

第6期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日



HILLS REIT
 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

森ヒルズリート投資法人は、「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に投資します。

CONTENTS

決算ハイライト	1	I. 資産運用報告	18
マネジメントからのご報告	2	II. 貸借対照表	34
投資戦略	8	III. 損益計算書	36
ポートフォリオマップ	9	IV. 投資主資本等変動計算書	37
ポートフォリオ一覧	10	V. 注記表	38
運用戦略	12	VI. 金銭の分配に係る計算書	44
財務戦略	14	VII. 会計監査人の監査報告書	45
本投資法人の概要	16	VIII. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]	46
資産運用会社の概要	16	IX. 投資主インフォメーション	48
ガバナンス体制	17		

決算ハイライト

Financial Highlights

■ 第 6 期 1 口当たり分配金 (実績)

12,726 円

■ 第 7 期 1 口当たり
予想分配金

10,300 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 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
営業収益 (百万円)	7,012	4,553	4,628	4,823	5,701	5,789
営業利益 (百万円)	3,862	2,381	2,349	2,442	3,062	3,004
経常利益 (百万円)	2,664	1,936	1,843	1,837	2,179	2,027
当期純利益 (百万円)	2,662	1,935	1,842	1,832	2,179	2,026
当期運用日数	316日 (注)	181日	184日	182日	184日	181日

(注) 第 1 期は平成 18 年 2 月 2 日から平成 19 年 1 月 31 日までですが、実質的な運用日数は 316 日となります。

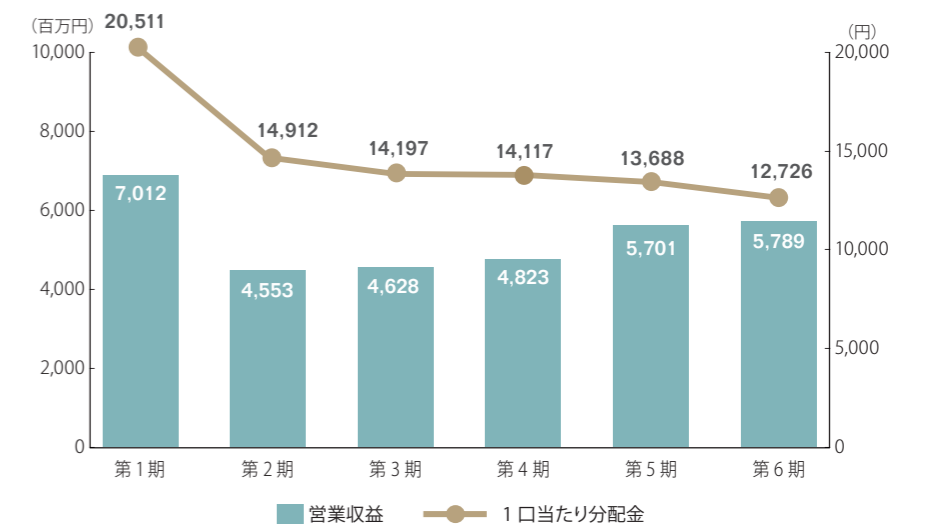
■ 分配金

	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
分配金総額 (百万円)	2,662	1,935	1,842	1,832	2,179	2,025
1 口当たり分配金 (円)	20,511	14,912	14,197	14,117	13,688	12,726

■ 財務状況

	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
総資産額 (百万円)	155,689	155,165	154,891	170,626	212,964	212,860
純資産額 (百万円)	75,333	74,607	74,514	74,503	89,541	89,383
1 口当たり純資産額 (円)	580,383	574,784	574,069	573,989	562,449	561,451
LTV (総資産有利子負債比率)	46.9%	47.0%	47.1%	51.6%	53.5%	53.6%
固定金利負債比率	54.8%	54.8%	86.3%	77.3%	71.9%	73.7%

■ 営業収益・分配金の推移



特集 マネジメントからのご報告

Management Report



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。

この度本投資法人は、第6期(平成21年7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。

当期は、景気の悪化が続くなか、稼働率の維持を最優先とし、コスト削減も実現しました。その結果、営業収益5,789百万円、経常利益2,027百万円、当期純利益2,026百万円となり、1口当たり分配金は12,726円とさせていただきます。

投資主の皆様におかれましては、本投資法人が運用を委託しております森ビル・インベストメントマネジメント株式会社ともども、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願いいたします。

平成21年10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

第6期(平成21年7月期)の運用状況や取り組みにつき、森ヒルズリート投資法人(MHR)及び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(MIM)を代表いたしまして、皆様からのご質問にお答えする形でご説明申し上げます。

経済環境について

Q1 「100年に1度の不況」と言われてから1年経ちましたが、J-REITにとってこの経済環境はいかがでしたか。

A1 この1年は世界経済同様、J-REITも厳しい状況に晒されました。特に、サブプライムローン問題やリーマンショックをきっかけとする世界的な金融混乱により、昨年秋から今年初めにかけてはパニックのような状況が続き、内部留保を持たないJ-REITは資金の借り換えで大変苦労しました。しかし、景気はこの半年で持ち直しに転じつつあり、陽の光が少し差ししてきたのではないのでしょうか。金融情勢も、政府施策の効果が現れはじめ、この夏以降は回復に向かっていると思われれます。ただ、不動産賃貸マーケットは景気の影響が遅れて現れるため、本格的な回復はもう少し先になるでしょう。

第6期及び第7期の概況

Q2 厳しい経済環境のなかで、MHRの第6期業績は健闘したのではないのでしょうか。一方、第7期は厳しい不動産賃貸マーケットの影響が本格的に到来すると思われれますが、いかがでしょうか。

A2 低迷する経済にスタッフが一丸となって立ち向かった結果、1口当たり分配金は12,726円となりました。これは、第5期分配金から元麻布ヒルズ1住戸の売却益を除いたものと同等の成果です。また財務面でも、金融情勢の影響を受けてコストが増加したものの、資金の借り換えは概ね順調に進みました。一方で第7期については、オフィスや住宅物件の稼働率と賃料の低下、財務コストの増加により、分配金が低下することは避けられそうにありません。しかし、MHRのプレミアムポートフォリオの高い品質を維持することで、投資主の皆様が「オーナー」として誇りを感じていただけるよう尽力してまいります。



森ビルの不動産ノウハウを
最大活用した
ポートフォリオマネジメント



港区という
素晴らしいロケーションを基盤とする
次世代を見据えたハイクオリティ物件からなる
ポートフォリオを構築



第6期の成果

Q3 第6期の成果に結びついたのは、賃料収入の増加とコスト削減であると考えられますが、具体的な取り組みについて教えてください。

A3 不動産賃貸マーケットが低迷するなかでも、オフィスの稼働率は高水準を維持するとともに、坪当たり賃料の増加も実現しました。一方で、今後の賃料収入は減少が予想されることから、これを見越したコスト削減にも取り組んでいます。第6期においては、資産規模拡大に伴うスケールメリットを生かし、資産運用報酬および物件管理委託報酬の削減を行うとともに、クオリティを維持しつつ住宅運営管理費と修繕費を削減するなど、総額約7,700万円に相当するコスト削減を実施しました。これは、第6期1口当たり分配金にして約480円の寄与に相当すると試算しています。今後も、プロパティ・マネジメント会社との良好な関係、良質な管理・サービス水準を損なうことなく、コスト削減に取り組んでまいります。

第7期の見通し

Q4 第7期は、より厳しい不動産賃貸マーケットの影響を受けると考えられますが、明るい話題はありませんか。MHRのポートフォリオマネジメントに期待できることとあわせて教えてください。

A4 現在、都心オフィス・高級賃貸住宅ともに稼働率と賃料の下落が続いています。しかしながら、テナントニーズが顕在化する兆しも見えてきました。平成21年8月における東京都心Aクラスオフィスの空室率が一旦反転したことをポジティブに捉える見方もあります。また、高級賃貸住宅に関しても、夏以降テナント需要の高まりが見られています。こういった状況下において、MHRでは稼働率の維持・回復を最優先とし、テナントとの良好な関係を重要視するとともに、より柔軟な対応を行うことで解約を回避していきます。また、あわせて森ビルの不動産ノウハウを積極的に活用し、コスト削減にも継続的に取り組んでまいります。

森ビルグループの総合力の最大活用

Q5 経済の好不況を乗り越えるためには、都市の発展や次世代環境基準までも見据えた成長戦略が欠かせないと思われませんが、MHRの戦略について教えてください。

A5 MHRは「ヒルズ」に象徴される、時を経てもなお高い価値を維持し続けるエリアと物件への選別的投資を続けています。こうした投資戦略を可能とする背景として、森ビルグループの総合力があります。これまで森ビルは、港区エリアを中心として都市全体の価値を高めるような街づくりに取り組んできました。今後も、平成24年には虎ノ門・六本木地区に地上47階、平成26年には環状第二号線新橋・虎ノ門地区に地上53階の複合ビルを建設するなど、都市の価値を高める新たな地域拠点を創出していく予定です。また、森ビルは「都市と自然の共生を目指した街づくり」をテーマに、環境に配慮した開発を行ってきました。これらの取り組みは、今後大きな評価要因となり、MHRの物件価値をさらに高めるものと確信しています。

利益相反への対策

Q6 森ビルの総合力を最大限に活かした投資と、利益相反への対策を十分に行うこととの関係性について、詳しく教えてください。

A6 利益相反に対する体制が整っているからこそ、森ビルの総合力を最大限に活用できていると考えています。資産運用会社のMIMでは、森ビルグループとの利益相反を防止するためコンプライアンス室及びコンプライアンス委員会を設置し、体制整備を図るとともに、利害関係取引規程を制定し、これに従い取引を行っています。利益相反を防止すべき取引においてはコンプライアンス委員会の承認が必要であるとともに、外部役員を加えた取締役会・役員会による厳しいチェックが実施されています。第6期には規程を改定し、森ビルグループから物件を取得する場合の上限価額を原則鑑定評価額以内とし、鑑定評価額を重視する姿勢を強化しました。



