

平成22年1月期 決算短信（REIT）

平成22年3月26日

不動産投資信託証券発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東証
 コー ド 番 号 3234 U R L <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代 表 者 執行役員 森 寛

資 産 運 用 会 社 名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 森 寛
 問 合 せ 先 責 任 者 財務部長 清水 隆広
 T E L (03) 6406-9300

有価証券報告書提出予定日 平成22年4月28日
 分配金支払開始予定日 平成22年4月23日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年1月期の運用、資産の状況（平成21年8月1日～平成22年1月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22年1月期	5,520 (△4.6)	2,821 (△6.1)	1,729 (△14.7)	1,728 (△14.7)
21年7月期	5,789 (1.5)	3,004 (△1.9)	2,027 (△7.0)	2,026 (△7.0)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年1月期	10,857	1.9	0.8	31.3
21年7月期	12,726	2.3	1.0	35.0

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過分 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年1月期	10,857	1,728	0	—	99.9	1.9
21年7月期	12,726	2,025	0	—	99.9	2.3

(注) 配当性向は、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年1月期	208,893	89,081	42.6	559,560
21年7月期	212,860	89,383	42.0	561,451

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年1月期	2,107	△206	△5,013	8,670
21年7月期	3,362	△784	△2,172	11,783

2. 平成 22 年 7 月期の運用状況の予想（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）

（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金(利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
通 期	5,425(△1.7)	2,646(△6.2)	1,526(△11.7)	1,525(△11.7)	6,550	0

（参考）1 口当たり予想当期純利益（通期） 6,550 円

3. その他

（1）会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- ② ①以外の変更 有・無

（2）発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成 22 年 1 月期 159,200 口 平成 21 年 7 月期 159,200 口
- ② 期末自己投資口数 平成 22 年 1 月期 0 口 平成 21 年 7 月期 0 口

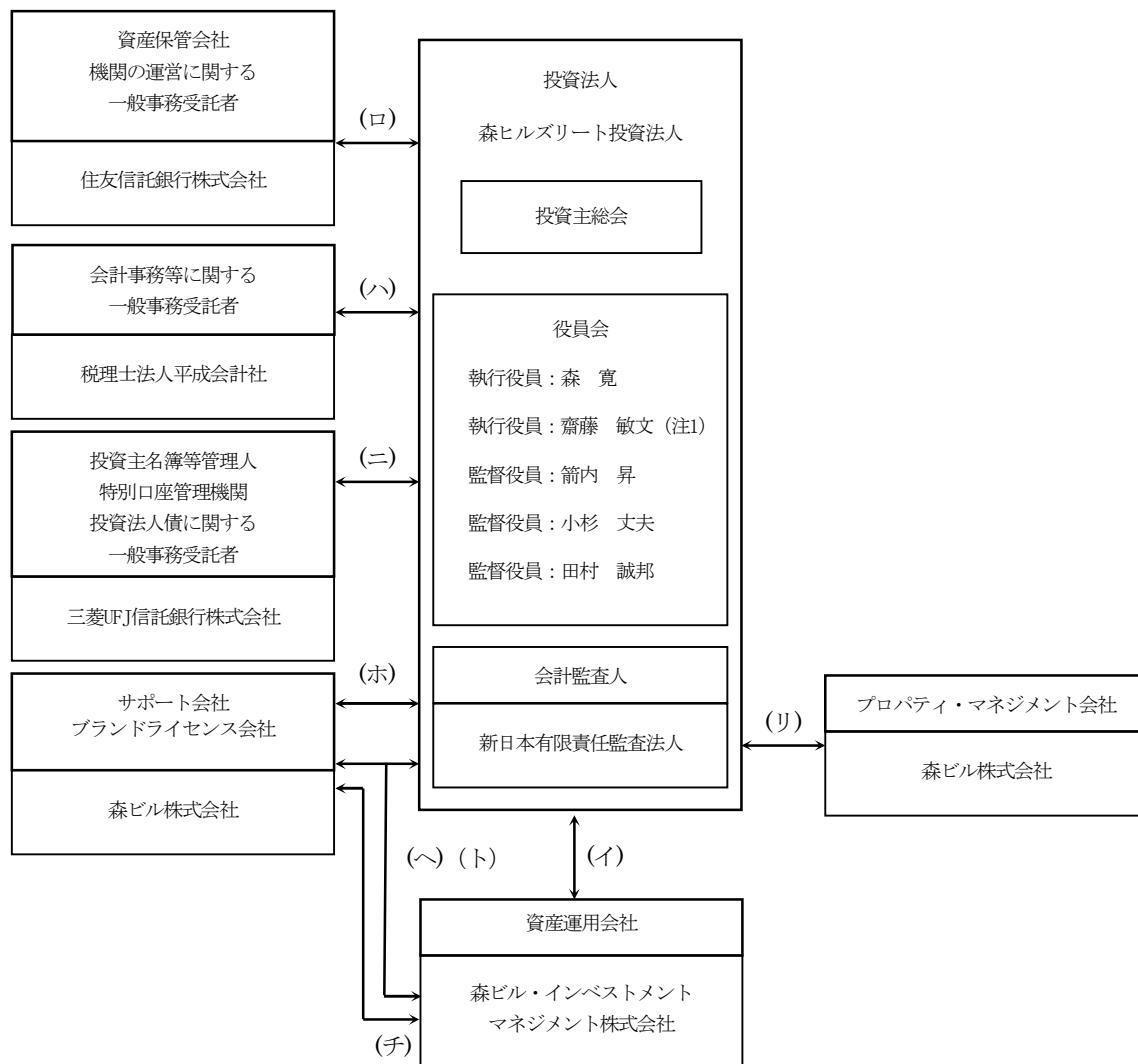
（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成 22 年 7 月期の運用状況の予想値は 14～15 ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

(1) 森ヒルズリート投資法人の仕組図



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／機関の運営に関する一般事務委託契約
- (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ニ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約／財務代理契約
- (ホ) 商標使用許諾契約
- (ヘ) サポート契約
- (ト) 情報提供に関する契約
- (チ) アドバイザリー業務委託契約
- (リ) 物件運営管理委託契約（注2）

