MORI TRUST REIT

第39期　資産運用報告

自 2021年4月1日 至 2021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

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、P17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、P18をご覧下さい

3

堅実な財務戦略

詳しくは、P19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 …… 3
保有物件の運用状況 …… 5
今後の成長に向けた取組み …… 6
ESGに関する取組み …… 8
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 …… 17
2. 森トラストグループとの幅広い連携 …… 18
3. 堅実な財務戦略 …… 19
ポートフォリオデータ …… 20
ポートフォリオ組入物件の概要 …… 21
投資口の状況 …… 28
本投資法人/資産運用会社の概要 …… 29
Ⅰ. 資産運用報告 …… 30
Ⅱ. 貸借対照表 …… 49
Ⅲ. 損益計算書 …… 51
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 52
Ⅴ. 注記表 …… 53
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 63
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 …… 64
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 66
投資主インフォメーション …… 68

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。

はじめに、新型コロナウイルス感染症に罹患された皆様には心よりお見舞い申し上げます。

2021年11月18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39期（2021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。

当期は、2021年7月1日に「神谷町トラストタワー」の一部を取得（取得価格13,980百万円）し、「東京汐留ビルディング」の一部を譲渡（譲渡価格13,980百万円）しました。

営業収益は9,202百万円、経常利益は5,205百万円、当期純利益は5,041百万円となり、分配金は1口当たり3,550円となりました。また、当期末における保有物件は16物件（取得価格合計324,346百万円）、ポートフォリオ全体の稼働率は99.1%（91.9%(注2)）になりました。

森トラスト総合リート投資法人
執行役員　八木　政幸

第40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。

ポートフォリオサマリー

物件数	：16物件	期末算定価額	：3,413億円
資産規模	：3,243億円(注1)	含み益	：350億円(注3)
稼働率	：99.1%	投資比率	
※サブリースベース	：91.9%(注2)	［エリア別］東京都心部	：80.2%
		［用途別］オフィスビル	：71.2%

（注1）資産規模は、取得価格合計を記載しています。
（注2）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稼働率を記載しています。
（注3）含み益は、期末時点の算定価額合計と期末簿価合計の差額を記載しています。

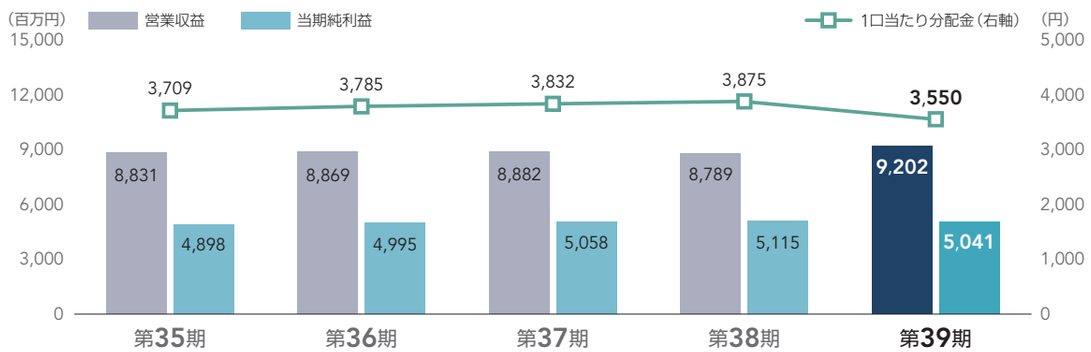
1口当たり分配金について

第39期確定分配金	3,550円
第40期予想分配金	3,075円
第41期予想分配金	3,000円

決算概況

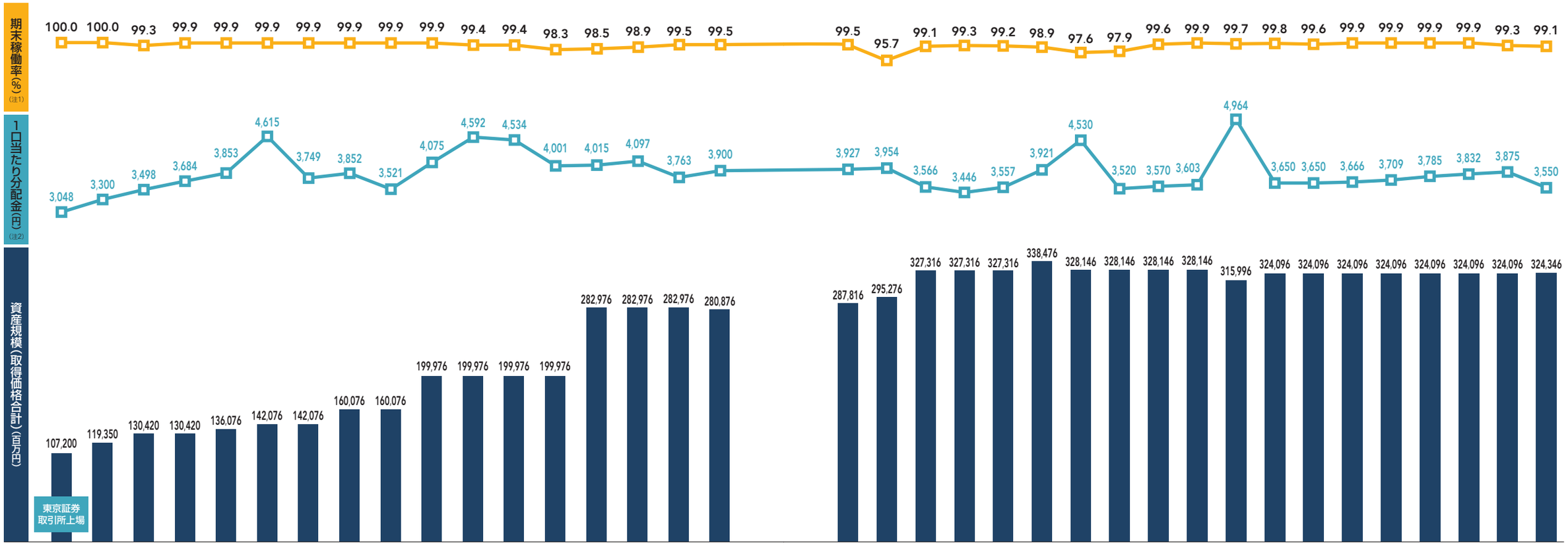
期（決算年月）	単位	第35期（2019年9月）	第36期（2020年3月）	第37期（2020年9月）	第38期（2021年3月）	第39期（2021年9月）
営業収益	百万円	8,831	8,869	8,882	8,789	9,202
経常利益	百万円	4,897	4,996	5,059	5,116	5,205
当期純利益	百万円	4,898	4,995	5,058	5,115	5,041
分配総額	百万円	4,895	4,996	5,058	5,115	4,686
1口当たり分配金額	円	3,709	3,785	3,832	3,875	3,550
総資産額	百万円	328,461	329,302	328,915	330,301	328,288
純資産額	百万円	159,961	160,060	160,123	160,180	160,106
自己資本比率	%	48.7	48.6	48.7	48.5	48.8

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。



(注1) 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。マスター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。
(注2) 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。

当期におけるテナント動向

新型コロナウイルス感染拡大の影響を理由とした減額は3件、退去は1件

個別物件の運用状況

東京汐留ビルディング

・当期は引き続き稼働率確保に向けてリーシングに注力するも、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、企業のオフィス移転の動きが停滞し、思うようにリーシングは進捗せず
・決算発表日時点において、オフィス・店舗区画における稼働率は44.8%、全体の稼働率では61.3%（契約締結ベース）
・緊急事態宣言終了による企業のオフィス移転再開の動きに期待（企業の出社率の上昇や新規供給の減少によりオフィス需要回復の見込み）

（参考）東京汐留ビルディング一部譲渡、神谷町トラストタワー取得
・物件入替を2回に分けて実施（1回目：2021年7月1日、2回目：2021年10月1日）
・譲渡に伴い2021年9月期及び2022年3月期に不動産売却益各約14億円を計上

新橋駅前MTRビル

・一棟借りテナントが2021年12月末をもって退去予定
・引き続きリーシングと売却の両面で検討中
・取得意向が強い相手先を複数件確認している状況
・今後は、ポートフォリオ全体の運用状況などを総合的に判断し方針を決定予定

新横浜TECHビル

・物件全体の約55%（2021年9月末時点）を占める主要テナントが2021年12月末までに一部区画を残し退去予定
・テナント需要は一定程度あり、早期埋め戻しを目指す
- 現在契約に向けて最終調整中のものを含めると稼働率は約60%まで回復済み
- 後継テナントの賃料は前テナント比平均で3割程度増加

天神プライム

・借地部分（敷地全体の2.6%）について、所有者の譲渡意向を受け、流動性向上と不動産賃貸事業損益増加を企図して、2021年12月1日付で取得予定（取得価格：110百万円）

内部成長

現状の環境認識

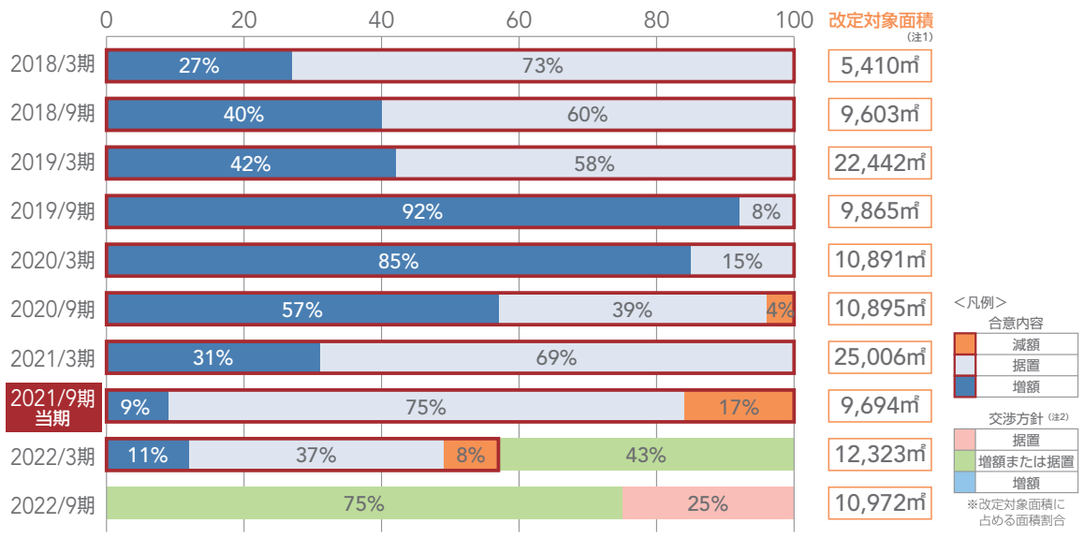
・新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産賃貸市場はオフィスの空室率上昇と賃料水準の下落が続いているが、足許でその幅は小さくなりつつある
・ワクチン接種の進捗及び新規オフィスビル供給減少により、オフィス需要の緩やかな回復が期待される

今後の方針

・空室率は上昇傾向にあるため、マーケット状況及びテナントニーズに応じた柔軟な対応により、稼働率確保を重視した運営を行う
・増額改定余地があるテナントに対しては、企業業績に気を配りながら引き続き賃料改定交渉を進める
・賃料減額等の要請を受けた場合、社会情勢と投資主利益を勘案し総合的に判断
（具体的には、テナントの業績、賃料ギャップ、リーシングの難易度、ポートフォリオ収益への影響、ポートフォリオの稼働状況等を踏まえて個別に検討）

オフィス6物件（紀尾井町ビル、大崎MTビル、御堂筋MTRビル、広尾MTRビル、天神プライム、新横浜TECHビル）の賃料改定実績と改定予定契約の交渉方針

・2022年3月期、2022年9月期の交渉方針はオフィス空室率が上昇傾向にある賃貸市場を考慮し保守的に設定



(注1)マスターリース契約を採用している物件についてはサブリースベースの賃貸面積を対象としています。但し、退去予定区画、住宅、倉庫を除きます。
(注2)新規テナント募集時における目標賃料と現況賃料とのギャップ等を考慮して決定している交渉方針
(注3)小数点第1位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

外部成長

現状の環境認識

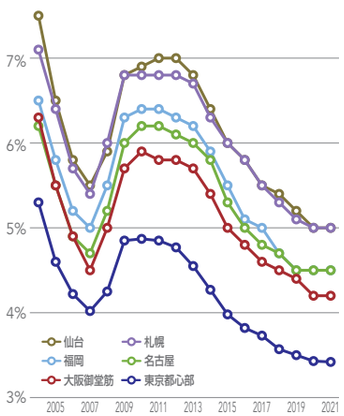
・国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き高い状況にあり、取引利回りは低い水準が継続

