

平成 23 年 7 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 9 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東証
 コー ド 番 号 3234 U R L <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代 表 者 執行役員 磯部 英之

資 産 運 用 会 社 名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 磯部 英之
 問 合 せ 先 責 任 者 総務部長 西別府 好美
 T E L (03) 6234-3234

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 10 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 10 月 17 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 7 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 2 月 1 日～平成 23 年 7 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
23 年 7 月期	5,257 (△4.1)	3,059 (3.5)	1,947 (5.8)	1,933 (5.1)
23 年 1 月期	5,483 (1.8)	2,957 (10.4)	1,840 (20.8)	1,839 (20.8)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23 年 7 月期	8,352	1.9	0.9	37.0
23 年 1 月期	7,947	1.8	0.8	33.6

(2) 分配状況

	1 口 当 たり 分配金(利益超過分 配金は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純 資 産 配 当 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23 年 7 月期	8,352	1,933	0	—	99.9	1.9
23 年 1 月期	7,947	1,839	0	—	99.9	1.8

(注) 配当性向は、次の算式により計算し小数第 1 位未満を切捨てて表示しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
23 年 7 月期	218,950	103,944	47.5	448,966
23 年 1 月期	220,630	103,843	47.1	448,530

(4) キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現 金 及 び 現 金 同 等 物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23 年 7 月期	18,532	△16,864	△3,488	9,050
23 年 1 月期	23,872	△22,954	△1,629	10,870

2. 平成24年1月期の運用状況の予想（平成23年8月1日～平成24年1月31日）

（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
通期	4,761(△9.4)	3,109(1.6)	1,969(1.1)	1,967(1.8)	8,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 8,500円

3. その他

（1）会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- ② ①以外の変更 有・無

（2）発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成23年7月期 231,520口 平成23年1月期 231,520口
- ② 期末自己投資口数 平成23年7月期 0口 平成23年1月期 0口

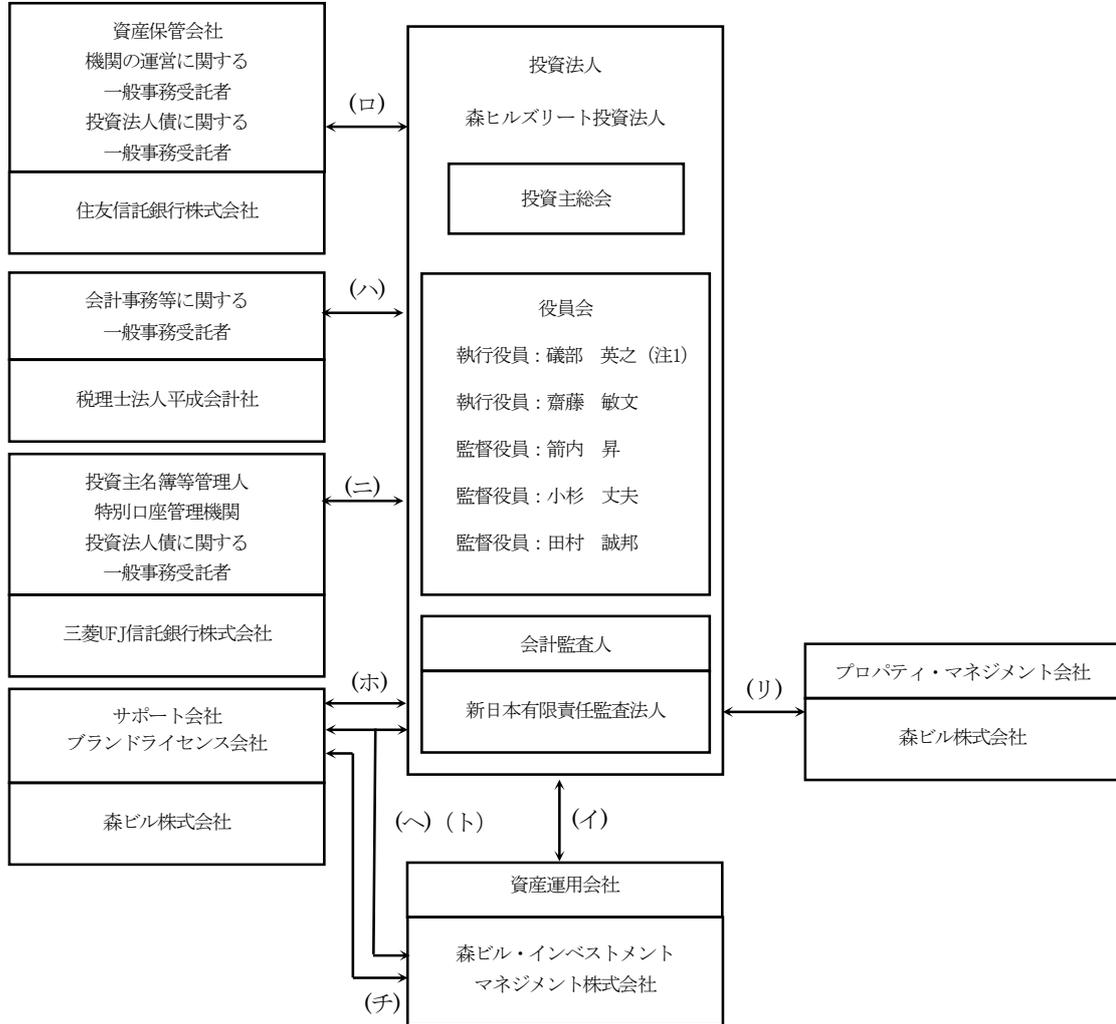
（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、36ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成24年1月期の運用状況の予想値は15～16ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

(1) 森ヒルズリート投資法人の仕組図



- <契約の名称>
- (イ) 資産運用委託契約
 - (ロ) 資産保管委託契約／機関の運営に関する一般事務委託契約／財務及び発行・支払代理契約
 - (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
 - (ニ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約／財務代理契約
 - (ホ) 商標使用許諾契約
 - (ヘ) サポート契約
 - (ト) 情報提供に関する契約
 - (チ) アドバイザリー業務委託契約
 - (リ) 物件運営管理委託契約（注2）

(注1) 磯部英之は、平成23年4月8日開催の第4回投資主総会において選任され、同日付で執行役員に就任しています。

(注2) 森ヒルズリート投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権（以下「信託受益権」といいます。）を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(2) 森ヒルズリート投資法人及び森ヒルズリート投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメント マネジメント株式会社	平成18年2月2日付で森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）との間で資産運用委託契約を締結しました。 金融商品取引法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第198条第1項）。 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産運用に係る業務、(ロ)本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 機関の運営に関する 一般事務受託者 投資法人債に関する 一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成18年2月2日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関の運営に関する一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）を行います。 平成23年2月10日付で本投資法人との間で第5回無担保投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、 (イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、(ハ)本投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
会計事務等に関する 一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成18年2月2日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）として、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ハ)納税に関する事務の補助等を行います。
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債に関する 一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月26日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿に関する事務、(ロ)本投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 7 月期決算短信

		<p>平成 19 年 11 月 22 日付で本投資法人との間で第 1 回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 2 回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、平成 22 年 5 月 20 日付で第 3 回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 4 回無担保投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号のうち、投資法人債に関する事務並びに同法施行規則第 169 条第 2 項第 4 号及び第 5 号）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、(ハ)投資法人債券の発行に関する事務等を行います。</p>
--	--	--

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名 称	業務の内容
サポート会社	森ビル株式会社	<p>平成 18 年 8 月 10 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で本資産運用会社との間でアドバイザー業務委託契約を、それぞれ締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、自社保有物件売却時の優先交渉権の付与、外部物件情報の提供、リサーチ関連業務、不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務等を行います。</p> <p>平成 19 年 5 月 24 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する契約を締結しました。本投資法人及び本資産運用会社に提供された物件情報で、本投資法人で取得しない旨決定した物件情報は、森ビル株式会社に提供します。</p>
ブランドライセンス会社	森ビル株式会社	<p>平成 18 年 6 月 29 日付で本投資法人との間で、商標使用許諾契約（以下「ブランドライセンス契約」ということがあります。）を締結しました。本投資法人に対して、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。</p>
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	<p>本投資法人は、平成 23 年 7 月期末現在、ラフォーレ原宿（底地）を除く各物件につき、以下の業務（以下総称して「PM 業務」といいます。）を森ビル株式会社に委託しています。PM 業務の委託は、各物件毎に行われています。</p> <p>(イ) リーシング業務 (ロ) 建物運営管理業務 (ハ) 工事施工管理業務 (ニ) 会計経理補助業務、経費支払補助業務 (ホ) その他補助業務 (ヘ) その他上記に付随する業務</p>