(注1) 齋藤敏文は、平成 21 年 10 月 9 日開催の第 3 回投資主総会において選任され、平成 21 年 10 月 16 日に執行役員に就任しています。

(注2) 森ヒルズリート投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権（以下、「信託受益権」といいます。）を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 1 月期決算短信

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

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 1 月期決算短信

		<p>保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 2 回無担保投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号のうち、投資法人債に関する事務並びに同法施行規則第 169 条第 2 項第 4 号及び第 5 号）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、(ハ)投資法人債券の発行に関する事務等を行います。</p>
--	--	--

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 10 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成 18 年 2 月 2 日に出資金 100 百万円（200 口）で設立され、同年 3 月 6 日に投信法第 187 条に基づく内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号 関東財務局長 第 51 号）。そして、平成 18 年 11 月 30 日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3234）。その後、平成 20 年 9 月 29 日に第三者割当による新投資口の発行（29,400 口）を実施し、平成 22 年 1 月期（平成 21 年 8 月 1 日から平成 22 年 1 月 31 日まで）（以下「第 7 期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は 159,200 口となっています。この度、第 7 期の決算を終了しました。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

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

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

ii) 運用実績

本投資法人は、当期においても引き続き、保有物件のきめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、適切な新規テナントの賃料設定及び既存テナントの賃料改定の実施等により、安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで 10 物件（注 1）、既投資額で 201,654 百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積 103,152.03 m²（31,203.4 坪）、期末稼働率（注 2）は 92.6% となっています。

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

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

c. 資金調達概要

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

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

これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金 4,225 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 225 百万円に加えて、変動金利である長期借入金 63,000 百万円のうち 43,500 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 23,000 百万円のうち 13,000 百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減するとともに、長期借入れによる資金調達の比率を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) より Baa1 (格付の見通し：ネガティブ) の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所 (JCR) より AA- (格付の見通し：ネガティブ) の長期優先債務格付を取得しています。

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

d. 業績及び分配概要

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

分配金については、租税特別措置法 (昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。) 第 67 条の 15 (以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。) の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 10,857 円となりました。

②次期の見通し

a. 今後の運用方針

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

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

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

特に、足元の空室率の拡大および賃料単価の下落を伴う賃貸市場の調整局面に対し、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上に努める事と共に、安定的かつ着実な運用を目指します。

また、財務面では、一昨年来の世界的な金融経済情勢の悪化に対する昨年以降の政府による企業の資金繰り支

援策等で J-REIT の経営破綻懸念は後退しましたが、J-REIT の資金調達環境は依然厳しい状況にあると認識しています。このような環境下、本投資法人は J-REIT 市場や債券市場の動向を注視しつつ、適切な時期や環境を考慮の上、引き続き増資や投資法人債発行等による資金調達手段の多様化を目指します。

b. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成 22 年 1 月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

i) 新投資口の発行

平成 22 年 3 月 5 日及び平成 22 年 3 月 15 日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成 22 年 3 月 23 日に公募による新投資口発行に係る払込が完了しました。

この結果、一般募集による新投資口の発行により、出資総額は 100,934,027,770 円、発行済投資口総数は 226,200 口となっています。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

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

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行（注）

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

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

(ハ) 調達資金の使途

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、資産（六本木ヒルズ森タワー及びパーク森ビルのそれぞれ一部）の取得資金に充当し、残余については借入金返済等に充当します。

ii) 資産の取得

本投資法人は、下記のとおり資産を取得しました。

(イ) 取得の概要

六本木ヒルズ森タワー

- 1) 取得資産 : 不動産
※本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得しました。
- 2) 資産名称 : 六本木ヒルズ森タワー
- 3) 取得価格 : 6,810百万円（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

- 4) 取得日 : 平成22年3月23日
 5) 売主 : 森ビル株式会社
 6) 媒介 : なし
 7) 決済方法 : 引渡時一括
 8) 取得資金 : 新投資口の発行による調達資金

アーク森ビル（固定型Ⅱ）

- 1) 取得資産 : 不動産
※本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得しました。
 2) 資産名称 : アーク森ビル（固定型Ⅱ）
 3) 取得価格 : 3,400百万円（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）
 4) 取得日 : 平成22年3月23日
 5) 売主 : 森ビル株式会社
 6) 媒介 : なし
 7) 決済方法 : 引渡時一括
 8) 取得資金 : 新投資口の発行による調達資金

(ロ) 取得資産の内容

六本木ヒルズ森タワー

所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号（住居表示）	
用途	事務所・店舗・美術館	
面積	土地	57,177.66 m ² （建物敷地全体の面積）
	建物	442,150.70 m ² （建物1棟全体の延床面積） <small>※本物件のうちのホテル棟に係る延床面積（53,358.16 m²）を含んだ本物件全体の数値です。</small>
竣工年月	平成15年4月	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下6階付54階建	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	大林・鹿島共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権（敷地権持分約0.9%） <small>※本物件のために敷地権が設定されており、本投資法人の取得不動産に係る敷地権持分比率は約0.9%です。</small>
	建物	区分所有権（共有50%） <small>※本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得しており、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合（50%）を乗じた面積は2,222.095 m²です。なお、建物全体の専有面積に対する所有割合は0.7%です。</small>
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	6,810百万円	
取得年月日	平成22年3月23日	
鑑定評価	評価額	7,400百万円
	価格時点	平成22年1月31日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 1 月期決算短信

地震PML	0.29%（株式会社東京建築検査機構）
担保設定の有無	なし
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社
エンドテナント総数	1 テナント ※本物件については、本投資法人が共有者である森ビル株式会社に本物件の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として本物件をテナントに賃貸します。また、テナントが同社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払うこととされているため、同社をエンドテナントと看做しています。
総賃貸可能面積	2,249.04 m ²
総賃貸面積	2,249.04 m ²
稼働率の推移	— ※森ビル株式会社が賃貸しているテナントとの間の契約内容に係わる項目があるため非開示としており、記載していません。
月額賃料収入（消費税別）	25,170,000 円 ※共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている 1 月当たりの賃貸権限を付与することの対価です。
敷金・保証金	302,040,000 円 ※共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている預託金の残高です。
特記事項	本物件の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。

