

平成21年7月期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）決算短信

平成21年9月14日

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

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

資産運用会社名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 森 寛
 問合せ先責任者 財務部長 清水 隆広 TEL (03) 6406-9300

有価証券報告書提出予定日 平成21年10月29日
 分配金支払開始予定日 平成21年10月20日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年7月期の運用、資産の状況（平成21年2月1日～平成21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
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
21年7月期	5,789 (1.5)	3,004 (△1.9)	2,027 (△7.0)
21年1月期	5,701 (18.2)	3,062 (25.4)	2,179 (18.7)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
21年7月期	2,026 (△7.0)	12,726	2.3	1.0	35.0
21年1月期	2,179 (18.9)	14,550	2.7	1.1	38.2

(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	%	%
21年7月期	12,726	2,025	0	-	99.9	2.3
21年1月期	13,688	2,179	0	-	99.9	2.4

(注) 配当性向は、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年7月期	212,860	89,383	42.0	561,451
21年1月期	212,964	89,541	42.0	562,449

(参考)自己資本 21年7月期 89,383百万円 21年1月期 89,541百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年7月期	3,362	△784	△2,172	11,783
21年1月期	2,672	△41,843	38,846	11,377

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

2. 平成22年1月期の運用状況の予想（平成21年8月1日～平成22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
通 期	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
	5,504 (△4.9)	2,728 (△9.2)	1,640 (△19.1)	1,639 (△19.1)	10,300	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 10,300円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
② ①以外の変更 有・無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 21年7月期 159,200口 21年1月期 159,200口
② 期末自己投資口数 21年7月期 0口 21年1月期 0口

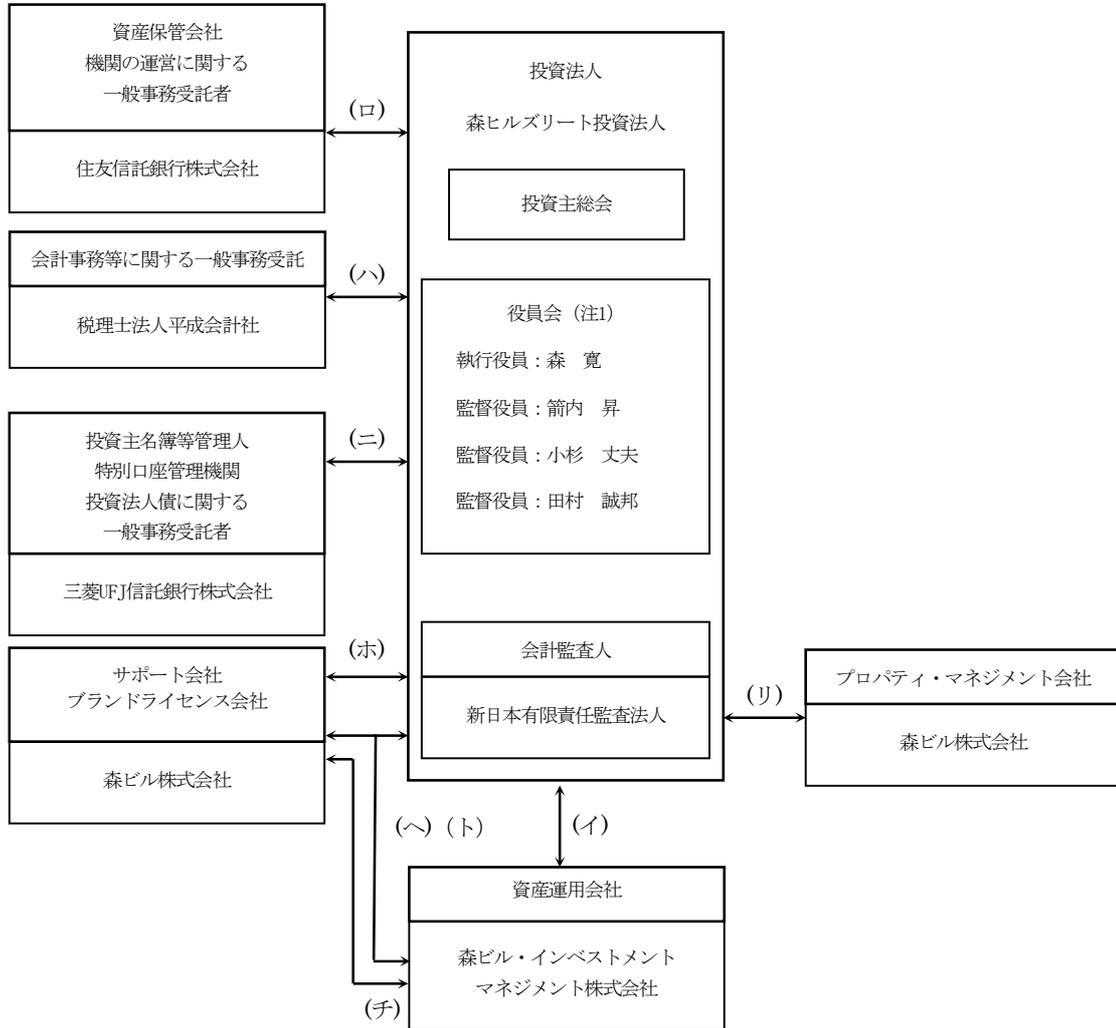
(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27～28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成22年1月期の運用状況の予想値は11～12ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、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。

1. 森ヒルズリート投資法人の関係法人

①森ヒルズリート投資法人の仕組図



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／機関の運営に関する一般事務委託契約
- (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ニ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約／財務代理契約
- (ホ) 商標使用許諾契約
- (へ) サポート契約
- (ト) 情報提供に関する契約
- (チ) アドバイザリー業務委託契約
- (リ) 物件運営管理委託契約（注2）

(注1) 本投資法人の執行役員でありました鈴木統一郎は、平成21年6月23日付で辞任しました。これにより、本投資法人の執行役員は、森寛の1名となりました。

(注2) 森ヒルズリート投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権（以下「信託受益権」といいます。）を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

