

平成19年7月期（平成19年2月1日～平成19年7月31日）決算短信

平成19年9月13日

不動産投信発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3234 URL <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 鈴木 統一郎

投資信託委託業者名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 森 寛
 問合せ先責任者 財務部長 中村 修次 TEL (03)6406-9300

有価証券報告書提出予定日 平成19年10月25日
 分配金支払開始予定日 平成19年10月19日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年7月期の運用、資産の状況（平成19年2月1日～平成19年7月31日）

(1) 運用状況 (％表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19年7月期	4,553 (△35.1)	2,381 (△38.3)	1,936 (△27.3)
19年1月期	7,012 (—)	3,862 (—)	2,664 (—)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19年7月期	1,935 (△27.3)	14,912	2.6	1.2	42.5
19年1月期	2,662 (—)	32,403 (28,185)	6.1	2.7	38.0

(注) ①平成19年7月期の計算期間は平成19年2月1日から平成19年7月31日までの181日間です。また、平成19年1月期の計算期間は平成18年2月2日から平成19年1月31日までの364日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成18年3月22日からの316日間です。

②1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成19年7月期 129,800口

平成19年1月期 82,164口 なお、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月22日時点（期首）とみなして日数による加重平均投資口数（94,458口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

③平成19年1月期の自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定には、本投資法人の実質的な運用開始日である平成18年3月22日と決算日時点の自己資本、総資産のそれぞれの平均値を用いています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金 総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年7月期	14,912	1,935	0	—	99.9	2.6
19年1月期	20,511	2,662	0	—	99.9	3.5

(注) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年7月期	155,165	74,607	48.1	574,784
19年1月期	155,689	75,333	48.4	580,383

(参考) 自己資本 19年7月期 74,607百万円 19年1月期 75,333百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年7月期	3,897	3	△2,656	11,903
19年1月期	3,285	△138,251	145,624	10,657

森ヒルズリート投資法人（3234）平成19年7月期決算短信

2. 平成20年1月期の運用状況の予想（平成19年8月1日～平成20年1月31日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
通 期	百万円 % 4,527 (△0.6)	百万円 % 2,189 (△8.0)	百万円 % 1,636 (△15.5)	百万円 % 1,635 (△15.5)	円 12,600	円 0

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 12,600円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
② ①以外の変更 有・無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 19年7月期 129,800口 19年1月期 129,800口
② 期末自己投資口数 19年7月期 0口 19年1月期 0口

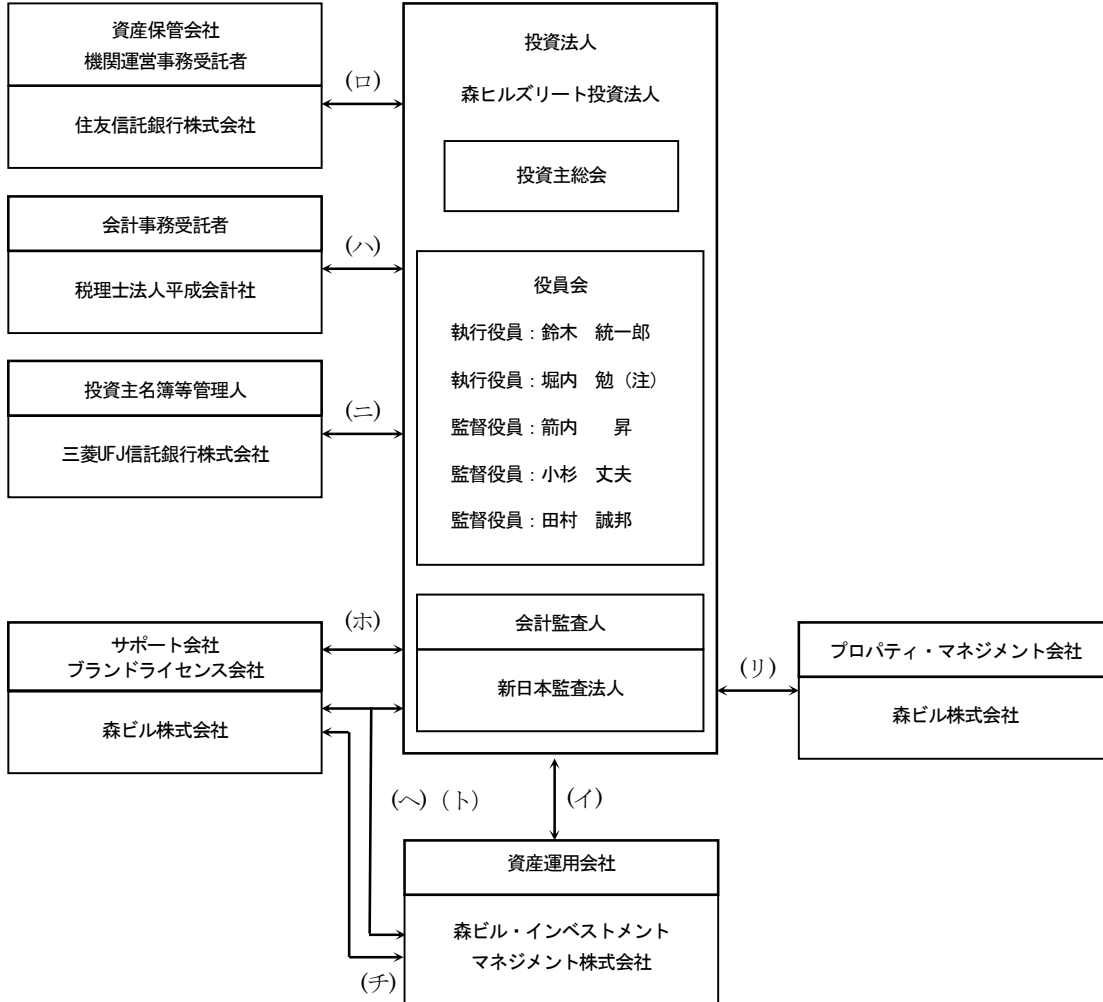
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(注) 平成20年1月期の運用状況の予想値は9ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 森ヒルズリート投資法人の関係法人

