

# 第37期 資産運用報告

自 2020年4月1日 至 2020年9月30日







森トラスト総合リート投資法人



# 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。



# 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、P12をご覧下さい



# 森トラストグループとの幅広い連携

詳しくは、P13をご覧下さい



# 堅実な財務戦略

詳しくは、P14をご覧下さい



#### 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
今後の成長に向けた取組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
ESGに関する取組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
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 ・・・・・・12
2. 森トラストグループとの幅広い連携・・・・・・・13
3. 堅実な財務戦略 ・・・・・・・・・・・・14
ポートフォリオデータ・・・・・・・15
ポートフォリオ組入物件の概要・・・・・・・・・・16
投資口の状況・・・・・・・・・・・23
本投資法人/資産運用会社の概要・・・・・・・・・・・・・・24

. 資産運用報告・・・・・・・・・・・25
. 貸借対照表・・・・・・・・41
. 損益計算書・・・・・・・・43
投資主資本等変動計算書・・・・・・・・・44
. 注記表・・・・・・・45
. 金銭の分配に係る計算書・・・・・・・51
. 会計監査人の監査報告書・・・・・・・・・52
. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) ・・・・・・54
資主インフォメーション・・・・・・・56



# 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。

2020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37期(2020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8,882百万円、経常利益は5,059百万円、当期 純利益は5,058百万円となり、分配金は1口当たり3,832 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99.9%(99.9%(22))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38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	· <b>15</b> 物件	期末算定価額	: 3,424億円
次立扫描	. 2. 240	<b>△7.</b> ₩	. 242
資産規模	: 3,240億円(注1)	- 含み益 - -	: 362億円(注3)
	00.0	投資比率	
稼働率	99.9%	[エリア別] 東京都心部	80.2%
※サブリースベース	x:99.9%(注2)	[用途別] オフィスビル	<b>71.2</b> %

<sup>(</sup>注1) 資産規模は、取得価格合計を記載しています。

#### 1口当たり分配金について

# 第37期確定分配金

3,832<sub>H</sub>

第38期予想分配金

**3,822** <sup>□</sup>

第39期予想分配金 3,000<sub>円</sub>

### 決算概況

期 (決算年月)	単位	第33期 (2018年9月)	第34期 (2019年3月)	第35期 (2019年9月)	第36期 (2020年3月)	第37期 (2020年9月)
営業収益	百万円	8,819	8,771	8,831	8,869	8,882
経常利益	百万円	4,802	4,840	4,897	4,996	5,059
当期純利益	百万円	4,806	4,839	4,898	4,995	5,058
分配総額	百万円	4,818	4,839	4,895	4,996	5,058
1口当たり分配金額	円	3,650	3,666	3,709	3,785	3,832
総資産額	百万円	328,770	328,557	328,461	329,302	328,915
純資産額	百万円	159,880	159,901	159,961	160,060	160,123
自己資本比率	%	48.6	48.7	48.7	48.6	48.7

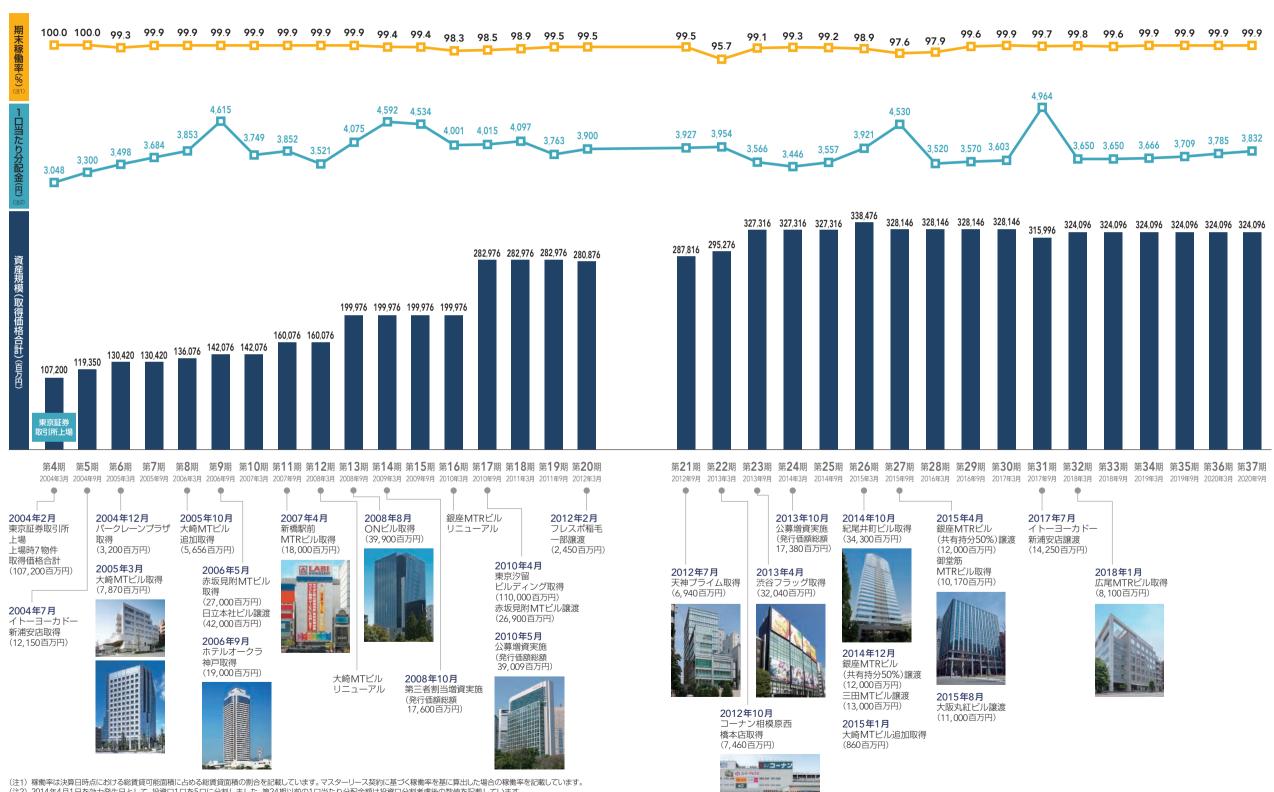
#### 業績の推移



<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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。

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。



<sup>(</sup>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、投資ロ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多慮後の数値を記載しています。

#### 内部成長

#### (当期におけるテナント対応・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・猶予は限定的でしたが、間接的な影響と思われる退去も 一定程度発生しました

(減額)1件 (支払猶予)3件 (退去通知)9件(注)

(注)コスト削減等新型コロナウイルス感染拡大の間接的な影響と推定されるもの

#### 現状の環境認識

- 新型コロナウイルス感染拡大に伴いオフィス移転・拡張の動きが鈍化
- テナントのテレワーク導入に伴う解約や減床の動きにより空室率は上昇傾向
- 平均賃料は引き続き高い水準が継続するも増額ペース鈍化傾向
- · 引き続き、新型コロナウイルス感染拡大の影響長期化による企業業績への波及、それに伴う賃貸需要の減少に 留意が必要

#### 今後の方針

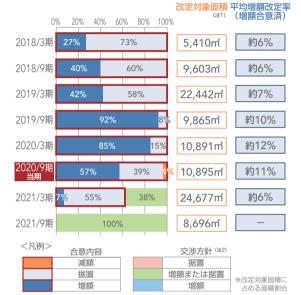
- ・賃料の増額改定余地があるテナントに対しては、企業業績に気を配りながら賃料改定交渉を進めます
- ・空室率は上昇傾向にあるため、新型コロナウイルス感染拡大の影響を注視し、稼働率確保を重視した運営を 行います

(特に、東京汐留ビルディングにおいては、マーケット状況及びテナントニーズに応じ柔軟に対応)

・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します (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)の賃料改定の状況

- ・当期、賃料増額改定が順調に進捗、改定日を迎えたテナントのうち、57% (面積ベース)で増額改定を実現 (平均増額改定率 約11%)
- 改定実績及び改定予定契約の交渉方針



(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

#### 東京汐留ビルディングにおける新規賃貸借契約の締結について

- ・オフィス・店舗部分について、スポンサーである森トラスト株式会社 との間で新たな定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結
- ・大規模オフィスビルに強いリーシングカと運営能力を有するマスターレッシーに一括して賃貸することが収益・運営面の安定に資すると判断
- ・新型コロナウイルス感染拡大の環境下、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導入することで将来のアップ サイドの余地を残しつつ、最低保証賃料を設けることで一定の 収益を確保

#### (契約の概要)

契約締結日	2020年9月30日
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借期間	2021年4月1日から2026年3月31日まで
賃料	サブリース契約の賃料に連動 (最低保証賃料:決算期毎791百万円)
敷金	なし
賃貸面積	77,242.55m²
その他特筆すべき事項	管理委託費、公租公課、修繕費等の賃貸事業 費用については本投資法人負担

#### ホテルオークラ神戸における新規賃貸借契約の締結について

- ・株式会社ホテルオークラ神戸との間で新たな定期建物賃貸借契約 を締結
- ・本契約により、中長期にわたり安定的な収益を確保

#### (契約の概要)

()(11)()()	<u> </u>	
契約締結日		2020年9月30日
契約形態		定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
賃貸借期間		2022年4月1日から2032年3月31日まで
	固定賃料	91,537,815円
月額賃料	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び 損害保険料相当額の合計(年額)の12分の1
敷金		1,373,067,225円
賃貸面積		72,246.86m²

