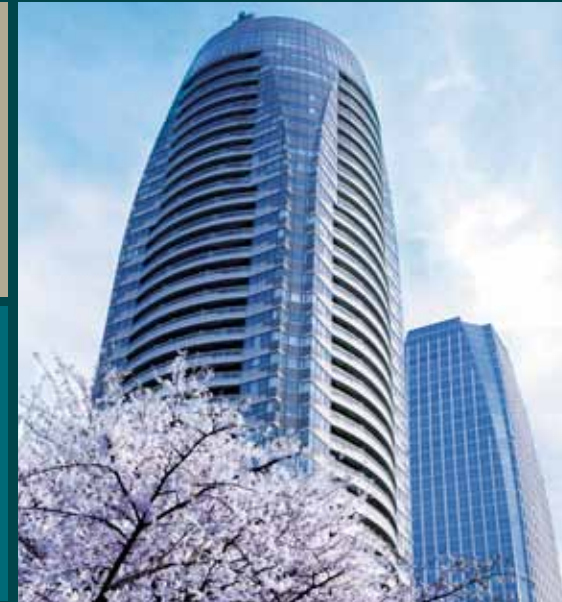




INVESTMENT IN THE CITY

INVESTMENT IN THE CITY



Message from Management

投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、第11期(平成24年1月期)の決算を無事迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第11期においては、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、平成23年8月1日にスポンサーである森ビル株式会社から新たに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)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、六本木ヒルズゲートタワーを売却する物件相互売買を実施しました。

その結果、本投資法人の当期の営業収益は4,765百万円、営業利益は3,108百万円、経常利益は1,997百万円、当期純利益は1,996百万円、1口当たり分配金は8,622円となりました。

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

配当重視の運用 (物件入替+借入コスト抑制+その他コスト低減)

施策 1

物件入替

スポンサーとの物件相互売買

施策 2

借入コスト抑制

鑑定評価額ベースLTV低下
投資法人借活用等

施策 3

その他コスト低減

建物管理費・
資産運用報酬低減等



森ヒルズリート投資法人
執行役員
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表取締役社長
磯部 英之

CONTENTS

決算ハイライト	1	I. 資産運用報告	12
〈第12期〉物件相互売買の概要	2	II. 貸借対照表	36
森ヒルズリート保有物件の耐震性能	4	III. 損益計算書	38
オフィスニーズに関する意識調査	5	IV. 投資主資本等変動計算書	39
財務戦略	6	V. 注記表	40
運用状況	7	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
ポートフォリオ一覧	8	VII. 会計監査人の監査報告書	55
発展する赤坂・六本木・虎ノ門エリアにおける「都市」への投資	9	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
六本木ヒルズの発電設備	10	IX. 投資主インフォメーション	58
投資法人の概要/資産運用会社の概要	11	X. ポートフォリオマップ	60

決算ハイライト

第11期1口当たり確定分配金

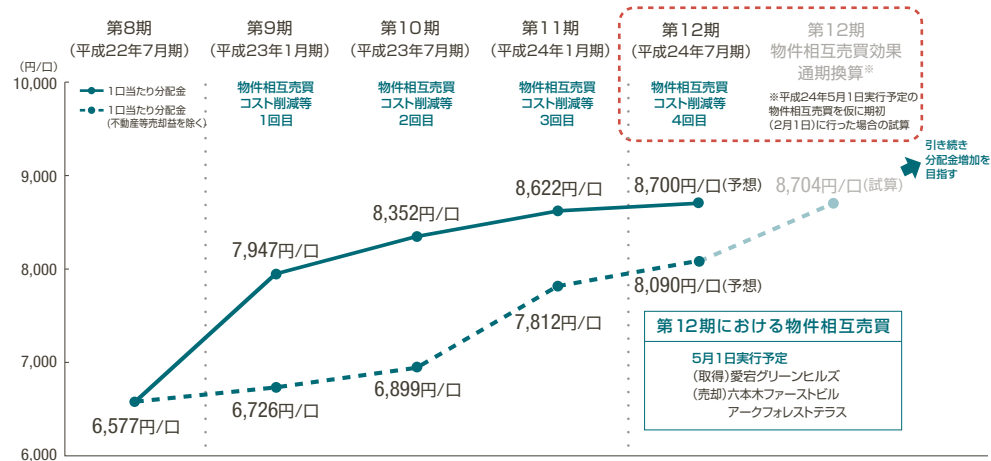
8,622円/口

第12期1口当たり予想分配金

8,700円/口

(注)上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

分配金の推移



当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績		予想	
	第11期 平成23年8月1日～ 平成24年1月31日	第12期 平成24年2月1日～ 平成24年7月31日	第12期-第11期	
運用日数	184日	182日		
営業収益	4,765	4,814	49	
不動態等売却益	187	198	10	
営業利益	3,108	3,164	55	
経常利益	1,997	2,072	75	
当期純利益	1,996	2,071	75	
圧積立金(繰入)	-	57	57	
1口当たり分配金	8,622円/口	8,700円/口	78円/口	
発行済投資口数	231,520口	231,520口		
期末物件取得価格合計	211,516	210,816		

(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、金額は単位未満切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第12期の1口当たり分配金については、当期純利益から圧積立金(不動態等売却益の一部)を控除した残額を分配する予定です。

〈第12期〉物件相互売買の概要

本投資法人は平成24年5月1日にスポンサーと物件の相互売買を行い、六本木ファーストビルとアークフォレストテラスを売却し、愛宕グリーンヒルズを取得する予定です。

売却



六本木ファーストビル

売却価格	20,460百万円
鑑定評価額	18,600百万円
帳簿価額(注1)	20,221百万円
NOI利回り(注2)	2.2%



アークフォレストテラス

売却価格	5,140百万円
鑑定評価額	2,960百万円
帳簿価額(注1)	5,114百万円
NOI利回り(注2)	2.1%

取得



愛宕グリーンヒルズ
(全体の約20.0%)

取得価格	25,600百万円
鑑定評価額	27,600百万円
想定NOI利回り(注3)	4.7%

効果

分配金への影響(注4) **+599円/口**(第12期) **+138百万円**(第12期)
+1,125円/口(通期ベース) **+260百万円**(通期ベース)

含み損益改善への貢献

+5,775百万円

六本木ファーストビル	含み損(注5) △1,621百万円
アークフォレストテラス	含み損(注5) △2,154百万円
愛宕グリーンヒルズ	含み益(注6) +2,000百万円

売却益(売却費用控除後)

+198百万円(注7)

- 「低利回り物件(六本木ファーストビル・アークフォレストテラス)」を帳簿価額以上・鑑定評価額以上で売却する一方、「プレミアム物件(注8)(愛宕グリーンヒルズ)」を比較的高利回り・鑑定評価額以下で取得
- 「NOI利回りの向上」効果+「鑑定評価額ベースLTV低下による借入コスト上昇の抑制」効果を実現

(注1) 帳簿価額は、平成24年1月31日時点の帳簿価額をベースに、売却予定日時点における帳簿価額の試算額を記載しています。
 (注2) 「NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」として算出し、NOI利回りは第12期予想の収支をベースに年換算して算出しています。
 (注3) 取得年度の特異要因を排除した年間想定NOI利回りです。
 (注4) 取得物件の取得年度の特異要因を排除して算出しています。
 (注5) 売却物件における鑑定評価額と帳簿価額の差額を算出しています。
 (注6) 売却物件における鑑定評価額と取得価格の差額を算出しています。
 (注7) 売却益の一部を、圧縮積立金として積み立てる予定です。
 (注8) プレミアム物件とは、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア(東京都心5区及びその周辺地区)に所在し、その中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたって競争力を維持できる物件と定義しています。



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

愛宕グリーンヒルズ

- 愛宕山の自然・伝統・文化と融合する大規模複合開発
- 世界的な建築家シーザー・ペリ氏が手掛けたシンボリックな外観
- 環境性能が評価され「優良特定地球温暖化対策事業(準トップレベル)」に認定

MORIタワー(オフィス棟)

所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号
竣工年月	平成13年7月
階数	地上42階/地下2階
延床面積	85,266.30㎡

プラザ(店舗棟)

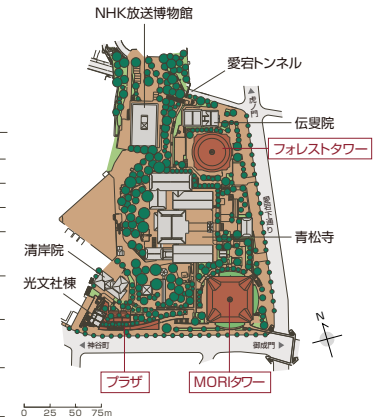
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目21番5号
竣工年月	平成13年7月
階数	地上2階/地下1階
延床面積	2,083.60㎡

フォレストタワー(住宅棟)

所在地	東京都港区愛宕二丁目3番1号
竣工年月	平成13年10月
階数	地上43階/地下4階
延床面積	60,815.71㎡

今回取得分
(信託設定分の準共有持分45%)

専有面積	20,910.40㎡ (全体の約20.0%)
敷地面積	2,276.88㎡ (全体の約17.5%)