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年4月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金100百万円（200口）で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号関東財務局長 第51号）。そして、平成18年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。その後、平成20年9月29日付第三者割当による新投資口の発行（29,400口）、平成22年3月23日付公募による新投資口の発行（67,000口）及び平成22年4月23日付第三者割当（オーバーアロットメント）による新投資口の発行（5,320口）を実施し、平成23年7月期（平成23年2月1日から平成23年7月31日まで）（以下「第10期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は231,520口となっています。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、世界経済の回復を背景として輸出・生産が拡大しましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び福島第一原子力発電所事故により、サプライチェーンの寸断及び電力供給不足による生産の低迷、輸出や個人消費の減少等、大きな影響を受けました。

震災後の動向については、依然として予断を許さない状況にあるものの、企業の生産活動の復旧が進み、6月には貿易収支が3ヵ月ぶりに黒字に転じるなど、回復に向けた明るい兆しも見えてつあります。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、賃料の下方調整が進む中、テナントのBCP戦略の一環として、耐震性・防災性の高い大型優良物件への需要が顕在化しつつあり、東京都心部のS・Aクラスビルを中心に空室率は改善傾向にあります。高級賃貸住宅市場は、一部で震災等に伴う外国人の帰国等も見られたものの、賃料の底打ち感と共に空室率改善の兆候が見られました。不動産流通市場は、J-REITによる公募増資及び金融機関による不動産向け融資の活性化により、東京都心部で大型物件の取引が見られたものの、震災等の影響により一時的に停滞感が広がりました。

ii) 運用実績

本投資法人は、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件（注1）」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から新たにアーク森ビル（23階を対象とする区分所有権の共有持分50%及び25階）及び赤坂溜池タワー（住宅）を取得するとともに、ポートフォリオの利回り向上のため、元麻布ヒルズ（86区画）を譲渡する物件相互売買を実施しました。なお、保有物件については、きめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件（注2）、既投資額で212,136百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積98,632.64㎡（29,836.4坪）、期末稼働率（注3）は94.9%となっています。

（注1）プレミアム物件とは、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在し、中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件を指します。以下同じです。

（注2）六本木ファーストビル及び六本木ビュートワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権を、平成18年4月

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

13日にその共有持分40%に係る信託受益権を取得しましたが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取り扱っています。以下同じです。

アーク森ビルについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。また、賃貸方式を固定型マスターリース方式に統一したことに伴い、前期まで行っていた物件名称の区別は行わないこととしています。以下同じです。

- 1) 平成18年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2) 平成20年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%
- 3) 平成20年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
- 4) 平成22年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、平成23年3月18日付で、5)に追加信託し、信託受益権を保有しています。

5) 平成23年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権赤坂溜池タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 平成20年9月30日にオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約35.4%）の区分所有権に係る信託受益権
- 2) 平成23年3月18日に全130住戸のうち87住戸を対象とする区分所有権及び1住戸を対象とする区分所有権の共有持分84.8%並びに駐車場及び駐輪場を対象とする区分所有権の共有持分約31.2%に係る信託受益権

（注3）稼働率は、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 資金調達の概要

本投資法人は当期において、既存の短期借入金3,010百万円、長期借入金5,000百万円及び10,000百万円の借換えのため、1,500百万円及び10,000百万円の短期借入れと5,000百万円の投資法人債の発行を行いました。また、当期中に既存の長期借入金について112百万円の約定返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は82,112百万円（長期借入金65,112百万円（うち1年内返済予定の長期借入金36,925百万円）、短期借入金17,000百万円）、投資法人債残高は25,000百万円となり、有利子負債残高は107,112百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債25,000百万円及び長期借入金8,012百万円に加えて、変動金利である長期借入金57,100百万円のうち33,500百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、ムーディーズ・ジャパン株式会社よりBaa1（格付の見通し：ネガティブ）の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：ネガティブ）の長期優先債務格付を取得しています。

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

d. 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,257百万円、営業利益は3,059百万円、経常利益は1,947百万円となりましたが、東日本大震災の影響により保有資産において軽微な損傷が発生し、当該損傷の復旧費用等13百万円を特別損失（災害による損失4百万円、災害損失引当金繰入額8百万円）として計上したことにより、当期純利益は1,933百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は8,352円となりました。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値のさらなる向上を目指しています。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリア（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区並びにその周辺地区）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設（プレミアム物件）をコアとした都市型ポートフォリオを構築していきます。

保有物件の運用については、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的かつ効率的、そして計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

また、物件入替によるポートフォリオ NOI 利回りの向上、借入コストの抑制、その他営業費用の低減に努める等、配当重視の運用を行うことで投資主利益の最大化を目指します。

物件入替については、引き続き主にスポンサーとの物件相互売買を行い低利回りの物件を売却し、従来より高利回りなプレミアム物件若しくは高利回りのプレミアム物件以外の物件を取得することで、NOI 利回りの改善を目指します。

財務面においては、金融、資本市場の動向を注視しつつ、投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を図り、借入コストを抑制し、財務体質の強化を目指します。

その他営業費用の低減については、運用資産の運営にあたり森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスを活用しながら、本投資法人が保有する運用資産のクオリティを維持できる水準でのコスト削減に努めます。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

i) 資産の取得

本投資法人は、平成23年8月1日付で、六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを追加取得しました。

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

（イ）取得の概要

(1) 六本木ヒルズ森タワー

- 1) 取得資産：信託受益権（注1）
- 2) 物件名称：六本木ヒルズ森タワー
- 3) 取得価格：18,680百万円（注3）
- 4) 鑑定評価額：22,200百万円
- 5) 契約締結日：平成23年8月1日
- 6) 取得日：平成23年8月1日
- 7) 取得先：森ビル株式会社
- 8) 取得資金：自己資金（資産の譲渡に伴う資金を充当）

(2) アーク森ビル

- 1) 取得資産：信託受益権（注2）
- 2) 物件名称：アーク森ビル
- 3) 取得価格：17,200百万円（注3）
- 4) 鑑定評価額：19,800百万円
- 5) 契約締結日：平成23年8月1日
- 6) 取得日：平成23年8月1日
- 7) 取得先：森ビル株式会社
- 8) 取得資金：自己資金（資産の譲渡に伴う資金を充当）

（注1）本投資法人は、24階を対象とする区分所有権の共有持分50%、及び23階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しました。また、平成23年8月1日付で、本投資法人が既に保有している24階を対象とする区分所有権の共有持分50%を、本件信託契約に基づく信託財産に追加するために、信託受託者との間で追加信託契約を締結しました。

（注2）本投資法人は、4階、15階及び24階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しました。

（注3）取得価格は、取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(ロ) 取得資産の内容

【六本木ヒルズ森タワー】

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人	
信託設定日	平成23年8月1日	
信託期間満了日	平成38年7月31日	
所在地	地番	東京都港区六本木六丁目502番1-13
	住居表示	東京都港区六本木六丁目10番1号
用途	事務所・店舗・美術館	
面積(注1)	土地	57,177.66 m ²
	建物	442,150.70 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付54階建	
建築時期	平成15年4月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	大林・鹿島共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権(注2)
	建物	区分所有権(注3)
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	18,680百万円	
取得年月日	平成23年8月1日	
鑑定評価	鑑定評価額	22,200百万円
	価格時点	平成23年7月15日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML(注4)	0.29%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
賃貸方式	固定型マスターリース	
マスターリース会社	森ビル株式会社	
テナントの内容(平成23年8月1日時点)		
	エンドテナント総数	1(注5)
	総賃料収入(年間賃料)	905,841,708円
	敷金・保証金	754,868,090円
	総賃貸可能面積(注6)	6,744.41 m ²
	総賃貸面積(注7)	6,744.41 m ²
その他特筆すべき事項	特にありません。	

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

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は1,564.84 m²であり、敷地権持分比率は約2.7%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は2,087.99 m²であり、敷地権持分比率は約3.7%です。

(注3) 本投資法人が取得した信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は6,666.30 m²であり、専有面積持分比率は約2.1%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は8,888.39 m²であり、専有面積持分比率は約2.8%です。

