

# 第3期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成19年8月1日 至 平成20年1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 <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

## CONTENTS

I 資産運用報告	30
II 貸借対照表	48
III 損益計算書	50
IV 投資主資本等変動計算書	51
V 注記表	52
VI 金銭の分配に係る計算書	58
VII 会計監査人の監査報告書	59
VIII キャッシュ・フロー計算書【参考情報】	60
IX 投資主インフォメーション	62







＜ ANAインターコンチネンタルホテル東京

アーク森ビルの1.5フロア相当を追加取得しました  
(平成20年3月28日契約引受)

- オリジネーターである森ビル株式会社からのパイプライン
- 森ビルグループの代表的旗艦オフィスビル
- 「都市の成長・成熟」を象徴するランドマーク的存在

今後も、「Investment in the city～『都市』への投資」を推進してまいります

＜ アーク森ビル

＜ アークタワーズ



# Investment in the city

## ～『都市』への投資

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3期（平成20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。

さて、ここに本投資法人第3期の運用の概況と決算内容につきましてご報告申し上げます。

第3期につきましては、9物件（取得価格合計1,427.2億円）<sup>（注）</sup>の運用により、営業収益4,628百万円、経常利益1,843百万円、当期純利益1,842百万円を計上致しました。

この結果、分配金は投資口1口当たり14,197円とさせていただきます。

当期は、賃料収入の増加に伴う営業収益の増加など、内部成長による収益向上に努めて参りました。

財務面では、平成19年11月の短期借入金の返済に伴い、借入期間の長期化及び投資法人債の発行を行い、返済期限の分散、資金調達手段の多様化を図ることができました。

平成20年3月28日には、森ビル株式会社からのサポートを得て、上場後初の外部成長となるアーク森ビルの1.5フロア相当（取得価格165億円）を追加取得致しました。

不動産取得環境及び金融市場環境等、REIT業界を取り巻く環境は大きく変化しつつありますが、ポートフォリオの着実な成長と中長期にわたる安定収益の確保を実現し、投資主価値の最大化を図って参ります。

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お願い申し上げます。

（注）信託受益権に係る信託財産である不動産の個数であり、区分所有権又は共有持分としての取得を含みます。

平成20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



決算ハイライト 第3期（平成20年1月期）

営業収益	4,628百万円	1口当たり分配金	14,197円
経常利益	1,843百万円	総資産額	154,891百万円
当期純利益	1,842百万円	純資産額	74,514百万円
分配金総額	1,842百万円	総資産LTV	47.1%



# 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

大都市への経済活動と人口の集中が加速しています。ビジネス、文化、情報等の集積がさらなる集積を呼び、新たな価値を生み出しています。特に東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模再開発が集中的に進んでおり、今後も経済活動や情報の拠点としての機能の集積が加速するものと予想されます。

本投資法人が考える「都市」とは、単にビルの集合体としての地理的な場所ではありません。職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持った空間的な広がりのある「場」であり、そこに集う人々の経済的・文化的活動と合体された概念的な総体です。

本投資法人は、森ビルグループと連携し、多彩な都市機能が高度に複合したエリアのプレミアム物件を中心に投資します。なぜならば、こうしたエリアに21世紀の日本経済を牽引することが予想される知識情報産業とかかる産業に従事する人々が集中し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出されると考えているからです。

本投資法人は、東京都心部においてアークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、六本木ヒルズ、表参道ヒルズなどの大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの開発力及び情報収集力を活用して主としてプレミアムエリアの稀少な物件を取得するとともに同グループが培ってきたプロパティ・マネジメント、タウンマネジメント等を駆使した物件管理能力等を活かしながら、運用資産の価値向上を図ります。

## 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 エリア及び物件を中心に投資します。

本投資法人の「ヒルズ」という名称は、「アークヒルズ」、「愛宕グリーンヒルズ」、「元麻布ヒルズ」、「六本木ヒルズ」、「オランダヒルズ」、「表参道ヒルズ」に代表されるように、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。

これらの特徴は、数多くの関係権利者との共同事業による再開発であることです。

森ビルグループは再開発によって既存市街地を職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能と、緑の環境を有し、地震などの災害に強い街へ再生してきました。さらに、アークヒルズで証明されているように、

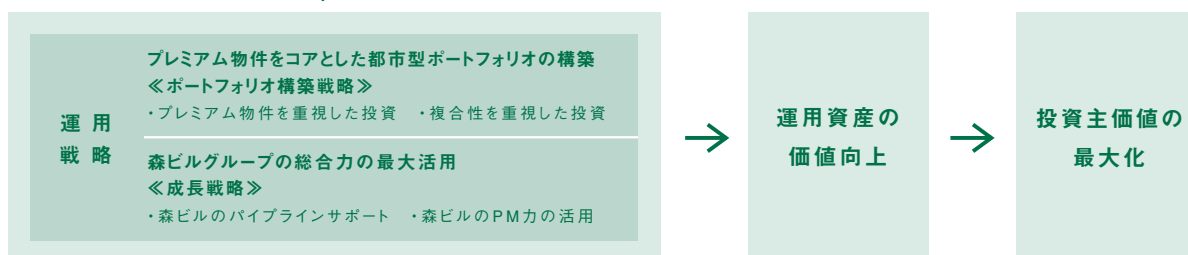
これらの街は時を経てもなお高い価値を維持し続けています。そして、新しいビジネスやライフスタイルを生み出す都市の「核」となっています。

本投資法人は、こうした特徴を備えたエリアと空間こそ将来的にも高い価値を維持できるものと考えます。

森ビルグループの総合力を活用し、「ヒルズ」に象徴されるようなエリアと物件への選別的な投資、

すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

## Investment in the city 「都市」への投資

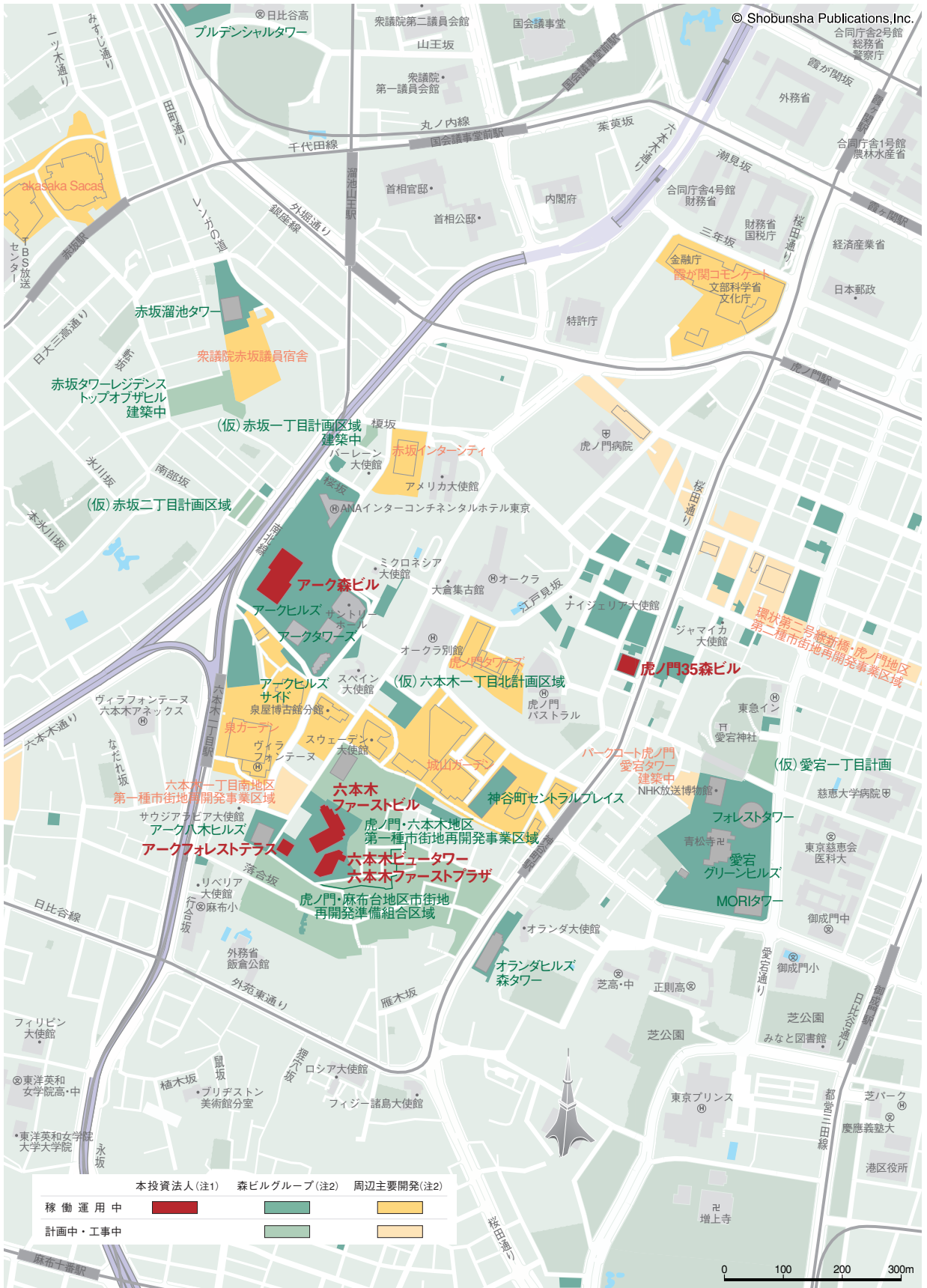








虎ノ門・六本木エリア



(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。以下同じです。

## Area focus

## ■エリア特性

東京タワー、愛宕山、ホテルオークラ、アメリカ大使館、ロシア大使館、霊南坂教会といった、著名なスポットが数多く点在する一方、アークヒルズの誕生後、次々と大規模な再開発が実現し、オフィス機能だけでなく、車道（拡幅・新設）、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担しあうことにより、複合性に富んだ都市空間が醸成されてきました。

## ■交通アクセス

幹線道路や高速道路等に加え、地下鉄の各駅（東京メトロ南北線六本木一丁目駅、同線及び東京メトロ銀座線溜池山王駅）からのアクセスも良く、利便性の高いエリアです。

## ■立地企業の傾向

IT・メディア関連企業や法律・会計・コンサルティング事務所等のほか、各国大使館、高級ホテルや外国人向け住宅地へのアクセスの良さから、外資系企業が数多く立地しています。

## ■進捗中の再開発計画

「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進捗中であり、東京の湾岸部と都心部を結ぶ新たな動脈となる幹線道路とともに、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能が集積した新たな街並みが創出される予定です。また、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発計画」等の複数の再開発計画も進められています。



ホテルオークラ周辺



桜並木（アークヒルズ）



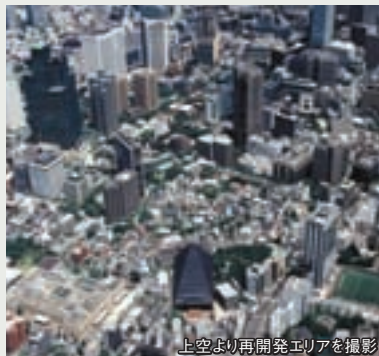
アークヒルズ外周道路



六本木通り歩道（アークヒルズ）

## 虎ノ門・六本木地区／虎ノ門・麻布台地区再開発計画エリア

虎ノ門・六本木地区及び虎ノ門・麻布台地区では、安全で住みやすい街への再生を目指し、再開発準備組合（事務局：森ビル株式会社）が組成され、再開発事業の実現に向けた活動が進められています。



上空より再開発エリアを撮影







# 01 ARK MORI BUILDING

プレミアム アーク森ビル

## 赤坂エリアのランドマーク

本物件は、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的存在です。

### ■ 高い市場競争力

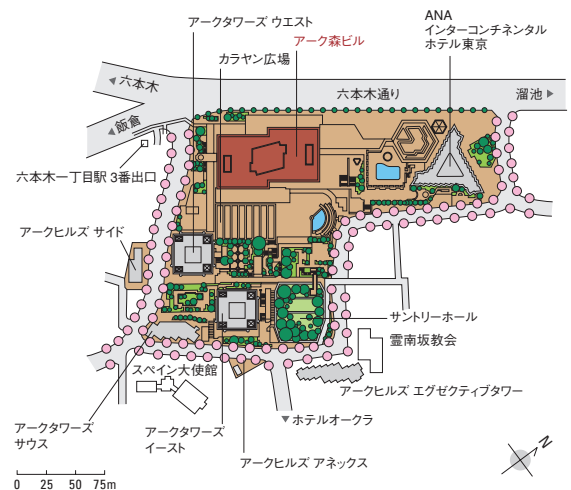
- ・1フロアあたりの賃貸可能面積は約2,728m<sup>2</sup>(注1)という広いスペースを有しています。
- ・平成17年の大規模リニューアルによるグレードアップと併せて、高い競争力を維持しています。

### ■ 緑溢れる周辺環境

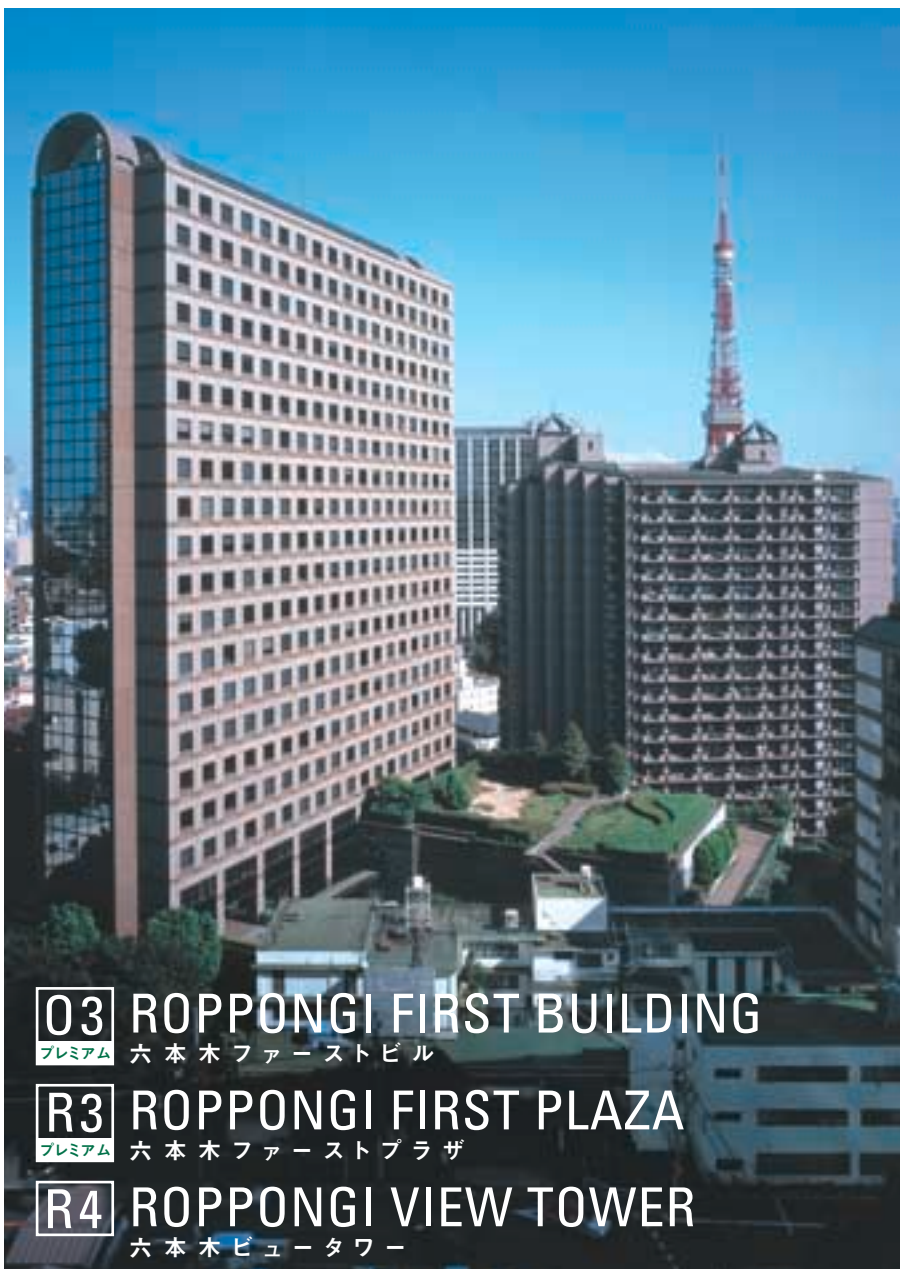
- ・アークガーデンをはじめ都市緑化への取組みを積極的に行い、「SEGES 社会・環境貢献緑地評価システム2005(注2)」において最高ランクを取得しています。

