



INVESTMENT IN THE CITY

MORI HILLS REIT

森ヒルズリート投資法人



第16期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2014年2月1日 至 2014年7月31日

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16期(2014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、政府や日銀の各種政策が下支えするなかで、緩やかな景気回復基調が続きました。企業収益の改善に伴い、設備投資が緩やかに増加し、公共投資も高水準で推移しました。また、雇用環境が着実に改善するなかで、個人消費や住宅投資も底堅く推移し、消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響は徐々に和らぎつつあります。

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、東京都心部における大規模オフィスの新規供給が一巡したことに加えて、景気及び雇用の拡大基調を背景とした拡張・移転需要の顕在化により、大型優良物件を中心に需給バランスの改善が進みました。高級賃貸住宅市場は、2013年後半から景況感の改善を背景とした新規募集賃料の上昇及び新規供給量の増加等により、一時的な空室率の上昇が見られたものの、賃料水準は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、テナントニーズを把握した、効率的な運営管理及び計画的な修繕工事などにより、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の変化に応じた、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、稼働率及び賃料水準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252,716百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積119,117.30㎡(36,032.9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5,788百万円、営業利益は3,832百万円、経常利益は2,980百万円、当期純利益は2,979百万円、1口当たり分配金は2,151円となりました。

また、2014年8月には国内及び海外において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、2014年8月1日に六本木ヒルズ森タワー(取得価格9,890百万円)を追加取得、アークヒルズ サウスタワー(取得価格19,150百万円)を新規取得しました。本2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17期(2015年1月期)においては、1口当たり2,280円の分配金を予想しています。

また今後は、外部成長によるポートフォリオ収益の更なる向上、並びに借入コストの低減と負債デ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。

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	I. 資産運用報告	16
運用方針とオファリング・ハイライト	2	II. 貸借対照表	42
取得資産概要	4	III. 損益計算書	44
東京都心の大型物件で構成される都市型ポートフォリオ	8	IV. 投資主資本等変動計算書	45
東京都心の優位性	10	V. 注記表	46
PMLと耐震性能	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	58
財務状況	12	VII. 会計監査人の監査報告書	59
運用状況	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
森ビルグループの豊富な物件パイプライン	14	IX. 投資主インフォメーション	62
		X. ポートフォリオマップ	64

決算ハイライト

第16期1口当たり確定分配金

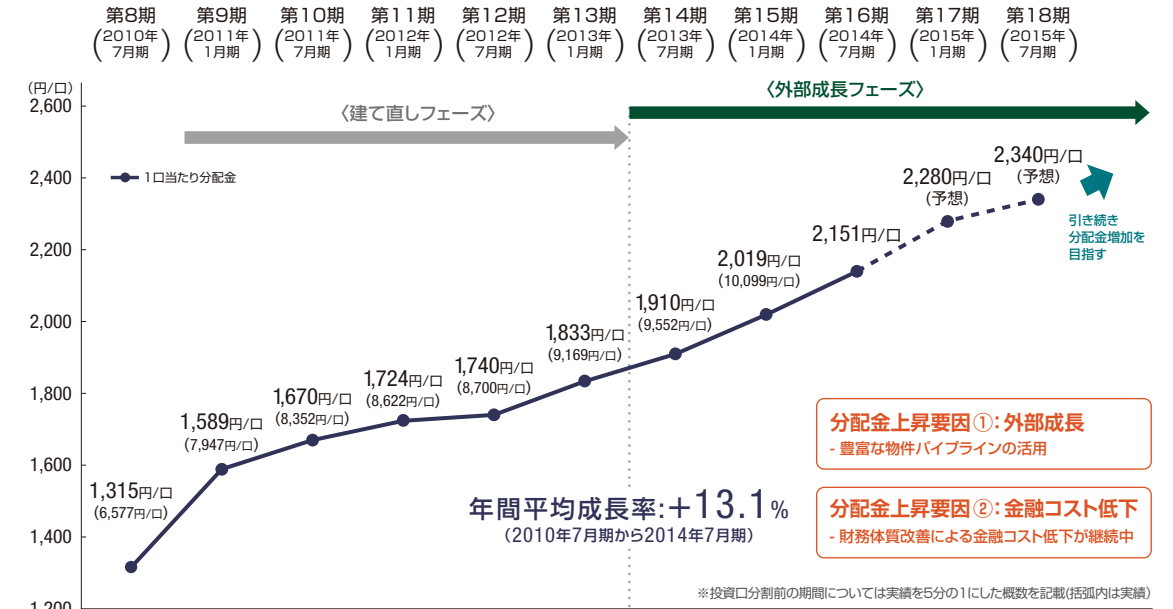
2,151円/口

第17期1口当たり予想分配金

2,280円/口

(注)第17期及び第18期の予想分配金は、一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAV	66,229円	78,434円	88,826円	※投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載
PBR	0.4倍	1.1倍	1.6倍	
NOI利回り	3.7%	3.8%	4.0%	

当期実績及び業績予想

	実績	予想	前期比
	第16期 2014年2月1日～ 2014年7月31日	第17期 2014年8月1日～ 2015年1月31日	第17期-第16期
運用日数	181日	184日	
営業収益	5,788百万円	6,511百万円	+723百万円
営業利益	3,832百万円	4,413百万円	+580百万円
経常利益	2,980百万円	3,580百万円	+600百万円
当期純利益	2,979百万円	3,579百万円	+600百万円
1口当たり分配金	2,151円/口	2,280円/口	+129円/口
発行済投資口数	1,384,925口	1,570,040口	
物件取得価格	252,716百万円	281,756百万円	

(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、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

運用方針とオファリング・ハイライト

本投資法人は、外部成長フェーズ開始時(2013年2月)に発表した「新運用方針2013」を引き続き推進し、外部成長による「ポートフォリオ収益の更なる向上」、及び金融コスト低減と負債デュレーション長期化による「財務体質の更なる強化」を軸として、「1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上」を図ります。

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、2014年8月に、初のグローバルオファリングにより約260億円を調達し、約290億円の資産取得を実行しました。

オファリング・ハイライト: 2014年8月実施

新投資口発行価額
計260億円
取得資産
計290億円

第16期
(2014年7月期)

増資・資産取得後

資産総額 (取得価格ベース)	2,527 億円	2,817 億円
NOI利回り ^(注1)	4.0%	4.0%
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注2)	48.7%	45.0% ^(注4)
LTV (帳簿価額ベース) ^(注3)	47.9%	44.8% ^(注4)
1口当たり NAV	88,826円	96,662円 ^(注4)
1口当たり 分配金	2,151円/口	2,280円/口 (2015年1月期) 2,340円/口 (2015年7月期)

(注1) 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)」にて算定しています。

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

(注4) 第16期末の数値に、新投資口発行による手取金、2014年8月1日付資産取得及び新規借入70億円の影響を考慮して計算しています。

取得資産概要

本投資法人は、2014年8月1日に六本木ヒルズ森タワーを追加取得、アークヒルズ サウスタワーを新規取得しました。

六本木ヒルズ森タワー(1フロア:20階) プレミアム



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㎡

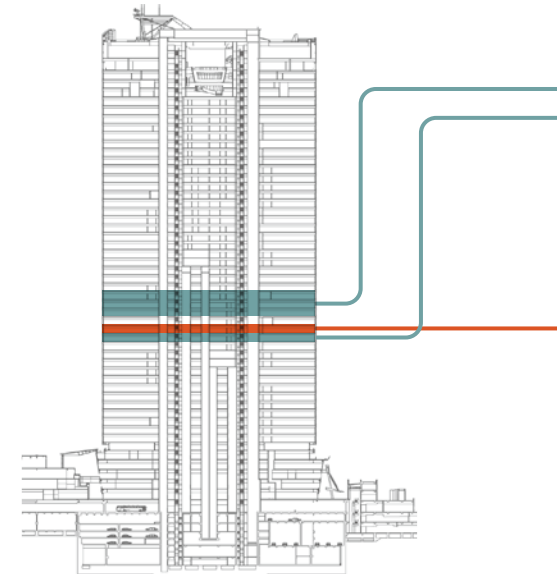
取得対象	所有形態	区分所有権
	総賃貸可能面積	3,879.19㎡
	取得価格	9,890百万円
	鑑定評価額	11,400百万円(2014年5月31日時点)

想定収支

想定賃貸事業収入①	513,973千円
想定賃貸事業費用②	118,311千円
想定NOI(③:①-②)	395,662千円
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(減価償却費を除きます。)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。

断面図



既存保有部分(4フロア:19階・22階~24階)

専有面積:17,636.67㎡(約5.6%)
敷地面積:4,116.36㎡(約7.2%)

+

取得部分(1フロア:20階)

専有面積:3,862.91㎡(約1.2%)
敷地面積:895.17㎡(約1.6%)

▼

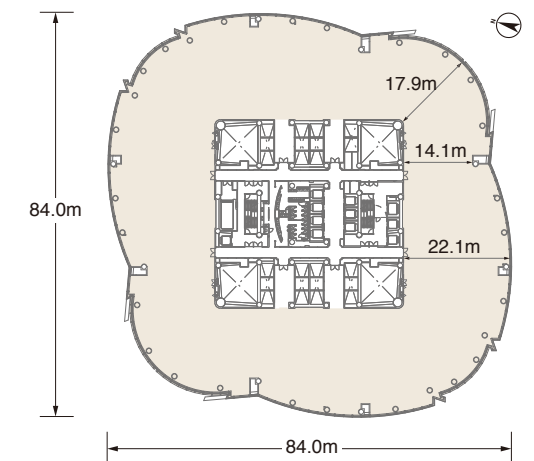
合計(5フロア:19階・20階・22階~24階)

専有面積:21,499.58㎡(約6.8%)
敷地面積:5,011.54㎡(約8.8%)

建物配置図



基準階平面図



PML値(2014年5月27日時点)(注)

