



森ヒルズリート投資法人

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第18期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2015年2月1日 至 2015年7月31日

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。
本投資法人は、第18期(2015年7月期)の決算を無事迎えることができました。

当期の日本経済は、中国をはじめとした海外経済の減速や食料品の値上げ、天候不順等の影響により輸出や個人消費に一部弱さが見られましたが、原油価格の下落や円安が継続することで企業業績は堅調に推移し、雇用・所得環境も改善が続くなど、緩やかな回復基調が続きました。

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、東京都心部における大規模ビルの竣工によって新規供給量が増加しましたが、企業業績の回復を背景とした拡張・移転需要が継続したことで、需給バランスは引き続き改善しました。高級賃貸住宅市場は、新規供給量が増加傾向にあるものの、景況感の回復を背景とした堅調な需要により、空室率及び賃料水準は共に底堅く推移しました。不動産流通市場は、取得競争の厳しさが増しているものの、良好な資金調達環境が継続しており、都心部の物件に加えて、周辺部及び地方都市の物件にも投資機会が求められ、取引額は引き続き高水準を維持しました。

本投資法人は当期においても引き続き、テナントニーズを把握した効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事により、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の動向を見据えながら、新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準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10物件、既投資額で281,756百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積132,003.82㎡(39,931.1坪)、期末稼働率は99.6%となっています。

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は6,516百万円、営業利益は4,428百万円、経常利益は3,716百万円、当期純利益は3,716百万円、1口当たりの分配金は2,367円となりました。

また、本投資法人は2015年9月16日に六本木ヒルズ森タワー(12,000百万円)を追加取得しました。現在のプレミアム物件中心のポートフォリオのイメージを維持しつつ、外部成長によるポートフォリオ収益の更なる向上を目指しており、同方針に基づき本取得を行うものです。本取得を通じて、資産規模の拡大及び1口当たり分配金の向上への寄与が見込まれます。第19期(2016年1月期)においては、1口当たり2,470円の分配金を予想しています。

引き続き、外部成長によるポートフォリオ収益の更なる向上、並びに借入コストの低減と負債デュレーションの長期化による財務体質の更なる強化を軸として、配当重視の運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



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
磯部 英之

CONTENTS

決算ハイライト	1	I. 資産運用報告	14
運用方針と進捗	2	II. 貸借対照表	42
取得資産概要	4	III. 損益計算書	44
東京都心の大型物件で構成される都市型ポートフォリオ	6	IV. 投資主資本等変動計算書	45
財務状況	8	V. 注記表	46
PMLと耐震性能	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	58
運用状況	11	VII. 会計監査人の監査報告書	59
森ビルグループの豊富な物件パイプライン	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
		IX. 投資主インフォメーション	62
		X. ポートフォリオマップ	64

決算ハイライト

第18期1口当たり確定分配金

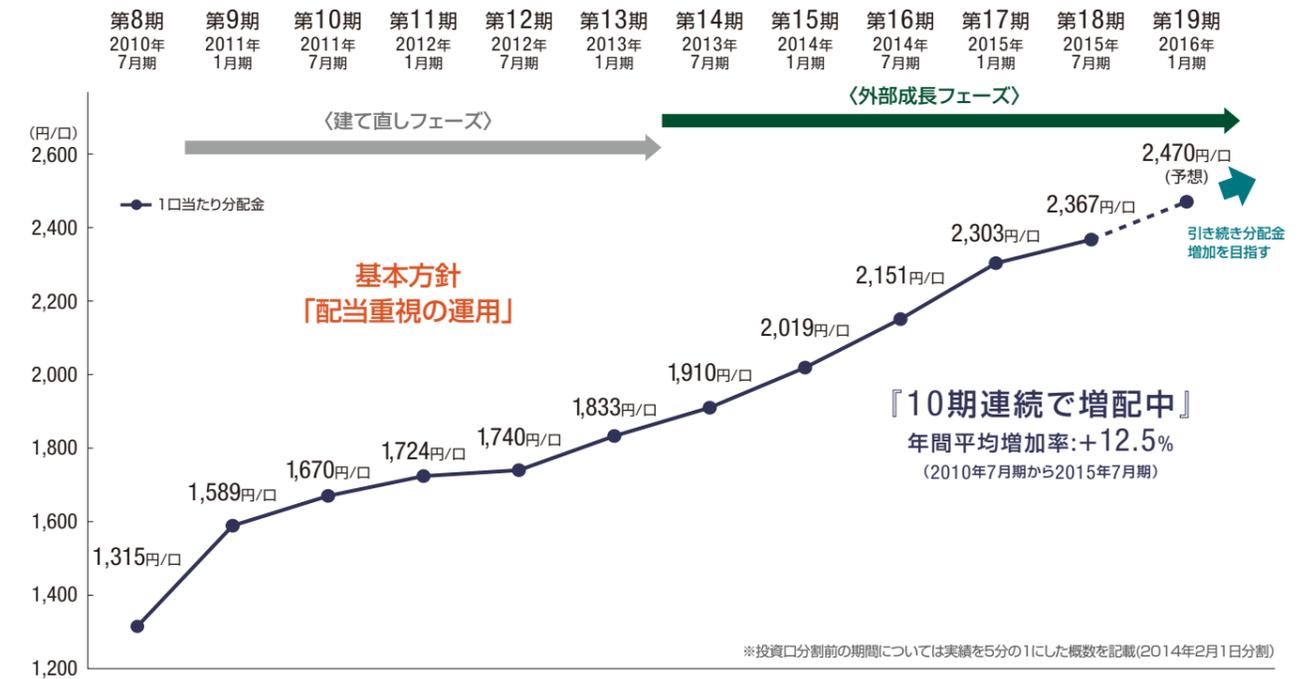
2,367円/口

第19期1口当たり予想分配金

2,470円/口

(注)第19期の予想分配金は、一定の前提条件のもと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。

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAV	66,229円	78,434円	101,957円
PBR	0.4倍	1.1倍	1.5倍
NOI利回り	3.7%	3.8%	4.0%

※投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載

当期実績及び業績予想

	実績	予想	前期比
	第18期 2015年2月1日～ 2015年7月31日	第19期 2015年8月1日～ 2016年1月31日	第19期ー第18期
運用日数	181日	184日	
営業収益	6,516百万円	6,736百万円	+220百万円
営業利益	4,428百万円	4,535百万円	+107百万円
経常利益	3,716百万円	3,879百万円	+162百万円
当期純利益	3,716百万円	3,877百万円	+161百万円
1口当たり分配金	2,367円/口	2,470円/口	+103円/口
発行済投資口の総口数	1,570,040口	1,570,040口	
物件取得価格	281,756百万円	293,756百万円	

(注) 本書において、特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は四捨五入、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

運用方針と進捗

本投資法人は、外部成長フェーズ開始時(2013年2月)に発表した「新運用方針2013」を引き続き推進し、外部成長による「ポートフォリオ収益の更なる向上」、及び借入コスト低減と負債デュレーション長期化による「財務体質の更なる強化」を軸として、「1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上」を図ります。

新運用方針2013

基本方針

「配当重視の運用」

方針 ① 外部成長の推進

方針 ② 財務体質の更なる強化

方針 ③ 1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

外部成長の推進

- ・東京都心プレミアム物件中心
- ・スポンサー物件パイプライン活用
- ・ポートフォリオNOI利回りの更なる向上
- ・含み損益の更なる改善

財務体質の更なる強化

- ・負債デュレーション長期化
- ・借入コスト低減

1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

新運用方針2013開始時からの運用実績

新投資口発行価額

計484億円

取得資産

計829億円
(2015年9月16日時点)

新運用方針2013
開始時
(2013年1月期の数値)

第18期
(2015年7月期)

資産総額 (取得価格ベース)	2,108億円	2,937億円 (2015年9月16日時点)
NOI利回り ^(注1)	3.8%	4.0%
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注2)	52.0%	43.2%
LTV (帳簿価額ベース) ^(注3)	48.8%	44.1%
1口当たり NAV ^(注4)	78,434円	101,957円
1口当たり 分配金 ^(注4)	1,833円/口	2,470円/口 (2016年1月期予想)

(注1) ポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。

(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資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」にて算定しています。

(注3) 「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。

(注4) 投資口分割前の期間については、実績を5分の1にした概数を記載しています。

取得資産概要

本投資法人は、2015年9月16日に六本木ヒルズ森タワーを追加取得しました。

六本木ヒルズ森タワー(1フロア:28階) プレミアム



物件概要

物件番号	O-0
所在地(住居表示)	東京都港区六本木六丁目10番1号
竣工年月	2003年4月
階数	地上54階、地下6階
延床面積	442,150.70㎡

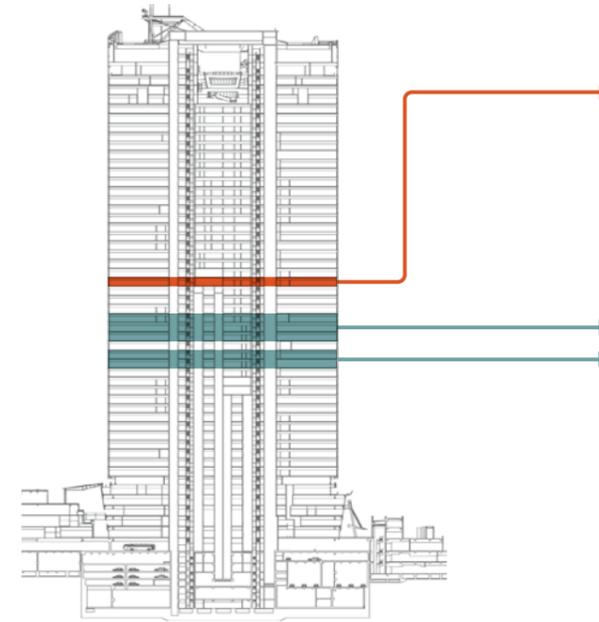
取得対象	所有形態	区分所有権
	総賃貸可能面積	4,460.13㎡
	取得価格	12,000百万円
	鑑定評価額	13,800百万円(2015年7月31日時点)

年間想定収支

想定賃貸事業収入①	590,944千円
想定賃貸事業費用②	133,314千円
想定NOI(③:①-②)	457,630千円
NOI利回り(③÷取得価格)	3.8%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支(減価償却費を除きます。)を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

断面図

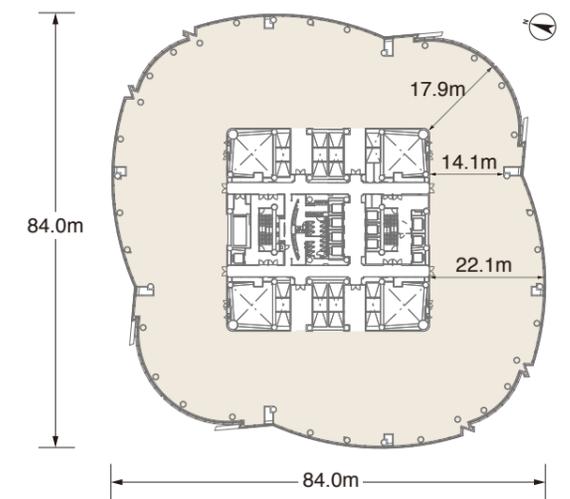


取得部分(1フロア:28階)
専有面積: 4,406.23㎡(約1.4%) 敷地面積: 1,055.87㎡(約1.8%)
+
既存保有部分(5フロア:19階・20階・22階~24階)
専有面積: 21,499.58㎡(約6.8%) 敷地面積: 5,011.54㎡(約8.8%)
▼
合計(6フロア:19階・20階・22階~24階・28階)
専有面積: 25,905.81㎡(約8.2%) 敷地面積: 6,067.41㎡(約10.6%)

建物配置図



基準階平面図



PML値(2015年8月7日時点)(注)