(注1) 13階部分の概算数値です。

(注2) 「SEGES 社会・環境貢献緑地評価システム」とは、財団法人都市緑化基金が主催する緑化活動の評価システムです。民間が所有する土地で緑地の保全・創出活動に取り組んでいる団体を評価の対象とし、緑を守り育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業等の緑地を対象として認証するものです。







## 03 ROPPONGI FIRST BUILDING

プレミアム

六本木ファーストビル

## R3 ROPPONGI FIRST PLAZA

プレミアム

六本木ファーストプラザ

## R4 ROPPONGI VIEW TOWER

六本木ビュータワー

### 職住近接型の大規模複合施設

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。

#### ■ 六本木ファーストビル

- ・商業施設及び多目的ホール（ラフォーレミュージアム六本木）を持つオフィスビルで、オフィス部分には、外資系企業が多く入居しています。
- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,129m<sup>2</sup>あり、各種設備もテナントニーズを十分満たすビルとして設計されています。

#### ■ 六本木ファーストプラザ

- ・計42戸の高級賃貸住宅で、ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを享受できます。

#### ■ 六本木ビュータワー

- ・独立行政法人都市再生機構への一括賃貸であり、専有面積約33～59m<sup>2</sup>の計202戸の賃貸住宅として設計されています。





# R2 ARK FOREST TERRACE

プレミアム

アークフォレストテラス



## 良好な環境に立地する高級賃貸住宅

本物件は、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ぶ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。

### ■ 「MORI LIVING」の多彩なサービスを楽しむ

・居住者は、緑溢れるルーフガーデン、バイリンガルのフロントサービス、ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを楽しむことができます。

### ■ 優れた耐震性能

・積層ゴムを配置した免震構造を採用しています。



# 05 TORANOMON 35 MORI BUILDING

虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)



## 主要なビジネスエリア、虎ノ門エリアに立地

本物件は、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。

### ■ 現在のテナントニーズを満たす設備水準を確保

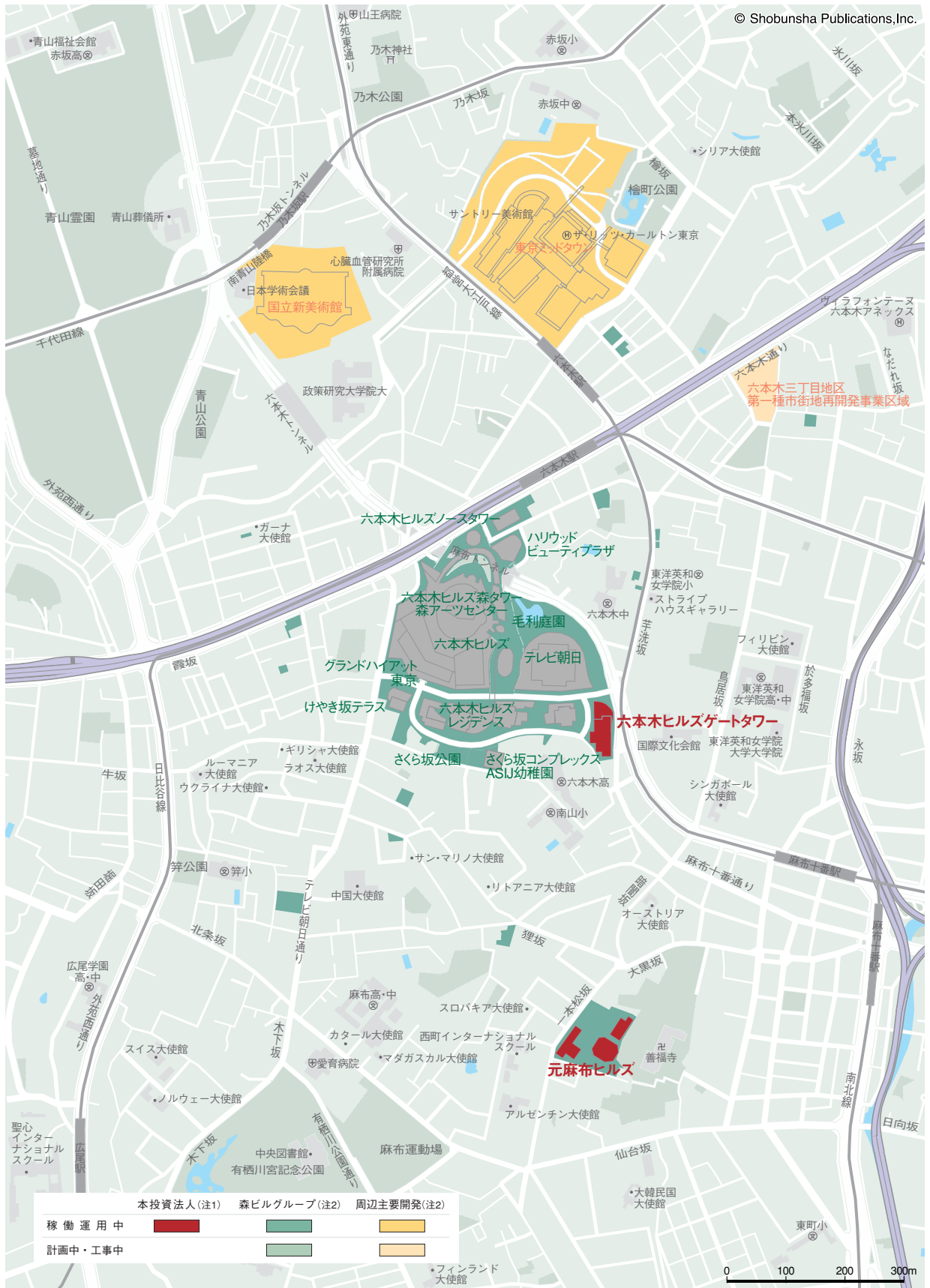
・基準階の賃貸可能面積は約861m<sup>2</sup>であり、平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事が行われており、テナントニーズを満たす設備水準を備えています。

・本書の日付現在、オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用しています。



# 六本木・麻布エリア

© Shobunsha Publications, Inc.



(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。以下同じです。



## Area focus

## ■エリア特性

六本木、西麻布、広尾の各交差点に囲まれた当該エリアは、東京都心においても特に文化国際色の豊かな街の一つです。また、麻布十番一帯は、下町の情緒を感じさせながらも、都心居住を支える商店街として活気に溢れています。これらの街をつなぐ地域の核として、六本木六丁目地区の再開発事業が実現し、東京都心の新名所「六本木ヒルズ」が誕生しました。

## ■周辺施設・環境

各国大使館や国際交流施設、インターナショナルスクール、個性的な物販・飲食店等が点在する一方、外国人居住者も多く、生活・文化交流の舞台として親しまれてきました。また、有栖川宮記念公園や青山墓地、芝公園等の豊かな緑地が

あり四季を通じて自然を満喫できるとともに、研究機関、医療機関、美術館等も充実しています。

## ■交通アクセス

幹線道路、高速道路等の交通網に加え、地下鉄新線（東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線）の開通、六本木ヒルズの再開発により実現した環状3号線と六本木通りの接続等、交通利便性が向上しています。

## ■進捗中の再開発計画

「国立新美術館」、「東京ミッドタウン」といった大規模な開発プロジェクトが完成し、オフィスビル、住宅としての機能の集積のみならず、商業施設・文化機能の集積も進んでいます。



有栖川宮記念公園



けやき坂通り (六本木ヒルズ)



森美術館 (六本木ヒルズ)



毛利庭園 (六本木ヒルズ)

## 六本木ヒルズエリア

## 開発前



開発前のエリア内の状況

## 開発後



開発後の六本木ヒルズ遠景



# 02 ROPPONGI HILLS GATE TOWER

プレミアム 六本木ヒルズゲートタワー



## 六本木ヒルズの玄関口（麻布十番方面）に立地

本物件は、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。

### ■ オフィスビル、商業施設、住宅で構成される複合用途建物

- ・1階～3階が商業施設、3階～9階がオフィス、10階～15階が住宅の複合用途建物です。
- ・商業施設部分には、24時間営業の高級スーパーマーケット、レストラン、「スターバックス」が併設された「TSUTAYA」が入居し、利便性が高い商業施設となっています。
- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積約1,496㎡と広い貸室スペースを有し、快適なオフィス空間を実現しています。
- ・住宅部分は、バイリンガルのフロントサービスやヒルズスパの利用等MORI LIVINGのサービスを受用できます。

### ■ 優れた耐震性能

- ・耐震面では、制振壁とCFT柱を採用しています。







### スリーAエリアにおける優れた立地

本物件は、高層棟（フォレストタワー）と2つの低層棟（フォレストテラスイースト、フォレストテラスウエスト）で構成されています。港区のスリーA（青山、麻布、赤坂）エリアの高台に位置した、特に住環境が優れた閑静で落ち着いた高級住宅地に立地しています。

#### ■ 緑豊かな環境の創造

・広大な敷地の半分、建物の屋上及びバルコニーを積極的に緑化し、都市と自然が共生する「森の都市」という開発コンセプトに沿った緑豊かな環境を創造しています。

#### ■ 高い市場競争力

・スリーAエリア周辺の高級賃貸マンションの中でも、知名度、シンボリックな建物デザイン、優れた眺望等から、最上位に位置付けられる建物であり、高い競争力を有しています。

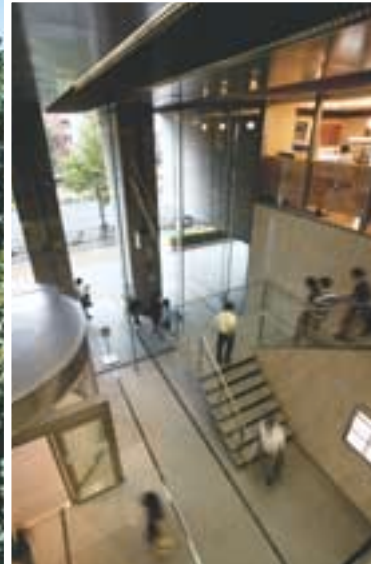
#### ■ 「MORI LIVING」の多彩なサービスを楽しむ

・ヒルズスパ、スカイラウンジ、ワインセラー等の充実した設備環境だけでなく、24時間のバイリングのフロントサービス等、MORI LIVINGの代表的な物件となっています。

#### ■ 優れた耐震性能

・「フォレストタワー」及び「フォレストテラスイースト」は、免震装置を採用しています。





## 04 KORAKU MORI BUILDING

プレミアム 後楽森ビル

### 優れた環境と視認性に優れた立地

本物件は、「外堀通り」からの視認性が高く、基準階賃貸可能面積が約1,157m<sup>2</sup>と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽地域を代表するオフィスビルといえます。

#### ■ 充実したオフィス環境

- ・1階には「スターボックス」があるほか、2階には診療施設やレストランを備えています。
- ・3階部分には屋上庭園があり、北側敷地内の歩行者貫通通路と併せて自然の潤いを感じることができます。

#### ■ 優れた耐震性能

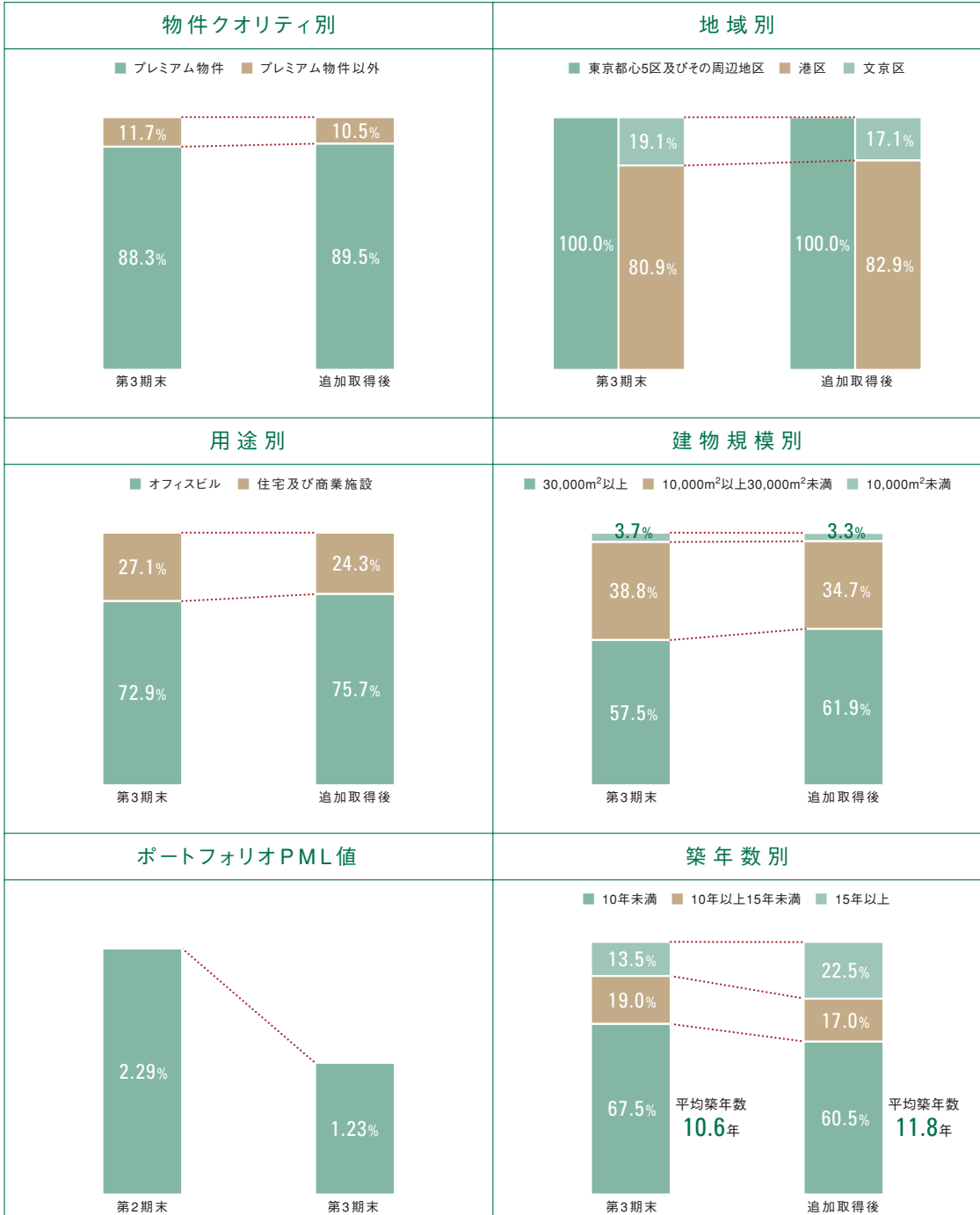
- ・構造体には、制振壁を採用しています。





ポートフォリオの概要 : Portfolio overview

ポートフォリオサマリー



(注) 地震調査研究推進本部作成の地震予測地図2006年版に基づき計算を実施しています。

(注) 平成20年1月31日現在及び、平成20年3月28日の取得価額で加重平均した平均築年数です。

※ 比率は、ポートフォリオPML値を除き、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。PMLは、地震による予想最大損失率を意味します。  
 ※ 「第2期末」、「第3期末」については、各期末時点のデータに基づいた記載をしています。「追加取得後」については、2008年3月28日にアーク森ビルを追加取得した後のデータに基づいた記載をしています。

