

第5期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日



HILLS REIT

Investment in the city

～『都市』への投資

森ヒルズリート投資法人は、「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件に投資します。

CONTENTS

決算ハイライト	2
運用ハイライト	4
特集 「東京がニューヨークを超える日」	6
森ヒルズリート投資法人のポートフォリオ	12
森ビルグループの総合力の最大活用	24
森ビル株式会社について	25
本投資法人の概要	26
運用会社のガバナンス体制	27
I 資産運用報告	28
II 貸借対照表	42
III 損益計算書	44
IV 投資主資本等変動計算書	45
V 注記表	46
VI 金銭の分配に係る計算書	54
VII 会計監査人の監査報告書	55
VIII キャッシュ・フロー計算書[参考情報]	56
IX 投資主インフォメーション	58

運用戦略

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
《ポートフォリオ構築戦略》
・プレミアム物件を重視した投資 ・複合性を重視した投資

森ビルグループの総合力の最大活用
《成長戦略》
・森ビルのバイブライনサポート ・森ビルのPM力の活用

運用資産の
価値向上

投資主価値の
最大化

決算ハイライト

Financial Highlight

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5期(平成21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。
 平成20年9月30日には、スポンサーである森ビル株式会社からアーク森ビル(0.5フロア相当)を追加取得したほか、赤坂溜池タワー(オフィス部分)を新たに取得し、平成20年10月31日には、元麻布ヒルズの1住戸を森ビル株式会社に譲渡いたしました。
 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、景気減速の表面化、それに伴う資金調達環境の激変など、J-REITを取り巻く環境は引き続き厳しい状況下ではありますが、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まいります。
 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ともに、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願いいたします。

平成21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



第5期(平成21年1月期)の
 1口当たり分配金は右記のとおりとなりました。

13,688円

■ 運用状況

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

(注)第1期は平成18年2月2日から平成19年1月31日までです。

■ 分配金

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

■ 予想分配金

平成21年3月17日に行いました第5期決算発表において、
 第6期(平成21年7月期)の1口当たりの予想分配金については右記のとおり発表しています。

12,400円

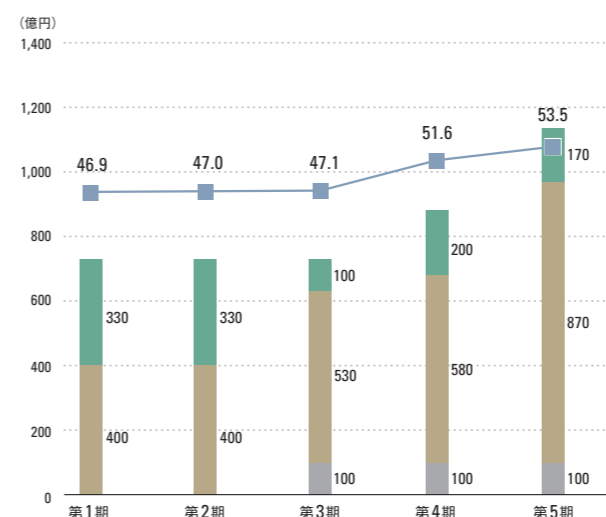
(注)上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

■ 財務状況

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

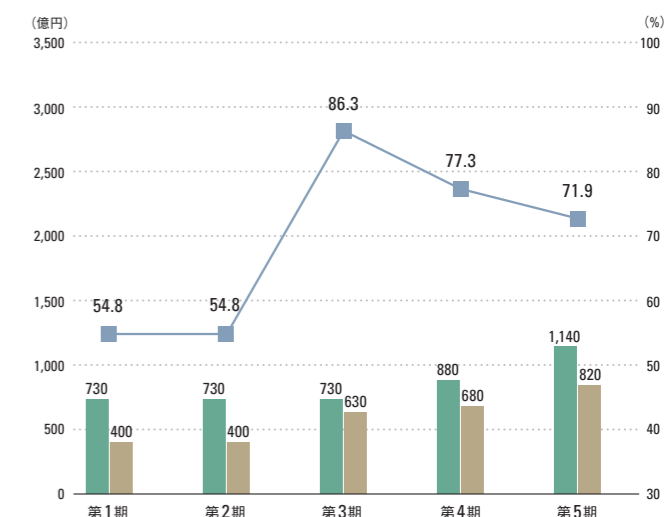
・有利子負債比率(LTV)の推移

■ 短期 ■ 長期 ■ 投資法人債 ■ LTV(総資産有利子負債比率)



・固定化比率の推移

■ 有利子負債合計 ■ 固定化負債 ■ 固定化比率



運用ハイライト

Investment Highlight

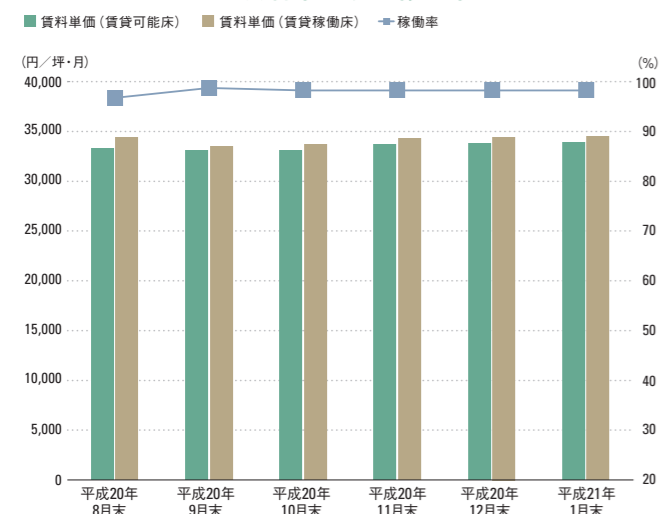
第5期(平成21年1月期)の概況

本投資法人の第5期の運用実績は、営業収益5,701百万円、営業利益3,062百万円、経常利益2,179百万円、当期純利益2,179百万円となりました。分配金については、投資口1口当たり13,688円となりました。
また、当期末日現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで10物件、既投資額で2,016億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積103,169.40㎡(31,208.7坪)、期末稼働率は96.5%となっています。

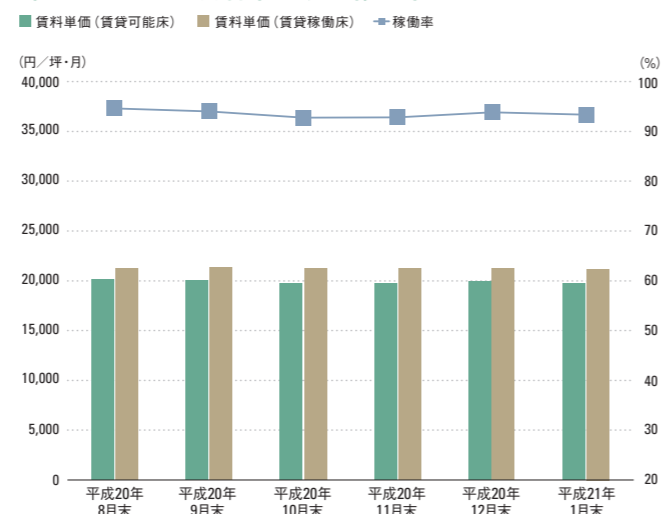
内部成長

サブプライムローンを発端とした世界規模での金融市場の収縮と実体経済悪化の悪循環により、賃貸オフィス市場及び高級賃貸住宅市場全般の空室率が上昇傾向にあります。本投資法人においては、きめ細かな運営管理、計画的な修繕工事など顧客満足度の向上に努めるなど、テナントとの良好な関係を基盤として高稼働率を維持することができました。保有物件の平成21年1月末時点の稼働率は、オフィス98.2%、住宅93.3%となっています。

・オフィステナントの賃料単価及び稼働率



・住宅テナントの賃料単価及び稼働率



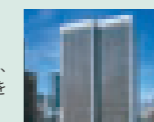
(注)本資料における「オフィス」「住宅」の定義は、森ビルズリート投資法人ホームページの稼働率に関する情報(<http://www.mori-hills-reit.co.jp/cms/operate.html>)に記載の「オフィスビル」「住宅」とは定義が異なります。本資料における「オフィス」「住宅」は、森ビルズリート投資法人が投資する全物件の事務所用途・住宅用途のみをそれぞれ集計しています。一方、ホームページにおいては、ポートフォリオ一覧(P14)記載の用途の別に従い集計しています。

外部成長

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から、平成20年9月30日にアーク森ビル(0.5フロア相当)を5,500百万円で追加取得したほか、赤坂溜池タワー(オフィス部分(店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む))を37,200百万円で新たに取得しました。また、平成20年10月31日付で元麻布ヒルズの1住戸を森ビル株式会社に423百万円で譲渡いたしました。

アーク森ビル

築年数が20年を超えるものの、2005年に大規模リニューアルを施し、発展し続ける赤坂・六本木エリアのランドマークとして高い存在感を保ちながら都市の付加価値の創出に貢献しています。



赤坂溜池タワー

緑豊かな落ち着いた環境を備えた赤坂エリアを代表する超高層のオフィス・住宅複合ビルとして広く認知されています。



財務戦略

本投資法人は当期において、平成20年9月の新規物件取得に際し、森ビル株式会社に対する147億円の第三者割当増資と、260億円の借入れにより、407億円の資金調達を行いました。また、同年11月に250億円の借換えを行いました。その結果、当期末現在の借入金残高は1,040億円(長期借入金620億円、1年内返済予定長期借入金250億円、短期借入金170億円)、投資法人債残高は100億円となり、有利子負債残高合計は1,140億円となっています。
これらの借入れのうち、変動金利である長期借入金720億円相当(有利子負債残高に対して63.0%)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おり、投資法人債とあわせて有利子負債の固定化比率は71.9%となっています。
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。

第6期(平成21年7月期)の展望

本投資法人は、「都市の成長・成熟への貢献を通じて、ポートフォリオ価値を向上させていく」ことを基本理念に掲げ、中長期的に、東京都心部の優良物件を軸にした物件取得・運用を行う方針です。
しかしながら、世界的な金融資本市場混乱の余波を受けた現在の厳しい資金調達環境の中で、当面は、新たな外部成長(物件取得)が困難であり、借入金の借換えを確実にクリアするとともに、稼働率及びNOI水準を維持していくディフェンシブな安定運用に注力する必要がありますと認識しています。
そのために、森ビルグループの総合力を発揮して、「良質な管理&サービスの提供」と「合理的なコスト削減」を両立させながらテナントとの良好な関係を構築し、安定収益基盤の強化を目指します。

東京 六本木 赤坂 が ニューヨークを 超える日。

都市の魅力とは何か。それは都市をどうとらえるかにかかっています。たとえば文学者が好む都市と経済学者が好む都市とでは、自ずと異なるのは明白です。では投資法人としてどのような都市が理想的か。それはまぎれもなく、経済価値が向上してゆく都市、ということになります。昨年7月に行われた「国際金融拠点フォーラム」の資料によれば、国際金融センターとしての競争力比較では、1位ロンドン、2位ニューヨークで東京は第9位。総合評価の回答で、銀行業の回答者がロンドンよりもニューヨークを高く評価していることを考えると、依然、ニューヨークが燦然と輝いている様子が伺えます。これはあくまで金融面での評価ですが、果たして東京が、総合的に見てニューヨークを超える日は来るのか。答えは「YES」。東京(なかでも六本木・赤坂)がニューヨークを超える日が来る、6つの理由を考察しました。



Reason 1

国際金融都市としての六本木・赤坂

成長著しいアジアの激しい都市間競争の下で、日本の首都である東京が、香港、上海、シンガポールを凌ぐグローバルな経済拠点として機能することが、緊急の課題となっています。東京といっても広く、なかでも内閣府が目指しているのが、六本木・赤坂・環状二号线新橋周辺地域ならびに東京駅・有楽町駅周辺です。この2カ所を「金融拠点機能強化を先行させる地域」としています。「在日外国金融機関による国際金融センターとしての東京市場の評価」を見ると、ニューヨーク・ロンドンとの対比において、東京が優れている点を、「治安面、社会面での安全度の高さ」、「多額の個人金融資産の存在」、「安定した経済環境」、「政治的な安定性」、「高度に発達した通信・情報網」をあげています。この安全度の高さに関しては、東京は殺人事件などの凶悪犯罪はニューヨークの約7分の1、強盗事件は約30分の1という結果*が裏付けとなっています。一方、不利な点を「銀行・証券・保険間のファイアーウォールの高さ」や「国際金融に豊富な能力をもつ人材の雇用および確保」としています。ファイアーウォールについては、関連法案を早急に提出するなど、さらなる規制緩和に向けての動きが予想されます。

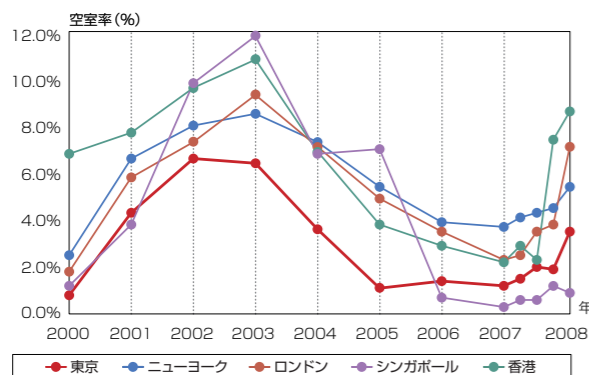
ここで、東京の賃貸不動産マーケットのデータを見ながら、世界の主要都市と比較してみましょう。グラフAの「世界主要都市における空室率の推移」は、2000年からの空室率の推移を表しています。東京は他の主要都市と比較して、空室率の振れ幅が少なく、3.5%と比較的低い空室率で推移しています。グラフBの「世界主要都市における賃料インデックスの推移」は、2000年の各都市の賃料を100とした指標比較です。共益費を含むか否か等、各都市によって賃料の種類が異なるという理由から指標比較という形をとっています。空室率の推移と同様、他の都市よりも上ブレ・下ブレの幅が少ない賃料水準を表しているといえます。国際金融拠点にふさわしい機能や特性を備えた東京は、今後さらなる発展・成長が期待できる一方で、賃貸不動産マーケットとしては、海外主要都市に比べ非常に安定しているといえます。

このように、東京都心部は、中長期的な投資対象エリアとして大きな可能性を持っているのです。

森ビルの都市づくりには、長期的視野に立った都市のランドデザインを行うという基本思想が息づいています。国境を越えて多くの人々が集う街を形づくるために成すべきことは何か。都市インフラの整備はもちろん、災害に備えながら環境に配慮し、都市の持続的な発展を可能にすること。人が多く集まることで、新たなビジネスチャンスも生まれ、さらなる人材交流とともに、都市は活気づいてゆくのです。

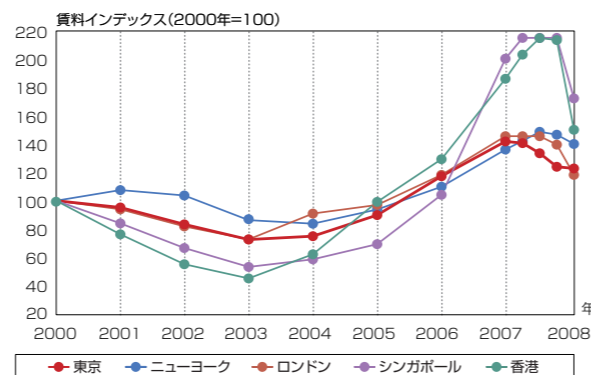
* 2008年11月の海外安全対策連絡協議会報告による

グラフA
【世界主要都市における空室率の推移】



出所：シービー・リチャードエリス株式会社の資料に基づき資産運用会社が作成
注1：各都市のAクラス相当オフィスビルを対象としています。
注2：年ベースでは第四半期の数値を採用しています。

グラフB
【世界主要都市における賃料インデックスの推移】



出所：シービー・リチャードエリス株式会社の資料に基づき資産運用会社が作成
注1：各都市のAクラス相当オフィスビルを対象としています。
注2：年ベースでは第四半期の数値を採用しています。



垂直の庭園都市を実現したアークヒルズでは、都心にありながら成熟した豊かな自然を感じることができます。

Reason 2

自然との共生により新しい都市像をつくる

内閣府の「国際金融拠点機能強化プラン」では、六本木・赤坂・新橋周辺など、先行強化地域の都市緑化を推進しています。これはCO₂の吸収源を確保すると同時に、ヒートアイランド化への有効な対策と考え、公園や緑地の拡大、建築物の屋上・壁面緑化を進めることとしています。中でも、サントリーホールを庭園化したアークヒルズは、まさにそれを先取りしたものといえます。六本木ヒルズでは屋上の水田を利用した田植えや稲刈りなど、緑を利用したイベントを開催し、地域の賑わいに貢献するなど、地域にお住まいの方々が緑に触れ、楽しむコミュニティの場を提供しています。



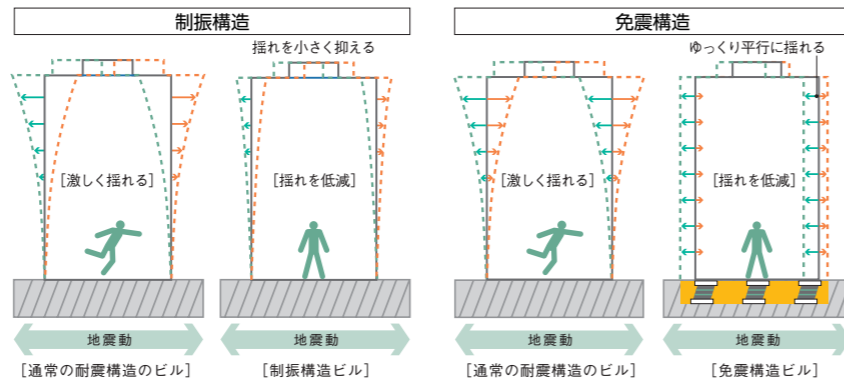
さまざまな花を咲かせたアークガーデン。子供たちを集めての観察会や専任ガーデナーによるウォーキングツアーなども実施しています。

Reason 3

安全な街が生む安心

その街がいくら経済性に富んでいても、安全でなければ、安心して暮らすことはできません。日本の地理的な不安要素として地震が上げられますが、森ビル株式会社では、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」というコンセプトのもと、大地震に耐えうる高い耐震性能と万全な震災対策を追求。快適な街づくりに大いに貢献しています。また、万が一に備えて、地域全体の安全性を守るという考えのもと、災害用井戸の設置(13箇所)や非常用食料等の備蓄(約20万食)などとともに、社員による支援体制の整備や各種訓練の実施など、非常時の活動を想定した取組みを進めています。

森ビル株式会社では、制振構造、免震構造等、物件ごとに最適で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。ちなみに、制振構造のビルでは、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(約20%程度)抑えます。免震構造のビルでは、建物と基礎との間の免震装置を介して、地震力を減衰させます。特に大地震の際には、揺れの勢いを30~50%に低減します。



Reason 4

快適な都市生活を演出

「国際金融拠点機能強化プラン」の取り組み内容に「ビジネス環境の充実」「外国人が安心して来日して、働き暮らすことのできる受け入れ体制や生活・教育環境の充実」という項目がありますが、外国人向けのオフィスビルやアパートメントの供給促進もそのひとつ。たとえば本投資法人が保有する元麻布ヒルズやアークフォレストテラスなど、各国大使館が建ち並ぶ静かな住環境の中に位置する高級賃貸住宅では、バイリンガルのフロントサービスをはじめ、さまざまなヘルスプロモーションサービスなども享受でき、外国人であっても快適な都市生活を即座に送ることができるのです。(P.14, 15参照)



都市機能をフルに活用し、快適な都市生活を満喫できます。



Reason 5

芸術・文化の発信基地

ご存知、ニューヨークには近代美術館やメトロポリタン美術館、グッゲンハイム美術館などがあり、現代美術のメッカとなっていますが、それに匹敵すべく活動を開始しているのが、六本木の国立新美術館や、森美術館。国立新美術館は、展示スペースでは国内最大級を誇り、森美術館は世界的な美術館と連携し、先鋭的なアートを楽しむことができます。また、「生活の中の美」を基本理念にしているサントリー美術館や、安藤忠雄氏の設計で注目される21_21 DESIGN SIGHTなど、アートシーンも充実。時代を切り開くアートのエネルギーが、都市をフレッシュなものにしてゆく力となるのです。

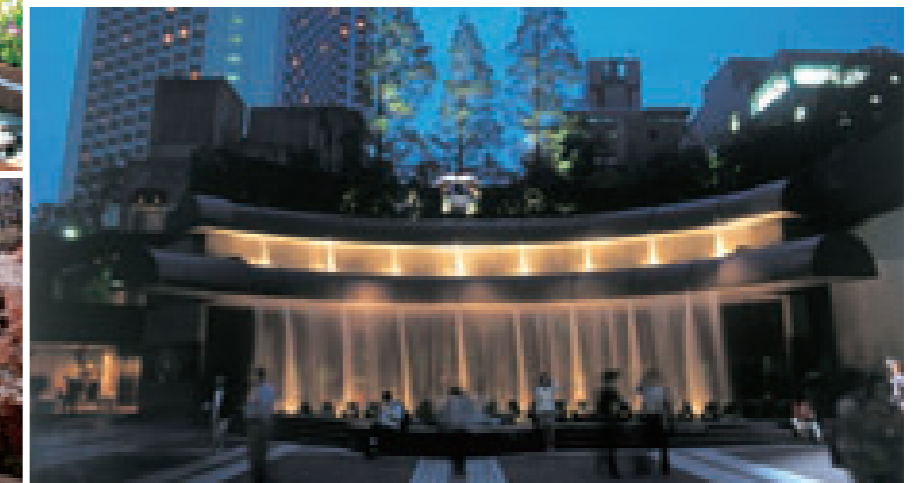
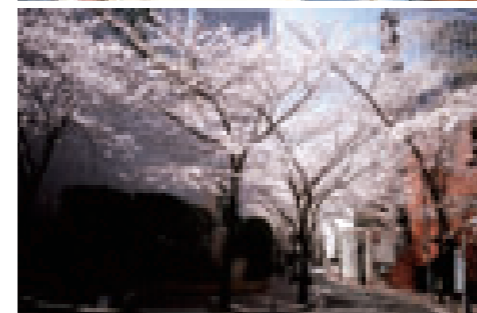


ガラス張りのカーテンウォールが印象的な国立新美術館(写真上右)は黒川紀章氏の設計。森美術館(写真上左、上中央)は、六本木ヒルズの中心を成す森タワーの最上階に位置する都市型美術館。また、アークヒルズのサントリーホール(写真下)では、さまざまなイベントが催されています。

Reason 6

市民参加型コミュニティ

魅力溢れる先進都市であるためには、仕事を離れリラックスできる、家族と充実した休日を過ごせるというように、オフの日をいかに楽しめるかも重要なポイントです。六本木・赤坂エリアでは、季節毎の祭礼や神輿渡御などの伝統的な地域行事の中に、昔ながらの市民精神が今も息づいています。その一方で、新しい街である六本木ヒルズ・アークヒルズでは、花や緑といった自然や国際色豊かな様々なイベントが年間通じて数多く催され、地域住民だけでなく、幅広い層の来訪者で賑わっています。このように、私たちが目指す都市は、ビジネスや商業活動の場であるだけでなく、市民参加が可能なコミュニティ空間でもあるのです。



通りでは大道芸人がパフォーマンスを繰り広げたり、またアークヒルズ桜祭りやライトアップなど、人々が楽しめる工夫がたくさん。

森ヒルズリート投資法人のポートフォリオ

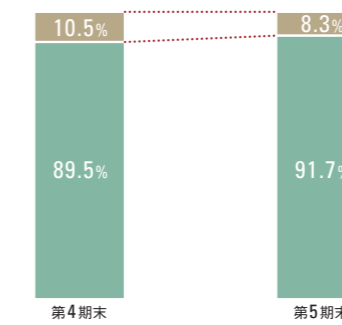
森ヒルズリート投資法人は、港区を中心とした東京都心部において、競争力のあるプレミアム物件を中心にオフィスビルをメインとした投資を行っています。

- 0-1 アーク森ビル
- 0-2 六本木ヒルズゲートタワー
- 0-3 六本木ファーストビル
- 0-4 後楽森ビル
- 0-5 虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)
- 0-6 赤坂溜池タワー
- R-1 元麻布ヒルズ
- R-2 アークフォレストテラス
- R-3 六本木ファーストプラザ
- R-4 六本木ビュータワー



