

第1期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成18年2月2日 至 平成19年1月31日

CONTENTS

I 資産運用報告	39
II 貸借対照表	56
III 損益計算書	58
IV 投資主資本等変動計算書	59
V 注記表	60
VI 金銭の分配に係る計算書	65
VII 会計監査人の監査報告書	66
VIII キャッシュ・フロー計算書[参考情報]	67
IX 投資主インフォメーション	69

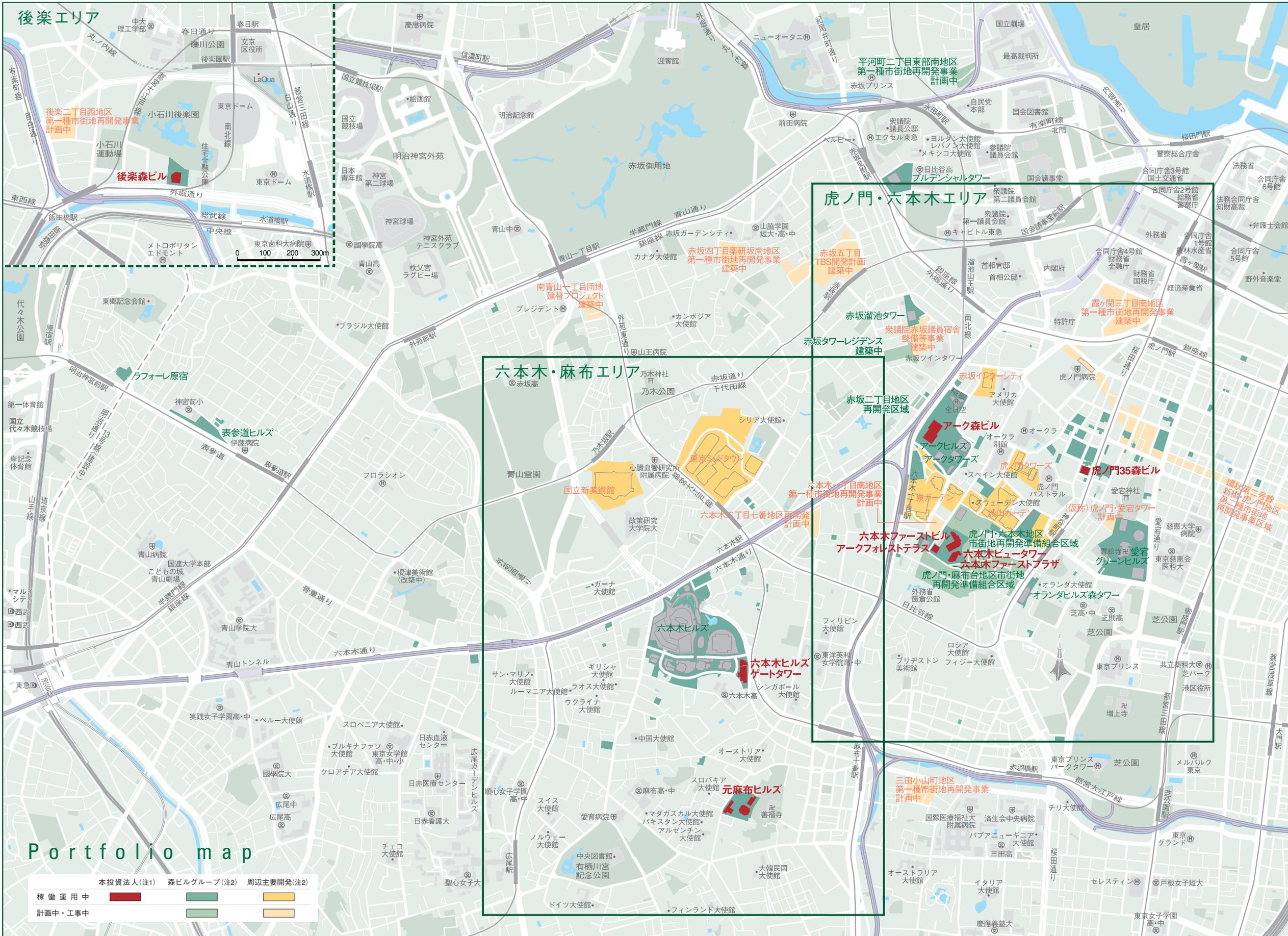


HILLS REIT

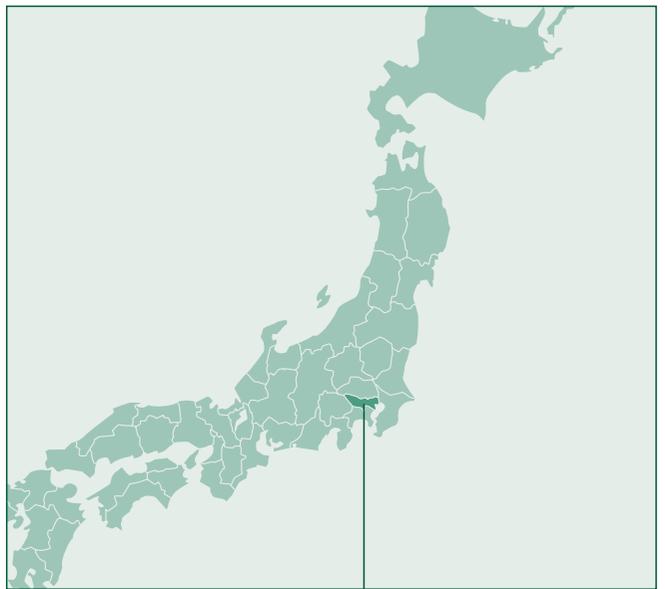
Investment in the city
～『都市』への投資

森ヒルズリート投資法人

東京都港区六本木六丁目10番1号 <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>



(注1) 当該物件については、本投資法人の保有割合が一部のものもあります。(注2) 本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。以下同じです。



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

本投資法人は、昨年11月30日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第1期（平成19年1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。

さて、ここに本投資法人の第1期の運用の概況と決算内容につきましてご報告申し上げます。

第1期につきましては、本投資法人設立から上場までの間に段階的に取得した9物件（取得価格合計1427.2億円）^{（注）}の運用により、営業収益7,012百万円、経常利益2,664百万円、当期純利益2,662百万円を計上致しました。この結果、分配金は投資口1口当たり20,511円とさせていただきます。

本投資法人は、第2期以降につきましても、「プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築」と「森ビルグループの総合力の最大活用」の二つを運用戦略の柱に据え、「ヒルズ」に象徴されるようなプレミアム性の高い物件と、東京都心部を中心とした成長性の高いエリアへの選別的な投資、すなわち“Investment in the city”（「都市」への投資）を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図って参ります。

投資主の皆様におかれましては、本投資法人が運用を委託しております森ビル・インベストメントマネジメント株式会社ともども、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

（注）信託受益権に係る信託財産である不動産の個数であり、区分所有権又は共有持分としての取得を含みます。

平成19年4月
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
堀内 勉



Investment

決算ハイライト 第1期（平成19年1月期）

営業収益	7,012百万円	1口当たり分配金	20,511円
経常利益	2,664百万円	総資産額	155,689百万円
当期純利益	2,662百万円	純資産額	75,333百万円
分配金総額	2,662百万円	総資産LTV	46.9%

投資口価格の推移



in the city

～ 『都市』 への投資



都市の価値をつくる
都市の価値を高める
森ビルグループの総合力を
成長の原動力に。

—— 森ヒルズリート

大都市への経済活動と人口の集中が加速しています。ビジネス、文化、情報等の集積がさらなる集積を呼び、新たな価値を生み出しています。

特に東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模再開発が集中的に進んでおり、今後も経済活動や情報の拠点としての機能の集積が加速するものと予想されます。

本投資法人が考える「都市」とは、単にビルの集合体としての地理的な場所ではありません。職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持った空間的な広がりのある「場」であり、そこに集う人々の経済的・文化的活動と合体された概念的な総体です。

本投資法人は、森ビルグループと連携し、多彩な都市機能が高度に複合したエリアのプレミアム物件を中心に投資します。

なぜならば、こうしたエリアに

21世紀の日本経済を牽引することが予想される知識情報産業と
かかる産業に従事する人々が集中し、
新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出されると考えているからです。

本投資法人は、東京都心部において
アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、六本木ヒルズ、
表参道ヒルズなどの大規模再開発を次々に実現してきた
森ビルグループの開発力及び情報収集力を活用して
主としてプレミアムエリアの稀少な物件を取得するとともに
同グループが培ってきたプロパティ・マネジメント、タウンマネジメント等を駆使した
物件管理能力等を活かしながら、運用資産の価値向上を図ります。



森ヒルズリート投資法人は、「ヒルズ」に象徴されるような
21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考える
エリア及び物件を中心に投資します。

本投資法人の「ヒルズ」という名称は、「アークヒルズ」、「愛宕グリーンヒルズ」、「元麻布ヒルズ」、「六本木ヒルズ」、「オランダヒルズ」、「表参道ヒルズ」に代表されるように、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。

これらの特徴は、数多くの関係権利者との共同事業による再開発であることです。森ビルグループは再開発によって既存市街地を職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能と、緑の環境を有し、地震などの災害に強い街へ再生してきました。さらに、アークヒルズで証明されているように、これらの街は時を経てもなお高い価値を維持し続けています。そして、新しいビジネスやライフスタイルを生み出す都市の「核」となっています。

本投資法人は、こうした特徴を備えたエリアと空間こそ将来的にも高い価値を維持できるものと考えます。

森ビルグループの総合力を活用し、「ヒルズ」に象徴されるようなエリアと物件への選別的な投資、

すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、

ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

Investment in the city

「都市」への投資

運用戦略

プレミアム物件をコアとした
都市型ポートフォリオの構築
《ポートフォリオ構築戦略》

- ・プレミアム物件を重視した投資
- ・複合性を重視した投資

森ビルグループの
総合力の最大活用
《成長戦略》

- ・森ビルのパイプラインサポート
- ・森ビルのPM力の活用

運用資産の価値向上

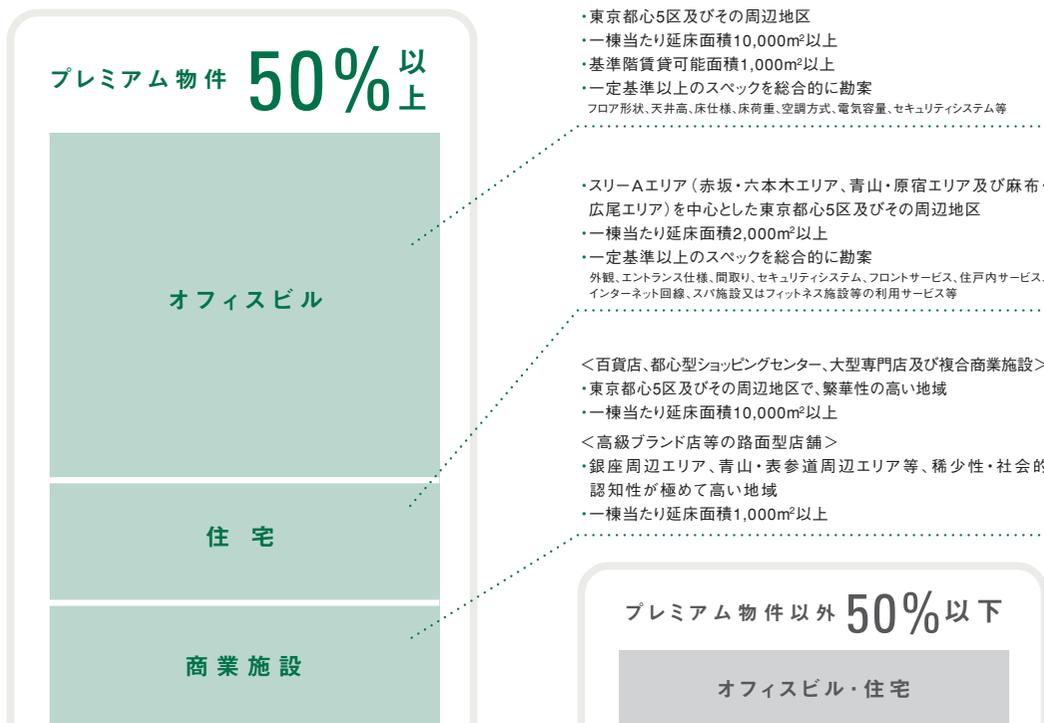
投資主価値の最大化



プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 I

プレミアム物件を重視した投資

森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在する物件。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。本投資法人は、これら「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。



