

平成20年1月期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）決算短信

平成20年3月18日

不動産投信発行者名 森ヒルズリート投資法人
 コード番号 3234
 代表者 執行役員 森 寛

上場取引所 東証
 URL <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

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 森 寛
 問合せ先責任者 J-REITユニット担当執行役員兼投資開発部長兼財務部長 富山 隆
 TEL (03)6406-9300

有価証券報告書提出予定日 平成20年4月28日
 分配金支払開始予定日 平成20年4月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年1月期の運用、資産の状況（平成19年8月1日～平成20年1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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年1月期	4,628	(1.7)	2,349	(△ 1.4)	1,843	(△ 4.8)
19年7月期	4,553	(△35.1)	2,381	(△38.3)	1,936	(△27.3)

	当期純利益	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
	百万円 %	円	%	%	%
20年1月期	1,842 (△ 4.8)	14,197	2.5	1.2	39.8
19年7月期	1,935 (△27.3)	14,912	2.6	1.2	42.5

(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	%	%
20年1月期	14,197	1,842	0	-	100.0	2.5
19年7月期	14,912	1,935	0	-	99.9	2.6

(注) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年1月期	154,891	74,514	48.1	574,069
19年7月期	155,165	74,607	48.1	574,784

(参考) 自己資本 20年1月期 74,514百万円 19年7月期 74,607百万円

(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
20年1月期	2,221	△47	△1,991	12,085
19年7月期	3,897	3	△2,656	11,903

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

2. 平成20年7月期の運用状況の予想（平成20年2月1日～平成20年7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
通 期	百万円 % 4,758 (2.8)	百万円 % 2,371 (0.9)	百万円 % 1,753 (△4.9)	百万円 % 1,752 (△4.9)	円 13,500	円 0

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 13,500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) 20年1月期 129,800口 19年7月期 129,800口
② 期末自己投資口数 20年1月期 0口 19年7月期 0口

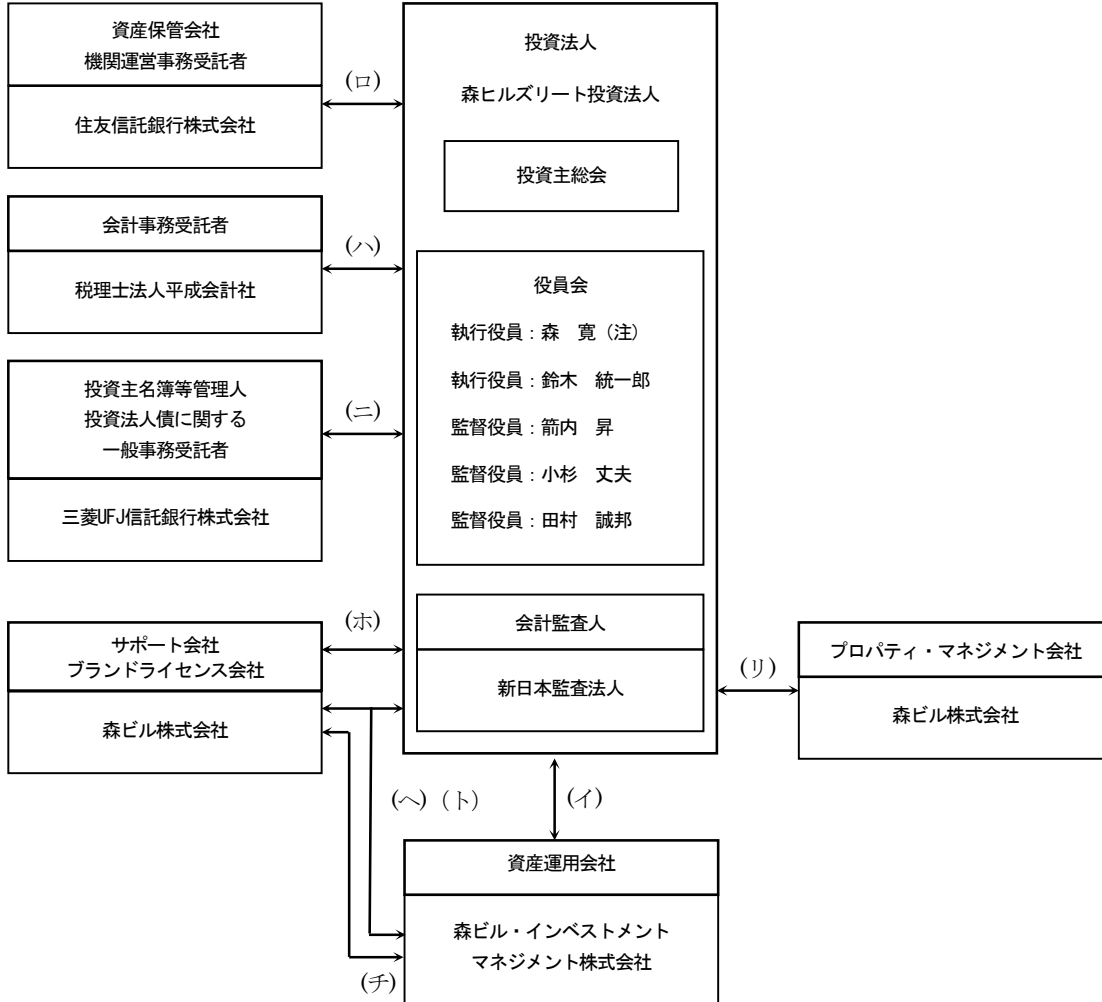
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「投資口1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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

(注)平成20年7月期の運用状況の予想値は11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、当期純利益及び1口当たり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. 森ヒルズリート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



