

## 平成 24 年 7 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 9 月 13 日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 10 月 25 日 分配金支払開始予定日 平成 24 年 10 月 15 日

決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 24 年 7 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 2 月 1 日～平成 24 年 7 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
24 年 7 月期	4,797 ( 0.7)	3,183 ( 2.4)	2,120 ( 6.2)	2,119 ( 6.2)
24 年 1 月期	4,765 (△9.4)	3,108 ( 1.6)	1,997 ( 2.5)	1,996 ( 3.2)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24 年 7 月期	9,154	2.0	1.0	44.2
24 年 1 月期	8,622	1.9	0.9	41.9

(2) 分配状況

	1 口 当 たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純 資 産 配 当 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24 年 7 月期	8,700	2,014	0	0	95.0	1.9
24 年 1 月期	8,622	1,996	0	0	100.0	1.9

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

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

(注 2) 平成 24 年 7 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額 (105 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の主な差異は、1 口当たり分配金の計算が前述の通り圧縮積立金繰入額を控除していることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24 年 7 月期	219,405	104,130	47.5	449,768
24 年 1 月期	219,119	104,007	47.5	449,236

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年7月期	28,248	△25,782	△2,106	9,651
24年1月期	38,142	△35,856	△2,044	9,291

2. 平成25年1月期の運用状況の予想 (平成24年8月1日～平成25年1月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
通期	4,673 (△2.6)	3,134 (△1.6)	2,107 (△0.6)	2,106 (△0.6)	9,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 9,100円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

(2) 発行済投資口数

- |                       |          |          |          |          |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成24年7月期 | 231,520口 | 平成24年1月期 | 231,520口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成24年7月期 | 0口       | 平成24年1月期 | 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページに記載の「平成25年1月期(平成24年8月1日～平成25年1月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成24年4月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

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。）は、平成24年9月13日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドラインの変更を決議しました。

詳細につきましては、平成24年9月13日付で別途公表している「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ」及び平成24年9月13日付で提出した臨時報告書をご参照ください。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成24年4月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更はありません。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投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、本資産運用会社を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金100百万円（200口）で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号 関東財務局長 第51号）。そして、平成18年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。その後、平成20年9月29日付第三者割当による新投資口の発行（29,400口）、平成22年3月23日付公募による新投資口の発行（67,000口）及び平成22年4月23日付第三者割当（オーバーアロットメント）による新投資口の発行（5,320口）を実施し、平成24年7月期（平成24年2月1日から平成24年7月31日まで）（以下「第12期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は231,520口となっています。

##### b. 投資環境と運用実績

###### i) 投資環境

当期の日本経済は、欧州債務問題を巡る懸念や原油高などの影響を受けたものの、震災復興需要等を背景とした堅調な個人消費及び公共投資に支えられ、緩やかな回復軌道を辿りました。

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、新築ビルの大量供給により稼働率が調整局面にあるものの、賃料の割安感を背景に耐震性・防災性の高い大型優良物件への需要が喚起され、新規需要面積は増加しています。高級賃貸住宅市場は、外国人需要の回復は見られないものの、東京都心部への人口流入が続く状況下、3Aエリアにおける新規供給量は限定的であったため、賃料水準及び稼働率は緩やかながら改善しました。不動産流通市場は、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資の動きが相次ぎ、海外投資家もプレイヤーとして戻りつつあることにより、東京都心3区及びその周辺でも大型物件の取引が見られるようになりました。

###### ii) 運用実績

本投資法人は当期において、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件（注1）」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から新たに愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約20.0%）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、六本木ファーストビル及びアークフォレストテラス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9物件（注2）、既投資額で

## 森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

210,816百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積97,498.53㎡（29,493.3坪）、期末稼働率（注3）は98.1%となっています。

（注1）プレミアム物件とは、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）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、将来にわたり競争力を維持できる物件を指します。以下同じです。

（注2）六本木ビュートワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、平成18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、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、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%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権

- 6) 平成23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

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。

- 1) 平成20年9月30日にオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約35.4%）の区分所有権に係る信託受益権

- 2) 平成23年3月18日に全130住戸のうち87住戸を対象とする区分所有権及び1住戸を対象とする区分所有権の共有持分84.8%並びに駐車場及び駐輪場を対象とする区分所有権の共有持分約31.2%に係る信託受益権

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。

- 1) 平成22年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、平成23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。

- 2) 平成23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

愛宕グリーンヒルズについては、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%）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。