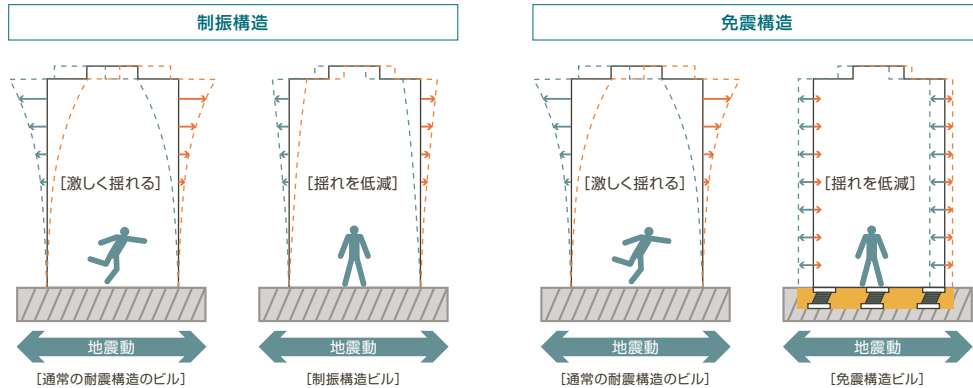
森ヒルズリート保有物件の耐震性能

本投資法人の保有する物件は耐震性に優れており、ポートフォリオPML値(保有物件全体の地震による予想最大損失率)は、全投資法人の中でも最も低い水準を誇っています。

森ヒルズリート保有物件のPMLと耐震性能(平成24年5月1日時点見込)

全ての投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」:0.71%

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	
PML	0.29%	0.38%	0.42%	
免震・制振	制振	—	制振	
オフィスビル(一部住宅)				
物件名	赤坂溜池タワー	MORIタワー	愛宕グリーンヒルズ フォレストタワー	プラザ
PML	2.15%	1.66%	0.99%	9.84%
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	六本木ビュートワー
	フォレストタワー	フォレストテラスイースト		
PML	1.16%	1.72%	3.53%	3.53%
免震・制振	免震	免震	—	—



「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」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



(参考)

東日本大震災の影響

軽微な対応工事費:13百万円(保有不動産取得価格総額比※:約0.006%)

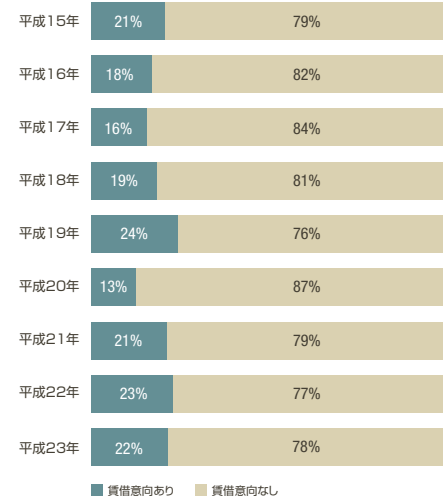
※ 第10期末の取得価格をベースに記載しています。

オフィスニーズに関する意識調査

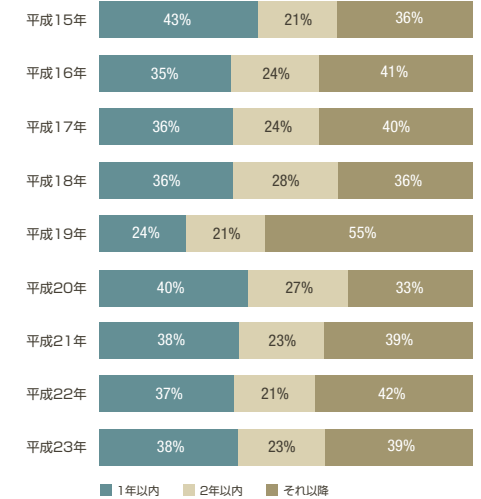
オフィスニーズについては、都心3区(千代田区・中央区・港区)への移転を希望する企業が堅調であるとともに、「耐震性能の優れたビル」へのニーズが高まっています。

東京23区オフィスニーズに関する調査

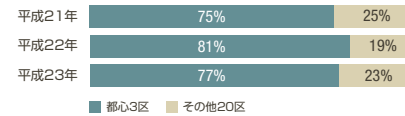
〈新規賃借予定の有無〉



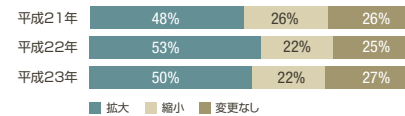
〈新規賃借予定時期〉



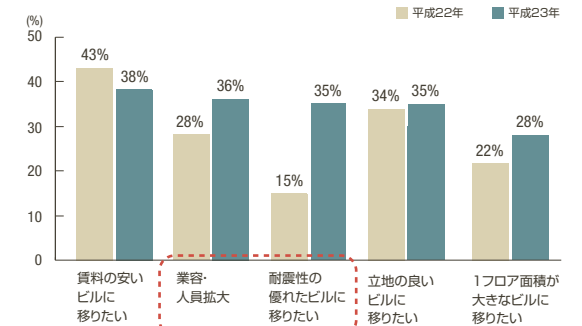
〈新規賃借予定地〉



〈新規賃借予定の拡大縮小割合〉



〈新規賃借予定理由〉



- ① 新規賃借意向は堅調であり3年連続で2割超
- ② 都心3区志向が堅調(77%が都心3区を希望)
- ③ 新規賃借意向に企業の50%がオフィス面積を拡大予定
- ④ 耐震性能の優れたビルへのニーズが高まる

「耐震性の優れたビルに移りたい」が15%⇒35%へと大幅増加

(出所) 森ビル株式会社「2011年 東京23区オフィスニーズに関する調査」に基づき資産運用会社が作成しています。
(注) 調査時点は平成23年11月中旬~12月上旬、調査対象(送付先)は本会社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社です。また、回収率は2,060社(回収率20.6%)です。

財務戦略

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

第11期のリファイナンス動向(長期借入)

(第11期リファイナンス)

	平成23年11月実行分
借入金額	12,500百万円
金利(注)	1.38%(変動)
借入期間	3年

(注) 借入実行時点の金利です。小数点第3位を四捨五入しています。

(過去の実績)

	平成21年3月実行分	平成21年11月実行分
借入金額	2,000百万円	9,500百万円
金利(注)	2.04%(固定)	2.02%(固定)
借入期間	3年	3年

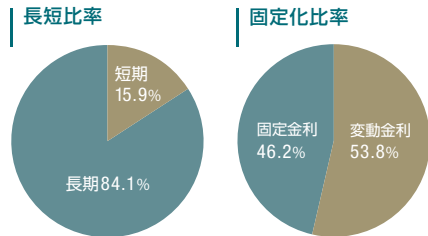
格付けの状況(平成24年3月16日現在)

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期優先債務格付 AA- (見通しネガティブ)

ムーディーズ・ジャパン株式会社
発行体格付 Baa2 (見通しネガティブ)

有利子負債長短比率・固定化比率

(平成24年1月31日現在)

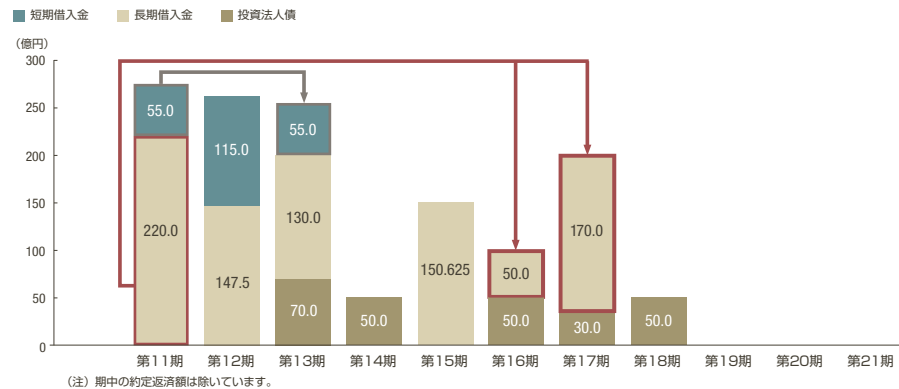


LTVの推移

	LTV (帳簿価額ベース)(注1)	LTV (鑑定評価額ベース)(注2)
第10期末 平成23年7月31日	48.9%	56.4%
第11期末 平成24年1月31日	48.8%	53.7%
(相互売買直後) 平成24年5月1日	48.8%(注3)	52.1%(注3)

(注1) LTV(帳簿価額ベース)は「期末有利子負債÷期末総資産額」で算出しています。
 (注2) LTV(鑑定評価額ベース)は「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」で算出しています。
 (注3) 第12期物件相互売買後の試算値です。

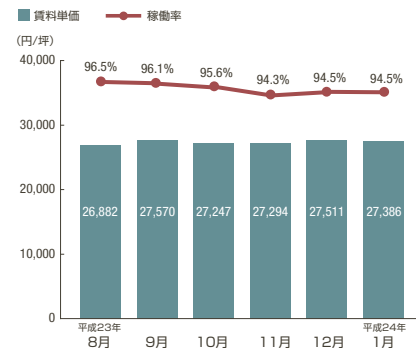
有利子負債の返済期限の分散状況(平成24年1月31日現在)



