



第4期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日



HILLS REIT

CONTENTS

I 資産運用報告	28
II 貸借対照表	44
III 損益計算書	46
IV 投資主資本等変動計算書	47
V 注記表	48
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

Investment in the city

～『都市』への投資

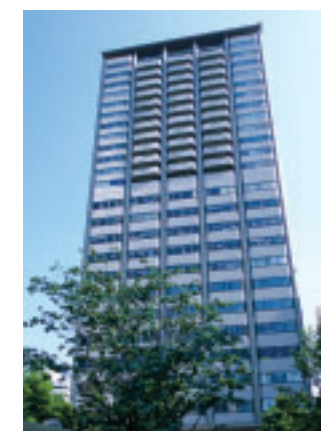
赤坂溜池タワーとアーク森ビルの2物件を、
42,700百万円で追加取得しました。

(平成20年9月30日)

赤坂溜池タワー

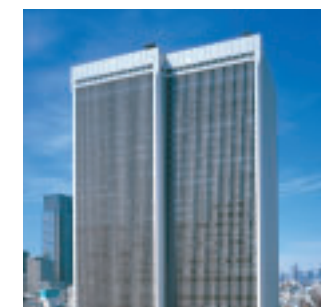
赤坂溜池タワーのオフィsfloor※を37,200百万円で取得しました。本物件が立地する赤坂周辺は、以前から外資系企業が好んで立地する地域です。最近では新たにオフィス・高級賃貸住宅・商業施設などを含む大規模開発が行われるなど、活気あふれるエリアとして注目を集めています。赤坂溜池タワーは、緑豊かで落ち着いた環境を備え、オフィス・住宅からなる超高層複合ビルとして周辺エリアに確固たる存在感を誇っています。

※今回森ビルズリート投資法人が取得する区画はオフィsfloor(全13フロアのうち8フロア)及び、店舗、倉庫、駐車場(共有部分)になります。



アーク森ビル

第4期中(平成20年3月28日)の1.5フロア相当の取得(16,500百万円)に加え、新たに0.5フロア相当を5,500百万円で追加取得しました。アーク森ビルは森ビルグループの代表的旗艦オフィsbilであり、「都市の成長・成熟」を象徴するランドマークとして高い評価を得ています。



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

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4期（平成20年7月期）の決算を、無事迎えることができました。
これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

平成20年9月30日には、森ビル株式会社からのサポートを得て、
赤坂溜池タワーのオフィスフロア（取得価格37,200百万円）とアーク森ビルの0.5フロア相当（取得価格5,500百万円）を
追加取得致しました。

不動産取得環境及び金融市場環境等、REIT業界を取り巻く環境は引き続き厳しい状況下ではありますが、
ポートフォリオの着実な成長と中長期にわたる安定収益の確保を実現し、投資主価値の最大化を図ってまいります。

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ども、
今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い致します。

平成20年10月

森ヒルズリート投資法人
執行役員
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表取締役社長
森 寛



第4期（平成20年7月期）の
1口当たり分配金は右記のとおりとなりました。

14,117円

■ 運用状況

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

(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
分配金総額(百万円)	2,662	1,935	1,842	1,832
1口当たり分配金(円)	20,511	14,912	14,197	14,117

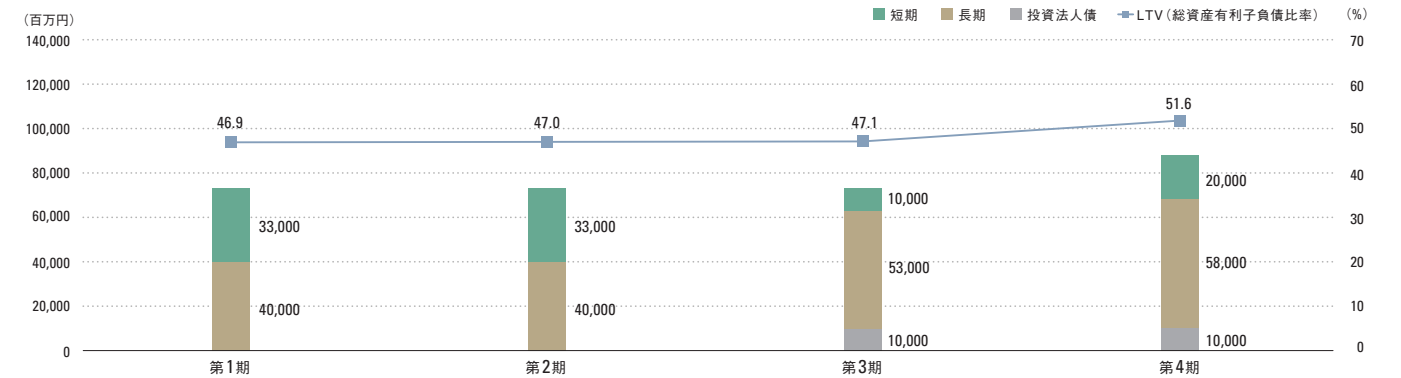
■ 予想分配金

平成20年9月16日に行いました第4期決算発表において、
第5期（平成21年1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。

13,500円

■ 財務状況

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



■ 格付の取得

本投資法人は、平成20年7月31日現在、下記の格付を取得しています。

ムーディーズ・インベスターズ・サービス

発行体格付

A3

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期優先債務格付

AA-

運用ハイライト

Investment Highlight

第4期（平成20年7月期）の概況

本投資法人の第4期の運用実績は、営業収益4,823百万円、営業利益2,442百万円、経常利益1,837百万円、当期純利益1,832百万円となりました。分配金については、投資口1口当たり14,117円となりました。

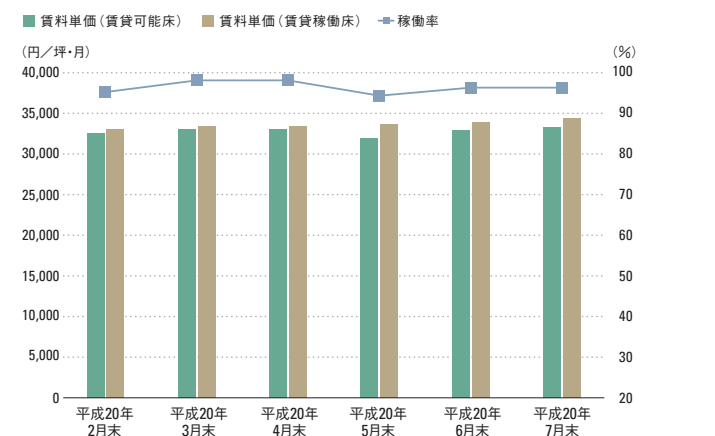
また、第4期末時点における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で159,220百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積91,548.83m²（27,693.5坪）、期末稼働率は95.4%となっています。

内部成長

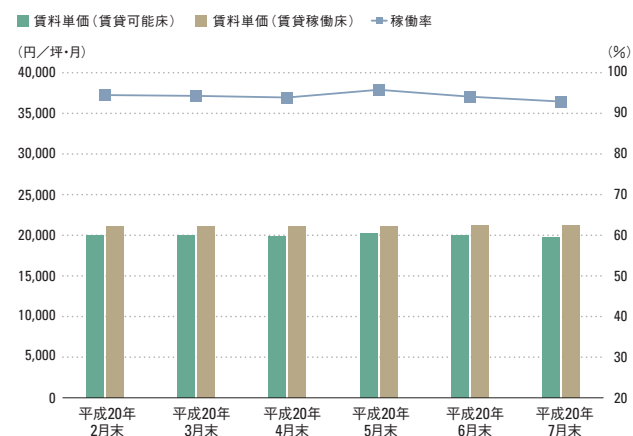
保有物件につきましては、きめ細かな運営管理、計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、既存テナントへの賃料値上げ交渉に注力し、一定の成果を上げました。

東京都心部に立地する競争力の高い大型ビル、高級賃貸住宅市場については、賃料水準及び稼働率共に安定して推移しており、本投資法人の保有物件におきましても、平成20年7月末時点の稼働率はオフィス96.9%、住宅92.9%となり、高稼働率を維持しています。

・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、森ヒ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、森ヒ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(P12)記載の用途の別に従って集計しています。

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、アーク森ビル（1.5フロア相当）を追加取得しました。追加取得対象は、アーク森ビル12・22階部分に対応する区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分75%で、取得価格は16,500百万円になります。

本物件は、築年数が20年を超えるものの、平成17年に大規模リニューアルを施し、地域全体が発展するなか、そのランドマークとして高い存在感を持った都市の付加価値の創出に貢献しています。

財務戦略

本投資法人は当期において、総額150億円（長期借入金50億円、短期借入金100億円）の借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は780億円（長期借入金430億円、一年内返済予定長期借入金150億円、短期借入金200億円）、投資法人債残高は100億円となり、有利子負債残高は880億円となっています。

これらの借入れのうち、変動金利である長期借入金430億円及び一年内返済予定長期借入金150億円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、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5期（平成21年1月期）の展望

本投資法人は平成20年9月30日、赤坂溜池タワーのオフィス部分の一部とアーク森ビル（パススルー型）の一部を森ビル株式会社から取得致しました。これにより資産規模（取得価格ベース）は2,000億円台を達成しました。

Jリート市場の低迷や銀行融資姿勢の厳格化など厳しい金融環境下でありながら、上記2物件の取得については森ビル株式会社宛の第三者割当（147億円）と銀行借入（260億円）の組み合わせで適切な資金調達を実施いたしました。また、当期中（平成21年1月末まで）に元麻布ヒルズの一住戸を森ビル株式会社へ譲渡する予定です。

このように今回物件ソーシング及びファイナンス両面におけるスポンサー・サポートにより「プレミアムポートフォリオの成長」と「分配金低下の抑制」を両立させることができました。引き続き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、ポートフォリオの質を向上させながら規模のさらなる拡大を図るとともに、効果的な内部成長の実現を目指します。

Investment Policy



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。

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

これらの特徴は、数多くの関係権利者との共同事業による再開発であることです。森ビルグループは再開発によって既存市街地を職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能と、緑の環境を有し、地震などの災害に強い街へ再生してきました。さらに、アークヒルズで証明されているように、これらの街は時を経てもなお高い価値を維持し続けています。そして、新しいビジネスやライフスタイルを生み出す都市の「核」となっています。

本投資法人は、こうした特徴を備えたエリアと空間こそ将来的にも高い価値を維持できるものと考えます。森ビルグループの総合力を活用し、「ヒルズ」に象徴されるようなエリアと物件への選別的な投資、すなわち「Investment in the city ~ 『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

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≫
 ・森ビルのパイプラインサポート ・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

基本コンセプト

『都市』への投資のさらなる推進

「都市の成長・成熟」がポートフォリオ価値向上のエンジン

東京都心部に代表される成長・成熟エリアにおける優良物件を軸にした物件取得・運用を行う

森ビルグループの開発力・プロパティマネジメント力を最大限に活用し、中長期的な外部成長・内部成長を実現していく

外部成長

クオリティ重視の外部成長

基本コンセプトをメインシナリオとして物件取得を継続

スポンサーである森ビル株式会社からの力強いサポート&パイプライン

外部物件の取得も交えながら3,000億円規模のポートフォリオを目指す

内部成長

収益力のさらなる維持・向上

稼働率の維持・向上(テナントニーズの把握、柔軟なリーシング戦略)

賃料水準の引き上げ(継続賃料の増額改定、新規テナントの誘致)

物件競争力の確保(適切なリニューアル、サービス体制)

財務戦略

健全かつ適切な財務運営

金融・資本市場の動向を的確に把握し、適切な資金調達を実施

低金利の環境を捉え、負債長期化、期限分散、金利固定化を推進

LTV*は45~55%のレンジを基本として、保守的に運用(上限65%)

*LTV(総資産有利子負債比率) = 有利子負債/総資産×100

Portfolio Strategy

プレミアム物件を重視した投資

森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在する物件。中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件。本投資法人は、これら「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。



・オフィスビルに重点を置いた投資

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

・東京都心5区に重点を置いた投資

投資対象エリア	組入比率※
東京圏 東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区	50%以上
東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部 東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

