



INVESTMENT IN THE CITY

INVESTMENT IN THE CITY



Message from Management

投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
本投資法人は、第14期(2013年7月期)の決算を無事迎えることができました。

当期の日本経済は、新政権による各種政策の影響により、円安・株高基調で推移しました。これを受けて企業収益は製造業を中心に改善し、個人消費も消費者マインドの改善により底堅く推移する等、国内景気には自律的な回復に向けた兆しが見られました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模オフィスビルの供給量が過去平均を大きく下回ったことに加え、景況感の回復に伴う床需要の増大によって、大型優良物件を中心に改善が進みました。高級賃貸住宅市場は、供給量の少なさに加え、円安による外国人需要者の実質的な予算増加等もあり、稼働率及び賃料水準ともに底堅く推移しました。

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、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で230,816百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積112,337.42㎡(33,982.0坪)、期末稼働率は99.5%となっています。

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,052百万円、営業利益は3,430百万円、経常利益は2,433百万円、当期純利益は2,432百万円となりました。

また、2013年9月には公募による新投資口発行を行い、調達資金等の一部により、2013年10月1日に六本木ヒルズ森タワー(取得価格21,900百万円)を追加取得しました。本物件のNOI利回りは、本投資法人のポートフォリオ平均NOI利回り以上の水準であり、資産規模の拡大及び1口当たり分配金向上への寄与が見込まれます。第15期(2014年1月期)においては、1口当たり10,000円の分配金を予想しています。

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

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。



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

CONTENTS

決算ハイライト	1	III. 損益計算書	38
新運用方針2013	2	IV. 投資主資本等変動計算書	39
ポートフォリオ一覧	3	V. 注記表	40
オフアリング・ハイライト	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
取得資産概要	6	VII. 会計監査人の監査報告書	55
森ビルグループの豊富な物件パイプライン	8	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
財務状況	10	IX. 投資主インフォメーション	58
運用状況	11	X. ポートフォリオマップ	60
I. 資産運用報告	12		
II. 貸借対照表	36		

決算ハイライト

第14期1口当たり確定分配金

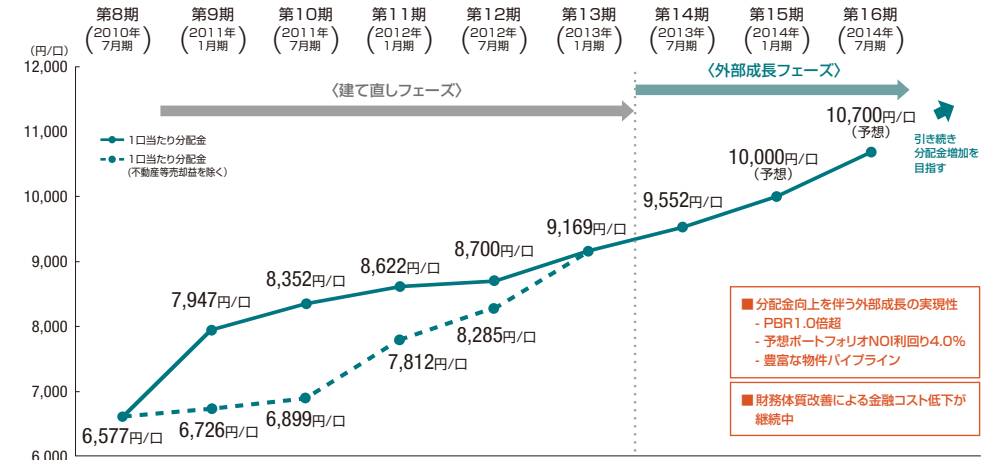
9,552円/口

第15期1口当たり予想分配金

10,000円/口

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

分配金の推移



■ 分配金向上を伴う外部成長の実現性
- PBR 1.0倍超
- 予想ポートフォリオNOI利回り4.0%
- 豊富な物件パイプライン

■ 財務体質改善による金融コスト低下が継続中

1口当たりNAV	331,146円	392,170円	409,963円	427,277円 (注1)
PBR	0.4倍	1.1倍	1.2倍	1.3倍 (注2)
NOI利回り	3.7%	3.8%	4.0%	4.0%

(注1) 第14期末の数値に、借入金返済10億円、新投資口発行による手取金、2013年10月1日付資産取得及び新規借入105億円の影響を考慮して計算しています。投資口数については、276,985口を前提として計算しています。
(注2) 「2013年9月13日時点の投資口価格÷1口当たり純資産額(第14期の純資産額及び新投資口発行による手取金の合計を276,985口で除して計算)」にて算出しています。

当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績	予想	前期比
	第14期 2013年2月1日～ 2013年7月31日	第15期 2013年8月1日～ 2014年1月31日	第15期-第14期
運用日数	181日	184日	
営業収益	5,052	5,617	+564
営業利益	3,430	3,800	+369
経常利益	2,433	2,770	+337
当期純利益	2,432	2,769	+337
1口当たり分配金	9,552円/口	10,000円/口	+448円/口
発行済投資口数	254,620口	276,985口	
期末物件取得価格合計	230,816	252,716	

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

本投資法人は、「建て直しフェーズ」から「外部成長フェーズ」に移行するにあたり、2013年2月15日に「新運用方針2013」を発表しました。

新運用方針2013

基本方針

「配当重視の運用」

方針 ① 外部成長の推進

方針 ② 財務体質の更なる強化

方針 ③ 1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

外部成長の推進

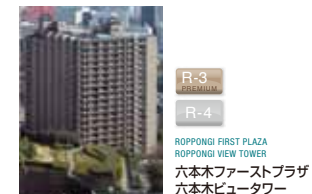
- ・東京都心プレミアム物件中心
- ・スポンサー物件パイプライン活用
- ・ポートフォリオNOI利回りの更なる向上
- ・含み損益の更なる改善

財務体質の更なる強化

- ・負債デュレーション長期化
- ・借入コスト低減

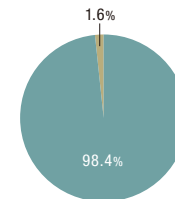
1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

本投資法人は、オフィスビルを中心に、住宅、商業施設(底地)を所有しています。取得価格合計は、2,527億円です。

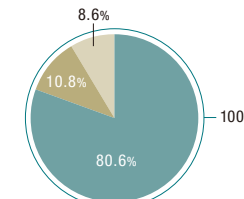


ポートフォリオ分散状況 (2013年10月1日現在) (注1)

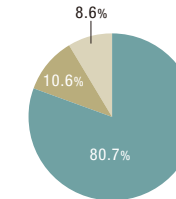
クオリティ別分散状況



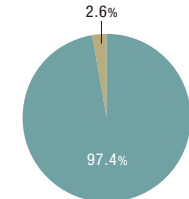
地域別分散状況



用途別分散状況 (注2)



規模別分散状況 (注3)

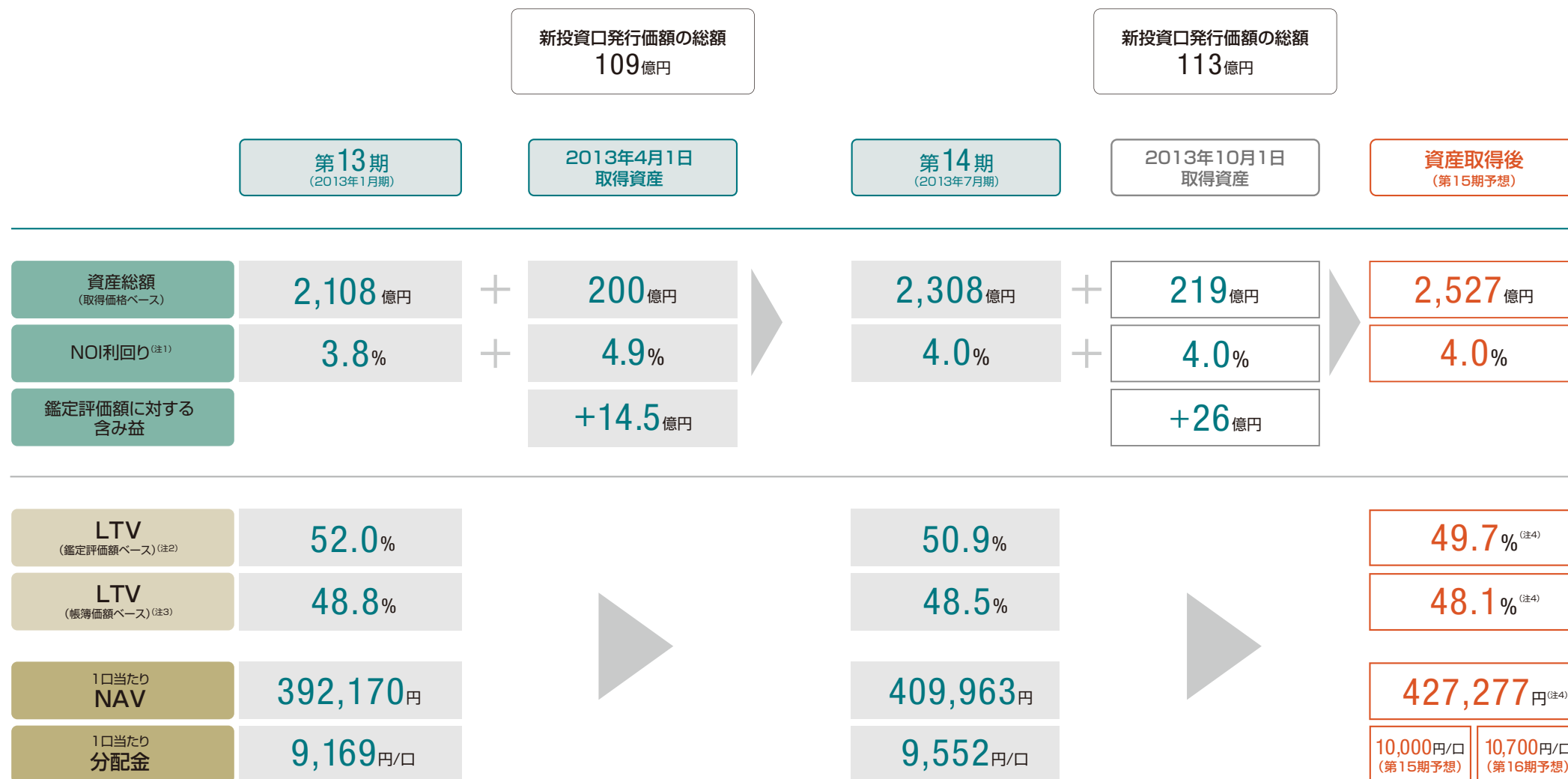


(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率を記載しています。

(注2) 用途別分散状況の比率は、赤坂溜池タワー及び愛宕グリーンヒルズはオフィスビルと住宅に取得価格を区分して記載しています。

(注3) 規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。

物件取得による資産規模の拡大を継続し、ポートフォリオ収益の更なる向上を図ります。



(注1) 第13期、第14期及び第15期予想は、ポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。

(注2) 「LTV(鑑定評価額ベース)」は、「期末有利子負債+鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」にて算出しています。

