

平成 19 年 1 月期（平成 18 年 2 月 2 日～平成 19 年 1 月 31 日）決算短信

平成 19 年 3 月 22 日

不動産投信発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 3234 (URL <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>) 本社所在都道府県 東京  
 問合せ先 (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  
 責任者役職名 財務部長  
 氏名 中村修次 TEL 03-6406-9300  
 決算役員会開催日 平成 19 年 3 月 22 日  
 分配金支払開始日 平成 19 年 4 月 20 日(予定)

1. 平成 19 年 1 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 2 月 2 日～平成 19 年 1 月 31 日）

(1) 運用状況（金額は百万円未満を切捨て）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 1 月期	7,012	—	3,862	—	2,664	—	2,662	—

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	〈参考〉 (年換算値)	総資本 経常利益率	〈参考〉 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
19 年 1 月期	32,403 (28,185)	6.1	7.0	2.7	3.2	38.0

- (注) ① 平成 19 年 1 月期の計算期間は平成 18 年 2 月 2 日から平成 19 年 1 月 31 日までの 364 日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 18 年 3 月 22 日からの 316 日間です。  
 ② 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 日時点为期首とみなして日数による加重平均投資口数 (94,458 口) により算出した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。  
 ③ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。  
 ④ 年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数(316 日)×365 日  
 ⑤ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、本投資法人の実質的運用開始日である平成 18 年 3 月 22 日と決算日時点の純資産、総資本のそれぞれの平均値を用いています。

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

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

(注) 配当性向は、少数第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 1 月期	155,689	75,333	48.4	580,383

(注) 期末発行済口の総口数 平成 19 年 1 月期 129,800 口

2. 平成 19 年 7 月期の運用状況の予想（平成 19 年 2 月 1 日～平成 19 年 7 月 31 日）

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超 過分配金は含まない)	1 口当たり 超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 7 月期	4,477	1,870	1,869	14,400	—

(参考) 1 口当たり予想当期純利益(平成 19 年 7 月期) 14,400 円

(注) 本予想値は別紙記載の前提条件の下に算出した時点でのものであり、実際の当期純利益、1 口当たり分配金は状況の変化によ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. 投資法人の関係法人の概況

後記 70 ページをご覧ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記 52 ページをご覧ください。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投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の総口数は 129,800 口となっています。

##### b. 投資環境と運用実績

#### (1) 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。

#### (2) 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 1）（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 1）（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 1）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 m<sup>2</sup>）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（注 2）は 96.2%となっています。

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

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

#### c. 資金調達の概要

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 億円の資金調達が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 億円の資金調達が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。

d. 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。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

本投資法人は、本投資法人の投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値のさらなる向上を目指します。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。

b. 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。

c. 運用状況の見通し

次期(第2期 平成19年2月1日～平成19年7月31日)の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況見通しの前提条件については、6ページ記載「平成19年7月期 運用状況の予想の前提状況」をご参照ください。

営業収益	4,477 百万円
経常利益	1,870 百万円
当期純利益	1,869 百万円
1口当たり分配金	14,400 円
1口当たり利益超過分配金	—

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

<平成19年7月期（平成19年2月1日～平成19年7月31日）運用状況の予想の前提条件>

平成19年7月期の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予測にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年7月末日（第2期末）までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成19年1月末日現在有効な当初取得資産に関する賃貸借契約をもとに、市場環境及び個別物件の競争力等を考慮して算出しております。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各資産の前所有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>一般的に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、精算金相当分は取得原価に算入されるため、平成19年1月期には費用計上されていません。なお、平成19年7月期には、固定資産税及び都市計画税等約128百万円（3ヵ月分）が費用計上される見込みです。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております（平成19年7月期に46百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、各営業期間における実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（平成19年7月期約565百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息をはじめとした借入関連費用として、平成19年7月期に435百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年1月期末における借入金残高を73,000百万円とし、平成19年7月期末まで当該残高の額及び金利に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年7月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しております。</li> <li>1口当たり分配金は、物件の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行わないことを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

### 3. 財務諸表等

#### (1) 経理の状況

##### ① 貸借対照表

区分	注記 番号	第1期 (平成19年 1月31日現在)	
		金額	構成比
資産の部			千円 %
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

		第1期 (平成19年 1月31日現在)		
区分	注記 番号	金 額		構成比
負債の部			千円	%
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				
当期未処分利益			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

②損益計算書

区分	注記 番号	第1期		
		自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日		
		金 額		百分比
			千円	%
1. 営業収益				
貸貸事業収益	※1, 2	6,342,571		
その他貸貸事業収益	※1	669,739	7,012,311	100.0
2. 営業費用				
貸貸事業費用	※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	44.9
営業利益			3,862,267	55.1
3. 営業外収益				
受取利息		1,031	1,031	0.0
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	17.1
経常利益			2,664,169	38.0
税引前当期純利益			2,664,169	38.0
法人税、住民税及び事業税		1,872		
法人税等調整額		△ 38	1,834	0.0
当期純利益			2,662,335	38.0
当期末処分利益			2,662,335	

③投資主資本等変動計算書

第1期（自平成18年2月2日 至平成19年1月31日）

（単位：千円）

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

④金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

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
	I 当期末処分利益	
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		本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は分配可能金額を限度とし、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。

⑤キャッシュ・フロー計算書

		第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日
区 分	注記 番号	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		2,664,169
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	※1	10,657,734

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第 1 期 自 平成 18 年 2 月 2 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～66 年 信託構築物 3～23 年 信託機械及び装置 29～31 年 信託工具器具及び備品 3～15 年</p> <p>② 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
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等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 299,707 千円です。</p>

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<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>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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。</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、税抜方式によっております。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おります。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成 19 年 1 月 31 日現在)
※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

(損益計算書関係)

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 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収益	
賃料共益費収入	6,246,493
その他賃料収入	<u>96,078</u>
計	6,342,571
その他賃貸事業収益	
駐車料収入	272,057
付帯収益	387,947
解約違約金	<u>9,735</u>
計	<u>669,739</u>
不動産賃貸事業収益合計	7,012,311
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	981,920
水道光熱費	304,279
公租公課等	1,064
賃借料	107,456
信託報酬	11,411
修繕費	108,758
損害保険料	22,528
減価償却費	949,193
その他賃貸事業費用	<u>167,539</u>
不動産賃貸事業費用合計	<u>2,654,151</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	<u>4,358,159</u>
※2 主要投資主との取引	
営業取引によるもの	
賃貸事業収益	200,408
賃貸事業費用	322,098

営業取引以外の取引によるもの	
支払利息	5,486
投資口公開関連費用	5,288

(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	
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

(キャッシュ・フロー計算書)

	第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	
※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		<u>7,163,207</u>
現金及び現金同等物		<u>10,657,734</u>

(リース関係)

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

(有価証券関係)

	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。		

(デリバティブ関係)

第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。
(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。
① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。
② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利
③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。
④ ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。
(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。
(5) 取引に係るリスク管理体制 本投資法人の定める管理手続に基づき、リスク管理を行っております。

(退職給付関係)

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。

(税効果会計関係)

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的主要原因別内訳 (繰延税金資産)	(単位：千円)
未払事業税損金不算入額	38
繰延税金資産合計	38
(繰延税金資産の純額)	38
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	(単位：%)
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

(持分法損益等)

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。	

(関連当事者との取引)

第1期 (自 平成18年2月2日 至 平成19年1月31日)

親会社及び法人主要投資主等

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

(注1) 所有投資口数の割合の変動と属性は以下の通りです。

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

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

(注2) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

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

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

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

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

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

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

(注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注9) 私募の段階での取引状況を勘案して決定しました。

(注10) 他行の取引状況等を勘案して決定しました。

## 役員及び個人主要投資主等

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

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

(注2) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

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

### 【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

## 子会社等

該当事項はありません。

## 兄弟会社等

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

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

(注2) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 六本木ファーストビルの一部

### 【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注4) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、資産運用会社が定める利害関係取引規定及びコンプライアンスに関する諸規定に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(投資口1口当り情報)

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)

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。	

(2) 発行投資口数の増減

当期の増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	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いたしました。

(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いたしました。

(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いたしました。

(注5) 1口当たり発行価額 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いたしました。

【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。

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

#### 4. 役員の変動

本投資法人設立時の役員は以下の通りであり、当期中の役員の変動はありませんでした。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	堀内 勉	昭和 59 年 4 月 株式会社日本興業銀行 経理部 平成 元年 7 月 株式会社日本興業銀行 証券部 平成 3 年 7 月 同社 資本市場部 平成 5 年 7 月 興銀証券株式会社 資本市場グループ 平成 9 年 7 月 株式会社日本興業銀行 総合企画部 平成 10 年 4 月 ゴールドマン・サックス証券会社 平成 11 年 10 月 森ビル株式会社 ストラクチャード・ファイナンス・チーム 平成 14 年 1 月 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 取締役企画本部長 平成 15 年 8 月 森ビル株式会社 財務企画部部長 平成 16 年 3 月 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 常務取締役 平成 17 年 3 月 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 平成 18 年 2 月 本投資法人執行役員 (現任) 平成 18 年 6 月 グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社 社外取締役 (現任)	0
執行役員	鈴木 統一郎	昭和 53 年 4 月 森ビル株式会社 設計部建築設計グループ 昭和 57 年 4 月 同社 企画部開発グループ 昭和 62 年 4 月 森ビル商事株式会社 営業部営業グループ 平成 12 年 4 月 森ビル株式会社 アセット&プロパティマネジメントプロジェクトグループ 担当部長 平成 14 年 1 月 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 代表取締役社長 平成 17 年 3 月 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役会長 平成 17 年 6 月 同社 取締役会長 (現任) 平成 18 年 2 月 本投資法人 執行役員 (現任)	0
監督役員	箭内 昇	昭和 45 年 4 月 株式会社日本長期信用銀行 事務部法規担当 昭和 63 年 4 月 同社 ニューヨーク支店副支店長 平成 9 年 6 月 同社 取締役営業第二部長 平成 9 年 10 月 同社 取締役新宿支店長 平成 10 年 4 月 同社 執行役員新宿支店長 平成 10 年 9 月 アローコンサルティング事務所代表 (現任) 平成 15 年 6 月 株式会社りそな銀行 取締役 監査委員会委員長 平成 15 年 6 月 株式会社りそなホールディングス 取締役監査委員会委員長 (現任) 平成 18 年 2 月 本投資法人 監督役員 (現任)	0
監督役員	小杉 丈夫	昭和 43 年 4 月 大阪地方裁判所判事補 昭和 47 年 9 月 釧路地方・家庭裁判所判事補 昭和 49 年 6 月 松尾法律事務所入所	0

		平成 8 年 10 月 平成 11 年 4 月 平成 13 年 9 月 平成 16 年 11 月  平成 17 年 1 月 平成 18 年 2 月 平成 19 年 1 月	金融法学会監事（現任） 船員中央労働委員会公益委員 日米法学会理事（現任） 弁護士法人松尾綜合法律事務所社員弁護士（現任） 船員中央労働委員会 会長代理 本投資法人 監督役員（現任） 船員中央労働委員会 会長（現任）	
監督役員	田村 誠邦	昭和 52 年 4 月 昭和 61 年 10 月 平成 2 年 9 月 平成 9 年 4 月 平成 18 年 2 月	三井建設株式会社 株式会社シグマ開発計画研究所 同社 取締役 株式会社アークブレイン代表取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

(注) 堀内勉及び鈴木統一郎は、資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しており、それぞれ、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 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。  
執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

(平成 19 年 1 月 31 日現在)

資産の種類	用途 (注 1)	地域 (注 1)	保有総額 (百万円) (注 2)	資産総額に 対する比率 (%) (注 3)	
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) 用途及び地域については、後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(注 2) 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 3) 小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(平成 19 年 1 月 31 日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円) (注 1)	資産総額に対する比率 (%) (注 2)
負債総額	80,356	51.6
純資産総額	75,333	48.4
資産総額	155,689	100.0

(注 1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

### (2) 投資不動産物件

該当事項はありません。

### (3) その他資産の主要なもの

本投資法人は、平成 19 年 1 月 31 日現在、以下①の表に掲げる不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

① 信託受益権の概要

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

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

左のアルファベットは主たる用途を表し、O はオフィスビルを、R は住宅を表します。用途については、後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。また、「プレミアム」は、プレミアム物件であることを示します。プレミアム物件については後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針(1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略」をご参照下さい。以下同じです。

② 信託不動産の概要

平成 19 年 1 月 31 日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下の通りです。

a. 用途別の資産概要

主用途	物件番号	物件名称	所在地 (注 1)	竣工年月 (注 1)	構造・階数 (注 1)	敷地面積 (㎡) (注 1)(注 2)	延床面積 (㎡) (注 1)(注 2)	所有形態 (注 3)		調査価額 (百万円) (注 4)	取得価格 (百万円) (注 5)	投資比率 (%) (注 6)
								土地	建物			
オフィスビル	O-1 プレミアム	アーク森ビル	港区赤坂	昭和 61 年 3 月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注 7)	区	7,960	6,600	4.6
	O-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー	港区六本木	平成 13 年 10 月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注 8)	40,000	36,500	25.6
	O-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注 9)	港区六本木	平成 5 年 10 月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	24,000	21,000	14.7
	O-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区後楽	平成 12 年 3 月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	30,400 (注 10)	27,200	19.1
	O-5	虎ノ門 35 森ビル (オムロン 東京本社ビル)	港区虎ノ門	昭和 56 年 8 月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注 11)	区	13,700	12,720	8.9

	小計				平成 14 年 5 月	S・SRC・RC							59,155.12	308,806.96	—	—	116,060	104,020	72.9
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	港区元麻布	平成 14 年 5 月	S・SRC・RC								12,199.65	54,006.76	共 (注 7)	区	27,600	27,300	19.1
	R-2 プレミアム	アーク フォレストテラス	港区六本木	平成 13 年 1 月	S・RC B2F/11F								1,370.30	9,125.29	所	区 (注 8)	5,330	5,300	3.7
	R-3 プレミアム	六本木 ファーストプラザ	港区六本木	平成 5 年 10 月	RC B1F/20F								4,357.88	22,906.74	共 (注 13)	区	2,290	2,100	1.5
	R-4	六本木 ビュータワー(注 14)	港区六本木	平成 5 年 10 月	RC B1F/20F								(注 13)	(注 13)	共 (注 15)	共	4,000	4,000	2.8
	小計												17,927.83	86,038.79	—	—	39,220	38,700	27.1
	ポートフォリオ合計												77,082.95	394,845.75	—	—	155,280	142,720	100.0

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

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

(注 2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、信託受託者による所有形態にかかわらず、登記簿上の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人が平成 19 年 1 月 31 日現在保有している各信託不動産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「③ 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

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

(注 4) 「調査価額」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、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 5) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 6) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。算定に当たっては、小数第 2 位を四捨五入しています。

(注 7) アーク森ビル及び元麻布ヒルズに係る土地については、アーク森ビル及び元麻布ヒルズのための敷地権がそれぞれ設定されています。

(注 8) 六本木ヒルズゲートタワー及びアークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物となっていますが、そのすべての区分所有権を保有しています。

(注 9) 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 10) 後楽森ビルに係る調査報告書に基づく調査価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 11) 虎ノ門 35 森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社との分有となっており、三菱 UFJ 信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は 1,282.77 ㎡となっています。

(注 12) 元麻布ヒルズは登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の 3 棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成 14 年 5 月、フォレストテラスウエストが平成 14 年 9 月となります。

(注 13) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。

(注 14) 平成 18 年 3 月 22 日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分 6%に係る信託受益権及び平成 18 年 4 月 13 日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分 40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注 15) 区分所有権の共有となります。

b. 賃貸状況の概要（平成 19 年 1 月 31 日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	総賃貸面積 (㎡) (注 1)	稼働率 (%) (注 2)	エンドテナント 総数 (注 3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注 4)	敷金・保証金 (百万円) (注 5)
O-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
O-2	六本木ヒルズ ゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,619.00	16,316.30	98.2	44 (注 6)	1,952	1,717
O-3	六本木ファーストビル	—(注 7)	11,525.55	11,503.27	99.8	17	1,205	1,241
O-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,199.26	16,199.26	100.0	17	1,652	1,549
O-5	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	801	351
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,251.84	17,079.31	88.7	102	1,517	638
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	4,790.72	91.3	35	350	152
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,543.33	86.0	36	152	69
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	0
ポートフォリオ合計			87,592.60	84,226.33	96.2	254	8,145	6,014

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

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

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

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

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

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

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

### ③ 個別信託不動産の概要

各信託不動産の概要は、以下の通りです。

各信託不動産の概要については、特段の記載がない限り平成19年1月31日を基準日としています。

#### a. 「資産の概要」欄に関する説明

- i. 「取得日」欄及び「取得価格」欄には、受益権売買契約に記載された取得日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ii. 「鑑定評価額」欄及び「調査価額」欄は、財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書及び調査報告に基づいて記載しています。
- iii. 「特定資産の種類」欄には、信託受益権又は不動産の別を記載しています。
- iv. 「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- v. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- vi. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- vii. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- viii. 土地の「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。なお、所有地部分と借地部分が存在する場合には、それぞれの面積の合計を記載しています。
- ix. 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- x. 建物の「竣工年月」欄には、登記簿上表示されている新築年月を記載しています。
- xi. 建物の「構造／階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- xii. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

- xiii. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。
- xiv. 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
- xv. 「PM会社」欄には、平成19年1月31日現在、個々の信託不動産に関するPM業務を委託している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。

b. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各信託不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、各信託不動産の価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- iii. 信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要
- iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

c. 「収支等の状況」欄に関する説明

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

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

本投資法人取得後の収支状況に関する各項目は、以下の通りです。

- i. 「賃貸収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- iii. 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。
- iv. 「公租公課等」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。なお、固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日現在における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税相当額の精算額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- v. 「水道光熱費」欄には、水道光熱費を対象期間で按分した金額を計上しています。

- vi. 「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合における原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。
- vii. 「保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- viii. 「その他」欄には、賃貸事業全般に要する諸費用が含まれています。
- ix. 「賃貸事業損益（NOI）」欄には、信託不動産の賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

d. 「稼働率の推移」欄に関する説明

「稼働率」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（以下「総賃貸可能面積」といいます。）に占めるエンドテナントとの間で有効に締結されている賃貸借契約に表示された契約面積（以下「総賃貸面積」といいます。）の合計の割合を記載しています。

e. 「設備仕様」欄に関する説明

- i. オフィスビルにおいては、以下の設備仕様の概要を示しています。
  - ・ 「基準階賃貸可能面積」は、基準階（2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロア）における賃貸可能面積を記載しています。
  - ・ 「基準階天井高」は、基準階貸室内における床から天井までの高さを記載しています。
  - ・ 「OA床」は、フリーアクセスフロア方式を採用している貸室内の床構造を指し、本書においては、当該床構造における床下配線スペースの高さを記載しています。
  - ・ 「空調方式」は、空調設備機器の運転や温度調整等に関する制御方式を記載しています。なお各階個別空調方式とは、各階における一定ゾーン毎に個別に空調制御できる方式を意味しています。
  - ・ 「OA電源容量」は、OA機器類の接続に対応したコンセント電源の容量を記載しています。最大値はコンピューター増設やコンピューター空調用に追加対応可能な予備電源の容量を加えたものです。
  - ・ 「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。
  - ・ 「オフィス・サポート」は、当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサポートするビルの施設や店舗等を記載しています。
  - ・ 「耐震性」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。なお、CFT柱とは、鋼管中に高強度のコンクリートを充填した柱構造をいいます。
  - ・ 「防災関連設備」は、震災等の発生に対応する為に設置された設備のことで、主に防災井戸や防災備蓄及び非常用発電機を指しています。

ii. 住宅においては、MORI LIVING の対象となっている物件について、以下の記載をしています。

- ・ 「コンシェルジュ・サービス」は、入居者サービスの総称であり、無料の基本サービスと有料のオプションサービスにて構成されています。基本サービスは、不在時の宅配預りや宅配便等の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、CATV 森ビルパッケージチャンネルの受信等であり、オプションサービスには、各種設備の洗浄・クリーニング、ハウスキューピングなどが含まれています。
- ・ 「ヒルズスパ」は、サウナ、プール、ジャグジー、エステティックやジムなどの設備を整えた4つのスパ（アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ及び六本木ヒルズに設置されています。）を総称したものです。利用可能な物件の入居者は、4つのスパをすべて利用できます。
- ・ 「ヘルスプロモーションサービス」は、入居者の健康をトータルにサポートしていくための健康サービスのことで、健康相談室の設置や外国人に対応した専門医療機関との提携による24時間電話相談などが主な内容となります。
- ・ 「デザイナーズ・コラボレーション」は、建物建築時に外観やインテリアなどのデザインを監修又は担当した主な建築家や建築会社をいいます。
- ・ 「セキュリティ・システム」において、ダブルオートロックシステムとは、エントランスとエレベーターホールの2箇所にてオートロックドアを採用している場合を指します。また、24時間有人管理とはフロントや管理室等において24時間要員を配置し、常に入館者に対応できる体制を整えているものをいいます。
- ・ 「付帯施設」は、住戸以外で入居者が利用できる主要な施設です。

資産の概要					
取得日	平成 18 年 3 月 22 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	6,600 百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）	6,600 百万円 （平成 18 年 2 月 28 日）			信託設定日	平成 18 年 3 月 22 日
直近調査価額（価格時点）	7,960 百万円 （平成 19 年 1 月 31 日）			信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	昭和 61 年 3 月
	容積率	700%・400%(注 1)		構造/階数	RC・SRC・S 地下 4 階付 37 階建
	用途地域	商業・第 2 種住居地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	39,602.42 m <sup>2</sup>		延床面積	177,486.95 m <sup>2</sup> (注 2)
	所有形態	所有権（敷地権持分約 1.3%）		所有形態	区分所有(注 2)
前所有者	森ビル株式会社		住宅所有戸数/総戸数	-	
前々所有者	-		PM 会社	森ビル株式会社	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注 1) 本物件は、建築基準法第 59 条及び第 86 条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54%）。

(注 2) 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は 2,698.42 m<sup>2</sup>です。

### <収支等の状況>（単位：千円）

#### 本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成 18 年 3 月 22 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
日数	316
賃貸収入	195,193
その他収入	-
賃貸事業収入合計	195,193
管理委託費	2,064
公租公課等	14
水道光熱費	-
修繕費	-
保険料	735
その他	428
賃貸事業費用合計	3,241
賃貸事業損益 (NOI)	191,952

### <稼働率の推移>

対象現在日	平成 19 年 1 月 31 日
稼働率	100.0%

<設備仕様 (注)>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約 3,072 m <sup>2</sup>
基準階天井高	2,590 mm
OA 床	50 mm
空調方式	各階個別空調方式
OA 電源容量	40VA/m <sup>2</sup> (最大 90VA/m <sup>2</sup> )
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24 時間有人管理、 非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、 銀行 ATM、クリニック、薬局、写真店 等
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

(注) 改修後の設備仕様。

## 0-2 六本木ヒルズゲートタワー

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成 18 年 4 月 13 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	36,500 百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）	36,500 百万円 （平成 18 年 2 月 28 日）			信託設定日	平成 15 年 3 月 4 日
直近調査価額（価格時点）	40,000 百万円 （平成 19 年 1 月 31 日）			信託期間満了日	平成 35 年 3 月 3 日
所在地	住居表示	東京都港区六本木六丁目 11 番 1 号			
土地	建蔽率	80%・60%(注 1)	建物	竣工年月	平成 13 年 10 月
	容積率	400%(注 2)		構造/階数	S・SRC 地下 2 階付 15 階建
	用途地域	近隣商業・第 2 種住居地域		用途	事務所・居宅・店舗
	敷地面積	4,560.15 m <sup>2</sup>		延床面積	29,111.78 m <sup>2</sup> (注 3)
	所有形態	所有権（敷地権持分 100%）		所有形態	区分所有(注 3)
前所有者	フォレスト・アーバンファンド 有限会社		住宅所有戸数/総戸数	44 戸/44 戸	
前々所有者	森ビル株式会社		PM 会社	森ビル株式会社	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注 1) 本物件東側道路境界線より 30m以下は 80%、30m超は 60%となります。

(注 2) 本物件は、六本木六丁目地区再開発地区計画区域（H 街区）に位置しており、再開発地区整備計画に基づき容積率の緩和を受けています（緩和後の最大限度：520%）。

(注 3) 本物件建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

### <収支等の状況>（単位：千円）

#### 本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成 18 年 4 月 13 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
日数	294
賃貸収入	1,571,445
その他収入	208,485
賃貸事業収入合計	1,779,930
管理委託費	238,287
公租公課等	—
水道光熱費	93,387
修繕費	16,073
保険料	3,941
その他	60,239
賃貸事業費用合計	411,927
賃貸事業損益 (NOI)	1,368,003

### <稼働率の推移>

対象現在日	平成 19 年 1 月 31 日
稼働率	98.2%

## <設備仕様>

### オフィス

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約 1,496 m <sup>2</sup>
基準階天井高	2,800 mm
OA 床	100 mm
空調方式	各階個別空調方式
OA 電源容量	40VA/m <sup>2</sup> (最大 90VA/m <sup>2</sup> )
セキュリティ・システム	24 時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	スーパー (24 時間営業)、カフェ、レストラン、書籍店
耐震性	制振、CFT 柱
防災関連設備	非常用発電機、防災備蓄

### 住宅

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	基本サービス： メッセージの受付・伝達、不在時の宅配便預かり、宅配便の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、新聞購読の取次ぎ、周辺施設のご案内、レストラン等の予約、観光案内・手配、CATV 森ビルパッケージチャンネル、MII インターネット オプションサービス： ハウスキーピングサービス、ケータリングサービス、グリーンサービス、AV 機器の接続
ヒルズSPA	利用可能
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	24 時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	—

※ 耐震性、防災関連設備についてはオフィスと同様の仕様となっています。

### 0-3 六本木ファーストビル

プレミアム

資産の概要					
取得日 (注1)	①平成18年3月22日 ②平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	21,000百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時鑑定評価額(価格時点)	21,000百万円 (平成18年2月28日)		信託設定日	①平成18年3月22日 ②平成15年3月4日(注1)	
直近調査価額(価格時点)	24,000百万円 (平成19年1月31日)		信託期間満了日	①平成35年3月3日 ②平成35年3月3日(注1)	
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番9号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成5年10月
	容積率	400%(注2)		構造/階数	S・SRC・RC 地下4階付20階建
	用途地域	第2種住居地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	6,947.83㎡		延床面積	45,753.86㎡
	所有形態	所有権(共有46%)(注3)		所有形態	所有権(共有46%)(注3)
前所有者	①森ビル株式会社 ②フォレスト・アーバンファンド 有限会社	住宅所有戸数/総戸数		—	
前々所有者	①— ②森ビル株式会社	PM会社	森ビル株式会社		
特記事項					
・本物件の共有者は、他の共有者が保有する本物件共有持分の譲渡及び信託受益権の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。					

(注1) 本投資法人は、①平成18年3月22日に森ビル株式会社から本物件の共有持分6%に係る信託受益権を取得し、その後②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本物件の共有持分40%に係る信託受益権を取得しており、上記の表は、当該2つの信託受益権を合わせて記載しています。

(注2) 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています(緩和後の容積率:567.35%)。

(注3) 本物件の共有者は、森ビル株式会社、八木通商株式会社、霊友会、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者です。

#### <収支等の状況> (単位:千円)

##### 本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自平成18年3月22日 至平成19年1月31日
日数	316
賃貸収入	949,529
その他収入	124,044
賃貸事業収入合計	1,073,573
管理委託費	129,935
公租公課等	35
水道光熱費	54,685
修繕費	3,732
保険料	2,805
その他	1,006
賃貸事業費用合計	192,198
賃貸事業損益 (NOI)	881,375

(注) 本物件に係る取得日の異なる2つの信託受益権を1つの信託受益権とみなして会計処理を行っているため、対象期間の始期として、先に取得した信託受益権の取得日を記載しています。

#### <稼働率の推移>

対象現在日	平成19年1月31日
稼働率	99.8%

<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約 1,129 m <sup>2</sup>
基準階天井高	2,630 mm
OA 床	70 mm
空調方式	各階個別空調方式
OA 電源容量	60VA/m <sup>2</sup>
セキュリティ・システム	24 時間有人管理
オフィス・サポート	コンビニエンスストア、レストラン
耐震性	CFT 柱
防災関連設備	非常用発電機

0-4 後楽森ビル

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成 18 年 4 月 13 日		特定資産の種類	信託受益権(注 1)	
取得価格	27,200 百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額 (価格時点)	27,200 百万円 (平成 18 年 2 月 28 日)			信託設定日	平成 15 年 3 月 4 日
直近調査価額 (価格時点)	30,400 百万円 (平成 19 年 1 月 31 日)			信託期間満了日	平成 35 年 3 月 3 日
所在地	住居表示	東京都文京区後楽一丁目 4 番 14 号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	平成 12 年 3 月
	容積率	600%・500%		構造/階数	SRC・S 地下 6 階付 19 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	6,611.58 m <sup>2</sup>		延床面積	46,154.65 m <sup>2</sup> (注 2)
	所有形態	借地		所有形態	区分所有(注 2)
前所有者	フォレスト・アーバンファンド 有限公司		住宅所有戸数/総戸数	—	
前々所有者	森ビル株式会社		PM 会社	森ビル株式会社	
特記事項					
<p>・森ビル株式会社及び東京都との間の平成 9 年 8 月 25 日付土地賃貸借契約及び平成 11 年 1 月 28 日付区分建物売買契約に基づき、本物件建物の譲渡をする場合、また、東京都、森ビル株式会社及び住友信託銀行株式会社との間の平成 14 年 12 月 6 日付建物及び土地賃貸借の信託譲渡に関する協定書に基づき、信託受益権の譲渡をする場合、それぞれ東京都の書面による承諾が必要です。</p> <p>・東京都及び森ビル株式会社との間の平成 9 年 8 月 25 日付土地賃貸借契約において、東京都は、対象土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、土地賃貸借契約を解除することができるものとされています。</p>					

(注 1) 本投資法人は、本物件建物の約 72%に係る区分所有権及び本物件土地借地権を信託財産とする信託における、当該信託財産に対する 80%の権利を表す信託受益権を保有しています。なお、当該信託財産に対する残りの 20%の権利を表す信託受益権は、森ビル株式会社が保有しています。

(注 2) 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積(ただし、付属建物は含んでいません。)に当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た面積は 25,707.00 m<sup>2</sup>です。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成 18 年 4 月 13 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
日数	294
賃貸収入	1,274,651
その他収入	176,200
賃貸事業収入合計	1,450,851
管理委託費	140,176
賃借料	106,855
水道光熱費	132,051
修繕費	11,793
保険料	3,540
その他	701
賃貸事業費用合計	395,116
賃貸事業損益 (NOI)	1,055,735

<稼働率の推移>

対象現在日	平成 19 年 1 月 31 日
稼働率	100.0%

<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約 1,157 m <sup>2</sup>
基準階天井高	(高層) 2,690 mm (中層) 2,680 mm
OA 床	100 mm
空調方式	各階個別空調方式
OA 電源容量	40VA/m <sup>2</sup> (最大 90VA/m <sup>2</sup> )
セキュリティ・システム	24 時間有人管理
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、クリニック
耐震性	制振
防災関連設備	非常用発電機、防災備蓄、防災井戸

## 0-5 虎ノ門 35 森ビル（オムロン東京本社ビル）

資産の概要					
取得日	平成 18 年 8 月 1 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	12,720 百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）	12,800 百万円 （平成 18 年 5 月 31 日）			信託設定日	平成 18 年 6 月 29 日
直近調査価額（価格時点）	13,700 百万円 （平成 19 年 1 月 31 日）			信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日
所在地	住居表示	東京都港区虎ノ門三丁目 4 番 10 号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	昭和 56 年 8 月
	容積率	700%・600%		構造/階数	SRC 地下 1 階付 9 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,433.14 m <sup>2</sup>		延床面積	10,299.72 m <sup>2</sup> (注)
	所有形態	所有権（分有）		所有形態	区分所有(注)
前所有者	森ビル株式会社		住宅所有戸数/総戸数	—	
前々所有者	オムロン株式会社		PM 会社	森ビル株式会社	
特記事項					
・本物件土地の東側道路は、昭和 21 年 4 月 25 日に都市計画道路（計画幅員 30m）に関する都市計画決定がなされています。					

(注) 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は 7,554.61 m<sup>2</sup>です。

### <収支等の状況>（単位：千円）

#### 本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成 18 年 8 月 1 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
日数	184
賃貸収入	400,375
その他収入	9,240
賃貸事業収入合計	409,615
管理委託費	65,448
公租公課等	—
水道光熱費	—
修繕費	582
保険料	573
その他	163
賃貸事業費用合計	66,766
賃貸事業損益 (NOI)	342,849

### <稼働率の推移>

対象現在日	平成 19 年 1 月 31 日
稼働率	100.0%

### <設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約 861 m <sup>2</sup>
基準階天井高	2,450 mm
OA 床	50 mm
空調方式	個別式ガスヒートポンプエアコン
セキュリティ・システム	24 時間有人管理
オフィス・サポート	—
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機

R-1 元麻布ヒルズ

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成 18 年 3 月 22 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	27,300 百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）	27,300 百万円 （平成 18 年 2 月 28 日）			信託設定日	平成 18 年 3 月 22 日
直近調査価額（価格時点）	27,600 百万円 （平成 19 年 1 月 31 日）			信託期間満了日	平成 38 年 3 月 31 日
所在地	住居表示	東京都港区元麻布一丁目 3 番 1 号-3 号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成 14 年 5 月、平成 14 年 9 月 （注 2）
	容積率	300%（注 1）		構造／階数	S・SRC・RC 地下 4 階付 29 階建（注 2）
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域		用途	居宅・倉庫他
	敷地面積	12,199.65 m <sup>2</sup>		延床面積	54,006.76 m <sup>2</sup> （注 3）
	所有形態	所有権（敷地権持分約 56%）		所有形態	区分所有（注 3）
前所有者	森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数	110 戸／222 戸	
前々所有者	-		PM 会社	森ビル株式会社	
特記事項					
該当事項はありません。					

- （注 1） 本物件は、建築基準法第 59 条及び第 86 条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：332.03%）。
- （注 2） 登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の 3 棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成 14 年 5 月、フォレストテラスウエストが平成 14 年 9 月となります。
- （注 3） 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は 24,962.63 m<sup>2</sup>です。

<収支等の状況>（単位：千円）

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成 18 年 3 月 22 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
日数	316
賃貸収入	1,351,638
その他収入	131,939
賃貸事業収入合計	1,483,577
管理委託費	316,031
公租公課等	959
水道光熱費	7,886
修繕費	64,195
保険料	7,423
その他	84,125
賃貸事業費用合計	480,619
賃貸事業損益 (NOI)	1,002,958

<稼働率の推移>

対象現在日	平成 19 年 1 月 31 日
稼働率	88.7%

<設備仕様>

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	<p>基本サービス：</p> <p>メッセージの取次ぎ、不在時の宅配便預り、宅配便・郵便物の発送受付、新聞購読の取次ぎ、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、切手・葉書・管球・粗大ゴミステッカーなどの販売、両替（外貨を除く）、DPE 取次ぎ、グリーンサービス受付（観葉植物の手配）、ドアマンサービス、ペット関連サービス（動物病院・ホテル・ペットシッター・保険等紹介）、CATV 森ビルパッケージチャンネル、MII インターネット</p> <p>オプションサービス：</p> <p>窓ガラス清掃、空調機フィルター洗浄、レンジフードクリーニング、網戸クリーニング、殺虫消毒、設備・機器トラブル対処・小管繕サービス（部品代・外注費別途）、ハウスキーピング、カーペットシャンプークリーニング、ホームヘルピング</p>
ヒルズSPA	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	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、内井建築設計事務所
セキュリティ・システム	24 時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	スカイデッキ、スカイラウンジ、ワインセラー（注 1）
耐震性	免震、CFT 柱（注 2）
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

(注 1) スカイデッキとは、最上階に設けられた展望回廊をいいます。スカイラウンジは、フォレストタワー28 階にある居住者とゲスト専用のラウンジスペースです。またワインセラーは、居住者専用のワイン貯蔵用冷蔵庫です。

(注 2) 免震構造を採用しているのは、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストになります。また、CFT 柱を採用しているのは、フォレストタワーになります。

## R-2 アークフォレストテラス

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成 18 年 4 月 13 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	5,300 百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）	5,300 百万円 （平成 18 年 2 月 28 日）			信託設定日	平成 15 年 3 月 4 日
直近調査価額（価格時点）	5,330 百万円 （平成 19 年 1 月 31 日）			信託期間満了日	平成 35 年 3 月 3 日
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目 9 番 1 号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成 13 年 1 月
	容積率	400%(注 1)		構造/階数	S・RC 地下 2 階付 11 階建
	用途地域	第 2 種住居地域		用途	居宅
	敷地面積	1,370.30 ㎡		延床面積	9,125.29 ㎡
	所有形態	所有権（敷地権持分 100%）		所有形態	区分所有(注 2)
前所有者	フォレスト・アーバンファンド 有限会社		住宅所有戸数/総戸数	39 戸/39 戸	
前々所有者	森ビル株式会社		PM 会社	森ビル株式会社	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注 1) 本物件は、建築基準法第 59 条及び第 86 条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：444.94%）。

(注 2) 本物件建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、全ての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

### <収支等の状況>（単位：千円）

#### 本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成 18 年 4 月 13 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
日数	294
賃貸収入	292,975
その他収入	17,598
賃貸事業収入合計	310,573
管理委託費	57,556
公租公課等	—
水道光熱費	16,139
修繕費	6,883
保険料	1,641
その他	13,955
賃貸事業費用合計	96,174
賃貸事業損益 (NOI)	214,399

### <稼働率の推移>

対象現在日	平成 19 年 1 月 31 日
稼働率	91.3%

<設備仕様>

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	<p>基本サービス：</p> <p>メッセージの受付・伝達、不在時の宅配便預かり、宅配便の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、新聞購読の取次ぎ、周辺施設のご案内、レストラン等の予約、観光案内・手配、CATV 森ビルパッケージチャンネル、MII インターネット</p> <p>オプションサービス：</p> <p>ハウスキーピングサービス、ケータリングサービス、グリーンサービス、AV 機器の接続</p>
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	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	—
セキュリティ・システム	24 時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	ルーフガーデン（バーベキュースペース有り）（注）
耐震性	免震
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸

(注) ルーフガーデンとは、居住者が利用可能な屋上に設けられた緑化庭園です。

### R-3 六本木ファーストプラザ

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成 18 年 4 月 13 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	2,100 百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）	2,100 百万円 （平成 18 年 2 月 28 日）			信託設定日	平成 15 年 3 月 4 日
直近調査価額（価格時点）	2,290 百万円 （平成 19 年 1 月 31 日）			信託期間満了日	平成 35 年 3 月 3 日
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目 9 番 39 号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成 5 年 10 月
	容積率	400%(注 1)		構造/階数	RC 地下 1 階付 20 階建
	用途地域	第 2 種住居地域		用途	居宅
	敷地面積	4,357.88 ㎡(注 2)		延床面積	22,906.74 ㎡(注 2)(注 3)
	所有形態	所有権（共有）(注 2)		所有形態	区分所有(注 2)(注 3)
前所有者	フォレスト・アーバンファンド 有限会社		住宅所有戸数/総戸数	42 戸/90 戸	
前々所有者	森ビル株式会社		PM 会社	森ビル株式会社	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注 1) 本物件は、建築基準法第 59 条及び第 86 条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

(注 2) 本物件土地は、R-4 六本木ビュートワーに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、登記簿上、R-4 六本木ビュートワーと一棟の建物とされています。なお、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、本物件建物に係る敷地面積は 1,717.20 ㎡となっており、当該土地について、本物件建物のために敷地権が設定されています（本投資法人に係る敷地権持分は約 47%です。）。

(注 3) 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は 2,692.55 ㎡です。

#### <収支等の状況>（単位：千円）

##### 本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成 18 年 4 月 13 日 至 平成 19 年 1 月 31 日
日数	316
賃貸収入	129,961
その他収入	2,231
賃貸事業収入合計	132,192
管理委託費	22,901
公租公課等	—
水道光熱費	129
修繕費	5,499
保険料	747
その他	6,994
賃貸事業費用合計	36,270
賃貸事業損益 (NOI)	95,922

#### <稼働率の推移>

対象現在日	平成 19 年 1 月 31 日
稼働率	86.0%

<設備仕様>

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	—
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	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	—
セキュリティ・システム	24時間有人管理、オートロックシステム
付帯施設	—
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機

## R-4 六本木ビュータワー

資産の概要					
取得日 (注1)	①平成18年3月22日 ②平成18年4月13日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	4,000百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額(価格時点)	4,000百万円 (平成18年2月28日)			信託設定日	①平成18年3月22日 ②平成15年3月4日(注1)
直近調査価額(価格時点)	4,000百万円 (平成19年1月31日)			信託期間満了日	①平成35年3月3日 ②平成35年3月3日(注1)
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番35号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成5年10月
	容積率	400%(注2)		構造/階数	RC 地下1階付20階建
	用途地域	第2種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,357.88㎡(注3)		延床面積	22,906.74㎡
	所有形態	所有権(共有)(注3)		所有形態	区分所有権の共有(46%)(注4)
前所有者	①森ビル株式会社 ②フォレスト・アーバンファンド 有限会社		住宅所有戸数/総戸数	202戸/202戸	
前々所有者	①— ②森ビル株式会社		PM会社	森ビル株式会社	
特記事項					
・本物件の共有者は、他の共有者が保有する本物件共有持分の譲渡及び信託受益権の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。					

(注1) 本投資法人は、①平成18年3月22日に森ビル株式会社から本物件の共有持分6%に係る信託受益権を取得し、その後②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本物件の共有持分40%に係る信託受益権を取得しており、上記の表は、当該2つの信託受益権を合わせて記載しています。

(注2) 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています(緩和後の容積率:567.35%)。

(注3) 本物件土地は、六本木ファーストプラザに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、六本木ファーストプラザとの一棟の建物として建築されています。なお、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、本物件建物に係る敷地面積は2,640.68㎡となっています。なお、当該土地に係る信託受託者の共有持分は46%です。

(注4) 本物件建物は、2個の専有部分からなる区分所有建物(9,490.20㎡)であり、信託受託者は、当該2個の専有部分に係る区分所有権を共有(共有持分は46%です。)しています。なお、本物件の共有者は、森ビル株式会社、八木通商株式会社、霊友会、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者です。

### <収支等の状況> (単位:千円)

#### 本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自平成18年3月22日 至平成19年1月31日
日数	316
賃貸収入	176,801
その他収入	—
賃貸事業収入合計	176,801
管理委託費	9,518
公租公課等	56
水道光熱費	—
修繕費	—
保険料	1,119
その他	525
賃貸事業費用合計	11,218
賃貸事業損益 (NOI)	165,583

(注) 本物件に係る取得日の異なる2つの信託受益権を1つの信託受益権とみなして会計処理を行っているため、対象期間の始期として、先に取得した信託受益権の取得日を記載しています。

### <稼働率の推移>

対象現在日	平成19年1月31日
稼働率	100.0%

(1) 資本的支出の状況

i. 資本的支出の実施状況

本投資法人が平成19年1月31日現在保有している信託不動産に関して、当期に実施された主な資本的支出の状況は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	目的	工事完了時期	工事金額 (千円) (注1)(注2)
O-2	六本木ヒルズゲートタワー	地下駐車場機能追加工事	平成19年1月	4,500
O-3	六本木ファーストビル	回転扉改修工事	平成18年5月	6,412 (注3)
		非常照明用据置鉛蓄電池更新工事	平成18年5月	1,610 (注3)

(注1) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

(注3) 六本木ファーストビルの工事金額は、信託受託者が保有する共有持分割合(46%)を乗じて得た金額を記載しています。

ii. 資本的支出の予定について

本投資法人が平成19年1月31日現在保有している信託不動産に関して、第2期以降に予定されている主な資本的支出は、以下の通りです。なお、予定工事の内容を精査した結果、工事金額等が変更となる場合があります。

物件番号	物件名称	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注1)(注2) (注3)
O-2	六本木ヒルズゲートタワー	空調設備改修工事	平成19年 5月～7月	16,428
O-3	六本木ファーストビル	空調設備改修工事	平成19年 2月～7月	9,016 (注4)
O-4	後楽森ビル	汚水縦管改修工事	平成19年 2月～4月	5,840 (注5)
O-5	虎ノ門35森ビル	外壁補修工事	平成19年 5月～7月	31,889 (注6)

(注1) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 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。

(注3) 工事予定金額は、実際の工事内容により変更される場合があります。

(注4) 六本木ファーストビルの工事予定金額は、信託受託者が保有する共有持分割合(46%)を乗じて得た金額を記載しています。

(注5) 後楽森ビルの工事予定金額は、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記載しています。

(注6) 虎ノ門35森ビルの工事予定金額は、信託受託者が保有する共有持分割合(91.11%)を乗じて得た金額を記載しています。

(2) 主なテナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧

本投資法人が平成19年1月31日現在保有している信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注1)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積の合計 に占める割合 (%) (注4)	契約満了日	契約更改の方法
森ビル株式会社	不動産業	アーク森ビル	297	297	2,728.96	3.2	平成28年 3月31日	5年毎の 自動更新
		六本木ヒルズ ゲートタワー	1,952	1,717	16,316.30	19.4	平成35年 3月3日	定期建物 賃貸借契約
		後楽森ビル	1,652	1,549	16,199.26	19.2	平成35年 3月3日	定期建物 賃貸借契約
		虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	801	351	6,720.34	8.0	平成28年 3月31日	定期建物 賃貸借契約
		元麻布ヒルズ	1,517	638	17,079.31	20.3	平成38年 3月31日	定期建物 賃貸借契約
		アーク フォレストテラス	350	152	4,790.72	5.7	平成35年 3月3日	定期建物 賃貸借契約
		六本木 ファーストプラザ	152	69	2,543.33	3.0	平成35年 3月3日	定期建物 賃貸借契約
合計			6,721	4,773	66,378.22	78.8	—	—

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

(注2) 「敷金・保証金」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、また後楽森ビルについては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、また後楽森ビルについては、当該不動産に係る賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、本投資法人が平成19年1月31日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人が平成19年1月31日現在保有している信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるエンドテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下の通りです。

エンドテナント名	日本中央競馬会
業種	特殊法人
物件名称	六本木ヒルズゲートタワー
年間賃料 (円)	-(注 1)
敷金・保証金 (円)	-(注 1)
賃貸面積 (㎡) (注 2)	9,821.62
総賃貸面積の合計に占める割合(注 3)	11.7%
契約満了日	平成 23 年 6 月 30 日(注 4)
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約のため更新はありません。ただし、賃貸人及び借人は、契約満了日の 6 か月前までに合意の上、契約期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができるものとされています。
特記事項	該当事項はありません。

(注 1) テナントからの承諾が得られないため、開示していません。

(注 2) 「賃貸面積」は、日本中央競馬会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。なお、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注 3) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、本投資法人が平成 19 年 1 月 31 日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 4) 日本中央競馬会法の改正又は主務官庁の指示等に基づき貸室を賃借目的のために使用できなくなった場合には、解約日の 6 か月前までに書面で解約申入れをすることにより解約することができるものとされています。また、平成 20 年 7 月 1 日以降においては、解約日の 1 年前までに書面で解約申入れをすることにより、解約することができるものとされています。

(v) 主なテナントへの賃貸条件

上記 (イ) をご参照ください。

(vi) 賃貸面積上位 10 テナント

本投資法人が平成 19 年 1 月 31 日現在保有している信託不動産における賃貸面積上位 10 社を占めるエンドテナントは、以下の通りです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積比率 (%) (注 2)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	11.7
オムロン株式会社	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	8.0
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	7.5
森ビル株式会社	アーク森ビル、後楽森ビル、 元麻布ヒルズ	3,072.52	3.6
ダイムラー・クライスラー日本 株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.5
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,690.82	3.2

マッキンゼー・アンド・カンパニー・ インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.7
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	後楽森ビル	1,851.87	2.2
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	後楽森ビル	1,851.87	2.2
上位 10 社を占めるエンドテナントの合計		39,908.18	47.4

(注1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、また後楽森ビルについては、当該不動産に係る賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」は、本投資法人が平成19年1月31日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (二) 主要な不動産の概要

本投資法人が平成19年1月31日現在保有している信託不動産における総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	エンドテナント総数	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注1)	総賃料収入 (年間賃料)の 合計に占める割合 (%) (注2)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
O-2	六本木ヒルズ ゲートタワー	44	1,952	24.0	16,619.00	16,316.30	98.2
O-4	後楽森ビル	17	1,652	20.3	16,199.26	16,199.26	100.0
R-1	元麻布ヒルズ	102	1,517	18.6	19,251.84	17,079.31	88.7
O-3	六本木 ファーストビル	17	1,205	14.8	11,525.55	11,503.27	99.8
合計		180	6,326	77.7	63,595.65	61,098.14	96.1

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

(注2) 「総賃料収入（年間賃料）の合計に占める割合」は、本投資法人が平成19年1月31日保有している各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の合計に占める各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注4) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記入しています。

## 投資法人の運用及び分配に関する基本方針（「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）

### （1）投資方針

#### ① 基本理念－「都市」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、「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す不動産投資法人です。

本投資法人は、近年、大都市への経済活動と人口の集中が加速しており、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すという好循環が生まれていると考えています。特に、東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模開発が集中的に進んでおり、経済・文化のグローバル化や企業のグローバルな事業展開が進む中で、「世界の中の東京」としての地位が確立されていると考えています。そして、今後、他の国際都市との間の切磋琢磨を通じて、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、多くの新しい付加価値を創造するポテンシャルを持つ、競争力の高い都市となると本投資法人は考えています。

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。安全、環境、文化等あらゆる要素を兼ね備えた都市機能が提供されることで、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、本投資法人は考えています。

本投資法人が、こうした「都市」への投資とその価値向上を実現するための重要なパートナーとして位置付けているのが、森ビル株式会社を中核とする森ビルグループです。本投資法人は、森ビル株式会社の出資を受けて設立され、そのノウハウや経営理念を受け継ぐ資産運用会社に資産の運用を委託しています。そして、東京都心部において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（東京都心5区及びその周辺地区）の稀少な物件の取得を行っています。更に、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。

本投資法人の名称「ヒルズ」とは、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・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す。森ビル株式会社は、その経営理念において、「細分化した土地を集約し、建物を高層化することで、足元に広いオープンスペースを備えた職住近接型のコンパクトシティを創造し、『安全・安心』、『環境と緑』、『文化・芸術』をキーワードに、豊かな都市生活を提案」しています。かかる経営理念を具現化した大規模プロジェクトのブランド名が「ヒルズ」です。また、「丘」を意味する「ヒル」の複数形である「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、従前の地形の起伏と記憶を活かし、複数の丘や谷、坂を開発に織り込みながら、緑の再生・復活とともに立体的な土地利用を図るという、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。更に、「ヒルズ」には、「都市化と緑化」、「伝統と革新」、「経済

と文化」、「普遍と個性」、「グローバルとローカル」、「刺激と安らぎ」といった、一見対照的なものを融合し、より高い次元で統合するという意味も含まれています。

本投資法人は、こうした森ビルグループの総合力を成長の原動として活用し、「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とする選別的な投資、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。

## ② 運用戦略

### (1) 重点戦略

本投資法人は、基本理念を実現するため、以下の戦略を重点的に採用します。

- a. 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）
- b. 森ビルグループの総合力の最大活用（成長戦略）

かかる重点戦略の実行に際して、資産運用会社は、投資主にとり有用かつ重要な情報を積極的に開示し、運用の透明性を確保する等、高いレベルでのガバナンスとコンプライアンスを確立するとともに、森ビルグループとの関係から派生する潜在的な利益相反防止の徹底に努めます。

#### a. 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

本投資法人は、投資物件のキャッシュフローの安定性及び成長性に関して他の地域と比較して相対的に優位にあると考えられ、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、即ち東京都心 5 区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区に所在する物件を中心に投資を行います。更に、多彩な都市機能が高度に複合した同エリアにおいて、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オフィスビル、住宅及び商業施設を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象とします。なお、投資対象地域のうち、特に港区については、資産運用会社の株主である森ビル株式会社が多く不動産を開発及び所有している地域であり、資産の取得や運営管理においても高い競争力を発揮できると考えられることから、より積極的に投資を行います。

また、本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心に置きつつ、住宅及び商業施設も投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図ります。

プレミアム物件の具体的な内容は、以下の通りです。

主たる用途	内容
オフィスビル	立地： 東京都心 5 区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上。 基準階面積： 基準階賃貸可能面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上。 スペック： フロア形状、天井高、床仕様、床荷重、空調方式、電気容量、セキュリティシステム等を総合的に勘案して強い競争力を保持して

	いと認められるもの。
住宅	立地： スリーA エリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積2,000㎡以上。 スペック： 外観、エントランス仕様、間取り、セキュリティシステム、フロントサービス、住戸内サービス、インターネット回線、スパ施設又はフィットネス施設等の利用サービス等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。
商業施設	(i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設 立地： 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。 (ii) 高級ブランド店等の路面型店舗 立地： 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、稀少性・社会的認知性が極めて高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積1,000㎡以上。

なお、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。

### ③ ポートフォリオ構築方針

#### (イ) 物件クオリティ別投資

本投資法人は、以下の物件クオリティ別の組入比率（取得価格ベース）を目処に資産運用を行います。

不動産関連資産のクオリティ	組入比率(取得価格ベース)
プレミアム物件	50%以上
プレミアム物件以外	50%以下

プレミアム物件の定義については前記「② 運用戦略 (イ) 重点戦略 a. 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」をご参照下さい。

なお、プレミアム物件以外の物件については、オフィスビル及び住宅の用に供される不動産関連資産に関して、以下の基準を満たし、市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられる場合には、収益機会の確保のため当該不動産関連資産を投資対象に加えることができるものとします。

#### a. オフィスビル

##### i. 立地

東京都心5区及びその周辺地区を中心に、東京圏及び地方主要都市部の都市機能の高い地域に所在すること

##### ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が3,000㎡以上、かつ建物の基準階賃貸可能面積が330㎡以上であること

#### b. 住宅

##### i. 立地

スリーA エリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広

尾エリア)を中心とした東京都心5区及びその周辺地区に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

(ロ) 用途別投資

本投資法人は、オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設への投資を行います。用途別の構成につきましては、以下の組入比率(取得価格ベース)を目処として資産運用を行います。

なお、不動産関連資産の一部が、異なる用途として利用されている場合には、その供される賃貸可能面積の比率が最も高い用途を当該不動産関連資産の主たる用途として取り扱います。

投資対象タイプ	組入比率(取得価格ベース)
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

(ハ) 地域別投資

本投資法人は、東京圏を主な投資対象エリアとします。その上で、東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行っていきます。

また、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のことをいいます。)の不動産関連資産についても、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行うものとします。

投資対象エリア	具体的なエリア	組入比率(取得価格ベース)
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

(ニ) 取得基準

a. 構造

投資対象とする不動産関連資産に係る建物の構造は、原則として、主たる部分において鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

b. 築年数

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された建物とします。ただし、新耐震基準が採用される前に建築された建物であっても、新耐震基準と同水準以上の性能が確保されていると認められる場合には、投資対象に加えることができるものとします。

c. 耐震性能

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準に適合し、予想最大損失率（PML）が15%以下の建物とします。ただし、予想最大損失率（PML）が15%を超える建物であっても、地震保険の付保や耐震補強工事を実施する等の対応を施すことにより、地震による損失リスクを低減することが可能であると判断する場合、投資対象に加えることができるものとします。

d. 権利関係

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、単独所有不動産、並びに以下の点を検討した上で、権利関係においてリスクが低いと判断される、共有物件、区分所有物件、借地権、被担保物件及び被用益物件とします。

i. 共有

物件の運営管理上の観点から、原則として、持分割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、持分割合が50%以下の物件であっても、他の共有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、共有物件の取得に際して、諸手当（共有物不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

ii. 区分所有

物件の運営管理上の観点から、原則として、専有部分の床面積の割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、専有部分の床面積の割合が50%以下の物件であっても、他の区分所有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、区分所有物件の取得に際して、諸手当（本投資法人内での積立金の増額、管理組合とは別の共用部分に対する付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

iii. 借地権

原則として、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上の借地権を投資対象とします。

iv. 被担保物件及び被用益物件

取得時に抵当権等の担保権の抹消が可能な場合、並びに第三者による借地権及び地役権等の用益権が収益性に与える影響が軽微である場合には、被担保物件及び被用益物件を投資対象とすることができるものとします。

e. 開発物件

以下の条件を満たし、本投資法人が実質的に開発リスクを極力排除できると判断する場合、竣工後に当該物件に係る不動産関連資産を取得するために、開発中の段階であっても、売買契約を締結することができるものとします。

i. 本投資法人が必要と判断するデュー・デリジェンスを、竣工時点で実施で

きること

- ii. 物件の引渡しが竣工を停止条件としていること
- iii. 売買代金の支払が竣工後であること（ただし、手付金を引渡し前に支払う場合は売主の財務状況その他の状況を総合的に勘案し、売買契約に基づき手付金を支払うことができます。）
- iv. 停止条件付賃貸借契約が締結されている場合や入居申込みがなされている等の場合を含め、立地条件及び設備環境等を勘案の上、竣工後のテナントの入居が合理的に見込めると判断されること

f. 駅距離

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、電車その他の主要な交通機関の拠点から徒歩圏内に所在する不動産とします。

g. 物件選定基準

前記「(イ) 物件クオリティ別投資」をご参照下さい。

(ホ) 保有期間

- a. 本投資法人は、運用資産の運用に際し、原則として、中長期的な保有を目的として不動産関連資産を取得し、短期売買を目的とした取得は行わないものとします。
- b. 本投資法人は、ポートフォリオの見直しを定期的に行うものとし、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇又は下落の見通し、立地する地域の将来性及び資産劣化に対する資本的支出の見込み等、個々の不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することができるものとします。
- c. 本投資法人は、取得した不動産関連資産について、投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うものとします。

(ハ) デュー・デリジェンス

本投資法人は、不動産関連資産の取得に先立ち、取得基準が満たされていることを確認するため、以下に記載する調査項目に関して、詳細調査（デュー・デリジェンス）を行います。なお、専門性、客観性及び透明性の観点から、建物調査、環境調査及び鑑定評価に関しては、独立した第三者に調査を依頼します。

調査項目		内容
経済的 調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場賃料、稼働率</li> <li>競合物件の有無及び競合状況</li> <li>テナント需要動向等</li> <li>周辺の開発計画の動向</li> </ul> <p>&lt;商業施設等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商圈分析（商圈人口、世帯数及び商業指標等） 立地特性及び商圈の範囲を適正に認識し、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる分析を行い、当該商圈が有する潜在性、成長性等を的確に把握し、テナントと当該商圈の適合性について、十分な調査分析を行います。また、競争力の観点から、現在の競合状況や今後の競合店出店計画及び潜在的な開発余地等を含め、慎重に分析するものとします。</li> </ul>
	テナント 調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの信用状況（業容、業歴、決算内容及び財務状況等）</li> <li>テナントの賃料支払状況、紛争の有無及び可能性等</li> <li>テナントの業種、テナント数、賃借目的及び契約内容等</li> <li>現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移並びに将来の見通し</li> <li>各建物におけるテナントの占有割合及び分布割合等</li> <li>連帯保証人の有無とその保証能力</li> </ul>
	収益調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント誘致及び物件の処分性等の競争力調査</li> <li>レントロールの推移</li> <li>賃貸借契約の内容及び更新の可能性</li> <li>費用水準、費用関連契約の内容及び更新の可能性</li> <li>適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性</li> <li>修繕履歴及び修繕計画並びに修繕積立金の状況</li> </ul>
物理的 調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要交通機関の拠点へのアクセス状況及び同拠点の利便性</li> <li>街路の状況及び主要幹線道路へのアクセス状況</li> <li>便利施設、経済施設、教育施設、官公署及び娯楽施設等の配置及び近接性</li> <li>周辺土地の利用状況及び将来の動向</li> <li>都市計画及び地域計画</li> <li>日照、眺望、景観及び騒音等の環境状況</li> <li>公共サービス及びインフラ整備状況</li> <li>地域の知名度及び評判等</li> </ul>

調査項目	内容
建築設備 仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）及び各種条例等の公法上の規制に対する適合性</li> <li>・ 意匠、主要構造、築年数、設計、施工業者及び検査機関等</li> <li>・ 内外装の部材の状況</li> </ul> <p>&lt;オフィスビル、商業施設等&gt;</p> <p>前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁华性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、給排水設備、昇降機設備、営業可能業種、駐車場その他共用設備の利用状況、フリーアクセスフロア及び床荷重等</p> <p>&lt;住宅&gt;</p> <p>戸数、住居タイプ、間取り、内部仕様（天井、壁、床等）、空調設備、防犯・防災設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等</p>
建物管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連法規等（建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況</li> <li>・ 建物状況評価報告書における将来（10～12 年程度）の修繕費見込み</li> <li>・ 建物管理状況の良否、管理規約の有無及びその内容、並びに管理会社へのヒアリング等を通じた管理会社の業務水準及び信用力</li> <li>・ 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容</li> <li>・ 近隣住民との協定書の有無及びその内容</li> </ul>
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新耐震基準（昭和 56 年に改正及び施行された建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準のことをいいます。）又はそれと同水準以上の耐震性能の確保</li> <li>・ 地震リスク分析</li> </ul>
環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アスベスト、フロン及び PCB 等の有害物質の使用及び管理状況</li> <li>・ 地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等の環境調査</li> </ul>

調査項目		内容
法的 調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有物件、区分所有物件及び借地物件等、本投資法人が所有権を有しない、又は単独で有しない等の、権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係を慎重に確認します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無</li> <li>・ 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無並びに持分割合の状況</li> <li>・ 敷金保全措置及び長期修繕計画に対する積立金の方針及び措置</li> <li>・ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有物売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係</li> <li>・ 区分所有の区分性</li> <li>・ 本投資法人による取得以前に設定された担保権の設定状況、内容及びその承継の有無</li> <li>・ 借地権設定者、他の区分所有者及び共有者等と締結された規約及び特約等の内容（特に優先譲渡特約及び譲渡制限特約の有無並びにその内容）</li> <li>・ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性並びにその信用力</li> <li>・ 信託受益権の場合は、信託契約の内容</li> <li>・ 前所有者の属性、信用力及び財務状況</li> </ul>
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 境界確定の状況、越境物の有無及びその状況</li> </ul>

(ト) その他の投資態度

本投資法人の運用資産の組入比率が、以下の規定に適合するよう運用を行うものとします。

- a. 特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上とします。
- b. 本投資法人の資産の総額に占める租税特別措置法に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を 100 分の 75 以上とします。

④ 運営管理方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的な安定した収益の確保と資産価値の維持向上を目的として、運用資産に係る不動産を利用するテナントの満足度を高め、中長期的な信頼を獲得すべく、合理的、効率的、かつ計画的に運営管理を行います。

(イ) 賃貸管理

- a. マーケットの把握と適切な条件設定

地域及び用途毎の需給の現状と将来の動向予測、中でも競合物件の特性、テナントニーズ及びテナント動向を十分に分析し、運用資産に係る不動産が属するマーケットの把握を行います。また、運用資産に係る不動産の立地、交通利

便性、顧客層及び築年数等の物件特性、並びにマーケットにおける相対的な競争力の有無を十分に把握し、最適な賃料等の条件設定を行います。

b. 新規テナント誘致

上記の「マーケットの把握と適切な条件設定」を踏まえ、新規テナント候補へのアプローチ方法を検討し、的確な営業活動を行います。新規テナント候補の様々な要望に対し、移転スケジュールの調整、所要設備の有無又は新增設対応及び入居内装工事等の多岐にわたる項目について、的確な提案を行います。なお、賃貸条件の決定に際しては、当該テナント候補の信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する賃料収入の割合、及び契約形態（契約期間、定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

c. 入居テナント対応

日常的なコミュニケーションを通じて、環境、衛生、美化、安全、防犯及び防災等の施設管理全般、その他の運営管理に関するテナントからのクレームの有無及び満足度を把握しつつ、貸室の拡張、縮小及び移転等の意向の有無を把握し、適切な対応及び提案ができるように努めます。入居テナントの満足と高い評価が、運用資産に係る不動産市場における評価及び新規テナント誘致につながる位置づけ、この点を十分意識してテナントへの対応に努めるとともに、これを「日常的施設運営管理」及び「大規模修繕及びリニューアル」に適切に反映していきます。契約更新又は再契約時の賃料改定に関しては、これが安定した収益の確保にとって重要な交渉であることに十分留意し、テナントの意向を把握しながら的確な提案を行います。また、テナントの退去に際しては、契約条項を踏まえながらも、次の入居テナントを想定した的確な条件交渉を行い、適切な原状回復工事を実施します。

d. 賃貸借スキーム

運用資産に係る不動産毎の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は固定型マスターリース等の賃貸借スキームを適宜使い分けていきます。

■ **ダイレクトリース**：マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式

■ **マスターリース**：信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式

● **パススルー型マスターリース**：マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式

● **固定型マスターリース**：マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

なお、上記において、マスターレシーとは信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、また、エンドテナントとは、借り受けた各物件の区画につき、賃借人に対して実質的に賃料を支払う者（固定型マスターリースにおけるマスターレシーを

含みます。)をいいます。

(ロ) 日常的施設運営管理

所有者として法令上要求される施設管理に加えてテナントの満足度を高めるために必要な施設管理を行い、運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの維持及び向上に努めます。また、運用資産に係る不動産の長期的収益基盤を強化するため、費用対効果の検証、各種業務及びコストの適正化、並びに先進技術の導入等を通じ、資産運用計画書に基づく合理的かつ効率的な運営管理を行います。

(ハ) 大規模修繕及びリニューアル

経年劣化による運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの低下をできるだけ回避し、場合によっては新たな機能やデザインを付加することで、運用資産に係る不動産の競争力を高める大規模修繕及びリニューアルを適宜実施します。当該大規模修繕及びリニューアルの実施については、運用資産に係る不動産毎に予め必要な項目及び時期をリストアップし、ポートフォリオ全体におけるバランス、優先順位、費用の平準化及び既存テナントへの影響度等を勘案しながら、資産運用計画書に基づき、合理的、効率的、かつ計画的に実施します。

(ニ) PM 会社の選定及び管理方針

本投資法人は、運営管理の目的を達成するために、以下に従い、運営管理業務を PM 会社に委託するものとし、当該 PM 会社との密接な連携及び協力体制の構築に努めます。

a. PM 会社への業務委託

本投資法人は、運用資産に係る不動産の運営管理に関する種々の施策の実施及びその提案に関する業務を、必要に応じて PM 会社に委託します。なお、運用資産に係る不動産におけるテナントとの賃貸借において、マスターリース方式を導入する場合、当該不動産の PM 会社をマスターレシーとすることができるものとします。

b. PM 会社の選定基準

本投資法人は、本投資法人の投資方針、運用資産に係る不動産の運営管理の方針を理解し、本投資法人と認識を共有して行動できる PM 会社を、以下の点を考慮した上で委託先として選定します。

- 業歴
- 財務体質
- 組織体制
- 当該不動産が所在する地域の不動産市場に関する知識及び経験
- 当該不動産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- 新規テナントの誘致能力
- 当該不動産に関するレポート能力
- 報酬及び手数料の水準

なお、上記に加えて、以下のいずれかに該当する場合には、森ビル株式会社を PM 会社として選定することができるものとします。

- 当該不動産を計画若しくは開発した、又はこれまで運営管理を行っていた

等、物件に関する運営管理上の詳細な状況を、同社が最も把握していると判断される場合

- 当該不動産を含む一定の地域内にある複数の不動産を同社が既に運営管理しているため、スケールメリットの発揮等、効率的な運営管理が見込める場合
- 当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網及び営業力並びに当該不動産に対する管理能力等の観点から、同社に委託することが有効かつ適切と判断される場合

c. PM 会社の管理

本投資法人は、原則として毎月、以下の事項につき PM 会社から報告を受けることにより、運用資産に係る不動産の運営管理状況を把握し、また、資産運用計画書と実績との差異分析を行い、その結果を踏まえて PM 会社に対し適切な指図を行うものとします。

- テナントからの入金状況
- 経費等の支出状況
- テナントの入退居状況
- 運用資産に係る不動産の施設管理の状況（躯体及び設備の維持管理状況、並びに修繕工事の実施状況及び翌月以降の実施計画等）
- テナントからの要望及びクレーム、並びにそれへの対応状況
- 運用資産に係る不動産の所在地近辺の賃貸市場動向

d. PM 会社の評価

運営管理業務を委託する契約の期間は、原則 1 年間とし、契約期間満了時までに PM 会社の運営管理業務に対する評価を以下の観点より実施します。かかる評価の結果、当該 PM 会社が選定基準を満たさないと判断された場合、本投資法人は、PM 会社を変更するものとします。また、契約を更新する場合であっても、評価結果に基づき PM 会社に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。また、必要に応じ委託業務の内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図るものとします。

- 運営管理計画の達成度・貢献度
- 運営不動産の管理状況と改善提案能力
- テナントの満足度
- テナントとのリレーション構築能力
- リーシング実績
- PM 業務の遂行能力
- PM 会社からの報告状況
- 修繕・改修工事の計画策定能力及び工事管理能力

(ホ) 付保方針

- a. 火災等の災害及び事故に起因する建物の損害並びに対人対物事故に起因する第三者からの損害賠償請求による損害等に対処するため、運用資産に係る不動産に関して、その特性に応じ、適切と判断される内容の火災保険及び包括賠償責

任保険等の損害保険を付保します。

- b. 大規模地震等の発生によるポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の可否、保険の内容並びに保険料の負担度合いを総合的に判断し、必要と判断する場合には、運用資産に係る不動産に対して、地震保険を付保します。

## ⑤ 財務方針

### (イ) 基本原則

本投資法人は、運用資産の中長期的に安定した収益の確保と着実な成長に資するため、不動産関連資産の取得費及び修繕費、本投資法人の運営に要する資金及び分配金、並びに債務の返済金（不動産関連資産に係る敷金及び保証金並びに本投資法人の借入金及び投資法人債の債務の返済金を含みます。）等の資金の手当てを目的として、財務活動の機動性、資金繰りの安定性及び収益の向上等の諸点に留意しつつ、最適な手段と判断する方法により、本投資法人の投資口若しくは投資法人債の発行又は借入れを決定するものとします。

### (ロ) 実施基準等

#### a. エクイティ・ファイナンス（新投資口の発行）

投資口の追加発行は、中長期的な観点から、金融環境を的確に把握した上で、投資口価値の希薄化（新投資口の追加発行による投資口の議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、本投資法人の運用資産の着実な成長を目的として実施します。

#### b. 借入れ及び投資法人債の発行

- i. 借入金と投資法人債の元本の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。
- ii. 借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。
- iii. 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に勘案し、将来にわたる経済及び社会情勢の変化を予測の上、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の借入条件を検討するものとします。
- iv. 本投資法人は、不動産関連資産の取得、敷金及び保証金等のテナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約及びコミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することができるものとします。
- v. 借入れ及び投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。
- vi. 本投資法人が保有する資産総額に対する借入金及び投資法人債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュー比率）の上限は、65%を目処とします。ただし、不動産関連資産の取得及びその評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることができるものとします。

#### c. つなぎ SPC の活用（ウェアハウジング）

取引にかかる時間的制約から本投資法人で直接物件を取得することが困難な

場合や、本投資法人の財務戦略上の理由（有利子負債比率を一定に維持することで財務安定性を確保するとともに、投資口価値の希薄化にも配慮します。）により必要と判断される場合には、本投資法人により取得が予定されている物件を一時的に保有するために設立した特別目的会社（以下「つなぎ SPC」といいます。）に物件を取得させることができるものとし、利害関係取引規程等の資産運用会社の内部規程に従い、投資口及び投資法人債の発行並びに借入れの時期及び金額等を勘案しながら、当該つなぎ SPC から物件を取得するものとします。

このように、資金調達の時期等に左右されることなく、取得の機動性と柔軟性を確保することにより、本投資法人の物件取得機会の拡大を実現し、結果として、本投資法人の継続的成長のサポートに寄与できるものと考えます。

d. 金融デリバティブ取引

借入れその他資金調達に係る金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジすることを目的として、金融デリバティブ取引を行うことがあります。

e. キャッシュ・マネジメント

i. 想定される資金需要（不動産関連資産の取得代金、運用資産に係る不動産に要する修繕費用、運転資金、敷金及び保証金等の返還金、小口債務の返済金並びに分配金等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

ii. 余剰資金の運用は、安全性及び換金性等を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。

iii. テナントから預かった敷金及び保証金等を、運用資金として活用することができます。

(ハ) 格付取得

本投資法人は、平成 19 年 1 月 31 日現在、以下の発行体格付を取得しており、かかる格付に裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達を行うことを検討しています。

格付機関	格付内容	格付
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-（格付けの見直し：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。

⑥ 開示方針

(イ) 本投資法人は、資産の運用に当たり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公

平に情報を開示します。

- (㉓) 本投資法人は、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。
- (㉔) 本投資法人は、前記(ロ)に基づき集約された情報について、必要に応じて外部の専門家等に意見を求め、開示の要否、内容及び時期について迅速に決定します。
- (㉕) 投信法、証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）その他の適用法令に従い開示が必要な情報、並びに東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ要請する情報開示については、それぞれ所定の様式に従って行います。
- (㉖) 投資家にとって投資判断上重要な情報については、自主的かつ積極的に開示します。

## (2) 投資対象

### ① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等及び不動産対応証券とします（規約第 31 条）。

- (イ) 不動産等
  - a. 不動産
  - b. 不動産の賃借権
  - c. 地上権
  - d. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 1 号に定めるものをいいます。本(イ)において、以下同じです。）に該当するものを除きます。）
  - e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
  - f. 匿名組合出資持分（投信法施行令第 3 条第 16 号に定めるもの）のうち、主として前各号に掲げる資産に対する投資として運用することをその営業の目的とするもの
  - g. 信託財産を主として上記 f. に掲げる匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- (㉓) 不動産対応証券
  - 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 6 号に規定する特定出資（実質的に上記 (イ) a. 乃至 e. に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）
- (㉔) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券（上記（イ）f.及び下記 h.に掲げる匿名組合出資持分のうち証券取引法第2条第2項第3号に基づき有価証券とみなされるもの及び上記 c.に掲げるものを除きます。）
- e. 金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第3条第13号に定めるもの）
- f. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるもの）
- g. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるもの）
- h. 匿名組合出資持分（投信法施行令第3条第16号に定めるもの）のうち、上記（イ）f.に掲げるものを除いたもの

(ニ) 本投資法人は、上記(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、不動産等への投資に付随する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

- a. 有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第18条に規定する有限会社の出資持分（実質的に上記（イ）a.乃至 g.に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）（注）
- b. 特定の不動産に付随する商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権、温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び中間法人法（平成13年法律第49号。その後の改正を含みます。）に基づく中間法人の社員たる地位

（注） 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）（以下「整備法」といいます。）第1条に基づき、有限会社法は廃止され、整備法第2条に基づき、廃止前の有限会社法に基づく有限会社は会社法の規定による株式会社（以下、整備法第2条に基づく株式会社を「特例有限会社」といいます。）として存続しますので、特例有限会社の株式に投資できることとなっています。

## ② 投資基準

投資基準及び用途別、地域別による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

## (3) 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

### ① 利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わ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される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価差額金の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

(甲) 分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

## ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配を行うことができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

## ③ 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

## ④ 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

## ⑤ 投信協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

# (4) 投資制限

## ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

### (イ) 不動産等及び不動産対応証券以外の特定資産に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ)」に掲げる資産への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第 32 条第 1 項）。

(ロ) 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) e.」に掲げる金融先物取引等に関する権利及び前記「同 f.」に掲げる金融デリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第 32 条第 2 項）。

(ハ) 国外不動産に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) b.乃至 g.」に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第 32 条第 3 項）。

(ニ) 本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第 32 条第 4 項）。

(ホ) 組入資産の貸付に係る制限

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします（規約第 33 条第 1 項）。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約第 29 条及び第 30 条に従い運用するものとします（規約第 33 条第 2 項）。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付を行うことがあります（規約第 33 条第 3 項）。

② その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

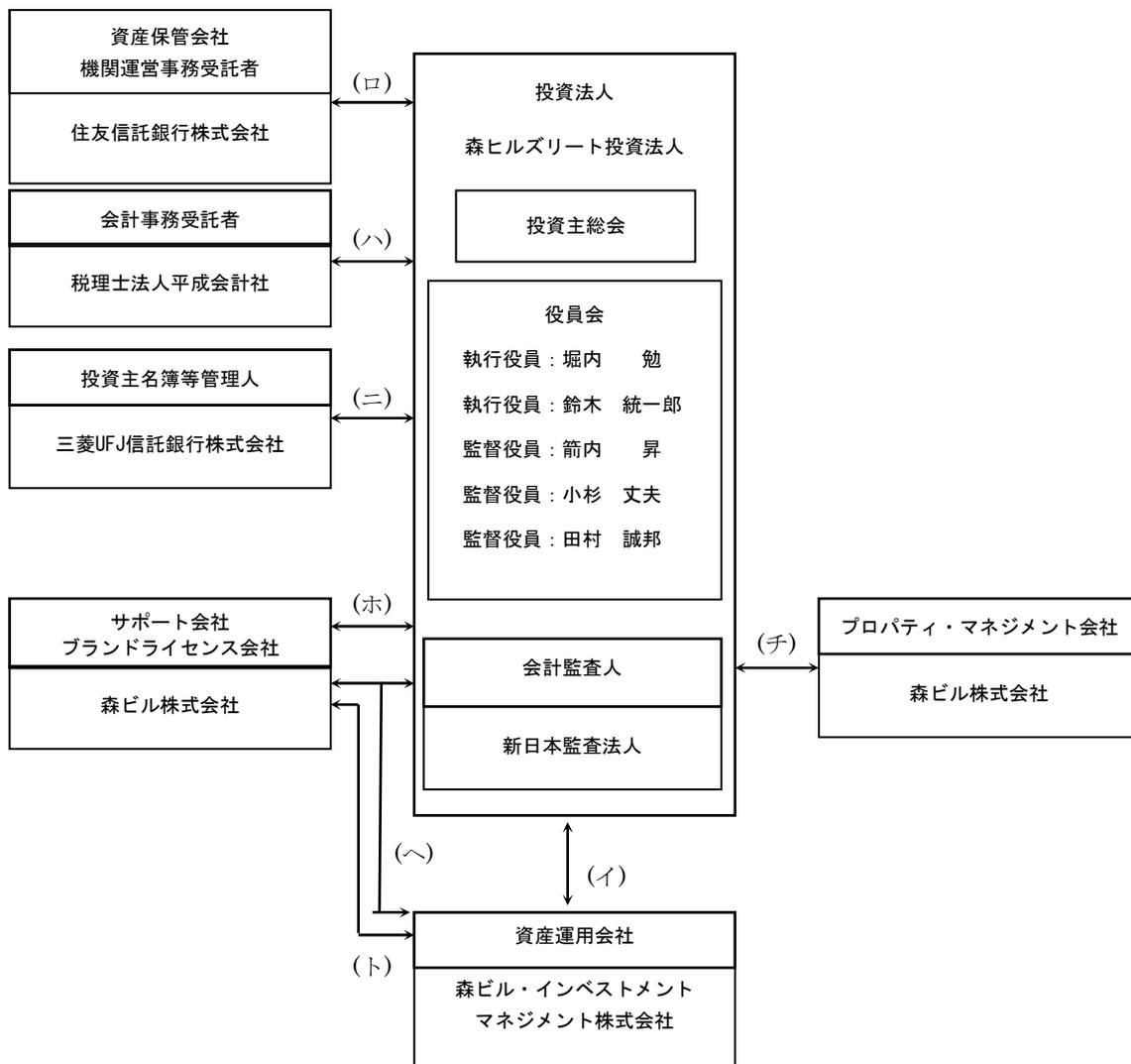
本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ハ) 地域別投資」をご参照下さい。

投資法人の関係法人について（「1. 投資法人の関係法人の概況」の参考資料）

a. 本投資法人の仕組み図



<契約の名称>

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

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

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

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