・オフィスビルに重点を置いた投資

投資対象タイプ	組入比率※
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

・東京都心5区に重点を置いた投資

投資対象エリア	組入比率※	
東京圏	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	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

※組入比率は取得価格ベースです。

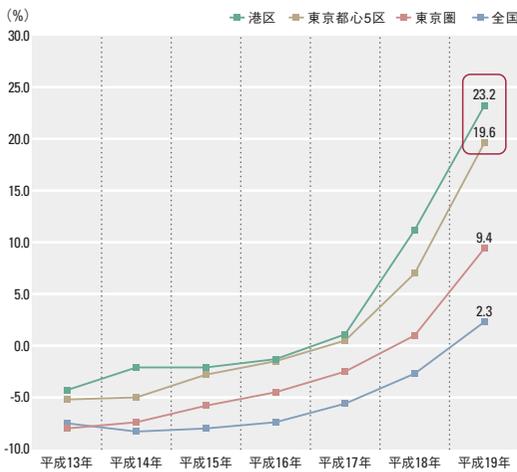
・耐震性を重視した投資

本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資を行います。

重点投資対象エリア ～ 東京都心5区の概況

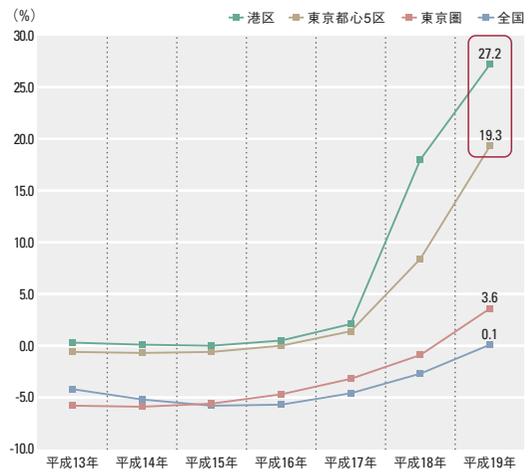
■ 地価動向比較： 公示地価の急速な回復

・商業地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成19年に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

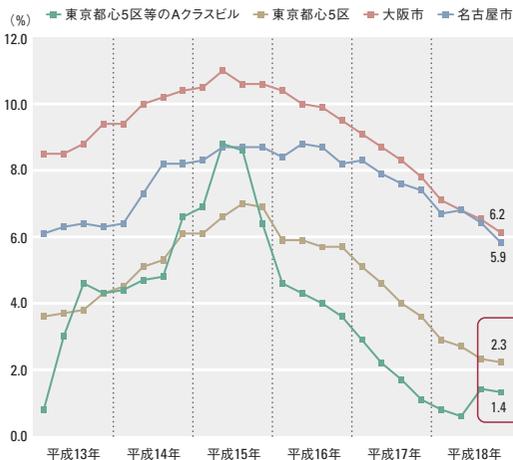
・住宅地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成19年に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

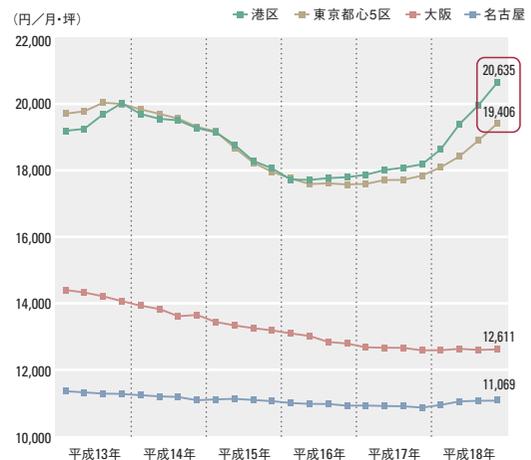
■ オフィス需要比較： 強いオフィス需要と高い安定性

・大都市における賃貸オフィスの平均空室率の推移



出所：シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

・大都市における賃貸オフィスの平均賃料の推移

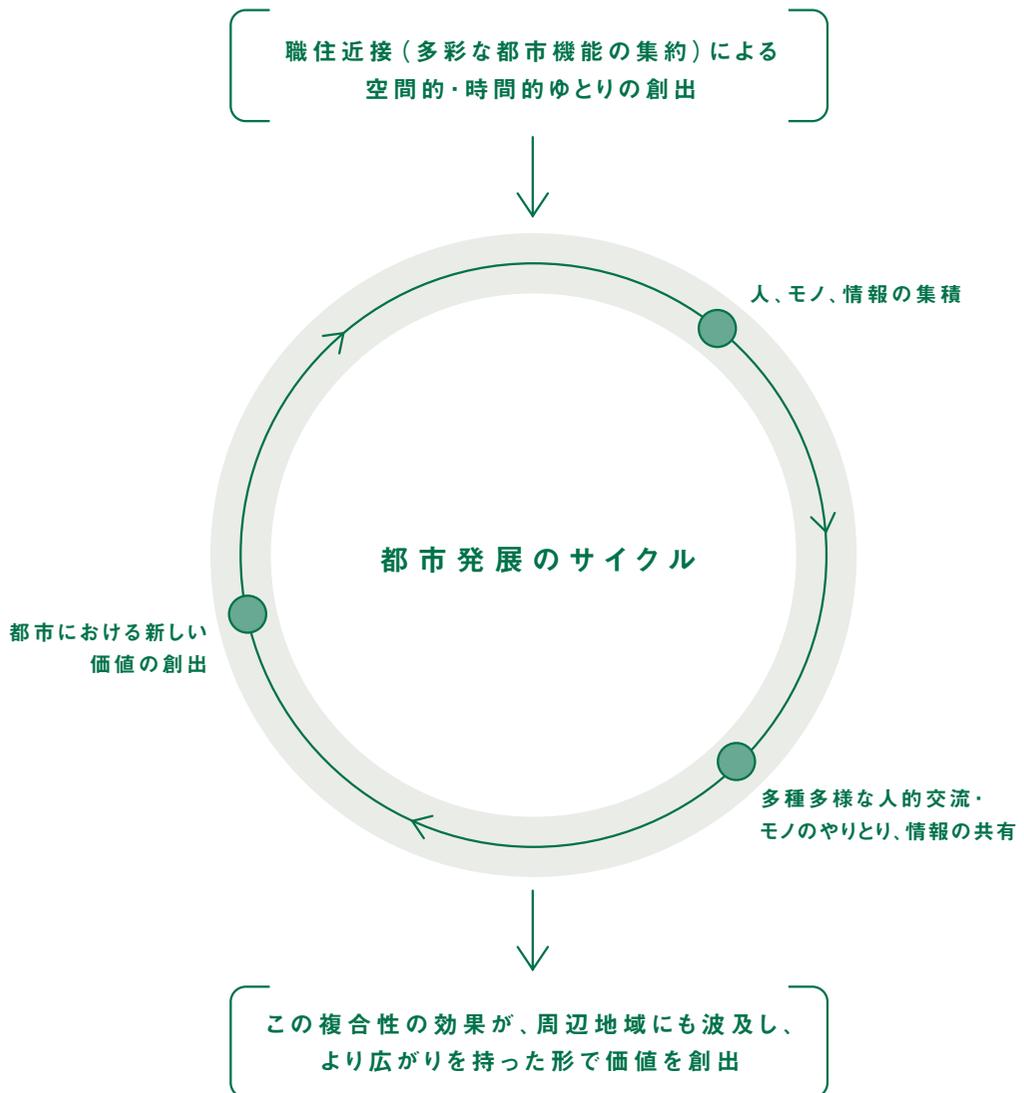


出所：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築Ⅱ

複合性を重視した投資

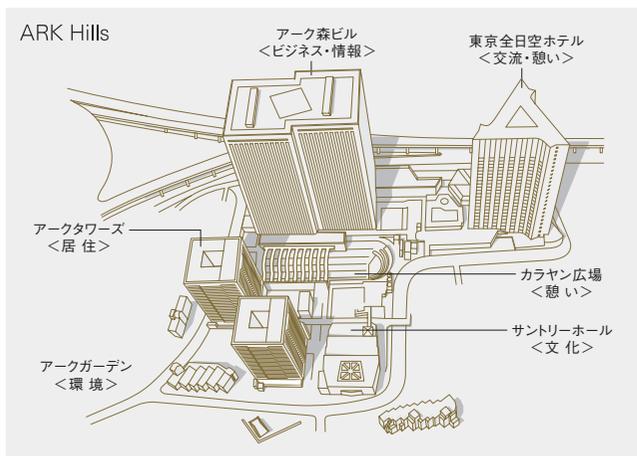
職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化。知識情報社会ではこうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっています。本投資法人は、この複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素と考えています。



複合性の効果に関する具体的事例 ～アークヒルズと周辺エリアの発展

■ アークヒルズの全観

アークヒルズは、森ビルグループの都市づくりの原点であり、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、コンサートホール等からなる民間による日本初の職住近接型の大規模複合開発プロジェクトです。



■ 周辺エリアの発展

アークヒルズの誕生を皮切りに、周辺エリアでは、次々と大規模な再開発が実現。車道拡幅・新設、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、居心地の良い豊かな都市空間の醸成とともに、エリア全体の付加価値創出に貢献しています。

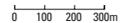
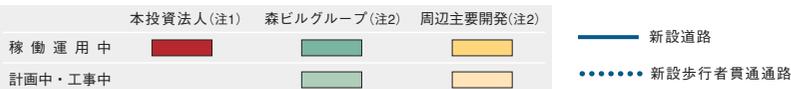
昭和56年



平成元年



平成18年



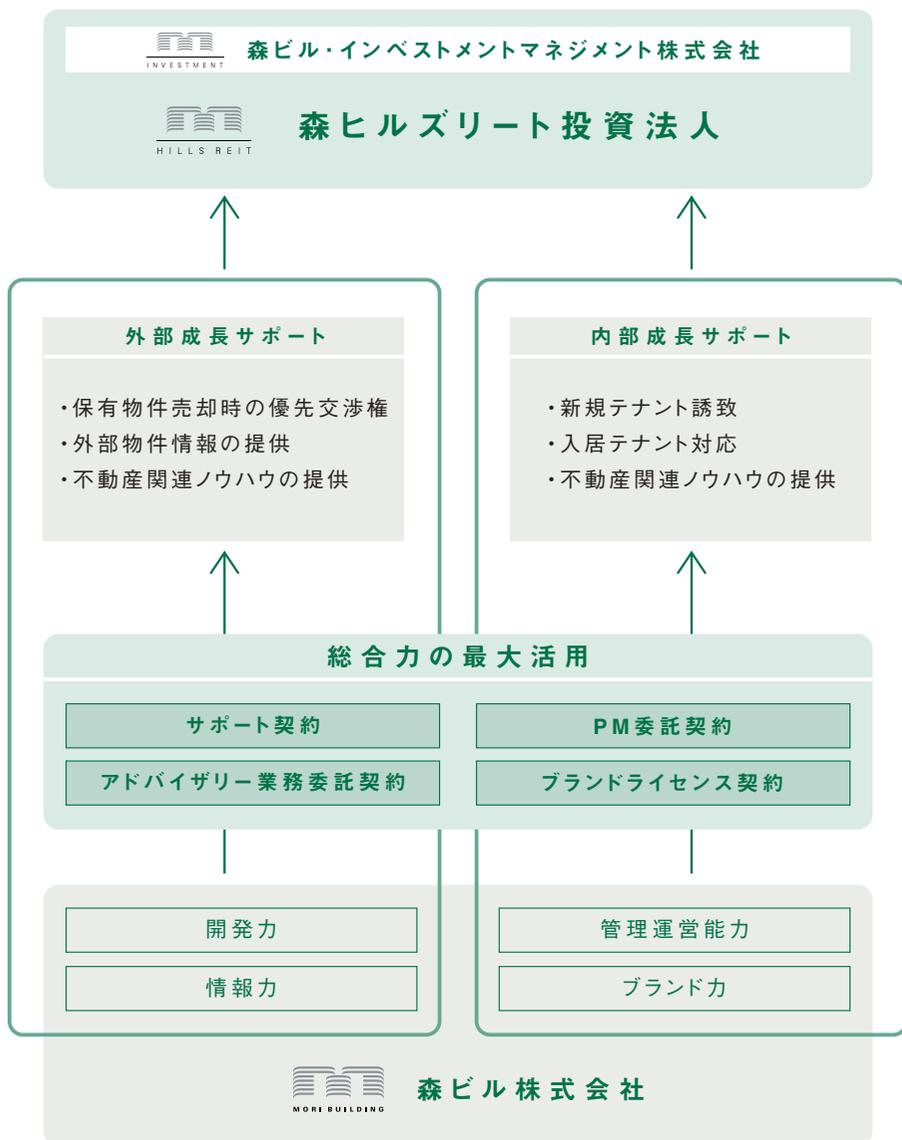
(注1)当該物件については、本投資法人の保有割合が一部のものもあります。
 (注2)本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。以下同じです。

