

2013年1月期 決算短信 (REIT)

2013年3月15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 東証
 コード番号 3234 U R L <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 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 代表取締役社長 磯部 英之
 問合せ先責任者 総務部長 西別府 好美
 TEL (03) 6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2013年4月26日 分配金支払開始予定日 2013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. 2013年1月期の運用、資産の状況 (2012年8月1日～2013年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	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 %
2013年1月期	4,676 (△2.5)	3,125 (△1.8)	2,123 (0.2)	2,122 (0.2)
2012年7月期	4,797 (0.7)	3,183 (2.4)	2,120 (6.2)	2,119 (6.2)

	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	%	%	%
2013年1月期	9,169	2.0	1.0	45.4
2012年7月期	9,154	2.0	1.0	44.2

(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	%	%
2013年1月期	9,169	2,122	0	0	99.9	2.0
2012年7月期	8,700	2,014	0	0	95.0	1.9

(注1) 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。

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

(注2) 2012年7月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(105百万円)を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、1口当たり分配金の計算が前述のとおり圧縮積立金繰入額を控除していることによるものです。

(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
2013年1月期	218,813	104,239	47.6	450,237
2012年7月期	219,405	104,130	47.5	449,768

(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
2013年1月期	2,551	△610	△2,113	9,479
2012年7月期	28,248	△25,782	△2,106	9,651

2. 2013年7月期の運用状況の予想 (2013年2月1日～2013年7月31日)

(%表示は対前期増減比)

	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
通 期	5,046 (7.9)	3,424 (9.6)	2,394 (12.7)	2,393 (12.7)	9,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 9,400円

3. 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) | 2013年1月期 | 231,520口 | 2012年7月期 | 231,520口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2013年1月期 | 0口 | 2012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、32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

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、12～13ページに記載の「2013年7月期(2013年2月1日～2013年7月31日)及び2014年1月期(2013年8月1日～2014年1月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2012年10月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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（2012年10月25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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2006年2月2日出資金100百万円（200口）で設立され、同年3月6日に投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けました（登録番号 関東財務局長 第51号）。そして、2006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）。その後、2008年9月29日付第三者割当による新投資口の発行（29,400口）、2010年3月23日付公募による新投資口の発行（67,000口）及び2010年4月23日付第三者割当（オーバーアロットメント）による新投資口の発行（5,320口）を実施し、2013年1月期（2012年8月1日から2013年1月31日まで）（以下「第13期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口数は231,520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、欧州債務問題等を背景とした世界経済の減速により本格的な景気回復に至っていないものの、震災復興需要が下支えするなか、堅調な公共投資及び住宅建設により、底堅く推移しました。

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大量供給が一巡したことから、東京都心部の大型優良物件を中心に空室率に改善の兆しが見えつつあります。高級賃貸住宅市場は、外国人需要の本格的な回復は見られないものの、賃料水準に値頃感がでてきていることから、稼働率は底堅く推移しています。不動産流通市場は、投資口価格が堅調に推移し、資金調達環境も良好なことから、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資が順調に実施されており、大型物件の取引も相次ぎました。

ii) 運用実績

本投資法人は当期においても引き続き、保有物件のきめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、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210,816百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積97,498.53㎡（29,493.3坪）、期末稼働率（注2）は98.7%となっています。

（注1）六本木ビュートワーについては、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%

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

- 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

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

愛宕グリーンヒルズについては、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%）の取得をしており、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

（注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. 資金調達の概要

本投資法人は当期において、既存の短期借入金5,500百万円、長期借入金13,000百万円の借換え及び投資法人債7,000百万円の償還のため、1,000百万円の短期借入れと17,500百万円の長期借入れを行い、7,000百万円の投資法人債を発行しました。また、当期中に既存の長期借入金について62百万円の約定返済を行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は81,825百万円（長期借入金77,347百万円（うち1年内返済予定の長期借入金15,125百万円）、短期借入金4,478百万円）、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5,000百万円）となり、有利子負債残高は106,825百万円となっています。

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7,725百万円に加えて、変動金利である長期借入金69,622百万円のうち16,500百万円については、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。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. 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は4,676百万円、営業利益は3,125百万円、経常利益は2,123百万円、当期純利益は2,122百万円となりました。

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未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9,169円となりました。

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（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ー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）及びその周辺地区をいいます。）に所在し、中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件を指します。

b. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

2013年2月15日及び2013年2月25日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、2013年3月4日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、2013年3月15日現在、公募による新投資口の発行により、出資総額は112,444,747,410円、発行済投資口数は253,520口となっています。

(イ) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	: 22,000口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり491,400円
発行価格（募集価格）の総額	: 10,810,800,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり474,264円
払込金額（発行価額）の総額	: 10,433,808,000円
払込期日	: 2013年3月4日
分配金起算日	: 2013年2月1日

(ロ) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数（上限）	: 1,100口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり474,264円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	: 521,690,400円
割当先	: みずほ証券株式会社
申込期間（申込期日）	: 2013年4月2日
払込期日	: 2013年4月3日
分配金起算日	: 2013年2月1日

（注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、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い場合があります。

(ハ) 調達資金の用途

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、資産（愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部）の取得資金等の一部に充当します。

（参考情報）

i) 資産の取得

本投資法人は、2013年2月15日開催の本投資法人役員会において、愛宕グリーンヒルズ及びアーク森ビルを追加取得することを決議しました。

なお、取得先である森ビル株式会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、取得価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続を経ています。

