



INVESTMENT IN THE CITY

INVESTMENT IN THE CITY

Message from Management

投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、第12期(平成24年7月期)の決算を無事迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期においては、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、平成24年5月1日にスポンサーである森ビル株式会社から新たに愛宕グリーンヒルズ(総専有面積の約20.0%)を取得するとともに、ポートフォリオの利回り向上のため、六本木ファーストビル及びアークフォレストテラスを売却する物件相互売買を実施しました。

その結果、本投資法人の当期の営業収益は4,797百万円、営業利益は3,183百万円、経常利益は2,120百万円、当期純利益は2,119百万円、1口当たり分配金は8,700円となりました。

「投資主利益の最大化」を目標とし、投資主の皆様のご期待に沿える資産運用に努める所存です。引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



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

CONTENTS

決算ハイライト	1	III. 損益計算書	38
森ヒルズリートの強み ①分配金上昇基調	2	IV. 投資主資本等変動計算書	39
森ヒルズリートの強み ②時価総額拡大基調	4	V. 注記表	40
森ヒルズリートの強み ③質の高い保有物件	6	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
ポートフォリオ一覧	8	VII. 会計監査人の監査報告書	55
運用状況	9	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
森ビルグループによる安全面への取り組み	10	IX. 投資主インフォメーション	58
投資法人の概要/資産運用会社の概要	11	X. ポートフォリオマップ	60
I. 資産運用報告	12		
II. 貸借対照表	36		

決算ハイライト

第12期1口当たり確定分配金

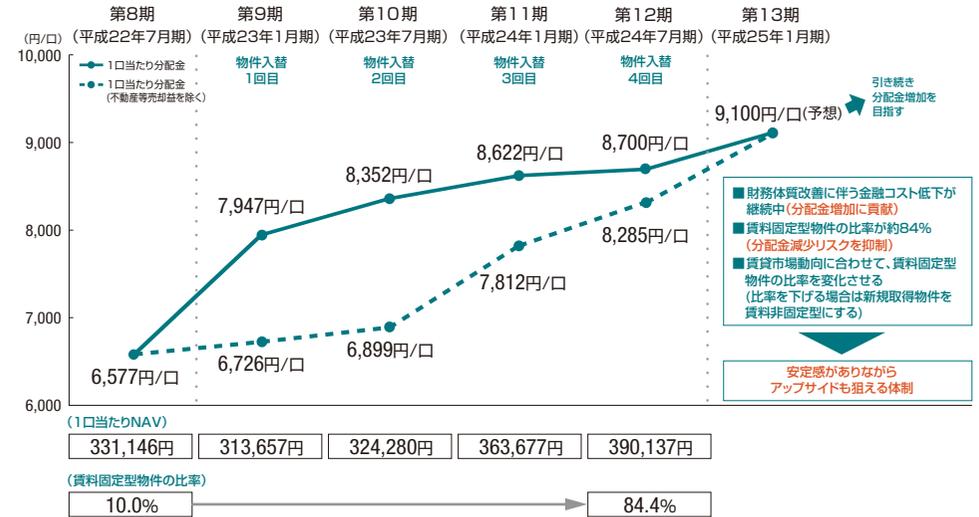
8,700円/口

第13期1口当たり予想分配金

9,100円/口

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

分配金の推移



当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績		予想	
	第12期 平成24年2月1日～ 平成24年7月31日	第13期 平成24年8月1日～ 平成25年1月31日	第13期-第12期	
運用日数	182日	184日		
営業収益	4,797	4,673		△123
不動産等売却益	201	—		△201
営業利益	3,183	3,134		△49
経常利益	2,120	2,107		△12
当期純利益	2,119	2,106		△12
圧縮積立金繰入額	105	—		△105
1口当たり分配金	8,700円/口	9,100円/口		400円/口
発行済投資口数	231,520口	231,520口		
期末物件取得価格合計	210,816	210,816		

(注1) 本書において、特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第12期の1口当たり分配金については、当期純利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額を分配しています。

森ヒルズリーの強み ① 配金上昇基調

本投資法人は、賃貸市場動向に合わせて、賃料固定型物件の比率を変化させることにより、安定感がありながらアップサイドも狙える体制を構築しています。

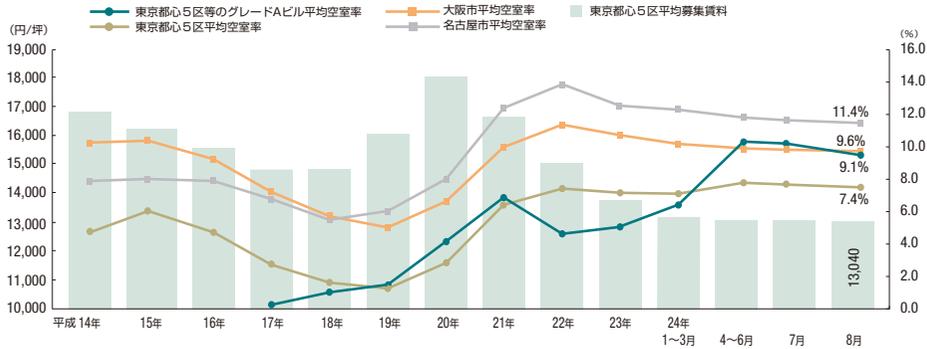
オフィス賃貸市場動向の見通しと対応

●東京圏は平成25年の供給量が相対的に少なく、空室率は低下に向かい、グレードの高い物件から徐々に新規賃料が反転すると予想される

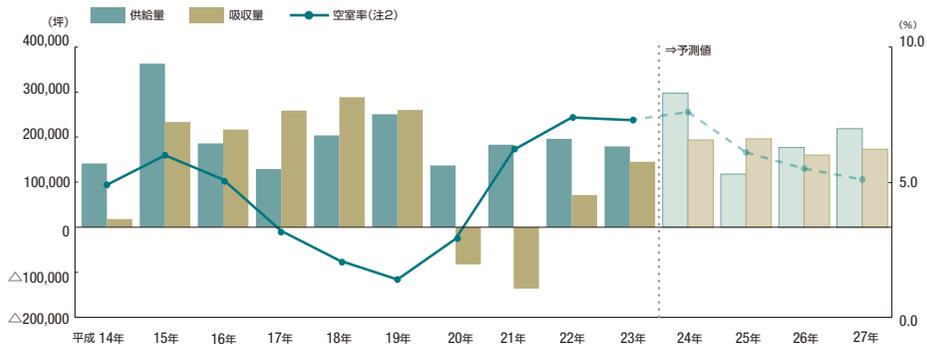
●但し、賃貸市況の改善度合いは、今後の吸収量(需要)次第であり、世界経済動向等の影響により需要の伸びが不十分な場合、改善の広がりがS-Aクラス物件を中心とした限られた範囲にとどまる可能性もあると予想される

●賃貸市場動向に合わせて、賃料固定型物件の比率を変化させる(比率を下げる場合は新規取得物件を賃料非固定型にする)

賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移(注1)



賃貸オフィスビルの供給量と吸収量(東京23区)



(出所)「賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移」は、シービーアールイー株式会社「Japan Office Market View」及び「CREIS Japan」に基づき、「賃貸オフィスビルの供給量と吸収量(東京23区)」は、同社「オフィスマーケット中期予測2012 東京23区版(標準シナリオ)」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注1) 平均募集賃料は共益費を含み、集計対象期間は年ベースが各年1~12月、四半期ベースが1~3月・4~6月・7~9月・10~12月です。空室率は、各集計対象期間における期末月の数値を採用しています。

(注2) 空室率は、減失量を考慮して計算されています。

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

財務戦略

第12期のリファイナンス動向(長期借入)

	過去の実績		第12期実績	
	平成21年11月実行分	平成24年5月実行分	平成21年11月実行分	平成24年5月実行分
借入金額	9,500百万円	5,000百万円	9,500百万円	5,000百万円
金利(注)	2.02%(固定)	1.23%(固定)	2.02%(固定)	1.23%(固定)
借入期間	3年	3年	3年	3年

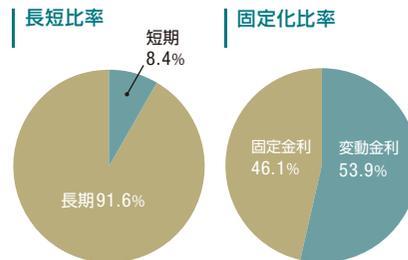
(注) 借入実行時点の金利です。小数点第3位を四捨五入しています。

格付けの状況(平成24年9月14日現在)

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期優先債務格付 AA- (見通し:安定的)

有利子負債長短比率・固定化比率

(平成24年7月31日現在)

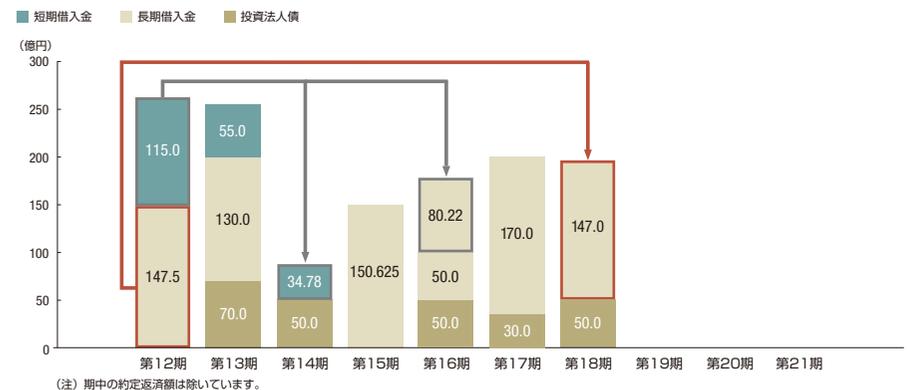


LTVの推移

	第11期末 平成24年1月31日	第12期末 平成24年7月31日
有利子負債残高	107,000百万円	106,887百万円
LTV (帳簿価額ベース)(注1)	48.8%	48.7%
LTV (期末鑑定評価額ベース)(注2)	53.7%	52.0%
残存加重平均借入期間	1.46年	1.56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」で算出しています。
(注2) LTV(期末鑑定評価額ベース)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)」で算出しています。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成24年7月31日現在)