※組入比率は取得価格ベースです。

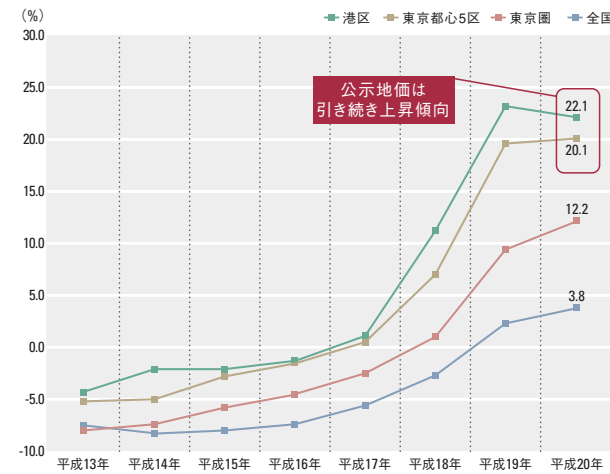
・耐震性を重視した投資

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

重点投資対象エリア ～ 東京都心5区の概況

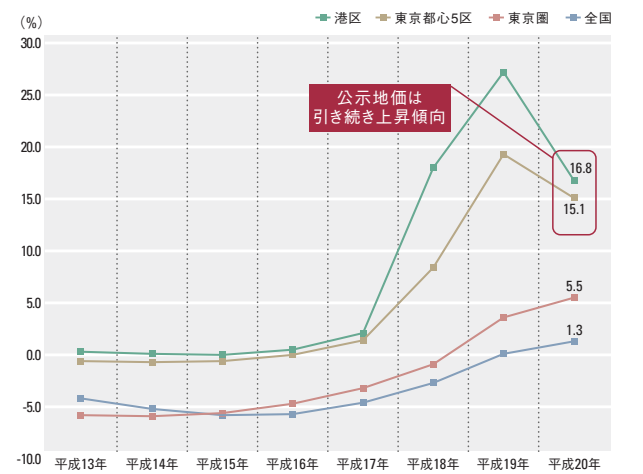
■ 地価動向比較： 公示地価の急速な回復

・商業地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成20年

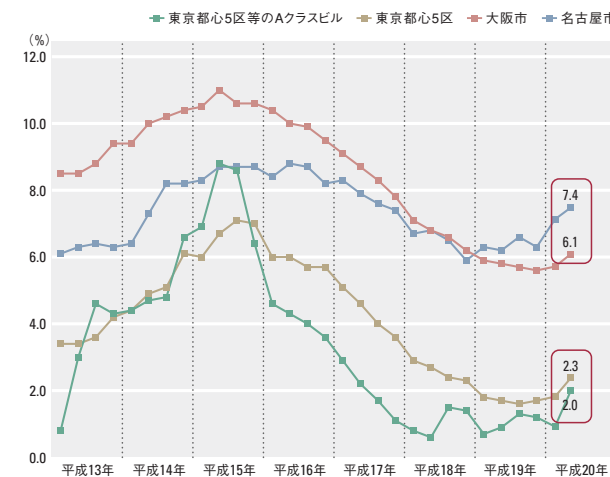
・住宅地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成20年

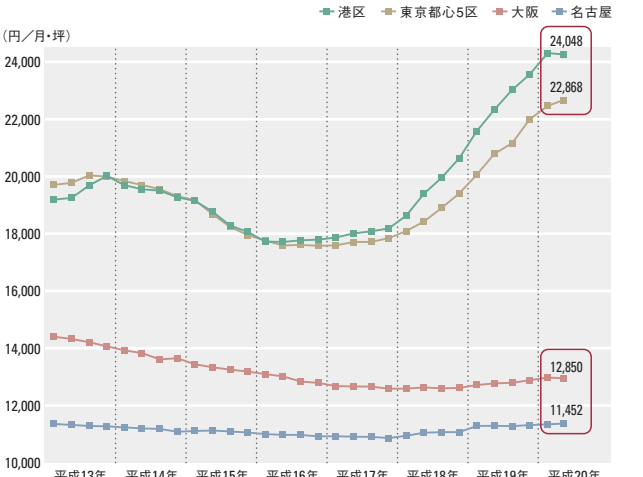
■ オフィス需要比較： 強いオフィス需要と高い安定性

・大都市における賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



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

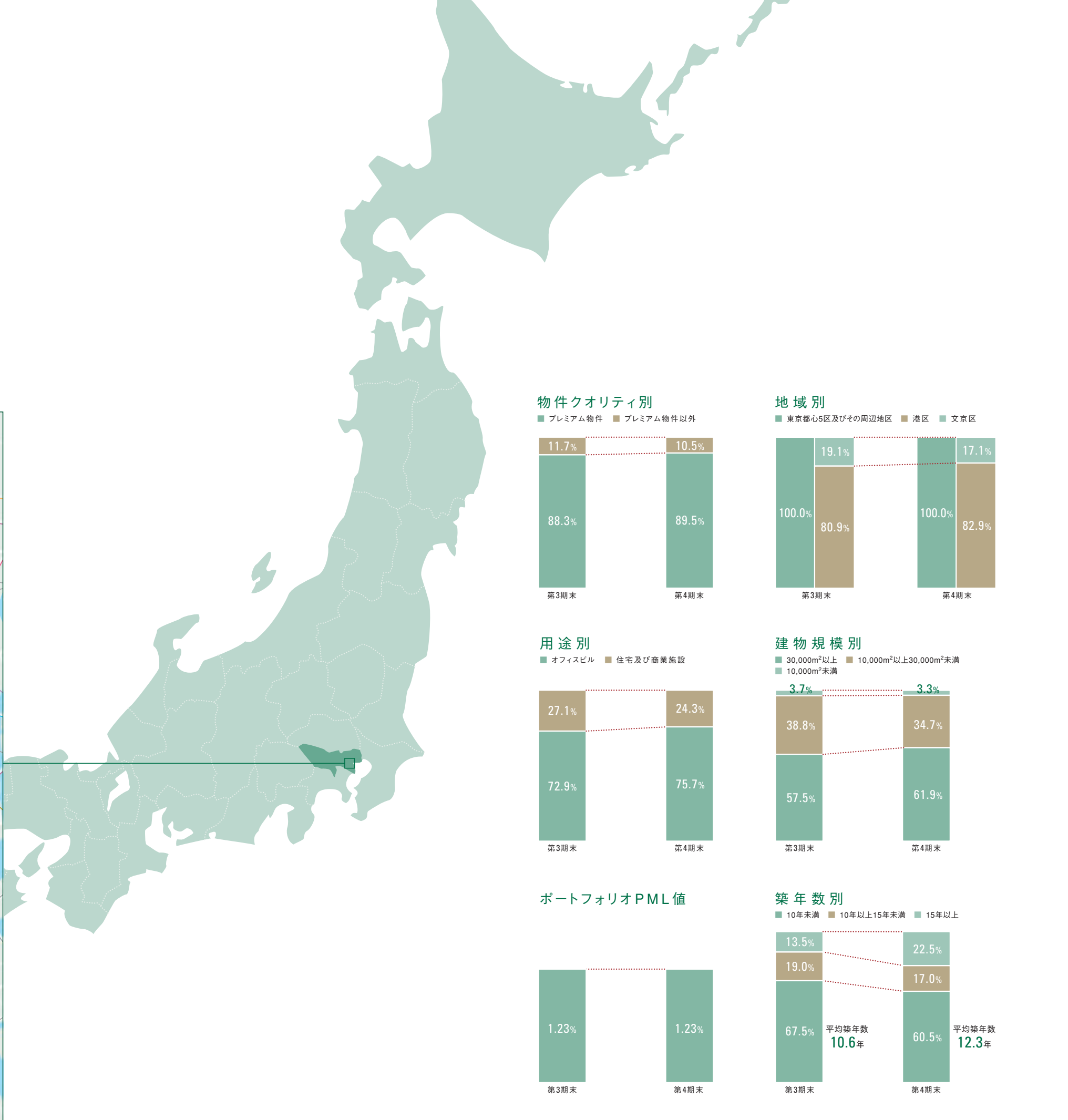
・大都市における賃貸オフィスビルの平均賃料の推移



出所：三井商事株式会社「最新オフィスビル市況」

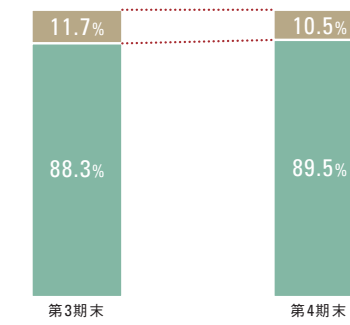
Portfolio Data

- 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)
- 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



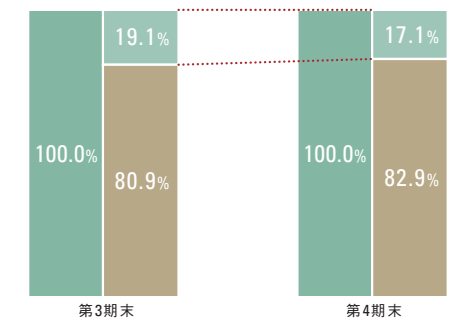
物件クオリティ別

■ プレミアム物件 ■ プレミアム物件以外



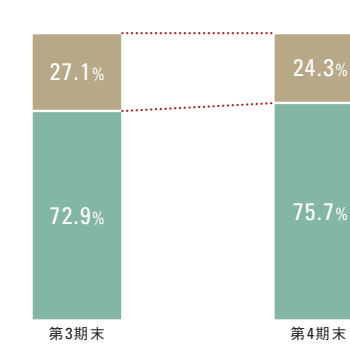
地域別

■ 東京都心5区及びその周辺地区 ■ 港区 ■ 文京区



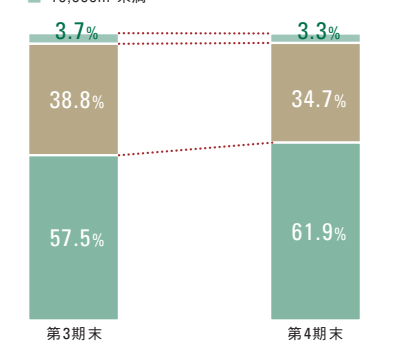
用途別

■ オフィスビル ■ 住宅及び商業施設

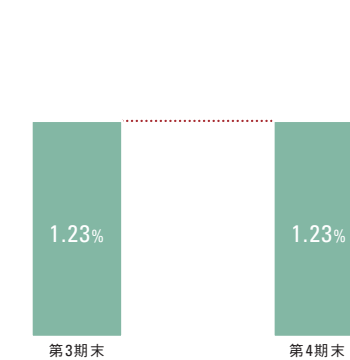


建物規模別

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

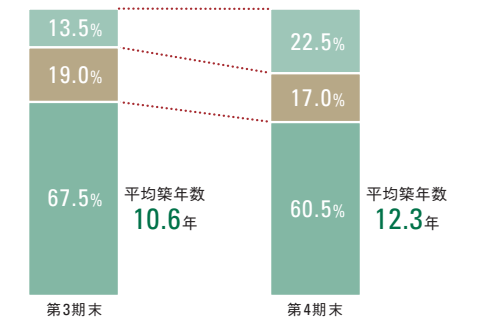


ポートフォリオPML値



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20年7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	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 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 (バススルー型)	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)	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54,006m ²			約9,125m ²	約22,906m ²	
総賃貸可能面積	約2,728m ²	約3,971m ²	約16,657m ²	約11,525m ²	約16,199m ²	約6,720m ²	約19,251m 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	-	-	-	110戸/222戸			39戸/39戸	42戸/90戸	202戸/202戸
所有形態	土地	所有権 (敷地権持分約1.3%)	所有権 (敷地権持分約1.9%)	所有権(敷地権持分100%)	所有権(共有46%)	借地	所有権(共有)			所有権(敷地権持分100%)	所有権(共有)	所有権(共有)
	建物	区分所有	区分所有	区分所有(持分100%)	所有権(共有46%)	区分所有	区分所有			区分所有(持分100%)	区分所有	区分所有権の共有(46%)
PML値	0.38%		1.29%	2.07%	0.42%	6.90%	1.16%	1.72%	5.78%	1.60%	3.53%	
免震・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、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						
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						
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						
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)	-						
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						
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、郵便局、 書籍・文具店、ATM、クリニック、 薬局、写真店等		スーパー(24時間営業)、 カフェ、レストラン、書籍店	コンビニエンスストア、レストラン	カフェ、レストラン、クリニック	-						
住宅(MORI LIVING)												
コンシェルジュ・サービス			○				○			○	-	
ヒルズスパの利用			○				◎(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	-	
稼働率	100.0%	94.3%	99.0%	96.7%	94.3%	100.0%	91.5%			89.2%	90.4%	100.0%
取得価額	6,600百万円	16,500百万円	36,500百万円	21,000百万円	27,200百万円	12,720百万円	27,300百万円			5,300百万円	2,100百万円	4,000百万円
ポートフォリオ	ポートフォリオPML値		1.23%									
	稼働率		95.4%									
	取得価格の合計		159,220百万円									

※ [] の空欄部分は、該当がないことを表します。
 ※「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。
 ※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)」、バ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(バススルー型)」といいます。

※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。
 ※本投資法人は、平成20年9月30日に赤坂溜池タワーの新規取得並びにアーク森ビル(バススルー型)の追加取得に関する売買契約締結と引渡しを完了しております。新規取得対象は、赤坂溜池タワーの総専有面積の約35.4%の区分所有権に係る不動産信託受益権で、取得価格は37,200百万円です。追加取得対象は、平成20年3月28日に取得したアーク森ビル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、取得価格は5,500百万円です(本取得により12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権全てを保有することとなりました)。また、第5期中に元麻布ヒルズの1室(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締結した上で、譲渡を予定しております。譲渡価格は423,000百万円です。追加取得及び譲渡後のポートフォリオの取得価格の合計は、201,654百万円となります。