① 森ヒルズリート投資法人の仕組図



(注) 平成19年5月17日開催の役員会において執行役員辞任の承認があり、平成19年6月27日付にて堀内勉が辞任いたしました。なお、堀内勉の辞任後は、鈴木統一郎が引き続き森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の執行役員として業務執行にあっています。

<契約の名称>

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

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

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

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

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年4月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「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1億円（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）。なお、本投資法人の平成19年7月期（以下「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口総数は129,800口となっています。この度、第2期の決算を終了しました。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、企業業績の改善を背景に、設備投資の増加や雇用情勢の改善が続くとともに個人消費も緩やかながら増加基調にあり、景気の回復が続きました。地価動向については、全国的には反転・上昇傾向を示す地域と低迷を続ける地域とに二極化する状況が続くなかで、東京都心部における上昇基調はより鮮明となりました。賃貸オフィスビル市場については、好調な企業業績を背景に、旺盛なオフィス増床または統合需要に牽引される形で、特に東京都心部では競争力の高い大型ビルを中心に空室率が低下し、需給の逼迫による新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向が明確になるなど、引き続き好調に推移しています。高級賃貸住宅市場については、日本経済の回復に伴う外資系企業に勤める外国人の増加や富裕層の個人消費の活性化に伴う高級賃貸住宅の需要増加により高い稼働率を維持するとともに、新規賃料の上昇傾向もみられました。不動産流通市場においては、堅調な賃貸オフィス需給を背景にした国内外の投資家による不動産投資が積極的に行われており、それに伴う取得価格の上昇が著しく、適正な投資利回りを確保できる優良不動産の取得は大変厳しい状況が続いています。

ii) 運用実績

本投資法人は、このような状況の中で、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、同エリアにおいて、クオリティ、規模、スペック等からみて将来にわたり競争力を維持できる物件（プレミアム物件）を中心とした資産運用

を行う方針に基づき運用を継続してまいりました。当期は、この方針に適合する新規物件取得の機会はありませんでした。また、保有物件につきましては、きめ細かな運営管理、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、既存テナントへの賃料値上げ交渉に注力し一定の成果を上げてまいりました。

なお、当期末日現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で1,427億円（取得価額ベース）、総賃貸可能面積87,631.12㎡（26,508.4坪）、期末稼働率は96.7%となっています。

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

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

c. 資金調達の詳細

本投資法人の当期末日現在の借入金残高については730億円（短期借入金330億円、長期借入金400億円）となっています（期末総資産有利子負債比率47.05%）。なお、当期末日現在の加重平均利率は1.14%でした。

これらの借入のうち、変動金利である長期借入金400億円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入に関して、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、長期借入による資金調達の比率を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

また、本投資法人は当期末日現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）よりA3（格付けの見通し：安定的）の発行体格付け、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付けの見通し：安定的）の長期優先債務格付けを取得しています。

d. 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4,553百万円、営業利益は2,381百万円、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,936百万円、当期純利益は1,935百万円となりました。

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14,912円となりました。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

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

新規物件の取得に関して、本投資法人は、森ビル株式会社とのパイプラインサポート契約を軸に、資産運用会社が独自に収集する情報も活用しながら、優良な資産を取得することでポートフォリオの質を向上させながら規模のさらなる拡大を目指します。ただし、一般流通市場における売買成立価格水準が高止まりする傾向の中で、本投資法人の運用方針に適合する一般流通物件の取得機会については、慎重かつ堅実に判断していきます。

保有物件の運用については、本投資法人は、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。また、個々の運用資産の運営にあたり、森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスを積極的に活用することにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高めていくとともに、賃貸オフィス市場需給の逼迫を背景にした新規テナント賃料および既存テナント賃料水準の引上げに重点を置き、効果的な内部成長の実現を目指します。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

c. 運用状況の見通し

次期（第3期 平成19年8月1日～平成20年1月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況見通しの前提条件については、9ページ記載「平成20年1月期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	4,527 百万円
営業利益	2,189 百万円
経常利益	1,636 百万円
当期純利益	1,635 百万円
1口当たり分配金	12,600 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