②森ヒルズリート投資法人及び森ヒルズリート投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメント マネジメント株式会社	平成 18 年 2 月 2 日付で森ヒルズリート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）との間で資産運用委託契約を締結しました。 金融商品取引法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）第 198 条第 1 項）。 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。）に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産運用に係る業務、（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）から（ハ）に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 機関の運営に関する 一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成 18 年 2 月 2 日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第 208 条第 1 項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 4 号）として、機関の運営に関する一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）を行います。
会計事務等に関する 一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成 18 年 2 月 2 日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 5 号及び第 6 号、同法施行規則第 169 条第 2 項第 6 号及び第 7 号）として、（イ）計算に関する事務、（ロ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ハ）納税に関する事務の補助等を行います。
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債に関する 一般事務受託者	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成 20 年 12 月 26 日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号、同法施行規則第 169 条第 2 項第 1 号及び第 3 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、（イ）投資主名簿に関する事務、（ロ）本投資証券の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 平成 19 年 11 月 22 日付で本投資法人との間で第 1 回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 2 回無担保投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号のうち、投資法人債に関する事務並びに同法施行規則第 169 条第 2 項第 4 号及び第 5 号）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、（イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

③上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名 称	業務の内容
サポート会社	森ビル株式会社	平成 18 年 8 月 10 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で本資産運用会社との間でアドバイザリー業務委託契約を、それぞれ締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、自社保有物件売却時の優先交渉権の付与、外部物件情報の提供、リサーチ関連業務、不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務等を行います。 平成 19 年 5 月 24 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する契約を締結しました。本投資法人及び本資産運用会社に提供された物件情報で、本投資法人で取得しない旨決定した物件情報について、森ビル株式会社に対し物件情報を提供します。
ブランドライセンス会社	森ビル株式会社	平成 18 年 6 月 29 日付で本投資法人との間で、商標使用許諾契約（以下「ブランドライセンス契約」ということがあります。）を締結しました。本投資法人に対して、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	本投資法人が、本書の日付現在、信託受益権の形態で保有している信託不動産のうち赤坂溜池タワーを除く各物件については、森ビル株式会社及び信託受託者との間で、平成 18 年 3 月 22 日、平成 18 年 6 月 29 日及び平成 20 年 3 月 28 日付で物件運営管理委託契約を、平成 18 年 4 月 13 日付で物件運営管理委託変更契約を締結しています。赤坂溜池タワーについては、森ビル株式会社及び信託受託者との間で建物賃貸借契約（PM 業務（以下に定義します。）の委託を含みます。）を平成 20 年 9 月 30 日付で締結しています。本投資法人は、これらのかかる契約に基づき、以下の業務（以下、総称して「PM 業務」といいます。）を森ビル株式会社に委託します。このような PM 業務の委託は、各物件毎に行われます。 (イ) リーシング業務 (ロ) 建物運営管理業務（信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）を含みます。） (ハ) 工事施工管理業務 (ニ) 会計経理補助業務、経費支払補助業務 (ホ) その他補助業務 (ヘ) その他上記に付随する業務

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 4 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、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 日に第三者割当による新投資口の発行（29,400 口）を実施し、平成 21 年 7 月期（平成 21 年 2 月 1 日から平成 21 年 7 月 31 日まで）（以下「第 6 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 159,200 口となっています。この度、第 6 期の決算を終了しました。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、急激な世界経済の悪化を背景に、企業収益や設備投資、雇用環境に影響が及ぶなど景気の悪化が続きました。一方、2009 年 4-6 月期の実質 GDP 成長率が 5 四半期ぶりにプラスとなるなど、輸出の持ち直しや経済対策の効果により景気の回復兆候も現れました。

賃貸オフィスビル市場については、企業業績の悪化に伴う賃貸オフィス需要の低下により空室率が上昇するとともに、賃料水準の下落調整局面を迎えました。

高級賃貸住宅市場については、景気の先行きに対する不透明感を反映して、外資系企業に勤務する外国人や国内富裕層による高級賃貸住宅への需要が低下し、空室率の上昇と賃料水準の下落傾向を招きました。

不動産流通市場については、資金調達環境の混乱や投資家の投資姿勢の消極化に伴い売買取引が大幅に減少するとともに、東京都心部でもキャップレートの上昇や不動産価格の下落傾向が見られました。

ii) 運用実績

本投資法人は、当期においても引き続き、保有物件の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、適切な新規テナントの賃料設定及び既存テナントの賃料改定の実施等により、安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

当期末日現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで10物件(注1)、既投資額で201,654百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積103,151.71㎡(31,203.3坪)、期末稼働率(注2)は93.7%となっています。

(注1) 六本木ファーストビル及び六本木ビュートワーについては、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、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取扱っています。以下同じです。また、アーク森ビルについては、賃貸方式の別に応じて物件名称を区別しています。固定型マスターリース方式を採用している物件(「アーク森ビル(固定型)」といいます。以下同じです。)として平成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を取得、パススルー型マスターリース方式を採用している物件(「アーク森ビル(パススルー型)」といいます。以下同じです。)として平成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%を取得、平成20年9月30日に準共有持分の残り25%を追加取得していますが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては1物件として取り扱っています。以下同じです。

(注2) 稼働率は、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 資金調達の詳細

本投資法人は当期において、既存の短期借入金10,000百万円の借換えのため、8,000百万円の短期借入れと2,000百万円の長期借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は104,000百万円(長期借入金53,900百万円、1年内返済予定の長期借入金35,100百万円、短期借入金15,000百万円)、投資法人債残高は10,000百万円となり、有利子負債残高は114,000百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金1,900百万円に加えて、変動金利である長期借入金52,000百万円のうち47,000百万円及び1年内返済予定の長期借入金35,100百万円のうち25,100百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、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を軽減するとともに、長期借入れによる資金調達の比率を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

また、本投資法人は当期末日現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)よりBaa1(格付の見通し:ネガティブ)の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAA- (格付の見通し:安定的)の長期優先債務格付を取得しています。

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

d. 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は 5,789 百万円、営業利益は 3,004 百万円、経常利益は 2,027 百万円、当期純利益は 2,026 百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 12,726 円となりました。

e. その他

本資産運用会社は、平成 21 年 5 月 27 日付けで、社内規程である利害関係取引規程に定める「利害関係者から不動産等を取得する場合の取得上限価額」を、「鑑定評価額の 110%」から「鑑定評価額（但し、合理的な理由がある場合は鑑定評価額の 110%）」に変更しました。

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さらなる向上を目指しています。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリア（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区並びにその周辺地区）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設（プレミアム物件）をコアとした都市型ポートフォリオを構築していきます。

新規物件の取得に関しては、森ビル株式会社とのサポート契約を軸に、本資産運用会社が独自に収集する情報も積極的に活用し、優良な資産の取得によってポートフォリオの質の向上を目指します。

