



Message from Management

投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度の東北地方太平洋沖地震を被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

本投資法人は、第9期(平成23年1月期)の決算を無事迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、平成22年9月15日に、スポンサーである森ビル株式会社から新たにラフォーレ原宿(底地)を取得するとともに、ポートフォリオの利回り向上のため、虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画)を譲渡する物件相互売買を実施しました。なお、保有物件については、きめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。

その結果、営業収益5,483百万円、経常利益1,840百万円、当期純利益1,839百万円、1口当たり分配金は7,947円となりました。

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

配当重視の運用(物件入替+借入コスト抑制+その他コスト低減)

施策 1

物件入替

主にスポンサーを相手とする
物件相互売買

施策 2

借入コスト抑制

投資法人債の活用等

施策 3

その他コスト低減

運用報酬の低減
建物管理コスト・
運用諸コストの低減



森ヒルズリート投資法人
執行役員
森 寛



森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表取締役社長
磯部 英之

第9期1口当たり確定分配金

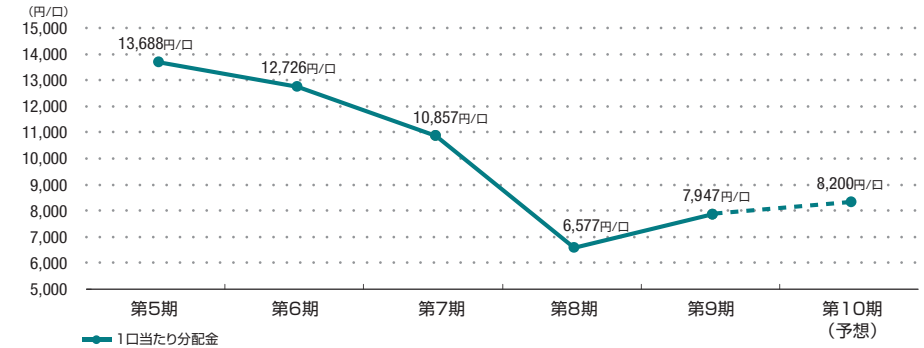
7,947円/口

第10期1口当たり予想分配金

8,200円/口

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

1口当たり分配金の推移



当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績		予想	
	第9期 平成22年8月1日～ 平成23年1月31日	第10期 平成23年2月1日～ 平成23年7月31日	第10期-第9期	
運用日数	184日	181日		
営業収益	5,483	5,251	△ 232	
不動産等売却益	282	335	52	
営業利益	2,957	3,024	67	
経常利益	1,840	1,899	58	
当期純利益	1,839	1,898	58	
1口当たり分配金	7,947円/口	8,200円/口	253円/口	
発行済投資口数	231,520口	231,520口		
期末物件取得価格合計	211,899	212,136		

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

CONTENTS

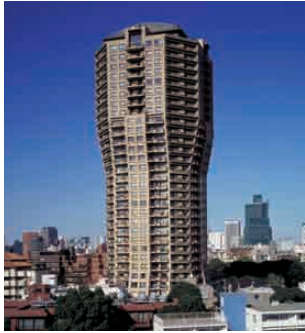
I. 資産運用報告	10
II. 貸借対照表	34
III. 損益計算書	36
IV. 投資主資本等変動計算書	37
V. 注記表	38
VI. 金銭の分配に係る計算書	50
VII. 会計監査人の監査報告書	51
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
IX. 投資主インフォメーション	54
X. ポートフォリオマップ	56
決算ハイライト	1
〈第10期〉物件相互売買の概要	2
財務戦略	4
運用戦略	5
運用状況	6
ポートフォリオ一覧	7
発展する赤坂・六本木、 虎ノ門エリアにおける「都市」への投資	8
投資法人及び資産運用会社の概要	9

〈第10期〉物件相互売買の概要

平成23年3月にスポンサーと物件の相互売買を行い、元麻布ヒルズの86区画を売却し、アーク森ビルと赤坂溜池タワー(住宅)を追加取得しました。

売却

元麻布ヒルズ(86区画)(注1)



売却価格	16,240百万円
鑑定評価額	12,200百万円
帳簿価額	15,876百万円
NOI利回り(注2)	2.5%

取得



アーク森ビル
(1.5フロア:23階50%・25階)

取得価格	9,770百万円
鑑定評価額	11,300百万円
想定NOI利回り(注3)	4.5%



赤坂溜池タワー
(住宅:88住戸・駐車場他)

取得価格	6,730百万円
鑑定評価額	6,870百万円
想定NOI利回り(注3)	5.4%

(注1) 平成23年1月31日時点で保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、86区画に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者から森ビル株式会社に売却しました。各用途における区画数は、居宅63、倉庫14、管理室2、事務室1、保育所1、集会所1、休憩室1、機械室1、駐車場1、自転車置場1となり、売却時点での空室区画を中心に選定しています。
(注2) NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費として算出し、NOI利回りは第10期予想の収益をベースに年換算して算出しています。
(注3) 取得年度の特種要因を排除した年間想定NOI利回りです。

効果

分配金への影響	+662円/口(第10期)	+153百万円(第10期)
	+881円/口(通期ベース)(注1)	+203百万円(通期ベース)(注1)

含み損益改善への貢献	+5,346百万円
元麻布ヒルズ	含み損(注2) △3,676百万円
アーク森ビル・赤坂溜池タワー	含み益(注3) +1,670百万円

売却益(売却費用控除後)	+335百万円
--------------	---------

(注1) 取得物件の取得年度の特種要因を排除して算出しています。
(注2) 売却物件における鑑定評価額と帳簿価額の差額を算出しています。
(注3) 取得物件における鑑定評価額と取得価格の差額を算出しています。

- 「低利回り物件(元麻布ヒルズ)」を帳簿価額以上・鑑定評価額以上で売却する一方、「プレミアム物件(アーク森ビル、赤坂溜池タワー)」を高利回り・鑑定評価額以下で取得
- 「NOI利回りの向上」効果+「鑑定評価ベースLTV低下による借入コスト上昇の抑制」効果を実現



(注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
(注2) 本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。

アーク森ビル

- 高い知名度を誇る大規模複合施設のランドマーク
- クオリティの高い設備、環境水準を保持する

所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号	
竣工年月	昭和61年3月(平成17年大規模リニューアル)	
階数	地上37階/地下4階	
敷地面積	39,602.42㎡	
延床面積	177,486.95㎡	
	今回取得部分 (1.5フロア:23階50%・25階)	取得後持分 (5フロア)
敷地面積	851.42㎡(約2.1%)	2,708.37㎡(約6.8%)
専有面積	4,285.65㎡(約3.1%)	13,625.22㎡(約9.8%)

赤坂溜池タワー

- 高品質なサービスを提供する高級賃貸住宅
- 緑地空間、ルーフガーデン等の良質な環境を備える

所在地	東京都港区赤坂二丁目17番1号	
竣工年月	平成12年8月	
階数	地上25階/地下2階	
敷地面積	5,694.16㎡	
延床面積	46,971.43㎡	
	今回取得部分 (住宅:88住戸・駐車場他)	取得後持分 (オフィス・住宅・駐車場等)
敷地面積	1,200.64㎡(約21.1%)	3,211.94㎡(約56.4%)
専有面積	9,580.88㎡(約30.0%)	20,919.00㎡(約65.5%)

財務戦略

本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握し、最適な資金調達を実施します。
平成23年2月に第5回投資法人債を発行し借入コストの抑制を行いました。

平成23年2月投資法人債の発行

無担保投資法人債	
第5回	
発行総額	5,000百万円
利率(年利)	1.29%
年限	3年
払込期日	平成23年2月25日
償還期限	平成26年2月25日

効果

分配金への影響 **+28円/口** (第10期)
+34円/口 (通期ベース)

+6百万円 (第10期)
+7百万円 (通期ベース)

(注)第9期中の銀行借入案件の金利条件にて借り換えした場合との比較

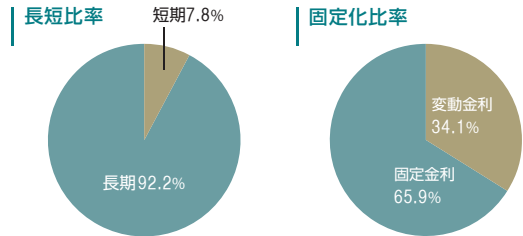
格付けの状況

(平成23年1月31日現在)

ムーディーズ・ジャパン株式会社
発行体格付 Baa1 (見直し:ネガティブ)

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期優先債務格付 AA- (見直し:ネガティブ)

有利子負債長短比率・固定化比率 (平成23年1月31日現在)

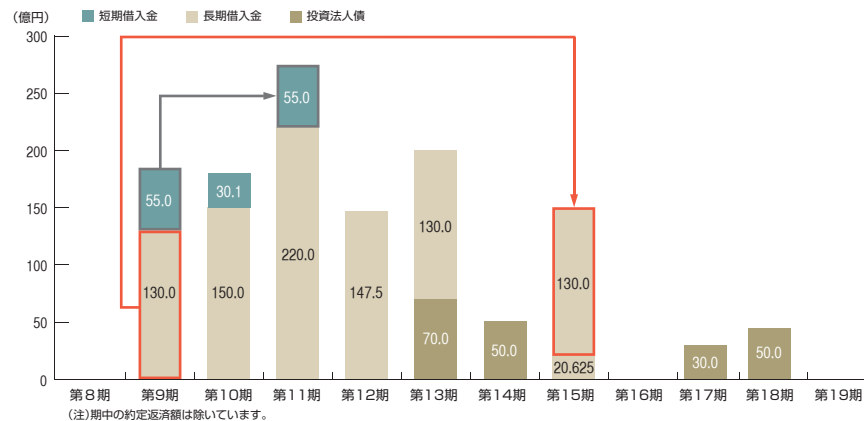


期末総資産有利子負債比率(LTV) (注)

(注)各期末時点における有利子負債総額の総資産に対する比率です。

<第8期末>
49.2%
▼
<第9期末>
49.3%

有利子負債の返済期限の分散状況 (平成23年1月31日現在)



運用戦略

本投資法人は、建物管理費(後楽森ビル)や運用報酬等の各種コストの低減に取り組みました。

建物管理費の低減(後楽森ビル) **効果**

- ▶ 建物管理費を△17.9%低減(平成23年2月1日以降)
- ▶ 業務効率化及び仕様見直しにより、クオリティを維持しながら金額を低減

分配金への影響

+37円/口 (第10期:通期ベース)

+8百万円 (第10期:通期ベース)

運用報酬の更なる低減 **効果**

- ▶ 運用会社における「低コストビルへの本社移転」等の各種コスト削減により、運用報酬の引き下げ余地を生み出す
- ▶ 今後も更なるコスト削減に取り組む予定

分配金への影響

+363円/口 (第10期:通期ベース)

+84百万円 (第10期:通期ベース)

アーク森ビルの固定マスターリース化 **効果**

- ▶ 12階・22階の賃貸方式を「パススルー型マスターリース」から「固定型マスターリース」へ変更(平成23年2月1日以降)
- ▶ 収益性の安定化を実現

分配金への影響

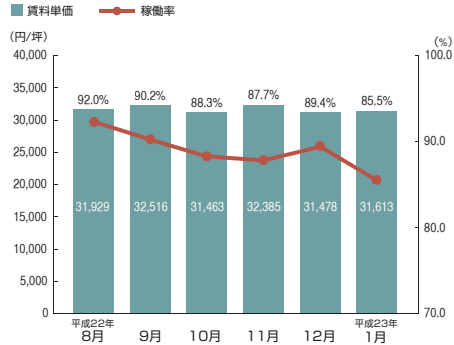
+183円/口 (第10期:通期ベース)

+42百万円 (第10期:通期ベース)

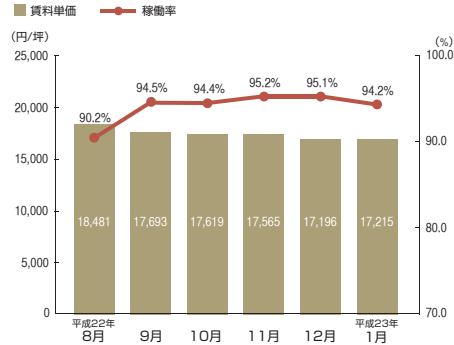
運用状況

本投資法人は稼働率の維持を最優先しつつ、引き続き賃料水準の維持、テナントニーズの掘り起こし及びコスト削減に取り組みます。

オフィスの稼働状況

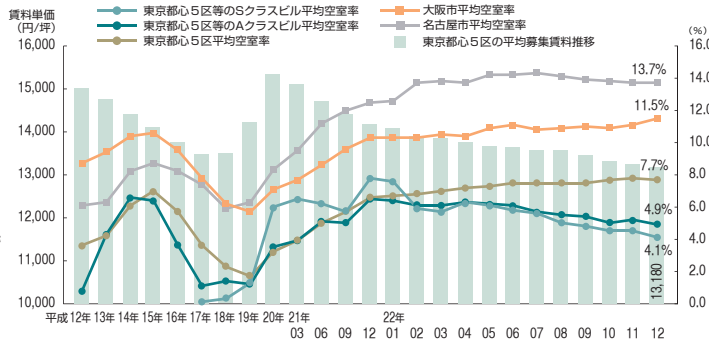


住宅の稼働状況



賃貸オフィスの賃料と空室率の推移

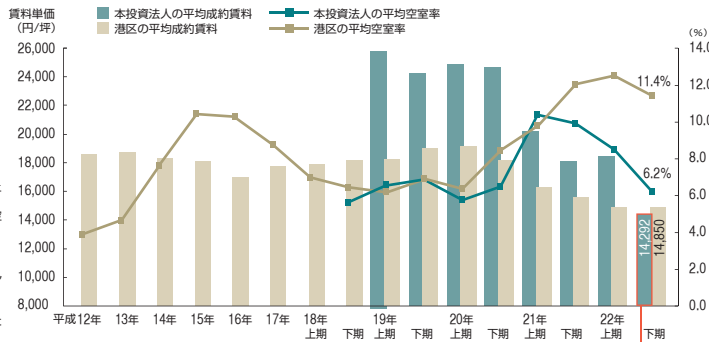
賃貸オフィス市場について、東京都心のS・Aクラスビルを中心に空室率の改善傾向が見られます。これに伴い、賃料についても徐々に底を打つと考えられます。



(出所) シーバーリチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき資産運用会社が作成しています。
 (注1) 募集賃料には共益費を含みません。
 (注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1～12月、空室率は各年12月時点を採用しています。

高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移

高級賃貸住宅市場全般については、引き続き賃料・空室率とも弱含みですが、本投資法人の保有物件については、底を打ち改善傾向が見られます。



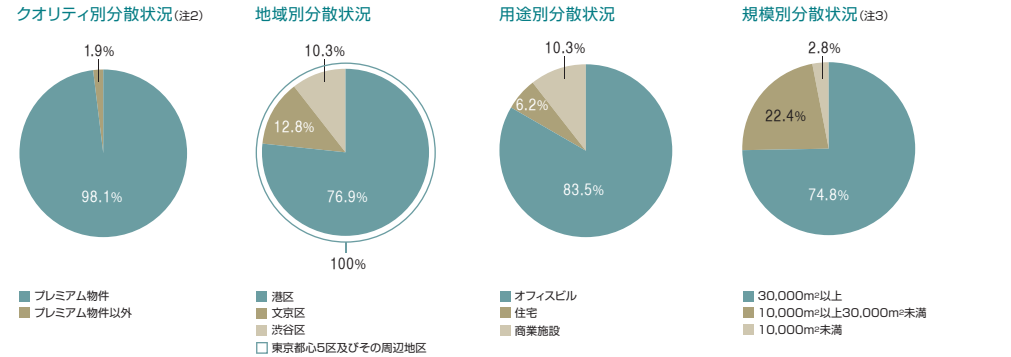
(出所) ケン不動産投資顧問株式会社「Ken Data Press」に基づき資産運用会社が作成しています。
 (注1) 月額賃料30万円以上または専有面積30年以上の賃貸住宅が対象です。
 (注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1～12月、空室率は年平均を採用しています。
 (注3) 本投資法人については、偶数期の平均値を上期、奇数期の平均値を下期としています。
 (注4) 本投資法人の空室率は、期中平均空室率を表しています。
 (注5) 本投資法人の平成22年下期平均成約賃料は、第9期に実施した元麻布ヒルズ一部売却を主たる要因として、前期末大幅減となっています。

元麻布ヒルズ一部売却の影響

ポートフォリオ一覧 (平成23年3月18日現在)

<p>O-0 PREMIUM ROPPONGI HILLS MORI TOWER 六本木ヒルズ森タワー</p>	<p>O-1 PREMIUM ARK MORI BUILDING アーク森ビル</p>	<p>O-2 PREMIUM ROPPONGI HILLS GATE TOWER 六本木ヒルズゲートタワー</p>
<p>O-3 PREMIUM R-3 PREMIUM R-4 PREMIUM ROPPONGI FIRST BUILDING ROPPONGI FIRST PLAZA ROPPONGI VIEW TOWER 六本木ファーストビル 六本木ファーストプラザ 六本木ビュータワー</p>	<p>O-4 PREMIUM KOURAKU MORI BUILDING 後楽森ビル</p>	<p>O-6 PREMIUM AKASAKA TAMEIKE TOWER 赤坂溜池タワー</p>
<p>R-1 PREMIUM MOTOAZABU HILLS 元麻布ヒルズ</p>	<p>R-2 PREMIUM ARK FOREST TERRACE アークフォレストテラス</p>	<p>S-1 PREMIUM LAFORET HARAJUKU (LAND) ラフォーレ原宿(底地)</p>

ポートフォリオ分散状況 (平成23年3月18日現在) (注1)



(注1) 比率は、平成23年3月18日時点における取得価格総額に対する各区毎の取得価格合計の比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注2) プレミアム物件とは、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア(東京都心5区及びその周辺地区)に所在し、その中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件と定義しています。なお底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合には、底地についてもプレミアム物件と位置付けています。
 (注3) 規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含まれません。

発展する赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける「都市」への投資

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

森ビルグループが推進する新規再開発案件(注1)

アークヒルズフロントタワー

アークヒルズの向かい側に位置し、ワイドビューの開放的なオフィスと天井の高い住宅を供給しています。オープンスペースの創出、屋上緑化等により、都心の良好な生活環境整備を行います。



敷地面積	約2,006㎡
延床面積	約24,858㎡
用途	事務所/住宅/店舗
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年1月

六本木ヒルズ クロスポイント

六本木通りに面して立地し、高い視認性を有しています。隣接する六本木ヒルズの機能を最大限享受するとともに、相互の価値を高めながら六本木ヒルズの更なる発展を促進する施設です。



敷地面積	約1,003㎡
延床面積	約7,578㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年3月末(予定)

(仮)21・25森ビル建替計画

21森ビル、25森ビルを超高層複合ビル1棟に建替える計画です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩1分であり、本投資法人が一部を保有するアーク森ビルにも近い立地です。



敷地面積	約5,850㎡
延床面積	約55,000㎡
用途	事務所/店舗
事業者	森ビル株式会社
着工時期	平成23年4月(予定)

虎ノ門-六本木地区 第一種市街地再開発事業

虎ノ門-六本木エリアの新たな拠点としての準備が進む再開発事業です。六本木ファースト等の本投資法人の保有物件が隣接しています。



敷地面積	C-1地区 約15,370㎡ C-2地区 約510㎡
延床面積	約143,550㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	再開発組合(注2)
竣工時期	平成24年(予定)

環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業Ⅲ街区(虎ノ門街区)

新たなビジネス拠点とあわせて、都心と臨海地域を結ぶメインルートとして機能することが期待されている再開発事業です。周辺には本投資法人の保有物件が位置しています。

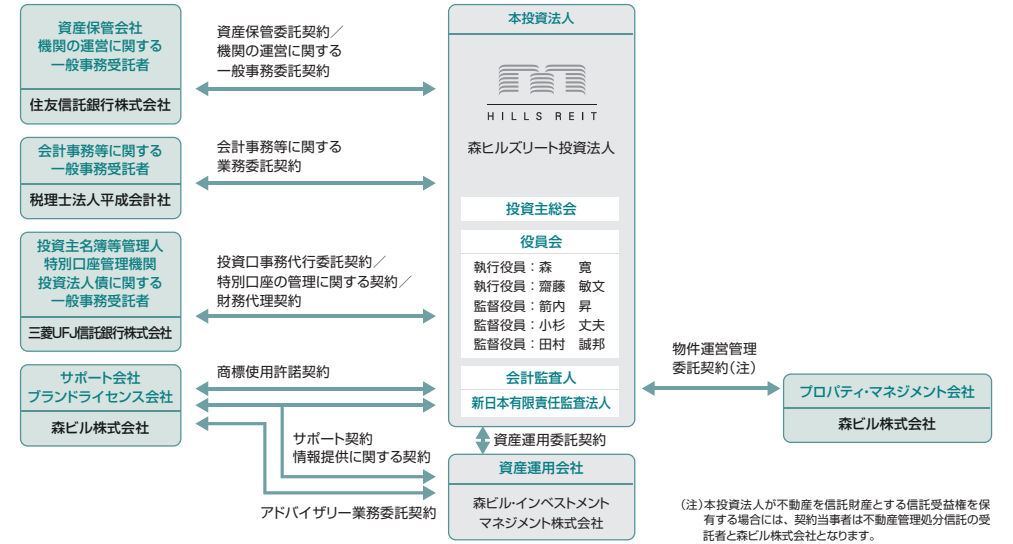


敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約244,305㎡
用途	事務所/住宅/ホテル/店舗/カンファレンス
事業者	東京都(注3)
竣工時期	平成26年(予定)

(注1) 本書の日付現在、これらの再開発物件の取得予定はありません。また、上記は完成予想図です。
(注2) 森ビル株式会社が組合事務局を担当し、参加組合員として参加しています。
(注3) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。

投資法人の概要 (平成23年1月31日現在)

仕組図



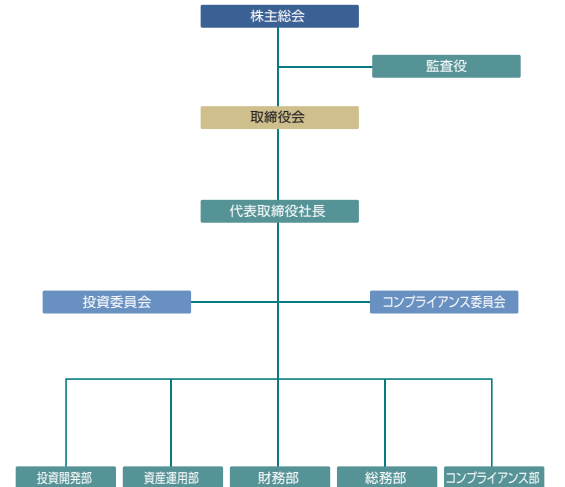
(注) 本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

資産運用会社の概要 (平成23年1月31日現在)

概要

商号	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区六本木一丁目8番7号 アーク八木ヒルズ2階
設立	昭和59年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第81587号 取引一任代理 国土交通大臣第41号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第408号 (社)投資信託協会会員
取締役	代表取締役社長 礪部 英之 取締役会長 森 寛 社外取締役 高野 利雄
監査役	社外監査役 大橋 宗夫 社外監査役 柴山 高一
電話番号	03-6234-3200

会社組織図



■ 資産運用報告

〈 資産運用の概況 〉

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自平成20年8月1日 至平成21年1月31日 (184日)	自平成21年7月1日 至平成21年7月31日 (181日)	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日 (184日)	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日 (181日)	自平成22年8月1日 至平成23年1月31日 (184日)
営業収益	百万円	5,701	5,789	5,520	5,388	5,483
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	5,549	5,789	5,520	5,388	5,201
営業費用	百万円	2,638	2,784	2,699	2,708	2,526
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	2,251	2,267	2,277	2,299	2,114
営業利益	百万円	3,062	3,004	2,821	2,679	2,957
経常利益	百万円	2,179	2,027	1,729	1,523	1,840
当期純利益	(a) 百万円	2,179	2,026	1,728	1,522	1,839
総資産額	(b) 百万円 %	212,964 (対前期比△2.4)	212,860 (対前期比△0.0)	208,893 (対前期比△1.9)	221,366 (対前期比6.0)	220,630 (対前期比△0.3)
純資産額	(c) 百万円 %	89,541 (対前期比20.2)	89,383 (対前期比△0.2)	89,081 (対前期比△0.3)	103,520 (対前期比16.2)	103,843 (対前期比0.3)
出資総額	百万円	87,371	87,371	87,371	102,010	102,010
発行済投資口数	(d) 口	159,200	159,200	159,200	231,520	231,520
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	562,449	561,451	559,560	447,135	448,530
分配金総額	(e) 百万円	2,179	2,025	1,728	1,522	1,839
1口当たり当期純利益	(注1) 円	14,550	12,726	10,857	7,229	7,947
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,688	12,726	10,857	6,577	7,947
(うち1口当たり利益超過分配)	円	13,688	12,726	10,857	6,577	7,947
総資産経常利益率	(注2) %	1.14	0.95	0.82	0.71	0.83
(年換算)	(注2) %	2.25	1.92	1.63	1.43	1.65
自己資本利益率	(注2) %	2.66	2.26	1.94	1.58	1.77
(年換算)	(注2) %	5.27	4.57	3.84	3.19	3.52
自己資本比率	(c)/(b) (ポイント)	42.05 (対前期増△1.62)	41.99 (対前期増△0.05)	42.64 (対前期増0.65)	46.76 (対前期増4.12)	47.07 (対前期増0.30)
配当性向	(e)/(a) (注3) %	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注4) 件	10	10	10	11	11
期末テナント数	(注5) 件	277	257	264	268	235
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	103,169.40	103,151.71	103,152.03	106,791.40	96,233.88
期末総賃貸面積	(注6) m ²	99,581.20	96,655.95	95,520.68	99,061.25	86,112.67
期末稼働率	(注7) %	96.5	93.7	92.6	92.8	89.5
当期減価償却費	百万円	706	740	716	747	699
当期資本的支出額	百万円	61	75	106	44	39
NOI	(注2) 百万円	4,004	4,162	3,960	3,835	3,785
1口当たりFFO	(注2) 円	18,127	17,378	15,359	9,805	10,968
FFO倍率	(注2) 倍	7.4	10.0	8.7	9.0	12.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	4.8	4.3	3.7	3.6	3.9
金利償却前当期純利益	百万円	3,636	3,613	3,336	3,139	3,418
支払利息	百万円	750	846	890	868	878
有利子負債額	百万円	114,000	114,000	111,010	108,847	108,735
期末総資産有利子負債比率	%	53.53	53.56	53.14	49.17	49.28
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

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

第5期 149,773口
第6期 159,200口
第7期 159,200口
第8期 210,631口
第9期 231,520口

なお、いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注2) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。

・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額 ※1

・自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額 ※2

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

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

・FFO倍率

第5期＝平成21年1月末投資口価格 (265,000円) ÷ 年換算後1口当たりFFO

第6期＝平成21年7月末投資口価格 (352,000円) ÷ 年換算後1口当たりFFO

第7期＝平成22年1月末投資口価格 (264,900円) ÷ 年換算後1口当たりFFO

第8期＝平成22年7月末投資口価格 (177,900円) ÷ 年換算後1口当たりFFO

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

・デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益÷支払利息

※1) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額) ÷ 2

※2) 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額) ÷ 2

※3) 販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

(注3) 「配当性向」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 六本木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、森ビルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取り扱っています。以下同じです。また、アーク森ビルについては、賃貸方との別に於い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1）」といいます。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）」といいます。以下同じです。）として平成20年3月28日に12・2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、平成20年9月30日に準共有持分の残り25%を追加取得、賃貸権限を付与する方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型1）」といいます。以下同じです。）として平成22年3月23日に区分所有権に係る不動産を取得しています。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5) 「期末テナント数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一のテナントが複数の賃貸を賃借している場合を1、住宅テナントに関しては1戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者エンドテナントとして数えています。なお、赤坂溜池タワーについては、信託建物を含む一棟の建物のうち用途が住宅又は集合所以外の部分における、(i) 信託受託者及び株式会社朝日新聞社がそれぞれ単独で所有する専有部分、(ii) 信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、(iii) 森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、並びに (iv) 規約共用部分（以下「賃料対象部分」といいます。）に係るテナントの数を記載しています。以下同じです。

(注6) 「期末総賃貸可能面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「期末総賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産及び本投資法人が共有している不動産については、当該信託不動産及び当該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、小数第3位を四捨五入して記載しています。また後案森ビルについては、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割合（80%）を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分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に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成20年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。以下同じです。）(65.9%)を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、固定型マスターリースによる一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合を除き、倉庫、駐車場、機庫等の面積を含めていません。以下同じです。

(注7) 「期末稼働率」は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注8) 「営業収益」等は、消費税等は含まれていません。

(注9) 各数値は、本書に特に記載のない限り記載未満の金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金100百万円（200口）で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づき内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号 関東財務局長 第51号）。そして、平成18年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。その後、平成20年9月29日付第三者割当による新投資口の発行（29,400口）、平成22年3月23日付公募による新投資口の発行（67,000口）及び平成22年4月23日付第三者割当（オーバーロットメント）による新投資口の発行（5,320口）を実施し、平成23年1月期（平成22年8月1日～平成23年1月31日まで）（以下「第9期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は231,520口となっています。この度、第9期の決算を終了しました。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、アジア向けを中心とした輸出が堅調に推移し、引き続き景気回復の兆しが見られたものの、円高の進行や景気浮揚施策の終了等により10月以降は個人消費が再び減少に転じ、平成22年10・12月の実質GDP成長率は下振れました。しかしながら、生産や設備投資等については、引き続き持ち直しの傾向となっています。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部を中心に空室率改善の兆しが見えつつあるものの、賃料は下方調整が継続しました。一方、高級賃貸住宅市場は、日本人需要を中心に空室率の改善が図られつつあり、賃料水準も下げ止まりの兆候が見られました。不動産流通市場は、資金調達の改善等により投資家の取得意欲が顕在化し、不動産取引件数も増加傾向にありますが、大型物件の取引事例は限定的でした。

b. 運用実績

本投資法人は、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から新たにラフォーレ原宿（底地）を取得するとともに、ポートフォリオの利回り向上のため、虎ノ門35森ビル及び元麻布ビルズ（42区画）を譲渡する物件相互売買を実施しました。なお、保有物件については、きめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で211,899百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積96,233.88m²（29,110.7坪）、期末稼働率は89.5%となっています。

(3) 資金調達概要

本投資法人は当期において、既存の短期借入金5,500百万円、長期借入金8,000百万円及び5,000百万円の借換えのため、5,500百万円の短期借入れと2,000百万円、7,100百万円及び3,900百万円の長期借入れを行いました。また、当期中に既存の長期借入金について112百万円の約定返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は88,735百万円（長期借入金43,000百万円、1年内返済予定の長期借入金37,225百万円、短期借入金8,510百万円）、投資法人債残高は20,000百万円となり、有利子負債残高は108,735百万円となっています。これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金7,900百万円及び1年内返済予定の長期借入金225百万円に加え、変動金利である長期借入金35,100百万円のうち16,500百万円及び1年内返済予定の長期借入金37,000百万円のうち27,000百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行いました。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、ムーディーズ・ジャパン株式会社よりBaa1（格付の見直し：ネガティブ）の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAAA-（格付の見直し：ネガティブ）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まで返済期限までの期間が1年以上、短期借入金とは借入時点まで返済期限までの期間が1年以下の借入をいいます。以下同じです。

1 資産運用報告

(4) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,483百万円、営業利益は2,957百万円、経常利益は1,840百万円、当期純利益は1,839百万円となりました。

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未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7,947円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

計算期間別最高・最低投資口価格（円）	期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		計算期間	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
	最高	473,000	377,000	360,000	274,500	324,000
	最低	240,000	223,400	238,900	175,100	168,200

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり7,947円であり、投資法人に係る課税の特例規定の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

	第5期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	第6期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	第7期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	第8期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	第9期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
当期純利益総額	2,179,145千円	2,026,001千円	1,728,481千円	1,522,732千円	1,839,890千円
利益留保額	26千円	48千円	95千円	121千円	121千円
金銭の分配金総額 （一口当たり分配金）	2,179,129千円 (13,688円)	2,025,979千円 (12,726円)	1,728,434千円 (10,857円)	1,522,707千円 (6,577円)	1,839,889千円 (7,947円)
うち利益分配金総額 （一口当たり利益分配金）	2,179,129千円 (13,688円)	2,025,979千円 (12,726円)	1,728,434千円 (10,857円)	1,522,707千円 (6,577円)	1,839,889千円 (7,947円)
うち出資払戻金総額 （一口当たり出資払戻金）	-	-	-	-	-

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

平成23年3月11日に東北地方太平洋沖地震が発生するまでの見直しは、以下の通りでした。

日本経済は、新興国の経済成長に加え、米国経済が堅調に推移するなど、世界経済の持ち直しを背景とした回復基調にあります。一方、引き続き高水準である失業率等の弱含みの指標も散見されるとともに、食料品価格の上昇や中東情勢による原油高等の景気回復への懸念材料も存在します。

このような経済情勢において、賃貸オフィス市場は、引き続き厳しい環境ではあるものの、東京都心部のS・Aクラスビルを中心に空室率改善の兆しも見られ、調整局面が継続している賃料についても徐々に底打ちに向かうことが期待されます。

高級賃貸住宅市場は、空室率の改善が図られつつあり、賃料水準についても下げ止まりの兆候が見えてきました。高級賃貸住宅の供給がピーク時に比べて大きく減少していることから、エリアやグレードによっては更に空室率が改善すると考えられます。

不動産流通市場は、引き続き売主と買主の希望価格に隔たりがあり取引件数は低水準ですが、J-REITを中心とした取得意欲の向上とともに徐々に増加すると見られます。

今後、地震による経済情勢・不動産市場への影響が生じることが予想されますので、動向を注視しながら運用を行います。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

保有物件の運用については、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的かつ効率的、そして計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

また、物件入替によるポートフォリオNOI利回りの向上、借入コストの抑制、その他営業費用の低減に努める等、配当重視の運用を行うことで投資主利益の最大化を目指します。

物件入替については、引き続き主にスポンサーとの物件相互売買を行い低利回りの物件を売却し、従来より高利回りなプレミアム物件若しくは高利回りのプレミアム物件以外の物件を取得することで、NOI利回りの改善を目指します。

財務面においては、金融、資本市場の動向を注視しつつ、投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を図り、借入コストを抑制し、財務体質の強化を目指します。

その他営業費用の低減については、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活用しながら、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを維持できる水準でのコスト削減に努めます。

(3) 財務戦略

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先の多様化を推進しながら、資金調達の安定化を図り、返済期限の分散にも努めます。

一昨年来の政府による企業の資金繰り支援策や、昨年以降の日銀による買い入れ施策等でJ-REITの経営環境は好転した面もありますが、足元の不動産賃貸市場の回復が遅ればJ-REITの資金調達環境が再度厳しくなる可能性もあると認識しています。このような環境下、本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向を注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、引き続き増資や投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を目指します。

(4) 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

I 資産運用報告

(参考情報)

(1) 投資法人債の発行

本投資法人は、平成23年1月31日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、平成23年2月10日に下記のとおり投資法人債の発行を決定し、平成23年2月25日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	森ビルズリート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）
発行総額	50億円
利率	年1.29%
払込期日	平成23年2月25日
担保等	本投資法人債に担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び期限	平成26年2月25日に本投資法人債の総額を償還します。
取得格付	AA-株式会社日本格付研究所
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	住友信託銀行株式会社
引受証券会社	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 日興コーディアル証券株式会社 大和証券キャピタル・マーケット株式会社
資金使途	借入金の返済資金（平成23年2月28日返済期限到来の長期借入金50億円の返済に充当。）

(2) 資産の取得

本投資法人は、平成23年3月1日開催の本投資法人役員会において、アーク森ビル（固定型Ⅲ）及び赤坂溜池タワーを取得することを決議しました。

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

(イ) 取得の概要

(1) アーク森ビル

- 取得予定資産：信託受益権（注1）
- 資産名称：アーク森ビル（固定型Ⅲ）
- 取得予定価格：9,770百万円（注2）
- 鑑定評価額：11,300百万円
- 契約締結日：平成23年3月18日
- 取得予定日：平成23年3月18日
- 取得先：森ビル株式会社
- 取得資金：自己資金（平成23年3月1日付で公表した不動産の譲渡に伴い取得する資金を充当予定）（注3）

(注1) 本投資法人は、23階を対象とする区分所有権の50%の共有持分及び25階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。また、平成23年3月18日付で、本投資法人が既に保有している23階を対象とする区分所有権の50%の共有持分（「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」を、本件信託契約に基づく信託財産に追加するために、信託受託者との間で追加信託契約を締結する予定です。

(注2) 取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。

(注3) 平成23年3月1日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照下さい。

(2) 赤坂溜池タワー（住宅）

- 取得予定資産：信託受益権（注1）
- 資産名称：赤坂溜池タワー
- 取得予定価格：6,730百万円
- 鑑定評価額：6,870百万円
- 契約締結日：平成23年3月18日
- 取得予定日：平成23年3月18日
- 取得先：森ビル株式会社
- 取得資金：自己資金（平成23年3月1日付で公表した不動産の譲渡に伴い取得する資金を充当予定）（注2）

(注1) 本投資法人は、全130住戸のうち97住戸を対象とする区分所有権及び11住戸を対象とする区分所有権の84.8%の共有持分並びに駐車場及び駐輪場を対象とする区分所有権の約31.2%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。

(注2) 平成23年3月1日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照下さい。

(ロ) 取得資産の内容

【アーク森ビル】

不動産信託受益権の内容

物件名称	アーク森ビル（固定型Ⅲ）
信託受益者	みずほ信託銀行株式会社
信託受益者	本投資法人
信託設定日	平成23年3月18日
信託満了日	平成33年1月31日

信託財産である不動産の内容

所在地	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	東京都港区赤坂一丁目12番32号
面積（注1）	土地	39,602.42㎡
	建物	177,486.95㎡
構造	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	
建築時期	期	昭和61年3月
設計者	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	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	11,300,000,000円
	価格時点	平成23年2月25日
PML（注4）		0.38%
担保権の設定	なし	
賃貸方式	固定型マスターリース	
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	
テナントの内容（平成23年3月18日時点）		
テナントの総数	1（注5）	
総賃料収入（年間賃料）	472,990,716円	
敷金・保証金	394,158,930円	
総賃賃可能面積（注6）	4,343.36㎡	
総賃賃面積（注7）	4,343.36㎡	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の共有持分について、他の共有者の持分に根拠権が設定されています。 ・建物の天井・昇降機の柱・梁等において、アスベストを含有している濡式吹付ロックウールが使用されています。現在のところ飛散は確認されており、先主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。 ・信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定です。 	

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

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は851.42㎡であり、敷地権持分比率は約2.1%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は2,708.37㎡であり、敷地権持分比率は約6.8%です。

(注3) 本投資法人が取得予定の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4,285.65㎡であり、専有面積持分比率は約3.1%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は13,625.22㎡であり、専有面積持分比率は約9.8%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な定義されています。ただし、本書においては「50年間の超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失」と定義しています。また、株式会社東京建築検査機構による平成23年2月18日付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。以下、同じです。

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

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

(注7) 「総賃賃面積」は、エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。以下、同じです。

I 資産運用報告

【赤坂溜池タワー】
不動産信託受益権の内容

物件名称	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23年3月18日
信託満了日	平成38年3月31日

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1号	
面積	土地	5,694.16㎡	
	建物	46,971.43㎡	
構造	造	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2階付25階建	
用途	用途	居宅・駐車場・駐輪場	
建築時期	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・竹中工務店企業共同体		
建築確認機関	東京都		
所有形態	土地	所有権（共有）（注1）	
	建物	区分所有権（注2）	
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	6,870,000,000円	
	価格時点	平成23年2月25日	
P	M	L	2.15%
担保権の設定	なし		
賃貸方式	固定型マスターリース		
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		
テナントの内容（平成23年3月18日時点）			
テナントの総数	1（注3）		
総賃料収入（年間賃料）	544,243,200円		
敷金・保証金	181,414,400円		
総賃貸可能面積	9,370.62㎡		
総賃貸面積	9,370.62㎡		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の共有持分について、他の共有者の持分に抵当権及び根抵当権が設定されています。 ・信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定です。 ・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変更契約（ビルメンテナンス・マネジメント変更契約）を締結する予定です。 		

（注1）土地については1701番1及び1705番1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に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は1,200.64㎡であり、共有持分比率は約36.9%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は3,211.94㎡であり、敷地権持分比率は約98.6%です。

（注2）本投資法人が取得予定の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9,580.88㎡であり、専有面積持分比率は約30.0%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は20,919.00㎡であり、専有面積持分比率は約55.5%です。

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

詳細については、平成23年3月1日付で別途公表している「資産の取得に関するお知らせ アーク森ビル：追加取得 赤坂溜池タワー：追加取得（住宅）」をご参照ください。

(3) 資産の譲渡

本投資法人は、平成23年3月1日開催の本投資法人役員会において、元麻布ヒルズの一部を譲渡することを決議しました。なお、譲渡先である森ビル株式会社は資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、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、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いきます。

(イ) 譲渡の概要

元麻布ヒルズ

- 1) 譲渡予定資産：不動産（注1）
- 2) 資産名称：元麻布ヒルズ
- 3) 帳簿価額：15,876百万円（注2）
- 4) 譲渡価格：16,240百万円（注3）
- 5) 譲渡損益：335百万円（注4）
- 6) 契約締結日：平成23年3月18日
- 7) 譲渡予定日：平成23年3月18日
- 8) 譲渡先：森ビル株式会社

（注1）本投資法人が、平成23年1月31日時点において信託受益権を保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、86区画に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者が譲渡する予定です。譲渡代金は一旦信託財産に増廣し、信託契約に従って本投資法人に交付されます。

（注2）帳簿価額は、平成22年12月31日時点の帳簿価額を元に、譲渡予定日時点における譲渡予定資産の帳簿価額の試算額を記載しています。最終的には譲渡予定日までの減価償却費が反映された金額となります。以下同じです。

（注3）譲渡価格は、譲渡対象に係る諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。

（注4）譲渡損益は、譲渡価格から上記記載の帳簿価額及び譲渡費用概算額を控除した金額を記載しています。以下同じです。

(ロ) 譲渡資産の内容

元麻布ヒルズ

不動産全体の内容

物件名称	元麻布ヒルズ	
所在地	東京都港区元麻布一丁目3番1号—3号（住居表示）	
用途	居宅・倉庫他	
面積（注1）	土地	12,199.65㎡（注4）
	建物	54,006.76㎡（注5）
建設時期	（注2）	平成14年5月、平成14年9月
構造	（注3）	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造地下4階付29階建
所有形態	土地	所有権（注4）
	建物	区分所有権（注5）

（注1）面積は、不動産登記簿の記載に基づく敷地全体の面積及び建物1棟全体の床面積を記載しています。

（注2）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月です。

（注3）不動産登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー（鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階/29階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造地下1階/6階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造地下1階/5階）の3棟で構成されています。

（注4）本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は4,554.64㎡であり、敷地権持分比率は約37.3%です。

（注5）本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は16,513.83㎡であり、専有面積持分比率は約42.6%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12,640.51㎡です。

I 資産運用報告

〈投資法人の概況〉

譲渡予定部分（86区画）の内容

敷地面積（注1）	4,079.02㎡				
専有面積（注2）	15,263.68㎡				
用途（注3）	居宅・倉庫・管理室・事務室・保育所・集会所・休憩室・機械室・駐車場・自転車置場				
帳簿価額	15,876百万円				
譲渡価格	16,240百万円				
譲渡損益	335百万円				
鑑定評価	評価額	12,200百万円（注4）			
	価格時点	平成23年2月25日			
	評価機関	財団法人日本不動産研究所			
譲渡年月日	平成23年3月18日（予定）				
エンドテナントの内容（注5）（平成23年1月31日時点）					
エンドテナントの総数	61				
総賃料収入（年間賃料）	791,670,828円				
敷金・保証金	311,057,000円				
総賃賃可能面積	11,315.21㎡				
総賃賃面積	10,680.80㎡				
稼働率の推移	平成21年1月末	平成21年7月末	平成22年1月末	平成22年7月末	平成23年1月末
	90.7%	90.8%	94.6%	100.0%	94.4%
その他特筆すべき事項	特にありません				