(注) 株式会社東京建築検査機構による2014年5月27日付ポータルフォリオ地震PML報告書による数値を記載しています。

PML値

0.29%

アーキヒルズ サウスタワー(全体の25%) プレミアム



物件概要

物件番号	0-8
所在地(住居表示)	東京都港区六本木一丁目4番5号
竣工年月	2013年7月
階数	地上20階、地下4階
延床面積	53,043.48㎡

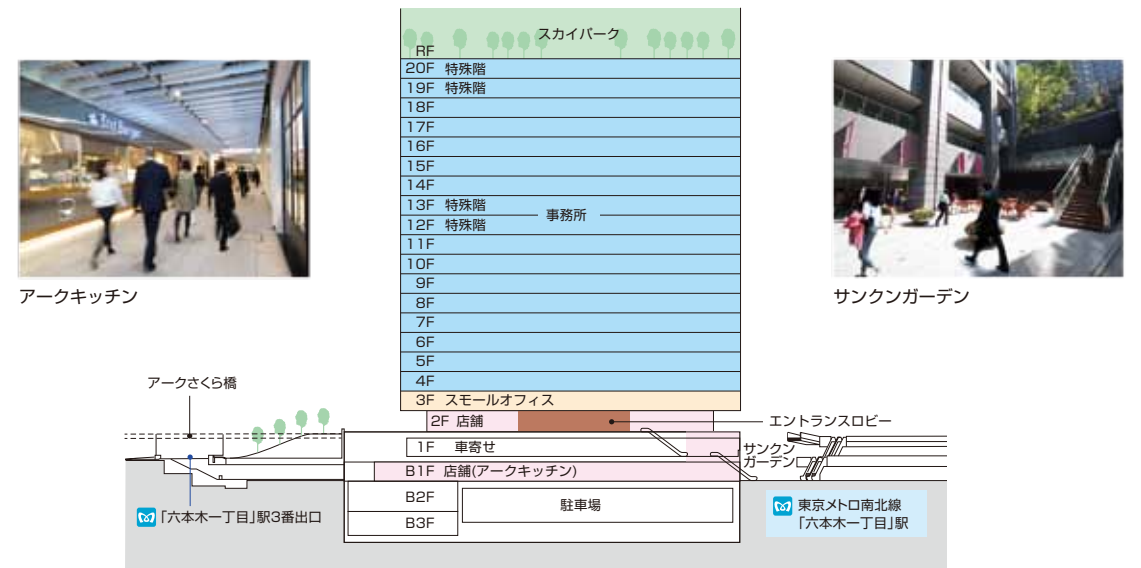
取得対象	所有形態	所有権(共有持分25%)
	総賃貸可能面積	9,007.33㎡
	取得価格	19,150百万円
	鑑定評価額	20,300百万円(2014年5月31日時点)

想定収支

想定賃貸事業収入①	908,574千円
想定賃貸事業費用②	142,529千円
想定NOI(③:①-②)	766,044千円
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(減価償却費を除きます。)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。

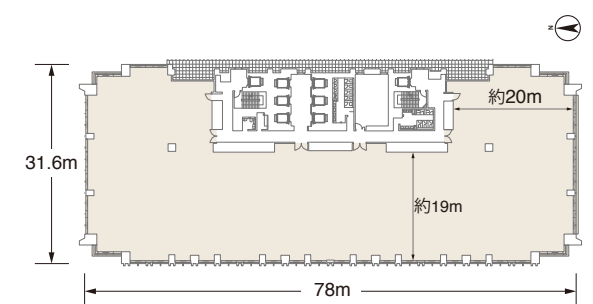
断面図



建物配置図



基準階平面図



PML値(2014年5月27日時点)(注)

PML値

1.72%

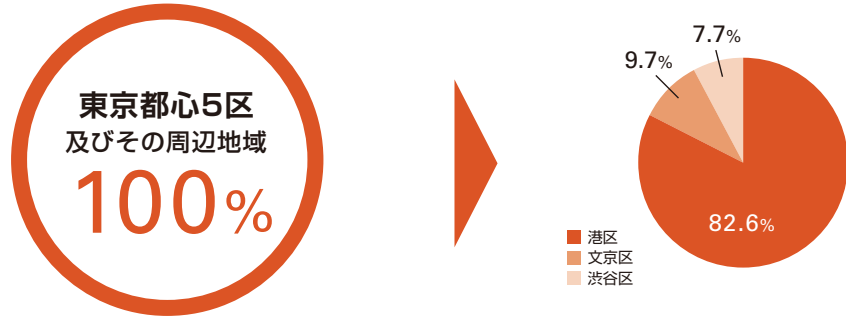
(注) 株式会社東京建築検査機構による2014年5月27日付ポータルフォリオ地震PML報告書による数値を記載しています。

東京都心の大型物件で構成される都市型ポートフォリオ

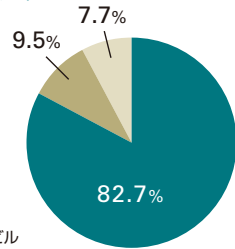
本投資法人は、「都市への投資」の基本理念に基づき、「六本木ヒルズ森タワー」に代表される、「東京都心」の「耐震性に優れた質の高い大型物件」を中心に投資を行います。
2014年8月1日時点の取得価格合計は2,817億円です。

ポートフォリオ分散状況(2014年8月1日時点)

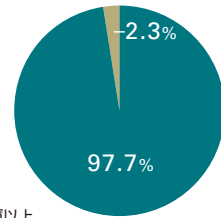
地域別



用途別(注2)



建物規模別(注3)



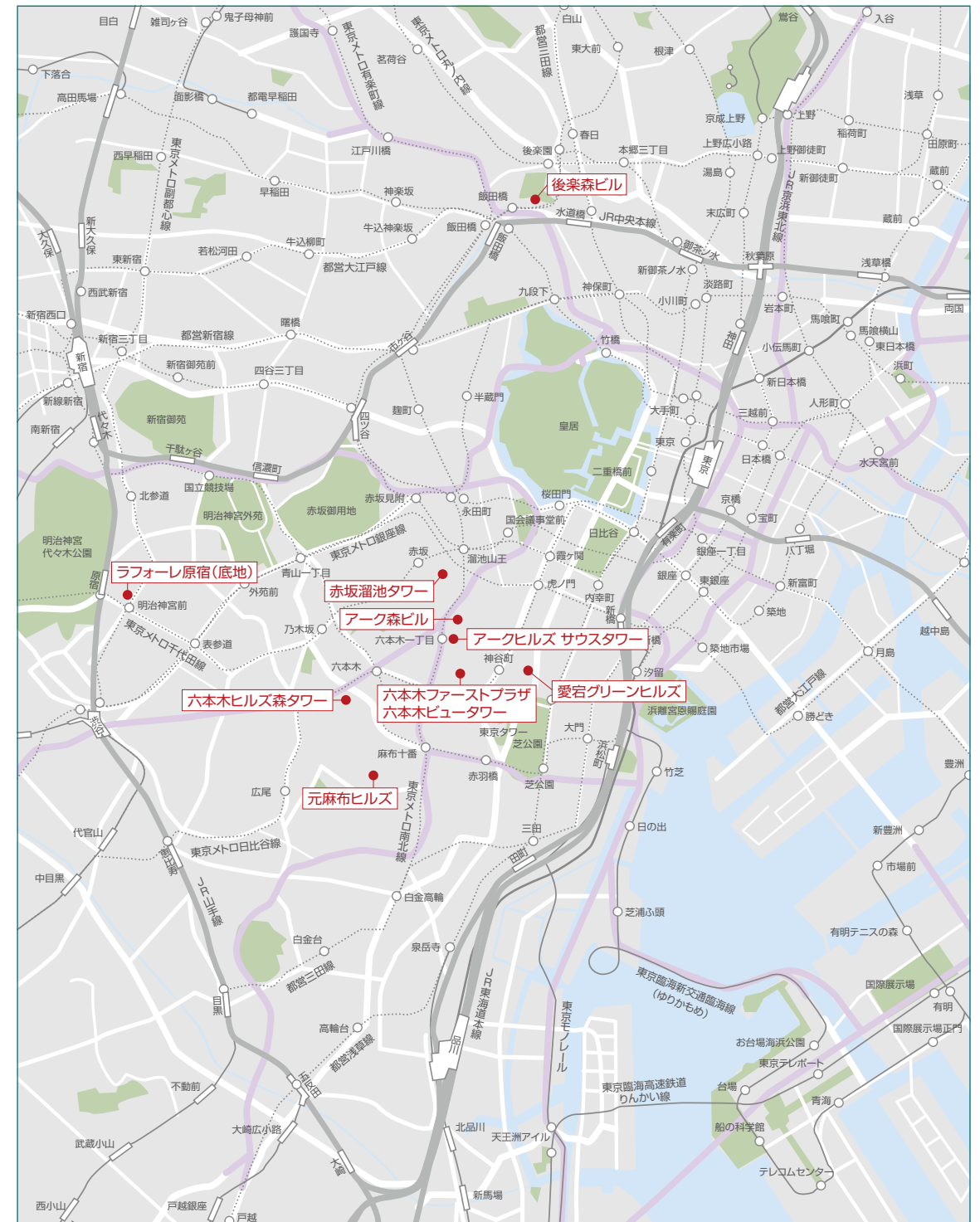
ポートフォリオPML



※数値が低いほど耐震性が優れていることを示します。

(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区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) 建物規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含まれません。

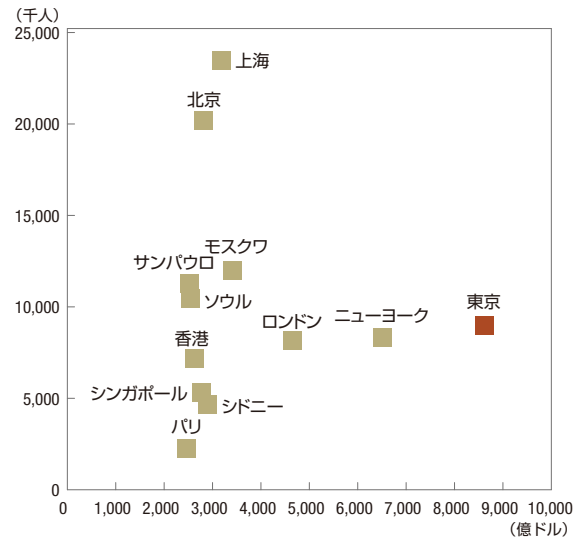
ポートフォリオ一覧(2014年8月1日時点)



東京都心の優位性

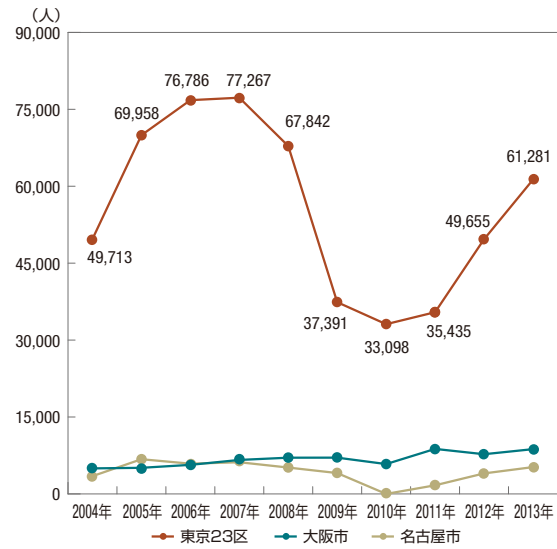
東京はGDP及び人口の観点から世界最大級の都市です。
東京23区の人口は、国内の他都市と比較して、一貫して高水準の転入超過が続いています。

