

## 2013年7月期 決算短信 (REIT)

2013年9月13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  
 TEL (03) 6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2013年10月30日 分配金支払開始予定日 2013年10月16日

決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2013年7月期の運用、資産の状況 (2013年2月1日～2013年7月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
2013年7月期	5,052 ( 8.0)	3,430 ( 9.8)	2,433 ( 14.6)	2,432 ( 14.6)
2013年1月期	4,676 (△2.5)	3,125 (△1.8)	2,123 ( 0.2)	2,122 ( 0.2)

	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	%	%	%
2013年7月期	9,710	2.2	1.1	48.2
2013年1月期	9,169	2.0	1.0	45.4

### (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	%	%
2013年7月期	9,552	2,432	0	0	99.9	2.1
2013年1月期	9,169	2,122	0	0	99.9	2.0

(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
2013年7月期	240,681	115,503	48.0	453,632
2013年1月期	218,813	104,239	47.6	450,237

### (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
2013年7月期	3,198	△19,592	18,700	11,786
2013年1月期	2,551	△610	△2,113	9,479

## 2. 2014年1月期の運用状況の予想 (2013年8月1日～2014年1月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(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	5,617(11.2)	3,800(10.8)	2,770(13.9)	2,769(13.9)	10,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 10,000円

## 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) | 2013年7月期 | 254,620口 | 2013年1月期 | 231,520口 |
| ② 期末自己投資口数             | 2013年7月期 | 0口       | 2013年1月期 | 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

### ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

### ※ 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述は、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、10～11ページに記載の「2014年1月期(2013年8月1日～2014年1月31日)及び2014年7月期(2014年2月1日～2014年7月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2013年4月26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（2013年4月26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、2006年2月2日に設立され、同年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。

2013年7月期（2013年2月1日～2013年7月31日）（以下「第14期」又は「当期」といいます。）においては、公募増資等（23,100口、オーバーアロットメントによる売出しによる第三者割当を含みます。）を実施し、当期末現在における発行済投資口数は254,620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、新政権による各種政策の影響により、円安・株高基調で推移しました。これを受けて企業収益は製造業を中心に改善し、個人消費も消費者マインドの改善により底堅く推移する等、国内景気には自律的な回復に向けた兆しが見られました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模オフィスビルの供給量が過去平均を大きく下回ったことに加え、景況感の回復に伴う床需要の増大によって、大型優良物件を中心に改善が進みました。高級賃貸住宅市場は、供給量の少なさに加え、円安による外国人需要者の実質的な予算増加等もあり、稼働率及び賃料水準ともに底堅く推移しました。不動産流通市場は、資金調達環境が良好であったこともあり、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が順調に実施され、J-REITによる物件取得総額は、上半期では過去最高の水準となりました。

###### ii) 運用実績

本投資法人は当期においても引き続き、保有物件の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9物件（注1）、既投資額で230,816百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積112,337.42㎡（33,982.0坪）、期末稼働率（注2）は99.5%となっています。

（注1）六本木ビュートワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、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) 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2) 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%
- 3) 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
- 4) 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%

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

## 森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

- 5) 2011年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 6) 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 7) 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権

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

- 1) 2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約35.5%）に係る信託受益権
- 2) 2011年3月18日に用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約30.0%）に係る信託受益権

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

- 1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%  
なお、2011年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権

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

- 1) 2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%（総専有面積の約20.0%）
- 2) 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%（総専有面積の約12.9%）

（注2）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. 資金調達の概要

本投資法人は当期において、新規物件の取得資金等に充当するため合計10,955百万円（払込金額）の投資口を発行し、10,000百万円の長期借入れを行いました。また、既存の短期借入金3,478百万円の借換え及び投資法人債5,000百万円の償還のため、3,478百万円の長期借入れを行い、5,000百万円の投資法人債を発行しました。そのほか、当期中に既存の長期借入金について62百万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91,762百万円（長期借入金90,762百万円（うち1年内返済予定の長期借入金28,084百万円）、短期借入金1,000百万円）、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5,000百万円）となり、有利子負債残高は116,762百万円となっています。

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7,662百万円に加えて、変動金利である長期借入金83,100百万円のうち28,478百万円については、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、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

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

### 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5,052百万円、営業利益は3,430百万円、経常利益は2,433百万円、当期純利益は2,432百万円となりました。

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9,552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更なる向上を目指します。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリアに所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（プレミアム物件（注））をコアとした都市型ポートフォリオを構築します。

保有物件の運用については、テナント満足度を高めるとともに、合理的かつ効果的、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。

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

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

b. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

2013年8月19日及び2013年8月28日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、2013年9月4日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、2013年9月4日現在、公募による新投資口の発行により、出資総額は123,789,819,810円、発行済投資口数は275,920口となっています。

