

# 平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1月31日）決算短信

平成21年3月17日

不動産投信発行者名 森ヒルズリート投資法人  
 コード番号 3234  
 代表者 執行役員 森 寛

上場取引所 東証  
 URL <http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

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 森 寛  
 問合せ先責任者 財務部長 清水 隆広  
 TEL(03)6406-9300

有価証券報告書提出予定日 平成21年4月28日  
 分配金支払開始予定日 平成21年4月20日

(百万円未満切り捨て)

## 1. 平成21年1月期の運用、資産の状況（平成20年8月1日～平成21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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年1月期	5,701	( 18.2)	3,062	( 25.4)	2,179	( 18.7)
20年7月期	4,823	( 4.2)	2,442	( 4.0)	1,837	(△ 0.4)

	当期純利益	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
	百万円 %	円	%	%	%
21年1月期	2,179 ( 18.9)	14,550	2.7	1.1	38.2
20年7月期	1,832 (△ 0.6)	14,117	2.5	1.1	38.1

### (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	%	%
21年1月期	13,688	2,179	0	-	99.9	2.4
20年7月期	14,117	1,832	0	-	99.9	2.5

(注) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年1月期	212,964	89,541	42.0	562,449
20年7月期	170,626	74,503	43.7	573,989

(参考) 自己資本 21年1月期 89,541百万円 20年7月期 74,503百万円

### (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
21年1月期	2,672	△41,843	38,846	11,377
20年7月期	2,503	△16,050	13,162	11,702

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

2. 平成21年7月期の運用状況の予想（平成21年2月1日～平成21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
通 期	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
	5,830 ( 2.3)	2,980 (△2.7)	1,975 (△9.4)	1,974 (△9.4)	12,400	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 12,400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

(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） 21年1月期 159,200口 20年7月期 129,800口
- ② 期末自己投資口数 21年1月期 0口 20年7月期 0口

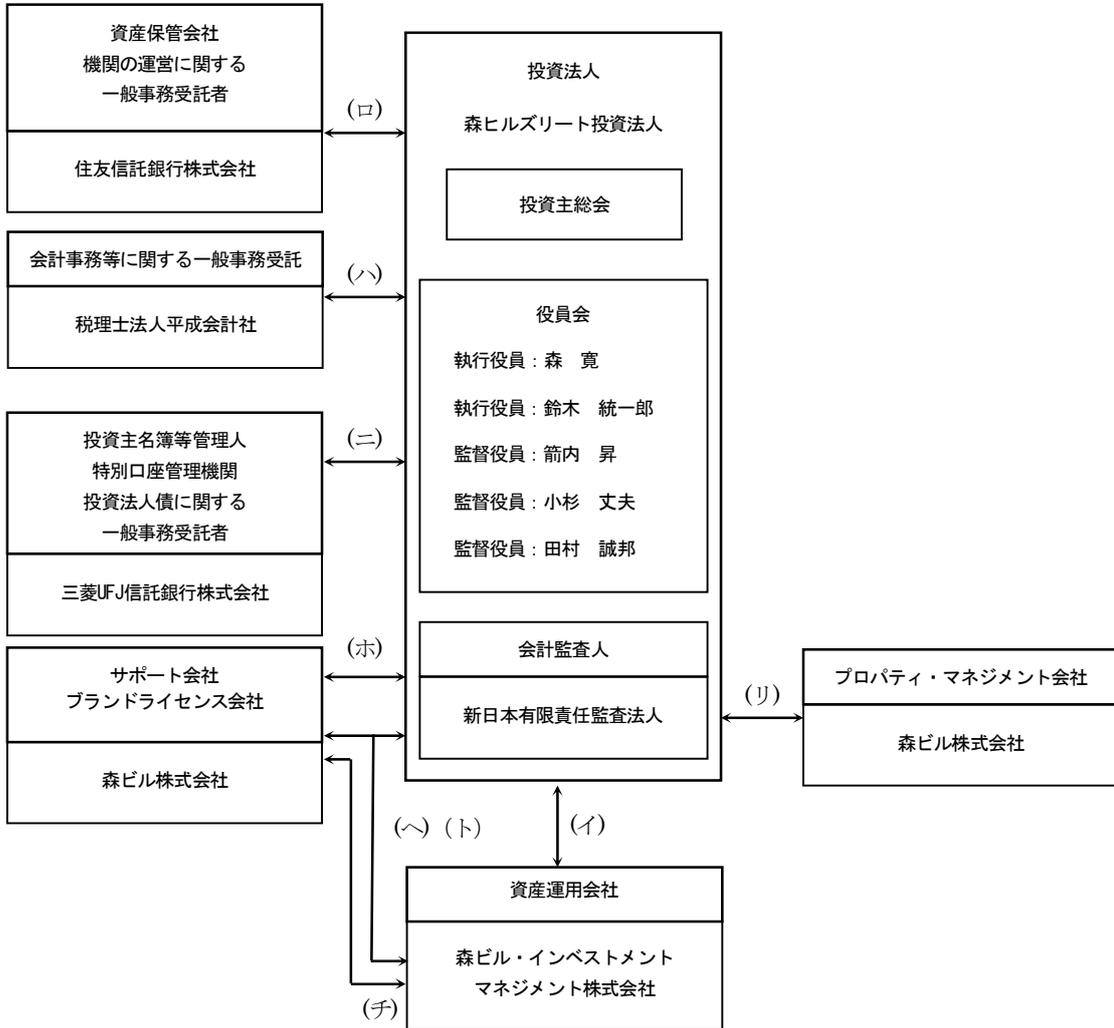
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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21年7月期の運用状況の予想値は10～11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. 森ヒルズリート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(注1)／財務代理委託契約
  - (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2)

(注1) 森ヒルズリート投資法人は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 88 号）の施行に伴い、三菱UFJ 信託銀行株式会社との間で従前の投資口名義書換事務委託契約に替わる新たな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平成 20 年 12 月 26 日付でそれぞれ締結しました。

(注2) 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 21 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。 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。）上の資産運用会社として、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（投信法第 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)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人契約及び同日付第 2 回無担保投資法人債（第 1 回無担保投資法人債と併せて、「本投資法人債」といいます。）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、本投資法人債に関する、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、(ハ)投資法人債券の発行に関す

森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 1 月期決算短信

		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 18 年 6 月 29 日及び平成 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。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 20 年 10 月 27 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 1 億円（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）。なお、本投資法人の平成 21 年 1 月期（平成 20 年 8 月 1 日から平成 21 年 1 月 31 日まで）（以下「第 5 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 159,200 口となっています。この度、第 5 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、米国のサブプライムローン問題を発端とする金融資本市場の世界的な混乱が実体経済へと波及し、企業収益や設備投資、雇用環境に影響が及ぶなど、景気の後退感が増してきました。高まる雇用不安に伴う消費マインドの冷え込みによって、個人消費支出も緩やかに減少しています。

