

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年9月16日
【発行者名】	森ヒルズリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 森 寛
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【事務連絡者氏名】	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長 清水 隆広
【電話番号】	03-6406-9300（代表）
【届出の対象とした募集 内国投資証券に係る投資 法人の名称】	森ヒルズリート投資法人
【届出の対象とした募集 内国投資証券の形態及び 金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 14,700,000,000円
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(1) 【投資法人の名称】

森ヒルズリート投資法人

(英文表示：MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 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。)に基づき設立された投資法人です。

(2) 【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

29,400口

(注1) 上記発行数は、下記(注2)に記載する森ビル株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「第三者割当」といいます。)の発行数です。

(注2) 本投資法人と割当先との関係等は、以下の通りです。

割当先の氏名又は名称	森ビル株式会社		
割当口数	29,400口		
払込金額	14,700,000,000円		
割当先の内容	本店所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 森 稔	
	資本金の額(平成20年3月31日現在)	65,000百万円	
	事業の内容	総合ディベロッパー 1. 都市再開発事業 2. 不動産賃貸・管理事業 オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル、ゴルフ&リゾートなどの営業、運営管理 3. 文化・芸術・タウンマネジメント事業 タウンマネジメント、美術館・ギャラリー・展望台・アカデミー・カンファレンス施設・会員制クラブなどの企画、運営	
大株主(平成20年3月31日現在)	森喜代株式会社 株式会社森シティコーポレーション 森礎株式会社		
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数 ※1	19,518口
	取引関係	サポート契約及びブランドライセンス契約を締結 不動産信託受益権の売買取引	
人的関係	執行役員一名が割当先の従業員を兼務しています。		
本投資証券の保有に関する事項	—		

(※1) 平成20年7月31日現在の内容を記載しています。

(4) 【発行価額の総額】

14,700,000,000円

(5) 【発行価格】

500,000円

(注) 発行価格は、発行決議日である平成20年9月16日の直前営業日(平成20年9月12日)における東京証券取引所が公表した本投資証券の普通取引価格の終値の105.7%相当(千円未満四捨五入)です。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年9月25日(木)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都港区六本木六丁目10番1号

(11) 【払込期日】

平成20年9月29日(月)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区有楽町一丁目1番2号

(13) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金(14,700,000,000円)は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」に記載の取得予定資産の取得資金に充当します。

(14) 【その他】

① 募集事務の委託の概要

本投資法人及び森ビル・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。)は、本書の日付で、みずほ証券株式会社との間で、本書により募集する本投資証券について、投資口を引受ける者の募集に関する事務の委託に関し、新投資口募集事務委託契約を締結しています。本投資法人は、当該新投資口募集事務受託者に対し、募集事務受託手数料として、金1,000,000円を支払います。

② 申込みの方法等

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第3期（自平成19年8月1日至平成20年1月31日） 平成20年4月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成20年9月16日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、平成20年9月16日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成20年4月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 運用状況

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人が、本第三者割当により調達した資金及び借入金により取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）は、以下の通りです。なお、取得予定資産であるアーク森ビルは、第4期に取得した資産（以下「第4期取得資産」といいます。）であるアーク森ビル12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分75%の残りの準共有持分25%です。また、取得予定資産である赤坂溜池タワーは、森ビル株式会社が保有する区分所有権のオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る不動産信託受益権です。

本投資法人は、取得予定資産につき、平成20年9月16日付で森ビル株式会社から売渡承諾書（以下「売渡承諾書」といいます。）を受領していますが、売買契約書は本書の日付現在締結しておりません。売買契約書は平成20年9月30日に締結する予定です。

主用途	物件番号 (注1)	物件名称	取得予定資産	取得予定価格 (百万円) (注2)
オフィスビル	〇-1-2	アーク森ビル	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	5,500 (注3)
オフィスビル	〇-6	赤坂溜池タワー	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	37,200
合計				42,700

(注1) 取得予定資産であるアーク森ビル12階・22階部分の区分所有権（信託受益権の準共有持分25%）については、第4期取得資産であるアーク森ビル12階・22階部分の区分所有権（信託受益権の準共有持分75%）と同一の物件番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、本投資法人による取得予定価格（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3) 取得予定資産の取得予定価格であり、第4期取得資産の取得価格は含みません。

(2) 取得予定資産の賃貸借状況の概要（平成20年6月30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)
〇-1-2	アーク森ビル	パススルー型 マスターリース	1,305.90	1,231.77	94.3	11	180	146
〇-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	10,523.77	10,523.77	100	13	1,178	1,006

(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、アーク森ビルについては、12階・22階全体に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に取得予定資産である信託受益権の準共有持分割合（25%）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、赤坂溜池タワーについては、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、取得予定資産の取得後に信託受託者に適用される予定の配分比率（65.9%）を乗じた面積を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、配分比率については後記「(8) 個別不動産の概要 〇-6 赤坂溜池タワー」をご参照ください。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。

