

平成 23 年 1 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 3 月 17 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 森 寛

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 礒部 英之
 問 合 せ 先 責 任 者 総務部長 西別府 好美
 T E L (03) 6234-3234

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 4 月 28 日
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 4 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 1 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 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 %
23 年 1 月期	5,483 (1.8)	2,957 (10.4)	1,840 (20.8)	1,839 (20.8)
22 年 7 月期	5,388 (△2.4)	2,679 (△5.0)	1,523 (△11.9)	1,522 (△11.9)

	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	%	%	%
23 年 1 月期	7,947	1.8	0.8	33.6
22 年 7 月期	7,229	1.6	0.7	28.3

(2) 分配状況

	1 口 当 たり 分配金(利益超過分 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	%	%
23 年 1 月期	7,947	1,839	0	—	99.9	1.8
22 年 7 月期	6,577	1,522	0	—	99.9	1.3

(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
23 年 1 月期	220,630	103,843	47.1	448,530
22 年 7 月期	221,366	103,520	46.8	447,135

(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
23 年 1 月期	23,872	△22,954	△1,629	10,870
22 年 7 月期	2,421	△10,137	10,626	11,581

2. 平成23年7月期の運用状況の予想（平成23年2月1日～平成23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	5,251(△4.2)	3,024(2.3)	1,899(3.2)	1,898(3.2)	8,200	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 8,200円

3. その他

（1）会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- ② ①以外の変更 有・無

（注）詳細については、25ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

（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）平成23年1月期 231,520口 平成22年7月期 231,520口
- ② 期末自己投資口数 平成23年1月期 0口 平成22年7月期 0口

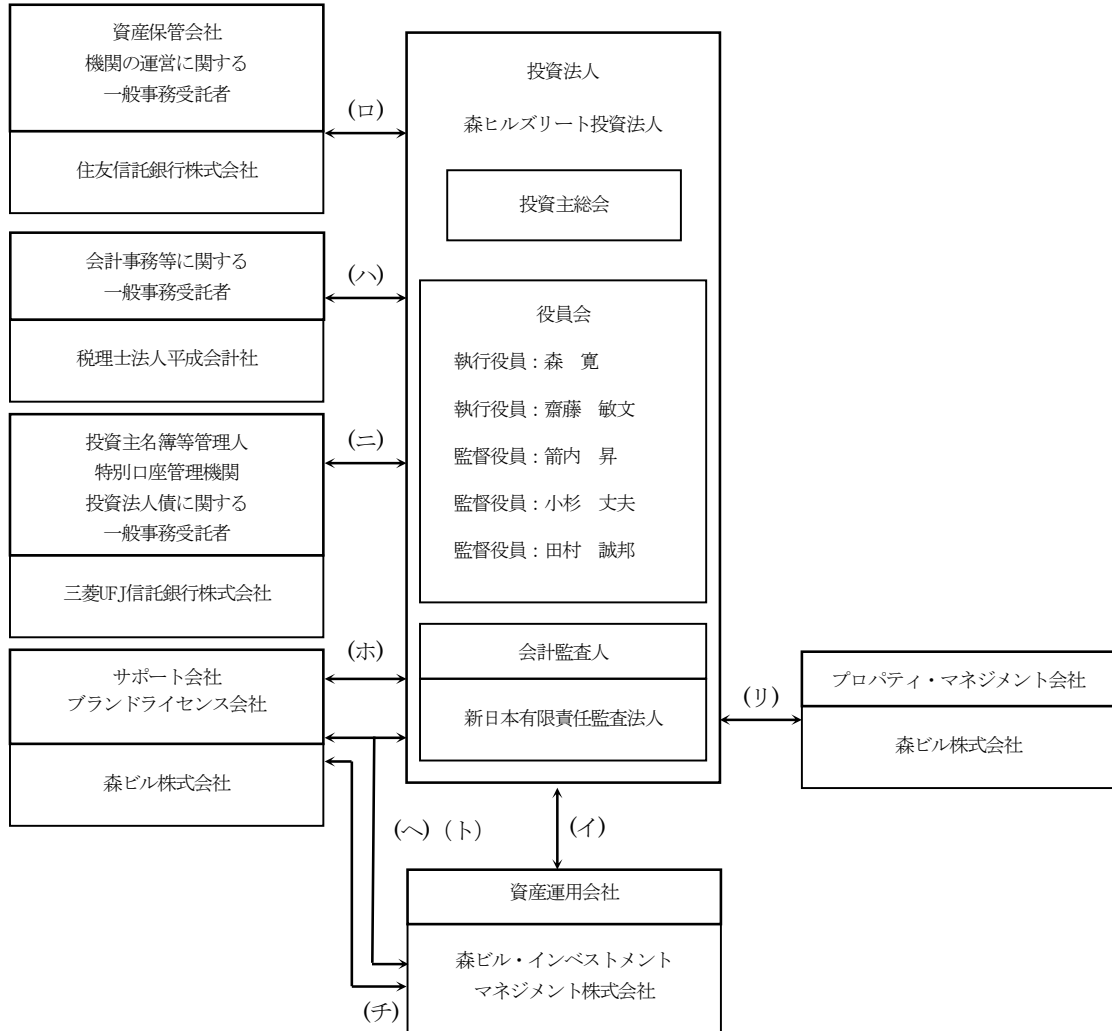
（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、37ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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

平成23年7月期の運用状況の予想値は15ページ記載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。

1. 投資法人の関係法人

(1) 森ヒルズリート投資法人の仕組図



- <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
 - (へ) 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) 森ヒルズリート投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権（以下、「信託受益権」といいます。）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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 1 月期決算短信

(2) 森ヒルズリート投資法人及び森ヒルズリート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	平成 18 年 2 月 2 日付で森ヒルズリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)との間で資産運用委託契約を締結しました。 金融商品取引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(以下、「投信法」といいます。)第 198 条第 1 項)。 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。)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	住友信託銀行株式会社	平成 18 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	平成 18 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	平成 20 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。 平成 19 年 11 月 22 日付で本投資法人との間で第 1 回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 2 回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、平成 22 年 5 月 20 日付で第 3 回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び同日付第 4 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。 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 号のうち、投資法人債に関する事務並びに同法施行規則第 169 条第 2 項第 4 号及び第 5 号)として、同契約に基づき、本投資法人債券に関

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 1 月期決算短信

	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)投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
--	--

(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	平成 18 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。 平成 19 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。
ブランドライセンス会社	森ビル株式会社	平成 18 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。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。
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	本投資法人が、本書の日付現在信託受益権の形態で保有している信託不動産のうち、赤坂溜池タワーを除く各物件については、森ビル株式会社及び信託受託者との間で、平成 18 年 3 月 22 日、平成 20 年 3 月 28 日付で物件運営管理委託契約を、平成 18 年 4 月 13 日付で物件運営管理委託変更契約を、平成 23 年 1 月 31 日付で建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託変更契約書【アーク森ビル（パススルー型の固定化、及び固定型Ⅰ）】を締結しています。赤坂溜池タワーについては、森ビル株式会社及び信託受託者との間で建物賃貸借契約（PM 業務（以下に定義します。）の委託を含みます。）を平成 20 年 9 月 30 日付で締結しています。また、六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル（固定型Ⅱ）については、森ビル株式会社との間で、建物賃貸事業及び管理運営業務に関する共有者間合意書を平成 22 年 3 月 5 日付で締結しています。本投資法人は、これらのかかる契約に基づき、以下の業務（以下、総称して「PM 業務」といいます。）を森ビル株式会社に委託します。このような PM 業務の委託は、各物件毎に行われます。 (イ) リーシング業務 (ロ) 建物運営管理業務（信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）を含みます。） (ハ) 工事施工管理業務 (ニ) 会計経理補助業務、経費支払補助業務 (ホ) その他補助業務 (ヘ) その他上記に付随する業務

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（平成22年10月29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、本資産運用会社を設立企画人として、平成18年2月2日に出資金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、平成18年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。その後、平成20年9月29日付第三者割当による新投資口の発行（29,400口）、平成22年3月23日付公募による新投資口の発行（67,000口）及び平成22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、平成23年1月期（平成22年8月1日から平成23年1月31日まで）（以下「第9期」又は「当期」といいます。）末日現在における発行済投資口の総口数は231,520口となっています。この度、第9期の決算を終了しました。

b. 投資環境と運用実績

i) 投資環境

当期の日本経済は、アジア向けを中心とした輸出が堅調に推移し、引き続き景気回復の兆しが見られたものの、円高の進行や景気浮揚施策の終了等により10月以降は個人消費が再び減少に転じ、平成22年10-12月の実質GDP成長率は下振れしました。しかしながら、生産や設備投資等については、引き続き持ち直しの傾向となっています。