(注) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年8月7日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

PML値

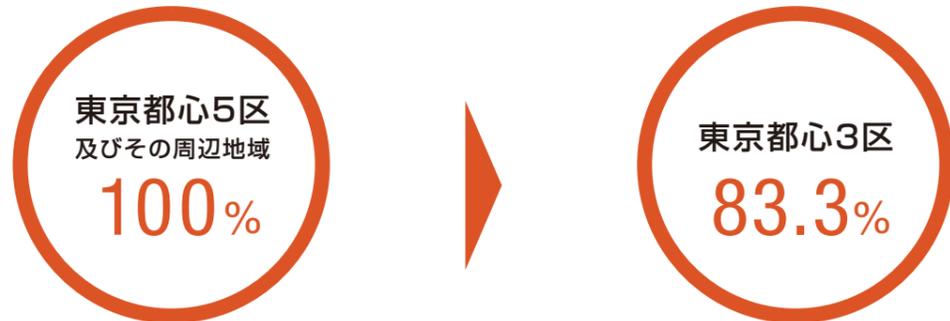
0.59%

東京都心の大型物件で構成される都市型ポートフォリオ

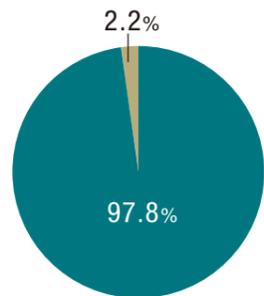
本投資法人は、「都市への投資」の基本理念に基づき、「六本木ヒルズ森タワー」に代表される、「東京都心」の「耐震性に優れた質の高い大型物件」を中心に投資を行います。
2015年9月16日時点の取得価格合計は2,937億円です。

ポートフォリオ分散状況(2015年9月16日時点)

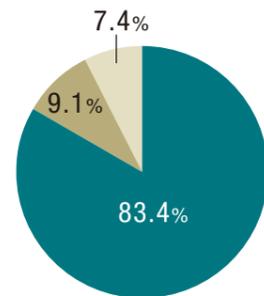
地域別



建物規模別(注2)



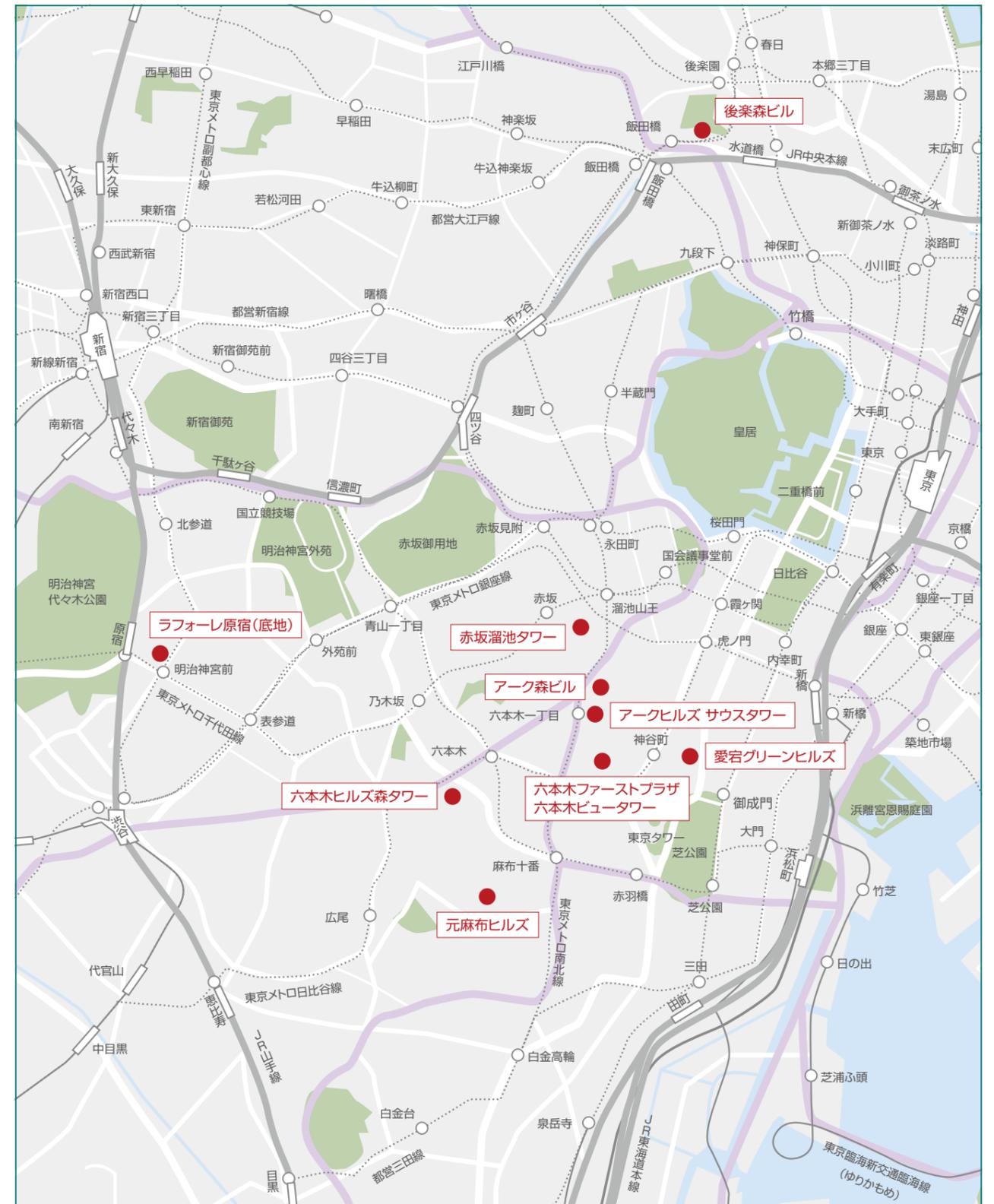
用途別(注3)



(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区毎の取得価格合計の比率を記載しています。
(注2) 建物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。
(注3) 用途別分散状況の比率は、赤坂溜池タワー及び愛宕グリーンヒルズはオフィスビルと住宅に取得価格を区分して記載しています。

ポートフォリオ一覧(2015年9月16日時点)

O-0 PREMIUM 六本木ヒルズ森タワー	O-1 PREMIUM アーク森ビル	O-4 PREMIUM 後楽森ビル	O-6 PREMIUM 赤坂溜池タワー	O-7 PREMIUM 愛宕グリーンヒルズ
O-8 PREMIUM アークヒルズ サウスタワー	R-1 PREMIUM 元麻布ヒルズ	R-3 PREMIUM 六本木ファーストプラザ	S-1 PREMIUM ラフォーレ原宿(底地)	R-4 六本木ピュータワー



財務状況(2015年7月31日時点)

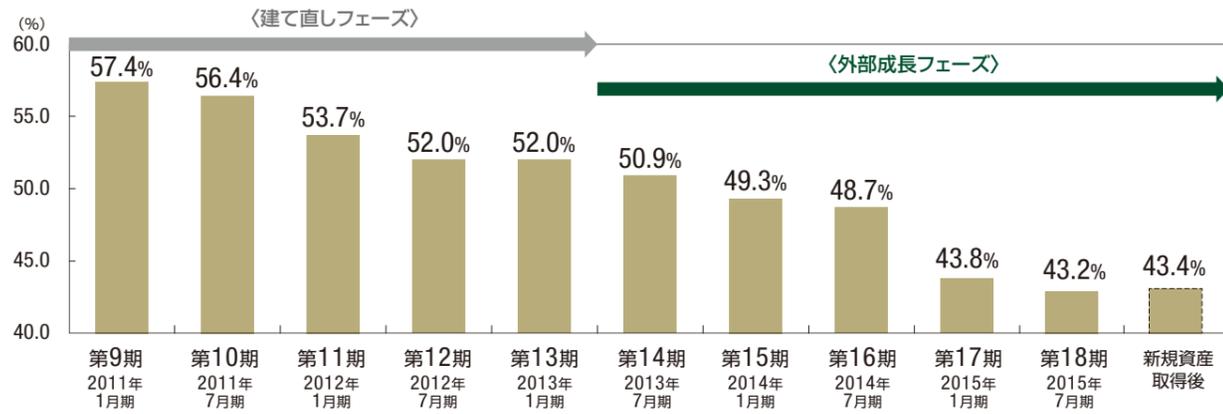
本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握のうえ最適な資金調達を実施し、借入コスト低減及び負債デレション長期化による「財務体質の更なる強化」に取り組みます。

有利子負債の状況

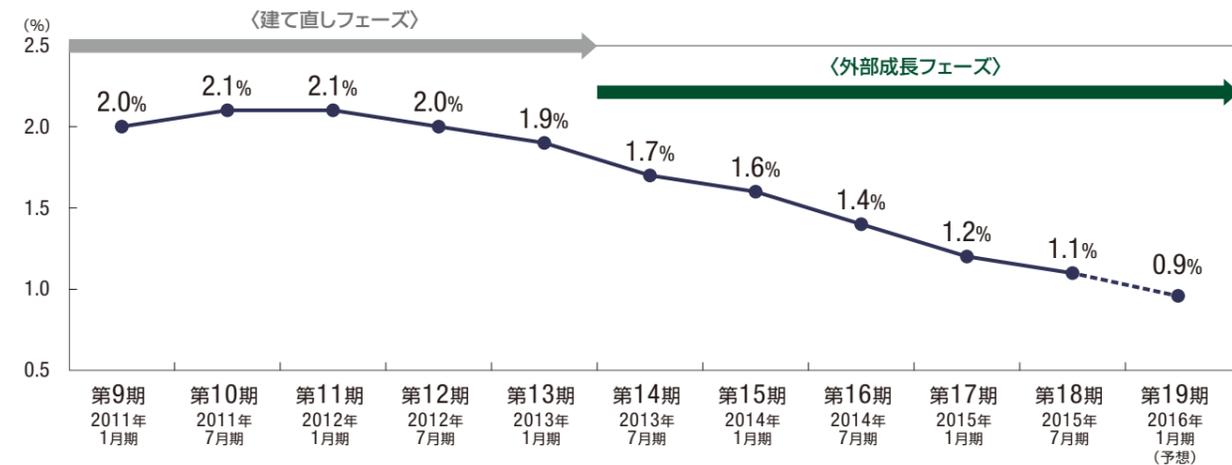
	第17期末 2015年1月31日	第18期末 2015年7月31日
有利子負債残高	1,302億円	1,302億円
LTV(帳簿価額ベース) ^(注1)	44.1%	44.1%
LTV(鑑定評価額ベース) ^(注2)	43.8%	43.2%
平均残存年数	3.2年	3.7年

(注1)「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。
 (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)」にて算定しています。

LTV(鑑定評価額ベース)の推移

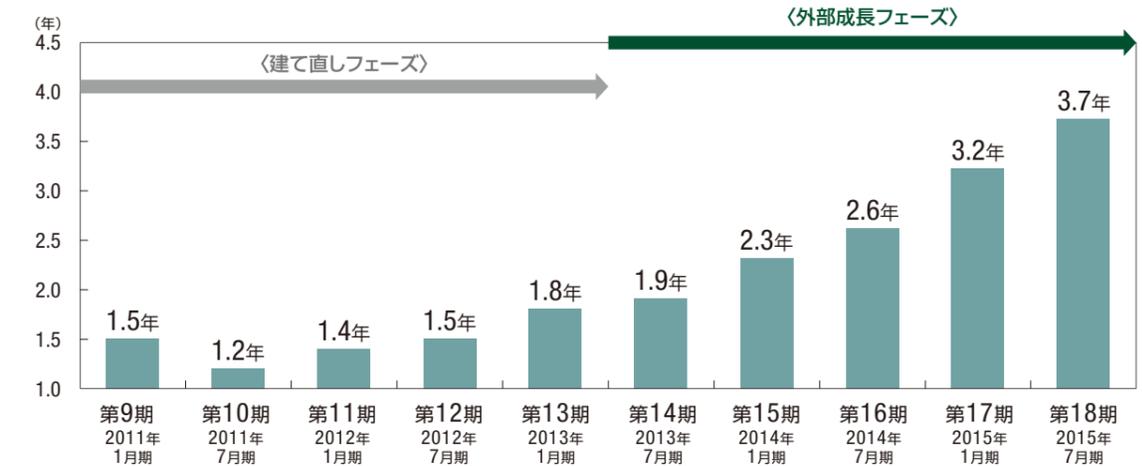


有利子負債 平均金利の推移(融資手数料を含む)