（注3）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。

c. 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 11,500 百万円、長期借入金 14,750 百万円の借換えのため、3,478 百万円の短期借入れと 22,722 百万円の長期借入れを行い、自己資金 50 百万円を返済に充当しました。また、当期中に既存の長期借入金について 62 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 81,887 百万円（長期借入金 72,909 百万円（うち 1 年内返済予定の長期借入金 13,125 百万円）、短期借入金 8,978 百万円）、投資法人債残高は 25,000 百万円（うち 1 年内償還予定の投資法人債 12,000 百万円）となり、有利子負債残高は 106,887 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 7,787 百万円に加えて、変動金利である長期借入金 65,122 百万円のうち 16,500 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 Baa2（格付の見通し：ネガティブ）（注2）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：安定的）の長期優先債務格付を取得しています。

（注1）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。

（注2）ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成24年8月30日、本投資法人の発行体格付及び無担保長期債務格付につき、取り下げを行う旨、公表しました。

d. 業績及び分配概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は 4,797 百万円、営業利益は 3,183 百万円、経常利益は 2,120 百万円、当期純利益は 2,119 百万円となりました。

分配金については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（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66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額のうち、租税特別措置法第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。）の規定が適用される範囲内である 105 百万円を圧縮積立金繰入額として控除した残額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を 8,700 円としました。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の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、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（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、合理的かつ効果的、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。

また引き続き、物件売買によるポートフォリオ NOI 利回りの向上、金融コストの抑制、その他営業費用の低減に努める等、配当重視の運用を行い、投資主利益の最大化を目指します。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

(参考情報)

i) 資金の借入

本投資法人は、平成24年8月31日返済期限の短期借入金5,500百万円並びに長期借入金1,500百万円及び2,000百万円の借換資金に充当するため、平成24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	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,000百万円
金利	年利0.88000%（変動金利。左記金利は平成24年9月28日までの金利です。）
借入日	平成24年8月31日
元本返済期日	平成25年8月31日（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。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ロ) 長期借入金

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信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行
借入金額	6,000百万円
金利	年利1.03000%（変動金利。左記金利は平成24年9月28日までの金利です。）
借入日	平成24年8月31日
元本返済期日	平成27年8月31日（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。）
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1.08000%（変動金利。左記金利は平成24年9月28日までの金利です。） (注)
借入日	平成24年8月31日
元本返済期日	平成28年8月31日（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。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(注) 平成24年8月29日付で締結した想定元本を2,000百万円とする金利スワップ契約（契約相手先：三菱UFJ信託銀行株式会社）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、実質年利1.18500%となっています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

c. 運用状況の見直し

次期（平成25年1月期 平成24年8月1日～平成25年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見直しの前提条件については、以下に記載する＜平成25年1月期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

営業収益	4,673 百万円
営業利益	3,134 百万円
経常利益	2,107 百万円
当期純利益	2,106 百万円
1口当たり分配金	9,100 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

＜平成25年1月期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年1月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動等により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、上記運用資産に係る賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用は、1,252百万円を見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>A) 固定資産税及び都市計画税等については、平成25年1月期中に納税する額として260百万円（6ヵ月分）を見込んでいます。なお、平成24年7月期に取得した「愛宕グリーンヒルズ」に係る固定資産税及び都市計画税等は、取得原価に算入されるため、平成25年1月期の営業費用には計上されません。</li> <li>B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（21百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、671百万円を見込んでいます。</li> <li>D) 管理委託費については、99百万円を見込んでいます。</li> </ul> </li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、287百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として567百万円、投資法人債利息として195百万円、融資手数料として245百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金は、平成24年7月期末現在における残高81,887百万円のうち、平成25年1月期末までに返済期限が到来する残高18,500百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。また、長期借入金</li> </ul>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

	<p>2,187百万円（返済期限：平成25年11月30日）について62百万円の約定返済を行い、平成25年1月期末に残高81,825百万円となることを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人債は、平成24年7月期末現在における残高25,000百万円のうち、平成25年1月期末までに償還期限が到来する残高7,000百万円について、同額の投資法人債発行により償還を行い、平成25年1月期末に残高25,000百万円となることを前提としています。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年7月期末現在発行済である231,520口から、平成25年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は除きます。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年1月31日)	当期 (平成24年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,321,952	2,222,988
信託現金及び信託預金	6,969,478	7,428,489
営業未収入金	73,846	74,451
前払費用	377,898	401,810
繰延税金資産	18	13
未収消費税等	83,882	-
その他	-	2
流動資産合計	9,827,076	10,127,757
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	41,826,345	41,547,821
減価償却累計額	△4,732,322	△4,032,223
信託建物（純額）	37,094,023	37,515,597
信託構築物	278,897	393,266
減価償却累計額	△144,630	△102,690
信託構築物（純額）	134,267	290,575
信託機械及び装置	316,886	448,442
減価償却累計額	△31,529	△37,837
信託機械及び装置（純額）	285,357	410,604
信託工具、器具及び備品	63,873	53,465
減価償却累計額	△19,116	△18,620
信託工具、器具及び備品（純額）	44,757	34,845
信託土地	130,873,828	122,721,231
信託建設仮勘定	722	2,090
有形固定資産合計	190,507,117	183,049,106
無形固定資産		
信託借地権	18,409,956	25,825,688
信託その他無形固定資産	1,547	973
その他	2,996	2,496
無形固定資産合計	18,414,500	25,829,158
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	299,346	344,619
投資その他の資産合計	309,346	354,619
固定資産合計	209,230,964	209,232,884
繰延資産		
投資法人債発行費	61,281	44,993
繰延資産合計	61,281	44,993
資産合計	219,119,322	219,405,635