投資主の皆様が、「オーナー」としての誇りを感じていただけるよう尽力してまいります

MHRのポートフォリオの魅力

Q7 最後に、MHRのポートフォリオの魅力であるロケーションとクオリティについて詳しくお聞かせください。

A7 不動産の価値の多くはロケーション、即ちどこに立地しているかによって決まります。MHRの物件は国際文化色豊かな港区に9割近くが立地し、次世代を見据えて企画・開発された森ビルのハイクオリティ物件によって構成されています。特に住宅は、「MORI LIVING」ブランドとして、高いデザイン性、安全・安心、上質なホスピタリティを兼ね備えるなど、質の高いサービスには定評があります。一方、こうした高品質の物件は利回りが低いという特徴もありますが、これは中長期の視点に立てば、物件価値を長期にわたり安定的に享受できることの反映であると考えられます。MHRの投資主の皆様は、こうした優れたロケーションに立地するクオリティの高い不動産を保有していることになります。今後も、こうしたMHRの強みと取り組みについてご理解を一層深めていただき、引き続きご支援いただけますよう、よろしくごお願い申し上げます。

森ビ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

昭和57年阪急電鉄株式会社入社。阪急不動産株式会社、阪急リート投信株式会社への出向を経て、平成19年4月に森ビル・インベストメントマネジメント株式会社入社。同年6月より同社代表取締役社長、10月より本投資法人の執行役員に就任、現在に至る。



TOPICS

アークヒルズの魅力をさらに高める新事業

成田空港とアークヒルズを結ぶ「成田エアラインコネクションサービス」開始

アーク森ビル屋上のヘリポートを活用し、森ビルの新事業として、成田国際空港とアークヒルズをヘリコプターとハイヤーによって約30分で結ぶ「成田エアラインコネクションサービス」を平成21年9月16日より開始しました。アーク森ビル屋上は都心で唯一、民間旅客利用が可能なヘリポートであり、これを活用することで成田国際空港から東京都心部へのアクセスは飛躍的に向上します。本サービスの開始によって世界を舞台に活躍するビジネスマンや海外要人の利便性が向上することから、アークヒルズが位置する赤坂・六本木エリアのプレゼンスはより高まるものと期待されます。



アークヒルズ アーク・カラヤン広場にて「ヒルズマルシェ」がオープン

農林水産省が推進する「マルシェジャポンプロジェクト」の一環として、アークヒルズ内アーク・カラヤン広場をメイン会場とする「ヒルズマルシェ」が、平成21年9月26日より毎週土曜日に定期開催されています。ヒルズマルシェでは産地直送の生産物、旬の野菜や果実、花苗などに加え、アークヒルズに出店する各テナントのシェフが推薦する加工品などの販売も行っています。あわせてコンサートやパフォーマンスイベント、フラワーアレンジメント教室などのイベントも開催されるなど、ヒルズマルシェならではのさまざまな催しがマルシェを一層盛り上げます。



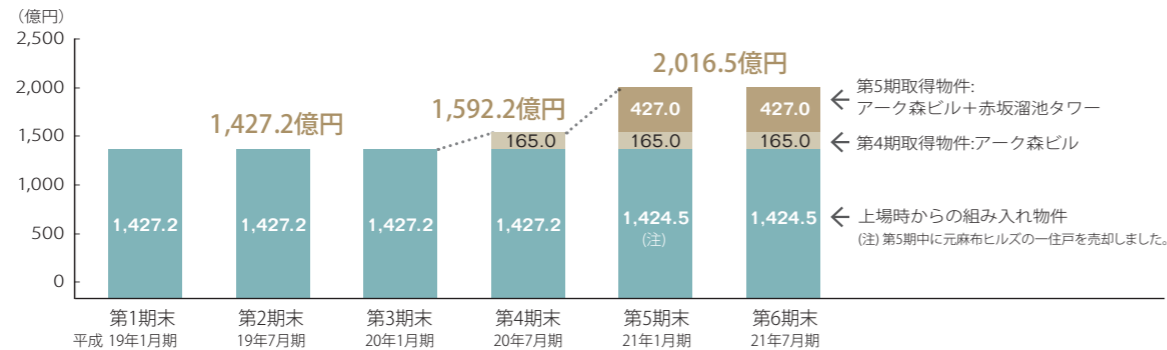
ポートフォリオ構築戦略

本投資法人は、「Investment in the city～『都市』への投資」を基本理念に、プレミアムエリアに所在するプレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築に注力しています。

プレミアムエリア	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地域(東京都心5区及びその周辺地区)
プレミアム物件	プレミアムエリアに所在する物件の中でも、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

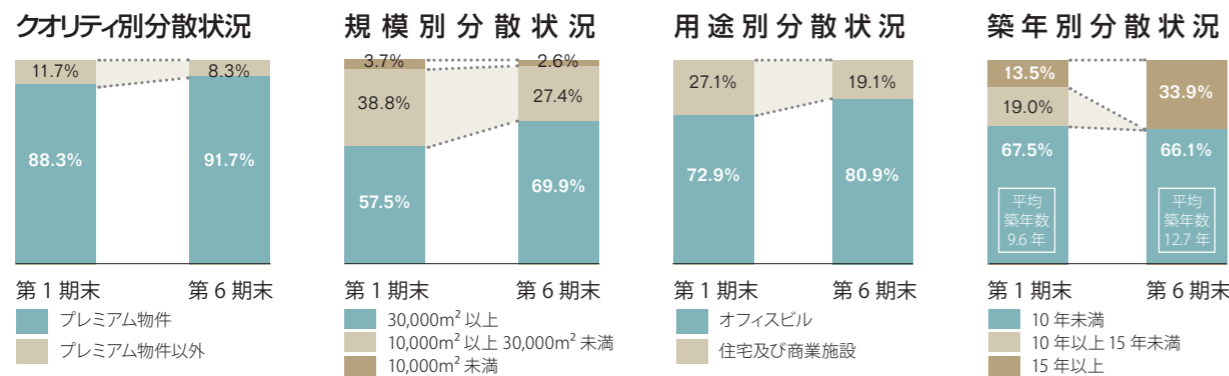
資産総額の推移

本投資法人の資産規模は2,000億円を超え、安定した収益基盤となっていますが、今後とも市場回復の機会を捉え、優良物件の取得に努めます。また、物件入替によるポートフォリオのさらなる強化も検討してまいります。



ポートフォリオの分散状況


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。



(注) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
J-REITユニット担当執行役員兼投資開発部長 **富山 隆**

昭和62年森ビル株式会社入社。平成16年7月に森ビル・アーバンファンド株式会社(現資産運用会社)に出向し、資産運用部長、財務部長、投資開発部長を歴任、現在に至る。



ポートフォリオマップ Portfolio Map

本投資法人は、港区を中心とした東京都心において、競争力のあるプレミアム物件を中心にオフィスビルをメインとした投資を行っています。



(注1) 当該物件については、本投資法人の保有割合が一部のものもあります。
(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。

Portfolio List

01 アーク森ビル
プレミアム **ARK MORI BUILDING**

赤坂エリアのランドマーク



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、高い品格を持つ建物で構成された、「赤坂」エリアのシンボリック存在です。

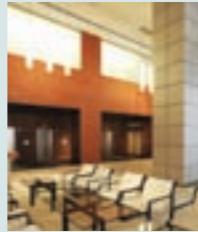


02 六本木ヒルズゲートタワー
プレミアム **ROPPONGI HILLS GATE TOWER**

六本木ヒルズの麻布十番方面からの玄関口



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。



05 虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)
プレミアム **TORANOMON 35 MORI BUILDING**

主要ビジネスエリアの虎ノ門に立地



官公庁が集積する「霞が関」に隣接し、都心部の主要ビジネス地区である「虎ノ門」エリアに立地しています。



06 赤坂溜池タワー
プレミアム **AKASAKA TAMEIKE TOWER**

国際色豊かな赤坂エリアに立地



多くの外資系企業が集まる「赤坂」エリアに立地し、緑豊かで落ち着いた環境を備えた、オフィス・住宅からなる超高層複合ビルです。



03 六本木ファーストビル
プレミアム **ROPPONGI FIRST BUILDING**

R3 六本木ファーストプラザ
プレミアム **ROPPONGI FIRST PLAZA**

R4 六本木ビュータワー
ROPPONGI VIEW TOWER

職住近接型の大規模複合施設



オフィスビル、住宅、商業施設、ラフォーレミュージアム六本木等で構成された大規模複合施設で、外構部には庭園が広がり、良好な環境を形成しています。



04 後楽森ビル
プレミアム **KORAKU MORI BUILDING**

優れた環境と高い視認性



「後楽」エリアを代表するオフィスビルで、「外堀通り」からの視認性が高く、大型フロアを求めるニーズに十分対応可能なフロア面積を有しています。



R1 元麻布ヒルズ
プレミアム **MOTOAZABU HILLS**

スリーAエリアにおける優れた立地



港区のスリーA(青山、麻布、赤坂)エリアの高台に位置した高級住宅地に立地し、閑静で落ち着いた住環境に恵まれています。

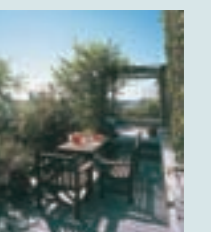


R2 アークフォレストテラス
プレミアム **ARK FOREST TERRACE**

良好な環境に立地する高級賃貸住宅



六本木ファーストビルの緑地に面し、静かな住環境にある高級賃貸住宅で、周辺にはホテルオークラや各国大使館が建ち並んでいます。

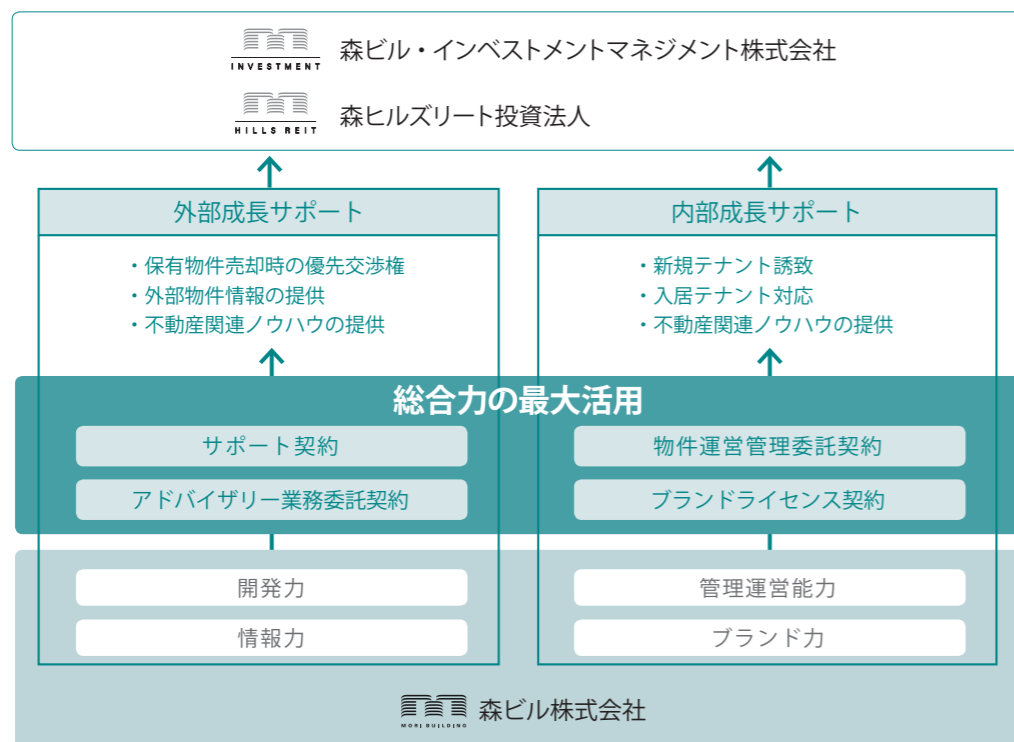


基本理念と成長戦略

本投資法人は、「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。この理念を「Investment in the city～『都市』への投資」と呼んでいます。

