

INVESTMENT IN THE CITY



INVESTMENT IN THE CITY



Message from Management

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。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8期(平成22年7月期)の決算を無事迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期の日本経済は、アジアを中心とした輸出の増加や消費者物価の下落幅が縮小を続けるなど、穏やかに回復の兆しを見せてきました。中国、米国の景気回復により、引き続き景気持ち直しの動きが期待される一方で、急激な円高による輸出の減少や政策の修正により平成22年4-6月の実質GDP成長率は下振れし、今後も日本経済の動向を注意深く見極める必要があると認識しています。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場については、東京都心部を中心に空室率改善の兆しが見えつつありますが、賃料については下方調整が継続しました。また、高級賃貸住宅市場については、賃料水準の下方調整が進み日本人需要を取り込んだ空室率の改善が見られました。不動産流通市場については、一般的に取引量も増加し改善の兆しが見られますが、本投資法人の投資対象となる大型優良物件の取引事例は限定的でした。

その結果、第8期は営業収益5,388百万円、経常利益1,523百万円、当期純利益1,522百万円となり、分配金は投資口1口当たり6,577円となりました。

平成22年6月24日付で、本投資法人が資産運用を委託している森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長として磯部英之が就任いたしました。新たなマネジメント体制のもと、「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。

基本方針 | 1 | Investment in the city ~『都市』への投資~
長期的に資産価値が維持・向上する都心物件への投資

基本方針 | 2 | 配当重視の運用
(「新運用方針と施策」P2参照)

基本方針 | 3 | 不動産市場サイクルを的確に捉えた投資

投資主利益の最大化



森ヒルズリート投資法人
執行役員
森 寛



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

第8期1口当たり分配金(実績)

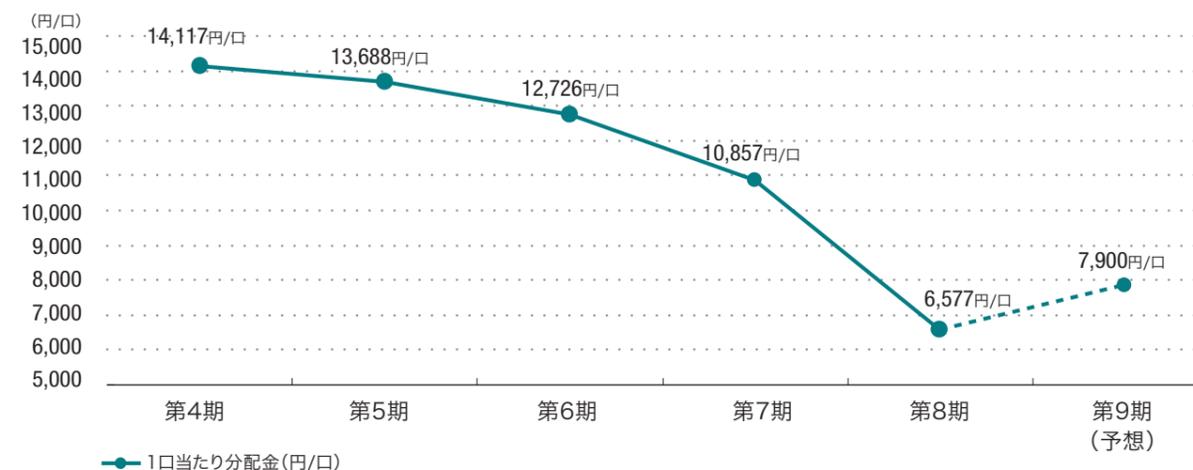
6,577円/口

第9期1口当たり予想分配金

7,900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。

1口当たり分配金の推移



当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績	予想	
		第8期 平成22年2月1日~ 平成22年7月31日	第9期 平成22年8月1日~ 平成23年1月31日
運用日数	181日	184日	
営業収益	5,388	5,490	102
不動産等売却益	-	294	294
営業利益	2,679	2,952	272
経常利益	1,523	1,830	306
当期純利益	1,522	1,829	306
1口当たり分配金	6,577円/口	7,900円/口	1,323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	211,864	211,900	

CONTENTS

- 決算ハイライト 1
- 新運用方針と施策 2
- 物件入替の方針 3
- 〈第9期〉物件相互売買の概要 4
- 財務戦略 6
- 運用戦略 7
- 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 8
- 投資法人及び資産運用会社の概要 9
- I. 資産運用報告 10
- II. 貸借対照表 30
- III. 損益計算書 32
- IV. 投資主資本等変動計算書 33
- V. 注記表 34
- VI. 金銭の分配に係る計算書 46
- VII. 会計監査人の監査報告書 47
- VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 48
- IX. 投資主インフォメーション 50
- X. ポートフォリオマップ 52

本投資法人は、基本方針の1つである「配当重視の運用」に取り組むため、以下の4つの施策をもとに資産運用を行います。

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

主にスポンサーを相手とする
物件相互売買

「低利回り物件売却」+「高利回り物件取得」により、ポートフォリオ NOI利回りの向上を図ります。

ポートフォリオ NOI利回りの上昇を目指します。
3.7%(第8期)→4.5%以上(目標)

施策 2 借入コスト抑制

借入コストの低減

投資法人債を活用したリファイナンスにより、借入コストの低減を図ります。

物件相互売買により鑑定評価ベースLTVを低下させ借入コストを抑制します。

施策 3 その他コスト低減

運用報酬体系の変更

資産総額連動からパフォーマンス連動(配当利益等)に変更する方針。先行して現体系下で低減を図ります。

ビル管理コスト・
運用諸コストの低減

ビルの管理コストや運用の諸コスト等のさらなる低減に取り組みます。

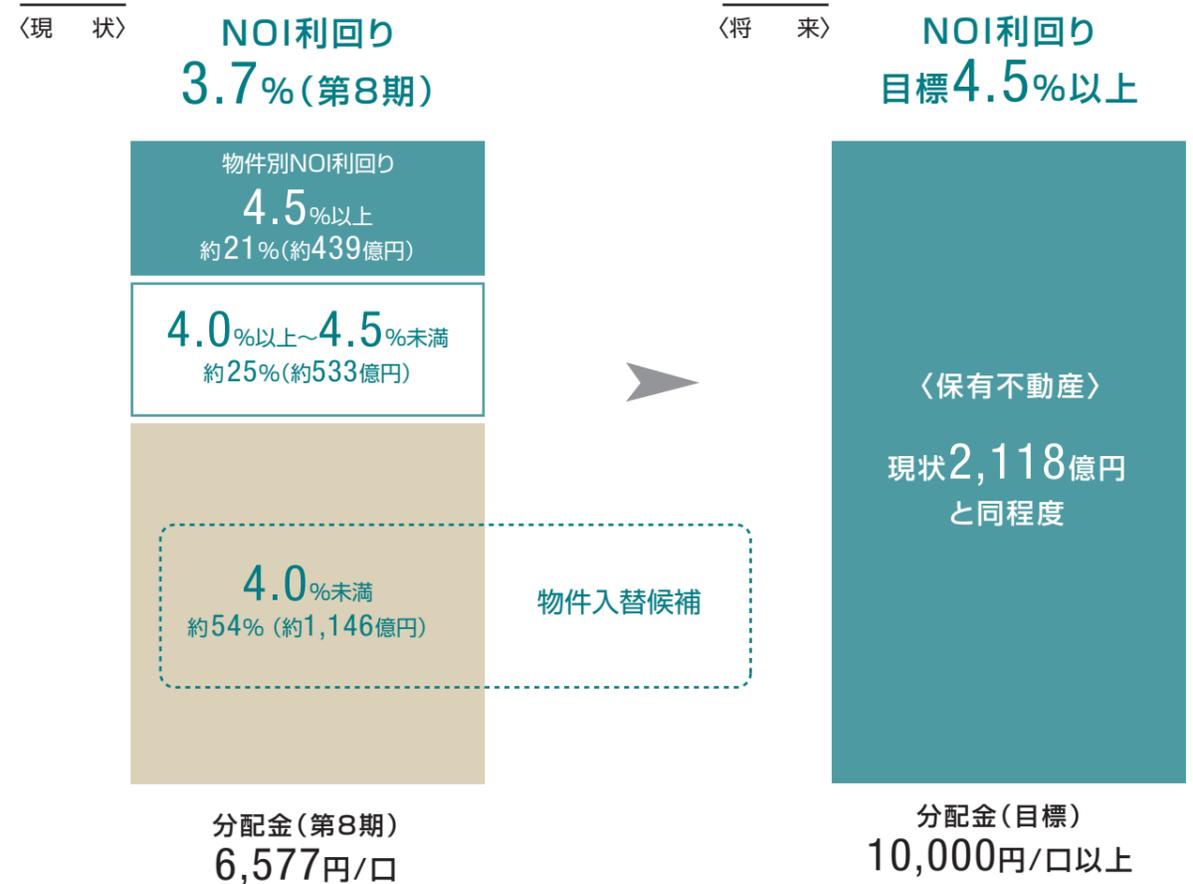
施策 4 スポンサーの有効活用

スポンサーである森ビル株式会社の協力を得て、新運用方針・施策の実現を目指します。

物件入替実現のための相互売買(「低利回り物件売却」と「高利回り物件取得」)
再開発事業の実績を積み重ねているスポンサーにとっては、現時点で低利回りであっても、中長期的視点で評価・取引が可能となります。

物件の収益性安定化のためのマスターリース
マスターリースにより、賃料収入の安定化を図ります。

本投資法人は、「従来より高利回りのプレミアム物件」及び「高利回りのプレミアム物件以外」の取得を目指します。また、「プレミアム物件以外」は「高利回り」かつ「都心好立地」限定の取得を行います。



主にスポンサーとの相互売買によりNOI利回りの改善を実現

「低利回りのプレミアム物件」を売却

- ①「従来より高利回りのプレミアム物件」を取得
- ②「高利回りのプレミアム物件以外」を取得

①「従来より高利回りのプレミアム物件」の取得を目指す

オフィス、住宅、商業施設(各々底地を含む)のプレミアム物件を「従来より高利回り」で取得

②「プレミアム物件以外」は「高利回り」かつ「都心好立地」限定

- 流動性の懸念が少ない物件
- 将来の建替え等により「プレミアム物件」又は「プレミアム物件に準ずる物件」となることが見込める物件
- 周辺部の開発により将来的な資産価値の上昇が見込める物件

〈第9期〉物件相互売買の概要

新運用方針・施策実現の第一歩として、平成22年9月にスポンサーとの物件の相互売買を行いました。
虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)と元麻布ヒルズの42区画を売却し、ラフォーレ原宿の底地を取得しました。

売却



虎ノ門35森ビル
(オムロン東京本社ビル)

売却価格	126.8億円
鑑定評価額	110億円
NOI利回り(注1)	5.3%
償却後NOI利回り(注2)	4.7%



元麻布ヒルズ
(42区画)(注3)

売却価格	91.1億円
鑑定評価額	74.5億円
NOI利回り(注1)	1.7%
償却後NOI利回り(注2)	0.8%

取得

ラフォーレ原宿(底地)