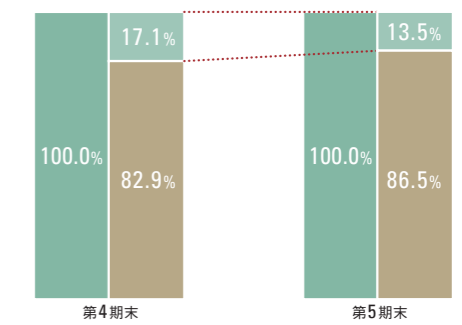
物件クオリティ別

■ プレミアム物件 ■ プレミアム物件以外



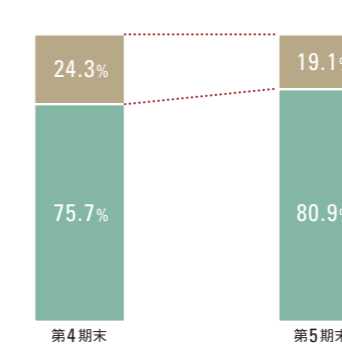
地域別

■ 東京都心5区及びその周辺地区 ■ 港区 ■ 文京区



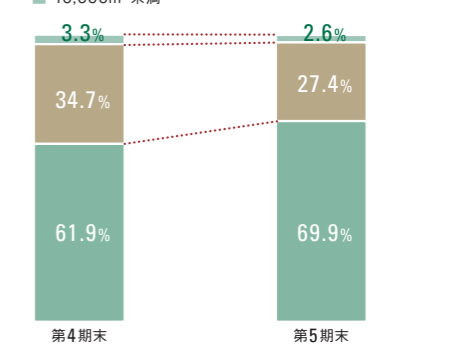
用途別

■ オフィスビル ■ 住宅及び商業施設

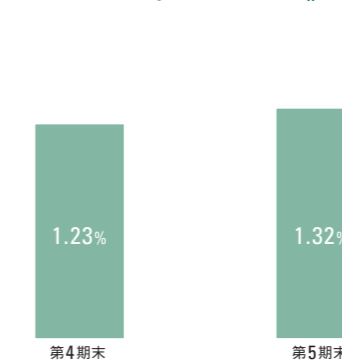


建物規模別

■ 30,000m²以上 ■ 10,000m²以上30,000m²未満 ■ 10,000m²未満

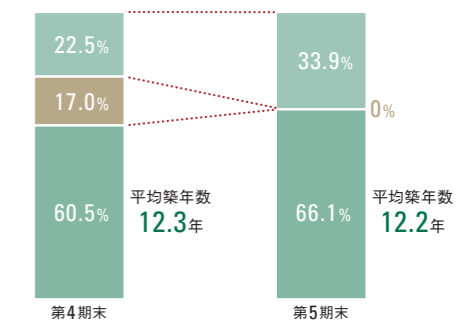


ポートフォリオPML値



築年数別

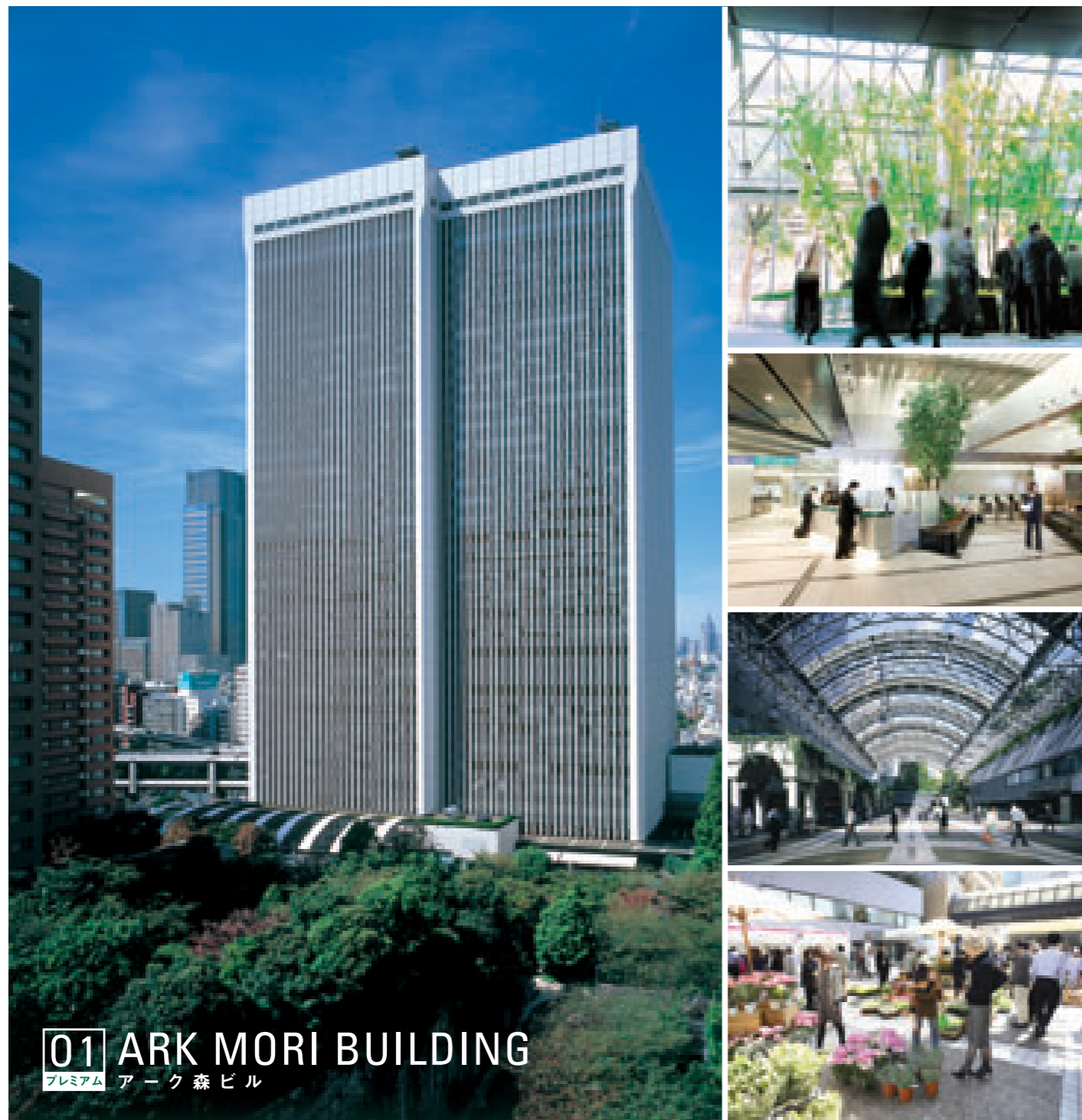
■ 10年未満 ■ 10年以上15年未満 ■ 15年以上



※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。

ポートフォリオ一覧 (平成21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	オフィスビル	オフィスビル	住宅			住宅	住宅	住宅	
物件番号	プレミアム 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 O-4		O-5	プレミアム O-6	プレミアム R-1			プレミアム R-2	プレミアム R-3	R-4
物件名	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	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	元麻布ヒルズ 高層棟 低層棟 (イースト) 低層棟 (ウエスト)			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
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		東京都港区虎ノ門	東京都港区赤坂	東京都港区元麻布			東京都港区六本木	東京都港区六本木	
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		昭和56年8月 (平成13年大規模リニューアル)	平成12年8月	平成14年5月		平成14年9月	平成13年1月	平成5年10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		地上9階、地下1階	地上25階、地下2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	
全体延床面積	約177,486m ²		約29,111m ²	約45,753m ²	約46,154m ²		約10,299m ²	約46,971m ²	約54,006m ²			約9,125m ²	約22,906m ²	
総賃貸可能面積	約2,728m ²	約5,223m ²	約16,657m ²	約11,525m ²	約16,199m ²		約6,720m ²	約10,523m ²	約19,042m ²			約5,246m ²	約2,956m ² 約6,344m ²	
住宅所有戸数/総戸数	-		44戸 / 44戸	-	-		-	-	109戸 / 222戸			39戸 / 39戸	42戸 / 90戸 202戸 / 202戸	
所有形態	所有権 (敷地権持分約1.3%) (敷地権持分約2.5%) 区分所有		所有権 (敷地権持分100%) 区分所有 (持分100%)	所有権 (共有46%) 所有権 (共有46%)	借地 区分所有		所有権 (分有) 区分所有	所有権 (分有) 区分所有	所有権 (敷地権持分約56%) 区分所有			所有権 (敷地権持分100%) 区分所有 (持分100%)	所有権 (共有) 区分所有	所有権 (共有) 区分所有権の共有 (46%)
PML値	0.38%		1.29%	2.07%	0.42%		6.90%	2.15%	1.16%	1.72%	5.78%	1.60%	3.53%	
免震・制振	-		制振	-	制振		-	制振	免震	免震	-	免震	-	
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		非常用発電機	非常用発電機、防災井戸・トイレ、備蓄倉庫	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	
オフィスビル														
基準階賃貸可能面積	約3,072m ²		約1,496m ²	約1,129m ²	約1,157m ²		約861m ²	約1,337m ²						
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		2,450mm / 50mm	2,800mm						
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		個別式ガスヒートポンプエアコン	各階個別空調方式						
OA電源容量	40VA/m ² (最大90VA/m ²)		40VA/m ² (最大90VA/m ²)	60VA/m ²	40VA/m ² (最大90VA/m ²)		-	40VA/m ²						
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		24時間有人管理	非接触型カードリーダー、ITV(監視カメラ)、キーホールボックス						
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		-	カフェ、レストラン						
住宅 (MORI LIVING)														
コンシェルジュ・サービス			○						○			○	-	
ヒルズスパの利用			○						◎(館内に設置)			○	○	
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)						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)	
デザイナーズ・コラボレーション			コンラン&パートナーズ						内井建築設計事務所 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						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	
付帯施設			-						クリニック、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	-	
期末稼働率	100.0%	94.3%	98.1%	94.2%	99.3%		100.0%	100.0%	92.8%			93.9%	83.1% 100.0%	
取得価額	6,600百万円	22,000百万円	36,500百万円	21,000百万円	27,200百万円		12,720百万円	37,200百万円	27,034百万円			5,300百万円	2,100百万円 4,000百万円	
ポートフォリオ	ポートフォリオPML値		1.32%	※ [] の空欄部分は、該当がないことを表します。										
	期中平均稼働率		96.5%	※「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られません。										
	取得価格の合計		201,654百万円	※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を「アーク森ビル(固定型)」、パススルー型マスターリース方式を採用している物件を「アーク森ビル(パススルー型)」といたします。										
※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。														
※「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。														



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、周辺地域のシンボルの存在です。

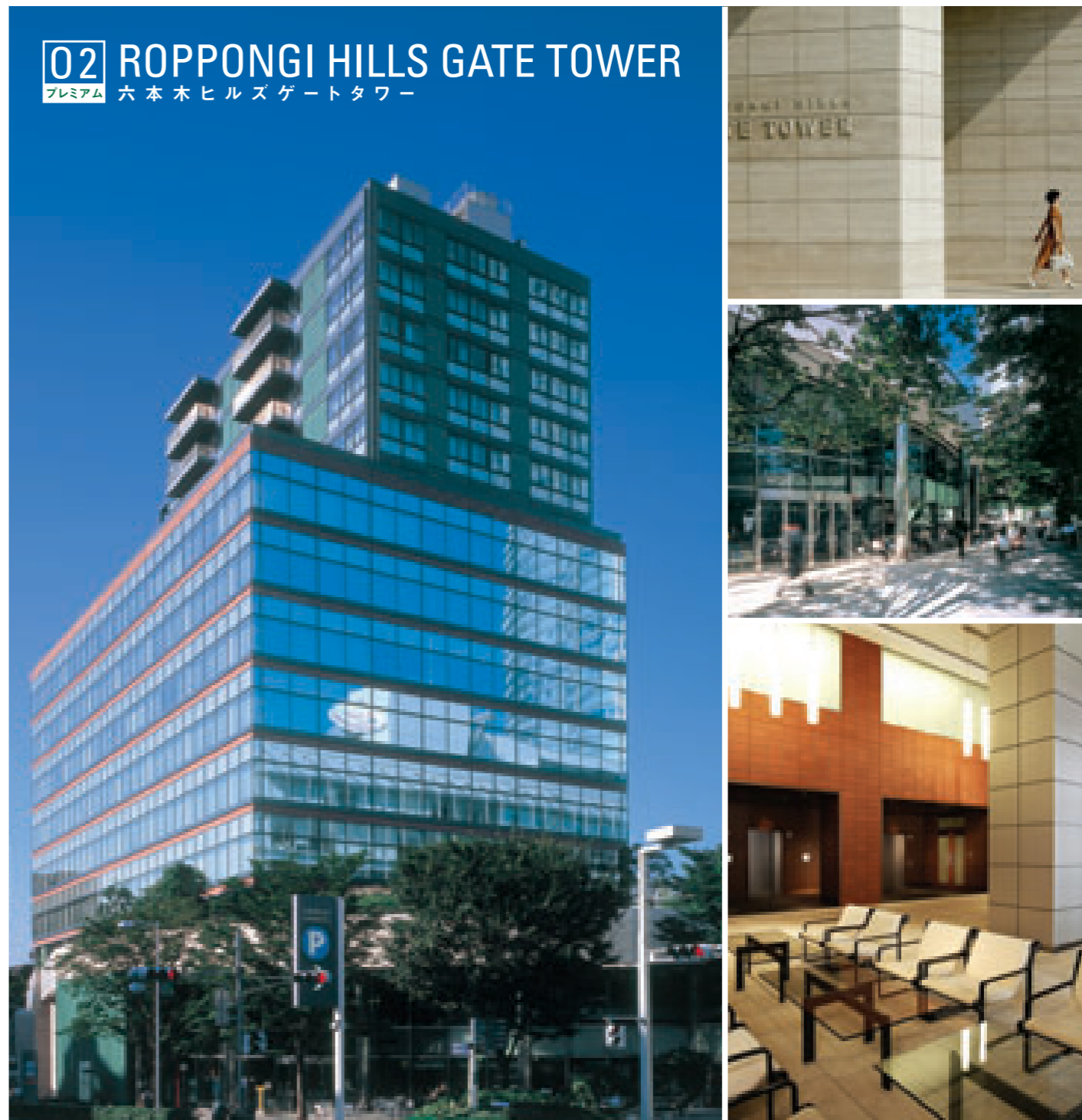
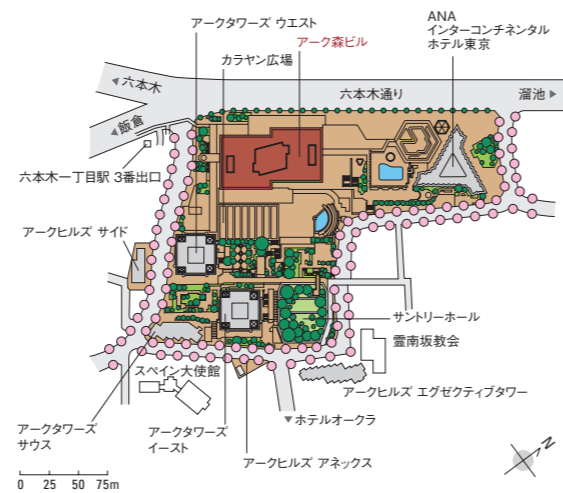
■ 高い市場競争力

- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積約3,072m²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。

■ 環境への取組みに対する高い評価

- ・「Vertical Garden City—垂直の庭園都市」のコンセプトのもと、アークヒルズを原点にした都市環境への長年の取組みが高く評価され、第17回「地球環境大賞」(注)において「国土交通大臣賞」が森ビル株式会社に贈られました。

(注)「地球環境大賞」とは、財団法人世界自然保護基金(WWF)ジャパンの協力を得て、「産業の発展と地球環境との共生」を目指し、産業界を対象として創設された顕彰制度です。



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、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1,496m²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。

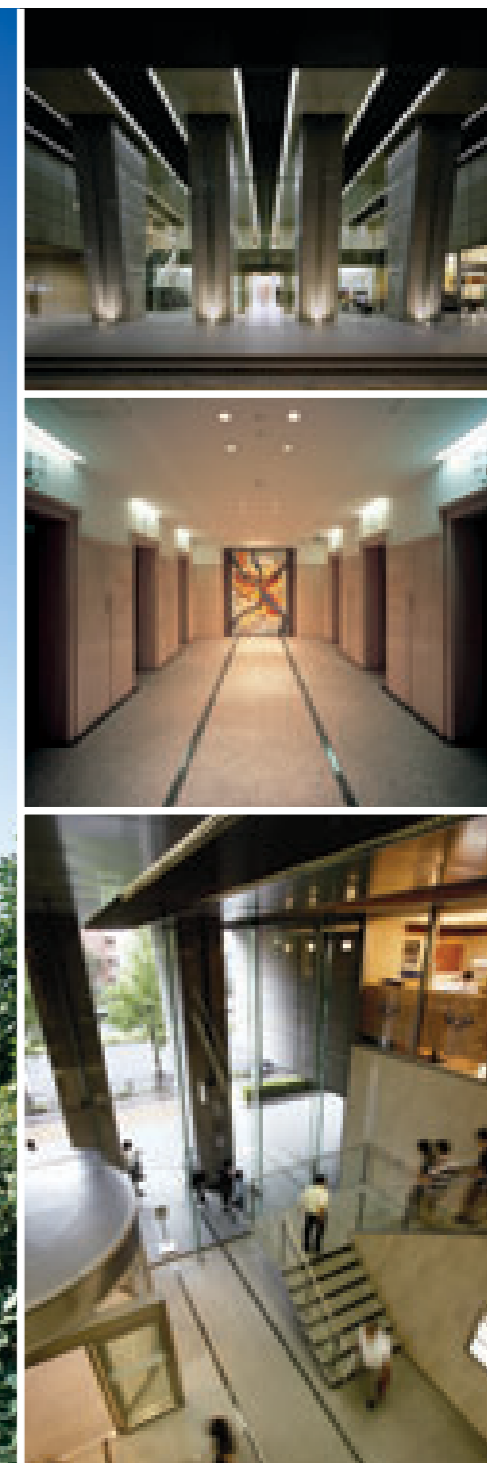
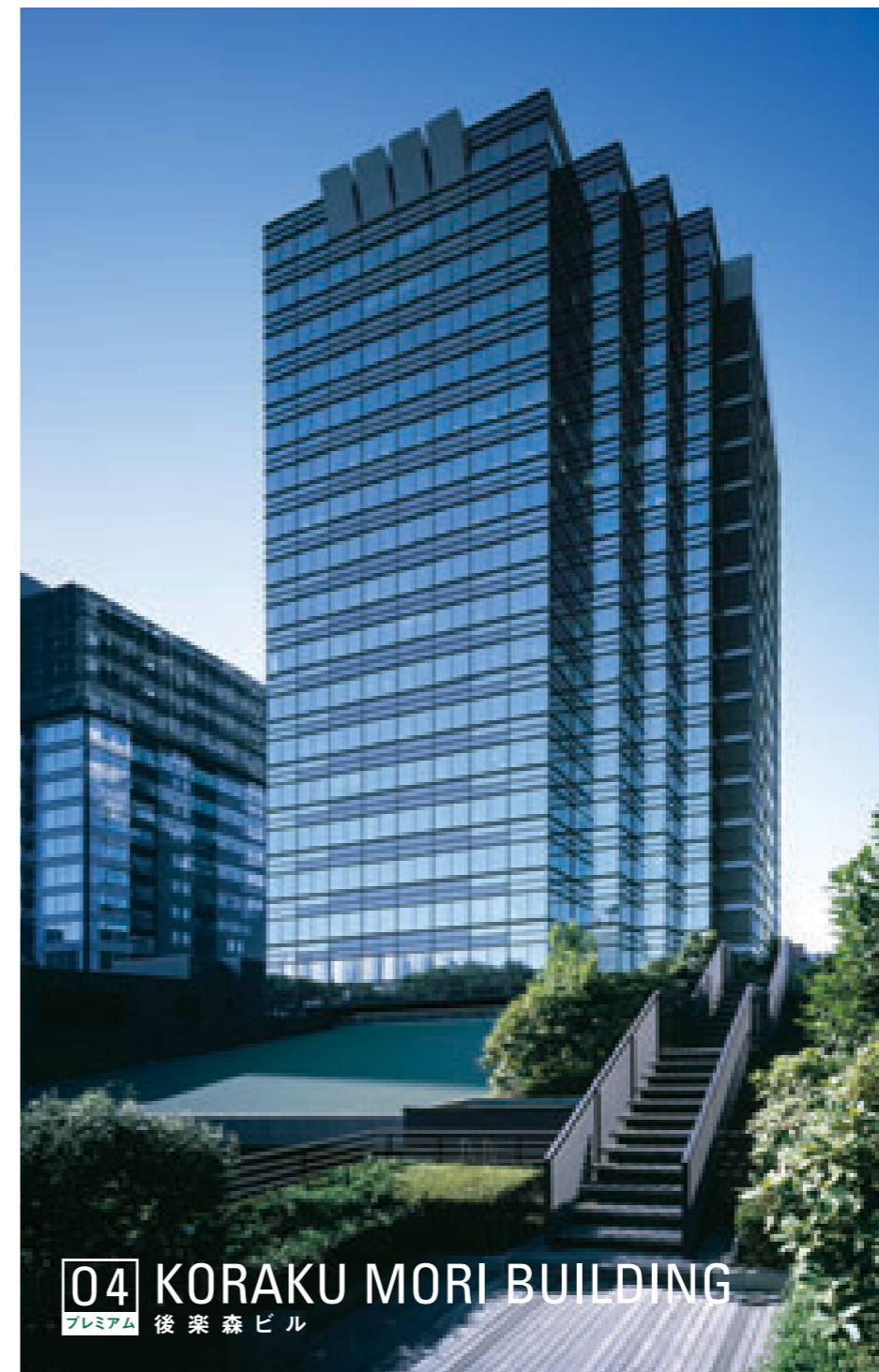




03 ROPPONGI FIRST BUILDING
プレミアム 六本木ファーストビル

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

R4 ROPPONGI VIEW TOWER
プレミアム 六本木ビュータワー



04 KORAKU MORI BUILDING
プレミアム 後楽森ビル

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1,129㎡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、ヒルズバ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。

■ 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㎡～59㎡の計202戸の賃貸住宅として設計されています。



優れた環境と視認性に優れた立地

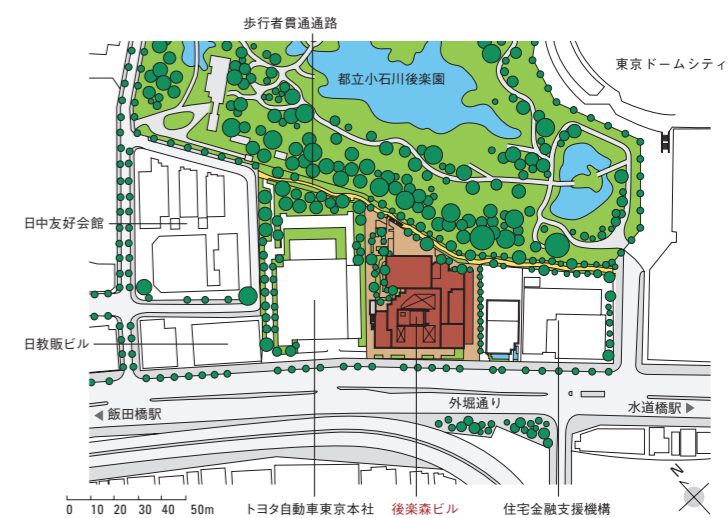
本物件は、「外堀通り」からの視認性が高く、基準階賃貸可能面積が約1,157㎡と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽地域を代表するオフィスビルといえます。

■ 充実したオフィス環境

- ・1階には「スターバックス」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。

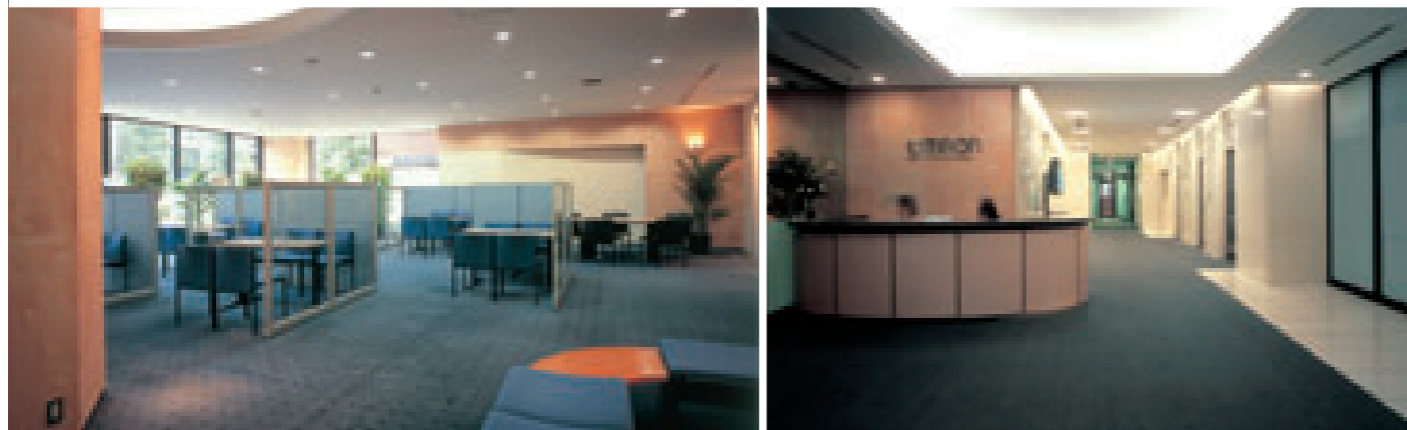
■ 優れた耐震性能

- ・構造体には、制振壁を採用しています。



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

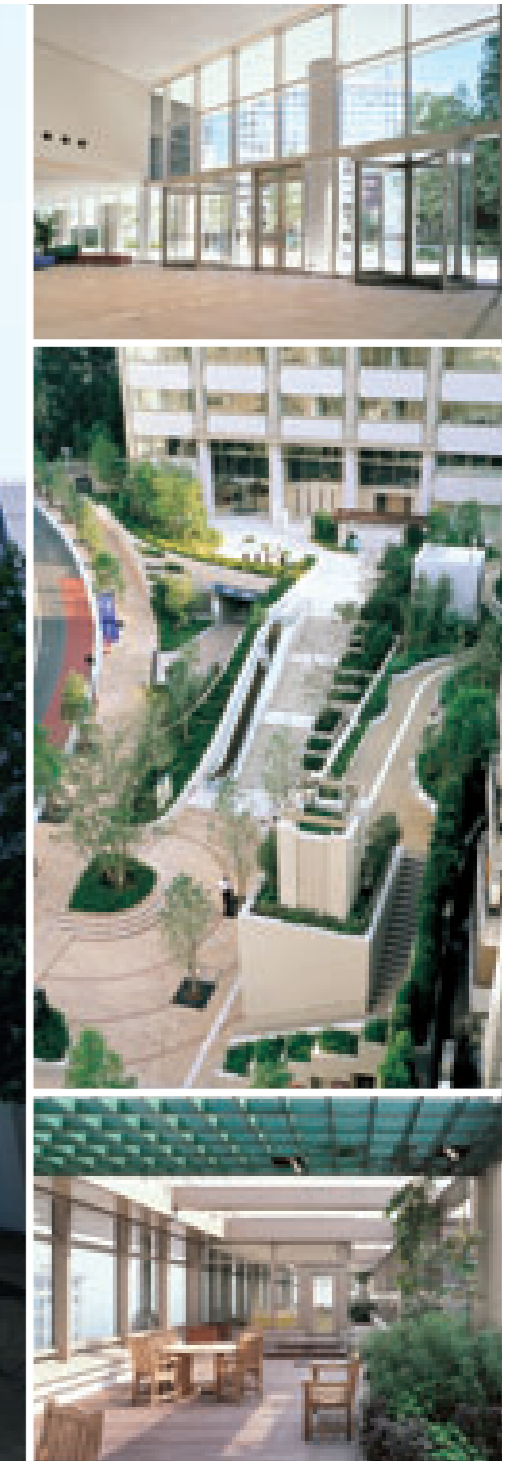
・基準階の賃貸可能面積は約861m²であり、平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事が行われており、テナントニーズを満たす設備水準を備えています。

・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。



06 AKASAKA TAMEIKE TOWER

プレミアム 赤坂溜池タワー



国際色あふれる赤坂エリアに位置する超高層複合ビル

本物件が立地する赤坂周辺は、以前から外資系企業が好んで立地する地域です。最近では新たにオフィス・高級賃貸住宅・商業施設などを含む大規模開発が行われるなど、活気あふれるエリアとして注目を集めています。

赤坂溜池タワーは、緑豊かで落ち着いた環境を備え、オフィス・住宅からなる超高層複合ビルとして周辺エリアに確固たる存在感を誇っています。

■ 良好なオフィス環境

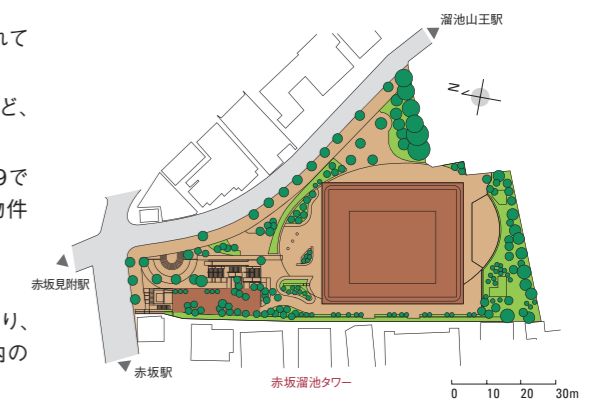
・基準階面積約1,300m²の貸室スペースを持ち、新規大型ビルと遜色ない設備・機器が設置されているなど、昨今のテナントニーズに十分応えるオフィス環境となっております。

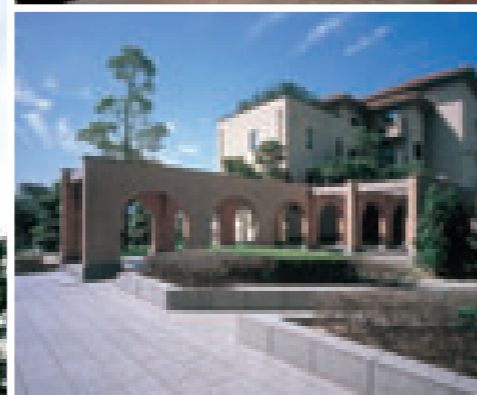
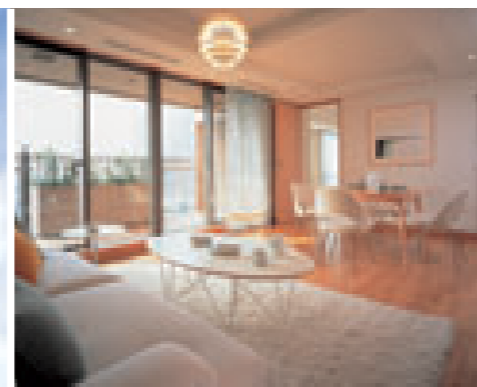
・また、屋上に立地するスカイガーデンは、就業者の憩いのスペースとして活用可能であるなど、アメニティも充実しています。

・敷地の一角に位置する「Chemins(シュマン)」(フランス料理)は、ミシュランガイド東京2009で一つ星を獲得した名店であり、その上質な雰囲気は緑豊かで落ち着いた環境と相まって物件全体の魅力を高めています。

■ 優れた耐震性能

・「粘性体制振壁」と「アンボンド・ブレースダンパー」を組み合わせた耐震構造となっており、建物本体の安全性が確保されるのはもちろんのこと、揺れを最小限に抑えることで室内の器物等への影響を大幅に低減させます。





R1 MOTOAZABU HILLS
プレミアム 元麻布ヒルズ

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」の多彩なサービス可享受可能

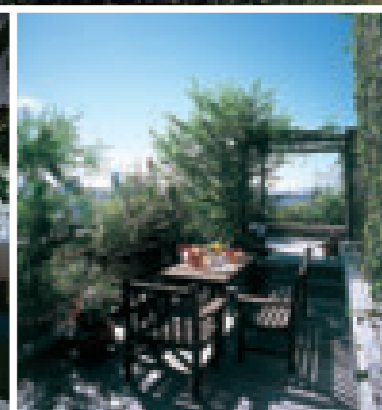
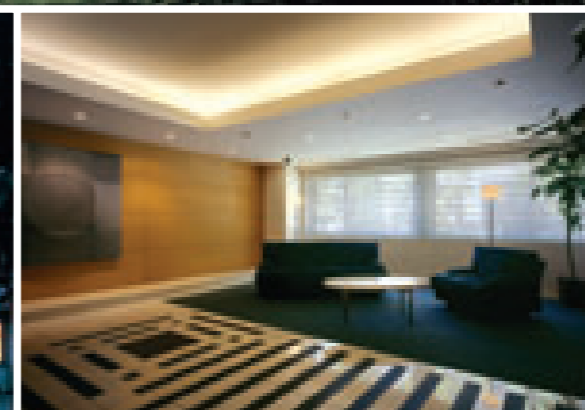
・ヒルズスパ、スカイラウンジ、ワインセラー等の充実した設備環境だけでなく、24時間のバイリンガルのフロントサービス等、MORI LIVINGの代表的な物件となっています。

■ 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。



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建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」の多彩なサービス可享受可能

・居住者は、緑あふ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のサービスを享受できます。

■ 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。

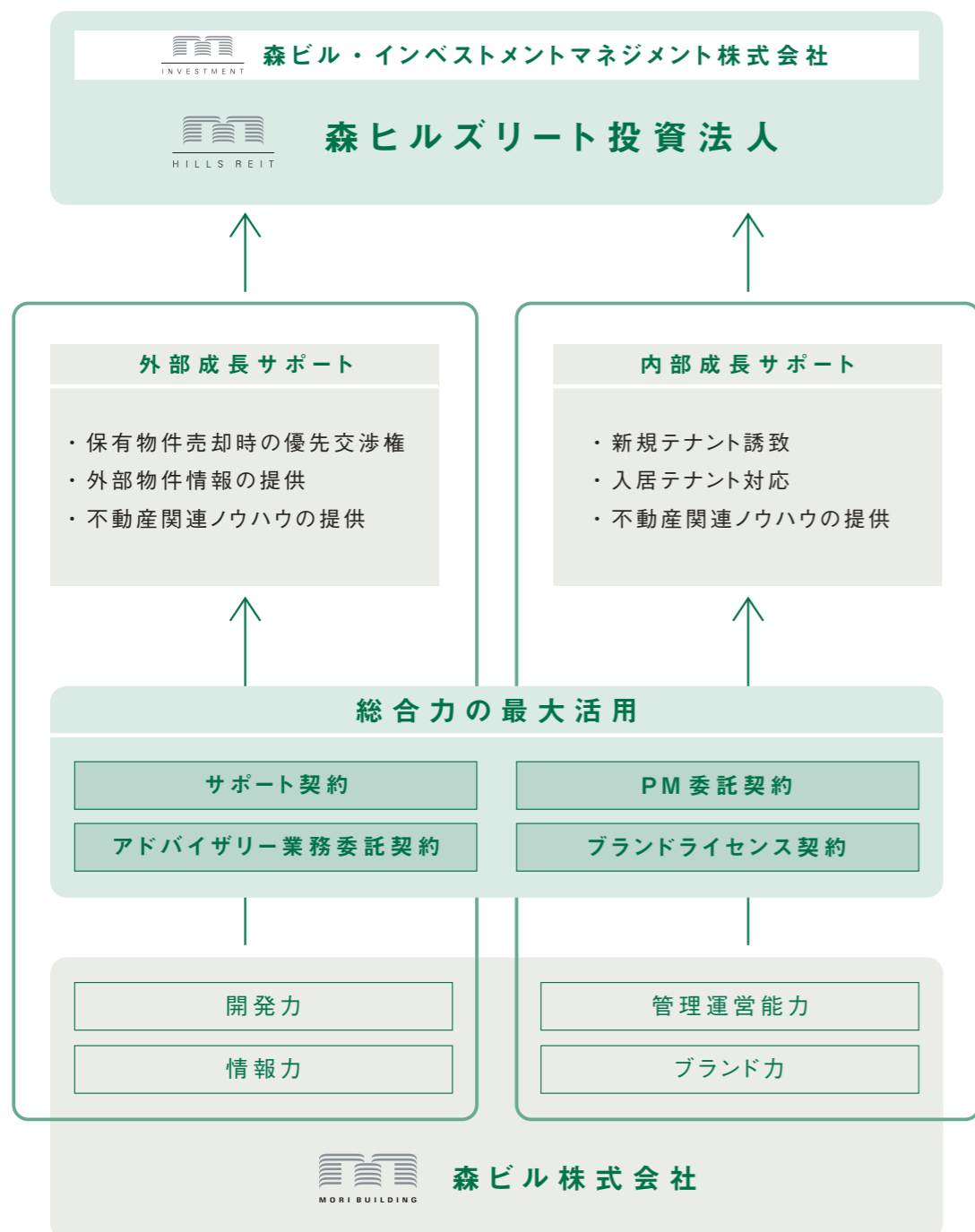
森ビルグループの総合力の最大活用

「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。

森ビル株式会社によるサポート

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、アドバイザー業務委託契約、PM委託契約、ブランドライセンス契約を締結し、森ビルグループのサポート機能を積極的に活用しています。



<http://www.mori.co.jp>

森ビル株式会社について

森ビル株式会社は、港区を中心とした東京都心部において再開発事業の実績を積み重ねている大型開発を展開するディベロッパーです。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。

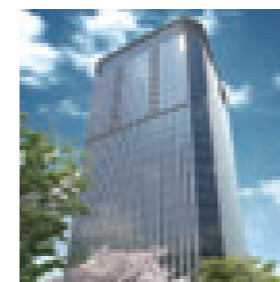
森ビル株式会社の都市づくりの理念

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

<p>「安全・安心」 地震に強い都市であること</p> <p>災害に強い街づくり、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。</p>	<p>「環境と緑」 都市と自然の共生</p> <p>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。</p>	<p>「文化・芸術」 新しい創造力と可能性の誕生</p> <p>空間的・時間的ゆとりのある街づくり、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。</p>
--	--	--

森ビル株式会社のプロジェクト <http://www.mori.co.jp/projects/>



平河町森タワー

日本の中枢機能に至近の地です。低層部にオフィス、高層部には住宅、屋上には眺めの良い屋上庭園を設置します。

- a) 約5,600m²
- b) 約51,800m²
- c) 事務所、住宅、店舗
- d) 2009年12月(予定)



六本木一丁目北計画

屋上緑化のほか、ビル壁面に高さ約60メートルの壁面緑化を施し、オープンスペースの緑から壁面、屋上へと緑の帯がつながる、緑あふれる環境を創出します。

- a) 約2,500m²
- b) 約18,400m²
- c) 事務所、住宅
- d) 2010年7月(予定)



赤坂二丁目計画(福吉町)

アークヒルズの向かいに位置しています。オープンスペースの創出、屋上緑化等により、都心の良質な生活環境整備を行います。

- a) 約2,000m²
- b) 約24,900m²
- c) 事務所、住宅、店舗
- d) 2011年1月(予定)



虎ノ門・六本木地区再開発

森ビルと地域住民の方々が一体となり、安全で住みやすい街への再生を目指し、再開発事業の実現に向け取り組んでいます。

- a) C-1地区: 約15,370m²
- C-2地区: 約510m²
- b) 約143,360m²
- c) 事務所、住宅、店舗
- d) 2012年(予定)

a)敷地面積 b)延床面積 c)用途 d)竣工時期

「上海環球金融中心」グランドオープン

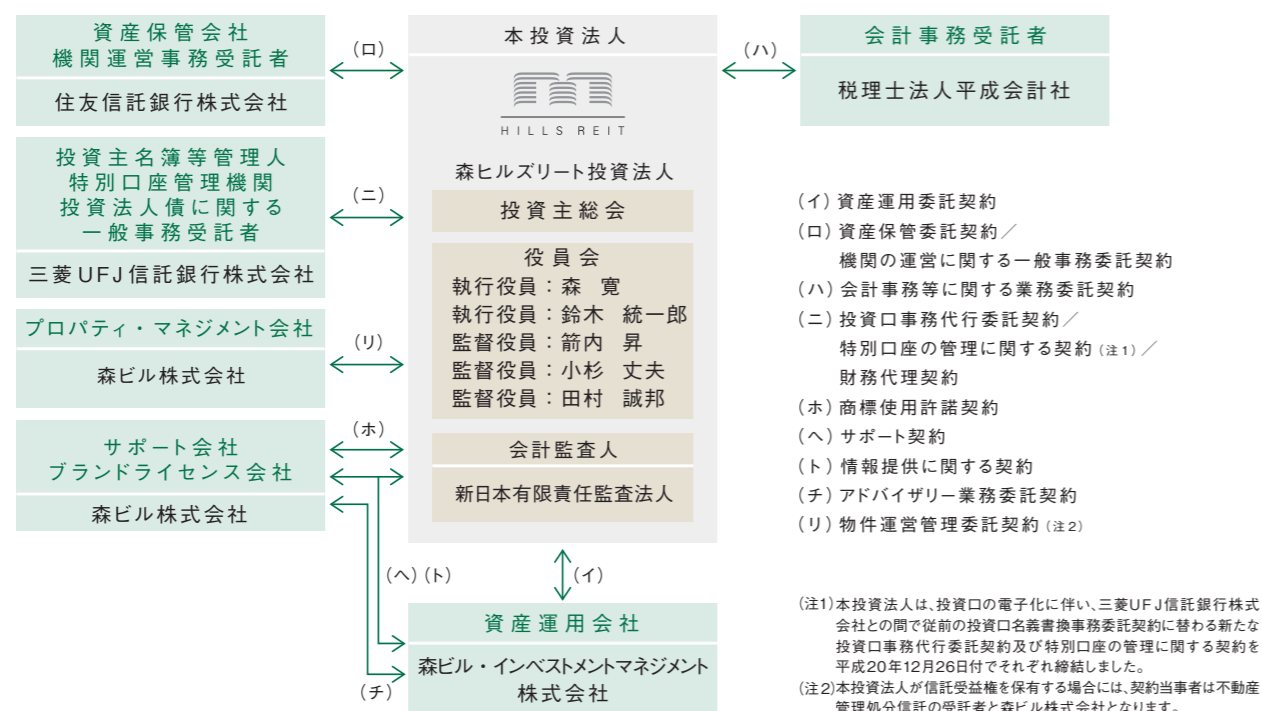
(上海ワールドフィナンシャルセンター)

上海環球金融中心オフィシャルサイト <http://swfc-shanghai.com/>

中国・上海市浦東新区陸家嘴地区の世界最高層(101階建/高さ492m)の超高層複合ビルプロジェクト「上海環球金融中心」(英文名称:Shanghai World Financial Center)が、2008年10月25日にグランドオープンいたしました。上海環球金融中心は、その「グローバルマグネット」というコンセプトのもと、今後とも世界中の情報や人々を引きつけ、流れをつくり、再び世界中に影響を与えて行きます。ビジネスだけでなく、文化観光の拠点としての賑わいや魅力をも備えた、上海の新たなシンボル上海環球金融中心の今後の行方に引き続きご注目ください。



本投資法人の概要 (平成21年1月31日現在)

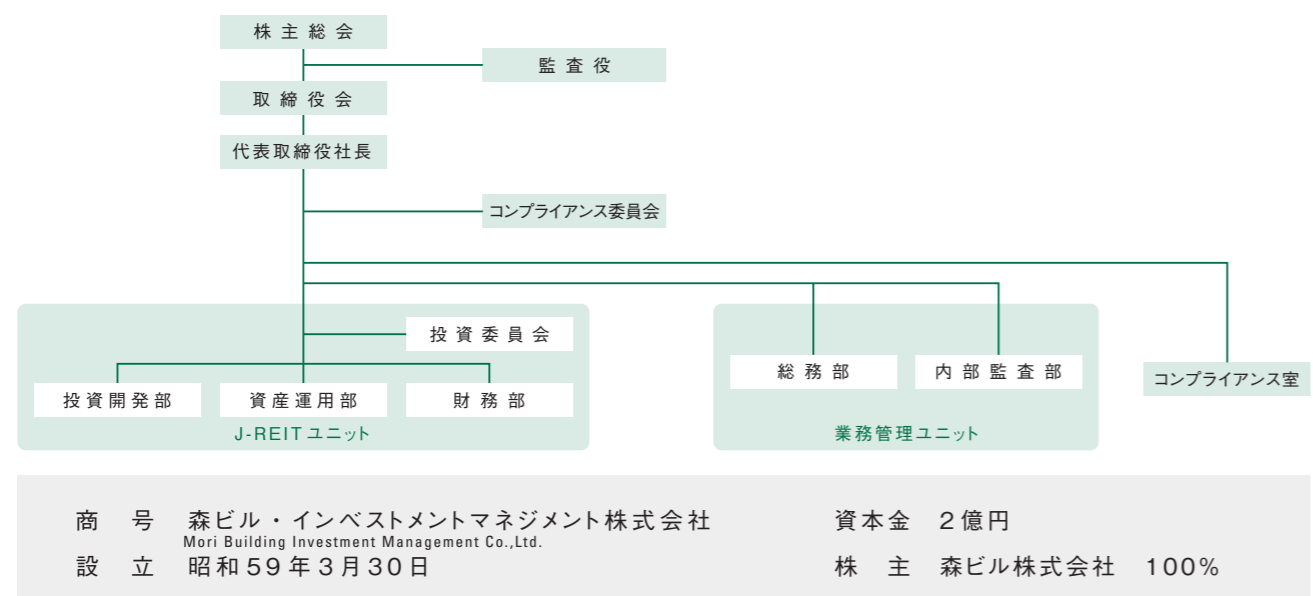


■ 格付の取得

本投資法人は、平成21年1月31日現在、右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	A3	株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA-
	発行体格付	長期優先債務格付	

資産運用会社の概要 (平成21年1月31日現在)



運用会社のガバナンス体制

コーポレートガバナンス

森ビルズリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を基本方針として投資法人規約に定め、資産運用委託契約に基づき、資産運用に係る業務等を森ビル・インベストメントマネジメント株式会社(資産運用会社)に委託しています。

資産運用会社は、関連するあらゆる法令、諸規則、社内規則及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすることを経営の基本原則としています。

コンプライアンス体制

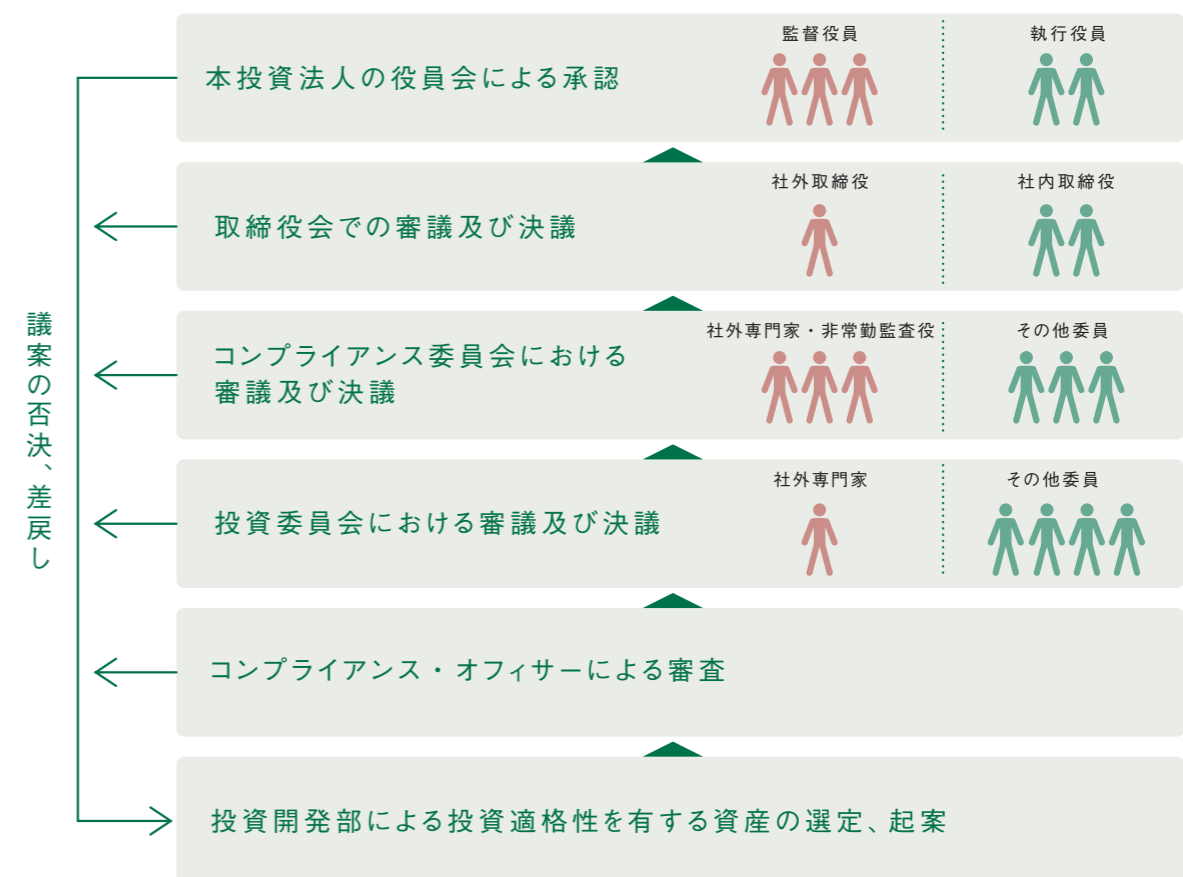
資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が投資家の信頼を揺るがし、また投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。

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

利害関係者との取引については、「利害関係取引規程」に従い、投資法人の利益が害されることを防止するため、取引の条件をはじめ厳格な管理を行っています。

利害関係者からの資産取得

資産運用会社における投資委員会・コンプライアンス委員会・取締役会の審議・決議及び投資法人役員会における審議・承認を必要とする厳格なプロセス



I 資産運用報告

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

(注5) 1口当たり発行価額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。

(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。

【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	第4期	第5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	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
	最高	1,210,000	1,450,000	1,060,000	740,000	473,000
	最低	878,000	997,000	623,000	465,000	240,000

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり13,688円であり、投資法人に係る課税の特例規定の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	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	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
当期純利益総額	2,662,335千円	1,935,601千円	1,842,740千円	1,832,395千円	2,179,145千円
利益留保額	7千円	31千円	1千円	10千円	26千円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,662,327千円 (20,511円)	1,935,577千円 (14,912円)	1,842,770千円 (14,197円)	1,832,386千円 (14,117円)	2,179,129千円 (13,688円)
うち利益分配金総額 (一口当たり利益分配金)	2,662,327千円 (20,511円)	1,935,577千円 (14,912円)	1,842,770千円 (14,197円)	1,832,386千円 (14,117円)	2,179,129千円 (13,688円)
うち出資払戻総額 (一口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

世界規模での金融市場の収縮と実体経済悪化の悪循環により、景気の減速感が一段と加速する可能性があります。日本経済についても、輸出・生産の減少、企業収益の落ち込みに伴い、当面は悪化が続くとみられ、今後の動向について、引き続き注視する必要があると思われます。国内経済の先行き不透明感が強まるなかで、賃貸オフィスビル市場については、テナント企業の統合移転需要の低下を反映し、新規テナント賃料にも弱含み感が見られます。東京都心部に立地する大型ビルについても空室率が上昇傾向にあることから、需給が緩和しつつあると考えられます。また高級賃貸住宅市場については、空室率の上昇が続けば今後賃料調整の動きが出てくるものと思われます。不動産流通市場については、競争力の劣る物件の売買を中心に、今後買い手有利となる取引も多くなると予想されます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

なお、厳しい資金調達環境が続くことが予想される次期における追加物件の取得機会については、個別物件の特性を踏まえつつ、資金調達環境の動向を注視しながら慎重に判断していきます。

保有物件の運用について、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、足元の賃貸市場の変調をしっかりと認識した上で、新規及び既存テナントに対する営業活動を展開し稼働率の維持・向上に努める事と共に、可能な限りの既存テナント賃料を上げる事に重点を置き、安定的かつ着実な運用を目指します。また、財務面では、昨年来の世界的な金融情勢悪化の影響を受け、J-REITを取り巻く状況の中でも特に資金調達環境は厳しいものであると認識しています。このような環境下、本投資法人は国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先の多様化を推進しながら、資金調達の安定化を図るべく適切に対応してまいります。

(3) 財務戦略

資金調達については、長期的な安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達が効率的に組み合わせるという基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。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ます。昨年来の世界的な金融情勢悪化の影響を受け、J-REITを取り巻く状況の中でも特に資金調達環境は厳しいものであると認識しています。このような環境下、本投資法人は国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先の多様化を推進しながら、資金調達の安定化を図るべく適切に対応してまいります。

(4) 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

Ⅰ 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	第4期 平成20年7月31日現在	第5期 平成21年1月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	129,800口	129,800口	129,800口	129,800口	159,200口
出資総額	72,671百万円	72,671百万円	72,671百万円	72,671百万円	87,371百万円
投資主数	5,537人	4,194人	4,507人	5,191人	6,828人

2. 投資口に関する事項

平成21年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有口数の割合 (%) (注)
森ビル株式会社	48,918	30.7
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,223	8.3
富士火災海上保険株式会社	10,450	6.6
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,654	5.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,943	4.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,941	4.4
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,172	2.0
農林中央金庫	3,000	1.9
全国共済農業協同組合連合会	2,748	1.7
株式会社広島銀行	2,228	1.4
合 計	106,277	66.8

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員等 毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	森 寛	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長	1,800
	鈴木 統一郎	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	900
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	新日本有限責任監査法人	—	12,300

(注1) 森寛及び鈴木統一郎は、それぞれ、本資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法第13条に基づき、森寛は平成19年9月28日付、鈴木統一郎は平成18年2月3日付で金融庁長官から兼職の承諾を得ています。

(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。

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年1月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	主用途	地域	第4期 (平成20年7月31日現在)		第5期 (平成21年1月31日現在)	
			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)
オフィスビル		東京都心5区及びその周辺地区	119,735	70.2	162,180	76.2
		東京圏	119,735	70.2	162,180	76.2
		地方主要都市部	—	—	—	—
信託不動産	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	38,770	22.7	38,375	18.0
		東京圏	38,770	22.7	38,375	18.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
商業施設		東京都心5区及びその周辺地区	—	—	—	—
		東京圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	158,505	92.9	200,555	94.2
預金等のその他の資産			12,120	7.1	12,408	5.8
資産総額			170,626	100.0	212,964	100.0

(注1) 保有総額は、第4期は平成20年7月31日現在、第5期は平成21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21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)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸 事業収益比率 (注1) (%)	主たる用途
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	37,340	10,523.78	10,523.78	100.0	9.0	オフィスビル
O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	36,227	16,657.52	16,340.29	98.1	20.2	オフィスビル・ 住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	26,926	19,042.73	17,671.12	92.8	15.9	住宅
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,710	16,199.26	16,090.42	99.3	18.8	オフィスビル
O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (バススルー型) (注2)	22,084	5,223.61	4,927.06	94.3	6.3	オフィスビル
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル (注3)	20,608	11,525.55	10,852.94	94.2	12.6	オフィスビル
O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,658	6,720.34	6,720.34	100.0	7.8	オフィスビル
O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	6,549	2,728.96	2,728.96	100.0	2.7	オフィスビル
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,279	5,246.04	4,923.56	93.9	3.4	住宅
R-4	六本木ビュータワー (注4)	4,008	6,344.84	6,344.84	100.0	2.0	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,161	2,956.77	2,457.89	83.1	1.4	住宅
合 計		200,555	103,169.40	99,581.20	96.5	100.0	—

(注1) 対不動産賃貸事業収益比率は、ポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 平成20年3月28日付で取得したアーク森ビル (バススルー型) 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 (バススルー型) 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3) 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4) 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。

I 資産運用報告

3. 組入資産明細

①不動産等組入資産明細

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

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
								うち1年超
オフィスビル	東京都心5区 及び その周辺 地区	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	不動産 信託受益権	2,728.96	8,470	6,549
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パススルー型)	東京都港区赤坂 一丁目12番32号	不動産 信託受益権	5,223.61	17,100	22,084
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	東京都港区六本木 六丁目11番1号	不動産 信託受益権	16,657.52	39,900	36,227
		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	25,700	20,608
		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	34,160 (注2)	26,710
		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	13,800	12,658
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	東京都港区赤坂 二丁目17番7号	不動産 信託受益権	10,523.78	33,500	37,340
オフィスビル 小計						69,579.02	172,630	162,180
住宅	東京都心5区 及び その周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布 一丁目3番1号-3号	不動産 信託受益権	19,042.73	26,100	26,926
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	東京都港区六本木 一丁目9番1号	不動産 信託受益権	5,246.04	4,640	5,279
		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	2,070	2,161
		R-4	六本木ビュータワー	東京都港区六本木 一丁目9番35号	不動産 信託受益権	6,344.84	3,610	4,008
住宅 小計						33,590.38	36,420	38,375
合計						103,169.40	209,050	200,555

(注1)「期末算定価額」は、平成21年1月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書に基づき記載しています。

(注2) 後楽森ビルの調査報告書に基づき期末算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合 (80%) を乗じて得た金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

主用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第4期 (平成20年2月1日～平成20年7月31日)				第5期 (平成20年8月1日～平成21年1月31日)			
				テナント 総数 (期末時点 (件))	稼働率 (期末時点 (%))	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点 (件))	稼働率 (期末時点 (%))	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心 5区 及び その周辺 地区	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	1	100.0	148	3.1	1	100.0	148	2.7
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パススルー型)	11	94.3	198	4.1	11	94.3	351	6.3
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	46	99.0	1,121	23.3	44	98.1	1,123	20.2
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	15	96.7	686	14.2	14	94.2	696	12.6
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	13	94.3	990	20.5	14	99.3	1,043	18.8
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	1	100.0	413	8.6	1	100.0	430	7.8
		O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	—	—	—	—	13	100.0	499	9.0
オフィスビル 小計				87	97.1	3,558	73.8	98	98.0	4,293	77.4
住宅	東京都心 5区 及び その周辺 地区	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	104	91.5	887	18.4	107	92.8	880	15.9
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	34	89.2	189	3.9	35	93.9	187	3.4
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	38	90.4	78	1.6	36	83.1	78	1.4
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.3	1	100.0	109	2.0
住宅 小計				177	92.6	1,264	26.2	179	93.5	1,256	22.6
合計				264	95.4	4,823	100.0	277	96.5	5,549	100.0

②有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年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)	25,000	—	—
		8,000	8,000	—
		5,000	5,000	—
		5,000	5,000	—
		17,000	17,000	—
		2,000	2,000	—
		5,000	5,000	△14
5,000	5,000	—		
合計		72,000	47,000	△14

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

5. その他資産の状況

平成21年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。

I 資産運用報告

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成21年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成21年7月期以降に計画されている主な改修工事に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズ ゲートタワー (東京都港区)	ELV長周期地震動対策工事	自 平成21年2月 至 平成21年5月	19	—	—
	熱源機器省エネ対策工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	8	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	ELV長周期地震動対策工事	自 平成21年2月 至 平成21年3月	8	—	—
	事務所区画営業営繕工事	自 平成21年2月 至 平成21年7月	63	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成21年2月 至 平成21年7月	34	—	—

(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61百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円、施工管理報酬2百万円と合わせ、合計168百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズゲートタワー (東京都港区)	機械式駐車場入庫バス改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年1月	2
六本木ファーストビル (東京都港区)	空調機冷温水コイル交換工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	1
虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル） (東京都港区)	連結送水管不具合是正工事	自 平成20年12月 至 平成21年1月	1
赤坂溜池タワー (東京都港区)	オフィス棟クリスマス装飾備品	自 平成20年11月 至 平成20年12月	1
元麻布ヒルズ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成20年9月 至 平成21年1月	16
	機械式駐車場管理室空調機増設工事	自 平成20年12月 至 平成21年1月	2
	機械式駐車場ドアミラーセンサー等追加工事	自 平成21年1月 至 平成21年1月	3
アークフォレストテラス (東京都港区)	非常電灯用蓄電池交換	自 平成20年10月 至 平成20年11月	1
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成20年7月 至 平成21年1月	13
	各階共用部リニューアル工事	自 平成20年11月 至 平成21年1月	9
その他			7
ポートフォリオ全体			61

(注) 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

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

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4期	第5期
(a) 資産運用報酬	249,075	280,925
(b) 資産保管手数料	4,198	5,142
(c) 一般事務委託手数料	11,336	13,811
(d) 役員報酬	8,100	8,100
(e) その他営業費用	62,883	78,849
合計	335,593	386,829

2. 借入状況

平成21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
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.19.11.30	1,620	—	1,620	—	1.0497	H.20.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		H.20.3.28	1,920	—	—	1,920	1.0221	H.21.3.27				
		H.20.9.30	—	1,500	—	1,500	1.0987	H.21.8.31				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.19.11.30	1,620	—	1,620	—	1.0497	H.20.11.30				
		H.20.3.28	1,920	—	—	1,920	1.0221	H.21.3.27				
		H.20.9.30	—	1,500	—	1,500	1.0987	H.21.8.31				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,620	—	1,620	—	1.0497	H.20.11.30				
		H.20.3.28	1,920	—	—	1,920	1.0221	H.21.3.27				
		H.20.9.30	—	1,500	—	1,500	1.0987	H.21.8.31				
	株式会社三井住友銀行	H.19.11.30	2,320	—	2,320	—	1.0497	H.20.11.30				
		H.20.3.28	1,300	—	—	1,300	1.0221	H.21.3.27				
		H.20.9.30	—	1,500	—	1,500	1.0987	H.21.8.31				
住友信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,480	—	1,480	—	1.0497	H.20.11.30					
	H.20.3.28	1,640	—	—	1,640	1.0221	H.21.3.27					
	H.20.9.30	—	1,000	—	1,000	1.0987	H.21.8.31					
株式会社新生銀行	H.19.11.30	1,340	—	1,340	—	1.0497	H.20.11.30					
	H.20.3.28	1,300	—	—	1,300	1.0221	H.21.3.27					
小計		20,000	7,000	10,000	17,000							
1年内返済予定の長期借入金												
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	H.18.12.4	—	6,000	—	6,000	1.4985	H.21.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		株式会社みずほコーポレート銀行	H.18.12.4	3,300	—	3,300	—	1.2850				H.20.11.30
			H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985				H.21.11.30
	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				
	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				
		H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30				
	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.18.12.4	2,800	—	2,800	—	1.2850	H.20.11.30				
	住友信託銀行株式会社	H.18.12.4	—	3,200	—	3,200	1.4985	H.21.11.30				
		H.18.12.4	2,300	—	2,300	—	1.2850	H.20.11.30				
	株式会社新生銀行	H.18.12.4	—	3,000	—	3,000	1.4985	H.21.11.30				
H.18.12.4		—	15,000	25,000	15,000	25,000						
長期借入金												
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		H.19.11.30	1,780	—	—	1,780	1.3750	H.22.11.30				
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28				
		H.20.9.30	—	2,500	—	2,500	1.4950	H.23.8.31				
		H.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.8575	H.22.5.31				
		H.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.9585	H.23.5.31				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H.20.11.28	—	1,138	—	1,138	2.1555	H.24.5.31				
		H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30				
		H.19.11.30	970	—	—	970	1.3750	H.22.11.30				
		H.19.11.30	810	—	—	810	1.3547	H.22.11.30				
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28				
		H.20.9.30	—	2,500	—	2,500	1.4950	H.23.8.31				
H.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.8575	H.22.5.31						
H.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.9585	H.23.5.31						
H.20.11.28	—	1,138	—	1,138	2.1555	H.24.5.31						

I 資産運用報告

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
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		H.19.11.30	1,780	—	—	1,780	1.3750	H.22.11.30			
		H.20.3.28	940	—	—	940	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	—	2,500	—	2,500	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.8575	H.22.5.31			
		H.20.11.28	—	2,276	—	2,276	1.9585	H.23.5.31			
		H.20.11.28	—	1,138	—	1,138	2.1555	H.24.5.31			
	住友信託銀行株式会社	H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30			
		H.19.11.30	1,630	—	—	1,630	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.3.28	820	—	—	820	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	—	2,000	—	2,000	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	—	1,978	—	1,978	1.8575	H.22.5.31			
		H.20.11.28	—	1,978	—	1,978	1.9585	H.23.5.31			
	株式会社三井住友銀行	H.20.11.28	—	989	—	989	2.1555	H.24.5.31			
		H.18.12.4	3,200	—	3,200	—	1.4985	H.21.11.30			
		H.19.11.30	2,560	—	—	2,560	1.3547	H.22.11.30			
		H.20.3.28	680	—	—	680	1.2260	H.23.2.28			
		H.20.9.30	—	3,000	—	3,000	1.4950	H.23.8.31			
		H.20.11.28	—	1,194	—	1,194	1.8575	H.22.5.31			
	株式会社あおぞら銀行	H.20.11.28	—	1,194	—	1,194	1.9585	H.23.5.31			
		H.20.11.28	—	597	—	597	2.1555	H.24.5.31			
		H.20.9.30	—	2,000	—	2,000	1.4950	H.23.8.31			
	株式会社りそな銀行	H.20.9.30	—	2,000	—	2,000	1.6170	H.24.8.31			
		H.20.9.30	—	2,500	—	2,500	1.4950	H.23.8.31			
株式会社新生銀行	H.18.12.4	3,000	—	3,000	—	1.4985	H.21.11.30				
	H.19.11.30	1,470	—	—	1,470	1.3750	H.22.11.30				
	H.20.3.28	680	—	—	680	1.2260	H.23.2.28				
農林中央金庫	H.18.12.4	6,000	—	6,000	—	1.4985	H.21.11.30				
	H.19.11.30	2,000	—	—	2,000	1.3750	H.22.11.30				
小計		43,000	44,000	25,000	62,000						
合計		78,000	76,000	50,000	104,000						

(注1)「平均利率」は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数第5位で四捨五入して記載しております。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) 資金使途は、信託受益権の取得及び借入金の借換、これに関連する諸費用の支払い等です。

3. 投資法人債

平成21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	7,000	1.56	平成24年11月29日	期限一括	(注)	
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	3,000	3,000	1.77	平成26年11月28日	期限一括	(注)	
合計		10,000	10,000					

(注) 資金使途は借入金の返済です。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(注1)	譲渡年月日	譲渡価格(注2)	帳簿価額(注2)	譲渡損益(注2)
アーク森ビル(バススルー型)	平成20年9月30日	5,500,000千円	—	—千円	—千円	—千円
赤坂溜池タワー	平成20年9月30日	37,200,000千円	—	—千円	—千円	—千円
元麻布ヒルズ	—	—千円	平成20年10月31日	423,000千円	265,756千円 (注3)	151,692千円 (注4)
合計	—	42,700,000千円	—	423,000千円	265,756千円	151,692千円

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた額を記載しています。
(注2) 譲渡対象の譲渡価格、帳簿価額、譲渡損益を記載しています。
(注3) 本表に記載された帳簿価額は、譲渡時点における価額を記載しています。
(注4) 本表に記載された譲渡損益は、譲渡価額から本表記載の帳簿価額265,756千円及び譲渡費用概算5,651千円を控除し、本物件に係る固定資産税及び都市計画税の精算額101千円を加えた金額を記載しています。