この理念の下、森ビルグループがこれまでに培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用し、保有資産の価値向上、運営コストの削減、稼働率及び賃料水準の維持などのポートフォリオ・マネジメントに取り組み、運用資産の価値向上と投資主価値の最大化を図ります。

森ビル株式会社によるサポート



運用コスト削減の成果

第6期において、資産運用報酬や管理委託報酬、修繕費など資産運用に係る支払い費用を圧縮し、総額約77百万円のコスト削減を実施しました。これは、当期の1口当たり分配金にして約480円の寄与に相当するものです。

<p>資産運用報酬の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> 第5期中の物件追加取得による資産規模拡大に伴い、資産規模に連動した資産運用報酬（AMフィー）の料率を引き下げ 	<p>管理委託報酬の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産規模拡大に伴うスケールメリットを活かし管理委託報酬の料率引き下げを要請 プロパティ・マネジメント会社との良好な関係を基盤に、良質な管理＆サービス水準を維持
<p>住宅運営経費の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件運営経費に関する経費見直しについてプロパティ・マネジメント会社に要請、住宅運営経費の原価見直しによりコスト削減 	<p>修繕費の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> 金額交渉・仕様見直し等の発注努力及び修繕計画の見直しにより、修繕費を削減

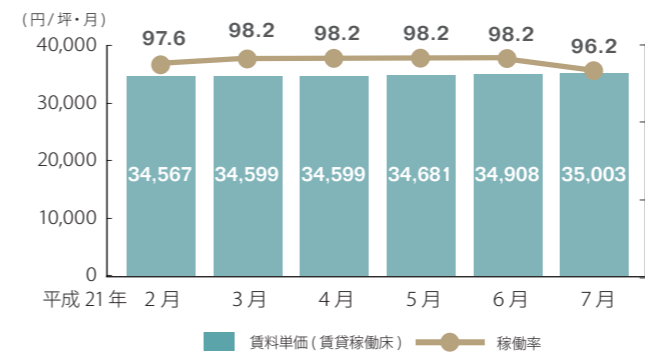
第6期分配金への寄与
約**480円**/口

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及びコスト削減に取り組んでまいります。

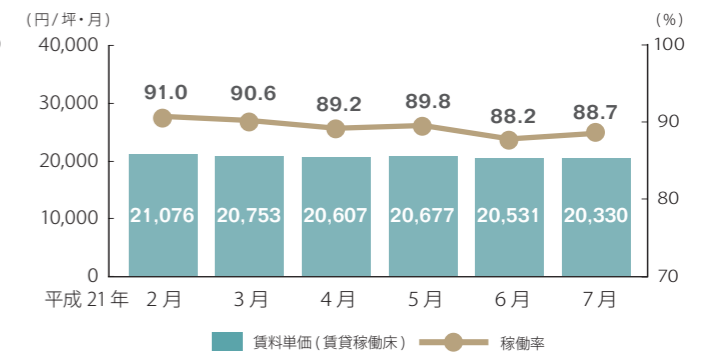
■ オフィス：第6期の推移

景気後退の影響により、オフィスの稼働率及び賃料は若干低下しましたが、好立地のプレミアム物件の強みを発揮してマイナス影響を最小限に留め、安定した賃料収入を確保しました。



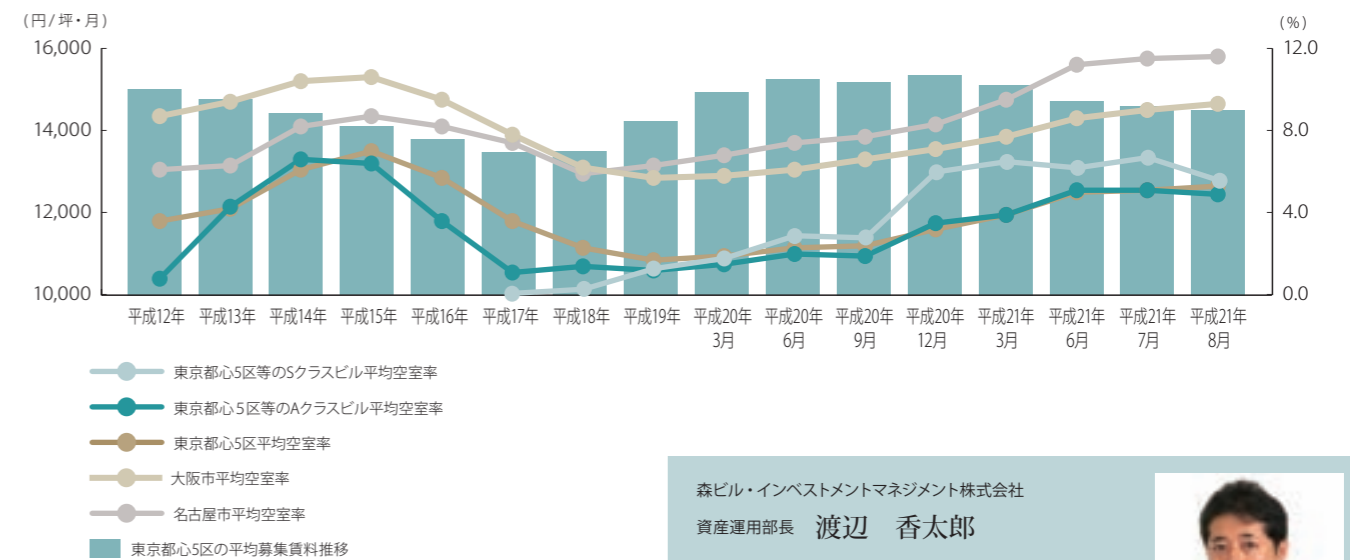
■ 住宅：第6期の推移

景気の先行きに対する不透明感を反映して、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減退し、稼働率は低下傾向にありますが、賃料は比較的高水準を維持し、賃料収入を支えました。今後とも、森ビルのグループ力を活かし、更なる稼働率の引き上げを図ります。



■ 賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移

主要都市の賃貸オフィスビルの賃料は昨年末をピークに低下に向かい、空室率は平成20年以降、全般的に上昇傾向にあります。しかし、東京都心Sクラス・Aクラスビルの空室率は、平成21年8月に一旦持ち直しました。これを期に空室率の上昇に歯止めがかかってくるの見方も出てくるとともに、東京都心オフィスビルの底堅さへの期待が高まっています。



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

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
資産運用部長 渡辺 香太郎

昭和63年森ビル株式会社入社。平成15年7月に森ビル・アーバンファンド株式会社(現資産運用会社)に出向し、運用本部プロパティマネジメント部で業務を担当。平成19年7月より現職。



基本方針

J-REITを取り巻く資金調達環境の厳しさが継続するなか、本投資法人は第6期においても、国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携強化、借入先の多様化など着実な財務マネジメントを展開し、資金調達の安定化を図りました。

- 金融・資本市場の動向を的確に把握し、資金調達を最適化
- 低金利の環境を捉え、負債長期化、金利固定化、期限分散を推進
- LTV(総資産有利子負債比率) は45~55%のレンジを基本として運用(上限65%)

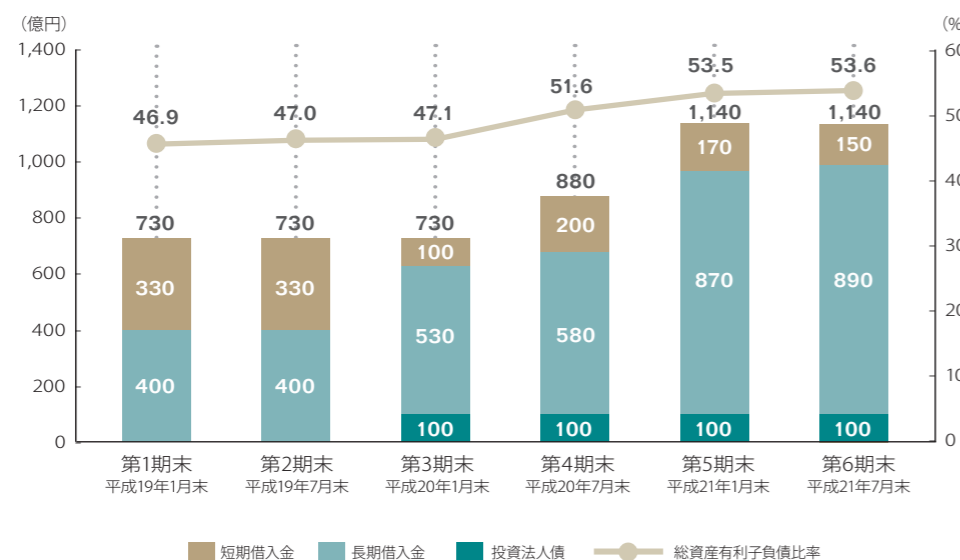
財務ハイライト

第6期には総額100億円のリファイナンスを行い、うち20億円を株式会社日本政策投資銀行(新規借入先)からの長期借入金とし、借入先の多様化と負債の長期化を進めました。