(注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗に係るテナントに関しては、同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1と数えてテナントの数を記載しています。以下同じです。ただし、アーク森ビルについては、12階・22階全体に係るエンドテナント総数を、赤坂溜池タワーについては、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係るエンドテナント総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19年7月1日から平成20年6月30日の間にエンドテナントから収受した実績値の月平均）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、アーク森ビルについては、四捨五入する前の12階・22階全体に係る総賃料収入（年間賃料）に取得予定資産である信託受益権の準共有持分割合（25%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る四捨五入する前の総賃料収入（年間賃料）に、取得予定資産の取得後に信託受託者に適用される予定の配分比率（65.9%）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、アーク森ビルについては、四捨五入する前の12階・22階全体に係る敷金・保証金に取得予定資産である信託受益権の準共有持分割合（25%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る四捨五入する前の敷金・保証金に、取得予定資産の取得後に信託受託者に適用される予定の配分比率（65.9%）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。

(3) 取得予定資産の利害関係者への賃貸借の概要（平成20年6月30日現在）

取得予定資産に係る信託不動産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借は該当ありません。

(4) 取得予定資産の設計等に関する事項の概要

取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関	構造審査機関(注)
〇-1-2	アーク森ビル	森ビル株式会社 株式会社入江三宅設計事務所	森ビル株式会社 株式会社入江三宅設計事務所	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	東京都	財団法人 日本建築センター
〇-6	赤坂溜池タワー	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設・竹中工務店共同企業体	東京都	財団法人 日本建築センター

(注) 超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定（平成12年以降は建築基準法上の性能評価）を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合があります。取得予定資産に係る信託不動産については、必要とされる構造評定を財団法人日本建築センターより取得しています。

(5) 取得予定資産の建物状況調査報告書の概要

取得予定資産の建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）は株式会社東京建築検査機構（以下「建物調査会社」といいます。）に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。「緊急修繕費用の見積額」は建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した12年間の修繕・更新費用の年平均額です。

当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件番号	物件名称	作成年月	緊急修繕費用の見積額(千円)(注1)	長期修繕費用の見積額(千円)(注1)	PML(%) (注2)	地震保険の有無
〇-1-2	アーク森ビル(注3)	平成20年7月	-	2,088	0.38	無
〇-6	赤坂溜池タワー(注4)	平成20年7月	-	30,176	2.15	無

(注1) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「PML」は、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。

(注3) アーク森ビルについては、第4期取得資産とあわせて12階・22階の2フロア分を対象として見積額を取得しているため、当該対象フロア全体の面積に対する取得予定資産の信託受益権の準共有持分割合（25%）を乗じて得た金額を記載しています。

(注4) 赤坂溜池タワーについては、取得予定資産の取得後に本投資法人の負担となる見積額を記載しています。

(6) 売却予定資産の概要

本投資法人は、保有資産であるR-1元麻布ヒルズの一部の区分所有権（専有面積192.11㎡）（以下「売却予定資産」といいます。）について、信託契約を終了させた上で、森ビル株式会社に対して売却する予定であり、平成20年9月16日付で森ビル株式会社から売買価格を423百万円とする買受申入書の差入れを受けております。平成21年1月期中には、売却予定資産に関する売買契約書を締結して、売却する予定です。

(7) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却後のポートフォリオの状況

本投資法人による取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却後のポートフォリオの状況は、以下の通りです。なお、本売却に伴い減額される取得価格は次の算式により算出しています。

減額される取得価格＝減額される土地価格（土地帳簿価格総額×売却住戸の敷地権持分比率）＋減額される建物価格（（取得価格－土地帳簿価格総額）×売却住戸の公簿専有面積比率）

① 物件クオリティ別投資比率

クオリティ区分(注1)	物件数(注2)	取得(予定)価格(百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
プレミアム物件	8	184,934	91.7
プレミアム物件以外	2	16,720	8.3
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) クオリティ区分におけるプレミアム物件については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略」をご参照下さい。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号O-1とO-1-2の区分所有権はまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)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4) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 用途別投資比率

用途	物件数(注1)	取得(予定)価格(百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
オフィスビル	6	163,220	80.9
住宅及び商業施設	4	38,434	19.1
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) アーク森ビルについては、物件番号O-1とO-1-2の区分所有権はまとめて1物件として記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)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3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

③ 地域別投資比率

地域		物件数 (注1)	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
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	10	201,654	100.0
	港区	9	174,454	86.5
	文京区	1	27,200	13.5
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	10	201,654	100.0
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ずる全国主要都市	0	—	—
ポートフォリオ合計		10	201,654	100.0

(注1) アーク森ビルについては、物件番号O-1とO-1-2の区分所有権はまとめて1物件として記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)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3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

④ 築年数別投資比率

築年数(注1)	物件数(注2)	取得(予定)価格(百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
10年未満	5	133,234	66.1
10年以上15年未満	3	27,100	13.4
15年以上	2	41,320	20.5
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) 「築年数」は、平成20年6月30日現在の数値です。なお、取得(予定)価格で加重平均した平均築年数は11.7年(小数第2位を四捨五入しています。)です。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号O-1とO-1-2の区分所有権はまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)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4) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

