

INVESTMENT IN THE CITY



INVESTMENT IN THE CITY



Message from Management

投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
この度の東日本大震災で被災された皆様に心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地域の一刻も早い復旧・復興を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人は、第10期(平成23年7月期)の決算を無事迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

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」に該当する資産として、平成23年3月18日に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)を追加取得するとともに、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)を一部売却する物件相互売買を実施しました。

その結果、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、当期純利益は1,933百万円、1口当たり分配金は8,352円となりました。

また、平成23年4月8日付で、本投資法人が資産運用を委託している森ビル・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である礒部英之が、本投資法人の執行役員に就任しました。

「投資主利益の最大化」を目標とし、投資主の皆様のご期待に沿える資産運用に努める所存です。引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

配当重視の運用 (物件入替+借入コスト抑制+その他コスト低減)

施策 1

物件入替

スポンサーとの物件相互売買

施策 2

借入コスト抑制

鑑定評価額ベースLTV低下
投資法人債活用等

施策 3

その他コスト低減

建物管理費・
資産運用報酬低減等



森ヒルズリート投資法人
執行役員
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
礒部 英之

CONTENTS

決算ハイライト	1	I. 資産運用報告	12
東日本大震災の影響と森ヒルズリートの耐震性能	2	II. 貸借対照表	38
東日本大震災後のオフィスニーズに関する意識調査	3	III. 損益計算書	40
〈第11期〉物件相互売買の概要	4	IV. 投資主資本等変動計算書	41
財務戦略	6	V. 注記表	42
運用状況	7	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
ポートフォリオ一覧	8	VII. 会計監査人の監査報告書	55
発展する赤坂・六本木・虎ノ門エリアにおける「都市」への投資	9	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
六本木ヒルズの発電設備	10	IX. 投資主インフォメーション	58
投資法人の概要/資産運用会社の概要	11	X. ポートフォリオマップ	60

決算ハイライト

第10期1口当たり確定分配金

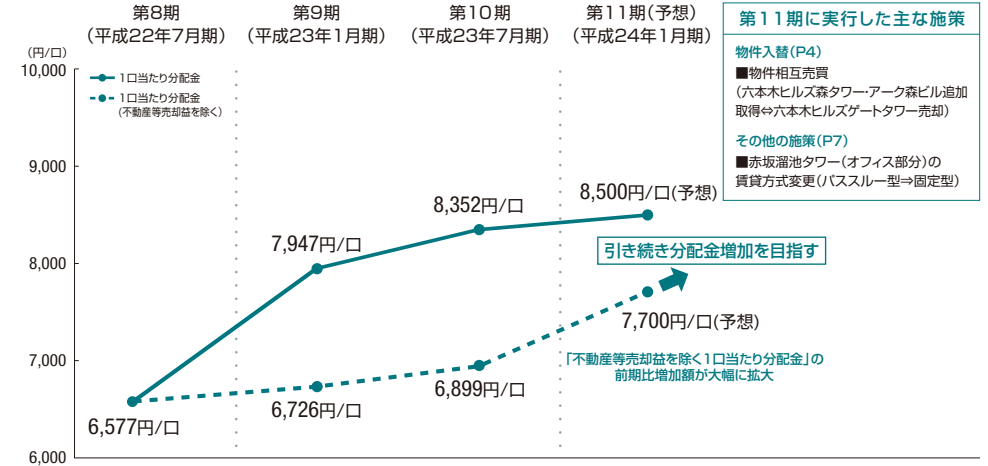
8,352円/口

第11期1口当たり予想分配金

8,500円/口

(注)上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり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。

分配金の推移



平成22年9月 新運用方針 発表

対策を講じても分配金が増加しにくい環境

- ⇒比較的大幅な賃料減額改定
- ⇒稼働率低下
- ⇒リファイナンス時の金利上昇

対策を講じると分配金が増加しやすい環境(予想)

- ⇒「金融危機後最初の賃料改定」が一巡
- ⇒賃料固定型物件の増加(7.7%→70.7%)
- ⇒稼働率上昇
- ⇒リファイナンス時の金利の上げ止まり

当期実績及び業績予想

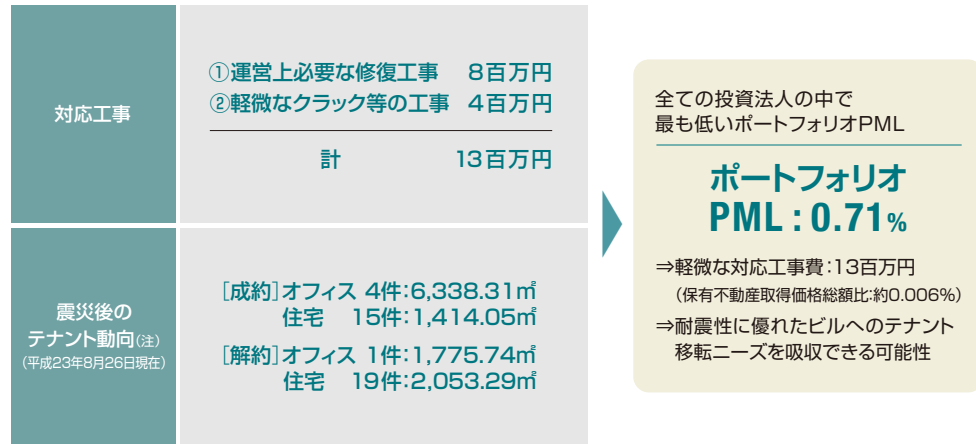
(単位:百万円)

	実績		予想	
	第10期 平成23年2月1日～ 平成23年7月31日	第11期 平成23年8月1日～ 平成24年1月31日	第11期-第10期	
運用日数	181日	184日		
営業収益	5,257	4,761	△ 495	
不動態等売却益	336	185	△ 150	
営業利益	3,059	3,109	49	
経常利益	1,947	1,969	21	
当期純利益	1,933	1,967	34	
1口当たり分配金	8,352円/口	8,500円/口	148円/口	
発行済投資口数	231,520口	231,520口		
期末物件取得価格合計	212,136	211,516		

(注)本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

東日本大震災の影響と森ヒルズリーの耐震性能

本投資法人の保有する物件は耐震性に優れており、ポートフォリオPML値(保有物件全体の地震による予想最大損失率)は、全投資法人の中でも最も低い水準を誇っています。東日本大震災による修復費用は軽微であり、震災後のテナント動向も成約が解約を大きく上回っています。



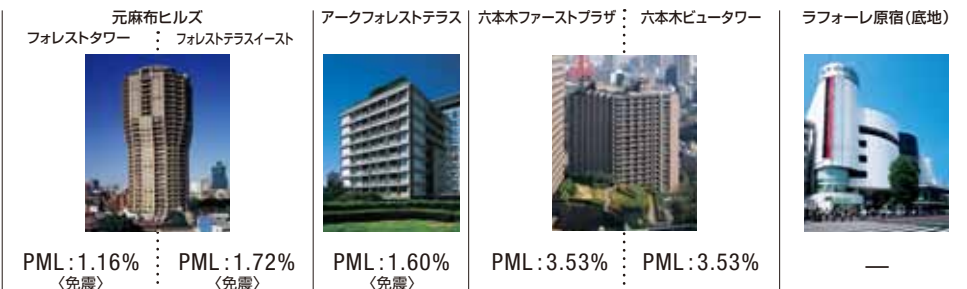
(注) 面積については、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。

森ヒルズリー物件のPMLと耐震設備(平成23年9月15日現在)

オフィスビル



住宅

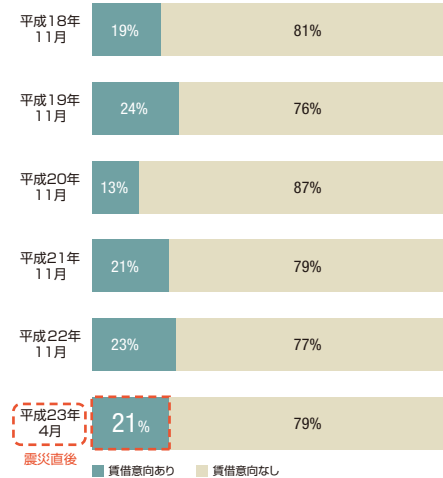


東日本大震災後のオフィスニーズに関する意識調査

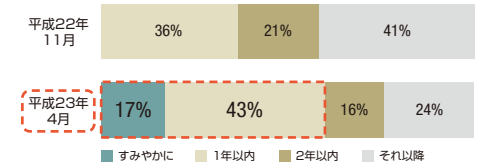
オフィスニーズについては、都心3区(千代田区・中央区・港区)への移転を希望する企業が増加するとともに、「耐震性能の優れたビル」へのニーズが高まっています。