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、東京都心部を中心に空室率改善の兆しが見えつつあるものの、賃料は下方調整が継続しました。一方、高級賃貸住宅市場は、日本人需要を中心に空室率の改善が図られつつあり、賃料水準も下げ止まりの兆候が見られました。不動産流通市場は、資金調達環境の改善等により投資家の取得意欲が顕在化し、不動産取引件数も増加傾向にありますが、大型物件の取引事例は限定的でした。

ii) 運用実績

本投資法人は、ポートフォリオ構築戦略の中核として掲げる「プレミアム物件」に該当する資産として、スポンサーである森ビル株式会社から新たにラフォーレ原宿（底地）を取得するとともに、ポートフォリオの利回り向上のため、虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ（42区画）を譲渡する物件相互売買を実施しました。なお、保有物件については、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11物件（注1）、既投資額で211,899百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積96,233.88㎡（29,110.7坪）、期末稼働率（注2）は89.5%となっています。

（注1）六本木ファーストビル及び六本木ビュートワーについては、平成18年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権を、平成18年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権を取得しましたが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取扱っています。以下同じです。また、アーク森ビルについては、賃貸方式の別に応じて物件名称を区別しています。固定型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型Ⅰ）」）といっています。以下同じです。）として平成18年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権を取得、パススルー型マスターリース方式を採用している物件（「アーク森ビル（パススルー型）」）といっています。以下同じです。）として平成20年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%を取得、平成20年9月30日に準共有持分の残り25%を追加取得、賃貸権限を付与する方式を採用している物件（「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」）といっています。以下同じです。）として平成22年3月23日に区分所有権に係る不動産を取得していますが、本投資法人は、ポートフォリオにおける物件数としては1物件

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

として取り扱っています。以下同じです。

(注2) 稼働率は、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、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、既存の短期借入金 5,500 百万円、長期借入金 8,000 百万円及び 5,000 百万円の借換えのため、5,500 百万円の短期借入れと 2,000 百万円、7,100 百万円及び 3,900 百万円の長期借入れを行いました。また、当期中に既存の長期借入金について 112 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 88,735 百万円（長期借入金 43,000 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 37,225 百万円、短期借入金 8,510 百万円）、投資法人債残高は 20,000 百万円となり、有利子負債残高は 108,735 百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である長期借入金 7,900 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 225 百万円に加えて、変動金利である長期借入金 35,100 百万円のうち 16,500 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 37,000 百万円のうち 27,000 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いました。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期日を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減するとともに、長期借入れによる資金調達の比率を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、ムーディーズ・ジャパン株式会社より Baa1（格付の見通し：ネガティブ）の発行体格付及び無担保長期債務格付、株式会社日本格付研究所（JCR）より AA-（格付の見通し：ネガティブ）の長期優先債務格付を取得しています。

(注) 長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が 1 年超、短期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が 1 年以下の借入をいいます。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 5,483 百万円、営業利益は 2,957 百万円、経常利益は 1,840 百万円、当期純利益は 1,839 百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の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 7,947 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さらなる向上を目指しています。具体的には、森ビルグループが長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリア（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区並びにその周辺地区）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設（プレミアム物件）をコアとした都市型ポートフォリオを構築していきます。

保有物件の運用については、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的かつ効率的、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、物件入替によるポートフォリオ NOI 利回りの向上、借入コストの抑制、その他営業費用の低減に努める等、配当重視の運用を行うことで投資主利益の最大化を目指します。

物件入替については、引き続き主にスポンサーとの物件相互売買を行い低利回りの物件を売却し、従来より高利回りなプレミアム物件若しくは高利回りのプレミアム物件以外の物件を取得することで、NOI 利回りの改善を目指します。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

財務面においては、金融、資本市場の動向を注視しつつ、投資法人債発行等による資金調達手段の多様化、借入期間の長期化を図るとともに、借入コストを抑制し、財務体質の強化を目指します。

その他営業費用の低減については、運用資産の運営にあたり森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスを活用しながら、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを維持できる水準でのコスト削減に努めます。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

i) 投資法人債の発行

本投資法人は、平成23年1月31日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、平成23年2月10日に以下のとおり投資法人債の発行を決定し、平成23年2月25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5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「本投資法人債」といいます。)
発行総額	: 50億円
利率	: 年1.29%
払込期日	: 平成23年2月25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	: 平成26年2月25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:	住友信託銀行株式会社
引受証券会社	: 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 日興コーディアル証券株式会社 大和証券キャピタル・マーケット株式会社
資金使途	: 借入金の返済資金(平成23年2月28日返済期限到来の長期借入金50億円の返済に充当。)

ii) 資産の取得

本投資法人は、平成23年3月1日開催の本投資法人役員会において、アーク森ビル（固定型Ⅲ）及び赤坂溜池タワーを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、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きます。

(イ) 取得の概要

(1) アーク森ビル

- 1) 取得予定資産 : 信託受益権 (注1)
- 2) 資産名称 : アーク森ビル (固定型Ⅲ)
- 3) 取得予定価格 : 9,770百万円 (注2)
- 4) 鑑定評価額 : 11,300百万円
- 5) 契約締結日 : 平成23年3月18日
- 6) 取得予定日 : 平成23年3月18日
- 7) 取得先 : 森ビル株式会社
- 8) 取得資金 : 自己資金 (平成23年3月1日付で公表した不動産の譲渡に伴い取得する資金を充当予定) (注3)

(注1) 本投資法人は、23階を対象とする区分所有権の50%の共有持分及び25階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。また、平成23年3月18日付で、本投資法人が既に保有している23階を対象とする区分所有権の50%の共有持分（「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」）を、本件信託契約に基づく信託財産に追加するために、信託受託者との間で追加信託契約を締結する予定です。

(注2) 取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。

(注3) 平成23年3月1日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照下さい。

(2) 赤坂溜池タワー（住宅）

- 1) 取得予定資産 : 信託受益権 (注1)
- 2) 資産名称 : 赤坂溜池タワー
- 3) 取得予定価格 : 6,730百万円
- 4) 鑑定評価額 : 6,870百万円
- 5) 契約締結日 : 平成23年3月18日
- 6) 取得予定日 : 平成23年3月18日
- 7) 取得先 : 森ビル株式会社
- 8) 取得資金 : 自己資金 (平成23年3月1日付で公表した不動産の譲渡に伴い取得する資金を充当予定) (注2)

(注1) 本投資法人は、全130住戸のうち87住戸を対象とする区分所有権及び1住戸を対象とする区分所有権の84.8%の共有持分並びに駐車場及び駐輪場を対象とする区分所有権の約31.2%の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

(注2) 平成23年3月1日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照下さい。

(ロ) 取得資産の内容

【アーク森ビル】

不動産信託受益権の内容

物 件 名 称	アーク森ビル（固定型Ⅲ）
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社
信 託 受 益 者	本投資法人
信 託 設 定 日	平成23年3月18日
信 託 満 了 日	平成33年1月31日

信託財産である不動産の内容

所 在 地	地 番	東京都港区赤坂一丁目1番・東京都港区六本木一丁目1番
	住 居 表 示	東京都港区赤坂一丁目12番32号
面 積（注1）	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
用 途		事務所
建 築 時 期		昭和61年3月
設 計 者		森ビル株式会社一級建築士事務所、株式会社入江三宅設計事務所
施 工 者		鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業株式会社共同企業体
建 築 確 認 機 関		東京都
所 有 形 態	土 地	所有権（注2）
	建 物	区分所有権（注3）
鑑 定 評 価	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
	鑑 定 評 価 額	11,300,000,000 円
	価 格 時 点	平成23年2月25日
P M L（注4）		0.38%
担 保 権 の 設 定		なし
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
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（平成23年3月18日時点）		
	テ ナ ン ト の 総 数	1（注5）
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 賃 料 ）	472,990,716 円
	敷 金 ・ 保 証 金	394,158,930 円
	総賃貸可能面積（注6）	4,343.36 m ²
	総賃貸面積（注7）	4,343.36 m ²
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・土地の共有持分について、他の共有者の持分に根抵当権が設定されています。 ・建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。 ・信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定です。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

- (注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。以下、同じです。
 (注2) 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851.42㎡であり、敷地権持分比率は約2.1%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2,708.37㎡であり、敷地権持分比率は約6.8%です。
 (注3) 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4,285.65㎡であり、専有面積持分比率は約3.1%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13,625.22㎡であり、専有面積持分比率は約9.8%です。
 (注4) 「PML」は地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義ではなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「50年間での超過確率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。また、株式会社東京建築検査機構による平成23年2月18日付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。以下、同じです。
 (注5) 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、森ビル株式会社をテナントと看做しています。
 (注6) 「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。以下、同じです。
 (注7) 「総賃貸面積」は、エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。以下、同じです。

【赤坂溜池タワー】

不動産信託受益権の内容

物 件 名 称	赤坂溜池タワー
信 託 受 託 者	住友信託銀行株式会社
信 託 受 益 者	本投資法人
信 託 設 定 日	平成23年3月18日
信 託 満 了 日	平成38年3月31日