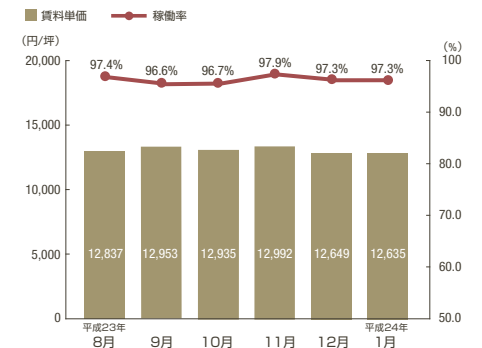
運用状況

本投資法人は、賃貸市場回復が緩やかななか、賃料固定型物件の比率を高めることにより、安定したパフォーマンスを維持することができました。

オフィスの稼働状況



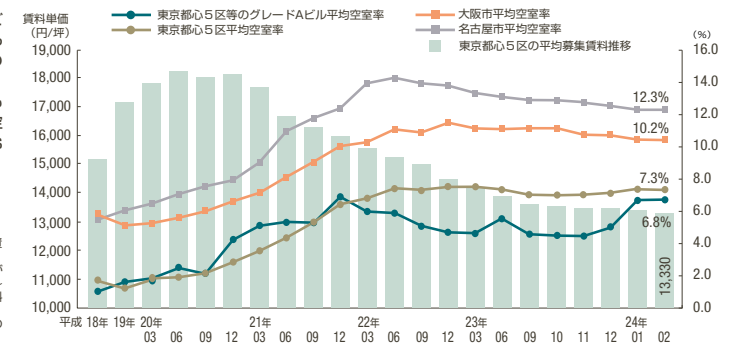
住宅の稼働状況



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

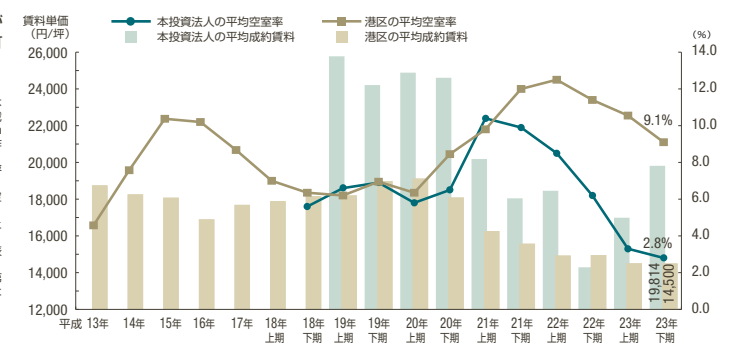
賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移

- ・「グレードAビル」(従来のS・Aクラスビルを統合)の空室率は改善傾向にあったが、平成24年に入って大量供給の影響もありやや上昇
- ・賃料単価は引き続き調整期間にあるものの下落率は縮小しつつあり、今後空室の減少に伴いグレードAビル(特にSクラス)から緩やかに回復する見込み



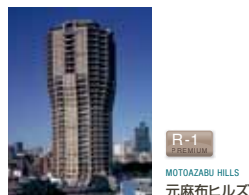
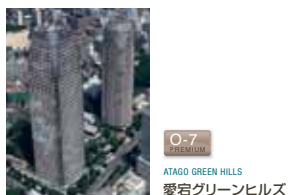
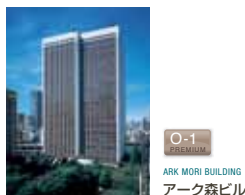
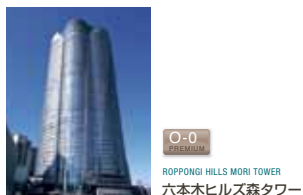
高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移

- ・高級賃貸住宅市場は、空室率が徐々に低下しており、賃料単価も底打ちに向かいつつあると見られる



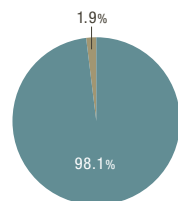
ポートフォリオ一覧 (平成24年5月1日時点見込)

本投資法人の保有物件は、「東京都心部」に所在する「質の高い大型物件」で構成されています。オフィスビルを中心に、住宅、商業施設(底地)を所有し、取得価格合計は、2,108億円です。

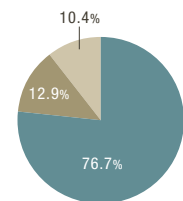


ポートフォリオ分散状況 (平成24年5月1日時点見込) (注1)

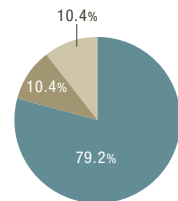
クオリティ別分散状況



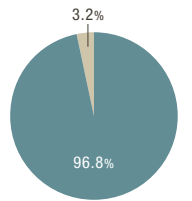
地域別分散状況



用途別分散状況 (注2)



規模別分散状況 (注3)



(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率を記載しています。
(注2) 用途別分散状況において、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。
(注3) 規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含まれません。

発展する赤坂・六本木・虎ノ門エリアにおける「都市」への投資

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

森ビルグループが推進する新規再開発案件 (注1)

アークヒルズ 仙石山森タワー
(虎ノ門六本木地区第一種市街地再開発事業)

(仮称)アークヒルズ
サウスタワー

環状第二号線新橋・虎ノ門地区
第二種市街地再開発事業Ⅲ街区

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

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

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



敷地面積	C-1地区 約15,370m ² C-2地区 約510m ²
延床面積	約143,720m ²
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	再開発組合(注2)
竣工時期	平成24年8月(予定)

敷地面積	約5,843m ²
延床面積	約55,052m ²
用途	事務所/店舗
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成25年6月(予定)

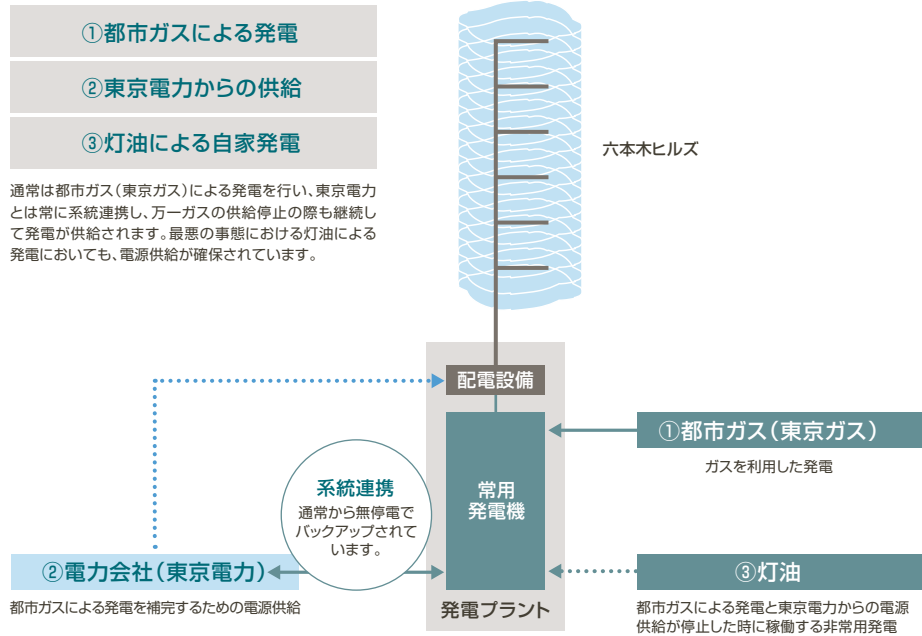
敷地面積	約17,069m ²
延床面積	約244,305m ²
用途	事務所/住宅/ホテル/ 店舗/カンファレンス
事業者	東京都(注3)
竣工時期	平成26年(予定)

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

六本木ヒルズの発電設備

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

極めて信頼性の高い3重の安全性(バックアップ)を持つ電源供給



東京電力に六本木ヒルズ発電電力を供給

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

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

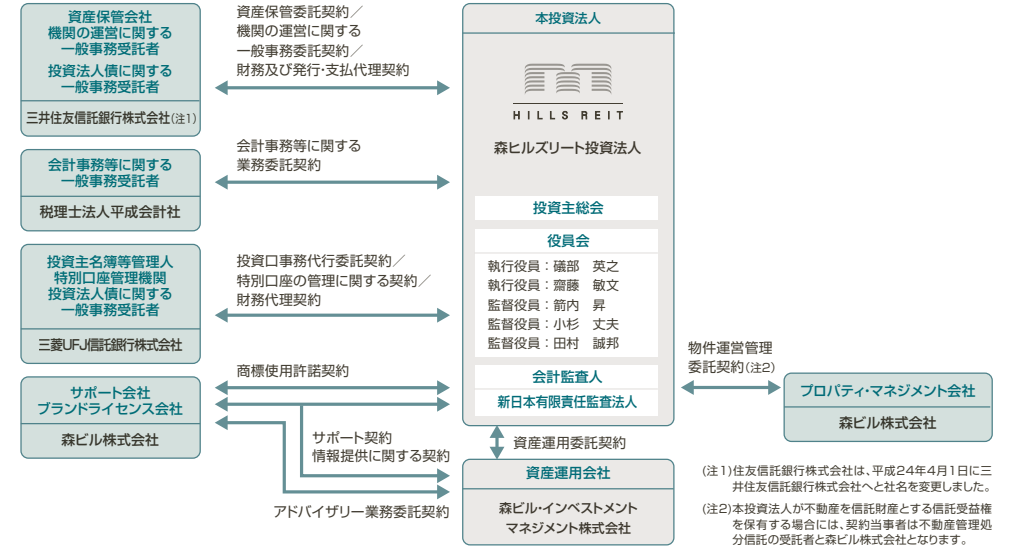
※5～6月は電力供給緩和のため供給停止
※4,000kW＝一般家庭約1,100世帯分に相当

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

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

投資法人の概要 (平成24年4月1日現在)

仕組図



(注1)住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日に三井住友信託銀行株式会社へと社名を変更しました。
(注2)本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

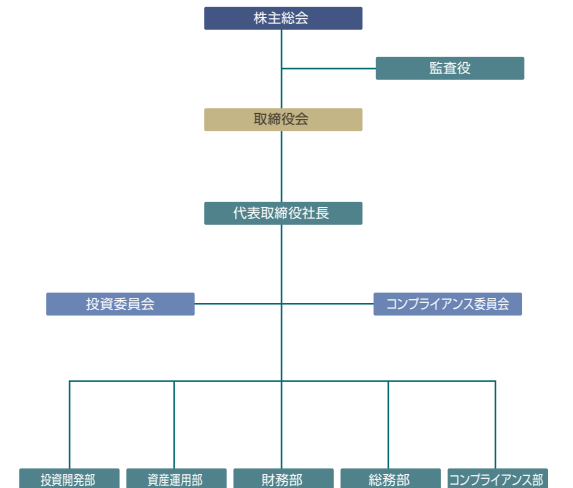
資産運用会社の概要 (平成24年4月1日現在)