森ビルグループの総合力の最大活用

森ビル株式会社によるサポート

「都市」への投資と価値向上を実現させるために。

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・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することを、成長戦略の核と位置付けます。



森ビルグループの総合力の最大活用

■ サポート契約

本投資法人及び資産運用会社は森ビル株式会社との間で、サポート契約を締結しています。

- ・保有不動産の売却に関する優先交渉権の付与
- ・外部物件情報の提供
- ・人材の派遣その他必要なサポート

■ アドバイザリー業務委託契約

資産運用会社は森ビル株式会社との間で、アドバイザリー業務委託契約を締結しています。

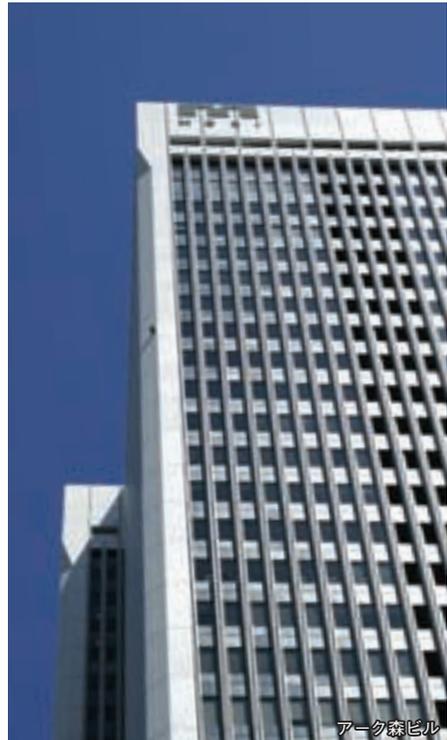
- ・リサーチ関連業務の提供
- ・不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供

■ PM委託契約

本投資法人は、個々の運用資産の管理運営にあたり、森ビル株式会社とPM契約を締結し、同社の持つPMノウハウを積極的に活用します。

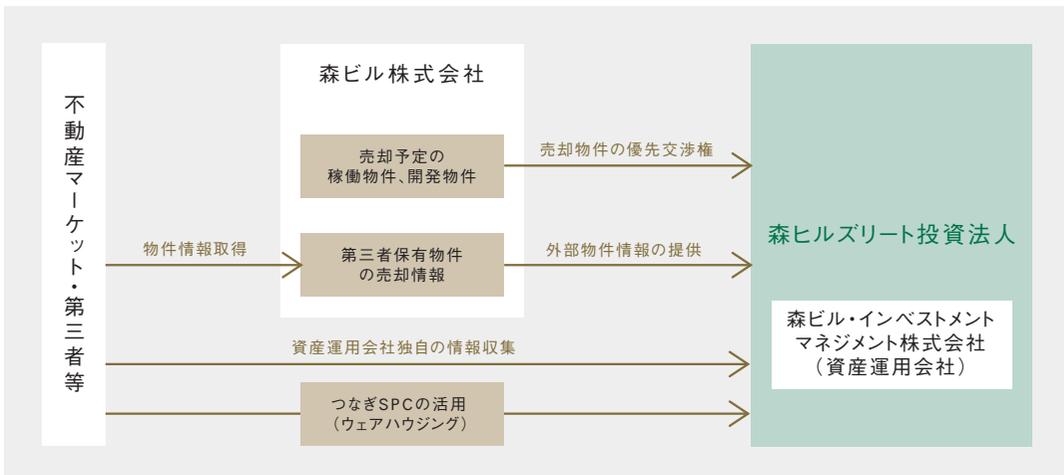
■ ブランドライセンス契約

本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間で商標使用許諾契約（ブランドライセンス契約）を締結しています。



アーク森ビル

本投資法人の外部成長戦略



理念及び開発実績

本投資法人は、森ビルグループが持つ開発力、PM力等、不動産関連ノウハウに着目し、外部成長・内部成長に積極的に活用します。

森ビル株式会社の都市づくりの理念

森ビル株式会社は、都市づくりのための基本理念として「安全・安心」、「環境と緑」、「文化・芸術」の3つのミッションを掲げ、港区を中心とした東京都心部、その他多くの地域で再開発事業の実績を積み重ね、都市再開発の経験と技術とノウハウを蓄積してきました。また、エリア全体の価値を高めるためのタウンマネジメントや広範な用途の物件のプロパティ・マネジメントにおいても定評があります。

森ビル株式会社の都市づくり ～3つのミッション



『安全・安心』：地震に強い都市であること

災害に強い街をつくり、耐震性能及び震災対策に取り組み、「逃げ出す街」から「逃げ込める街」を目指します。

六本木ヒルズアリーナ



『環境と緑』：都市と自然の共生

季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻し、都市生活に潤いをもたらします。

アークガーデン(アークヒルズ)



『文化・芸術』：新しい創造力と可能性の誕生

空間的・時間的ゆとりのある街をつくり、文化を楽しみ、育み、発信する魅力に満ちた都市を目指します。

サントリーホール(アークヒルズ)



森ビル株式会社 代表取締役社長 森 稔による都市づくりのコンセプトスケッチ「VERTICAL GARDEN CITY」

森ビル株式会社の大規模再開発事業の実績

森ビル株式会社による理念を具現化した大規模再開発事業の主な実績は、以下の通りです。

本投資法人は、これらのうちの一部を取得しているものの、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。



アークヒルズ
(昭和61年3月竣工)



愛宕グリーンヒルズ
(平成13年7月竣工)



元麻布ヒルズ
(平成14年5月竣工)



六本木ヒルズ
(平成15年4月竣工)



オランダヒルズ
(平成16年10月竣工)



表参道ヒルズ
(平成18年1月竣工)

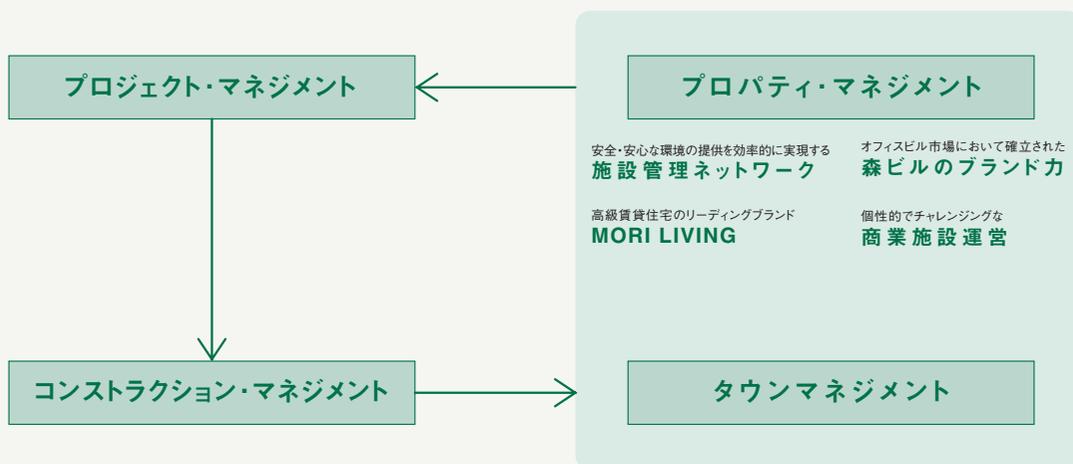
	アークヒルズ	愛宕グリーンヒルズ	元麻布ヒルズ	六本木ヒルズ	オランダヒルズ	表参道ヒルズ
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区
主な用途	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 コンサートホール	事務所 共同住宅 店舗 寺院	共同住宅 店舗 保育所	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 美術館 映画館 テレビスタジオ 学校 寺院	事務所 共同住宅 店舗	店舗 共同住宅
敷地面積(万m ²)	約4.1(注)	約3.8	約1.2	約8.9	約0.3	約0.6
延床面積(万m ²)	約36.0	約16.7	約5.6	約76.0	約3.5	約3.4
うちオフィス部分	約18.1	約8.6	—	約37.9	約2.2	—
住戸総戸数	約480	約350	約220	約840	約70	約40

(注) 飛地を含む計画全体の敷地面積であり、アーク森ビルの存する街区の敷地面積(39,602.42m²)とは異なります。

総合的なマネジメント力

一貫した企画開発能力及び管理運営能力

森ビル株式会社は、土地取得から企画開発、設計・工事監理、テナント営業、施設運営管理に至るすべての分野にわたり、一括して自社で手がけることにより、専門能力を有する社員を育成し、長年にわたりノウハウを蓄積してきました。また、権利関係の調整、行政交渉、複合的な大規模開発及びその運営管理、ハイエンドテナントへのハイレベルなサービス提供と柔軟な対応などを一貫して行う体制を構築しています。また、実績に裏打ちされたPM力によって、大規模複合開発において求められる柔軟な運営管理や多岐にわたるテナントニーズへの迅速な対応が可能となっています。



・プロジェクト・マネジメント

大規模再開発における企画立案、行政当局との折衝、関係当事者間の合意形成等、プロジェクトを具体的に進捗させるための、総合的なコーディネートを行っています。

・コンストラクション・マネジメント

計画・設計段階から施工に至るまで一貫して自社による管理のもと、建築・電気・設備等の各々について分離発注を行い、品質の確保とコストの合理化に努めています。

・プロパティ・マネジメント

きめ細かかつ充実したサービスと信頼できる物件の維持・管理により、快適なオフィス環境とより豊かな都市生活を提案し、テナント満足度の向上に努めています。

・タウンマネジメント

オフィスビル、住宅、商業施設といった従来型の複合機能だけでなく、最先端の情報発信機能を備えた「街」である「六本木ヒルズ」において、通常の施設運営管理に加え、街全体としてのブランディングやプロモーション活動をコーディネートしています。ここで蓄積されたノウハウが、「アークヒルズ」、「表参道ヒルズ」等の運営においても積極的に活用されています。

オフィスビル市場において確立された「森ビルのブランド力」

■ オフィスサービスの特徴

オーダーメイドオフィスのコーディネートやテナントに対する日頃からの対応を社員自らがを行い、それを会社全体でバックアップすることにより、テナントに安心と満足を提供し、長期的な信頼関係を構築しています。

幅広いオフィスサポート

ビジネス面でのさまざまなサポート施設だけでなく、オフィスワーカーのライフサポートやテクノストレスを癒す環境設備も含む広範なサポートサービスを行っています。

レストラン	コンビニエンスストア	カフェ
ドラッグストア	クリニック	DPEショップ
スパ	ATMコーナー	ビジネスコンビニ
郵便局	カンファレンスルーム	旅行代理店

多彩な情報サービス

MII*を通じたインターネット接続環境の整備、会員制ポータルサイト「eHills Club」を通じた港区周辺の各種施設、店舗、イベント等のタウン情報等の提供も行っています。

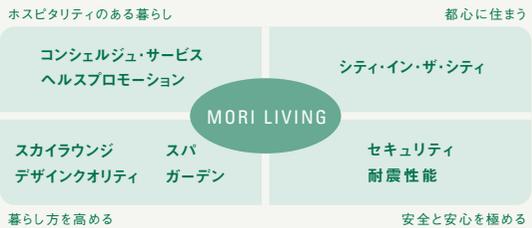


*MIIとは、森ビルグループの運営する主要なオフィスビル、住宅、商業施設を独自のネットワークで結ぶ、大規模なインターネット回線網 (Mori Building Information Infrastructure) のことです。

高級賃貸住宅のリーディングブランド「MORI LIVING」

■ 多彩かつ高品質な住宅サービスの特徴

港区での賃貸住宅事業を中心に、「MORI LIVING」ブランドのもと、様々なステージで都心生活を楽しむための高品質できめ細かいホスピタリティ・サービスを提供しています。