東京23区オフィスニーズに関する調査

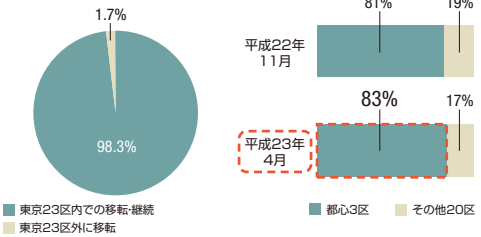
<新規賃借予定の有無>



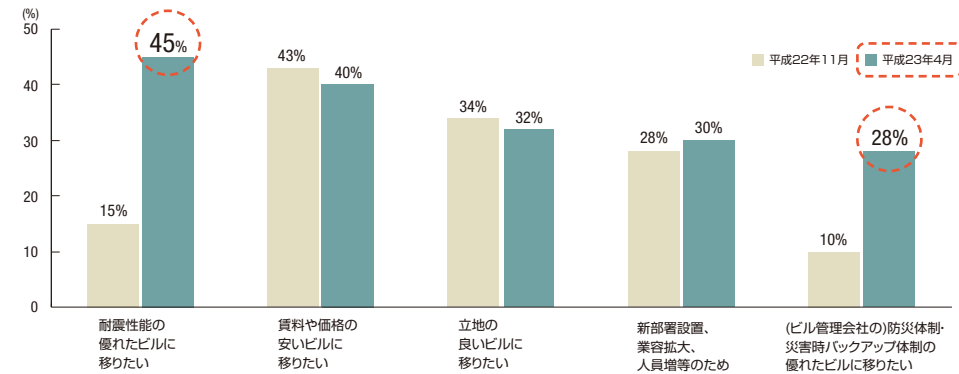
<新規賃借予定時期>



<東京23区内での移転を希望する企業の割合>



<新規賃借予定理由>



- ①新規賃貸借意向は堅調で、時期は「1年以内」が急増**
 - ・新規賃借予定「あり」の割合は引き続き20%超
 - ・時期は「1年以内(「すみやかに」含む)」が36%⇒60%へと急増
- ②都心3区志向が堅調**
 - ・80%以上が「都心3区」を希望
- ③耐震性能の優れたビルへのニーズが高まる**
 - ・「耐震性能の優れたビルに移りたい」が15%⇒45%へと大幅増加

(出所) 森ビル株式会社[2011年 東京23区 オフィスニーズ調査【臨時版】]に基づき資産運用会社が作成しています。

〈第11期〉物件相互売買の概要

平成23年8月にスポンサーと物件の相互売買を行い、六本木ヒルズゲートタワーを売却し、六本木ヒルズ森タワーとアーク森ビルを追加取得しました。

売却

六本木ヒルズゲートタワー



売却価格	35,920百万円
鑑定評価額	31,900百万円
帳簿価額	35,681百万円
NOI利回り(注1)	3.2%

取得



六本木ヒルズ森タワー
(1.5フロア:23階・24階50%)

取得価格	18,680百万円
鑑定評価額	22,200百万円
想定NOI利回り(注2)	4.5%



アーク森ビル
(3フロア:4・15・24階)

取得価格	17,200百万円
鑑定評価額	19,800百万円
想定NOI利回り(注2)	4.5%

(注1) NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費として算出し、NOI利回りは第11期予想の収支をベースに年換算して算出しています。
(注2) 取得年度の特異要因を排除した年間想定NOI利回りです。

効果

分配金への影響(注1)

+1,059円/口 (第11期:通期ベース)
+245百万円 (第11期:通期ベース)

含み損益改善への貢献

六本木ヒルズゲートタワー
六本木ヒルズ森タワー
アーク森ビル

+9,901百万円
含み損(注2) △3,781百万円
含み益(注3) +6,120百万円

売却益(売却費用控除後)

+185百万円

(注1) 取得物件の取得年度の特異要因を排除して算出しています。
(注2) 売却物件における鑑定評価額と帳簿価額の差額を算出しています。
(注3) 取得物件における鑑定評価額と取得価格の差額を算出しています。

- 「低利回り物件(六本木ヒルズゲートタワー)」を帳簿価額以上・鑑定評価額以上で売却する一方、「プレミアム物件(六本木ヒルズ森タワー・アーク森ビル)」を比較的高利回り・鑑定評価額以下で取得
- 「NOI利回りの向上」効果+「鑑定評価額ベースLTV低下による借入コスト上昇の抑制」効果を実現



(注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
(注2) 本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。

六本木ヒルズ森タワー

- 六本木ヒルズの中心に位置するシンボルタワー
- 国内最大級の規模であり、自家発電設備を含む最高水準の設備を備える

所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号	
竣工年月	平成15年4月	
階数	地上54階/地下6階	
敷地面積	57,177.66㎡	
延床面積	442,150.70㎡	
	今回取得部分 (1.5フロア:23階・24階50%)	取得後持分 (2フロア)
敷地面積	1,564.84㎡(約2.7%)	2,087.99㎡(約3.7%)
専有面積	6,666.30㎡(約2.1%)	8,888.39㎡(約2.8%)

アーク森ビル

- 高い知名度を誇る複合都市開発のランドマーク
- クオリティの高い設備・環境水準を保持する

所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号	
竣工年月	昭和61年3月(平成17年大規模リニューアル)	
階数	地上37階/地下4階	
敷地面積	39,602.42㎡	
延床面積	177,486.95㎡	
	今回取得部分 (3フロア:4・15・24階)	取得後持分 (8フロア)
敷地面積	1,617.15㎡(約4.1%)	4,325.52㎡(約10.9%)
専有面積	8,013.26㎡(約5.8%)	21,638.48㎡(約15.6%)

財務戦略

本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握し、最適な資金調達を実施します。引き続き借入コストの抑制に取組みます。

平成23年8月リファイナンス(長期借入)の概要

〈借換対象借入(長期)〉	
借入金額	17,000百万円
金利(注1)	1.50%(固定)
借入期間	2年11ヶ月
借入日	平成20年9月30日
元本返済期日	平成23年8月31日

あおぞら銀行	りそな銀行
2,000百万円	2,500百万円
1.38%(変動)	1.38%(変動)
3年	3年
平成23年8月31日	平成23年8月31日
平成26年8月31日	平成26年8月31日

主力5行(注2)	返済期日に長期借入金で借換予定
12,500百万円	
1.18%(変動)	
3ヶ月	
平成23年8月31日	
平成23年11月30日	

(注1) 借換対象借入については借換時点の金利、今回借換分については借入実行時点の金利です。小数点第3位を四捨五入しています。
 (注2) 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、住友信託銀行株式会社です。

格付けの状況

(平成23年7月31日現在)

ムーディーズ・ジャパン株式会社

発行体格付 **Baa1** (見直し:ネガティブ)

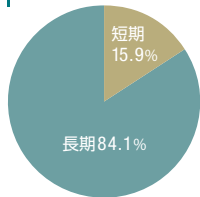
株式会社日本格付研究所(JCR)

長期優先債務格付 **AA-** (見直し:ネガティブ)

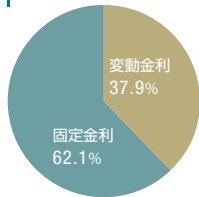
有利子負債長短比率・固定化比率

(平成23年7月31日現在)

長短比率



固定化比率

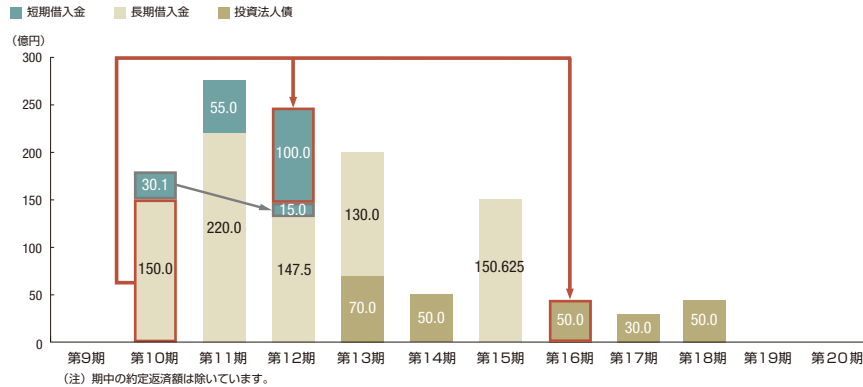


LTVの推移

	LTV (帳簿価額ベース)(注1)	LTV (鑑定評価額ベース)(注2)
第9期末 平成23年1月31日	49.3%	57.4%
第10期末 平成23年7月31日	48.9%	56.4%
(相互売買直後) 平成23年8月1日	48.9%(注3)	53.5%(注3)

(注1) LTV(帳簿価額ベース)は「期末有利子負債÷期末総資産額」で算出しています。
 (注2) LTV(鑑定評価額ベース)は「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末総資産額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」で算出しています。
 (注3) 第11期物件相互売買直後の試算値です。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成23年7月31日現在)



運用状況

本投資法人は、赤坂溜池タワー(オフィス部分)の賃貸方式を変更することにより、当面のNOI利回りの向上、賃料ダウンサイドへの抵抗力の向上を実現しました。

赤坂溜池タワー(オフィス部分)の賃貸方式変更

●賃貸方式を「パススルー型マスターリース」から「固定型マスターリース」へ変更

「当面のNOI利回りの向上」
 +
 「賃料ダウンサイドへの抵抗力の向上」を実現

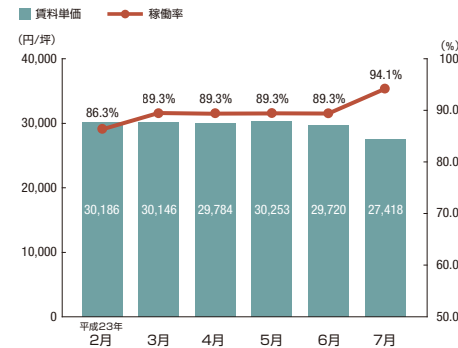
(注) 赤坂溜池タワー(住宅部分)については費用区分の変更を行いました。これによる本投資法人の収益への影響は軽微です。

効果

分配金への影響

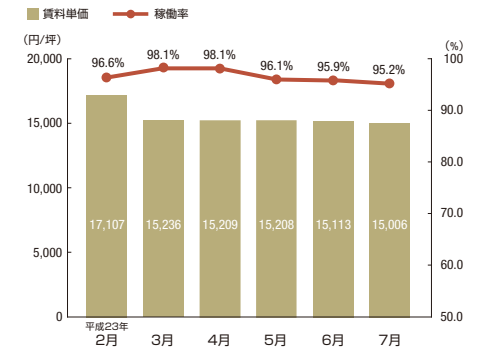
+258円/口
 (第11期:通期ベース)
 +59百万円
 (第11期:通期ベース)