# 外部成長

#### 現状の環境認識

- ・新型コロナウイルス感染拡大の影響により不動産売買市場は停滞、本投資法人の投資基準に合致する優良物件 の取得機会は限定的
- ・取引利回りは引き続き低い水準が継続していますが、不動産投資家のマーケットサイクルの認識には変化の 兆しあり
- ・テレワークの推進等が及ぼす不動産価値の構造変化に留意を要するものの、都心部のオフィスビルの価値は優位 性を維持

#### 今後の方針

- ・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します
- ・ポートフォリオの中長期的価値に力点を置いた厳選投資のスタンスを継続します
- ・スポンサーサポートの活用も視野に入れ、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していきます

#### ■ J-REITによるオフィスビル取得件 数の推移

(東京都心部: 50億円以上、地方主要都市: 30億円以上)



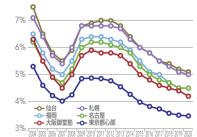
出所: Prop Tech plus(株) REITDB サービス 東京都心部(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、

地方主要都市(札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市)

# ■標準的なAクラスビルの取引利回り

#### ■ 標準的なAグラスヒルの取引利回 の推移

投資市場の状況



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/2020年は4月時点の数値

# ■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

#### サステナビリティ方針・サステナビリティ推進体制

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・啓蒙活動

#### 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. 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

#### 6. 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会議

ESGの取組みを組織的に推進するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的に開催しており、今後の具体的な目標設定や進捗状況確認、保有不動産の継続的な環境モニタリング評価等を実施しています。

#### ■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。

#### 外部評価の取得

#### ■ DBJ Green Building認証

2020年6月に新たに認証を取得した2物件(ONビル、御堂筋MTRビル)を加え、本投資法人では**計3物件**で右記の通りに評価を受けています。ポートフォリオ(底地除く)における認証取得割合は、賃貸可能面積ベースで約33%、物件数ベースで約21%となっています。





#### ■GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2019年の本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、3年連続で「Green Star」を取得しました。



#### 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。

# E

#### 環境への取組み

#### ■ 設備改修による環境パフォーマンス向上の施策

#### <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。

#### (主な導入事例)

・ONビル ・天神プライム ・紀尾井町ビル ・新横浜TECHビル・大崎MTビル ・渋谷フラッグ・御堂筋MTRビル・ホテルオークラ神戸・広尾MTRビル ・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、空調設備更新に合わせて省エネ性能が高い高効率空調設備に改修することで、快適性の向上とCO2削減に取組んでいます。 (主な導入事例)

·新横浜TECHビル ·ホテルオークラ神戸 ·イトーヨーカドー湘南台店 他

エントランスホールへのLED導入 (広尾MTRビル)



高効率熱源機器の導入 (新横浜TECHビル)

#### <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。

#### ■ 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。





# 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。

エネルギー使用量、CO<sub>2</sub>排出量、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。



#### ■環境パフォーマンス目標

資産運用会社は、ポートフォリオ全体においてエネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。

項目	短期	中長期 (2016年から5年間)
エネルギー	中長期目標の対象期間を通じて	
温室効果ガス	原単位で年平均1%削減	
水	前年の水準を維持	現状維持

- ※ 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年及び2015年の実績の平均値
- ※ 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	増減(ベースライン比)
エネルギー	消費量(MWh)	101,814	102,433	97,252	_
エネルキー	消費原単位(MWh/m)	0.246	0.236	0.224	▲9.0%
温室効果ガス	排出量(t-CO <sub>2</sub> )	39,327	37,296	35,633	_
	排出原単位(t-CO2/m)	0.095	0.086	0.082	<b>▲</b> 13.8%
水	消費量(m³)	546,827	526,507	506,521	_
	消費原単位(㎡/㎡)	1.317	1.211	1.164	<b>▲</b> 11.6%

※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。

#### ゼロエミッション東京」への協力

2050年にCO<sub>2</sub>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<sub>2</sub>削減クレジット15,007tを寄付しました。

# S

# 社会への取組み

#### ■地域社会への貢献

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、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。

#### ■ 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。



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)



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 (天袖プライム)

#### <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

#### ■資産運用会社の従業員教育

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。

#### (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(株)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及び復職率(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。

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
- ・生産性向上を意識した朝方勤務促進のための朝食無料提供
- ・在宅ワーク、モバイルワークの活用

①女性採用比率	20.8%
②女性従業員比率	24.7%
③女性管理職比率	7.8%
④有給休暇取得率	75.6%
⑤育児休業率及び復職率 (総合職女性社員)	100.0%

(注)項目①·④·⑤: 2019年度実績、項目②·③: 2020年3月末時点









# ガバナンスへの取組み

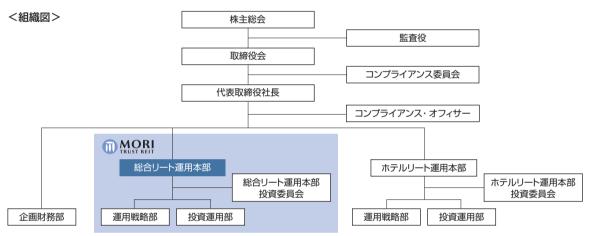
#### ■森トラストグループによるセイムボート出資

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%** (2020年9月末現在)

#### ■投資法人の運用体制

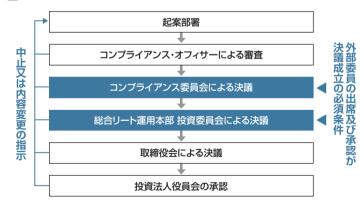
本投資法人の資産運用は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント㈱に委託しています。資産運用会社の組織体系は以下の通りです。



#### ■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 の賛成及び投資法人役員会の承認を必要 としています。



#### ■定期的なコンプライアンス研修の実施

従業員に対して、定期的に個人情報保護や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。

#### ■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。

1. 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

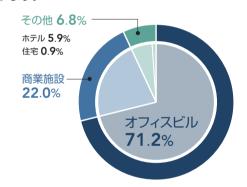
#### 投資実績

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

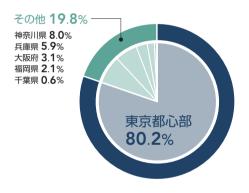
「オフィスビル」への投資を中心としながら、「商業施設」・「その他(住宅・ホテル)」への投資も行い、用途分散を図っています。



- ※ 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

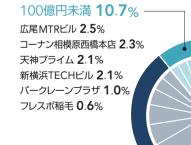
「東京都心部」への投資を中心としながら、「その他」の 地域への投資も行い、地域分散を図っています。



- ※「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。



# - 100億円以上 89.3%

東京汐留ビルディング 33.9% ONビル 12.3% 紀尾井町ビル 10.6% 渋谷フラッグ 9.9% ホテルオークラ神戸 5.9% 新橋駅前MTRビル 5.6% 大崎MTビル 4.4% イトーヨーカドー湘南台店 3.6% 御堂筋MTRビル 3.1%

※ 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 3. 堅実な財務戦略

#### 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31.2%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。

# 独自の外部取得 23.3% 森トラストグループ からの取得 45.5% 外部取得 31.2%

# 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) 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。

(第27期丰用左)

# 有利子負債の状況

	(第37期末現在)
有利子負債残高	1,550億円
短期借入金	130億円
長期借入金(1年内返済予定含む)	1,300億円
投資法人債(1年内償還予定含む)	120億円
LTV (期末総資産有利子負債比率)	47.1%
長期比率(1年内返済・償還予定含む)	91.6%
固定金利比率(注1)	91.6%
期中平均利率(注2)	0.48%
短期借入金	0.20%
長期借入金·投資法人債	0.50%
平均有利子負債残存期間	2.8年

- (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。

区分	調達先	残高(億円)
	みずほ銀行	310
	三井住友銀行	270
	三菱UFJ銀行	200
	三井住友信託銀行	190
	日本政策投資銀行	125
	りそな銀行	60
	福岡銀行	55
	農林中央金庫	45
	あおぞら銀行	40
	西日本シティ銀行	35
借入金	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	5 5
	第一生命保険	5
	三井住友海上火災保険	5
	小計	1,430
投資法人債		120
	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。

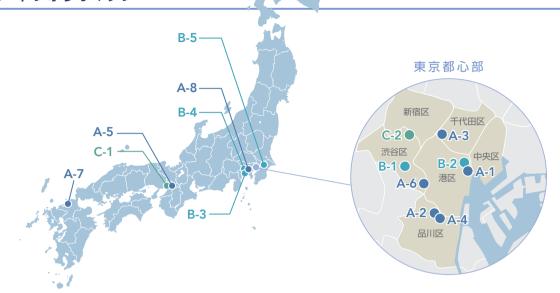


#### 格付の状況

								(第37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

# ポートフォリオデータ

#### ポートフォリオマップ



# ポートフォリオ一覧

	(第37期末現					37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		働率 %)
A-1		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3)	99.9 (98.7)
A-4	オフィスビル	大崎MTビル	東京都心部	(注4) 14,386	4.4	2005年 3月31日 2005年10月28日 2015年 1月30日	(注5)	100.0 (99.1)
A-5		御堂筋MTRビル	その他	10,170	3.1	2015年 4月30日	(注6)	100.0 (98.4)
A-6		広尾MTRビル	東京都心部	8,100	2.5	2018年 1月19日	(注7)	100.0
A-7		天神プライム	その他	6,940	2.1	2012年 7月12日	(注7)	100.0
A-8		新横浜TECHビル	その他	6,900	2.1	2003年11月14日		100.0
B-1		渋谷フラッグ	東京都心部	32,040	9.9	2013年 4月24日	(注7)	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	商業施設	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8) 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	COME	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					100.0	_	(注9)	99.9 (99.9)