なお、本投資法人にとって厳しい資金調達環境が続くことが予想される中で、追加物件取得については、慎重に検討すべきと考えております。当面は、資金調達環境の動向を注視しながら、将来の物件取得や資産入替等に備えた情報収集や各種検討にも注力してまいります。

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、個々の運用資産の運営にあたり、森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスを積極的に活用することにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高めていくことを目指します。

特に、足元の空室率の拡大および賃料単価の下落を伴う賃貸市場の調整局面に対し、テナント

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

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・向上に努める事と共に、安定的かつ着実な運用を目指します。

また、財務面では、昨年来の世界的な金融経済情勢の悪化に対する今春以降の政府による企業の資金繰り支援策等で J-REIT の経営破綻懸念は後退しましたが、J-REIT の資金調達環境は依然厳しい状況に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。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

i) 資金の借入

本投資法人は、平成 21 年 8 月 31 日返済期限の短期借入金 7,000 百万円の借換資金に充当するため、平成 21 年 8 月 31 日付で、下記の通り資金の借入を行いました。

(イ) 短期借入金

借入先	三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、住友信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行
借入金額	5,500 百万円
金利	年利 1.32091% (変動金利。左記金利は平成 21 年 9 月 30 日までの金利です。)
借入日	平成 21 年 8 月 31 日
元本返済期日	平成 22 年 8 月 31 日 (但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ロ) 長期借入金

借入先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
借入金額	1,500 百万円
金利	年利 1.72091% (変動金利。左記金利は平成 21 年 9 月 30 日までの金利です。)
借入日	平成 21 年 8 月 31 日
元本返済期日	平成 24 年 8 月 31 日 (但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

ii) 資金の借入

本投資法人は、平成 21 年 9 月 14 日開催の本投資法人役員会において、平成 21 年 11 月 30 日返済期限の長期借入金 25,000 百万円及び短期借入金 2,940 百万円の借換資金の一部に充当するための借入契約につき、下記の通り決議しました。

(イ) 長期借入金

借入先	株式会社福岡銀行
借入金額	2,000 百万円
借入予定日	平成 21 年 11 月 30 日
元本返済期日	平成 23 年 11 月 30 日(但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

iii) 規約の一部変更及び役員選任の予定

本投資法人は、平成 21 年 9 月 14 日開催の本投資法人役員会において、平成 21 年 10 月 9 日に開催する第 3 回投資主総会の議案として、規約の一部変更並びに執行役員 2 名の選任及び監督役員 3 名の選任の 3 議案を付議することを決議しました。

付議する議案の詳細につきましては、平成 21 年 9 月 14 日付の「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご覧ください。

c. 運用状況の見通し

次期（第 7 期 平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況見通しの前提条件については、以下に記載する＜平成 22 年 1 月期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 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	5,504 百万円
営業利益	2,728 百万円
経常利益	1,640 百万円
当期純利益	1,639 百万円
1 口当たり分配金	10,300 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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

<平成22年1月期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）運用状況の予想の前提条件>

平成22年1月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年1月期末までの間に物件の異動（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。 実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、平成21年7月期末現在有効な賃貸借契約をもとに、市場環境及び個別物件の競争力等を考慮しています。 当期中のポートフォリオの平均稼働率については、91.8%を見込んでいます（現時点の退去見通しを全て反映させる一方で、空室の埋め戻しを保守的に想定しています。）。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、下記以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成22年1月期中に納付する額として294百万円（6ヶ月分）を見込んでいます。 B) 建物の修繕費は、営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています（140百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、各営業期間における実際の修繕費は、予想金額と異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 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います（712百万円）。 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、442百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として892百万円、融資手数料として189百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、平成21年7月期末現在における残高104,000百万円より、残額7,000百万円である短期借入金（返済期限平成21年8月31日）、残額2,940百万円である短期借入金（返済期限平成21年11月30日）及び残額25,000百万円である長期借入金（返済期限平成21年11月30日）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、残額2,000百万円である長期借入金（返済期限平成24年3月27日）について50百万円の約定返済を行い、平成22年1月期末に残高103,950百万円となることを前提としています。 投資法人債は、平成21年7月期末現在における残高10,000百万円より、平成22年1月期末まで当該残高の額に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 投資口は、平成21年7月期末現在の159,200口より、平成22年1月期末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 1口当たり分配金は、物件の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |
|--|--|

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年 1月31日現在)	当期 (平成21年 7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,397,284	7,321,675
信託現金及び信託預金	5,980,177	5,061,722
営業未収入金	105,028	107,677
前払費用	255,158	249,774
繰延税金資産	210	10
未収消費税等	363,741	-
その他	4,611	4,109
流動資産合計	12,106,211	12,744,969
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,524,014	48,578,539
減価償却累計額	△ 3,139,286	△ 3,826,792
信託建物（純額）	45,384,727	44,751,746
信託構築物	689,082	695,251
減価償却累計額	△ 186,257	△ 221,350
信託構築物（純額）	502,825	473,901
信託機械及び装置	883,325	883,325
減価償却累計額	△ 63,606	△ 77,762
信託機械及び装置（純額）	819,719	805,562
信託工具、器具及び備品	34,074	46,430
減価償却累計額	△ 5,712	△ 7,931
信託工具、器具及び備品（純額）	28,362	38,498
信託土地	135,404,662	135,404,662
信託建設仮勘定	1,077	449
有形固定資産合計	182,141,374	181,474,821
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	4,660	4,604
無形固定資産合計	18,414,617	18,414,561
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	222,011	151,929
繰延税金資産	5,565	9,283
投資その他の資産合計	237,576	171,212
固定資産合計	200,793,568	200,060,595
繰延資産		
創立費	20,445	15,334
投資法人債発行費	44,613	39,483
繰延資産合計	65,059	54,817
資産合計	212,964,839	212,860,382

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

	前期 (平成21年 1月31日現在)	当期 (平成21年 7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	283,711	270,689
短期借入金	17,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	35,100,000
未払金	14,599	18,899
未払費用	285,615	289,948
未払法人税等	631	630
未払消費税等	19,245	167,248
前受金	696,636	742,975
預り金	108,324	62,851
流動負債合計	43,408,764	51,653,243
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	62,000,000	53,900,000
信託預り敷金及び保証金	7,999,934	7,900,409
デリバティブ債務	14,150	23,603
固定負債合計	80,014,085	71,824,012
負債合計	123,422,849	123,477,256
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,371,418	87,371,418
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,179,156	2,026,027
剰余金合計	2,179,156	2,026,027
投資主資本合計	89,550,574	89,397,446
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 8,585	△ 14,320
評価・換算差額等合計	△ 8,585	△ 14,320
純資産合計	89,541,989	89,383,126
負債純資産合計	212,964,839	212,860,382