世界主要都市におけるGDP・人口の比較



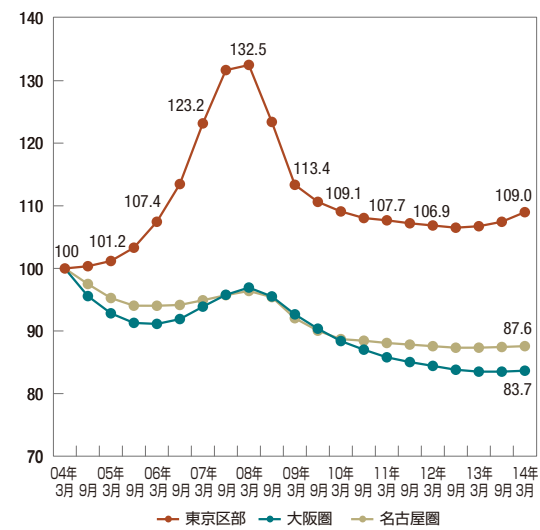
(出所) 一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合力ランキングGlobal Power City Index YEARBOOK 2013」に基づき資産運用会社が作成しています。
(注) 集計対象となる都市の範囲は行政区画とし、「東京」については「23区」を対象としています。

転入超過人口の推移



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」に基づき資産運用会社が作成しています。

市街地価格指数の推移 (全用途平均)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」に基づき資産運用会社が作成しています。

- ・東京はGDP及び人口の観点から世界最大級の都市
- ・東京23区の人口は、国内の他都市と比較して、一貫して高水準の転入超過が続く
- ・但し、資産価格が大きく上昇したタイミングでの投資には注意が必要であり、投資価格については慎重な姿勢で臨む方針

PMLと耐震性能

本投資法人の保有物件は、耐震性に優れており、2014年8月1日時点におけるポートフォリオPML(保有物件全体の地震による予想最大損失率)は、全上場投資法人の中で最も低い水準を誇っています。

全ての上場投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」:0.78%

オフィスビル				
物件名	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル	後楽森ビル	アークヒルズ サウスタワー
PML	0.29%	0.38%	0.42%	1.72%
免震・制振	制振	制振(注)	制振	制振

オフィスビル(一部住宅)			
物件名	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ	
		MORIタワー	フォレストタワー
PML	2.15%	1.66%	0.99%
免震・制振	制振	制振	制振

住宅				
物件名	元麻布ヒルズ		六本木ファーストプラザ	六本木ビュータワー
	フォレストタワー	フォレストテラスイスト		
PML	1.16%	1.72%	3.53%	3.53%
免震・制振	免震	免震	—	—

(注) アーク森ビルは、制震装置「スリットウォール」を採用しています。

制振構造

「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減

免震構造

「免震構造」は、特に大地震時には揺れの勢いを1/2~1/3程度に低減

財務状況(2014年7月31日時点)

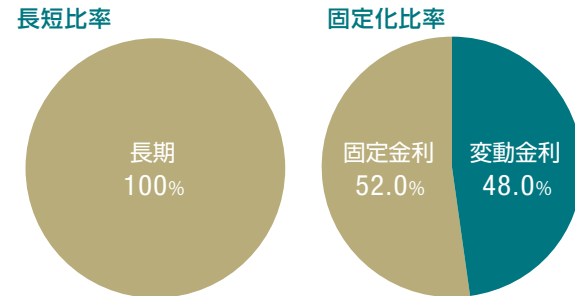
本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握のうえ最適な資金調達を実施し、金融コスト低減及び負債デレーション長期化による「財務体質の更なる強化」に取り組みます。

有利子負債の状況

	第15期末 (2014年1月31日)	第16期末 (2014年7月31日)
有利子負債残高	1,262億円	1,262億円
LTV(帳簿価額ベース) ^(注1)	48.0%	47.9%
LTV(鑑定評価額ベース) ^(注2)	49.3%	48.7%
平均残存年数	2.3年	2.6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」にて算定しています。
 (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)」にて算定しています。

有利子負債長短比率・固定化比率

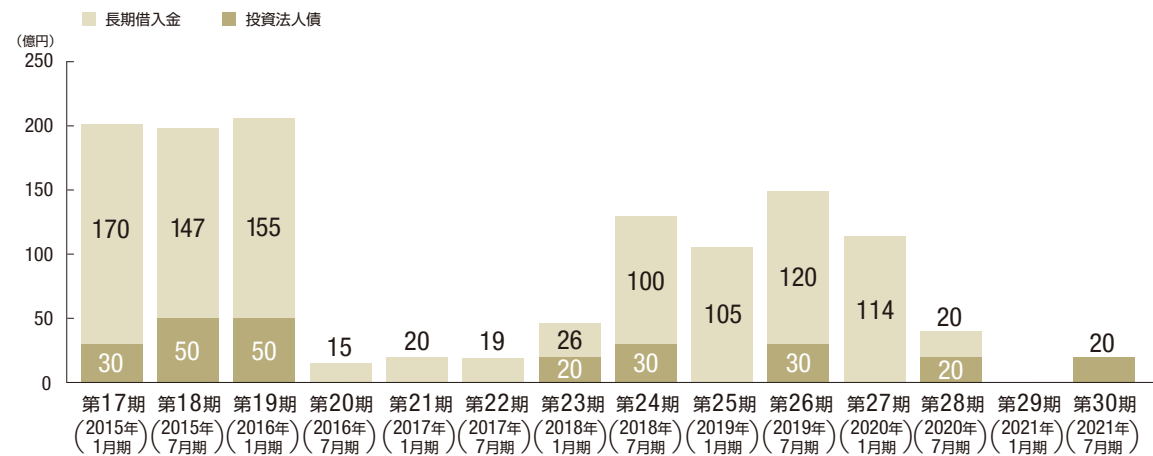


格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付
AA- (格付の見直し:安定的)

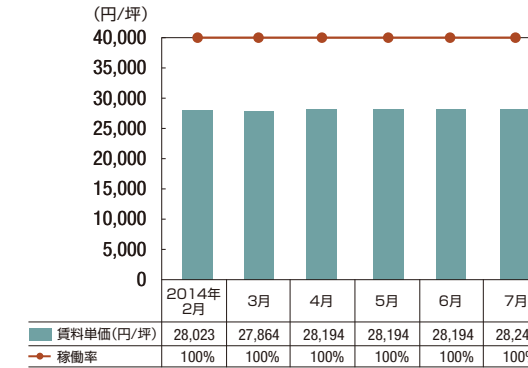
有利子負債の返済期限の分散状況



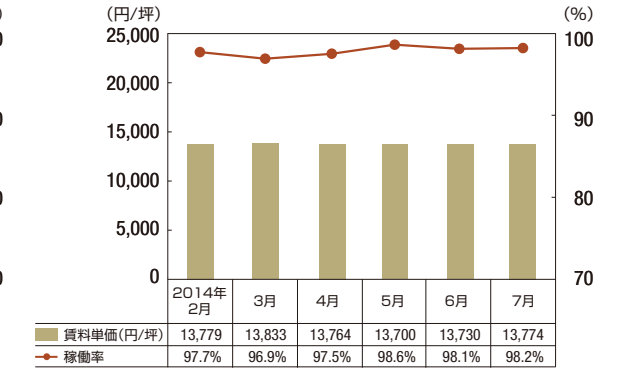
運用状況

本投資法人は、賃貸市況の変化に応じた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、稼働率及び賃料水準の維持・向上を図っています。

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不動産マーケット普及版」にて最高ランクを取得

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もと、環境性能の高い不動産を評価することを目的に創設された制度です。

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)は最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビルは「Aランク」の認定を受けています。



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

2014年のGRESB調査において、3年連続グリーン・スターの評価を取得しました。



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す。

森ビルグループの豊富な物件パイプライン

本投資法人は、森ビル株式会社が保有不動産を売却する際の「優先交渉権」(注1)を保有しており、外部成長の推進力となります。

森ビルグループの総資産及び管理棟数

総資産 **1.7兆円**(2014年3月時点)、管理棟数 **112棟**(2014年3月時点)

森ビルグループによる関与事例(注2)

(今後の予定を含みます。)

新規再開発案件



A 虎ノ門ヒルズ(注3)



B 銀座六丁目10地区
第一種市街地再開発事業(注4)

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)

<商業・住宅>



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/帰宅支援マップ 2014」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(注1) 一定の適用除外があります。

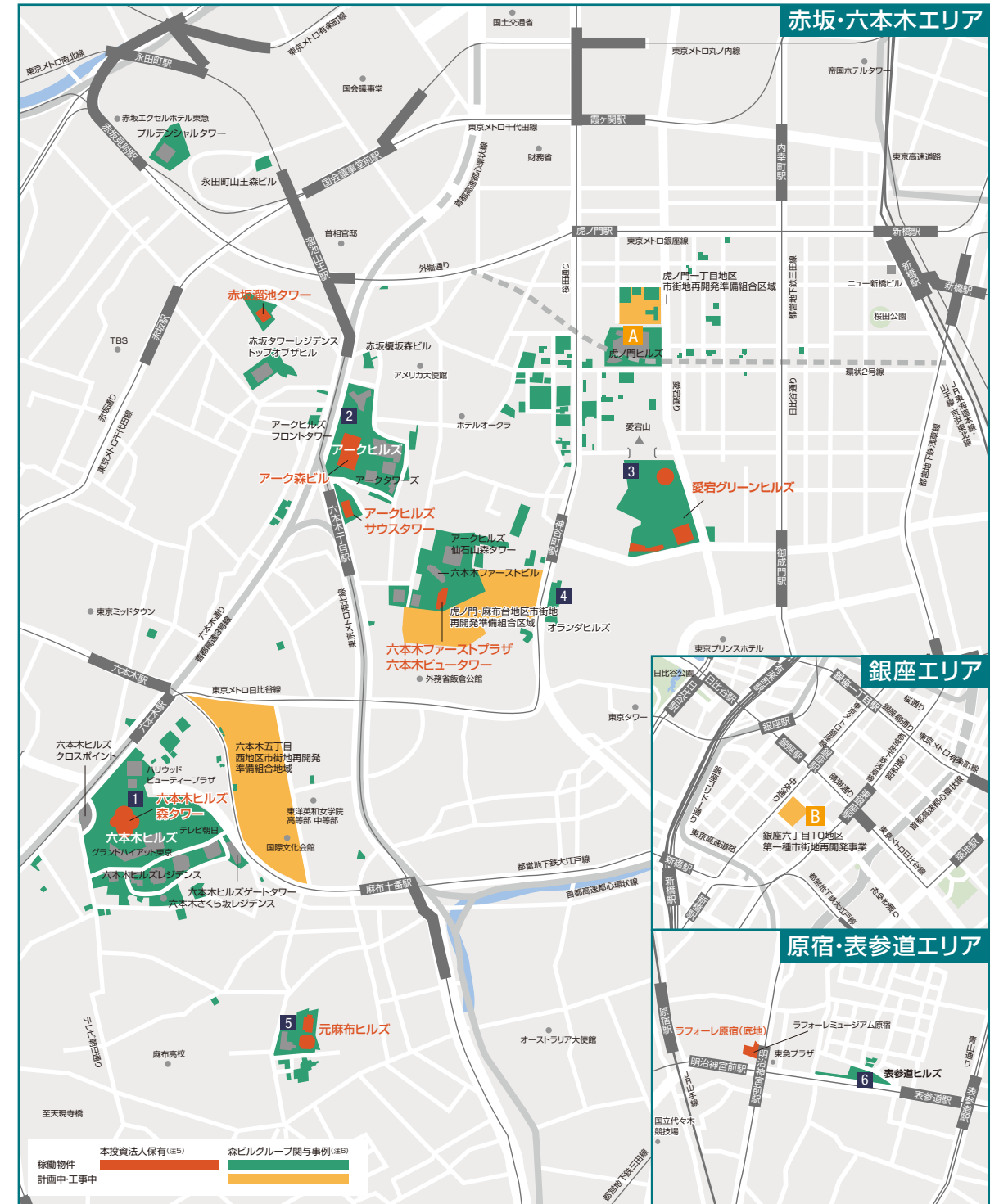
(注2) 上記の物件について、本投資法人の保有資産を除き、本投資法人による取得予定はありません。