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

(注4) 第14期末の数値に、借入金返済10億円、新投資口発行による手取金、2013年10月1日付資産取得及び新規借入105億円の影響を考慮して計算しています。投資口数については、276,985口を前提として計算しています。

取得資産概要(2013年10月1日現在)

本投資法人は、2013年10月1日に六本木ヒルズ森タワーを追加取得しました。

六本木ヒルズ森タワー プレミアム (2フロア:19階・22階)



物件概要

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

想定収支

想定収入①	1,140,711千円
想定費用②	259,430千円
想定NOI(③:①-②)	881,280千円
NOI利回り(③÷取得価格)	4.0%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。なお、想定費用には減価償却費を含みません。

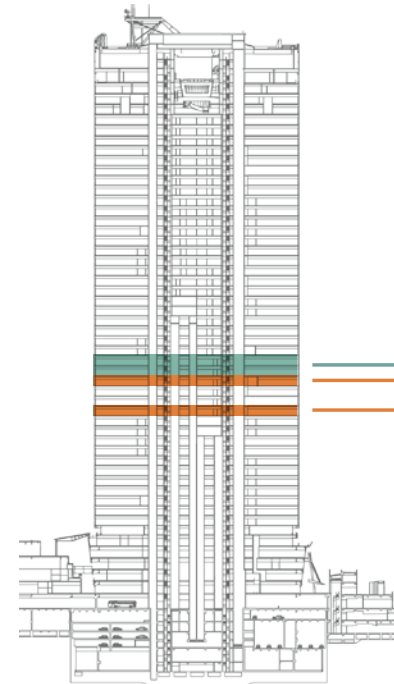
取得対象	所有形態	区分所有権
	総賃貸可能面積	8,609.47㎡
	取得価格	21,900百万円
	鑑定評価額	24,500百万円(2013年6月1日現在)

PML値(注)

PML値	0.29%
------	-------

(注) 株式会社東京建築検査機構による2013年7月9日付ポートフォリオ地産PML報告書による数値を記載しています。

断面図

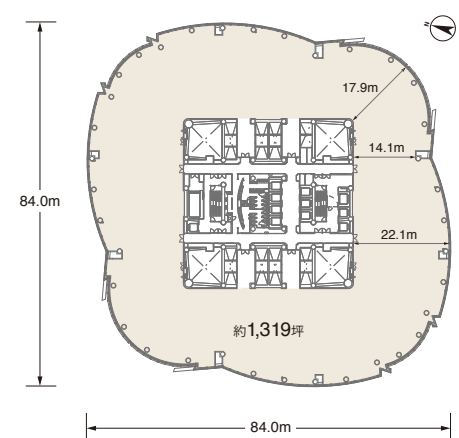


既有部分(2フロア:23階・24階)
専有面積:8,888.39㎡(約2.8%) 敷地面積:2,087.99㎡(約3.7%)
+
取得部分(2フロア:19階・22階)
専有面積:8,748.28㎡(約2.8%) 敷地面積:2,028.37㎡(約3.5%)
▼
合計(4フロア:19階・22階・23階・24階)
専有面積:17,636.67㎡(約5.6%) 敷地面積:4,116.36㎡(約7.2%)

建物配置図



基準階平面図



総資産 **1.3兆円** (2013年3月現在)、管理棟数 **111棟** (2013年3月現在)

本投資法人が物件取得に係る「優先交渉権」を保有^(注1)

森ビルグループによる開発事例 (今後の予定を含みます。)

森ビルグループが推進する新規再開発案件

- A アークヒルズ サウスタワー
- B 虎ノ門ヒルズ^(注2)



森ビルグループが保有する物件例

〈オフィス・住宅・商業等〉



1 六本木ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業等〉



2 アークヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業〉



3 愛宕グリーンヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業〉



4 オランダヒルズ

〈住宅〉

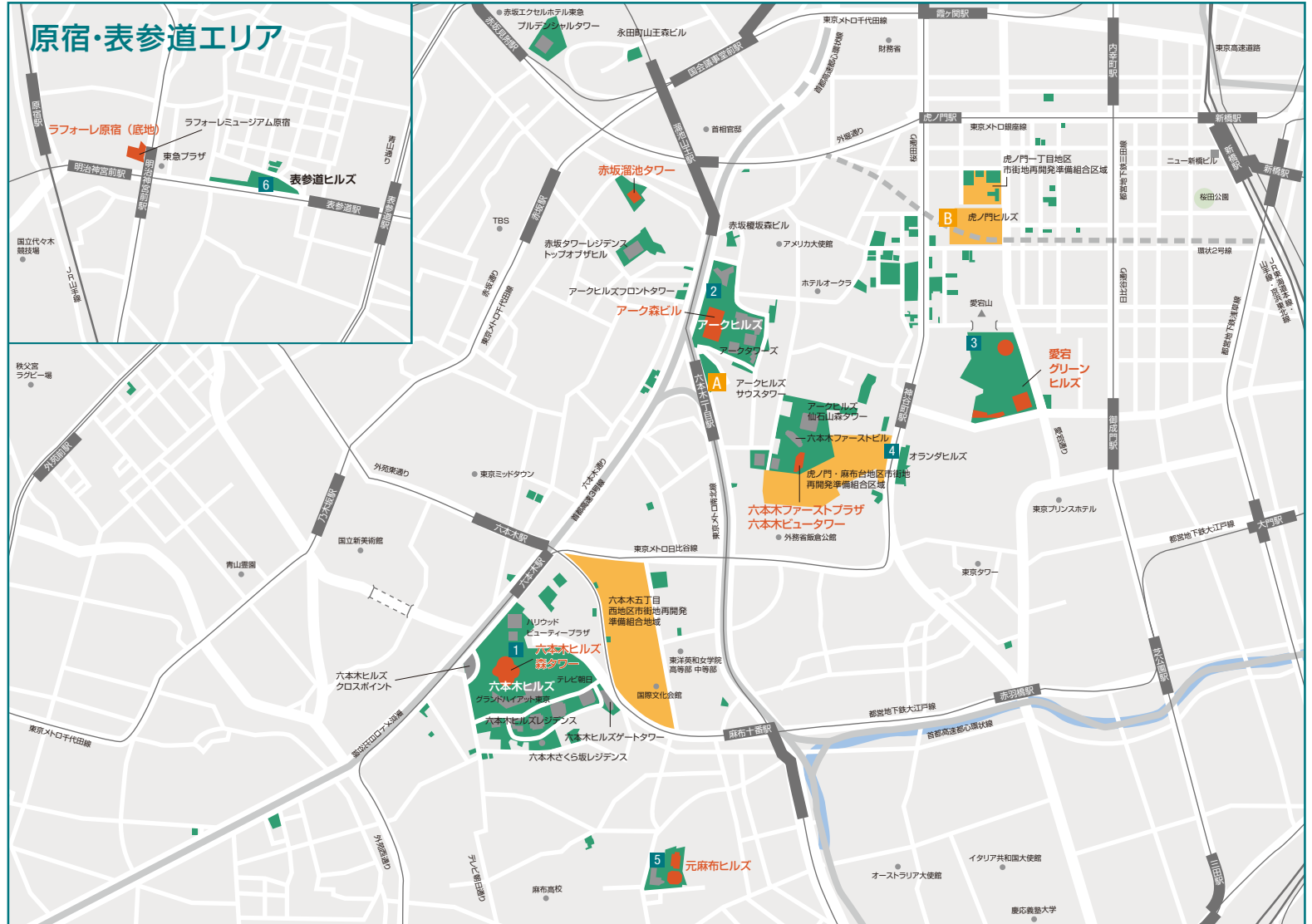


5 元麻布ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈住宅・商業〉



6 表参道ヒルズ



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/冊宅支援マップ 2013」に基づき、
 (注1) 一定の適用除外があります。
 (注2) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。
 (注3) 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4) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、2013年10月1日現在で

本資産運用会社が作成しています。

取得を予定している物件はありません。

本投資法人保有^(注3) 森ビルグループ間与事例^(注4)
 稼働物件 緑色
 計画・工事中 黄色

財務状況(2013年7月31日現在)

本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握のうえ最適な資金調達を実施し、引き続き借入コストの低減に取り組みます。

有利子負債の状況

	第10期末 (2011年7月期)	第13期末 (2013年1月期)	第14期末 (2013年7月期)
有利子負債残高	1,071億円	1,068億円	1,167億円
LTV(帳簿価額ベース) ^(注1)	48.9%	48.8%	48.5%
LTV(鑑定評価額ベース) ^(注2)	56.4%	52.0%	50.9%
残存加重平均借入期間	1.29年	1.81年	1.95年

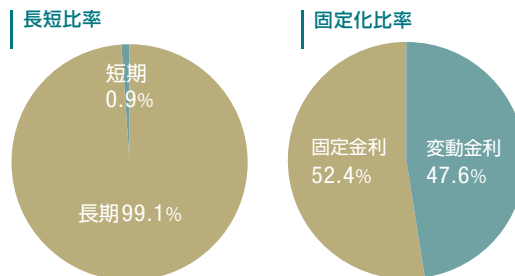
(注1)「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算出しています。

(注2)「LTV(鑑定評価額ベース)」は、「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」にて算出しています。

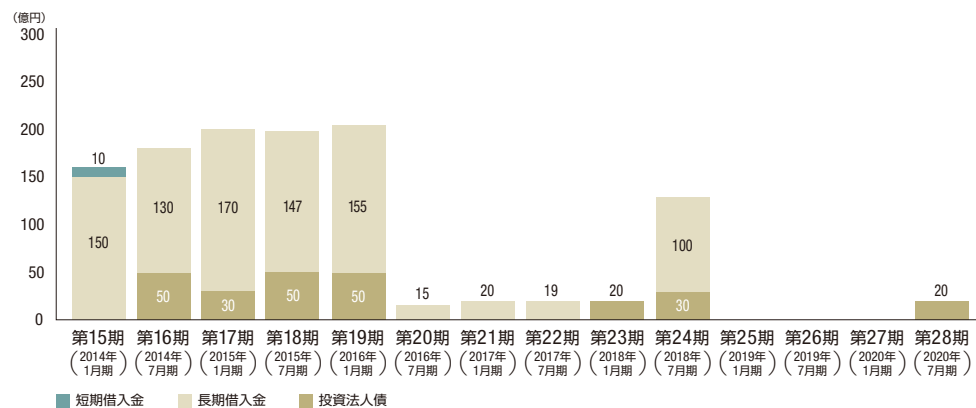
格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付 AA- (見通し:安定的)