- (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) 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4) 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) 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7) 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8) フレスボ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9) 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。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。

#### 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50万寸
- (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37期) (単位:千円)

当期稼働日数	183⊟
不動産賃貸事業収益	2,795,000
不動産賃貸事業費用	959,686
不動産賃貸事業損益	1,835,313





# 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	32,812.27m <sup>2</sup>	
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	

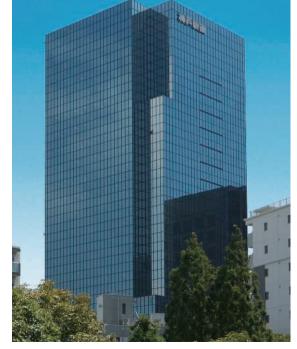
(注)土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、信託受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。

物件収支状況(第37期) (単位:千円)

当期稼働日数	183⊟
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	545,216

(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。





修関率については小数点第2位を四括五人し記載していますが、四括五人した結果が100.0%とはる場合にあいては、小数点第2位を切り括とて595.9%と記載しています。 5

# オフィスビル

# 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37期) (単位:千円)

当期稼働日数	183日
不動産賃貸事業収益	1,102,437
不動産賃貸事業費用	536,486
不動産賃貸事業損益	565,951







# 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37期) (単位:千円)

物下れ又れが(あり)が	<b>)</b> (年四·11日)
当期稼働日数	183⊟
不動産賃貸事業収益	365,335
不動産賃貸事業費用	104,944
不動産賃貸事業損益	260,391

(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

# **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	1,560.98m <sup>d</sup>		
延床面積	15, 129. 16m <sup>®</sup>		
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37期) (単位:千円)

183日 当期稼働日数 不動産賃貸事業収益 311,671 不動産賃貸事業費用 143,531 168,140





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	6,709.80m <sup>d</sup>		
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。



当期稼働日数	183 ⊟
不動産賃貸事業収益	204,734
不動産賃貸事業費用	60,789
不動産賃貸事業損益	143,944





# オフィスビル

# 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	7,722.04m <sup>d</sup>	
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37期) (単位:千円)

不動産賃貸事業損益

当期稼働日数 183日 不動産賃貸事業収益 253,051 不動産賃貸事業費用 88,004







# 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	2,671.11m <sup>2</sup>
延床面積	25, 187.22m <sup>4</sup>
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37期) (単位:千円)

当期稼働日数 183日 不動産賃貸事業収益 355,592 不動産賃貸事業費用 191,050 不動産賃貸事業損益 164,542





#### 商業施設

# 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	7,766.49m <sup>d</sup>
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
建築時期	2009年8月



物件収支状況(第37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	658,660

(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。





# 新橋駅前MTRビル

(2007年4月25日取得)

<b>所在地</b> (住居表示)	東京都港区新橋二丁目8番5号	
地積	1,069.88m <sup>a</sup>	
延床面積	7,820.45m <sup>2</sup>	
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37期) (単位:千円) 183日 当期稼働日数 460,200 不動産賃貸事業収益

52,898 不動産賃貸事業費用 407,301 不動産賃貸事業損益

#### 商業施設

# 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. 93m <sup>2</sup>	
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37期) (単位:千円)

当期稼働日数	183⊟
不動産賃貸事業収益	375,045
不動産賃貸事業費用	103,753
不動産賃貸事業損益	271,291





# コーナン相模原西橋本店

(2012年10月18日取得)

<b>所在地</b> (住居表示)	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号
地積	19,878.57m <sup>4</sup>
延床面積	40,283.77m <sup>d</sup>
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37期) (単位:千円)

当期稼働日数	183⊟
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	191,968

(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。





# 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	39,556.71m <sup>*</sup>
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37期) (単位:千円)

当期稼働日数	183⊟
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





#### その他



# 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	30,944.44m <sup>*</sup>
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。







当期稼働日数

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

# パークレーンプラザ (2004年12月24日取得)

<b>所在地</b> (住居表示)	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号		
地積	1,702.95m <sup>d</sup>		
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37期) (単位:千円)

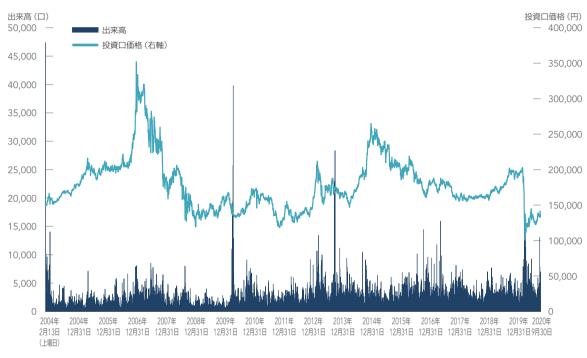
当期稼働日数	183⊟
不動産賃貸事業収益	105, 594
不動産賃貸事業費用	34,945
不動産賃貸事業損益	70,648





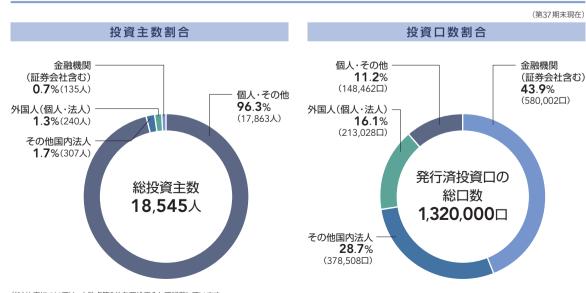
#### 投資口価格の推移

2004年2月13日(本投資法人の上場日)から2020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。

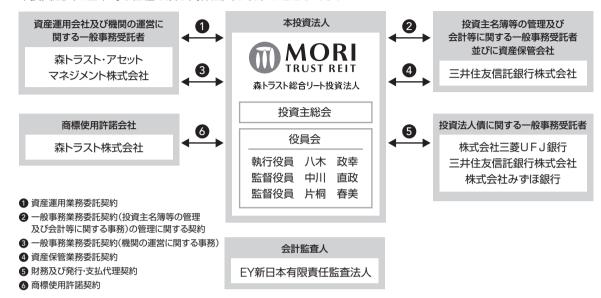
#### 投資主の構成



#### (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 (2020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。

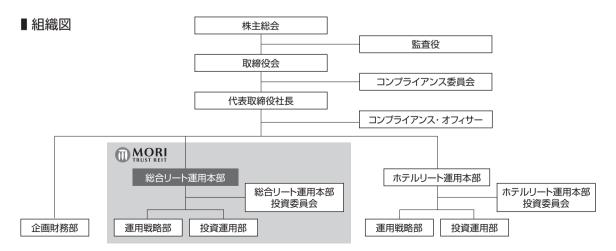


(注)投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

# 資産運用会社の概要 (2020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	<del>1</del>	
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%



26

# 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33期 2018年9月	第34期 2019年3月	第35期 2019年9月	第36期 2020年3月	第37期 2020年9月
営業収益(注1)	千円	8,819,775	8,771,855	8,831,880	8,869,317	8,882,550
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(8,819,775)	(8,771,855)	(8,831,880)	(8,869,317)	(8,882,550)
営 業 費 用	千円	3,556,168	3,478,037	3,489,960	3,471,259	3,445,361
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(3,091,850)	(3,028,330)	(3,024,459)	(3,013,543)	(2,991,735)
営 業 利 益	千円	5,263,606	5,293,818	5,341,919	5,398,058	5,437,189
経 常 利 益	千円	4,802,411	4,840,532	4,897,275	4,996,317	5,059,326
当 期 純 利 益 (a)	千円	4,806,841	4,839,482	4,898,269	4,995,675	5,058,379
総 資 産 額 (b)	千円	328,770,839	328,557,549	328,461,562	329,302,876	328,915,253
(対 前 期 比)	%	(+0.2)	(△0.1)	(△0.0)	(+0.3)	(△0.1)
有 利 子 負 債 額 (c)	千円	155,000,037	155,000,024	155,000,010	155,000,000	155,000,000
(対 前 期 比)	%	(△0.0)	(△0.0)	(△0.0)	(△0.0)	(-)
純 資 産 額 (d)	千円	159,880,449	159,901,932	159,961,082	160,060,877	160,123,057
(対 前 期 比)	%	(△0.0)	(+0.0)	(+0.0)	(+0.1)	(+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)	%	(-)	(-1)	(-)	(-1)	(-1)
発行済投資口の総口数 (e)		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	121,121	121,137	121,182	121,258	121,305
分 配 総 額 (f)	千円	4,818,000	4,839,120	4,895,880	4,996,200	5,058,240
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	3,650	3,666	3,709	3,785	3,832
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,650)	(3,666)	(3,709)	(3,785)	(3,832)
(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	1.5	1.5
年 換 算 値	%	2.9	2.9	3.0	3.0	3.1
自己資本利益率(注2)	%	3.0	3.0	3.1	3.1	3.2
年 換 算 値	%	6.0	6.1	6.1	6.2	6.3
自己資本比率 (d)/(b)	%	48.6	48.7	48.7	48.6	48.7
(対前期増減)		(△0.1)	(+0.0)	(+0.0)	(△0.1)	(+0.1)
期末総資産有利子負債比率 (c)/(b)	%	47.1	47.2	47.2	47.1	47.1
配 当 性 向 (注3) (f)/(a)	%	100.2	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	15	15	15	15	15
総賃貸可能面積儲	mi	433,863	433,862	433,862	433,862	433,862
אוי עם טון כי אל אל יטווי		755,005	755,002	755,002	755,002	755,002