有利子負債の状況

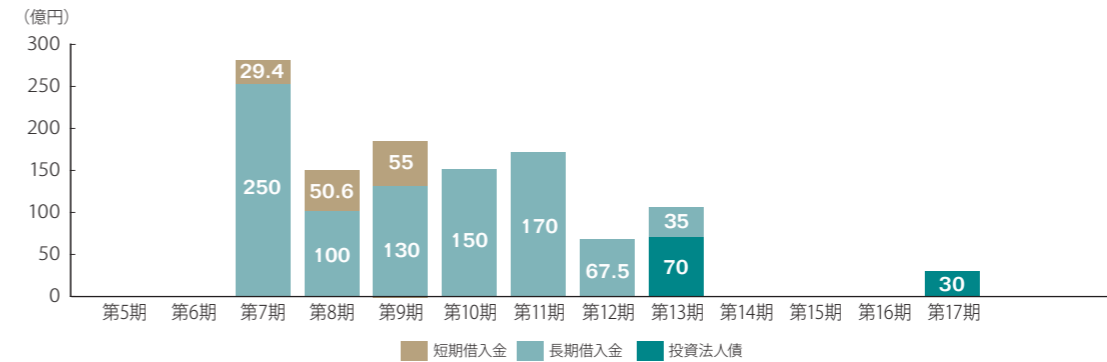
	第5期末 (平成21年1月31日)	第6期末 (平成21年7月31日)	増減
有利子負債残高	1,140 億円	1,140 億円	-
短期借入金	170 億円	150 億円	△ 20 億円
長期借入金	870 億円	890 億円	20 億円
投資法人債	100 億円	100 億円	-
LTV(総資産有利子負債比率)	53.5 %	53.6 %	-
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	4.8 倍	4.3 倍	-
残存加重平均借入期間	1.84 年	1.45 年	-
期末加重平均金利	1.47 %	1.50 %	-

堅実な財務運営



返済期日の分散状況 (平成21年8月末現在)

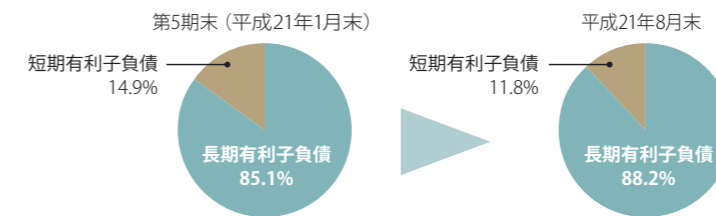
平成21年8月に実施したリファイナンスにより、返済期日の分散を進め、リファイナンスリスクの軽減に努めました。



長期借入による資金調達の比率

長期借入金への転換を進め、借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

なお、第7期に入った平成21年8月31日に、70億円のリファイナンスを実施し、うち15億円を長期借入金としました。この結果、同日現在の長期有利子負債比率は88.2%となっています。



投資法人債の状況

投資法人債の償還時期は3年以上先となっています。

銘柄	発行額 (億円)	利率 (年利)	期間	払込期日	償還期日
第1回無担保投資法人債	70	1.56%	5年	平成19年11月29日	平成24年11月29日
第2回無担保投資法人債	30	1.77%	7年	平成19年11月29日	平成26年11月28日
合計	100	-	-	-	-

格付の状況

ムーディーズは平成21年4月21日に格付けをA3からBaa1に変更しました。

格付機関	格付内容	格付
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
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付	AA-

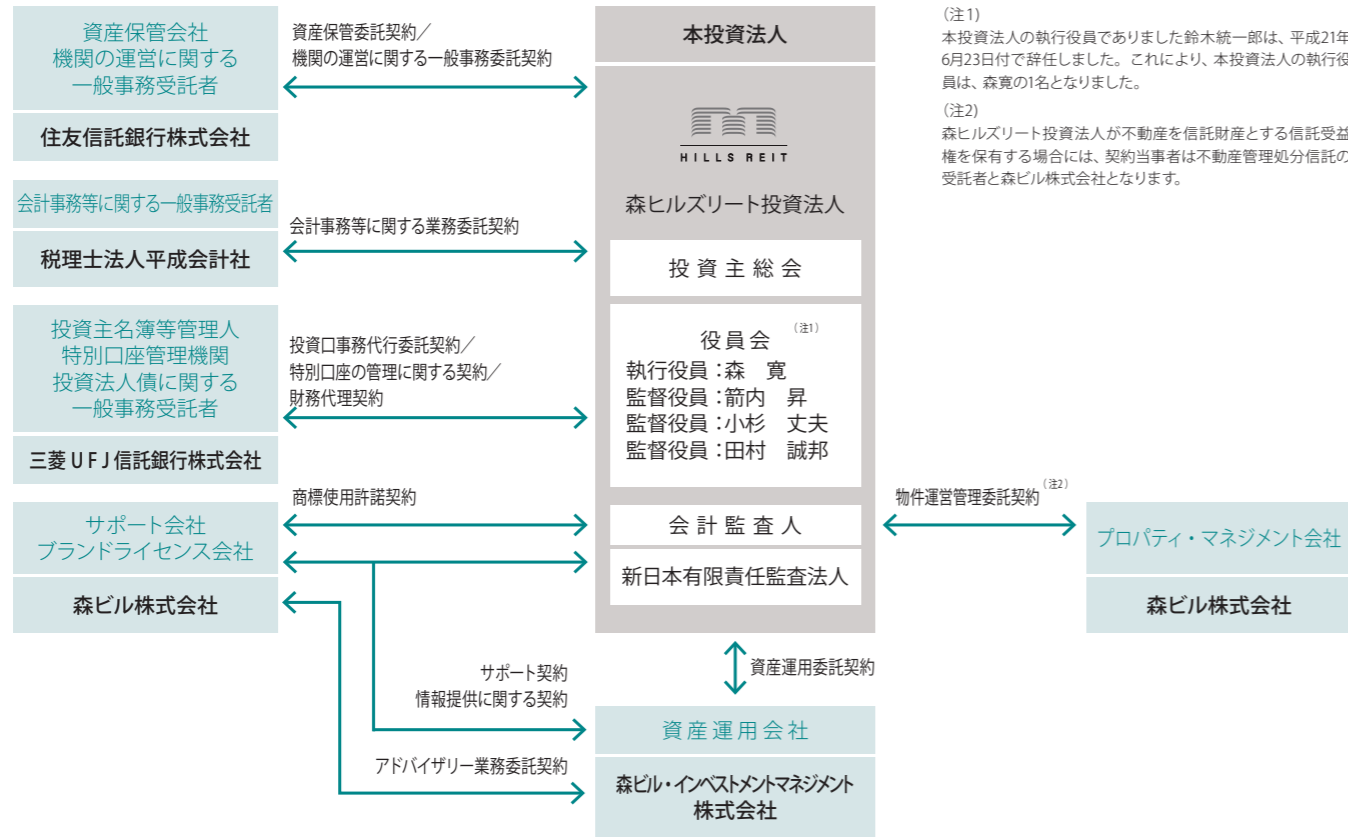
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

財務部長 清水 隆広

昭和59年株式会社太陽神戸銀行入社。米国経営大学院留学後、株式会社さくら銀行ロサンゼルス支店、株式会社さくら総合研究所、株式会社ジョイント・アセットマネジメントを経て平成20年3月に森ビル・インベストメントマネジメント株式会社入社。同年4月より現職。



(平成21年7月31日現在)



(平成21年7月31日現在)

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、関連するあらゆる法令、諸規則、社内規則及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすることを経営の基本原則とし、本投資法人の運用におけるコーポレートガバナンスとコンプライアンスの徹底に取り組んでいます。

コンプライアンス体制

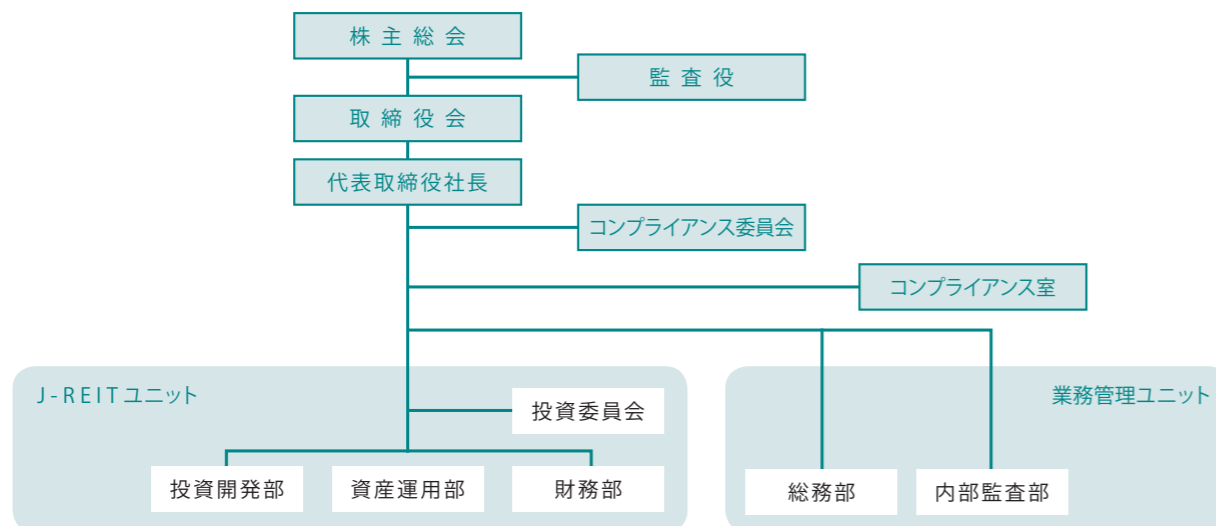
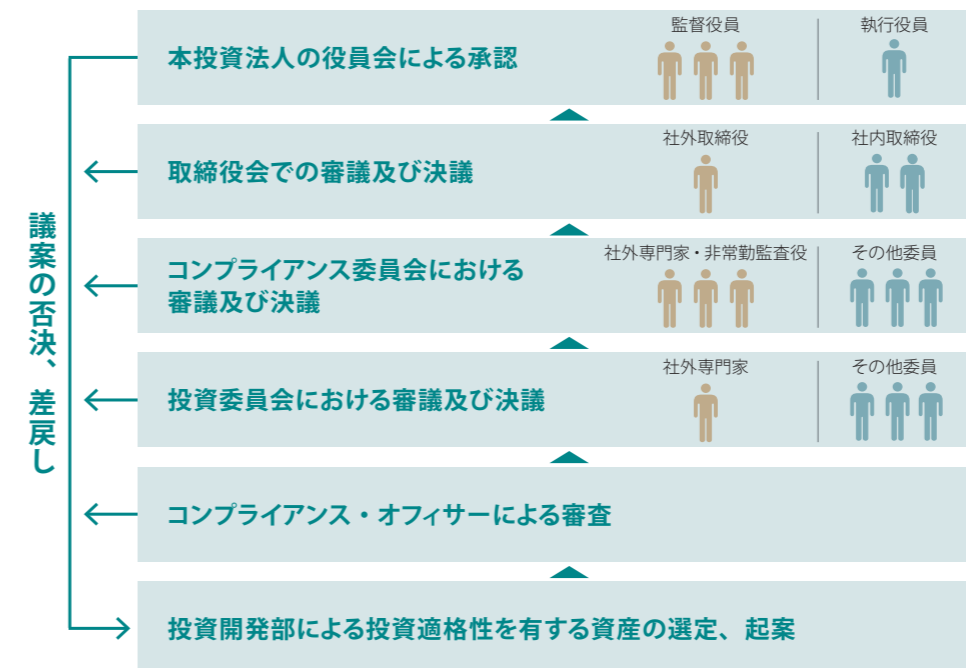
資産運用会社は、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス室、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令遵守状況の管理）を行います。

コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会の委員長として、コンプライアンス・プログラムやコンプライアンス・マニュアルの策定などコンプライアンス全般の審議・決議を主導するとともに、運用ガイドラインの制定・変更、資産の取得、利害関係者との取引などの審査を行います。

利害関係者との取引

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」に従い、取引条件等について厳格な審査を行っています。第6期にはこの規程をさらに厳格化し、「利害関係者から不動産等を取得する場合の取得上限価額」を従来の「鑑定評価額の110%」から「鑑定評価額（但し、合理的な理由がある場合は鑑定評価額の110%）」に変更しました。

コンプライアンス確保のための厳格なプロセス



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.
 資本金 2億円
 設立 昭和59年3月30日
 株主 森ビル株式会社 100%

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 コンプライアンス室長(コンプライアンス・オフィサー) 鎌田 博

昭和58年株式会社太陽神戸銀行入社。株式会社さくら銀行、株式会社三井住友銀行、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社を経て、平成20年1月に森ビル・インベストメントマネジメント株式会社入社。内部監査部長を務め、平成21年7月より現職。



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成19年2月1日 至平成19年7月31日 (181日)	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)
営業収益		百万円 4,553	4,628	4,823	5,701	5,789
(うち賃貸事業収入)	(注1)	百万円 4,553	4,628	4,823	5,549	5,789
営業費用		百万円 2,171	2,279	2,380	2,638	2,784
(うち賃貸事業費用)		百万円 1,809	1,929	2,044	2,251	2,367
営業利益		百万円 2,381	2,349	2,442	3,062	3,004
経常利益		百万円 1,936	1,843	1,837	2,179	2,027
当期純利益	(a)	百万円 1,935	1,842	1,832	2,179	2,026
総資産額	(b)	百万円 % 155,165 (対前期比△0.3)	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)
純資産額	(c)	百万円 % 74,607 (対前期比△1.0)	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)
出資総額		百万円 72,671	72,671	72,671	87,371	87,371
発行済投資口数	(d)	口 129,800	129,800	129,800	159,200	159,200
1口当たり純資産額	(c) / (d)	円 574,784	574,069	573,989	562,449	561,451
分配金総額	(e)	百万円 1,935	1,842	1,832	2,179	2,025
1口当たり当期純利益	(注2)	円 14,912	14,197	14,117	14,550	12,726
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円 14,912	14,197	14,117	13,688	12,726
(うち1口当たり利益分配金)		円 14,912	14,197	14,117	13,688	12,726
(うち1口当たり利益超過分配金)		円 -	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注3)	% 1.25	1.19	1.13	1.14	0.95
(年換算)	(注3)	% 2.51	2.36	2.26	2.25	1.92
自己資本利益率	(注3)	% 2.58	2.47	2.46	2.66	2.26
(年換算)	(注3)	% 5.21	4.90	4.93	5.27	4.57
自己資本比率	(c) / (b) (注4)	% 48.08 (対前期増減△0.30)	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)
配当性向	(e) / (a) (注5)	% 99.9	100.0	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注6)	件 9	9	9	10	10
期末テナント数	(注7)	件 257	254	264	277	257
期末総賃貸可能面積	(注8)	m ² 87,631.12	87,631.12	91,548.83	103,169.40	103,151.71
期末総賃貸面積	(注8)	m ² 84,742.95	84,377.96	87,364.06	99,581.20	96,655.95
期末稼働率	(注9)	% 96.7	96.3	95.4	96.5	93.7
当期減価償却費		百万円 570	572	602	706	740
当期資本的支出額		百万円 33	31	42	61	75
NOI	(注3)	百万円 3,314	3,270	3,380	4,004	4,162
1口当たりFFO	(注3)	円 19,308	18,603	18,757	18,127	17,378
FFO倍率	(注3)	倍 27.7	19.4	12.4	7.4	10.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍 7.0	6.1	5.3	4.8	4.3
金利償却前当期純利益		百万円 2,920	2,888	2,998	3,636	3,613
支払利息		百万円 414	473	564	750	846
有利子負債額		百万円 73,000	73,000	88,000	114,000	114,000
期末総資産有利子負債比率		% 47.05	47.13	51.57	53.53	53.56
当期運用日数		日 181	184	182	184	181

(注1) 「賃貸事業収入」は、広義の賃貸事業収入であり、36ページⅢ. 損益計算書に記載の賃貸事業収入とその他賃貸事業収入の合計額を記載しています。

(注2) 「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2期 129,800口
第3期 129,800口
第4期 129,800口
第5期 149,773口
第6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3) 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 (※)
・自己資本利益率＝当期純利益 / 平均純資産額 (※)
・NOI＝当期賃貸事業損益 (賃貸事業収入－賃貸事業費用) ＋当期減価償却費
・1口当たりFFO (Funds from Operation) ＝ (当期純利益＋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2期＝平成19年7月末投資口価格 (1,080,000円) / 年換算後1口当たりFFO
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

・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

(※) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額) / 2

平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額) / 2

(注4) 「自己資本比率」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「配当性向」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注6) 「六本木ファーストビル及び六本木ビュートワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権を、平成18年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権を取得しましたが、森ビルズリート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。)) は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取扱っています。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13階部分の区分所有権に係る信託受益権を取得、パズ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 (パズル型) 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7) 「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) 規約共有部分 (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8) 「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。また後楽森ビルについては、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ません。以下同じです。

(注9) 「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10) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注11) 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、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21年7月期 (平成21年2月1日から平成21年7月31日まで) (以下「第6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6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、急激な世界経済の悪化を背景に、企業収益や設備投資、雇用環境に影響が及ぶなど景気の悪化が続きました。一方、2009年4-6月期の実質GDP成長率が5四半期ぶりにプラスとなるなど、輸出の持ち直しや経済対策の効果により景気の回復兆候も現れました。

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ています。

高級賃貸住宅市場については、景気の先行きに対する不透明感を反映して、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、資金調達環境の混乱や投資家の投資姿勢の消極化に伴い売買取引が大幅に減少するとともに、東京都心部でもキャプレートの上昇や不動産価格の下落傾向が見られました。

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。

当期末日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103,151.71m² (31,203.3坪)、期末稼働率は93.7%となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、既存の短期借入金10,000百万円の借換えのため、8,000百万円の短期借入れと2,000百万円の長期借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は104,000百万円 (長期借入金53,900百万円、1年内返済予定の長期借入金35,100百万円、短期借入金15,000百万円)、投資法人債残高は10,000百万円となり、有利子負債残高は114,000百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金1,900百万円に加えて、変動金利である長期借入金52,000百万円のうち47,000百万円及び1年内返済予定の長期借入金35,100百万円のうち25,100百万円については、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日現在、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: 安定的) 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5,789百万円、営業利益は3,004百万円、経常利益は2,027百万円、当期純利益は2,026百万円となりました。

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12,726円となりました。

(5) その他

本資産運用会社は、平成21年5月27日付けで、社内規程である利害関係取引規程に定める「利害関係者から不動産等を取得する場合の取得上限価額」を、「鑑定評価額の110%」から「鑑定評価額（但し、合理的な理由がある場合は鑑定評価額の110%）」に変更しました。

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2期	第3期	第4期	第5期	第6期	
	計算期間	自平成19年2月 1日 至平成19年7月31日	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	
	最高	1,450,000	1,060,000	740,000	473,000	377,000	
	最低	997,000	623,000	465,000	240,000	223,400	

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり12,726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2期 自平成19年2月 1日 至平成19年7月31日	第3期 自平成19年8月 1日 至平成20年1月31日	第4期 自平成20年2月 1日 至平成20年7月31日	第5期 自平成20年8月 1日 至平成21年1月31日	第6期 自平成21年2月 1日 至平成21年7月31日
当期純利益総額	1,935,601千円	1,842,740千円	1,832,395千円	2,179,145千円	2,026,001千円
利益留保額	31千円	1千円	10千円	26千円	48千円
金銭の分配金総額 （一口当たり分配金）	1,935,577千円 （14,912円）	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）
うち利益分配金総額 （一口当たり利益分配金）	1,935,577千円 （14,912円）	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）
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ると考えられます。在庫調整や輸出の回復などを受け生産が持ち直しているほか、政府による景気対策も下支え効果を発揮しつつあります。海外経済の緩やかな回復や大規模な景気対策の効果により、一進一退ながらも回復傾向をたどると見込まれます。但し、企業による設備投資への慎重姿勢や、厳しさを増す雇用環境下で伸び悩む個人消費など、今後の経済動向については引き続き注視する必要があると思われま。

賃貸オフィス市場については、企業業績の悪化に伴う賃貸オフィス需要の低下による影響を引き続き注視する必要があると考えています。当面、空室率の上昇傾向と賃料の下落傾向が続くと考えられますが、賃料水準の下落調整が一段落すれば、エリアやクラスによっては、テナントの移転・統合ニーズの顕在化により、空室率の上昇傾向に歯止めがかかると考えています。

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。

不動産流通市場については、資金調達環境、景気動向、賃貸オフィス市場等の影響を受け、市場での優良な売却物件は少なく、当面、売買取引は低調に推移すると考えられます。資金調達環境の動向を引き続き注視しつつ、優良な物件の取得を行うための情報収集が必要で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積極的に活用し、優良な資産の取得によってポートフォリオの質の向上を目指します。

なお、本投資法人にとって厳しい資金調達環境が続くことが予想される中で、追加物件取得については、慎重に検討すべきと考えております。当面は、資金調達環境の動向を注視しながら、将来の物件取得や資産入替等に備えた情報収集や各種検討にも注力してまいります。