(注) 期中の約定返済額は除いています。

森ビルズリートの強み ② 時価総額拡大基調

Investment in the city～「都市」への投資～を実現させるために。
本投資法人は、スポンサーである森ビル株式会社が物件開発・大規模再開発やプロパティ・マネジメント業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用します。

森ビルグループの豊富な物件パイプライン

総資産1.2兆円(平成24年3月現在)、管理棟数110棟(平成24年4月現在)

森ビルズリートが「優先交渉権」を保有

森ビルグループが推進する新規再開発案件

A (仮称)アークヒルズ サウスタワー



敷地面積	約5,843㎡
延床面積	約55,052㎡
用途	事務所/店舗
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成25年6月(予定)

B 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業Ⅲ街区



敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約244,305㎡
用途	事務所/住宅/ホテル/店舗/カンファレンス
事業者	東京都(注1)
竣工時期	平成26年(予定)

(注1) 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2) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがありません。
(注3) 当該物件について、本書の日付現在で取得を予定している物件はありません。

赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける森ビルの開発事例



緑色物件
計画中・工事中

本投資法人(注2) 赤色

森ビルグループ(注3) 緑色

森ヒルズリートの強み ③ 質の高い保有物件

本投資法人の保有物件は、「東京都心部」に所在する「質の高い大型物件」で構成されています。また、耐震性に優れており、ポートフォリオPML値(保有物件全体の地震による予想最大損失率)は、全投資法人の中で最も低い水準を誇っています。

森ヒルズリート保有物件のPMLと耐震性能(平成24年7月31日現在)

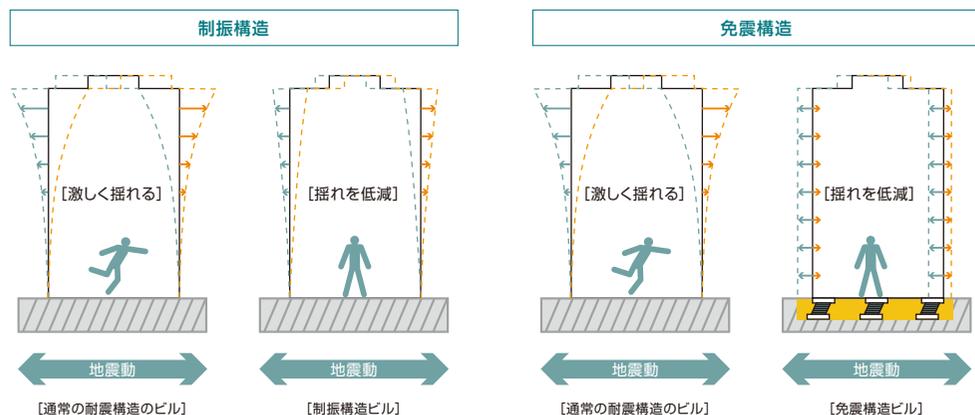
全ての投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」:0.71%

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
PML	0.29%	0.38%	0.42%
免震・制振	制振	制振(注)	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	プラザ
PML	2.15%	1.66%	0.99%	9.84%
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	六本木ビュウタワー
	フォレストタワー	フォレストテラスイースト		
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」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減



粘性体制振壁

「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



免震装置

「優良特定地球温暖化対策事業所」に3物件が認定

- 「地球温暖化の対策の推進の程度が特に優れた事業所」として、東京都が認定するものです。
- 認定された事業所は、東京都の環境確保条例に基づく、「大規模事業所に対する温室効果ガス排出総量削減義務」において、削減義務率が緩和されます。
- 平成24年8月31日現在、オフィスビルにおいて、トップレベル事業所は18事業所、準トップレベル事業所は30事業所が認定されています。

トップレベル事業所

準トップレベル事業所



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

六本木ヒルズ・アークヒルズ・愛宕グリーンヒルズ 「生物多様性保全につながる企業のみどり100選」に認定

森ビルグループが管理運営する「六本木ヒルズ」「アークヒルズ」及び「愛宕グリーンヒルズ」は、財団法人都市緑化機構による「生物多様性保全につながる企業のみどり100選」に認定されました。

「生物多様性保全につながる企業のみどり100選」とは、企業が取り組む身近なみどりの保全・創出・活用の優良な事例を「SEGES生物多様性特別認定」として公表し、地球環境を視野に入れた(Think Globally)、足元から取り組む生物多様性保全活動(Act Locally)を推進することを目的としています。



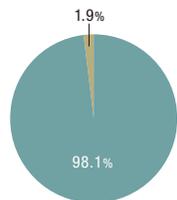
ポートフォリオ一覧 (平成24年7月31日現在)

本投資法人は、オフィスビルを中心に、住宅、商業施設(底地)を所有しています。
取得価格合計は、2,108億円です。

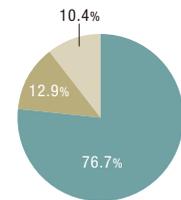


ポートフォリオ分散状況 (平成24年7月31日現在) (注1)

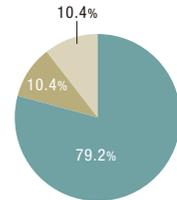
クオリティ別分散状況



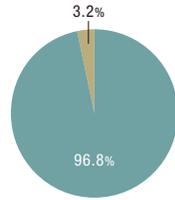
地域別分散状況



用途別分散状況 (注2)



規模別分散状況 (注3)

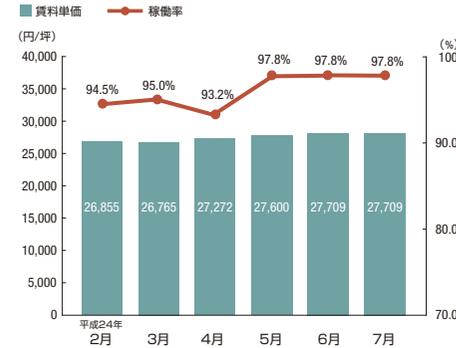


(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率を記載しています。
(注2) 用途別分散状況の比率は、赤坂溜池タワー及び愛宕グリーンヒルズはオフィスビルと住宅に取得価格を区分して記載しています。
(注3) 規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。

運用状況

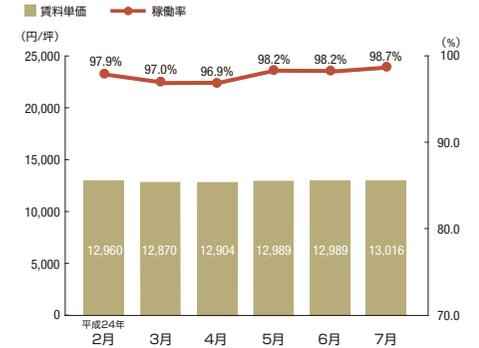
本投資法人は、賃料固定型物件の比率を高めることにより、安定したパフォーマンスを維持しています。

オフィスの稼働状況



(注) 本投資法人は商業施設としてラフォーレ原宿(底地)を所有していますが、その全てを森ビル流通システム株式会社に賃貸しているため、稼働率は100%です。

住宅の稼働状況



投資口価格の推移

【新運用方針:平成22年9月発表】

基本方針:「配当重視の運用」

施策①:物件入替(スポンサーとの物件相互売買)

施策②:借入コスト抑制(時価ベースLTV低下、投資法人償活用等)

施策③:その他コスト低減(建物管理費、資産運用報酬低減等)

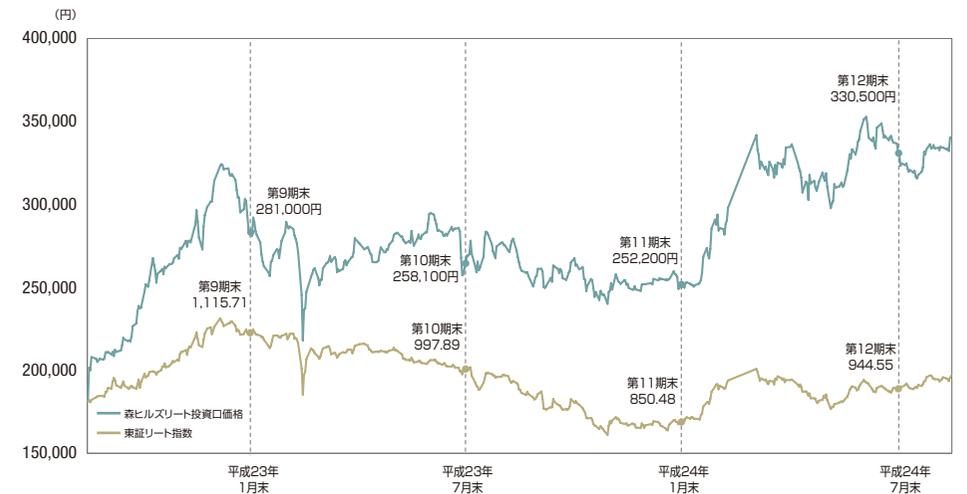
中期目標:分配金:10,000円/口・ポートフォリオNOI利回り:4.5%

(新運用方針導入時からの推移)

