

平成 24 年 1 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 3 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東証
 コー ド 番 号 3234 U R L <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代 表 者 執行役員 磯部 英之

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 磯部 英之
 問 合 せ 先 責 任 者 総務部長 西別府 好美
 T E L (03) 6234-3234

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 4 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 24 年 4 月 16 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 1 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 8 月 1 日～平成 24 年 1 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	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
24 年 1 月期	4,765 (△9.4)	3,108 (1.6)	1,997 (2.5)	1,996 (3.2)
23 年 7 月期	5,257 (△4.1)	3,059 (3.5)	1,947 (5.8)	1,933 (5.1)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24 年 1 月期	8,622	1.9	0.9	41.9
23 年 7 月期	8,352	1.9	0.9	37.0

(2) 分配状況

	1 口 当 たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純 資 産 配 当 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24 年 1 月期	8,622	1,996	0	—	100.0	1.9
23 年 7 月期	8,352	1,933	0	—	99.9	1.9

(注) 配当性向は、次の算式により計算し小数第 1 位未満を切捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = (\text{分配金総額} \div \text{当期純利益}) \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
24 年 1 月期	219,119	104,007	47.5	449,236
23 年 7 月期	218,950	103,944	47.5	448,966

(4) キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現 金 及 び 現 金 同 等 物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24 年 1 月期	38,142	△35,856	△2,044	9,291
23 年 7 月期	18,532	△16,864	△3,488	9,050

2. 平成24年7月期の運用状況の予想（平成24年2月1日～平成24年7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（利益超過 分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円（％）	百万円（％）	百万円（％）	百万円（％）	円	円
通 期	4,814（ 1.0）	3,164（ 1.8）	2,072（ 3.8）	2,071（ 3.8）	8,700	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 8,946円

（注）1口当たり分配金は、当期純利益から平成24年7月期に見込んでいる圧縮積立金の積立額（57百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

（2）発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成24年1月期 | 231,520口 | 平成23年7月期 | 231,520口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年1月期 | 0口 | 平成23年7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、35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

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記載は、森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、13～14ページに記載の「平成24年7月期（平成24年2月1日～平成24年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年10月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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23年10月27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

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（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）。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（オーバーアロットメント）による新投資口の発行（5,320口）を実施し、平成24年1月期（平成23年8月1日から平成24年1月31日まで）（以下「第11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。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、欧州債務問題、歴史的な円高水準などの影響を受けたものの、東日本大震災からの復興の動きが続いており、底堅く推移しました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、賃料の割安感を背景に耐震性・防災性の高い大型優良物件への需要の高まりが見られる一方で、新築ビルの大量供給により稼働率は調整局面にあります。高級賃貸住宅市場は、外国人需要の減少が見られるものの、優良物件については、日本人需要が補う形で一定の稼働率を維持している状況です。不動産流通市場は、震災の影響により停滞感が広がったものの、その後回復に向かい、直近ではJ-REITの公募増資により、東京都心部で大型物件の取引が散見されるようになりました。

ii) 運用実績

本投資法人は当期において、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（注1）」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六本木ヒルズ森タワー（23階及び24階を対象とする区分所有権の共有持分50%）及びアーク森ビル（4階、15階及び24階）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、六本木ヒルズゲートタワー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10物件（注2）、既投資額で211,516百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積96,223.52㎡（29,107.6坪）、期末稼働率（注3）は95.5%となっています。

（注1）プレミアム物件とは、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）に所在し、中でもクオリティ、規模、ス

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

ベック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件を指します。以下同じです。

(注2) 六本木ファーストビル及び六本木ビュータワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権を、平成18年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権を取得しましたが、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。

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

- 1) 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
- 2) 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%
- 3) 平成20年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
- 4) 平成22年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、平成23年3月18日付で、5)に追加信託し、信託受益権を保有しています。

- 5) 平成23年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 6) 平成23年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権

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

- 1) 平成20年9月30日にオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約35.4%）の区分所有権に係る信託受益権
- 2) 平成23年3月18日に全130住戸のうち87住戸を対象とする区分所有権及び1住戸を対象とする区分所有権の共有持分84.8%並びに駐車場及び駐輪場を対象とする区分所有権の共有持分約31.2%に係る信託受益権

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

- 1) 平成22年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%

なお、平成23年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。

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

(注3) 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。

c. 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（注1）22,000百万円の借換えのため、5,500百万円の短期借入れと22,000百万円の長期借入れを行いました（長期借入れのうち12,500百万円については、同額の短期借入れを前記5,500百万円の短期借入れとは別に行い、当期中に長期借入れに借換えしました）。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82,000百万円（長期借入金65,000百万円（うち1年内返済予定の長期借入金27,875百万円）、短期借入金17,000百万円）、投資法人債残高は25,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債7,000百万円）となり、有利子負債残高は107,000百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債25,000百万円及び長期借入金7,900百万円に加えて、変動金利である長期借入金57,100百万円のうち16,500百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています。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（注2）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AA-（格付の見通し：ネガティブ）の長期優先債務格付を取得しています。

(注1) 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。

(注2) ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成23年12月20日、本投資法人を含む5社の不動産投資法人の発行体格付及び無担保長期債務格付につき、格下げの方向で見直しを行う旨、公表しました。

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4,765百万円、営業利益は3,108百万円、経常利益は1,997百万円、当期純利益は1,996百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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8,622円となりました。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

本投資法人は、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譲渡し、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クオリティを維持できる水準でのコスト削減に努めます。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

i) 資産の取得

本投資法人は、平成24年3月15日開催の本投資法人役員会において、愛宕グリーンヒルズ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本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、取得価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続を経ていきます。

(イ) 取得の概要

- 1) 取得資産 : 信託受益権 (注1)
- 2) 物件名称 : 愛宕グリーンヒルズ
- 3) 取得価格 : 25,600百万円 (注2)
- 4) 鑑定評価額 : 27,600百万円
- 5) 契約締結日 : 平成24年5月1日 (予定)
- 6) 取得日 : 平成24年5月1日 (予定)
- 7) 取得先 : 森ビル株式会社
- 8) 取得資金 : 自己資金 (資産の譲渡に伴う資金を充当する予定)

(注1) 愛宕グリーンヒルズ内の3棟 (MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ) のうち取得先の森ビル株式会社が所有する建物の区分所有権の共有持分 (46.5%) 及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分 (以下「本共有持分」といいます。) を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分 45% (以下「本準共有持分」といいます。) を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る 55%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