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成24年1月31日)	当期 (平成24年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	118,321	89,784
短期借入金	17,000,000	8,978,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,875,000	13,125,000
未払金	26,008	26,112
未払費用	421,523	418,948
未払法人税等	789	720
未払消費税等	60,907	114,466
前受金	580,112	681,719
預り金	689,372	763,744
災害損失引当金	6,813	-
流動負債合計	53,778,850	36,198,496
固定負債		
投資法人債	18,000,000	13,000,000
長期借入金	37,125,000	59,784,500
信託預り敷金及び保証金	6,208,244	6,292,231
固定負債合計	61,333,244	79,076,731
負債合計	115,112,094	115,275,228
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(△)	1,996,288	2,119,468
剰余金合計	1,996,288	2,119,468
投資主資本合計	104,007,228	104,130,407
純資産合計	104,007,228	104,130,407
負債純資産合計	219,119,322	219,405,635

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

（2）損益計算書

		(単位：千円)	
		前期 (自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日)	当期 (自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1, 2	4,417,829	4,467,826
その他賃貸事業収入	※1	160,306	128,597
不動産等売却益	※2, 3	187,430	201,158
営業収益合計		4,765,566	4,797,582
営業費用			
賃貸事業費用	※1, 2	1,348,255	1,294,704
資産運用報酬		222,580	231,891
役員報酬		5,400	5,400
資産保管手数料		5,473	5,477
一般事務委託手数料		15,374	14,807
その他営業費用		59,633	61,870
営業費用合計		1,656,716	1,614,152
営業利益		3,108,850	3,183,429
営業外収益			
受取利息		988	976
未払分配金除斥益		648	2,502
管理組合費精算金収入		-	14,052
その他		-	789
営業外収益合計		1,636	18,320
営業外費用			
支払利息		640,371	612,172
投資法人債利息		196,650	196,650
投資法人債発行費償却		16,287	16,287
融資手数料		258,234	254,573
その他		1,802	1,802
営業外費用合計		1,113,345	1,081,486
経常利益		1,997,140	2,120,263
税引前当期純利益		1,997,140	2,120,263
法人税、住民税及び事業税		987	913
法人税等調整額		0	4
法人税等合計		987	918
当期純利益		1,996,152	2,119,344
前期繰越利益		135	123
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,996,288	2,119,468

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

（3）投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期 (自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日)	当期 (自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	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(△)		
当期首残高	1,933,790	1,996,288
当期変動額		
剰余金の分配	△1,933,655	△1,996,165
当期純利益	1,996,152	2,119,344
当期変動額合計	62,497	123,179
当期末残高	1,996,288	2,119,468
投資主資本合計		
当期首残高	103,944,730	104,007,228
当期変動額		
剰余金の分配	△1,933,655	△1,996,165
当期純利益	1,996,152	2,119,344
当期変動額合計	62,497	123,179
当期末残高	104,007,228	104,130,407
純資産合計		
当期首残高	103,944,730	104,007,228
当期変動額		
剰余金の分配	△1,933,655	△1,996,165
当期純利益	1,996,152	2,119,344
当期変動額合計	62,497	123,179
当期末残高	104,007,228	104,130,407