取得価格	218.2億円
鑑定評価額	242億円
想定NOI利回り(注4)	5.5%
償却後NOI利回り(注2)	5.5%

(注1)「NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」として算出し、NOI利回りは第9期予想の収益をベースに年換算して算出しています。
(注2)「償却後NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用」として算出し、償却後NOI利回りは第9期予想の収益をベースに年換算して算出しています。
(注3)平成22年7月31日時点で保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、42区画(総専有面積の33.3%)に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者から森ビル株式会社に売却しました。各用途における区画数は、居宅39、店舗1、診療所1、駐車場1(収容台数39台)となり、売却時点での空室区画を中心に選定しています。
(注4)取得年度の特異要因を排除した年間想定NOI利回りです。

効果

償却後NOIの増加

+2.0億円(第9期)
+2.5億円(通期ベース)(注1)

配当への影響

+844円/口(第9期)
+1,092円/口(通期ベース)(注1)

含み損益改善への貢献

虎ノ門35森ビル・元麻布ヒルズ
ラフォーレ原宿(底地)

約+53.7億円
含み損(注2) △29.9億円
含み益(注3) +23.8億円

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

- 「シングルテナントが解約となる物件(虎ノ門35森ビル)」及び「低利回り物件(元麻布ヒルズ)」を鑑定評価額以上で売却する一方で、「高利回り物件(ラフォーレ原宿底地)」を鑑定評価額以下で取得
- 「NOI利回りの向上」効果+「鑑定評価ベースLTV低下による借入コスト上昇の抑制」効果を実現
- 「新運用方針」に基づき、今後も順次同様の取引を行う予定

～ファッション・文化発信の地としての原宿・表参道エリア～

30年ほど前までは「明治神宮の街」だった原宿・表参道エリアは、昭和53年のラフォーレ原宿のオープンにより商業集積がはじまり、ファッションの街のイメージが定着しました。世界中から最新のファッションやライフスタイルが集い、様々な情報や刺激を発信する感度の高い場所として、歴史ある街の記憶を継承しながら、常に新しい時代の息吹を送りこみ続けるエリアです。



ラフォーレ原宿

オープン当初から、単なるショッピングセンターではないオリジナリティの高い商業施設を目指し、テナントや若い才能と一緒に「ファッションの街、原宿」を創りあげています。
果敢なチャレンジ精神を持って、常に新しいものを提供し、変化し続けてきたラフォーレ原宿は、誕生から30年以上が経った今も、常にファッションの情報発信基地として変化し続けています。



所在地	東京都渋谷区神宮前1-11-6 JR山手線原宿駅より徒歩5分 東京メトロ千代田線・副都心線明治神宮前駅より徒歩1分
オープン	昭和53年10月
階数	地上6階/地下2階
敷地面積	2,565.06㎡
延床面積	14,757.13㎡

- 店舗集積度の高いエリアにおける店舗立地としての集客力・優位性の高さ
- 商業施設として優れた交通アクセスを確保

～周辺の森ビル物件～
表参道ヒルズ



ファッション、文化のトレンドを発信し続けてきたストリート・表参道の新たな核として、平成18年に誕生した文化商業施設です。
同潤会青山アパートの建替計画を機に、歴史ある表参道の景観と環境との調和を第一に考え、多くの工夫が施されています。

所在地	東京都渋谷区神宮前4-12-10 JR山手線原宿駅より徒歩7分 東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線表参道駅より徒歩2分
オープン	平成18年2月
階数	地上6階/地下6階
敷地面積	6,051㎡
延床面積	30,422㎡

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。
平成22年5月に、長期借入金よりも有利な条件で投資法人債を発行しました。
また、借入期間の長期化、返済期限の分散化と借入コスト抑制を同時に実現しました。

平成22年5月投資法人債の発行

実施前の状況

長期借入金	
借入金額	10,000百万円
金利(注)	1.61%
借入期間	1.5年
借入日	平成20年11月28日
元本返済期日	平成22年5月31日

(注)借入期間中の平均金利です。

実施後の状況

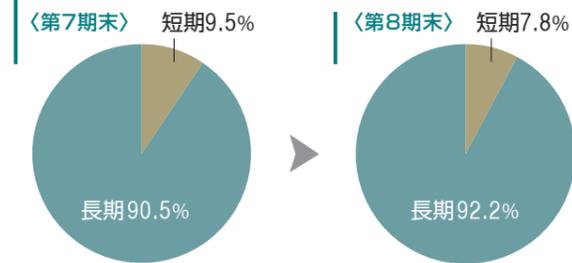
	無担保投資法人債	
	第3回	第4回
発行総額	5,000百万円	5,000百万円
利率(年利)	1.38%	1.95%
年限	3年	5年
払込期日	平成22年5月27日	平成22年5月27日
償還期限	平成25年5月27日	平成27年5月27日

格付けの状況

(平成22年7月31日現在)

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	株式会社日本格付研究所(JCR)
発行体格付 Baa1 (見直し:ネガティブ)	長期優先債務格付 AA- (見直し:ネガティブ)

長期・短期有利子負債比率



固定化比率

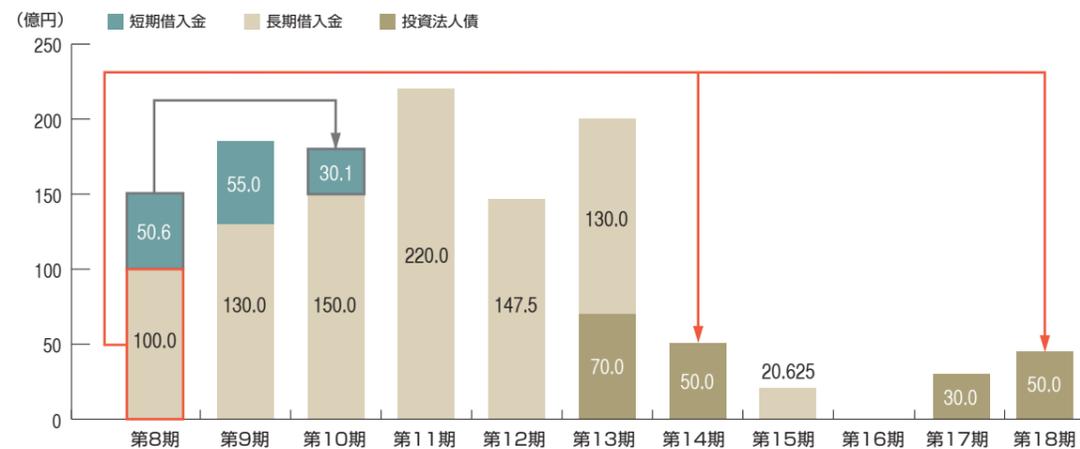


期末総資産有利子負債比率(LTV)(注)

(注)各期末時点における有利子負債総額の総資産に対する比率です。

第7期末	53.1%
第8期末	49.2%

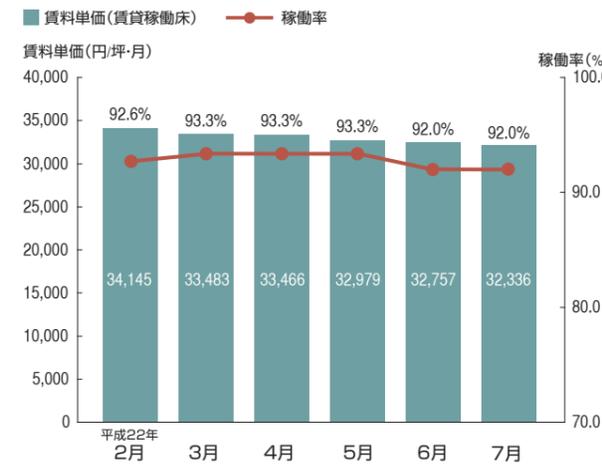
有利子負債の返済期限の分散状況(平成22年7月31日現在)



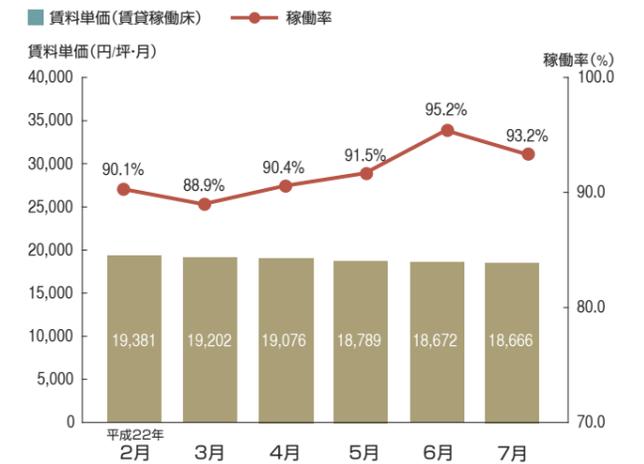
(注)期中の約定返済額は除いています。

本投資法人は稼働率の維持を最優先しつつ、引き続き賃料水準の維持、テナントニーズの掘り起こし及びコスト削減に取り組みます。

オフィスの稼働状況



住宅の稼働状況

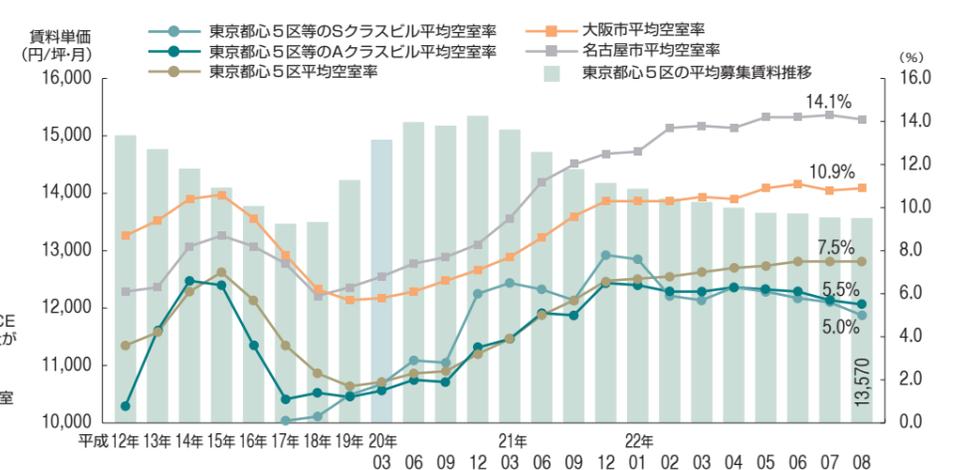


賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移

賃貸オフィス市場について、東京都心のS・Aクラスビルを中心に空室率の改善傾向が見られます。これに伴い、賃料についても徐々に底を打つと考えられます。

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

(注1) 募集賃料には共益費を含みません。
(注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1~12月、空室率は各年12月時点を採用しています。