概要

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

電話番号 03-6234-3200

会社組織図



〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成21年8月1日 至平成22年1月31日 (184日)	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日 (181日)	自平成22年8月1日 至平成23年1月31日 (184日)	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日 (181日)	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日 (184日)
営業収益	百万円	5,520	5,388	5,483	5,257	4,765
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	5,520	5,388	5,201	4,921	4,578
営業費用	百万円	2,699	2,708	2,526	2,197	1,656
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	2,277	2,299	2,114	1,878	1,348
営業利益	百万円	2,821	2,679	2,957	3,059	3,108
経常利益	百万円	1,729	1,523	1,840	1,947	1,997
当期純利益	(a) 百万円	1,728	1,522	1,839	1,933	1,996
総資産額	(b) 百万円 %	208,893 (対前期比△1.9)	221,366 (対前期比6.0)	220,630 (対前期比△0.3)	218,950 (対前期比△0.8)	219,119 (対前期比0.1)
純資産額	(c) 百万円 %	89,081 (対前期比△0.3)	103,520 (対前期比16.2)	103,843 (対前期比0.3)	103,944 (対前期比0.1)	104,007 (対前期比0.1)
出資総額	百万円	87,371	102,010	102,010	102,010	102,010
発行済投資口数	(d) 口	159,200	231,520	231,520	231,520	231,520
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	559,560	447,135	448,530	448,966	449,236
分配金総額	(e) 百万円	1,728	1,522	1,839	1,933	1,996
1口当たり当期純利益	(注1) 円	10,857	7,229	7,947	8,352	8,622
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	10,857	6,577	7,947	8,352	8,622
(うち1口当たり利益分配金)	円	10,857	6,577	7,947	8,352	8,622
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注2) %	0.82	0.71	0.83	0.89	0.91
(年換算)	(注2) %	1.63	1.43	1.65	1.79	1.81
自己資本利益率	(注2) %	1.94	1.58	1.77	1.86	1.92
(年換算)	(注2) %	3.84	3.19	3.52	3.75	3.81
自己資本比率	(c) / (b) (ポイント)	42.64 (対前期増減0.65)	46.76 (対前期増減4.12)	47.07 (対前期増減0.30)	47.47 (対前期増減0.41)	47.47 (対前期比△0.01)
配当性向	(e) / (a) (注3) %	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注4) 件	10	11	11	11	10
期末テナント数	(注5) 件	264	268	235	169	115
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	103,152.03	106,791.40	96,233.88	98,632.64	96,223.52
期末総賃貸面積	(注6) m ²	95,520.68	99,061.25	86,112.67	93,571.39	91,886.49
期末稼働率	(注7) %	92.6	92.8	89.5	94.9	95.5
当期減価償却費	百万円	716	747	699	670	648
当期資本的支出額	百万円	106	44	39	126	53
NOI	(注2) 百万円	3,960	3,835	3,785	3,713	3,877
1口当たりFFO	(注2) 円	15,359	9,805	10,968	11,249	11,421
FFO倍率	(注2) 倍	8.7	9.0	12.9	11.4	11.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	3.7	3.6	3.9	4.0	4.2
金利償却前当期純利益	百万円	3,336	3,139	3,418	3,465	3,481
支払利息	百万円	890	868	878	861	837
有利子負債額	百万円	111,010	108,847	108,735	107,112	107,000
期末総資産有利子負債比率	%	53.14	49.17	49.28	48.92	48.83
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

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

第7期 159,200口
第8期 210,631口
第9期 231,520口
第10期 231,520口
第11期 231,520口

なお、いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注2) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。

・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額(※1)

・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＋その他不動産関連償却)／発行済投資口数

・FFO倍率

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

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

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

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

第11期＝平成24年1月末投資口価格(252,200円)／年換算後1口当たりFFO

・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／支払利息

(※1) 平均総資産額＝(期初総資産額＋期末総資産額)／2

(※2) 平均純資産額＝(期初純資産額＋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。

(注3) 「配当性向」は、小數第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 六本木ファーストビル及び六本木ビュートワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権を、平成18年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権を取得しましたが、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取り扱っています。以下同じです。

アーク森ビルについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、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

赤坂瀬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

六本木ビルズタワーについては、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

(注5) 「期末テナント数」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。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合は、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。

(注6) 「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。「期末総賃貸面積」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の合計を記載しています。ただし、信託受益者が共有している信託不動産については、信託不動産に係る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を乗じて得た面積を、小數第3位を四捨五入して記載しています。後楽森ビルについては、信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た面積を小數第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、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注7) 「期末稼働率」は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末総賃貸面積の合計の割合を、小數第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注8) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金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1月期（平成23年8月1日から平成24年1月31日まで）（以下「第11期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は231,520口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、欧州債務問題、歴史的な円高水準などの影響を受けたものの、東日本大震災からの復興の動きが続いており、底堅く推移しました。

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、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の高まりが見られる一方で、新築ビルの大量供給により稼働率は調整局面にあります。高級賃貸住宅市場は、外国人需要の減少が見られるものの、優良物件については、日本人需要が補う形で一定の稼働率を維持している状況です。不動産流通市場は、震災の影響により停滞感が広がったものの、その後回復に向かい、直近ではJ-REITの公募増資により、東京都心部で大型物件の取引が散見されるようになりました。

b. 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）」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）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、六本木ヒルズグレートタワー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10物件、既投資額で211,516百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積96,223.52㎡（29,107.6坪）、期末稼働率は95.5%となっています。

（注）プレミアム物件とは、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力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、その中でモクオリティ、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。

(3) 資金調達の詳細

本投資法人は当期において、既存の短期借入金5,500百万円、長期借入金（注1）22,000百万円の借換えのため、5,500百万円の短期借入れと22,000百万円の長期借入れを行いました（長期借入れのうち12,500百万円については、同額の短期借入れを前記5,500百万円の短期借入れとは別に行い、当期中に長期借入れに借換えました）。また、当期中に既存の長期借入金について112百万円の約定返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は82,000百万円（長期借入金65,000百万円（うち1年内返済予定の長期借入金27,875百万円）、短期借入金17,000百万円）、投資法人債残高は25,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債7,000百万円）となり、有利子負債残高は107,000百万円となっています。

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7,900百万円に加えて、変動金利である長期借入金57,100百万円のうち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Baa1（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（JCF）よりAA-（格付の見直し：ネガティブ）の長期優先債務格付を取得しています。

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

（注2）ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成23年12月20日、本投資法人を含む5社の不動産投資法人の発行体格付及び無担保長期債務格付につき、格下げの方向で見直しを行う旨、公表しました。

(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4,765百万円、営業利益は3,108百万円、経常利益は1,997百万円、当期純利益は1,996百万円となりました。

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第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は8.622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数及び出資総額の増減はありません。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

計算期間別最高・最低投資口価格 (円)	期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	
	計算期間	自 平成21年8月 1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月 1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	
	最高	360,000	274,500	324,000	294,600	283,400	
最低	238,900	175,100	168,200	218,000	240,000		

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり8,622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7期 自 平成21年8月 1日 至 平成22年1月31日	第8期 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日	第9期 自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日	第10期 自 平成23年2月 1日 至 平成23年7月31日	第11期 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日
当期純利益総額	1,728,481千円	1,522,732千円	1,839,890千円	1,933,668千円	1,996,152千円
利益留保額	95千円	121千円	121千円	135千円	123千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,728,434千円 (10,857円)	1,522,707千円 (6,577円)	1,839,889千円 (7,947円)	1,933,655千円 (8,352円)	1,996,165千円 (8,622円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,728,434千円 (10,857円)	1,522,707千円 (6,577円)	1,839,889千円 (7,947円)	1,933,655千円 (8,352円)	1,996,165千円 (8,622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

日本経済は、震災復興需要や各種政策効果を背景として、緩やかな回復軌道を辿ると考えられます。一方、長期化する円高や電力供給不足による輸出産業への打撃、欧州債務危機を受けた海外経済の下振れ等、景気回復への懸念材料も存在します。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、都心新築ビルの大量供給による需給の悪化に伴い、賃料は引き続き弱含みであるものの、取引価格には回復傾向が見られます。不動産価格がキャッシュフローに先行して上昇した過去のサイクルに照らせば、賃貸市場についても転換期に入りつつある可能性を示唆しているとも考えられます。

高級賃貸住宅市場は、東京都心部における賃貸用物件の供給が減少している一方で、優良な築浅物件を中心に底堅い需要が見られ、賃料水準の下落幅は縮小傾向にあり、稼働率も緩やかに改善傾向にあります。

不動産流通市場は、金融緩和により安定的な資金調達が可能となっており、キャップレートには低下傾向が見られます。大型優良物件の取引例は未だ多くはないものの、今後活発になることが期待されます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

(3) 財務戦略

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

J-REITの資金調達環境について、金融機関の対応状況は現在概ね良好であると考えていますが、足元の不動産賃貸市場の回復が遅れば再度厳しくなる可能性もあると認識しています。このような環境下、本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向を注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、引き続き増資や投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を目指します。

(4) 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

〈投資法人の概況〉

1. 出資の状況

期 決算年月	第7期 平成22年1月31日現在	第8期 平成22年7月31日現在	第9期 平成23年1月31日現在	第10期 平成23年7月31日現在	第11期 平成24年1月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	159,200口	231,520口	231,520口	231,520口	231,520口
出資総額	87,371百万円	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円
投資主数	8,303人	14,307人	11,221人	10,830人	10,995人