オフィスの稼働状況



(注) 本投資法人は商業施設としてラフォーレ原宿(底地)を所有していますが、その全てを森ビル流通システム株式会社に賃貸しているため、稼働率は100%です。

住宅の稼働状況



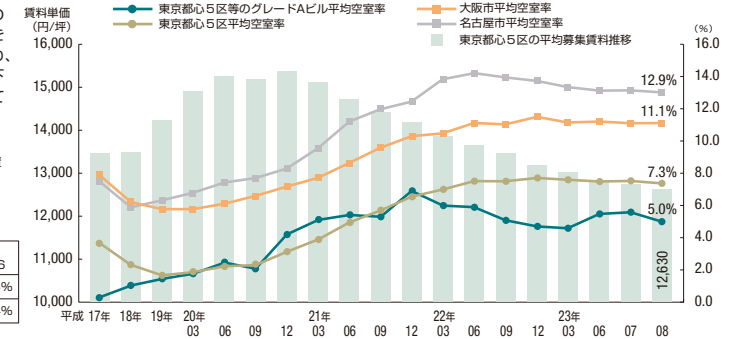
賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移

賃貸オフィス市場について、東京都心のグレードAビル(従来のS・Aクラスビルを統合)を中心に空室率は改善傾向にあり、特にSクラスビルの空室率は順調に低下しています。これに伴い、賃料についても緩やかに回復する見込みです。

(出所) シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき資産運用会社が作成しています。

(参考) グレードAビル平均空室率の内訳

	22年09	12	23年03	06
Sクラスビル	4.8%	4.1%	3.7%	3.5%
Aクラスビル	5.4%	4.9%	5.1%	5.4%



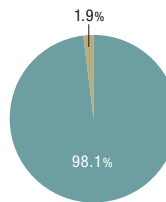
ポートフォリオ一覧 (平成23年8月1日現在)

本投資法人の保有物件は、「東京都心部」に所在する「質の高い大型物件」で構成されています。オフィスビルを中心に、住宅、商業施設(底地)を所有し、取得価格合計は、2,115億円です。

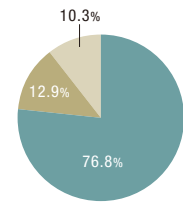


ポートフォリオ分散状況 (平成23年8月1日現在) (注1)

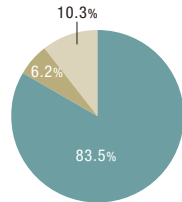
クオリティ別分散状況



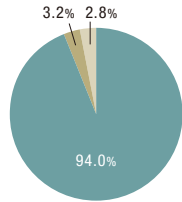
地域別分散状況



主用途別分散状況



規模別分散状況(注3)



■ プレミアム物件(注2)
■ プレミアム物件以外

■ 港区
■ 文京区
■ 渋谷区

■ オフィスビル
■ 住宅
■ 商業施設

■ 30,000㎡以上
■ 10,000㎡以上30,000㎡未満
■ 10,000㎡未満

(注1) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) プレミアム物件とは、森ビルグループのブランド力、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、その中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、得報にわたり競争力を維持できる物件と定義しています。なお底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合には、底地についてもプレミアム物件と位置付けています。
(注3) 規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含まれません。

発展する赤坂・六本木・虎ノ門エリアにおける「都市」への投資

Investment in the city~「都市」への投資~を実現させるために。本投資法人は、スポンサーである森ビル株式会社が物件開発・大規模再開発やプロパティ・マネジメント業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用します。

森ビルグループが推進する新規再開発案件(注1)

アークヒルズ フロントタワー

アークヒルズの向かい側に位置し、ワイドビューの開放的なオフィスと天井の高い住宅を供給しています。オープンスペースの創出、屋上緑化等により、都心の良好な生活環境整備を行います。



敷地面積	約2,006㎡
延床面積	約24,858㎡
用途	事務所/住宅/店舗
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年1月

六本木ヒルズ クロスポイント

六本木通りに面して立地し、高い視認性を有しています。隣接する六本木ヒルズの機能を最大限享受するとともに、相互の価値を高めながら六本木ヒルズの更なる発展を促進する施設です。



敷地面積	約1,003㎡
延床面積	約7,578㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年3月

(仮称)21・25森ビル建替計画

21森ビル、25森ビルを超高層複合ビル1棟に建替える計画です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩1分であり、本投資法人が一部を保有するアーク森ビルにも近い立地です。



敷地面積	約5,843㎡
延床面積	約55,052㎡
用途	事務所/店舗
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成25年6月(予定)

虎ノ門・六本木地区
第一種市街地再開発事業

虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点としての準備が進む再開発事業です。六本木ファースト等の本投資法人の保有物件が隣接しています。



敷地面積	C-1地区 約15,370㎡ C-2地区 約510㎡
延床面積	約143,550㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	再開発組合(注2)
竣工時期	平成24年8月(予定)

環状第二号線新橋・虎ノ門地区
第二種市街地再開発事業Ⅲ街区

新たなビジネス拠点とあわせて、都心と臨海地域を結ぶメインルートとして機能することが期待されている再開発事業です。



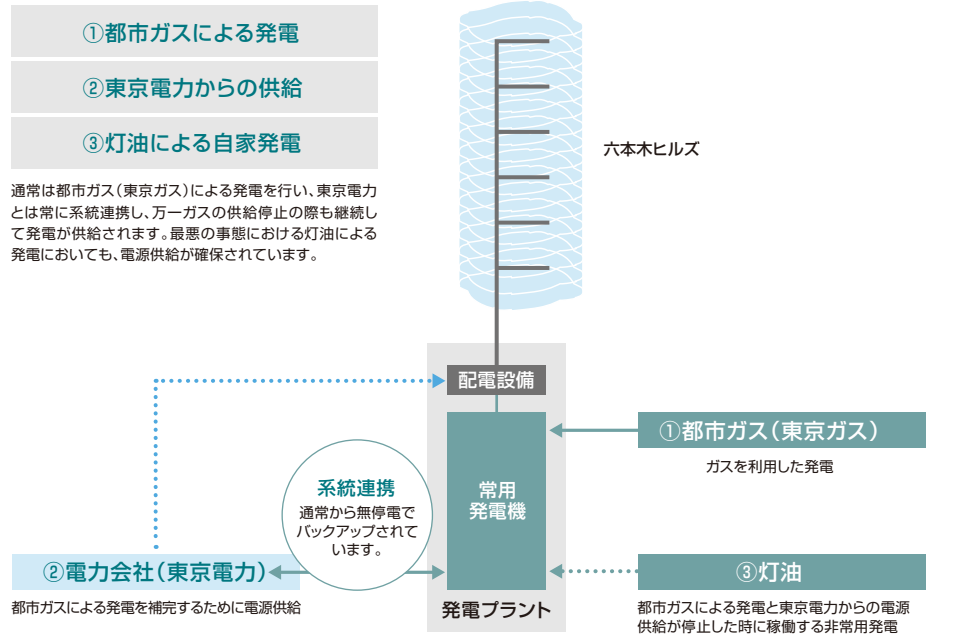
敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約244,305㎡
用途	事務所/住宅/ホテル/店舗/カンファレンス
事業者	東京都(注3)
竣工時期	平成26年(予定)

(注1) 本書の日付現在、これらの再開発物件の取得予定はありません。
(注2) 森ビル株式会社が組合事務局を担当し、参加組合員として参加しています。
(注3) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。

六本木ヒルズの発電設備

六本木ヒルズでは、都市ガスを燃料とし、独自のエネルギープラント(特定電気事業設備)によって、域内の電力を発電・供給しています。ガスタービン発電機での発電の時に排出する排熱を熱供給施設へ送り、冷熱・温熱としても利用する効率的な「大規模ガスコージェネレーションシステム」を構築しています。

極めて信頼性の高い3重の安全性(バックアップ)を持つ電源供給



東京電力に六本木ヒルズ発電電力を供給

東日本大震災の影響による政府の電力制限を受けて、森ビル株式会社は、東京電力に対して六本木ヒルズの発電電力の供給を実施しました。

	第1回	第2回
送電期間	平成23年3月18日～4月30日	平成23年7月1日～9月22日
供給時間	24時間	24時間
送電電力	8時～22時:4,000kw 22時～8時:3,000kw	8時～22時:5,000kw 22時～8時:4,000kw

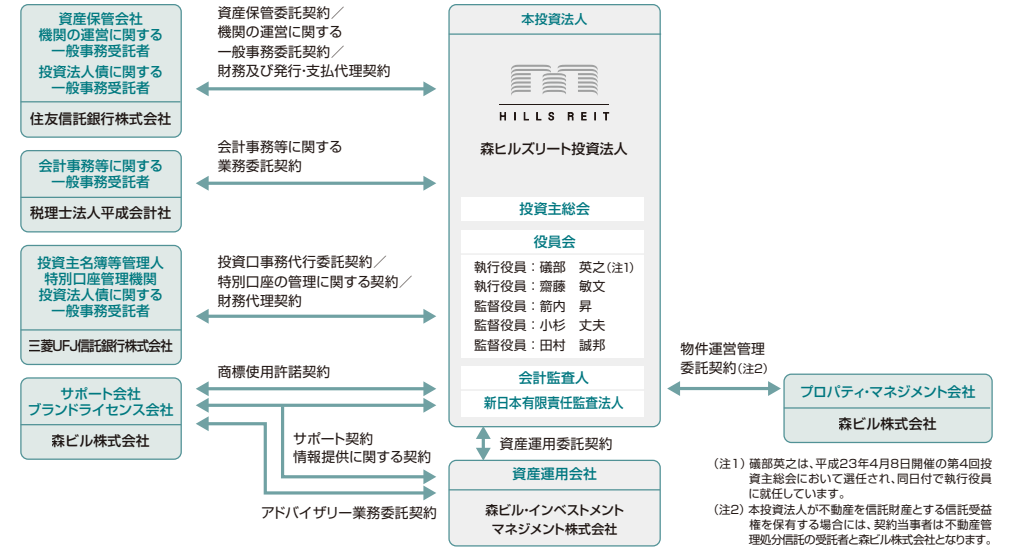
※5～6月は電力供給緩和のため供給停止
※4,000kw=一般家庭約1,100世帯分に相当