信託財産である不動産の内容

所 在 地	地 番	東京都港区赤坂二丁目1701番1・1705番1
	住 居 表 示	東京都港区赤坂二丁目17番1号
面 積	土 地	5,694.16㎡
	建 物	46,971.43㎡
構 造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
用 途		居宅・駐車場・駐輪場
建 築 時 期		平成12年8月
設 計 者		清水建設株式会社一級建築士事務所
施 工 者		清水建設・竹中工務店企業共同体
建 築 確 認 機 関		東京都
所 有 形 態	土 地	所有権（共有）（注1）
	建 物	区分所有権（注2）
鑑 定 評 価	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
	鑑 定 評 価 額	6,870,000,000円
	価 格 時 点	平成23年2月25日
P M L		2.15%
担 保 権 の 設 定		なし
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
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（平成23年3月18日時点）		
	テ ナ ン ト の 総 数	1（注3）
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 賃 料 ）	544,243,200円
	敷 金 ・ 保 証 金	181,414,400円
	総 賃 貸 可 能 面 積	9,370.62㎡

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

総 賃 貸 面 積	9,370.62 m ²
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の共有持分について、他の共有者の持分に抵当権及び根抵当権が設定されています。 ・信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定です。 ・信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で専有部分管理委託変更契約（ビルメンテナンス・マネジメント変更契約）を締結する予定です。

(注1) 土地については1701番1及び1705番1と分有されており、本投資法人はそのうち1701番1の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。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1,200.64 m²であり、共有持分比率は約36.9%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3,211.94 m²であり、敷地権持分比率は約98.6%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9,580.88 m²であり、専有面積持分比率は約30.0%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20,919.00 m²であり、専有面積持分比率は約65.5%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、森ビル株式会社をテナントと看做しています。

詳細については、平成23年3月1日付で別途公表している「資産の取得に関するお知らせ アーク森ビル：追加取得 赤坂溜池タワー：追加取得（住宅）」をご参照ください。

iii) 資産の譲渡

本投資法人は、平成23年3月1日開催の本投資法人役員会において、元麻布ヒルズの一部を譲渡することを決議しました。

なお、譲渡先である森ビル株式会社は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、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、譲渡価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続を経ています。

(イ) 譲渡の概要

元麻布ヒルズ

- 1) 譲渡予定資産 : 不動産 (注1)
- 2) 資産名称 : 元麻布ヒルズ
- 3) 帳簿価額 : 15,876百万円 (注2)
- 4) 譲渡価格 : 16,240百万円 (注3)
- 5) 譲渡損益 : 335百万円 (注4)
- 6) 契約締結日 : 平成23年3月18日
- 7) 譲渡予定日 : 平成23年3月18日
- 8) 譲渡先 : 森ビル株式会社

(注1) 本投資法人が、平成23年1月31日時点において信託受益権を保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、86区画に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者が譲渡する予定です。譲渡代金は一旦信託財産に帰属し、信託契約に従って本投資法人に交付されます。

(注2) 帳簿価額は、平成22年12月31日時点の帳簿価額を元に、譲渡予定日時点における譲渡予定資産の帳簿価額の試算額を記載しています。最終的には譲渡予定日までの減価償却費が反映された金額となります。以下同じです。

(注3) 譲渡価格は、譲渡対象に係る諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。

(注4) 譲渡損益は、譲渡価格から上記記載の帳簿価額及び譲渡費用概算額を控除した金額を記載しています。以下同じです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(ロ) 譲渡資産の内容

元麻布ヒルズ

不動産全体の内容

物 件 名 称	元麻布ヒルズ		
所 在 地	東京都港区元麻布一丁目3番1号—3号（住居表示）		
用 途	居宅・倉庫他		
面積（注1）	土 地	12,199.65 m ² （注4）	
	建 物	54,006.76 m ² （注5）	
建 設 時 期（注2）	平成14年5月、平成14年9月		
構 造（注3）	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造地下4階付29階建		
所 有 形 態	土 地	所有権（注4）	
	建 物	区分所有権（注5）	

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

(注2) 各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月です。

(注3) 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下3階/29階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造地下1階/6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下1階/5階）の3棟で構成されています。

(注4) 本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は4,554.64 m²であり、敷地権持分比率は約37.3%です。

(注5) 本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は16,513.83 m²であり、専有面積持分比率は約42.6%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は12,640.51 m²です。

譲渡予定部分（86区画）の内容

敷 地 面 積（注1）	4,079.02 m ²				
専 有 面 積（注2）	15,263.68 m ²				
用 途（注3）	居宅・倉庫・管理室・事務室・保育所・集会所・休憩室・機械室・駐車場・自転車置場				
帳 簿 価 額	15,876百万円				
譲 渡 価 格	16,240百万円				
譲 渡 損 益	335百万円				
鑑 定 評 価	評 価 額	12,200百万円（注4）			
	価 格 時 点	平成23年2月25日			
	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所			
譲 渡 年 月 日	平成23年3月18日（予定）				
エンドテナントの内容（注5）（平成23年1月31日時点）					
エンドテナントの総数	61				
総 賃 料 収 入 （ 年 間 賃 料 ）	791,670,828 円				
敷 金 ・ 保 証 金	311,057,000 円				
総 賃 貸 可 能 面 積	11,315.21 m ²				
総 賃 貸 面 積	10,680.80 m ²				
稼 働 率 の 推 移	平成21年 1月末	平成21年 7月末	平成22年 1月末	平成22年 7月末	平成23年 1月末
	90.7%	90.8%	94.6%	100.0%	94.4%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	特にありません				

(注1) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は475.62 m²であり、敷地権持分比率は約3.9%です。

(注2) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は1,250.15 m²であり、専有面積持分比率は約3.2%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は1,325.30 m²です。

(注3) 各用途における区画数は、居宅63、倉庫14、管理室2、事務室1、保育所1、集会所1、休憩室1、機械室1、駐車場1、自転車置場1です。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

- (注4) 本鑑定評価における価格の種類は、正常価格（現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）であり、特定価格（投資家に示すための投資採算価値を表す価格）ではありません。
- (注5) 譲渡予定部分のうち居宅区画、事務室区画及び保育所区画を算定対象としています。

詳細については、平成23年3月1日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照ください。

iv) テナントの異動

本投資法人は、本投資法人が保有している後楽森ビルのテナントより平成23年2月2日付で貸室賃貸借契約の解約予告通知（平成23年8月2日解約予定）を受領いたしました。

詳細については、平成23年2月4日付で別途公表している「テナントの異動に関するお知らせ」をご参照ください。

v) 規約の一部変更及び役員選任の予定

本投資法人は、平成23年2月23日開催の役員会において、規約の一部変更及び役員選任に関し、平成23年4月8日に開催予定の本投資法人の投資主総会に付議することを決議しました。

詳細については、平成23年2月23日付で別途公表している「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。

c. 運用状況の見通し

次期（平成23年7月期 平成23年2月1日～平成23年7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＜平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

営業収益	5,251 百万円
営業利益	3,024 百万円
経常利益	1,899 百万円
当期純利益	1,898 百万円
1口当たり分配金	8,200 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）平成23年1月期決算短信