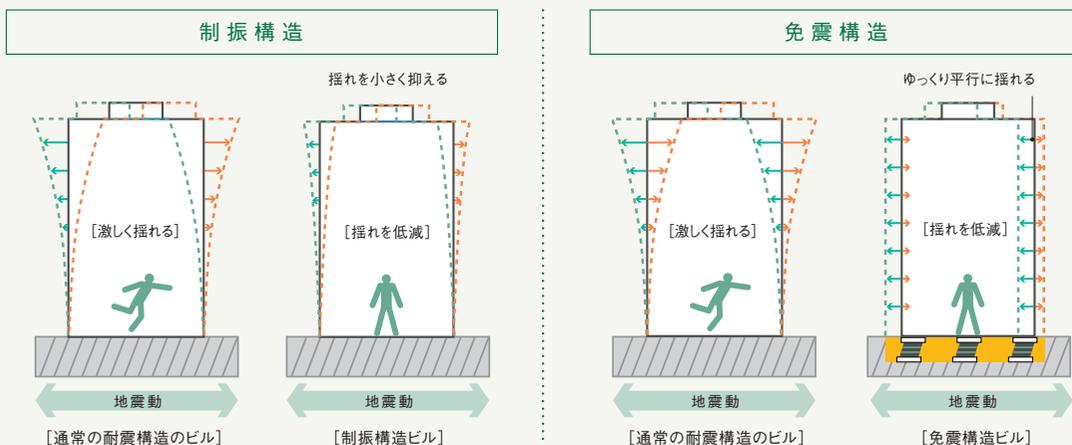
元麻布ヒルズの一部を撮影

安全面への取組み

森ビル株式会社は、自社が開発・管理運営する物件において、特に安全面への配慮という点で、「逃げ出す街から、逃げ込める街へ」というコンセプトの下、大地震にも堪えうる高い耐震性能と万全な震災対策を追求しています。

建物の耐震性能

森ビル株式会社は、制振構造、免震構造等物件毎に最適な最新の地震対策技術を積極的に導入し、地震に強い建物の建設を推進しています。



建物に振動エネルギーを吸収する装置を取り付け、地震や強風による揺れを小さく抑える「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減します。

本投資法人における採用物件

六本木ヒルズゲートタワー、後楽園ビル

粘性体制振壁



建物と基礎の間の免震装置を介して、地震力を減衰させる「免震構造」は、特に大地震には、揺れの勢いを1/2～1/3程度に低減します。

本投資法人における採用物件

元麻布ビルズ (フォレストタワー、フォレストテラスイースト)、アークフォレストテラス

免震装置



その他震災対策

森ビル株式会社は、ハード面での対応とともに、防災井戸・防災備蓄倉庫など震災対策設備や非常用発電システムを整備し、万一の場合に備えての震災総合訓練の実施等の防災対策を講じています。



防災井戸



防災備蓄倉庫



非常用発電システム

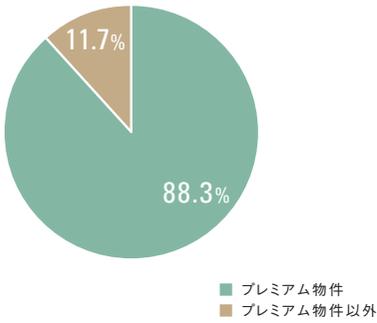


震災訓練

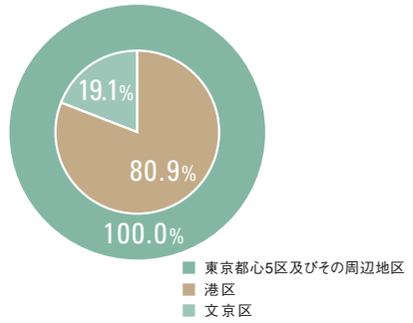
ポートフォリオの概要 : Portfolio overview

ポートフォリオサマリー

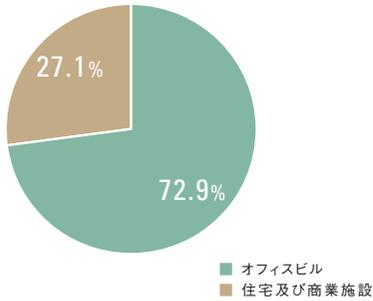
物件クオリティ別



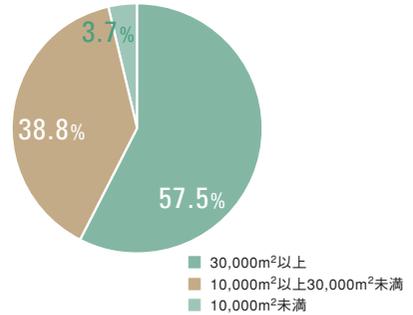
地域別



用途別



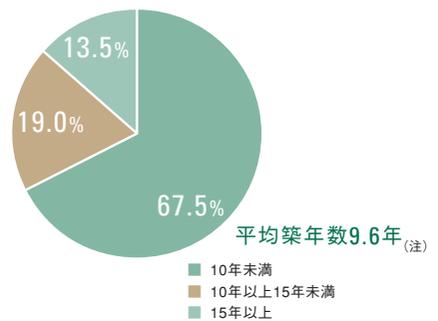
建物規模別



ポートフォリオPML値



築年数別



(注) 平成19年1月31日現在、取得価格で加重平均した平均築年数です。

※上記は、ポートフォリオPML値を除き、取得価格をベースとする投資比率です。PMLは、地震による予想最大損失率を意味します。

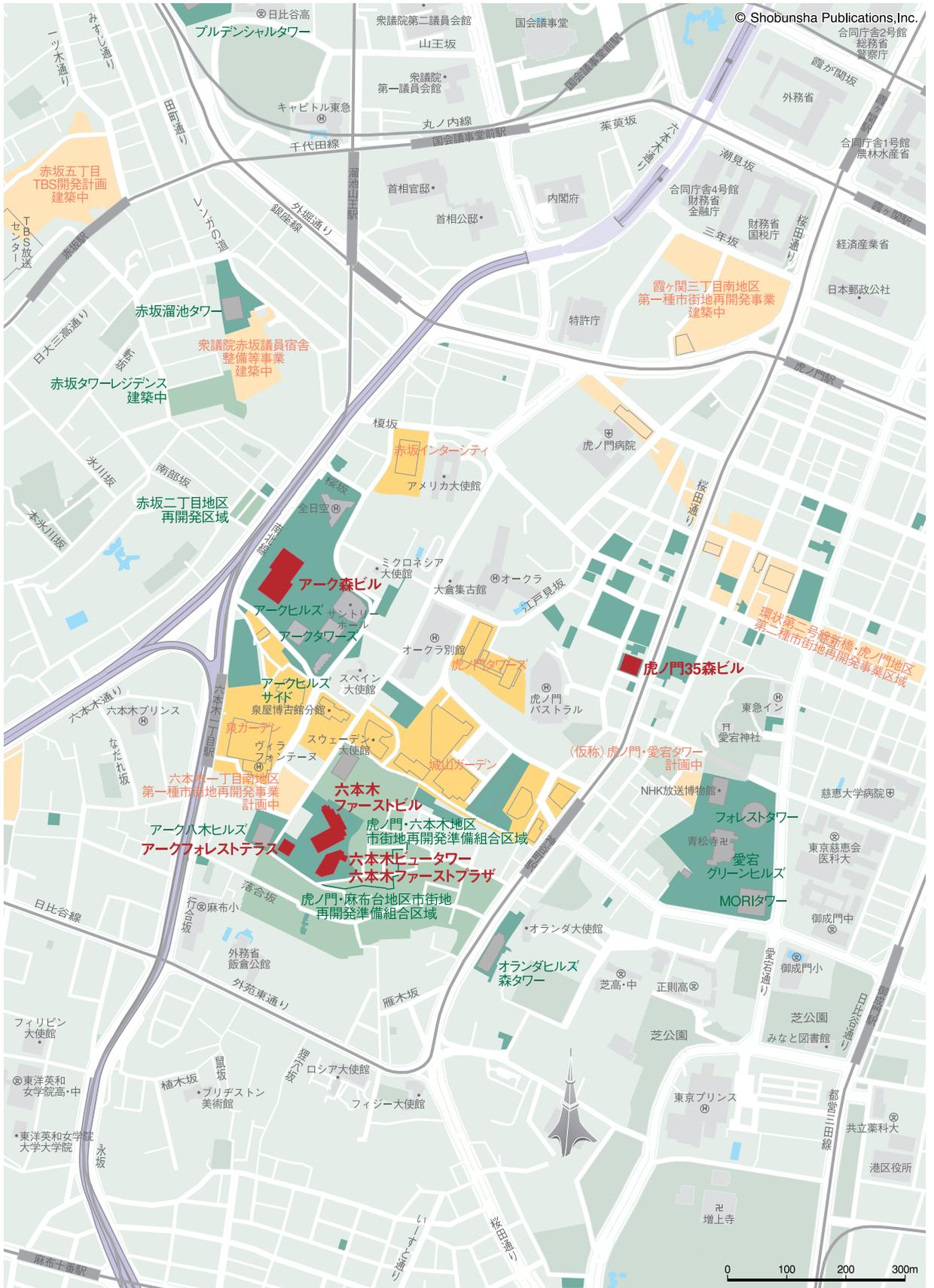
ポートフォリオ一覧

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件番号	プレミアム O-1	プレミアム O-2	プレミアム O-3	プレミアム O-4
物件名	アーク森ビル	六本木ヒルズゲートタワー	六本木ファーストビル	後楽森ビル
写真				
住所	東京都港区赤坂	東京都港区六本木	東京都港区六本木	東京都文京区後楽
竣工年月	昭和61年3月(平成17年大規模リニューアル)	平成13年10月	平成5年10月	平成12年3月
階数	地上37階、地下4階	地上15階、地下2階	地上20階、地下4階	地上19階、地下6階
全体延床面積	約177,486m ²	約29,111m ²	約45,753m ²	約46,154m ²
総賃貸可能面積	約2,728m ²	約16,619m ²	約11,525m ²	約16,199m ²
住宅所有戸数/総戸数	—	44戸/44戸	—	—
所有形態	土地	所有権(敷地権持分約1.3%)	所有権(敷地権持分100%)	借地
	建物	区分所有	区分所有(持分100%)	区分所有
PML値	0.36%	1.90%	3.40%	0.33%
免震・制振	—	制振	—	制振
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	非常用発電機、防災備蓄	非常用発電機	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄
オフィスビル				
基準階賃貸可能面積	約3,072m ²	約1,496m ²	約1,129m ²	約1,157m ²
基準階天井高/OA床	2,590mm/50mm	2,800mm/100mm	2,630mm/70mm	(高層)2,690mm(中層)2,680mm/100mm
空調方式	各階個別空調方式	各階個別空調方式	各階個別空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/m ² (最大90VA/m ²)	40VA/m ² (最大90VA/m ²)	60VA/m ²	40VA/m ² (最大90VA/m ²)
セキュリティ・システム	セキュリティーゲート、24時間有人管理 非接触型カードキー	24時間有人管理、非接触型カードキー	24時間有人管理	24時間有人管理
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、郵便局、 書籍・文具店、ATM、クリニック、 薬局、写真店等	スーパー(24時間営業)、 カフェ、レストラン、書籍店	コンビニエンスストア、レストラン	カフェ、レストラン、クリニック
住宅(MORI LIVING)				
コンシェルジュ・サービス		○		
ヒルズスバの利用		○		
ヘルスプロモーション サービス		健康相談室(24時間対応)、 外国人用診療対応 (24時間電話相談)		
デザイナーズ・ コラボレーション		コンラン&パートナーズ		
セキュリティ・システム		ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント		
付帯施設		—		
稼働率(平成19年1月31日現在)	100.0%	98.2%	99.8%	100.0%
取得価格	6,600百万円	36,500百万円	21,000百万円	27,200百万円
ポートフォリオ	ポートフォリオPML値	2.29%	※ <input type="checkbox"/> の空欄部分は、該当がないことを表します。	
	稼働率	96.2%	※ 「全体延床面積」は建物1棟の面積であり、本投資法人の保有部分に限られません。	
	取得価格の合計	142,720百万円		

オフィスビル	住 宅			住 宅	住 宅	住 宅
O-5	プレミアム R-1			プレミアム R-2	プレミアム R-3	R-4
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	元麻布ヒルズ			アークフォレストテラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュータワー
	高層棟	低層棟(イースト)	低層棟(ウエスト)			
						
