

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年4月28日
【計算期間】	第5期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)
【発行者名】	森ヒルズリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 森 寛
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【事務連絡者氏名】	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長 清水 隆広
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03-6406-9300 (代表)
【縦覧に供する場所】	株式会社 東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

		単位	第1期 自 平成18年 2月 2日 至 平成19年 1月31日	第2期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	第3期 自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月31日	第4期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日	第5期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日
営業収益		百万円	7,012	4,553	4,628	4,823	5,701
(うち賃貸事業収入)	(注1)	百万円	7,012	4,553	4,628	4,823	5,549
営業費用		百万円	3,150	2,171	2,279	2,380	2,638
(うち賃貸事業費用)		百万円	2,654	1,809	1,929	2,044	2,251
営業利益		百万円	3,862	2,381	2,349	2,442	3,062
経常利益		百万円	2,664	1,936	1,843	1,837	2,179
当期純利益	(a)	百万円	2,662	1,935	1,842	1,832	2,179
総資産額	(b)	百万円	155,689	155,165	154,891	170,626	212,964
純資産額	(c)	百万円	75,333	74,607	74,514	74,503	89,541
出資総額		百万円	72,671	72,671	72,671	72,671	87,371
発行済投資口総数	(d)	口	129,800	129,800	129,800	129,800	159,200
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	580,383	574,784	574,069	573,989	562,449
分配金総額	(e)	百万円	2,662	1,935	1,842	1,832	2,179
1口当たり当期純利益	(注2)	円	32,403(28,185)	14,912	14,197	14,117	14,550
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	20,511	14,912	14,197	14,117	13,688
(うち1口当たり利益分配金)		円	20,511	14,912	14,197	14,117	13,688
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率	(注3)	%	2.73	1.25	1.19	1.13	1.14
(年換算)	(注3)	%	3.16	2.51	2.36	2.26	2.25
自己資本利益率	(注3)	%	6.07	2.58	2.47	2.46	2.66
(年換算)	(注3)	%	7.02	5.21	4.90	4.93	5.27
自己資本比率	(c)/(b)	%	48.39	48.08	48.11	43.66	42.05
配当性向	(e)/(a) (注4)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
(その他参考情報)							
期末投資物件数	(注5)	件	9	9	9	9	10
期末テナント数	(注6)	件	254	257	254	264	277
期末総賃貸可能面積	(注7)	m ²	87,592.60	87,631.12	87,631.12	91,548.83	103,169.40
期末総賃貸面積	(注7)	m ²	84,226.33	84,742.95	84,377.96	87,364.06	99,581.20
期末稼働率	(注8)	%	96.2	96.7	96.3	95.4	96.5
当期減価償却費		百万円	949	570	572	602	706
当期資本的支出額		百万円	19	33	31	42	61
NOI	(注3)	百万円	5,307	3,314	3,270	3,380	4,004
1口当たりFFO	(注3)	円	27,823	19,308	18,603	18,757	18,127
FFO倍率	(注3)	倍	34.2	27.7	19.4	12.4	7.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍	7.5	7.0	6.1	5.3	4.8
金利償却前当期純利益		百万円	4,165	2,920	2,888	2,998	3,636
支払利息		百万円	554	414	473	564	750
有利子負債額		百万円	73,000	73,000	73,000	88,000	114,000
期末総資産有利子負債比率		%	46.89	47.05	47.13	51.57	53.53
当期運用日数		日	316	181	184	182	184

(注1) 「賃貸事業収入」は、広義の賃貸事業収入であり、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (2) 損益計算書」に記載の賃貸事業収入とその他賃貸事業収入の合計額を記載しています。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を次の日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

第1期	82,164口
第2期	129,800口
第3期	129,800口
第4期	129,800口
第5期	149,773口

なお、第1期につきましては、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月22日を期首とみなした日数による加重平均投資口数(94,458口)により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。いずれも小数点未満の数値については、四捨五入により記載しています。

(注3) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、第1期の年換算値は、平成18年3月22日に運用を開始したため、実質的な運用日数316日で年換算した数値を記載しています。

- ・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額 (※)
- ・自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額 (※)
- ・NOI＝当期賃貸事業損益(賃貸事業収入－賃貸事業費用)＋当期減価償却費
- ・1口当たりFFO＝(当期純利益＋当期減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口総数
- ・FFO倍率

第1期＝平成19年1月末投資口価格(1,100,000円)／年換算後1口当たりFFO

第2期＝平成19年7月末投資口価格(1,080,000円)／年換算後1口当たりFFO

第3期＝平成20年1月末投資口価格(716,000円)／年換算後1口当たりFFO

第4期＝平成20年7月末投資口価格(465,000円)／年換算後1口当たりFFO

第5期＝平成21年1月末投資口価格(265,000円)／年換算後1口当たりFFO

- ・デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息

(※) 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／2

平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／2

なお、第1期の期首総資産額及び期首純資産額には、森ヒルズリート投資法人の実質的な運用開始日(平成18年3月22日)における総資産額及び純資産額を使用しています。

(注4) 「配当性向」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注5) 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、森ヒルズリート投資法人は、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。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、並びに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%を平成20年3月28日に、及び、残る25%を平成20年9月30日に取得していますが、ポートフォリオにおける物件数としては1物件として取り扱っています。以下同じです。

(注6) 「期末テナント数」は、オフィス・店舗テナントに関して同一のテナントが複数の貸室を賃借している場合にはそれを1、また住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。なお、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。)に係るテナントの数を記載しています。以下同じです。

(注7) 「期末総賃貸可能面積」は、信託受益権に係る不動産(以下「信託不動産」といいます。)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。「期末総賃貸面積」は、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、賃料対象部分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。期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、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。

（注8）「期末稼働率」は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注9）「営業収益」等には、消費税及び地方消費税は含まれていません。

（注10）各数値は、本書に特に記載のない限り記載未満の金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

② 運用状況

(イ) 投資法人の主な推移

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、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。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 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。

b. 運用実績

本投資法人は、当期中において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、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）、期末稼働率は96.5%となっています。

(ハ) 資金調達の概要

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4月21日、本投資法人の発行体格付につき、Baa1（格付の見通し：ネガティブ）への引き下げを行いました。

（二）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。

③ 次期の見通し

（イ）今後の運用方針

本投資法人は、本投資法人の投資方針に従い、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を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活用し、優良な資産を取得することで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いきます。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等（後記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）、及び不動産対応証券（後記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）その他の特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社 にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下の通りです。

投資法人は、金商法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（4）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針 （1）投資方針 及び （2）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （3）分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しな

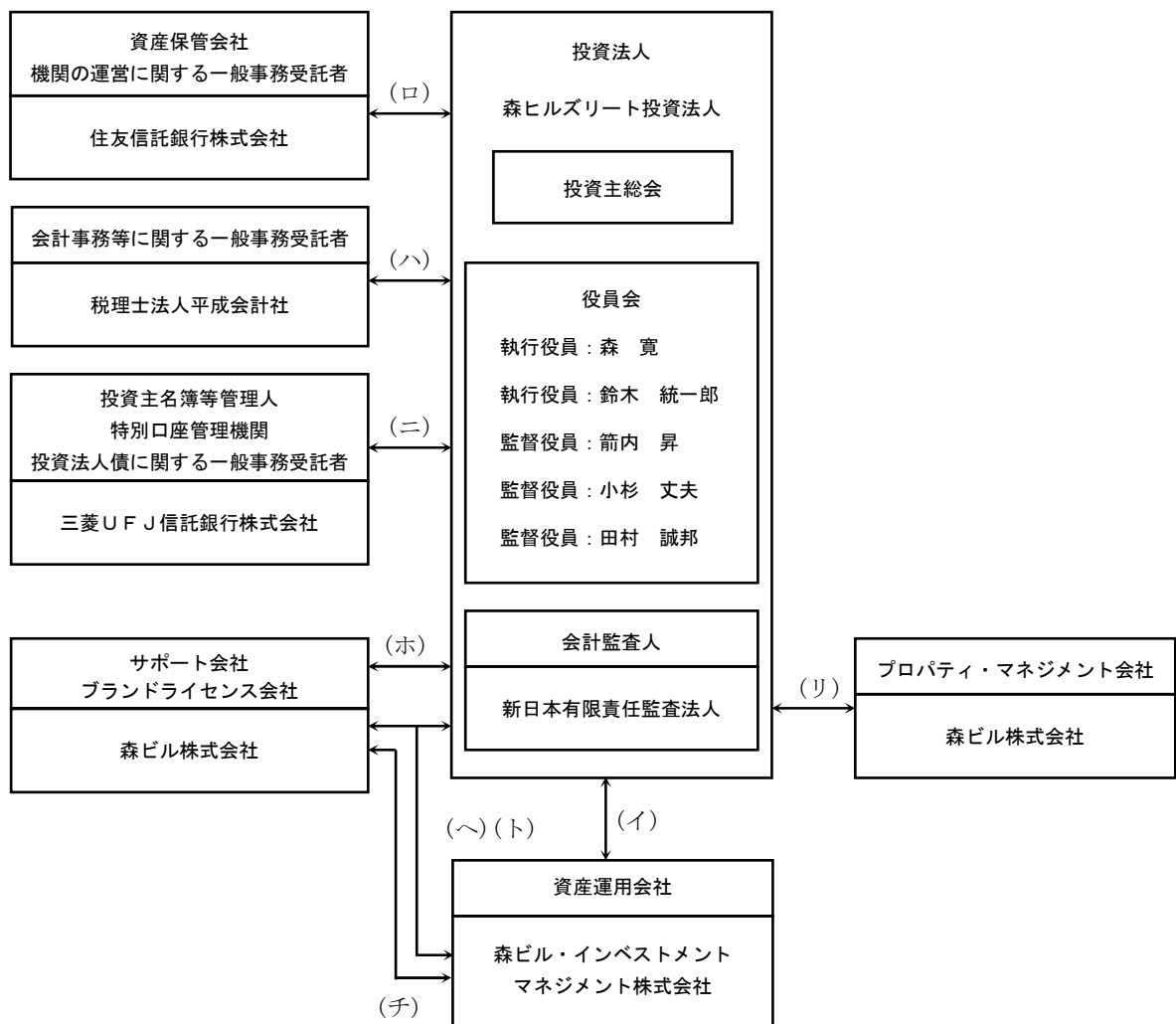
ればなりません。本投資法人の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2) 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。以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定めます（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、平成18年1月10日以後、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）となっており、決済合理化法の施行による変更はありません。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（3）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



＜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）／財務代理契約
- (ホ) 商標使用許諾契約
- (ヘ) 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）本投資法人は、決済合理化法の施行に伴い、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、同法の施行日である平成21年1月5日までに株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託されなかった投資証券に係る投資口を記録する特別口座を開設するために、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）本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处分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	平成18年2月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 金商法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ) 本投資法人の資産運用に係る業務、(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ) 本投資法人への報告業務及び(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ) から(ハ) に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 機関の運営に関する一般事務受託者	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。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
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する、（イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）本投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

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リー業務委託契約を、それぞれ締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、自社保有物件売却時の優先交渉権の付与、外部物件情報の提供、リサーチ関連業務、不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務等を行います。 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（信託不動産を含みます。） （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

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します。

（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員3名、役員会及び会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都区内として、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会

社法第369条第1項、規約第23条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は役員会の構成員の数並びに出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、任務を怠ったことによる役員の損害賠償責任について、法令の限度において、役員会の決議によって免除することができます。

(規約第21条)

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告、その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

なお、本投資法人は、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、法令で定める額を限度とする旨の契約を会計監査人と締結することができます。(規約第28条の2)

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。本投資法人は、「役員会規程」において、3か月に1回以上開催することと定めていますが、実際には月1回程度の頻度で開催しています。また、必要がある場合には、随時、臨時に役員会を開催します。

かかる役員会には、本資産運用会社の代表取締役及び常勤取締役の出席を求めることがあり、各種報告、本資産運用会社の資産運用業務の状況を確認することで内部管理体制を確立しています。

上記の他、本投資法人役員会は、少なくとも3か月に1回、執行役員の業務執行状況(資産運用状況を含みます。)について報告を受けます。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

役員会においては、執行役員及び本資産運用会社から各監督役員に対し、資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理、本資産運用会社における決定事項その他に関して随時報告を行い、各監督役員が求める調査等に対して報告を行うことにより、執行役員の職務執行に関する監督を行っています。また、会計監査人は本投資法人の計算書類の監査を行うとともに、執行役員の不正な行為又は法令違反があることを発見した場合は、その事実を監督役員に報告することになっています。会計監査人は、計算書類を承認する役員会に先立ち、監督役員に対する監査報告を行うとともに、本投資法人に影響する不正、不正の疑い又は不正の申立て等の把握の有無について情報交換を行うことにより、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社が、本投資法人の運用資産の取得・売却にかかる利益相反取引について

決裁する場合には、同時に本投資法人の役員会での承認を得ることとしています。

- b. 本資産運用会社の内部監査（同社の内部監査規程に基づき、原則として半年に1回の割合で実施されます。）実施後、本資産運用会社の取締役会に提出された内部監査報告書及び改善勧告の有無について、本資産運用会社の代表取締役は、役員会に出席して報告します。

改善勧告を受けた部署の責任者（各部室長）は、内部監査規程に基づき、改善計画及び、業務改善を行った改善状況を、内部監査部長を通じて本資産運用会社の取締役会に報告しなければなりません。

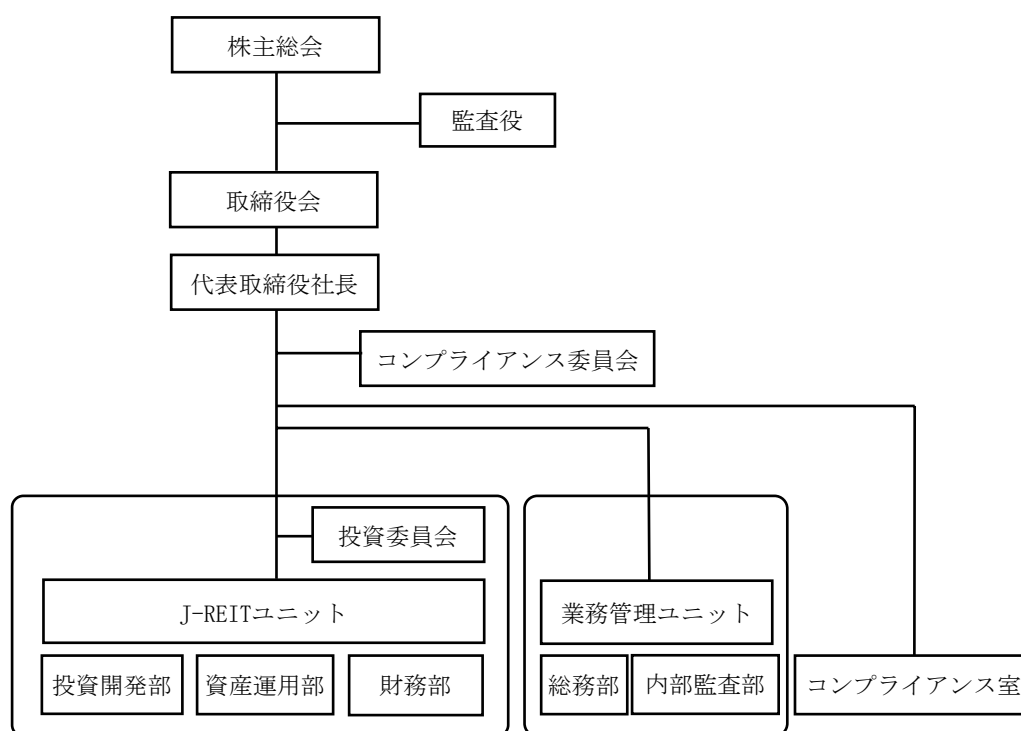
- c. 本資産運用会社以外の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務状況についての掌握を図っており、監督役員は、いつでも、一般事務受託者及び資産保管会社に対しての業務状況等に関する報告を求め、必要な調査ができます。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

<本資産運用会社組織図>



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の本投資法人に係る各種業務は、投資開発部、資産運用部、財務部（以下、かかる三つの部署を併せて「J-REITユニット」ということがあります。）、総務部及び内部監査部（以下、かかる二つの部署を併せて「業務管理ユニット」ということがあります。）並びにコンプライアンス室に分掌され、それぞれ、担当の執行役員、部長、室長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決議並びに運用評価等を行う機関として投資委員会を設置し、コンプライアンスに関する事項の審議及び決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。投資委員会は、本資産運用会社の投資運用業の執行に関して、的確性及び妥当性の観点から、後記「(ロ) 委員会 a. 投資委員会」の各事項の審議及び決議を行う

組織として設置されています。また、コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等及び各種手続の遵守、その他コンプライアンス確保の観点から、後記「(ロ) 委員会 b. コンプライアンス委員会」の各事項の審議及び決議を行う組織として設置されています。

また、情報管理体制については、本資産運用会社の社内規程として、情報管理規程、個人情報保護規程及び内部者取引等管理規程を定め、情報漏えいを未然に防止するよう努めるとともに、内部監査部における内部監査にて事後的なチェックを行うことで、情報管理の徹底を図っています。

なお、本資産運用会社において、今後新たな組織体制が必要となった場合には、その都度、取締役会の決議によりこれを設置又は改廃します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
J-REITユニット	
投資開発部	・投資運用業に係る資産の取得及び売却に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務
資産運用部	・投資運用業に係る資産の運用及び管理に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・投資運用業に係る運用評価に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務
財務部	・本投資法人に関する資金計画案の策定及び変更に関する業務 ・本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 ・本投資法人の金銭の分配に関する業務 ・本投資法人の資金調達方針の策定及び変更に関する業務 ・本投資法人の年度資金調達計画の策定及び変更に関する業務 ・本投資法人の資金調達の実施に関する業務 ・本投資法人の格付取得に関する業務 ・本投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 ・本投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・本投資法人のIR活動及びディスクロージャーに関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務

組織・機関	主な業務の概略
業務管理ユニット	
総務部	・総務、計理、人事及び調査に関する業務 ・その他付随する業務
内部監査部	・内部監査に関する業務
コンプライアンス室	・コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の策定及び変更に関する業務 ・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更、その他コンプライアンスに関する統括 ・各部署の業務運営における法令等の遵守状況の確認 ・法令等の遵守に関する基本方針の策定及び実施 ・コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況の報告業務 ・法令等の遵守のための各種アドバイス ・リスク管理に関する事項 ・各種取引に関する法令その他規制の遵守状況の検証 ・各種取引のコンプライアンス委員会への付議の要否の判断 ・コンプライアンスに関する教育・研修の実施に関する事項 ・苦情・クレームの処理の総括に関する業務 ・その他付随する業務

(ロ) 委員会

本資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は、以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、投資開発部長、資産運用部長、及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家1名（注）
審議・決議事項	・投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・運用資産管理規程等、投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・その他社内規程又は投資委員会にて必要と認めた事項
審議方法等	・委員会の開催には、委員全員の出席を要します。ただし、出席委員全員が、欠席委員本人の意思によらないやむを得ない事情と判断する場合は、委員の過半数の出席により開催します。 ・承認の決議は、出席委員の過半数の賛成によります。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

（注）本書の日付現在、社外専門家には、不動産専門家1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、内部監査部長、社外専門家1名（注）及び非常勤監査役
審議・決議事項	・コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更 ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更 ・重要と判断される苦情処理の対応策 ・投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・運用資産管理規程等、投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・本投資法人と利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （2）本投資法人に関する利益相反取引ルール （イ）利害関係者の範囲」をご参照下さい。）との間における、以下に掲げる取引 ① 不動産等の取得 ② 不動産等の売却 ③ 不動産等の賃貸借 ④ 不動産管理委託契約の締結及び変更 ⑤ 不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結及び変更 ⑥ 資金貸借、出資等の資金に係る取引 ⑦ その他、一定の取引を除く、本投資法人の利益を害するおそれのある取引 ・その他社内規程又はコンプライアンス委員会にて必要と認めた事項
審議方法等	・委員会の開催には、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家を含む委員の過半数の出席を要します。ただし、出席委員全員が、欠席委員本人の意思によらないやむを得ない事情と判断する場合は、委員の過半数の出席により開催します。 ・承認の決議は、委員全員の賛成によります。欠席した委員がある場合には、欠席委員全員の事後承認をもって、承認の決議がなされたものと扱います。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