<平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）運用状況の予想の前提条件>

平成23年7月期の営業収益、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の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年1月期末現在保有している11物件のうち、平成23年3月18日（予定）に「元麻布ヒルズ」の一部を譲渡し、新たに「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」を取得する予定です。 平成23年2月1日から平成23年3月17日までは、平成23年1月期末現在保有している11物件を前提とし、平成23年3月18日以降は、「元麻布ヒルズ」の一部を譲渡し、「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」を取得して、その後は平成23年7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、平成23年1月期末現在有効な賃貸借契約（「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」については本投資法人による物件の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、個別物件の競争力、個別テナントの動向等を考慮しています。 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。 営業収益のうち、平成23年1月期末現在保有している物件にかかるものとして4,539百万円を、平成23年3月18日付の取得資産「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」にかかるものとして376百万円を見込んでいます。 営業収益は上記「運用資産」に記載の物件の譲渡が行われることを前提として算出しており、資産譲渡にかかる売却益として、335百万円を見込んでいます。
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、1,909百万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、平成23年7月期中に納税する額として285百万円（6か月分）を見込んでいます。なお、平成22年3月23日付の取得資産「六本木ヒルズ森タワー」、「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」及び平成22年9月15日付の取得資産「ラフォーレ原宿（底地）」に係わる固定資産税、都市計画税等は、30百万円（3か月分）の費用計上を見込み、平成23年3月18日付の取得資産「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」に係わる固定資産税、都市計画税等は、取得原価に算入されるため、平成23年7月期の営業費用には計上されません。 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（64百万円）。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、各営業期間における実際の修繕費は、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、平成23年7月期に674百万円を見込んでいます。 D) 管理委託費については、549百万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、317百万円を見込んでいます。そのうちの資産運用報酬については、平成23年7月期に料率の引下げを見込んでいます。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として866百万円、融資手数料として243百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、平成23年1月期末現在における残高88,735百万円より、残額5,000百万円である長期借入金（返済期限：平成23年2月28日）について以下に記載する5,000百万円の投資法人債発行により返済し、残額3,010百万円である短期借入金（返済期限：平成23年3月29日）及び残額10,000百万円である長期借入金（返済期限：平成23年5月31日）について、全額借換えを行うことを前提としています。また、残額1,850百万円である長期借入金（返済期限：平成24年3月27日）について50百万円、残額2,375百万円である長期借入金（返済期限：平成25年11月30日）について62百万円の約定返済を行い、平成23年7月期末に残高83,622百万円となることを前提としています。 投資法人債は、平成23年1月期末現在における残高20,000百万円に加え、5,000百万円を新規発行しており、平成23年7月期末に残高25,000百万円となることを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年1月期末現在発行済である231,520口から、平成23年7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、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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (平成22年 7月31日現在)	当期 (平成23年 1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,093,351	3,644,923
信託現金及び信託預金	5,488,095	7,225,291
営業未収入金	98,383	92,656
前払費用	377,714	395,005
繰延税金資産	8,472	4,626
未収消費税等	67,217	-
その他	168	345
流動資産合計	12,133,402	11,362,849
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,013,883	2,023,533
減価償却累計額	△ 29,058	△ 63,991
建物（純額）	1,984,824	1,959,542
構築物	12,804	12,933
減価償却累計額	△ 652	△ 1,440
構築物（純額）	12,152	11,492
機械及び装置	20,407	20,407
減価償却累計額	△ 290	△ 639
機械及び装置（純額）	20,117	19,768
土地	8,278,386	30,363,849
信託建物	48,702,240	43,905,819
減価償却累計額	△ 5,162,728	△ 5,180,189
信託建物（純額）	43,539,512	38,725,629
信託構築物	695,404	550,278
減価償却累計額	△ 279,738	△ 250,221
信託構築物（純額）	415,666	300,056
信託機械及び装置	885,015	802,416
減価償却累計額	△ 106,171	△ 108,159
信託機械及び装置（純額）	778,843	694,257
信託工具、器具及び備品	70,825	67,994
減価償却累計額	△ 17,088	△ 20,771
信託工具、器具及び備品（純額）	53,737	47,223
信託土地	135,404,662	118,350,594
信託建設仮勘定	1,935	449
有形固定資産合計	190,489,838	190,472,863
無形固定資産		
信託借地権	18,409,956	18,409,956
信託その他無形固定資産	3,800	3,035
その他	3,780	3,703
無形固定資産合計	18,417,538	18,416,695
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	231,675	300,901
投資その他の資産合計	241,675	310,901
固定資産合計	209,149,052	209,200,460
繰延資産		
創立費	5,111	-
投資法人債発行費	78,615	66,727
繰延資産合計	83,726	66,727
資産合計	221,366,182	220,630,037

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

	前期 (平成22年 7月31日現在)	当期 (平成23年 1月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	212,897	203,639
短期借入金	8,510,000	8,510,000
1年内返済予定の長期借入金	28,225,000	37,225,000
未払金	19,561	26,735
未払費用	263,173	245,022
未払法人税等	655	653
未払消費税等	22,631	347,231
前受金	711,762	537,089
預り金	301,827	45,425
デリバティブ債務	21,491	11,715
流動負債合計	38,289,000	47,152,512
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	52,112,500	43,000,000
預り敷金及び保証金	454,440	454,440
信託預り敷金及び保証金	6,989,513	6,179,242
固定負債合計	79,556,453	69,633,682
負債合計	117,845,453	116,786,194
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,522,828	1,840,011
剰余金合計	1,522,828	1,840,011
投資主資本合計	103,533,767	103,850,950
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 13,038	△ 7,107
評価・換算差額等合計	△ 13,038	△ 7,107
純資産合計	103,520,729	103,843,842
負債純資産合計	221,366,182	220,630,037

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		当期	
		自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日		自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1,2	4,922,890		4,755,213	
その他賃貸事業収入	※1	465,319		445,878	
不動産等売却益	※3	-		282,589	
営業収益合計		5,388,209		5,483,681	
営業費用					
賃貸事業費用	※1,2	2,299,970		2,114,307	
資産運用報酬		314,994		299,040	
役員報酬		7,200		7,200	
資産保管手数料		5,483		5,526	
一般事務委託手数料		14,543		15,514	
その他営業費用	※2	66,083		84,748	
営業費用合計		2,708,275		2,526,338	
営業利益		2,679,933		2,957,343	
営業外収益					
受取利息		2,291		3,442	
未払分配金除斥益		2,430		1,128	
還付加算金		26		633	
その他		388		16	
営業外収益合計		5,136		5,220	
営業外費用					
支払利息		758,091		714,388	
投資法人債利息		110,800		164,400	
投資法人債発行費償却		8,515		11,888	
創立費償却		5,111		5,111	
融資手数料		206,114		224,135	
投資口交付費		70,736		-	
その他		1,955		1,753	
営業外費用合計		1,161,325		1,121,676	
経常利益		1,523,745		1,840,886	
税引前当期純利益		1,523,745		1,840,886	
法人税、住民税及び事業税		1,011		995	
法人税等調整額		1		0	
法人税等合計		1,012		996	
当期純利益		1,522,732		1,839,890	
前期繰越利益		95		121	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,522,828		1,840,011	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23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		当期	
	自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日		自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		87,371,418		102,010,939
当期変動額				
新投資口の発行		14,639,520		-
当期変動額合計		14,639,520		-
当期末残高		102,010,939		102,010,939
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,728,530		1,522,828
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,728,434		△ 1,522,707
当期純利益		1,522,732		1,839,890
当期変動額合計		△ 205,701		317,183
当期末残高		1,522,828		1,840,011
投資主資本合計				
前期末残高		89,099,949		103,533,767
当期変動額				
新投資口の発行		14,639,520		-
剰余金の分配		△ 1,728,434		△ 1,522,707
当期純利益		1,522,732		1,839,890
当期変動額合計		14,433,818		317,183
当期末残高		103,533,767		103,850,950
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△ 17,973		△ 13,038
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		4,934		5,930
当期変動額合計		4,934		5,930
当期末残高		△ 13,038		△ 7,107
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△ 17,973		△ 13,038
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		4,934		5,930
当期変動額合計		4,934		5,930
当期末残高		△ 13,038		△ 7,107
純資産合計				
前期末残高		89,081,975		103,520,729
当期変動額				
新投資口の発行		14,639,520		-
剰余金の分配		△ 1,728,434		△ 1,522,707
当期純利益		1,522,732		1,839,890
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		4,934		5,930
当期変動額合計		14,438,753		323,113
当期末残高		103,520,729		103,843,842

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 1 月期決算短信

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項 目	期 別	前期	当期
		自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
I 当期末処分利益		1,522,828,374	1,840,011,405
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		1,522,707,040 (6,577)	1,839,889,440 (7,947)
III 次期繰越利益		121,334	121,965
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 231,520 口の整数倍の最大値となる 1,522,707,040 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 1,839,889,440 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）平成23年1月期決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前期		当期	
	自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日		自 平成22年 8月 1日 至 平成23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		1,523,745		1,840,886
減価償却費		747,463		699,502
創立費償却		5,111		5,111
投資法人債発行費償却		8,515		11,888
投資口交付費		70,736		-
受取利息		△ 2,291		△ 3,442
未払分配金除斥益		△ 2,430		△ 1,128
支払利息		868,892		878,788
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 4,296		5,726
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△ 63,630		67,217
営業未払金の増減額 (△は減少)		△ 14,705		677
未払金の増減額 (△は減少)		△ 2,539		2,690
未払費用の増減額 (△は減少)		1,027		△ 285
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 33,118		324,600
前受金の増減額 (△は減少)		△ 957		△ 174,673
預り金の増減額 (△は減少)		22,818		△ 256,402
前払費用の増減額 (△は増加)		22,620		△ 17,290
長期前払費用の増減額 (△は増加)		144,499		△ 69,225
信託有形固定資産の売却による減少額		-		21,451,382
信託無形固定資産の売却による減少額		-		128
その他		966		515
小計		3,292,427		24,766,668
利息の受取額		2,291		3,442
利息の支払額		△ 871,860		△ 896,654
法人税等の支払額		△ 1,014		△ 997
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,421,842		23,872,457
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△ 10,325,382		△ 22,095,341
無形固定資産の取得による支出		△ 2,522		△ 375
信託有形固定資産の取得による支出		△ 46,306		△ 48,206
信託無形固定資産の取得による支出		△ 445		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		454,440		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 787,420		△ 1,565,923
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		569,844		755,652
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 10,137,792		△ 22,954,194
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		3,010,000		5,500,000
短期借入金の返済による支出		△ 5,060,000		△ 5,500,000
長期借入れによる収入		-		13,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 10,112,500		△ 13,112,500
投資法人債の発行による収入		9,947,228		-
投資口の発行による収入		14,568,784		-
分配金の支払額		△ 1,726,674		△ 1,516,994
財務活動によるキャッシュ・フロー		10,626,838		△ 1,629,494
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		2,910,888		△ 711,231
現金及び現金同等物の期首残高		8,670,558		11,581,446
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,581,446		10,870,215