⑤ 建物規模別投資比率

規模(注1)	物件数(注2)	取得(予定)価格(百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
30,000㎡以上	5	141,034	69.9
10,000㎡以上30,000㎡未満	4	55,320	27.4
10,000㎡未満	1	5,300	2.6
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) 「規模」は、信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号O-1とO-1-2の区分所有権はまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)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4) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーについてはいずれも延床面積を22,906.74㎡とみなし、個別の建物として算出しています。

(8) 個別不動産の概要

各取得予定資産に係る信託不動産の概要は、以下の通りです。

各信託不動産の概要については、特段の記載がない限り平成20年6月30日を基準日としています。

a. 「資産の概要」欄に関する説明

i. 「取得予定日」欄及び「取得予定価格」欄には、売渡承諾書に記載された取得日及び売買代金(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

ii. 「鑑定評価額」欄は、財団法人日本不動産研究所により作成された、不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

iii. 「特定資産の種類」欄には、信託受益権又は不動産の別を記載しています。

iv. 「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

- v. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
 - vi. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - vii. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - viii. 土地の「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。なお、所有地部分と借地部分が存在する場合には、それぞれの面積の合計を記載しています。
 - ix. 土地及び建物の「所有形態」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。
 - x. 建物の「竣工年月」欄には、登記簿上表示されている新築年月を記載しています。
 - xi. 建物の「構造／階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。
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
 - xii. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しています。
 - xiii. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。
 - xiv. 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
 - xv. 「PM会社」欄には、取得予定資産の取得後、個々の信託不動産に関するPM業務を委託することを予定している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。
- b. 「周辺環境／物件の特性」欄に関する説明
財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- c. 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- i. 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に基づき、財団法人日本不動産研究所により作成された各信託不動産に係る不動産鑑定評価書等の概要を記載しています。なお、不動産鑑定評価書において積算価格の土地比率及び建物比率が記載されていない場合、「原価法による積算価格」の「土地割合」及び「建物割合」の欄には、当該不動産鑑定評

価書に記載された数値を記載しています。

- ii. 不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証するものではありません。

d. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各信託不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、各信託不動産の価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- iii. 信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要
- iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

e. 「収支等の状況」欄に関する説明

収支等の状況における金額は、本投資法人による取得以前の収支状況については、各信託不動産の前信託受益者又は前所有者から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。なお、前信託受益者又は前所有者より、収支金額の開示を受けていない場合には記載していません。

f. 「稼働率の推移」欄に関する説明

「稼働率」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積（以下「総賃貸可能面積」といいます。）に占めるエンドテナントとの間で有効に締結されている賃貸借契約に表示された契約面積（以下「総賃貸面積」といいます。）の合計の割合を記載しています。

g. 「設備仕様」欄に関する説明

オフィスビルにおいては、以下の設備仕様の概要を示しています。

- ・「基準階賃貸可能面積」は、基準階（2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロア）における賃貸可能面積を記載しています。
- ・「基準階天井高」は、基準階貸室内における床から天井までの高さを記載しています。
- ・「OA床」は、フリーアクセスフロア方式を採用している貸室内の床構造を指し、本書においては、当該床構造における床下配線スペースの高さを記載しています。
- ・「空調方式」は、空調設備機器の運転や温度調整等に関する制御方式を記載しています。なお各階個別空調方式とは、各階における一定ゾーン毎に個別に空調制御できる方式を意味しています。
- ・「OA電源容量」は、OA機器類の接続に対応したコンセント電源の容量を記載しています。最大値はコンピューター増設やコンピューター空調用に追加対応可能な予備電源の容量を加えたものです。

- ・「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。
- ・「オフィス・サポート」は、当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサポートするビルの施設や店舗等を記載しています。
- ・「耐震性」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。なお、CFT柱とは、鋼管中に高強度のコンクリートを充填した柱構造をいいます。
- ・「防災関連設備」は、震災等の発生に対応する為に設置された設備のことで、主に防災井戸や防災備蓄及び非常用発電機を指しています。