(注2) 取得価格は、取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

（ロ）取得資産の内容

物件名称	愛宕グリーンヒルズ	
特定資産の種類	信託受益権（準共有持分45%）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人・森ビル株式会社	
信託設定日	平成24年5月1日（予定）	
信託期間満了日	平成39年4月30日（予定）	
所在地	地番	東京都港区愛宕一丁目10番2他70筆
	住居表示	MORIタワー：東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー：東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号
用途	事務所・共同住宅・店舗	
面積 (注1)	土地	13,014.36㎡
	建物	MORIタワー：85,266.30㎡ フォレストタワー：60,815.71㎡ プラザ：2,083.60㎡
構造	MORIタワー： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付42階建 フォレストタワー： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下4階付43階建 プラザ：鉄筋コンクリート造地下1階付2階建	
建築時期	MORIタワー・プラザ：平成13年7月 フォレストタワー：平成13年10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	MORIタワー・プラザ： 株式会社竹中工務店・株式会社熊谷組共同企業体 フォレストタワー：戸田建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地(注2)	所有権：(共有持分約46.1%) 借地権：(準共有持分約46.5%) 地役権：(準共有持分約46.1%)
	建物(注3)	区分所有権（共有持分46.5%）
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	25,600百万円	
取得年月日	平成24年5月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価額	27,600百万円
	価格時点	平成24年1月31日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML(注4)	MORIタワー：1.66% フォレストタワー：0.99% プラザ：9.84%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
テナントの内容（平成24年5月1日時点）		
	エンドテナント総数	1(注5)
	総賃料収入（年間賃料）	1,352,146,986円(注6)
	敷金・保証金	901,431,324円(注7)
	総賃貸可能面積	21,010.33㎡(注8)
	総賃貸面積	21,010.33㎡(注9)

<その他特筆すべき事項>

- (1) 本投資法人又は信託受託者による第三者への本準共有持分又は本共有持分の譲渡（森ビル株式会社への本準共有持分の譲渡、及び信託契約の終了に伴う本投資法人又は森ビル株式会社への本共有持分の譲渡を除きます。）について、隣地所有者の承諾が必要とされています。また、本共有持分の譲渡については、下記(3)記載の借地の賃貸人である土地所有者の承諾が必要となります。
- (2) 愛宕グリーンヒルズ内の土地は、各建物の専有部分の所有者（信託受託者を除く9名）が分有しています。平成16年6月29日付「愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約」（以下「協議会規約」といいます。）により、本物件の敷地については当該敷地内の建物のために相互に無償で使用されることが定められています。また、各建物のために使用できる最大容積が定められており、各建物の所有者は建物の改築・建替え等において、当該容積を超過しないこと等が定められています。
- (3) 信託受託者は他の区分所有者の所有地に敷地利権を設定していますが、かかる敷地利権の登記はなされていません。信託受託者が有する敷地利権は、信託受託者が有する土地の所有権の共有持分、及び他の地権者が所有する土地に設定した借地権設定契約に基づく借地権の準共有持分です。信託受託者が森ビル株式会社と準共有している借地権の概要は以下の通りです。

・借地契約①、借地契約②及び借地契約③

- 目的：①・② 堅固な高層建物2棟の一部を所有するため
③ 堅固なMORIタワー及びプラザを所有するため
- 契約期間：① 平成11年4月22日から平成42年4月20日まで
② 平成11年8月6日から平成42年4月20日まで
③ 平成13年7月31日から平成43年7月30日まで
- 支払賃料：①～③ -（注）
- その他：①～③ 支払賃料は公租公課の金額が増減した場合には増減相当額について毎年見直しを行い、純賃料については3年毎に見直しを行う。

（注）賃貸人である土地所有者の同意が得られていないため、非開示としています。

- (4) 本物件の敷地については、本物件の敷地を要役地とし、隣接地を承役地とする地役権が設定されています。かかる地役権についての登記は地役権契約等に基づき留保されており、地役権者が地役権設定者に対して申し出た場合には地役権者と地役権設定者との間で協議のうえ実施するものとされています。当該地役権の内容は以下の通りです。

・地役権契約(7)、地役権契約(イ)、地役権契約(ウ)、地役権契約(エ)、地役権契約(オ)、地役権契約(カ)、地役権契約(キ-A)及び地役権契約(キ-B)

- 目的：(7)・(イ) 再開発により建築する高層建物に対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地を高層建物以外の建築基準法上の敷地としない。
- (ウ) 再開発により建築する高層建物の敷地である要役地のため、承役地を協定公園の用途に供する。
- (エ) 再開発により建築するMORIタワー及びプラザに対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地に容積率の対象となる建物を一定面積を超えて建築しない。
- (オ) 承役地の容積のうち隣地所有者が用いることのできる容積を除いた残余の容積を、再開発により建築する高層建物のために利用するため。
- (カ) 再開発により建築する高層建物の敷地である要役地のため、承役地を協定公園の用途に供する。
- (キ-A) 再開発により建築するフォレストタワーに対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地をフォレストタワー以外の建築基準法上の敷地としない。（注）

(キ-B)	再開発により建築する MORI タワーに対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地を MORI タワー以外の建築基準法上の敷地としない。(注)
契約期間：(ア)～(オ)	平成 13 年 7 月 31 日から平成 73 年 10 月 30 日まで
(カ)	平成 13 年 8 月 10 日から平成 73 年 10 月 30 日まで
(キ-A)	平成 14 年 8 月 2 日から平成 73 年 10 月 30 日まで
(キ-B)	平成 14 年 8 月 2 日から平成 73 年 7 月 30 日まで
	(注) 地役権の設定に伴い必要となる手続を実行中であり、当該手続の完了後に本物件を取得する予定です。
その他	：(ア)～(キ-B) 当初権利金のほか、毎月の容積利用料及び地役権料その他地役権設定に対する対価の請求は一切しない。
(5)	本物件土地（信託受託者が所有権の共有持分及び借地権の準共有持分を有する土地をいいます。）と公道との境界確定は行われていますが、一部の隣接地との境界確定は行われていません。

- (注1) 面積は、建物については、不動産登記簿の記載に基づき本投資法人が取得予定の信託受益権に係る信託財産に含まれる建物全体の延床面積を、土地については、協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注2) 土地については、協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められており、協議会規約の定めに基づき算出した、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に対応する、建物に係る敷地面積は約 2,276.88 m²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対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約 20,910.40 m²であり、専有面積持分比率は約 20.0%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「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 24 年 2 月 20 日付地震リスク PML 診断報告書の数値を記載しています。
- (注5) 本物件は、共有者である森ビル株式会社に賃貸借権限を付与し、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、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。
- (注6) 総賃料収入（年間賃料）は、共有者との間の賃貸借権限の付与に関する合意書に表示されている 1 月当たりの賃貸借権限を付与することの対価を 12 倍した金額に、準共有持分 45%を乗じた数値を記載しています。
- (注7) 敷金・保証金は、共有者との間の賃貸借権限の付与に関する合意書に表示されている預託金の残高に、準共有持分 45%を乗じた金額を記載しています。
- (注8) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積に、準共有持分 45%を乗じた面積を記載しています。
- (注9) 総賃貸面積は、エンドテナントに対して賃貸する面積に、準共有持分 45%を乗じた面積を記載しています。

ii) 資産の譲渡

本投資法人は、平成24年3月15日開催の本投資法人役員会において、六本木ファーストビル及びアークフォレストテラス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本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、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