虎ノ門・六本木地区再開発の非常用発電システムに、都市ガスによる自家発電導入を決定

都市機能の維持と入居企業の事業継続性を高めるため、今後竣工予定のプロジェクトにおける非常時の電力供給のさらなる強化を目的として、「虎ノ門・六本木地区第一種再開発事業」(p9参照)において、停電時に都市ガスによる自家発電で電力を供給し、入居企業の通常業務を継続可能とする非常用発電システムの導入を決定しました。

投資法人の概要 (平成23年7月31日現在)

仕組図



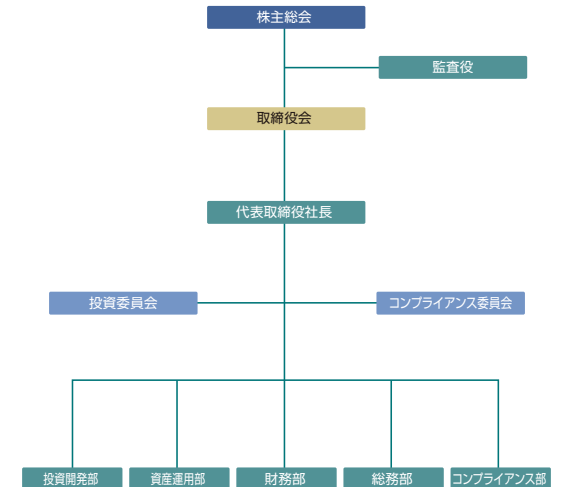
(注1) 磯部英之は、平成23年4月8日開催の第4回投資主総会において選任され、同日付で執行役員に就任しています。
(注2) 本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

資産運用会社の概要 (平成23年7月31日現在)

概要

商号	森ビル・インベストメント・マネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区六本木一丁目8番7号 アーク八木ビルズ2階
設立	昭和59年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第81587号 取引一任代理 国土交通大臣第41号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第408号 (社)投資信託協会会員
取締役	代表取締役社長 磯部 英之 取締役会長 齋藤 敏文 社外取締役 髙野 利雄
監査役	社外監査役 大橋 宗夫 社外監査役 柴山 高一
電話番号	03-6234-3200

会社組織図



■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第6期		第7期		第8期		第9期		第10期	
		自平成21年2月1日 至平成21年7月31日 (181日)	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日 (184日)	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日 (181日)	自平成22年8月1日 至平成23年1月31日 (184日)	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日 (181日)	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日 (184日)	自平成24年2月1日 至平成24年7月31日 (181日)			
営業収益	百万円	5,789	5,520	5,388	5,483	5,257					
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	5,789	5,520	5,388	5,201	4,921					
営業費用	百万円	2,784	2,699	2,708	2,526	2,197					
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	2,367	2,277	2,299	2,114	1,878					
営業利益	百万円	3,004	2,821	2,679	2,957	3,059					
経常利益	百万円	2,027	1,729	1,523	1,840	1,947					
当期純利益	(a) 百万円	2,026	1,728	1,522	1,839	1,933					
総資産額	(b) 百万円 %	212,860 (対前期比△0.0)	208,893 (対前期比△1.9)	221,366 (対前期比6.0)	220,630 (対前期比△0.3)	218,950 (対前期比△0.8)					
純資産額	(c) 百万円 %	89,383 (対前期比△0.2)	89,081 (対前期比△0.3)	103,520 (対前期比16.2)	103,843 (対前期比0.1)	103,944 (対前期比0.1)					
出資総額	百万円	87,371	87,371	102,010	102,010	102,010					
発行済投資口数	(d) 口	159,200	159,200	231,520	231,520	231,520					
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	561,451	559,560	447,135	448,530	448,966					
分配金総額	(e) 百万円	2,025	1,728	1,522	1,839	1,933					
1口当たり当期純利益	(注1) 円	12,726	10,857	7,229	7,947	8,352					
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,726	10,857	6,577	7,947	8,352					
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	12,726	10,857	6,577	7,947	8,352					
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-					
総資産経常利益率	(注2) %	0.95	0.82	0.71	0.83	0.89					
(年換算)	(注2) %	1.92	1.63	1.43	1.65	1.79					
自己資本利益率	(注2) %	2.26	1.94	1.58	1.77	1.86					
(年換算)	(注2) %	4.57	3.84	3.19	3.52	3.75					
自己資本比率	(c)/(b) (ポイント)	41.99 (対前期増減△0.05)	42.64 (対前期増減0.65)	46.76 (対前期増減4.12)	47.07 (対前期増減0.30)	47.47 (対前期増減0.41)					
配当性向	(e)/(a) (注3) %	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9					
【その他参考情報】											
期末投資物件数	(注4) 件	10	10	11	11	11					
期末テナント数	(注5) 件	257	264	268	235	169					
期末総賃貸可能面積	(注6) ㎡	103,151.71	103,152.03	106,791.40	96,233.88	98,632.64					
期末総賃貸面積	(注6) ㎡	96,655.95	95,520.68	99,061.25	86,112.67	93,571.39					
期末稼働率	(注7) %	93.7	92.6	92.8	89.5	94.9					
当期減価償却費	百万円	740	716	747	699	670					
当期資本的支出額	百万円	75	106	44	39	126					
NOI	(注2) 百万円	4,162	3,960	3,835	3,785	3,713					
1口当たりFFO	(注2) 円	17,378	15,359	9,805	10,968	11,249					
FFO倍率	(注2) 倍	10.0	8.7	9.0	12.9	11.4					
デット・サービス・カバレレッジ・レシオ	(注2) 倍	4.3	3.7	3.6	3.9	4.0					
金利償却前当期純利益	百万円	3,613	3,336	3,139	3,418	3,465					
支払利息	百万円	846	890	868	878	861					
有利子負債額	百万円	114,000	111,010	108,847	108,735	107,112					
期末総資産有利子負債比率	%	53.56	53.14	49.17	49.28	48.92					
当期運用日数	日	181	184	181	184	181					

(注1)「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を次の日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

第6期 159,200口
第7期 159,200口
第8期 210,631口
第9期 231,520口
第10期 231,520口

なお、いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注2) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。

・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額(※1)

(※1) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／2

・自己資本利益率＝当期純利益／平均総資産額(※2)

(※2) 平均総資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／2

・NOI＝当期賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(※3)

(※3) 販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

・1口当たりFFO(Funds from Operation)＝(当期純利益＋当期減価償却費＋その他不動産運用費用)／発行済投資口数

・FFO倍率

第6期＝平成21年7月末投資口価格(352,000円)／年換算後1口当たりFFO

第7期＝平成22年1月末投資口価格(264,900円)／年換算後1口当たりFFO

第8期＝平成22年7月末投資口価格(177,300円)／年換算後1口当たりFFO

第9期＝平成23年1月末投資口価格(281,000円)／年換算後1口当たりFFO

第10期＝平成23年7月末投資口価格(258,100円)／年換算後1口当たりFFO

・デット・サービス・カバレレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息

(注3)「配当性向」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 六本木ファーストビル及び六本木ビニョーターについては、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1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11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5)「期末テナント数」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、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6)「期末総賃貸可能面積」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。「期末総賃貸面積」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。

後案森ビルについては、信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末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期末総賃貸可能面積及び期末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信託賃貸借契約に表示された比率をいいます。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、用途が住宅に該当する区画に関し、当該用途区画に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積とを合算した面積を記載しています。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、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者から賃貸権限対価を受領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7)「期末稼働率」は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末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。以下同じです。

(注8)「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注9) 各数値は、本書に特に記載のない限り四捨五入の金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(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。))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「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、平成18年2月2日出資金100百万円(2000)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(オーバーストック)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。

(2) 投資環境と運用実績

a. 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つつあります。

このよ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。

b. 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)」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、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)、期末稼働率は94.9%となっています。

(注) 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、その中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたる競争力を維持できる物件を指します。以下同じです。

1 資産運用報告

(3) 資金調達概要

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。

(4) 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。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり8,352円であり、投資法人に係る課税の特例規定の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

	第6期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	第7期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	第8期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	第9期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日	第10期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日
当期純利益総額	2,026,001千円	1,728,481千円	1,522,732千円	1,839,890千円	1,933,668千円
利益留保額	48千円	95千円	121千円	121千円	135千円
金銭の分配金総額 （一口当たり分配金）	2,025,979千円 （12,726円）	1,728,434千円 （10,857円）	1,522,707千円 （6,577円）	1,839,889千円 （7,947円）	1,933,655千円 （8,352円）
うち利益分配金総額 （一口当たり利益分配金）	2,025,979千円 （12,726円）	1,728,434千円 （10,857円）	1,522,707千円 （6,577円）	1,839,889千円 （7,947円）	1,933,655千円 （8,352円）
うち出資払戻総額 （一口当たり出資払戻額）	-	-	-	-	-