・財務体質強化を図る事業会社からの資産売却が複数あったが、引き続き投資対象となる物件売却は限定的

・不動産投資家のマーケットサイクル認識では、ピークアウトしたと考える投資家が増加

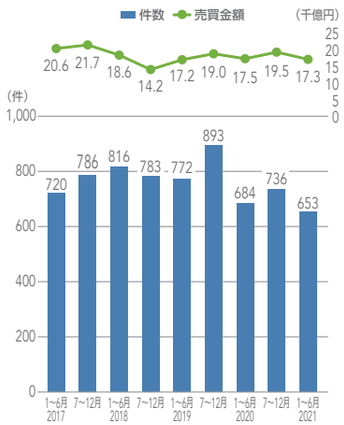
投資市場の状況

▌標準的なAクラスビルの取引利回りの推移



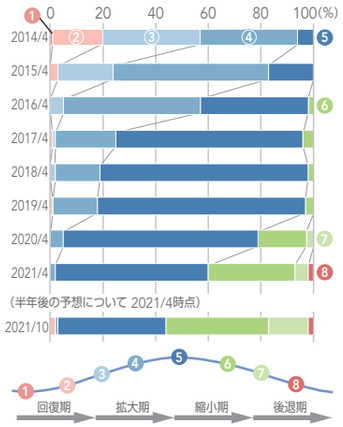
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
東京都心部：同調査における丸の内・大手町、日本橋、虎ノ門、西新宿、渋谷、大崎の単純平均値
＊各年10月時点の数値／2021年は4月時点の数値

▌不動産売買の件数と金額の推移



出所：日経BP「日経不動産マーケット情報　2017.5、2017.8、2017.11、2018.2、2018.5、2018.8、2018.11、2019.2、2019.5、2019.8、2019.11、2020.2、2020.5、2020.8、2020.11、2021.2、2021.5、2021.8」を基に当社作成

▌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」を基に当社作成
＊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

今後の方針

・物件の中長期価値に力点を置いた厳選投資のスタンスを継続（不動産価格の調整局面を視野に入れて投資環境の変化を注視）

・引き続きポートフォリオの安定性と質の向上に向けた施策を検討

サステナビリティ方針/サステナビリティ推進体制

サステナビリティ方針

本投資法人の資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を制定し、中長期的な投資法人の投資主価値向上に向けて、資産運用業務における環境配慮、社会貢献及び組織のガバナンス強化等のサステナビリティ向上への取組みを進めています。

▌サステナビリティ方針

1. 省エネルギーと温室効果ガス（GHG）排出削減の推進
運用不動産における効率的なエネルギー利用推進、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入

2. 循環型社会への貢献
節水や廃棄物削減のための3R等、限りある資源の有効活用の取組み推進

3. 社内体制整備とコンプライアンス
本方針に基づく取組みを効果的に推進するための社内体制整備、法規制遵守、従業員に対するESGに関する教育・啓発活動

4. 健康と快適性の増進
テナントや施設利用者の健康・安全と快適性の向上を目指した資産運用、従業員に対する働きやすい職場環境作り

5. 気候変動・レジリエンスへの対応
気候変動への適応と緩和に関する取組みを推進

6. 社外関係者との協働
テナントや取引先、地域コミュニティ等の社外関係者との良好な関係構築

7. 情報開示
本方針やサステナビリティに関する取組み状況等の情報について広く開示

サステナビリティ推進体制

▌サステナビリティ推進会議

サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的に開催しています。

（構成メンバー）
・取締役社長（サステナビリティ推進に係る事項の最終決定権限者）
・その他取締役
・各運用本部の運用戦略部長及び投資運用部長（サステナビリティ推進に係る事項の執行責任者）
・企画財務部長
・コンプライアンス・オフィサー
・その他執行責任者が必要と認めた者

（審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス）
・サステナビリティに係るポリシー等の制定・改廃、サステナビリティ方針に基づく各種施策について審議、報告
・推進会議は年4回の開催とし、施策の検討・立案→進捗状況・分析結果の報告・評価→改善策の検討・立案というPDCAサイクルを回すことで、継続的な改善を実施
・推進会議で検討された内容は、資産運用会社の職務権限規程に基づいて決定・実行

▌サステナビリティ従業員研修

サステナビリティに関する意識が従業員に浸透するように、環境教育・啓発活動の一環として、定期的に外部のコンサルティング会社を招いてサステナビリティに関する従業員研修を実施しています。

マテリアリティ及びSDGsとの関連/サステナビリティレポートの発行

マテリアリティ及びSDGsとの関連

本投資法人は、REITセクターで認識される課題、外部のESG評価、近年の社会動向等を考慮して課題を抽出し、本投資法人のこれまで及び現在の主な取組み並びに重要性・優先度を踏まえ、本投資法人としてマテリアリティを特定しています。
また、マテリアリティへの取組みを通じて、「SDGs（持続可能な開発目標）」の目標達成への貢献を目指しています。

分野	マテリアリティ	SDGsとの関連
E	気候変動・レジリエンスへの対応 （省エネルギーと温室効果ガス（GHG）排出削減）	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 11 住み続けられる まちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 13 気候変動に 具体的な対策を
	循環型社会への貢献	
	テナントや取引先との協働による建物 環境負荷の低減	
S	テナントの健康と快適性の増進	3 すべての人に 健康と福祉を 4 質の高い教育を みんなに 8 働きがいも 経済成長も 11 住み続けられる まちづくりを 17 パートナーシップで 目標を達成しよう
	従業員の働きやすい職場環境作り	
	地域・コミュニティ等への貢献	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	16 平和と公正を すべての人に
	情報開示の取組み	

サステナビリティレポートの発行

本投資法人及び資産運用会社のESGに対する考え方や様々な取組み等をステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的としたサステナビリティレポートを発行し、本投資法人のホームページに掲載しています。
＜https://www.mt-reit.jp/ja/esg/index.html＞

外部評価の取得

GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2021年の本調査において、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる**「Green Star」**を5年連続で取得しました。
なお、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングでは「4 Stars」を取得しました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち**最上位の「A」評価**を2年連続で取得しました。

DBJ Green Building認証

本投資法人が保有する5物件において、DBJ Green Building認証を取得しています。
ポートフォリオ（底地除く）における認証取得割合は、2021年9月期末時点において賃貸可能面積ベースで約39%、物件数ベースで約33%となっています。

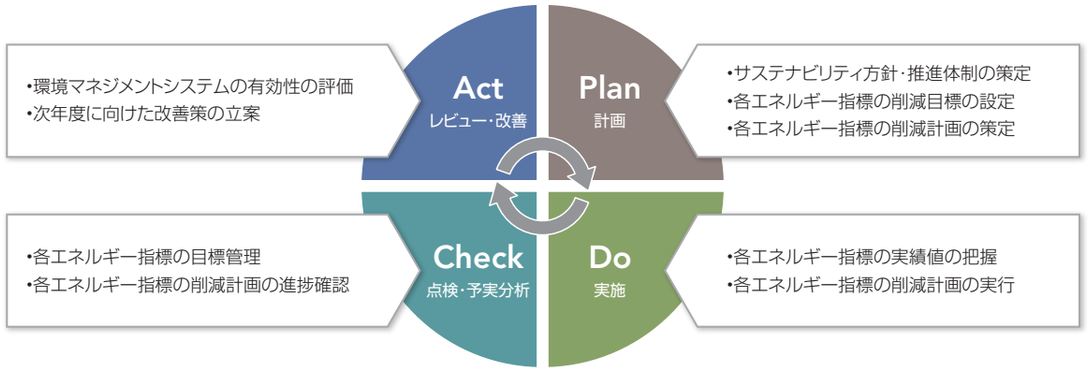
★★★★ 極めて優れた 「環境・社会への配慮」がなされた建物	★★★ 非常に優れた 「環境・社会への配慮」がなされた建物
東京汐留ビルディング（2018）	紀尾井町ビル（事務所）（2020） 紀尾井町ビル（住宅）（2020）
★★ 優れた 「環境・社会への配慮」がなされた建物	**★ 十分な 「環境・社会への配慮」がなされた建物**
ONビル（2019） 御堂筋MTRビル（2019） 渋谷フラッグ（事務所）（2020）	渋谷フラッグ（店舗）（2020）

（注）カッコ内は取得または再取得年度

E 環境パフォーマンスデータ

環境マネジメントシステム(EMS)

本投資法人の資産運用会社は、省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進、資源の有効利用を推進するため、環境マネジメントシステムを構築しています。
CO_2排出量、エネルギー使用量、水使用量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行を行い、環境負荷の低減を通じた持続可能な循環型社会実現への貢献に努めています。



※ ポートフォリオ全て(底地物件を除く)のCO_2排出量、エネルギー消費量、水消費量のデータに関して第三者(株式会社安井建築設計事務所)の確認を受けています。

環境パフォーマンス目標

資産運用会社は、2021年度に2025年度までのポートフォリオ全体におけるCO_2排出量、エネルギー消費量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。なお、CO_2排出量削減については、2030年度時点で2013年度比46%減という政府目標を念頭に置いて設定されたものです。

CO_2	エネルギー	水
30% 削減 (原単位ベース:ベースライン比)	**15%** 削減 (原単位ベース:ベースライン比)	**12%** 削減 (原単位ベース:ベースライン比)

※ エネルギー:電気・ガス・燃料・DHC等/水:上水・再生水
※ ベースライン:2014年度及び2015年度の実績の平均値
※ 原単位は、床面積あたりの消費量、排出量をいいます。なお、各物件の保有期間、稼働率で補正のうえ算出します。

環境パフォーマンス実績

項目		ベースライン	2018年	2019年	2020年
CO_2	排出量(t-CO_2)	39,327	37,296	35,633	29,425
	排出原単位(t-CO_2/㎡)	0.095	0.086	0.082	0.068
エネルギー	消費量(MWh)	101,814	102,433	97,252	82,561
	消費原単位(MWh/㎡)	0.246	0.236	0.224	0.190
水	消費量(㎥)	546,827	526,507	506,521	319,966
	消費原単位(㎥/㎡)	1.317	1.211	1.164	0.737

※ 本投資法人のベースライン設定時保有不動産全て(売却物件及び底地物件を除く)をデータの集計対象としていますが、データ把握が困難な部分(住宅の専用部等)は除外しています。
※ 集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

E 環境への取組み

環境への取組み事例

<LED照明等の導入>
保有不動産の貸室内や共用部等にLED照明や人感センサー付照明機器を順次導入し、環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進しています。
当期、東京汐留ビルディングにおいて、全てのオフィスフロアの専用部並びに1階ロビーのLED化を行いました。
また、御堂筋MTRビルにおいて、B1階・1階共用部のLED化を行い、1階トイレに人感センサー付照明機器を導入しました。

(主な導入事例)
・東京汐留ビルディング　・ONビル　・紀尾井町ビル　・大崎MTビル　・御堂筋MTRビル　・広尾MTRビル
・天神プライム　・新横浜TECHビル　・渋谷フラッグ　・ホテルオークラ神戸　・パークレーンプラザ 他

<高効率熱源機器導入・空調設備改修>
エネルギー効率に優れた高効率熱源機器の導入や、省エネ性能が高い高効率空調設備に更新することで、快適性の向上とCO_2削減に取組んでいます。

(主な導入事例)
・東京汐留ビルディング　・ONビル　・紀尾井町ビル　・大崎MTビル　・御堂筋MTRビル　・天神プライム
・新横浜TECHビル　・イトーヨーカドー湘南台店　・ホテルオークラ神戸 他

<CO_2フリー電力の活用>
渋谷フラッグにおいて、非化石証書を活用した使用電力のCO_2フリー化(実質CO_2排出ゼロ)を実現しました。

<スマートメーターの導入>
大崎MTビルにおいて、電気使用量、使用時間等の詳細把握を通じて効率的なエネルギー利用を可能とするべくスマートメーターを導入しました。

<水使用量削減・トイレ機器更新による節水>
保有物件の共用部にて洗面自動水栓装置設置や節水性能の高い衛生機器への更新等を通じて、節水に取組んでいます。

(主な導入事例)
・ONビル　・大崎MTビル　・新横浜TECHビル 他

<環境汚染等への適切な対応>
不動産取得時において、PCB・アスベスト等の有害物質や土壌汚染の問題がないか事前に確認することをプロセスに組込んでいます。
保有不動産に有害物質等が存在する場合は、法令に則って適切な対策・管理・処理等の対応を行っています。

ESGに関する取組み

E 環境への取組み

環境への取組み事例

テナント・取引先との協働

＜グリーンリースの導入＞
一部の保有不動産において、本投資法人とテナントとの間で環境負荷低減を目的としたグリーンリースに関する覚書を締結し、電気・ガス・水使用量の情報共有や環境パフォーマンス向上に関する協議を定期的に行っています。

＜廃棄物の削減＞
工事の施工に際して、工事業者と協働して、廃棄物の削減に継続的に取組んでいます。

＜サプライチェーンマネジメント＞
PM会社の選定にあたっては、施設運営管理業務、賃貸運営管理業務、リーシング業務等に加えて、サステナビリティに関する取組み状況等も評価しています。