（イ）取得の概要

愛宕グリーンヒルズ

取得資産：信託受益権（注1）
物件名称：愛宕グリーンヒルズ
取得価格：16,490百万円（注3）
鑑定評価額：17,900百万円
契約締結日：2013年2月15日
取得日：2013年4月1日（予定）
取得先：森ビル株式会社
取得資金：新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金（予定）

アーク森ビル

取得資産：信託受益権（注2）
物件名称：アーク森ビル
取得価格：3,510百万円（注3）
鑑定評価額：3,550百万円
契約締結日：2013年2月15日
取得日：2013年4月1日（予定）
取得先：森ビル株式会社
取得資金：新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金（予定）

（注1）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）のうち、取得先の森ビル株式会社が単独所有していた建物の所有権及び区分所有権の共有持分（46.5%）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です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分29%を取得し、既に保有している45%と併せて74%を保有することになる予定です。なお、残る26%は、森ビル株式会社が引き続き保有する予定です。

（注2）アーク森ビルの地下4階から地上1階に至る冷熱供給所の用に供されている建物の区分所有権及びその敷地に関する所有権を信託財産とする信託受益権です。

（注3）取得価格は、取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

(ロ) 取得資産の内容

愛宕グリーンヒルズ

物件名称		愛宕グリーンヒルズ
特定資産の種類		信託受益権（準共有持分29%）
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託受益者		本投資法人・森ビル株式会社
信託設定日		2012年5月1日
信託期間満了日		2027年4月30日
所在地	地番	東京都港区愛宕一丁目10番2他70筆
	住居表示	MORIタワー：東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー：東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号
用途		事務所・共同住宅・店舗
面積(注1)	土地	13,014.36㎡
	建物	MORIタワー：85,266.30㎡ フォレストタワー：60,815.71㎡ プラザ：2,083.60㎡
構造		MORIタワー： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付42階建 フォレストタワー： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下4階付43階建 プラザ：鉄筋コンクリート造地下1階付2階建
建築時期		MORIタワー・プラザ：2001年7月 フォレストタワー：2001年10月
設計者		森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所
施工者		MORIタワー・プラザ： 株式会社竹中工務店・株式会社熊谷組共同企業体 フォレストタワー：戸田建設株式会社
建築確認機関		東京都
所有形態	土地(注2)	所有権：(共有持分約46.1%) 借地権：(準共有持分約46.5%) 地役権：(準共有持分約46.1%)
	建物(注3)	区分所有権(共有持分46.5%)
前所有者		森ビル株式会社
取得価格		16,490百万円
取得年月日		2013年4月1日(予定)
鑑定評価	鑑定評価額	17,900百万円
	価格時点	2013年1月1日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML(注4)		MORIタワー：1.66% フォレストタワー：0.99% プラザ：9.84%
担保権の設定		なし
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社
テナントの内容(2013年2月15日時点)		
エンドテナント総数		1(注5)
総賃料収入(年間賃料)		871,383,613円(注6)

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

敷金・保証金	580,922,408円(注7)
総賃貸可能面積	11,626.48㎡(注8)
総賃貸面積	11,626.48㎡(注9)
その他特筆すべき事項	<p>第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）又は信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）について、隣地所有者の承諾が必要とされています。</p> <p>また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、借地の賃貸人である土地所有者の承諾が必要となります。</p>

- (注1) 面積は、建物については、不動産登記簿の記載に基づき本投資法人が取得予定の信託受益権に係る信託財産に含まれる建物全体の延床面積を、土地については、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約（以下「協議会規約」といいます。）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、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注2) 土地については、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おり、協議会規約の定めに基づき算出した、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に対応する建物に係る敷地面積は約1,467.32㎡です。なお、協議会規約の定めに基づき算出した本投資法人が取得後に保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物に係る敷地面積は約3,744.20㎡です。
- (注3) 本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約13,475.59㎡であり、専有面積持分比率は約12.9%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約34,385.99㎡であり、専有面積持分比率は約32.9%です。
- (注4) 「PML」は、地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義はなく目的や用途に応じて様々な定義されています。ただし、本書においては、「50年間で超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失」と定義しています。以下同じです。また、株式会社東京建築検査機構による2012年12月19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) 本物件は、共有者である森ビル株式会社に賃貸権限を付与し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。
- (注6) 総賃料収入（年間賃料）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を12倍した金額に、準共有持分29%を乗じた数値を記載しています。
- (注7) 敷金・保証金は、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に、準共有持分29%を乗じた金額を記載しています。
- (注8) 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（倉庫、駐車場、機械室等は除きます。）に、準共有持分29%を乗じた面積を記載しています。
- (注9) 総賃貸面積は、エンドテナントに対して賃貸する面積（倉庫、駐車場、機械室等は除きます。）に、準共有持分29%を乗じた面積を記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

アーク森ビル

物件名称	アーク森ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人	
信託設定日	2013年4月1日（予定）	
信託期間満了日	2028年3月31日（予定）	
所在地	地番	東京都港区赤坂一丁目1番・東京都港区六本木一丁目1番
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目12番32号
用途	冷熱供給所	
面積	土地	39,602.42 m ²
	建物	177,486.95 m ²
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建	
建築時期	1986年3月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業株式会社共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権(注1)
	建物	区分所有権(注2)
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	3,510百万円	
取得年月日	2013年4月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価額	3,550百万円
	価格時点	2013年1月1日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML	0.38%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
賃貸方式	固定型マスターリース	
マスターリース会社	森ビル株式会社	
テナントの内容（2013年4月1日時点）		
	エンドテナント総数	1(注3)
	総賃料収入（年間賃料）	215,538,816円
	敷金・保証金	107,769,408円
	総賃貸可能面積	3,212.41 m ²
	総賃貸面積	3,212.41 m ²
その他特筆すべき事項		該当事項はありません。