賃貸オフィスビル市場については、新規物件の供給が比較的少ないなかで、堅調に推移してきましたが、企業業績の悪化に伴う賃貸オフィス需要の低下によって、空室率が上昇傾向に転じました。また高級賃貸住宅市場については、景気の先行きに対する不透明感を反映して、これまで増加基調にあった外資系企業に勤務する外国人や国内富裕層による高級賃貸住宅需要の弱含み傾向や一部で空室の増加傾向が見られます。

不動産流通市場においては、資金調達環境の変化に伴い売買取引が大幅に減少し、東京都心部のオフィス市場でも、競争力の劣る物件を中心にキャップレートの上昇、不動産価格の下落傾向が見られるようになってきました。

ii) 運用実績

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針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アーク森ビル（0.5フロア相当）を追加取得したほか、赤坂溜池タワー（オフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む））を新たに取得し、元麻布ヒルズの1住戸を森ビル株式会社に譲渡しました。なお、保有物件につきましては、きめ細かな運営管理、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、既存テナントへの賃料値上げ交渉に注力し、一定の成果を上げました。

当期末日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10物件（注1）、既投資額で2,016億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積103,169.40㎡（31,208.7坪）、期末稼働率（注2）は96.5%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タワーについては、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）」といいます。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. 資金調達概要

本投資法人は当期において、新規物件取得に際し、森ビル株式会社に対する147億円の第三者割当増資と、260億円の借入れ（短期借入金70億円、長期借入金190億円（注1））により、407億円の資金調達を行いました。また、既存の短期借入金100億円と長期借入金150億円の借換えのため、250億円の長期借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は1,040億円（長期借入金620億円、1年内返済予定の長期借入金250億円、短期借入金170億円）、投資法人債残高は100億円となり、有利子負債残高は1,140億円となっています。

これらの借入れのうち、変動金利である長期借入金620億円のうち470億円及び1年内返済予定の長期借入金250億円については、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日現在、ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）よりA3（注2）の発行体格付、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期優先債務格付を取得しています。

（注1）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。

（注2）ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）は、平成21年1月15日、本投資法人を含む12社の不動産投資法

## 森ヒルズリート投資法人（3234）平成 21 年 1 月期決算短信

人の発行体格付につき、格下げの方向で見直しを行う旨、公表しました。

### 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 5,701 百万円、営業利益は 3,062 百万円、経常利益は 2,179 百万円、当期純利益は 2,179 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 13,688 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。

新規物件の取得に関しては、森ビル株式会社とのサポート契約を軸に、本資産運用会社が独自に収集する情報も積極的に活用し、優良な資産の取得によってポートフォリオの質の向上を目指します。

なお、厳しい資金調達環境が続くことが予想される次期における追加物件の取得機会については、個別物件の特性を踏まえつつ、資金調達環境の動向を注視しながら慎重に判断していきます。

保有物件の運用について、本投資法人は、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得し、合理的、効率的かつ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、個々の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積極的に活用することにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高めていくことを目指します。

特に、足元の賃貸市場の変調をしっかりと認識した上で、新規及び既存テナントに対する営業活動を展開し稼働率の維持・向上に努める事と共に、可能な限りの既存テナント賃料を引上げる事に重点を置き、安定的かつ着実な運用を目指します。

また、財務面では、昨年来の世界的な金融情勢悪化の影響を受け、J-REITを取り巻く状況の中でも特に資金調達環境は厳しいものであると認識しています。このような環境下、本投資法人は国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に借入先の多様化を推進しながら、資金調達の安定化を図るべく適切に対応してまいります。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

c. 運用状況の見通し

次期（第6期 平成21年2月1日～平成21年7月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況見通しの前提条件については、以下に記載する＜平成21年7月期（平成21年2月1日～平成21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	5,830 百万円
営業利益	2,980 百万円
経常利益	1,975 百万円
当期純利益	1,974 百万円
1口当たり分配金	12,400 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。

＜平成21年7月期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）運用状況の予想の前提条件＞

平成21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"> <li>平成21年7月期末までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、平成21年1月期末現在有効な賃貸借契約をもとに、市場環境及び個別物件の競争力等を考慮しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、下記以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>A) 固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成21年7月期中に納税する額として277百万円（6ヶ月分）を見込んでいます。なお、このうち平成20年7月期及び平成21年1月期に取得した2物件（アーク森ビル（パススルー型）、赤坂溜池タワー）については、31百万円（3ヵ月分）の費用計上を見込んでいます。</li> <li>B) 建物の修繕費は、営業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（150百万円）。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。</li> <li>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います（756百万円）。</li> </ul> </li> </ul>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

	<p>D) プロパティ・マネジメント会社との物件運営管理委託契約、建物賃貸借契約（物件運営管理業務の委託を含むもの）の見直しにより、管理委託費、その他賃貸事業費用（住宅関連の管理経費の一部）について減額を見込んでいます。（管理委託費：802百万円、その他賃貸事業費用：90百万円）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、421百万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21年7月期に料率の引下げを見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として、873百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金は、平成21年1月期末現在における残高104,000百万円より、平成21年7月期末まで当該残高の額に変動がないことを前提としています。</li> <li>投資法人債は、平成21年1月期末現在における残高10,000百万円より、平成21年7月期末まで当該残高の額に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口は、平成21年1月期末現在の159,200口より、平成21年7月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金は、物件の異動、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、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年 7月31日現在)	当期 (平成21年 1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,205,753	5,397,284
信託現金及び信託預金	6,496,459	5,980,177
営業未収入金	97,677	105,028
前払費用	139,910	255,158
繰延税金資産	238	210
未収消費税等	39,956	363,741
その他	749	4,611
流動資産合計	11,980,745	12,106,211
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	39,741,996	48,524,014
減価償却累計額	△ 2,488,925	△ 3,139,286
信託建物（純額）	37,253,071	45,384,727
信託構築物	605,642	689,082
減価償却累計額	△ 150,687	△ 186,257
信託構築物（純額）	454,955	502,825
信託機械及び装置	705,617	883,325
減価償却累計額	△ 50,755	△ 63,606
信託機械及び装置（純額）	654,862	819,719
信託工具、器具及び備品	25,442	34,074
減価償却累計額	△ 3,471	△ 5,712
信託工具、器具及び備品（純額）	21,970	28,362
信託土地	101,704,640	135,404,662
信託建設仮勘定	647	1,077
有形固定資産合計	140,090,147	182,141,374
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	5,210	4,660
無形固定資産合計	18,415,167	18,414,617
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	54,832	222,011
繰延税金資産	-	5,565
投資その他の資産合計	64,832	237,576
固定資産合計	158,570,146	200,793,568
繰延資産		
創立費	25,556	20,445
投資法人債発行費	49,743	44,613
繰延資産合計	75,300	65,059
資産合計	170,626,192	212,964,839

