

**【表紙】**

<b>【提出書類】</b>	有価証券届出書
<b>【提出先】</b>	関東財務局長
<b>【提出日】</b>	平成22年3月5日
<b>【発行者名】</b>	森ヒルズリート投資法人
<b>【代表者の役職氏名】</b>	執行役員 森 寛
<b>【本店の所在の場所】</b>	東京都港区六本木六丁目10番1号
<b>【事務連絡者氏名】</b>	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長 清水 隆広
<b>【電話番号】</b>	03-6406-9300（代表）
<b>【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】</b>	森ヒルズリート投資法人
<b>【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】</b>	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 16,538,280,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,715,736,000円 <small>(注1) 発行価額の総額は、平成22年2月22日（月）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、平成22年2月22日（月）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況等を勘案し、本投資口6,700口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。</small>
<b>安定操作に関する事項</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 今回の一般募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。</li><li>2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。</li></ol>
<b>【縦覧に供する場所】</b>	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】（以下「一般募集」といいます。）

##### （1）【投資法人の名称】

森ヒルズリート投資法人

（英文表示：MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注） 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

##### （2）【内国投資証券の形態等】

一般募集及び後記「(3) 発行数(注)」において定義するオーバーアロットメントによる売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、格付は取得していません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資者は、本投資法人の投資主となります。

##### （3）【発行数】

67,000口

（注） 後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載の通り、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である森ビル株式会社から6,700口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

##### （4）【発行価額の総額】

16,538,280,000円

（注） 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成22年2月22日（月）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

##### （5）【発行価格】

未定

（注1） 発行価格等決定日（後記「(注2)」に定義されます。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

（注2） 平成22年3月15日（月）から平成22年3月17日（水）までのいずれかの日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格等決定日」といいます。）。

発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.mori-hills-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項

分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

#### (6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

#### (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

#### (8) 【申込期間】

平成22年3月18日（木）から平成22年3月19日（金）まで

(注) 申込期間は、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成22年3月11日（木）から平成22年3月17日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成22年3月15日（月）から平成22年3月17日（水）までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成22年3月15日（月）の場合、申込期間は「平成22年3月16日（火）から平成22年3月17日（水）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成22年3月16日（火）の場合、申込期間は「平成22年3月17日（水）から平成22年3月18日（木）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成22年3月17日（水）の場合、申込期間は上記の通り、となりますのでご注意ください。

#### (9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

#### (10) 【申込取扱場所】

引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

#### (11) 【払込期日】

平成22年3月25日（木）

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあることにつき、前記「(8) 申込期間」と同じです。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成22年3月15日（月）の場合、払込期日は「平成22年3月23日（火）」
- ② 発行価格等決定日が平成22年3月16日（火）の場合、払込期日は「平成22年3月24日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が平成22年3月17日（水）の場合、払込期日は上記の通り、となりますのでご注意ください。

#### (12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほコーポレート銀行 内幸町営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

#### (13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### (14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（16,538,280,000円）は、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限1,653,828,000円）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 運用状況 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得資金に充当し、残余については借入金返済等に充当します。

(注1) 上記の手取金は、平成22年2月22日（月）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

#### (15) 【その他】

##### ① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	(未定)
大和証券キャピタル・マーケット株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
日興コーディアル証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
計		67,000口

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の買取引受けを行います。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注4) みずほ証券株式会社を「主幹事会社」ということがあります。

##### ② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

従いまして、

- 発行価格等決定日が平成22年3月15日（月）の場合、受渡期日は「平成22年3月24日（水）」
- 発行価格等決定日が平成22年3月16日（火）の場合、受渡期日は「平成22年3月25日（木）」
- 発行価格等決定日が平成22年3月17日（水）の場合、受渡期日は「平成22年3月26日（金）」となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

6,700口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である森ビル株式会社から6,700口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.mori-hills-reit.co.jp/）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### (4)【売出価額の総額】

1,715,736,000円

(注) 売出価額の総額は、平成22年2月22日（月）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注) 上記売出価格は、一般募集の発行価格と同一の価格とします。

### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

### (8)【申込期間】

平成22年3月18日（木）から平成22年3月19日（金）まで

(注) 上記申込期間は、一般募集の申込期間と同一とします。

### (9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

### (10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の全国本支店において、申込みの取扱いを行います。

**(11) 【受渡期日】**

平成22年3月26日（金）

(注) 受渡期日については、一般募集の対象となる本投資口の受渡期日と同一とします。

**(12) 【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

**(13) 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**(14) 【手取金の使途】**

該当事項はありません。

**(15) 【その他】**

**① 引受け等の概要**

該当事項はありません。

**② 申込みの方法等**

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である森ビル株式会社から6,700口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が森ビル株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成22年3月5日（金）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社が割当先とする本投資口6,700口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成22年4月23日（金）を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成22年4月16日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」(注)といます。）、借入投資口の返還を目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成22年3月15日（月）の場合、「平成22年3月18日（木）から平成22年4月16日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成22年3月16日（火）の場合、「平成22年3月19日（金）から平成22年4月16日（金）までの間」

③ 発行価格等決定日が平成22年3月17日（水）の場合、「平成22年3月20日（土）から平成22年4月16日（金）までの間」となりますのでご注意ください。

## 2 売却・追加発行制限

- ① 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事会社であるみずほ証券株式会社との間で、一般募集に係る本投資口の追加上場日（以下「追加上場日」といいます。）の3か月後の応当日までの期間中は、主幹事会社の事前の書面による同意なしに、投資口の追加発行等（ただし、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ② 森ビル株式会社は、一般募集に際し、主幹事会社との間で、追加上場日の3か月後の応当日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしに、保有する本投資口について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わないことに合意しています。



## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第6期（自平成21年2月1日 至平成21年7月31日） 平成21年10月29日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成22年3月5日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成21年10月29日付の有価証券報告書（その訂正報告書により訂正された内容を含み、以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

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

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

# 1 事業の状況

## (1) 投資法人の概要

### ① 概要と基本理念

本投資法人は、投信法に基づき、平成18年2月2日に設立され、平成18年11月30日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。

本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と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資産価値向上を目指す不動産投資法人です。

本投資法人が考える「都市」とは、単なるビルの集合体ではなく、職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持ち、そこに集う人々の経済的・文化的活動を融合させる場の総体です。あらゆる都市機能が提供されることにより、人・モノ・情報が集積、交流し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出され、新しい付加価値が創造されると、本投資法人は考えています。

本投資法人が「都市」への投資を実現するために重要なパートナーとなるのが、森ビル株式会社を中核とする森ビルグループ（森ビルグループの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 森ビル株式会社の概要」をご参照下さい。）です。東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの総合力を最大活用して、希少なプレミアム物件の取得、運用資産の価値向上を図ります。

本投資法人の名称「ヒルズ」とは、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す。職住近接型のコンパクトシティを創造し、「安心・安全」「環境と緑」「文化・芸術」をキーワードに森ビルグループの都市づくりの思想を具現化した大規模プロジェクトのブランド名が「ヒルズ」です。

本投資法人は、「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、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。

### ■本投資法人の基本理念と運用戦略



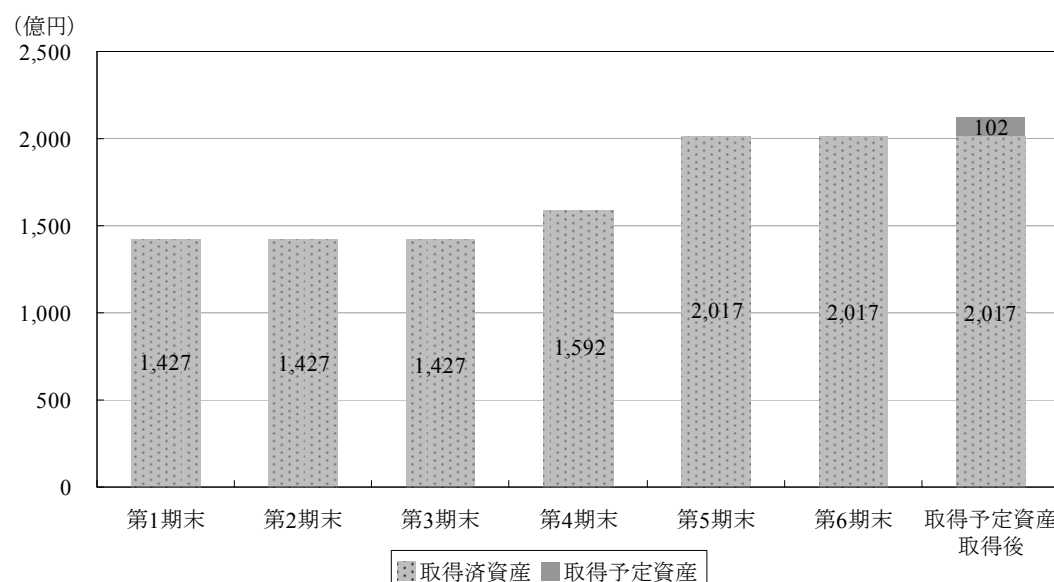
## ② 運用実績

### (イ) 資産規模の推移

本投資法人は、平成18年の運用開始以降、厳選したプレミアム物件(注)を着実に取得しながら、資産規模を拡大させてきました。一般募集及び本件第三者割当（以下「本募集」と総称します。）により調達した資金により取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）を取得した後のポートフォリオの取得（予定）価格の総額は211,864百万円、クオリティ別分散状況のプレミアム物件比率は取得（予定）価格ベースで92.1%となり、ポートフォリオの質の向上が図られる予定です。

(注) 本投資法人は、投資物件のキャッシュフローの安定性及び成長性に関して他の地域と比較して相対的に優位にあると考えられ、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、即ち東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区に所在する物件を中心に投資を行っています。更に、多彩な都市機能が高度に複合した同エリアにおいて、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オフィスビル、住宅及び商業施設を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象としています。プレミアム物件の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略 a. 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」をご参照下さい。

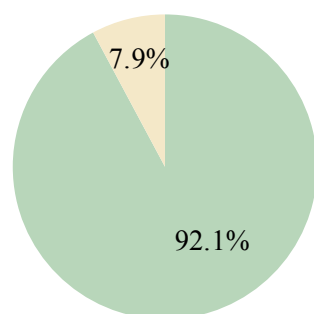
### ■資産総額（取得（予定）価格の総額）の推移



(注1) 取得（予定）価格の総額は、1億円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 第5期末以降について、元麻布ヒルズは、平成20年10月31日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る取得価格に基づいています。

### ■取得予定資産取得後のプレミアム物件比率（取得（予定）価格ベース）



■ プレミアム物件 ■ プレミアム物件以外

(注) 比率は、ポートフォリオ合計に占める各取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■プレミアム物件の取得時期及び取得（予定）価格

(億円)

	第1期		第2期～第7期		第8期予定	
	物件名称	取得価格	物件名称	取得価格	物件名称	取得（予定）価格
プレミアム物件	アーク森ビル (固定型)	66	アーク森ビル (パススルー型)	220	六本木ヒルズ森タワー	68
	六本木ヒルズゲートタワー	365	赤坂溜池タワー	372	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	34
	六本木ファーストビル	210				
	後楽森ビル	272				
	元麻布ヒルズ(注1)	270				
	アークフォレストテラス	53				
	六本木ファーストプラザ	21			プレミアム物件合計	1,951
他	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	127				
	六本木ビュータワー	40			他合計	167
				ポートフォリオ全体	2,119	

(注1) 元麻布ヒルズは、平成20年10月31日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る取得価格を記載しています。

(注2) 金額は1億円未満を四捨五入して記載しています。

(ロ) 賃料水準及び稼働率の推移

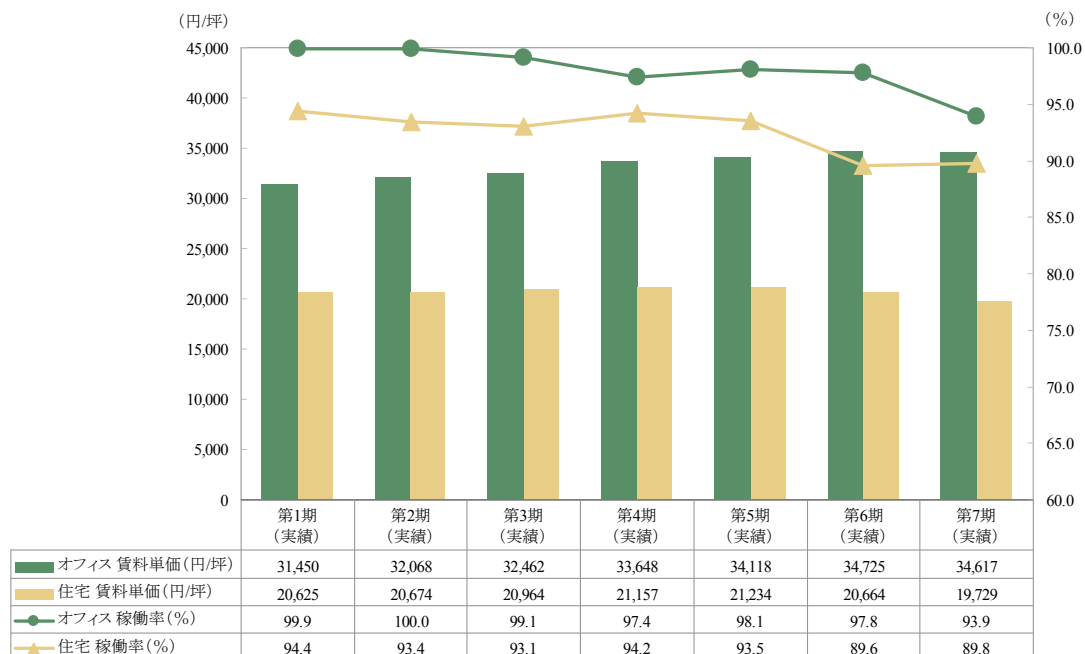
本投資法人は平成18年11月の上場来、森ビル株式会社のプロパティ・マネジメント力を活用し、保有物件のきめ細やかな運営管理や多岐にわたるテナントニーズへの迅速な対応により、顧客満足度の向上に努めてきました。

東京都心5区の不動産賃貸市場は、平成20年度前半まで貸し手市場となっていました。平成20年9月のリーマンショックを契機として、今日に至るまで調整局面にあります。企業の固定費削減の主要ターゲットとして賃借料の抑制を図る動きが、賃貸床の解約・縮小・賃料の値下げ交渉という形で顕在化しています。このようなマーケット環境において、本投資法人では稼働率の維持を最優先とした物件運営に注力してきました。

オフィスにおいては、テナントリレーションを重視し柔軟な賃貸条件設定により解約によるテナント流出阻止を図りつつ、契約期間の長期化等によるキャッシュフローの固定化にも努めてきました。また、住宅においては、プロパティ・マネジメント会社である森ビル株式会社の港区における経験と実績による営業ネットワーク、ブランド力を活用して、新たな顧客層の開拓に努め、高級賃貸住宅のなかでも希少性の高いハイエンドな保有物件のポテンシャルを引き出してきました。

本投資法人のこのような取り組みと、プレミアム物件の本来的特徴である安定性が相乗効果を発揮した結果、本投資法人の保有物件に係る賃料及び稼働率の推移は、周辺地域の不動産マーケットの平均水準と比較して安定したものとなっています。

■本投資法人の月額賃料単価及び稼働率の推移

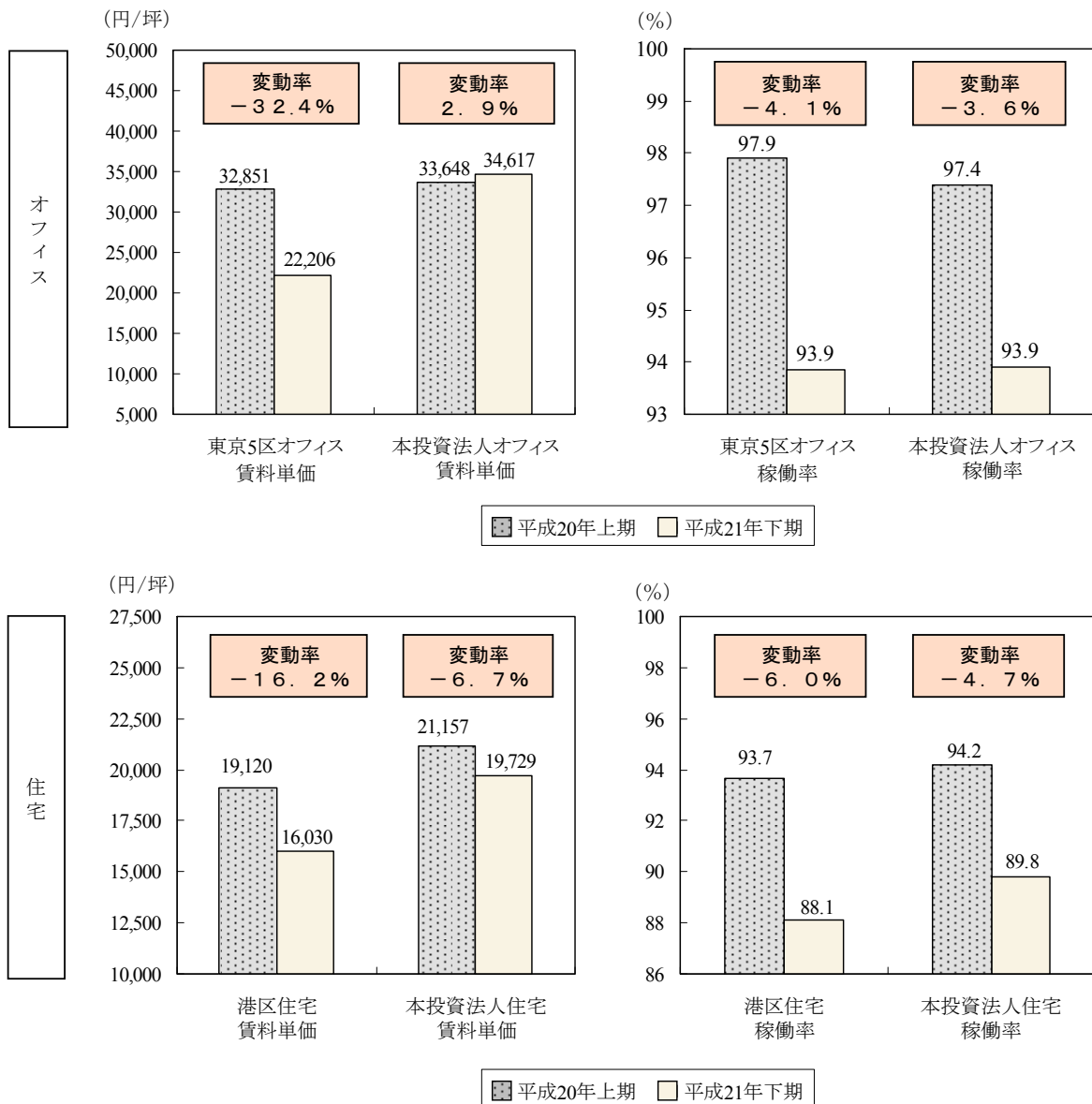


(注1) 賃料単価及び稼働率は、期中平均ベースの数値です。

(注2) 第1期(実績)については、平成18年8月1日から平成19年1月31日まで、第7期(実績)については、平成21年8月1日から平成21年12月31日までの平均ベースの数値です。

(注3) 賃料単価は1円未満を四捨五入して、稼働率は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

## ■月額賃料単価と稼働率の変動割合



(出所) 東京5区オフィス賃料単価については、株式会社日経BP「日経不動産マーケット情報」、東京5区オフィス稼働率についてはシービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」、港区住宅賃料単価及び稼働率についてはケン不動産投資顧問株式会社「Ken Data Press」に基づき本資産運用会社が作成しています。

(注1) 「日経不動産マーケット情報」におけるオフィスは東京5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）の基準階面積100坪以上のオフィスを対象としており、賃料単価は共益費を含む成約賃料です。平成20年1月から6月の数値を平成20年上期、平成21年7月から12月の数値を平成21年下期としています。

(注2) 「OFFICE MARKET REPORT」におけるオフィスは東京5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）を対象としており、平成20年3月と6月の平均数値を平成20年上期、平成21年9月と12月の平均数値を平成21年下期としています。

(注3) 「Ken Data Press」における賃貸住宅とは月額賃料30万円以上又は専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としており、賃料単価は管理費を含む成約賃料です。平成20年第1四半期（平成20年1月乃至3月）と第2四半期（平成20年4月乃至6月）の平均数値を平成20年上期、平成21年第3四半期（平成21年7月乃至9月）の数値を平成21年下期としています。

(注4) 本投資法人については、第4期の平均数値を平成20年上期、第7期の平均数値を平成21年下期としています。第7期については、平成21年12月までの実績値に基づいています。本投資法人における賃料単価及び稼働率は期中平均の実績値であり、賃料単価は共益費を含む成約賃料です。金額は1円未満を四捨五入して、稼働率及び変動率は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

## (ハ) コスト削減の取り組み

本投資法人は、資産規模拡大に伴い、資産規模に連動した資産運用報酬及び物件の管理委託報酬の料率引き下げ等、迅速に運用コストの削減に取り組んできました。

また、修繕費等については金額交渉や仕様見直し等の発注時のコスト削減努力及び修繕計画の見直しにより、ポートフォリオの質を損なうことなく経費削減にも取り組んできました。

## (2) 今後の運用方針

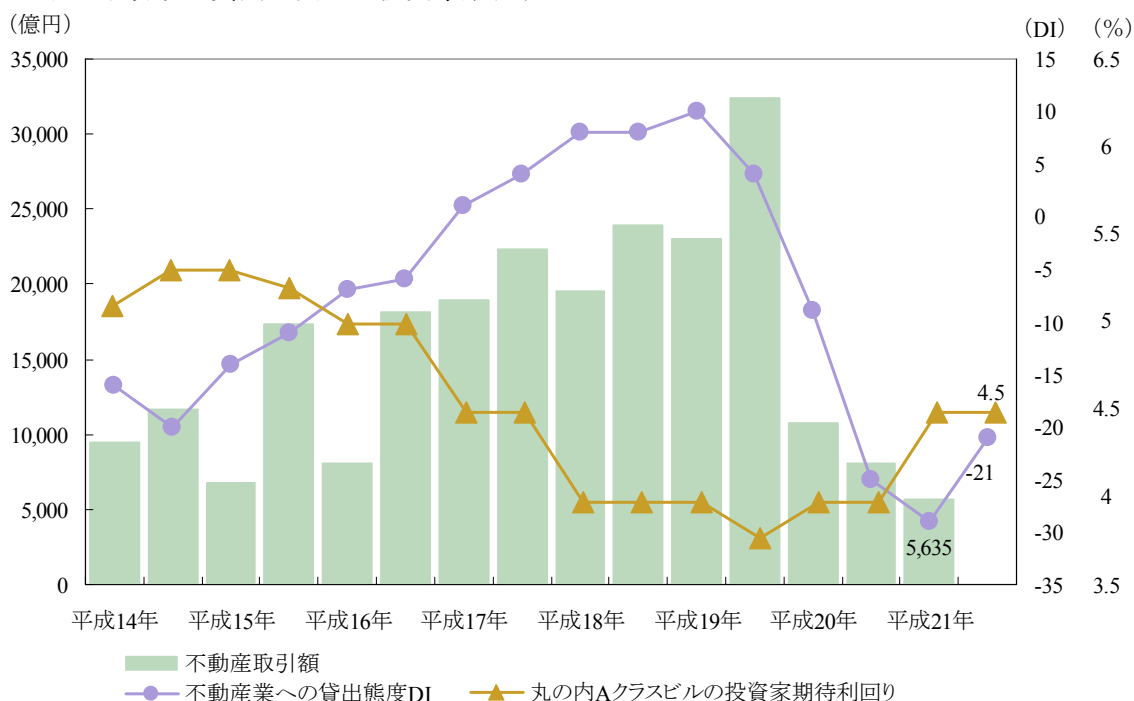
### ① 不動産を取り巻く投資環境

本投資法人は、後述する不動産市場の動向に鑑み、現状について大型優良物件を比較的有利な条件で取得できる好機と捉えています。

不動産取引額は平成19年下期をピークに減少し続けていますが、本投資法人は、その反転時期を示唆する動きが指標に表れていると考えています。このような指標の動きとしては、金融機関の「不動産業への貸出態度DI」が平成21年6月を底に反転していることや、投資家等不動産市場参加者の利回り期待値に関するアンケート結果を集計した「不動産投資家調査」における「丸の内Aクラスビルの投資家期待利回り」が横ばいになったこと等が挙げられます。

本投資法人は、これらの指標の動向は、不動産売買価格が今後下落し続ける懸念が払拭されつつあることを示唆するものと考えており、不動産売買市場は競合する買い手の増加を懸念しなければならないフェーズに移行しつつあると考えています。

### ■不動産取引額と貸出態度DIと投資家期待利回り



(出所) 不動産取引額については株式会社都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、不動産業への貸出態度DIについては日本銀行「短観」、丸の内Aクラスビルの投資家期待利回りについては財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」に基づき本資産運用会社が作成しています。

(注1) 「不動産投資家調査」における「Aクラスビル」とは、築5年未満、延床面積50,000㎡以上等の条件を満たすものとされています。

(注2) 「不動産投資家調査」は、投資家等市場参加者の期待値に関する回答を集計したものであり、実際の取引に基づいて算出された数値をもとにしたものではありません。

## ② 本投資法人の現状認識と基本理念の再確認

足元の不動産賃貸市場は、実体経済の落ち込みの影響による調整を余儀なくされており、本投資法人の保有物件についても収益への影響が少なからず見受けられます。また、リーマンショック以降の金融市場混乱の影響を受けて、借入金利コストが漸増する状況も続いています。これらが本投資法人の利益及び分配金を減少させる要因になっており、対応策を講じる必要がある直近の課題と認識しています。

一方、本投資法人は、近時の不動産売買市場の動向から、東京都心部の大型優良物件の本源的価値の高さが再認識されつつあると考えており、「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られるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、すなわち「都市」への投資という基本理念を踏襲することが本投資法人の強みを発揮する最善の策であると考えています。

前述の通り、本投資法人は現状について物件取得の好機と捉えており、東京都心部の大型優良物件を比較的有利な条件で取得することにより、ポートフォリオ収益性の強化を目指します。また、物件取得による資産規模の拡大とそれに伴う総資産に対する有利子負債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュー比率）（以下「LTV」といいます。）の低減により、金融機関との交渉力を強化し、借入条件の改善を図ります。

## ③ 運用戦略と取得予定資産の位置付け

本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と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を目指すとともに、東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの総合力を最大活用することで、運用資産の収益性と資産価値の向上を目指してきました。本投資法人は、これらの運用戦略をさらに追求することによって直面する課題への対応を図ります。本投資法人は、今回の物件取得を本投資法人のポートフォリオ構築戦略である「プレミアム物件を重視した投資」と「複合性を重視した投資」の両側面を兼ね備えた投資であると位置付けています。特に、森ビル株式会社の開発物件の中でも双璧をなすプレミアム物件である六本木ヒルズ森タワーの一部の新規取得及びアーク森ビルの一部の追加取得を行うことにより、「プレミアム物件を重視した投資」の効果を追求します。

以下は、本投資法人のポートフォリオを「プレミアム物件を重視した投資」と「複合性を重視した投資」という観点によりマトリックスで示したものです。



■ 「都市」への投資を基本理念とした運用戦略とポートフォリオの位置付け



(注1) 本投資法人は、複合性を重視した投資により構築された、森ビルグループの総合力が期待できる地域に所在する物件のポートフォリオを以下の3つに分類しています。すなわち、「ヒルズ」に代表される複合的かつ大規模な都市開発を「大規模再開発」、複合的又は大規模な再開発を「その他再開発」、これら再開発の相乗効果を期待できるエリアに所在する物件を「周辺開発」としています。

(注2) アークフォレストテラスは、六本木ファーストビル等と敷地、施設管理運営及び権利関係が分かれています。歩道状空地や植栽の整備によって、環境及び景観面で一体的な空間を形成しているため、上図においては、「六本木ファースト」の一部と位置付けています。

④ 発展する赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける「都市」への投資

本募集後、本投資法人がその一部の取得を予定している六本木ヒルズ森タワーとアーク森ビルが位置する赤坂・六本木、虎ノ門エリアは、職住が近接し多彩な都市機能が集約されたエリアであるとともに、森ビルグループの総合力が期待できるエリアです。本投資法人は、多種多様な人的交流やモノのやりとり、情報の共有が一段と進むことで、都市における新しい価値が生まれ、さらに、これらの新しい価値の創出が多くの人や情報を引き寄せることにつながると考えています。また、このような多彩な都市機能の相乗効果と好循環は、森ビルグループの新たな開発事業によって再生産されており、こうした相乗効果と好循環を生み出す「複合性を重視した投資」を中長期的に行うことは、本投資法人の資産価値の向上に資するものと考えています。

以下に、赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける本投資法人の保有物件（取得予定資産を含みます。）を示すとともに、森ビルグループによる開発事例（今後の予定を含みます。）の概要を示します。なお、本募集後に取得を予定している六本木ヒルズ森タワーの一部及びアーク森ビルの一部以外の物件については、本書の日付現在、取得の予定はありません。

■赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける本投資法人の保有物件（取得予定資産を含みます。）と開発事例（今後の予定を含みます。）



本投資法人(注1)
  森ビルグループ(注2)
  周辺主要開発(注3)

(注1)本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがります。(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。(注3)再開発事業区域中のA乃至Eの物件は、いずれも本書の日付現在、完成していません。

## ■ 森ビルグループが推進する新規再開発案件

A. 平河町森タワー 平河町森タワーレジデンス	敷地面積：約5,592㎡ 延床面積：約51,800㎡ 用途：事務所/住宅/店舗/駐車場	事業者：再開発組合(注4) 竣工時期：平成21年12月
B. 永田町山王森ビル	敷地面積：約950㎡ 延床面積：約5,183㎡ 用途：事務所	事業者：森ビル株式会社 竣工時期：平成22年1月
C. (仮) 赤坂二丁目(福吉町)計画	敷地面積：約2,006㎡ 延床面積：約24,858㎡ 用途：事務所/住宅/店舗/駐車場	事業者：森ビル株式会社 竣工時期：平成23年1月(予定)
D. (仮) 六本木六丁目三番地計画	敷地面積：約1,003㎡ 延床面積：約7,513㎡ 用途：事務所/店舗/住宅/集会場/駐車場	事業者：森ビル株式会社 竣工時期：平成23年3月末(予定)
E. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業(注1)	敷地面積：C-1地区：約15,370㎡ C-2地区：約510㎡ 延床面積：約143,720㎡ 用途：事務所/住宅/店舗	事業者：再開発組合(注4) 竣工時期：平成24年(予定)
F. 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 Ⅲ街区(虎ノ門街区)(注2)	敷地面積：約17,069㎡(Ⅲ街区) 延床面積：約252,993㎡(Ⅲ街区) 用途：事務所/商業/住宅/ホテル/カンファレンス/駐車場	事業者：東京都(注5) 竣工時期：平成26年5月(予定)
G. (仮) 21・25森ビル建替計画(注3)	敷地面積：約5,850㎡ 延床面積：約55,000㎡ 用途：事務所/店舗	事業者：森ビル株式会社 着工時期：平成23年4月(予定)

(注1) 虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点として準備が進む再開発事業です。六本木ファースト等の本投資法人の保有物件が隣接しています。

(注2) 新たなビジネス拠点とあわせて、都心と臨海地域を結ぶメインルートとして機能することが期待されている再開発事業です。周辺には本投資法人の保有物件が位置しています。

(注3) 21森ビル、25森ビルを超高層複合ビル1棟に建替える計画です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩1分であり、本投資法人が一部を保有するアーク森ビルにも近い立地です。

(注4) 森ビル株式会社が組合事務局を担当し、参加組合員として参加しています。

(注5) 森ビル株式会社が特定建築者予定者として選定されています。

### ⑤ 森ビルグループが完成・成熟させてきた大規模再開発の事例

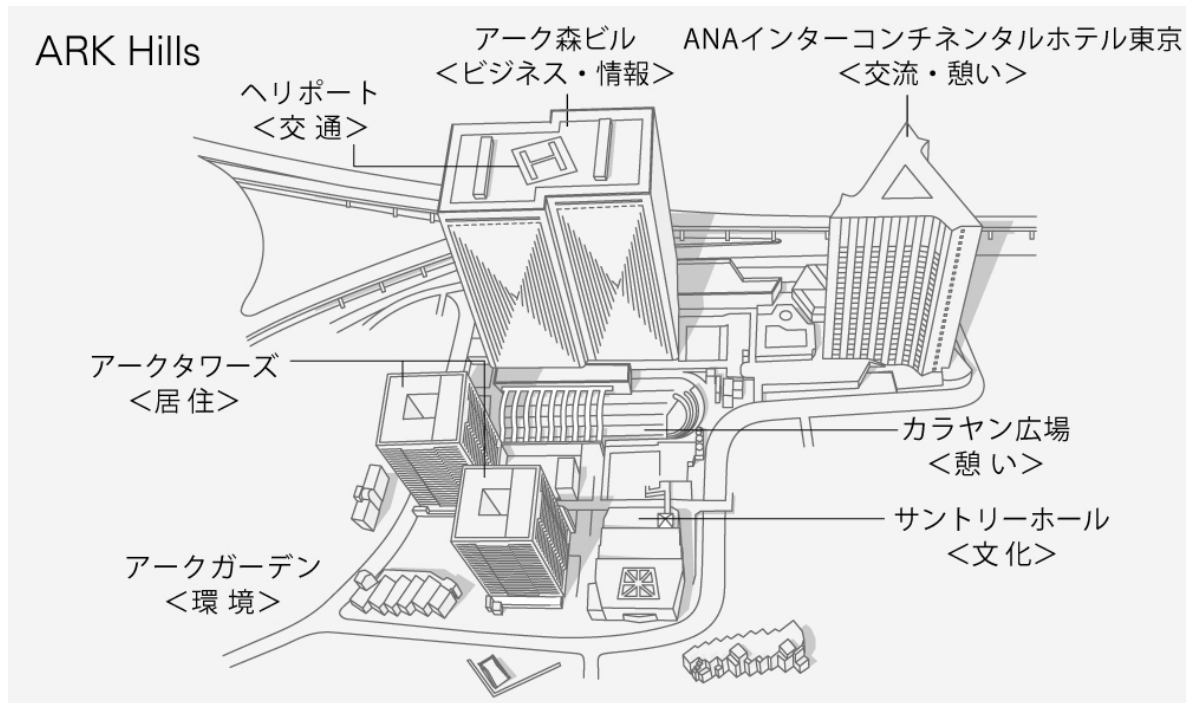
以下は、森ビルグループが手がけた、アークヒルズ及び六本木ヒルズの開発事例です。なお、本募集後、六本木ヒルズ森タワーの一部及びアーク森ビルの一部を取得する予定ですが、その他の物件については本書の日付現在、取得予定はありません。

#### (イ) アークヒルズの概要

昭和61年に完成したアークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の職住近接型の大規模再開発事業です。インテリジェンスビルの先駆けでもあったアーク森ビルのオフィス棟は平成17年の大規模リニューアルにより、グレードアップを図りながら、高い競争力を維持しています。

環境と調和し、輝き続ける複合都市開発の先駆けであるアークヒルズは、職住近接型の複合性を具現化した「ヒルズ」の原点であり、様々な魅力によって都市としての価値を維持し続けています。

## ■アークヒルズの全観



## ■アークヒルズの諸施設

カラヤン広場	アークガーデン	サントリーホール	アークヒルズクラブ
<p>アークヒルズで働き、暮らし、集う人の交流の場として街に彩りを与えるオープンスペースです。ランチタイムコンサートやローズフェスティバル、ヒルズマルシェなど、様々な催しがおこなわれています。これらのイベントにより、多くの人で賑わい、新たな交流が生まれています。</p>	<p>多くの方が都会で草花に触れ親しめるコミュニティ「ヒルズガーデニングクラブ」の拠点です。都心にありながら四季の移ろいを感じさせる空間は、桜並木や7つのガーデンなど、「都市の生態系」を育み続けています。ヒートアイランド現象の緩和(注)やコミュニティ活動により地域に貢献しています。森ビル株式会社は、平成18年に国際的環境賞「National ENERGY GLOBE AWARD Japan」を受賞し、平成20年には第17回地球環境大賞「国土交通大臣賞」を受賞しました。</p>	<p>音楽を愛する人々が集い、奏でること、聴くことを堪能し合う響きの空間として昭和61年に誕生した東京初のコンサート専用ホールです。平成19年に全館の改修工事が行われるとともに、ユニバーサルデザインへの対応が図られました。</p>	<p>人・情報・文化の発信拠点として、コミュニケーションの舞台となるプライベート会員制クラブです。開設以来、多くの国賓や各国の要人をはじめ、内外の賓客をもてなすとともに、上質の空間と最上級の料理で、大切な方々との交流を図ることが可能となっています。</p>

(注) 「緑被率調査」によると、平成2年は1.15ha(緑被率23.3%)だった緑が、平成18年には1.86ha(緑被率37.5%)に達し、ヒートアイランド現象への有効な対策になると考えられています。「緑被率調査」とは、植物が特定の波長域の光を強く反射する性質を利用して撮影した、デジタルオルソ航空写真をもとに、緑被分布図を作成し緑被地の面積を算出するものであり、「緑被率」とは、緑に被われた部分の面積(緑被面積)の対象地に対する割合をいいます。アークヒルズの緑被面積及び緑被率は、平成21年10月1日付の森ビル株式会社の公表資料に基づきます。

## ■ アークヒルズ関連の経済的・文化的活動

「国際金融拠点機能強化プラン」先行地域	ヒルズマルシェ	成田エアラインコネクションサービス
国際金融拠点機能強化プラン（平成18年4月地域活性化統合本部会合）に基づき、国際金融拠点フォーラム（平成20年5月）では、先行地域に係る街づくりの基本的な方向性が取りまとめられました。環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域については「エリアマネジメント等の手法により個々の拠点における都市機能をネットワーク化し、「エリア全体の総合的な生活環境整備を目指す」とされています。	産地直送の旬の野菜や果物、焼きたてパン、ワインやチーズなどの食材が並ぶ朝市は、生産者と消費者を結びつける都市の新しい取り組みです。農林水産省仮設型直売システム普及事業「マルシェジャポンプロジェクト」における「マルシェ運営者」に選定された森ビル株式会社が運営しています。	アーク森ビルの屋上ヘリポートを活用し、成田国際空港とアークヒルズをヘリコプターとハイヤーによって約30分で結ぶ「成田エアラインコネクションサービス」を平成21年9月より開始しています。グローバルビジネスの拠点として、更なる利便性が追求されています。

アークヒルズの周辺エリアでは、アークヒルズ完成後、次々と大規模な再開発が実現し、それらが影響し合うことにより、居心地の良い豊かな都市空間が醸成されてきました。更に、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅の設置、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ南北線の開通により、周辺エリアへのアクセスも容易になりました。現在でも、このエリア内ではいくつかの新しい再開発計画が進められており、本投資法人は、それらが既存施設と調和しながらエリア全体の付加価値を今後ますます高めていくものと考えています。

## ■ アークヒルズ周辺の主な開発経緯



(注1) 当該物件については、本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。詳細については、後記「2 運用状況」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(注2) 本書の日付現在、本募集後に取得する予定であるアークヒルズの一部を除き、その他の物件について取得予定はありません。

■ アークヒルズ周辺の主な開発経緯

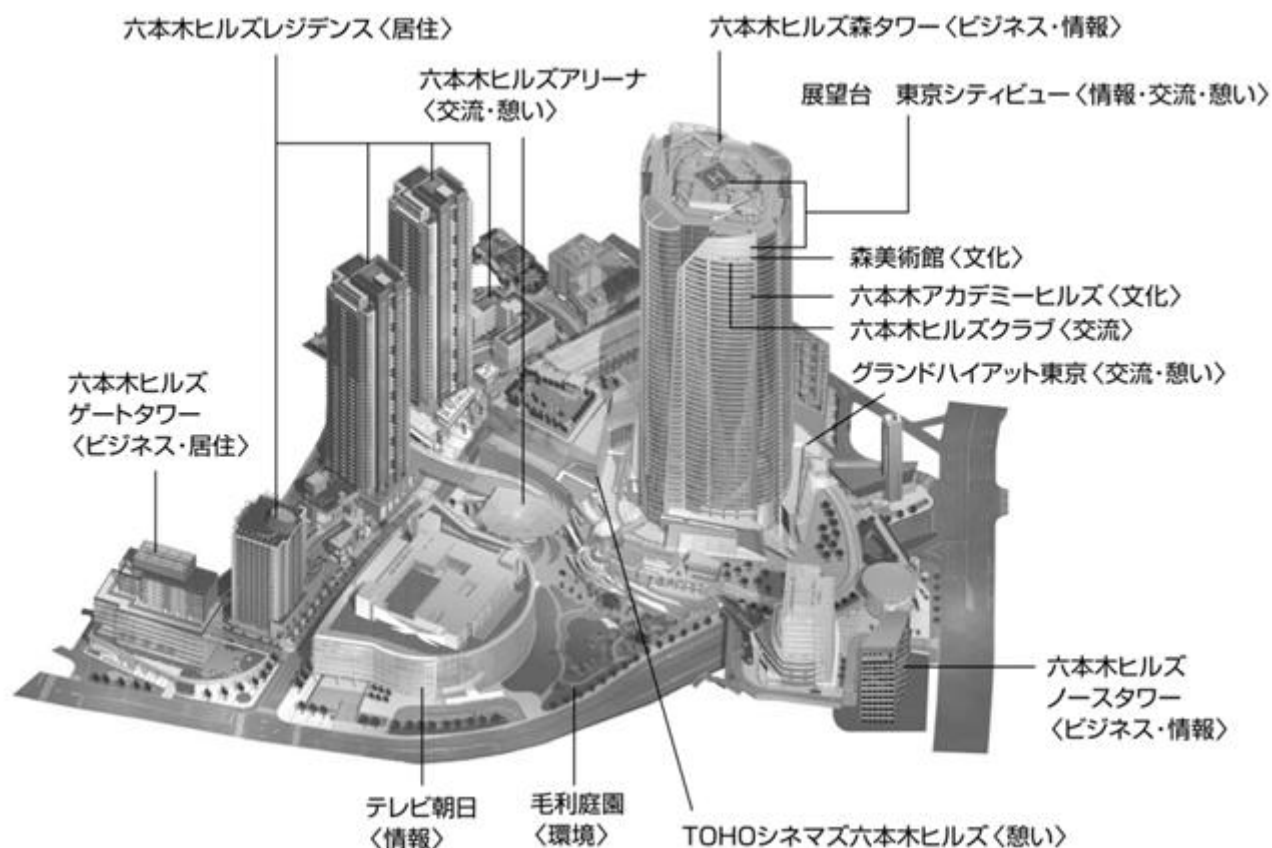
昭和60年～平成5年		平成6年～平成15年		平成16年以降	
昭和61年	アークヒルズ竣工	平成12年	赤坂溜池タワー竣工	平成16年	虎ノ門琴平タワー竣工
昭和63年	新日鉱ビル竣工	平成12年	営団地下鉄（現：東京メトロ） 南北線全線開通	平成17年	赤坂インターシティ竣工
平成3年	城山ヒルズ （現：城山ガーデン）竣工	平成13年	愛宕グリーンヒルズ竣工	平成18年	虎ノ門タワーズ竣工
平成5年	六本木ファーストビル他 竣工	平成13年	アークフォレストテラス アーク八木ヒルズ竣工	平成20年	赤坂サカス竣工
		平成15年	泉ガーデン竣工	平成20年	赤坂タワーレジデンス トップオブザヒル竣工
		平成15年	六本木ティーキューブ竣工	平成24年	虎ノ門・六本木地区第一種市 街地再開発事業 竣工予定
				平成26年	環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 III街区（虎ノ門街区） 工事完 了予定

(ロ) 六本木ヒルズの概要

平成15年に完成した六本木ヒルズは、森ビル株式会社の21世紀の都市づくりが結実した、ビジネスと文化・ライフスタイルが融合する「文化都心（アーテリジェントシティ）」を形成しています。細分化した土地を集約することで災害にも強い街へ再生した国内最大規模の複合都市開発であり、豊かな緑に囲まれる環境や、職・住・遊・文化などの多彩な都市機能を併せ持っています。

六本木ヒルズ森タワーは、六本木ヒルズの中心に位置する地下6階、地上54階のシンボルタワーであり、最上級のビジネス環境を整備したプレミアム物件です。

■ 六本木ヒルズの全観



## ■六本木ヒルズの諸施設

森美術館	東京シティビュー	六本木アカデミーヒルズ	六本木ヒルズクラブ
森美術館においては、現代アートを中心にファッション、建築、デザイン、写真、映像など斬新な展覧会を開催しています。新しい都市型の美術館として、夜遅くまでの開館時間、レクチャーやシンポジウム、パブリックプログラムなど、斬新な取り組みを提案し続けています。	360度の眺望で、都市という名のアートを鑑賞できる海拔250mの展望台です。平成19年の7月から3か月間で約25万人を動員した天空の水族館「スカイアクアリウム」など、話題性のあるイベントを多数開催し、東京の新名所として国内外で認知されています。	スクール、フォーラム、ライブラリの機能を持つ「知の拠点」が、ビジネスシーンのすべてをサポートしています。東京を一望するロケーションも魅力とされています。	森タワー51階にある会員制クラブで、昼夜問わず、世界各国の幅広い分野で活躍する人々が集い、交流を深めています。東京シティビュー、森美術館、六本木アカデミーヒルズなど様々な街のコンテンツとの連携も生み出しています。

## ■六本木ヒルズ関連の経済的・文化的活動

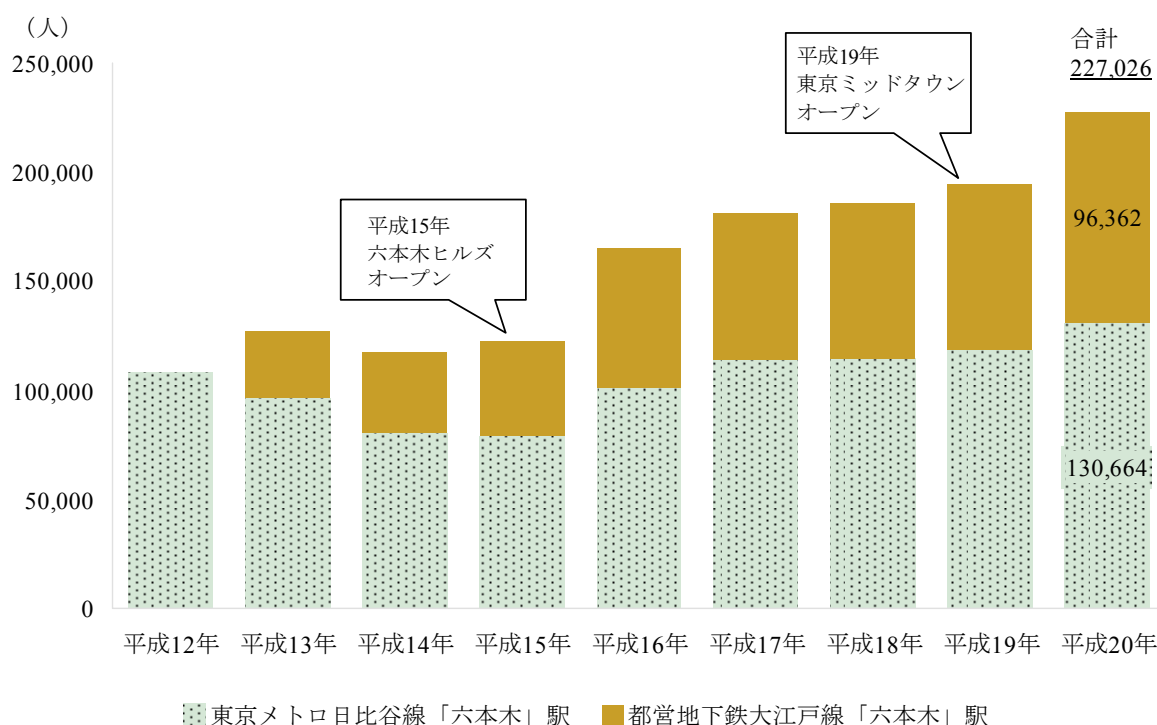
けやき坂コンプレックス屋上菜園	ヒートアイランド現象を緩和する都市づくり	安心・安全の複合都市づくり
建物の高層化により生まれたオープンスペースや建物屋上を緑化するとともに、ガーデニングクラブやイベントなどを通じ、自然と触れあう機会がつかわれています。ヒートアイランド現象への対策としても有効とされています。	開発を通して68,000本に及ぶ樹木を植え、屋上の庭園に設けられた水田や、再整備された日本庭園など多様なグリーンスペースが広がります。自然の再生は、ヒートアイランド現象の有効な対策にもなると考えられており、六本木ヒルズの緑被面積は2.54ha、緑被率は26.5%となっています(注)。	再開発前の六本木六丁目地区は、土地が細分化され建物が密集し、路幅の細い道路が入り組み、災害時には逃げ出す街でしたが、再開発により地区の幹線道路が整備され、「災害時に逃げ込める街」へ進化しています。建物には、制振壁、制振ダンパーなど、建築当時の最高レベルの耐震性能を持たせ、その資産価値を上げています。

(注) 六本木ヒルズの緑被面積及び緑被率は、平成21年10月1日付の森ビル株式会社の公表資料に基づきます。

六本木ヒルズの再開発に伴い、東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線の開業と新駅の設置、青山一丁目交差点から鳥居坂下交差点を結ぶ麻布トンネル・六本木トンネルの完成、開業に合わせた各種バスの整備により、周辺の交通の利便性も格段に向上しました。

多彩な都市機能だけでなく、さまざまな要素が融合し、より高い次元での統合を目指して結実した六本木ヒルズには、新たな発見や刺激を提供する文化施設やイベントなどにより、平成15年のオープン以来、国内外から毎年4,000万人を超える人々が訪れており、街として成熟を重ね、街の磁力はさらに増していくものと考えています。

■六本木駅における年間一日平均乗降人員の推移



(出所) 株式会社オリコム「2009年度版 Circulation / transit outdoor ads 2008」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

⑥ 財務方針

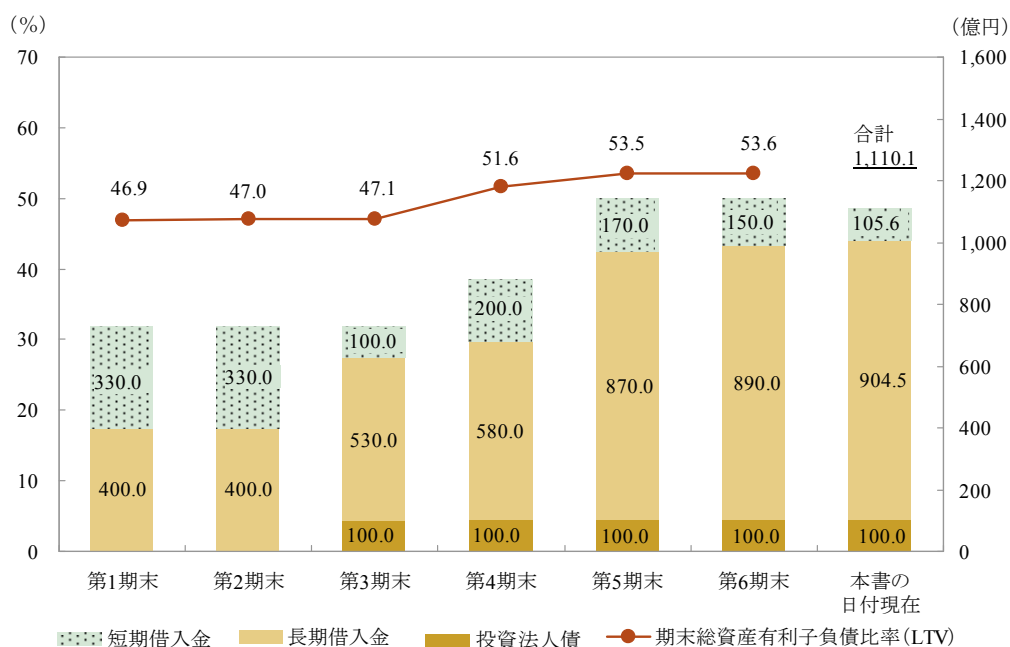
(イ) 安定的な財務状況

本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握し、最適な資金調達を実施します。

金融機関の融資姿勢が硬化する環境下、借入期間長期化、金利固定化及び返済期限分散を推進してきましたが、近時、特に注視すべき事項として、LTVが挙げられます。本投資法人のLTVは、45～55%のレンジが基本であり、上限は65%を目処としています。本募集により同比率は低減する見込みであり、財務基盤の安定化につながると考えています。



< 期末有利子負債残高とLTVの推移 >

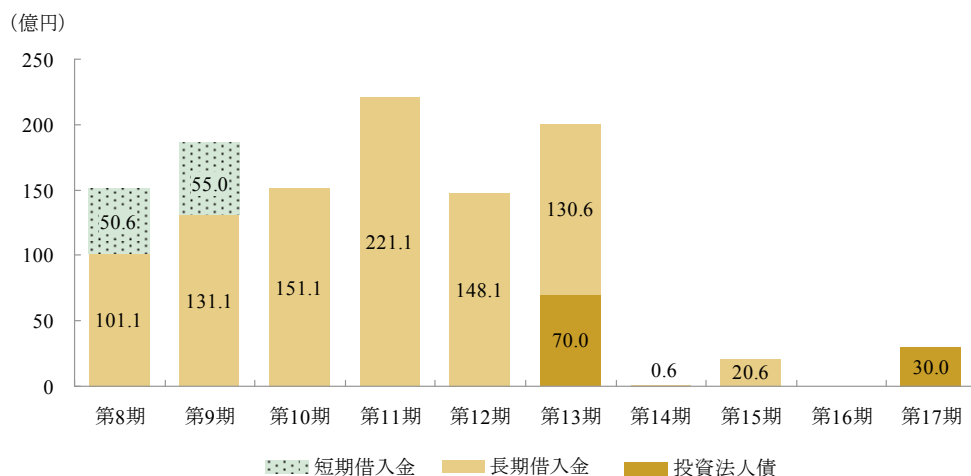


固定金利負債比率： 63.9%  
 長期有利子負債比率： 90.5%

- (注1) 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、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。
- (注2) 「期末総資産有利子負債比率 (LTV)」とは、各期末時点における有利子負債総額の総資産に対する比率をいいます。
- (注3) 「固定金利負債比率」とは、固定金利負債の有利子負債総額に対する比率を、「長期有利子負債比率」とは、長期借入金及び投資法人債の合計の有利子負債総額に対する比率をいい、いずれも本書の日付現在の数値を記載しています。
- (注4) 金額は千万円未満を四捨五入して、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 有利子負債の状況

< 有利子負債の返済期限の分散状況 (本書の日付現在) >



- (注) 金額は千万円未満を四捨五入して記載しています。

<借入先別残高（本書の日付現在）>

借入先	残高（億円）	割合
株式会社みずほコーポレート銀行	167.6	16.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	167.6	16.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	167.6	16.6%
住友信託銀行株式会社	145.7	14.4%
株式会社三井住友銀行	145.6	14.4%
農林中央金庫	50.0	5.0%
株式会社日本政策投資銀行	44.5	4.4%
株式会社あおぞら銀行	40.0	4.0%
株式会社新生銀行	36.5	3.6%
株式会社りそな銀行	25.0	2.5%
株式会社福岡銀行	20.0	2.0%
合計	1,010.1	100.0%

(注) 金額は千万円未満を四捨五入して、割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

<投資法人債の状況（本書の日付現在）>

銘柄	発行年月日	発行額 （億円）	残高 （億円）	利率 （年利）	償還期限	使途	担保
第1回無担保 投資法人債	平成19年 11月29日	70	70	1.56%	平成24年 11月29日	(注)	無担保
第2回無担保 投資法人債	平成19年 11月29日	30	30	1.77%	平成26年 11月28日	(注)	無担保
合計	-	100	100	-	-	-	-

(注) 資金使途は、借入金の返済です。

投資法人債の本書の日付以後、5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：億円)

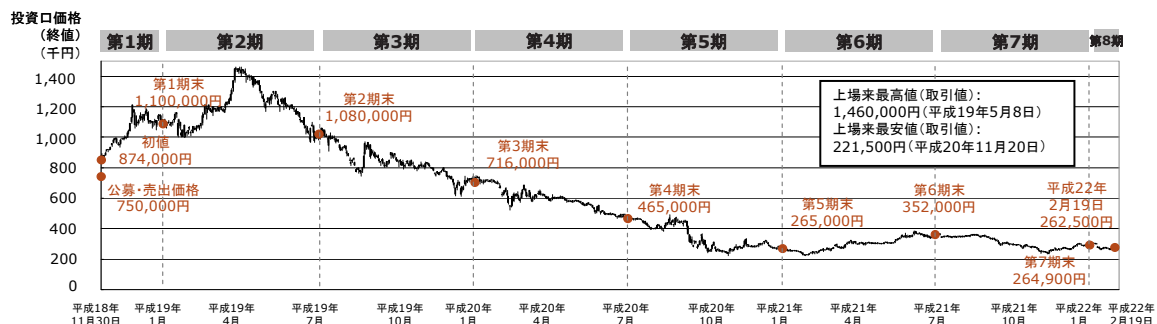
	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	-	70	-	30

<格付の状況（本書の日付現在）>

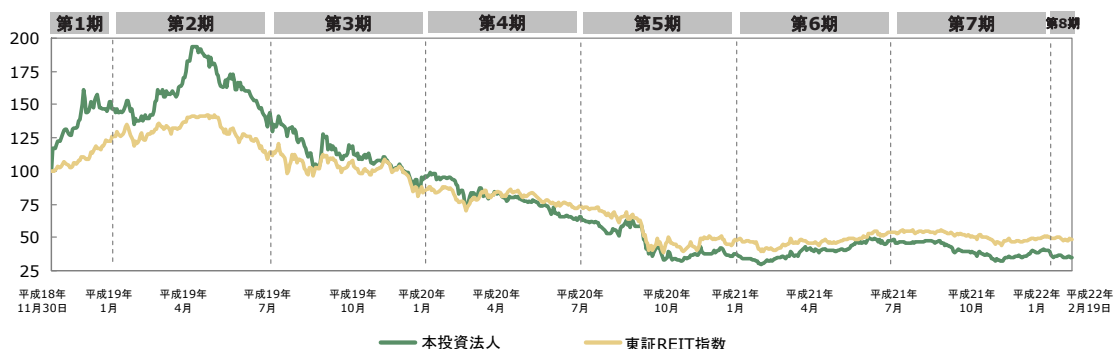
格付機関	格付内容	格付	格付の見通し
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・ インク	発行体格付	Baa1	ネガティブ
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付	AA-	ネガティブ

### (3) 投資口価格の推移

#### <投資口価格の推移>



#### <投資口の相対パフォーマンスの推移>



(注) 本投資法人については東京証券取引所上場時の公募・売出価格を、東証REIT指数については平成18年11月29日(終値)の数値をそれぞれ100として表示しています。

## 2 運用状況

### (1) 取得予定資産の概要

本投資法人が、本募集により調達した資金により取得を予定している取得予定資産は、以下の通りです。本投資法人は、取得予定資産につき、森ビル株式会社との間で平成22年3月5日付で不動産売買契約を締結しています。なお、本募集による調達額が取得予定資産の購入資金に不足する場合、当該不足額について借入れにより調達することがあります。

主用途	物件番号	物件名称	取得予定資産	取得予定価格 (百万円) (注)
オフィスビル	0-0	六本木ヒルズ森タワー	不動産	6,810
オフィスビル	0-1-3	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	不動産	3,400
合計				10,210

(注) 消費税及び地方消費税相当額を除きます。

### (2) 取得予定資産の賃貸借状況の概要

取得予定資産の取得後は、本投資法人とテナントとの間の賃貸借状況は以下の通りとなる予定です。

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンド テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	－(注6)	2,249.04	2,249.04	100.0	1	302	302
0-1-3	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	－(注6)	1,399.60	1,399.60	100.0	1	152	152

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各不動産に関して、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、本投資法人が共有持分を取得する予定の不動産については、当該不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

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

(注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗に係るテナントに関しては、同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1と数えてテナントの数を記載しています。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントと看做しています。

(注4) 「総賃料収入 (年間賃料)」は、各不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料及び月間共益費収入の合計値 (駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。) 又は共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている1月当たりの賃貸権限を付与することの対価の額を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている敷金・保証金又は共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている預託金の残高を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注6) 本投資法人は、共有者である森ビル株式会社に取得予定資産の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として当該不動産をテナントに賃貸します。また、テナントが森ビル株式会社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払うこととされているため、上記(注3)記載のとおり、森ビル株式会社をエンドテナントと看做しています。なお、六本木ヒルズ森タワーについては、本投資法人は1フロアに相当する部分のみに係る区分所有建物の共有持分を取得する予定ですが、森ビル株式会社は、当該区分所有建物と同社が所有する他の区分所有建物とを合わせて同一のエンドテナントに賃貸し、一つの賃貸借契約を締結しています。

### (3) 取得予定資産の利害関係者への賃貸借の概要

平成21年12月31日現在、取得予定資産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借はありません。ただし、取得予定資産の取得後は、利害関係者への賃貸借は以下の通りとなる予定です。

エンドテナント 名称	入居物件名称	総賃貸 面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料 収入(年間 賃料) (百万円)	契約 満了日	契約更新 の方法	契約形態
森ビル株式会社 (注2)	六本木ヒルズ 森タワー	2,249.04	100.0	302	平成42年 3月31日	5年毎の自 動更新	—(注3)
	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	1,399.60	100.0	152	平成42年 3月31日	5年毎の自 動更新	—(注3)
合計		3,648.64	100.0	454	—		

(注1) 「面積比率」は、本投資法人が取得予定資産を取得した後における当該不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 共有者である森ビル株式会社に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われるため、森ビル株式会社をエンドテナントと看做して記載しています。

(注3) 本投資法人は、共有者である森ビル株式会社に取得予定資産の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として当該不動産をテナントに賃貸します。また、テナントが森ビル株式会社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払います。なお、六本木ヒルズ森タワーについては、本投資法人は1フロアに相当する部分のみに係る区分所有建物の共有持分を取得する予定ですが、森ビル株式会社は、当該区分所有建物と同社が所有する他の区分所有建物とを合わせて同一のエンドテナントに賃貸し、一つの賃貸借契約を締結しています。

### (4) 取得予定資産の設計等に関する事項の概要

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

物件 番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築 確認機関	構造審査 機関(注)
0-0	六本木ヒルズ 森タワー	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	森ビル株式会社一級 建築士事務所 株式会社構造計画研 究所	大林・鹿島共同企業 体	東京都	財団法人 日本建築 センター
0-1-3	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	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	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	鹿島建設・戸田建 設・フジタ工業共同 企業体	東京都	財団法人 日本建築 センター

(注) 超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定(平成12年以降は建築基準法上の性能評価)を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合もあります。六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル(固定型Ⅱ)については、必要とされる構造評定を財団法人日本建築センターより取得しています。

### (5) 取得予定資産の建物状況調査報告書の概要

取得予定資産の建物状況調査(地震リスク分析も含まれます。)は、株式会社東京建築検査機構(以下「建物調査会社」といいます。)に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。当該報告書の概要は、以下の通りです。「緊急修繕費用の見積額」は建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した15年間の修繕・更新費用の年平均額です。

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

物件番号	物件名称	作成年月	緊急修繕費用の見積額(千円)	長期修繕費用の見積額(千円)	PML値(%) (注)	地震保険の有無
0-0	六本木ヒルズ森タワー	平成22年1月	—	1,126	0.29	無
0-1-3	アーク森ビル(固定型Ⅱ)	平成22年2月	—	5,710	0.38	無

(注) 「PML値」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。以下同じです。  
また、「PML値」は、株式会社東京建築検査機構によるポートフォリオ地震PML報告書による数値を記載しており、平成22年2月5日を基準日としています。

#### (6) 取得予定資産の取得後のポートフォリオの状況

本投資法人による取得予定資産の取得後のポートフォリオの状況は、以下の通りです。

##### ① ポートフォリオ全体の状況

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	竣工年月 (注1)	階数 (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	住宅所有戸数 /総戸数 (戸) (注3)	所有形態 (注4)		特定資産の 種類	稼働率 (%) (注5)
								土地	建物		
0-0	六本木ヒルズ森タワー	港区六本木	平成15年4月	地上54階、地下6階	442,150.70	2,249.04	-	共 (注6)	共 (注17)	不動産	-
0-1-1	アーク森ビル(固定型)	港区赤坂	昭和61年3月 (平成17年大規模リ ニューアル)	地上37階、地下4階	177,486.95	5,223.61	-	共 (注6)	区 (注18)	信託 受益権	100.0
0-1-2	アーク森ビル(パズル型) (注7)								区 (注19)	信託 受益権	88.6
0-1-3	アーク森ビル(固定型Ⅱ)								共 (注20)	不動産	-
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	港区六本木	平成13年10月	地上15階、地下2階	29,111.78	16,657.52	44戸/44戸	所	区 (注8)	信託 受益権	96.2
0-3	六本木ファーストビル (注9)	港区六本木	平成5年10月	地上20階、地下4階	45,753.86	11,525.55	-	共	共	信託 受益権	84.0
0-4	後楽森ビル	文京区後楽	平成12年3月	地上19階、地下6階	46,154.65	16,200.52	-	借	区	信託 受益権	88.6
0-5	虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)	港区虎ノ門	昭和56年8月 (平成13年大規模リ ニューアル)	地上9階、地下1階	10,299.72	6,720.34	-	所 (注10)	区	信託 受益権	100.0
0-6	赤坂溜池タワー	港区赤坂	平成12年8月	地上25階、地下2階	46,971.43	10,504.83	0戸/130戸	共 (注11)	区	信託 受益権	100.0
R-1	元麻布ヒルズ (注12)	港区元麻布	平成14年5月 (注13)	地上29階、地下4階 (注13)	54,006.76	19,042.73	109戸/ 222戸	共 (注6)	区	信託 受益権	93.5
R-2	アークフォレストテラス	港区六本木	平成13年1月	地上11階、地下2階	9,125.29	5,246.04	39戸/ 39戸	所	区 (注8)	信託 受益権	78.3

R-3	六本木ファーストプラザ	港区六本木(注14)	平成5年10月(注14)	地上20階、地下1階(注14)	22,906.74(注14)	2,956.77	42戸/90戸	共(注14)	区	信託受益権	85.8
R-4	六本木ビュータワー(注15)					6,344.84	202戸/202戸	共(注14)	共(注16)	信託受益権	100.0
ポートフォリオ合計					883,967.88	106,800.35	-	-	-	-	92.5

(注1) 「所在地」、「竣工年月」、「階数」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、不動産及び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。ただし、信託不動産のうち信託受託者が共有している物件及び本投資法人が共有持分を取得する予定の物件については、当該信託不動産又は不動産に係る総賃貸可能面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、当該不動産に係る総賃貸可能面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分(なお、信託建物を含む一棟の建物のうち用途が居宅又は集会所以外の部分における、信託受託者及び株式会社朝日新聞社がそれぞれ単独で所有する専有部分のうち、信託受託者が所有する専有部分の面積は11,338.12㎡です。)に係る総賃貸可能面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率(信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成20年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。)(65.9%)を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。総賃貸可能面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注3) 「住宅所有戸数/総戸数」は、本投資法人又は信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。

(注4) 「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が取得又は保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権(区分所有権)、「借」は借地権を示しています。

(注5) 「稼働率」は、平成21年12月31日現在を基準として、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、取得予定資産である六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル(固定型Ⅱ)については、エンドテナントとの間の契約内容に係わるため非開示としており、記載していません。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「総賃貸面積」は各信託不動産又は不動産に関して、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であり、上記(注2)但書以下に記載の方法と同様の方法で算出しています。

(注6) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル(固定型)、アーク森ビル(パズスルー型)、アーク森ビル(固定型Ⅱ)及び元麻布ヒルズに係る土地については、六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル(固定型)、アーク森ビル(パズスルー型)、アーク森ビル(固定型Ⅱ)及び元麻布ヒルズのための敷地権がそれぞれ設定されています。

(注7) 平成20年3月28日付で取得したアーク森ビル(パズスルー型)に係る信託受益権の準共有持分(75%)及び平成20年9月30日付で取得したアーク森ビル(パズスルー型)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8) 六本木ヒルズゲートタワー及びアークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物ですが、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

(注9) 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10) 虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との共有であり、三菱UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡です。

(注11) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地(1705番)と信託受託者である住友信託銀行株式会社他4者の共有する土地(1701番1)からなり、共有となっています。土地(1701番1)の面積は2,011.30㎡であり、住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約61.7%です。

(注12) 平成20年10月31日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。

(注13) 元麻布ヒルズは、登記簿上一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー(鉄骨鉄筋コンクリート造 地上29階、地下3階)、フォレストテラスイースト(鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階)及びフォレストテラスウエスト(鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階)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月です。

(注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る所在地、竣工年月、階数及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。

(注15) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注16) 区分所有権の共有となります。

(注17) 六本木ヒルズ森タワーのうち1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分となります。

(注18) アーク森ビルのうち1フロアを対象とする区分所有権に係る信託受益権となります。

(注19) アーク森ビルのうち2フロアを対象とする区分所有権に係る信託受益権となります。

(注20) アーク森ビルのうち1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分となります。

物件番号	物件名称	PML値 (%) (注1)	耐震性 (注2)	防災関連設備 (注3)	セキュリティ・システム (注4)	サポート施設 (注5)	取得(予定) 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	0.29	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄、震災時非常用トイレ、長周期地震動検知システムを導入したエレベーター管制システム	<オフィス> 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	カフェ、レストラン、コンビニエンスストア、書籍・文具店、郵便局、銀行店舗・ATM、クリニック、歯科医院、薬局、写真店、旅行代理店等	6,810	3.2
0-1-1	アーク森ビル (固定型)	0.38	-	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	<オフィス> 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	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店等	6,600	3.1
0-1-2	アーク森ビル (バススルー型)						22,000	10.4
0-1-3	アーク森ビル (固定型II)						3,400	1.6
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	1.29	制振	非常用発電機、防災備蓄	<オフィス> 24時間有人管理、非接触型カードキー <レジデンス> ダブルオートロックシステム、24時間有人管理、フロント	スーパー (24時間営業)、カフェ、レストラン、書籍店	36,500	17.2
0-3	六本木ファーストビル	2.07	-	非常用発電機	<オフィス> 24時間有人管理	コンビニエンスストア、レストラン	21,000	9.9
0-4	後楽森ビル	0.42	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	<オフィス> 24時間有人管理	カフェ、レストラン、クリニック	27,200	12.8
0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6.90	-	非常用発電機	<オフィス> 24時間有人管理	-	12,720	6.0
0-6	赤坂溜池タワー	2.15	制振	非常用発電機、防災井戸・トイレ、防災備蓄	<オフィス> 非接触型カードリーダー、ITV (監視カメラ)、キーホールドボックス	カフェ、レストラン、スカイガーデン	37,200	17.6
R-1	元麻布ヒルズ (フォレストタワー)	1.16	免震	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	<レジデンス> ダブルオートロックシステム、24時間有人管理、フロント	レストラン、クリニック、スカイデッキ、スカイラウンジ、ワインセラー	27,034 (注8)	12.8
	元麻布ヒルズ (フォレストテラスイースト)	1.72	免震					
	元麻布ヒルズ (フォレストテラスウエスト)	5.78	-					
R-2	アークフォレストテラス	1.60	免震	非常用発電機、防災井戸	<レジデンス> ダブルオートロックシステム、24時間有人管理、フロント	ルーフガーデン	5,300	2.5
R-3	六本木ファーストプラザ	3.53	-	非常用発電機	<レジデンス> オートロックシステム、24時間有人管理	-	2,100	1.0
R-4	六本木ビュータワー	3.53	-	非常用発電機	-	-	4,000	1.9
ポートフォリオPML値		0.78	ポートフォリオ合計				211,864	100.0

(注1) 「PML値」は、株式会社東京建築検査機構によるポートフォリオ地震PML報告書による数値を記載しており、上記記載すべての物件について平成22年2月5日を基準としています。

(注2) 「耐震性」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。

(注3) 「防災関連設備」は、震災等の発生に対応するために設置された設備のことで、主に防災井戸、防災備蓄及び非常用発電機等を指しています。

(注4) 「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。なお、ダブルオートロックシステムとは、エントランスとエレベーターホールとの2箇所にてオートロックドアを採用している場合を指します。また、24時間有人管理とは、フロントや管理室等において24時間要員を配置し、常に入館者に対応できる体制を整えているものをいいます。



- (注5) 「サポート施設」は、オフィスビルにおいては当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサポートするビルの施設や店舗等を、住宅においては住戸以外で入居者が利用できる主要な施設を記載しています。
- (注6) 「取得（予定）価格」は、本投資法人による取得（予定）価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 元麻布ヒルズは、平成20年10月31日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る取得価格を記載しています。

## ② 物件クオリティ別投資比率

クオリティ区分(注1)	物件数(注2)	取得（予定）価格 （百万円） (注3)	投資比率（%） (注4)
プレミアム物件	9	195,144	92.1
プレミアム物件以外	2	16,720	7.9
ポートフォリオ合計	11	211,864	100.0

- (注1) クオリティ区分におけるプレミアム物件については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略 a. 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」をご参照下さい。
- (注2) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1、0-1-2及び0-1-3の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。
- (注3) 「取得（予定）価格」は、本投資法人による取得（予定）価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の合計（譲渡済みのものを除きます。以下同じです。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ③ 用途別投資比率

用途	物件数(注1)	取得（予定）価格 （百万円） (注2)	投資比率（%） (注3)
オフィスビル	7	173,430	81.9
住宅及び商業施設	4	38,434	18.1
ポートフォリオ合計	11	211,864	100.0

- (注1) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1、0-1-2及び0-1-3の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。
- (注2) 「取得（予定）価格」は、本投資法人による取得（予定）価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の合計を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

④ 地域別投資比率

地域		物件数 (注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京圏	東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)及びその周辺地区	11	211,864	100.0
	港区	10	184,664	87.2
	文京区	1	27,200	12.8
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	11	211,864	100.0
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市	0	—	—
ポートフォリオ合計		11	211,864	100.0

(注1) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1、0-1-2及び0-1-3の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の合計を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

⑤ 築年数別投資比率

築年数(注1)	物件数(注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
10年未満	6	140,044	66.1
10年以上15年未満	0	0	0
15年以上	5	71,820	33.9
ポートフォリオ合計	11	211,864	100.0

(注1) 「築年数」は、本書の日付現在の数値です。なお、取得(予定)価格で加重平均した平均築年数は13.2年(小数第2位を四捨五入しています。)です。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1、0-1-2及び0-1-3の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の合計を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

⑥ 建物規模別投資比率

規模(注1)	物件数(注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
30,000㎡以上	6	151,244	71.4
10,000㎡以上30,000㎡未満	4	55,320	26.1
10,000㎡未満	1	5,300	2.5
ポートフォリオ合計	11	211,864	100.0

(注1) 「規模」は、本投資法人及び信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。取得予定資産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「(7) 個別不動産の概要」をご参照下さい。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1、0-1-2及び0-1-3の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」は、本投資法人による取得(予定)価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の合計を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

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

(7) 個別不動産の概要

各取得予定資産の概要は、以下の通りです。

各不動産の概要については、特段の記載がない限り平成21年12月31日を基準日としています。

a. 「資産の概要」欄に関する説明

- i. 「取得予定日」欄及び「取得予定価格」欄には、本書の日付現在における不動産売買契約書に記載された取得を予定する日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を記載しています。なお、実際の取得予定日については契約当事者間の合意により払込期日以降本書に記載の取得予定日までの間のいずれかの日に変更される可能性があります。
- ii. 「鑑定評価額」欄は、財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- iii. 「特定資産の種類」欄には、信託受益権又は不動産の別を記載しています。
- iv. 「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- v. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- vi. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- vii. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- viii. 土地の「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。なお、所有地部分と借地部分が存在する場合には、それぞれの面積の合計を記載しています。
- ix. 土地及び建物の「所有形態」欄には、本投資法人が取得する権利の種類を記載しています。
- x. 建物の「竣工年月」欄には、登記簿上表示されている新築年月を記載しています。
- xi. 建物の「構造／階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- xii. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しています。
- xiii. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。
- xiv. 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、不動産の所有者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
- xv. 「PM会社」欄には、取得予定資産の取得後、個々の不動産に関するPM業務を委託することを予定している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。

- b. 「周辺環境／物件の特性」欄に関する説明  
財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- c. 「特記事項」欄に関する説明  
「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、各不動産の価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
  - iii. 不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要
  - iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- d. 「設備仕様」欄に関する説明  
オフィスビルにおいては、以下の設備仕様の概要を示しています。
- i. 「基準階賃貸可能面積」は、基準階（2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロア）における賃貸可能面積を記載しています。
  - ii. 「基準階天井高」は、基準階貸室内における床から天井までの高さを記載しています。
  - iii. 「OA床」は、フリーアクセスフロア方式を採用している貸室内の床構造を指し、本書においては、当該床構造における床下配線スペースの高さを記載しています。
  - iv. 「空調方式」は、空調設備機器の運転や温度調整等に関する制御方式を記載しています。なお各階個別空調方式とは、各階における一定ゾーン毎に個別に空調制御できる方式を意味しています。
  - v. 「OA電源容量」は、OA機器類の接続に対応したコンセント電源の容量を記載しています。最大値はコンピューター増設やコンピューター空調用に追加対応可能な予備電源の容量を加えたものです。
  - vi. 「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。
  - vii. 「オフィス・サポート」は、当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサポートするビルの施設や店舗等を記載しています。
  - viii. 「耐震性」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。なお、CFT柱とは、鋼管中に高強度のコンクリートを充填した柱構造をいいます。
  - ix. 「防災関連設備」は、震災等の発生に対応するために設置された設備のことで、主に防災井戸、防災備蓄及び非常用発電機等を指しています。
- e. 「収支の状況」及び「稼働率の推移」は、エンドテナントとの間の契約内容に係わる項目があるため非開示としており、記載していません。

0-0 六本木ヒルズ森タワー

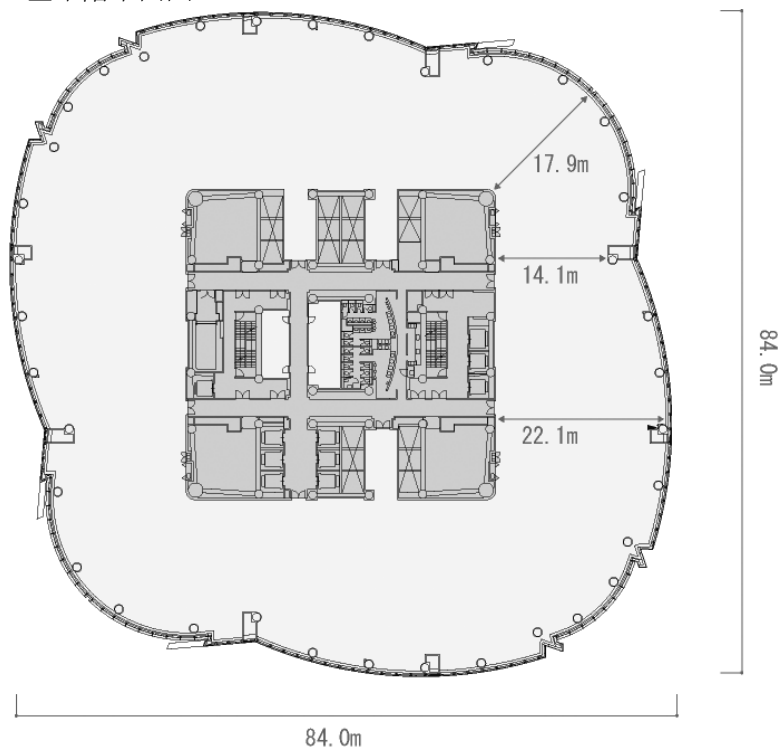
プレミアム

資産の概要					
取得予定日	平成22年3月25日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	6,810百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	—
鑑定評価額 (価格時点)	7,400百万円 (平成22年1月31日)			信託設定日	—
直近算定価額 (価格時点)	—			信託期間満了日	—
所在地	住居表示	東京都港区六本木六丁目10番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	平成15年4月
	容積率	700%・600%(注1)		構造/階数	S・SRC 地下6階付54階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・美術館
	敷地面積	57,177.66㎡		延床面積	442,150.70㎡(注2)
	所有形態	所有権 (敷地権持分約0.9%)		所有形態	区分所有権 (共有50%)(注2)
現所有者	森ビル株式会社		住宅所有戸数/総戸数	—	
前所有者	—		PM会社	森ビル株式会社	
周辺環境			物件の特性		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から北西方へ徒歩約5分です。</li> <li>・六本木ヒルズのある六本木六丁目地区は、東京のビジネスの拠点である丸の内や新宿、品川などから半径5kmの範囲にあり、幹線道路である「六本木通り」と「環状3号線」が交差する地点に位置します。</li> <li>・周辺に各国の大使館や文化・情報拠点が点在していることもあり、外国人居住者や外資系企業が多く、食、ファッション、インテリア雑貨、ナイトスポットなどの店舗からアート、音楽まで国際都市の様相を呈しています。</li> <li>・平成15年4月に開業した六本木ヒルズは、職・住・遊・文化の機能を併せ持つ文化都心の大規模複合施設であり、初年度の年間来場者数は当初予想の3,600万人を大きく上回り5,000万人近くに達しました。</li> <li>・現在においても全国的な注目を維持しており、観光スポットとしても定着をみせているほか、麻布十番など周辺エリアにも開業効果をもたらすなど同地区の商業集積度はさらに高まっています。</li> <li>・直近においては景気悪化の影響を強く受け、六本木地区全体で見ると東京23区等の平均値以上に事務所市況が低迷する等の停滞感はあるものの、六本木ヒルズは東京都心部における他の再開発地区等と比較しても魅力的な面を多く有することから、今後においても東京都心部におけるランドマーク的な地域として周辺地区を含めての発展が期待されています。</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィスはコア部分を中心に配置した設計で、基準階の貸室面積は約4,500㎡、天井高はフリーアクセスフロア実装後で2,700mmであり、国内最大級の規模と最高水準の設備を備えた六本木ヒルズのランドマークとなっています。</li> <li>・エントランスフロアを2層にし、ダブルデッキエレベーターを利用して動線を分割しているのが特徴です。</li> <li>・1階から6階までのオフィス棟西側隣接部には「ウェストウオーク」といわれる商業エリアがあり、さらに西側でグランドハイアット東京と直結しています。</li> <li>・森ビル株式会社がトータルオペレーターとして、管理組合と共同歩調をとりつつ、一元的かつ計画的に管理・運営を行っています。</li> <li>・地区計画に定められた方針に基づき職・住・遊・文化の機能を併せ持つ一体的かつ多様な市街地を形成することを目的に開発された六本木ヒルズの中心施設です。</li> <li>・国内最大級の規模と最高水準の設備を備えた日本を代表するオフィスビルの一つであり、今後とも優位な競争力を有すると考えられます。</li> </ul>		
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。</li> </ul>					

(注1) 本物件は、建築基準法第68条の3及び第86条の2の規定に基づき、再開発地区計画及び一団地建築物の適用を受けており、計画区域内に幹線道路、公園、広場等の主要な公共施設や区画道路や歩行者通路などの地区施設を設けること等により、容積率の緩和を受けています (緩和後の容積率：840%)。

(注2) 延床面積は本物件のうちのホテル棟に係る延床面積 (53,358.16㎡) を含んだ本物件全体の数値です。また、本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得する予定であり、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合 (50%) を乗じた面積は2,222.095㎡です。

<基準階平面図>

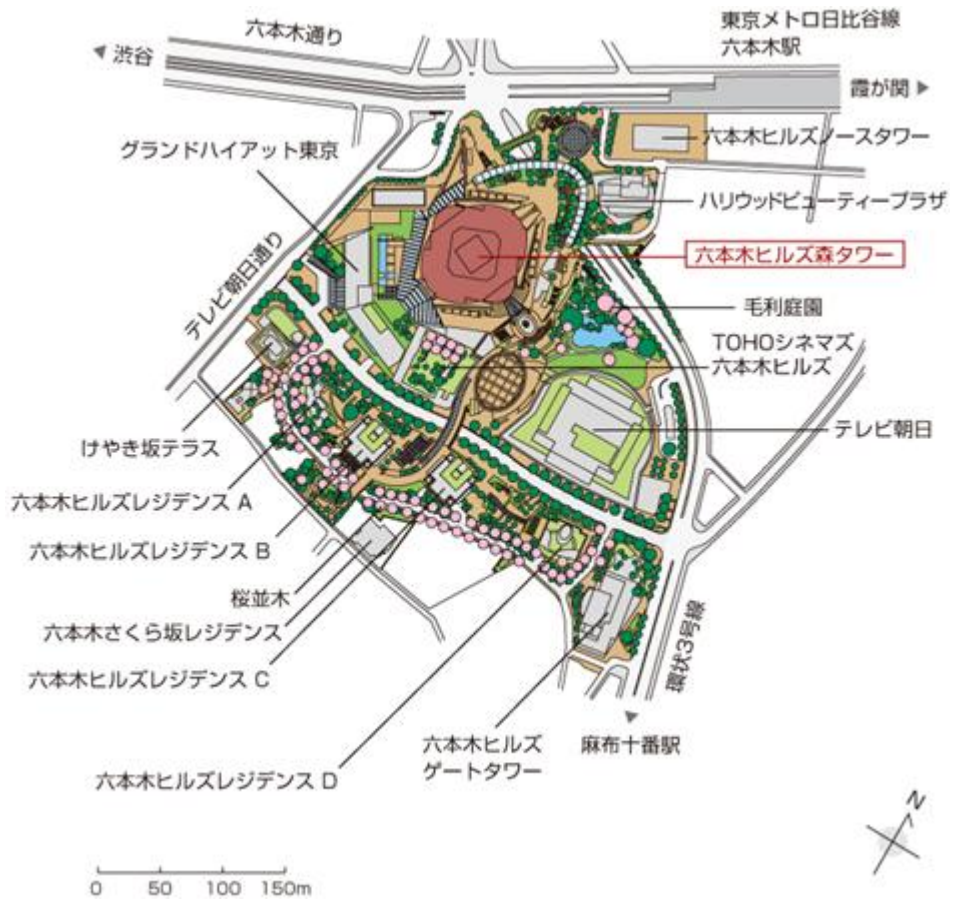


<設備仕様>

オフィス

設備	内容
基準階賃貸可能面積	4,362.18㎡
基準階天井高	2,700mm (一部 2,800mm、2,900mm、3,000mm)
OA床	300mm (一部 100mm、200mm)
空調方式	インテリア/4管式単一ダクト変風量方式 ペリメーター/4管式デュアルダクト切替変風量方式
OA電源容量	40VA/㎡
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、コンビニエンスストア、書籍・文具店、郵便局、銀行店舗・ATM、クリニック、歯科医院、薬局、写真店、旅行代理店等
耐震性	制振、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄、震災時非常用トイレ、長周期地震動検知システムを導入したエレベーター管制システム

< 建物配置図 >



0-1-3 アーク森ビル（固定型Ⅱ）

プレミアム

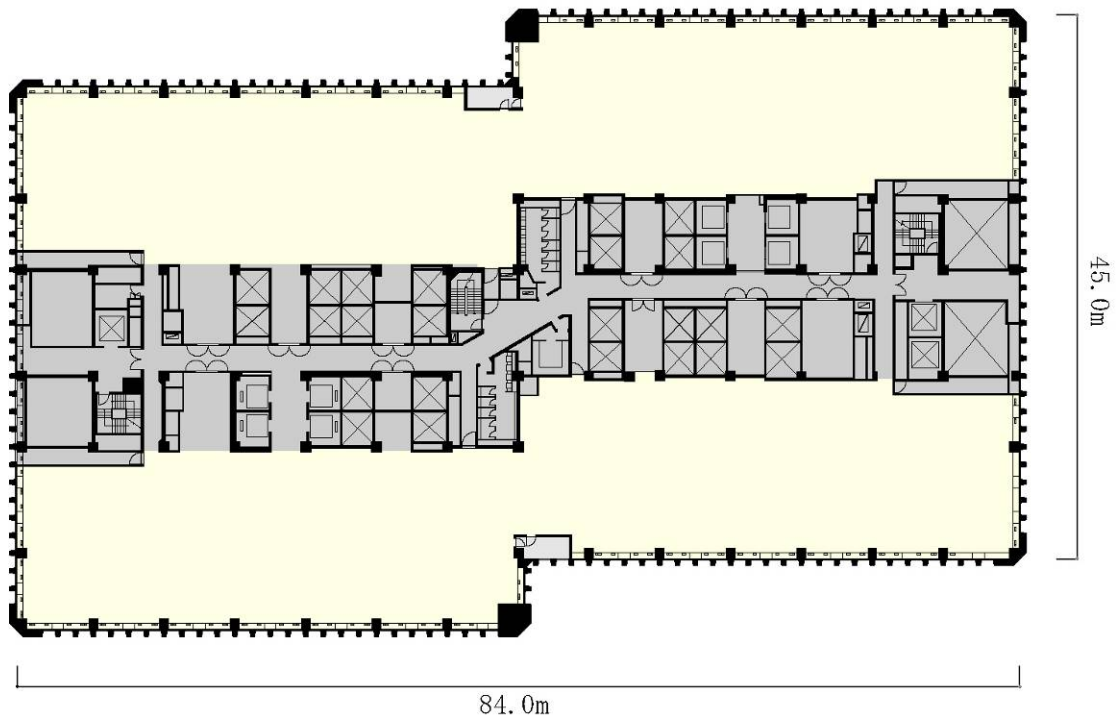
資産の概要					
取得予定日	平成22年3月25日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	3,400百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	—
鑑定評価額 （価格時点）	3,710百万円（平成22年1月31日）			信託設定日	—
直近算定価額 （価格時点）	—			信託期間満了日	—
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目12番32号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	昭和61年3月
	容積率	700%・400%（注1）		構造／階数	RC・SRC・S 地下4階付37階建
	用途地域	商業・第二種住居地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	39,602.42㎡		延床面積	177,486.95㎡（注2）
	所有形態	所有権（敷地権持分約0.6%）		所有形態	区分所有権（共有50%）（注2）
現所有者	森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数	—	
前所有者	—		PM会社	森ビル株式会社	
周辺環境			物件の特性		
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成12年9月に東京メトロ南北線の延伸に伴い「六本木一丁目」駅等が新設され、また、同年12月に都営地下鉄大江戸線が全線開通し、「六本木」駅で東京メトロ日比谷線と接続されました。</li> <li>東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から近隣地域の中心まで南方へ徒歩で約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅からは北方へ徒歩で約5分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から北東方へ徒歩で約12分の距離に立地しています。</li> <li>街路条件としては、「六本木通り」、「外堀通り」、「外苑東通り」に接続し、系統・連続性は良好です。</li> <li>交通インフラの整備と相俟って、アークヒルズ周辺においては、近時、六本木防衛庁跡地における「東京ミッドタウン」やTBS放送センターの隣接地の「赤坂Bizタワー」が竣工したなど、大規模再開発により業務・商業機能の集積化が進展しています。これらの動きに伴って、近隣地域は業務・商業地域としてさらに熟成していくと予測されています。</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>対象不動産の所在する一棟の建物は、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大規模複合施設「アークヒルズ」内に位置します。</li> <li>アークヒルズのランドマークとなっており、低層部は店舗、中高層部は事務所、地下部分は駐車場等として設計されています。</li> <li>一棟の建物は、WEST WING及びEAST WINGから構成されています。基準階における天井高は約2.6mで、床荷重は300kg/㎡（一般ゾーン）及び500kg/㎡（重加重ゾーン）、セキュリティについては1・2階にセキュリティゲートが装備されており、非接触型カードキーによる入退室管理となっています。</li> <li>築後約24年を経過しているものの、平成15年11月から平成17年2月にかけて共用部の大規模リニューアル工事が実施されており、築後15～20年程度の建物とほぼ同等の状況に回復しています。また、管理会社による定期的な巡回管理等が行われており、維持管理の状況は良好です。</li> <li>複合開発敷地内に存する大規模事務所ビルであり、若干築年を経ているもののその高い知名度・リニューアル効果等により高い競争力を有しています。</li> </ul>		
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。</li> <li>本資産の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。</li> </ul>					

（注1） 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54%）。

（注2） 本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得する予定であり、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合（50%）を乗じた面積は1,366.23㎡です。



< 基準階平面図 >



< 設備仕様(注) >

設備	内容
基準階賃貸可能面積	3,072.45㎡
基準階天井高	2,590mm
OA床	50mm
空調方式	インテリア/各階空調方式 ペリメーター/空調パッケージエアコン方式
OA電源容量	40VA/㎡
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店等
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

(注) 改修後の設備仕様です。

< 建物配置図 >



### 3 投資リスク

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

#### (1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。また、本「3 投資リスク」の項において本投資法人が発行する投資法人債券（振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を含みます。）を「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得済みの個別の信託受益権の信託財産である不動産又は本投資法人が取得を予定している不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別不動産の概要」又は前記「2 運用状況 (7) 個別不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
  - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
  - (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
  - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
  - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
  - (ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク
  - (ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク
  - (ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク
  - (ニ) 森ビル株式会社から想定通り物件取得が行えないリスク
  - (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
  - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - (ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
  - (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
  - (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
  - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

- ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
  - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
  - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (チ) 転貸に関するリスク
  - (リ) マスターリース契約に関するリスク
  - (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
  - (ル) 共有物件に関するリスク
  - (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
  - (ワ) 借地物件に関するリスク
  - (カ) 借家物件に関するリスク
  - (ヨ) 開発物件に関するリスク
  - (タ) 有害物質に関するリスク
  - (レ) 地球温暖化対策に関するリスク
  - (ソ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
  - (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
  - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
  - (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
  - (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があります。その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

#### (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

#### (ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

#### (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他 (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

#### (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(へ) **本投資法人債券の償還・利払に関するリスク**

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② **本投資法人の運用方針に関するリスク**

(イ) **プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク**

本投資法人は、物件のクオリティ、立地、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分に競争力の優位性を維持できると思われる不動産を主な投資対象としています。しかし、不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等もあり、結果として、本投資法人の外部成長に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資対象とする地域を含めた周辺地域において、地震その他の災害、地域経済の悪化等による都市機能の停滞や、不動産賃貸需給バランスの変化による当該物件のプレミアム性の減退等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) **東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク**

本投資法人は、東京都心5区及びその周辺地区を中心に投資を行うため、当該地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) **シングル／核テナント物件に関するリスク**

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件及び少数の大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) **森ビル株式会社から想定通り物件取得が行えないリスク**

本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、物件取得に関する優先交渉権及び外部物件情報の優先的提供に関する「サポート契約」を締結しています。しかし、森ビル株式会社が本投資法人の投資基準に合致する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、同契約は本投資法人の投資基準に合致する物件についてその取得に関する優先交渉権を与えるものに過ぎず、森ビル株式会社が本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、この契約に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を希望する価格で取得できることまでは確保されていません。

したがって、本投資法人は、森ビル株式会社から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望通り取得できるとは限りません。

**(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク**

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後これらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

**(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク**

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制限が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ト) 敷金及び保証金に関するリスク**

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

**③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク**

**(イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク**

森ビル株式会社は、本投資法人の本資産運用会社の株式を100%保有しており、本資産運用会社の一部の従業員の出向元です。本投資法人は、森ビル株式会社から、今後もその保有及び開発に係る不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することが想定されてい

ます。更に、本投資法人は、運用資産の相当部分について森ビル株式会社にPM業務を委託していくこと、また、森ビル株式会社との間で、森ビル株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結することが想定されています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する森ビル株式会社の影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社が森ビル株式会社と運用開始後に同様の関係を維持出来なくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人の収益性の向上のためには、森ビル株式会社の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、森ビル株式会社が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。本投資法人は、内部成長を図るため、森ビル株式会社のPM力を活用する場合がありますが、森ビル株式会社について、業務の懈怠その他の義務違反があった場合や、業務遂行能力が失われた場合には、将来の本投資法人の内部成長要因が欠落し、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社との間で、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾に関する「商標使用許諾契約」を締結しています。本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行わなくなった場合には、別段の合意がない限り、かかる使用許諾は直ちに終了するとともに、本投資法人が規約第6章「資産運用の対象及び方針」を遵守しない場合には、森ビル株式会社は同契約を解除することができます。逆に、森ビル株式会社の業績が悪化した場合や、森ビル株式会社のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

#### (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。



**(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク**

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

**(ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク**

本投資法人は平成18年2月2日に設立され、本資産運用会社は平成17年3月1日に森ビル・アーバンファンド株式会社より現在の商号に変更され、同年9月26日より投資法人資産運用業(注)を開始しました。本資産運用会社は、投資法人に係る投資運用業とは別に、平成18年4月までの約3年間にわたり、私募不動産ファンドの運用実績を有していますが、投資法人に係る資産運用に関しては未だ実績が乏しく過去の実績を的確に評価した上で将来の運用成果等を予測する事は困難です。

(注) 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)の施行により、金融商品取引業(投資運用業)に業務の名称が変更されています。

**(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク**

本書の日付現在、投資証券については上場株券等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

**(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク**

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

**(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク**

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)上の破産手続、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。)上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産関連資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ソ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

##### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させるつもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

##### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

###### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借

契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）

（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情に

より保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。

#### **(チ) 転貸に関するリスク**

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### **(リ) マスターリース契約に関するリスク**

本投資法人の取得済資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターリースの形態が利用される物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーのテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

#### **(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク**

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

#### **(ル) 共有物件に関するリスク**

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、

当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

### (ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の

敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

## (ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払、その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となりま

す。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### **(カ) 借家物件に関するリスク**

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ワ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

#### **(コ) 開発物件に関するリスク**

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### **(ク) 有害物質に関するリスク**

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。また、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあります。また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため



必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### **(レ) 地球温暖化対策に関するリスク**

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務を課される場合があります。本投資法人の保有する不動産がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

#### **(ソ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク**

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約においては信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等に

つき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者が損害を被る可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

### ⑤ 税制に関するリスク

#### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取

扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

**(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

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

**(二) 一般的な税制の変更に関するリスク**

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

**⑥ その他**

**(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク**

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は

調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産又は信託受益権に係る不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

#### (ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

#### (二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在、前記「2 運用状況 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

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

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

### ① 本投資法人の体制

#### (イ) 役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時の役員会は、原則毎月1回開催され、定時の役員会において、執行役員は、業務執行状況等を少なくとも3か月に1回以上報告するものとされています。

#### (ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、① 本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること、② 投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行すること、並びに③ 本資産運用会社が委託業務に関する報告書を3か月に1回以上作成し本投資法人へ交付することが定められています。また、本投資法人は、同契約上、本投資法人のために保管する帳簿及び記録類についての調査を行う権利を有しています。このように、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

#### (ハ) 内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

### ② 本資産運用会社の体制

#### (イ) 運用資産管理規程及び運用ガイドラインの遵守

本資産運用会社は、資産の取得、運用管理、売却、資金調達及び利益分配等における基本方針、遵守すべき管理規範、業務執行の基本原則を定める運用資産管理規程を制定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用資産管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

#### (ロ) 組織体制

本資産運用会社では、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、外部専門家を含む投資委員会を設置し、資産の取得、資産運用計画の策定及び運用資産管理規程等の投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定等、投資運用業に関する事項を投資委員会規程に基づき審議することとしています。更に、利害関係者との取引等の一定の重要事項については投資委員会のほか、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス委員会規程に基づき、審議・承認を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

- (ハ) 内部者取引等管理規程  
本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定しており、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。
- (ニ) 利害関係取引規程  
参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。
- (ホ) コンプライアンス・マニュアル  
本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルを制定しており、コンプライアンスに関する役職員の意識の向上を通じて、リスクの軽減に努めています。
- (ヘ) 内部監査規程  
本資産運用会社は、内部監査規程を制定しており、本資産運用会社の業務の適法・適正な運営及び財産の保全を図るとともに不正過誤を防止し、業務の改善、能率の増進を図り、投資運用業の健全な発展に資することを目的として内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めています。
- (ト) リスク管理規程  
本資産運用会社は、リスク管理規程を制定しており、経営の健全性を確保するとともに、本投資法人の資産運用会社としてのリスク（運用リスク、財務リスク、事務リスク及びシステムリスク）に関する管理を適切に行うよう努めています。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

森ヒルズリート投資法人 本店  
(東京都港区六本木六丁目10番1号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び手数料は、以下の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
事務受託者の名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

1. 目論見書の表紙及び表紙裏に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、本資産運用会社及び森ビル株式会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチコピーとして「都市の価値をつくる 都市の価値を高める 森ビルグループの総合力を成長の原動力に。」を使用することがあります。
2. 目論見書表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.mori-hills-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を目論見書の表紙の次に記載することがあります。
5. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」及び本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 運用状況」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあり、また、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書の表紙の次に掲載することがあります。



# Investment in the city

## ～「都市」への投資

都市の価値をつくる

都市の価値を高める

森ビルグループの総合力を成長の原動力に。





## 新投資口発行及び 投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行われる森ヒルズリート投資法人投資口16,538,280,000円(見込額)の募集(引受人の募集引受けによる一般募集、以下「一般募集」といいます。)及び投資口1,715,736,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は並置商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成22年3月5日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行価格の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価格の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項」といいます。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の本日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.moh-hillsreit.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に伴い、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### 金融商品の販売等に関する 法律にかかる重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、前掲等、発行者の財務状況の悪化により損失を被ることがあります。


本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。また、株式会社東京証券取引所が定める基準に抵触する場合、本投資口が上場廃止になる場合があります。詳細は、本書「第二部 銘柄情報 第2 参照書類の補充情報 3 投資リスク」をご参照下さい。



HILLS REIT

森ヒルズリート投資法人





森ビルリート投資法人の考える「都市」とは、  
単なるビル集合体ではありません。  
それは職・住・遊・学など多彩な機能を複合的に併せ持ち、  
そこに集う人々の経済的・文化的活動を融合させる場の総体です。  
さらゆき都市機能が提供されることにより、  
人・モノ・情報が集積、交流し、  
新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出され、  
新しい付加価値が創造されると、本投資法人は考えています。

森ビルリート投資法人 2019年3月31日現在

03

## 投資方針

Investment Policy

# Investment in the city

～「都市」への投資

森ヒルズリート投資法人は、森ビルグループの都市づくりの  
思想を具現化する「ヒルズ」に象徴されるような  
21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考える  
エリア及び物件を中心に投資します。

### 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

成否戦略

- 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

©2018 森ビルリート投資法人。この資料は機密情報であり、複製、転載、または他の目的で使用してはなりません。

## 運用戦略

### Investment Strategy

ポートフォリオ構築戦略(1)

Portfolio Strategy(1)

### プレミアム物件を重視した投資

東京都心5区及びその周辺地区に所在する物件の中でも、  
クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる  
「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。



プレミアム物件以外50%以下  
(オフィスビル・住宅)

#### プレミアム物件とは

用途	立地	規模
オフィスビル	東京都心5区 及びその周辺地区	一棟当たり延床面積10,000㎡以上 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上
住宅	スリーAエリアを 中心とした東京都心5区及び その周辺地区	一棟当たり延床面積2,000㎡以上
商業施設	〈百貨店、都心型ショッピングセンター、大型専門店及び複合商業施設〉	
	東京都心5区及びその周辺地区で、 繁華性の高い地域	一棟当たり延床面積10,000㎡以上
	〈高級ブランド店等の高層型店舗〉	
	銀座周辺エリア、青山・表参道周辺 エリア等、希少性・社会的認知性が 極めて高い地域	一棟当たり延床面積1,000㎡以上

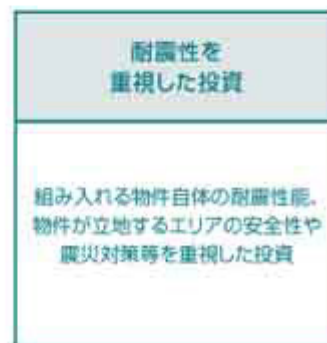
※東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区  
※スリーAエリア：赤坂・六本木エリア、青山・表参道エリア及び麻布・三軒茶屋エリア



住宅及び商業施設 50%以下



東京都心80%以上  
地方主要都市部20%以下



※数入は単に取得価格ベースです。  
※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県  
※地方主要都市部：東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市

## 複合性を重視した投資

本投資法人は、多彩な都市機能の相乗効果によって都市における価値の創出がもたらされると考え、複合性を重視した投資を行います。



六本木ヒルズ森タワー 〈平成22年3月に一部を取得予定〉(注1)

所在地	東京都港区
敷地面積	57,177.66 m <sup>2</sup>
延床面積	442,150.70 m <sup>2</sup>
用途	事務所/店舗/美術館



アーク森ビル 〈平成22年3月に一部を取得予定〉(注1)

所在地	東京都港区
敷地面積	39,602.42 m <sup>2</sup>
延床面積	177,486.95 m <sup>2</sup>
用途	事務所/店舗



六本木ヒルズゲートタワー

所在地	東京都港区
敷地面積	4,560.15 m <sup>2</sup>
延床面積	29,111.78 m <sup>2</sup>
用途	事務所/居宅/店舗



赤坂蒲池タワー (注2)

所在地	東京都港区
敷地面積	5,694.16 m <sup>2</sup>
延床面積	46,971.43 m <sup>2</sup>
用途	事務所/居宅/店舗

(注1)取得予定資産は、不動産の一部に係る区分所有権の共有持分を取得するものであり、不動産全体を取得するものではありません。  
 (注2)不動産の一部に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しているものであり、不動産全体を保有しているものではありません。

成長戦略

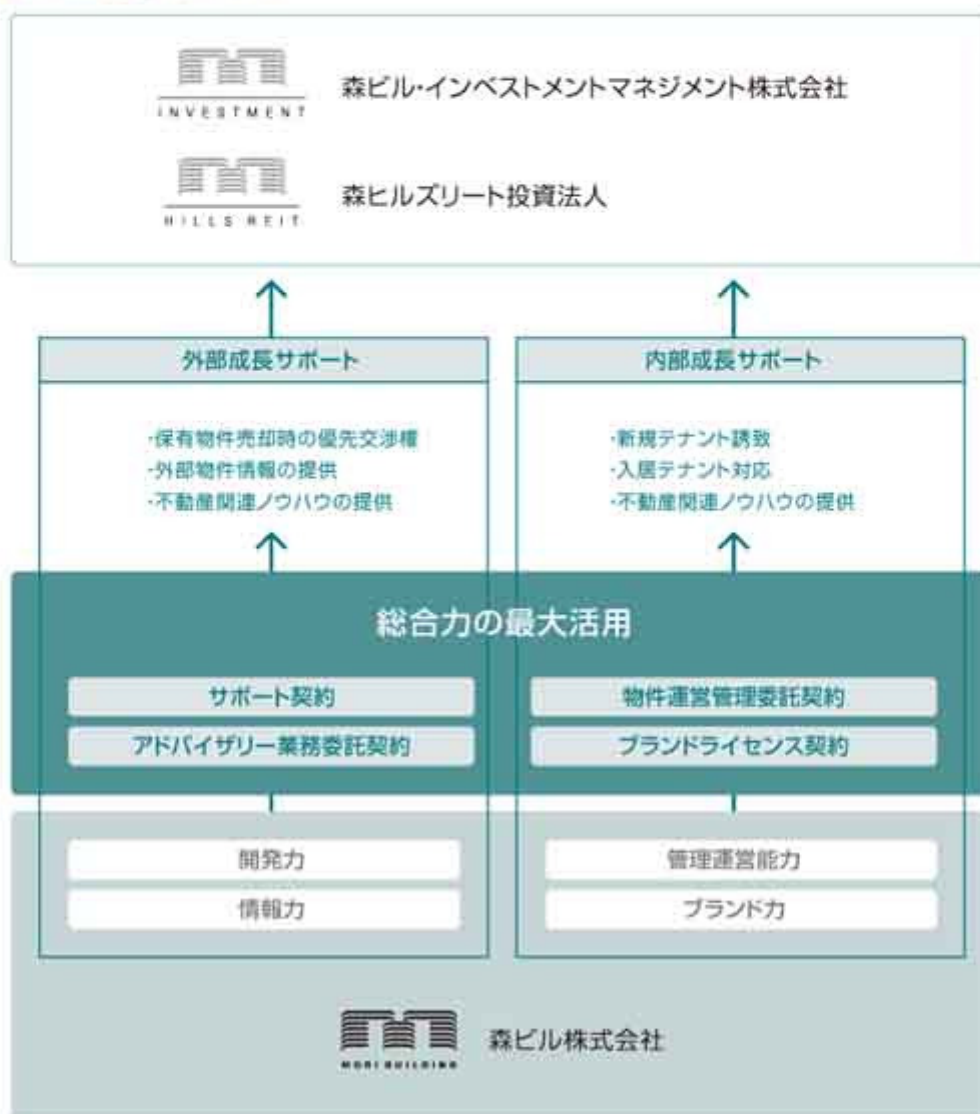
Growth Strategy

## 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するために

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







New Portfolio Property

六本木ヒルズ森タワー

# ROPONGI HILLS MORI TOWER

08

職・住・遊・文化の機能を併せ持つ文化都心の大規模複合施設



物件概要

六本木ヒルズ森タワー	
物件番号	O-0
所在地(住居表示)	東京都港区六本木六丁目10番1号
竣工年月	平成15年4月
階数	地上54階、地下6階
延床面積	442,150.70㎡
所有形態	区分所有権(共有50%)(注1)
総賃貸可能面積	2,249.04㎡(注2)
PML率	0.29%
取得予定価格	6,810百万円
鑑定評価額	7,400百万円(平成22年1月31日時点)

注1)本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権のうち50%の共有持分を取得する予定です。  
 注2)本投資法人が取得する区分所有権に係る総賃貸可能面積に共有持分部分(50%)を乗じた面積です。

設備仕様

基準階賃貸可能面積	4,362.18㎡
基準階天井高	2,700mm(一部2,800mm,2,900mm,3,000mm)
O/A床	300mm(一部100mm,200mm)
空調方式	インテリア/4管式単一ダクト変風量方式 ペリメーター/4管式デュアルダクト切替変風量方式
O/A電源容量	40VA/㎡
セキュリティシステム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、コンビニエンスストア、書籍・文具店、郵便局、銀行店舗・ATM、クリニック、歯科医院、薬局、写真店、旅行代理店等
耐震性	制震、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災扉、防災機器、震災時非常用トイレ、長期用地震動検知システムを導入したエレベーター管制システム