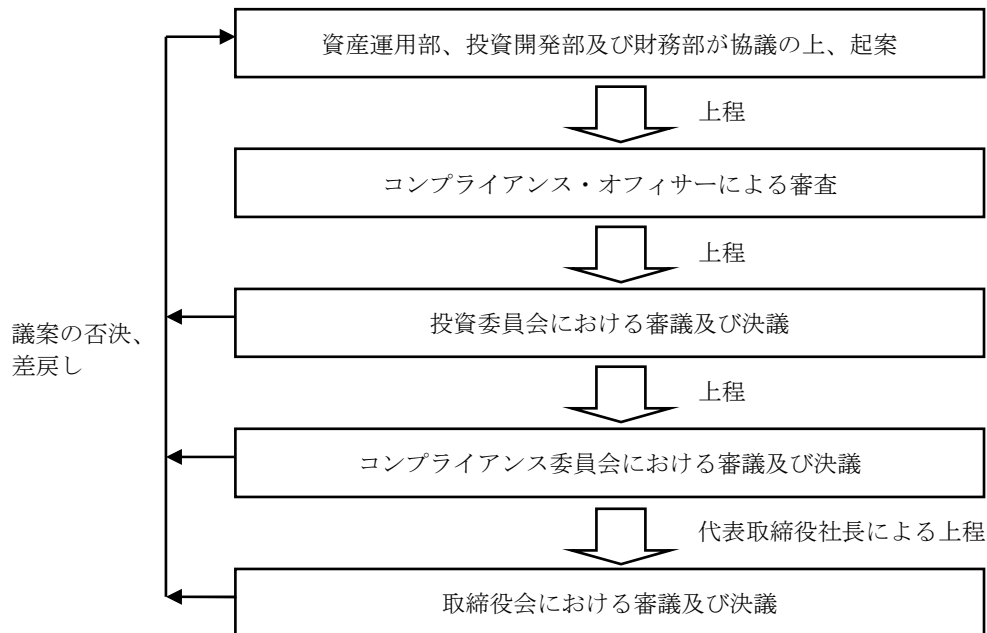
（注）本書の日付現在、社外専門家には、弁護士1名が就任しています。

③ 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

運用ガイドラインの制定及び変更は、以下の手順に従うものとします。



- i. 運用ガイドライン案及びその変更案は、資産運用部、投資開発部及び財務部の協議により起案され、コンプライアンス・オフィサーへ上程されます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令、定款、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、本投資法人規約、並びに本資産運用会社の方針及び社内規程（以下「法令等」と総称します。）に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会における審議の上、決議において承認された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、運用ガイドラインは、制定又は変更されます。

なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は、資産運用部、投資開発部及び財務部に差し戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

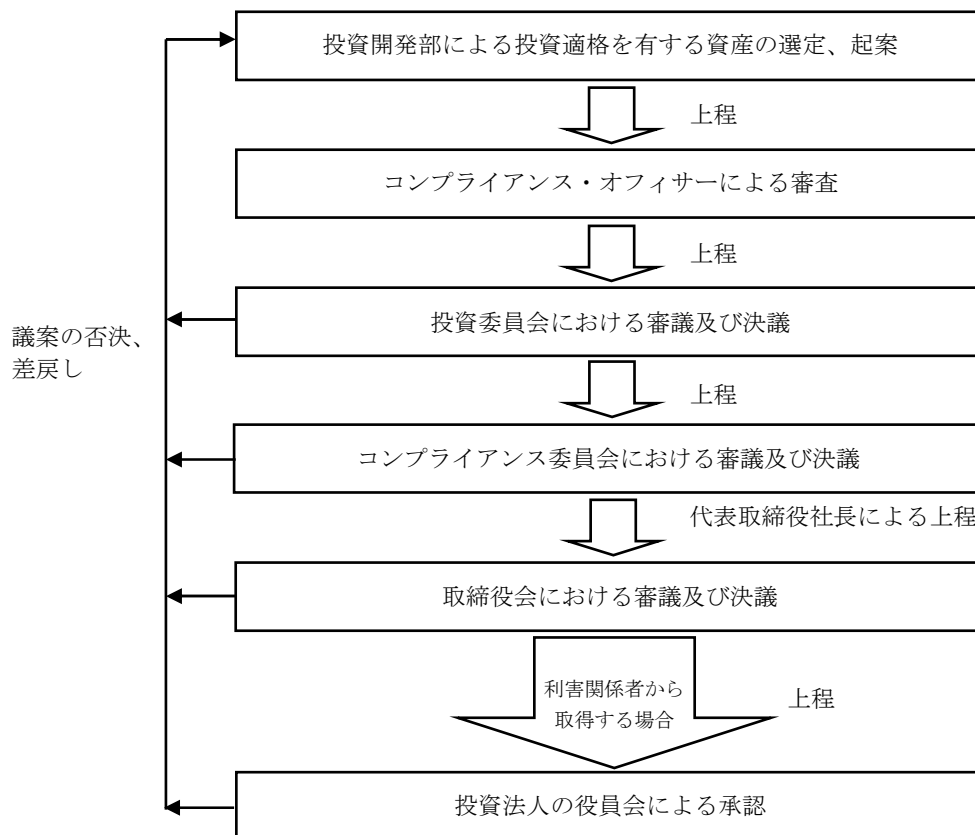
(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産運用計画に関する事項

資産運用計画の制定及び変更は、運用ガイドラインの制定及び変更手続を準用するものとします。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に関する決定は、以下の手続に従うものとします。



<利害関係者以外の者からの資産の取得>

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、取得が決定されます。

なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は投資開発

部に差し戻されます。

＜利害関係者からの資産の取得＞

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、本投資法人の役員会に上程されます。
- vi. 本投資法人の役員会において審議の上、決議において承認された場合、利害関係者からの運用資産の取得が承認されます。

なお、各委員会若しくは取締役会の決議において否決された場合又は本投資法人の役員会により承認されない場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

利害関係者以外の者に対する資産の売却及び利害関係者に対する資産の売却については、上記の利害関係者以外の者からの資産の取得及び利害関係者からの資産の取得と、それぞれ同様の手続を経るものとします。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

本資産運用会社では、以下のような検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度にあわせて、必要かつ適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、投資開発部において、資産の取得又は売却に伴う各種リスク（主に、不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）について、資産運用部において、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等のリスク）について、財務部において、本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて、それぞれ調査を行います。

これらのリスクについて、コンプライアンス室を中心に、リスク管理を行うことにしています。

また、必要に応じて、投資委員会、コンプライアンス委員会に諮り、これらのリスクについて検討するとともに、重要な事項は取締役会に報告することにしています。

なお、投資委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、投資開発部長、資産運用部長、及び社外専門家により構成されています。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、コンプライ

アンス・オフィサー、内部監査部長、社外専門家及び非常勤監査役により構成されています。

また、内部監査部は、内部監査規程に基づき、全ての組織及び部署について監査する権限をもち、定期的にリスク調査状況及びその方法、リスク管理体制等を含めた内部監査を実施し、報告書を作成します。これらの報告書は、定期的に、取締役会へ報告されています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	87,371,418,770円
投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	159,200口

最近5年間における出資総額及び発行済総投資口数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行投資口数 (口)	発行済総投資口数 (口)
平成18年2月2日(注1)	100,000,000	100,000,000	200	200
平成18年3月20日(注2)	12,385,000,000	12,485,000,000	24,770	24,970
平成18年4月13日(注3)	30,941,000,000	43,426,000,000	61,882	86,852
平成18年7月31日(注4)	4,239,856,270	47,665,856,270	8,398	95,250
平成18年11月29日(注5)	25,005,562,500	72,671,418,770	34,550	129,800
平成20年9月29日(注6)	14,700,000,000	87,371,418,770	29,400	159,200

(注1) 本投資法人は、平成18年2月2日に設立されました。設立時における投資口申込人は、森ビル株式会社です。

(注2) 本投資法人は、平成18年3月20日付で、投資口24,770口を1口当たり500,000円で追加発行しました。かかる追加発行時における投資口申込人は、森ビル株式会社です。かかる出資額は、森ビル株式会社より平成18年3月22日付で譲渡された以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得するための資金に充当されました。

不動産の名称	取得価格 (百万円)
アーク森ビル（固定型）	6,600
六本木ファーストビル	2,740
元麻布ヒルズ	27,300
六本木ビュートワー	520

(注3) 本投資法人は、平成18年4月13日付で、投資口61,882口を1口当たり500,000円で追加発行しました。かかる追加発行時における

投資口申込人は、フォレスト・アーバンファンド有限会社（以下「フォレスト・アーバンファンド」といいます。）です。

フォレスト・アーバンファンドは、本資産運用会社が私募不動産ファンドとして運用していた「森ビル・アーバンファンド」の特別目的会社であり、かかる出資に先立ち、保有していた信託受益権をすべて本投資法人に譲渡し、その売却代金の中からかかる出資を行っています。更に、フォレスト・アーバンファンドは、同日付で私募不動産ファンドの運用を終了し、森ビル・アーバンファンドの匿名組合投資家に匿名組合出資金の返還として、その出資割合に応じて投資口61,882口のすべてについて、投資主としての地位を譲渡しています。なお、匿名組合出資金の返還として投資口の投資主としての地位を譲り受けた投資家の中で、投資口の所有を望まなかった投資家については、同日付で、森ビル株式会社に投資口を1口当たり500,000円で譲渡しました。

かかる出資額は、フォレスト・アーバンファンドより平成18年4月13日付で譲渡された以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得するための資金に充当されました。

不動産の名称	取得価格 (百万円)
六本木ヒルズゲートタワー	36,500
六本木ファーストビル	18,260
後楽森ビル	27,200
アークフォレストテラス	5,300
六本木ファーストプラザ	2,100
六本木ビュータワー	3,480

（注4）本投資法人は、平成18年7月31日付で、投資口8,398口を1口当たり504,865円で追加発行しました。かかる追加発行時における投資口申込人は、森ビル株式会社です。かかる出資額は、森ビル株式会社より平成18年8月1日付で譲渡された以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得するための資金に充当されました。

不動産の名称	取得価格 (百万円)
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,720

（注5）本投資法人は、平成18年11月29日付で、投資口34,550口を1口当たり723,750円で、短期借入金の返済を目的として、公募により追加発行しました。

（注6）本投資法人は、平成20年9月29日付で、投資口29,400口を1口当たり500,000円で追加発行しました。かかる追加発行時における投資口申込人は、森ビル株式会社です。かかる出資額は、平成20年9月30日付で取得された以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得するための資金に充当されました。

不動産の名称	取得価格 (百万円)
アーク森ビル (パسسルー型)（注7）	5,500
赤坂溜池タワー（注8）	37,200

（注7）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%を取得しました。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になりました。

（注8）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みます。）（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した。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成21年1月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー私書箱1号	48,918	30.7
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	13,223	8.3
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	10,450	6.6
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー2棟	8,654	5.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,943	4.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	6,941	4.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	3,172	2.0
農林中央金庫	東京都千代田区有楽町一丁目13番2号	3,000	1.9
全国共済農業協同組合連合会	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,748	1.7
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	2,228	1.4
合計	—————	106,277	66.8

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(所有者別の状況)

(平成21年1月31日現在)

区分	投資口の状況						
	政府及び公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	計
投資主数(人)	0	68	20	153	111 (7)	6,476	6,828
所有投資口数(口)	0	71,134	1,946	54,963	9,492 (15)	21,665	159,200
比率 (%)	0.00	44.68	1.22	34.52	5.96 (0.01)	13.61	100.00

(注) 比率は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本理念－「都市」への投資

本投資法人は、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す不動産投資法人です。

本投資法人は、近年、大都市への経済活動と人口の集中が加速しており、ビジネス、文化、情報等の集積がさらなる集積を呼び、新たな価値を生み出すという好循環が生まれていると考えています。特に、東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模開発が集中的に進んでおり、経済・文化のグローバル化や企業のグローバルな事業展開が進む中で、「世界の中の東京」としての地位が確立されていると考えています。そして、今後も、他の国際都市との間の切磋琢磨を通じて、経済活動や情報の拠点としての機能の集積が加速するものと予想され、多くの新しい付加価値を創造するポテンシャルを持つ、競争力の高い都市となると本投資法人は考えています。

本投資法人が考える「都市」とは、単にビルの集合体としての地理的な場所ではありません。職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持った空間的な広がりのある「場」であり、そこに集う人々の経済的・文化的活動と合体された概念的な総体です。安全、環境、文化等あらゆる要素を兼ね備えた都市機能が提供されることで、21世紀の日本経済を牽引することが予想される知識情報産業とかかる産業に従事する人々が集中し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出されると、本投資法人は考えています。

本投資法人が、こうした「都市」への投資とその価値向上を実現するための重要なパートナーとして位置付けているのが、森ビル株式会社を中核とする森ビルグループ（後記「③ 森ビル株式会社の概要（イ）森ビル株式会社の会社概要」をご参照下さい。）です。本投資法人は、森ビル株式会社の出資を受けて設立され、そのノウハウや経営理念を受け継ぐ本資産運用会社に資産の運用を委託しています。そして、東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの開発力及び情報収集力を活用して、主としてプレミアムエリア（後記「② 運用戦略」をご参照下さい。）の稀少な物件の取得を行っていきます。更に、同グループが培ってきたプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）、タウンマネジメント等を駆使した物件管理能力等を活かしながら、運用資産の価値向上を図ります。

本投資法人の名称「ヒルズ」とは、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・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す。森ビル株式会社は、その経営理念において、「細分化した土地を集約し、建物を高層化することで、足元に広いオープンスペースを備えた職住近接型のコンパクトシティを創造し、『安全・安心』、『環境と緑』、『文化・芸術』をキーワードに、豊かな都市生活を提案」しています。かかる経営理念を具現化した大規模プロジェクトのブランド名が「ヒルズ」です。また、「丘」を意味する「ヒル」の複数形である「ヒルズ」という名称は、アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ、六本木ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズに代表されるように、従前の地形の起伏と記憶を活かし、複数の丘や谷、坂を開発に織り込みながら、緑の再生・復活とともに立体的な土地利用を図るという、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。更に、「ヒルズ」には、「都市化と緑化」、「伝統と革新」、「経済と文化」、「普遍と個性」、「グローバルとローカル」、「刺激と安らぎ」といった、一見対照的なものを融合し、より高い次元で統合するという意味も含まれています。

本投資法人は、こうした森ビルグループの総合力を成長の原動として活用し、「ヒルズ」に

象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

② 運用戦略

(イ) 重点戦略

本投資法人は、基本理念を実現するため、以下の戦略を重点的に採用します。

- a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築（ポートフォリオ構築戦略）
- b. 森ビルグループの総合力の最大活用（成長戦略）

かかる重点戦略の実行に際して、本資産運用会社は、投資主にとり有用かつ重要な情報を積極的に開示し、運用の透明性を確保する等、高いレベルでのガバナンスとコンプライアンスを確立するとともに、森ビルグループとの関係から派生する潜在的な利益相反防止の徹底に努めます。

a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築

i. プレミアム物件を重視した投資

本投資法人は、投資物件のキャッシュフローの安定性及び成長性に関して他の地域と比較して相対的に優位にあると考えられ、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等（後記「③ 森ビル株式会社の概要（ハ）森ビル株式会社の総合的なマネジメント力」をご参照下さい。）が十分に発揮できるプレミアムエリア、即ち東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいい、以下、本書において同じです。）及びその周辺地区に所在する物件を中心に投資を行います。更に、多彩な都市機能が高度に複合した同エリアにおいて、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象とします。なお、投資対象地域のうち、特に港区については、本資産運用会社の株主である森ビル株式会社が多くの不動産を開発及び所有している地域であり、資産の取得や運営管理においても高い競争力を発揮できると考えられることから、より積極的に投資を行います。

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

プレミアム物件の具体的な内容は、以下の通りです。

主たる用途	内容
オフィスビル	立地： 東京都心5区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。 基準階面積： 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上。 スペック： フロア形状、天井高、床仕様、床荷重、空調方式、電気容量、セキュリティシステム等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。
住宅	立地： スリーAエリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積2,000㎡以上。 スペック： 外観、エントランス仕様、間取り、セキュリティシステム、フロントサービス、住戸内サービス、インターネット回線、スパ施設又はフィットネス施設等の利用サービス等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。
商業施設	（i）百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設 立地： 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。 （ii）高級ブランド店等の路面型店舗 立地： 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、稀少性・社会的認知性が極めて高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積1,000㎡以上。

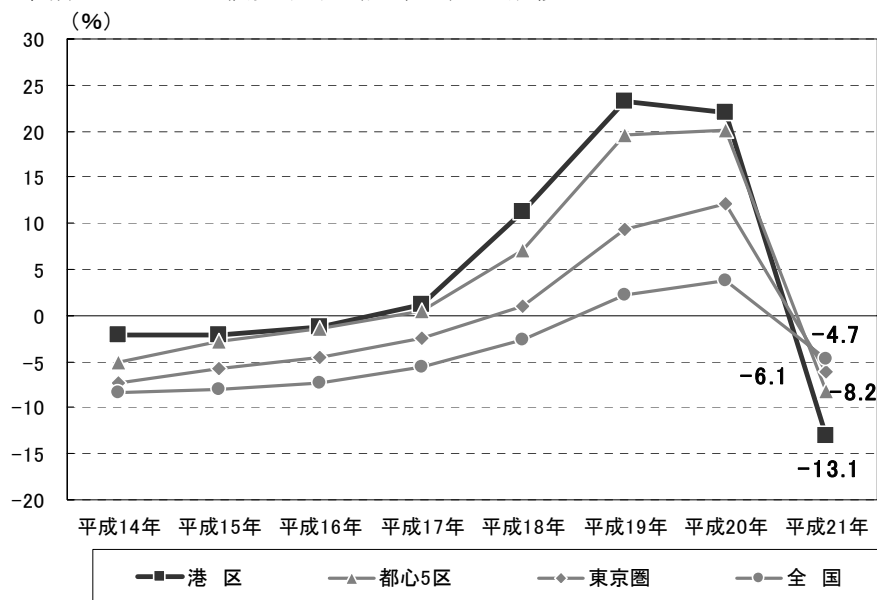
なお、本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資を行います。

<重点投資対象エリアー都心5区の概況>

(i) 地価動向比較

平成17年以降、公示地価は全国的に上昇傾向にありましたが、平成21年には商業地、住宅地ともに下落に転じました。特に都心5区及び港区の下落率は、全国平均に比べ大きくなっています。

■商業地の公示地価変動率（前年比）の推移

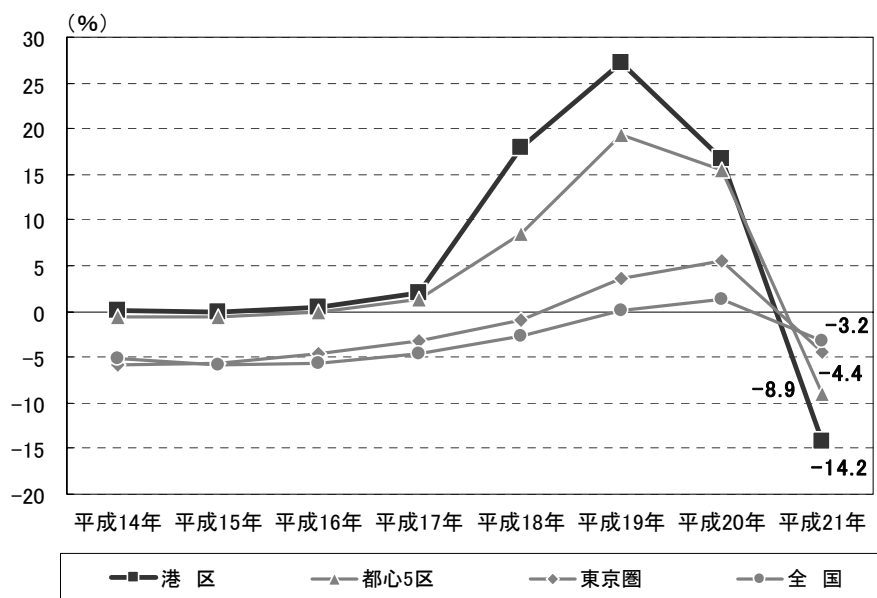


(出所) 国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成15年～平成21年に基づき本資産運用会社が作成

(注1) 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいいます。以下、本(i)において同じです。

(注2) 都心5区の公示地価変動率は、各区の標準地の地点数により加重平均して算出した値です。

■住宅地の公示地価変動率（前年比）の推移



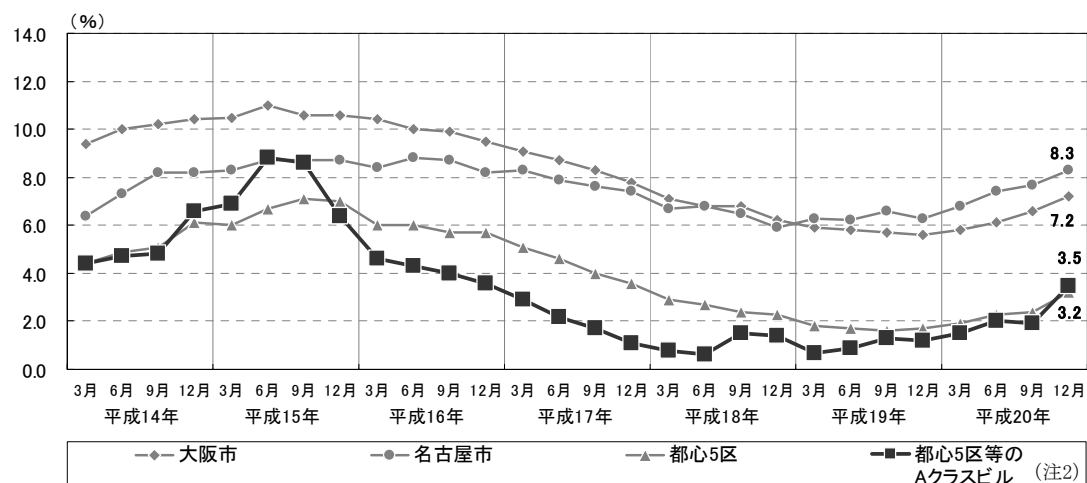
(出所) 国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成15年～平成21年に基づき本資産運用会社が作成

