



森ヒルズリート投資法人

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第19期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2015年8月1日 至 2016年1月31日

Investment in the city ~「都市」への投資

森ヒルズリート投資法人は、森ビルグループの都市づくりの思想を具現化する「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。



CONTENTS

決算ハイライト	2
取得資産概要	4
東京都心のプレミアム物件への投資	6
財務状況	10
運用状況	12
コーポレートガバナンス	13
森ビルグループの豊富な物件パイプライン	14
I. 資産運用報告	16
II. 貸借対照表	42
III. 損益計算書	44
IV. 投資主資本等変動計算書	45
V. 注記表	46
VI. 金銭の分配に係る計算書	58
VII. 会計監査人の監査報告書	59
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
IX. 投資主インフォメーション	62
X. ポートフォリオマップ	64

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19期(2016年1月期)の決算を無事迎えることができました。

当期の日本経済は、新興国経済の減速や原油価格の下落、米国の金融政策の転換等を背景に、資本市場においては不安定な動きがみられました。円安・原油安・低金利が継続したことで企業業績は底堅く推移し、雇用・所得環境も改善が続くなど、緩やかな回復が続きました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模ビルの供給が限定的であったことに加えて、堅調な企業業績を背景とした拡張・移転需要が継続したことで、需給バランスは引き続き改善しました。高級賃貸住宅市場は、新規供給量が一定の水準に収まって推移しており、景況感の改善を背景とした堅調な需要が継続するなかで、空室率は継続的に改善し、賃料水準も堅調に推移しました。不動産流通市場は、取得競争の厳しさが増しているものの、良好な資金調達環境が継続しており、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、取引額は引き続き高水準を維持しました。

本投資法人は当期においても引き続き、テナントニーズを把握した

効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事により、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の動向を見据えながら、新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで10物件、既投資額で293,756百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積136,463.95㎡(41,280.3坪)、期末稼働率は98.3%となっています。

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は6,748百万円、営業利益は4,566百万円、経常利益は3,928百万円、当期純利益は3,927百万円、1口当たりの分配金は2,502円となりました。

また、2016年2月には国内及び海外において公募による新投資口発行を行い、調達資金等により、2016年2月1日及び4月1日に六本木ヒルズ森タワー(取得価格46,100百万円)を追加取得しました。本投資法人は、現在のプレミアム物件中心のポートフォリオのイメージを維持しつつ、外部成長によるポートフォリオ収益の更なる向上を目指しており、同方針に基づき本取得を行いました。本取得を通じて、

資産規模の拡大及び1口当たり分配金向上への寄与が見込まれます。第20期(2016年7月期)においては、1口当たり2,520円の分配金を予想しています。

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

今後も変わらぬご支援、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

決算ハイライト

第19期1口当たり確定分配金

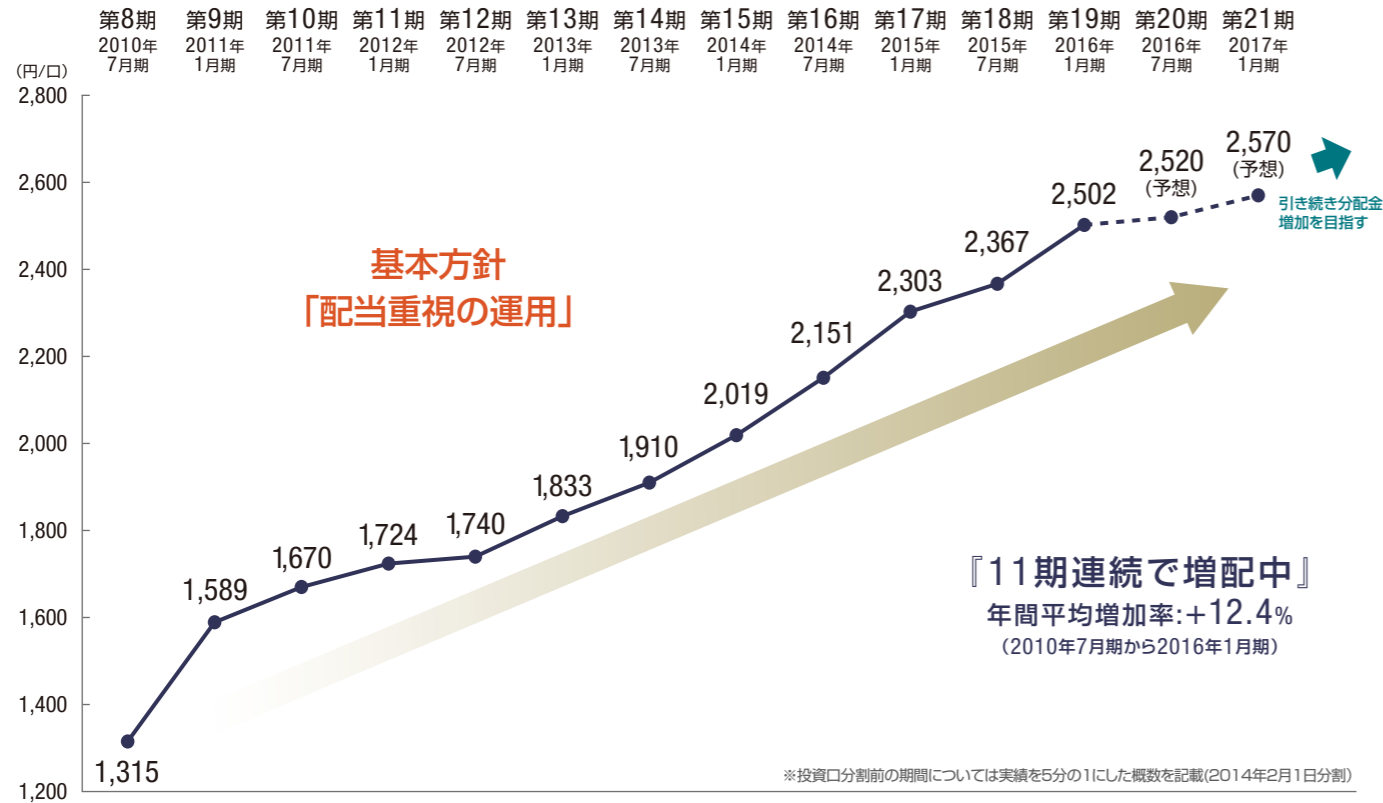
2,502円/口

第20期1口当たり予想分配金

2,520円/口

(注) 第20期及び第21期の予想分配金は、一定の前提条件のもとに算定した現時点のものであり変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の推移



当期実績及び業績予想

	実績	予想	前期比
	第19期 2015年8月1日～2016年1月31日 (184日)	第20期 2016年2月1日～2016年7月31日 (182日)	第20期－第19期
営業収益	6,748百万円	7,757百万円	+1,009百万円
営業利益	4,566百万円	5,114百万円	+548百万円
経常利益	3,928百万円	4,412百万円	+484百万円
当期純利益	3,927百万円	4,411百万円	+483百万円
1口当たり分配金	2,502円/口	2,520円/口	+18円/口
発行済投資口の総口数	1,570,040口	1,750,640口	
物件取得価格	293,756百万円	339,856百万円	

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

本投資法人は、2016年2月の公募増資により約238億円を調達し、約461億円の資産取得を実行しました。引き続き、東京都心のプレミアム物件を中心とする物件取得を推進し、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの継続的な向上を目指します。

オファリング・ハイライト: 2016年2月実施

新投資口発行価額

計**238**億円

取得資産

計**461**億円

第19期
(2016年1月期)

資産取得後
(第20期予想)

資産総額 (取得価格ベース)	2,937 億円	3,398 億円
NOI利回り ^(注1)	3.9%	3.9%
LTV (帳簿価額ベース) ^(注2)	44.5%	44.6% ^(注4)
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注3)	43.2%	42.7% ^(注4)
1口当たりNAV	104,064 円	110,138 円 ^(注4)
1口当たり分配金	2,502 円/口	2,520 円/口 (第20期予想) 2,570 円/口 (第21期予想)

(注1) ポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。

(注2) 「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。

(注3) 「LTV(鑑定評価額ベース)」は、「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」にて算定しています。

(注4) 第19期末の数値に、新投資口発行による手取金、2016年2月1日及び4月1日資産取得並びに新規借入213億円の影響を考慮して算定しています。投資口数については、1,750,640口を前提として算定しています。

取得資産概要

本投資法人は、2016年2月1日及び4月1日に六本木ヒルズ森タワーを追加取得しました。

六本木ヒルズ森タワー(4フロア:25~27階・29階) プレミアム



取得価格合計	鑑定評価額合計	想定NOI利回り
461 億円	527 億円	3.8%

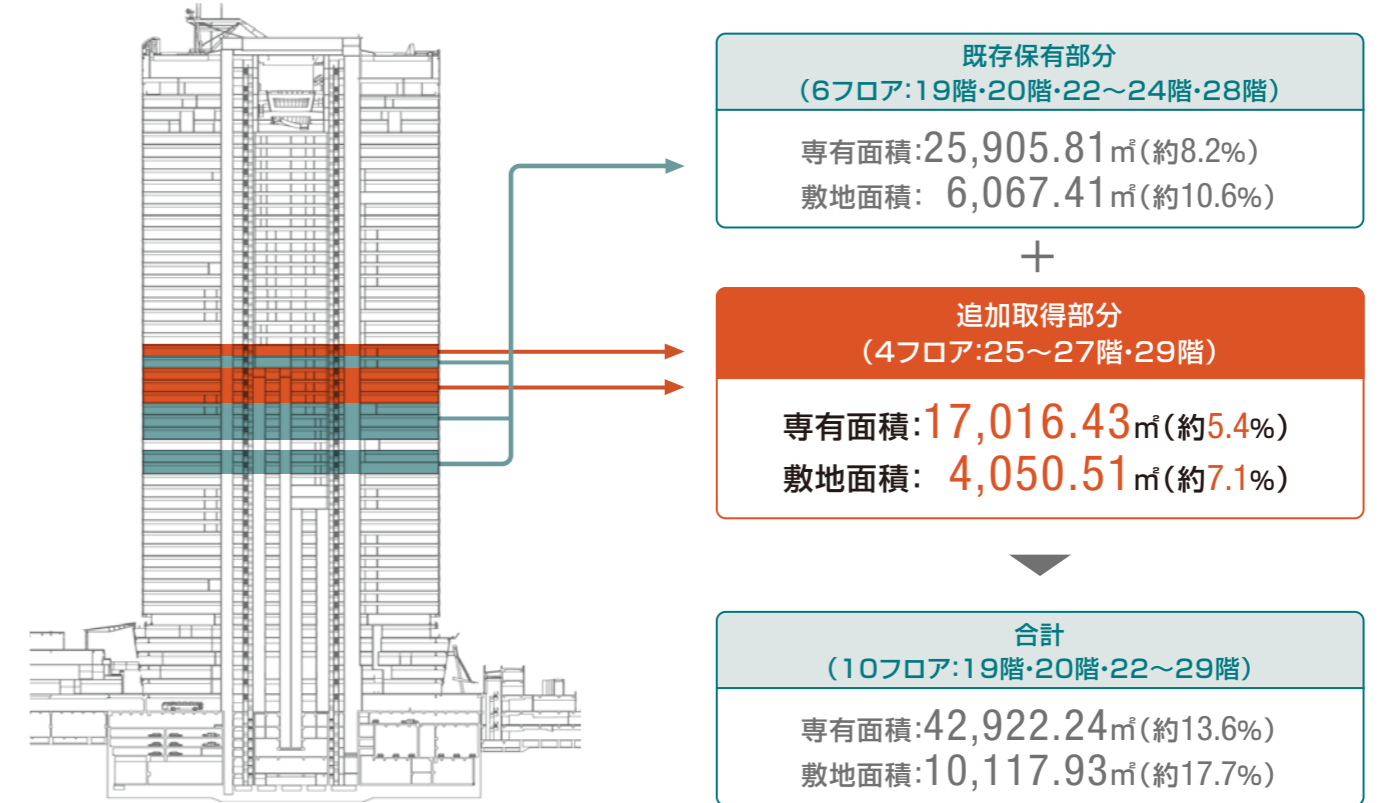
物件概要

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

PML
0.59%

(注) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年11月13日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

断面図



取得資産の内訳

対象区画 (取得日)	25階 (2016年2月1日)	26・27・29階 (2016年4月1日)	合計
総賃貸可能面積	4,156.66㎡	12,942.64㎡	17,099.30㎡
取得価格(A)	11,200百万円	34,900百万円	46,100百万円
鑑定評価額(注)	12,800百万円	39,900百万円	52,700百万円

(注) 一般財団法人日本不動産研究所による2015年11月20日付不動産鑑定評価書による金額(価格時点:2015年11月1日)を記載しています。

想定収支

対象区画 (取得日)	25階 (2016年2月1日)	26・27・29階 (2016年4月1日)	合計
想定賃貸事業収入①	550,736千円	1,714,835千円	2,265,571千円
想定賃貸事業費用②	123,800千円	385,073千円	508,873千円
想定NOI(B):①-②	426,936千円	1,329,762千円	1,756,698千円
想定NOI利回り(B)÷(A)	3.8%	3.8%	3.8%

(注) 取得資産である六本木ヒルズ森タワーに係る締結済みの建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約、締結済みの不動産管理処分信託契約等、現行の組合管理費、付保の保険契約見積もり及び本資産運用会社による2016年度公租公課の試算等に基づき算定しています。

東京都心のプレミアム物件への投資

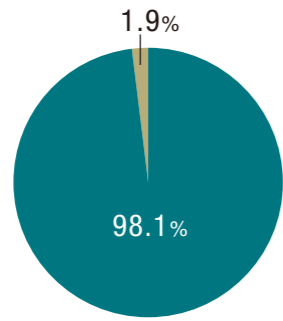
本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性と資産価値の更なる向上を目指します。

ポートフォリオ分散状況(2016年4月1日時点:総額3,398億円)

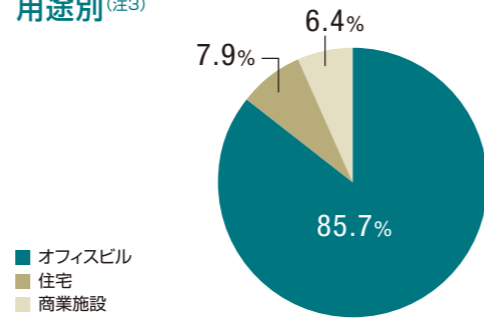
地域別



建物規模別(注2)



用途別(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) 建物規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。
 (注3) 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。