アーク森ビル（固定型Ⅱ）

所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号（住居表示）	
用途	事務所・店舗	
面積	土地	39,602.42 m ² （建物敷地全体の面積）
	建物	177,486.95 m ² （建物 1 棟全体の延床面積）
竣工年月	昭和 61 年 3 月	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地下 4 階付 37 階建	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	鹿島建設・戸田建設・フジタ工業共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権（敷地権持分約 0.6%） ※本物件のために敷地権が設定されており、本投資法人の取得不動産に係る敷地権持分比率は約 0.6%です。本取得により、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パススルー型）と合わせた本投資法人によるアーク森ビルの敷地権持分比率は 4.6%となります。
	建物	区分所有権（共有 50%） ※本投資法人は 1 フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分を取得しており、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合（50%）を乗じた面積は 1,366.23 m ² です。なお、建物全体専有面積に対する所有割合は 0.9%です。本取得により、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パススルー型）と合わせた本投資法人によるアーク森ビルの建物全体の専有面積に対する所有割合は 6.7%となります。
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	3,400 百万円	
鑑定評価	評価額	3,710 百万円
	価格時点	平成 22 年 1 月 31 日

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 1 月期決算短信

	評価機関	財団法人日本不動産研究所
取得年月日		平成 22 年 3 月 23 日
地震 PML		0.38%（株式会社東京建築検査機構）
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社
エンドテナント総数		1 テナント ※本物件については、本投資法人が共有者である森ビル株式会社に本物件の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として本物件をテナントに賃貸します。また、テナントが同社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払うこととされているため、同社をエンドテナントと看做しています。
総賃貸可能面積		1,399.60 m ²
総賃貸面積		1,399.60 m ²
稼働率の推移		— ※森ビル株式会社が賃貸しているテナントとの間の契約内容に係わる項目があるため非開示としており、記載していません。
月額賃料収入（消費税別）		12,700,000 円 ※共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている 1 月当たりの賃貸権限を付与することの対価です。
敷金・保証金		152,400,000 円 ※共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている預託金の残高です。
特記事項		本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。本物件の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。

(参考情報)

i) 資金の借入

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

短期借入金

借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
借入金額	3,010 百万円
借入予定日	平成 22 年 3 月 29 日
元本返済期日	平成 23 年 3 月 29 日(但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

ii) 利害関係人等（森ビル株式会社）との取引

本投資法人は、平成 22 年 3 月 26 日開催の本資産運用会社取締役会において、森ビル株式会社との取引について、本資産運用会社が利害関係取引規程に定める利害関係人等との取引を行うことを決議しました（「後楽森ビル」の賃借人（マスターレシー）である森ビル株式会社（利害関係人等）が当該物件の一部を自己使用することを目的とした「自己使用に関する覚書」の更新）。

詳細につきましては、平成 22 年 3 月 26 日付の「利害関係人等（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ」をご覧ください。

iii) 資産運用会社における組織変更及び重要な使用人の変更

本投資法人が資産の運用を委託する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、平成 22 年 3 月 26 日開催の取締役会において、平成 22 年 4 月 1 日付で、組織変更及び重要な使用人の変更を行うことを決議しました。

詳細につきましては、平成 22 年 3 月 26 日付の「資産運用会社における組織変更及び重要な使用人の変更に関するお知らせ」をご覧ください。

c. 運用状況の見通し

次期（平成 22 年 7 月期 平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件については、以下に記載する＜平成 22 年 7 月期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

なお、平成 22 年 7 月期の 1 口当たり分配金の対前期減少理由は、平成 22 年 1 月期末現在保有している物件にかかる営業収益の減少を見込むことに加え、新投資口発行に伴い投資口数が増加することによるものです。

営業収益	5,425 百万円
営業利益	2,646 百万円
経常利益	1,526 百万円
当期純利益	1,525 百万円
1 口当たり分配金	6,550 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

＜平成 22 年 7 月期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）運用状況の予想の前提条件＞

平成 22 年 7 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 3 月 22 日までは平成 22 年 1 月期末現在保有している 10 物件を前提とし、平成 22 年 3 月 23 日以降は「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」を取得し、その後は平成 22 年 7 月期末までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動等により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、平成 22 年 1 月期末現在有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の競争力等を考慮しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 営業収益のうち、平成 22 年 1 月期末現在保有している物件にかかるものとして 5,264 百万円を、平成 22 年 3 月 23 日付の取得資産「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」にかかるものとして 161 百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。なお、賃貸事業費用のうち、平成 22 年 1 月期末現在保有している物件にかかるものとして 2,329 百万円を、平成 22 年 3 月 23 日付の取得資産「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」にかかるものとして 32 百万円を見込んでいます。 A) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 22 年 7 月期中に納税する額として 299 百万円（6 か月分）を見込んでいます。なお、平成 22 年 3 月 23 日付の取得資産「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」の取得に伴う固定資産税、都市計画税等の精算分は、売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分はその取得原価に算入されるため、平成 22 年 7 月期の営業費用には計上されません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

