

平成22年7月期 決算短信（REIT）

平成22年9月14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 森 寛

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 部長 清水 隆広
 T E L (03) 6406-9300

有価証券報告書提出予定日 平成22年10月29日
 分配金支払開始予定日 平成22年10月20日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年7月期の運用、資産の状況（平成22年2月1日～平成22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 %
22年7月期	5,388 (△2.4)	2,679 (△5.0)	1,523 (△11.9)	1,522 (△11.9)
22年1月期	5,520 (△4.6)	2,821 (△6.1)	1,729 (△14.7)	1,728 (△14.7)

	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	%	%	%
22年7月期	7,229	1.6	0.7	28.3
22年1月期	10,857	1.9	0.8	31.3

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過分 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	%	%
22年7月期	6,577	1,522	0	—	99.9	1.3
22年1月期	10,857	1,728	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
22年7月期	221,366	103,520	46.8	447,135
22年1月期	208,893	89,081	42.6	559,560

(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
22年7月期	2,421	△10,137	10,626	11,581
22年1月期	2,107	△206	△5,013	8,670

2. 平成23年1月期の運用状況の予想（平成22年8月1日～平成23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	5,490(1.9)	2,952(10.2)	1,830(20.1)	1,829(20.1)	7,900	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 7,900円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- ② ①以外の変更 有・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22年7月期 231,520口 平成22年1月期 159,200口
- ② 期末自己投資口数 平成22年7月期 0口 平成22年1月期 0口

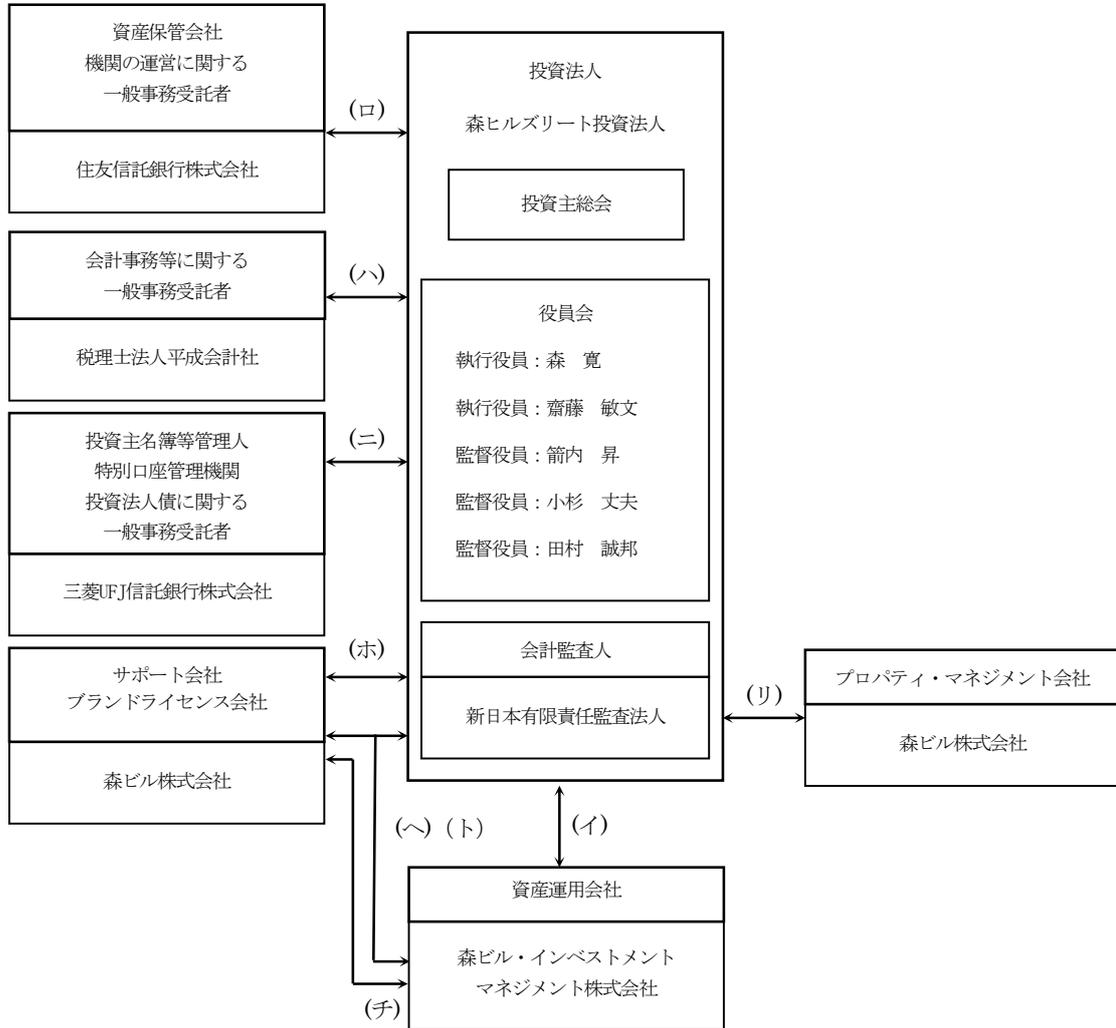
（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成23年1月期の運用状況の予想値は14～15ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、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。

1. 投資法人の関係法人

(1) 森ヒルズリート投資法人の仕組図



- <契約の名称>
- (イ) 資産運用委託契約
 - (ロ) 資産保管委託契約／機関の運営に関する一般事務委託契約
 - (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
 - (ニ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約／財務代理契約
 - (ホ) 商標使用許諾契約
 - (へ) サポート契約
 - (ト) 情報提供に関する契約
 - (チ) アドバイザリー業務委託契約
 - (リ) 物件運営管理委託契約（注）

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

(2) 森ヒルズリート投資法人及び森ヒルズリート投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメント マネジメント株式会社	平成 18 年 2 月 2 日付で森ヒルズリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)との間で資産運用委託契約を締結しました。 金融商品取引法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います(投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。)第 198 条第 1 項)。 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産運用に係る業務、(ロ)本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 機関の運営に関する 一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成 18 年 2 月 2 日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います(投信法第 208 条第 1 項)。 また、投信法上の一般事務受託者(投信法第 117 条第 4 号)として、機関の運営に関する一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務(ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。)を行います。
会計事務等に関する 一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成 18 年 2 月 2 日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第 117 条第 5 号及び第 6 号、同法施行規則第 169 条第 2 項第 6 号及び第 7 号)として、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ハ)納税に関する事務の補助等を行います。
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債に関する 一般事務受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成 20 年 12 月 26 日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号、同法施行規則第 169 条第 2 項第 1 号及び第 3 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿に関する事務、(ロ)本投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 平成 19 年 11 月 22 日付で本投資法人との間で第 1 回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 2 回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、平成 22 年 5 月 20 日付で第 3 回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 4 回無担保投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号のうち、投資法人債に関する事務並びに同法施行規則第 169 条第 2 項第 4 号及び第 5 号)として、同契約に基づき、本投資法人債券に関

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

	する、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、(ハ)投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
--	--

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の内容
サポート会社	森ビル株式会社	平成 18 年 8 月 10 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で本資産運用会社との間でアドバイザー業務委託契約を、それぞれ締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、自社保有物件売却時の優先交渉権の付与、外部物件情報の提供、リサーチ関連業務、不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務等を行います。 平成 19 年 5 月 24 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する契約を締結しました。本投資法人及び本資産運用会社に提供された物件情報で、本投資法人で取得しない旨決定した物件情報について、森ビル株式会社に対し物件情報を提供します。
ブランドライセンス会社	森ビル株式会社	平成 18 年 6 月 29 日付で本投資法人との間で、商標使用許諾契約（以下「ブランドライセンス契約」ということがあります。）を締結しました。本投資法人に対して、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	本投資法人が、本書の日付現在信託受益権の形態で保有している信託不動産のうち、赤坂溜池タワーを除く各物件については、森ビル株式会社及び信託受託者との間で、平成 18 年 3 月 22 日、平成 18 年 6 月 29 日及び平成 20 年 3 月 28 日付で物件運営管理委託契約を、平成 18 年 4 月 13 日付で物件運営管理委託変更契約を締結しています。赤坂溜池タワーについては、森ビル株式会社及び信託受託者との間で建物賃貸借契約（PM 業務（以下に定義します。）の委託を含みます。）を平成 20 年 9 月 30 日付で締結しています。また、六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル（固定型Ⅱ）については、森ビル株式会社との間で、建物賃貸事業及び管理運営業務に関する共有者間合意書を平成 22 年 3 月 5 日付で締結しています。本投資法人は、これらにかかる契約に基づき、以下の業務（以下、総称して「PM 業務」といいます。）を森ビル株式会社に委託します。このような PM 業務の委託は、各物件毎に行われます。 (イ) リーシング業務 (ロ) 建物運営管理業務（信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）を含みます。） (ハ) 工事施工管理業務 (ニ) 会計経理補助業務、経費支払補助業務 (ホ) その他補助業務 (ヘ) その他上記に付随する業務

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 22 年 4 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成 18 年 2 月 2 日に出資金 100 百万円（200 口）で設立され、同年 3 月 6 日に投信法第 187 条に基づ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 22 年 7 月期（平成 22 年 2 月 1 日から平成 22 年 7 月 31 日まで）（以下「第 8 期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は 231,520 口となっています。この度、第 8 期の決算を終了しました。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、アジアを中心とした輸出の増加や消費者物価の下落幅が縮小を続けるなど、穏やかに回復の兆しを見せてきました。中国、米国の景気回復により、引き続き景気持ち直しの動きが期待される一方で、急激な円高による輸出の減少や政策の修正により平成 22 年 4-6 月の実質 GDP 成長率は下振れし、今後も日本経済の動向を注意深く見極める必要があると認識しています。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場については、東京都心部を中心に空室率改善の兆しが見えつつありますが、賃料については下方調整が継続しました。また、高級賃貸住宅市場については、賃料水準の下方調整が進み日本人需要を取り込んだ空室率の改善が見られました。不動産流通市場については、一般的に不動産取引件数も増加し改善の兆しが見られますが、優良物件の取引事例は限定的でした。

ii) 運用実績

本投資法人は、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から六本木ヒルズ森タワー（1フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分）及びアーク森ビル（固定型Ⅱ）（1フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分）を追加取得しました。なお、保有物件については、きめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで 11 物件（注 1）、既投資額で 211,864 百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積 106,791.40 m²（32,304.4 坪）、期末稼働率（注 2）は 92.8% となっています。

（注 1）六本木ファーストビル及び六本木ビュータワーについては、平成 18 年 3 月 22 日にその共有持分 6%に係る信託受益権を、平成 18 年 4 月 13 日にその共有持分 40%に係る信託受益権を取得しましたが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも 1 物件として取扱っています。以下同じです。また、アーク森ビルについては、賃貸方式の別に応じて物件名称を区別しています。固定型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型Ⅰ）」）といっています。以下同じです。）として平成 18 年 3 月 22 日に 13 階部分の区分所有権に係る信託受益権を取得、パススルー型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（パススルー型）」）といっています。以下同じです。）として平成 20 年 3 月 28 日に 12・22 階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分 75%を取得、平成 20 年 9 月 30 日に準共有持分の残り 25%を追加取得、賃貸権限を付与する方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」）といっています。以下同じです。）として平成 22 年 3 月 23 日に区分所有権に係る不動産を取得していますが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては 1 物件として取り扱っています。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

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

c. 資金調達の概要

本投資法人は当期において、合計 14,639 百万円（払込金額）の投資口を発行し、新規物件取得に充当しました。投資口発行により調達した資金の一部は、既存の短期借入金 5,060 百万円の借換えに合わせて返済のために充当し、同時にこの借換えのために 3,010 百万円の短期借入れを行いました。また、合計 10,000 百万円の投資法人債を発行し、既存の長期借入金（注）10,000 百万円の返済に充当しました。このほか、当期中に既存の長期借入金について 112 百万円の約定返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は 88,847 百万円（長期借入金 52,112 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 28,225 百万円、短期借入金 8,510 百万円）、投資法人債残高は 20,000 百万円となり、有利子負債残高は 108,847 百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金 4,112 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 225 百万円に加えて、変動金利である長期借入金 48,000 百万円のうち 33,500 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 28,000 百万円のうち 23,000 百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減するとともに、長期借入れによる資金調達の比率を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）より Baa1（格付の見通し：ネガティブ）の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所（JCR）より 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）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 5,388 百万円、営業利益は 2,679 百万円、経常利益は 1,523 百万円、当期純利益は 1,522 百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 6,577 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（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区並びにその周辺地区）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設（プレミアム物件）をコアとした都市型ポートフォリオを構築していきます。

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

加えて、新たな運用方針として配当重視の運用を行います。具体的には、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、投資家利益の最大化を目指します。

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

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、借入期間の長期化を図るとともに、借入コストを抑制し、財務体質の強化を目指します。

その他営業費用の低減については、運用資産の運営にあたり森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスを活用しながら、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを維持できる水準でのコスト削減に努めます。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

(参考情報)

i) 資金の借入

本投資法人は、平成 22 年 8 月 31 日返済期限の短期借入金 5,500 百万円の借換資金に充当するため、平成 22 年 8 月 31 日付で、以下のとおり資金の借入を行いました。

短期借入金

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社
借入金額	5,500 百万円
金利	年利 1.20154% (変動金利。左記金利は平成 22 年 9 月 30 日までの金利です。)
借入日	平成 22 年 8 月 31 日
元本返済期日	平成 23 年 8 月 31 日 (但し、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

ii) 資産の取得

本投資法人は、平成 22 年 9 月 14 日開催の本投資法人役員会において、ラフォーレ原宿（底地）を取得することを決議しました。

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

(イ) 取得の概要

- 1) 取得予定資産 : 不動産（土地）
- 2) 資産名称 : ラフォーレ原宿（底地）
- 3) 取得価格 : 21,820百万円 (注)
- 4) 鑑定評価額 : 24,200百万円
- 5) 契約締結日 : 平成22年9月15日
- 6) 取得予定日 : 平成22年9月15日
- 7) 取得先 : 森ビル株式会社
- 8) 取得資金 : 自己資金（本日付で公表した物件の譲渡に伴い取得する資金を充当予定）

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

(ロ) 取得資産の内容

物 件 名 称	ラフォーレ原宿（底地）	
所 在 地	東京都渋谷区神宮前一丁目 11 番 6 号（住居表示）	
面 積	2,565.06 m ² （登記簿上）	
所 有 形 態	所有権	
取 得 価 格	21,820百万円	
鑑 定 評 価	評 価 額	24,200 百万円
	価 格 時 点	平成 22 年 7 月 31 日
	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
取 得 年 月 日	平成 22 年 9 月 15 日（予定）	
担 保 設 定 の 有 無	なし	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

テナントの内容	
テナントの総数	1
総賃料収入 (年間賃料)	1,293,600,000円
敷金・保証金	なし
総賃貸可能面積	2,565.06㎡
総賃貸面積	2,565.06㎡
契約目的	専ら商業施設として使用しその他事業の用に供する建物の所有
契約期間	平成22年9月15日から平成42年9月14日まで(20年間)
契約種類	事業用定期借地契約
賃料改定	3年ごとに、当該時点における経済情勢、地価動向等を勘案し、双方協議のうえ、改定することができる。
中途解約	不可
特記事項	本投資法人が本物件を売却しようとする場合における優先交渉権が、本物件の借地人である森ビル流通システム株式会社に付与されています。

詳細については、平成22年9月14日付プレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ ラフォーレ原宿（底地）：新規取得」をご参照ください。

iii) 資産の譲渡

本投資法人は、平成22年9月14日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）及び元麻布ヒルズの一部を譲渡することを決議しました。

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

(イ) 譲渡の概要

(1) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

- 1) 譲渡予定資産 : 信託受益権
- 2) 資産名称 : 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）
- 3) 帳簿価額 : 12,540百万円（注1）
- 4) 譲渡価格 : 12,680百万円（注2）
- 5) 譲渡損益 : 112百万円（注3）
- 6) 契約締結日 : 平成22年9月15日
- 7) 譲渡予定日 : 平成22年9月15日
- 8) 譲渡先 : 森ビル株式会社

(2) 元麻布ヒルズ

- 1) 譲渡予定資産 : 不動産（注4）
- 2) 資産名称 : 元麻布ヒルズ
- 3) 帳簿価額 : 8,890百万円（注1）
- 4) 譲渡価格 : 9,110百万円（注2）
- 5) 譲渡損益 : 181百万円（注3）
- 6) 契約締結日 : 平成22年9月15日

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

7) 譲渡予定日 : 平成22年9月15日

8) 譲渡先 : 森ビル株式会社

- (注1) 帳簿価額は、平成22年7月末日時点の帳簿価額を元に、譲渡日時点における譲渡予定資産の帳簿価額の試算額を記載しています。最終的には譲渡日までの減価償却費が反映された金額となります。以下同じです。
- (注2) 譲渡価格は、譲渡対象に係る諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 譲渡損益は、譲渡価格から上記記載の帳簿価額及び譲渡費用概算を控除した金額を記載しています。以下同じです。
- (注4) 本投資法人が平成22年7月末日時点に保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、42区画（総専有面積の約33.3%）に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者が譲渡する予定です。譲渡代金は一旦信託財産に帰属し、信託契約に従って本投資法人に交付されます。

(ロ) 譲渡資産の内容

(1) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

物 件 名 称	虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）					
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目4番10号（住居表示）					
用 途	事務所					
面 積（注1）	土 地	1,433.14㎡（注2）				
	建 物	10,299.72㎡（注3）				
建 設 時 期	昭和56年8月					
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付9階建					
所 有 形 態	土 地	所有権（分有）（注2）				
	建 物	区分所有権（注3）				
帳 簿 価 額	12,540百万円					
譲 渡 価 格	12,680百万円					
譲 渡 損 益	112百万円					
鑑 定 評 価	評 価 額	11,000百万円（注4）				
	価 格 時 点	平成22年7月31日				
	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所				
譲 渡 年 月 日	平成22年9月15日（予定）					
エンドテナントの内容（平成22年7月31日時点）						
エンドテナントの総数		1				
総賃料収入（年間賃料）（注5）		743,626,464円（注6）（注7）				
敷金・保証金		371,813,232円				
総賃貸可能面積（注8）		6,720.34㎡				
総賃貸面積		6,720.34㎡				
稼働率の推移（注9）		平成20年7月末	平成21年1月末	平成21年7月末	平成22年1月末	平成22年7月末
		100%	100%	100%	100%	100%
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1棟全体の延床面積を記載しています。以下同じです。
- (注2) 他の所有者と信託受託者の分有であり、信託受託者の所有に係る不動産登記簿の記載に基づく土地の面積は1,282.77㎡です。
- (注3) 本投資法人が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7,554.61㎡です。
- (注4) 本鑑定評価における価格の種類は、特定価格（投資家に示すための投資採算価値を表す価格）であり、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）ではありませんが、これらの価格に差異はありません。
- (注5) 総賃料収入は、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額賃料及び月額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収入は含まれていません。）を12倍した金額を、四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注6) 駐車場使用料相当額（年18,480,000円（消費税別））を含みます。
- (注7) その他、定額管理料として、年117,696,000円（消費税別）を別途収受しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

(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を記載しています。なお駐車場区画については算定対象から除いています。以下同じです。

(注9) 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。以下同じです。

(2) 元麻布ヒルズ

不動産全体の内容

物 件 名 称	元麻布ヒルズ	
所 在 地	東京都港区元麻布一丁目3番1号—3号（住居表示）	
用 途	居宅・倉庫他	
面 積	土 地	12,199.65 m ² （注3）
	建 物	54,006.76 m ² （注4）
建 設 時 期（注1）	平成14年5月、平成14年9月	
構 造（注2）	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造地下4階付29階建	
所 有 形 態	土 地	所有権（注3）
	建 物	区分所有権（注4）

(注1) 各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。

(注2) 登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー（鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階/29階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造地下1階/6階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造地下1階/5階）の3棟で構成されています。

(注3) 本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,862.35 m²であり、敷地権持分比率は約56.3%です。

(注4) 本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,770.52 m²であり、専有面積持分比率は約64.0%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,042.73 m²となります。

譲渡予定部分（42区画）の内容

敷 地 面 積（注1）	2,307.71 m ²				
専 有 面 積（注2）	8,256.69 m ²				
用 途（注3）	居宅・店舗・診療所・駐車場				
帳 簿 価 額	8,890百万円				
譲 渡 価 格	9,110百万円				
譲 渡 損 益	181百万円				
鑑 定 評 価	評 価 額	7,450百万円（注4）			
	価 格 時 点	平成22年7月31日			
	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所			
譲 渡 年 月 日	平成22年9月15日（予定）				
エンドテナントの内容（平成22年7月31日時点）					
	エンドテナントの総数	66（注5）			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 賃 料 ）	446,861,580円			
	敷 金 ・ 保 証 金	2,462,898,336円			
	総 賃 貸 可 能 面 積（注6）	6,402.22 m ²			
	総 賃 貸 面 積（注6）	5,273.82 m ²			
稼 働 率 の 推 移（注6）	平成20年 7月末	平成21年 1月末	平成21年 7月末	平成22年 1月末	平成22年 7月末
	94.5%	95.1%	88.7%	95.2%	82.4%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	特にありません				

(注1) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は4,554.64 m²であり、敷地権持分比率は約37.3%です。

(注2) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は16,513.83 m²であり、専有面積持分比率は約42.6%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は12,640.51 m²となります。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

- (注3) 各用途における区画数は、居宅39、店舗1、診療所1、駐車場1（収容台数39台）です。
- (注4) 本鑑定評価における価格の種類は、正常価格（現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）であり、特定価格（投資家に示すための投資採算価値を表す価格）ではありません。以下同じです。
- (注5) エンドテナントの総数に占める駐車場区画のテナント数は35です。
- (注6) 譲渡予定部分のうち駐車場区画については、算定対象から除いています。

詳細については、平成22年9月14日付の「国内不動産及び信託受益権の譲渡に関するお知らせ 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）：譲渡 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照ください。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

c. 運用状況の見通し

次期（平成23年1月期 平成22年8月1日～平成23年1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23年1月期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

営業収益	5,490 百万円
営業利益	2,952 百万円
経常利益	1,830 百万円
当期純利益	1,829 百万円
1口当たり分配金	7,900 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23年1月期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞

平成23年1月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年9月14日までは平成22年7月期末現在保有している11物件を前提とし、平成22年9月15日以降は「虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）」及び「元麻布ヒルズの一部」を譲渡し、並びに「ラフォーレ原宿（底地）」を取得し、その後は平成23年1月期末までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 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、平成22年7月期末現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別物件の競争力等を考慮しています。 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22年7月期末現在保有している物件にかかるものとして4,708百万円を、平成22年9月15日付の取得資産「ラフォーレ原宿（底地）」にかかるものとして487百万円を見込んでいます。 営業収益は上記運用資産を前提として算出しており、資産譲渡にかかる売却益として、294百万円を想定しています。
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、2,134百万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23年1月期中に納税する額として262百万円（6か月分）を見込んでいます。なお、平成22年3月23日付の取得資産「六本木ヒルズ森タワー」、「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」及び平成22年9月15日付の取得資産「ラフォーレ原宿（底地）」に係る固定資産税、都市計画税等は、取得原価に算入されるため、平成23年1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（119百万円）。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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

	<p>性があること、及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、各営業期間における実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>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、平成23年1月期に701百万円を見込んでいます。</p> <p>D) 管理委託費については、663百万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、404百万円を見込んでいます。そのうちの資産運用報酬については、平成23年1月期に料率の引下げを見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息として882百万円、融資手数料として225百万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22年7月期末現在における残高88,847百万円より、残額5,500百万円である短期借入金（返済期限平成22年8月31日）及び残額13,000百万円である長期借入金（返済期限平成22年11月30日）について、全額借換えを行うことを前提としています。また、残額1,900百万円である長期借入金（返済期限平成24年3月27日）について50百万円、残額2,437百万円である長期借入金（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23年1月期末に残高88,735百万円となることを前提としています。 ● 投資法人債は、平成22年7月期末現在における残高20,000百万円より、平成23年1月期末まで当該残高の額に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成22年7月期末現在発行済である231,520口から、平成23年1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。 ● 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22年 1月31日現在)	当期 (平成22年 7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,028,490	6,093,351
信託現金及び信託預金	6,642,068	5,488,095
営業未収入金	94,087	98,383
前払費用	400,334	377,714
繰延税金資産	21	8,472
未収消費税等	3,587	67,217
その他	1,075	168
流動資産合計	9,169,664	12,133,402
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	2,013,883
減価償却累計額	-	△ 29,058
建物（純額）	-	1,984,824
構築物	-	12,804
減価償却累計額	-	△ 652
構築物（純額）	-	12,152
機械及び装置	-	20,407
減価償却累計額	-	△ 290
機械及び装置（純額）	-	20,117
土地	-	8,278,386
信託建物	48,672,057	48,702,240
減価償却累計額	△ 4,495,059	△ 5,162,728
信託建物（純額）	44,176,998	43,539,512
信託構築物	695,404	695,404
減価償却累計額	△ 250,581	△ 279,738
信託構築物（純額）	444,822	415,666
信託機械及び装置	883,503	885,015
減価償却累計額	△ 91,924	△ 106,171
信託機械及び装置（純額）	791,578	778,843
信託工具、器具及び備品	58,720	70,825
減価償却累計額	△ 11,797	△ 17,088
信託工具、器具及び備品（純額）	46,922	53,737
信託土地	135,404,662	135,404,662
信託建設仮勘定	449	1,935
有形固定資産合計	180,865,434	190,489,838
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	4,002	3,800
その他	2,060	3,780
無形固定資産合計	18,416,019	18,417,538
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	376,174	231,675
繰延税金資産	11,651	-
投資その他の資産合計	397,825	241,675
固定資産合計	199,679,279	209,149,052
繰延資産		
創立費	10,222	5,111
投資法人債発行費	34,353	78,615
繰延資産合計	44,575	83,726
資産合計	208,893,519	221,366,182

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

	前期 (平成22年 1月31日現在)	当期 (平成22年 7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	228,509	212,897
短期借入金	10,560,000	8,510,000
1年内返済予定の長期借入金	23,225,000	28,225,000
未払金	23,069	19,561
未払費用	265,113	263,173
未払法人税等	658	655
未払消費税等	55,749	22,631
前受金	712,720	711,762
預り金	279,008	301,827
デリバティブ債務	-	21,491
流動負債合計	35,349,830	38,289,000
固定負債		
投資法人債	10,000,000	20,000,000
長期借入金	67,225,000	52,112,500
預り敷金及び保証金	-	454,440
信託預り敷金及び保証金	7,207,088	6,989,513
デリバティブ債務	29,624	-
固定負債合計	84,461,713	79,556,453
負債合計	119,811,543	117,845,453
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,371,418	102,010,939
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,728,530	1,522,828
剰余金合計	1,728,530	1,522,828
投資主資本合計	89,099,949	103,533,767
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 17,973	△ 13,038
評価・換算差額等合計	△ 17,973	△ 13,038
純資産合計	89,081,975	103,520,729
負債純資産合計	208,893,519	221,366,182

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前期	当期
		自 平成21年 8月 1日	自 平成22年 2月 1日
		至 平成22年 1月31日	至 平成22年 7月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1,2	4,983,676	4,922,890
その他賃貸事業収入	※1	537,178	465,319
営業収益合計		5,520,854	5,388,209
営業費用			
賃貸事業費用	※1,2	2,277,513	2,299,970
資産運用報酬		320,215	314,994
役員報酬		7,200	7,200
資産保管手数料		5,296	5,483
一般事務委託手数料		13,356	14,543
その他営業費用	※2	75,867	66,083
営業費用合計		2,699,449	2,708,275
営業利益		2,821,404	2,679,933
営業外収益			
受取利息		5,709	2,291
未払分配金除斥益		-	2,430
還付加算金		8	26
その他		68	388
営業外収益合計		5,786	5,136
営業外費用			
支払利息		809,674	758,091
投資法人債利息		81,150	110,800
投資法人債発行費償却		5,130	8,515
創立費償却		5,111	5,111
融資手数料		194,673	206,114
投資口交付費		-	70,736
その他		1,943	1,955
営業外費用合計		1,097,682	1,161,325
経常利益		1,729,508	1,523,745
税引前当期純利益		1,729,508	1,523,745
法人税、住民税及び事業税		1,038	1,011
法人税等調整額		△ 11	1
法人税等合計		1,027	1,012
当期純利益		1,728,481	1,522,732
前期繰越利益		48	95
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,728,530	1,522,828

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22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		当期	
	自 平成21年 8月 1日	至 平成22年 1月31日	自 平成22年 2月 1日	至 平成22年 7月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高	87,371,418		87,371,418	
当期変動額				
新投資口の発行	-		14,639,520	
当期変動額合計	-		14,639,520	
当期末残高	87,371,418		102,010,939	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高	2,026,027		1,728,530	
当期変動額				
剰余金の分配	△ 2,025,979		△ 1,728,434	
当期純利益	1,728,481		1,522,732	
当期変動額合計	△ 297,497		△ 205,701	
当期末残高	1,728,530		1,522,828	
投資主資本合計				
前期末残高	89,397,446		89,099,949	
当期変動額				
新投資口の発行	-		14,639,520	
剰余金の分配	△ 2,025,979		△ 1,728,434	
当期純利益	1,728,481		1,522,732	
当期変動額合計	△ 297,497		14,433,818	
当期末残高	89,099,949		103,533,767	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高	△ 14,320		△ 17,973	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 3,652		4,934	
当期変動額合計	△ 3,652		4,934	
当期末残高	△ 17,973		△ 13,038	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	△ 14,320		△ 17,973	
当期変動額				
投資主以外の項目の当期変動額（純額）	△ 3,652		4,934	
当期変動額合計	△ 3,652		4,934	
当期末残高	△ 17,973		△ 13,038	
純資産合計				
前期末残高	89,383,126		89,081,975	
当期変動額				
新投資口の発行	-		14,639,520	
剰余金の分配	△ 2,025,979		△ 1,728,434	
当期純利益	1,728,481		1,522,732	
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 3,652		4,934	
当期変動額合計	△ 301,150		14,438,753	
当期末残高	89,081,975		103,520,729	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 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 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日
I 当期末処分利益		1,728,530,369	1,522,828,374
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		1,728,434,400 (10,857)	1,522,707,040 (6,577)
III 次期繰越利益		95,969	121,334
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 159,200 口の整数倍の最大値となる 1,728,434,400 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 231,520 口の整数倍の最大値となる 1,522,707,040 円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

科目	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	自 平成22年 2月 1日 至 平成22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	1,729,508		1,523,745	
減価償却費	716,821		747,463	
創立費償却	5,111		5,111	
投資法人債発行費償却	5,130		8,515	
投資口交付費	-		70,736	
受取利息	△ 5,709		△ 2,291	
未払分配金除斥益	-		△ 2,430	
支払利息	890,824		868,892	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	13,590		△ 4,296	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 3,587		△ 63,630	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 38,016		△ 14,705	
未払金の増減額 (△は減少)	1,472		△ 2,539	
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 343		1,027	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 111,499		△ 33,118	
前受金の増減額 (△は減少)	△ 30,255		△ 957	
預り金の増減額 (△は減少)	216,157		22,818	
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 150,560		22,620	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 224,245		144,499	
その他	1,760		966	
小 計	3,016,158		3,292,427	
利息の受取額	7,274		2,291	
利息の支払額	△ 915,315		△ 871,860	
法人税等の支払額	△ 1,009		△ 1,014	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,107,108		2,421,842	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻による収入	600,000		-	
有形固定資産の取得による支出	-		△ 10,325,382	
無形固定資産の取得による支出	△ 1,814		△ 2,522	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 111,128		△ 46,306	
信託無形固定資産の取得による支出	-		△ 445	
預り敷金及び保証金の受入による収入	-		454,440	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,089,193		△ 787,420	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	395,873		569,844	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 206,262		△ 10,137,792	
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	8,440,000		3,010,000	
短期借入金の返済による支出	△ 12,880,000		△ 5,060,000	
長期借入れによる収入	26,500,000		-	
長期借入金の返済による支出	△ 25,050,000		△ 10,112,500	
投資法人債の発行による収入	-		9,947,228	
投資口の発行による収入	-		14,568,784	
分配金の支払額	△ 2,023,685		△ 1,726,674	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,013,685		10,626,838	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 3,112,839		2,910,888	
現金及び現金同等物の期首残高	11,783,398		8,670,558	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,670,558		11,581,446	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

(6) 注記表

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券、退職給付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。

(継続企業の前提に関する注記)

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>17～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>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>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～45年	信託機械及び装置	17～31年	信託工具器具及び備品	3～15年	<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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～31年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	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
信託建物	3～66年																	
信託構築物	3～45年																	
信託機械及び装置	17～31年																	
信託工具器具及び備品	3～15年																	
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. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p> <p>③投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成22年3月23日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。 平成22年3月23日付一般募集による新投資</p>																

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

		<p>口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、507,726 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、507,726 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</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</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 20,548 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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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。</p> <p>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>①ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

<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>	<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>同左</p> <p>②消費税等の会計処理方法</p> <p>同左</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（平成 22 年 4 月 28 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

（損益計算書に関する注記）

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 4,927,267</p> <p>その他賃料収入 <u>56,409</u></p> <p>計 4,983,676</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 172,486</p> <p>付帯収益 360,333</p> <p>解約違約金 3,279</p> <p>礼金収入 <u>1,079</u></p> <p>計 <u>537,178</u></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>5,520,854</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 770,374</p> <p>水道光熱費 210,856</p> <p>公租公課等 294,170</p> <p>賃借料 74,580</p> <p>信託報酬 8,820</p> <p>修繕費 97,913</p> <p>損害保険料 16,471</p> <p>減価償却費 716,663</p> <p>その他賃貸事業費用 <u>87,663</u></p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>2,277,513</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>3,243,341</u></p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 4,868,113</p> <p>その他賃料収入 <u>54,776</u></p> <p>計 4,922,890</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 166,558</p> <p>付帯収益 283,958</p> <p>解約違約金 14,702</p> <p>礼金収入 <u>98</u></p> <p>計 <u>465,319</u></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>5,388,209</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 784,866</p> <p>水道光熱費 189,650</p> <p>公租公課等 297,778</p> <p>賃借料 75,673</p> <p>信託報酬 9,370</p> <p>修繕費 96,204</p> <p>損害保険料 14,286</p> <p>減価償却費 747,065</p> <p>その他賃貸事業費用 <u>85,073</u></p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>2,299,970</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>3,088,239</u></p>
<p>※2 主要投資主との取引 (単位：千円)</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 150,967</p> <p>賃貸事業費用 529,927</p> <p>その他営業費用 557</p>	<p>※2 主要投資主との取引 (単位：千円)</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 313,434</p> <p>賃貸事業費用 531,617</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22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）

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成22年1月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成22年7月31日現在)
現金及び預金 2,028,490	現金及び預金 6,093,351
信託現金及び信託預金 <u>6,642,068</u>	信託現金及び信託預金 <u>5,488,095</u>
現金及び現金同等物 <u>8,670,558</u>	現金及び現金同等物 <u>11,581,446</u>

（リース取引に関する注記）

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日
オペレーティングリース取引（貸主側）（単位：千円） 未経過リース料	オペレーティングリース取引（貸主側）（単位：千円） 未経過リース料
1年内 5,220,366	1年内 5,092,968
1年超 <u>63,520</u>	1年超 <u>1,522,599</u>
合計 <u>5,283,886</u>	合計 <u>6,615,567</u>

（金融商品に関する注記）

当期（自 平成22年2月1日 至 平成22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、「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）平成22年7月期決算短信

(2) 金融資産の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

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

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

負債

①短期借入金

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

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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。

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3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

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

(注4) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

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

(追加情報)

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7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21年8月1日至平成22年1月31日）

(1) 取引の内容

本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。

(2) 取引に対する取組方針

本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(3) 取引の利用目的

本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。

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。

(4) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。

(5) 取引に係るリスク管理体制

本投資法人の定める管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。

当期（自平成22年2月1日至平成22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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	—	△21,491	取引先金融機関から提示された金額によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	51,500,000	33,500,000	※	

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7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21年8月1日至平成22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	65,000	不動産業	被所有直接30.7	不動産等の賃貸及び管理	物件の賃貸(注2)(注5)	150,967	営業未収入金	402
							信託預り敷金及び保証金		297,483	
							物件運営管理費の支払(注6)	533,430(注3)	前払費用	210
							その他営業費用(I R関係費)の支払(注4)(注7)		557	—

- (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（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部
 (注3) 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（3,502千円）が含まれています。
 (注4) 第6期決算説明会の会場費用です。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

- (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。

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・インバ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3)	320,215	—	—
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4)	14,956	—	—

- (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。

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7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	森 寛			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)	320,215	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛が第三者(本資産運用会社)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 平成22年2月1日 至 平成22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	65,000	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5)	10,210,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注6)	313,434	営業 未収入金	367
									前受金	65,819
									信託預り 敷金及び 保証金	297,483
									預り敷金 及び 保証金	454,440
物件運営 管理費 の支払 (注7)	533,163 (注4)	前払費用	472							
							営業 未払金	129,790		

(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（固定型Ⅱ）

(注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）、アーク森ビル（固定型Ⅱ）、後楽森ビル及び元麻布ヒルズの一部

(注4) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（1,545千円）が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注5) 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6) 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7) 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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7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3)	314,994	—	—
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4)	14,956	—	—

(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。

【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。

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

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	森 寛 (注2)			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3) (注4)	250,603	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛は、平成22年6月24日をもって森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長を退任し、同社の取締役会長に就任し、関連当事者に該当しないことになったため、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。なお、森寛の退任に代わり磯部英之が同社の代表取締役社長に就任しました。

(注3) 森寛が第三者(本資産運用会社)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22年7月期決算短信

（税効果会計に関する注記）

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （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>21千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>21千円</u></p> <p>固定資産</p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>11,651千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（固定） <u>11,651千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>21千円</u></p> <p>（繰延税金資産（固定）の純額） <u>11,651千円</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>19千円</u></p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>8,452千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>8,472千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>8,472千円</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>0.06 %</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>△39.30 %</u></p> <p>その他 <u>0.04 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.07 %</u></p>

（賃貸等不動産に関する注記）

当期（自 平成22年2月1日 至 平成22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（主たる用途はオフィスビル及び住宅）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

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

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

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

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

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

（追加情報）

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日		当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	
1口当たり純資産額	559,560 円	1口当たり純資産額	447,135 円
1口当たり当期純利益	10,857 円	1口当たり当期純利益	7,229 円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日		当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	
当期純利益（千円）	1,728,481	当期純利益（千円）	1,522,732
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）	1,728,481	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,522,732
期中平均投資口数（口）	159,200	期中平均投資口数（口）	210,631

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日		当期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	
本投資法人において、当期末（平成 22 年 1 月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。			
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 22 年 3 月 5 日及び平成 22 年 3 月 15 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、平成 22 年 3 月 23 日に公募による新投資口発行に係る払込が完了しました。</p> <p>この結果、一般募集による新投資口の発行により、出資総額は 100,934,027,770 円、発行済投資口総数は 226,200 口となっています。</p> <p>A. 一般募集による新投資口の発行</p> <p>発行新投資口数 : 67,000 口</p> <p>発行価格 : 一口あたり 210,005 円</p> <p>発行価格の総額 : 14,070,335,000 円</p> <p>発行価額 : 一口あたり 202,427 円</p> <p>発行価額の総額 : 13,562,609,000 円</p> <p>払込期日 : 平成 22 年 3 月 23 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 22 年 2 月 1 日</p>			

B. 第三者割当による新投資口の発行（注）

発行新投資口数（上限）：6,700 口
 発行価額：一口あたり 202,427 円
 発行価額の総額（上限）：1,356,260,900 円
 割当先：みずほ証券株式会社
 申込期間：平成 22 年 4 月 22 日
 払込期日：平成 22 年 4 月 23 日
 分配金起算日：平成 22 年 2 月 1 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。

C. 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及びアーク森ビルのそれぞれ一部）の取得資金に充当し、残余については借入金返済等に充当します。

2. 資産の取得

本投資法人は、以下の資産の取得について、平成 22 年 3 月 23 日付で売買契約の締結および引渡しを完了しています。

取得の概要

名称 六本木ヒルズ森タワー
 所在地 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号（住居表示）
 用途 事務所・店舗・美術館
 取得価格 6,810 百万円
 資産の種類 不動産

（注）1フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分を取得しました。

名称 アーク森ビル（固定型Ⅱ）
 所在地 東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号（住居表示）
 用途 事務所・店舗
 取得価格 3,400 百万円
 資産の種類 不動産

（注）1フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分を取得しました。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

（7）発行済投資口数の増減

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ございません。

平成22年7月31日現在、本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴		所有 投資口数
執行役員	森 寛	昭和 57年 4月 平成 11年 6月 平成 14年 4月 平成 15年 6月 平成 16年 4月 平成 16年 10月 平成 19年 4月 平成 19年 6月 平成 19年 10月 平成 22年 6月	阪急電鉄株式会社 入社 同社 総合企画室調査役 阪急不動産株式会社 出向 経営統括室長 同社 取締役経営統括室長 阪急リート投信株式会社 出向 取締役財務企画部長 同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社 同社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役会長（現任）	0
執行役員	齋藤 敏文	昭和 52年 4月 平成 6年 5月 平成 8年 4月 平成 11年 11月 平成 13年 8月 平成 17年 4月 平成 19年 12月 平成 21年 1月 平成 21年 9月 平成 21年 10月 平成 22年 7月	森ビル株式会社 入社 財務センター フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 課長 上海森茂国際不動産有限公司 出向 総経理 六本木6丁目再開発組合事務局 出向 課長 フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 開発企画部 参事 上海環球金融中心有限公司 出向 副総経理 森大厦（上海）有限公司 出向 副総経理 森ビル株式会社 中国事業本部 調査企画部 部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向 業務管理ユニット担当執行役員 本投資法人 執行役員（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 執行役員兼総務部長（現任）	0
監督役員	箭内 昇	昭和 45年 4月 昭和 63年 4月 平成 9年 6月 平成 9年 10月 平成 10年 4月 平成 10年 9月 平成 15年 6月 平成 15年 6月 平成 18年 2月	株式会社日本長期信用銀行 入社 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 取締役営業第二部長 同社 取締役新宿支店長 同社 執行役員新宿支店長 アローコンサルティング事務所 代表（現任） 株式会社りそな銀行 取締役 株式会社りそなホールディングス 取締役 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	小杉 丈夫	昭和 43年 4月 昭和 47年 9月 昭和 49年 6月 平成 8年 10月 平成 11年 4月 平成 13年 9月 平成 16年 11月 平成 17年 1月 平成 18年 2月 平成 19年 1月 平成 21年 3月 平成 21年 6月 平成 22年 6月	大阪地方裁判所 判事補 釧路地方・家庭裁判所 判事補 松尾法律事務所 金融法学会 監事（現任） 船員中央労働委員会 公益委員 日米法学会 理事（現任） 弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士（現任） 船員中央労働委員会 会長代理 本投資法人 監督役員（現任） 船員中央労働委員会 会長 国土交通省交通政策審議会 委員（現任） 株式会社東芝 社外取締役（現任） 富士フイルムホールディングス株式会社 社外監査役（現任）	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

監督役員	田村 誠邦	昭和 52 年 4 月 昭和 61 年 10 月 平成 2 年 9 月 平成 9 年 4 月 平成 18 年 2 月 平成 21 年 5 月	三井建設株式会社 入社 株式会社シグマ開発計画研究所 入社 同社 取締役 株式会社アークブレイン 代表取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任） 株式会社エクスナレッジ 取締役（現任）	0
------	-------	---	--	---

(注) 森寛及び齋藤敏文は、本資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の取締役会長及び執行役員兼総務部長と本投資法人の執行役員を兼職しています。なお、森寛は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 65 号）による改正前の投信法第 13 条に基づき、平成 19 年 9 月 28 日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

平成 22 年 6 月 24 日付で礮部英之が代表取締役社長、森寛が取締役会長に就任し、同日付で取締役（非常勤）の雑喉良祐が退任しました。

詳細については、平成 22 年 6 月 17 日付プレスリリース「資産運用会社における役員の変更予定に関するお知らせ」及び平成 22 年 6 月 24 日付プレスリリース「資産運用会社における代表取締役の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

平成 22 年 7 月 31 日現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴		所有 投資口数
代表取締役社長	礮部 英之	平成 5 年 4 月 平成 14 年 6 月 平成 15 年 11 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 10 月 平成 19 年 7 月 平成 19 年 11 月 平成 20 年 4 月 平成 22 年 6 月	三井不動産株式会社 入社 コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）入社 同社 事業開発部長 同社 投資開発部長 同社 投資顧問部長 森ビル株式会社 財務本部財務企画部 担当部長 同社 財務本部事業開発部長 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（現任）	0
取締役会長	森 寛	前記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。		
社外取締役	高野 利雄	昭和 43 年 4 月 昭和 62 年 3 月 平成 元年 4 月 平成 4 年 4 月 平成 5 年 4 月 平成 8 年 12 月 平成 10 年 2 月 平成 11 年 12 月 平成 12 年 11 月 平成 13 年 11 月 平成 16 年 1 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 18 年 2 月 平成 18 年 9 月 平成 19 年 5 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 6 月 平成 20 年 2 月 平成 20 年 6 月	札幌地方検察庁 検事 東京地方検察庁 特別捜査部副部長 東京地方検察庁 刑事部副部長 東京地方検察庁 総務部長 東京地方検察庁 刑事部長 最高検察庁 検事 東京高等検察庁 次席検事 最高検察庁 刑事部長 東京地方検察庁 検事正 仙台高等検察庁 検事長 名古屋高等検察庁 検事長 ブレークモア法律事務所 弁護士 財団法人国際研修協力機構 理事長 高野法律事務所 弁護士（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取締役（現任） アイング株式会社 社外取締役 年金記録確認中央第三者委員会 委員（現任） 株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任） シグマ・ゲイン株式会社 非常勤監査役（現任） 長瀬産業株式会社 非常勤監査役（現任）	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

		平成 20 年 6 月	ダイワ精工株式会社（現：グロープライド株式会社） 非常勤監査役（現任）	
		平成 22 年 6 月	株式会社カカコム非常勤監査役（現任）	
社外監査役 （非常勤）	柴山 高一	昭和 35 年 4 月	山一証券株式会社 入社	0
		昭和 41 年 10 月	プライスウォーターハウス	
		平成 14 年 7 月	税理士法人中央青山（現：税理士法人プライスウォーターハウス クーパーズ）顧問（現任）	
		平成 15 年 1 月	森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメ ントマネジメント株式会社）非常勤監査役（現任）	
社外監査役 （非常勤）	大橋 宗夫	昭和 55 年 6 月	大蔵省 国際金融局 総務課長	0
		昭和 56 年 6 月	同省 中国財務局長	
		昭和 57 年 11 月	同省 近畿財務局長	
		昭和 59 年 6 月	同省 大臣官房審議官（銀行局担当）	
		昭和 60 年 6 月	日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員	
		昭和 61 年 6 月	大蔵省 関税局長	
		昭和 62 年 8 月	日本輸出入銀行 理事	
		平成 元年 6 月	日本電信電話株式会社 常務取締役	
		平成 8 年 6 月	株式会社安田総合研究所 理事長	
		平成 14 年 7 月	株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問	
		平成 17 年 4 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役（現任）	

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成22年1月31日現在)		当期 (平成22年7月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	
不動産	オフィス ビル	東京都心5区及びその 周辺地区	—	—	10,295	4.7	
		東京圏	—	—	10,295	4.7	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	商業施設	東京都心5区及びその 周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	小計			—	—	10,295	4.7
	信託不動産	オフィス ビル	東京都心5区及びその 周辺地区	161,188	77.2	160,661	72.6
			東京圏	161,188	77.2	160,661	72.6
地方主要都市部			—	—	—	—	
住宅		東京都心5区及びその 周辺地区	38,090	18.2	37,946	17.1	
		東京圏	38,090	18.2	37,946	17.1	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
商業施設		東京都心5区及びその 周辺地区	—	—	—	—	
		東京圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
小計			199,279	95.4	198,608	89.7	
預金等のその他の資産			9,614	4.6	12,462	5.6	
資産総額			208,893	100.0	221,366	100.0	

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

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (平成22年1月31日現在)		当期 (平成22年7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	119,811	57.4	117,845	53.2
純資産総額	89,081	42.6	103,520	46.8
資産総額	208,893	100.0	221,366	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22年7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22年7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22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。

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				
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)	共 (注21)	7,410	6,864	6,810	3.2
		0-1-3 プレミアム	アーク森ビル (固定型II)	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22)	3,710	3,431	3,400	1.6
		0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型I)							区 (注23)	7,340	6,511	6,600	3.1
		0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズスルー型)(注18)							区 (注24)	12,800	21,947	22,000	10.4
		0-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー	港区 六本木	平成13年 10月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注10)	33,500	35,904	36,500	17.2
		0-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注11)	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	21,200	20,393	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	27,600 (注12)	26,408	27,200	12.8
		0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	港区 虎ノ門	昭和56年 8月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注13)	区	11,000	12,553	12,720	6.0
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	平成12年 8月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注20)	区	26,600	36,942	37,200	17.6
		小計							122,026.94	797,929.09	—	—	151,160	170,957
信託不動産	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注19)	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注14)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注9)	区	22,000	26,583	27,034	12.8
		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10)	3,830	5,199	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15)	22,906.74 (注15)	共 (注15)	区	1,880	2,196	2,100	1.0
		R-4	六本木ビュータワー (注16)	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注15)	共 (注17)	3,180	3,966	4,000	1.9
		小計							17,927.83	86,038.79	—	—	30,890	37,946
ポートフォリオ合計							139,954.77	883,967.88	—	—	182,050	208,903	211,864	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たる用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を表します。またプレミアム物件とは、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在し、中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件を指し、これらプレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

(注2) 「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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

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、本投資法人及び信託受託者による所有形態にかかわらず、登記簿上の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 「所有形態」の欄には、本投資法人又は信託受託者が保有する不動産又は信託不動産に係る権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、平成22年7月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に基づき記載しています。
- (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、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。算定にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。
- (注9) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）及びアーク森ビル（固定型Ⅱ）（以下「アーク森ビル（固定型）」といいます。）、アーク森ビル（パズスルー型）並びに元麻布ヒルズに係る土地については、六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パズスルー型）及び元麻布ヒルズのための敷地権がそれぞれ設定されています。
- (注10) 六本木ヒルズゲートタワー及びアークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物となっていますが、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11) 平成18年3月22日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注12) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。
- (注13) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との分有となっており、三菱UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡となっています。
- (注14) 元麻布ヒルズは、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（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。
- (注16) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注17) 区分所有権の共有となります。
- (注18) 平成20年3月28日付で取得したアーク森ビル（パズスルー型）に係る信託受益権の準共有持分（75%）及び平成20年9月30日付で取得したアーク森ビル（パズスルー型）に係る信託受益権の準共有持分（25%）を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注19) 平成20年10月31日付で売却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20) 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）と信託受託者である住友信託銀行株式会社他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）の面積は2,011.30㎡であり、住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約61.7%です。以下同じです。
- (注21) 六本木ヒルズ森タワーのうち1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分となります。
- (注22) アーク森ビルのうち1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分となります。
- (注23) アーク森ビルのうち1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24) アーク森ビルのうち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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

b. 賃貸状況の概要（平成22年7月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンドテナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)
O-0	六本木ヒルズ森タワー	－ (注6)	2,249.04	2,249.04	100.0	1	302	302
O-1-1	アーク森ビル（固定型Ⅰ）	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
O-1-2	アーク森ビル（パススルー型）	パススルー型 マスターリース	5,223.61	4,263.35	81.6	9	549	399
O-1-3	アーク森ビル（固定型Ⅱ）	－ (注6)	1,399.60	1,399.60	100.0	1	152	152
O-2	六本木ヒルズゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,657.52	16,443.55	98.7	46 (注7)	1,926	1,705
O-3	六本木ファーストビル	－ (注8)	11,525.55	9,678.50	84.0	13	939	769
O-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,197.46	14,887.26	91.9	13	1,606	1,601
O-5	虎ノ門35森ビル （オムロン東京本社ビル）	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	843	372
O-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	10,498.94	9,421.33	89.7	11	1,134	922
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,042.73	17,914.33	94.1	106	1,411	587
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	4,875.79	92.9	35	295	127
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	2,134.36	72.2	30	119	40
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	－
ポートフォリオ合計			106,791.40	99,061.25	92.8	268	9,793	7,274

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産及び本投資法人が共有している不動産については、当該信託不動産及び当該不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、信託建物を含む一棟の建物のうち用途が居宅又は集会所以外の部分における、(i)信託受託者及び株式会社朝日新聞社がそれぞれ単独で所有する専有部分、(ii)信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、(iii)森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、並びに(iv)規約共用部分（以下「賃料対象部分」といいます。なお、(i)のうち、信託受託者が所有する専有部分の面積は11,338.12㎡です。）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成20年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。以下同じです。）(65.9%)を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。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及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

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

(注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一テナントが複数の貸室を賃借している場合それを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとし看做しています。以下同じです。なお、ポートフォリオ合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。また、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係るテナントの数を記載しています。

(注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成22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）及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を、本投資法人が共有している物件で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不動産については、共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている1ヶ月当たりの賃貸権限を付与することの対価の額を12倍した金額（以下、「賃貸権限対価」といいます。）を、本投資法人が共有している不動産については、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、本投資法人が平成22年7月31日現在保有している各不動産及び信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各不動産及び信託不動産における百万円未満を四捨五入する前の年間賃料並びに賃貸権限対価の合計値を12倍した金額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

- (注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、本投資法人が共有している物件で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不動産については、共有者との間の賃貸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を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る四捨五入する前の敷金・保証金に、本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 本投資法人は、共有者である森ビル株式会社に賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として当該不動産をテナントに賃貸しています。また、テナントが森ビル株式会社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払っているため、上記(注3)記載のとおり、森ビル株式会社をエンドテナントと看做しています。なお六本木ヒルズ森タワーについては、本投資法人は1フロアに相当する部分のみに係る区分所有建物の共有持分を取得していますが、森ビル株式会社は当該区分所有建物と同社が所有する他の区分所有建物とを合わせて同一のエンドテナントに賃貸し、一つの賃貸借契約を締結しています。
- (注7) エンドテナント総数46のうち住戸部分に係るエンドテナント数は42です。
- (注8) 信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として本信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

c.収支の状況（平成22年2月1日～平成22年7月31日）

(単位：千円)

物件番号	O-0 プレミアム		O-1-1 プレミアム		O-1-2 プレミアム		O-1-3 プレミアム	
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
物件名称	六本木ヒルズ 森タワー(注2)		アーク森ビル (固定型I)		アーク森ビル (パズル型)		アーク森ビル (固定型II)(注2)	
期(注1)	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
日数	—	131	184	181	184	181	—	131
賃貸事業収入	—	107,987	148,591	148,591	338,190	296,492	—	54,487
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	22,460	17,954	—	—
不動産賃貸事業収益合計	—	107,987	148,591	148,591	360,651	314,446	—	54,487
管理委託費	—	858	1,200	1,200	63,587	59,726	—	214
水道光熱費	—	—	—	—	8,053	6,460	—	—
公租公課等	—	—	8,089	8,326	16,054	16,459	—	—
修繕費	—	—	174	133	2,245	1,844	—	—
損害保険料	—	112	426	301	645	512	—	57
減価償却費	—	22,621	12,024	12,063	46,073	46,203	—	7,379
その他費用	—	110	517	519	1,302	1,302	—	113
不動産賃貸事業費用合計	—	23,702	22,433	22,543	137,961	132,509	—	7,765
NOI	—	106,906	138,182	138,111	268,764	228,140	—	54,101

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年7月期決算短信

物件番号	O-2 プレミアム		O-3 プレミアム		O-4 プレミアム		O-5		O-6 プレミアム	
	六本木ヒルズ ゲートタワー		六本木 ファーストビル		後楽森ビル		虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)		赤坂溜池タワー	
期(注1)	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入	950,505	969,344	540,387	492,766	862,226	794,325	421,421	421,421	652,721	607,289
その他賃貸事業収入	127,268	116,155	61,502	55,756	109,311	94,081	9,240	9,240	134,855	100,355
不動産賃貸事業収益合計	1,077,773	1,085,500	601,889	548,523	971,538	888,407	430,661	430,661	787,577	707,644
管理委託費	161,649	160,976	65,494	72,293	79,467	88,624	65,448	65,448	98,808	95,643
水道光熱費	50,685	46,398	26,577	26,711	75,838	70,075	—	—	35,283	25,728
公租公課等	69,385	70,635	43,510	44,034	34,455	34,421	22,868	23,690	31,496	31,565
修繕費	9,864	11,333	27	—	14,789	7,233	—	—	3,430	3,883
損害保険料	2,718	2,344	2,261	1,949	2,547	2,196	638	654	2,079	1,709
減価償却費	117,955	118,321	66,530	65,026	125,469	126,001	35,059	34,729	135,244	135,370
その他費用	35,724	33,850	1,213	1,206	75,387	76,483	919	1,471	738	897
不動産賃貸事業費用合計	447,982	443,860	205,615	211,222	407,955	405,037	124,934	125,992	307,081	294,799
NOI	747,747	759,961	462,804	402,327	689,052	609,371	340,786	339,397	615,739	548,216

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	
	元麻布ヒルズ		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 ビュウタワー	
期(注1)	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
日数	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入	743,155	724,230	144,581	130,243	72,466	66,283	109,426	109,426
その他賃貸事業収入	62,578	63,206	9,960	8,569	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	805,734	787,436	154,542	138,813	72,466	66,283	109,426	109,426
管理委託費	181,554	181,339	37,131	43,524	12,294	11,277	3,738	3,738
水道光熱費	5,270	4,484	8,957	9,585	190	206	—	—
公租公課等	42,023	41,962	9,358	9,393	6,613	6,762	10,313	10,528
修繕費	56,364	52,627	7,364	14,409	3,653	4,739	—	—
損害保険料	3,398	2,929	820	710	374	322	559	485
減価償却費	123,406	123,979	32,482	32,759	9,191	9,424	13,225	13,183
その他費用	42,679	41,732	7,892	7,739	3,782	3,784	905	905
不動産賃貸事業費用合計	454,698	449,057	104,007	118,122	36,100	36,517	28,742	28,840
NOI	474,442	462,359	83,016	53,450	45,557	39,190	93,909	93,769

(注1) 第7期は平成21年8月1日から平成22年1月31日、第8期は平成22年2月1日から平成22年7月31日です。
(注2) 平成22年3月23日付で取得しており、平成22年3月23日から平成22年7月31日までの収支を記載しています。

「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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 7 月期決算短信

- 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。

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 22 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 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)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	9.9
森ビル株式会社	アーク森ビル（固定型Ⅰ、固定型Ⅱ）、六本木ヒルズ森タワー、後楽森ビル、元麻布ヒルズ	6,721.16	6.8
オムロン株式会社	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	6.8
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.4
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	2,733.49	2.8
日本リージャス株式会社	アーク森ビル（パススルー型）	2,673.21	2.7
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.7
社団法人 日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	2,384.61	2.4
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	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	2.1
上位 10 社を占めるエンドテナントの合計		44,396.23	44.8

(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、本投資法人又は信託受託者が第三者と共有している物件については、当該賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また、後楽森ビルについては、当該面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、当該面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た面積を、それぞれ小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「面積比率」は、本投資法人が平成 22 年 7 月 31 日現在保有している各物件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 22 年 7 月期決算短信

(ロ) 信託受益権の概要

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル（固定型 I）	みずほ信託銀行株式会社	平成 28 年 3 月 31 日	—
	O-1-2 プレミアム	アーク森ビル（パススルー型）	みずほ信託銀行株式会社	平成 30 年 3 月 31 日	—
	O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ファーストビルの共有持分 40%に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ファーストビルの共有持分 6%に係る信託受益権です。
	O-4 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	当該信託受益権は、信託財産に対する 80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの 20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	O-5	虎ノ門 35 森ビル （オムロン東京本社ビル）	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 28 年 3 月 31 日	—
O-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 38 年 3 月 31 日	—	
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	住友信託銀行株式会社	平成 38 年 3 月 31 日	—
	R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	R-4	六本木ビュータワー	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュータワーの共有持分 40%に係る信託受益権です。
住友信託銀行株式会社			平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュータワーの共有持分 6%に係る信託受益権です。	