(注4) 「PML」は、地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「50年間での超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失」と定義しています。また、株式会社東京建築検査機構による平成23年7月15日付建物状況調査報告書の数値を記載しています。以下同じです。

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 7 月期決算短信

のため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

(注6) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。以下同じです。

(注7) 総賃貸面積は、エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。以下同じです。

【アーク森ビル】

物件名称	アーク森ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人	
信託設定日	平成 23 年 8 月 1 日	
信託期間満了日	平成 38 年 7 月 31 日	
所在地	地番	東京都港区赤坂一丁目 1 番・東京都港区六本木一丁目 1 番
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
用途	事務所	
面積	土地	39,602.42 m ²
	建物	177,486.95 m ²
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 4 階付 37 階建	
建築時期	昭和 61 年 3 月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	鹿島建設・戸田建設・フジタ工業共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権(注 1)
	建物	区分所有権(注 2)
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	17,200 百万円	
取得年月日	平成 23 年 8 月 1 日	
鑑定評価	鑑定評価額	19,800 百万円
	価格時点	平成 23 年 7 月 15 日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML	0.38%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
賃貸方式	固定型マスターリース	
マスターリース会社	森ビル株式会社	
テナントの内容 (平成 23 年 8 月 1 日時点)		
	エンドテナント総数	1(注 3)
	総賃料収入 (年間賃料)	836,408,628 円
	敷金・保証金	697,007,190 円
	総賃貸可能面積	7,680.52 m ²
	総賃貸面積	7,680.52 m ²
その他特筆すべき事項	建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している 湿式吹付ロックウールが使用されています。現在のところ飛散は確認 されておらず安定した状態であり、取得先の負担により適宜除去等の 措置を講じる予定です。	

(注 1) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は 1,617.15 m²であり、敷地権持分比率は約 4.1%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は 4,325.52 m²であり、敷地権持分比率は約 10.9%です。

(注 2) 本投資法人が取得した信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は 8,013.26 m²であり、専有面積持分比率は約 5.8%です。なお、

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は21,638.48㎡であり、専有面積持分比率は約15.6%です。

(注3) 本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

ii) 資産の譲渡

本投資法人は、平成23年8月1日付で、六本木ヒルズゲートタワーを譲渡しました。

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

(イ) 譲渡の概要

- (1) 譲渡資産： 信託受益権
- (2) 物件名称： 六本木ヒルズゲートタワー
- (3) 帳簿価額： 35,681百万円（注1）
- (4) 譲渡価格： 35,920百万円（注2）
- (5) 譲渡損益： 185百万円（注3）
- (6) 契約締結日： 平成23年8月1日
- (7) 譲渡日： 平成23年8月1日
- (8) 譲渡先： 森ビル株式会社

(注1) 帳簿価額は、平成23年5月31日時点の帳簿価額を元に、譲渡日時点における譲渡資産の帳簿価額の試算額を記載しています。以下同じです。

(注2) 譲渡価格は、譲渡に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡損益は、譲渡価格から上記記載の帳簿価額及び譲渡に係る諸経費を控除した金額を記載しています。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(ロ) 譲渡資産の内容

物件名称	六本木ヒルズゲートタワー					
特定資産の種類	信託受益権					
信託受託者	住友信託銀行株式会社					
信託受益者	本投資法人					
所在地	東京都港区六本木六丁目11番1号（住居表示）					
用途	事務所・居宅・店舗					
面積	土地	4,560.15 m ²				
	建物	29,111.78 m ²				
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付15階建					
建築時期	平成13年10月					
所有形態	土地	所有権				
	建物	区分所有権(注1)				
帳簿価額	35,681百万円					
譲渡価格	35,920百万円					
譲渡損益	185百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	31,900百万円(注2)				
	価格時点	平成23年7月15日				
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
譲渡年月日	平成23年8月1日					
テナントの内容（平成23年6月30日時点）						
	エンドテナント総数	42(注3)				
	総賃料収入（年間賃料）	1,874,707,956円(注4)				
	敷金・保証金	1,681,937,626円				
	総賃貸可能面積	16,657.52 m ²				
	総賃貸面積	16,173.39 m ²				
	稼働率の推移	平成21年 1月末	平成21年 7月末	平成22年 1月末	平成22年 7月末	平成23年 1月末
		98.1%	93.8%	96.0%	98.7%	97.1%
	その他特筆すべき事項	特にありません。				

(注1) 本物件建物は区分所有ですが、本投資法人は、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

(注2) 本鑑定評価における価格の種類は、正常価格（現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）であり、特定価格（投資家に示すための投資採算価値を表す価格）ではありません。

(注3) エンドテナント総数の42のうち住戸部分に係るエンドテナント数は38です。

(注4) 総賃料収入（年間賃料）は、当該信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成23年6月1日から同年6月30日におけるエンドテナントへの請求額）、及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を記載しています。

iii) 規約の一部変更

本投資法人は、平成23年4月8日付で開催した本投資法人の第4回投資主総会にて承認可決された規約の一部変更に関する経過規定に基づき、平成23年8月1日付で、規約の一部を変更しました。

詳細については、平成23年8月1日付で別途公表している「規約の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

iv) 資金の借入

本投資法人は、平成23年8月31日返済期限の短期借入金5,500百万円及び長期借入金17,000百万円の借換資金に充当するため、平成23年8月31日付で、以下のとおり資金の借入を行いました。

(イ) 短期借入金

借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び住友信託銀行株式会社
借入金額	5,500百万円
金利	年利1.18000%（変動金利。左記金利は平成23年9月30日までの金利です。）
借入日	平成23年8月31日
元本返済期日	平成24年8月31日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ロ) 短期借入金

借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び住友信託銀行株式会社
借入金額	12,500百万円
金利	年利1.18000%（変動金利。左記金利は平成23年9月30日までの金利です。）
借入日	平成23年8月31日
元本返済期日	平成23年11月30日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ハ) 長期借入金

借入先	株式会社あおぞら銀行
借入金額	2,000百万円
金利	年利1.38000%（変動金利。左記金利は平成23年9月30日までの金利です。）
借入日	平成23年8月31日
元本返済期日	平成26年8月31日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ニ) 長期借入金

借入先	株式会社りそな銀行
借入金額	2,500百万円
金利	年利1.38000%（変動金利。左記金利は平成23年9月30日までの金利です。）
借入日	平成23年8月31日
元本返済期日	平成26年8月31日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

c. 運用状況の見通し

次期（平成24年1月期 平成23年8月1日～平成24年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件については、以下に記載する＜平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

営業収益	4,761 百万円
営業利益	3,109 百万円
経常利益	1,969 百万円
当期純利益	1,967 百万円
1口当たり分配金	8,500 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

＜平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年7月期末現在保有している物件に加え、平成23年8月1日に「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル」を追加取得し、「六本木ヒルズゲートタワー」を譲渡しました。 上記の追加取得及び譲渡を除き、平成24年1月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動等により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、上記運用資産に係る賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 営業収益のうち、平成23年7月期末現在保有している物件（平成23年8月1日に譲渡した「六本木ヒルズゲートタワー」を除きます。）について3,705百万円を、平成23年8月1日に追加取得した「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル」について871百万円を見込んでいます。 「六本木ヒルズゲートタワー」の譲渡による売却益として185百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用は、上記運用資産の追加取得及び譲渡、並びに「赤坂溜池タワー」に関する各種費用の負担方法の変更等の影響による減額を織り込み、1,362百万円を見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、平成24年1月期中に納税する額として235百万円（6ヵ月分）を見込んでいます。平成23年3月18日に追加取得した「アーク森ビル」及び「赤坂溜池タワー」、平成23年8月1日に追加取得した「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル」に係る固定資産税及び都市計画税等は、取得原価に算入されるため、平成24年1月期の営業費用には計上されません。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（41百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、636百万