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 1 月期決算短信

(6) 注記表

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、有価証券及び退職給付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。

(継続企業の前提に関する注記)

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<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>3～45 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	3～45 年	機械及び装置	8～31 年	工具器具及び備品	3～15 年	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含みます） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	3～66 年									
構築物	3～45 年									
機械及び装置	8～31 年									
工具器具及び備品	3～15 年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>③投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成 22 年 3 月 23 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。 平成 22 年 3 月 23 日付一般募集による新投資</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p>								

	<p>口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、507,726 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、507,726 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</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>保有する不動産にかかる固定資産税、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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 20,548 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 24,803 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</p> <p>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> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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>①ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

<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</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きましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産</p> <p>(3) 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>	<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>同左</p> <p>②消費税等の会計処理方法</p> <p>同左</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（平成22年10月29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。

(会計方針の変更に関する注記)

<p>前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日</p>	<p>当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日</p>
	<p>当期より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 4,868,113</p> <p>その他賃料収入 <u>54,776</u></p> <p>計 4,922,890</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 166,558</p> <p>付帯収益 283,958</p> <p>解約違約金 14,702</p> <p>礼金収入 <u>98</u></p> <p>計 465,319</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>5,388,209</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 784,866</p> <p>水道光熱費 189,650</p> <p>公租公課等 297,778</p> <p>賃借料 75,673</p> <p>信託報酬 9,370</p> <p>修繕費 96,204</p> <p>損害保険料 14,286</p> <p>減価償却費 747,065</p> <p>その他賃貸事業費用 <u>85,073</u></p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>2,299,970</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>3,088,239</u></p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料共益費収入 4,702,308</p> <p>その他賃料収入 <u>52,904</u></p> <p>計 4,755,213</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車料収入 145,734</p> <p>付帯収益 298,678</p> <p>解約違約金 1,195</p> <p>礼金収入 <u>270</u></p> <p>計 445,878</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>5,201,091</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 659,096</p> <p>水道光熱費 211,966</p> <p>公租公課等 264,437</p> <p>賃借料 75,673</p> <p>信託報酬 9,104</p> <p>修繕費 105,642</p> <p>損害保険料 12,983</p> <p>減価償却費 699,049</p> <p>その他賃貸事業費用 <u>76,352</u></p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>2,114,307</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>3,086,784</u></p>
<p>※2 主要投資主との取引 (単位：千円)</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 313,434</p> <p>賃貸事業費用 531,617</p>	<p>※2 主要投資主との取引 (単位：千円)</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 378,282</p> <p>不動産等売却益 282,589</p> <p>賃貸事業費用 469,259</p>
	<p>※3 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)</p> <p>虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)</p> <p>不動産等売却収入 12,680,000</p> <p>不動産等売却原価 12,542,402</p> <p>その他売却費用 <u>24,619</u></p> <p>不動産等売却益 <u>112,979</u></p> <p>元麻布ヒルズ</p> <p>不動産等売却収入 9,110,000</p> <p>不動産等売却原価 8,909,108</p> <p>その他売却費用 <u>31,279</u></p> <p>不動産等売却益 <u>169,611</u></p>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日
※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 <div style="text-align: right;">(単位：千円) (平成22年7月31日現在)</div>	※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 <div style="text-align: right;">(単位：千円) (平成23年1月31日現在)</div>
現金及び預金 6,093,351	現金及び預金 3,644,923
信託現金及び信託預金 <u>5,488,095</u>	信託現金及び信託預金 <u>7,225,291</u>
現金及び現金同等物 <u>11,581,446</u>	現金及び現金同等物 <u>10,870,215</u>

（リース取引に関する注記）

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日
オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円) 未経過リース料	オペレーティングリース取引（貸主側） (単位：千円) 未経過リース料
1年内 5,092,968	1年内 4,802,752
1年超 <u>1,522,599</u>	1年超 <u>25,122,328</u>
合計 <u>6,615,567</u>	合計 <u>29,925,081</u>

（金融商品に関する注記）

前期（自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日）

(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、「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る場合、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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(2) 金融資産の時価等に関する事項

平成22年7月31日（当期の決算日）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	6,093,351	6,093,351	—
②信託現金及び信託預金	5,488,095	5,488,095	—
資産計	11,581,446	11,581,446	—
①短期借入金	8,510,000	8,510,000	—
②1年内返済予定の長期借入金	28,225,000	28,215,813	△9,186
③投資法人債	20,000,000	20,132,500	132,500
④長期借入金	52,112,500	52,159,635	47,135
負債計	108,847,500	109,017,949	170,449
デリバティブ取引（注1）	(21,491)	(21,491)	—

(注1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

(注2) 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年内返済予定の長期借入金、④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。（但し、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。

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

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3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	6,093,351
信託現金及び信託預金	5,488,095
合計	11,581,446

(注4) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

（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	8,510,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	12,000,000	—	8,000,000	—
長期借入金	28,225,000	36,925,000	13,125,000	2,062,500	—	—
合計	36,735,000	36,925,000	25,125,000	2,062,500	8,000,000	—

(追加情報)

当期より「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成11年1月22日、平成20年3月10日改正）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

当期（自平成22年8月1日至平成23年1月31日）

(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、「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る場合、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) 金融資産の時価等に関する事項

平成23年1月31日（当期の決算日）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	3,644,923	3,644,923	—
②信託現金及び信託預金	7,225,291	7,225,291	—
資産計	10,870,215	10,870,215	—
①短期借入金	8,510,000	8,510,000	—
②1年内返済予定の長期借入金	37,225,000	37,229,758	4,758
③投資法人債	20,000,000	20,153,400	153,400
④長期借入金	43,000,000	43,081,472	81,472
負債計	108,735,000	108,974,630	239,630
デリバティブ取引（注1）	(11,715)	(11,715)	—

（注1）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

（注2）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年内返済予定の長期借入金、④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。（但し、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。

③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

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3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,644,923
信託現金及び信託預金	7,225,291
合計	10,870,215

(注4) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(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	8,510,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	7,000,000	5,000,000	3,000,000	5,000,000	—
長期借入金	37,225,000	27,875,000	15,125,000	—	—	—
合計	45,735,000	34,875,000	20,125,000	3,000,000	5,000,000	—

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(デリバティブ取引に関する注記)

前期（自平成22年2月1日至平成22年7月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	—	△21,491	取引先金融機関から提示された金額によっている。
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	51,500,000	33,500,000	※	

※ 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2) 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②、④参照）。

当期（自平成22年8月1日至平成23年1月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	—	△11,715	取引先金融機関から提示された金額によっている。
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	38,500,000	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2) 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②、④参照）。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成22年2月1日至平成22年7月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	65,000	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5)	10,210,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注6)	313,434	営業 未収入金	367
									前受金	65,819
									信託預り 敷金及び 保証金	297,483
									預り敷金 及び 保証金	454,440
物件運営 管理費 の支払 (注7)	533,163 (注4)	前払費用	472							
							営業 未払金	129,790		

（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（固定型Ⅱ）

（注3）六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）、アーク森ビル（固定型Ⅱ）、後楽森ビル及び元麻布ヒルズの一部

（注4）費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（1,545千円）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5）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6）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7）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。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	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	運用委託報酬の支払 (注2) (注3)	314,994	—	—
その他の 関係 会社の 子会社	赤坂溜池タワー 管理株式会社	東京都 港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払 (注4)	14,956	—	—

（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】

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(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。

(注4) 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	森 寛 (注2)			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3) (注4)	250,603	-	-

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛は、平成22年6月24日をもって森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長を退任し、同社の取締役会長に就任し、関連当事者に該当しないことになったため、取引金額は関連当事者であった期間について記載しています。なお、森寛の退任に代わり磯部英之が同社の代表取締役社長に就任しました。

(注3) 森寛が第三者(本資産運用会社)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 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	65,000	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)	21,820,000	-	-
							物件の譲渡 (注3) (注7)	21,790,000	-	-
							物件の賃貸 (注4) (注8)	378,282	営業 未収入金	407
									前受金	65,819
									信託預り 敷金及び 保証金	297,483
									預り敷金 及び 保証金	454,440
物件運営 管理費 の支払 (注9)	470,351 (注5)	前払費用	472							
		営業 未払金	114,336							