ポートフォリオ一覧(2016年4月1日時点)



O-0 | PREMIUM
六本木ヒルズ森タワー



O-1 | PREMIUM
アーク森ビル



O-4 | PREMIUM
後楽森ビル



O-6 | PREMIUM
赤坂溜池タワー



O-7 | PREMIUM
愛宕グリーンヒルズ



O-8 | PREMIUM
アークヒルズ サウスタワー



R-1 | PREMIUM
元麻布ヒルズ

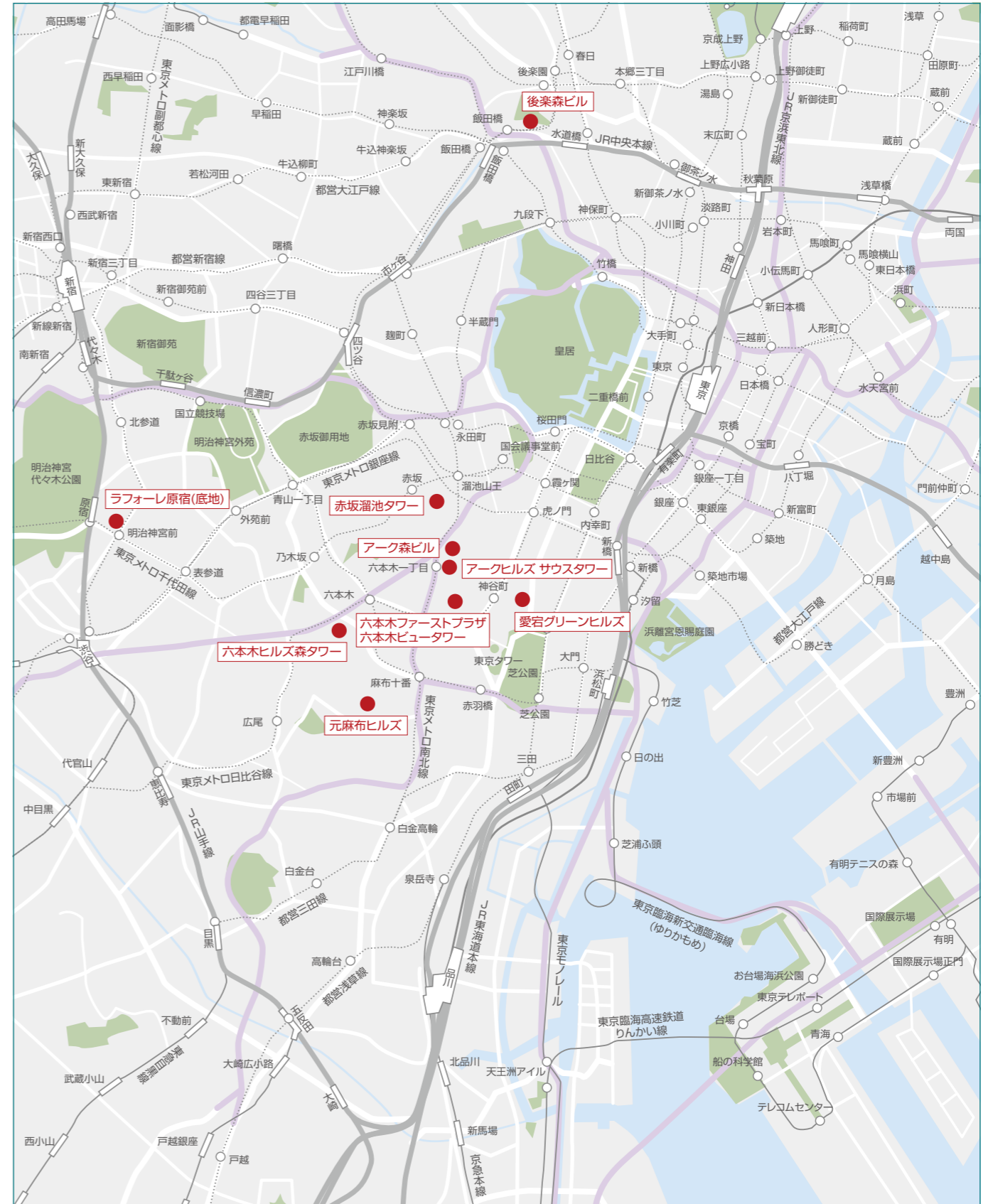


R-3 | PREMIUM
六本木ファーストプラザ



S-1 | PREMIUM
ラフォーレ原宿(底地)

R-4
六本木ピュータタワー



東京都心のプレミアム物件への投資

耐震性能

PMLと耐震性能の状況(2016年4月1日時点)

上場投資法人で最も低い
ポートフォリオPML
1.00%

※ PML(Probable Maximum Loss:地震による予想最大損失率)は、数値が低いほど耐震性が優れていることを示します。

物件名称	用途	PML	耐震性能
六本木ヒルズ森タワー	オフィスビル	0.59%	制振
アーク森ビル		0.78%	制振
後楽森ビル		0.73%	制振
アークヒルズ サウスタワー		1.56%	制振
赤坂溜池タワー	オフィスビル (一部住宅)	1.79%	制振
MORIタワー		2.35%	制振
愛宕グリーンヒルズ フォレストタワー		2.34%	制振
	プラザ	5.94%	—
元麻布ヒルズ フォレストタワー	住宅	0.57%	免震
フォレストテラスイースト		1.27%	免震
六本木ファーストプラザ		2.20%	—
六本木ビュータワー		2.20%	—

環境性能

グリーンビル認証の取得状況(2016年4月1日時点)

グリーンビル認証
「最高ランク」比率
71.3%

CASBEE不動産マーケット普及版:「Sランク」



六本木ヒルズ
森タワー



アーク森ビル



愛宕グリーンヒルズ
(MORIタワー)

DBJ Green Building 認証:「Five Stars」

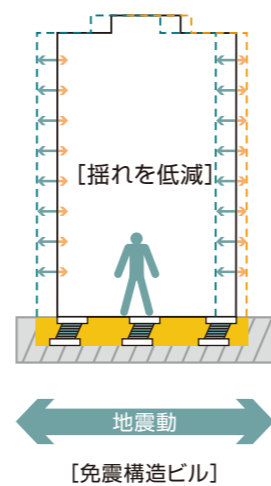
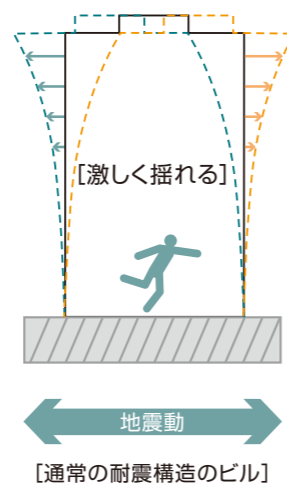
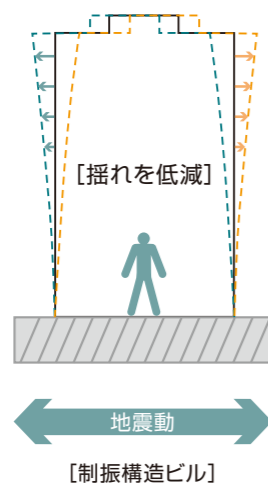
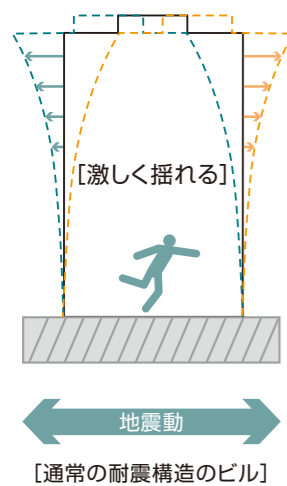


アークヒルズ
サウスタワー



DBJ Green Building
2014

制振構造



「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

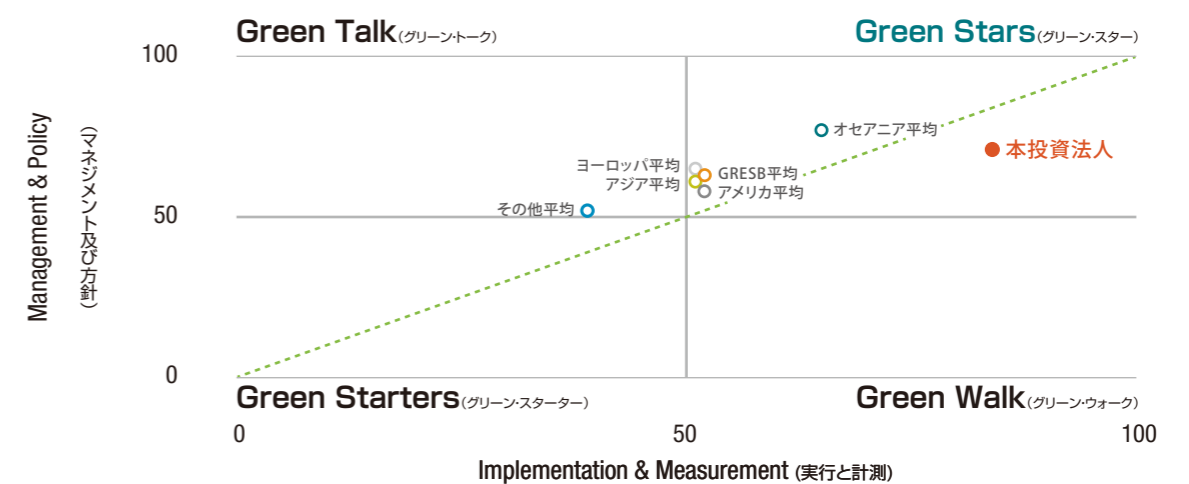


GRESB最高位「Green Star」を4年連続取得



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)は、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行うアンケート調査に基づき、不動産会社・不動産運用機関のサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。

GRESB Four-Quadrant Model(GRESBの4象限モデル)

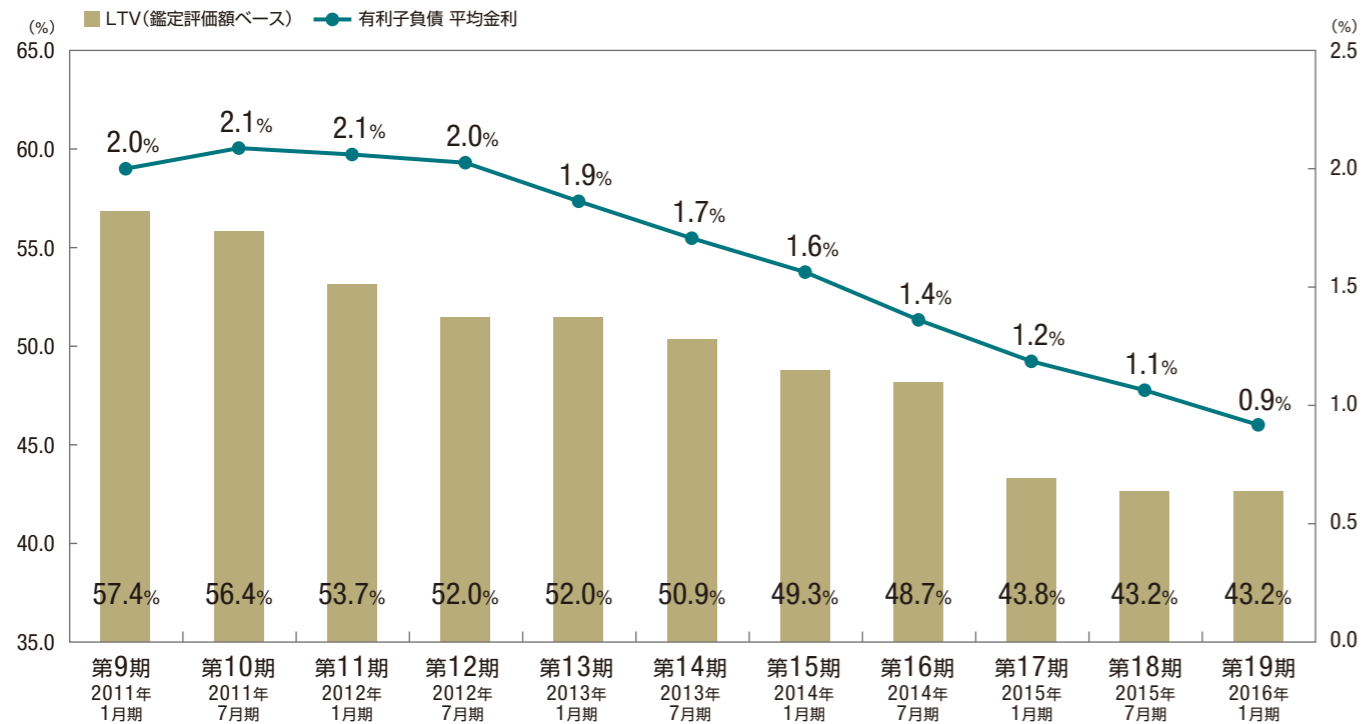


(出所) GRESB「2015 GRESB Report」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

財務状況(2016年1月31日時点)