	<p>B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（134百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、各営業期間における実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成22年7月期に750百万円を見込んでいます。</p> <p>D) 管理委託費については、782百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、417百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息として865百万円、融資手数料として225百万円を見込んでいます。 ● 平成22年3月5日開催の役員会で決定した新投資口の発行（以下「本新投資口発行」といいます。）等に係る費用として、96百万円を想定しています（かかる費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています）。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 借入金は、平成22年1月期末現在における残高101,010百万円より、残額5,060百万円である短期借入金（返済期限平成22年3月29日）について、2,050百万円は本新投資口発行による手取金を充当し、3,010百万円は借換えを行い、残額10,000百万円である長期借入金（返済期限平成22年5月31日）について、本新投資口発行のうち第三者割当にかかる新投資口発行による手取金（上限）である1,356百万円を充当し、8,644百万円は借換えを行うことを前提としています（上記第三者割当にかかる新投資口発行について、発行数が増減または発行が行われない場合があります、これにより返済額が増減する可能性があります。）。また、残額1,950百万円である長期借入金（返済期限平成24年3月27日）について50百万円、残額2,500百万円である長期借入金（返済期限平成25年11月30日）について62百万円の約定返済を行い、平成22年7月期末に残高97,491百万円となることを前提としています。 ● 投資法人債は、平成22年1月期末現在における残高10,000百万円より、平成22年7月期末まで当該残高の額に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成22年1月期末現在発行済である、159,200口に加え、一般募集による投資口の追加発行（67,000口）及び第三者割当による投資口の追加発行（6,700口）の合計232,900口を前提としています。以上を除き、平成22年7月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は除きます。)	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年 7月31日現在)	当期 (平成22年 1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,321,675	2,028,490
信託現金及び信託預金	5,061,722	6,642,068
営業未収入金	107,677	94,087
前払費用	249,774	400,334
繰延税金資産	10	21
未収消費税等	-	3,587
その他	4,109	1,075
流動資産合計	12,744,969	9,169,664
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,578,539	48,672,057
減価償却累計額	△ 3,826,792	△ 4,495,059
信託建物（純額）	44,751,746	44,176,998
信託構築物	695,251	695,404
減価償却累計額	△ 221,350	△ 250,581
信託構築物（純額）	473,901	444,822
信託機械及び装置	883,325	883,503
減価償却累計額	△ 77,762	△ 91,924
信託機械及び装置（純額）	805,562	791,578
信託工具、器具及び備品	46,430	58,720
減価償却累計額	△ 7,931	△ 11,797
信託工具、器具及び備品（純額）	38,498	46,922
信託土地	135,404,662	135,404,662
信託建設仮勘定	449	449
有形固定資産合計	181,474,821	180,865,434
無形固定資産		
信託借地権	18,409,956	18,409,956
信託その他無形固定資産	4,604	4,002
その他	-	2,060
無形固定資産合計	18,414,561	18,416,019
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	151,929	376,174
繰延税金資産	9,283	11,651
投資その他の資産合計	171,212	397,825
固定資産合計	200,060,595	199,679,279
繰延資産		
創立費	15,334	10,222
投資法人債発行費	39,483	34,353
繰延資産合計	54,817	44,575
資産合計	212,860,382	208,893,519

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項 目	期 別	前期	当期
		自 平成 21 年 2 月 1 日 至 平成 21 年 7 月 31 日	自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日
I 当期末処分利益		2,026,027,879	1,728,530,369
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		2,025,979,200 (12,726)	1,728,434,400 (10,857)
III 次期繰越利益		48,679	95,969
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 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。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 159,200 口の整数倍の最大値となる 1,728,434,400 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(6) 注記表

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(継続企業の前提に関する注記)

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>24～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～45年	信託機械及び装置	24～31年	信託工具器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>17～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～45年	信託機械及び装置	17～31年	信託工具器具及び備品	3～15年
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																	
信託建物	3～66年																	
信託構築物	3～45年																	
信託機械及び装置	17～31年																	
信託工具器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>																

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>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>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。</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、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>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。</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 同左</p> <p>②消費税等の会計処理方法 同左</p>

なお、上記固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、収益及び費用の計上基準、ヘッジ会計の方法及びその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 21 年 10 月 29 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（表示方法の変更に関する注記）

前期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日
<p>（損益計算書）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">還付加算金 391千円</p>	<p>—————</p>

（損益計算書に関する注記）

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日														
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円) (平成21年7月31日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">7,321,675</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,061,722</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;"><u>△600,000</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>11,783,398</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	7,321,675	信託現金及び信託預金	5,061,722	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△600,000</u>	現金及び現金同等物	<u>11,783,398</u>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円) (平成22年1月31日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,028,490</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;"><u>6,642,068</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>8,670,558</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	2,028,490	信託現金及び信託預金	<u>6,642,068</u>	現金及び現金同等物	<u>8,670,558</u>
現金及び預金	7,321,675														
信託現金及び信託預金	5,061,722														
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△600,000</u>														
現金及び現金同等物	<u>11,783,398</u>														
現金及び預金	2,028,490														
信託現金及び信託預金	<u>6,642,068</u>														
現金及び現金同等物	<u>8,670,558</u>														

（リース取引に関する注記）

前期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日																
<p>オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">5,345,441</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;"><u>101,632</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>5,447,073</u></td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	5,345,441	1年超	<u>101,632</u>	合計	<u>5,447,073</u>	<p>オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">5,220,366</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;"><u>63,520</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>5,283,886</u></td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	5,220,366	1年超	<u>63,520</u>	合計	<u>5,283,886</u>
未経過リース料																	
1年内	5,345,441																
1年超	<u>101,632</u>																
合計	<u>5,447,073</u>																
未経過リース料																	
1年内	5,220,366																
1年超	<u>63,520</u>																
合計	<u>5,283,886</u>																

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</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</p>

<p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 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 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本投資法人の定める管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>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> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>
--	---

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
その他の 関係会社	森ビル 株式 会社	東京都 港区	65,000	不動産業	被所有 直接30.7	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注4)	151,020	営業 未収入金	411
									前受金	26,056
									信託預り 敷金及び 保証金	297,483
							物件運営 管理費 の支払 (注5)	544,876 (注3)	前払費用	210
									営業 未払金	144,345

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) アーク森ビル（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部