生物多様性の保全

保有するONビル及び大崎MTビルは大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」を形成しています。敷地はガーデンの名にふさわしく緑あふれる公開空地を有しており、自然との共生・共存、生物多様性の保全に貢献しています。

廃棄物管理

ポートフォリオにおける廃棄物を適切に管理することで、継続的な廃棄物量の抑制に取組んでいます。

項目	2020年
廃棄物総量(t)	2,274

※ データ把握が困難な物件(住宅等)は除外しています。
※ 集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間としています。

S 社会への取組み

地域コミュニティ等への貢献

＜コミュニティサイクルの設置/地域イベント協力＞
定期的な地域清掃活動への参加、街作りに関する各種協議会への参加、コミュニティサイクルの設置(紀尾井町ビル、イトーヨーカドー湘南台店)、地域イベントへの参加協力等、地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。

コミュニティサイクルの設置
(紀尾井町ビル)

御堂筋イルミネーション
(御堂筋MTRビル)

＜「ゼロエミッション東京」への協力＞
2050年にCO_2排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を目指す東京都の取組みに協力するため、東京都に対し、2020年10月に東京都キャップアンドトレード制度に基づくCO_2削減クレジット15,007tを寄付しました。

＜日本赤十字社の活動への協力＞
本投資法人では、日本赤十字社の活動に賛同し、保有物件へのポスター掲示により啓発活動に協力しています。

PM会社/サプライヤー等との協働

PM会社/サプライヤー等の選定・評価にあたり、環境配慮に係る方針・企業体制、資産運用会社のサステナビリティ方針への協力体制等を確認しています。

テナント満足度・快適性向上等に向けた取組み

＜テナント満足度調査＞
事務所や店舗等の入居テナントに対してアンケート調査を実施し、本調査の結果をビル管理会社等と共有し、物件の運営管理改善等に活かすことで、継続的なテナント満足度向上を図っています。

＜テナント快適性向上＞
入居テナントの快適性向上等を目的として、共用部のリニューアル工事やバリアフリー改修工事を実施しています。

エントランスリニューアル工事
(新横浜TECHビル)

バリアフリー改修工事
(天神プライム)

＜テナントの安全と安心への取組み(新型コロナウイルス対応)＞
・保有物件のエントランス、エレベーターホール等の共用部に消毒液を設置
・清掃係員作業時、警備係員巡回時におけるフェイスシールド、マスク、使い捨て手袋の着用
・感染予防対策関連文書の掲示等

ESGに関する取組み

S 社会への取組み

資産運用会社の従業員への取組み

＜従業員教育＞

専門能力向上のための資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修･受験等に関する費用を負担しています。また、資産運用会社のスポンサーである森トラスト㈱が用意する多彩な人材育成プログラム「MT TALK」「MT ACADEMY」等に資産運用会社の従業員も参加しています。

＜従業員満足度調査の実施＞

資産運用会社は、従業員満足度調査を毎年実施し、従業員一人一人を尊重して各個人がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境の提供に取組んでいます。

＜専門性の高い人材の確保＞

スポンサー及びスポンサーグループから経験豊富で専門性の高い人材を受け入れ、その専門能力を活かすことにより、より高度なアセットマネジメント業務の実現を目指しています。

従業員の状況（2021年9月末時点）

男性･女性従業員比率	男性	80%	女性	20%
正規社員(注)･非正規社員比率	正規社員	80%	非正規社員	20%

(注) 正規社員は、スポンサーグループからの出向社員で構成されています。

情報開示への取組み

本投資法人及び資産運用会社が関連諸法令等の定めに従い、情報を適時･適切に開示するための指針･手順等を定めることにより投資家等の保護を図るとともに本投資法人及び資産運用会社の社会的信用の維持･向上に資することを目的として、「情報開示規程」「フェア･ディスクロージャー･ルールに関する細則」を定めています。
各種法令等に基づき、本投資法人若しくは資産運用会社に関して開示が必要とされる情報、または投資家の投資判断に有益であると判断した情報を適時･適切に公衆に開示することに努めています。

（参考）森トラスト㈱の人事制度

資産運用会社のスポンサー企業である森トラスト㈱では、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるようワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。

(1)ワークライフバランス推進･女性活躍推進

育児休業をはじめとした仕事と育児を両立するために様々な制度を導入しています。近年、出産した社員の育児休業率（総合職女性社員）は100%となっています。

(2)子育てサポート企業認定/保育事業の開始

厚生労働省より「子育てサポート企業」「女性活躍推進企業」として認定されており、「くるみん」「えるぼし（二つ星）」認証を取得しています。

①女性採用比率	36.0%
②女性従業員比率	27.0%
③女性管理職比率	5.6%
④有給休暇取得率	63.2%
⑤育児休業率（総合職女性社員）	100.0%

(注) 項目①･④･⑤：2020年度実績、項目②･③：2021年3月末時点

また、2019年11月に城山トラストタワー内に企業主導型保育園「ナーサリールーム　ミライズ」を開業しており、入居テナントや社員も利用可能です。

(3)働き方改革の実施

･東京都が主催する「時差Biz」への参加　　･在宅ワーク、モバイルワークの活用

(4)健康経営

会社、社員とその家族、健康保険組合が一体となり健康経営に取組んでいます。その取組みが評価され「健康経営優良法人2021」（経済産業省）の認定を受けています。

G ガバナンスへの取組み

森トラストグループによるセイムボート出資

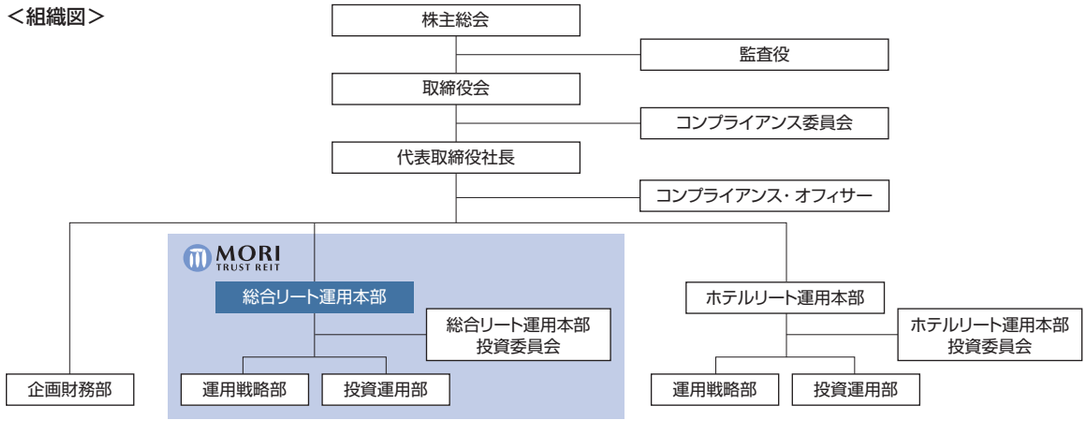
本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

森トラストグループの保有比率　26.5%（2021年9月末現在）

投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である森トラスト･アセットマネジメント㈱に委託しています。資産運用会社の組織体系は以下の通りです。

＜組織図＞

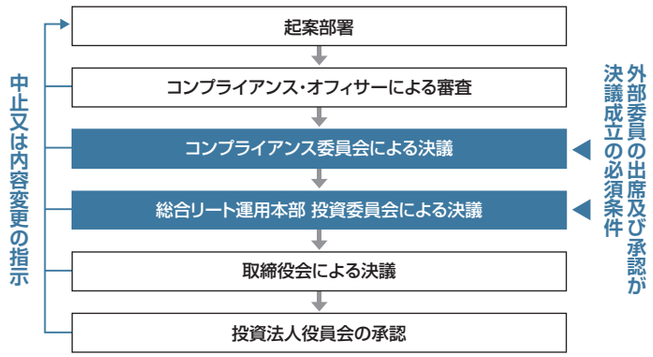


定期的なコンプライアンス研修の実施

資産運用会社は、就業している全役職員（嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含むすべての役職員)に対して、定期的にコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施しています。

利害関係者との取引に係る手続のフロー

資産運用会社は、コンプライアンスを優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。
コンプライアンス委員会、投資委員会を設置して、双方に外部委員を選任しており、資産の取得等について利害関係人取引となる場合は、両委員会における外部委員の賛成を必要としています。



情報セキュリティ

資産運用会社は、会社情報の適正な活用並びに不正アクセス及び会社情報の紛失･漏洩等の防止を図ることを目的として、情報管理規程を制定しています。秘密情報の管理、部外者に対するアクセス制限･情報の漏洩防止･情報システムの保全、情報システム管理にかかる教育･監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

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。

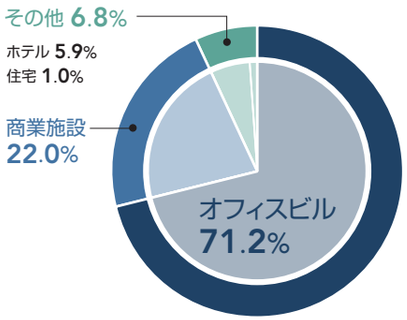
投資実績

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います。

ポートフォリオのアロケーション

用　途　別

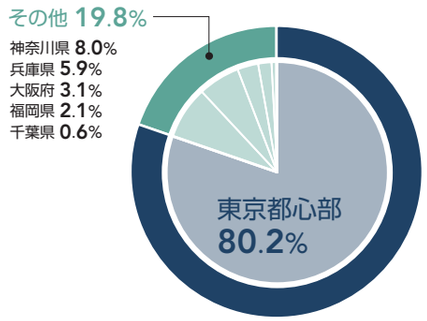
「オフィスビル」への投資を中心としながら、「商業施設」・「その他（住宅・ホテル）」への投資も行い、用途分散を図っています。



※ 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示しています。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

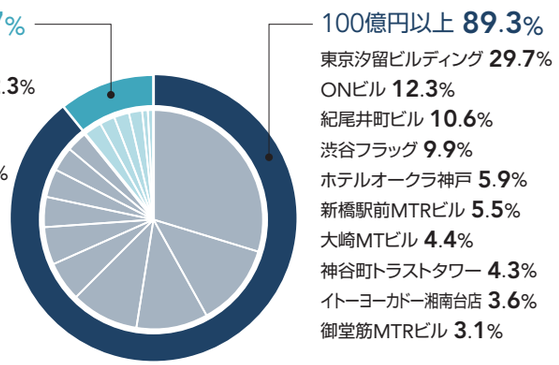
「東京都心部」への投資を中心としながら、「その他」の地域への投資も行い、地域分散を図っています。



※「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。

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。

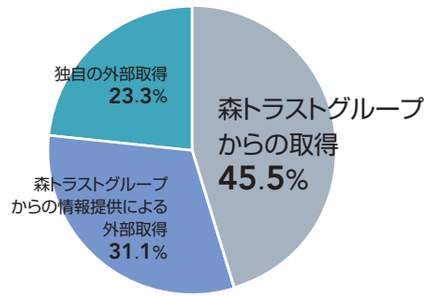
大規模災害対応等の協力に関する協定

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

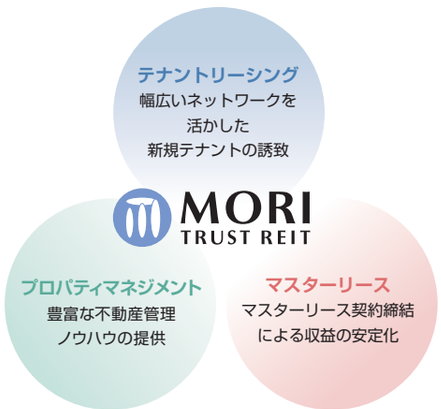
保有する不動産等のうち、森トラストグループからの取得が45.5%、同グループからの情報提供による外部取得が31.1%を占めています。今後も森トラストグループとの連携により、投資機会の確保を図ります。

※ 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。



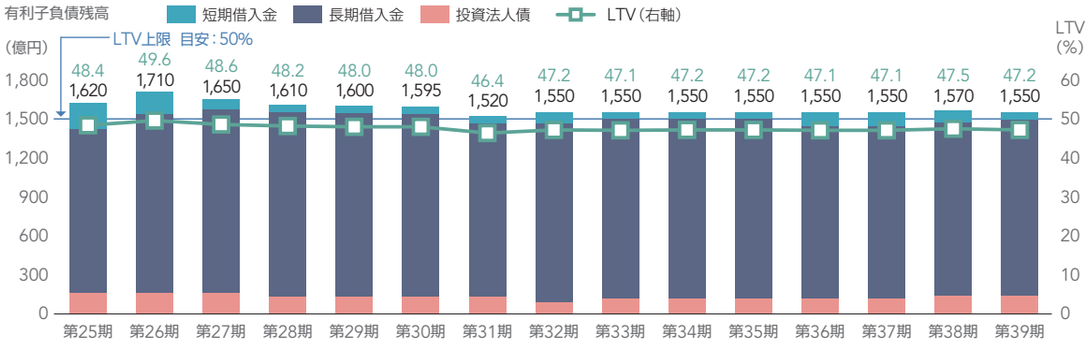
森トラストグループの不動産賃貸・管理ノウハウの活用

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。



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）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39期末現在）