(注) 森寛は、平成19年10月16日開催の第二回投資主総会において執行役員に就任しました。

<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
(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／財務代理契約
(ホ)	商標使用許諾契約
(〜)	サポート契約
(ト)	情報提供に関する契約
(チ)	アドバイザー業務委託契約
(リ)	物件運営管理委託契約 (注)

(注) 本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。

② 本投資法人及び本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日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) 上の資産運用会社として、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(投信法第198条第1項)。 資産運用会社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 機関運営事務受託者	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。
会計事務受託者	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 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18年2月2日付で本投資法人との間で投資口事務代行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2号、第3号及び第6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。 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人契約及び同日付第2回無担保投資法人債(第1回無担保投資法人債と併せて、「本投資法人債」といいます。)に係る財務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号のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、(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)投資法人債の発行に関する事務等を行います。

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資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で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について、森ビル株式会社に対し物件情報を提供します。</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>本投資法人が、本書の日付現在、信託受益権の形態で保有している各物件については、森ビル株式会社及び信託受託者との間で、平成18年3月22日及び平成18年6月29日付で物件運営管理委託契約を、平成18年4月13日付で物件運営管理委託変更契約を締結しています。本投資法人は、かかる契約に基づき、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ます。このようなPM業務の委託は、各物件毎に行われます。</p> <p>(イ) リーシング業務 (ロ) 建物運営管理業務（信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）を含みます。） (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19年10月29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、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金1億円（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）。なお、本投資法人の平成20年1月期（以下「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口総数は129,800口となっています。この度、第3期の決算を終了しました。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰等による景気減速が懸念されたものの、引き続き好調な企業業績を背景とした設備投資の増加や雇用情勢の改善が続くとともに、個人消費も緩やかながら増加基調となり、景気の回復が続きました。地価動向については、全国的には反転・上昇傾向を示す地域と低迷を続ける地域とに二極化する状況が続くなかで、東京都心部における上昇基調はより鮮明となりました。賃貸オフィスビル市場については、好調な企業業績を背景とした旺盛なオフィス増床や統合需要に牽引される形で、特に東京都心部では競争力の高い大型ビルを中心に空室率が低下し、需給の逼迫による新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向が明確になるなど、引き続き好調に推移しています。高級賃貸住宅市場については、外資系企業に勤める外国人の増加や富裕層の個人消費の活性化に伴う高級賃貸住宅の需要増加により高い稼働率を維持するとともに、新規賃料の上昇傾向もみられ、サブプライムローン問題の影響が懸念されつつも結果的には引き続き好調に推移しています。不動産流通市場においては、金融市場の混乱等を要因としたトレンド転換が懸念されつつも、東京都心部の競争力の高い大型ビルの不動産流通市場においては、マーケット二極化の更なる進展を受け、堅調な賃貸オフィス需給を背景にした国内外の投資家による不動産投資が依然として積極的に行われており、適正な投資利回りを確保できる優良不動産の取得環境は厳しい状況が続きました。

ii) 運用実績

本投資法人は、このような状況の中で、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、同エリアにおいて、クオリティ、規模、スペック等からみて将来にわたり競争力を維持できる物件（プレミアム物件）を中心とした資産運用を行う方針に基づき運用を継続してまいりました。この方針に適合する新規物件取得の機会にはありませんでした。一方、保有物件につきましては、きめ細かな運営管理、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、既存テナントへの賃料値上げ交渉に注力し一定の成果を上げてまいりました。

なお、当期末日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 9 物件、既投資額で 1,427 億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積 87,631.12 m²（26,508.4 坪）、期末稼働率は 96.3%となっています。

（注 1）六本木ファーストビル及び六本木ビュータワーについては、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 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 物件として取扱っています。以下同様です。

（注 2）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. 資金調達概要

本投資法人は当期において、総額 230 億円（長期借入金 130 億円、短期借入金 100 億円（注））の借入れを行い、投資法人債合計 100 億円を発行し、短期借入金 330 億円を返済しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は 630 億円（長期借入金 380 億円、一年内返済予定長期借入金 150 億円、短期借入金 100 億円）、投資法人債残高は 100 億円となり、有利子負債残高は 730 億円となっています。

これらの借入のうち、変動金利である長期借入金 380 億円及び一年内返済予定長期借入金 150 億円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等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を軽減するとともに、長期借入による資金調達の比率を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

また、本投資法人は当期末日現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) より A3（格付けの見通し：安定的）の発行体格付け、株式会社日本格付研究所 (JCR) より AA-（格付けの見通し：安定的）の長期優先債務格付けを取得しています。

（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 4,628 百万円、営業利益は 2,349 百万円、経常利益は 1,843 百万円、当期純利益は 1,842 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未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14,197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、本投資法人の投資方針に従い、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。

新規物件の取得に関しては、森ビル株式会社とのサポート契約を軸に、資産運用会社が独自に収集する情報も活用しながら、優良な資産を取得することでポートフォリオの質を向上させながら規模のさらなる拡大を目指します。また、一般流通市場における売買成立価格水準が高止まりする傾向の中で、サブプライムローン問題も含めた複合的要因のもとに流動性が高まりつつある状況を注視し、本投資法人の運用方針に適合する一般流通物件の取得機会については、積極的かつ慎重に判断していきます。

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、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。また、個々の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積極的に活用することにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高めていくとともに、賃貸オフィス市場需給の逼迫を背景にした新規テナント賃料及び既存テナント賃料水準の引上げに重点を置き、効果的な内部成長の実現を目指します。

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)