<平成20年1月期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）運用状況の予想の前提条件>

平成20年1月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予測にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年1月末日（第3期末）までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成19年7月末日現在有効な賃貸借契約をもとに、市場環境及び個別物件の競争力等を考慮して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等につきましては、第3期中に納税する額として249百万円（6ヶ月分）を見込んでいます。第2期は120百万円（3ヶ月分）を納税し、費用計上しました。 建物の修繕費は、営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています（110百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、各営業期間における実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（573百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息をはじめとした借入関連費用として、520百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年7月期末における借入金残高73,000百万円より、平成20年1月期末まで当該残高の額及び金利に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年1月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 1口当たり分配金は、物件の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	第 1 期 (平成19年 1月31日現在)		第 2 期 (平成19年 7月31日現在)		増 減			
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比		
資産の部			千円	%		千円	%	千円	%
I. 流動資産									
現金及び預金			3,494,526			4,688,388		1,193,862	
信託現金及び信託預金			7,163,207			7,214,625		51,417	
営業未収入金			95,703			87,521		△ 8,181	
前払費用			107,420			101,877		△ 5,543	
繰延税金資産			38			19		△ 18	
未収消費税等			1,193,776			-		△ 1,193,776	
その他流動資産			-			1,955		1,955	
流動資産合計			12,054,672	7.7		12,094,388	7.8	39,715	0.3
II. 固定資産									
1. 有形固定資産									
信託建物		38,421,042			38,445,457				
減価償却累計額		△ 875,229	37,545,812		△ 1,402,987	37,042,470		△ 503,341	
信託構築物		600,431			602,654				
減価償却累計額		△ 55,495	544,935		△ 87,101	515,552		△ 29,383	
信託機械及び装置		705,392			705,617				
減価償却累計額		△ 18,321	687,071		△ 29,132	676,484		△ 10,586	
信託工具器具及び備品		1,170			7,682				
減価償却累計額		△ 145	1,024		△ 608	7,073		6,049	
信託土地			86,332,510			86,332,510		-	
有形固定資産合計			125,111,353	80.4		124,574,091	80.3	△ 537,261	△ 0.4
2. 無形固定資産									
信託借地権			18,409,956			18,409,956		-	
無形固定資産合計			18,409,956	11.8		18,409,956	11.9	-	0.0
3. 投資その他の資産									
差入敷金保証金			10,300			10,300		-	
長期前払費用			62,649			41,356		△ 21,293	
投資その他の資産合計			72,949	0.1		51,656	0.0	△ 21,293	△ 29.2
固定資産合計			143,594,260	92.3		143,035,705	92.2	△ 558,554	△ 0.4
III. 繰延資産									
創業費			40,890			35,779		△ 5,111	
繰延資産合計			40,890	0.0		35,779	0.0	△ 5,111	△ 12.5
資産合計			155,689,823	100.0		155,165,873	100.0	△ 523,950	△ 0.3

森ヒルズリート投資法人（3234）平成19年7月期決算短信

区 分	注記 番号	第 1 期 (平成19年 1月31日現在)		第 2 期 (平成19年 7月31日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部			千円 %		千円 %	千円	%
I. 流動負債							
営業未払金		263,476		271,778		8,301	
短期借入金		33,000,000		33,000,000		-	
未払金		21,177		11,085		△ 10,092	
未払費用		143,947		150,643		6,695	
未払法人税等		1,665		654		△ 1,011	
未払消費税等		-		117,541		117,541	
前受金		601,606		617,454		15,848	
預り金		155,093		143,117		△ 11,975	
流動負債合計		34,186,967	22.0	34,312,274	22.1	125,307	0.4
II. 固定負債							
長期借入金		40,000,000		40,000,000		-	
信託預り敷金保証金		6,169,101		6,246,570		77,468	
固定負債合計		46,169,101	29.6	46,246,570	29.8	77,468	0.2
負債合計		80,356,069	51.6	80,558,844	51.9	202,775	0.3
純資産の部							
I. 投資主資本							
1. 出資総額		72,671,418	46.7	72,671,418	46.8	-	0.0
2. 剰余金							
当期末処分利益		2,662,335		1,935,609		△ 726,726	
剰余金合計		2,662,335	1.7	1,935,609	1.3	△ 726,726	△ 27.3
投資主資本合計		75,333,754	48.4	74,607,028	48.1	△ 726,726	△ 1.0
純資産合計		75,333,754	48.4	74,607,028	48.1	△ 726,726	△ 1.0
負債・純資産合計		155,689,823	100.0	155,165,873	100.0	△ 523,950	△ 0.3

森ヒルズリート投資法人（3234）平成19年7月期決算短信

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	第 1 期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日		第 2 期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日		増 減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
			千円 %		千円 %	千円	%
1. 営業収益							
賃貸事業収益	※1, 2	6,342,571		4,135,555			
その他賃貸事業収益	※1	669,739	7,012,311	417,613	4,553,168	△ 2,459,142	△ 35.1
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1, 2	2,654,151		1,809,353			
資産運用報酬		396,775		247,707			
役員報酬		22,800		10,400			
資産保管委託報酬		6,499		3,883			
一般事務委託報酬		11,891		11,411			
その他営業費用	※2	57,926	3,150,043	88,918	2,171,673	△ 978,369	△ 31.1
営業利益			3,862,267		2,381,495	△ 1,480,772	△ 38.3
3. 営業外収益							
受取利息		1,031		4,814			
その他営業外収益		-	1,031	9,438	14,252	13,220	1,281.1
4. 営業外費用							
支払利息	※2	554,327		414,336			
創業費償却		10,222		5,111			
融資手数料		237,265		38,139			
投資口交付費		47,122		-			
投資口公開関連費用	※2	349,990		-			
その他営業外費用		202	1,199,130	1,545	459,132	△ 739,997	△ 61.7
経常利益			2,664,169		1,936,615	△ 727,554	△ 27.3
税引前当期純利益			2,664,169		1,936,615	△ 727,554	△ 27.3
法人税、住民税及び事業税		1,872		995			
法人税等調整額		△ 38	1,834	18	1,013	△ 820	△ 44.7
当期純利益			2,662,335		1,935,601	△ 726,733	△ 27.3
前期繰越利益			-		7	7	0.0
当期未処分利益			2,662,335		1,935,609	△ 726,726	△ 27.3