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) ラフォーレ原宿（底地）

(注3) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）、元麻布ヒルズの一部

(注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）、アーク森ビル（固定型Ⅱ）、後楽森ビル及び元麻布ヒルズの一部

(注5) 費用として処理されていない資産計上された施工管理報酬（1,092千円）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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(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。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	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	運用委託報酬の支払 (注2) (注3)	299,040	—	—
その他の関係会社の子会社	赤坂溜池タワー管理株式会社	東京都港区	10	赤坂溜池タワーの 利用・運営・管理 に関する業務の受託	なし	物件運営管理 の委託	物件運営管理費 の支払 (注4)	14,956	—	—

(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。

(注4) 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

（税効果会計に関する注記）

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日
<p>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 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>19千円</u></p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>8,452千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>8,472千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>8,472千円</u></p>	<p>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 （繰延税金資産）</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>19千円</u></p> <p>繰延ヘッジ損益 <u>4,607千円</u></p> <p>繰延税金資産合計（流動） <u>4,626千円</u></p> <p>（繰延税金資産（流動）の純額） <u>4,626千円</u></p>
<p>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</p> <p>法定実効税率 <u>39.33 %</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.30 %</u></p> <p>その他 <u>0.04 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.07 %</u></p>	<p>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</p> <p>法定実効税率 <u>39.33 %</u></p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.31 %</u></p> <p>その他 <u>0.03 %</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05 %</u></p>

（セグメント情報等に関する注記）

当期（自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日）

【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】

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
日本中央競馬会	707,061	不動産賃貸事業
森ビル株式会社	661,414	不動産賃貸事業

（追加情報）

当期より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自平成22年2月1日至平成22年7月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主たる用途はオフィスビル及び住宅）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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
199,279,393	9,624,203	208,903,596	182,050,000

（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） 当期増減額のうち、増加額の主な要因は、2物件（六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル（固定型II））の取得（10,325,482千円）によるものです。

（注3） 当期末の時価は、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。）に記載しています。

また、賃貸不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（追加情報）

当期より「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

当期（自平成22年8月1日至平成23年1月31日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主たる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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
208,903,596	△17,740	208,885,855	177,660,000

（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） 当期増減額のうち、増加額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の取得（22,074,160千円）によるものであり、減少額の主な要因は、2物件（虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ（42区画））の譲渡（21,451,511千円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注3） 当期末の時価は、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。）に記載しています。

また、賃貸不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日		当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	
1口当たり純資産額	447,135 円	1口当たり純資産額	448,530 円
1口当たり当期純利益	7,229 円	1口当たり当期純利益	7,947 円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日		当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	
当期純利益（千円）	1,522,732	当期純利益（千円）	1,839,890
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,522,732	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,839,890
期中平均投資口数（口）	210,631	期中平均投資口数（口）	231,520

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月31日	当期 自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日
該当事項はありません。	同左

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

（7）発行済投資口数の増減

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	
平成18年 2月 2日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年 3月20日	私募増資	24,770	24,970	12,385	12,485	(注2)
平成18年 4月13日	私募増資	61,882	86,852	30,941	43,426	(注3)
平成18年 7月31日	私募増資	8,398	95,250	4,239	47,665	(注4)
平成18年11月29日	公募増資	34,550	129,800	25,005	72,671	(注5)
平成20年 9月29日	私募増資	29,400	159,200	14,700	87,371	(注6)
平成22年 3月23日	公募増資	67,000	226,200	13,562	100,934	(注7)
平成22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。

平成23年1月31日現在、本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴		所有 投資口数
執行役員	森 寛	昭和 57年 4月 平成 11年 6月 平成 14年 4月 平成 15年 6月 平成 16年 4月 平成 16年 10月 平成 19年 4月 平成 19年 6月 平成 19年 10月 平成 22年 6月	阪急電鉄株式会社 入社 同社 総合企画室調査役 阪急不動産株式会社 出向 経営統括室長 同社 取締役経営統括室長 阪急リート投信株式会社 出向 取締役財務企画部長 同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社 同社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役会長（現任）	0
執行役員	齋藤 敏文	昭和 52年 4月 平成 6年 5月 平成 8年 4月 平成 11年 11月 平成 13年 8月 平成 17年 4月 平成 19年 12月 平成 21年 1月 平成 21年 9月 平成 21年 10月 平成 22年 7月 平成 23年 1月	森ビル株式会社 入社 財務センター フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 課長 上海森茂国際房地產有限公司 出向 総経理 六本木6丁目再開発組合事務局 出向 課長 フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 開発企画部 参事 上海環球金融中心有限公司 出向 副総経理 森大厦（上海）有限公司 出向 副総経理 森ビル株式会社 中国事業本部 調査企画部 部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向 業務管理ユニット担当執行役員 本投資法人 執行役員（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 執行役員兼総務部長 同社 執行役員（現任）	0
監督役員	箭内 昇	昭和 45年 4月 昭和 63年 4月 平成 9年 6月 平成 9年 10月 平成 10年 4月 平成 10年 9月 平成 15年 6月 平成 15年 6月 平成 18年 2月	株式会社日本長期信用銀行 入社 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 取締役営業第二部長 同社 取締役新宿支店長 同社 執行役員新宿支店長 アローコンサルティング事務所 代表（現任） 株式会社りそな銀行 取締役 株式会社りそなホールディングス 取締役 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	小杉 丈夫	昭和 43年 4月 昭和 47年 9月 昭和 49年 6月 平成 8年 10月 平成 11年 4月 平成 13年 9月 平成 16年 11月 平成 17年 1月 平成 18年 2月 平成 19年 1月 平成 21年 3月 平成 21年 6月 平成 22年 6月	大阪地方裁判所 判事補 釧路地方・家庭裁判所 判事補 松尾法律事務所 金融法学会 監事（現任） 船員中央労働委員会 公益委員 日米法学会 理事（現任） 弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士（現任） 船員中央労働委員会 会長代理 本投資法人 監督役員（現任） 船員中央労働委員会 会長 国土交通省交通政策審議会 委員（現任） 株式会社東芝 社外取締役（現任） 富士フイルムホールディングス株式会社 社外監査役（現任）	0
監督役員	田村 誠邦	昭和 52年 4月 昭和 61年 10月	三井建設株式会社 入社 株式会社シグマ開発計画研究所 入社	0

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

		平成 2年 9月	同社 取締役	
		平成 9年 4月	株式会社アークブレイン 代表取締役（現任）	
		平成 18年 2月	本投資法人 監督役員（現任）	
		平成 21年 5月	株式会社エクスマレッジ 取締役（現任）	

(注) 森寛及び齋藤敏文は、本資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の取締役会長及び執行役員と本投資法人の執行役員を兼職しています。なお、森寛は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第13条に基づき、平成19年9月28日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(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。

平成23年1月31日現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主 要 略 歴		所有 投資口数
代表取締役社長	磯部 英之	平成 5年 4月	三井不動産株式会社 入社	0
		平成 14年 5月	ペンシルバニア大学ウォートンスクール 経営学修士 (MBA)	
		平成 14年 6月	コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社	
		平成 15年 11月	森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 入社	
		平成 17年 4月	同社 事業開発部長	
		平成 17年 10月	同社 投資開発部長	
		平成 19年 7月	同社 投資顧問部長	
		平成 19年 11月	森ビル株式会社 財務本部財務企画部 担当部長	
		平成 20年 4月	同社 財務本部事業開発部長	
		平成 22年 6月	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 (現任)	
取締役会長	森 寛	前記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。		
社外取締役	高野 利雄	昭和 43年 4月	札幌地方検察庁 検事	0
		昭和 62年 3月	東京地方検察庁 特別捜査部副部長	
		平成 元年 4月	東京地方検察庁 刑事部副部長	
		平成 4年 4月	東京地方検察庁 総務部長	
		平成 5年 4月	東京地方検察庁 刑事部長	
		平成 8年 12月	最高検察庁 検事	
		平成 10年 2月	東京高等検察庁 次席検事	
		平成 11年 12月	最高検察庁 刑事部長	
		平成 12年 11月	東京地方検察庁 検事正	
		平成 13年 11月	仙台高等検察庁 検事長	
		平成 16年 1月	名古屋高等検察庁 検事長	
		平成 17年 4月	ブレイクモア法律事務所 弁護士	
		平成 17年 4月	財団法人国際研修協力機構 理事長	
		平成 18年 2月	高野法律事務所 弁護士 (現任)	
		平成 18年 9月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取締役 (現任)	
		平成 19年 5月	アイング株式会社 社外取締役	
		平成 19年 6月	年金記録確認中央第三者委員会 委員 (現任)	
		平成 19年 6月	株式会社リヴァンプ 非常勤監査役 (現任)	
		平成 20年 2月	シグマ・ゲイン株式会社 (現: ユートピアキャピタル株式会社) 非常勤監査役	
		平成 20年 6月	長瀬産業株式会社 非常勤監査役 (現任)	
		平成 20年 6月	ダイワ精工株式会社 (現: グロープライド株式会社) 非常勤監査役 (現任)	
		平成 22年 6月	株式会社カカコム非常勤監査役 (現任)	
社外監査役 (非常勤)	柴山 高一	昭和 35年 4月	山一証券株式会社 入社	0
		昭和 41年 10月	プライスウォーターハウス	
		平成 14年 7月	税理士法人中央青山 (現: 税理士法人プライスウォーターハウス)	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 1 月期決算短信

		平成 15 年 1 月	クーパーズ) 顧問 (現任) 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 非常勤監査役 (現任)	
社外監査役 (非常勤)	大橋 宗夫	昭和 55 年 6 月 昭和 56 年 6 月 昭和 57 年 11 月 昭和 59 年 6 月 昭和 60 年 6 月 昭和 61 年 6 月 昭和 62 年 8 月 平成 元年 6 月 平成 8 年 6 月 平成 14 年 7 月 平成 17 年 4 月	大蔵省 国際金融局 総務課長 同省 中国財務局長 同省 近畿財務局長 同省 大臣官房審議官 (銀行局担当) 日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員 大蔵省 関税局長 日本輸出入銀行 理事 日本電信電話株式会社 常務取締役 株式会社安田総合研究所 理事長 株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役 (現任)	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成22年7月31日現在)		当期 (平成23年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその 周辺地区	10,295	4.7	10,280	4.7
		東京圏	10,295	4.7	10,280	4.7
		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	10.0
		東京圏	—	—	22,074	10.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
	小計			10,295	4.7	32,354
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	160,661	72.6	147,624	66.9
		東京圏	160,661	72.6	147,624	66.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	37,946	17.1	28,907	13.1
		東京圏	37,946	17.1	28,907	13.1
		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			198,608	89.7	176,531
預金等のその他の資産			12,462	5.6	11,744	5.3
資産総額			221,366	100.0	220,630	100.0

(注1) 保有総額は、前期は平成22年7月31日現在、当期は平成23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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (平成22年7月31日現在)		当期 (平成23年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	117,845	53.2	116,786	52.9
純資産総額	103,520	46.8	103,843	47.1
資産総額	221,366	100.0	220,630	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23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、平成23年1月31日現在、以下（イ）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。

(イ) 不動産及び信託不動産の概要

平成23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。

a. 用途別の資産概要

種類	用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	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) (注6)	取得 価格 (百万円) (注7)	投資 比率 (%) (注8)		
									土地	建物						
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	平成15年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注9)	共 (注20)	7,420	6,852	6,810	3.2		
		0-1-3 プレミアム	アーク森ビル (固定型II)	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注9)	区 (注21)	3,620	3,428	3,400	1.6		
		0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型I)							区 (注22)	7,060	6,499	6,600	3.1		
		0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズル型) (注17)							区 (注23)	13,520	21,902	22,000	10.4		
		0-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー							港区 六本木	平成13年 10月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注10)
		0-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注11)	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	20,400	20,337	21,000	9.9		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	平成12年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	23,280 (注12)	26,285	27,200	12.8		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	平成12年 8月	S・SRC・RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注19)	区	23,700	36,809	37,200	17.6		
		小計							120,593.80	787,629.37	—	—	131,000	157,904	160,710	75.8
		信託不動産	住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注18)	港区 元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注13)	S・SRC・RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注9)	区	14,000	17,581	17,969	8.5
R-2 プレミアム	アークフォレストテラス			港区 六本木	平成13年 1月	S・RC B2F/11F	1,370.30	9,125.29	所	区 (注10)	3,560	5,171	5,300	2.5		
R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ			港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区	1,720	2,200	2,100	1.0		
R-4	六本木ビュータワー (注15)			港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注16)	3,180	3,953	4,000	1.9		
小計							17,927.83	86,038.79	—	—	22,460	28,907	29,369	13.9		
不動産	商業施設	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿 (底地) (注24)	渋谷区 神宮前	—	—	2,565.06	—	所	—	24,200	22,074	21,820	10.3		
		小計							2,565.06	—	—	—	24,200	22,074	21,820	10.3
ポートフォリオ合計							141,086.69	873,668.16	—	—	177,660	208,885	211,899	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毎に分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主たる用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅、Sは商業施設を表します。またプレミアム物件とは、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在し、中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

将来にわたり競争力を維持できる物件を指し、これらプレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

- (注2) 「所在地」、「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、本投資法人及び信託受託者による所有形態にかかわらず、登記簿上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、本投資法人又は信託受託者が保有する不動産又は信託不動産に係る権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、平成23年1月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。算定にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。
- (注9) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型Ⅰ）及びアーク森ビル（固定型Ⅱ）（以下「アーク森ビル（固定型）」といいます。）、アーク森ビル（パズスルー型）並びに元麻布ヒルズに係る土地については、六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パズスルー型）及び元麻布ヒルズのための敷地権がそれぞれ設定されています。
- (注10) 六本木ヒルズゲートタワー及びアークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物となっていますが、信託受託者はそのすべての区分所有権を保有しています。
- (注11) 平成18年3月22日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注12) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。
- (注13) 元麻布ヒルズは、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（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。
- (注15) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注16) 区分所有権の共有となります。
- (注17) 平成20年3月28日付で取得したアーク森ビル（パズスルー型）に係る信託受益権の準共有持分（75%）及び平成20年9月30日付で取得したアーク森ビル（パズスルー型）に係る信託受益権の準共有持分（25%）を合わせて記載しています。なお、本物件は、平成23年2月1日より、賃貸方式をパズスルー型マスターリースより、固定型マスターリースへと変更しています。詳細については、平成23年1月31日付で別途公表している「利害関係人等（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。
- (注18) 平成20年10月31日付及び平成22年9月15日付で売却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19) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番）と信託受託者である住友信託銀行株式会社他4者の共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の面積は2,011.30㎡であり、住友信託銀行株式会社の共有持分比率は約61.7%です。以下同じです。
- (注20) 六本木ヒルズ森タワーのうち1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分となります。
- (注21) アーク森ビルのうち1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分となります。
- (注22) アーク森ビルのうち1フロアを対象とする区分所有権に係る信託受益権となります。
- (注23) アーク森ビルのうち2フロアを対象とする区分所有権に係る信託受益権となります。
- (注24) ラフォーレ原宿は、昭和53年10月に開業した都市型商業施設で、地上6階/地下2階、延床面積14,757.13㎡です。本投資法人は同施設の底地を取得するとともに、同施設を所有する森ビル流通株式会社との間で、20年間の事業用定期借地権設定合意書を締結しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

b. 賃貸状況の概要（平成23年1月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンドテナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)
O-0	六本木ヒルズ森タワー	－ (注6)	2,249.04	2,249.04	100.0	1	302	302
O-1-1	アーク森ビル（固定型Ⅰ）	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
O-1-2	アーク森ビル（パススルー型）	パススルー型 マスターリース	5,223.59	4,927.06	94.3	11	595	438
O-1-3	アーク森ビル（固定型Ⅱ）	－ (注6)	1,399.60	1,399.60	100.0	1	152	152
O-2	六本木ヒルズゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,657.52	16,181.01	97.1	43 (注7)	1,884	1,689
O-3	六本木ファーストビル	－ (注8)	11,525.55	8,609.00	74.7	12	822	667
O-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,197.46	12,996.28	80.2	13	1,366	1,353
O-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	10,498.94	8,539.87	81.3	10	945	711
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	12,640.51	12,006.10	95.0	68	922	364
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	4,996.61	95.2	36	289	116
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	2,569.24	86.9	37	136	45
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	－
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	1,294	－
ポートフォリオ合計			96,233.88	86,112.67	89.5	235	9,222	6,134

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産及び本投資法人が共有している不動産については、当該信託不動産及び当該不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、信託建物を含む一棟の建物のうち用途が居宅又は集会所以外の部分における、(i)信託受託者及び株式会社朝日新聞社がそれぞれ単独で所有する専有部分、(ii)信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、(iii)森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が共有する専有部分、並びに(iv)規約共用部分（以下「賃料対象部分」といいます。なお、(i)のうち、信託受託者が所有する専有部分の面積は11,338.12㎡です。）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の平成20年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。以下同じです。）(65.9%)を乗じて得た面積を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(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、小数第2位を四捨五入して記載しています。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、小数第2位を四捨五入して記入しています。

(注3) 「エンドテナント総数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一テナントが複数の貸室を賃借している場合それを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えてテナントの数を記載しています。また、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有物件について共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントと看做しています。以下同じです。なお、ポートフォリオ合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。また、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係るテナントの数を記載しています。

