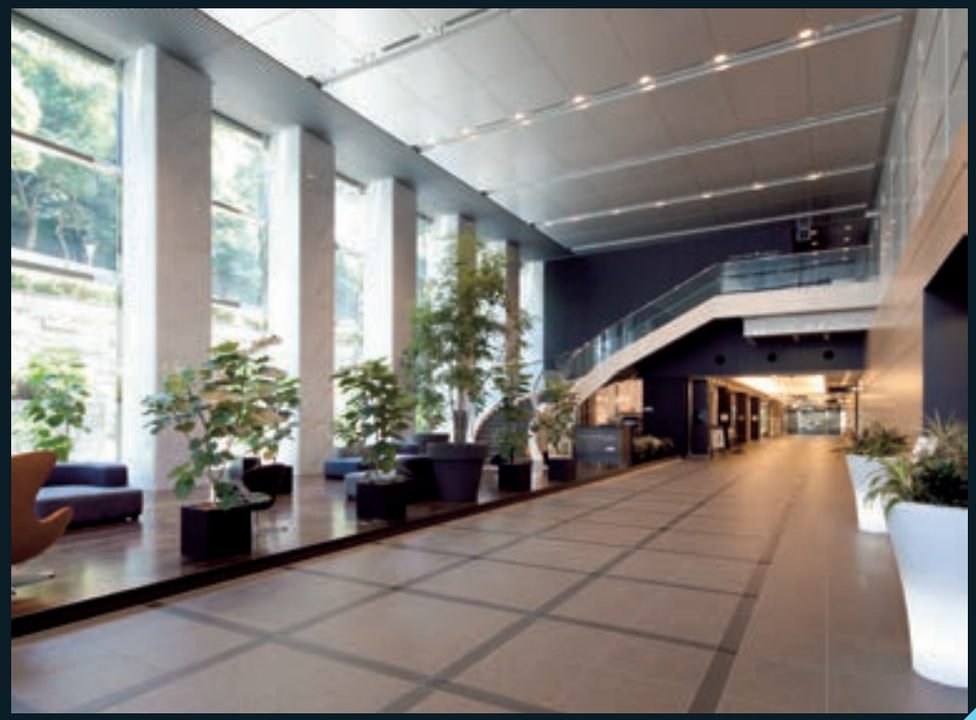


MORI TRUST REIT

FSC www.fsc.org
ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC® C022915

森トラスト総合リート投資法人

第33期　資産運用報告

自　2018年4月　1日
至　2018年9月30日

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
https://www.mt-reit.jp/

森トラスト総合リート投資法人の特徴

本投資法人は、中長期的な安定運用を基本とし、安定したインカムゲインの確保、ポートフォリオの着実な成長を目指すとともに、「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います。

1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

詳しくは、P 4をご覧下さい

2. 森トラストグループとの幅広い連携

詳しくは、P 5をご覧下さい

3. 堅実な財務戦略

詳しくは、P 6をご覧下さい

MORI TRUST REIT

コーポレートマークのコンセプト

本投資法人のコーポレートマークは、森トラストグループと共通のコンセプトであるMとTを組み合わせたものです。森（MORI）のMを表す縦の三つの楕円は、右に行くほど大きくなっており、確実な「成長性」を表現しています。また、横と縦の組み合わせはトラスト（TRUST）のTを表すとともに、揺るぎない「安定性」を表現しています。さらに、合計四つの楕円には「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」の意味がそれぞれ象徴されています。

CONTENTS

投資主の皆様へ …… 1
本投資法人の軌跡／第33期決算ハイライト …… 2
本投資法人の特徴
　1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築 …… 4
　2. 森トラストグループとの幅広い連携 …… 5
　3. 堅実な財務戦略 …… 6
今後の成長に向けた取組み …… 7
ポートフォリオデータ …… 8
ポートフォリオ組入物件の概要 …… 9
投資口の状況 …… 17
本投資法人／資産運用会社の概要 …… 18
Ⅰ. 資産運用報告 …… 19
Ⅱ. 貸借対照表 …… 38
Ⅲ. 損益計算書 …… 40
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 41
Ⅴ. 注記表 …… 42
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 49
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 …… 50
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 51
投資主インフォメーション …… 53

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は森トラスト総合リート投資法人に対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
2018年11月14日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、ここに本投資法人の第33期（2018年9月期）の運用概況と決算に関しまして、ご報告申し上げます。

営業収益は8,819百万円、経常利益は4,802百万円、当期純利益は4,806百万円となり、分配金は1口当たり3,650円となりました。
また、当期末における保有物件は15物件（取得価格合計324,096百万円）、ポートフォリオ全体の稼働率は99.6%になりました。

第34期以降につきましても、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な安定運用を行うことを基本としてまいります。

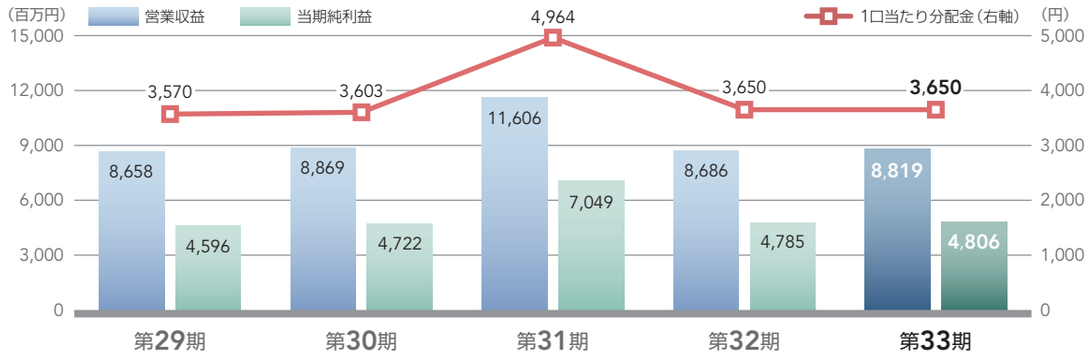
投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

森トラスト総合リート投資法人
執行役員　八木　政幸

決算概況

期（決算年月）	単位	第29期（2016年9月）	第30期（2017年3月）	第31期（2017年9月）	第32期（2018年3月）	第33期（2018年9月）
営業収益	百万円	8,658	8,869	11,606	8,686	8,819
経常利益	百万円	4,477	4,707	7,280	4,771	4,802
当期純利益	百万円	4,596	4,722	7,049	4,785	4,806
分配総額	百万円	4,712	4,755	6,552	4,818	4,818
1口当たり分配金額	円	3,570	3,603	4,964	3,650	3,650
総資産額	百万円	333,092	332,575	327,438	328,079	328,770
純資産額	百万円	159,354	159,364	161,658	159,891	159,880
自己資本比率	%	47.8	47.9	49.4	48.7	48.6

業績の推移



本投資法人の軌跡

本投資法人は、堅実な運用のもと、上場以来安定した分配を行ってきました。

第33期 決算ハイライト

1口当たり分配金(注1)

「1口当たり分配金」を意識した運用を行い、安定した分配金の維持を目指します。

第33期確定分配金
3,650円

(注1) 2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。第24期以前の1口当たり分配金額は投資口分割考慮後の数値を記載しています。

資産規模

東京都心部の大型オフィスビルを中心に投資し、資産規模の着実な成長を目指します。

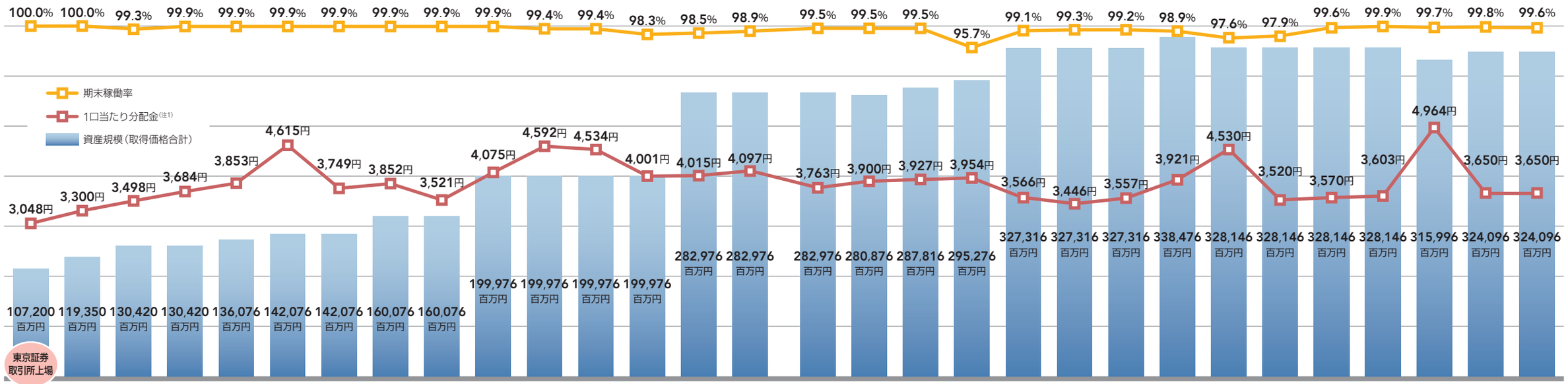
3,240億円
(取得価格合計)

稼働率(注2)

安定した収益を確保するためのテナントリレーションを重視し、高稼働率の維持を目指します。

99.6%
(99.5%)

(注2) 稼働率は決算日時点における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、稼働率の括弧内には、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。



2004年2月
東京証券取引所上場
上場時7物件
取得価格合計
(107,200百万円)

2004年7月
イトーヨーカドー新浦安店取得
(12,150百万円)

2004年12月
パークレーンプラザ取得
(3,200百万円)

2005年3月
大崎MTビル取得
(7,870百万円)

2005年10月
大崎MTビル追加取得
(5,656百万円)

2006年5月
赤坂見附MTビル取得
(27,000百万円)
日立本社ビル譲渡
(42,000百万円)

2006年9月
ホテルオークラ神戸取得
(19,000百万円)

2007年4月
新橋駅前MTRビル取得
(18,000百万円)

2008年8月
ONビル取得
(39,900百万円)

大崎MTビルリニューアル

2008年10月
第三者割当増資実施
(発行価額総額
17,600百万円)

銀座MTRビルリニューアル

2010年4月
東京汐留ビルディング取得
(110,000百万円)
赤坂見附MTビル譲渡
(26,900百万円)

2010年5月
公募増資実施
(発行価額総額
39,009百万円)

2012年2月
フレスポ稲毛一部譲渡
(2,450百万円)

2012年7月
天神プライム取得
(6,940百万円)

2012年10月
コーナン相模原西橋本店取得
(7,460百万円)

2013年4月
渋谷フラッグ取得
(32,040百万円)

2013年10月
公募増資実施
(発行価額総額
17,380百万円)

2014年10月
紀尾井町ビル取得
(34,300百万円)

2014年12月
銀座MTRビル(共有持分50%)譲渡
(12,000百万円)
三田MTビル譲渡
(13,000百万円)

2015年1月
大崎MTビル追加取得
(860百万円)

2015年4月
銀座MTRビル(共有持分50%)譲渡
(12,000百万円)
御堂筋MTRビル取得
(10,170百万円)

2015年8月
大阪丸紅ビル譲渡
(11,000百万円)

2017年7月
イトーヨーカドー新浦安店譲渡
(14,250百万円)

2018年1月
広尾MTRビル取得
(8,100百万円)

本投資法人の特徴
1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

投資戦略

本投資法人は、性急な資産規模の拡大を追求することなく、中長期的な安定運用に資する物件への選別投資を行います。

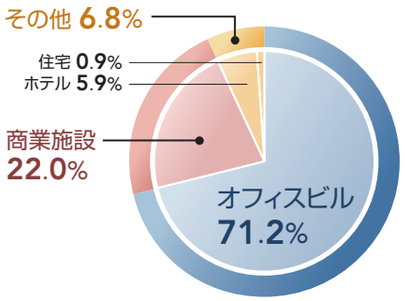
投資実績

本投資法人は、東京都心部のオフィスビルを中心としたポートフォリオを構築し、中長期的な安定運用を図っております。

ポートフォリオのアロケーション

用　途　別

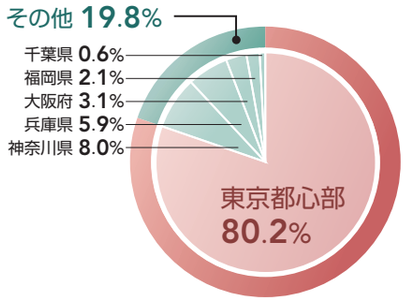
「オフィスビル」への投資を中心としながら、「商業施設」・「その他（住宅・ホテル）」への投資も行い、用途分散を図っています。