東京都港区虎ノ門	東京都港区元麻布			東京都港区六本木	東京都港区六本木	
昭和56年8月(平成13年大規模リニューアル)	平成14年5月		平成14年9月	平成13年1月	平成5年10月	
地上9階、地下1階	地上29階、地下3階	地上6階、地下1階	地上5階、地下1階	地上11階、地下2階	地上20階、地下1階	
約10,299m ²	約54,006m ²			約9,125m ²	約22,906m ²	
約6,720m ²	約19,251m ²			約5,246m ²	約2,956m ²	約6,344m ²
—	110戸/222戸			39戸/39戸	42戸/90戸	202戸/202戸
所有権(分有)	所有権(敷地権持分約56%)			所有権(敷地権持分100%)	所有権(共有)	所有権(共有)
区分所有	区分所有			区分所有(持分100%)	区分所有	区分所有権の共有(46%)
9.00%	3.33%	3.60%	7.78%	3.15%	7.65%	
—	免震	免震	—	免震	—	
非常用発電機	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄			非常用発電機、防災井戸	非常用発電機	
約861m ²						
2,450mm/50mm						
個別式ガスヒートポンプエアコン						
—						
24時間有人管理						
—						
	○			○	—	
	◎(館内に設置)			○	○	
	外国人用診療対応 (24時間電話相談)			外国人用診療対応 (24時間電話相談)	外国人用診療対応 (24時間電話相談)	
	内井建築設計事務所 コンラン&パートナーズ			—	—	
	ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント			ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント	オートロックシステム、 24時間有人管理	
	スカイデッキ、スカイラウンジ、ワインセラー			ルーフガーデン	—	
100.0%	88.7%			91.3%	86.0%	100.0%
12,720百万円	27,300百万円			5,300百万円	2,100百万円	4,000百万円

※上記ポートフォリオ一覧に掲載されている物件写真は、本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産を撮影したものです。なお、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託財産は、不動産の一部に係る区分所有権である場合や共有持分である場合もあり、必ずしも上記の物件写真における不動産全体が本投資法人が保有する信託受益権の信託財産を構成するわけではありません。本書における他の物件写真についても同様です。

虎ノ門・六本木エリア



Area focus

■エリア特性

東京タワー、愛宕山、ホテルオークラ、アメリカ大使館、ロシア大使館、霊南坂教会といった、著名なスポットが数多く点在する一方、アークヒルズの誕生後、次々と大規模な再開発が実現し、オフィス機能だけでなく、車道（拡幅・新設）、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担しあうことにより、複合性に富んだ都市空間が醸成されてきました。

■交通アクセス

幹線道路や高速道路等に加え、地下鉄の新駅（東京メトロ南北線六本木一丁目駅、同線及び東京メトロ銀座線溜池山王駅）も設置され、より利便性が高まっています。

■立地企業の傾向

IT・メディア関連企業や法律・会計・コンサルティング事務所等のほか、各国大使館、高級ホテルや外国人向け住宅地へのアクセスの良さから、外資系企業が数多く立地しています。

■進捗中の再開発計画

「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進捗中であり、東京の湾岸部と都心部を結ぶ新たな動脈となる幹線道路とともに、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能が集積した新たな街並みが創出される予定です。また、「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発計画」「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画」等の複数の再開発計画も進められています。



ホテルオークラ周辺



桜並木（アークヒルズ）



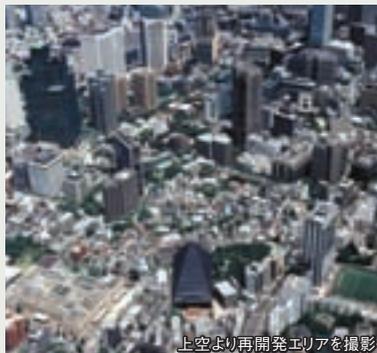
アークヒルズ外周道路



六本木通り歩道（アークヒルズ）

虎ノ門・六本木地区／虎ノ門・麻布台地区再開発計画エリア

虎ノ門・六本木地区及び虎ノ門・麻布台地区では、安全で住みやすい街への再生を目指し、再開発準備組合（事務局：森ビル株式会社）が組成され、再開発事業の実現に向けた活動が進められています。



上空より再開発エリアを撮影





01 ARK MORI BUILDING
プレミアム アーク森ビル



赤坂エリアのランドマーク

本物件は、オフィスビル、住宅、商業施設、サントリーホール、東京全日空ホテル等からなる「Ark Hills」のランドマークとなっており、建物全体の品格は高く、周辺地域のシンボリック的存在です。

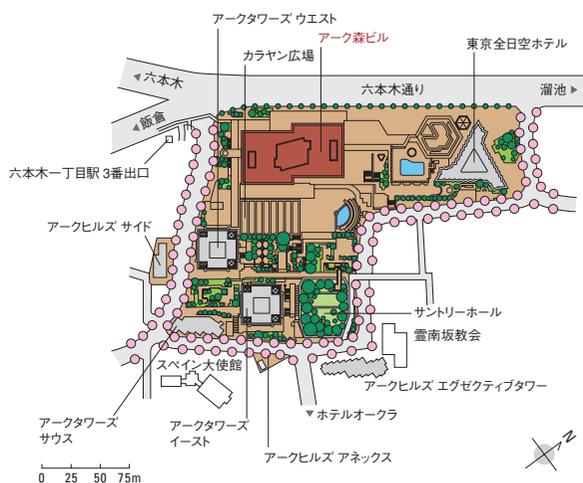
■ 高い市場競争力

- ・取得対象の賃貸可能面積は約2,728m²という広いスペースを有しています。
- ・平成17年の大規模リニューアルによるグレードアップと併せて、高い競争力を維持しています。

■ 緑溢れる周辺環境

- ・Ark Gardenをはじめ都市緑化への取組みを積極的に行い、「SEGES 社会・環境貢献緑地評価システム2005 (注)」において最高ランクを取得しています。

(注)「SEGES 社会・環境貢献緑地評価システム」とは、財団法人都市緑化基金が主催する緑化活動の評価システムです。民間が所有する土地で緑地の保全・創出活動に取り組んでいる団体を評価の対象とし、緑を守り育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業等の緑地を対象として認証するものです。



03 ROPPONGI FIRST BUILDING

プレミアム 六本木ファーストビル

R3 ROPPONGI FIRST PLAZA

プレミアム 六本木ファーストプラザ

R4 ROPPONGI VIEW TOWER

六本木ビュータワー





職住近接型の大規模複合施設

六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーは職住近接型の大規模複合施設として開発され、外構部には庭園が広がる良好な環境を形成しています。

■ 六本木ファーストビル

- ・商業施設及び多目的ホール（ラフォーレミュージアム六本木）を持つオフィスビルで、オフィス部分には、外資系企業が多く入居しています。
- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,129m²あり、各種設備もテナントニーズを十分満たすビルとして設計されています。

■ 六本木ファーストプラザ

- ・計42戸の高級賃貸住宅で、ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを受用できます。

■ 六本木ビュートワー

- ・独立行政法人都市再生機構への一括賃貸であり、専有面積約33～59m²の計202戸の賃貸住宅として設計されています。



R2 ARK FOREST TERRACE

プレミアム

アークフォレストテラス



良好な環境に立地する高級賃貸住宅

本物件は、六本木ファーストビルの緑地に面し、周辺にはホテルオークラや各国の大使館が立ち並ぶ静かな住環境の中に位置する多様なタイプを備えた大型住戸中心の高級賃貸住宅です。

■ 「MORI LIVING」の多彩なサービスを楽しむ

・居住者は、緑溢れるルーフガーデン、バイリンガルのフロントサービス、ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを楽しむことができます。

■ 優れた耐震性能

・積層ゴムを配置した免震構造を採用しています。

05 TORANOMON 35 MORI BUILDING

虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)



主要なビジネスエリア、虎ノ門エリアに立地

本物件は、官公庁が集積する「霞が関」に隣接し、都心部における主要なビジネスエリアと位置付けられる「虎ノ門エリア」に立地します。

また、「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置しています。

■ 現在のテナントニーズを満たす設備水準を確保

・基準階の賃貸可能面積は約861m²であり、平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事が行われており、テナントニーズを満たす設備水準を備えています。

・本書の日付現在、オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用しています。

Area focus

■エリア特性

六本木、西麻布、広尾の各交差点に囲まれた当該エリアは、東京都心においても特に文化国際色の豊かな街の一つです。また、麻布十番一帯は、下町の情緒を感じさせながらも、都心居住を支える商店街として活気に溢れています。これらの街をつなぐ地域の核として、六本木六丁目地区の再開発事業が実現し、東京都心の新名所「六本木ヒルズ」が誕生しました。

■周辺施設・環境

各国大使館や国際交流施設、インターナショナルスクール、個性的な物販・飲食店等が点在する一方、外国人居住者も多く、生活・文化交流の舞台として親しまれてきました。また、有栖川宮記念公園や青山墓地、芝公園等の豊かな緑地が

あり四季を通じて自然を満喫できるとともに、研究機関、医療機関、美術館等も充実しています。

■交通アクセス

幹線道路、高速道路等の交通網に加え、地下鉄新線（東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線）の開通、六本木ヒルズの再開発により実現した環状3号線と六本木通りの接続等、交通利便性が向上しています。

■進捗中の再開発計画

「国立新美術館」、「東京ミッドタウン」といった大規模な開発プロジェクトが進行中であり、オフィスビル、住宅としての機能の集積のみならず、商業施設・文化機能の集積も進んでいます。



有栖川宮記念公園



けやき坂通り (六本木ヒルズ)



森美術館 (六本木ヒルズ)

毛利庭園 (六本木ヒルズ)

六本木ヒルズエリア

開発前



開発前のエリア内の状況

開発後



開発後の六本木ヒルズ遠景

02 ROPPOGI HILLS GATE TOWER

プレミアム

六本木ヒルズゲートタワー





六本木ヒルズの玄関口（麻布十番方面）に立地

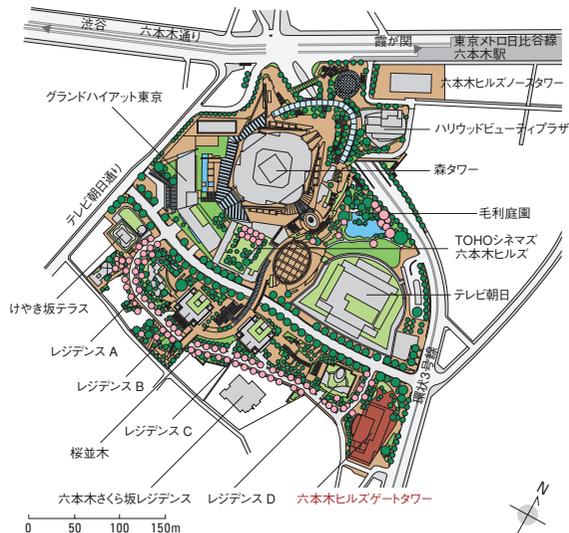
本物件は、オフィスビル、住宅、商業施設、グランドハイアット東京、TOHOシネマズ六本木ヒルズ、森美術館等で構成される国内最大規模の複合型再開発施設「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置し、都心部の中でも特に優れた立地条件を有しています。

■ オフィスビル、商業施設、住宅で構成される複合用途建物

- ・1階～3階が商業施設、3階～9階がオフィス、10階～15階が住宅の複合用途建物です。
- ・商業施設部分には、24時間営業の高級スーパーマーケット、レストラン、「スターバックス」が併設された「TSUTAYA」が入居し、利便性が高い商業施設となっています。
- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積約1,496m²と広い貸室スペースを有し、快適なオフィス空間を実現しています。
- ・住宅部分は、バイリンガルのフロントサービスやヒルズスパの利用等MORILIVINGのサービスを楽しむことができます。

■ 優れた耐震性能

- ・耐震面では、制振壁とCFT柱を採用しています。





R1 MOTOAZABU HILLS

プレミアム 元麻布ヒルズ



スリーAエリアにおける優れた立地

本物件は、高層棟（フォレストタワー）と2つの低層棟（フォレストテラスイースト、フォレストテラスウエスト）で構成されています。港区のスリーA（青山、麻布、赤坂）エリアの高台に位置した、特に住環境が優れた閑静で落ち着いた高級住宅地に立地しています。

■ 緑豊かな環境の創造

・広大な敷地の半分、建物の屋上及びバルコニーを積極的に緑化し、都市と自然が共生する「森の都市」という開発コンセプトに沿った緑豊かな環境を創造しています。

■ 高い市場競争力

・スリーAエリア周辺の高級賃貸マンションの中でも、知名度、シンボリックな建物デザイン、優れた眺望等から、最上位に位置付けられる建物であり、高い競争力を有しています。

■ 「MORI LIVING」の多彩なサービス享受可能

・ヒルズスパ、スカイラウンジ、ワインセラー等の充実した設備環境だけでなく、24時間のパリンガルのフロントサービス等、MORI LIVINGの代表的な物件となっています。