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

地域	物件番号	不動産等の名称	取得又は 譲渡	資産の種類	取引年月日	取引価格 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
東京都心5区及び その周辺地区	O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (バススルー型)	取得	不動産信託受益権	平成20年9月30日	5,500	5,025
	O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	取得	不動産信託受益権	平成20年9月30日	37,200	35,600
	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	譲渡	不動産(注3)	平成20年10月31日	423	400

(注1) 取引価格は、当該不動産等の取引に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買金額)を記載しています。
(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取引時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定する為に必要な事項について調査報告書を受領しています。
(注3) 本譲渡においては、平成18年3月22日に取得した元麻布ヒルズの1住戸(全体総専有面積の約0.5%)の区分所有権に係る信託契約を終了した上で、当該不動産を譲渡しました。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものについては、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成20年8月1日から平成21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4件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、特定取引に係る取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、プ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ることについて調査を委託しています。

I 資産運用報告

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	42,700,000千円	423,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 42,700,000千円 (100.0%)	うち利害関係人等への売付額 423,000千円 (100.0%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	42,700,000千円 (100.0%)	423,000千円 (100.0%)
合 計	42,700,000千円 (100.0%)	423,000千円 (100.0%)

(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)	
物件運営管理費 (注2)	628,098千円	森ビル株式会社	574,293千円	91.4
		六本木ファーストビル株式会社	43,658千円	7.0
		赤坂溜池タワー管理株式会社	9,970千円	1.6
		ラフォーレエンジニアリング株式会社	175千円	0.0
IR関係費	569千円	森ビル株式会社	569千円	100.0

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

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」の物件運営管理費には費用として処理されていない資産計上された工事代金 (483千円) 及び施工管理報酬 (1,964千円) が含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資法人役員会

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、主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成20年9月16日	新投資口募集事務委託契約の締結	第三者割当による新投資口の発行のため、みずほ証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成20年12月18日	投資口事務代行委託契約の再締結	投資口の電子化に伴い、投資口事務代行の委託に関する三菱UFJ信託銀行株式会社との契約内容を変更し、新たな契約を締結しました。
平成20年12月18日	特別口座の管理に関する契約の締結	投資口の電子化に伴い、特別口座の管理に関する一般事務を、三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

II 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （平成20年7月31日現在）	当期 （平成21年1月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,205,753	5,397,284
信託現金及び信託預金	6,496,459	5,980,177
営業未収入金	97,677	105,028
前払費用	139,910	255,158
繰延税金資産	238	210
未収消費税等	39,956	363,741
その他	749	4,611
流動資産合計	11,980,745	12,106,211
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	39,741,996	48,524,014
減価償却累計額	△2,488,925	△3,139,286
信託建物（純額）	37,253,071	45,384,727
信託構築物	605,642	689,082
減価償却累計額	△150,687	△186,257
信託構築物（純額）	454,955	502,825
信託機械及び装置	705,617	883,325
減価償却累計額	△50,755	△63,606
信託機械及び装置（純額）	654,862	819,719
信託工具、器具及び備品	25,442	34,074
減価償却累計額	△3,471	△5,712
信託工具、器具及び備品（純額）	21,970	28,362
信託土地	101,704,640	135,404,662
信託建設仮勘定	647	1,077
有形固定資産合計	140,090,147	182,141,374
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	5,210	4,660
無形固定資産合計	18,415,167	18,414,617
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	54,832	222,011
繰延税金資産	—	5,565
投資その他の資産合計	64,832	237,576
固定資産合計	158,570,146	200,793,568
繰延資産		
創立費	25,556	20,445
投資法人債発行費	49,743	44,613
繰延資産合計	75,300	65,059
資産合計	170,626,192	212,964,839

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （平成20年7月31日現在）	当期 （平成21年1月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	262,434	283,711
短期借入金	20,000,000	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	25,000,000
未払金	12,759	14,599
未払費用	209,150	285,615
未払法人税等	1,424	631
未払消費税等	19,538	19,245
前受金	695,667	696,636
預り金	79,808	108,324
流動負債合計	36,280,784	43,408,764
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	43,000,000	62,000,000
信託預り敷金及び保証金	6,841,592	7,999,934
デリバティブ債務	—	14,150
固定負債合計	59,841,592	80,014,085
負債合計	96,122,376	123,422,849
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,671,418	87,371,418
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,832,397	2,179,156
剰余金合計	1,832,397	2,179,156
投資主資本合計	74,503,815	89,550,574
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△8,585
評価・換算差額等合計	—	△8,585
純資産合計	※1 74,503,815	89,541,989
負債純資産合計	170,626,192	212,964,839

III 損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考）		当期	
		自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
営業収益					
貸貸事業収入	※1,2	4,407,694	5,015,896		
その他貸貸事業収入	※1	415,465	534,027		
不動産等売却益	※2,3	—	151,692		
営業収益合計		4,823,159	5,701,616		
営業費用					
貸貸事業費用	※1,2	2,044,806	2,251,869		
資産運用報酬		249,075	280,925		
役員報酬		8,100	8,100		
資産保管手数料		4,198	5,142		
一般事務委託手数料		11,336	13,811		
その他営業費用	※2	62,883	78,849		
営業費用合計		2,380,399	2,638,699		
営業利益		2,442,759	3,062,916		
営業外収益					
受取利息		16,132	15,831		
受取補償金		16,033	—		
その他		3,333	391		
営業外収益合計		35,500	16,223		
営業外費用					
支払利息		483,361	669,360		
投資法人債利息		80,705	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		59,901	116,182		
投資口交付費		—	20,297		
その他		6,807	1,920		
営業外費用合計		641,017	899,151		
経常利益		1,837,242	2,179,989		
税引前当期純利益		1,837,242	2,179,989		
法人税、住民税及び事業税		5,067	815		
法人税等調整額		△219	28		
法人税等合計		4,847	843		
当期純利益		1,832,395	2,179,145		
前期繰越利益		1	10		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,832,397	2,179,156		

IV 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		72,671,418		72,671,418
当期変動額				
新投資口の発行		—		14,700,000
当期変動額合計		—		14,700,000
当期末残高		72,671,418		87,371,418
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		1,842,772		1,832,397
当期変動額				
剰余金の分配		△1,842,770		△1,832,386
当期純利益		1,832,395		2,179,145
当期変動額合計		△10,375		346,758
当期末残高		1,832,397		2,179,156
投資主資本合計				
前期末残高		74,514,191		74,503,815
当期変動額				
新投資口の発行		—		14,700,000
剰余金の分配		△1,842,770		△1,832,386
当期純利益		1,832,395		2,179,145
当期変動額合計		△10,375		15,046,758
当期末残高		74,503,815		89,550,574
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—		△8,585
当期変動額合計		—		△8,585
当期末残高		—		△8,585
評価・換算差額等合計				
前期末残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—		△8,585
当期変動額合計		—		△8,585
当期末残高		—		△8,585
純資産合計				
前期末残高		74,514,191		74,503,815
当期変動額				
新投資口の発行		—		14,700,000
剰余金の分配		△1,842,770		△1,832,386
当期純利益		1,832,395		2,179,145
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—		△8,585
当期変動額合計		△10,375		15,038,173
当期末残高		74,503,815		89,541,989

V 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～23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無形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～23年 信託機械及び装置 24～31年 信託工具器具及び備品 3～15年 ②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創立費 5年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①創立費 同左 ②投資法人債発行費 同左 ③投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,024千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,020千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 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。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金保証金 ②消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の会計処理方法 同左

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （平成20年7月31日現在）	当期 （平成21年1月31日現在）
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1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
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料共益費収入 4,355,698千円	賃料共益費収入 4,961,381千円
その他賃料収入 51,995千円	その他賃料収入 54,514千円
計 4,407,694千円	計 5,015,896千円
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車料収入 160,378千円	駐車料収入 170,082千円
付帯収益 253,491千円	付帯収益 355,619千円
解約違約金 260千円	解約違約金 8,259千円
礼金収入 1,335千円	礼金収入 65千円
計 415,465千円	計 534,027千円
不動産賃貸事業収益合計 4,823,159千円	不動産賃貸事業収益合計 5,549,923千円
B. 不動産賃貸事業費用	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 709,005千円	管理委託費 769,718千円
水道光熱費 186,362千円	水道光熱費 234,793千円
公租公課等 242,650千円	公租公課等 245,088千円
賃借料 66,118千円	賃借料 66,118千円
信託報酬 7,746千円	信託報酬 8,503千円
修繕費 117,934千円	修繕費 104,786千円
損害保険料 14,074千円	損害保険料 15,748千円
減価償却費 602,293千円	減価償却費 706,782千円
その他賃貸事業費用 98,619千円	その他賃貸事業費用 100,330千円
不動産賃貸事業費用合計 2,044,806千円	不動産賃貸事業費用合計 2,251,869千円
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,778,353千円	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,298,053千円
※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
賃貸事業収入 151,144千円	賃貸事業収入 151,175千円
賃貸事業費用 567,854千円	不動産等売却益 151,692千円
	賃貸事業費用 571,845千円
	その他営業費用 569千円
—	※3 不動産等売却益の内訳
	元麻布ヒルズ
	不動産等売却収入 423,000千円
	不動産等売却原価 265,756千円
	その他売却費用 5,550千円
	不動産等売却益 151,692千円

V 注記表

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日		当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	
発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 129,800口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 159,200口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21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原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <table border="0"> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">338千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△99千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">238千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">238千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	338千円	評価性引当額	△99千円	繰延税金資産合計	238千円	(繰延税金資産の純額)	238千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <table border="0"> <tr> <td>流動資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産取得税概算額否認</td> <td style="text-align: right;">199千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計（流動）</td> <td style="text-align: right;">210千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">5,565千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計（固定）</td> <td style="text-align: right;">5,565千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産（流動）の純額)</td> <td style="text-align: right;">210千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産（固定）の純額)</td> <td style="text-align: right;">5,565千円</td> </tr> </table>	流動資産		不動産取得税概算額否認	199千円	未払事業税損金不算入額	10千円	繰延税金資産合計（流動）	210千円	固定資産		繰延ヘッジ損益	5,565千円	繰延税金資産合計（固定）	5,565千円	(繰延税金資産（流動）の純額)	210千円	(繰延税金資産（固定）の純額)	5,565千円
未払事業税損金不算入額	338千円																										
評価性引当額	△99千円																										
繰延税金資産合計	238千円																										
(繰延税金資産の純額)	238千円																										
流動資産																											
不動産取得税概算額否認	199千円																										
未払事業税損金不算入額	10千円																										
繰延税金資産合計（流動）	210千円																										
固定資産																											
繰延ヘッジ損益	5,565千円																										
繰延税金資産合計（固定）	5,565千円																										
(繰延税金資産（流動）の純額)	210千円																										
(繰延税金資産（固定）の純額)	5,565千円																										
<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> <table border="0"> <tr> <td>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;">△39.29%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.16%</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;">0.26%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.29%	その他	0.16%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26%	<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> <table border="0"> <tr> <td>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;">0.02%</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;">0.04%</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	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%										
法定実効税率 (調整)	39.39%																										
支払分配金の損金算入額	△39.29%																										
その他	0.16%																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26%																										
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	0.02%																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																										
	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方税法特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																										

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1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運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下の通りです。 平成20年2月1日～平成20年7月31日 15.0% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①アーク森ビル（バススルー型）の取得 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の賃貸 ③物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①16,500,000千円 ②151,144千円 ③569,293千円 (注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額の110%を超えた額では取得していません。 ②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。 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— ②信託預り敷金及び保証金297,483千円、前受金26,056千円、営業未収入金424千円 ③前払費用210千円、営業未払金156,257千円</p>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は下記の通りです。</p> <p>1 (1) 関連当事者の名称 森ビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第6号に定める当該投資法人の主要投資主 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 所有投資口数の割合は以下の通りです。 平成20年8月1日～平成20年9月28日 15.0% 平成20年9月29日～平成21年1月31日 30.7% (注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。</p> <p>(4) 取引の内容 ①第三者割当による新投資口発行 ②アーク森ビル（バススルー型）の追加取得 ③赤坂溜池タワーの取得 ④元麻布ヒルズの一部譲渡 ⑤アーク森ビル（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部の賃貸 ⑥物件運営管理費の支払 ⑦その他営業費用（IR関係費）の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①14,700,000千円 ②5,500,000千円 ③37,200,000千円 ④423,000千円 ⑤151,175千円 ⑥574,293千円（注2） ⑦569千円 (注1) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。 (注2) 費用として処理されていない資産計上された工事代金（483千円）及び施工管理報酬（1,964千円）が含まれています。</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①第三者割当による新投資口発行については、発行価額500,000円、投資口数29,400口によるものです。発行価額は、発行決議日の直前営業日における投資口価格を勘案し決定しています。 ②本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額の110%を超えた額では取得していません。 ③本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額の110%を超えた額では取得していません。 ④本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人含む）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。 ⑤市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。</p>

V 注記表

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
<p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ①資金の借入 ②利息等の支払 <small>(注) 平成20年3月28日に2,460,000千円の借入を実行しています。</small></p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①2,460,000千円 ②60,315千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①他行の取引状況等を勘案して決定しました。 ②他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①短期借入金 3,120,000千円 1年内返済予定の長期借入金 2,800,000千円 長期借入金 5,650,000千円 ②未払費用 20,390千円</p>	<p>⑥市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。 ⑦市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①— ②— ③— ④— ⑤信託預り敷金及び保証金297,483千円、前受金26,056千円、営業未収入金473千円 ⑥営業未払金154,769千円 ⑦—</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ①資金の借入（注1） ②利息等の支払 ③資金の預り（注2） <small>(注1) 平成20年9月30日に3,000,000千円、平成20年11月28日に4,945,000千円の借入を実行しています。 (注2) 後楽森ビルの敷金リリースに伴うものです。</small></p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①7,945,000千円 ②85,728千円 ③53,246千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 ①他行の取引状況等を勘案して決定しました。 ②他行の取引状況等を勘案して決定しました。 ③他行の取引状況等を勘案して決定しました。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①短期借入金 2,640,000千円 1年内返済予定の長期借入金 3,200,000千円 長期借入金 9,395,000千円 ②未払費用 33,075千円 ③預り金 53,246千円</p>

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
<p>3 (1) 関連当事者の名称 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 補償金の受取</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 9,166千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 本資産運用会社の過失により平成20年1月期分配金に係る源泉徴収税（所得税）の納付が遅延し、当該遅延により生じた追加納税額相当です。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>4 (1) 関連当事者の名称 株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 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 675千円 <small>(注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</small></p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 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 該当事項はありません。</p>	<p>3 (1) 関連当事者の名称 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 運用会社負担分の受取（注） <small>(注) 本投資法人が支払った、後楽森ビルの下水道局クレーン走行に伴う振動・騒音調査費を、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社が負担したものです。</small></p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 1,075千円</p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 平成20年7月期に本投資法人が支払った金額です。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p> <p>4 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 43,658千円 <small>(注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</small></p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 営業未払金 7,640千円</p>

V 注記表

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
<p>5 (1) 関連当事者の名称 六本木ファーストビル株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 50,521千円 <small>(注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</small></p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 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 営業未払金 7,640千円</p>	<p>5 (1) 関連当事者の名称 赤坂溜池タワー管理株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第4号に定める当該投資法人のその他の関係会社が株式会社である場合における子会社 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 物件運営管理費の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 9,970千円 <small>(注) 上記取引金額には消費税等が含まれていません。</small></p> <p>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 市場水準、提供業務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</p>

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
1口当たり純資産額 573,989円	1口当たり純資産額 562,449円
1口当たり当期純利益 14,117円	1口当たり当期純利益 14,550円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
当期純利益（千円） 1,832,395	当期純利益（千円） 2,179,145
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） 1,832,395	普通投資口に係る当期純利益（千円） 2,179,145
期中平均投資口数（口） 129,800	期中平均投資口数（口） 149,773