(イ) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	: 21,300口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり526,500円
発行価格（募集価格）の総額	: 11,214,450,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり508,140円
払込金額（発行価額）の総額	: 10,823,382,000円
払込期日	: 2013年9月4日

(ロ) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数（上限）	: 1,065口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり508,140円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	: 541,169,100円
割当先	: みずほ証券株式会社
申込期間（申込期日）	: 2013年10月1日
払込期日	: 2013年10月2日

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

(ハ) 調達資金の使途

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、資産（六本木ヒルズ森タワーの一部）の取得資金及びその取得費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

（参考情報）

i) 資産の取得

本投資法人は、2013年8月19日開催の本投資法人役員会において、六本木ヒルズ森タワーを追加取得することを決議しました。

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

(イ) 取得の概要

取得資産	: 信託受益権（注1）
物件名称	: 六本木ヒルズ森タワー
取得価格	: 21,900百万円（注2）
鑑定評価額	: 24,500百万円
契約締結日	: 2013年8月19日
取得日	: 2013年10月1日（予定）
取得先	: 森ビル株式会社
取得資金	: 新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金（予定）

(注1) 19階・22階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。

(注2) 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。

(ロ) 取得資産の内容

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井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	2013年10月1日（予定）	
信託期間満了日	2028年9月30日	
所在地	地番	東京都港区六本木六丁目502番1他12筆
	住居表示	東京都港区六本木六丁目10番1号
用途	事務所・店舗・美術館	
面積（注1）	土地	57,177.66 m <sup>2</sup>
	建物	442,150.70 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付54階建	
建築時期	2003年4月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	株式会社大林組・鹿島建設株式会社共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
前所有者	森ビル株式会社	
取得予定価格	21,900百万円	
取得日	2013年10月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	価格時点	2013年6月1日
	鑑定評価額	24,500百万円
PML（注4）	0.29%	
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（2013年10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）	1,140,711,732円	
敷金・保証金	950,593,110円	
総賃貸可能面積（注6）	8,609.47 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積（注7）	8,609.47 m <sup>2</sup>	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

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

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得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約2,028.37 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約3.5%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約4,116.36 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約7.2%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8,748.28 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約2.8%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17,636.67 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約5.6%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2013年7月9日付ポートフォリオ地震PML報告書の数値を記載しています。

(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、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

(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を記載しています。

(注7) 総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積に

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

は、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

ii) 資金の借入

本投資法人は、2013年9月13日開催の役員会において、資産（六本木ヒルズ森タワーの一部）の取得資金等の一部に充当するための借入契約につき、下記のとおり決議しました。

(イ) 長期借入金

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社日本政策投資銀行、農林中央金庫、株式会社福岡銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	10,500百万円
金利	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.35%（注）
借入予定日	2013年9月30日
元本返済期日	2018年9月30日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

（注）借入金額の一部又は全部について別途金利スワップ契約を締結して支払金利を実質的に固定化することを予定しています。

c. 運用状況の見通し

2014年1月期（2013年8月1日～2014年1月31日）及び2014年7月期（2014年2月1日～2014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＜2014年1月期（2013年8月1日～2014年1月31日）及び2014年7月期（2014年2月1日～2014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。

2014年1月期（2013年8月1日～2014年1月31日）	
営業収益	5,617百万円
営業利益	3,800百万円
経常利益	2,770百万円
当期純利益	2,769百万円
1口当たり分配金	10,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

2014年7月期（2014年2月1日～2014年7月31日）	
営業収益	5,780百万円
営業利益	3,874百万円
経常利益	2,964百万円
当期純利益	2,963百万円
1口当たり分配金	10,700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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