ポートフォリオ一覧（平成20年1月31日現在）

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件番号	プレミアム O-1	プレミアム O-2	プレミアム O-3	プレミアム O-4
物件名	アーク森ビル	六本木ヒルズゲートタワー	六本木ファーストビル	後楽森ビル
写真				
住所	東京都港区赤坂	東京都港区六本木	東京都港区六本木	東京都文京区後楽
竣工年月	昭和61年3月(平成17年大規模リニューアル)	平成13年10月	平成5年10月	平成12年3月
階数	地上37階、地下4階	地上15階、地下2階	地上20階、地下4階	地上19階、地下6階
全体延床面積	約177,486m <sup>2</sup>	約29,111m <sup>2</sup>	約45,753m <sup>2</sup>	約46,154m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	約2,728m <sup>2</sup>	約16,657m <sup>2</sup>	約11,525m <sup>2</sup>	約16,199m <sup>2</sup>
住宅所有戸数/総戸数	—	44戸/44戸	—	—
所有形態	土地	所有権(敷地権持分約1.3%)	所有権(共有46%)	借地
	建物	区分所有	区分所有(持分100%)	区分所有
PML値	0.38%	1.29%	2.07%	0.42%
免震・制振	—	制振	—	制振
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	非常用発電機、防災備蓄	非常用発電機	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄
オフィスビル				
基準階賃貸可能面積	約3,072m <sup>2</sup>	約1,496m <sup>2</sup>	約1,129m <sup>2</sup>	約1,157m <sup>2</sup>
基準階天井高/OA床	2,590mm/50mm	2,800mm/100mm	2,630mm/70mm	(高層)2,690mm(中層)2,680mm/100mm
空調方式	各階個別空調方式	各階個別空調方式	各階個別空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/m <sup>2</sup> (最大90VA/m <sup>2</sup> )	40VA/m <sup>2</sup> (最大90VA/m <sup>2</sup> )	60VA/m <sup>2</sup>	40VA/m <sup>2</sup> (最大90VA/m <sup>2</sup> )
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24時間有人管理 非接触型カードキー	24時間有人管理、非接触型カードキー	24時間有人管理	24時間有人管理
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、郵便局、 書籍・文具店、ATM、クリニック、 薬局、写真店等	スーパー(24時間営業)、 カフェ、レストラン、書籍店	コンビニエンスストア、レストラン	カフェ、レストラン、クリニック
住宅(MORI LIVING)				
コンシェルジュ・サービス		○		
ヒルズスバの利用		○		
ヘルスプロモーション サービス		健康相談室(24時間対応)、 外国人用診療対応 (24時間電話相談)		
デザイナーズ・ コラボレーション		コンラン&パートナーズ		
セキュリティ・システム		ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント		
付帯施設		—		
稼働率(平成20年1月31日現在)	100.0%	97.0%	94.2%	100.0%
取得価額	6,600百万円	36,500百万円	21,000百万円	27,200百万円
ポートフォリオ	ポートフォリオPML値	1.23%	※ <input type="checkbox"/> の空欄部分は、該当がないことを表します。	
	稼働率	96.3%	※ 「全体延床面積」は建物1棟の面積であり、本投資法人の保有部分に限りません。	
	取得価格の合計	142,720百万円		



オフィスビル	住 宅			住 宅	住 宅	住 宅
O-5	プレミアム R-1			プレミアム R-2	プレミアム R-3	R-4
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	元麻布ヒルズ			アークフォレストテラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュータワー
	高層棟	低層棟(イースト)	低層棟(ウエスト)			
						
東京都港区虎ノ門	東京都港区元麻布			東京都港区六本木	東京都港区六本木	
昭和56年8月(平成13年大規模リニューアル)	平成14年5月		平成14年9月	平成13年1月	平成5年10月	
地上9階、地下1階	地上29階、地下3階	地上6階、地下1階	地上5階、地下1階	地上11階、地下2階	地上20階、地下1階	
約10,299m <sup>2</sup>	約54,006m <sup>2</sup>			約9,125m <sup>2</sup>	約22,906m <sup>2</sup>	
約6,720m <sup>2</sup>	約19,251m <sup>2</sup>			約5,246m <sup>2</sup>	約2,956m <sup>2</sup>	約6,344m <sup>2</sup>
—	110戸/222戸			39戸/39戸	42戸/90戸	202戸/202戸
所有権(分有)	所有権(敷地権持分約56%)			所有権(敷地権持分100%)	所有権(共有)	所有権(共有)
区分所有	区分所有			区分所有(持分100%)	区分所有	区分所有権の共有(46%)
6.90%	1.16%	1.72%	5.78%	1.60%	3.53%	
—	免震	免震	—	免震	—	
非常用発電機	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄			非常用発電機、防災井戸	非常用発電機	
約861m <sup>2</sup>						
2,450mm/50mm						
個別式ガスヒートポンプエアコン						
—						
24時間有人管理						
—						
	○ ◎(館内に設置)			○ ○	— ○	
	外国人用診療対応 (24時間電話相談)			外国人用診療対応 (24時間電話相談)	外国人用診療対応 (24時間電話相談)	
	内井建築設計事務所 コンラン&パートナーズ			—	—	
	ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント			ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント	オートロックシステム、 24時間有人管理	
	スカイデッキ、スカイラウンジ、ワインセラー			ルーフガーデン	—	
100.0%	93.2%			93.8%	84.9%	100.0%
12,720百万円	27,300百万円			5,300百万円	2,100百万円	4,000百万円

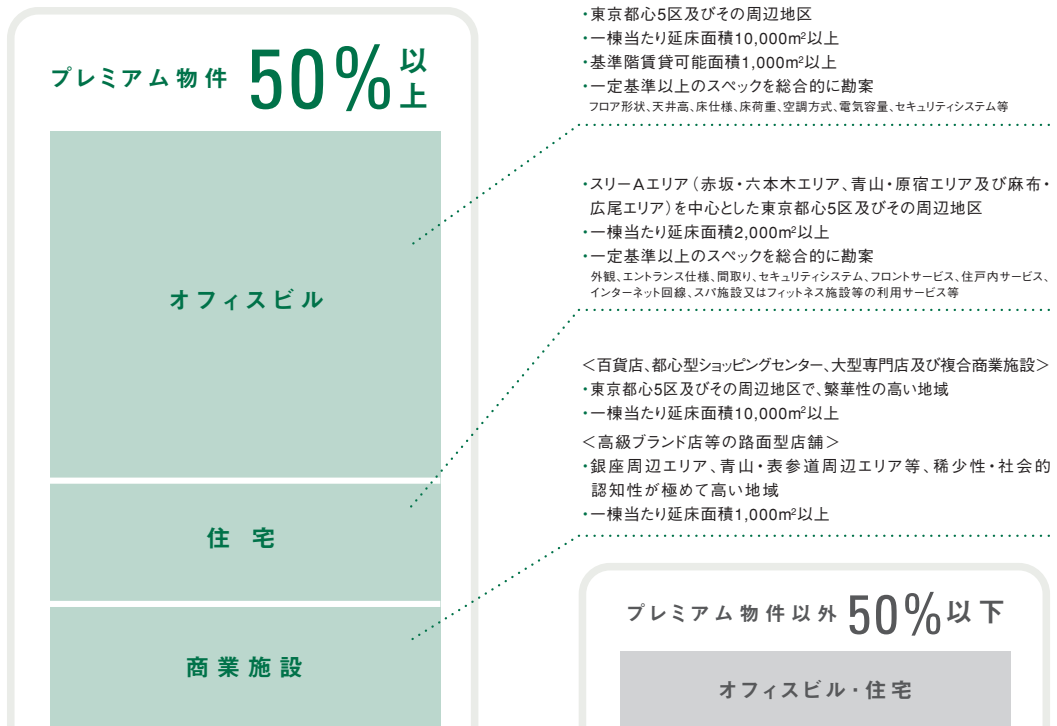
※上記ポートフォリオ一覧に掲載されている物件写真は、本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産を撮影したものです。なお、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託財産は、不動産の一部に係る区分所有権である場合や共有持分である場合もあり、必ずしも上記の物件写真における不動産全体が本投資法人が保有する信託受益権の信託財産を構成するわけではありません。本書における他の物件写真についても同様です。

※本投資法人は、平成20年3月28日にアーク森ビルの追加取得に関する売買契約締結と引渡しを完了しております。追加取得対象は、アーク森ビル12・22階部分に対応する区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分75%(1.5フロア相当の持分)、取得価格は16,500百万円です。追加取得後のポートフォリオの取得価格の合計は、159,220百万円となります。

## 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 I

### プレミアム物件を重視した投資

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）に所在する物件。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。本投資法人は、これら「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。



#### ・オフィスビルに重点を置いた投資

投資対象タイプ	組入比率 <sup>※</sup>
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

#### ・東京都心5区に重点を置いた投資

投資対象エリア	組入比率 <sup>※</sup>	
東京圏	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	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

<sup>※</sup>組入比率は取得価格ベースです。

#### ・耐震性を重視した投資

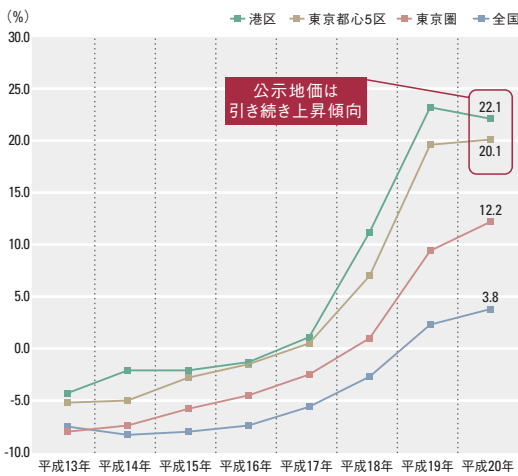
本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資を行います。



## 重点投資対象エリア ～東京都心5区の概況

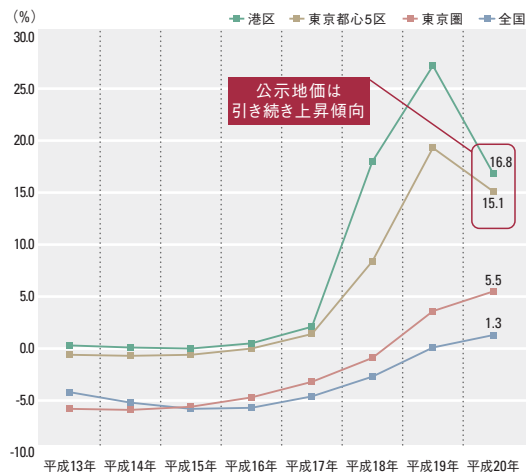
### ■ 地価動向比較：公示地価の急速な回復

・商業地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成20年

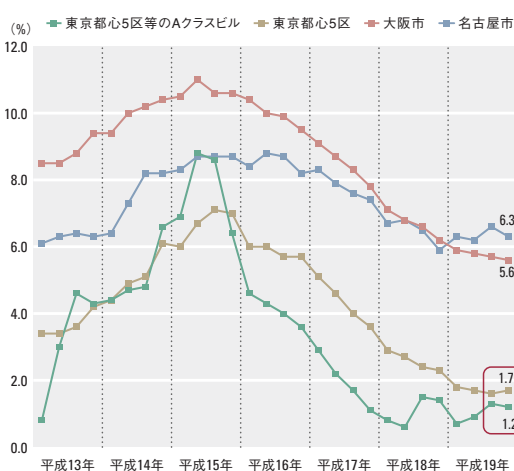
・住宅地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成20年

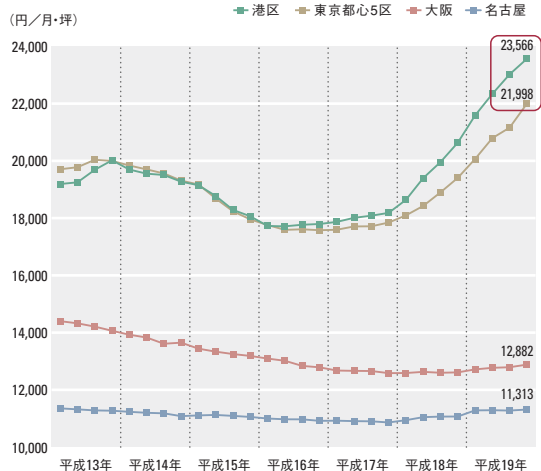
### ■ オフィス需要比較：強いオフィス需要と高い安定性

・大都市における賃貸オフィスの平均空室率の推移



出所：シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

・大都市における賃貸オフィスの平均賃料の推移

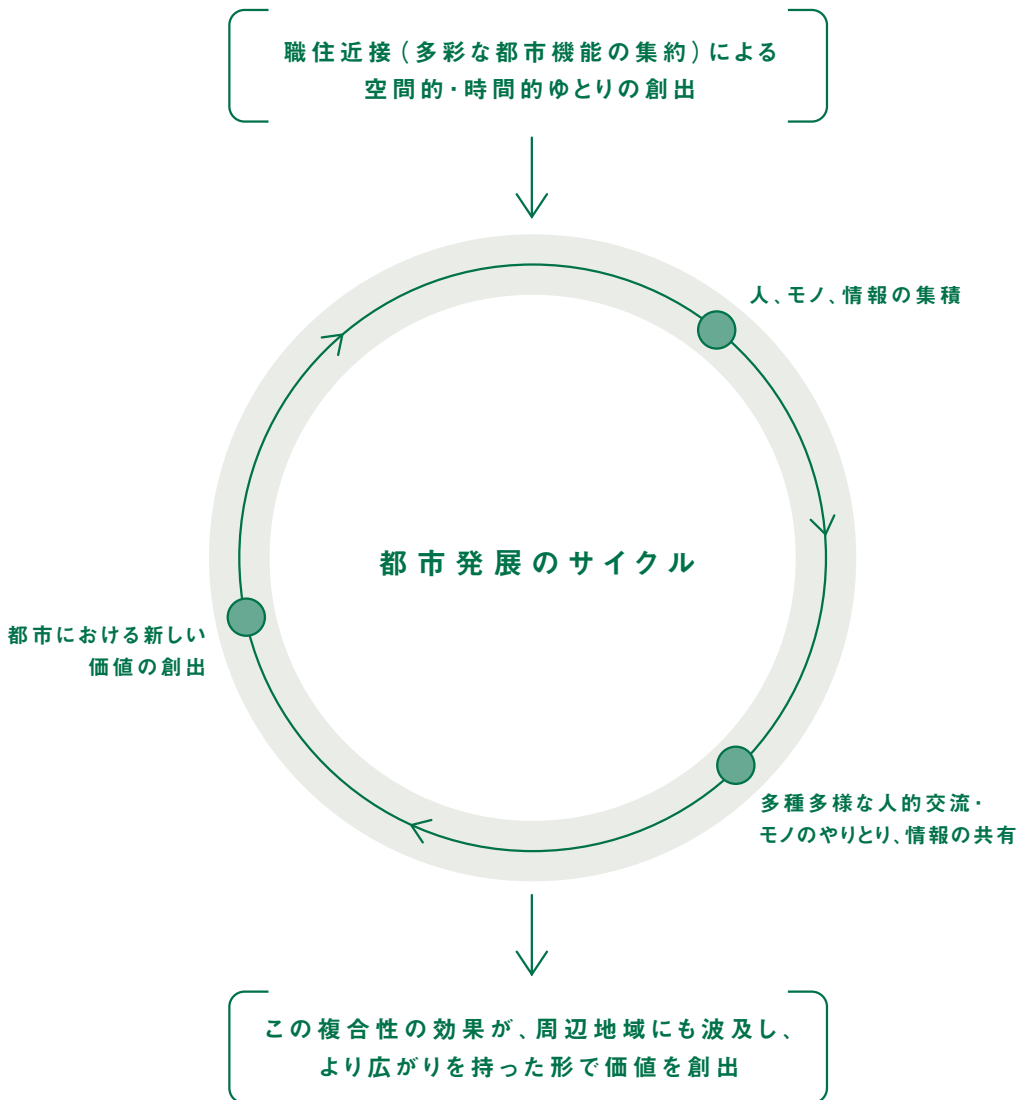


出所：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

## 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Ⅱ

### 複合性を重視した投資

職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化。知識情報社会ではこうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっています。本投資法人は、この複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素と考えています。