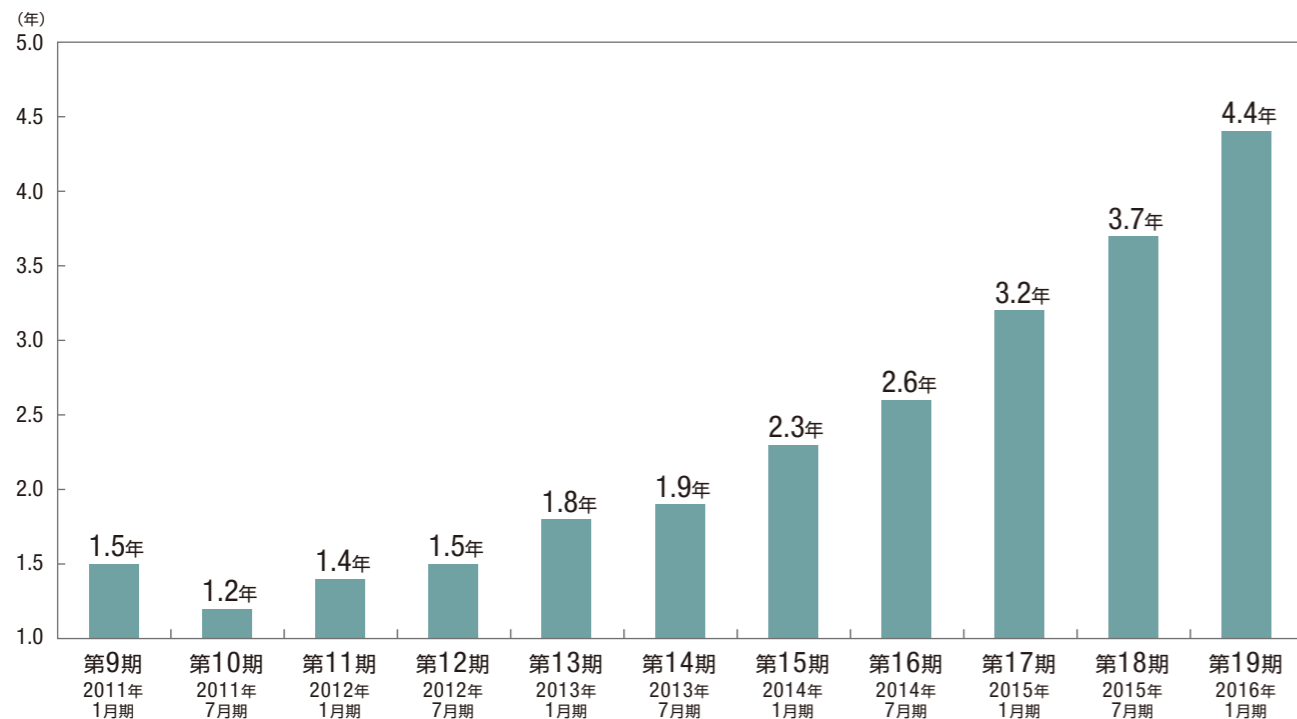
本投資法人は、LTV(鑑定評価額ベース)の改善に伴い、有利子負債 平均金利は低下傾向にあります。引き続き、負債デフレーションの維持・長期化を図り、健全な財務基盤を構築する方針です。

LTV(鑑定評価額ベース)と有利子負債 平均金利の推移(融資手数料を含みます。)



(注)「有利子負債 平均金利」は、「(支払利息+投資法人債利息+融資手数料+投資法人債発行費償却)×365÷各期運用日数÷有利子負債の各期中平均残高」にて算定しています。

有利子負債 平均残存年数の推移



有利子負債の状況

	第18期末 2015年7月31日	第19期末 2016年1月31日
有利子負債残高	1,302億円	1,327億円
LTV(帳簿価額ベース) ^(注1)	44.1%	44.5%
LTV(鑑定評価額ベース) ^(注2)	43.2%	43.2%
平均残存年数	3.7年	4.4年

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

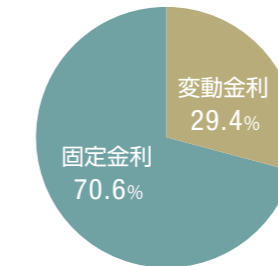
(注2)「LTV(鑑定評価額ベース)」は、「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」にて算定しています。

有利子負債長短比率・固定化比率

長短比率



固定化比率

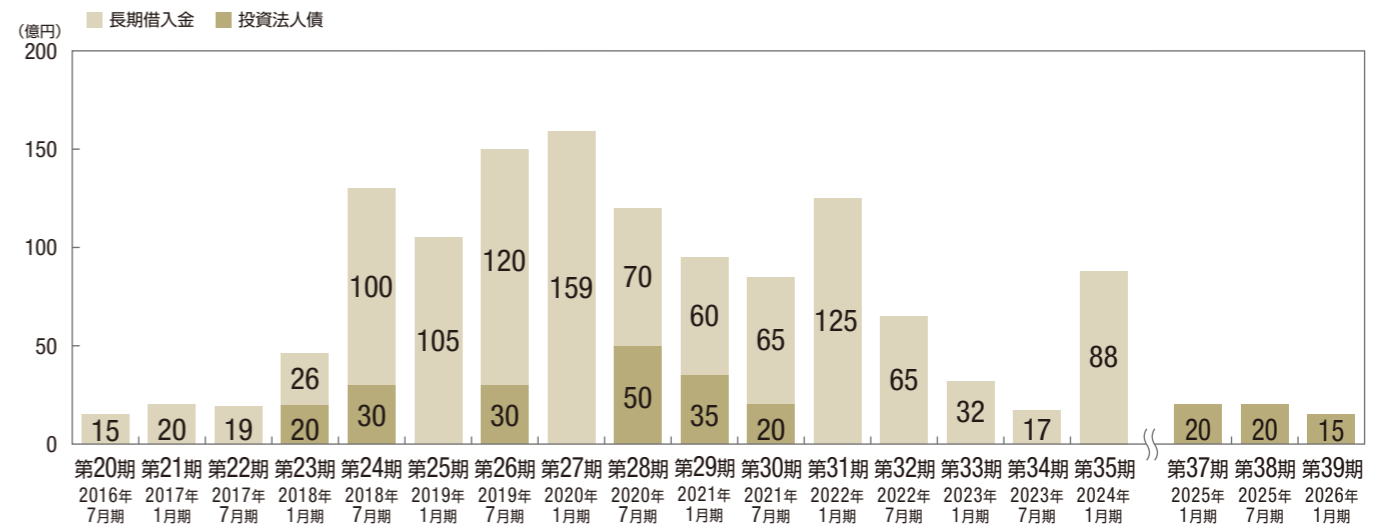


格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付
AA- (格付の見直し:安定的)

有利子負債の返済期限の分散状況

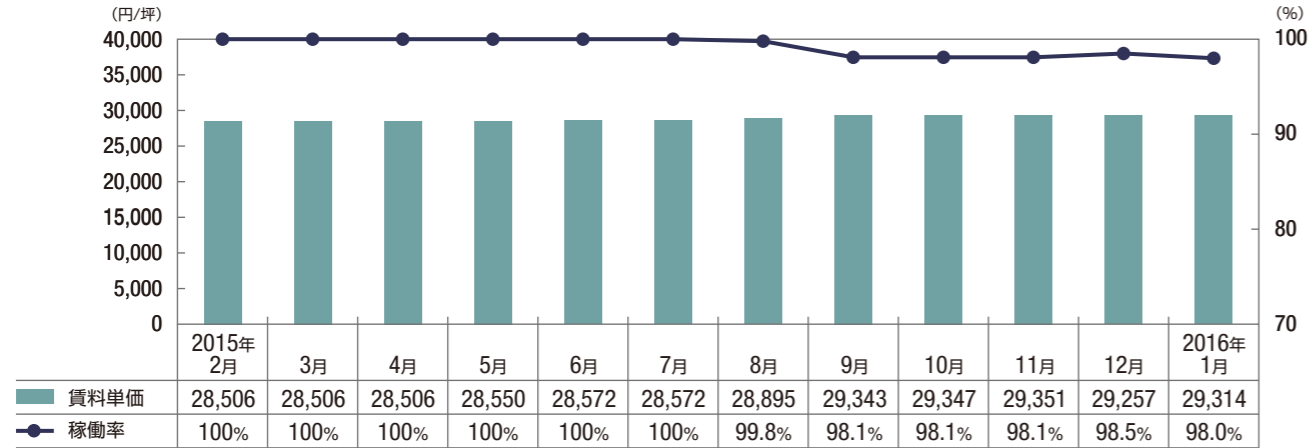


運用状況

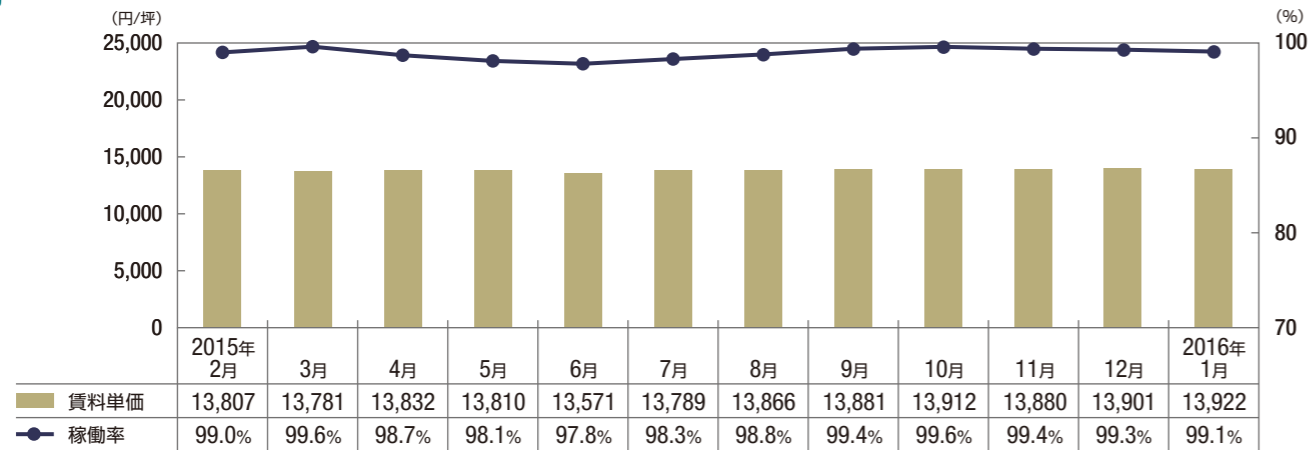
本投資法人は、賃貸市況の変化に応じた新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、賃料単価及び稼働率の維持・向上を図っています。

稼働状況

オフィスビル

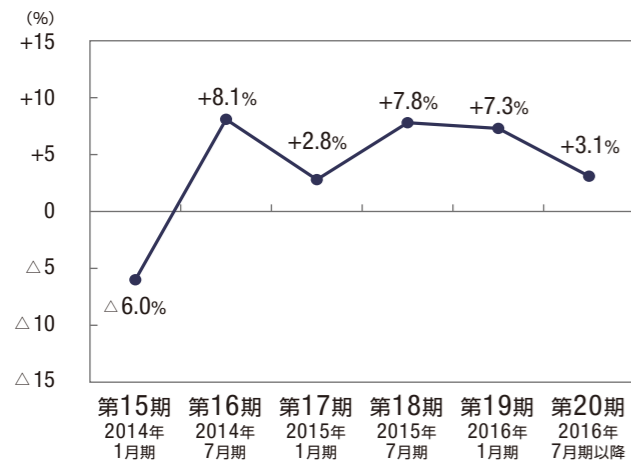


住宅

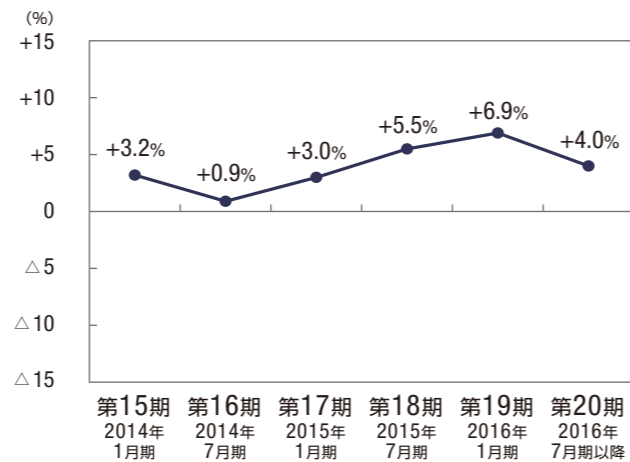


賃料改定実績

オフィスビル



住宅



(注1) バスルー型マスターリースを採用している物件の賃料改定実績を記載しています。
 (注2) 取得資産及び2016年1月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映した月額賃料に基づき算定しています。

コーポレートガバナンス

本投資法人は、資産運用を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に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

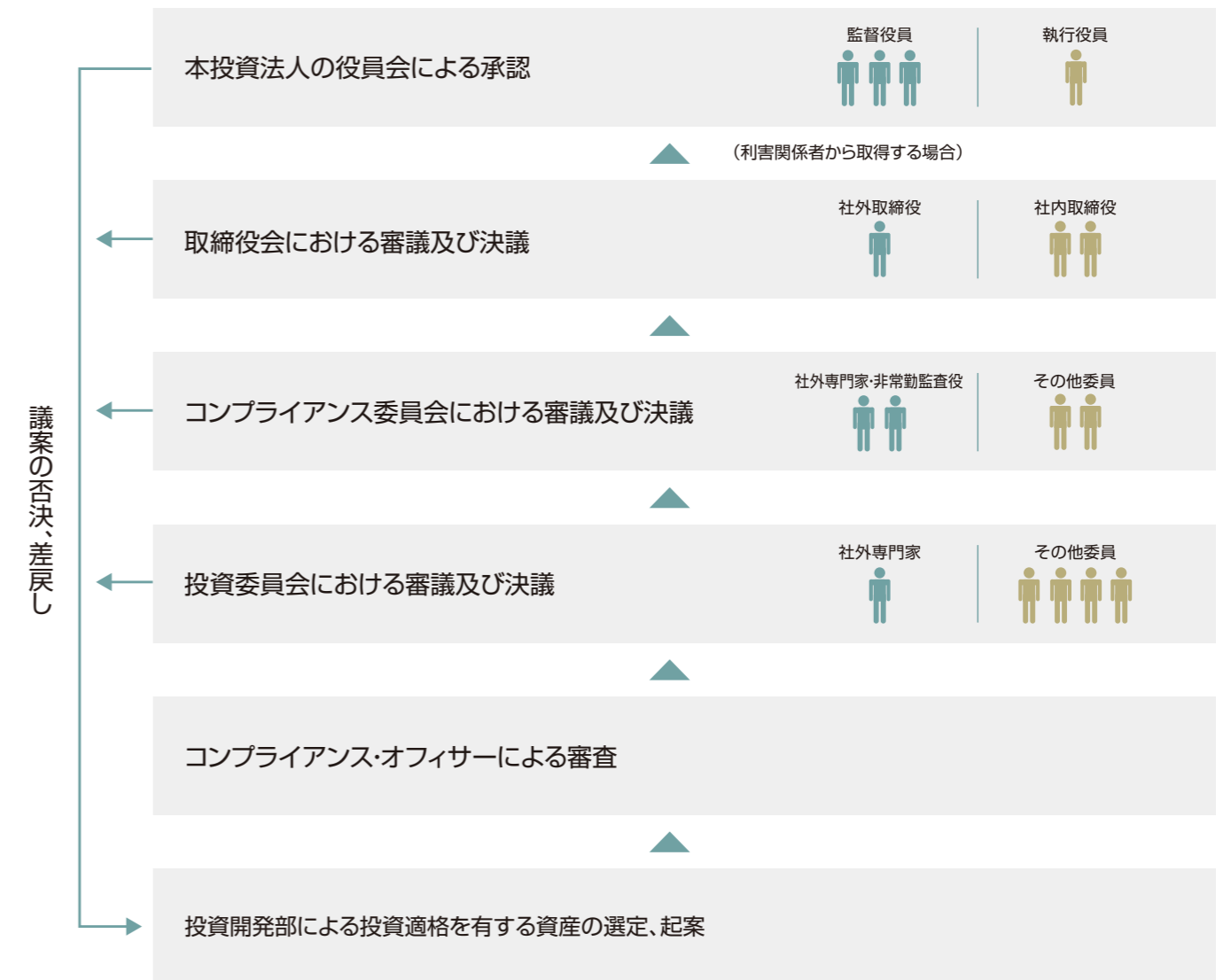
投資主利益に配慮した運用体制

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

コンプライアンス部による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程(自主ルール)として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