① 物件の取得

以下の資産の取得について、平成20年3月28日付で売買契約の締結と引渡しを予定しています。

本件は資産運用会社の利害関係者に該当する森ビル株式会社からの資産の取得となるため、

資産運用会社の利害関係取引規程に則り、平成20年3月18日に本投資法人役員会において決議しています。

(1) 取得の概要

取得予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権
取得価格	16,500,000,000円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く)
売買契約締結日	平成20年3月28日
取得予定日	平成20年3月28日
取得先	森ビル株式会社
取得資金	自己資金および借入金
決済方法	引渡時一括

(2) 取得予定の不動産信託受益権の内容

物件の名称	アーク森ビル（12・22階部分）
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託受益者	本投資法人（準共有持分75%） 森ビル株式会社（準共有持分25%）
信託設定日	平成20年3月28日
信託満了日	平成30年3月31日

(3) 信託財産である不動産の内容

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1丁目12番32号
敷地面積（注1）		39,602.42㎡
延床面積（注1）		177,486.95㎡
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
用途		事務所・店舗
建築時期		昭和61年3月
設計者		森ビル株式会社、株式会社入江三宅設計事務所
施工者		鹿島建設株式会社、戸田建設株式会社、フジタ工業株式会社、共同企業体
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）
鑑定評価	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	15,075,000,000円（注4）
	価格時点	平成20年2月29日
PML（注5）		0.38%
担保権の設定		なし
賃貸方式		パススルー型マスターリース
マスターリース会社		森ビル株式会社
PM会社		森ビル株式会社
特記事項		本物件は全体にわたり天井・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

	<p>れており、適宜除去等の措置及び定期観測を実施しています。本取得予定資産の信託対象建物に係る使用部分については、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、適宜除去等の処置を講じる予定です。</p> <p>また、本物件は、信託受託者を賃貸人とし森ビル株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する予定です。さらに、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物運営管理委託契約（プロパティーマネジメント契約）を締結する予定です。</p>
--	--

- (注1)「敷地面積」、「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注2)「土地」については、本物件のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に係る当該敷地権持分は約1.9%です。
- (注3)本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に係る不動産登記簿及び登記申請書の記載に基づく専有面積は3,956.19㎡です。
- (注4)本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分を対象としています。
- (注5)「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「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年1月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

②資金の借入

本投資法人は、平成20年3月28日付で、上記①記載の不動産信託受益権取得を資金使途とする、短期借入金100億円（返済期限平成21年3月27日）及び長期借入金50億円（返済期限平成23年2月28日）の借入を行うことを、平成20年3月18日に開催された本投資法人の役員会において決議しています。

c. 運用状況の見直し

次期（第4期 平成20年2月1日～平成20年7月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況見直しの前提条件については、11ページ記載「平成20年7月期（平成20年2月1日～平成20年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	4,758 百万円
営業利益	2,371 百万円
経常利益	1,753 百万円
当期純利益	1,752 百万円
1口当たり分配金	13,500 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、これを保証するものではありません。

<平成20年7月期（平成20年2月1日～平成20年7月31日）運用状況の予想の前提条件>

平成20年7月期の営業収益、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の予測にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月27日までは平成20年3月18日現在保有する9物件を前提とし、平成20年3月28日以降はアーク森ビルを追加取得しその後は平成20年7月末日（第4期末）までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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"> 賃貸事業収益については、平成20年1月末日現在有効な賃貸借契約をもとに、市場環境及び個別物件の競争力等を考慮しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成20年7月期中に納税する額として240百万円（6ヶ月分）を見込んでいます。なお、平成20年3月28日付のアーク森ビル追加取得に伴う売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、その取得原価に算入されるため、平成20年7月期及び平成21年1月期の営業費用にはなりません。平成21年7月期には、固定資産税及び都市計画税等約6百万円（3ヵ月分）が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、営業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（123百万円）。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、各営業期間における実際の修繕費は、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。 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います（594百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息をはじめとした借入関連費用と投資法人債利息として、570百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、平成20年3月27日までは平成20年1月期末における残高63,000百万円を前提とし、平成20年3月28日以降は78,000百万円を前提としています。 投資法人債は、平成20年1月期末における残高10,000百万円より、平成20年7月期末まで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	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年7月期末まで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	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 1口当たり分配金は、物件の異動、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、金利の変動又は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、現時点では行わないことを前提としています。
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

区 分	注記 番号	第 2 期 (平成19年 7月31日現在)		第 3 期 (平成20年 1月31日現在)		増 減		
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	
資産の部			千円	%	千円	%	千円	%
I. 流動資産								
現金及び預金			4,688,388		6,013,529		1,325,141	
信託現金及び信託預金			7,214,625		6,072,304		△ 1,142,320	
営業未収入金			87,521		100,449		12,927	
前払費用			101,877		105,894		4,016	
繰延税金資産			19		18		0	
その他流動資産			1,955		5,933		3,978	
流動資産合計			12,094,388	7.8	12,298,130	7.9	203,742	1.7
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
信託建物		38,445,457		38,469,182				
減価償却累計額		△ 1,402,987	37,042,470	△ 1,931,516	36,537,666		△ 504,804	
信託構築物		602,654		602,654				
減価償却累計額		△ 87,101	515,552	△ 118,720	483,933		△ 31,618	
信託機械及び装置		705,617		705,617				
減価償却累計額		△ 29,132	676,484	△ 39,944	665,673		△ 10,811	
信託工具器具及び備品		7,682		15,359				
減価償却累計額		△ 608	7,073	△ 1,656	13,702		6,629	
信託土地			86,332,510		86,332,510		-	
有形固定資産合計			124,574,091	80.3	124,033,486	80.1	△ 540,605	△ 0.4
2. 無形固定資産								
信託借地権			18,409,956		18,409,956		-	
無形固定資産合計			18,409,956	11.9	18,409,956	11.9	-	0.0
3. 投資その他の資産								
差入敷金保証金			10,300		10,000		△ 300	
長期前払費用			41,356		54,170		12,813	
投資その他の資産合計			51,656	0.0	64,170	0.0	12,513	24.2
固定資産合計			143,035,705	92.2	142,507,614	92.0	△ 528,091	△ 0.4
III. 繰延資産								
創業費			35,779		30,668		△ 5,111	
投資法人債発行費			-		54,874		54,874	
繰延資産合計			35,779	0.0	85,542	0.1	49,762	139.1
資産合計			155,165,873	100.0	154,891,286	100.0	△ 274,586	△ 0.2