3. 増資等の状況

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口当たり発行価格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7) 1口当たり発行価格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口当たり発行価格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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格（円）	期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
	計算期間	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	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	
	最高	377,000	360,000	274,500	324,000	294,600	
最低	223,400	238,900	175,100	168,200	218,000		

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済は、サプライチェーンが概ね正常化し、政府の震災対策や復興需要等の国内要因主導での回復軌道を迎えると考えられます。一方、長期化する円高や電力供給不足による輸出産業への打撃、世界的な金融市場の混乱を受けた海外経済の下振れ等、景気回復への懸念材料も存在します。

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、東京都心部において空室率に改善傾向が見られるものの、賃料の調整局面は暫く継続し、その後S・Aクラスビルを中心に徐々に回復に向かうと考えられます。

高級賃貸住宅市場は、空室率改善の兆しが見られる一方で、今後の経済情勢による外国人需要への影響等のマーケット動向を注視する必要があります。

不動産流通市場は、資金調達環境が比較的安定しており、投資家の取得意欲は衰退していないため、不動産価格調整の進展に伴う取引件数及び取引額の増加が期待されます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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。

(3) 財務戦略

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達が効率的に組み合わせるという基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先の多様化を推進しながら、資金調達の安定化を図り、返済期限の分散にも努めます。

一昨年来の政府による企業の資金繰り支援策や、昨年以降の日銀による買い入れ施策等でJ-REITの経営環境は好転した面もありますが、足元の不動産賃貸市場の回復が遅ればJ-REITの資金調達環境が再度厳しくなる可能性もあると認識しています。このような環境下、本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向を注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、引き続き増資や投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を目指します。

(4) 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>）の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示を行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(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きます。

(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。

(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㎡
	建 物	442,150.70㎡
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
P M L (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㎡	
総 賃 貸 面 積 (注7)	6,744.41㎡	
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㎡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㎡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㎡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㎡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な定義されています。ただし、本書においては「50年間の超過確率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。そのため、森ビル株式会社に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㎡
	建物 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
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
P M L	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㎡
総賃貸面積	7,680.52㎡
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㎡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㎡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㎡であり、専有面積持分比率は約5.8%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

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

(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㎡
	建物 29,111.78㎡
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㎡
総賃貸面積	16,173.39㎡
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（投資家に対する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のうち住居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年間賃料（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。

I 資産運用報告

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

〈投資法人の概況〉

1. 出資の状況

期 決算年月	第6期 平成21年7月31日現在	第7期 平成22年1月31日現在	第8期 平成22年7月31日現在	第9期 平成23年1月31日現在	第10期 平成23年7月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	159,200口	159,200口	231,520口	231,520口	231,520口
出資総額	87,371百万円	87,371百万円	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円
投資主数	7,580人	8,303人	14,307人	11,221人	10,830人

2. 投資口に関する事項

平成23年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有口数の割合 (%)
森ビル株式会社	48,918	21.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	32,753	14.1
野村信託銀行株式会社（投信口）	17,839	7.7
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,944	4.3
富士火災海上保険株式会社	9,075	3.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,767	2.9
ノムラバンクグループ株式会社	5,867	2.5
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー	5,000	2.2
ジェービー・モルガン チェース バンク 385174	4,983	2.2
四国旅客鉄道株式会社	3,324	1.4
合 計	144,470	62.4

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額（千円）
執行役員	磯部 英之 (注1)	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（注2）	-
	齋藤 敬文	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（注2）	-
	森 寛 (注3)	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（注3）	900
監督役員 (注4)	箭内 昇	アローコンサルティング事務所代表	1,800
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士	1,800
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,800
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	-	15,500 (注5)

(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、同日付で本投資法人の執行役員に就任しています。
(注2) 磯部英之及び齋藤敬文は、それぞれ、本資産運用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います。
(注3) 森寛は、平成23年4月8日付で本投資法人の執行役員を、平成23年6月21日付で本資産運用会社の取締役会長を、選任しています。
(注4) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注5) 会計監査人の報酬には、当期の第5回無担保投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

本投資法人は、投信法の規定により、会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しています。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年7月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人 平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社

〈投資法人の運用資産の状況〉

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第9期 (平成23年1月31日現在)		第10期 (平成23年7月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	
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	13.2
	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	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	82.3	
		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) 保有総額は、第9期は平成23年1月31日現在、第10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。

2. 主要な保有資産

平成23年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸 事業収益比率 (注2) (%)	主たる用途
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	43,534	19,869.56	18,348.11	92.3	14.7	オフィスビル
O-1 プレミアム	アーク森ビル (注3)	41,570	13,695.50	13,695.50	100.0	14.0	オフィスビル
O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	35,678	16,657.52	15,935.64	95.7	20.8	オフィスビル
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,241	16,197.46	16,197.46	100.0	14.5	オフィスビル
S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿 (底地)	22,074	2,565.06	2,565.06	100.0	13.1	商業施設
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	20,277	11,525.55	9,381.82	81.4	9.4	オフィスビル
O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	6,825	2,249.04	2,249.04	100.0	3.1	オフィスビル
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,150	5,246.04	4,798.95	91.5	3.0	住宅
R-4	六本木ビュータワー	3,940	6,344.84	6,344.84	100.0	2.2	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,209	2,956.77	2,729.67	92.3	1.4	住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	1,673	1,325.30	1,325.30	100.0	3.7	住宅
合計		209,177	98,632.64	93,571.39	94.9	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、O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) 「対不動産賃貸事業収益比率」は、ポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を記載しています。

(注3) 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。

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

平成23年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京都心5区 及びその周辺 地区	O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木 六丁目10番1号	不動産	2,249.04	7,370	6,825
		O-1 プレミアム	アーク森ビル	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	不動産信託受益権	13,695.50	35,500	41,570
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	東京都港区六本木 六丁目11番1号	不動産信託受益権	16,657.52	31,900	35,678
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	東京都港区六本木 一丁目9番9号	不動産信託受益権	11,525.55	19,400	20,277
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽 一丁目4番14号	不動産信託受益権	16,197.46	22,080 (注2)	26,241
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂 二丁目17番7号	不動産信託受益権	19,869.56	30,000	43,534
		オフィスビル 小計						80,194.63
住宅	東京都心5区 及びその周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布 一丁目3番1号-3号	不動産信託受益権	1,325.30	1,700	1,673
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	東京都港区六本木 一丁目9番1号	不動産信託受益権	5,246.04	3,040	5,150
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	東京都港区六本木 一丁目9番39号	不動産信託受益権	2,956.77	1,650	2,209
		R-4	六本木ビュータワー	東京都港区六本木 一丁目9番35号	不動産信託受益権	6,344.84	3,170	3,940
住宅 小計						15,872.95	9,560	12,974
商業施設	東京都心5区 及びその周辺 地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿 (底地)	東京都渋谷区神宮前 一丁目11番6号	不動産	2,565.06	24,500	22,074
商業施設 小計						2,565.06	24,500	22,074
合計						98,632.64	180,310	209,177

(注1) 「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2) 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。

I 資産運用報告

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第9期 (平成22年8月1日～平成23年1月31日)				第10期 (平成23年2月1日～平成23年7月31日)			
				テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	1	100.0	151	2.9	1	100.0	151	3.1
		0-1 [プレミアム]	アーク森ビル(注1)	13	96.8	516	9.9	1	100.0	687	14.0
		0-2 [プレミアム]	六本木ヒルズゲートタワー	43	97.1	1,080	20.8	41	95.7	1,025	20.8
		0-3 [プレミアム]	六本木ファーストビル	12	74.7	496	9.5	14	81.4	463	9.4
		0-4 [プレミアム]	後森森ビル	13	80.2	885	17.0	15	100.0	713	14.5
		0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル) (注2)	-	-	105	2.0	-	-	-	-
		0-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー(注3)	10	81.3	567	10.9	12	92.3	724	14.7
オフィスビル 小計				92	86.7	3,802	73.1	84	94.5	3,765	76.5
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ(注4)	68	95.0	588	11.3	7	100.0	183	3.7
		R-2 [プレミアム]	アークフォレストテラス	36	95.2	145	2.8	37	91.5	148	3.0
		R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ	37	86.9	66	1.3	39	92.3	67	1.4
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.1	1	100.0	109	2.2
住宅 小計				142	95.3	909	17.5	84	95.8	509	10.3
商業施設	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 [プレミアム]	ラフォーレ原宿(底地) (注5)	1	100.0	488	9.4	1	100.0	646	13.1
		商業施設 小計				1	100.0	488	9.4	1	100.0
合計				235	89.5	5,201	100.0	169	94.9	4,921	100.0

(注1) 平成23年3月18日付で一部追加取得しており、当該部分については同日から平成23年7月31日までの不動産賃貸事業収益を合算し記載しています。

(注2) 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日までの不動産賃貸事業収益を記載しています。

(注3) 平成23年3月18日付で一部追加取得しており、当該部分については同日から平成23年7月31日までの不動産賃貸事業収益を合算し記載しています。

(注4) 平成22年9月15日付及び平成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、同日から平成23年7月31日までの不動産賃貸事業収益を記載しています。

(2) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)	時価(百万円) (注2)	
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	17,000	-	-
		2,000	2,000	-
		5,000	-	-
		9,500	9,500	-
合計		33,500	11,500	-

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価を記載していません。

5. その他資産の状況

平成23年7月31日現在、前記3.組入資産明細に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

Ⅰ 資産運用報告

〈保有不動産の資本的支出〉

1. 資本的支出の予定

平成23年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成24年1月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ファーストビル (東京都港区)	集中検針装置更新工事	自 平成23年9月 至 平成23年9月	5	-	-
	照明器具安定器交換工事	自 平成24年2月 至 平成24年2月	5	-	-
赤坂溜池タワー (東京都港区)	事務所空調機コントローラー改修工事	自 平成24年2月 至 平成24年2月	7	-	-
アークフォレストテラス (東京都港区)	住戸内家電更新工事	自 平成23年8月 至 平成24年7月	16	-	-
	ガス乾燥機更新工事	自 平成23年8月 至 平成24年7月	6	-	-
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 平成23年8月 至 平成24年7月	43	-	-
	貸室エアコン更新工事	自 平成23年8月 至 平成24年7月	5	-	-