(1) 六本木ファーストビル

- 1) 譲渡資産：不動産（共有持分46%）（注1）
- 2) 物件名称：六本木ファーストビル
- 3) 帳簿価額：20,221百万円（注2）
- 4) 譲渡価格：20,460百万円（注3）
- 5) 譲渡損益：189百万円（注4）
- 6) 契約締結日：平成24年5月1日（予定）
- 7) 譲渡日：平成24年5月1日（予定）
- 8) 譲渡先：森ビル株式会社

(2) アークフォレストテラス

- 1) 譲渡資産：不動産（注1）
- 2) 物件名称：アークフォレストテラス
- 3) 帳簿価額：5,114百万円（注2）
- 4) 譲渡価格：5,140百万円（注3）
- 5) 譲渡損益：8百万円（注4）
- 6) 契約締結日：平成24年5月1日（予定）
- 7) 譲渡日：平成24年5月1日（予定）
- 8) 譲渡先：森ビル株式会社

(注1) 本書の日付現在、本投資法人は、当該資産を住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有していますが、本件譲渡に際し、信託受託者に、信託財産を譲渡先へ譲渡するよう指図することにより譲渡する予定です。

(注2) 帳簿価額は、平成24年1月31日時点の帳簿価額を基に、譲渡日時点における譲渡資産の帳簿価額の試算額を記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡価格は、譲渡に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。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に係る諸経費を控除した金額を記載しています。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 1 月期決算短信

(ロ) 譲渡資産の内容

(1) 六本木ファーストビル

物件名称	六本木ファーストビル					
特定資産の種類	不動産（共有持分 46%）					
所在地	東京都港区六本木一丁目 9 番 9 号（住居表示）					
用途	事務所・店舗					
面積(注 1)	土地	6,947.83 m ²				
	建物	45,753.86 m ²				
構造	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 20 階建					
建築時期	平成 5 年 10 月					
所有形態 (注 2)	土地	所有権（共有）				
	建物	所有権（共有）				
帳簿価額	20,221 百万円					
譲渡価格	20,460 百万円					
譲渡損益	189 百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	18,600 百万円(注 3)				
	価格時点	平成 24 年 1 月 31 日				
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
譲渡年月日	平成 24 年 5 月 1 日（予定）					
テナントの内容（平成 24 年 1 月 31 日時点）						
	エンドテナント総数	14				
	総賃料収入（年間賃料）	805,959,899 円(注 4)				
	敷金・保証金	692,843,028 円(注 5)				
	総賃貸可能面積	11,520.05 m ² (注 6)				
	総賃貸面積	9,607.40 m ² (注 7)				
	稼働率の推移	平成 22 年 1 月末	平成 22 年 7 月末	平成 23 年 1 月末	平成 23 年 7 月末	平成 24 年 1 月末
		84.0%	84.0%	74.7%	81.4%	83.4%
その他特筆すべき事項	特にありません					

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

(注 2) 本物件は共有物件であり、本書の日付現在、本投資法人は、共有持分 6%を信託財産とする信託受益権及び共有持分 40%を信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、本件譲渡に際し、信託受託者に譲渡先へ譲渡するよう指図することにより、各信託受益権の信託財産（共有持分 46%）を譲渡する予定です。

(注 3) 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。以下同じです。

(注 4) 総賃料収入（年間賃料）は、当該不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成 24 年 1 月 1 日から同年 1 月 31 日におけるエンドテナントへの請求額）及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を 12 倍した金額に、共有持分 46%を乗じた金額を記載しています。

(注 5) 敷金・保証金は、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に、共有持分 46%を乗じた金額を記載しています。

(注 6) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積に、共有持分 46%を乗じた面積を記載しています。

(注 7) 総賃貸面積は、エンドテナントに対して賃貸している面積に、共有持分 46%を乗じた面積を記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 1 月期決算短信

(2) アークフォレストテラス

物件名称	アークフォレストテラス					
特定資産の種類	不動産					
所在地	東京都港区六本木一丁目 9 番 1 号(住居表示)					
用途	居宅					
面積	土地	1,370.30 m ²				
	建物	9,125.29 m ²				
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下 2 階付 11 階建					
建築時期	平成 13 年 1 月					
所有形態	土地	所有権				
	建物	区分所有権(注 1)				
帳簿価額	5,114 百万円					
譲渡価格	5,140 百万円					
譲渡損益	8 百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	2,960 百万円				
	価格時点	平成 24 年 1 月 31 日				
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
譲渡年月日	平成 24 年 5 月 1 日（予定）					
テナントの内容（平成 24 年 1 月 31 日時点）						
	エンドテナント総数	34				
	総賃料収入（年間賃料）	248,503,200 円(注 2)				
	敷金・保証金	98,643,000 円(注 3)				
	総賃貸可能面積	5,246.04 m ² (注 4)				
	総賃貸面積	4,630.49 m ² (注 5)				
	稼働率の推移	平成 22 年 1 月末	平成 22 年 7 月末	平成 23 年 1 月末	平成 23 年 7 月末	平成 24 年 1 月末
		78.3%	92.9%	95.2%	91.5%	88.3%
その他特筆すべき事項	特にありません					

(注 1) 本物件建物は区分所有ですが、本投資法人は、本書の日付現在、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、本件譲渡に際し、信託受益権者に譲渡先へ譲渡するよう指図することにより、信託受益権の信託財産である区分所有権をすべて譲渡する予定です。

(注 2) 総賃料収入（年間賃料）は、当該不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を 12 倍した金額を記載しています。

(注 3) 敷金・保証金は、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記載しています。

(注 4) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。

(注 5) 総賃貸面積は、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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

c. 運用状況の見通し

次期（平成24年7月期 平成24年2月1日～平成24年7月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件については、以下に記載する＜平成24年7月期（平成24年2月1日～平成24年7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	4,814百万円
営業利益	3,164百万円
経常利益	2,072百万円
当期純利益	2,071百万円
1口当たり分配金	8,700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24年7月期（平成24年2月1日～平成24年7月31日）運用状況の予想の前提条件＞