(注1) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約7.02 m²であり、敷地権持分比率は約0.02%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約4,332.54 m²であり、敷地権持分比率は約10.9%です。

(注2) 本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は3,212.41 m²であり、専有面積持分比率は約2.3%です。なお、本投資法人が取得後に保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,850.89 m²であり、専有面積持分比率は約17.9%です。

(注3) 本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

ii) 資金の借入

本投資法人は、2013年3月15日開催の役員会において、資産（愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部）の取得資金等の一部、並びに2013年3月29日返済期限の短期借入金1,000百万円及び500百万円の借換資金に充当するための借入契約につき、下記のとおり決議しました。

(イ) 長期借入金

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社日本政策投資銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	10,000百万円
金利	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.55%（注）
借入予定日	2013年3月29日
元本返済期日	2018年3月31日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

（注）別途金利スワップ契約を締結して支払金利を実質的に固定化することを予定しています。

(ロ) 長期借入金

借入先	オリックス銀行株式会社
借入金額	1,000百万円
金利	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.45%
借入予定日	2013年3月29日
元本返済期日	2016年3月31日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(ハ) 長期借入金

借入先	株式会社広島銀行
借入金額	500百万円
金利	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.45%
借入予定日	2013年3月29日
元本返済期日	2016年3月31日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

c. 運用状況の見通し

2013年7月期（2013年2月1日～2013年7月31日）及び2014年1月期（2013年8月1日～2014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＜2013年7月期（2013年2月1日～2013年7月31日）及び2014年1月期（2013年8月1日～2014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。

2013年7月期（2013年2月1日～2013年7月31日）

営業収益	5,046百万円
営業利益	3,424百万円
経常利益	2,394百万円
当期純利益	2,393百万円
1口当たり分配金	9,400円
1口当たり利益超過分配金	0円

2014年1月期（2013年8月1日～2014年1月31日）

営業収益	5,208百万円
営業利益	3,508百万円
経常利益	2,547百万円
当期純利益	2,546百万円
1口当たり分配金	10,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

<2013年7月期（2013年2月1日～2013年7月31日）及び2014年1月期（2013年8月1日～2014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	2013年7月期（第14期：2013年2月1日から2013年7月31日まで）（181日） 2014年1月期（第15期：2013年8月1日から2014年1月31日まで）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2013年1月期末現在保有している9物件に加え、2013年4月1日（予定）に「愛宕グリーンヒルズ」及び「アーク森ビル」（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 2013年2月1日から2013年3月31日までは、2013年1月期末現在保有している9物件を前提とし、2013年4月1日以降は、上記予定日に取得予定資産を取得したものととして、その後は2014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。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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（取得予定資産については、本投資法人による取得と同時に締結される予定の賃貸借契約等）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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用は、2013年7月期において1,374百万円を、2014年1月期において1,405百万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"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、2013年7月期中に納税する額として286百万円（6ヵ月分）を、2014年1月期中に納税する額として311百万円（6ヵ月分）を見込んでいます。なお、取得予定資産の取得に伴う固定資産税、都市計画税等の精算分は、売主と期間按分による計算を行い取得後に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、2013年7月期及び2014年1月期の営業費用には計上されません。また、2012年7月期に取得した「愛宕グリーンヒルズ」に係る固定資産税及び都市計画税等は、その一部が取得原価に算入されるため、2013年7月期には21百万円（3ヵ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。 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（2013年7月期：43百万円 2014年1月期：20百万円）。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。 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、2013年7月期において727百万円を、2014年1月期において750百万円を見込んでいます。 D) 管理委託費については、2013年7月期において104百万円を、2014年1月期において105百万円を見込んでいます。 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、2013年7月期において247百万円を、2014年1月期において294百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として、2013年7月期において542百万円、2014年1月期において537百万円を、投資法人債利息として、2013年7月期において168百万円、2014年1月期において161百万円を、融資手数料として、2013年7月期において249百万円、2014年1月期において244百万円を見込んでいます。 新投資口の発行（以下「本新投資口発行」といいます。）等にかかる費用として、2013年7月期において53百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2013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106,825百万円です。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