(注3) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。

(注4) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員である「銀座六丁目開発特定目的会社」へ出資しています。

(注5) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産です。本投資法人の保有割合が一部のものがあります。

(注6) 2014年9月12日時点における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、本投資法人による取得予定はありません。



1 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第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	第15期 自 2013年8月 1 日 至 2014年1月31日	第16期 自 2014年2月 1 日 至 2014年7月31日
営業収益	百万円	4,797	4,676	5,052	5,610	5,788
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	4,596	4,676	5,052	5,610	5,788
営業費用	百万円	1,614	1,551	1,621	1,819	1,955
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,294	1,257	1,358	1,529	1,641
営業利益	百万円	3,183	3,125	3,430	3,790	3,832
経常利益	百万円	2,120	2,123	2,433	2,798	2,980
当期純利益	(a) 百万円	2,119	2,122	2,432	2,797	2,979
総資産額	(b) 百万円 %	219,405 (対前期比0.1)	218,813 (対前期比△0.3)	240,681 (対前期比10.0)	262,881 (対前期比9.2)	263,310 (対前期比0.2)
純資産額	(c) 百万円 %	104,130 (対前期比0.1)	104,239 (対前期比0.1)	115,503 (対前期比10.8)	127,233 (対前期比10.2)	127,415 (対前期比0.1)
出資総額	百万円	102,010	102,010	112,966	124,330	124,330
発行済投資口数	(d) 口	231,520	231,520	254,620	276,985	1,384,925
1口当たり純資産額	(注1) 円	449,768	450,237	453,632	91,870	92,001
分配金総額	(e) 百万円	2,014	2,122	2,432	2,797	2,978
1口当たり当期純利益	(注2) 円	9,154	9,169	9,710	2,052	2,151
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	8,700	9,169	9,552	10,099	2,151
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	8,700	9,169	9,552	10,099	2,151
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注3) %	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1
(年換算)	(注3) %	1.9	1.9	2.1	2.2	2.3
自己資本利益率	(注3) %	2.0	2.0	2.2	2.3	2.3
(年換算)	(注3) %	4.1	4.0	4.5	4.6	4.7
自己資本比率	(c) / (b) % (ポイント)	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)	48.4 (対前期増減0.4)	48.4 (対前期増減△0.0)
配当性向	(e) / (a) % (注4)	95.0	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注5) 件	9	9	9	9	9
期末エンドテナント総数	(注6) 件	65	68	70	152	154
期末総賃貸可能面積	(注7) m ²	97,498.53	97,498.53	112,337.42	119,117.30	119,117.30
期末総賃貸面積	(注7) m ²	95,677.46	96,258.61	111,809.45	118,494.61	118,579.41
期末稼働率	(注8) %	98.1	98.7	99.5	99.5	99.5
当期減価償却費	百万円	658	672	727	811	837
当期資本的支出額	百万円	42	111	27	59	100
NOI	(注3) 百万円	3,959	4,091	4,420	4,890	4,983
1口当たりFFO	(注3) 円	11,998	12,071	12,408	13,027	2,755
FFO倍率	(注3) 倍	13.7	20.3	21.9	26.3	27.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	4.4	4.8	5.5	6.1	7.2
金利償却前当期純利益	(注3) 百万円	3,586	3,536	3,859	4,312	4,432
支払利息	(注3) 百万円	808	741	700	704	616
有利子負債額	(注3) 百万円	106,887	106,825	116,762	126,200	126,200
期末総資産有利子負債比率	%	48.7	48.8	48.5	48.0	47.9
当期運用日数	日	182	184	181	184	181

(注1) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第15期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 「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定しています。

第12期 231,520口
第13期 231,520口
第14期 250,481口
第15期 1,363,451口
第16期 1,384,925口

2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。第15期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して日数加重平均投資口数を算定しています。

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3) 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日として算定しています。

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

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

第15期=2014年1月末投資口価格(679,500円) / 年換算後1口当たりFFO

第16期=2014年7月末投資口価格(151,100円) / 年換算後1口当たりFFO

2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。2014年1月末投資口価格については分割前の投資口価格に換算したものを記載しています。

・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4) 「配当性向」は、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注5) 六本木ファーストビル及び六本木ビュウタワーについては、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。なお、六本木ビュウタワーについては、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行い、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。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
- 3) 2013年10月1日に19-22階部分の区分所有権に係る信託受益権

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ブラザ)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ブラザ)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6) 「期末エンドテナント総数」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。)の物件及びリフォール原(底地)は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに同じ、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。以下同じです。

(注7) 「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、第12期から第14期の六本木ビュウタワーについては、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(第12期及び第13期については45%、第14期以降については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入し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。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、第12期から第14期の六本木ビュウタワーを除き、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8) 「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9) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注10) 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。

1 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

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。)(以下「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。)(以下「不動産投資信託証券市場」に上場しました(銘柄コード3234)。

2014年7月期(2014年2月1日～2014年7月31日)(以下「第16期」又は「当期」といいます。)(以下「2014年1月31日」を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を実施し、当期末現在における発行済投資口数は1,384,925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、政府や日銀の各種政策が下支えするなかで、緩やかな景気回復基調が続きました。企業収益の改善に伴い、設備投資が緩やかに増加し、公共投資も高水準で推移しました。また、雇用環境が着実に改善するなかで、個人消費や住宅投資も底堅く推移し、消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響は徐々に和らぎつつあります。

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、東京都心部における大規模オフィスの新規供給が一巡したことに加え、景気及び雇用の拡大基調を背景とした拡張・移転需要の顕在化により、大型優良物件を中心に需給バランスの改善が進みました。高級賃貸住宅市場は、2013年後半から景況感の改善を背景とした新規募集賃料の上昇及び新規供給量の増加等により、一時的な空室率の上昇が見られたものの、賃料水準は底堅く推移しました。不動産流通市場は、良好な資金調達環境の継続に加え、賃貸市況改善への期待が高まったことにより、J-REITのみならず、一般事業会社や私募REIT等による物件取得も相次いだことから、取引件数及び取引額ともに高水準となりました。

② 運用実績

本投資法人は当期においても引き続き、テナントニーズを把握した、効率的な運営管理及び計画的な修繕工事などにより、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の変化に応じた、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、稼働率及び賃料水準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252,716百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積119,117.30㎡(36,032.9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、既存の長期借入金13,022百万円の借換え及び投資法人債5,000百万円の償還のため、13,022百万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。

その結果、当期末現在の借入金残高は101,200百万円(全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金31,700百万円)、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8,000百万円)となり、有利子負債残高は126,200百万円となっています。

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1,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金99,500百万円のうち38,978百万円については、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(当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は52.0%です)。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-(格付の見直し: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5,788百万円、営業利益は3,832百万円、経常利益は2,980百万円、当期純利益は2,979百万円となりました。

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。)(以下「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2,151円となりました。

なお、2014年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されたことを踏まえて、本投資法人は投資単位当たりの金額を引き下げることに伴い、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

3. 増資等の状況

2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。なお、当期末現在までの最近5年間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	
2010年3月23日	公募増資	67,000	226,200	13,562	100,934	(注1)
2010年4月23日	第三者割当増資	5,320	231,520	1,076	102,010	(注2)
2013年3月4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注3)
2013年4月3日	第三者割当増資	1,100	254,620	521	112,966	(注4)
2013年9月4日	公募増資	21,300	275,920	10,823	123,789	(注5)
2013年10月2日	第三者割当増資	1,065	276,985	541	124,330	(注6)
2014年2月1日	投資口の分割	1,107,940	1,384,925	-	124,330	(注7)

(注1) 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2) 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第三者割当による新投資口を発行しました。

(注3) 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第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額508,140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6) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注7) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり2,151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	第15期 自2013年8月1日 至2014年1月31日	第16期 自2014年2月1日 至2014年7月31日
当期純利益総額	2,119,344千円	2,122,849千円	2,432,164千円	2,797,228千円	2,979,224千円
利益留保額	105,244千円	42千円	76千円	33千円	284千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,014,224千円 (8,700円)	2,122,806千円 (9,169円)	2,432,130千円 (9,552円)	2,797,271千円 (10,099円)	2,978,973千円 (2,151円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,014,224千円 (8,700円)	2,122,806千円 (9,169円)	2,432,130千円 (9,552円)	2,797,271千円 (10,099円)	2,978,973千円 (2,151円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-	-	-	-	-

1 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)投資環境

今後の日本経済は、円安・株高基調の定着に伴う、企業収益の拡大や米国を中心とした海外の景気改善等により、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、米国の金融緩和縮小による影響、中国やその他新興国経済の先行き等について不確実性が見られるほか、地政学的リスクも顕在化し始めており、海外景気の下振れ等にも引き続き注視する必要があります。

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、東京都心部における新規供給が安定的に推移するとともに、景況感の回復や賃料の先高観が後押しする形で新規の床需要が顕在化することにより、空室率の低下及び賃料水準の緩やかな上昇が継続すると予想しています。高級賃貸住宅市場は、外国人需要の明確な回復は見込めないものの、景況感の改善に加えて、新規供給が限定的であることから、緩やかな回復基調を辿ると考えています。不動産流通市場は、良好な資金調達環境に加え、国内外の投資家の投資意欲の高まりにより一部で相場の過熱感がみられるものの、取引件数及び取引額については安定的に推移すると考えています。

(2)運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の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（商業施設その他の用途をいいます。以下同じです。）（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収益の更なる向上、並びに借入コストの低減と負債デュレー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。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）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