資産の取得及び売却に関する決定の手続



森ビルグループの豊富な物件パイプライン

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

森ビルグループの総資産及び管理棟数

総資産 **1.7兆円**・管理棟数 **113棟** (2015年3月末時点)

森ビルグループによる関与事例(注2)

最近のプロジェクト



A 虎ノ門一丁目地区
第一種市街地再開発事業(注3)



B フォレストテラス鳥居坂

森ビルグループが保有する物件例

〈オフィス・住宅・商業等〉



1 六本木ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業〉



4 愛宕グリーンヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・ホテル等〉



2 虎ノ門ヒルズ

〈住宅〉



5 元麻布ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業等〉



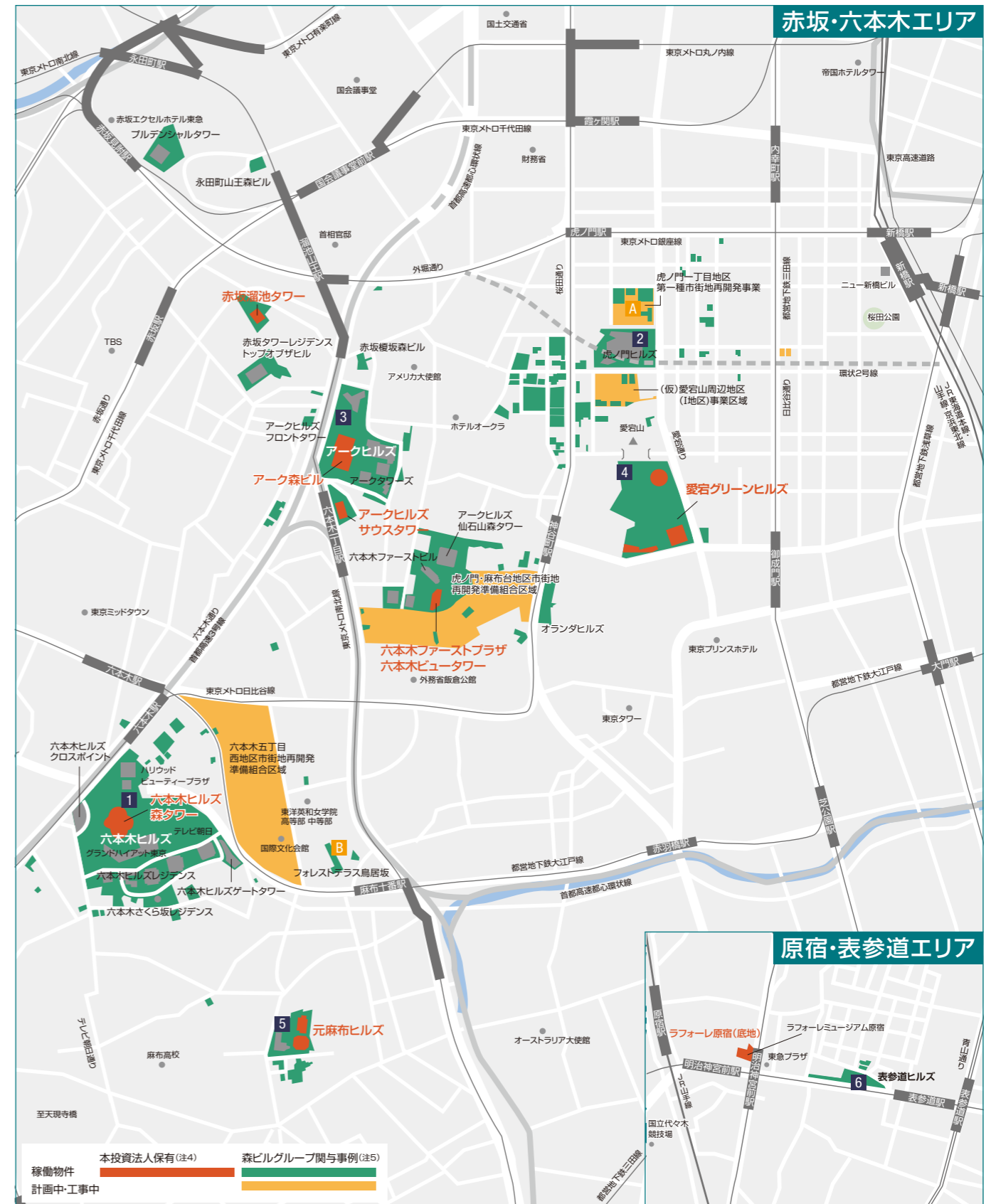
3 アークヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈商業・住宅〉



6 表参道ヒルズ

(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/ 帰宅支援マップ 2016」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注1) 一定の適用除外があります。
 (注2) 上記の物件について、本投資法人の保有資産を除き、本投資法人による取得予定はありません。
 (注3) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員の1社として参画しています。
 (注4) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産です。本投資法人の保有割合が一部のものがあります。
 (注5) 2016年4月1日時点における森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本投資法人による取得予定はありません。



資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第15期 自2013年8月1日 至2014年1月31日	第16期 自2014年2月1日 至2014年7月31日	第17期 自2014年8月1日 至2015年1月31日	第18期 自2015年2月1日 至2015年7月31日	第19期 自2015年8月1日 至2016年1月31日
営業収益	百万円	5,610	5,788	6,506	6,516	6,748
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	5,610	5,788	6,506	6,516	6,748
営業費用	百万円	1,819	1,955	2,072	2,087	2,181
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,529	1,641	1,783	1,788	1,874
営業利益	百万円	3,790	3,832	4,434	4,428	4,566
経常利益	百万円	2,798	2,980	3,617	3,716	3,928
当期純利益	(a) 百万円	2,797	2,979	3,616	3,716	3,927
総資産額	(b) 百万円 %	262,881 (対前期比9.2)	263,310 (対前期比0.2)	295,026 (対前期比12.0)	295,332 (対前期比0.1)	298,450 (対前期比1.1)
純資産額	(c) 百万円 %	127,233 (対前期比10.2)	127,415 (対前期比0.1)	154,140 (対前期比21.0)	154,240 (対前期比0.1)	154,452 (対前期比0.1)
出資総額	百万円	124,330	124,330	150,418	150,418	150,418
発行済投資口の総口数	(d) 口	276,985	1,384,925	1,570,040	1,570,040	1,570,040
1口当たり純資産額	(注1) 円	91,870	92,001	98,175	98,239	98,374
分配金総額	(e) 百万円	2,797	2,978	3,615	3,716	3,928
1口当たり当期純利益	(注2) 円	2,052	2,151	2,305	2,367	2,502
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,099	2,151	2,303	2,367	2,502
(うち1口当たり利益分配金)	円	10,099	2,151	2,303	2,367	2,502
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注3) %	1.1	1.1	1.3	1.3	1.3
(年換算)	(注3) %	2.2	2.3	2.6	2.5	2.6
自己資本利益率	(注3) %	2.3	2.3	2.6	2.4	2.5
(年換算)	(注3) %	4.6	4.7	5.1	4.9	5.0
自己資本比率	(c)/(b) % (ポイント)	48.4 (対前期増減0.4)	48.4 (対前期増減△0.0)	52.2 (対前期増減3.8)	52.2 (対前期増減△0.0)	51.8 (対前期増減△0.5)
配当性向	(e)/(a) (注4) %	100.0	99.9	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注5) 件	9	9	10	10	10
期末エンドテナント総数	(注6) 件	152	154	160	159	191
期末総賃貸可能面積	(注7) ㎡	119,117.30	119,117.30	132,003.82	132,003.82	136,463.95
期末総賃貸面積	(注7) ㎡	118,494.61	118,579.41	131,756.55	131,506.64	134,187.17
期末稼働率	(注8) %	99.5	99.5	99.8	99.6	98.3
当期減価償却費	百万円	811	837	892	858	853
当期資本的支出額	百万円	59	100	35	130	223
NOI	(注3) 百万円	4,890	4,983	5,614	5,585	5,726
1口当たりFFO	(注3) 円	13,027	2,755	2,871	2,913	3,045
FFO倍率	(注3) 倍	26.3	27.2	29.2	24.7	25.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	6.1	7.2	9.0	10.4	12.1
金利償却前当期純利益	(注3) 百万円	4,312	4,432	5,073	5,059	5,213
支払利息	(注3) 百万円	704	616	564	485	432
有利子負債額	(注3) 百万円	126,200	126,200	130,200	130,200	132,700
期末総資産有利子負債比率	%	48.0	47.9	44.1	44.1	44.5
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

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

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を次の日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

第15期 1,363,451口

第16期 1,384,925口

第17期 1,568,794口

第18期 1,570,040口

第19期 1,570,040口

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

なお、いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注3) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、年換算値は、1年を365日として算定しています。

・総資産経常利益率=経常利益/平均総資産額(※1)

・自己資本利益率=当期純利益/平均純資産額(※2)

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

・1口当たりFFO(Funds from Operation)=(当期純利益+当期減価償却費)/発行済投資口の総口数

・FFO倍率

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

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

第17期=2015年1月末投資口価格(166,600円)/年換算後1口当たりFFO

第18期=2015年7月末投資口価格(145,300円)/年換算後1口当たりFFO

第19期=2016年1月末投資口価格(152,100円)/年換算後1口当たりFFO

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

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

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

(※1)平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)/2

(※2)平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)/2

(※3)販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

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

(注4) 「配当性向」は、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注5) 六本木ビュータワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取り扱っています。なお、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行い、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。以下同じです。

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

1) 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権

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

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

4) 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

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

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

6) 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権

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

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

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

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

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

1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%

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

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

3) 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権

4) 2014年8月1日に20階部分の区分所有権に係る信託受益権

5) 2015年9月16日に28階部分の区分所有権に係る信託受益権

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

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

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

(注6) 「期末エンドテナント総数」は、固定型マスターリース(共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合も含みます。)の物件及びラフォーレ原宿(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。以下同じです。

(注7) 「期末総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後楽園ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に算入して記載しています。また、アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に共有持分割合(25%)を算入して得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、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割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注9) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注10) 本書に記載の各数値は、特に記載のない限り、記載未満の金額は四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

2016年1月期(2015年8月1日～2016年1月31日)(以下「第19期」又は「当期」といいます。))末現在における発行済投資口の総口数は1,570,040口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

当期の日本経済は、新興国経済の減速や原油価格の下落、米国の金融政策の転換等を背景に、資本市場においては不安定な動きがみられましたが、円安・原油安・低金利が継続したことで企業業績は底堅く推移し、雇用・所得環境も改善が続くなど、緩やかな回復が続きました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模ビルの供給が限定的であったことに加えて、堅調な企業業績を背景とした拡張・移転需要が継続したことで、需給バランスは引き続き改善しました。高級賃貸住宅市場は、新規供給量が一定の水準に収まって推移しており、景況感の改善を背景とした堅調な需要が継続するなかで、空室率は継続的に改善し、賃料水準も堅調に推移しました。不動産流通市場は、取得競争の厳しさが増しているものの、良好な資金調達環境が継続しており、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、取引額は引き続き高水準を維持しました。

② 運用実績

本投資法人は当期においても引き続き、テナントニーズを把握した効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事により、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の動向を見据えながら、新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで10物件、既投資額で293,756百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積136,463.95㎡(41,280.3坪)、期末稼働率は98.3%となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、新規物件の取得資金等に充当するため2,500百万円の長期借入れを行いました。また、既存の長期借入金15,500百万円の借換え及び投資法人債5,000百万円の償還のため、15,500百万円の長期借入れを行い、5,000百万円の投資法人債を発行しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は108,700百万円(全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金3,500百万円)、投資法人債残高は24,000百万円となり、有利子負債残高は132,700百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債24,000百万円及び長期借入金1,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金107,000百万円のうち67,978百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています(当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は70.6%です。)。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

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

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

(4) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は6,748百万円、営業利益は4,566百万円、経常利益は3,928百万円、当期純利益は3,927百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。))の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,502円となりました。

3. 増資等の状況

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末現在までの最近5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年3月4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注1)
2013年4月3日	第三者割当増資	1,100	254,620	521	112,966	(注2)
2013年9月4日	公募増資	21,300	275,920	10,823	123,789	(注3)
2013年10月2日	第三者割当増資	1,065	276,985	541	124,330	(注4)
2014年2月1日	投資口の分割	-	1,384,925	-	124,330	(注5)
2014年8月1日	公募増資	176,300	1,561,225	24,844	149,175	(注6)
2014年8月27日	第三者割当増資	8,815	1,570,040	1,242	150,418	(注7)

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

(注2) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

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

(注6) 1口当たり発行価額140,924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7) 1口当たり発行価額140,924円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり2,502円であり、投資法人に係る課税の特例規定の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

	第15期 自2013年8月1日 至2014年1月31日	第16期 自2014年2月1日 至2014年7月31日	第17期 自2014年8月1日 至2015年1月31日	第18期 自2015年2月1日 至2015年7月31日	第19期 自2015年8月1日 至2016年1月31日
当期純利益総額	2,797,228千円	2,979,224千円	3,616,463千円	3,716,116千円	3,927,887千円
利益留保額	33千円	284千円	945千円	777千円	424千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,797,271千円 (10,099円)	2,978,973千円 (2,151円)	3,615,802千円 (2,303円)	3,716,284千円 (2,367円)	3,928,240千円 (2,502円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,797,271千円 (10,099円)	2,978,973千円 (2,151円)	3,615,802千円 (2,303円)	3,716,284千円 (2,367円)	3,928,240千円 (2,502円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整 引当額分配金)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配から の分配金)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)投資環境