投 資 物 件 数	件	15	15	15	15	15
総賃貸可能面積(注4)	m³	433,863	433,862	433,862	433,862	433,862
期末稼働率⇔≒		99.6	99.9	99.9	99.9	99.9
期末稼働率等	%	(99.5)	(99.7)	(99.6)	(99.8)	(99.9)
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	千円	6,990,261	7,011,855	7,089,813	7,148,044	7,199,434

- (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328.915百万円となり、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、新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言の発令や海外景気悪化の影響から急激な悪化となったものの、緊急事態宣言解除後に営業再開や自粛緩和の動きが急ピッチで進んだことや特別定額給付金の支給もあり、個人消費は回復傾向となりました。

不動産流通市場は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により取引件数は減少傾向にあるものの、投資家の投資需要は引き続き高いため、取引価格は高値圏で推移しています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、新型コロナウイルス感染症拡大における企業業績の先行き懸念に加え、テナントのテレワーク導入に伴う解約や減床の動きにより、空室率は上昇傾向となりました。

商業施設については、物販店舗・飲食店舗は新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う営業自粛により、売上高が前年比大幅マイナスとなりましたが、食品スーパー等では、外出自粛による巣ごもり消費や内食需要が高まり、売上高に大きな影響はありませんでした。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給が限られる中、安定的な需要に支えられ、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、新型コロナウイルス感染症の拡大により国内外の旅行者数が大幅に減少しており、引き続きホテル業績に 影響がみられます。

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向上、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306,254百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.9%(99.9%(注))となりました。

(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130,000百万円(1年内返済予定の長期借入金22,500百万円を含みます。)、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47.1%) となっています。

また、2020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8,882百万円、営業利益5,437百万円となり、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5,059百万円、当期純利益は5,058百万円となりました。

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、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く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3,832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□数(□)	出資総額	(百万円)	備考
千月口	<b>                                     </b>	増減	残高	増減	残高	1佣名
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□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□の追加発行を行いました。
- (注6) 1□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□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□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□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 $\Box$ 1 $\Box$ 1 $\Box$ 0つき5 $\Box$ 0の割合による投資 $\Box$ 0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、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く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3.832円となりました。

期営業期間	第33期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	第34期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	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
当期未処分利益総額	4,806,841千円	4,839,482千円	4,898,632千円	4,996,390千円	5,058,569千円
利 益 留 保 額	_	362千円	714千円	190千円	329千円
金銭の分配金総額	4,818,000千円	4,839,120千円	4,895,880千円	4,996,200千円	5,058,240千円
(1口当たり分配金)	(3,650円)	(3,666円)	(3,709円)	(3,785円)	(3,832円)
うち利益分配金総額	4,818,000千円	4,839,120千円	4,895,880千円	4,996,200千円	5,058,240千円
(1口当たり利益分配金)	(3,650円)	(3,666円)	(3,709円)	(3,785円)	(3,832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)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)
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	一千円	一千円	一千円	-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)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)
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	一千円	-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)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)

# 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、経済活動の再開とともに、徐々に改善していくとみられますが、世界的に新型コロナウイルス感染症拡大の影響が残るなかで、そのペースは緩やかなものに留まると考えられます。

不動産流通市場は、引き続き投資家の高い投資需要が継続しているため、当面の間は期待利回りが低水準で推移するものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による経済環境の変化に伴い、投資家の動向を注視する必要があると考えています。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、空室率の上昇に加え賃料の下落が予想されますが、好立地については、一定の稼働率が維持されるものと見込まれます。

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拡大の影響による訪日外国人客数の減少により厳しい状況が続くと予想されますが、各種政策により国内需要は緩やかに回復すると予想されます。

東京の高級賃貸住宅については、安定した需給環境を背景とし、引き続き、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、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。

# 投資法人の概況

#### 1. 出資の状況

			第33期 2018年9月30日現在	第34期 2019年3月31日現在	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	
発行	可能投	資□総	□数	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行	済投資	□の総	□数	1,320,000□	1,320,000□	1,320,000□	1,320,000□	1,320,000□
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	19,257人	18,059人	16,855人	17,110人	18,545人

# 2. 投資口に関する事項

当期末現在の発行済投資□の総□数に対し、保有する投資□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□数	発行済投資□の 総□数に対する 所有□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□	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	201,506□	15.27%
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	121,127□	9.18%
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	48,210□	3.65%
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	28,305□	2.14%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	15,010□	1.14%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R5AA	14,277□	1.08%
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	13,124□	0.99%
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□	0.99%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	12,650□	0.96%
合	合計		

# 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
血目(仅具	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

<sup>(</sup>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. 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。

氏名または名称
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
三井住友信託銀行株式会社
三井住友信託銀行株式会社
三井住友信託銀行株式会社
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
森トラスト・アセットマネジメント株式会社

<sup>(</sup>注) 三井住友信託銀行株式会社との特別口座の管理に関する一般事務委託契約は2020年6月9日付で終了しました。

# 投資法人の運用資産の状況

# 1. 本投資法人の資産の構成

次立の廷等	<u> </u>	第3 2020年3月		第37期 2020年9月30日現在			
資産の種類	地域区分	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)	134,827	40.9	134,246	40.8		
小 期 生	その他(注3)	23,985	7.3	23,921	7.3		
信託不動産	東京都心部 (注2)	113,487	34.5	113,262	34.4		
16式小割性	その他(注3)	35,046	10.6	34,824	10.6		
小	計	307,346	93.3	306,254	93.1		
そ0	つ他の資産	21,956	6.7	22,660	6.9		
資	<b>産総額計</b>	329,302	100.0	328,915	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	100,776	<sup>(注2)</sup> 95,697.03	(注3) 95,697.03	100.0	31.5	オフィスビル
O N ビ ル	39,123	20,654.60	20,654.60	100.0	非開示 (注4)	オフィスビル
紀尾井町ビル╚╧り	33,279	24,748.48	24,722.48	99.9	12.4	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,484	5,983.86	5,983.86	100.0	非開示 (注4)	商業施設
新橋駅前MTRビル	17,308	8,055.00	8,055.00	100.0	5.2	商業施設
ホテルオークラ神戸	15,977	72,246.86	72,246.86	100.0	7.0	ホテル
大 崎 M T ビ ル <sup>(注6)</sup>	13,019	<sup>(注2)</sup> 24,495.21	(注3) 24,495.21	100.0	4.1	オフィスビル
御堂筋MTRビル╚却	9,991	15,129.16	15,129.16	100.0	3.5	オフィスビル
イトーヨーカドー湘南台店	9,827	53,393.66	53,393.66	100.0	4.2	商業施設
広 尾 M T R ビ ル	8,375	4,946.36	4,946.36	100.0	2.3	オフィスビル
合 計	280,164	325,350.22	325,324.22	99.9	87.7	_

- (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」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) 「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4) [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5) 「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98.7%です。
- (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99.1%です。
- (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98.4%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)	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	<sup>(注2)</sup> 95,697.03	112,000	100,776
O N 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	33,600	39,123
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	33,279
大 崎 M T 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	16,500	13,019
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	10,600	9,991
広尾M T R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	8,375
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	8,930	6,661
新横浜T E C H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	7,570	6,887
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	40,200	32,484
新橋駅前M T Rビル	東京都港区新橋二丁目8番5号	不動産	8,055.00	22,500	17,308
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	9,827
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	7,206
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	2,620	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	17,300	15,977
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	4,010	3,141
	合 計		433,862.99	342,470	306,254

- (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 (2020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。

	(白 201)	第: 9年10月1日	36期 至 2020年	三3月31日)	(自 202		37期 至 2020年	9月30日)
不動産等の名称	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率(期末時点)(準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) (強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 (強1)
東京汐留ビルディング	1	100.0	2,795,000	31.5	1	100.0	2,795,000	31.5
O N ビ ル	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
紀尾井町ビル(建3)	33 (66)	99.9 (98.7)	1,106,796	12.5	34 (67)	99.9 (98.7)	1,102,437	12.4
大崎 M Tビル <sup>(注4)</sup>	1 (16)	100.0 (97.8)	353,844	4.0	1 (17)	100.0 (99.1)	365,335	4.1
御堂筋M T Rビル (注5)	1 (33)	100.0 (100.0)	309,043	3.5	1 (31)	100.0 (98.4)	311,671	3.5
広尾M T Rビル (注6)	8	100.0	199,220	2.2	8	100.0	204,734	2.3
天神プライム(注6)	16	100.0	249,702	2.8	15	100.0	253,051	2.8
新横浜T E C Hビル	10	100.0	352,618	4.0	10	100.0	355,592	4.0
渋谷フラッグ陰	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
新橋駅前M T Rビル	1	100.0	460,200	5.2	1	100.0	460,200	5.2
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	375,049	4.2	1	100.0	375,045	4.2
コーナン相模原西橋本店	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
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	625,605	7.1	1	100.0	625,435	7.0
パークレーンプラザ (注7)	16	92.9	105,290	1.2	18	100.0	105,594	1.2
合計(注8)	95 (175)	99.9 (99.8)	8,869,317	100.0	97 (176)	99.9 (99.9)	8,882,550	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) 「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3) 「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)「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7)「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8)「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	備考
付化貝座の性規		単価	金額	単価	金額	(千円)	佣气
金銭債権 (注)	1件	3,152	3,152	3,152	3,152	_	_
合 計	ı	ı	3,152	ı	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			工事	事予定金額(百万)	円)
名例 (所在)	目的	予定期間	総額	当期(第37期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
ONビル (東京都品川区)	高架水槽更新工事	自 2021年1月 至 2021年3月	27	_	_
ONビル (東京都品川区)	入退館システム更新工事	自 2021年1月 至 2021年3月	14	_	_
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	受変電設備更新工事	自 2020年10月 至 2020年10月	70	_	_
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	上水槽更新工事	自 2020年9月 至 2020年10月	15	_	_
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	13	_	_
大崎MTビル (東京都品川区)	蓄電池設備更新工事	自 2021年2月 至 2021年2月	13	_	_
大崎MTビル (東京都品川区)	受変電設備更新工事	自 2021年2月 至 2021年2月	12	_	_
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	防災設備更新工事	自 2021年2月 至 2021年3月	32	_	_
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	防災設備更新工事	自 2021年2月 至 2021年3月	12	_	_
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1月 至 2021年1月	35	_	_
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 2021年1月 至 2021年2月	16	_	_
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	宴会場間仕切更新工事	自 2020年8月 至 2020年11月	89	_	_