(注) 都心5区の公示地価変動率は、各区の標準地の地点数により加重平均して算出した値です。

(ii) オフィス需要比較

東京・大阪・名古屋等の大都市における空室率（注1）は、平成15年をピークに低下傾向にありましたが、平成20年3月以降、緩やかに上昇しています。都心5区の空室率（注1）については、他都市に比べ相対的に低い水準で推移しています。

■大都市における賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



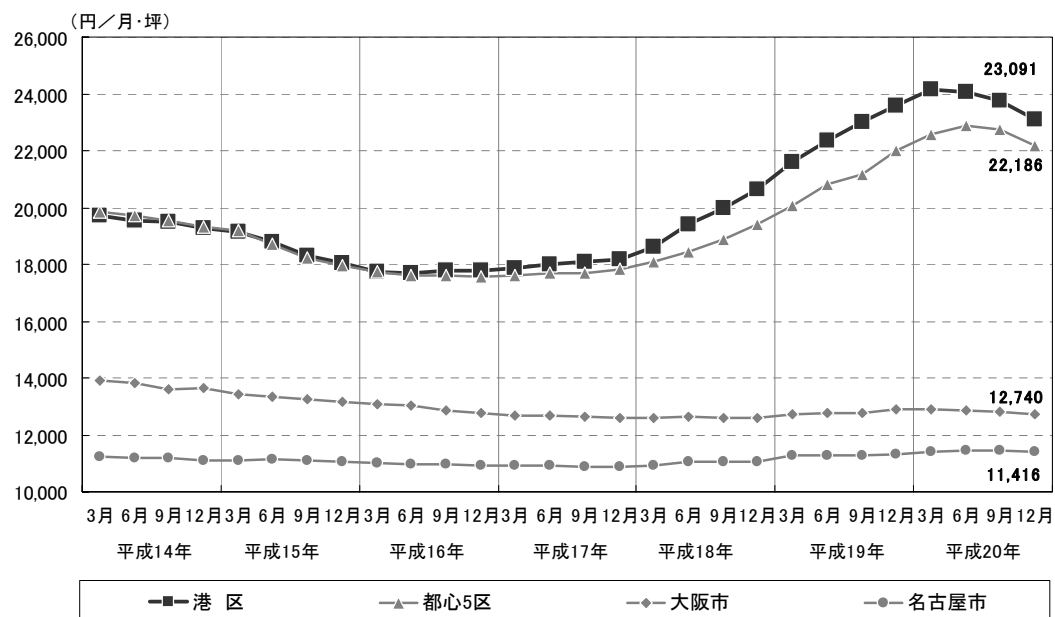
(出所) シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

(注1) 「空室率」は、各地域のオフィスゾーン内における賃貸ビルの空室面積を貸室総面積で除した各月の平均値です。貸室総面積とは、入居状況にかかわらず、ゾーン内において各月末日以前に竣工した賃貸オフィスビルの賃貸可能面積の合計です。

(注2) 「Aクラスビル」とは、都心5区を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域又は将来性の高い地域に存する大規模ビル（延床面積が概ね10,000坪以上、築21年未満及び天井高2.6m以上等の基準を満たすもの）を指します。

都心5区では、平成16年から賃料が上昇基調にありましたが、平成20年3月以降、下落に転じており、港区についても同様の傾向が続いています。

■大都市における賃貸オフィスビルの平均賃料（注1）の推移



（出所）三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

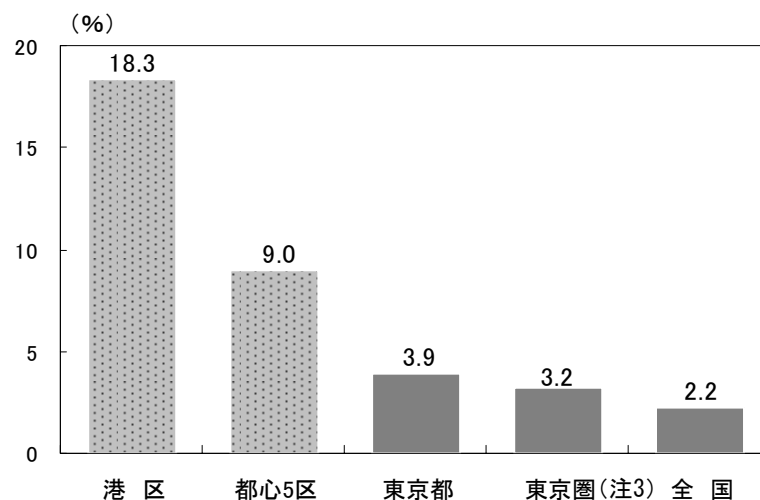
（注1）「平均賃料」とは、各オフィスビルの基準階の募集賃料の合計をオフィスビル数で除したものです。

（注2）調査対象は、以下の通りです。

- ・都心5区：基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル
- ・大阪市（主要6地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区）：延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビル
- ・名古屋市（主要4地区：名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）：延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル

(iii) 「世帯総数（注1）に占める年収1,500万円以上（注2）の世帯数割合」においても、プレミアム物件が主に立地する都心5区、特に港区における割合が極めて高く、高級賃貸住宅の顧客層の厚さを示唆しています。また、「小売業の売場面積1㎡当たり年間商品販売額の比較」においても、都心5区における商業施設の売上の優位性がうかがえます。

■世帯総数に占める年収1,500万円以上の世帯数割合



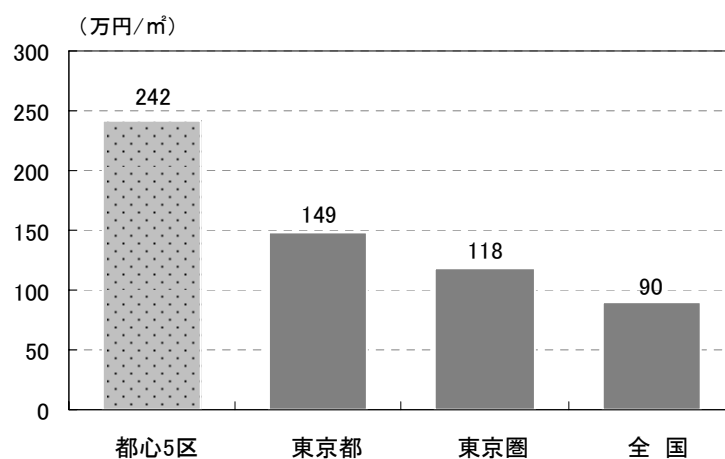
(出所) 総務省「平成15年住宅・土地統計調査」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注1) 「世帯総数」は、各地域の住宅に住む世帯（同居世帯、住宅以外の建物に住む世帯を除きます。）の値で、年収不詳の世帯も含まれます。

(注2) 「世帯年収1,500万円以上」は、総務省「平成15年住宅・土地統計調査」市区町村集計における「世帯の年間収入階級（8区分）」の最高位階級をいいます。

(注3) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下、本書において同じです。

■小売業の売場面積1㎡当たり年間商品販売額の比較



(出所) 経済産業省「平成19年商業統計調査」に基づき本資産運用会社が作成

ii. 複合性を重視した投資

本投資法人は、職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化が進む中、かかる複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素であると考えています。

職住が近接し多彩な都市機能が集約されることにより、経済、文化、教育、エンターテインメント等様々な要素が高度に融合し、空間的・時間的ゆとりが生まれることで、豊かな都市型ライフスタイルやワークスタイルが可能になると考えます。知識情報社会では、こうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっており、多種多様な人的交流やモノのやりとり、情報の共有が一段と進むことで、都市における新しい価値が生み出されていくものと考えます。そして、新しい価値の創出は、更に多くの人や情報を引き寄せることにつながります。このような好循環を生み出すポテンシャルを備えたスペースやサービスを提供することが、都市における個々の物件のプレゼンスを高め、ひいてはその資産価値の維持・向上につながるものと考えています（都市発展のサイクル）。

例えば、同じようなスペックのオフィスビルであったとしても、充実したサービスやアクセスの良さに加え、周辺に商業施設、教育・文化施設や緑溢れる公園など様々な環境が備わっていることが、充実したオフィスライフを送る上でのプラスアルファの魅力となり、より高い需要を確保する上での差別化になるものと考えられます。

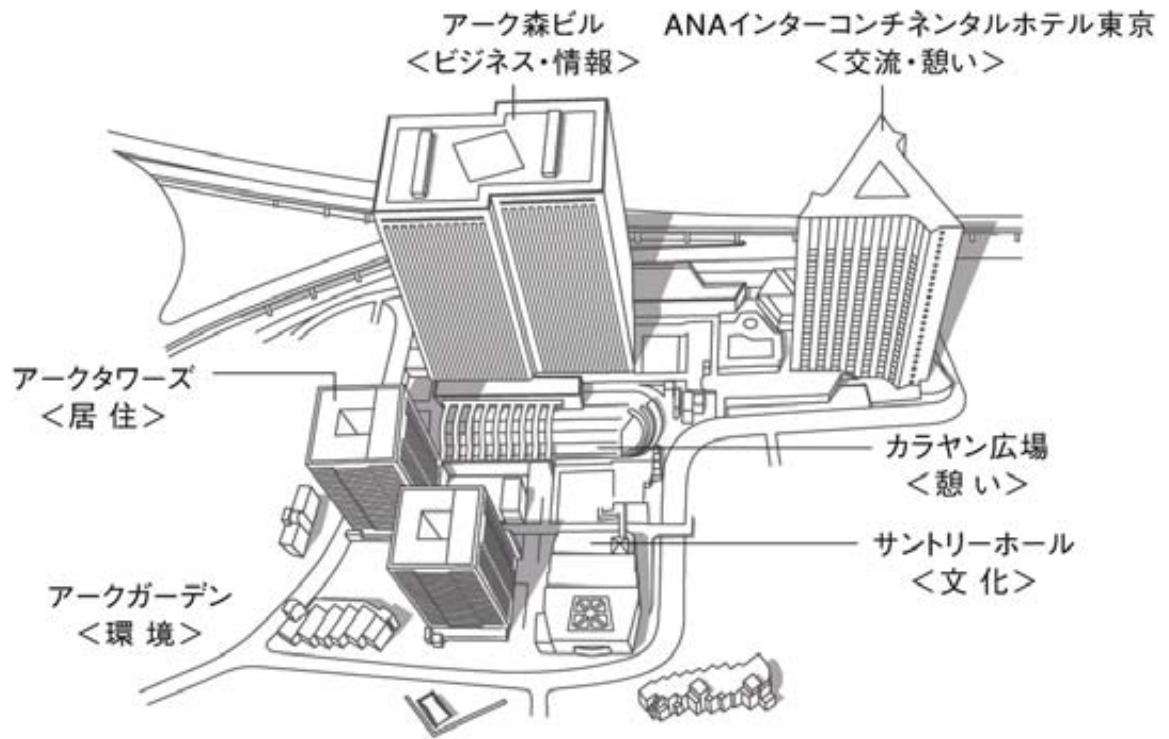
更に、この複合性の効果は周辺地域にも波及し、より広がりを持った形で価値を創出すると考えています。

このように、本投資法人は、多彩な都市機能の相乗効果によって都市における価値の創出がもたらされると考えており、そのことが複合性に着目した投資を行うことの大きな理由でもあります。

<森ビルグループの都市づくりの原点であるアークヒルズの軌跡>

複合性の効果の具体的事例として、森ビルグループの都市づくりの原点であるアークヒルズ（ARK Hills）とその周辺エリアの発展は、以下の通りです。

■アークヒルズの全観



アークヒルズは、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、コンサートホール等からなる民間による日本初の職住近接型の大規模複合開発プロジェクトとして、昭和61年3月に竣工しました。

アークヒルズの誕生を皮切りに、周辺エリアでは、次々と大規模な再開発が実現し、車道拡幅・新設、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担し合うことにより、居心地の良い豊かな都市空間が醸成されてきました。こうしたエリアの中心ともいべきアークヒルズにおいては、季節折々の花々にも気を配るようなホスピタリティに満ちたきめ細かな施設管理や、「春の桜まつり」、「秋まつり」、「クリスマスイルミネーション」といったイベント等も行われてきました。

また、オフィスビル（アーク森ビル）については、時代の要請に応えたセキュリティ強化、大規模リニューアル実施及びITインフラのグレードアップにより最新ビルと同水準のスペックを備える等、物件のプレゼンスや競争力の維持・向上が常に図られています。その結果、アークヒルズ完成から約20年の歳月を経た現在においてもエリア内におけるランドマークとして評価され、エリア全体の付加価値創出に貢献しています。

なお、このエリア内では、現在もいくつかの再開発計画が進められており、それらが既存施設と調和しながらエリア全体の付加価値を今後ますます高めていくものと考えられます。

このように、アークヒルズを起点とした都市の広がり多彩な都市機能がもたらす付加価値の創出は、まさに本投資法人が考える複合性の効果そのものです。

■アークヒルズ周辺の主な開発経緯

昭和61年	アークヒルズ竣工
昭和63年	新日鉱ビル竣工
平成 3年	城山ヒルズ（現：城山ガーデン）竣工
平成 5年	六本木ファーストビル他竣工
平成12年	赤坂溜池タワー竣工

平成12年 営団地下鉄（現：東京メトロ）南北線全線開通
 平成13年 愛宕グリーンヒルズ竣工
 平成13年 アークフォレストテラス、アーク八木ヒルズ竣工
 平成15年 泉ガーデン竣工
 平成15年 六本木ティーキューブ竣工
 平成16年 虎ノ門琴平タワー竣工
 平成17年 赤坂インターシティ竣工
 平成18年 虎ノ門タワーズ竣工
 平成20年 赤坂サカス竣工
 平成20年 赤坂タワーレジデンスTop of the Hill竣工

※今後の周辺大規模開発計画

- ・ 環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業
- ・ 虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業
- ・ 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発計画（準備組合）

虎ノ門・麻布台地区では、安全で住みやすい街への再生を目指し、再開発準備組合（事務局：森ビル株式会社）が組成され、再開発事業の実現に向けた活動が進められています。

昭和56年



（出所） 公共施設地図株式会社発行
「航空住宅地図（港区）1981年版」

平成元年



（出所） 公共施設地図株式会社発行
「航空住宅地図（港区）1989年版」

平成18年



（出所） 株式会社ゼンリン発行
「ゼンリン住宅地図（港区）2006年版」

	本投資法人(注1)	森ビルグループ(注2)	周辺主要開発(注2)	
稼働運用中				— 新設道路
計画・工事中				○○○○○○○ 新設歩行者貫通通路

（注1）当該物件については、本投資法人の保有割合が一部のものもあります。詳細については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

（注2）本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。

b. 森ビルグループの総合力の最大活用

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やPM業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用することを、成長戦略の核と位置付けます。

こうした森ビルグループの総合力、即ち開発力、情報力、管理運営能力及びブランド力の活用を実効性のあるものにするため、本投資法人、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でサポート契約を、また本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でアドバイザー業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、森ビル株式会社のPM力を活用するため、本書の日付現在、取得済資産のすべてについて同社との間でPM委託契約（契約当事者は不動産管理处分信託の受託者と森ビル株式会社となります。）を締結しています。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間でブランドライセンス契約を締結することにより、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾を受けています。

（ロ）外部成長戦略

本投資法人は、森ビル株式会社からのパイプラインサポートを軸に、本資産運用会社独自の情報収集等により、運用資産を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減や運用資産の分散等による収益変動リスクの逡減を図っていきます。

a．森ビル株式会社のパイプラインサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、平成18年8月10日付でサポート契約を締結し、また、本資産運用会社は、同社との間で同日付でアドバイザー業務委託契約を締結しています。本投資法人は、これらの契約により、森ビル株式会社が保有する不動産の売却に関する優先交渉権の付与、外部物件情報の提供及び不動産関連ノウハウの提供等のサポートを受けます（後記「（二）森ビル株式会社によるサポート」をご参照下さい。）。

b．本資産運用会社独自の情報収集

本資産運用会社には、森ビル株式会社からの出向社員を中心に、多様な経歴と専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する、多様な経験、高い専門性及び森ビル株式会社において培った幅広いネットワークを活用することにより、本資産運用会社独自の情報収集ルートを開拓し、着実な外部成長を目指します。

（ハ）内部成長戦略

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すること、及び合理的、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。

a．PM会社とのリレーションシップの重視と強化

本投資法人は、PM会社を通じて、個別テナントとの連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい入居テナント対応を行います。これによって、テナント満足度を向上させて、解約によるテナント流出の回避に努め、賃料及び稼働率の維持向上を図ります。

また、本投資法人は、運営管理の効率化及び管理費用の随時見直しにより、管理費用の適正化に努めます。管理費用の削減に際しては、運用資産の競争力及びテナント満足度の維持向上を図りつつ、総合的な観点から実施します。

本投資法人は、個々の運用資産の運営に当たり、当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網、営業力、当該不動産に対する管理能力等の観点から、森ビル株式会社にPM業務

を委託することが、有効かつ適切と判断される場合には、同社のPMノウハウを積極的に活用します（森ビル株式会社は、オフィスビル事業や「MORI LIVING」ブランドで展開する賃貸住宅事業等を通じて、PM業務に関する様々なノウハウを蓄積しています。後記「③森ビル株式会社の概要（ハ）森ビル株式会社の総合的なマネジメント力」をご参照下さい。）。特に、森ビル株式会社が開発した物件や同社の長所を活かせる物件については、同社に運営管理業務を委託し、その総合的なノウハウを活用します。このような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の提供を受けることにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高め、内部成長をより効果的に達成できるものと考えます。

b. 大規模修繕、リニューアル、その他資産価値維持のための施策

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用及び管理を行うに当たり、長期修繕計画及び大規模修繕計画の策定とともに、資産運用計画書（1年、3年、10年）を策定し、それに定める運用資産に係る年度修繕計画に基づき、運用資産の修繕の実施を管理していきます。

（二）森ビル株式会社によるサポート

a. サポート契約の概要

本投資法人及び本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した平成18年8月10日付のサポート契約に基づき同社から提供を受けるサポートの内容は、以下の通りです。

i. 本投資法人及び本資産運用会社への優先交渉権の付与

森ビル株式会社は、自らが保有又は開発する不動産（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産又は適合する可能性のある不動産（不動産を裏付け資産とする信託受益権及び匿名組合出資持分を含みますが、これらに限られません。）（以下「適格不動産」といいます。）及び適格不動産の候補となり得る不動産（開発中の不動産を含みます。）（本「a. サポート契約の概要」において、以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）に該当する不動産の売却を予定する場合、当該不動産に関する情報を、第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供の上、本投資法人に対して、優先的に売買交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。森ビル株式会社が本投資法人に対して付与する優先交渉権の有効期間（以下「優先交渉期間」といいます。）は、売買交渉に必要な合理的期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間（ただし、当該情報提供をした日から起算して10営業日以上の間）とされています。本資産運用会社は、優先交渉期間内に、森ビル株式会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無（購入する場合は、購入条件を含みます。）を通知します。森ビル株式会社が、本資産運用会社により通知された購入条件に合意する場合、森ビル株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、売買契約締結に向けて誠実に協議します。森ビル株式会社は、優先交渉期間中（ただし、優先交渉期間が経過するまでに本資産運用会社が購入の意思がない旨通知した場合は当該時点までの間）、第三者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。優先交渉期間経過後において、本投資法人及び本資産運用会社と森ビル株式会社との間で当該不動産に関する売買契約締結に向けた協議が継続する場合には、当該協議のために必要な合理的な期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間中も同様です。ただし、かかる制限は、対象不動産が以下に該当する場合には適用されないものとします。

- (i) 森ビル株式会社が第三者との共同事業（法定再開発事業における参加組合員、特定建築者、特定事業協力者等又は一般の開発事業におけるプロジェクトマネジメント受託者、事業コンサルタント等として関与する場合を含みます。）に基づき開発又は取得した不動産であって、その一部を、当該共同事業における関係権利者である第三者に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）
- (ii) 不動産に係る共有持分又は不動産を保有する法人に対する出資持分（匿名組合出資持分を含みますがこれに限られません。また、直接の出資に係る持分であるか間接的出資に係る持分であるかを問いません。）を一定の条件のもとで、当該不動産の他の共有者又は当該法人に対する他の出資者（間接的出資者を含みます。）に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）
- (iii) 森ビル株式会社自らの事業のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業を含みます。）の対象である場合
- (iv) 行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合

ii. 本投資法人及び本資産運用会社への情報提供

森ビル株式会社は、第三者から森ビル株式会社に不動産の売却に関する情報が提供された場合において、その裁量により森ビル株式会社にて当該不動産を取得しない旨決定し、かつ、当該不動産が対象不動産に該当するときは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、当該不動産に関する情報を本資産運用会社及び本投資法人に可及的速やかに提供します。

iii. その他のサポート

森ビル株式会社は、本資産運用会社の要請があった場合、投信法その他の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社に対して人材の派遣（転籍及び出向を含みます。）、その他必要なサポートを行います。

b. アドバイザリー業務委託契約の概要

本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した平成18年8月10日付のアドバイザリー業務委託契約に基づき同社から提供を受けるアドバイザリー業務の内容は、以下の通りです。

i. リサーチ関連業務

以下に掲げる事項についての調査、分析及び報告

(i) マーケット関連

賃料水準（募集及び成約）の動向
不動産売買の動向
新規物件供給量の動向
大口テナントの成約及び解約の動向

(ii) テナント意識等

立地、施設、周辺環境及びサービス等に対するテナントの満足度、在館人口、来館者数、来街者数及び周辺交通機関乗降客数等

(iii) その他、上記各項目に関連又は付随する事項

ii. 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務

本投資法人が取得を検討する不動産、又は、現に所有し運営管理を行っている不動産

に関する以下に掲げる事項についての助言及び補助（ただし、本資産運用会社が本投資法人による不動産の取得に関する決定・判断を行うに当たっての助言及び補助に留まります。）