	平成22年9月14日	平成24年9月14日	増減率
投資口価格	181,300円	339,500円	+87.3%
東証リート指数	906.64	984.76	+8.6%

(第12期の推移)

	平成24年1月31日	平成24年7月31日	増減率
投資口価格	252,200円	330,500円	+31.0%
東証リート指数	850.48	944.55	+11.1%

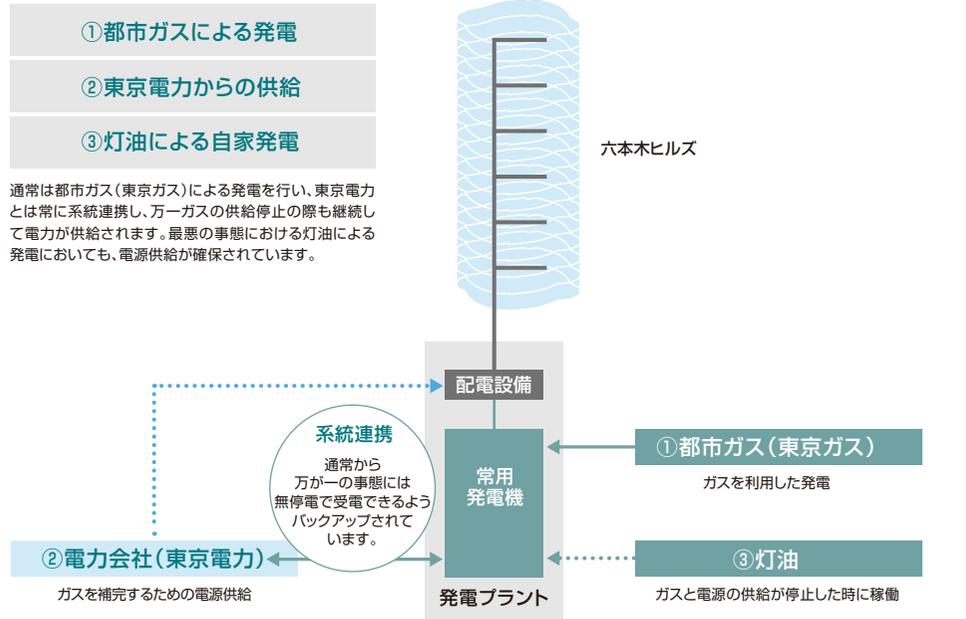


(注) 東証リート指数は、第9期決算発表日(平成22年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

森ビルグループによる安全面への取り組み

六本木ヒルズでは、都市ガスを燃料とし、独自のエネルギープラント(特定電気事業設備)によって、域内の電力を発電・供給しています。ガスタービン発電機での発電の時に排出する排熱を熱供給施設へ送り、冷熱、温熱としても利用する効率的な「大規模ガスコージェネレーションシステム」を構築しています。

極めて信頼性の高い3重の安全性(バックアップ)を持つ電源供給



震災後の新たな取り組み

アークヒルズ 仙石山森タワーの非常用発電システムに、都市ガスによる自家発電導入を決定

都市機能の維持と入居企業の事業継続性を高めるため、「アークヒルズ 仙石山森タワー」において、停電時に都市ガスによる自家発電で電力を供給し、入居企業の通常業務を継続可能とする非常用発電システムを導入しました。

「震災対策フライトプラン」の販売

森ビルシティアサービス株式会社(MCAS/森ビル100%子会社)は、事業継続計画(BCP)の新たなソリューションとして、首都圏の主要交通機関が麻痺した際にヘリコプターを活用する「震災対策フライトプラン」を企画・販売しました。

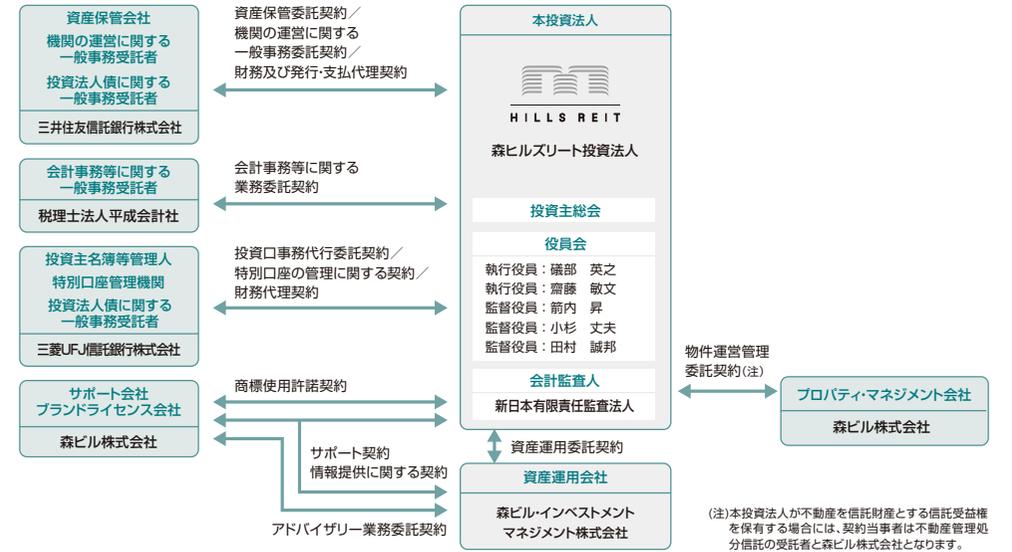
エリア限定放送を活用した独自の震災時情報配信システムの構築

森ビル株式会社は、震災時にも有用な情報伝達手段として、エリア放送を活用した独自の震災時情報配信システムを構築しました。



投資法人の概要 (平成24年7月31日現在)

仕組図

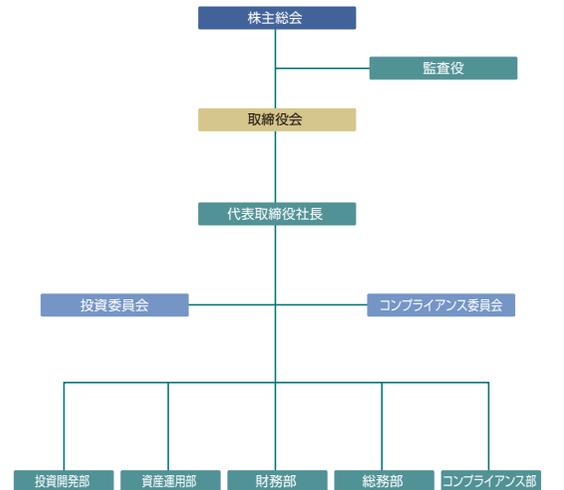


資産運用会社の概要 (平成24年7月31日現在)

概要

商号	森ビルインベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区六本木一丁目8番7号 アークヒルズ2階
設立	昭和59年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第81587号 取引一任代理 国土交通大臣第41号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第408号 (社)投資信託協会会員
取締役	代表取締役社長 磯部 英之 取締役会長 齋藤 敏文 社外取締役 高野 利雄
監査役	社外監査役 大橋 宗夫 社外監査役 柴山 高一
電話番号	03-6234-3200

会社組織図



〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第8期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日 (181日)	第9期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日 (184日)	第10期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日 (181日)	第11期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日 (184日)	第12期 自平成24年2月1日 至平成24年7月31日 (182日)
営業収益	百万円	5,388	5,483	5,257	4,765	4,797
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	5,388	5,201	4,921	4,578	4,596
営業費用	百万円	2,708	2,526	2,197	1,656	1,614
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	2,299	2,114	1,878	1,348	1,294
営業利益	百万円	2,679	2,957	3,059	3,108	3,183
経常利益	百万円	1,523	1,840	1,947	1,997	2,120
当期純利益	(a) 百万円	1,522	1,839	1,933	1,996	2,119
総資産額	(b) 百万円 %	221,366 (対前期比6.0)	220,630 (対前期比△0.3)	218,950 (対前期比△0.8)	219,119 (対前期比0.1)	219,405 (対前期比0.1)
純資産額	(c) 百万円 %	103,520 (対前期比16.2)	103,843 (対前期比0.3)	103,944 (対前期比0.1)	104,007 (対前期比0.1)	104,130 (対前期比0.1)
出資総額	百万円	102,010	102,010	102,010	102,010	102,010
発行済投資口総数	(d) 口	231,520	231,520	231,520	231,520	231,520
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	447,135	448,530	448,966	449,236	449,768
分配金総額	(e) 百万円	1,522	1,839	1,933	1,996	2,014
1口当たり当期純利益	(注1) 円	7,229	7,947	8,352	8,622	9,154
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	6,577	7,947	8,352	8,622	8,700
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	6,577	7,947	8,352	8,622	8,700
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注2) %	0.71	0.83	0.89	0.91	0.97
(年換算)	(注2) %	1.43	1.65	1.79	1.81	1.94
自己資本利益率	(注2) %	1.58	1.77	1.86	1.92	2.04
(年換算)	(注2) %	3.19	3.52	3.75	3.81	4.08
自己資本比率	(c) / (b) (ポイント)	46.76 (対前期増減4.12)	47.07 (対前期増減0.30)	47.47 (対前期増減0.41)	47.47 (対前期増減△0.01)	47.46 (対前期増減△0.01)
配当性向	(e) / (a) (注3) %	99.9	99.9	99.9	100.0	95.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注4) (注7) 件	11	11	11	10	9
期末テナント数	(注5) (注7) 件	268	235	169	115	65
期末総賃貸可能面積	(注6) (注7) m ²	106,791.40	96,233.88	98,632.64	96,223.52	97,498.53
期末総賃貸面積	(注6) (注7) m ²	99,061.25	86,112.67	93,571.39	91,886.49	95,677.46
期末稼働率	(注8) %	92.8	89.5	94.9	95.5	98.1
当期減価償却費	百万円	747	699	670	648	658
当期資本的支出額	百万円	44	39	126	53	42
NOI	(注2) 百万円	3,835	3,785	3,713	3,877	3,959
1口当たりFFO	(注2) 円	9,805	10,968	11,249	11,421	11,998
FFO倍率	(注2) 倍	9.0	12.9	11.4	11.1	13.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	3.6	3.9	4.0	4.2	4.4
金利償却前当期純利益	百万円	3,139	3,418	3,465	3,481	3,586
支払利息	百万円	868	878	861	837	808
有利子負債額	百万円	108,847	108,735	107,112	107,000	106,887
期末総資産有利子負債比率	%	49.17	49.28	48.92	48.83	48.72
当期運用日数	日	181	184	181	184	182