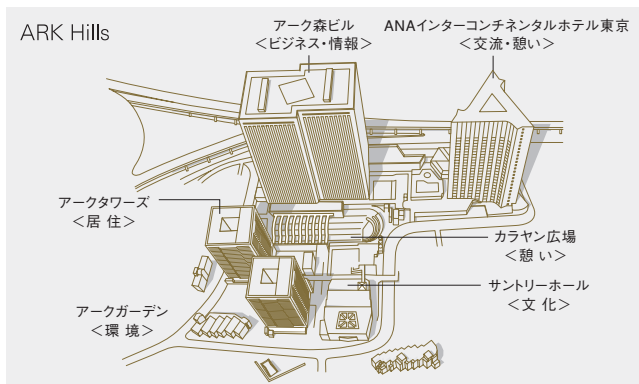




## 複合性の効果に関する具体的事例 ～アークヒルズと周辺エリアの発展

### ■ アークヒルズの全観

アークヒルズは、森ビルグループの都市づくりの原点であり、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、コンサートホール等からなる民間による日本初の職住近接型の大規模複合開発プロジェクトです。



### ■ 周辺エリアの発展

アークヒルズの誕生を皮切りに、周辺エリアでは、次々と大規模な再開発が実現。車道拡幅・新設、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、居心地の良い豊かな都市空間の醸成とともに、エリア全体の付加価値創出に貢献しています。

昭和56年



平成元年



平成18年



本投資法人(注1)		森ビルグループ(注2)		周辺主要開発(注2)	
稼働運用中	■	■	■	■	■
計画中・工事中	■	■	■	■	■

— 新設道路  
●●●●● 新設歩行者貫通通路

(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。以下同じです。

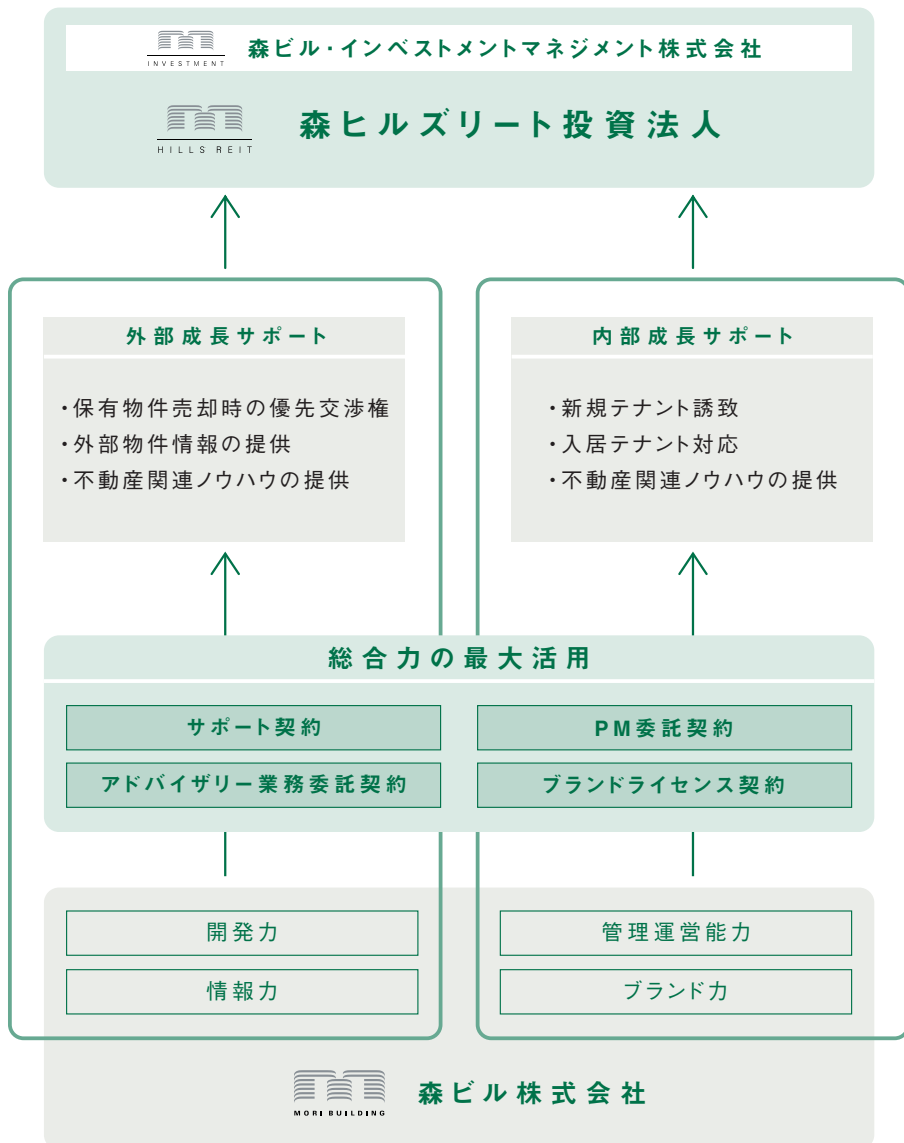
アークヒルズにおける、“都市と自然との共生”をテーマにした積極的な緑化の取組みが評価され、オーストリアの環境団体「Energy Globe」主催による世界の優れた環境プロジェクト表彰「ENERGY GLOBE AWARD」(2006年)において、「National ENERGY GLOBE AWARD Japan」を、森ビル株式会社が受賞いたしました。

## 森ビルグループの総合力の最大活用

### 森ビル株式会社によるサポート

「都市」への投資と価値向上を実現させるために。

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やプロパティ・マネジメント業務を通じて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することを、成長戦略の核と位置付けます。





## 森ビルグループの総合力の最大活用

### ■ サポート契約

本投資法人及び資産運用会社は森ビル株式会社との間で、サポート契約を締結しています。

- ・保有不動産の売却に関する優先交渉権の付与
- ・外部物件情報の提供
- ・人材の派遣その他必要なサポート

### ■ アドバイザリー業務委託契約

資産運用会社は森ビル株式会社との間で、アドバイザリー業務委託契約を締結しています。

- ・リサーチ関連業務の提供
- ・不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供

### ■ PM委託契約

本投資法人は、個々の運用資産の管理運営にあたり、森ビル株式会社とPM契約を締結し、同社の持つPMノウハウを積極的に活用します。

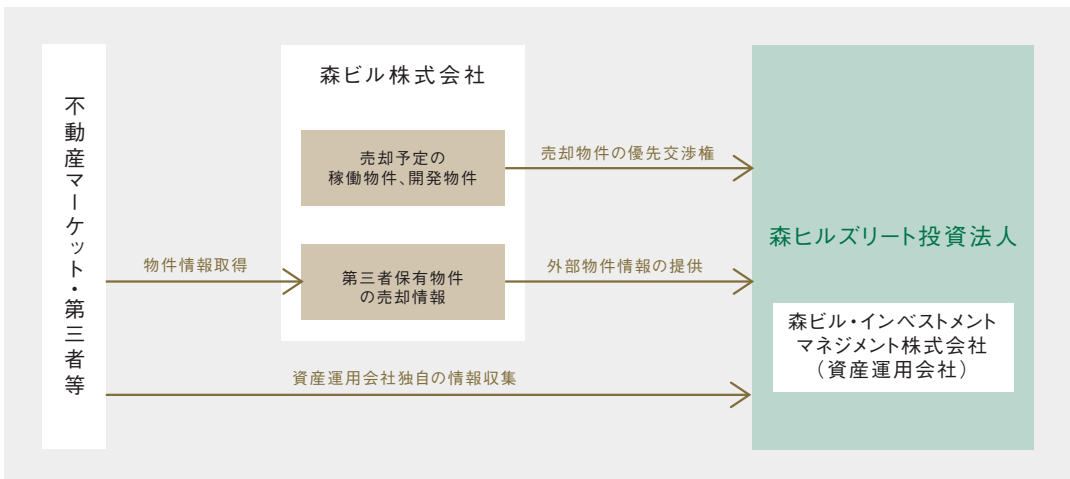
### ■ ブランドライセンス契約

本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間で商標使用許諾契約（ブランドライセンス契約）を締結しています。



アーク森ビル

## 本投資法人の外部成長戦略



## 理念及び開発実績

本投資法人は、森ビルグループが持つ開発力、PM力等、不動産関連ノウハウに着目し、外部成長・内部成長に積極的に活用します。

### 森ビル株式会社の都市づくりの理念

森ビル株式会社は、都市づくりのための基本理念として「安全・安心」、「環境と緑」、「文化・芸術」の3つのミッションを掲げ、港区を中心とした東京都心部、その他多くの地域で再開発事業の実績を積み重ね、都市再開発の経験と技術とノウハウを蓄積してきました。また、エリア全体の価値を高めるためのタウンマネジメントや広範な用途の物件のプロパティ・マネジメントにおいても定評があります。

### 森ビル株式会社の都市づくり ～3つのミッション



#### 『安全・安心』：地震に強い都市であること

災害に強い街をつくり、耐震性能及び震災対策に取り組み、「逃げ出す街」から「逃げ込める街」を目指します。

六本木ヒルズアリーナ



#### 『環境と緑』：都市と自然の共生

季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻し、都市生活に潤いをもたらします。

アークガーデン(アークヒルズ)



#### 『文化・芸術』：新しい創造力と可能性の誕生

空間的・時間的ゆとりのある街をつくり、文化を楽しみ、育み、発信する魅力に満ちた都市を目指します。

サントリーホール(アークヒルズ)



森ビル株式会社 代表取締役社長 森 稔による都市づくりのコンセプトスケッチ「VERTICAL GARDEN CITY」



## 森ビル株式会社の大規模再開発事業の実績

森ビル株式会社による理念を具現化した大規模再開発事業の主な実績は、以下の通りです。

本投資法人は、これらのうちの一部を取得しているものの、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。



アークヒルズ  
(昭和61年3月竣工)



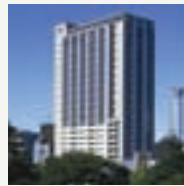
愛宕グリーンヒルズ  
(平成13年7月竣工)



元麻布ヒルズ  
(平成14年5月竣工)



六本木ヒルズ  
(平成15年4月竣工)



オランダヒルズ  
(平成16年10月竣工)



表参道ヒルズ  
(平成18年1月竣工)

	アークヒルズ	愛宕グリーンヒルズ	元麻布ヒルズ	六本木ヒルズ	オランダヒルズ	表参道ヒルズ
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区
主な用途	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 コンサートホール	事務所 共同住宅 店舗 寺院	共同住宅 店舗 保育所	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 美術館 映画館 テレビスタジオ 学校 寺院	事務所 共同住宅 店舗	店舗 共同住宅
敷地面積(万m <sup>2</sup> )	約4.1(注)	約3.8	約1.2	約8.9	約0.3	約0.6
延床面積(万m <sup>2</sup> )	約36.0	約16.7	約5.6	約76.0	約3.5	約3.4
うちオフィス部分	約18.1	約8.6	—	約37.9	約2.2	—
住戸総戸数	約480	約350	約220	約840	約70	約40

(注) 飛地を含む計画全体の敷地面積であり、アーク森ビルの存する街区の敷地面積(39,602.42m<sup>2</sup>)とは異なります。



### 上海環球金融中心

森ビルグループの都市づくりのノウハウを注ぎ込んで作られる「垂直の複合都市」

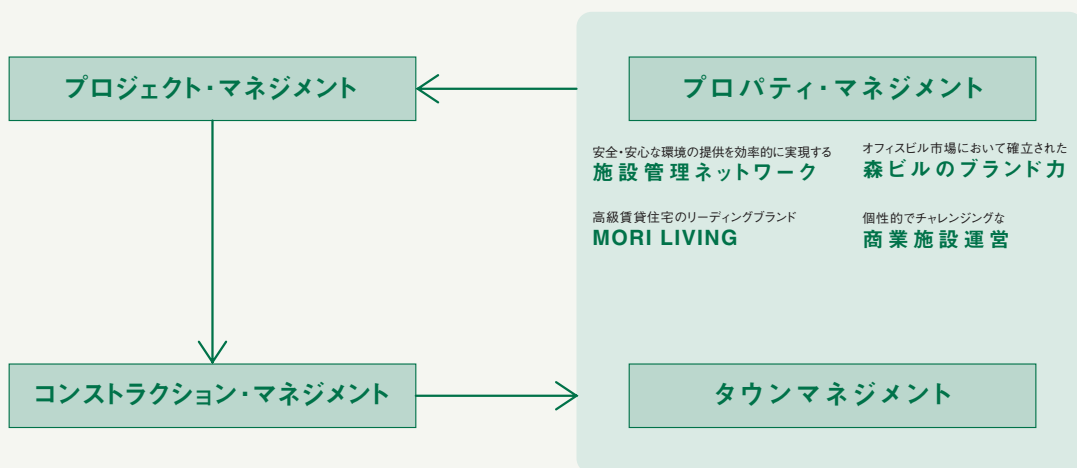
アジアを代表する国際金融都市となった中国・上海で、その中でも世界的金融機関が集積し発展が著しい上海浦東新区・陸家嘴金融貿易中心区に、2008年竣工予定で建設中です。最新鋭のスペックを誇るオフィス、最高級クラスのホテル、世界中から人々が集う商業施設やフォーラム施設などを擁し、上海におけるビジネス、文化、エンターテインメントの一大拠点となることを目指します。