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年1月期末現在保有している物件に加え、平成24年5月1日に「愛宕グリーンヒルズ」を取得し、「六本木ファーストビル」及び「アークフォレストテラス」を譲渡する予定です。 上記の追加取得及び譲渡を除き、平成24年7月期末までの間に運用資産の異動（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。 実際には運用資産の異動等により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、上記運用資産に係る賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 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。 営業収益のうち、平成24年1月期末現在保有している物件について4,476百万円（上記運用資産の譲渡による売却益198百万円を含んでいます）を、取得予定の「愛宕グリーンヒルズ」について338百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用は、上記運用資産の追加取得及び譲渡の影響を織り込み、1,350百万円を見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、平成24年7月期中に納税する額として253百万円（6ヵ月分）を見込んでいます。なお、平成23年7月期に追加取得した「アーク森ビル」及び「赤坂溜池タワー」、平成24年1月期に追加取得した「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル」に係る固定資産税及び都市計画税等は、43百万円（3ヵ月分）の費用計上を見込み、取得予定の「愛宕グリーンヒルズ」に係る固定資産税及び都市計画税等は、取得原価に算入されるため、平成24年7月期の営業費用には計上されません。 B) 建物の修繕費については、計算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（34百万円）。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、実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 C) 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おり、673百万円を見込んでいます。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

	<p>D) 管理委託費については、157百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、299百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> • 支払利息として625百万円、投資法人債利息として196百万円、融資手数料として254百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> • 借入金は、平成24年1月期末現在における残高82,000百万円のうち、平成24年7月期末までに返済期限が到来する残高26,250百万円について、長期借入金1,750百万円（返済期限：平成24年3月27日）を現時点で50百万円減額して借換えを行う方針であり、残額の24,500百万円については全額借換えを行うことを前提としています。また、長期借入金2,250百万円（返済期限：平成25年11月30日）について62百万円の約定返済を行い、平成24年7月期末に残高81,887百万円となることを前提としています。 • 投資法人債は、平成24年1月期末現在における残高25,000百万円から、平成24年7月期末までの間に当該残高の額に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> • 平成24年1月期末現在発行済である231,520口から、平成24年7月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は除きます。)	<ul style="list-style-type: none"> • 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 • 「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、上記運用資産の譲渡による売却益の見込額の一部を租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金として積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該圧縮積立額を控除した残額を分配する前提としています。 • 運用資産の異動、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、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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 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、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年 7月31日現在)	当期 (平成24年 1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,470,106	2,321,952
信託現金及び信託預金	7,580,028	6,969,478
営業未収入金	94,198	73,846
前払費用	354,462	377,898
繰延税金資産	19	18
未収消費税等	-	83,882
その他	1,080	-
流動資産合計	9,499,894	9,827,076
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,700,018	-
減価償却累計額	△ 74,086	-
建物（純額）	1,625,932	-
構築物	12,160	-
減価償却累計額	△ 1,942	-
構築物（純額）	10,217	-
機械及び装置	20,407	-
減価償却累計額	△ 988	-
機械及び装置（純額）	19,419	-
土地	27,243,942	22,074,160
信託建物	42,173,024	41,826,345
減価償却累計額	△ 5,176,592	△ 4,732,322
信託建物（純額）	36,996,431	37,094,023
信託構築物	307,141	278,897
減価償却累計額	△ 158,740	△ 144,630
信託構築物（純額）	148,400	134,267
信託機械及び装置	699,866	316,886
減価償却累計額	△ 97,129	△ 31,529
信託機械及び装置（純額）	602,737	285,357
信託工具、器具及び備品	65,775	63,873
減価償却累計額	△ 20,253	△ 19,116
信託工具、器具及び備品（純額）	45,522	44,757
信託土地	124,071,738	130,873,828
信託建設仮勘定	722	722
有形固定資産合計	190,765,064	190,507,117
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	2,211	1,547
その他	3,496	2,996
無形固定資産合計	18,415,665	18,414,500
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	182,609	299,346
投資その他の資産合計	192,609	309,346
固定資産合計	209,373,339	209,230,964
繰延資産		
投資法人債発行費	77,569	61,281
繰延資産合計	77,569	61,281
資産合計	218,950,803	219,119,322

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成23年 7月31日現在)	当期 (平成24年 1月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	241,560	118,321
短期借入金	17,000,000	17,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,925,000	27,875,000
未払金	27,423	26,008
未払費用	236,674	421,523
未払法人税等	775	789
未払消費税等	113,539	60,907
前受金	383,129	580,112
預り金	279,496	689,372
災害損失引当金	8,418	6,813
流動負債合計	55,216,019	53,778,850
固定負債		
投資法人債	25,000,000	18,000,000
長期借入金	28,187,500	37,125,000
預り敷金及び保証金	302,040	-
信託預り敷金及び保証金	6,300,513	6,208,244
固定負債合計	59,790,053	61,333,244
負債合計	115,006,073	115,112,094
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,933,790	1,996,288
剰余金合計	1,933,790	1,996,288
投資主資本合計	103,944,730	104,007,228
純資産合計	103,944,730	104,007,228
負債純資産合計	218,950,803	219,119,322

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		当期	
		自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日		自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1, 2	4,586,939		4,417,829	
その他賃貸事業収入	※1	334,661		160,306	
不動産等売却益	※2, 3	336,190		187,430	
営業収益合計		5,257,791		4,765,566	
営業費用					
賃貸事業費用	※1, 2	1,878,299		1,348,255	
資産運用報酬		220,665		222,580	
役員報酬		6,300		5,400	
資産保管手数料		5,497		5,473	
一般事務委託手数料		15,574		15,374	
その他営業費用	※2	71,631		59,633	
営業費用合計		2,197,968		1,656,716	
営業利益		3,059,822		3,108,850	
営業外収益					
受取利息		1,149		988	
未払分配金除斥益		2,032		648	
その他		283		-	
営業外収益合計		3,465		1,636	
営業外費用					
支払利息		669,327		640,371	
投資法人債利息		191,967		196,650	
投資法人債発行費償却		16,287		16,287	
融資手数料		236,080		258,234	
その他		1,765		1,802	
営業外費用合計		1,115,427		1,113,345	
経常利益		1,947,860		1,997,140	
特別損失					
災害による損失		4,767		-	
災害損失引当金繰入額		8,418		-	
特別損失合計		13,186		-	
税引前当期純利益		1,934,674		1,997,140	
法人税、住民税及び事業税		1,005		987	
法人税等調整額		0		0	
法人税等合計		1,005		987	
当期純利益		1,933,668		1,996,152	
前期繰越利益		121		135	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,933,790		1,996,288	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日		自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		102,010,939		102,010,939
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		102,010,939		102,010,939
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）				
当期首残高		1,840,011		1,933,790
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,839,889		△ 1,933,655
当期純利益		1,933,668		1,996,152
当期変動額合計		93,779		62,497
当期末残高		1,933,790		1,996,288
投資主資本合計				
当期首残高		103,850,950		103,944,730
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,839,889		△ 1,933,655
当期純利益		1,933,668		1,996,152
当期変動額合計		93,779		62,497
当期末残高		103,944,730		104,007,228
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		△ 7,107		-
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		7,107		-
当期変動額合計		7,107		-
当期末残高		-		-
評価・換算差額等合計				
当期首残高		△ 7,107		-
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		7,107		-
当期変動額合計		7,107		-
当期末残高		-		-
純資産合計				
当期首残高		103,843,842		103,944,730
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,839,889		△ 1,933,655
当期純利益		1,933,668		1,996,152
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		7,107		-
当期変動額合計		100,887		62,497
当期末残高		103,944,730		104,007,228