※ 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。東京汐留ビルディング、紀尾井町ビルについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途である「商業施設」に区分しています。
※ 不動産の取得価格に基づく比率を記載しています。

地　域　別

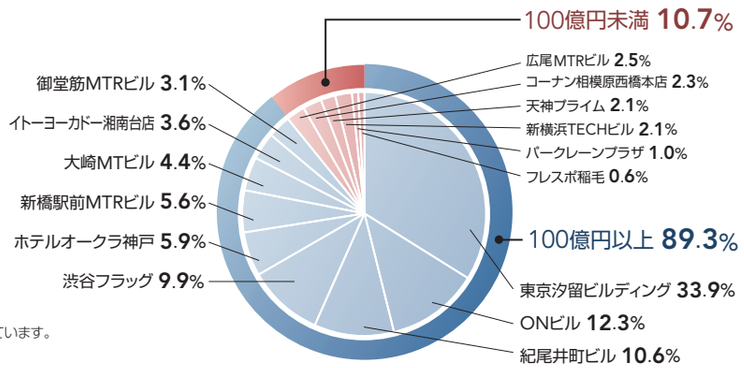
「東京都心部」への投資を中心としながら、「その他」の地域への投資も行い、地域分散を図っています。



※「東京都心部」:千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
「その他」:首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市
※ 不動産の取得価格に基づく比率を記載しています。

市場競争力の高い大型物件を中心とする投資実績

保有する不動産等のうち、1物件当たりの取得価格が100億円以上である物件が89.3%を占めています。



※ 割合については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
※ 不動産の取得価格に基づく比率を記載しています。

本投資法人の特徴
2. 森トラストグループとの幅広い連携

不動産等の情報提供に関する協定

本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ3社との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

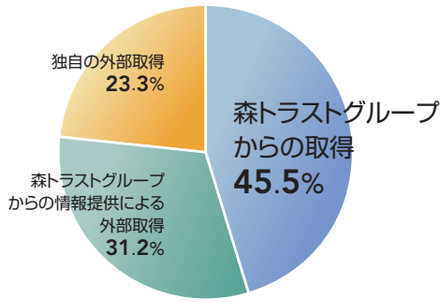
大規模災害対応等の協力に関する協定

本投資法人は、森トラスト株式会社及び森トラスト・ビルマネジメント株式会社との間で、大規模災害対応等の協力に関する協定を締結しています。防災への取り組みを強化する森トラストグループとの連携を図ることにより、保有物件の事業継続性の確保を進めていきます。

取得実績

保有する不動産等のうち、森トラストグループからの取得が45.5%、同グループからの情報提供による外部取得が31.2%を占めています。今後も森トラストグループとの連携により、投資機会の確保を図ります。

※ 割合については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



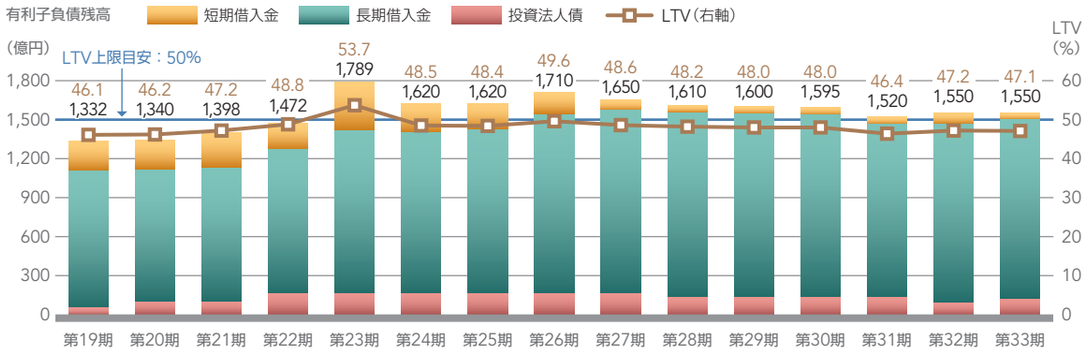
森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

本投資法人は、森トラストグループの有する不動産賃貸・管理ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの収益性向上を図ります。

本投資法人の特徴
3. 堅実な財務戦略

期末有利子負債残高・LTVの推移

本投資法人におけるLTV（総資産に対する有利子負債の比率）は、最大50%を目安とし、堅実な財務運営を図ります。また、負債のうち一定の割合を短期借入金とすることで柔軟な財務戦略を実現しています。



（注1）期末総資産有利子負債比率（LTV）：期末有利子負債残高／期末総資産額
（注2）LTVについては、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）新たな不動産等の取得等に伴い、LTVの水準が一時的に50%を超えることがあります。

有利子負債の状況

（第33期末現在）

有利子負債残高		1,550 億円
	短期借入金	50 億円
	長期借入金（1年内返済予定含む）	1,380 億円
	投資法人債（1年内償還予定含む）	120 億円
固定金利比率（注1）		96.8%
期中平均利率（注2）		0.59%
	短期借入金	0.18 %
	長期借入金・投資法人債	0.61 %

（注1）固定金利比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
（注2）期中平均利率については、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

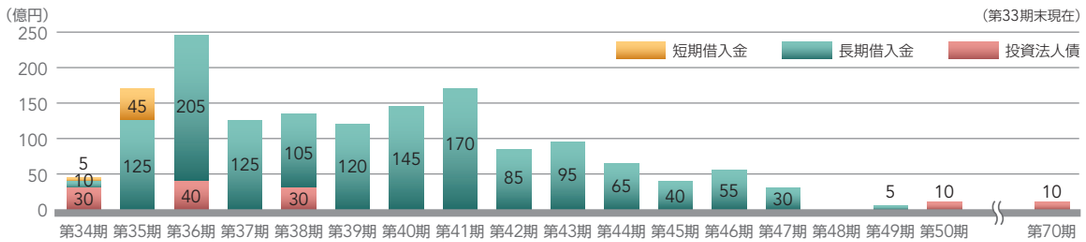
（第33期末現在）

借入先	残高（億円）
みずほ銀行	310
三菱ＵＦＪ銀行（注）	280
三井住友銀行	270
三井住友信託銀行	190
日本政策投資銀行	125
福岡銀行	55
りそな銀行	55
あおぞら銀行	40
西日本シティ銀行	25
日本生命保険	20
信金中央金庫	20
八十二銀行	10
みずほ信託銀行	10
足利銀行	10
第一生命保険	5
東京海上日動火災保険	5

（注）2018年4月1日付で「三菱東京UFJ銀行」は「三菱UFJ銀行」に商号変更しています。

有利子負債の返済期日の分散状況

本投資法人は、短期借入金と長期借入金のバランス、返済期日の分散を意識した運用に努めています。



格付の状況

（第33期末現在）

信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）	格付対象	長期発行体格付	格付	AA	見通し	安定的

今後の成長に向けた取組み

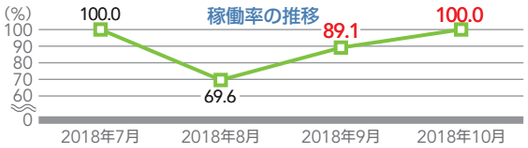
内部成長への取組み

2018年9月末におけるサブリースベースの稼働率は99.5%（前期比+0.05%）となりました。空室の埋戻しに加え、良好な賃貸マーケットを背景に賃料の増額改定も実現しています。

■個別物件の主な稼働状況

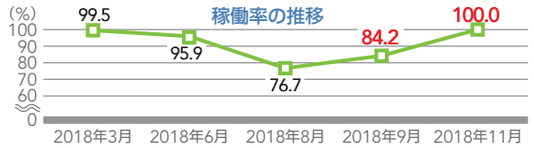
天神プライム

1～3階の入居テナントが7月末に退去しましたが、立地等を評価する先から引き合いが多数あり、10月には稼働率が100%となりました。



広尾MTRビル

期中に一部テナントが退去しましたが、旺盛な需要を集めて11月には稼働率が100%となりました。



（大崎MTビル）
2019年3月以降、一部テナント退去による稼働率低下を見込んでいますが、保有物件全体の稼働率が高水準を維持する中、貴重な内部成長余地と位置付け、より良い条件で空室埋戻しを図っていきます。

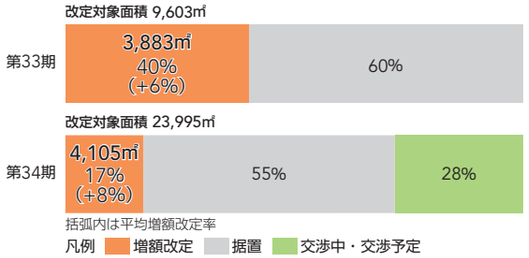
■賃料改定の状況（主たる用途がオフィスのマルチテナント物件）

第33期（2018年9月期）
期中に改定日を迎えた貸室のうち、3,883㎡（40%）において増額改定となりました。

第34期（2019年3月期）
期中に改定日を迎える貸室のうち、2018年10月末時点で4,105㎡（17%）において増額改定が確定しています。交渉中・交渉予定の貸室（28%）についても、成約目線賃料（注）との乖離による賃料増額余地を意識しつつ、より良い条件での改定に向けて取り組んでいきます。

（注）本投資法人の資産運用会社が現時点で想定している新規テナント募集時における目標賃料

賃料改定の状況（面積ベース）



外部成長への取組み

現状の環境認識

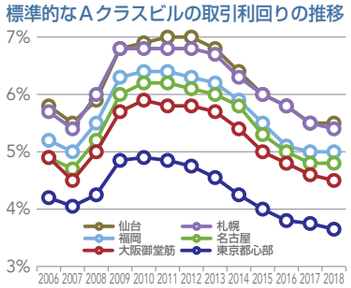
- 東京都心部及び地方主要都市の大型優良物件の売買価格は高水準を維持している
- 取引機会や利回りを求めて、都市主要部での取引が活性化しており、売り手優位の市場環境が継続している
- マーケットサイクルをピークと捉える見方が大半である

今後の投資戦略

- 現在の環境や足許の運用状況を踏まえて、環境変化を注視しながらソーシング活動を推進
- 規模拡大よりも、ポートフォリオの質的向上に力点を置いた厳選投資戦略を継続

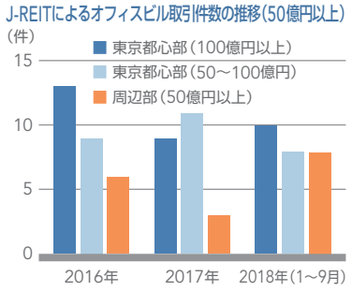
■不動産投資市場の状況

標準的なＡクラスビルの取引利回りの推移



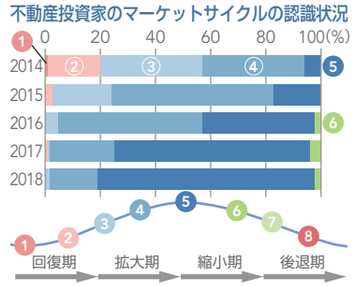
（出所）一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
※各年10月時点の数値／2018年は4月時点の数値

J-REITによるオフィスビル取引件数の推移（50億円以上）



（出所）Japan REIT株式会社「REITDB」
※「東京都心部」：千代田区・中央区・港区・品川区・新宿区・渋谷区・品川区
「周辺部」：首都圏（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県

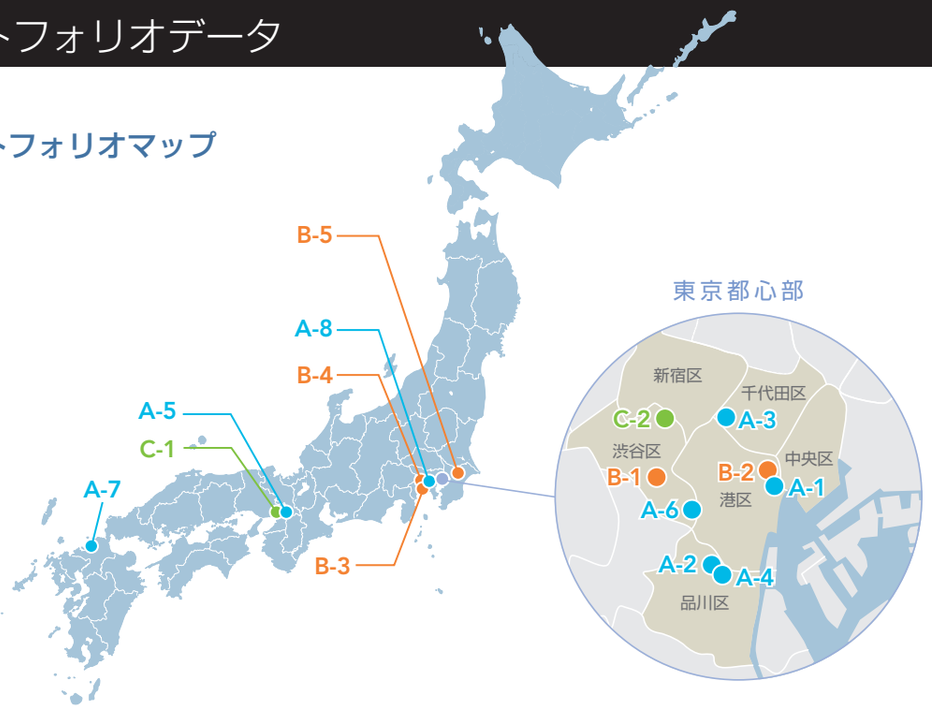
不動産投資家のマーケットサイクルの認識状況



（出所）一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に作成
※東京（丸の内、大手町地区）についてのマーケットサイクル（市況動向）の認識
※各年4月時点の調査