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・向上に努める事と共に、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う基本方針に則り、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。

昨年来の世界的な金融経済情勢の悪化に対する今春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す。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

該当事項はありません。

(参考情報)

i) 資金の借入

本投資法人は、平成21年8月31日返済期限の短期借入金7,000百万円の借換資金に充当するため、平成21年8月31日付で、以下のとおり資金の借入を行いました。

(イ) 短期借入金

借入先	三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、住友信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行
借入金額	5,500百万円
金利	年利1.32091% (変動金利。左記金利は平成21年9月30日までの金利です。)
借入日	平成21年8月31日
元本返済期日	平成22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

(ロ) 長期借入金

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	1,500百万円
金利	年利1.72091% (変動金利。左記金利は平成21年9月30日までの金利です。)
借入日	平成21年8月31日
元本返済期日	平成24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) 資金の借入

本投資法人は、平成21年9月14日開催の本投資法人役員会において、平成21年11月30日返済期限の長期借入金25,000百万円及び短期借入金2,940百万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) 長期借入金

借入先	株式会社福岡銀行
借入金額	2,000百万円
借入予定日	平成21年11月30日
元本返済期日	平成23年11月30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2期 平成19年7月31日現在	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
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	129,800口	159,200口	159,200口
出資総額	72,671百万円	72,671百万円	72,671百万円	87,371百万円	87,371百万円
投資主数	4,194人	4,507人	5,191人	6,828人	7,580人

2. 投資口に関する事項

平成21年7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)	13,077	8.2
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)	8,855	5.6
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,114	4.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,178	3.3
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	3,079	1.9
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,077	1.9
農林中央金庫	3,000	1.9
全国共済農業協同組合連合会	2,748	1.7
合計	105,496	66.3

(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	1,800
	鈴木 統一郎 (注2)	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	750
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) 森寛及び鈴木統一郎は、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取締役会長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、鈴木統一郎は平成18年2月3日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(注2) 平成21年6月23日付にて鈴木統一郎が執行役員を辞任しました。なお、鈴木統一郎の辞任後は、森寛が引き続き本投資法人の執行役員として業務執行にあつています。

(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21年7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)		
			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	162,180	76.2	161,651	75.9	
		東京圏	162,180	76.2	161,651	75.9	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	38,375	18.0	38,238	18.0	
		東京圏	38,375	18.0	38,238	18.0	
		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			200,555	94.2	199,889	93.9
	預金等のその他の資産			12,408	5.8	12,970	6.1
	資産総額			212,964	100.0	212,860	100.0

(注1) 保有総額は、第5期は平成21年1月31日現在、第6期は平成21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。

2. 主要な保有資産

平成21年7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	37,205	10,504.83	10,504.83	100.0	13.7	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	36,135	16,657.52	15,621.36	93.8	18.9	オフィスビル・住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	26,813	19,042.73	17,272.96	90.7	14.4	住宅
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,592	16,200.52	15,251.46	94.1	18.4	オフィスビル
O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズスルー型) (注3)	22,038	5,223.61	4,927.06	94.3	6.7	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)	20,521	11,525.55	10,438.26	90.6	11.7	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)	12,622	6,720.34	6,720.34	100.0	7.4	オフィスビル
O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	6,534	2,728.96	2,728.96	100.0	2.6	オフィスビル
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,252	5,246.04	4,350.51	82.9	3.0	住宅
R-4	六本木ビュータワー (注5)	3,993	6,344.84	6,344.84	100.0	1.9	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,179	2,956.77	2,495.37	84.4	1.3	住宅
合計		199,889	103,151.71	96,655.95	93.7	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7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	7,890	6,534		
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズル型)	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	15,100	22,038		
		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	37,500	36,135		
		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	24,100	20,521		
		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	32,000 (注2)	26,592		
		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	12,800	12,622		
		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	10,504.83	31,300	37,205		
		オフィスビル 小計						69,561.33	160,690	161,651
		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	23,900	26,813
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	4,350	5,252		
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	1,960	2,179		
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	3,600	3,993		
住宅 小計						33,590.38	33,810	38,238		
合計						103,151.71	194,500	199,889		

(注1) 「期末算定価額」は、平成21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2) 後楽森ビルの鑑定評価書に基づく期末算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合 (80%) を乗じて得た金額を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5期 (平成20年8月1日～平成21年1月31日)				第6期 (平成21年2月1日～平成21年7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	2.7	1	100.0	148	2.6		
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズル型)	11	94.3	351	6.3	11	94.3	388	6.7		
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	44	98.1	1,123	20.2	35	93.8	1,093	18.9		
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	14	94.2	696	12.6	13	90.6	675	11.7		
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	14	99.3	1,043	18.8	14	94.1	1,064	18.4		
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	1	100.0	430	7.8	1	100.0	430	7.4		
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	13	100.0	499	9.0	13	100.0	795	13.7		
		オフィスビル 小計				98	98.0	4,293	77.4	88	95.2	4,597	79.4
		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	107	92.8	880	15.9	101	90.7	834	14.4
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス			35	93.9	187	3.4	32	82.9	171	3.0		
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ			36	83.1	78	1.4	35	84.4	75	1.3		
R-4	六本木ビュータワー			1	100.0	109	2.0	1	100.0	109	1.9		
住宅 小計				179	93.5	1,256	22.6	169	90.7	1,191	20.6		
合計				277	96.5	5,549	100.0	257	93.7	5,789	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21年7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）	25,000	—	—
		8,000	8,000	—
		5,000	5,000	—
		5,000	5,000	—
		17,000	17,000	—
		2,000	2,000	—
		5,000	5,000	△23
		5,000	5,000	—
	合計	72,000	47,000	△23

（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21年7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21年7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1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 5月 至 平成22年 7月	5	—	—
六本木ファーストビル （東京都港区）	集中検針システム更新工事	自 平成22年 5月 至 平成22年 7月	5	—	—
後楽森ビル （東京都文京区）	事務所区画営業管繕工事	自 平成21年 7月 至 平成21年 8月	67	—	—
	中央監視装置更新工事	自 平成21年10月 至 平成23年 3月	16	—	—
赤坂溜池タワー （東京都港区）	緊急地震速報システム導入	自 平成21年 8月 至 平成21年 8月	7	—	—
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 7月	57	—	—
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 7月	26	—	—
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 7月	33	—	—
	貸室エアコン更新工事	自 平成21年 8月 至 平成22年 7月	6	—	—

（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75百万円であり、当期費用に区分された修繕費142百万円、施工管理報酬4百万円と合わせ、合計222百万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）	ビル・オートメーション・ソフト改修工事	自 平成21年 2月 至 平成21年 2月	1	
	緊急地震速報システム導入	自 平成21年 3月 至 平成21年 5月	2	
	ELV 長周期地震動対策工事	自 平成21年 3月 至 平成21年 7月	6	
	けやき植え替え	自 平成21年 4月 至 平成21年 6月	2	
	熱源機器省エネ対策工事	自 平成21年 7月 至 平成21年 7月	4	
	外構看板改修工事	自 平成21年 7月 至 平成21年 7月	2	
	MDF 室空調機設置工事	自 平成21年 7月 至 平成21年 7月	1	
	屋上落下防止柵設置工事	自 平成21年 7月 至 平成21年 7月	1	
	後楽森ビル （東京都文京区）	ELV 長周期地震動対策工事	自 平成21年 2月 至 平成21年 5月	3
	元麻布ヒルズ （東京都港区）	マスターベッドルーム改修工事	自 平成21年 2月 至 平成21年 3月	1
オープン設置工事		自 平成21年 4月 至 平成21年 4月	1	
ガス乾燥機更新工事		自 平成21年 4月 至 平成21年 7月	4	
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 5月 至 平成21年 7月	4	
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20年11月 至 平成21年 7月	23	
	貸室エアコン更新工事	自 平成21年 1月 至 平成21年 7月	2	
	1階共用部エアコン更新工事	自 平成21年 2月 至 平成21年 2月	1	
その他			9	
ポートフォリオ全体			75	

（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2期 自 平成19年2月 至 平成19年7月	第3期 自 平成19年8月 至 平成20年1月	第4期 自 平成20年2月 至 平成20年7月	第5期 自 平成20年8月 至 平成21年1月	第6期 自 平成21年2月 至 平成21年7月
前期末積立金残高	132	198	264	332	410
当期積立額	65	66	68	77	79
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	198	264	332	410	489

■ 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5期	第6期
(a) 資産運用報酬	280,925	314,994
(b) 資産保管手数料	5,142	5,322
(c) 一般事務委託手数料	13,811	12,750
(d) 役員報酬	8,100	7,950
(e) その他営業費用	78,849	76,104
合計	386,829	417,122

2. 借入状況

平成21年7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.20.3.28	1,920	—	1,920	—	0.6183	H.21.3.27	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.9.30	1,500	—	—	1,500	0.7546	H.21.8.31			
		H.21.3.27	—	622	—	622	1.4010	H.21.11.30			
		H.21.3.27	—	1,150	—	1,150	1.4047	H.22.3.27			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.20.3.28	1,920	—	1,920	—	0.6183	H.21.3.27			
		H.20.9.30	1,500	—	—	1,500	0.7546	H.21.8.31			
		H.21.3.27	—	622	—	622	1.4010	H.21.11.30			
		H.21.3.27	—	1,150	—	1,150	1.4047	H.22.3.27			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.20.3.28	1,920	—	1,920	—	0.6183	H.21.3.27			
		H.20.9.30	1,500	—	—	1,500	0.7546	H.21.8.31			
		H.21.3.27	—	622	—	622	1.4010	H.21.11.30			
		H.21.3.27	—	1,150	—	1,150	1.4047	H.22.3.27			
	株式会社三井住友銀行	H.20.3.28	1,300	—	1,300	—	0.6183	H.21.3.27			
		H.20.9.30	1,500	—	—	1,500	0.7546	H.21.8.31			
		H.21.3.27	—	537	—	537	1.4010	H.21.11.30			
		H.21.3.27	—	635	—	635	1.4047	H.22.3.27			
	住友信託銀行株式会社	H.20.3.28	1,640	—	1,640	—	0.6183	H.21.3.27			
		H.20.9.30	1,000	—	—	1,000	0.7546	H.21.8.31			
		H.21.3.27	—	537	—	537	1.4010	H.21.11.30			
	H.21.3.27	—	975	—	975	1.4047	H.22.3.27				
株式会社新生銀行	H.20.3.28	1,300	—	1,300	—	0.6183	H.21.3.27				
小計		17,000	8,000	10,000	15,000						
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	H.18.12.4	6,000	—	—	6,000	1.4985	H.21.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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			
		H.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.6903	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.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.6903	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.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.6903	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.20.11.28	—	1,978	—	1,978	1.6903	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.20.11.28	—	1,194	—	1,194	1.6903	H.22.5.31			
株式会社新生銀行	H.18.12.4	3,000	—	—	3,000	1.4985	H.21.11.30				
株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	—	100	—	100	2.0413	H.22.3.27	(注3)			
小計		25,000	10,100	—	35,100						