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 1 月期決算短信

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項 目	期 別	前期	当期
		自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日	自 平成 23 年 8 月 1 日 至 平成 24 年 1 月 31 日
I 当期末処分利益		1,933,790,907	1,996,288,616
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		1,933,655,040 (8,352)	1,996,165,440 (8,622)
III 次期繰越利益		135,867	123,176
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 1,933,655,040 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。</p>	<p>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 1,996,165,440 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。</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前期		当期	
	自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	自 平成23年 8月 1日 至 平成24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	1,934,674	1,997,140	1,934,674	1,997,140
減価償却費	670,782	648,058	670,782	648,058
投資法人債発行費償却	16,287	16,287	16,287	16,287
災害損失引当金の増減額（△は減少）	8,418	△ 1,605	8,418	△ 1,605
受取利息	△ 1,149	△ 988	△ 1,149	△ 988
未払分配金除斥益	△ 2,032	△ 648	△ 2,032	△ 648
支払利息	861,294	837,021	861,294	837,021
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 1,542	20,352	△ 1,542	20,352
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△ 83,882	-	△ 83,882
営業未払金の増減額（△は減少）	30,716	△ 116,533	30,716	△ 116,533
未払金の増減額（△は減少）	1,876	△ 2,704	1,876	△ 2,704
未払費用の増減額（△は減少）	3,041	229,729	3,041	229,729
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 233,691	△ 52,632	△ 233,691	△ 52,632
前受金の増減額（△は減少）	△ 153,959	196,982	△ 153,959	196,982
預り金の増減額（△は減少）	234,071	△ 202,199	234,071	△ 202,199
前払費用の増減額（△は増加）	40,543	△ 23,436	40,543	△ 23,436
長期前払費用の増減額（△は増加）	118,291	△ 116,736	118,291	△ 116,736
信託有形固定資産の売却による減少額	15,877,281	35,678,698	15,877,281	35,678,698
信託無形固定資産の売却による減少額	210	90	210	90
その他	185	1,183	185	1,183
小 計	19,405,299	39,024,177	19,405,299	39,024,177
利息の受取額	1,149	988	1,149	988
利息の支払額	△ 872,683	△ 881,902	△ 872,683	△ 881,902
法人税等の支払額	△ 883	△ 973	△ 883	△ 973
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,532,882	38,142,289	18,532,882	38,142,289
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	△ 323	-	△ 323	-
無形固定資産の取得による支出	△ 287	-	△ 287	-
信託有形固定資産の取得による支出	△ 16,832,549	△ 36,074,543	△ 16,832,549	△ 36,074,543
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,390,190	△ 2,076,289	△ 1,390,190	△ 2,076,289
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,359,062	2,294,056	1,359,062	2,294,056
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,864,289	△ 35,856,777	△ 16,864,289	△ 35,856,777
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	11,500,000	18,000,000	11,500,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 3,010,000	△ 18,000,000	△ 3,010,000	△ 18,000,000
長期借入れによる収入	-	22,000,000	-	22,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,112,500	△ 22,112,500	△ 15,112,500	△ 22,112,500
投資法人債の発行による収入	4,972,870	-	4,972,870	-
分配金の支払額	△ 1,839,044	△ 1,931,716	△ 1,839,044	△ 1,931,716
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,488,674	△ 2,044,216	△ 3,488,674	△ 2,044,216
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 1,820,080	241,296	△ 1,820,080	241,296
現金及び現金同等物の期首残高	10,870,215	9,050,134	10,870,215	9,050,134
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,050,134	9,291,430	※1 9,050,134	9,291,430

(6) (継続企業の前提に関する注記)

当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日
該当事項はありません。

(7) (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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。
2. 繰延資産の処理方法	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. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しています。
4. 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は 46,363 千円、当期は 46,139 千円です。
5. 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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 1 月期決算短信

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の会計処理方法</p> <p>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。</p>
-----------------------------------	---

なお、上記固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、引当金の計上基準、収益及び費用の計上基準、ヘッジ会計の方法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 23 年 10 月 27 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。

(追加情報)

<p style="text-align: center;">当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日</p> <p>当該営業期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。</p>
--

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(8) 財務諸表に関する注記事項

(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、退職給付及び資産除去債務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。

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日		当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		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	4,541,780	賃料共益費収入	4,383,256
その他賃料収入	45,159	その他賃料収入	34,573
計	4,586,939	計	4,417,829
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車料収入	108,682	駐車料収入	38,026
付帯収益	224,017	付帯収益	118,693
解約違約金	1,960	解約違約金	1,286
計	334,661	礼金収入	2,300
不動産賃貸事業収益合計	4,921,600	計	160,306
		不動産賃貸事業収益合計	4,578,136
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	552,872	管理委託費	206,833
水道光熱費	170,439	水道光熱費	118,150
公租公課等	287,005	公租公課等	235,387
賃借料	75,673	賃借料	75,673
信託報酬	9,378	信託報酬	7,708
修繕費	44,438	修繕費	29,689
損害保険料	11,740	損害保険料	11,524
減価償却費	670,287	減価償却費	647,558
その他賃貸事業費用	56,462	その他賃貸事業費用	15,729
不動産賃貸事業費用合計	1,878,299	不動産賃貸事業費用合計	1,348,255
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,043,301	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,229,881

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの	(単位：千円)	※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの	(単位：千円)
貸貸事業収入	1,039,602	貸貸事業収入	2,436,503
不動産等売却益	336,190	不動産等売却益	187,430
貸貸事業費用	391,959	貸貸事業費用	149,936
その他営業費用	89		
※3 不動産等売却益の内訳 元麻布ヒルズ	(単位：千円)	※3 不動産等売却益の内訳 六本木ヒルズゲートタワー	(単位：千円)
不動産等売却収入	16,240,000	不動産等売却収入	35,920,000
不動産等売却原価	15,877,491	不動産等売却原価	35,678,788
その他売却費用	26,317	その他売却費用	53,781
不動産等売却益	<u>336,190</u>	不動産等売却益	<u>187,430</u>