今後の日本経済は、堅調な企業収益と雇用・所得環境の改善が続くなかで、引き続き緩やかに回復することが期待されます。一方で、米国の金融緩和縮小による影響、中国や欧州その他新興国経済の先行き等について不確実性が懸念されるほか、地政学的リスクも存在しており、海外景気の下振れや、金融資本市場の変動等については注視する必要があります。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模ビルの竣工が複数控えており新規供給量が増加することが見込まれるものの、堅調な企業収益と良好な雇用環境が後押しする形で新規の床需要が顕在化することにより、緩やかな改善が継続すると予想しています。高級賃貸住宅市場は、景況感の改善を背景とした底堅い需要が存在することから、引き続き緩やかな改善基調を辿ると考えています。不動産流通市場は、取得競争の厳しさが継続するものの、良好な資金調達環境に加え、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、取引額は引き続き高水準で推移すると予想しています。

しかしながら、上述のリスク等を背景として世界経済に大幅な減退が生じる場合には、不動産賃貸市況も影響を受けるため、十分に留意する必要がありますと考えています。

(2)運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指します。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリアに所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等(商業施設その他の用途をいいます。以下同じです。)(プレミアム物件(注))をコアとした都市型ポートフォリオを構築します。

保有物件の運用については、テナント満足度を高めるとともに、合理的、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。

また引き続き、森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した外部成長を推進するとともに、賃貸市況の動向を見極めながら着実な内部成長を進捗させ、ポートフォリオ収益の更なる向上を図ることにより、配当重視の運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

(注) プレミアム物件とは、森ビルグループ(森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。)のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア(東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。))及びその周辺地区をいいます。以下同じです。)に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できる物件を指します。

(3)財務戦略

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

J-REITの資金調達環境について、金融機関の融資姿勢は良好であると考えています。本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向も注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、増資や投資法人債発行を含めた多様な資金調達を実施します。

(4)情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2016年1月6日及び2016年1月20日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2016年2月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2016年2月24日に払込が完了しました。

この結果、2016年2月24日現在での出資総額は174,231,870,570円、発行済投資口の総口数は1,750,640口となっています。

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

発行新投資口数	： 172,000口
	(内訳) 国内一般募集 90,791口
	海外募集 81,209口
発行価格(募集価格)	： 1口当たり 136,334円
発行価格(募集価格)の総額	： 23,449,448,000円
払込金額(発行価額)	： 1口当たり 131,859円
払込金額(発行価額)の総額	： 22,679,748,000円
払込期日	： 2016年2月1日
分配金起算日	： 2016年2月1日

②第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	： 8,600口
払込金額(発行価額)	： 1口当たり 131,859円
払込金額(発行価額)の総額	： 1,133,987,400円
払込期日	： 2016年2月24日
分配金起算日	： 2016年2月1日
割当先	： みずほ証券株式会社

③調達資金の用途

上記の公募による新投資口発行に係る調達資金については、2016年2月1日付で取得した資産(六本木ヒルズ森タワー:1フロア)の取得資金及びその取得費用に充当した他、上記の第三者割当による新投資口発行に係る調達資金と合わせて、2016年4月1日付で取得予定の資産(六本木ヒルズ森タワー:3フロア)の取得資金及びその取得費用の一部に充当します。

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

(参考情報)

(1) 資産の取得及び貸借

本投資法人は、2016年1月6日開催の本投資法人役員会において、六本木ヒルズ森タワーを追加取得することを決議しました。

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

①取得及び貸借の概要

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
取得(予定)資産	信託受益権(注1)	信託受益権(注2)
取得(予定)価格	11,200百万円(注3)	34,900百万円(注3)
鑑定評価額	12,800百万円	39,900百万円
契約締結日	2016年1月6日	
取得日	2016年2月1日	2016年4月1日(予定)
取得先	森ビル株式会社	
取得資金	新投資口発行に係る調達資金	新投資口発行に係る調達資金、借入金及び自己資金(予定)
貸借先	森ビル株式会社(注4)	

(注1) 25階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。
以下「2016年2月1日付取得資産」といいます。

(注2) 26・27・29階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。
以下「2016年4月1日付取得予定資産」といいます。

(注3) 取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

(注4) 賃貸条件その他の詳細については、後記「②取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

②取得資産及び貸借の内容

i) 2016年2月1日付取得資産

取得資産の内容		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
特定資産の種類	信託受益権(25階部分)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定期間	2016年2月1日から2031年1月31日まで	
所在地(住居表示)	東京都港区六本木六丁目10番1号	
用途	事務所・店舗・美術館	
面積(注1)	土地	57,177.66㎡
	建物	442,150.70㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付54階建	
竣工年月	2003年4月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	株式会社大林組・鹿島建設株式会社共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権(注2)
	建物	区分所有権(注3)
取得価格	11,200百万円	
取得日	2016年2月1日	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	12,800百万円(価格時点:2015年11月1日)
PML(注4)	0.59%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	

貸借の内容	
貸借先(注5)	森ビル株式会社
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間	2016年2月1日から2021年1月31日まで
総賃料収入(年間賃料)	550,736,664円
敷金・保証金	458,947,220円
総賃貸可能面積(注6)	4,156.66㎡
総賃貸面積(注7)	4,156.66㎡
その他特筆すべき事項	該事項はありません。

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

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した信託受益権(25階部分)に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約968.34㎡(約1.7%)です。

(注3) 本投資法人が取得した信託受益権(25階部分)に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は4,098.62㎡(約1.3%)です。

(注4) 「PML」は、想定した予定使用期間である50年間(一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を受けるかを予想損失額の再調達価格に対する比率で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物への直接損失に関するものだけでなく、機器等の被害や地震後の水又は火災による損失等の二次的被害は含まれていません。また、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年11月13日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。以下同じです。

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

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

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

■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

ii) 2016年4月1日付取得予定資産

取得資産の内容		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
特定資産の種類	信託受益権 (26・27・29階部分)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間	2016年4月1日から2036年3月31日まで (予定)	
所在地 (住居表示)	東京都港区六本木六丁目10番1号	
用途	事務所・店舗・美術館	
面積	土地	57,177.66㎡
	建物	442,150.70㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付54階建	
竣工年月	2003年4月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	株式会社大林組・鹿島建設株式会社共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権 (注1)
	建物	区分所有権 (注2)
取得予定価格	34,900百万円	
取得日	2016年4月1日 (予定)	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	39,900百万円 (価格時点: 2015年11月1日)
PML	0.59%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
貸借の内容		
貸借先 (注3)	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2016年4月1日から2021年3月31日まで (予定)	
総賃料収入 (年間賃料)	1,714,835,088円	
敷金・保証金	1,429,029,240円	
総賃貸可能面積	12,942.64㎡	
総賃貸面積	12,942.64㎡	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(注1) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権(26・27・29階部分)に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約3,082.17㎡(約5.4%)です。また、2016年2月1日実行及び4月1日実行予定の資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約10,117.93㎡(約17.7%)となる予定です。

(注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権(26・27・29階部分)に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は12,917.81㎡(約4.1%)です。また、2016年2月1日実行及び4月1日実行予定の資産の取得後において本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は42,922.24㎡(約13.6%)となる予定です。

(注3) 本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。

(2) 資金の借入

本投資法人は、2016年3月15日開催の本投資法人役員会において、資産(六本木ヒルズ森タワーの一部)の取得資金等の一部、並びに2016年3月31日返済期限の長期借入金1,000百万円及び500百万円の借換資金に充当するための借入契約につき、以下のとおり決議しました。

① 長期借入金(期間7年)

借入予定先：株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社広島銀行及びみずほ信託銀行株式会社

借入金額：7,500百万円

金利：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.20%

借入予定日：2016年3月31日

元本返済期日：2023年3月31日(注)

元本返済方法：元本返済期日に一括返済

担保の有無：無担保・無保証

② 長期借入金(期間8年)

借入予定先：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社福岡銀行

借入金額：7,100百万円

金利：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.25%

借入予定日：2016年3月31日

元本返済期日：2024年3月31日(注)

元本返済方法：元本返済期日に一括返済

担保の有無：無担保・無保証

③ 長期借入金(期間9年)

借入予定先：株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社

借入金額：7,200百万円

金利：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.25%

借入予定日：2016年3月31日

元本返済期日：2025年3月31日(注)

元本返済方法：元本返済期日に一括返済

担保の有無：無担保・無保証

④ 長期借入金(期間6.5年)

借入予定先：信金中央金庫

借入金額：1,000百万円

金利：未定(固定金利)

借入予定日：2016年3月31日

元本返済期日：2022年9月30日(注)

元本返済方法：元本返済期日に一括返済

担保の有無：無担保・無保証

(注) 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。

■ 資産運用報告

〈 投資法人の概況 〉

1. 出資の状況

期 決算年月日	第15期 2014年1月31日	第16期 2014年7月31日	第17期 2015年1月31日	第18期 2015年7月31日	第19期 2016年1月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	276,985口	1,384,925口	1,570,040口	1,570,040口	1,570,040口
出資総額	124,330百万円	124,330百万円	150,418百万円	150,418百万円	150,418百万円
投資主数	8,328人	9,067人	12,281人	12,796人	12,627人

2. 投資口に関する事項

2016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	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	369,535	23.5
森ビル株式会社	244,590	15.6
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	141,381	9.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	127,812	8.1
野村信託銀行株式会社 (投信口)	52,688	3.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店	18,698	1.2
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	18,234	1.2
四国旅客鉄道株式会社	16,620	1.1
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	16,100	1.0
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	15,689	1.0
合計	1,021,347	65.1

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	磯部 英之	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	-
監督役員 (注1)	箭内 昇	アローコンサルティング事務所代表	1,800
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士	1,800
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	17,000 (注2)

(注1) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

(4) 会計監査人が現に受けている業務停止処分

金融庁が2015年12月22日付で発表した業務停止処分等の概要

① 処分対象

新日本有限責任監査法人

② 処分内容

- ・ 2016年1月1日から2016年3月31日までの3ヶ月間の契約の新規の締結に関する業務の停止
- ・ 業務改善命令(業務管理体制の改善)
- ・ 約21億円の課徴金納付命令

③ 処分理由

- ・ 社員の過失による虚偽証明
- ・ 監査法人の運営が著しく不当

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2016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
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

■ 資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第18期 (2015年7月31日)		第19期 (2016年1月31日)		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	7.5	22,074	7.4	
		東京圏	22,074	7.5	22,074	7.4	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
	小計			22,074	7.5	22,074	7.4
	信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	246,076	83.3	257,547	86.3
			東京圏	246,076	83.3	257,547	86.3
地方主要都市部			-	-	-	-	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	7,743	2.6	7,784	2.6	
		東京圏	7,743	2.6	7,784	2.6	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
商業施設等		東京都心5区及びその周辺地区	-	-	-	-	
		東京圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
小計			253,819	85.9	265,332	88.9	
預金等のその他の資産 (注2)			19,438	6.6	11,043	3.7	
資産総額			295,332	100.0	298,450	100.0	

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によります。

(注2) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金が第18期に10,701百万円、第19期に5,352百万円含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2016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 (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
0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	68,108	25,942.24	25,942.24	100.0	24.5	オフィスビル
0-1 [プレミアム]	アーク森ビル	61,614	24,588.43	24,588.43	100.0	18.8	オフィスビル
0-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	42,205	19,698.54	19,698.54	100.0	9.9	オフィスビル
0-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	41,358	29,667.58	29,667.58	100.0	16.5	オフィスビル
0-4 [プレミアム]	後楽森ビル	25,170	16,197.45	14,345.59	88.6	10.1	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	9.1	商業施設
0-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	19,090	9,007.33	8,853.27	98.3	7.7	オフィスビル
R-4	六本木ビュータワー	3,904	4,515.25	4,303.25	95.3	1.4	住宅
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ	2,249	2,956.77	2,897.91	98.0	1.1	住宅
R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ	1,630	1,325.30	1,325.30	100.0	1.0	住宅
合計		287,406	136,463.95	134,187.17	98.3	100.0	-

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

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

資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

2016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。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注)(百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木六丁目10番1号	信託受益権	25,942.24	80,900	68,108		
		0-1 [プレミアム]	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	24,588.43	57,000	61,614		
		0-4 [プレミアム]	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	信託受益権	16,197.45	23,400	25,170		
		0-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂二丁目17番7号	信託受益権	19,698.54	29,300	42,205		
		0-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー： 東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー： 東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ： 東京都港区虎ノ門三丁目21番5号	信託受益権	29,667.58	45,800	41,358		
		0-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	東京都港区六本木一丁目4番5号	信託受益権	9,007.33	22,100	19,090		
		オフィスビル 小計						125,101.57	258,500	257,547
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号	信託受益権	1,325.30	1,990	1,630
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ			東京都港区六本木一丁目9番39号	信託受益権	2,956.77	1,770	2,249		
R-4	六本木ビュータワー			東京都港区六本木一丁目9番35号	信託受益権	4,515.25	2,580	3,904		
住宅 小計						8,797.32	6,340	7,784		
商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 [プレミアム]	ラフォーレ原宿(底地)	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号	不動産	2,565.06	31,500	22,074		
		商業施設等 小計						2,565.06	31,500	22,074
合計						136,463.95	296,340	287,406		

(注)「期末算定価額」は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、2016年1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。アークヒルズ サウスタワーについては、2016年1月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第18期 (2015年2月1日～2015年7月31日)				第19期 (2015年8月1日～2016年1月31日)					
				期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	期末 エンド テナント 総数 (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0 [プレミアム]	六本木ヒルズ森タワー(注)	1	100.0	1,431	22.0	1	100.0	1,652	24.5		
		0-1 [プレミアム]	アーク森ビル	1	100.0	1,271	19.5	1	100.0	1,271	18.8		
		0-4 [プレミアム]	後楽森ビル	18	100.0	744	11.4	17	88.6	679	10.1		
		0-6 [プレミアム]	赤坂溜池タワー	1	100.0	666	10.2	1	100.0	666	9.9		
		0-7 [プレミアム]	愛宕グリーンヒルズ	1	100.0	1,111	17.1	1	100.0	1,111	16.5		
		0-8 [プレミアム]	アークヒルズ サウスタワー	1	100.0	454	7.0	34	98.3	517	7.7		
		オフィスビル 小計				23	100.0	5,680	87.2	55	98.4	5,899	87.4
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 [プレミアム]	元麻布ヒルズ	6	82.8	57	0.9	7	100.0	66	1.0
R-3 [プレミアム]	六本木ファーストプラザ			40	95.4	73	1.1	41	98.0	75	1.1		
R-4	六本木ビュータワー			89	97.0	90	1.4	87	95.3	92	1.4		
住宅 小計				135	94.3	221	3.4	135	96.9	234	3.5		
商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	S-1 [プレミアム]	ラフォーレ原宿(底地)	1	100.0	614	9.4	1	100.0	614	9.1		
		商業施設等 小計				1	100.0	614	9.4	1	100.0	614	9.1
合計				159	99.6	6,516	100.0	191	98.3	6,748	100.0		