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 7 月期決算短信

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 平成 23 年 8 月 1 日 至 平成 24 年 1 月 31 日)	当期 (自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日)
I 当期末処分利益	1,996,288,616	2,119,468,036
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,996,165,440 (8,622)	2,014,224,000 (8,700)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	105,244,036
IV 次期繰越利益	123,176	-
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 231,520 口の整数倍の最大値となる 1,996,165,440 円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 で定める圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数 231,520 口の整数倍の最大値となる 2,014,224,000 円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期	当期
	（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）	（自 平成24年2月1日 至 平成24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	1,997,140	2,120,263
減価償却費	648,058	658,512
投資法人債発行費償却	16,287	16,287
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△1,605	△6,813
受取利息	△988	△976
未払分配金除斥益	△648	△2,502
支払利息	837,021	808,822
営業未収入金の増減額（△は増加）	20,352	△605
未収消費税等の増減額（△は増加）	△83,882	83,882
営業未払金の増減額（△は減少）	△116,533	△35,664
未払金の増減額（△は減少）	△2,704	797
未払費用の増減額（△は減少）	229,729	10,350
未払消費税等の増減額（△は減少）	△52,632	53,559
前受金の増減額（△は減少）	196,982	101,606
預り金の増減額（△は減少）	△202,199	△629
前払費用の増減額（△は増加）	△23,436	△23,912
長期前払費用の増減額（△は増加）	△116,736	△45,273
信託有形固定資産の売却による減少額	35,678,698	25,332,951
信託無形固定資産の売却による減少額	90	-
その他	1,183	40
小計	39,024,177	29,070,696
利息の受取額	988	976
利息の支払額	△881,902	△821,748
法人税等の支払額	△973	△982
営業活動によるキャッシュ・フロー	38,142,289	28,248,941
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△36,074,543	△18,525,271
信託無形固定資産の取得による支出	-	△7,415,731
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,076,289	△2,022,994
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,294,056	2,181,982
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,856,777	△25,782,014
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	18,000,000	3,478,000
短期借入金の返済による支出	△18,000,000	△11,500,000
長期借入れによる収入	22,000,000	22,722,000
長期借入金の返済による支出	△22,112,500	△14,812,500
分配金の支払額	△1,931,716	△1,994,379
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,044,216	△2,106,879
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	241,296	360,047
現金及び現金同等物の期首残高	9,050,134	9,291,430
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,291,430	9,651,478

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～66年 構築物 3～45年 機械及び装置 8～31年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、決算日における合理的な見積額を計上しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は46,139千円、当期は52,735千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 7 月期決算短信

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 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</p> <p>c. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	--

なお、上記固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、引当金の計上基準、収益及び費用の計上基準、ヘッジ会計の方法及びその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 24 年 4 月 26 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期		当期	
	自	平成23年8月1日	自	平成24年2月1日
	至	平成24年1月31日	至	平成24年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料共益費収入	4,383,256		4,448,949	
その他賃料収入	34,573	4,417,829	18,876	4,467,826
その他賃貸事業収入				
駐車料収入	38,026		25,821	
付帯収益	118,693		100,319	
解約違約金	1,286		2,457	
礼金収入	2,300	160,306	-	128,597
不動産賃貸事業収益合計		4,578,136		4,596,423
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	206,833		154,179	
水道光熱費	118,150		97,024	
公租公課等	235,387		249,554	
賃借料	75,673		87,546	
信託報酬	7,708		6,294	
修繕費	29,689		17,845	
損害保険料	11,524		11,703	
減価償却費	647,558		658,012	
その他賃貸事業費用	15,729	1,348,255	12,543	1,294,704
不動産賃貸事業費用合計		1,348,255		1,294,704
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,229,881		3,301,719

※2. 主要投資主との取引（単位：千円）

	前期		当期	
	自	平成23年8月1日	自	平成24年2月1日
	至	平成24年1月31日	至	平成24年7月31日
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		2,436,503		2,774,633
不動産等売却益		187,430		201,158
賃貸事業費用		149,936		111,040

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

※3. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）

六本木ヒルズゲートタワー

不動産等売却収入	35,920,000
不動産等売却原価	35,678,788
その他売却費用	53,781
不動産等売却益	187,430

当期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

六本木ファーストビル

不動産等売却収入	20,460,000
不動産等売却原価	20,219,989
その他売却費用	48,615
不動産等売却益	191,395

アークフォレストテラス

不動産等売却収入	5,140,000
不動産等売却原価	5,112,961
その他売却費用	17,274
不動産等売却益	9,763

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期	当期
	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日
現金及び預金	2,321,952 千円	2,222,988 千円
信託現金及び信託預金	6,969,478 千円	7,428,489 千円
現金及び現金同等物	9,291,430 千円	9,651,478 千円

（リース取引に関する注記）

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (平成24年1月31日)	当期 (平成24年7月31日)
1年内	2,965,431 千円	2,343,700 千円
1年超	22,915,770 千円	22,149,306 千円
合計	25,881,202 千円	24,493,006 千円

（金融商品に関する注記）

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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	2,321,952	2,321,952	—
② 信託現金及び信託預金	6,969,478	6,969,478	—
資産計	9,291,430	9,291,430	—
① 短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
② 1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,039,200	39,200
③ 1年内返済予定の長期借入金	27,875,000	27,937,269	62,269
④ 投資法人債	18,000,000	18,190,900	190,900
⑤ 長期借入金	37,125,000	37,148,697	23,697
負債計	107,000,000	107,316,067	316,067
デリバティブ取引	—	—	—