	<ul style="list-style-type: none"> 上記運用資産に記載の取得予定資産の取得資金等の一部として、2013年3月に10,000百万円の新規借入れを行う予定です。 借入金は、2013年1月期末現在における残高81,825百万円のうち、2014年1月期末までに返済期限が到来する残高19,603百万円について、長期借入金2,125百万円（返済期限：2013年11月30日）を、2013年5月に62百万円の約定返済を行うとともに、返済期限において62百万円減額して借換えを行う方針であり、残額の17,478百万円については全額借換えを行うことを前提としています。上記新規借入れと合わせて、2013年7月期末に残高91,762百万円、2014年1月期末に残高91,700百万円となることを前提としています。 投資法人債は、2013年1月期末現在における残高25,000百万円のうち、2014年1月期末までに償還期限が到来する残高5,000百万円について、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。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 2013年1月期末現在発行済である231,520口に加え、本新投資口発行のうち公募による投資口の追加発行（22,000口）及び第三者割当による投資口の追加発行（1,100口）の合計23,100口が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、2014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。
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"> 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。 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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	前期 (2012年7月31日)	(単位：千円) 当期 (2013年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,222,988	2,633,516
信託現金及び信託預金	7,428,489	6,845,858
営業未収入金	74,451	73,626
前払費用	401,810	431,022
繰延税金資産	13	18
未収消費税等	—	81,821
その他	2	—
流動資産合計	10,127,757	10,065,863
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	41,547,821	41,650,705
減価償却累計額	△4,032,223	△4,673,002
信託建物（純額）	37,515,597	36,977,703
信託構築物	393,266	393,266
減価償却累計額	△102,690	△118,078
信託構築物（純額）	290,575	275,188
信託機械及び装置	448,442	449,066
減価償却累計額	△37,837	△48,222
信託機械及び装置（純額）	410,604	400,844
信託工具、器具及び備品	53,465	60,940
減価償却累計額	△18,620	△22,826
信託工具、器具及び備品（純額）	34,845	38,114
信託土地	122,721,231	122,721,231
信託建設仮勘定	2,090	273
有形固定資産合計	183,049,106	182,487,516
無形固定資産		
信託借地権	25,825,688	25,825,688
信託その他無形固定資産	973	398
その他	2,496	1,996
無形固定資産合計	25,829,158	25,828,083
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	344,619	357,936
投資その他の資産合計	354,619	367,936
固定資産合計	209,232,884	208,683,536
繰延資産		
投資法人債発行費	44,993	63,781
繰延資産合計	44,993	63,781
資産合計	219,405,635	218,813,181

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (2012年7月31日)	当期 (2013年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	89,784	160,700
短期借入金	8,978,000	4,478,000
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,125,000	15,125,000
未払金	26,112	22,280
未払費用	418,948	357,230
未払法人税等	720	809
未払消費税等	114,466	43,594
前受金	681,719	678,529
預り金	763,744	99,762
流動負債合計	36,198,496	25,965,907
固定負債		
投資法人債	13,000,000	20,000,000
長期借入金	59,784,500	62,222,000
信託預り敷金及び保証金	6,292,231	6,386,240
固定負債合計	79,076,731	88,608,240
負債合計	115,275,228	114,574,147
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	105,244
任意積立金合計	—	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,119,468	2,122,849
剰余金合計	2,119,468	2,228,093
投資主資本合計	104,130,407	104,239,033
純資産合計	104,130,407	104,239,033
負債純資産合計	219,405,635	218,813,181

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

(2) 損益計算書

	前期		当期	
	(自 2012年2月1日 至 2012年7月31日)		(自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, 2	4,467,826	※1, 2	4,568,819
その他賃貸事業収入	※1	128,597	※1	107,776
不動産等売却益	※2, 3	201,158		—
営業収益合計		4,797,582		4,676,596
営業費用				
賃貸事業費用	※1, 2	1,294,704	※1, 2	1,257,009
資産運用報酬		231,891		220,361
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		5,477		5,485
一般事務委託手数料		14,807		14,096
その他営業費用		61,870	※2	48,831
営業費用合計		1,614,152		1,551,184
営業利益		3,183,429		3,125,411
営業外収益				
受取利息		976		866
未払分配金除斥益		2,502		2,178
管理組合費精算金収入		14,052		—
その他		789		—
営業外収益合計		18,320		3,044
営業外費用				
支払利息		612,172		553,240
投資法人債利息		196,650		188,041
投資法人債発行費償却		16,287		17,556
融資手数料		254,573		243,935
その他		1,802		1,855
営業外費用合計		1,081,486		1,004,628
経常利益		2,120,263		2,123,827
税引前当期純利益		2,120,263		2,123,827
法人税、住民税及び事業税		913		982
法人税等調整額		4		△4
法人税等合計		918		977
当期純利益		2,119,344		2,122,849
前期繰越利益		123		—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,119,468		2,122,849

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期 (自 2012年2月1日 至 2012年7月31日)	当期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	102,010,939	102,010,939
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	102,010,939	102,010,939
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	105,244
当期変動額合計	—	105,244
当期末残高	—	105,244
任意積立金合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	105,244
当期変動額合計	—	105,244
当期末残高	—	105,244
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,996,288	2,119,468
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	△105,244
剰余金の分配	△1,996,165	△2,014,224
当期純利益	2,119,344	2,122,849
当期変動額合計	123,179	3,381
当期末残高	2,119,468	2,122,849
剰余金合計		
当期首残高	1,996,288	2,119,468
当期変動額		
剰余金の分配	△1,996,165	△2,014,224
当期純利益	2,119,344	2,122,849
当期変動額合計	123,179	108,625
当期末残高	2,119,468	2,228,093
投資主資本合計		
当期首残高	104,007,228	104,130,407
当期変動額		
剰余金の分配	△1,996,165	△2,014,224
当期純利益	2,119,344	2,122,849
当期変動額合計	123,179	108,625
当期末残高	104,130,407	104,239,033
純資産合計		
当期首残高	104,007,228	104,130,407
当期変動額		
剰余金の分配	△1,996,165	△2,014,224
当期純利益	2,119,344	2,122,849
当期変動額合計	123,179	108,625
当期末残高	104,130,407	104,239,033