(注)「有利子負債 平均金利」は、「(支払利息+投資法人債利息+融資手数料+投資法人債発行費償却)×365÷各期運用日数÷有利子負債の各期中平均残高」にて算定しています。

有利子負債 平均残存年数の推移

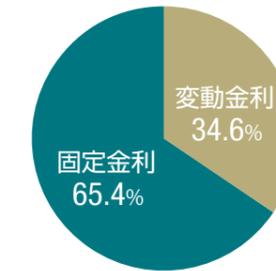


有利子負債長短比率・固定化比率

長短比率



固定化比率

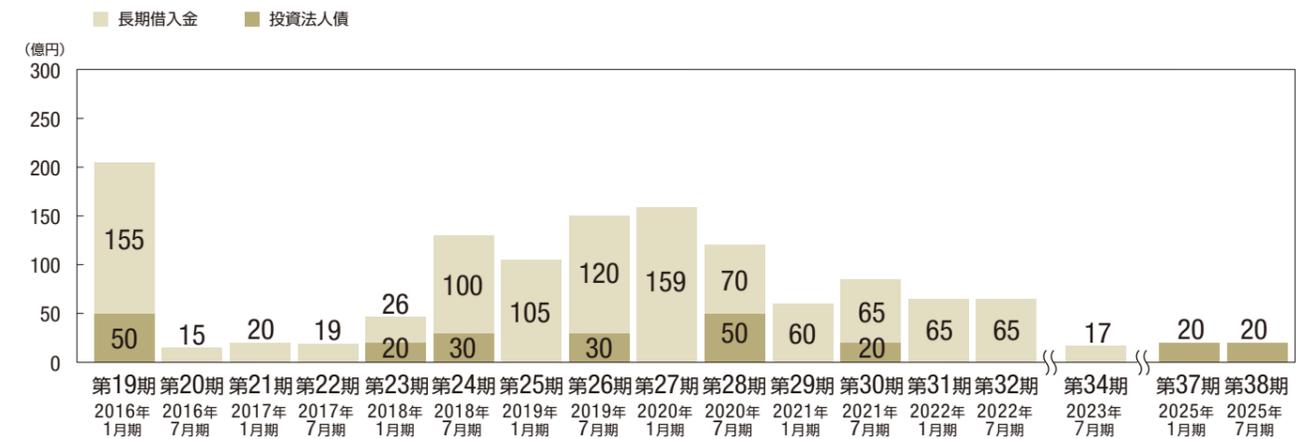


格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付
AA- (格付の見直し:安定的)

有利子負債の返済期限の分散状況



PMLと耐震性能

本投資法人の保有物件は、耐震性に優れており、新規資産取得後におけるポートフォリオPML(保有物件全体の地震による予想最大損失率)は、全上場投資法人の中で最も低い水準を誇っています。

全てのの上場投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」:1.10%

オフィスビル				
物件名	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル	後楽森ビル	アークヒルズ サウスタワー
PML	0.59%	0.78%	0.73%	1.56%
免震・制振	制振	制振(注)	制振	制振

オフィスビル(一部住宅)				
物件名	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ		
		MORIタワー	フォレストタワー	プラザ
PML	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%
免震・制振	制振	制振	制振	—

住宅				
物件名	元麻布ヒルズ		六本木ファーストプラザ	六本木ビュータワー
	フォレストタワー	フォレストテラスイースト		
PML	0.57%	1.27%	2.20%	2.20%
免震・制振	免震	免震	—	—

(注) アーク森ビルは、制振装置「スリットウォール」を採用しています。

制振構造

「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減

粘性体制振壁

免震構造

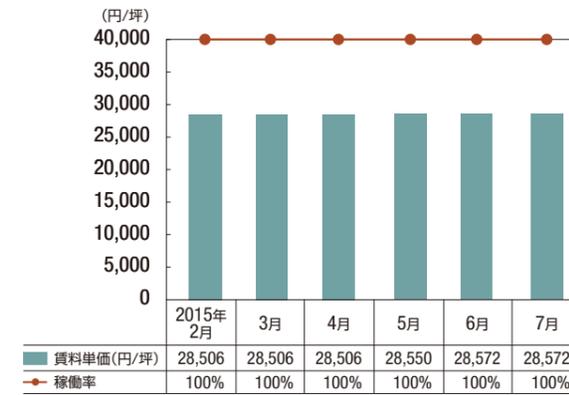
「免震構造」は、特に大地震時には揺れの勢いを1/2~1/3程度に低減

免震装置

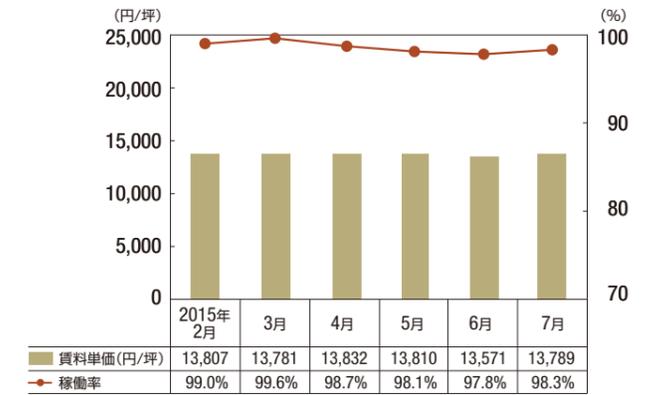
運用状況

本投資法人は、賃貸市況の変化に応じた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、稼働率及び賃料水準の維持・向上を図っています。

オフィスの稼働状況



住宅の稼働状況



サステナビリティに関する取り組み

〈「CASBEE不動産マーケット普及版」にて最高ランクを取得〉

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、国土交通省の主導のもと、環境性能の高い不動産を評価することを目的に創設された制度です。

六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズ MORIタワーは最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビルは「Aランク」の認定を受けました。



六本木ヒルズ森タワー Sランク



アーク森ビル Sランク



愛宕グリーンヒルズMORIタワー Sランク



後楽森ビル Aランク

〈「DBJ Green Building 認証」で最高ランクを取得〉

DBJ Green Building 認証は、株式会社日本政策投資銀行による環境・社会への配慮を併せ持つ不動産を供給する事業者の先進的な取り組みを評価する認証制度です。

アークヒルズ サウスタワーは最高ランクである「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたオフィスビル」の認証を取得しました。



アークヒルズ サウスタワー

森ビルグループの豊富な物件パイプライン

本投資法人は、森ビル株式会社が保有不動産を売却する際の「優先交渉権」(注1)を保有しており、外部成長の推進力となります。

森ビルグループの総資産及び管理棟数

総資産 **1.7兆円**(2015年3月時点)、管理棟数 **113棟**(2015年3月時点)

森ビルグループによる関与事例(注2) (今後の予定を含みます。)

最近のプロジェクト



A 虎ノ門ヒルズ(注3)

森ビルグループが保有する物件例

〈オフィス・住宅・商業等〉



1 六本木ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業等〉



2 アークヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業〉



3 愛宕グリーンヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業〉



4 オランダヒルズ

〈住宅〉

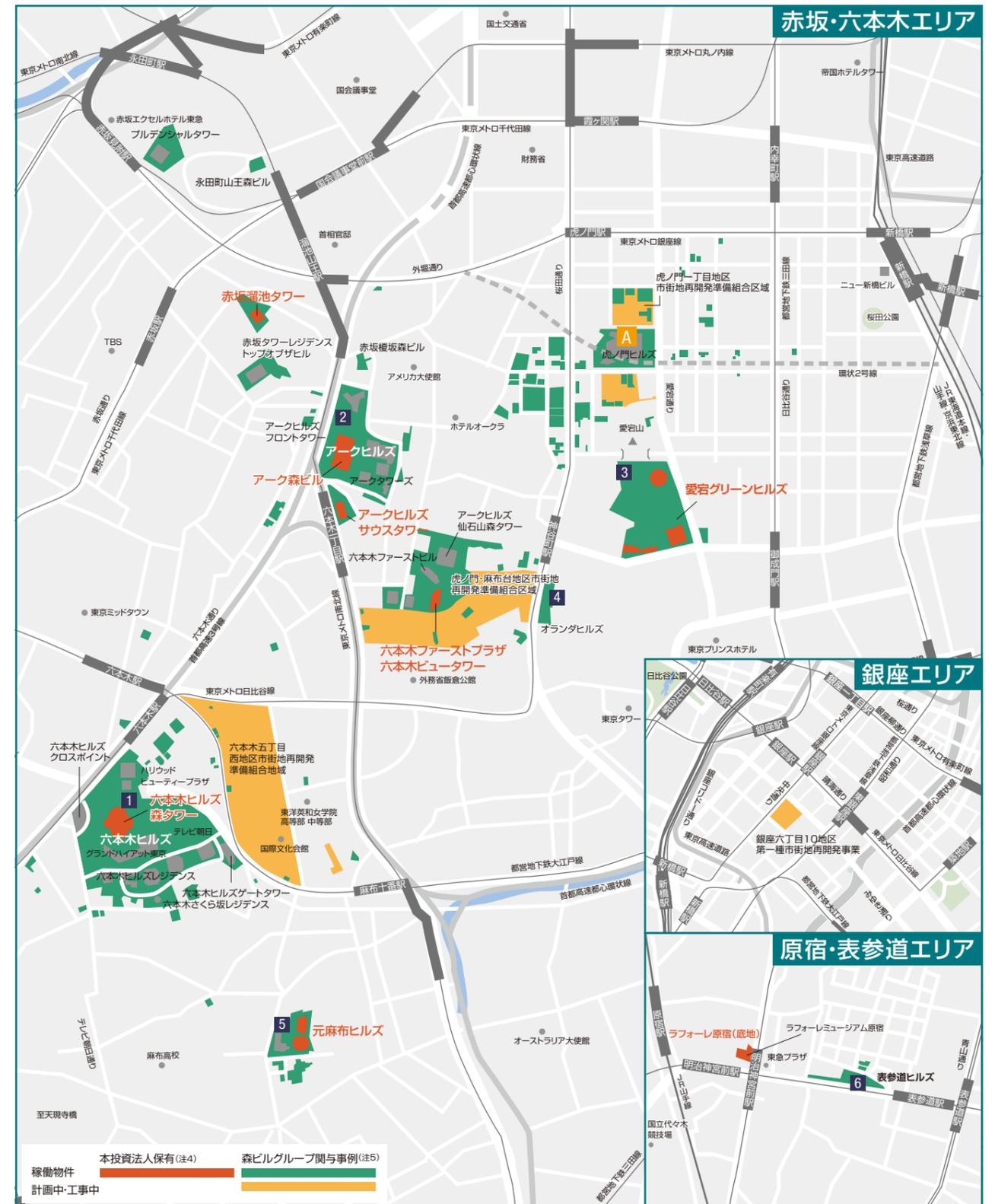


5 元麻布ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈商業・住宅〉



6 表参道ヒルズ



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンドブック 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2015」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注1) 一定の適用除外があります。
 (注2) 上記の物件について、本投資法人の保有資産及び新規取得資産を除き、本投資法人による取得予定はありません。
 (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。
 (注4) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産です。本投資法人の保有割合が一部のものがあります。
 (注5) 2015年9月16日時点における森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、新規取得資産を除き、本投資法人による取得予定はありません。