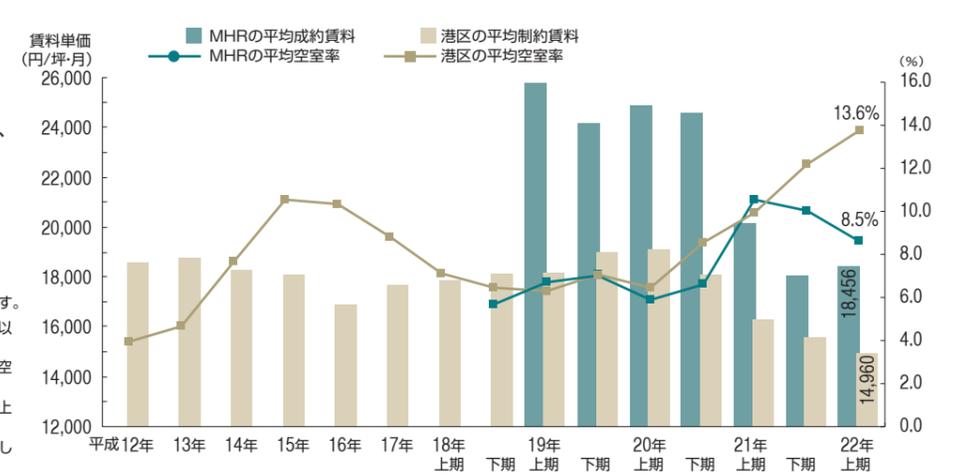


高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移

高級賃貸住宅市場全般については、引き続き賃料・空室率とも弱含みですが、本投資法人の保有物件については、底を打ち改善傾向が見られます。

(出所)ケン不動産投資顧問株式会社「Ken Data Press」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注1) 月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅が対象です。
(注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1~12月、空室率は年平均を採用しています。
(注3) 本投資法人については、偶数期の平均値を上期、奇数期の平均値を下期としています。
(注4) 本投資法人の空室率は、期中平均空室率を表しています。



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、新運用方針及び施策実現を目指します。

森ビルグループが推進する新規再開発案件 (注1)

アークヒルズフロントタワー (赤坂二丁目〈福吉町〉計画)

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



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

六本木六丁目三番地計画

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



敷地面積	約1,003㎡
延床面積	約7,513㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年3月末(予定)

(仮)21・25森ビル 建替計画

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



敷地面積	約5,850㎡
延床面積	約55,000㎡
用途	事務所/店舗
事業者	森ビル株式会社
着工時期	平成23年4月(予定)

虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業

虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点として準備が進む再開発事業です。また、本投資法人の保有する六本木ファースト等の物件も隣接しています。



敷地面積	C-1地区 約15,370㎡ C-2地区 約510㎡
延床面積	約143,720㎡
用途	事務所/住宅/店舗
事業者	再開発組合(注2)
竣工時期	平成24年(予定)

環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 Ⅲ街区(虎ノ門街区)

新たなビジネス拠点とあわせて、都心と臨海地域を結ぶメインルートとして機能することが期待されている再開発事業です。周辺には本投資法人の保有物件が位置しています。

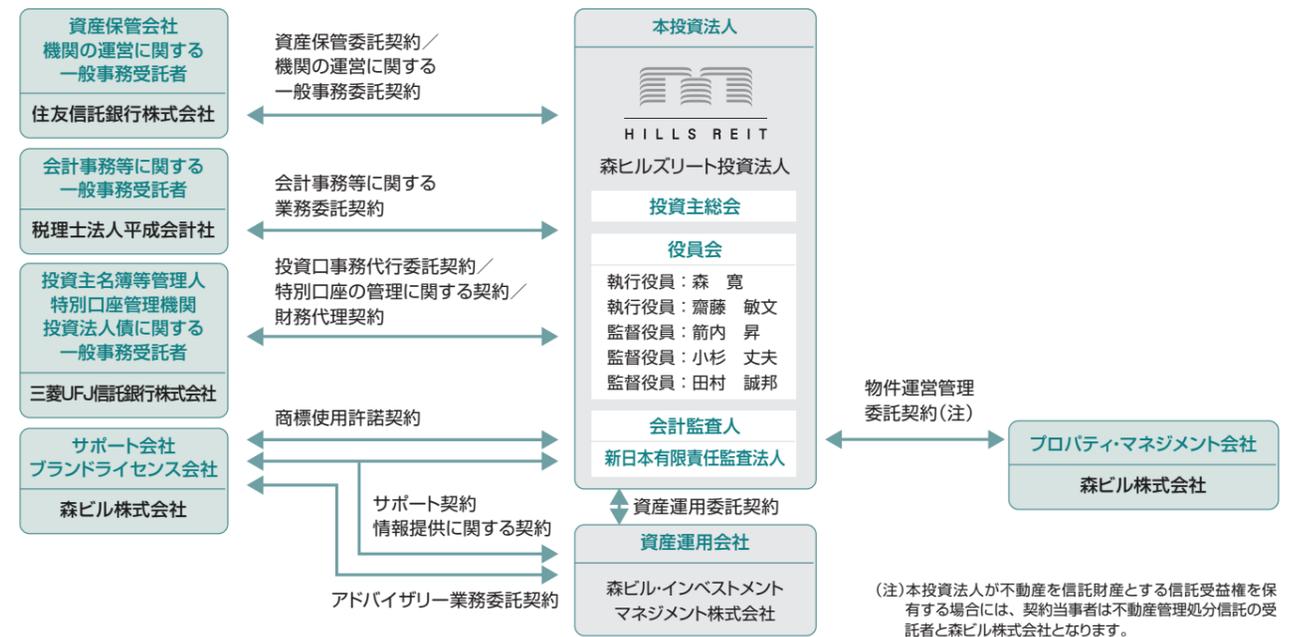


敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約252,993㎡
用途	事務所/商業/住宅/ホテル/カンファレンス
事業者	東京都(注3)
竣工時期	平成26年5月(予定)

(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。また、上記の物件は完成予定図です。
(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予定者として選定されています。

投資法人の概要

仕組図



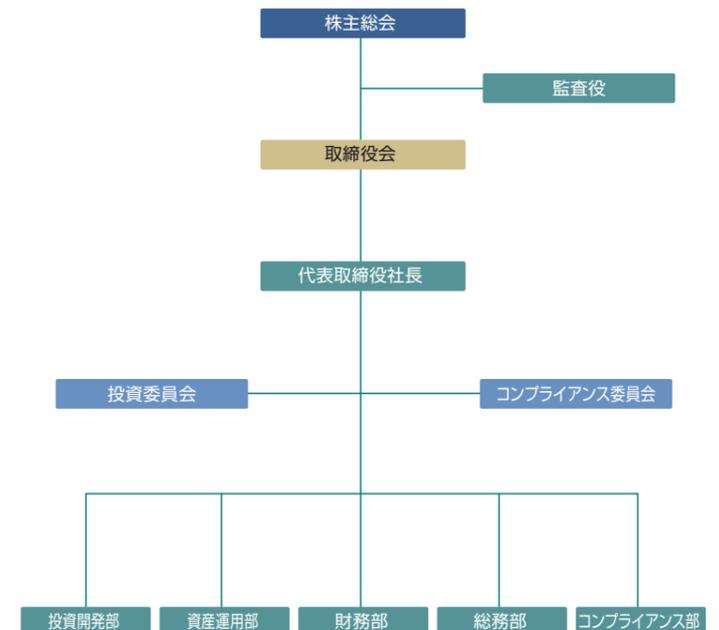
(注)本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

資産運用会社の概要 (平成22年10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	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー34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 森 寛 社外取締役 高野 利雄
監査役	監査役 大橋 宗夫 監査役 柴山 高一
電話番号	03-6406-9300

会社組織図



Ⅰ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成20年2月1日 至平成20年7月31日 (182日)	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日 (184日)	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日 (181日)	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日 (184日)	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日 (181日)
営業収益	百万円	4,823	5,701	5,789	5,520	5,388
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	4,823	5,549	5,789	5,520	5,388
営業費用	百万円	2,380	2,638	2,784	2,699	2,708
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	2,044	2,251	2,367	2,277	2,299
営業利益	百万円	2,442	3,062	3,004	2,821	2,679
経常利益	百万円	1,837	2,179	2,027	1,729	1,523
当期純利益	(a) 百万円	1,832	2,179	2,026	1,728	1,522
総資産額	(b) 百万円 %	170,626 (対前期比10.2)	212,964 (対前期比24.8)	212,860 (対前期比△0.0)	208,893 (対前期比△1.9)	221,366 (対前期比6.0)
純資産額	(c) 百万円 %	74,503 (対前期比△0.0)	89,541 (対前期比20.2)	89,383 (対前期比△0.2)	89,081 (対前期比△0.3)	103,520 (対前期比16.2)
出資総額	百万円	72,671	87,371	87,371	87,371	102,010
発行済投資口数	(d) 口	129,800	159,200	159,200	159,200	231,520
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	573,989	562,449	561,451	559,560	447,135
分配金総額	(e) 百万円	1,832	2,179	2,025	1,728	1,522
1口当たり当期純利益	(注1) 円	14,117	14,550	12,726	10,857	7,229
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	14,117	13,688	12,726	10,857	6,577
（うち1口当たり利益分配金）	円	14,117	13,688	12,726	10,857	6,577
（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) %	1.13	1.14	0.95	0.82	0.71
（年換算）	(注2) %	2.26	2.25	1.92	1.63	1.43
自己資本利益率	(注2) %	2.46	2.66	2.26	1.94	1.58
（年換算）	(注2) %	4.93	5.27	4.57	3.84	3.19
自己資本比率	(c)／(b) (ポイント) %	43.66 (対前期増減△4.44)	42.05 (対前期増減△1.62)	41.99 (対前期増減△0.05)	42.64 (対前期増減0.65)	46.76 (対前期増減4.12)
配当性向	(e)／(a) (注3) %	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注4) 件	9	10	10	10	11
期末テナント数	(注5) 件	264	277	257	264	268
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	91,548.83	103,169.40	103,151.71	103,152.03	106,791.40
期末総賃貸面積	(注6) m ²	87,364.06	99,581.20	96,655.95	95,520.68	99,061.25
期末稼働率	(注7) %	95.4	96.5	93.7	92.6	92.8
当期減価償却費	百万円	602	706	740	716	747
当期資本的支出額	百万円	42	61	75	106	44
NOI	(注2) 百万円	3,380	4,004	4,162	3,960	3,835
1口当たりFFO	(注2) 円	18,757	18,127	17,378	15,359	9,805
FFO倍率	(注2) 倍	12.4	7.4	10.0	8.7	9.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	5.3	4.8	4.3	3.7	3.6
金利償却前当期純利益	百万円	2,998	3,636	3,613	3,336	3,139
支払利息	百万円	564	750	846	890	868
有利子負債額	百万円	88,000	114,000	114,000	111,010	108,847
期末総資産有利子負債比率	%	51.57	53.53	53.56	53.14	49.17
当期運用日数	日	182	184	181	184	181

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

第4期 129,800口
第5期 149,773口
第6期 159,200口
第7期 159,200口
第8期 210,631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4期＝平成20年7月末投資口価格（465,000円）／年換算後1口当たりFFO