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

第8期 210,631口
第9期 231,520口
第10期 231,520口
第11期 231,520口
第12期 231,520口

なお、いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注2) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。

・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額(※1)

・自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額(※2)

・NOI＝当期賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(※3)

・1口当たりFFO(Funds from Operation)＝(当期純利益＋当期減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口数

・FFO倍率

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

第9期＝平成23年1月末投資口価格(281,000円)／年換算後1口当たりFFO

第10期＝平成23年7月末投資口価格(258,100円)／年換算後1口当たりFFO

第11期＝平成24年1月末投資口価格(252,200円)／年換算後1口当たりFFO

第12期＝平成24年7月末投資口価格(330,500円)／年換算後1口当たりFFO

・デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息

(※1) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／2

(※2) 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／2

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

(注3) 「配当性向」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 六本木ビュウタワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、平成18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、1物件として取り扱っています。以下同じです。

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

1) 平成18年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権

2) 平成20年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%

3) 平成20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) 平成22年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、平成23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) 平成23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) 平成23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

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) 平成20年9月30日にオフィス部分(店舗・倉庫・駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約35.4%)の区分所有権に係る信託受益権

2) 平成23年3月18日に全130住戸のうち78住戸を対象とする区分所有権及び11住戸を対象とする区分所有権の共有持分84.8%並びに駐車場及び駐輪場を対象とする区分所有権の共有持分約31.2%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) 平成22年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%

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

愛宕グリーンヒルズについては、愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の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%)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。

(注5) 「期末テナント数」は、固定型マスターリース(共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合も含みます。)の物件及びラフォーレ原宿(底地)は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、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。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合は、当該テナントをエンドテナントと看做します。以下同じです。

(注6) 「期末総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、六本木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(45%)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、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7) (注4)～(注6)の注記については、当期に関する記載をしています。第11期以前の期については、当該期の資産運用報告をご参照ください。

(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) 各数値は、本書に特に記載のない限り記載未満の金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金100百万円（200口）で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号 関東財務局長 第51号）。そして、平成18年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。その後、平成20年9月29日付第三者割当による新投資口の発行（29,400口）、平成22年3月23日付公募による新投資口の発行（67,000口）及び平成22年4月23日付第三者割当（オーバーアロットメント）による新投資口の発行（5,320口）を実施し、平成24年7月期（平成24年2月1日から平成24年7月31日まで）（以下「第12期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は231,520口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、欧州債務問題を巡る懸念や原油高などの影響を受けたものの、震災復興需要等を背景とした堅調な個人消費及び公共投資に支えられ、緩やかな回復軌道を辿りました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、新築ビルの大量供給により稼働率が調整局面にあるものの、賃料の割安感を背景に耐震性・防災性の高い大型優良物件への需要が喚起され、新規需要面積は増加しています。高級賃貸住宅市場は、外国人需要の回復は見られないものの、東京都心部への人口流入が続く状況下、3Aエリアにおける新規供給量は限定的であったため、賃料水準及び稼働率は緩やかながら改善しました。不動産流通市場は、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資の動きが相次ぎ、海外投資家もプレイヤーとして戻りつつあることにより、東京都心3区及びその周辺でも大型物件の取引が見られるようになりました。

b. 運用実績

本投資法人は当期において、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件（注）」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から新たに愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約20.0%）を取得するとともに、ポートフォリオの利回り向上のため、六本木ファーストビル及びアークフォレストテラスを譲渡する物件相互売買を実施しました。なお、保有物件については、きめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で210,816百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積97,498.53㎡（29,493.3坪）、期末稼働率は98.1%となっています。

（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）及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）に所在し、その中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件を指します。以下同じです。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、既存の短期借入金11,500百万円、長期借入金14,750百万円の借換えのため、3,478百万円の短期借入れと22,722百万円の長期借入れを行い、自己資金50百万円を返済に充当しました。また、当期中に既存の長期借入金について62百万円の約定返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は81,887百万円（長期借入金72,909百万円（うち1年内返済予定の長期借入金13,125百万円）、短期借入金8,978百万円）、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12,000百万円）となり、有利子負債残高は106,887百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債25,000百万円及び長期借入金7,787百万円に加えて、変動金利である長期借入金65,122百万円のうち16,500百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、ムーディーズ・ジャパン株式会社よりBaa2（格付の見通し：ネガティブ）（注2）の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期優先債務格付を取得しています。

（注1）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。

（注2）ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成24年8月30日、本投資法人の発行体格付及び無担保長期債務格付につき、取り下げを行う旨、公表しました。

(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4,797百万円、営業利益は3,183百万円、経常利益は2,120百万円、当期純利益は2,119百万円となりました。

分配金については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額のうち、租税特別措置法第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。）の規定が適用される範囲内である105百万円を圧縮積立金繰入額として控除した残額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を8,700円としました。

3. 増資等の状況

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格 (円)	期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
	計算期間	自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月 1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日	
	最高	274,500	324,000	294,600	283,400	352,500	
	最低	175,100	168,200	218,000	240,000	249,700	

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額のうち、投資法人に係る課税の特例規定が適用される範囲内である105百万円を圧縮積立金繰入額として控除した残額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を8,700円としました。

	第8期 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日	第9期 自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日	第10期 自 平成23年2月 1日 至 平成23年7月31日	第11期 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	第12期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日
当期純利益総額	1,522,732千円	1,839,890千円	1,933,668千円	1,996,152千円	2,119,344千円
利益留保額	121千円	121千円	135千円	123千円	105,244千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,522,707千円 (6,577円)	1,839,889千円 (7,947円)	1,933,655千円 (8,352円)	1,996,165千円 (8,622円)	2,014,224千円 (8,700円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,522,707千円 (6,577円)	1,839,889千円 (7,947円)	1,933,655千円 (8,352円)	1,996,165千円 (8,622円)	2,014,224千円 (8,700円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済は、震災復興需要や各種政策効果を背景に、引き続き緩やかな景気回復軌道を迎えることが期待されます。一方で、欧州債務危機による世界経済の下振れや円高の進行等、景気回復の妨げとなる可能性のある懸念材料も存在します。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、新規需要が比較的堅調であり、都心新築ビルの供給が減少する本年後半以降は、稼働率の回復に伴い、大型優良物件を中心に徐々に新規賃料が上昇を始めると見込まれます。但し、賃貸オフィスビル市況の回復の広がり、今後の需要次第であり、景気動向の影響が大きいと考えられます。

高級賃貸住宅市場は、外国人需要の減少を日本人需要で補っている状況であり、テナントの予算上の制約もあって大型住戸の稼働率に懸念が残るものの、既に相当程度の賃料調整がなされていることから、賃料水準及び稼働率は底堅く推移するものと見込まれます。

不動産流通市場は、今後もJ-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資が見込まれるとともに、金融機関の貸出態度も前向きであることから、良好な資金調達環境が継続することにより、一定程度の売買取引は実現すると見込まれます。一方、引き続き売主と買主の価格目線に乖離がある場合も多く、取引が活発化するには暫く時間を要すると考えられます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

また引き続き、物件売買によるポートフォリオNOI利回りの向上、金融コストの抑制、その他営業費用の低減に努める等、配当重視の運用を行い、投資主利益の最大化を目指します。

(3) 財務戦略

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達が効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先が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が、足元の不動産賃貸市場の回復が遅れば再度厳しくなる可能性もあると認識しています。このような環境下、本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向を注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、引き続き増資や投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を目指します。

(4) 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ (<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>) の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示を行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

i) 資金の借入

本投資法人は、平成24年8月31日返済期限の短期借入金5,500百万円並びに長期借入金1,500百万円及び2,000百万円の借換資金に充当するため、平成24年8月31日付で、以下のとおり資金の借入を行いました。

(イ) 短期借入金

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,000百万円
金利	年利0.88000% (変動金利。左記金利は平成24年9月28日までの金利です。)
借入日	平成24年8月31日
元本返済期日	平成25年8月31日 (ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ロ) 長期借入金

借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行
借入金額	6,000百万円
金利	年利1.03000% (変動金利。左記金利は平成24年9月28日までの金利です。)
借入日	平成24年8月31日
元本返済期日	平成27年8月31日 (ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ハ) 長期借入金

借入先	株式会社あおぞら銀行
借入金額	2,000百万円
金利	年利1.08000% (変動金利。左記金利は平成24年9月28日までの金利です。)(注)
借入日	平成24年8月31日
元本返済期日	平成28年8月31日 (ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(注) 平成24年8月29日付で締結した想定元本を2,000百万円とする金利スワップ契約 (契約相手先：三菱UFJ信託銀行株式会社) により、当該想定元本金額相当における返済期日までの金利は、実質年利1.18500%となっています。