(注) 1件当たりの予定金額が5百万円を超える案件を対象としています。

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で126百万円であり、当期費用に区分された修繕費44百万円、施工管理報酬0.9百万円と合わせ、合計171百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズゲートタワー (東京都港区)	機械式駐車場安全対策工事	自 平成23年2月 至 平成23年2月	6
後楽園ビル (東京都文京区)	中央監視装置更新工事	自 平成22年3月 至 平成23年4月	75
	ITV設備更新工事	自 平成23年6月 至 平成23年7月	6
	店舗区画設備交換工事	自 平成23年3月 至 平成23年3月	1
アークフォレストテラス (東京都港区)	ガス乾燥機更新工事	自 平成23年2月 至 平成23年7月	1
	住戸リニューアル工事	自 平成23年6月 至 平成23年7月	1
	ITV設備更新工事	自 平成23年4月 至 平成23年7月	1
	屋上補葺工事	自 平成23年4月 至 平成23年4月	3
	住戸家電更新工事	自 平成23年2月 至 平成23年7月	5
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 平成23年2月 至 平成23年7月	16
	住戸エアコン更新工事	自 平成23年2月 至 平成23年7月	1
その他			6
ポートフォリオ全体			126

(注) 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第6期 自 平成21年2月 至 平成21年7月	第7期 自 平成21年8月 至 平成22年1月	第8期 自 平成22年2月 至 平成22年7月	第9期 自 平成22年8月 至 平成23年1月	第10期 自 平成23年2月 至 平成23年7月
前期末積立金残高	410	489	34	-	-
当期積立額	79	141	7	7	44
当期積立金取崩額	-	596	41	7	44
次期繰越額	489	34	-	-	-

■ 資産運用報告

< 費用・負債の状況 >

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第9期	第10期
(a) 資産運用報酬	299,040	220,665
(b) 資産保管手数料	5,526	5,497
(c) 一般事務委託手数料	15,514	15,574
(d) 役員報酬	7,200	6,300
(e) その他営業費用	84,748	71,631
合計	412,030	319,669

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、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が第9期に21,820千円、第10期に16,500千円あります。

2. 借入状況

平成23年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (%) (注1)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.22.3.29	684	-	684	-	1.1800	H.23.3.29	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.22.8.31	1,500	-	-	1,500	1.1800	H.23.8.31			
		H.23.3.29	-	341	-	341	1.1800	H.24.3.29			
		H.23.5.31	-	2,276	-	2,276	1.1800	H.24.5.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.22.3.29	684	-	684	-	1.1800	H.23.3.29			
		H.22.8.31	1,500	-	-	1,500	1.1800	H.23.8.31			
		H.23.3.29	-	341	-	341	1.1800	H.24.3.29			
		H.23.5.31	-	2,276	-	2,276	1.1800	H.24.5.31			
	住友信託銀行株式会社	H.22.3.29	580	-	580	-	1.1800	H.23.3.29			
		H.22.8.31	1,000	-	-	1,000	1.1800	H.23.8.31			
		H.23.3.29	-	289	-	289	1.1800	H.24.3.29			
		H.23.5.31	-	1,978	-	1,978	1.1800	H.24.5.31			
	株式会社三井住友銀行	H.22.3.29	378	-	378	-	1.1800	H.23.3.29			
		H.22.8.31	1,500	-	-	1,500	1.1800	H.23.8.31			
		H.23.3.29	-	188	-	188	1.1800	H.24.3.29			
		H.23.5.31	-	1,194	-	1,194	1.1800	H.24.5.31			
		H.23.3.29	684	-	684	-	1.1800	H.23.3.29			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.23.3.29	-	341	-	341	1.1800	H.24.3.29			
		H.23.5.31	-	2,276	-	2,276	1.1800	H.24.5.31			
		小計	8,510	11,500	3,010	17,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.20.3.28	940	-	940	-	1.2260	H.23.2.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.6998	H.23.5.31			
		H.20.11.28	-	1,138	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
		H.20.3.28	940	-	940	-	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.6998	H.23.5.31			
	住友信託銀行株式会社	H.20.11.28	-	1,138	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
		H.20.3.28	940	-	940	-	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950	H.23.8.31			
	株式会社三菱UFJ信託銀行株式会社	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.6998	H.23.5.31			
		H.20.11.28	-	1,138	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			

区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
											1年内返済予定の長期借入金
三菱UFJ信託銀行株式会社	H.20.3.28	940	-	940	-	1.2260	H.23.2.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950	H.23.8.31				
	H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.6998	H.23.5.31				
	H.20.11.28	-	1,138	-	1,138	2.1555	H.24.5.31				
	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	1.4800	H.24.5.31				
株式会社三井住友銀行	H.20.3.28	680	-	680	-	1.2260	H.23.2.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	H.20.9.30	3,000	-	-	3,000	1.4950	H.23.8.31				
	H.20.11.28	1,194	-	1,194	-	1.6998	H.23.5.31				
	H.20.11.28	-	597	-	597	2.1555	H.24.5.31				
	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	1.4800	H.24.5.31				
住友信託銀行株式会社	H.20.3.28	820	-	820	-	1.2260	H.23.2.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	H.20.9.30	2,000	-	-	2,000	1.4950	H.23.8.31				
	H.20.11.28	1,978	-	1,978	-	1.6998	H.23.5.31				
	H.20.11.28	-	989	-	989	2.1555	H.24.5.31				
	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	1.4800	H.24.5.31				
農林中央金庫	H.21.11.30	3,000	-	-	3,000	1.3800	H.23.11.30	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950				H.23.8.31
	株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	-	-	2,000	1.4950				H.23.8.31
株式会社福岡銀行	H.21.11.30	2,000	-	-	2,000	1.3800	H.23.11.30	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	100	1,750	50	1,800	2.0413				H.24.3.27
株式会社新生銀行	H.21.11.30	125	62	62	125	2.3400	H.24.5.31	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	H.20.3.28	680	-	680	-	1.2260	H.23.2.28				
小計		37,225	14,812	15,112	36,925						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.20.11.28	1,138	-	1,138	-	2.1555	H.24.5.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.21.8.31	1,500	-	-	1,500	1.5800	H.24.8.31			
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
		H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
	株式会社三井住友銀行	H.20.11.28	597	-	597	-	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
		H.22.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5800	H.25.11.29			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H.20.11.28	1,138	-	1,138	-	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
		H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.20.11.28	1,138	-	1,138	-	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
H.22.11.30		1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29				
住友信託銀行株式会社	H.20.11.28	989	-	989	-	2.1555	H.24.5.31				
	H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31				
	H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30				
	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.5800	H.25.11.29				

〈 期中の売買状況 〉

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要			
長期借入金	株式会社新生銀行	H.21.11.30	1,500	-	-	1,500	2.0200	H.24.11.30	期限一括 (注2)	無担保 無保証				
		H.22.11.30	900	-	-	900	1.6838	H.25.11.29						
	株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	1,750	-	1,750	-	2.0413	H.24.3.27				(注3)		
		H.21.11.30	2,250	-	62	2,187	2.3400	H.25.11.29				(注4)		
	株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	-	-	2,000	1.6170	H.24.8.31				期限一括		
	株式会社福岡銀行	H.22.11.30	2,000	-	-	2,000	1.5800	H.25.11.29						
	農林中央金庫	H.22.11.30	1,200	-	-	1,200	1.5800	H.25.11.29						
	株式会社大分銀行	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29						
	株式会社新銀行東京	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29						
	株式会社広島銀行	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29						
小計		43,000	-	14,812	28,187									
合計		88,735	26,312	32,935	82,112									

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、信託受益権の取得及び借入金の借換、これに関連する諸費用の支払い等です。

(注3) 平成21年9月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に50百万円を返済し、平成24年3月27日に1,750百万円を返済します。

(注4) 平成22年5月末日を初回として、以降6ヶ月毎の末日に62.5百万円を返済し、平成25年11月29日に2,062.5百万円を返済します。

3. 投資法人債

平成23年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	7,000	7,000	1.56	平成24年11月29日	期限一括	(注)	
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	3,000	3,000	1.77	平成26年11月28日			
第3回無担保投資法人債	平成22年5月27日	5,000	5,000	1.38	平成25年5月27日			
第4回無担保投資法人債	平成22年5月27日	5,000	5,000	1.95	平成27年5月27日			
第5回無担保投資法人債	平成23年2月25日	-	5,000	1.29	平成26年2月25日			
合計		20,000	25,000					

(注) 資金使途は借入金の返済です。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (注2)	帳簿価額	譲渡損益
アーク森ビル	平成23年3月18日	9,770,000千円	-	-千円	-千円	-千円
赤坂溜池タワー	平成23年3月18日	6,730,000千円	-	-千円	-千円	-千円
元麻布ヒルズ	-	-千円	平成23年3月18日	16,240,000千円	15,877,491千円	336,190千円
合計	-	16,500,000千円	-	16,240,000千円	15,877,491千円	336,190千円

(注1) 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。

(注2) 譲渡価格は、消費税等を含まない額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

地域	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡	資産の種類	取引年月日	取引価格 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
東京都心5区及び その周辺地区	O-1 [プレミアム]	アーク森ビル	取得	信託受益権	平成23年3月18日	9,770	11,300
	O-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	取得	信託受益権	平成23年3月18日	6,730	6,870
	R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ	譲渡	不動産	平成23年3月18日	16,240	12,200