第5期＝平成21年1月末投資口価格（265,000円）／年換算後1口当たりFFO

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

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

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

・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＝（期首総資産額＋期末総資産額）／2

（※2）平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／2

（※3）販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

(注3) 「配当性向」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 六本木ファーストビル及び六本木ビ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、森ビルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取り扱っています。以下同じです。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Ⅰ）」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、賃貸権限を付与する方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」といいます。以下同じです。）として平成22年3月23日に区分所有権に係る不動産を取得していますが、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5) 「期末テナント数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一のテナントが複数の貸室を賃借している場合それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとし看做しています。なお、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) 規約共有部分（以下「賃料対象部分」といいます。）に係るテナントの数を記載しています。以下同じです。

(注6) 「期末総賃貸可能面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「期末総賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産及び本投資法人が共有している不動産については、当該信託不動産及び当該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、当該信託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、賃料対象部分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。期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

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

(注8) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注9) 各数値は、本書に特に記載のない限り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22年7月期（平成22年2月1日から平成22年7月31日まで）（以下「第8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。この度、第8期の決算を終了しました。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、アジアを中心とした輸出の増加や消費者物価の下落幅が縮小を続けるなど、穏やかに回復の兆しを見せてきました。中国、米国の景気回復により、引き続き景気持ち直しの動きが期待される一方で、急激な円高による輸出の減少や政策の修正により平成22年4-6月の実質GDP成長率は下振れし、今後も日本経済の動向を注意深く見極める必要があると認識しています。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場については、東京都心部を中心に空室率改善の兆しが見えつつありますが、賃料については下方調整が継続しました。また、高級賃貸住宅市場については、賃料水準の下方調整が進み日本人需要を取り込んだ空室率の改善が見られました。不動産流通市場については、全般的に取引量も増加し改善の兆しが見られますが、本投資法人の投資対象となる大型優良物件の取引事例は限定的でした。

b. 運用実績

本投資法人は、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件」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六本木ヒルズ森タワー（1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分）及びアーク森ビル（固定型Ⅱ）（1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分）を追加取得しました。なお、保有物件については、きめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で211,864百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積106,791.40m²（32,304.4坪）、期末稼働率は92.8%となっています。

Ⅰ 資産運用報告

(3) 資金調達の詳細

本投資法人は当期において、合計14,639百万円（払込金額）の投資口を発行し、新規物件取得に充当しました。投資口発行により調達した資金の一部は、既存の短期借入金5,060百万円の借換えに合わせて返済のために充当し、同時にこの借換えのために3,010百万円の短期借入れを行いました。また、合計10,000百万円の投資法人債を発行し、既存の長期借入金（注）10,000百万円の返済に充当しました。このほか、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88,847百万円（長期借入金52,112百万円、1年内返済予定の長期借入金28,225百万円、短期借入金8,510百万円）、投資法人債残高は20,000百万円となり、有利子負債残高は108,847百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金4,112百万円及び1年内返済予定の長期借入金225百万円に加えて、変動金利である長期借入金48,000百万円のうち33,500百万円及び1年内返済予定の長期借入金28,000百万円のうち23,000百万円については、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：ネガティブ）の長期優先債務格付を取得しています。

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

(4) 業績及び分配の詳細

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,388百万円、営業利益は2,679百万円、経常利益は1,523百万円、当期純利益は1,522百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,577円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	計算期間	自 平成20年2月 1日 至 平成20年7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
	最高	740,000	473,000	377,000	360,000	274,500
	最低	465,000	240,000	223,400	238,900	175,100

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり6,577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4期 自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日	第5期 自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日	第6期 自 平成21年2月 1日 至 平成21年7月31日	第7期 自 平成21年8月 1日 至 平成22年1月31日	第8期 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日
当期純利益総額	1,832,395千円	2,179,145千円	2,026,001千円	1,728,481千円	1,522,732千円
利益留保額	10千円	26千円	48千円	95千円	121千円
金銭の分配金総額 （一口当たり分配金）	1,832,386千円 (14,117円)	2,179,129千円 (13,688円)	2,025,979千円 (12,726円)	1,728,434千円 (10,857円)	1,522,707千円 (6,577円)
うち利益分配金総額 （一口当たり利益分配金）	1,832,386千円 (14,117円)	2,179,129千円 (13,688円)	2,025,979千円 (12,726円)	1,728,434千円 (10,857円)	1,522,707千円 (6,577円)
うち出資払戻総額 （一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、中国を中心とした新興国の景気が回復することを背景に緩やかな回復傾向にあり、後退局面入りする可能性は低いと考えられます。一方で、足元の経済見通しでは弱含みの指標も散見され世界的な金融資本市場の懸念も依然残るなど、引き続き経済動向を注視する必要があると考えています。

このような状況を受け、賃貸オフィス市場については、東京都心部のS・Aクラスビルを中心に空室率改善の兆しが見えつつあります。しかしながら、賃料については調整局面が継続すると認識しており、マーケットの動向を注視する必要があると考えています。

高級賃貸住宅市場については未だ空室率の改善は見られないものの、高級賃貸住宅の供給も限定的であること、新たな日本人の新規需要が増加する傾向にあることから、エリアやクラスによっては今後の空室率は改善していくと考えています。

不動産流通市場については、一般的に不動産取引件数、取引額とも増加し、取引市場に底打ち感が出てきています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値のさらなる向上を目指しています。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリア（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区並びにその周辺地区）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設（プレミアム物件）をコアとした都市型ポートフォリオを構築していきます。

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

加えて、新たな運用方針として配当重視の運用を行います。具体的には、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、投資家利益の最大化を目指します。

Ⅰ 資産運用報告

物件入替については、主にスポンサーとの物件相互売買を行い低利回りの物件を売却し、従来より高利回りなプレミアム物件若しくは高利回りのプレミアム物件以外の物件を取得することで、NOI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、借入期間の長期化を図るとともに、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プレゼンス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を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。

一昨年来の世界的な金融経済情勢の悪化に対する昨年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。

(4) 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ (<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>) の活用を力を注いでおり、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。

(参考情報)

(1) 資金の借入

本投資法人は、平成22年8月31日返済期限の短期借入金5,500百万円の借換資金に充当するため、平成22年8月31日付で、以下のとおり資金の借入を行いました。

短期借入金

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社
借入金額	5,500百万円
金利	年利1.20154% (変動金利。左記金利は平成22年9月30日までの金利です。)
借入日	平成22年8月31日
元本返済期日	平成23年8月31日 (但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

〈投資法人の概況〉

1. 出資の状況

期 決算年月	第4期 平成20年7月31日現在	第5期 平成21年1月31日現在	第6期 平成21年7月31日現在	第7期 平成22年1月31日現在	第8期 平成22年7月31日現在
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	129,800口	159,200口	159,200口	159,200口	231,520口
出資総額	72,671百万円	87,371百万円	87,371百万円	87,371百万円	102,010百万円
投資主数	5,191人	6,828人	7,580人	8,303人	14,307人

2. 投資口に関する事項

平成22年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有口数の割合 (%) (注)
森ビル株式会社	48,918	21.1
野村信託銀行株式会社 (投資口)	24,009	10.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	19,746	8.5
富士火災海上保険株式会社	10,450	4.5
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,821	2.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,187	1.8
四国旅客鉄道株式会社	3,324	1.4
農林中央金庫	3,000	1.3
朝日火災海上保険株式会社	2,000	0.9
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,750	0.8
合 計	122,205	52.8

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

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 (注1)	森 寛	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)	1,800
	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執行役員兼総務部長 (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	—	20,300 (注3)

(注1) 森寛及び齋藤敏文は、それぞれ、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取締役会長及び執行役員兼総務部長と本投資法人の執行役員を兼務しています。なお、森寛は、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。

(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、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人の報酬には、当期の新投資口発行及び第3回、第4回無担保投資法人債発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬等が含まれています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年7月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

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

〈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)		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	—	—	10,295	4.7	
		東京圏	—	—	10,295	4.7	
		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	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
小計			—	—	10,295	4.7	
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	161,188	77.2	160,661	72.6	
		東京圏	161,188	77.2	160,661	72.6	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	38,090	18.2	37,946	17.1	
		東京圏	38,090	18.2	37,946	17.1	
		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			199,279	95.4	198,608	89.7
	預金等のその他の資産			9,614	4.6	12,462	5.6
	資産総額			208,893	100.0	221,366	100.0

(注1) 保有総額は、第7期は平成22年1月31日現在、第8期は平成22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。

Ⅰ 資産運用報告

2. 主要な保有資産

平成22年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸 事業収益比率 (注2) (%)	主たる用途
0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	36,942	10,498.94	9,421.33	89.7	13.1	オフィスビル
0-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	35,904	16,657.52	16,443.55	98.7	20.1	オフィスビル・ 住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	26,583	19,042.73	17,914.33	94.1	14.6	住宅
0-4 プレミアム	後楽森ビル	26,408	16,197.46	14,887.26	91.9	16.5	オフィスビル
0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (バススルー型) (注3)	21,947	5,223.61	4,263.35	81.6	5.8	オフィスビル
0-3 プレミアム	六本木ファーストビル (注4)	20,393	11,525.55	9,678.50	84.0	10.2	オフィスビル
0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,553	6,720.34	6,720.34	100.0	8.0	オフィスビル
0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	6,864	2,249.04	2,249.04	100.0	2.0	オフィスビル
0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型Ⅰ)	6,511	2,728.96	2,728.96	100.0	2.8	オフィスビル
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,199	5,246.04	4,875.79	92.9	2.6	住宅
R-4	六本木ビュータワー (注5)	3,966	6,344.84	6,344.84	100.0	2.0	住宅
0-1-3 プレミアム	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	3,431	1,399.60	1,399.60	100.0	1.0	オフィスビル
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,196	2,956.77	2,134.36	72.2	1.2	住宅
合計		208,903	106,791.40	99,061.25	92.8	100.0	-

(注1) 「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。

(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小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、期中に取得した六本木ヒルズ森タワーとアーク森ビル（固定型Ⅱ）は、当期の運用日数である131日分の不動産賃貸事業収益に基づき計算しています。以下同じです。

(注3) 平成20年3月28日付で取得したアーク森ビル（バススルー型）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（バススルー型）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4) 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5) 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。

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

平成22年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木六丁目10番1号	不動産	2,249.04	7,410	6,864		
		0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型Ⅰ)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産信託受益権	2,728.96	7,340	6,511		
		0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (バススルー型)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産信託受益権	5,223.61	12,800	21,947		
		0-1-3 プレミアム	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産	1,399.60	3,710	3,431		
		0-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	東京都港区六本木六丁目11番1号	不動産信託受益権	16,657.52	33,500	35,904		
		0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	東京都港区六本木一丁目9番9号	不動産信託受益権	11,525.55	21,200	20,393		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	不動産信託受益権	16,197.46	27,600 (注2)	26,408		
		0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	東京都港区虎ノ門三丁目4番10号	不動産信託受益権	6,720.34	11,000	12,553		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂二丁目17番7号	不動産信託受益権	10,498.94	26,600	36,942		
		オフィスビル 小計						73,201.02	151,160	170,957
		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	19,042.73	22,000	26,583
				R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	東京都港区六本木一丁目9番1号	不動産信託受益権	5,246.04	3,830	5,199
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	1,880	2,196		
R-4	六本木ビュータワー			東京都港区六本木一丁目9番35号	不動産信託受益権	6,344.84	3,180	3,966		
住宅 小計						33,590.38	30,890	37,946		
合計						106,791.40	182,050	208,903		

