

# 平成 20 年 7 月期 (平成 20 年 2 月 1 日 ~ 平成 20 年 7 月 31 日) 決算短信

平成 20 年 9 月 16 日

不動産投信発行者名 森ヒルズリート投資法人  
 コーディング番号 3234  
 代表者 執行役員 森 寛

上場取引所 東証  
 URL <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

資産運用会社名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 森 寛  
 問合せ先責任者 財務部長 清水 隆広  
 TEL (03)6406 - 9300

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 10 月 27 日  
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 10 月 17 日

(百万円未満切り捨て)

## 1. 平成 20 年 7 月期の運用、資産の状況 (平成 20 年 2 月 1 日 ~ 平成 20 年 7 月 31 日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

|           | 営業収益  |         | 営業利益  |         | 経常利益  |         |
|-----------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
|           | 百万円   | %       | 百万円   | %       | 百万円   | %       |
| 20 年 7 月期 | 4,823 | ( 4.2 ) | 2,442 | ( 4.0 ) | 1,837 | ( 0.4 ) |
| 20 年 1 月期 | 4,628 | ( 1.7 ) | 2,349 | ( 1.4 ) | 1,843 | ( 4.8 ) |

|           | 当期純利益         | 1 口 当 た り<br>当 期 純 利 益 | 自 己 資 本<br>当 期 純 利 益 率 | 総 資 産<br>経 常 利 益 率 | 営 業 収 益<br>経 常 利 益 率 |
|-----------|---------------|------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|
|           | 百万円 %         | 円                      | %                      | %                  | %                    |
| 20 年 7 月期 | 1,832 ( 0.6 ) | 14,117                 | 2.5                    | 1.1                | 38.1                 |
| 20 年 1 月期 | 1,842 ( 4.8 ) | 14,197                 | 2.5                    | 1.2                | 39.8                 |

### (2) 分配状況

|           | 1 口 当 たり 分 配<br>金 (利益超過分配<br>金は含まない) | 分 配 金 総 額 | 1 口 当 たり<br>利 益 超 過 分 配 金 | 利 益 超 過<br>分 配 金 総 額 | 配 当 性 向 | 純 資 産<br>配 当 率 |
|-----------|--------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------|---------|----------------|
|           | 円                                    | 百万円       | 円                         | 百万円                  | %       | %              |
| 20 年 7 月期 | 14,117                               | 1,832     | 0                         | -                    | 99.9    | 2.5            |
| 20 年 1 月期 | 14,197                               | 1,842     | 0                         | -                    | 100.0   | 2.5            |

(注) 配当性向は、小数第 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    | 純資産額   | 自己資本比率 | 1 口 当 たり 純 資 産 額 |
|-----------|---------|--------|--------|------------------|
|           | 百万円     | 百万円    | %      | 円                |
| 20 年 7 月期 | 170,626 | 74,503 | 43.7   | 573,989          |
| 20 年 1 月期 | 154,891 | 74,514 | 48.1   | 574,069          |

(参考) 自己資本 20 年 7 月期 74,503 百万円 20 年 1 月期 74,514 百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

|           | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期 末 残 高 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|           | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  |
| 20 年 7 月期 | 2,503                | 16,050               | 13,162               | 11,702               |
| 20 年 1 月期 | 2,221                | 47                   | 1,991                | 12,085               |

2. 平成21年1月期の運用状況の予想（平成20年8月1日～平成21年1月31日）（％表示は対前期増減比）

|     | 営業収益         | 営業利益         | 経常利益         | 当期純利益        | 1口当たり分配金<br>（利益超過分配金<br>は含まない） | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|------------------|
| 通 期 | 百万円 %        | 百万円 %        | 百万円 %        | 百万円 %        | 円                              | 円                |
|     | 5,715 (18.5) | 3,020 (23.7) | 2,150 (17.0) | 2,149 (17.3) | 13,500                         | 0                |

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 14,350円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更 有・無  
以外の変更 有・無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 20年7月期 129,800口 20年1月期 129,800口  
期末自己投資口数 20年7月期 0口 20年1月期 0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成21年1月期の運用状況の予想値は16～17ページ記載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、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は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口当たり予想当期純利益(平成21年1月期)について

前項2.平成21年1月期の運用状況の予想(平成20年8月1日～平成21年1月31日)の参考として記載した、1口当たり予想当期純利益(通期)は、平成21年1月期の期首(平成20年8月1日:発行済投資口数129,800口)から平成21年1月期の期末(平成21年1月31日:発行済投資口数159,200口)の間における日数加重平均投資口数により算出しております。

なお、平成20年9月29日に予定している投資口追加発行(第三者割当)の概要は以下のとおりです。この詳細は、後記9ページ以下に記載した「b. 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

追加発行口数 29,400口

発行価額 500,000円

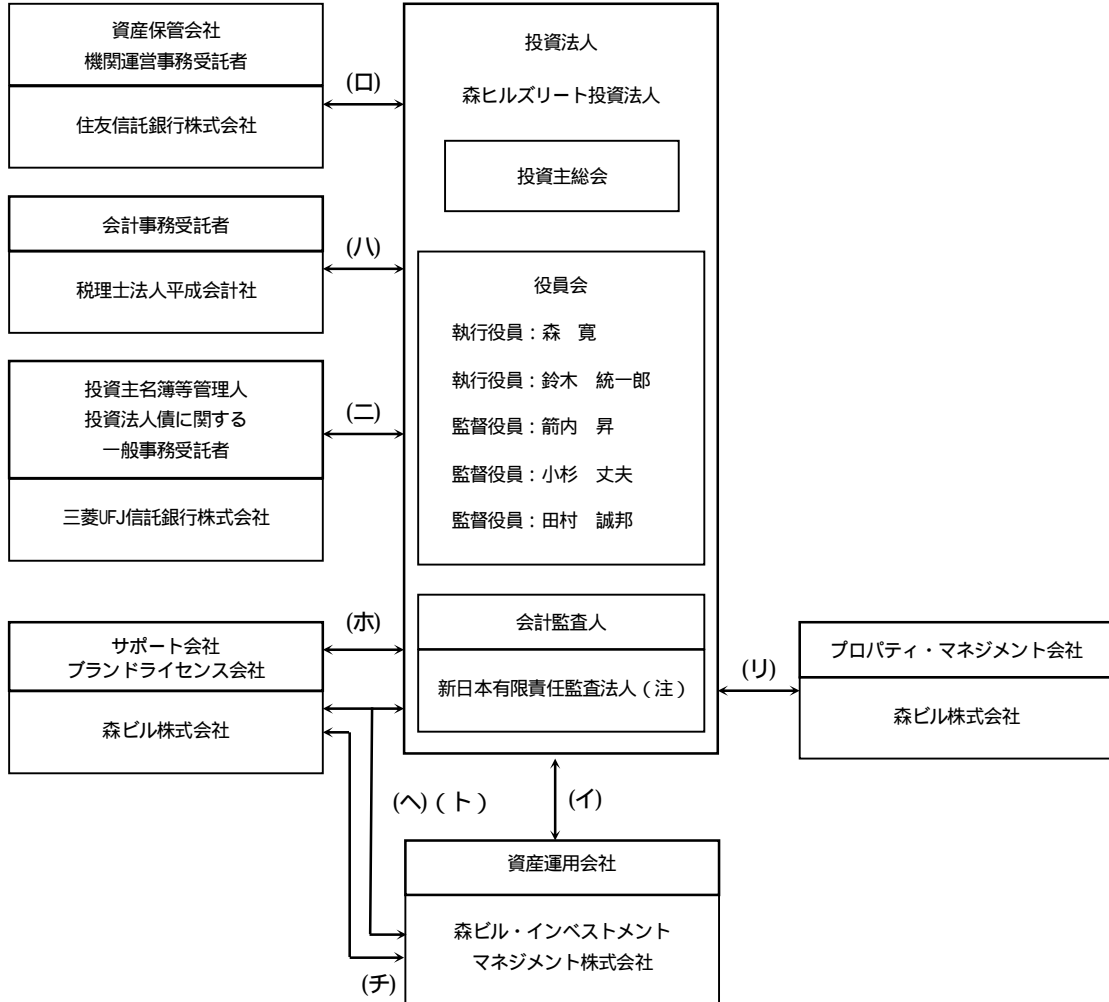
発行価額総額 14,700,000,000円

払込期日 平成20年9月29日(月曜日) (第三者割当)

(注)第三者割当による発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

1. 森ヒルズリート投資法人の関係法人

森ヒルズリート投資法人の仕組図



(注) 新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称変更しています。

- < 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 / 財務代理契約
  - (ホ) 商標使用許諾契約
  - (ヘ) サポート契約
  - (ト) 情報提供に関する契約
  - (チ) アドバイザリー業務委託契約
  - (リ) 物件運営管理委託契約 (注)

(注) 森ヒルズリート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处分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

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内容

| 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<br>マネジメント株式会社 | 平成18年2月2日付で森ヒルズリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。))との間で資産運用委託契約を締結しました。<br>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。))上の資産運用会社として、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)。<br>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。))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<br>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。<br>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)。<br>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。<br>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<br>投資法人債に関する<br>一般事務受託者 | 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。<br>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。<br>平成19年11月22日付で本投資法人との間で第1回無担保投資法人債に係る財務代理人契約及び同日付第2回無担保投資法人債(第1回無担保投資法人債と併せて、「本投資法人債」といいます。))に係る財務代理契約を締結しました。<br>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号のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、(ハ)投資法人債の発行に関する事務等を行います。 |

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 | <p>平成18年8月10日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で本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、本投資法人及び本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。</p> <p>平成19年5月24日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する契約を締結しました。本投資法人及び本資産運用会社に提供された物件情報で、本投資法人で取得しない旨決定した物件情報について、森ビル株式会社に対し物件情報を提供します。</p>  |
| ブランドライセンス会社    | 森ビル株式会社 | <p>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。</p>   |
| プロパティ・マネジメント会社 | 森ビル株式会社 | <p>本投資法人が、本書の日付現在、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、平成18年6月29日及び平成20年3月28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。</p> <p>(イ) リーシング業務<br/>                     (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。）<br/>                     (ハ) 工事施工管理業務<br/>                     (ニ) 会計経理補助業務、経費支払補助業務<br/>                     (ホ) その他補助業務<br/>                     (ヘ) その他上記に付随する業務</p> |

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年4月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### 当期の概況

#### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成18年2月2日出資金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20年7月期（平成20年2月1日から平成20年7月31日まで）（以下「第4期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は129,800口となっています。この度、第4期の決算を終了しました。

#### b. 投資環境と運用実績

##### ) 投資環境

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や資源価格の高騰等による景気減速が表面化してきました。輸出については、伸びが鈍化しつつも増加基調が続いていますが、昨今の交易条件の悪化によって企業業績が悪化するなど、設備投資等にも慎重な姿勢が見られます。個人消費についても、石油製品や食料品などの価格上昇が続くなか、やや伸び悩んでいる状況にあります。地価動向については、東京都心部でこれまで見られた上昇基調がやや鈍化していますが、賃貸オフィスビル市場については、当面新規物件の大量供給がない中、空室率は引き続き低水準にあるなど、堅調さを維持しています。また、高級賃貸住宅市場については、外資系企業に勤める外国人顧客や国内富裕層の拡大に伴う高級賃貸住宅の需要増加により高い稼働率を維持するとともに、新規賃料の上昇傾向もみられるなど、サブプライムローン問題の影響が懸念されつつも好調に推移しています。不動産流通市場においては、東京都心部の競争力の高い大型ビルに対する国内外投資家からの需要は依然として高く、適正な投資利回りを確保できる優良不動産の取得環境としては厳しい状況が続きました。

）運用実績

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から、アーク森ビル（1.5フロア相当）を追加取得しました。一方、保有物件につきましては、きめ細かな運営管理、計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、既存テナントへの賃料値上げ交渉に注力し、一定の成果を上げました。

なお、当期末日現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件（注1）既投資額で1,592億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積91,548.83㎡（27,693.5坪）期末稼働率は95.4%（注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トワーについては、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。以下同じです。また、アーク森ビルについては、賃貸方式の別に応じて物件名称を区別しています。固定型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型）」）といえます。以下同じです。として平成18年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権を取得、パススルー型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（パススルー型）」）といえます。以下同じです。として平成20年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%を取得していますが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては1物件として取り扱っています。以下同じです。

（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. 資金調達概要

本投資法人は当期において、総額150億円（長期借入金50億円、短期借入金100億円（注））の借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は780億円（長期借入金430億円、一年内返済予定長期借入金150億円、短期借入金200億円）投資法人債残高は100億円となり、有利子負債残高は880億円となっています。

これらの借入れのうち、変動金利である長期借入金430億円及び一年内返済予定長期借入金150億円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減するとともに、長期借入れ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。

また、本投資法人は当期末日現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）よりA3（格付の見通し：安定的）の発行体格付、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期優先債務格付を取得しています。

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

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4,823百万円、営業利益は2,442百万円、経常利益は1,837百万円、当期純利益は1,832百万円となりました。

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。）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14,117円となりました。

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ています。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。

新規物件の取得に関しては、森ビル株式会社とのサポート契約を軸に、本資産運用会社が独自に収集する情報も活用しながら、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。また、一般流通市場における売買成立価格水準が高止まりする傾向の中で、サブプライムローン問題も含めた複合的要因のもとに流動性が高まりつつある状況を注視し、本投資法人の運用方針に適合する一般流通物件の取得機会については、積極的かつ慎重に判断していきます。