# 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)
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 2020年5月 至 2020年6月	11
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	上水・雑用水槽更新工事	自 2020年6月 至 2020年9月	41
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	防災設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年5月	39
その他	機能更新等	自 2020年4月 至 2020年9月	124
	合計		216

# 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33期       第34期       第35期         自 2018年4月1日       自 2018年10月1日       自 2019年4月1日         至 2018年9月30日       至 2019年3月31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	
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当 期 積 立 額	253	408	330	590	216
当期積立金取崩額	253	408	330	590	216
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)

36

		(1 = 113)		
項目	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		
(a) 資 産 運 用 報 酬	348,561	341,890		
(b) 資 産 保 管 手 数 料	13,104	13,111		
(c) 一 般 事 務 委 託 手 数 料	47,193	47,919		
(d) 役 員 報 酬	3,600	3,600		
(e) そ の 他 費 用	45,256	47,105		
合 計	457,716	453,626		

# 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
	株式会社みずほ銀行	2019.4.12	2,000	_	_	_			
	株式会社西日本シティ銀行	2019.8.30	1,500	_		_	_	_	_
右	株式会社りそな銀行	2019.8.30	1,000	_		_			
短期	株式会社三井住友銀行	2019.10.11	5,500	5,500	0.19	2020.10.9			
借	株式会社りそな銀行	2019.10.18	500	500	0.19	2020.10.16			無担保
入金	株式会社みずほ銀行	2020.4.10 - 2,000 0.19 2021.4.9 期	期限一括	(注)	無保証				
並	株式会社三菱UFJ銀行	2020.4.24	-	4,000	0.19	2021.4.23			変動金利
	株式会社りそな銀行	2020.8.31	ı	1,000	0.18	2021.8.31			
	小計	_	10,500	13,000	ı	_	_	ı	_
	三井住友信託銀行株式会社	2015.4.13	4,000	_	l	ı			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013.4.24	4,000	_	l	ı			
長	株式会社三菱UFJ銀行	2013.8.30	3,000	_	_	_	_	_	_
長期借入	日本生命保険相互会社	2015.8.31	500	_	I	ı			
乙	日本生命保険相互会社	2015.9.30	1,000	_	I	ı			
金	株式会社三井住友銀行	2013.10.11	3,000	3,000	1.09	2020.10.9			無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2017.12.26	1,000	1,000	0.34	2020.12.25	期限一括	(注)	無保証
	株式会社みずほ銀行	2018.1.19	1,000	1,000	0.32	2021.1.19			固定金利

	区分	/#3.5	当期首残高	当期末残高	平均利率	\C\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>	\_\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>	/±×>	14.
	借入先	┪の一番の日	(百万円)	(百万円)	(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社日本政策投資銀行	2018.1.19	500	500	0.32				
-	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	2016.3.31	1,500	1,500	0.30				
	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	2018.4.13	2,500	2,500	0.34				
	株式会社りそな銀行	2016.4.22	1,000	1,000	0.28				
	株式会社りそな銀行	2016.5.31	500	500	0.28				
	株式会社みずほ銀行	2018.8.30	500	500	0.35				
	株式会社みずほ銀行	2017.8.31	1,500	1,500	0.37				
	株式会社みずほ銀行	2016.8.31	1,000	1,000	0.34				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014.10.1	1,500	1,500	0.89				
	株式会社三井住友銀行	2014.12.26		1,000		2021.12.24			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.12.26		1,000		2021.12.24			
	株式会社あおぞら銀行	2014.12.26		500		2021.12.24			
	株式会社三井住友銀行	2018.1.19	2,500	2,500		2022.1.19			
	株式会社みずほ銀行	2018.1.19	500	500	0.38				
	株式会社福岡銀行	2017.1.31	2,000	2,000	0.47				
	株式会社日本政策投資銀行	2015.2.27	3,000	3,000	0.84				
	株式会社三井住友銀行	2018.2.28	1,500	1,500	0.42				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.2.28	500	500	0.42				
	第一生命保険株式会社	2017.2.28	500	500	0.45				
	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			
長	株式会社足利銀行	2017.4.24	1,000	1,000	0.44	2022.4.22			4EE+EZ/€
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015.4.30	2,000	2,000	0.80	2022.4.28	#11781	(注)	無担保無保証
λ	三井住友信託銀行株式会社	2018.8.30	500	500	0.43		别似一拍	(注)	固定金利
金	三井住友信託銀行株式会社	2017.8.31	3,500	3,500	0.44	2022.8.31			回た並们
	三井住友信託銀行株式会社	2016.8.31	2,000	2,000	0.40				
	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				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.2.28	2,500	2,500 2,000	0.49				
	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2018.2.28		1,000	0.49				
	<u>ニガ任及信託銀行株式会社</u> みずほ信託銀行株式会社	2016.2.29	1,000 1,000	1,000	0.45				
	株式会社みずほ銀行	2016.2.29	3,500	3,500	0.43	2023.4.12			
	株式会社福岡銀行	2016.4.12	1,000	1,000	0.47				
	株式会社西日本シティ銀行	2018.4.24	500	500	0.43				
		2016.4.24	1,500	1,500		2023.4.24			
	株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行	2018.8.31	1,000	1,000		2023.8.31			
	株式会社りそな銀行	2016.8.31	1,000	1,000		2023.8.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.8.31	500	500		2023.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2017.9.29	500	500		2023.0.31			
	株式会社りそな銀行	2016.10.18		1,000		2023.10.18			
	株式会社みずほ銀行	2019.8.30	3,000	3,000	0.40				
	株式会社日本政策投資銀行	2017.2.28	1,500	1,500		2024.2.29			
	株式会社あおぞら銀行	2016.3.11	2,000	2,000		2024.2.29			
	信金中央金庫	2018.3.19	2,000	2,000	0.57				
	株式会社日本政策投資銀行	2019.4.11	2,000	2,000		2024.3.13			
	株式会社みずほ銀行	2019.4.11	1,000	1,000		2024.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2018.4.24	3,000	3,000		2024.4.11			
	株式会社福岡銀行	2018.5.31	1,000	1,000		2024.4.24			
	株式会社西日本シティ銀行	2019.12.26		500		2024.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2018.1.19	1,500	1,500		2025.1.17			
	トレナハヤーゴェンシュの部(一)	2010.1.13	1,500	1,500	0.50	2020.1.1/			

	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
	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				
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.4.13	-	4,000	0.37	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			
	株式会社三井住友銀行	2019.2.28	1,000	1,000	0.52	2026.2.27			無担保無保証固定金利
	日本生命保険相互会社	2020.9.30	_	500	0.36	2026.3.31			
	株式会社あおぞら銀行	2018.4.24	500	500	0.72	2026.4.24			
長	株式会社日本政策投資銀行	2019.8.30	1,000	1,000	0.33	2026.8.31			
期	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	_	1,000	0.41	2026.8.31	期限一括	(注)	
長期借品	株式会社七十七銀行	2019.8.30	500	500	0.31	2026.8.31	州似 10		
入金	三井住友海上火災保険株式会社	2020.9.30	_	500	0.39	2026.9.30			
777	株式会社福岡銀行	2019.12.26	500	500		2026.12.25			
	株式会社りそな銀行	2019.12.26		500	0.56	2026.12.25			
	農林中央金庫	2020.2.28	3,000	3,000	0.38				
	住友生命保険相互会社	2019.12.26	500	500	0.59				
	農林中央金庫	2019.8.30	1,500	1,500	0.38				
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	_	1,500	0.48				
	株式会社りそな銀行	2020.8.31	_	500	0.48				
	住友生命保険相互会社	2019.8.30	500	500	0.38				
	株式会社日本政策投資銀行	2020.3.12	1,000	1,000	0.43				
	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	0.54				
	株式会社新生銀行	2020.8.31	_	1,000	0.53	2028.8.31			
	小計	_	132,500	,	_	_	-	_	
	合 計	_	143,000	143,000	_	_	_	_	

<sup>(</sup>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10回無担保投資法人債	2018.6.21	3,000	3,000	0.01	2021.2.26		(注1)	
第11回無担保投資法人債	2019.2.22	3,000	3,000	0.07	2022.2.22		(注3)	
第12回無担保投資法人債	2020.2.20	4,000	4,000	0.10	2023.2.20	期限一括	(注4)	(注2)
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	_	12,000	12,000	_	_	_	_	_

- (注1) 既存借入金の返済資金に充当しています。 (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7回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。 (注4) 第8回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。 (注5) 第2回無担保投資法人債の償還資金に充当しています。 (注6) 第4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。