有利子負債長短比率・固定化比率



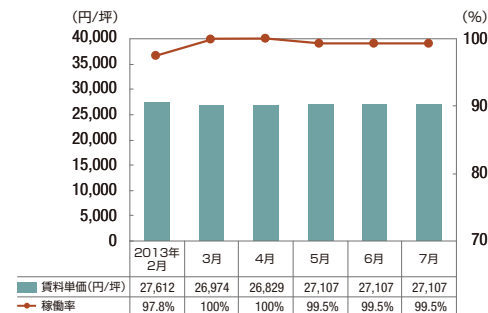
有利子負債の返済期限の分散状況



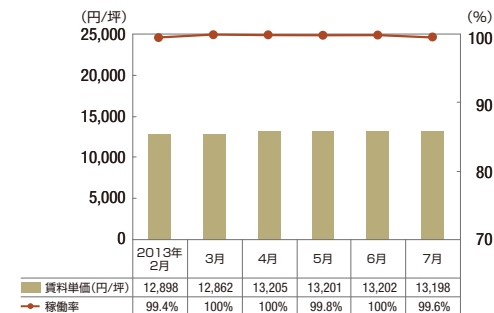
運用状況

本投資法人は、賃料固定型マスターリースの比率を高めることにより、安定したパフォーマンスを維持しています。

オフィスの稼働状況



住宅の稼働状況



サステナビリティに関する取り組み

「CASBEE不動産評価認証制度」先行認証で最高ランクを取得

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、国土交通省の主導の下、オフィスビルなど収益不動産を対象に、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

2013年度の本格運用に向けて行われた先行認証で、六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズ(MORIタワー)においては最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビルにおいては「Aランク」の認定を受けました。



六本木ヒルズ森タワー



アーク森ビル



愛宕グリーンヒルズ
MORIタワー



後楽森ビル



「GRESBにてグリーン・スターの評価を取得」

2013年のGRESB調査において、前年に引き続きGreen Starの評価を取得するとともに、日本でオフィスを主たる投資対象とする参加者の中で獲得スコアが第2位となりました。



グローバル不動産サステナビリティベンチマーク(GRESB)とは、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行うアンケート調査に基づき、不動産会社・不動産運用機関のサステナビリティパフォーマンスを測るベンチマークで、不動産セクターの環境及び社会面における透明性を高めることにより、株主価値(経済的パフォーマンス)を向上することを目標としています。

〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第10期 自2011年2月1日 至2011年7月31日	第11期 自2011年8月1日 至2012年1月31日	第12期 自2012年2月1日 至2012年7月31日	第13期 自2012年8月1日 至2013年1月31日	第14期 自2013年2月1日 至2013年7月31日
営業収益	百万円	5,257	4,765	4,797	4,676	5,052
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	4,921	4,578	4,596	4,676	5,052
営業費用	百万円	2,197	1,656	1,614	1,551	1,621
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,878	1,348	1,294	1,257	1,358
営業利益	百万円	3,059	3,108	3,183	3,125	3,430
経常利益	百万円	1,947	1,997	2,120	2,123	2,433
当期純利益	(a) 百万円	1,933	1,996	2,119	2,122	2,432
総資産額	(b) 百万円 %	218,950 (対前期比△0.8)	219,119 (対前期比0.1)	219,405 (対前期比0.1)	218,681 (対前期比△0.3)	240,681 (対前期比10.0)
純資産額	(c) 百万円 %	103,944 (対前期比0.1)	104,007 (対前期比0.1)	104,130 (対前期比0.1)	104,239 (対前期比0.1)	115,503 (対前期比10.8)
出資総額	百万円	102,010	102,010	102,010	102,010	112,966
発行済投資口数	(d) 口	231,520	231,520	231,520	231,520	254,620
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	448,966	449,236	449,768	450,237	453,632
分配金総額	(e) 百万円	1,933	1,996	2,014	2,122	2,432
1口当たり当期純利益	(注1) 円	8,352	8,622	9,154	9,169	9,710
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	8,352	8,622	8,700	9,169	9,552
(うち1口当たり利益分配金)	円	8,352	8,622	8,700	9,169	9,552
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注2) %	0.9	0.9	1.0	1.0	1.1
(年換算)	(注2) %	1.8	1.8	1.9	1.9	2.1
自己資本利益率	(注2) %	1.9	1.9	2.0	2.0	2.2
(年換算)	(注2) %	3.8	3.8	4.1	4.1	4.5
自己資本比率	(c) / (b) % (ポイント)	47.5 (対前期増減0.4)	47.5 (対前期増減△0.0)	47.5 (対前期増減△0.0)	47.6 (対前期増減0.2)	48.0 (対前期増減0.4)
配当性向	(e) / (a) % (注3)	99.9	100.0	95.0	99.9	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注4) 件	11	10	9	9	9
期末テナント数	(注5) 件	169	115	65	68	70
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	98,632.64	96,223.52	97,498.53	97,498.53	112,337.42
期末総賃貸面積	(注6) m ²	93,571.39	91,886.49	95,677.46	96,258.61	111,809.45
期末稼働率	(注7) %	94.9	95.5	98.1	98.7	99.5
当期減価償却費	百万円	670	648	658	672	727
当期資本的支出額	百万円	126	53	42	111	27
NOI	(注2) 百万円	3,713	3,877	3,959	4,091	4,420
1口当たりFFO	(注2) 円	11,249	11,421	11,998	12,071	12,408
FFO倍率	(注2) 倍	11.4	11.1	13.7	20.3	21.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	4.0	4.2	4.4	4.8	5.5
金利償却前当期純利益	(注2) 百万円	3,465	3,481	3,586	3,536	3,859
支払利息	(注2) 百万円	861	837	808	741	700
有利子負債額	(注2) 百万円	107,112	107,000	106,887	106,825	116,762
期末総資産有利子負債比率	%	48.9	48.8	48.7	48.8	48.5
当期運用日数	日	181	184	182	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10期 231,520口
第11期 231,520口
第12期 231,520口
第13期 231,520口
第14期 250,481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。なお、年換算値は、1年を365日として算出しています。

・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額(※1)
・自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額(※2)
・NOI＝当期賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(※3)
・1口当たりFFO(Funds from Operation)＝(当期純利益＋当期減価償却費)／発行済投資口数
・FFO倍率

第10期＝2011年7月末投資口価格(258,100円)／年換算後1口当たりFFO
第11期＝2012年1月末投資口価格(252,200円)／年換算後1口当たりFFO
第12期＝2012年7月末投資口価格(330,500円)／年換算後1口当たりFFO
第13期＝2013年1月末投資口価格(485,000円)／年換算後1口当たりFFO
第14期＝2013年7月末投資口価格(548,000円)／年換算後1口当たりFFO

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

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

(※1) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／2

(※2) 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／2

(※3) 販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

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

(注3) 「配当性向」は、小数第1位未満を切捨て記載しています。

(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、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取り扱っています。以下同じです。

アーク森ビルについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

1) 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権

2) 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%

3) 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%

4) 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、2011年3月18日付で、5)に追加信託し、信託受益権を保有しています。

5) 2011年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権

6) 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権

7) 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権

赤坂溜池タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

1) 2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画(倉庫・駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約35.5%)に係る信託受益権

2) 2011年3月18日に用途が住宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約30.0%)に係る信託受益権

六本木ヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、2011年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。

2) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権

愛宕グリーンヒルズについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

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

2) 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%(総専有面積の約12.9%)

(注5) 「期末テナント数」は、固定型マスターリース(共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合も含みます。)の物件及びラフォーレ原宿(底地)は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関しては、同一物件内で同一テナントが複数の貸借を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合は、当該テナントをエンドテナントとみなします。以下同じです。

(注6) 「期末総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、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、共有持分割合(46%)を、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に算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、第10期の赤坂溜池タワーにおける用途が事務所及び店舗に該当する区画については、信託建物を含む一棟の建物のうち、当該用途区画に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に森ビルリート投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率(信託受益権者及び森ビル株式会社との間の2008年9月30日建物賃貸借契約に定める比率をいいます。)(65.9%)を、小数第3位を四捨五入して算出しています。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、六本木ビュートワーを除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2006年2月2日に設立され、同年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。

2013年7月期（2013年2月1日～2013年7月31日）（以下「第14期」又は「当期」といいます。）においては、公募増資等（23,100口、オーバーアロットメントによる売出しによる第三者割当を含みます。）を実施し、当期末現在における発行済投資口数は254,620口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期の日本経済は、新政権による各種政策の影響により、円安・株高基調で推移しました。

これを受けて企業収益は製造業を中心に改善し、個人消費も消費者マインドの改善により底堅く推移する等、国内景気には自律的な回復に向けた兆しが見られました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模オフィスビルの供給量が過去平均を大きく下回ったことに加え、景況感の回復に伴う床需要の増大によって、大型優良物件を中心に改善が進みました。高級賃貸住宅市場は、供給量の少なさに加え、円安による外国人需要者の実質的な予算増加等もあり、稼働率及び賃料水準ともに底堅く推移しました。不動産流通市場は、資金調達環境が良好であったこともあり、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が順調に実施され、J-REITによる物件取得総額は、上半期では過去最高の水準となりました。

②運用実績

本投資法人は当期においても引き続き、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、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で230,816百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積112,337.42㎡（33,982.0坪）、期末稼働率は99.5%となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、新規物件の取得資金等に充当するため合計10,955百万円（払込金額）の投資口を発行し、10,000百万円の長期借入れを行いました。また、既存の短期借入金3,478百万円の借換え及び投資法人債5,000百万円の償還のため、3,478百万円の長期借入れを行い、5,000百万円の投資法人債を発行しました。そのほか、当期中に既存の長期借入金について62百万円の約定返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は91,762百万円（長期借入金90,762百万円（うち1年内返済予定の長期借入金28,084百万円）、短期借入金1,000百万円）、投資法人債残高は25,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円）となり、有利子負債残高は116,762百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債25,000百万円及び長期借入金7,662百万円に加えて、変動金利である長期借入金83,100百万円のうち28,478百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,052百万円、営業利益は3,430百万円、経常利益は2,433百万円、当期純利益は2,432百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,552円となりました。