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

平成24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	2,222,988	2,222,988	—
② 信託現金及び信託預金	7,428,489	7,428,489	—
資産計	9,651,478	9,651,478	—
① 短期借入金	8,978,000	8,978,000	—
② 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,034,900	34,900
③ 1年内返済予定の長期借入金	13,125,000	13,156,404	31,404
④ 投資法人債	13,000,000	13,166,500	166,500
⑤ 長期借入金	59,784,500	59,859,176	74,676
負債計	106,887,500	107,194,981	307,481
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年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

③1年内返済予定の長期借入金、⑤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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 金銭債権の決算日（平成24年1月31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	2,321,952	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,969,478	—	—	—	—	—
合計	9,291,430	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成24年7月31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	2,222,988	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,428,489	—	—	—	—	—
合計	9,651,478	—	—	—	—	—

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日（平成24年1月31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	7,000,000	5,000,000	8,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	27,875,000	15,125,000	22,000,000	—	—	—
合計	51,875,000	20,125,000	30,000,000	5,000,000	—	—

短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日（平成24年7月31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	8,978,000	—	—	—	—	—
投資法人債	12,000,000	5,000,000	8,000,000	—	—	—
長期借入金	13,125,000	28,084,500	31,700,000	—	—	—
合計	34,103,000	33,084,500	39,700,000	—	—	—

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成24年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成24年7月31日)

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

前期(平成24年1月31日)

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	16,500,000	—	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債③、⑤参照）。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

当期(平成24年7月31日)

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	16,500,000	5,000,000	※	

※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を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債③、⑤参照）。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社	森ビル株式会社	東京都港区	67,000,000	不動産業	被所有 直接21.1	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注6)	35,880,000	—	—
							物件の譲渡 (注3) (注7)	35,920,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注8)	2,436,503	営業 未収入金	411
									前受金	424,331
									信託預り 敷金及び 保証金	4,130,758
							物件運営 管理費の支払 (注9)	150,603 (注5)	営業 未収入金	106
前払費用	1,575									
		営業 未払金	34,463							

(注1) 上記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及びアーク森ビル

(注3) 六本木ヒルズゲートタワー

(注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー及び後楽森ビルの一部

(注5) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬(768千円)及び物件譲渡の精算による受取額(101千円)が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

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

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

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

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

当期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社	森ビル株式会社	東京都港区	67,000,000	不動産業	被所有直接21.1	不動産等の賃貸及び管理	物件の取得(注2)(注6)	25,600,000	—	—
							物件の譲渡(注3)(注7)	25,600,000	—	—
							物件の賃貸(注4)(注8)	2,774,633	営業未収入金	373
									前受金	541,029
									信託預り敷金及び保証金	5,032,190
							物件運営管理費の支払(注9)	112,583(注5)	営業未収入金	276
前払費用	1,858									
営業未払金	24,249									

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 愛宕グリーンヒルズ

(注3) 六本木ファーストビル及びアークフォレストテラス

(注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ及び後楽森ビルの一部

(注5) 費用として処理されていない資産計上された工事代金(540千円)及び施工管理報酬(1,002千円)が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

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

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

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

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

2. 関連会社等

前期（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

3. 兄弟会社等

前期（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益権、 その他金融 資産の 運用業務	なし	資産 運用 の委託	運用委託報酬 の支払 (注2) (注4)	258,460 (注3)	未払費用	233,709

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

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

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬 35,880 千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益権、 その他金融 資産の 運用業務	なし	資産 運用 の委託	運用委託報酬 の支払 (注2) (注4)	257,491 (注3)	未払費用	243,486

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

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

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬 25,600 千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）

種類	会社等の名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	磯部 英之	—	—	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	なし	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメントマ ネジメント 株式会社 代表取締役 社長	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 への運用委託 報酬の支払 (注2) (注4)	258,460 (注3)	未払費用	233,709

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬 35,880 千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

当期（自平成24年2月1日至平成24年7月31日）

種類	会社等の名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	磯部 英之	-	-	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	なし	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメントマ ネジメントマ ネジメント 株式会社 代表取締役 社長	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 への運用委託 報酬の支払 (注2)(注4)	257,491 (注3)	未払費用	243,486

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人与自然森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬25,600千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(税効果会計に関する注記)

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

	前期 (平成24年1月31日)	当期 (平成24年7月31日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	18千円	13千円
繰延税金資産合計(流動)	18千円	13千円
繰延税金資産(流動)の純額	18千円	13千円

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

	前期 (平成24年1月31日)	当期 (平成24年7月31日)
法定実効税率	39.33%	39.33%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△39.31%	△37.36%
圧縮積立金繰入額	-	△1.95%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.04%