2014年7月9日及び2014年7月23日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2014年8月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2014年8月27日に払込が完了しました。

この結果、2014年8月27日現在での出資総額は150,418,135,170円、発行済投資口数は1,570,040口となっています。

① 公募による新投資口発行（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）

発行新投資口数	： 国内一般募集 88,150口
	： 海外募集 88,150口
発行価格（募集価格）	： 1口当たり 146,016円
発行価格（募集価格）の総額	： 25,742,620,800円
払込金額（発行価額）	： 1口当たり 140,924円
払込金額（発行価額）の総額	： 24,844,901,200円
払込期日	： 2014年8月1日
分配金起算日	： 2014年8月1日

② 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	： 8,815口
払込金額（発行価額）	： 1口当たり 140,924円
払込金額（発行価額）の総額	： 1,242,245,060円
払込期日	： 2014年8月27日
分配金起算日	： 2014年8月1日
割当先	： みずほ証券株式会社

③ 調達資金の使途

上記の国内一般募集、海外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及びアークヒルズサウスタワーの一部）の取得資金及びその取得費用の一部に充当しました。残額は手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

1 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

(参考情報)

(1) 資産の取得

本投資法人は、2014年8月1日付で、六本木ヒルズ森タワーの一部及びアークヒルズサウスタワーの一部を取得しました。

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きます。

取得の概要

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	アークヒルズサウスタワー
取得資産	信託受益権(注1)	信託受益権(注2)
取得価格	9,890百万円(注3)	19,150百万円(注3)
鑑定評価額	11,400百万円	20,300百万円
契約締結日	2014年7月9日	
取得日	2014年8月1日	
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及び借入金	

(注1) 20階部分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) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を信託財産とする信託受益権です。

(注3) 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。

(2) 資金の借入

① 物件取得資金

本投資法人は、資産(六本木ヒルズ森タワーの一部及びアークヒルズサウスタワーの一部)の取得資金等の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

i) 短期借入金(期間4ヶ月)

借入先 : 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社

借入金額 : 2,000百万円

金利 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.15%

借入日 : 2014年8月1日

元本返済期日 : 2014年11月30日(注)

元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済

担保の有無 : 無担保・無保証

ii) 長期借入金(期間5年10ヶ月)

借入先 : 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行

借入金額 : 5,000百万円

金利 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.30%

借入日 : 2014年8月1日

元本返済期日 : 2020年5月31日(注)

元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済

担保の有無 : 無担保・無保証

(注) 但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

② 借換資金

本投資法人は、2014年8月29日返済期限の長期借入金2,000百万円及び2,500百万円の借換資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

i) 長期借入金(期間5年)

借入先 : 株式会社あおぞら銀行

借入金額 : 2,000百万円

金利 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.25%

借入日 : 2014年8月29日

元本返済期日 : 2019年8月31日(注)

元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済

担保の有無 : 無担保・無保証

ii) 長期借入金(期間5年)

借入先 : 株式会社りそな銀行

借入金額 : 2,500百万円

金利 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.25%

借入日 : 2014年8月29日

元本返済期日 : 2019年8月31日(注)

元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済

担保の有無 : 無担保・無保証

(注) 但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

1 資産運用報告

〈 投資法人の概況 〉

1. 出資の状況

期 決算年月日	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	第15期 2014年1月31日現在	第16期 2014年7月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数の総数	231,520口	231,520口	254,620口	276,985口	1,384,925口
出資総額	102,010百万円	102,010百万円	112,966百万円	124,330百万円	124,330百万円
投資主数	9,371人	8,539人	8,541人	8,328人	9,067人

2. 投資口に関する事項

2014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)	313,068	22.6
森ビル株式会社	244,590	17.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	162,051	11.7
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	110,296	8.0
野村信託銀行株式会社 (投信口)	62,829	4.5
ノムラバンクルクセンブルグエスエー 常任代理人 株式会社三井住友銀行	26,157	1.9
四国旅客鉄道株式会社	16,620	1.2
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 常任代理人 香港上海銀行東京支店	15,492	1.1
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	14,578	1.1
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	11,185	0.8
合 計	976,866	70.5

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	—
監督役員 (注1)	筋内 昇	アローコンサルティング事務所代表	1,800
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士	1,800
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	17,200 (注2)

(注1) 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2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬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

2014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

1 資産運用報告

〈 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15期 (2014年1月31日現在)		第16期 (2014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 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	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	8.4	22,074	8.4	
		東京圏	22,074	8.4	22,074	8.4	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	小計			22,074	8.4	22,074	8.4
	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	219,167	83.4	218,446	83.0
			東京圏	219,167	83.4	218,446	83.0
地方主要都市部			-	-	-	-	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	7,784	3.0	7,767	2.9	
		東京圏	7,784	3.0	7,767	2.9	
		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			226,952	86.3	226,213	85.9	
預金等のその他の資産 (注2)			13,855	5.3	15,022	5.7	
資産総額			262,881	100.0	263,310	100.0	

(注1) 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。

(注2) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金が第15期に9,164百万円、第16期に9,217百万円含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2014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	61,676	24,588.43	24,588.43	100.0	22.0	オフィスビル
O-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	46,828	17,602.92	17,602.92	100.0	20.3	オフィスビル
O-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	42,587	19,698.54	19,698.54	100.0	11.5	オフィスビル
O-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	41,851	29,667.58	29,667.58	100.0	19.2	オフィスビル
O-4 [プレミアム]	後楽森ビル	25,501	16,197.45	16,197.45	100.0	12.7	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	10.6	商業施設
R-4	六本木ビュータワー	3,873	4,515.25	4,111.46	91.1	1.5	住宅
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ	2,251	2,956.77	2,822.67	95.5	1.2	住宅
R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ	1,642	1,325.30	1,325.30	100.0	1.1	住宅
合計		248,287	119,117.30	118,579.41	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。

1 資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2014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)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木六丁目10番1号	信託受益権	17,602.92	53,900	46,828
		0-1 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	61,676
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	信託受益権	16,197.45	22,200	25,501
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂二丁目17番7号	信託受益権	19,698.54	30,200	42,587
		0-7 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	41,851
オフィスビル 小計						107,754.92	211,100	218,446
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	1,800	1,642
		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	1,560	2,251
		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	4,515.25	2,330	3,873
住宅 小計						8,797.32	5,690	7,767
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	27,100	22,074
		商業施設等 小計						2,565.06
合計						119,117.30	243,890	248,287

(注)「期末算定価額」は、2014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15期 (2013年8月1日~2014年1月31日)				第16期 (2014年2月1日~2014年7月31日)			
				期末 エンド テナント 総数 (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 (%)	期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー(注)	1	100.0	984	17.5	1	100.0	1,174	20.3
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	1	100.0	1,271	22.7	1	100.0	1,271	22.0
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	18	100.0	725	12.9	18	100.0	732	12.7
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	1	100.0	666	11.9	1	100.0	666	11.5
		0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	1	100.0	1,111	19.8	1	100.0	1,111	19.2
オフィスビル 小計				22	100.0	4,759	84.8	22	100.0	4,956	85.6
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	7	100.0	62	1.1	7	100.0	63	1.1
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	39	92.3	66	1.2	40	95.5	68	1.2
		R-4	六本木ビュータワー	83	91.2	96	1.7	84	91.1	84	1.5
住宅 小計				129	92.9	225	4.0	131	93.9	216	3.7
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	625	11.1	1	100.0	614	10.6
		商業施設等 小計				1	100.0	625	11.1	1	100.0
合計				152	99.5	5,610	100.0	154	99.5	5,788	100.0

(注) 2013年10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。

1 資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2014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	—	—
		2,000	2,000	—
		9,500	9,500	—
		10,000	10,000	—
		1,978	1,978	—
		10,500	10,500	—
合計		38,978	33,978	—

(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例処理の要件を満たしているものについては時価を記載していません。

5. その他資産の状況

2014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。

〈 保有不動産の資本的支出 〉

1. 資本的支出の予定

2014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、2015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)	ITVシステム改修工事	自 2015年2月 至 2016年2月	15	—	—
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2014年9月 至 2015年3月	9	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	受変電設備更新工事	自 2013年11月 至 2016年6月	190	—	5
	ゴンドラ更新工事	自 2015年2月 至 2015年3月	32	—	—
	天井脱落対策工事	自 2015年1月 至 2015年2月	5	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	2階店舗区画空調機更新工事	自 2015年1月 至 2015年3月	5	—	—
	天井脱落対策工事	自 2015年4月 至 2015年7月	6	—	—
赤坂溜池タワー (東京都港区)	テレビ共聴設備更新工事	自 2014年4月 至 2014年8月	6	—	—
	特別避難階段誘導灯 人感センサー化工事	自 2014年10月 至 2014年11月	10	—	—
	外構照明器具改修工事	自 2014年11月 至 2015年2月	9	—	—
	配電盤等盤内モジュール交換工事	自 2014年10月 至 2015年2月	14	—	—
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	電話交換機更新工事	自 2014年12月 至 2015年1月	6	—	—
	事務所棟セキュリティシステム 制御機器更新工事	自 2015年1月 至 2015年1月	7	—	—
元麻布ヒルズ (東京都港区)	住宅棟外壁改修工事	自 2014年10月 至 2017年9月	39	—	—
	住戸家電更新工事	自 2014年8月 至 2015年7月	7	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	ヒーツ熱交換器更新工事	自 2014年10月 至 2014年11月	5	—	—
	住戸リニューアル工事	自 2014年8月 至 2015年7月	39	—	—

(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。

1 資産運用報告

〈 保有不動産の資本的支出 〉

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96百万円であり、当期費用に区分された修繕費27百万円、施工管理報酬0.5百万円と合わせ、合計124百万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)	空調中央監視システム用中継器交換工事	自 2014年 1 月 至 2014年 2 月	3
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2013年 7 月 至 2014年 2 月	7
	高性能制震システム部品交換工事	自 2014年 2 月 至 2014年 3 月	5
	基準階空調機インバータ交換工事	自 2013年12月 至 2014年 3 月	2
	アリーナ可動屋根テント部品交換工事	自 2014年 1 月 至 2014年 3 月	1
アーク森ビル (東京都港区)	カラヤン広場トラスメント張替工事	自 2014年 1 月 至 2014年 2 月	11
	テレビ共聴設備改修工事	自 2013年12月 至 2014年 2 月	1
	ロビー吹抜け天井照明LED化工事	自 2013年12月 至 2014年 2 月	1
	2階西側防風壁等改修工事	自 2013年 8 月 至 2014年 2 月	2
後楽森ビル (東京都文京区)	空調用VAV改修工事	自 2013年 8 月 至 2014年 7 月	2
	エレベーター籠内空調機更新工事	自 2014年 3 月 至 2014年 5 月	3
	外装補修工事	自 2014年 5 月 至 2014年 7 月	4
	3階ペリメーター空調機更新工事	自 2014年 4 月 至 2014年 5 月	5
	エレベーター機械室空調機更新工事	自 2014年 7 月 至 2014年 7 月	2
赤坂溜池タワー (東京都港区)	外構照明交換工事	自 2014年 1 月 至 2014年 2 月	2
	電気錠ノックタッチキーシステム更新工事	自 2014年 2 月 至 2014年 3 月	5
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟高層系空調機外気臭気対策工事	自 2014年 2 月 至 2014年 2 月	1
	住宅棟電話交換機交換工事	自 2014年 1 月 至 2014年 1 月	7
	住宅棟ディスボージャー室排気ダクト改修工事	自 2014年 1 月 至 2014年 2 月	2
元麻布ヒルズ (東京都港区)	住戸家電更新工事	自 2014年 2 月 至 2014年 7 月	2
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 2014年 2 月 至 2014年 7 月	6
六本木ビュータワー (東京都港区)	住戸エアコン設置工事	自 2014年 2 月 至 2014年 7 月	2
その他			9
ポートフォリオ全体			96