(注)2015年9月16日付で追加取得しています。

(2) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(3) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(4) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

■ 資産運用報告

〈 投資法人の運用資産の状況 〉

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2016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)	2,000	—	—
		10,000	10,000	—
		1,978	1,978	—
		10,500	10,500	—
		6,000	6,000	—
		6,500	6,500	—
		6,500	6,500	—
		6,500	6,500	—
		6,000	6,000	—
		2,500	2,500	—
		3,200	3,200	—
6,300	6,300	—		
合計		67,978	65,978	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

2016年1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。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

〈 保有不動産の資本的支出 〉

1. 資本的支出の予定

2016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)に関し、2016年7月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	基準階空調機制御部品更新工事	自 2015年9月 至 2016年2月	11	—	—
	エレベータ内エアコン更新工事	自 2014年7月 至 2015年8月	5	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	受変電設備更新工事	自 2013年11月 至 2016年6月	190	—	134
	オフィスエントランス等 リニューアル工事	自 2015年12月 至 2016年4月	71	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	1階トイレ区画改修工事	自 2015年10月 至 2016年3月	11	—	—
	基準階空調機制御部品更新工事	自 2015年10月 至 2016年2月	5	—	—
赤坂溜池タワー (東京都港区)	住戸家電更新工事	自 2016年4月 至 2016年7月	12	—	—
	外構照明器具改修工事	自 2016年1月 至 2016年2月	7	—	—
	配電盤等盤内モジュール交換工事	自 2015年12月 至 2016年2月	19	—	—
	住戸インターホンシステム更新工事	自 2015年10月 至 2016年2月	30	—	—
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟セキュリティシステム 制御機器更新工事	自 2016年3月 至 2016年3月	8	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	自動火災報知設備更新工事	自 2015年11月 至 2016年4月	21	—	—
	住戸リニューアル工事	自 2016年2月 至 2016年7月	6	—	—
六本木ビュータワー (東京都港区)	自動火災報知設備更新工事	自 2015年11月 至 2016年4月	31	—	—
	住戸リニューアル工事	自 2016年2月 至 2016年7月	23	—	—

(注) 1件当たりの予定金額が5百万円を超える案件を対象としています。

■ 資産運用報告

〈 保有不動産の資本的支出 〉

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で223百万円であり、当期費用に区分された修繕費15百万円、施工管理報酬0.2百万円と合わせ、合計239百万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)
アーク森ビル (東京都港区)	専用部スプリンクラー配管更新工事	自 2015年7月 至 2016年1月	12
	専用部照明LED化工事	自 2015年11月 至 2015年11月	5
後楽森ビル (東京都文京区)	3階ペリメータ空調機更新工事	自 2015年9月 至 2015年10月	5
	専用部照明LED化工事	自 2015年9月 至 2015年10月	12
赤坂溜池タワー (東京都港区)	ヒート熱交換器更新工事	自 2015年9月 至 2015年11月	15
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟空調BAシステム更新工事	自 2015年4月 至 2015年11月	63
	事務所棟エアバランスユニット更新工事	自 2015年5月 至 2015年6月	9
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	ヒート熱交換器更新工事	自 2015年9月 至 2015年9月	5
六本木ビュートワー (東京都港区)	共用部リニューアル工事	自 2015年10月 至 2015年12月	40
	住戸リニューアル工事	自 2015年8月 至 2016年1月	17
その他			35
ポートフォリオ全体			223

(注) 1件当たりの金額が5百万円を超える案件を対象としています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第15期 自 2013年8月1日 至 2014年1月31日	第16期 自 2014年2月1日 至 2014年7月31日	第17期 自 2014年8月1日 至 2015年1月31日	第18期 自 2015年2月1日 至 2015年7月31日	第19期 自 2015年8月1日 至 2016年1月31日
当期首積立金残高	2	-	-	-	-
当期積立額	30	-	-	-	-
当期積立金取崩額	32	-	-	-	-
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18期	第19期
(a) 資産運用報酬(注)	200,382	208,022
(b) 資産保管手数料	7,375	7,383
(c) 一般事務委託手数料	18,585	18,470
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) その他営業費用	67,218	68,083
合計	298,962	307,360

(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19期に12,000千円あります。

2. 借入状況

2016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	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社あおぞら銀行	2012.8.31	-	2,000	-	2,000	1.1850	2016.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社	2013.3.29	1,000	-	-	1,000	0.5800	2016.3.31			
	株式会社広島銀行	2013.3.29	500	-	-	500	0.5800	2016.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2012.8.31	1,500	-	1,500	-	0.9800	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600	-	1,600	-	1.0400	2015.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012.8.31	1,500	-	1,500	-	0.9800	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600	-	1,600	-	1.0400	2015.11.30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012.8.31	1,500	-	1,500	-	0.9800	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600	-	1,600	-	1.0400	2015.11.30			
	株式会社三井住友銀行	2012.8.31	1,500	-	1,500	-	0.9800	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600	-	1,600	-	1.0400	2015.11.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2012.11.30	1,600	-	1,600	-	1.0400	2015.11.30			
	株式会社新生銀行	2012.11.30	1,500	-	1,500	-	1.0400	2015.11.30			
小計			17,000	2,000	15,500	3,500					

■ 資産運用報告

〈 費用・負債の状況 〉

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	株式会社みずほ銀行	2013.3.29	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2013.9.30	1,400	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	250	-	250	0.4300	2019.5.31			
		2013.11.29	1,100	-	1,100	0.4800	2019.11.29			
		2014.5.30	1,702	-	1,702	0.3800	2019.5.31			
		2014.5.30	574	-	574	0.4300	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	834	0.4300	2020.5.29			
		2014.11.28	1,200	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
		2014.11.28	1,300	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
		2015.5.29	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
		2015.5.29	1,369	-	1,369	0.7020	2022.5.31			
		2015.8.31	-	1,500	-	1,500	0.4932			
	2015.9.16	-	500	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	-	1,600	-	1,600	0.6155	2023.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013.3.29	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	1,400	-	1,400	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	250	-	250	0.4300	2019.5.31			
		2013.11.29	1,100	-	1,100	0.4800	2019.11.29			
		2014.5.30	1,702	-	1,702	0.3800	2019.5.31			
		2014.5.30	574	-	574	0.4300	2020.5.29			
		2014.8.1	834	-	834	0.4300	2020.5.29			
		2014.11.28	1,200	-	1,200	0.6242	2020.11.30			
		2014.11.28	1,300	-	1,300	0.7535	2021.11.30			
		2015.5.29	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31			
2015.5.29		1,369	-	1,369	0.7020	2022.5.31				
2015.8.31		-	1,500	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
2015.9.16	-	500	-	500	0.6529	2023.8.31				
2015.11.30	-	1,600	-	1,600	0.4980	2022.11.30				
三菱UFJ信託銀行株式会社	2013.3.29	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
	2013.9.30	1,400	-	1,400	0.7760	2018.9.28				
	2013.11.29	250	-	250	0.4300	2019.5.31				
	2013.11.29	1,100	-	1,100	0.4800	2019.11.29				
	2014.5.30	1,702	-	1,702	0.3800	2019.5.31				
	2014.5.30	574	-	574	0.4300	2020.5.29				
	2014.8.1	834	-	834	0.4300	2020.5.29				
	2014.11.28	1,200	-	1,200	0.6242	2020.11.30				
	2014.11.28	1,300	-	1,300	0.7535	2021.11.30				
	2015.5.29	1,369	-	1,369	0.5730	2021.5.31				
	2015.5.29	1,369	-	1,369	0.7020	2022.5.31				
	2015.8.31	-	1,500	-	1,500	0.4932	2021.8.31			
	2015.9.16	-	500	-	500	0.6529	2023.8.31			
	2015.11.30	-	1,600	-	1,600	0.6155	2023.11.30			

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	
											借入先
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013.3.29	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		2013.9.30	1,400	-	1,400	0.7760	2018.9.28				
		2013.11.29	250	-	250	0.4300	2019.5.31				
		2013.11.29	1,600	-	1,600	0.4800	2019.11.29				
		2014.5.30	894	-	894	0.3800	2019.5.31				
		2014.5.30	300	-	300	0.4300	2020.5.29				
		2014.8.1	834	-	834	0.4300	2020.5.29				
		2014.11.28	1,440	-	1,440	0.6242	2020.11.30				
		2014.11.28	1,560	-	1,560	0.7535	2021.11.30				
		2015.5.29	1,099	-	1,099	0.5730	2021.5.31				
		2015.5.29	1,098	-	1,098	0.7020	2022.5.31				
		2015.8.31	-	1,500	-	1,500	0.4932				2021.8.31
	2015.9.16	-	500	-	500	0.6529	2023.8.31				
	2015.11.30	-	1,600	-	1,600	0.4980	2022.11.30				
	三井住友信託銀行株式会社	2013.3.29	1,500	-	1,500	0.8421	2018.3.30				
		2013.5.31	1,978	-	1,978	0.7460	2017.5.31				
		2013.9.30	1,400	-	1,400	0.7760	2018.9.28				
		2013.11.29	1,000	-	1,000	0.4800	2019.11.29				
		2014.8.1	834	-	834	0.4300	2020.5.29				
		2014.11.28	960	-	960	0.6242	2020.11.30				
		2014.11.28	1,040	-	1,040	0.7535	2021.11.30				
		2015.5.29	1,294	-	1,294	0.5730	2021.5.31				
		2015.5.29	1,295	-	1,295	0.7020	2022.5.31				
		2015.9.16	-	500	-	500	0.6529				2023.8.31
		2015.11.30	-	1,600	-	1,600	0.6155				2023.11.30
		株式会社日本政策投資銀行	2013.3.29	750	-	750	0.8421				2018.3.30
	2013.9.30		500	-	500	0.7760	2018.9.28				
	2013.11.29		2,000	-	2,000	0.4800	2019.11.29				
	2015.3.27	1,700	-	1,700	0.7963	2023.3.27					
	農林中央金庫	2013.9.30	500	-	500	0.7760	2018.9.28				
		2013.11.29	600	-	600	0.3800	2017.11.30				
		2013.11.29	600	-	600	0.4800	2019.11.29				
	2014.5.30	3,000	-	3,000	0.3800	2019.5.31					
	株式会社福岡銀行	2013.9.30	500	-	500	0.7760	2018.9.28				
		2013.11.29	2,000	-	2,000	0.4800	2019.11.29				
	2014.5.30	2,000	-	2,000	0.3800	2019.5.31					
株式会社りそな銀行	2013.9.30	500	-	500	0.7760	2018.9.28					
	2014.8.1	830	-	830	0.4300	2020.5.29					
2014.8.29	2,500	-	2,500	0.3800	2019.8.30						
株式会社あおぞら銀行	2012.8.31	2,000	-	2,000	1.1850	2016.8.31					
	2013.3.29	750	-	750	0.8421	2018.3.30					
	2013.9.30	500	-	500	0.7760	2018.9.28					
2014.8.29	2,000	-	2,000	0.3800	2019.8.30						

■ 資産運用報告

〈 費用・負債の状況 〉

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社新生銀行	2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2013.11.29	900	-	-	900	0.4800	2019.11.29			
		2015.11.30	-	1,500	-	1,500	0.6155	2023.11.30			
	みずほ信託銀行 株式会社	2013.3.29	1,000	-	-	1,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	500	-	-	500	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.3800	2017.11.30			
株式会社大分銀行	2013.11.29	1,000	-	-	1,000	0.3800	2017.11.30				
小計			89,200	18,000	2,000	105,200					
合計			106,200	20,000	17,500	108,700					

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

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

3. 投資法人債

2016年1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6回無担保投資法人債	2012年11月28日	5,000	-	0.780	2015年11月27日	期限 一括	(注)	-			
第7回無担保投資法人債	2012年11月28日	2,000	2,000	0.970	2017年11月28日						
第8回無担保投資法人債	2013年5月24日	3,000	3,000	0.850	2018年5月24日						
第9回無担保投資法人債	2013年5月24日	2,000	2,000	1.260	2020年5月22日						
第10回無担保投資法人債	2014年2月24日	3,000	3,000	0.414	2019年2月22日						
第11回無担保投資法人債	2014年2月24日	2,000	2,000	0.688	2021年2月24日						
第12回無担保投資法人債	2014年11月27日	2,000	2,000	0.865	2024年11月27日						
第13回無担保投資法人債	2015年5月26日	3,000	3,000	0.322	2020年5月26日						
第14回無担保投資法人債	2015年5月26日	2,000	2,000	0.820	2025年5月26日						
第15回無担保投資法人債	2015年11月26日	-	3,500	0.380	2020年11月26日						
第16回無担保投資法人債	2015年11月26日	-	1,500	0.886	2025年11月26日						
合計		24,000	24,000								

(注) 用途は、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

〈 期中の売買状況 〉

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (千円) (注)	帳簿価額 (千円)	譲渡損益 (千円)
六本木ヒルズ森タワー	2015年9月16日	12,000,000	-	-	-	-
合計	-	12,000,000	-	-	-	-

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

不動産等の名称	取得 又は 譲渡	資産の種類	取引年月日	取引価格 (千円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
六本木ヒルズ森タワー	取得	信託受益権	2015年9月16日	12,000,000	13,800,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2015年7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) 上記の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	12,000,000千円	-
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	12,000,000千円 (100.0%)	-
合計	12,000,000千円 (100.0%)	-

(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)	
管理委託費	306,841千円	森ビル株式会社	136,269千円	44.4
その他営業費用	68,083千円	森ビル株式会社	670千円	1.0

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条(27)に定義される利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等へ支払った費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。