<2014年1月期（2013年8月1日～2014年1月31日）及び2014年7月期（2014年2月1日～2014年7月31日）運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2014年1月期（第15期：2013年8月1日から2014年1月31日まで）（184日） 2014年7月期（第16期：2014年2月1日から2014年7月31日まで）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2013年7月期末現在保有している9物件に加え、2013年10月1日（予定）に「六本木ヒルズ森タワー」（以下「取得予定資産」といいます。）を追加取得する予定です。</li> <li>2013年8月1日から2013年9月30日までは、2013年7月期末現在保有している9物件を前提とし、2013年10月1日以降は、上記予定日に取得予定資産を取得したのものとして、その後は2014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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用は、2014年1月期において1,539百万円を、2014年7月期において1,635百万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"> <li>A) 固定資産税及び都市計画税等については、2014年1月期中に納税する額として309百万円（6ヵ月分）を、2014年7月期中に納税する額として347百万円（6ヵ月分）を見込んでいます。なお、2013年7月期に追加取得した「愛宕グリーンヒルズ」及び「アーク森ビル」、並びに取得予定資産の取得に伴う固定資産税、都市計画税等の精算分は、売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、2014年1月期の営業費用には計上されず、2014年7月期については、その一部が取得原価に算入されるため、36百万円（3ヵ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。</li> <li>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（2014年1月期：28百万円 2014年7月期：31百万円）。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。</li> <li>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、2014年1月期において810百万円を、2014年7月期において834百万円を見込んでいます。</li> <li>D) 管理委託費については、2014年1月期において169百万円を、2014年7月期において209百万円を見込んでいます。</li> </ul> </li> <li>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、2014年1月期において277百万円を、2014年7月期において270百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として、2014年1月期において567百万円、2014年7月期において515百万円を、投資法人債利息として、2014年1月期において162百万円、2014年7月期において151百万円を、融資手数料として、2014年1月期において247百万円、2014年7月期において226百万円を見込んでいます。</li> <li>新投資口の発行（以下「本新投資口発行」といいます。）等にかかる費用として、2014年1月期において37百万円を想定しています。</li> </ul>

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2013年7月期末現在における本投資法人の有利子負債残高は116,762百万円です。</li> <li>● 上記運用資産に記載の取得予定資産の取得資金等の一部として、2013年9月に10,500百万円の新規借入れを行う予定です。</li> <li>● 借入金は、2013年7月期末現在における残高91,762百万円のうち、2014年7月期末までに返済期限が到来する残高29,084百万円について、短期借入金1,000百万円（返済期限：2013年8月31日）を返済期限において全額返済しており、長期借入金2,062百万円（返済期限：2013年11月30日）を返済期限において62百万円減額して借換えを行う方針であり、残額の26,022百万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。上記新規借入れと合わせて、2014年1月期末及び2014年7月期末に残高101,200百万円となることを前提としています。</li> <li>● 投資法人債は、2013年7月期末現在における残高25,000百万円のうち、2014年7月期末までに償還期限が到来する残高5,000百万円について、同額の投資法人債発行により償還を行うことを前提としています。</li> </ul>
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2013年7月期末現在発行済である254,620口に加え、本新投資口発行のうち公募による投資口の追加発行（21,300口）及び第三者割当による投資口の追加発行（1,065口）の合計22,365口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>● 上記を除き、2014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。</li> </ul>
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は 除きます。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (2013年1月31日)	当期 (2013年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,633,516	3,960,756
信託現金及び信託預金	6,845,858	7,825,875
営業未収入金	73,626	74,073
前払費用	431,022	423,788
繰延税金資産	18	17
未収消費税等	81,821	115,985
その他	—	7,229
流動資産合計	10,065,863	12,407,726
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	41,650,705	46,868,973
減価償却累計額	△4,673,002	△5,366,193
信託建物（純額）	36,977,703	41,502,780
信託構築物	393,266	495,486
減価償却累計額	△118,078	△134,290
信託構築物（純額）	275,188	361,195
信託機械及び装置	449,066	529,870
減価償却累計額	△48,222	△60,477
信託機械及び装置（純額）	400,844	469,392
信託工具、器具及び備品	60,940	63,545
減価償却累計額	△22,826	△27,545
信託工具、器具及び備品（純額）	38,114	35,999
信託土地	122,721,231	132,702,890
信託建設仮勘定	273	273
有形固定資産合計	182,487,516	197,146,693
無形固定資産		
信託借地権	25,825,688	30,650,962
信託その他無形固定資産	398	1,208
その他	1,996	1,496
無形固定資産合計	25,828,083	30,653,667
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	357,936	386,058
投資その他の資産合計	367,936	396,058
固定資産合計	208,683,536	228,196,420
繰延資産		
投資法人債発行費	63,781	77,108
繰延資産合計	63,781	77,108
資産合計	218,813,181	240,681,255

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (2013年1月31日)	当期 (2013年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	160,700	82,343
短期借入金	4,478,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,125,000	28,084,500
未払金	22,280	56,817
未払費用	357,230	316,669
未払法人税等	809	801
未払消費税等	43,594	22,692
前受金	678,529	790,266
預り金	99,762	99,711
流動負債合計	25,965,907	35,453,802
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	62,222,000	62,678,000
信託預り敷金及び保証金	6,386,240	7,045,564
固定負債合計	88,608,240	89,723,564
負債合計	114,574,147	125,177,367
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	112,966,437
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	105,244	105,244
任意積立金合計	105,244	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,122,849	2,432,207
剰余金合計	2,228,093	2,537,451
投資主資本合計	104,239,033	115,503,888
純資産合計	104,239,033	115,503,888
負債純資産合計	218,813,181	240,681,255