- (i) デュー・デリジェンス
- (ii) 区分所有、賃貸借、その他債権債務等の権利関係
- (iii) 各種法令制限
- (iv) 建築、構造及び設備の現況（耐震強度及び耐用年数等）
- (v) 将来の大規模修繕又は模様替等のバリューアッププラン
- (vi) 将来の建替又は再開発等
- (vii) 賃貸営業企画の立案及び賃貸条件の設定
- (viii) 施設運営管理計画の策定（運営管理仕様及びコストの設定）
- (ix) 施設運営管理における費用対効果の予測又は検証
- (x) 長期修繕計画及び予算の策定（優先順位の設定）
- (xi) その他、上記各項目に関連又は付随する事項

③ 森ビル株式会社の概要

森ビル株式会社は、港区を中心とした東京都心部、その他多くの地域で再開発事業の実績を積み重ね、都市再開発の経験と技術とノウハウを蓄積してきました。また、エリア全体の価値を高めるためのタウンマネジメントや広範な用途の物件のプロパティ・マネジメントにおいて定評があります。同社は、「Vertical Garden City（立体的な緑園都市）」の開発理念のもと、オフィス、住宅、商業、文化、娯楽などが高度に融合したコンパクトシティを形成し、地震などの災害に強く、地球環境に優しい緑あふれた都市づくりに取り組んでいます。2003年にオープンした六本木ヒルズは、この都市づくりへの想いを結実させた国内最大規模の都市再開発であり、2008年には国境を越えたプロジェクトとして、中国の上海に「上海環球金融中心」をアジアの新たな国際金融の拠点を目指してオープンしました。

(イ) 森ビル株式会社の会社概要

- a. 本社所在地 東京都港区六本木六丁目10番1号
- b. 設立 昭和34年6月2日
- c. 資本金 650億円（本書の日付現在）
- d. 代表取締役社長 森 稔
- e. 事業内容 総合ディベロッパー
 - i. 都市再開発事業
 - ii. 不動産賃貸・管理事業
オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、ゴルフ場、リゾート施設等の営業・運営管理
 - iii. 文化・芸術・タウンマネジメント事業
タウンマネジメント、美術館、ギャラリー、展望台、アカデミー、カンファレンス施設、会員制クラブ等の企画・運営
- f. 森ビルグループ 本書における「森ビルグループ」とは、森ビル株式会社及び以下の会社により構成されています。
 - i. 森ビル株式会社の連結子会社のうち、国内で事業を行う会社
森ビル都市企画株式会社
株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション
株式会社ヒルズクラブ
イーヒルズ株式会社
六本木エネルギーサービス株式会社
アークヒルズ熱供給株式会社
M&Iアート株式会社
株式会社穴戸国際ゴルフ倶楽部
株式会社ヴィーナスフット
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（本資産運用会社）
 - ii. 森ビル株式会社の持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社
森ヒルズリート投資法人
株式会社プライムステージ

g. 森ビル株式会社（単体）の貸借対照表及び損益計算書の要旨

i. 貸借対照表

（単位：百万円）

資産の部		負債の部	
科目	2008/3期	科目	2008/3期
流動資産	192, 692	流動負債	185, 181
現金及び預金	30, 750		
その他	161, 941	固定負債	718, 815
固定資産	999, 808	負債合計	903, 996
有形固定資産	812, 202		
無形固定資産	64, 686	純資産の部	
投資その他の資産	122, 919	資本金	65, 000
		資本剰余金	55, 021
		利益剰余金	172, 067
		自己株式	△505
		その他有価証券評価差額金	△562
		繰延ヘッジ損益	△2, 517
		純資産合計	288, 503
資産合計	1, 192, 500	負債及び純資産合計	1, 192, 500

ii. 損益計算書

(単位：百万円)

科目	2008/3期
営業収益	139,614
営業原価	81,406
営業総利益	58,208
販売費及び一般管理費	(18,092)
営業利益	40,115
営業外収益	(6,185)
営業外費用	(22,289)
経常利益	24,012
特別利益	(52,775)
特別損失	(7,622)
税引前当期純利益	69,165
法人税、住民税及び事業税	20,501
法人税等調整額	7,736
当期純利益	40,927

(ロ) 森ビル株式会社の都市づくりの理念

森ビル株式会社は、都市がより快適で豊かな場所であるために、都市づくりのための基本理念として、「3つのミッション」を掲げています。

a. 「安全・安心」－地震に強い都市であること

細分化された土地を集約し、再開発により建物の密集を解消、街路を整備することで災害に強い街をつくります。建物には現時点で考えうる最高レベルの耐震性能を持たせ、街全体での防災訓練の実施や、非常用備蓄、自家発電システム導入等震災対策に取り組み、災害時に「逃げ出す街」から「逃げ込める街」を目指します。

b. 「環境と緑」－都市と自然の共生

土地の高度利用によって生まれたオープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化することで、季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻します。自然は、ヒートアイランド現象への有効な対策になるだけでなく、都市生活に潤いをもたらすものと考えます。

c. 「文化・芸術」－新しい創造力と可能性の誕生

職住近接型のコンパクトシティに、商・憩・遊・育・学などの多彩な都市機能を集約し、空間的・時間的ゆとりのある街をつくります。そこには、国内外の様々な人たちが集まり、出会い、対話し、新しい知や創造や可能性が生まれます。文化を楽しみ、文化を育み、文化を発信する魅力に満ちた都市を目指します。

(ハ) 森ビル株式会社の総合的なマネジメント力

～一貫した企画開発能力及び管理運営能力

土地取得から企画開発、設計・工事監理、テナント営業、施設運営管理に至るすべての分野にわたり、一括して自社で手がけることにより、専門能力を有する社員を育成し、長年にわたりノウハウを蓄積してきました。また、権利関係の調整、行政交渉、複合的な大規模開発及びその運営管理、ハイエンドテナントへのハイレベルなサービス提供と柔軟な対応などを一貫して行う体制を構築しています。

また、実績に裏打ちされたPM力によって、大規模複合開発において求められる柔軟な運営管理や多岐にわたるテナントニーズへの迅速な対応が可能となっています。

a. プロジェクト・マネジメント（都市開発）

大規模再開発計画における都市計画、建築計画、事業計画及び資金計画などの企画立案、行政当局との折衝、関係当事者間の合意形成等、プロジェクトを具体的に進捗させるための、総合的なコーディネートを行っています。

b. コンストラクション・マネジメント（建築及び内装の設計・工事監理）

森ビル株式会社が関与する開発プロジェクトの施設計画及び建設工事において、ゼネコン等への一括発注ではなく、計画・設計段階から施工に至るまで一貫して自社による管理のもと、建築・電気・設備等の各々について分離発注を行い、品質の確保、コストの合理化を図りつつ、ノウハウを蓄積してきました。

また、内装についても、官公庁から外資系企業のオフィスのほか、住宅、商業施設等のあらゆる業種・形態のテナントに、それぞれのニーズに相応しい空間を一貫した体制のもとで提供しています。

建築・内装共に、運営管理の現場からもたらされるテナントニーズや合理化等の提案を新しいプロジェクトに積極的に反映させる作業を長年地道に繰り返してきたことが、テナントからの高い評価と効率的な施設運営管理につながっています。

c. プロパティ・マネジメント

きめ細かかつ充実したサービスと信頼できる物件の維持・管理により、快適なオフィ

ス環境とより豊かな都市生活を提案し、テナント満足度の向上に努めています。

i. 安全・安心な環境の提供を効率的に実現する施設管理ネットワーク

森ビル株式会社の運営管理対象物件が東京都心部に集中しているため、コンピューターシステムを駆使すると共に、オフィスビルや住宅を複数のブロックに分けて効率的に運営する、群管理体制を採用しています。また、震災時の被害状況等の迅速な把握のため、各施設と本社との連絡手段として、インターネットを活用した「震災ポータル」を独自開発し、休日・夜間でも各ビルの災害情報を共有することが可能となっています。

ii. オフィスビル市場において確立された森ビルのブランド力

「アーク森ビル」で日本のインテリジェントビルの先駆けをつくった森ビル株式会社のオフィスビルは、立地、国際水準のスペック、優れた耐震性能やセキュリティ、複合開発による付帯施設の充実等により高い評価を得ています。また、テナントには外資系企業が多く入居していることも特徴の1つです。

オフィステナントの入居時の要求水準は、賃貸条件・安全性・利便性・快適性等、実に厳しくかつ千差万別であり、1件1件がオーダーメイドであるといえます。また、日常的な使い勝手・清掃警備・空調など入居後の様々な要望にきめ細かく対応しなければなりません。

このようなオーダーメイドオフィスのコーディネートやテナントに対する日頃からの対応を社員自らが行き、それを会社全体でバックアップすることにより、テナントに安心と満足を提供し、長期的な信頼関係を構築しています。

すべてのテナントについて「賃貸条件からサービスに至るまで、テナントが何に満足し、何を不満に感じているかを常に把握すること」ができているからこそ、自信を持って「オフィスという商品」を提供することができ、オフィスビル市場のマクロな需給変動への素早く適切な対応を可能にしています。

<森ビル株式会社によるオフィスサービスの特徴>

■幅広いオフィスサポート

主要なオフィスビルを中心に、カンファレンスルーム、レストラン、カフェ、クリニックやスパ、ドラッグストア、コンビニエンスストア、ビジネスコンビニ、DPE ショップ、ATMコーナー、郵便局、旅行代理店等、ビジネス面でのさまざまなサポート施設だけでなく、オフィスワーカーのライフサポートやテクノストレスを癒す環境設備も含む広範なオフィスサポートサービスを行っています。また、テナント企業に勤めるワーカー限定のイベントやプレゼント企画などを配信するメール配信サービス等も行っています。

■多彩な情報サービス

森ビル株式会社が運営する主要なオフィスビルでは、MII（注1）を通じてインターネット接続環境を整備し、テナント企業の安心・快適なIT環境をサポートしています。また、独自に会員制ポータルサイト「eHills Club」（注2）を運営し、テナント専用の各種グループウェアの提供、更には、港区周辺の各種施設・店舗・イベント等のタウン情報等の提供も行っています。

（注1）「MII」とは、森ビルグループの運営する主要なオフィスビル、住宅、商業施設等を独自のネットワークで結ぶ、大規模なインターネット回線網（Mori Building Information Infrastructure）のことです。建物内は100Mbpsのイーサネット（Ethernet）が敷設され、最適なネットワーク環境を完備しています。

（注2）森ビル株式会社の子会社であるイーヒルズ株式会社が運営しています。

iii. 高級賃貸住宅のリーディングブランド「MORI LIVING」

港区での賃貸住宅事業を中心に「MORI LIVING」ブランドのもと、様々なステージで

都心生活を楽しむための高品質できめ細かいホスピタリティ・サービスを提供しています。緑豊かな環境、充実した付帯施設、質の高いデザインと最新テクノロジーによる優れた居住性等、都市生活を謳歌するための多面的な居住者サービスや生活サポートを提供しています。

以下の表は、「MORI LIVING」の主なコンセプトと多彩かつ高品質な住宅サービスの特徴を示したものです。

ホスピタリティのある暮らし	
コンシェルジュ・サービス	24時間バイリンガルのフロントサービスをはじめ、質の高いスタッフが、一人一人のニーズにきめ細かく対応することで、ホスピタリティをモットーにしたサービスを提供しています。
ヘルスプロモーション	リラクゼーションを思いのままに味わえるスパ、日々の健康管理をきめ細やかにケアするヘルスプロモーションサービスなど、居住者の心身のバランスを整え、かけがえのない健康をサポートするサービスを提供しています。
都心に住まう	
シティ・イン・ザ・シティ	ビジネス拠点と近接した交通至便なロケーションと周辺環境の豊かさが、時間とゆとりを生み出し、理想的なアーバンライフを実現しています。
暮らし方を高める	
スカイラウンジ	高層ならではの眺望と夜景を楽しめるスカイラウンジは、居住者とそのゲストだけのサロンとして利用可能です。また、ルーフガーデンでは、眺望とともに、空中庭園の美しい自然を感じられます。
スパ	居住者のための会員制スパでは、サウナ、プール、ジャクジー、エステティック、ジム、指圧、針治療などが揃えられています。
ガーデン	高層化することで、緑化を実現しています。敷地内や周辺には緑が満ち、都心に居ながら豊かな自然とのふれあいを楽しめます。
デザインクオリティ	コンラン&パートナーズ、内井建築設計事務所等著名なデザイナーや有名建築家とのコラボレーションによる、クオリティの高いモダンな空間を提供しています。
安全と安心を極める	
耐震性能	建物の安全性を最新技術で追求するとともに、災害時に備えて、敷地内に、防災井戸や非常用発電機を設置しています。
セキュリティ	二重オートロックシステムをはじめ、先進のセキュリティシステムと警備スタッフによって万全の24時間セキュリティ体制を敷いています。

iv. 個性的でチャレンジングな商業施設運営

都市の商業空間には人をひきつけ、魅了する祝祭性が必要と考えます。街を歩きながらショッピングも楽しめるエンターテインメントとリテールの融合をコンセプトに、「六本木ヒルズ」、「表参道ヒルズ」、「ラフォーレ原宿」、「ヴィーナスフォート」等において、この祝祭性を具現化しています。

d. タウンマネジメント

オフィスビル、住宅、商業施設といった従来型の複合機能だけでなく、最先端の情報発信機能を備えた「街」である「六本木ヒルズ」において、通常の施設運営管理に加え、街全体としてのブランディングやプロモーション活動をコーディネートしています。「六本

木ヒルズ（森タワー）」最上階の展望施設（東京シティビュー）、屋外イベントスペース（六本木ヒルズアリーナ）、美術館（森美術館）等の運営や、プロモーション用のコンテンツ作成も行っています。ここで蓄積されたノウハウが、「アークヒルズ」、「表参道ヒルズ」、「上海環球金融中心」等の運営においても積極的に活用されています。

（二）森ビル株式会社の開発物件の特徴

森ビル株式会社のオフィスビルは、きめ細かくテナントに配慮されたスペックを用意し、居心地が良く、安心できる環境を提供しています。スペックとして、天井高、十分な電気容量や防水機能に配慮した床等に加え、同社が開発した「フォレストシーリングシステム」を整備しています。また、森ビル株式会社は、安全で安心できるオフィス環境作りのため、同社が開発・管理運営する物件において、十分なセキュリティシステムを提供するとともに、特に安全面への配慮という点で、「逃げ出す街から、逃げ込める街へ」というコンセプトの下、制振構造、免震構造等物件毎に最適な最新の地震対策技術を積極的に導入し、地震に強い建物の建設を推進しています。かかるハード面での対応とともに、防災井戸・防災備蓄倉庫など震災対策設備や非常用発電システムを整備し、万一の場合に備えての震災総合訓練の実施等の防災対策を講じています。なお、住宅についても、オフィスビル同様に、設備の充実と大地震にも堪えうる高い耐震性能、万全な震災対策を追求しています。

このように、ハード面の充実と、ハイクオリティのサービスの提供によるソフト面の充実により、テナント満足度の向上を実現させています。

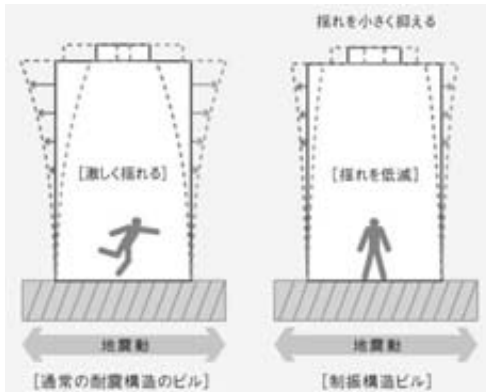
＜森ビル株式会社の主要なオフィスビルのスペック＞

空調システム	・約45㎡毎にきめ細かな空調制御を実現 ・延長運転は約90㎡の単位で可能 ・インターネットを通じて24時間空調操作可能
フォレストシーリングシステム	・600mm角のグリッド型システム天井を採用することで、レイアウトの自由度を高め、間仕切り変更工事にも容易に対応
耐震設備	・ハード面として大地震に堪えうる制振・免震構造を構築 ・万一の場合に備えて、震災総合訓練の実施 ・震災対策用発電機、防災備蓄倉庫、防災井戸の設置
セキュリティシステム	・セキュリティゲートや貸室扉に非接触型のICカードリーダー及び電気錠を装備 ・最終退室確認操作により、照明と空調が自動停止

■耐震性能

建物により制振構造、免震構造の違いがありますが、一般的に、高層でスリムな建物には制振構造が向いており、中低層で比較的安定した形状の建物には免震構造が向いているといわれています。また、制振・免震構造の効果については、構造の特性に応じて地震時の揺れ方に違いがあるといわれています。制振構造は、日常的な規模の地震や強風時などの揺れを低減するのにより効果的であるのに対して、免震構造は大地震時にその効果を発揮するといわれています。しかし、最近では、様々な技術的問題を解決した高層免震住宅も建築されており、厳密な使用区分はありません。森ビル株式会社においても建物の規模や形状により様々な検討を重ね、高い耐震性能を実現する最適な構造を決定しています。

<制振構造>



(特徴)

建物に振動エネルギーを吸収する装置を取り付け、地震や強風による揺れを小さく抑える「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減します。

(制振構造の一例)

粘性体制振壁は、水飴状の粘性体を封入した装置でエネルギーを吸収し、風揺れから大地震まで効果を発揮します。これを躯体の適正な箇所に配置することで建物の揺れを吸収します。

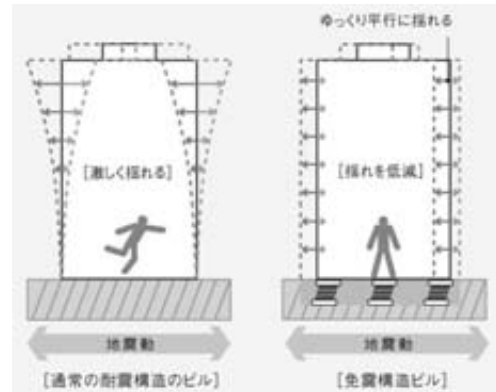
(粘性体制振壁)



(本投資法人における採用物件)

六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル、赤坂溜池タワー

<免震構造>



(特徴)

建物と基礎の間の免震装置を介して、地震力を減衰させる「免震構造」は、ゆっくりと平行に揺れ、特に大地震には、揺れの勢いを1/2～1/3程度に低減します。

(免震構造の仕組み)

一般的に、「積層ゴム」と「ダンパー」の組み合わせで構成されています。積層ゴムは、上からの荷重には潰れ難く、地震による横からの力にはゴムの性質で簡単に変形します。これにより、建物と地面を絶縁し、地表で感じる揺れを低減します。

(免震装置)



(本投資法人における採用物件)

元麻布ヒルズ（フォレストタワー、フォレストテラス）、アークフォレストテラス

(ホ) 森ビル株式会社の大規模な民間再開発事業の実績

森ビル株式会社による理念を具現化した大規模再開発事業の主な実績は、以下の通りです。本投資法人は、これらのうちの一部を取得しているものの、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。

a. アークヒルズ

昭和61年3月に竣工した、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・ANAインターコンチネンタルホテル東京等からなる森ビル株式会社初の大規模複合開発プロジェクトです。日本初の民間による大規模再開発事業であり、規模においても、職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能をひとつの街の中に集約させる複合開発という点でも前例がなく、その後続くわが国の都市再開発のモデルケースとして、職住近接という新しい都市生活者のスタイルを提案しています。

オフィス棟（アーク森ビル）の延床面積は約18.1万㎡、住宅棟（アークタワーズ）の住宅総戸数は約480戸です。

b. 愛宕グリーンヒルズ

平成13年7月に竣工した、42階建てのオフィス棟と住宅棟のツインタワーからなる複合再開発事業です。

オフィス棟と住宅棟のいずれも、超高層建築分野で世界的に知られるシーザー・ペリが設計（デザイン監修）しており、同時に、開発区域内にある複数の寺院の境内整備、愛宕山の景観整備も行われています。

オフィス棟の延床面積は約8.6万㎡、住宅棟の住宅総戸数は約350戸です。

c. 元麻布ヒルズ

平成14年5月に竣工した大規模住宅プロジェクトで、「森の都市」（都市と自然の共生のモデルケース）をコンセプトとしています。

大きな樹木のようなフォレストタワー（高層棟）を中心に2棟の低層棟を配し、敷地の約半分、建物の屋上及びバルコニーを緑化しています。住宅総戸数は約220戸です。

d. 六本木ヒルズ

平成15年4月に竣工した六本木ヒルズは、敷地面積約8.9万㎡で国内最大規模を誇る再開発事業です。「文化都心」というコンセプトに基づいた独創的な計画で、世界へ向けた東京の新しい都市として位置付けられます。