# 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

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

	支払手数料等	利害関係人等との取引の内訳	(注1)	総額に対する割合
区分	総額(A) (千円)	支払先	支払金額(B) (千円)	(B/A) (%)
損害保険料	19,283	森トラスト保険サービス株式会社	11,211	58.1
建物管理委託料	400,243	森トラスト株式会社	4,483	1.1
施設使用料	170	森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式 会社	170	100.0

<sup>(</sup>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。

森トラスト株式会社 253千円

森トラスト・ビルマネジメント株式会社 8,954千円

# 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」、「II. 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
2020年4月28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。
2020年7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。

## 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。

<sup>(</sup>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。

# Ⅱ. 貸借対照表

(単位:千円)

		(単位:千円)
	前期(ご参考) (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,802,219	19,446,362
信託現金及び信託預金	2,977,817	2,835,490
営業未収入金	50,066	249,460
未収入金	10,642	_
前払費用	34,537	71,739
その他	4,213	685
流動資産合計	21,879,495	22,603,738
固定資産		
有形固定資産		
建物	40,275,524	40,393,268
減価償却累計額	△18,241,656	△18,999,215
建物 (純額)	22,033,867	21,394,053
構築物	571,395	571,395
減価償却累計額	△531,310	△531,981
構築物(純額)	40,084	39,414
機械及び装置	152,086	152,086
減価償却累計額	△115,664	△117,834
機械及び装置(純額)	36,421	34.251
工具、器具及び備品	103,633	104,935
減価償却累計額	△74,426	△77,296
工具、器具及び備品(純額)	29,207	27.639
十批	136,672,529	136,672,529
信託建物	<b>*</b> 1 28,002,980	<b>*1</b> 28.087.602
減価償却累計額	△10,467,369	△11,006,973
信託建物(純額)	17,535,611	17,080,629
信託構築物	125.153	125.323
減価償却累計額	△102,688	△104,090
信託構築物(純額)	22,464	21,233
信託機械及び装置	7,693	7,693
減価償却累計額	△3.020	△3,264
信託機械及び装置(純額)	4,673	4,429
信託工具、器具及び備品	81,051	94,007
減価償却累計額	△49,448	△53,549
信託工具、器具及び備品(純額)	31,602	40,458
信託土地	130,939,930	130,939,930
有形固定資産合計	307.346.392	306.254.568
無形固定資産	307,340,372	300,234,300
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産	240	240
差入保証金	10,000	10,000
左八体証並 長期前払費用	17,683	6,622
を別的な質用である。その他には、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで	·	-
	3,602	3,602
投資その他の資産合計	31,285	20,225
固定資産合計	307,377,918	306,275,033
繰延資産 	AF AC 1	26 401
投資法人債発行費	45,461	36,481
<b>繰延資産合計</b>	45,461	36,481
資産合計	329,302,876	328,915,253

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2020年3月31日)	(202	当期 0年9月30日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	247,690		174,498
短期借入金	10,500,000		13,000,000
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	23,000,000		22,500,000
未払金	550,927		143,117
未払費用	459,108		447,663
未払配当金	9,206		8,691
未払法人税等	606		947
未払消費税等	324,346		283,190
前受金	1,505,216		1,519,814
預り金	1,619		322
流動負債合計	39,598,721		41,078,244
固定負債			
投資法人債	9,000,000		9,000,000
長期借入金	109,500,000		107,500,000
預り敷金及び保証金	9,747,760		9,809,617
信託預り敷金及び保証金	902,342		911,177
繰延税金負債	493,173		493,156
固定負債合計	129,643,276		127,713,950
負債合計	169,241,998		168,792,195
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	4 074 447		4 07 4 4 4 7
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(△)	4,996,390		5,058,569
剰余金合計	6,070,837		6,133,017
投資主資本合計	160,060,877	***	160,123,057
純資産合計	<b>*3</b> 160,060,877	*3	160,123,057
負債純資産合計	329,302,876		328,915,253

# Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

# Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

計解 (ご参考) (豊 2019年10月1日 至 2020年9月30日)         当期 (皀 2020年9月30日)           営業収益 (資育事業収入 さの他賃貸事業収入 を利用         ※1         8.574,620 ※1         ※1         8.613,153 294,696 ※1         269,397 2					(単位:干円)
営業収益 賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 営業収益合計       ※1       8,574,620 ※1       ※1       8,613,153 29,397         営業収益合計 賃貸事業費用 賃貸事業費用 賃貸事業費用 賃貸事業費用       ※1       3,013,543 348,561       ※1       2,991,735 341,890         資産保管手数料 行りま務委託手数料       13,104 47,193 47,919       13,111 47,193 47,919       47,919 47,105       47,919 3,600 3,600 3,600 3,600 600 3,600 600 600 600 600 600 600 600 600 600					
賃貸事業収入     ※1     8,574,620     ※1     8,613,153       その他賃貸事業収入     ※1     294,696     ※1     269,397       営業収益合計     8.869,317     8.882,550       営業費用     ※1     3,013,543     ※1     2,991,735       資産運用報酬     348,561     341,890       資産保管手数料     13,104     13,111       一般事務委託手数料     47,193     47,919       役員報酬     3,600     3,600       その他営業費用     45,256     47,105       営業利益     5,398,058     5,437,189       営業利益     5,398,058     5,437,189       営業外社益     97     103       未払分配金戻入     961     1,264       受取保険金     10,642     221       営業外収益合計     11,701     1,589       営業外費用     383,678     355,373       投資法人債利息     12,405     13,985       投資法人債発行費償却     9,023     8,980       その他     8,334     1,112       営業外費用合計     413,442     379,452       経常利益     4,996,317     5,059,326       税力削     4,996,317     5,059,326       法人税等合計     620     961       法人税等自計     620     961       法人税等合計     620     今61       法人税等自計     621     946		至 2020	0年3月31日)	至 2020	0年9月30日)
その他賃貸事業収入 営業収益合計     ※1     294,696     ※1     269,397       営業財用     8,869,317     8,882,550       賃貸事業費用     ※1     3,013,543     ※1     2,991,735       資產雇用報酬     348,561     341,890       資産保管主数料     13,104     13,111       一般事務委託手数料     47,193     47,919       役員報酬     3,600     3,600       その他営業費用     45,256     47,105       営業財益計     3,471,259     3,445,361       営業外政益     97     103       未払分配金戻入     961     1,264       受取保険金     10,642     221       営業外費用     383,678     355,373       投資法人債利息     12,405     13,985       投資法人債廃行費償却     9,023     8,980       その他     8,334     1,112       営業外費用合計     413,442     379,452       経常利益     4,996,317     5,059,326       校別前当期終利益     4,996,317     5,059,326       法人税等高計     620     962       法人税等高計     641     946       当期終赵利益     4,995,675     5,058,379       前期緩越利益     4,995,675     5,058,379       前期緩越利益     4,995,675     5,058,379       前期線越利益     4,995,675     5,058,379	営業収益				
警樂収益合計     8,869,317     8,882,550       營業費用     **1     3,013,543     **1     2,991,735       資產運用報酬     348,561     341,890       資產保管手数料     13,104     13,111       一般事務委託手数料     47,193     47,919       役員報酬     3,600     3,600       その他営業費用     45,256     47,105       營業利益     5,398,058     5,437,189       營業外収益     97     103       未払分配金戻入     961     1,264       受取保険金     10,642     221       営業外収益合計     11,701     1,589       営業外費用     383,678     355,373       投資法人債利息     12,405     13,985       投資法人債利行費償却     9,023     8,980       その他     8,334     1,112       營業外費用合計     413,442     379,452       経常利益     4,996,317     5,059,326       稅月前当期納利益     4,996,317     5,059,326       法人稅、住民稅及び事業稅     620     962       法人稅、青調整額     20     △16       法人稅等調整額     20     △16       法人稅等調整額     20     △16       法人稅等調整額     4,995,675     5,058,379       前期線越利益     7,14     190		<b>*</b> 1	8,574,620	<b>%</b> 1	8,613,153
營業費用       ※1       3,013,543       ※1       2,991,735         資產運用報酬       348,561       341,890         資產保管于数料       13,104       13,111         一般事務委託手数料       47,193       47,919         役員報酬       3,600       3,600         その他営業費用       45,256       47,105         營業利益       5,398,058       5,437,189         營業外收益       97       103         業人分配金尺入       961       1,264         受取保険金       10,642       221         営業外費用       383,678       355,373         投資法人債利息       12,405       13,985         投資法人債利息       12,405       13,985         投資法人債利利息       9,023       8,980         その他       8,334       1,112         營業外費用合計       413,442       379,452         経帯社社       4,996,317       5,059,326         税引削期納利益       4,996,317       5,059,326         社人稅等團營       620       962         法人稅等團營       641       946         当期純利益       4,995,675       5,058,379         前期繰耗利益       4,995,675       5,058,379         前期繰耗利益       4,995,675       5,058,379         前期繰耗利益 <td>その他賃貸事業収入</td> <td><u>*1</u></td> <td>294,696</td> <td><b>*</b>1</td> <td>269,397</td>	その他賃貸事業収入	<u>*1</u>	294,696	<b>*</b> 1	269,397
賃貸事業費用 資産連用報酬 資産運用報酬 資産保管手数料 一般事務委託手数料 役員報酬 その他営業費用 登業費用合計 登業外域 受取利息 支払利息 支払利息 支払利息 支払利息 投資法人債利息 その他 党業外費用合計 支払利息 支払利息 投資法人債利息 その他 党業外費用合計 支払利息 投資法人債利息 表別	営業収益合計		8,869,317		8,882,550
資産雇用報酬348.561341.890資産保管手数料13,10413,111一般事務委託手数料47,19347,919役員報酬3,6003,600その他営業費用45,25647,105営業費用合計3,471,2593,445,361営業外収益5,398.0585,437,189営業外収益97103未払分配金戻入9611,264受取収験金10,642221営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民稅及び事業税620962法人税等自計49631当期純利益4,995,6755,058,379前期機越利益4,995,6755,058,379前期機越利益4,995,6755,058,379	営業費用				
資産保管手数料13,10413,111一般事務委託手数料47,19347,919役員報酬3,6003,600その他営業費用45,25647,105営業利益5,398,0585,437,189営業外収益97103麦取利息97103未払分配金戻入9611,264受取保険金10,642221営業外費用221383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,985その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民稅及び事業稅620962法人税、住民稅及び事業稅620962法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期線裁利益4,995,6755,058,379前期線裁利益4,995,6755,058,379	賃貸事業費用	<b>*</b> 1	3,013,543	<b>%</b> 1	2,991,735
一般事務委託手数料 役員報酬 その他営業費用 営業費用合計 営業利益 受取利息 素払分配金戻入 受取保険金 営業外収益合計 営業外費用 支払利息 支払利息 支払利息 支払利息 支数利息 等別方式 (債務行費償却 その他 営業外債益 受取利息 表の他 受職分費用合計 会 投資法人債務行費償却 その他 営業外費用 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 会 人工 人工 会 人工 人工 会 人工 会 人工<	資産運用報酬		348,561		341,890
役員報酬3,6003,600その他営業費用45,25647,105営業費用合計3,471,2593,445,361営業利益5,398,0585,437,189営業外収益97103未払分配金戻入9611,264受取保険金10,642221営業外収益合計11,7011,589営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民稅及び事業税620962法人税、住民稅及び事業税620962法人税等副整額20△16法人税等同點額4,995,6755,058,379前期繰越利益4,995,6755,058,379前期繰越利益4,995,6755,058,379前期繰越利益4,995,6755,058,379	資産保管手数料		13,104		13,111
その他営業費用 営業費用合計45,256 3,447,1259 5,398,05847,105 3,445,361営業利収益 受取利息 受取保険金 営業外収益合計97 103 10,642 221 221 営業外費用 支払利息 支払利息 投資法人債利息 その他 名の人 名の人 	一般事務委託手数料		47,193		47,919
営業費用合計3,471,2593,445,361営業利益5,398,0585,437,189営業外収益97103未払分配金戻入9611,264受取保険金10,642221営業外収益合計11,7011,589営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税、管民税及び事業税620962法人税等高計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	役員報酬		3,600		3,600
営業利益5,398,0585,437,189営業外収益97103乗払分配金戻入9611,264受取保険金10,642221営業外収益合計11,7011,589営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債養行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	その他営業費用		45,256		47,105
営業外収益       97       103         未払分配金戻入       961       1,264         受取保険金       10,642       221         営業外収益合計       11,701       1,589         営業外費用       383,678       355,373         投資法人債利息       12,405       13,985         投資法人債発行費償却       9,023       8,980         その他       8,334       1,112         営業外費用合計       413,442       379,452         経常利益       4,996,317       5,059,326         税引前当期純利益       4,996,317       5,059,326         法人税、住民税及び事業税       620       962         法人税等調整額       20       △16         法人税等合計       641       946         当期純利益       4,995,675       5,058,379         前期繰越利益       714       190	営業費用合計		3,471,259		3,445,361
受取利息97103未払分配金戻入9611,264受取保険金10,642221営業外収益合計11,7011,589営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	営業利益		5,398,058		5,437,189
未払分配金戻入9611,264受取保険金10,642221営業外収益合計11,7011,589営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	営業外収益				
受取保険金10,642221営業外収益合計11,7011,589営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民稅及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	受取利息		97		103
営業外収益合計11,7011,589営業外費用383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	未払分配金戻入		961		1,264
営業外費用支払利息383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	受取保険金		10,642		221
支払利息383,678355,373投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	営業外収益合計		11,701		1,589
投資法人債利息12,40513,985投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	営業外費用				
投資法人債発行費償却9,0238,980その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	支払利息		383,678		355,373
その他8,3341,112営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	投資法人債利息		12,405		13,985
営業外費用合計413,442379,452経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	投資法人債発行費償却		9,023		8,980
経常利益4,996,3175,059,326税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	その他		8,334		1,112
税引前当期純利益4,996,3175,059,326法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	営業外費用合計		413,442		379,452
法人税、住民税及び事業税620962法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	経常利益		4,996,317		5,059,326
法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	税引前当期純利益		4,996,317		5,059,326
法人税等調整額20△16法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	法人税、住民税及び事業税		620		962
法人税等合計641946当期純利益4,995,6755,058,379前期繰越利益714190	法人税等調整額		20		
前期繰越利益 714 190	法人税等合計		641		946
前期繰越利益 714 190	当期純利益		4,995,675		5,058,379