0-1-2 アーク森ビル

プレミアム

資産の概要					
取得予定日	平成20年9月30日		特定資産の種類	信託受益権(注1)	
取得予定価格	5,500百万円		信託	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額(価格時点)	5,025百万円(注2) (平成20年7月31日)		受益権 の概要	信託設定日	平成20年3月28日
				信託期間満了日	平成30年3月31日
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目12番32号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	昭和61年3月
	容積率	700%・400%(注3)		構造/階数	RC・SRC・S 地下4階付37階建
	用途地域	商業・第二種住居地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	39,602.42㎡		延床面積	177,486.95㎡(注4)
	所有形態	所有権(敷地権持分約0.6%)		所有形態	区分所有(注4)
前所有者	森ビル株式会社		住宅所有戸数/総戸数	-	
前々所有者	-		PM会社	森ビル株式会社	
周辺環境/物件の特性			鑑定評価書の概要(単位:千円)(注2)		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約2分の距離に立地しています。 本物件が属する赤坂・六本木地区は、ITメディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が多く立地するオフィス集積度の高い地域です。 本物件は「ホテルオークラ」や「東京アメリカンクラブ」に近接しているとともに、周辺では平成15年に「六本木ヒルズ」がオープン、その後も「東京ミッドタウン」や「赤坂サカス」などが竣工するなど、業務、商業施設などの集積化によるエリアのポテンシャル向上が期待されています。 今後も、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」が計画されているほか、「第二赤坂インターシティプロジェクト」や「虎ノ門バストラ」関連の開発などが予想されており、業務・商業地域としてさらに熟成していくと予測されます。 		鑑定評価額	5,025,000	
			鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
			価格時点	平成20年7月31日	
			項目	数値	
			直接還元法による価格	5,075,000	
			総収益	225,407	
			潜在総収益	249,982	
			空室損失相当額	24,575	
			総費用	46,618	
			維持管理費等	35,410	
公租公課	8,075				
その他費用	3,134				
賃貸純収益(NOI)	178,789				
資本的支出	5,587				
一時金の運用益	4,249				
正味純収益(NCF)	177,451				
還元利回り	3.5%				
DCF法による価格	4,950,000				
期間収益割引率	3.4%				
最終還元利回り	3.9%				
原価法による積算価格	4,750,000				
土地割合	92%				
建物割合	8%				
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> 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東京等からなる大規模複合施設「アークヒルズ」内に位置します。本物件は、同施設のランドマークであり、エントランス部をはじめとする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。 オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約3,072㎡あり、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。 約150本の桜並木や7つの庭園からなる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5)」において、最高ランクを取得しています。 財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定を取得しています。 平成15年11月から平成17年2月にかけて大規模リニューアル工事が実施されています。 				
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> 本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されており、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。 					

- (注1) 本投資法人は、本物件建物の12階・22階部分(総専有面積の約3.6%)の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分25%を取得予定です。物件番号は第4期取得資産であるアーク森ビル12階・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%)と同一です。
- (注2) 鑑定評価額及び鑑定評価書の概要については、第4期取得資産をあわせた12階・22階の全体に係る鑑定評価書に記載された数値に本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分割合(25%)を乗じて得た金額を記載しています。
- (注3) 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています(緩和後の容積率:740.54%)。
- (注4) 本投資法人が取得予定の信託受益権に係る専有面積は1,318.73㎡です。
- (注5) 「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。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	自 平成19年4月1日 至 平成20年3月27日
日数	—	—
賃貸事業収益	—	—
その他賃貸事業収益	—	—
不動産賃貸事業収益合計	—	—
管理委託費	—	—
水道光熱費	—	—
公租公課等	—	—
修繕費	—	—
損害保険料	—	—
減価償却費	—	—
その他賃貸事業費用	—	—
不動産賃貸事業費用合計	—	—
NOI	—	—

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成20年3月28日 至 平成20年6月30日
日数	95
賃貸事業収益	143,865
その他賃貸事業収益	6,301
不動産賃貸事業収益合計	150,167
管理委託費	24,346
水道光熱費	1,911
公租公課等	—
修繕費	25
損害保険料	249
減価償却費	22,871
その他賃貸事業費用	726
不動産賃貸事業費用合計	50,130
NOI	122,908

(注1) 本投資法人取得以前の収支状況については、エンド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います。