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		当期	
		自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
営業収益					
賃貸事業収入	※1, 2	5,015,896		5,217,909	
その他賃貸事業収入	※1	534,027		571,241	
不動産等売却益	※2, 3	151,692		-	
営業収益合計		5,701,616		5,789,150	
営業費用					
賃貸事業費用	※1, 2	2,251,869		2,367,640	
資産運用報酬		280,925		314,994	
役員報酬		8,100		7,950	
資産保管手数料		5,142		5,322	
一般事務委託手数料		13,811		12,750	
その他営業費用	※2	78,849		76,104	
営業費用合計		2,638,699		2,784,762	
営業利益		3,062,916		3,004,388	
営業外収益					
受取利息		15,831		13,341	
還付加算金		-		1,894	
その他		391		157	
営業外収益合計		16,223		15,393	
営業外費用					
支払利息		669,360		765,394	
投資法人債利息		81,150		81,149	
投資法人債発行費償却		5,130		5,130	
創立費償却		5,111		5,111	
融資手数料		116,182		134,062	
投資口交付費		20,297		-	
その他		1,920		1,920	
営業外費用合計		899,151		992,768	
経常利益		2,179,989		2,027,012	
税引前当期純利益		2,179,989		2,027,012	
法人税、住民税及び事業税		815		811	
法人税等調整額		28		200	
法人税等合計		843		1,011	
当期純利益		2,179,145		2,026,001	
前期繰越利益		10		26	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,179,156		2,026,027	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21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		当期	
	自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日		自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高	72,671,418		87,371,418	
当期変動額				
新投資口の発行	14,700,000		-	
当期変動額合計	14,700,000		-	
当期末残高	87,371,418		87,371,418	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高	1,832,397		2,179,156	
当期変動額				
剰余金の分香	△ 1,832,386		△ 2,179,129	
当期純利益	2,179,145		2,026,001	
当期変動額合計	346,758		△ 153,128	
当期末残高	2,179,156		2,026,027	
投資主資本合計				
前期末残高	74,503,815		89,550,574	
当期変動額				
新投資口の発行	14,700,000		-	
剰余金の分配	△ 1,832,386		△ 2,179,129	
当期純利益	2,179,145		2,026,001	
当期変動額合計	15,046,758		△ 153,128	
当期末残高	89,550,574		89,397,446	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高	-		△ 8,585	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 8,585		△ 5,735	
当期変動額合計	△ 8,585		△ 5,735	
当期末残高	△ 8,585		△ 14,320	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	-		△ 8,585	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 8,585		△ 5,735	
当期変動額合計	△ 8,585		△ 5,735	
当期末残高	△ 8,585		△ 14,320	
純資産合計				
前期末残高	74,503,815		89,541,989	
当期変動額				
新投資口の発行	14,700,000		-	
剰余金の分配	△ 1,832,386		△ 2,179,129	
当期純利益	2,179,145		2,026,001	
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 8,585		△ 5,735	
当期変動額合計	15,038,173		△ 158,863	
当期末残高	89,541,989		89,383,126	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期 自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日	当期 自 平成 21 年 2 月 1 日 至 平成 21 年 7 月 31 日
項 目		
I 当期末処分利益	2,179,156,001	2,026,027,879
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,179,129,600 (13,688)	2,025,979,200 (12,726)
III 次期繰越利益	26,401	48,679
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 159,200 口の整数倍の最大値となる 2,179,129,600 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、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金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 159,200 口の整数倍の最大値となる 2,025,979,200 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前期		当期	
	自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日		自 平成21年 2月 1日 至 平成21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		2,179,989		2,027,012
減価償却費		706,782		740,587
創立費償却		5,111		5,111
投資法人債発行費償却		5,130		5,130
投資口交付費		20,297		-
受取利息	△	15,831	△	13,341
支払利息		750,510		846,544
営業未収入金の増減額（△は増加）	△	7,351	△	2,649
未収消費税等の増減額（△は増加）	△	323,784		363,741
営業未払金の増減額（△は減少）	△	215	△	2,824
未払金の増減額（△は減少）		2,710	△	2,259
未払費用の増減額（△は減少）	△	4,944		2,531
未払消費税等の増減額（△は減少）	△	293		148,003
前受金の増減額（△は減少）		969		46,338
預り金の増減額（△は減少）		28,515	△	45,473
前払費用の増減額（△は増加）	△	115,247		5,384
長期前払費用の増減額（△は増加）	△	167,178		70,081
信託有形固定資産の売却による減少額		265,756		-
その他		△ 2,324		985
小 計		3,328,601		4,194,904
利息の受取額		14,731		13,626
利息の支払額	△	669,100	△	844,742
法人税等の支払額	△	1,608	△	812
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,672,623		3,362,976
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		-	△	600,000
信託有形固定資産の取得による支出	△	43,002,162	△	84,423
信託無形固定資産の取得による支出		-	△	520
信託預り敷金及び保証金の収入		1,436,098		604,821
信託預り敷金及び保証金の支出	△	277,755	△	704,347
投資活動によるキャッシュ・フロー	△	41,843,819	△	784,469
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		7,000,000		8,000,000
短期借入金の返済による支出	△	10,000,000	△	10,000,000
長期借入れによる収入		44,000,000		2,000,000
長期借入金の返済による支出	△	15,000,000		-
投資口の発行による収入		14,700,000		-
投資口交付費の支出	△	20,297		-
分配金の支払額	△	1,833,257	△	2,172,570
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,846,444	△	2,172,570
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△	324,751		405,936
現金及び現金同等物の期首残高		11,702,213		11,377,462
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,377,462		11,783,398

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

(6) 注記表

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券、退職給付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。

(継続企業の前提に関する注記)

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～23年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>24～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <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>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～23年	信託機械及び装置	24～31年	信託工具器具及び備品	3～15年	<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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>24～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～45年	信託機械及び装置	24～31年	信託工具器具及び備品	3～15年
信託建物	3～66年																	
信託構築物	3～23年																	
信託機械及び装置	24～31年																	
信託工具器具及び備品	3～15年																	
信託建物	3～66年																	
信託構築物	3～45年																	
信託機械及び装置	24～31年																	
信託工具器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>③投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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。</p> <p>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15,020千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																

<p>4. 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>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
<p>5. 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 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。</p> <p>(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) 信託預り敷金保証金</p> <p>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。</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 同左</p> <p>②消費税等の会計処理方法 同左</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、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21年4月28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21年7月期決算短信