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、周辺地域のシンボリック存在です。

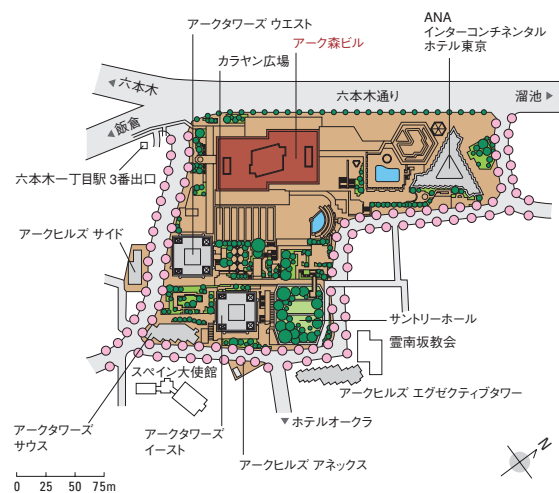
■ 高い市場競争力

- ・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

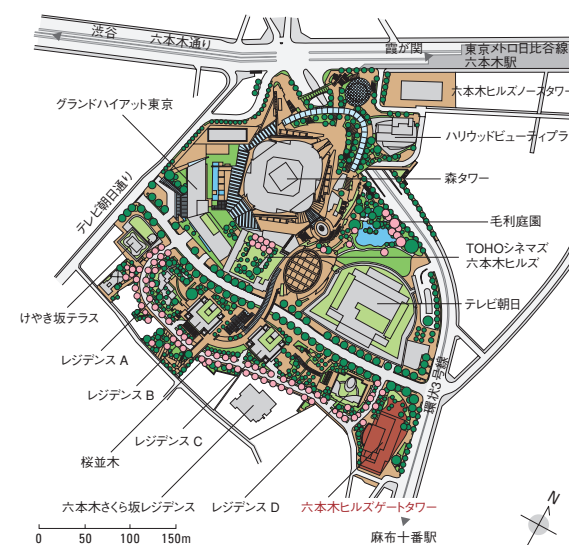
本物件は、オフィスビル、住宅、商業施設、グランドハイアット東京、TOHOシネマス六本木ヒルズ、森美術館等で構成される国内最大規模の複合型再開発施設「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置し、都心部の中でも特に優れた立地条件を有しています。

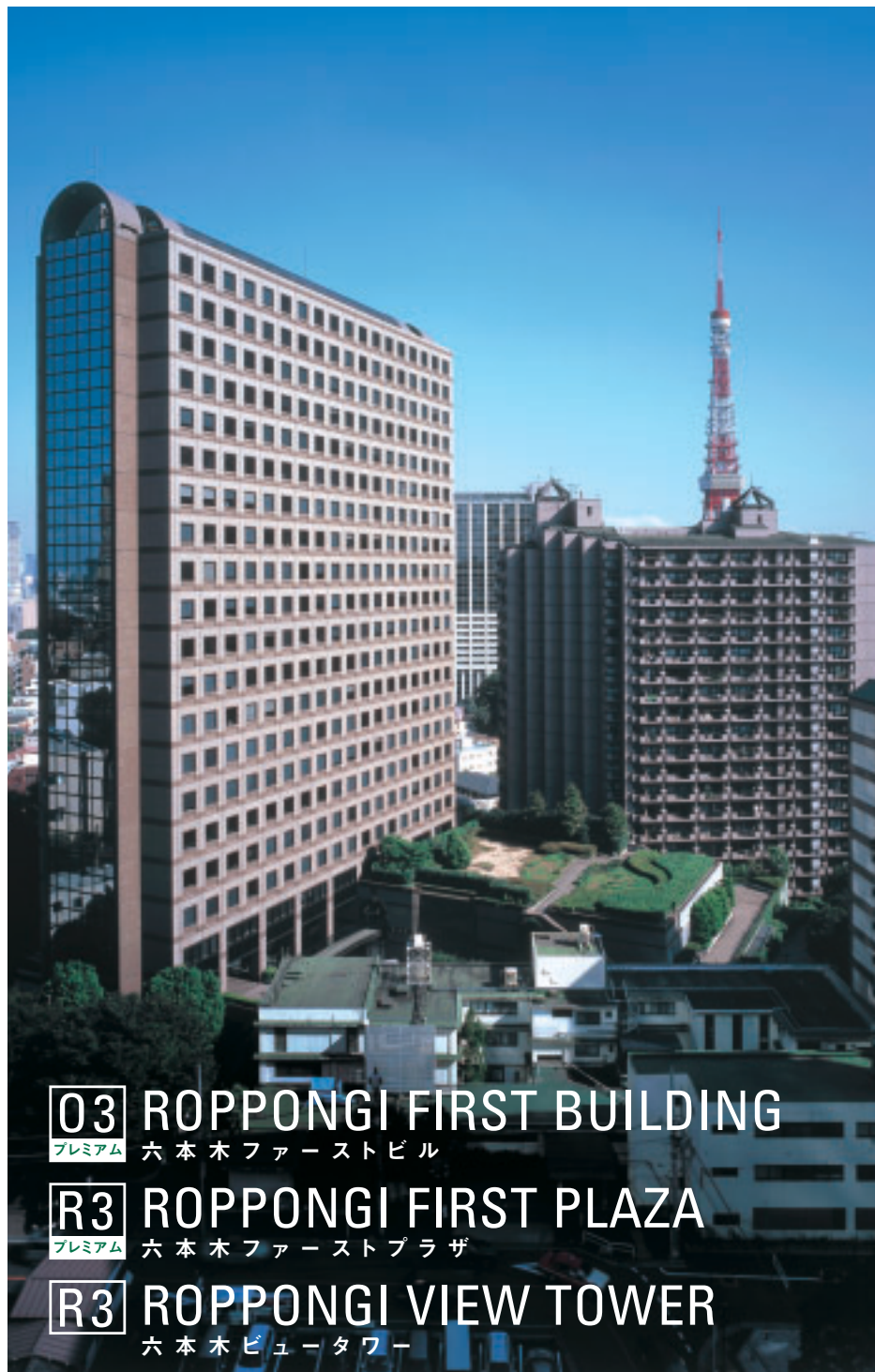
■ オフィスビル、商業施設、住宅で構成される複合用途建物

- ・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

R3 ROPPONGI VIEW TOWER
 六本木ビュータワー

職住近接型の大規模複合施設

六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは職住近接型の大規模複合施設として開発され、外構部には庭園が広がる良好な環境を形成しています。

■ 六本木ファーストビル

- ・商業施設及び多目的ホール(ラフォーレミュージアム六本木)を持つオフィスビルで、オフィス部分には、外資系企業が多く入居しています。
- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,129㎡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のサービスを受用できます。

■ 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。



04 KORAKU MORI BUILDING
プレミアム 後楽森ビル

優れた環境と視認性に優れた立地

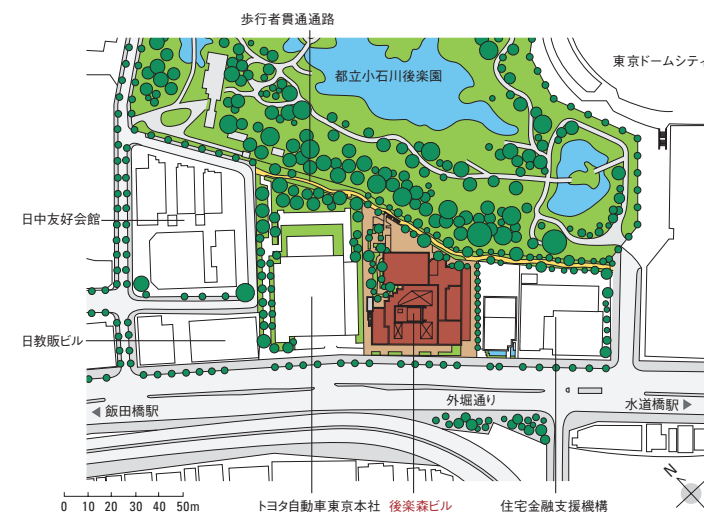
本物件は、「外堀通り」からの視認性が高く、基準階賃貸可能面積が約1,157㎡と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽地域を代表するオフィスビルといえます。

■ 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。

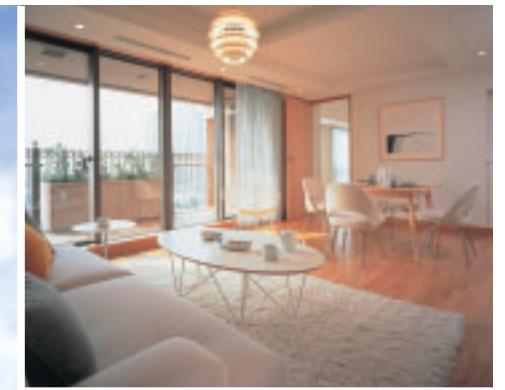
■ 現在のテナントニーズを満たす設備水準を確保

- ・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。



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立ち並ぶ静かな住環境の中に位置する多様なタイプを備えた大型住戸中心の高級賃貸住宅です。

■ 「MORI LIVING」の多彩なサービスを楽しむ可能

・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のサービスを楽しむことができます。

■ 優れた耐震性能

・積層ゴムを配置した免震構造を採用しています。

第5期取得物件



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

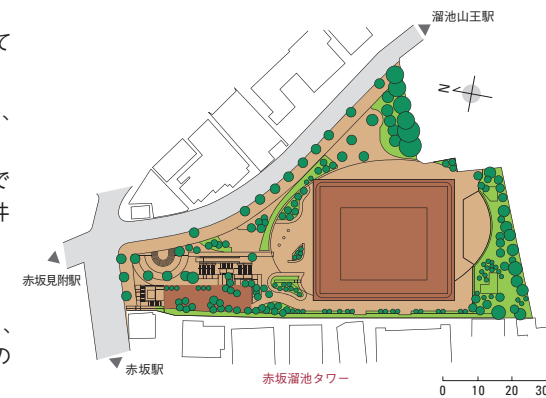
・基準階面積約1,300㎡の貸室スペースを持ち、新規大型ビルと遜色ない設備・機器が設置されているなど、昨今のテナントニーズに十分応えるオフィス環境となっております。

・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京2008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。



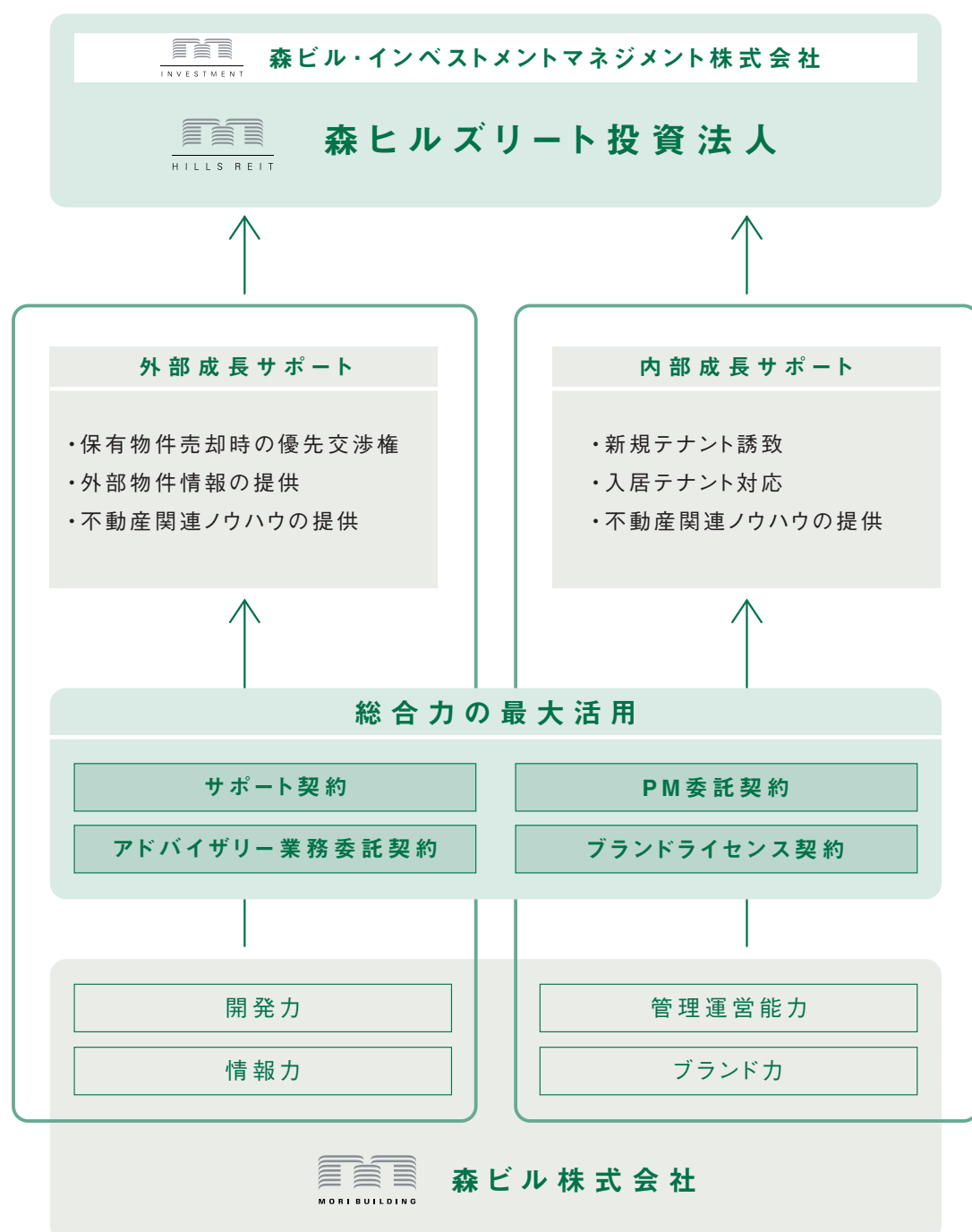
森ビルグループの総合力の最大活用

「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



『安全・安心』：地震に強い都市であること

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。

六本木ヒルズアリーナ



『環境と緑』：都市と自然の共生

季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻し、都市生活に潤いをもたらします。

アークガーデン(アークヒルズ)



『文化・芸術』：新しい創造力と可能性の誕生

空間的・時間的ゆとりのある街づくり、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。

サントリーホール(アークヒルズ)