地区内には六本木ヒルズのシンボリック存在である54階建てのオフィス棟（森タワー）を中心に、住宅棟、ショッピングモール、レストラン、グランドハイアット東京、森美術館、TOHOシネマズ六本木ヒルズ、テレビ朝日放送センター等、多彩な機能が集約し、ひとつのコンパクトな都市を形成しています。

オフィス棟（森タワー）の延床面積は約37.9万㎡、住宅棟の住宅総戸数は約800戸です。

e. オランダヒルズ

平成16年10月に竣工した、オフィスビル、住宅、商業施設を集約した複合再開発であり、隣接する東京都水道局芝浦給水所の未利用容積を有効活用した東京都水道局との共同事業です。

延床面積は約3.5万㎡、住宅総戸数は約70戸です。

f. 表参道ヒルズ

「旧同潤会青山アパート」の再開発事業として平成18年1月に竣工した、商業施設と住宅からなる複合施設であり、設計は建築家安藤忠雄氏が担当しています。地下3階地上3階建ての商業施設の上下6層分の吹抜け空間に、表参道の街並みと同じ勾配のスロープを持つ「第2の表参道」を創出しました。

延床面積は約3.4万㎡、住宅総戸数は約40戸です。

g. 上海環球金融中心

中国政府が開発に力を注ぐ上海市浦東（ほう）新区・陸家嘴（りっかし）金融貿易中心区に世界中から人々が集う、賑わいに満ちた「垂直の複合都市」として誕生しました。当該プロジェクトは、森ビルグループがこれまで日本や中国で培ってきた都市づくりのノウハウを注ぎ込み、平成20年6月の竣工以降、8月末の展望台オープンを皮切りに、各施設が順次オープンしています。地上101階、高さ492mのKPF（コーン・ペダーセン・フォックス）設計による先鋭的なスペックのオフィスビルを中心に、世界一の高さとなる展望台、最高級クラスのホテル、ハイレベルな商業施設、グローバル企業が情報発信をするカンファレンス施設等から構成されています。

	アーク ヒルズ	愛宕グリー ンヒルズ	元麻布 ヒルズ	六本木 ヒルズ	オランダ ヒルズ	表参道 ヒルズ	上海環球 金融中心
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷 区	中国上海市
竣工年	昭和61年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成18年	平成20年
主な用途	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 コンサート ホール	事務所 共同住宅 店舗 寺院	共同住宅 店舗 保育所	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 美術館 映画館 テレビスタ ジオ 学校 寺院	事務所 共同住宅 店舗	店舗 共同住宅	事務所 ホテル 店舗 カンファレ ンス施設 展望施設
敷地面積（万㎡）	約4.1 （注）	約3.8	約1.2	約8.9	約0.3	約0.6	約3.0
延床面積（万㎡）	約36.0	約16.8	約5.6	約76.0	約3.5	約3.4	約38.1
うちオフィス部分	約18.1	約8.6	—	約37.9	約2.2	—	約22.6
住戸総戸数	約480	約350	約220	約840	約70	約40	—

（注）飛地を含む計画全体の敷地面積であり、アーク森ビルの存する街区の敷地面積（39,602.42㎡）とは異なります。

上記の再開発事業の特徴は、数多くの関係権利者との共同事業による再開発であることです。森ビルグループは再開発によって既存市街地を職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能と、緑の環境を有し、地震などの災害に強い街へ再生してきました。更に、アークヒルズで証明されているように、これらの街は時を経てもなお高い価値を維持し続けています。そして、新しいビジネスやライフスタイルを生み出す都市の「核」となっています。

④ ポートフォリオ構築方針

(イ) 物件クオリティ別投資

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

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

プレミアム物件の定義については前記「② 運用戦略（イ）重点戦略 a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照下さい。

なお、プレミアム物件以外の物件については、オフィスビル及び住宅の用に供される不動産関連資産に関して、以下の基準を満たし、市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられる場合には、収益機会の確保のため当該不動産関連資産を投資対象に加えることができるものとします。

a. オフィスビル

i. 立地

東京都心5区及びその周辺地区を中心に、東京圏及び地方主要都市部の都市機能の高い地域に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が3,000㎡以上、かつ建物の基準階賃貸可能面積が330㎡以上であること

b. 住宅

i. 立地

スリーAエリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

(ロ) 用途別投資

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

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

投資対象タイプ	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

(ハ) 地域別投資

本投資法人は、東京圏を主な投資対象エリアとします。その上で、東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行っていきます。

また、地方主要都市部（東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市のことをいいます。）の不動産関連資産についても、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行うものとします。

投資対象エリア	具体的なエリア	組入比率 (取得価格ベース)
東京圏	東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

(二) 取得基準

a. 構造

投資対象とする不動産関連資産に係る建物の構造は、原則として、主たる部分において鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

b. 築年数

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された建物とします。ただし、新耐震基準が採用される前に建築された建物であっても、新耐震基準と同水準以上の性能が確保されていると認められる場合には、投資対象に加えることができるものとします。

c. 耐震性能

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準に適合し、予想最大損失率（PML）が15%以下の建物とします。ただし、予想最大損失率（PML）が15%を超える建物であっても、地震保険の付保や耐震補強工事を実施する等の対応を施すことにより、地震による損失リスクを低減することが可能であると判断する場合、投資対象に加えることができるものとします。

d. 権利関係

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、単独所有不動産、並びに以下の点を検討した上で、権利関係においてリスクが低いと判断される、共有物件、区分所有物件、借地権、被担保物件及び被用益物件とします。

i. 共有

物件の運営管理上の観点から、原則として、持分割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、持分割合が50%以下の物件であっても、他の共有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、共有物件の取得に際して、諸手当（共有物不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

ii. 区分所有

物件の運営管理上の観点から、原則として、専有部分の床面積の割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、専有部分の床面積の割合が50%以下の物件であって

も、他の区分所有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、区分所有物件の取得に際して、諸手当（本投資法人内での積立金の増額、管理組合とは別の共用部分に対する付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

iii. 借地権

原則として、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上の借地権を投資対象とします。

iv. 被担保物件及び被用益物件

取得時に抵当権等の担保権の抹消が可能な場合、並びに第三者による借地権及び地役権等の用益権が収益性に与える影響が軽微である場合には、被担保物件及び被用益物件を投資対象とすることができるものとします。

e. 開発物件

以下の条件を満たし、本投資法人が実質的に開発リスクを極力排除できると判断する場合、竣工後に当該物件に係る不動産関連資産を取得するために、開発中の段階であっても、売買契約を締結することができるものとします。

- i. 本投資法人が必要と判断するデュー・デリジェンスを、竣工時点で実施できること
- ii. 物件の引渡しが竣工を停止条件としていること
- iii. 売買代金の支払が竣工後であること（ただし、手付金を引渡し前に支払う場合は売主の財務状況その他の状況を総合的に勘案し、売買契約に基づき手付金を支払うことができます。）
- iv. 停止条件付賃貸借契約が締結されている場合や入居申込みがなされている等の場合を含め、立地条件及び設備環境等を勘案の上、竣工後のテナントの入居が合理的に見込めると判断されること

f. 駅距離

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、電車その他の主要な交通機関の拠点から徒歩圏内に所在する不動産とします。

g. 物件選定基準

前記「(イ) 物件クオリティ別投資」をご参照下さい。

(ホ) 保有期間及び売却方針

- a. 本投資法人は、運用資産の運用に際し、原則として、中長期的な保有を目的として不動産関連資産を取得し、短期売買を目的とした取得は行わないものとします。
- b. 本投資法人は、ポートフォリオの見直しを定期的に行うものとし、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇又は下落の見通し、立地する地域の将来性及び資産劣化に対する資金的支出の見込み等、個々の不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することができるものとします。
- c. 本投資法人は、取得した不動産関連資産について、投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うものとします。
- d. 本投資法人は、取得した個々の不動産関連資産の全部又は一部の売却において売却益の実現が可能であると考えられる場合、当該売却益が投資主に対する分配金に寄与するタイミング、投資主の利益への貢献度、ポートフォリオへの影響等を考慮の上、売却を検討することができるものとします。

(へ) デュー・デリジェンス

本投資法人は、不動産関連資産の取得に先立ち、取得基準が満たされていることを確認するため、以下に記載する調査項目に関して、詳細調査（デュー・デリジェンス）を行います。なお、専門性、客観性及び透明性の観点から、建物調査、環境調査及び鑑定評価に関しては、独立した第三者に調査を依頼します。

調査項目		内容
経済的調査	市場調査	・ 市場賃料、稼働率 ・ 競合物件の有無及び競合状況 ・ テナント需要動向等 ・ 周辺の開発計画の動向 ＜商業施設等＞ ・ 商圏分析（商圏人口、世帯数及び商業指標等） 立地特性及び商圏の範囲を適正に認識し、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる分析を行い、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握し、テナントと当該商圏の適合性について、十分な調査分析を行います。また、競争力の観点から、現在の競合状況や今後の競合店出店計画及び潜在的な開発余地等を含め、慎重に分析するものとします。
	テナント調査	・ テナントの信用状況（業容、業歴、決算内容及び財務状況等） ・ テナントの賃料支払状況、紛争の有無及び可能性等 ・ テナントの業種、テナント数、賃借目的及び契約内容等 ・ 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移並びに将来の見通し ・ 各建物におけるテナントの占有割合及び分布割合等 ・ 連帯保証人の有無とその保証能力
	収益調査	・ テナント誘致及び物件の処分性等の競争力調査 ・ レントロールの推移 ・ 賃貸借契約の内容及び更新の可能性 ・ 費用水準、費用関連契約の内容及び更新の可能性 ・ 適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性 ・ 修繕履歴及び修繕計画並びに修繕積立金の状況
物理的調査	立地	・ 主要交通機関の拠点へのアクセス状況及び同拠点の利便性 ・ 街路の状況及び主要幹線道路へのアクセス状況 ・ 利便施設、経済施設、教育施設、官公署及び娯楽施設等の配置及び近接性 ・ 周辺土地の利用状況及び将来の動向 ・ 都市計画及び地域計画 ・ 日照、眺望、景観及び騒音等の環境状況 ・ 公共サービス及びインフラ整備状況 ・ 地域の知名度及び評判等

調査項目		内容
物理的調査	建築設備仕様	・ 建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）及び各種条例等の公法上の規制に対する適合性 ・ 意匠、主要構造、築年数、設計、施工業者及び検査機関等 ・ 内外装の部材の状況 <オフィスビル、商業施設等> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、給排水設備、昇降機設備、営業可能業種、駐車場その他共用設備の利用状況、フリーアクセスフロア及び床荷重等 <住宅> 戸数、住居タイプ、間取り、内部仕様（天井、壁、床等）、空調設備、防犯・防災設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等
	建物管理	・ 関連法規等（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況 ・ 建物状況評価報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み ・ 建物管理状況の良否、管理規約の有無及びその内容、並びに管理会社へのヒアリング等を通じた管理会社の業務水準及び信用力 ・ 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 ・ 近隣住民との協定書の有無及びその内容
	耐震性	・ 新耐震基準（昭和56年に改正及び施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準のことをいいます。）又はそれと同水準以上の耐震性能の確保 ・ 地震リスク分析
	環境	・ アスベスト、フロン及びPCB等の有害物質の使用及び管理状況 ・ 地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等の環境調査

調査項目		内容
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有物件、区分所有物件及び借地物件等、本投資法人が所有権を有しない、又は単独で有しない等の、権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係を慎重に確認します。 ・ 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無 ・ 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無並びに持分割合の状況 ・ 敷金保全措置及び長期修繕計画に対する積立金の方針及び措置 ・ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有物売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ・ 区分所有の区分性 ・ 本投資法人による取得以前に設定された担保権の設定状況、内容及びその承継の有無 ・ 借地権設定者、他の区分所有者及び共有者等と締結された規約及び特約等の内容（特に優先譲渡特約及び譲渡制限特約の有無並びにその内容） ・ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性並びにその信用力 ・ 信託受益権の場合は、信託契約の内容 ・ 前所有者の属性、信用力及び財務状況
	境界調査	・ 境界確定の状況、越境物の有無及びその状況

（ト）その他の投資態度

本投資法人は、本投資法人の運用資産の組入比率が、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行います。

⑤ 運営管理方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的な安定した収益の確保と資産価値の維持向上を目的として、運用資産に係る不動産を利用するテナントの満足度を高め、中長期的な信頼を獲得すべく、合理的、効率的、かつ計画的に運営管理を行います。

（イ）賃貸管理

a. マーケットの把握と適切な条件設定

地域及び用途毎の需給の現状と将来の動向予測、中でも競合物件の特性、テナントニーズ及びテナント動向を十分に分析し、運用資産に係る不動産が属するマーケットの把握を行います。また、運用資産に係る不動産の立地、交通利便性、顧客層及び築年数等の物件特性、並びにマーケットにおける相対的な競争力の有無を十分に把握し、最適な賃料等の条件設定を行います。

b. 新規テナント誘致

上記の「マーケットの把握と適切な条件設定」を踏まえ、新規テナント候補へのアプ

ローチ方法を検討し、的確な営業活動を行います。新規テナント候補の様々な要望に対し、移転スケジュールの調整、所要設備の有無又は新增設対応及び入居内装工事等の多岐にわたる項目について、的確な提案を行います。なお、賃貸条件の決定に際しては、当該テナント候補の信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する賃料収入の割合、及び契約形態（契約期間、定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

c. 入居テナント対応

日常的なコミュニケーションを通じて、環境、衛生、美化、安全、防犯及び防災等の施設管理全般、その他の運営管理に関するテナントからのクレームの有無及び満足度を把握しつつ、貸室の拡張、縮小及び移転等の意向の有無を把握し、適切な対応及び提案ができるように努めます。入居テナントの満足と高い評価が、運用資産に係る不動産市場における評価及び新規テナント誘致につながると位置づけ、この点を十分意識してテナントへの対応に努めるとともに、これを「日常的施設運営管理」及び「大規模修繕及びリニューアル」に適切に反映していきます。契約更新又は再契約時の賃料改定に関しては、これが安定した収益の確保にとって重要な交渉であることに十分留意し、テナントの意向を把握しながら的確な提案を行います。また、テナントの退去に際しては、契約条項を踏まえながらも、次の入居テナントを想定した的確な条件交渉を行い、適切な原状回復工事を実施します。

d. 賃貸借スキーム

運用資産に係る不動産毎の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は固定型マスターリース等の賃貸借スキームを適宜使い分けていきます。

- ダイレクトリース：マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
- マスターリース：信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式
 - ・ パススルー型マスターリース：マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
 - ・ 固定型マスターリース：マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

なお、上記において、マスターレシーとは信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、また、エンドテナントとは、借り受けた各物件の区画につき、賃貸人に対して実質的に賃料を支払う者（固定型マスターリースにおけるマスターレシーを含みます。）をいいます。

(ロ) 日常的施設運営管理

所有者として法令上要求される施設管理に加えてテナントの満足度を高めるために必要な施設管理を行い、運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの維持及び向上に努めます。また、運用資産に係る不動産の長期的収益基盤を強化するため、費用対効果の検証、各種業務及びコストの適正化、並びに先進技術の導入等を通じ、資産運用計画書に基づく合理的かつ効率的な運営管理を行います。

(ハ) 大規模修繕及びリニューアル

経年劣化による運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの低下をできるだけ回避し、場合によっては新たな機能やデザインを付加することで、運用資産に係る不動産の競争力を高める大規模修繕及びリニューアルを適宜実施します。当該大規模修繕及びリニューアルの実施については、運用資産に係る不動産毎に予め必要な項目及び時期をリストアップし、ポートフォリオ全体におけるバランス、優先順位、費用の平準化及び既存テナントへの影響度等を勘案しながら、資産運用計画書に基づき、合理的、効率的、かつ計画的に実施します。

(ニ) PM会社の選定及び管理方針

本投資法人は、運営管理の目的を達成するために、以下に従い、運営管理業務をPM会社に委託するものとし、当該PM会社との密接な連携及び協力体制の構築に努めます。

a. PM会社への業務委託

本投資法人は、運用資産に係る不動産の運営管理に関する種々の施策の実施及びその提案に関する業務を、必要に応じてPM会社に委託します。なお、運用資産に係る不動産におけるテナントとの賃貸借において、マスターリース方式を導入する場合、当該不動産のPM会社をマスターレシーとすることができるものとします。

b. PM会社の選定基準

本投資法人は、本投資法人の投資方針、運用資産に係る不動産の運営管理の方針を理解し、本投資法人と認識を共有して行動できるPM会社を、以下の点を考慮した上で委託先として選定します。

- ・ 業歴
- ・ 財務体質
- ・ 組織体制
- ・ 当該不動産が所在する地域の不動産市場に関する知識及び経験
- ・ 当該不動産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- ・ 新規テナントの誘致能力
- ・ 当該不動産に関するレポート能力
- ・ 報酬及び手数料の水準

なお、上記に加えて、以下のいずれかに該当する場合には、森ビル株式会社をPM会社として選定することができるものとします。

- ・ 当該不動産を計画若しくは開発した、又はこれまで運営管理を行っていた等、物件に関する運営管理上の詳細な状況を、同社が最も把握していると判断される場合
- ・ 当該不動産を含む一定の地域内にある複数の不動産を同社が既に運営管理しているため、スケールメリットの発揮等、効率的な運営管理が見込める場合
- ・ 当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網及び営業力並びに当該不動産に対する管理能力等の観点から、同社に委託することが有効かつ適切と判断される場合

c. PM会社の管理

本投資法人は、原則として毎月、以下の事項につきPM会社から報告を受けることにより、運用資産に係る不動産の運営管理状況を把握し、また、資産運用計画書と実績との差異分析を行い、その結果を踏まえてPM会社に対し適切な指図を行うものとします。

- ・ テナントからの入金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ テナントの入退居状況

- ・ 運用資産に係る不動産の施設管理の状況（躯体及び設備の維持管理状況、並びに修繕工事の実施状況及び翌月以降の実施計画等）
- ・ テナントからの要望及びクレーム、並びにそれへの対応状況
- ・ 運用資産に係る不動産の所在地近辺の賃貸市場動向

d. PM会社の評価

運営管理業務を委託する契約の期間は、原則1年間とし、契約期間満了時までにPM会社の運営管理業務に対する評価を以下の観点より実施します。かかる評価の結果、当該PM会社が選定基準を満たさないと判断された場合、本投資法人は、PM会社を変更するものとします。また、契約を更新する場合であっても、評価結果に基づきPM会社に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。また、必要に応じ委託業務の内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図るものとします。

- ・ 運営管理計画の達成度・貢献度
- ・ 運営不動産の管理状況と改善提案能力
- ・ テナントの満足度
- ・ テナントとのリレーション構築能力
- ・ リーシング実績
- ・ PM業務の遂行能力
- ・ PM会社からの報告状況
- ・ 修繕・改修工事の計画策定能力及び工事管理能力

(ホ) 付保方針

- 火災等の災害及び事故に起因する建物の損害並びに対人対物事故に起因する第三者からの損害賠償請求による損害等に対処するため、運用資産に係る不動産に関して、その特性に応じ、適切と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保します。
- 大規模地震等の発生によるポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の可否、保険の内容並びに保険料の負担度合いを総合的に判断し、必要と判断する場合には、運用資産に係る不動産に対して、地震保険を付保します。

⑥ 財務方針

(イ) 基本原則

本投資法人は、運用資産の中長期的に安定した収益の確保と着実な成長に資するため、不動産関連資産の取得費及び修繕費、本投資法人の運営に要する資金及び分配金、並びに債務の返済金（不動産関連資産に係る敷金及び保証金並びに本投資法人の借入金及び投資法人債の債務の返済金を含みます。）等の資金の手当てを目的として、財務活動の機動性、資金繰りの安定性及び収益の向上等の諸点に留意しつつ、最適な手段と判断する方法により、本投資法人の投資口若しくは投資法人債の発行又は借入れを決定するものとします。

(ロ) 実施基準等

a. エクイティ・ファイナンス（新投資口の発行）

投資口の追加発行は、中長期的な観点から、金融環境を的確に把握した上で、投資口価値の希薄化（新投資口の追加発行による投資口の議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、本投資法人の運用資産の着実な成長を目的として実施します。

b. 借入れ及び投資法人債の発行

- i. 借入金と投資法人債の元本の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。
- ii. 借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。
- iii. 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に勘案し、将来にわたる経済及び社会情勢の変化を予測の上、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の借入条件を検討するものとします。
- iv. 本投資法人は、不動産関連資産の取得、敷金及び保証金等のテナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約及びコミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することができるものとします。
- v. 借入れ及び投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。
- vi. 本投資法人が保有する資産総額に対する借入金及び投資法人債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュース比率）の上限は、65%を目処とします。ただし、不動産関連資産の取得及びその評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることができるものとします。

c. デリバティブ取引

借入れその他資金調達に係る金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引を行うことがあります。

d. キャッシュ・マネジメント

- i. 想定される資金需要（不動産関連資産の取得代金、運用資産に係る不動産に要する修繕費用、運転資金、敷金及び保証金等の返還金、小口債務の返済金並びに分配金等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- ii. 余剰資金の運用は、安全性及び換金性等を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
- iii. テナントから預かった敷金及び保証金等を、運用資金として活用することができます。

(ハ) 格付取得

本投資法人は、本書の日付現在、以下の各格付を取得しています。

格付機関	格付内容	格付	格付の見通し
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付	Baa1	ネガティブ
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付	AA-	安定的