■ 優れた耐震性能

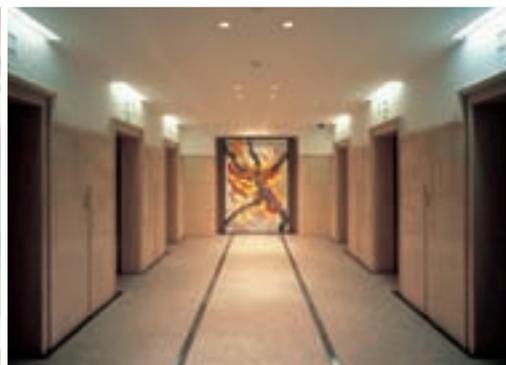
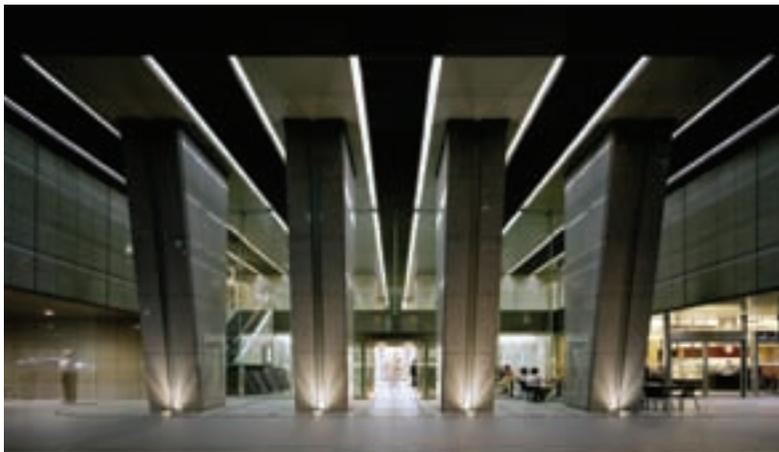
・「フォレストタワー」及び「フォレストテラスイースト」は、免震装置を採用しています。



04 KORAKU MORI BUILDING

プレミアム 後楽森ビル





後楽エリア

Area focus

■ 周辺環境

特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園の緑深い環境に調和するように、できるだけ多くの緑を植えたり、歩行者貫通路や街路樹を整備する等、地域一帯で環境整備に取り組んでいます。また、「東京ドーム」、「ラクア」等の娯楽施設もあり、活気を集めています。

■ 進捗中の再開発計画

本物件の西側約500mの区域で「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」が進められており、周辺地域一帯がオフィスビル、住宅、商業施設としての機能が複合した都市空間として成長していくものと期待されます。



歩行者貫通路

優れた環境と視認性に優れた立地

本物件は、「外堀通り」からの視認性が高く、基準階賃貸可能面積が約1,157m²と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽地域を代表するオフィスビルといえます。

■ 充実したオフィス環境

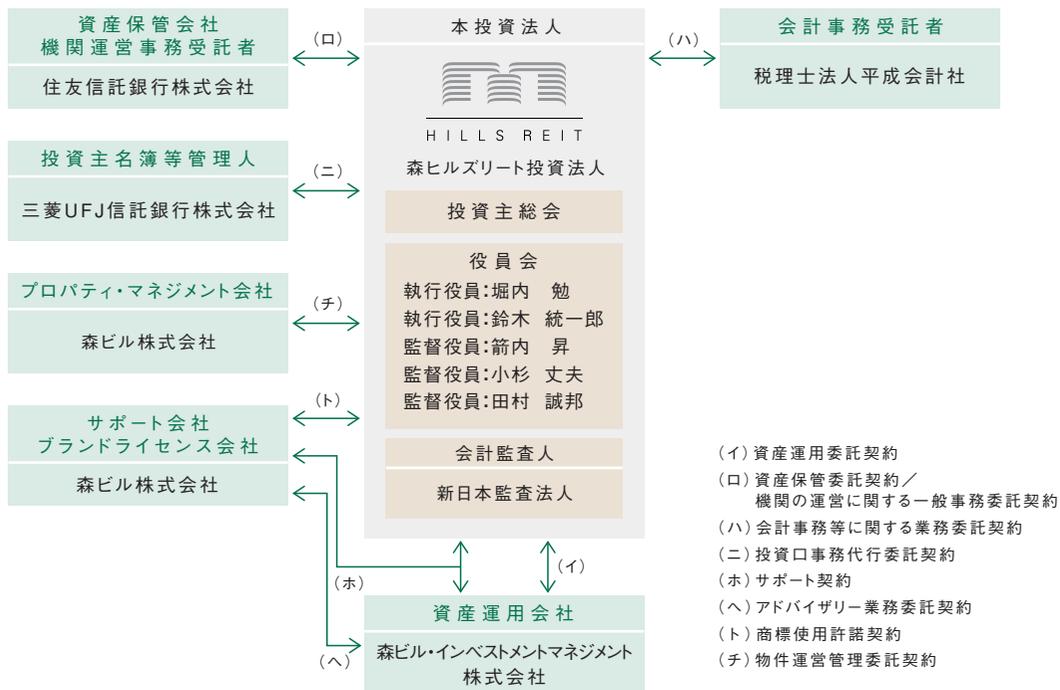
- ・1階には「スターバックス」があるほか、2階には診療施設やレストランを備えています。
- ・3階部分には屋上庭園があり、北側敷地内の歩行者貫通路と併せて自然の潤いを感じることができます。

■ 優れた耐震性能

- ・構造体には、制振壁を採用しています。



本投資法人の概要



格付の取得

本投資法人は、平成19年1月31日現在、右記の格付を取得しています。

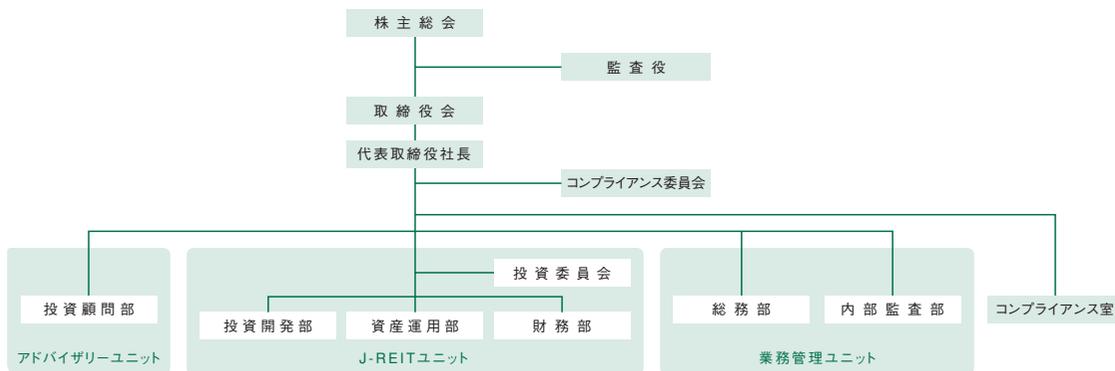
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

発行体格付 **A3**

(参考情報)

本投資法人は、平成19年2月23日に株式会社日本格付研究所 (JCR) より長期優先債務格付**AA-**を新規に取得しました。

資産運用会社の概要



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.
設立 昭和59年3月30日

資本金 2億円
株主 森ビル株式会社 100%

I 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日) (364日)
営業収益	百万円	7,012
(うち賃貸事業収益)	百万円	7,012
営業費用	百万円	3,150
(うち賃貸事業費用)	百万円	2,654
営業利益	百万円	3,862
経常利益	百万円	2,664
当期純利益	(a) 百万円	2,662
総資産額	(b) 百万円	155,689
純資産額	(c) 百万円	75,333
出資総額	百万円	72,671
発行済投資口数	(d) 口	129,800
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	580,383
分配金総額	(e) 百万円	2,662
1口当たり当期純利益	(注3) 円	32,403 (28,185)
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	20,511
(うち1口当たり利益分配金)	円	20,511
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—
総資産経常利益率	(注4) %	2.73
(年換算)	(注4) %	3.16
自己資本利益率	(注4) %	6.07
(年換算)	(注4) %	7.02
自己資本比率	(c) / (b) %	48.39
配当性向	(e) / (a) (注5) %	99.9
【その他参考情報】		
期末投資物件数	件	9
期末テナント数	(注6) 件	254
期末総賃貸可能面積	(注7) m ²	87,592.60
期末総賃貸面積	(注7) m ²	84,226.33
期末稼働率	(注8) %	96.2
当期減価償却費	百万円	949
当期資本的支出額	百万円	19
賃貸NOI	(注4) 百万円	5,307
1口当たりFFO	(注4) 円	27,823
FFO倍率	(注4) 倍	34.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	7.5
金利償却前当期純利益	百万円	4,165
支払利息	百万円	554
有利子負債額	百万円	73,000
期末総資産有利子負債比率	%	46.89
当期運用日数	日	316

(注1) 「営業収益」等には、消費税は含まれていません。

(注2) 記載した数値は、以下、本書において特に記載のない限りはいずれも記載未満の数値については、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(注3) 「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(82,164口)で除することにより算出しています。なお、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月22日を期首とみなした日数による加重平均投資口数(94,458口)により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。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4) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、当期は平成18年3月22日に運用を開始したため、実質的な運用日数316日で年換算した数値を括弧書きで記載しています。

- ・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額(※)
- ・自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額(※)
- ・賃貸NOI＝当期賃貸事業損益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)＋当期減価償却費
- ・1口当たりFFO(Funds from Operation)＝(当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口数
- ・FFO(Funds from Operation)倍率＝1月末投資口価格(1,100,000円)／年換算後1口当たりFFO
- ・デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息

(※) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／2

平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／2

なお、期首総資産額及び期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成18年3月22日)での総資産額及び純資産額を使用しています。

(注5) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

(注6) 「期末テナント数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一のテナントが複数の貸室を賃借している場合それを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。以下同じです。

(注7) 「期末総賃貸可能面積」は、信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「期末総賃貸面積」は、信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割割を乗じて得た面積を、また後楽森ビルについては、当該不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、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。

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「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金1億円（200口）で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号 関東財務局長 第51号）。そして、平成18年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。なお、本投資法人の平成19年1月期（以下「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口総数は129,800口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、企業業績の改善を背景に、設備投資の増加や雇用情勢の改善が続くとともに個人消費も緩やかながら増加基調にあり、景気の回復が続きました。地価動向については、全国的には下落が続くものの、東京都心部においては上昇基調が鮮明となりました。賃貸オフィスビル市場については、好調な企業業績を背景に、オフィスの増床傾向が続き、特に東京都心部では競争力の高い大型ビルを中心に空室率が低下し、需給の逼迫による新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向が明確になりました。高級賃貸住宅市場については、日本経済の回復に伴う外資系企業に勤める外国人の増加や富裕層の個人消費の活性化に伴う高級賃貸住宅の需要増加により、安定した稼働率を維持するとともに賃料も上昇傾向となりました。

b. 運用実績

本投資法人は、このような状況の中で、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、同エリアにおいて、クオリティ、規模、スペック等からみて将来にわたり競争力を維持できる物件（プレミアム物件）を中心にオフィスビル及び住宅を信託財産とする信託受益権の取得を行いました。具体的には、平成18年3月22日に森ビル株式会社から、アーク森ビルをはじめとする4物件（注）（取得価格の合計：371億6千万円）、平成18年4月13日にフォレスト・アーバンファンド有限会社から、六本木ヒルズゲートタワーをはじめとする6物件（注）（取得価格の合計：928億4千万円）、平成18年8月1日に森ビル株式会社から、虎ノ門35森ビル（オムロン本社ビル）（取得価格：127億2千万円）を、いずれも信託受益権として取得しました。この結果、当期末日の本投資法人のポートフォリオは、9物件（注）に係る信託受益権（取得価格の合計：1,427億2千万円、総賃貸可能面積の合計：87,592.60㎡）となりました。なお、当期末日現在における当該9物件全体における稼働率は96.2%となっています。

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

(3) 資金調達の詳細

本投資法人は、アーク森ビルをはじめとする4物件をそれぞれ信託財産とする信託受益権を取得するため平成18年3月20日に24,770口の投資口の追加発行による123億85百万円の資金調達及び短期借入による259億円の資金調達を行い、六本木ヒルズゲートタワーをはじめとする6物件をそれぞれ信託財産とする信託受益権を取得するため平成18年4月13日に61,882口の投資口の追加発行による309億41百万円の資金調達及び短期借入による633億円の資金調達を行い、また、虎ノ門35森ビル（オムロン本社ビル）を信託財産とする信託受益権を取得するため平成18年7月31日に8,398口の投資口の追加発行による42億39百万円の資金調達及び平成18年8月1日に短期借入による87億円の資金調度をそれぞれ行いました。その後、本投資法人は、上記各短期借入の一部返済及び借換え並びに当該借換に要する費用の支払いに充当するため平成18年11月29日に34,550口の投資口の追加発行による250億5百万円の資金調達並びに平成18年11月30日にいずれも無担保・無保証にて、短期借入による330億円及び長期借入による400億円の資金調度をそれぞれ行いました。

この結果、当期末日現在の借入金残高は730億円（短期借入金330億円、長期借入金400億円）となっています（期末総資産有利子負債率46.89%）。なお、当期末日現在の加重平均利率は1.13%でした。

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

(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7,012百万円、営業利益は3,862百万円を計上し、借入金に係る支払利息及び東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場に伴う費用等を控除した後の経常利益は2,664百万円、当期純利益は2,662百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は20,511円となりました。

3. 増資等の状況

当期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
		増減数	残高	増減数	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)

(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。

【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）	期別	第1期
	決算年月	平成19年1月
	最高	1,210,000
	最低	878,000

1 資産運用報告

4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり20,511円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）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。

期	第1期
計算期間	自平成18年2月2日 至平成19年1月31日
当期純利益総額	2,662,335千円
利益留保額	7千円
金銭の分配金総額	2,662,327千円
(1口当たり分配金)	(20,511円)
うち利益分配金総額	2,662,327千円
(1口当たり利益分配金)	(20,511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

今後の日本経済は、企業収益の好調を背景に、設備投資や雇用者所得の緩やかな増加が続き、個人消費も底堅く推移していくものと見られます。国内マーケットの一時的な調整はあるものの、国内景気の緩やかな拡大傾向は続くものと思われ

ます。

地価動向については、引き続き、特に東京都心部を中心に上昇基調にあるものと考えます。

賃貸オフィスビル市場については、好調な企業業績を背景に、オフィスの増床傾向が続いており、特に東京都心部では競争力の高い大型ビルを中心に空室率が低下し、需給の逼迫による新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向に変化はないものと予想します。

高級賃貸住宅市場については、日本経済の回復に伴う外資系企業に勤める外国人の増加や富裕層の個人消費の活性化に伴う高級賃貸住宅の需要増加により、安定した稼働率を維持するとともに賃料も緩やかな上昇傾向にあると考えます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

また、本投資法人は、森ビル株式会社とのパイプラインサポート契約を軸に、資産運用会社が独自に収集する情報を活用し、優良な資産を取得することでポートフォリオの質を向上させながら規模のさらなる拡大を目指します。

さらに、本投資法人は、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。また、個々の運用資産の運営にあたり、森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスを積極的に活用することにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高め、効果的な内部成長の実現を目指します。

(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を効率的に組み合わせるという基本方針に則り、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。また、債券市場の動向を注視しつつ、今後の財務戦略の中で投資法人債の発行等も視野に、引き続き資金調達手段の多様化、満期分散に努めます。

(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まいりました。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)

格付け取得

本投資法人は、平成19年2月23日に株式会社日本格付研究所（JCR）より長期優先債務格付AA-（格付けの見通し：安定的）を新規に取得しました。本投資法人の投資方針や個別の取得資産及び不動産ポートフォリオのクオリティに加え、無担保・無保証による借入れ、資産運用会社の人材、森ビル株式会社によるサポート等が評価されました。本格付は、平成18年10月30日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより取得した発行体格付け（A3）に続き、2つめの格付となります。

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	第1期 (平成19年1月31日現在)
発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	129,800口
出資総額	72,671百万円
投資主数	5,537人

2. 投資口に関する事項

平成19年1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	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	19,518	15.0
日興シティ信託銀行株式会社 (投資口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	9,152	7.0
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,837	6.8
農林中央金庫	東京都千代田区有楽町一丁目13番2号	6,400	4.9
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	5,643	4.3
資産管理サービス信託銀行 株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	4,646	3.5
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	3,771	2.9
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	3,500	2.6
あいおい損害保険株式会社	東京都渋谷区恵比寿一丁目28番1号	2,600	2.0
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	2,380	1.8
合計	—	66,447	51.1

(注)「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

区分	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員等ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	堀内 勉	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2）	12,000
	鈴木 統一郎	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2）	—（注1）
監督役員 （注3）	箭内 昇	株式会社りそなホールディングス取締役監査委員会委員長	3,600
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾綜合法律事務所社員弁護士	3,600
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	3,600
会計監査人	新日本監査法人	—	（注4） 29,900

（注1）投資法人から報酬を受け取っていません。

（注2）堀内勉及び鈴木統一郎は、それぞれ、資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の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おり、投信法第13条に基づき、平成17年9月26日付及び平成18年2月3日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

（注3）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4）当該営業期間に会計監査人が行った非監査業務は以下のとおりです。

非監査業務の内容	金額（千円）
公開支援業務報酬等	22,900
合計	22,900

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19年1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
投資信託委託業者（資産運用会社）	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（経理事務等）	税理士法人 平成会計社
一般事務受託会社（機関の運営）	住友信託銀行株式会社

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

(平成19年1月31日現在)

資産の種類	用途	地域	保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する比率 （%）（注2）	
信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及び その周辺地区	104,269	67.0	
		東京圏	104,269	67.0	
		地方主要都市部	—	—	
	住宅	東京都心5区及び その周辺地区	39,251	25.2	
		東京圏	39,251	25.2	
		地方主要都市部	—	—	
	商業施設	東京都心5区及び その周辺地区	—	—	
		東京圏	—	—	
		地方主要都市部	—	—	
	小計			143,521	92.2
	預金等のその他の資産			12,168	7.8
	資産総額			155,689	100.0

（注1）保有総額は、平成19年1月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

平成19年1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	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 （%）	対総賃貸事業 収入比率 （注1）（%）	主たる用途
O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	36,666	16,619.00	16,316.30	98.2	25.3	オフィス・ 住宅
O-4 プレミアム	後楽森ビル	27,185	16,199.26	16,199.26	100.0	20.7	オフィス
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	27,643	19,251.84	17,079.31	88.7	21.2	住宅
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル （注2）	21,004	11,525.55	11,503.27	99.8	15.3	オフィス
O-5	虎ノ門35森ビル （オムロン東京本社ビル）	12,793	6,720.34	6,720.34	100.0	5.9	オフィス
O-1 プレミアム	アーク森ビル	6,620	2,728.96	2,728.96	100.0	2.8	オフィス
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,399	5,246.04	4,790.72	91.3	4.4	住宅
R-4	六本木ビュータワー （注3）	4,070	6,344.84	6,344.84	100.0	2.5	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,138	2,956.77	2,543.33	86.0	1.9	住宅
合 計		143,521	87,592.60	84,226.33	96.2	100.0	—

（注1）対総賃貸事業収入比率は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注2）平成18年3月22日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

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

3. 組入資産明細

平成19年1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	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京都心5区 及び その周辺 地区	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	2,728.96	7,960	6,620
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲート タワー	東京都港区六本木 六丁目11番1号	不動産信託 受益権	16,619.00	40,000	36,666
		O-3 プレミアム	六本木ファースト ビル	東京都港区六本木 一丁目9番9号	不動産信託 受益権	11,525.55	24,000	21,004
		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	16,199.26	30,400 (注2)	27,185
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	東京都港区虎ノ門 三丁目4番10号	不動産信託 受益権	6,720.34	13,700	12,793
オフィス 小計						53,793.11	116,060	104,269
住宅	東京都心5区 及び その周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布 一丁目3番1号-3号	不動産信託 受益権	19,251.84	27,600	27,643
		R-2 プレミアム	アークフォレスト テラス	東京都港区六本木 一丁目9番1号	不動産信託 受益権	5,246.04	5,330	5,399
		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	2,290	2,138
		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	4,000	4,070
住宅 小計						33,799.49	39,220	39,251
合計						87,592.60	155,280	143,521

(注1)「期末算定価額」は、平成19年1月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書に基づき記載しています。

(注2) 後楽森ビルに係る調査報告書に基づく期末算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80％）を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

1 資産運用報告

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第1期（平成18年2月2日～平成19年1月31日）			
				テナント総数 （期末時点）（件）	稼働率 （期末時点）（%）	賃貸事業収入 （期間中）（百万円）	対総賃貸事業 収入比率（%）
オフィスビル	東京都 心5区 及び その周 辺地区	O-1 プレミアム	アーク森ビル	1	100.0	195	2.8
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	44	98.2	1,779	25.4
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	17	99.8	1,073	15.3
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	17	100.0	1,450	20.7
		O-5	虎ノ門35森ビル （オムロン東京本社ビル）	1	100.0	409	5.8
	オフィスビル 小計			80	99.4	4,909	70.0
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	102	88.7	1,483	21.2
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	35	91.3	310	4.4
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	36	86.0	132	1.9
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	176	2.5
	住宅 小計			174	91.0	2,103	30.0
合計			254	96.2	7,012	100.0	

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年1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）	15,000	15,000	—
		25,000	25,000	—
	合計	40,000	40,000	—

（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おります。

（注2）当該取引は金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしておりますので時価は記載していません。

5. その他資産の状況

平成19年1月31日現在、前記3.組入資産明細に記載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

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成19年7月期以降に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の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)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズゲートタワー (東京都港区)	空調設備改修工事	自平成19年5月 至平成19年7月	16	—	—
六本木ファーストビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自平成19年2月 至平成19年7月	9	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	汚水縦管改修工事	自平成19年2月 至平成19年4月	5	—	—
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル) (東京都港区)	外壁補修工事	自平成19年5月 至平成19年7月	31	—	—

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19百万円であり、当期費用に区分された修繕費108百万円と合わせ、合計128百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズゲートタワー (東京都港区)	地下駐車場機能追加工事	自平成18年12月 至平成19年1月	4
六本木ファーストビル (東京都港区)	回転扉改修工事	自平成18年4月 至平成18年5月	6
六本木ファーストビル (東京都港区)	非常照明用据置鉛蓄電池 更新工事	自平成18年5月 至平成18年5月	1
その他			7
ポートフォリオ全体			19

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)

期間	第1期 (自平成18年2月 至平成19年1月)
前期末積立金残高	—
当期積立額	132
当期積立金取崩額	—
次期繰越額	132

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1期
(a) 資産運用報酬	396,775
(b) 資産保管委託報酬	6,499
(c) 一般事務委託報酬	11,891
(d) 役員報酬	22,800
(e) その他営業費用	57,926
合計	495,891

(注) 上記のほか、資産運用報酬713,600千円を不動産等の取得原価に算入しています。

2. 借入状況

平成19年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社 三井住友銀行	H.18.3.22	—	5,234	5,234	—	0.6538	H.19.3.22 (注2)	期限一括	(注3)	有担保
		H.18.4.13	—	30,941	30,941	—	2.5609	H.18.4.14			無担保
		H.18.4.13	—	12,791	12,791	—	0.6713	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.8.1	—	1,758	1,758	—	0.8602	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.12.4	—	7,670	—	7,670	0.7873	H.19.11.30			無担保
	株式会社みずほ コーポレート銀行	H.18.3.22	—	5,234	5,234	—	0.6538	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.4.13	—	12,791	12,791	—	0.6713	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.8.1	—	1,758	1,758	—	0.8602	H.19.3.22 (注2)			有担保
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	H.18.12.4	—	5,350	—	5,350	0.7873	H.19.11.30			無担保
		H.18.3.22	—	5,234	5,234	—	0.6538	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.4.13	—	12,791	12,791	—	0.6713	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.8.1	—	1,758	1,758	—	0.8602	H.19.3.22 (注2)			有担保
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H.18.12.4	—	5,350	—	5,350	0.7873	H.19.11.30			無担保
		H.18.3.22	—	4,428	4,428	—	0.6538	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.4.13	—	10,823	10,823	—	0.6713	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.8.1	—	1,488	1,488	—	0.8602	H.19.3.22 (注2)			有担保
	住友信託銀行 株式会社	H.18.12.4	—	5,350	—	5,350	0.7873	H.19.11.30			無担保
		H.18.3.22	—	4,428	4,428	—	0.6538	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.4.13	—	10,823	10,823	—	0.6713	H.19.3.22 (注2)			有担保
		H.18.8.1	—	1,488	1,488	—	0.8602	H.19.3.22 (注2)			有担保
株式会社 あおぞら銀行	H.18.12.4	—	4,870	—	4,870	0.7873	H.19.11.30	無担保			
	H.18.3.22	—	1,342	1,342	—	0.6538	H.19.3.22 (注2)	有担保			
	H.18.4.13	—	3,281	3,281	—	0.6713	H.19.3.22 (注2)	有担保			
	H.18.8.1	—	450	450	—	0.8602	H.19.3.22 (注2)	有担保			
株式会社新生銀行	H.18.12.4	—	4,410	—	4,410	0.7873	H.19.11.30	無担保			
小計		—	161,841	128,841	33,000						
長期借入金	株式会社みずほ コーポレート銀行	H.18.12.4	—	3,300	—	3,300	1.2850	H.20.11.30	期限一括	(注3)	無担保
		H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30			無担保
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	H.18.12.4	—	3,300	—	3,300	1.2850	H.20.11.30			無担保
		H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30			無担保
		H.18.12.4	—	3,300	—	3,300	1.2850	H.20.11.30			無担保
	株式会社 三菱UFJ信託銀行	H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30			無担保
		H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30			無担保
	住友信託銀行	H.18.12.4	—	2,800	—	2,800	1.2850	H.20.11.30			無担保
	株式会社	H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30			無担保
農林中央金庫	H.18.12.4	—	6,000	—	6,000	1.4985	H.21.11.30	無担保			

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社新生銀行	H.18.12.4	—	2,300	—	2,300	1.2850	H.20.11.30	期限 一括	(注3)	無担保
		H.18.12.4	—	3,000	—	3,000	1.4985	H.21.11.30			無担保
	株式会社 三井住友銀行	H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30			無担保
	小計		—	40,000	—	40,000					
合計			201,841	—	73,000						

(注1)「平均利率」は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第5位で四捨五入して表示しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した利率を記載しています。

(注2)当該短期借入金については、平成18年12月4日に期限前弁済をしています。

(注3)資金使途は、借入金の借換資金、これに関連する諸費用の支払い、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び運転資金等です。

3. 投資法人債

平成19年1月31日現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィス ビル	東京都心5区 及び その周辺 地区	O-1 プレミアム	アーク森ビル	平成18年3月22日	6,600	—	—	—	—
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲート タワー	平成18年4月13日	36,500	—	—	—	—
		O-3 プレミアム	六本木ファースト ビル	平成18年3月22日 平成18年4月13日	21,000	—	—	—	—
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	平成18年4月13日	27,200	—	—	—	—
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	平成18年8月1日	12,720	—	—	—	—
		オフィス 小計				104,020	—	—	—
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	平成18年3月22日	27,300	—	—	—	—
		R-2 プレミアム	アークフォレスト テラス	平成18年4月13日	5,300	—	—	—	—
		R-3 プレミアム	六本木ファースト プラザ	平成18年4月13日	2,100	—	—	—	—
		R-4	六本木ビュータワー	平成18年3月22日 平成18年4月13日	4,000	—	—	—	—
		住宅 小計				38,700	—	—	—
	合計				142,720	—	—	—	—

(注) 取得価額は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

1 資産運用報告

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡	資産の種類	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査 価格(百万円) (注2)
オフィスビル	東京都心5区 及び その周辺 地区	O-1 プレミアム	アーク森ビル	取得	不動産信託 受益権	平成18年3月22日	6,600	6,743
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲート タワー	取得	不動産信託 受益権	平成18年4月13日	36,500	36,500
		O-3 プレミアム	六本木ファースト ビル	取得	不動産信託 受益権	平成18年3月22日 平成18年4月13日	21,000	21,072
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	取得	不動産信託 受益権	平成18年4月13日	27,200	27,200
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	取得	不動産信託 受益権	平成18年8月1日	12,720	12,900
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	取得	不動産信託 受益権	平成18年3月22日	27,300	27,380
		R-2 プレミアム	アークフォレスト テラス	取得	不動産信託 受益権	平成18年4月13日	5,300	5,300
		R-3 プレミアム	六本木ファースト プラザ	取得	不動産信託 受益権	平成18年4月13日	2,100	2,100
		R-4	六本木ビュータワー	取得	不動産信託 受益権	平成18年3月22日 平成18年4月13日	4,000	4,006

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定する為に必要な事項について調査報告書を受領しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、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、新日本監査法人にその調査を委託しています。

平成18年2月2日から平成19年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については新日本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、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関すること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（百万円）	売付額等（百万円）
総額	142,720	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	49,880（35.0%）	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	49,880（35.0%）	—

(注) 上記数値は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(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）	
物件運営管理委託 業務報酬	322,098千円	森ビル株式会社	322,098千円	100.0

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20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投資信託委託業者の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、上記の通り記載しております。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社は、証券投資顧問業及び投資助言業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。また、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。

I 資産運用報告

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）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

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成18年2月2日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用を、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社に委託しました。
平成18年2月2日	資産保管委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務を、住友信託銀行に委託しました。
平成18年2月2日	機関の運営に関する一般事務委託契約締結の件	本投資法人の機関の運営に関する一般事務業務を、住友信託銀行に委託しました。
平成18年2月2日	会計事務等に関する業務委託契約締結の件	本投資法人の会計事務等に関する業務を、税理士法人平成会計社に委託しました。
平成18年2月2日	投資口事務代行委託契約締結の件	本投資法人の投資口事務に係る業務を三菱UFJ信託銀行株式会社へ委託しました。
平成18年11月21日	新投資口引受契約締結の件	平成18年10月30日開催の役員会にてにおいて承認された投資口の追加発行について、引受会社（みずほ証券株式会社他7社（注））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

(注) UBS証券会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社、大和証券エスエムピー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店

2. 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おります。

II 貸借対照表

科 目	期 別	第1期 (平成19年1月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		3,494,526	
信託現金及び信託預金		7,163,207	
営業未収入金		95,703	
前払費用		107,420	
繰延税金資産		38	
未収消費税等		1,193,776	
流動資産合計		12,054,672	7.7
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	38,421,042		
減価償却累計額	△ 875,229	37,545,812	
信託構築物	600,431		
減価償却累計額	△ 55,495	544,935	
信託機械及び装置	705,392		
減価償却累計額	△ 18,321	687,071	
信託工具器具及び備品	1,170		
減価償却累計額	△ 145	1,024	
信託土地		86,332,510	
有形固定資産合計		125,111,353	80.4
2. 無形固定資産			
信託借地権		18,409,956	
無形固定資産合計		18,409,956	11.8
3. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,300	
長期前払費用		62,649	
投資その他の資産合計		72,949	0.1
固定資産合計		143,594,260	92.3
III 繰延資産			
創業費		40,890	
繰延資産合計		40,890	0.0
資 産 合 計		155,689,823	100.0

科 目	期 別	第1期 (平成19年1月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部			
I 流動負債			
営業未払金		263,476	
短期借入金		33,000,000	
未払金		21,177	
未払費用		143,947	
未払法人税等		1,665	
前受金		601,606	
預り金		155,093	
流動負債合計		34,186,967	22.0
II 固定負債			
長期借入金		40,000,000	
信託預り敷金保証金		6,169,101	
固定負債合計		46,169,101	29.6
負債合計		80,356,069	51.6
純資産の部			
I 投資主資本			
1. 出資総額		72,671,418	46.7
2. 剰余金			
当期末処分利益		2,662,335	
剰余金合計		2,662,335	1.7
純資産合計	※1	75,333,754	48.4
負債・純資産合計		155,689,823	100.0

Ⅲ 損益計算書

科 目	期 別	第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)	
		金 額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益			
賃貸事業収益	※1, 2	6,342,571	
その他賃貸事業収益	※1	669,739	7,012,311
2. 営業費用			
賃貸事業費用	※1, 2	2,654,151	
資産運用報酬		396,775	
役員報酬		22,800	
資産保管委託報酬		6,499	
一般事務委託報酬		11,891	
その他営業費用		57,926	3,150,043
営業利益			3,862,267
3. 営業外収益			
受取利息		1,031	1,031
4. 営業外費用			
支払利息	※2	554,327	
創業費償却		10,222	
融資手数料		237,265	
投資口交付費		47,122	
投資口公開関連費用	※2	349,990	
その他営業外費用		202	1,199,130
経常利益			2,664,169
税引前当期純利益			2,664,169
法人税、住民税及び事業税		1,872	
法人税等調整額		△ 38	1,834
当期純利益			2,662,335
当期未処分利益			2,662,335

IV 投資主資本等変動計算書

第1期（自平成18年2月2日 至平成19年1月31日）

（単位：千円）

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～23年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>29～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～23年	信託機械及び装置	29～31年	信託工具器具及び備品	3～15年
信託建物	3～66年								
信託構築物	3～23年								
信託機械及び装置	29～31年								
信託工具器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で均等額を償却しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年11月30日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年11月30日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、906,937千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、906,937千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は299,707千円です。</p>								

期 別	第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)
項 目	
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しています。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>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。</p> <p>(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、信託借地権 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 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は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

第1期 (平成19年1月31日現在)
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>

V 注記表

[損益計算書に関する注記]

		第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収益		
賃料共益費収入		6,246,493千円
その他賃料収入		96,078千円
計		6,342,571千円
その他賃貸事業収益		
駐車料収入		272,057千円
付帯収益		387,947千円
解約違約金		9,735千円
計		669,739千円
不動産賃貸事業収益合計		
		7,012,311千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費		981,920千円
水道光熱費		304,279千円
公租公課等		1,064千円
賃借料		107,456千円
信託報酬		11,411千円
修繕費		108,758千円
損害保険料		22,528千円
減価償却費		949,193千円
その他賃貸事業費用		167,539千円
不動産賃貸事業費用合計		2,654,151千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		
		4,358,159千円
※2 主要投資主との取引		
営業取引によるもの		
賃貸事業収益		200,408千円
賃貸事業費用		322,098千円
営業取引以外の取引によるもの		
支払利息		5,486千円
投資口公開関連費用		5,288千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

		第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
	発行済投資口の総口数	129,800口

〔税効果会計に関する注記〕

第1期 (自平成18年2月2日) (至平成19年1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)	
未払事業税損金不算入額	38千円
繰延税金資産合計	38千円
(繰延税金資産の純額)	38千円
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	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.36%
その他	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第1期 (自平成18年2月2日) (至平成19年1月31日)	
該当事項はありません。	

V 注記表

〔1口当たり情報に関する注記〕

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)	
当期純利益 (千円)	2,662,335
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,662,335
期中平均投資口数 (口)	82,164

〔重要な後発事象に関する注記〕

第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)	
該当事項はありません。	

VI 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

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

独立監査人の監査報告書

平成19年3月20日

森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士

赤塚 昭 

指定社員
業務執行社員 公認会計士

原田 昌斗 

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18年2月2日から平成19年1月31日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科 目	第1期	
	(自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)	
区 分	金 額	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	
税引前当期純利益	2,664,169	
減価償却費	949,193	
創業費償却	10,222	
投資口交付費	47,122	
受取利息	△ 1,031	
支払利息	554,327	
営業未収入金の増加・減少額	△ 95,703	
未収消費税等の増加・減少額	△ 1,193,776	
営業未払金の増加・減少額	203,423	
未払金の増加・減少額	21,177	
未払費用の増加・減少額	10,240	
前受金の増加・減少額	601,606	
預り金の増加・減少額	155,093	
創業費の支払額	△ 51,113	
前払費用の増加・減少額	△ 107,420	
長期前払費用の増加・減少額	△ 62,649	
小 計	3,704,880	
利息の受取額	1,031	
利息の支払額	△ 420,619	
法人税等の支払額	△ 206	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,285,086	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 126,000,493	
信託無形固定資産の取得による支出	△ 18,409,956	
信託預り敷金保証金の収入	7,474,141	
信託預り敷金保証金の支出	△ 1,305,039	
差入敷金保証金の支出	△ 10,300	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 138,251,648	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	161,841,000	
短期借入金の返済による支出	△ 128,841,000	
長期借入金の借入による収入	40,000,000	
投資口の発行による収入	72,671,418	
投資口交付費の支出	△ 47,122	
財務活動によるキャッシュ・フロー	145,624,296	
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	10,657,734	
V 現金及び現金同等物の期首残高	—	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	10,657,734	

※1

Ⅶ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日)
項 目	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

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

■ IRカレンダー



■ ホームページについて

森ヒルズリート投資法人ホームページアドレス

<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

森ヒルズリート投資法人のホームページでは、投資方針や、投資法人の基本的な仕組みについてのご案内をはじめ、最新のニュースリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料、月次の稼働率の情報、分配金に関する情報などをご覧いただけます。

また、投資物件の一覧や、物件の条件検索、物件概要などをご覧いただけます。今後もさらにコンテンツの充実を図ってまいります。



■ 投資主メモ

決算期日	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ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(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	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
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」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、同銀行の各支店窓口にてお受取り下さい。

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、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。



Εθνική Βιβλιοθήκη Ιατρικής
National Library of Medicine