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

	<p>円を見込んでいます。</p> <p>D) 管理委託費については、199百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、290百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息として852百万円、融資手数料として272百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 借入金は、平成23年7月期末現在における残高82,112百万円のうち、本書の日付現在借換済みである長期借入金17,000百万円（返済期限：平成23年8月31日）及び短期借入金5,500百万円（返済期限：平成23年8月31日）の他、短期借入金12,500百万円（返済期限：平成23年11月30日）、長期借入金2,000百万円（返済期限：平成23年11月30日）及び長期借入金3,000百万円（返済期限：平成23年11月30日）について、全額借換えを行うことを前提としています。また、長期借入金1,800百万円（返済期限：平成24年3月27日）について50百万円、長期借入金2,312百万円（返済期限：平成25年11月30日）について62百万円の約定返済をそれぞれ行い、平成24年1月期末に残高82,000百万円となることを前提としています。 ● 投資法人債は、平成23年7月期末現在における残高25,000百万円から、平成24年1月期末までの間に当該残高の額に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成23年7月期末現在発行済である231,520口から、平成24年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 除きます。)	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (平成23年 1月31日現在)	当期 (平成23年 7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,644,923	1,470,106
信託現金及び信託預金	7,225,291	7,580,028
営業未収入金	92,656	94,198
前払費用	395,005	354,462
繰延税金資産	4,626	19
その他	345	1,080
流動資産合計	11,362,849	9,499,894
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,023,533	1,700,018
減価償却累計額	△ 63,991	△ 74,086
建物（純額）	1,959,542	1,625,932
構築物	12,933	12,160
減価償却累計額	△ 1,440	△ 1,942
構築物（純額）	11,492	10,217
機械及び装置	20,407	20,407
減価償却累計額	△ 639	△ 988
機械及び装置（純額）	19,768	19,419
土地	30,363,849	27,243,942
信託建物	43,905,819	42,173,024
減価償却累計額	△ 5,180,189	△ 5,176,592
信託建物（純額）	38,725,629	36,996,431
信託構築物	550,278	307,141
減価償却累計額	△ 250,221	△ 158,740
信託構築物（純額）	300,056	148,400
信託機械及び装置	802,416	699,866
減価償却累計額	△ 108,159	△ 97,129
信託機械及び装置（純額）	694,257	602,737
信託工具、器具及び備品	67,994	65,775
減価償却累計額	△ 20,771	△ 20,253
信託工具、器具及び備品（純額）	47,223	45,522
信託土地	118,350,594	124,071,738
信託建設仮勘定	449	722
有形固定資産合計	190,472,863	190,765,064
無形固定資産		
信託借地権	18,409,956	18,409,956
信託その他無形固定資産	3,035	2,211
その他	3,703	3,496
無形固定資産合計	18,416,695	18,415,665
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	300,901	182,609
投資その他の資産合計	310,901	192,609
固定資産合計	209,200,460	209,373,339
繰延資産		
投資法人債発行費	66,727	77,569
繰延資産合計	66,727	77,569
資産合計	220,630,037	218,950,803

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

	前期 (平成23年 1月31日現在)	当期 (平成23年 7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	203,639	241,560
短期借入金	8,510,000	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	37,225,000	36,925,000
未払金	26,735	27,423
未払費用	245,022	236,674
未払法人税等	653	775
未払消費税等	347,231	113,539
前受金	537,089	383,129
預り金	45,425	279,496
デリバティブ債務	11,715	-
災害損失引当金	-	8,418
流動負債合計	47,152,512	55,216,019
固定負債		
投資法人債	20,000,000	25,000,000
長期借入金	43,000,000	28,187,500
預り敷金及び保証金	454,440	302,040
信託預り敷金及び保証金	6,179,242	6,300,513
固定負債合計	69,633,682	59,790,053
負債合計	116,786,194	115,006,073
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,840,011	1,933,790
剰余金合計	1,840,011	1,933,790
投資主資本合計	103,850,950	103,944,730
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 7,107	-
評価・換算差額等合計	△ 7,107	-
純資産合計	103,843,842	103,944,730
負債純資産合計	220,630,037	218,950,803

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(2) 損益計算書

		(単位：千円)			
		前期		当期	
		自 平成22年 8月 1日	至 平成23年 1月31日	自 平成23年 2月 1日	至 平成23年 7月31日
営業収益					
賃貸事業収入	※1,2	4,755,213		4,586,939	
その他賃貸事業収入	※1	445,878		334,661	
不動産等売却益	※2,3	282,589		336,190	
営業収益合計		5,483,681		5,257,791	
営業費用					
賃貸事業費用	※1,2	2,114,307		1,878,299	
資産運用報酬		299,040		220,665	
役員報酬		7,200		6,300	
資産保管手数料		5,526		5,497	
一般事務委託手数料		15,514		15,574	
その他営業費用	※2	84,748		71,631	
営業費用合計		2,526,338		2,197,968	
営業利益		2,957,343		3,059,822	
営業外収益					
受取利息		3,442		1,149	
未払分配金除斥益		1,128		2,032	
還付加算金		633		-	
その他		16		283	
営業外収益合計		5,220		3,465	
営業外費用					
支払利息		714,388		669,327	
投資法人債利息		164,400		191,967	
投資法人債発行費償却		11,888		16,287	
創立費償却		5,111		-	
融資手数料		224,135		236,080	
その他		1,753		1,765	
営業外費用合計		1,121,676		1,115,427	
経常利益		1,840,886		1,947,860	
特別損失					
災害による損失		-		4,767	
災害損失引当金繰入額		-		8,418	
特別損失合計		-		13,186	
税引前当期純利益		1,840,886		1,934,674	
法人税、住民税及び事業税		995		1,005	
法人税等調整額		0		0	
法人税等合計		996		1,005	
当期純利益		1,839,890		1,933,668	
前期繰越利益		121		121	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,840,011		1,933,790	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成22年 8月 1日	至 平成23年 1月31日	自 平成23年 2月 1日	至 平成23年 7月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		102,010,939		102,010,939
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		102,010,939		102,010,939
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,522,828		1,840,011
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,522,707		△ 1,839,889
当期純利益		1,839,890		1,933,668
当期変動額合計		317,183		93,779
当期末残高		1,840,011		1,933,790
投資主資本合計				
前期末残高		103,533,767		103,850,950
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,522,707		△ 1,839,889
当期純利益		1,839,890		1,933,668
当期変動額合計		317,183		93,779
当期末残高		103,850,950		103,944,730
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△ 13,038		△ 7,107
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		5,930		7,107
当期変動額合計		5,930		7,107
当期末残高		△ 7,107		-
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△ 13,038		△ 7,107
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		5,930		7,107
当期変動額合計		5,930		7,107
当期末残高		△ 7,107		-
純資産合計				
前期末残高		103,520,729		103,843,842
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,522,707		△ 1,839,889
当期純利益		1,839,890		1,933,668
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		5,930		7,107
当期変動額合計		323,113		100,887
当期末残高		103,843,842		103,944,730

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 7 月期決算短信

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項 目	期 別	前期	当期
		自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
I 当期末処分利益		1,840,011,405	1,933,790,907
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		1,839,889,440 (7,947)	1,933,655,040 (8,352)
III 次期繰越利益		121,965	135,867
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 231,520 口の整数倍の最大値となる 1,839,889,440 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 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 231,520 口の整数倍の最大値となる 1,933,655,040 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 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前期		当期	
	自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日		自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,840,886		1,934,674	
減価償却費	699,502		670,782	
創立費償却	5,111		-	
投資法人債発行費償却	11,888		16,287	
災害損失引当金の増減額（△は減少）	-		8,418	
受取利息	△ 3,442		△ 1,149	
未払分配金除斥益	△ 1,128		△ 2,032	
支払利息	878,788		861,294	
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,726		△ 1,542	
未収消費税等の増減額（△は増加）	67,217		-	
営業未払金の増減額（△は減少）	677		30,716	
未払金の増減額（△は減少）	2,690		1,876	
未払費用の増減額（△は減少）	△ 285		3,041	
未払消費税等の増減額（△は減少）	324,600		△ 233,691	
前受金の増減額（△は減少）	△ 174,673		△ 153,959	
預り金の増減額（△は減少）	△ 256,402		234,071	
前払費用の増減額（△は増加）	△ 17,290		40,543	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 69,225		118,291	
信託有形固定資産の売却による減少額	21,451,382		15,877,281	
信託無形固定資産の売却による減少額	128		210	
その他	515		185	
小計	24,766,668		19,405,299	
利息の受取額	3,442		1,149	
利息の支払額	△ 896,654		△ 872,683	
法人税等の支払額	△ 997		△ 883	
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,872,457		18,532,882	
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	△ 22,095,341		△ 323	
無形固定資産の取得による支出	△ 375		△ 287	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 48,206		△ 16,832,549	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,565,923		△ 1,390,190	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	755,652		1,359,062	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 22,954,194		△ 16,864,289	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	5,500,000		11,500,000	
短期借入金の返済による支出	△ 5,500,000		△ 3,010,000	
長期借入れによる収入	13,000,000		-	
長期借入金の返済による支出	△ 13,112,500		△ 15,112,500	
投資法人債の発行による収入	-		4,972,870	
分配金の支払額	△ 1,516,994		△ 1,839,044	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,629,494		△ 3,488,674	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 711,231		△ 1,820,080	
現金及び現金同等物の期首残高	11,581,446		10,870,215	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,870,215		9,050,134	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(6) 注記表