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

区 分	注記 番号	第 2 期 (平成19年 7月31日現在)		第 3 期 (平成20年 1月31日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部			千円 %		千円 %		千円 %
I. 流動負債							
営業未払金		271,778		253,426		△ 18,352	
短期借入金		33,000,000		10,000,000		△ 23,000,000	
一年内返済予定長期借入金		-		15,000,000		15,000,000	
未払金		11,085		11,311		226	
未払費用		150,643		182,913		32,269	
未払法人税等		654		652		△ 2	
未払消費税等		117,541		38,870		△ 78,671	
前受金		617,454		609,531		△ 7,923	
預り金		143,117		57,576		△ 85,540	
流動負債合計		34,312,274	22.1	26,154,281	16.9	△ 8,157,993	△ 23.8
II. 固定負債							
投資法人債		-		10,000,000		10,000,000	
長期借入金		40,000,000		38,000,000		△ 2,000,000	
信託預り敷金保証金		6,246,570		6,222,814		△ 23,755	
固定負債合計		46,246,570	29.8	54,222,814	35.0	7,976,244	17.2
負債合計		80,558,844	51.9	80,377,095	51.9	△ 181,749	△ 0.2
純資産の部							
I. 投資主資本							
1. 出資総額		72,671,418	46.8	72,671,418	46.9	-	0.0
2. 剰余金							
当期未処分利益		1,935,609		1,842,772		△ 92,836	
剰余金合計		1,935,609	1.3	1,842,772	1.2	△ 92,836	△ 4.8
投資主資本合計		74,607,028	48.1	74,514,191	48.1	△ 92,836	△ 0.1
純資産合計	※1	74,607,028	48.1	74,514,191	48.1	△ 92,836	△ 0.1
負債・純資産合計		155,165,873	100.0	154,891,286	100.0	△ 274,586	△ 0.2

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	第 2 期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日		第 3 期 自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月31日		増 減		
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比	
			千円	%	千円	%	千円	%
1. 営業収益								
貸貸事業収益	※1,2	4,135,555			4,176,880			
その他貸貸事業収益	※1	417,613	4,553,168	100.0	451,525	4,628,405	75,236	1.7
2. 営業費用								
貸貸事業費用	※1,2	1,809,353			1,929,934			
資産運用報酬		247,707			251,812			
役員報酬		10,400			7,200			
資産保管委託報酬		3,883			3,879			
一般事務委託報酬		11,411			11,160			
その他営業費用	※2	88,918	2,171,673	47.7	75,220	2,279,207	107,534	5.0
営業利益			2,381,495	52.3		2,349,198	△ 32,297	△ 1.4
3. 営業外収益								
受取利息		4,814			19,975			
その他営業外収益		9,438	14,252	0.3	1,660	21,636	7,383	51.8
4. 営業外費用								
支払利息		414,336			445,265			
投資法人債利息		-			28,458			
投資法人債発行費償却		-			2,812			
創業費償却		5,111			5,111			
融資手数料		38,139			43,923			
その他営業外費用		1,545	459,132	10.1	1,545	527,115	67,982	14.8
経常利益			1,936,615	42.5		1,843,719	△ 92,896	△ 4.8
税引前当期純利益			1,936,615	42.5		1,843,719	△ 92,896	△ 4.8
法人税、住民税及び事業税		995			977			
法人税等調整額		18	1,013	0.0	0	978	△ 35	△ 3.5
当期純利益			1,935,601	42.5		1,842,740	△ 92,861	△ 4.8
前期繰越利益			7			31	24	316.7
当期末処分利益			1,935,609			1,842,772	△ 92,836	△ 4.8

(3) 投資主資本等変動計算書

第2期（自平成19年2月1日至平成19年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期 未処分利益		
前期末残高	72,671,418	2,662,335	75,333,754	75,333,754
当期変動額				
剰余金の分配	—	△ 2,662,327	△ 2,662,327	△ 2,662,327
当期純利益	—	1,935,601	1,935,601	1,935,601
当期変動額合計	—	△ 726,726	△ 726,726	△ 726,726
当期末残高	72,671,418	1,935,609	74,607,028	74,607,028

第3期（自平成19年8月1日至平成20年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期 未処分利益		
前期末残高	72,671,418	1,935,609	74,607,028	74,607,028
当期変動額				
剰余金の分配	—	△ 1,935,577	△ 1,935,577	△ 1,935,577
当期純利益	—	1,842,740	1,842,740	1,842,740
当期変動額合計	—	△ 92,836	△ 92,836	△ 92,836
当期末残高	72,671,418	1,842,772	74,514,191	74,514,191