ポートフォリオデータ

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

（第33期末現在）

	用途区分	物件名称	地域区分	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注1）	取得時期	稼働率（%）
A−1	オフィスビル	東京汐留ビルディング	東京都心部	110,000	33.9	2010年 4月13日	100.0
A−2		ONビル	東京都心部	39,900	12.3	2008年 8月29日	100.0
A−3		紀尾井町ビル	東京都心部	34,300	10.6	2014年10月 1日	（注2） 99.9 (99.9)
A−4		大崎MTビル	東京都心部	（注3） 14,386	4.4	2005年 3月31日 2005年10月28日 2015年 1月30日	（注4） 100.0 (100.0)
A−5		御堂筋MTRビル	その他	10,170	3.1	2015年 4月30日	（注5） 100.0 (96.4)
A−6		広尾MTRビル	東京都心部	8,100	2.5	2018年 1月19日	（注6） 84.2
A−7		天神プライム	その他	6,940	2.1	2012年 7月12日	（注6） 89.1
A−8		新横浜TECHビル	その他	6,900	2.1	2003年11月14日	98.7
B−1	商業施設	渋谷フラッグ	東京都心部	32,040	9.9	2013年 4月24日	（注6） 100.0
B−2		新橋駅前MTRビル	東京都心部	18,000	5.6	2007年 4月25日	100.0
B−3		イトーヨーカドー湘南台店	その他	11,600	3.6	2003年 3月28日	100.0
B−4		コーナン相模原西橋本店	その他	7,460	2.3	2012年10月18日	100.0
B−5		フレスポ稲毛	その他	（注7） 2,100	0.6	2002年 3月28日	100.0
C−1	その他	ホテルオークラ神戸	その他	19,000	5.9	2006年 9月20日	100.0
C−2		パークレーンプラザ	東京都心部	3,200	1.0	2004年12月24日	100.0
合　計				324,096	100.0	―	（注8） 99.6 (99.5)

（注1）投資比率とは、不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入し記載しています。
（注2）紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（注3）大崎MTビルの取得価格は、2005年3月31日（7,870百万円）、2005年10月28日（5,656百万円）及び2015年1月30日（860百万円）の各取得価格の合計額を記載しています。
（注4）大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（注5）御堂筋MTRビルは、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（注6）広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
（注7）フレスポ稲毛の取得価格については、2012年2月29日に信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。
（注8）合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

ポートフォリオ組入物件の概要

第33期末保有物件

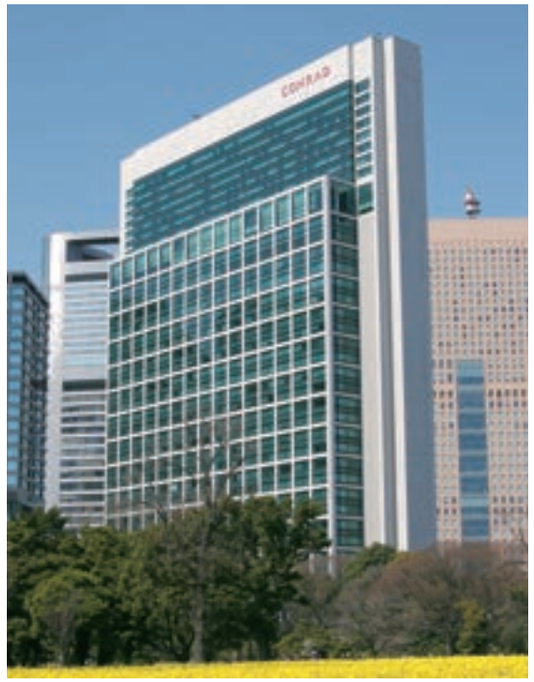
■ オフィスビル ■

A-1 東京汐留ビルディング

（2010年4月13日取得）

所在地（住居表示）	東京都港区東新橋一丁目9番1号
地積	17,847.73㎡（注1）
延床面積	191,394.06㎡（注2）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下4階付37階建
建築時期	2005年1月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

（注1）土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は100分の50です。
（注2）建物は、共有建物であり、上記数字に本投資法人の共有持分（100分の50）を乗じた面積は95,697.03㎡です。



物件収支状況（第33期）（単位：千円）

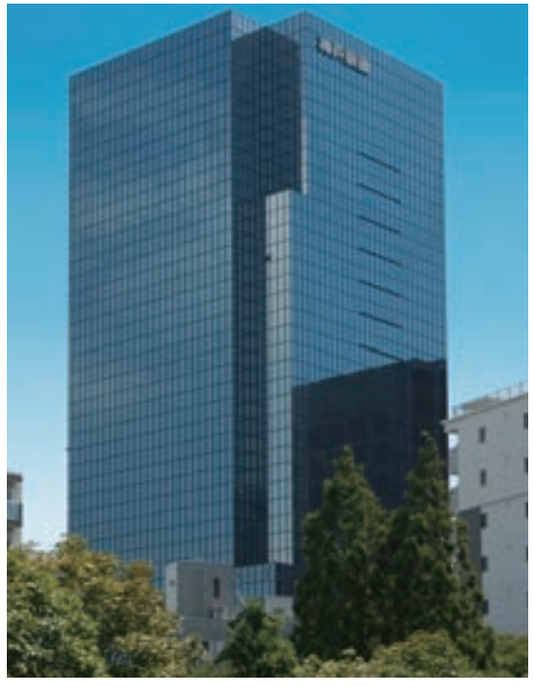
当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	2,795,000
不動産賃貸事業費用	919,404
不動産賃貸事業損益	1,875,595

A-2 ONビル

（2008年8月29日取得）

所在地（住居表示）	東京都品川区北品川五丁目9番12号
地積	10,850.67㎡（注）
延床面積	32,812.27㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付21階建
建築時期	1990年11月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

（注）土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積（10,850.67㎡）であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、信託受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。



物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	非開示（注）
不動産賃貸事業費用	非開示（注）
不動産賃貸事業損益	539,781

（注）ONビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

ポートフォリオ組入物件の概要

■ オフィスビル ■

A-3 紀尾井町ビル

(2014年10月1日取得)

所在地(住居表示)	東京都千代田区紀尾井町3番12号他
地積	9,291.93㎡(注1)
延床面積	63,535.55㎡(注2)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下4階付26階建
建築時期	1989年11月
所有形態	建物:所有権　土地:所有権

(注1) 土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。

(注2) 建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

物件収支状況(第33期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	1,071,612
不動産賃貸事業費用	567,024
不動産賃貸事業損益	504,587

A-4 大崎MTビル

(2005年3月31日取得)(2005年10月28日、2015年1月30日追加取得)

所在地(住居表示)	東京都品川区北品川五丁目9番11号
地積	13,852.74㎡(注1)
延床面積	26,980.68㎡(注2)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下3階付14階建
建築時期	1994年7月(2008年大規模修繕実施)
所有形態	建物:所有権　土地:所有権

(注1) 土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積121.28㎡)については本投資法人が5分の1の共有持分を保有し、3筆(合計面積10,850.67㎡)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。

(注2) 建物は、共有建物であり、上記数字に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

物件収支状況(第33期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	321,235
不動産賃貸事業費用	113,525
不動産賃貸事業損益	207,709

(注)上記は、先行取得分と追加取得分を合わせて記載しています。

■ オフィスビル ■

A-5 御堂筋MTRビル

(2015年4月30日取得)

所在地(住居表示)	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号
地積	1,560.98㎡
延床面積	15,129.16㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付13階建
建築時期	1999年3月
所有形態	建物:所有権　土地:所有権

物件収支状況(第33期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	278,719
不動産賃貸事業費用	160,424
不動産賃貸事業損益	118,295

A-6 広尾MTRビル

(2018年1月19日取得)

※2018年8月1日付で「広尾SKビル」から名称変更しています。

所在地(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号
地積	1,671.79㎡(注)
延床面積	6,709.80㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付7階建
建築時期	1992年11月
所有形態	建物:所有権　土地:所有権

(注)私道負担部分17.93㎡を含みます。

物件収支状況(第33期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	175,069
不動産賃貸事業費用	57,729
不動産賃貸事業損益	117,340

ポートフォリオ組入物件の概要

■ オフィスビル ■

A-7 天神プライム
（2012年7月12日取得）

所在地（住居表示）	福岡市中央区天神二丁目7番21号
地積	1,110.73㎡（注）
延床面積	7,722.04㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付12階建
建築時期	2008年3月（2008年10月増築）
所有形態	建物：所有権　土地：所有権（一部借地権）

（注）土地面積は、本件建物の敷地である土地全7筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全7筆のうち、6筆（合計面積1,081.75㎡）は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、1筆（面積28.98㎡）は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	314,229
不動産賃貸事業費用	110,179
不動産賃貸事業損益	204,050

A-8 新横浜TECHビル
（2003年11月14日取得）

所在地（住居表示）	【A館】横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 【B館】横浜市港北区新横浜三丁目9番1号
地積	2,671.11㎡
延床面積	25,187.22㎡
構造	【A館】鉄骨鉄筋コンクリート造 【B館】鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	【A館】地下1階付9階建 【B館】地下1階付16階建
建築時期	【A館】1986年2月 【B館】1988年2月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	333,273
不動産賃貸事業費用	198,902
不動産賃貸事業損益	134,370

■ 商業施設 ■

B-1 渋谷フラッグ
（2013年4月24日取得）

所在地（住居表示）	東京都渋谷区宇田川町33番6号
地積	1,026.44㎡
延床面積	7,766.49㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付9階建
建築時期	2009年8月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	非開示（注）
不動産賃貸事業費用	非開示（注）
不動産賃貸事業損益	664,765

（注）渋谷フラッグの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

B-2 新橋駅前MTRビル
（2007年4月25日取得）

所在地（住居表示）	東京都港区新橋二丁目8番5号
地積	1,069.88㎡
延床面積	7,820.45㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
階数	地下2階付8階建
建築時期	1999年4月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	459,000
不動産賃貸事業費用	51,149
不動産賃貸事業損益	407,850

ポートフォリオ組入物件の概要

商業施設

B-3 イトーヨーカドー湘南台店

（2003年3月28日取得）

所在地（住居表示）	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1
地積	35,209.93㎡
延床面積	53,393.66㎡（注）
構造	鉄骨造
階数	5階建
建築時期	2002年11月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

（注）延床面積には、附属建物54.88㎡を含みます。

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	395,045
不動産賃貸事業費用	130,737
不動産賃貸事業損益	264,308

B-4 コーナン相模原西橋本店

（2012年10月18日取得）

所在地（住居表示）	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号
地積	19,878.57㎡
延床面積	40,283.77㎡
構造	鉄骨造
階数	5階建
建築時期	2005年8月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	非開示（注）
不動産賃貸事業費用	非開示（注）
不動産賃貸事業損益	185,104

（注）コーナン相模原西橋本店の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

商業施設

B-5 フレスポ稲毛

（2002年3月28日取得）

所在地（住居表示）	千葉市稲毛区長沼原町731番17
地積	39,556.71㎡
延床面積	－
構造	－
階数	－
建築時期	－
所有形態	建物：－　土地：所有権

（注）本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	123,609
不動産賃貸事業費用	8,019
不動産賃貸事業損益	115,589

第33期末保有物件

ポートフォリオ組入物件の概要

その他

C-1 ホテルオークラ神戸

（2006年9月20日取得）

所在地（住居表示）	神戸市中央区波止場町2番1号
地積	30,944.44㎡
延床面積	72,246.86㎡（注）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地下2階付35階建
建築時期	1989年3月（1995年3月増築）
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

（注）延床面積には、附属建物8,405.80㎡を含みます。

物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	625,493
不動産賃貸事業費用	306,227
不動産賃貸事業損益	319,266

C-2 パークレーンプラザ

（2004年12月24日取得）

所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号
地積	1,702.95㎡
延床面積	5,246.78㎡（注）
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階付7階建
建築時期	1988年6月
所有形態	建物：所有権　土地：所有権