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券、資産除去債務及び退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(継続企業の前提に関する注記)

前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～31年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～66年	構築物	3～45年	機械及び装置	8～31年	工具器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	3～66年									
構築物	3～45年									
機械及び装置	8～31年									
工具器具及び備品	3～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	—	<p>災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取</p>								

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

	得原価に算入した固定資産税等相当額は24,803千円です。	得原価に算入した固定資産税等相当額は46,363千円です。
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(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、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の会計処理方法 同左</p>

なお、上記固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、引当金の計上基準、収益及び費用の計上基準、ヘッジ会計の方法及びその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成23年4月28日提出）における記載

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

から重要な変更がないため開示を省略します。

（会計方針の変更に関する注記）

前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日
当期より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。 これによる損益に与える影響はありません。	

（損益計算書に関する注記）

前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,702,308 その他賃料収入 <u>52,904</u> 計 4,755,213 その他賃貸事業収入 駐車料収入 145,734 付帯収益 298,678 解約違約金 1,195 礼金収入 <u>270</u> 計 <u>445,878</u> 不動産賃貸事業収益合計 <u>5,201,091</u> B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 659,096 水道光熱費 211,966 公租公課等 264,437 賃借料 75,673 信託報酬 9,104 修繕費 105,642 損害保険料 12,983 減価償却費 699,049 その他賃貸事業費用 <u>76,352</u> 不動産賃貸事業費用合計 <u>2,114,307</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>3,086,784</u>	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,541,780 その他賃料収入 <u>45,159</u> 計 4,586,939 その他賃貸事業収入 駐車料収入 108,682 付帯収益 224,017 解約違約金 <u>1,960</u> 計 <u>334,661</u> 不動産賃貸事業収益合計 <u>4,921,600</u> B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 552,872 水道光熱費 170,439 公租公課等 287,005 賃借料 75,673 信託報酬 9,378 修繕費 44,438 損害保険料 11,740 減価償却費 670,287 その他賃貸事業費用 <u>56,462</u> 不動産賃貸事業費用合計 <u>1,878,299</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>3,043,301</u>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

<p>※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの</p> <p>貸貸事業収入 378,282 不動産等売却益 282,589 貸貸事業費用 469,259</p> <p>(単位：千円)</p>	<p>※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの</p> <p>貸貸事業収入 1,039,602 不動産等売却益 336,190 貸貸事業費用 391,959 その他営業費用 89</p> <p>(単位：千円)</p>
<p>※3 不動産等売却益の内訳 虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)</p> <p>不動産等売却収入 12,680,000 不動産等売却原価 12,542,402 その他売却費用 24,619 不動産等売却益 <u>112,977</u></p> <p>元麻布ヒルズ</p> <p>不動産等売却収入 9,110,000 不動産等売却原価 8,909,108 その他売却費用 31,279 不動産等売却益 <u>169,611</u></p> <p>(単位：千円)</p>	<p>※3 不動産等売却益の内訳 元麻布ヒルズ</p> <p>不動産等売却収入 16,240,000 不動産等売却原価 15,877,491 その他売却費用 26,317 不動産等売却益 <u>336,190</u></p> <p>(単位：千円)</p>

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

<p>前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日</p>	<p>当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日</p>
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(単位：千円) (平成23年1月31日現在)</p> <p>現金及び預金 3,644,923 信託現金及び信託預金 <u>7,225,291</u> 現金及び現金同等物 <u>10,870,215</u></p>	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(単位：千円) (平成23年7月31日現在)</p> <p>現金及び預金 1,470,106 信託現金及び信託預金 <u>7,580,028</u> 現金及び現金同等物 <u>9,050,134</u></p>

(リース取引に関する注記)

<p>前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日</p>	<p>当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日</p>
<p>オペレーティングリース取引 (貸主側) (単位：千円)</p> <p>未経過リース料</p> <p>1年内 4,802,752 1年超 <u>25,122,328</u> 合計 <u>29,925,081</u></p>	<p>オペレーティングリース取引 (貸主側) (単位：千円)</p> <p>未経過リース料</p> <p>1年内 3,031,400 1年超 <u>23,410,637</u> 合計 <u>26,442,037</u></p>

（金融商品に関する注記）

前期（自平成22年8月1日至平成23年1月31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み方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。デリバティブ取引については、本投資法人の定めるリスク管理方針に基づき執行し、リスク管理を行っています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

（2）金融資産の時価等に関する事項

平成23年1月31日（当期の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
①現金及び預金	3,644,923	3,644,923	—
②信託現金及び信託預金	7,225,291	7,225,291	—
資産計	10,870,215	10,870,215	—
①短期借入金	8,510,000	8,510,000	—
②1年内返済予定の長期借入金	37,225,000	37,229,758	4,758
③投資法人債	20,000,000	20,153,400	153,400
④長期借入金	43,000,000	43,081,472	81,472
負債計	108,735,000	108,974,630	239,630
デリバティブ取引（注1）	(11,715)	(11,715)	—

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

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

これらは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。

負債

①短期借入金

これらは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。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,644,923
信託現金及び信託預金	7,225,291
合計	10,870,215

(注4) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,510,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	7,000,000	5,000,000	3,000,000	5,000,000	—
長期借入金	37,225,000	27,875,000	15,125,000	—	—	—
合計	45,735,000	34,875,000	20,125,000	3,000,000	5,000,000	—

当期（自平成23年2月1日至平成23年7月31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み方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるリスク管理方針に基づき執行し、リスク管理を行っています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(2) 金融資産の時価等に関する事項

平成23年7月31日（当期の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
①現金及び預金	1,470,106	1,470,106	—
②信託現金及び信託預金	7,580,028	7,580,028	—
資産計	9,050,134	9,050,134	—
①短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
②1年内返済予定の長期借入金	36,925,000	36,962,640	37,640
③投資法人債	25,000,000	25,265,200	265,200
④長期借入金	28,187,500	28,235,527	48,027
負債計	107,112,500	107,463,367	350,867
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

これらは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。

負債

①短期借入金

これらは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。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	1,470,106
信託現金及び信託預金	7,580,028
合計	9,050,134

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	17,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	12,000,000	5,000,000	8,000,000	—	—
長期借入金	36,925,000	13,125,000	15,062,500	—	—	—
合計	53,925,000	25,125,000	20,062,500	8,000,000	—	—

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(デリバティブ取引に関する注記)

前期（自平成22年8月1日至平成23年1月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	—	△11,715	取引先金融機関から提示された金額によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	38,500,000	16,500,000	※	

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 (2) 金融商品の時価等に関する事項」(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債②、④参照）。

当期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,500,000	11,500,000	※	

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 (2) 金融商品の時価等に関する事項」(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債②、④参照）。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	森ビル 株式 会社	東京都 港区	65,000	不動産業	被所有 直接21.1	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注6)	21,820,000	—	—
							物件の譲渡 (注3) (注7)	21,790,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注8)	378,282	営業 未収入金	407
									前受金	65,819
									信託預り 敷金及び 保証金	297,483
預り敷金 及び 保証金	454,440									
物件運営 管理費 の支払 (注9)	470,351 (注5)	前払費用	472							
営業 未払金	114,336									

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) ラフォーレ原宿（底地）

(注3) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）、元麻布ヒルズの一部

(注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）、アーク森ビル（固定型Ⅱ）、後楽森ビル及び元麻布ヒルズの一部

(注5) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（1,092千円）が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注6) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

(注7) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。

(注8) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注9) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社の 子会社	森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会社	東京都 港区	200	不動産、信託受益権、 その他金融資産の 運用業務	なし	資産運用 の委託	運用委託報酬の支払 (注2)(注3)	299,040	—	—
その他 の 関係 会社の 子会社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払(注4)	14,956	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