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	第2期 〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	第3期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
I 当期末処分利益	1,935,609,421	1,842,772,497
II 分配金の額	1,935,577,600	1,842,770,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,912)	(14,197)
III 次期繰越利益	31,821	1,897
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所得の金額の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129,800口の整数倍の最大値となる1,935,577,600円を利益分配金として分配することといたしました。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所得の金額の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129,800口の整数倍の最大値となる1,842,770,600円を利益分配金として分配することといたしました。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20年1月期決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	第 2 期	第 3 期	増 減
		自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月31日	
		金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,936,615	1,843,719	△ 92,896
減価償却費		570,637	572,007	1,370
創業費償却		5,111	5,111	-
投資法人債発行費償却		-	2,812	2,812
受取利息		△ 4,814	△ 19,975	△ 15,161
支払利息		414,336	473,723	59,386
営業未収入金の増加・減少額		8,181	△ 12,927	△ 21,109
未収消費税等の増加・減少額		1,193,776	-	△ 1,193,776
営業未払金の増加・減少額		48,604	△ 26,113	△ 74,718
未払金の増加・減少額		△ 15,923	△ 1,714	14,209
未払費用の増加・減少額		△ 1,985	△ 26	1,959
未払消費税等の増加・減少額		117,541	△ 78,671	△ 196,213
前受金の増加・減少額		15,848	△ 7,923	△ 23,771
預り金の増加・減少額		△ 11,975	△ 85,540	△ 73,564
前払費用の増加・減少額		5,543	△ 4,016	△ 9,559
長期前払費用の増加・減少額		21,293	△ 12,813	△ 34,106
その他		△ 1,955	△ 848	1,107
小 計		4,300,834	2,646,802	△ 1,654,031
利息の受取額		4,814	17,144	12,330
利息の支払額		△ 405,655	△ 441,427	△ 35,772
法人税等の支払額		△ 2,006	△ 979	1,026
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,897,987	2,221,540	△ 1,676,446
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△ 73,678	△ 23,640	50,038
信託預り敷金保証金の収入		292,691	374,857	82,165
信託預り敷金保証金の支出		△ 215,223	△ 398,613	△ 183,389
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,789	△ 47,396	△ 51,185
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		-	10,000,000	10,000,000
短期借入金の返済による支出		-	△ 33,000,000	△ 33,000,000
長期借入金の借入による収入		-	13,000,000	13,000,000
投資法人債の発行による収入		-	10,000,000	10,000,000
投資法人債発行費の支出		-	△ 56,349	△ 56,349
分配金の支払額		△ 2,656,496	△ 1,934,973	721,522
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 2,656,496	△ 1,991,323	665,173
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,245,279	182,820	△ 1,062,459
V 現金及び現金同等物の期首残高		10,657,734	11,903,014	1,245,279
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,903,014	12,085,834	182,820

(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、退職給付、持分法損益等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。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	第2期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	第3期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
1. 繰延資産の処理方法	① 創業費 5年間で定額法により償却しています。	① 創業費 同左 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。

なお、上記繰延資産の処理方法以外は、最近の有価証券報告書（平成19年10月29日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(損益計算書に関する注記)

第2期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日		第3期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収益		賃貸事業収益	
賃料共益費収入	4,090,761	賃料共益費収入	4,130,835
その他賃料収入	44,794	その他賃料収入	46,045
計	4,135,555	計	4,176,880
その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
駐車料収入	160,615	駐車料収入	163,871
付帯収益	248,180	付帯収益	280,118
解約違約金	8,817	解約違約金	7,535
計	417,613	計	451,525
不動産賃貸事業収益合計	4,553,168	不動産賃貸事業収益合計	4,628,405
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	
管理委託費	631,406	管理委託費	644,795
水道光熱費	181,712	水道光熱費	200,376
公租公課等	120,105	公租公課等	240,220
賃借料	65,445	賃借料	65,668
信託報酬	6,970	信託報酬	6,970
修繕費	121,161	修繕費	85,329
損害保険料	13,689	損害保険料	13,971
減価償却費	570,637	減価償却費	572,007
その他賃貸事業費用	98,223	その他賃貸事業費用	100,594
不動産賃貸事業費用合計	1,809,353	不動産賃貸事業費用合計	1,929,934

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>2,743,815</u>	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>2,698,471</u>
※2 主要投資主との取引		※2 主要投資主との取引	
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業収益	151,665	賃貸事業収益	151,149
賃貸事業費用	200,402	賃貸事業費用	536,939
その他営業費用	498	その他営業費用	2,564

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	第3期 自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月31日		
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年7月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成20年1月31日現在)		
現金及び預金	4,688,388	現金及び預金	6,013,529
信託現金及び信託預金	<u>7,214,625</u>	信託現金及び信託預金	<u>6,072,304</u>
現金及び現金同等物	<u>11,903,014</u>	現金及び現金同等物	<u>12,085,834</u>

（リース取引に関する注記）

第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	第3期 自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月31日		
オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円)	オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円)		
未経過リース料	未経過リース料		
1年内	3,694,299	1年内	3,418,579
1年超	<u>270,444</u>	1年超	<u>225,977</u>
合計	<u>3,964,743</u>	合計	<u>3,644,556</u>

（デリバティブ取引に関する注記）

第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	第3期 自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月31日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。	(3) 取引の利用目的 同左
① ヘッジ会計の方法	

<p>金利スワップ取引については、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 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本投資法人の定める管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>
---	--

(税効果会計に関する注記)