#### 前期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本						
		剰余金					
	出資総額	任意積	立金	当期未処分利益		投資主資本	純資産合計
	山東心识	圧縮積立金	任意積立金 合計	又は当期未処理 損失 (△)	剰余金合計	合計	
当期首残高	153,990,040	1,072,409	1,072,409	4,898,632	5,971,042	159,961,082	159,961,082
当期変動額							
圧縮積立金の積立		2,037	2,037	△2,037	_	_	_
剰余金の配当				△4,895,880	△4,895,880	△4,895,880	△4,895,880
当期純利益				4,995,675	4,995,675	4,995,675	4,995,675
当期変動額合計	_	2,037	2,037	97,757	99,795	99,795	99,795
当期末残高	153,990,040	1,074,447	1,074,447	4,996,390	6,070,837	160,060,877	160,060,877

#### 当期(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位:千円)

							(半位・1円)
投資主資本							
			剰	余金			
	出資総額	任意程	責立金	当期未処分利益		投資主資本	純資産合計
	山東水路	圧縮積立金	任意積立金 合計	又は当期未処理 損失 (△)	剰余金合計	合計	
当期首残高	153,990,040	1,074,447	1,074,447	4,996,390	6,070,837	160,060,877	160,060,877
当期変動額							
剰余金の配当				△4,996,200	△4,996,200	△4,996,200	△4,996,200
当期純利益				5,058,379	5,058,379	5,058,379	5,058,379
当期変動額合計	_	_		62,179	62,179	62,179	62,179
当期末残高	153,990,040	1,074,447	1,074,447	5,058,569	6,133,017	160,123,057	160,123,057

# 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	1415 ( 84) +0	
期別	前期(ご参考)	当期
項目	(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
1. 固定資産の減価償却	有形固定資産(信託財産を含みます。)	有形固定資産(信託財産を含みます。)
の方法	定額法を採用しています。	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	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。	下のとおりです。
	建物 3~47年	建物 3~47年
	構築物 2~45年	構築物 2~45年
	機械及び装置 2~17年	機械及び装置 2~17年
	工具、器具及び備品 2~18年	工具、器具及び備品 2~18年
	無形固定資産	無形固定資産
	定額法を採用しています。	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	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	償還までの期間にわたり定額法により償却
	しています。	しています。
3. 収益及び費用の計上	固定資産税等の処理方法	固定資産税等の処理方法
基準	保有する不動産にかかる固定資産税、都市	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	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	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	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。	採用しています。
4. 不動産等を信託財産	保有する不動産等を信託財産とする信託受	保有する不動産等を信託財産とする信託受
とする信託受益権に	益権については、信託財産内の全ての資産及	益権については、信託財産内の全ての資産及
関する会計処理方針	び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収	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。	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	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	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	借対照表において区分掲記することとしてい
	ます。	ます。
	(1) 信託現金及び信託預金	(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	(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	置、信託工具、器具及び備品、信託土地
	(3) 信託預り金	(3) 信託預り金
	(4) 信託預り敷金及び保証金	(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	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。	方式を採用しています。

# 〔貸借対照表に関する注記〕

(5-(10)-3/11/2/(-170)	·===			
期別項目		(ご参考) 年3月31日)		当期 <b></b> 19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		F段を確保することを主た 限行と特殊当座借越契約を 20,000,000千円 - 20,000,000千円		段を確保することを主た 銀行と特殊当座借越契約を 20,000,000千円 - 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	前期(ご参考)		当期	
項目	120.12	20年3月31日)	(自 2020年4月1日 至 202	0年9月30日)
1. 不動産賃貸事業損益	A. 不動産賃貸事業収益	, -, 55 ,	A. 不動産賃貸事業収益	- 1 - 7 - 0 - 1
の内訳	/ · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		/ · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
271 JUL	家賃	8,208,106	家賃	8,246,811
	共益費	242.905	共益費	242,733
	土地賃貸収益	123,609	土地賃貸収益	123,609
	計	8,574,620	計	8,613,153
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	駐車場使用料	86,917	駐車場使用料	83,574
	付帯収益	169,312	付帯収益	153,678
	解約違約金	7,020	解約違約金	_
	その他収益	31,446	その他収益	32,145
	計	294,696	計	269,397
	不動産賃貸事業収益合計	8,869,317	不動産賃貸事業収益合計	8,882,550
	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	389,626	管理業務費	401,638
	水道光熱費	211,610	水道光熱費	205,263
	公租公課	946,759	公租公課	966,633
	損害保険料	19,258	損害保険料	19,283
	修繕費	127,149	修繕費	65,756
	減価償却費	1,292,269	減価償却費	1,308,619
	その他費用	26,869	その他費用	24,540
	不動産賃貸事業費用合計	3,013,543	不動産賃貸事業費用合計	2,991,735
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,855,774	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,890,815