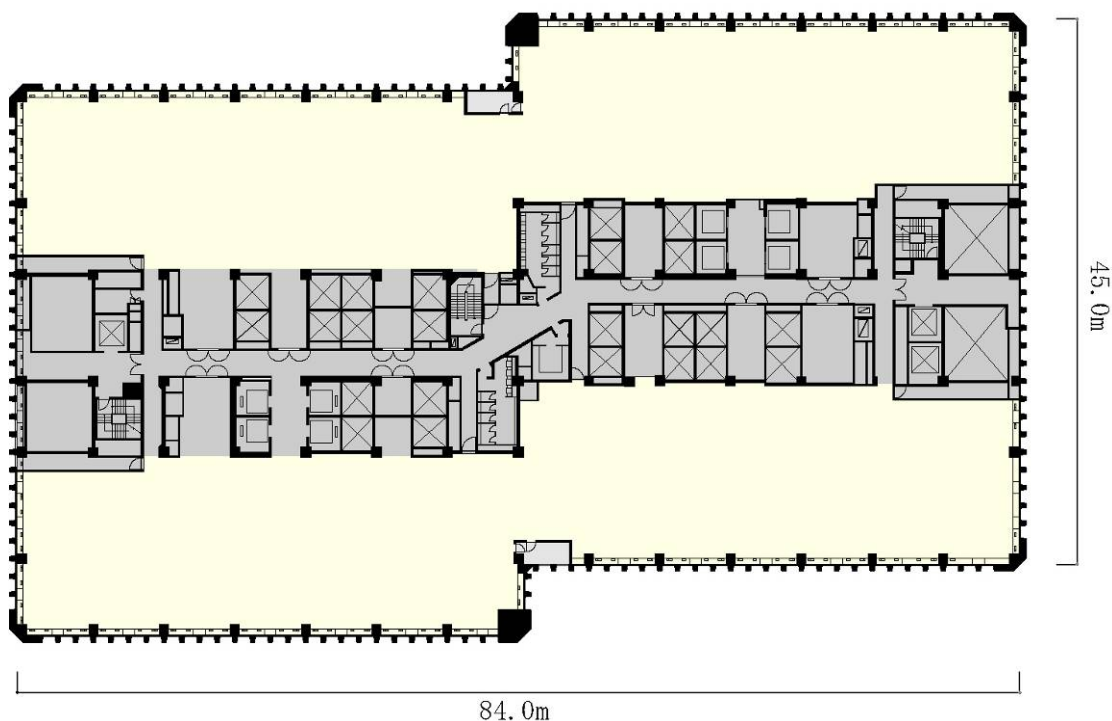
(注2) 本投資法人取得後の収支状況は取得予定資産ではなく、第4期取得資産の収支状況（12階・22階全体の収支状況に第4期取得資産である信託受益権の準共有持分割合（75%）を乗じた額）について参考情報として記載しています。

<稼働率の推移>

対象現在日	平成19年3月31日	平成20年3月31日
稼働率	100%	100%

対象現在日	平成20年6月30日
稼働率	94.3%

<基準階平面図>

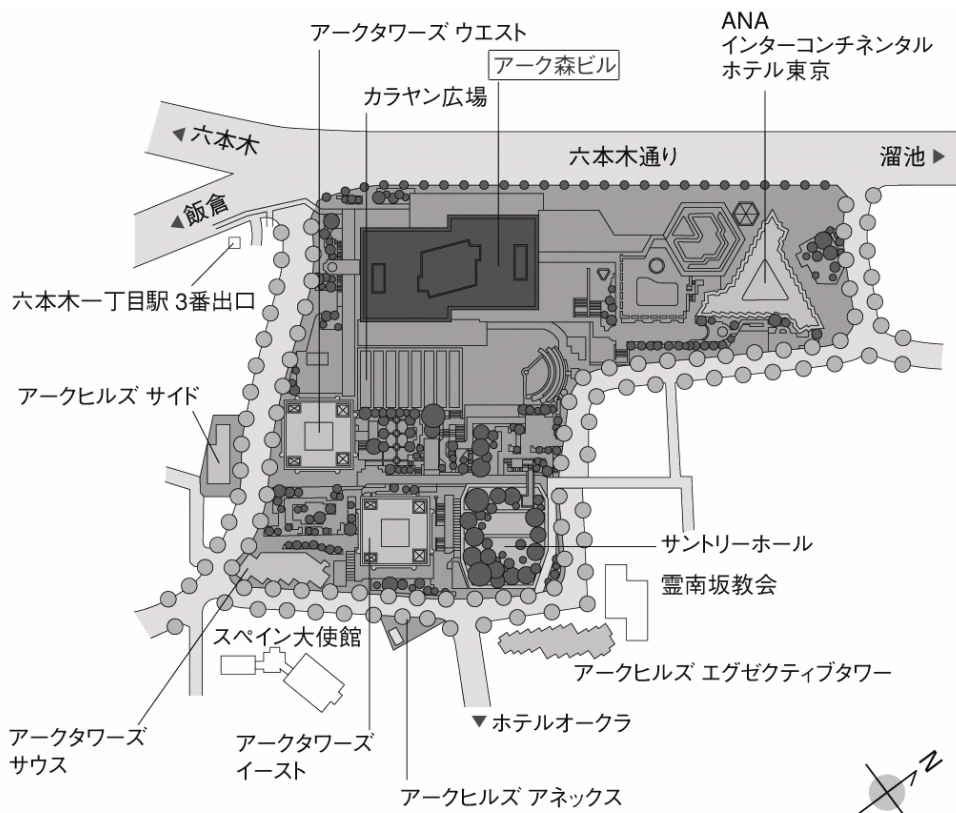


<設備仕様 (注)>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約3,072㎡
基準階天井高	2,590mm
OA床	50mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/㎡ (最大90VA/㎡)
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
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店 等
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

(注) 改修後の設備仕様。

<建物配置図>



○-6 赤坂溜池タワー

プレミアム

資産の概要				
取得予定日	平成20年9月30日	特定資産の種類	信託受益権(注1)	
取得予定価格	37,200百万円	信託	信託受託者 住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	35,600百万円 (平成20年7月31日)	受益権	信託設定日 平成20年9月30日	
		の概要	信託期間満了日 平成38年3月31日	
所在地	住居表示 東京都港区赤坂二丁目17番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	
	容積率	500%・400%(注2)	竣工年月	
	用途地域	商業・第二種住居地域	構造/階数	
	敷地面積	5,694.16㎡	SRC・RC 地下2階付25階建	
	所有形態	所有権(共有)(注3)	用途	
			事務所・居宅・店舗	
			延床面積	
			46,971.43㎡(注4)	
			所有形態	
			区分所有(注4)	
前所有者	森ビル株式会社	住宅所有戸数/総戸数	0戸/128戸	
前々所有者	—	PM会社	森ビル株式会社(注5)	
周辺環境/物件の特性		鑑定評価書の概要 (単位: 千円)		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約4分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩約4分の距離に立地しています。 本物件が属する赤坂・六本木地区は、IT・メディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が多く立地するオフィス集積度の高い地域であるとともに、これらと共同住宅が混在する地域となっています。 本物件周辺では平成20年3月に「赤坂サカス」がオープン、注目を集めているほか、7月には「赤坂タワーレジデンス」が竣工するなど、超高層建物の集積が増している状況にあります。 このような状況から、今後も職・住・遊の複合機能が融合したエリアとして、各用途において底堅い需要を維持すると予測されます。 	鑑定評価額	35,600,000	
		鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
		価格時点	平成20年7月31日	
		項目		数値
		直接還元法による価格		36,000,000
		総収益	総収益	1,701,685
			潜在総収益	1,795,076
			空室損失相当額	93,391
		総費用	総費用	372,586
			維持管理費等	319,739
公租公課	52,847			
その他費用	0			
賃貸純収益 (NOI)		1,329,099		
資本的支出		21,123		
一時金の運用益		23,457		
正味純収益 (NCF)		1,331,433		
還元利回り		3.7%		
DCF法による価格		35,100,000		
期間収益割引率		3.3%		
最終還元利回り		3.8%		
原価法による積算価格		21,300,000		
土地割合		77%		
建物割合		23%		
物件の特性				
<ul style="list-style-type: none"> 事務所・住宅を主用途とする超高層複合ビルから構成される本物件は、幹線道路後背に位置するものの、大規模な複合ビルということもあって高い認知度を持つなど、立地面で相応の競争力を有しています。 建物は築後約8年を経過しているものの、敷地内の公開スペースや緑地によって良好な執務・居住環境が形成されており、また、オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,337㎡あり、事務所部分のスペック等は、昨今のテナントニーズに十分応えうる水準となっています。 財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定、防災性能評定をそれぞれ取得しています。 				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 本物件土地の他の共有者の持分について根抵当権が設定されています。 東側道路の拡幅のため、本物件土地東側の一部を分筆し東京都港区に譲渡しており、かかる分筆及び譲渡後において、東側道路(1701番3、1702番2、1703番2、1704番3、1704番4、1705番2)と本物件土地との境界確認はなされていない。かかる境界確認については、平成20年12月31日までに売主の責任において行うものとされています。 下記(注6)に記載の通り、本物件については、配分比率に応じて収益を配分し費用を負担することになるため、本投資法人が本物件を通じて得る利益は、信託財産となる区分所有権の専有部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況のみならず、居宅及び集会所部分以外における当該信託対象外の森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況にも影響を受けます。 				

- (注1) 本投資法人は、本物件建物の総専有面積の約35.4%に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得予定です。
- (注2) 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています(緩和後の容積率: 690.30%)。
- (注3) 本物件土地は1701番1及び1705番と分有されており、本投資法人はそのうち1701番1の共有持分(約61.7%)を信託財産とする信託受益権を取得予定です。
- (注4) 本投資法人が取得予定の信託受益権に係る専有面積は11,338.12㎡です。
- (注5) PM会社へのPM業務の委託に加えて、本投資法人の利害関係人である赤坂溜池タワー管理株式会社にビルメンテナンス業務を委託する予定です。
- (注6) 本物件は、本物件建物の区分所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社との間で両者が共同して賃貸事業を行うものとされており、当該両区分所有者の本物件建物におけるテナントからの賃料収入その他の収益は、当該両区分所有者が所有する専有部分並びに規約共用部分に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益を当該両区分所有者間の合意により定められた当該事

業におけるそれぞれの収益及び負担の割合（以下「事業比率」といいます。）に応じて配分し、一定の費用についても事業比率に応じて負担することとされています。取得予定資産の取得後は、信託受託者は、取得部分について当該両区分所有者間の合意上の森ビル株式会社の地位を承継しますが、かかる事業比率とは別に、森ビル株式会社との間で、信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益に相当する額に、信託受託者に適用される収益及び費用の配分比率（以下「配分比率」といい、信託受託者の配分比率は65.9%となる予定です。）を乗じた額の配分を受け、また、一定の費用についても配分比率に応じて負担する旨の契約を締結する予定です。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日
日数	—	—
賃貸事業収益	—	—
その他賃貸事業収益	—	—
不動産賃貸事業収益合計	—	—
管理委託費	—	—
水道光熱費	—	—
公租公課等	—	—
修繕費	—	—
損害保険料	—	—
減価償却費	—	—
その他賃貸事業費用	—	—
不動産賃貸事業費用合計	—	—
NOI	—	—