第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	第3期 自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">19 千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19 千円	繰延税金資産合計	19 千円	(繰延税金資産の純額)	19 千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18 千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18 千円	繰延税金資産合計	18 千円	(繰延税金資産の純額)	18 千円				
未払事業税損金不算入額	19 千円																
繰延税金資産合計	19 千円																
(繰延税金資産の純額)	19 千円																
未払事業税損金不算入額	18 千円																
繰延税金資産合計	18 千円																
(繰延税金資産の純額)	18 千円																
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.05 %</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39 %	支払分配金の損金算入額	△39.37 %	その他	0.03 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05 %	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.05 %</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39 %	支払分配金の損金算入額	△39.37 %	その他	0.03 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05 %
法定実効税率 (調整)	39.39 %																
支払分配金の損金算入額	△39.37 %																
その他	0.03 %																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05 %																
法定実効税率 (調整)	39.39 %																
支払分配金の損金算入額	△39.37 %																
その他	0.03 %																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05 %																

（関連当事者との取引に関する注記）

第2期（自平成19年2月1日至平成19年7月31日）

親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資主	森ビル 株式 会社	東京都 港区	1,000	不動産業	15.0	無	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注3)	151,665	信託預り 敷金保証金	297,483
										前受金	26,056
										営業 未収入金	399
								物件運営 管理費 の支払 (注4)	200,402	前払 費用	210
										営業 未払金	93,499
								IR関係費 の支払 (注4)	498	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

(注2) アーク森ビル、六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、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。

役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等の 被所有割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
役員及 びその 近親者	鈴木 統一郎	—	—	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 社取締役会長	—	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1) (注4)	247,707	—	—
同上	堀内 勉 (注3)	—	—	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	—	同上	同上	—	—

(注1) 鈴木統一郎及び堀内勉が第三者(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。

(注2) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注3) 平成19年5月17日開催の役員会において執行役員辞任の承認があり、平成19年6月27日付にて堀内勉が辞任しました。なお、堀内勉の辞任後は、鈴木統一郎が引続き本投資法人の執行役員として業務執行にあたっています。また、堀内勉は平成19年6月28日をもって任期満了により森ビル・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も退任しました。なお、堀内勉の退任に代わり森寛が同社の代表取締役社長に就任しました。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(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。

子会社等

該当事項はありません。

兄弟会社等

該当事項はありません。

第3期（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資主	森ビル 株式 会社	東京都 港区	10,000	不動産業	15.0	無	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注3)	151,149	信託預り 敷金保証金	297,483
										前受金	26,056
										営業 未収入金	438
								物件運営 管理費 の支払 (注4)	538,686	前払 費用	210
IR関係費 の支払 (注4)	2,564	—	—								

(注1) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

(注2) アーク森ビル、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、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。

役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等の 被所有割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
役員及 びその 近親者	森 寛 (注3)	—	—	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1) (注4)	251,812	—	—
同上	鈴木 統一郎	—	—	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 社取締役会長	—	同上	同上	—	—

(注1) 森寛及び鈴木統一郎が第三者(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。

(注2) 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20年1月期決算短信

(注3) 森寛は、平成19年10月16日開催の第二回投資主総会において執行役員に就任しました。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(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。

子会社等

該当事項はありません。

兄弟会社等

該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報に関する注記)

第2期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日		第3期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	
1口当たり純資産額	574,784 円	1口当たり純資産額	574,069 円
1口当たり当期純利益	14,912 円	1口当たり当期純利益	14,197 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。

第2期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日		第3期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	
当期純利益(千円)	1,935,601	当期純利益(千円)	1,842,740
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)	1,935,601	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,842,740
期中平均投資口数(口)	129,800	期中平均投資口数(口)	129,800

(重要な後発事象に関する注記)

第2期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	第3期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
該当事項はありません。	同左

4. 役員の変動

執行役員の変動

平成19年10月16日付で、以下の通り執行役員の変動がありました。

就任 執行役員 森 寛

平成20年1月31日現在、本投資法人の役員の変動は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	森 寛	昭和57年4月 平成11年6月 平成14年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成16年10月 平成19年4月 平成19年6月 平成19年10月	阪急電鉄株式会社 入社 同社 総合企画室調査役 阪急不動産株式会社 出向 同社 経営統括室長 同社 取締役経営統括室長 阪急リート投信株式会社 出向 同社 取締役財務企画部長 同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長 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 顧問 同社 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	鈴木 統一郎	昭和53年4月 昭和57年4月 昭和62年4月 平成12年4月 平成14年1月 平成17年3月 平成17年6月 平成18年2月	森ビル株式会社 設計部建築設計グループ 同社 企画部開発グループ 森ビル商事株式会社 営業部営業グループ 森ビル株式会社 アセット&プロパティマネジメントプロジェクトグループ 担当部長 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）出向 同社 代表取締役社長 同社 代表取締役会長 同社 取締役会長（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	箭内 昇	昭和45年4月 昭和49年10月 昭和51年3月 昭和56年9月 昭和61年4月 昭和63年4月 平成4年4月 平成6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 事務部法規担当 同社 広島支店 同社 企画部企画室 同社 人事部人事担当 同社 公共金融部副参事役 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 企画部企画室長 同社 営業第二部長 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 監査委員会委員長 株式会社りそなホールディングス 取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

監督役員	小杉 丈夫	昭和 43年 4月 昭和 47年 7月 昭和 47年 9月 昭和 49年 6月 昭和 50年 8月 昭和 51年 8月 平成 5年 1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 平成 18年 2月 平成 19年 1月	大阪地方裁判所判事補 ロープス・アンド・グレイ法律事務所夏期研修員 釧路地方・家庭裁判所判事補 松尾法律事務所入所 ミルバンク・トゥイード・ハドレイ・アンド・マックロイ法律事務所研修員 エス・ジー・アーチバルド法律事務所研修員 筑波大学大学院経営・政策科学研究科非常勤講師 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 本投資法人 監督役員（現任） 船員中央労働委員会 会長（現任）	0
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	三井建設株式会社 株式会社シグマ開発計画研究所 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）	0