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14期 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	第15期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日	第16期 自 2014年2月 1日 至 2014年7月31日	第17期 自 2014年8月 1日 至 2015年1月31日	第18期 自 2015年2月 1日 至 2015年7月31日
営業収益	百万円	5,052	5,610	5,788	6,506	6,516
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	5,052	5,610	5,788	6,506	6,516
営業費用	百万円	1,621	1,819	1,955	2,072	2,087
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,358	1,529	1,641	1,783	1,788
営業利益	百万円	3,430	3,790	3,832	4,434	4,428
経常利益	百万円	2,433	2,798	2,980	3,617	3,716
当期純利益	(a) 百万円	2,432	2,797	2,979	3,616	3,716
総資産額	(b) 百万円 %	240,681 (対前期比10.0)	262,881 (対前期比9.2)	263,310 (対前期比0.2)	295,026 (対前期比12.0)	295,332 (対前期比0.1)
純資産額	(c) 百万円 %	115,503 (対前期比10.8)	127,233 (対前期比10.2)	127,415 (対前期比0.1)	154,140 (対前期比21.0)	154,240 (対前期比0.1)
出資総額	百万円	112,966	124,330	124,330	150,418	150,418
発行済投資口の総口数	(d) 口	254,620	276,985	1,384,925	1,570,040	1,570,040
1口当たり純資産額	(注1) 円	453,632	91,870	92,001	98,175	98,239
分配金総額	(e) 百万円	2,432	2,797	2,978	3,615	3,716
1口当たり当期純利益	(注2) 円	9,710	2,052	2,151	2,305	2,367
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	9,552	10,099	2,151	2,303	2,367
(うち1口当たり利益分配金)	円	9,552	10,099	2,151	2,303	2,367
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注3) %	1.1	1.1	1.1	1.3	1.3
(年換算)	(注3) %	2.1	2.2	2.3	2.6	2.5
自己資本利益率	(注3) %	2.2	2.3	2.3	2.6	2.4
(年換算)	(注3) %	4.5	4.6	4.7	5.1	4.9
自己資本比率	(c)/(b) % (ポイント)	48.0 (対前期増減0.4)	48.4 (対前期増減0.4)	48.4 (対前期増減△0.0)	52.2 (対前期増減3.8)	52.2 (対前期増減△0.0)
配当性向	(e)/(a) % (注4)	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注5) 件	9	9	9	10	10
期末エンドテナント総数	(注6) 件	70	152	154	160	159
期末総賃貸可能面積	(注7) m ²	112,337.42	119,117.30	119,117.30	132,003.82	132,003.82
期末総賃貸面積	(注7) m ²	111,809.45	118,494.61	118,579.41	131,756.55	131,506.64
期末稼働率	(注8) %	99.5	99.5	99.5	99.8	99.6
当期減価償却費	百万円	727	811	837	892	858
当期資本的支出額	百万円	27	59	100	35	130
NOI	(注3) 百万円	4,420	4,890	4,983	5,614	5,585
1口当たりFFO	(注3) 円	12,408	13,027	2,755	2,871	2,913
FFO倍率	(注3) 倍	21.9	26.3	27.2	29.2	24.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	5.5	6.1	7.2	9.0	10.4
金利償却前当期純利益	(注3) 百万円	3,859	4,312	4,432	5,073	5,059
支払利息	(注3) 百万円	700	704	616	564	485
有利子負債額	(注3) 百万円	116,762	126,200	126,200	130,200	130,200
期末総資産有利子負債比率	%	48.5	48.0	47.9	44.1	44.1
当期運用日数	日	181	184	181	184	181

(注1) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。「1口当たり純資産額」については、第15期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 「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定しています。

第14期 250,481口
第15期 1,363,451口
第16期 1,384,925口
第17期 1,568,794口
第18期 1,570,040口

2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。第15期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して日数加重平均投資口数を算定しています。

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3) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、年換算値は、1年を365日として算定しています。

・総資産経常利益率=経常利益/平均総資産額(※1)
・自己資本利益率=当期純利益/平均純資産額(※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)
・1口当たりFFO(Funds from Operation)=(当期純利益+当期減価償却費)/発行済投資口の総口数
・FFO倍率

第14期=2013年7月末投資口価格(548,000円)/年換算後1口当たりFFO

第15期=2014年1月末投資口価格(679,500円)/年換算後1口当たりFFO

第16期=2014年7月末投資口価格(151,100円)/年換算後1口当たりFFO

第17期=2015年1月末投資口価格(166,600円)/年換算後1口当たりFFO

第18期=2015年7月末投資口価格(145,300円)/年換算後1口当たりFFO

2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。2014年1月末投資口価格については分割前の投資口価格に換算したものを記載しています。

・デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益(※4)/支払利息(投資法人債利息を含みます。)

・有利子負債額=短期借入金+1年内償還予定の投資法人債+1年内返済予定の長期借入金+投資法人債+長期借入金

(※1) 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)/2

(※2) 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)/2

(※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。

(※4) 金利償却前当期純利益=当期純利益+当期減価償却費+支払利息(投資法人債利息を含みます。)

(注4) 「配当性向」は、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注5) 六本木ビュウタワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、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。なお、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有持分分割を行い、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。以下同じです。

アークヒルズについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、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。

- 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2008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%
- 2008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%
- 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、2011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。

- 2011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%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2013年4月1日に地下4階~1階冷熱供給所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、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。

- 2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画(倉庫・駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約35.5%)に係る信託受益権
- 2011年3月18日に用途が住宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約30.0%)に係る信託受益権

六本木ヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、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。

- 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%
- 2011年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24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
- 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2014年8月1日に20階部分の区分所有権に係る信託受益権

愛宕グリーンヒルズについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、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。

- 2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%(総専有面積の約20.0%)
- 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%(総専有面積の約12.9%)

(注6) 「期末エンドテナント総数」は、固定型マスターリース(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が支払われる場合も含みます。)(の物件及びラフォーレ原宿(底地)は1とし、その他の物件は、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。以下同じです。なお、アークヒルズ サウスタワーについては、信託受益権を含む共有者3者からマスターリースに一括賃貸し、当該マスターリースが賃貸人として信託不動産をエンドテナントに賃貸しており、本投資法人については、2015年7月31日までの当初1年間はマスターリースから固定賃料が支払われているため、固定型マスターリースとみなします。

(注7) 「期末総賃貸可能面積」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。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額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みなします。以下同じです。「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、第14期の六本木ビュウタワーについては、共有持分割合(46%)を、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ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算入して得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また、アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に共有持分割合(25%)を算入し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。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、第14期の六本木ビュウタワーを除き、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8) 「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9) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注10) 本書に記載の各数値は、特に記載のない限り、記載未満の金額は四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

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、2006年2月2日に設立され、同年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)。

2015年7月期(2015年2月1日～2015年7月31日)(以下「第18期」又は「当期」といいます。))末現在における発行済投資口の総口数は1,570,040口となっています。

(2)投資環境と運用実績

①投資環境

当期の日本経済は、中国をはじめとした海外経済の減速や食料品の値上げ、天候不順等の影響により輸出や個人消費に一部弱さが見られましたが、原油価格の下落や円安が継続することで企業業績は堅調に推移し、雇用・所得環境も改善が続くなど、緩やかな回復基調が続きました。

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、東京都心部における大規模ビルの竣工によって新規供給量が増加しましたが、企業業績の回復を背景とした拡張・移転需要が継続したことで、需給バランスは引き続き改善しました。高級賃貸住宅市場は、新規供給量が増加傾向にあるものの、景況感の回復を背景とした堅調な需要により、空室率及び賃料水準は共に底堅く推移しました。不動産流通市場は、取得競争の厳しさが増しているものの、良好な資金調達環境が継続しており、都心部の物件に加えて、周辺部及び地方都市の物件にも投資機会が求められ、取引額は引き続き高水準を維持しました。

②運用実績

本投資法人は当期においても引き続き、テナントニーズを把握した効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事により、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の動向を見据えながら、新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準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10物件、既投資額で281,756百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積132,003.82㎡(39,931.1坪)、期末稼働率は99.6%となっています。

(3)資金調達の概要

本投資法人は当期において、既存の長期借入金14,700百万円の借換え及び投資法人債5,000百万円の償還のため、14,700百万円の長期借入れを行い、5,000百万円の投資法人債を発行しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は106,200百万円(全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金17,000百万円)、投資法人債残高は24,000百万円(うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円)となり、有利子負債残高は130,200百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債24,000百万円及び長期借入金1,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金104,500百万円のうち59,478百万円については、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(当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は65.4%です。)。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、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAA-(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付を取得しています。

(注) 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、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。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6,516百万円、営業利益は4,428百万円、経常利益は3,716百万円、当期純利益は3,716百万円となりました。

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。)(以下「租税特別措置法」といいます。))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2,367円となりました。

3. 増資等の状況

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末現在までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年3月4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注1)
2013年4月3日	第三者割当増資	1,100	254,620	521	112,966	(注2)
2013年9月4日	公募増資	21,300	275,920	10,823	123,789	(注3)
2013年10月2日	第三者割当増資	1,065	276,985	541	124,330	(注4)
2014年2月1日	投資口の分割	-	1,384,925	-	124,330	(注5)
2014年8月1日	公募増資	176,300	1,561,225	24,844	149,175	(注6)
2014年8月27日	第三者割当増資	8,815	1,570,040	1,242	150,418	(注7)

(注1) 1口当たり発行価額474,264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2) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額508,140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4) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価額140,924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7) 1口当たり発行価額140,924円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり2,367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14期 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	第15期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日	第16期 自 2014年2月 1日 至 2014年7月31日	第17期 自 2014年8月 1日 至 2015年1月31日	第18期 自 2015年2月 1日 至 2015年7月31日
当期純利益総額	2,432,164千円	2,797,228千円	2,979,224千円	3,616,463千円	3,716,116千円
利益留保額	76千円	33千円	284千円	945千円	777千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,432,130千円 (9,552円)	2,797,271千円 (10,099円)	2,978,973千円 (2,151円)	3,615,802千円 (2,303円)	3,716,284千円 (2,367円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,432,130千円 (9,552円)	2,797,271千円 (10,099円)	2,978,973千円 (2,151円)	3,615,802千円 (2,303円)	3,716,284千円 (2,367円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)投資環境

今後の日本経済は、円安・原油安・低金利等を背景とした企業収益の拡大や、雇用・所得環境の改善に伴う個人消費の伸長により、緩やかに回復することが期待されます。一方で、米国の金融緩和縮小による影響、中国や欧州その他新興国経済の先行き等について不確実性が見られるほか、地政学的リスクも存在しており、海外景気の下振れ等には引き続き注視する必要があります。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模ビルの竣工が複数控えており新規供給量が増加することが見込まれますが、景況感の回復が後押しする形で新規の床需要が顕在化することにより、緩やかな改善が継続すると予想しています。高級賃貸住宅市場は、景況感の改善を背景とした底堅い需要がみられることから、引き続き緩やかな回復基調を辿ると考えています。不動産流通市場は、取得競争の厳しさが継続することが予想されるものの、良好な資金調達環境に加え、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、取引件数及び取引額については安定的に推移すると考えています。

(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更なる向上を目指します。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、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等(商業施設その他の用途をいいます。以下同じです。)(プレミアム物件(注))をコアとした都市型ポートフォリオを構築します。

保有物件の運用については、テナント満足度を高めるとともに、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。

また引き続き、外部成長によるポートフォリオ収益の更なる向上、並びに借入コストの低減と負債デュレーションの長期化による財務体質の更なる強化を軸として、配当重視の運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