有利子負債残高		1,550億円
	短期借入金	60億円
	長期借入金（1年内返済予定含む）	1,350億円
	投資法人債（1年内償還予定含む）	140億円
LTV（期末総資産有利子負債比率）		47.2%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）		96.1%
固定金利比率		96.1%
期中平均利率（注2）		0.45%
	短期借入金	0.21%
	長期借入金・投資法人債	0.46%
平均有利子負債残存期間		3.0年

（注1）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。

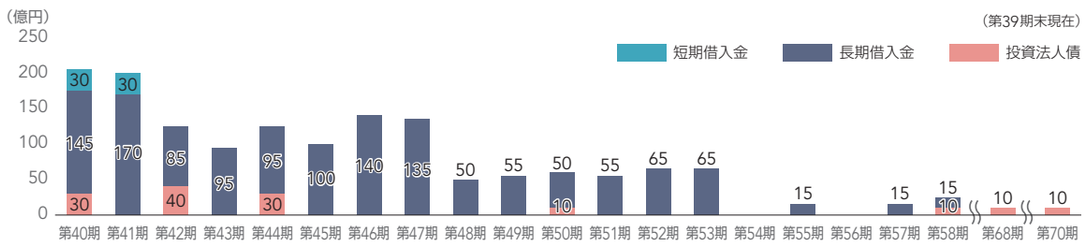
（第39期末現在）

区分	調達先	残高（億円）
借入金	みずほ銀行	310
	三井住友銀行	270
	三井住友信託銀行	190
	三菱ＵＦＪ銀行	160
	日本政策投資銀行	125
	りそな銀行	60
	福岡銀行	55
	あおぞら銀行	55
	農林中央金庫	45
	西日本シティ銀行	35
	信金中央金庫	20
	七十七銀行	15
	八十二銀行	10
	みずほ信託銀行	10
	足利銀行	10
	住友生命保険	10
	新生銀行	10
	日本生命保険	10
	第一生命保険	5
	三井住友海上火災保険	5
	小計	1,410
投資法人債		140
合計		1,550

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。

（第39期末現在）

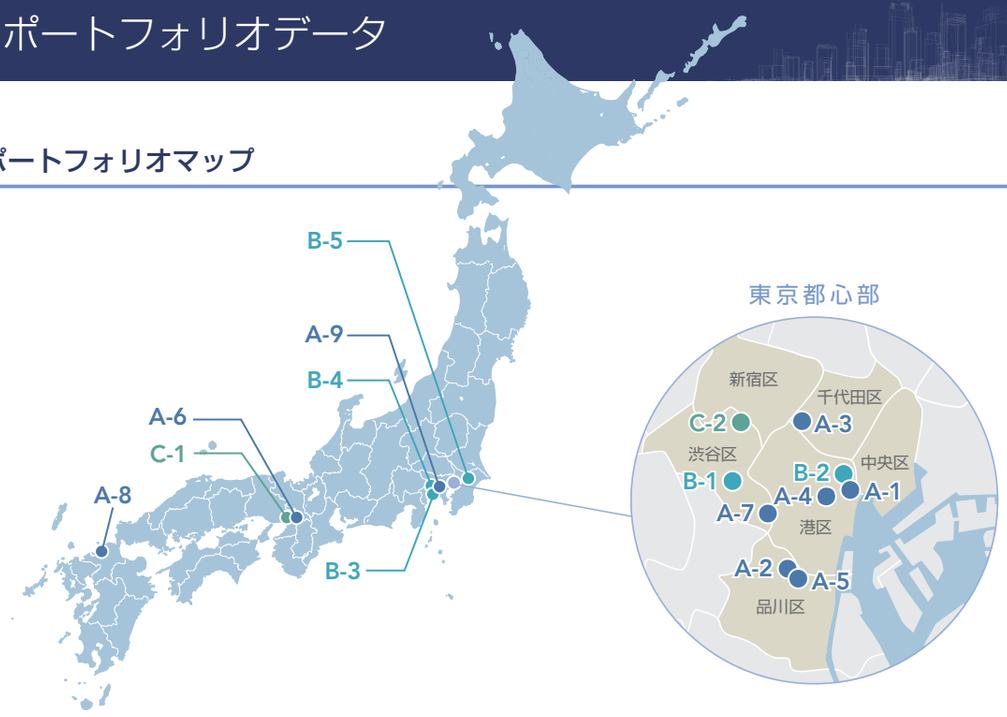


格付の状況

（第39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

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

（第39期末現在）

	用途区分（注1）	物件名称	地域区分	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注2）	取得時期	稼働率（%）（注3）
A－1	オフィスビル	東京汐留ビルディング	東京都心部	（注4） 96,269	29.7	2010年 4月13日	100.0 (53.5)
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	89.7 (89.7)
A－4		神谷町トラストタワー	東京都心部	13,980	4.3	2021年 7月 1日	100.0 (97.3)
A－5		大崎MTビル	東京都心部	14,386	4.4	2005年 3月31日 2005年10月28日 2015年 1月30日	100.0 (85.8)
A－6		御堂筋MTRビル	その他	10,170	3.1	2015年 4月30日	100.0 (100.0)
A－7		広尾MTRビル	東京都心部	8,100	2.5	2018年 1月19日	87.5
A－8		天神プライム	その他	6,940	2.1	2012年 7月12日	100.0
A－9		新横浜TECHビル	その他	6,900	2.1	2003年11月14日	100.0
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	92.2
B－2		新橋駅前MTRビル	東京都心部	18,000	5.5	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5） 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				324,346	100.0	―	99.1 (91.9)

（注1）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示しています。
（注2）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3）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。
各物件及び合計の稼働率にかかる詳細は、後記「I. 資産運用報告／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4）東京汐留ビルディングの取得価格については、2021年7月1日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、当該物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円の1,000,000分の437,589に相当する価格を記載しています。
（注5）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。

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1,000,000分の437,589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(1,000,000分の437,589)を乗じた面積は83,751.93㎡です。

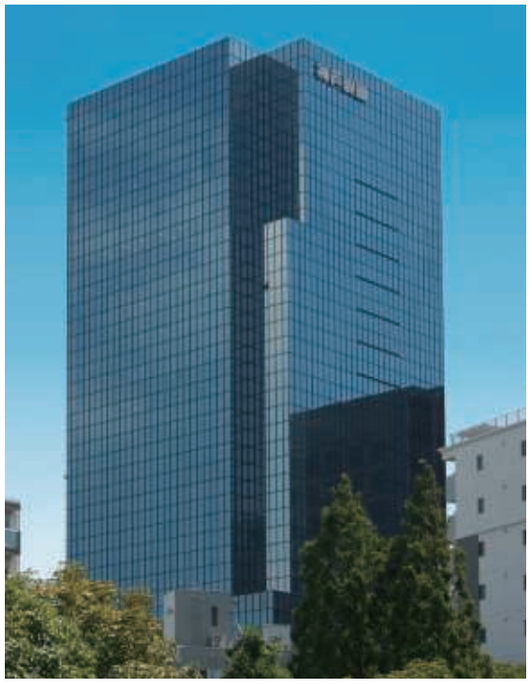
物件収支状況(第39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	1,829,798
不動産賃貸事業費用	1,012,450
不動産賃貸事業損益	817,347

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39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	543,843

(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。

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39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	964,625
不動産賃貸事業費用	546,431
不動産賃貸事業損益	418,194

A-4 神谷町トラストタワー
(2021年7月1日取得)

所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号
地積	16,131.84㎡(注1)
延床面積	196,037.12㎡(注2)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地下4階付37階建
建築時期	2020年3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14筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。
(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3,797.72㎡です。

物件収支状況(第39期) (単位:千円)

当期稼働日数	92日
不動産賃貸事業収益	78,950
不動産賃貸事業費用	36,575
不動産賃貸事業損益	42,374

オフィスビル

A-5 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39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	334,026
不動産賃貸事業費用	101,261
不動産賃貸事業損益	232,764

(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。

A-6 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39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	302,332
不動産賃貸事業費用	150,429
不動産賃貸事業損益	151,903

オフィスビル

A-7 広尾MTRビル

(2018年1月19日取得)

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39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	185,378
不動産賃貸事業費用	51,300
不動産賃貸事業損益	134,078

A-8 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)

物件収支状況(第39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	251,456
不動産賃貸事業費用	91,520
不動産賃貸事業損益	159,935

(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。

A-9 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39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	354,797
不動産賃貸事業費用	193,335
不動産賃貸事業損益	161,462

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39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	611,197

(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39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	460,200
不動産賃貸事業費用	52,684
不動産賃貸事業損益	407,515

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39期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	375,045
不動産賃貸事業費用	139,991
不動産賃貸事業損益	235,053

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39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	187,348

(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。

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39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	8,020
不動産賃貸事業損益	115,588

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39期）　（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	622,372
不動産賃貸事業費用	298,262
不動産賃貸事業損益	324,109

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

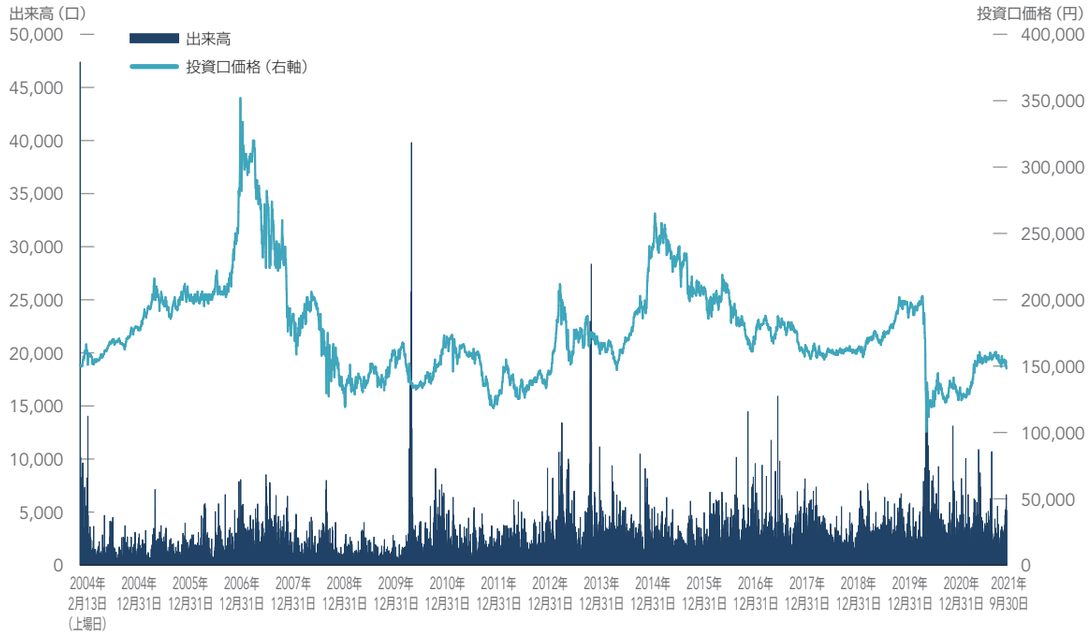
（注）建物は、区分所有建物ですが、全ての区分所有権を単独で所有しています。なお、上記数字は規約共用部分の物置2棟を含みます。

物件収支状況（第39期）　（単位：千円）

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	108,405
不動産賃貸事業費用	35,134
不動産賃貸事業損益	73,271

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2021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。

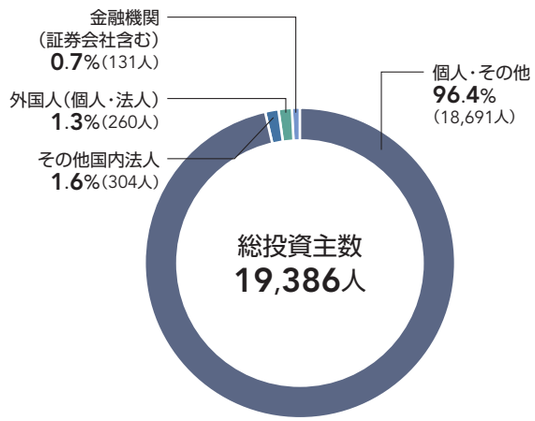


（注）投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割（5分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