(地上101階／高さ492m／延床面積約38万m<sup>2</sup>、主な用途：オフィス、ホテル、商業施設、フォーラム施設、展望施設)

## 総合的なマネジメント力

### 一貫した企画開発能力及び管理運営能力

森ビル株式会社は、土地取得から企画開発、設計・工事監理、テナント営業、施設運営管理に至るすべての分野にわたり、一括して自社で手がけることにより、専門能力を有する社員を育成し、長年にわたりノウハウを蓄積してきました。また、権利関係の調整、行政交渉、複合的な大規模開発及びその運営管理、ハイエンドテナントへのハイレベルなサービス提供と柔軟な対応などを一貫して行う体制を構築しています。また、実績に裏打ちされたPM力によって、大規模複合開発において求められる柔軟な運営管理や多岐にわたるテナントニーズへの迅速な対応が可能となっています。



#### ・プロジェクト・マネジメント

大規模再開発における企画立案、行政当局との折衝、関係当事者間の合意形成等、プロジェクトを具体的に進捗させるための、総合的なコーディネートを行っています。

#### ・コンストラクション・マネジメント

計画・設計段階から施工に至るまで一貫して自社による管理のもと、建築・電気・設備等の各々について分離発注を行い、品質の確保とコストの合理化に努めています。

#### ・プロパティ・マネジメント

きめ細かかつ充実したサービスと信頼できる物件の維持・管理により、快適なオフィス環境とより豊かな都市生活を提案し、テナント満足度の向上に努めています。

#### ・タウンマネジメント

オフィスビル、住宅、商業施設といった従来型の複合機能だけでなく、最先端の情報発信機能を備えた「街」である「六本木ヒルズ」において、通常の施設運営管理に加え、街全体としてのブランディングやプロモーション活動をコーディネートしています。ここで蓄積されたノウハウが、「アークヒルズ」、「表参道ヒルズ」等の運営においても積極的に活用されています。



## オフィスビル市場において確立された「森ビルのブランド力」

### ■ オフィスサービスの特徴

オーダーメイドオフィスのコーディネートやテナントに対する日頃からの対応を社員自らがを行い、それを会社全体でバックアップすることにより、テナントに安心と満足を提供し、長期的な信頼関係を構築しています。

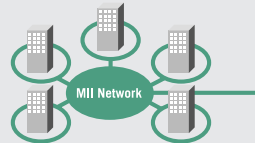
#### 幅広いオフィスサポート

ビジネス面でのさまざまなサポート施設だけでなく、オフィスワーカーのライフサポートやテクノストレスを癒す環境設備も含む広範なサポートサービスを行っています。

レストラン	コンビニエンスストア	カフェ
ドラッグストア	クリニック	DPEショップ
スパ	ATMコーナー	ビジネスコンビニ
郵便局	カンファレンスルーム	旅行代理店

#### 多彩な情報サービス

MII\*を通じたインターネット接続環境の整備、会員制ポータルサイト「eHills Club」を通じた港区周辺の各種施設、店舗、イベント等のタウン情報等の提供も行っています。

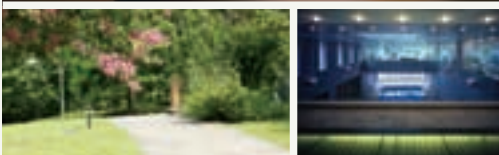
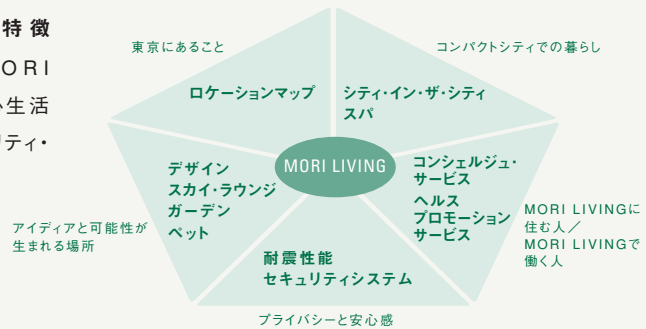


\*MIIとは、森ビルグループの運営する主要なオフィスビル、住宅、商業施設を独自のネットワークで結び、大規模なインターネット回線網 (Mori Building Information Infrastructure) のことです。

## 高級賃貸住宅のリーディングブランド「MORI LIVING」

### ■ 多彩かつ高品質な住宅サービスの特徴

港区での賃貸住宅事業を中心に、「MORI LIVING」ブランドのもと、様々なステージで都心生活を楽しむための高品質できめ細かいホスピタリティ・サービスを提供しています。



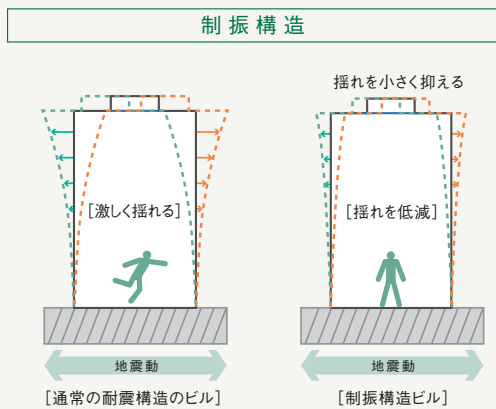
元麻布ヒルズの一部を撮影

## 安全面への取組み

森ビル株式会社は、自社が開発・管理運営する物件において、特に安全面への配慮という点で、「逃げ出す街から、逃げ込める街へ」というコンセプトの下、大地震にも堪えうる高い耐震性能と万全な震災対策を追求しています。

### 建物の耐震性能

森ビル株式会社は、制振構造、免震構造等物件毎に最適な最新の地震対策技術を積極的に導入し、地震に強い建物の建設を推進しています。

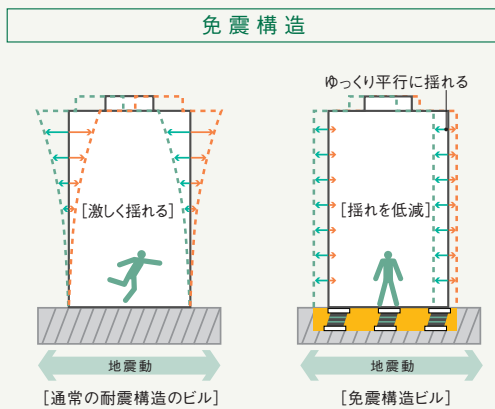
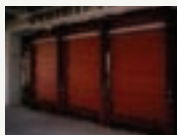


建物に振動エネルギーを吸収する装置を取り付け、地震や強風による揺れを小さく抑える「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減します。

#### 本投資法人における採用物件

六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル

粘性体制振壁



建物と基礎との間の免震装置を介して、地震力を減衰させる「免震構造」は、特に大地震には、揺れの勢いを1/2~1/3程度に低減します。

#### 本投資法人における採用物件

元麻布ビルズ（フォレストタワー、フォレストテラスイースト）、アークフォレストテラス

免震装置



## 震災対策

森ビル株式会社は、ハード面での対応とともに、防災井戸・防災備蓄倉庫など震災対策設備や非常用発電システムを整備し、万一の場合に備えての総合震災訓練の実施等の防災対策を講じています。

#### 総合震災訓練



煙体験訓練



起振車体験訓練

#### その他の震災対策



防災井戸



防災備蓄倉庫



非常用発電システム

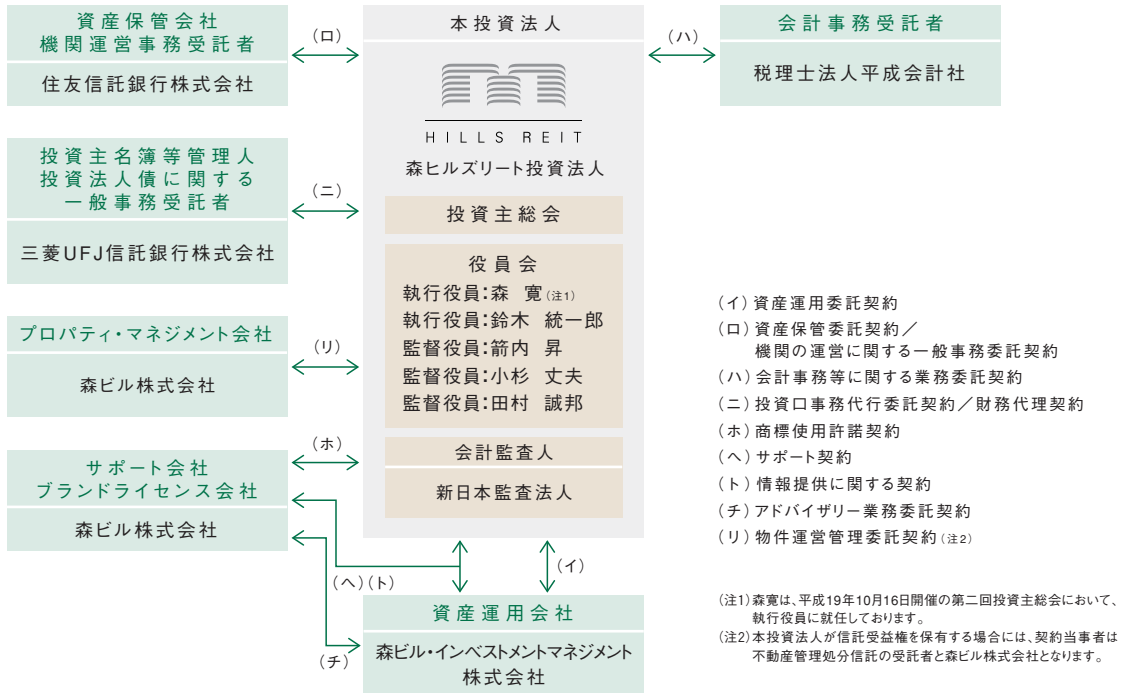
訓練  
内容

- ・井戸操作 ・心肺蘇生AED操作 ・応急手当
- ・ロープ訓練 ・救出訓練 ・炊き出し
- ・救急搬送 ・起振車体験 ・煙体験



組織及び運用体制：Management structure

本投資法人の概要 (平成20年1月31日現在)



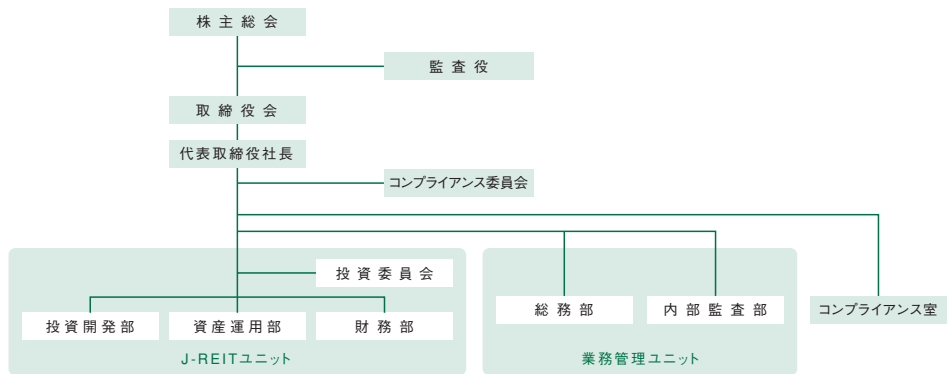
格付の取得

本投資法人は、平成20年1月31日現在、下記の格付を取得しています。

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 A3**

株式会社日本格付研究所 (JCR)  
 長期優先債務格付 **AA-**

資産運用会社の概要 (平成20年1月31日現在)



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%

# 1 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移 (注1)(注2)

		第1期 (自平成18年2月2日 至平成19年1月31日) (364日)	第2期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日) (181日)	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日) (184日)
営業収益	百万円	7,012	4,553	4,628
(うち賃貸事業収益)	百万円	7,012	4,553	4,628
営業費用	百万円	3,150	2,171	2,279
(うち賃貸事業費用)	百万円	2,654	1,809	1,929
営業利益	百万円	3,862	2,381	2,349
経常利益	百万円	2,664	1,936	1,843
当期純利益	(a) 百万円	2,662	1,935	1,842
総資産額	(b) 百万円	155,689	155,165	154,891
純資産額	(c) 百万円	75,333	74,607	74,514
出資総額	百万円	72,671	72,671	72,671
発行済投資口数	(d) 口	129,800	129,800	129,800
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	580,383	574,784	574,069
分配金総額	(e) 百万円	2,662	1,935	1,842
1口当たり当期純利益	(注3) 円	32,403 (28,185)	14,912	14,197
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	20,511	14,912	14,197
(うち1口当たり利益分配金)	円	20,511	14,912	14,197
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—
総資産経常利益率	(注4) %	2.73	1.25	1.19
(年換算)	(注4) %	3.16	2.51	2.36
自己資本利益率	(注4) %	6.07	2.58	2.47
(年換算)	(注4) %	7.02	5.21	4.90
自己資本比率	(c)/(b) %	48.39	48.08	48.11
配当性向	(e)/(a)(注5) %	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】				
期末投資物件数	(注6) 件	9	9	9
期末テナント数	(注7) 件	254	257	254
期末総賃貸可能面積	(注8) m <sup>2</sup>	87,592.60	87,631.12	87,631.12
期末総賃貸面積	(注8) m <sup>2</sup>	84,226.33	84,742.95	84,377.96
期末稼働率	(注9) %	96.2	96.7	96.3
当期減価償却費	百万円	949	570	572
当期資本的支出額	百万円	19	33	31
賃貸NOI	(注4) 百万円	5,307	3,314	3,270
1口当たりFFO	(注4) 円	27,823	19,308	18,603
FFO倍率	(注4) 倍	34.2	27.7	19.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	7.5	7.0	6.1
金利償却前当期純利益	百万円	4,165	2,920	2,888
支払利息	百万円	554	414	473
有利子負債額	百万円	73,000	73,000	73,000
期末総資産有利子負債比率	%	46.89	47.05	47.13
当期運用日数	日	316	181	184

(注1) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した数値は、以下、本書において特に記載のない限りはいずれも記載未済の数値については、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(注3) 「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(129,800口)で除することにより算出しています。なお、第1期につきましては、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月22日を期首とみなした日数による加重平均投資口数(94,458口)により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。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4) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、第1期の年換算値は、平成18年3月22日に運用を開始したため、実質的な運用日数316日で年換算した数値を記載しています。

- ・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(※)
- ・賃貸NOI＝当期賃貸事業収益(賃貸事業収益－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1期＝平成19年1月末投資口価格(1,100,000円)／年換算後1口当たりFFO

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

・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

なお、第1期の期首総資産額及び期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成18年3月22日)での総資産額及び純資産額を使用しています。

(注5) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注6) 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、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取扱っています。以下同じです。

(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。以下同じです。

(注8) 「期末総賃貸可能面積」は、信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「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、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、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。