2. 投資口に関する事項

平成24年1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)	発行済投資口数の総数に対する 所有口数の割合 (%)
森ビル株式会社	48,918	21.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	30,277	13.1
野村信託銀行株式会社（投信口）	16,424	7.1
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	14,532	6.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,109	4.8
富士火災海上保険株式会社	8,213	3.5
ジェービー モルガン チェース バンク 385174	6,240	2.7
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,690	1.6
四国旅客鉄道株式会社	3,324	1.4
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,214	1.4
合 計	145,941	63.0

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額（千円）
執行役員	磯部 英之	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長（注1）	-
	齋藤 敏文	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役会長（注1）	-
監督役員 （注2）	筋内 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	-	12,000

（注1）磯部英之及び齋藤敏文は、それぞれ、本資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しています。

（注2）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。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年1月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社

〈投資法人の運用資産の状況〉

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第10期 (平成23年7月31日現在)		第11期 (平成24年1月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	6,825	3.1	—	—	
		東京圏	6,825	3.1	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	商業施設	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	10.1	22,074	10.1	
		東京圏	22,074	10.1	22,074	10.1	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	小 計			28,899	13.2	22,074	10.1
	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	167,302	76.4	173,916	79.4
			東京圏	167,302	76.4	173,916	79.4
地方主要都市部			—	—	—	—	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	12,974	5.9	12,928	5.9	
		東京圏	12,974	5.9	12,928	5.9	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
商業施設		東京都心5区及びその周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
小 計			180,277	82.3	186,844	85.3	
預金等その他の資産			9,773	4.5	10,200	4.7	
資産総額			218,950	100.0	219,119	100.0	

(注) 保有総額は、第10期は平成23年7月31日現在、第11期は平成24年1月31日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によります。

2. 主要な保有資産

平成24年1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	58,709	21,376.02	21,376.02	100.0	25.4	オフィスビル
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	43,363	19,698.54	19,698.54	100.0	14.7	オフィスビル
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,117	16,197.45	14,464.55	89.3	14.7	オフィスビル
O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	25,479	8,993.45	8,993.45	100.0	13.2	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	14.1	商業施設
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	20,246	11,520.05	9,607.40	83.4	9.6	オフィスビル
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,127	5,246.04	4,630.49	88.3	3.1	住宅
R-4	六本木ビュータワー	3,927	6,344.84	6,344.84	100.0	2.4	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,204	2,956.77	2,880.84	97.4	1.6	住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	1,668	1,325.30	1,325.30	100.0	1.3	住宅
合 計		208,918	96,223.52	91,886.49	95.5	100.0	—

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

(注2) 「対不動産賃貸事業収益比率」は、ポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を記載しています。

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

平成24年1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。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	第10期 (平成23年2月1日～平成23年7月31日)				第11期 (平成23年8月1日～平成24年1月31日)			
									テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	O-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木六丁目10番1号	不動産信託受益権	8,993.45	29,600	25,479	1	100.0	151	3.1	1	100.0	603	13.2
		O-1 [プレミアム]	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産信託受益権	21,376.02	55,300	58,709	1	100.0	687	14.0	1	100.0	1,163	25.4
		O-3 [プレミアム]	六本木ファーストビル	東京都港区六本木一丁目9番9号	不動産信託受益権	11,520.05	18,600	20,246	41	95.7	1,025	20.8	-	-	-	-
		O-4 [プレミアム]	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	不動産信託受益権	16,197.45	21,680 (注2)	26,117	14	81.4	463	9.4	14	83.4	439	9.6
		O-4 [プレミアム]	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	不動産信託受益権	16,197.45	21,680 (注2)	26,117	15	100.0	713	14.5	14	89.3	672	14.7
		O-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂二丁目17番7号	不動産信託受益権	19,698.54	30,000	43,363	12	92.3	724	14.7	1	100.0	672	14.7
オフィスビル 小計						77,785.51	155,180	173,916	84	94.5	3,765	76.5	31	95.3	3,551	77.6
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号	不動産信託受益権	1,325.30	1,720	1,668	7	100.0	183	3.7	7	100.0	58	1.3
		R-2 [プレミアム]	アークフォレストテラス	東京都港区六本木一丁目9番1号	不動産信託受益権	5,246.04	2,960	5,127	37	91.5	148	3.0	34	88.3	140	3.1
		R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ	東京都港区六本木一丁目9番39号	不動産信託受益権	2,956.77	1,620	2,204	39	92.3	67	1.4	41	97.4	71	1.6
		R-4	六本木ビュートワー	東京都港区六本木一丁目9番35号	不動産信託受益権	6,344.84	3,130	3,927	1	100.0	109	2.2	1	100.0	109	2.4
住宅 小計						15,872.95	9,430	12,928	84	95.8	509	10.3	83	95.6	379	8.3
商業施設	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 [プレミアム]	ラフォーレ原宿 (底地)	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号	不動産	2,565.06	24,500	22,074	1	100.0	646	13.1	1	100.0	646	14.1
商業施設 小計						2,565.06	24,500	22,074	1	100.0	646	13.1	1	100.0	646	14.1
合計						96,223.52	189,110	208,918	169	94.9	4,921	100.0	115	95.5	4,578	100.0

(注1) 「期末算定価額」は、平成24年1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2) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、不動産鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。

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。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第10期 (平成23年2月1日～平成23年7月31日)				第11期 (平成23年8月1日～平成24年1月31日)			
				テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	O-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー (注1)	1	100.0	151	3.1	1	100.0	603	13.2
		O-1 [プレミアム]	アーク森ビル (注2)	1	100.0	687	14.0	1	100.0	1,163	25.4
		O-2 [プレミアム]	六本木ヒルズゲートタワー (注3)	41	95.7	1,025	20.8	-	-	-	-
		O-3 [プレミアム]	六本木ファーストビル	14	81.4	463	9.4	14	83.4	439	9.6
		O-4 [プレミアム]	後楽森ビル	15	100.0	713	14.5	14	89.3	672	14.7
		O-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー (注4)	12	92.3	724	14.7	1	100.0	672	14.7
オフィスビル 小計				84	94.5	3,765	76.5	31	95.3	3,551	77.6
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ (注5)	7	100.0	183	3.7	7	100.0	58	1.3
		R-2 [プレミアム]	アークフォレストテラス	37	91.5	148	3.0	34	88.3	140	3.1
		R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ	39	92.3	67	1.4	41	97.4	71	1.6
		R-4	六本木ビュートワー	1	100.0	109	2.2	1	100.0	109	2.4
住宅 小計				84	95.8	509	10.3	83	95.6	379	8.3
商業施設	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 [プレミアム]	ラフォーレ原宿 (底地)	1	100.0	646	13.1	1	100.0	646	14.1
商業施設 小計				1	100.0	646	13.1	1	100.0	646	14.1
合計				169	94.9	4,921	100.0	115	95.5	4,578	100.0

(注1) 平成23年8月1日付で追加取得しています。

(注2) 平成23年3月18日付及び平成23年8月1日付で追加取得しています。

(注3) 平成23年8月1日付で譲渡しています。

(注4) 平成23年3月18日付で追加取得しています。

(注5) 平成23年3月18日付で一部譲渡しています。

(2) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年1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	—	—
		5,000	—	—
		9,500	—	—
	合計	16,500	—	—

（注1）スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

平成24年1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。

〈保有不動産の資本的支出〉

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ファーストビル （東京都港区）	集中検針装置更新工事	自平成24年5月 至平成24年5月	5	—	—
後楽森ビル （東京都文京区）	エレベーターご内空調機更新工事	自平成24年6月 至平成24年6月	7	—	—
アークフォレストテラス （東京都港区）	住戸内家電更新工事	自平成24年2月 至平成24年7月	8	—	—
六本木ファーストプラザ （東京都港区）	貸室リニューアル工事	自平成24年2月 至平成24年7月	34	—	—

（注）1件当たりの予定金額が5百万円を超える案件を対象としています。

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で53百万円であり、当期費用に区分された修繕費29百万円、施工管理報酬0.7百万円と合わせ、合計83百万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）
六本木ファーストビル （東京都港区）	事務所区画営業管轄工事	自平成23年11月 至平成23年12月	28
	駐車券発行機更新工事	自平成23年10月 至平成23年10月	1
後楽森ビル （東京都文京区）	駐車場案内看板改修工事	自平成23年12月 至平成23年12月	1
	誘導灯改修工事	自平成24年1月 至平成24年1月	1
アークフォレストテラス （東京都港区）	ガス乾燥機更新工事	自平成23年8月 至平成24年1月	2
	住戸家電更新工事	自平成23年8月 至平成24年1月	8
六本木ファーストプラザ （東京都港区）	住戸リニューアル工事	自平成23年8月 至平成24年1月	4
その他			5
ポートフォリオ全体			53

（注）1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第7期 自平成21年8月 至平成22年1月	第8期 自平成22年2月 至平成22年7月	第9期 自平成22年8月 至平成23年1月	第10期 自平成23年2月 至平成23年7月	第11期 自平成23年8月 至平成24年1月
当期首積立金残高	489	34	-	-	-
当期積立額	141	7	7	44	49
当期積立金取崩額	596	41	7	44	49
次期繰越額	34	-	-	-	-

〈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10期	第11期
(a) 資産運用報酬	220,665	222,580
(b) 資産保管手数料	5,497	5,473
(c) 一般事務委託手数料	15,574	15,374
(d) 役員報酬	6,300	5,400
(e) その他営業費用	71,631	59,633
合計	319,669	308,461

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬が第10期に16,500千円、第11期に35,880千円あります。