(3) 投資主資本等変動計算書

第1期（自平成18年2月2日至平成19年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期 未処分利益		
前期末残高	—	—	—	—
当期変動額				
新投資口の発行	72,671,418	—	72,671,418	72,671,418
当期純利益	—	2,662,335	2,662,335	2,662,335
当期変動額合計	72,671,418	2,662,335	75,333,754	75,333,754
当期末残高	72,671,418	2,662,335	75,333,754	75,333,754

第2期（自平成19年2月1日至平成19年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期 未処分利益		
前期末残高	72,671,418	2,662,335	75,333,754	75,333,754
当期変動額				
剰余金の分配	—	△ 2,662,327	△ 2,662,327	△ 2,662,327
当期純利益	—	1,935,601	1,935,601	1,935,601
当期変動額合計	—	△ 726,726	△ 726,726	△ 726,726
当期末残高	72,671,418	1,935,609	74,607,028	74,607,028

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	第1期	第2期
		〔 自 平成18年2月2日 至 平成19年1月31日 〕	〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕
I 当期末処分利益		2,662,335,436	1,935,609,421
II 分配金の額		2,662,327,800	1,935,577,600
(投資口1口当たり分配金の額)		(20,511)	(14,912)
III 次期繰越利益		7,636	31,821
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数129,800口の整数倍の最大値となる2,662,327,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数129,800口の整数倍の最大値となる1,935,577,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	第 1 期	第 2 期	増 減
		自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	
		金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,664,169	1,936,615	△ 727,554
減価償却費		949,193	570,637	△ 378,556
創業費償却		10,222	5,111	△ 5,111
投資口交付費		47,122	-	△ 47,122
受取利息		△ 1,031	△ 4,814	△ 3,782
支払利息		554,327	414,336	△ 139,990
営業未収入金の増加・減少額		△ 95,703	8,181	103,884
未収消費税等の増加・減少額		△ 1,193,776	1,193,776	2,387,552
営業未払金の増加・減少額		203,423	48,604	△ 154,818
未払金の増加・減少額		21,177	△ 15,923	△ 37,101
未払費用の増加・減少額		10,240	△ 1,985	△ 12,225
未払消費税等の増加・減少額		-	117,541	117,541
前受金の増加・減少額		601,606	15,848	△ 585,758
預り金の増加・減少額		155,093	△ 11,975	△ 167,068
創業費の支払額		△ 51,113	-	51,113
前払費用の増加・減少額		△ 107,420	5,543	112,964
長期前払費用の増加・減少額		△ 62,649	21,293	83,942
その他		-	△ 1,955	△ 1,955
小 計		3,704,880	4,300,834	595,953
利息の受取額		1,031	4,814	3,782
利息の支払額		△ 420,619	△ 405,655	14,964
法人税等の支払額		△ 206	△ 2,006	△ 1,800
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,285,086	3,897,987	612,900
II 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		△ 126,000,493	△ 73,678	125,926,814
信託無形固定資産の取得による支出		△ 18,409,956	-	18,409,956
信託預り敷金保証金の収入		7,474,141	292,691	△ 7,181,449
信託預り敷金保証金の支出		△ 1,305,039	△ 215,223	1,089,815
差入敷金保証金の支出		△ 10,300	-	10,300
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 138,251,648	3,789	138,255,437
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		161,841,000	-	△ 161,841,000
短期借入金の返済による支出		△ 128,841,000	-	128,841,000
長期借入金の借入による収入		40,000,000	-	△ 40,000,000
投資口の発行による収入		72,671,418	-	△ 72,671,418
投資口交付費の支出		△ 47,122	-	47,122
分配金の支払額		-	△ 2,656,496	△ 2,656,496
財務活動によるキャッシュ・フロー		145,624,296	△ 2,656,496	△ 148,280,793
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		10,657,734	1,245,279	△ 9,412,455
V 現金及び現金同等物の期首残高		-	10,657,734	10,657,734
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	10,657,734	11,903,014	1,245,279

(6) 重要な会計方針

期別 項目	第1期 自平成18年2月2日 至平成19年1月31日	第2期 自平成19年2月1日 至平成19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。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～23年 信託機械及び装置 29～31年 信託工具器具及び備品 3～15年</p> <p>② 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） 同左</p> <p>② 長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創業費 5年間で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。 なお、平成18年11月30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」という。）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18年11月30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、906,937千円であり、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」という。）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、906,937千円少なく計上され、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。</p>	<p>① 創業費 同左</p> <p>②—</p>

<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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 299,707 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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>
-----------------------	--	--

なお、上記固定資産の減価償却の方法及び収益及び費用の計上基準以外は、最近の有価証券報告書（平成 19 年 4 月 25 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(7) 注記事項

(開示の省略)

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

(損益計算書関係)