(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等が十分に発揮できるプレミアムエリア(東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。))及びその周辺地区をいいます。以下同じです。))に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できる物件を指します。

(3)財務戦略

資金調達については、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。

J-REITの資金調達環境について、金融機関の融資姿勢は良好であると考えています。本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向も注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、増資や投資法人債発行を含めた多様な資金調達を実施します。

(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/>)の活用を注力しており、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も努めます。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

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)

(1) 資産の取得及び貸借

本投資法人は、2015年9月11日開催の本投資法人役員会において、六本木ヒルズ森タワーを追加取得することを決議しました。

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

① 取得及び貸借の概要

物件名称	六本木ヒルズ森タワー
取得予定資産	信託受益権(注1)
取得予定価格	12,000百万円(注2)
鑑定評価額	13,800百万円
契約締結日	2015年9月11日
取得日	2015年9月16日(予定)
取得先	森ビル株式会社
取得資金	借入金及び自己資金(予定)
貸借先	森ビル株式会社(注3)

(注1) 28階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。

(注2) 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。

(注3) 賃貸条件その他の詳細については、後記「②取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

②取得資産及び貸借の内容

取得資産の内容		
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定期間	2015年9月16日から2030年9月15日まで（予定）	
所在地（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	2003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	株式会社大林組・鹿島建設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）
取得予定価格	12,000百万円	
取得日	2015年9月16日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	13,800百万円（価格時点：2015年7月31日）
PML（注4）	0.59%	
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	
貸借の内容		
貸借先（注5）	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2015年9月16日から2020年9月15日まで（予定）	
総賃料収入（年間賃料）	590,944,920円	
敷金・保証金	492,454,100円	
総賃貸可能面積（注6）	4,460.13㎡	
総賃貸面積（注7）	4,460.13㎡	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません	

（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、本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約1,055.87㎡（約1.8%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約6,067.41㎡（約10.6%）となる予定です。

（注3）本投資法人が取得を予定してい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4,406.23㎡（約1.4%）です。また、取得予定資産の取得後において本投資法人が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25,905.81㎡（約8.2%）となる予定です。

（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はなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「50年間の超過確率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、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年8月7日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

（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。

（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。

（注7）総賃貸面積は、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。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

(2)資金の借入

①借換資金

本投資法人は、2015年8月31日返済期限の長期借入金6,000百万円の借換資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

長期借入金（期間6年）

借入先：株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行

借入金額：6,000百万円

金利：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.20%（注1）

借入日：2015年8月31日

元本返済期日：2021年8月31日（注2）

元本返済方法：元本返済期日に一括返済

担保の有無：無担保・無保証

（注1）2015年8月26日付で締結した想定元本を6,000百万円とする金利スワップ契約（契約相手先：株式会社みずほ銀行）により、当該想定元本金額相当における返済期日までの金利は、実質的に0.49320%で固定化されています。

（注2）ただし、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。

②物件取得資金

本投資法人は、2015年9月11日開催の本投資法人役員会において、資産（六本木ヒルズ森タワーの一部）の取得資金等の一部に充当するための借入契約につき、以下のとおり決議しました。

長期借入金（期間8年）

借入予定先：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社

借入金額：2,500百万円

金利：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.25%（注1）

借入予定日：2015年9月16日

元本返済期日：2023年8月31日（注2）

元本返済方法：元本返済期日に一括返済

担保の有無：無担保・無保証

（注1）別途金利スワップ契約を締結して支払金利を実質的に固定化することを予定しています。

（注2）ただし、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。

■ 資産運用報告

〈 投資法人の概況 〉

1. 出資の状況

期 決算年月日	第14期 2013年7月31日現在	第15期 2014年1月31日現在	第16期 2014年7月31日現在	第17期 2015年1月31日現在	第18期 2015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	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	254,620口	276,985口	1,384,925口	1,570,040口	1,570,040口
出資総額	112,966百万円	124,330百万円	124,330百万円	150,418百万円	150,418百万円
投資主数	8,541人	8,328人	9,067人	12,281人	12,796人

2. 投資口に関する事項

2015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 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	340,703	21.7
森ビル株式会社	244,590	15.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	173,667	11.1
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	132,828	8.5
野村信託銀行株式会社（投信口）	57,837	3.7
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店	28,730	1.8
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	18,722	1.2
四国旅客鉄道株式会社	16,620	1.1
野村證券株式会社自己振替口	14,000	0.9
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	13,450	0.9
合計	1,041,147	66.3

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 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	磯部 英之	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	-
監督役員 (注1)	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	-	16,200 (注2)

(注1) 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2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の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

2015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	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	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）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社

■ 資産運用報告

〈 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17期 (2015年1月31日現在)		第18期 (2015年7月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	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	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		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	-	-	-	-	
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	7.5	22,074	7.5	
		東京圏	22,074	7.5	22,074	7.5	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	小計			22,074	7.5	22,074	7.5
	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	246,802	83.7	246,076	83.3
			東京圏	246,802	83.7	246,076	83.3
地方主要都市部			-	-	-	-	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	7,744	2.6	7,743	2.6	
		東京圏	7,744	2.6	7,743	2.6	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
商業施設等		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			254,546	86.3	253,819	85.9	
預金等のその他の資産(注2)			18,405	6.2	19,438	6.6	
資産総額			295,026	100.0	295,332	100.0	

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によります。

(注2) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金が第17期に10,802百万円、第18期に10,701百万円含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2015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-1 [プレミアム]	アーク森ビル	61,561	24,588.43	24,588.43	100.0	19.5	オフィスビル
O-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	56,331	21,482.11	21,482.11	100.0	22.0	オフィスビル
O-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	42,325	19,698.54	19,698.54	100.0	10.2	オフィスビル
O-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	41,479	29,667.58	29,667.58	100.0	17.1	オフィスビル
O-4 [プレミアム]	後楽森ビル	25,244	16,197.45	16,197.45	100.0	11.4	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	9.4	商業施設
O-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	19,133	9,007.33	9,007.33	100.0	7.0	オフィスビル
R-4	六本木ビュータワー	3,857	4,515.25	4,381.32	97.0	1.4	住宅
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ	2,250	2,956.77	2,821.48	95.4	1.1	住宅
R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ	1,635	1,325.30	1,097.34	82.8	0.9	住宅
合計		275,893	132,003.82	131,506.64	99.6	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ごとに分類し、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は商業施設等を表します。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、当期における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。

資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2015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)(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	0-0 [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	信託受益権	21,482.11	66,100	56,331		
		0-1 [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	信託受益権	24,588.43	59,100	61,561		
		0-4 [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	信託受益権	16,197.45	22,900	25,244		
		0-6 [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	信託受益権	19,698.54	30,200	42,325		
		0-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー： 東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー： 東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ： 東京都港区虎ノ門三丁目21番5号	信託受益権	29,667.58	45,800	41,479		
		0-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	東京都港区六本木一丁目4番5号	信託受益権	9,007.33	21,500	19,133		
		オフィスビル 小計						120,641.44	245,600	246,076
		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	信託受益権	1,325.30	1,940	1,635
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	信託受益権	2,956.77	1,700	2,250		
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	信託受益権	4,515.25	2,490	3,857		
住宅 小計						8,797.32	6,130	7,743		
商業施設等	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	30,000	22,074		
		商業施設等 小計						2,565.06	30,000	22,074
合計						132,003.82	281,730	275,893		

(注)「期末算定価額」は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、2015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不動産鑑定評価書に基づき記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、2015年7月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

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17期 (2014年8月1日~2015年1月31日)				第18期 (2015年2月1日~2015年7月31日)					
				期末 エンド テナント 総数 (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 (%)	期末 エンド テナント 総数 (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	1,431	22.0	1	100.0	1,431	22.0		
		0-1 [プレミアム]	アーク森ビル	1	100.0	1,271	19.5	1	100.0	1,271	19.5		
		0-4 [プレミアム]	後楽森ビル	18	100.0	734	11.3	18	100.0	744	11.4		
		0-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	1	100.0	666	10.2	1	100.0	666	10.2		
		0-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	1	100.0	1,111	17.1	1	100.0	1,111	17.1		
		0-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	1	100.0	454	7.0	1	100.0	454	7.0		
		オフィスビル 小計				23	100.0	5,670	87.1	23	100.0	5,680	87.2
		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	7	100.0	62	1.0	6	82.8	57	0.9
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ			42	100.0	71	1.1	40	95.4	73	1.1		
R-4	六本木ビュータワー			87	94.5	87	1.3	89	97.0	90	1.4		
住宅 小計				136	97.2	221	3.4	135	94.3	221	3.4		
商業施設等	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)	1	100.0	614	9.4	1	100.0	614	9.4		
		商業施設等 小計				1	100.0	614	9.4	1	100.0	614	9.4
合計				160	99.8	6,506	100.0	159	99.6	6,516	100.0		

(2) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(3) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

■ 資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2015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)	2,000	2,000	-
		9,500	-	-
		10,000	10,000	-
		1,978	1,978	-
		10,500	10,500	-
		6,000	6,000	-
		6,500	6,500	-
		6,500	6,500	-
		6,500	6,500	-
合計		59,478	49,978	-

(注1) 金利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) 時価は、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格等に基づいて算定しています。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

2015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。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

〈 保有不動産の資本的支出 〉

1. 資本的支出の予定

2015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、2016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
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	基準階空調機制御部品更新工事	自 2015年6月 至 2016年2月	11	-	-
	エレベータ内エアコン更新工事	自 2014年7月 至 2015年9月	5	-	-
アーク森ビル (東京都港区)	受変電設備更新工事	自 2013年11月 至 2016年6月	190	-	42
	エレベータシャフト内 耐火被覆補修工事	自 2015年9月 至 2015年11月	5	-	-
後楽森ビル (東京都文京区)	1階トイレ区画改修工事	自 2015年11月 至 2016年2月	11	-	-
	3階ペリメータ空調機更新工事	自 2015年9月 至 2015年11月	7	-	-
	専用部照明LED化工事	自 2015年8月 至 2016年4月	29	-	-
	エントランス天井照明LED更新工事	自 2015年9月 至 2015年10月	6	-	-
赤坂溜池タワー (東京都港区)	基準階空調機制御部品更新工事	自 2015年9月 至 2016年2月	5	-	-
	ヒーツ熱交換器更新工事	自 2015年10月 至 2015年11月	16	-	-
	外構照明器具改修工事	自 2016年1月 至 2016年2月	7	-	-
	配電盤等盤内モジュール交換工事	自 2015年10月 至 2015年12月	19	-	-
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	住戸インターホンシステム更新工事	自 2015年9月 至 2015年10月	30	-	-
	事務所棟セキュリティシステム 制御機器更新工事	自 2015年11月 至 2016年2月	8	-	-
元麻布ヒルズ (東京都港区)	事務所棟空調BAシステム更新工事	自 2015年4月 至 2015年10月	63	-	-
	住戸家電更新工事	自 2015年8月 至 2016年7月	7	-	-
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	自動火災報知設備更新工事	自 2015年9月 至 2016年4月	20	-	-
	住戸リニューアル工事	自 2015年8月 至 2016年7月	13	-	-
六本木ビュータワー (東京都港区)	自動火災報知設備更新工事	自 2015年9月 至 2016年4月	31	-	-
	共用部リニューアル工事	自 2015年10月 至 2015年12月	41	-	-
	住戸リニューアル工事	自 2015年8月 至 2016年7月	37	-	-