⑦ 開示方針

- (イ) 本投資法人は、資産の運用に当たり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示します。
- (ロ) 本投資法人は、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。
- (ハ) 本投資法人は、前記(ロ)に基づき集約された情報について、必要に応じて外部の専門家等に意見を求め、開示の要否、内容及び時期について迅速に決定します。
- (ニ) 投信法、金商法その他の適用法令に従い開示が必要な情報、並びに東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ要請する情報開示については、それぞれ所定の様式に従って行います。
- (ホ) 投資家にとって投資判断上重要な情報については、自主的かつ積極的に開示します。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産関連資産とします（規約第31条）。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 地役権
- e. 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）
- f. 信託財産を主として上記 a. 乃至 e. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. 匿名組合出資持分（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第8号に定めるもの）のうち、当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（有価証券（投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- h. 信託財産を主として上記 g. に掲げる匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券

不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。

- a. 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
- b. 資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券
- c. 投信法第2条第7項に規定する受益証券
- d. 投信法第2条第15項に規定する投資証券

(ハ) 本投資法人は、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるもの）
- e. 金銭債権（d. 及び j. に該当するものを除きます。投信法施行令第3条第7号に定めるもの）
- f. 匿名組合出資持分（投信法施行令第3条第8号に定めるもの）のうち、上記(イ) g. に掲げるものを除いたもの（有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 実質的に不動産等に投資（間接的に不動産等に投資することを目的とするものを含みます。）することを目的とした、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）に規定する特例有限会社の出資持分、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）に規定する合同会社の出資持分、

投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に規定する投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号。その後の改正を含みます。）に規定する有限責任事業組合その他の法人等の出資持分（有価証券に該当するものに限ります。）

- h. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に規定する組合の出資持分（ただし、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理等を目的としたものに限ります。）（有価証券に該当するものに限ります。）
- i. 前各号、j. 及び(二) a. 乃至 c. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- j. 有価証券（(ロ)、(ハ)及び前各号において有価証券に該当するものを除きます。）

(二) 本投資法人は、不動産等への投資に付随する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

- a. 特定の不動産に付随する商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権、温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び中間法人法（平成13年法律第49号。その後の改正を含みます。）に基づく中間法人の社員たる地位
- b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c. 動産（民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものをいいます。）
- d. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資（実質的に不動産等に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）
- e. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- f. その他不動産等の運用に付随するもので、当該不動産と併せて取得することが適当と東京証券取引所が認める権利及び資産

② 投資基準

投資基準及び用途別、地域別による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投信協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 不動産等及び不動産対応証券以外の特定資産に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ)」に掲げる資産への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします(規約第32条第1項)。

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) d.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします(規約第32条第2項)。

(ハ) 組入資産の貸付に係る制限

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)を、原則として賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします(規約第33条第1項)。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約に定める資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用するものとします(規約第33条第2項)。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)以外の運用資産の貸付を行うことがあります(規約第33条第3項)。

(ニ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等

- a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(同法第2条第9項に規定する金融商品取引業者(同法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業(同条第8項に規定する有価証券関連業に該当するもの)に限ります。)又は同条第4項に規定する投資運用業を行うものに限りします。)その他の財務省令で定めるものに限りします。)からの借入れに限るものとします(規約第35条第1項)。
- b. 上記 a. に係る借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします(規約第35条第2項)。
- c. 上記 a. に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます(規約第35条第3項)。
- d. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第35条第4項)。

② その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 (ハ) 地域別投資」をご参照下さい。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得済みの個別の信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク
 - (ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク
 - (ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク
 - (ニ) 森ビル株式会社から想定通り物件取得が行えないリスク
 - (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
 - (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) マスターリース契約に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場での取引に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他 (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、物件のクオリティ、立地、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分に競争力の優位性を維持できると思われる不動産を主な投資対象としています。しかし、昨今、このような不動産の取得競争が激化する中、必ずしも本投資法人が取得を希望した不動

産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等もあり、結果として、本投資法人の外部成長に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資対象とする地域を含めた周辺地域において、地震その他の災害、地域経済の悪化等による都市機能の停滞や、不動産賃貸需給バランスの変化による当該物件のプレミアム性の減退等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、東京都心5区及びその周辺地区を中心に投資を行うため、当該地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件及び少数の大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(二) 森ビル株式会社から想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、物件取得に関する優先交渉権及び外部物件情報の優先的提供に関する「サポート契約」を締結しています。しかし、森ビル株式会社が本投資法人の投資基準に合致する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、同契約は本投資法人の投資基準に合致する物件についてその取得に関する優先交渉権を与えるものに過ぎず、森ビル株式会社が本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、この契約に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を希望する価格で取得できることまでは確保されていません。

したがって、本投資法人は、森ビル株式会社から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望通り取得できるとは限りません。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク

森ビル株式会社は、本投資法人の本資産運用会社の株式を100%保有しており、本資産運用会社の一部の従業員の出向元です。本投資法人は、森ビル株式会社から、今後もその保有及び開発に係る不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することが想定されています。更に、本投資法人は、運用資産の相当部分について森ビル株式会社にPM業務を委託していくこと、また、森ビル株式会社との間で、森ビル株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結することが想定されています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する森ビル株式会社の影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社が森ビル株式会社と運用開始後に同様の関係を維持出来なくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人の収益性の向上のためには、森ビル株式会社の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、森ビル株式会社が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。本投資法人は、内部成長を図るため、森ビル株式会社のPM力を活用する場合がありますが、森ビル株式会社について、業務の懈怠

その他の義務違反があった場合や、業務遂行能力が失われた場合には、将来の本投資法人の内部成長要因が欠落し、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社との間で、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾に関する「商標使用許諾契約」を締結しています。本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行わなくなった場合には、別段の合意がない限り、かかる使用許諾は直ちに終了するとともに、本投資法人が規約第6章「資産運用の対象及び方針」を遵守しない場合には、森ビル株式会社は同契約を解除することができます。逆に、森ビル株式会社の業績が悪化した場合や、森ビル株式会社のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は平成18年2月2日に設立され、本資産運用会社は平成17年3月1日に森ビル・アーバンファンド株式会社より現在の商号に変更され、同年9月26日より投資法人資産運用業（注）を開始しました。本資産運用会社は、投資法人に係る投資運用業とは別に、平成18年4月までの約3年間にわたり、私募不動産ファンドの運用実績を有していますが、投資法人に係る資産運用に関しては未だ実績が乏しく過去の実績を的確に評価した上で将来の運用成果等を予測する事は困難です。

(注) 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）の施行により、金融商品取引業（投資運用業）に業務の名称が変更されています。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券については上場株券等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産関連資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させるつもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称しま

す。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規

定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社

若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

（チ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の取得済資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターリースの形態が利用される物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーのテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ル）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について

て倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがあります。かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ウ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されてい

ます（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払、その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ワ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ク) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあります。また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にもアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害

を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約においては信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性はありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者が損害を被る可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があ

ります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行うものとする（規約第30条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壤汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産又は信託受益権に係る不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時の役員会は、原則毎月1回開催され、定時の役員会において、執行役員は、業務執行状況等を少なくとも3か月に1回以上報告するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、① 本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること、② 投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行すること、並びに③ 本資産運用会社が委託業務に関する報告書を3か月に1回以上作成し本投資法人へ交付することが定められています。また、本投資法人は、同契約上、本投資法人のために保管する帳簿及び記録類についての調査を行う権利を有しています。このように、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

(ハ) 内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

(イ) 運用資産管理規程及び運用ガイドラインの遵守

本資産運用会社は、資産の取得、運用管理、売却、資金調達及び利益分配等における基本方針、遵守すべき管理規範、業務執行の基本原則を定める運用資産管理規程を制定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用資産管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社では、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、外部専門家を含む投資委員会を設置し、資産の取得、資産運用計画の策定及び運用資産管理規程等の投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定等、投資運用業に関する事項を投資委員会規程に基づき審議することとしています。更に、利害関係者との取引等の一定の重要事項については投資委員会のほか、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス委員会規程に基づき、審議・承認を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定しており、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(二) 利害関係取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

(ホ) コンプライアンス・マニュアル

本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルを制定しており、コンプライアンスに関する役職員の意識の向上を通じて、リスクの軽減に努めています。

(ヘ) 内部監査規程

本資産運用会社は、内部監査規程を制定しており、本資産運用会社の業務の適法・適正な運営及び財産の保全を図るとともに不正過誤を防止し、業務の改善、能率の増進を図り、投資運用業の健全な発展に資することを目的として内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めます。

(ト) リスク管理規程

本資産運用会社は、リスク管理規程を制定しており、経営の健全性を確保するとともに、本投資法人の資産運用会社としてのリスク（運用リスク、財務リスク、事務リスク及びシステムリスク）に関する管理を適切に行うよう努めます。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりとします。

- (イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- (ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙1）

本資産運用会社に支払う運用委託報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとし、本投資法人は、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該運用委託報酬を支払うものとします。

(イ) 運用委託報酬体系

a. 運用報酬

- i. 本投資法人の前決算期における本投資法人に属する資産（以下「運用資産」といいます。）の総額に0.4%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に各営業期間の実日数を乗じ365で除した金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬とします。
- ii. 運用資産の総額は、不動産関連資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。以下同じです。）の合計額とします。

b. 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額に1.0%（ただし、利害関係者（本資産運用会社の利害関係取引規程における定義に従います。）からの取得については、0.5%）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を取得報酬とします。

c. 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）に0.25%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を譲渡報酬とします。

(ロ) 運用委託報酬の支払時期

a. 運用報酬

当該営業期間の決算期まで

b. 取得報酬

本投資法人による当該特定資産の取得日が属する月の翌月末日まで

c. 譲渡報酬

本投資法人による当該特定資産の譲渡日が属する月の翌月末日まで

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として資産保管会社に対し、総資産額に年率0.03%を乗じた額を上限として、その資産構成等に応じて算出した業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上、決定するものとします。
- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ロ) 機関の運営に関する一般事務受託者（以下「機関運営事務受託者」といいます。）の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として機関運営事務受託者に対し、総資産額に年率0.03%を乗じた額を上限として、その資産構成等に応じて算出した事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と機関運営事務受託者が協議の上、決定するものとします。
- b. 機関運営事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ハ) 会計事務等に関する一般事務受託者（以下「会計事務受託者」といいます。）の報酬

- a. 本業務の委託料の月額（委託期間が1か月に満たない場合も同様とします。）は、下記 i 及び ii の金額のうちいずれか低い金額から8,400,000円を差引いた金額に12分の1を乗じた額（千円未満切り捨て。消費税及び地方消費税別途。）とし、本投資法人は会計事務受託者の請求に基づき当月分を翌月末までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
 - i. 本投資法人が当月末時点で所有し、会計事務受託者が本業務を行う不動産の物件数（信託受益権の裏付けとなる不動産を含み、その場合には、信託受益権数とします。以下「物件数」といいます。）から当初所有物件数（平成18年4月30日時点で所有する物件数のことをいいます。）を控除した数に、750,000円を乗じた金額に、14,400,000円を加算した金額。
 - ii. 当月末において本投資法人が所有し、会計事務受託者が本業務を行う全不動産の取得価格（取得時の売買契約書における売買価格とします。）の総額（以下「資産規模」といいます。）に応じて以下の表における金額。

資産規模	金額
1,800億円以下	20,000,000円
1,800億円超3,000億円以下	20,000,000円＋（資産規模－1,800億円）×0.012%
3,000億円超	34,400,000円＋（資産規模－3,000億円）×0.009%

- b. 決算申告業務の委託料は、営業期間毎に4,200,000円（消費税及び地方消費税別途）とし、本投資法人は、会計事務受託者の請求に基づき、当該営業期間分を当該営業期間の末日である決算期の属する暦月の2か月後の暦月の末日までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- c. 上記 a. 及び b. に定める報酬に加え、本投資法人が新たに物件を取得した場合（区分所有権など部分的な取得等を含みます。）、当該物件に係る新たな固定資産台帳の作成及び登録の報酬として、本投資法人は、会計事務受託者に対して1物件当たり200,000円（消費税及び地方消費税相当額別途）を会計事務受託者が当該固定資産台帳の作成を完了し本投資法人がこれを確認した日の翌月末日までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- d. 上記 a. 乃至 c. にかかわらず、平成18年2月2日から平成18年4月30日までの期間の業務委託料は、別途覚書に定めるものとします。
- e. 税務調査の立会等、会計事務受託者が、本投資法人の委託により、本業務以外の業務を受託した場合の当該業務に係る委託料については、本投資法人と会計事務受託者が協議の上別途決定するものとします。
- f. 本投資法人及び会計事務受託者は、上記 a. 乃至 e. に定める各業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不適當となったときは、協議の上、合意によりこれを変更することができます。
- (二) 投資主名簿等管理人の報酬
- a. 本投資法人は投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の手数料明細表に掲げる金額を上限として手数料を支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上決定するものとします。本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上変更する場合があります。
- b. 投資主名簿等管理人は上記 a. の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1 (月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の法定帳簿の作成、管理及び備置 ・分配利益明細簿 ・投資証券台帳 ・投資証券不発行管理簿 ・投資証券払戻金額帳 ・未払分配利益明細簿 ・未払戻金明細簿
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき 5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書(委任状)、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務

項目	手数料	対象事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 (委任状) 作成集計料	1. 議決権行使書(委任状) 作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書(委任状) 集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 3. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書(委任状)の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取料1件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知にかかるデータの受取及び各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受取及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等)については本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、その都度手数料を定めます。

(ホ) 特別口座管理機関の報酬

- a. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限として特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理機関が協議の上決定するものとします。
- b. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記 a. の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記 a. の定めにより難しい事情には、本投資法人及び特別口座管理機関の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。
- c. 口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料明細表

項目	料率	対象事務								
特別口座管理料	1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） <table><tr><td>3,000名まで</td><td>150円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>125円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr><tr><td>30,001名以上</td><td>75円</td></tr></table> ただし、月額最低額を20,000円とします。 2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1) 総投資主報告料 報告1件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4) 諸届受理料 受理1件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	3,000名まで	150円	10,000名まで	125円	30,000名まで	100円	30,001名以上	75円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
3,000名まで	150円									
10,000名まで	125円									
30,000名まで	100円									
30,001名以上	75円									
調査・証明料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務								
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務								

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

(へ) 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 第1回無担保投資法人債

i. 引受手数料

第1回無担保投資法人債の引受人であるみずほ証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社、UBS証券会社、三菱UFJ証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社に対して、引受手数料として合計28,000千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

ii. 財務代理手数料

第1回無担保投資法人債の財務代理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,700千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第2回無担保投資法人債

i. 引受手数料

第2回無担保投資法人債の引受人であるみずほ証券株式会社に対して、引受手数料として12,000千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

ii. 財務代理手数料

第2回無担保投資法人債の財務代理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、

財務代理手数料として2,800千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

④ 会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合にかかる遅延利息若しくは損害金
- ② 投資口及び投資法人債の発行に関する費用
- ③ 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- ④ 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- ⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ⑥ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑦ 財務諸表、資産運用報告の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑭ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑮ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
東京都港区六本木六丁目10番1号
03-6406-9300

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

- i. 平成23年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます。
- ii. 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
- iii. 平成21年分以後の所得税の確定申告においては、総合課税に代えて、10%（所得税7%、住民税3%）の税率による申告分離課税が選択できます（平成24年1月1日以後の税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります）。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- iv. 平成22年1月1日以後は、上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることが可能となります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当又はみなし譲渡収入として取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、株式等に係る譲渡所得等の収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c. における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ii. 平成21年分以後の所得税の確定申告において、上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

- iii. 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- iv. 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- v. 平成22年1月1日以後、上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成23年12月31日までは7%、平成24年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当又はみなし譲渡収入として取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、株式等に係る譲渡所得等の収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注1） 投資口の譲渡原価は、次のように計算されます。

譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※

※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。

（注2） 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3） 投資口の取得価額の調整（減額）は、次のように計算されます。

調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人与投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年3月31日までは3%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成23年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限りします。）

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成21年1月31日現在)

資産の種類		用途 (注1)	地域 (注1)		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率 (%) (注3)
その他の 資産	不動産等を主な 信託財産とする 信託受益権	オフィス ビル		東京都心5区及び その周辺地区	162, 180	76. 2
			東京圏		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, 375	18. 0
			東京圏		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				200, 555
預金等のその他の資産（注4）				12, 408	5. 8	
資産総額					212, 964	100. 0

(注1) 用途及び地域については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、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3) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金5, 980百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(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)
負債総額	123, 422	58. 0
純資産総額	89, 541	42. 0
資産総額	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、以下のすべての信託不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

(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 （パズル型）	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 る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	—
住 宅	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	—
	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、本投資法人の保有に係る信託不動産を次の用途毎に分類し、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は住宅を表します。用途については、前記「2 投資方針
(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。また、**プレミアム**は、プレミアム物件であることを示し
ます。プレミアム物件については前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略」をご参照下さい。以
下同じです。

(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 (パススルー型) (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	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)	3,610	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。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）の敷地面積については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る各信託不動産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「(ホ) 個別不動産の概要」をご参照下さい。
- (注3) 「所有形態」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（パススルー型）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（パススルー型）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ですが、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益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期末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であり、三菱UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡です。
- (注13) 元麻布ヒルズは、登記簿上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月です。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、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日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。以下同じです。
- (注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。

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、賃料対象部分（なお、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、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。

（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載しています。以下同じです。

（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。以下同じです。

（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。以下同じです。

（注5）「敷金・保証金」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。以下同じです。

（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当該不動産をエンドテナントに賃貸しています。

c. 主なテナントへの賃貸借の概要（平成21年1月31日現在）

平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積の合計に占める割合 (%) (注2)	契約満了日	契約更改の方法
森ビル株式会社	不動産業	アーク森ビル（固定型）	297	297	2,728.96	2.7	平成28年3月31日	5年毎の自動更新
		アーク森ビル（パススルー型）	728	591	4,927.06	4.9	平成30年3月31日	定期建物賃貸借契約
		六本木ヒルズゲートタワー	1,971	1,722	16,340.29	16.4	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
		後楽森ビル	1,888	1,823	16,090.42	16.2	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
		虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）	843	372	6,720.34	6.7	平成28年3月31日	定期建物賃貸借契約
		赤坂溜池タワー	1,242	1,045	10,523.78	10.6	平成38年3月31日	10年毎の自動更新
		元麻布ヒルズ	1,593	674	17,671.12	17.7	平成38年3月31日	定期建物賃貸借契約
		アークフォレストテラス	358	153	4,923.56	4.9	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
		六本木ファーストプラザ	148	67	2,457.89	2.5	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
合計			9,068	6,743	82,383.42	82.7	－	－

(注1) 「賃貸面積」は、各信託不動産に関して、テナント又はエンドテナント毎の賃貸面積を意味し、当該テナント又は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、当該信託不動産に係る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、賃料対象部分に係る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。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。

(注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるエンドテナントは、ありません。

d. 賃貸面積上位10テナント（平成21年1月31日現在）

平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係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 (㎡)	面積比率 (%) (注)
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（パススルー型）	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) 「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。以下同じです。

e. 利害関係者への賃貸借の概要（平成21年1月31日現在）

平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る信託不動産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借の概要は、以下の通りです。

エンドテナント 名称	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	総賃料収入（年間 賃料） (千円)	契約満 了日	契約更改 の方法	契約形態
森ビル株式会社	アーク森ビル (固定型)	2,728.96	2.7	297,184	平成28年 3月31日	5年毎の 自動更新	固定型マスター リース
	後楽森ビル	292.22	0.3	5,408	平成22年 3月31日	—	自己使用の覚書
	元麻布ヒルズ	51.34	0.1	600	平成21年 3月31日	—	自己使用の覚書
森ビル流通シ ステム株式会社	六本木ファース トビル	1,072.26	1.1	58,269	平成21年 10月31日	2年毎の 自動更新	普通借家契約
森ビル株式会 社の取締役1名 (注)	元麻布ヒルズ	78.81	0.1	7,080	平成23年 9月30日	—	定期建物賃貸借 契約
合計		4,223.59	4.2	368,541			

(注) 当該エンドテナントは、本投資法人が当該信託不動産を取得する以前から入居しており、かつ当該信託不動産取得後に森ビル株式会社の取締役に就任（平成18年7月31日付就任）したことにより、利害関係者に該当するに至っています。

f. 主要な不動産の概要（平成21年1月31日現在）

平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る信託不動産における総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	エンド テナント 総数	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	総賃料収入 (年間賃料) の合計に占め る割合(注) (%)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
0-2	六本木ヒルズゲー トタワー	44	1,971	18.7	16,657.52	16,340.29	98.1
0-4	後楽森ビル	14	1,888	18.0	16,199.26	16,090.42	99.3
R-1	元麻布ヒルズ	107	1,593	15.1	19,042.73	17,671.12	92.8
0-6	赤坂溜池タワー	13	1,242	11.8	10,523.78	10,523.78	100.0
0-3	六本木ファースト ビル	14	1,233	11.7	11,525.55	10,852.94	94.2
合計		192	7,926	75.4	73,948.84	71,478.55	96.7