## 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「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1億円（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）。なお、本投資法人の平成20年1月期（以下「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口総数は129,800口となっています。この度、第3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、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰等による景気減速が懸念されたものの、引き続き好調な企業業績を背景とした設備投資の増加や雇用情勢の改善が続くとともに、個人消費も緩やかながら増加基調となり、景気の回復が続きました。地価動向については、全国的には反転・上昇傾向を示す地域と低迷を続ける地域とに二極化する状況が続くなかで、東京都心部における上昇基調はより鮮明となりました。賃貸オフィスビル市場については、好調な企業業績を背景とした旺盛なオフィス増床や統合需要に牽引される形で、特に東京都心部では競争力の高い大型ビルを中心に空室率が低下し、需給の逼迫による新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向が明確になるなど、引き続き好調に推移しています。高級賃貸住宅市場については、外資系企業に勤める外国人の増加や富裕層の個人消費の活性化に伴う高級賃貸住宅の需要増加により高い稼働率を維持するとともに、新規賃料の上昇傾向もみられ、サブプライムローン問題の影響が懸念されつつも結果的には引き続き好調に推移しています。不動産流通市場においては、金融市場の混乱等を要因としたトレンド転換が懸念されつつも、東京都心部の競争力の高い大型ビルの不動産流通市場においては、マーケット二極化の更なる進展を受け、堅調な賃貸オフィス需給を背景にした国内外の投資家による不動産投資が依然として積極的に行われており、適正な投資利回りを確保できる優良不動産の取得環境は厳しい状況が続きました。

#### b. 運用実績

本投資法人は、このような状況の中で、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、同エリアにおいて、クオリティ、規模、スペック等からみて将来にわたり競争力を維持できる物件（プレミアム物件）を中心とした資産運用を行う方針に基づき運用を継続してまいりました。この方針に適合する新規物件取得の機会はありませんでした。一方、保有物件につきましては、きめ細かな運営管理、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、既存テナントへの賃料値上げ交渉に注力し一定の成果を上げてまいりました。

なお、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9物件、既投資額で1,427億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積87,631.12㎡（26,508.4坪）、期末稼働率は96.3%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、総額230億円（長期借入金130億円、短期借入金100億円（注））の借入れを行い、投資法人債合計100億円を発行し、短期借入金330億円を返済しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は630億円（長期借入金380億円、一年内返済予定長期借入金150億円、短期借入金100億円）、投資法人債残高は100億円となり、有利子負債残高は730億円となっています。

これらの借入のうち、変動金利である長期借入金380億円及び一年内返済予定長期借入金150億円については、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A3（格付けの見直し：安定的）の発行体格付け、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付けの見直し：安定的）の長期優先債務格付けを取得しています。

（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4,628百万円、営業利益は2,349百万円、経常利益は1,843百万円、当期純利益は1,842百万円となりました。

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14,197円となりました。

## 1 資産運用報告

### 3. 増資等の状況

当期については増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要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
		増減数	残高	増減数	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)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格504,865円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額723,750円にて、短期借入金の返済を目的とする公募新投資口を発行しました。

#### 【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1期	第2期	第3期
	計算期間	（自平成18年2月2日 至平成19年1月31日）	（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）
	最高	1,210,000	1,450,000	1,060,000
	最低	878,000	997,000	623,000

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14,197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。

期	第1期	第2期	第3期
計算期間	（自平成18年2月2日 至平成19年1月31日）	（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）
当期純利益総額	2,662,335千円	1,935,601千円	1,842,740千円
利益留保額	7千円	31千円	1千円
金銭の分配金総額	2,662,327千円	1,935,577千円	1,842,770千円
（1口当たり分配金）	(20,511円)	(14,912円)	(14,197円)
うち利益分配金総額	2,662,327千円	1,935,577千円	1,842,770千円
（1口当たり利益分配金）	(20,511円)	(14,912円)	(14,197円)
うち出資払戻総額	—	—	—
（1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

今後の日本経済は、当期同様に、企業業績、設備投資、個人消費などが底堅く推移し、国内景気の緩やかな拡大傾向は続くものと思われま。しかし一方では、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰等が国内経済に与える影響を注視する必要があると思われま。

賃貸オフィスビル市場については、オフィス増床・統合需要は今後も旺盛であり、特に東京都心部では競争力の高い大型ビルを中心に空室率が低下し、需給の逼迫による新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向が続くものと予想されま。

高級賃貸住宅市場についても、当期同様に好調に推移するものと思われ、安定した稼働率を維持するとともに賃料も緩やかな上昇傾向にあると考えられま。

不動産流通市場については、優良不動産に対する国内外の投資家による不動産取得ニーズは非常に強く需給が逼迫しており、売買成立価格水準の高止まりが続くものと考えられま。特に、本投資法人の主要投資エリアである都心5区においては、その傾向が継続するものと予想されま。

### (2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本投資法人の投資方針に従い、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ま。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ま。

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、資産運用会社が独自に収集する情報も活用しながら、優良な資産を取得することでポートフォリオの質を向上させながら規模のさらなる拡大を目指してま。また、一般流通市場における売買成立価格水準が高止まりする傾向の中で、サブプライムローン問題も含めた複合的要因のもとに流動性が高まりつつある状況を注視し、本投資法人の運用方針に適合する一般流通物件の取得機会については、積極的かつ慎重に判断してま。

保有物件の運用については、本投資法人は、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的、効率的かつ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。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とともに、賃貸オフィス市場需給の逼迫を背景にした新規テナント賃料及び既存テナント賃料水準の引上げに重点を置き、効果的な内部成長の実現を目指してま。

### (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ふ基本方針に則り、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。また、債券市場の動向を注視しつつ、今後の財務戦略の中で投資法人債の発行等により引き続き資金調達手段の多様化、返済期限分散に努めてま。

### (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てま。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。今後も更なる充実を努めてま。

## 1 資産運用報告

### 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)

#### ①資金の借入

本投資法人は、平成20年3月28日付で「アーク森ビル」の一部を信託財産とする信託受益権の取得資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。

#### (1)短期借入金

借入金額	100億円
借入先	三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、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、株式会社新生銀行、株式会社三井住友銀行
返済方法	期限一括返済
借入日	平成20年3月28日
返済期日	平成21年3月27日
金利	年利1.05917%（変動金利。左記金利は平成20年6月27日までの金利です。）
担保等	無担保、無保証

#### (2)長期借入金

借入金額	50億円
借入先	三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、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、株式会社新生銀行、株式会社三井住友銀行
返済方法	期限一括返済
借入日	平成20年3月28日
返済期日	平成23年2月28日
金利	年利1.15917%（変動金利。左記金利は平成20年5月30日までの金利です。）（注）
担保等	無担保、無保証

(注) 平成20年3月26日付で締結した想定元本を50億円とする金利スワップ契約により、当該想定元本金額相当における返済期日までの金利は実質1.226%（年率）となっています。

#### ②物件の取得

以下の資産の取得について、平成20年3月28日付で売買契約の締結と引渡しを完了しました。

本件は資産運用会社の利害関係者に該当する森ビル株式会社からの資産の取得となるため、資産運用会社の利害関係取引規程に則り、平成20年3月18日に本投資法人役員会において決議しています。

#### (1)取得の概要

取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権
取得価格	16,500,000,000円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く)
売買契約締結日	平成20年3月28日
取得日	平成20年3月28日
取得先	森ビル株式会社
取得資金	自己資金および借入金
決済方法	引渡時一括

#### (2)取得した不動産信託受益権の内容

物件の名称	アーク森ビル（12・22階部分）
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託受益者	本投資法人（準共有持分75%） 森ビル株式会社（準共有持分25%）
信託設定日	平成20年3月28日
信託満了日	平成30年3月31日



## (3) 信託財産である不動産の内容

所在地	地番	東京都港区赤坂一丁目1番・東京都港区六本木一丁目1番
	住居表示	東京都港区赤坂1丁目12番32号
敷地面積(注1)		39,602.42㎡
延床面積(注1)		177,486.95㎡
構造		鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建
用途		事務所
建築時期		昭和61年3月
設計者		森ビル株式会社、株式会社入江三宅設計事務所
施工者		鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業株式会社共同企業体
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権(注2)
	建物	区分所有権(注3)
鑑定評価	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	15,075,000,000円(注4)
	価格時点	平成20年2月29日
PML(注5)		0.38%
担保権の設定		なし
賃貸方式		パススルー型マスターリース
マスターリース会社		森ビル株式会社
PM会社		森ビル株式会社
特記事項		<p>本物件は全体にわたり天井・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おり、適宜除去等の措置及び定期観測を実施しています。本取得資産の信託対象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らず安定した状態であり、適宜除去等の処置を講じる予定です。</p> <p>また、本物件は、平成20年3月28日付で、信託受託者を賃貸人とし森ビル株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結しました。さらに、平成20年3月28日付で、信託受託者と森ビル株式会社との間で物件運営管理委託契約(プロパティーマネジメント契約)を締結しました。</p>

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

(注2)「土地」については、本物件のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分に係る不動産登記簿記載の敷地面積は786.29㎡です。

(注3)本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分に係る不動産登記簿及び登記申請書の記載に基づく専有面積3,956.19㎡です。

(注4)本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分を対象としています。

(注5)「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震(再現期間475年の地震に相当)により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年1月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

## 1 資産運用報告

### 投資法人の概況

#### 1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 (平成19年1月31日現在)	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)
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	129,800口	129,800口	129,800口
出資総額	72,671百万円	72,671百万円	72,671百万円
投資主数	5,537人	4,194人	4,507人

#### 2. 投資口に関する事項

平成20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	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	19,518	15.0
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	9,770	7.5
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	8,482	6.5
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,235	6.3
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	6,841	5.3
農林中央金庫	東京都千代田区有楽町一丁目13番2号	5,600	4.3
ザバンクオブニューヨーク トリーティージャスデックアカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号決済事業部	4,001	3.1
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	3,527	2.7
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,661	2.1
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,222	1.7
合計	—	70,857	54.6

(注)「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監査役員及び会計監査人は以下のとおりです。

区分	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ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	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）	1,200
	鈴木 統一郎	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（注1）	600
監督役員 （注2）	箭内 昇	アローコンサルティング事務所代表 株式会社りそなホールディングス取締役	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	新日本監査法人	—	13,500

(注1) 森寛及び鈴木統一郎は、それぞれ、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) 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。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20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（名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理事務等）	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



## 1 資産運用報告

### 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	用途	地域	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)	
			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	東京圏	103,898	67.0	103,517	66.8
		東京都市部	103,898	67.0	103,517	66.8
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京圏	39,085	25.2	38,925	25.1
		東京都市部	39,085	25.2	38,925	25.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
	商業施設	東京圏	—	—	—	—
		東京都市部	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			142,984	92.1	142,443
預金等のその他の資産			12,181	7.9	12,447	8.0
資産総額			155,165	100.0	154,891	100.0

(注1) 保有総額は、第2期は平成19年7月31日現在、第3期は平成20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20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	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 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注1) (%)	主たる用途
O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	36,446	16,657.52	16,151.83	97.0	24.3	オフィス・住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	27,410	19,251.84	17,941.29	93.2	19.1	住宅
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,952	16,199.26	16,199.26	100.0	21.9	オフィス
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル (注2)	20,806	11,525.55	10,860.21	94.2	14.6	オフィス
O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,726	6,720.34	6,720.34	100.0	8.9	オフィス
O-1 プレミアム	アーク森ビル	6,584	2,728.96	2,728.96	100.0	3.2	オフィス
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,339	5,246.04	4,919.48	93.8	4.0	住宅
R-4	六本木ビュータワー (注3)	4,039	6,344.84	6,344.84	100.0	2.4	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,136	2,956.77	2,511.75	84.9	1.7	住宅
合計		142,443	87,631.12	84,377.96	96.3	100.0	—

(注1) 対総賃貸事業収入比率は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入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2) 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3) 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

平成20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。

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 プレミアム	アーク森ビル	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	9,630	6,584
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズグレート 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	43,900	36,446
		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	27,300	20,806
		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	16,199.26	34,720 (注2)	26,952
		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	15,300	12,726
オフィス 小計						53,831.63	130,850	103,517
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	19,251.84	28,600	27,410
		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	5,410	5,339
		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	2,330	2,136
		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	4,020	4,039
住宅 小計						33,799.49	40,360	38,925
合計						87,631.12	171,210	142,443

(注1)「期末算定価額」は、平成20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) 後楽森ビルに係る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。

## 1 資産運用報告

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。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第2期 (平成19年2月1日～平成19年7月31日)				第3期 (平成19年8月1日～平成20年1月31日)			
				テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京都 心5区 及び その周 辺地区	O-1 プレミアム	アーク森ビル	1	100.0	148	3.3	1	100.0	148	3.2
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	44	97.7	1,114	24.5	42	97.0	1,125	24.3
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	16	99.8	693	15.2	15	94.2	675	14.6
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	16	99.3	964	21.2	16	100.0	1,013	21.9
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	1	100.0	409	9.0	1	100.0	409	8.9
		オフィスビル 小計			78	99.1	3,330	73.1	75	97.8	3,372
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	848	18.6	106	93.2	885	19.1
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	34	88.2	185	4.1	37	93.8	184	4.0
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	37	87.1	79	1.7	35	84.9	76	1.7
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.4	1	100.0	109	2.4
		住宅 小計			179	93.0	1,222	26.9	179	93.8	1,255
合計			257	96.7	4,553	100.0	254	96.3	4,628	100.0	

## 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20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)	15,000	—	—
		25,000	25,000	—
		8,000	8,000	—
		5,000	5,000	—
合計		53,000	38,000	—

(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) 当該取引は金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしておりますので時価は記載していません。

## 5. その他資産の状況

平成20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20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20年7月期以降に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の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)	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
六本木ファーストビル (東京都港区)	各階空調機類更新	自 平成20年5月 至 平成20年5月	16	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	ビル・オートメーション・ プログラム 改善工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	6	—	—
元麻布ヒルズ (東京都港区)	スカイラウンジ家具交換	自 平成20年5月 至 平成20年5月	5	—	—
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2月 至 平成20年7月	16	—	—

(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31百万円であり、当期費用に区分された修繕費85百万円、施工管理報酬1百万円と合わせ、合計118百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	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)	住戸内設置洗濯乾燥機購入	自 平成20年1月 至 平成20年1月	1
六本木ファーストビル (東京都港区)	特高電機室アルカリ蓄電池更新	自 平成20年1月 至 平成20年1月	1
後楽森ビル (東京都文京区)	貸室用途変更工事	自 平成19年8月 至 平成19年8月	8
元麻布ヒルズ (東京都港区)	店舗区画営繕工事	自 平成19年8月 至 平成19年10月	7
アークフォレストテラス (東京都港区)	自動扉防護柵設置工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	1
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 平成20年1月 至 平成20年1月	6
その他			5
ポートフォリオ全体			31

(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)

期間	第1期 (自 平成18年2月 至 平成19年1月)	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)
前期末積立金残高	—	132	198
当期積立額	132	66	66
当期積立金取崩額	—	—	—
次期繰越額	132	198	264

## 1 資産運用報告

### 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2期	第3期
(a) 資産運用報酬	247,707	251,812
(b) 資産保管委託報酬	3,883	3,879
(c) 一般事務委託報酬	11,411	11,160
(d) 役員報酬	10,400	7,200
(e) その他営業費用	88,918	75,220
合計	362,320	349,273