森ビル株式会社の都市づくりの理念をイメージ化
VERTICAL GARDEN CITY
立体的な緑園都市



森ビル株式会社について

森ビル株式会社の大規模再開発事業の実績

森ビル株式会社による理念を具現化した大規模再開発事業の主な実績は、以下のとおりです。
本投資法人は、これらのうちの一部を取得しているものの、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。



	アークヒルズ	愛宕グリーンヒルズ	元麻布ヒルズ	六本木ヒルズ	オランダヒルズ	表参道ヒルズ
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区
主な用途	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 コンサートホール	事務所 共同住宅 店舗 寺院	共同住宅 店舗 保育所	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 美術館 映画館 テレビスタジオ 学校 寺院	事務所 共同住宅 店舗	店舗 共同住宅
敷地面積(万㎡)	約4.1(注)	約3.8	約1.2	約8.9	約0.3	約0.6
延床面積(万㎡)	約36.0	約16.7	約5.6	約76.0	約3.5	約3.4
うちオフィス部分	約18.1	約8.6	—	約37.9	約2.2	—
住戸総戸数	約480	約350	約220	約840	約70	約40

(注) 飛地を含む計画全体の敷地面積であり、アーク森ビルの存する街区の敷地面積(39,602.42㎡)とは異なります。

上海環球金融中心(上海ワールドフィナンシャルセンター)

～上海の新たな金融・情報発信の中心、グローバルマグネット誕生～

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)がいよいよ本格的に始動いたしました。



8月30日 SWFC展望台オープン

SWFC展望台が平成20年8月30日、地上474メートル、100階に開業しました。上海環球金融中心の最頂部に誕生するのが、世界で一番高いところにある展望台です。97階には空中に浮くような展望ブリッジを、94階には素晴らしいパノラマを背景に様々なイベントが楽しめるコミュニケーションスペースを設けています。



9月1日 パーク ハイアット上海オープン

平成20年9月1日、上海環球金融中心にパーク ハイアット上海がオープンしました。当ホテルは79階から93階に位置し、標準的な客室の広さは、スイートルーム並みの60㎡を誇ります。全客室から黄浦江と浦東の壮大な景色を楽しむことができるとともに、お客様一人一人に世界基準と きめ細やかなパーソナルサービスを提供します。



上海環球金融中心公式サイト <http://swfc-shanghai.com/>

環境への取組み

森ビル株式会社は、「環境と緑」を都市づくりにおけるミッションのひとつに掲げ、ヒートアイランド現象の緩和、景観の美化といった都心の環境問題の解決に貢献する緑化環境の形成に努めてきました。平面的に過密化した都心において土地を高度利用することで生まれたオープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化し、都市と自然の共生を目指した都市づくりに取り組んでいます。

垂直の庭園都市を実現した「アークヒルズ」

森ビル株式会社は、継続的な維持管理によって成熟した緑化環境を形成しています。庭園「アークガーデン」では、実のなる樹木の導入や、巣箱の設置など野鳥が訪れやすい環境づくりをしています。



市民参加型コミュニティ「ヒルズガーデニングクラブ」

森ビル株式会社では、都市緑化の推進を通して、都心におけるコミュニティ形成にも寄与しています。緑を利用したイベントを開催し地域の賑わいに貢献したり、地域にお住まいの方々が緑に触れて楽しむコミュニティの場を提供しています。



安全への取組み

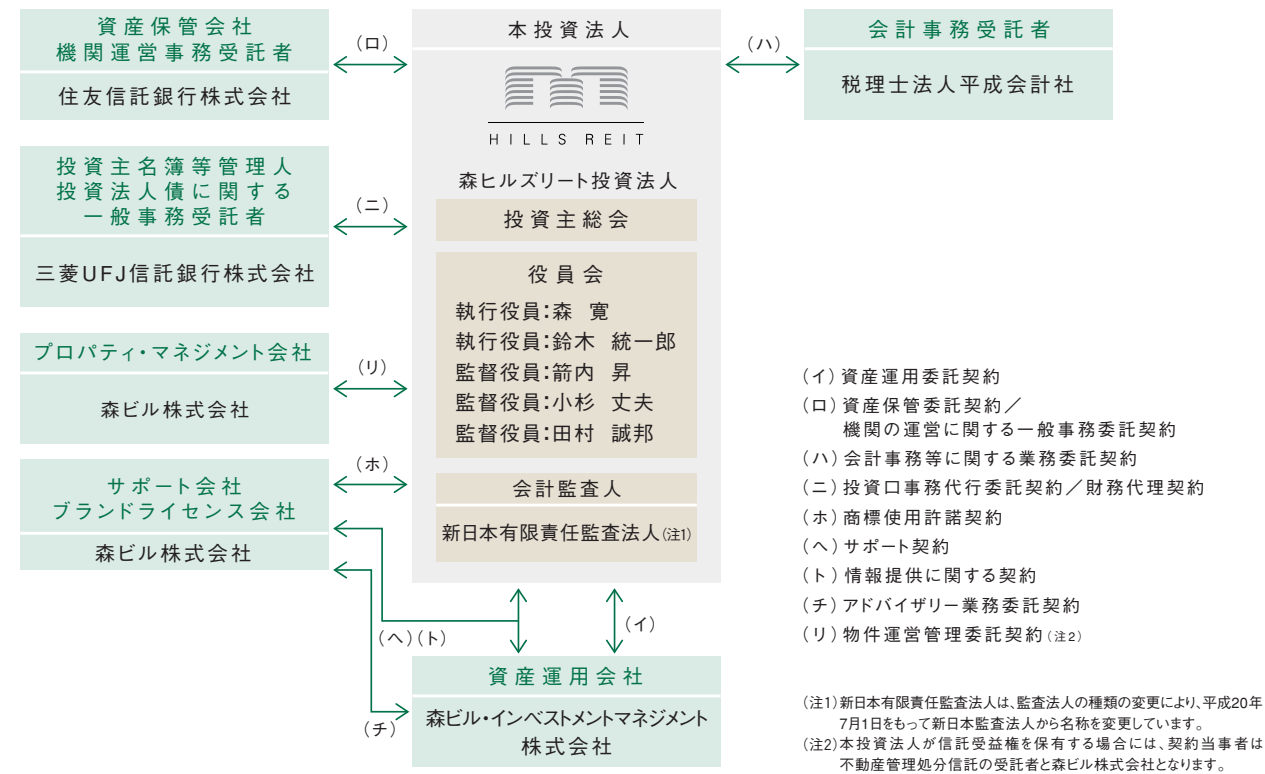
森ビル株式会社は、自社が開発・管理運営する物件において、特に安全面への配慮という点で、「逃げ出す街」から「逃げ込める街」というコンセプトの下、大地震にも耐えうる高い耐震性能と万全な震災対策を追求しています。

建物の耐震性能

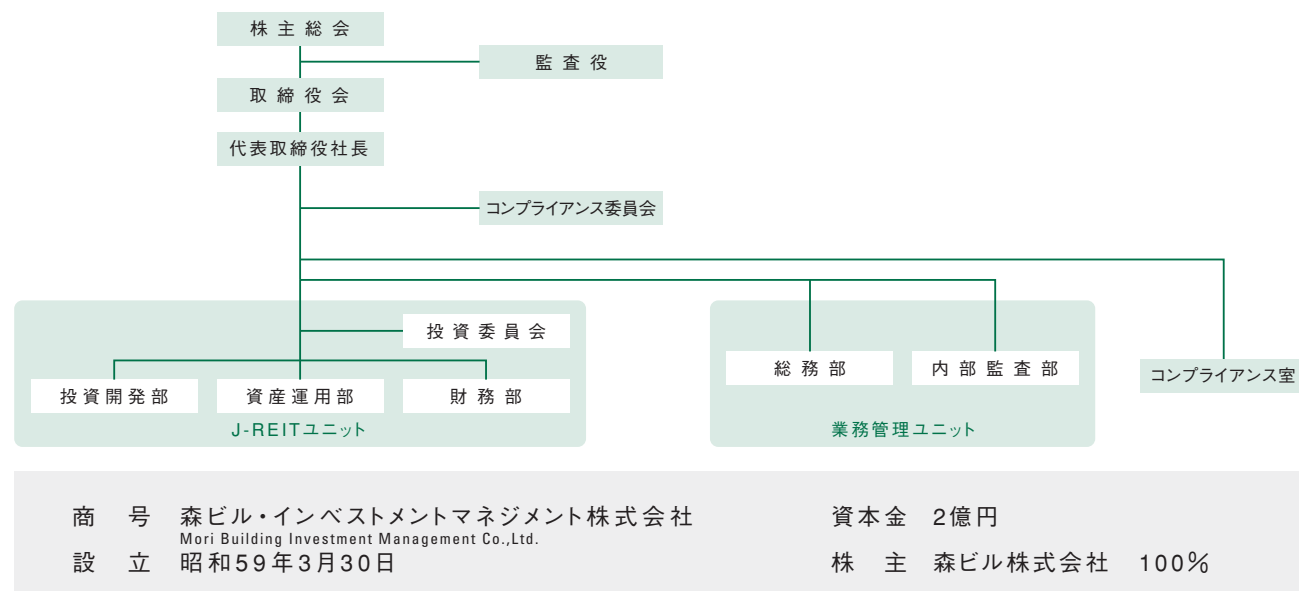
森ビル株式会社は、制振構造、免震構造等物件毎に最適な最新の地震対策技術を積極的に導入し、地震に強い建物の建設を推進しています。

制振構造	免震構造
<p>揺れを小さく抑える</p> <p>[激しく揺れる] → [揺れを低減]</p> <p>[通常の耐震構造のビル] → [制振構造ビル]</p>	<p>ゆっくり平行に揺れる</p> <p>[激しく揺れる] → [揺れを低減]</p> <p>[通常の耐震構造のビル] → [免震構造ビル]</p>
<p>建物に振動エネルギーを吸収する装置を取り付け、地震や強風による揺れを小さく抑える「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減します。</p>	<p>建物と基礎の間の免震装置を介して、地震力を減衰させる「免震構造」は、特に大地震には、揺れの勢いを1/2～1/3程度に低減します。</p>
<p>本投資法人における採用物件</p> <p>六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル、赤坂溜池タワー</p> <p>粘性体制振壁</p>	<p>本投資法人における採用物件</p> <p>元麻布ヒルズ(フォレストタワー、フォレストテラスイースト)、アークフォレストテラス</p> <p>免震装置</p>

本投資法人の概要 (平成20年7月31日現在)



資産運用会社の概要 (平成20年7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

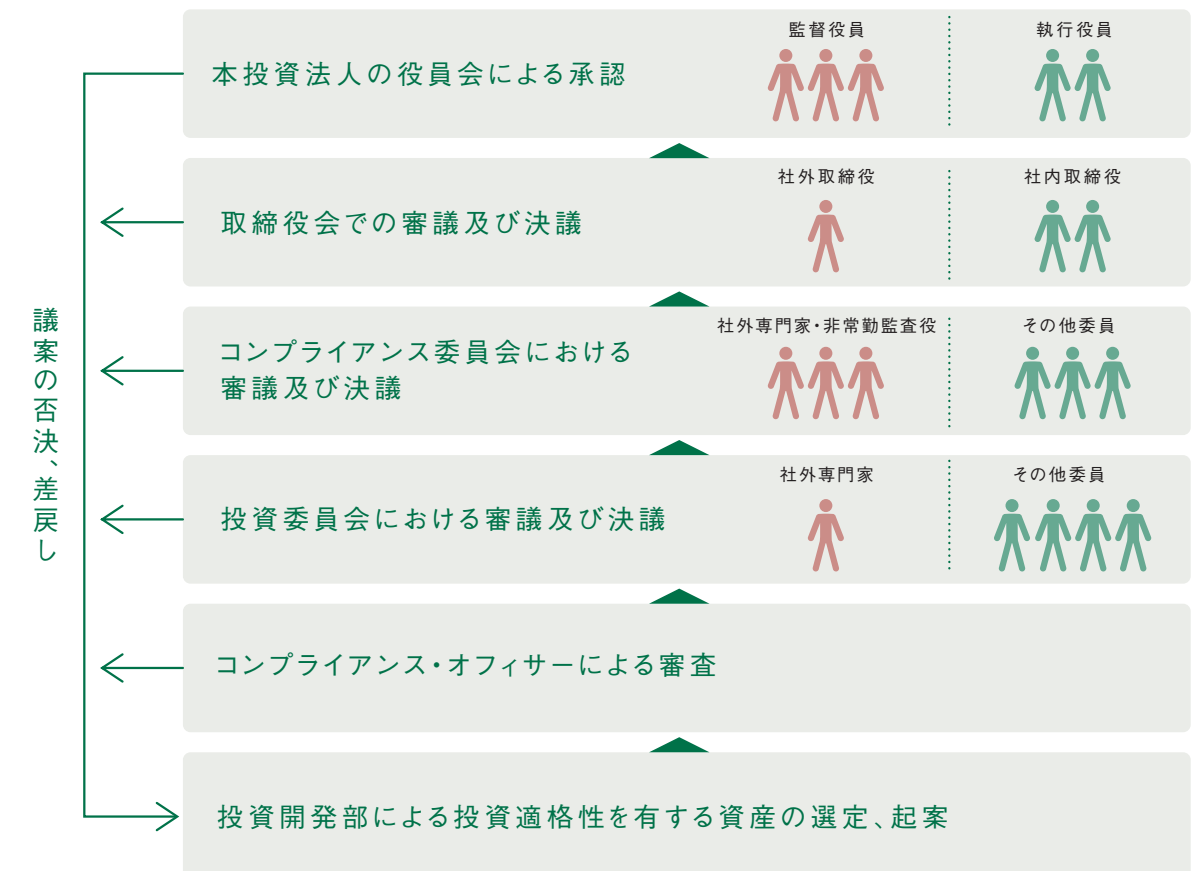
資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が投資家の信頼を揺るがし、また投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。