(注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各不動産及び信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている年間賃料（売上歩合賃料は、平成23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）及び年間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を、本投資法人が共有している物件で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不動産については、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ヶ月当たりの賃貸権限を付与することの対価の額を12倍した金額（以下、「賃貸権限対価」といいます。）を、本投資法人が共有している不動産については、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る総賃料収入（年間賃料）に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、本投資法人が平成23年1月31日現在保有している各不動産及び信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各不動産及び信託不動産における百万円未満を四捨五入する前の年間賃料並びに賃貸権限対価の合計値を12倍した金額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

- (注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、本投資法人が共有している物件で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不動産については、共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている預託金の残高を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を、赤坂溜池タワーについては、賃料対象部分に係る四捨五入する前の敷金・保証金に、本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 本投資法人は、共有者である森ビル株式会社に賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として当該不動産をテナントに賃貸しています。また、テナントが森ビル株式会社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払っているため、上記(注3)記載のとおり、森ビル株式会社をエンドテナントと看做しています。なお六本木ヒルズ森タワーについては、本投資法人は1フロアに相当する部分のみに係る区分所有建物の共有持分を取得していますが、森ビル株式会社は当該区分所有建物と同社が所有する他の区分所有建物とを合わせて同一のエンドテナントに賃貸し、一つの賃貸借契約を締結しています。
- (注7) エンドテナント総数43のうち戸戸部分に係るエンドテナント数は39です。
- (注8) 信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として本信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

c.収支の状況（平成22年8月1日～平成23年1月31日）

(単位：千円)

物件番号	O-0 プレミアム		O-1-1 プレミアム		O-1-2 プレミアム		O-1-3 プレミアム	
	六本木ヒルズ 森タワー(注2)		アーク森ビル (固定型I)		アーク森ビル (バスマスルー型)		アーク森ビル (固定型II)(注2)	
期(注1)	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
日数	131	184	181	184	181	184	131	184
賃貸事業収入	107,987	151,020	148,591	148,591	296,492	273,193	54,487	76,200
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	17,954	18,572	—	—
不動産賃貸事業収益合計	107,987	151,020	148,591	148,591	314,446	291,766	54,487	76,200
管理委託費	858	1,200	1,200	1,200	59,726	68,213	214	300
水道光熱費	—	—	—	—	6,460	6,570	—	—
公租公課等	—	—	8,326	8,562	16,459	16,863	—	—
修繕費	—	—	133	—	1,844	2,439	—	—
損害保険料	112	158	301	235	512	413	57	81
減価償却費	22,621	27,189	12,063	12,076	46,203	46,250	7,379	8,880
その他費用	110	—	519	1,019	1,302	1,805	113	—
不動産賃貸事業費用合計	23,702	28,548	22,543	23,094	132,509	142,556	7,765	9,261
NOI	106,906	149,661	138,111	137,573	228,140	195,460	54,101	75,818

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

物件番号	O-2 プレミアム		O-3 プレミアム		O-4 プレミアム		O-5		O-6 プレミアム	
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
物件名称	六本木ヒルズ ゲートタワー		六本木 ファーストビル		後楽森ビル		虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル) (注3)		赤坂溜池タワー	
期(注1)	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
日数	181	184	181	184	181	184	181	45	181	184
賃貸事業収入	969,344	953,924	492,766	438,415	794,325	780,396	421,421	103,014	607,289	486,916
その他賃貸事業収入	116,155	127,039	55,756	57,889	94,081	104,988	9,240	2,258	100,355	80,240
不動産賃貸事業収益合計	1,085,500	1,080,964	548,523	496,305	888,407	885,385	430,661	105,272	707,644	567,156
管理委託費	160,976	158,421	72,293	62,274	88,624	78,084	65,448	15,998	95,643	93,201
水道光熱費	46,398	56,530	26,711	28,643	70,075	77,836	—	—	25,728	26,570
公租公課等	70,635	71,864	44,034	44,611	34,421	34,444	23,690	490	31,565	31,671
修繕費	11,333	12,538	—	—	7,233	16,254	—	—	3,883	8,855
損害保険料	2,344	2,141	1,949	1,780	2,196	2,007	654	506	1,709	1,519
減価償却費	118,321	118,380	65,026	60,395	126,001	126,087	34,729	11,576	135,370	135,423
その他費用	33,850	34,543	1,206	1,209	76,483	77,158	1,471	189	897	1,431
不動産賃貸事業費用合計	443,860	454,421	211,222	198,914	405,037	411,872	125,992	28,761	294,799	298,672
NOI	759,961	744,922	402,327	357,786	609,371	599,599	339,397	88,087	548,216	403,907

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	
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
物件名称	元麻布ヒルズ(注4)		アーク フォレストテラス		六本木 ファーストプラザ		六本木 ビュータワー		ラフォーレ原宿 (底地) (注5)	
期(注1)	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
日数	181	184	181	184	181	184	181	184	—	139
賃貸事業収入	724,230	541,702	130,243	137,639	66,283	66,077	109,426	109,426	—	488,693
その他賃貸事業収入	63,206	46,738	8,569	8,151	—	—	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	787,436	588,441	138,813	145,790	66,283	66,077	109,426	109,426	—	488,693
管理委託費	181,339	122,934	43,524	40,267	11,277	13,263	3,738	3,738	—	—
水道光熱費	4,484	4,861	9,585	10,703	206	250	—	—	—	—
公租公課等	41,962	28,806	9,393	9,430	6,762	6,952	10,528	10,739	—	—
修繕費	52,627	42,081	14,409	22,334	4,739	1,138	—	—	—	—
損害保険料	2,929	2,748	710	650	322	294	485	444	—	—
減価償却費	123,979	96,645	32,759	33,353	9,424	9,734	13,183	13,055	—	—
その他費用	41,732	31,396	7,739	7,688	3,784	3,779	905	905	—	4
不動産賃貸事業費用合計	449,057	329,474	118,122	124,427	36,517	35,414	28,840	28,882	—	4
NOI	462,359	355,612	53,450	54,716	39,190	40,397	93,769	93,598	—	488,688

(注1) 第8期は平成22年2月1日から平成22年7月31日、第9期は平成22年8月1日から平成23年1月31日です。

(注2) 平成22年3月23日付で取得しており、平成22年3月23日から平成23年1月31日までの収支を記載しています。

(注3) 平成22年9月15日付で譲渡しており、平成22年2月1日から平成22年9月14日までの収支を記載しています。

(注4) 平成22年9月15日付で一部譲渡しています。

(注5) 平成22年9月15日付で取得しており、平成22年9月15日から平成23年1月31日までの収支を記載しています。

「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。

金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 23 年 1 月期決算短信

- 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。

d.テナントの概要

賃貸面積上位 10 テナント

本投資法人が平成 23 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 10 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)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	11.4
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル（固定型Ⅰ、固定型Ⅱ） 後楽森ビル 元麻布ヒルズ	6,721.16	7.8
独立行政法人都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	7.4
森ビル流通システム株式会社(注 3)	ラフォーレ原宿（底地） 六本木ファーストビル	3,637.32	4.2
日本リージャス株式会社	アーク森ビル（パズル型）	2,673.21	3.1
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	3.1
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	2.5
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	1,894.92	2.2
日本エリクソン株式会社(注 4)	後楽森ビル	1,851.87	2.2
社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87	2.2
上位 10 社を占めるエンドテナントの合計		39,548.71	45.9

(注 1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。ただし、本投資法人又は信託受託者が第三者と共有している物件については、当該賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また、後楽森ビルについては、当該面積に本投資法人が保有する信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積を、赤坂溜池タワーについては、当該面積に本投資法人が保有する信託受益権に対する配分比率（65.9%）を乗じて得た面積を、それぞれ小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「面積比率」は、本投資法人が平成 23 年 1 月 31 日現在保有している各物件の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) ラフォーレ原宿（底地）の賃貸面積 2,565.06 ㎡が含まれます。

(注 4) 日本エリクソン株式会社より、平成 23 年 2 月 2 日付で貸室賃貸借契約の解約予告通知（平成 23 年 8 月 2 日解約予定）を受領しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成23年1月期決算短信

(ロ) 信託受益権の概要

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	O-1-1 プレミアム	アーク森ビル（固定型Ⅰ）	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月22日	平成28年3月31日	—
	O-1-2 プレミアム	アーク森ビル（パズスルー型）	みずほ信託銀行株式会社	平成20年3月28日	平成30年3月31日	—
	O-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	—
	O-3 プレミアム	六本木ファーストビル	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成18年3月22日	平成35年3月3日	六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権です。
	O-4 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35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。
O-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	住友信託銀行株式会社	平成20年9月30日	平成38年3月31日	—	
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	住友信託銀行株式会社	平成18年3月22日	平成38年3月31日	—
	R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35年3月3日	—
	R-4	六本木ビュータワー	住友信託銀行株式会社	平成15年3月4日	平成35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。
住友信託銀行株式会社			平成18年3月22日	平成35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。	