(注3) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（2,900千円）が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(注4) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注5) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容	議決権等の 所有（被所有） 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
その他の 関係 会社の 子会社	森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会社	東京都 港区	200	不動産、信託受益権、 その他金融資産の 運用業務	なし	資産運用 の委託	運用委託報酬の支払 (注2) (注4)	314,994	—	—
その他 の 関係 会社の 子会社	株式会社森ビル ホスピタリティ コーポレーション	東京都 港区	490	ホテルの経営その他	なし	なし	その他営業費用 (IR関係費) の支払(注3) (注5)	665	—	—
その他 の 関係 会社の 子会社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払 (注6)	14,956	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 第5期決算説明会の会場費用です。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注5) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注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。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
役員 及びその 近親者	森 寛			本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社代表取締役社長	なし	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社代表取締役社長	森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社への運用委託報酬の支払 (注2) (注4)	314,994	—	—
同上	鈴木 統一郎 (注3)			本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社取締役会長	なし	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社取締役会長	同上	同上	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛及び鈴木統一郎が第三者(本資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 本投資法人の執行役員でありました鈴木統一郎は、平成21年6月23日付で辞任しました。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

当期（自平成21年8月1日至平成22年1月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
その他の 関係会社	森ビル 株式 会社	東京都 港区	65,000	不動産業	被所有 直接30.7	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の賃貸 (注2) (注5)	150,967	営業 未収入金	402
									前受金	26,056
									信託預り 敷金及び 保証金	297,483
							物件運営 管理費 の支払 (注6)	533,430 (注3)	前払費用	210
									営業 未払金	135,997
その他営業費 用（IR関係 費）の支払 (注4) (注7)	557	—	—							

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) アーク森ビル（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部

(注3) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（3,502千円）が含まれています。

(注4) 第6期決算説明会の会場費用です。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

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

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

(注7) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容	議決権等の 所有（被所有） 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
その他の 関係 会社の 子会社	森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会社	東京都 港区	200	不動産、信託受益権、 その他金融資産の 運用業務	なし	資産運用 の委託	運用委託報酬の支払 (注2) (注3)	320,215	—	—
その他 の 関係 会社の 子会社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払 (注4)	14,956	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

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

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

手続きを経て決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
役員 及びその 近親者	森 寛			本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社代表取締役社長	なし	本投資法人執行役員兼 森ビル・インベストメン トマネジメント株式会 社代表取締役社長	森ビル・インベストメン トマネジメント株式会社へ の運用委託報酬の支払 (注2) (注3)	320,215	-	-

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛が第三者(本資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>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>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>21千円</u></p> <p>繰延税金資産合計 (流動) <u>21千円</u></p> <p>固定資産</p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>11,651千円</u></p> <p>繰延税金資産合計 (固定) <u>11,651千円</u></p> <p>(繰延税金資産 (流動) の純額) <u>21千円</u></p> <p>(繰延税金資産 (固定) の純額) <u>11,651千円</u></p>
<p>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>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33 %</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31 %</u></p> <p>その他 <u>0.03 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.06 %</u></p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

（1口当たり情報に関する注記）

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

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日		当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日	
当期純利益（千円）	2,026,001	当期純利益（千円）	1,728,481
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）	2,026,001	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,728,481
期中平均投資口数（口）	159,200	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 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	当期 自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日
該当事項はありません。	<p>本投資法人において、当期末（平成22年1月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>1. 新投資口の発行 平成22年3月5日及び平成22年3月15日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成22年3月23日に公募による新投資口発行に係る払込が完了しました。 この結果、一般募集による新投資口の発行により、出資総額は100,934,027,770円、発行済投資口総数は226,200口となっています。</p> <p>A. 一般募集による新投資口の発行 発行新投資口数 : 67,000 口 発行価格 : 一口あたり 210,005 円 発行価格の総額 : 14,070,335,000 円 発行価額 : 一口あたり 202,427 円 発行価額の総額 : 13,562,609,000 円 払込期日 : 平成22年3月23日</p>

	<p>分配金起算日 : 平成 22 年 2 月 1 日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口の発行 (注)</p> <p>発行新投資口数 (上限) : 6,700 口</p> <p>発行価額 : 一口あたり 202,427 円</p> <p>発行価額の総額 (上限) : 1,356,260,900 円</p> <p>割当先 : みずほ証券株式会社</p> <p>申込期間 : 平成 22 年 4 月 22 日</p> <p>払込期日 : 平成 22 年 4 月 23 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 22 年 2 月 1 日</p> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C. 調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、資産（六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルのそれぞれ一部）の取得資金に充当し、残余については借入金返済等に充当します。</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、以下の資産の取得について、平成 22 年 3 月 23 日付で売買契約の締結および引渡しを完了しています。</p> <p>取得の概要</p> <p>名称 六本木ヒルズ森タワー</p> <p>所在地 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 (住居表示)</p> <p>用途 事務所・店舗・美術館</p> <p>取得価格 6,810 百万円</p> <p>資産の種類 不動産</p> <p>(注) 1 フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分を取得しました。</p> <p>名称 アーク森ビル (固定型Ⅱ)</p> <p>所在地 東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号 (住居表示)</p> <p>用途 事務所・店舗</p> <p>取得価格 3,400 百万円</p> <p>資産の種類 不動産</p> <p>(注) 1 フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分を取得しました。</p>
--	--

(7) 発行済投資口数の増減

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

(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、短期借入金返済を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成21年10月16日付で、以下の通り役員の変動がありました。

就任 執行役員 齋藤 敏文

平成22年1月31日現在、本投資法人の役員の変動は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	森 寛	昭和57年 4月 平成11年 6月 平成14年 4月 平成15年 6月 平成16年 4月 平成16年 10月 平成19年 4月 平成19年 6月 平成19年 10月	阪急電鉄株式会社 入社 同社 総合企画室調査役 阪急不動産株式会社 出向 経営統括室長 同社 取締役経営統括室長 阪急リート投信株式会社 出向 取締役財務企画部長 同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社 同社 代表取締役社長（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	0
執行役員	齋藤 敏文	昭和52年 4月 平成 6年 5月 平成 8年 4月 平成11年 11月 平成13年 8月 平成17年 4月 平成19年 12月 平成21年 1月 平成21年 9月	森ビル株式会社 入社 財務センター フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 課長 上海森茂国際不動産有限公司 出向 総経理 六本木6丁目再開発組合事務局 出向 課長 フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 開発企画部 参事 上海環球金融中心有限公司 出向 副総経理 森大厦（上海）有限公司 出向 副総経理 森ビル株式会社 中国事業本部 調査企画部 部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向 業務管理ユニット担当執行役員（現任）	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