(注1) 「期末算定価額」は、平成22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記載しています。

(注2) 後楽森ビルの鑑定評価書に基づく期末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記載しています。

Ⅰ 資産運用報告

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第7期 (平成21年8月1日～平成22年1月31日)				第8期 (平成22年2月1日～平成22年7月31日)			
				テナント 総数 (期末時点 (件))	稼働率 (期末時点 (%))	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点 (件))	稼働率 (期末時点 (%))	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心 5区及び その周辺 地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	-	-	-	-	1	100.0	107	2.0
		0-1-1 プレミアム	アーク森ビル(固定型Ⅰ)	1	100.0	148	2.7	1	100.0	148	2.8
		0-1-2 プレミアム	アーク森ビル(バスルー型)	10	88.6	360	6.5	9	81.6	314	5.8
		0-1-3 プレミアム	アーク森ビル(固定型Ⅱ)	-	-	-	-	1	100.0	54	1.0
		0-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	40	96.0	1,077	19.5	46	98.7	1,085	20.1
		0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	13	84.0	601	10.9	13	84.0	548	10.2
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	14	88.6	971	17.6	13	91.9	888	16.5
		0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	1	100.0	430	7.8	1	100.0	430	8.0
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	12	98.1	787	14.3	11	89.7	707	13.1
		オフィスビル 小計				91	92.6	4,378	79.3	96	92.6
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	104	95.2	805	14.6	106	94.1	787	14.6
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	32	78.3	154	2.8	35	92.9	138	2.6
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	36	85.8	72	1.3	30	72.2	66	1.2
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.0	1	100.0	109	2.0
		住宅 小計				173	92.6	1,142	20.7	172	93.1
合計				264	92.6	5,520	100.0	268	92.8	5,388	100.0

(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22年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	8,000	-	-
		5,000	-	-
		5,000	-	-
		17,000	17,000	-
		2,000	2,000	-
		5,000	-	△21
		5,000	5,000	-
		9,500	9,500	-
合計		56,500	33,500	△21

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

平成22年7月31日現在、前記3. 組入資産明細に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

Ⅰ 資産運用報告

〈保有不動産の資本的支出〉

1. 資本的支出の予定

平成22年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成23年1月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズゲートタワー (東京都港区)	機械式駐車場安全対策工事	自平成23年2月 至平成23年4月	6	-	-
	二酸化炭素濃度による 外気量制御装置の導入工事	自平成23年2月 至平成23年4月	21	-	-
六本木ファーストビル (東京都港区)	事務室内照明器具更新工事	自平成22年8月 至平成23年7月	6	-	-
	集中検針システム更新	自平成23年2月 至平成23年4月	5	-	-
後楽森ビル (東京都文京区)	中央監視装置更新工事	自平成22年3月 至平成23年3月	75	-	-
	ITV設備更新工事	自平成23年6月 至平成23年7月	12	-	-
元麻布ヒルズ (東京都港区)	ガス乾燥機更新工事	自平成22年8月 至平成23年7月	9	-	-
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22年8月 至平成23年7月	8	-	-
	屋上植栽工事	自平成23年2月 至平成23年4月	5	-	-
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	熱交換器ユニット交換工事	自平成22年8月 至平成22年10月	6	-	-
	住戸リニューアル改修工事	自平成22年8月 至平成23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44百万円であり、当期費用に区分された修繕費96百万円、施工管理報酬2百万円と合わせ、合計142百万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)
後楽森ビル (東京都文京区)	店舗区画厨房機器設備更新工事	自平成22年2月 至平成22年2月	1
	3階給湯室設置工事	自平成22年3月 至平成22年5月	1
赤坂溜池タワー (東京都港区)	事務所区画営業営繕工事	自平成22年5月 至平成22年7月	2
元麻布ヒルズ (東京都港区)	ガス乾燥機更新工事	自平成22年2月 至平成22年7月	4
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22年3月 至平成22年7月	4
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自平成22年2月 至平成22年5月	16
	貸室エアコン更新工事	自平成22年4月 至平成22年5月	1
その他			12
ポートフォリオ全体			44

(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4期 自平成20年2月 至平成20年7月	第5期 自平成20年8月 至平成21年1月	第6期 自平成21年2月 至平成21年7月	第7期 自平成21年8月 至平成22年1月	第8期 自平成22年2月 至平成22年7月
前期末積立金残高	264	332	410	489	34
当期積立額	68	77	79	141	7
当期積立金取崩額	-	-	-	596	41
次期繰越額	332	410	489	34	-

■ 資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第7期	第8期
(a) 資産運用報酬	320,215	314,994
(b) 資産保管手数料	5,296	5,483
(c) 一般事務委託手数料	13,356	14,543
(d) 役員報酬	7,200	7,200
(e) その他営業費用	75,867	66,083
合計	421,936	408,305

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第8期に51,050千円あります。

2. 借入状況

平成22年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.21.3.27	1,150	-	1,150	-	1.2584	H.22.3.27	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.21.8.31	1,500	-	-	1,500	1.2419	H.22.8.31			
		H.22.3.29	-	684	-	684	1.2561	H.23.3.29			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.21.3.27	1,150	-	1,150	-	1.2584	H.22.3.27			
		H.21.8.31	1,500	-	-	1,500	1.2419	H.22.8.31			
		H.22.3.29	-	684	-	684	1.2561	H.23.3.29			
	株式会社三井住友銀行	H.21.3.27	635	-	635	-	1.2584	H.22.3.27			
		H.21.8.31	1,500	-	-	1,500	1.2419	H.22.8.31			
		H.22.3.29	-	378	-	378	1.2561	H.23.3.29			
	住友信託銀行株式会社	H.21.3.27	975	-	975	-	1.2584	H.22.3.27			
		H.21.8.31	1,000	-	-	1,000	1.2419	H.22.8.31			
		H.22.3.29	-	580	-	580	1.2561	H.23.3.29			
株式会社三菱東京UFJ銀行	H.21.3.27	1,150	-	1,150	-	1.2584	H.22.3.27				
	H.22.3.29	-	684	-	684	1.2561	H.23.3.29				
小計		10,560	3,010	5,060	8,510						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.19.11.30	1,780	-	-	1,780	1.3750	H.22.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.4631	H.22.5.31			
		H.20.3.28	-	940	-	940	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.11.28	-	2,276	-	2,276	1.7490	H.23.5.31			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.19.11.30	970	-	-	970	1.3750	H.22.11.30			
		H.19.11.30	810	-	-	810	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.4631	H.22.5.31			
		H.20.3.28	-	940	-	940	1.2260	H.23.2.28			
	H.20.11.28	-	2,276	-	2,276	1.7490	H.23.5.31				

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,780	-	-	1,780	1.3750	H.22.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.4631	H.22.5.31			
		H.20.3.28	-	940	-	940	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.11.28	-	2,276	-	2,276	1.7490	H.23.5.31			
	株式会社三井住友銀行	H.19.11.30	2,560	-	-	2,560	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.11.28	1,194	-	1,194	-	1.4631	H.22.5.31			
		H.20.3.28	-	680	-	680	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.11.28	-	1,194	-	1,194	1.7490	H.23.5.31			
	住友信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,630	-	-	1,630	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.11.28	1,978	-	1,978	-	1.4631	H.22.5.31			
		H.20.3.28	-	820	-	820	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.11.28	-	1,978	-	1,978	1.7490	H.23.5.31			
株式会社新生銀行	H.19.11.30	1,470	-	-	1,470	1.3750	H.22.11.30				
	H.20.3.28	-	680	-	680	1.2260	H.23.2.28				
農林中央金庫	H.19.11.30	2,000	-	-	2,000	1.3750	H.22.11.30				
	H.21.3.27	100	50	50	100	2.0413	H.23.3.27	(注3)			
株式会社日本政策投資銀行	H.21.11.30	125	62	62	125	2.3400	H.23.5.31	(注4)			
	小計		23,225	15,112	10,112	28,225					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.20.3.28	940	-	940	-	1.2260	H.23.2.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.7490	H.23.5.31			
		H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.8.31	1,500	-	-	1,500	1.6419	H.24.8.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5419	H.24.5.31			
	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.20.3.28	940	-	940	-	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.7490	H.23.5.31			
		H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5419	H.24.5.31			
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.20.3.28	940	-	940	-	1.2260	H.23.2.28				
	H.20.9.30	2,500	-	-	2,500	1.4950	H.23.8.31				
	H.20.11.28	2,276	-	2,276	-	1.7490	H.23.5.31				
	H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31				
	H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5419	H.24.5.31				
H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30					

Ⅰ 資産運用報告

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
長期借入金	株式会社 三井住友銀行	H.20. 3 .28	680	-	680	-	1.2260	H.23. 2 .28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
		H.20. 9 .30	3,000	-	-	3,000	1.4950	H.23. 8 .31				
		H.20.11.28	1,194	-	1,194	-	1.7490	H.23. 5 .31				
		H.20.11.28	597	-	-	597	2.1555	H.24. 5 .31				
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5419	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. 3 .28	820	-	820	-	1.2260	H.23. 2 .28				
		H.20. 9 .30	2,000	-	-	2,000	1.4950	H.23. 8 .31				
		H.20.11.28	1,978	-	1,978	-	1.7490	H.23. 5 .31				
		H.20.11.28	989	-	-	989	2.1555	H.24. 5 .31				
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5419	H.24. 5 .31				
	株式会社 日本政策投資銀行	H.21. 3 .27	1,850	-	50	1,800	2.0413	H.24. 3 .27				(注3)
		H.21.11.30	2,375	-	62	2,312	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	1.4950	H.23. 8 .31				期限 一括
		H.20. 9 .30	2,000	-	-	2,000	1.6170	H.24. 8 .31				
	農林中央金庫	H.21.11.30	3,000	-	-	3,000	1.4419	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				
	株式会社福岡銀行	H.21.11.30	2,000	-	-	2,000	1.4419	H.23.11.30				
株式会社新生銀行	H.20. 3 .28	680	-	680	-	1.2260	H.23. 2 .28					
	H.21.11.30	1,500	-	-	1,500	2.0200	H.24.11.30					
小計		67,225	-	15,112	52,112							
合計		101,010	18,122	30,285	88,847							

(注1) 「平均利率」は、借入利率を小数第5位で四捨五入して記載しています。また、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) 資金用途は、信託受益権の取得及び借入金の借換、これに関連する諸費用の支払い等です。

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

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

3. 投資法人債

平成22年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	7,000	7,000	1.56	平成24年11月29日	期限一括	(注)	
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	3,000	3,000	1.77	平成26年11月28日	期限一括	(注)	
第3回無担保投資法人債	平成22年 5 月27日	-	5,000	1.38	平成25年 5 月27日	期限一括	(注)	
第4回無担保投資法人債	平成22年 5 月27日	-	5,000	1.95	平成27年 5 月27日	期限一括	(注)	
合計		10,000	20,000					