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 賃料共益費収入 6,246,493 その他賃料収入 <u>96,078</u> 計 6,342,571 その他賃貸事業収益 駐車料収入 272,057 付帯収益 387,947 解約違約金 <u>9,735</u> 計 <u>669,739</u> 不動産賃貸事業収益合計 7,012,311 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 981,920 水道光熱費 304,279 公租公課等 1,064 賃借料 107,456 信託報酬 11,411 修繕費 108,758 損害保険料 22,528 減価償却費 949,193 その他賃貸事業費用 <u>167,539</u> 不動産賃貸事業費用合計 <u>2,654,151</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>4,358,159</u>	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 賃料共益費収入 4,090,761 その他賃料収入 <u>44,794</u> 計 4,135,555 その他賃貸事業収益 駐車料収入 160,615 付帯収益 248,180 解約違約金 <u>8,817</u> 計 <u>417,613</u> 不動産賃貸事業収益合計 4,553,168 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 631,406 水道光熱費 181,712 公租公課等 120,105 賃借料 65,445 信託報酬 6,970 修繕費 121,161 損害保険料 13,689 減価償却費 570,637 その他賃貸事業費用 <u>98,223</u> 不動産賃貸事業費用合計 <u>1,809,353</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>2,743,815</u>
※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収益 200,408 賃貸事業費用 322,098 営業取引以外の取引によるもの 支払利息 5,486 投資口公開関連費用 5,288	※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収益 151,665 賃貸事業費用 200,402 その他営業費用 498

森ヒルズリート投資法人（3234）平成19年7月期決算短信

（キャッシュ・フロー計算書）

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年1月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年7月31日現在)
現金及び預金 3,494,526	現金及び預金 4,688,388
信託現金及び信託預金 7,163,207	信託現金及び信託預金 7,214,625
現金及び現金同等物 <u>10,657,734</u>	現金及び現金同等物 <u>11,903,014</u>

（リース取引）

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日
オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円)	オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 4,549,237	1年内 3,694,299
1年超 375,049	1年超 270,444
合計 <u>4,924,286</u>	合計 <u>3,964,743</u>

（デリバティブ関係）

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。	(3) 取引の利用目的 同左
① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。	
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	

<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おります。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本投資法人の定める管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>
---	--

(税効果会計)

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">38 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">38 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">38 千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	38 千円	繰延税金資産合計	38 千円	(繰延税金資産の純額)	38 千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">19 千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19 千円	繰延税金資産合計	19 千円	(繰延税金資産の純額)	19 千円				
未払事業税損金不算入額	38 千円																
繰延税金資産合計	38 千円																
(繰延税金資産の純額)	38 千円																
未払事業税損金不算入額	19 千円																
繰延税金資産合計	19 千円																
(繰延税金資産の純額)	19 千円																
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.04 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.07 %</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39 %	支払分配金の損金算入額	△39.36 %	その他	0.04 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07 %	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.05 %</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39 %	支払分配金の損金算入額	△39.37 %	その他	0.03 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05 %
法定実効税率 (調整)	39.39 %																
支払分配金の損金算入額	△39.36 %																
その他	0.04 %																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07 %																
法定実効税率 (調整)	39.39 %																
支払分配金の損金算入額	△39.37 %																
その他	0.03 %																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05 %																

（関連当事者との取引）

第1期（自平成18年2月2日 至 平成19年1月31日）

親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容又は 職業	議決権等の 被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社 主要 投資主 (注1)	森ビル 株式 会社	東京都 港区	1,000	不動産業	(注1)	無	不動産等の 売買、賃貸 及び管理	物件の購入 (注3) (注6)	49,880,000	—	—
								物件の賃貸 (注4) (注7)	200,408	信託預り 敷金保証金	298,534
										前受金	24,920
								物件運営 管理費 の支払 (注8)	322,098	前払 費用	210
										営業 未払金	85,641
広告費 の支払 (注8)	5,288	未払金	56								
主要 投資主 (注5)	株式会社 あおぞら 銀行	東京都 千代田区	419,800	銀行業	平成18年4月13日 14.7%	無	資金の借入	資金の借入 (注9)	3,281,000	短期 借入金	3,281,000
								利息等 の支払 (注10)	5,486	未払 費用	5,486

(注1) 所有投資口数の割合の変動と属性は以下の通りです。

期間	平成18年2月2日 ～平成18年4月12日	平成18年4月13日 ～平成18年7月30日	平成18年7月31日 ～平成18年11月28日	平成18年11月29日 ～平成19年1月31日
所有投資 口数の割合	100.0%	52.0%	56.1%	15.0%
属性	親会社	親会社	親会社	主要投資主

発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) アーク森ビル、六本木ファーストビル、元麻布ヒルズ、六本木ビュートワー、虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

(注4) アーク森ビル、六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部

(注5) 平成18年7月31日において私募増資を行ったことにより所有投資口数の割合が低下したため主要投資主ではなくなり、関連当事者に該当しなくなりました。上記金額のうち、取引金額は関連当事者であった期間のものであり、期末残高は関連当事者でなくなった時点のものです。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注6) 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得しません。

(注7) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注9) 私募の段階での取引状況を勘案して決定しました。

(注10) 他行の取引状況等を勘案して決定しました。

役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等の 被所有割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
役員及びその近親者	堀内 勉	—	—	本投資法人執行役員兼森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	—	森ビル・インベストメントマネジメントへの運用委託報酬の支払(注1)	1,110,375 (注3) (注4)	—	—
同上	鈴木 統一郎	—	—	本投資法人執行役員兼森ビル・インベストメントマネジメント株式会社取締役会長	—	同上	同上	—	—

(注1) 堀内勉及び鈴木統一郎が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注2) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注3) 運用委託報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬713,600千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