(注) 「総賃料収入（年間賃料）の合計に占める割合」は、平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の合計に占める各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

g. 設計等に関する事項の概要

平成21年1月31日現在、本投資法人が保有する信託不動産に係る設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関	構造審査機関 (注1)
0-1-1	アーク森ビル（固定型）	森ビル株式会社一級建築士事務所	森ビル株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業株式会社共同企業体	東京都	財団法人日本建築センター
0-1-2	アーク森ビル（パススルー型）	株式会社入江三宅設計事務所	株式会社入江三宅設計事務所			
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社入江三宅設計事務所	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社入江三宅設計事務所	株式会社大林組	財団法人日本建築センター	財団法人日本建築センター
0-3	六本木ファーストビル	株式会社森ビル設計研究所 株式会社入江三宅設計事務所	株式会社森ビル設計研究所 株式会社入江三宅設計事務所 清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都	財団法人日本建築センター
0-4	後楽森ビル	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社現代建築研究所	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社織本匠構造設計研究所	清水建設株式会社・佐藤工業株式会社共同企業体	東京都	財団法人日本建築センター
0-5	虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）	株式会社入江三宅設計事務所	株式会社入江三宅設計事務所	株式会社竹中工務店	東京都	東京都
0-6	赤坂溜池タワー	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社・竹中工務店共同企業体	東京都	財団法人日本建築センター
R-1	元麻布ヒルズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	財団法人日本建築センター（注2）
R-2	アークフォレストテラス	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	財団法人日本建築センター
R-3	六本木ファーストプラザ	独立行政法人都市再生機構 株式会社入江三宅設計事務所	独立行政法人都市再生機構 株式会社構造計画研究所	清水建設株式会社	東京都	財団法人日本建築センター
R-4	六本木ビュータワー	独立行政法人都市再生機構 株式会社入江三宅設計事務所	独立行政法人都市再生機構 株式会社構造計画研究所	清水建設株式会社・安藤建設株式会社共同企業体	東京都	財団法人日本建築センター

（注1）超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定（平成12年以降は建築基準法上の性能評価）を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合もあります。本投資法人の保有に係る信託不動産（虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）及び元麻布ヒルズのフォレストテラスウエストを除きます。）については、必要とされる構造評定を財団法人日本建築センターより取得しています。

（注2）フォレストテラスウエストについては東京都より取得しています。

h. 建物状況調査報告書の概要

各信託不動産毎に建物状況調査（地震リスク分析も含みます。）を株式会社東京建築検査機構（以下「建物調査会社」といいます。）に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。平成21年1月31日現在、本投資法人の保有に係る各信託不動産毎の状況は以下の通りです。「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した12年間の修繕・更新費用の年平均額です。

当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件 番号	物件名称		作成年月	緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注1)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注1)	PML (%) (注2)	地震保険 の有無
0-1-1	アーク森ビル（固定型）（注3）		平成17年12月	－	2,769	0.38	無
0-1-2	アーク森ビル（パススルー型）		平成20年 7月	－	8,350	0.38	無
0-2	六本木ヒルズゲートタワー		平成17年12月	－	18,568	1.29	無
0-3	六本木ファーストビル		平成17年12月	－	33,147	2.07	無
0-4	後楽森ビル（注4）		平成17年12月	－	16,069	0.42	無
0-5	虎ノ門35森ビル （オムロン東京本社ビル）		平成18年 7月	－	9,103	6.90	無
0-6	赤坂溜池タワー		平成20年 7月	－	30,176	2.15	無
R-1	元麻布 ヒルズ	フォレストタワー フォレストテラスイースト フォレストテラスウエスト	平成17年12月	－	32,230	1.16 1.72 5.78	無
R-2	アークフォレストテラス		平成17年12月	－	10,440	1.60	無
R-3	六本木ファーストプラザ		平成17年12月	－	8,874	3.53	無
R-4	六本木ビュータワー		平成17年12月	－	1,633	3.53	無
合計				－	171,359	1.32	－

（注1） 千円未満を四捨五入して記載しています。

（注2） 「PML」は、地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々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3） アーク森ビル（固定型）については、約2.7フロア分を対象として見積額を取得しているため、当該対象フロア全体の面積に対する本投資法人が保有する信託受益権に係る部分の面積の割合を乗じて得た金額を記載しています。

（注4） 後楽森ビルについては、信託不動産全体を対象として見積額を取得しているため、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。

i. 資本的支出の状況

i. 資本的支出の実施状況

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。
当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で61百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円、施工管理報酬2百万円と合わせ、合計168百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期 間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズゲートタワー (東京都港区)	機械式駐車場入庫バース改修工事	自 平成21年 1月 至 平成21年 1月	2
六本木ファーストビル (東京都港区)	空調機冷温水コイル交換工事	自 平成20年 8月 至 平成20年 9月	1
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル) (東京都港区)	連結送水管不具合是正工事	自 平成20年12月 至 平成21年 1月	1
赤坂溜池タワー (東京都港区)	オフィス棟クリスマス装飾備品	自 平成20年11月 至 平成20年12月	1
元麻布ヒルズ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成20年 9月 至 平成21年 1月	16
	機械式駐車場管理室空調機増設工事	自 平成20年12月 至 平成21年 1月	2
	機械式駐車場ドアミラーセンサー等追加工事	自 平成21年 1月 至 平成21年 1月	3
アークフォレストテラス (東京都港区)	非常電灯用蓄電池交換	自 平成20年10月 至 平成20年11月	1
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	住戸リニューアル改修工事	自 平成20年 7月 至 平成21年 1月	13
	各階共用部リニューアル工事	自 平成20年11月 至 平成21年 1月	9
その他			7
ポートフォリオ全体			61

(注) 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

ii. 資本的支出の予定について

平成21年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に関し、平成21年7月期以降に計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
六本木ヒルズ ゲートタワー (東京都港区)	ELV長周期地震動対策工事	自 平成21年 2月 至 平成21年 5月	19	-	-
	熱源機器省エネ対策工事	自 平成21年 5月 至 平成21年 5月	8	-	-
後楽森ビル (東京都文京区)	ELV長周期地震動対策工事	自 平成21年 2月 自 平成21年 3月	8	-	-
	事務所区画営業営繕工事	自 平成21年 2月 至 平成21年 7月	63	-	-
六本木ファースト プラザ (東京都港区)	住戸リニューアル 改修工事	自 平成21年 2月 至 平成21年 7月	34	-	-

(注) 1件当たりの予定金額が5百万円を超える案件を対象としています。

(ハ) ポートフォリオの状況

a. 物件クオリティ別投資比率

(平成21年1月31日現在)

クオリティ区分 (注1)	物件数 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
プレミアム物件	8	184,934	91.7
プレミアム物件以外	2	16,720	8.3
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) クオリティ区分におけるプレミアム物件については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略」をご参照下さい。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1と0-1-2の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「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4) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 用途別投資比率

(平成21年1月31日現在)

用途	物件数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	6	163,220	80.9
住宅及び商業施設	4	38,434	19.1
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1と0-1-2の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注2) 「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3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 地域別投資比率

(平成21年1月31日現在)

地域		物件数 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京圏	東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区	10	201,654	100.0
	港区	9	174,454	86.5
	文京区	1	27,200	13.5
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	10	201,654	100.0
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市	0	—	—
ポートフォリオ合計		10	201,654	100.0

(注1) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1と0-1-2の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注2) 「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3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 築年数別投資比率

(平成21年1月31日現在)

築年数 (注1)	物件数 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
10年未満	5	133,234	66.1
10年以上15年未満	0	0	0.0
15年以上	5	68,420	33.9
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) 「築年数」は、平成21年1月31日現在の数値です。なお、取得価格で加重平均した平均築年数は12.2年 (小数第2位を四捨五入しています。) です。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1と0-1-2の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「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4) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

e. 建物規模別投資比率

(平成21年1月31日現在)

規模 (注1)	物件数 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
30,000㎡以上	5	141,034	69.9
10,000㎡以上30,000㎡未満	4	55,320	27.4
10,000㎡未満	1	5,300	2.6
ポートフォリオ合計	10	201,654	100.0

(注1) 「規模」は、信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。平成21年1月31日現在本投資法人の保有に係る各信託不動産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「(ホ) 個別不動産の概要」をご参照下さい。

(注2) アーク森ビルについては、物件番号0-1-1と0-1-2の区分所有権をまとめて1物件として記載しています。

(注3) 「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4) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーについてはいずれも延床面積を22,906.74㎡とみなし、個別の建物として算出しています。

(二) 個別不動産が所在するエリア

a. 赤坂・虎ノ門・六本木エリア

i. エリア特性

東京タワー、愛宕山、ホテルオークラ、アメリカ大使館、ロシア大使館、霊南坂教会といった、著名なスポットが数多く点在する一方、アークヒルズの誕生後、次々と大規模な再開発が実現し、オフィス機能だけでなく、車道（拡幅・新設）、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担しあうことにより、複合性に富んだ都市空間が醸成されてきました。

ii. 交通アクセス

地下鉄の東京メトロ銀座線、丸の内線、日比谷線、千代田線、南北線等の公共交通網に加え、幹線道路や高速道路等による道路ネットワークが充実しているなど、利便性の高いエリアとなっています。

iii. 立地企業の傾向

IT・メディア関連企業や法律・会計・コンサルティング事務所等のほか、各国大使館、高級ホテルや外国人向け住宅地へのアクセスの良さから、外資系企業が数多く立地しています。

iv. 再開発によるまちづくり

「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進捗中であり、東京の湾岸部と都心部を結ぶ新たな動脈となる幹線道路とともに、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能が集積した新たな街並みが創出される予定です。また、「虎ノ門・麻布台地区再開発準備組合」「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」等の複数の再開発計画も進められています。

v. 本エリアに所在する物件

- ・アーク森ビル
- ・六本木ファーストビル
- ・六本木ファーストプラザ
- ・六本木ビュータワー
- ・アークフォレストテラス
- ・虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）
- ・赤坂溜池タワー

b. 六本木・麻布エリア

i. エリア特性

六本木、西麻布、広尾の各交差点に囲まれた当該エリアは、東京都心においても特に文化国際色の豊かな街の一つです。また、麻布十番一帯は、下町の情緒を感じさせながらも、都心居住を支える商店街として活気に溢れています。これらの街をつなぐ地域の核として、六本木六丁目地区の再開発事業が実現し、東京都心の新名所「六本木ヒルズ」が誕生しました。

ii. 周辺施設・環境

各国大使館や国際交流施設、インターナショナルスクール、個性的な物販・飲食店等が点在する一方、外国人居住者も多く、生活・文化交流の舞台として親しまれてきました。また、有栖川宮記念公園や青山墓地、芝公園等の豊かな緑地があり四季を通じて自然を満喫できるとともに、研究機関、医療機関、美術館等も充実しています。

iii. 交通アクセス

地下鉄の東京メトロ日比谷線、千代田線、南北線、都営地下鉄大江戸線等の公共交通網に加え、幹線道路、高速道路等の道路ネットワーク及び六本木ヒルズの再開発により実現した環状3号線と六本木通りの接続等によって、利便性が向上しています。

iv. 再開発によるまちづくり

「国立新美術館」、「東京ミッドタウン」といった大規模な開発プロジェクトが完成し、オフィスビル、住宅としての機能の集積のみならず、商業施設・文化機能の集積も進んでいます。

v. 本エリアに所在する物件

- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・元麻布ヒルズ

c. 後楽エリア

i. 周辺環境

特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園の緑深い環境に調和するように、多くの緑を植えたり、歩行者貫通通路や街路樹を整備する等、地域一帯で環境整備に取り組んでいます。また、「東京ドーム」、「ラクーア」等の娯楽施設もあり、活気に溢れる地域です。

ii. 再開発によるまちづくり

後楽森ビルの西側約500mの区域で「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」が進められており、周辺地域一帯がオフィスビル、住宅、商業施設としての機能が複合した都市空間として成長していくものと期待されます。

iii. 本エリアに所在する物件

- ・後楽森ビル

(ホ) 個別不動産の概要

本投資法人の保有に係る各信託不動産の概要は、以下の通りです。

各信託不動産の概要については、特段の記載がない限り平成21年1月31日を基準日としています。

a. 「資産の概要」欄に関する説明

- 「取得日」欄及び「取得価格」欄には、受益権売買契約に記載された取得日及び売買代金（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。
- 「取得時鑑定評価額」欄は、財団法人日本不動産研究所により作成された、取得時における不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- 「直近算定価額」欄は、財団法人日本不動産研究所により作成された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。
- 「特定資産の種類」欄には、信託受益権又は不動産の別を記載しています。
- 「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

- vii. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- viii. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ix. 土地の「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。なお、所有地部分と借地部分が存在する場合には、それぞれの面積の合計を記載しています。
- x. 土地及び建物の「所有形態」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。
- xi. 建物の「竣工年月」欄には、登記簿上表示されている新築年月を記載しています。
- xii. 建物の「構造／階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。
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
- xiii. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しています。
- xiv. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
なお、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。
- xv. 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
- xvi. 「PM会社」欄には、平成21年1月31日現在、個々の信託不動産に関するPM業務を委託している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。

b. 「周辺環境」及び「物件の特性」欄に関する説明

財団法人日本不動産研究所により作成された鑑定評価書及び調査報告書に基づき記載しています。

c. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各信託不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、各信託不動産の価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- iii. 信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要
- iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

d. 「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。
 - 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。
- e. 「稼働率の推移」欄に関する説明
- 「稼働率」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（以下「総賃貸可能面積」といいます。）に占めるエンドテナントとの間で有効に締結されている賃貸借契約に表示された契約面積の合計（以下「総賃貸面積」といいます。）の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- f. 「設備仕様」欄に関する説明
- i. オフィスビルにおいては、以下の設備仕様の概要を示しています。
 - ・「基準階賃貸可能面積」は、基準階（2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロア）における賃貸可能面積を記載しています。
 - ・「基準階天井高」は、基準階貸室内における床から天井までの高さを記載しています。
 - ・「OA床」は、フリーアクセスフロア方式を採用している貸室内の床構造を指し、本書においては、当該床構造における床下配線スペースの高さを記載しています。
 - ・「空調方式」は、空調設備機器の運転や温度調整等に関する制御方式を記載しています。なお、各階個別空調方式とは、各階における一定ゾーン毎に個別に空調制御できる方式を意味しています。
 - ・「OA電源容量」は、OA機器類の接続に対応したコンセント電源の容量を記載しています。最大値はコンピューター増設やコンピューター空調用に追加対応可能な予備電源の容量を加えたものです。
 - ・「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。
 - ・「オフィス・サポート」は、当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサ

ポートするビルの施設や店舗等を記載しています。

- ・「耐震性」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。なお、CFT柱とは、鋼管中に高強度のコンクリートを充填した柱構造をいいます。
- ・「防災関連設備」は、震災等の発生に対応する為に設置された設備のことで、主に防災井戸や防災備蓄及び非常用発電機を指しています。

ii. 住宅においては、MORI LIVINGの対象となっている物件について、以下の記載をしています。

- ・「コンシェルジュ・サービス」は、入居者サービスの総称であり、無料の基本サービスと有料のオプションサービスにて構成されています。基本サービスは、不在時の宅配預りや宅配便等の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配・CATV森ビルパッケージチャンネルの受信等であり、オプションサービスには、各種設備の洗浄・クリーニング、ハウスキーピングなどが含まれています。
- ・「ヒルズスパ」は、サウナ、プール、ジャグジー、エステティックやジムなどの設備を整えた4つのスパ（アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ及び六本木ヒルズに設置されています。）を総称したものです。利用可能な物件の入居者は、4つのスパをすべて利用できます。
- ・「ヘルスプロモーションサービス」は、入居者の健康をトータルにサポートしていくための健康サービスのことです。健康相談室の設置や外国人に対応した専門医療機関との提携による24時間電話相談などが主な内容となります。
- ・「デザイナーズ・コラボレーション」は、建物建築時に外観やインテリアなどのデザインを監修又は担当した主な建築家や建築会社をいいます。
- ・「セキュリティ・システム」において、ダブルオートロックシステムとは、エントランスとエレベーターホールの2箇所にてオートロックドアを採用している場合を指します。また、24時間有人管理とはフロントや管理室等において24時間要員を配置し、常に入館者に対応できる体制を整えているものをいいます。
- ・「耐震性」は、上記 i. オフィスビルにおける概要と同じです。
- ・「付帯施設」は、住戸以外で入居者が利用できる主要な施設です。

資産の概要					
取得日		平成18年3月22日		特定資産の種類	
取得価格		6,600百万円		信託受益権	
取得時鑑定評価額 （価格時点）		6,600百万円（平成18年2月28日）		信託受益権の概要	信託受託者
直近算定価額 （価格時点）		8,470百万円(平成21年1月31日)			信託設定日
				信託期間満了日	平成18年3月22日
					平成28年3月31日
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目12番32号			
土地	建蔽率	80%・60%		建物	竣工年月
	容積率	700%・400%（注1）			構造／階数
	用途地域	商業・第二種住居地域			用途
	敷地面積	39,602.42㎡			延床面積
	所有形態	所有権（敷地権持分約1.3%）			所有形態
前所有者		森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数	－
前々所有者		－		PM会社	森ビル株式会社
周辺環境				物件の特性	
・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約2分の距離に立地しています。 ・本物件が属する赤坂・六本木地区は、ITメディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が多く立地するオフィス集積度の高い地域です。 ・本物件は「ホテルオークラ」や「東京アメリカンクラブ」に近接しているとともに、周辺では平成15年に「六本木ヒルズ」がオープン、その後も「東京ミッドタウン」や「赤坂サカス」などが竣工するなど、業務、商業施設などの集積化によるエリアのポテンシャル向上が期待されています。 ・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」が進捗しており、「第二赤坂インターシティプロジェクト」や「虎ノ門パストラル」関連の開発等が予定されており、業務・商業地域としてさらに熟成していくと予測されます。				・オフィスビル、住宅、商業施設、サントリーホール、ANAインターコンチネンタル東京等からなる大規模複合施設「アークヒルズ」内に位置します。本物件は、同施設のランドマークであり、エントランス部をはじめとする建物全体の品格は高く、周辺地域のシンボリック存在です。 ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約3,072.㎡あり、平成17年の大規模リニューアルによるグレードアップと併せて、高い競争力を維持しています。 ・約150本の桜並木や7つの庭園からなるアークガーデンをはじめ都市緑化への取組みを積極的に行い、「SEGES社会・環境貢献緑地評価システム2005（注3）」において、最高ランクを取得しています。 ・財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定を取得しています。 ・平成15年11月から平成17年2月にかけて大規模リニューアル工事が実施されています。	
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1） 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54%）。

（注2） 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は2,698.42㎡です。

（注3） 「SEGES社会・環境貢献緑地評価システム」とは、財団法人都市緑化基金が主催する緑化活動の評価システムです。民間が所有する土地で緑地の保全・創出活動に取り組んでいる団体を評価の対象とし、緑を守り育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業等の緑地を対象として認証するものです。

＜収支の状況＞（単位：千円）

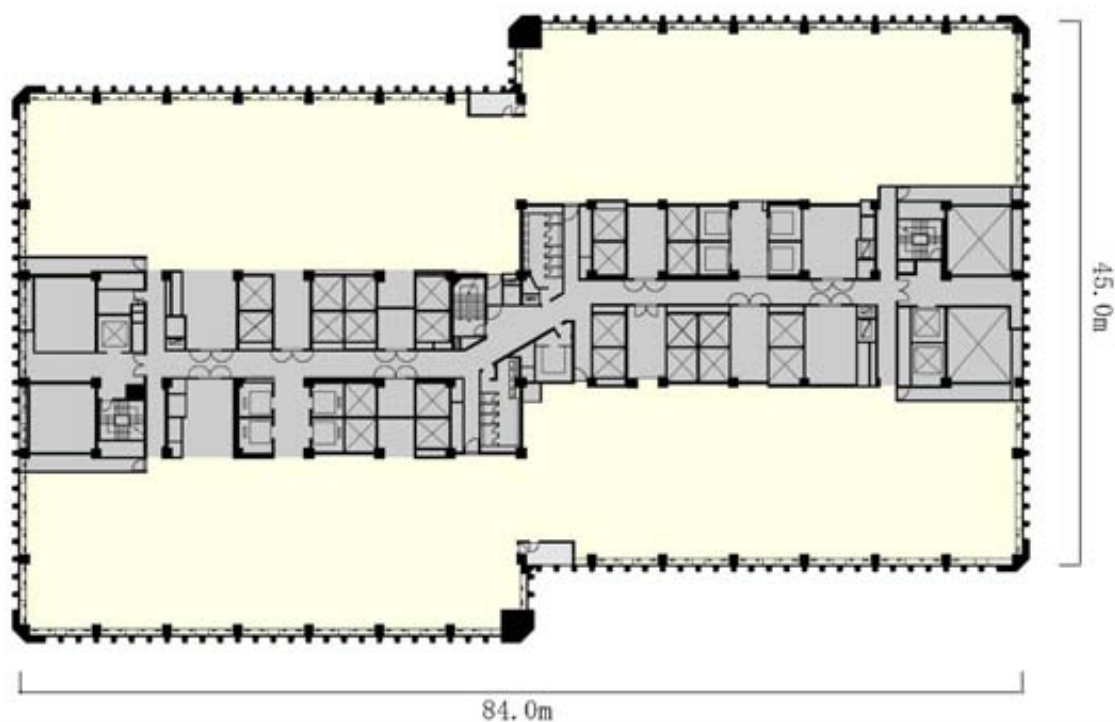
期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	148,591	148,591
その他賃貸事業収入	—	—
不動産賃貸事業収益合計	148,591	148,591
管理委託費	1,200	1,200
水道光熱費	—	—
公租公課等	8,285	8,254
修繕費	—	153
損害保険料	424	426
減価償却費	17,768	17,768
その他賃貸事業費用	516	516
不動産賃貸事業費用合計	28,194	28,319
NOI	138,165	138,040