（注）建物は、区分所有建物ですが、全ての区分所有権を単独で所有しています。なお、上記数字は規約共用部分の物置2棟を含みます。

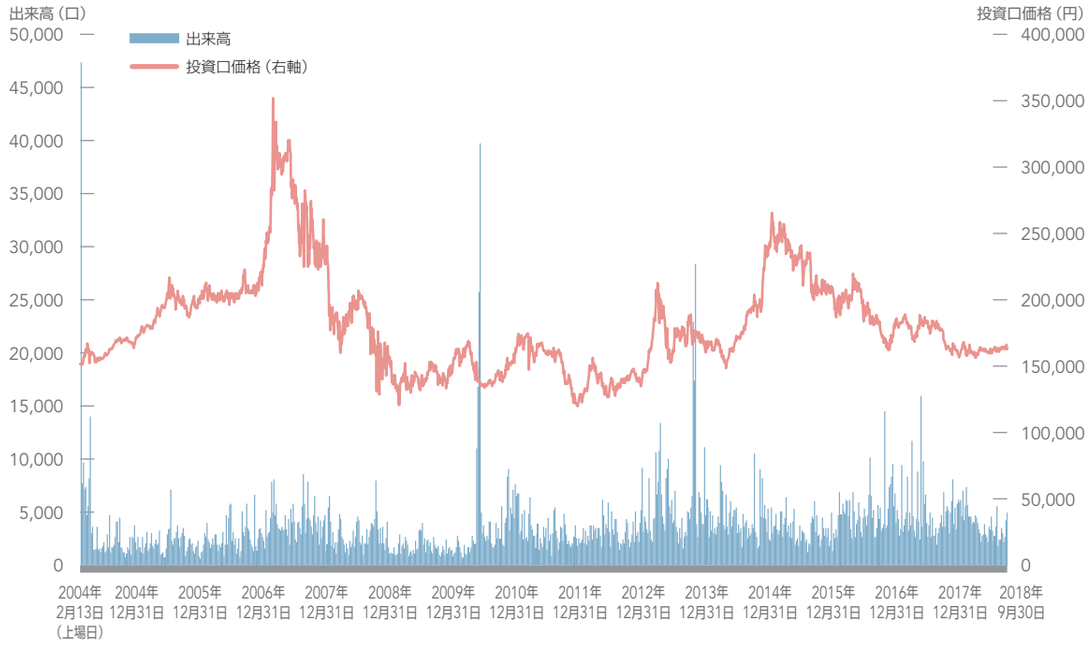
物件収支状況（第33期）（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	104,103
不動産賃貸事業費用	34,794
不動産賃貸事業損益	69,308

投資口の状況

投資口価格の推移

2004年2月13日（本投資法人の上場日）から2018年9月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び出来高の推移は以下のとおりです。

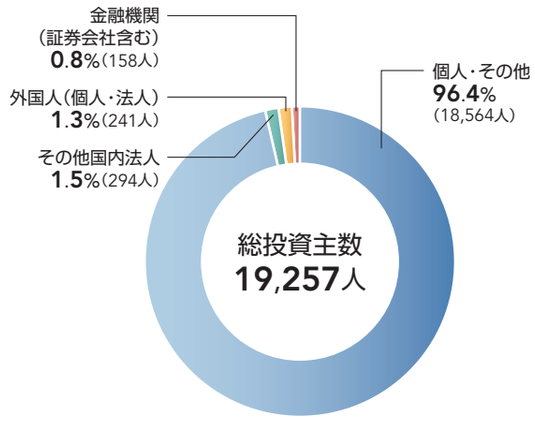


（注）投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割（5分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

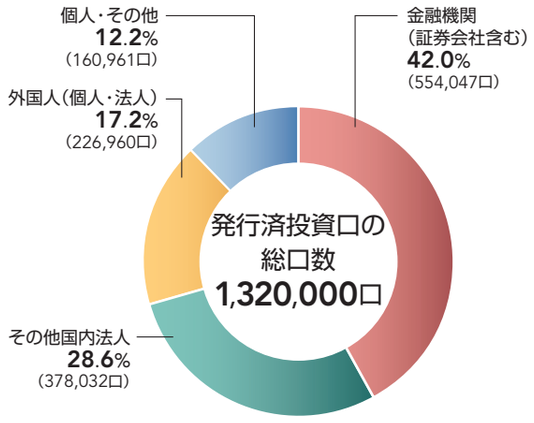
投資主の構成

（第33期末現在）

投資主数割合



投資口数割合

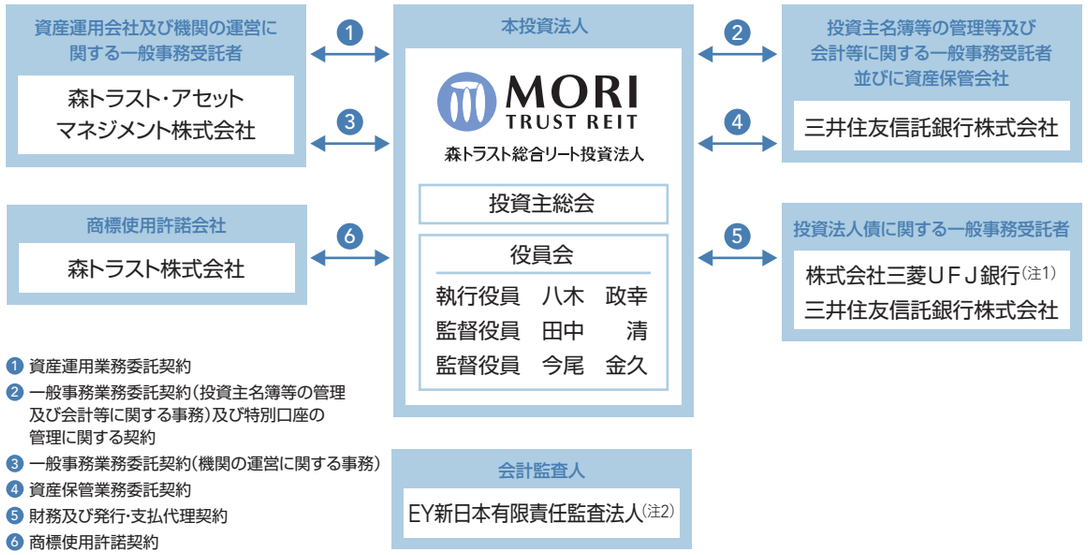


（注）比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組図

本投資法人の基本的な仕組み及び関係法人は以下のとおりです。



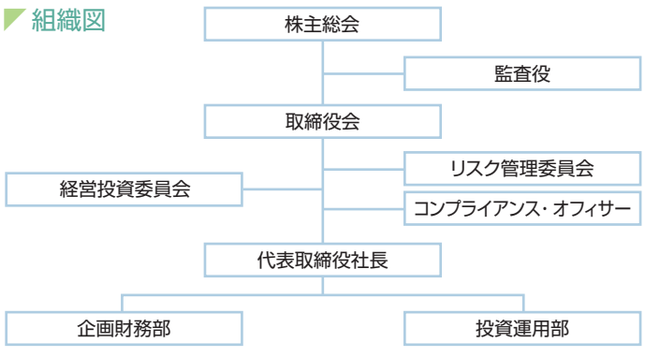
❶ 資産運用業務委託契約
❷ 一般事務業務委託契約(投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務)及び特別口座の管理に関する契約
❸ 一般事務業務委託契約(機関の運営に関する事務)
❹ 資産保管業務委託契約
❺ 財務及び発行・支払代理契約
❻ 商標使用許諾契約

(注1) 株式会社三菱UFJ銀行(2018年4月1日付で株式会社三菱東京UFJ銀行から商号変更)は、2018年4月16日付で、本投資法人の一般事務受託者(投資法人債に関する事務)としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。
(注2) 新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日付で、EY新日本有限責任監査法人に法人名称を変更しました。
(注3) 投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

資産運用会社の概要

名称	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号/一般社団法人投資信託協会会員)
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
代表取締役社長	八木 政幸
設立	2000年2月28日
資本金	4億円
主たる事業内容	投資法人の資産の運用

組織図



株主構成

名称	所有株式数の比率
森トラスト株式会社	75.0%
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	10.0%
株式会社三井住友銀行	5.0%
株式会社三菱UFJ銀行	5.0%
株式会社みずほ銀行	5.0%
合計	100.0%

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第29期 2016年9月	第30期 2017年3月	第31期 2017年9月	第32期 2018年3月	第33期 2018年9月
営業収益(注1)	千円	8,658,921	8,869,384	11,606,680	8,686,308	8,819,775
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(8,658,921)	(8,869,384)	(8,793,482)	(8,686,308)	(8,819,775)
営業費用	千円	3,630,843	3,636,109	3,812,411	3,438,121	3,556,168
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(3,191,562)	(3,195,970)	(3,285,231)	(2,990,885)	(3,091,850)
営業利益	千円	5,028,078	5,233,274	7,794,268	5,248,186	5,263,606
経常利益	千円	4,477,971	4,707,691	7,280,501	4,771,601	4,802,411
当期純利益 (a)	千円	4,596,029	4,722,333	7,049,802	4,785,653	4,806,841
総資産額 (b)	千円	333,092,395	332,575,995	327,438,163	328,079,762	328,770,839
(対前期比)	%	(△0.2)	(△0.2)	(△1.5)	(+0.2)	(+0.2)
有利子負債額 (c)	千円	160,000,000	159,500,077	152,000,064	155,000,050	155,000,037
(対前期比)	%	(△0.6)	(△0.3)	(△4.7)	(+2.0)	(△0.0)
純資産額 (d)	千円	159,354,658	159,364,592	161,658,435	159,891,608	159,880,449
(対前期比)	%	(△0.0)	(+0.0)	(+1.4)	(△1.1)	(△0.0)
出資総額	千円	153,990,040	153,990,040	153,990,040	153,990,040	153,990,040
(対前期比)	%	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
発行済投資口の総口数 (e)	口	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	120,723	120,730	122,468	121,130	121,121
分配総額 (f)	千円	4,712,400	4,755,960	6,552,480	4,818,000	4,818,000
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	3,570	3,603	4,964	3,650	3,650
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,570)	(3,603)	(4,964)	(3,650)	(3,650)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率(注2)	%	1.3	1.4	2.2	1.5	1.5
年換算値	%	2.7	2.8	4.4	2.9	2.9
自己資本利益率(注2)	%	2.9	3.0	4.4	3.0	3.0
年換算値	%	5.8	5.9	8.8	6.0	6.0
自己資本比率 (d)/(b)	%	47.8	47.9	49.4	48.7	48.6
(対前期増減)		(+0.0)	(+0.0)	(+1.5)	(△0.6)	(△0.1)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	48.0	48.0	46.4	47.2	47.1
配当性向(注3) (f)/(a)	%	102.5	100.7	92.9	100.6	100.2

【その他参考情報】

投資物件数	件	15	15	14	15	15
総賃貸可能面積(注4)	㎡	486,662	486,662	428,920	433,865	433,863
期末稼働率(注5)	%	99.6 (99.3)	99.9 (99.5)	99.7 (99.2)	99.8 (99.5)	99.6 (99.5)
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	千円	6,869,836	7,067,765	6,882,181	6,978,212	6,990,261

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。
総資産経常利益率=経常利益／{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}
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}
賃貸NOI=不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
(注3) 配当性向については小数点第2位を切り捨てて表示しています。
(注4) 総賃貸可能面積は小数点第1位を切り捨てて表示しています。
(注5) 稼働率は決算日時点における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、稼働率の括弧内には、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1)投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社(2003年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更)を設立企画人として、2001年10月2日に設立されました。

2002年3月28日に事業用借地契約にかかる土地「フレスポ稲毛」(信託受益権)の取得を皮切りに、運用を開始しました。

以降、着実に資産規模を拡大し、2004年2月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8961)しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は328,770百万円となり、合計15物件の保有不動産を運用しています。

(2)投資環境と運用実績

当期の日本経済は、相次いだ自然災害等の影響もあり輸出・生産活動は弱含んだものの、雇用・所得環境の着実な改善や個人消費・設備投資の持ち直しにより、緩やかな回復基調を維持しました。

不動産流通市場は、国内外投資家の旺盛な投資意欲と良好な資金調達環境が継続していますが、投資機会が限定的なことから、幅広いエリアにおいて取得競争が続いています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、好調な企業業績により賃貸需要は堅調に推移し、引き続き市場は全般的に改善傾向にあります。東京都心部及び全国主要都市においては、低い空室率を維持し募集賃料も上昇傾向にあります。