(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。

■ 資産運用報告

〈 保有不動産の資本的支出 〉

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130百万円であり、当期費用に区分された修繕費21百万円、施工管理報酬0.6百万円と合わせ、合計152百万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)
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	基準階空調機制御部品更新工事	自 2014年9月 至 2015年2月	8
アーク森ビル (東京都港区)	ゴンドラ更新工事	自 2015年1月 至 2015年2月	7
赤坂溜池タワー (東京都港区)	配電盤等盤内モジュール交換工事	自 2014年10月 至 2015年2月	10
	事務所専用部照明LED化工事	自 2015年4月 至 2015年5月	8
	事務所専用部空調制御機器更新工事	自 2015年4月 至 2015年4月	6
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	ヒート熱交換器更新工事	自 2015年2月 至 2015年2月	6
	住戸リニューアル工事	自 2015年2月 至 2015年7月	11
その他			71
ポートフォリオ全体			130

(注) 1件当たりの金額が5百万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立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第14期 自 2013年2月1日 至 2013年7月31日	第15期 自 2013年8月1日 至 2014年1月31日	第16期 自 2014年2月1日 至 2014年7月31日	第17期 自 2014年8月1日 至 2015年1月31日	第18期 自 2015年2月1日 至 2015年7月31日
当期首積立金残高	-	2	-	-	-
当期積立額	30	30	-	-	-
当期積立金取崩額	27	32	-	-	-
次期繰越額	2	-	-	-	-

〈 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17期	第18期
(a) 資産運用報酬(注)	196,803	200,382
(b) 資産保管手数料	6,582	7,375
(c) 一般事務委託手数料	17,484	18,585
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) その他営業費用	62,270	67,218
合計	288,541	298,962

(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等取得に係る取得報酬が第17期に29,040千円あります。

■ 資産運用報告

〈 費用・負債の状況 〉

2. 借入状況

2015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	当期首残高 (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
株式会社みずほ銀行	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9800	2015.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2012.5.31	1,138	-	1,138	-	1.2280	2015.5.29			
	2012.8.31	1,500	-	-	1,500	0.9800	2015.8.31			
	2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30			
株式会社三菱東京UFJ銀行	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9800	2015.5.29			
	2012.5.31	1,138	-	1,138	-	1.2280	2015.5.29			
	2012.8.31	1,500	-	-	1,500	0.9800	2015.8.31			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30			
	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9800	2015.5.29			
	2012.5.31	1,138	-	1,138	-	1.2280	2015.5.29			
株式会社三井住友銀行	2012.8.31	1,500	-	-	1,500	0.9800	2015.8.31			
	2012.5.31	597	-	597	-	1.2280	2015.5.29			
	2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30			
三井住友信託銀行株式会社	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9800	2015.5.29			
	2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30			
株式会社新生銀行	2012.11.30	1,500	-	-	1,500	1.0400	2015.11.30			
オリックス銀行株式会社	2013.3.29	-	1,000	-	1,000	0.5800	2016.3.31			
株式会社広島銀行	2013.3.29	-	500	-	500	0.5800	2016.3.31			
株式会社日本政策投資銀行	2012.3.27	1,700	-	1,700	-	1.4313	2015.3.27			
小計		30,200	1,500	14,700	17,000					

区分 借入先	借入日	当期首残高 (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
株式会社みずほ銀行	2013.3.29	1,500	-	-	1,500	0.8421	2018.3.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	250	-	-	250	0.4300	2019.5.31			
	2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.4800	2019.11.29			
	2014.5.30	1,702	-	-	1,702	0.3800	2019.5.31			
	2014.5.30	574	-	-	574	0.4300	2020.5.29			
	2014.8.1	834	-	-	834	0.4300	2020.5.29			
	2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
	2015.5.29	-	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	-	1,369	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013.3.29	1,500	-	-	1,500	0.8421			
2013.9.30		1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
2013.11.29		250	-	-	250	0.4300	2019.5.31			
2013.11.29		1,100	-	-	1,100	0.4800	2019.11.29			
2014.5.30		1,702	-	-	1,702	0.3800	2019.5.31			
2014.5.30		574	-	-	574	0.4300	2020.5.29			
2014.8.1		834	-	-	834	0.4300	2020.5.29			
2014.11.28		1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
2014.11.28		1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
2015.5.29		-	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
2015.5.29		-	1,369	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
三菱UFJ信託銀行株式会社		2013.3.29	1,500	-	-	1,500	0.8421			
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	250	-	-	250	0.4300	2019.5.31			
	2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.4800	2019.11.29			
	2014.5.30	1,702	-	-	1,702	0.3800	2019.5.31			
	2014.5.30	574	-	-	574	0.4300	2020.5.29			
	2014.8.1	834	-	-	834	0.4300	2020.5.29			
	2014.11.28	1,200	-	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
	2014.11.28	1,300	-	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
	2015.5.29	-	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	-	1,369	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
	株式会社三井住友銀行	2013.3.29	1,500	-	-	1,500	0.8421	2018.3.30		
2013.9.30		1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
2013.11.29		250	-	-	250	0.4300	2019.5.31			
2013.11.29		1,600	-	-	1,600	0.4800	2019.11.29			
2014.5.30		894	-	-	894	0.3800	2019.5.31			
2014.5.30		300	-	-	300	0.4300	2020.5.29			
2014.8.1		834	-	-	834	0.4300	2020.5.29			
2014.11.28		1,440	-	-	1,440	0.6242	2020.11.30			
2014.11.28		1,560	-	-	1,560	0.7535	2021.11.30			
2015.5.29		-	1,099	-	1,099	0.5730	2021.5.31			
2015.5.29		-	1,098	-	1,098	0.7020	2022.5.31			

■ 資産運用報告

〈 費用・負債の状況 〉

区分	借入日	当期首残高 (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	
											借入先
長期借入金	三井住友信託銀行 株式会社	2013.3.29	1,500	-	-	1,500	0.8421	2018.3.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2013.5.31	1,978	-	-	1,978	0.7460	2017.5.31			
		2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.4800	2019.11.29			
		2014.8.1	834	-	-	834	0.4300	2020.5.29			
		2014.11.28	960	-	-	960	0.6242	2020.11.30			
		2014.11.28	1,040	-	-	1,040	0.7535	2021.11.30			
		2015.5.29	-	1,294	-	1,294	0.5730	2021.5.31			
	2015.5.29	-	1,295	-	1,295	0.7020	2022.5.31				
	株式会社あおぞら 銀行	2012.8.31	2,000	-	-	2,000	1.1850	2016.8.31			
		2013.3.29	750	-	-	750	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28			
	株式会社日本政策 投資銀行	2014.8.29	2,000	-	-	2,000	0.3800	2019.8.30			
		2013.3.29	750	-	-	750	0.8421	2018.3.30			
2013.9.30		500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
農林中央金庫	2013.11.29	2,000	-	-	2,000	0.4800	2019.11.29				
	2015.3.27	-	1,700	-	1,700	0.7963	2023.3.27				
	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
	2013.11.29	600	-	-	600	0.3800	2017.11.30				
株式会社福岡銀行	2013.11.29	600	-	-	600	0.4800	2019.11.29				
	2014.5.30	3,000	-	-	3,000	0.3800	2019.5.31				
	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
株式会社りそな銀行	2013.11.29	2,000	-	-	2,000	0.4800	2019.11.29				
	2014.5.30	2,000	-	-	2,000	0.3800	2019.5.31				
みずほ信託銀行 株式会社	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
	2014.8.1	830	-	-	830	0.4300	2020.5.29				
株式会社新生銀行	2014.8.29	2,500	-	-	2,500	0.3800	2019.8.30				
	2013.3.29	1,000	-	-	1,000	0.8421	2018.3.30				
株式会社広島銀行	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28				
	2013.11.29	900	-	-	900	0.4800	2019.11.29				
株式会社大分銀行	2013.3.29	500	-	500	-	0.5800	2016.3.31				
	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.3800	2017.11.30				
オリックス銀行 株式会社	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.3800	2017.11.30				
オリックス銀行 株式会社	2013.3.29	1,000	-	1,000	-	0.5800	2016.3.31				
小計		76,000	14,700	1,500	89,200						
合計		106,200	16,200	16,200	106,200						

(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) 用途は、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。

3. 投資法人債

2015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	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要	
第4回無担保投資法人債	2010年5月27日	5,000	-	1.950	2015年5月27日	期限一括	(注)	-	
第6回無担保投資法人債	2012年11月28日	5,000	5,000	0.780	2015年11月27日			-	
第7回無担保投資法人債	2012年11月28日	2,000	2,000	0.970	2017年11月28日			-	
第8回無担保投資法人債	2013年5月24日	3,000	3,000	0.850	2018年5月24日			-	
第9回無担保投資法人債	2013年5月24日	2,000	2,000	1.260	2020年5月22日			-	
第10回無担保投資法人債	2014年2月24日	3,000	3,000	0.414	2019年2月22日			-	
第11回無担保投資法人債	2014年2月24日	2,000	2,000	0.688	2021年2月24日			-	
第12回無担保投資法人債	2014年11月27日	2,000	2,000	0.865	2024年11月27日			-	
第13回無担保投資法人債	2015年5月26日	-	3,000	0.322	2020年5月26日			-	
第14回無担保投資法人債	2015年5月26日	-	2,000	0.820	2025年5月26日			-	
合計		24,000	24,000						

(注) 用途は、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

■ 資産運用報告

〈 期中の売買状況 〉

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

該当事項はありません。

(2)その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額(B)	
管理委託費	269,168千円	森ビル株式会社	126,421千円	47.0
その他営業費用	67,218千円	森ビル株式会社	1,181千円	1.8

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3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並びに一般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ます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等へ支払った費用として処理されていない資産計上された支払手数料等は以下のとおりです。
森ビル株式会社 6,273千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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。

■ 資産運用報告

〈その他〉

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

(1)投資主総会

2015年4月3日に、本投資法人の第6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) 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。）が改正されたことに伴い、以下の規定の新設又は変更を行いました。 ①投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨の規定を設けました。 ②投資主総会の招集に関する規定を変更し、本投資法人の投資主総会は、平成29年4月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以降、隔年毎の4月1日及びその日以後遅滞なく招集する旨の規定、並びに必要なときは随時投資主総会を招集する旨の規定を設けました。 また、平成29年4月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以降、隔年毎の4月1日及びその日以後遅滞なく招集する旨の規定に従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、投資主総会の日を公告を要しない旨の規定、及び当該投資主総会において権利を行使することができる投資主を定める基準日の規定を設けました。 ③役員任期に関する規定を変更し、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、役員任期を延長又は短縮することが可能であることを明確にしました。 (2) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）が改正されたことに伴い、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨の規定を設け、併せて関連する規定について必要な修正等を行いました。 (3) 投資法人の税会不一致に関連する課税負担の問題に係る税制（関連する法令を含みます。）の改正に対応するため、本投資法人における課税負担を軽減する目的での利益を超えた金銭の分配を可能とする旨の規定を新設し、併せて関連する規定について必要な修正等を行いました。 (4) その他に、必要な条項の整備、表現の調整、字句の修正等を行いました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	磯部英之が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	齋藤敏文が補欠執行役員に選任されました。
第4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。

(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
2015年4月27日	募集投資法人債を引き受ける者の募集（投資法人債の発行）に係る一般事務委託の件	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2015年1月31日)	当期 (2015年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,871,909	7,332,973
信託現金及び信託預金	10,802,256	10,701,100
営業未収入金	20,292	17,554
前払費用	342,312	332,994
繰延税金資産	32	9
未収消費税等	403,028	-
流動資産合計	17,439,832	18,384,631
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	57,421,739	57,523,607
減価償却累計額	△7,783,663	△8,603,623
信託建物 (純額)	49,638,076	48,919,983
信託構築物	691,354	700,568
減価償却累計額	△191,967	△205,901
信託構築物 (純額)	499,386	494,667
信託機械及び装置	658,996	660,007
減価償却累計額	△104,398	△119,986
信託機械及び装置 (純額)	554,597	540,020
信託工具、器具及び備品	104,045	118,530
減価償却累計額	△46,132	△53,740
信託工具、器具及び備品 (純額)	57,913	64,789
信託土地	173,099,029	173,099,029
信託建設仮勘定	44,927	45,196
有形固定資産合計	245,968,092	245,237,847
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	1,939	4,973
その他	3,573	3,084
無形固定資産合計	30,656,475	30,659,021
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	735,673	834,680
投資その他の資産合計	745,673	844,680
固定資産合計	277,370,241	276,741,549
繰延資産		
投資法人債発行費	79,787	97,331
投資口交付費	136,265	109,012
繰延資産合計	216,053	206,343
資産合計	295,026,127	295,332,524