		平成21年 10月	本投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	箭内 昇	昭和45年 4月 昭和63年 4月 平成 9年 6月 平成 9年 10月 平成10年 4月 平成10年 9月 平成15年 6月 平成15年 6月 平成18年 2月	株式会社日本長期信用銀行 入社 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 取締役営業第二部長 同社 取締役新宿支店長 同社 執行役員新宿支店長 アローコンサルティング事務所 代表（現任） 株式会社りそな銀行 取締役 株式会社りそなホールディングス 取締役 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	小杉 丈夫	昭和43年 4月 昭和47年 9月 昭和49年 6月 平成 8年 10月 平成11年 4月 平成13年 9月 平成16年 11月 平成17年 1月 平成18年 2月 平成19年 1月 平成21年 3月 平成21年 6月	大阪地方裁判所 判事補 釧路地方・家庭裁判所 判事補 松尾法律事務所 金融法学会 監事（現任） 船員中央労働委員会 公益委員 日米法学会 理事（現任） 弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士（現任） 船員中央労働委員会 会長代理 本投資法人 監督役員（現任） 船員中央労働委員会 会長 国土交通省交通政策審議会 委員（現任） 株式会社東芝 社外取締役（現任）	0
監督役員	田村 誠邦	昭和52年 4月 昭和61年 10月 平成 2年 9月 平成 9年 4月 平成18年 2月 平成20年 6月 平成21年 5月	三井建設株式会社 入社 株式会社シグマ開発計画研究所 入社 同社 取締役 株式会社アークブレイン 代表取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任） 学校法人上野学園 監事（現任） 株式会社エクスナレッジ 取締役（現任）	0

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

(2) 本資産運用会社の役員

平成22年1月31日現在、本資産運用会社の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
代表取締役 社長	森 寛	前記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。	
取締役	雑喉 良祐	昭和32年 4月 株式会社富士銀行 入社 昭和62年 5月 同社 取締役本店第一営業部長 昭和63年 5月 同社 常務取締役 平成 2年 5月 同社 専務取締役 平成 3年 6月 株式会社日本ダイナースクラブ 代表取締役社長 平成12年 2月 同社 代表取締役会長 平成12年 8月 森ビル株式会社 特別顧問 平成13年 1月 シーエムネット株式会社 代表取締役会長 平成14年 7月 森ビル株式会社 取締役	0

		平成18年 6月 平成21年 6月	同社 特別顧問（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役（現任）	
社外取締役	高野 利雄	昭和43年 4月 昭和62年 3月 平成 元年 4月 平成 4年 4月 平成 5年 4月 平成 8年12月 平成10年 2月 平成11年12月 平成12年11月 平成13年11月 平成16年 1月 平成17年 4月 平成17年 4月 平成18年 2月 平成18年 9月 平成19年 5月 平成19年 6月 平成19年 6月 平成20年 2月 平成20年 6月 平成20年 6月	札幌地方検察庁 検事 東京地方検察庁 特別捜査部副部長 東京地方検察庁 刑事部副部長 東京地方検察庁 総務部長 東京地方検察庁 刑事部長 最高検察庁 検事 東京高等検察庁 次席検事 最高検察庁 刑事部長 東京地方検察庁 検事正 仙台高等検察庁 検事長 名古屋高等検察庁 検事長 ブレークモア法律事務所 弁護士 財団法人国際研修協力機構 理事長 高野法律事務所 弁護士（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取締役（現任） アイング株式会社 社外取締役 年金記録確認中央第三者委員会 委員（現任） 株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任） シグマ・ゲイン株式会社 非常勤監査役（現任） 長瀬産業株式会社 非常勤監査役（現任） ダイワ精工株式会社 非常勤監査役（現任）	0
社外監査役 （非常勤）	柴山 高一	昭和35年 4月 昭和41年10月 平成14年 7月 平成15年 1月	山一証券株式会社 入社 プライスウォーターハウス 税理士法人中央青山（現：税理士法人プライスウォーター ハウスコーパス）顧問（現任） 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベ ストメントマネジメント株式会社）非常勤監査役（現任）	0
社外監査役 （非常勤）	大橋 宗夫	昭和55年 6月 昭和56年 6月 昭和57年11月 昭和59年 6月 昭和60年 6月 昭和61年 6月 昭和62年 8月 平成 元年 6月 平成 8年 6月 平成14年 7月 平成17年 4月	大蔵省 国際金融局 総務課長 同省 中国財務局長 同省 近畿財務局長 同省 大臣官房審議官（銀行局担当） 日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員 大蔵省 関税局長 日本輸出入銀行 理事 日本電信電話株式会社 常務取締役 株式会社安田総合研究所 理事長 株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役（現任）	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成21年7月31日現在)		当期 (平成22年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィス ビル	東京都心5区及びその 周辺地区	161,651	75.9	161,188	77.2
		東京圏	161,651	75.9	161,188	77.2
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	38,238	18.0	38,090	18.2
		東京圏	38,238	18.0	38,090	18.2
		地方主要都市部	—	—	—	—
	商業施設	東京都心5区及びその 周辺地区	—	—	—	—
		東京圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計		199,889	93.9	199,279	95.4
預金等のその他の資産		12,970	6.1	9,614	4.6	
資産総額		212,860	100.0	208,893	100.0	

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

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (平成21年7月31日現在)		当期 (平成22年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	123,477	58.0	119,811	57.4
純資産総額	89,383	42.0	89,081	42.6
資産総額	212,860	100.0	208,893	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成 22 年 1 月 31 日現在、以下（イ）の表に掲げる不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