（表示方法の変更に関する注記）

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
	（損益計算書） 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示していましたが、「還付加算金」は、当該項目の総額の100分の10を超えたため、当期より区分掲記しています。 なお、前期における「還付加算金」を区分掲記した場合の金額は以下のとおりです。 還付加算金 391千円

（損益計算書に関する注記）

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,961,381 その他賃料収入 54,514 計 5,015,896 その他賃貸事業収入 駐車料収入 170,082 付帯収益 355,619 解約違約金 8,259 礼金収入 65 計 534,027 不動産賃貸事業収益合計 5,549,923 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 769,718 水道光熱費 234,793 公租公課等 245,088 賃借料 66,118 信託報酬 8,503 修繕費 104,786 損害保険料 15,748 減価償却費 706,782 その他賃貸事業費用 100,330 不動産賃貸事業費用合計 2,251,869 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,298,053	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 5,161,408 その他賃料収入 56,500 計 5,217,909 その他賃貸事業収入 駐車料収入 177,508 付帯収益 386,222 解約違約金 7,510 礼金収入 — 計 571,241 不動産賃貸事業収益合計 5,789,150 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 793,254 水道光熱費 242,708 公租公課等 269,670 賃借料 66,118 信託報酬 9,564 修繕費 142,713 損害保険料 16,283 減価償却費 740,587 その他賃貸事業費用 86,739 不動産賃貸事業費用合計 2,367,640 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,421,510
※2 主要投資主との取引 （単位：千円） 営業取引によるもの 賃貸事業収入 151,175 不動産売却益 151,692 賃貸事業費用 571,845	※2 主要投資主との取引 （単位：千円） 営業取引によるもの 賃貸事業収入 151,020 賃貸事業費用 541,976

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

その他営業費用	569	
※3 不動産等売却益の内訳 元麻布ヒルズ	(単位：千円)	
不動産等売却収入	423,000	
不動産等売却原価	265,756	
その他売却費用	5,550	
不動産等売却益	<u>151,692</u>	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成21年1月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成21年7月31日現在)
現金及び預金 5,397,284	現金及び預金 7,321,675
信託現金及び信託預金 <u>5,980,177</u>	信託現金及び信託預金 5,061,722
現金及び現金同等物 <u>11,377,462</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△600,000</u>
	現金及び現金同等物 <u>11,783,398</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
オペレーティングリース取引（貸主側）（単位：千円） 未経過リース料	オペレーティングリース取引（貸主側）（単位：千円） 未経過リース料
1年内 4,876,317	1年内 5,345,441
1年超 <u>282,641</u>	1年超 <u>101,632</u>
合計 <u>5,158,959</u>	合計 <u>5,447,073</u>

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。	(3) 取引の利用目的 同左

<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> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本投資法人の定める管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>
--	--

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	65,000	不動産業	被所有 直接30.7	不動産等の 賃貸及び 管理	第三者割当による新投資口発行 (注6)	14,700,000	—	—
							物件の取得 (注2) (注7)	42,700,000	—	—
							物件の譲渡 (注3) (注8)	423,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注9)	151,175	信託預り 敷金及び 保証金	297,483
									前受金	26,056
							物件運営 管理費 の支払 (注10)	574,293 (注5)	営業 未払金	154,769
その他営業費用（IR関係費）の支払 (注11)	569	—	—							

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

- (注2) アーク森ビル（パルスルー型）、赤坂溜池タワー
 (注3) 元麻布ヒルズの一部
 (注4) アーク森ビル（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部
 (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（483千円）及び施工管理報酬（1,964千円）が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

- (注6) 第三者割当による新投資口発行については、発行価額500,000円、投資口数29,400口によるものです。発行価額は、発行決議日の直前営業日における投資口価格を勘案し決定しています。
 (注7) 本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、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の110%を超えた額では取得していません。
 (注8) 本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、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9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。
 (注10) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。
 (注11) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	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5)	495,482 (注3)	—	—
							森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会社 負担分の受取 (注4) (注6)	1,075	—	—
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払 (注7)	9,970	—	—

- (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213,500千円及び物件売却に係る売却報酬1,057千円が含まれてい
 ます。
 (注4) 本投資法人が支払った、後楽森ビルの下水道局クレーン走行に伴う振動・騒音調査費を、本資産運用会社が負担したものです。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

- (注5) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。
 (注6) 平成20年7月期に本投資法人が支払った金額です。
 (注7) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な
 手続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21年7月期決算短信

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	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	森 寛			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5)	495,482(注3)	—	—
							森ビル・インベストメントマネジメント株式会社負担分の受取(注4)(注6)	1,075	—	—
同上	鈴木 統一郎			本投資法人執行役員兼森ビル・インベストメントマネジメント株式会社取締役会長	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取締役会長	同上	同上	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛及び鈴木統一郎が第三者(本資産運用会社)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213,500千円及び物件売却に係る売却報酬1,057千円が含まれています。

(注4) 本投資法人が支払った、後楽森ビルの下水道局クレーン走行に伴う振動・騒音調査費を、本資産運用会社が負担したものです。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注5) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注6) 平成20年7月期に本投資法人が支払った金額です。

当期（自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(百万円)	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	65,000	不動産業	被所有直接30.7	不動産等の賃貸及び管理	物件の賃貸(注2)(注4)	151,020	営業未収入金	411
									前受金	26,056
							物件運営管理費の支払(注5)	544,876(注3)	信託預り敷金及び保証金	297,483
									前払費用	210
営業未払金	144,345									

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) アーク森ビル(固定型)、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部

(注3) 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(2,900千円)が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注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。

(注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。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	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)	314,994	—	—
その他の 関係 会社の 子会社	株式会社森ビル ホスピタリティ コーポレーション	東京都 港区	490	ホテルの経営その他	なし	なし	その他営業費用 (IR関係費) の支払(注3) (注5)	665	—	—
その他の 関係 会社の 子会社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払(注6)	14,956	—	—

(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) 第5期決算説明会の会場費用です。

【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。

(注5) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注6) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	森 寛			本投資法人執行役員兼 森ビル・インベ ストメント株式 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 ストメント株式 会社代表取締役社長	森ビル・インベ ストメント株式 会社への運用委託報酬の支払 (注2) (注4)	314,994	—	—
同上	鈴木 統一郎 (注3)			本投資法人執行役員兼 森ビル・インベ ストメント株式 会社取締役会長	なし	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベ ストメント株式 会社取締役会長	同上	同上	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛及び鈴木統一郎が第三者(本資産運用会社)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) 本投資法人の執行役員でありました鈴木統一郎は、平成21年6月23日付で辞任しました。