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

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移 (注1) (注2)

	単位	第1期 自平成18年2月2日 至平成19年1月31日 (364日)	第2期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日 (181日)	第3期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日 (184日)	第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日 (182日)
営業収益	百万円	7,012	4,553	4,628	4,823
(うち賃貸事業収益)	(注3) 百万円	7,012	4,553	4,628	4,823
営業費用	百万円	3,150	2,171	2,279	2,380
(うち賃貸事業費用)	百万円	2,654	1,809	1,929	2,044
営業利益	百万円	3,862	2,381	2,349	2,442
経常利益	百万円	2,664	1,936	1,843	1,837
当期純利益	(a) 百万円	2,662	1,935	1,842	1,832
総資産額	(b) 百万円	155,689	155,165	154,891	170,626
	%	(対前年比-)	(対前年比△0.3)	(対前年比△0.2)	(対前年比10.2)
純資産額	(c) 百万円	75,333	74,607	74,514	74,503
	%	(対前年比-)	(対前年比△1.0)	(対前年比△0.1)	(対前年比△0.0)
出資総額	百万円	72,671	72,671	72,671	72,671
発行済投資口数	(d) 口	129,800	129,800	129,800	129,800
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	580,383	574,784	574,069	573,989
分配金総額	(e) 百万円	2,662	1,935	1,842	1,832
1口当たり当期純利益	(注4) 円	32,403 (28,185)	14,912	14,197	14,117
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	20,511	14,912	14,197	14,117
(うち1口当たり利益分配金)	円	20,511	14,912	14,197	14,117
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注5) %	2.73	1.25	1.19	1.13
(年換算)	(注5) %	3.16	2.51	2.36	2.26
自己資本利益率	(注5) %	6.07	2.58	2.47	2.46
(年換算)	(注5) %	7.02	5.21	4.90	4.93
自己資本比率	(c)/(b) %	48.39	48.08	48.11	43.66
	(対前期増減-)	(対前期増減△0.30)	(対前期増減0.03)	(対前期増減△4.44)	
配当性向	(e)/(a)(注6) %	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】					
期末投資物件数	(注7) 件	9	9	9	9
期末テナント数	(注8) 件	254	257	254	264
期末総賃貸可能面積	(注9) m ²	87,592.60	87,631.12	87,631.12	91,548.83
期末総賃貸面積	(注9) m ²	84,226.33	84,742.95	84,377.96	87,364.06
期末稼働率	(注10) %	96.2	96.7	96.3	95.4
当期減価償却費	百万円	949	570	572	602
当期資本的支出額	百万円	19	33	31	42
NOI	(注5) 百万円	5,307	3,314	3,270	3,380
1口当たりFFO	(注5) 円	27,823	19,308	18,603	18,757
FFO倍率	(注5) 倍	34.2	27.7	19.4	12.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注5) 倍	7.5	7.0	6.1	5.3
金利償却前当期純利益	百万円	4,165	2,920	2,888	2,998
支払利息	百万円	554	414	473	564
有利子負債額	百万円	73,000	73,000	73,000	88,000
期末総資産有利子負債比率	%	46.89	47.05	47.13	51.57
当期運用日数	日	316	181	184	182

- (注1) 「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。
- (注2) 記載した数値は、以下、本書において特に記載のない限りはいずれも記載未満の数値については、金額は四捨五入により記載しています。
- (注3) 「賃貸事業収益」は、広義の賃貸事業収益であり、46ページIII. 損益計算書に記載の賃貸事業収益とその他賃貸事業収益の合計額を記載しています。
- (注4) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数（129,800口）で除することにより算出しています。なお、第1期につきましては、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月22日を期首とみなした日数による加重平均投資口数（94,458口）により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。
- (注5) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、第1期の年換算値は、平成18年3月22日に運用を開始したため、実質的な運用日数316日で年換算した数値を記載しています。
- ・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額（※）
 - ・自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額（※）
 - ・NOI＝当期賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋当期減価償却費
 - ・1口当たりFFO（Funds from Operation）＝（当期純利益＋減価償却費－その他不動産関連償却）／発行済投資口数
 - ・FFO倍率
 - ・第1期＝平成19年1月末投資口価格（1,100,000円）／年換算後1口当たりFFO
 - ・第2期＝平成19年7月末投資口価格（1,080,000円）／年換算後1口当たりFFO
 - ・第3期＝平成20年1月末投資口価格（716,000円）／年換算後1口当たりFFO
 - ・第4期＝平成20年7月末投資口価格（465,000円）／年換算後1口当たりFFO
 - ・デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息
 - （※）平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）／2
 - 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／2
- なお、第1期の期首総資産額及び期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日（平成18年3月22日）での総資産額及び純資産額を使用しています。
- (注6) 配当性向については、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。
- (注7) 六本木ファーストビル及び六本木ビュータワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権を、平成18年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権を取得しましたが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取扱っています。以下同じです。また、アーク森ビルについては、賃貸方式の別に応じて物件名称を区別しています。固定型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型）」といいます。以下同じです。）として平成18年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権を取得、パススルー型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（パススルー型）」といいます。以下同じです。）として平成20年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%を取得していますが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては1物件として取り扱っています。以下同じです。
- (注8) 「期末テナント数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一のテナントが複数の賃貸を賃借している場合それを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「期末総賃貸可能面積」は、信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「期末総賃貸面積」は、信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受益者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、またアーク森ビル（パススルー型）及び後楽森ビルについては、当該不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利割合（アーク森ビル（パススルー型）は75%、後楽森ビルは80%）を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、固定型マスターリースにより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10) 「期末稼働率」は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金1億円（200口）で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号 関東財務局長 第51号）。そして、平成18年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。なお、本投資法人の平成20年7月期（以下「第4期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は129,800口となっています。この度、第4期の決算を終了しました。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や資源価格の高騰等による景気減速が表面化してきました。輸出については、伸びが鈍化しつつも増加基調が続いていますが、昨今の交易条件の悪化によって企業業績が悪化するなど、設備投資等にも慎重な姿勢が見られます。個人消費についても、石油製品や食料品などの価格上昇が続くなか、やや伸び悩んでいる状況にあります。地価動向については、東京都心部でこれまで見られた上昇基調がやや鈍化していますが、賃貸オフィスビル市場については、当面新規物件の大量供給がないなか、空室率は引き続き低水準にあるなど、堅調さを維持しております。また、高級賃貸住宅市場については、外資系企業に勤める外国人顧客や国内富裕層の拡大に伴う高級賃貸住宅の需要増加により高い稼働率を維持するとともに、新規賃料の上昇傾向もみられるなど、サブプライムローン問題の影響が懸念されつつも好調に推移しています。不動産流通市場においては、東京都心部の競争力の高い大型ビルに対する国内外投資家からの需要は依然として高く、適正な投資利回りを確保できる優良不動産の取得環境としては厳しい状況が続きました。

b. 運用実績

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、アーク森ビル（1.5フロア相当）を追加取得しました。一方、保有物件につきましては、きめ細かな運営管理、計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、既存テナントへの賃料値上げ交渉に注力し、一定の成果を上げました。

なお、当期末日現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で1,592億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積91,548.83m²（27,693.5坪）、期末稼働率は95.4%となっています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、総額150億円（長期借入金50億円、短期借入金100億円（注））の借入れを行いました。

その結果、期末末現在の借入金残高は780億円（長期借入金430億円、一年内返済予定長期借入金150億円、短期借入金200億円）、投資法人債残高は100億円となり、有利子負債残高は880億円となっています。

これらの借入れのうち、変動金利である長期借入金430億円及び一年内返済予定長期借入金150億円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質的な金利の固定化を行っています。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減するとともに、長期借入れによる資金調達の比率を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

また、本投資法人は当期末日現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）よりA3（格付の見直し：安定的）の発行体格付、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見直し：安定的）の長期優先債務格付を取得しています。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は4,823百万円、営業利益は2,442百万円、経常利益は1,837百万円、当期純利益は1,832百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の総額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,117円となりました。

I 資産運用報告

3. 増資等の状況

当期については増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	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)

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

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

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

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

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

【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
	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
	最高	1,210,000	1,450,000	1,060,000	740,000
	最低	878,000	997,000	623,000	465,000

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14,117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
	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
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
利益留保額	7千円	31千円	1千円	10千円
金銭の分配金総額 (1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)
うち利益分配金総額 (1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)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

伸び率が低下しながらも拡大傾向にある海外経済、及びそれを背景にした輸出の増加基調を軸に、企業業績はエネルギー・原材料等の資源価格の急騰が沈静化するにつれて増益基調に回復していくと見られることから、今後の日本経済は、当面減速が続くものの、その後次第に緩やかな成長経路に回復していくとされます。しかし一方で、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰等が国内経済に与える影響については、引き続き注視する必要があるとされます。

賃貸オフィスビル市場については、新規賃料の頭打ち感はあるものの、東京都心部に立地する競争力の高い大型ビルにおける空室率は引き続き低水準を維持しており、潜在的なオフィス増床・統合需要もある程度見込めることから、新規テナント賃料が概ね横ばいで推移するなか、既存テナントの継続賃料については上昇余地も確保されるものと思われます。

高級賃貸住宅市場についても、オフィス同様、賃料水準および稼働率共に安定して推移するものと思われます。

不動産流通市場については、本投資法人がターゲットとして想定する東京都心の優良物件に対する国内外の投資家による投資意欲は非常に強く、実勢取引価格水準の事実上の高止まりが続くものと考えられます。一方で、多少グレードの劣る物件については、買い手有利な交渉が可能となるケースも比較的多く出てくるものと予想されます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本投資法人の投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値のさらなる向上を目指しています。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、資産運用会社が独自に収集する情報も活用しながら、優良な資産を取得することでポートフォリオの質を向上させながら規模のさらなる拡大を目指します。また、一般流通市場における売買成立価格水準が高止まりする傾向の中で、サブプライムローン問題も含めた複合的要因のもとに流動性が高まりつつある状況を注視し、本投資法人の運用方針に適合する一般流通物件の取得機会については、積極的かつ慎重に判断していきます。

保有物件の運用について本投資法人では、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とともに、低水準のオフィス空室率を背景にした新規テナント賃料水準の維持及び既存テナント賃料の引上げに重点を置き、効果的な内部成長の実現を目指します。

(3) 財務戦略

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるという基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。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。

(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/>）の活用を力を注いでおり、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も努めます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

i) 第三者割当による新投資口の発行

平成20年9月16日開催の役員会における決議に基づき、以下のとおり、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金使途とする、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(第三者割当による新投資口の発行条件等)

発行新投資口数	：29,400口
発行価額	：1口当たり500,000円
発行価額の総額	：14,700,000,000円
割当先	：森ビル株式会社
払込期日	：平成20年9月29日
投資証券交付日	：不発行
分配金起算日	：平成20年8月1日

ii) 資金の借入

本投資法人は、平成20年9月30日付で、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金使途とする、短期借入金70億円（返済期限平成21年8月31日）、長期借入金170億円（返済期限平成23年8月31日）及び長期借入金20億円（返済期限平成24年8月31日）の借入を、以下のとおり行いました。

(イ) 短期借入金

借入金額	70億円
返済方法	期限一括返済
借入日	平成20年9月30日
返済期日	平成21年8月31日
担保等	無担保、無保証

(ロ) 長期借入金

借入金額	170億円
返済方法	期限一括返済
借入日	平成20年9月30日
返済期日	平成23年8月31日
担保等	無担保、無保証

(注) 本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を実施しています。

(ハ) 長期借入金

借入金額	20億円
返済方法	期限一括返済
借入日	平成20年9月30日
返済期日	平成24年8月31日
担保等	無担保、無保証

(注) 本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を実施しています。

I 資産運用報告

iii) 物件の取得及び譲渡

以下の資産の取得を完了し、譲渡を予定しています。

平成20年9月30日付で売買契約の締結と引渡しを完了しているアーク森ビルは、第4期に取得した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%となります。また、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む）に係る不動産信託受益権となります。

また、平成21年1月期中に、本投資法人の保有資産である元麻布ヒルズの1住戸の区分所有権について、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す。

本取得及び譲渡に関連し、本資産運用会社の利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で取引が生じます。本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、取得価格及び譲渡価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続を経て、平成20年9月16日に本投資法人役員会において取得及び譲渡を決議しています。

【アーク森ビル】

(イ) 取得の概要

取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権（注）
取得価格	5,500,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く）
売買契約締結日	平成20年9月30日
取得日	平成20年9月30日
取得先	森ビル株式会社
取得資金	自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金
決済方法	引渡時一括

（注）本取得においては、平成20年3月28日に取得したアーク森ビル12階・22階部分（総専有面積の約3.6%）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%を取得致しました。本取得により、12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権全てを保有することとなります。

(ロ) 取得の不動産信託受益権の内容

物件の名称	アーク森ビル（12・22階部分）
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託受益者	本投資法人（準共有持分25%）（本取得により本投資法人の12・22階に係る持分は100%となります。）
信託設定日	平成20年3月28日
信託満了日	平成30年3月31日