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

	前期 (平成20年 7月31日現在)	当期 (平成21年 1月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	262,434	283,711
短期借入金	20,000,000	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	25,000,000
未払金	12,759	14,599
未払費用	209,150	285,615
未払法人税等	1,424	631
未払消費税等	19,538	19,245
前受金	695,667	696,636
預り金	79,808	108,324
流動負債合計	36,280,784	43,408,764
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	43,000,000	62,000,000
信託預り敷金及び保証金	6,841,592	7,999,934
デリバティブ債務	-	14,150
固定負債合計	59,841,592	80,014,085
負債合計	96,122,376	123,422,849
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,671,418	87,371,418
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,832,397	2,179,156
剰余金合計	1,832,397	2,179,156
投資主資本合計	74,503,815	89,550,574
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△ 8,585
評価・換算差額等合計	-	△ 8,585
純資産合計	74,503,815	89,541,989
負債純資産合計	170,626,192	212,964,839

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21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20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日		自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1, 2	4, 407, 694		5, 015, 896	
その他賃貸事業収入	※1	415, 465		534, 027	
不動産等売却益	※2, 3	-		151, 692	
営業収益合計		<u>4, 823, 159</u>		<u>5, 701, 616</u>	
営業費用					
賃貸事業費用	※1, 2	2, 044, 806		2, 251, 869	
資産運用報酬		249, 075		280, 925	
役員報酬		8, 100		8, 100	
資産保管手数料		4, 198		5, 142	
一般事務委託手数料		11, 336		13, 811	
その他営業費用	※2	62, 883		78, 849	
営業費用合計		<u>2, 380, 399</u>		<u>2, 638, 699</u>	
営業利益		<u>2, 442, 759</u>		<u>3, 062, 916</u>	
営業外収益					
受取利息		16, 132		15, 831	
受取補償金		16, 033		-	
その他		3, 333		391	
営業外収益合計		<u>35, 500</u>		<u>16, 223</u>	
営業外費用					
支払利息		483, 361		669, 360	
投資法人債利息		80, 705		81, 150	
投資法人債発行費償却		5, 130		5, 130	
創立費償却		5, 111		5, 111	
融資手数料		59, 901		116, 182	
投資口交付費		-		20, 297	
その他		6, 807		1, 920	
営業外費用合計		<u>641, 017</u>		<u>899, 151</u>	
経常利益		<u>1, 837, 242</u>		<u>2, 179, 989</u>	
税引前当期純利益		<u>1, 837, 242</u>		<u>2, 179, 989</u>	
法人税、住民税及び事業税		5, 067		815	
法人税等調整額		△ 219		28	
法人税等合計		<u>4, 847</u>		<u>843</u>	
当期純利益		<u>1, 832, 395</u>		<u>2, 179, 145</u>	
前期繰越利益		1		10	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		<u>1, 832, 397</u>		<u>2, 179, 156</u>	

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21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20年 2月 1日	至 平成20年 7月31日	自 平成20年 8月 1日	至 平成21年 1月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		72,671,418		72,671,418
当期変動額				
新投資口の発行		-		14,700,000
当期変動額合計		-		14,700,000
当期末残高		72,671,418		87,371,418
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,842,772		1,832,397
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,842,770		△ 1,832,386
当期純利益		1,832,395		2,179,145
当期変動額合計		△ 10,375		346,758
当期末残高		1,832,397		2,179,156
投資主資本合計				
前期末残高		74,514,191		74,503,815
当期変動額				
新投資口の発行		-		14,700,000
剰余金の分配		△ 1,842,770		△ 1,832,386
当期純利益		1,832,395		2,179,145
当期変動額合計		△ 10,375		15,046,758
当期末残高		74,503,815		89,550,574
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		-		-
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		-		△ 8,585
当期変動額合計		-		△ 8,585
当期末残高		-		△ 8,585
評価・換算差額等合計				
前期末残高		-		-
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		-		△ 8,585
当期変動額合計		-		△ 8,585
当期末残高		-		△ 8,585
純資産合計				
前期末残高		74,514,191		74,503,815
当期変動額				
新投資口の発行		-		14,700,000
剰余金の分配		△ 1,842,770		△ 1,832,386
当期純利益		1,832,395		2,179,145
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		-		△ 8,585
当期変動額合計		△ 10,375		15,038,173
当期末残高		74,503,815		89,541,989

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前 期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月 31日	当 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月 31日
項 目		
I 当期末処分利益	1,832,397,221	2,179,156,001
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,832,386,600 (14,117)	2,179,129,600 (13,688)
III 次期繰越利益	10,621	26,401
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所得の金額の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129,800口の整数倍の最大値となる1,832,386,600円を利益分配金として分配することといたしました。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所得の金額の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159,200口の整数倍の最大値となる2,179,129,600円を利益分配金として分配することといたしました。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21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20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日		自 平成20年 8月 1日 至 平成21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		1,837,242		2,179,989
減価償却費		602,293		706,782
創立費償却		5,111		5,111
投資法人債発行費償却		5,130		5,130
投資口交付費		-		20,297
受取利息		△ 16,132		△ 15,831
支払利息		564,066		750,510
営業未収入金の増減額（△は増加）		2,771		△ 7,351
未収消費税等の増減額（△は増加）		△ 39,956		△ 323,784
営業未払金の増減額（△は減少）		14,055		△ 215
未払金の増減額（△は減少）		△ 4,138		2,710
未払費用の増減額（△は減少）		8,481		△ 4,944
未払消費税等の増減額（△は減少）		△ 19,331		△ 293
前受金の増減額（△は減少）		86,136		969
預り金の増減額（△は減少）		22,231		28,515
前払費用の増減額（△は増加）		△ 34,016		△ 115,247
長期前払費用の増減額（△は増加）		△ 661		△ 167,178
信託有形固定資産の売却による減少額		-		265,756
その他		3,102		△ 2,324
小 計		3,036,386		3,328,601
利息の受取額		18,214		14,731
利息の支払額		△ 546,310		△ 669,100
法人税等の支払額		△ 4,294		△ 1,608
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,503,995		2,672,623
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		△ 16,663,710		△ 43,002,162
信託無形固定資産の取得による支出		△ 5,500		-
信託預り敷金及び保証金の収入		1,232,988		1,436,098
信託預り敷金及び保証金の支出		△ 614,210		△ 277,755
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 16,050,432		△ 41,843,819
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		10,000,000		7,000,000
短期借入金の返済による支出		-		△ 10,000,000
長期借入れによる収入		5,000,000		44,000,000
長期借入金の返済による支出		-		△ 15,000,000
投資口の発行による収入		-		14,700,000
投資口交付費の支出		-		△ 20,297
分配金の支払額		△ 1,837,184		△ 1,833,257
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,162,815		38,846,444
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△ 383,621		△ 324,751
現金及び現金同等物の期首残高		12,085,834		11,702,213
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,702,213		11,377,462