(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	第15期 自 2013年8月 至 2014年1月	第16期 自 2014年2月 至 2014年7月
当期首積立金残高	-	-	-	2	-
当期積立額	16	16	30	30	-
当期積立金取崩額	16	16	27	32	-
次期繰越額	-	-	2	-	-

1 資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第15期	第16期
(a) 資産運用報酬 (注)	210,042	216,982
(b) 資産保管手数料	6,017	6,572
(c) 一般事務委託手数料	15,309	15,405
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) その他営業費用	53,558	69,680
合計	290,326	314,039

(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15期に21,900千円あります。

2. 借入状況

2014年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分 借入先	借入日	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
株式会社みずほ銀行	2011.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3466	2014.11.28	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	2012.5.31	2,276	-	2,276	-	0.9468	2014.5.30			
	2012.5.31	-	1,600	-	1,600	0.9966	2015.5.29			
	2012.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	2015.5.29			
株式会社三菱東京 UFJ銀行	2011.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3466	2014.11.28			
	2012.5.31	2,276	-	2,276	-	0.9468	2014.5.30			
	2012.5.31	-	1,600	-	1,600	0.9966	2015.5.29			
三菱UFJ信託銀行 株式会社	2012.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	2015.5.29			
	2011.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3466	2014.11.28			
	2012.5.31	2,276	-	2,276	-	0.9468	2014.5.30			
株式会社三井住友 銀行	2012.5.31	-	1,600	-	1,600	0.9966	2015.5.29			
	2012.5.31	-	597	-	597	1.2280	2015.5.29			
	2011.11.30	3,000	-	-	3,000	1.3466	2014.11.28			
三井住友信託銀行 株式会社	2012.5.31	-	1,194	-	1,194	0.9468	2014.5.30			
	2012.5.31	-	1,600	-	1,600	0.9966	2015.5.29			
	2012.5.31	-	989	-	989	1.2280	2015.5.29			
株式会社りそな銀行	2011.11.30	2,000	-	-	2,000	1.3466	2014.11.28			
株式会社あおぞら 銀行	2011.8.31	2,500	-	-	2,500	1.3466	2014.8.29			
株式会社日本政策 投資銀行	2011.8.31	2,000	-	-	2,000	1.3466	2014.8.29			
株式会社日本政策 投資銀行	2012.3.27	-	1,700	-	1,700	1.4313	2015.3.27			
農林中央金庫	2012.3.27	-	1,700	-	1,700	1.4313	2015.3.27			
農林中央金庫	2011.11.30	3,000	-	3,000	-	1.2968	2014.5.30			
株式会社福岡銀行	2011.11.30	2,000	-	2,000	-	1.2968	2014.5.30			
小計		30,022	14,700	13,022	31,700					

資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

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
株式会社みずほ銀行	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9966	2015.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2012.5.31	1,138	-	1,138	-	1.2280	2015.5.29			
	2012.8.31	1,500	-	-	1,500	0.9966	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			
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	250	-	-	250	0.4466	2019.5.31			
	2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.4966	2019.11.29			
	2014.5.30	-	1,702	-	1,702	0.3964	2019.5.31			
	2014.5.30	-	574	-	574	0.4464	2020.5.29			
株式会社三菱東京 UFJ銀行	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9966	2015.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2012.5.31	1,138	-	1,138	-	1.2280	2015.5.29			
	2012.8.31	1,500	-	-	1,500	0.9966	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			
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	250	-	-	250	0.4466	2019.5.31			
	2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.4966	2019.11.29			
	2014.5.30	-	1,702	-	1,702	0.3964	2019.5.31			
	2014.5.30	-	574	-	574	0.4464	2020.5.29			
三菱UFJ信託銀行 株式会社	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9966	2015.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2012.5.31	1,138	-	1,138	-	1.2280	2015.5.29			
	2012.8.31	1,500	-	-	1,500	0.9966	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			
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	250	-	-	250	0.4466	2019.5.31			
	2013.11.29	1,100	-	-	1,100	0.4966	2019.11.29			
	2014.5.30	-	1,702	-	1,702	0.3964	2019.5.31			
	2014.5.30	-	574	-	574	0.4464	2020.5.29			
株式会社三井住友 銀行	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9966	2015.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2012.5.31	597	-	597	-	1.2280	2015.5.29			
	2012.8.31	1,500	-	-	1,500	0.9966	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			
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	250	-	-	250	0.4466	2019.5.31			
	2013.11.29	1,600	-	-	1,600	0.4966	2019.11.29			
	2014.5.30	-	894	-	894	0.3964	2019.5.31			
	2014.5.30	-	300	-	300	0.4464	2020.5.29			

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
三井住友信託銀行 株式会社	2012.5.31	1,600	-	1,600	-	0.9966	2015.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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			
	2013.9.30	1,400	-	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.4966	2019.11.29			
	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28			
	2013.11.29	600	-	-	600	0.3966	2017.11.30			
	2014.5.30	-	3,000	-	3,000	0.3964	2019.5.31			
農林中央金庫	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2013.11.29	600	-	-	600	0.3966	2017.11.30			
	2013.11.29	600	-	-	600	0.4966	2019.11.29			
株式会社福岡銀行	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2013.11.29	2,000	-	-	2,000	0.4966	2019.11.29			
	2014.5.30	-	2,000	-	2,000	0.3964	2019.5.31			
株式会社日本政策 投資銀行	2012.3.27	1,700	-	1,700	-	1.4313	2015.3.27	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2013.3.29	750	-	-	750	0.8421	2018.3.30			
	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28			
株式会社あおぞら 銀行	2013.11.29	2,000	-	-	2,000	0.4966	2019.11.29	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			
株式会社新生銀行	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2012.11.30	1,500	-	-	1,500	1.0400	2015.11.30			
	2013.11.29	900	-	-	900	0.4966	2019.11.29			
みずほ信託銀行 株式会社	2013.3.29	1,000	-	-	1,000	0.8421	2018.3.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28			
株式会社広島銀行	2013.3.29	500	-	-	500	0.5966	2016.3.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.3966	2017.11.30			
オリックス銀行 株式会社	2013.3.29	1,000	-	-	1,000	0.5966	2016.3.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社大分銀行	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.3966	2017.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
小計		71,178	13,022	14,700	69,500					
合計		101,200	27,722	27,722	101,200					

(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。

1 資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

3. 投資法人債

2014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	当期首残高 (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	1.770	2014年11月28日	期限一括	(注)	-	
第4回無担保投資法人債	2010年5月27日	5,000	5,000	1.950	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	-	1.290	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	0.780	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	0.970	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	3,000	0.850	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	2,000	1.260	2020年5月22日			-	
第10回無担保投資法人債	2014年2月24日	-	3,000	0.414	2019年2月22日			-	
第11回無担保投資法人債	2014年2月24日	-	2,000	0.688	2021年2月24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

該当事項はありません。

※六本木ビュートワーにおいて、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行いました。

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

六本木ビュートワーにおける2014年4月1日付の共有物分割に際し、投信法第201条第1項に基づく調査として、一般財団法人日本不動産研究所から、2014年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書(鑑定評価額2,280百万円)を取得しています。なお、当該鑑定評価は、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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(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)	102,013千円	森ビル株式会社	102,013千円	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条及び投信法施行規則第244条の3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並びに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、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(2,777千円)及び施工管理報酬(1,433千円)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。

■ 資産運用報告

〈 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

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
2014年7月23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。

3. その他

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

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2014年1月31日)	当期 (2014年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,531,963	4,767,774
信託現金及び信託預金	9,164,640	9,217,094
営業未収入金	43,321	24,449
前払費用	424,558	368,726
繰延税金資産	15	22
未収消費税等	67,754	-
その他	15	-
流動資産合計	13,232,269	14,378,067
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	51,625,833	51,690,121
減価償却累計額	△6,138,615	△6,934,864
信託建物(純額)	45,487,218	44,755,257
信託構築物	519,318	533,551
減価償却累計額	△152,661	△171,921
信託構築物(純額)	366,657	361,630
信託機械及び装置	584,421	585,420
減価償却累計額	△74,462	△88,848
信託機械及び装置(純額)	509,959	496,572
信託工具、器具及び備品	84,102	100,164
減価償却累計額	△33,094	△39,598
信託工具、器具及び備品(純額)	51,008	60,566
信託土地	149,879,429	149,879,429
信託建設仮勘定	5,882	8,024
有形固定資産合計	218,374,316	217,635,641
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	1,031	1,289
その他	996	4,302
無形固定資産合計	30,652,990	30,656,554
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	551,297	553,654
投資その他の資産合計	561,297	563,654
固定資産合計	249,588,604	248,855,850
繰延資産		
投資法人債発行費	60,873	76,143
繰延資産合計	60,873	76,143
資産合計	262,881,748	263,310,061

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2014年1月31日)	当期 (2014年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	84,175	101,652
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,022,000	31,700,000
未払金	27,155	28,432
未払費用	324,855	323,185
未払法人税等	700	846
未払消費税等	-	200,785
前受金	877,919	899,644
預り金	88,203	78,575
流動負債合計	39,425,010	41,333,123
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	71,178,000	69,500,000
信託預り敷金及び保証金	8,045,199	8,061,446
固定負債合計	96,223,199	94,561,446
負債合計	135,648,210	135,894,570
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	124,330,988	124,330,988
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(△)	2,797,305	2,979,257
剰余金合計	2,902,549	3,084,501
投資主資本合計	127,233,537	127,415,490
純資産合計	※1 127,233,537	※1 127,415,490
負債純資産合計	262,881,748	263,310,061