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										
	株式会社みずほコーポレート銀行	H.19.11.30	1,780	—	—	1,780	1.3750	H.22.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	2,500	—	—	2,500	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	2,276	—	2,276	—	1.6903	H.22.5.31			
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.8749	H.23.5.31			
		H.20.11.28	1,138	—	—	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.19.11.30	970	—	—	970	1.3750	H.22.11.30			
		H.19.11.30	810	—	—	810	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	2,500	—	—	2,500	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	2,276	—	2,276	—	1.6903	H.22.5.31			
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.8749	H.23.5.31			
		H.20.11.28	1,138	—	—	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.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	—	1.6903	H.22.5.31			
		H.20.11.28	2,276	—	—	2,276	1.8749	H.23.5.31			
		H.20.11.28	1,138	—	—	1,138	2.1555	H.24.5.31			
株式会社三井住友銀行	H.19.11.30	2,560	—	—	2,560	1.3547	H.22.11.30				
	H.20.3.28	680	—	—	680	1.2260	H.23.2.28				
	H.20.9.30	3,000	—	—	3,000	1.4950	H.23.8.31				
	H.20.11.28	1,194	—	1,194	—	1.6903	H.22.5.31				
	H.20.11.28	1,194	—	—	1,194	1.8749	H.23.5.31				
	H.20.11.28	597	—	—	597	2.1555	H.24.5.31				
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	—	1.6903	H.22.5.31				
	H.20.11.28	1,978	—	—	1,978	1.8749	H.23.5.31				
	H.20.11.28	989	—	—	989	2.1555	H.24.5.31				
株式会社あおぞら銀行	H.20.9.30	2,000	—	—	2,000	1.4950	H.23.8.31				
	H.20.9.30	2,000	—	—	2,000	1.6170	H.24.8.31				
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				
農林中央金庫	H.19.11.30	2,000	—	—	2,000	1.3750	H.22.11.30				
株式会社日本政策投資銀行	H.21.3.27	—	2,000	100	1,900	2.0413	H.24.3.27	(注3)			
小計		62,000	2,000	10,100	53,900						
合計		104,000	20,100	20,100	104,000						

(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。

3. 投資法人債

平成21年7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	用途	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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

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)	610,868千円	森ビル株式会社	544,876千円	89.2
		六本木ファーストビル 株式会社	51,035千円	8.4
		赤坂溜池タワー 管理株式会社	14,956千円	2.4
IR関係費	665千円	株式会社森ビル ホスピタリティ コーポレーション	665千円	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、赤坂溜池タワー管理株式会社及び株式会社森ビルホスピタリティコーポレーションについて、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(2,900千円)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委託業者との間の取引の状況等

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

(1) 投資法人役員会

承認日	項目	概要
平成21年3月17日	運用委託報酬に関する覚書に係る変更覚書締結の件	資産運用委託契約書に定める運用委託報酬のうち、運用報酬の料率を投資法人規約で定める範囲内で引き下げる変更覚書を締結しました。

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。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年1月31日現在)	当期 (平成21年7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,397,284	7,321,675
信託現金及び信託預金	5,980,177	5,061,722
営業未収入金	105,028	107,677
前払費用	255,158	249,774
繰延税金資産	210	10
未収消費税等	363,741	—
その他	4,611	4,109
流動資産合計	12,106,211	12,744,969
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,524,014	48,578,539
減価償却累計額	△ 3,139,286	△ 3,826,792
信託建物 (純額)	45,384,727	44,751,746
信託構築物	689,082	695,251
減価償却累計額	△ 186,257	△ 221,350
信託構築物 (純額)	502,825	473,901
信託機械及び装置	883,325	883,325
減価償却累計額	△ 63,606	△ 77,762
信託機械及び装置 (純額)	819,719	805,562
信託工具、器具及び備品	34,074	46,430
減価償却累計額	△ 5,712	△ 7,931
信託工具、器具及び備品 (純額)	28,362	38,498
信託土地	135,404,662	135,404,662
信託建設仮勘定	1,077	449
有形固定資産合計	182,141,374	181,474,821
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	4,660	4,604
無形固定資産合計	18,414,617	18,414,561
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	222,011	151,929
繰延税金資産	5,565	9,283
投資その他の資産合計	237,576	171,212
固定資産合計	200,793,568	200,060,595
繰延資産		
創立費	20,445	15,334
投資法人債発行費	44,613	39,483
繰延資産合計	65,059	54,817
資産合計	212,964,839	212,860,382

	前期 (ご参考) (平成21年1月31日現在)	当期 (平成21年7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	283,711	270,689
短期借入金	17,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	35,100,000
未払金	14,599	18,899
未払費用	285,615	289,948
未払法人税等	631	630
未払消費税等	19,245	167,248
前受金	696,636	742,975
預り金	108,324	62,851
流動負債合計	43,408,764	51,653,243
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	62,000,000	53,900,000
信託預り敷金及び保証金	7,999,934	7,900,409
デリバティブ債務	14,150	23,603
固定負債合計	80,014,085	71,824,012
負債合計	123,422,849	123,477,256
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 (△)	2,179,156	2,026,027
剰余金合計	2,179,156	2,026,027
投資主資本合計	89,550,574	89,397,446
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 8,585	△ 14,320
評価・換算差額等合計	△ 8,585	△ 14,320
純資産合計	89,541,989	89,383,126
負債純資産合計	212,964,839	212,860,382

※1

(単位：千円)

		前期（ご参考） 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1,2	5,015,896	5,217,909
その他賃貸事業収入	※1	534,027	571,241
不動産等売却益	※2,3	151,692	—
営業収益合計		5,701,616	5,789,150
営業費用			
賃貸事業費用	※1,2	2,251,869	2,367,640
資産運用報酬		280,925	314,994
役員報酬		8,100	7,950
資産保管手数料		5,142	5,322
一般事務委託手数料		13,811	12,750
その他営業費用	※2	78,849	76,104
営業費用合計		2,638,699	2,784,762
営業利益		3,062,916	3,004,388
営業外収益			
受取利息		15,831	13,341
還付加算金		—	1,894
その他		391	157
営業外収益合計		16,223	15,393
営業外費用			
支払利息		669,360	765,394
投資法人債利息		81,150	81,149
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		116,182	134,062
投資口交付費		20,297	—
その他		1,920	1,920
営業外費用合計		899,151	992,768
経常利益		2,179,989	2,027,012
税引前当期純利益		2,179,989	2,027,012
法人税、住民税及び事業税		815	811
法人税等調整額		28	200
法人税等合計		843	1,011
当期純利益		2,179,145	2,026,001
前期繰越利益		10	26
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,179,156	2,026,027

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	72,671,418	87,371,418
当期変動額		
新投資口の発行	14,700,000	—
当期変動額合計	14,700,000	—
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	1,832,397	2,179,156
当期変動額		
剰余金の分配	△ 1,832,386	△ 2,179,129
当期純利益	2,179,145	2,026,001
当期変動額合計	346,758	△ 153,128
当期末残高	2,179,156	2,026,027
投資主資本合計		
前期末残高	74,503,815	89,550,574
当期変動額		
新投資口の発行	14,700,000	—
剰余金の分配	△ 1,832,386	△ 2,179,129
当期純利益	2,179,145	2,026,001
当期変動額合計	15,046,758	△ 153,128
当期末残高	89,550,574	89,397,446
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	—	△ 8,585
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 8,585	△ 5,735
当期変動額合計	△ 8,585	△ 5,735
当期末残高	△ 8,585	△ 14,320
評価・換算差額等合計		
前期末残高	—	△ 8,585
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 8,585	△ 5,735
当期変動額合計	△ 8,585	△ 5,735
当期末残高	△ 8,585	△ 14,320
純資産合計		
前期末残高	74,503,815	89,541,989
当期変動額		
新投資口の発行	14,700,000	—
剰余金の分配	△ 1,832,386	△ 2,179,129
当期純利益	2,179,145	2,026,001
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 8,585	△ 5,735
当期変動額合計	15,038,173	△ 158,863
当期末残高	89,541,989	89,383,126

〔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20年8月 1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月 1日 至平成21年7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 3~23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 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) 同左 ③ 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	① 創立費 5年間で定額法により償却しています。 ② 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ③ 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	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15,020千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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20年8月 1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月 1日 至平成21年7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「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1月31日現在)	当期 (平成21年7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20年8月 1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月 1日 至平成21年7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 4,961,381千円 その他賃料収入 54,514千円 計 5,015,896千円 その他賃貸事業収入 駐車料収入 170,082千円 付帯収益 355,619千円 解約違約金 8,259千円 礼金収入 65千円 計 534,027千円 不動産賃貸事業収益合計 5,549,923千円 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 769,718千円 水道光熱費 234,793千円 公租公課等 245,088千円 賃借料 66,118千円 信託報酬 8,503千円 修繕費 104,786千円 損害保険料 15,748千円 減価償却費 706,782千円 その他賃貸事業費用 100,330千円 不動産賃貸事業費用合計 2,251,869千円 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,298,053千円	※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 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 一千円 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
※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 151,175千円 不動産等売却益 151,692千円 賃貸事業費用 571,845千円 その他営業費用 569千円	※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
※3 不動産等売却益の内訳 元麻布ヒルズ 不動産等売却収入 423,000千円 不動産等売却原価 265,756千円 その他売却費用 5,550千円 不動産等売却益 151,692千円	

〔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20年8月1日 至平成21年1月31日		当期 自平成21年2月1日 至平成21年7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

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月1日 至平成21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</p> <p>（繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>不動産取得税概算額否認 <u>199千円</u></p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>10千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>210千円</u></p> <p>固定資産</p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>5,565千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（固定） <u>5,565千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>210千円</u></p> <p>（繰延税金資産（固定）の純額） <u>5,565千円</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</p> <p>（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>10千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>10千円</u></p> <p>固定資産</p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>9,283千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（固定） <u>9,283千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>10千円</u></p> <p>（繰延税金資産（固定）の純額） <u>9,283千円</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>39.39%</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.37%</u></p> <p>その他 <u>0.02%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04%</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33%</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31%</u></p> <p>その他 <u>0.03%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05%</u></p>
<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この税率の変更による影響額は軽微です。</p>	