(注) 資金用途は借入金の返済です。

〈 期中の売買状況 〉

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (注)	譲渡年月日	譲渡価格	帳簿価額	譲渡損益
六本木ヒルズ森タワー	平成22年3月23日	6,810,000千円	-	-千円	-千円	-千円
アーク森ビル (固定型Ⅱ)	平成22年3月23日	3,400,000千円	-	-千円	-千円	-千円
合計	-	10,210,000千円	-	-千円	-千円	-千円

(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた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	不動産	平成22年3月23日	6,810	7,400
	0-1-3 プレミアム	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	取得	不動産	平成22年3月23日	3,400	3,710

(注1) 取引価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた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、資産の取引時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第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。

Ⅰ 資産運用報告

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	10,210,000千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 10,210,000千円 (100.0%)	うち利害関係人等への売付額 －千円 (－%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	10,210,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)
合計	10,210,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)

(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)	600,184千円	森ビル株式会社	533,163千円	88.8
		六本木ファーストビル株式会社	52,064千円	8.7
		赤坂溜池タワー管理株式会社	14,956千円	2.5

(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及び赤坂溜池タワー管理株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」の物件運営管理費には費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬(1,545千円)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

(1) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成22年3月15日	新投資口引受契約締結の件	新投資口の発行に関し、引受会社(みずほ証券株式会社他)に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成22年5月17日	募集投資法人債を引き受ける者の募集(投資法人債の発行)に係る一般事務委託の件	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

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22年1月31日）	当期 （平成22年7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,028,490	6,093,351
信託現金及び信託預金	6,642,068	5,488,095
営業未収入金	94,087	98,383
前払費用	400,334	377,714
繰延税金資産	21	8,472
未収消費税等	3,587	67,217
その他	1,075	168
流動資産合計	9,169,664	12,133,402
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	2,013,883
減価償却累計額	-	△29,058
建物（純額）	-	1,984,824
構築物	-	12,804
減価償却累計額	-	△652
構築物（純額）	-	12,152
機械及び装置	-	20,407
減価償却累計額	-	△290
機械及び装置（純額）	-	20,117
土地	-	8,278,386
信託建物	48,672,057	48,702,240
減価償却累計額	△4,495,059	△5,162,728
信託建物（純額）	44,176,998	43,539,512
信託構築物	695,404	695,404
減価償却累計額	△250,581	△279,738
信託構築物（純額）	444,822	415,666
信託機械及び装置	883,503	885,015
減価償却累計額	△91,924	△106,171
信託機械及び装置（純額）	791,578	778,843
信託工具、器具及び備品	58,720	70,825
減価償却累計額	△11,797	△17,088
信託工具、器具及び備品（純額）	46,922	53,737
信託土地	135,404,662	135,404,662
信託建設仮勘定	449	1,935
有形固定資産合計	180,865,434	190,489,838
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	4,002	3,800
その他	2,060	3,780
無形固定資産合計	18,416,019	18,417,538
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	376,174	231,675
繰延税金資産	11,651	-
投資その他の資産合計	397,825	241,675
固定資産合計	199,679,279	209,149,052
繰延資産		
創立費	10,222	5,111
投資法人債発行費	34,353	78,615
繰延資産合計	44,575	83,726
資産合計	208,893,519	221,366,182

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （平成22年1月31日）	当期 （平成22年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	228,509	212,897
短期借入金	10,560,000	8,510,000
1年内返済予定の長期借入金	23,225,000	28,225,000
未払金	23,069	19,561
未払費用	265,113	263,173
未払法人税等	658	655
未払消費税等	55,749	22,631
前受金	712,720	711,762
預り金	279,008	301,827
デリバティブ債務	-	21,491
流動負債合計	35,349,830	38,289,000
固定負債		
投資法人債	10,000,000	20,000,000
長期借入金	67,225,000	52,112,500
預り敷金及び保証金	-	454,440
信託預り敷金及び保証金	7,207,088	6,989,513
デリバティブ債務	29,624	-
固定負債合計	84,461,713	79,556,453
負債合計	119,811,543	117,845,453
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,371,418	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,728,530	1,522,828
剰余金合計	1,728,530	1,522,828
投資主資本合計	89,099,949	103,533,767
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△17,973	△13,038
評価・換算差額等合計	△17,973	△13,038
純資産合計	89,081,975	103,520,729
負債純資産合計	208,893,519	221,366,182

※1

III 損益計算書

		(単位：千円)	
		前期（ご参考） 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1,2	4,983,676	4,922,890
その他賃貸事業収入	※1	537,178	465,319
営業収益合計		5,520,854	5,388,209
営業費用			
賃貸事業費用	※1,2	2,277,513	2,299,970
資産運用報酬		320,215	314,994
役員報酬		7,200	7,200
資産保管手数料		5,296	5,483
一般事務委託手数料		13,356	14,543
その他営業費用	※2	75,867	66,083
営業費用合計		2,699,449	2,708,275
営業利益		2,821,404	2,679,933
営業外収益			
受取利息		5,709	2,291
未払分配金除斥益		-	2,430
還付加算金		8	26
その他		68	388
営業外収益合計		5,786	5,136
営業外費用			
支払利息		809,674	758,091
投資法人債利息		81,150	110,800
投資法人債発行費償却		5,130	8,515
創立費償却		5,111	5,111
融資手数料		194,673	206,114
投資口交付費		-	70,736
その他		1,943	1,955
営業外費用合計		1,097,682	1,161,325
経常利益		1,729,508	1,523,745
税引前当期純利益		1,729,508	1,523,745
法人税、住民税及び事業税		1,038	1,011
法人税等調整額		△11	1
法人税等合計		1,027	1,012
当期純利益		1,728,481	1,522,732
前期繰越利益		48	95
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,728,530	1,522,828

IV 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	87,371,418	87,371,418
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,639,520
当期変動額合計	-	14,639,520
当期末残高	87,371,418	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	2,026,027	1,728,530
当期変動額		
剰余金の分配	△2,025,979	△1,728,434
当期純利益	1,728,481	1,522,732
当期変動額合計	△297,497	△205,701
当期末残高	1,728,530	1,522,828
投資主資本合計		
前期末残高	89,397,446	89,099,949
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,639,520
剰余金の分配	△2,025,979	△1,728,434
当期純利益	1,728,481	1,522,732
当期変動額合計	△297,497	14,433,818
当期末残高	89,099,949	103,533,767
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△14,320	△17,973
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,652	4,934
当期変動額合計	△3,652	4,934
当期末残高	△17,973	△13,038
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△14,320	△17,973
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,652	4,934
当期変動額合計	△3,652	4,934
当期末残高	△17,973	△13,038
純資産合計		
前期末残高	89,383,126	89,081,975
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,639,520
剰余金の分配	△2,025,979	△1,728,434
当期純利益	1,728,481	1,522,732
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,652	4,934
当期変動額合計	△301,150	14,438,753
当期末残高	89,081,975	103,520,729

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日	当期 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～45年 信託機械及び装置 17～31年 信託工具器具及び備品 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） 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創立費 5年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①創立費 同左 ②投資法人債発行費 同左 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。 なお、平成22年3月23日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成22年3月23日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、507,726千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、507,726千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ	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、20,548千円です。

期別 項目	前期（ご参考） 自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日	当期 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の会計処理方法 同左

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (平成22年1月31日現在)	当期 (平成22年7月31日現在)
※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

V 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料共益費収入	4,927,267千円	4,868,113千円
その他賃料収入	56,409千円	54,776千円
計	4,983,676千円	4,922,890千円
その他賃貸事業収入		
駐車料収入	172,486千円	166,558千円
付帯収益	360,333千円	283,958千円
解約違約金	3,279千円	14,702千円
礼金収入	1,079千円	98千円
計	537,178千円	465,319千円
不動産賃貸事業収益合計	5,520,854千円	5,388,209千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	770,374千円	784,866千円
水道光熱費	210,856千円	189,650千円
公租公課等	294,170千円	297,778千円
賃借料	74,580千円	75,673千円
信託報酬	8,820千円	9,370千円
修繕費	97,913千円	96,204千円
損害保険料	16,471千円	14,286千円
減価償却費	716,663千円	747,065千円
その他賃貸事業費用	87,663千円	85,073千円
不動産賃貸事業費用合計	2,277,513千円	2,299,970千円
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	3,243,341千円	3,088,239千円
※2 主要投資主との取引		
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	150,967千円	313,434千円
賃貸事業費用	529,927千円	531,617千円
その他営業費用	557千円	

〔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21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7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	発行可能投資口の総口数
及び発行済投資口の総口数	2,000,000口 発行済投資口の総口数 159,200口	2,000,000口 発行済投資口の総口数 231,520口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
（繰延税金資産）		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	21千円	19千円
繰延税金資産合計（流動）	21千円	8,452千円
固定資産		
繰延ヘッジ損益	11,651千円	8,472千円
繰延税金資産合計（固定）	11,651千円	
（繰延税金資産（流動）の純額）	21千円	
（繰延税金資産（固定）の純額）	11,651千円	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
法定実効税率	39.33%	39.33%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△39.31%	△39.30%
その他	0.03%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.07%

〔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21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
該当事項はありません。		同左

〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日）

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組み方針

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「(2) 金融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22年7月31日（当期の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	6,093,351	6,093,351	－
②信託現金及び信託預金	5,488,095	5,488,095	－
資産計	11,581,446	11,581,446	－
①短期借入金	8,510,000	8,510,000	－
②1年内返済予定の長期借入金	28,225,000	28,215,813	△9,186
③投資法人債	20,000,000	20,132,500	132,500
④長期借入金	52,112,500	52,159,635	47,135
負債計	108,847,500	109,017,949	170,449
デリバティブ取引（注1）	(21,491)	(21,491)	－

（注1）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

2) ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	－	△21,491	取引先金融機関から提示された金額によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	51,500,000	33,500,000	※	

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

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	6,093,351
信託現金及び信託預金	5,488,095
合計	11,581,446

（注4）短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,510,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	12,000,000	－	8,000,000	－
長期借入金	28,225,000	36,925,000	13,125,000	2,062,500	－	－
合計	36,735,000	36,925,000	25,125,000	2,062,500	8,000,000	－

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成11年1月22日、平成20年3月10日改正）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

V 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主たる用途はオフィスビル及び住宅）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。

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
199,279,393	9,624,203	208,903,596	182,050,000

(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及びアーク森ビル（固定型Ⅱ））の取得（10,325,482千円）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。