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)		当期 (自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1、2	5,489,850	※1、2	5,670,408
その他賃貸事業収入	※1、2	120,184	※1、2	117,707
営業収益合計		5,610,034		5,788,116
営業費用				
賃貸事業費用	※1、2	1,529,666	※1、2	1,641,610
資産運用報酬		210,042		216,982
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		6,017		6,572
一般事務委託手数料		15,309		15,405
その他営業費用		53,558		69,680
営業費用合計		1,819,992		1,955,650
営業利益		3,790,042		3,832,466
営業外収益				
受取利息		1,186		1,287
未払分配金除斥益		7,847		1,596
還付加算金		1,256		74
その他		7		-
営業外収益合計		10,297		2,958
営業外費用				
支払利息		542,095		470,283
投資法人債利息		162,100		145,793
投資法人債発行費償却		16,235		15,202
融資手数料		248,417		220,154
投資口交付費		31,128		-
その他		2,206		3,664
営業外費用合計		1,002,182		855,099
経常利益		2,798,156		2,980,324
税引前当期純利益		2,798,156		2,980,324
法人税、住民税及び事業税		926		1,107
法人税等調整額		2		△7
法人税等合計		928		1,100
当期純利益		2,797,228		2,979,224
前期繰越利益		76		33
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,797,305		2,979,257

前期(自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本				投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金				
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	112,966,437	105,244	2,432,207	2,537,451	115,503,888	115,503,888
当期変動額						
新投資口の発行	11,364,551				11,364,551	11,364,551
剰余金の分配			△2,432,130	△2,432,130	△2,432,130	△2,432,130
当期純利益			2,797,228	2,797,228	2,797,228	2,797,228
当期変動額合計	11,364,551	-	365,098	365,098	11,729,649	11,729,649
当期末残高	124,330,988	105,244	2,797,305	2,902,549	127,233,537	127,233,537

当期(自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金				
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	124,330,988	105,244	2,797,305	2,902,549	127,233,537	127,233,537
当期変動額						
剰余金の分配			△2,797,271	△2,797,271	△2,797,271	△2,797,271
当期純利益			2,979,224	2,979,224	2,979,224	2,979,224
当期変動額合計	-	-	181,952	181,952	181,952	181,952
当期末残高	124,330,988	105,244	2,979,257	3,084,501	127,415,490	127,415,490

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~66年 構築物 3~45年 機械及び装置 8~31年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(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。 (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。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産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19,446千円です。	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。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)
	(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。	(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。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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 (2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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 (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。

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2014年1月31日)	当期 (2014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	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014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 5,486,055千円	賃料共益費収入 5,666,880千円
その他賃料収入 3,794千円	その他賃料収入 3,528千円
計 5,489,850千円	計 5,670,408千円
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車料収入 18,858千円	駐車料収入 16,293千円
付帯収益 100,995千円	付帯収益 100,355千円
解約違約金 330千円	解約違約金 1,057千円
計 120,184千円	計 117,707千円
不動産賃貸事業収益合計 5,610,034千円	不動産賃貸事業収益合計 5,788,116千円
(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 169,071千円	管理委託費 199,275千円
公租公課等 309,970千円	公租公課等 351,879千円
水道光熱費 93,347千円	水道光熱費 85,490千円
修繕費 15,208千円	修繕費 27,632千円
損害保険料 11,557千円	損害保険料 11,621千円
信託報酬 6,955千円	信託報酬 6,368千円
減価償却費 810,627千円	減価償却費 836,678千円
賃借料 103,750千円	賃借料 103,794千円
その他賃貸事業費用 9,177千円	その他賃貸事業費用 18,868千円
計 1,529,666千円	計 1,641,610千円
不動産賃貸事業費用合計 1,529,666千円	不動産賃貸事業費用合計 1,641,610千円
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 4,080,368千円	(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 4,146,505千円
※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 4,036,470千円	賃貸事業収入 4,226,578千円
その他賃貸事業収入 2,353千円	その他賃貸事業収入 2,173千円
賃貸事業費用 101,008千円	賃貸事業費用 97,802千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014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 10,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数 276,985口	発行済投資口の総口数 1,384,925口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (2014年1月31日)	当期 (2014年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 15千円 繰延税金資産合計(流動) 15千円 (繰延税金資産(流動)の純額) 15千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 22千円 繰延税金資産合計(流動) 22千円 (繰延税金資産(流動)の純額) 22千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 36.59% (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.58% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	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 36.59% (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.57% その他 0.02% 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 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014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 2013年8月1日 至 2014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方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

2014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	3,531,963	3,531,963	-
②信託現金及び信託預金	9,164,640	9,164,640	-
資産計	12,696,604	12,696,604	-
①1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	8,038,100	38,100
②1年内返済予定の長期借入金	30,022,000	30,022,000	-
③投資法人債	17,000,000	17,259,900	259,900
④長期借入金	71,178,000	71,251,051	73,051
負債計	126,200,000	126,571,051	371,051
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

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(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」をご参照ください。))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	38,978,000	38,978,000	*	

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

(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	3,531,963	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,164,640	-	-	-	-	-
合計	12,696,604	-	-	-	-	-

(注3) 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
投資法人債	8,000,000	10,000,000	-	2,000,000	3,000,000	2,000,000
長期借入金	30,022,000	30,200,000	3,500,000	4,578,000	20,500,000	12,400,000
合計	38,022,000	40,200,000	3,500,000	6,578,000	23,500,000	14,400,000

当期(自 2014年2月1日 至 2014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方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

2014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	4,767,774	4,767,774	-
②信託現金及び信託預金	9,217,094	9,217,094	-
資産計	13,984,868	13,984,868	-
①1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	8,083,500	83,500
②1年内返済予定の長期借入金	31,700,000	31,714,775	14,775
③投資法人債	17,000,000	17,204,600	204,600
④長期借入金	69,500,000	69,711,395	211,395
負債計	126,200,000	126,714,270	514,270
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

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(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」をご参照ください。))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	38,978,000	33,978,000	*	

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

(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	4,767,774	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,217,094	-	-	-	-	-
合計	13,984,868	-	-	-	-	-

(注3) 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
投資法人債	8,000,000	5,000,000	-	5,000,000	3,000,000	4,000,000
長期借入金	31,700,000	17,000,000	3,978,000	12,600,000	22,500,000	13,422,000
合計	39,700,000	22,000,000	3,978,000	17,600,000	25,500,000	17,422,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2013年8月1日 至 2014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	
227,798,865	21,227,445	249,026,311	242,200,000

(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、1物件(六本木ヒルズ森タワー(19-22階部分)(21,973,409千円))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。

当期(自 2014年2月1日 至 2014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	
249,026,311	△738,417	248,287,893	243,890,000

(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、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 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014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。 17.7%</p> <p>(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 ④六本木ビュウタワーにおける敷金の預り</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ①21,900,000千円 ②4,038,824千円 ③107,687千円(注2) ④53,886千円 (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(5,743千円)及び施工管理報酬(936千円)が含まれています。</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 ①本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。 ②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。 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。 ④市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①－ ②営業未収入金738千円 前受金734,989千円 信託預り敷金及び保証金6,663,711千円 ③前払費用2,461千円 営業未払金23,528千円 ④信託預り敷金及び保証金53,886千円</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1)関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2)当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3)当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 17.7%</p> <p>(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 ③六本木ビュウタワーにおける敷金の預り</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 ①4,228,751千円 ②102,013千円(注2) ③－ (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(2,777千円)及び施工管理報酬(1,433千円)が含まれています。</p> <p>(6)取引条件及び取引条件の決定方針 ①市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。 ②市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。 ③市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>(7)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①営業未収入金869千円 前受金739,005千円 信託預り敷金及び保証金6,663,711千円 ②前払費用2,531千円 営業未払金27,177千円 ③信託預り敷金及び保証金53,886千円</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1) (注1)2013年9月30日に1,400,000千円、2013年11月29日に1,000,000千円の借入を執行しています。</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 2,400,000千円</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 1年内返済予定の長期借入金 2,000,000千円 長期借入金 10,067,000千円</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 625,200千円</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>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</p> <p>(5)取引の種類別の取引金額 -</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 1年内返済予定の長期借入金 4,589,000千円 長期借入金 7,478,000千円</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 614,400千円</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 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)
1口当たり純資産額 91,870円 1口当たり当期純利益 2,052円	1口当たり純資産額 92,001円 1口当たり当期純利益 2,151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) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。
(注2) 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 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)
当期純利益(千円) 2,797,228	当期純利益(千円) 2,979,224
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) 2,797,228	普通投資口に係る当期純利益(千円) 2,979,224
期中平均投資口数(口) 1,363.451	期中平均投資口数(口) 1,384.925

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)
<p>投資口の分割 本投資法人は、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。 (1)分割の目的 2014年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。</p> <p>(2)分割の方法 2014年1月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。</p> <p>(3)分割により増加する投資口数等 ①分割前の本投資法人発行済投資口数：276,985口 ②今回の分割により増加する投資口数：1,107,940口 ③分割後の本投資法人発行済投資口数：1,384,925口 ④分割後の発行可能投資口総口数：10,000,000口 (注)投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。 なお、当期首に当該投資口の分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。</p>	<p>新投資口の発行 2014年7月9日及び2014年7月23日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2014年8月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2014年8月27日に払込が完了しました。 この結果、2014年8月27日現在での出資総額は150,418,135,170円、発行済投資口数は1,570,040口となっています。 (1)公募による新投資口発行(ただし、米国においては1933年米証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。)</p> <p>発行新投資口数 : 国内一般募集 88,150口 : 海外募集 88,150口</p> <p>発行価格(募集価格) : 1口当たり 146,016円 発行価格(募集価格)の総額 : 25,742,620,800円 払込金額(発行価額) : 1口当たり 140,924円 払込金額(発行価額)の総額 : 24,844,901,200円 払込期日 : 2014年8月1日 分配金起算日 : 2014年8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 : 8,815口 払込金額(発行価額) : 1口当たり 140,924円 払込金額(発行価額)の総額 : 1,242,245,060円 払込期日 : 2014年8月27日 分配金起算日 : 2014年8月1日 割当先 : みずほ証券株式会社</p> <p>(3)調達資金の使途 上記の国内一般募集、海外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及びアーケヒルズサウスタワーの一部)の取得資金及びその取得費用の一部に充当しました。残額は手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。</p>

(単位：円)

項目	期別	当期
	前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	(自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)
I 当期末処分利益	2,797,305,040	2,979,257,797
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,797,271,515 (10,099)	2,978,973,675 (2,151)
III 次期繰越利益	33,525	284,122
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276,985口の整数倍の最大値となる2,797,271,515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1,384,925口の整数倍の最大値となる2,978,973,675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。


独立監査人の監査報告書

2014年9月12日


森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

原田昌平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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2014年2月1日から2014年7月31日までの第16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）