〔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20年8月1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月1日 至平成21年7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20年8月1日 至平成21年1月31日	当期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下の通りです。 平成20年8月1日～平成20年9月28日 15.0% 平成20年9月29日～平成21年1月31日 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。</p> <p>(4) 取引の内容 ①第三者割当による新投資口発行 ②アーク森ビル（パズル型）の追加取得 ③赤坂溜池タワーの取得 ④元麻布ヒルズの一部譲渡 ⑤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 ⑥物件運営管理費の支払 ⑦その他営業費用（I R関係費）の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①14,700,000千円 ②5,500,000千円 ③37,200,000千円 ④423,000千円 ⑤151,175千円 ⑥574,293千円（注2） ⑦569千円 （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工事代金（483千円）及び施工管理報酬（1,964千円）が含まれています。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①第三者割当による新投資口発行については、発行価額500,000円、投資口数29,400口によるものです。発行価額は、発行決議日の直前営業日における投資口価格を勘案し決定しています。 ②本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、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の110%を超えた額では取得していません。 ③本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、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の110%を超えた額では取得していません。 ④本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。 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。 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。 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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①－ ②－ ③－ ④－ ⑤信託預り敷金及び保証金297,483千円、前受金26,056千円、営業未収入金473千円 ⑥営業未払金154,769千円 ⑦－</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下の通りです。 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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①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</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 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実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①1,512,000千円 ②94,624千円</p> <p>(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。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①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</p> <p>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</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p>

前期 (ご参考) 自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日	当期 自 平成21年2月 1日 至 平成21年7月31日
<p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ①資金の借入 (注1) ②利息等の支払 ③資金の預り (注2) (注1) 平成20年9月30日に3,000,000千円、平成20年11月28日に4,945,000千円の借入を実行しています。 (注2) 後楽森ビルの敷金リリースに伴うものです。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①7,945,000千円 ②85,728千円 ③53,246千円</p> <p>(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。 ③他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①短期借入金 2,640,000千円 1年内返済予定の長期借入金 3,200,000千円 長期借入金 9,395,000千円 ②未払費用 33,075千円 ③預り金 53,246千円</p> <p>3 (1) 関連当事者の名称 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 運用会社負担分の受取 (注) (注) 本投資法人が支払った、後楽森ビルの下水道局クレーン走行に伴う振動・騒音調査費を、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社が負担したものです。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 1,075千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 平成20年7月期に本投資法人が支払った金額です。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>4 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>	<p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 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。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>4 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 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。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p> <p>5 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 運用会社負担分の受取 (注) (注) 本投資法人が支払った、後楽森ビルの下水道局クレーン走行に伴う振動・騒音調査費を、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社が負担したものです。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 1,075千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 平成20年7月期に本投資法人が支払った金額です。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>

前期 (ご参考) 自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日	当期 自 平成21年2月 1日 至 平成21年7月31日
<p>5 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 9,970千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>	

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日	当期 自 平成21年2月 1日 至 平成21年7月31日
1口当たり純資産額 562,449円	1口当たり純資産額 561,451円
1口当たり当期純利益 14,550円	1口当たり当期純利益 12,726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20年8月 1日 至 平成21年1月31日	当期 自 平成21年2月 1日 至 平成21年7月31日
当期純利益 (千円) 2,179,145	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) 2,179,145	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) 149,773	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20年8月 1日 至 平成21年1月31日	当期 自 平成21年2月 1日 至 平成21年7月31日
該当事項はありません。	同左

独立監査人の監査報告書



平成21年9月11日

(単位：円)

期別 項目	前期 (ご参考) 〔自平成20年8月1日 至平成21年1月31日〕	当期 〔自平成21年2月1日 至平成21年7月31日〕
I 当期末処分利益	2,179,156,001	2,026,027,879
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,179,129,600 (13,688)	2,025,979,200 (12,726)
III 次期繰越利益	26,401	48,679
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所得の金額の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2,179,129,600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。

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 公認会計士 原田昌平 
 業務執行社員
 指定有限責任社員 公認会計士 板野明弘 
 業務執行社員

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2月1日から平成21年7月31日までの第6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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,179,989	2,027,012
減価償却費	706,782	740,587
創立費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	5,130	5,130
投資口交付費	20,297	—
受取利息	△ 15,831	△ 13,341
支払利息	750,510	846,544
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 7,351	△ 2,649
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 323,784	363,741
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 215	△ 2,824
未払金の増減額 (△は減少)	2,710	△ 2,259
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 4,944	2,531
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 293	148,003
前受金の増減額 (△は減少)	969	46,338
預り金の増減額 (△は減少)	28,515	△ 45,473
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 115,247	5,384
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 167,178	70,081
信託有形固定資産の売却による減少額	265,756	—
その他	△ 2,324	985
小 計	3,328,601	4,194,904
利息の受取額	14,731	13,626
利息の支払額	△ 669,100	△ 844,742
法人税等の支払額	△ 1,608	△ 812
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,672,623	3,362,976
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
信託有形固定資産の取得による支出	△ 43,002,162	△ 84,423
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収入	1,436,098	604,821
信託預り敷金及び保証金の支出	△ 277,755	△ 704,347
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 41,843,819	△ 784,469
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	7,000,000	8,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 10,000,000	△ 10,000,000
長期借入れによる収入	44,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,000,000	—
投資口の発行による収入	14,700,000	—
投資口交付費の支出	△ 20,297	—
分配金の支払額	△ 1,833,257	△ 2,172,570
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,846,444	△ 2,172,570
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 324,751	405,936
現金及び現金同等物の期首残高	11,702,213	11,377,462
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,377,462	11,783,398

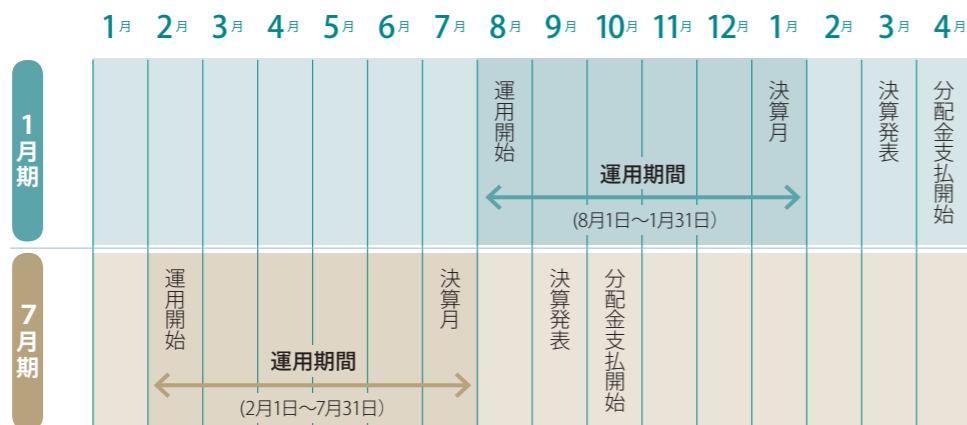
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		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
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)

※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	前期	当期
	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
	(単位：千円) (平成21年1月31日現在)	(単位：千円) (平成21年7月31日現在)
現金及び預金	5,397,284	7,321,675
信託現金及び信託預金	5,980,177	5,061,722
現金及び現金同等物	<u>11,377,462</u>	<u>△600,000</u>
		現金及び現金同等物
		<u>11,783,398</u>

■ IR カレンダー



■ 投資主メモ

決算期日	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ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(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、同銀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、特別口座に記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。

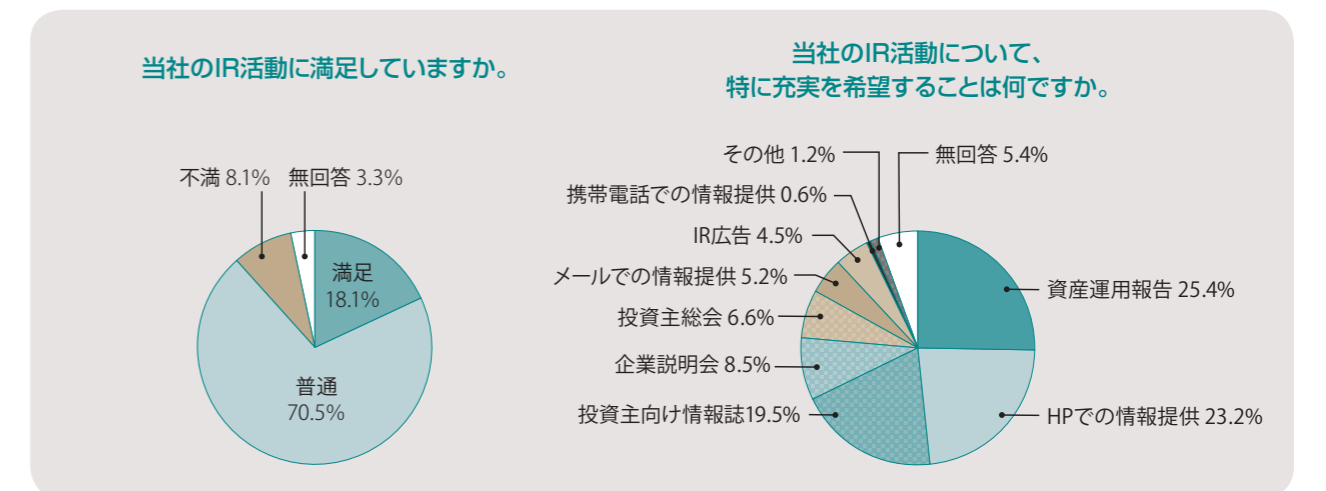
■ 投資口価格の推移



■ アンケート集計結果のご報告

調査対象: 第5期末(平成21年1月末日)時点における投資主6,828名
調査方法: ハガキによるアンケート 第5期資産運用報告に同封
回収数: 753通
回収率: 11.0%

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。



資産運用報告のコンテンツ改善



仕様の変更等によりコスト削減をする一方、財務情報等の充実を図りました。

HPのリニューアル



使いやすさを考慮し、平成21年9月に上場後初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3月14日、ARES「個人投資家のためのIRフェア2009」に出展しました。

今後とも皆様からのご意見・ご要望等を積極的に承り、投資主の皆様のご期待に添えるようなIR活動を実施します。