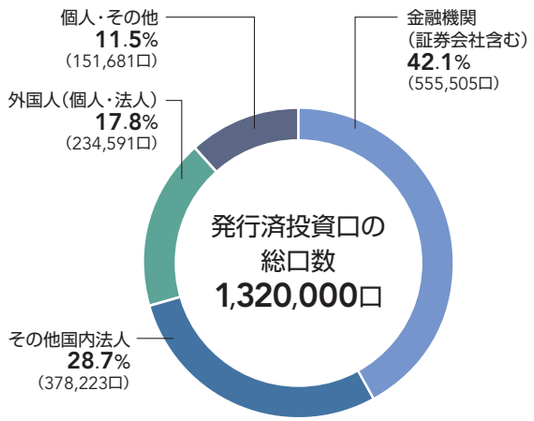
投資主の構成

（第39期末現在）

投資主数割合



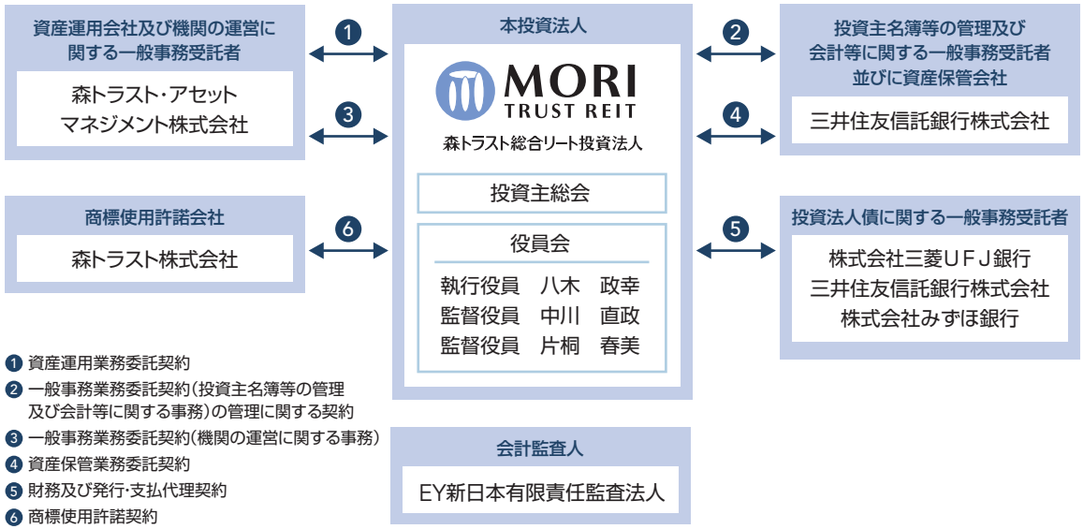
投資口数割合



（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。

本投資法人の仕組図（2021年9月30日現在）

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。



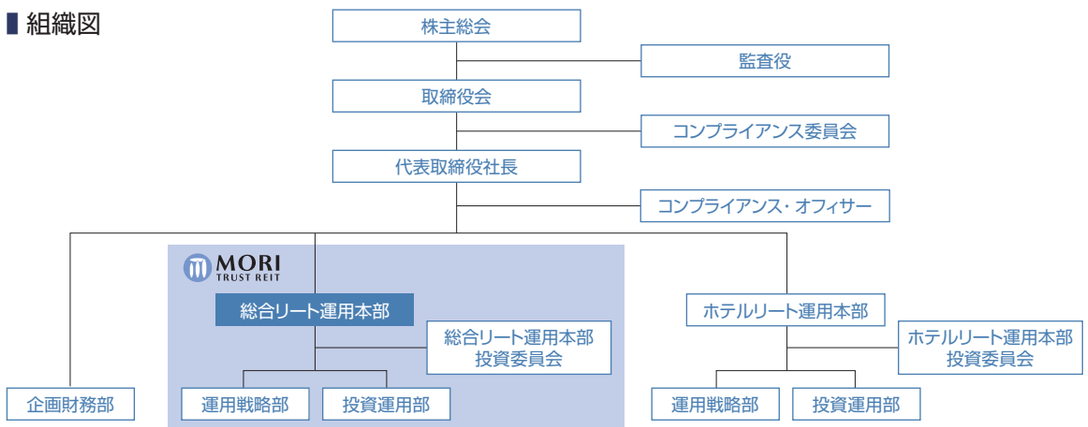
（注）投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

資産運用会社の概要（2021年9月30日現在）

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
代表者	代表取締役社長　山本　道男 代表取締役最高執行責任者（COO）兼 総合リート運用本部長　八木　政幸 代表取締役最高執行責任者（COO）兼 ホテルリート運用本部長　坂本　周

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
株主構成	森トラスト株式会社　95.0% 森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ株式会社　5.0%

組織図



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35期 2019年９月	第36期 2020年３月	第37期 2020年９月	第38期 2021年３月	第39期 2021年９月
営業収益（注1）	千円	8,831,880	8,869,317	8,882,550	8,789,929	9,202,368
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(8,831,880)	(8,869,317)	(8,882,550)	(8,789,929)	(7,768,463)
営業費用	千円	3,489,960	3,471,259	3,445,361	3,325,198	3,638,888
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(3,024,459)	(3,013,543)	(2,991,735)	(2,880,013)	(3,152,474)
営業利益	千円	5,341,919	5,398,058	5,437,189	5,464,731	5,563,480
経常利益	千円	4,897,275	4,996,317	5,059,326	5,116,169	5,205,474
当期純利益　(a)	千円	4,898,269	4,995,675	5,058,379	5,115,197	5,041,443
総資産額　(b)	千円	328,461,562	329,302,876	328,915,253	330,301,163	328,288,624
（対前期比）	%	(△0.0)	(+0.3)	(△0.1)	(+0.4)	(△0.6)
有利子負債額　(c)	千円	155,000,010	155,000,000	155,000,000	157,000,000	155,000,000
（対前期比）	%	(△0.0)	(△0.0)	(−)	(+1.3)	(△1.3)
純資産額　(d)	千円	159,961,082	160,060,877	160,123,057	160,180,015	160,106,458
（対前期比）	%	(+0.0)	(+0.1)	(+0.0)	(+0.0)	(△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	121,182	121,258	121,305	121,348	121,292
分配総額　(f)	千円	4,895,880	4,996,200	5,058,240	5,115,000	4,686,000
１口当たり分配金額　(f)/(e)	円	3,709	3,785	3,832	3,875	3,550
（うち１口当たり利益分配金）	円	(3,709)	(3,785)	(3,832)	(3,875)	(3,550)
（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）	%	1.5	1.5	1.5	1.6	1.6
年換算値	%	3.0	3.0	3.1	3.1	3.2
自己資本利益率（注2）	%	3.1	3.1	3.2	3.2	3.1
年換算値	%	6.1	6.2	6.3	6.4	6.3
自己資本比率　(d)/(b)	%	48.7	48.6	48.7	48.5	48.8
（対前期増減）		(+0.0)	(△0.1)	(+0.1)	(△0.2)	(+0.3)
期末総資産有利子負債比率　(c)/(b)	%	47.2	47.1	47.1	47.5	47.2
配当性向（注3）　(f)/(a)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	92.9

【その他参考情報】

投資物件数	件	15	15	15	15	16
総賃貸可能面積（注4）	㎡	433,862	433,862	433,862	433,862	425,769
期末稼働率（注5）	%	99.9 (99.6)	99.9 (99.8)	99.9 (99.9)	99.3 (98.6)	99.1 (91.9)
賃貸NOI（Net Operating Income）（注2）	千円	7,089,813	7,148,044	7,199,434	7,036,811	5,729,957

（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。また、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。なお、稼働率については小数点第２位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第２位を切り捨てて99.9%と記載しています。

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328,288百万円となり、合計16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、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、再び緊急事態宣言が発出され厳しい状況が続いたものの、個人消費や輸出関連では一部持ち直しの動きがみられました。

不動産流通市場は、金融緩和を背景に良好な資金調達環境が継続する中、財務体質強化を図る事業会社からの資産売却が複数ありましたが、国内外の投資家の投資意欲は引き続き高いことから、取引価格は高値圏で推移しました。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、テレワーク導入や企業のコスト削減に伴う賃貸面積の縮小や、拠点集約等による大型解約が空室として顕在化したため、引き続き空室率は上昇傾向、成約賃料は下落傾向となりました。

商業施設については、緊急事態宣言による外出自粛の継続により都市型商業及び飲食店舗は厳しい状況が続いていますが、食品スーパーや住宅関連商品等の売上は堅調に推移しました。

東京の高級賃貸住宅については、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、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、新型コロナウイルス感染症の影響による国内外の旅行者数が引き続き減少しており、厳しい業績が継続しています。

このような投資環境の中、当期の本投資法人は、運用資産における稼働率の維持に加え、2021年7月1日付で神谷町トラストタワーの一部取得及び東京汐留ビルディングの一部譲渡を行い、より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16物件、帳簿価額の総額は306,237百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.1%（91.9%（注））となりました。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、環境・社会に配慮した取組みを進めています。

当期は「E：環境」に関して、東京汐留ビルディングにおいて全てのオフィスフロアの専用部及び1階ロビーの照明のLED化を実施、また、御堂筋MTRビルにおいて地下1階及び1階共用部の照明のLED化を実施するなど設備の省エネ化を進めました。「S：社会」に関しては、新型コロナウイルス対策として、保有不動産の共用部への消毒液設置や感染予防対策に関する文書の掲示等を通じて、引き続きテナントの安全と安心に向けた取組みを行いました。また、日本赤十字社の活動に賛同し、その啓発活動に協力するため保有物件へのポスター掲示を行いました。「G：ガバナンス」に関しては、資産運用会社の全役職員に対して個人情報保護に関する研修を行うなどコンプライアンス意識の向上に努めました。

ESGに関する取組みの結果、本投資法人は、2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を5年連続で獲得しました。また、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングでは「4 Stars」を取得しました。

（注）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。

（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17,000百万円の借入れを実施しました。

この結果、有利子負債残高は155,000百万円、うち長期借入金は135,000百万円（1年内返済予定の長期借入金31,500百万円を含みます。）、投資法人債は14,000百万円（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47.2%（前期末47.5%）となっています。

また、2021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9,202百万円、営業利益5,563百万円となり、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5,205百万円、当期純利益は5,041百万円となりました。

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134百万円の取り崩し及び租税特別措置法第65条の7の「特定資産を買換えた場合の課税の特例」を活用し積み立てた圧縮積立金490百万円を控除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3,550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134百万円の取り崩し及び租税特別措置法第65条の７の「特定資産を買換えた場合の課税の特例」を活用し積み立てた圧縮積立金490百万円を控除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3,550円となりました。

期 営業期間	第35期 自 2019年４月１日 至 2019年９月30日	第36期 自 2019年10月１日 至 2020年３月31日	第37期 自 2020年４月１日 至 2020年９月30日	第38期 自 2020年10月１日 至 2021年３月31日	第39期 自 2021年４月１日 至 2021年９月30日
当期未処分利益総額	4,898,632千円	4,996,390千円	5,058,569千円	5,115,527千円	5,041,970千円
利益留保額	714千円	190千円	329千円	527千円	－
金銭の分配金総額	4,895,880千円	4,996,200千円	5,058,240千円	5,115,000千円	4,686,000千円
（１口当たり分配金）	(3,709円)	(3,785円)	(3,832円)	(3,875円)	(3,550円)
うち利益分配金総額	4,895,880千円	4,996,200千円	5,058,240千円	5,115,000千円	4,684,000千円
（１口当たり利益分配金）	(3,709円)	(3,785円)	(3,832円)	(3,875円)	(3,550円)
うち出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
（１口当たり出資払戻額）	(－円)	(－円)	(－円)	(－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	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
（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）	(－円)	(－円)	(－円)	(－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	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
（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）	(－円)	(－円)	(－円)	(－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、ワクチン接種の進捗などに伴い行動制限が緩和されていくもとで、外需の増加や緩和的な金融環境、政府の経済対策の効果にも支えられて、徐々に回復していくと期待されます。一方で、新型コロナウイルス感染症の影響には引き続き注視が必要と考えます。

不動産流通市場は、投資対象となる物件売却は限定的な状況が継続する中、国内外の投資家を中心に高い投資需要が継続しているため、当面は期待利回りが低水準で推移するものと考えます。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、テレワークの普及や企業のコスト削減により空室率の上昇傾向及び賃料の下落傾向が続くことが予想されますが、緊急事態宣言の解除に伴う企業の出社率の上昇や新規供給の減少により、需要の回復も見込まれます。

商業施設及びホテルについては、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況が続くことが予想されますが、緊急事態宣言の解除に伴う飲食営業や国内旅行の自粛要請緩和により、業績の回復も期待されます。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給量が限定的であり安定した需給環境を維持しているため、稼働率・賃料水準ともに底堅く推移することが見込まれます。

（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、従前からの金融機関との長期的なリレーションを重視しながらも借入先の多様化や投資法人債の発行も検討します。

6. 決算後に生じた重要な事実

1．資産の譲渡

本投資法人は、2021年10月１日付で資産の譲渡を行いました。

東京汐留ビルディング

（ⅰ）譲渡の概要

譲渡資産　：不動産信託受益権（共有持分1,000,000分の62,411）

譲渡価格　：13,980百万円

（但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。）

譲渡益　：営業収益として不動産売却益を2022年３月期に約14億円計上する予定です。

譲渡日　：2021年10月１日

買主　：森トラスト株式会社

備考　：２回に分けて譲渡する売買契約を2021年３月25日付で締結しており、第１回は2021年７月１日付で共有持分1,000,000分の62,411を信託設定し、第２回は2021年10月１日付で共有持分1,000,000分の62,411を追加信託設定したうえで譲渡したものです。（注）