【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21年7月期決算短信

（税効果会計に関する注記）

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>不動産取得税概算額否認 <u>199千円</u></p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>10千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>210千円</u></p> <p>固定資産</p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>5,565千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（固定） <u>5,565千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>210千円</u></p> <p>（繰延税金資産（固定）の純額） <u>5,565千円</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>10千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>10千円</u></p> <p>固定資産</p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>9,283千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（固定） <u>9,283千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>10千円</u></p> <p>（繰延税金資産（固定）の純額） <u>9,283千円</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.39 %</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.37 %</u></p> <p>その他 <u>0.02 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04 %</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33 %</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31 %</u></p> <p>その他 <u>0.03 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05 %</u></p>
<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>	

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
<p>1口当たり純資産額 562,449 円</p> <p>1口当たり当期純利益 14,550 円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	<p>1口当たり純資産額 561,451 円</p> <p>1口当たり当期純利益 12,726 円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	当期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
<p>当期純利益（千円） 2,179,145</p> <p>普通投資主に帰属しない金額 —</p>	<p>当期純利益（千円） 2,026,001</p> <p>普通投資主に帰属しない金額 —</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

(千円)		(千円)	
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,179,145	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,026,001
期中平均投資口数（口）	149,773	期中平均投資口数（口）	159,200

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日
該当事項はありません。	同左

(7) 発行済投資口数の増減

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)

(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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成21年6月23日付で、以下の通り役員の変動がありました。これにより、本投資法人の執行役員は、森寛の1名となりました。

退任 執行役員 鈴木 統一郎

平成21年7月31日現在、本投資法人の役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	森 寛	昭和57年 4月 平成11年 6月 平成14年 4月 平成15年 6月 平成16年 4月 平成16年 10月 平成19年 4月 平成19年 6月 平成19年 10月	阪急電鉄株式会社 入社 同社 総合企画室調査役 阪急不動産株式会社 出向 経営統括室長 同社 取締役経営統括室長 阪急リート投信株式会社 出向 取締役財務企画部長 同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社 同社 代表取締役社長（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	箭内 昇	昭和45年 4月 昭和63年 4月 平成 9年 6月 平成 9年 10月 平成10年 4月 平成10年 9月 平成15年 6月 平成15年 6月 平成18年 2月	株式会社日本長期信用銀行 入社 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 取締役営業第二部長 同社 取締役新宿支店長 同社 執行役員新宿支店長 アローコンサルティング事務所 代表（現任） 株式会社りそな銀行 取締役 株式会社りそなホールディングス 取締役 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	小杉 丈夫	昭和43年 4月 昭和47年 9月 昭和49年 6月 平成 8年 10月 平成11年 4月 平成13年 9月 平成16年 11月 平成17年 1月 平成18年 2月 平成19年 1月 平成21年 3月 平成21年 6月	大阪地方裁判所 判事補 釧路地方・家庭裁判所 判事補 松尾法律事務所 金融法学会 監事（現任） 船員中央労働委員会 公益委員 日米法学会 理事（現任） 弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士（現任） 船員中央労働委員会 会長代理 本投資法人 監督役員（現任） 船員中央労働委員会 会長 国土交通省交通政策審議会 委員（現任） 株式会社東芝 社外取締役（現任）	0
監督役員	田村 誠邦	昭和52年 4月 昭和61年 10月 平成 2年 9月 平成 9年 4月 平成18年 2月 平成20年 6月 平成21年 5月	三井建設株式会社 入社 株式会社シグマ開発計画研究所 入社 同社 取締役 株式会社アークブレイン 代表取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任） 学校法人上野学園 監事（現任） 株式会社エクスナレッジ 取締役（現任）	0

(注) 執行役員森寛は、本資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼職しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第13条に基づき、平成19年9月28日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。監督役員

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

平成21年6月23日付で、以下の通り役員の変動がありました。

退任 取締役会長 鈴木 統一郎

新任 取締役 雑喉 良祐（ごこう りょうすけ）

平成21年7月31日現在、本資産運用会社の役員の様子は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
代表取締役 社長	森 寛	前記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。		
取締役	雑喉 良祐	昭和32年 4月	株式会社富士銀行 入社	0
		昭和62年 5月	同社 取締役本店第一営業部長	
		昭和63年 5月	同社 常務取締役	
		平成 2年 5月	同社 専務取締役	
		平成 3年 6月	株式会社日本ダイナースクラブ 代表取締役社長	
		平成12年 2月	同社 代表取締役会長	
		平成12年 8月	森ビル株式会社 特別顧問	
		平成13年 1月	シーエムネット株式会社 代表取締役会長	
		平成14年 7月	森ビル株式会社 取締役	
		平成18年 6月	同社 特別顧問（現任）	
		平成21年 6月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役（現任）	
社外取締役	高野 利雄	昭和43年 4月	札幌地方検察庁 検事	0
		昭和62年 3月	東京地方検察庁 特別捜査部副部長	
		平成 元年 4月	東京地方検察庁 刑事部副部長	
		平成 4年 4月	東京地方検察庁 総務部長	
		平成 5年 4月	東京地方検察庁 刑事部長	
		平成 8年12月	最高検察庁 検事	
		平成10年 2月	東京高等検察庁 次席検事	
		平成11年12月	最高検察庁 刑事部長	
		平成12年11月	東京地方検察庁 検事正	
		平成13年11月	仙台高等検察庁 検事長	
		平成16年 1月	名古屋高等検察庁 検事長	
		平成17年 4月	ブレークモア法律事務所 弁護士	
		平成17年 4月	財団法人国際研修協力機構 理事長	
		平成18年 2月	高野法律事務所 弁護士（現任）	
		平成18年 9月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取 締役（現任）	
		平成19年 5月	アイング株式会社 社外取締役	
		平成19年 6月	年金記録確認中央第三者委員会 委員（現任）	
		平成19年 6月	株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任）	
		平成20年 2月	シグマ・ゲイン株式会社 非常勤監査役（現任）	
		平成20年 6月	長瀬産業株式会社 非常勤監査役（現任）	
		平成20年 6月	ダイワ精工株式会社 非常勤監査役（現任）	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