3. 増資等の状況

2013年3月4日及び同年4月3日に新投資口の発行（公募増資22,000口及び私募増資1,100口）を行い、10,955百万円を調達しました。なお、最近5年間ににおける発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2008年9月29日	私募増資	29,400	159,200	14,700	87,371	(注1)
2010年3月23日	公募増資	67,000	226,200	13,562	100,934	(注2)
2010年4月23日	私募増資	5,320	231,520	1,076	102,010	(注3)
2013年3月4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注4)
2013年4月3日	私募増資	1,100	254,620	521	112,966	(注5)

(注1) 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2) 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3) 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。

(注4) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする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10期	第11期	第12期	第13期	第14期	
	計算期間	自 2011年2月1日 至 2011年7月31日	自 2011年8月1日 至 2012年1月31日	自 2012年2月1日 至 2012年7月31日	自 2012年8月1日 至 2013年1月31日	自 2013年2月1日 至 2013年7月31日	
	最高	294,600	283,400	352,500	485,000	720,000	
最低	218,000	240,000	249,700	315,500	450,000		

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり9,552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10期 自 2011年2月1日 至 2011年7月31日	第11期 自 2011年8月1日 至 2012年1月31日	第12期 自 2012年2月1日 至 2012年7月31日	第13期 自 2012年8月1日 至 2013年1月31日	第14期 自 2013年2月1日 至 2013年7月31日
当期純利益総額	1,933,668千円	1,996,152千円	2,119,344千円	2,122,849千円	2,432,164千円
利益留保額	135千円	123千円	105,244千円	42千円	76千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,933,655千円 (8,352円)	1,996,165千円 (8,622円)	2,014,224千円 (8,700円)	2,122,806千円 (9,169円)	2,432,130千円 (9,552円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,933,655千円 (8,352円)	1,996,165千円 (8,622円)	2,014,224千円 (8,700円)	2,122,806千円 (9,169円)	2,432,130千円 (9,552円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済は、円安による輸出の持ち直しや経済政策等の効果により、国内需要が底堅さを増すとともに、海外経済の成長率も緩やかながらも次第に高まることによって、緩やかな回復軌道を迎えることが期待されます。一方で、世界経済を巡る不確実性は引き続き大きく、特に金融・為替市場には景気回復の妨げとなる懸念材料も引き続き存在します。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部での新規供給が一服したことから空室率が低下しつつあり、賃料水準に改善の兆しがあることを背景に、大企業のみならず中小企業においても、立地・ビルグレードの改善等に基づく移転が見られ、引き続き順調な改善が見込まれます。

高級賃貸住宅市場は、世界金融危機以降減退していた外国人需要に大幅な改善は見られていないものの、日本人需要が堅調に推移していることに加え、円安による外国人需要の実質的なドル建て予算増加等が稼働率及び賃料水準を支えしており、底堅く推移すると考えられます。

不動産流通市場は、良好な資金調達環境が継続しており、J-REITのみならず一般事業会社や私募REIT等の物件取得意欲も強いことから、取引件数及び取引額の更なる増加が期待されます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

保有物件の運用については、テナント満足度を高めるとともに、合理的かつ効果的、そして計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

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

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

(3) 財務戦略

資金調達については、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先の多様化を推進しながら、資金調達の安定化を図り、返済期限の分散にも努めます。

J-REITの資金調達環境について、金融機関の対応状況は現在概ね良好であると考えています。本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向を注視しつつ、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

新投資口の発行

2013年8月19日及び2013年8月28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、2013年9月4日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、2013年9月4日現在、公募による新投資口の発行により、出資総額は123,789,819,810円、発行済投資口数は275,920口となっています。

①公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	: 21,300口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり526,500円
発行価格（募集価格）の総額	: 11,214,450,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり508,140円
払込金額（発行価額）の総額	: 10,823,382,000円
払込期日	: 2013年9月4日

②第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数（上限）	: 1,065口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり508,140円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	: 541,169,100円
割当先	: みずほ証券株式会社
申込期間（申込期日）	: 2013年10月1日
払込期日	: 2013年10月2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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

③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の一部）の取得資金及びその取得費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、2013年8月19日開催の本投資法人役員会において、六本木ヒルズ森タワーを追加取得することを決議しました。

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

①取得の概要

取得資産：信託受益権(注1)
 物件名称：六本木ヒルズ森タワー
 取得価格：21,900百万円(注2)
 鑑定評価額：24,500百万円
 契約締結日：2013年8月19日
 取得日：2013年10月1日(予定)
 取得先：森ビル株式会社
 取得資金：新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金(予定)

(注1) 19階・22階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。

(注2) 取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

②取得資産の内容

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人	
信託設定日	2013年10月1日(予定)	
信託期間満了日	2028年9月30日	
所在地	地番	東京都港区六本木六丁目502番1他12筆
	住居表示	東京都港区六本木六丁目10番1号
用途	事務所・店舗・美術館	
面積(注1)	土地	57,177.66㎡
	建物	442,150.70㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付54階建	
建築時期	2003年4月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	株式会社大林組・鹿島建設株式会社共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権(注2)
	建物	区分所有権(注3)
前所有者	森ビル株式会社	
取得予定価格	21,900百万円	
取得日	2013年10月1日(予定)	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	価格時点	2013年6月1日
	鑑定評価額	24,500百万円
PML(注4)	0.29%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
テナントの内容(2013年10月1日時点)		
	エンドテナント総数	1(注5)
	総賃料収入(年間賃料)	1,140,711,732円
	敷金・保証金	950,593,110円
	総賃貸可能面積(注6)	8,609.47㎡
	総賃貸面積(注7)	8,609.47㎡
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約2,028.37㎡であり、敷地権持分比率は約3.5%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約4,116.36㎡であり、敷地権持分比率は約7.2%です。

(注3) 本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は8,748.28㎡であり、専有面積持分比率は約2.8%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は17,636.67㎡であり、専有面積持分比率は約5.6%です。

(注4) 「PML」は、地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義はなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「50年間で超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失」と定義しています。また、株式会社東京建築検査機構による2013年7月9日付ポートフォリオ地震PML報告書の数値を記載しています。

(注5) 本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

(注6) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。

(注7) 総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

〈投資法人の概況〉

1. 出資の状況

期 決算年月日	第10期 2011年7月31日現在	第11期 2012年1月31日現在	第12期 2012年7月31日現在	第13期 2013年1月31日現在	第14期 2013年7月31日現在
発行可能投資口総数	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	231,520口	231,520口	231,520口	231,520口	254,620口
出資総額	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円	112,966百万円
投資主数	10,830人	10,995人	9,371人	8,539人	8,541人

2. 投資口に関する事項

2013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)	発行済投資口数の総数に対する 所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	55,515	21.8
森ビル株式会社	48,918	19.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	24,293	9.5
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	18,914	7.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,032	5.5
ノムラバンクグループ株式会社 常任代理人 株式会社三井住友銀行	8,981	3.5
ジェービー モルガン チェース バンク 385174 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	4,100	1.6
四国旅客鉄道株式会社	3,324	1.3
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,126	1.2
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口） 常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	2,432	1.0
合 計	183,635	72.1

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	磯部 英之	森ビル・インベストメントマネジメント 株式会社代表取締役社長	-
	齋藤 敏文 (注1)	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	-
監督役員 (注2)	箭内 昇	アローコンサルティング事務所代表	1,800
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士	1,800
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	20,000 (注3)

(注1) 齋藤敏文は、2013年4月8日付で本投資法人の執行役員を退任しています。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬並びに新投資口発行及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2013年7月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社

〈投資法人の運用資産の状況〉

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第13期 (2013年1月31日現在)		第14期 (2013年7月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	10.1	22,074	9.2	
		東京圏	22,074	10.1	22,074	9.2	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	小 計			22,074	10.1	22,074	9.2
	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	178,441	81.5	197,952	82.2
			東京圏	178,441	81.5	197,952	82.2
地方主要都市部			-	-	-	-	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	7,797	3.6	7,772	3.2	
		東京圏	7,797	3.6	7,772	3.2	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
商業施設等		東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
小 計			186,239	85.1	205,724	85.5	
預金等のその他の資産			10,499	4.8	12,882	5.4	
資産総額			218,813	100.0	240,681	100.0	

(注) 保有総額は、貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。

2. 主要な保有資産

2013年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸 事業収益比率 (注2) (%)	主たる用途
O-1 プレミアム	アーク森ビル	61,882	24,588.43	24,588.43	100.0	24.5	オフィスビル
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	42,917	19,698.54	19,698.54	100.0	13.2	オフィスビル
O-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	42,224	29,667.58	29,667.58	100.0	19.1	オフィスビル
O-4 プレミアム	後楽森ビル	25,739	16,197.45	15,804.27	97.6	13.6	オフィスビル
O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	25,188	8,993.45	8,993.45	100.0	12.0	オフィスビル
S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	22,074	2,565.06	2,565.06	100.0	12.8	商業施設
R-4	六本木ビュータワー	3,888	6,344.84	6,344.84	100.0	2.2	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,234	2,956.77	2,821.98	95.4	1.4	住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	1,649	1,325.30	1,325.30	100.0	1.3	住宅
合 計		227,798	112,337.42	111,809.45	99.5	100.0	-

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

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

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2013年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	第13期 (2012年8月1日～2013年1月31日)				第14期 (2013年2月1日～2013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	O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木 六丁目10番1号	信託受益権	8,993.45	29,500	25,188	1	100.0	603	12.9	1	100.0	603	12.0
		O-1 プレミアム	アーク森ビル	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	信託受益権	24,588.43	59,000	61,882	1	100.0	1,163	24.9	1	100.0	1,235	24.5
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽 一丁目4番14号	信託受益権	16,197.45	21,200	25,739	16	94.3	684	14.6	17	97.6	687	13.6
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂 二丁目17番7号	信託受益権	19,698.54	30,100	42,917	1	100.0	666	14.3	1	100.0	666	13.2
		O-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー： 東京都港区愛宕 二丁目5番1号 フォレストタワー： 東京都港区愛宕 二丁目3番1号 プラザ： 東京都港区虎ノ門 三丁目21番5号	信託受益権	29,667.58	45,800	42,224	1	100.0	676	14.5	1	100.0	966	19.1
オフィスビル 小計						99,145.45	185,600	197,952	20	98.9	3,795	81.2	21	99.6	4,160	82.4
住宅	東京都心5区 及びその周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布 一丁目3番1号-3号	信託受益権	1,325.30	1,730	1,649	7	100.0	64	1.4	7	100.0	64	1.3
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	東京都港区六本木 一丁目9番39号	信託受益権	2,956.77	1,510	2,234	39	89.4	61	1.3	40	95.4	70	1.4
		R-4	六本木ビュータワー	東京都港区六本木 一丁目9番35号	信託受益権	6,344.84	2,640	3,888	1	100.0	109	2.3	1	100.0	109	2.2
住宅 小計						10,626.91	5,880	7,772	47	97.0	234	5.0	48	98.7	244	4.8
商業施設等	東京都心5区 及びその周辺 地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	東京都渋谷区神宮前 一丁目11番6号	不動産	2,565.06	25,200	22,074	1	100.0	646	13.8	1	100.0	646	12.8
		商業施設等 小計						2,565.06	25,200	22,074	1	100.0	646	13.8	1	100.0
合計						112,337.42	216,680	227,798	68	98.7	4,676	100.0	70	99.5	5,052	100.0