（追加情報）

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年8月 1日 至 平成22年1月31日	当期 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</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通りです。 30.7% (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（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部の賃貸 ②物件運営管理費の支払 ③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 ①150,967千円 ②533,430千円（注2） ③557千円 (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（3,502千円）が含まれています。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①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。 ②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。 ③市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①営業未収入金402千円、前受金26,056千円、信託預り敷金及び保証金297,483千円 ②前払費用210千円、営業未払金135,997千円 ③－千円</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。 平成22年2月1日～平成22年3月22日 30.7% 平成22年3月23日～平成22年4月22日 21.6% 平成22年4月23日～平成22年7月31日 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（固定型Ⅱ）の取得 ③六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）、アーク森ビル（固定型Ⅱ）、後楽森ビル及び元麻布ヒルズの一部の賃貸 (注) 当期よりアーク森ビル（固定型）をアーク森ビル（固定型Ⅰ）と記載しています。 ④物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①6,810,000千円 ②3,400,000千円 ③313,434千円 ④533,163千円（注2） (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（1,545千円）が含まれています。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①本資産運用会社の利害関係取引規程に定める手続きに則り、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。 ②本資産運用会社の利害関係取引規程に定める手続きに則り、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。 ③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。 ④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>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>	

V 注記表

前期（ご参考） 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	当期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	前期（ご参考） 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	当期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日														
<p>(4) 取引の内容</p> <p>①資金の借入（注1）</p> <p>②利息等の支払 （注1）平成21年8月31日に1,000,000千円、平成21年11月30日に537,000千円、1,600,000千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</p> <p>①3,137,000千円</p> <p>②95,583千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>①他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>②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="0" data-bbox="163 766 727 871"> <tr> <td>①短期借入金</td> <td>1,975,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>3,608,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>8,987,000千円</td> </tr> <tr> <td>②未払費用</td> <td>25,688千円</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) 当該投資法人与当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 （注）上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p> <p>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) 当該投資法人与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>	①短期借入金	1,975,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,608,000千円	長期借入金	8,987,000千円	②未払費用	25,688千円	<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営業未収入金367千円、前受金65,819千円、預り敷金及び保証金454,440千円、信託預り敷金及び保証金297,483千円</p> <p>④前払費用472千円、営業未払金129,790千円</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) 当該投資法人与当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） （注）平成22年3月29日に580,000千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 580,000千円</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="0" data-bbox="801 1102 1350 1186"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>4,428,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>6,189,000千円</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) 当該投資法人与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 52,064千円 （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	1,580,000千円	1年内返済予定の長期借入金	4,428,000千円	長期借入金	6,189,000千円	<p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 14,956千円 （注）上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	<p>4 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人与当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 14,956千円 （注）上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>
①短期借入金	1,975,000千円																
1年内返済予定の長期借入金	3,608,000千円																
長期借入金	8,987,000千円																
②未払費用	25,688千円																
短期借入金	1,580,000千円																
1年内返済予定の長期借入金	4,428,000千円																
長期借入金	6,189,000千円																

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日		当期 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	
1口当たり純資産額	559,560円	1口当たり純資産額	447,135円
1口当たり当期純利益	10,857円	1口当たり当期純利益	7,229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21年8月 1 日 至 平成22年1月31日		当期 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	
当期純利益（千円）	1,728,481	当期純利益（千円）	1,522,732
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）	1,728,481	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,522,732
期中平均投資口数（口）	159,200	期中平均投資口数（口）	210,631

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日		当期 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	
1. 新投資口の発行 平成22年3月5日及び平成22年3月15日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成22年3月23日に公募による新投資口発行に係る払込が完了しました。 この結果、一般募集による新投資口の発行により、出資総額は100,934,027,770円、発行済投資口総数は226,200口となっています。			
A. 一般募集による新投資口の発行 発行新投資口数 : 67,000口 発行価格 : 一口あたり210,005円 発行価格の総額 : 14,070,335,000円 発行価額の総額 : 一口あたり202,427円 発行価額の総額 : 13,562,609,000円 払込期日 : 平成22年3月23日 分配金起算日 : 平成22年2月1日			
B. 第三者割当による新投資口の発行（注） 発行新投資口数（上限）: 6,700口 発行価額 : 一口あたり202,427円 発行価額の総額（上限）: 1,356,260,900円 割当先 : みずほ証券株式会社 申込期間 : 平成22年4月22日 払込期日 : 平成22年4月23日 分配金起算日 : 平成22年2月1日 （注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。			
C. 調達資金の使途 今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、資産（六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルのそれぞれ一部）の取得資金に充当し、残余については借入金返済等に充当します。			
2. 資産の取得 本投資法人は、以下の資産の取得について、平成22年3月23日付で売買契約の締結および引渡しを完了しています。			
取得の概要 名称 六本木ヒルズ森タワー 所在地 東京都港区六本木六丁目10番1号（住居表示） 用途 事務所・店舗・美術館 取得価格 6,810百万円 資産の種類 不動産 （注）1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得しました。			
名称 アーク森ビル（固定型Ⅱ） 所在地 東京都港区赤坂一丁目12番32号（住居表示） 用途 事務所・店舗 取得価格 3,400百万円 資産の種類 不動産 （注）1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得しました。			

(単位：円)

期別	前期（ご参考） 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
項目		
I 当期末処分利益	1,728,530,369	1,522,828,374
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,728,434,400 (10,857)	1,522,707,040 (6,577)
III 次期繰越利益	95,969	121,334
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おります。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1,728,434,400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。	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おります。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1,522,707,040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。

独立監査人の監査報告書

平成22年9月13日

森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

牧野明弘 

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

竹之内和史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の平成22年2月1日から平成22年7月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

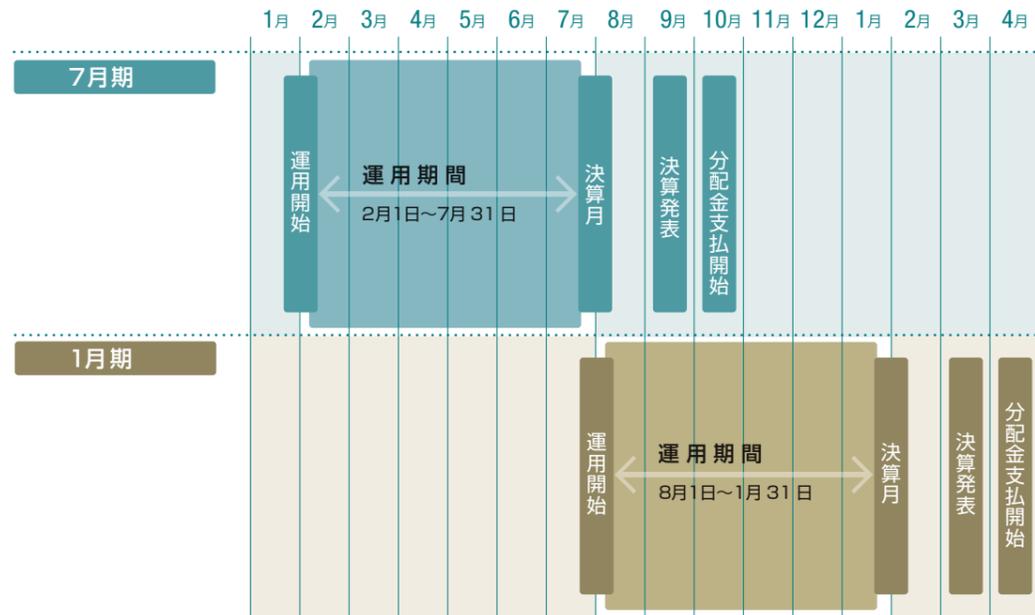
Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,729,508	1,523,745
減価償却費	716,821	747,463
創立費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	5,130	8,515
投資口交付費	－	70,736
受取利息	△5,709	△2,291
未払分配金除斥益	－	△2,430
支払利息	890,824	868,892
営業未収入金の増減額（△は増加）	13,590	△4,296
未収消費税等の増減額（△は増加）	△3,587	△63,630
営業未払金の増減額（△は減少）	△38,016	△14,705
未払金の増減額（△は減少）	1,472	△2,539
未払費用の増減額（△は減少）	△343	1,027
未払消費税等の増減額（△は減少）	△111,499	△33,118
前受金の増減額（△は減少）	△30,255	△957
預り金の増減額（△は減少）	216,157	22,818
前払費用の増減額（△は増加）	△150,560	22,620
長期前払費用の増減額（△は増加）	△224,245	144,499
その他	1,760	966
小計	3,016,158	3,292,427
利息の受取額	7,274	2,291
利息の支払額	△915,315	△871,860
法人税等の支払額	△1,009	△1,014
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,107,108	2,421,842
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	600,000	－
有形固定資産の取得による支出	－	△10,325,382
無形固定資産の取得による支出	△1,814	△2,522
信託有形固定資産の取得による支出	△111,128	△46,306
信託無形固定資産の取得による支出	－	△445
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	454,440
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,089,193	△787,420
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	395,873	569,844
投資活動によるキャッシュ・フロー	△206,262	△10,137,792
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	8,440,000	3,010,000
短期借入金の返済による支出	△12,880,000	△5,060,000
長期借入れによる収入	26,500,000	－
長期借入金の返済による支出	△25,050,000	△10,112,500
投資法人債の発行による収入	－	9,947,228
投資口の発行による収入	－	14,568,784
分配金の支払額	△2,023,685	△1,726,674
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,013,685	10,626,838
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,112,839	2,910,888
現金及び現金同等物の期首残高	11,783,398	8,670,558
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,670,558	11,581,446

(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21年8月1日 至平成22年1月31日	当期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
		(単位：千円) (平成22年1月31日現在)
現金及び預金	2,028,490	6,093,351
信託現金及び信託預金	6,642,068	5,488,095
現金及び現金同等物	8,670,558	11,581,446

IRカレンダー



投資主メモ

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

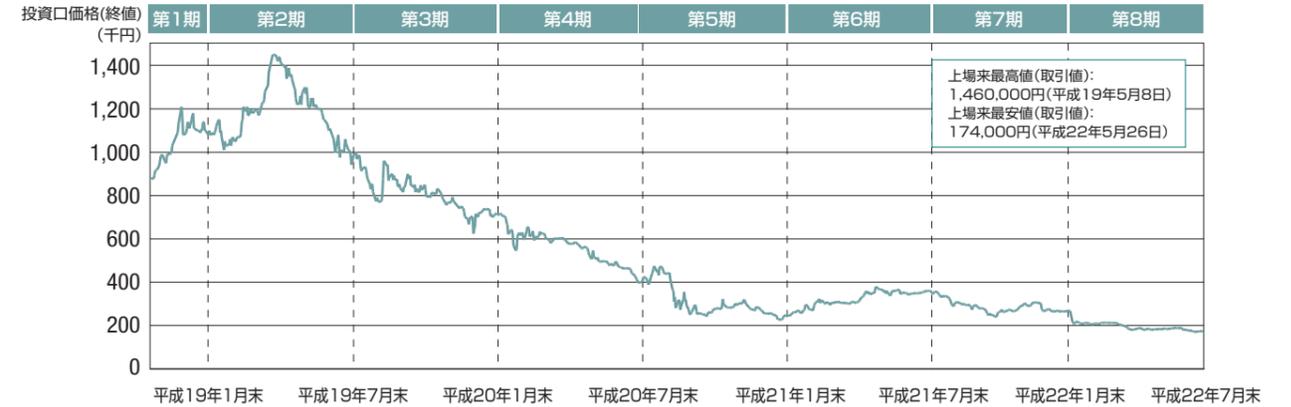
分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行ならびに郵便局(銀行代理業)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。
受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