社外監査役 (非常勤)	柴山 高一	昭和 35 年 4 月 昭和 41 年 10 月 平成 14 年 7 月 平成 15 年 1 月	山一証券株式会社 入社 ブライスウォーターハウス 税理士法人中央青山（現：税理士法人ブライスウォーター ハウスコーパス）顧問（現任） 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベ ストメントマネジメント株式会社）非常勤監査役（現任）	0
社外監査役 (非常勤)	大橋 宗夫	昭和 55 年 6 月 昭和 56 年 6 月 昭和 57 年 11 月 昭和 59 年 6 月 昭和 60 年 6 月 昭和 61 年 6 月 昭和 62 年 8 月 平成 元年 6 月 平成 8 年 6 月 平成 14 年 7 月 平成 17 年 4 月	大蔵省 国際金融局 総務課長 同省 中国財務局長 同省 近畿財務局長 同省 大臣官房審議官（銀行局担当） 日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員 大蔵省 関税局長 日本輸出入銀行 理事 日本電信電話株式会社 常務取締役 株式会社安田総合研究所 理事長 株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤 監査役（現任）	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成21年1月31日現在)		当期 (平成21年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィス ビル	東京都心5区及びその 周辺地区	162,180	76.2	161,651	75.9
		東京圏	162,180	76.2	161,651	75.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	38,375	18.0	38,238	18.0
		東京圏	38,375	18.0	38,238	18.0
		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		200,555	94.2	199,889	93.9
預金等のその他の資産		12,408	5.8	12,970	6.1	
資産総額		212,964	100.0	212,860	100.0	

(注1) 保有総額は、前期は平成21年1月31日現在、当期は平成21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21年1月31日現在)		当期 (平成21年7月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	123,422	58.0	123,477	58.0
純資産総額	89,541	42.0	89,383	42.0
資産総額	212,964	100.0	212,860	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成 21 年 7 月 31 日現在、以下（イ）の表に掲げる不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

(イ) 信託受益権の概要

主用途	物件番号 (注)	物件名称	信託受託者	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	みずほ信託銀行株式会社	平成 28 年 3 月 31 日	—
	0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズスルー型)	みずほ信託銀行株式会社	平成 30 年 3 月 31 日	—
	0-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ファーストビルの共有持分 40%に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ファーストビルの共有持分 6%に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	当該信託受益権は、信託財産に対する 80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの 20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-5	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 28 年 3 月 31 日	—
0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	住友信託銀行株式会社	平成 38 年 3 月 31 日	—	
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	住友信託銀行株式会社	平成 38 年 3 月 31 日	—
	R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	R-4	六本木ビュータワー	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュータワーの共有持分 40%に係る信託受益権です。
住友信託銀行株式会社			平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュータワーの共有持分 6%に係る信託受益権です。	

(注) 「物件番号」は、本投資法人が保有している信託不動産を次の主用途毎に分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主たる用途を表し、O はオフィスビルを、R は住宅を表します。また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、将来にわたり競争力を維持できる物件を指し、これらプレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下、同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

(ロ) 信託不動産の概要

平成21年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下の通りです。

a. 用途別の資産概要

主用途	物件番号	物件名称	所在地 (注1)	竣工年月 (注1)	構造・階数 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)(注2)	延床面積 (㎡) (注1)(注2)	所有形態 (注3)		期末算 定価額 (百万円) (注4)	帳簿 価額 (百万円) (注5)	取得 価格 (百万円) (注6)	投資 比率 (%) (注7)
								土地	建物				
オフィスビル	0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注8)	区	7,890	6,534	6,600	3.3
	0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パススルー型)(注17)								15,100	22,038	22,000	10.9
	0-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー	港区 六本木	平成13年 10月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注9)	37,500	36,135	36,500	18.1
	0-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注10)	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	24,100	20,521	21,000	10.4
	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	32,000 (注11)	26,592	27,200	13.5
	0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン 東京本社ビル)	港区 虎ノ門	昭和56年 8月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注12)	区	12,800	12,622	12,720	6.3
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	平成12年 8月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注19)	区	31,300	37,205	37,200	18.4
	小計						64,849.28	355,778.39	—	—	160,690	161,651	163,220
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注18)	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注8)	区	23,900	26,813	27,034	13.4
	R-2 プレミアム	アーク フォレストテラス	港区 六本木	平成13年 1月	S・RC B2F/11F	1,370.30	9,125.29	所	区 (注9)	4,350	5,252	5,300	2.6
	R-3 プレミアム	六本木 ファーストプラザ	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区	1,960	2,179	2,100	1.0
	R-4	六本木 ビュートワー(注15)	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注16)	3,600	3,993	4,000	2.0
	小計						17,927.83	86,038.79	—	—	33,810	38,238	38,434
ポートフォリオ合計						82,777.11	441,817.18	—	—	194,500	199,889	201,654	100.0

(注1) 「所在地」、「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数

(注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、信託受託者による所有形態にかかわらず、登記簿上の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。

(注3) 「所有形態」の欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。

(注4) 「期末算定価額」は、平成21年7月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注7) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。算定にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。

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

(注9) 六本木ヒルズゲートタワー及びアークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物となっていますが、そのすべての区分所有権を保有しています。

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

(注11) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注12) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との分有となっており、三菱

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

UFJ 信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡となっています。

- (注13) 元麻布ヒルズは登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。
- (注15) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注16) 区分所有権の共有となります。
- (注17) 平成20年3月28日付で取得したアーク森ビル（パススルー型）に係る信託受益権の準共有持分（75%）及び平成20年9月30日付で取得したアーク森ビル（パススルー型）に係る信託受益権の準共有持分（25%）を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注18) 平成20年10月31日付で売却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19) 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）と信託受託者である住友信託銀行株式会社他4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）の面積は2,011.30㎡であり、住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約61.7%です。以下同じです。

b. 賃貸状況の概要（平成21年7月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンドテナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)
0-1-1	アーク森ビル（固定型）	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
0-1-2	アーク森ビル（パススルー型）	パススルー型 マスターリース	5,223.61	4,927.06	94.3	11	737	591
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,657.52	15,621.36	93.8	35 (注6)	1,886	1,694
0-3	六本木ファーストビル	－(注7)	11,525.55	10,438.26	90.6	13	1,177	1,138
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,200.52	15,251.46	94.1	14	1,835	1,768
0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	843	372
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	10,504.83	10,504.83	100.0	13	1,296	1,061
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,042.73	17,272.96	90.7	101	1,493	635
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	4,350.51	82.9	32	312	135
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	2,495.37	84.4	35	145	56
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	0
ポートフォリオ合計			103,151.71	96,655.95	93.7	257	10,241	7,747