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

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

当期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他 の 関係 会社	森ビル 株式 会社	東京都 港区	67,000	不動産業	被所有 直接21.1	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注7)	16,500,000	—	—
							物件の譲渡 (注3) (注8)	16,240,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注9)	1,039,602	営業 未収入金	419
									前受金	202,283
									預り 敷金及び 保証金	302,040
							物件運営 管理費 の支払 (注10)	396,434 (注6)	信託預り 敷金及び 保証金	1,684,542
									営業 未収入金	699
									前払費用	1,050
							その他営業費 用（IR関係 費）の支払 (注5) (注11)	89	営業 未払金	108,214
									未払費用	1,013
未払金	94									

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

- (注2) アーク森ビル、赤坂溜池タワー（住宅）
- (注3) 元麻布ヒルズの一部
- (注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワーの一部、後楽森ビルの一部及び元麻布ヒルズの一部
- (注5) 第4回投資主総会関連の費用です。
- (注6) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（4,474千円）が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

- (注7) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。
- (注8) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。
- (注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。
- (注10) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。
- (注11) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社の 子会社	森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会社	東京都 港区	200	不動産、信託受益権、 その他金融資産の 運用業務	なし	資産運用 の委託	運用委託報酬の支払 (注2) (注4)	237,165 (注3)	—	—
その他の 関係 会社の 子会社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払 (注5)	32,428	—	—

- (注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。
- (注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。
- (注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬16,500千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

- (注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。
- (注5) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
役員 及びその 近親者	磯部 英之 (注2)			本投資法人執行役員兼 森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会 社代表取締役社長	なし	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会 社代表取締役社長	森ビル・インベ ストメント マネジメント株式会社へ の運用委託報酬の支払 (注3) (注4)	140,202	—	—

- (注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。
- (注2) 磯部英之は、平成23年4月8日付で本投資法人の執行役員に就任し、関連当事者に該当することになったため、取引金額は関連当事者であった期間について記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

（注3） 磯部英之が第三者（森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

（注4） 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

（税効果会計に関する注記）

前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日
<p>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）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>19 千円</u></p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>4,607 千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>4,626 千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>4,626 千円</u></p>	<p>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）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>19 千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>19 千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>19 千円</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33 %</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31 %</u></p> <p>その他 <u>0.03 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05 %</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33 %</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31 %</u></p> <p>その他 <u>0.03 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05 %</u></p>

（セグメント情報等に関する注記）

前期（自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
日本中央競馬会	707,061	不動産賃貸事業
森ビル株式会社	661,414	不動産賃貸事業

(追加情報)

当期より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。

なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。

当期（自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	1,377,780	不動産賃貸事業
日本中央競馬会	681,006	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	677,328	不動産賃貸事業

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主たる用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
208,903,596	△17,740	208,885,855	177,660,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、増加額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の取得（22,074,160千円）によるものであり、減少額の主な要因は、2物件（虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ（42区画））の譲渡（21,451,511千円）及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

価額（決算日を価格時点とする「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。

また、賃貸不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
208,885,855	291,377	209,177,233	180,310,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、増加額の主な要因は、2物件（アーク森ビル（23階を対象とする区分所有権の共有持分50%及び25階）及び赤坂溜池タワー（住宅））の取得（16,710,127千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1物件（元麻布ヒルズ（86区画））の譲渡（15,877,491千円）及び減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日		当期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	
1口当たり純資産額	448,530 円	1口当たり純資産額	448,966 円
1口当たり当期純利益	7,947 円	1口当たり当期純利益	8,352 円
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 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日		当期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	
当期純利益（千円）	1,839,890	当期純利益（千円）	1,933,668
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	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）	1,839,890	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,933,668
期中平均投資口数（口）	231,520	期中平均投資口数（口）	231,520

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	当期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日
該当事項はありません。	同左

（7）発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年 2月 2日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年 3月20日	私募増資	24,770	24,970	12,385	12,485	(注2)
平成18年 4月13日	私募増資	61,882	86,852	30,941	43,426	(注3)
平成18年 7月31日	私募増資	8,398	95,250	4,239	47,665	(注4)
平成18年11月29日	公募増資	34,550	129,800	25,005	72,671	(注5)
平成20年 9月29日	私募増資	29,400	159,200	14,700	87,371	(注6)
平成22年 3月23日	公募増資	67,000	226,200	13,562	100,934	(注7)
平成22年 4月23日	私募増資	5,320	231,520	1,076	102,010	(注8)

(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、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格504,865円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額723,750円にて、短期借入金の返済を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額202,427円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額202,427円にて、借入金返済等を目的とする私募新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成23年4月8日付で、以下のとおり役員の変動がありました。

退任 執行役員 森 寛

就任 執行役員 磯部 英之

平成23年7月31日現在、本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴		所有 投資口数
執行役員	磯部 英之	平成 5年 4月 平成 14年 5月 平成 14年 6月 平成 15年 11月 平成 17年 4月 平成 17年 10月 平成 19年 7月 平成 19年 11月 平成 20年 4月 平成 22年 6月 平成 23年 4月	三井不動産株式会社 入社 ペンシルバニア大学ウォートンスクール 経営学修士 (MBA) コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 入社 同社 事業開発部長 同社 投資開発部長 同社 投資顧問部長 森ビル株式会社 財務本部財務企画部 担当部長 同社 財務本部事業開発部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任) 本投資法人 執行役員 (現任)	0
執行役員	齋藤 敏文	昭和 52年 4月 平成 6年 5月 平成 8年 4月 平成 11年 11月 平成 13年 8月 平成 17年 4月 平成 19年 12月 平成 21年 1月 平成 21年 9月 平成 21年 10月 平成 22年 7月 平成 23年 1月 平成 23年 6月	森ビル株式会社 入社 財務センター フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 課長 上海森茂国際不動産有限公司 出向 総経理 六本木6丁目再開発組合事務局 出向 課長 フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 開発企画部 参事 上海環球金融中心有限公司 出向 副総経理 森大厦 (上海) 有限公司 出向 副総経理 森ビル株式会社 中国事業本部 調査企画部 部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向 業務管理ユニット担当執行役員 本投資法人 執行役員 (現任) 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 執行役員兼総務部長 同社 執行役員 同社 取締役会長 (現任)	0
監督役員	箭内 昇	昭和 45年 4月 昭和 63年 4月 平成 9年 6月 平成 9年 10月 平成 10年 4月 平成 10年 9月 平成 15年 6月 平成 15年 6月 平成 18年 2月	株式会社日本長期信用銀行 入社 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 取締役営業第二部長 同社 取締役新宿支店長 同社 執行役員新宿支店長 アローコンサルティング事務所 代表 (現任) 株式会社りそな銀行 取締役 株式会社りそなホールディングス 取締役 本投資法人 監督役員 (現任)	0
監督役員	小杉 丈夫	昭和 43年 4月 昭和 47年 9月 昭和 49年 6月 平成 8年 10月 平成 11年 4月 平成 13年 9月 平成 16年 11月 平成 17年 1月	大阪地方裁判所 判事補 釧路地方・家庭裁判所 判事補 松尾法律事務所 金融法学会 監事 (現任) 船員中央労働委員会 公益委員 日米法学会 理事 (現任) 弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士 (現任) 船員中央労働委員会 会長代理	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

		平成 18年 2月 平成 19年 1月 平成 21年 3月 平成 21年 6月 平成 22年 6月	本投資法人 監督役員（現任） 船員中央労働委員会 会長 国土交通省交通政策審議会 委員 株式会社東芝 社外取締役（現任） 富士フイルムホールディングス株式会社 社外監査役（現任）	
監督役員	田村 誠邦	昭和 52年 4月 昭和 61年 10月 平成 2年 9月 平成 9年 4月 平成 18年 2月 平成 21年 5月 平成 23年 4月	三井建設株式会社 入社 株式会社シグマ開発計画研究所 入社 同社 取締役 株式会社アークブレイン 代表取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任） 株式会社エクснаレッジ 取締役（現任） 学校法人明治大学 客員教授（現任）	0

(注) 磯部英之及び齋藤敏文は、それぞれ本資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼職しています。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