商業施設については、百貨店等においてインバウンド需要を背景に化粧品や高額商品が好調である一方、業態による好不調の差が引き続き見られました。

東京の高級賃貸住宅については、限定的な募集戸数の中で、底堅い需要に支えられ、稼働率・賃料水準ともに堅調に推移しました。

ホテルについては、訪日外国人客数の増加や、シニア層を中心とする国内旅行者の安定的需要に支えられ、高い客室稼働率を維持しています。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、「天神プライム」、「広尾MTRビル」(注1)を中心にリーシングを進捗させるとともに、賃料の増額改定を推進し、安定した収益の確保を図るべく運用を行ってまいりました。

当期末現在における本投資法人の保有不動産は15物件、帳簿価額の総額は309,860百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.6%(99.5%(注2))となりました。

(注1) 2018年8月1日付で、「広尾SKビル」から名称を変更しています。以下同じです。
(注2) 「紀尾井町ビル」、「大崎MTビル」及び「御堂筋MTRビル」についてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

(3)資金調達の概要

当期においては、期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、計19,500百万円の借入れを実施しました。また、以下のとおり第10回無担保投資法人債を発行し、既存借入金計3,000百万円を返済しました。

名称　　:森トラスト総合リート投資法人第10回無担保投資法人債
　　(特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価額　:3,000百万円
利率　　:年0.010%
発行日　　:2018年6月21日
償還期限　:2021年2月26日
担保及び保証:無担保・無保証

これらの結果、有利子負債残高は155,000百万円、うち長期借入金は138,000百万円(1年内返済予定の長期借入金13,500百万円を含みます。)、投資法人債は12,000百万円(1年内償還予定の投資法人債3,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は47.1%(前期末47.2%)となっています。

また、2018年9月30日現在、本投資法人は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。

(4)業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,819百万円、営業利益5,263百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は4,802百万円、当期純利益は4,806百万円となりました。

また、分配金については税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金の一部11,158,300円を取り崩した後の当期未処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,650円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2001年10月 2 日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2002年 3 月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
2002年 7 月 4 日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
2002年 9 月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
2003年 3 月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
2003年 9 月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
2003年 9 月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
2008年10月 1 日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)
2010年 5 月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注8)
2013年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	(注9)
2013年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	(注10)
2014年 4 月 1 日	投資口の分割	1,056,000	1,320,000	−	153,990	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。
(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注7) 1口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。
(注8) 1口当たり発行価格670,800円(引受価額650,160円)にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。
(注9) 1口当たり発行価格815,100円(引受価額790,020円)にて新規物件取得に伴う借入金返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。
(注10) 1口当たり発行価額790,020円にて将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。
(注11) 2014年3月31日を基準日とし、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 分配金等の実績

分配金については税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金の一部11,158,300円を取り崩した後の当期未処分利益全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は3,650円となりました。

期 営業期間	第29期 自 2016年４月１日 至 2016年９月30日	第30期 自 2016年10月１日 至 2017年３月31日	第31期 自 2017年４月１日 至 2017年９月30日	第32期 自 2017年10月１日 至 2018年３月31日	第33期 自 2018年４月１日 至 2018年９月30日
当期未処分利益総額	4,596,029千円	4,722,333千円	7,049,802千円	4,785,653千円	4,806,841千円
利益留保額	－	－	497,322千円	－	－
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	4,712,400千円 （3,570円）	4,755,960千円 （3,603円）	6,552,480千円 （4,964円）	4,818,000千円 （3,650円）	4,818,000千円 （3,650円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	4,712,400千円 （3,570円）	4,755,960千円 （3,603円）	6,552,480千円 （4,964円）	4,818,000千円 （3,650円）	4,818,000千円 （3,650円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）概況

日本経済の今後については、世界経済の底堅い推移による輸出の拡大、堅調な企業収益を背景とした設備投資の増加、雇用･所得環境の着実な改善等が下支え要因となり、引き続き緩やかに回復していくことが期待されます。一方、通商問題の動向、米国金利の引き上げが国内経済に与える影響及び相次いだ自然災害の影響の長期化等には引き続き留意していく必要があると考えられます。

不動産流通市場は、良好な資金調達環境のもと引き続き旺盛な投資需要が見込まれ、限定的な取得機会の中で厳しい取得競争が続くことが予想されます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、堅調な企業業績や雇用拡大、生産性向上に向けた執務環境の見直しを背景とする新設･拡張の旺盛な需要に支えられ、市況の全般的な改善傾向が継続するものと考えられます。東京都心部においては、今年度に竣工するビルの多くが既にテナント誘致を完了させており、今後も市況は堅調に推移するものと考えられます。

商業施設については、業態による好不調の差やインバウンド消費の変化に引き続き留意する必要がありますが、雇用･所得環境の着実な改善の中で、個人の消費マインドの持ち直しが期待されます。

東京の高級賃貸住宅については、安定した稼働と底堅い賃料水準の推移が見込まれるものの、今後の国内外の景気動向について注視する必要があると考えられます。

ホテルについては、訪日外国人客数の増加や、安定的な日本人需要に支えられ、高水準の稼働が続くことが期待されます。

（2）保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

但し、新規賃貸借契約の締結の際には、契約期間、賃料の中長期固定化等に関して、対象不動産の立地や特徴を見極めたうえで、適宜検討を行い、収益の最大化を目指します。

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、安定的な運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

① 入居しているテナント満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全･安全管理の徹底及びテナントとのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ･マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。

② 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。また、安定的な内部成長が期待できる保有不動産については、インカムゲインの増加を取り込めるような契約も取り入れます。

③ 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、競合物件に引けをとらない市場競争力を高めるため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

(3)新規投資不動産の投資戦略

本投資法人の資産規模の拡大及び新規投資不動産取得のため、物件情報ルートのさらなる開拓･深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

① 本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、「東京都心部」を中心に資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する優良商業施設等については、投資を行います。

② 本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」(資産総額の10～30%)及び「その他」(資産総額の0～10%)に対しても併せて投資を行うものとします。但し、「その他」の用途としては、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

③ 本投資法人は、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り、定期建物賃貸借による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するように努めます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、テナントとの間に賃借人(マスターレッシー)を介在させ、マスターレッシーに対し賃貸する形態(マスターリース契約)がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には積極的に検討するものとします。

(4)財務戦略等

金融環境の変化によるマイナスの影響を抑えつつ資金調達コストの低減を図ることを念頭に、借入金額、借入期間及び金利の固定化等について検討し、最適なバランスで調達するよう努めます。また、投資法人債の発行も検討します。

なお、資金調達先の選定に際しては、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、諸条件を比較し決定します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

1. 出資の状況

期	第29期 2016年9月30日現在	第30期 2017年3月31日現在	第31期 2017年9月30日現在	第32期 2018年3月31日現在	第33期 2018年9月30日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口
出資総額	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円
投資主数	14,529人	15,465人	17,419人	19,552人	19,257人

2. 投資口に関する事項

当期末現在の発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数	発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合
株式会社森トラスト･ホールディングス	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	350,070口	26.52%
日本トラスティ･サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	166,730口	12.63%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	132,665口	10.05%
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	41,293口	3.13%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	30,841口	2.34%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	15,141口	1.15%
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	14,507口	1.10%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH,L-5826, LUXEMBOURG	14,283口	1.08%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R 5AA	12,070口	0.91%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP,UNITED KINGDOM	11,907口	0.90%
合計		789,507口	59.81%

投資法人の運用資産の状況

3. 役員等に関する事項

(1)当期の役員等の氏名または名称、主な兼職等及び当該営業期間における役職毎の報酬の総額

役職名	役員等の氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	八木　政幸	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	－
監督役員	田中　　清	弁護士法人銀座ファースト法律事務所　代表社員　弁護士	6,000千円
	今尾　金久	今尾公認会計士事務所　代表	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人(注2)	－	(注3)12,980千円

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日付で、EY新日本有限責任監査法人に法人名称を変更しました。
(注3) 会計監査人の報酬には、2018年6月の投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる報酬が含まれています。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名または名称
資産運用会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等の管理に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計等に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行(注)
	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	森トラスト・アセットマネジメント株式会社

(注) 株式会社三菱UFJ銀行(2018年4月1日付で株式会社三菱東京UFJ銀行から商号変更)は、2018年4月16日付で、本投資法人の一般事務受託者(投資法人債に関する事務)としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	第32期 2018年3月31日現在		第33期 2018年9月30日現在	
		保有総額(注1)(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(注1)(百万円)	対総資産比率(%)
不　動　産	東京都心部(注2)	137,161	41.8	136,579	41.5
	そ　の　他(注3)	24,086	7.3	24,050	7.3
信託不動産	東京都心部(注2)	114,241	34.8	114,022	34.7
	そ　の　他(注3)	35,364	10.8	35,207	10.7
小　　計		310,854	94.7	309,860	94.2
その他の資産		17,225	5.3	18,910	5.8
資産総額計		328,079	100.0	328,770	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
(注2) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
(注3) 首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市

2. 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(%)	対総賃貸事業収益比率(%)	主たる用途
東京汐留ビルディング	102,811	(注1)95,697.03	(注2)95,697.03	100.0	31.7	オフィスビル
ONビル	39,403	20,654.60	20,654.60	100.0	非開示(注3)	オフィスビル
紀尾井町ビル(注4)	33,652	24,748.48	24,722.48	99.9	12.2	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,568	5,983.86	5,983.86	100.0	非開示(注3)	商業施設
新橋駅前MTRビル	17,376	8,055.00	8,055.00	100.0	5.2	商業施設
ホテルオークラ神戸	16,184	72,246.86	72,246.86	100.0	7.1	ホテル
大崎MTビル(注5)	13,222	(注1)24,495.21	(注2)24,495.21	100.0	3.6	オフィスビル
御堂筋MTRビル(注6)	10,149	15,129.16	15,129.16	100.0	3.2	オフィスビル
イトーヨーカドー湘南台店	9,937	53,393.66	53,393.66	100.0	4.5	商業施設
広尾MTRビル	8,398	4,945.31	4,165.92	84.2	2.0	オフィスビル
合　計	283,705	325,349.17	324,543.78	99.8	87.2	－

(注1) 「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積を記載しています。
(注2) 「東京汐留ビルディング」の賃貸面積については、建物の賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸面積は、建物の賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積を記載しています。
(注3) 「ONビル」及び「渋谷フラッグ」の対総賃貸事業収益比率については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
(注4) 「紀尾井町ビル」は、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の賃貸面積及び稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点における事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率は99.9%です。
(注5) 「大崎MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用していますが、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は100.0%です。
(注6) 「御堂筋MTRビル」は、パス・スルー型のマスターリース契約を採用していますが、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は96.4%です。

3. 組入資産明細

当期末現在、本投資法人の保有不動産（不動産または不動産を主な信託財産とする信託受益権）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額(注1)（百万円）	帳簿価額（百万円）
東京汐留ビルディング	東京都港区東新橋一丁目9番1号	不動産	(注2)95,697.03	131,000	102,811
ＯＮビル	東京都品川区北品川五丁目9番12号	不動産信託受益権	20,654.60	31,400	39,403
紀尾井町ビル	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	不動産信託受益権	24,748.48	37,100	33,652
大崎ＭＴビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	(注2)24,495.21	13,700	13,222
御堂筋ＭＴＲビル	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	不動産信託受益権	15,129.16	10,400	10,149
広尾ＭＴＲビル	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	不動産信託受益権	4,945.31	8,150	8,398
天神プライム	福岡市中央区天神二丁目7番21号	不動産信託受益権	5,992.14	8,440	6,680
新横浜ＴＥＣＨビル	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	不動産	18,238.86	6,160	6,768
渋谷フラッグ	東京都渋谷区宇田川町33番6号	不動産信託受益権	5,983.86	40,600	32,568
新橋駅前ＭＴＲビル	東京都港区新橋二丁目8番5号	不動産	8,055.00	21,200	17,376
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	不動産	53,393.66	11,700	9,937
コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号	不動産	40,283.77	8,500	7,344
フレスポ稲毛	千葉市稲毛区長沼原町731番17(注3)	不動産信託受益権	39,556.71	2,650	2,193
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町2番1号	不動産信託受益権	72,246.86	16,700	16,184
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	不動産	4,443.03	3,630	3,168
合　計			433,863.68	351,330	309,860

