヒルズ サウスタワー (東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2024年12月 至 2025年10月	50	—	—
虎ノ門ヒルズ 森タワー (東京都港区)	エレベーター籠内モニター更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	13	—	—
	中央監視システム更新工事	自 2025年 8月 至 2026年 3月	59	—	—
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	熱源設備更新工事	自 2025年 7月 至 2026年 2月	11	—	—
	トイレ改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	178	—	—
	共用部照明LED化工事	自 2025年 8月 至 2026年 3月	12	—	—
	空調更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	13	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2025年 8月 至 2026年 7月	27	—	—
	エレベーター更新工事	自 2026年11月 至 2027年 1月	32	—	—
六本木ビュータワー (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2025年 8月 至 2026年 7月	49	—	—
	エレベーター更新工事	自 2026年 6月 至 2026年 9月	52	—	—

(注) 1件当たりの予定金額が10百万円を超える案件を対象としています。

b. 信託受益権の概要

(2025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%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。	
0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	三井住友信託銀行株式会社	2008年 9月30日	2026年 3月31日	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。	
		三井住友信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。	
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2027年 4月30日	当該信託受益権は、信託財産に対する74%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの26%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。	
0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2034年 7月31日	共有持分25%に係る信託受益権です。	
0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 6月26日	2037年 7月31日	当該信託受益権は、信託財産に対する88%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの12%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。	
0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月 1日	2032年 7月31日	3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。	
住宅	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	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	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51%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの49%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					

c. ポートフォリオの状況

i) 物件クオリティ別投資比率

(2025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	403,908	99.0
プレミアム物件以外	1	4,000	1.0
合計	11	407,908	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（2025年4月23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

(2025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	390,680	95.8
住宅	2	6,100	1.5
商業施設	1	11,128	2.7
合計	11	407,908	100.0

iii) 地域別投資比率

(2025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	407,908	100.0
	港区	9	369,580	90.6
	文京区	1	27,200	6.7
	渋谷区	1	11,128	2.7
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	11	407,908	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	407,908	100.0

iv) 築年数別投資比率

(2025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	83,270	21.0
15年以上	8	313,510	79.0
合計	10	396,780	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23.5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

(2025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	390,680	98.5
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	1.5
10,000㎡未満	—	—	—
合計	10	396,780	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37期	第38期	増減	第37期	第38期	増減
	2025年1月期	2025年7月期		2025年1月期	2025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	1,351,486	—
	—	—	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—
不動産賃貸事業費用合計	管理委託費	426,426	426,426	—	202,169	202,169
	公租公課等（注1）	300,786	300,888	101	96,421	96,397
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	390
	損害保険料	5,460	5,437	△23	2,305	2,923
	減価償却費 ①	275,006	269,730	△5,276	87,371	91,232
	その他費用（注2）	374	375	1	2,787	2,788
不動産賃貸事業費用合計	1,008,055	1,002,858	△5,196	391,054	395,901	
不動産賃貸事業損益 ②	1,843,338	1,848,535	5,196	960,431	955,585	
NOI ③（①+②）	2,118,345	2,118,265	△79	1,047,803	1,046,817	
資本的支出 ④	—	118,704	118,704	102,345	88,751	
NCF ③-④	2,118,345	1,999,561	△118,784	945,457	958,066	

（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37期	第38期	増減	第37期	第38期	増減	
	2025年1月期	2025年7月期		2025年1月期	2025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	99.0%	99.4%	0.4PT	
期末エンドテナント総数	24	24	0	142	144	2	
賃貸事業収入	669,040	675,673	6,633	828,679	852,189	23,510	
	81,493	80,708	△784	74,259	71,595	△2,664	
不動産賃貸事業収益合計	750,533	756,382	5,848	902,938	923,784	20,845	
管理委託費	81,429	84,756	3,326	193,786	190,678	△3,108	
	公租公課等（注1）	29,742	32,140	2,397	44,860	46,572	1,712
	水道光熱費	67,141	60,150	△6,991	36,144	36,118	△25
	修繕費	5,606	10,563	4,957	53,767	28,055	△25,712
	損害保険料	1,873	1,870	△2	2,640	2,632	△8
	減価償却費 ①	103,482	104,792	1,310	136,517	137,470	952
	その他費用（注2）	96,846	97,970	1,123	11,111	10,646	△465
不動産賃貸事業費用合計	386,122	392,244	6,121	478,828	452,173	△26,655	
不動産賃貸事業損益 ②	364,411	364,137	△273	424,109	471,611	47,501	
NOI ③（①+②）	467,893	468,930	1,037	560,627	609,081	48,454	
資本的支出 ④	10,271	103,347	93,076	112,989	45,060	△67,928	
NCF ③-④	457,622	365,582	△92,039	447,638	564,020	116,382	

（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37期	第38期	増減	第37期	第38期	増減	
	2025年1月期	2025年7月期		2025年1月期	2025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	94.0%	96.5%	2.5PT	
期末エンドテナント総数	1	1	0	50	52	2	
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	－	442,952	454,607	11,654	
	－	－	－	29,033	24,197	△4,835	
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	－	471,986	478,805	6,819	
管理委託費	2,664	2,664	－	53,216	54,092	876	
	公租公課等（注1）	69,853	69,993	139	40,611	42,158	1,546
	水道光熱費	－	－	－	39,702	30,583	△9,118
	修繕費	－	－	－	10,696	3,096	△7,600
	損害保険料	4,056	4,279	222	1,249	1,383	134
	減価償却費 ①	187,493	190,572	3,078	45,630	45,700	70
	その他費用（注2）	69,096	69,016	△79	1,086	1,530	444
不動産賃貸事業費用合計	333,163	336,525	3,361	192,193	178,546	△13,647	
不動産賃貸事業損益 ②	679,156	675,794	△3,361	279,792	300,258	20,466	
NOI ③（①+②）	866,649	866,366	△282	325,422	345,959	20,537	
資本的支出 ④	67,629	100,551	32,922	2,626	4,107	1,480	
NCF ③-④	799,019	765,814	△33,204	322,795	341,852	19,056	

（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37期	第38期(注3)	増減	第37期	第38期	増減
	2025年1月期	2025年7月期		2025年1月期	2025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	1,209,907	1,235,759	25,852	480,118	484,356	4,237
その他賃貸事業収入	—	—	—	23,534	20,456	△3,078
不動産賃貸事業収益合計	1,209,907	1,235,759	25,852	503,653	504,813	1,159
管理委託費	135,835	140,499	4,663	100,567	99,582	△984
公租公課等（注1）	111,309	114,369	3,060	38,962	39,041	79
水道光熱費	—	—	—	6,887	6,138	△748
修繕費	—	—	—	4,790	6,349	1,559
損害保険料	2,568	2,817	248	1,313	1,412	98
減価償却費 ①	152,007	155,522	3,515	49,337	47,286	△2,050
その他費用（注2）	109	132	22	208	208	△0
不動産賃貸事業費用合計	401,831	413,341	11,510	202,067	200,020	△2,047
不動産賃貸事業損益 ②	808,076	822,418	14,342	301,586	304,792	3,206
NOI ③（①+②）	960,083	977,941	17,857	350,923	352,079	1,156
資本的支出 ④	10,995	14,580	3,585	16,412	45,816	29,403
NCF ③-④	949,087	963,360	14,272	334,511	306,263	△28,247

（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37期	第38期	増減	第37期	第38期	増減	
	2025年1月期	2025年7月期		2025年1月期	2025年7月期		
日数	184日	181日	△3日	184日	181日	△3日	
期末稼働率	91.1%	93.1%	2.0PT	96.1%	94.2%	△1.9PT	
期末エンドテナント総数	39	40	1	88	87	△1	
賃貸事業収入	87,067	91,506	4,439	113,273	114,686	1,412	
	—	460	460	—	—	—	
不動産賃貸事業収益合計	87,067	91,966	4,899	113,273	114,686	1,412	
管理委託費	16,090	14,084	△2,006	14,574	12,845	△1,728	
	公租公課等（注1）	9,802	10,116	314	14,930	15,420	489
	水道光熱費	1,414	1,377	△37	1,226	1,280	54
	修繕費	13,257	54,175	40,918	1,734	62,246	60,512
	損害保険料	290	288	△1	419	418	△0
	減価償却費 ①	11,369	12,301	932	15,910	16,018	108
	その他費用（注2）	4,059	19,124	15,065	1,269	1,049	△220
不動産賃貸事業費用合計	56,285	111,469	55,184	50,064	109,280	59,215	
不動産賃貸事業損益 ②	30,782	△19,502	△50,284	63,209	5,405	△57,803	
NOI ③（①+②）	42,151	△7,200	△49,352	79,119	21,424	△57,694	
資本的支出 ④	17,862	39,543	21,681	7,834	635	△7,198	
NCF ③-④	24,289	△46,744	△71,033	71,285	20,789	△50,496	

（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37期(注4)	第38期(注4)	増減	第37期(注4)	第38期(注3) (注4)	増減
	2025年1月期	2025年7月期		2025年1月期	2025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	99.3%	99.5%	0.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	372	376	4
賃貸事業収入	418,488	379,533	△38,955	9,464,728	9,503,513	38,785
その他賃貸事業収入	—	—	—	208,320	197,418	△10,902
不動産賃貸事業収益合計	418,488	379,533	△38,955	9,673,049	9,700,931	27,882
管理委託費	—	—	—	1,226,762	1,227,799	1,037
公租公課等（注1）	74,039	73,317	△722	831,321	840,415	9,094
水道光熱費	—	—	—	152,516	135,650	△16,866
修繕費	—	—	—	89,853	164,876	75,023
損害保険料	—	—	—	22,179	23,464	1,285
減価償却費 ①	—	—	—	1,064,125	1,070,629	6,503
その他費用（注2）	71	64	△6	187,020	202,906	15,885
不動産賃貸事業費用合計	74,111	73,382	△729	3,573,779	3,665,743	91,964
不動産賃貸事業損益 ②	344,376	306,150	△38,225	6,099,270	6,035,188	△64,082
NOI ③（①+②）	344,376	306,150	△38,225	7,163,395	7,105,817	△57,578
資本的支出 ④	—	—	—	348,966	561,099	212,132
NCF ③-④	344,376	306,150	△38,225	6,814,429	6,544,718	△269,711