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

(2) 損益計算書

	前期		当期	
	(自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)		(自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, 2	4,568,819	※1, 2	4,949,170
その他賃貸事業収入	※1, 2	107,776	※1, 2	103,034
営業収益合計		4,676,596		5,052,204
営業費用				
賃貸事業費用	※1, 2	1,257,009	※1, 2	1,358,705
資産運用報酬		220,361		184,957
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		5,485		5,470
一般事務委託手数料		14,096		15,444
その他営業費用	※2	48,831	※2	51,430
営業費用合計		1,551,184		1,621,408
営業利益		3,125,411		3,430,796
営業外収益				
受取利息		866		840
未払分配金除斥益		2,178		2,230
還付加算金		—		607
その他		—		860
営業外収益合計		3,044		4,539
営業外費用				
支払利息		553,240		532,111
投資法人債利息		188,041		168,407
投資法人債発行費償却		17,556		17,558
融資手数料		243,935		243,582
投資口交付費		—		38,699
その他		1,855		1,840
営業外費用合計		1,004,628		1,002,199
経常利益		2,123,827		2,433,136
税引前当期純利益		2,123,827		2,433,136
法人税、住民税及び事業税		982		972
法人税等調整額		△4		0
法人税等合計		977		972
当期純利益		2,122,849		2,432,164
前期繰越利益		—		42
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,122,849		2,432,207

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月1日 至 2013年7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		
新投資口の発行	—	10,955,498
当期変動額合計	—	10,955,498
当期末残高	102,010,939	112,966,437
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	—	105,244
当期変動額		
圧縮積立金の積立	105,244	—
当期変動額合計	105,244	—
当期末残高	105,244	105,244
任意積立金合計		
当期首残高	—	105,244
当期変動額		
圧縮積立金の積立	105,244	—
当期変動額合計	105,244	—
当期末残高	105,244	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,119,468	2,122,849
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△105,244	—
剰余金の分配	△2,014,224	△2,122,806
当期純利益	2,122,849	2,432,164
当期変動額合計	3,381	309,357
当期末残高	2,122,849	2,432,207
剰余金合計		
当期首残高	2,119,468	2,228,093
当期変動額		
剰余金の分配	△2,014,224	△2,122,806
当期純利益	2,122,849	2,432,164
当期変動額合計	108,625	309,357
当期末残高	2,228,093	2,537,451
投資主資本合計		
当期首残高	104,130,407	104,239,033
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,955,498
剰余金の分配	△2,014,224	△2,122,806
当期純利益	2,122,849	2,432,164
当期変動額合計	108,625	11,264,855
当期末残高	104,239,033	115,503,888
純資産合計		
当期首残高	104,130,407	104,239,033
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,955,498
剰余金の分配	△2,014,224	△2,122,806
当期純利益	2,122,849	2,432,164
当期変動額合計	108,625	11,264,855
当期末残高	104,239,033	115,503,888

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)
I 当期末処分利益	2,122,849,651	2,432,207,002
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,122,806,880 (9,169)	2,432,130,240 (9,552)
III 次期繰越利益	42,771	76,762
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2,122,806,880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254,620口の整数倍の最大値となる2,432,130,240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）2013年7月期決算短信

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期	当期
	（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	（自 2013年2月1日 至 2013年7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	2,123,827	2,433,136
減価償却費	672,023	727,293
投資法人債発行費償却	17,556	17,558
投資口交付費	—	38,699
受取利息	△866	△840
未払分配金除斥益	△2,178	△2,230
支払利息	741,282	700,519
営業未収入金の増減額（△は増加）	825	△447
未収消費税等の増減額（△は増加）	△81,746	△34,164
営業未払金の増減額（△は減少）	9,028	△10,709
未払金の増減額（△は減少）	△1,349	△792
未払費用の増減額（△は減少）	△15,639	△36,989
未払消費税等の増減額（△は減少）	△70,872	△20,902
前受金の増減額（△は減少）	△3,189	111,736
預り金の増減額（△は減少）	△7,069	9,267
前払費用の増減額（△は増加）	△29,211	7,233
長期前払費用の増減額（△は増加）	△13,316	△28,122
その他	140	△7,229
小計	3,339,245	3,903,014
利息の受取額	866	840
利息の支払額	△787,361	△704,090
法人税等の支払額	△894	△979
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,551,856	3,198,785
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△47,706	△15,415,551
信託無形固定資産の取得による支出	—	△4,826,500
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△672,226	△92,181
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	109,323	742,187
投資活動によるキャッシュ・フロー	△610,609	△19,592,045
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	1,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△3,478,000
長期借入れによる収入	17,500,000	13,478,000
長期借入金の返済による支出	△13,062,500	△62,500
投資法人債の発行による収入	6,963,659	4,969,110
投資法人債の償還による支出	△7,000,000	△5,000,000
投資口の発行による収入	—	10,916,798
分配金の支払額	△2,014,508	△2,122,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,113,349	18,700,516
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△172,102	2,307,256
現金及び現金同等物の期首残高	9,651,478	9,479,375
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,479,375	※1 11,786,631