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 7 月期決算短信

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 平成 23 年 8 月 1 日 至 平成 24 年 1 月 31 日	当期 自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	209,177,233	208,918,622
期中増減額	△258,611	△42,853
期末残高	208,918,622	208,875,768
期末時価	189,110,000	195,070,000

（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）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の増加額の主な要因は、2 物件（六本木ヒルズ森タワー（23 階及び 24 階を対象とする区分所有権の共有持分 50%）及びアーク森ビル（4 階、15 階及び 24 階））の取得（36,008,481 千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1 物件（六本木ヒルズゲートタワー）の譲渡（35,678,788 千円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の増加額の主な要因は、1 物件（愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約 20.0%））の取得（25,903,464 千円）によるものであり、減少額の主な要因は、2 物件（六本木ファーストビル及びアークフォレストテラス）の譲渡（25,332,951 千円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注 3）期末時価は、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、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前期（自 平成 23 年 8 月 1 日 至 平成 24 年 1 月 31 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	2,626,280	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	677,918	不動産賃貸事業

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

当期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	2,978,095	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	662,683	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）	当期 （自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）
1口当たり純資産額	449,236円	449,768円
1口当たり当期純利益	8,622円	9,154円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）	当期 （自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）
当期純利益（千円）	1,996,152	2,119,344
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）	1,996,152	2,119,344
期中平均投資口数（口）	231,520	231,520

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（9）発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

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

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

（1）本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

（2）本資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成24年1月31日)		当期 (平成24年7月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	—	—	—	—
		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	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	10.1	22,074	10.1
		東京圏	22,074	10.1	22,074	10.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			22,074	10.1	22,074
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	173,916	79.4	179,012	81.6
		東京圏	173,916	79.4	179,012	81.6
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	12,928	5.9	7,788	3.6
		東京圏	12,928	5.9	7,788	3.6
		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			186,844	85.3	186,801
預金等のその他の資産			10,200	4.7	10,529	4.8
資産総額			219,119	100.0	219,405	100.0

(注1) 保有総額は、前期は平成24年1月31日現在、当期は平成24年7月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (平成24年1月31日)		当期 (平成24年7月31日)	
	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	115,112	52.5	115,275	52.5
純資産総額	104,007	47.5	104,130	47.5
資産総額	219,119	100.0	219,405	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成24年7月31日現在、以下 a. の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

a. 不動産及び信託不動産の概要

平成24年7月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、以下のとおりです。

i) 用途別の資産概要

資産の種類	主用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工 年月 (注2)	構造・階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末算定 価額 (百万円) (注5)	帳簿 価額 (百万円) (注6)	取得 価格 (百万円) (注7)	投資 比率 (%) (注8)	
									土地	建物					
信託不動産	オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区 六本木	平成15年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注9)	区	29,600	25,383	25,490	12.1	
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注9)	区	55,400	58,591	58,970	28.0	
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	平成12年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	21,200	25,992	27,200	12.9	
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	平成12年 9月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注10)	区	30,100	43,201	43,930	20.8	
		0-7 プレミアム	愛宕 グリーン ヒルズ	MORIタワー (オフィス棟)	港区 愛宕	平成13年 7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注11)	85,266.30	※ (注12)	※ (注13)	27,800	25,843	25,600	12.1
	フォレストタワー (住宅棟)			港区 愛宕	平成13年 10月	S・SRC B4F/43F	60,815.71								
	プラザ (店舗棟)			港区 虎ノ門	平成13年 7月	RC B1F/2F	2,083.60								
	小計											164,100	179,012	181,190	85.9
	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注14)	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注15)	S・SRC・RC B4F/29F	12,199.65	54,006.76	共 (注9)	区	1,730	1,662	1,706	0.8	
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注16)	22,906.74 (注16)	共 (注16)	区 (注17)	1,570	2,212	2,100	1.0	
R-4		六本木ビュータワー	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	共 (注16)			共 (注17)	2,970	3,914	4,000	1.9		
小計											6,270	7,788	7,806	3.7	
不動産	商業施設	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	渋谷区 神宮前	—	—	2,565.06	—	所	—	24,700	22,074	21,820	10.4	
		小計											24,700	22,074	21,820
ポートフォリオ合計											195,070	208,875	210,816	100.0	