〈投資法人の概況〉

1. 出資の状況

期 決算年月	第8期 平成22年7月31日現在	第9期 平成23年1月31日現在	第10期 平成23年7月31日現在	第11期 平成24年1月31日現在	第12期 平成24年7月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	231,520口	231,520口	231,520口	231,520口	231,520口
出資総額	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円	102,010百万円
投資主数	14,307人	11,221人	10,830人	10,995人	9,371人

2. 投資口に関する事項

平成24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 (%)
森ビル株式会社	48,918	21.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	48,672	21.0
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	15,904	6.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,255	6.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,642	5.0
ジェービー モルガン チェース バンク 385174	6,140	2.7
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,599	2.0
四国旅客鉄道株式会社	3,324	1.4
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,290	1.4
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	2,591	1.1
合 計	159,335	68.8

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（注1）	-
	齋藤 敏文	森ビル・インベストメントマネジメント 株式会社取締役会長（注1）	-
監督役員 （注2）	筋内 昇	アローコンサルティング事務所代表	1,800
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士	1,800
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	14,000 （注3）

（注1）磯部英之及び齋藤敏文は、それぞれ、本資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しています。

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

（注3）会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年7月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

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

〈投資法人の運用資産の状況〉

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第11期 (平成24年1月31日現在)		第12期 (平成24年7月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	商業施設	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	10.1	22,074	10.1	
		東京圏	22,074	10.1	22,074	10.1	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	小 計			22,074	10.1	22,074	10.1
	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	173,916	79.4	179,012	81.6
			東京圏	173,916	79.4	179,012	81.6
地方主要都市部			-	-	-	-	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	12,928	5.9	7,788	3.6	
		東京圏	12,928	5.9	7,788	3.6	
		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			186,844	85.3	186,801	85.1	
預金等のその他の資産			10,200	4.7	10,529	4.8	
資産総額			219,119	100.0	219,405	100.0	

(注) 保有総額は、第11期は平成24年1月31日現在、第12期は平成24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。

2. 主要な保有資産

平成24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	58,591	21,376.02	21,376.02	100.0	25.3	オフィスビル
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	43,201	19,698.54	19,698.54	100.0	14.5	オフィスビル
O-4 プレミアム	後楽森ビル	25,992	16,197.45	14,738.77	91.0	14.3	オフィスビル
O-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	25,843	18,041.10	18,041.10	100.0	7.4	オフィスビル
O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	25,383	8,993.45	8,993.45	100.0	13.1	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	14.1	商業施設
R-4	六本木ビュータワー	3,914	6,344.84	6,344.84	100.0	2.4	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,212	2,956.77	2,594.38	87.7	1.6	住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	1,662	1,325.30	1,325.30	100.0	1.3	住宅
合 計		208,875	97,498.53	95,677.46	98.1	94.0	-

(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は商業施設を表します。また、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

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

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

平成24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。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	第11期 (平成23年8月1日～平成24年1月31日)				第12期 (平成24年2月1日～平成24年7月31日)			
									テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心5区 及びその周辺 地区	O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木 六丁目10番1号	不動産信託受益権	8,993.45	29,600	25,383	1	100.0	603	13.2	1	100.0	603	13.1
		O-1 プレミアム	アーク森ビル	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	不動産信託受益権	21,376.02	55,400	58,591	1	100.0	1,163	25.4	1	100.0	1,163	25.3
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽 一丁目4番14号	不動産信託受益権	16,197.45	21,200	25,992	14	83.4	439	9.6	-	-	208	4.5
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂 二丁目17番7号	不動産信託受益権	19,698.54	30,100	43,201	14	89.3	672	14.7	15	91.0	659	14.3
		O-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー： 東京都港区愛宕 二丁目5番1号 フォレストタワー： 東京都港区愛宕 二丁目3番1号 プラザ： 東京都港区虎ノ門 三丁目21番5号	不動産信託受益権	18,041.10	27,800	25,843	1	100.0	672	14.7	1	100.0	666	14.5
										-	-	-	-	1	100.0	338
オフィスビル 小計						84,306.56	164,100	179,012	31	95.3	3,551	77.6	19	98.3	3,640	79.2
住宅	東京都心5区 及びその周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布 一丁目3番1号-3号	不動産信託受益権	1,325.30	1,730	1,662	7	100.0	58	1.3	7	100.0	58	1.3
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	東京都港区六本木 一丁目9番39号	不動産信託受益権	2,956.77	1,570	2,212	34	88.3	140	3.1	-	-	69	1.5
		R-4	六本木ビュータワー	東京都港区六本木 一丁目9番35号	不動産信託受益権	6,344.84	2,970	3,914	41	97.4	71	1.6	37	87.7	72	1.6
										1	100.0	109	2.4	1	100.0	109
住宅 小計						10,626.91	6,270	7,788	83	95.6	379	8.3	45	96.6	309	6.7
商業施設	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	24,700	22,074	1	100.0	646	14.1	1	100.0	646	14.1
		商業施設 小計						2,565.06	24,700	22,074	1	100.0	646	14.1	1	100.0
合計						97,498.53	195,070	208,875	115	95.5	4,578	100.0	65	98.1	4,596	100.0

(注)「期末算定価額」は、平成24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。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第11期 (平成23年8月1日～平成24年1月31日)				第12期 (平成24年2月1日～平成24年7月31日)			
				テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心5区及び その周辺 地区	O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	1	100.0	603	13.2	1	100.0	603	13.1
		O-1 プレミアム	アーク森ビル	1	100.0	1,163	25.4	1	100.0	1,163	25.3
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル (注1)	14	83.4	439	9.6	-	-	208	4.5
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	14	89.3	672	14.7	15	91.0	659	14.3
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	1	100.0	672	14.7	1	100.0	666	14.5
		O-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ(注2)	-	-	-	-	1	100.0	338	7.4
		オフィスビル 小計				31	95.3	3,551	77.6	19	98.3
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	58	1.3	7	100.0	58	1.3
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス (注3)	34	88.3	140	3.1	-	-	69	1.5
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	41	97.4	71	1.6	37	87.7	72	1.6
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.4	1	100.0	109	2.4
住宅 小計				83	95.6	379	8.3	45	96.6	309	6.7
商業施設	東京都心5区及び その周辺 地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	1	100.0	646	14.1	1	100.0	646	14.1
		商業施設 小計				1	100.0	646	14.1	1	100.0
合計				115	95.5	4,578	100.0	65	98.1	4,596	100.0

(注1) 平成24年5月1日付で譲渡しています。

(注2) 平成24年5月1日付で取得しています。

(注3) 平成24年5月1日付で譲渡しています。

(2) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24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)	2,000	—	—
		9,500	—	—
		5,000	5,000	—
	合計	16,500	5,000	—

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

平成24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

平成24年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成25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
アーク森ビル (東京都港区)	外構屋根パネル交換工事	自 平成24年12月 至 平成25年2月	8	—	—
	受変電設備更新工事 (設計業務)	自 平成24年10月 至 平成25年3月	5	—	—
赤坂溜池タワー (東京都港区)	中央監視装置更新工事	自 平成24年1月 至 平成25年2月	59	1	1
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	電話交換機更新工事	自 平成24年9月 至 平成24年10月	5	—	—
	飛散防止用ガラスフィルム貼り工事	自 平成24年8月 至 平成25年3月	5	—	—
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 平成24年8月 至 平成25年7月	29	—	—

(注) 1件当たりの予定金額が500万円を超える案件を対象としています。

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で42百万円であり、当期費用に区分された修繕費17百万円、施工管理報酬0.7百万円と合わせ、合計61百万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)	震災時のエレベーター利用に伴う設備改修工事	自 平成23年1月 至 平成23年10月	1
アーク森ビル (東京都港区)	非常用バッテリー整流器交換工事	自 平成24年3月 至 平成24年3月	1
六本木ファーストビル (東京都港区)	受電設備SNW盤設備交換工事	自 平成24年2月 至 平成24年2月	1
	消火設備CO ₂ ボンベ交換工事	自 平成24年4月 至 平成24年4月	1
	誘導灯改修工事	自 平成24年3月 至 平成24年3月	1
後楽森ビル (東京都文京区)	エレベーターかご内空調機更新工事	自 平成24年6月 至 平成24年7月	3
赤坂溜池タワー (東京都港区)	防犯カメラ録画システム更新工事	自 平成24年2月 至 平成24年3月	4
	事務所キーカードシステム更新工事	自 平成24年3月 至 平成24年3月	2
	住宅エントランス自動ドア変更工事	自 平成24年1月 至 平成24年2月	2
アークフォレストテラス (東京都港区)	ロビー家具更新工事	自 平成24年3月 至 平成24年3月	1
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 平成24年2月 至 平成24年7月	17
	住戸エアコン更新工事	自 平成24年2月 至 平成24年7月	1
その他			2
ポートフォリオ全体			42

(注) 1件当たりの金額が100万円を超える案件を対象としています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第8期 自平成22年2月 至平成22年7月	第9期 自平成22年8月 至平成23年1月	第10期 自平成23年2月 至平成23年7月	第11期 自平成23年8月 至平成24年1月	第12期 自平成24年2月 至平成24年7月
当期首積立金残高	34	-	-	-	-
当期積立額	7	7	44	49	16
当期積立金取崩額	41	7	44	49	16
次期繰越額	-	-	-	-	-