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2015年1月31日)	当期 (2015年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	84,292	92,402
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,200,000	17,000,000
未払金	15,608	15,760
未払費用	298,319	274,289
未払法人税等	1,014	461
未払消費税等	33,891	257,464
前受金	941,548	944,388
預り金	66,006	61,980
流動負債合計	41,640,681	23,646,747
固定負債		
投資法人債	14,000,000	19,000,000
長期借入金	76,000,000	89,200,000
信託預り敷金及び保証金	9,245,319	9,245,335
固定負債合計	99,245,319	117,445,335
負債合計	140,886,000	141,092,082
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,418,135	150,418,135
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	105,244	105,244
任意積立金合計	105,244	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,616,747	3,717,062
剰余金合計	3,721,991	3,822,306
投資主資本合計	154,140,126	154,240,441
純資産合計	※1 154,140,126	※1 154,240,441
負債純資産合計	295,026,127	295,332,524

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)		当期 (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1, 2	6,391,443	※1, 2	6,405,171
その他賃貸事業収入	※1, 2	115,157	※1, 2	110,840
営業収益合計		6,506,600		6,516,011
営業費用				
賃貸事業費用	※1, 2	1,783,510	※1, 2	1,788,573
資産運用報酬		196,803		200,382
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		6,582		7,375
一般事務委託手数料		17,484		18,585
その他営業費用	※2	62,270	※2	67,218
営業費用合計		2,072,052		2,087,535
営業利益		4,434,548		4,428,476
営業外収益				
受取利息		1,265		1,709
未払分配金除斥益		956		1,623
還付加算金		-		752
営業外収益合計		2,221		4,085
営業外費用				
支払利息		427,978		373,009
投資法人債利息		136,711		112,389
投資法人債発行費償却		14,479		14,313
融資手数料		210,774		186,779
投資口交付費償却		27,253		27,253
その他		1,848		1,867
営業外費用合計		819,044		715,612
経常利益		3,617,725		3,716,949
税引前当期純利益		3,617,725		3,716,949
法人税、住民税及び事業税		1,270		809
法人税等調整額		△9		23
法人税等合計		1,261		832
当期純利益		3,616,463		3,716,116
前期繰越利益		284		945
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,616,747		3,717,062

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	124,330,988	105,244	2,979,257	3,084,501	127,415,490	127,415,490
当期変動額						
新投資口の発行	26,087,146				26,087,146	26,087,146
剰余金の分配			△2,978,973	△2,978,973	△2,978,973	△2,978,973
当期純利益			3,616,463	3,616,463	3,616,463	3,616,463
当期変動額合計	26,087,146	-	637,489	637,489	26,724,636	26,724,636
当期末残高	150,418,135	105,244	3,616,747	3,721,991	154,140,126	154,140,126

当期(自 2015年2月1日 至 2015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	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	150,418,135	105,244	3,616,747	3,721,991	154,140,126	154,140,126
当期変動額						
剰余金の分配			△3,615,802	△3,615,802	△3,615,802	△3,615,802
当期純利益			3,716,116	3,716,116	3,716,116	3,716,116
当期変動額合計	-	-	100,314	100,314	100,314	100,314
当期末残高	150,418,135	105,244	3,717,062	3,822,306	154,240,441	154,240,441

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期 (ご参考) (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)	当期 (自 2015年2月1日 至 2015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 3~68年 構築物 3~68年 機械及び装置 8~33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) 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 3~68年 構築物 3~68年 機械及び装置 8~33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。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 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。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。	(1) 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。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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41,102千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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ありません。
4. 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。	(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。

期 別	前期 (ご参考) (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)	当期 (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)
	(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。	(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。
5. 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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2015年1月31日)	当期 (2015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	※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

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2014年8月1日 至 2015年1月31日）	当期 （自 2015年2月1日 至 2015年7月31日）
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 6,388,158千円</p> <p>その他賃料収入 3,285千円</p> <p>計 6,391,443千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 17,112千円</p> <p>付帯収益 97,573千円</p> <p>解約違約金 142千円</p> <p>礼金収入 330千円</p> <p>計 115,157千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,506,600千円</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 267,187千円</p> <p>公租公課等 387,091千円</p> <p>水道光熱費 92,167千円</p> <p>修繕費 14,162千円</p> <p>損害保険料 13,264千円</p> <p>信託報酬 5,918千円</p> <p>減価償却費 891,561千円</p> <p>賃借料 103,816千円</p> <p>その他賃貸事業費用 8,342千円</p> <p>計 1,783,510千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,783,510千円</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 4,723,089千円</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 6,401,886千円</p> <p>その他賃料収入 3,284千円</p> <p>計 6,405,171千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 16,780千円</p> <p>付帯収益 93,870千円</p> <p>解約違約金 190千円</p> <p>計 110,840千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,516,011千円</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 269,168千円</p> <p>公租公課等 416,594千円</p> <p>水道光熱費 91,734千円</p> <p>修繕費 21,720千円</p> <p>損害保険料 13,174千円</p> <p>信託報酬 6,718千円</p> <p>減価償却費 857,712千円</p> <p>賃借料 103,842千円</p> <p>その他賃貸事業費用 7,906千円</p> <p>計 1,788,573千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,788,573千円</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 4,727,438千円</p>
<p>※2 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 4,937,707千円</p> <p>その他賃貸事業収入 2,428千円</p> <p>賃貸事業費用 133,712千円</p> <p>その他営業費用 672千円</p>	<p>※2 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 4,937,684千円</p> <p>その他賃貸事業収入 2,268千円</p> <p>賃貸事業費用 132,099千円</p> <p>その他営業費用 1,181千円</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2014年8月1日 至 2015年1月31日）	当期 （自 2015年2月1日 至 2015年7月31日）
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,570,040口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,570,040口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2015年1月31日）	当期 （2015年7月31日）
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 32千円</p> <p>繰延税金資産合計（流動） 32千円</p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） 32千円</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 9千円</p> <p>繰延税金資産合計（流動） 9千円</p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） 9千円</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 34.16%</p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 △34.14%</p> <p>その他 0.02%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 34.15%</p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 △34.14%</p> <p>その他 0.02%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</p>

【金融商品に関する注記】

前期(自 2014年8月1日 至 2015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、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.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. 金融商品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. 金融商品の時価等に関する事項

2015年1月31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	5,871,909	5,871,909	-
②信託現金及び信託預金	10,802,256	10,802,256	-
資産計	16,674,166	16,674,166	-
①1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,050,000	50,000
②1年内返済予定の長期借入金	30,200,000	30,214,020	14,020
③投資法人債	14,000,000	14,233,400	233,400
④長期借入金	76,000,000	76,214,494	214,494
負債計	130,200,000	130,711,915	511,915
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

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

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(ただし、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」をご参照ください。))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。

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: 該当事項はありません。

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	契約額等		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	51,478,000	36,978,000	※	

※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をご参照ください。)

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	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
現金及び預金	5,871,909	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,802,256	-	-	-	-	-
合計	16,674,166	-	-	-	-	-

(注3) 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
投資法人債	10,000,000	-	2,000,000	3,000,000	3,000,000	6,000,000
長期借入金	30,200,000	3,500,000	4,578,000	20,500,000	27,900,000	19,522,000
合計	40,200,000	3,500,000	6,578,000	23,500,000	30,900,000	25,522,000

当期(自 2015年2月1日 至 2015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みに限るものとし、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、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「2. 金融商品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. 金融商品の時価等に関する事項

2015年7月31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	7,332,973	7,332,973	-
②信託現金及び信託預金	10,701,100	10,701,100	-
資産計	18,034,073	18,034,073	-
①1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,009,000	9,000
②1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	17,003,170	3,170
③投資法人債	19,000,000	19,168,200	168,200
④長期借入金	89,200,000	89,290,208	90,208
負債計	130,200,000	130,470,579	270,579
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

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

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(ただし、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」をご参照ください。))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。

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: 該当事項はありません。

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	契約額等		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	59,478,000	49,978,000	※	

※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をご参照ください。)

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	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
現金及び預金	7,332,973	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,701,100	-	-	-	-	-
合計	18,034,073	-	-	-	-	-

(注3) 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
投資法人債	5,000,000	-	5,000,000	3,000,000	5,000,000	6,000,000
長期借入金	17,000,000	3,978,000	12,600,000	22,500,000	22,922,000	27,200,000
合計	22,000,000	3,978,000	17,600,000	25,500,000	27,922,000	33,200,000

V 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2014年8月1日 至 2015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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
248,287,893	28,333,100	276,620,994	278,960,000

(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(六本木ヒルズ森タワー(20階部分)(9,932,209千円)及びアークヒルズ サウスタワー(19,220,498千円))の取得によるものであり、減少額の主な要因は、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一般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、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2015年2月1日 至 2015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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
276,620,994	△727,210	275,893,784	281,730,000

(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、減少額の主な要因は、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一般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、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「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(自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)(ご参考)

種類	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 主要投資主 資産運用会社 の利害関係人等	森ビル 株式会社	不動産業	15.6	物件の取得 (注2) (注8)	29,040,000	—	—
				物件の賃貸 (注3) (注9)	4,940,135	営業 未収入金	743
						前受金	785,262
						信託預り敷金 及び保証金	7,836,129
				物件運営 管理費の支払 (注10)	135,802 (注4)	前払費用	2,747
						営業 未払金	24,950
その他営業費用 の支払 (注11)	672	—	—				
敷金の預り (注5) (注12)	—	信託預り敷金 及び保証金	53,886				
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入 (注6) (注7) (注13)	3,234,000	1年内返済予定 の長期借入金	4,189,000
						長期借入金	8,712,000

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワーの一部及びアークヒルズ サウスタワーの一部

(注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ、アークヒルズ サウスタワー及び後楽森ビルの一部

(注4) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料(2,090千円)が含まれています。

(注5) 六本木ビュウタワー

(注6) 2014年8月1日に1,234,000千円、2014年11月28日に2,000,000千円の借入を実行しています。

(注7) (注6)のほか、2014年11月21日に金利スワップ契約を締結しています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注8) 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、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

(注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注10) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。

(注11) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注12) 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、適正な手続を経て対処しています。

(注13) 他行の取引状況等を勘案して決定しています。

V 注記表

当期(自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 主要投資主 資産運用会社 の利害関係人等	森ビル 株式会社	不動産業	15.6	物件の賃貸 (注2) (注6)	4,939,952	営業 未収入金	774
						前受金	785,262
						信託預り敷金 及び保証金	7,836,129
				物件運営 管理費の支払 (注7)	138,373 (注3)	前払費用	2,747
				その他営業費用 の支払 (注8)	1,181	—	—
				敷金の預り (注4) (注9)	—	信託預り敷金 及び保証金	53,886
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入 (注5) (注10)	2,589,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,600,000
						長期借入金	11,301,000

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、豊谷グリーンヒルズ、アークヒルズ サウスタワー及び後楽森ビルの一部

(注3) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料(6,273千円)が含まれています。

(注4) 六本木ビュートワー

(注5) 2015年5月29日に2,589,000千円の借入を実行しています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注6) 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、適正な手続を経て対処しています。