(ハ) 信託財産である不動産の内容

所在地	地番	東京都港区赤坂一丁目1番・東京都港区六本木一丁目1番
	住居表示	東京都港区赤坂1丁目12番32号
敷地面積（注1）		39,602.42㎡
延床面積（注1）		177,486.95㎡
構造		鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建
用途		事務所・店舗
建築時期		昭和61年3月
設計者		森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所
施工者		鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業株式会社共同企業体
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
鑑定評価	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	5,025,000,000円（注4）
	価格時点	平成20年7月31日
PML（注5）		0.38%
担保権の設定		なし
賃貸方式		バススルー型マスターリース
マスターリース会社		森ビル株式会社
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社
特記事項		
本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されており安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。		
また、本物件は、平成20年3月28日付で信託受託者を賃貸人とし森ビル株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結済みであるとともに、信託受託者と森ビル株式会社との間で物件運営管理委託契約（プロパティ・マネジメント契約）を締結済みです。		

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

（注2）「土地」については、本物件のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得済みの信託受益権の準共有持分に係る当不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は262.10㎡であり、敷地権持分比率は約0.6%です。

（注3）本投資法人が取得済みの信託受益権の準共有持分に係る不動産登記簿及び登記申請書の記載に基づく専有面積は1,318.73㎡であり、専有面積持分比率は約0.9%です。

（注4）本投資法人が取得済みの信託受益権の準共有持分25%を対象としています。

（注5）「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

【赤坂溜池タワー】

(イ) 取得の概要

取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権（注）
取得価格	37,200,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く）
売買契約締結日	平成20年9月30日
取得日	平成20年9月30日
取得先	森ビル株式会社
取得資金	自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金
決済方法	引渡時一括

（注）本取得においては、森ビル株式会社が保有する赤坂溜池タワーのオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む）（総専有面積の約35.4%）の区分所有権に係る不動産信託受益権を取得致しました。

(ロ) 取得の不動産信託受益権の内容

物件の名称	赤坂溜池タワー
信託受託者	住友信託銀行株式会社
信託受益者	本投資法人
信託設定日	平成20年9月30日
信託満了日	平成38年3月31日

(ハ) 信託財産である不動産の内容

所在地	地番	東京都港区赤坂二丁目1701番1・1705番1
	住居表示	東京都港区赤坂二丁目17番7号
敷地面積（注1）		5,694.16㎡
延床面積（注1）		46,971.43㎡
構造		鉄筋コンクリート・一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付25階建
用途		事務所・居宅・店舗
建築時期		平成12年8月
設計者		清水建設株式会社一級建築士事務所
施工者		清水建設・竹中工務店共同企業体
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権（共有）（注2）
	建物	区分所有権（注3）
鑑定評価	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	35,600,000,000円
	価格時点	平成20年7月31日
PML（注4）		2.15%
担保権の設定		なし
賃貸方式		バススルー型マスターリース
マスターリース会社		森ビル株式会社
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社

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ません。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5）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。

また、本物件は、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約（マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約）を締結済みです。また、信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で専有部分管理委託契約（ビルメンテナンス・マネジメント契約）を締結済みです。

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

（注2）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の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得済みです。本投資法人が取得済みの信託受益権の共有持分に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は2,011.30㎡であり、共有持分比率は約61.7%です。

（注3）本投資法人が取得済みの信託受益権の区分所有権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は11,398.12㎡であり、専有面積持分比率は約35.4%です。

（注4）「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

（注5）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。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%となります。）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済みです。

I 資産運用報告

【元麻布ヒルズ】

(イ) 譲渡の概要

譲渡予定資産	不動産（注）
譲渡予定価格	423,000,000円（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く）
売買契約締結予定日	平成21年1月期中
譲渡予定日	平成21年1月期中
譲渡先	森ビル株式会社
決済方法	引渡時一括

(注) 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す。

(ロ) 不動産全体の内容

所在地	地番	東京都港区元麻布一丁目30番地7
	住居表示	東京都港区元麻布一丁目3番1号ー3号
敷地面積（注1）		12,199.65㎡
延床面積（注1）		54,006.76㎡
構造（注2）		鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付29階建
用途（注2）		居宅・倉庫他
建築時期（注2）		平成14年5月、平成14年9月
設計者		株式会社竹中工務店 ※デザイン監修：内井昭蔵建築設計事務所、Conran & Partners
施工者		株式会社竹中工務店
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権（注3）
	建物	区分所有権（注3）
取得時期		平成18年3月22日
取得価格（注4）		27,300,000,000円

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

(注2) 登記簿上は一種の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。

(注3) 本投資法人が譲渡前に保有している不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,937.35㎡であり、敷地権持分比率は約56.8%です。信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,962.63㎡であり、専有面積持分比率は約64.5%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,251.84㎡です。

(注4) 本取得価格は、当該不動産を信託財産とする信託受益権の取得価格です。

(ハ) 譲渡予定部分（1住戸）の内容

敷地面積（注1）		75.00㎡
専有面積（注1）		192.11㎡
賃貸可能面積（注1）		209.11㎡
鑑定評価	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	400,000,000円（注2）（注3）
	価格時点	平成20年7月31日
帳簿価額（注2）		264,400,000円（注4）
譲渡価格（注2）		423,000,000円
譲渡損益（注2）		154,600,000円（注5）
譲渡年月日（予定日）		平成21年1月期中

(注1) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,862.35㎡であり、敷地権持分比率は約56.2%です。信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,770.52㎡であり、専有面積持分比率は約64.0%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,042.73㎡となります。

(注2) 譲渡対象の価額、価格、損益を記載しています。

(注3) 本件鑑定評価における価格・資料の種類は正常価格（現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるもの）であり、特定価格（投資家に対するための投資採算価値を表す価格を求めるもの）ではありません。参考情報として、本鑑定評価書において記載された譲渡対象物件の収益還元法に基づく収益価格は、260,000,000円です。

(注4) 本表に記載された帳簿価額は、平成20年7月末日時点における試算価格を表示しています。最終的には、売却日までの減価償却費が反映された金額となります。

(注5) 本表に記載された譲渡損益は、譲渡価格から本表記載の帳簿価額264,400,000円及び譲渡費用概算4,000,000円を控除した金額を記載しています。

iv) 本資産運用会社の運用ガイドラインの改定

本資産運用会社は、平成20年9月16日、下記の通り、社内規程である運用ガイドラインの変更をしました。

(イ) 運用ガイドライン変更の概要

運用ガイドラインに定める「保有期間」に係る条項（第8条）に、売却方針に係る新たな規定を追加し、当該条項を「保有期間及び売却方針」として変更するものです。

(ロ) 運用ガイドラインの変更箇所

変更前	変更後
<p>第8条（保有期間）</p> <p>1. 当社は、本投資法人の運用資産の運用に際し、原則として、中長期的な保有を目的として不動産関連資産を取得し、短期売買を目的とした取得は行わないものとする。</p> <p>2. 当社は、ポートフォリオの見直しを定期的に行うものとし、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇又は下落の見通し、立地する地域の将来性、及び資産劣化に対する資本的支出の見込み等、個々の不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することができるものとする。</p> <p>3. 当社は、取得した不動産関連資産について、投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うものとする。</p>	<p>第8条（保有期間及び売却方針）</p> <p>1. 当社は、本投資法人の運用資産の運用に際し、原則として、中長期的な保有を目的として不動産関連資産を取得し、短期売買を目的とした取得は行わないものとする。</p> <p>2. 当社は、ポートフォリオの見直しを定期的に行うものとし、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇又は下落の見通し、立地する地域の将来性、及び資産劣化に対する資本的支出の見込み等、個々の不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することができるものとする。</p> <p>3. 当社は、取得した不動産関連資産について、投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うものとする。</p> <p>4. 当社は、取得した個々の不動産関連資産の全部又は一部の売却において売却益の実現が可能であると考えられる場合、当該売却益が投資主に対する分配金に寄与するタイミング、投資主の利益への貢献度、ポートフォリオへの影響等を考慮の上、売却を検討することができるものとする。</p>

(注) 「当社」は、本資産運用会社を指します。

(ハ) 運用ガイドライン変更の理由

ポートフォリオへの影響等を考慮の上、売却益の実現可能な物件を売却することで、投資主に対する利益還元を機動的に行うことができるようにするためです。

1 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成19年1月31日現在	第2期 平成19年7月31日現在	第3期 平成20年1月31日現在	第4期 平成20年7月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	129,800口	129,800口	129,800口	129,800口
出資総額	72,671百万円	72,671百万円	72,671百万円	72,671百万円
投資主数	5,537人	4,194人	4,507人	5,191人

2. 投資口に関する事項

平成20年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有口数の割合 (%) (注)
森ビル株式会社	19,518	15.0
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	10,129	7.8
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,175	6.3
富士火災海上保険株式会社	7,882	6.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,064	5.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,543	5.0
ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	3,562	2.7
農林中央金庫	3,000	2.3
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイビービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	2,549	2.0
野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,438	1.9
合 計	70,860	54.6

(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	森 寛	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社代表取締役社長 (注1)	1,800
	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 (注1)	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	—	10,030

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

(注2) 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。

(注3) 新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称変更しています。

(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20年7月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	税理士法人 平成会計社
一般事務受託者 (機関の運営)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第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)	
			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	103,517	66.8	119,735	70.2
		東京圏	103,517	66.8	119,735	70.2
		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	38,925	25.1	38,770	22.7
		東京圏	38,925	25.1	38,770	22.7
		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			142,443	92.0	158,505	92.9
預金等のその他の資産			12,447	8.0	12,120	7.1
資産総額			154,891	100.0	170,626	100.0

(注1) 保有総額は、第3期は平成20年1月31日現在、第4期は平成20年7月31日現在の貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額) によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

平成20年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	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-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	36,340	16,657.52	16,491.79	99.0	23.3	オフィス・ 住宅
R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	27,290	19,251.84	17,611.36	91.5	18.4	住宅
O-4 プレミアム	後楽森ビル	26,834	16,199.26	15,273.32	94.3	20.5	オフィス
O-3 プレミアム	六本木ファーストビル (注2)	20,707	11,525.55	11,149.58	96.7	14.2	オフィス
O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パススルー型)	16,593	3,917.71	3,695.30	94.3	4.1	オフィス
O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,692	6,720.34	6,720.34	100.0	8.6	オフィス
O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	6,567	2,728.96	2,728.96	100.0	3.1	オフィス
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	5,310	5,246.04	4,677.07	89.2	3.9	住宅
R-4	六本木ビュータワー (注3)	4,023	6,344.84	6,344.84	100.0	2.3	住宅
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	2,145	2,956.77	2,671.50	90.4	1.6	住宅
合 計		158,505	91,548.83	87,364.06	95.4	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18年3月22日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注3) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

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20年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産信託受益権	2,728.96	9,790	6,567
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (バススルー型)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	不動産信託受益権	3,917.71	15,075 (注2)	16,593
		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	43,500	36,340
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	東京都港区六本木一丁目9番9号	不動産信託受益権	11,525.55	27,500	20,707
		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	34,960 (注2)	26,834
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	東京都港区虎ノ門三丁目4番10号	不動産信託受益権	6,720.34	15,300	12,692
オフィス 小計						57,749.34	146,125	119,735
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号一3号	不動産信託受益権	19,251.84	28,800	27,290
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	東京都港区六本木一丁目9番1号	不動産信託受益権	5,246.04	5,180	5,310
		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	2,320	2,145
		R-4	六本木ビュータワー	東京都港区六本木一丁目9番35号	不動産信託受益権	6,344.84	4,010	4,023
住宅 小計						33,799.49	40,310	38,770
合計						91,548.83	186,435	158,505

(注1)「期末算定価額」は、平成20年7月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に基づき記載しています。

(注2) アーク森ビル (バススルー型) 及び後楽森ビルに係る鑑定評価書に基づく期末算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合 (アーク森ビル (バススルー型) は75%、後楽森ビルは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。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第3期 (平成19年8月1日～平成20年1月31日)				第4期 (平成20年2月1日～平成20年7月31日)			
				テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸事業収益比率 (%)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	1	100.0	148	3.2	1	100.0	148	3.1
		O-1-2 プレミアム	アーク森ビル (バススルー型)	—	—	—	—	11	94.3	198	4.1
		O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	42	97.0	1,125	24.3	46	99.0	1,121	23.3
		O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	15	94.2	675	14.6	15	96.7	686	14.2
		O-4 プレミアム	後楽森ビル	16	100.0	1,013	21.9	13	94.3	990	20.5
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	1	100.0	409	8.9	1	100.0	413	8.6
オフィスビル 小計				75	97.8	3,372	72.9	87	97.1	3,558	73.8
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	106	93.2	885	19.1	104	91.5	887	18.4
		R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	37	93.8	184	4.0	34	89.2	189	3.9
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	35	84.9	76	1.7	38	90.4	78	1.6
		R-4	六本木ビュータワー	1	100.0	109	2.4	1	100.0	109	2.3
住宅 小計				179	93.8	1,255	27.1	177	92.6	1,264	26.2
合計				254	96.3	4,628	100.0	264	95.4	4,823	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20年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	15,000	—	—
		25,000	25,000	—
		8,000	8,000	—
		5,000	5,000	—
		5,000	5,000	—
合計		58,000	43,000	—

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引は金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしていないので時価は記載していません。

5. その他資産の状況

平成20年7月31日現在、前記3. 組入資産明細に記載されたもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成20年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成21年1月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズゲートタワー (東京都港区)	住宅エントランス空調対策工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	8	—	—
	ELV長周期地震動対策工事	自 平成20年10月 至 平成21年1月	17	—	—
	熱源機器省エネ対策工事	自 平成20年11月 至 平成20年11月	10	—	—
	機械式駐車場入庫バース改修工事	自 平成20年11月 至 平成20年11月	5	—	—
	冷却塔設備予備機設置工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	21	—	—
六本木ファーストビル (東京都港区)	緊急地震速報システム導入	自 平成21年2月 至 平成21年3月	9	—	—
	電気温水器更新	自 平成21年4月 至 平成21年7月	5	—	—
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20年10月 至 平成21年1月	6	—	—
	ITVシステム更新工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	9	—	—
	クレーン騒音対策工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	8	—	—
元麻布ヒルズ (東京都港区)	機械式駐車場管理室空調機増設工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	5	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成20年8月 至 平成21年7月	34	—	—
	貸室エアコン更新工事	自 平成20年8月 至 平成21年7月	6	—	—
	各階共用部リニューアル工事	自 平成20年10月 至 平成20年12月	9	—	—

(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。

I 資産運用報告

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42百万円であり、当期費用に区分された修繕費117百万円、施工管理報酬2百万円と合わせ、合計163百万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)	各階自然排煙窓改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	1
	時間貸駐車場待合室改修工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	5
	地上波デジタル対応工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	1
後楽森ビル (東京都文京区)	ビル・オートメーション・プログラム改善工事	自 平成19年12月 至 平成20年5月	5
虎ノ門35森ビル (東京都港区)	受変電設備機器変更工事	自 平成19年11月 至 平成20年2月	1
元麻布ヒルズ (東京都港区)	スカイラウンジ家具交換	自 平成20年6月 至 平成20年7月	1
アークフォレストテラス (東京都港区)	防犯システム整備	自 平成20年4月 至 平成20年5月	1
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	オートロックシステム更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	1
	住戸リニューアル改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	11
その他			10
	ポートフォリオ全体		42

(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の積立てた金銭

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
前期末積立金残高	—	132	198	264
当期積立額	132	65	66	68
当期積立金取崩額	—	—	—	—
次期繰越額	132	198	264	332

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3期	第4期
(a) 資産運用報酬	251,812	249,075
(b) 資産保管委託報酬	3,879	4,198
(c) 一般事務委託報酬	11,160	11,336
(d) 役員報酬	7,200	8,100
(e) その他営業費用	75,220	62,883
合計	349,273	335,593

2. 借入状況

平成20年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要			
												短期借入金	株式会社三井住友銀行	H.19.11.30 H.20.3.28
株式会社みずほコーポレート銀行	H.19.11.30 H.20.3.28	1,620 —	— 1,920	— —	1,620 1,920	1.0878 1.0551	H.20.11.30 H.21.3.27							
株式会社三菱東京UFJ銀行	H.19.11.30 H.20.3.28	1,620 —	— 1,920	— —	1,620 1,920	1.0878 1.0551	H.20.11.30 H.21.3.27							
三菱UFJ信託銀行株式会社	H.19.11.30 H.20.3.28	1,620 —	— 1,920	— —	1,620 1,920	1.0878 1.0551	H.20.11.30 H.21.3.27							
住友信託銀行株式会社	H.19.11.30 H.20.3.28	1,480 —	— 1,640	— —	1,480 1,640	1.0878 1.0551	H.20.11.30 H.21.3.27							
株式会社新生銀行	H.19.11.30 H.20.3.28	1,340 —	— 1,300	— —	1,340 1,300	1.0878 1.0551	H.20.11.30 H.21.3.27							
小計		10,000	10,000	—	20,000									
年内返済予定長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H.18.12.4	3,300	—	—	3,300	1.2850	H.20.11.30	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
株式会社三菱東京UFJ銀行	H.18.12.4	3,300	—	—	3,300	1.2850	H.20.11.30							
三菱UFJ信託銀行株式会社	H.18.12.4	3,300	—	—	3,300	1.2850	H.20.11.30							
住友信託銀行株式会社	H.18.12.4	2,800	—	—	2,800	1.2850	H.20.11.30							
株式会社新生銀行	H.18.12.4	2,300	—	—	2,300	1.2850	H.20.11.30							
小計		15,000	—	—	15,000									
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			
		H.19.11.30	2,000	—	—	2,000	1.3750	H.22.11.30						
	株式会社三井住友銀行	H.18.12.4	3,200	—	—	3,200	1.4985	H.21.11.30						
		H.19.11.30	2,560	—	—	2,560	1.3547	H.22.11.30						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H.20.3.28	—	680	—	680	1.2260	H.23.2.28						
		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.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.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.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						
	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	1,780	—	—	1,780	1.3750	H.22.11.30						
	株式会社新生銀行	H.20.3.28	—	940	—	940	1.2260	H.23.2.28						
		H.18.12.4	3,200	—	—	3,200	1.4985	H.21.11.30						
	住友信託銀行株式会社	H.19.11.30	1,630	—	—	1,630	1.3547	H.22.11.30						
		H.20.3.28	—	820	—	820	1.2260	H.23.2.28						
	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						
小計	H.20.3.28	—	680	—	680	1.2260	H.23.2.28							
		38,000	5,000	—	43,000									
合計		63,000	15,000	—	78,000									

(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20年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	7,000	7,000	1.56	平成24年11月29日	期限一括	(注)	
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	3,000	3,000	1.77	平成26年11月28日	期限一括	(注)	
合計		10,000	10,000					

(注) 資金使途は借入金の返済です。

I 資産運用報告

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額(注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
アーク森ビル(バススルー型)	平成20年3月28日	16,500,000千円	—	—千円	—千円	—千円
合計	—	16,500,000千円	—	—千円	—千円	—千円

(注) 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。

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡	資産の種類	取得年月日	取得価格(百万円)(注1)	特定資産の調査価格(百万円)(注2)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	Q-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3月28日	16,500,000,000	15,075,000,000

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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等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、資産の取得時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会兼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。

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2月1日から平成20年7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1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、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、ブット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	16,500,000千円	—千円
	うち利害関係人等からの買付額 16,500,000千円(100.0%)	うち利害関係人等への売付額 —千円(—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	16,500,000千円(100.0%)	—千円(—%)
合計	16,500,000千円(100.0%)	—千円(—%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A) %
		支払先	支払金額(B)	
物件運営管理委託費(注2)	619,814千円	森ビル株式会社	569,293千円	91.8
		六本木ファーストビル株式会社	50,521千円	8.2
IR関係費	675千円	株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション	675千円	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及び株式会社森ビルホスピタリティコーポレーションについて、上記の通り記載しています。

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」物件運営管理委託費には費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬(1,438千円)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

該当事項はありません。

2. 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

科目	第4期 平成20年7月31日現在		第3期（ご参考） 平成20年1月31日現在	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	5,205,753		6,013,529	
信託現金及び信託預金	6,496,459		6,072,304	
営業未収入金	97,677		100,449	
前払費用	139,910		105,894	
繰延税金資産	238		18	
未収消費税等	39,956		—	
その他流動資産	749		5,933	
流動資産合計	11,980,745	7.0	12,298,130	7.9
II 固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物	39,741,996		38,469,182	
減価償却累計額	△2,488,925	37,253,071	△1,931,516	36,537,666
信託構築物	605,642		602,654	
減価償却累計額	△150,687	454,955	△118,720	483,933
信託機械及び装置	705,617		705,617	
減価償却累計額	△50,755	654,862	△39,944	665,673
信託工具器具及び備品	25,442		15,359	
減価償却累計額	△3,471	21,970	△1,656	13,702
信託土地		101,704,640		86,332,510
信託建設仮勘定		647		—
有形固定資産合計	140,090,147	82.2	124,033,486	80.1
2.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		—	
無形固定資産合計	18,415,167	10.8	18,409,956	11.9
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	54,832		54,170	
投資その他の資産合計	64,832	0.0	64,170	0.0
固定資産合計	158,570,146	93.0	142,507,614	92.0
III 繰延資産				
創業費	25,556		30,668	
投資法人債発行費	49,743		54,874	
繰延資産合計	75,300	0.0	85,542	0.1
資産合計	170,626,192	100.0	154,891,286	100.0

科目	第4期 平成20年7月31日現在		第3期（ご参考） 平成20年1月31日現在	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	262,434		253,426	
短期借入金	20,000,000		10,000,000	
一年内返済予定長期借入金	15,000,000		15,000,000	
未払金	12,759		11,311	
未払費用	209,150		182,913	
未払法人税等	1,424		652	
未払消費税等	19,538		38,870	
前受金	695,667		609,531	
預り金	79,808		57,576	
流動負債合計	36,280,784	21.3	26,154,281	16.9
II 固定負債				
投資法人債	10,000,000		10,000,000	
長期借入金	43,000,000		38,000,000	
信託預り敷金保証金	6,841,592		6,222,814	
固定負債合計	59,841,592	35.0	54,222,814	35.0
負債合計	96,122,376	56.3	80,377,095	51.9
純資産の部				
I 投資主資本				
1.出資総額	72,671,418	42.6	72,671,418	46.9
2.剰余金				
当期未処分利益	1,832,397		1,842,772	
剰余金合計	1,832,397	1.1	1,842,772	1.2
投資主資本合計	74,503,815	43.7	74,514,191	48.1
純資産合計	74,503,815	43.7	74,514,191	48.1
負債・純資産合計	170,626,192	100.0	154,891,286	100.0

Ⅲ 損益計算書

科 目	期 別	第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日		第3期（ご参考） 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
貸貸事業収益	※1、2	4,407,694		4,176,880	
その他貸貸事業収益	※1	415,465	4,823,159	451,525	4,628,405
2. 営業費用					
貸貸事業費用	※1、2	2,044,806		1,929,934	
資産運用報酬		249,075		251,812	
役員報酬		8,100		7,200	
資産保管委託報酬		4,198		3,879	
一般事務委託報酬		11,336		11,160	
その他営業費用	※2	62,883	2,380,399	75,220	2,279,207
営業利益			2,442,759		2,349,198
3. 営業外収益					
受取利息		16,132		19,975	
受取補償金		16,033		—	
その他営業外収益		3,333	35,500	1,660	21,636
4. 営業外費用					
支払利息		483,361		445,265	
投資法人債利息		80,705		28,458	
投資法人債発行費償却		5,130		2,812	
創業費償却		5,111		5,111	
融資手数料		59,901		43,923	
その他営業外費用		6,807	641,017	1,545	527,115
経常利益			1,837,242		1,843,719
税引前当期純利益			1,837,242		1,843,719
法人税、住民税及び事業税		5,067		977	
法人税等調整額		△219	4,847	0	978
当期純利益			1,832,395		1,842,740
前期繰越利益			1		31
当期末処分利益			1,832,397		1,842,772

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

第4期（自平成20年2月1日 至平成20年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
		当期末処分利益		投資主資本合計
前期末残高	72,671,418	1,842,772		74,514,191
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,842,770		△1,842,770
当期純利益	—	1,832,395		1,832,395
当期変動額合計	—	△10,375		△10,375
当期末残高	72,671,418	1,832,397		74,503,815

第3期（ご参考）（自平成19年8月1日 至平成20年1月31日）

（単位：千円）

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

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	第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自平成19年8月1日 至平成20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） 同左 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創業費 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創業費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は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ありません。
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 (3) 信託預り敷金保証金 ②消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、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 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、信託借地権 (3) 信託預り敷金保証金 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]

第4期 平成20年7月31日現在	第3期（ご参考） 平成20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]

第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自平成19年8月1日 至平成20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
賃貸事業収益	賃貸事業収益
賃料共益費収入 4,355,698千円	賃料共益費収入 4,130,835千円
その他賃料収入 51,995千円	その他賃料収入 46,045千円
計 4,407,694千円	計 4,176,880千円
その他賃貸事業収益	その他賃貸事業収益
駐車料収入 160,378千円	駐車料収入 163,871千円
付帯収益 253,491千円	付帯収益 280,118千円
解約違約金 260千円	解約違約金 7,535千円
礼金収入 1,335千円	計 451,525千円
計 415,465千円	不動産賃貸事業収益合計 4,628,405千円
不動産賃貸事業費用合計 4,823,159千円	
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 644,795千円
水道光熱費 186,362千円	水道光熱費 200,376千円
公租公課等 242,650千円	公租公課等 240,220千円
賃借料 66,118千円	賃借料 65,668千円
信託報酬 7,746千円	信託報酬 6,970千円
修繕費 117,934千円	修繕費 85,329千円
損害保険料 14,074千円	損害保険料 13,971千円
減価償却費 602,293千円	減価償却費 572,007千円
その他賃貸事業費用 98,619千円	その他賃貸事業費用 100,594千円
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 1,929,934千円
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） 2,698,471千円
※2 主要投資主との取引	※2 主要投資主との取引
営業取引によるもの	営業取引によるもの
賃貸事業収益 151,144千円	賃貸事業収益 151,149千円
賃貸事業費用 567,854千円	賃貸事業費用 536,939千円
	その他営業費用 2,564千円

V 注記表

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日		第3期（ご参考） 自平成19年8月1日 至平成20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 129,800口