（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475.62㎡であり、敷地権持分比率は約3.9%です。

（注2）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専有面積は1,250.15㎡であり、専有面積持分比率は約3.2%です。なお、エンドテナントに対して賃賃が可能である賃賃可能面積は1,325.30㎡です。

（注3）各用途における区画数は、居宅83、倉庫14、管理室2、事務室1、保育所1、集会所1、休憩室1、機械室1、駐車場1、自転車置場1です。

（注4）本鑑定評価における価格の種類は、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）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）ではありません。

（注5）譲渡予定部分のうち居宅区画、事務室区画及び保育所区画を算定対象としています。

詳細については、平成23年3月1日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照ください。

(4) テナントの異動

本投資法人は、本投資法人が保有している後楽森ビルのテナントより平成23年2月2日付で貸室賃貸借契約の解約予告通知（平成23年8月2日解約予定）を受領いたしました。

詳細については、平成23年2月4日付で別途公表している「テナントの異動に関するお知らせ」をご参照ください。

(5) 規約の一部変更及び役員選任の予定

本投資法人は、平成23年2月23日開催の役員会において、規約の一部変更及び役員選任に関し、平成23年4月8日に開催予定の本投資法人の投資主総会に付議することを決議しました。

詳細については、平成23年2月23日付で別途公表している「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

1. 出資の状況

期 決算年月	第5期 平成21年1月31日現在	第6期 平成21年7月31日現在	第7期 平成22年1月31日現在	第8期 平成22年7月31日現在	第9期 平成23年1月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	159,200口	159,200口	159,200口	231,520口	231,520口
出資総額	87,371百万円	87,371百万円	87,371百万円	102,010百万円	102,010百万円
投資主数	6,828人	7,580人	8,303人	14,307人	11,221人

2. 投資口に関する事項

平成23年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。（注1）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有口数の割合 (%)（注2）
森ビル株式会社	48,918	21.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	32,050	13.8
野村信託銀行株式会社（投信口）	19,394	8.4
富士火災海上保険株式会社	9,075	3.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8,039	3.5
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,490	3.2
ノムラバンクグループ株式会社	5,091	2.2
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,000	2.2
四国旅客鉄道株式会社	3,324	1.4
朝日火災海上保険株式会社	3,000	1.3
農林中央金庫	3,000	1.3
合計	144,381	62.4

（注1）当期末において、所有投資口数第10位の投資主が2名存在するため、上位11名分の投資主の氏名又は名称、並びに所有投資口数、発行済投資口の総数に対する所有口数の割合及び合計を記載しています。なお、上位10名分で計算した場合における所有投資口数の合計は141,381口、発行済投資口の総数に対する所有口数の割合の合計は61.1%となります。

（注2）小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額（千円）
執行役員 （注1）	森 寛	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社取締役会長（注1）	1,800
	齋藤 敏文	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社執行役員（注1）	-
監督役員 （注2）	筋内 昇	アローコンサルティング事務所代表	1,800
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士	1,800
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	12,000

（注1）森寛及び齋藤敏文は、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取締役会長及び執行役員と本投資法人の執行役員を兼務しています。なお、森寛は、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、平成19年9月28日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

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

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年1月31日現在における委託業者等は、以下のとおりです。

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

〈投資法人の運用資産の状況〉

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第8期 (平成22年7月31日現在)		第9期 (平成23年1月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	10,295	4.7	10,280	4.7	
		東京圏	10,295	4.7	10,280	4.7	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	商業施設	東京都心5区及びその周辺地区	—	—	22,074	10.0	
		東京圏	—	—	22,074	10.0	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	小計			10,295	4.7	32,354	14.7
	信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	160,661	72.6	147,624	66.9
			東京圏	160,661	72.6	147,624	66.9
地方主要都市部			—	—	—	—	
住宅		東京都心5区及びその周辺地区	37,946	17.1	28,907	13.1	
		東京圏	37,946	17.1	28,907	13.1	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
商業施設		東京都心5区及びその周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
小計			198,608	89.7	176,531	80.0	
預金等のその他の資産			12,462	5.6	11,744	5.3	
資産総額			221,366	100.0	220,630	100.0	

(注1) 保有総額は、第8期は平成22年7月31日現在、第9期は平成23年1月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

I 資産運用報告

2. 主要な保有資産

平成23年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸 事業収益比率 (注2) (%)	主たる用途
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	36,809	10,498.94	8,539.87	81.3	10.9	オフィスビル
O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	35,789	16,657.52	16,181.01	97.1	20.8	オフィスビル・ 住宅
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,285	16,197.46	12,996.28	80.2	17.0	オフィスビル
S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）（注6）	22,074	2,565.06	2,565.06	100.0	9.4	商業施設
O-1-2 プレミアム	アーク森ビル（バスルー型） （注3）	21,902	5,223.59	4,927.06	94.3	5.6	オフィスビル
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル（注4）	20,337	11,525.55	8,609.00	74.7	9.5	オフィスビル
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	17,581	12,640.51	12,006.10	95.0	11.3	住宅
O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	6,852	2,249.04	2,249.04	100.0	2.9	オフィスビル
O-1-1 プレミアム	アーク森ビル（固定型Ⅰ）	6,499	2,728.96	2,728.96	100.0	2.9	オフィスビル
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,171	5,246.04	4,996.61	95.2	2.8	住宅
R-4	六本木ビュータワー（注5）	3,953	6,344.84	6,344.84	100.0	2.1	住宅
O-1-3 プレミアム	アーク森ビル（固定型Ⅱ）	3,428	1,399.60	1,399.60	100.0	1.5	オフィスビル
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,200	2,956.77	2,569.24	86.9	1.3	住宅
合計		208,885	96,233.88	86,112.67	89.5	98.0	-

(注1)「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主用途毎に分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主たる用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設を表します。またプレミアム物件とは、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在し、その中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件を指し、これらプレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

(注2)「対不動産賃貸事業収益比率」は、ポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、平成22年9月15日付売却した虎ノ門35森ビルが対象に含まれています。以下同じです。

(注3)平成20年9月28日付で取得したアーク森ビル（バスルー型）に係る信託受益権の準共有持分（75%）及び平成20年9月30日付で取得したアーク森ビル（バスルー型）に係る信託受益権の準共有持分（25%）を合わせて記載しています。なお、本物件は、平成23年2月1日より、賃貸方式をバスルー型マスターリースより、固定型マスターリースへと変更しています。詳細については、平成23年1月31日付で別途公表している「利害関係人等（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。

(注4)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5)平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注6)平成22年9月15日付で底地を取得したラフォーレ原宿は都市型商業施設であり、同施設を所有する森ビル流通株式会社と間で、20年間の事業用定期借地権設定合意書を締結しています。

3. 組入資産明細

(1) 不動産等組入資産明細

平成23年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額（注1） (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京都心5区 及びその周辺 地区	O-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区六本木 六丁目10番1号	不動産	2,249.04	7,420	6,852		
		O-1-1 プレミアム	アーク森ビル（固定型Ⅰ）	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	不動産信託受益権	2,728.96	7,060	6,499		
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル（バスルー型）	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	不動産信託受益権	5,223.59	13,520	21,902		
		O-1-3 プレミアム	アーク森ビル（固定型Ⅱ）	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	不動産	1,399.60	3,620	3,428		
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	東京都港区六本木 六丁目11番1号	不動産信託受益権	16,657.52	32,000	35,789		
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	東京都港区六本木 一丁目9番9号	不動産信託受益権	11,525.55	20,400	20,337		
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽 一丁目4番14号	不動産信託受益権	16,197.46	23,280 (注2)	26,285		
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂 二丁目17番7号	不動産信託受益権	10,498.94	23,700	36,809		
		オフィスビル 小計						66,480.66	131,000	157,904
		住宅	東京都心5区 及びその周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布 一丁目3番1号-3号	不動産信託受益権	12,640.51	14,000	17,581
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス			東京都港区六本木 一丁目9番1号	不動産信託受益権	5,246.04	3,560	5,171		
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ			東京都港区六本木 一丁目9番39号	不動産信託受益権	2,956.77	1,720	2,200		
R-4	六本木ビュータワー			東京都港区六本木 一丁目9番35号	不動産信託受益権	6,344.84	3,180	3,953		
住宅 小計						27,188.16	22,460	28,907		
商業施設	東京都心5区 及びその周辺 地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	東京都渋谷区神宮前 一丁目11番6号	不動産	2,565.06	24,200	22,074		
		商業施設 小計						2,565.06	24,200	22,074
合計						96,233.88	177,660	208,885		

(注1)「期末算定価額」は、平成23年1月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に基づき記載しています。

(注2)後楽森ビルの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（80%）を乗じて得た金額を記載しています。

I 資産運用報告

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第8期 (平成22年2月1日～平成22年7月31日)				第9期 (平成22年8月1日～平成23年1月31日)			
				テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心 5区及び その周辺 地区	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー (注1)	1	100.0	107	2.0	1	100.0	151	2.9
		0-1-1 プレミアム	アーク森ビル(固定型Ⅰ)	1	100.0	148	2.8	1	100.0	148	2.9
		0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (バスルーフ型)	9	81.6	314	5.8	11	94.3	291	5.6
		0-1-3 プレミアム	アーク森ビル(固定型Ⅱ) (注1)	1	100.0	54	1.0	1	100.0	76	1.5
		0-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー	46	98.7	1,085	20.1	43	97.1	1,080	20.8
		0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	13	84.0	548	10.2	12	74.7	496	9.5
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	13	91.9	888	16.5	13	80.2	885	17.0
		0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル) (注2)	1	100.0	430	8.0	-	-	105	2.0
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	11	89.7	707	13.1	10	81.3	567	10.9
		オフィスビル 小計				96	92.6	4,286	79.5	92	86.7
住宅	東京都心 5区及び その周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注3)	106	94.1	787	14.6	68	95.0	588	11.3
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	35	92.9	138	2.6	36	95.2	145	2.8
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	30	72.2	66	1.2	37	86.9	66	1.3
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.0	1	100.0	109	2.1
		住宅 小計				172	93.1	1,101	20.5	142	95.3
商業施設	東京都心 5区及び その周辺 地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地) (注4)	-	-	-	-	1	100.0	488	9.4
		商業施設 小計				-	-	-	-	1	100.0
合 計				268	92.8	5,388	100.0	235	89.5	5,201	100.0

(注1) 平成22年3月23日付で取得しており、同日から平成22年7月31日までの不動産賃貸事業収益を記載しています。

(注2) 平成22年9月15日付で譲渡しており、平成22年8月1日から平成22年9月14日までの不動産賃貸事業収益を記載しています。

(注3) 平成22年9月15日付で一部譲渡しています。

(注4) 平成22年9月15日付で取得しており、同日から平成23年1月31日までの不動産賃貸事業収益を記載しています。

(2) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)	時価(百万円) (注2)	
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	5,000	-	-
		17,000	-	-
		2,000	2,000	-
		5,000	-	△11
		5,000	5,000	-
		9,500	9,500	-
合 計		43,500	16,500	△11