#### 2. 借入状況

平成20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	借入先	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	用途	摘要			
短期借入金	株式会社 三井住友銀行	H.18.12.4	7,670	—	7,670	—	0.9918	H.19.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証			
		H.19.11.30	—	2,320	—	2,320	1.1108	H.20.11.30						
	株式会社みずほ コーポレート銀行	H.18.12.4	5,350	—	5,350	—	0.9918	H.19.11.30						
		H.19.11.30	—	1,620	—	1,620	1.1108	H.20.11.30						
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	H.18.12.4	5,350	—	5,350	—	0.9918	H.19.11.30						
		H.19.11.30	—	1,620	—	1,620	1.1108	H.20.11.30						
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H.18.12.4	5,350	—	5,350	—	0.9918	H.19.11.30						
		H.19.11.30	—	1,620	—	1,620	1.1108	H.20.11.30						
	住友信託銀行 株式会社	H.18.12.4	4,870	—	4,870	—	0.9918	H.19.11.30						
		H.19.11.30	—	1,480	—	1,480	1.1108	H.20.11.30						
株式会社新生銀行	H.18.12.4	4,410	—	4,410	—	0.9918	H.19.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	H.19.11.30	—	1,340	—	1,340	1.1108	H.20.11.30							
小計			33,000	10,000	33,000	10,000								
一年内返済予定長期借入金	株式会社みずほ コーポレート銀行	H.18.12.4	—	3,300	—	3,300	1.2850	H.20.11.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	H.18.12.4	—	3,300	—	3,300	1.2850	H.20.11.30						
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H.18.12.4	—	3,300	—	3,300	1.2850	H.20.11.30						
	住友信託銀行 株式会社	H.18.12.4	—	2,800	—	2,800	1.2850	H.20.11.30						
	株式会社新生銀行	H.18.12.4	—	2,300	—	2,300	1.2850	H.20.11.30						
	小計		—	15,000	—	15,000								

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	用途	摘要	
											借入先
長期借入金	株式会社みずほ コーポレート銀行	H.18.12.4	3,300	—	3,300	—	1.2850	H.20.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		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			
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	H.18.12.4	3,300	—	3,300	—	1.2850	H.20.11.30			
		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			
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	H.19.11.30	—	810	—	810	1.3547	H.22.11.30			
		H.18.12.4	3,300	—	3,300	—	1.2850	H.20.11.30			
		H.18.12.4	3,200	—	—	3,200	1.4985	H.21.11.30			
	農林中央金庫	H.19.11.30	—	1,780	—	1,780	1.3750	H.22.11.30			
		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			
	住友信託銀行 株式会社	H.18.12.4	2,800	—	2,800	—	1.2850	H.20.11.30			
		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			
	株式会社新生銀行	H.18.12.4	2,300	—	2,300	—	1.2850	H.20.11.30			
		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 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			
小計		40,000	13,000	15,000	38,000						
合計		73,000	38,000	48,000	63,000						

(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おります。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) 資金用途は、借入金の借換資金、これに関連する諸費用の支払い等です。

### 3. 投資法人債

平成20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	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	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	1.77	平成26年 11月28日	期限一括	(注)	
合計		—	10,000					

(注) 資金用途は借入金の返済資金です。



# 1 資産運用報告

## 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、新日本監査法人にその調査を委託しています。

平成19年8月1日から平成20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2件であり、当該取引については新日本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、金利スワップ取引についての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)	
物件運営管理委託 業務報酬 (注2)	538,686千円	森ビル株式会社	538,686千円	100.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、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資産運用会社の利害関係人等をいい、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について、上記の通り記載しております。

(注2) 上表の物件運営管理委託業務報酬には費用として処理されていない資産計上された工事代金 (595千円) 及び施工管理報酬 (1,151千円) 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

資産運用会社は、改正前投信法第34条の10第1項第1号に基づき、証券投資顧問業及び投資助言業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

また、第一種金融商品取引業、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。

## **I** 資産運用報告

### 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19年10月16日に、本投資法人の第2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しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・会社法、証券取引法等の一部を改正する法律、投信法及びその他投資法人に関わる法令の整備・改正に伴う参照条文、語句の変更</li> <li>・証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴い、短期投資法人債の発行を可能とするための規定の変更</li> <li>・運用資産の対象となる資産の種類についての変更</li> <li>・会計監査人の責任範囲に関する規定の新設</li> <li>・将来、海外の不動産等への投資について規制が見直された場合に備え、海外の不動産投資に関する規定の変更</li> <li>・本投資法人の設立に際して必要とされた事項で、不要となった文言の削除</li> <li>・その他、条数の変更及び条文の整備等</li> </ul>
第2号議案 執行役員2名選任の件	森寛、鈴木統一郎の2名が執行役員に選任されました。なお、任期は平成19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19年10月16日から2年間となります。

#### (2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成19年9月13日	物件運営管理委託契約における建物管理経費の改定に関する覚書締結の承認の件	プロバティ・マネジメント会社である森ビル株式会社との物件運営管理委託契約における建物管理経費の増額に関する覚書を締結いたしました。
平成19年11月14日	投資法人債の発行に係る一般事務の委託の件	投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任いたしました。

### 2. その他

(1) 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

科 目	第3期 (平成20年1月31日現在)		第2期 (ご参考) (平成19年7月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	6,013,529		4,688,388	
信託現金及び信託預金	6,072,304		7,214,625	
営業未収入金	100,449		87,521	
前払費用	105,894		101,877	
繰延税金資産	18		19	
その他流動資産	5,933		1,955	
流動資産合計	12,298,130	7.9	12,094,388	7.8
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物	38,469,182		38,445,457	
減価償却累計額	△1,931,516	36,537,666	△1,402,987	37,042,470
信託構築物	602,654		602,654	
減価償却累計額	△118,720	483,933	△87,101	515,552
信託機械及び装置	705,617		705,617	
減価償却累計額	△39,944	665,673	△29,132	676,484
信託工具器具及び備品	15,359		7,682	
減価償却累計額	△1,656	13,702	△608	7,073
信託土地		86,332,510		86,332,510
有形固定資産合計		124,033,486		124,574,091
2. 無形固定資産				
信託借地権		18,409,956		18,409,956
無形固定資産合計		18,409,956		18,409,956
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金		10,000		10,300
長期前払費用		54,170		41,356
投資その他の資産合計		64,170	0.0	51,656
固定資産合計		142,507,614	92.0	143,035,705
III 繰延資産				
創業費		30,668		35,779
投資法人債発行費		54,874		—
繰延資産合計		85,542	0.1	35,779
資 産 合 計		154,891,286	100.0	155,165,873

科 目	期 別	第3期 (平成20年1月31日現在)		第2期(ご参考) (平成19年7月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		253,426		271,778	
短期借入金		10,000,000		33,000,000	
一年内返済予定長期借入金		15,000,000		—	
未払金		11,311		11,085	
未払費用		182,913		150,643	
未払法人税等		652		654	
未払消費税等		38,870		117,541	
前受金		609,531		617,454	
預り金		57,576		143,117	
流動負債合計		26,154,281	16.9	34,312,274	22.1
II 固定負債					
投資法人債		10,000,000		—	
長期借入金		38,000,000		40,000,000	
信託預り敷金保証金		6,222,814		6,246,570	
固定負債合計		54,222,814	35.0	46,246,570	29.8
負債合計		80,377,095	51.9	80,558,844	51.9
純資産の部					
I 投資主資本					
1. 出資総額		72,671,418	46.9	72,671,418	46.8
2. 剰余金					
当期末処分利益		1,842,772		1,935,609	
剰余金合計		1,842,772	1.2	1,935,609	1.3
投資主資本合計		74,514,191	48.1	74,607,028	48.1
純資産合計	※1	74,514,191	48.1	74,607,028	48.1
負債・純資産合計		154,891,286	100.0	155,165,873	100.0

### Ⅲ 損益計算書

科 目	期 別	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)		第2期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
賃貸事業収益	※1, 2	4,176,880		4,135,555	
その他賃貸事業収益	※1	451,525	4,628,405	417,613	4,553,168
2. 営業費用					
賃貸事業費用	※1, 2	1,929,934		1,809,353	
資産運用報酬		251,812		247,707	
役員報酬		7,200		10,400	
資産保管委託報酬		3,879		3,883	
一般事務委託報酬		11,160		11,411	
その他営業費用	※2	75,220	2,279,207	88,918	2,171,673
営業利益			2,349,198		2,381,495
3. 営業外収益					
受取利息		19,975		4,814	
その他営業外収益		1,660	21,636	9,438	14,252
4. 営業外費用					
支払利息		445,265		414,336	
投資法人債利息		28,458		—	
投資法人債発行費償却		2,812		—	
創業費償却		5,111		5,111	
融資手数料		43,923		38,139	
その他営業外費用		1,545	527,115	1,545	459,132
経常利益			1,843,719		1,936,615
税引前当期純利益			1,843,719		1,936,615
法人税、住民税及び事業税		977		995	
法人税等調整額		0	978	18	1,013
当期純利益			1,842,740		1,935,601
前期繰越利益			31		7
当期末処分利益			1,842,772		1,935,609



## Ⅳ 投資主資本等変動計算書

第3期（自平成19年8月1日 至平成20年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	72,671,418	1,935,609	74,607,028	74,607,028
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,935,577	△1,935,577	△1,935,577
当期純利益	—	1,842,740	1,842,740	1,842,740
当期変動額合計	—	△92,836	△92,836	△92,836
当期末残高	72,671,418	1,842,772	74,514,191	74,514,191

第2期（ご参考）（自平成19年2月1日 至平成19年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	72,671,418	2,662,335	75,333,754	75,333,754
当期変動額				
剰余金の分配	—	△2,662,327	△2,662,327	△2,662,327
当期純利益	—	1,935,601	1,935,601	1,935,601
当期変動額合計	—	△726,726	△726,726	△726,726
当期末残高	72,671,418	1,935,609	74,607,028	74,607,028

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期（ご参考） (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます）定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3～23年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">29～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～23年	信託機械及び装置	29～31年	信託工具器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>②長期前払費用 同左</p>
信託建物	3～66年									
信託構築物	3～23年									
信託機械及び装置	29～31年									
信託工具器具及び備品	3～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①創業費 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>								

期 別 項 目	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (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、信託借地権 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の会計処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>②消費税等の会計処理方法</p> <p>同左</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

第3期 (平成20年1月31日現在)	第2期(ご参考) (平成19年7月31日現在)
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">同左</p>

〔損益計算書に関する注記〕

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)		第2期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		※1 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収益		賃貸事業収益	
賃料共益費収入	4,130,835千円	賃料共益費収入	4,090,761千円
その他賃料収入	46,045千円	その他賃料収入	44,794千円
計	4,176,880千円	計	4,135,555千円
その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
駐車料収入	163,871千円	駐車料収入	160,615千円
付帯収益	280,118千円	付帯収益	248,180千円
解約違約金	7,535千円	解約違約金	8,817千円
計	451,525千円	計	417,613千円
不動産賃貸事業収益合計	4,628,405千円	不動産賃貸事業収益合計	4,553,168千円
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	644,795千円	管理委託費	631,406千円
水道光熱費	200,376千円	水道光熱費	181,712千円
公租公課等	240,220千円	公租公課等	120,105千円
賃借料	65,668千円	賃借料	65,445千円
信託報酬	6,970千円	信託報酬	6,970千円
修繕費	85,329千円	修繕費	121,161千円
損害保険料	13,971千円	損害保険料	13,689千円
減価償却費	572,007千円	減価償却費	570,637千円
その他賃貸事業費用	100,594千円	その他賃貸事業費用	98,223千円
不動産賃貸事業費用合計	1,929,934千円	不動産賃貸事業費用合計	1,809,353千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,698,471千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,743,815千円
※2 主要投資主との取引		※2 主要投資主との取引	
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業収益	151,149千円	賃貸事業収益	151,665千円
賃貸事業費用	536,939千円	賃貸事業費用	200,402千円
その他営業費用	2,564千円	その他営業費用	498千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
発行可能投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数 129,800口	発行済投資口の総口数 129,800口



## 〔税効果会計に関する注記〕

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7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) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18千円	繰延税金資産合計	18千円	(繰延税金資産の純額)	18千円	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) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">19千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19千円	繰延税金資産合計	19千円	(繰延税金資産の純額)	19千円				
未払事業税損金不算入額	18千円																
繰延税金資産合計	18千円																
(繰延税金資産の純額)	18千円																
未払事業税損金不算入額	19千円																
繰延税金資産合計	19千円																
(繰延税金資産の純額)	19千円																
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 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.05%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	△ 39.37%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	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 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.05%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	△ 39.37%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%
法定実効税率 (調整)	39.39%																
支払分配金の損金算入額	△ 39.37%																
その他	0.03%																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%																
法定実効税率 (調整)	39.39%																
支払分配金の損金算入額	△ 39.37%																
その他	0.03%																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%																

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19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〕

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期（ご参考） (自平成19年2月1日 至平成19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の運用を行う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19年8月1日～平成20年1月31日 15.0% <small>(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。</small></p> <p>(4) 取引の内容 ① アーク森ビル、後楽森ビル、元麻布ヒルズ（それぞれの一部）の賃貸 ② 物件運営管理委託費の支払 ③ その他営業費用（IR関係費）の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ① 151,149千円 ② 538,686千円 ③ 2,564千円 <small>(注) 上記取引金額には消費税等が含まれておりません。</small></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、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決定しています。 ③ 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</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 信託預り敷金保証金297,483千円、前受金26,056千円、営業未収入金438千円 ② 前払費用210千円、営業未払金146,672千円 ③ 一</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>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の運用を行う投資信託委託業者及び当該投資信託委託業者の利害関係人等</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19年2月1日～平成19年7月31日 15.0% <small>(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。</small></p> <p>(4) 取引の内容 ① アーク森ビル、六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル、元麻布ヒルズ（それぞれの一部）の賃貸 ② 物件運営管理委託費の支払 ③ その他営業費用（IR関係費）の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ① 151,665千円 ② 200,402千円 ③ 498千円 <small>(注) 上記取引金額には消費税等が含まれておりません。</small></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、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決定しています。 ③ 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</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 信託預り敷金保証金297,483千円、前受金26,056千円、営業未収入金399千円 ② 前払費用210千円、営業未払金93,499千円 ③ 一</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>

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
(4) 取引の内容 ①資金の借入 ②利息等の支払 (注) 平成19年11月30日に3,110百万円の借入を実行しています。 (5) 取引の種類別の取引金額 ①3,110,000千円 ②55,246千円 (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。 (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 1,480,000千円 一年内返済予定長期借入金 2,800,000千円 長期借入金 4,830,000千円 ②未払費用 17,675千円	(4) 取引の内容 利息等の支払 (5) 取引の種類別の取引金額 46,789千円 (6) 取引条件及び取引条件の決定方針 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 短期借入金 4,870,000千円 長期借入金 6,000,000千円 未払費用 16,437千円

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
1口当たり純資産額 574,069円 1口当たり当期純利益 14,197円	1口当たり純資産額 574,784円 1口当たり当期純利益 14,912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。

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
当期純利益 (千円) 1,842,740 普通投資主に帰属しない金額 (千円) — 普通投資口に係る当期純利益 (千円) 1,842,740 期中平均投資口数 (口) 129,800	当期純利益 (千円) 1,935,601 普通投資主に帰属しない金額 (千円) — 普通投資口に係る当期純利益 (千円) 1,935,601 期中平均投資口数 (口) 129,800

## V 注記表

### [重要な後発事象に関する注記]

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
該当事項はありません。	同左

## VI 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期別 項目	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
I 当期末処分利益	1,842,772,497	1,935,609,421
II 分配金の額	1,842,770,600	1,935,577,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,197)	(14,912)
III 次期繰越利益	1,897	31,821
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、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129,800口の整数倍の最大値となる1,842,770,600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。</p>	<p>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129,800口の整数倍の最大値となる1,935,577,600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。</p>




## 独立監査人の監査報告書

平成20年3月14日

森ヒルズリート投資法人  
役員会 御中

## 新日本監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

赤塚 一昭 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

原田 昌斗 

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19年8月1日から平成20年1月31日までの第3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