(イ)信託受益権の概要

主用途	物件番号 (注)	物件名称	信託受託者	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	みずほ信託銀行株式会社	平成 28 年 3 月 31 日	—
	0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズル型)	みずほ信託銀行株式会社	平成 30 年 3 月 31 日	—
	0-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ファーストビルの共有持分 40%に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ファーストビルの共有持分 6%に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	当該信託受益権は、信託財産に対する 80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの 20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-5	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成 28 年 3 月 31 日	—
0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	住友信託銀行株式会社	平成 38 年 3 月 31 日	—	
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	住友信託銀行株式会社	平成 38 年 3 月 31 日	—
	R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	—
	R-4	六本木ビュートワー	住友信託銀行株式会社	平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュートワーの共有持分 40%に係る信託受益権です。
住友信託銀行株式会社			平成 35 年 3 月 3 日	六本木ビュートワーの共有持分 6%に係る信託受益権です。	

(注) 「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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

(ロ)信託不動産の概要

平成22年1月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下の通りです。

a. 用途別の資産概要

主用途	物件番号	物件名称	所在地 (注1)	竣工年月 (注1)	構造・階数 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)(注2)	延床面積 (㎡) (注1)(注2)	所有形態 (注3)		期末算 定価額 (百万円) (注4)	帳簿 価額 (百万円) (注5)	取得 価格 (百万円) (注6)	投資 比率 (%) (注7)	
								土地	建物					
オフィスビル	0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注8)	区	7,330	6,522	6,600	3.3	
	0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズスルー型)(注17)								13,700	21,992	22,000	10.9	
	0-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー	港区 六本木	平成13年 10月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注9)	35,100	36,022	36,500	18.1	
	0-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注10)	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	22,500	20,458	21,000	10.4	
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	平成12年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	29,920 (注11)	26,529	27,200	13.5	
	0-5 プレミアム	虎ノ門35森ビル (オムロン 東京本社ビル)	港区 虎ノ門	昭和56年 8月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注12)	区	11,700	12,588	12,720	6.3	
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	平成12年 8月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注19)	区	29,600	37,075	37,200	18.4	
	小計						64,849.28	355,778.39	—	—	149,850	161,188	163,220	80.9
	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注18)	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注8)	区	22,800	26,699	27,034	13.4
R-2 プレミアム		アーク フォレストテラス	港区 六本木	平成13年 1月	S・RC B2F/11F	1,370.30	9,125.29	所	区 (注9)	4,110	5,226	5,300	2.6	
R-3 プレミアム		六本木 ファーストプラザ	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区	1,950	2,184	2,100	1.0	
R-4 プレミアム		六本木 ビュータワー(注15)	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注16)	3,280	3,980	4,000	2.0	
小計						17,927.83	86,038.79	—	—	32,140	38,090	38,434	19.1	
ポートフォリオ合計						82,777.11	441,817.18	—	—	181,990	199,279	201,654	100.0	

(注1) 「所在地」、「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数

(注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、信託受託者による所有形態にかかわらず、登記簿上の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。

(注3) 「所有形態」の欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。

(注4) 「期末算定価額」は、平成22年1月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書に基づき記載しています。

(注5) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注7) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。算定にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。

(注8) アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パズスルー型）及び元麻布ヒルズに係る土地については、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パズスルー型）及び元麻布ヒルズのための敷地権がそれぞれ設定されています。

(注9) 六本木ヒルズゲートタワー及びアークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物となっていますが、そのすべての区分所有権を保有しています。

(注10) 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11) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、調査報告書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注12) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との分有となっており、三菱UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡となっています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 22 年 1 月期決算短信

- (注 13) 元麻布ヒルズは登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の 3 棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成 14 年 5 月、フォレストテラスウエストが平成 14 年 9 月となります。
- (注 14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。
- (注 15) 平成 18 年 3 月 22 日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分 6%に係る信託受益権及び平成 18 年 4 月 13 日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分 40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注 16) 区分所有権の共有となります。
- (注 17) 平成 20 年 3 月 28 日付で取得したアーク森ビル（パススルー型）に係る信託受益権の準共有持分（75%）及び平成 20 年 9 月 30 日付で取得したアーク森ビル（パススルー型）に係る信託受益権の準共有持分（25%）を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注 18) 平成 20 年 10 月 31 日付で売却した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。以下同じです。
- (注 19) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705 番）と信託受託者である住友信託銀行株式会社他 4 者の共有する土地（1701 番 1）からなり、分有となっています。土地（1701 番 1）の面積は 2,011.30 ㎡であり、住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約 61.7%です。以下同じです。

b. 賃貸状況の概要（平成 22 年 1 月 31 日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	総賃貸面積 (㎡) (注 1)	稼働率 (%) (注 2)	エンドテナント 総数 (注 3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注 4)	敷金・保証金 (百万円) (注 5)
0-1-1	アーク森ビル（固定型）	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
0-1-2	アーク森ビル（パススルー型）	パススルー型 マスターリース	5,223.61	4,630.68	88.6	10	638	484
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,657.52	15,992.86	96.0	40 (注 6)	1,897	1,694
0-3	六本木ファーストビル	－(注 7)	11,525.55	9,678.50	84.0	13	996	811
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,200.52	14,354.50	88.6	14	1,705	1,626
0-5	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	843	372
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	10,505.15	10,303.24	98.1	12	1,277	1,040
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,042.73	18,119.95	95.2	104	1,466	628
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	4,109.41	78.3	32	281	125
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,537.40	85.8	36	144	53
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	0
ポートフォリオ合計			103,152.03	95,520.68	92.6	264	9,764	7,131

- (注 1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各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、信託建物を含む一棟の建物のうち用途が居宅又は集会所以外の部分における、(i) 信託受託者及び株式会社朝日新聞社がそれぞれ単独で所有する専有部分、(ii) 信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、(iii) 森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、並びに (iv) 規約共用部分（以下「賃料対象部分」といいます。なお、(i) のうち、信託受託者が所有する専有部分の面積は 11,338.12 ㎡です。）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成 20 年 9 月 30 日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。以下同じです。）(65.9%) を乗じて得た面積を、それぞれ小数第 3 位を四捨五入して記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。
- (注 2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記入しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

- (注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一テナントが複数の貸室を賃借している場合それを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。以下同じです。なお、ポートフォリオ合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。また、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係るテナントの数を記載しています。
- (注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成22年1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額）及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、本投資法人が平成22年1月31日現在保有している各信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各信託不動産の百万円未満を四捨五入する前の月間賃料の合計値を12倍した金額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る四捨五入する前の敷金・保証金に、本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) エンドテナント総数40のうち住戸部分に係るエンドテナント数は36です。
- (注7) 信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として本信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

c.収支の状況（平成21年8月1日～平成22年1月31日）

(単位：千円)

物件番号	O-1-1 プレミアム		O-1-2 プレミアム		O-2 プレミアム		O-3 プレミアム	
	アーク森ビル (固定型)		アーク森ビル (パススルー型)		六本木ヒルズ ゲートタワー		六本木 ファーストビル	
期(注1)	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
日数	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入	148,591	148,591	366,411	338,190	967,712	950,505	612,857	540,387
その他賃貸事業収入	—	—	22,166	22,460	126,145	127,268	62,618	61,502
不動産賃貸事業収益合計	148,591	148,591	388,577	360,651	1,093,857	1,077,773	675,475	601,889
管理委託費	1,200	1,200	61,938	63,587	158,164	161,649	75,202	65,494
水道光熱費	—	—	7,135	8,053	57,274	50,685	31,761	26,577
公租公課等	8,172	8,089	8,031	16,054	68,724	69,385	43,363	43,510
修繕費	1,155	174	2,338	2,245	22,344	9,864	1,495	27
損害保険料	422	426	638	645	2,686	2,718	2,235	2,261
減価償却費	14,855	12,024	46,068	46,073	117,375	117,955	87,668	66,530
その他賃貸事業費用	1,020	517	1,298	1,302	34,443	35,724	1,191	1,213
不動産賃貸事業費用合計	26,825	22,433	127,450	137,961	461,013	447,982	242,917	205,615
NOI	136,621	138,182	307,195	268,764	750,219	747,747	520,225	462,804

森ヒルズリート投資法人（3234）平成22年1月期決算短信

物件番号	O-4 プレミアム		O-5		O-6 プレミアム	
	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
物件名称	後楽森ビル		虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)		赤坂溜池タワー	
期(注1)	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
日数	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入	953,164	862,226	421,421	421,421	635,524	652,721
その他賃貸事業収入	111,617	109,311	9,240	9,240	160,354	134,855
不動産賃貸事業収益合計	1,064,781	971,538	430,661	430,661	795,878	787,577
管理委託費	87,799	79,467	65,448	65,448	98,638	98,808
水道光熱費	83,592	75,838	—	—	47,371	35,283
公租公課等	34,820	34,455	22,311	22,868	15,748	31,496
修繕費	6,840	14,789	—	—	545	3,430
損害保険料	2,517	2,547	625	638	2,053	2,079
減価償却費	124,059	125,469	35,785	35,059	135,115	135,244
その他賃貸事業費用	66,326	75,387	1,164	919	734	738
不動産賃貸事業費用合計	405,956	407,955	125,335	124,934	300,207	307,081
NOI	782,884	689,052	341,111	340,786	630,787	615,739

物件番号	R-1 プレミアム		R-2 プレミアム		R-3 プレミアム		R-4	
	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
物件名称	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	
期(注1)	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
日数	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入	765,410	743,155	162,362	144,581	75,027	72,466	109,426	109,426
その他賃貸事業収入	69,064	62,578	9,196	9,960	837	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	834,475	805,734	171,558	154,542	75,865	72,466	109,426	109,426
管理委託費	185,686	181,554	38,099	37,131	17,338	12,294	3,738	3,738
水道光熱費	4,780	5,270	10,623	8,957	168	190	—	—
公租公課等	42,553	42,023	9,321	9,358	6,488	6,613	10,134	10,313
修繕費	79,407	56,364	19,122	7,364	9,463	3,653	—	—
損害保険料	3,370	3,398	811	820	369	374	553	559
減価償却費	122,763	123,406	32,115	32,482	10,100	9,191	14,678	13,225
その他賃貸事業費用	43,505	42,679	8,048	7,892	3,784	3,782	905	905
不動産賃貸事業費用合計	482,066	454,698	118,142	104,007	47,713	36,100	30,010	28,742
NOI	475,172	474,442	85,532	83,016	38,252	45,557	94,094	93,909

(注1) 第6期は平成21年2月1日から平成21年7月31日、第7期は平成21年8月1日から平成22年1月31日です。

「収支の状況」欄に関する説明

本投資法人の収支の状況については、原則として発生主義による数値を記載しています。

金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下の通りです。

- i. 「賃貸事業収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他賃貸事業収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- iii. 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。
- iv. 「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費の金額を計上しています。

- v. 「公租公課等」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。
- vi. 「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合ににおける原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。
- vii. 「損害保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- viii. 「減価償却費」欄には、固定資産を定額法で償却した金額を計上しています。
- ix. 「その他賃貸事業費用」欄には、賃借料、信託報酬、その他賃貸事業費用（住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用）が含まれています。
- x. 「NOI」欄には、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

d.テナントの概要

賃貸面積上位 10 テナント

本投資法人が平成 22 年 1 月 31 日現在保有している信託不動産における賃貸面積上位 10 社を占めるエンドテナントは、以下の通りです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積比率 (%) (注 2)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	10.3
オムロン株式会社	虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	7.0
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.6
森ビル株式会社	アーク森ビル (固定型)、後楽森ビル、 元麻布ヒルズ	3,072.52	3.2
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	2,733.49	2.9
日本リージャス株式会社	アーク森ビル (パススルー型)	2,673.21	2.8
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.4
伊藤忠テクノソリューションズ 株式会社	後楽森ビル	2,116.88	2.2
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	1,851.87	1.9
上位 10 社を占めるエンドテナントの合計		40,214.85	42.1

(注 1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、当該賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、当該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、当該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 (65.9%) を乗じて得た面積を、それぞれ小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「面積比率」は、本投資法人が平成 22 年 1 月 31 日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。