（注）各回毎に、譲渡対象となる共有持分に対応する別個の不動産信託受益権が設定されており、第１回の不動産信託受益権とは別の不動産信託受益権を譲渡しました。

（ⅱ）譲渡資産の概要

所在地　：東京都港区東新橋一丁目９番１号（住居表示）

用途　：オフィスビル（登記簿記載の種類：事務所・ホテル・店舗・駐車場）

地積　：17,847.73㎡（他の共有者の共有持分を含みます。）

延床面積　：建物一棟：191,394.06㎡

構造　：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造　陸屋根／地下４階付37階建

建築時期　：2005年１月

2．資産の取得

本投資法人は、2021年10月１日付で資産の取得を行いました。

神谷町トラストタワー

（ⅰ）取得の概要

取得資産　：不動産信託受益権

土地　所有権及び地上権（敷地権の割合10,000,000,000分の333,628,617）

建物　区分所有権（家屋番号801）

投資法人の所有にかかる専有部分：3,797.72㎡

取得価格　：13,980百万円

（但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）

取得日　：2021年10月１日

売主　：森トラスト株式会社

備考　：２回に分けて取得する売買契約を2021年３月25日付で締結しており、第１回は2021年７月１日付で信託設定を行い、第２回は2021年10月１日付で追加信託設定をしたうえで取得したものです。（注１）

（ⅱ）取得資産の概要

所在地　：東京都港区虎ノ門四丁目１番１号（住居表示）

用途　：オフィスビル（登記簿記載の種類：事務所）（注２）

地積　：建物一棟の敷地：16,131.84㎡

延床面積　：建物一棟：196,037.12㎡

構造　：鉄骨・鉄筋コンクリート造　陸屋根／地下４階付37階建

建築時期　：2020年３月

（注１）各回毎に、取得対象となる区分所有権に対応する別個の不動産信託受益権が設定されており、第１回の不動産信託受益権とは別の不動産信託受益権を取得しました。

（注２）本取得物件は事務所・店舗・医療施設・ホテル・住宅等の複合物件となっていますが、取得対象区画の用途（事務所）を記載しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第35期 2019年９月30日現在	第36期 2020年３月31日現在	第37期 2020年９月30日現在	第38期 2021年３月31日現在	第39期 2021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	16,855人	17,110人	18,545人	19,370人	19,386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%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海１丁目８-12	207,169口	15.69%
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番３号	125,064口	9.47%
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	41,540口	3.15%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	東京都中央区晴海１丁目８番12号	25,029口	1.90%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	16,851口	1.28%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	16,328口	1.24%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R5AA	14,794口	1.12%
モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	東京都千代田区大手町１丁目９番７号	13,286口	1.01%
株式会社八十二銀行	長野県長野市中御所字岡田178番地８	13,085口	0.99%
合計		823,216口	62.36%

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　代表取締役最高執行責任者（COO）兼 総合リート運用本部長	－
監督役員	中川　直政	日比谷パーク法律事務所　パートナー弁護士	1,800千円
	片桐　春美	片桐春美公認会計士事務所　公認会計士	1,800千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	9,800千円

（注）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。

（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. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 （保険料の負担割合） 全額を本投資法人が負担しています。 （職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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）	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
	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社みずほ銀行
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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	第38期 2021年３月31日現在		第39期 2021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)	133,892	40.5	121,134	36.9
	その他 (注3)	23,801	7.2	23,685	7.2
信託不動産	東京都心部 (注2)	113,135	34.3	126,922	38.7
	その他 (注3)	34,715	10.5	34,495	10.5
小計		305,544	92.5	306,237	93.3
その他の資産		24,756	7.5	22,051	6.7
資産総額計		330,301	100.0	328,288	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 (注1)（%）	対総賃貸事業収益比率 (注1)（%）	主たる用途
東京汐留ビルディング (注2)	87,783	(注3) 83,751.93	(注4) 83,751.93	100.0	23.6	オフィスビル
ＯＮビル	38,982	20,654.60	20,654.60	100.0	非開示 (注5)	オフィスビル
紀尾井町ビル (注6)	33,112	24,748.48	22,196.69	89.7	12.4	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,437	5,983.86	5,514.88	92.2	非開示 (注5)	商業施設
新橋駅前ＭＴＲビル	17,274	8,055.00	8,055.00	100.0	5.9	商業施設
ホテルオークラ神戸	15,747	72,246.86	72,246.86	100.0	8.0	ホテル
神谷町トラストタワー (注7)	14,036	3,851.27	3,851.27	100.0	1.0	オフィスビル
大崎ＭＴビル (注8)	12,954	(注3) 24,495.21	(注4) 24,495.21	100.0	4.3	オフィスビル
御堂筋ＭＴＲビル (注9)	9,949	15,129.16	15,129.16	100.0	3.9	オフィスビル
イトーヨーカドー湘南台店	9,779	53,393.66	53,393.66	100.0	4.8	商業施設
合計	272,056	312,310.03	309,289.26	99.0	83.5	－

（注１）稼働率及び対総賃貸事業収益比率は、小数点第２位を四捨五入しています。ただし、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第２位を切り捨てて99.9%と記載しています。
（注２）「東京汐留ビルディング」は、オフィス・店舗部分について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、ホテル部分については固定賃料で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53.5%です。
（注３）「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（1,000,000分の437,589）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４）「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（1,000,000分の437,589）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５）「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６）「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89.7%です。
（注７）「神谷町トラストタワー」は、賃料収入が共同運用区画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97.3%です。

（注８）「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85.8%です。

（注９）「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。

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（㎡）(注2)	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	83,751.93	94,900	87,783
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	33,800	38,982
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	38,000	33,112
神谷町トラストタワー	東京都港区虎ノ門四丁目１番１号	不動産信託受益権	3,851.27	15,550	14,036
大崎ＭＴビル	東京都品川区北品川五丁目９番11号	不動産	24,495.21	16,800	12,954
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	10,500	9,949
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	4,946.36	8,440	8,354
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	5,990.40	9,080	6,605
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	7,970	6,774
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	40,500	32,437
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	22,000	17,274
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	9,779
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	7,130
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	2,610	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	16,900	15,747
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	4,080	3,121
合計			425,769.16	341,330	306,237

（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（2021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、中央日土地ソリューションズ株式会社、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(1,000,000分の437,589)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38期（自 2020年10月１日 至 2021年３月31日）				第39期（自 2021年４月１日 至 2021年９月30日）			
	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）(注1)（%）	不動産賃貸事業収益（期間中）（千円）	対総賃貸事業収益比率 (注1)（%）	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）(注1)（%）	不動産賃貸事業収益（期間中）（千円）	対総賃貸事業収益比率 (注1)（%）
東京汐留ビルディング (注2)	1	100.0	2,795,000	31.8	1 (9)	100.0 (53.5)	1,829,798	23.6
ＯＮビル	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
紀尾井町ビル (注4)	32 (65)	90.8 (89.5)	1,043,584	11.9	34 (69)	89.7 (89.7)	964,625	12.4
神谷町トラストタワー (注5)	－	－	－	－	1 (5)	100.0 (97.3)	78,950	1.0
大崎ＭＴビル (注6)	1 (14)	100.0 (85.0)	365,988	4.2	1 (13)	100.0 (85.8)	334,026	4.3
御堂筋ＭＴＲビル (注7)	1 (31)	100.0 (95.6)	309,754	3.5	1 (32)	100.0 (100.0)	302,332	3.9
広尾ＭＴＲビル (注8)	8	100.0	204,407	2.3	8	87.5	185,378	2.4
天神プライム (注8)	15	100.0	253,916	2.9	14	100.0	251,456	3.2
新横浜ＴＥＣＨビル	11	100.0	349,707	4.0	13	100.0	354,797	4.6
渋谷フラッグ (注8)	2	92.2	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	92.2	非開示 (注3)	非開示 (注3)
新橋駅前ＭＴＲビル	1	100.0	460,200	5.2	1	100.0	460,200	5.9
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	375,045	4.3	1	100.0	375,045	4.8
コーナン相模原西橋本店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
フレスポ稲毛	1	100.0	123,609	1.4	1	100.0	123,609	1.6
ホテルオークラ神戸	1	100.0	625,353	7.1	1	100.0	622,372	8.0
パークレーンプラザ (注9)	17	95.9	104,708	1.2	18	100.0	108,405	1.4
合計 (注10)	94 (170)	99.3 (98.6)	8,789,929	100.0	99 (189)	99.1 (91.9)	7,768,463	100.0

（注１）稼働率及び対総賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しています。ただし、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第２位を切り捨てて99.9%と記載しています。

（注２）「東京汐留ビルディング」は、オフィス・店舗部分について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、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。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・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル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。

（注３）「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５）「神谷町トラストタワー」は、賃料収入が共同運用区画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、共同運用区画のテナント総数及び稼働率を記載しています。なお、共同運用とは、6階から30階までの25フロアを共同運用区画として、各区分所有者が森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人が各フロアを共同運用区画として転貸する仕組みをいいます。賃借人は、当該共同運用区画全体から生じる収支を各区分所有者が有する専有面積による持分割合に応じて分配します。

（注６）「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７）「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８）「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９）「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10）「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、「神谷町トラストタワー」については共同運用区画全体のテナント総数及び稼働率を記載しています。また、「東京汐留ビルディング」については、(注２)の記載に基づく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	2,758	2,758	2,758	2,758	－	－
合　計	－	－	2,758	－	2,758	－	－

（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39期）支払額	既支払総額（当期含む）
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	受変電設備更新工事	自　2021年10月 至　2021年10月	57	－	－
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	空調設備更新工事	自　2022年3月 至　2022年3月	36	－	－
大崎MTビル（東京都品川区）	受変電設備更新工事	自　2022年2月 至　2022年2月	23	－	－
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	受水槽更新工事	自　2022年3月 至　2022年3月	14	－	－
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	境界壁設置工事	自　2021年10月 至　2021年11月	13	－	－

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）
東京汐留ビルディング（東京都港区）	専用部照明LED化工事	自　2021年1月 至　2021年6月	126
イトーヨーカドー湘南台店（神奈川県藤沢市）	受変電設備更新工事	自　2021年4月 至　2021年4月	29
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	ELV機能維持工事	自　2021年9月 至　2021年9月	22
ONビル（東京都品川区）	入退館システム更新工事	自　2021年3月 至　2021年6月	12
その他	機能更新等	自　2021年3月 至　2021年9月	98
合計			287

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35期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	第36期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	第37期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	第38期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	第39期 自 2021年4月1日 至 2021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	330	590	216	416	287
当期積立金取崩額	330	590	216	416	287
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38期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	第39期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
(a) 資産運用報酬	334,798	335,797
(b) 資産保管手数料	13,129	12,893
(c) 一般事務委託手数料	48,455	58,358
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他費用	45,200	75,764
合　計	445,184	486,413

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の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及び物件譲渡に係る資運運用報酬が以下のとおり発生しています。

（単位：千円）

項目	第38期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	第39期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
物件取得に係る資産運用報酬	－	55,920
物件譲渡に係る資産運用報酬	－	6,990

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	2020.4.10	2,000	－	－	－	－	－	－
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020.4.24	4,000	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2020.8.31	1,000	－	－	－			
	株式会社三井住友銀行	2020.10.9	2,500	2,500	0.21	2021.10.8	期限一括	(注)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	2020.10.16	500	500	0.21	2021.10.15			
	株式会社みずほ銀行	2021.4.9	－	2,000	0.21	2022.4.8			
	株式会社りそな銀行	2021.8.31	－	1,000	0.23	2022.8.31			
	小　計	－	10,000	6,000	－	－	－	－	－

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	株式会社三井住友銀行	2014.4.11	5,000	－	－	－	－	－	－
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018.4.13	2,500	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2016.4.22	1,000	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2016.5.31	500	－	－	－			
	株式会社みずほ銀行	2018.8.30	500	－	－	－			
	株式会社みずほ銀行	2017.8.31	1,500	－	－	－			
	株式会社みずほ銀行	2016.8.31	1,000	－	－	－			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014.10.1	1,500	1,500	0.89	2021.10.1	期限一括	（注）	無担保 無保証 固定金利
	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	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	2018.4.13	2,000	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	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	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	500	0.49	2023.4.24			
	株式会社みずほ銀行	2016.8.31	1,500	1,500	0.48	2023.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2018.8.31	1,000	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	2018.8.31	500	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			
	株式会社みずほ銀行	2019.8.30	3,000	3,000	0.17	2024.2.29			
	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			
	株式会社三井住友銀行	2020.10.9	3,000	3,000	0.27	2024.4.9			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.4.11	2,000	2,000	0.36	2024.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2019.4.11	1,000	1,000	0.36	2024.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2018.4.24	3,000	3,000	0.56	2024.4.24			
	株式会社福岡銀行	2018.5.31	1,000	1,000	0.56	2024.5.31			
	株式会社三井住友銀行	2020.10.9	3,000	3,000	0.29	2024.10.9			
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	－	1,000	0.30	2024.10.9			
	株式会社西日本シティ銀行	2019.12.26	500	500	0.43	2024.12.26			