# 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別項目	前期(る	工参考)	当期		
	(自 2019年10月1日	至 2020年3月31日)	(自 2020年4月1日 至 2020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 発行済投資□の総□数	10,000,000□ 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) (2020年3月31日)		当期 (2020年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
延税金負債の発生の	未払事業税損金不算入額	0	未払事業税損金不算入額	17
主な原因別内訳	繰延税金資産合計	0	繰延税金資産合計	17
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	_
	圧縮積立金	493,173	圧縮積立金	493,173
	繰延税金負債合計	493,173	繰延税金負債合計	493,173
	(繰延税金負債の純額)	493,173	(繰延税金負債の純額)	493,156
2. 法定実効税率と税効	法定実効税率	31.46%	法定実効税率	31.46%
果会計適用後の法人	(調整)		(調整)	
税等の負担率との差	支払分配金の損金算入額	△31.46%	支払分配金の損金算入額	△31.45%
異の原因となった主	その他	0.01%	その他	0.01%
な項目別の内訳	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

#### 〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2019年10月1日 至 2020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

2020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	18,802,219	18,802,219	_
(2) 信託現金及び信託預金	2,977,817	2,977,817	_
資産合計	21,780,036	21,780,036	_
(1) 短期借入金	10,500,000	10,500,000	_
(2) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,992,949	△7,050
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	23,033,692	33,692
(4) 投資法人債	9,000,000	9,089,275	89,275
(5) 長期借入金	109,500,000	109,818,821	318,821
(6) 預り敷金及び保証金	4,177,269	4,122,374	△54,894
(7) 信託預り敷金及び保証金	249,956	241,974	△7,982
負債合計	159,427,225	159,799,087	371,861

#### (注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

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。

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 現り敷金及び保証金、「GLEIRY 教証及び保証金に 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5,570,491千円、信託預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上 額652,386千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	18,802,219	_	_	_	_	_
信託現金及び信託預金	2,977,817	-	_	_	-	_

#### (注3) 借入金及が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	10,500,000	_	_	_	_	_
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	23,000,000	ı	_	_	ı	_
投資法人債	_	3,000,000	4,000,000	_		2,000,000
長期借入金	_	26,500,000	25,500,000	19,000,000	17,000,000	21,500,000

#### 当期(自 2020年4月1日 至 2020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。

**頭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

2020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	19,446,362	19,446,362	_
(2) 信託現金及び信託預金	2,835,490	2,835,490	_
資産合計	22,281,852	22,281,852	_
(1) 短期借入金	13,000,000	13,000,000	_
(2) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,996,163	△3,836
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	22,527,354	27,354
(4) 投資法人債	9,000,000	9,122,420	122,420
(5) 長期借入金	107,500,000	108,074,206	574,206
(6) 預り敷金及び保証金	4,222,805	4,182,987	△39,817
(7) 信託預り敷金及び保証金	249,956	243,864	△6,092
負債合計	159,472,761	160,146,995	674,234

#### (注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

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。

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5,586,811干円、信託預り敷金及び保証金のうち貸借対照表計上 額661,220千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	19,446,362	_	_	_	_	_
信託現金及び信託預金	2,835,490	-	_	_		_

# V. 注記表

#### (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	13,000,000	_	_	_	_	_
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	22,500,000	_	_	_	_	_
投資法人債	_	3,000,000	4,000,000	_	_	2,000,000
長期借入金	_	31,500,000	18,000,000	16,500,000	20,000,000	21,500,000

#### 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2019年10月1日 至 2020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2020 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		当期末時価		
用壓	当期首残高	当期増減額	当期末残高	一
オフィスビル	219,738,493	△811,773	218,926,719	257,230,000
商業施設	69,216,890	△69,448	69,147,442	85,530,000
その他	19,092,855	179,375	19,272,230	21,010,000
合計	308,048,239	△701,846	307,346,392	363,770,000

- (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2020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					
用逐	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	6,173,729	2,329,861	3,843,867			
商業施設	1,964,692	337,564	1,627,128			
その他	730,895	346,117	384,778			
合計	8,869,317	3,013,543	5,855,774			

(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 2020年4月1日 至 2020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2020 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
用壓	当期首残高	当期増減額	当期末残高	当别不时间
オフィスビル	218,926,719	△812,049	218,114,670	235,640,000
商業施設	69,147,442	△126,601	69,020,840	85,520,000
その他	19,272,230	△153,173	19,119,057	21,310,000
合計	307,346,392	△1,091,824	306,254,568	342,470,000

- (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2020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					
<b>州</b> 巫	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	6,188,515	2,339,969	3,848,545			
商業施設	1,963,006	318,195	1,644,811			
その他	731,029	333,570	397,458			
合計	8,882,550	2,991,735	5,890,815			

<sup>(</sup>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 2019年10月1日 至 2020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 役員の兼任等	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	本トラフト供	<i>†</i> >1	なし	不動産の	不動産の	3,142,011	営業未収入金 前受金	7,730 512,416
の子会社		40	40	賃貸	賃貸	3,142,011	預り敷金 及び保証金	890,555
<b>容</b> 帝/P.答	□₩☆≒煙軽			資産保管、	長期借入金 の返済	3,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	5,500,000
会社	資産保管   三井住友信託   なし なし なし は (根) は (は) なし は (は) は (は	なし	なし 一般事務、 資金の借入	長期借入金 の借入	3,000,000	長期借入金	13,500,000	
					利息の支払	58,069	未払利息	20,983

- (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 2020年4月1日 至 2020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 役員の兼任等		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
その他の				不動産の	不動産の		営業未収入金 前受金	1,703 512.416
関係会社の子会社	森トラスト㈱	なし	し なし ! '	賃貸	賃貸	3,160,710	預り敷金 及び保証金	1,002,744
資産保管	三井住友信託			資産保管、	長期借入金 の返済	4,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,500,000
会社	銀行㈱	70		一般事務、 資金の借入	長期借入金 の借入	4,000,000	長期借入金	17,500,000
					利息の支払	53,952	未払利息	15,336

- (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)	빌	<b>á期</b>				
(自 2019年10月1日 至	至 2020年3月31日)	(自 2020年4月1日	至 2020年9月30日)				
1□当たり純資産額	121,258円	1□当たり純資産額	121,305円				
1口当たり当期純利益	3,784円	1□当たり当期純利益	3,832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	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□数で除することにより算定	しています。	投資□数で除することにより算	<b>章定しています。</b>				
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、	また、潜在投資□調整後1□	]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。	潜在投資口がないため記載して	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

)	10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)	当期							
		(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)							
	当期純利益 (千円)	4,995,675	5,058,379							
	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)	4,995,675	5,058,379							
	期中平均投資□数(□)	1,320,000	1,320,000							

#### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考)	当期		
(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	(自 2020年4月1日 至 2020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。		

52

# VII. 会計監査人の監査報告書

# VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
I. 当期未処分利益	4,996,390,036	5,058,569,966
Ⅱ. 分配金の額	4,996,200,000	5,058,240,000
(投資□1□当たり分配金の額)	(3,785)	(3,832)
Ⅲ. 次期繰越利益	190,036	329,966
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4,996,200,000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5,058,240,000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。

#### 独立監査人の監査報告書

2020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

指定有限責任社員 業務執行社員



指定有限責任社員 業務執行社員



#### 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2020年4月1日から2020年9月30日までの 第37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。

# Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

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

	前期	
	(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当期 (自 2020年4月1日 至 2020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	4,996,317	5,059,326
減価償却費	1,292,269	1,308,619
投資法人債発行費償却	9,023	8,980
受取利息	△97	△103
支払利息	396,084	369,359
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,154	△199,394
営業未払金の増減額 (△は減少)	19,413	△42,915
未払消費税等の増減額(△は減少)	152,119	△41,156
前受金の増減額 (△は減少)	12,280	14,597
その他	5,685	△20,148
小計	6,885,250	6,457,165
利息の受取額	97	103
利息の支払額	△427,023	△373,925
法人税等の支払額	△1,043	△621
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,457,281	6,082,720
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	△32,240	△157,457
信託有形固定資産の取得による支出	△129,018	△467,146
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,518	△52,452
預り敷金及び保証金の受入による収入	156,252	81,467
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,961	△6,462
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	18,536	17,860
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,951	△584,189
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)	5,500,000	2,500,000
長期借入れによる収入	15,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△20,500,000	△12,500,000
投資法人債の発行による収入	4,000,000	_
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	△18,383	_
分配金の支払額	△4,896,048	△4,996,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,914,432	△4,996,715
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,532,898	501,816
現金及び現金同等物の期首残高	20,247,138	21,780,036
現金及び現金同等物の期末残高	21,780,036	22,281,852

<sup>(</sup>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	前期	当期
項目	(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	(自 2020年4月1日 至 2020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)

		( ) )   )		(11=113)
期別	前期		当期	
項目	(自 2019年10月1日 至 202	20年3月31日)	(自 2020年4月1日 至 1	2020年9月30日)
現金及び現金同等物の期	(2020年3月31日現在)		(2020年9月30日現在)	
末残高と貸借対照表に記	現金及び預金	18,802,219	現金及び預金	19,446,362
載されている科目の金額	信託現金及び信託預金	2,977,817	信託現金及び信託預金	2,835,490
との関係	現金及び現金同等物	21,780,036	現金及び現金同等物	22,281,852

#### ■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)	11	月	12月	1月	2月	3月
決算発表		● 3月	期決算発表						9月期決	中算発表			
分配金支払			● 3月	期分配金支払	4開始	決算月				● 9月	期分配金支払	<b>」開始</b>	決算月
資産運用報告			● 3月	期資産運用幸	股告発送					● 9月	期資産運用幸	g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