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

区 分	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
	金額（千円）	金額（千円）
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,843,719	1,936,615
減価償却費	572,007	570,637
創業費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	2,812	—
受取利息	△ 19,975	△ 4,814
支払利息	473,723	414,336
営業未収入金の増加・減少額	△ 12,927	8,181
未収消費税等の増加・減少額	—	1,193,776
営業未払金の増加・減少額	△ 26,113	48,604
未払金の増加・減少額	△ 1,714	△ 15,923
未払費用の増加・減少額	△ 26	△ 1,985
未払消費税等の増加・減少額	△ 78,671	117,541
前受金の増加・減少額	△ 7,923	15,848
預り金の増加・減少額	△ 85,540	△ 11,975
前払費用の増加・減少額	△ 4,016	5,543
長期前払費用の増加・減少額	△ 12,813	21,293
その他	△ 848	△ 1,955
小 計	2,646,802	4,300,834
利息の受取額	17,114	4,814
利息の支払額	△ 441,427	△ 405,655
法人税等の支払額	△ 979	△ 2,006
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,221,540	3,897,987
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 23,640	△ 73,678
信託預り敷金保証金の収入	374,857	292,691
信託預り敷金保証金の支出	△ 398,613	△ 215,223
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 47,396	3,789
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	10,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 33,000,000	—
長期借入金の借入による収入	13,000,000	—
投資法人債の発行による収入	10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△ 56,349	—
分配金の支払額	△ 1,934,973	△ 2,656,496
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,991,323	△ 2,656,496
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	182,820	1,245,279
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	11,903,014	10,657,734
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	12,085,834	11,903,014

※1

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

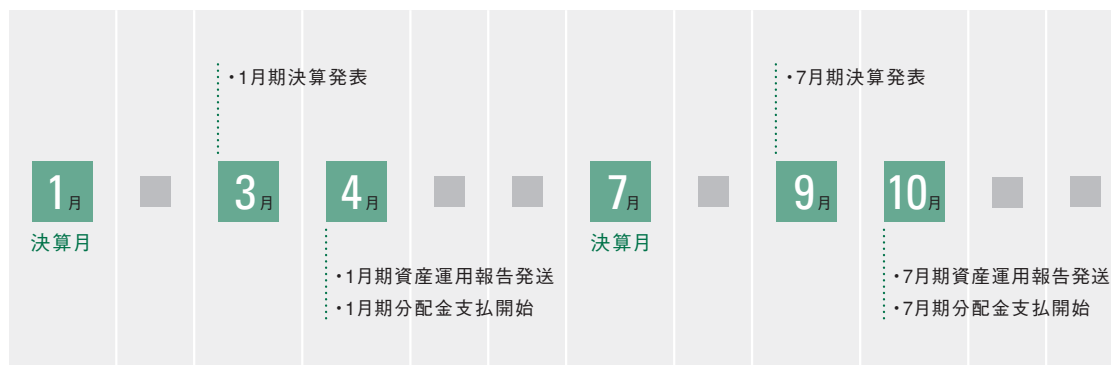
期 別	第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

第3期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第2期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (単位：千円) (平成20年1月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (単位：千円) (平成19年7月31日現在)
現金及び預金 6,013,529	現金及び預金 4,688,388
信託現金及び信託預金 6,072,304	信託現金及び信託預金 7,214,625
現金及び現金同等物 12,085,834	現金及び現金同等物 11,903,014

## 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	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
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

#### 分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収書」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、「投資主分配金領収書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社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取り下さい。

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、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

#### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。



## ■ ホームページについて

森ヒルズリート投資法人ホームページアドレス

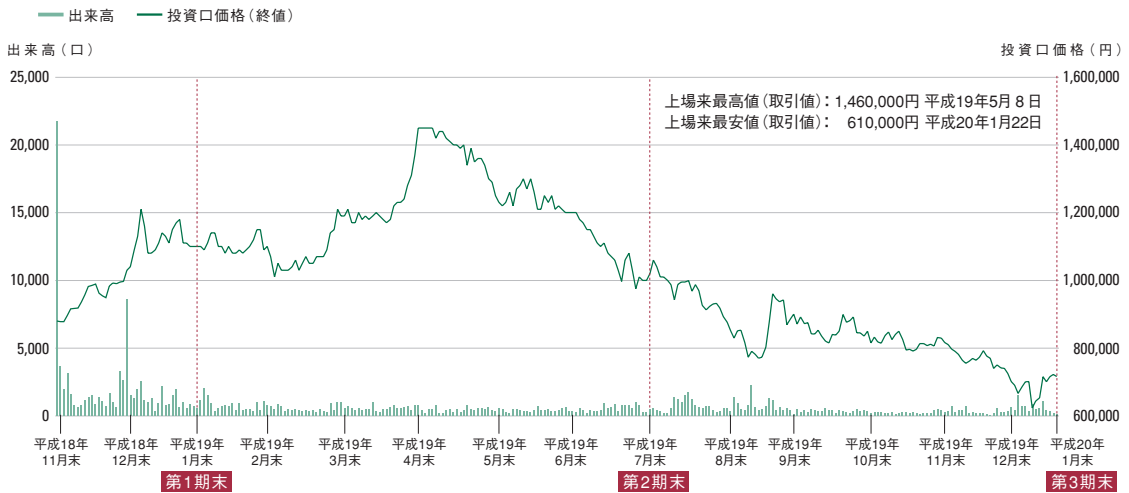
<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

森ヒルズリート投資法人のホームページでは、投資方針や、投資法人の基本的な仕組みについてのご案内をはじめ、最新のニュースリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料、月次の稼働率の情報、分配金に関する情報などをご覧いただけます。

また、投資物件の一覧や、物件の条件検索、物件概要などをご覧いただけます。今後もさらにコンテンツの充実を図ってまいります。



## ■ 投資口価格の推移

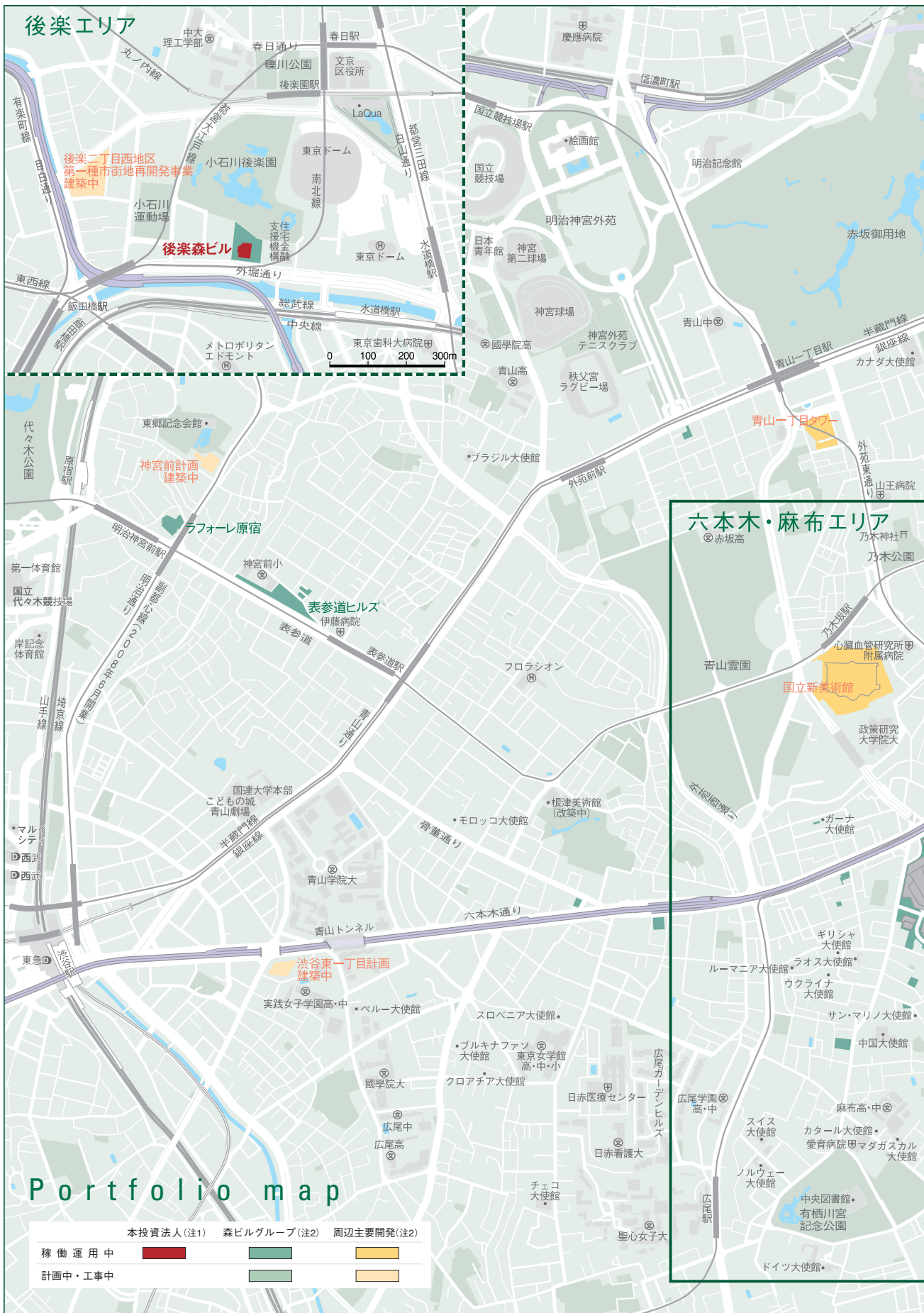


(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

## ■ 東証REIT指数との比較

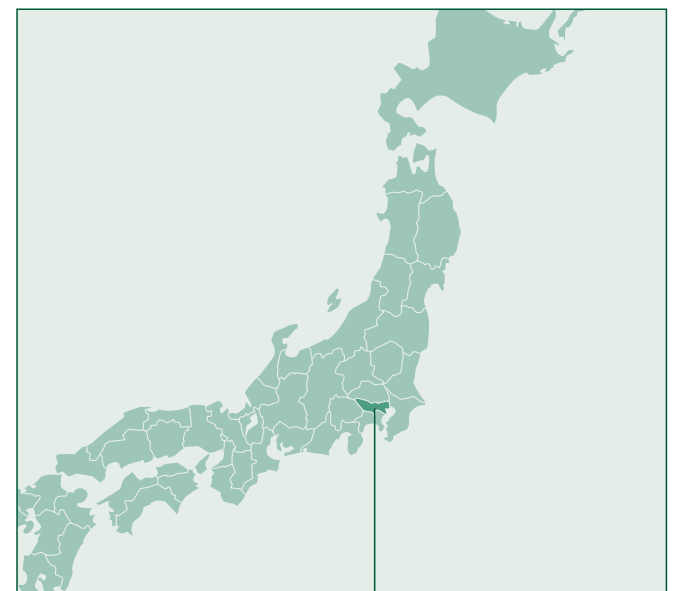
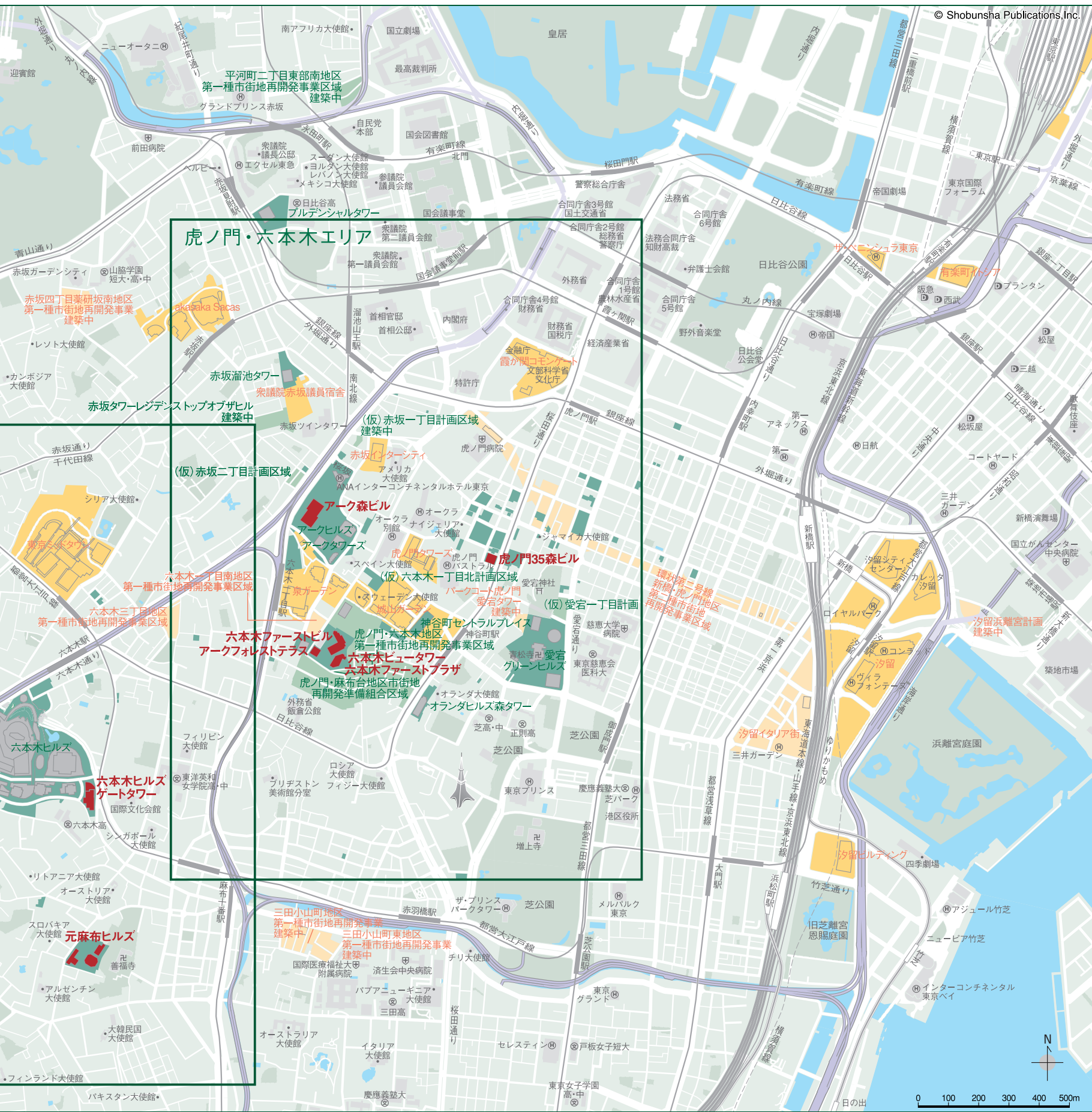


(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所にて上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。  
(注2) 東証REIT指数は平成18年11月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は上場時公募価格を100として記載しています。



(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。以下同じです。









投資主様向けアンケート

投資主の  
皆様の声  
をお聞かせください。

本投資法人では、投資主の皆さまの声をお聞かせ頂くため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、右記の方法にてアンケートへのご協力をお願いいたします。



※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させて頂き、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL:03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

下記URLにアクセス頂き、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

<http://www.e-kabunushi.com> アクセスコード 3234

いいかぶ

検索

Yahoo!, MSN, exciteのサイト内にある検索窓に、いいかぶと4文字入れて検索してください。



携帯電話からもアクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



空メールによりURL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヶ月間(2008年6月30日まで)です。

ご回答頂いた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させて頂きます