子会社等

該当事項はありません。

兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 被所有割合	関係内容		取引の 内容 (注2)	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の子会社 (注1)	森ビル 流通システム 株式会社	東京都 渋谷区	1,500	商業	—	無	不動産 の賃貸	物件の 賃貸 (注3) (注4)	32,564	信託預り 敷金 保証金	25,684

(注1) 森ビル株式会社の所有投資口数の割合の変動に伴い、森ビル流通システム株式会社が当投資法人の関連当事者に該当していたのは平成18年2月2日から平成18年11月28日までの期間です。上記金額のうち、取引金額は関連当事者であった期間のものであり、期末残高は関連当事者でなくなった時点のものです。

(注2) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注3) 六本木ファーストビルの一部

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注4) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、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。

第2期（自平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）

親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
主要 投資主	森ビル 株式 会社	東京都 港区	1,000	不動産業	15.0	無	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注3)	151,665	信託預り 敷金保証金	297,483
										前受金	26,056
										営業 未収入金	399
								物件運営 管理費の 支払 (注4)	200,402	前払 費用	210
										営業 未払金	93,499
										IR関係費 の支払 (注4)	498

(注1) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

(注2) アーク森ビル、六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注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。

役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 被所有割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
役員及 びその 近親者	鈴木 統一郎	—	—	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社取締役会長	—	森ビル・インベスト メントマネジメント への運用委託報酬の 支払(注1)	247,707 (注4)	—	—
同上	堀内 勉 (注3)	—	—	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社代表取締役社長	—	同上	同上	—	—

(注1) 鈴木統一郎及び堀内勉が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注2) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注3) 平成19年5月17日開催の役員会において執行役員辞任の承認があり、平成19年6月27日付にて堀内勉が辞任しました。なお、堀内勉の辞任後は、鈴木統一郎が引き続き本投資法人の執行役員として業務執行にあたっています。また、堀内勉は平成19年6月28日をもって任期満了により森ビル・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も退任しました。なお、堀内勉の退任に代わり森寛が同社の代表取締役社長に就任しました。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

子会社等

該当事項はありません。

兄弟会社等

該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日		第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	
1口当たり純資産額	580,383 円	1口当たり純資産額	574,784 円
1口当たり当期純利益	32,403 円 (28,185円)	1口当たり当期純利益	14,912 円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成18年3月22日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日		第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	
当期純利益 (千円)	2,662,335	当期純利益 (千円)	1,935,601
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)	2,662,335	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,935,601
期中平均投資口数 (口)	82,164	期中平均投資口数 (口)	129,800

(重要な後発事象)

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日
該当事項はありません。	同左

4. 役員の変動

執行役員の変動

平成19年6月27日付で、以下の通り執行役員の変動がありました。

辞任 執行役員 堀内 勉

平成19年7月31日現在、本投資法人の役員の変動は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	鈴木 統一郎	昭和 53年 4月	森ビル株式会社 設計部建築設計グループ	0
		昭和 57年 4月	同社 企画部開発グループ	
		昭和 62年 4月	森ビル商事株式会社 営業部営業グループ	
		平成 12年 4月	森ビル株式会社 アセット&プロパティマネジメントプロジェクトグループ 担当部長	
		平成 14年 1月	森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）出向 同社 代表取締役社長	
		平成 17年 3月	同社 代表取締役会長	
		平成 17年 6月	同社 取締役会長（現任）	
		平成 18年 2月	本投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	箭内 昇	昭和 45年 4月	株式会社日本長期信用銀行 事務部法規担当	
		昭和 49年 10月	同社 広島支店	
		昭和 51年 3月	同社 企画部企画室	
		昭和 56年 9月	同社 人事部人事担当	
		昭和 61年 4月	同社 公共金融部副参事役	
		昭和 63年 4月	同社 ニューヨーク支店副支店長	
		平成 4年 4月	同社 企画部企画室長	
		平成 6年 4月	同社 営業第二部長	
		平成 9年 6月	同社 取締役営業第二部長	
		平成 9年 10月	同社 取締役新宿支店長	
		平成 10年 4月	同社 執行役員新宿支店長	
		平成 10年 9月	アローコンサルティング事務所代表（現任）	
		平成 15年 6月	株式会社りそな銀行 取締役 監査委員会委員長	
		平成 15年 6月	株式会社りそなホールディングス 取締役監査委員会委員長（現任）	
		平成 18年 2月	本投資法人 監督役員（現任）	
監督役員	小杉 丈夫	昭和 43年 4月	大阪地方裁判所判事補	0
		昭和 47年 7月	ローブス・アンド・グレイ法律事務所夏期研修員	
		昭和 47年 9月	釧路地方・家庭裁判所判事補	
		昭和 49年 6月	松尾法律事務所入所	
		昭和 50年 8月	ミルバンク・トゥイード・ハドレイ・アンド・マックロイ法律事務所研修員	
		昭和 51年 8月	エス・ジー・アーチバルド法律事務所研修員	
		平成 5年 1月	筑波大学大学院経営・政策科学研究科非常勤講師	
		平成 8年 10月	金融法学会監事（現任）	
		平成 11年 4月	船員中央労働委員会公益委員	
		平成 13年 9月	日米法学会理事（現任）	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成19年7月期決算短信

		平成 16年 11月	弁護士法人松尾綜合法律事務所社員弁護士（現任）	
		平成 17年 1月	船員中央労働委員会 会長代理	
		平成 18年 2月	本投資法人 監督役員（現任）	
		平成 19年 1月	船員中央労働委員会 会長（現任）	
監督役員	田村 誠邦	昭和 52年 4月	三井建設株式会社	0
		昭和 61年 10月	株式会社シグマ開発計画研究所	
		平成 2年 9月	同社 取締役	
		平成 9年 4月	株式会社アークブレイン代表取締役（現任）	
		平成 18年 2月	本投資法人 監督役員（現任）	