平成23年6月21日付で、以下のとおり役員の異動がありました。

退任 取締役会長 森 寛

就任 取締役会長 齋藤 敏文

平成23年7月31日現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴		所有 投資口数
代表取締役 社長	磯部 英之	前記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。		
取締役会長	齋藤 敏文	前記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。		
社外取締役	高野 利雄	昭和 43年 4月 平成 11年 12月 平成 12年 11月 平成 13年 11月 平成 16年 1月 平成 17年 4月 平成 18年 2月 平成 18年 9月 平成 19年 6月 平成 19年 6月 平成 20年 6月 平成 20年 6月 平成 22年 6月 平成 23年 6月 平成 23年 7月	札幌地方検察庁 検事 最高検察庁 刑事部長 東京地方検察庁 検事正 仙台高等検察庁 検事長 名古屋高等検察庁 検事長 財団法人国際研修協力機構 理事長 高野法律事務所 弁護士（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取締役（現任） 年金記録確認中央第三者委員会 委員 株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任） 長瀬産業株式会社 非常勤監査役（現任） ダイワ精工株式会社（現：グロープライド株式会社） 非常勤監査役（現任） 株式会社カカコム非常勤監査役（現任） 原発事故調査・検証委員会 委員（現任） 年金記録確認中央第三者委員会 委員長（現任）	0
社外監査役 （非常勤）	柴山 高一	昭和 35年 4月 昭和 41年 10月 平成 14年 7月 平成 15年 1月	山一証券株式会社 入社 プライスウォーターハウス 税理士法人中央青山（現：税理士法人プライスウォーターハウス クーパース）顧問（現任） 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベスト メントマネジメント株式会社）非常勤監査役（現任）	0
社外監査役 （非常勤）	大橋 宗夫	昭和 55年 6月 昭和 56年 6月 昭和 57年 11月 昭和 59年 6月 昭和 60年 6月	大蔵省 国際金融局 総務課長 同省 中国財務局長 同省 近畿財務局長 同省 大臣官房審議官（銀行局担当） 日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 7 月期決算短信

		昭和 61 年 6 月	大蔵省 関税局長	
		昭和 62 年 8 月	日本輸出入銀行 理事	
		平成 元年 6 月	日本電信電話株式会社 常務取締役	
		平成 8 年 6 月	株式会社安田総合研究所 理事長	
		平成 14 年 7 月	株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問	
		平成 17 年 4 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役（現任）	

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成23年1月31日現在)		当期 (平成23年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその 周辺地区	10,280	4.7	6,825	3.1
		東京圏	10,280	4.7	6,825	3.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	—	—	—	—
		東京圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
	商業施設	東京都心5区及びその 周辺地区	22,074	10.0	22,074	10.1
		東京圏	22,074	10.0	22,074	10.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			32,354	14.7	28,899
信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその 周辺地区	147,624	66.9	167,302	76.4
		東京圏	147,624	66.9	167,302	76.4
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	28,907	13.1	12,974	5.9
		東京圏	28,907	13.1	12,974	5.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
	商業施設	東京都心5区及びその 周辺地区	—	—	—	—
		東京圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			176,531	80.0	180,277
預金等のその他の資産			11,744	5.3	9,773	4.5
資産総額			220,630	100.0	218,950	100.0

(注1) 保有総額は、前期は平成23年1月31日現在、当期は平成23年7月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (平成23年1月31日現在)		当期 (平成23年7月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	116,786	52.9	115,006	52.5
純資産総額	103,843	47.1	103,944	47.5
資産総額	220,630	100.0	218,950	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、下記「③その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成23年7月31日現在、以下（イ）の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

(イ) 不動産及び信託不動産の概要

平成23年7月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、以下のとおりです。

a. 用途別の資産概要

資産の種類	主用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	竣工年月 (注2)	構造・階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末算定 価額 (百万円) (注5)	帳簿 価額 (百万円) (注6)	取得 価格 (百万円) (注7)	投資 比率 (%) (注8)		
									土地	建物						
不動産		0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区 六本木	平成15年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注9)	共 (注17)	7,370	6,825	6,810	3.2		
		0-1 プレミアム	アーク森ビル(注10)	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注9)	区 (注19)	35,500	41,570	41,770	19.7		
信託不動産	オフィスビル	0-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	港区 六本木	平成13年 10月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注11)	31,900	35,678	36,500	17.2		
		0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	19,400	20,277	21,000	9.9		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	平成12年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	22,080 (注12)	26,241	27,200	12.8		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	平成12年 9月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注17)	区	30,000	43,534	43,930	20.7		
		小計											146,250	174,128	177,210	83.5
		信託不動産	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注16)	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F	12,199.65	54,006.76	共 (注9)	区	1,700	1,673	1,706	0.8
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス			港区 六本木	平成13年 1月	S・RC B2F/11F	1,370.30	9,125.29	所	区 (注11)	3,040	5,150	5,300	2.5		
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ			港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注9)	区	1,650	2,209	2,100	1.0		
R-4	六本木ビュータワー			港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注9)	共 (注15)	3,170	3,940	4,000	1.9		
小計											9,560	12,974	13,106	6.2		
不動産	商業施設	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	渋谷区 神宮前	—	—	2,565.06	—	所	—	24,500	22,074	21,820	10.3		
		小計											24,500	22,074	21,820	10.3
ポートフォリオ合計											180,310	209,177	212,136	100.0		

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産を次の主用途毎に分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、0はオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設を表します。また、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

(注2) 「所在地」、「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

- (注3) 「敷地面積」及び「延床面積」は、本投資法人及び信託受託者による所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 「所有形態」の欄には、本投資法人が保有している不動産又は信託不動産に係る権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、平成23年7月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。算定にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。
- (注9) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注10) 賃貸方式を固定型マスターリース方式に統一したことに伴い、前期まで行っていた物件名称の区別は行わないこととしています。以下同じです。
- (注11) 六本木ヒルズグレートタワー及びパークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物となっていますが、信託受託者はそのすべての区分所有権を保有しています。
- (注12) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。
- (注13) 元麻布ヒルズは、フォレストタワー（平成14年5月竣工）、フォレストテラスイースト（平成14年5月竣工）及びフォレストテラスウエスト（平成14年9月竣工）の3棟で構成されていますが、不動産登記簿上は1棟の建物として登記されています。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上1棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上1棟の区分所有建物として登記されていますが、六本木ビュータワー全体が一つの区分所有権の対象とされており、本投資法人は当該区分所有権の共有持分を保有しています。
- (注16) 平成20年10月31日付、平成22年9月15日付及び平成23年3月18日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。以下同じです。
- (注17) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番）と信託受託者である住友信託銀行株式会社他4者の共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注18) 六本木ヒルズ森タワーのうち1フロアを対象とする区分所有権の共有持分50%となります。
- (注19) アーク森ビルのうち5フロアを対象とする区分所有権に係る信託受益権となります。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

b. 賃貸状況の概要（平成23年7月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンドテナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	－ (注6)	2,249.04	2,249.04	100.0	1	302	302
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	13,695.50	13,695.50	100.0	1	1,491	1,299
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,657.52	15,935.64	95.7	41	1,566	1,388
0-3	六本木ファーストビル	－ (注7)	11,525.55	9,381.82	81.4	14	860	706
0-4	後楽森ビル (注9)	パススルー型 マスターリース	16,197.46	16,197.46	100.0	15	1,361	1,416
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型・固定型 マスターリース (注8)	19,869.56	18,348.11	92.3	12	1,472	896
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	1,325.30	1,325.30	100.0	7	130	52
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	4,798.95	91.5	37	258	101
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,729.67	92.3	39	134	46
R-4	六本木ビュータワー (注10)	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	218	－
S-1	ラフォーレ原宿 (底地)	事業用定期借地	2,565.06	2,565.06	100.0	1	1,293	－
ポートフォリオ合計			98,632.64	93,571.39	94.9	169	9,089	6,210

(注1) 「総賃貸可能面積」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、本投資法人が共有している不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、不動産及び信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

後楽森ビルについては、信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画に関し、信託建物を含む一棟の建物のうち、当該用途区画に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成20年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。以下同じです。）(65.9%)を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出した面積と、用途が居宅に該当する区画に関し、当該用途区画に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積とを合算した面積を記載しています。

なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額（以下「賃貸権限対価」といいます。）が支払われる場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者から賃貸権限対価を受領している場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントと看做しています。以下同じです。

(注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成23年7月1日から同年7月31日におけるエンドテナントへの請求額）及び月間共通費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、共有者から賃貸権限対価を受領している場合は賃貸権限対価の年額を、信託受託者が共有している信託不動産については、信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