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、当該不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、信託建物を含む一棟の建物のうち用途が居宅又は集会所以外の部分における、(i) 信託受託者及び株式会社朝日新聞社がそれぞれ単独で所有する専有部分、(ii) 信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、(iii) 森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、並びに (iv) 規約共用部分（以下「賃料対象部分」といいます。なお、(i) のうち、信託受託者が所有する専有部分の面積は11,338.12㎡です。）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成20年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。以下同じです。）(65.9%) を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

- (注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記入しています。
- (注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一テナントが複数の貸室を賃借している場合それを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。以下同じです。なお、ポートフォリオ合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。また、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係るテナントの数を記載しています。
- (注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成21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）及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、本投資法人が平成21年7月31日現在保有している各信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各信託不動産の百万円未満を四捨五入する前の月間賃料の合計値を12倍した金額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る四捨五入する前の敷金・保証金に、本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) エンドテナント総数35のうち住戸部分に係るエンドテナント数は31です。
- (注7) 信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として本信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

c.収支の状況（平成21年2月1日～平成21年7月31日）

(単位：千円)

物件番号	O-1-1 プレミアム		O-1-2 プレミアム		O-2 プレミアム		O-3 プレミアム	
	アーク森ビル (固定型)		アーク森ビル (バススルー型) (注2)		六本木ヒルズ ゲートタワー		六本木 ファーストビル	
期(注1)	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入	148,591	148,591	330,581	366,411	986,840	967,712	619,309	612,857
その他賃貸事業収入	—	—	21,325	22,166	136,397	126,145	77,687	62,618
不動産賃貸事業収益合計	148,591	148,591	351,907	388,577	1,123,237	1,093,857	696,996	675,475
管理委託費	1,200	1,200	57,432	61,938	163,464	158,164	77,291	75,202
水道光熱費	—	—	6,634	7,135	63,779	57,274	35,713	31,761
公租公課等	8,254	8,172	—	8,031	68,047	68,724	43,212	43,363
修繕費	153	1,155	4,771	2,338	21,687	22,344	10,696	1,495
損害保険料	426	422	591	638	2,712	2,686	2,256	2,235
減価償却費	17,768	14,855	42,148	46,068	117,092	117,375	99,715	87,668
その他賃貸事業費用	516	1,020	1,366	1,298	37,456	34,443	1,208	1,191
不動産賃貸事業費用合計	28,319	26,825	112,944	127,450	474,240	461,013	270,095	242,917
NOI	138,040	136,621	281,110	307,195	766,089	750,219	526,616	520,225

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年7月期決算短信

物件番号	O-4 プレミアム		O-5		O-6 プレミアム	
	後楽森ビル		虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)		赤坂溜池タワー (注3)	
期(注1)	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
日数	184	181	184	181	124	181
賃貸事業収入	919,281	953,164	421,421	421,421	412,185	635,524
その他賃貸事業収入	123,859	111,617	9,240	9,240	87,096	160,354
不動産賃貸事業収益合計	1,043,141	1,064,781	430,661	430,661	499,282	795,878
管理委託費	99,005	87,799	65,448	65,448	69,045	98,638
水道光熱費	90,031	83,592	—	—	22,751	47,371
公租公課等	35,183	34,820	21,755	22,311	—	15,748
修繕費	1,779	6,840	—	—	1,206	545
損害保険料	2,541	2,517	638	625	1,406	2,053
減価償却費	123,975	124,059	35,735	35,785	90,042	135,115
その他賃貸事業費用	66,325	66,326	767	1,164	592	734
不動産賃貸事業費用合計	418,842	405,956	124,346	125,335	185,046	300,207
NOI	748,273	782,884	342,050	341,111	404,278	630,787

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	
	元麻布ヒルズ (注4)		アーク フォレストテラス		六本木 ファーストプラザ		六本木 ビュータワー	
期(注1)	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入	812,462	765,410	177,349	162,362	78,446	75,027	109,426	109,426
その他賃貸事業収入	68,373	69,064	9,777	9,196	270	837	—	—
不動産賃貸事業収益合計	880,836	834,475	187,126	171,558	78,716	75,865	109,426	109,426
管理委託費	181,749	185,686	38,963	38,099	12,105	17,338	4,012	3,738
水道光熱費	4,996	4,780	10,748	10,623	138	168	—	—
公租公課等	43,063	42,553	9,268	9,321	6,347	6,488	9,954	10,134
修繕費	54,624	79,407	5,195	19,122	4,670	9,463	—	—
損害保険料	3,421	3,370	818	811	373	369	558	553
減価償却費	122,624	122,763	32,010	32,115	10,164	10,100	15,504	14,678
その他賃貸事業費用	51,914	43,505	9,531	8,048	4,365	3,784	905	905
不動産賃貸事業費用合計	462,395	482,066	106,536	118,142	38,165	47,713	30,936	30,010
NOI	541,064	475,172	112,599	85,532	50,715	38,252	93,995	94,094

(注1) 第5期は平成20年8月1日から平成21年1月31日、第6期は平成21年2月1日から平成21年7月31日です。

(注2) 平成20年9月30日に追加取得したアーク森ビル（パススルー型）信託受益権の準共有持分25%分は、平成20年10月1日から収支起算しています。

(注3) 平成20年9月30日に取得した赤坂溜池タワーは、平成20年10月1日から収支起算しています。

(注4) 平成20年10月31日に売却した元麻布ヒルズ1住戸の第5期中の運用日数は92日です。

「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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 7 月期決算短信

- 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. 「その他賃貸事業費用」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。

d.テナントの概要

賃貸面積上位 10 テナント

本投資法人が平成 21 年 7 月 31 日現在保有している信託不動産における賃貸面積上位 10 社を占めるエンドテナントは、以下の通りです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積比率 (%) (注 2)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	10.2
オムロン株式会社	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	7.0
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.6
森ビル株式会社	アーク森ビル (固定型)、後楽森ビル、 元麻布ヒルズ	3,072.52	3.2
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.1
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,777.81	2.9
日本リージャス株式会社	アーク森ビル (パススルー型)	2,673.21	2.8
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.7
マッキンゼー・アンド・カンパニー・インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.4
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.3
上位 10 社を占めるエンドテナントの合計		41,599.66	43.0

(注 1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、当該賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合 (80%) を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、当該賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率 (65.9%) を乗じて得た面積を、それぞれ小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「面積比率」は、本投資法人が平成 21 年 7 月 31 日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。