（6）継続企業の前提に関する注記

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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～66年 構築物 3～41年 機械及び装置 8～31年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>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。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。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43,496千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 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。</p>

<p>5. 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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 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>c. 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、税抜方式によつています。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、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（2013年4月26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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7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くな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）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

		（単位：千円）			
		前期		当期	
		（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）		（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）	
①	不動産賃貸事業収益				
	賃貸事業収入				
	賃料共益費収入	4,565,601		4,945,540	
	その他賃料収入	3,218	4,568,819	3,629	4,949,170
	その他賃貸事業収入				
	駐車料収入	14,268		16,366	
	付帯収益	92,907		86,283	
	解約違約金	—		384	
	礼金収入	600	107,776	—	103,034
	不動産賃貸事業収益合計		4,676,596		5,052,204
②	不動産賃貸事業費用				
	賃貸事業費用				
	管理委託費	103,933		103,752	
	公租公課等	260,799		285,171	
	水道光熱費	84,335		79,748	
	修繕費	21,950		39,096	
	損害保険料	11,519		11,193	
	信託報酬	5,635		5,696	
	減価償却費	671,523		726,793	
	賃借料	90,053		98,966	
	その他賃貸事業費用	7,259	1,257,009	8,286	1,358,705
	不動産賃貸事業費用合計		1,257,009		1,358,705
③	不動産賃貸事業損益（①－②）		3,419,586		3,693,499

※2. 主要投資主との取引

		（単位：千円）			
		前期		当期	
		（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）		（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）	
	営業取引によるもの				
	賃貸事業収入		3,112,728		3,475,048
	その他賃貸事業収入		2,074		2,111
	賃貸事業費用		95,038		92,073
	その他営業費用		552		735

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）	当期 （自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）
現金及び預金	2,633,516	3,960,756
信託現金及び信託預金	6,845,858	7,825,875
現金及び現金同等物	9,479,375	11,786,631

（リース取引に関する注記）

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）

	前期 （2013年1月31日）	当期 （2013年7月31日）
1年内	2,428,639	2,407,440
1年超	21,574,368	19,813,506
合計	24,003,007	22,220,947

（金融商品に関する注記）

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 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「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）2013年7月期決算短信

2. 金融商品の時価等に関する事項

2013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	2,633,516	2,633,516	—
② 信託現金及び信託預金	6,845,858	6,845,858	—
資産計	9,479,375	9,479,375	—
① 短期借入金	4,478,000	4,478,000	—
② 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,011,500	11,500
③ 1年内返済予定の長期借入金	15,125,000	15,168,163	43,163
④ 投資法人債	20,000,000	20,199,000	199,000
⑤ 長期借入金	62,222,000	62,223,152	1,152
負債計	106,825,000	107,079,816	254,816
デリバティブ取引	—	—	—

2013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	3,960,756	3,960,756	—
② 信託現金及び信託預金	7,825,875	7,825,875	—
資産計	11,786,631	11,786,631	—
① 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
② 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,025,500	25,500
③ 1年内返済予定の長期借入金	28,084,500	28,101,989	17,489
④ 投資法人債	20,000,000	20,272,100	272,100
⑤ 長期借入金	62,678,000	62,659,028	△18,971
負債計	116,762,500	117,058,617	296,117
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（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

(注2) 金銭債権の決算日（2013年1月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,633,516	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,845,858	—	—	—	—	—
合計	9,479,375	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2013年7月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,960,756	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,825,875	—	—	—	—	—
合計	11,786,631	—	—	—	—	—

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日（2013年1月31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	4,478,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	8,000,000	10,000,000	—	2,000,000	—
長期借入金	15,125,000	30,022,000	30,200,000	2,000,000	—	—
合計	24,603,000	38,022,000	40,200,000	2,000,000	2,000,000	—

短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日（2013年7月31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	1,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	8,000,000	5,000,000	—	5,000,000	2,000,000
長期借入金	28,084,500	31,700,000	17,000,000	3,978,000	10,000,000	—
合計	34,084,500	39,700,000	22,000,000	3,978,000	15,000,000	2,000,000

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2013年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2013年7月31日）

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2013年1月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	16,500,000	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（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）。

当期（2013年7月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,478,000	28,478,000	※	

※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）。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	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	67,000,000	不動産業	被所有 直接21.1	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注5)	3,114,802	営業 未収入金	670
									前受金	541,079
									信託預り 敷金及び 保証金	5,023,359
							物件運営 管理費の支払 (注6)	100,755 (注3)	前払費用	1,858
									営業 未払金	25,927
その他営業費 用(1R関係 費)の支払 (注4) (注7)	552	—	—							

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

(注3) 費用として処理されていない資産計上された工事代金(4,083千円)及び施工管理報酬(1,634千円)が含まれています。

(注4) 第12期決算説明会の会場費用です。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

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

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

(注7) 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。

当期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	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	67,000,000	不動産業	被所有 直接19.2	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注6)	20,000,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注7)	3,477,159	営業 未収入金	778
									前受金	635,177
									信託預り 敷金及び 保証金	5,712,051
							物件運営 管理費の支払 (注8)	93,009 (注5)	前払費用	2,251
									営業 未払金	20,986
その他営業費 用（IR関係 費）の支払 (注4) (注9)	735	—	—							

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部

(注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ及び後楽森ビルの一部

(注4) 第13期決算説明会の会場費用及び第5回投資主総会関連の費用です。

(注5) 費用として処理されていない資産計上された工事代金（637千円）及び施工管理報酬（298千円）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) 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8) 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9) 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

前期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

3. 兄弟会社等

前期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	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	200,000	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、役員の兼任	運用委託報酬の支払(注2)(注3)	220,361	未払費用	231,379

(注1) 取引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。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 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。

当期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	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	200,000	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、役員の兼任	運用委託報酬の支払(注2)(注4)	204,957(注3)	未払費用	194,205

(注1) 取引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20,000千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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	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)	220,361	未払費用	231,379

(注1) 取引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。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 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）2013年7月期決算短信

当期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

種類	会社等の名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	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4)	204,957 (注3)	未払費用	194,205

(注1) 取引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 20,000 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)

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

(単位：千円)

	前期 (2013年1月31日)	当期 (2013年7月31日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	18	17
繰延税金資産合計（流動）	18	17
繰延税金資産（流動）の純額	18	17

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

	前期 (2013年1月31日)	当期 (2013年7月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.57%	△36.57%
その他	0.03%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.04%

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	208,875,768	208,313,604
期中増減額	△562,164	19,485,261
期末残高	208,313,604	227,798,865
期末時価	194,870,000	216,680,000

（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） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の増加額の主な要因は、赤坂溜池タワーの中央監視装置更新工事（56,988千円）によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。当期の増加額の主な要因は、2物件（愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約12.9%）（16,658,414千円）及びアーク森ビル（冷熱供給所部分）（3,526,027千円））の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

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

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

（セグメント情報等に関する注記）

【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】

前期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）

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	3,114,802	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	646,800	不動産賃貸事業

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

当期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

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	3,477,159	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	646,800	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

(単位：円)

	前期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)
1口当たり純資産額	450,237	453,632
1口当たり当期純利益	9,169	9,710

(注1) 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2) 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 2012年8月1日 至 2013年1月31日)	当期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)
当期純利益 (千円)	2,122,849	2,432,164
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,122,849	2,432,164
期中平均投資口数 (口)	231,520	250,481

（重要な後発事象に関する注記）

新投資口の発行

2013年8月19日及び2013年8月28日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、2013年9月4日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、2013年9月4日現在、公募による新投資口の発行により、出資総額は123,789,819,810円、発行済投資口数は275,920口となっています。

① 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	21,300口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり526,500円
発行価格（募集価格）の総額	:	11,214,450,000円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり508,140円
払込金額（発行価額）の総額	:	10,823,382,000円
払込期日	:	2013年9月4日

② 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数（上限）	:	1,065口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり508,140円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	:	541,169,100円
割当先	:	みずほ証券株式会社
申込期間（申込期日）	:	2013年10月1日
払込期日	:	2013年10月2日

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

③ 調達資金の使途

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、資産（六本木ヒルズ森タワーの一部）の取得資金及びその取得費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(9) 発行済投資口数の増減

2013年3月4日及び同年4月3日に新投資口の発行（公募増資22,000口及び私募増資1,100口）を行い、10,955百万円を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2008年 9月29日	私募増資	29,400	159,200	14,700	87,371	(注1)
2010年 3月23日	公募増資	67,000	226,200	13,562	100,934	(注2)
2010年 4月23日	私募増資	5,320	231,520	1,076	102,010	(注3)
2013年 3月 4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注4)
2013年 4月 3日	私募増資	1,100	254,620	521	112,966	(注5)

(注1) 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2) 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3) 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。

(注4) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする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

2013年4月8日付で、以下のとおり役員の変動がありました。

退任 執行役員 齋藤 敏文

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

2013年4月30日付で、以下のとおり役員の変動がありました。

退任 社外監査役 大橋 宗夫

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 (2013年1月31日)		当期 (2013年7月31日)		
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	オフィス ビル	東京都心5区及び その周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	住宅	東京都心5区及び その周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	商業施設等	東京都心5区及び その周辺地区	22,074	10.1	22,074	9.2	
		東京圏	22,074	10.1	22,074	9.2	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	小計			22,074	10.1	22,074	9.2
	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	178,441	81.5	197,952	82.2
			東京圏	178,441	81.5	197,952	82.2
地方主要都市部			—	—	—	—	
住宅		東京都心5区及び その周辺地区	7,797	3.6	7,772	3.2	
		東京圏	7,797	3.6	7,772	3.2	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
商業施設等		東京都心5区及び その周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
小計			186,239	85.1	205,724	85.5	
預金等のその他の資産			10,499	4.8	12,882	5.4	
資産総額			218,813	100.0	240,681	100.0	

(注1) 記載未満の金額は切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています（以下特に記載のない限り同じです。）。

(注2) 保有総額は、貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。

	前期 (2013年1月31日)		当期 (2013年7月31日)	
	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	114,574	52.4	125,177	52.0
純資産総額	104,239	47.6	115,503	48.0
資産総額	218,813	100.0	240,681	100.0

(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、2013年7月31日現在、以下a.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。

a. 不動産及び信託不動産の概要

2013年7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。

i) 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	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)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注6)	
									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	2003年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注7)	区	29,500	25,188	25,490	11.0	
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	1986年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	59,000	61,882	62,480	27.1	
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	2000年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	21,200	25,739	27,200	11.8	
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	2000年 9月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注8)	区	30,100	42,917	43,930	19.0	
		0-7 プレミアム	愛宕 グリーン ヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	港区 愛宕	2001年 7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注9)	85,266.30	※ (注10)	※ (注11)	45,800	42,224	42,090	18.2
	フォレストタワー (住宅棟)			港区 愛宕	2001年 10月	S・SRC B4F/43F	60,815.71								
	プラザ (店舗棟)			港区 虎ノ門	2001年 7月	RC B1F/2F	2,083.60								
	小計											185,600	197,952	201,190	87.2
	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注12)	港区 元麻布	2002年 5月 2002年 9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注7)	区	1,730	1,649	1,706	0.7	
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区 (注15)	1,510	2,234	2,100	0.9	
R-4		六本木ビュータワー	港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F	共 (注14)			共 (注15)	2,640	3,888	4,000	1.7		
小計											5,880	7,772	7,806	3.4	
不動産	商業施設等	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	—	25,200	22,074	21,820	9.5	
		小計											25,200	22,074	21,820
ポートフォリオ合計											216,680	227,798	230,816	100.0	

## 森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産を次の主用途ごとに分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設等を表します。また、プレミアム物件をプレミアムとして表記しています。以下同じです。
- (注2) 「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、2013年7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) 「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を記載しています。
- (注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注8) 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）と信託受託者を含む6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）の信託受益者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9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営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記載しています。
- (注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営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います。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注12) 2008年10月31日付、2010年9月15日付及び2011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13) 元麻布ヒルズは、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 地上29階、地下3階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが2002年5月、フォレストテラスウエストが2002年9月です。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーは、敷地を共通とし、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まと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、六本木ビュートワーについては、該当する敷地の共有持分を保有しています。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーは、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、六本木ビュートワーについては、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）2013年7月期決算短信

ii) 賃貸状況の概要（2013年7月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	エンド テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注6)
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	24,588.43	24,588.43	100.0	1	2,543	2,104
0-4	後楽森ビル	バススルー型 マスターリース	16,197.45	15,804.27	97.6	17	1,213	1,201
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
0-7	愛宕グリーンヒルズ	固定型 マスターリース	29,667.58	29,667.58	100.0	1	2,223	1,482
R-1	元麻布ヒルズ	バススルー型 マスターリース	1,325.30	1,325.30	100.0	7	126	51
R-3	六本木ファーストプラザ	バススルー型 マスターリース	2,956.77	2,821.98	95.4	40	137	49
R-4	六本木ビュートワー（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			112,337.42	111,809.45	99.5	70	10,298	6,842

(注1) 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固定型マスターリースとみなします。以下同じです。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、六本木ビュートワーについては、共有持分割合（46%）を、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に乘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、六本木ビュートワーを除き、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3) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。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記載しています。

(注4) 「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5) 「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等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、2013年7月1日から同年7月31日におけるエンドテナントへの請求額。）を12倍した金額を、記載しています。ただし、六本木ビュートワーについては、共有持分割合（46%）を、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乘じて得た金額を記載しています。

(注6) 「敷金・保証金」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている金額の残高を記載しています。ただし、六本木ビュートワーについては、共有持分割合（46%）を、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乘じて得た金額を記載しています。

(注7) 六本木ビュート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、2009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2013年10月31日です。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

iii) 収支の状況

(単位：千円)

物件番号	0-0 プレミアム		0-1 プレミアム		0-4 プレミアム		0-6 プレミアム		0-7 プレミアム	
	六本木ヒルズ 森タワー		アーク森ビル (注2)		後楽森ビル		赤坂溜池タワー		愛宕グリーンヒルズ (注2)	
期(注1)	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入	603,955	603,955	1,163,923	1,235,770	578,680	586,812	666,446	666,446	676,073	966,534
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	105,815	101,173	289	289	—	—
不動産賃貸事業収益合計	603,955	603,955	1,163,923	1,235,770	684,495	687,986	666,735	666,735	676,073	966,534
管理委託費	1,200	1,200	4,800	5,600	67,638	66,156	3,000	3,000	1,620	2,316
公租公課等	40,336	41,157	70,723	70,574	31,560	31,499	43,441	43,008	—	21,419
水道光熱費	—	—	—	—	84,040	79,604	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	10,525	6,875	—	—	—	—
損害保険料	1,088	945	1,985	1,873	2,198	1,910	2,578	2,237	2,772	3,447
減価償却費	98,872	99,022	120,274	123,776	128,979	128,760	173,230	174,612	119,958	170,035
その他費用	27	27	2,674	2,731	68,732	67,844	905	906	21,888	32,424
不動産賃貸事業費用合計	141,525	142,352	200,457	204,556	393,675	382,651	223,157	223,764	146,239	229,642
NOI	561,302	560,624	1,083,740	1,154,990	419,799	434,094	616,809	617,583	649,792	906,927

(単位：千円)

物件番号	R-1 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		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)	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入	63,039	63,039	60,474	70,384	109,426	109,426	646,800	646,800
その他賃貸事業収入	1,071	1,186	600	384	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	64,110	64,226	61,074	70,769	109,426	109,426	646,800	646,800
管理委託費	8,852	9,905	13,083	11,836	3,738	3,738	—	—
公租公課等	2,069	2,063	6,954	6,972	10,755	10,769	54,958	57,708
水道光熱費	12	—	282	144	—	—	—	—
修繕費	6,186	2,760	5,238	29,461	—	—	—	—
損害保険料	158	137	321	278	415	361	—	—
減価償却費	6,395	6,412	10,757	11,118	13,055	13,055	—	—
その他費用	3,875	3,956	4,388	4,559	455	499	—	—
不動産賃貸事業費用合計	27,550	25,235	41,025	64,371	28,419	28,422	54,958	57,708
NOI	42,955	45,403	30,805	17,516	94,062	94,058	591,842	589,092

(注1) 前期は2012年8月1日から2013年1月31日、当期は2013年2月1日から2013年7月31日です。

(注2) 2013年4月1日付で追加取得しています。

「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。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下のとおりです。

- 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 「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。
- v 「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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

- 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。

iv) テナントの概要

賃貸面積上位5テナント

本投資法人が2013年7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5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 愛宕グリーンヒルズ	83,240.22	74.4
独立行政法人都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	5.7
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90	2.4
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿（底地）	2,565.06	2.3
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	1.9
上位5社を占めるエンドテナントの合計		96,950.90	86.7

(注1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、六本木ビュータワーについては、共有持分割合（46%）を、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、それぞれ賃貸面積に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、賃貸面積には、六本木ビュータワーを除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注2) 「面積比率」は、2013年7月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年7月期決算短信

b. 信託受益権の概要

(2013年7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	三井住友信託銀行株式会社	2011年8月1日	2026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	2006年3月22日	2016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	2008年3月28日	2018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	2011年3月18日	2021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。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年8月1日	2026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。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年4月1日	2028年3月31日	地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	三井住友信託銀行株式会社	2003年3月4日	2023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	三井住友信託銀行株式会社	2008年9月30日	2026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。	
		三井住友信託銀行株式会社	2011年3月18日	2026年3月31日	用途が住宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。	
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年5月1日	2027年4月30日	当該信託受益権は、信託財産に対する74%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの26%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。	
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	三井住友信託銀行株式会社	2006年3月22日	2026年3月31日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	三井住友信託銀行株式会社	2003年3月4日	2023年3月3日	—
	R-4	六本木ビュータワー	三井住友信託銀行株式会社	2003年3月4日	2023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。
三井住友信託銀行株式会社			2006年3月22日	2023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。	