(注)「期末算定価額」は、2013年7月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

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13期 (2012年8月1日～2013年1月31日)				第14期 (2013年2月1日～2013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	O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	1	100.0	603	12.9	1	100.0	603	12.0
		O-1 プレミアム	アーク森ビル (注)	1	100.0	1,163	24.9	1	100.0	1,235	24.5
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	16	94.3	684	14.6	17	97.6	687	13.6
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	1	100.0	666	14.3	1	100.0	666	13.2
		O-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ (注)	1	100.0	676	14.5	1	100.0	966	19.1
オフィスビル 小計				20	98.9	3,795	81.2	21	99.6	4,160	82.4
住宅	東京都心5区 及びその周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	7	100.0	64	1.4	7	100.0	64	1.3
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	39	89.4	61	1.3	40	95.4	70	1.4
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.3	1	100.0	109	2.2
住宅 小計				47	97.0	234	5.0	48	98.7	244	4.8
商業施設等	東京都心5区 及びその周辺 地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	1	100.0	646	13.8	1	100.0	646	12.8
		商業施設等 小計				1	100.0	646	13.8	1	100.0
合計				68	98.7	4,676	100.0	70	99.5	5,052	100.0

(注) 2013年4月1日付で追加取得しています。

(2) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

〈保有不動産の資本的支出〉

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2013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)	5,000	5,000	—
		2,000	2,000	—
		9,500	9,500	—
		10,000	10,000	—
		1,978	1,978	—
合計		28,478	28,478	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 時価は、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格等に基づいて算定しています。当該取引のうち、金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしているものについては時価を記載していません。

5. その他資産の状況

2013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。

1. 資本的支出の予定

2013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、2014年1月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	基準階空調機制御部品更新工事	自 2013年10月 至 2014年2月	7	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	受変電設備更新工事(設計業務)	自 2013年8月 至 2014年7月	5	—	—
赤坂溜池タワー (東京都港区)	電気錠ノックタッチキー用システム更新工事	自 2013年8月 至 2013年8月	6	—	—
	落下防止ネット設置工事	自 2013年10月 至 2013年11月	13	—	—
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	基準階共用廊下ダウンライト更新工事	自 2013年10月 至 2013年12月	8	—	—
	事務所棟電話交換機交換工事	自 2013年12月 至 2014年3月	8	—	—
	住宅棟電話交換機交換工事	自 2013年11月 至 2013年12月	6	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	ヒート熱交換器更新工事	自 2013年9月 至 2013年9月	7	—	—
	インターホン更新工事	自 2013年9月 至 2013年9月	16	—	—
	住戸リニューアル工事	自 2013年8月 至 2014年7月	31	—	—

(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27百万円であり、当期費用に区分された修繕費39百万円、施工管理報酬0.1百万円と合わせ、合計66百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	中央監視システム用中継器装置更新工事	自 2012年11月 至 2013年3月	1
アーク森ビル (東京都港区)	外構屋根パネル交換工事	自 2013年1月 至 2013年2月	7
後楽森ビル (東京都文京区)	店舗区画設備交換工事	自 2013年7月 至 2013年7月	1
赤坂溜池タワー (東京都港区)	住宅エントランス自動ドア変更工事	自 2013年2月 至 2013年2月	2
	屋上ウッドデッキ消音対策工事	自 2013年3月 至 2013年3月	1
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	防災システムバッテリー交換工事	自 2013年4月 至 2013年4月	1
	トイレ照明人感センサー制御変更/ 照明LED化更新工事	自 2013年1月 至 2013年2月	1
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 2013年2月 至 2013年7月	4
その他			7
ポートフォリオ全体			27

(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立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第10期 自 2011年2月 至 2011年7月	第11期 自 2011年8月 至 2012年1月	第12期 自 2012年2月 至 2012年7月	第13期 自 2012年8月 至 2013年1月	第14期 自 2013年2月 至 2013年7月
当期首積立金残高	-	-	-	-	-
当期積立額	44	49	16	16	30
当期積立金取崩額	44	49	16	16	27
次期繰越額	-	-	-	-	2

〈費用・負債の状況〉

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第13期	第14期
(a) 資産運用報酬(注)	220,361	184,957
(b) 資産保管手数料	5,485	5,470
(c) 一般事務委託手数料	14,096	15,444
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) その他営業費用	48,831	51,430
合計	294,174	262,702

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した不動産等取得に係る取得報酬が第14期に20,000千円あります。

2. 借入状況

2013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	借入日	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	2012.5.31	三井住友信託銀行株式会社	2012.5.31	1,978	-	1,978	-	0.8645	2013.5.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
			2012.8.31	1,000	-	-	1,000	0.8596	2013.8.30			
	2012.3.29	オリックス銀行株式会社	2012.3.29	1,000	-	1,000	-	0.7749	2013.3.29			
	2012.3.29	株式会社広島銀行	2012.3.29	500	-	500	-	0.7749	2013.3.29			
		小計		4,478	-	3,478	1,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
												1年内返済予定の長期借入金
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	2010.11.30	1,200	-	-	1,200	1.5596	2013.11.29	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		2011.11.30	-	3,000	-	3,000	1.3096	2014.5.30				
	株式会社福岡銀行	2010.11.30	2,000	-	-	2,000	1.5596	2013.11.29				
		2011.11.30	-	2,000	-	2,000	1.3096	2014.5.30				
	株式会社みずほ銀行 (注4)	2010.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5596	2013.11.29				
		2012.5.31	-	2,276	-	2,276	0.9596	2014.5.30				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2010.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5596	2013.11.29				
		2012.5.31	-	2,276	-	2,276	0.9596	2014.5.30				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2010.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5596	2013.11.29				
		2012.5.31	-	2,276	-	2,276	0.9596	2014.5.30				
	株式会社三井住友銀行	2010.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5596	2013.11.29				
		2012.5.31	-	1,194	-	1,194	0.9596	2014.5.30				
	株式会社日本政策投資銀行	2009.11.30	2,125	-	62	2,062	2.3400	2013.11.29				(注3)
	三井住友信託銀行株式会社	2010.11.30	1,000	-	-	1,000	1.5596	2013.11.29				期限一括
	株式会社広島銀行	2010.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	2013.11.29				
株式会社大分銀行	2010.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	2013.11.29					
株式会社新銀行東京	2010.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	2013.11.29					
株式会社新生銀行	2010.11.30	900	-	-	900	1.6838	2013.11.29					
小計			15,125	13,022	62	28,084						
長期借入金	株式会社みずほ銀行 (注4)	2011.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3596	2014.11.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		2012.5.31	2,276	-	2,276	-	0.9596	2014.5.30				
		2012.5.31	1,600	-	-	1,600	1.0096	2015.5.29				
		2012.5.31	1,138	-	-	1,138	1.2280	2015.5.29				
		2012.8.31	1,500	-	-	1,500	1.0096	2015.8.31				
		2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3596	2014.11.28				
		2012.5.31	2,276	-	2,276	-	0.9596	2014.5.30				
		2012.5.31	1,600	-	-	1,600	1.0096	2015.5.29				
		2012.5.31	1,138	-	-	1,138	1.2280	2015.5.29				
		2012.8.31	1,500	-	-	1,500	1.0096	2015.8.31				
		2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
小計			62,222	13,478	13,022	62,678						
合計			81,825	26,500	16,562	91,762						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3596	2014.11.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2012.5.31	2,276	-	2,276	-	0.9596	2014.5.30			
		2012.5.31	1,600	-	-	1,600	1.0096	2015.5.29			
		2012.5.31	1,138	-	-	1,138	1.2280	2015.5.29			
		2012.8.31	1,500	-	-	1,500	1.0096	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		株式会社三井住友銀行	株式会社三井住友銀行	2011.11.30	3,000	-	-	3,000			
2012.5.31	1,194			-	1,194	-	0.9596	2014.5.30			
2012.5.31	1,600			-	-	1,600	1.0096	2015.5.29			
2012.5.31	597			-	-	597	1.2280	2015.5.29			
2012.8.31	1,500			-	-	1,500	1.0096	2015.8.31			
2012.11.30	1,600			-	-	1,600	1.0400	2015.11.30			
2013.3.29	-			1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
2013.3.29	-			1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社	2011.11.30	2,000	-	-	2,000	1.3596	2014.11.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2012.5.31	1,600	-	-	1,600	1.0096	2015.5.29			
		2012.5.31	989	-	-	989	1.2280	2015.5.29			
		2012.11.30	1,600	-	-	1,600	1.0400	2015.11.30			
		2013.3.29	-	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
2013.5.31	-	1,978	-	1,978	0.7460	2017.5.31					
株式会社あおぞら銀行	株式会社あおぞら銀行	2011.8.31	2,000	-	-	2,000	1.3596	2014.8.29	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2012.8.31	2,000	-	-	2,000	1.1850	2016.8.31			
		2013.3.29	-	750	-	750	0.8421	2018.3.30			
株式会社りそな銀行	2011.8.31	2,500	-	-	2,500	1.3596	2014.8.29	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2012.3.27	1,700	-	-	1,700	1.4313	2015.3.27				
2013.3.29	-	750	-	750	0.8421	2018.3.30					
株式会社新生銀行	2012.11.30	1,500	-	-	1,500	1.0400	2015.11.30				
みずほ信託銀行株式会社	2013.3.29	-	1,000	-	1,000	0.8421	2018.3.30				
オリックス銀行株式会社	2013.3.29	-	1,000	-	1,000	0.6026	2016.3.31				
株式会社広島銀行	2013.3.29	-	500	-	500	0.6026	2016.3.31				
農林中央金庫	2011.11.30	3,000	-	3,000	-	1.3096	2014.5.30				
株式会社福岡銀行	2011.11.30	2,000	-	2,000	-	1.3096	2014.5.30				
小計			62,222	13,478	13,022	62,678					
合計			81,825	26,500	16,562	91,762					

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

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

(注3) 2010年5月末日を初回として、以降6ヶ月ごとの末日に62.5百万円を返済し、2013年11月29日に2,062.5百万円を返済します。

(注4) 株式会社みずほコーポレート銀行は、2013年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行を吸収合併株式会社、株式会社みずほ銀行を吸収合併株式会社とする吸収合併を行っており、同日付で商号を「株式会社みずほ銀行」に変更しました。

3. 投資法人債

2013年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (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2回無担保投資法人債	2007年11月29日	3,000	3,000	1.77	2014年11月28日	期限一括	(注)	
第3回無担保投資法人債	2010年5月27日	5,000	-	1.38	2013年5月27日			
第4回無担保投資法人債	2010年5月27日	5,000	5,000	1.95	2015年5月27日			
第5回無担保投資法人債	2011年2月25日	5,000	5,000	1.29	2014年2月25日			
第6回無担保投資法人債	2012年11月28日	5,000	5,000	0.78	2015年11月27日			
第7回無担保投資法人債	2012年11月28日	2,000	2,000	0.97	2017年11月28日			
第8回無担保投資法人債	2013年5月24日	-	3,000	0.85	2018年5月24日			
第9回無担保投資法人債	2013年5月24日	-	2,000	1.26	2020年5月22日			
合計		25,000	25,000					

(注) 用途は、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

〈 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 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (千円) (注)	帳簿価額 (千円)	譲渡損益
愛宕グリーンヒルズ	2013年4月1日	16,490,000	-	-	-	-
アーク森ビル	2013年4月1日	3,510,000	-	-	-	-
合計	-	20,000,000	-	-	-	-

(注) 取得価格及び譲渡価格は、諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

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 (千円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
愛宕グリーンヒルズ	取得	信託受益権	2013年4月1日	16,490,000	17,900,000	一般財団法人日本不動産研究所	2013年1月1日
アーク森ビル	取得	信託受益権	2013年4月1日	3,510,000	3,550,000	一般財団法人日本不動産研究所	2013年1月1日

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

(注2) 上記の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、須貝信公認会計士事務所にてその調査を委託しています。

2013年2月1日から2013年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該金利スワップ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

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	20,000,000千円	-
	うち利害関係人等からの買付額 20,000,000千円 (100%)	うち利害関係人等への売付額 -
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	20,000,000千円 (100%)	-
合計	20,000,000千円 (100%)	-

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) %
		支払先	支払金額 (B)	
物件運営管理費 (注2)	93,009千円	森ビル株式会社	93,009千円	100.0
IR関係費	735千円	森ビル株式会社	753千円	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条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一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条(27)に定義される利害関係人等をいい、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工事代金(637千円)及び施工管理報酬(298千円)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. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

(1) 投資主総会

2013年4月5日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 (1) 「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。)に定められる投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内において行われることに関する要件を定める「租税特別措置法施行令」(昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。)の改正に伴い、必要な字句の修正を行いました。 (2) 執行役員及び監督役員の任期の起算日について明確化を図るため、必要な字句の修正を行うとともに、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間について、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員の任期と同一とするため、必要な規定を設けました。 (3) その他、規定の明確化、簡素化又は法令等の文言との整合性の観点から、必要な字句の修正を行いました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	磯部英之が執行役員に選任されました。なお、任期は2013年4月9日から2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	齋藤敏文が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員3名選任の件	箭内昇、小杉丈夫、田村誠邦の3名が監督役員に選任されました。なお、任期は2013年4月9日から2年間となります。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2013年 2 月25日	新投資口引受契約等締結の件	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。
2013年 4 月26日	募集投資法人債を引き受ける者の募集(投資法人債の発行)に係る一般事務委託の件	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未済の数値について、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) (2013年1月31日)	当期 (2013年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,633,516	3,960,756
信託現金及び信託預金	6,845,858	7,825,875
営業未収入金	73,626	74,073
前払費用	431,022	423,788
繰延税金資産	18	17
未収消費税等	81,821	115,985
その他	-	7,229
流動資産合計	10,065,863	12,407,726
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	41,650,705	46,868,973
減価償却累計額	△4,673,002	△5,366,193
信託建物 (純額)	36,977,703	41,502,780
信託構築物	393,266	495,486
減価償却累計額	△118,078	△134,290
信託構築物 (純額)	275,188	361,195
信託機械及び装置	449,066	529,870
減価償却累計額	△48,222	△60,477
信託機械及び装置 (純額)	400,844	469,392
信託工具、器具及び備品	60,940	63,545
減価償却累計額	△22,826	△27,545
信託工具、器具及び備品 (純額)	38,114	35,999
信託土地	122,721,231	132,702,890
信託建設仮勘定	273	273
有形固定資産合計	182,487,516	197,146,693
無形固定資産		
信託借地権	25,825,688	30,650,962
信託その他無形固定資産	398	1,208
その他	1,996	1,496
無形固定資産合計	25,828,083	30,653,667
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	357,936	386,058
投資その他の資産合計	367,936	396,058
固定資産合計	208,683,536	228,196,420
繰延資産		
投資法人債発行費	63,781	77,108
繰延資産合計	63,781	77,108
資産合計	218,813,181	240,681,255

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (2013年1月31日)	当期 (2013年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	160,700	82,343
短期借入金	4,478,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,125,000	28,084,500
未払金	22,280	56,817
未払費用	357,230	316,669
未払法人税等	809	801
未払消費税等	43,594	22,692
前受金	678,529	790,266
預り金	99,762	99,711
流動負債合計	25,965,907	35,453,802
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	62,222,000	62,678,000
信託預り敷金及び保証金	6,386,240	7,045,564
固定負債合計	88,608,240	89,723,564
負債合計	114,574,147	125,177,367
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	112,966,437
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	105,244	105,244
任意積立金合計	105,244	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,122,849	2,432,207
剰余金合計	2,228,093	2,537,451
投資主資本合計	104,239,033	115,503,888
純資産合計	*1 104,239,033	*1 115,503,888
負債純資産合計	218,813,181	240,681,255

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2012年8月 1 日 至 2013年1月31日)		当期 (自 2013年2月 1 日 至 2013年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, 2	4,568,819	※1, 2	4,949,170
その他賃貸事業収入	※1, 2	107,776	※1, 2	103,034
営業収益合計		4,676,596		5,052,204
営業費用				
賃貸事業費用	※1, 2	1,257,009	※1, 2	1,358,705
資産運用報酬		220,361		184,957
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		5,485		5,470
一般事務委託手数料		14,096		15,444
その他営業費用	※2	48,831	※2	51,430
営業費用合計		1,551,184		1,621,408
営業利益		3,125,411		3,430,796
営業外収益				
受取利息		866		840
未払分配金除斥益		2,178		2,230
還付加算金		-		607
その他		-		860
営業外収益合計		3,044		4,539
営業外費用				
支払利息		553,240		532,111
投資法人債利息		188,041		168,407
投資法人債発行費償却		17,556		17,558
融資手数料		243,935		243,582
投資口交付費		-		38,699
その他		1,855		1,840
営業外費用合計		1,004,628		1,002,199
経常利益		2,123,827		2,433,136
税引前当期純利益		2,123,827		2,433,136
法人税、住民税及び事業税		982		972
法人税等調整額		△4		0
法人税等合計		977		972
当期純利益		2,122,849		2,432,164
前期繰越利益		-		42
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,122,849		2,432,207

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2012年8月 1 日 至 2013年1月31日)		当期 (自 2013年2月 1 日 至 2013年7月31日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		102,010,939		102,010,939
当期変動額				
新投資口の発行		-		10,955,498
当期変動額合計		-		10,955,498
当期末残高		102,010,939		112,966,437
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		-		105,244
当期変動額				
圧縮積立金の積立		105,244		-
当期変動額合計		105,244		-
当期末残高		105,244		105,244
任意積立金合計				
当期首残高		-		105,244
当期変動額				
圧縮積立金の積立		105,244		-
当期変動額合計		105,244		-
当期末残高		105,244		105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		2,119,468		2,122,849
当期変動額				
圧縮積立金の積立		△105,244		-
剰余金の分配		△2,014,224		△2,122,806
当期純利益		2,122,849		2,432,164
当期変動額合計		3,381		309,357
当期末残高		2,122,849		2,432,207
剰余金合計				
当期首残高		2,119,468		2,228,093
当期変動額				
剰余金の分配		△2,014,224		△2,122,806
当期純利益		2,122,849		2,432,164
当期変動額合計		108,625		309,357
当期末残高		2,228,093		2,537,451
投資主資本合計				
当期首残高		104,130,407		104,239,033
当期変動額				
新投資口の発行		-		10,955,498
剰余金の分配		△2,014,224		△2,122,806
当期純利益		2,122,849		2,432,164
当期変動額合計		108,625		11,264,855
当期末残高		104,239,033		115,503,888
純資産合計				
当期首残高		104,130,407		104,239,033
当期変動額				
新投資口の発行		-		10,955,498
剰余金の分配		△2,014,224		△2,122,806
当期純利益		2,122,849		2,432,164
当期変動額合計		108,625		11,264,855
当期末残高		104,239,033		115,503,888

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013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。 建物3～66年 構築物3～41年 機械及び装置8～31年 工具、器具及び備品3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(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3～41年 機械及び装置8～31年 工具、器具及び備品3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 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>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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43,496千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<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 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>

項目	期別 前期（ご参考） （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）
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	<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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金</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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金</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>