(注)本資料は日刊新聞「六本木ヒルズ森タワー」以外の媒体について取得予定はありません。また、取得予定資産は六本木ヒルズ森タワーの一部に該当する区分所有権の共有持分であり、六本木ヒルズ森タワー全体を取得するものではありません。詳細については本資料第二章「新投資情報」第2「新投資時の権利関係」②適用状況(7)「個別不動産の概要」をご参照下さい。



New Portfolio Property アーク森ビル(固定型II)

# ARK MORI BUILDING

10

## 新規取得予定物件

## アーク森ビル(固定型Ⅱ) **プレミアム** O-1-3

New Portfolio Property

### アークヒルズのランドマーク



#### 物件概要

##### アーク森ビル(固定型Ⅱ)

物件番号	O-1-3
所在地(住所表示)	東京都港区赤坂一丁目12番32号
竣工年月	昭和61年3月
階数	地上37層、地下4層
延床面積	177,486.95㎡
所有形態	区分所有権(共有50%)(注1)
総貸賃可能面積	1,399.60㎡(注2)
PML率	0.38%
取得予定価格	3,400百万円
鑑定評価額	3,710百万円(平成22年1月31日時点)

(注1)本投資法人は1フロアを1単位とする区分所有権の50%の共有部分を取得する予定です。  
 (注2)本投資法人が取得する区分所有権の総延床面積の割合に共有部分割合(50%)を乗じた数値です。

#### 設備仕様

基準階貸賃可能面積	3,072.45㎡
基準階天井高	2,590mm
OA床	50mm
空調方式	インテリア/各階空調方式 ヘリメーター/空調パッケージエアコン方式
OA電源容量	40VA/㎡
セキュリティシステム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィスサポート	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行 ATM、クリニック、薬局、写真店等
耐震性	-
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

※設備等の仕様は替です。



(注)本書の日付現在、アーク森ビル以外の物件について取得予定はありません。また、取得予定資産はアーク森ビルの一画に所在する区分所有権の共有持分であり、アーク森ビル全体を取得するものではありません。詳細については本書「第二章 取得資産 第2 取得資産の概要」を参照してください。

## 森ビルグループが完成・成熟させてきた大規模再開発の事例

### Large-scale Redevelopment

## ビジネスと文化・ライフスタイルが融合する「文化都心」—— 六本木ヒルズ

森ビル株式会社の21世紀の都市づくりが結実した六本木ヒルズ。

細分化した土地を集約することで災害にも強い街へ再生した国内最大規模の複合都市開発であり、

豊かな緑に囲まれる環境や、職・住・遊・文化などの多彩な都市機能を併せ持っています。

新たな発見や刺激を提供する文化施設やイベントなどにより、

平成15年のオープン以来、国内外から毎年4,000万人を超える人々が訪れています。



#### 森美術館

森美術館においては、現代アートを中心にファッション、建築、デザイン、写真、映像など新なる展覧会を開催しています。新しい都市型の美術館として、夜遅くまでの開館時間、レクチャーやシンポジウム、パブリックプログラムなど、斬新な取り組みを提案し続けています。



#### けやき坂コンプレックス屋上菜園

建物の高層化により生まれたオープンスペースや建物屋上を緑化するとともに、ガーデニングクラブやイベントなどを通じ、自然と触れあう機会がつけられています。ヒートアイランド現象への対策としても有効とされています。



#### 東京シティビュー

360度の眺望で、都市という名のアートを鑑賞できる高さ250mの展望台です。平成19年の7月から3か月間で約25万人を動員した天空の水族館「スカイアクアリウム」など、話題性のあるイベントを多数開催し、東京の新名所として国内外で認知されています。

#### 安心・安全の複合都市づくり

再開発前の六本木六丁目地区は、土地が細分化され建物が密集し、路幅の細い道路が入り組み、災害時には逃げ出す街でしたが、再開発により地区の幹線道路が整備され、「災害時に逃げ込める街」へ進化しています。



再開発前の六本木六丁目地区



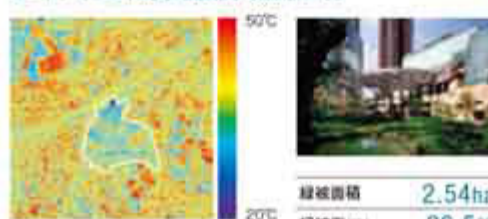
現在の六本木六丁目地区  
(六本木ヒルズ周辺)



#### 六本木アカデミーヒルズ

スクール、フォーラム、ライブラリの機能を持つ「知の拠点」が、ビジネスシーンのすべてをサポートしています。東京を一望するロケーションも魅力とされています。

#### ヒートアイランド現象を緩和する都市づくり



©JPCO/ENR 電通環境緑化株式会社

【出典】平成15年8月12日付「国土交通省都市計画審議会資料」  
※白枠内が六本木ヒルズエリアであることを示します。  
【注】「緑被率」とは、緑に覆われた部分の面積(緑被面積)の対象地に対する割合をいいます。  
平成21年10月1日現在の森ビル株式会社公表資料に基づきます。

## 環境と調和し、輝き続ける複合都市開発の先駆け ――― アークヒルズ

アークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の職住近接型の大規模再開発事業です。インテリジェンスビルの先駆けでもあったアーク森ビルのオフィス棟は平成17年の大規模リニューアルにより、グレードアップを図りながら、高い競争力を維持しています。



サントリーホール建前

### サントリーホール

音楽を愛する人々が集い、奏でること、聴くことを堪能し合う豊かな空間として昭和61年に誕生した東京初のコンサート専用ホールです。



### 成田エアラインコネクションサービス

アーク森ビルの屋上ヘリポートを活用し、成田国際空港とアークヒルズをヘリコプターとハイヤーによって約30分で結ぶ「成田エアラインコネクションサービス」を平成21年9月より開始しています。



### カラヤン広場

アークヒルズで働き、暮らし、集う人の交流の場として街に彩りを与えるオープンスペースです。ランチタイムコンサートやローズフェスティバル、ヒルズマルシェなど、様々な催しがおこなわれています。



### ヒルズマルシェ

産地直送の旬の野菜や果物、焼き立てパン、ワインやチーズなどの食材が並ぶ街市は、生産者と消費者を結びつける都市の新しい取り組みです。

### アークガーデン

多くの人が都会で草花に触れ親しめるコミュニティ「ヒルズガーデン・ングクラブ」の拠点です。都心でありながら四季の移りを感じさせる空間は、桜並木やアツのガーデンなど、「都市の生態系」を育み続けています。ヒートアイランド現象の緩和やコミュニティ活動により地域に貢献しています。森ビル株式会社は平成18年に国際的環境賞「National ENERGY GLOBE AWARD Japan」を受賞しました。



緑地面積	1.86ha
緑視率(%)	37.5%

〔注〕「緑視率」とは、緑に接した部分の面積(緑地面積)の対象地に対する割合をいいます。平成21年10月1日付の森ビル株式会社の公表資料に基づきます。

## 発展する赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける「都市」への投資

### Investment in the city

赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける本投資法人の保有物件（取得予定資産を含みます。）と開発事例（今後の予定を含みます。）



(注1) 本投資法人の所有物件又は保有物件の一部のみが示されています。(注2) 本筆のビル目録、当該物件について取得予定はありませんが、(注3) 両開発事業地区中のA乃至Eの地域は、いずれも本筆のビル目録、完成していません。

## 森ビルグループが推進する新規再開発案件(注)

森ビルグループの新たな開発事業によって再生産される多彩な都市機能の相乗効果と好循環

### ① 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業

虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点として準備が進む再開発事業です。六本木ファースト等の本投資法人の保有物件が隣接しています。



敷地面積	C-1地区: 約15,370㎡ C-2地区: 約510㎡
延床面積	約143,720㎡
用途	事務所/住宅/店舗
事業者	再開発組合(注1)
竣工時期	平成24年(予定)

(注1)森ビル株式会社が発出する事業計画を承認し、参加組合員として参加しています。

### ② 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 Ⅲ街区(虎ノ門街区)

新たなビジネス拠点とあわせて、都心と臨海地域を結ぶメインルートとして機能することが期待されている再開発事業です。周辺には本投資法人の保有物件が位置しています。



敷地面積	約17,069㎡(Ⅲ街区)
延床面積	約252,993㎡(Ⅲ街区)
用途	事務所/商業/住宅/ホテル/ カンパレンス/駐車場
事業者	東京都(注2)
竣工時期	平成28年5月(予定)

(注2)森ビル株式会社が発出する事業計画を承認し、参加組合員として参加しています。

### ③ (仮)21-25森ビル 建築計画

21森ビル、25森ビルを超高層複合ビル1棟に建築する計画です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩1分であり、本投資法人が一部を保有するアーク森ビルにも近い立地です。



敷地面積	約5,850㎡
延床面積	約55,000㎡
用途	事務所/店舗
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年4月(予定)

### ④ (仮)赤坂二丁目 (福吉町)計画



敷地面積	約2,006㎡
延床面積	約24,858㎡
用途	事務所/住宅/店舗/駐車場
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年1月(予定)

### ⑤ (仮)六本木 六丁目 三番地計画



敷地面積	約1,003㎡
延床面積	約7,513㎡
用途	事務所/店舗/住宅/ 集合場/駐車場
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	平成23年3月末(予定)

(注)1本書の発行日現在、これらの再開発物件の取得予定はありません。また、上記はあくまでも予定であり、変更される可能性があります。

## 「国際金融拠点機能強化プラン」先行地域

国際金融拠点機能強化プラン(平成18年4月 地域活性化統合本部会合)に基づき、国際金融拠点フォーラム(平成20年5月)では、先行地域に係る街づくりの基本的な方向性が取りまとめられました。環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域については「エリアマネジメント等の手法により個々の拠点における都市機能をネットワーク化し、「エリア全体の総合的な生活環境整備を目指す」とされています。



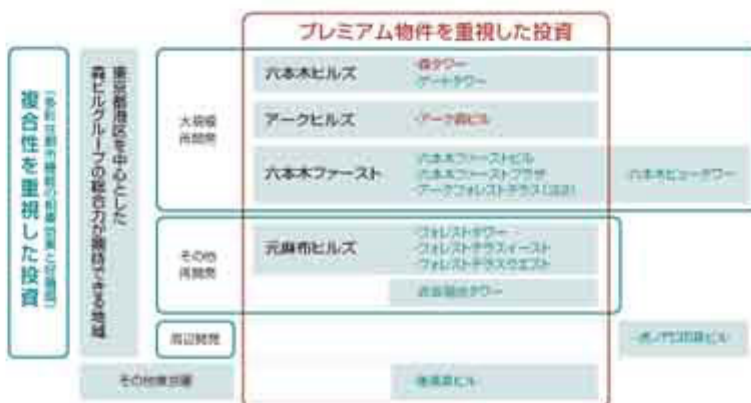
「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」(500ha)

## 「都市」への投資を基本理念とした運用戦略とポートフォリオの位置付け

本投資法人は、「都市」への集中投資を行うことにより成長を目指すとともに、森ビルグループの総合力を最大活用することで運用資産の収益性と資産価値の向上を目指してきました。本投資法人は、今回の物件取得を本投資法人のポートフォリオ構築戦略である「プレミアム物件を重視した投資」と「複合性を重視した投資」の両側面を兼ね備えた投資であると位置付けています。

(注1)本投資法人は、複合性を重視した投資による構築された、森ビルグループの総合力が期待できる地域に所在する物件のポートフォリオを以下の3つに分類しています。まず、各ビルが「ビル」に代表される場合内かつ大規模な都市開発を「大規模開発」と、複合的に人・商業・再開発を「その他再開発」、これら両開発の相乗効果を期待できるエリアに所在する物件を「周辺開発」としています。

(注2)アークフォレスト・アーク・六本木ファーストと本投資法人は、開発計画策定及び権利関係が分かれています。本投資法人は、開発計画策定及び権利関係が分かれています。本投資法人は、開発計画策定及び権利関係が分かれています。本投資法人は、開発計画策定及び権利関係が分かれています。





## ポर्टフォリオ一覧 (取得予定資産取得後)

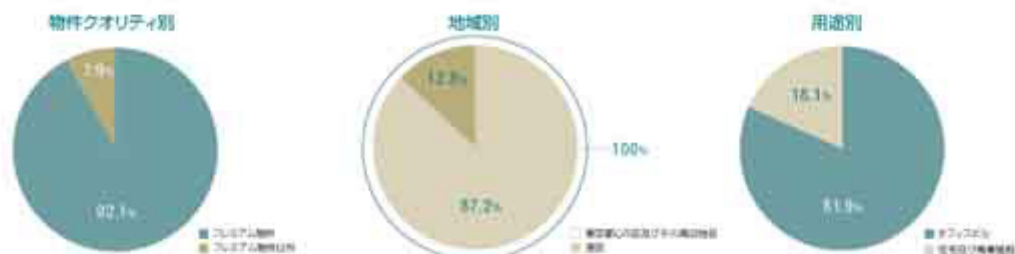
用途	オフィスビル						
物件写真							
物件番号	取得資産 0-0	取得資産 0-1-1	取得資産 0-1-2	取得資産 0-1-3	取得資産 0-2	取得資産 0-3	取得資産 0-4
物件名称	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル(固定型)	アーク森ビル(バスルー型)	アーク森ビル(固定型Ⅱ)	六本木ヒルズゲートタワー	六本木ファーストビル	後楽森ビル
所在地	港区六本木	港区赤坂			港区六本木	港区六本木	文京区後楽
竣工年月	平成15年4月	令和8年3月 (平成17年 大規模リニューアル)			平成13年10月	平成5年10月	平成12年3月
階数	地上54階、地下6階	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16階、地下6階
延床面積	約442,150㎡	約177,486㎡			約29,111㎡	約45,753㎡	約46,154㎡
総賃貸可能面積	約2,249㎡	約2,728㎡	約5,223㎡	約1,399㎡	約16,657㎡	約11,525㎡	約16,200㎡
住宅所有戸数/総戸数	—	—			44戸 / 44戸	—	—
所有形態	土地 共 建物 共 (1フロアの共有持分50%)	区 (1フロア)	区 (2フロア)	共 (1フロア持分50%)	区	共	区
特定資産の種類	不動産	信託受益権	信託受益権	不動産	信託受益権	信託受益権	信託受益権
PML率	0.29%	0.36%			1.29%	2.07%	0.42%
耐震性	新築	—			新築	—	新築
防災関連設備	非常用発電機、防犯カメラ、防犯モニター、非常用照明器具、非常用エレベーター、非常用階段、非常用トイレ、非常用給水設備、非常用空調機、非常用通信機、非常用放送機、非常用無線機、非常用無線機、非常用無線機	非常用発電機、防犯カメラ、防犯モニター			非常用発電機、防犯カメラ	非常用発電機	非常用発電機、防犯カメラ、防犯モニター
取得(予定)価格	6,810百万円	6,800百万円	22,000百万円	3,400百万円	36,500百万円	21,000百万円	27,200百万円
稼働率(平成21年12月末)	—	100.0%	88.6%	—	96.2%	84.0%	88.6%

### オフィス・住宅設備仕様

セキュリティシステム	〈オフィス〉 セキュリティゲート、 24時間有人管理、非 接触型カードキー	〈オフィス〉 セキュリティゲート、24時間有人管理、 非接触型カードキー	〈オフィス〉 24時間有人管理、 接触型カードキー (レジデンス) ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント	〈オフィス〉 24時間有人管理	〈オフィス〉 24時間有人管理
サポート施設	物産館、レストラン、文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店等	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店等	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

※「所有形態」は、本投資法人が当該資産の取得又は保有する権利の種類を記載しています。なお、「区」は共有持分、「共」は区分所有建物の専有部分の所有権(区分所有権)、「信託受益権」を示しています。なおポर्टフォリオ一覧に記載されている内容は仮称です。本書「第二節 取得資産」第2 取得資産の概要欄、2 運用状況 (B) 取得予定資産の取得後のポर्टフォリオの状況等に記載下さい。本元所有ビル及び、建築基準法上は2棟で構成されており、竣工年月、階数、PML率及び稼働率については各棟ごとに記載しています。

### ポर्टフォリオ分散状況 (取得予定資産取得後)



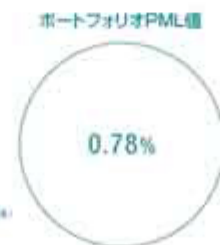
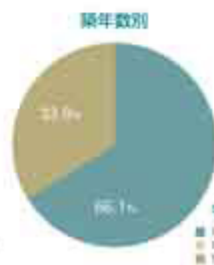
①上記はポर्टフォリオ内ビル種別別、取得(予定)価格をベースとする投資比率です。「PML率」は、当該による予想最大損失率を意味します。  
②上記グラフの記載については、本書「第二節 取得資産」第2 取得資産の概要欄、2 運用状況 (B) 取得予定資産の取得後のポर्टフォリオの状況等に記載下さい。

住宅



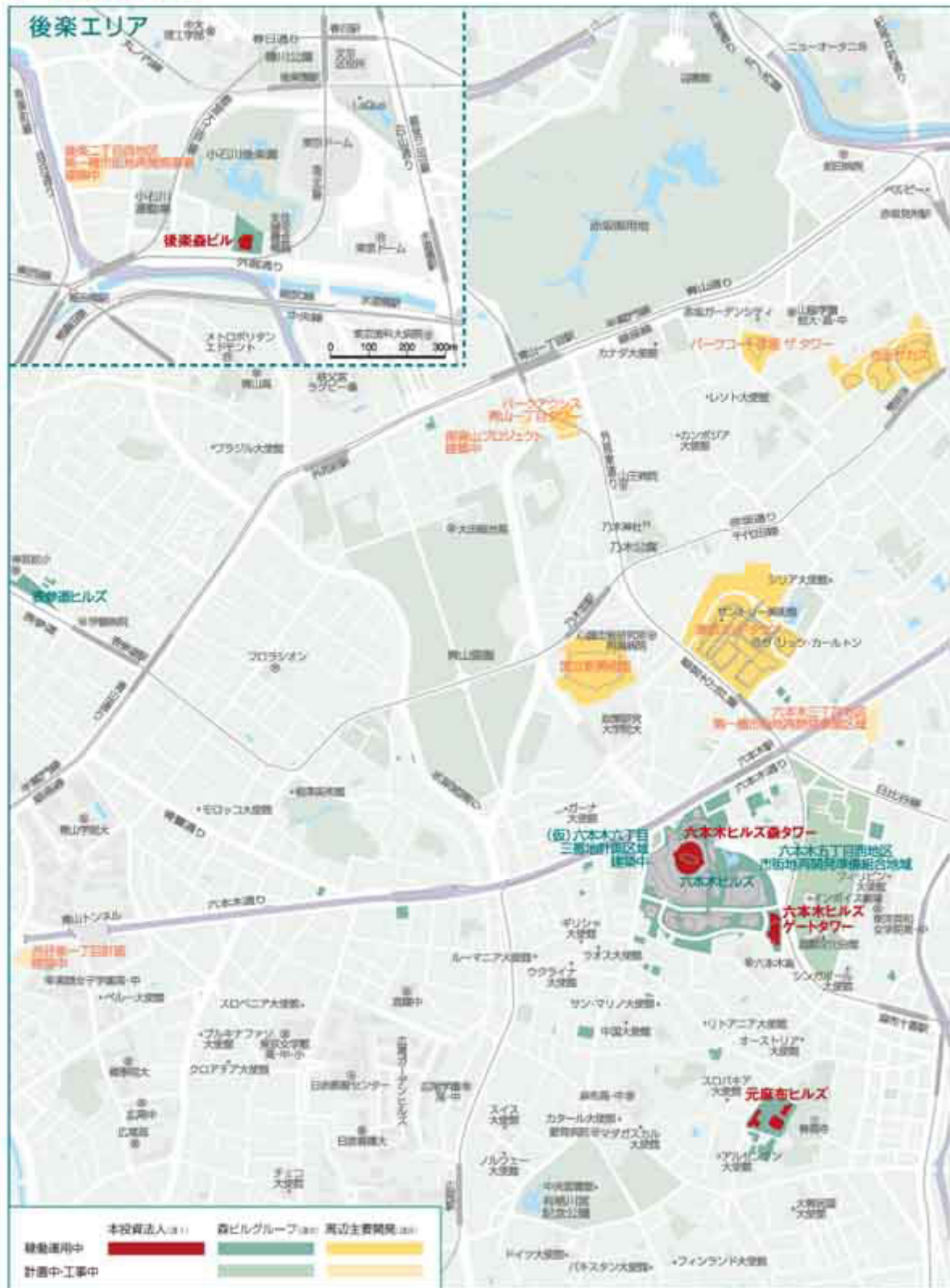
0-5		0-6		R-1			R-2		R-3		R-4	
虎ノ門35森ビル (キムロン東京本社ビル)		赤坂溜池タワー		元麻布ヒルズ			アークフォレストテラス		六本木ファーストプラザ		六本木ビュータワー	
港区虎ノ門		港区赤坂		港区元麻布			港区六本木		港区六本木		港区六本木	
昭和58年8月 (平成13年 大規模リニューアル)		平成12年6月		平成14年5月			平成14年9月		平成13年1月		平成5年10月	
地上9階、地下1階		地上25階、地下2階		地上23階、 地下3階			地上6階、 地下1階		地上5階、 地下1階		地上11階、地下2階	
約10,299㎡		約46,871㎡		約54,006㎡			約9,125㎡		約22,906㎡		約22,906㎡	
約6,720㎡		約10,504㎡		約19,042㎡			約5,246㎡		約2,956㎡		約6,344㎡	
-		0戸 / 130戸		109戸 / 222戸			39戸 / 38戸		42戸 / 90戸		202戸 / 202戸	
所		共		共			所		共		共	
区		区		区			区		区		区	
信託受益権		信託受益権		信託受益権			信託受益権		信託受益権		信託受益権	
6.90%		2.15%		1.16%			1.72%		5.78%		1.80%	
-		新築		免課			免課		-		-	
非常用発電機		非常用発電機、防火扉・ トイレ、防災備蓄		非常用発電機、防火扉、防災備蓄			非常用発電機、 防災扉		非常用発電機		非常用発電機	
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	
100.0%		100.0%		93.5%			78.3%		85.8%		100.0%	
(オフィス) 24時間有人管理		(オフィス) 非接触型カードリーダー、 ITV監視カメラ、 キーカードロック		(レジデンス) ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント			(レジデンス) ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント		(レジデンス) オートロックシステム、 24時間有人管理		-	
-		カフェ、レストラン、 スカイガーデン		レストラン、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		-		-	

Portfolio Overview



(注)本業の目的取得、取得(予定)価格で加重平均した平均取得年数です。(0歳未満は0歳未満と見做します。)

ポートフォリオマップ



注1)当該物件については、本投資法人の取得前又は保有前所有者の所有物件の一部のものが含まれます。詳細については、本書「第二章 会社情報」第2 節「取得物件の概要情報」② 運用状況及び取得有価証券情報「第一級 ファンド」注2)本書の発行時点、当該物件について取得予定はありません。



## 財務方針

### Financial Policy

#### 安定的な財務状況

本投資法人は、金融・資本市場の動向を的確に把握し、最適な資金調達を実施します。

金融機関の融資姿勢が硬化する環境下、借入期間長期化、金利固定化及び返済期限分散を推進してきましたが、

近時、特に注視すべき事項として、総資産に対する有利子負債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュー比率・LTV）が挙げられます。

本投資法人のLTVは、45～55%のレンジが基本であり、上限は65%を目標としています。

本募集により同比率は低減する見込みであり、財務基盤の安定化につながると考えています。

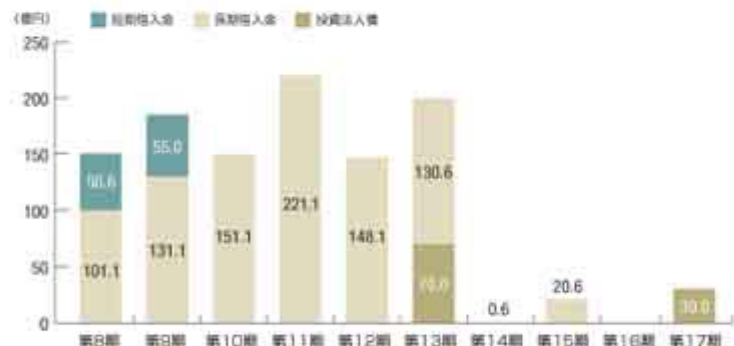
#### 期末有利子負債残高とLTVの推移

固定金利負債比率：63.9%  
長期有利子負債比率：90.5%

- (注1) 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、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年以上の借入れをいいます。
- (注2) 「期末総資産有利子負債比率(LTV)」とは、各期末時点における有利子負債総額の総資産に対する比率をいいます。
- (注3) 「固定金利負債比率」とは、固定金利負債の有利子負債総額に対する比率を、「長期有利子負債比率」とは、長期借入金及び投資法人債の合計の有利子負債総額に対する比率をいいます(本書の日付現在の数値を記載しています)。
- (注4) 金額は千万円未満を四捨五入して、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。



#### 有利子負債の返済期限の分散状況 (本書の日付現在)



(注) 金額は千万円未満を四捨五入して記載しています。

#### 借入先別残高 (本書の日付現在)

借入先	残高(百万円)	割合
株式会社みずほコーポレート銀行	167.6	16.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	167.6	16.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	167.6	16.6%
住友信託銀行株式会社	145.7	14.4%
株式会社三井住友銀行	145.6	14.4%
農林中央金庫	50.0	5.0%
株式会社日本政策投資銀行	44.5	4.4%
株式会社あおぞら銀行	40.0	4.0%
株式会社新生銀行	36.5	3.6%
株式会社りそな銀行	25.0	2.5%
株式会社福岡銀行	20.0	2.0%
合計	1,010.1	100.0%

(注) 金額は千万円未満を四捨五入して、割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資法人債の状況  
(本書の日付現在)

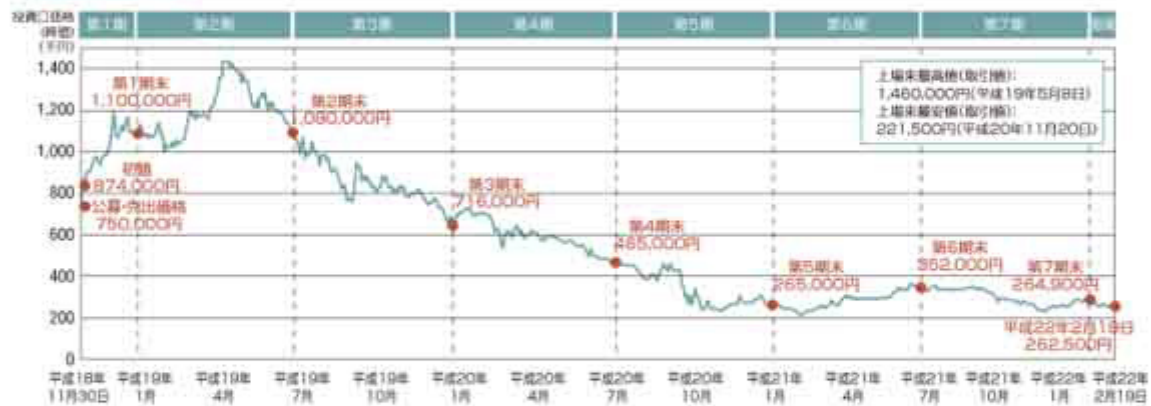
銘柄	発行年月日	発行額(百万円)	残高(百万円)	利率(年利)	償還期日	償還	担保
第1回無担保投資法人債	平成19年11月29日	70	70	1.56%	平成24年11月29日	(注)	無担保
第2回無担保投資法人債	平成19年11月29日	30	30	1.77%	平成26年11月29日	(注)	無担保
合計	—	100	100	—	—	—	—

(注) 償還方法は、借入金の返済です。

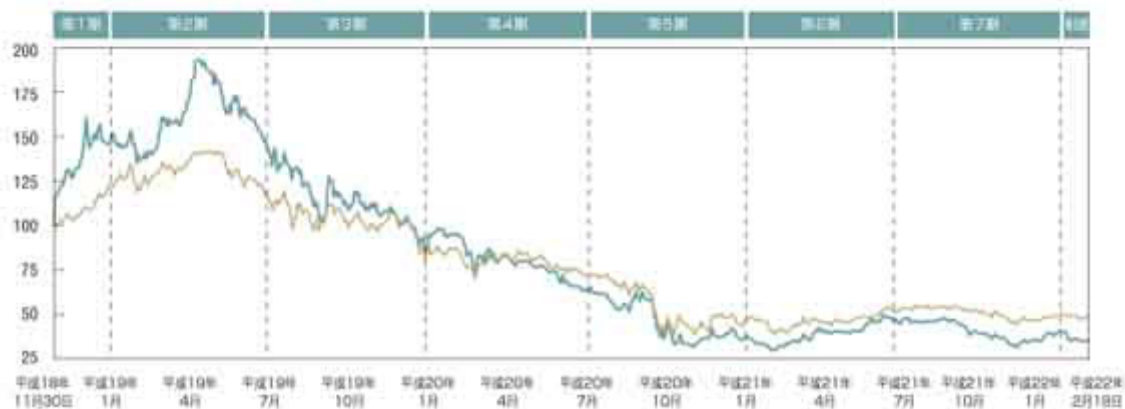
格付の状況  
(本書の日付現在)

発行機関	格付内容	格付	格付の見直し
ムーティーズ・インベスターズ・サービス・バンク	発行体格付	Baa1	ネガティブ
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債格付	AA-	ネガティブ

投資口価格の推移



投資口の相対パフォーマンスの推移



(注) 本投資法人については東京証券取引所上場時の公募発行価格を、受益REIT指数については平成19年11月29日(終値)の数値をそれぞれ100として表示しています。

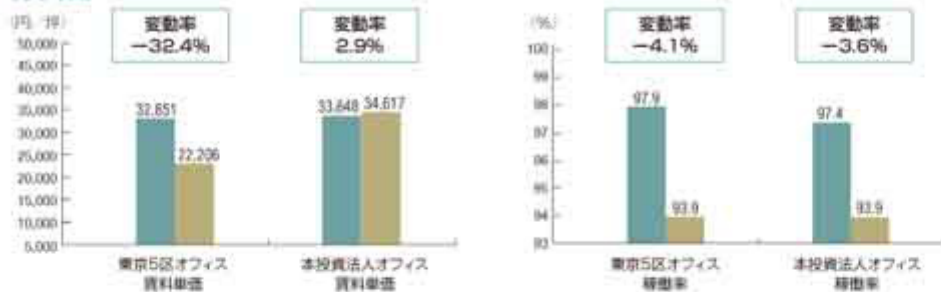
— 本投資法人 — 受益REIT指数

## 運用実績

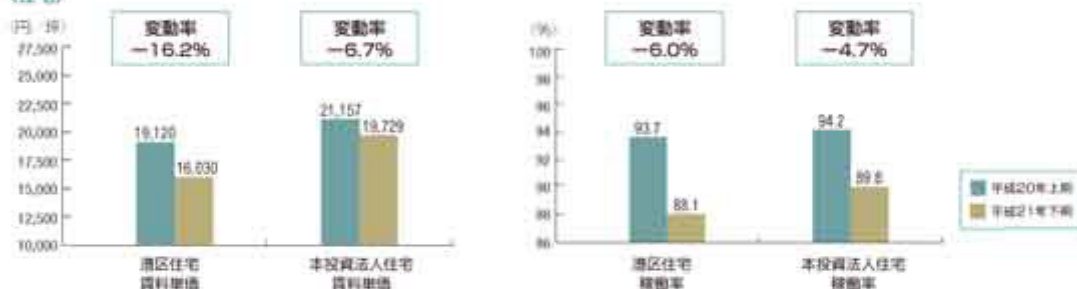
### Portfolio Performance

#### 月額賃料単価と稼働率の変動割合

##### (オフィス)



##### (住宅)



(注1)東京5区オフィス賃料単価については、株式会社日経REIT(旧有不動産マート情報)、東京5区オフィス稼働率についてはシービーリサーチ株式会社(OFFICE MARKET REPORT)、港区住宅賃料単価及び稼働率についてはケンデータ投資顧問株式会社(Ken Data Press)に基づき本投資法人が作成しています。

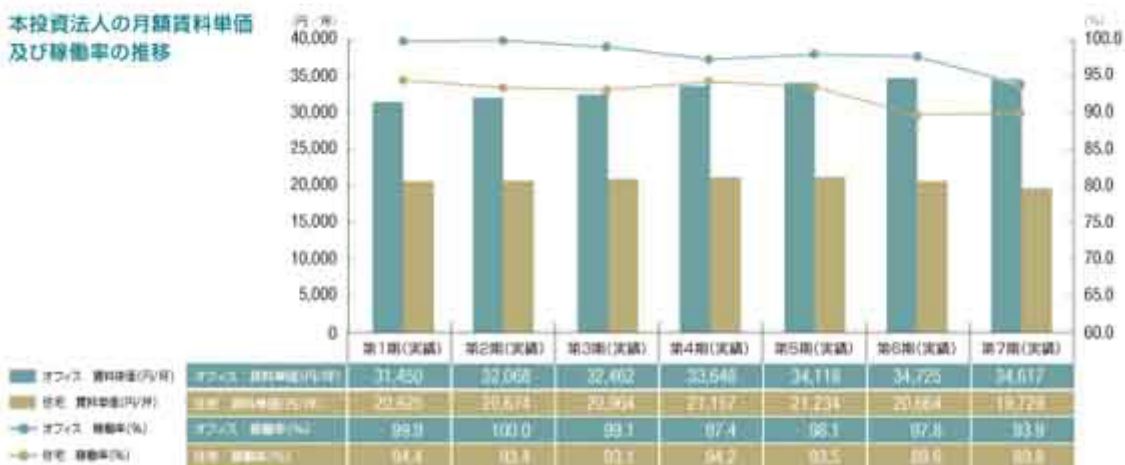
(注2)「有価証券報告書(マート情報)」におけるオフィスは東京5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び世田区)の敷地面積100坪以上のオフィスを対象としており、賃料単価は共益費を含む月額賃料です。平成20年1月から6月の稼働率を平成20年上期、平成21年7月から12月の稼働率を平成21年下期としています。

(注3)「OFFICE MARKET REPORT」における本オフィスは港区及び港区、千代田区、中央区、新宿区及び世田区を対象としており、平成20年3月と4月の平均稼働率を平成20年上期、平成21年9月と10月の平均稼働率を平成21年下期としています。

(注3)「Ken Data Press」における港区住宅とは月賃料30万円以上又は専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としており、賃料単価は管理費を含む月額賃料です。平成20年第1四半期(平成20年1月1日至3月31日)と第2四半期(平成20年4月1日至6月30日)の平均稼働率を平成20年上期、平成21年第2四半期(平成21年7月1日至9月30日)の稼働率を平成21年下期としています。

(注4)本投資法人については、第4期の平均稼働率を平成20年上期、第7期の平均稼働率を平成21年下期としています。第7期については、平成21年12月までの実績値に基づいています。本投資法人における賃料単価及び稼働率は前々平均の次期値であり、賃料単価は共益費を含む月額賃料です。変動率は1円未満を四捨五入して、稼働率及び変動率は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

#### 本投資法人の月額賃料単価及び稼働率の推移



(注1)賃料単価及び稼働率は、前々平均ベースの数値です。

(注2)第1期(実績)については、平成18年8月1日から平成19年1月31日まで、第7期(実績)については、平成21年9月1日から平成21年12月31日までの平均ベースの数値です。

(注3)賃料単価は1円未満を四捨五入して、稼働率は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

## コーポレートガバナンス

### Corporate Governance

本投資法人の資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程(自主ルール)として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

#### 資産の取得及び売却に関する決定の手續





## 本投資法人の概要

### Investment Corporation Overview

#### 概要

投資法人名	森ヒルズリート投資法人
所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号
連絡先	森ビル・インベストメント・マネジメント株式会社 (03-6406-9300)
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
銘柄コード	3234
決算期	1月 / 7月
ホームページ	<a href="http://www.mori-hills-reit.co.jp/">http://www.mori-hills-reit.co.jp/</a>

#### 沿革

平成18年1月27日	設立企業人(森ビル・インベストメント・マネジメント株式会社)による投信法第59条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成18年2月2日	投信法第168条に基づく本投資法人の登記、本投資法人の成立
平成18年2月10日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成18年3月6日	内閣府閣議決定による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の完了(登録番号 関東財務局長 第51号)
平成18年10月30日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場承認
平成18年11月30日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場(銘柄コード3234)

#### 仕組図



## 本資産運用会社の概要

### Asset Management Company Overview

#### 概要

商号	森ビル・インベストメント・マネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー34階
設立	1984年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第81587号 取引一任代理 国土交通大臣第41号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第408号 (社)投資信託協会会員
取締役	代表取締役社長 森 眞 取締役 藤塚(ごごう) 良祐 社外取締役 高野 利謙
監査役	監査役 大橋 宗夫 監査役 柴山 高一
電話番号	03-6406-9300

#### 組織図