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2012年2月1日 至 2012年7月31日)	当期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)
I 当期末処分利益	2,119,468,036	2,122,849,651
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,014,224,000 (8,700)	2,122,806,880 (9,169)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	105,244,036	—
IV 次期繰越利益	—	42,771
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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数231,520口の整数倍の最大値となる2,014,224,000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231,520口の整数倍の最大値となる2,122,806,880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>

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期	当期
	（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）	（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,120,263	2,123,827
減価償却費	658,512	672,023
投資法人債発行費償却	16,287	17,556
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△6,813	—
受取利息	△976	△866
未払分配金除斥益	△2,502	△2,178
支払利息	808,822	741,282
営業未収入金の増減額（△は増加）	△605	825
未収消費税等の増減額（△は増加）	83,882	△81,746
営業未払金の増減額（△は減少）	△35,664	9,028
未払金の増減額（△は減少）	797	△1,349
未払費用の増減額（△は減少）	10,350	△15,639
未払消費税等の増減額（△は減少）	53,559	△70,872
前受金の増減額（△は減少）	101,606	△3,189
預り金の増減額（△は減少）	△629	△7,069
前払費用の増減額（△は増加）	△23,912	△29,211
長期前払費用の増減額（△は増加）	△45,273	△13,316
信託有形固定資産の売却による減少額	25,332,951	—
その他	40	140
小計	29,070,696	3,339,245
利息の受取額	976	866
利息の支払額	△821,748	△787,361
法人税等の支払額	△982	△894
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,248,941	2,551,856
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△18,525,271	△47,706
信託無形固定資産の取得による支出	△7,415,731	—
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△2,022,994	△672,226
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	2,181,982	109,323
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,782,014	△610,609
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,478,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△11,500,000	△5,500,000
長期借入れによる収入	22,722,000	17,500,000
長期借入金の返済による支出	△14,812,500	△13,062,500
投資法人債の発行による収入	—	6,963,659
投資法人債の償還による支出	—	△7,000,000
分配金の支払額	△1,994,379	△2,014,508
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,106,879	△2,113,349
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	360,047	△172,102
現金及び現金同等物の期首残高	9,291,430	9,651,478
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,651,478	※1 9,479,375

（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。 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> <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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>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>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 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。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52,735千円、当期はありません。</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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <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 ヘッジの有効性の評価の方法 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>

<p>5. 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 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。 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> <ul style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 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 c. 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	---

なお、上記固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、収益及び費用の計上基準、ヘッジ会計の方法及びその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（2012年10月25日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

（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	当期
		(自 2012年2月1日 至 2012年7月31日)	(自 2012年8月1日 至 2013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	4,448,949	4,565,601
	その他賃料収入	18,876	3,218
	その他賃貸事業収入	4,467,826	4,568,819
	駐車料収入	25,821	14,268
	付帯収益	100,319	92,907
	解約違約金	2,457	—
	礼金収入	—	600
	礼金収入	128,597	107,776
	不動産賃貸事業収益合計	4,596,423	4,676,596
②	不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用		
	管理委託費	154,179	103,933
	水道光熱費	97,024	84,335
	公租公課等	249,554	260,799
	賃借料	87,546	90,053
	信託報酬	6,294	5,635
	修繕費	17,845	21,950
	損害保険料	11,703	11,519
	減価償却費	658,012	671,523
	その他賃貸事業費用	12,543	7,259
	不動産賃貸事業費用合計	1,294,704	1,257,009
③	不動産賃貸事業損益 (①-②)	3,301,719	3,419,586

※2. 主要投資主との取引

		(単位：千円)	
		前期	当期
		(自 2012年2月1日 至 2012年7月31日)	(自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)
	営業取引によるもの		
	賃貸事業収入	2,774,633	3,112,728
	その他賃貸事業収入	—	2,074
	不動産等売却益	201,158	—
	賃貸事業費用	111,040	95,038
	その他営業費用	—	552

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

※3. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

六本木ファーストビル

不動産等売却収入	20,460,000
不動産等売却原価	20,219,989
その他売却費用	48,615
不動産等売却益	191,395

アークフォレストテラス

不動産等売却収入	5,140,000
不動産等売却原価	5,112,961
その他売却費用	17,274
不動産等売却益	9,763

（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 2012年2月1日 至 2012年7月31日）	当期 （自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）
現金及び預金	2,222,988	2,633,516
信託現金及び信託預金	7,428,489	6,845,858
現金及び現金同等物	9,651,478	9,479,375

（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 （2012年7月31日）	当期 （2013年1月31日）
1年内	2,343,700	2,428,639
1年超	22,149,306	21,574,368
合計	24,493,006	24,003,007

（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み方針

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

2012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	2,222,988	2,222,988	—
② 信託現金及び信託預金	7,428,489	7,428,489	—
資産計	9,651,478	9,651,478	—
① 短期借入金	8,978,000	8,978,000	—
② 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,034,900	34,900
③ 1年内返済予定の長期借入金	13,125,000	13,156,404	31,404
④ 投資法人債	13,000,000	13,166,500	166,500
⑤ 長期借入金	59,784,500	59,859,176	74,676
負債計	106,887,500	107,194,981	307,481
デリバティブ取引	—	—	—

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

2013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	2,633,516	2,633,516	—
② 信託現金及び信託預金	6,845,858	6,845,858	—
資産計	9,479,375	9,479,375	—
① 短期借入金	4,478,000	4,478,000	—
② 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,011,500	11,500
③ 1年内返済予定の長期借入金	15,125,000	15,168,163	43,163
④ 投資法人債	20,000,000	20,199,000	199,000
⑤ 長期借入金	62,222,000	62,223,152	1,152
負債計	106,825,000	107,079,816	254,816
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」参照）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（2012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	2,222,988	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,428,489	—	—	—	—	—
合計	9,651,478	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2013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	2,633,516	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,845,858	—	—	—	—	—
合計	9,479,375	—	—	—	—	—

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日（2012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	8,978,000	—	—	—	—	—
投資法人債	12,000,000	5,000,000	8,000,000	—	—	—
長期借入金	13,125,000	28,084,500	31,700,000	—	—	—
合計	34,103,000	33,084,500	39,700,000	—	—	—

短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日（2013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	4,478,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	8,000,000	10,000,000	—	2,000,000	—
長期借入金	15,125,000	30,022,000	30,200,000	2,000,000	—	—
合計	24,603,000	38,022,000	40,200,000	2,000,000	2,000,000	—

(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（2012年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2013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（2012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	16,500,000	5,000,000	※	

※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、⑤参照）。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

当期（2013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	16,500,000	16,500,000	※	

※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に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、⑤参照）。

（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 2012年2月1日 至 2012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21.1	不動産等の賃貸及び管理	物件の取得(注2)(注6)	25,600,000	—	—
							物件の譲渡(注3)(注7)	25,600,000	—	—
							物件の賃貸(注4)(注8)	2,774,633	営業未収入金	373
									前受金	541,029
									信託預り敷金及び保証金	5,032,190
							物件運営管理費の支払(注9)	112,583(注5)	営業未収入金	276
前払費用	1,858									
		営業未払金	24,249							

(注1) 上記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

(注3) 六本木ファーストビル及びパークフォレストテラス

(注4) 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(540千円)及び施工管理報酬(1,002千円)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、取得の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

(注7) 本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、譲渡の意思決定をおこなっています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。

(注8) 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9) 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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

当期（自 2012年8月1日 至 2013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21.1	不動産等の賃貸及び管理	物件の賃貸 (注2) (注5)	3,114,802	営業未収入金	670
									前受金	541,079
									信託預り敷金及び保証金	5,023,359
							物件運営管理費の支払 (注6)	100,755 (注3)	前払費用	1,858
									営業未払金	25,927
その他営業費用（IR関係費）の支払 (注4) (注7)	552	—	—							

(注1) 上記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、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3) 費用として処理されていない資産計上された工事代金（4,083千円）及び施工管理報酬（1,634千円）が含まれています。

(注4) 第12期決算説明会の会場費用です。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注5) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

(注6) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。

(注7) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2012年8月1日 至 2013年1月31日）

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

3. 兄弟会社等

前期（自 2012年2月1日 至 2012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)	257,491 (注3)	未払費用	243,486

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と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25,600千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 2012年8月1日 至 2013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3)	220,361	未払費用	231,379

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と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。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2012年2月1日 至 2012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)	257,491 (注3)	未払費用	243,486

(注1) 上記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25,600千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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

当期（自 2012年8月1日 至 2013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3)	220,361	未払費用	231,379

(注1) 上記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。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(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 (2012年7月31日)	当期 (2013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	13	18
繰延税金資産合計 (流動)	13	18
繰延税金資産 (流動) の純額	13	18

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 (2012年7月31日)	当期 (2013年1月31日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△37.36%	△36.57%
圧縮積立金繰入額	△1.95%	-
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.05%

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

（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 2012年2月1日 至 2012年7月31日)	当期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	208,918,622	208,875,768
期中増減額	△42,853	△562,164
期末残高	208,875,768	208,313,604
期末時価	195,070,000	194,870,000

（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、1物件（愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約20.0%））の取得（25,903,464千円）によるものであり、減少額の主な要因は、2物件（六本木ファーストビル及びパークフォレストテラス）の譲渡（25,332,951千円）及び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、赤坂溜池タワーの中央監視装置更新工事（56,988千円）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 2012年2月1日 至 2012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	2,978,095	不動産賃貸事業
森ビル流通システム株式会社	662,683	不動産賃貸事業

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

当期（自 2012年8月1日 至 2013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	3,114,802	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

(1口当たり情報に関する注記)

(単位：円)

	前期 (自 2012年2月1日 至 2012年7月31日)	当期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)
1口当たり純資産額	449,768	450,237
1口当たり当期純利益	9,154	9,169

(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) 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 2012年2月1日 至 2012年7月31日)	当期 (自 2012年8月1日 至 2013年1月31日)
当期純利益 (千円)	2,119,344	2,122,849
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)	2,119,344	2,122,849
期中平均投資口数 (口)	231,520	231,520

(重要な後発事象に関する注記)

新投資口の発行

2013年2月15日及び2013年2月25日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、2013年3月4日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、2013年3月15日現在、公募による新投資口の発行により、出資総額は112,444,747,410円、発行済投資口総数は253,520口となっています。

① 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	22,000口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり491,400円
発行価格（募集価格）の総額	:	10,810,800,000円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり474,264円
払込金額（発行価額）の総額	:	10,433,808,000円
払込期日	:	2013年3月4日
分配金起算日	:	2013年2月1日

② 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数（上限）	:	1,100口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり474,264円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	:	521,690,400円
割当先	:	みずほ証券株式会社
申込期間（申込期日）	:	2013年4月2日
払込期日	:	2013年4月3日
分配金起算日	:	2013年2月1日

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、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ある限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

③ 調達資金の用途

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、資産（愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部）の取得資金等の一部に充当します。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2006年 2月 2日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
2006年 3月20日	私募増資	24,770	24,970	12,385	12,485	(注2)
2006年 4月13日	私募増資	61,882	86,852	30,941	43,426	(注3)
2006年 7月31日	私募増資	8,398	95,250	4,239	47,665	(注4)
2006年11月29日	公募増資	34,550	129,800	25,005	72,671	(注5)
2008年 9月29日	私募増資	29,400	159,200	14,700	87,371	(注6)
2010年 3月23日	公募増資	67,000	226,200	13,562	100,934	(注7)
2010年 4月23日	私募増資	5,320	231,520	1,076	102,010	(注8)

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

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

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

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

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

(注6) 1口当たり発行価額500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募新投資口を発行しました。

(注7) 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8) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、2013年4月5日開催予定の本投資法人の投資主総会において、以下の役員の変動に係る役員選任議案を提出します。詳細については、2013年2月15日付で別途公表した「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

異動前（2013年1月31日時点）	異動後（2013年4月9日就任予定）
執行役員：磯部英之、齋藤敏文	執行役員：磯部英之 補欠執行役員：齋藤敏文
監督役員：箭内昇、小杉丈夫、田村誠邦	監督役員：箭内昇、小杉丈夫、田村誠邦

(2) 本資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (2012年7月31日)		当期 (2013年1月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	オフィス ビル	東京都心5区及び その周辺地区	—	—	—	—
		東京圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及び その周辺地区	—	—	—	—
		東京圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
	商業施設	東京都心5区及び その周辺地区	22,074	10.1	22,074	10.1
		東京圏	22,074	10.1	22,074	10.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			22,074	10.1	22,074
信託不動産	オフィス ビル	東京都心5区及び その周辺地区	179,012	81.6	178,441	81.5
		東京圏	179,012	81.6	178,441	81.5
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及び その周辺地区	7,788	3.6	7,797	3.6
		東京圏	7,788	3.6	7,797	3.6
		地方主要都市部	—	—	—	—
	商業施設	東京都心5区及び その周辺地区	—	—	—	—
		東京圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			186,801	85.1	186,239
預金等のその他の資産			10,529	4.8	10,499	4.8
資産総額			219,405	100.0	218,813	100.0

(注1) 記載未満の金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています（以下特に記載のない限り同じです。）。

(注2) 保有総額は、前期は2012年7月31日現在、当期は2013年1月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。

	前期 (2012年7月31日)		当期 (2013年1月31日)	
	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	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	115,275	52.5	114,574	52.4
純資産総額	104,130	47.5	104,239	47.6
資産総額	219,405	100.0	218,813	100.0

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

(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、2013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

2013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																
信託不動産	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	29,600	25,284	25,490	12.1												
		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	55,400	58,472	58,970	28.0												
		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	21,000	25,864	27,200	12.9												
		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	30,100	43,087	43,930	20.8												
		0-7 プレミアム	愛宕 グリーン ヒルズ	MORIタワー (オフィス棟)	港区 愛宕	2001年 7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注9)	85,266.30	※ (注10)	※ (注11)	27,800	25,732	25,600	12.1											
	フォレストタワー (住宅棟)			港区 愛宕	2001年 10月	S・SRC B4F/43F	60,815.71																			
	プラザ (店舗棟)			港区 虎ノ門	2001年 7月	RC B1F/2F	2,083.60																			
	小計											163,900	178,441	181,190	85.9											
	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 B3F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注7)	区	1,730	1,655	1,706	0.8												
															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)	1,510	2,240	2,100
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)
小計											6,070	7,797	7,806	3.7												
不動産	商業施設	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	—	24,900	22,074	21,820	10.4												
		小計											24,900	22,074	21,820	10.4										
ポートフォリオ合計											194,870	208,313	210,816	100.0												

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

- (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、2013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）と信託受託者である三井住友信託銀行株式会社を含む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）の三井住友信託銀行株式会社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である三菱UFJ信託銀行株式会社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である三菱UFJ信託銀行株式会社が森ビル株式会社との間で共有する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トワーは、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、六本木ビュートワーについては、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トワーは、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、六本木ビュートワーについては、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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

ii) 賃貸状況の概要（2013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	8,993.45	8,993.45	100.0	1	1,207	1,006
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	21,376.02	21,376.02	100.0	1	2,327	1,996
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,197.45	15,271.52	94.3	16	1,200	1,197
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	18,041.10	18,041.10	100.0	1	1,352	901
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	126	51
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	2,642.78	89.4	39	128	46
R-4	六本木ビュートワー（注7）	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	218	-
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	1,293	-
ポートフォリオ合計			97,498.53	96,258.61	98.7	68	9,188	6,147

(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、六本木ビュートワーについては、共有持分割合（46%）を、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、また、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（45%）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乘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、六本木ビュートワーを除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注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。

(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、2013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、六本木ビュートワーについては、共有持分割合（46%）を、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、また、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（45%）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乘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、六本木ビュートワーについては、共有持分割合（46%）を、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、また、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（45%）を、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乘じて得た金額を記載しています。

(注7) 六本木ビュートワーのエンドテナントである独立行政法人都市再生機構より、2009年12月4日付で賃貸借契約（固定型マスターリース）の契約期間満了に伴う解約予告通知（更新を行わない旨の通知）を受領しています。契約満了日は2013年10月31日です。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

iii) 収支の状況

(単位：千円)

物件番号	0-0 プレミアム		0-1 プレミアム		0-3 プレミアム	
	六本木ヒルズ 森タワー		アーク森ビル		六本木 ファーストビル (注2)	
期(注1)	前期	当期	前期	当期	前期	当期
日数	182	184	182	184	90	—
賃貸事業収入	603,955	603,955	1,163,923	1,163,923	183,966	—
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	24,563	—
不動産賃貸事業収益合計	603,955	603,955	1,163,923	1,163,923	208,530	—
管理委託費	1,200	1,200	4,800	4,800	35,404	—
水道光熱費	—	—	—	—	15,136	—
公租公課等	25,295	40,336	51,129	70,723	23,752	—
修繕費	—	—	—	—	—	—
損害保険料	1,104	1,088	1,998	1,985	1,104	—
減価償却費	98,872	98,872	120,233	120,274	30,471	—
その他費用	27	27	2,673	2,674	2,257	—
不動産賃貸事業費用合計	126,499	141,525	180,835	200,457	108,127	—
NOI	576,328	561,302	1,103,322	1,083,740	130,875	—

(単位：千円)

物件番号	0-4 プレミアム		0-6 プレミアム		0-7 プレミアム	
	後楽森ビル		赤坂溜池タワー		愛宕グリーンヒルズ (注3)	
期(注1)	前期	当期	前期	当期	前期	当期
日数	182	184	182	184	92	184
賃貸事業収入	562,774	578,680	666,446	666,446	338,036	676,073
その他賃貸事業収入	96,290	105,815	289	289	—	—
不動産賃貸事業収益合計	659,065	684,495	666,735	666,735	338,036	676,073
管理委託費	63,642	67,638	3,000	3,000	810	1,620
水道光熱費	76,182	84,040	—	—	—	—
公租公課等	32,959	31,560	37,283	43,441	—	—
修繕費	8,572	10,525	—	—	—	—
損害保険料	2,173	2,198	2,563	2,578	1,386	2,772
減価償却費	128,913	128,979	172,758	173,230	59,820	119,958
その他費用	76,150	68,732	905	905	12,257	21,888
不動産賃貸事業費用合計	388,595	393,675	216,511	223,157	74,273	146,239
NOI	399,383	419,799	622,983	616,809	323,583	649,792

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	R-1 プレミアム		R-2 プレミアム		R-3 プレミアム		R-4		S-1 プレミアム	
	元麻布ヒルズ		アーク フォレストテラス（注2）		六本木 ファーストプラザ		六本木 ビュートワー		ラフォーレ原宿 （底地）	
期（注1）	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
日数	182	184	90	—	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入	57,631	63,039	63,055	—	71,807	60,474	109,426	109,426	646,800	646,800
その他賃貸事業収入	803	1,071	6,100	—	550	600	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	58,435	64,110	69,155	—	72,357	61,074	109,426	109,426	646,800	646,800
管理委託費	11,428	8,852	17,472	—	12,682	13,083	3,738	3,738	—	—
水道光熱費	49	12	5,537	—	119	282	—	—	—	—
公租公課等	3,306	2,069	5,298	—	7,091	6,954	10,975	10,755	52,462	54,958
修繕費	4,224	6,186	2,479	—	2,568	5,238	—	—	—	—
損害保険料	157	158	458	—	319	321	436	415	—	—
減価償却費	6,395	6,395	17,281	—	10,210	10,757	13,055	13,055	—	—
その他費用	3,661	3,875	3,752	—	4,242	4,388	455	455	—	—
不動産賃貸事業費用合計	29,223	27,550	52,281	—	37,233	41,025	28,660	28,419	52,462	54,958
NOI	35,606	42,955	34,155	—	45,334	30,805	93,821	94,062	594,337	591,842

（注1） 前期は2012年2月1日から2012年7月31日、当期は2012年8月1日から2013年1月31日です。

（注2） 2012年5月1日付で譲渡しています。

（注3） 2012年5月1日付で取得しています。

「収支の状況」欄に関する説明

本投資法人の収支の状況については、原則として発生主義による数値を記載しています。

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下のとおりです。

- i 「賃貸事業収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii 「その他賃貸事業収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- iii 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。
- iv 「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費の金額を計上しています。
- v 「公租公課等」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。
- vi 「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合における原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。
- vii 「損害保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- viii 「減価償却費」欄には、固定資産を定額法で償却した金額を計上しています。
- ix 「その他費用」欄には、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）が含まれています。
- x 「NOI」欄には、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

iv) テナントの概要

賃貸面積上位5テナント

本投資法人が2013年1月31日現在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	68,401.33	71.1
独立行政法人都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.6
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	2.7
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,544.34	2.6
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	2.2
上位5社を占めるエンドテナントの合計		81,972.45	85.2

(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、六本木ビュータワーについては、共有持分割合（46%）を、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、また、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（45%）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、六本木ビュータワーを除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注2)「面積比率」は、2013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。

森ヒルズリート投資法人（3234）2013年1月期決算短信

b. 信託受益権の概要

(2013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。
	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。
	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45%の権利を表すものであり、信託財産に対する残りの55%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。	