(注1) 取引価格は、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。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取引後に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定する為に必要な事項について、調査報告書を受領しています。

(2) その他

該当事項はありません。

〈その他〉

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	16,500,000千円	16,240,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 16,500,000千円 (100%)	うち利害関係人等への売付額 16,240,000千円 (100%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	16,500,000千円 (100%)	16,240,000千円 (100%)
合計	16,500,000千円 (100%)	16,240,000千円 (100%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
物件運営管理費 (注2)	478,031千円	森ビル株式会社	396,434千円	82.9
		六本木ファーストビル株式会社	49,168千円	10.3
		赤坂溜池タワー管理株式会社	32,428千円	6.8
IR関係費	89千円	森ビル株式会社	89千円	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条(27)に定義される利害関係人等をいい、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある森ビル株式会社、六本木ファーストビル株式会社及び赤坂溜池タワー管理株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」の物件運営管理費には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。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

〈経理の状況〉

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、II. 貸借対照表、III. 損益計算書、IV. 投資主資本等変動計算書、V. 注記表及びVI. 金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成23年4月8日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 (1) 本投資法人及び資産運用会社が基本方針として掲げている配当重視の運用に係る施策の一つとして、資産運用報酬(運用報酬、取得報酬、譲渡報酬)の報酬体系、料率等について以下のとおり変更しました。 ① 運用報酬について 本投資法人のパフォーマンスに連動した報酬体系への移行を図るため、運用資産の総額(取得価額の合計額)を基に運用報酬を算出する現行の報酬体系から、運用資産の期末鑑定評価額を基に算出する「運用報酬1」及び分配可能利益の金額を基に算出する「運用報酬2」の二つを運用報酬とする報酬体系へ変更しました。また、当該変更後の運用報酬の支払時期を明確化しました。 ② 取得報酬について 本投資法人が利害関係者(資産運用会社の利害関係取引規程における定義によります。)から特定資産を取得した場合における取得報酬に係る料率の上限を、0.5%から0.1%に引き下げました。 ③ 譲渡報酬について 本投資法人が特定資産を譲渡した場合における譲渡報酬を廃止しました。 (2) 上記(1)の変更の効力発生日を明確にするため、経過規定を設けました。 (3) 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。)の改正により、不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減に関する要件が変更されたことに伴い、必要な字句の修正を行いました。 (4) その他、法令の改正等に対応するための用語の修正、表現の変更、及び条文の整備のために必要な字句の修正等を行いました。
第2号議案 執行役員2名選任の件	磯部英之、齋藤敏文の2名が執行役員に選任されました。なお、任期は平成23年4月8日から2年間となります。
第3号議案 監督役員3名選任の件	箭内昇、小杉丈夫、田村誠邦の3名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成23年4月8日から2年間となります。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成23年2月23日 平成23年7月29日	運用委託報酬に関する覚書に係る変更覚書締結の件	資産運用委託契約書に定める運用委託報酬のうち、運用報酬の料率を投資法人規約で定める範囲内で引き下げることの変更覚書を締結しました。
平成23年6月23日	資産保管業務にかかる業務手数料及び機関の運営に関する一般事務にかかる事務手数料の算出方法変更の件	住友信託銀行株式会社との間で、資産保管業務及び機関の運営に関する一般事務に係る業務手数料の算出方法を変更するための一部変更契約書及び変更覚書を締結しました。
平成23年7月29日	資産運用委託契約書に係る変更覚書締結の件及び運用委託報酬に関する覚書に係る変更覚書締結の件	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く平成23年8月1日付規約の一部変更に伴い、運用委託報酬について規定する規約記載内容と資産運用委託契約書記載内容を合致させるため、資産運用委託契約書に係る変更覚書を締結しました。 また、当該変更覚書締結後の資産運用委託契約書に定める運用委託報酬のうち、「運用報酬1」の料率を投資法人規約で定める範囲内で引き下げることを可能とするための変更覚書を締結しました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未滿の数値について、金額は四捨五入により記載しています。

II 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (平成23年1月31日)	当期 (平成23年7月31日)
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

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (平成23年1月31日)	当期 (平成23年7月31日)
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

※1

(単位：千円)

	前期（ご参考） 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
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

(単位：千円)

	前期（ご参考） 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
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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） 自平成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	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。 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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます） 同左 ②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創立費 5年間で定額法により償却しています。 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。	投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	—	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。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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得原価に算入した固定資産税等相当額は24,803千円です。	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	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。 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 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。 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

項目	期別 前期（ご参考） 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
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	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。 (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 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。	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 ②消費税等の会計処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） 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。	—

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成23年1月31日）	当期 （平成23年7月31日）
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	同左

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 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 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,702,308千円 その他賃料収入 52,904千円 計 4,755,213千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 145,734千円 付帯収益 298,678千円 解約違約金 1,195千円 礼金収入 270千円 計 445,878千円 不動産賃貸事業収益合計 5,201,091千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 659,096千円 水道光熱費 211,966千円 公租公課等 264,437千円 賃借料 75,673千円 信託報酬 9,104千円 修繕費 105,642千円 損害保険料 12,983千円 減価償却費 699,049千円 その他賃貸事業費用 76,352千円 不動産賃貸事業費用合計 2,114,307千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,086,784千円	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,541,780千円 その他賃料収入 45,159千円 計 4,586,939千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 108,682千円 付帯収益 224,017千円 解約違約金 1,960千円 計 334,661千円 不動産賃貸事業収益合計 4,921,600千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 552,872千円 水道光熱費 170,439千円 公租公課等 287,005千円 賃借料 75,673千円 信託報酬 9,378千円 修繕費 44,438千円 損害保険料 11,740千円 減価償却費 670,287千円 その他賃貸事業費用 56,462千円 不動産賃貸事業費用合計 1,878,299千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,043,301千円
※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 378,282千円 不動産等売却益 282,589千円 賃貸事業費用 469,259千円	※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 1,039,602千円 不動産等売却益 336,190千円 賃貸事業費用 391,959千円 その他営業費用 89千円
※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) 不動産等売却収入 12,680,000千円 不動産等売却原価 12,542,402千円 その他売却費用 24,619千円 不動産等売却益 112,977千円 元麻布ヒルズ 不動産等売却収入 9,110,000千円 不動産等売却原価 8,909,108千円 その他売却費用 31,279千円 不動産等売却益 169,611千円	※3 不動産等売却益の内訳 元麻布ヒルズ 不動産等売却収入 16,240,000千円 不動産等売却原価 15,877,491千円 その他売却費用 26,317千円 不動産等売却益 336,190千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） 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
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左
発行済投資口の総口数	231,520口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 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. 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) 流動資産 未払事業税損金不算入額 19千円 繰延ヘッジ損益 4,607千円 繰延税金資産合計（流動） 4,626千円 (繰延税金資産（流動）の純額) 4,626千円	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) 流動資産 未払事業税損金不算入額 19千円 繰延税金資産合計（流動） 19千円 (繰延税金資産（流動）の純額) 19千円
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 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	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 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 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

〔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）（ご参考）

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組み方針

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る場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「(2) 金融資産の時価等に関する事項」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（下記「デリバティブ取引」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

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

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（上記「負債」②、④参照）。

(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る場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「(2) 金融資産の時価等に関する事項」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(下記「デリバティブ取引」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

- ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
- 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(上記「負債」②、④参照)。

(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	-	-

【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)(ご参考)

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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） 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	前期（ご参考） 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>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①ラフォーレ原宿（底地）の取得 ②虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）の譲渡 ③元麻布ヒルズの一部譲渡 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の賃貸 ⑤物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①21,820,000千円 ②12,680,000千円 ③9,110,000千円 ④378,282千円 ⑤470,351千円（注2） (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 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。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①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。 ②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。 ③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。 ④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。 ⑤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。 ⑥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。</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①アーク森ビルの取得 ②赤坂溜池タワーの取得 ③元麻布ヒルズの一部譲渡 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の賃貸 ⑤物件運営管理費の支払 ⑥その他営業費用（IR関係費）の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①9,770,000千円 ②6,730,000千円 ③16,240,000千円 ④1,039,602千円 ⑤396,434千円（注2） ⑥89千円 (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 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。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①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。 ②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。 ③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。 ④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。 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。 ⑥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。</p>	<p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①－ ②－ ③－ ④営業未収入金407千円、前受金65,819千円、預り敷金及び保証金454,440千円、信託預り敷金及び保証金297,483千円 ⑤前払費用472千円、営業未払金114,336千円</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項 第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） (注) 平成22年8月31日に1,000,000千円、平成22年11月30日に1,000,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 2,000,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,580,000千円 1年内返済予定の長期借入金 4,798,000千円 長期借入金 5,189,000千円</p> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>	<p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①－ ②－ ③－ ④営業未収入金419千円、前受金202,283千円、預り敷金及び保証金302,040千円、信託預り敷金及び保証金1,684,542千円 ⑤営業未収入金699千円、前払費用1,050千円、営業未払金108,214千円、未払費用1,013千円 ⑥未払金94千円</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項 第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） (注) 平成23年3月29日に289,000千円、平成23年5月31日に1,978,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 2,267,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 3,267,000千円 1年内返済予定の長期借入金 4,589,000千円 長期借入金 2,600,000千円</p> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 49,168千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>

前期（ご参考） 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>4 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 14,956千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	<p>4 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 32,428千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 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
<p>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。</p> <p>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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 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

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 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

(単位：円)

期別	前期 (ご参考) 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
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	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。	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。