(注7) 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、適正な手続を経て決定しています。

(注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注10) 他行の取引状況等を勘案して決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)		当期 (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)	
1口当たり純資産額	98,175円	1口当たり純資産額	98,239円
1口当たり当期純利益	2,305円	1口当たり当期純利益	2,367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。		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。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)		当期 (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)	
当期純利益 (千円)	3,616,463	当期純利益 (千円)	3,716,116
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)	3,616,463	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,716,116
期中平均投資口数 (口)	1,568,794	期中平均投資口数 (口)	1,570,040

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)		当期 (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別	前期 (ご参考) (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)	当期 (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)
I 当期末処分利益	3,616,747,766	3,717,062,508
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,615,802,120 (2,303)	3,716,284,680 (2,367)
III 次期繰越利益	945,646	777,828
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の総口数1,570,040口の整数倍の最大値となる3,615,802,120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の総口数1,570,040口の整数倍の最大値となる3,716,284,680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。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2015年9月11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 公認会計士
業務執行社員

伊藤 志保 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

安部 里史 

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2015年2月1日から2015年7月31日までの第18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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、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。

利害関係

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)	当期 (自 2015年2月1日 至 2015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	3,617,725	3,716,949
減価償却費	892,290	858,200
投資法人債発行費償却	14,479	14,313
投資口交付費償却	27,253	27,253
受取利息	△1,265	△1,709
未払分配金除斥益	△956	△1,623
支払利息	564,689	485,398
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,156	2,738
未収消費税等の増減額（△は増加）	△403,028	403,028
営業未払金の増減額（△は減少）	△14,133	6,049
未払金の増減額（△は減少）	△10,723	150
未払費用の増減額（△は減少）	△20,884	4,842
未払消費税等の増減額（△は減少）	△166,894	223,573
前受金の増減額（△は減少）	41,904	2,839
預り金の増減額（△は減少）	1,045	929
前払費用の増減額（△は増加）	26,413	9,317
長期前払費用の増減額（△は増加）	△182,019	△99,006
その他	53	-
小計	4,390,105	5,653,245
利息の受取額	1,265	1,709
利息の支払額	△568,671	△514,271
法人税等の支払額	△1,103	△1,361
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,821,596	5,139,322
投資活動によるキャッシュ・フロー		
無形固定資産の取得による支出	△3,870	-
信託有形固定資産の取得による支出	△29,227,037	△124,785
信託無形固定資産の取得による支出	△904	△3,656
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△61,079	△34,718
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	1,231,336	29,777
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,061,555	△133,381
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	2,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	-
長期借入れによる収入	22,000,000	14,700,000
長期借入金の返済による支出	△17,000,000	△14,700,000
投資法人債の発行による収入	1,981,879	4,968,145
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	△5,000,000
投資口の発行による収入	25,923,627	-
分配金の支払額	△2,976,250	△3,614,179
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,929,256	△3,646,033
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,689,297	1,359,907
現金及び現金同等物の期首残高	13,984,868	16,674,166
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,674,166	※1 18,034,073

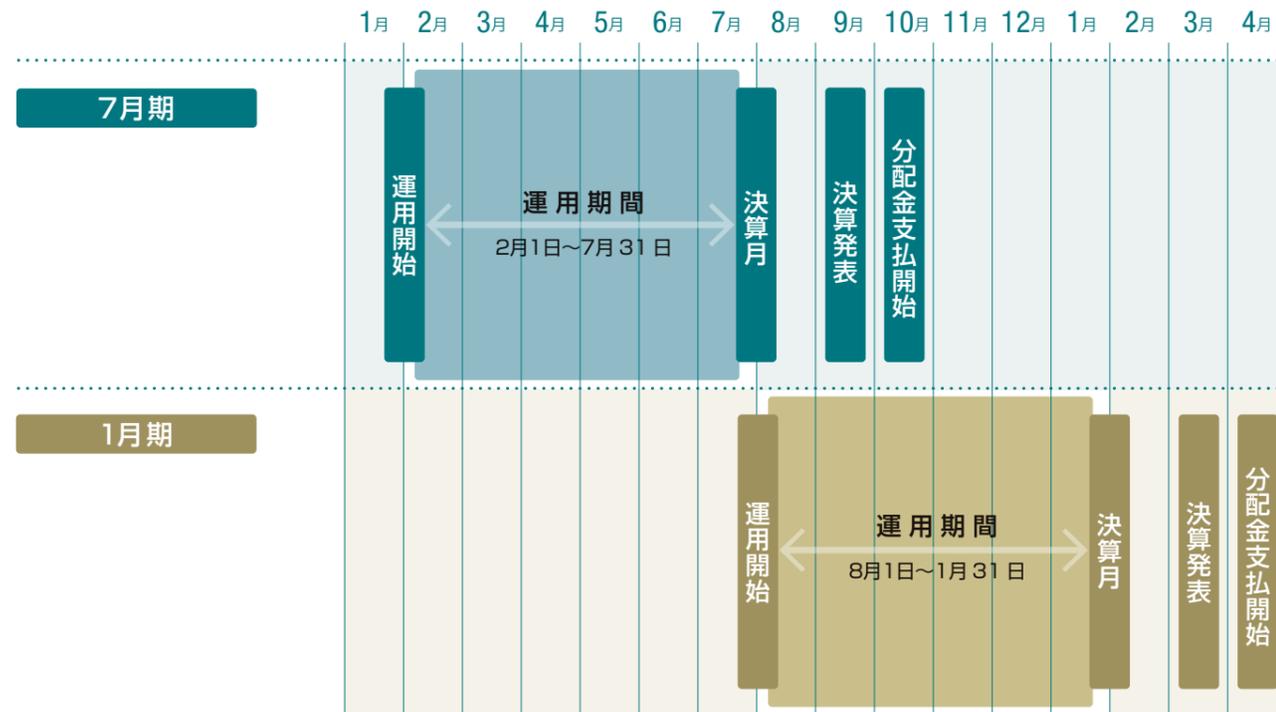
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

※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)	
	前期（ご参考） (自 2014年8月1日 至 2015年1月31日)	当期 (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)
現金及び預金	5,871,909	7,332,973
信託現金及び信託預金	10,802,256	10,701,100
現金及び現金同等物	16,674,166	18,034,073

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	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
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(フリーダイヤル)

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並びに郵便局(銀行代理業者)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信託銀行株式会社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お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、お取引の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



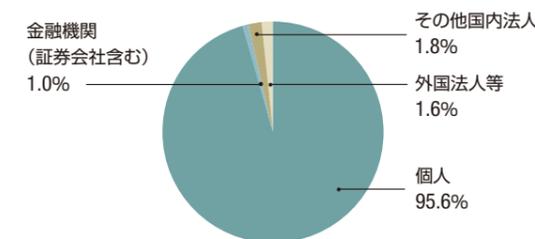
(注1) 本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を運用方針発表日時点(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

時価総額

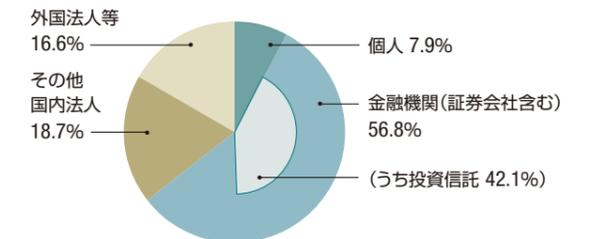


投資主構成(2015年7月31日時点)

〈投資主数ベース〉



〈投資口数ベース〉



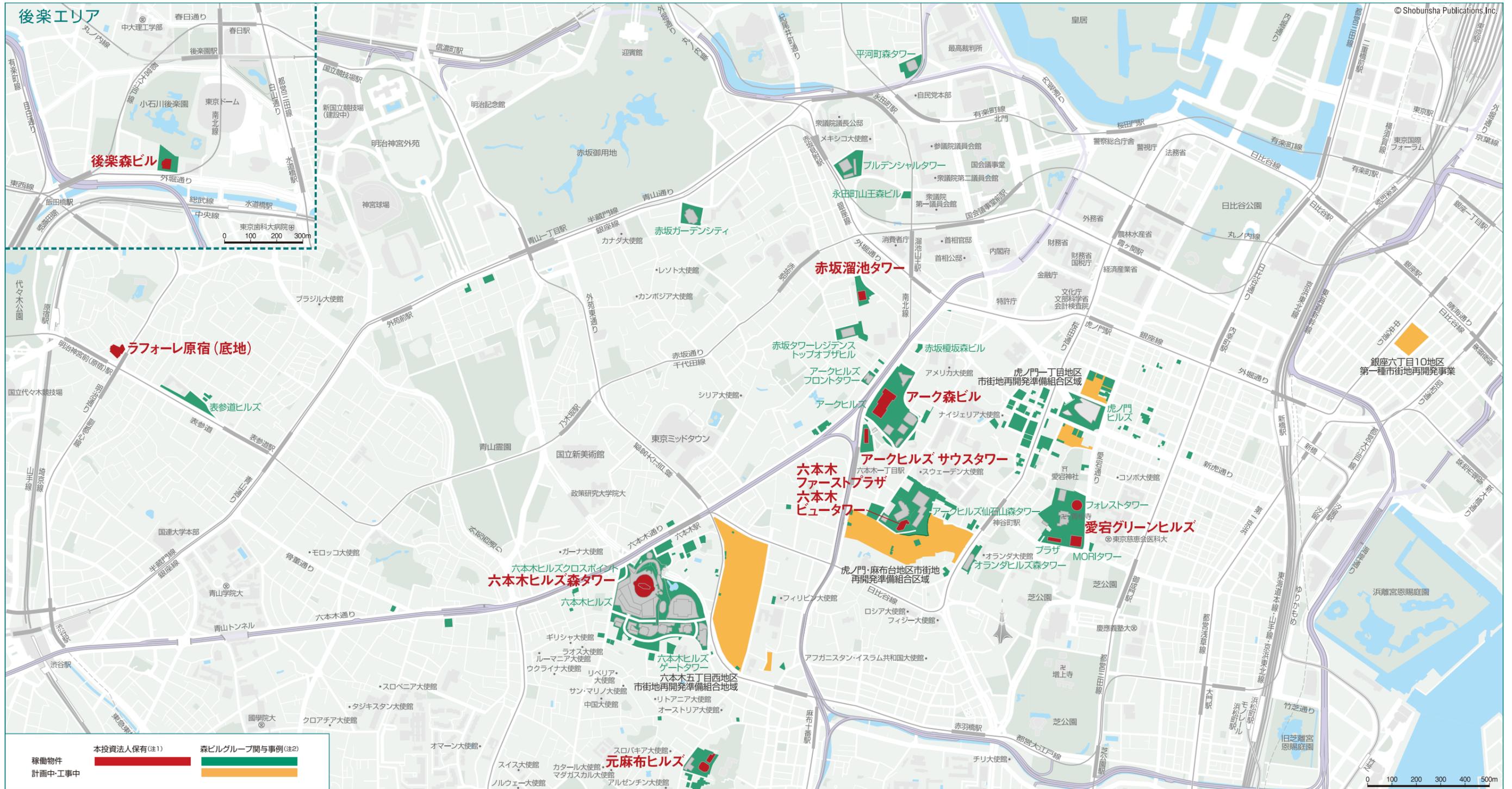
資産運用会社の概要(2015年7月31日時点)

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	東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル11階(注)
設立	1984年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%

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 高野 利雄
監査役	社外監査役 柴山 高一
電話番号	03-6234-3200(代表) 03-6234-3234(問い合わせ先)

(注) 2015年10月13日に移転しました。

X. ポートフォリオマップ



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の1万分の1地形図を使用した。(承認番号 平25情使、第6-MO29710号)



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2015」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注1) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産です。本投資法人の保有割合が一部のものがああります。
 (注2) 2015年9月16日時点における森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、新規取得資産を除き、本投資法人による取得予定はありません。



HILLS REIT

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION