

2014年1月期 決算短信 (REIT)

2014年3月14日

不動産投資信託証券発行者名 森ヒルズリート投資法人 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 3234 URL <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 磯部 英之

資 産 運 用 会 社 名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 磯部 英之  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 総務部長 (氏名) 西別府 好美  
 TEL 03-6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2014年4月28日 分配金支払開始予定日 2014年4月15日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2014年1月期の運用、資産の状況 (2013年8月1日～2014年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2014年1月期	5,610	11.0	3,790	10.5	2,798	15.0	2,797	15.0
2013年7月期	5,052	8.0	3,430	9.8	2,433	14.6	2,432	14.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2014年1月期	2,052	2.3	1.1	49.9
2013年7月期	1,942	2.2	1.1	48.2

(注) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2013年7月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2014年1月期	10,099	2,797	0	0	100.0	2.2
2013年7月期	9,552	2,432	0	0	99.9	2.1

(注) 配当性向は、次の算式により計算し小数第1位未満を切捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = (\text{分配金総額} \div \text{当期純利益}) \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2014年1月期	262,881	127,233	48.4	91,870
2013年7月期	240,681	115,503	48.0	90,726

(注) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2013年7月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2014年1月期	3,639	△21,069	18,340	12,696
2013年7月期	3,198	△19,592	18,700	11,786

2. 2014年7月期の運用状況の予想 (2014年2月1日～2014年7月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2014年7月期	5,785	3.1	3,840	1.3	2,964	6.0	2,963	6.0	2,140	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2014年7月期) 2,140円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む)	2014年1月期	276,985口	2013年7月期	254,620口
② 期末自己投資口数	2014年1月期	0口	2013年7月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、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。）に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

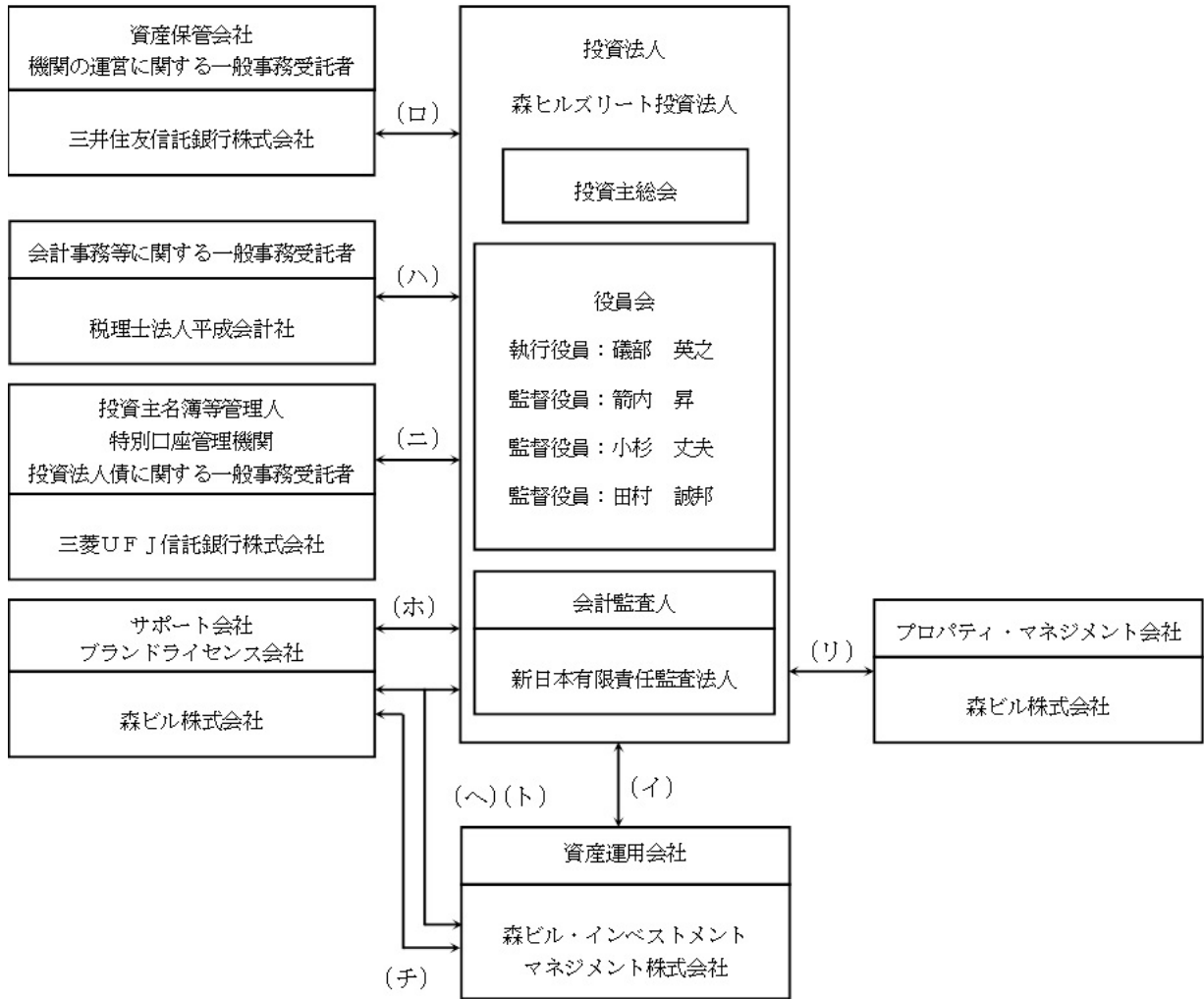
1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10～11ページに記載の「2014年7月期（2014年2月1日～2014年7月31日）及び2015年1月期（2014年8月1日～2015年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。
2. 本投資法人は、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。「2. 2014年7月期の運用状況の予想（2014年2月1日～2014年7月31日）」については、当該投資口分割後の発行済投資口数1,384,925口を前提としています。

以上

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在における本投資法人の関係法人は、以下のとおりです。

(1) 本投資法人の仕組図



- <契約の名称>
- (イ) 資産運用委託契約
  - (ロ) 資産保管委託契約／機関の運営に関する一般事務委託契約
  - (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
  - (ニ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約／財務代理契約
  - (ホ) 商標使用許諾契約
  - (〜) サポート契約
  - (ト) 情報提供に関する契約
  - (チ) アドバイザリー業務委託契約
  - (リ) 物件運営管理委託契約（注）

(注) 本投資法人が信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

（2）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメント マネジメント株式会社	2006年2月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 金商法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（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。）第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産運用に係る業務、（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）から（ハ）に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 機関の運営に関する 一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	2006年2月2日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関の運営に関する一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）を行います。
会計事務等に関する 一般事務受託者	税理士法人平成会計社	2006年2月2日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）として、（イ）計算に関する事務、（ロ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ハ）納税に関する事務の補助等を行います。
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債に関する 一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	2008年12月26日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、（イ）投資主名簿に関する事務、（ロ）本投資証券の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

		<p>2007年11月22日付で本投資法人との間で第2回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2010年5月20日付で本投資法人との間で第4回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2012年11月16日付で本投資法人との間で第6回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び第7回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2013年5月15日付で本投資法人との間で第8回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び第9回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2014年2月7日付で本投資法人との間で第10回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び第11回無担保投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、（イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）本投資法人債券の発行に関する事務等を行います。</p>
--	--	--

（3）上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の内容
サポート会社	森ビル株式会社	<p>2006年8月10日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で本資産運用会社との間でアドバイザリー業務委託契約を、それぞれ締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、自社保有物件売却時の優先交渉権の付与、外部物件情報の提供、リサーチ関連業務、不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務等を行います。</p> <p>2007年5月24日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する契約を締結しました。本投資法人及び本資産運用会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に提供された物件情報で、本投資法人で取得しない旨決定した物件情報について、森ビル株式会社に対し物件情報を提供します。</p>
ブランドライセンス会社	森ビル株式会社	<p>2006年6月29日付で本投資法人との間で、商標使用許諾契約（以下「ブランドライセンス契約」ということがあります。）を締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人に対して、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。</p>
プロパティ・マネジメント会社 （以下「PM会社」といいます。）	森ビル株式会社	<p>本投資法人は、本書の日付現在、ラフォーレ原宿（底地）を除く各物件につき、以下の業務（以下「PM業務」と総称します。）を森ビル株式会社に委託しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（イ）リーシング業務</li> <li>（ロ）建物運営管理業務</li> <li>（ハ）工事施工管理業務</li> <li>（ニ）会計経理補助業務、経費支払補助業務</li> <li>（ホ）その他補助業務</li> <li>（ヘ）その他上記に付随する業務</li> </ul>

## 2. 運用方針及び運用状況

## (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2013年10月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

## (2) 運用状況

## ① 当期の概況

## a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2006年2月2日に設立され、同年11月30日に、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3234)。

2014年1月期(2013年8月1日～2014年1月31日)(以下「第15期」又は「当期」といいます。)においては、公募増資等(22,365口、オーバーアロットメントによる売出しによる第三者割当を含みます。)を実施し、当期末現在における発行済投資口数は276,985口となっています。

## b. 投資環境と運用実績

## i) 投資環境

当期の日本経済は、政府の財政政策や日銀の金融政策の効果が下支えするなかで、緩やかな回復基調を辿りました。雇用環境の改善や消費税増税前の駆け込み需要により、個人消費や住宅投資が堅調に推移したほか、海外経済の回復と円安を背景として企業業績が改善したことに伴い、設備投資にも持ち直しの動きが見られました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模オフィスビルの供給量が引き続き限定的であったことに加え、底堅い床需要により空室率が継続的に改善し、大型優良物件を中心に賃料水準の上昇の兆しが見られました。高級賃貸住宅市場は、外国人需要に明確な回復は見られないものの、値頃感や国内経済の改善を背景にして、日本人需要が堅調に推移した結果、稼働率及び賃料水準ともに底堅く推移しました。不動産流通市場は、資金調達環境が引き続き良好であったこともあり、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う、活発な物件取得が続きました。

## ii) 運用実績

本投資法人は当期においても引き続き、テナントニーズを把握した、効率的な運営管理及び計画的な修繕工事などにより、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の変化に応じた、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件(注1)、既投資額で252,716百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積119,117.30㎡(36,032.9坪)、期末稼働率(注2)は99.5%となっています。

(注1) 六本木ビュータワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

アーク森ビルについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
  - 2) 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%
  - 3) 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
  - 4) 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%
- なお、2011年3月18日付で、5)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 5) 2011年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権
  - 6) 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権
  - 7) 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権

赤坂溜池タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画(倉庫・駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約35.5%)に係る信託受益権
- 2) 2011年3月18日に用途が居宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)(総専有面積の約30.0%)に係る信託受益権

六本木ヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%
- なお、2011年8月1日付で、2)に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権

3) 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権

愛宕グリーンヒルズについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%（総専有面積の約20.0%）
- 2) 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%（総専有面積の約12.9%）

（注2）期末稼働率は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 資金調達の詳細

本投資法人は当期において、新規物件の取得資金等に充当するため合計11,364百万円（払込金額）の投資口を発行し、10,500百万円の長期借入れを行いました。また、既存の短期借入金1,000百万円について返済期限に手許資金にて全額返済し、既存の長期借入金15,062百万円について借換えのため15,000百万円の長期借入れを行うとともに、手許資金62百万円を返済に充当しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は101,200百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金30,022百万円）、投資法人債残高は25,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債8,000百万円）となり、有利子負債残高は126,200百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債25,000百万円及び長期借入金1,700百万円に加えて、変動金利である長期借入金99,500百万円のうち38,978百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています（当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は52.0%です）。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

（注）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。以下同じです。

d. 業績及び分配の詳細

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,610百万円、営業利益は3,790百万円、経常利益は2,798百万円、当期純利益は2,797百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,099円となりました。

なお、2014年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえて、本投資法人は投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

② 次期の見通し

a. 今後の運用方針

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指します。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリアに所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（商業施設その他の用途の物件をいいます。以下同じです。）（プレミアム物件（注））をコアとした都市型ポートフォリオを構築します。

保有物件の運用については、テナント満足度を高めるとともに、合理的かつ効果的、そして計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

また今後は、外部成長によるポートフォリオNOI利回りの更なる向上、並びに借入コストの低減と負債デュレションの長期化による財務体質の更なる強化を軸として、引き続き配当重視の運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

（注）プレミアム物件とは、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）のブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。））及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件を指します。

b. 決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

本投資法人は、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

i) 分割の目的

2014年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。

ii) 分割の方法

2014年1月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

iii) 分割により増加する投資口数等

- ① 分割前の本投資法人発行済投資口数： 276,985 口
- ② 今回の分割により増加する投資口数： 1,107,940 口
- ③ 分割後の本投資法人発行済投資口数： 1,384,925 口
- ④ 分割後の発行可能投資口総口数： 10,000,000 口

（注）投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。



(参考情報)

投資法人債の発行

本投資法人は、2014年1月22日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、2014年2月7日に下記のとおり投資法人債の発行を決定し、2014年2月24日に払込が完了しました。

投資法人債の名称： 森ヒルズリート投資法人第10回無担保投資法人債  
 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「第10回投資法人債」といいます。)  
 森ヒルズリート投資法人第11回無担保投資法人債  
 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「第11回投資法人債」といいます。)

発行総額： 第10回投資法人債 金30億円  
 第11回投資法人債 金20億円  
 合計 金50億円

利率： 第10回投資法人債 年0.414%  
 第11回投資法人債 年0.688%

払込期日： 2014年2月24日

担保等： 本投資法人債に担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

償還方法及び期限： 第10回投資法人債 2019年2月22日に本投資法人債の総額を償還します。  
 第11回投資法人債 2021年2月24日に本投資法人債の総額を償還します。

取得格付： AA- 株式会社日本格付研究所

財務代理人、発行代理人及び支払代理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

引受証券会社： みずほ証券株式会社  
 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

資金使途： 2014年2月25日に償還期限が到来した本投資法人第5回無担保投資法人債50億円の償還資金に充当しました。

c. 運用状況の見通し

2014年7月期（2014年2月1日～2014年7月31日）及び2015年1月期（2014年8月1日～2015年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件については、以下に記載する＜2014年7月期（2014年2月1日～2014年7月31日）及び2015年1月期（2014年8月1日～2015年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

2014年7月期（2014年2月1日～2014年7月31日）

営業収益	5,785百万円
営業利益	3,840百万円
経常利益	2,964百万円
当期純利益	2,963百万円
1口当たり分配金	2,140円
1口当たり利益超過分配金	0円

2015年1月期（2014年8月1日～2015年1月31日）

営業収益	5,797百万円
営業利益	3,845百万円
経常利益	3,047百万円
当期純利益	3,046百万円
1口当たり分配金	2,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注1) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注2) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

＜2014年7月期（2014年2月1日～2014年7月31日）及び2015年1月期（2014年8月1日～2015年1月31日）運用状況の予想の前提条件＞

項目	前提条件
計算期間	2014年7月期（第16期：2014年2月1日から2014年7月31日まで）（181日） 2015年1月期（第17期：2014年8月1日から2015年1月31日まで）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2014年1月期末現在保有している9物件から、2015年1月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動等により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、上記運用資産に係る賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用は、2014年7月期において1,646百万円を、2015年1月期において1,656百万円を見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>A) 固定資産税及び都市計画税等については、2014年7月期中に納税する額として347百万円（6ヶ月分）を、2015年1月期中に納税する額として385百万円（6ヶ月分）を見込んでいます。なお、2013年7月期に追加取得した「愛宕グリーンヒルズ」及び「アーク森ビル」、並びに2014年1月期に追加取得した「六本木ヒルズ森タワー」の取得に伴う固定資産税及び都市計画税等については、売主と期間按分による計算を行い精算しており、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、2014年7月期については、36百万円（3ヶ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。</li> <li>B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2014年7月期：38百万円 2015年1月期：29百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> </ul> </li> </ul>

項目	前提条件
営業費用	<p>C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2014年7月期において839百万円を、2015年1月期において817百万円を見込んでいます。</p> <p>D) 管理委託費については、2014年7月期において204百万円を、2015年1月期において198百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2014年7月期において298百万円を、2015年1月期において296百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息として、2014年7月期において488百万円、2015年1月期において436百万円を、投資法人債利息として、2014年7月期において150百万円、2015年1月期において143百万円を、融資手数料として、2014年7月期において220百万円、2015年1月期において202百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2014年1月期末現在における本投資法人の有利子負債残高は126,200百万円です。</li> <li>・借入金は、2014年1月期末現在における残高101,200百万円のうち、2015年1月期末までに返済期限が到来する残高30,022百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・投資法人債は、2014年1月期末現在における残高25,000百万円のうち、2015年1月期末までに償還期限が到来する残高8,000百万円について、同額の投資法人債発行により償還を行うことを前提としています。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済である1,384,925口から、2015年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は除きます。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2013年7月31日)	当期 (2014年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,960,756	3,531,963
信託現金及び信託預金	7,825,875	9,164,640
営業未収入金	74,073	43,321
前払費用	423,788	424,558
繰延税金資産	17	15
未収消費税等	115,985	67,754
その他	7,229	15
流動資産合計	12,407,726	13,232,269
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	46,868,973	51,625,833
減価償却累計額	△5,366,193	△6,138,615
信託建物(純額)	41,502,780	45,487,218
信託構築物	495,486	519,318
減価償却累計額	△134,290	△152,661
信託構築物(純額)	361,195	366,657
信託機械及び装置	529,870	584,421
減価償却累計額	△60,477	△74,462
信託機械及び装置(純額)	469,392	509,959
信託工具、器具及び備品	63,545	84,102
減価償却累計額	△27,545	△33,094
信託工具、器具及び備品(純額)	35,999	51,008
信託土地	132,702,890	149,879,429
信託建設仮勘定	273	5,882
有形固定資産合計	197,146,693	218,374,316
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	1,208	1,031
その他	1,496	996
無形固定資産合計	30,653,667	30,652,990
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	386,058	551,297
投資その他の資産合計	396,058	561,297
固定資産合計	228,196,420	249,588,604
繰延資産		
投資法人債発行費	77,108	60,873
繰延資産合計	77,108	60,873
資産合計	240,681,255	262,881,748

(単位：千円)

	前期 (2013年7月31日)	当期 (2014年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	82,343	84,175
短期借入金	1,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	28,084,500	30,022,000
未払金	56,817	27,155
未払費用	316,669	324,855
未払法人税等	801	700
未払消費税等	22,692	—
前受金	790,266	877,919
預り金	99,711	88,203
流動負債合計	35,453,802	39,425,010
固定負債		
投資法人債	20,000,000	17,000,000
長期借入金	62,678,000	71,178,000
信託預り敷金及び保証金	7,045,564	8,045,199
固定負債合計	89,723,564	96,223,199
負債合計	125,177,367	135,648,210
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	112,966,437	124,330,988
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	105,244	105,244
任意積立金合計	105,244	105,244
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,432,207	2,797,305
剰余金合計	2,537,451	2,902,549
投資主資本合計	115,503,888	127,233,537
純資産合計	115,503,888	127,233,537
負債純資産合計	240,681,255	262,881,748

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)	当期 (自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 4,949,170	※1,※2 5,489,850
その他賃貸事業収入	※1,※2 103,034	※1,※2 120,184
営業収益合計	5,052,204	5,610,034
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 1,358,705	※1,※2 1,529,666
資産運用報酬	184,957	210,042
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	5,470	6,017
一般事務委託手数料	15,444	15,309
その他営業費用	※2 51,430	53,558
営業費用合計	1,621,408	1,819,992
営業利益	3,430,796	3,790,042
営業外収益		
受取利息	840	1,186
未払分配金除斥益	2,230	7,847
還付加算金	607	1,256
その他	860	7
営業外収益合計	4,539	10,297
営業外費用		
支払利息	532,111	542,095
投資法人債利息	168,407	162,100
投資法人債発行費償却	17,558	16,235
融資手数料	243,582	248,417
投資口交付費	38,699	31,128
その他	1,840	2,206
営業外費用合計	1,002,199	1,002,182
経常利益	2,433,136	2,798,156
税引前当期純利益	2,433,136	2,798,156
法人税、住民税及び事業税	972	926
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	972	928
当期純利益	2,432,164	2,797,228
前期繰越利益	42	76
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,432,207	2,797,305

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	102,010,939	105,244	2,122,849	2,228,093	104,239,033	104,239,033
当期変動額						
新投資口の発行	10,955,498	-	-	-	10,955,498	10,955,498
剰余金の分配	-	-	△2,122,806	△2,122,806	△2,122,806	△2,122,806
当期純利益	-	-	2,432,164	2,432,164	2,432,164	2,432,164
当期変動額合計	10,955,498	-	309,357	309,357	11,264,855	11,264,855
当期末残高	112,966,437	105,244	2,432,207	2,537,451	115,503,888	115,503,888

当期(自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	112,966,437	105,244	2,432,207	2,537,451	115,503,888	115,503,888
当期変動額						
新投資口の発行	11,364,551	-	-	-	11,364,551	11,364,551
剰余金の分配	-	-	△2,432,130	△2,432,130	△2,432,130	△2,432,130
当期純利益	-	-	2,797,228	2,797,228	2,797,228	2,797,228
当期変動額合計	11,364,551	-	365,098	365,098	11,729,649	11,729,649
当期末残高	124,330,988	105,244	2,797,305	2,902,549	127,233,537	127,233,537

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)	当期 (自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日)
I 当期末処分利益	2,432,207,002	2,797,305,040
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,432,130,240 (9,552)	2,797,271,515 (10,099)
III 次期繰越利益	76,762	33,525
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数254,620口の整数倍の最大値となる2,432,130,240円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数276,985口の整数倍の最大値となる2,797,271,515円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)	当期 (自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,433,136	2,798,156
減価償却費	727,293	811,127
投資法人債発行費償却	17,558	16,235
投資口交付費	38,699	31,128
受取利息	△840	△1,186
未払分配金除斥益	△2,230	△7,847
支払利息	700,519	704,195
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△447	30,751
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△34,164	48,230
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,709	4,592
未払金の増減額 (△は減少)	△792	1,263
未払費用の増減額 (△は減少)	△36,989	26,889
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△20,902	△22,692
前受金の増減額 (△は減少)	111,736	87,653
預り金の増減額 (△は減少)	9,267	△7,792
前払費用の増減額 (△は増加)	7,233	△769
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△28,122	△165,238
その他	△7,229	7,374
小計	3,903,014	4,362,072
利息の受取額	840	1,186
利息の支払額	△704,090	△722,898
法人税等の支払額	△979	△1,027
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,198,785	3,639,332
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△15,415,551	△22,065,808
信託無形固定資産の取得による支出	△4,826,500	—
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△92,181	△24,894
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	742,187	1,020,814
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,592,045	△21,069,888
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△3,478,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	13,478,000	25,500,000
長期借入金の返済による支出	△62,500	△15,062,500
投資法人債の発行による収入	4,969,110	—
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	—
投資口の発行による収入	10,916,798	11,333,422
分配金の支払額	△2,122,893	△2,430,394
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,700,516	18,340,528
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,307,256	909,972
現金及び現金同等物の期首残高	9,479,375	11,786,631
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,786,631	※1 12,696,604

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3~66年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3~41年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8~31年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3~15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産(信託財産を含みます) 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~66年	構築物	3~41年	機械及び装置	8~31年	工具、器具及び備品	3~15年
建物	3~66年								
構築物	3~41年								
機械及び装置	8~31年								
工具、器具及び備品	3~15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は43,496千円、当期は19,446千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託預金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産</p> <p>c. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の会計処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	--

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)		当期 (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	
① 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料共益費収入	4,945,540		5,486,055	
その他賃料収入	3,629	4,949,170	3,794	5,489,850
その他賃貸事業収入				
駐車料収入	16,366		18,858	
付帯収益	86,283		100,995	
解約違約金	384	103,034	330	120,184
不動産賃貸事業収益合計		5,052,204		5,610,034
② 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	103,752		169,071	
公租公課等	285,171		309,970	
水道光熱費	79,748		93,347	
修繕費	39,096		15,208	
損害保険料	11,193		11,557	
信託報酬	5,696		6,955	
減価償却費	726,793		810,627	
賃借料	98,966		103,750	
その他賃貸事業費用	8,286	1,358,705	9,177	1,529,666
不動産賃貸事業費用合計		1,358,705		1,529,666
③ 不動産賃貸事業損益 (①-②)		3,693,499		4,080,368

## ※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)		当期 (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)	
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		3,475,048		4,036,470
その他賃貸事業収入		2,111		2,353
賃貸事業費用		92,073		101,008
その他営業費用		735		—

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)	当期 (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)
現金及び預金	3,960,756	3,531,963
信託現金及び信託預金	7,825,875	9,164,640
現金及び現金同等物	11,786,631	12,696,604

(リース取引に関する注記)

オペレーティングリース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2013年7月31日)	当期 (2014年1月31日)
1年内	2,407,440	2,406,219
1年超	19,813,506	19,196,586
合計	22,220,947	21,602,806

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるリスク管理方針に基づき執行し、リスク管理を行っています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2013年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 現金及び預金	3,960,756	3,960,756	—
② 信託現金及び信託預金	7,825,875	7,825,875	—
資産計	11,786,631	11,786,631	—
① 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
② 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,025,500	25,500
③ 1年内返済予定の長期借入金	28,084,500	28,101,989	17,489
④ 投資法人債	20,000,000	20,272,100	272,100
⑤ 長期借入金	62,678,000	62,659,028	△18,971
負債計	116,762,500	117,058,617	296,117
デリバティブ取引	—	—	—

2014年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 現金及び預金	3,531,963	3,531,963	—
② 信託現金及び信託預金	9,164,640	9,164,640	—
資産計	12,696,604	12,696,604	—
① 短期借入金	—	—	—
② 1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	8,038,100	38,100
③ 1年内返済予定の長期借入金	30,022,000	30,022,000	—
④ 投資法人債	17,000,000	17,259,900	259,900
⑤ 長期借入金	71,178,000	71,251,051	73,051
負債計	126,200,000	126,571,051	371,051
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

①短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

②1年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

③1年内返済予定の長期借入金、⑤長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。))は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 金銭債権の決算日(2013年7月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	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	5年超
現金及び預金	3,960,756	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,825,875	—	—	—	—	—
合計	11,786,631	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2014年1月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	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	5年超
現金及び預金	3,531,963	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,164,640	—	—	—	—	—
合計	12,696,604	—	—	—	—	—

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日(2013年7月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	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	5年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	8,000,000	5,000,000	—	5,000,000	2,000,000
長期借入金	28,084,500	31,700,000	17,000,000	3,978,000	10,000,000	—
合計	34,084,500	39,700,000	22,000,000	3,978,000	15,000,000	2,000,000

短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日(2014年1月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	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	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	8,000,000	10,000,000	—	2,000,000	3,000,000	2,000,000
長期借入金	30,022,000	30,200,000	3,500,000	4,578,000	20,500,000	12,400,000
合計	38,022,000	40,200,000	3,500,000	6,578,000	23,500,000	14,400,000

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2013年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2014年1月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2013年7月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,478,000	28,478,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債③、⑤をご参照ください。)

当期(2014年1月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	38,978,000	38,978,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債③、⑤をご参照ください。)



(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	森ビル 株式会社	東京都 港区	67,000,000	不動産業	被所有 直接19.2	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注6)	20,000,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注7)	3,477,159	営業 未収入金	778
									前受金	635,177
									信託預り 敷金及び 保証金	5,712,051
							物件運営 管理費の支払 (注8)	93,009 (注5)	前払費用	2,251
営業 未払金	20,986									
その他営業費 用(I R関係 費)の支払 (注4) (注9)	735	—	—							

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部

(注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ及び後楽森ビルの一部

(注4) 第13期決算説明会の会場費用及び第5回投資主総会関連の費用です。

(注5) 費用として処理されていない資産計上された工事代金(637千円)及び施工管理報酬(298千円)が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注6) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

(注7) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

(注9) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期(自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	森ビル 株式会社	東京都 港区	67,000,000	不動産業	被所有 直接17.7	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注6)	21,900,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注7)	4,038,824	営業 未収入金	738
									前受金	734,989
									信託預り 敷金及び 保証金	6,663,711
							物件運営 管理費の支払 (注8)	107,687 (注4)	前払費用	2,461
営業 未払金	23,528									
敷金の預り (注5) (注9)	53,886	信託預り 敷金及び 保証金	53,886							

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 六本木ヒルズ森タワーの一部

(注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、赤坂溜池タワー、愛宕グリーンヒルズ及び後楽森ビルの一部

(注4) 費用として処理されていない資産計上された工事代金(5,743千円)及び施工管理報酬(936千円)が含まれています。

(注5) 六本木ビュータワー

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注6) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

(注7) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

(注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

## 2. 関連会社等

前期(自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益権、 その他金融 資産の 運用業務	なし	資産運用 の委託、 役員の兼任	運用委託報酬 の支払 (注2) (注4)	204,957 (注3)	未払費用	194,205

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人与本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬20,000千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期(自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 の子会社	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益権、 その他金融 資産の 運用業務	なし	資産運用 の委託、 役員の兼任	運用委託報酬 の支払 (注2) (注4)	231,942 (注3)	未払費用	220,544

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人与本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬21,900千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)

種類	会社等の名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	磯部 英之	-	-	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	なし	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 への運用委託 報酬の支払 (注2) (注4)	204,957 (注3)	未払費用	194,205

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資  
法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬20,000千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期(自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)

種類	会社等の名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	磯部 英之	-	-	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	なし	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 への運用委託 報酬の支払 (注2) (注4)	231,942 (注3)	未払費用	220,544

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 磯部英之が第三者(森ビル・インベストメントマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資  
法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬21,900千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2013年7月31日)	当期 (2014年1月31日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	17	15
繰延税金資産合計（流動）	17	15
繰延税金資産（流動）の純額	17	15

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2013年7月31日)	当期 (2014年1月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.57%	△36.58%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.03%

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)	当期 (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	208,313,604	227,798,865
期中増減額	19,485,261	21,227,445
期末残高	227,798,865	249,026,311
期末時価	216,680,000	242,200,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の増加額の主な要因は、2物件（愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約12.9%）

（16,658,414千円）及びアーク森ビル（冷熱供給所部分）（3,526,027千円）の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。当期の増加額の主な要因は、1物件（六本木ヒルズ森タワー（19・22階部分）（21,973,409千円））の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期(自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位: 千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	3,477,159	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	646,800	不動産賃貸事業

当期(自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位: 千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	4,038,824	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	625,200	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

(単位:円)

	前期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)	当期 (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)
1口当たり純資産額	90,726	91,870
1口当たり当期純利益	1,942	2,052

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2013年2月1日 至 2013年7月31日)	当期 (自 2013年8月1日 至 2014年1月31日)
当期純利益(千円)	2,432,164	2,797,228
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,432,164	2,797,228
期中平均投資口数(口)	1,252,407	1,363,451

(重要な後発事象に関する注記)

## 投資口の分割

本投資法人は、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

## 1. 分割の目的

2014年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。

## 2. 分割の方法

2014年1月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

## 3. 分割により増加する投資口数等

- ① 分割前の本投資法人発行済投資口数： 276,985 口
- ② 今回の分割により増加する投資口数： 1,107,940 口
- ③ 分割後の本投資法人発行済投資口数： 1,384,925 口
- ④ 分割後の発行可能投資口総口数： 10,000,000 口

(注) 投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(9) 発行済投資口数の増減

2013年9月4日及び同年10月2日に新投資口の発行(公募増資21,300口及び私募増資1,065口)を行い、11,364百万円を調達しました。なお、当期末現在までの最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2010年 3月23日	公募増資	67,000	226,200	13,562	100,934	(注1)
2010年 4月23日	私募増資	5,320	231,520	1,076	102,010	(注2)
2013年 3月 4日	公募増資	22,000	253,520	10,433	112,444	(注3)
2013年 4月 3日	私募増資	1,100	254,620	521	112,966	(注4)
2013年 9月 4日	公募増資	21,300	275,920	10,823	123,789	(注5)
2013年10月 2日	私募増資	1,065	276,985	541	124,330	(注6)

(注1) 1口当たり発行価額202,427円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額202,427円にて、借入金返済等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額474,264円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額508,140円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注7) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行ったことにより、本書の日付現在の発行済投資口数は1,384,925口となっています。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 本資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。

役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(2014年1月31日現在)

資産の種類	主用途	地域	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	オフィスビル	東京圏	—	—
		東京圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京圏	—	—
		東京圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
	商業施設等	東京圏	22,074	8.4
		東京圏	22,074	8.4
		地方主要都市部	—	—
	小計			22,074
信託不動産	オフィスビル	東京圏	219,167	83.4
		東京圏	219,167	83.4
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京圏	7,784	3.0
		東京圏	7,784	3.0
		地方主要都市部	—	—
	商業施設等	東京圏	—	—
		東京圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
	小計			226,952
預金等のその他の資産 (注2)			13,855	5.3
資産総額			262,881	100.0

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によります。

(注2) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金9,164百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(2014年1月31日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	135,648	51.6
純資産総額	127,233	48.4
資産総額	262,881	100.0



(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、下記「③ その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、2014年1月31日現在、以下a.の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産及び信託不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

a. 不動産及び信託不動産の概要

2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、以下のとおりです。

i) 用途別の資産概要

資産の種類	主用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年月 (注2)	構造・階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末算定価額 (百万円) (注5)	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注6)
									土地	建物				
オフィスビル		0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区六本木	2003年4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注7)	区	54,200	46,999	47,390	18.8
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区赤坂	1986年3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	59,000	61,768	62,480	24.7
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区後楽	2000年3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	21,600	25,611	27,200	10.8
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区赤坂	2000年9月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注8)	区	30,200	42,755	43,930	17.4
		0-7 プレミアム	愛岩グリーンヒルズ	MORIタワー(事務所棟) フォレストタワー(住宅棟) プラザ(店舗棟)	港区愛宕 港区愛宕 港区虎ノ門	2001年7月 2001年10月 2001年7月	S・SRC B2F/42F S・SRC B4F/43F RC B1F/2F	13,014.36 (注9)	85,266.30 60,815.71 2,083.60	※ (注10)	※ (注11)	45,800	42,031	42,090
小計											210,800	219,167	223,090	88.3
住宅		R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注12)	港区元麻布	2002年5月 2002年9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注7)	区	1,760	1,646	1,706	0.7
		R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	港区六本木	1993年10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区 (注15)	1,560	2,256	2,100	0.8
		R-4	六本木ビュータワー	港区六本木	1993年10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注15)	2,280	3,882	4,000	1.6
小計											5,600	7,784	7,806	3.1
商業施設等		S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿(底地)	渋谷区神宮前	-	-	2,565.06	-	所	-	25,800	22,074	21,820	8.6
	小計											25,800	22,074	21,820
ポートフォリオ合計											242,200	249,026	252,716	100.0

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産を次の主用途ごとに分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設等を表します。また、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。
- (注2) 「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」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。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。  
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、B：地下、F：階数
- (注3) 「敷地面積」及び「延床面積」は、所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 「所有形態」の欄には、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) 「期末算定価額」は、2014年1月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に対する比率を記載しています。
- (注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注8) 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1）と信託受託者を含む6者の共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。
- (注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注12) 2008年10月31日付、2010年9月15日付及び2011年3月18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。以下同じです。
- (注13) 元麻布ヒルズは、不動産登記簿上は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2002年5月、フォレストテラスウエストが2002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、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、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、六本木ファーストプラザについては、該当する敷地を敷地権割合で保有しており、六本木ビュータワーについては、該当する敷地の共有持分を保有しています。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されていますが、各々の建物における所有形態は異なっており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90住戸のうち42住戸を対象とする区分所有権を保有しており、六本木ビュータワーについては、該当する全202住戸を対象とする区分所有権の共有持分を保有しています。

## ii) 賃貸状況の概要(2014年1月31日現在)

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	エンド テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注6)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	固定型 マスターリース	17,602.92	17,602.92	100.0	1	2,348	1,957
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	24,588.43	24,588.43	100.0	1	2,543	2,104
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,197.45	16,197.45	100.0	18	1,233	1,217
0-6	赤坂溜池タワー	固定型 マスターリース	19,698.54	19,698.54	100.0	1	1,333	946
0-7	愛宕グリーンヒルズ	固定型 マスターリース	29,667.58	29,667.58	100.0	1	2,223	1,482
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	1,325.30	1,325.30	100.0	7	125	47
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,730.36	92.3	39	136	49
R-4	六本木ビュートタワー(注7)	パススルー型 マスターリース	4,515.25	4,118.97	91.2	83	169	53
S-1	ラフォーレ原宿(底地)	事業用定期借地	2,565.06	2,565.06	100.0	1	1,228	—
ポートフォリオ合計			119,117.30	118,494.61	99.5	152	11,342	7,858

(注1) 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固定型マスターリースとみなします。以下同じです。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、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みなします。以下同じです。「総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に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。

なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。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合計の割合を記載しています。

(注4) 「エンドテナント総数」は、固定型マスターリースの物件及びラフォーレ原宿(底地)は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で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、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。以下同じです。

(注5) 「総賃料収入(年間賃料)」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月間賃料(ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、2014年1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額。)を12倍した金額を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入(年間賃料)に乗じて得た金額を記載しています。

(注6) 「敷金・保証金」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている金額の残高を記載しています。ただし、六本木ビュートタワーについては、マスターレシーである森ビル株式会社との間の賃貸借契約に表示されている金額を記載しています。また、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乗じて得た金額を記載しています。

(注7) 2013年11月1日付で賃貸方式を固定型マスターリースからパススルー型マスターリースに変更しています。詳細については、2013年10月30日付で別途公表している「六本木ビュートタワーにおける賃貸方式等の変更及び利害関係人等(森ビル株式会社並びに六本木ファーストビル株式会社)との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

iii) 主なテナントへの賃貸借の概要

2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積の 合計に 占める 割合 (%) (注2)	契約 満了日	契約更改 の方法	摘要
森ビル 株式会社	不動産業	六本木ヒルズ森タワー	2,348	1,957	17,602.92	14.9	2021年 7月31日	5年毎の 自動更新	23・24階部分
							2018年 9月30日	5年毎の 自動更新	19・22階部分
		アーク森ビル	2,543	2,104	24,588.43	20.8	2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	13階部分
							2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	12・22階部分
							2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	23・25階部分
							2021年 1月31日	5年毎の 自動更新	4・15・24階部分
							2023年 3月31日	5年毎の 自動更新	地下4階～1階 冷熱供給所部分
		後楽森ビル	1,233	1,217	16,197.45	13.7	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—
		赤坂溜池タワー	1,333	946	19,698.54	16.6	2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が事務所及び店舗に該当する区画(倉庫・駐車場等の一部を含みます。)
							2021年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が居宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)
		愛宕グリーンヒルズ	2,223	1,482	29,667.58	25.0	2022年 4月30日	5年毎の 自動更新	—
		元麻布ヒルズ	125	47	1,325.30	1.1	2026年 3月31日	定期建物 賃貸借契約	—
		六本木ファーストプラザ	136	49	2,730.36	2.3	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—
六本木ビュータワー	169	53	4,118.97	3.5	2023年 3月 3日	定期建物 賃貸借契約	—		
合計			10,113	7,858	115,929.55	97.8	—	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ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。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、2014年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

## iv) 賃貸面積上位5テナント

2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位5社を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 赤坂溜池タワー 愛宕グリーンヒルズ	91,849.69	77.5
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90	2.3
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	2,565.06	2.2
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	後楽森ビル	2,116.88	1.8
一般社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87	1.6
上位5社を占めるエンドテナントの合計		101,067.40	85.3

(注1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ賃貸面積に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。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注2) 「面積比率」は、2014年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

v) 利害関係者への賃貸借の概要

2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名称	入居物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	面積比率(%)	総賃料収入(年間賃料) (千円) (注2)	契約満了日	契約更改の方法	契約形態	摘要
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー	17,602.92	14.9	2,348,622	2021年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・24階部分
					2018年9月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	19・22階部分
	アーク森ビル	24,588.43	20.8	2,543,386	2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	13階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	12・22階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・25階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	4・15・24階部分
					2023年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	地下4階～1階 冷熱供給所部分
	後楽森ビル	292.22	0.2	4,955	2014年3月31日	—	自己使用の覚書	—
	赤坂溜池タワー	19,698.54	16.6	1,333,500	2026年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	用途が事務所及び店舗に該当する区画(倉庫・駐車場等の一部を含みます。)
					2021年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	用途が居宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)
愛宕グリーンヒルズ	29,667.58	25.0	2,223,530	2022年4月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	—	
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	2,565.06	2.2	1,228,800	2030年9月14日	—	事業用定期借地	—
合計		94,414.75	79.7	9,682,795	—————			

(注1) 「賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ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。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注2) 「総賃料収入(年間賃料)」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月間賃料(ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、2014年1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額。)を12倍した金額を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入(年間賃料)に乗じて得た金額を記載しています。

## vi) 主要な不動産の概要

2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	総賃料収入 (年間賃料)の 合計に占める割合 (%) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	エンド テナント 総数
0-1	アーク森ビル	2,543	22.4	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-0	六本木ヒルズ森タワー	2,348	20.7	17,602.92	17,602.92	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,223	19.6	29,667.58	29,667.58	100.0	1
0-6	赤坂溜池タワー	1,333	11.8	19,698.54	19,698.54	100.0	1
0-4	後楽森ビル	1,233	10.9	16,197.45	16,197.45	100.0	18
S-1	ラフォーレ原宿(底地)	1,228	10.8	2,565.06	2,565.06	100.0	1
合計		10,911	96.2	110,319.98	110,319.98	100.0	23

(注1) 2014年1月31日現在本投資法人が保有している各不動産及び信託不動産の総賃料収入(年間賃料)の合計に占める各不動産及び信託不動産の総賃料収入(年間賃料)の割合を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計欄には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。

vii) 設計等に関する事項の概要

2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下のとおりです。

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	株式会社大林組・ 鹿島建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-1	アーク森ビル	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	鹿島建設株式会社・ 戸田建設株式会社・ フジタ工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-4	後楽森ビル	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社現代建築研究所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社織本匠 構造設計研究所	清水建設株式会社・ 佐藤工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-6	赤坂溜池タワー	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社・ 株式会社竹中工務店 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-7	愛宕グリーンヒルズ	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	(事務所棟・店舗棟) 株式会社竹中工務店・ 株式会社熊谷組 共同企業体 (住宅棟) 戸田建設株式会社	東京都	(事務所棟・ 住宅棟) 一般財団法人 日本建築 センター (店舗棟) 東京都
R-1	元麻布ヒルズ	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-3	六本木ファーストプラザ	住宅・都市整備公団 株式会社入江三宅 設計事務所	住宅・都市整備公団 株式会社構造計画研究所	清水建設株式会社・ 安藤建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-4	六本木ビュータワー					

(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(2000年以降は建築基準法上の性能評価)を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合があります。



viii) 建物状況調査報告書の概要

各不動産及び信託不動産ごとに建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）を建物調査会社に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産の状況は以下のとおりです。「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。

なお、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産について地震保険は付保していません。

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) (注1) (注2) (注3)	PML (%) (注4)	建物調査会社	
0-0	六本木ヒルズ森タワー	2013年 7月	—	8,756	0.29	株式会社東京建築 検査機構	
0-1	アーク森ビル	2012年12月	—	127,769	0.38	株式会社東京建築 検査機構	
0-4	後楽森ビル	2011年12月	—	57,533	0.42	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	
0-6	赤坂溜池タワー	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）	2013年11月	—	30,273	2.15	株式会社東京建築 検査機構
		用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）	2011年 2月	—	27,631		
0-7	愛宕 グリーンヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	2012年 2月	—	101,932	1.66	株式会社竹中工務店
		フォレストタワー (住宅棟)		—	86,456	0.99	
		プラザ (店舗棟)		—	2,594	9.84	
R-1	元麻布ヒルズ	フォレストタワー	2011年12月	—	2,223	1.16	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
		フォレストテラス イースト				1.72	
R-3	六本木ファーストプラザ	2011年12月	—	9,316	3.53	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	
R-4	六本木ビュータワー	2011年12月	—	6,279	3.53	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	
S-1	ラフォーレ原宿（底地）（注5）	—	—	—	—	—	
合計			—	460,762	0.71	—	

(注1) 六本木ヒルズ森タワーについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注2) アーク森ビルについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注3) 愛宕グリーンヒルズについては、各棟全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注4) 株式会社東京建築検査機構による2013年7月9日付ポートフォリオ地震PML報告書の数値を記載しています。

(注5) ラフォーレ原宿（底地）については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

ix) 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の実施状況

当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で59百万円であり、当期費用に区分された修繕費15百万円、施工管理報酬0.2百万円と合わせ、合計74百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
アーク森ビル (東京都港区)	2階カラヤン広場側エントランス 空調設備工事	自 2013年 7月 至 2013年 8月	1
赤坂溜池タワー (東京都港区)	落下防止ネット設置工事	自 2013年 9月 至 2013年 12月	11
	自動制御部品更新工事	自 2013年 10月 至 2013年 10月	1
元麻布ヒルズ (東京都港区)	住戸家電更新工事	自 2013年 10月 至 2013年 11月	2
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 2013年 8月 至 2014年 1月	17
	ヒーツ熱交換機更新工事	自 2013年 11月 至 2013年 12月	5
	インターホン更新工事	自 2013年 9月 至 2013年 10月	9
六本木ビュートワー (東京都港区)	インターホン更新工事	自 2013年 1月 至 2013年 11月	5
その他			4
ポートフォリオ全体			59

(注) 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

(ロ) 資本的支出の予定

2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関し、当期末後に行われた資本的支出の金額及び本書の日付現在計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の(予定)金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	(予定) 期間	資本的支出の(予定)金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	基準階空調機制御部品更新工事	自 2013年 10月 至 2014年 2月	7	-	-
後楽森ビル (東京都文京区)	3階ペリメーター空調機更新工事	自 2014年 4月 至 2014年 5月	7	-	-
赤坂溜池タワー (東京都港区)	電気錠ノンタッチキー用 システム更新工事	自 2014年 2月 至 2014年 2月	6	-	-
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	基準階共用廊下ダウンライト 更新工事	自 2013年 11月 至 2014年 2月	8	-	-
	事務所棟電話交換機交換工事	自 2014年 10月 至 2014年 12月	8	-	-
	住宅棟電話交換機交換工事	自 2014年 1月 至 2014年 2月	6	-	-
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル工事	自 2014年 2月 至 2014年 7月	20	-	-

(注) 1件当たりの(予定)金額が5百万円を超える案件を対象としています。

b. 信託受益権の概要

(2014年1月31日現在)

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	23・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年10月 1日	2028年 9月30日	19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月22日	2016年 3月31日	13階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2008年 3月28日	2018年 3月31日	12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2021年 1月31日	23・25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年 4月 1日	2028年 3月31日	地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	当該信託受益権は、信託財産に対する80%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの20%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	三井住友信託銀行株式会社	2008年 9月30日	2026年 3月31日	用途が事務所及び店舗に該当する区画(倉庫・駐車場等の一部を含みます。)に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	用途が居宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)に係る信託受益権です。
0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2027年 4月30日	当該信託受益権は、信託財産に対する74%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの26%の権利を表す信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。	
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	三井住友信託銀行株式会社	2006年 3月22日	2026年 3月31日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	—
	R-4	六本木ビュータワー	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2023年 3月 3日	六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権です。
三井住友信託銀行株式会社			2006年 3月22日	2023年 3月 3日	六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権です。	

c. ポートフォリオの状況

i) 物件クオリティ別投資比率

(2014年1月31日現在)

クオリティ区分(注)	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
プレミアム物件	8	248,716	98.4
プレミアム物件以外	1	4,000	1.6
ポートフォリオ合計	9	252,716	100.0

(注) クオリティ区分におけるプレミアム物件については、最近の有価証券報告書(2013年10月30日提出)における「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 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

ii) 主たる用途別投資比率

(2014年1月31日現在)

主たる用途	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
オフィスビル	5	223,090	88.3
住宅	3	7,806	3.1
商業施設	1	21,820	8.6
ポートフォリオ合計	9	252,716	100.0

iii) 地域別投資比率

(2014年1月31日現在)

地域		物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区	9	252,716	100.0
	港区	7	203,696	80.6
	文京区	1	27,200	10.8
	渋谷区	1	21,820	8.6
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	9	252,716	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	—	—	—
ポートフォリオ合計		9	252,716	100.0

iv) 築年数別投資比率

(2014年1月31日現在)

築年数	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
10年未満	—	—	—
10年以上15年未満	5	162,316	70.3
15年以上	3	68,580	29.7
ポートフォリオ合計	8	230,896	100.0

(注) 愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日として算出しており、ラフォーレ原宿(底地)については本集計対象から外しています。下記「v) 建物規模別投資比率」において同じです。なお、取得価格で加重平均した平均築年数は16.8年(小数第2位を四捨五入しています。)です。

## v) 建物規模別投資比率

(2014年1月31日現在)

規模(注)	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
30,000㎡以上	6	224,796	97.4
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	2.6
10,000㎡未満	—	—	—
ポートフォリオ合計	8	230,896	100.0

(注) 「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。なお、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。

d. 収支の状況

(単位：千円)

物件番号	0-0			0-1		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー			アーク森ビル		
期	第14期	第15期(注3)	増減	第14期(注3)	第15期	増減
	2013年7月期	2014年1月期		2013年7月期	2014年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0
賃貸事業収入	603,955	984,192	380,237	1,235,770	1,271,693	35,923
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	603,955	984,192	380,237	1,235,770	1,271,693	35,923
管理委託費	1,200	57,040	55,840	5,600	6,000	400
公租公課等(注1)	41,157	41,977	820	70,574	70,424	△149
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	370	370
損害保険料	945	1,394	449	1,873	1,817	△56
減価償却費①	99,022	161,817	62,795	123,776	120,411	△3,365
その他費用(注2)	27	56	28	2,731	2,753	22
不動産賃貸事業費用合計	142,352	262,286	119,933	204,556	201,777	△2,778
不動産賃貸事業損益②	461,602	721,905	260,303	1,031,214	1,069,915	38,701
NOI③(①+②)	560,624	883,723	323,098	1,154,990	1,190,326	35,336
資本的支出④	3,075	—	△3,075	7,555	1,102	△6,453
NCF③-④	557,549	883,723	326,174	1,147,434	1,189,224	41,789

(注1) 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

(注2) 「その他費用」は、賃借料、信託報酬、その他賃貸事業費用(住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用)を合計した金額を記載しています。

(注3) 期中に追加取得をしています。

(単位：千円)

物件番号	0-4			0-6		
物件名称	後楽森ビル			赤坂溜池タワー		
期	第14期	第15期	増減	第14期	第15期	増減
	2013年7月期	2014年1月期		2013年7月期	2014年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	97.6%	100.0%	2.4PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末エンドテナント総数	17	18	1	1	1	0
賃貸事業収入	586,812	606,805	19,993	666,446	666,446	—
その他賃貸事業収入	101,173	118,591	17,417	289	289	—
不動産賃貸事業収益合計	687,986	725,396	37,410	666,735	666,735	—
管理委託費	66,156	62,460	△ 3,696	3,000	3,000	—
公租公課等(注1)	31,499	31,434	△ 64	43,008	42,574	△ 433
水道光熱費	79,604	93,081	13,476	—	—	—
修繕費	6,875	4,998	△ 1,876	—	—	—
損害保険料	1,910	1,773	△ 137	2,237	2,073	△ 163
減価償却費①	128,760	128,693	△ 66	174,612	174,847	235
その他費用(注2)	67,844	68,794	949	906	905	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	382,651	391,235	8,584	223,764	223,401	△ 363
不動産賃貸事業損益②	305,334	334,160	28,826	442,971	443,334	363
NOI③(①+②)	434,094	462,854	28,759	617,583	618,182	598
資本的支出④	3,345	841	△ 2,503	3,981	12,896	8,914
NCF③-④	430,749	462,012	31,263	613,601	605,285	△ 8,316

(単位:千円)

物件番号	O-7			R-1		
物件名称	愛宕グリーンヒルズ			元麻布ヒルズ		
期	第14期(注3)	第15期	増減	第14期	第15期	増減
	2013年7月期	2014年1月期		2013年7月期	2014年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	7	7	0
賃貸事業収入	966,534	1,111,765	145,230	63,039	61,936	△ 1,103
その他賃貸事業収入	—	—	—	1,186	974	△ 212
不動産賃貸事業収益合計	966,534	1,111,765	145,230	64,226	62,910	△ 1,315
管理委託費	2,316	2,664	348	9,905	9,070	△ 834
公租公課等(注1)	21,419	43,277	21,857	2,063	2,057	△ 6
水道光熱費	—	—	—	—	22	22
修繕費	—	—	—	2,760	4,254	1,494
損害保険料	3,447	3,775	327	137	127	△ 9
減価償却費①	170,035	194,993	24,958	6,412	6,550	137
その他費用(注2)	32,424	36,988	4,564	3,956	3,817	△ 139
不動産賃貸事業費用合計	229,642	281,699	52,056	25,235	25,900	665
不動産賃貸事業損益②	736,892	830,065	93,173	38,991	37,010	△ 1,980
NOI③(①+②)	906,927	1,025,059	118,132	45,403	43,560	△ 1,843
資本的支出④	4,379	1,946	△ 2,432	347	3,153	2,806
NCF③-④	902,547	1,023,112	120,565	45,056	40,407	△ 4,649



(単位:千円)

物件番号	R-3			R-4		
物件名称	六本木ファーストプラザ			六本木ビュータワー		
期	第14期	第15期	増減	第14期	第15期	増減
	2013年7月期	2014年1月期		2013年7月期	2014年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	95.4%	92.3%	△ 3.1PT	100.0%	91.2%	△ 8.8PT
期末エンドテナント総数	40	39	△ 1	1	83	82
賃貸事業収入	70,384	65,747	△ 4,637	109,426	96,062	△ 13,363
その他賃貸事業収入	384	330	△ 54	-	-	-
不動産賃貸事業収益合計	70,769	66,077	△ 4,692	109,426	96,062	△ 13,363
管理委託費	11,836	13,399	1,562	3,738	15,436	11,698
公租公課等(注1)	6,972	6,989	17	10,769	10,781	12
水道光熱費	144	240	96	-	3	3
修繕費	29,461	5,560	△ 23,900	-	24	24
損害保険料	278	258	△ 20	361	335	△ 25
減価償却費①	11,118	11,178	59	13,055	12,134	△ 920
その他費用(注2)	4,559	4,839	279	499	1,728	1,229
不動産賃貸事業費用合計	64,371	42,466	△ 21,905	28,422	40,444	12,021
不動産賃貸事業損益②	6,397	23,611	17,213	81,003	55,618	△ 25,385
NOI③(①+②)	17,516	34,789	17,273	94,058	67,752	△ 26,306
資本的支出④	4,927	33,447	28,520	-	5,826	5,826
NCF③-④	12,589	1,342	△ 11,246	94,058	61,926	△ 32,132

(単位:千円)

物件番号	S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	ラフォーレ原宿(底地)					
期	第14期	第15期	増減	第14期(注3)	第15期(注3)	増減
	2013年7月期	2014年1月期		2013年7月期	2014年1月期	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	99.5%	99.5%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	70	152	82
賃貸事業収入	646,800	625,200	△ 21,600	4,949,170	5,489,850	540,680
その他賃貸事業収入	—	—	—	103,034	120,184	17,149
不動産賃貸事業収益合計	646,800	625,200	△ 21,600	5,052,204	5,610,034	557,829
管理委託費	—	—	—	103,752	169,071	65,319
公租公課等(注1)	57,708	60,454	2,746	285,171	309,970	24,799
水道光熱費	—	—	—	79,748	93,347	13,598
修繕費	—	—	—	39,096	15,208	△ 23,888
損害保険料	—	—	—	11,193	11,557	363
減価償却費①	—	—	—	726,793	810,627	83,833
その他費用(注2)	—	—	—	112,949	119,883	6,933
不動産賃貸事業費用合計	57,708	60,454	2,746	1,358,705	1,529,666	170,960
不動産賃貸事業損益②	589,092	564,746	△ 24,346	3,693,499	4,080,368	386,869
NOI③(①+②)	589,092	564,746	△ 24,346	4,420,292	4,890,995	470,703
資本的支出④	—	—	—	27,612	59,214	31,602
NCF③-④	589,092	564,746	△ 24,346	4,392,679	4,831,780	439,101