(注) 鈴木統一郎は、資産運用会社の取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成18年2月3日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。執行役員及び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、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

代表取締役社長の異動

平成19年6月28日付で、以下の通り代表取締役社長の異動がありました。

退任 代表取締役社長 堀内 勉

新任 代表取締役社長 森 寛

平成19年7月31日現在、資産運用会社の役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
代表 取締役 社長 (常勤)	森 寛	昭和57年4月 平成11年6月 平成14年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成16年10月 平成19年4月 平成19年6月	阪急電鉄株式会社 入社 同社 総合企画室調査役 阪急不動産株式会社 出向 同社 経営統括室長 同社 取締役経営統括室長 阪急リート投信株式会社 出向 同社 取締役財務企画部長 同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社 同社 顧問 同社 代表取締役社長 (現任)	0
取締役 会長 (常勤)	鈴木 統一郎	前記「投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		0
社外 取締役 (非常勤)	高野 利雄	昭和43年4月 昭和62年3月 平成元年4月 平成4年4月 平成5年4月 平成8年12月 平成10年2月 平成11年12月 平成12年11月 平成13年11月 平成16年1月 平成17年4月 平成17年4月 平成18年2月 平成18年9月 平成19年5月 平成19年6月	札幌地方検察庁検事 東京地方検察庁特別捜査部副部長 東京地方検察庁刑事部副部長 東京地方検察庁総務部長 東京地方検察庁刑事部長 最高検察庁検事 東京高等検察庁次席検事 最高検察庁刑事部長 東京地方検察庁検事正 仙台高等検察庁検事長 名古屋高等検察庁検事長 ブレークモア法律事務所 弁護士 財団法人国際研修協力機構 理事長 (現任) 高野法律事務所 弁護士 (現任) 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外 取締役 (現任) アイング株式会社 社外取締役 (現任) 年金記録確認中央第三者委員会 委員 (現任)	0
監査役 (非常勤)	柴山 高一	昭和35年4月 昭和41年10月 平成14年7月 平成15年1月	山一証券株式会社 プライスウォーターハウス 税理士法人中央青山 (現: 税理士法人プライスウォーター ハウスクーパーズ) 顧問 (現任) 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・イン ベストメントマネジメント株式会社) 非常勤監査役 (現 任)	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成19年7月期決算短信

監査役 (非常勤)	大橋 宗夫	昭和55年6月 昭和56年6月 昭和57年11月 昭和59年6月 昭和60年6月 昭和61年6月 昭和62年8月 平成元年6月 平成8年6月 平成14年7月 平成17年4月	大蔵省 国際金融局 総務課長 中国財務局長 近畿財務局長 大臣官房審議官（銀行局担当） 日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員 大蔵省 関税局長 日本輸出入銀行 理事 日本電信電話株式会社 常務取締役 株式会社安田総合研究所 理事長 株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役（現任）	0
--------------	-------	--	---	---

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第1期 (平成19年1月31日現在)		第2期 (平成19年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその 周辺地区	104,269	67.0	103,898	67.0
		東京圏	104,269	67.0	103,898	67.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	39,251	25.2	39,085	25.2
		東京圏	39,251	25.2	39,085	25.2
		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		143,521	92.2	142,984	92.1
預金等のその他の資産		12,168	7.8	12,181	7.9	
資産総額		155,689	100.0	155,165	100.0	

(注1) 保有総額は、第1期は平成19年1月31日現在、第2期は平成19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。

	第1期 (平成19年1月31日現在)		第2期 (平成19年7月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	80,356	51.6	80,558	51.9
純資産総額	75,333	48.4	74,607	48.1
資産総額	155,689	100.0	155,165	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成19年7月31日現在、以下(イ)の表に掲げる不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

(イ) 信託受益権の概要

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

(注) 「物件番号」は、本投資法人が保有している信託不動産を次の用途毎に分類し、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。

(ロ) 信託不動産の概要

平成19年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下の通りです。

a.用途別の資産概要

主用途	物件番号	物件名称	所在地 (注1)	竣工年月 (注1)	構造・階数 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)(注2)	延床面積 (㎡) (注1)(注2)	所有形態 (注3)		期末算 定価額 (百万円) (注4)	帳簿 価額 (百万円) (注5)	取得 価額 (百万円) (注6)	投資 比率 (%) (注7)
								土地	建物				
オフィスビル	O-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注8)	区	8,970	6,602	6,600	4.6
	O-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー	港区 六本木	平成13年 10月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注9)	43,700	36,561	36,500	25.6
	O-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注10)	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	25,600	20,905	21,000	14.7
	O-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	平成12年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	32,160 (注11)	27,067	27,200	19.1
	O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン 東京本社ビル)	港区 虎ノ門	昭和56年 8月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注12)	区	14,600	12,762	12,720	8.9
小計						59,155.12	308,806.96	—	—	125,030	103,898	104,020	72.9
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注8)	区	28,600	27,523	27,300	19.1
	R-2 プレミアム	アーク フォレストテラス	港区 六本木	平成13年 1月	S・RC B2F/11F	1,370.30	9,125.29	所	区 (注9)	5,400	5,369	5,300	3.7

森ヒルズリート投資法人（3234）平成19年7月期決算短信

R-3 プレミアム	六本木 ファーストプラザ	港区 六本木	平成 5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区	2,310	2,137	2,100	1.5
R-4	六本木 ビュータワー(注15)	港区 六本木	平成 5年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注16)	4,010	4,054	4,000	2.8
小計					17,927.83	86,038.79	—	—	40,320	39,085	38,700	27.1
ポートフォリオ合計					77,082.95	394,845.75	—	—	165,350	142,984	142,720	100.0

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

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

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

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

(注4) 「期末算定価額」は、平成19年7月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

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

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

(注11) 後楽森ビルに係る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、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注12) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との分有となっており、三菱UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡となっています。

(注13) 元麻布ヒルズは登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。

(注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。

(注15) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注16) 区分所有権の共有となります。

b. 賃貸状況の概要（平成19年7月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンドテナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)
O-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
O-2	六本木ヒルズ ゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,657.52	16,281.61	97.7	44 (注6)	1,953	1,721
O-3	六本木ファーストビル	—(注7)	11,525.55	11,503.27	99.8	16	1,230	1,270
O-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,199.26	16,090.42	99.3	16	1,701	1,590
O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	801	351
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,251.84	17,869.02	92.8	107	1,586	669
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	4,628.13	88.2	34	333	142
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,576.36	87.1	37	154	65
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	0
ポートフォリオ合計			87,631.12	84,742.95	96.7	257	8,274	6,105

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、また後楽森ビルについては、当該不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

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

(注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一テナントが複数の貸室を賃借している場合、それを1と数えて、住宅テナントに関して1住戸につき1と数えて、それぞれテナントの数を記載しています。以下同じです。なお、ポートフォリオ合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。

(注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成19年7月1日から同年7月31日の間にエンドテナントから収受した実績値）及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を、また後楽森ビルについては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、本投資法人が平成19年7月31日現在保有している各信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各信託不動産の百万円未満を四捨五入する前の月間賃料の合計値を12倍した金額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、また後楽森ビルについては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注6) エンドテナント総数44のうち住戸部分に係るエンドテナント数は40です。

(注7) 信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として本信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

c.収支の状況（平成19年2月1日～平成19年7月31日）

（単位：千円）

物件番号	O-1 プレミアム	O-2 プレミアム	O-3 プレミアム	O-4 プレミアム
物件名称	アーク森ビル	六本木ヒルズ ゲートタワー	六本木 ファーストビル	後楽森ビル
日数	181	181	181	181
賃貸収入	148,591	986,724	606,941	847,915
その他収入	—	127,922	86,273	116,423
賃貸事業収益合計	148,591	1,114,647	693,214	964,338
管理委託費	1,200	150,316	80,043	87,343
公租公課	4,158	33,105	21,684	17,652
水道光熱費	—	56,403	34,579	77,858
修繕費	—	9,091	6,136	4,766
保険料	422	2,137	1,722	1,875
減価償却費	17,768	116,194	99,589	123,128
その他	516	37,603	1,200	65,541
賃貸事業費用合計	24,064	404,852	244,956	378,165
賃貸事業損益 (NOI)	142,294	825,989	547,847	709,301

物件番号	O-5	R-1 プレミアム	R-2 プレミアム	R-3 プレミアム	R-4
物件名称	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	元麻布ヒルズ	アーク フォレストテラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュートワー
日数	181	181	181	181	181
賃貸収入	400,375	782,255	174,869	78,455	109,426
その他収入	9,240	66,377	10,583	793	—
賃貸事業収益合計	409,615	848,633	185,453	79,249	109,426
管理委託費	66,777	189,818	36,106	13,327	6,474
公租公課	11,054	19,869	4,614	3,065	4,901
水道光熱費	—	3,823	8,902	145	—
修繕費	32,953	55,670	6,147	6,395	—
保険料	564	4,619	1,098	505	743
減価償却費	35,553	122,020	31,820	9,056	15,504
その他	766	50,053	9,191	4,859	905
賃貸事業費用合計	147,669	445,875	97,882	37,355	28,529
賃貸事業損益 (NOI)	297,498	524,778	119,391	50,949	96,401

「収支の状況」欄に関する説明

本投資法人の収支の状況については、原則として発生主義による数値を記載しています。

金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下の通りです。

- i. 「賃貸収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれていません。

- iii. 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。
- iv. 「公租公課」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。
- v. 「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費金額を計上しています。
- vi. 「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合における原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。
- vii. 「保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- viii. 「その他」欄には、賃貸事業全般に要する諸費用が含まれています。
- ix. 「賃貸事業損益（NOI）」欄には、信託不動産の賃貸事業収益合計から賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

d.テナントの概要

賃貸面積上位10テナント

本投資法人が平成19年7月31日現在保有している信託不動産における賃貸面積上位10社を占めるエンドテナントは、以下の通りです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	11.6
オムロン株式会社	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	7.9
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	7.5
森ビル株式会社	アーク森ビル、後楽森ビル、元麻布ヒルズ	3,072.52	3.6
ダイムラー・クライスラー日本株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.5
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,690.82	3.2
マッキンゼー・アンド・カンパニー・インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.6
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	後楽森ビル	1,851.87	2.2
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	後楽森ビル	1,851.87	2.2
上位10社を占めるエンドテナントの合計		39,908.18	47.1

(注1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、また後楽森ビルについては、当該不動産に係る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、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」は、本投資法人が平成19年7月31日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。