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21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、退職給付、持分法損益等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20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日
—	該当事項はありません。

(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 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日	当期 自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 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>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～23年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>29～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</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>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～23年	信託機械及び装置	29～31年	信託工具器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます） 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>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～23年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>24～31年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</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） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～23年	信託機械及び装置	24～31年	信託工具器具及び備品	3～15年
信託建物	3～66年																	
信託構築物	3～23年																	
信託機械及び装置	29～31年																	
信託工具器具及び備品	3～15年																	
信託建物	3～66年																	
信託構築物	3～23年																	
信託機械及び装置	24～31年																	
信託工具器具及び備品	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>①創立費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</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。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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18,024千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 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15,020千円です。</p>																

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

<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、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ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため決算日における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 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 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (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 (3) 信託預り敷金保証金</p> <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>	<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 同左</p> <p>②消費税等の会計処理方法 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20年10月27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）平成21年1月期決算短信

（損益計算書に関する注記）

前期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,355,698 その他賃料収入 51,995 計 4,407,694 その他賃貸事業収入 駐車料収入 160,378 付帯収益 253,491 解約違約金 260 礼金収入 1,335 計 415,465 不動産賃貸事業収益合計 <u>4,823,159</u> B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 709,005 水道光熱費 186,362 公租公課等 242,650 賃借料 66,118 信託報酬 7,746 修繕費 117,934 損害保険料 14,074 減価償却費 602,293 その他賃貸事業費用 98,619 不動産賃貸事業費用合計 <u>2,044,806</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>2,778,353</u>	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料共益費収入 4,961,381 その他賃料収入 54,514 計 5,015,896 その他賃貸事業収入 駐車料収入 170,082 付帯収益 355,619 解約違約金 8,259 礼金収入 65 計 534,027 不動産賃貸事業収益合計 <u>5,549,923</u> B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 769,718 水道光熱費 234,793 公租公課等 245,088 賃借料 66,118 信託報酬 8,503 修繕費 104,786 損害保険料 15,748 減価償却費 706,782 その他賃貸事業費用 100,330 不動産賃貸事業費用合計 <u>2,251,869</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) <u>3,298,053</u>
※2 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引によるもの 賃貸事業収入 151,144 賃貸事業費用 567,854	※2 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引によるもの 賃貸事業収入 151,175 不動産売却益 151,692 賃貸事業費用 571,845 その他営業費用 569
—	※3 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 元麻布ヒルズ 不動産等売却収入 423,000 不動産等売却原価 265,756 その他売却費用 5,550 不動産等売却益 <u>151,692</u>

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21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20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21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  (単位：千円) (平成20年7月31日現在)	※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) (平成21年1月31日現在)
現金及び預金 5,205,753	現金及び預金 5,397,284
信託現金及び信託預金 6,496,459	信託現金及び信託預金 5,980,177
現金及び現金同等物 <u>11,702,213</u>	現金及び現金同等物 <u>11,377,462</u>

（リース取引に関する注記）

前期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21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 4,454,427	1年内 4,876,317
1年超 <u>323,642</u>	1年超 <u>282,641</u>
合計 <u>4,778,070</u>	合計 <u>5,158,959</u>

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。	(3) 取引の利用目的 同左
① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。	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。
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	② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
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	③ ヘッジ方針 同左

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

<p>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 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本投資法人の定める管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。</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>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>
--	---

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">338 千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△99 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">238 千円</td> </tr> <tr> <td> (繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;"> 238 千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	338 千円	評価性引当額	△99 千円	繰延税金資産合計	238 千円	 (繰延税金資産の純額)	 238 千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産取得税概算額否認</td> <td style="text-align: right;">199千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">10千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計 (流動)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">210千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">5,565千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計 (固定)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">5,565千円</td> </tr> <tr> <td> (繰延税金資産 (流動) の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;"> 210千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産 (固定) の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">5,565千円</td> </tr> </table>	流動資産		不動産取得税概算額否認	199千円	未払事業税損金不算入額	10千円	繰延税金資産合計 (流動)	210千円	固定資産		繰延ヘッジ損益	5,565千円	繰延税金資産合計 (固定)	5,565千円	 (繰延税金資産 (流動) の純額)	 210千円	(繰延税金資産 (固定) の純額)	5,565千円
未払事業税損金不算入額	338 千円																										
評価性引当額	△99 千円																										
繰延税金資産合計	238 千円																										
 (繰延税金資産の純額)	 238 千円																										
流動資産																											
不動産取得税概算額否認	199千円																										
未払事業税損金不算入額	10千円																										
繰延税金資産合計 (流動)	210千円																										
固定資産																											
繰延ヘッジ損益	5,565千円																										
繰延税金資産合計 (固定)	5,565千円																										
 (繰延税金資産 (流動) の純額)	 210千円																										
(繰延税金資産 (固定) の純額)	5,565千円																										
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△39.29 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.16 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.26 %</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39 %	支払分配金の損金算入額	△39.29 %	その他	0.16 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26 %	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.04%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.37%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%										
法定実効税率 (調整)	39.39 %																										
支払分配金の損金算入額	△39.29 %																										
その他	0.16 %																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26 %																										
法定実効税率 (調整)	39.39%																										
支払分配金の損金算入額	△39.37%																										
その他	0.02%																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																										
<p>—</p>	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																										

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21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20年2月1日 至 平成20年7月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資主 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	15.0	無	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の取得 (注2) (注4)	16,500,000	—	—
								物件の賃貸 (注3) (注5)	151,144	信託預り 敷金及び 保証金	297,483
										前受金	26,066
										営業 未収入金	424
物件運営 管理費の 支払 (注6)	569,293	前払 費用	210								
		営業 未払金	156,257								

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) アーク森ビル（パズル型）

(注3) アーク森ビル（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注4) 本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、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の110%を超えた額では取得していません。

(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。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等の 被所有割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
役員及 びその 近親者	森 寛	—	—	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1) (注4)	331,575 (注3)	—	—
						森ビル・インベスト メントマネジメント 株式会社からの補償 金の受取 (注5)	9,166	—	—
同上	鈴木 統一郎	—	—	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 社取締役会長	—	同上	同上	—	—

(注1) 森寛及び鈴木統一郎が第三者(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2) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注3) 資産運用報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬82,500千円が含まれています。

【取引条件及び取引条件の決定方針】

(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）平成21年1月期決算短信

(注5) 本資産運用会社の過失により平成20年1月期分配金に係る源泉徴収税（所得税）の納付が遅延し、当該遅延により生じた追加納税額相当です。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等の 被所有割合	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	株式会社森ビル ホスピタリティ コーポレーション	東京都 港区	490	ホテルの経営その他	—	その他営業費用 (IR関係費) の支払 (注2)	675	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注2) 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20年8月1日 至 平成21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30.7	不動産等の 賃貸及び 管理	第三者割当による新投資口発行 (注6)	14,700,000	—	—
							物件の取得 (注2) (注7)	42,700,000	—	—
							物件の譲渡 (注3) (注8)	423,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注9)	151,175	信託預り 敷金及び 保証金	297,483
									前受金 営業 未収入金	26,056 473
							物件運営 管理費 の支払 (注10)	574,293 (注5)	営業 未払金	154,769
その他営業費用（IR関係費）の支払 (注11)	569	—	—							

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) アーク森ビル（パズスルー型）、赤坂溜池タワー

(注3) 元麻布ヒルズの一部

(注4) アーク森ビル（固定型）、後楽森ビル、元麻布ヒルズのそれぞれ一部

(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（483千円）及び施工管理報酬（1,964千円）が含まれています。

## 森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

### 【取引条件及び取引条件の決定方針】

- (注6) 第三者割当による新投資口発行については、発行価額 500,000 円、投資口数 29,400 口によるものです。発行価額は、発行決議日の直前営業日における投資口価格を勘案し決定しています。
- (注7) 本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、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の 110%を超えた額では取得していません。
- (注8) 本資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、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9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。
- (注10) 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11) 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

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5)	495,482 (注3)	—	—
							森ビル・インベ ストメントマネジ メント株式会社 負担分の受取 (注4) (注6)	1,075	—	—
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7)	9,970	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛及び鈴木統一郎が第三者（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 213,500 千円及び物件売却に係る売却報酬 1,057 千円が含まれていません。

(注4) 本投資法人が支払った、後楽森ビルの下水道局クレーン走行に伴う振動・騒音調査費を、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社が負担したものです。

### 【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注5) 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6) 平成20年7月期に本投資法人が支払った金額です。

(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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

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			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5)	495,482(注3)	—	—
							森ビル・インベストメントマネジメント株式会社負担分の受取(注4)(注6)	1,075	—	—
同上	鈴木 統一郎			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取締役会長	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取締役会長	同上	同上	—	—

(注1) 上記金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 森寛及び鈴木統一郎が第三者(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213,500千円及び物件売却に係る売却報酬1,057千円が含まれています。

(注4) 本投資法人が支払った、後楽森ビルの下水道局クレーン走行に伴う振動・騒音調査費を、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社が負担したものです。

【取引条件及び取引条件の決定方針等】

(注5) 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6) 平成20年7月期に本投資法人が支払った金額です。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日		当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	
1口当たり純資産額	573,989 円	1口当たり純資産額	562,449 円
1口当たり当期純利益	14,117 円	1口当たり当期純利益	14,550 円
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。		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)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20年2月1日 至平成20年7月31日		当期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	
当期純利益(千円)	1,832,395	当期純利益(千円)	2,179,145
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)	1,832,395	普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,179,145
期中平均投資口数(口)	129,800	期中平均投資口数(口)	149,773

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日																														
<p>本投資法人において、当期末（平成20年7月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>1. 第三者割当による新投資口の発行 平成20年9月16日開催の役員会において、以下のとおり、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金用途とする、第三者割当による新投資口の発行を決議しています。 （第三者割当による新投資口の発行条件等） 発行新投資口数 : 29,400 口 発行価額 : 1口当たり 500,000 円 発行価額の総額 : 14,700,000,000 円 割当先 : 森ビル株式会社 払込期日 : 平成20年9月29日 投資証券交付日 : 不発行 分配金起算日 : 平成20年8月1日</p> <p>2. 資金の借入 本投資法人は、平成20年9月30日付で、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を信託財産とした不動産信託受益権取得を資金用途とする、短期借入金70億円（返済期限平成21年8月31日）、長期借入金170億円（返済期限平成23年8月31日）及び長期借入金20億円（返済期限平成24年8月31日）の借入を行うことを、平成20年9月16日に開催された役員会において決議しています。</p> <p>（イ）短期借入金</p> <table border="1"> <tr><td>借入金額</td><td>70億円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>期限一括返済</td></tr> <tr><td>借入予定日</td><td>平成20年9月30日</td></tr> <tr><td>返済予定期日</td><td>平成21年8月31日</td></tr> <tr><td>担保等</td><td>無担保、無保証</td></tr> </table> <p>（ロ）長期借入金</p> <table border="1"> <tr><td>借入金額</td><td>170億円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>期限一括返済</td></tr> <tr><td>借入予定日</td><td>平成20年9月30日</td></tr> <tr><td>返済予定期日</td><td>平成23年8月31日</td></tr> <tr><td>担保等</td><td>無担保、無保証</td></tr> </table> <p>（注）本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約による支払金利の固定化を検討しています。</p> <p>（ハ）長期借入金</p> <table border="1"> <tr><td>借入金額</td><td>20億円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>期限一括返済</td></tr> <tr><td>借入予定日</td><td>平成20年9月30日</td></tr> <tr><td>返済予定期日</td><td>平成24年8月31日</td></tr> <tr><td>担保等</td><td>無担保、無保証</td></tr> </table>	借入金額	70億円	返済方法	期限一括返済	借入予定日	平成20年9月30日	返済予定期日	平成21年8月31日	担保等	無担保、無保証	借入金額	170億円	返済方法	期限一括返済	借入予定日	平成20年9月30日	返済予定期日	平成23年8月31日	担保等	無担保、無保証	借入金額	20億円	返済方法	期限一括返済	借入予定日	平成20年9月30日	返済予定期日	平成24年8月31日	担保等	無担保、無保証	<p>該当事項はありません。</p>
借入金額	70億円																														
返済方法	期限一括返済																														
借入予定日	平成20年9月30日																														
返済予定期日	平成21年8月31日																														
担保等	無担保、無保証																														
借入金額	170億円																														
返済方法	期限一括返済																														
借入予定日	平成20年9月30日																														
返済予定期日	平成23年8月31日																														
担保等	無担保、無保証																														
借入金額	20億円																														
返済方法	期限一括返済																														
借入予定日	平成20年9月30日																														
返済予定期日	平成24年8月31日																														
担保等	無担保、無保証																														