独立監査人の監査報告書

平成23年9月13日


森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

叔野明弘 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹之内和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の平成23年2月1日から平成23年7月31日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

科目	前期（ご参考）		当期	
	自平成22年8月1日 至平成23年1月31日	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	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	10,870,215		9,050,134	

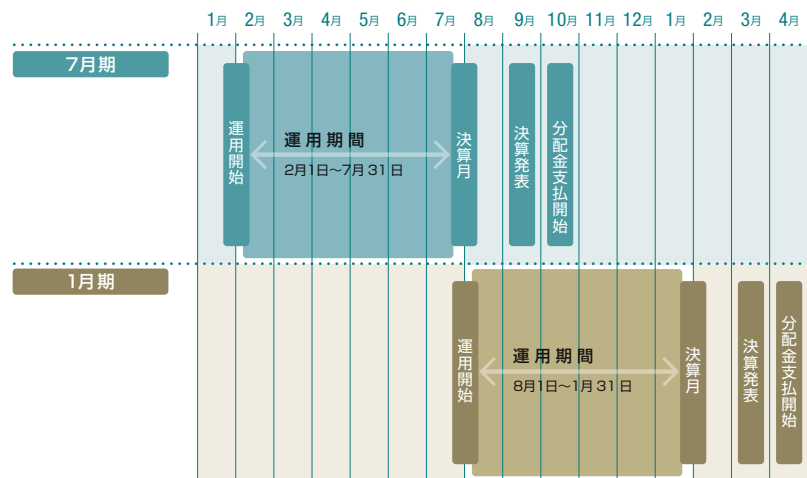
※1

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期（ご参考）		当期	
	自平成22年8月1日 至平成23年1月31日	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	自平成23年2月1日 至平成23年7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23年1月31日現在)		(単位：千円) (平成23年7月31日現在)
現金及び預金		3,644,923	現金及び預金	1,470,106
信託現金及び信託預金		7,225,291	信託現金及び信託預金	7,580,028
現金及び現金同等物		10,870,215	現金及び現金同等物	9,050,134

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主メモ

決算期	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします)
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード:3234)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物受付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711

分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行ならびに郵便局(銀行代理業)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。

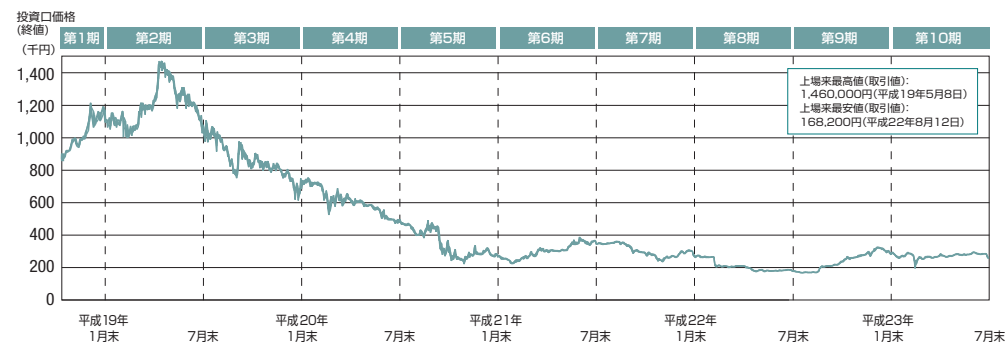
受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

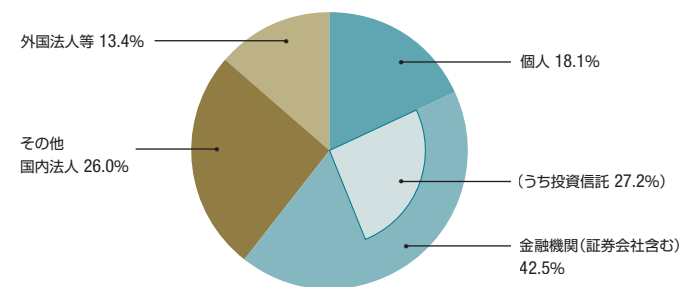
住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に登録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

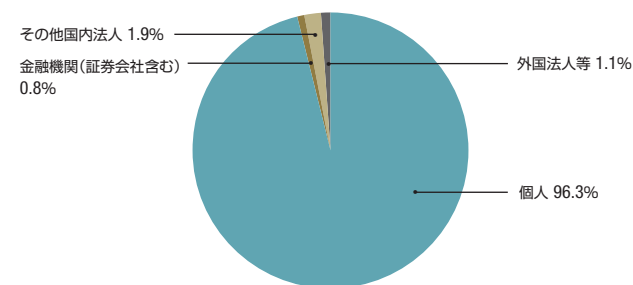
投資口価格の推移



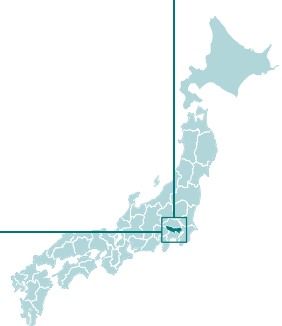
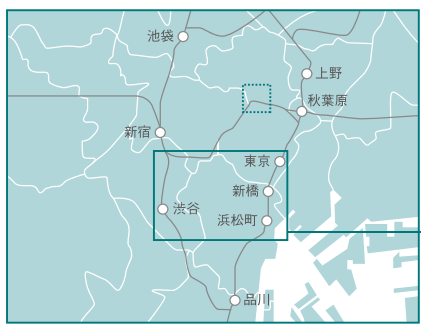
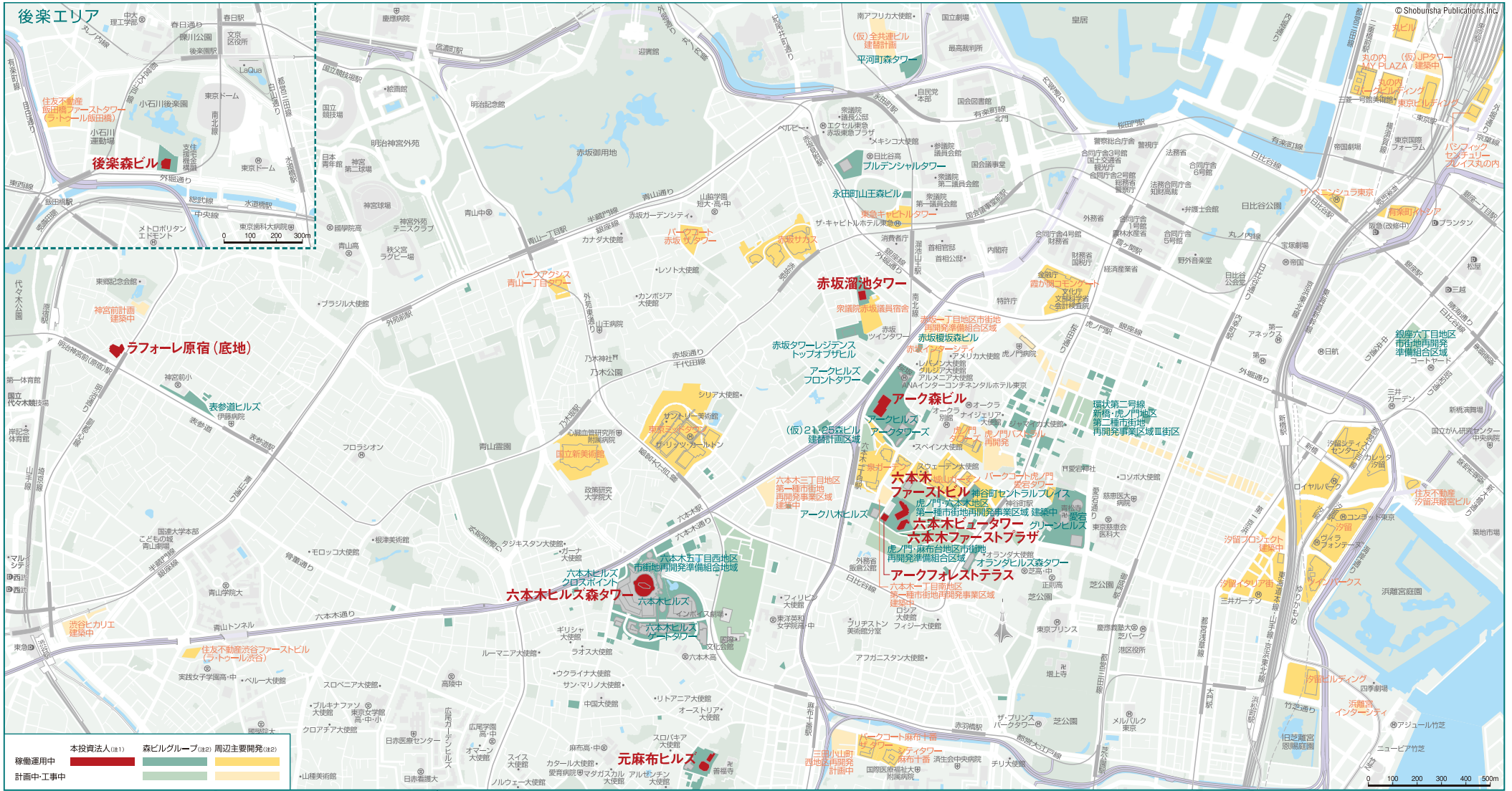
投資主構成(口数ベース)



投資主構成(投資主数ベース)



X. ポートフォリオマップ



この地図の作成に当たっては、国土院の承認を経て、所轄発行の1万分の地形図を使用した。(承認番号 平23認使 第16-MO23710号)

(注1) 当該物件については、本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
 (注2) 本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。

Mori Hills REIT
 Investment Corporation