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

平成23年1月31日現在、前記3.組入資産明細に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

1 資産運用報告

〈保有不動産の資本的支出〉

1. 資本的支出の予定

平成23年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成23年7月期以降に計画されている主な改修工事に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ビルズゲートタワー (東京都港区)	機械式駐車場安全対策工事	自 平成23年2月 至 平成23年3月	10	-	-
後楽森ビル (東京都文京区)	中央監視装置更新工事	自 平成22年3月 至 平成23年4月	75	-	-
	ITV設備更新工事	自 平成23年6月 至 平成23年7月	8	-	-
アークフォレストテラス (東京都港区)	屋上植栽工事	自 平成23年2月 至 平成23年2月	5	-	-
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成23年2月 至 平成23年7月	26	-	-

(注) 1件当たりの予定金額が5百万円を超える案件を対象としています。

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で39百万円であり、当期費用に区分された修繕費105百万円、施工管理報酬2百万円と合わせ、合計148百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ビルズゲートタワー (東京都港区)	住宅エントランス カウンター交換工事	自 平成23年 1月 至 平成23年 1月	2
六本木ファーストビル (東京都港区)	事務室内照明器具更新工事	自 平成22年 8月 至 平成22年10月	3
	受電設備SNW盤リレー交換工事	自 平成23年 1月 至 平成23年 1月	1
後楽森ビル (東京都文京区)	事務所区画営業営繕工事	自 平成23年 1月 至 平成23年 1月	1
	中央監視装置更新工事（設計業務）	自 平成21年10月 至 平成21年11月	1
	入退室管理設備更新工事	自 平成23年 1月 至 平成23年 1月	1
赤坂溜池タワー (東京都港区)	事務所区画営業営繕工事	自 平成22年11月 至 平成23年 1月	2
元麻布ヒルズ (東京都港区)	ガス乾燥機更新工事	自 平成22年 8月 至 平成23年 1月	3
アークフォレストテラス (東京都港区)	ガス乾燥機更新工事	自 平成22年 8月 至 平成23年 1月	2
	中央監視装置PC更新工事	自 平成23年 1月 至 平成23年 1月	1
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成22年 8月 至 平成23年 1月	11
	貸室エアコン更新工事	自 平成22年 8月 至 平成23年 1月	1
その他			4
ポートフォリオ全体			39

(注) 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第5期 自 平成20年8月 至 平成21年1月	第6期 自 平成21年2月 至 平成21年7月	第7期 自 平成21年8月 至 平成22年1月	第8期 自 平成22年2月 至 平成22年7月	第9期 自 平成22年8月 至 平成23年1月
前期未積立金残高	332	410	489	34	-
当期積立額	77	79	141	7	7
当期積立金取崩額	-	-	596	41	7
次期繰越額	410	489	34	-	-

Ⅰ 資産運用報告

〈費用・負債の状況〉

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第8期	第9期
(a) 資産運用報酬	314,994	299,040
(b) 資産保管手数料	5,483	5,526
(c) 一般事務委託手数料	14,543	15,514
(d) 役員報酬	7,200	7,200
(e) その他営業費用	66,083	84,748
合計	408,305	412,030

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第8期に51,050千円、第9期に21,820千円あります。

2. 借入状況

平成23年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要			
												短期借入金		
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.21.8.31	1,500	-	1,500	-	1.2123	H.22.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
		H.22.3.29	684	-	-	684	1.1905	H.23.3.29						
		H.22.8.31	-	1,500	-	1,500	1.1862	H.23.8.31						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.21.8.31	1,500	-	1,500	-	1.2123	H.22.8.31						
		H.22.3.29	684	-	-	684	1.1905	H.23.3.29						
		H.22.8.31	-	1,500	-	1,500	1.1862	H.23.8.31						
	株式会社三井住友銀行	H.21.8.31	1,500	-	1,500	-	1.2123	H.22.8.31						
		H.22.3.29	378	-	-	378	1.1905	H.23.3.29						
		H.22.8.31	-	1,500	-	1,500	1.1862	H.23.8.31						
	住友信託銀行株式会社	H.21.8.31	1,000	-	1,000	-	1.2123	H.22.8.31						
		H.22.3.29	580	-	-	580	1.1905	H.23.3.29						
		H.22.8.31	-	1,000	-	1,000	1.1862	H.23.8.31						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.22.3.29	684	-	-	684	1.1905	H.23.3.29						
	小計		8,510	5,500	5,500	8,510								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.19.11.30	1,780	-	1,780	-	1.3750	H.22.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
		H.20.3.28	940	-	-	940	1.2260	H.23.2.28						
		H.20.9.30	-	2,500	-	2,500	1.4950	H.23.8.31						
		H.20.11.28	2,276	-	-	2,276	1.7118	H.23.5.31						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.19.11.30	970	-	970	-	1.3750	H.22.11.30						
		H.19.11.30	810	-	810	-	1.3547	H.22.11.30						
		H.20.3.28	940	-	-	940	1.2260	H.23.2.28						
		H.20.9.30	-	2,500	-	2,500	1.4950	H.23.8.31						
		H.20.11.28	2,276	-	-	2,276	1.7118	H.23.5.31						
		H.20.11.28	2,276	-	-	2,276	1.7118	H.23.5.31						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,780	-	1,780	-	1.3750	H.22.11.30						
		H.20.3.28	940	-	-	940	1.2260	H.23.2.28						
		H.20.9.30	-	2,500	-	2,500	1.4950	H.23.8.31						
		H.20.11.28	2,276	-	-	2,276	1.7118	H.23.5.31						
	株式会社三井住友銀行	H.19.11.30	2,560	-	2,560	-	1.3547	H.22.11.30						
		H.20.3.28	680	-	-	680	1.2260	H.23.2.28						
		H.20.9.30	-	3,000	-	3,000	1.4950	H.23.8.31						
		H.20.11.28	1,194	-	-	1,194	1.7118	H.23.5.31						

区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
											1年内返済予定の長期借入金
1年内返済予定の長期借入金	住友信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,630	-	1,630	-	1.3547	H.22.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.3.28	820	-	-	820	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	-	2,000	-	2,000	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	1,978	-	-	1,978	1.7118	H.23.5.31			
	農林中央金庫	H.19.11.30	2,000	-	2,000	-	1.3750	H.22.11.30			
		H.21.11.30	-	3,000	-	3,000	1.3905	H.23.11.30			
	株式会社りそな銀行	H.20.9.30	-	2,500	-	2,500	1.4950	H.23.8.31			
	株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	-	2,000	-	2,000	1.4950	H.23.8.31			
	株式会社福岡銀行	H.21.11.30	-	2,000	-	2,000	1.3905	H.23.11.30			
	株式会社新生銀行	H.19.11.30	1,470	-	1,470	-	1.3750	H.22.11.30			
		H.20.3.28	680	-	-	680	1.2260	H.23.2.28			
株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	100	50	50	100	2.0413	H.23.9.27	(注3)			
	H.21.11.30	125	62	62	125	2.3400	H.23.11.30	(注4)			
小計		28,225	22,112	13,112	37,225						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.8.31	1,500	-	-	1,500	1.5905	H.24.8.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4905	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
		H.22.11.30	-	1,100	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4905	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.22.11.30	-	1,100	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
		H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.20.11.28	1,138	-	-	1,138	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4905	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
		H.22.11.30	-	1,100	-	1,100	1.5800	H.25.11.29			
	株式会社三井住友銀行	H.20.9.30	3,000	-	3,000	-	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	597	-	-	597	2.1555	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	1.4905	H.24.5.31			
		H.21.11.30	1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30			
		H.22.11.30	-	1,600	-	1,600	1.5800	H.25.11.29			
		H.20.9.30	2,000	-	2,000	-	1.4950	H.23.8.31			
	住友信託銀行株式会社	H.20.11.28	989	-	-	989	2.1555	H.24.5.31			
H.21.11.30		1,600	-	-	1,600	1.4905	H.24.5.31				
H.21.11.30		1,600	-	-	1,600	2.0200	H.24.11.30				
H.22.11.30		-	1,000	-	1,000	1.5800	H.25.11.29				
株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	1,800	-	50	1,750	2.0413	H.24.3.27	(注3)			
	H.21.11.30	2,312	-	62	2,250	2.3400	H.25.11.29	(注4)			
株式会社新生銀行	H.21.11.30	1,500	-	-	1,500	2.0200	H.24.11.30	期限一括			
	H.22.11.30	-	900	-	900	1.6838	H.25.11.29				

I 資産運用報告

〈 期中の売買状況 〉

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	-	2,000	-	1.4950	H.23.8.31	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.9.30	2,000	-	-	2,000	1.6170	H.24.8.31			
	株式会社福岡銀行	H.21.11.30	2,000	-	2,000	-	1.3905	H.23.11.30			
		H.22.11.30	-	2,000	-	2,000	1.5800	H.25.11.29			
	農林中央金庫	H.21.11.30	3,000	-	3,000	-	1.3905	H.23.11.30			
		H.22.11.30	-	1,200	-	1,200	1.5800	H.25.11.29			
	株式会社大分銀行	H.22.11.30	-	1,000	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
	株式会社新銀行東京	H.22.11.30	-	1,000	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
	株式会社広島銀行	H.22.11.30	-	1,000	-	1,000	1.6838	H.25.11.29			
	株式会社りそな銀行	H.20.9.30	2,500	-	2,500	-	1.4950	H.23.8.31			
小計		52,112	13,000	22,112	43,000						
合計		88,847	40,612	40,724	88,735						

(注1) 「平均利率」は、借入利率を小数第5位で四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した利率を記載しています。

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

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

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

3. 投資法人債

平成23年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	7,000	7,000	1.56	平成24年11月29日	期限一括	(注)	
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	3,000	3,000	1.77	平成26年11月28日			
第3回無担保投資法人債	平成22年5月27日	5,000	5,000	1.38	平成25年5月27日			
第4回無担保投資法人債	平成22年5月27日	5,000	5,000	1.95	平成27年5月27日			
合計		20,000	20,000					

(注) 資金使途は借入金の返済です。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (注1)	譲渡年月日	譲渡価格	帳簿価額	譲渡損益
ラフォーレ原宿 (底地)	平成22年9月15日	21,820,000千円	-	-千円	-千円	-千円
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	-	-千円	平成22年9月15日	12,680,000千円	12,542,402千円	112,977千円
元麻布ヒルズ	-	-千円	平成22年9月15日	9,110,000千円	8,909,108千円	169,611千円
合計	-	21,820,000千円	-	21,790,000千円	21,451,511千円	282,589千円

(注1) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

地域	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡	資産の種類	取引年月日	取引価格 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
東京都心5区及び その周辺地区	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿 (底地)	取得	不動産	平成22年9月15日	21,820	24,200
	O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	譲渡	不動産信託受益権	平成22年9月15日	12,680	11,000
	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	譲渡	不動産信託受益権	平成22年9月15日	9,110	7,450