2. 借入状況

平成24年1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	使途	摘要	
											借入先
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.22.8.31	1,500	-	1,500	-	1.1800	H.23.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.23.3.29	341	-	-	341	1.1800	H.24.3.29			
		H.23.5.31	2,276	-	-	2,276	1.1800	H.24.5.31			
		H.23.8.31	-	1,500	-	1,500	1.1800	H.24.8.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.23.8.31	-	2,500	2,500	-	1.1800	H.23.11.30			
		H.22.8.31	1,500	-	1,500	-	1.1800	H.23.8.31			
		H.23.3.29	341	-	-	341	1.1800	H.24.3.29			
		H.23.5.31	2,276	-	-	2,276	1.1800	H.24.5.31			
	住友信託銀行株式会社	H.23.8.31	-	1,500	-	1,500	1.1800	H.24.8.31			
		H.23.8.31	-	2,500	2,500	-	1.1800	H.23.11.30			
		H.22.8.31	1,000	-	1,000	-	1.1800	H.23.8.31			
		H.23.3.29	289	-	-	289	1.1800	H.24.3.29			
	株式会社三井住友銀行	H.23.5.31	1,978	-	-	1,978	1.1800	H.24.5.31			
		H.23.8.31	-	1,000	-	1,000	1.1800	H.24.8.31			
		H.23.8.31	-	2,000	2,000	-	1.1800	H.23.11.30			
		H.22.8.31	1,500	-	1,500	-	1.1800	H.23.8.31			
株式会社三井住友銀行	H.23.3.29	188	-	-	188	1.1800	H.24.3.29				
	H.23.5.31	1,194	-	-	1,194	1.1800	H.24.5.31				
	H.23.8.31	-	1,500	-	1,500	1.1800	H.24.8.31				
	H.23.8.31	-	3,000	3,000	-	1.1800	H.23.11.30				
株式会社三菱東京UFJ銀行	H.23.3.29	341	-	-	341	1.1800	H.24.3.29				
	H.23.5.31	2,276	-	-	2,276	1.1800	H.24.5.31				
	H.23.8.31	-	2,500	2,500	-	1.1800	H.23.11.30				
小計		17,000	18,000	18,000	17,000						

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
株式会社三菱東京UFJ銀行	H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	H.21.8.31	-	1,500	-	1,500	1.5800	H.24.8.31			
	H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
株式会社みずほコーポレート銀行	H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31			
	H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
三菱UFJ信託銀行株式会社	H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31			
	H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
住友信託銀行株式会社	H.20.9.30	2,000	-	2,000	-	1.4950	H.23.8.31			
	H.20.11.28	989	-	-	989	2.1555	H.24.5.31			
	H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
株式会社三井住友銀行	H.20.9.30	3,000	-	3,000	-	1.4950	H.23.8.31			
	H.20.11.28	597	-	-	597	2.1555	H.24.5.31			
	H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4800	H.24.5.31			
	H.21.11.30	-	1,600	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	-	2,000	-	1.4950	H.23.8.31			
	H.20.9.30	-	2,000	-	2,000	1.6170	H.24.8.31			
株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	1,800	-	50	1,750	2.0413	H.24.3.27	(注3)		
	H.21.11.30	125	62	62	125	2.3400	H.24.11.30	(注4)		
株式会社新生銀行	H.21.11.30	-	1,500	-	1,500	2.0200	H.24.11.30	期限一括		
農林中央金庫	H.21.11.30	3,000	-	3,000	-	1.3800	H.23.11.30			
株式会社福岡銀行	H.21.11.30	2,000	-	2,000	-	1.3800	H.23.11.30			
株式会社りそな銀行	H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31			
小計		36,925	13,062	22,112	27,875					

1年内返済予定の長期借入金

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
株式会社三井住友銀行	H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	2.0200	H.24.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	H.22.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	-	3,000	-	3,000	1.3800	H.26.11.28			
農林中央金庫	H.22.11.30	1,200	-	-	1,200	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	-	3,000	-	3,000	1.3300	H.26.5.30			
株式会社福岡銀行	H.22.11.30	2,000	-	-	2,000	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	-	2,000	-	2,000	1.3300	H.26.5.30			
株式会社みずほコーポレート銀行	H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	2.0200	H.24.11.30			
	H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	-	2,500	-	2,500	1.3800	H.26.11.28			
株式会社三菱東京UFJ銀行	H.21.8.31	1,500	-	1,500	-	1.5800	H.24.8.31			
	H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	2.0200	H.24.11.30			
	H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	-	2,500	-	2,500	1.3800	H.26.11.28			
三菱UFJ信託銀行株式会社	H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	2.0200	H.24.11.30			
	H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	-	2,500	-	2,500	1.3800	H.26.11.28			
住友信託銀行株式会社	H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	2.0200	H.24.11.30			
	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	-	2,000	-	2,000	1.3800	H.26.11.28			
株式会社りそな銀行	H.23.8.31	-	2,500	-	2,500	1.3800	H.26.8.29			
株式会社日本政策投資銀行	H.21.11.30	2,187	-	62	2,125	2.3400	H.25.11.29	(注4)		
株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	-	2,000	-	1.6170	H.24.8.31			
	H.23.8.31	-	2,000	-	2,000	1.3800	H.26.8.29			
株式会社大分銀行	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29	期限一括		
株式会社新銀行東京	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
株式会社広島銀行	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
株式会社新生銀行	H.21.11.30	1,500	-	1,500	-	2.0200	H.24.11.30			
	H.22.11.30	900	-	-	900	1.6838	H.25.11.29			
小計		28,187	22,000	13,062	37,125					
合計		82,112	53,062	53,175	82,000					

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

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

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

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

〈 期中の売買状況 〉

3. 投資法人債

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

(注) 資金使途は借入金の返済です。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (注2)	帳簿価額	譲渡損益
六本木ヒルズ森タワー	平成23年8月1日	18,680,000千円	—	—千円	—千円	—千円
アーク森ビル	平成23年8月1日	17,200,000千円	—	—千円	—千円	—千円
六本木ヒルズゲートタワー	—	—千円	平成23年8月1日	35,920,000千円	35,678,788千円	187,430千円
合計	—	35,880,000千円	—	35,920,000千円	35,678,788千円	187,430千円

(注1) 取得価格は、取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。

(注2) 譲渡価格は、消費税等を含まない額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

地域	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡	資産の種類	取引年月日	取引価格 (百万円)(注1)	特定資産の 調査価格 (百万円)(注2)
東京都心5区及び その周辺地区	0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	取得	信託受益権	平成23年8月1日	18,680	22,200
	0-1 [プレミアム]	アーク森ビル	取得	信託受益権	平成23年8月1日	17,200	19,800
	0-2 [プレミアム]	六本木ヒルズ ゲートタワー	譲渡	信託受益権	平成23年8月1日	35,920	31,900

(注1) 取引価格は、取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。

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

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	35,880,000千円	35,920,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 35,880,000千円 (100%)	うち利害関係人等への売付額 35,920,000千円 (100%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	35,880,000千円 (100%)	35,920,000千円 (100%)
合計	35,880,000千円 (100%)	35,920,000千円 (100%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
物件運営管理費 (注2)	194,262千円	森ビル株式会社	150,603千円	77.5
		六本木ファーストビル株式会社	43,658千円	22.5

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

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」の物件運営管理費には費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬(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。

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。

〈 その他 〉

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

II 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （平成23年7月31日）	当期 （平成24年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,470,106	2,321,952
信託現金及び信託預金	7,580,028	6,969,478
営業未収入金	94,198	73,846
前払費用	354,462	377,898
繰延税金資産	19	18
未収消費税等	-	83,882
その他	1,080	-
流動資産合計	9,499,894	9,827,076
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,700,018	-
減価償却累計額	△74,086	-
建物（純額）	1,625,932	-
構築物	12,160	-
減価償却累計額	△1,942	-
構築物（純額）	10,217	-
機械及び装置	20,407	-
減価償却累計額	△988	-
機械及び装置（純額）	19,419	-
土地	27,243,942	22,074,160
信託建物	42,173,024	41,826,345
減価償却累計額	△5,176,592	△4,732,322
信託建物（純額）	36,996,431	37,094,023
信託構築物	307,141	278,897
減価償却累計額	△158,740	△144,630
信託構築物（純額）	148,400	134,267
信託機械及び装置	699,866	316,886
減価償却累計額	△97,129	△31,529
信託機械及び装置（純額）	602,737	285,357
信託工具、器具及び備品	65,775	63,873
減価償却累計額	△20,253	△19,116
信託工具、器具及び備品（純額）	45,522	44,757
信託土地	124,071,738	130,873,828
信託建設仮勘定	722	722
有形固定資産合計	190,765,064	190,507,117
無形固定資産		
信託借地権	18,409,956	18,409,956
信託その他無形固定資産	2,211	1,547
その他	3,496	2,996
無形固定資産合計	18,415,665	18,414,500
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	182,609	299,346
投資その他の資産合計	192,609	309,346
固定資産合計	209,373,339	209,230,964
繰延資産		
投資法人債発行費	77,569	61,281
繰延資産合計	77,569	61,281
資産合計	218,950,803	219,119,322

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （平成23年7月31日）	当期 （平成24年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	241,560	118,321
短期借入金	17,000,000	17,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,925,000	27,875,000
未払金	27,423	26,008
未払費用	236,674	421,523
未払法人税等	775	789
未払消費税等	113,539	60,907
前受金	383,129	580,112
預り金	279,496	689,372
災害損失引当金	8,418	6,813
流動負債合計	55,216,019	53,778,850
固定負債		
投資法人債	25,000,000	18,000,000
長期借入金	28,187,500	37,125,000
預り敷金及び保証金	302,040	-
信託預り敷金及び保証金	6,300,513	6,208,244
固定負債合計	59,790,053	61,333,244
負債合計	115,006,073	115,112,094
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（△）	1,933,790	1,996,288
剰余金合計	1,933,790	1,996,288
投資主資本合計	103,944,730	104,007,228
純資産合計	103,944,730	104,007,228
負債純資産合計	218,950,803	219,119,322