森ビル株式会社 9,381千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 資産運用報告

〈 経理の状況 〉

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈 その他 〉

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2015年10月29日	投資法人債の発行に係る一般事務委託の件	投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2015年11月25日	投資口事務代行委託契約書及び特別口座の管理に関する契約書に係る覚書締結の件	マイナンバー法に基づき、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、投資主等に関する個人番号等の取扱いに関し、その事務の委託に係る覚書を締結しました。
2015年12月17日	運用委託報酬に関する覚書に係る変更覚書締結の件	資産運用委託契約書に定める運用委託報酬のうち、運用報酬の料率を投資法人規約で定める範囲内で引き下げるための変更覚書を締結しました。
2016年1月20日	新投資口引受契約等締結の件	新投資口の発行に関し、引受会社（みずほ証券株式会社他）に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5. 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。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2015年7月31日)	当期 (2016年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,332,973	4,086,351
信託現金及び信託預金	10,701,100	5,352,905
営業未収入金	17,554	21,322
前払費用	332,994	355,341
繰延税金資産	9	5
未収消費税等	-	96,432
その他	-	226
流動資産合計	18,384,631	9,912,586
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	57,523,607	60,040,031
減価償却累計額	△8,603,623	△9,418,673
信託建物 (純額)	48,919,983	50,621,357
信託構築物	700,568	708,982
減価償却累計額	△205,901	△219,135
信託構築物 (純額)	494,667	489,846
信託機械及び装置	660,007	683,370
減価償却累計額	△119,986	△135,978
信託機械及び装置 (純額)	540,020	547,392
信託工具、器具及び備品	118,530	122,518
減価償却累計額	△53,740	△61,526
信託工具、器具及び備品 (純額)	64,789	60,992
信託土地	173,099,029	182,814,887
信託建設仮勘定	45,196	142,424
有形固定資産合計	245,237,847	256,751,061
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	4,973	4,350
その他	3,084	2,649
無形固定資産合計	30,659,021	30,657,963
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	834,680	923,214
投資その他の資産合計	844,680	933,214
固定資産合計	276,741,549	288,342,239
繰延資産		
投資法人債発行費	97,331	113,556
投資口交付費	109,012	81,759
繰延資産合計	206,343	195,315
資産合計	295,332,524	298,450,140

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2015年7月31日)	当期 (2016年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	92,402	260,831
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	3,500,000
未払金	15,760	16,278
未払費用	274,289	283,955
未払法人税等	461	626
未払消費税等	257,464	-
前受金	944,388	983,289
預り金	61,980	57,545
流動負債合計	23,646,747	5,102,527
固定負債		
投資法人債	19,000,000	24,000,000
長期借入金	89,200,000	105,200,000
信託預り敷金及び保証金	9,245,335	9,695,569
固定負債合計	117,445,335	138,895,569
負債合計	141,092,082	143,998,096
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,418,135	150,418,135
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	105,244	105,244
任意積立金合計	105,244	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,717,062	3,928,664
剰余金合計	3,822,306	4,033,909
投資主資本合計	154,240,441	154,452,044
純資産合計	※1 154,240,441	※1 154,452,044
負債純資産合計	295,332,524	298,450,140

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)		(自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, 2	6,405,171	※1, 2	6,622,059
その他賃貸事業収入	※1, 2	110,840	※1, 2	126,352
営業収益合計		6,516,011		6,748,411
営業費用				
賃貸事業費用	※1, 2	1,788,573	※1, 2	1,874,559
資産運用報酬		200,382		208,022
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		7,375		7,383
一般事務委託手数料		18,585		18,470
その他営業費用	※2	67,218	※2	68,083
営業費用合計		2,087,535		2,181,920
営業利益		4,428,476		4,566,491
営業外収益				
受取利息		1,709		1,599
未払分配金除斥益		1,623		869
還付加算金		752		-
営業外収益合計		4,085		2,468
営業外費用				
支払利息		373,009		345,231
投資法人債利息		112,389		87,183
投資法人債発行費償却		14,313		13,569
融資手数料		186,779		165,215
投資口交付費償却		27,253		27,253
その他		1,867		1,890
営業外費用合計		715,612		640,344
経常利益		3,716,949		3,928,615
税引前当期純利益		3,716,949		3,928,615
法人税、住民税及び事業税		809		724
法人税等調整額		23		3
法人税等合計		832		728
当期純利益		3,716,116		3,927,887
前期繰越利益		945		777
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,717,062		3,928,664

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)(ご参考)

(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	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	150,418,135	105,244	3,616,747	3,721,991	154,140,126	154,140,126
当期変動額						
剰余金の分配			△3,615,802	△3,615,802	△3,615,802	△3,615,802
当期純利益			3,716,116	3,716,116	3,716,116	3,716,116
当期変動額合計	-	-	100,314	100,314	100,314	100,314
当期末残高	150,418,135	105,244	3,717,062	3,822,306	154,240,441	154,240,441

当期(自 2015年8月1日 至 2016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	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	150,418,135	105,244	3,717,062	3,822,306	154,240,441	154,240,441
当期変動額						
剰余金の分配			△3,716,284	△3,716,284	△3,716,284	△3,716,284
当期純利益			3,927,887	3,927,887	3,927,887	3,927,887
当期変動額合計	-	-	211,602	211,602	211,602	211,602
当期末残高	150,418,135	105,244	3,928,664	4,033,909	154,452,044	154,452,044

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期（ご参考） （自 2015年2月1日 至 2015年7月31日）	当期 （自 2015年8月1日 至 2016年1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 3～68年 構築物 3～68年 機械及び装置 8～33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 3～68年 構築物 3～68年 機械及び装置 8～33年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	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12,937千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

期 別	前期（ご参考） （自 2015年2月1日 至 2015年7月31日）	当期 （自 2015年8月1日 至 2016年1月31日）
	(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） （2015年7月31日）	当期 （2016年1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 2015年2月1日 至 2015年7月31日）	当期 （自 2015年8月1日 至 2016年1月31日）
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 6,401,886千円</p> <p>その他賃料収入 3,284千円</p> <p>計 6,405,171千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 16,780千円</p> <p>付帯収益 93,870千円</p> <p>解約違約金 190千円</p> <p>計 110,840千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,516,011千円</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 269,168千円</p> <p>公租公課等 416,594千円</p> <p>水道光熱費 91,734千円</p> <p>修繕費 21,720千円</p> <p>損害保険料 13,174千円</p> <p>信託報酬 6,718千円</p> <p>減価償却費 857,712千円</p> <p>賃借料 103,842千円</p> <p>その他賃貸事業費用 7,906千円</p> <p>計 1,788,573千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,788,573千円</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 4,727,438千円</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 6,617,068千円</p> <p>その他賃料収入 4,991千円</p> <p>計 6,622,059千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 22,364千円</p> <p>付帯収益 103,519千円</p> <p>解約違約金 468千円</p> <p>計 126,352千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,748,411千円</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 306,841千円</p> <p>公租公課等 448,207千円</p> <p>水道光熱費 108,490千円</p> <p>修繕費 15,611千円</p> <p>損害保険料 13,549千円</p> <p>信託報酬 6,771千円</p> <p>減価償却費 852,787千円</p> <p>賃借料 111,903千円</p> <p>その他賃貸事業費用 10,397千円</p> <p>計 1,874,559千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,874,559千円</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 4,873,852千円</p>
<p>※2 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 4,937,684千円</p> <p>その他賃貸事業収入 2,268千円</p> <p>賃貸事業費用 132,099千円</p> <p>その他営業費用 1,181千円</p>	<p>※2 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 4,707,446千円</p> <p>その他賃貸事業収入 2,294千円</p> <p>賃貸事業費用 142,568千円</p> <p>その他営業費用 670千円</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2015年2月1日 至 2015年7月31日）	当期 （自 2015年8月1日 至 2016年1月31日）
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,570,040口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,570,040口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2015年7月31日）	当期 （2016年1月31日）
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 9千円</p> <p>繰延税金資産合計（流動） 9千円</p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） 9千円</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 5千円</p> <p>繰延税金資産合計（流動） 5千円</p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） 5千円</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 34.15%</p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 △34.14%</p> <p>その他 0.02%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 32.31%</p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 △32.31%</p> <p>その他 0.02%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</p>

【金融商品に関する注記】

前期(自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2015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	7,332,973	7,332,973	-
②信託現金及び信託預金	10,701,100	10,701,100	-
資産計	18,034,073	18,034,073	-
①1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,009,000	9,000
②1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	17,003,170	3,170
③投資法人債	19,000,000	19,168,200	168,200
④長期借入金	89,200,000	89,290,208	90,208
負債計	130,200,000	130,470,579	270,579
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	59,478,000	49,978,000	※	-

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

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	7,332,973	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,701,100	-	-	-	-	-
合計	18,034,073	-	-	-	-	-

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	5,000,000	-	5,000,000	3,000,000	5,000,000	6,000,000
長期借入金	17,000,000	3,978,000	12,600,000	22,500,000	22,922,000	27,200,000
合計	22,000,000	3,978,000	17,600,000	25,500,000	27,922,000	33,200,000

当期(自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2016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	4,086,351	4,086,351	－
②信託現金及び信託預金	5,352,905	5,352,905	－
資産計	9,439,257	9,439,257	－
①1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
②1年内返済予定の長期借入金	3,500,000	3,503,775	3,775
③投資法人債	24,000,000	24,222,815	222,815
④長期借入金	105,200,000	105,809,369	609,369
負債計	132,700,000	133,535,959	835,959
デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当事項はありません。

2) ヘッジ会計が適用されているもの: ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、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	67,978,000	65,978,000	※	－

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

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	4,086,351	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,352,905	－	－	－	－	－
合計	9,439,257	－	－	－	－	－

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	2,000,000	3,000,000	3,000,000	8,500,000	7,500,000
長期借入金	3,500,000	4,578,000	20,500,000	27,900,000	13,022,000	39,200,000
合計	3,500,000	6,578,000	23,500,000	30,900,000	21,522,000	46,700,000

V 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2015年2月1日 至 2015年7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	
276,620,994	△727,210	275,893,784	281,730,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

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

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

当期(自 2015年8月1日 至 2016年1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	
275,893,784	11,512,590	287,406,374	296,340,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、増加額の主な要因は、1物件(六本木ヒルズ森タワー(28階部分))(12,044,244千円)の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

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

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)(ご参考)

種類	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 主要投資主 資産運用会社 の利害関係人等	森ビル 株式会社	不動産業	15.6	物件の賃貸 (注2) (注6)	4,939,952	営業 未収入金	774
						前受金	785,262
						信託預り敷金 及び保証金	7,836,129
				物件運営 管理費の支払 (注7)	138,373 (注3)	前払費用	2,747
				その他営業費用 の支払 (注8)	1,181	—	—
				敷金の預り (注4) (注9)	—	信託預り敷金 及び保証金	53,886
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入 (注5) (注10)	2,589,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,600,000
						長期借入金	11,301,000

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ、アークヒルズ サウスタワー及び後楽森ビルの一部

(注3) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料(6,273千円)が含まれています。

(注4) 六本木ビュータワー

(注5) 2015年5月29日に2,589,000千円の借入を実行しています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注6) 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、適正な手続を経て対処しています。

(注7) 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、適正な手続を経て決定しています。

(注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注9) 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、適正な手続を経て対処しています。

(注10) 他行の取引状況等を勘案して決定しています。

当期(自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 主要投資主 資産運用会社 の利害関係人等	森ビル 株式会社	不動産業	15.6	物件の取得 (注2) (注7)	12,000,000	-	-
				物件の賃貸 (注3) (注8)	4,709,740	営業 未収入金	764
						前受金	847,672
				物件運営 管理費の支払 (注9)	151,949 (注4)	信託預り敷金 及び保証金	7,636,285
						前払費用	2,963
その他営業費用 の支払 (注10)	670	-	-				
敷金の預り (注5) (注11)	-	信託預り敷金 及び保証金	53,886				
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	資金の借入 (注6) (注12)	2,100,000	1年内返済予定 の長期借入金	-
				長期借入金	13,401,000		

- (注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。
(注2) 六本木ヒルズ森タワーの一部
(注3) 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、アークヒルズ サウスタワーの一部及び後案森ビルの一部
(注4) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料(9,381千円)が含まれています。
(注5) 六本木ヒルズタワー
(注6) 2015年9月16日に500,000千円、2015年11月30日に1,600,000千円の借入を実行しています。
【取引条件及び取引条件の決定方針等】
(注7) 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、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含みます。)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。
(注8) 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、適正な手続を経て対処しています。
(注9) 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、適正な手続を経て決定しています。
(注10) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。
(注11) 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、適正な手続を経て対処しています。
(注12) 他行の取引状況を勘案して決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)		当期 (自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)	
1口当たり純資産額	98,239円	1口当たり純資産額	98,374円
1口当たり当期純利益	2,367円	1口当たり当期純利益	2,502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 2015年2月1日 至 2015年7月31日)		当期 (自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)	
当期純利益 (千円)	3,716,116	当期純利益 (千円)	3,927,887
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)	3,716,116	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,927,887
期中平均投資口数 (口)	1,570,040	期中平均投資口数 (口)	1,570,040

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)		当期 (自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)	
該当事項はありません。		<p>新投資口の発行 本投資法人は、2016年1月6日及び2016年1月20日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2016年2月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2016年2月24日に払込が完了しました。 この結果、2016年2月24日現在での出資総額は174,231,870,570円、発行済投資口の総口数は1,750,640口となっています。</p> <p>(1) 公募による新投資口発行 (ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。) 発行新投資口数：172,000口 (内訳) 国内一般募集 90,791口 海外募集 81,209口 発行価格 (募集価格)：1口当たり 136,334円 発行価格 (募集価格) の総額：23,449,448,000円 払込金額 (発行価額)：1口当たり 131,859円 払込金額 (発行価額) の総額：22,679,748,000円 払込期日：2016年2月1日 分配金起算日：2016年2月1日</p> <p>(2) 第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数：8,600口 払込金額 (発行価額)：1口当たり 131,859円 払込金額 (発行価額) の総額：1,133,987,400円 払込期日：2016年2月24日 分配金起算日：2016年2月1日 割当先：みずほ証券株式会社</p> <p>(3) 調達資金の使途 上記の公募による新投資口発行に係る調達資金については、2016年2月1日付で取得した資産 (六本木ヒルズ森タワー：1フロア) の取得資金及びその取得費用に充当した他、上記の第三者割当による新投資口発行に係る調達資金と合わせて、2016年4月1日付で取得予定の資産 (六本木ヒルズ森タワー：3フロア) の取得資金及びその取得費用の一部に充当します。</p>	

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

(単位：円)


	前期 (ご参考) (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)	当期 (自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)
I 当期末処分利益	3,717,062,508	3,928,664,978
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,716,284,680 (2,367)	3,928,240,080 (2,502)
III 次期繰越利益	777,828	424,898
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おります。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の総口数1,570,040口の整数倍の最大値となる3,716,284,680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おります。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の総口数1,570,040口の整数倍の最大値となる3,928,240,080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

2016年3月15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 伊藤 心依 

指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史 

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2015年8月1日から2016年1月31日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)	当期 (自 2015年8月1日 至 2016年1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	3,716,949	3,928,615
減価償却費	858,200	853,221
投資法人債発行費償却	14,313	13,569
投資口交付費償却	27,253	27,253
受取利息	△1,709	△1,599
未払分配金除斥益	△1,623	△869
支払利息	485,398	432,415
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,738	△4,066
未収消費税等の増減額（△は増加）	403,028	△96,412
営業未払金の増減額（△は減少）	6,049	4,247
未払金の増減額（△は減少）	150	△352
未払費用の増減額（△は減少）	4,842	8,258
未払消費税等の増減額（△は減少）	223,573	△257,464
前受金の増減額（△は減少）	2,839	38,901
預り金の増減額（△は減少）	929	△4,310
前払費用の増減額（△は増加）	9,317	△22,346
長期前払費用の増減額（△は増加）	△99,006	△88,533
その他	-	76
小計	5,653,245	4,830,603
利息の受取額	1,709	1,599
利息の支払額	△514,271	△431,009
法人税等の支払額	△1,361	△560
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,139,322	4,400,633
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	△124,785	△12,201,221
信託無形固定資産の取得による支出	△3,656	-
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△34,718	△176,807
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	29,777	626,917
投資活動によるキャッシュ・フロー	△133,381	△11,751,111
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,700,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,700,000	△15,500,000
投資法人債の発行による収入	4,968,145	4,970,206
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	△5,000,000
分配金の支払額	△3,614,179	△3,714,545
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,646,033	△1,244,338
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,359,907	△8,594,816
現金及び現金同等物の期首残高	16,674,166	18,034,073
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,034,073	※1 9,439,257

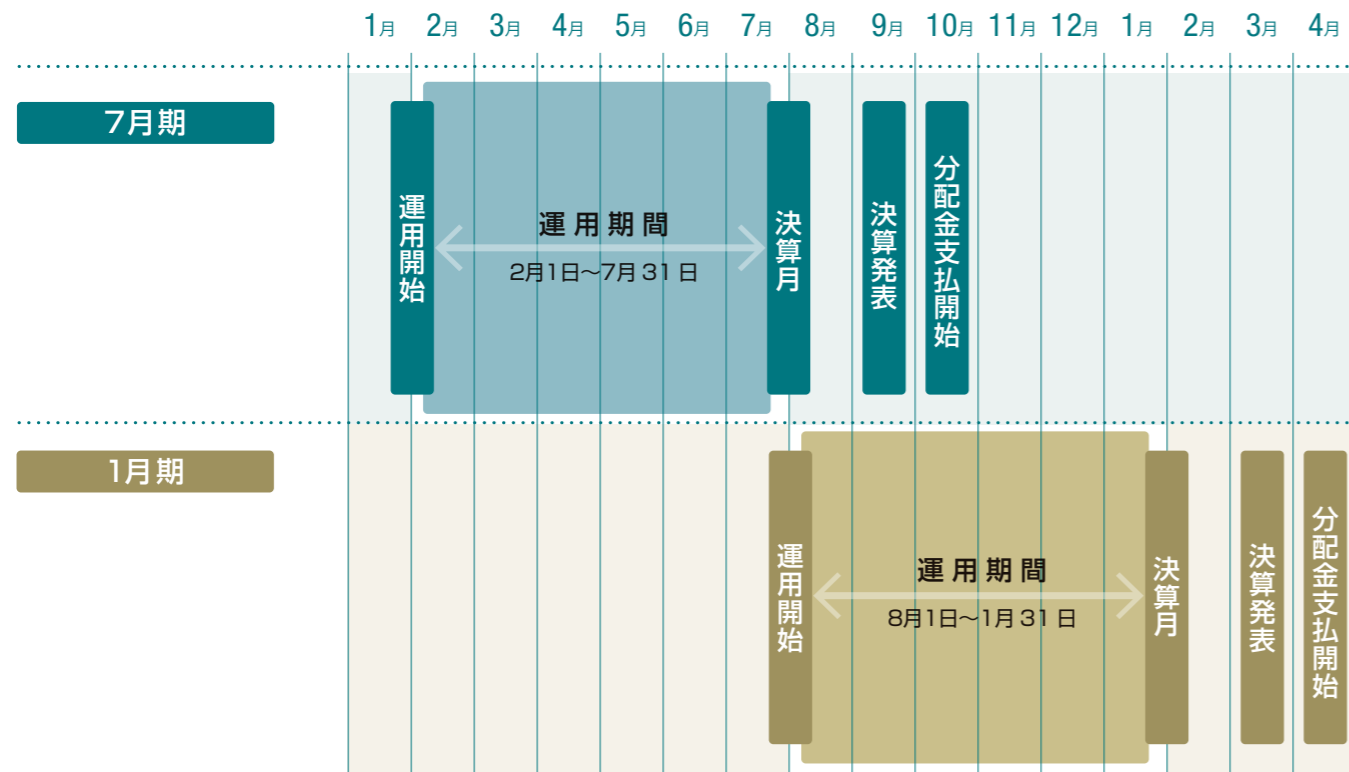
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

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

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） (自 2015年2月1日 至 2015年7月31日)	当期 (自 2015年8月1日 至 2016年1月31日)
現金及び預金	7,332,973	4,086,351
信託現金及び信託預金	10,701,100	5,352,905
現金及び現金同等物	18,034,073	9,439,257

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	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします)
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード: 3234)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物受付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711 (フリーダイヤル)

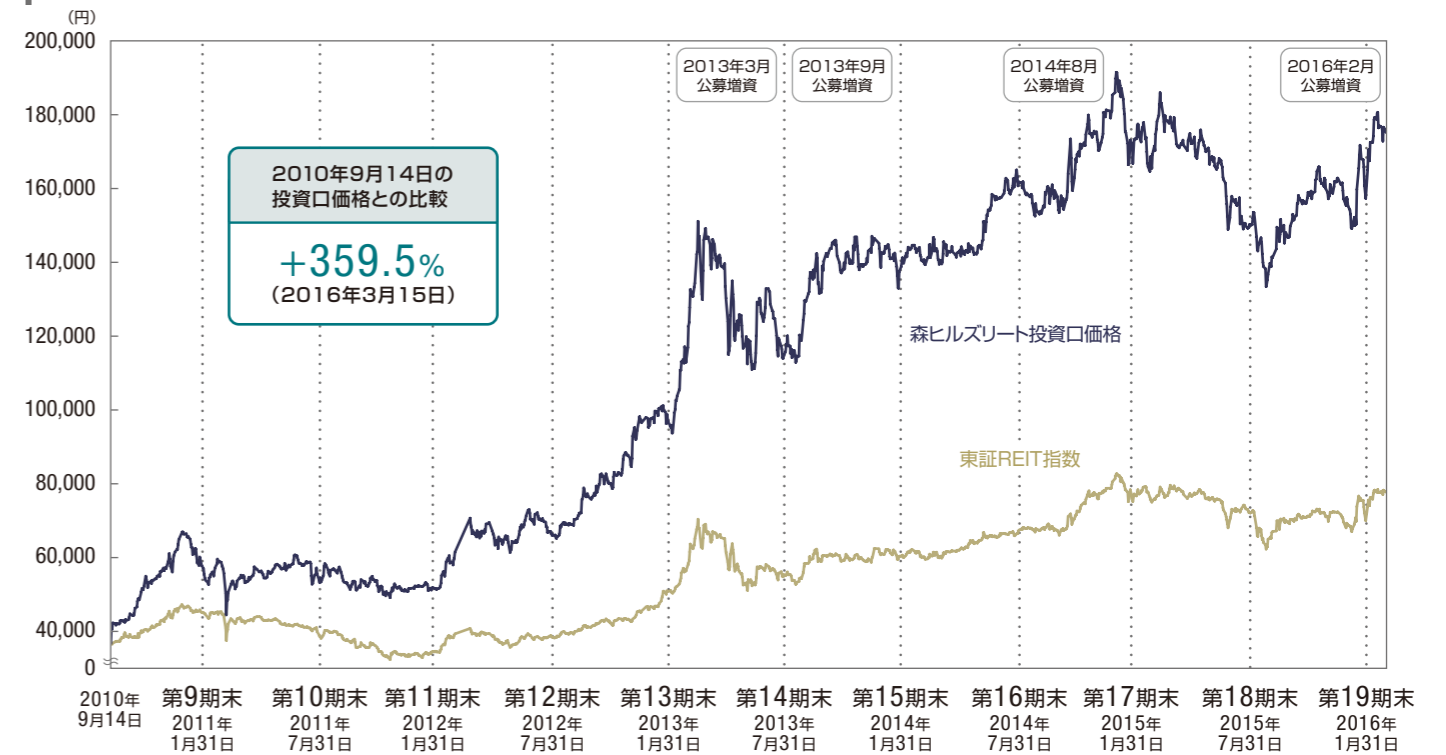
分配金について

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

住所等の変更手続きについて

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

投資口価格の推移



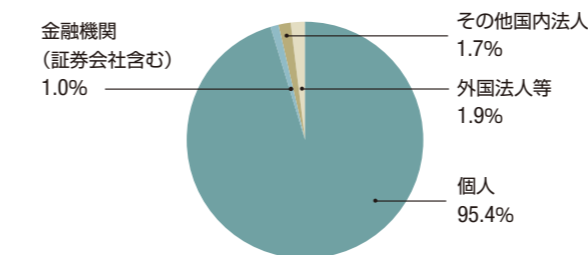
(注)「東証REIT指数」は、東証REIT指数を運用方針発表日時点(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

時価総額

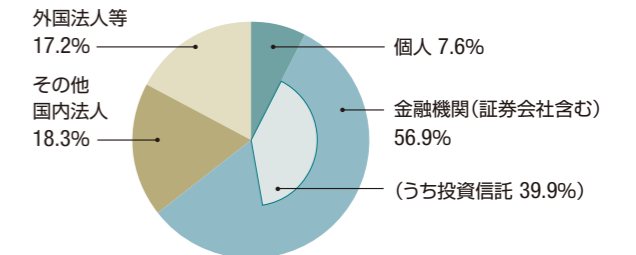


投資主構成(2016年1月31日時点)

〈投資主数ベース〉



〈投資口数ベース〉

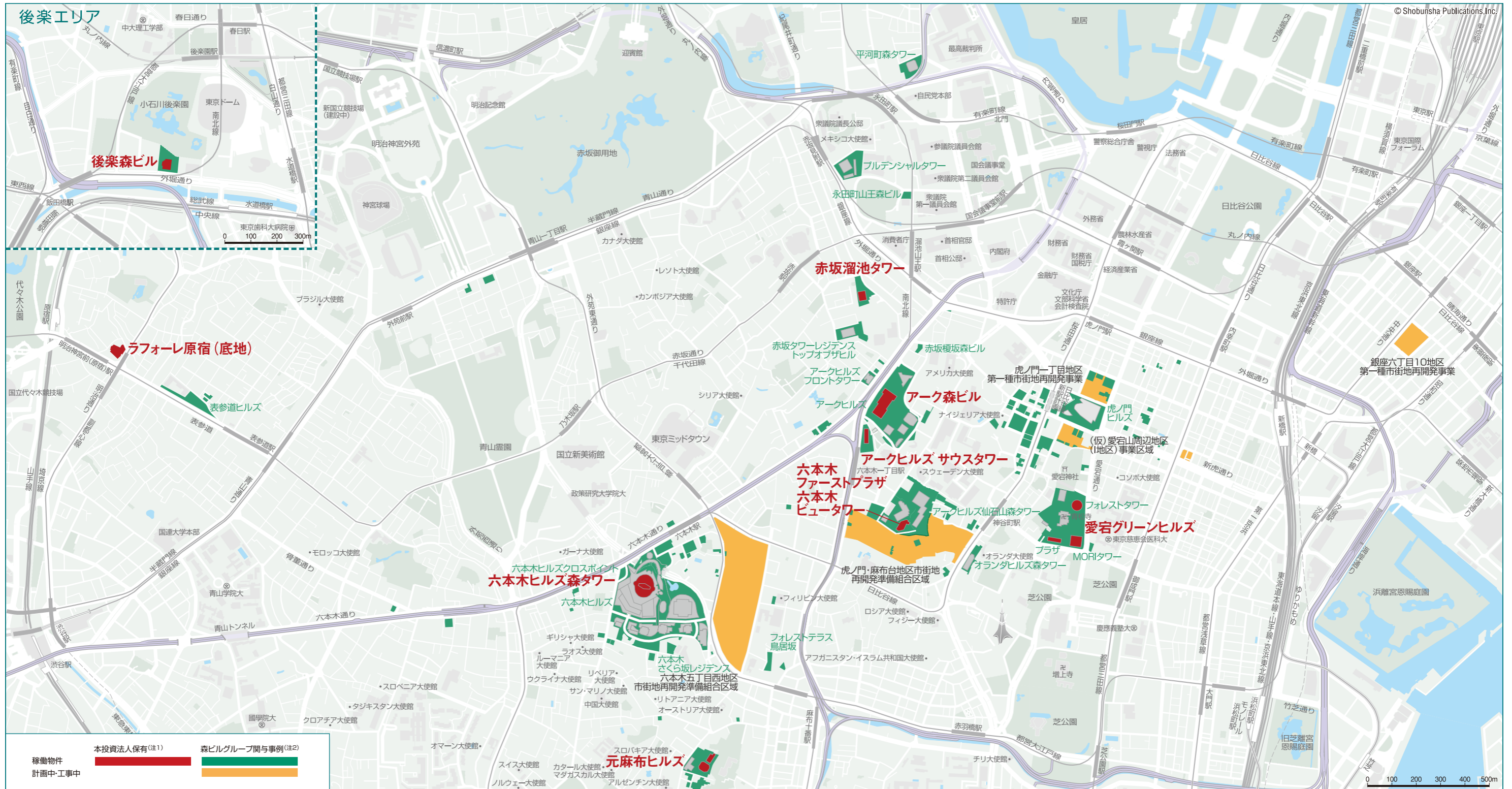


資産運用会社の概要

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.
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル11階
設立	1984年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%

取締役	代表取締役社長 磯部 英之 取締役会長 齋藤 敏文 社外取締役 高野 利雄
監査役	社外監査役 柴山 高一
電話番号	03-6234-3200(代表) 03-6234-3234(問い合わせ先)

X. ポートフォリオマップ



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の1万分の1地形図を使用した。(承認番号 平25情使、第6-MO29710号)



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2016」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注1) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産です。本投資法人の保有割合が一部のものがあります。
 (注2) 2016年4月1日時点における森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本投資法人による取得予定はありません。



HILLS REIT

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION