

MORI HILLS REIT

第7期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日



森ヒルズリート投資法人
東京都港区六本木六丁目10番1号

Investment in the city

～「都市」への投資

都市の価値をつくる

都市の価値を高める

森ビルグループの総合力を成長の原動力に。

森ヒルズリート投資法人の考える「都市」とは、

単なるビルの集合体ではありません。

それは職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持ち、
そこに集う人々の経済的・文化的活動を融合させる場の総体です。

あらゆる都市機能が提供されることにより、

人・モノ・情報が集積、交流し、

新しいビジネスモデルやライフスタイルが生まれ、

新しい付加価値が創造されると、本投資法人は考えています。

C O N T E N T S

新規取得物件	2	I. 資産運用報告	18
投資主の皆様へ	4	II. 貸借対照表	40
決算ハイライト	5	III. 損益計算書	42
第7期決算の概要及び第8期の予想	6	IV. 投資主資本等変動計算書	43
財務戦略	8	V. 注記表	44
ポートフォリオ一覧	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	50
運用戦略	12	VII. 会計監査人の監査報告書	51
投資戦略	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
投資法人及び資産運用会社の概要	16	IX. 投資主インフォメーション	54
コーポレートガバナンス	17	X. ポートフォリオマップ	56



新投資口の発行による調達資金で 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビルの2物件を取得

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するとともに、六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビルの2物件を取得いたしました。

O-0 PREMIUM 六本木ヒルズ森タワー

新たにオフィスフロア(※)を6,810百万円で取得いたしました。

豊かな緑に囲まれる環境、職・住・遊・文化など多彩な都市機能を併せ持つ六本木ヒルズは、森ビルの21世紀の都市づくりが結実した大規模複合施設です。国内に留まらず、海外でも広く認知されている東京のランドマークと言えます。本投資法人は、その中心に位置する地上54階、地下6階の六本木ヒルズ森タワーのオフィスフロアの1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を6,810百万円で取得いたしました。最新のセキュリティ・システムと豊富なオフィス・サポート施設、高い耐震性から、外資系金融機関やIT関連企業など、世界規模の企業も多く集積しており、竣工以来、優れた競争力を維持しています。今回の六本木ヒルズ森タワーの取得は、プレミアム物件、複合性を重視し、本投資法人の投資方針である「都市」への投資を具現化するものと考えております。

※本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得いたしました。



O-1-3 PREMIUM アーク森ビル(固定型II)

オフィスフロア(※)を3,400百万円で追加取得いたしました。

アークヒルズは、オフィス、ホテル、住宅、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の住職近接型の大規模再開発です。本投資法人は、アークヒルズのランドマークとも言うべきインテリジェントビルの先駆けであるアーク森ビルを、既に保有していた3フロアに加え、新たにオフィスフロアの1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を3,400百万円で取得いたしました。地上37階、地下4階のアーク森ビルは平成17年に最新のセキュリティ・システム導入など大規模リニューアルを完了しています。平成21年には、屋上のヘリポートを活用し、アーク森ビルと成田空港を30分で結ぶ「成田エアラインコネクションサービス」を開始するなど、さまざまなグレードアップを図りながら、環境や地元コミュニティと調和する複合都市の成功モデルとして、高い競争力を維持しています。

※本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得いたしました。



六本木ヒルズ：森美術館



六本木ヒルズ：げやき坂コンプレックス屋上菜園



アークヒルズ：カラヤン広場



アークヒルズ：アークガーデン



六本木ヒルズ：東京シティビュー



六本木ヒルズ：ウェストウォーク



アークヒルズ：成田エアラインコネクションサービス



アークヒルズ：サントリーホール

Message from Management

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
本投資法人は、第7期(平成22年1月期)の決算を無事迎えることができました。
これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

この平成22年3月に、上場後初の公募による新投資口発行での資金調達を実施いたしました(一般募集にて約136億円)。

現在のタイミングを優良物件取得の好機であると捉え、

今回の資金調達により六本木ヒルズ森タワー(取得価格6,810百万円)及び

アーク森ビル(取得価格3,400百万円)を取得し、更なるポートフォリオの質の向上を実現しました。

また、資産の取得資金の残額は借入金返済等に充当し、

総資産に対する有利子負債残高の割合(LTV)を低減することで、

今後の成長余力を高めると共に、金融コストの削減も目指します。

今回の公募増資並びに物件取得は、本投資法人の再スタートと位置づけ、

成長戦略の道を開くものと考えております。将来の成長期待も含め、

長期的に投資主価値の最大化に努力してまいります。

投資主の皆様におかれましては、変らぬご支援、

ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



平成22年4月
森ヒルズリート投資法人
執行役員
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 寛

Financial Highlights

決算ハイライト

第7期1口当たり分配金(実績)

10,857円

第8期1口当たり予想分配金

6,550円

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

〈運用状況〉

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業収益 (百万円)	4,628	4,823	5,701	5,789	5,520
営業利益 (百万円)	2,349	2,442	3,062	3,004	2,821
経常利益 (百万円)	1,843	1,837	2,179	2,027	1,729
当期純利益(百万円)	1,842	1,832	2,179	2,026	1,728
当期運用日数	184日	182日	184日	181日	184日

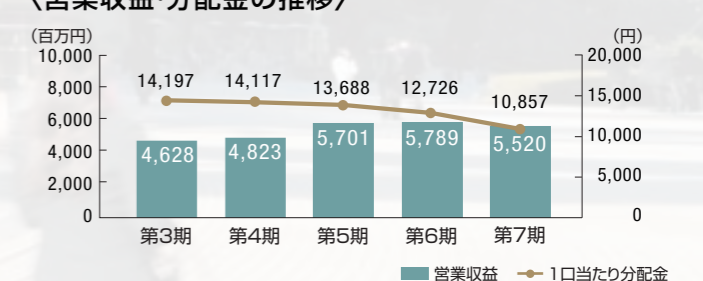
〈分配金〉

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
分配金総額 (百万円)	1,842	1,832	2,179	2,025	1,728
1口当たり分配金(円)	14,197	14,117	13,688	12,726	10,857

〈財務状況〉

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
総資産額 (百万円)	154,891	170,626	212,964	212,860	208,893
純資産額 (百万円)	74,514	74,503	89,541	89,383	89,081
1口当たり純資産額(円)	574,069	573,989	562,449	561,451	559,560
LTV(総資産有利子負債比率)	47.1%	51.6%	53.5%	53.6%	53.1%
固定金利負債比率	86.3%	77.3%	71.9%	73.7%	63.9%

〈営業収益・分配金の推移〉



Investment Highlights

第7期決算の概要及び第8期の予想

第7期(平成22年1月期)の概要

本投資法人の第7期の運用実績は、営業収益5,520百万円、営業利益2,821百万円、当期純利益1,728百万円となりました。分配金については、投資口1口当たり10,857円となり、前期の12,726円と比較して14.7%減少しました。

分配金が減少した主な要因は、賃貸事業収入の減少と支払利息及び融資手数料の増加が挙げられます。賃貸事業収益について、オフィスでは174百万円、住宅では60百万円減少しました。オフィスは、第7期に入って外資系企業のコスト削減が顕在化しており、稼働率が低下しました。これをふまえ、キャッシュフローの減少を抑制すべく稼働率重視の保守的な物件運営を実践・継承しています。住宅については、リーマンショック以降、外資系企業の需要が減少しています。しかし、日本人の住み替え需要の喚起や柔軟な条件設定により、入居件数はリーマンショック以前の水準を確保するとともに、改定交渉の結果、退去件数を抑制することができました。

賃貸事業費用を90百万円削減しましたが、営業収益の減少を吸収しきれず、営業利益は前期比182百万円の減益の2,821百万円となりました。営業外費用は、借換え時の支払利息、及び融資手数料の拡大により104百万円増加し1,097百万円となりました。よって、当期純利益は前期比297百万円減益の1,728百万円となりました。

第7期実績

(単位:百万円)

	実績		
	第6期 平成21年2月1日～ 平成21年7月31日	第7期 平成21年8月1日～ 平成22年1月31日	第7期-第6期
運用日数	181日	184日	
営業収益	5,789	5,520	▲ 268
営業利益	3,004	2,821	▲ 182
当期純利益	2,026	1,728	▲ 297
1口当たり分配金	12,726円	10,857円	▲ 1,869円
期中平均稼働率	95.0%	92.7%	
期末物件数	10棟	10棟	
期末物件取得価格合計	201,654	201,654	
期末有利子負債総額	114,000	111,010	
期末出資金総額	87,371	87,371	
LTV(総資産有利子負債比率)	53.6%	53.1%	
期末発行済み投資口数	159,200口	159,200口	
期末総資産	212,860	208,893	

第8期(平成22年7月期)の予想

本投資法人の第8期の予想は、営業収益5,425百万円、営業利益2,646百万円、当期純利益1,525百万円となる見込みです。

平成22年3月23日に取得した六本木ヒルズ森タワー(注)とアーク森ビル(固定型II)(注)の131日分の賃料事業収入が貢献するものの、既存オフィスの賃貸事業収益は、稼働率の低下、賃料改定による減額のために194百万円減少する見込みです。住宅については36百万円の減収を予想しています。

また、今回の公募増資による投資口数の増加の要因もあり、1口当たりの分配金は6,550円と予想しています。

今後の見通しとしては、空室率は今年後半に底を打ち、賃料の反転は翌年になるとの見込みを立てており、第8期においては稼働率の維持・向上に努めるとともに、安定的かつ着実な運用を目指します。

(注)本投資法人は、各々1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得いたしました。

第8期予想

(単位:百万円)

	予想	
	第8期 平成22年2月1日～ 平成22年7月31日	第8期-第7期
運用日数	181日	
営業収益	5,425	▲ 95
営業利益	2,646	▲ 175
当期純利益	1,525	▲ 202
1口当たり分配金	6,550円	▲ 4,307円
期中平均稼働率	91.8%	
期末物件数	11棟	
期末物件取得価格合計	211,864	
期末有利子負債総額	107,491	
期末出資金総額	102,290	
LTV(総資産有利子負債比率)	48.8%	
期末発行済み投資口数	232,900口(上限)(注)	
期末総資産	220,090	

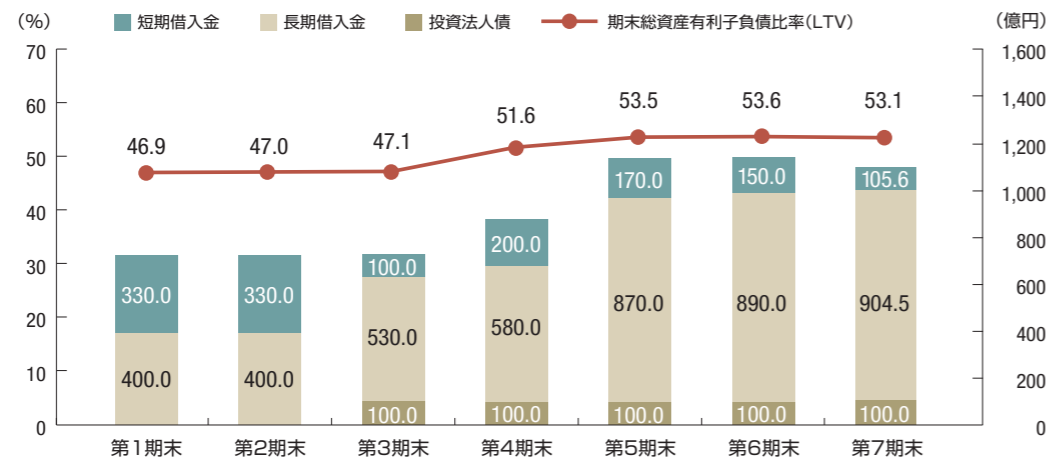
(注)第三者割当による投資口の追加発行が全くなされた場合

安定的な財務状況

本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握し、最適な資金調達を実施します。
 金融機関の融資姿勢が硬化する環境下、借入期間長期化、金利固定化及び返済期限分散を推進してきましたが、近時、特に注視すべき事項として、総資産に対する有利子負債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュー比率:LTV）が挙げられます。本投資法人のLTVは、45～55%のレンジが基本であり、上限は65%を目処としています。
 平成22年3月に実施した公募増資に伴う資産の増加、借入金の返済により同比率は低減する見込みであり、財務基盤の安定化につながると考えています。

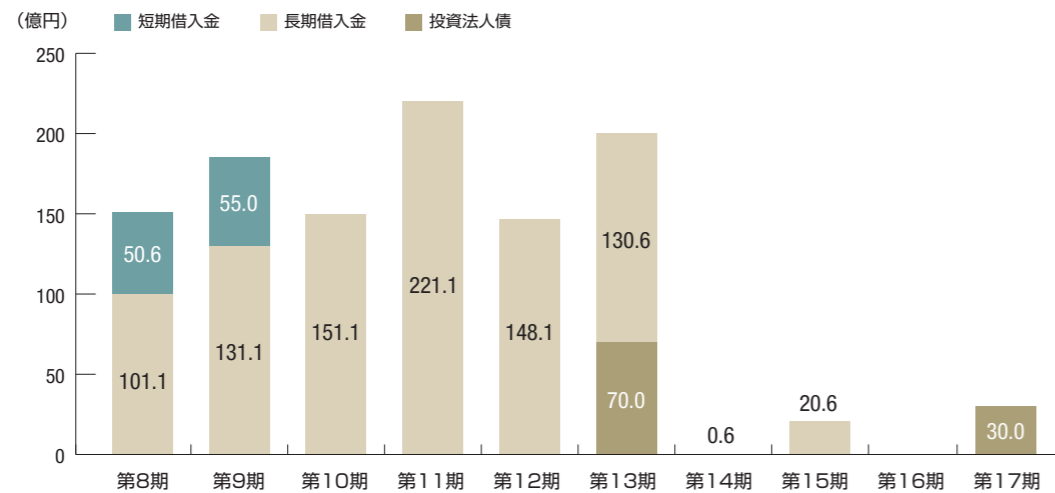
期末有利子負債残高とLTVの推移

固定金利負債比率：63.9% 長期有利子負債比率：90.5%



(注1) 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。
 (注2) 「期末総資産有利子負債比率(LTV)」とは、各期末時点における有利子負債総額の総資産に対する比率をいいます。
 (注3) 「固定金利負債比率」とは、固定金利負債の有利子負債総額に対する比率を、「長期有利子負債比率」とは、長期借入金及び投資法人債の合計の有利子負債総額に対する比率をいいます。いずれも平成22年1月31日現在の数値を記載しています。
 (注4) 金額は千万円未満を四捨五入して、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成22年1月31日現在)



(注) 金額は千万円未満を四捨五入して記載しています。

借入先別残高(平成22年1月31日現在)

借入先	残高(億円)	割合
株式会社みずほコーポレート銀行	167.6	16.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	167.6	16.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	167.6	16.6%
住友信託銀行株式会社	145.7	14.4%
株式会社三井住友銀行	145.6	14.4%
農林中央金庫	50.0	5.0%
株式会社日本政策投資銀行	44.5	4.4%
株式会社あおぞら銀行	40.0	4.0%
株式会社新生銀行	36.5	3.6%
株式会社りそな銀行	25.0	2.5%
株式会社福岡銀行	20.0	2.0%
合計	1,010.1	100.0%

(注) 金額は千万円未満を四捨五入して、割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資法人債の状況(平成22年1月31日現在)

銘柄	発行年月日	発行額(億円)	残高(億円)	利率(年利)	償還期限	用途	担保
第1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	70	70	1.56%	平成24年11月29日	(注)	無担保
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	30	30	1.77%	平成26年11月28日	(注)	無担保
合計	—	100	100	—	—	—	—

(注) 資金使途は、借入金の返済です。

格付の状況(平成22年1月31日現在)

格付機関	格付内容	格付	格付の見通し
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付	Baa1	ネガティブ
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付	AA-	ネガティブ

プレミアム物件と複合性を重視したポートフォリオ

本投資法人は、プレミアム物件、複合性を重視した「都市」への投資をポートフォリオ構築の基本理念としています。

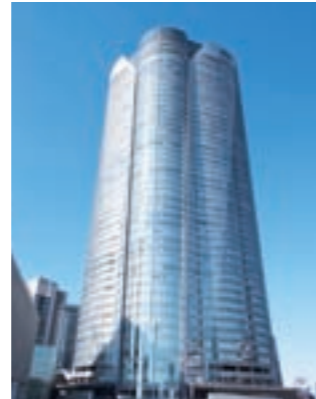
「プレミアム物件を重視した投資」とは、「東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)及びその周辺地区に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力の優位性を十分に維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設」と定義付けられた物件への投資を示します。

「複合性を重視した投資」とは、「多様な人的交流と情報共有等で生み出される都市の新しい価値により、更なる人や情報を引き寄せる」という都市機能の相乗効果と好循環を生み出す投資を示します。

本投資法人は、我が国初の民間による大規模都市再開発である緑と文化があふれる生活空間を融合したアークヒルズのランドマークであるアーク森ビル、都市再生のモデルプロジェクトとして職・住・遊・文化の機能を併せ持つ文化都心である六本木ヒルズ森タワーをはじめ、「都市」への投資を具現化する物件をポートフォリオに加えてまいります。

職・住・遊・文化の機能を併せ持つ文化都心の大規模複合施設

ROPPOHGI HILLS MORI TOWER



O-0
PREMIUM

六本木ヒルズ森タワー

国内最大規模の複合都市開発であり、豊かな緑に囲まれる環境や、職・住・遊・文化などの多彩な都市機能を併せ持つ六本木ヒルズの中心に位置するシンボルタワーです。

職住近接型の大規模複合施設

ROPPOHGI FIRST BUILDING / ROPPOHGI FIRST PLAZA / ROPPOHGI VIEW TOWER



O-3 PREMIUM R-3 PREMIUM R-4

六本木ファーストビル 六本木ファーストプラザ 六本木ビュータワー

六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは職住近接型の大規模複合施設として開発され、外構部には庭園が広がる良好な環境を形成しています。

国際色あふれる赤坂エリアに位置する超高層複合ビル

AKASAKA TAMEIKE TOWER



O-6
PREMIUM

赤坂溜池タワー

多くの外資系企業が集う赤坂は、大規模開発が行われるなど、活気あるエリアとして注目されています。緑豊かな環境を備える赤坂溜池タワーは、オフィス・住宅からなる超高層複合ビルとして周辺エリアに確固たる存在感を誇っています。

アークヒルズのランドマーク

ARK MORI BUILDING



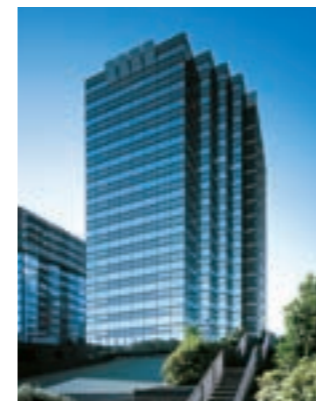
O-1
PREMIUM

アーク森ビル

オフィスビル、住宅、商業施設、サントリーホール、ANAインターコンチネンタルホテル東京等からなる「アークヒルズ」のランドマークとなっており、建物全体の品格は高く、周辺地域のシンボリック存在です。

恵まれた環境と視認性に優れた立地

KOURAKU MORI BUILDING



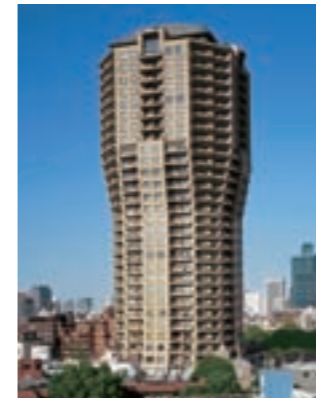
O-4
PREMIUM

後楽森ビル

「外堀通り」からの視認性が高く、基準階賃貸可能面積が約1,157㎡と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽エリアを代表するオフィスビルといえます。

人気エリアに立地する高級賃貸住宅

MOTOAZABU HILLS



R-1
PREMIUM

元麻布ヒルズ

高層棟と2つの低層棟で構成され、港区のスリーA(青山、麻布、赤坂)エリアの高台に位置した、特に住環境がすぐれた閑静で落ち着いた高級住宅地に立地しています。

六本木ヒルズの玄関口(麻布十番方面)に位置する複合施設

ROPPOHGI HILLS GATE TOWER



O-2
PREMIUM

六本木ヒルズゲートタワー

オフィスビル、住宅、商業施設、グランドハイアット東京、TOHOシネマズ六本木ヒルズ、森美術館等で構成される国内最大規模の複合型再開発施設「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置し、都心部の中でも特に優れた立地条件を有しています。

主要なビジネスエリア、虎ノ門エリアのオフィスビル

TORANOMON 35 MORI BUILDING



O-5

虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)

官公庁が集積する「霞が関」に隣接し、都心部における主要なビジネスエリアと位置付けられる「虎ノ門エリア」に立地します。また、「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置しています。

良好な環境に立地する高級賃貸住宅

ARK FOREST TERRACE



R-2
PREMIUM

アークフォレストテラス

六本木ファーストビルの緑地に面し、周辺にはホテルオークラや各国の大使館が立ち並び静かな住環境の中に位置する多様なタイプを備えた大型住戸中心の高級賃貸住宅です。

Portfolio Management Strategy

運用戦略

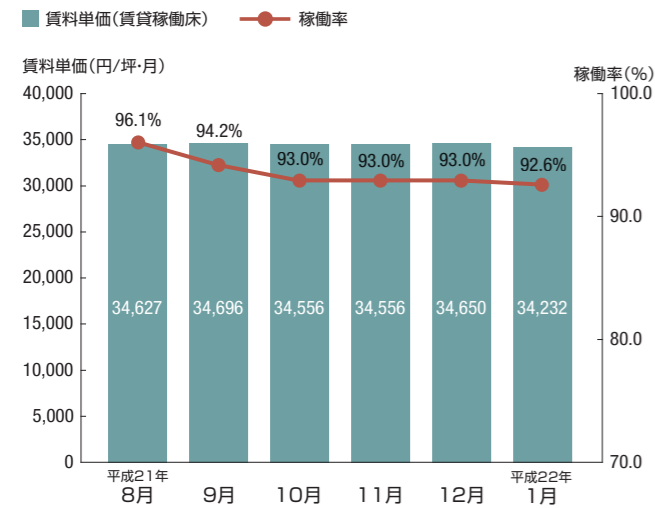
ポートフォリオの運用状況

都心オフィス・高級賃貸住宅マーケットとともに需要は停滞していますが、本投資法人は稼働率の維持を最優先としつつ、引き続き賃料水準の維持、テナントニーズの掘り起こしに取り組んでいきます。

OFFICE

〈オフィス〉第7期の推移

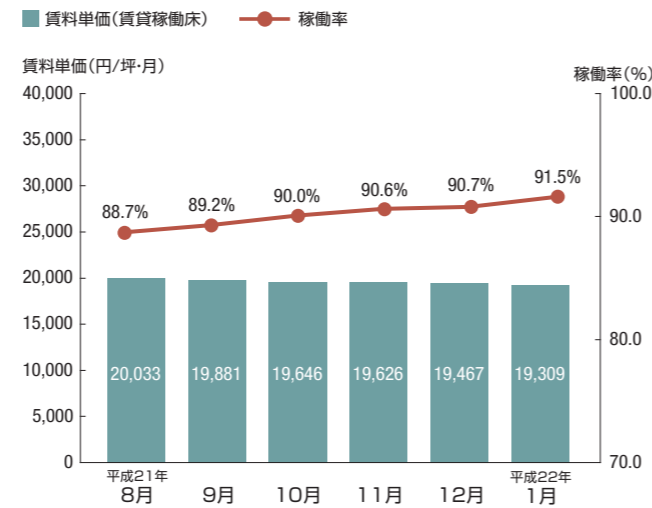
外資系企業に経費削減の動きが顕在化したものの、減額改定に応じつつ中途解約禁止期間の確保に努めるなど、解約防止に注力しました。



RESIDENCE

〈住宅〉第7期の推移

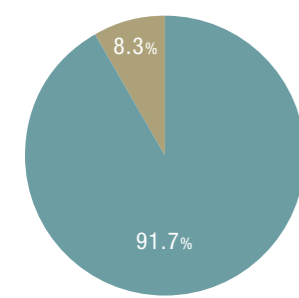
外資系金融企業に勤務する外国人の需要は減退しましたが、日本人の住み替え需要の喚起に成功しました。引き続き、様々な営業上の施策を講じて、更なる稼働率の引き上げを図ります。



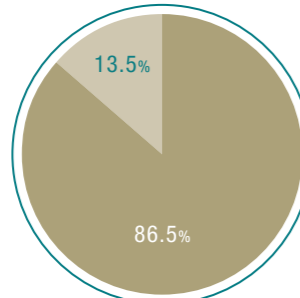
ポートフォリオの分散状況 (平成22年1月31日現在)

基本方針に則り、上場以来プレミアム物件及びオフィスビルの比率を高め、優れた高品質のポートフォリオを維持・強化しています。

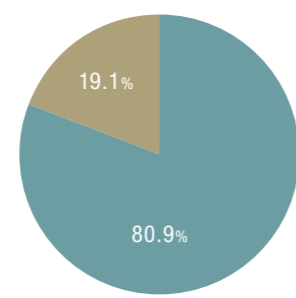
クオリティ別分散状況



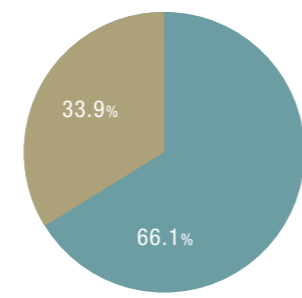
地域別分散状況



用途別分散状況



築年別分散状況



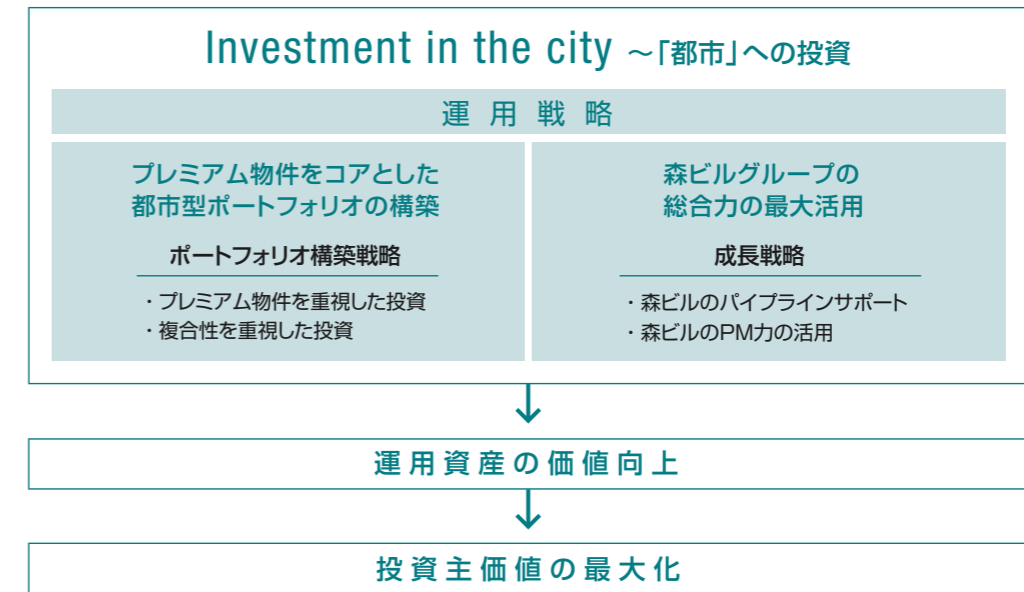
平均築年数 13.2年

(注) 比率は、取得価格総額に対する各区毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

Investment Strategy

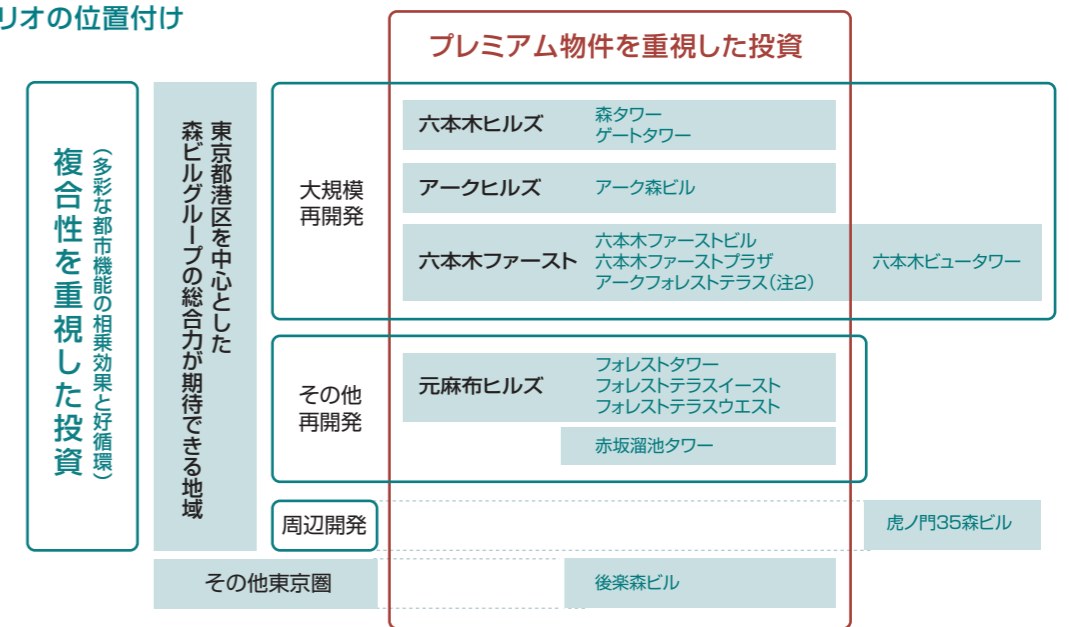
投資戦略

森ヒルズリート投資法人は、森ビルグループの都市づくりの思想を具現化する「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心に投資します。



「都市」への投資を基本理念とした運用戦略とポートフォリオの位置付け

本投資法人は、「都市」への集中投資を行うことにより成長を目指すとともに、森ビルグループの総合力を最大活用することで運用資産の収益性と資産価値の向上を目指します。右図は、本投資法人のポートフォリオを「プレミアム物件を重視した投資」と「複合性を重視した投資」という観点によりマトリックスで示したものです。



(注1) 本投資法人は、複合性を重視した投資により構築された、森ビルグループの総合力が期待できる地域に所在する物件のポートフォリオを以下の3つに分類しています。すなわち、「ヒルズ」に代表される複合的かつ大規模な都市開発を「大規模再開発」、複合的又は大規模な再開発を「その他再開発」、これら再開発の相乗効果を期待できるエリアに所在する物件を「周辺開発」としています。
(注2) アークフォレストテラスは、六本木ファーストビル等と敷地、施設管理運営及び権利関係が分かれています。歩道状空地や植栽の整備によって、環境及び景観面で一體的な空間を形成しているため、上図においては、「六本木ファースト」の一部と位置付けています。



■ 本投資法人(注1) ■ 森ビルグループ(注2) ■ 周辺主要開発(注2、3)

(注1)本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。(注2)本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。
(注3)再開発事業区域中のA乃至Eの物件は、いずれも本書の日付現在、完成していません。

森ビルグループが推進する新規再開発案件(注1)

森ビルグループの新たな開発事業によって再生産される多彩な都市機能の相乗効果と好循環

A 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業

虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点として準備が進む再開発事業です。また、本投資法人の保有する六本木ファースト等の物件も隣接しています。



敷地面積	C-1地区 約15,370㎡ C-2地区 約510㎡
延床面積	約143,720㎡
用途	事務所/住宅/店舗
事業者	再開発組合(注2)
竣工時期	平成24年(予定)

D アークヒルズフロントタワー (赤坂二丁目(福吉町)計画)

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



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

B 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 Ⅲ街区(虎ノ門街区)

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



敷地面積	約17,069㎡(Ⅲ街区)
延床面積	約252,993㎡(Ⅲ街区)
用途	事務所/商業/住宅/ホテル/ カンファレンス
事業者	東京都(注3)
竣工時期	平成26年5月(予定)

E 六本木六丁目三番地計画

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



敷地面積	約1,003㎡
延床面積	約7,513㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年3月末(予定)

C (仮)21・25森ビル 建替計画

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



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

F 平河町森タワー 平河町森タワーレジデンス

敷地面積	約5,600㎡
延床面積	約51,800㎡
用途	事務所/住宅/店舗
事業者	再開発組合(注2)
竣工時期	平成21年12月

G 永田町山王森ビル

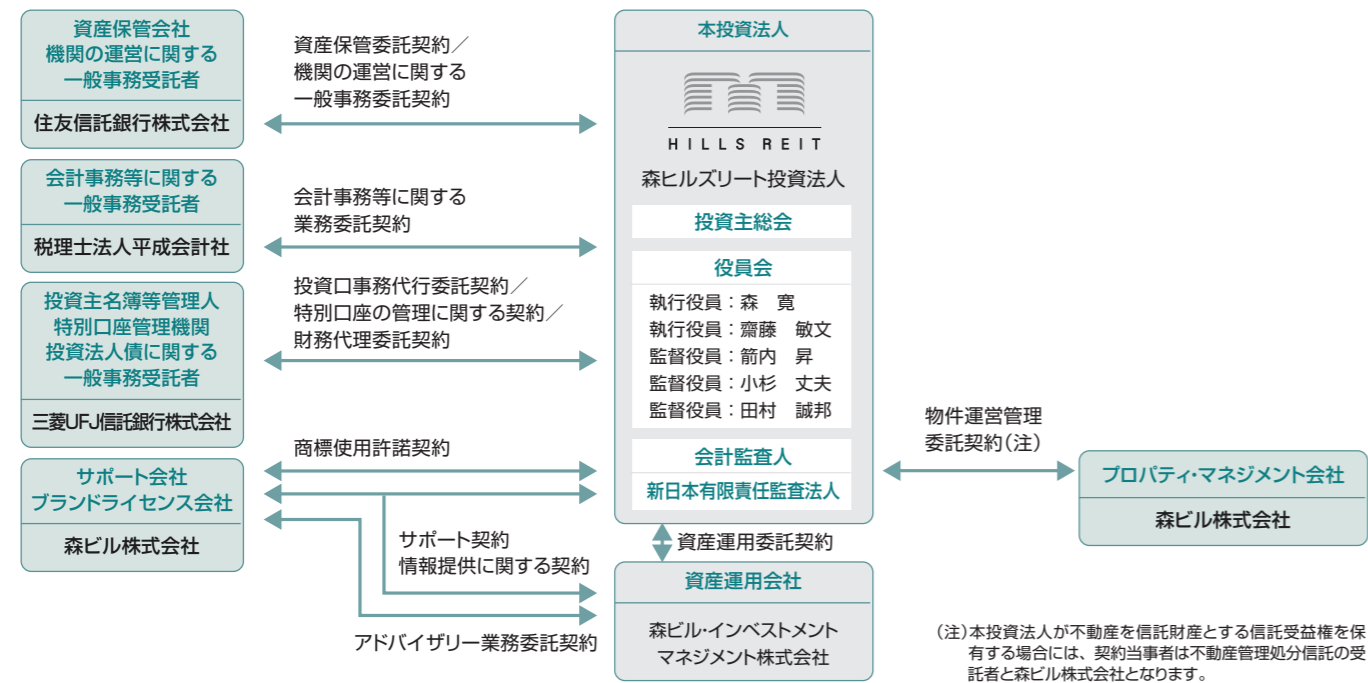
敷地面積	約950㎡
延床面積	約5,200㎡
用途	事務所
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成22年1月

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

Investment Corporation Overview

投資法人の概要

仕組図



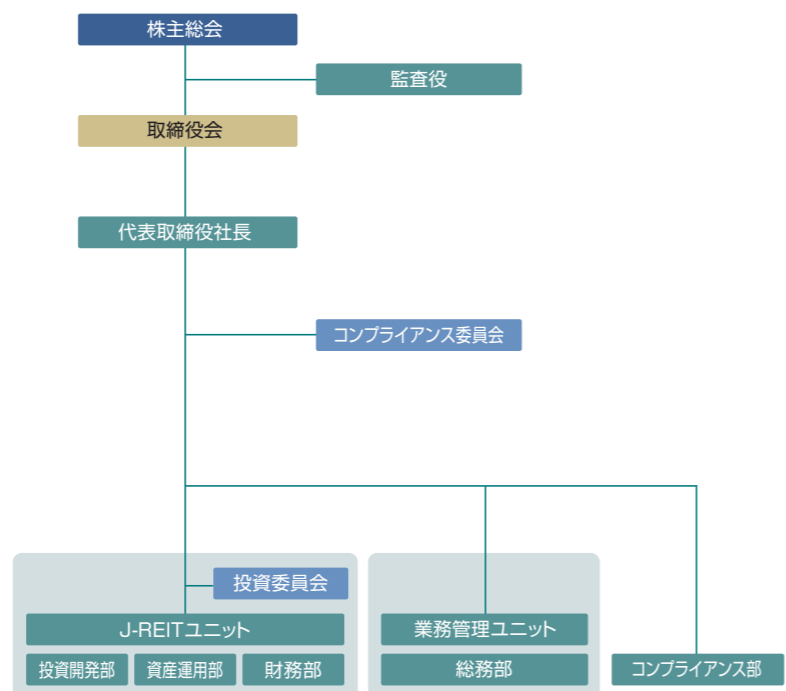
Asset Manager Overview

資産運用会社の概要 (平成22年4月1日現在)

概要

商号	森ビル・インベストメント・マネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー34階
設立	1984年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第81587号 取引一任代理 国土交通大臣第41号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第408号 (社)投資信託協会会員
取締役	代表取締役社長 森 寛 取締役 雑喉(ざこう) 良祐 社外取締役 高野 利雄
監査役	監査役 大橋 宗夫 監査役 柴山 高一
電話番号	03-6406-9300

会社組織図



Corporate Governance

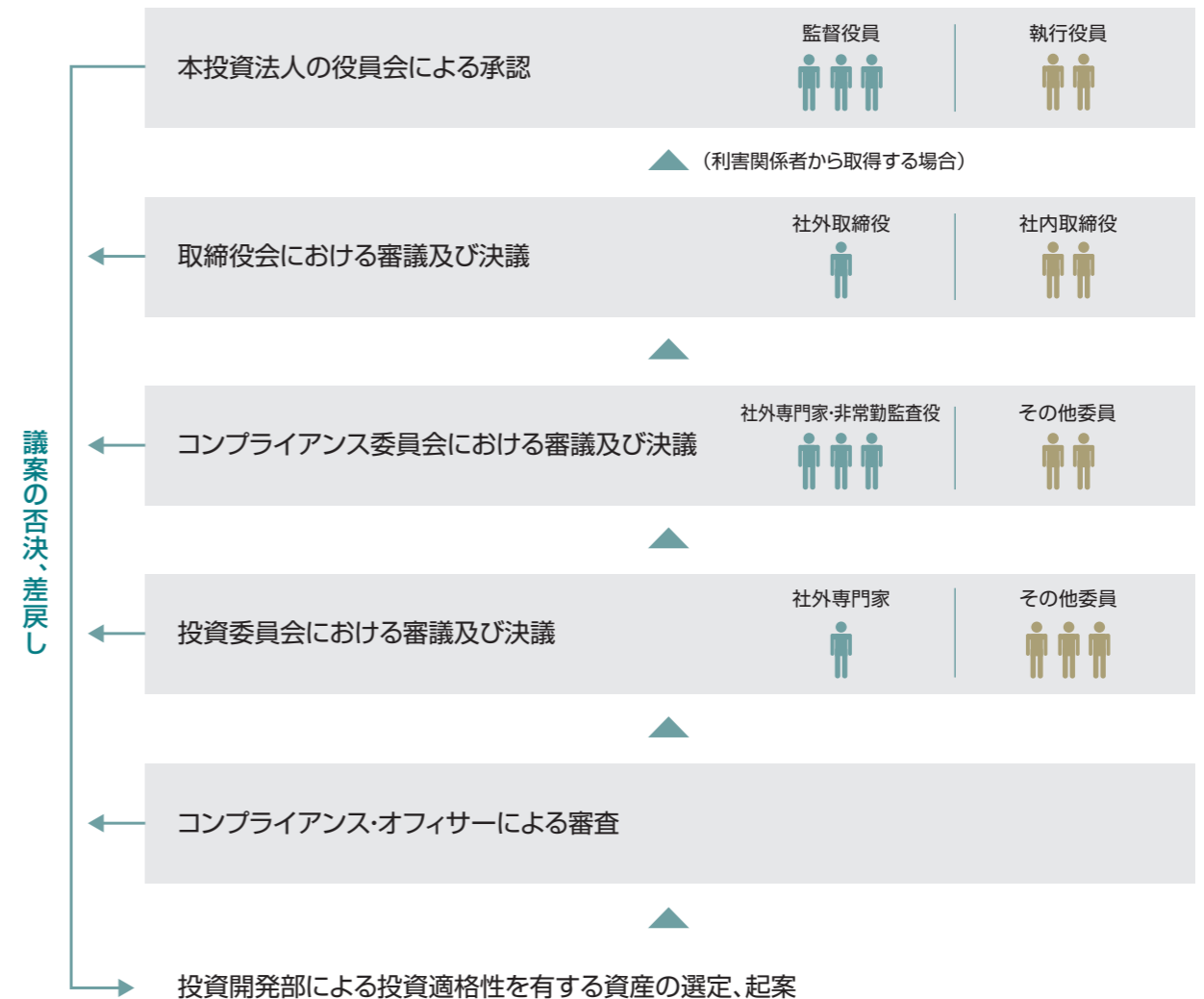
コーポレートガバナンス

本投資法人の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は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

コンプライアンス部による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程(自主ルール)として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

資産の取得及び売却に関する決定の手続



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自平成19年8月1日 至平成20年1月31日 (184日)	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日 (182日)	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日 (184日)	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日 (181日)	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日 (184日)
営業収益	百万円	4,628	4,823	5,701	5,789	5,520
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	4,628	4,823	5,549	5,789	5,520
営業費用	百万円	2,279	2,380	2,638	2,784	2,699
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,929	2,044	2,251	2,367	2,277
営業利益	百万円	2,349	2,442	3,062	3,004	2,821
経常利益	百万円	1,843	1,837	2,179	2,027	1,729
当期純利益	(a) 百万円	1,842	1,832	2,179	2,026	1,728
総資産額	(b) 百万円	154,891 (対前期比△0.2)	170,626 (対前期比10.2)	212,964 (対前期比24.8)	212,860 (対前期比△0.0)	208,893 (対前期比△1.9)
純資産額	(c) 百万円	74,514 (対前期比△0.1)	74,503 (対前期比△0.0)	89,541 (対前期比20.2)	89,383 (対前期比△0.2)	89,081 (対前期比△0.3)
出資総額	百万円	72,671	72,671	87,371	87,371	87,371
発行済投資口数	(d) 口	129,800	129,800	159,200	159,200	159,200
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	574,069	573,989	562,449	561,451	559,560
分配金総額	(e) 百万円	1,842	1,832	2,179	2,025	1,728
1口当たり当期純利益	(注1) 円	14,197	14,117	14,550	12,726	10,857
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	14,197	14,117	13,688	12,726	10,857
(うち1口当たり利益分配金)	円	14,197	14,117	13,688	12,726	10,857
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率	(注2) %	1.19	1.13	1.14	0.95	0.82
(年換算)	%	2.36	2.26	2.25	1.92	1.63
自己資本利益率	(注2) %	2.47	2.46	2.66	2.26	1.94
(年換算)	%	4.90	4.93	5.27	4.57	3.84
自己資本比率	(c) / (b) %	48.11 (対前期増減0.03)	43.66 (対前期増減△4.44)	42.05 (対前期増減△1.62)	41.99 (対前期増減△0.05)	42.64 (対前期増減0.65)
配当性向	(e) / (a) (注3) %	100.0	99.9	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注4) 件	9	9	10	10	10
期末テナント数	(注5) 件	254	264	277	257	264
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	87,631.12	91,548.83	103,169.40	103,151.71	103,152.03
期末総賃貸面積	(注6) m ²	84,377.96	87,364.06	99,581.20	96,655.95	95,520.68
期末稼働率	(注7) %	96.3	95.4	96.5	93.7	92.6
当期減価償却費	百万円	572	602	706	740	716
当期資本的支出額	百万円	31	42	61	75	106
NOI	(注2) 百万円	3,270	3,380	4,004	4,162	3,960
1口当たりFFO	(注2) 円	18,603	18,757	18,127	17,378	15,359
FFO倍率	(注2) 倍	19.4	12.4	7.4	10.0	8.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	6.1	5.3	4.8	4.3	3.7
金利償却前当期純利益	百万円	2,888	2,998	3,636	3,613	3,336
支払利息	百万円	473	564	750	846	890
有利子負債額	百万円	73,000	88,000	114,000	114,000	111,010
期末総資産有利子負債比率	%	47.13	51.57	53.53	53.56	53.14
当期運用日数	日	184	182	184	181	184

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

第3期 129,800口
第4期 129,800口
第5期 149,773口
第6期 159,200口
第7期 159,200口

なお、いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注2) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。

・総資産経常利益率＝経常利益 / 平均総資産額 (※1)
 ・自己資本利益率＝当期純利益 / 平均純資産額 (※2)
 ・NOI＝当期賃貸事業損益 (不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費 (※3)
 ・1口当たりFFO (Funds from Operation) ＝ (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数
 ・FFO倍率
 第3期＝平成20年1月末投資口価格 (716,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 第4期＝平成20年7月末投資口価格 (465,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 第5期＝平成21年1月末投資口価格 (265,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 第6期＝平成21年7月末投資口価格 (352,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 第7期＝平成22年1月末投資口価格 (264,900円) / 年換算後1口当たりFFO

・デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益 / 支払利息

(※1) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額) / 2

(※2) 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額) / 2

(※3) 販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

(注3) 「配当性向」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 六本木ファーストビル及び六本木ビュウタワーについては、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、森ビルリート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取扱っています。以下同じです。また、アーク森ビルについては、賃貸方式の別に応じて物件名称を区別しています。固定型マスターリース方式を採用している物件 (アーク森ビル (固定型) といいます。以下同じです。) として平成18年3月22日に3階部分の区分所有権に係る信託受益権を取得、パスル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 (パスル型) といいます。以下同じです。) として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%を平成20年3月28日に、及び、残る25%を平成20年9月30日に取得していますが、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。

(注5) 「期末テナント数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一のテナントが複数の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。なお、赤坂溜池タワーについては、信託建物を含む一棟の建物のうち用途が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。) に係るテナントの数を記載しています。以下同じです。

(注6) 「期末総賃貸可能面積」は、信託受益権に係る不動産 (以下「信託不動産」といいます。) に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「期末総賃貸面積」は、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については、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また後案森ビルについては、当該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、賃料対象部分に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率 (信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成20年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。以下同じです。) (65.9%) を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

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

(注8) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金100百万円 (200口) で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づ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日に第三者割当による新投資口の発行 (29,400口) を実施し、平成22年1月期 (平成21年8月1日から平成22年1月31日まで) (以下「第7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159,200口となっています。この度、第7期の決算を終了しました。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、消費者物価が4年ぶりに下落に転じ緩やかなデフレ状況にあり、失業率が高水準で推移するなど厳しい状況でした。平成21年度の国内総生産の実質成長率は成長の発射台が極めて低いことなどから前年度より改善するものの、国民の景気実感に近い名目成長率は2年連続の急速な減少が見込まれています。

このような厳しい状況下において、賃貸オフィスビル市場については、企業業績の悪化に伴う賃貸オフィス需要の低下により空室率が上昇するとともに、賃料水準の下落調整局面を迎えました。また、高級賃貸住宅市場については、外資系企業に勤務する外国人や国内富裕層による高級賃貸住宅への需要が低下し、空室率の上昇と賃料水準の下落傾向を招きました。不動産流通市場については、投資家の強い取得意欲がみられたものの、総じて市場全体の取引量は低迷しました。

b. 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、適切な新規テナントの賃料設定及び既存テナントの賃料改定の実施等により、安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで10物件、既投資額で201,654百万円 (取得価格ベース)、総賃貸可能面積103,152.03m² (31,203.4坪)、期末稼働率は92.6%となっています。

(3) 資金調達概要

本投資法人は当期において、既存の短期借入金7,000百万円、2,940百万円及び長期借入金25,000百万円の借換えのため、8,440百万円の短期借入れと26,500百万円の長期借入れを行いました。また、当期中に既存の長期借入金について50百万円の約定返済を行い、短期借入金について2,940百万円の期日前返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は101,010百万円 (長期借入金67,225百万円、1年内返済予定の長期借入金23,225百万円、短期借入金10,560百万円)、投資法人債残高は10,000百万円となり、有利子負債残高は111,010百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金4,225百万円及び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63,000百万円のうち43,500百万円及び1年内返済予定の長期借入金23,000百万円のうち13,000百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等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 (格付の見直し: ネガティブ) の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所 (JCR) よりAA- (格付の見直し: ネガティブ) の長期優先債務格付を取得しています。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,520百万円、営業利益は2,821百万円、経常利益は1,729百万円、当期純利益は1,728百万円となりました。

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10,857円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
 (注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。
 (注3) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。
 (注4) 1口当たり発行価格504,865円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。
 (注5) 1口当たり発行価格723,750円にて、短期借入金の返済を目的とする公募新投資口を発行しました。
 (注6) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

計算期間別最高・最低投資口価格（円）	期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	計算期間	自平成19年8月 1日 至平成20年1月31日	自平成20年2月 1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月 1日 至平成21年1月31日	自平成21年2月 1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月 1日 至平成22年1月31日
	最高	1,060,000	740,000	473,000	377,000	360,000
最低	623,000	465,000	240,000	223,400	238,900	

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり10,857円であり、投資法人に係る課税の特例規定の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

	第3期 自平成20年2月 1日 至平成20年7月31日	第4期 自平成20年8月 1日 至平成21年1月31日	第5期 自平成21年2月 1日 至平成21年7月31日	第6期 自平成21年8月 1日 至平成22年1月31日	第7期 自平成22年2月 1日 至平成22年7月31日
当期純利益総額	1,842,740千円	1,832,395千円	2,179,145千円	2,026,001千円	1,728,481千円
利益留保額	1千円	10千円	26千円	48千円	95千円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	1,842,770千円 (14,197円)	1,832,386千円 (14,117円)	2,179,129千円 (13,688円)	2,025,979千円 (12,726円)	1,728,434千円 (10,857円)
うち利益分配金総額 (一口当たり利益分配金)	1,842,770千円 (14,197円)	1,832,386千円 (14,117円)	2,179,129千円 (13,688円)	2,025,979千円 (12,726円)	1,728,434千円 (10,857円)
うち出資払戻総額 (一口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済は、最悪期を脱して底固めの局面にあり、「二番底」懸念は大きく後退していると考えられます。これは、中国を始めとした新興国経済が内需中心とした高い成長を続ける可能性が高いことに加え、米国経済についても持ち直しが明確になってきたことなどを背景に、日本の輸出も緩やかな拡大を続けると見ることができるところです。

こうした状況を受け、賃貸オフィス市場については、エリアやクラスによっては空室率の上昇が底をうち、賃料の下落傾向に歯止めがかかると考えています。また、高級賃貸住宅市場については、賃貸オフィス市場と同様に、今後、賃料水準の下落調整が一段落すると共に、潜在的なテナントニーズが徐々に顕在化して、低下傾向にある稼働率が反転していくものと考えています。しかしながら、景気の変動と不動産マーケットとの間には遅効性が存在することなどから、マーケットの動向を引き続き注視する必要があると考えています。不動産流通市場については、資金調達環境の改善や不動産価格の調整がさらに進むことにより、不動産売買価格が今後下落し続ける懸念が払拭されつつあることが示唆されるとともに、競合する買い手の増加を懸念しなければならぬフェーズに移行しつつあると考えられ、現状の投資環境を大型優良物件を比較的可利な条件で取得できる好機と捉えています。このため、優良な物件の取得を行うための情報収集を鋭意行うとともに、時機を失することなく適切な投資判断を行う必要があると考えています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値のさらなる向上を目指しています。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリア（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区並びにその周辺地区）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設（プレミアム物件）をコアとした都市型ポートフォリオを構築していきます。

新規物件の取得に関しては、現状の投資環境を大型優良物件を比較的可利な条件で取得できる好機と捉え、森ビル株式会社とのサポート契約を軸に、本資産運用会社が独自に収集する情報も活用し、優良な資産の取得によるポートフォリオの質の向上を積極的に推進します。

保有物件の運用については、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的かつ効率的、そして計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。また、個々の運用資産の運営にあたり、森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスを積極的に活用することにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高めていくことを目指します。

特に、足元の空室率の拡大および賃料単価の下落を伴う賃貸市場の調整局面に対し、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・向上に努めることと共に、安定的かつ着実な運用を目指します。

(3) 財務戦略

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

一昨年来の世界的な金融経済情勢の悪化に対する昨年以降の政府による企業の資金繰り支援策等でJ-REITの経営破綻懸念は後退しましたが、J-REITの資金調達環境は依然厳しい状況にあると認識しています。このような環境下、本投資法人はJ-REIT市場や債券市場の動向を注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、引き続き増資や投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を目指します。

(4) 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成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。

(1) 新投資口の発行

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。

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。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 67,000口
発行価格	: 一口あたり210,005円
発行価格の総額	: 14,070,335,000円
発行価額	: 一口あたり202,427円
発行価額の総額	: 13,562,609,000円
払込期日	: 平成22年3月23日
分配金起算日	: 平成22年2月1日

(ロ) 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。

(ハ) 調達資金の用途

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、下記のとおり資産を取得しました。

(イ) 取得の概要

六本木ヒルズ森タワー

1) 取得資産 : 不動産
※本投資法人は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。

2) 資産名称 : 六本木ヒルズ森タワー

3) 取得価格 : 6,810百万円（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）

4) 取得日 : 平成22年3月23日

5) 売主 : 森ビル株式会社

6) 媒介 : なし

7) 決済方法 : 引渡時一括

8) 取得資金 : 新投資口の発行による調達資金

アーク森ビル（固定型II）

1) 取得資産 : 不動産
※本投資法人は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。

2) 資産名称 : アーク森ビル（固定型II）

3) 取得価格 : 3,400百万円（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）

4) 取得日 : 平成22年3月23日

5) 売主 : 森ビル株式会社

6) 媒介 : なし

7) 決済方法 : 引渡時一括

8) 取得資金 : 新投資口の発行による調達資金

(ロ) 取得資産の内容
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	
面積	土地	57,177.66㎡（建物敷地全体の面積）
	建物	442,150.70㎡（建物1棟全体の延床面積） ※本物件のうちのホテル棟に係る延床面積（53,358.16㎡）を含んだ本物件全体の数値です。
竣工年月	平成15年4月	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下6階付54階建	
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	大林・鹿島共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権（敷地権持分約0.9%） ※本物件のために敷地権が設定されており、本投資法人の取得不動産に係る敷地権持分比率は約0.9%です。
	建物	区分所有権（共有50%） ※本投資法人は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ており、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合（50%）を乗じた面積は2,222.095㎡です。なお、建物全体の専有面積に対する所有割合は0.7%です。
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	6,810百万円	
取得年月日	平成22年3月23日	
鑑定評価	評価額	7,400百万円
	価格時点	平成22年1月31日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
地震PML	0.29%（株式会社東京建築検査機構）	
担保設定の有無	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
エンドテナント総数	1テナント ※本物件については、本投資法人が共有者である森ビル株式会社に本物件の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として本物件をテナントに賃貸します。また、テナントが同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うこととされているため、同社をエンドテナントと看做しています。	
総賃貸可能面積	2,249.04㎡	
総賃貸面積	2,249.04㎡	
稼働率の推移	— ※森ビル株式会社が賃貸しているテナントとの間の契約内容に係る項目があるため非開示としており、記載していません。	
月額賃料収入（消費税別）	25,170,000円 ※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月当たりの賃貸権限を付与することの対価です。	
敷金・保証金	302,040,000円 ※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です。	
特記事項	本物件の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。	

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	
面積	土地	39,602.42㎡（建物敷地全体の面積）
	建物	177,486.95㎡（建物1棟全体の延床面積）
竣工年月	昭和61年3月	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地下4階付37階建	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	鹿島建設・戸田建設・フジタ工業共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権（敷地権持分約0.6%） ※本物件のために敷地権が設定されており、本投資法人の取得不動産に係る敷地権持分比率は約0.6%です。本取得により、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（バススルー型）と合わせた本投資法人によるアーク森ビルの敷地権持分比率は4.6%となります。
	建物	区分所有権（共有50%） ※本投資法人は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ており、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合（50%）を乗じた面積は1,366.23㎡です。なお、建物全体専有面積に対する所有割合は0.9%です。本取得により、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（バススルー型）と合わせた本投資法人によるアーク森ビルの建物全体の専有面積に対する所有割合は6.7%となります。
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	3,400百万円	
鑑定評価	評価額	3,710百万円
	価格時点	平成22年1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3月23日	
地震PML	0.38%（株式会社東京建築検査機構）	
担保設定の有無	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
エンドテナント総数	1テナント ※本物件については、本投資法人が共有者である森ビル株式会社に本物件の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として本物件をテナントに賃貸します。また、テナントが同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うこととされているため、同社をエンドテナントと看做しています。	
総賃貸可能面積	1,399.60㎡	
総賃貸面積	1,399.60㎡	
稼働率の推移	— ※森ビル株式会社が賃貸しているテナントとの間の契約内容に係る項目があるため非開示としており、記載していません。	
月額賃料収入（消費税別）	12,700,000円 ※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月当たりの賃貸権限を付与することの対価です。	
敷金・保証金	152,400,000円 ※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です。	
特記事項	本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されており、現状の状態で、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。本物件の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。	

(参考情報)

(1) 資金の借入

本投資法人は、平成22年3月24日開催の本投資法人役員会において、平成22年3月29日返済期限の短期借入金5,060百万円の借換資金の一部に充当するための借入契約につき、下記の通り決議しました。

(イ) 短期借入金

借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
借入金額	3,010百万円
借入予定日	平成22年3月29日
元本返済期日	平成23年3月29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

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第3期 平成20年1月31日現在	第4期 平成20年7月31日現在	第5期 平成21年1月31日現在	第6期 平成21年7月31日現在	第7期 平成22年1月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	129,800口	129,800口	159,200口	159,200口	159,200口
出資総額	72,671百万円	72,671百万円	87,371百万円	87,371百万円	87,371百万円
投資主数	4,507人	5,191人	6,828人	7,580人	8,303人

2. 投資口に関する事項

平成22年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有口数の割合 (%) (注)
森ビル株式会社	48,918	30.7
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	12,825	8.1
富士火災海上保険株式会社	10,450	6.6
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	10,051	6.3
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,203	3.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,088	2.6
四国旅客鉄道株式会社	3,324	2.1
農林中央金庫	3,000	1.9
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,870	1.8
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,479	1.6
合計	103,208	64.8

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	森 寛	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長 (注1)	1,800
	齋藤 敏文 (注2)	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社業務管理ユニット執行役員 (注1)	—
監督役員 (注3)	箭内 昇	アローコンサルティング事務所代表	1,800
	小杉 丈夫	弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士	1,800
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役	1,800
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	12,300

(注1) 森寛及び齋藤敏文は、それぞれ、本資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長及び業務管理ユニット担当執行役員と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第13条に基づき、森寛は平成19年9月28日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(注2) 齋藤敏文は、平成21年10月9日開催の第3回投資主総会において選任され、平成21年10月16日に執行役員に就任しています。

(注3) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年1月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第6期 (平成21年7月31日現在)		第7期 (平成22年1月31日現在)	
			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)
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	161,651	75.9	161,188	77.2
		東京圏	161,651	75.9	161,188	77.2
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	38,238	18.0	38,090	18.2
		東京圏	38,238	18.0	38,090	18.2
		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		199,889	93.9	199,279	95.4
	預金等のその他の資産		12,970	6.1	9,614	4.6
	資産総額		212,860	100.0	208,893	100.0

(注1) 保有総額は、第6期は平成21年7月31日現在、第7期は平成22年1月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

平成22年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (注2) (%)	主たる用途
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	37,075	10,505.15	10,303.24	98.1	14.3	オフィスビル
O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	36,022	16,657.52	15,992.86	96.0	19.5	オフィスビル・住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	26,699	19,042.73	18,119.95	95.2	14.6	住宅
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,529	16,200.52	14,354.50	88.6	17.6	オフィスビル
O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パススルー型) (注3)	21,992	5,223.61	4,630.68	88.6	6.5	オフィスビル
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル (注4)	20,458	11,525.55	9,678.50	84.0	10.9	オフィスビル
O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,588	6,720.34	6,720.34	100.0	7.8	オフィスビル
O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	6,522	2,728.96	2,728.96	100.0	2.7	オフィスビル
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,226	5,246.04	4,109.41	78.3	2.8	住宅
R-4	六本木ビュータワー (注5)	3,980	6,344.84	6,344.84	100.0	2.0	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,184	2,956.77	2,537.40	85.8	1.3	住宅
合計		199,279	103,152.03	95,520.68	92.6	100.0	—

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

(注2) 対不動産賃貸事業収益比率は、ポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 平成20年3月28日付で取得したアーク森ビル（パススルー型）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（パススルー型）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4) 平成18年3月22日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

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

3. 組入資産明細

①不動産等組入資産明細

平成21年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産信託受益権	2,728.96	7,330	6,522		
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズスルー型)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産信託受益権	5,223.61	13,700	21,992		
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	東京都港区六本木六丁目11番1号	不動産信託受益権	16,657.52	35,100	36,022		
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	東京都港区六本木一丁目9番9号	不動産信託受益権	11,525.55	22,500	20,458		
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	東京都文京区後楽一丁目4番14号	不動産信託受益権	16,200.52	29,920 (注2)	26,529		
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	東京都港区虎ノ門三丁目4番10号	不動産信託受益権	6,720.34	11,700	12,588		
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂二丁目17番7号	不動産信託受益権	10,505.15	29,600	37,075		
		オフィスビル 小計						69,561.65	149,850	161,188
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号	不動産信託受益権	19,042.73	22,800	26,699
				R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	東京都港区六本木一丁目9番1号	不動産信託受益権	5,246.04	4,110	5,226
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ			東京都港区六本木一丁目9番39号	不動産信託受益権	2,956.77	1,950	2,184		
R-4	六本木ビュータワー			東京都港区六本木一丁目9番35号	不動産信託受益権	6,344.84	3,280	3,980		
住宅 小計						33,590.38	32,140	38,090		
合計						103,152.03	181,990	199,279		

(注1) 「期末算定価額」は、平成22年1月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書に基づき記載しています。
 (注2) 後楽森ビルの調査報告書に基づく期末算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第6期 (平成21年2月1日～平成21年7月31日)				第7期 (平成21年8月1日～平成22年1月31日)					
				テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)		
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	1	100.0	148	2.6	1	100.0	148	2.7		
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズスルー型)	11	94.3	388	6.7	10	88.6	360	6.5		
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	35	93.8	1,093	18.9	40	96.0	1,077	19.5		
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	13	90.6	675	11.7	13	84.0	601	10.9		
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	14	94.1	1,064	18.4	14	88.6	971	17.6		
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	1	100.0	430	7.4	1	100.0	430	7.8		
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	13	100.0	795	13.7	12	98.1	787	14.3		
		オフィスビル 小計				88	95.2	4,597	79.4	91	92.6	4,378	79.3
		住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	101	90.7	834	14.4	104	95.2	805	14.6
				R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	32	82.9	171	3.0	32	78.3	154	2.8
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ			35	84.4	75	1.3	36	85.8	72	1.3		
R-4	六本木ビュータワー			1	100.0	109	1.9	1	100.0	109	2.0		
住宅 小計				169	90.7	1,191	20.6	173	92.6	1,142	20.7		
合計				257	93.7	5,789	100.0	264	92.6	5,520	100.0		

②有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成22年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 （受取変動・支払固定）	8,000	—	—
		5,000	—	—
		5,000	5,000	—
		17,000	17,000	—
		2,000	2,000	—
		5,000	5,000	△29
		5,000	5,000	—
		9,500	9,500	—
	合計	56,500	43,500	△29

（注1） スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

平成22年1月31日現在、前記3.組入資産明細に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

■ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成22年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成22年7月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズゲートタワー （東京都港区）	住宅エントランス カウンター交換工事	自 平成22年 4月 至 平成22年 5月	5	—	—
赤坂溜池タワー （東京都港区）	事務所区画営業営繕工事	自 平成22年 4月 至 平成22年 6月	10	—	—
元麻布ヒルズ （東京都港区）	ガス乾燥機更新工事	自 平成22年 2月 至 平成22年 7月	12	—	—
アークフォレストテラス （東京都港区）	ガス乾燥機更新工事	自 平成22年 2月 至 平成22年 7月	14	—	—
六本木ファーストプラザ （東京都港区）	住戸リニューアル改修工事	自 平成22年 2月 至 平成22年 7月	15	—	—

（注） 1件当たりの予定金額が5百万円を超える案件を対象としています。

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で106百万円であり、当期費用に区分された修繕費97百万円、施工管理報酬2百万円と合わせ、合計207百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	期間	資本的支出の金額 （百万円）
六本木ヒルズゲートタワー （東京都港区）	非常用バッテリー交換工事	自 平成22年 1月 至 平成22年 1月	4
六本木ファーストビル （東京都港区）	受電設備SNW盤リレー交換工事	自 平成22年 1月 至 平成22年 1月	2
後楽森ビル （東京都文京区）	事務所区画営業営繕工事	自 平成21年 7月 至 平成21年 9月	58
	蓄電池交換工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	3
虎ノ門35森ビル （オムロン東京本社ビル） （東京都港区）	中央監視装置PC更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	1
赤坂溜池タワー （東京都港区）	非常照明据置鉛蓄電池更新工事	自 平成21年 9月 至 平成21年 9月	1
	事務所クリスマスツリー設置及び撤去	自 平成21年11月 至 平成22年 1月	1
元麻布ヒルズ （東京都港区）	ガス乾燥機更新工事	自 平成21年 8月 至 平成22年 1月	5
アークフォレストテラス （東京都港区）	ガス乾燥機更新工事	自 平成21年 8月 至 平成22年 1月	6
六本木ファーストプラザ （東京都港区）	住戸リニューアル改修工事	自 平成21年 8月 至 平成22年 1月	11
	貸室エアコン更新工事	自 平成21年 8月 至 平成21年12月	1
その他			8
ポートフォリオ全体			106

（注） 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：百万円）

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成19年8月 至 平成20年1月	自 平成20年2月 至 平成20年7月	自 平成20年8月 至 平成21年1月	自 平成21年2月 至 平成21年7月	自 平成21年8月 至 平成22年1月
前期末積立金残高	198	264	332	410	489
当期積立額	66	68	77	79	141
当期積立金取崩額（注）	—	—	—	—	596
次期繰越額	264	332	410	489	34

（注） 当期より長期修繕計画を見直したことに伴い、第7期に第6期までの積立額全額を取崩しています。

■ 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第6期	第7期
(a) 資産運用報酬	314,994	320,215
(b) 資産保管手数料	5,322	5,296
(c) 一般事務委託手数料	12,750	13,356
(d) 役員報酬	7,950	7,200
(e) その他営業費用	76,104	75,867
合計	417,122	421,936

2. 借入状況

平成22年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要	
短期借入金	借入先										
	株式会社みずほ コーポレート銀行	H.20.9.30	1,500	—	1,500	—	0.6782	H.21.8.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		H.21.3.27	622	—	622	—	1.3240	H.21.11.30			
		H.21.3.27	1,150	—	—	1,150	1.3112	H.22.3.27			
		H.21.8.31	—	1,500	—	1,500	1.3089	H.22.8.31			
		H.21.11.30	—	622	622	—	1.2898	H.22.3.29 (注5)			
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H.20.9.30	1,500	—	1,500	—	0.6782	H.21.8.31			
		H.21.3.27	622	—	622	—	1.3240	H.21.11.30			
		H.21.3.27	1,150	—	—	1,150	1.3112	H.22.3.27			
		H.21.8.31	—	1,500	—	1,500	1.3089	H.22.8.31			
		H.21.11.30	—	622	622	—	1.2898	H.22.3.29 (注5)			
	住友信託銀行株式 会社	H.20.9.30	1,000	—	1,000	—	0.6782	H.21.8.31			
		H.21.3.27	537	—	537	—	1.3240	H.21.11.30			
		H.21.3.27	975	—	—	975	1.3112	H.22.3.27			
		H.21.8.31	—	1,000	—	1,000	1.3089	H.22.8.31			
		H.21.11.30	—	537	537	—	1.2898	H.22.3.29 (注5)			
	株式会社三井住友 銀行	H.20.9.30	1,500	—	1,500	—	0.6782	H.21.8.31			
		H.21.3.27	537	—	537	—	1.3240	H.21.11.30			
		H.21.3.27	635	—	—	635	1.3112	H.22.3.27			
		H.21.8.31	—	1,500	—	1,500	1.3089	H.22.8.31			
	H.21.11.30	—	537	537	—	1.2898	H.22.3.29 (注5)				
株式会社三菱東京 UFJ銀行	H.20.9.30	1,500	—	1,500	—	0.6782	H.21.8.31				
	H.21.3.27	622	—	622	—	1.3240	H.21.11.30				
	H.21.3.27	1,150	—	—	1,150	1.3112	H.22.3.27				
	H.21.11.30	—	622	622	—	1.2898	H.22.3.29 (注5)				
小計		15,000	8,440	12,880	10,560						

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要	
1年内返済予定の長期借入金	借入先										
	株式会社みずほ コーポレート銀行	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		H.19.11.30	—	1,780	—	1,780	1.3750	H.22.11.30			
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.5478	H.22.5.31			
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30			
		H.19.11.30	—	970	—	970	1.3750	H.22.11.30			
		H.19.11.30	—	810	—	810	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.5478	H.22.5.31			
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30			
		H.19.11.30	—	1,780	—	1,780	1.3750	H.22.11.30			
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.5478	H.22.5.31			
	株式会社三井住友 銀行	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30			
		H.19.11.30	—	2,560	—	2,560	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.11.28	1,194	—	—	1,194	1.5478	H.22.5.31			
	住友信託銀行株式 会社	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30			
		H.19.11.30	—	1,630	—	1,630	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.11.28	1,978	—	—	1,978	1.5478	H.22.5.31			
	農林中央金庫	H.18.12.4	6,000	—	6,000	—	1.4985	H.21.11.30			
		H.19.11.30	—	2,000	—	2,000	1.3750	H.22.11.30			
	株式会社新生銀行	H.18.12.4	3,000	—	3,000	—	1.4985	H.21.11.30			
	H.19.11.30	—	1,470	—	1,470	1.3750	H.22.11.30				
株式会社日本政策 投資銀行	H.21.3.27	100	50	50	100	2.0413	H.22.9.27	(注3)			
	H.21.11.30	—	125	—	125	2.3400	H.22.11.30	(注4)			
小計		35,100	13,175	25,050	23,225						

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	借入先									
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.19.11.30	970	—	970	—	1.3750	H.22.11.30	期限一括	(注2) 無担保無保証
		H.19.11.30	810	—	810	—	1.3547	H.22.11.30		
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28		
		H.20.9.30	2,500	—	—	2,500	1.4950	H.23.8.31		
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.8037	H.23.5.31		
		H.20.11.28	1,138	—	—	1,138	2.1555	H.24.5.31		
		H.21.8.31	—	1,500	—	1,500	1.7089	H.24.8.31		
		H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	1.5889	H.24.5.31		
		H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	2.0200	H.24.11.30		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H.19.11.30	1,780	—	1,780	—	1.3750	H.22.11.30		
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28		
		H.20.9.30	2,500	—	—	2,500	1.4950	H.23.8.31		
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.8037	H.23.5.31		
		H.20.11.28	1,138	—	—	1,138	2.1555	H.24.5.31		
		H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	1.5889	H.24.5.31		
		H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	2.0200	H.24.11.30		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,780	—	1,780	—	1.3750	H.22.11.30		
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28		
		H.20.9.30	2,500	—	—	2,500	1.4950	H.23.8.31		
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.8037	H.23.5.31		
		H.20.11.28	1,138	—	—	1,138	2.1555	H.24.5.31		
		H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	1.5889	H.24.5.31		
		H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	2.0200	H.24.11.30		
	住友信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,630	—	1,630	—	1.3547	H.22.11.30		
		H.20.3.28	820	—	—	820	1.2260	H.23.2.28		
		H.20.9.30	2,000	—	—	2,000	1.4950	H.23.8.31		
		H.20.11.28	1,978	—	—	1,978	1.8037	H.23.5.31		
	H.20.11.28	989	—	—	989	2.1555	H.24.5.31			
	H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	1.5889	H.24.5.31			
	H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	2.0200	H.24.11.30			
株式会社三井住友銀行	H.19.11.30	2,560	—	2,560	—	1.3547	H.22.11.30			
	H.20.3.28	680	—	—	680	1.2260	H.23.2.28			
	H.20.9.30	3,000	—	—	3,000	1.4950	H.23.8.31			
	H.20.11.28	1,194	—	—	1,194	1.8037	H.23.5.31			
	H.20.11.28	597	—	—	597	2.1555	H.24.5.31			
	H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	1.5889	H.24.5.31			
	H.21.11.30	—	1,600	—	1,600	2.0200	H.24.11.30			
株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	1,900	—	50	1,850	2.0413	H.24.3.27	(注3)		
	H.21.11.30	—	2,500	125	2,375	2.3400	H.25.11.29	(注4)		
株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	—	—	2,000	1.4950	H.23.8.31	期限一括		
	H.20.9.30	2,000	—	—	2,000	1.6170	H.24.8.31			
農林中央金庫	H.19.11.30	2,000	—	2,000	—	1.3750	H.22.11.30			
	H.21.11.30	—	3,000	—	3,000	1.4889	H.23.11.30			
株式会社りそな銀行	H.20.9.30	2,500	—	—	2,500	1.4950	H.23.8.31			
株式会社新生銀行	H.19.11.30	1,470	—	1,470	—	1.3750	H.22.11.30			
	H.20.3.28	680	—	—	680	1.2260	H.23.2.28			
	H.21.11.30	—	1,500	—	1,500	2.0200	H.24.11.30			
株式会社福岡銀行	H.21.11.30	—	2,000	—	2,000	1.4889	H.23.11.30			
小計		53,900	26,500	13,175	67,225					
合計		104,000	48,115	51,105	101,010					

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

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

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

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

(注5) 平成22年1月29日に期限前弁済をしています。

3. 投資法人債

平成22年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	7,000	7,000	1.56	平成24年11月29日	期限一括	(注)	
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	3,000	3,000	1.77	平成26年11月28日	期限一括	(注)	
合計		10,000	10,000					

(注) 資金使途は借入金の返済です。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等
該当事項はありません。

②その他
本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものについては、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。
平成21年8月1日から平成22年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、特定取引に係る取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、ブット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
物件運営管理費 (注2)	592,045千円	森ビル株式会社	533,430千円	90.1
		六本木ファーストビル株式会社	43,658千円	7.4
		赤坂溜池タワー管理株式会社	14,956千円	2.5
IR関係費	557千円	森ビル株式会社	557千円	100.0

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

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」の物件運営管理費には費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬(3,502千円)が含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成21年10月9日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下の通りです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律(平成16年法律第88号)の施行に伴う投資証券等の電子化に対応するための、必要な字句の修正等。 電磁的方法による投資主総会の招集に関する手続を明確化するための、必要な規定の新設。 書面による議決権の行使に関する手続を明確化するための、必要な字句の修正。 租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。)の改正に伴い、投資法人に係る課税の特例の要件の定義の一部が変更されたこと、同特例の適用を受けるための要件の一つである借入先の定義が変更されたこと及び投資法人の合併時の税務上の特例を受けるための要件の新設等があったことを受けた、必要な規定の新設その他必要な字句の修正等。 証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令(平成19年政令第233号)の施行に伴う投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含む。)の改正を受けて、建物の賃借権を信託する信託受益権を投資対象に含めるための、必要な字句の修正等。 東京証券取引所が定める有価証券上場規程が改正されたことに伴い、本投資法人に必要又は有用と認められる資産への機動的な投資を可能とするための運用資産の対象の変更。 その他、条文の新設及び削除に伴う条数の変更等条文の整備のために必要な字句の修正等。また、実態と齟齬のある規定の削除、概念の整理並びに表現の変更、統一及び明確化その他の整理等。
第2号議案 執行役員2名選任の件	森寛、齋藤敏文の2名が執行役員に選任されました。なお、任期は平成21年10月16日から2年間となります。
第3号議案 監督役員3名選任の件	箭内昇、小杉丈夫、田村誠邦の3名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成21年10月16日から2年間となります。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年7月31日現在）	当期 （平成22年1月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,321,675	2,028,490
信託現金及び信託預金	5,061,722	6,642,068
営業未収入金	107,677	94,087
前払費用	249,774	400,334
繰延税金資産	10	21
未収消費税等	—	3,587
その他	4,109	1,075
流動資産合計	12,744,969	9,169,664
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,578,539	48,672,057
減価償却累計額	△ 3,826,792	△ 4,495,059
信託建物（純額）	44,751,746	44,176,998
信託構築物	695,251	695,404
減価償却累計額	△ 221,350	△ 250,581
信託構築物（純額）	473,901	444,822
信託機械及び装置	883,325	883,503
減価償却累計額	△ 77,762	△ 91,924
信託機械及び装置（純額）	805,562	791,578
信託工具、器具及び備品	46,430	58,720
減価償却累計額	△ 7,931	△ 11,797
信託工具、器具及び備品（純額）	38,498	46,922
信託土地	135,404,662	135,404,662
信託建設仮勘定	449	449
有形固定資産合計	181,474,821	180,865,434
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	4,604	4,002
その他	—	2,060
無形固定資産合計	18,414,561	18,416,019
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	151,929	376,174
繰延税金資産	9,283	11,651
投資その他の資産合計	171,212	397,825
固定資産合計	200,060,595	199,679,279
繰延資産		
創立費	15,334	10,222
投資法人債発行費	39,483	34,353
繰延資産合計	54,817	44,575
資産合計	212,860,382	208,893,519

	前期（ご参考） （平成21年7月31日現在）	当期 （平成22年1月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	270,689	228,509
短期借入金	15,000,000	10,560,000
1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	23,225,000
未払金	18,899	23,069
未払費用	289,948	265,113
未払法人税等	630	658
未払消費税等	167,248	55,749
前受金	742,975	712,720
預り金	62,851	279,008
流動負債合計	51,653,243	35,349,830
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	53,900,000	67,225,000
信託預り敷金及び保証金	7,900,409	7,207,088
デリバティブ債務	23,603	29,624
固定負債合計	71,824,012	84,461,713
負債合計	123,477,256	119,811,543
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,371,418	87,371,418
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,026,027	1,728,530
剰余金合計	2,026,027	1,728,530
投資主資本合計	89,397,446	89,099,949
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 14,320	△ 17,973
評価・換算差額等合計	△ 14,320	△ 17,973
純資産合計	89,383,126	89,081,975
負債純資産合計	212,860,382	208,893,519

※1

III 損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
営業収益			
貸貸事業収入	※1,2	5,217,909	4,983,676
その他貸貸事業収入	※1	571,241	537,178
営業収益合計		5,789,150	5,520,854
営業費用			
貸貸事業費用	※1,2	2,367,640	2,277,513
資産運用報酬		314,994	320,215
役員報酬		7,950	7,200
資産保管手数料		5,322	5,296
一般事務委託手数料		12,750	13,356
その他営業費用	※2	76,104	75,867
営業費用合計		2,784,762	2,699,449
営業利益		3,004,388	2,821,404
営業外収益			
受取利息		13,341	5,709
還付加算金		1,894	8
その他		157	68
営業外収益合計		15,393	5,786
営業外費用			
支払利息		765,394	809,674
投資法人債利息		81,149	81,150
投資法人債発行費償却		5,130	5,130
創立費償却		5,111	5,111
融資手数料		134,062	194,673
その他		1,920	1,943
営業外費用合計		992,768	1,097,682
経常利益		2,027,012	1,729,508
税引前当期純利益		2,027,012	1,729,508
法人税、住民税及び事業税		811	1,038
法人税等調整額		200	△ 11
法人税等合計		1,011	1,027
当期純利益		2,026,001	1,728,481
前期繰越利益		26	48
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,026,027	1,728,530

IV 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	87,371,418	87,371,418
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	2,179,156	2,026,027
当期変動額		
剰余金の分配	△ 2,179,129	△ 2,025,979
当期純利益	2,026,001	1,728,481
当期変動額合計	△ 153,128	△ 297,497
当期末残高	2,026,027	1,728,530
投資主資本合計		
前期末残高	89,550,574	89,397,446
当期変動額		
剰余金の分配	△ 2,179,129	△ 2,025,979
当期純利益	2,026,001	1,728,481
当期変動額合計	△ 153,128	△ 297,497
当期末残高	89,397,446	89,099,949
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△ 8,585	△ 14,320
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 5,735	△ 3,652
当期変動額合計	△ 5,735	△ 3,652
当期末残高	△ 14,320	△ 17,973
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△ 8,585	△ 14,320
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 5,735	△ 3,652
当期変動額合計	△ 5,735	△ 3,652
当期末残高	△ 14,320	△ 17,973
純資産合計		
前期末残高	89,541,989	89,383,126
当期変動額		
剰余金の分配	△ 2,179,129	△ 2,025,979
当期純利益	2,026,001	1,728,481
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 5,735	△ 3,652
当期変動額合計	△ 158,863	△ 301,150
当期末残高	89,383,126	89,081,975

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～45年 信託機械及び装置 24～31年 信託工具器具及び備品 3～15年 ② 無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 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。 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 ② 無形固定資産（信託財産を含みます） 同左 ③ 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	① 創立費 5年間で定額法により償却しています。 ② 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	① 創立費 同左 ② 投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 同左
4. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジの有効性評価の方法 同左
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ② 消費税等の会計処理方法 同左

〔表示方法の変更に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示していましたが「還付加算金」は、当該項目の総額の100分の10を超えたため、当期より区分掲記しています。 なお、前期における「還付加算金」を区分掲記した場合の金額は以下のとおりです。 還付加算金 391千円	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (平成21年7月31日現在)	当期 (平成22年1月31日現在)
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 5,161,408千円 その他賃料収入 56,500千円 計 5,217,909千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 177,508千円 付帯収益 386,222千円 解約違約金 7,510千円 礼金収入 ー千円 計 571,241千円 不動産賃貸事業収益合計 5,789,150千円 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 793,254千円 水道光熱費 242,708千円 公租公課等 269,670千円 賃借料 66,118千円 信託報酬 9,564千円 修繕費 142,713千円 損害保険料 16,283千円 減価償却費 740,587千円 その他賃貸事業費用 86,739千円 不動産賃貸事業費用合計 2,367,640千円 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,421,510千円	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,927,267千円 その他賃料収入 56,409千円 計 4,983,676千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 172,486千円 付帯収益 360,333千円 解約違約金 3,279千円 礼金収入 1,079千円 計 537,178千円 不動産賃貸事業収益合計 5,520,854千円 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 770,374千円 水道光熱費 210,856千円 公租公課等 294,170千円 賃借料 74,580千円 信託報酬 8,820千円 修繕費 97,913千円 損害保険料 16,471千円 減価償却費 716,663千円 その他賃貸事業費用 87,663千円 不動産賃貸事業費用合計 2,277,513千円 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,243,341千円
※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 151,020千円 賃貸事業費用 541,976千円	※2 主要投資主との取引 営業取引によるもの 賃貸事業収入 150,967千円 賃貸事業費用 529,927千円 その他営業費用 557千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日		当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	
発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 159,200口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 159,200口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	10千円	21千円
繰延税金資産合計（流動）	10千円	21千円
固定資産		
繰延ヘッジ損益	9,283千円	11,651千円
繰延税金資産合計（固定）	9,283千円	11,651千円
(繰延税金資産（流動）の純額)	10千円	21千円
(繰延税金資産（固定）の純額)	9,283千円	11,651千円
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		
法定実効税率 (調整)	39.33%	39.33%
支払分配金の損金算入額	△39.31%	△39.31%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.06%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
該当事項はありません。		同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。		
1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社		1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社
(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等		(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等

	前期（ご参考） 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下の通りです。 30.7% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。		(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下の通りです。 30.7% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。
(4) 取引の内容 ①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の賃貸 ②物件運営管理費の支払		(4) 取引の内容 ①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の賃貸 ②物件運営管理費の支払 ③その他営業費用（IR関係費）の支払
(5) 取引の種類別の取引金額 ①151,020千円 ②544,876千円（注2） (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（2,900千円）が含まれています。		(5) 取引の種類別の取引金額 ①150,967千円 ②533,430千円（注2） ③557千円 (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（3,502千円）が含まれています。
(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①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。 ②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。		(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①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。 ②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。
(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①営業未収入金411千円、前受金26,056千円、信託預り敷金及び保証金297,483千円 ②前払費用210千円、営業未払金144,345千円		(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①営業未収入金402千円、前受金26,056千円、信託預り敷金及び保証金297,483千円 ②前払費用210千円、営業未払金135,997千円 ③一十千円
2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社		2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社
(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社		(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社
(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。		(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。
(4) 取引の内容 ①資金の借入（注1） ②利息等の支払 (注1) 平成21年3月27日に1,512,000千円の借入を執行しています。		(4) 取引の内容 ①資金の借入（注1） ②利息等の支払 (注1) 平成21年8月31日に1,000,000千円、平成21年11月30日に537,000千円、1,600,000千円の借入を執行しています。
(5) 取引の種類別の取引金額 ①1,512,000千円 ②94,624千円		(5) 取引の種類別の取引金額 ①3,137,000千円 ②95,583千円
(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①他行の取引状況等を勘案して決定しました。 ②他行の取引状況等を勘案して決定しました。		(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①他行の取引状況等を勘案して決定しました。 ②他行の取引状況等を勘案して決定しました。
(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①短期借入金 2,512,000千円 1年内返済予定の長期借入金 5,178,000千円 長期借入金 7,417,000千円 ②未払費用 26,314千円		(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①短期借入金 1,975,000千円 1年内返済予定の長期借入金 3,608,000千円 長期借入金 8,987,000千円 ②未払費用 25,688千円
3 (1) 関連当事者の名称 株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション		3 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社
(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等		(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等
(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。		(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。
(4) 取引の内容 その他営業費用（IR関係費）の支払 (注) 第5期決算説明会の会場費用です。		(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払
(5) 取引の種類別の取引金額 665千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。		

前期 (ご参考) 自平成21年2月 1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月 1日 至平成22年1月31日
(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。	(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。
(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。	(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。
4 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社 (2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等 (3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。 (4) 取引の内容 物件運営管理費の支払 (5) 取引の種類別の取引金額 51,035千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。	(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円
(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。	4 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社 (2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等 (3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。
(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円	(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払 (5) 取引の種類別の取引金額 14,956千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。
5 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社 (2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等 (3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。 (4) 取引の内容 物件運営管理費の支払 (5) 取引の種類別の取引金額 14,956千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。	(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。
(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。	(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自平成21年2月 1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月 1日 至平成22年1月31日
1口当たり純資産額 561,451円 1口当たり当期純利益 12,726円	1口当たり純資産額 559,560円 1口当たり当期純利益 10,857円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自平成21年2月 1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月 1日 至平成22年1月31日
当期純利益 (千円)	2,026,001
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)	2,026,001
期中平均投資口数 (口)	159,200

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) 自平成21年2月 1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月 1日 至平成22年1月31日
該当事項はありません。	<p>1. 新投資口の発行 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。 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 発行新投資口数 : 67,000口 発行価格 : 一口あたり210,005円 発行価格の総額 : 14,070,335,000円 発行価額 : 一口あたり202,427円 発行価額の総額 : 13,562,609,000円 払込期日 : 平成22年3月23日 分配金起算日 : 平成22年2月1日</p> <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。</p> <p>C. 調達資金の用途 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

独立監査人の監査報告書

平成22年3月25日

(単位：円)

期別 項目	前期（ご参考） 〔自平成21年2月1日 至平成21年7月31日〕	当期 〔自平成21年8月1日 至平成22年1月31日〕
I 当期末処分利益	2,026,027,879	1,728,530,369
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,025,979,200 (12,726)	1,728,434,400 (10,857)
III 次期繰越利益	48,679	95,969
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,200口の整数倍の最大値となる2,025,979,200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。	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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数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。


森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌年 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

叔野明弘 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、森ヒルズリート投資法人の平成21年8月1日から平成22年1月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

(単位：千円)

科目	前期（ご参考）		当期	
	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,027,012	1,729,508		
減価償却費	740,587	716,821		
創立費償却	5,111	5,111		
投資法人債発行費償却	5,130	5,130		
受取利息	△ 13,341	△ 5,709		
支払利息	846,544	890,824		
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 2,649	13,590		
未収消費税等の増減額（△は増加）	363,741	△ 3,587		
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 2,824	△ 38,016		
未払金の増減額（△は減少）	△ 2,259	1,472		
未払費用の増減額（△は減少）	2,531	△ 343		
未払消費税等の増減額（△は減少）	148,003	△ 111,499		
前受金の増減額（△は減少）	46,338	△ 30,255		
預り金の増減額（△は減少）	△ 45,473	216,157		
前払費用の増減額（△は増加）	5,384	△ 150,560		
長期前払費用の増減額（△は増加）	70,081	△ 224,245		
その他	985	1,760		
小計	4,194,904	3,016,158		
利息の受取額	13,626	7,274		
利息の支払額	△ 844,742	△ 915,315		
法人税等の支払額	△ 812	△ 1,009		
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,362,976	2,107,108		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出	△ 600,000	—		
定期預金の払戻による収入	—	600,000		
無形固定資産の取得による支出	—	△ 1,814		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 84,423	△ 111,128		
信託無形固定資産の取得による支出	△ 520	—		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 704,347	△ 1,089,193		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	604,821	395,873		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 784,469	△ 206,262		
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	8,000,000	8,440,000		
短期借入金の返済による支出	△ 10,000,000	△ 12,880,000		
長期借入れによる収入	2,000,000	26,500,000		
長期借入金の返済による支出	—	△ 25,050,000		
分配金の支払額	△ 2,172,570	△ 2,023,685		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,172,570	△ 5,013,685		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	405,936	△ 3,112,839		
現金及び現金同等物の期首残高	11,377,462	11,783,398		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,783,398	8,670,558		

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

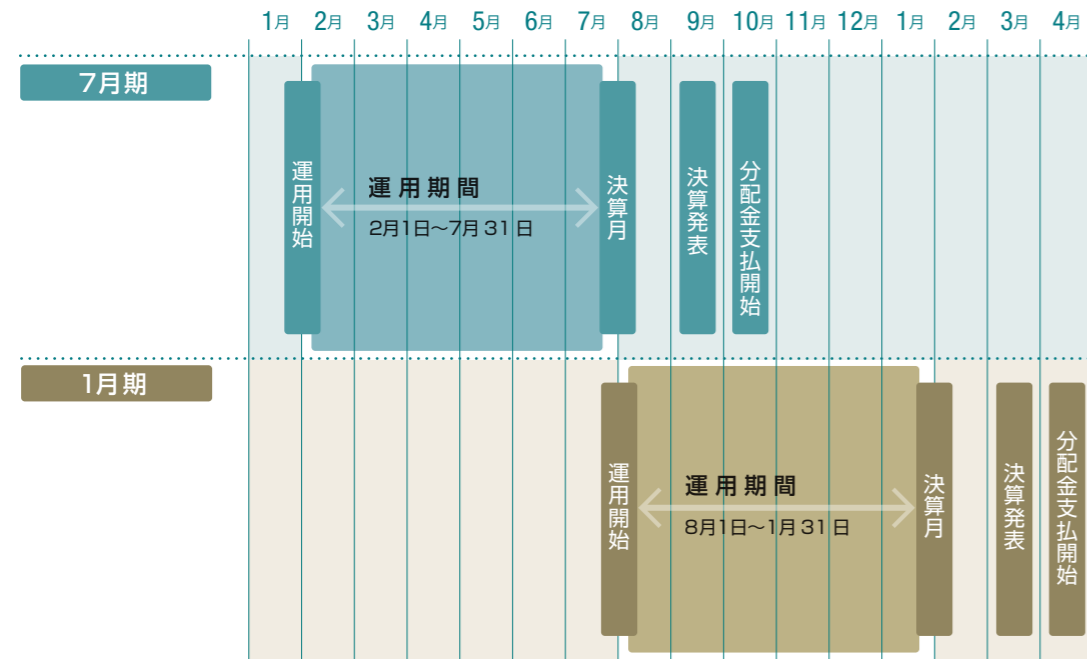
項目	前期（ご参考）		当期	
	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託預金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		同左	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

項目	前期（ご参考）		当期	
	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日
※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21年7月31日現在)		(単位：千円) (平成22年1月31日現在)	
現金及び預金	7,321,675	2,028,490	7,321,675	2,028,490
信託現金及び信託預金	5,061,722	6,642,068	5,061,722	6,642,068
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△600,000	8,670,558	△600,000	8,670,558
現金及び現金同等物	11,783,398	8,670,558	11,783,398	8,670,558

IX. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主メモ

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

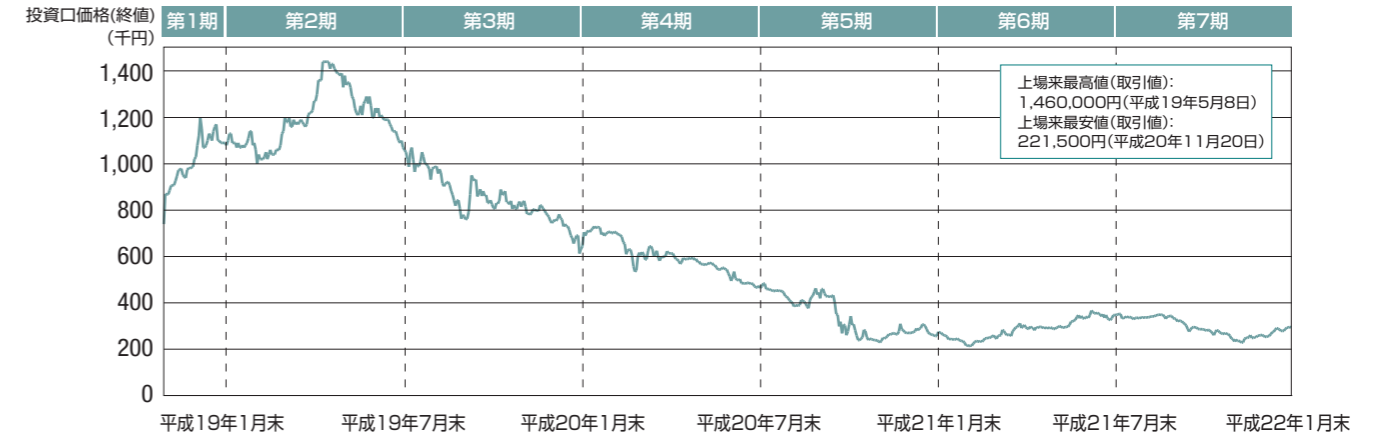
分配金について

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

住所等の変更手続きについて

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

投資口価格の推移

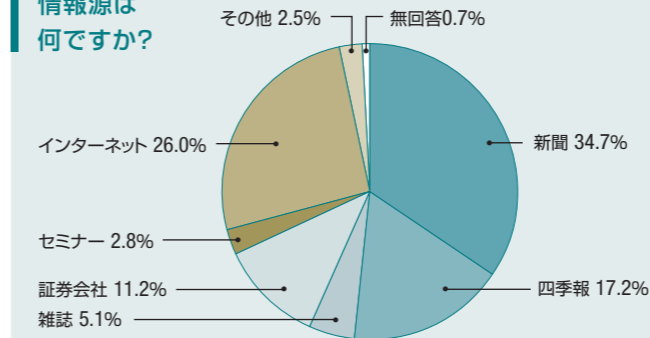


アンケートの集計結果ご報告

調査対象 第6期末(平成21年7月期)時点における投資主 7,580名
調査方法 ハガキによるアンケート 第6期資産運用報告に同封
回収数 854通
回収率 11.3%

アンケートにご協力いただきました
投資主の皆様にご心よりお礼申し上げます。

もっとも利用する 情報源は 何ですか?

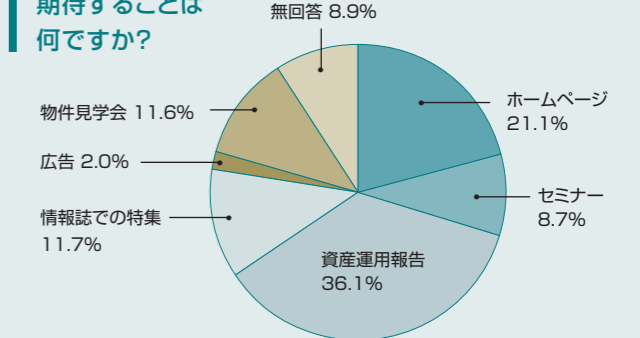


資産運用報告の改善



分かりやすさを考慮し、写真・グラフ・図表等のデータの充実を図りました。

IRへ 期待することは 何ですか?



HPのリニューアル



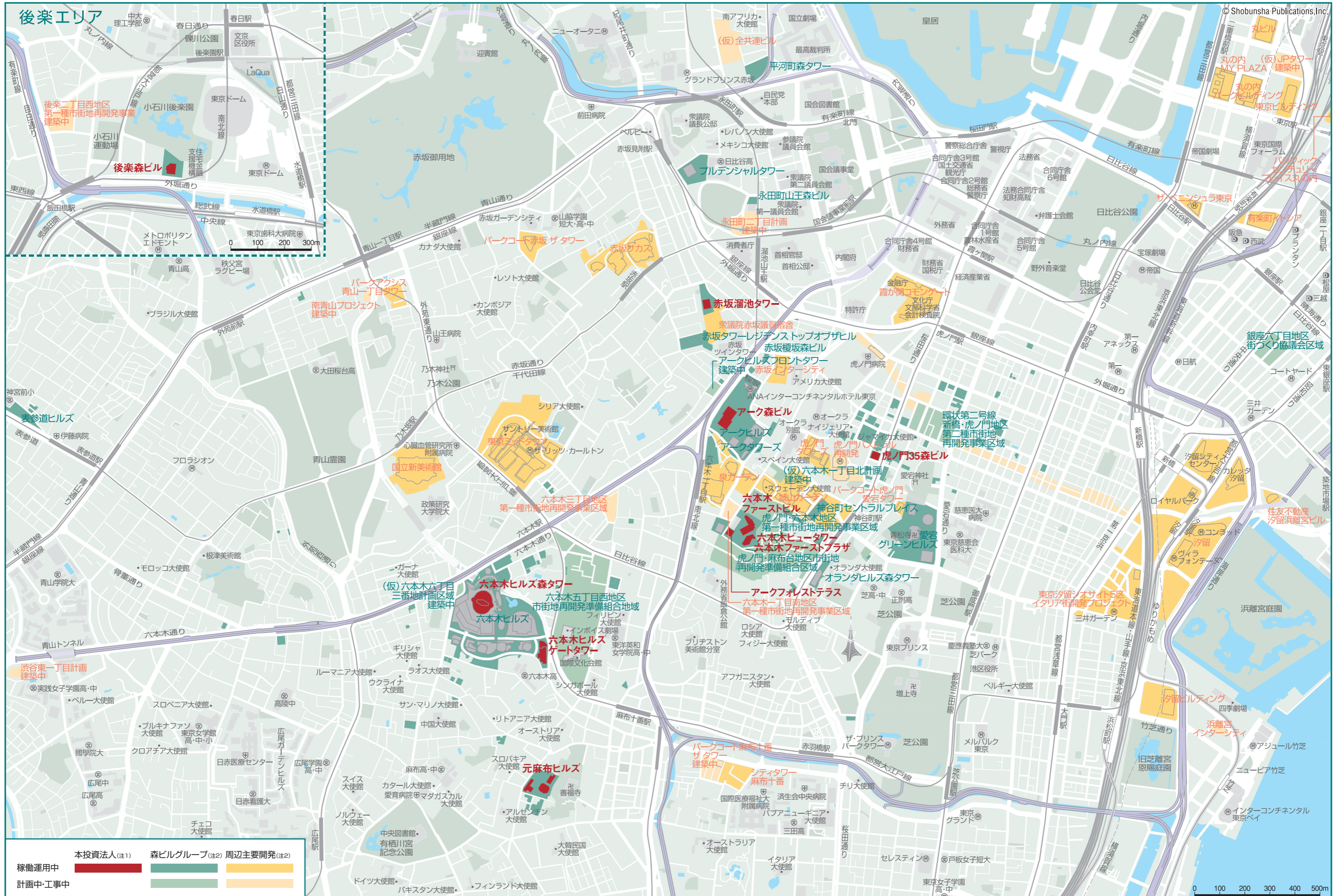
平成21年9月に日本語サイトを、平成22年3月には英語サイトのリニューアルを行いました。

個人投資家向けIRの強化



平成21年11月15日、証券会社主催の個人投資家セミナーに参加しました。

X. Portfolio Map



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