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	2018.1.19	1,500	1,500	0.56	2025.1.17	期限一括	（注）	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018.1.19	500	500	0.56	2025.1.17			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.2.28	3,000	3,000	0.32	2025.2.28			
	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			
	株式会社八十二銀行	2020.2.28	1,000	1,000	0.34	2025.2.28			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	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			
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	－	2,500	0.33	2025.4.9			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.4.13	4,000	4,000	0.37	2025.4.11			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021.4.13	－	1,000	0.32	2025.4.11			
	株式会社三井住友銀行	2019.4.24	3,000	3,000	0.46	2025.4.24			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018.8.31	3,000	3,000	0.68	2025.8.29			
	株式会社福岡銀行	2020.1.31	1,000	1,000	0.42	2026.1.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.2.26	1,500	1,500	0.41	2026.2.27			
	株式会社三井住友銀行	2019.2.28	1,000	1,000	0.52	2026.2.27			
	株式会社日本政策投資銀行	2021.3.12	1,000	1,000	0.41	2026.3.12			
	日本生命保険相互会社	2020.9.30	500	500	0.36	2026.3.31			
	株式会社りそな銀行	2021.4.22	－	1,000	0.39	2026.4.22			
	株式会社あおぞら銀行	2018.4.24	500	500	0.72	2026.4.24			
	株式会社りそな銀行	2021.5.31	－	500	0.39	2026.5.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.8.30	1,000	1,000	0.33	2026.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.41	2026.8.31			
	株式会社七十七銀行	2019.8.30	500	500	0.31	2026.8.31			
	日本生命保険相互会社	2021.4.23	－	500	0.40	2026.9.18			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020.9.30	500	500	0.39	2026.9.30			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020.12.25	1,000	1,000	0.40	2026.12.25			
	株式会社りそな銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	株式会社福岡銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	農林中央金庫	2020.2.28	3,000	3,000	0.38	2027.2.26			
	住友生命保険相互会社	2019.12.26	500	500	0.59	2027.6.25			
	農林中央金庫	2019.8.30	1,500	1,500	0.38	2027.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,500	1,500	0.48	2027.8.31			
	株式会社りそな銀行	2020.8.31	500	500	0.48	2027.8.31			
	住友生命保険相互会社	2019.8.30	500	500	0.38	2027.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2020.3.12	1,000	1,000	0.43	2027.9.10			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021.4.13	－	1,500	0.50	2027.10.13			
	株式会社みずほ銀行	2019.12.26	1,000	1,000	0.63	2027.12.24			
	株式会社みずほ銀行	2021.1.19	1,000	1,000	0.47	2028.1.19			
	株式会社みずほ銀行	2021.2.26	1,000	1,000	0.55	2028.1.19			
	株式会社日本政策投資銀行	2021.1.19	500	500	0.47	2028.1.19			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021.3.31	1,500	1,500	0.53	2028.3.31			
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	－	1,500	0.54	2028.4.7			
	株式会社三井住友銀行	2019.10.11	1,500	1,500	0.51	2028.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2019.10.17	1,500	1,500	0.51	2028.4.17			
	株式会社七十七銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.54	2028.8.31			
	株式会社新生銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.53	2028.8.31			
	株式会社あおぞら銀行	2021.4.23	－	1,500	0.59	2029.4.23			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	－	1,000	0.62	2030.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.30	－	500	0.63	2030.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	－	1,500	0.66	2031.2.28			
	小　計	－	133,000	135,000	－	－	－	－	－
合　計		－	143,000	141,000	－	－	－	－	－

（注）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11回無担保投資法人債	2019.2.22	3,000	3,000	0.07	2022.2.22	期限一括	（注１）	（注２）
第12回無担保投資法人債	2020.2.20	4,000	4,000	0.10	2023.2.20		（注３）	
第13回無担保投資法人債	2021.2.25	3,000	3,000	0.17	2024.2.22		（注４）	
第６回無担保投資法人債	2015.2.26	1,000	1,000	1.07	2027.2.26		（注５）	
第14回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.50	2031.2.25		（注４）	
第15回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.75	2036.2.25		（注４）	
第９回無担保投資法人債	2017.2.23	1,000	1,000	1.08	2037.2.23		（注６）	
合　計	－	14,000	14,000	－	－	－	－	－

（注１）第７回無担保投資法人債の償還資金です。
（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償還資金です。
（注４）第10回無担保投資法人債の償還資金及び既存借入金の返済資金です。
（注５）第２回無担保投資法人債の償還資金です。
（注６）第４回無担保投資法人債の償還資金です。

4．短期投資法人債

該当事項はありません。

5．新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取　得		譲　渡			
		取得日	取得価額（注１）（百万円）	譲渡日	譲渡価額（注１）（百万円）	帳簿価額（注２）（百万円）	売却損益（注３）（百万円）
不動産信託受益権	神谷町トラストタワー	2021.7.1	13,980	－	－	－	－
不動産信託受益権	東京汐留ビルディング	－	－	2021.7.1	13,980	12,538	1,433
合　計			13,980	－	13,980	12,538	1,433

（注１）「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。以下同じです。
（注２）「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。
（注３）「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

2．その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3．特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	神谷町トラストタワー	2021.7.1	13,980	15,550	大和不動産鑑定株式会社	2021.2.28
譲渡	東京汐留ビルディング	2021.7.1	13,980	13,980	株式会社立地評価研究所	2021.2.28

（注）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第３章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4．利害関係人等との取引状況等

（1）取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等（百万円）	売付額等（百万円）
総　額	13,980	13,980
利害関係人等との取引状況の内訳		
森トラスト株式会社	13,980（100.0%）	13,980（100.0%）
合　計	13,980（100.0%）	13,980（100.0%）

（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	18,733	森トラスト保険サービス株式会社	11,273	60.2
施設使用料	1,844	森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ株式会社	1,844	100.0
建物管理委託料	690,846	森トラスト株式会社（注２）	272,769	39.5

（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及び管理手数料は以下のとおりです。
森トラスト株式会社　2,963千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社　18,000千円

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

（1）投資主総会

2021年６月11日に、本投資法人の第15回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	項目
規約の一部変更	以下の事項につき、規約を変更しました。 ・投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなす旨の規定の定め（いわゆるみなし賛成制度）に関し、①執行役員又は監督役員の選任又は解任、②資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、③解散、④投資口の併合及び⑤執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除について、所定の手続きに基づいて、少数投資主又は本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合にみなし賛成制度を適用しないこととする変更 ・運用報酬３算定に当たって、本投資法人が行う他法人との合併により、合併の相手方となる投資法人から資産を承継する場合について、報酬を新たに規定
執行役員１名選任	八木政幸が執行役員に選任されました。
補欠執行役員１名選任	内藤宏史が補欠執行役員に選任されました。
監督役員２名選任	中川直政及び片桐春美が監督役員に選任されました。

（2）投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2021年４月30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受託	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。
2021年５月21日	資産運用業務委託契約変更の件	2021年6月11日開催予定の本投資法人の第15回投資主総会にて規約変更の承認がなされることを停止条件として、森トラスト・アセットマネジメント株式会社との資産運用業務委託契約において、当該規約変更と平仄を合わせる変更をしました。
2021年７月29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受託	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。
2021年９月30日	一般事務業務委託契約（会計事務）及び資産保管契約覚書締結	三井住友信託銀行株式会社との一般事務業務委託契約（会計事務）及び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。

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。

Ⅱ. 貸借対照表

（単位：千円）

		前期（ご参考） （2021年３月31日）		当期 （2021年９月30日）
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		21,460,919		18,883,962
信託現金及び信託預金		3,118,666		2,979,150
営業未収入金		48,279		45,140
未収入金		2,839		395
前払費用		33,639		54,831
その他		8,160		9,290
流動資産合計		24,672,505		21,972,770
固定資産				
有形固定資産				
建物		40,488,240		37,804,123
減価償却累計額		△19,566,409		△18,705,404
建物（純額）		20,921,830		19,098,719
構築物		571,395		507,685
減価償却累計額		△532,617		△472,793
構築物（純額）		38,778		34,892
機械及び装置		153,655		153,655
減価償却累計額		△120,200		△122,606
機械及び装置（純額）		33,454		31,048
工具、器具及び備品		107,339		109,079
減価償却累計額		△80,265		△82,993
工具、器具及び備品（純額）		27,073		26,086
土地		136,672,529		125,628,932
信託建物	※1	28,402,864	※1	31,121,100
減価償却累計額		△11,555,430		△12,126,841
信託建物（純額）		16,847,433		18,994,259
信託構築物		125,323		156,605
減価償却累計額		△105,126		△107,008
信託構築物（純額）		20,196		49,597
信託機械及び装置		7,693		34,117
減価償却累計額		△3,508		△4,195
信託機械及び装置（純額）		4,185		29,922
信託工具、器具及び備品		96,617		98,318
減価償却累計額		△57,541		△61,410
信託工具、器具及び備品（純額）		39,075		36,907
信託土地		130,939,930		142,307,259
有形固定資産合計		305,544,488		306,237,624
無形固定資産				
その他		240		240
無形固定資産合計		240		240
投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
長期前払費用		12,402		16,004
その他		3,602		3,208
投資その他の資産合計		26,004		29,212
固定資産合計		305,570,733		306,267,077
繰延資産				
投資法人債発行費		57,923		48,777
繰延資産合計		57,923		48,777
資産合計		330,301,163		328,288,624

（単位：千円）

		前期（ご参考） （2021年３月31日）		当期 （2021年９月30日）
負債の部				
流動負債				
営業未払金		363,723		340,740
短期借入金		10,000,000		6,000,000
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		26,500,000		31,500,000
未払金		193,587		95,457
未払費用		446,312		518,246
未払配当金		7,922		8,289
未払法人税等		956		606
未払消費税等		197,513		9,626
前受金		1,010,197		999,415
預り金		322		322
流動負債合計		41,720,536		42,472,704
固定負債				
投資法人債		11,000,000		11,000,000
長期借入金		106,500,000		103,500,000
預り敷金及び保証金		9,460,564		9,618,022
信託預り敷金及び保証金		946,890		934,875
繰延税金負債		493,156		656,564
固定負債合計		128,400,610		125,709,462
負債合計		170,121,147		168,182,166
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		1,074,447		1,074,447
任意積立金合計		1,074,447		1,074,447
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		5,115,527		5,041,970
剰余金合計		6,189,975		6,116,418
投資主資本合計		160,180,015		160,106,458
純資産合計	※3	160,180,015	※3	160,106,458
負債純資産合計		330,301,163		328,288,624

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） （自 2020年10月1日 至 2021年3月31日）		当期 （自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）
営業収益				
賃貸事業収入	※1	8,530,598	※1	7,485,180
その他賃貸事業収入	※1	259,331	※1	283,283
不動産等売却益		—	※2	1,433,905
営業収益合計		8,789,929		9,202,368
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,880,013	※1	3,152,474
資産運用報酬		334,798		335,797
資産保管手数料		13,129		12,893
一般事務委託手数料		48,455		58,358
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		45,200		75,764
営業費用合計		3,325,198		3,638,888
営業利益		5,464,731		5,563,480
営業外収益				
受取利息		110		107
未払分配金戻入		1,034		782
受取保険金		35,405		—
営業外収益合計		36,550		890
営業外費用				
支払利息		334,045		325,876
投資法人債利息		15,410		22,802
投資法人債発行費償却		8,994		9,146
その他		26,661		1,071
営業外費用合計		385,112		358,895
経常利益		5,116,169		5,205,474
税引前当期純利益		5,116,169		5,205,474
法人税、住民税及び事業税		973		623
法人税等調整額		△0		163,408
法人税等合計		972		164,031
当期純利益		5,115,197		5,041,443
前期繰越利益		329		527
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		5,115,527		5,041,970

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自　2020年10月1日　至　2021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	1,074,447	1,074,447	5,058,569	6,133,017	160,123,057	160,123,057
当期変動額							
剰余金の配当				△5,058,240	△5,058,240	△5,058,240	△5,058,240
当期純利益				5,115,197	5,115,197	5,115,197	5,115,197
当期変動額合計	—	—	—	56,957	56,957	56,957	56,957
当期末残高	153,990,040	1,074,447	1,074,447	5,115,527	6,189,975	160,180,015	160,180,015

当期（自　2021年4月1日　至　2021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	1,074,447	1,074,447	5,115,527	6,189,975	160,180,015	160,180,015
当期変動額							
剰余金の配当				△5,115,000	△5,115,000	△5,115,000	△5,115,000
当期純利益				5,041,443	5,041,443	5,041,443	5,041,443
当期変動額合計	—	—	—	△73,556	△73,556	△73,556	△73,556
当期末残高	153,990,040	1,074,447	1,074,447	5,041,970	6,116,418	160,106,458	160,106,458