## 森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

- (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)「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。
- RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数
- (注3)「敷地面積」及び「延床面積」は、所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4)「所有形態」の欄には、権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。
- (注5)「期末算定価額」は、平成24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。
- (注6)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7)「取得価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8)「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に対する比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注10) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者である三井住友信託銀行株式会社を含む6者の共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の三井住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。
- (注12) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注13) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が森ビル株式会社との間で共有する区分所有権とからなります。
- (注14) 平成20年10月31日付、平成22年9月15日付及び平成23年3月18日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。以下同じです。
- (注15) 元麻布ヒルズは、フォレストタワー（平成14年5月竣工）、フォレストテラスイースト（平成14年5月竣工）及びフォレストテラスウエスト（平成14年9月竣工）の3棟で構成されていますが、不動産登記簿上は一棟の建物として登記されています。
- (注16) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、六本木ファーストプラザについては、該当する敷地を敷地権割合で保有しており、六本木ビュータワーについては、該当する敷地の共有持分を保有しています。
- (注17) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されていますが、各々の建物における所有形態は異なっており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90住戸のうち42住戸を対象とする区分所有権を保有しており、六本木ビュータワーについては、該当する全202住戸を対象とする区分所有権の共有持分を保有しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

ii) 賃貸状況の概要（平成24年7月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	エンドテナント総数 (注4)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注5)	敷金・保証金 (百万円) (注6)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	固定型 マスターリース	8,993.45	8,993.45	100.0	1	1,207	1,006
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	21,376.02	21,376.02	100.0	1	2,327	1,996
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,197.45	14,738.77	91.0	15	1,163	1,161
0-6	赤坂溜池タワー	固定型 マスターリース	19,698.54	19,698.54	100.0	1	1,333	946
0-7	愛宕グリーンヒルズ	固定型 マスターリース	18,041.10	18,041.10	100.0	1	1,352	901
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	1,325.30	1,325.30	100.0	7	126	51
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,594.38	87.7	37	133	42
R-4	六本木ビュートタワー（注7）	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	218	-
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	2,565.06	2,565.06	100.0	1	1,293	-
ポートフォリオ合計			97,498.53	95,677.46	98.1	65	9,156	6,106

(注1) 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固定型マスターリースと看做します。以下同じです。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、テナント又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は、当該テナントをエンドテナントと看做します。以下同じです。「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、六本木ビュートタワーについては、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（45%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に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。

なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、六本木ビュートタワーを除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注3) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「エンドテナント総数」は、固定型マスターリース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。

(注5) 「総賃料収入（年間賃料）」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月間賃料（ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、平成24年7月1日から同年7月31日におけるエンドテナントへの請求額。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、六本木ビュートタワーについては、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（45%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乗じて得た金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、ポートフォリオ合計には、総賃料収入（年間賃料）の合計を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「敷金・保証金」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている金額の残高を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、六本木ビュートタワーについては、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（45%）を、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乗じて得た金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、ポートフォリオ合計には、敷金・保証金の合計を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 六本木ビュートタワーのエンドテナントである独立行政法人都市再生機構より、平成21年12月4日付で賃貸借契約（固定型マスターリース）の契約期間満了に伴う解約予告通知（更新を行わない旨の通知）を受領しています。契約満了日は平成25年10月31日です。詳細については、平成23年11月24日付で別途公表している「(変更) 大口テナントの異動に関するお知らせ」をご参照ください。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

iii) 収支の状況（平成24年2月1日～平成24年7月31日）

(単位：千円)

物件番号	0-0 プレミアム		0-1 プレミアム		0-3 プレミアム	
	六本木ヒルズ 森タワー		アーク森ビル		六本木 ファーストビル(注2)	
期(注1)	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
日数	184	182	184	182	184	90
賃貸事業収入	603,955	603,955	1,163,923	1,163,923	391,601	183,966
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	47,401	24,563
不動産賃貸事業収益合計	603,955	603,955	1,163,923	1,163,923	439,003	208,530
管理委託費	1,200	1,200	4,800	4,800	67,825	35,404
水道光熱費	—	—	—	—	27,890	15,136
公租公課等	10,253	25,295	31,534	51,129	45,691	23,752
修繕費	—	—	—	—	538	—
損害保険料	1,142	1,104	2,045	1,998	1,942	1,104
減価償却費	98,808	98,872	123,509	120,233	60,646	30,471
その他費用	166	27	3,387	2,673	2,923	2,257
不動産賃貸事業費用合計	111,570	126,499	165,276	180,835	207,457	108,127
NOI	591,192	576,328	1,122,156	1,103,322	292,192	130,875

(単位：千円)

物件番号	0-4 プレミアム		0-6 プレミアム		0-7 プレミアム	
	後楽森ビル		赤坂溜池タワー		愛宕グリーンヒルズ (注3)	
期(注1)	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
日数	184	182	184	182	—	92
賃貸事業収入	578,308	562,774	666,446	666,446	—	338,036
その他賃貸事業収入	93,721	96,290	6,524	289	—	—
不動産賃貸事業収益合計	672,029	659,065	672,971	666,735	—	338,036
管理委託費	61,808	63,642	5,899	3,000	—	810
水道光熱費	75,493	76,182	5,308	—	—	—
公租公課等	34,353	32,959	31,124	37,283	—	—
修繕費	7,403	8,572	46	—	—	—
損害保険料	2,165	2,173	2,576	2,563	—	1,386
減価償却費	128,746	128,913	172,193	172,758	—	59,820
その他費用	76,186	76,150	924	905	—	12,257
不動産賃貸事業費用合計	386,158	388,595	218,072	216,511	—	74,273
NOI	414,617	399,383	627,092	622,983	—	323,583