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014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	2,798,156	2,980,324
減価償却費	811,127	837,243
投資法人債発行費償却	16,235	15,202
投資口交付費	31,128	-
受取利息	△1,186	△1,287
未払分配金除斥益	△7,847	△1,596
支払利息	704,195	616,077
営業未収入金の増減額 (△は増加)	30,751	18,872
未収消費税等の増減額 (△は増加)	48,230	67,754
営業未払金の増減額 (△は減少)	4,592	15,353
未払金の増減額 (△は減少)	1,263	11,921
未払費用の増減額 (△は減少)	26,889	14,804
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△22,692	200,785
前受金の増減額 (△は減少)	87,653	21,725
預り金の増減額 (△は減少)	△7,792	△1,792
前払費用の増減額 (△は増加)	△769	55,831
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△165,238	△2,356
その他	7,374	30
小 計	4,362,072	4,848,895
利息の受取額	1,186	1,287
利息の支払額	△722,898	△632,552
法人税等の支払額	△1,027	△961
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,639,332	4,216,668
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	△22,065,808	△108,542
信託無形固定資産の取得による支出	-	△446
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△24,894	△14,502
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	1,020,814	22,914
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,069,888	△100,576
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	-
長期借入れによる収入	25,500,000	13,022,000
長期借入金の返済による支出	△15,062,500	△13,022,000
投資法人債の発行による収入	-	4,969,527
投資法人債の償還による支出	-	△5,000,000
投資口の発行による収入	11,333,422	-
分配金の支払額	△2,430,394	△2,797,354
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,340,528	△2,827,827
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	909,972	1,288,264
現金及び現金同等物の期首残高	11,786,631	12,696,604
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,696,604	※1 13,984,868

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

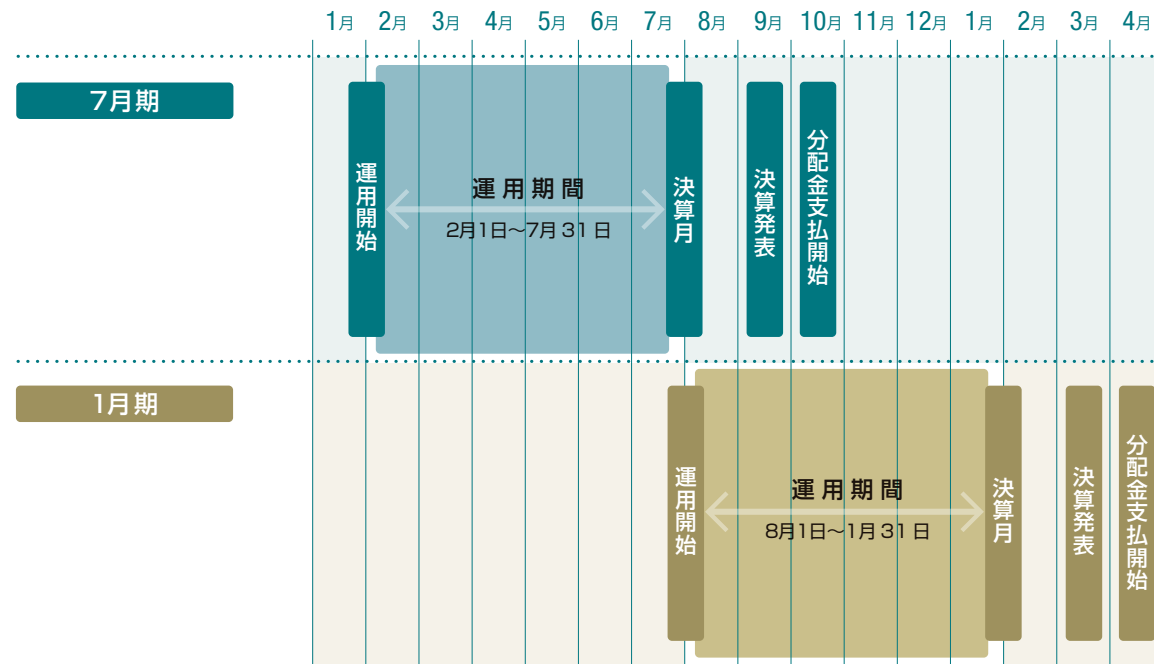
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	当期 (自 2014年2月1日 至 2014年7月31日)
現金及び預金	3,531,963	4,767,774
信託現金及び信託預金	9,164,640	9,217,094
現金及び現金同等物	12,696,604	13,984,868

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

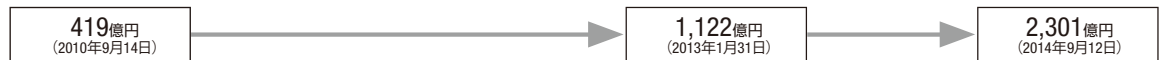
住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に登録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

投資口価格の推移



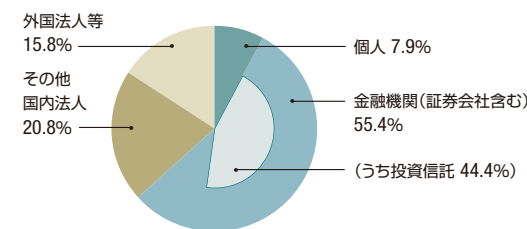
(注)「東証REIT指数」は、東証REIT指数を運用方針発表日時点(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

時価総額

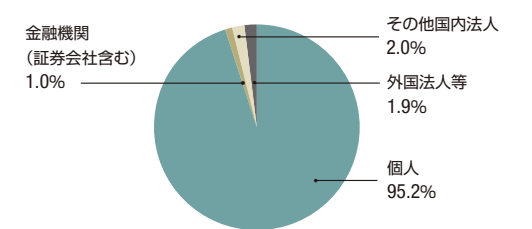


投資主構成(2014年7月31日時点)

〈投資口数ベース〉



〈投資主数ベース〉

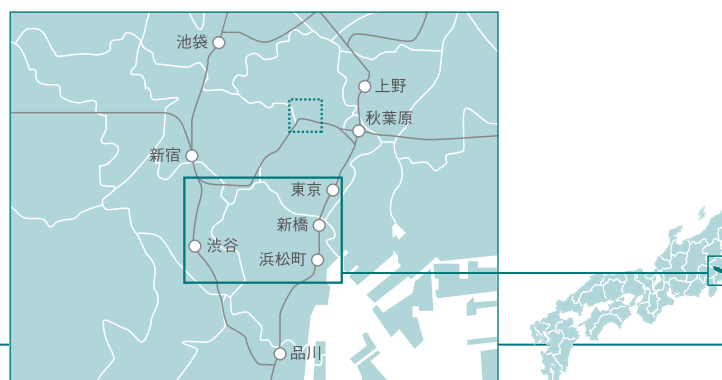
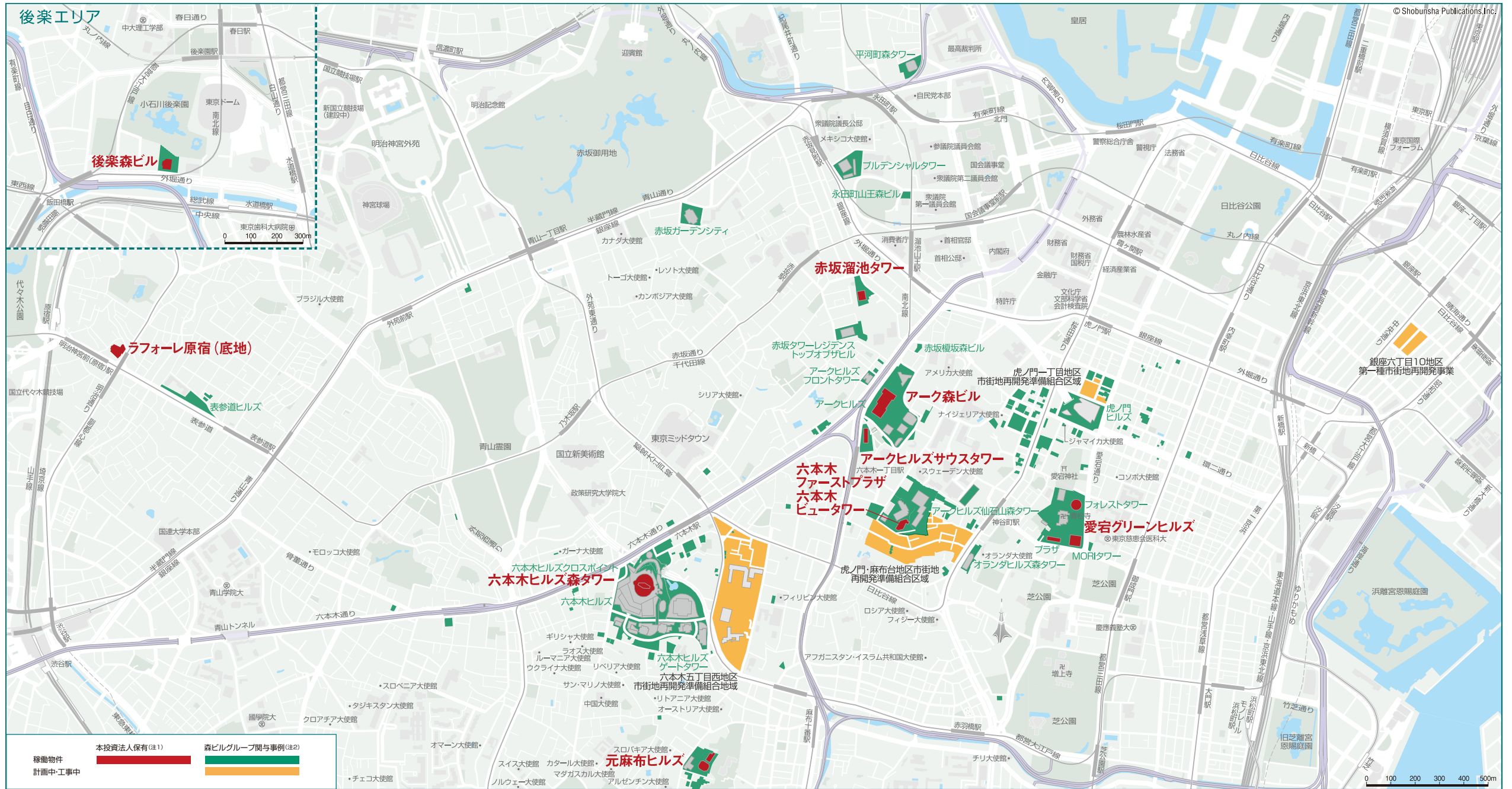


資産運用会社の概要(2014年7月31日時点)

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 取締役会長 社外取締役	磯部 英之 齋藤 敏文 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



(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/ 帰宅支援マップ 2014」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注1) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産です。本投資法人の保有割合が一部のものがああります。
 (注2) 2014年9月12日時点における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、本投資法人による取得予定はありません。