保有物件の運用について本投資法人では、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ていくとともに、低水準のオフィス空室率を背景にした新規テナント賃料水準の維持及び既存テナント賃料の引上げに重点を置き、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

本投資法人において、当期末（平成20年7月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

）第三者割当による新投資口の発行

平成20年9月16日開催の役員会において、以下のとおり、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金用途とする、第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

（第三者割当による新投資口の発行条件等）

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 発行新投資口数 | : 29,400 口         |
| 発行価額    | : 1 口当たり 500,000 円 |
| 発行価額の総額 | : 14,700,000,000 円 |
| 割当先     | : 森ビル株式会社          |
| 払込期日    | : 平成20年9月29日       |
| 投資証券交付日 | : 不発行              |
| 分配金起算日  | : 平成20年8月1日        |

）資金の借入

本投資法人は、平成20年9月30日付で、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金用途とする、短期借入金70億円（返済期限平成21年8月31日）、長期借入金170億円（返済期限平成23年8月31日）及び長期借入金20億円（返済期限平成24年8月31日）の借入を行うことを、平成20年9月16日に開催された役員会において決議しています。

（イ）短期借入金

|        |            |
|--------|------------|
| 借入金額   | 70 億円      |
| 返済方法   | 期限一括返済     |
| 借入予定日  | 平成20年9月30日 |
| 返済予定期日 | 平成21年8月31日 |
| 担保等    | 無担保、無保証    |

（ロ）長期借入金

|        |            |
|--------|------------|
| 借入金額   | 170 億円     |
| 返済方法   | 期限一括返済     |
| 借入予定日  | 平成20年9月30日 |
| 返済予定期日 | 平成23年8月31日 |
| 担保等    | 無担保、無保証    |

（注）本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約による支払金利の固定化を検討しています。

（ハ）長期借入金

|        |            |
|--------|------------|
| 借入金額   | 20億円       |
| 返済方法   | 期限一括返済     |
| 借入予定日  | 平成20年9月30日 |
| 返済予定期日 | 平成24年8月31日 |
| 担保等    | 無担保、無保証    |

（注）本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約による支払金利の固定化を検討しています。

）物件の取得及び譲渡

以下の資産の取得及び譲渡について予定しています。

平成20年9月30日付で売買契約の締結と引渡しを予定しているアーク森ビルは、第4期に取得した資産であるアーク森ビル12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分75%の残りの準共有持分25%となります。また、赤坂溜池タワーは、森ビル株式会社が保有する区分所有権のオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む）に係る不動産信託受益権となります。

また、平成21年1月期中に、本投資法人の保有資産である元麻布ヒルズの1住戸の区分所有権について、信託契約を終了させた上で森ビル株式会社に対して売却する予定です。

本取得及び譲渡に関連し、本資産運用会社の利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で取引が生じます。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、取得価格及び譲渡価格、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、平成20年9月16日に本投資法人役員会において取得及び譲渡を決議しています。

【アーク森ビル】

（イ） 取得の概要

|           |   |
|-----------|---|
| 取得予定資産    | 不動産を信託財産とする信託受益権（注）                           |
| 取得予定価格    | 5,500,000,000円<br>（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く） |
| 売買契約締結予定日 | 平成20年9月30日                                    |
| 取得予定日     | 平成20年9月30日                                    |
| 取得先       | 森ビル株式会社                                       |
| 取得資金      | 自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金                      |
| 決済方法      | 引渡時一括   |

（注）本取得においては、平成20年3月28日に取得したアーク森ビル12階・22階部分（総専有面積の約3.6%）の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分75%の残りの準共有持分25%を取得します。本取得により、12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権全てを保有することとなります。

（ロ） 取得の不動産信託受益権の内容

|       |  |
|-------|--|
| 物件の名称 | アーク森ビル（12・22階部分）                                       |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社  |
| 信託受益者 | 本投資法人（準共有持分25%）<br>（本取得により本投資法人の12・22階に係る持分は100%となります） |

|       |            |
|-------|------------|
|       | す。)        |
| 信託設定日 | 平成20年3月28日 |
| 信託満了日 | 平成30年3月31日 |

(八) 信託財産である不動産の内容

|                |       |   |
|----------------|-------|---|
| 所在地            | 地番    | 東京都港区赤坂一丁目1番・東京都港区六本木一丁目1番  |
|                | 住居表示  | 東京都港区赤坂1丁目12番32号  |
| 敷地面積(注1)       |       | 39,602.42㎡  |
| 延床面積(注1)       |       | 177,486.95㎡   |
| 構造             |       | 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建   |
| 用途             |       | 事務所・店舗  |
| 建築時期           |       | 昭和61年3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            |       | 鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業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)   |
| 鑑定評価           | 評価機関  | 財団法人日本不動産研究所  |
|                | 鑑定評価額 | 5,025,000,000円(注4)  |
|                | 価格時点  | 平成20年7月31日  |
| PML(注5)        |       | 0.38%   |
| 担保権の設定         |       | なし  |
| 賃貸方式           |       | パススルー型マスターリース   |
| マスターリース会社      |       | 森ビル株式会社   |
| プロパティ・マネジメント会社 |       | 森ビル株式会社   |
| 特記事項           |       | 本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。また、本物件は、平成20年3月28日付で信託受託者を賃貸人とし森ビル株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結済みであるとともに、信託受託者と森ビル株式会社との間で物件運営管理委託契約(プロパティ・マネジメント契約)を締結済みです。 |

(注1)「敷地面積」、「延床面積」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。

(注2)「土地」については、本物件のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に係る当不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は262.10㎡であり、敷地権持分比率は約0.6%です。

(注3)本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に係る不動産登記簿及び登記申請書の記載に基づく専有面積1,318.73㎡であり、専有面積持分比率は約0.9%です。

(注4)本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分25%を対象としています。

(注5)「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震(再現期間475年の地震に相当)により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

【赤坂溜池タワー】

(イ) 取得の概要

|           |  |
|-----------|--|
| 取得予定資産    | 不動産を信託財産とする信託受益権(注)                            |
| 取得予定価格    | 37,200,000,000円<br>(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く) |
| 売買契約締結予定日 | 平成20年9月30日                                     |
| 取得予定日     | 平成20年9月30日                                     |
| 取得先       | 森ビル株式会社  |
| 取得資金      | 自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金                       |
| 決済方法      | 引渡時一括  |

(注)本取得においては、森ビル株式会社が保有する赤坂溜池タワーのオフィス部分(店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む)(総専有面積の約35.4%)の区分所有権に係る不動産信託受益権を取得します。

(ロ) 取得の不動産信託受益権の内容

|       |            |
|-------|------------|
| 物件の名称 | 赤坂溜池タワー    |
| 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 |
| 信託受益者 | 本投資法人      |
| 信託設定日 | 平成20年9月30日 |
| 信託満了日 | 平成38年3月31日 |

(ハ) 信託財産である不動産の内容

|                |       |  |
|----------------|-------|--|
| 所在地            | 地番    | 東京都港区赤坂二丁目1701番1・1705番1  |
|                | 住居表示  | 東京都港区赤坂二丁目17番7号  |
| 敷地面積(注1)       |       | 5,694.16㎡  |
| 延床面積(注1)       |       | 46,971.43㎡   |
| 構造             |       | 鉄筋コンクリート・一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付25階建  |
| 用途             |       | 事務所・居宅・店舗  |
| 建築時期           |       | 平成12年8月  |
| 設計者            |       | 清水建設株式会社一級建築士事務所   |
| 施工者            |       | 清水建設・竹中工務店共同企業体  |
| 建築確認機関         |       | 東京都  |
| 所有形態           | 土地    | 所有権(共有)(注2)  |
|                | 建物    | 区分所有権(注3)  |
| 鑑定評価           | 評価機関  | 財団法人日本不動産研究所   |
|                | 鑑定評価額 | 35,600,000,000円  |
|                | 価格時点  | 平成20年7月31日   |
| PML(注4)        |       | 2.15%  |
| 担保権の設定         |       | なし   |
| 賃貸方式           |       | パススルー型マスターリース  |
| マスターリース会社      |       | 森ビル株式会社  |
| プロパティ・マネジメント会社 |       | 森ビル株式会社  |
| 特記事項           |       | 本物件土地の他の共有者の持分について根抵当権が設定されていません。<br>東側道路の拡幅のため、本物件土地東側の一部を分筆し東京都港区に譲渡しており、かかる分筆及び譲渡後において、東側道路(1701番3、1702番2、1703番2、1704番3、1704番4、1705番2)と本物件土地との境界確認はなされていません。かかる境界確認については、平成 |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>20年12月31日までに売主の責任において行うものとされています。下記(注5)に記載の通り、本物件については、配分比率に応じて収益を配分し費用を負担することになるため、本投資法人が本物件を通じて得る利益は、信託財産となる区分所有権の専有部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況のみならず、居宅及び集会所部分以外における当該信託対象外の森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況にも影響を受けます。</p> <p>また、本物件は、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約（マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約）を締結する予定です。また、信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で専有部分管理委託契約（ビルメンテナンス・マネジメント契約）を締結する予定です。</p> |
|--|--|

(注1)「敷地面積」、「延床面積」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。

(注2)本物件土地は1701番1及び1705番と分有されており、本投資法人はそのうち1701番1の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。本投資法人が取得予定の信託受益権の共有持分に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は2,011.30㎡であり、共有持分比率は約61.7%です。

(注3)本投資法人が取得予定の信託受益権の区分所有権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は11,338.12㎡であり、専有面積持分比率は約35.4%です。

(注4)「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。

また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

(注5)本物件は、本物件建物の区分所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社との間で両者が共同して賃貸事業を行うものとされており、当該両区分所有者の本物件建物におけるテナントからの賃料収入その他の収益は、当該両区分所有者が所有する専有部分並びに規約共用部分に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益を当該両区分所有者間の合意により定められた当該事業におけるそれぞれの収益及び負担の割合（以下「事業比率」といいます。）に応じて配分し、一定の費用についても事業比率に応じて負担することとされています。取得予定資産の取得後は、信託受託者は、取得部分について当該両区分所有者間の合意上の森ビル株式会社の地位を承継しますが、かかる事業比率とは別に、森ビル株式会社との間で、信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益に相当する額に、信託受託者に適用される収益及び費用の配分比率（以下「配分比率」といいます。）を乗じた額の配分を受け、また、一定の費用についても配分比率に応じて負担する旨の契約を締結する予定です。

## 【元麻布ヒルズ】

### (イ) 譲渡の概要

|           |   |
|-----------|---|
| 譲渡予定資産    | 不動産（注）                                      |
| 譲渡価格      | 423,000,000円<br>（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く） |
| 売買契約締結予定日 | 平成21年1月期中                                   |
| 譲渡予定日     | 平成21年1月期中                                   |
| 譲渡先       | 森ビル株式会社                                     |
| 決済方法      | 引渡時一括                                       |

(注)本譲渡においては、平成18年3月22日に取得した元麻布ヒルズの1住戸（全体総専有面積の約0.5%）の区分所有権に係る信託契約を終了した上で、当該不動産を譲渡します。

### (ロ) 不動産全体の内容

|          |      |                    |
|----------|------|--------------------|
| 所在地      | 地番   | 東京都港区元麻布一丁目30番地7   |
|          | 住居表示 | 東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号 |
| 敷地面積（注1） |      | 12,199.65㎡         |

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 延床面積（注1） | 54,006.76 m <sup>2</sup>                          |           |
| 構造（注2）   | 鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付29階建               |           |
| 用途（注2）   | 居宅・倉庫他  |           |
| 建築時期（注2） | 平成14年5月、平成14年9月                                   |           |
| 設計者      | 株式会社竹中工務店<br>デザイン監修：内井昭蔵建築設計事務所、Conran & Partners |           |
| 施工者      | 株式会社竹中工務店   |           |
| 建築確認機関   | 東京都   |           |
| 所有形態     | 土地  | 所有権（注3）   |
|          | 建物  | 区分所有権（注3） |
| 取得時期     | 平成18年3月22日  |           |
| 取得価格（注4） | 27,300,000,000 円                                  |           |

（注1）「敷地面積」、「延床面積」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。

（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）本投資法人が譲渡前に保有している不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,937.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約56.8%です。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24,962.63 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約64.5%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,251.84 m<sup>2</sup>です。

（注4）本取得価格は、当該不動産を信託財産とする信託受益権の取得価格です。

（八） 譲渡予定部分（1住戸）の内容

|            |                       |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 敷地面積（注1）   | 75.00 m <sup>2</sup>  |                       |
| 専有面積（注1）   | 192.11 m <sup>2</sup> |                       |
| 賃貸可能面積（注1） | 209.11 m <sup>2</sup> |                       |
| 鑑定評価       | 評価機関                  | 財団法人日本不動産研究所          |
|            | 鑑定評価額                 | 400,000,000 円（注2）（注3） |
|            | 価格時点                  | 平成20年7月31日            |
| 帳簿価額（注2）   | 264,400,000 円（注4）     |                       |
| 譲渡価額（注2）   | 423,000,000 円         |                       |
| 譲渡損益（注2）   | 154,600,000 円（注5）     |                       |
| 譲渡年月日（予定日） | 平成21年1月期中             |                       |

（注1）本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,862.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約56.2%です。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24,770.52 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約64.0%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,042.73 m<sup>2</sup>となります。

