

**【表紙】**

**【提出書類】** 臨時報告書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成24年9月13日

**【発行者名】** 森ヒルズリート投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 磯部 英之

**【本店の所在の場所】** 東京都港区六本木一丁目8番7号

**【事務連絡者氏名】** 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社  
総務部長 西別府 好美

**【連絡場所】** 東京都港区六本木一丁目8番7号

**【電話番号】** 03 - 6234 - 3234（代表）

**【縦覧に供する場所】** 株式会社 東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 1【提出理由】

本投資法人の運用に関する基本方針に重要な変更がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

## 2【報告内容】

### （1）変更の内容についての概要

平成24年4月26日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「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」に記載された運用方針の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

\_\_\_の部分は変更箇所を示します。

## 第一部 ファンド情報

### 第1 ファンドの状況

（中略）

#### 2 投資方針

##### （1）投資方針

（中略）

##### 運用戦略

##### （イ）重点戦略

（中略）

##### 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

##### i．プレミアム物件を重視した投資

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に所在する物件を中心に投資を行います。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、住宅及び商業施設等（商業施設その他の用途の物件をいいます。以下同じです。）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ます（注）。なお、投資対象地域のうち、特に港区については、本資産運用会社の株主である森ビル株式会社が多くの不動産を開発及び所有している地域であり、資産の取得や運営管理においても高い競争力を発揮できると考えられることから、より積極的に投資を行います。

（注）本投資法人は、オフィスビル、住宅及び商業施設の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。また、本投資法人は、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合には、底地についてもプレミアム物件として位置付けています。

また、本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心に置きつつ、住宅及び商業施設等も投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図ります。

プレミアム物件の具体的な内容は、以下の通りです。

主たる用途	内容
オフィスビル	立地： 東京都心5区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。 基準階面積： 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上。 スペック： フロア形状、天井高、床仕様、床荷重、空調方式、電気容量、セキュリティシステム等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。
住宅	立地： スリーAエリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積2,000㎡以上。 スペック： 外観、エントランス仕様、間取り、セキュリティシステム、フロントサービス、住戸内サービス、インターネット回線、スパ施設又はフィットネス施設等の利用サービス等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。
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等 立地： 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。 （ ）高級ブランド店等の路面型店舗 立地： 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、稀少性・社会的認知性が極めて高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積1,000㎡以上。

(中略)

### ポートフォリオ構築方針

#### (イ) 物件クオリティ別投資

本投資法人は、以下の物件クオリティ別の組入比率（取得価格ベース）を目処に資産運用を行います。

不動産関連資産のクオリティ	組入比率（取得価格ベース）
プレミアム物件	50%以上
プレミアム物件以外	50%以下

プレミアム物件の定義については前記「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 i . プレミアム物件を重視した投資」をご参照下さい。  
なお、プレミアム物件以外の物件については、オフィスビル、住宅及び商業施設等の用に供される不動産関連資産に関して、以下の基準を満たし、市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられる場合には、収益機会の確保のため当該不動産関連資産を投資対象に加えることができるものとし、

(中略)

#### b . 住宅

##### i . 立地

東京圏及び地方主要都市部に所在すること

## ．物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

## c．商業施設等

## ．立地

東京圏及び地方主要都市部に所在すること

## ．物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

## (ロ)用途別投資

本投資法人は、オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設等への投資を行います。用途別の構成につきましては、以下の組入比率（取得価格ベース）を目処として資産運用を行います。

なお、不動産関連資産の一部が、異なる用途として利用されている場合には、その供される賃貸可能面積の比率が最も高い用途を当該不動産関連資産の主たる用途として取り扱います。

不動産関連資産の主たる用途	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設等	50%以下

（後略）

## (2) 変更の年月日

平成24年9月13日