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成23年7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 (単位：千円) (平成24年1月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,470,106	2,321,952
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
<u>7,580,028</u>	<u>6,969,478</u>
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>9,050,134</u>	<u>9,291,430</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日
オペレーティングリース取引（貸主側） 未経過リース料	オペレーティングリース取引（貸主側） 未経過リース料
(単位：千円)	(単位：千円)
1年内	1年内
3,031,400	2,965,431
1年超	1年超
<u>23,410,637</u>	<u>22,915,770</u>
合計	合計
<u>26,442,037</u>	<u>25,881,202</u>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

（金融商品に関する注記）

前期（自平成23年2月1日至平成23年7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、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」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7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
①現金及び預金	1,470,106	1,470,106	—
②信託現金及び信託預金	7,580,028	7,580,028	—
資産計	9,050,134	9,050,134	—
①短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
②1年内返済予定の長期借入金	36,925,000	36,962,640	37,640
③投資法人債	25,000,000	25,265,200	265,200
④長期借入金	28,187,500	28,235,527	48,027
負債計	107,112,500	107,463,367	350,867
デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,470,106
信託現金及び信託預金	7,580,028
合計	9,050,134

(注3) 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	17,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	12,000,000	5,000,000	8,000,000	—	—
長期借入金	36,925,000	13,125,000	15,062,500	—	—	—
合計	53,925,000	25,125,000	20,062,500	8,000,000	—	—

当期（自平成23年8月1日至平成24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、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.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「デリバティブ取引に関する注記」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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(2) 金融資産の時価等に関する事項

平成24年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
①現金及び預金	2,321,952	2,321,952	—
②信託現金及び信託預金	6,969,478	6,969,478	—
資産計	9,291,430	9,291,430	—
①短期借入金	17,000,000	17,000,000	—
②1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,039,200	39,200
③1年内返済予定の長期借入金	27,875,000	27,937,269	62,269
④投資法人債	18,000,000	18,190,900	190,900
⑤長期借入金	37,125,000	37,148,697	23,697
負債計	107,000,000	107,316,067	316,067
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

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年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

③1年内返済予定の長期借入金、⑤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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,321,952
信託現金及び信託預金	6,969,478
合計	9,291,430

(注3) 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	17,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	7,000,000	5,000,000	8,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	27,875,000	15,125,000	22,000,000	—	—	—
合計	51,875,000	20,125,000	30,000,000	5,000,000	—	—

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(デリバティブ取引に関する注記)

前期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(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		
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	33,500,000	11,500,000	※	

※ 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（前記「金融商品に関する注記 (2) 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債②、④参照）。

当期（自平成23年8月1日至平成24年1月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(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		
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	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（前記「金融商品に関する注記 (2) 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債③、⑤参照）。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円) (注1)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社	森ビル株式会社	東京都港区	67,000	不動産業	被所有 直接21.1	不動産等の賃貸及び管理	物件の取得 (注2) (注7)	16,500,000	—	—
							物件の譲渡 (注3) (注8)	16,240,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注9)	1,039,602	営業未収入金	419
									前受金	202,283
									預り敷金及び保証金	302,040
									信託預り敷金及び保証金	1,684,542
							物件運営管理費の支払 (注10)	396,434 (注6)	営業未収入金	699
									前払費用	1,050
									営業未払金	108,214
									未払費用	1,013
その他営業費用（IR関係費）の支払 (注5) (注11)	89	未払金	94							

(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、赤坂溜池タワー（住宅）

(注3) 元麻布ヒルズの一部

(注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワーの一部、後楽森ビルの一部及び元麻布ヒルズの一部

(注5) 第4回投資主総会関連の費用です。

(注6) 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（4,474千円）が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注7) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、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。

(注8) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、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。

(注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注10) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、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。

(注11) 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。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会社	東京都 港区	200	不動産、信託受益権、 その他金融資産の 運用業務	なし	資産運用 の委託	運用委託報酬の支払 (注2) (注4)	237,165 (注3)	—	—
その他の 関係会社 の子会社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払 (注5)	32,428	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用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3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬16,500千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(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) 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
役員 及びその 近親者	磯部 英之 (注2)			本投資法人執行役員兼 森ビル・インベ ストメント株式会 社代表取締役社長	なし	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベ ストメント株式会 社代表取締役社長	森ビル・インベ ストメント株式会 社への運用委託報酬の支払 (注3) (注4)	140,202	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之は、平成23年4月8日付で本投資法人の執行役員に就任し、関連当事者に該当することになったため、取引金額は関連当事者であった期間について記載しています。

(注3) 磯部英之が第三者(森ビル・インベ
ストメント株式会社)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。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

当期（自平成23年8月1日至平成24年1月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社	森ビル株式会社	東京都港区	67,000	不動産業	被所有直接21.1	不動産等の賃貸及び管理	物件の取得(注2)(注6)	35,880,000	—	—
							物件の譲渡(注3)(注7)	35,920,000	—	—
							物件の賃貸(注4)(注8)	2,436,503	営業未収入金	411
									前受金	424,331
									信託預り敷金及び保証金	4,130,758
物件運営管理費の支払(注9)	150,603(注5)	営業未収入金	106							
		前払費用	1,575							
		営業未払金	34,463							

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル

(注3) 六本木ヒルズゲートタワー

(注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー及び後楽森ビルの一部

(注5) 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(768千円)及び物件譲渡の精算による受取額(101千円)が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注6) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、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。

(注7) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、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。

(注8) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注9) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社の子会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	東京都港区	200	不動産、信託受益権、その他金融資産の運用業務	なし	資産運用の委託	運用委託報酬の支払(注2)(注4)	258,460(注3)	未払費用	233,709

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用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3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬35,880千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	磯部 英之			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	なし	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(注2)(注3)(注4)	258,460	未払費用	233,709

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之が第三者(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3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬35,880千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(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。

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>19千円</u></p> <p>繰延税金資産合計(流動) <u>19千円</u></p> <p>(繰延税金資産(流動)の純額) <u>19千円</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>18千円</u></p> <p>繰延税金資産合計(流動) <u>18千円</u></p> <p>(繰延税金資産(流動)の純額) <u>18千円</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33%</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31%</u></p> <p>その他 <u>0.03%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05%</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33%</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31%</u></p> <p>その他 <u>0.03%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05%</u></p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
208,885,855	291,377	209,177,233	180,310,000

（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（アーク森ビル（23階を対象とする区分所有権の共有持分50%及び25階）及び赤坂溜池タワー（住宅））の取得（16,710,127千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1物件（元麻布ヒルズ（86区画））の譲渡（15,877,491千円）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。

当期（自平成23年8月1日至平成24年1月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
209,177,233	△258,611	208,918,622	189,110,000

（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（23階及び24階を対象とする区分所有権の共有持分50%）及びアーク森ビル（4階、15階及び24階））の取得（36,008,481千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1物件（六本木ヒルズゲートタワー）の譲渡（35,678,788千円）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。