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （2013年1月31日）	当期 （2013年7月31日）
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日）
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	※1 不動産賃貸事業損益の内訳
(1) 不動産賃貸事業収益	(1) 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料共益費収入 4,565,601千円	賃料共益費収入 4,945,540千円
その他賃料収入 3,218千円	その他賃料収入 3,629千円
計 4,568,819千円	計 4,949,170千円
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車料収入 14,268千円	駐車料収入 16,366千円
付帯収益 92,907千円	付帯収益 86,283千円
礼金収入 600千円	解約違約金 384千円
計 107,776千円	計 103,034千円
不動産賃貸事業収益合計 4,676,596千円	不動産賃貸事業収益合計 5,052,204千円
(2) 不動産賃貸事業費用	(2) 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 103,933千円	管理委託費 103,752千円
公租公課等 260,799千円	公租公課等 285,171千円
水道光熱費 84,335千円	水道光熱費 79,748千円
修繕費 21,950千円	修繕費 39,096千円
損害保険料 11,519千円	損害保険料 11,193千円
信託報酬 5,635千円	信託報酬 5,696千円
減価償却費 671,523千円	減価償却費 726,793千円
賃借料 90,053千円	賃借料 98,966千円
その他賃貸事業費用 7,259千円	その他賃貸事業費用 8,286千円
不動産賃貸事業費用合計 1,257,009千円	不動産賃貸事業費用合計 1,358,705千円
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 3,419,586千円	(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 3,693,499千円
※2 主要投資主との取引	※2 主要投資主との取引
営業取引によるもの	営業取引によるもの
賃貸事業収入 3,112,728千円	賃貸事業収入 3,475,048千円
その他賃貸事業収入 2,074千円	その他賃貸事業収入 2,111千円
賃貸事業費用 95,038千円	賃貸事業費用 92,073千円
その他営業費用 552千円	その他営業費用 735千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月 1日 至 2013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 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数 231,520口	発行済投資口の総口数 254,620口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2013年1月31日）	当期 （2013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）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）
流動資産	流動資産
未払事業税損金不算入額 18千円	未払事業税損金不算入額 17千円
繰延税金資産合計（流動） 18千円	繰延税金資産合計（流動） 17千円
（繰延税金資産（流動）の純額） 18千円	（繰延税金資産（流動）の純額） 17千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 (調整) 36.59%	法定実効税率 (調整) 36.59%
支払分配金の損金算入額 △36.57%	支払分配金の損金算入額 △36.57%
その他 0.03%	その他 0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

〔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 2012年8月 1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組み方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2013年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	2,633,516	2,633,516	-
②信託現金及び信託預金	6,845,858	6,845,858	-
資産計	9,479,375	9,479,375	-
①短期借入金	4,478,000	4,478,000	-
②1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,011,500	11,500
③1年内返済予定の長期借入金	15,125,000	15,168,163	43,163
④投資法人債	20,000,000	20,199,000	199,000
⑤長期借入金	62,222,000	62,223,152	1,152
負債計	106,825,000	107,079,816	254,816
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

③1年内返済予定の長期借入金、⑤長期借入金

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

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないものは、該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	16,500,000	16,500,000	*	

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」③、⑤参照）。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,633,516	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,845,858	-	-	-	-	-
合計	9,479,375	-	-	-	-	-

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,478,000	-	-	-	-	-
投資法人債	5,000,000	8,000,000	10,000,000	-	2,000,000	-
長期借入金	15,125,000	30,022,000	30,200,000	2,000,000	-	-
合計	24,603,000	38,022,000	40,200,000	2,000,000	2,000,000	-

当期（自 2013年2月1日 至 2013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、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2013年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	3,960,756	3,960,756	-
②信託現金及び信託預金	7,825,875	7,825,875	-
資産計	11,786,631	11,786,631	-
①短期借入金	1,000,000	1,000,000	-
②1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,025,500	25,500
③1年内返済予定の長期借入金	28,084,500	28,101,989	17,489
④投資法人債	20,000,000	20,272,100	272,100
⑤長期借入金	62,678,000	62,659,028	△18,971
負債計	116,762,500	117,058,617	296,117
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

③1年内返済予定の長期借入金、⑤長期借入金

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

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,478,000	28,478,000	*	

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」③、⑤参照）。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,960,756	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,825,875	-	-	-	-	-
合計	11,786,631	-	-	-	-	-

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	5,000,000	8,000,000	5,000,000	-	5,000,000	2,000,000
長期借入金	28,084,500	31,700,000	17,000,000	3,978,000	10,000,000	-
合計	34,084,500	39,700,000	22,000,000	3,978,000	15,000,000	2,000,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）（ご参考）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
208,875,768	△562,164	208,313,604	194,870,000

（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、赤坂溜池タワーの中央監視装置更新工事（56,988千円）によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。

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

当期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
208,313,604	19,485,261	227,798,865	216,680,000

（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（愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約12.9%）（16,658,414千円）及びアーク森ビル（冷熱供給所部分）（3,526,027千円））の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考） （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% （注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第1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、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ及び後楽森ビルの一部の賃貸 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 ①3,114,802千円 ②100,755千円（注2） ③552千円 （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工事代金（4,083千円）及び施工管理報酬（1,634千円）が含まれています。</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 19.2% （注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第1位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部の取得 ②六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ及び後楽森ビルの一部の賃貸 ③物件運営管理費の支払 ④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 ①20,000,000千円 ②3,477,159千円 ③93,009千円（注2） ④735千円 （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工事代金（637千円）及び施工管理報酬（298千円）が含まれています。</p>

前期（ご参考） （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）	前期（ご参考） （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）												
<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>①営業未収入金670千円 前受金541,079千円 信託預り敷金及び保証金5,023,359千円</p> <p>②前払費用1,858千円 営業未払金25,927千円</p> <p>③-</p>	<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>①本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>②市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>③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>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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>①-</p> <p>②営業未収入金778千円 前受金635,177千円 信託預り敷金及び保証金5,712,051千円</p> <p>③前払費用2,251千円 営業未払金20,986千円</p> <p>④-</p>	<p>2 (1) 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） （注）2012年8月31日に1,000,000千円、2012年11月30日に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 2,600,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <table border="1" data-bbox="1240 836 1671 904"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,978,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>6,189,000千円</td> </tr> </table>	短期借入金	2,978,000千円	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000千円	長期借入金	6,189,000千円	<p>2 (1) 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注1）（注2） （注1）2013年3月29日に1,500,000千円、2013年5月31日に1,978,000千円の借入を実行しています。 （注2）（注1）のほか、2013年3月25日及び2013年5月29日に金利スワップ契約を締結しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 3,478,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <table border="1" data-bbox="1724 836 2154 904"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>9,667,000千円</td> </tr> </table>	短期借入金	1,000,000千円	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000千円	長期借入金	9,667,000千円
短期借入金	2,978,000千円														
1年内返済予定の長期借入金	1,000,000千円														
長期借入金	6,189,000千円														
短期借入金	1,000,000千円														
1年内返済予定の長期借入金	1,000,000千円														
長期借入金	9,667,000千円														

前期 (ご参考) (自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)
<p>3 (1) 関連当事者の名称 森ビル流通システム株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ラフォーレ原宿 (底地) の賃貸</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 646,800千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	<p>3 (1) 関連当事者の名称 森ビル流通システム株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ラフォーレ原宿 (底地) の賃貸</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 646,800千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)
1口当たり純資産額 450,237円 1口当たり当期純利益 9,169円	1口当たり純資産額 453,632円 1口当たり当期純利益 9,710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 2012年8月 1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)
当期純利益 (千円) 2,122,849	当期純利益 (千円) 2,432,164
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) 2,122,849	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 2,432,164
期中平均投資口数 (口) 231,520	期中平均投資口数 (口) 250,481

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)
<p>新投資口の発行 2013年2月15日及び2013年2月25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、2013年3月4日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了しました。 この結果、2013年3月15日現在、公募による新投資口の発行により、出資総額は112,444,747,410円、発行済投資口数は253,520口となっています。</p> <p>(1) 公募による新投資口発行 (一般募集) 発行新投資口数 : 22,000口 発行価格 (募集価格) : 1口当たり491,400円 発行価格 (募集価格) の総額 : 10,810,800,000円 払込金額 (発行価額) : 1口当たり474,264円 払込金額 (発行価額) の総額 : 10,433,808,000円 払込期日 : 2013年3月4日 分配金起算日 : 2013年2月1日</p> <p>(2) 第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数 (上限) : 1,100口 払込金額 (発行価額) : 1口当たり474,264円 払込金額 (発行価額) の総額 (上限) : 521,690,400円 割当先 : みずほ証券株式会社 申込期間 (申込期日) : 2013年4月2日 払込期日 : 2013年4月3日 分配金起算日 : 2013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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>(3) 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 (愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部) の取得資金等の一部に充当します。</p>	<p>新投資口の発行 2013年8月19日及び2013年8月28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、2013年9月4日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了しました。 この結果、2013年9月4日現在、公募による新投資口の発行により、出資総額は123,789,819,810円、発行済投資口数は275,920口となっています。</p> <p>(1) 公募による新投資口発行 (一般募集) 発行新投資口数 : 21,300口 発行価格 (募集価格) : 1口当たり526,500円 発行価格 (募集価格) の総額 : 11,214,450,000円 払込金額 (発行価額) : 1口当たり508,140円 払込金額 (発行価額) の総額 : 10,823,382,000円 払込期日 : 2013年9月4日</p> <p>(2) 第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数 (上限) : 1,065口 払込金額 (発行価額) : 1口当たり508,140円 払込金額 (発行価額) の総額 (上限) : 541,169,100円 割当先 : みずほ証券株式会社 申込期間 (申込期日) : 2013年10月1日 払込期日 : 2013年10月2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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>(3) 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の一部) の取得資金及びその取得費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。</p>

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)
I 当期末処分利益	2,122,849,651	2,432,207,002
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,122,806,880 (9,169)	2,432,130,240 (9,552)
III 次期繰越利益	42,771	76,762
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数231,520口の整数倍の最大値となる2,122,806,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数254,620口の整数倍の最大値となる2,432,130,240円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

2013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

原田昌平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

伊藤志保 

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2013年2月1日から2013年7月31日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013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	2,123,827	2,433,136
減価償却費	672,023	727,293
投資法人債発行費償却	17,556	17,558
投資口交付費	—	38,699
受取利息	△866	△840
未分配金除斥益	△2,178	△2,230
支払利息	741,282	700,519
営業未収入金の増減額（△は増加）	825	△447
未収消費税等の増減額（△は増加）	△81,746	△34,164
営業未払金の増減額（△は減少）	9,028	△10,709
未払金の増減額（△は減少）	△1,349	△792
未払費用の増減額（△は減少）	△15,639	△36,989
未払消費税等の増減額（△は減少）	△70,872	△20,902
前受金の増減額（△は減少）	△3,189	111,736
預り金の増減額（△は減少）	△7,069	9,267
前払費用の増減額（△は増加）	△29,211	7,233
長期前払費用の増減額（△は増加）	△13,316	△28,122
その他	140	△7,229
小計	3,339,245	3,903,014
利息の受取額	866	840
利息の支払額	△787,361	△704,090
法人税等の支払額	△894	△979
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,551,856	3,198,785
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△47,706	△15,415,551
信託無形固定資産の取得による支出	—	△4,826,500
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△672,226	△92,181
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	109,323	742,187
投資活動によるキャッシュ・フロー	△610,609	△19,592,045
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	1,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△3,478,000
長期借入れによる収入	17,500,000	13,478,000
長期借入金の返済による支出	△13,062,500	△62,500
投資法人債の発行による収入	6,963,659	4,969,110
投資法人債の償還による支出	△7,000,000	△5,000,000
投資口の発行による収入	—	10,916,798
分配金の支払額	△2,014,508	△2,122,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,113,349	18,700,516
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△172,102	2,307,256
現金及び現金同等物の期首残高	9,651,478	9,479,375
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,479,375	※1 11,786,631

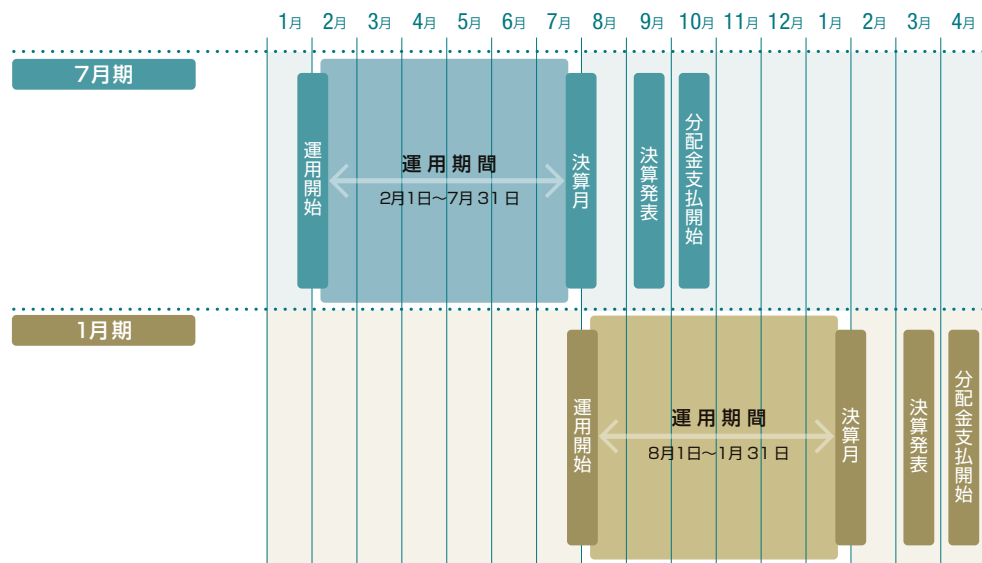
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）
現金及び預金	2,633,516	3,960,756
信託現金及び信託預金	6,845,858	7,825,875
現金及び現金同等物	9,479,375	11,786,631

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主メモ

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

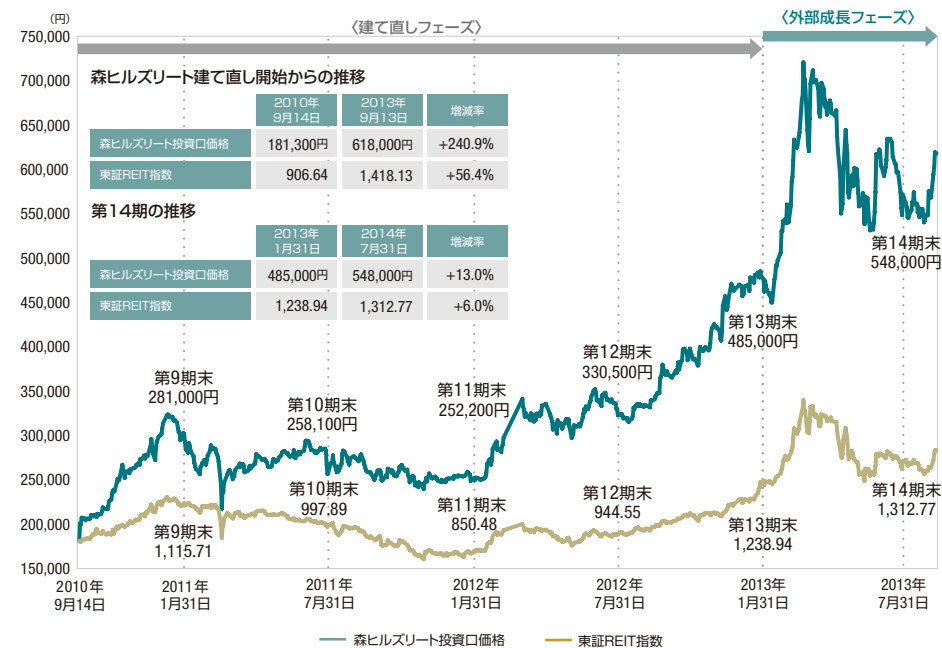
分配金について

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

住所等の変更手続きについて

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

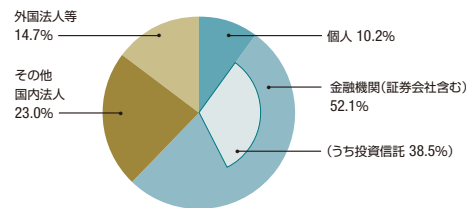
投資口価格の推移



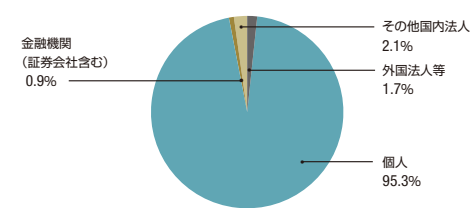
(注)「東証REIT指数」は、東証REIT指数を第8期決算発表日(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

投資主構成(2013年7月31日現在)

〈口数ベース〉



〈投資主数ベース〉

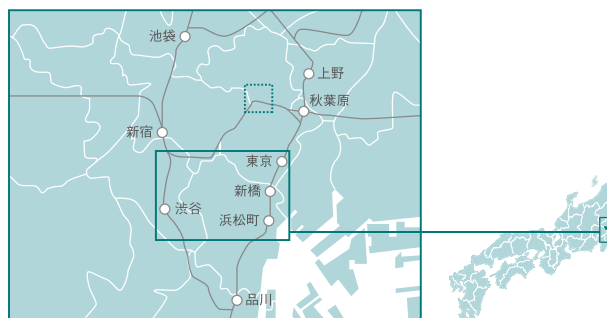
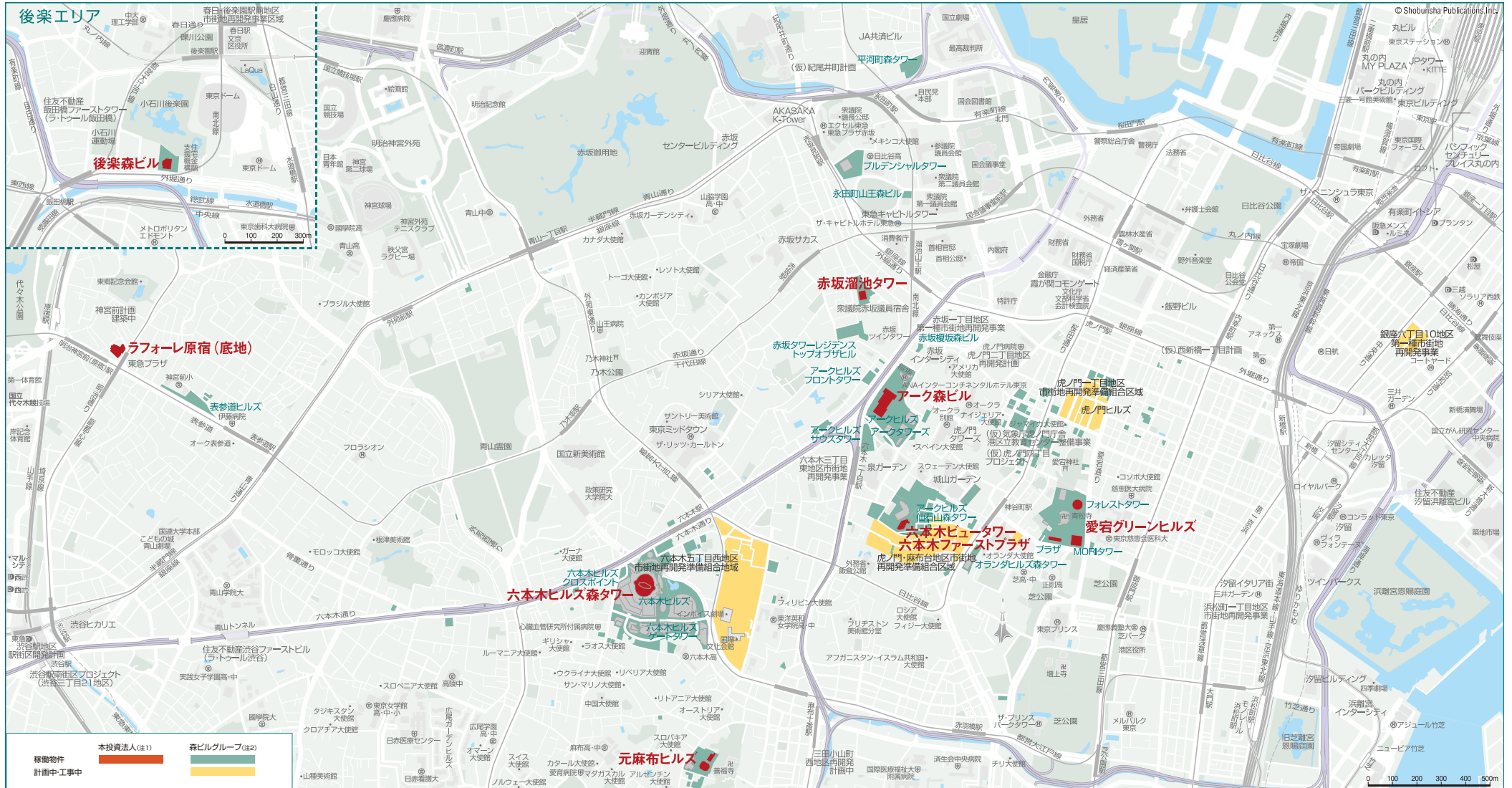


資産運用会社の概要(2013年7月31日現在)

商号	森ビルインベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区六本木一丁目8番7号 アーク八木ヒルズ2階
設立	1984年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%

取締役	代表取締役社長 磯部 英之 取締役会長 齋藤 敏文 社外取締役 高野 利雄
監査役	社外監査役 柴山 高一
電話番号	03-6234-3200

X. ポートフォリオマップ



(注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
 (注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、2013年10月1日現在で取得を予定している物件はありません。