(注) 森寛及び鈴木統一郎は、それぞれ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務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第13条に基づき、森寛は平成19年9月28日付、鈴木統一郎は平成18年2月3日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。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、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

平成20年1月31日現在、資産運用会社の役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
代表取締役社長 (常勤)	森 寛	前記「本投資法人の役員の状況」をご参照ください。	0
取締役会長 (常勤)	鈴木 統一郎	前記「本投資法人の役員の状況」をご参照ください。	0
社外取締役 (非常勤)	高野 利雄	昭和43年4月 札幌地方検察庁検事 昭和62年3月 東京地方検察庁特別捜査部副部長 平成元年4月 東京地方検察庁刑事部副部長 平成4年4月 東京地方検察庁総務部長 平成5年4月 東京地方検察庁刑事部長 平成8年12月 最高検察庁検事 平成10年2月 東京高等検察庁次席検事 平成11年12月 最高検察庁刑事部長 平成12年11月 東京地方検察庁検事正 平成13年11月 仙台高等検察庁検事長 平成16年1月 名古屋高等検察庁検事長 平成17年4月 ブレークモア法律事務所 弁護士	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

		平成17年4月 平成18年2月 平成18年9月 平成19年5月 平成19年6月 平成19年6月	財団法人国際研修協力機構 理事長（現任） 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） アイング株式会社 社外取締役 年金記録確認中央第三者委員会 委員（現任） 株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任）	
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 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コーパス） 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
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 昭和61年6月 昭和62年8月 平成元年6月 平成8年6月 平成14年7月 平成17年4月	大蔵省 国際金融局 総務課長 中国財務局長 近畿財務局長 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 大蔵省 関税局長 日本輸出入銀行 理事 日本電信電話株式会社 常務取締役 株式会社安田総合研究所 理事長 株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問 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

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第2期 (平成19年7月31日現在)		第3期 (平成20年1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)
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	103,898	67.0	103,517	66.8
		東京圏	103,898	67.0	103,517	66.8
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	39,085	25.2	38,925	25.1
		東京圏	39,085	25.2	38,925	25.1
		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		142,984	92.1	142,443	92.0
預金等のその他の資産		12,181	7.9	12,447	8.0	
資産総額		155,165	100.0	154,891	100.0	

(注1) 保有総額は、第2期は平成19年7月31日現在、第3期は平成20年1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。

	第2期 (平成19年7月31日現在)		第3期 (平成20年1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	80,558	51.9	80,377	51.9
純資産総額	74,607	48.1	74,514	48.1
資産総額	155,165	100.0	154,891	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。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

本投資法人は、平成20年1月31日現在、以下（イ）の表に掲げる不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

（イ） 信託受益権の概要

主用途	物件番号 (注)	物件名称	信託受託者	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28年3月31日	—
	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-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	—	
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35年3月3日	—
	R-4	六本木ビュートワー	住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	六本木ビュートワーの共有持分40%に係る信託受益権です。
住友信託銀行株式会社			平成35年3月3日	六本木ビュートワーの共有持分6%に係る信託受益権です。	

(注) 「物件番号」は、本投資法人が保有している信託不動産を次の用途毎に分類し、番号を付したものです。

左のアルファベットは主たる用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を表します。

（ロ） 信託不動産の概要

平成20年1月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下の通りです。

a.用途別の資産概要

主用途	物件番号	物件名称	所在地 (注1)	竣工年月 (注1)	構造・階数 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)(注2)	延床面積 (㎡) (注1)(注2)	所有形態 (注3)		期末算 定価額 (百万円) (注4)	帳簿 価額 (百万円) (注5)	取得 価格 (百万円) (注6)	投資 比率 (%) (注7)
								土地	建物				
オフィスビル	O-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注8)	区	9,630	6,584	6,600	4.6
	O-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9)	43,900	36,446	36,500	25.6
	O-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注10)	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	27,300	20,806	21,000	14.7
	O-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	34,720 (注11)	26,952	27,200	19.1
	O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン 東京本社ビル)	港区 虎ノ門	昭和56年 8月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注12)	区	15,300	12,726	12,720	8.9
小計						59,155.12	308,806.96	—	—	130,850	103,517	104,020	72.9

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注8)	区	28,600	27,410	27,300	19.1
	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9)	5,410	5,339	5,300	3.7
	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14)	区	2,330	2,136	2,100	1.5
	R-4	六本木 ビュートワー(注15)	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注16)	4,020	4,039	4,000	2.8
	小計					17,927.83	86,038.79	—	—	40,360	38,923	38,700	27.1
ポートフォリオ合計					77,082.95	394,845.75	—	—	171,210	142,443	142,720	100.0	

(注1) 「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

(注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、信託受託者による所有形態にかかわらず、登記簿上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3) 「所有形態」の欄には、信託受託者が保有す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4) 「期末算定価額」は、平成20年1月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注7) 「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8) アーク森ビル及び元麻布ヒルズに係る土地については、アーク森ビル及び元麻布ヒルズのための敷地権がそれぞれ設定されています。

(注9) 六本木ヒルズゲートタワー及びア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、そのすべての区分所有権を保有しています。

(注10) 平成18年3月22日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注11) 後楽森ビルに係る調査報告書に基づく期末算定価額に本投資法人が保有する当該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、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注12) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との分有となっており、三菱UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡となっています。

(注13) 元麻布ヒルズは登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。

(注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件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、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。