（セグメント情報等に関する注記）

前期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	1,377,780	不動産賃貸事業
日本中央競馬会	681,006	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	677,328	不動産賃貸事業

当期（自平成23年8月1日至平成24年1月31日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	2,626,280	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	677,918	不動産賃貸事業

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日		当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	
1口当たり純資産額	448,966円	1口当たり純資産額	449,236円
1口当たり当期純利益	8,352円	1口当たり当期純利益	8,622円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日		当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	
当期純利益（千円）	1,933,668	当期純利益（千円）	1,996,152
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）	1,933,668	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,996,152
期中平均投資口数（口）	231,520	期中平均投資口数（口）	231,520

（重要な後発事象に関する注記）

当期 自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日
該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

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

(注6) 1口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 本資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成23年7月31日現在)		当期 (平成24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	6,825	3.1	—	—
		東京圏	6,825	3.1	—	—
		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	10.1	22,074	10.1
		東京圏	22,074	10.1	22,074	10.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			28,899	13.2	22,074
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	167,302	76.4	173,916	79.4
		東京圏	167,302	76.4	173,916	79.4
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	12,974	5.9	12,928	5.9
		東京圏	12,974	5.9	12,928	5.9
		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			180,277	82.3	186,844
預金等のその他の資産			9,773	4.5	10,200	4.7
資産総額			218,950	100.0	219,119	100.0

(注1) 保有総額は、前期は平成23年7月31日現在、当期は平成24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。

	前期 (平成23年7月31日現在)		当期 (平成24年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	115,006	52.5	115,112	52.5
純資産総額	103,944	47.5	104,007	47.5
資産総額	218,950	100.0	219,119	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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、下記「③その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成24年1月31日現在、以下（イ）の表に掲げる不動産及び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) 不動産及び信託不動産の概要

平成24年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、以下のとおりです。

a. 用途別の資産概要

資産の種類	主用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	竣工 年月 (注2)	構造・階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末算定 価額 (百万円) (注5)	帳簿 価額 (百万円) (注6)	取得 価格 (百万円) (注7)	投資 比率 (%) (注8)	
									土地	建物					
信託不動産	オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区 六本木	平成15年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注9)	区 (注10)	29,600	25,479	25,490	12.1	
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注9)	区 (注11)	55,300	58,709	58,970	27.9	
		0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	18,600	20,246	21,000	9.9	
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	平成12年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	21,680 (注12)	26,117	27,200	12.9	
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	平成12年 9月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注13)	区	30,000	43,363	43,930	20.8	
	小計											155,180	173,916	176,590	83.5
	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注14)	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注15)	S・SRC・RC B4F/29F	12,199.65	54,006.76	共 (注9)	区	1,720	1,668	1,706	0.8	
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	港区 六本木	平成13年 1月	S・RC B2F/11F	1,370.30	9,125.29	所	区 (注16)	2,960	5,127	5,300	2.5	
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注17)	22,906.74 (注17)	共 (注17)	区 (注18)	1,620	2,204	2,100	1.0	
		R-4	六本木ビュータワー	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注17)	共 (注18)	3,130	3,927	4,000	1.9	
	小計											9,430	12,928	13,106	6.2
	不動産	商業施設	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	渋谷区 神宮前	—	—	2,565.06	—	所	—	24,500	22,074	21,820	10.3
			小計											24,500	22,074
	ポートフォリオ合計											189,110	208,918	211,516	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産を次の主用途毎に分類し、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、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

- (注2) 「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3) 「敷地面積」及び「延床面積」は、所有形態にかかわらず、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4) 「所有形態」の欄には、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5) 「期末算定価額」は、平成24年1月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「取得価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に対する比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注10) 六本木ヒルズ森タワーのうち2フロアを対象とする区分所有権に係る信託受益権となります。
- (注11) アーク森ビルのうち8フロアを対象とする区分所有権に係る信託受益権となります。
- (注12) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、不動産鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。
- (注13) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者である住友信託銀行株式会社を含む4者の共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注14) 平成20年10月31日付、平成22年9月15日付及び平成23年3月18日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。以下同じです。
- (注15) 元麻布ヒルズは、フォレストタワー（平成14年5月竣工）、フォレストテラスイースト（平成14年5月竣工）及びフォレストテラスウエスト（平成14年9月竣工）の3棟で構成されていますが、不動産登記簿上は一棟の建物として登記されています。
- (注16) 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、信託受託者はそのすべての区分所有権を保有しています。
- (注17) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産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、両信託不動産の土地については、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、六本木ファーストプラザについては、該当する敷地を敷地権割合で保有しており、六本木ビュータワーについては、該当する敷地の共有持分を保有しています。
- (注18) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されていますが、各々の建物における所有形態は異なっており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90住戸のうち42住戸を対象とする区分所有権を保有しており、六本木ビュータワーについては、該当する全202住戸を対象とする区分所有権の共有持分を保有しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

b. 賃貸状況の概要（平成24年1月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンドテナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	固定型 マスターリース	8,993.45	8,993.45	100.0	1	1,207	1,006
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	21,376.02	21,376.02	100.0	1	2,327	1,996
0-3	六本木ファーストビル	－（注6）	11,520.05	9,607.40	83.4	14	805	692
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,197.45	14,464.55	89.3	14	1,147	1,145
0-6	赤坂溜池タワー	固定型 マスターリース	19,698.54	19,698.54	100.0	1	1,333	946
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	1,325.30	1,325.30	100.0	7	131	52
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	4,630.49	88.3	34	248	98
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,880.84	97.4	41	147	48
R-4	六本木ビュータワー（注7）	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	218	－
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	2,565.06	2,565.06	100.0	1	1,293	－
ポートフォリオ合計			96,223.52	91,886.49	95.5	115	8,863	5,988

(注1) 「総賃貸可能面積」は、テナント又はエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合は、当該テナントをエンドテナントと看做します。以下同じです。「総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、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小数第3位を四捨五入して記載しています。後楽森ビルについては、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している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。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載しています。

(注3) 「エンドテナント総数」は、固定型マスターリースの物件及びラフォーレ原宿（底地）は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。

(注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、平成24年1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額。）及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、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、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。後楽森ビルについては、信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、ポートフォリオ合計には、総賃料収入（年間賃料）の合計を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「敷金・保証金」は、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切り捨てて記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。後楽森ビルについては、信託不動産に係る敷金・保証金に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、ポートフォリオ合計には、敷金・保証金の合計を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 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信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