（注2）譲渡対象の価額、損益を記載しています。

（注3）本件鑑定評価における価格・賃料の種類は正常価格（現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるもの）であり、特定価格（投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求めるもの）ではありません。参考情報として、本鑑定評価書において記載された譲渡対象物件の収益還元法に基づく収益価格は、260,000,000 円です。

（注4）本表に記載された帳簿価格は、平成20年7月末日時点における試算価格を表示しています。最終的には、売却日までの減価償却費が反映された金額となります。

（注5）本表に記載された譲渡損益は、譲渡価格から本表記際の帳簿価格264,400,000 円及び譲渡費用概算4,000,000 円を控除した金額を記載しています。

（参考情報）

）本資産運用会社の運用ガイドラインの改定

本資産運用会社は、平成20年9月16日、下記の通り、社内規程である運用ガイドラインの変更を決定致しました。

（イ）運用ガイドライン変更の概要

運用ガイドラインに定める「保有期間」に係る条項（第8条）に、売却方針に係る新たな規定を追加し、当該条項を「保有期間及び売却方針」として変更するものです。

（ロ）運用ガイドラインの変更箇所

| 変更前  | 変更後  |
|--|--|
| <p>第8条（保有期間）</p> <p>1. 当社は、本投資法人の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する。</p> <p>2. 当社は、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する。</p> <p>3. 当社は、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する。</p> | <p>第8条（保有期間及び売却方針）</p> <p>1. 当社は、本投資法人の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する。</p> <p>2. 当社は、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する。</p> <p>3. 当社は、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する。</p> <p>4. 当社は、取得した個々の不動産関連資産の全部又は一部の売却において売却益の実現が可能であると考えられる場合、当該売却益が投資主に対する分配金に寄与するタイミング、投資主の利益への貢献度、ポートフォリオへの影響等を考慮の上、売却を検討することができるものとする。</p> |

（注）「当社」は、本資産運用会社を指します。

（ハ）運用ガイドライン変更の理由

ポートフォリオへの影響等を考慮の上、売却益の実現可能な物件を売却することで、投資主に対する利益還元を機動的に行うことができるようにするためです。

c. 運用状況の見通し

次期（第5期 平成20年8月1日～平成21年1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、以下に記載する＜平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

|              |           |
|--------------|-----------|
| 営業収益         | 5,715 百万円 |
| 営業利益         | 3,020 百万円 |
| 経常利益         | 2,150 百万円 |
| 当期純利益        | 2,149 百万円 |
| 1口当たり分配金     | 13,500 円  |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 円       |

(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、営業利益、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は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。

＜平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞

平成21年1月期の営業収益、営業利益、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20年9月29日までは平成20年7月期末現在保有する9物件を前提とし、平成20年9月30日以降はアーク森ビル（パススルー型）の25%を追加取得、赤坂溜池タワーのオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含みます）の一部を取得及び元麻布ヒルズの一部を譲渡し、その後は平成21年1月期末までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。</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>営業収益は上記運用資産を前提として算出しており、資産譲渡にかかる売却益として154百万円を想定しています。</li> <li>賃貸事業収益については、平成20年7月期末現在有効な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います。</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います。</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、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います。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成21年1月期中に納税する額として245百万円（6ヶ月分）を見込んでいます。なお、平成20年3月28日付のアーク森ビル（パススルー型）の75%取得、平成20年9月30日予定のアーク森ビル（パススルー型）の25%追加取得及び赤坂溜池タワーのオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含みます）の一部取得に伴う売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、その取得原価に算入されるため、平成21年1月期の営業費用にはなりません。平成21年7月期には、固定資産税及び都市計画税等約21百万円（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、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います（149百万円）。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</li> </ul> |



森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

|              |  |
|--------------|--|
|              | <p>ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費については、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います（701百万円）。</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投資法人債利息として、754百万円を見込んでいます。</li> </ul>   |
| 借入金及び投資法人債   | <ul style="list-style-type: none"> <li>借入金は、平成20年9月29日までは平成20年7月期末現在における残高78,000百万円を前提とし、平成20年9月30日以降は104,000百万円を前提としています。</li> <li>投資法人債は、平成20年7月期末現在における残高10,000百万円より、平成21年1月期末まで当該残高の額に変動がないことを前提としています。</li> </ul> |
| 投資口          | <ul style="list-style-type: none"> <li>投資口は、平成20年7月31日現在の129,800口に第三者割当29,400口を加えた159,200口を前提としています。</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います。</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います。</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います。</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います。</li> </ul>   |

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

| 区 分         | 注記<br>番号 | 第 3 期<br>(平成20年 1月31日現在) |             | 第 4 期<br>(平成20年 7月31日現在) |             | 増 減        |      |
|-------------|----------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|------------|------|
|             |          | 金 額                      | 構成比         | 金 額                      | 構成比         | 金 額        | 前期比  |
| 資産の部        |          |                          | 千円 %        |                          | 千円 %        | 千円         | %    |
| ・流動資産       |          |                          |             |                          |             |            |      |
| 現金及び預金      |          | 6,013,529                |             | 5,205,753                |             | 807,776    |      |
| 信託現金及び信託預金  |          | 6,072,304                |             | 6,496,459                |             | 424,155    |      |
| 営業未収入金      |          | 100,449                  |             | 97,677                   |             | 2,771      |      |
| 前払費用        |          | 105,894                  |             | 139,910                  |             | 34,016     |      |
| 繰延税金資産      |          | 18                       |             | 238                      |             | 219        |      |
| 未収消費税等      |          | -                        |             | 39,956                   |             | 39,956     |      |
| その他流動資産     |          | 5,933                    |             | 749                      |             | 5,184      |      |
| 流動資産合計      |          | 12,298,130               | 7.9         | 11,980,745               | 7.0         | 317,384    | 2.6  |
| ・固定資産       |          |                          |             |                          |             |            |      |
| 1.有形固定資産    |          |                          |             |                          |             |            |      |
| 信託建物        |          | 38,469,182               |             | 39,741,996               |             |            |      |
| 減価償却累計額     |          | 1,931,516                | 36,537,666  | 2,488,925                | 37,253,071  | 715,404    |      |
| 信託構築物       |          | 602,654                  |             | 605,642                  |             |            |      |
| 減価償却累計額     |          | 118,720                  | 483,933     | 150,687                  | 454,955     | 28,978     |      |
| 信託機械及び装置    |          | 705,617                  |             | 705,617                  |             |            |      |
| 減価償却累計額     |          | 39,944                   | 665,673     | 50,755                   | 654,862     | 10,811     |      |
| 信託工具器具及び備品  |          | 15,359                   |             | 25,442                   |             |            |      |
| 減価償却累計額     |          | 1,656                    | 13,702      | 3,471                    | 21,970      | 8,267      |      |
| 信託土地        |          |                          | 86,332,510  |                          | 101,704,640 | 15,372,130 |      |
| 信託建設仮勘定     |          |                          | -           |                          | 647         | 647        |      |
| 有形固定資産合計    |          |                          | 124,033,486 | 80.1                     | 140,090,147 | 16,056,660 | 12.9 |
| 2.無形固定資産    |          |                          |             |                          |             |            |      |
| 信託借地権       |          |                          | 18,409,956  |                          | 18,409,956  | -          |      |
| 信託その他無形固定資産 |          |                          | -           |                          | 5,210       | 5,210      |      |
| 無形固定資産合計    |          |                          | 18,409,956  | 11.9                     | 18,415,167  | 5,210      | 0.0  |
| 3.投資その他の資産  |          |                          |             |                          |             |            |      |
| 差入敷金保証金     |          |                          | 10,000      |                          | 10,000      | -          |      |
| 長期前払費用      |          |                          | 54,170      |                          | 54,832      | 661        |      |
| 投資その他の資産合計  |          |                          | 64,170      | 0.0                      | 64,832      | 661        | 1.0  |
| 固定資産合計      |          |                          | 142,507,614 | 92.0                     | 158,570,146 | 16,062,532 | 11.3 |
| ・繰延資産       |          |                          |             |                          |             |            |      |
| 創業費         |          |                          | 30,668      |                          | 25,556      | 5,111      |      |
| 投資法人債発行費    |          |                          | 54,874      |                          | 49,743      | 5,130      |      |
| 繰延資産合計      |          |                          | 85,542      | 0.1                      | 75,300      | 10,241     | 12.0 |
| 資産合計        |          |                          | 154,891,286 | 100.0                    | 170,626,192 | 15,734,906 | 10.2 |

森ヒルズリート投資法人(3234)平成20年7月期決算短信

| 区 分          | 注記<br>番号 | 第 3 期<br>(平成20年 1月31日現在) |       | 第 4 期<br>(平成20年 7月31日現在) |       | 増 減        |      |
|--------------|----------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|------------|------|
|              |          | 金 額                      | 構成比   | 金 額                      | 構成比   | 金 額        | 前期比  |
| 負債の部         |          |                          | 千円 %  |                          | 千円 %  | 千円         | %    |
| ・流動負債        |          |                          |       |                          |       |            |      |
| 営業未払金        |          | 253,426                  |       | 262,434                  |       | 9,008      |      |
| 短期借入金        |          | 10,000,000               |       | 20,000,000               |       | 10,000,000 |      |
| 一年内返済予定長期借入金 |          | 15,000,000               |       | 15,000,000               |       | -          |      |
| 未払金          |          | 11,311                   |       | 12,759                   |       | 1,447      |      |
| 未払費用         |          | 182,913                  |       | 209,150                  |       | 26,237     |      |
| 未払法人税等       |          | 652                      |       | 1,424                    |       | 772        |      |
| 未払消費税等       |          | 38,870                   |       | 19,538                   |       | 19,331     |      |
| 前受金          |          | 609,531                  |       | 695,667                  |       | 86,136     |      |
| 預り金          |          | 57,576                   |       | 79,808                   |       | 22,231     |      |
| 流動負債合計       |          | 26,154,281               | 16.9  | 36,280,784               | 21.3  | 10,126,503 | 38.7 |
| ・固定負債        |          |                          |       |                          |       |            |      |
| 投資法人債        |          | 10,000,000               |       | 10,000,000               |       | -          |      |
| 長期借入金        |          | 38,000,000               |       | 43,000,000               |       | 5,000,000  |      |
| 信託預り敷金保証金    |          | 6,222,814                |       | 6,841,592                |       | 618,777    |      |
| 固定負債合計       |          | 54,222,814               | 35.0  | 59,841,592               | 35.0  | 5,618,777  | 10.4 |
| 負債合計         |          | 80,377,095               | 51.9  | 96,122,376               | 56.3  | 15,745,281 | 19.6 |
| 純資産の部        |          |                          |       |                          |       |            |      |
| ・投資主資本       |          |                          |       |                          |       |            |      |
| 1.出資総額       |          | 72,671,418               | 46.9  | 72,671,418               | 42.6  | -          | 0.0  |
| 2.剰余金        |          |                          |       |                          |       |            |      |
| 当期未処分利益      |          | 1,842,772                |       | 1,832,397                |       | 10,375     |      |
| 剰余金合計        |          | 1,842,772                | 1.2   | 1,832,397                | 1.1   | 10,375     | 0.6  |
| 投資主資本合計      |          | 74,514,191               | 48.1  | 74,503,815               | 43.7  | 10,375     | 0.0  |
| 純資産合計        |          | 74,514,191               | 48.1  | 74,503,815               | 43.7  | 10,375     | 0.0  |
| 負債・純資産合計     |          | 154,891,286              | 100.0 | 170,626,192              | 100.0 | 15,734,906 | 10.2 |

森ヒルズリート投資法人(3234)平成20年7月期決算短信

(2) 損益計算書

| 区 分          | 注記<br>番号 | 第 3 期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日 |           | 第 4 期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日 |           | 増 減       |       |         |
|--------------|----------|---|-----------|---|-----------|-----------|-------|---------|
|              |          | 金 額                                     | 百分比       | 金 額                                     | 百分比       | 金 額       | 前期比   |         |
|              |          |   | 千円        | %                                       |           | 千円        | %     |         |
| 1. 営業収益      |          |   |           |   |           |           |       |         |
| 貸貸事業収益       | 1,2      | 4,176,880                               |           |   | 4,407,694 |           |       |         |
| その他貸貸事業収益    | 1        | 451,525                                 | 4,628,405 | 100.0                                   | 415,465   | 4,823,159 | 100.0 | 194,753 |
| 2. 営業費用      |          |   |           |   |           |           |       |         |
| 貸貸事業費用       | 1,2      | 1,929,934                               |           |   | 2,044,806 |           |       |         |
| 資産運用報酬       |          | 251,812                                 |           |   | 249,075   |           |       |         |
| 役員報酬         |          | 7,200                                   |           |   | 8,100     |           |       |         |
| 資産保管委託報酬     |          | 3,879                                   |           |   | 4,198     |           |       |         |
| 一般事務委託報酬     |          | 11,160                                  |           |   | 11,336    |           |       |         |
| その他営業費用      | 2        | 75,220                                  | 2,279,207 | 49.2                                    | 62,883    | 2,380,399 | 49.4  | 101,192 |
| 営業利益         |          |   | 2,349,198 | 50.8                                    |           | 2,442,759 | 50.6  | 93,561  |
| 3. 営業外収益     |          |   |           |   |           |           |       |         |
| 受取利息         |          | 19,975                                  |           |   | 16,132    |           |       |         |
| 受取補償金        |          | -                                       |           |   | 16,033    |           |       |         |
| その他営業外収益     |          | 1,660                                   | 21,636    | 0.4                                     | 3,333     | 35,500    | 0.8   | 13,863  |
| 4. 営業外費用     |          |   |           |   |           |           |       |         |
| 支払利息         |          | 445,265                                 |           |   | 483,361   |           |       |         |
| 投資法人債利息      |          | 28,458                                  |           |   | 80,705    |           |       |         |
| 投資法人債発行費償却   |          | 2,812                                   |           |   | 5,130     |           |       |         |
| 創業費償却        |          | 5,111                                   |           |   | 5,111     |           |       |         |
| 融資手数料        |          | 43,923                                  |           |   | 59,901    |           |       |         |
| その他営業外費用     |          | 1,545                                   | 527,115   | 11.4                                    | 6,807     | 641,017   | 13.3  | 113,901 |
| 経常利益         |          |   | 1,843,719 | 39.8                                    |           | 1,837,242 | 38.1  | 6,476   |
| 税引前当期純利益     |          |   | 1,843,719 | 39.8                                    |           | 1,837,242 | 38.1  | 6,476   |
| 法人税、住民税及び事業税 |          | 977                                     |           |   | 5,067     |           |       |         |
| 法人税等調整額      |          | 0                                       | 978       | 0.0                                     | 219       | 4,847     | 0.1   | 3,868   |
| 当期純利益        |          |   | 1,842,740 | 39.8                                    |           | 1,832,395 | 38.0  | 10,345  |
| 前期繰越利益       |          |   | 31        |   |           | 1         |       | 29      |
| 当期末処分利益      |          |   | 1,842,772 |   |           | 1,832,397 |       | 10,375  |

(3) 投資主資本等変動計算書

第3期(自平成19年8月1日至平成20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<br>未処分利益 |            |            |
| 前期末残高   | 72,671,418 | 1,935,609   | 74,607,028 | 74,607,028 |
| 当期変動額   |            |             |            |            |
| 剰余金の分配  | -          | 1,935,577   | 1,935,577  | 1,935,577  |
| 当期純利益   | -          | 1,842,740   | 1,842,740  | 1,842,740  |
| 当期変動額合計 | -          | 92,836      | 92,836     | 92,836     |
| 当期末残高   | 72,671,418 | 1,842,772   | 74,514,191 | 74,514,191 |

第4期(自平成20年2月1日至平成20年7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<br>未処分利益 |            |            |
| 前期末残高   | 72,671,418 | 1,842,772   | 74,514,191 | 74,514,191 |
| 当期変動額   |            |             |            |            |
| 剰余金の分配  | -          | 1,842,770   | 1,842,770  | 1,842,770  |
| 当期純利益   | -          | 1,832,395   | 1,832,395  | 1,832,395  |
| 当期変動額合計 | -          | 10,375      | 10,375     | 10,375     |
| 当期末残高   | 72,671,418 | 1,832,397   | 74,503,815 | 74,503,815 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

| 項 目             | 期 別   |   |
|-----------------|---|---|
|                 | 第3期<br>自平成19年8月1日<br>至平成20年1月31日  | 第4期<br>自平成20年2月1日<br>至平成20年7月31日  |
| 当期末処分利益         | 1,842,772,497   | 1,832,397,221   |
| 分配金の額           | 1,842,770,600   | 1,832,386,600   |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (14,197)  | (14,117)  |
| 次期繰越利益          | 1,897   | 10,621  |
| 分配金の額の算出方法      | <p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数129,800口の整数倍の最大値となる1,842,770,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数129,800口の整数倍の最大値となる1,832,386,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

森ヒルズリート投資法人(3234)平成20年7月期決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

| 区 分              | 注記<br>番号 | 第 3 期                          | 第 4 期                          | 増 減        |
|------------------|----------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
|                  |          | 自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日 | 自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日 |            |
|                  |          | 金額(千円)                         | 金額(千円)                         | 金額(千円)     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー |          |                                |                                |            |
| 税引前当期純利益         |          | 1,843,719                      | 1,837,242                      | 6,476      |
| 減価償却費            |          | 572,007                        | 602,293                        | 30,285     |
| 創業費償却            |          | 5,111                          | 5,111                          | -          |
| 投資法人債発行費償却       |          | 2,812                          | 5,130                          | 2,317      |
| 受取利息             |          | 19,975                         | 16,132                         | 3,843      |
| 支払利息             |          | 473,723                        | 564,066                        | 90,343     |
| 営業未収入金の増加・減少額    |          | 12,927                         | 2,771                          | 15,699     |
| 未収消費税等の増加・減少額    |          | -                              | 39,956                         | 39,956     |
| 営業未払金の増加・減少額     |          | 26,113                         | 14,055                         | 40,169     |
| 未払金の増加・減少額       |          | 1,714                          | 4,138                          | 2,424      |
| 未払費用の増加・減少額      |          | 26                             | 8,481                          | 8,507      |
| 未払消費税等の増加・減少額    |          | 78,671                         | 19,331                         | 59,339     |
| 前受金の増加・減少額       |          | 7,923                          | 86,136                         | 94,059     |
| 預り金の増加・減少額       |          | 85,540                         | 22,231                         | 107,772    |
| 前払費用の増加・減少額      |          | 4,016                          | 34,016                         | 29,999     |
| 長期前払費用の増加・減少額    |          | 12,813                         | 661                            | 12,152     |
| その他              |          | 848                            | 3,102                          | 3,950      |
| 小 計              |          | 2,646,802                      | 3,036,386                      | 389,583    |
| 利息の受取額           |          | 17,144                         | 18,214                         | 1,069      |
| 利息の支払額           |          | 441,427                        | 546,310                        | 104,882    |
| 法人税等の支払額         |          | 979                            | 4,294                          | 3,314      |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー |          | 2,221,540                      | 2,503,995                      | 282,455    |
| 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 |          | 23,640                         | 16,663,710                     | 16,640,070 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 |          | -                              | 5,500                          | 5,500      |
| 信託預り敷金保証金の収入     |          | 374,857                        | 1,232,988                      | 858,130    |
| 信託預り敷金保証金の支出     |          | 398,613                        | 614,210                        | 215,597    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー |          | 47,396                         | 16,050,432                     | 16,003,036 |
| 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    |          | 10,000,000                     | 10,000,000                     | -          |
| 短期借入金の返済による支出    |          | 33,000,000                     | -                              | 33,000,000 |
| 長期借入金の借入による収入    |          | 13,000,000                     | 5,000,000                      | 8,000,000  |
| 投資法人債の発行による収入    |          | 10,000,000                     | -                              | 10,000,000 |
| 投資法人債発行費の支出      |          | 56,349                         | -                              | 56,349     |
| 分配金の支払額          |          | 1,934,973                      | 1,837,184                      | 97,789     |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー |          | 1,991,323                      | 13,162,815                     | 15,154,139 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 |          | 182,820                        | 383,621                        | 566,441    |
| 現金及び現金同等物の期首残高   |          | 11,903,014                     | 12,085,834                     | 182,820    |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 1        | 12,085,834                     | 11,702,213                     | 383,621    |

(6) 注記表

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券、退職給付、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 期別                         | 第3期<br>自平成19年8月1日<br>至平成20年1月31日  | 第4期<br>自平成20年2月1日<br>至平成20年7月31日  |       |       |       |          |        |            |       |  |
|----------------------------|---|---|-------|-------|-------|----------|--------|------------|-------|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法            | <p>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。</p> <p>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～23年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>29～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用<br/>定額法を採用しています。</p>   | 信託建物  | 3～66年 | 信託構築物 | 3～23年 | 信託機械及び装置 | 29～31年 | 信託工具器具及び備品 | 3～15年 | <p>有形固定資産（信託財産を含みます）同左</p> <p>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。</p> <p>長期前払費用<br/>同左</p> |
| 信託建物                       | 3～66年   |   |       |       |       |          |        |            |       |  |
| 信託構築物                      | 3～23年   |   |       |       |       |          |        |            |       |  |
| 信託機械及び装置                   | 29～31年  |   |       |       |       |          |        |            |       |  |
| 信託工具器具及び備品                 | 3～15年   |   |       |       |       |          |        |            |       |  |
| 2. 収益及び費用の計上基準             | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>  | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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18,024千円です。</p>   |       |       |       |          |        |            |       |  |
| 3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金<br/>(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<br/>(3) 信託預り敷金保証金</p> | <p>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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金<br/>(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<br/>(3) 信託預り敷金保証金</p> |       |       |       |          |        |            |       |  |



|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
|  | 消費税等の会計処理方法<br>消費税及び地方消費税の会計処理は、税<br>抜方式によっています。なお、資産の取得<br>に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得<br>原価に算入しています。 | 消費税等の会計処理方法<br>同左 |
|--|---|-------------------|

なお、上記固定資産の減価償却の方法、収益及び費用の計上基準及びその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成20年4月28日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（損益計算書に関する注記）

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日   | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日   |
|---|---|
| 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収益<br>賃料共益費収入 4,130,835<br>その他賃料収入 46,045<br>計 4,176,880<br>その他賃貸事業収益<br>駐車料収入 163,871<br>付帯収益 280,118<br>解約違約金 7,535<br>計 451,525<br>不動産賃貸事業収益合計 4,628,405<br><br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>管理委託費 644,795<br>水道光熱費 200,376<br>公租公課等 240,220<br>賃借料 65,668<br>信託報酬 6,970<br>修繕費 85,329<br>損害保険料 13,971<br>減価償却費 572,007<br>その他賃貸事業費用 100,594<br>不動産賃貸事業費用合計 1,929,934<br>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,698,471 | 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収益<br>賃料共益費収入 4,355,698<br>その他賃料収入 51,995<br>計 4,407,694<br>その他賃貸事業収益<br>駐車料収入 160,378<br>付帯収益 253,491<br>解約違約金 260<br>礼金収入 1,335<br>計 415,465<br>不動産賃貸事業収益合計 4,823,159<br><br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>管理委託費 709,005<br>水道光熱費 186,362<br>公租公課等 242,650<br>賃借料 66,118<br>信託報酬 7,746<br>修繕費 117,934<br>損害保険料 14,074<br>減価償却費 602,293<br>その他賃貸事業費用 98,619<br>不動産賃貸事業費用合計 2,044,806<br>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,778,353 |
| 2 主要投資主との取引<br>営業取引によるもの<br>賃貸事業収益 151,149<br>賃貸事業費用 536,939<br>その他営業費用 2,564   | 2 主要投資主との取引<br>営業取引によるもの<br>賃貸事業収益 151,144<br>賃貸事業費用 567,854  |

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日                                    | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7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<br><br>(単位：千円)<br>(平成20年1月31日現在) | 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<br><br>(単位：千円)<br>(平成20年7月31日現在) |
| 現金及び預金 6,013,529   | 現金及び預金 5,205,753   |
| 信託現金及び信託預金 6,072,304   | 信託現金及び信託預金 6,496,459   |
| 現金及び現金同等物 <u>12,085,834</u>  | 現金及び現金同等物 <u>11,702,213</u>  |

（リース取引に関する注記）

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日 | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| オペレーティングリース取引（貸主側）（単位：千円）<br>未経過リース料  | オペレーティングリース取引（貸主側）（単位：千円）<br>未経過リース料  |
| 1年内 3,418,579                         | 1年内 4,454,427                         |
| 1年超 225,977                           | 1年超 323,642                           |
| 合計 <u>3,644,556</u>                   | 合計 <u>4,778,070</u>                   |

（デリバティブ取引に関する注記）

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日  | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日 |
|--|---------------------------------------|
| (1) 取引の内容<br>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。   | (1) 取引の内容<br>同左                       |
| (2) 取引に対する取組方針<br>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。  | (2) 取引に対する取組方針<br>同左                  |
| (3) 取引の利用目的<br>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います。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います。<br>ヘッジ会計の方法<br>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。<br>ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段<br>金利スワップ取引<br>ヘッジ対象<br>借入金金利<br>ヘッジ方針<br>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。 | (3) 取引の利用目的<br>同左                     |

|   |  |
|---|--|
| <p>ヘッジの有効性評価の方法<br/>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>(4) 取引に係るリスクの内容<br/>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います。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制<br/>本投資法人の定める管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p> | <p>(4) 取引に係るリスクの内容<br/>同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制<br/>同左</p> |
|---|--|

(税効果会計に関する注記)

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日   | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7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<br/>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;"><u>18 千円</u></td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;"><u>18 千円</u></td> </tr> </table>  | 未払事業税損金不算入額                           | 18 千円   | 繰延税金資産合計    | <u>18 千円</u> | (繰延税金資産の純額) | <u>18 千円</u>  | <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<br/>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">338 千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;"><u>99 千円</u></td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;"><u>238 千円</u></td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;"><u>238 千円</u></td> </tr> </table> | 未払事業税損金不算入額   | 338 千円  | 評価性引当額         | <u>99 千円</u> | 繰延税金資産合計    | <u>238 千円</u> | (繰延税金資産の純額) | <u>238 千円</u> |                   |               |
| 未払事業税損金不算入額   | 18 千円                                 |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 繰延税金資産合計  | <u>18 千円</u>                          |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| (繰延税金資産の純額)   | <u>18 千円</u>                          |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 未払事業税損金不算入額   | 338 千円                                |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 評価性引当額  | <u>99 千円</u>                          |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 繰延税金資産合計  | <u>238 千円</u>                         |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| (繰延税金資産の純額)   | <u>238 千円</u>                         |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率<br/>(調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.37 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;"><u>0.03 %</u></td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;"><u>0.05 %</u></td> </tr> </table> | 法定実効税率<br>(調整)                        | 39.39 % | 支払分配金の損金算入額 | 39.37 %      | その他         | <u>0.03 %</u> | 税効果会計適用後の法人税等の負担率   | <u>0.05 %</u> | <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率<br/>(調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.29 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;"><u>0.16 %</u></td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;"><u>0.26 %</u></td> </tr> </table> | 法定実効税率<br>(調整) | 39.39 %      | 支払分配金の損金算入額 | 39.29 %       | その他         | <u>0.16 %</u> | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | <u>0.26 %</u> |
| 法定実効税率<br>(調整)  | 39.39 %                               |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 支払分配金の損金算入額   | 39.37 %                               |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| その他   | <u>0.03 %</u>                         |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率   | <u>0.05 %</u>                         |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 法定実効税率<br>(調整)  | 39.39 %                               |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 支払分配金の損金算入額   | 39.29 %                               |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| その他   | <u>0.16 %</u>                         |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率   | <u>0.26 %</u>                         |         |             |              |             |               |   |               |   |                |              |             |               |             |               |                   |               |

(関連当事者との取引に関する注記)

第3期(自平成19年8月1日至平成20年1月31日)

1.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<br>(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<br>(千円)<br>(注1) | 科目            | 期末残高<br>(千円) |
|-------|---------|-------|--------------|-----------|---------------|--------|-------------|----------------------------|----------------------|---------------|--------------|
|       |         |       |              |           |               | 役員の兼任等 | 事業上の関係      |                            |                      |               |              |
| 主要投資主 | 森ビル株式会社 | 東京都港区 | 10,000       | 不動産業      | 15.0          | 無      | 不動産等の賃貸及び管理 | 物件の賃貸<br>(注2)<br>(注3)      | 151,149              | 信託預り<br>敷金保証金 | 297,483      |
|       |         |       |              |           |               |        |             |                            |                      | 前受金           | 26,056       |
|       |         |       |              |           |               |        |             |                            |                      | 営業<br>未収入金    | 438          |
|       |         |       |              |           |               |        |             | 物件運営<br>管理費の<br>支払<br>(注4) | 538,686              | 前払<br>費用      | 210          |
|       |         |       |              |           |               |        |             |                            |                      | 営業<br>未払金     | 146,672      |
|       |         |       |              |           |               |        |             | IR関係費<br>の支払<br>(注4)       | 2,564                | -             | -            |

(注1) 上記金額には消費税等が含まれておりません。

(注2) アーク森ビル、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

2.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<br>(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<br>(千円)<br>(注2) | 科目 | 期末残高<br>(千円) |
|-----------|-------------|----|--------------|---|------------|---|----------------------|----|--------------|
| 役員及びその近親者 | 森 寛<br>(注3) | -  | -            | 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社長 | -          | 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社への運用委託報酬の支払<br>(注1)(注4) | 251,812              | -  | -            |
| 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) 森寛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」に定められています。

(注2) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注3) 森寛は、平成19年10月16日開催の第二回投資主総会において執行役員に就任しました。

【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。

3.子会社等

該当事項はありません。

#### 4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第4期(自平成20年2月1日至平成20年7月31日)

#### 1. 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<br>(百万円) | 事業の<br>内容又は<br>職業 | 議決権等の<br>被所有割合<br>(%) | 関係内容       |                     | 取引の内容                 | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科目            | 期末<br>残高<br>(千円) |
|----------------------------|-----------------|-----------|--------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------|------------------|
|                            |                 |           |              |                   |                       | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の関係          |                       |                      |               |                  |
| 主要<br>投資主<br>その他の<br>関係会社  | 森ビル<br>株式<br>会社 | 東京都<br>港区 | 65,000       | 不動産業              | 15.0                  | 無          | 不動産等の<br>賃貸及び<br>管理 | 物件の取得<br>(注2)<br>(注4) | 16,500,000           | -             | -                |
|                            |                 |           |              |                   |                       |            |                     | 物件の賃貸<br>(注3)<br>(注5) | 151,144              | 信託預り<br>敷金保証金 | 297,483          |
|                            |                 |           |              |                   |                       |            |                     |                       |                      | 前受金           | 26,056           |
|                            |                 |           |              |                   |                       |            |                     |                       |                      | 営業<br>未収入金    | 424              |
| 物件運営<br>管理費<br>の支払<br>(注6) | 569,293         | 前払<br>費用  | 210          |                   |                       |            |                     |                       |                      |               |                  |
|                            |                 |           |              |                   |                       |            |                     | 営業<br>未払金             | 156,257              |               |                  |

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) アーク森ビル(パススルー型)

(注3) アーク森ビル(固定型)、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部。

#### 【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 本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の110%を超えた額では取得しません。

(注5) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注6) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

#### 2. 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<br>(百万円) | 事業の<br>内容又は職業                                       | 議決権等の<br>被所有割合 | 取引の内容   | 取引金額<br>(千円)<br>(注2) | 科目 | 期末<br>残高<br>(千円) |
|-------------------|--------|----|--------------|---|----------------|---|----------------------|----|------------------|
| 役員及<br>びその<br>近親者 | 森 寛    | -  | -            | 本投資法人執行役員兼<br>森ビル・インベストメン<br>トマネジメント株式会<br>社代表取締役社長 | -              | 森ビル・インベスト<br>メントマネジメント<br>株式会社への運用委<br>託報酬の支払<br>(注1)(注4) | 331,575<br>(注3)      | -  | -                |
|                   |        |    |              |   |                | 森ビル・インベスト<br>メントマネジメント<br>株式会社からの補償<br>金の受取(注5)           | 9,166                | -  | -                |
| 同上                | 鈴木 統一郎 | -  | -            | 本投資法人執行役員兼<br>森ビル・インベストメン<br>トマネジメント株式会<br>社取締役会長   | -              | 同上  | 同上                   | -  | -                |

(注1) 森寛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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

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」に定められています。

（注2）上記金額には消費税等が含まれていません。

（注3）資産運用報酬額には、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 82,500 千円が含まれています。

【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。

（注5）本資産運用会社の過失により平成20年1月期分配金に係る源泉徴収税（所得税）の納付が遅延し、当該遅延により生じた追加納税額相当です。

### 3. 子会社等

該当事項はありません。

### 4. 兄弟会社等

| 属性                       | 会社等の名称                             | 住所        | 資本金<br>(百万円) | 事業の<br>内容又は職業 | 議決権等の<br>被所有割合 | 取引の内容                             | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科目 | 期末<br>残高<br>(千円) |
|--------------------------|------------------------------------|-----------|--------------|---------------|----------------|-----------------------------------|----------------------|----|------------------|
| その他の<br>関係<br>会社の<br>子会社 | 株式会社森ビル<br>ホスピタリティ<br>コーポレーショ<br>ン | 東京都<br>港区 | 490          | ホテルの経営その他     | -              | その他営業費用<br>(IR関係費)<br>の支払<br>(注2) | 675                  | -  | -                |

（注1） 上記金額には消費税等が含まれていません。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

（注2） 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。

（1口当たり情報に関する注記）

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日   |           | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| 1口当たり純資産額   | 574,069 円 | 1口当たり純資産額   | 573,989 円 |
| 1口当たり当期純利益  | 14,197 円  | 1口当たり当期純利益  | 14,117 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。<br>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。<br>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。

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日 |           | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日 |           |
|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 当期純利益（千円）                             | 1,842,740 | 当期純利益（千円）                             | 1,832,395 |
| 普通投資主に帰属しない金額<br>（千円）                 |           | 普通投資主に帰属しない金額<br>（千円）                 |           |
| 普通投資口に係る当期純利益<br>（千円）                 | 1,842,740 | 普通投資口に係る当期純利益<br>（千円）                 | 1,832,395 |
| 期中平均投資口数（口）                           | 129,800   | 期中平均投資口数（口）                           | 129,800   |

（重要な後発事象に関する注記）

| 第3期<br>自 平成19年 8月 1日<br>至 平成20年 1月31日 | 第4期<br>自 平成20年 2月 1日<br>至 平成20年 7月31日   |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
|---------------------------------------|---|------|-------|------|--------|-------|------------|--------|------------|-----|---------|------|--------|------|--------|-------|------------|--------|------------|-----|---------|------|-------|------|--------|-------|------------|--------|------------|-----|---------|
| <p>該当事項はありません。</p>                    | <p>本投資法人において、当期末（平成20年7月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>1. 第三者割当による新投資口の発行<br/>平成20年9月16日開催の役員会において、以下のとおり、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金使途とする、第三者割当による新投資口の発行を決議しています。<br/>（第三者割当による新投資口の発行条件等）<br/>発行新投資口数 : 29,400 口<br/>発行価額 : 1 口当たり 500,000 円<br/>発行価額の総額 : 14,700,000,000 円<br/>割当先 : 森ビル株式会社<br/>払込期日 : 平成20年9月29日<br/>投資証券交付日 : 不発行<br/>分配金起算日 : 平成20年8月1日</p> <p>2. 資金の借入<br/>本投資法人は、平成20年9月30日付で、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金使途とする、短期借入金70億円（返済期限平成21年8月31日）、長期借入金170億円（返済期限平成23年8月31日）及び長期借入金20億円（返済期限平成24年8月31日）の借入を行うことを、平成20年9月16日に開催された役員会において決議しています。</p> <p>（イ）短期借入金</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>借入金額</td><td>70 億円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>期限一括返済</td></tr> <tr><td>借入予定日</td><td>平成20年9月30日</td></tr> <tr><td>返済予定期日</td><td>平成21年8月31日</td></tr> <tr><td>担保等</td><td>無担保、無保証</td></tr> </table> <p>（ロ）長期借入金</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>借入金額</td><td>170 億円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>期限一括返済</td></tr> <tr><td>借入予定日</td><td>平成20年9月30日</td></tr> <tr><td>返済予定期日</td><td>平成23年8月31日</td></tr> <tr><td>担保等</td><td>無担保、無保証</td></tr> </table> <p>（注）本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約による支払金利の固定化を検討しています。</p> <p>（ハ）長期借入金</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>借入金額</td><td>20 億円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>期限一括返済</td></tr> <tr><td>借入予定日</td><td>平成20年9月30日</td></tr> <tr><td>返済予定期日</td><td>平成24年8月31日</td></tr> <tr><td>担保等</td><td>無担保、無保証</td></tr> </table> | 借入金額 | 70 億円 | 返済方法 | 期限一括返済 | 借入予定日 | 平成20年9月30日 | 返済予定期日 | 平成21年8月31日 | 担保等 | 無担保、無保証 | 借入金額 | 170 億円 | 返済方法 | 期限一括返済 | 借入予定日 | 平成20年9月30日 | 返済予定期日 | 平成23年8月31日 | 担保等 | 無担保、無保証 | 借入金額 | 20 億円 | 返済方法 | 期限一括返済 | 借入予定日 | 平成20年9月30日 | 返済予定期日 | 平成24年8月31日 | 担保等 | 無担保、無保証 |
| 借入金額                                  | 70 億円   |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 返済方法                                  | 期限一括返済  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 借入予定日                                 | 平成20年9月30日  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 返済予定期日                                | 平成21年8月31日  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 担保等                                   | 無担保、無保証   |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 借入金額                                  | 170 億円  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 返済方法                                  | 期限一括返済  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 借入予定日                                 | 平成20年9月30日  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 返済予定期日                                | 平成23年8月31日  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 担保等                                   | 無担保、無保証   |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 借入金額                                  | 20 億円   |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 返済方法                                  | 期限一括返済  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 借入予定日                                 | 平成20年9月30日  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 返済予定期日                                | 平成24年8月31日  |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |
| 担保等                                   | 無担保、無保証   |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |      |        |      |        |       |            |        |            |     |         |      |       |      |        |       |            |        |            |     |         |

（注）本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約による支払金利の固定化を検討しています。

3. 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、以下の資産の取得及び譲渡について予定しています。

平成20年9月30日付で売買契約の締結と引渡しを予定しているアーク森ビルは、第4期に取得した資産であるアーク森ビル12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分75%の残りの準共有持分25%となります。また、赤坂溜池タワーは、森ビル株式会社が保有する区分所有権のオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む）に係る不動産信託受益権となります。

また、平成21年1月期中に、本投資法人の保有資産である元麻布ヒルズの1住戸の区分所有権について、信託契約を終了させた上で森ビル株式会社に対して売却する予定です。

本取得及び譲渡に関連し、本資産運用会社の利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で取引が生じます。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、取得価格及び譲渡価格、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、平成20年9月16日に本投資法人役員会において取得及び譲渡を決議しています。

【アーク森ビル】

（イ） 取得の概要

|           |   |
|-----------|---|
| 取得予定資産    | 不動産を信託財産とする信託受益権（注）                           |
| 取得予定価格    | 5,500,000,000円<br>（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く） |
| 売買契約締結予定日 | 平成20年9月30日                                    |
| 取得予定日     | 平成20年9月30日                                    |
| 取得先       | 森ビル株式会社                                       |
| 取得資金      | 自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金                      |
| 決済方法      | 引渡時一括   |

（注）本取得においては、平成20年3月28日に取得したアーク森ビル12階・22階部分（総専有面積の約3.6%）の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分75%の残りの準共有持分25%を取得します。本取得により、12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権全てを保有することとなります。

（ロ） 取得の不動産信託受益権の内容

|       |   |
|-------|---|
| 物件の名称 | アーク森ビル（12・22階部分）  |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社   |
| 信託受益者 | 本投資法人（準共有持分25%）<br>（本取得により本投資法人の12・22階に係る持分は100%となります。） |
| 信託設定日 | 平成20年3月28日  |
| 信託満了日 | 平成30年3月31日  |



| (八) 信託財産である不動産の内容   |       |  |
|---|-------|--|
| 所在地   | 地番    | 東京都港区赤坂一丁目1番・東京都港区六本木一丁目1番   |
|   | 住居表示  | 東京都港区赤坂1丁目12番32号   |
| 敷地面積（注1）  |       | 39,602.42 m <sup>2</sup>   |
| 延床面積（注1）  |       | 177,486.95 m <sup>2</sup>  |
| 構造  |       | 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建  |
| 用途  |       | 事務所・店舗   |
| 建築時期  |       | 昭和61年3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   |       | 鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業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）  |
| 鑑定評価  | 評価機関  | 財団法人日本不動産研究所   |
|   | 鑑定評価額 | 5,025,000,000円（注4）   |
|   | 価格時点  | 平成20年7月31日   |
| PML（注5）   |       | 0.38%  |
| 担保権の設定  |       | なし   |
| 賃貸方式  |       | パススルー型マスターリース  |
| マスターリース会社   |       | 森ビル株式会社  |
| プロパティ・マネジメント会社  |       | 森ビル株式会社  |
| 特記事項  |       | <p>本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。</p> <p>また、本物件は、平成20年3月28日付で信託受託者を賃貸人とし森ビル株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結済みであるとともに、信託受託者と森ビル株式会社との間で物件運営管理委託契約（プロパティ・マネジメント契約）を締結済みです。</p> |
| <p>（注1）「敷地面積」、「延床面積」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。</p> <p>（注2）「土地」については、本物件のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に係る当不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は262.10m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約0.6%</p> |       |  |

|           |   |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
|-----------|---|---|---------------------|--------|---|-----------|------------------|-------|------------------|-----|---------|------|--------------------------|------|-------|-------|---------|-------|------------|-------|-------|-------|------------------|-------|------------------|-----|----|------------------------------|------|---------------------|-----------|--|-------------------------|-----------|--|--------------------------|----|--|---|----|--|-----------|------|--|-------------|-----|--|------------------|-----|--|-----------------|
|           | <p>です。</p> <p>(注3) 本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に係る不動産登記簿及び登記申請書の記載に基づく専有面積 1,318.73 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約 0.9%です。</p> <p>(注4) 本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分 25%を対象としています。</p> <p>(注5) 「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「建物の一般的耐用年数 50 年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間 475 年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成 20 年 7 月付の地震 PML 評価報告書による数値を記載しています。</p> <p style="text-align: center;"><b>【赤坂溜池タワー】</b></p> <p style="text-align: center;">(イ) 取得の概要</p> <table border="1"> <tr> <td>取得予定資産</td> <td>不動産を信託財産とする信託受益権（注）</td> </tr> <tr> <td>取得予定価格</td> <td>37,200,000,000 円<br/>（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く）</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結予定日</td> <td>平成 20 年 9 月 30 日</td> </tr> <tr> <td>取得予定日</td> <td>平成 20 年 9 月 30 日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>森ビル株式会社</td> </tr> <tr> <td>取得資金</td> <td>自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金</td> </tr> <tr> <td>決済方法</td> <td>引渡時一括</td> </tr> </table> <p>(注) 本取得においては、森ビル株式会社が保有する赤坂溜池タワーのオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む）（総専有面積の約 35.4%）の区分所有権に係る不動産信託受益権を取得します。</p> <p style="text-align: center;">(ロ) 取得の不動産信託受益権の内容</p> <table border="1"> <tr> <td>物件の名称</td> <td>赤坂溜池タワー</td> </tr> <tr> <td>信託受託者</td> <td>住友信託銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>信託受益者</td> <td>本投資法人</td> </tr> <tr> <td>信託設定日</td> <td>平成 20 年 9 月 30 日</td> </tr> <tr> <td>信託満了日</td> <td>平成 38 年 3 月 31 日</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">(ハ) 信託財産である不動産の内容</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">所在地</td> <td>地番</td> <td>東京都港区赤坂二丁目 1701 番 1・1705 番 1</td> </tr> <tr> <td>住居表示</td> <td>東京都港区赤坂二丁目 17 番 7 号</td> </tr> <tr> <td colspan="2">敷地面積（注 1）</td> <td>5,694.16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">延床面積（注 1）</td> <td>46,971.43 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">構造</td> <td>鉄筋コンクリート・一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建</td> </tr> <tr> <td colspan="2">用途</td> <td>事務所・居宅・店舗</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建築時期</td> <td>平成 12 年 8 月</td> </tr> <tr> <td colspan="2">設計者</td> <td>清水建設株式会社一級建築士事務所</td> </tr> <tr> <td colspan="2">施工者</td> <td>清水建設・竹中工務店共同企業体</td> </tr> </table> | 取得予定資産                                    | 不動産を信託財産とする信託受益権（注） | 取得予定価格 | 37,200,000,000 円<br>（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く） | 売買契約締結予定日 | 平成 20 年 9 月 30 日 | 取得予定日 | 平成 20 年 9 月 30 日 | 取得先 | 森ビル株式会社 | 取得資金 | 自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金 | 決済方法 | 引渡時一括 | 物件の名称 | 赤坂溜池タワー | 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 | 信託受益者 | 本投資法人 | 信託設定日 | 平成 20 年 9 月 30 日 | 信託満了日 | 平成 38 年 3 月 31 日 | 所在地 | 地番 | 東京都港区赤坂二丁目 1701 番 1・1705 番 1 | 住居表示 | 東京都港区赤坂二丁目 17 番 7 号 | 敷地面積（注 1） |  | 5,694.16 m <sup>2</sup> | 延床面積（注 1） |  | 46,971.43 m <sup>2</sup> | 構造 |  | 鉄筋コンクリート・一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建 | 用途 |  | 事務所・居宅・店舗 | 建築時期 |  | 平成 12 年 8 月 | 設計者 |  | 清水建設株式会社一級建築士事務所 | 施工者 |  | 清水建設・竹中工務店共同企業体 |
| 取得予定資産    | 不動産を信託財産とする信託受益権（注）   |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 取得予定価格    | 37,200,000,000 円<br>（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く）   |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 売買契約締結予定日 | 平成 20 年 9 月 30 日  |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 取得予定日     | 平成 20 年 9 月 30 日  |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 取得先       | 森ビル株式会社   |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 取得資金      | 自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金  |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 決済方法      | 引渡時一括   |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 物件の名称     | 赤坂溜池タワー   |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 信託受託者     | 住友信託銀行株式会社  |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 信託受益者     | 本投資法人   |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 信託設定日     | 平成 20 年 9 月 30 日  |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 信託満了日     | 平成 38 年 3 月 31 日  |   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 所在地       | 地番  | 東京都港区赤坂二丁目 1701 番 1・1705 番 1              |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
|           | 住居表示  | 東京都港区赤坂二丁目 17 番 7 号                       |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 敷地面積（注 1） |   | 5,694.16 m <sup>2</sup>                   |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 延床面積（注 1） |   | 46,971.43 m <sup>2</sup>                  |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 構造        |   | 鉄筋コンクリート・一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建 |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 用途        |   | 事務所・居宅・店舗                                 |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 建築時期      |   | 平成 12 年 8 月                               |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 設計者       |   | 清水建設株式会社一級建築士事務所                          |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |
| 施工者       |   | 清水建設・竹中工務店共同企業体                           |                     |        |   |           |                  |       |                  |     |         |      |                          |      |       |       |         |       |            |       |       |       |                  |       |                  |     |    |                              |      |                     |           |  |                         |           |  |                          |    |  |   |    |  |           |      |  |             |     |  |                  |     |  |                 |

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

|      |   |   |
|------|---|---|
|      | 建築確認機関  | 東京都   |
| 所有形態 | 土地  | 所有権（共有）（注2）   |
|      | 建物  | 区分所有権（注3）   |
| 鑑定評価 | 評価機関  | 財団法人日本不動産研究所  |
|      | 鑑定評価額   | 35,600,000,000円   |
|      | 価格時点  | 平成20年7月31日  |
|      | PML（注4）   | 2.15%   |
|      | 担保権の設定  | なし  |
|      | 賃貸方式  | パススルー型マスターリース   |
|      | マスターリース会社   | 森ビル株式会社   |
|      | プロパティ・マネジメント会社  | 森ビル株式会社   |
|      | 特記事項  | <p>本物件土地の他の共有者の持分について根抵当権が設定されています。</p> <p>東側道路の拡幅のため、本物件土地東側の一部を分筆し東京都港区に譲渡しており、かかる分筆及び譲渡後において、東側道路（1701番3、1702番2、1703番2、1704番3、1704番4、1705番2）と本物件土地との境界確認はなされていません。かかる境界確認については、平成20年12月31日までに売主の責任において行うものとされています。</p> <p>下記（注5）に記載の通り、本物件については、配分比率に応じて収益を配分し費用を負担することになるため、本投資法人が本物件を通じて得る利益は、信託財産となる区分所有権の専有部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況のみならず、居宅及び集会所部分以外における当該信託対象外の森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況にも影響を受けます。</p> <p>また、本物件は、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約（マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約）を締結する予定です。また、信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で専有部分管理委託契約（ビルメンテナンス・マネジメント契約）を締結する予定です。</p> |
|      | （注1）「敷地面積」、「延床面積」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。 |   |

- (注2) 本物件土地は1701番1及び1706番と分有されており、本投資法人はそのうち1701番1の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。本投資法人が取得予定の信託受益権の共有持分に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は2,011.30㎡であり、共有持分比率は約61.7%です。
- (注3) 本投資法人が取得予定の信託受益権の区分所有権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は11,338.12㎡であり、専有面積持分比率は約35.4%です。
- (注4) 「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。
- (注5) 本物件は、本物件建物の区分所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社との間で両者が共同して賃貸事業を行うものとされており、当該両区分所有者の本物件建物におけるテナントからの賃料収入その他の収益は、当該両区分所有者が所有する専有部分並びに規約共用部分に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益を当該両区分所有者間の合意により定められた当該事業におけるそれぞれの収益及び負担の割合（以下「事業比率」といいます。）に応じて配分し、一定の費用についても事業比率に応じて負担することとされています。取得予定資産の取得後は、信託受託者は、取得部分について当該両区分所有者間の合意上の森ビル株式会社の地位を承継しますが、かかる事業比率とは別に、森ビル株式会社との間で、信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益に相当する額に、信託受託者に適用される収益及び費用の配分比率（以下「配分比率」といいます。）を乗じた額の配分を受け、また、一定の費用についても配分比率に応じて負担する旨の契約を締結する予定です。

【元麻布ヒルズ】

(イ) 譲渡の概要

|           |   |
|-----------|---|
| 譲渡予定資産    | 不動産（注）                                      |
| 譲渡価格      | 423,000,000円<br>（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く） |
| 売買契約締結予定日 | 平成21年1月期中                                   |
| 譲渡予定日     | 平成21年1月期中                                   |
| 譲渡先       | 森ビル株式会社                                     |
| 決済方法      | 引渡時一括                                       |

(注) 本譲渡においては、平成18年3月22日に取得した元麻布ヒルズの1住戸（全体総専有面積の約0.5%）の区分所有権に係る信託契約を終了した上で、当該不動産を譲渡します。

(ロ) 不動産全体の内容

|     |      |                    |
|-----|------|--------------------|
| 所在地 | 地番   | 東京都港区元麻布一丁目30番地7   |
|     | 住居表示 | 東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号 |

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

|          |   |
|----------|---|
| 敷地面積（注1） | 12,199.65 m <sup>2</sup>                          |
| 延床面積（注1） | 54,006.76 m <sup>2</sup>                          |
| 構造（注2）   | 鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付29階建               |
| 用途（注2）   | 居宅・倉庫他  |
| 建築時期（注2） | 平成14年5月、平成14年9月                                   |
| 設計者      | 株式会社竹中工務店<br>デザイン監修：内井昭蔵建築設計事務所、Conran & Partners |
| 施工者      | 株式会社竹中工務店   |
| 建築確認機関   | 東京都   |
| 所有形態     | 土地 所有権（注3）<br>建物 区分所有権（注3）                        |
| 取得時期     | 平成18年3月22日  |
| 取得価格（注4） | 27,300,000,000 円                                  |

（注1）「敷地面積」、「延床面積」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。

（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）本投資法人が譲渡前に保有している不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,937.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約56.8%です。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24,962.63 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約64.5%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,251.84 m<sup>2</sup>です。

（注4）本取得価格は、当該不動産を信託財産とする信託受益権の取得価格です。

（八） 譲渡予定部分（1住戸）の内容

|            |                       |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 敷地面積（注1）   | 75.00 m <sup>2</sup>  |                       |
| 専有面積（注1）   | 192.11 m <sup>2</sup> |                       |
| 賃貸可能面積（注1） | 209.11 m <sup>2</sup> |                       |
| 鑑定評価       | 評価機関                  | 財団法人日本不動産研究所          |
|            | 鑑定評価額                 | 400,000,000 円（注2）（注3） |
|            | 価格時点                  | 平成20年7月31日            |
| 帳簿価額（注2）   | 264,400,000 円（注4）     |                       |
| 譲渡価額（注2）   | 423,000,000 円         |                       |
| 譲渡損益（注2）   | 154,600,000 円（注5）     |                       |
| 譲渡年月日（予定日） | 平成21年1月期中             |                       |

（注1）本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,862.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約56.2%です。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24,770.52 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約64.0%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,042.73 m<sup>2</sup>となります。

（注2）譲渡対象の価額、損益を記載しています。

森ヒルズリート投資法人(3234)平成20年7月期決算短信

|  |  |
|--|--|
|  | <p>(注3) 本件鑑定評価における価格・賃料の種類は正常価格(現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるもの)であり、特定価格(投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求めるもの)ではありません。参考情報として、本鑑定評価書において記載された譲渡対象物件の収益還元法に基づく収益価格は、260,000,000円です。</p> <p>(注4) 本表に記載された帳簿価格は、平成20年7月末日時点における試算価格を表示しています。最終的には、売却日までの減価償却費が反映された金額となります。</p> <p>(注5) 本表に記載された譲渡損益は、譲渡価格から本表記際の帳簿価格264,400,000円及び譲渡費用概算4,000,000円を控除した金額を記載しています。</p> |
|--|--|

4. 役員の異動

平成20年7月31日現在、本投資法人の役員の状況は以下の通りです。

| 役職名  | 氏名     | 主要略歴  |  | 所有<br>投資口数 |
|------|--------|---|--|------------|
| 執行役員 | 森 寛    | 昭和 57年 4月<br>平成 11年 6月<br>平成 14年 4月<br>平成 15年 6月<br>平成 16年 4月<br><br>平成 16年 10月<br>平成 19年 4月<br><br>平成 19年 6月<br>平成 19年 10月     | 阪急電鉄株式会社 入社<br>同社 総合企画室調査役<br>阪急不動産株式会社 出向 同社 経営統括室長<br>同社 取締役経営統括室長<br>阪急リート投信株式会社 出向 同社 取締役財務企画部長<br>同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長<br>森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社<br>同社 顧問<br>同社 代表取締役社長（現任）<br>本投資法人 執行役員（現任） | 0          |
| 執行役員 | 鈴木 統一郎 | 昭和 53年 4月<br>昭和 62年 4月<br>平成 12年 4月<br><br>平成 14年 1月<br><br>平成 17年 3月<br>平成 17年 6月<br>平成 18年 3月                                 | 森ビル株式会社 入社<br>森ビル商事株式会社 出向<br>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<br>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）出向 同社 代表取締役社長<br>同社 代表取締役会長<br>同社 取締役会長（現任）<br>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<br>昭和 63年 4月<br>平成 9年 6月<br>平成 9年 10月<br>平成 10年 4月<br>平成 10年 9月<br>平成 15年 6月<br>平成 15年 6月<br>平成 18年 2月                | 株式会社日本長期信用銀行 入社<br>同社 ニューヨーク支店副支店長<br>同社 取締役営業第二部長<br>同社 取締役新宿支店長<br>同社 執行役員新宿支店長<br>アローコンサルティング事務所代表（現任）<br>株式会社りそな銀行 取締役<br>株式会社りそなホールディングス 取締役（現任）<br>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<br>昭和 47年 9月<br>昭和 49年 6月<br>平成 8年 10月<br>平成 11年 4月<br>平成 13年 9月<br>平成 16年 11月<br>平成 17年 1月<br>平成 18年 2月<br>平成 19年 1月 | 大阪地方裁判所判事補<br>釧路地方・家庭裁判所判事補<br>松尾法律事務所<br>金融法学会監事（現任）<br>船員中央労働委員会 公益委員<br>日米法学会 理事（現任）<br>弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士（現任）<br>船員中央労働委員会 会長代理<br>本投資法人 監督役員（現任）<br>船員中央労働委員会 会長（現任）                          | 0          |
| 監督役員 | 田村 誠邦  | 昭和 52年 4月   | 三井建設株式会社 入社  | 0          |

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | 昭和 61年 10月<br>平成 2年 9月<br>平成 9年 4月<br>平成 18年 2月<br>平成 20年 6月 | 株式会社シグマ開発計画研究所 入社<br>同社 取締役<br>株式会社アークブレイン代表取締役（現任）<br>本投資法人 監督役員（現任）<br>学校法人上野学園 監事（現任） |  |
|--|--|--|--|

(注) 森寛及び鈴木統一郎は、それぞれ本資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第13条に基づき、森寛は平成19年9月28日付、鈴木統一郎は平成18年2月3日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。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。

平成20年7月31日現在、本資産運用会社の役員の状況は以下の通りです。

| 役職名             | 氏名     | 主要略歴  | 所有投資口数 |
|-----------------|--------|---|--------|
| 代表取締役社長<br>(常勤) | 森 寛    | 前記「本投資法人の役員の状況」をご参照ください。  | 0      |
| 取締役会長<br>(常勤)   | 鈴木 統一郎 | 前記「本投資法人の役員の状況」をご参照ください。  | 0      |
| 社外取締役<br>(非常勤)  | 高野 利雄  | 昭和 43年 4月 札幌地方検察庁検事<br>昭和 62年 3月 東京地方検察庁特別捜査部副部長<br>平成 元年 4月 東京地方検察庁刑事部副部長<br>平成 4年 4月 東京地方検察庁総務部長<br>平成 5年 4月 東京地方検察庁刑事部長<br>平成 8年 12月 最高検察庁検事<br>平成 10年 2月 東京高等検察庁次席検事<br>平成 11年 12月 最高検察庁刑事部長<br>平成 12年 11月 東京地方検察庁検事正<br>平成 13年 11月 仙台高等検察庁検事長<br>平成 16年 1月 名古屋高等検察庁検事長<br>平成 17年 4月 ブレークモア法律事務所 弁護士<br>平成 17年 4月 財団法人国際研修協力機構 理事長（現任）<br>平成 18年 2月 高野法律事務所 弁護士（現任）<br>平成 18年 9月 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取締役（現任）<br>平成 19年 5月 アイング株式会社 社外取締役<br>平成 19年 6月 年金記録確認中央第三者委員会 委員（現任）<br>平成 19年 6月 株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任）<br>平成 20年 2月 シグマ・ゲイン株式会社 非常勤監査役（現任）<br>平成 20年 6月 長瀬産業株式会社 非常勤監査役（現任）<br>平成 20年 6月 ダイワ精工株式会社 非常勤監査役（現任） | 0      |
| 監査役<br>(非常勤)    | 柴山 高一  | 昭和 35年 4月 山一証券株式会社 入社<br>昭和 41年 10月 プライスウォーターハウス<br>平成 14年 7月 税理士法人中央青山（現：税理士法人プライスウォーターハウスコーパス） 顧問（現任）   | 0      |



森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

|              |       |  |   |   |
|--------------|-------|--|---|---|
|              |       | 平成 15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）非常勤監査役（現任）  |   |
| 監査役<br>（非常勤） | 大橋 宗夫 | 昭和 55年 6月<br>昭和 56年 6月<br>昭和 57年 11月<br>昭和 59年 6月<br>昭和 60年 6月<br>昭和 61年 6月<br>昭和 62年 8月<br>平成 元年 6月<br>平成 8年 6月<br>平成 14年 7月<br>平成 17年 4月 | 大蔵省 国際金融局 総務課長<br>中国財務局長<br>近畿財務局長<br>大臣官房審議官（銀行局担当）<br>日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員<br>大蔵省 関税局長<br>日本輸出入銀行 理事<br>日本電信電話株式会社 常務取締役<br>株式会社安田総合研究所 理事長<br>株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問<br>森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役（現任） | 0 |

5. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類      | 用途         | 地域                 | 第3期<br>(平成20年1月31日現在) |                            | 第4期<br>(平成20年7月31日現在) |                            |
|------------|------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
|            |            |                    | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 資産総額に<br>対する比率<br>(%) (注2) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 資産総額に<br>対する比率<br>(%) (注2) |
| 信託不動産      | オフィス<br>ビル | 東京都心5区及びその<br>周辺地区 | 103,517               | 66.8                       | 119,735               | 70.2                       |
|            |            | 東京圏                | 103,517               | 66.8                       | 119,735               | 70.2                       |
|            |            | 地方主要都市部            | -                     | -                          | -                     | -                          |
|            | 住宅         | 東京都心5区及びその<br>周辺地区 | 38,925                | 25.1                       | 38,770                | 22.7                       |
|            |            | 東京圏                | 38,925                | 25.1                       | 38,770                | 22.7                       |
|            |            | 地方主要都市部            | -                     | -                          | -                     | -                          |
|            | 商業施設       | 東京都心5区及びその<br>周辺地区 | -                     | -                          | -                     | -                          |
|            |            | 東京圏                | -                     | -                          | -                     | -                          |
|            |            | 地方主要都市部            | -                     | -                          | -                     | -                          |
|            | 小計         |                    | 142,443               | 92.0                       | 158,505               | 92.9                       |
| 預金等のその他の資産 |            | 12,447             | 8.0                   | 12,120                     | 7.1                   |                            |
| 資産総額       |            | 154,891            | 100.0                 | 170,626                    | 100.0                 |                            |

(注1) 保有総額は、第3期は平成20年1月31日現在、第4期は平成20年7月31日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

|       | 第3期<br>(平成20年1月31日現在)  |                        | 第4期<br>(平成20年7月31日現在)  |                        |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|       | 貸借対照表計上額<br>(百万円) (注1) | 資産総額に対する比率<br>(%) (注2) | 貸借対照表計上額<br>(百万円) (注1) | 資産総額に対する比率<br>(%) (注2) |
| 負債総額  | 80,377                 | 51.9                   | 96,122                 | 56.3                   |
| 純資産総額 | 74,514                 | 48.1                   | 74,503                 | 43.7                   |
| 資産総額  | 154,891                | 100.0                  | 170,626                | 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) 投資資産

投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

投資不動産物件

該当事項はありません。

その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成20年7月31日現在、以下（イ）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。

(イ) 信託受益権の概要

| 主用途        | 物件番号<br>(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     | 0-1-1<br>プレミアム           | アーク森ビル（固定型）        | みずほ信託銀行株式会社 | 平成28年3月31日                  | -  |
|            | 0-1-2<br>プレミアム           | アーク森ビル<br>（パススルー型） | みずほ信託銀行株式会社 | 平成30年3月31日                  | 当該信託受益権は、信託財産に対する75%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの25%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。 |
|            | 0-2<br>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                   | -  |
|            | 0-3<br>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。   |
|            | 0-4<br>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。 |
| 0-5        | 虎ノ門35森ビル<br>（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<br>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<br>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<br>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。

森ヒルズリート投資法人(3234)平成20年7月期決算短信

(口) 信託不動産の概要

平成20年7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<br>(注1) | 竣工年月<br>(注1)                        | 構造・階数<br>(注1)                | 敷地面積<br>(㎡)<br>(注1)(注2) | 延床面積<br>(㎡)<br>(注1)(注2) | 所有形態<br>(注3) |            | 期末算<br>定価額<br>(百万円)<br>(注4) | 帳簿<br>価額<br>(百万円)<br>(注5) | 取得<br>価格<br>(百万円)<br>(注6) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注7) |
|-----------|----------------|------------------------------|-------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
|           |                |                              |             |                                     |                              |                         |                         | 土地           | 建物         |                             |                           |                           |                         |
| オフィスビル    | 0-1-1<br>プレミアム | アーク森ビル<br>(固定型)              | 港区<br>赤坂    | 昭和61年<br>3月                         | RC・SRC・S<br>B4F/37F          | 39,602.42               | 177,486.95              | 共<br>(注8)    | 区          | 9,790                       | 6,567                     | 6,600                     | 4.1                     |
|           | 0-1-2<br>プレミアム | アーク森ビル<br>(パズル型)             |             |                                     |                              |                         |                         |              |            | 15,075<br>(注11)             | 16,593                    | 16,500                    | 10.4                    |
|           | 0-2<br>プレミアム   | 六本木ヒルズ<br>ゲートタワー             | 港区<br>六本木   | 平成13年<br>10月                        | S・SRC<br>B2F/15F             | 4,560.15                | 29,111.78               | 所            | 区<br>(注9)  | 43,500                      | 36,340                    | 36,500                    | 22.9                    |
|           | 0-3<br>プレミアム   | 六本木<br>ファーストビル(注10)          | 港区<br>六本木   | 平成5年<br>10月                         | S・SRC・RC<br>B4F/20F          | 6,947.83                | 45,753.86               | 共            | 共          | 27,500                      | 20,707                    | 21,000                    | 13.2                    |
|           | 0-4<br>プレミアム   | 後楽森ビル                        | 文京区<br>後楽   | 平成12年<br>3月                         | SRC・S<br>B6F/19F             | 6,611.58                | 46,154.65               | 借            | 区          | 34,960<br>(注11)             | 26,834                    | 27,200                    | 17.1                    |
|           | 0-5            | 虎ノ門35森ビル<br>(オムロン<br>東京本社ビル) | 港区<br>虎ノ門   | 昭和56年<br>8月                         | SRC<br>B1F/9F                | 1,433.14                | 10,299.72               | 所<br>(注12)   | 区          | 15,300                      | 12,692                    | 12,720                    | 8.0                     |
|           | 小計             |                              |             |                                     |                              |                         | 59,155.12               | 308,806.96   | -          | -                           | 146,125                   | 119,735                   | 120,520                 |
| 住宅        | R-1<br>プレミアム   | 元麻布ヒルズ                       | 港区<br>元麻布   | 平成14年<br>5月<br>平成14年<br>9月<br>(注13) | S・SRC・RC<br>B4F/29F<br>(注13) | 12,199.65               | 54,006.76               | 共<br>(注8)    | 区          | 28,800                      | 27,290                    | 27,300                    | 17.1                    |
|           | R-2<br>プレミアム   | アーク<br>フォレストテラス              | 港区<br>六本木   | 平成13年<br>1月                         | S・RC<br>B2F/11F              | 1,370.30                | 9,125.29                | 所            | 区<br>(注9)  | 5,180                       | 5,310                     | 5,300                     | 3.3                     |
|           | R-3<br>プレミアム   | 六本木<br>ファーストプラザ              | 港区<br>六本木   | 平成5年<br>10月                         | RC<br>B1F/20F                | 4,357.88<br>(注14)       | 22,906.74<br>(注14)      | 共<br>(注14)   | 区          | 2,320                       | 2,145                     | 2,100                     | 1.3                     |
|           | R-4            | 六本木<br>ビュートワー(注15)           | 港区<br>六本木   | 平成5年<br>10月                         | RC<br>B1F/20F                |                         |                         | 共<br>(注14)   | 共<br>(注16) | 4,010                       | 4,023                     | 4,000                     | 2.5                     |
|           | 小計             |                              |             |                                     |                              | 17,927.83               | 86,038.79               | -            | -          | 40,310                      | 38,770                    | 38,700                    | 24.3                    |
| ポートフォリオ合計 |                |                              |             |                                     |                              | 77,082.95               | 394,845.75              | -            | -          | 186,435                     | 158,505                   | 159,220                   | 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。

(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) 「期末算定価額」は、平成20年7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鑑定評価書に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「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7) 「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。算定にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。

(注8) アーク森ビル(固定型)、アーク森ビル(パズル型)及び元麻布ヒルズに係る土地については、アーク森ビル(固定型)、アーク森ビル(パズル型)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9) 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10) 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11) アーク森ビル(パズル型)及び後楽森ビルに係る鑑定評価書に基づく期末算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合(アーク森ビル(パズル型)は75%、後楽森ビルは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12) 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13) 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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

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14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーは、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15) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュートワーの共有持分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トワーの共有持分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16) 区分所有権の共有となります。

b. 賃貸状況の概要（平成20年7月31日現在）

| 物件番号      | 物件名称                     | 賃貸方式              | 総賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 総賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 稼働率<br>(%)<br>(注2) | エンドテナント<br>総数<br>(注3) | 総賃料収入<br>(年間賃料)<br>(百万円)<br>(注4) | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注5) |
|-----------|--------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 0-1-1     | アーク森ビル（固定型）              | 固定型<br>マスターリース    | 2,728.96               | 2,728.96             | 100.0              | 1                     | 297                              | 297                     |
| 0-1-2     | アーク森ビル（パススルー型）           | パススルー型<br>マスターリース | 3,917.71               | 3,695.30             | 94.3               | 11                    | 539                              | 437                     |
| 0-2       | 六本木ヒルズ<br>ゲートタワー         | パススルー型<br>マスターリース | 16,657.52              | 16,491.79            | 99.0               | 46<br>(注6)            | 1,976                            | 1,728                   |
| 0-3       | 六本木ファーストビル               | -（注7）             | 11,525.55              | 11,149.58            | 96.7               | 15                    | 1,246                            | 1,223                   |
| 0-4       | 後楽森ビル                    | パススルー型<br>マスターリース | 16,199.26              | 15,273.32            | 94.3               | 13                    | 1,772                            | 1,714                   |
| 0-5       | 虎ノ門35森ビル<br>（オムロン東京本社ビル） | パススルー型<br>マスターリース | 6,720.34               | 6,720.34             | 100.0              | 1                     | 843                              | 372                     |
| R-1       | 元麻布ヒルズ                   | パススルー型<br>マスターリース | 19,251.84              | 17,611.36            | 91.5               | 104                   | 1,592                            | 674                     |
| R-2       | アークフォレストテラス              | パススルー型<br>マスターリース | 5,246.04               | 4,677.07             | 89.2               | 34                    | 341                              | 146                     |
| R-3       | 六本木ファーストプラザ              | パススルー型<br>マスターリース | 2,956.77               | 2,671.50             | 90.4               | 38                    | 161                              | 69                      |
| R-4       | 六本木ビュートワー                | 固定型<br>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 |                          |                   | 91,548.83              | 87,364.06            | 95.4               | 264                   | 8,986                            | 6,660                   |

- (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、信託受益権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、またアーク森ビル（パススルー型）及び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（アーク森ビル（パススルー型）は75%、後楽森ビルは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年間賃料（売上歩合賃料は、平成20年7月1日から同年7月31日の間にエンドテナントから収受した実績値）及び年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、信託受益権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、またアーク森ビル（パススルー型）及び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（アーク森ビル（パススルー型）は75%、後楽森ビルは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20年7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年間賃料の合計値を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、信託受益権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

森ビルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

金額を、またアーク森ビル（バスルー型）及び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（アーク森ビル（バスルー型）は75%、後楽森ビルは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46のうち住戸部分に係るエンドテナント数は42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。

c.収支の状況（平成20年2月1日～平成20年7月31日）

（単位：千円）

| 物件番号        | O-1-1<br>プレミアム  |         | O-1-2<br>プレミアム    |         | O-2<br>プレミアム     |           | O-3<br>プレミアム   |         | O-4<br>プレミアム |         |
|-------------|-----------------|---------|-------------------|---------|------------------|-----------|----------------|---------|--------------|---------|
|             | アーク森ビル<br>（固定型） |         | アーク森ビル<br>（バスルー型） |         | 六本木ヒルズ<br>ゲートタワー |           | 六本木<br>ファーストビル |         | 後楽森ビル        |         |
| 期(注)        | 第3期             | 第4期     | 第3期               | 第4期     | 第3期              | 第4期       | 第3期            | 第4期     | 第3期          | 第4期     |
| 日数          | 184             | 182     | -                 | 126     | 184              | 182       | 184            | 182     | 184          | 182     |
| 賃貸事業収益      | 148,591         | 148,591 | -                 | 188,802 | 982,094          | 989,549   | 590,246        | 610,678 | 885,055      | 881,082 |
| その他賃貸事業収益   | -               | -       | -                 | 9,421   | 142,956          | 131,926   | 85,735         | 75,569  | 128,133      | 109,766 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 148,591         | 148,591 | -                 | 198,224 | 1,125,051        | 1,121,476 | 675,982        | 686,248 | 1,013,189    | 990,849 |
| 管理委託費       | 1,200           | 1,200   | -                 | 34,610  | 164,092          | 165,702   | 82,340         | 86,410  | 88,884       | 112,793 |
| 水道光熱費       | -               | -       | -                 | 2,791   | 62,439           | 55,554    | 34,998         | 35,513  | 88,356       | 77,108  |
| 公租公課等       | 8,316           | 8,285   | -                 | -       | 66,214           | 67,129    | 43,368         | 43,291  | 35,303       | 35,244  |
| 修繕費         | 208             | -       | -                 | 759     | 16,635           | 17,788    | 3,329          | -       | 6,893        | 22,870  |
| 損害保険料       | 427             | 424     | -                 | 331     | 1,960            | 2,399     | 1,750          | 2,043   | 1,831        | 2,246   |
| 減価償却費       | 17,768          | 17,768  | -                 | 28,589  | 116,508          | 116,916   | 99,604         | 99,677  | 123,401      | 123,686 |
| その他賃貸事業費用   | 518             | 516     | -                 | 982     | 38,379           | 36,653    | 1,208          | 1,203   | 66,326       | 66,300  |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 28,438          | 28,194  | -                 | 68,064  | 466,230          | 462,143   | 266,599        | 268,139 | 410,997      | 440,250 |
| NOI         | 137,921         | 138,165 | -                 | 158,749 | 775,329          | 776,249   | 508,986        | 517,787 | 725,592      | 674,284 |

（単位：千円）

| 物件番号        | O-5                      |         | R-1<br>プレミアム |         | R-2<br>プレミアム    |         | R-3<br>プレミアム    |        | R-4           |         |
|-------------|--------------------------|---------|--------------|---------|-----------------|---------|-----------------|--------|---------------|---------|
|             | 虎ノ門35森ビル<br>（オムロン東京本社ビル） |         | 元麻布ヒルズ       |         | アーク<br>フォレストテラス |         | 六本木<br>ファーストプラザ |        | 六本木<br>ビュートワー |         |
| 期(注)        | 第3期                      | 第4期     | 第3期          | 第4期     | 第3期             | 第4期     | 第3期             | 第4期    | 第3期           | 第4期     |
| 日数          | 184                      | 182     | 184          | 182     | 184             | 182     | 184             | 182    | 184           | 182     |
| 賃貸事業収益      | 400,375                  | 403,882 | 813,218      | 819,143 | 171,717         | 178,426 | 76,154          | 78,108 | 109,426       | 109,426 |
| その他賃貸事業収益   | 9,240                    | 9,240   | 72,378       | 68,308  | 12,595          | 10,982  | 485             | 250    | -             | -       |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 409,615                  | 413,122 | 885,597      | 887,452 | 184,313         | 189,408 | 76,639          | 78,358 | 109,426       | 109,426 |
| 管理委託費       | 65,448                   | 65,448  | 184,403      | 183,672 | 38,689          | 38,194  | 13,262          | 14,499 | 6,474         | 6,474   |
| 水道光熱費       | -                        | -       | 3,856        | 4,017   | 10,533          | 11,190  | 192             | 186    | -             | -       |
| 公租公課等       | 22,108                   | 21,932  | 39,742       | 41,401  | 9,233           | 9,249   | 6,130           | 6,238  | 9,802         | 9,878   |
| 修繕費         | -                        | 870     | 47,392       | 56,550  | 5,612           | 8,264   | 5,257           | 10,830 | -             | -       |
| 損害保険料       | 616                      | 606     | 4,889        | 3,985   | 1,164           | 951     | 539             | 437    | 791           | 647     |
| 減価償却費       | 35,606                   | 35,725  | 122,414      | 122,726 | 31,888          | 31,941  | 9,310           | 9,756  | 15,504        | 15,504  |
| その他賃貸事業費用   | 767                      | 769     | 50,896       | 50,996  | 9,707           | 9,766   | 4,523           | 4,389  | 905           | 905     |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 124,546                  | 125,352 | 453,595      | 463,350 | 106,829         | 109,559 | 39,216          | 46,339 | 33,478        | 33,411  |
| NOI         | 320,674                  | 323,496 | 554,416      | 546,827 | 109,371         | 111,791 | 46,733          | 41,776 | 91,453        | 91,519  |

(注) 第3期は平成19年8月1日より平成20年1月31日、第4期は平成20年2月1日より平成20年7月31日

「収支の状況」欄に関する説明

本投資法人の収支の状況については、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。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下の通りです。

- i. 「賃貸事業収益」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他賃貸事業収益」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. 「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費の金額を計上しています。
- v. 「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。
- 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. 「損害保険料」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. 「減価償却費」欄には、固定資産を定額法で償却した金額を計上しています。
- ix. 「その他賃貸事業費用」欄には、賃貸事業全般に要する諸費用が含まれています。
- x. 「NOI」欄には、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（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.テナントの概要

賃貸面積上位10テナント

本投資法人が平成20年7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<br>(㎡)<br>(注1) | 面積比率<br>(%)<br>(注2) |
|--|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 日本中央競馬会                                  | 六本木ヒルズゲートタワー                 | 9,821.62            | 11.2                |
| オムロン株式会社                                 | 虎ノ門35 森ビル<br>(オムロン東京本社ビル)    | 6,720.34            | 7.7                 |
| 独立行政法人 都市再生機構                            | 六本木ビュータワー                    | 6,344.84            | 7.3                 |
| 日本エリクソン株式会社                              | 後楽森ビル                        | 3,616.76            | 4.1                 |
| 森ビル株式会社                                  | アーク森ビル(固定型) 後楽森ビル、<br>元麻布ヒルズ | 3,072.52            | 3.5                 |
| メルセデス・ベンツ日本<br>株式会社                      | 六本木ファーストビル                   | 2,965.03            | 3.4                 |
| マッキンゼー・アンド・カンパ<br>ニー・インコーポレイテッド・ジャ<br>パン | 六本木ファーストビル                   | 2,344.21            | 2.7                 |
| アストラゼネカ株式会社                              | 後楽森ビル                        | 2,245.06            | 2.6                 |

森ヒルズリート投資法人（3234）平成20年7月期決算短信

|                     |                |           |      |
|---------------------|----------------|-----------|------|
| 伊藤忠テクノソリューションズ株式会社  | 後楽森ビル          | 2,116.88  | 2.4  |
| 日本リージャス株式会社         | アーク森ビル（パススルー型） | 2,004.91  | 2.3  |
| 上位10社を占めるエンドテナントの合計 |                | 41,252.17 | 47.2 |

- (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、またアーク森ビル（パススルー型）及び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（アーク森ビル（パススルー型）は75%、後楽森ビルは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20年7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。