（注1）期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額（2018年9月30日を価格時点とし、一般財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社、株式会社立地評価研究所または大和不動産鑑定株式会社が求めた価額）を記載しています。
（注2）「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（191,394.06㎡）に本投資法人の共有持分（100分の50）を乗じた面積を記載しています。また、「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の907,880）を乗じた面積を記載しています。
（注3）「フレスポ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第32期（自 2017年10月1日　至 2018年3月31日）				第33期（自 2018年4月1日　至 2018年9月30日）			
	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）	不動産賃貸事業収益（期間中）（千円）	対総賃貸事業収益比率（%）	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）	不動産賃貸事業収益（期間中）（千円）	対総賃貸事業収益比率（%）
東京汐留ビルディング	1	100.0	2,795,000	32.2	1	100.0	2,795,000	31.7
ＯＮビル	1	100.0	非開示(注1)	非開示(注1)	1	100.0	非開示(注1)	非開示(注1)
紀尾井町ビル(注2)	37 (69)	99.9 (98.7)	1,050,664	12.1	36 (70)	99.9 (99.9)	1,071,612	12.2
大崎ＭＴビル(注3)	1 (12)	100.0 (92.7)	312,794	3.6	1 (15)	100.0 (100.0)	321,235	3.6
御堂筋MTRビル(注4)	1 (32)	100.0 (100.0)	294,525	3.4	1 (33)	100.0 (96.4)	278,719	3.2
広尾ＭＴＲビル(注5)	7	99.5	98,982	1.1	7	84.2	175,069	2.0
天神プライム(注5)	15	100.0	278,307	3.2	15	89.1	314,229	3.6
新横浜ＴＥＣHビル	9	95.7	315,870	3.6	8	98.7	333,273	3.8
渋谷フラッグ(注5)	3	100.0	非開示(注1)	非開示(注1)	3	100.0	非開示(注1)	非開示(注1)
新橋駅前ＭＴＲビル	1	100.0	459,000	5.3	1	100.0	459,000	5.2
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	395,045	4.5	1	100.0	395,045	4.5
コーナン相模原西橋本店	1	100.0	非開示(注1)	非開示(注1)	1	100.0	非開示(注1)	非開示(注1)
フレスポ稲毛	1	100.0	123,609	1.4	1	100.0	123,609	1.4
ホテルオークラ神戸	1	100.0	640,599	7.4	1	100.0	625,493	7.1
パークレーンプラザ(注6)	17	96.8	103,553	1.2	18	100.0	104,103	1.2
合　計(注7)	97 (171)	99.8 (99.5)	8,686,308	100.0	96 (176)	99.6 (99.5)	8,819,775	100.0

（注1）「ONビル」、「渋谷フラッグ」及び「コーナン相模原西橋本店」の不動産賃貸事業収益及び対総賃貸事業収益比率については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
（注2）「紀尾井町ビル」は、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス･スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。また、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注3）「大崎MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注4）「御堂筋MTRビル」は、パス･スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注5）「広尾MTRビル」、「天神プライム」及び「渋谷フラッグ」は、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注6）「パークレーンプラザ」は、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。
（注7）「合計」のテナント総数及び稼働率の括弧内には、「紀尾井町ビル」、「大崎MTビル」及び「御堂筋MTRビル」についてサブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を基に算出した場合のテナント総数及び稼働率を記載しています。

4. その他資産の状況

当期末現在、本投資法人が保有するその他資産の状況は以下のとおりです。

特定資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権(注)	1件	3,152	3,152	3,152	3,152	－	－
合　計	－	－	3,152	－	3,152	－	－

（注）一般社団法人汐留シオサイト･タウンマネージメントに対する基金の返還請求権です。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

当期末現在、本投資法人が保有する不動産について、現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期（第33期）支払額	既支払総額（当期含む）
ONビル（東京都品川区）	共用部改修工事	自 2018年11月 至 2018年12月	8	－	－
ONビル（東京都品川区）	非常照明設備更新工事	自 2018年12月 至 2018年12月	7	－	－
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	空調設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年 3 月	53	－	－
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	受電設備更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	10	－	－
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	非常用発電機設備更新工事	自 2018年11月 至 2019年 1 月	7	－	－
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	ポンプ更新工事	自 2018年11月 至 2019年 1 月	5	－	－
大崎MTビル（東京都品川区）	空調設備更新工事	自 2018年11月 至 2019年 1 月	11	－	－
御堂筋MTRビル（大阪市中央区）	空調設備更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	5	－	－
広尾MTRビル（東京都渋谷区）	電気設備更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	6	－	－
天神プライム（福岡市中央区）	貸室区画改修工事	自 2018年 8 月 至 2018年10月	88	－	－
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	熱源設備改修工事	自 2018年12月 至 2019年 4 月	179	－	－
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	屋上防水工事	自 2018年11月 至 2019年 1 月	25	－	－
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	受電設備更新工事	自 2018年 5 月 至 2018年12月	15	－	－
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	雑用水槽更新工事	自 2018年11月 至 2019年 3 月	9	－	－
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	空調機設置工事	自 2018年 9 月 至 2018年11月	9	－	－
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	共用部改修工事	自 2019年 2 月 至 2019年 3 月	7	－	－
イトーヨーカドー湘南台店（神奈川県藤沢市）	空調設備更新工事	自 2019年 3 月 至 2019年 3 月	33	－	－
イトーヨーカドー湘南台店（神奈川県藤沢市）	中央監視設備更新工事	自 2019年 2 月 至 2019年 3 月	23	－	－
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	受電設備更新工事	自 2018年 9 月 至 2020年 3 月	316	－	－
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	エレベーター改修工事	自 2018年12月 至 2019年 3 月	20	－	－
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	空調設備更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	10	－	－
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	扉更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	8	－	－
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	厨房冷蔵庫改修工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	6	－	－
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	防災設備更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	5	－	－
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	排気設備更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	5	－	－

2. 期中の資本的支出

当期末現在、本投資法人が保有する不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称（所在）	目的	実施期間	工事金額（百万円）
ONビル（東京都品川区）	防災設備更新工事	自 2018年 8 月 至 2018年 9 月	9
ONビル（東京都品川区）	共用部改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年 9 月	5
大崎MTビル（東京都品川区）	貸室区画分割工事	自 2018年 6 月 至 2018年 7 月	5
御堂筋MTRビル（大阪市中央区）	中央監視設備更新工事	自 2018年 9 月 至 2018年 9 月	14
御堂筋MTRビル（大阪市中央区）	電力量計更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年 9 月	6
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	非常用発電機設置工事	自 2017年11月 至 2018年 5 月	46
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	セキュリティ設備更新工事	自 2018年 9 月 至 2018年 9 月	10
イトーヨーカドー湘南台店（神奈川県藤沢市）	中央監視設備更新工事	自 2018年 8 月 至 2018年 9 月	26
イトーヨーカドー湘南台店（神奈川県藤沢市）	空調設備更新工事	自 2018年 5 月 至 2018年 5 月	23
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	空調設備改修工事	自 2018年 8 月 至 2018年 9 月	11
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	エレベーター改修工事	自 2018年 8 月 至 2018年 9 月	10
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	防災設備改修工事	自 2018年 9 月 至 2018年 9 月	7
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	扉更新工事	自 2018年 9 月 至 2018年 9 月	6
その他	機能更新等	自 2018年 4 月 至 2018年 9 月	67
合　計			253

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

なお、「フレスポ稲毛」については、借地権付土地（底地）を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、修繕積立金の積み立てを行っていません。

（単位：百万円）

期（営業期間）	第29期 自 2016年 4 月 1 日 至 2016年 9 月30日	第30期 自 2016年10月 1 日 至 2017年 3 月31日	第31期 自 2017年 4 月 1 日 至 2017年 9 月30日	第32期 自 2017年10月 1 日 至 2018年 3 月31日	第33期 自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 9 月30日
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額	235	151	470	237	253
当期積立金取崩額	235	151	470	237	253
次期繰越額	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第32期 自 2017年10月 1 日 至 2018年 3 月31日	第33期 自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 9 月30日
(a)資産運用報酬	328,060	334,082
(b)資産保管手数料	16,364	16,408
(c)一般事務委託手数料	51,275	53,288
(d)役員報酬	6,000	6,000
(e)その他費用	45,536	54,538
合計	447,236	464,318

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、第32期には不動産の取得価額に算入した物件取得に係る資産運用報酬32,400千円があります。

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2017. 4 .12	2,000	－	－	－	－	－	－
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2017. 8 .31	3,000	－	－	－			
	株式会社みずほ銀行	2018. 3 .23	1,500	－	－	－			
	三井住友信託銀行株式会社	2018. 3 .23	1,500	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2017.10.18	500	500	0.19	2018.10.18	期限一括	(注3)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社みずほ銀行	2018. 4 .12	－	2,000	0.18	2019. 4 .12			
	株式会社西日本シティ銀行	2018. 8 .31	－	1,500	0.19	2019. 8 .30			
	株式会社りそな銀行	2018. 8 .31	－	1,000	0.19	2019. 8 .30			
	小　計	－	8,500	5,000	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2015. 4 .13	4,500	－	－	－	－	－	－
	株式会社みずほ銀行	2013. 4 .24	3,000	－	－	－			
	株式会社あおぞら銀行	2013. 4 .24	1,000	－	－	－			
	株式会社福岡銀行	2014. 5 .30	1,000	－	－	－			
	オリックス銀行株式会社	2013. 8 .30	1,000	－	－	－			
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2015. 8 .31	3,000	－	－	－			
	株式会社日本政策投資銀行	2012. 8 .31	1,000	－	－	－			
	株式会社三井住友銀行	2014. 2 .28	1,000	1,000	0.72	2019. 2 .28	期限一括	(注3)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2014. 4 .11	2,000	2,000	0.75	2019. 4 .11			
	株式会社みずほ銀行	2014. 4 .11	1,000	1,000	0.75	2019. 4 .11			
	株式会社三井住友銀行	2013. 4 .24	3,000	3,000	0.96	2019. 4 .24			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2013. 8 .30	2,000	2,000	1.04	2019. 8 .30			
	株式会社みずほ銀行	2015. 8 .31	1,500	1,500	0.53	2019. 8 .30			
	株式会社みずほ銀行	2014. 8 .29	1,500	1,500	0.69	2019. 8 .30			
	株式会社日本政策投資銀行	2012. 8 .31	1,000	1,000	1.12	2019. 8 .30			
	東京海上日動火災保険株式会社	2016. 8 .31	500	500	0.17	2019. 8 .30			
	株式会社三井住友銀行	2013. 4 .12	5,000	5,000	1.04	2019.10.11			
	株式会社三井住友銀行	2013.10.11	2,000	2,000	0.97	2019.10.11			
	株式会社みずほ銀行	2014.10.17	1,500	1,500	0.64	2019.10.17			
	株式会社みずほ銀行	2014.12.26	1,000	1,000	0.62	2019.12.26			
	株式会社福岡銀行	2014.12.26	500	500	0.62	2019.12.26			
	株式会社りそな銀行	2014.12.26	500	500	0.62	2019.12.26			
	日本生命保険相互会社	2014.12.26	500	500	0.62	2019.12.26			
	株式会社西日本シティ銀行	2014.12.26	500	500	0.57	2019.12.26			
	株式会社福岡銀行	2017. 1 .31	500	500	0.33	2020. 1 .31			
長期借入金	株式会社福岡銀行	2015. 1 .30	500	500	0.62	2020. 1 .31	期限一括	(注3)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2016. 2 .29	3,000	3,000	0.20	2020. 2 .28			
	三井住友信託銀行株式会社	2015. 2 .27	3,000	3,000	0.63	2020. 2 .28			
	株式会社八十二銀行	2017. 2 .28	1,000	1,000	0.34	2020. 2 .28			
	株式会社日本政策投資銀行	2014. 3 .12	1,000	1,000	0.88	2020. 3 .12			
	三井住友信託銀行株式会社	2015. 4 .13	4,000	4,000	0.65	2020. 4 .13			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2013. 4 .24	4,000	4,000	1.07	2020. 4 .24			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2013. 8 .30	3,000	3,000	1.18	2020. 8 .31			
	日本生命保険相互会社	2015. 8 .31	500	500	0.63	2020. 8 .31			
	日本生命保険相互会社	2015. 9 .30	1,000	1,000	0.55	2020. 9 .30			
	株式会社三井住友銀行	2013.10.11	3,000	3,000	1.09	2020.10. 9			
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2017.12.26	1,000	1,000	0.34	2020.12.25			
	株式会社みずほ銀行	2018. 1 .19	1,000	1,000	0.32	2021. 1 .19			
	株式会社日本政策投資銀行	2018. 1 .19	500	500	0.32	2021. 1 .19			
	三井住友信託銀行株式会社	2016. 2 .29	1,500	1,500	0.27	2021. 2 .26			
	株式会社みずほ銀行	2016. 2 .29	1,000	1,000	0.27	2021. 2 .26			
	株式会社日本政策投資銀行	2014. 3 .12	1,000	1,000	1.02	2021. 3 .12			
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2016. 3 .31	1,500	1,500	0.30	2021. 3 .31			
	株式会社三井住友銀行	2014. 4 .11	5,000	5,000	1.02	2021. 4 . 9			
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2018. 4 .13	－	2,500	0.34	2021. 4 .13			
	株式会社りそな銀行	2016. 4 .22	1,000	1,000	0.28	2021. 4 .22			
	株式会社りそな銀行	2016. 5 .31	500	500	0.28	2021. 5 .31			
	株式会社みずほ銀行	2018. 8 .30	－	500	0.35	2021. 8 .30			
	株式会社みずほ銀行	2017. 8 .31	1,500	1,500	0.37	2021. 8 .31			
	株式会社みずほ銀行	2016. 8 .31	1,000	1,000	0.34	2021. 8 .31			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2014.10. 1	1,500	1,500	0.89	2021.10. 1			
	株式会社三井住友銀行	2014.12.26	1,000	1,000	0.83	2021.12.24			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.12.26	1,000	1,000	0.41	2021.12.24			
	株式会社あおぞら銀行	2014.12.26	500	500	0.83	2021.12.24			
	株式会社三井住友銀行	2018. 1 .19	2,500	2,500	0.38	2022. 1 .19			
	株式会社みずほ銀行	2018. 1 .19	500	500	0.38	2022. 1 .19			
	株式会社福岡銀行	2017. 1 .31	2,000	2,000	0.47	2022. 1 .31			
	株式会社日本政策投資銀行	2015. 2 .27	3,000	3,000	0.84	2022. 2 .28			
	株式会社三井住友銀行	2018. 2 .28	1,500	1,500	0.42	2022. 2 .28			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2018. 2 .28	500	500	0.42	2022. 2 .28			
	第一生命保険株式会社	2017. 2 .28	500	500	0.45	2022. 2 .28			
	株式会社みずほ銀行	2017. 4 .11	4,000	4,000	0.47	2022. 4 .11			
	株式会社あおぞら銀行	2017. 4 .11	1,000	1,000	0.47	2022. 4 .11			
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	2018. 4 .13	－	2,000	0.41	2022. 4 .13			
	株式会社足利銀行	2017. 4 .24	1,000	1,000	0.44	2022. 4 .22			
	株式会社三井住友銀行	2015. 4 .30	2,000	2,000	0.80	2022. 4 .28			
	三井住友信託銀行株式会社	2018. 8 .30	－	500	0.43	2022. 8 .30			
	三井住友信託銀行株式会社	2017. 8 .31	3,500	3,500	0.44	2022. 8 .31			
	三井住友信託銀行株式会社	2016. 8 .31	2,000	2,000	0.40	2022. 8 .31			
	三井住友信託銀行株式会社	2017. 9 .29	1,000	1,000	0.47	2022. 9 .30			
	三井住友信託銀行株式会社	2018. 1 .19	1,500	1,500	0.44	2023. 1 .19			
	株式会社みずほ銀行	2018. 1 .19	500	500	0.44	2023. 1 .19			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2018. 2 .28	2,500	2,500	0.49	2023. 2 .28			
	株式会社みずほ銀行	2018. 2 .28	2,000	2,000	0.49	2023. 2 .28			
	三井住友信託銀行株式会社	2016. 2 .29	1,000	1,000	0.45	2023. 2 .28			
	みずほ信託銀行株式会社	2016. 2 .29	1,000	1,000	0.45	2023. 2 .28			
	株式会社みずほ銀行	2016. 4 .12	3,500	3,500	0.47	2023. 4 .12			
	株式会社福岡銀行	2016. 4 .22	1,000	1,000	0.43	2023. 4 .21			
	株式会社西日本シティ銀行	2018. 4 .24	－	500	0.49	2023. 4 .24			

期中の売買状況

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016. 8 .31	1,500	1,500	0.48	2023. 8 .31	期限一括	(注3)	無担保無保証固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2018. 8 .31	–	1,000	0.51	2023. 8 .31			
	株式会社りそな銀行	2016. 8 .31	1,000	1,000	0.48	2023. 8 .31			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2018. 8 .31	–	500	0.43	2023. 8 .31			
	株式会社日本政策投資銀行	2017. 9 .29	500	500	0.54	2023. 9 .29			
	株式会社りそな銀行	2016.10.18	1,000	1,000	0.46	2023.10.18			
	株式会社日本政策投資銀行	2017. 2 .28	1,500	1,500	0.64	2024. 2 .29			
	株式会社あおぞら銀行	2016. 3 .11	2,000	2,000	0.54	2024. 3 .11			
	信金中央金庫	2018. 3 .19	2,000	2,000	0.57	2024. 3 .19			
	株式会社みずほ銀行	2018. 4 .24	–	3,000	0.56	2024. 4 .24			
	株式会社福岡銀行	2018. 5 .31	–	1,000	0.56	2024. 5 .31			
	株式会社みずほ銀行	2018. 1 .19	1,500	1,500	0.56	2025. 1 .17			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2018. 1 .19	500	500	0.56	2025. 1 .17			
	株式会社みずほ銀行	2018. 2 .28	1,000	1,000	0.65	2025. 2 .28			
	株式会社三井住友銀行	2018. 2 .28	1,000	1,000	0.65	2025. 2 .28			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2018. 2 .28	500	500	0.65	2025. 2 .28			
	株式会社日本政策投資銀行	2018. 3 .19	1,000	1,000	0.64	2025. 3 .19			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2018. 8 .31	–	3,000	0.68	2025. 8 .29			
	株式会社あおぞら銀行	2018. 4 .24	–	500	0.72	2026. 4 .24			
	小　計	–	137,500	138,000	–	–	–	–	–
合　計		–	146,000	143,000	–	–	–	–	–

(注1) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月16日付で、法人貸出業務を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。
(注2) 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しました。
(注3) 不動産及び不動産信託受益権の購入資金等に充当しています。

3. 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第 7 回無担保投資法人債	2016. 2 .25	3,000	3,000	0.11	2019. 2 .25	期限一括	(注1)	(注2)
第 8 回無担保投資法人債	2017. 2 .23	4,000	4,000	0.00(注3)	2020. 2 .21	期限一括	(注4)	
第10回無担保投資法人債	2018. 6 .21	–	3,000	0.01	2021. 2 .26	期限一括	(注5)	
第 6 回無担保投資法人債	2015. 2 .26	1,000	1,000	1.07	2027. 2 .26	期限一括	(注6)	
第 9 回無担保投資法人債	2017. 2 .23	1,000	1,000	1.08	2037. 2 .23	期限一括	(注4)	
合　計	–	9,000	12,000	–	–	–	–	–

(注1) 第3回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当しています。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
(注3) 第8回無担保投資法人債の利率は0.001%です。なお、オーバーパー（額面金額を上回る価格）で発行されたため、応募者利回りは年約0.0003%です。
(注4) 第4回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。
(注5) 既存借入金の返済資金に充当しています。
(注6) 第2回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)（千円）	利害関係人等との取引の内訳(注1)		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額(B)（千円）	
損害保険料	19,156	森トラスト保険サービス株式会社	10,094	52.7
建物管理委託料	445,967	森トラスト株式会社	4,483	1.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のある相手先について上記のとおり記載しています。
(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った工事代金等（工事管理手数料を含みます。）は以下のとおりです。
森トラスト株式会社　860千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社　5,810千円
エムティジェネックス株式会社　1,152千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況については、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2018年 4 月25日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託(注)	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2018年 7 月25日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2018年 9 月26日	資産保管業務委託契約にかかる覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との資産保管業務委託契約において、業務手数料に関する算出方法を変更しました。
2018年 9 月26日	会計事務に関する一般事務業務委託契約にかかる覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との一般事務業務委託契約において、業務手数料に関する算出方法を変更しました。

(注) 2018年6月21日に第10回無担保投資法人債を発行しました。第10回無担保投資法人債にかかる事務は、SMBC日興証券株式会社及び株式会社三菱UFJ銀行に委託しました。

5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入し、マイナス表記については△により記載しています。

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2018年3月31日）	当期（2018年9月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,203,997	15,874,564
信託現金及び信託預金	2,856,068	2,871,670
営業未収入金	57,780	59,097
前払費用	32,765	39,147
繰延税金資産	13	—
未収消費税等	9,474	—
その他	3,276	—
流動資産合計	17,163,374	18,844,479
固定資産		
有形固定資産		
建物	39,704,270	39,833,042
減価償却累計額	△15,240,816	△15,984,523
建物（純額）	24,463,454	23,848,519
構築物	563,580	563,960
減価償却累計額	△529,252	△529,670
構築物（純額）	34,327	34,289
機械及び装置	152,086	152,086
減価償却累計額	△106,985	△109,155
機械及び装置（純額）	45,100	42,930
工具、器具及び備品	96,113	97,529
減価償却累計額	△63,199	△66,003
工具、器具及び備品（純額）	32,913	31,525
土地	136,672,529	136,672,529
信託建物	※1 27,033,607	※1 27,146,372
減価償却累計額	△8,407,649	△8,915,528
信託建物（純額）	18,625,958	18,230,844
信託構築物	117,972	125,153
減価償却累計額	△96,299	△98,120
信託構築物（純額）	21,673	27,032
信託機械及び装置	2,897	6,898
減価償却累計額	△2,261	△2,319
信託機械及び装置（純額）	636	4,579
信託工具、器具及び備品	60,813	65,142
減価償却累計額	△33,849	△37,309
信託工具、器具及び備品（純額）	26,963	27,832
信託土地	130,930,959	130,939,930
有形固定資産合計	310,854,517	309,860,013
無形固定資産		
ソフトウエア	57	38
その他	240	240
無形固定資産合計	297	278
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	16,287	13,219
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	29,889	26,821
固定資産合計	310,884,704	309,887,113
繰延資産		
投資法人債発行費	31,682	39,245
繰延資産合計	31,682	39,245
資産合計	328,079,762	328,770,839

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2018年3月31日）	当期（2018年9月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	187,300	567,456
短期借入金	8,500,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	13,500,000
未払金	114,199	153,933
未払費用	500,934	505,657
未払配当金	10,589	9,998
未払法人税等	818	682
未払消費税等	—	281,978
前受金	1,456,726	1,440,423
預り金	24,789	14,843
流動負債合計	29,295,358	24,474,974
固定負債		
投資法人債	6,000,050	9,000,037
長期借入金	122,000,000	124,500,000
預り敷金及び保証金	9,486,811	9,545,984
信託預り敷金及び保証金	905,569	874,186
繰延税金負債	500,364	495,206
固定負債合計	138,892,795	144,415,414
負債合計	168,188,154	168,890,389
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,115,915	1,083,568
任意積立金合計	1,115,915	1,083,568
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,785,653	4,806,841
剰余金合計	5,901,568	5,890,409
投資主資本合計	159,891,608	159,880,449
純資産合計	※3 159,891,608	※3 159,880,449
負債純資産合計	328,079,762	328,770,839

損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考）（自 2017年10月 1 日 至 2018年 3 月31日）		当期（自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 9 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	8,406,855	※1	8,428,133
その他賃貸事業収入	※1	279,452	※1	391,641
営業収益合計		8,686,308		8,819,775
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,990,885	※1	3,091,850
資産運用報酬		328,060		334,082
資産保管手数料		16,364		16,408
一般事務委託手数料		51,275		53,288
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		45,536		54,538
営業費用合計		3,438,121		3,556,168
営業利益		5,248,186		5,263,606
営業外収益				
受取利息		381		209
未払分配金戻入		1,658		759
還付加算金		–		219
受取保険金		6,259		1,989
その他		1,764		–
営業外収益合計		10,063		3,178
営業外費用				
支払利息		462,695		444,015
投資法人債利息		15,208		12,629
投資法人債発行費償却		8,745		7,727
営業外費用合計		486,648		464,373
経常利益		4,771,601		4,802,411
税引前当期純利益		4,771,601		4,802,411
法人税、住民税及び事業税		876		714
法人税等調整額		△14,928		△5,144
法人税等合計		△14,051		△4,430
当期純利益		4,785,653		4,806,841
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,785,653		4,806,841

投資主資本等変動計算書

前期（自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	153,990,040	618,592	618,592	7,049,802	7,668,395	161,658,435	161,658,435
当期変動額							
圧縮積立金の積立		497,322	497,322	△497,322	–	–	–
剰余金の配当				△6,552,480	△6,552,480	△6,552,480	△6,552,480
当期純利益				4,785,653	4,785,653	4,785,653	4,785,653
当期変動額合計	–	497,322	497,322	△2,264,149	△1,766,826	△1,766,826	△1,766,826
当期末残高	153,990,040	1,115,915	1,115,915	4,785,653	5,901,568	159,891,608	159,891,608

当期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	153,990,040	1,115,915	1,115,915	4,785,653	5,901,568	159,891,608	159,891,608
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△32,346	△32,346	32,346	–	–	–
剰余金の配当				△4,818,000	△4,818,000	△4,818,000	△4,818,000
当期純利益				4,806,841	4,806,841	4,806,841	4,806,841
当期変動額合計	–	△32,346	△32,346	21,188	△11,158	△11,158	△11,158
当期末残高	153,990,040	1,083,568	1,083,568	4,806,841	5,890,409	159,880,449	159,880,449