(注7) 六本木ビュータワーのエンドテナントである独立行政法人都市再生機構より、平成21年12月4日付で賃貸借契約（固定型マスターリース）の契約期間満了に伴う解約予告通知（更新を行わない旨の通知）を受領しています。契約満了日は平成25年10月31日です。詳細については、平成23年11月24日付で別途公表している「(変更) 大口テナントの異動に関するお知らせ」をご参照ください。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

c.収支の状況（平成23年8月1日～平成24年1月31日）

（単位：千円）

物件番号	0-0 プレミアム		0-1 プレミアム		0-2 プレミアム		0-3 プレミアム	
	六本木ヒルズ 森タワー(注2)		アーク森ビル(注3)		六本木ヒルズ ゲートタワー(注4)		六本木 ファーストビル	
期(注1)	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
日数	181	184	181	184	181	—	181	184
賃貸事業収入	151,020	603,955	684,686	1,163,923	920,143	—	415,767	391,601
その他賃貸事業収入	—	—	2,641	—	105,305	—	48,208	47,401
不動産賃貸事業収益合計	151,020	603,955	687,327	1,163,923	1,025,449	—	463,976	439,003
管理委託費	1,200	1,200	1,956	4,800	158,161	—	71,640	67,825
水道光熱費	—	—	1,160	—	43,706	—	23,271	27,890
公租公課等	5,130	10,253	28,521	31,534	73,278	—	45,127	45,691
修繕費	—	—	—	—	16,318	—	—	538
損害保険料	235	1,142	1,110	2,045	2,218	—	1,857	1,942
減価償却費	27,206	98,808	81,544	123,509	118,811	—	60,471	60,646
その他費用	—	166	2,609	3,387	34,764	—	1,180	2,923
不動産賃貸事業費用合計	33,773	111,570	116,901	165,276	447,259	—	203,549	207,457
NOI	144,453	591,192	651,970	1,122,156	697,001	—	320,898	292,192

（単位：千円）

物件番号	0-4 プレミアム		0-6 プレミアム	
	後楽森ビル		赤坂溜池タワー(注5)	
期(注1)	第10期	第11期	第10期	第11期
日数	181	184	181	184
賃貸事業収入	629,774	578,308	651,026	666,446
その他賃貸事業収入	83,862	93,721	73,299	6,524
不動産賃貸事業収益合計	713,636	672,029	724,326	672,971
管理委託費	83,913	61,808	144,047	5,899
水道光熱費	67,023	75,493	24,216	5,308
公租公課等	34,398	34,353	31,390	31,124
修繕費	1,323	7,403	2,206	46
損害保険料	2,080	2,165	2,251	2,576
減価償却費	127,620	128,746	166,058	172,193
その他費用	76,552	76,186	2,790	924
不動産賃貸事業費用合計	392,912	386,158	372,961	218,072
NOI	448,345	414,617	517,423	627,092

森ヒルズリート投資法人（3234）平成24年1月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	R-1 プレミアム		R-2 プレミアム		R-3 プレミアム		R-4		S-1 プレミアム	
	元麻布ヒルズ(注6)		アーク フォレストテラス		六本木 ファーストプラザ		六本木 ビュータワー		ラフォーレ原宿 (底地)	
期(注1)	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
日数	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入	171,316	55,989	139,671	130,121	67,305	71,256	109,426	109,426	646,800	646,800
その他賃貸事業収入	12,124	2,237	8,629	10,420	590	—	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	183,440	58,227	148,301	140,542	67,895	71,256	109,426	109,426	646,800	646,800
管理委託費	36,703	12,739	38,948	36,605	12,561	12,217	3,738	3,738	—	—
水道光熱費	1,374	97	9,544	9,255	144	105	—	—	—	—
公租公課等	16,664	4,544	9,465	9,502	7,079	7,228	10,967	11,192	24,982	49,962
修繕費	10,198	7,824	12,760	10,824	1,631	3,052	—	—	—	—
損害保険料	548	157	671	697	307	321	457	474	—	—
減価償却費	31,830	6,325	33,673	34,177	10,016	10,096	13,055	13,055	—	—
その他費用	10,740	3,760	8,128	7,506	3,843	3,799	905	455	—	—
不動産賃貸事業費用合計	108,060	35,449	113,192	108,570	35,583	36,821	29,124	28,916	24,982	49,962
NOI	107,210	29,103	68,782	66,150	42,328	44,531	93,357	93,565	621,817	596,838

(注1) 第10期は平成23年2月1日から平成23年7月31日、第11期は平成23年8月1日から平成24年1月31日です。

(注2) 平成23年8月1日付で追加取得しています。

(注3) 平成23年3月18日及び平成23年8月1日付で追加取得しています。

(注4) 平成23年8月1日付で譲渡しています。

(注5) 平成23年3月18日付で追加取得しています。

(注6) 平成23年3月18日付で一部譲渡しています。

「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. 「賃貸事業収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他賃貸事業収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- iii. 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。
- iv. 「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. 「その他費用」欄には、賃借料、信託報酬、その他賃貸事業費用（住宅運営経費等、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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 1 月期決算短信

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 24 年 1 月 31 日現在保有している不動産及び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、以下のとおりです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積比率 (%) (注 2)
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 赤坂溜池タワー	50,360.23	54.8
独立行政法人都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.9
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿（底地） 六本木ファーストビル	3,637.32	4.0
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,544.34	2.8
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	2.3
社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87	2.0
マッキンゼー・アンド・カンパニー・イン コーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	1,815.99	2.0
サイボウズ株式会社	後楽森ビル	1,712.30	1.9
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	1,698.67	1.8
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	後楽森ビル	1,458.68	1.6
上位 10 社を占めるエンドテナントの合計		73,541.12	80.0

(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、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。後楽森ビルについては、本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を小数第 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 24 年 1 月 31 日現在保有している不動産及び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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 24 年 1 月期決算短信

(ロ) 信託受益権の概要

(平成 24 年 1 月 31 日現在)

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	住友信託銀行株式会社	平成 23 年 8 月 1 日	平成 38 年 7 月 31 日	23・24 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成 18 年 3 月 22 日	平成 28 年 3 月 31 日	13 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	平成 20 年 3 月 28 日	平成 30 年 3 月 31 日	12・22 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	平成 23 年 3 月 18 日	平成 33 年 1 月 31 日	23・25 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成 23 年 8 月 1 日	平成 38 年 7 月 31 日	4・15・24 階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	住友信託銀行株式会社	平成 15 年 3 月 4 日	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 18 年 3 月 22 日	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 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	平成 15 年 3 月 4 日	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。
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	住友信託銀行株式会社	平成 20 年 9 月 30 日	平成 38 年 3 月 31 日	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成 23 年 3 月 18 日	平成 38 年 3 月 31 日	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	住友信託銀行株式会社	平成 18 年 3 月 22 日	平成 38 年 3 月 31 日	—
	R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	住友信託銀行株式会社	平成 15 年 3 月 4 日	平成 35 年 3 月 3 日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	住友信託銀行株式会社	平成 15 年 3 月 4 日	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 15 年 3 月 4 日	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 18 年 3 月 22 日	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。	