(注) 本投資法人取得以前の収支状況については、株式会社朝日新聞社と現所有者である森ビル株式会社との間の本物件の賃貸事業スキームの当事者間の契約内容に係わる項目があり、開示につき株式会社朝日新聞社の承諾が得られていないため非開示としています。

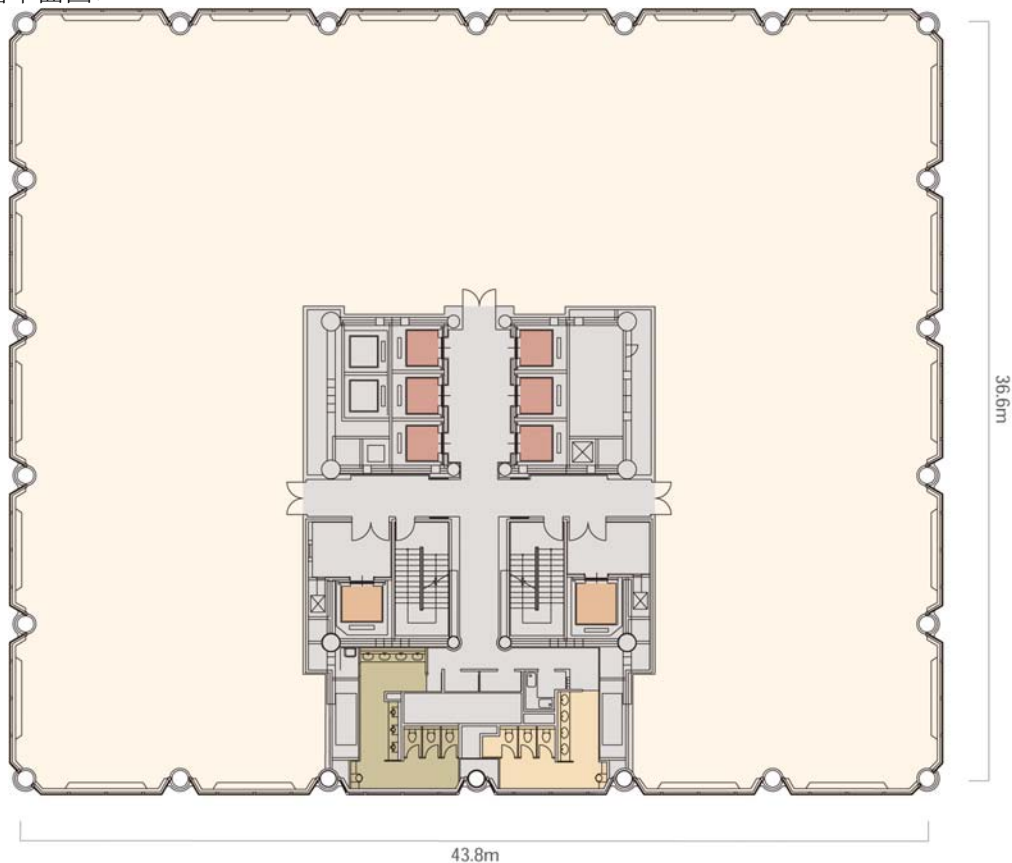
<稼働率の推移>

対象現在日	平成19年3月31日	平成20年3月31日
稼働率	100%	95.8%

対象現在日	平成20年6月30日
稼働率	100%

(注) 現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る稼働率の推移を記載しています。

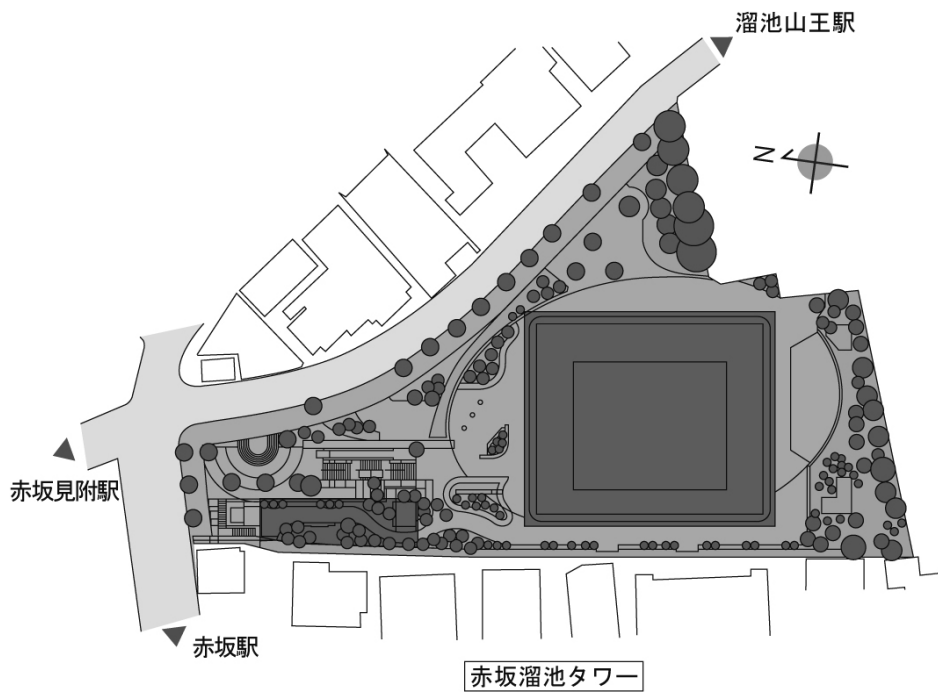
<基準階平面図>



<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,337㎡
基準階天井高	2,800mm
OA床	100mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/㎡
セキュリティ・システム	非接触カードリーダー、ITV（監視カメラ）、キーホールドボックス
オフィス・サポート	カフェ、レストラン
耐震性	制振、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸・トイレ、備蓄倉庫

<建物配置図>



(9) 借入れの予定

本投資法人は、本第三者割当の手取金とあわせて取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の枠内で借入れを行う旨を決議しています。

	借入予定額	借入日	返済日	返済方法	用途	摘要
借入1	70億円	平成20年 9月30日	平成21年 8月31日	期限一括返済	特定資産の 購入資金	無担保 無保証
借入2	170億円		平成23年 8月31日	期限一括返済	特定資産の 購入資金	無担保 無保証
借入3	20億円		平成24年 8月31日	期限一括返済	特定資産の 購入資金	無担保 無保証

(注1) 本投資法人の包括決議の概要であり、金融機関との間で合意に至った内容ではありません。

(注2) 利率等の具体的諸条件の決定については一定の範囲内で執行役員に一任されています。

(注3) 借入2と借入3の全部又は一部について、金利スワップ契約等により支払金利の固定化を検討します。

2 投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の投資リスクからの変更点は以下の通りです。なお、変更箇所は下線で示しています。

(1) 税制に関するリスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク ⑤ 税制に関するリスク」が以下の通り変更されます。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「3 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行うものとする（規約第30条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担

が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(2) その他のリスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク ⑥ その他」に、下記のリスクが追加されます。

(ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在、前記「1 運用状況 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本投資法人が差入れを受けている売渡承諾書には法的拘束力はなく、最終的な売買契約の締結に至らない可能性があり、また、売買契約を締結した場合でも、当該売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、前記「1 運用状況 (9) 借入れの予定」に記載の通り、本第三者割当の手取金に加えて借入金で取得予定資産を取得する予定です。本書の日付現在、金融機関との間で借入れに関する協議を実施中であり、合意には至っておりません。したがって、本投資法人が借入れにより必要な資金を調達できず、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

この場合、本投資法人は代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資適格の物件を取得できる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合には、収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったりする可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 売却予定資産を売却することができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在、前記「1 運用状況 (6) 売却予定資産の概要」に記載の売却予定資産の売却を予定しています。

しかし、本投資法人が差入れを受けている買受申入書には法的拘束力はなく、最終的な売買契約の締結に至らない可能性があり、また、売買契約を締結した場合でも、当該売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、売却予定資産を売却することができない可能性があります。また、売却が実行できた場合でも、不動産市況の変化により、本投資法人が獲得する売却益は本書の日付現在見込んでいる売却益よりも少なくなる可能性があります。

3 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