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～47年 構築物　2～45年 機械及び装置　2～17年 工具、器具及び備品　2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。	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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～47年 構築物　2～45年 機械及び装置　2～17年 工具、器具及び備品　2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	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。	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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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該営業期間に対応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、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は20,748千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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該営業期間に対応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。
4. 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針	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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り金 (4)信託預り敷金及び保証金	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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り金 (4)信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。

〔表示方法の変更に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
該当事項はありません。	(『税効果会計に係る会計基準』の一部改正の適用に伴う変更) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号　平成30年2月16日)を当営業期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) (2018年3月31日)	当期 (2018年9月30日)
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物　38,340千円	信託建物　38,340千円
2. 当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額　20,000,000千円 当期末借入残高　－ 差引額　20,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額　20,000,000千円 当期末借入残高　－ 差引額　20,000,000千円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位:千円)

期別 項目	前期(ご参考) (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃　8,029,007 共益費　254,238 土地賃貸収益　123,609 計　8,406,855 その他賃貸事業収入 駐車場使用料　81,258 付帯収益　166,123 その他収益　32,070 計　279,452 不動産賃貸事業収益合計　8,686,308 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　421,253 水道光熱費　203,054 公租公課　876,912 損害保険料　17,994 修繕費　161,896 減価償却費　1,282,788 その他費用　26,983 不動産賃貸事業費用合計　2,990,885 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)　5,695,423	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃　8,048,072 共益費　256,451 土地賃貸収益　123,609 計　8,428,133 その他賃貸事業収入 駐車場使用料　83,085 付帯収益　198,078 解約違約金　77,134 その他収益　33,343 計　391,641 不動産賃貸事業収益合計　8,819,775 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　459,139 水道光熱費　256,830 公租公課　898,027 損害保険料　19,156 修繕費　166,918 減価償却費　1,262,337 その他費用　29,441 不動産賃貸事業費用合計　3,091,850 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)　5,727,924

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,320,000口	発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,320,000口

〔税効果会計に関する注記〕

（単位：千円）

期別 / 項目	前期（ご参考）（2018年3月31日）		当期（2018年9月30日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
	未払事業税損金不算入額	13	未払事業税損金不算入額	5
	繰延税金資産合計	13	繰延税金資産合計	5
	（繰延税金負債）		（繰延税金負債）	
	圧縮積立金	500,364	圧縮積立金	495,211
	繰延税金負債合計	500,364	繰延税金負債合計	495,211
	（繰延税金負債の純額）	500,351	（繰延税金負債の純額）	495,206
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差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率	31.74%	法定実効税率	31.51%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△32.05%	支払分配金の損金算入額	△31.61%
	その他	0.02%	その他	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.29%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.09%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年10月1日　至 2018年3月31日）	当期（自 2018年4月1日　至 2018年9月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2017年10月1日　至 2018年3月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行っています。

（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

借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等によって調達した資金は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。借入金及び預り敷金は流動性リスクに晒されていますが、企画財務部及び投資運用部からの報告に基づき資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しています。

なお、機動的な資金調達手段を確保するために極度借入枠設定契約を締結しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年3月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（1）現金及び預金	14,203,997	14,203,997	－
（2）信託現金及び信託預金	2,856,068	2,856,068	－
資産合計	17,060,065	17,060,065	－
（1）短期借入金	8,500,000	8,500,000	－
（2）1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,994,633	△5,366
（3）1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,510,437	10,437
（4）投資法人債	6,000,050	6,080,346	80,296
（5）長期借入金	122,000,000	122,558,519	558,519
（6）預り敷金及び保証金	3,206,175	3,138,446	△67,729
（7）信託預り敷金及び保証金	247,752	239,659	△8,092
負債合計	158,453,977	159,022,043	568,066

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

（1）現金及び預金　（2）信託現金及び信託預金

預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

（1）短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（2）1年内償還予定の投資法人債　（4）投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金　（5）長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（6）預り敷金及び保証金　（7）信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額6,280,635千円、信託預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額657,817千円については返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
現金及び預金	14,203,997	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,856,068	－	－	－	－	－

（注3）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
短期借入金	8,500,000	－	－	－	－	－
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	4,000,000	－	－	－	2,000,000
長期借入金	－	33,000,000	23,000,000	23,500,000	23,000,000	19,500,000

当期（自 2018年4月1日　至 2018年9月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行っています。

（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

借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等によって調達した資金は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。借入金及び預り敷金は流動性リスクに晒されていますが、企画財務部及び投資運用部からの報告に基づき資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しています。

なお、機動的な資金調達手段を確保するために極度借入枠設定契約を締結しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年9月30日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（1）現金及び預金	15,874,564	15,874,564	－
（2）信託現金及び信託預金	2,871,670	2,871,670	－
資産合計	18,746,235	18,746,235	－
（1）短期借入金	5,000,000	5,000,000	－
（2）1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,996,924	△3,075
（3）1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,552,567	52,567
（4）投資法人債	9,000,037	9,054,670	54,632
（5）長期借入金	124,500,000	124,973,166	473,166
（6）預り敷金及び保証金	2,790,229	2,751,897	△38,332
（7）信託預り敷金及び保証金	247,752	233,502	△14,249
負債合計	158,038,019	158,562,727	524,708

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

（1）現金及び預金　（2）信託現金及び信託預金

預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

（1）短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（2）1年内償還予定の投資法人債　（4）投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金　（5）長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（6）預り敷金及び保証金　（7）信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額6,755,754千円、信託預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額626,434千円については返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
現金及び預金	15,874,564	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,871,670	－	－	－	－	－

（注3）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
短期借入金	5,000,000	－	－	－	－	－
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	4,000,000	3,000,000	－	－	2,000,000
長期借入金	－	33,000,000	22,500,000	31,500,000	18,000,000	19,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2017年10月1日　至 2018年3月31日）（ご参考）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2018年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	214,318,810	7,544,157	221,862,967	241,130,000
商業施設	69,561,327	△54,105	69,507,222	82,950,000
その他	19,617,213	△132,885	19,484,327	20,170,000
合計	303,497,351	7,357,166	310,854,517	344,250,000

（注1）該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況　3.組入資産明細」をご参照ください。
（注2）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3）当期増減額のうち主な増加理由は広尾MTRビルの取得であり、減少理由は減価償却費です。
（注4）当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する2018年3月期における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	5,959,329	2,260,316	3,699,012
商業施設	1,982,826	358,850	1,623,975
その他	744,152	371,717	372,434
合計	8,686,308	2,990,885	5,695,423

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

当期（自 2018年4月1日　至 2018年9月30日）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2018年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	221,862,967	△776,565	221,086,401	246,350,000
商業施設	69,507,222	△86,212	69,421,010	84,650,000
その他	19,484,327	△131,725	19,352,601	20,330,000
合計	310,854,517	△994,503	309,860,013	351,330,000

（注1）該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況　3.組入資産明細」をご参照ください。
（注2）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3）当期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。
（注4）当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する2018年9月期における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	6,099,574	2,397,843	3,701,731
商業施設	1,990,603	352,985	1,637,617
その他	729,596	341,022	388,574
合計	8,819,775	3,091,850	5,727,924

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2017年10月1日　至 2018年3月31日）（ご参考）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト㈱	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,107,988	営業未収入金	1,198
							前受金	489,125
							預り敷金及び保証金	840,460
資産保管会社	三井住友信託銀行㈱	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	利息の支払	43,128	短期借入金	1,500,000
							長期借入金	18,500,000
							未払利息	19,084

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件の決定方針
市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）千円未満を切り捨てて表示しています。

当期（自 2018年4月1日　至 2018年9月30日）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト㈱	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,116,779	営業未収入金	999
							前受金	489,125
							預り敷金及び保証金	926,928
資産保管会社	三井住友信託銀行㈱	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	利息の支払	47,160	短期借入金	－
							長期借入金	19,000,000
							未払利息	21,526

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件の決定方針
市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）千円未満を切り捨てて表示しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
1口当たり純資産額　121,130円 1口当たり当期純利益　3,625円 なお、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。	1口当たり純資産額　121,121円 1口当たり当期純利益　3,641円 なお、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) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
当期純利益(千円)	4,785,653	4,806,841
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)	4,785,653	4,806,841
期中平均投資口数(口)	1,320,000	1,320,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
Ⅰ. 当期未処分利益	4,785,653,121	4,806,841,700
Ⅱ. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	32,346,879	11,158,300
Ⅲ. 分配金の額	4,818,000,000	4,818,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,650)	(3,650)
Ⅳ. 次期繰越利益	0	0
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期未処分利益に租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金の取崩額を加算した全額4,818,000,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期未処分利益に租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金の取崩額を加算した全額4,818,000,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０１８年１１月１４日

森トラスト総合リート投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　北本 佳永子

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　澤部 直亨

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、森トラスト総合リート投資法人の２０１８年４月１日から２０１８年９月３０日までの第３３期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 2017年10月 1 日 至 2018年 3 月31日)	当期 (自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 9 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,771,601	4,802,411
減価償却費	1,282,788	1,262,337
投資法人債発行費償却	8,745	7,727
受取利息	△381	△209
支払利息	477,903	456,645
営業未収入金の増減額(△は増加)	10,319	△1,316
営業未払金の増減額(△は減少)	△379,346	305,837
未収消費税等の増減額(△は増加)	△9,474	9,474
未払消費税等の増減額(△は減少)	△359,769	281,978
前受金の増減額(△は減少)	25,221	△16,302
その他	△55,649	663
小計	5,771,961	7,109,246
利息の受取額	381	209
利息の支払額	△482,803	△462,535
法人税等の支払額	△1,057	△850
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,288,481	6,646,069
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△240,569	△119,593
信託有形固定資産の取得による支出	△8,521,688	△108,533
預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,991	△412,708
預り敷金及び保証金の受入による収入	313,686	409,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,810	△8,139
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	79,345	113,811
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,465,027	△126,017
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	3,000,000	△3,500,000
長期借入れによる収入	22,500,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△18,500,000	△14,500,000
投資法人債の発行による収入	−	3,000,000
投資法人債の償還による支出	△4,000,000	−
投資法人債発行費の支出	−	△15,290
分配金の支払額	△6,552,208	△4,818,591
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,552,208	△4,833,882
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△6,728,754	1,686,169
現金及び現金同等物の期首残高	23,788,819	17,060,065
現金及び現金同等物の期末残高	17,060,065	18,746,235

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目＼期別	前期 (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
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)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	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)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

(単位:千円)

項目＼期別	前期 (自 2017年10月1日　至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日　至 2018年9月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(2018年3月31日現在) 現金及び預金　14,203,997 信託現金及び信託預金　2,856,068 現金及び現金同等物　17,060,065	(2018年9月30日現在) 現金及び預金　15,874,564 信託現金及び信託預金　2,871,670 現金及び現金同等物　18,746,235

投資主インフォメーション

投資主インフォメーション

投資口に関するお届出先及びご照会先について

投資主様のご住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行(株)証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方はお取引の証券会社等にてお手続きください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払できなくなりますので、お早めにお受け取りください。

分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、本投資法人がお支払する分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねており、投資主様が確定申告をする際の添付資料としてご使用いただけます。ただし、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社等へご確認ください。

ホームページによる情報提供について
<ホームページアドレス https://www.mt-reit.jp/>

本投資法人のホームページでは、以下のような情報をご提供させていただいております。

○ 基本方針など本投資法人の概要・特徴
○ ポートフォリオマップ、物件概要、投資比率などポートフォリオに関する情報
○ プレスリリース、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報　など

今後も、投資主の皆様に有用な情報をご覧いただけるようさらなる充実を図ってまいります。

IRカレンダー

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算発表		● 3月期決算発表				決算月		● 9月期決算発表				決算月
分配金支払			● 3月期分配金支払開始						● 9月期分配金支払開始			
資産運用報告			● 3月期資産運用報告発送						● 9月期資産運用報告発送			

投資主メモ

決算期	毎年9月30日・3月31日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同基準日	規約第16条に定める日
分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社

事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
〔郵便物送付先〕	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
〔電話照会先〕	0120-782-031(フリーダイヤル)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8961)
公告掲載新聞	日本経済新聞

ESGに関する取組み

環境(Environment)

環境認証の取得

▲DBJ Green Building 2016認証(評価ランク4)取得(東京汐留ビルディング)

エネルギー効率の改善

▲LED照明導入(御堂筋MTRビル)

▲高効率熱源機器導入(ホテルオークラ神戸)

社会(Social)

社会貢献活動

▲地域清掃活動(渋谷フラッグ周辺)

▲コミュニティサイクル設置(紀尾井町ビル)

地域イベント協力

▲御堂筋イルミネーション2018への参加協力(御堂筋MTRビル)

GRESB評価の取得

2018年GRESB リアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みに関して「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で優れていると高く評価され、2年連続で「Green Star」を取得