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考） （自 2020年10月1日　至 2021年3月31日）	当期 （自 2021年4月1日　至 2021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　3～81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。	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。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3,561千円です。 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 （1）不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 （2）水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。
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。

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （2021年3月31日）	当期 （2021年9月30日）
該当事項はありません。	収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。 これによる当期の計算書類に与える影響はありません。 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。 これによる当期の計算書類に与える影響はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考） （2021年3月31日）	当期 （2021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 2020年10月1日　至 2021年3月31日）		当期（自 2021年4月1日　至 2021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		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	家賃	8,165,114	家賃	7,122,682
	共益費	241,875	共益費	238,888
	土地賃貸収益	123,609	土地賃貸収益	123,609
	計	8,530,598	計	7,485,180
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	駐車場使用料	85,341	駐車場使用料	87,707
	付帯収益	128,843	付帯収益	129,877
	解約違約金	11,288	解約違約金	31,730
	その他収益	33,857	その他収益	33,967
	計	259,331	計	283,283
	不動産賃貸事業収益合計	8,789,929	不動産賃貸事業収益合計	7,768,463
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	管理業務費	424,006	管理業務費	721,885
	水道光熱費	166,455	水道光熱費	186,415
	公租公課	964,655	公租公課	958,141
	損害保険料	18,545	損害保険料	17,371
	修繕費	152,966	修繕費	126,339
	減価償却費	1,126,895	減価償却費	1,113,968
	その他費用	26,489	その他費用	28,353
	不動産賃貸事業費用合計	2,880,013	不動産賃貸事業費用合計	3,152,474
	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	5,909,915	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	4,615,989
2.不動産等売却益の内訳	該当事項はありません。		東京汐留ビルディング	
			不動産等売却収入	13,980,000
			不動産等売却原価	12,538,270
			その他売却費用	7,824
			不動産等売却益	1,433,905

〔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 2020年10月1日　至 2021年3月31日）		当期（自 2021年4月1日　至 2021年9月30日）	
発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数	発行可能投資□総□数	10,000,000□	発行可能投資□総□数	10,000,000□
	発行済投資□の総□数	1,320,000□	発行済投資□の総□数	1,320,000□

〔税効果会計に関する注記〕

（単位：千円）

期別 / 項目	前期（ご参考）（2021年3月31日）		当期（2021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	17	未払事業税損金不算入額	0
	繰延税金資産合計	17	繰延税金資産合計	0
	（繰延税金負債）		（繰延税金負債）	
	圧縮積立金	493,173	圧縮積立金	656,582
	繰延税金負債合計	493,173	繰延税金負債合計	656,582
	（繰延税金負債の純額）	493,156	（繰延税金負債の純額）	656,581
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	31.46%	法定実効税率	31.46%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△31.45%	支払分配金の損金算入額	△28.32%
	その他	0.01%	その他	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.15%

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2020年10月1日　至 2021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□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

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性リスクを管理しています。

（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

2021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	21,460,919	21,460,919	－
（2）信託現金及び信託預金	3,118,666	3,118,666	－
資産合計	24,579,586	24,579,586	－
（1）短期借入金	10,000,000	10,000,000	－
（2）1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,995,170	△4,829
（3）1年内返済予定の長期借入金	26,500,000	26,546,207	46,207
（4）投資法人債	11,000,000	11,060,809	60,809
（5）長期借入金	106,500,000	106,446,470	△53,529
（6）預り敷金及び保証金	4,204,197	4,165,615	△38,582
（7）信託預り敷金及び保証金	249,956	241,541	△8,414
負債合計	161,454,153	161,455,814	1,660

（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5,256,366千円、信託預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上額696,934千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	21,460,919	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,118,666	－	－	－	－	－

（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	10,000,000	－	－	－	－	－
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	26,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	4,000,000	3,000,000	－	－	4,000,000
長期借入金	－	25,500,000	19,000,000	23,000,000	15,000,000	24,000,000

当期（自 2021年４月１日　至 2021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
預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。
借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。
預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性リスクを管理しています。
（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
2021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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
（１）1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,994,430	△5,569
（２）1年内返済予定の長期借入金	31,500,000	31,508,621	8,621
（３）投資法人債	11,000,000	11,034,172	34,172
（４）長期借入金	103,500,000	103,083,644	△416,355
（５）預り敷金及び保証金	9,618,022	9,374,160	△243,861
（６）信託預り敷金及び保証金	934,875	893,740	△41,134
負債合計	159,552,897	158,888,767	△664,126

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項
負債
（１）1年内償還予定の投資法人債　（３）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。
（２）1年内返済予定の長期借入金　（４）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。
（５）預り敷金及び保証金　（６）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。
（注２）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)
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	31,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	4,000,000	3,000,000	－	－	4,000,000
長期借入金	－	18,000,000	19,500,000	27,500,000	10,500,000	28,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2020年10月１日　至 2021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2021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	218,114,670	△514,537	217,600,132	236,300,000
商業施設	69,020,840	△111,081	68,909,759	85,320,000
その他	19,119,057	△84,460	19,034,596	20,930,000
合計	306,254,568	△710,079	305,544,488	342,550,000

（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2021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	6,121,426	2,197,761	3,923,664
商業施設	1,938,440	334,483	1,603,957
その他	730,062	347,768	382,293
合計	8,789,929	2,880,013	5,909,915

（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 2021年４月１日　至 2021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2021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	217,600,132	952,841	218,552,974	235,040,000
商業施設	68,909,759	△94,357	68,815,401	85,310,000
その他	19,034,596	△165,348	18,869,248	20,980,000
合計	305,544,488	693,135	306,237,624	341,330,000

（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神谷町トラストタワーの取得であり、減少理由は東京汐留ビルディングの譲渡及び減価償却費です。
（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2021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	不動産等売却益
オフィスビル	5,099,521	2,437,616	2,661,904	1,433,905
商業施設	1,938,164	381,460	1,556,704	－
その他	730,777	333,397	397,380	－
合計	7,768,463	3,152,474	4,615,989	1,433,905

（注１）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。
（注２）不動産等売却益は「営業収益」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 2020年10月１日　至 2021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 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
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	3,155,237	営業未収入金	6,533
							前受金	33,000
							預り敷金及び保証金	869,780
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	長期借入金の返済	1,500,000	１年内返済予定の長期借入金	1,000,000
					長期借入金の借入	1,500,000	長期借入金	18,000,000
					利息の支払	47,475	未払利息	15,625

（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
不動産の購入、売却、賃貸及び管理については、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人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きを経て決定しています。
（注３）千円未満を切り捨てて表示しています。

当期（自 2021年４月１日　至 2021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 役員の兼任等	関係内容 事業上の関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
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	不動産の購入	13,980,000	－	－
					不動産の売却	13,980,000	－	－
					不動産の賃貸	2,243,104	営業未収入金	4,340
							前受金	24,761
							預り敷金及び保証金	876,412
					不動産の管理	275,732	営業未払金	46,502
							未払金	264
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	38,458	１年内返済予定の長期借入金	8,000,000
							長期借入金	11,000,000
							未払利息	13,575

（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
不動産の購入、売却、賃貸及び管理については、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人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きを経て決定しています。
（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 2020年10月１日　至 2021年３月31日）	当期（自 2021年４月１日　至 2021年９月30日）
１口当たり純資産額　121,348円 １口当たり当期純利益　3,875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　121,292円 １口当たり当期純利益　3,819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 2020年10月１日　至 2021年３月31日）	当期（自 2021年４月１日　至 2021年９月30日）
当期純利益（千円）	5,115,197	5,041,443
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）	5,115,197	5,041,443
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 2020年10月１日　至 2021年３月31日）	当期（自 2021年４月１日　至 2021年９月30日）
該当事項はありません。	１.資産の譲渡 本投資法人は、2021年10月１日付で下記の資産の譲渡を行いました。 東京汐留ビルディング 譲渡の概要 譲渡資産　：　不動産信託受益権 （共有持分1,000,000分の62,411） 譲渡価格　：　13,980百万円 （但し、譲渡経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。） 譲渡益　：　約1,433百万円 譲渡日　：　2021年10月１日 買主　：　森トラスト株式会社 ２.資産の取得 本投資法人は、2021年10月１日付で下記の資産の取得を行いました。 神谷町トラストタワー 取得の概要 取得資産　：　不動産信託受益権 土地　所有権及び地上権 （敷地権の割合10,000,000,000分の333,628,617） 建物　区分所有権 取得価格　：　13,980百万円 （但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。） 取得日　：　2021年10月１日 売主　：　森トラスト株式会社

〔収益認識に関する注記〕

当期（自 2021年４月１日　至 2021年９月30日）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	13,980,000	1,433,905
水道光熱費収入	130,040	130,040
その他	－	7,638,423
合計	14,110,040	9,202,368

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等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」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等の売却については、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売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

２．収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。

３．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	21,698
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	26,233
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

2021年９月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2021年３月25日に売却契約を締結した不動産等にかかる13,980,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2021年10月１日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、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。

〔追加情報〕

前期（ご参考） （自 2020年10月１日　至 2021年３月31日）	当期 （自 2021年４月１日　至 2021年９月30日）
１.資産の譲渡 本投資法人は、2021年３月25日付で下記の資産の譲渡に関する信託受益権売買契約を締結しました。 東京汐留ビルディング 譲渡の概要 譲渡資産　：不動産信託受益権 （共有持分1,000,000分の124,822） 譲渡価格　：27,960百万円（第１回：13,980百万円、第２回：13,980百万円） 譲渡益　　：営業収益として不動産売却益を2021年９月期に約14億円、2022年３月期に約14億円計上する予定です。 譲渡予定日：第１回2021年７月１日、第２回2021年10月１日 買主　　：森トラスト株式会社 ２.資産の取得 本投資法人は、2021年３月25日付で下記の資産の取得に関する信託受益権売買契約を締結しました。 神谷町トラストタワー 取得の概要 取得資産　：不動産信託受益権 土地　所有権及び地上権 （敷地権の割合10,000,000,000分の667,257,234） 建物　区分所有権 取得価格　：27,960百万円 （家屋番号901：13,980百万円、家屋番号801：13,980百万円） （但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。） 取得予定日：家屋番号901：2021年７月１日 家屋番号801：2021年10月１日 売主　　：森トラスト株式会社	該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期（ご参考） （自　2020年10月１日 至　2021年３月31日）	当期 （自　2021年４月１日 至　2021年９月30日）
Ⅰ. 当期未処分利益	5,115,527,248	5,041,970,716
Ⅱ. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	134,114,736
Ⅲ. 分配金の額	5,115,000,000	4,686,000,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,875)	(3,550)
Ⅳ. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	490,085,452
Ⅴ. 次期繰越利益	527,248	－
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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,320,000口の整数倍数の最大値となる5,115,000,000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及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の積立額を減算した後の全額4,686,000,000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。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０２１年１１月１８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
東　京　事　務　所
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　吉田雅彦
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　佐藤賢治

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、森トラスト総合リート投資法人の２０２１年４月１日から２０２１年９月３０日までの第３９期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 （自 2020年10月1日 至 2021年3月31日）	当期 （自 2021年4月1日 至 2021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	5,116,169	5,205,474
減価償却費	1,126,895	1,113,968
投資法人債発行費償却	8,994	9,146
受取利息	△110	△107
支払利息	349,456	348,678
営業未収入金の増減額（△は増加）	209,847	△1,727
営業未払金の増減額（△は減少）	83,620	69,932
未払消費税等の増減額（△は減少）	△85,676	△187,887
前受金の増減額（△は減少）	△509,616	△10,782
有形固定資産の売却による減少額	－	12,538,270
その他	24,911	53,598
小計	6,324,491	19,138,564
利息の受取額	110	107
利息の支払額	△353,711	△353,821
法人税等の支払額	△964	△972
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,969,926	18,783,877
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	△69,997	△263,209
信託有形固定資産の取得による支出	△296,347	△14,180,295
預り敷金及び保証金の返還による支出	△405,972	△195,043
預り敷金及び保証金の受入による収入	161,616	250,001
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,528	△55,395
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	45,481	57,831
その他	－	393
投資活動によるキャッシュ・フロー	△582,747	△14,385,718
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	△4,000,000
長期借入れによる収入	13,500,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,500,000	△12,000,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	－
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△30,437	－
分配金の支払額	△5,059,009	△5,114,632
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,089,446	△7,114,632
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,297,733	△2,716,473
現金及び現金同等物の期首残高	22,281,852	24,579,586
現金及び現金同等物の期末残高	24,579,586	21,863,112

（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）

期別 項目	前期 （自 2020年10月1日　至 2021年3月31日）	当期 （自 2021年4月1日　至 2021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）

期別 項目	前期 （自 2020年10月1日　至 2021年3月31日）	当期 （自 2021年4月1日　至 2021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	（2021年3月31日現在） 現金及び預金　21,460,919 信託現金及び信託預金　3,118,666 現金及び現金同等物　24,579,586	（2021年9月30日現在） 現金及び預金　18,883,962 信託現金及び信託預金　2,979,150 現金及び現金同等物　21,863,112

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