(注15) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュートワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュートワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注16) 区分所有権の共有となります。

b. 賃貸状況の概要（平成20年1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)
O-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
O-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	16,151.83	97.0	42 (注6)	1,986	1,720
O-3	六本木ファーストビル	—(注7)	11,525.55	10,860.21	94.2	15	1,191	1,199
O-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,199.26	16,199.26	100.0	16	1,793	1,674
O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	801	351
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,251.84	17,941.29	93.2	106	1,604	676
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	4,919.48	93.8	37	354	150
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	2,511.75	84.9	35	151	63
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	0
ポートフォリオ合計			87,631.12	84,377.96	96.3	254	8,397	6,130

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、各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、各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、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、また後楽森ビルについては、当該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す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、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。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入しています。
- (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て同一テナントが複数の貸室を賃借している場合、それを1と数えて、住宅テナントに関して1住戸につき1と数えて、それぞれテナントの数を記載しています。以下同じです。なお、ポートフォリオ合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。
- (注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各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20年1月1日から同年1月31日の間にエンドテナントから収受した実績値）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、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該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、また後楽森ビルについては、本投資法人が保有す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、それぞれ百万円未満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、本投資法人が平成20年1月31日現在保有している各信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各信託不動産の百万円未満を四捨五入する前の月間賃料の合計値を12倍した金額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、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四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の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、また後楽森ビルについては、本投資法人が保有す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、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) エンドテナント総数42のうち住戸部分に係るエンドテナント数は38です。
- (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本信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年1月期決算短信

c.収支の状況（平成19年8月1日～平成20年1月31日）

（単位：千円）

物件番号	O-1 プレミアム		O-2 プレミアム		O-3 プレミアム		O-4 プレミアム	
	アーク森ビル		六本木ヒルズ ゲートタワー		六本木 ファーストビル		後楽森ビル	
期(注)	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期
日数	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸収入	148,591	148,591	986,724	982,094	606,941	590,246	847,915	885,055
その他収入	—	—	127,922	142,956	86,273	85,735	116,423	128,133
賃貸事業収益合計	148,591	148,591	1,114,647	1,125,051	693,214	675,982	964,338	1,013,189
管理委託費	1,200	1,200	150,316	164,092	80,043	82,340	87,343	88,884
公租公課	4,158	8,316	33,105	66,214	21,684	43,368	17,652	35,303
水道光熱費	—	—	56,403	62,439	34,579	34,998	77,858	88,356
修繕費	—	208	9,091	16,635	6,136	3,329	4,766	6,893
保険料	422	427	2,137	1,960	1,722	1,750	1,875	1,831
減価償却費	17,768	17,768	116,194	116,508	99,589	99,604	123,128	123,401
その他	516	518	37,603	38,379	1,200	1,208	65,541	66,326
賃貸事業費用合計	24,064	28,438	404,852	466,230	244,956	266,599	378,165	410,997
賃貸事業損益 (NOI)	142,294	137,921	825,989	775,329	547,847	508,986	709,301	725,592

物件番号	O-5		R-1 プレミアム		R-2 プレミアム		R-3 プレミアム		R-4	
	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)		元麻布ヒルズ		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 ビュータワー	
期(注)	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期
日数	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸収入	400,375	400,375	782,255	813,218	174,869	171,717	78,455	76,154	109,426	109,426
その他収入	9,240	9,240	66,377	72,378	10,583	12,595	793	485	—	—
賃貸事業収益合計	409,615	409,615	848,633	885,597	185,453	184,313	79,249	76,639	109,426	109,426
管理委託費	66,777	65,448	189,818	184,403	36,106	38,689	13,327	13,262	6,474	6,474
公租公課	11,054	22,108	19,869	39,742	4,614	9,233	3,065	6,130	4,901	9,802
水道光熱費	—	—	3,823	3,856	8,902	10,533	145	192	—	—
修繕費	32,953	—	55,670	47,392	6,147	5,612	6,395	5,257	—	—
保険料	564	616	4,619	4,889	1,098	1,164	505	539	743	791
減価償却費	35,553	35,606	122,020	122,414	31,820	31,888	9,056	9,310	15,504	15,504
その他	766	767	50,053	50,896	9,191	9,707	4,859	4,523	905	905
賃貸事業費用合計	147,669	124,546	445,875	453,595	97,882	106,829	37,355	39,216	28,529	33,478
賃貸事業損益 (NOI)	297,498	320,674	524,778	554,416	119,391	109,371	50,949	46,733	96,401	91,453

(注)第2期は平成19年2月1日より平成19年7月31日、第3期は平成19年8月1日より平成20年1月31日

「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、以下の通りです。

- i. 「賃貸収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他収入」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せん。
- 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。
- iv. 「公租公課」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。
- v. 「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費金額を計上しています。
- 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. 「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. 「その他」欄には、賃貸事業全般に要する諸費用が含まれています。
- ix. 「賃貸事業損益（NOI）」欄には、信託不動産の賃貸事業収益合計から賃貸事業費用合計（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20年1月31日現在保有している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、以下の通りです。

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)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	11.6
オムロン株式会社	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	8.0
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	7.5
森ビル株式会社	アーク森ビル、後楽森ビル、元麻布ヒルズ	3,072.52	3.6
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.5
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,690.82	3.2
マッキンゼー・アンド・カンパニー・インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	後楽森ビル	1,851.87	2.2
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	後楽森ビル	1,851.87	2.2
上位10社を占めるエンドテナントの合計		39,908.18	47.3

(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、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賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、また後楽森ビルについては、当該不動産に係る賃貸面積に本投資法人が保有す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、それぞれ小数第3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 20 年 1 月期決算短信

(注 2)「面積比率」は、本投資法人が平成 20 年 1 月 31 日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める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。