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考） 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	当期 自平成20年8月1日 至平成21年1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)

項 目	期 別	前 期 (ご参考)	当 期
		自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
I 当期末処分利益		1,832,397,221	2,179,156,001
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,832,386,600 (14,117)	2,179,129,600 (13,688)
III 次期繰越利益		10,621	26,401
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数129,800口の整数倍の最大値となる1,832,386,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,200口の整数倍の最大値となる2,179,129,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会 計 監 査 人 の 監 査 報 告 書

独立監査人の監査報告書

平成21年3月16日

森ヒルズリート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

赤 塚 一 昭 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

原 田 昌 平 

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20年8月1日から平成21年1月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

Ⅳ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科 目	前期（ご参考）		当期	
	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,837,242	2,179,989		
減価償却費	602,293	706,782		
創立費償却	5,111	5,111		
投資法人債発行費償却	5,130	5,130		
投資口交付費	—	20,297		
受取利息	△16,132	△15,831		
支払利息	564,066	750,510		
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,771	△7,351		
未収消費税等の増減額（△は増加）	△39,956	△323,784		
営業未払金の増減額（△は減少）	14,055	△215		
未払金の増減額（△は減少）	△4,138	2,710		
未払費用の増減額（△は減少）	8,481	△4,944		
未払消費税等の増減額（△は減少）	△19,331	△293		
前受金の増減額（△は減少）	86,136	969		
預り金の増減額（△は減少）	22,231	28,515		
前払費用の増減額（△は増加）	△34,016	△115,247		
長期前払費用の増減額（△は増加）	△661	△167,178		
信託有形固定資産の売却による減少額	—	265,756		
その他	3,102	△2,324		
小 計	3,036,386	3,328,601		
利息の受取額	18,214	14,731		
利息の支払額	△546,310	△669,100		
法人税等の支払額	△4,294	△1,608		
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,503,995	2,672,623		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△16,663,710	△43,002,162		
信託無形固定資産の取得による支出	△5,500	—		
信託預り敷金及び保証金の収入	1,232,988	1,436,098		
信託預り敷金及び保証金の支出	△614,210	△277,755		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,050,432	△41,843,819		
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	10,000,000	7,000,000		
短期借入金の返済による支出	—	△10,000,000		
長期借入れによる収入	5,000,000	44,000,000		
長期借入金の返済による支出	—	△15,000,000		
投資口の発行による収入	—	14,700,000		
投資口交付費の支出	—	△20,297		
分配金の支払額	△1,837,184	△1,833,257		
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,162,815	38,846,444		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△383,621	△324,751		
現金及び現金同等物の期首残高	12,085,834	11,702,213		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,702,213	11,377,462		

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	前期（ご参考） 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	当期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	当期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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7月31日現在)	(単位：千円) (平成21年1月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
5,205,753	5,397,284
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
6,496,459	5,980,177
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
11,702,213	11,377,462

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 及び特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先 (郵便物受付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-711

分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行ならびに郵便局(銀行代理業)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の各支店窓口にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

住所等の変更手続きについて

投資口名簿の住所・氏名・届出印などのご変更、手続きに必要な書類のご請求等は、お取引の証券会社までご連絡ください。

特別口座について

株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)に投資証券を預託されていなかった投資主の皆様につきましては、本投資法人にて特別口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社に「特別口座」を開設し、対象となる投資口を管理しております。特別口座で管理される投資口に関するお問い合わせ、振替請求等のお手続きに必要な書類のご請求は、上記特別口座管理機関までご連絡ください。

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

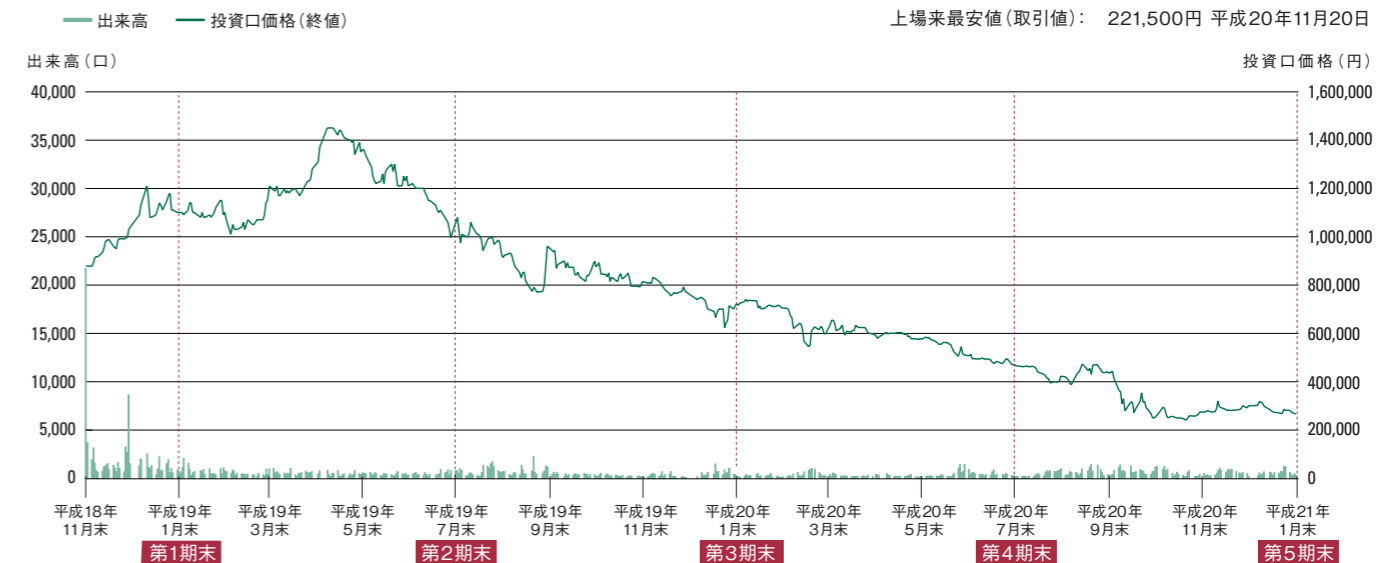
<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

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

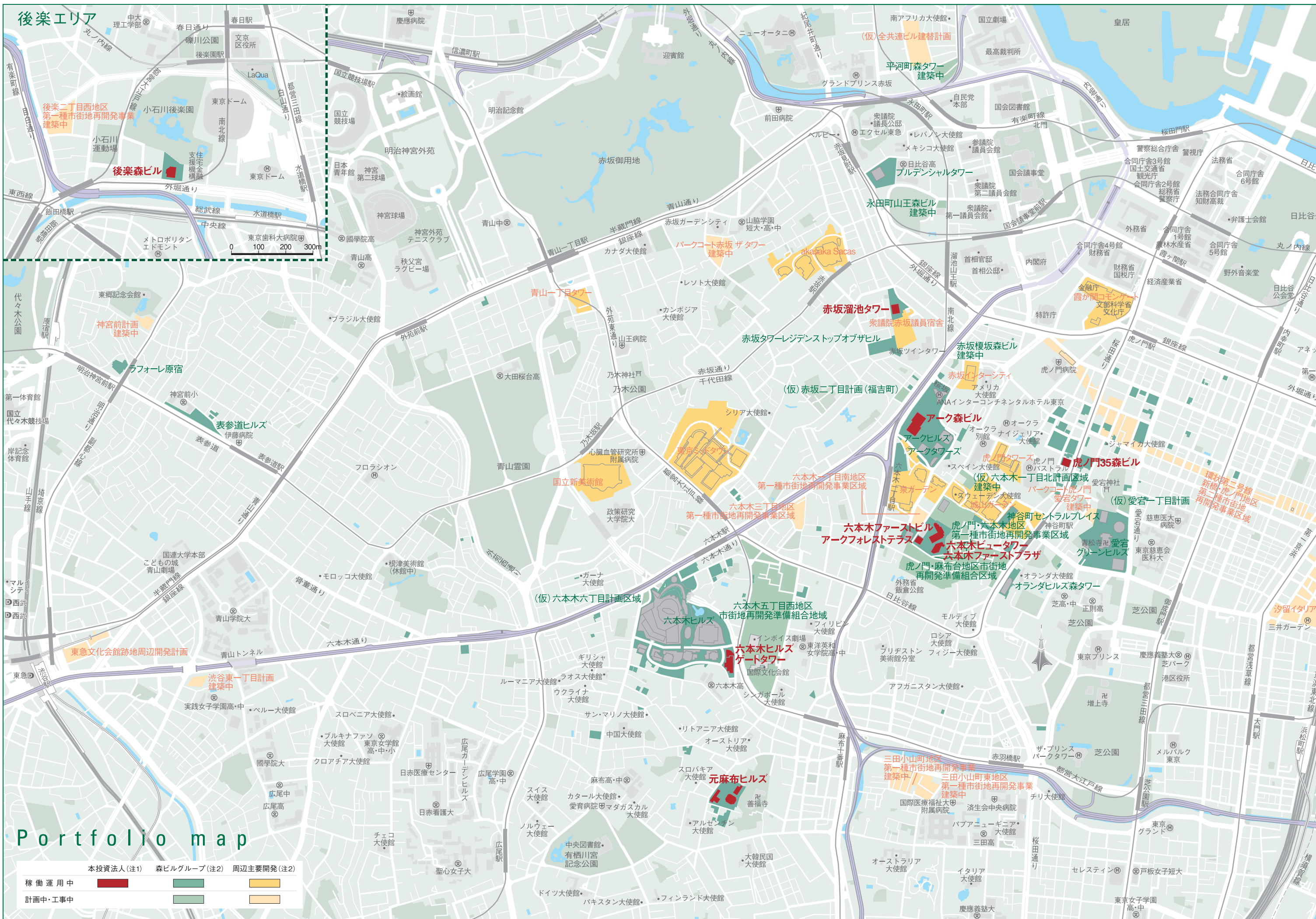


(注)投資口価格は、終値ベースで記載しています。

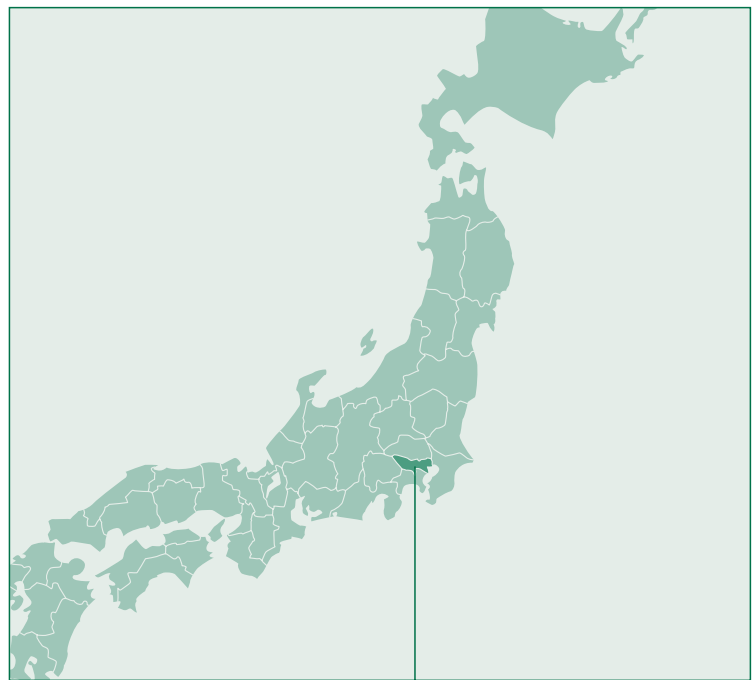
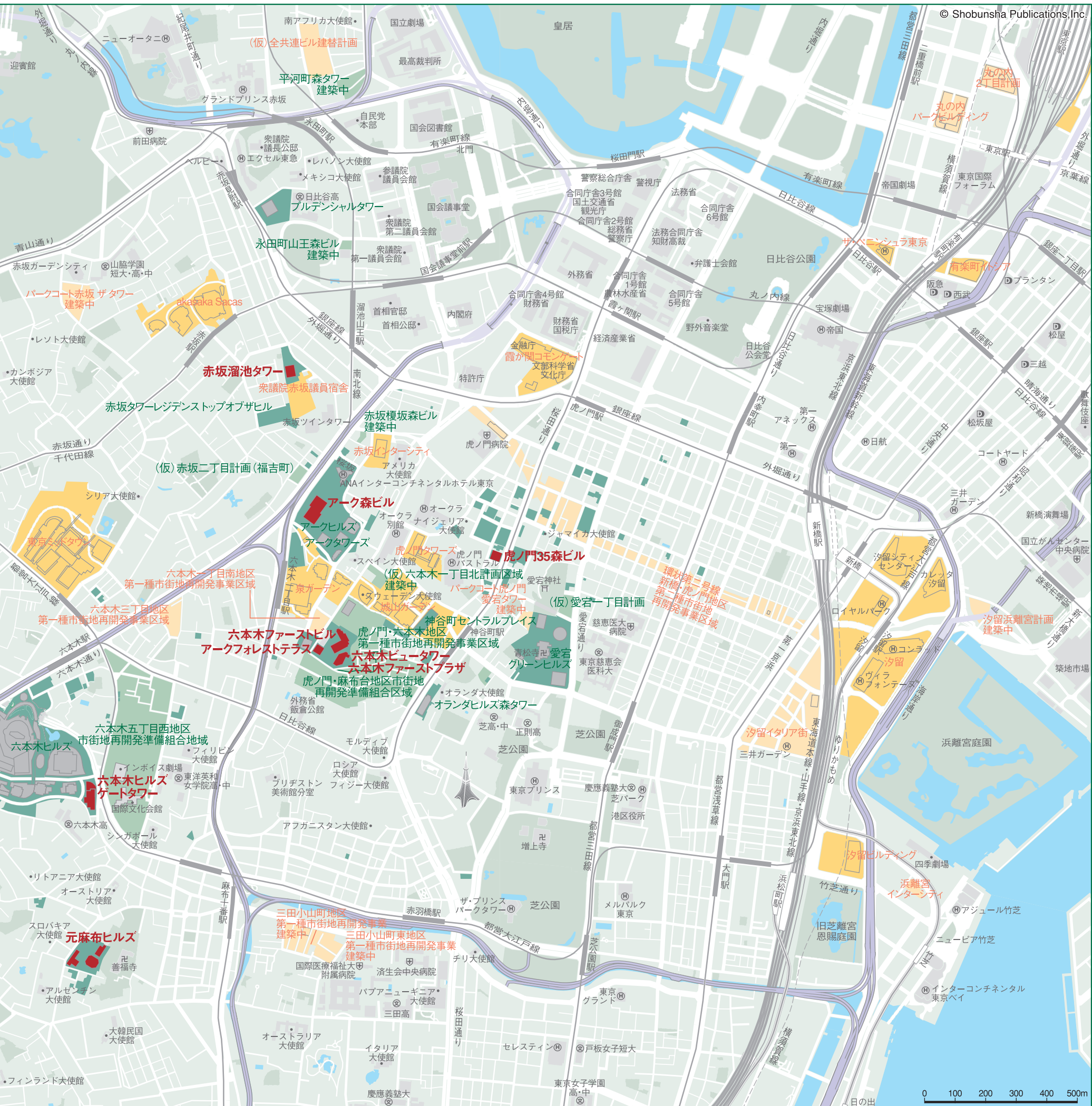
東証REIT指数との比較



(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。



Investment in the city
～「都市」への投資