後楽森ビルについては、信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画に関し、信託建物を含む一棟の建物のうち、当該用途区画に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率(65.9%)を乗じて得た金額と、用途が居宅に該当する区画に関し、当該用途区画に係る賃貸借契約に表示されている月間賃料を12倍した金額とを、合算した金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、ポートフォリオ合計には、平成23年7月31日現在本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (注5) 「敷金・保証金」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、共有者から賃貸権限対価を受領している不動産については、共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている預託金の残高を、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 後楽森ビルについては、信託不動産に係る敷金・保証金に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画に関し、信託建物を含む一棟の建物のうち、当該用途区画に係る敷金・保証金に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額と、用途が居宅に該当する区画に関し、当該用途区画に係る賃貸借契約に表示されている金額とを、合算した金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 本投資法人から、共有者である森ビル株式会社に賃貸権限が付与されており、同社が賃貸人として不動産をエンドテナントに賃貸しています。本投資法人は森ビル株式会社から賃貸権限対価を受領しています。
- (注7) 信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。
- (注8) 用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）についてはバススルー型マスターリースであり、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）については固定型マスターリースです。なお、用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）について、平成23年8月1日より、賃貸方式をバススルー型マスターリースより固定型マスターリースへと変更しています。詳細については、平成23年7月29日付で別途公表している「利害関係人等（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注9) 本投資法人は、後楽森ビルのテナントである日本エリクソン株式会社より、平成23年2月2日付で貸室賃貸借契約の解約予告通知（平成23年10月31日解約予定）を受領しています。
- (注10) 本投資法人は、六本木ビュータワーのテナントである独立行政法人都市再生機構より、平成21年12月4日付で賃貸借契約（固定型マスターリース）の契約期間満了（契約満了日：平成25年10月28日）に伴う解約予告通知（更新を行わない旨の通知）を受領しています。

c.収支の状況（平成22年8月1日～平成23年7月31日）

（単位：千円）

物件番号	0-0 プレミアム		0-1 プレミアム		0-2 プレミアム		0-3 プレミアム	
	六本木ヒルズ 森タワー		アーク森ビル(注2)		六本木ヒルズ ゲートタワー		六本木 ファーストビル	
期(注1)	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入	151,020	151,020	497,985	684,686	953,924	920,143	438,415	415,767
その他賃貸事業収入	—	—	18,572	2,641	127,039	105,305	57,889	48,208
不動産賃貸事業収益合計	151,020	151,020	516,558	687,327	1,080,964	1,025,449	496,305	463,976
管理委託費	1,200	1,200	69,713	1,956	158,421	158,161	62,274	71,640
水道光熱費	—	—	6,570	1,160	56,530	43,706	28,643	23,271
公租公課等	—	5,130	25,425	28,521	71,864	73,278	44,611	45,127
修繕費	—	—	2,439	—	12,538	16,318	—	—
損害保険料	158	235	730	1,110	2,141	2,218	1,780	1,857
減価償却費	27,189	27,206	67,207	81,544	118,380	118,811	60,395	60,471
その他費用	—	—	2,824	2,609	34,543	34,764	1,209	1,180
不動産賃貸事業費用合計	28,548	33,773	174,912	116,901	454,421	447,259	198,914	203,549
NOI	149,661	144,453	408,853	651,970	744,922	697,001	357,786	320,898

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

物件番号	0-4 プレミアム		0-5		0-6 プレミアム	
	後楽森ビル		虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル) (注3)		赤坂溜池タワー(注2)	
期(注1)	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
日数	184	181	45	—	184	181
賃貸事業収入	780,396	629,774	103,014	—	486,916	651,026
その他賃貸事業収入	104,988	83,862	2,258	—	80,240	73,299
不動産賃貸事業収益合計	885,385	713,636	105,272	—	567,156	724,326
管理委託費	78,084	83,913	15,998	—	93,201	144,047
水道光熱費	77,836	67,023	—	—	26,570	24,216
公租公課等	34,444	34,398	490	—	31,671	31,390
修繕費	16,254	1,323	—	—	8,855	2,206
損害保険料	2,007	2,080	506	—	1,519	2,251
減価償却費	126,087	127,620	11,576	—	135,423	166,058
その他費用	77,158	76,552	189	—	1,431	2,790
不動産賃貸事業費用合計	411,872	392,912	28,761	—	298,672	372,961
NOI	599,599	448,345	88,087	—	403,907	517,423

物件番号	R-1 プレミアム		R-2 プレミアム		R-3 プレミアム		R-4		S-1 プレミアム	
	元麻布ヒルズ(注4)		アーク フォレストテラス		六本木 ファーストプラザ		六本木 ピュウタワー		ラフォーレ原宿 (底地) (注5)	
期(注1)	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181	139	181
賃貸事業収入	541,702	171,316	137,639	139,671	66,077	67,305	109,426	109,426	488,693	646,800
その他賃貸事業収入	46,738	12,124	8,151	8,629	—	590	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	588,441	183,440	145,790	148,301	66,077	67,895	109,426	109,426	488,693	646,800
管理委託費	122,934	36,703	40,267	38,948	13,263	12,561	3,738	3,738	—	—
水道光熱費	4,861	1,374	10,703	9,544	250	144	—	—	—	—
公租公課等	28,806	16,664	9,430	9,465	6,952	7,079	10,739	10,967	—	24,982
修繕費	42,081	10,198	22,334	12,760	1,138	1,631	—	—	—	—
損害保険料	2,748	548	650	671	294	307	444	457	—	—
減価償却費	96,645	31,830	33,353	33,673	9,734	10,016	13,055	13,055	—	—
その他費用	31,396	10,740	7,688	8,128	3,779	3,843	905	905	4	—
不動産賃貸事業費用合計	329,474	108,060	124,427	113,192	35,414	35,583	28,882	29,124	4	24,982
NOI	355,612	107,210	54,716	68,782	40,397	42,328	93,598	93,357	488,688	621,817

(注1) 第9期は平成22年8月1日から平成23年1月31日、第10期は平成23年2月1日から平成23年7月31日です。

(注2) 平成23年3月18日付で追加取得しています。

(注3) 平成22年9月15日付で譲渡しており、平成22年8月1日から平成22年9月14日までの収支を記載しています。

(注4) 平成22年9月15日及び平成23年3月18日付で一部譲渡しています。

(注5) 平成22年9月15日付で取得しており、平成22年9月15日から平成23年7月31日までの収支を記載しています。

「収支の状況」欄に関する説明

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

金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下のとおりです。

- i. 「賃貸事業収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他賃貸事業収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- iii. 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 7 月期決算短信

- iv. 「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費の金額を計上しています。
- v. 「公租公課等」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。
- vi. 「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合における原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。
- vii. 「損害保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- viii. 「減価償却費」欄には、固定資産を定額法で償却した金額を計上しています。
- ix. 「その他費用」欄には、賃借料、信託報酬、その他賃貸事業費用（住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用）が含まれています。
- x. 「NOI」欄には、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

d.テナントの概要

賃貸面積上位 10 テナント

本投資法人が平成 23 年 7 月 31 日現在保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位 10 社を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積比率 (%) (注 2)
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 赤坂溜池タワー	25,607.38	27.4
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	10.5
独立行政法人都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.8
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿（底地） 六本木ファーストビル	3,637.32	3.9
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.8
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,544.34	2.7
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	後楽森ビル	2,116.88	2.3
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	1,894.92	2.0
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	1,851.87	2.0
社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87	2.0
上位 10 社を占めるエンドテナントの合計		58,306.06	62.3

(注 1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。ただし、本投資法人又は信託受託者が第三者と共有している不動産及び信託不動産については、当該賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また、後楽森ビルについては、賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーのうち用途が事務所及び店舗に該当する区画については、賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た面積を、それぞれ小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「面積比率」は、本投資法人が平成 23 年 7 月 31 日現在保有している不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年7月期決算短信

(ロ) 信託受益権の概要

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	O-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月22日	平成28年3月31日	13階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	平成20年3月28日	平成30年3月31日	12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	平成23年3月18日	平成33年1月31日	23・25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	—
	O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成18年3月22日	平成35年3月3日	六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権です。
	O-4 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	当該信託受益権は、信託財産に対する80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	住友信託銀行株式会社	平成20年9月30日	平成38年3月31日	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成23年3月18日	平成38年3月31日	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	住友信託銀行株式会社	平成18年3月22日	平成38年3月31日
R-2 プレミアム		アークフォレストテラス	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	—
R-3 プレミアム		六本木ファーストプラザ	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	—
R-4		六本木ビュータワー	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権です。
	住友信託銀行株式会社		平成18年3月22日	平成35年3月3日	六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権です。	