〔税効果会計に関する注記〕

第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日		第3期（ご参考） 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (繰延税金資産)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	338千円	未払事業税損金不算入額	18千円
評価性引当額	△99千円	繰延税金資産合計	18千円
繰延税金資産合計	238千円	(繰延税金資産の純額)	18千円
(繰延税金資産の純額)	238千円		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		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	
法定実効税率 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
支払分配金の損金算入額	△39.29%	支払分配金の損金算入額	△39.37%
その他	0.16%	その他	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自平成19年8月1日 至平成20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〕

第4期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自平成19年8月1日 至平成20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（それぞれの一部）の賃貸 ③物件運営管理委託費の支払</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 ①一 ②信託預り敷金保証金297,483千円、前受金26,056千円、営業未収入金424千円 ③前払費用210千円、営業未払金156,257千円</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ①資金の借入 ②利息等の支払 (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。</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 一年内返済予定長期借入金 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>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19年8月1日～平成20年1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、後楽森ビル、元麻布ヒルズ（それぞれの一部）の賃貸 ②物件運営管理委託費の支払 ③その他営業費用（IR関係費）の支払</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①151,149千円 ②538,686千円 ③2,564千円 (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市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。 ②市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。 ③市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。</p> <p>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ①信託預り敷金保証金 297,483千円、前受金 26,056千円、営業未収入金 438千円 ②前払費用 210千円、営業未払金 146,672千円 ③一</p> <p>2 (1) 関連当事者の名称 住友信託銀行株式会社</p> <p>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める当該投資法人の資産保管会社</p> <p>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 該当事項はありません。</p> <p>(4) 取引の内容 ①資金の借入 ②利息等の支払 (注) 平成19年11月30日に3,110,000千円の借入を実行しています。</p> <p>(5) 取引の種類別の取引金額 ①3,110,000千円 ②55,246千円</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。</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 1,480,000千円 一年内返済予定長期借入金 2,800,000千円 長期借入金 4,830,000千円 ②未払費用 17,675千円</p>

V 注記表

第4期 自 平成20年2月 1 日 至 平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自 平成19年8月 1 日 至 平成20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>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 物件運営管理委託費の支払</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>	

〔1口当たり情報に関する注記〕

第4期 自 平成20年2月 1 日 至 平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自 平成19年8月 1 日 至 平成20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 574,069円
1口当たり当期純利益 14,117円	1口当たり当期純利益 14,197円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第4期 自 平成20年2月 1 日 至 平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自 平成19年8月 1 日 至 平成20年1月31日
当期純利益（千円） 1,832,395	当期純利益（千円） 1,842,740
普通投資主に帰属しない金額（千円） —	普通投資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） 1,842,740
期中平均投資口数（口） 129,800	期中平均投資口数（口） 129,800

〔重要な後発事象に関する注記〕

第4期 自 平成20年2月 1 日 至 平成20年7月31日	第3期（ご参考） 自 平成19年8月 1 日 至 平成20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)

期 別	第4期 (自平成20年2月1日 至平成20年7月31日)	第3期(ご参考) (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)
Ⅰ 当期末処分利益	1,832,397,221	1,842,772,497
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)	1,842,770,600 (14,197)
Ⅲ 次期繰越利益	10,621	1,897
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129,800口の整数倍の最大値となる1,842,770,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会 計 監 査 人 の 監 査 報 告 書

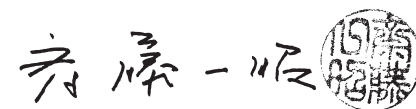
独立監査人の監査報告書

平成20年9月12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 斎藤一昭



指定有限責任社員 公認会計士 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2月1日から平成20年7月31日までの第4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）

区 分	第4期	第3期（ご参考）
	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
	金額（千円）	金額（千円）
I 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	1,843,719
減価償却費	602,293	572,007
創業費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	5,130	2,812
受取利息	△16,132	△19,975
支払利息	564,066	473,723
営業未収入金の増加・減少額	2,771	△12,927
未収消費税等の増加・減少額	△39,956	—
営業未払金の増加・減少額	14,055	△26,113
未払金の増加・減少額	△4,138	△1,714
未払費用の増加・減少額	8,481	△26
未払消費税等の増加・減少額	△19,331	△78,671
前受金の増加・減少額	86,136	△7,923
預り金の増加・減少額	22,231	△85,540
前払費用の増加・減少額	△34,016	△4,016
長期前払費用の増加・減少額	△661	△12,813
その他	3,102	△848
小 計	3,036,761	2,646,802
利息の受取額	18,214	17,144
利息の支払額	△546,310	△441,427
法人税等の支払額	△4,294	△979
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,503,995	2,221,540
II 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	△23,640
信託無形固定資産の取得による支出	△5,500	—
信託預り敷金保証金の収入	1,232,988	374,857
信託預り敷金保証金の支出	△614,210	△398,613
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,050,432	△47,396
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	10,000,000	10,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△33,000,000
長期借入金の借入による収入	5,000,000	13,000,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△56,349
分配金の支払額	△1,837,184	△1,934,973
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,162,815	△1,991,323
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△383,621	182,820
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,085,834	11,903,014
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	11,702,213	12,085,834

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	第4期	第3期（ご参考）
	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、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）

※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	第4期	第3期（ご参考）
	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
	(単位：千円)	(単位：千円)
	(平成20年7月31日現在)	(平成20年1月31日現在)
現金及び預金	5,205,753	6,013,529
信託現金及び信託預金	6,496,459	6,072,304
現金及び現金同等物	11,702,213	12,085,834

投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3234）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先 （郵便物受付・電話照会）	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-711
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

分配金について

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

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

住所等の変更手続きについて

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

ホームページについて

森ヒルズリート投資法人ホームページアドレス

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

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

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



投資口価格の推移

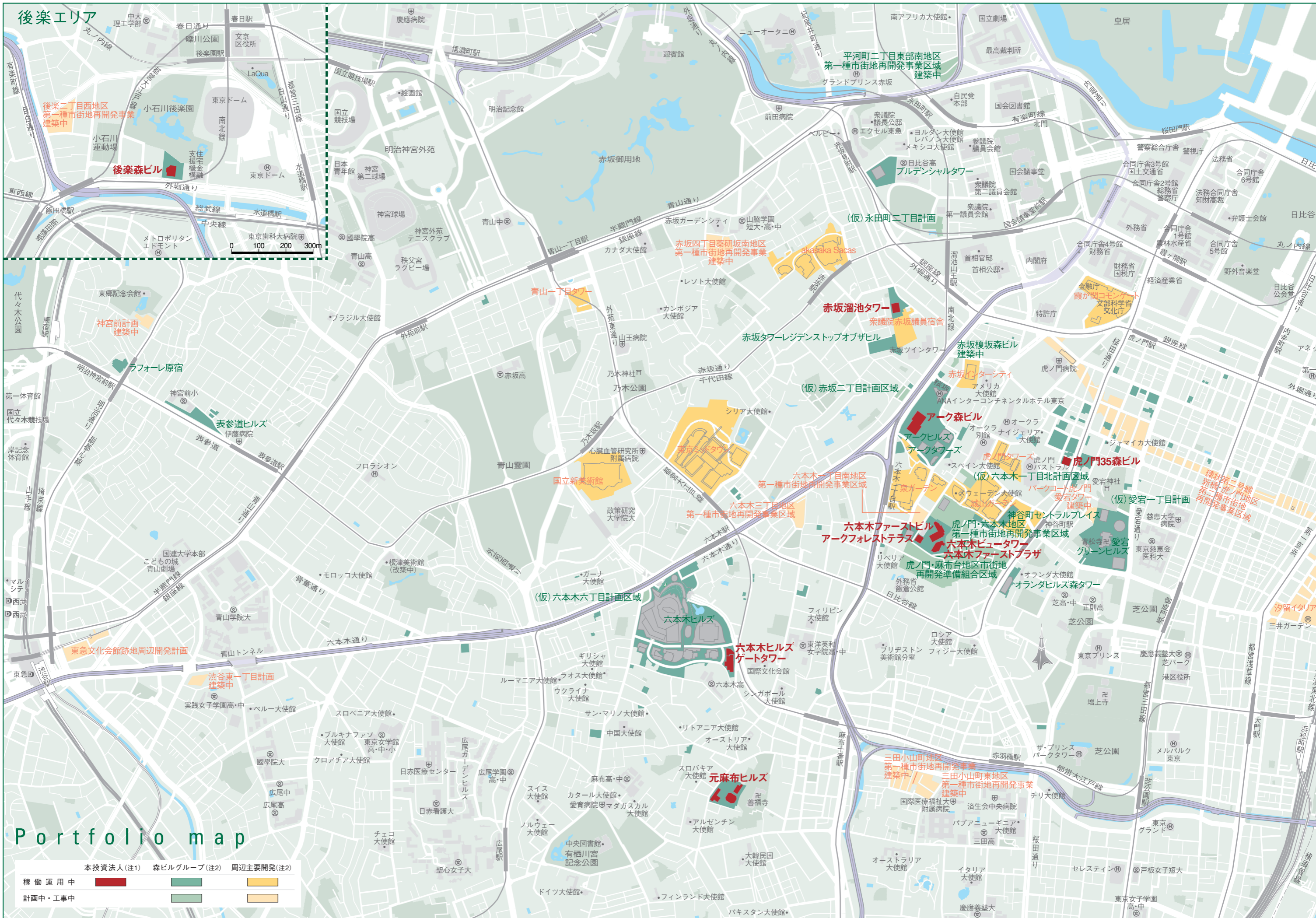


(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

東証REIT指数との比較



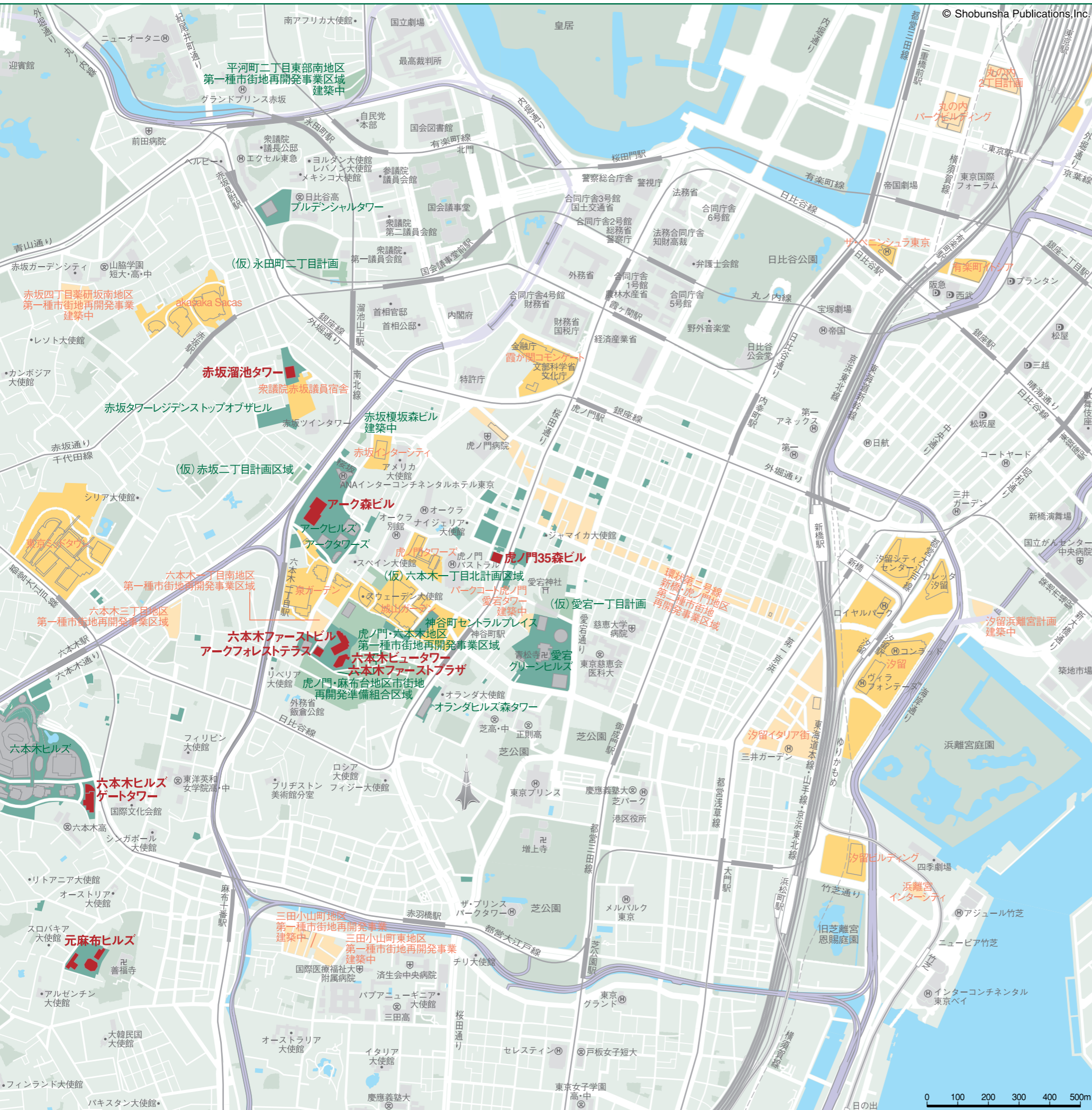
(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所にて上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。
(注2) 東証REIT指数は平成18年11月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は上場時公募価格を100として記載しています。



Portfolio map

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

(注1) 当該物件については、本投資法人の保有割合が一部のものもあります。(注2) 本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。以下同じです。



Investment in the city
～『都市』への投資