※1

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※ 1,2 4,586,939	4,417,829
その他賃貸事業収入	※ 1 334,661	160,306
不動産等売却益	※ 2,3 336,190	187,430
営業収益合計	5,257,791	4,765,566
営業費用		
賃貸事業費用	※ 1,2 1,878,299	1,348,255
資産運用報酬	220,665	222,580
役員報酬	6,300	5,400
資産保管手数料	5,497	5,473
一般事務委託手数料	15,574	15,374
その他営業費用	※ 2 71,631	59,633
営業費用合計	2,197,968	1,656,716
営業利益	3,059,822	3,108,850
営業外収益		
受取利息	1,149	988
未払分配金除斥益	2,032	648
その他	283	-
営業外収益合計	3,465	1,636
営業外費用		
支払利息	669,327	640,371
投資法人債利息	191,967	196,650
投資法人債発行費償却	16,287	16,287
融資手数料	236,080	258,234
その他	1,765	1,802
営業外費用合計	1,115,427	1,113,345
経常利益	1,947,860	1,997,140
特別損失		
災害による損失	4,767	-
災害損失引当金繰入額	8,418	-
特別損失合計	13,186	-
税引前当期純利益	1,934,674	1,997,140
法人税、住民税及び事業税	1,005	987
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	1,005	987
当期純利益	1,933,668	1,996,152
前期繰越利益	121	135
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,933,790	1,996,288

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1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	1,840,011	1,933,790
当期変動額		
剰余金の分配	△1,839,889	△1,933,655
当期純利益	1,933,668	1,996,152
当期変動額合計	93,779	62,497
当期末残高	1,933,790	1,996,288
投資主資本合計		
当期首残高	103,850,950	103,944,730
当期変動額		
剰余金の分配	△1,839,889	△1,933,655
当期純利益	1,933,668	1,996,152
当期変動額合計	93,779	62,497
当期末残高	103,944,730	104,007,228
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△7,107	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,107	-
当期変動額合計	7,107	-
当期末残高	-	-
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△7,107	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,107	-
当期変動額合計	7,107	-
当期末残高	-	-
純資産合計		
当期首残高	103,843,842	103,944,730
当期変動額		
剰余金の分配	△1,839,889	△1,933,655
当期純利益	1,933,668	1,996,152
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,107	-
当期変動額合計	100,887	62,497
当期末残高	103,944,730	104,007,228

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 3～66年 構築物 3～45年 機械及び装置 8～31年 工具、器具及び備品 3～15年 ②無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 3～66年 構築物 3～45年 機械及び装置 8～31年 工具、器具及び備品 3～15年 ②無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しています。	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は46,363千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は46,139千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

項目	期別 前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔追加情報〕

前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当該営業期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成23年7月31日）	当期 （平成24年1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） 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	当期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	※1 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料共益費収入	賃料共益費収入
4,541,780千円	4,383,256千円
その他賃料収入	その他賃料収入
45,159千円	34,573千円
計	計
4,586,939千円	4,417,829千円
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車料収入	駐車料収入
108,682千円	38,026千円
付帯収益	付帯収益
224,017千円	118,693千円
解約違約金	解約違約金
1,960千円	1,286千円
計	計
334,661千円	2,300千円
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
4,921,600千円	4,578,136千円
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費	管理委託費
552,872千円	206,833千円
水道光熱費	水道光熱費
170,439千円	118,150千円
公租公課等	公租公課等
287,005千円	235,387千円
賃借料	賃借料
75,673千円	75,673千円
信託報酬	信託報酬
9,378千円	7,708千円
修繕費	修繕費
44,438千円	29,689千円
損害保険料	損害保険料
11,740千円	11,524千円
減価償却費	減価償却費
670,287千円	647,558千円
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
56,462千円	15,729千円
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
1,878,299千円	1,348,255千円
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）
3,043,301千円	3,229,881千円
※2 主要投資主との取引	※2 主要投資主との取引
営業取引によるもの	営業取引によるもの
賃貸事業収入	賃貸事業収入
1,039,602千円	2,436,503千円
不動産等売却益	不動産等売却益
336,190千円	187,430千円
賃貸事業費用	賃貸事業費用
391,959千円	149,936千円
その他営業費用	
89千円	
※3 不動産等売却益の内訳	※3 不動産等売却益の内訳
元麻布ヒルズ	六本木ヒルズゲートタワー
不動産等売却収入	不動産等売却収入
16,240,000千円	35,920,000千円
不動産等売却原価	不動産等売却原価
15,877,491千円	35,678,788千円
その他売却費用	その他売却費用
26,317千円	53,781千円
不動産等売却益	不動産等売却益
336,190千円	187,430千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	当期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
発行可能投資口の総口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数	231,520口
発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 231,520口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	当期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）
流動資産	流動資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
19千円	18千円
繰延税金資産合計（流動）	繰延税金資産合計（流動）
19千円	18千円
（繰延税金資産（流動）の純額）	（繰延税金資産（流動）の純額）
19千円	18千円
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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
39.33%	39.33%
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△39.31%	△39.31%
その他	その他
0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.05%	0.05%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	当期 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。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日）（ご参考）

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組み方針

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、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) 金融資産の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融資産の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

①短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

2) ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

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

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」②、④参照）。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組み方針

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

投資法人債及び長期借入金、不動産関連資産の取得又は借入金の返済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「(2) 金融資産の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融資産の時価等に関する事項

平成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	-
②1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,039,200	39,200
③1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	-	-	-

(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（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

2) ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
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（上記「負債」③、⑤参照）。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,321,952
信託現金及び信託預金	6,969,478
合計	9,291,430

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	17,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	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	-	-

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 平成23年2月1日 至 平成23年7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	
208,885,855	291,377	209,177,233	180,310,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

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

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

当期（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主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	
209,177,233	△258,611	208,918,622	189,110,000

（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（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。

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

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成23年2月 1日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% （注）発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①アーク森ビルの取得 ②赤坂溜池タワーの取得 ③元麻布ヒルズの一部譲渡 ④六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワーの一部、後楽森ビルの一部及び元麻布ヒルズの一部の賃貸 ⑤物件運営管理費の支払 ⑥その他営業費用（IR関係費）の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①9,770,000千円 ②6,730,000千円 ③16,240,000千円 ④1,039,602千円 ⑤396,434千円（注2） ⑥89千円 （注1）上記取引金額には消費税等が含まれていません。 （注2）費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（4,474千円）が含まれています。</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% （注）発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①六本木ヒルズ森タワーの取得 ②アーク森ビルの取得 ③六本木ヒルズゲートタワーの譲渡 ④六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー及び後楽森ビルの一部の賃貸 ⑤物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①18,680,000千円 ②17,200,000千円 ③35,920,000千円 ④2,436,503千円 ⑤150,603千円（注2） （注1）上記取引金額には消費税等が含まれていません。 （注2）費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（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。</p>

前期（ご参考） 自 平成23年2月 1日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	前期（ご参考） 自 平成23年2月 1日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日												
<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>①本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>②本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>③本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。</p> <p>④市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>⑤市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>⑥市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>①－</p> <p>②－</p> <p>③－</p> <p>④営業未収入金419千円、前受金202,283千円、預り敷金及び保証金302,040千円、信託預り敷金及び保証金1,684,542千円</p> <p>⑤営業未収入金699千円、前払費用1,050千円、営業未払金108,214千円、未払費用1,013千円</p> <p>⑥未払金94千円</p>	<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>①本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>②本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>③本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。</p> <p>④市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>⑤市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>①－</p> <p>②－</p> <p>③－</p> <p>④営業未収入金411千円、前受金424,331千円、信託預り敷金及び保証金4,130,758千円</p> <p>⑤営業未収入金106千円、前払費用1,575千円、営業未払金34,463千円</p>	<p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） （注）平成23年3月29日に289,000千円、平成23年5月31日に1,978,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 2,267,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <table border="1" data-bbox="1196 782 1680 861"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,267,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>4,589,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>2,600,000千円</td> </tr> </table> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 49,168千円 （注）上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>	短期借入金	3,267,000千円	1年内返済予定の長期借入金	4,589,000千円	長期借入金	2,600,000千円	<p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） （注）平成23年8月31日に3,000,000千円、平成23年11月30日に2,000,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 5,000,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <table border="1" data-bbox="1680 782 2163 861"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,267,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>4,189,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>3,000,000千円</td> </tr> </table> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 （注）上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>	短期借入金	3,267,000千円	1年内返済予定の長期借入金	4,189,000千円	長期借入金	3,000,000千円
短期借入金	3,267,000千円														
1年内返済予定の長期借入金	4,589,000千円														
長期借入金	2,600,000千円														
短期借入金	3,267,000千円														
1年内返済予定の長期借入金	4,189,000千円														
長期借入金	3,000,000千円														

前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
<p>4 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 32,428千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	<p>4 (1) 関連当事者の名称 森ビル流通システム株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ①六本木ファーストビルの一部の賃貸 ②ラフォーレ原宿（底地）の賃貸</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①29,134千円 ②646,800千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として取引条件を決定しています。本投資法人は、共有持分に応じて賃料を受領しています。 ②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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①信託預り敷金及び保証金 29,134千円 ②-</p>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
1口当たり純資産額 448,966円	1口当たり純資産額 449,236円
1口当たり当期純利益 8,352円	1口当たり当期純利益 8,622円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
当期純利益（千円） 1,933,668	当期純利益（千円） 1,996,152
普通投資主に帰属しない金額（千円） -	普通投資主に帰属しない金額（千円） -
普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,933,668	普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,996,152
期中平均投資口数（口） 231,520	期中平均投資口数（口） 231,520

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 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。	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)

項目	前期 (ご参考)	当期
	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
I 当期末処分利益	1,933,790,907	1,996,288,616
II 分配金の額	1,933,655,040	1,996,165,440
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,352)	(8,622)
III 次期繰越利益	135,867	123,176
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数231,520口の整数倍の最大値となる1,933,655,040円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。


Ⅶ 会計監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成24年3月14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 牧野明弘 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内和徳 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の平成23年8月1日から平成24年1月31日までの第11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）

科目	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1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	1,934,674	1,997,140
減価償却費	670,782	648,058
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）	8,418	△1,605
受取利息	△1,149	△988
未払分配金除斥益	△2,032	△648
支払利息	861,294	837,021
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,542	20,352
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△83,882
営業未払金の増減額（△は減少）	30,716	△116,533
未払金の増減額（△は減少）	1,876	△2,704
未払費用の増減額（△は減少）	3,041	229,729
未払消費税等の増減額（△は減少）	△233,691	△52,632
前受金の増減額（△は減少）	△153,959	196,982
預り金の増減額（△は減少）	234,071	△202,199
前払費用の増減額（△は増加）	40,543	△23,436
長期前払費用の増減額（△は増加）	118,291	△116,736
信託有形固定資産の売却による減少額	15,877,281	35,678,698
信託無形固定資産の売却による減少額	210	90
その他	185	1,183
小 計	19,405,299	39,024,177
利息の受取額	1,149	988
利息の支払額	△872,683	△881,902
法人税等の支払額	△883	△973
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,532,882	38,142,289
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△323	-
無形固定資産の取得による支出	△287	-
信託有形固定資産の取得による支出	△16,832,549	△36,074,543
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,390,190	△2,076,289
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,359,062	2,294,056
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,864,289	△35,856,777
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	11,500,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,010,000	△18,000,000
長期借入れによる収入	-	22,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,112,500	△22,112,500
投資法人債の発行による収入	4,972,870	-
分配金の支払額	△1,839,044	△1,931,716
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,488,674	△2,044,216
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,820,080	241,296
現金及び現金同等物の期首残高	10,870,215	9,050,134
現金及び現金同等物の期末残高	9,050,134	9,291,430

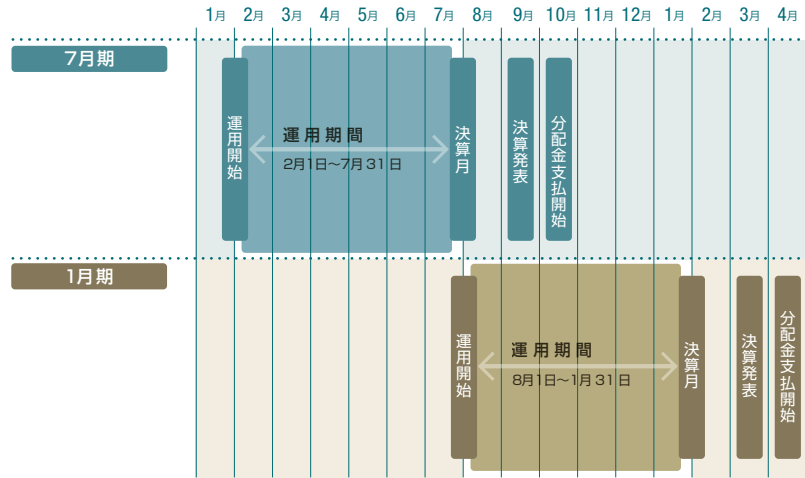
※1

(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	前期（ご参考） 自 平成23年2月 1 日 至 平成23年7月31日	当期 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日
		(単位：千円) (平成23年7月31日現在)
現金及び預金	1,470,106	2,321,952
信託現金及び信託預金	7,580,028	6,969,478
現金及び現金同等物	9,050,134	9,291,430

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主メモ

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

分配金について

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

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

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

住所等の変更手続きについて

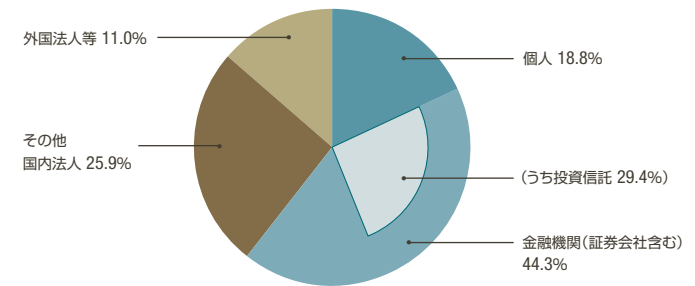
住所・氏名・届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に登録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

投資口価格の推移



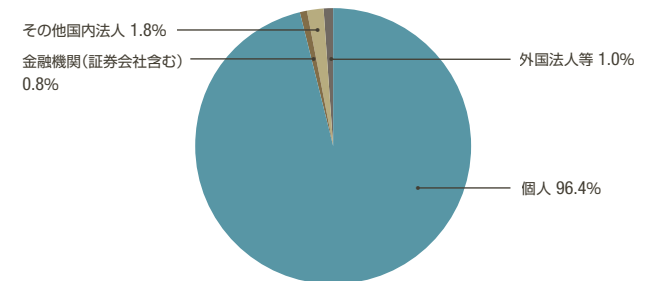
投資主構成(口数ベース)

(平成24年1月31日現在)

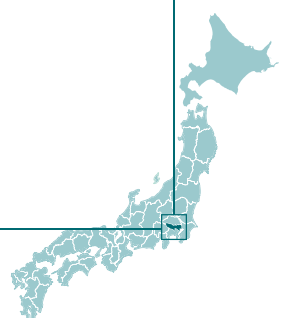
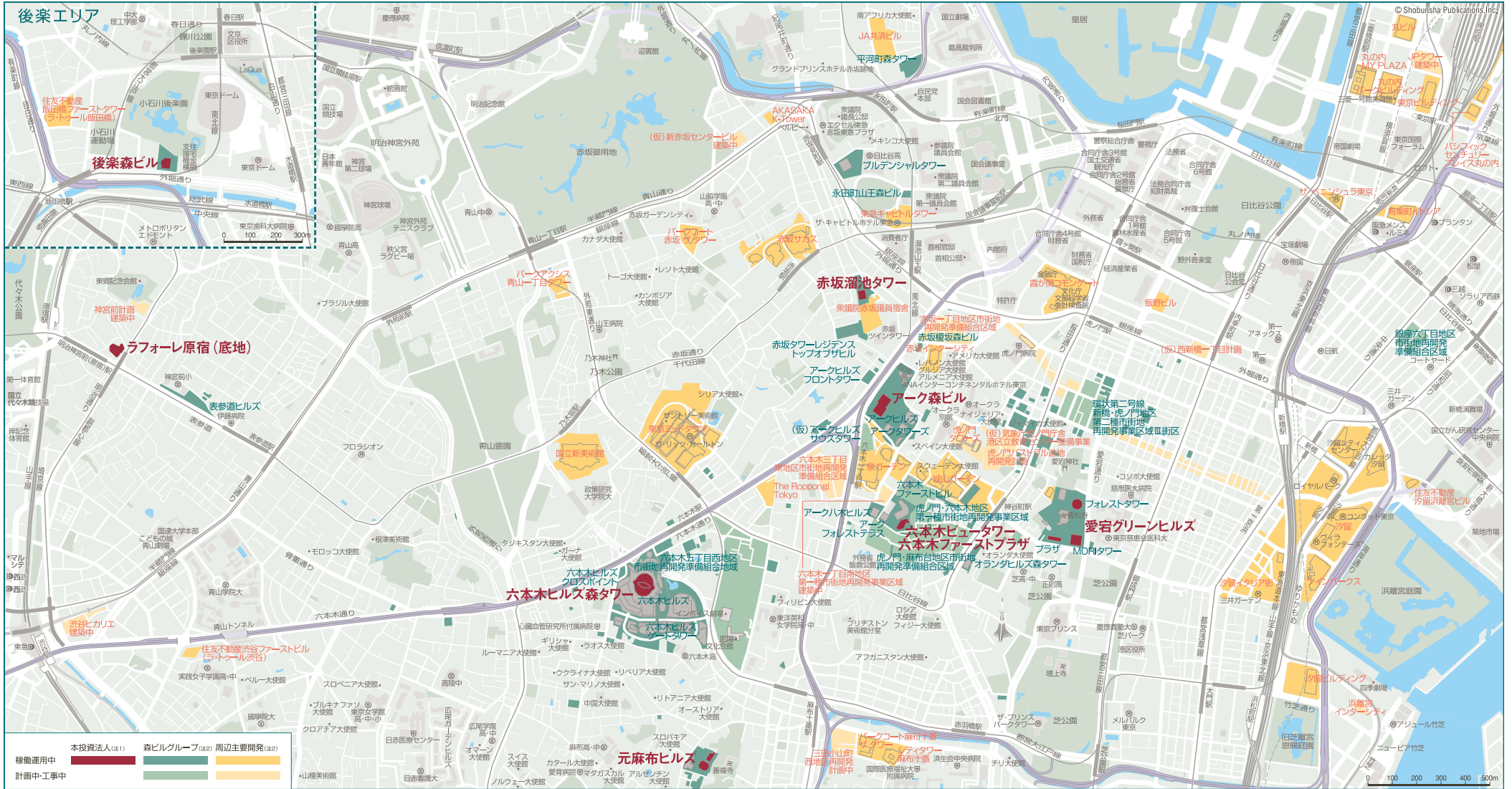


投資主構成(投資主数ベース)

(平成24年1月31日現在)



X. ポートフォリオマップ



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