〈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11期	第12期
(a) 資産運用報酬	222,580	231,891
(b) 資産保管手数料	5,473	5,477
(c) 一般事務委託手数料	15,374	14,807
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) その他営業費用	59,633	61,870
合計	308,461	319,448

(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11期に35,880千円、第12期に25,600千円あります。

2. 借入状況

平成24年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	H.23. 3 .29	289	-	289	-	1.1800	H.24. 3 .29	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		H.23. 5 .31	1,978	-	1,978	-	1.1800	H.24. 5 .31				
		H.23. 8 .31	1,000	-	-	1,000	1.1800	H.24. 8 .31				
		H.24. 5 .31	-	1,978	-	1,978	0.8800	H.25. 5 .31				
	株式会社みずほコーポレート銀行	H.23. 3 .29	341	-	341	-	1.1800	H.24. 3 .29				
		H.23. 5 .31	2,276	-	2,276	-	1.1800	H.24. 5 .31				
		H.23. 8 .31	1,500	-	-	1,500	1.1800	H.24. 8 .31				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.23. 3 .29	341	-	341	-	1.1800	H.24. 3 .29				
		H.23. 5 .31	2,276	-	2,276	-	1.1800	H.24. 5 .31				
		H.23. 8 .31	1,500	-	-	1,500	1.1800	H.24. 8 .31				
	株式会社三井住友銀行	H.23. 3 .29	188	-	188	-	1.1800	H.24. 3 .29				
		H.23. 5 .31	1,194	-	1,194	-	1.1800	H.24. 5 .31				
		H.23. 8 .31	1,500	-	-	1,500	1.1800	H.24. 8 .31				
	オリックス銀行株式会社	H.24. 3 .29	-	1,000	-	1,000	0.7800	H.25. 3 .29				
	株式会社広島銀行	H.24. 3 .29	-	500	-	500	0.7800	H.25. 3 .29				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.23. 3 .29	341	-	341	-	1.1800	H.24. 3 .29				
H.23. 5 .31		2,276	-	2,276	-	1.1800	H.24. 5 .31					
小計			17,000	3,478	11,500	8,978						

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.20.11.28	1,138	-	1,138	-	2.1555	H.24.5.31	期限一括 (注2)	無担保 無保証
		H.21.8.31	1,500	-	-	1,500	1.5800	H.24.8.31		
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30		
	株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	-	-	2,000	1.6170	H.24.8.31		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H.20.11.28	1,138	-	1,138	-	2.1555	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.20.11.28	1,138	-	1,138	-	2.1555	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30		
	株式会社三井住友銀行	H.20.11.28	597	-	597	-	2.1555	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30		
	三井住友信託銀行株式会社	H.20.11.28	989	-	989	-	2.1555	H.24.5.31		
		H.21.11.30	1,600	-	1,600	-	1.4800	H.24.5.31		
H.21.11.30		1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
株式会社新生銀行	H.21.11.30	1,500	-	-	1,500	2.0200	H.24.11.30			
株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	1,750	-	1,750	-	2.0413	H.24.3.27	(注3)		
	H.21.11.30	125	62	62	125	2.3400	H.25.5.31	(注4)		
小計		27,875	62	14,812	13,125					
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29	期限一括 (注2)	無担保 無保証
		H.23.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3800	H.26.11.28		
		H.24.5.31	-	2,276	-	2,276	0.9800	H.26.5.30		
		H.24.5.31	-	1,600	-	1,600	1.0300	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	H.27.5.29		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29		
		H.23.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3800	H.26.11.28		
		H.24.5.31	-	2,276	-	2,276	0.9800	H.26.5.30		
		H.24.5.31	-	1,600	-	1,600	1.0300	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	H.27.5.29		

区分	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
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.22.11.30	1,100	-	-	1,100	1.5800	H.25.11.29	期限一括 (注2)	無担保 無保証
		H.23.11.30	2,500	-	-	2,500	1.3800	H.26.11.28		
		H.24.5.31	-	2,276	-	2,276	0.9800	H.26.5.30		
		H.24.5.31	-	1,600	-	1,600	1.0300	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	1,138	-	1,138	1.2280	H.27.5.29		
	株式会社三井住友銀行	H.22.11.30	1,600	-	-	1,600	1.5800	H.25.11.29		
		H.23.11.30	3,000	-	-	3,000	1.3800	H.26.11.28		
		H.24.5.31	-	1,194	-	1,194	0.9800	H.26.5.30		
		H.24.5.31	-	1,600	-	1,600	1.0300	H.27.5.29		
	三井住友信託銀行株式会社	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.5800	H.25.11.29		
		H.23.11.30	2,000	-	-	2,000	1.3800	H.26.11.28		
		H.24.5.31	-	1,600	-	1,600	1.0300	H.27.5.29		
		H.24.5.31	-	989	-	989	1.2280	H.27.5.29		
	農林中央金庫	H.22.11.30	1,200	-	-	1,200	1.5800	H.25.11.29		
		H.23.11.30	3,000	-	-	3,000	1.3300	H.26.5.30		
株式会社福岡銀行	H.22.11.30	2,000	-	-	2,000	1.5800	H.25.11.29			
	H.23.11.30	2,000	-	-	2,000	1.3300	H.26.5.30			
株式会社日本政策投資銀行	H.21.11.30	2,125	-	62	2,062	2.3400	H.25.11.29	(注4)		
	H.24.3.27	-	1,700	-	1,700	1.4313	H.27.3.27			
株式会社りそな銀行	H.23.8.31	2,500	-	-	2,500	1.3800	H.26.8.29			
株式会社あおぞら銀行	H.23.8.31	2,000	-	-	2,000	1.3800	H.26.8.29			
株式会社広島銀行	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
株式会社大分銀行	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
株式会社新銀行東京	H.22.11.30	1,000	-	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
株式会社新生銀行	H.22.11.30	900	-	-	900	1.6838	H.25.11.29			
小計		37,125	22,722	62	59,784					
合計		82,000	26,262	26,375	81,887					

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

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

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

〈 期中の売買状況 〉

3. 投資法人債

平成24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1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	7,000	7,000	1.56	平成24年11月29日	期限一括	(注)	
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	3,000	3,000	1.77	平成26年11月28日			
第3回無担保投資法人債	平成22年5月27日	5,000	5,000	1.38	平成25年5月27日			
第4回無担保投資法人債	平成22年5月27日	5,000	5,000	1.95	平成27年5月27日			
第5回無担保投資法人債	平成23年2月25日	5,000	5,000	1.29	平成26年2月25日			
合計		25,000	25,000					

(注) 資金使途は借入金の返済です。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (注2)	帳簿価額	譲渡損益
愛宕グリーンヒルズ	平成24年5月1日	25,600,000千円	-	-	-	-
六本木ファーストビル	-	-	平成24年5月1日	20,460,000千円	20,219,989千円	191,395千円
アークフォレストテラス	-	-	平成24年5月1日	5,140,000千円	5,112,961千円	9,763千円
合計	-	25,600,000千円	-	25,600,000千円	25,332,951千円	201,158千円

(注1) 取得価格は、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。

(注2) 譲渡価格は、消費税等を含まない額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

不動産等の名称	取得 又は 譲渡	資産の種類	取引年月日	取引価格 (千円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
愛宕グリーンヒルズ	取得	信託受益権	平成24年5月1日	25,600,000	27,600,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月31日
六本木ファーストビル	譲渡	不動産	平成24年5月1日	20,460,000	18,600,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月31日
アークフォレストテラス	譲渡	不動産	平成24年5月1日	5,140,000	2,960,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月31日

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

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

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成24年2月1日から平成24年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、ロット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該金利スワップ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	25,600,000千円	25,600,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 25,600,000千円 (100%)	うち利害関係人等への売付額 25,600,000千円 (100%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	25,600,000千円 (100%)	25,600,000千円 (100%)
合 計	25,600,000千円 (100%)	25,600,000千円 (100%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
物件運営管理費 (注2)	141,650千円	森ビル株式会社	112,583千円	79.5
		六本木ファーストビル株式会社	29,066千円	20.5

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条(27)に定義される利害関係人等をいい、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある森ビル株式会社、六本木ファーストビル株式会社について、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(540千円)及び施工管理報酬(1,002千円)が含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

〈 経理の状況 〉

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、Ⅱ.貸借対照表、Ⅲ.損益計算書、Ⅳ.投資主資本等変動計算書、Ⅴ.注記表及びⅥ.金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈 その他 〉

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

II 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （平成24年1月31日）	当期 （平成24年7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,321,952	2,222,988
信託現金及び信託預金	6,969,478	7,428,489
営業未収入金	73,846	74,451
前払費用	377,898	401,810
繰延税金資産	18	13
未収消費税等	83,882	-
その他	-	2
流動資産合計	9,827,076	10,127,757
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	41,826,345	41,547,821
減価償却累計額	△4,732,322	△4,032,223
信託建物（純額）	37,094,023	37,515,597
信託構築物	278,897	393,266
減価償却累計額	△144,630	△102,690
信託構築物（純額）	134,267	290,575
信託機械及び装置	316,886	448,442
減価償却累計額	△31,529	△37,837
信託機械及び装置（純額）	285,357	410,604
信託工具、器具及び備品	63,873	53,465
減価償却累計額	△19,116	△18,620
信託工具、器具及び備品（純額）	44,757	34,845
信託土地	130,873,828	122,721,231
信託建設仮勘定	722	2,090
有形固定資産合計	190,507,117	183,049,106
無形固定資産		
信託借地権	18,409,956	25,825,688
信託その他無形固定資産	1,547	973
その他	2,996	2,496
無形固定資産合計	18,414,500	25,829,158
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	299,346	344,619
投資その他の資産合計	309,346	354,619
固定資産合計	209,230,964	209,232,884
繰延資産		
投資法人債発行費	61,281	44,993
繰延資産合計	61,281	44,993
資産合計	219,119,322	219,405,635