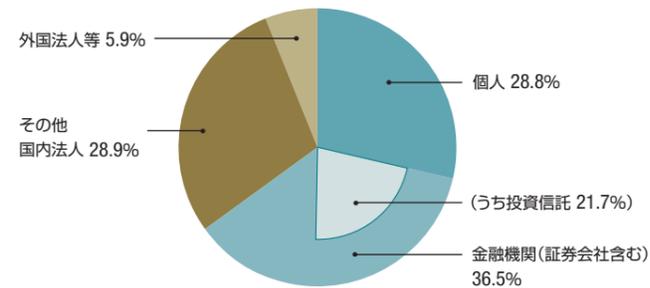
住所等の変更手続きについて

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

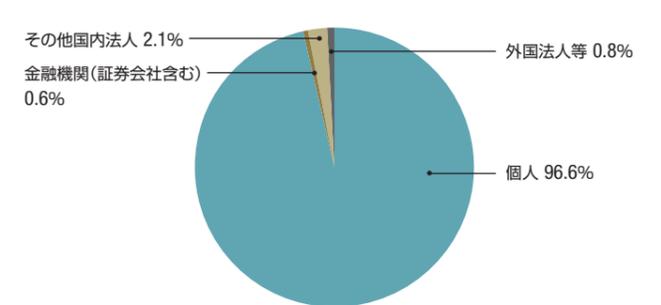
投資口価格の推移



投資主構成(口数ベース)



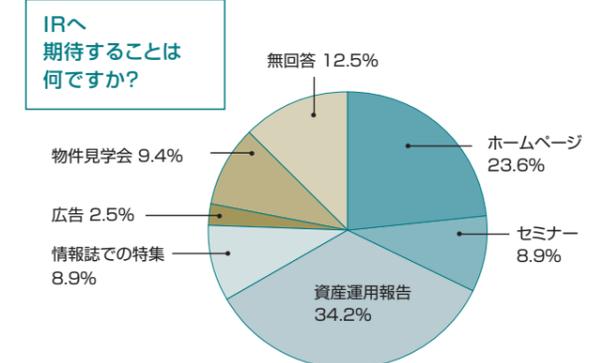
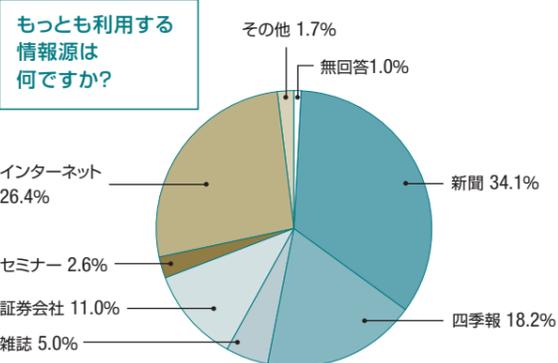
投資主構成(投資主数ベース)



アンケートの集計結果ご報告

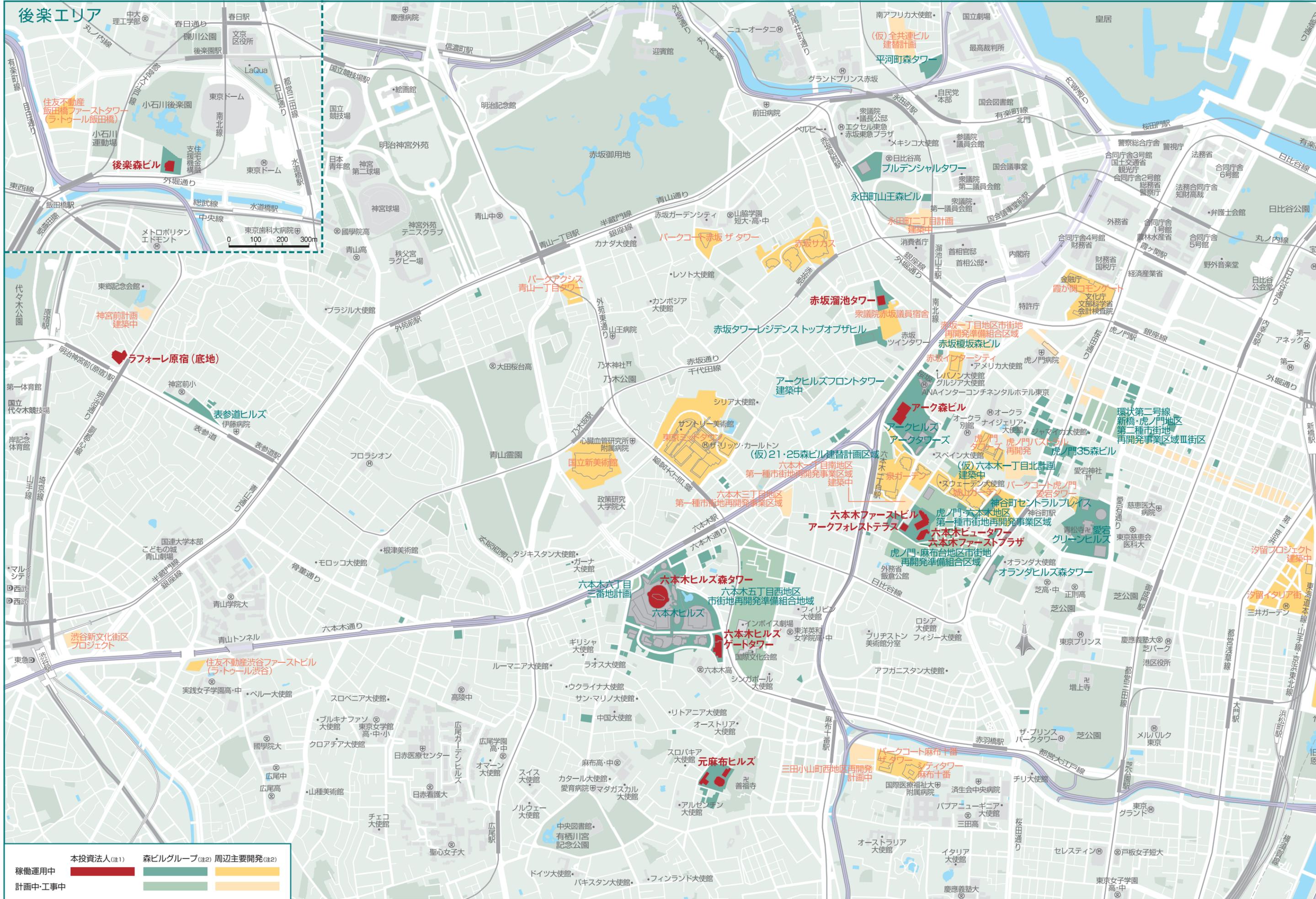
調査対象 第7期(平成22年1月期)時点における投資主
調査方法 ハガキによるアンケート 第7期資産運用報告に同封

回収数 981通
回収率 11.8%



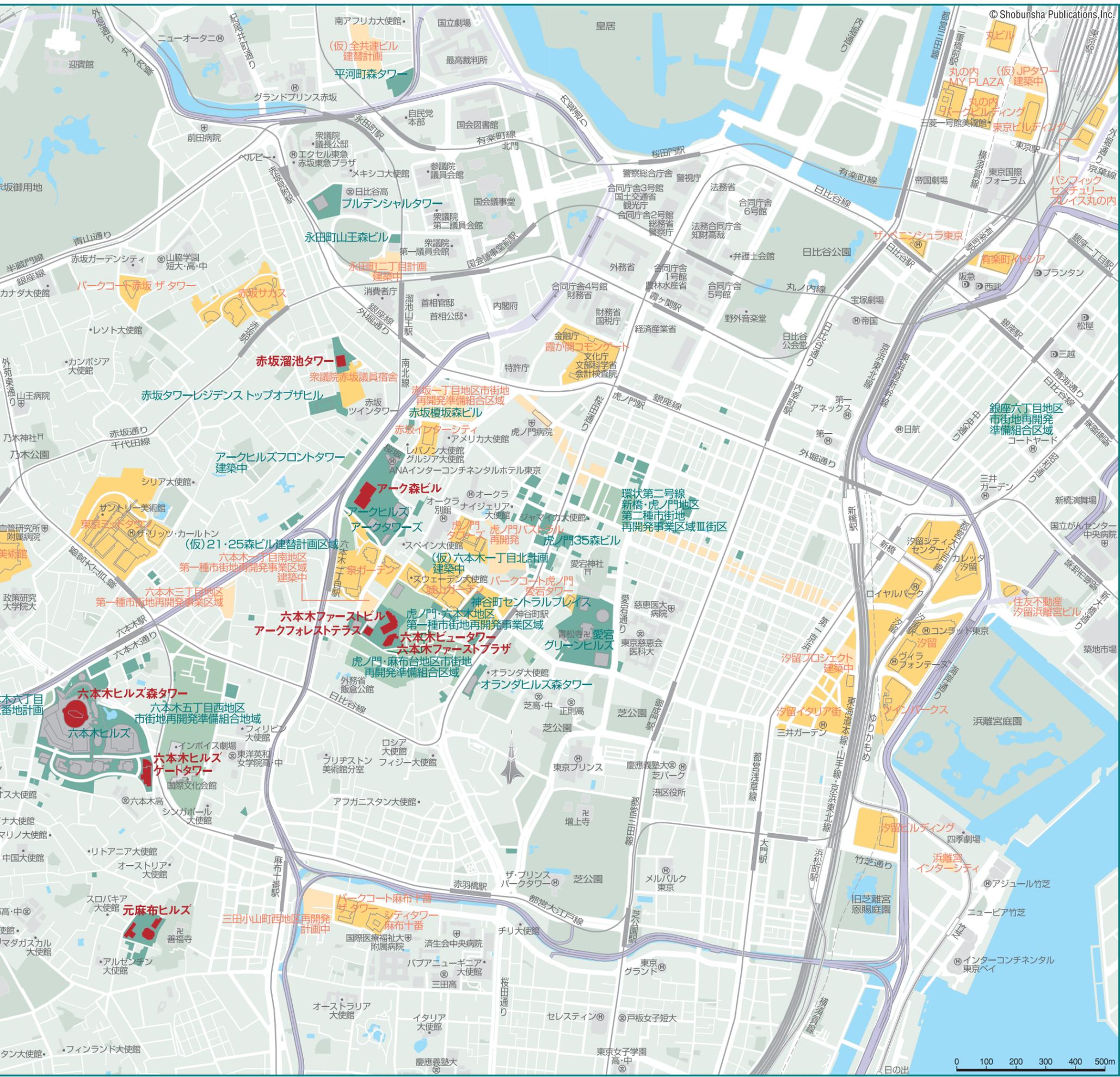
第7期アンケートにご協力いただきました投資主の皆様にご心より御礼申し上げます。貴重なご意見も多数頂戴し、皆様のご期待に応えるべく日々努力を重ねて参る所存です。第8期の資産運用報告にもアンケートを同封致しましたのでご協力をお願い申し上げます。

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。

この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、開



Mori Hills REIT
Investment Corporation