(注) 本件借入れ（長期借入金）の全部について、金利スワップ契約による支払金利の固定化を検討しています。

3. 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、以下の資産の取得及び譲渡について予定しています。

平成20年9月30日付で売買契約の締結と引渡しを予定しているアーク森ビルは、第4期に取得した資産であるアーク森ビル12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分75%の残りの準共有持分25%となります。また、赤坂溜池タワーは、森ビル株式会社が保有する区分所有権のオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む）に係る不動産信託受益権となります。

また、平成21年1月期中に、本投資法人の保有資産である元麻布ヒルズの1住戸の区分所有権について、信託契約を終了させた上で森ビル株式会社に対して売却する予定です。

本取得及び譲渡に関連し、本資産運用会社の利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で取引が生じます。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、取得価格及び譲渡価格、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、平成20年9月16日に本投資法人役員会において取得及び譲渡を決議しています。

【アーク森ビル】

(イ) 取得の概要

取得予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権 (注)
取得予定価格	5,500,000,000円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く)
売買契約締結予定日	平成20年9月30日
取得予定日	平成20年9月30日
取得先	森ビル株式会社
取得資金	自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金
決済方法	引渡時一括

(注) 本取得においては、平成20年3月28日に取得したアーク森ビル12階・22階部分（総専有面積の約3.6%）の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分75%の残りの準共有持分25%を取得します。本取得により、12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権全てを保有することとなります。

(ロ) 取得の不動産信託受益権の内容

物件の名称	アーク森ビル（12・22階部分）
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（準共有持分25%） (本取得により本投資法人の12・22階に係る持分は100%となります。)
信託設定日	平成20年3月28日
信託満了日	平成30年3月31日

(ハ) 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1丁目12番32号
敷地面積（注1）		39,602.42㎡
延床面積（注1）		177,486.95㎡
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・店舗
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	5,025,000,000円（注4）
	価格時点	平成20年7月31日
PML（注5）		0.38%
担保権の設定		なし
賃貸方式		パススルー型マスターリース
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
特記事項		<p>本物件建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。</p> <p>また、本物件は、平成20年3月28日付で信託受託者を賃貸人とし森ビル株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結済みであるとともに、信託受託者と森ビル株式会社との間で物件運営管理委託契約（プロパティ・マネジメント契約）を締結済みです。</p>
<p>（注1）「敷地面積」、「延床面積」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。</p> <p>（注2）「土地」については、本物件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の準共有持分に係る当不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は262.10㎡であり、敷地権持分比率は約0.6%</p>		

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係る不動産登記簿及び登記申請書の記載に基づく専有面積 1,318.73 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約 0.9%です。

(注4) 本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分 25%を対象としています。

(注5) 「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「建物の一般的耐用年数 50 年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間 475 年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成 20 年 7 月付の地震 PML 評価報告書による数値を記載しています。

【赤坂溜池タワー】

(イ) 取得の概要

取得予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権 (注)
取得予定価格	37,200,000,000 円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く)
売買契約締結予定日	平成 20 年 9 月 30 日
取得予定日	平成 20 年 9 月 30 日
取得先	森ビル株式会社
取得資金	自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金
決済方法	引渡時一括

(注) 本取得においては、森ビル株式会社が保有する赤坂溜池タワーのオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む）（総専有面積の約 35.4%）の区分所有権に係る不動産信託受益権を取得します。

(ロ) 取得の不動産信託受益権の内容

物件の名称	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 20 年 9 月 30 日
信託満了日	平成 38 年 3 月 31 日

(ハ) 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 7 号
敷地面積 (注 1)		5,694.16 m <sup>2</sup>
延床面積 (注 1)		46,971.43 m <sup>2</sup>
構造		鉄筋コンクリート・一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建
用途		事務所・居宅・店舗
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・竹中工務店共同企業体

建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権（共有）（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	35,600,000,000円
	価格時点	平成20年7月31日
PML（注4）		2.15%
担保権の設定		なし
賃貸方式		パススルー型マスターリース
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
特記事項		<p>本物件土地の他の共有者の持分について根抵当権が設定されています。</p> <p>東側道路の拡幅のため、本物件土地東側の一部を分筆し東京都港区に譲渡しており、かかる分筆及び譲渡後において、東側道路（1701番3、1702番2、1703番2、1704番3、1704番4、1705番2）と本物件土地との境界確認はなされていません。かかる境界確認については、平成20年12月31日までに売主の責任において行うものとされています。</p> <p>下記（注5）に記載の通り、本物件については、配分比率に応じて収益を配分し費用を負担することになるため、本投資法人が本物件を通じて得る利益は、信託財産となる区分所有権の専有部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況のみならず、居宅及び集会所部分以外における当該信託対象外の森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況にも影響を受けます。</p> <p>また、本物件は、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約（マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約）を締結する予定です。また、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契約（ビルメンテナンス・マネジメント契約）を締結する予定です。</p>
<p>（注1）「敷地面積」、「延床面積」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。</p>		

- (注2) 本物件土地は1701番1及び1705番と分有されており、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の共有持分に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は2,011.30㎡であり、共有持分比率は約61.7%です。
- (注3) 本投資法人が取得予定の信託受益権の区分所有権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は11,338.12㎡であり、専有面積持分比率は約35.4%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「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。
- (注5) 本物件は、本物件建物の区分所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社との間で両者が共同して賃貸事業を行うものとされており、当該両区分所有者の本物件建物におけるテナントからの賃料収入その他の収益は、当該両区分所有者が所有する専有部分並びに規約共用部分に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益を当該両区分所有者間の合意により定められた当該事業におけるそれぞれの収益及び負担の割合（以下「事業比率」といいます。）に応じて配分し、一定の費用についても事業比率に応じて負担することとされています。取得予定資産の取得後は、信託受託者は、取得部分について当該両区分所有者間の合意上の森ビル株式会社の地位を承継しますが、かかる事業比率とは別に、森ビル株式会社との間で、信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益に相当する額に、信託受託者に適用される収益及び費用の配分比率（以下「配分比率」といいます。）を乗じた額の配分を受け、また、一定の費用についても配分比率に応じて負担する旨の契約を締結する予定です。

【元麻布ヒルズ】

(イ) 譲渡の概要

譲渡予定資産	不動産（注）
譲渡価格	423,000,000円 （譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く）
売買契約締結予定日	平成21年1月期中
譲渡予定日	平成21年1月期中
譲渡先	森ビル株式会社
決済方法	引渡時一括

(注) 本譲渡においては、平成18年3月22日に取得した元麻布ヒルズの1住戸（全体総専有面積の約0.5%）の区分所有権に係る信託契約を終了した上で、当該不動産を譲渡します。

(ロ) 不動産全体の内容

所在地	地番	東京都港区元麻布一丁目30番地7
	住居表示	東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

敷地面積（注1）	12,199.65 m <sup>2</sup>
延床面積（注1）	54,006.76 m <sup>2</sup>
構造（注2）	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4階付29階建
用途（注2）	居宅・倉庫他
建築時期（注2）	平成14年5月、平成14年9月
設計者	株式会社竹中工務店 ※デザイン監修：内井昭蔵建築設計事務所、Conran&Partners
施工者	株式会社竹中工務店
建築確認機関	東京都
所有形態	土地 所有権（注3） 建物 区分所有権（注3）
取得時期	平成18年3月22日
取得価格（注4）	27,300,000,000円

（注1）「敷地面積」、「延床面積」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。

（注2）登記簿上は一棟の建物となっていますが、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3）本投資法人が譲渡前に保有している不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,937.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約56.8%です。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24,962.63 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約64.5%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19,251.84 m<sup>2</sup>です。

（注4）本取得価格は、当該不動産を信託財産とする信託受益権の取得価格です。

（ハ）譲渡予定部分（1住戸）の内容

敷地面積（注1）	75.00 m <sup>2</sup>	
専有面積（注1）	192.11 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積（注1）	209.11 m <sup>2</sup>	
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	400,000,000円（注2）（注3）
	価格時点	平成20年7月31日
帳簿価額（注2）	264,400,000円（注4）	
譲渡価額（注2）	423,000,000円	
譲渡損益（注2）	154,600,000円（注5）	
譲渡年月日（予定日）	平成21年1月期中	

（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6,862.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約56.2%です。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24,770.52 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約64.0%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19,042.73 m<sup>2</sup>となります。

（注2）譲渡対象の価額、損益を記載しています。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

<p>(注3) 本件鑑定評価における価格・賃料の種類は正常価格（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を求めるもの）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を求めるもの）ではありません。参考情報として、本鑑定評価書において記載された譲渡対象物件の収益還元法に基づく収益価格は、260,000,000円です。</p> <p>(注4) 本表に記載された帳簿価格は、平成20年7月末日時点における試算価格を表示しています。最終的には、売却日までの減価償却費が反映された金額となります。</p> <p>(注5) 本表に記載された譲渡損益は、譲渡価格から本表記載の帳簿価格264,400,000円及び譲渡費用概算4,000,000円を控除した金額を記載しています。</p>	
--	--

(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)

(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。

4. 役員の異動

該当事項はありません。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主用途	地域	前期 (平成20年7月31日現在)		当期 (平成21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)
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	119,735	70.2	162,180	76.2
		東京圏	119,735	70.2	162,180	76.2
		地方主要都市部	—	—	—	—
	住宅	東京都心5区及びその 周辺地区	38,770	22.7	38,375	18.0
		東京圏	38,770	22.7	38,375	18.0
		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		158,505	92.9	200,555	94.2
預金等のその他の資産		12,120	7.1	12,408	5.8	
資産総額		170,626	100.0	212,964	100.0	

(注1) 保有総額は、第4期は平成20年7月31日現在、第5期は平成21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20年7月31日現在)		当期 (平成21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	96,122	56.3	123,422	58.0
純資産総額	74,503	43.7	89,541	42.0
資産総額	170,626	100.0	212,964	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。

(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

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成21年1月31日現在、以下（イ）の表に掲げる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) 信託受益権の概要

主用途	物件番号 (注)	物件名称	信託受託者	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-1-1 プレミアム	アーク森ビル（固定型）	みずほ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	—
	0-1-2 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30年3月31日	—
	0-2 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35年3月3日	—
	0-3 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。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	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。
	0-5	虎ノ門35森ビル （オムロン東京本社ビル）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	—
0-6 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。	

(注) 「物件番号」は、本投資法人が保有している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、0はオフィスビルを、Rは住宅を表します。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

(ロ) 信託不動産の概要

平成21年1月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下の通りです。

a. 用途別の資産概要

主用途	物件番号	物件名称	所在地 (注1)	竣工年月 (注1)	構造・階数 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)(注2)	延床面積 (㎡) (注1)(注2)	所有形態 (注3)		期末算 定価額 (百万円) (注4)	帳簿 価額 (百万円) (注5)	取得 価格 (百万円) (注6)	投資 比率 (%) (注7)
								土地	建物				
オフィスビル	0-1-1 プレミアム	アーク森ビル (固定型)	港区 赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注8)	区	8,470	6,549	6,600	3.3
	0-1-2 プレミアム	アーク森ビル (パズル型) (注17)								17,100	22,084	22,000	10.9
	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 (注9)	区 (注9)	39,900	36,227	36,500	18.1
	0-3 プレミアム	六本木 ファーストビル(注10)	港区 六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	25,700	20,608	21,000	10.4
	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	34,160 (注11)	26,710	27,200	13.5
	0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン 東京本社ビル)	港区 虎ノ門	昭和56年 8月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注12)	区	13,800	12,658	12,720	6.3
	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	33,500	37,340	37,200	18.4
	小計						64,849.28	355,778.39	—	—	172,630	162,180	163,220
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8)	区	26,100	26,926	27,034	13.4
	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9)	4,640	5,279	5,300	2.6
	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	2,070	2,161	2,100	1.0
	R-4	六本木 ビュートワー(注15)	港区 六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注16)	3,610	4,008	4,000	2.0
	小計						17,927.83	86,038.79	—	—	36,420	38,375	38,434
ポートフォリオ合計						82,777.11	441,817.18	—	—	209,050	200,555	201,654	100.0

(注1) 「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2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、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3) 「所有形態」の欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。

(注4) 「期末算定価額」は、平成21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調査報告書に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「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7) 「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8) アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パズル型）及び元麻布ヒルズに係る土地については、アーク森ビル（固定型）、アーク森ビル（パズル型）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9) 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、そのすべての区分所有権を保有しています。