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （平成24年1月31日）	当期 （平成24年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	118,321	89,784
短期借入金	17,000,000	8,978,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,875,000	13,125,000
未払金	26,008	26,112
未払費用	421,523	418,948
未払法人税等	789	720
未払消費税等	60,907	114,466
前受金	580,112	681,719
預り金	689,372	763,744
災害損失引当金	6,813	-
流動負債合計	53,778,850	36,198,496
固定負債		
投資法人債	18,000,000	13,000,000
長期借入金	37,125,000	59,784,500
信託預り敷金及び保証金	6,208,244	6,292,231
固定負債合計	61,333,244	79,076,731
負債合計	115,112,094	115,275,228
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,996,288	2,119,468
剰余金合計	1,996,288	2,119,468
投資主資本合計	104,007,228	104,130,407
純資産合計	104,007,228	104,130,407
負債純資産合計	219,119,322	219,405,635

※1

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1 日 至 平成24年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※ 1,2 4,417,829	4,467,826
その他賃貸事業収入	※ 1 160,306	128,597
不動産等売却益	※ 2,3 187,430	201,158
営業収益合計	4,765,566	4,797,582
営業費用		
賃貸事業費用	※ 1,2 1,348,255	1,294,704
資産運用報酬	222,580	231,891
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	5,473	5,477
一般事務委託手数料	15,374	14,807
その他営業費用	59,633	61,870
営業費用合計	1,656,716	1,614,152
営業利益	3,108,850	3,183,429
営業外収益		
受取利息	988	976
未払分配金除斥益	648	2,502
管理組合費精算金収入	-	14,052
その他	-	789
営業外収益合計	1,636	18,320
営業外費用		
支払利息	640,371	612,172
投資法人債利息	196,650	196,650
投資法人債発行費償却	16,287	16,287
融資手数料	258,234	254,573
その他	1,802	1,802
営業外費用合計	1,113,345	1,081,486
経常利益	1,997,140	2,120,263
税引前当期純利益	1,997,140	2,120,263
法人税、住民税及び事業税	987	913
法人税等調整額	0	4
法人税等合計	987	918
当期純利益	1,996,152	2,119,344
前期繰越利益	135	123
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,996,288	2,119,468

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1 日 至 平成24年7月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	102,010,939	102,010,939
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	102,010,939	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,933,790	1,996,288
当期変動額		
剰余金の分配	△1,933,655	△1,996,165
当期純利益	1,996,152	2,119,344
当期変動額合計	62,497	123,179
当期末残高	1,996,288	2,119,468
投資主資本合計		
当期首残高	103,944,730	104,007,228
当期変動額		
剰余金の分配	△1,933,655	△1,996,165
当期純利益	1,996,152	2,119,344
当期変動額合計	62,497	123,179
当期末残高	104,007,228	104,130,407
純資産合計		
当期首残高	103,944,730	104,007,228
当期変動額		
剰余金の分配	△1,933,655	△1,996,165
当期純利益	1,996,152	2,119,344
当期変動額合計	62,497	123,179
当期末残高	104,007,228	104,130,407

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1 日 至 平成24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 3～45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。	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。
2. 繰延資産の処理方法	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。	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. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しています。	
4. 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46,139千円です。	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52,735千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

項目	期別 前期（ご参考） 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1 日 至 平成24年7月31日
6. 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。

〔追加情報〕

前期（ご参考） 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1 日 至 平成24年7月31日
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当該営業期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成24年1月31日）	当期 （平成24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） 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	当期 自平成24年2月1日 至平成24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
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料共益費収入 4,383,256千円	賃料共益費収入 4,448,949千円
その他賃料収入 34,573千円	その他賃料収入 18,876千円
計 4,417,829千円	計 4,467,826千円
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車料収入 38,026千円	駐車料収入 25,821千円
付帯収益 118,693千円	付帯収益 100,319千円
解約違約金 1,286千円	解約違約金 2,457千円
礼金収入 2,300千円	計 128,597千円
計 160,306千円	不動産賃貸事業収益合計 4,596,423千円
不動産賃貸事業収益合計 4,578,136千円	
B. 不動産賃貸事業費用	B. 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 206,833千円	管理委託費 154,179千円
水道光熱費 118,150千円	水道光熱費 97,024千円
公租公課等 235,387千円	公租公課等 249,554千円
賃借料 75,673千円	賃借料 87,546千円
信託報酬 7,708千円	信託報酬 6,294千円
修繕費 29,689千円	修繕費 17,845千円
損害保険料 11,524千円	損害保険料 11,703千円
減価償却費 647,558千円	減価償却費 658,012千円
その他賃貸事業費用 15,729千円	その他賃貸事業費用 12,543千円
不動産賃貸事業費用合計 1,348,255千円	不動産賃貸事業費用合計 1,294,704千円
C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 3,229,881千円	C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 3,301,719千円
※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 2,436,503千円	賃貸事業収入 2,774,633千円
不動産等売却益 187,430千円	不動産等売却益 201,158千円
賃貸事業費用 149,936千円	賃貸事業費用 111,040千円
※3 不動産等売却益の内訳	※3 不動産等売却益の内訳
六本木ヒルズゲートタワー	六本木ファーストビル
不動産等売却収入 35,920,000千円	不動産等売却収入 20,460,000千円
不動産等売却原価 35,678,788千円	不動産等売却原価 20,219,989千円
その他売却費用 53,781千円	その他売却費用 48,615千円
不動産等売却益 187,430千円	不動産等売却益 191,395千円
	アークフォレストテラス
	不動産等売却収入 5,140,000千円
	不動産等売却原価 5,112,961千円
	その他売却費用 17,274千円
	不動産等売却益 9,763千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	当期 自平成24年2月1日 至平成24年7月31日
発行可能投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数 231,520口	発行済投資口の総口数 231,520口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	当期 自平成24年2月1日 至平成24年7月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 18千円 繰延税金資産合計（流動） 18千円 (繰延税金資産（流動）の純額) 18千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 13千円 繰延税金資産合計（流動） 13千円 (繰延税金資産（流動）の純額) 13千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △37.36% 庄総積立金繰入額 △1.95% その他 0.03% 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） 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	当期 自平成24年2月1日 至平成24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 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）（ご参考）

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組み方針

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.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

平成24年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	2,321,952	2,321,952	-
②信託現金及び信託預金	6,969,478	6,969,478	-
資産計	9,291,430	9,291,430	-
①短期借入金	17,000,000	17,000,000	-
②1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,039,200	39,200
③1年内返済予定の長期借入金	27,875,000	27,937,269	62,269
④投資法人債	18,000,000	18,190,900	190,900
⑤長期借入金	37,125,000	37,148,697	23,697
負債計	107,000,000	107,316,067	316,067
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

③1年内返済予定の長期借入金、⑤長期借入金

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

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,321,952	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,969,478	-	-	-	-	-
合計	9,291,430	-	-	-	-	-

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	17,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	7,000,000	5,000,000	8,000,000	5,000,000	-	-
長期借入金	27,875,000	15,125,000	22,000,000	-	-	-
合計	51,875,000	20,125,000	30,000,000	5,000,000	-	-

当期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組み方針

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

投資法人債及び長期借入金、不動産関連資産の取得又は借入金の返済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 5.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

平成24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	2,222,988	2,222,988	-
②信託現金及び信託預金	7,428,489	7,428,489	-
資産計	9,651,478	9,651,478	-
①短期借入金	8,978,000	8,978,000	-
②1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,034,900	34,900
③1年内返済予定の長期借入金	13,125,000	13,156,404	31,404
④投資法人債	13,000,000	13,166,500	166,500
⑤長期借入金	59,784,500	59,859,176	74,676
負債計	106,887,500	107,194,981	307,481
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

③1年内返済予定の長期借入金、⑤長期借入金

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

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	16,500,000	5,000,000	*	

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

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,222,988	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,428,489	-	-	-	-	-
合計	9,651,478	-	-	-	-	-

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,978,000	-	-	-	-	-
投資法人債	12,000,000	5,000,000	8,000,000	-	-	-
長期借入金	13,125,000	28,084,500	31,700,000	-	-	-
合計	34,103,000	33,084,500	39,700,000	-	-	-

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 平成23年8月1日 至 平成24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	
209,177,233	△258,611	208,918,622	189,110,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、増加額の主な要因は、2物件（六本木ヒルズ森タワー（23階及び24階を対象とする区分所有権の共有持分50%）及びアーク森ビル（4階、15階及び24階））の取得（36,008,481千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1物件（六本木ヒルズゲートタワー）の譲渡（35,678,788千円）及び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 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
208,918,622	△42,853	208,875,768	195,070,000

（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（愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約20.0%））の取得（25,903,464千円）によるものであり、減少額の主な要因は、2物件（六本木ファーストビル及びアークフォレストテラス）の譲渡（25,332,951千円）及び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 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% （注）発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①六本木ヒルズ森タワーの取得 ②アーク森ビルの取得 ③六本木ヒルズゲートタワーの譲渡 ④六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー及び後楽森ビルの一部の賃貸 ⑤物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①18,680,000千円 ②17,200,000千円 ③35,920,000千円 ④2,436,503千円 ⑤150,603千円（注2） （注1）上記取引金額には消費税等が含まれていません。 （注2）費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（768千円）及び物件譲渡の精算による受取額（101千円）が含まれています。</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% （注）発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①愛宕グリーンヒルズの取得 ②六本木ファーストビルの譲渡 ③アークフォレストテラスの譲渡 ④六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 ⑤物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①25,600,000千円 ②20,460,000千円 ③5,140,000千円 ④2,774,633千円 ⑤112,583千円（注2） （注1）上記取引金額には消費税等が含まれていません。 （注2）費用として処理されていない資産計上された工事代金（540千円）及び施工管理報酬（1,002千円）が含まれています。</p>