(注1) 取引価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた額を記載しています。

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

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	21,820,000千円	21,790,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 21,820,000千円 (100%)	うち利害関係人等への売付額 21,790,000千円 (100%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	21,820,000千円 (100%)	21,790,000千円 (100%)
合計	21,820,000千円 (100%)	21,790,000千円 (100%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
物件運営管理費 (注2)	528,966千円	森ビル株式会社	470,351千円	88.9
		六本木ファーストビル株式会社	43,658千円	8.3
		赤坂溜池タワー管理株式会社	14,956千円	2.8

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条(27)に定義される利害関係人等をいい、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある森ビル株式会社、六本木ファーストビル株式会社及び赤坂溜池タワー管理株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」の物件運営管理費には費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬(1,092千円)が含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

〈 経理の状況 〉

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈 その他 〉

1. お知らせ

(1) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成22年9月14日	運用委託報酬に関する覚書に係る変更覚書締結の件	資産運用委託契約書に定める運用委託報酬のうち、運用報酬、取得報酬、譲渡報酬の料率を投資法人規約で定める範囲内で引き下げる変更覚書を締結しました。
平成23年1月31日	募集投資法人債を引き受ける者の募集(投資法人債の発行)に係る一般事務委託の件	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

II 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (平成22年7月31日)	当期 (平成23年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,093,351	3,644,923
信託現金及び信託預金	5,488,095	7,225,291
営業未収入金	98,383	92,656
前払費用	377,714	395,005
繰延税金資産	8,472	4,626
未収消費税等	67,217	-
その他	168	345
流動資産合計	12,133,402	11,362,849
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,013,883	2,023,533
減価償却累計額	△29,058	△63,991
建物 (純額)	1,984,824	1,959,542
構築物	12,804	12,933
減価償却累計額	△652	△1,440
構築物 (純額)	12,152	11,492
機械及び装置	20,407	20,407
減価償却累計額	△290	△639
機械及び装置 (純額)	20,117	19,768
土地	8,278,386	30,363,849
信託建物	48,702,240	43,905,819
減価償却累計額	△5,162,728	△5,180,189
信託建物 (純額)	43,539,512	38,725,629
信託構築物	695,404	550,278
減価償却累計額	△279,738	△250,221
信託構築物 (純額)	415,666	300,056
信託機械及び装置	885,015	802,416
減価償却累計額	△106,171	△108,159
信託機械及び装置 (純額)	778,843	694,257
信託工具、器具及び備品	70,825	67,994
減価償却累計額	△17,088	△20,771
信託工具、器具及び備品 (純額)	53,737	47,223
信託土地	135,404,662	118,350,594
信託建設仮勘定	1,935	449
有形固定資産合計	190,489,838	190,472,863
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	3,800	3,035
その他	3,780	3,703
無形固定資産合計	18,417,538	18,416,695
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	231,675	300,901
投資その他の資産合計	241,675	310,901
固定資産合計	209,149,052	209,200,460
繰延資産		
創立費	5,111	-
投資法人債発行費	78,615	66,727
繰延資産合計	83,726	66,727
資産合計	221,366,182	220,630,037

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (平成22年7月31日)	当期 (平成23年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	212,897	203,639
短期借入金	8,510,000	8,510,000
1年内返済予定の長期借入金	28,225,000	37,225,000
未払金	19,561	26,735
未払費用	263,173	245,022
未払法人税等	655	653
未払消費税等	22,631	347,231
前受金	711,762	537,089
預り金	301,827	45,425
デリバティブ債務	21,491	11,715
流動負債合計	38,289,000	47,152,512
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	52,112,500	43,000,000
預り敷金及び保証金	454,440	454,440
信託預り敷金及び保証金	6,989,513	6,179,242
固定負債合計	79,556,453	69,633,682
負債合計	117,845,453	116,786,194
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,522,828	1,840,011
剰余金合計	1,522,828	1,840,011
投資主資本合計	103,533,767	103,850,950
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,038	△7,107
評価・換算差額等合計	△13,038	△7,107
純資産合計	103,520,729	103,843,842
負債純資産合計	221,366,182	220,630,037

※1

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	当期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,2 4,922,890	4,755,213
その他賃貸事業収入	※1 465,319	445,878
不動産等売却益	※3 -	282,589
営業収益合計	5,388,209	5,483,681
営業費用		
賃貸事業費用	※1,2 2,299,970	2,114,307
資産運用報酬	314,994	299,040
役員報酬	7,200	7,200
資産保管手数料	5,483	5,526
一般事務委託手数料	14,543	15,514
その他営業費用	※2 66,083	84,748
営業費用合計	2,708,275	2,526,338
営業利益	2,679,933	2,957,343
営業外収益		
受取利息	2,291	3,442
未払分配金除斥益	2,430	1,128
還付加算金	26	633
その他	388	16
営業外収益合計	5,136	5,220
営業外費用		
支払利息	758,091	714,388
投資法人債利息	110,800	164,400
投資法人債発行費償却	8,515	11,888
創立費償却	5,111	5,111
融資手数料	206,114	224,135
投資口交付費	70,736	-
その他	1,955	1,753
営業外費用合計	1,161,325	1,121,676
経常利益	1,523,745	1,840,886
税引前当期純利益	1,523,745	1,840,886
法人税、住民税及び事業税	1,011	995
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	1,012	996
当期純利益	1,522,732	1,839,890
前期繰越利益	95	121
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,522,828	1,840,011

IV 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	当期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	87,371,418	102,010,939
当期変動額		
新投資口の発行	14,639,520	-
当期変動額合計	14,639,520	-
当期末残高	102,010,939	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,728,530	1,522,828
当期変動額		
剰余金の分配	△1,728,434	△1,522,707
当期純利益	1,522,732	1,839,890
当期変動額合計	△205,701	317,183
当期末残高	1,522,828	1,840,011
投資主資本合計		
前期末残高	89,099,949	103,533,767
当期変動額		
新投資口の発行	14,639,520	-
剰余金の分配	△1,728,434	△1,522,707
当期純利益	1,522,732	1,839,890
当期変動額合計	14,433,818	317,183
当期末残高	103,533,767	103,850,950
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△17,973	△13,038
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,934	5,930
当期変動額合計	4,934	5,930
当期末残高	△13,038	△7,107
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△17,973	△13,038
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,934	5,930
当期変動額合計	4,934	5,930
当期末残高	△13,038	△7,107
純資産合計		
前期末残高	89,081,975	103,520,729
当期変動額		
新投資口の発行	14,639,520	-
剰余金の分配	△1,728,434	△1,522,707
当期純利益	1,522,732	1,839,890
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,934	5,930
当期変動額合計	14,438,753	323,113
当期末残高	103,520,729	103,843,842

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 3～66年 構築物 3～45年 機械及び装置 8～31年 工具器具及び備品 3～15年 ②無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます） 同左 ②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創立費 5年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ③投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成22年3月23日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成22年3月23日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、507,726千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、507,726千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	①創立費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、20,548千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、24,803千円です。

項目	期別 前期（ご参考） 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の会計処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

項目	前期（ご参考） 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
		当期より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。 これによる損益に与える影響はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成22年7月31日現在）	当期 （平成23年1月31日現在）
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	当期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	※1 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料共益費収入 4,868,113千円	賃料共益費収入 4,702,308千円
その他賃料収入 54,776千円	その他賃料収入 52,904千円
計 4,922,890千円	計 4,755,213千円
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車料収入 166,558千円	駐車料収入 145,734千円
付帯収益 283,958千円	付帯収益 298,678千円
解約違約金 14,702千円	解約違約金 1,195千円
礼金収入 98千円	礼金収入 270千円
計 465,319千円	計 445,878千円
不動産賃貸事業収益合計 5,388,209千円	不動産賃貸事業収益合計 5,201,091千円
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 784,866千円	管理委託費 659,096千円
水道光熱費 189,650千円	水道光熱費 211,966千円
公租公課等 297,778千円	公租公課等 264,437千円
賃借料 75,673千円	賃借料 75,673千円
信託報酬 9,370千円	信託報酬 9,104千円
修繕費 96,204千円	修繕費 105,642千円
損害保険料 14,286千円	損害保険料 12,983千円
減価償却費 747,065千円	減価償却費 699,049千円
その他賃貸事業費用 85,073千円	その他賃貸事業費用 76,352千円
不動産賃貸事業費用合計 2,299,970千円	不動産賃貸事業費用合計 2,114,307千円
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,088,239千円	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,086,784千円
※2 主要投資主との取引	※2 主要投資主との取引
営業取引によるもの	営業取引によるもの
賃貸事業収入 313,434千円	賃貸事業収入 378,282千円
賃貸事業費用 531,617千円	不動産等売却益 282,589千円
	賃貸事業費用 469,259千円
※3 不動産等売却益の内訳	※3 不動産等売却益の内訳
虎ノ門38森ビル （オムロン東京本社ビル）	虎ノ門38森ビル （オムロン東京本社ビル）
不動産等売却収入 12,680,000千円	不動産等売却収入 12,680,000千円
不動産等売却原価 12,542,402千円	不動産等売却原価 12,542,402千円
その他売却費用 24,619千円	その他売却費用 24,619千円
不動産等売却益 112,977千円	不動産等売却益 112,977千円
元麻布ビルズ	元麻布ビルズ
不動産等売却収入 9,110,000千円	不動産等売却収入 9,110,000千円
不動産等売却原価 8,909,108千円	不動産等売却原価 8,909,108千円
その他売却費用 31,279千円	その他売却費用 31,279千円
不動産等売却益 169,611千円	不動産等売却益 169,611千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	当期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
発行可能投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数 231,520口	発行済投資口の総口数 231,520口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	当期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）
流動資産	流動資産
未払事業税損金不算入額 19千円	未払事業税損金不算入額 19千円
繰延ヘッジ損益 8,452千円	繰延ヘッジ損益 4,607千円
繰延税金資産合計（流動） 8,472千円	繰延税金資産合計（流動） 4,626千円
（繰延税金資産（流動）の純額） 8,472千円	（繰延税金資産（流動）の純額） 4,626千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 39.33%	法定実効税率 39.33%
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額 △39.30%	支払分配金の損金算入額 △39.31%
その他 0.04%	その他 0.03%
税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.07%	税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.05%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	当期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
該当事項はありません。	同左

〔金融商品に関する注記〕

前期（自平成22年2月1日 至平成22年7月31日）（ご参考）

（1）金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組み方針

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融資産の時価等に関する事項

平成22年7月31日（当期の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	6,093,351	6,093,351	-
②信託現金及び信託預金	5,488,095	5,488,095	-
資産計	11,581,446	11,581,446	-
①短期借入金	8,510,000	8,510,000	-
②1年内返済予定の長期借入金	28,225,000	28,215,813	△9,186
③投資法人債	20,000,000	20,132,500	132,500
④長期借入金	52,112,500	52,159,635	47,135
負債計	108,847,500	109,017,949	170,449
デリバティブ取引（注1）	(21,491)	(21,491)	-

(注1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	-	△21,491	取引先金融機関から提示された金額によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	51,500,000	33,500,000	*	

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	6,093,351
信託現金及び信託預金	5,488,095
合計	11,581,446

(注4) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,510,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	12,000,000	-	8,000,000	-
長期借入金	28,225,000	36,925,000	13,125,000	2,062,500	-	-
合計	36,735,000	36,925,000	25,125,000	2,062,500	8,000,000	-

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成11年1月22日、平成20年3月10日改正）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

当期（自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日）

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組み方針

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融資産の時価等に関する事項

平成23年1月31日（当期の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
①現金及び預金	3,644,923	3,644,923	-
②信託現金及び信託預金	7,225,291	7,225,291	-
資産計	10,870,215	10,870,215	-
①短期借入金	8,510,000	8,510,000	-
②1年内返済予定の長期借入金	37,225,000	37,229,758	4,758
③投資法人債	20,000,000	20,153,400	153,400
④長期借入金	43,000,000	43,081,472	81,472
負債計	108,735,000	108,974,630	239,630
デリバティブ取引（注1）	(11,715)	(11,715)	-

(注1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

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

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

デリバティブ取引

1) ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	—	△11,715	取引先金融機関から提示された金額によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	38,500,000	16,500,000	*	

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,644,923
信託現金及び信託預金	7,225,291
合計	10,870,215

(注4) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,510,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	7,000,000	5,000,000	3,000,000	5,000,000	—
長期借入金	37,225,000	27,875,000	15,125,000	—	—	—
合計	45,735,000	34,875,000	20,125,000	3,000,000	5,000,000	—

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自平成22年2月1日 至平成22年7月31日)(ご参考)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
199,279,393	9,624,203	208,903,596	182,050,000

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

(注2) 当期増減額のうち、増加額の主な要因は、2物件(六本木ヒルズ森タワー及びパーク森ビル(固定型Ⅱ))の取得(10,325,482千円)によるものです。

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

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

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。

当期(自平成22年8月1日 至平成23年1月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
208,903,596	△17,740	208,885,855	177,660,000

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

(注2) 当期増減額のうち、増加額の主な要因は、1物件(ラフォーレ原宿(底地))の取得(22,074,160千円)によるものであり、減少額の主な要因は、2物件(虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画))の譲渡(21,451,511千円)及び減価償却費の計上によるものです。

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

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日	前期（ご参考） 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 平成22年2月1日～平成22年3月22日 30.7% 平成22年3月23日～平成22年4月22日 21.6% 平成22年4月23日～平成22年7月31日 21.1% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①六本木ヒルズ森タワーの取得 ②アーク森ビル（固定型Ⅱ）の取得 ③六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）、アーク森ビル（固定型Ⅱ）、後楽森ビル及び元麻布ヒルズの一部の賃貸 (注) 当期よりアーク森ビル（固定型）をアーク森ビル（固定型Ⅰ）と記載しています。 ④物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①6,810,000千円 ②3,400,000千円 ③13,434千円 ④533,163千円（注2） (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（1,545千円）が含まれています。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①本資産運用会社の利害関係取引規程に定める手続きに則り、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。 ②本資産運用会社の利害関係取引規程に定める手続きに則り、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。 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。 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。</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下のとおりです。 21.1% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①ラフォーレ原宿（底地）の取得 ②虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）の譲渡 ③元麻布ヒルズの一部譲渡 ④六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）、アーク森ビル（固定型Ⅱ）、後楽森ビル及び元麻布ヒルズの一部の賃貸 ⑤物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①21,820,000千円 ②12,680,000千円 ③9,110,000千円 ④378,282千円 ⑤470,351千円（注2） (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（1,092千円）が含まれています。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①本資産運用会社の利害関係取引規程に定めにより、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。 ②本資産運用会社の利害関係取引規程に定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。 ③本資産運用会社の利害関係取引規程に定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。 ④市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。 ⑤市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p>	<p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①－ ②－ ③営業未収入金367千円、前受金65,819千円、預り敷金及び保証金454,440千円、信託預り敷金及び保証金297,483千円 ④前払費用472千円、営業未払金129,790千円</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） (注) 平成22年3月29日に580,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 580,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,580,000千円 1年内返済予定の長期借入金 4,428,000千円 長期借入金 6,189,000千円</p> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 52,064千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>	<p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①－ ②－ ③－ ④営業未収入金407千円、前受金65,819千円、預り敷金及び保証金454,440千円、信託預り敷金及び保証金297,483千円 ⑤前払費用472千円、営業未払金114,336千円</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 資金の借入（注） (注) 平成22年8月31日に1,000,000千円、平成22年11月30日に1,000,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 2,000,000千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 短期借入金 1,580,000千円 1年内返済予定の長期借入金 4,798,000千円 長期借入金 5,189,000千円</p> <p>3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>

前期 (ご参考) 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
<p>4 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 14,956千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	<p>4 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 14,956千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
1口当たり純資産額 447,135円	1口当たり純資産額 448,530円
1口当たり当期純利益 7,229円	1口当たり当期純利益 7,947円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
当期純利益 (千円) 1,522,732	当期純利益 (千円) 1,839,890
普通投資主に帰属しない金額 (千円) -	普通投資主に帰属しない金額 (千円) -
普通投資口に係る当期純利益 (千円) 1,522,732	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 1,839,890
期中平均投資口数 (口) 210,631	期中平均投資口数 (口) 231,520

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
該当事項はありません。	同左

(単位：円)

項目	期別	前期 (ご参考) 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日
	I 当期末処分利益		1,522,828,374
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,522,707,040 (6,577)	1,839,889,440 (7,947)
III 次期繰越利益		121,334	121,965
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数231,520口の整数倍の最大値となる1,522,707,040円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数231,520口の整数倍の最大値となる1,839,889,440円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。


独立監査人の監査報告書

平成23年3月16日


森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

牧野明弘 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の平成22年8月1日から平成23年1月31日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

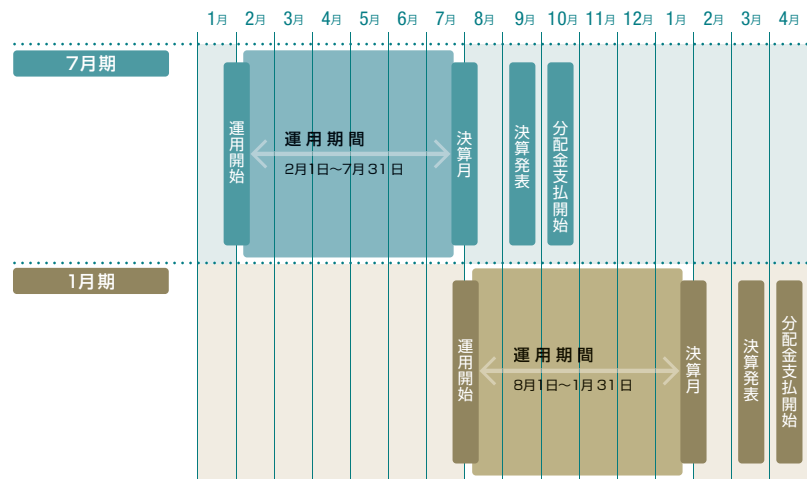
科目	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日	当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,523,745	1,840,886
減価償却費	747,463	699,502
創立費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	8,515	11,888
投資口交付費	70,736	-
受取利息	△2,291	△3,442
未払分配金除斥益	△2,430	△1,128
支払利息	868,892	878,788
営業未収入金の増減額（△は増加）	△4,296	5,726
未収消費税等の増減額（△は増加）	△63,630	67,217
営業未払金の増減額（△は減少）	△14,705	677
未払金の増減額（△は減少）	△2,539	2,690
未払費用の増減額（△は減少）	1,027	△285
未払消費税等の増減額（△は減少）	△33,118	324,600
前受金の増減額（△は減少）	△957	△174,673
預り金の増減額（△は減少）	22,818	△256,402
前払費用の増減額（△は増加）	22,620	△17,290
長期前払費用の増減額（△は増加）	144,499	△69,225
信託有形固定資産の売却による減少額	-	21,451,382
信託無形固定資産の売却による減少額	-	128
その他	966	515
小 計	3,292,427	24,766,668
利息の受取額	2,291	3,442
利息の支払額	△871,860	△896,654
法人税等の支払額	△1,014	△997
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,421,842	23,872,457
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,325,382	△22,095,341
無形固定資産の取得による支出	△2,522	△375
信託有形固定資産の取得による支出	△46,306	△48,206
信託無形固定資産の取得による支出	△445	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	454,440	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△787,420	△1,565,923
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	569,844	755,652
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,137,792	△22,954,194
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,010,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,060,000	△5,500,000
長期借入れによる収入	-	13,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,112,500	△13,112,500
投資法人債の発行による収入	9,947,228	-
投資口の発行による収入	14,568,784	-
分配金の支払額	△1,726,674	△1,516,994
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,626,838	△1,629,494
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,910,888	△711,231
現金及び現金同等物の期首残高	8,670,558	11,581,446
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,581,446	10,870,215

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期（ご参考） 自 平成22年2月 1 日 至 平成22年7月31日		当期 自 平成22年8月 1 日 至 平成23年1月31日	
	(単位：千円) (平成22年7月31日現在)		(単位：千円) (平成23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			※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	
現金及び預金	6,093,351		現金及び預金	
信託現金及び信託預金	5,488,095		信託現金及び信託預金	
現金及び現金同等物	11,581,446		現金及び現金同等物	

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主メモ

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

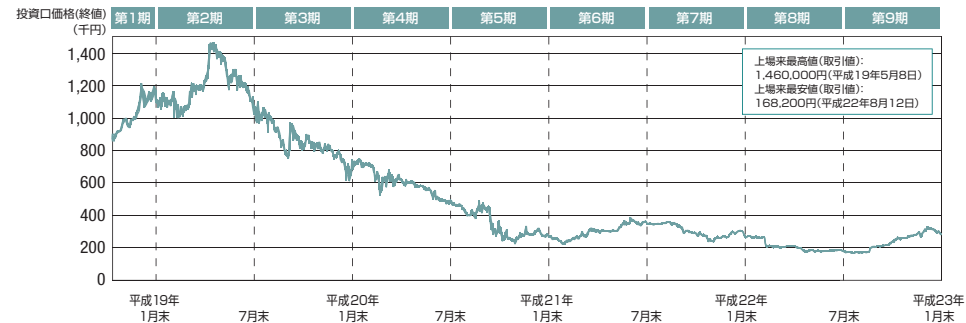
分配金について

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

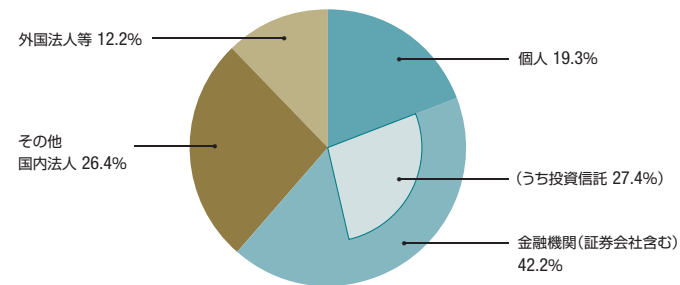
住所等の変更手続きについて

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

投資口価格の推移



投資主構成(口数ベース)



投資主構成(投資主数ベース)