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	R-1 プレミアム		R-2 プレミアム		R-3 プレミアム		R-4		S-1 プレミアム	
	元麻布ヒルズ		アーク フォレストテラス（注2）		六本木 ファーストプラザ		六本木 ビュートワー		ラフォーレ原宿 （底地）	
期（注1）	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
日数	184	182	184	90	184	182	184	182	184	182
賃貸事業収入	55,989	57,631	130,121	63,055	71,256	71,807	109,426	109,426	646,800	646,800
その他賃貸事業収入	2,237	803	10,420	6,100	—	550	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	58,227	58,435	140,542	69,155	71,256	72,357	109,426	109,426	646,800	646,800
管理委託費	12,739	11,428	36,605	17,472	12,217	12,682	3,738	3,738	—	—
水道光熱費	97	49	9,255	5,537	105	119	—	—	—	—
公租公課等	4,544	3,306	9,502	5,298	7,228	7,091	11,192	10,975	49,962	52,462
修繕費	7,824	4,224	10,824	2,479	3,052	2,568	—	—	—	—
損害保険料	157	157	697	458	321	319	474	436	—	—
減価償却費	6,325	6,395	34,177	17,281	10,096	10,210	13,055	13,055	—	—
その他費用	3,760	3,661	7,506	3,752	3,799	4,242	455	455	—	—
不動産賃貸事業費用合計	35,449	29,223	108,570	52,281	36,821	37,233	28,916	28,660	49,962	52,462
NOI	29,103	35,606	66,150	34,155	44,531	45,334	93,565	93,821	596,838	594,337

（注1） 第11期は平成23年8月1日から平成24年1月31日、第12期は平成24年2月1日から平成24年7月31日です。

（注2） 平成24年5月1日付で譲渡しています。

（注3） 平成24年5月1日付で取得しています。

「収支の状況」欄に関する説明

本投資法人の収支の状況については、原則として発生主義による数値を記載しています。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下の通りです。

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年7月期決算短信

iv) テナントの概要

賃貸面積上位5テナント

本投資法人が平成24年7月31日現在保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位5社を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 赤坂溜池タワー 愛宕グリーンヒルズ	68,401.33	71.5
独立行政法人都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.6
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿（底地）	2,565.06	2.7
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,544.34	2.7
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	後楽森ビル	2,116.88	2.2
上位5社を占めるエンドテナントの合計		81,972.45	85.7

(注1)「賃貸面積」は、各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を記載しています。ただし、六本木ビュータワーについては、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（45%）を、それぞれ賃貸面積に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。

なお、賃貸面積には、六本木ビュータワーを除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注2)「面積比率」は、平成24年7月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 7 月期決算短信

b. 信託受益権の概要

（平成 24 年 7 月 31 日現在）

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	平成 23 年 8 月 1 日	平成 38 年 7 月 31 日	23・24 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成 18 年 3 月 22 日	平成 28 年 3 月 31 日	13 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	平成 20 年 3 月 28 日	平成 30 年 3 月 31 日	12・22 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	平成 23 年 3 月 18 日	平成 33 年 1 月 31 日	23・25 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	平成 23 年 8 月 1 日	平成 38 年 7 月 31 日	4・15・24 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成 15 年 3 月 4 日	平成 35 年 3 月 3 日	当該信託受益権は、信託財産に対する 80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの 20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	三井住友信託銀行株式会社	平成 20 年 9 月 30 日	平成 38 年 3 月 31 日	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	平成 23 年 3 月 18 日	平成 38 年 3 月 31 日	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
	0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成 24 年 5 月 1 日	平成 39 年 4 月 30 日	当該信託受益権は、信託財産に対する 45%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの 55%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	三井住友信託銀行株式会社	平成 18 年 3 月 22 日	平成 38 年 3 月 31 日
R-3 プレミアム		六本木ファーストプラザ	三井住友信託銀行株式会社	平成 15 年 3 月 4 日	平成 35 年 3 月 3 日	—
R-4		六本木ビュータワー	三井住友信託銀行株式会社	平成 15 年 3 月 4 日	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュータワーの共有持分 40%に係る信託受益権です。
	三井住友信託銀行株式会社		平成 18 年 3 月 22 日	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュータワーの共有持分 6%に係る信託受益権です。	