<p>前期（ご参考） 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日</p>	<p>当期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日</p>	<p>前期（ご参考） 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日</p>	<p>当期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日</p>												
<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>①本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>②本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>③本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。</p> <p>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>⑤市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>①－</p> <p>②－</p> <p>③－</p> <p>④営業未収入金411千円 前受金424,331千円 信託預り敷金及び保証金4,130,758千円</p> <p>⑤営業未収入金106千円 前払費用1,575千円 営業未払金34,463千円</p>	<p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>①本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。</p> <p>②本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。</p> <p>③本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。</p> <p>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>⑤市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>①－</p> <p>②－</p> <p>③－</p> <p>④営業未収入金373千円 前受金541,029千円 信託預り敷金及び保証金5,032,190千円</p> <p>⑤営業未収入金276千円 前払費用1,858千円 営業未払金24,249千円</p>	<p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） （注）平成23年8月31日に3,000,000千円、平成23年11月30日に2,000,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 5,000,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <table border="1" data-bbox="1240 788 1668 863"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,267,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>4,189,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>3,000,000千円</td> </tr> </table> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人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9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 （注）上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>	短期借入金	3,267,000千円	1年内返済予定の長期借入金	4,189,000千円	長期借入金	3,000,000千円	<p>2 (1) 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） （注）平成24年5月31日に4,567,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 4,567,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <table border="1" data-bbox="1724 788 2152 863"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,978,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>1,600,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>5,589,000千円</td> </tr> </table> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人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9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 29,066千円 （注）上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	短期借入金	2,978,000千円	1年内返済予定の長期借入金	1,600,000千円	長期借入金	5,589,000千円
短期借入金	3,267,000千円														
1年内返済予定の長期借入金	4,189,000千円														
長期借入金	3,000,000千円														
短期借入金	2,978,000千円														
1年内返済予定の長期借入金	1,600,000千円														
長期借入金	5,589,000千円														

V 注記表

前期（ご参考） 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日
<p>4 (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 ①六本木ファーストビルの一部の賃貸 ②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 ①29,134千円 ②646,800千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①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取引条件を決定しています。本投資法人は、共有持分に応じて賃料を受領しています。 ②市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>(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信託預り敷金及び保証金29,134千円 ②-</p>	<p>4 (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 ①六本木ファーストビルの一部の賃貸 ②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 ①14,567千円 ②646,800千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①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取引条件を決定しています。本投資法人は、共有持分に応じて賃料を受領しています。 ②市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p> <p>(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 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日
1口当たり純資産額 449,236円	1口当たり純資産額 449,768円
1口当たり当期純利益 8,622円	1口当たり当期純利益 9,154円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日
当期純利益（千円） 1,996,152	当期純利益（千円） 2,119,344
普通投資主に帰属しない金額（千円） -	普通投資主に帰属しない金額（千円） -
普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,996,152	普通投資口に係る当期純利益（千円） 2,119,344
期中平均投資口数（口） 231,520	期中平均投資口数（口） 231,520

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1日 至 平成24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。

項目	(単位：円)	
	前期（ご参考） 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	当期 自平成24年2月1日 至平成24年7月31日
I 当期末処分利益	1,996,288,616	2,119,468,036
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,996,165,440 (8,622)	2,014,224,000 (8,700)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	105,244,036
IV 次期繰越利益	123,176	-
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条（1）に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数231,520口の整数倍の最大値となる1,996,165,440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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数231,520口の整数倍の最大値となる2,014,224,000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

平成24年9月13日

森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 板野明弘 
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 竹之内和徳 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の平成24年2月1日から平成24年7月31日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

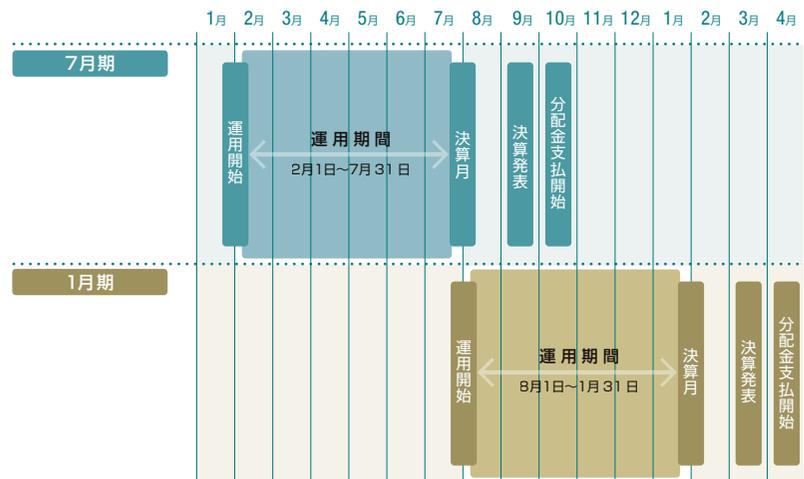
科目	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1 日 至 平成24年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,997,140	2,120,263
減価償却費	648,058	658,512
投資法人債発行費償却	16,287	16,287
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△1,605	△6,813
受取利息	△988	△976
未払分配金除斥益	△648	△2,502
支払利息	837,021	808,822
営業未収入金の増減額（△は増加）	20,352	△605
未収消費税等の増減額（△は増加）	△83,882	83,882
営業未払金の増減額（△は減少）	△116,533	△35,664
未払金の増減額（△は減少）	△2,704	797
未払費用の増減額（△は減少）	229,729	10,350
未払消費税等の増減額（△は減少）	△52,632	53,559
前受金の増減額（△は減少）	196,982	101,606
預り金の増減額（△は減少）	△202,199	△629
前払費用の増減額（△は増加）	△23,436	△23,912
長期前払費用の増減額（△は増加）	△116,736	△45,273
信託有形固定資産の売却による減少額	35,678,698	25,332,951
信託無形固定資産の売却による減少額	90	-
その他	1,183	40
小計	39,024,177	29,070,696
利息の受取額	988	976
利息の支払額	△881,902	△821,748
法人税等の支払額	△973	△982
営業活動によるキャッシュ・フロー	38,142,289	28,248,941
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	△36,074,543	△18,525,271
信託無形固定資産の取得による支出	-	△7,415,731
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,076,289	△2,022,994
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,294,056	2,181,982
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,856,777	△25,782,014
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	18,000,000	3,478,000
短期借入金の返済による支出	△18,000,000	△11,500,000
長期借入れによる収入	22,000,000	22,722,000
長期借入金の返済による支出	△22,112,500	△14,812,500
分配金の支払額	△1,931,716	△1,994,379
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,044,216	△2,106,879
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	241,296	360,047
現金及び現金同等物の期首残高	9,050,134	9,291,430
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,291,430	9,651,478

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	前期（ご参考） 自 平成23年8月 1 日 至 平成24年1月31日	当期 自 平成24年2月 1 日 至 平成24年7月31日
		(単位：千円) (平成24年1月31日現在)
現金及び預金	2,321,952	2,222,988
信託現金及び信託預金	6,969,478	7,428,489
現金及び現金同等物	9,291,430	9,651,478

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

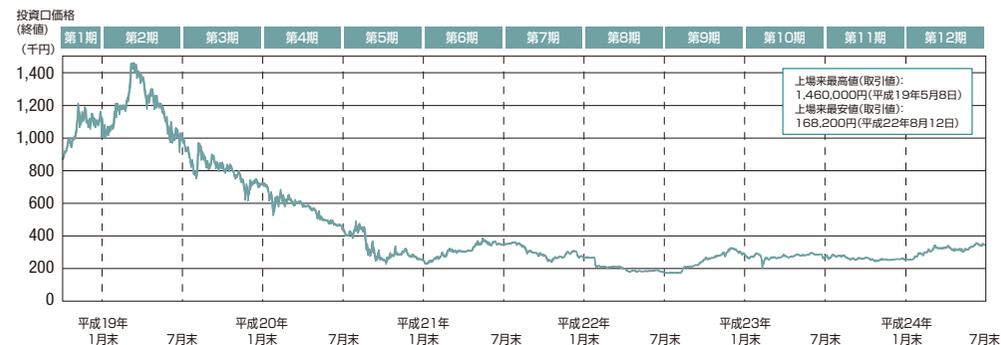
分配金について

「分配金」は、「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行ならびに郵便局(銀行代理業者)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

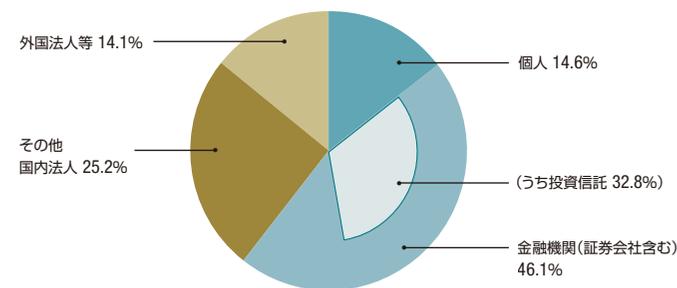
住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に登録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

投資口価格の推移



投資主構成(口数ベース)

(平成24年7月31日現在)



投資主構成(投資主数ベース)

(平成24年7月31日現在)