(注10) 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11) 後楽森ビルに係る期末算定価額は、調査報告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百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注12) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との分有となっており、三菱

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡となっています。

- (注13) 元麻布ヒルズは登記簿上は一棟の建物となっていますが、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（パススルー型）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（パススルー型）に係る信託受益権の準共有持分（25%）を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注18) 平成20年10月31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。

b. 賃貸状況の概要（平成21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)
0-1-1	アーク森ビル（固定型）	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	297	297
0-1-2	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	5,223.61	4,927.06	94.3	11	728	591
0-2	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	16,340.29	98.1	44 (注6)	1,971	1,722
0-3	六本木ファーストビル	—(注7)	11,525.55	10,852.94	94.2	14	1,233	1,193
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,199.26	16,090.42	99.3	14	1,888	1,823
0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	843	372
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	10,523.78	10,523.78	100.0	13	1,242	1,045
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,042.73	17,671.12	92.8	107	1,593	674
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	4,923.56	93.9	35	358	153
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	2,457.89	83.1	36	148	67
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	0
ポートフォリオ合計			103,169.40	99,581.20	96.5	277	10,520	7,936

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、各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共有持分割合を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また後楽森ビルについては、当該不動産に係る総賃貸可能面積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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

- (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。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月間賃料（売上歩合賃料は、平成21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）及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません）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21年1月31日現在保有している各信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各信託不動産の百万円未満を四捨五入する前の月間賃料の合計値を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) エンドテナント総数44のうち住戸部分に係るエンドテナント数は40です。
- (注7) 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20年8月1日～平成21年1月31日）

（単位：千円）

物件番号	O-1-1 プレミアム		O-1-2 プレミアム		O-2 プレミアム		O-3 プレミアム	
	アーク森ビル (固定型)		アーク森ビル (バススルー型) (注2)		六本木ヒルズ ゲートタワー		六本木 ファーストビル	
期(注1)	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
日数	182	184	126	184	182	184	182	184
賃貸事業収入	148,591	148,591	188,802	330,581	989,549	986,840	610,678	619,309
その他賃貸事業収入	—	—	9,421	21,325	131,926	136,397	75,569	77,687
不動産賃貸事業収益合計	148,591	148,591	198,224	351,907	1,121,476	1,123,237	686,248	696,996
管理委託費	1,200	1,200	34,610	57,432	165,702	163,464	86,410	77,291
水道光熱費	—	—	2,791	6,634	55,554	63,779	35,513	35,713
公租公課等	8,285	8,254	—	—	67,129	68,047	43,291	43,212
修繕費	—	153	759	4,771	17,788	21,687	—	10,696
損害保険料	424	426	331	591	2,399	2,712	2,043	2,256
減価償却費	17,768	17,768	28,589	42,148	116,916	117,092	99,677	99,715
その他賃貸事業費用	516	516	982	1,366	36,653	37,456	1,203	1,208
不動産賃貸事業費用合計	28,194	28,319	68,064	112,944	462,143	474,240	268,139	270,095
NOI	138,165	138,040	158,749	281,110	776,249	766,089	517,787	526,616

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

物件番号	O-4 プレミアム		O-5		O-6 プレミアム	
	後楽森ビル		虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)		赤坂溜池タワー (注3)	
期(注1)	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
日数	182	184	182	184	—	124
賃貸事業収入	881,082	919,281	403,882	421,421	—	412,185
その他賃貸事業収入	109,766	123,859	9,240	9,240	—	87,096
不動産賃貸事業収益合計	990,849	1,043,141	413,122	430,661	—	499,282
管理委託費	112,793	99,005	65,448	65,448	—	69,045
水道光熱費	77,108	90,031	—	—	—	22,751
公租公課等	35,244	35,183	21,932	21,755	—	—
修繕費	22,870	1,779	870	—	—	1,206
損害保険料	2,246	2,541	606	638	—	1,406
減価償却費	123,686	123,975	35,725	35,735	—	90,042
その他賃貸事業費用	66,300	66,325	769	767	—	592
不動産賃貸事業費用合計	440,250	418,842	125,352	124,346	—	185,046
NOI	674,284	748,273	323,496	342,050	—	404,278

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	
	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	
期(注1)	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
日数	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入	819,143	812,462	178,426	177,349	78,108	78,446	109,426	109,426
その他賃貸事業収入	68,308	68,373	10,982	9,777	250	270	—	—
不動産賃貸事業収益合計	887,452	880,836	189,408	187,126	78,358	78,716	109,426	109,426
管理委託費	183,672	181,749	38,194	38,963	14,499	12,105	6,474	4,012
水道光熱費	4,017	4,996	11,190	10,748	186	138	—	—
公租公課等	41,401	43,063	9,249	9,268	6,238	6,347	9,878	9,954
修繕費	56,550	54,624	8,264	5,195	10,830	4,670	—	—
損害保険料	3,985	3,421	951	818	437	373	647	558
減価償却費	122,726	122,624	31,941	32,010	9,756	10,164	15,504	15,504
その他賃貸事業費用	50,996	51,914	9,766	9,531	4,389	4,365	905	905
不動産賃貸事業費用合計	463,350	462,395	109,559	106,536	46,339	38,165	33,411	30,936
NOI	546,827	541,064	111,791	112,599	41,776	50,715	91,519	93,995

(注1) 第4期は平成20年2月1日より平成20年7月31日、第5期は平成20年8月1日より平成21年1月31日です。

(注2) 平成20年9月30日に追加取得したアーク森ビル（パズル型）信託受益権の準共有持分25%分は、平成20年10月1日から収支起算しています。

(注3) 平成20年9月30日に取得した赤坂溜池タワーは、平成20年10月1日から収支起算しています。

(注4) 平成20年10月31日に売却した元麻布ヒルズ1住戸の第5期中の運用日数は92日です。

「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、以下の通りです。

- 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。

森ヒルズリート投資法人（3234）平成21年1月期決算短信

- 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. 「その他賃貸事業費用」欄には、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21年1月31日現在保有している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、以下の通りです。

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	9.9
オムロン株式会社	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	6.7
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.4
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	3,616.76	3.6
森ビル株式会社	アーク森ビル(固定型)、後楽森ビル、 元麻布ヒルズ	3,072.52	3.1
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.0
日本リージャス株式会社	アーク森ビル(パズスルー型)	2,673.21	2.7
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.6
マッキンゼー・アンド・カンパニー・インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.4
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.3
上位10社を占めるエンドテナントの合計		42,438.61	42.6

(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、信託受託者が共有している信託不動産については、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、当該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(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21年1月31日現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。