i. 平成20年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択ができます。

ii. 平成21年1月1日以後に支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までは経過措置による10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率、そして平成23年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます。また、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択もできます。ただし、経過措置により、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配に対しては、この各年において支払を受けるべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払を受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が1万円以下であるものを除く）の額も含めた合計額が100万円を超える場合は、確定申告不要の選択はできません。また、この期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

なお、平成22年1月1日以後は、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となります（下記c. iii. の後段をご参照下さい）。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資払戻額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして経過措置により平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その年分の上場株式等の譲渡所得金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、500万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- ii. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、平成20年12月31日までの譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、申告を要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除をすることが認められます。また、平成21年1月1日以後の譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除をすることができます。そして上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することが認められます。
- iii. 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。ただし、経過措置に係る期間である平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の譲渡所得等の金額と源泉徴収選択口座以外で譲渡等した場合の譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません。

なお、平成22年1月1日以後において、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則

20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資払戻額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資払戻額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} ※$$

※ この割合は、小数点第3位未満の端数があるときは切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡に係る収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数及び議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては0.9%に登録免許税の税率が特例により軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成21年3月31日までは3%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り。）に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

森ヒルズリート投資法人 本店
(東京都港区六本木六丁目10番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手續に従って、本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は以下の通りです。

取扱場所	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 証券代行部
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
投資主名簿等管理人の名称及び住所	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
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。