(注) 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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜基準階平面図＞

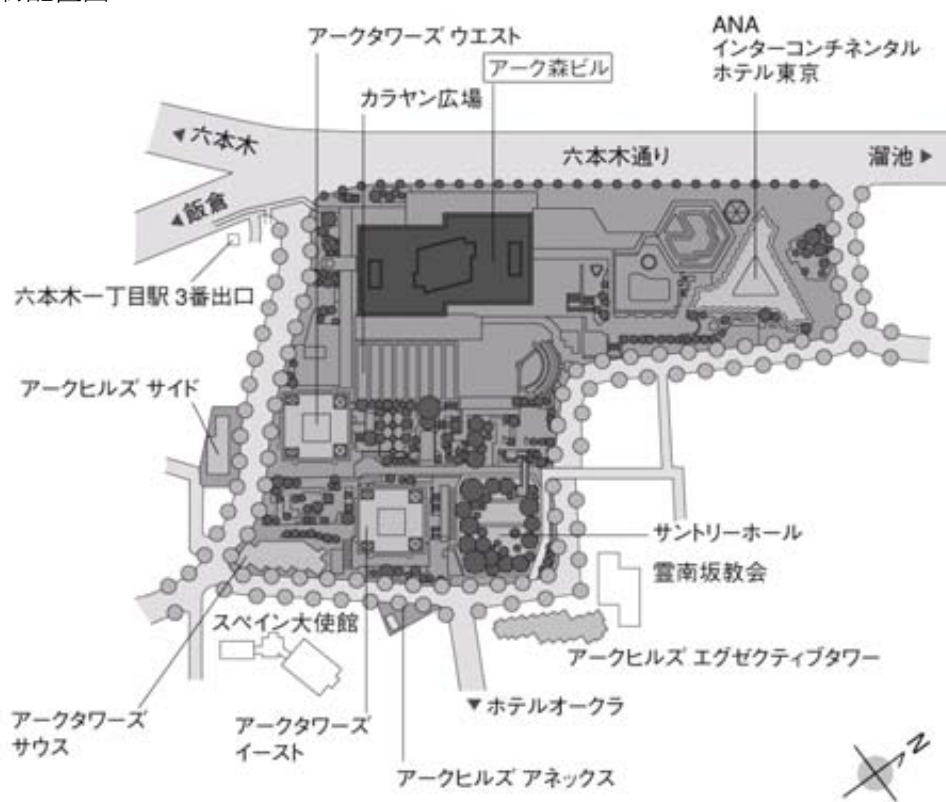


<設備仕様（注）>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約3,072㎡
基準階天井高	2,590mm
OA床	50mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA／㎡（最大90VA／㎡）
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店 等
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

（注）改修後の設備仕様です。

<建物配置図>



資産の概要					
取得日（注1）		①平成20年3月28日 ②平成20年9月30日		特定資産の種類	
取得価格		22,000百万円		信託受益権の概要	信託受益者
取得時鑑定評価額（価格時点）		20,100百万円（注2） （平成20年2月29日、平成20年7月31日）			信託設定日
直近算定価額（価格時点）		17,100百万円（注2） （平成21年1月31日）			信託期間満了日
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目12番32号			
土地	建蔽率	80％・60％		建物	竣工年月
	容積率	700％・400％（注3）			構造／階数
	用途地域	商業・第二種住居地域			用途
	敷地面積	39,602.42㎡			延床面積
	所有形態	所有権			所有形態
前所有者		森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数	－
前々所有者		－		PM会社	森ビル株式会社
周辺環境				物件の特性	
・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約2分の距離に立地しています。 ・本物件が属する赤坂・六本木地区は、ITメディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が多く立地するオフィス集積度の高い地域です。 ・本物件は「ホテルオークラ」や「東京アメリカンクラブ」に近接しているとともに、周辺では平成15年に「六本木ヒルズ」がオープン、その後も「東京ミッドタウン」や「赤坂サカス」などが竣工するなど、業務、商業施設などの集積化によるエリアのポテンシャル向上が期待されています。 ・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」が進捗しており、「第二赤坂インターシティプロジェクト」や「虎ノ門パストラル」関連の開発等が予定されており、業務・商業地域としてさらに熟成していくと予測されます。				・オフィスビル、住宅、商業施設、サントリーホール、ANAインターコンチネンタル東京等からなる大規模複合施設「アークヒルズ」内に位置します。本物件は、同施設のランドマークであり、エントランス部をはじめとする建物全体の品格は高く、周辺地域のシンボリック的存在です。 ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約3,072.㎡あり、平成17年の大規模リニューアルによるグレードアップと併せて、高い競争力を維持しています。 ・約150本の桜並木や7つの庭園からなるアークガーデンをはじめ都市緑化への取り組みを積極的に行い、「SEGES社会・環境貢献緑地評価システム2005（注5）」において、最高ランクを取得しています。 ・財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定を取得しています。 ・平成15年11月から平成17年2月にかけて大規模リニューアル工事が実施されています。	
特記事項					
・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り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。					

（注1）本投資法人は、①平成20年3月28日に本物件の12階・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%を取得し、その後②平成20年9月30日に本物件の12階・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%を森ビル株式会社から取得しており、12階・22階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権すべてを保有しています。上記の表は、当該不動産信託受益権について記載しています。

（注2）取得時鑑定評価額はそれぞれ、①15,075百万円（財団法人日本不動産研究所・平成20年2月29日）、②5,025百万円（財団法人日本不動産研究所・平成20年7月31日）、直近算定価額はそれぞれ、①12,825百万円（財団法人日本不動産研究所・平成21年1月31日）、②4,275百万円（財団法人日本不動産研究所・平成21年1月31日）です（本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分を対象としています。）。

（注3）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54%）。

（注4）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は5,274.92㎡です。

（注5）「SEGES社会・環境貢献緑地評価システム」とは、財団法人都市緑化基金が主催する緑化活動の評価システムです。民間が所有する土地で緑地の保全・創出活動に取り組んでいる団体を評価の対象とし、緑を守り育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業等の緑地を対象として認証するものです。

<収支の状況>（単位：千円）

期(注1)	第4期	第5期(注2)
日数	126	184
賃貸事業収入	188,802	330,581
その他賃貸事業収入	9,421	21,325
不動産賃貸事業収益合計	198,224	351,907
管理委託費	34,610	57,432
水道光熱費	2,791	6,634
公租公課等	—	—
修繕費	759	4,771
損害保険料	331	591
減価償却費	28,589	42,148
その他賃貸事業費用	982	1,366
不動産賃貸事業費用合計	68,064	112,944
NOI	158,749	281,110

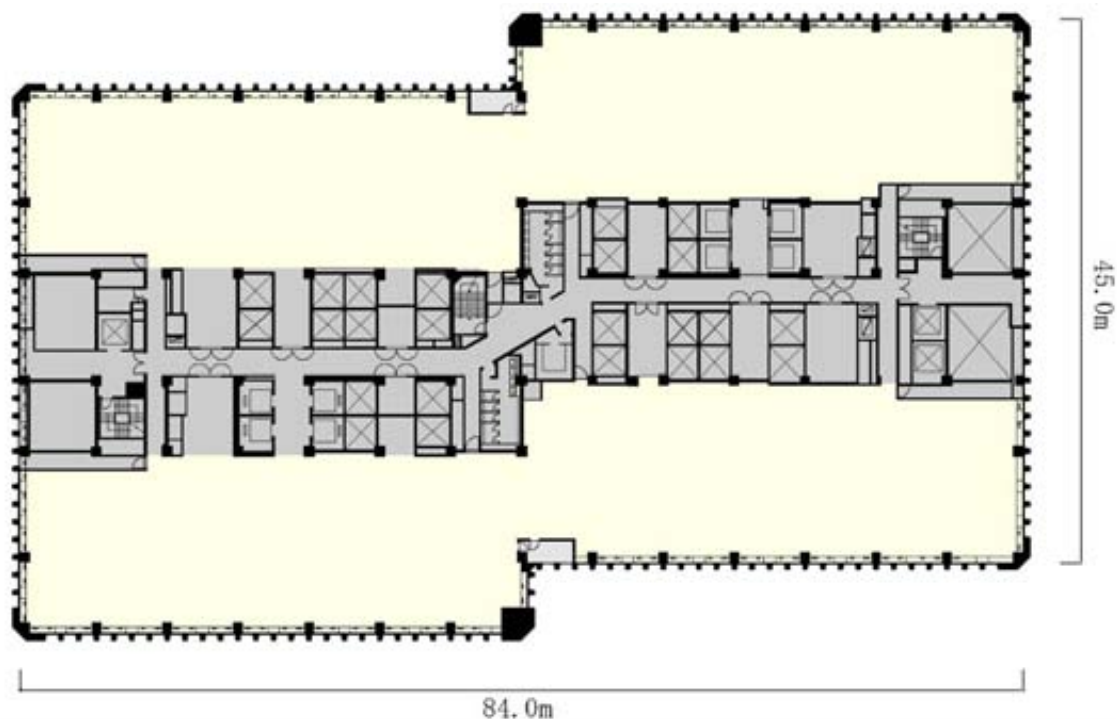
(注1) 第4期は平成20年2月1日より平成20年7月31日、第5期は平成20年8月1日より平成21年1月31日であり、第4期については平成20年3月28日取得の信託受益権の準共有持分75%分についてのみ記載しています。

(注2) 平成20年9月30日に追加取得したアーク森ビル（パススルー型）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。

<稼働率の推移>

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	—	—	—	94.3%	94.3%

<基準階平面図>

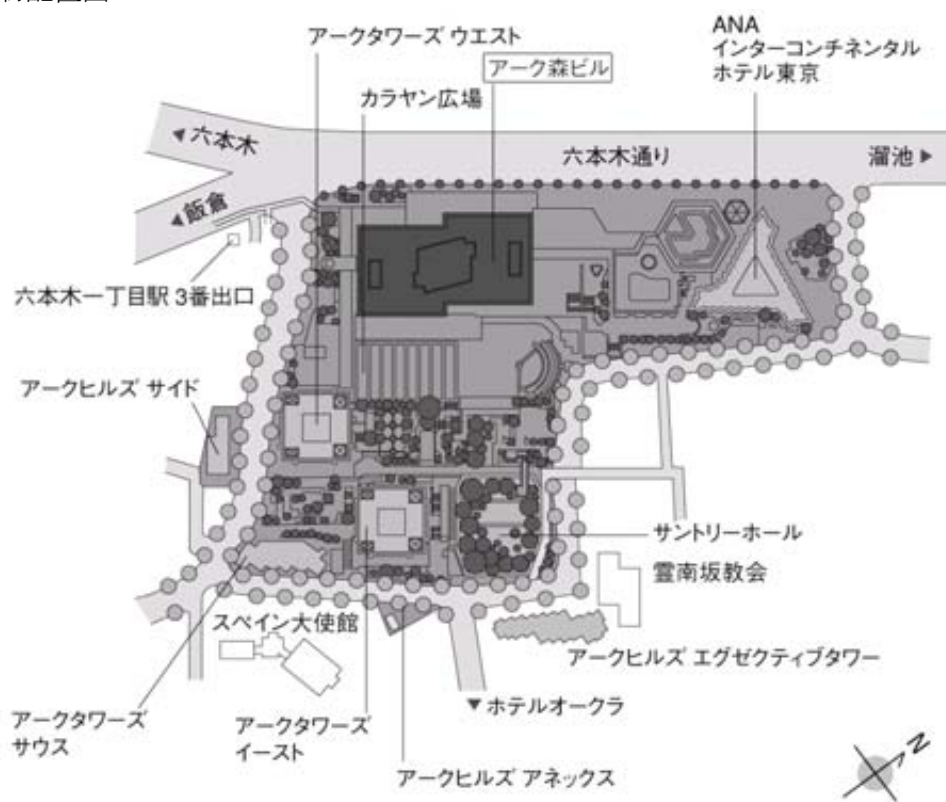


<設備仕様（注）>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約3,072㎡
基準階天井高	2,590mm
OA床	50mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA／㎡（最大90VA／㎡）
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店 等
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

（注）改修後の設備仕様です。

<建物配置図>



0-2 六本木ヒルズゲートタワー

プレミアム

資産の概要									
取得日		平成18年4月13日		特定資産の種類		信託受益権			
取得価格		36,500百万円		信託受益権の概要	信託受託者		住友信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額 (価格時点)		36,500百万円（平成18年2月28日）			信託設定日		平成15年3月4日		
直近算定価額 (価格時点)		39,900百万円（平成21年1月31日）			信託期間満了日		平成35年3月3日		
所在地		住居表示		東京都港区六本木六丁目11番1号					
土地	建蔽率		80％・60％（注1）		建物	竣工年月		平成13年10月	
	容積率		400％（注2）			構造／階数		S・SRC 地下2階付15階建	
	用途地域		近隣商業・第2種住居地域			用途		事務所・居宅・店舗	
	敷地面積		4,560.15㎡			延床面積		29,111.78㎡（注3）	
	所有形態		所有権（敷地権持分100％）			所有形態		区分所有権（注3）	
前所有者			フォレスト・アーバンファンド有限公司社			住宅所有戸数／総戸数		42戸／46戸	
前々所有者			森ビル株式会社			PM会社		森ビル株式会社	
周辺環境				物件の特性					
・東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩約6分、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約4分の距離に立地しています。 ・オフィスビル、住宅、商業施設、グランドハイアット東京、TOHOシネマズ六本木ヒルズ、森美術館等で構成される国内最大規模の複合型再開発施設「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置し、都心部の中でも特に優れた立地条件を有しています。 ・国内外の有名ブランドショップが軒を連ねる繁華性の高い「けやき坂通り」に面しています。 ・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能の集積が更に進むことが予測されます。				・1階～3階が商業施設、3階～9階がオフィス、10階～15階が住宅の複合用途建物です。 ・商業施設部分には、24時間営業の高級スーパーマーケット、レストラン、「スターバックス」が併設された「TSUTAYA」が入居し、利便性が高い商業施設となっています。 ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積約1,496㎡と広い貸室スペースを有し、快適なオフィス空間を実現しています。 ・住宅部分は、バイリンガルのフロントサービスやヒルズスパの利用等MORI LIVINGのサービスを享受できます。 ・制振壁とCFT柱を採用し、財団法人日本建築センターの鋼構造評定を取得しています。					
特記事項									
該当事項はありません。									

(注1) 本物件東側道路境界線より30m以下は80%、30m超は60%です。

(注2) 本物件は、六本木六丁目地区再開発地区計画区域（H街区）に位置しており、再開発地区整備計画に基づき容積率の緩和を受けています（緩和後の最大限度：520%）。

(注3) 本物件建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

＜収支の状況＞（単位：千円）

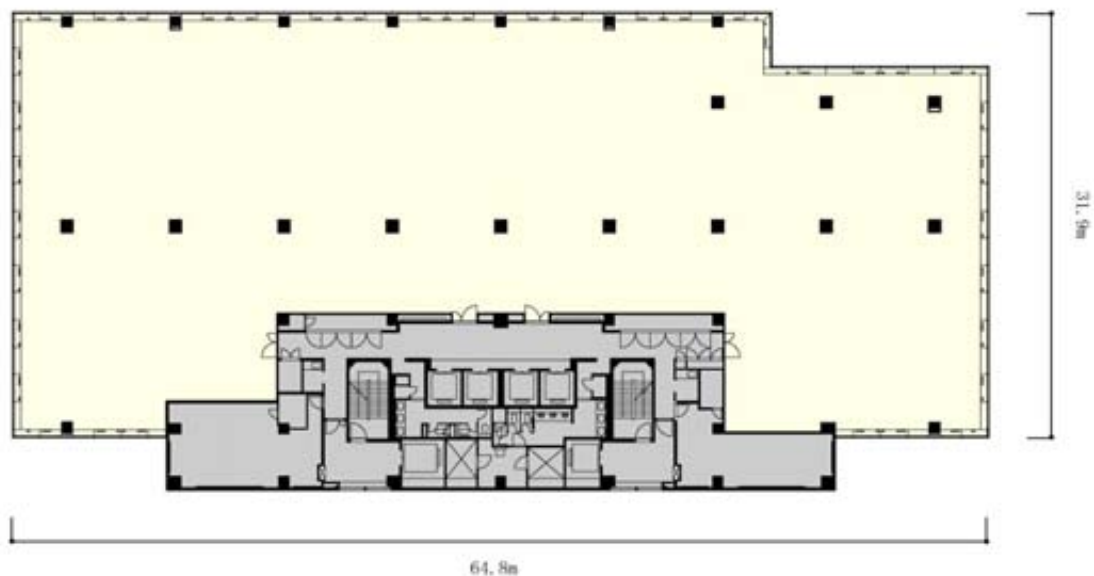
期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	989,549	986,840
その他賃貸事業収入	131,926	136,397
不動産賃貸事業収益合計	1,121,476	1,123,237
管理委託費	165,702	163,464
水道光熱費	55,554	63,779
公租公課等	67,129	68,047
修繕費	17,788	21,687
損害保険料	2,399	2,712
減価償却費	116,916	117,092
その他賃貸事業費用	36,653	37,456
不動産賃貸事業費用合計	462,143	474,240
NOI	776,249	766,089

(注) 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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	98.2%	97.7%	97.0%	99.0%	98.1%

＜基準階平面図＞



<設備仕様>

オフィス

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,496㎡
基準階天井高	2,800mm
OA床	100mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA／㎡（最大90VA／㎡）
セキュリティ・システム	24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	スーパー（24時間営業）、カフェ、レストラン、書籍店
耐震性	制振、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災備蓄

住宅

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	基本サービス： メッセージの受付・伝達、不在時の宅配便預かり、宅配便の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、新聞購読の取次ぎ、周辺施設のご案内、レストラン等の予約、観光案内・手配、CATV森ビルパッケージチャンネル、MIIインターネット オプションサービス： ハウスキーピングサービス、ケータリングサービス、グリーンサービス、AV機器の接続
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	健康相談室（24時間対応） 外国人用診療対応（24時間電話相談）
デザイナーズ・コラボレーション	コンラン&パートナーズ
セキュリティ・システム	24時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	ー

※ 耐震性、防災関連設備についてはオフィスと同様の仕様です。

＜建物配置図＞



0-3 六本木ファーストビル

プレミアム

資産の概要					
取得日（注1）		①平成18年3月22日 ②平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		21,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）		21,000百万円（平成18年2月28日）		信託設定日	①平成18年3月22日 ②平成15年3月4日（注1）
直近算定価額（価格時点）		25,700百万円（平成21年1月31日）		信託期間満了日	①平成35年3月3日 ②平成35年3月3日（注1）
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番9号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成5年10月
	容積率	400%（注2）		構造／階数	S・SRC・RC 地下4階付20階建
	用途地域	第2種住居地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	6,947.83㎡		延床面積	45,753.86㎡
	所有形態	所有権（共有46%）（注3）		所有形態	所有権（共有46%）（注3）
前所有者	①森ビル株式会社 ②フォレスト・アーバンファンド有限公司社		住宅所有戸数／総戸数	－	
前々所有者	①－ ②森ビル株式会社		PM会社	森ビル株式会社（注4）	
周辺環境			物件の特性		
・東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。 ・ホテルオークラや各国大使館が立ち並ぶ閑静で緑豊かな高台の上に立地し、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・ANAインターコンチネンタルホテル東京等からなる「アークヒルズ」、「泉ガーデン」、「オランダヒルズ」等の大規模複合施設にも近接しており、その文化・国際性といった特色からもグレードの高いオフィス・住宅エリアとして評価されています。 ・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積が更に進むことが予測されます。			・地下1階、地上1階の一部が商業施設及び多目的ホール（ラフォーレミュージアム六本木）、地上2階から20階がオフィスとなっており、テナントとして外資系企業が多く入居しています。外構部には庭園が広がっており、良好な環境を形成しています。オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,129㎡あり、各種設備も、テナントニーズを十分満たすビルとして設計されています。 ・六本木ファーストプラザ、六本木ビュートワーとともに職住近接型の大規模複合施設として開発されています。 ・高層棟はCFT柱を採用し、財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定を取得しています。		
特記事項					
・本物件の共有者は、他の共有者が保有する本物件共有持分の譲渡及び信託受益権の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。					

（注1） 本投資法人は、①平成18年3月22日に森ビル株式会社から本物件の共有持分6%に係る信託受益権を取得し、その後②平成18年4月13日にフォレスト・アーバンファンド有限公司から本物件の共有持分40%に係る信託受益権を取得しており、上記の表は、当該2つの信託受益権を合わせて記載しています。

（注2） 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

（注3） 本物件の共有者は、森ビル株式会社、八木通商株式会社、霊友会、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者です。

（注4） PM会社へのPM業務の委託に加えて、本投資法人の利害関係人等である六本木ファーストビル株式会社にビルメンテナンス業務を委託しています。

＜収支の状況＞（単位：千円）

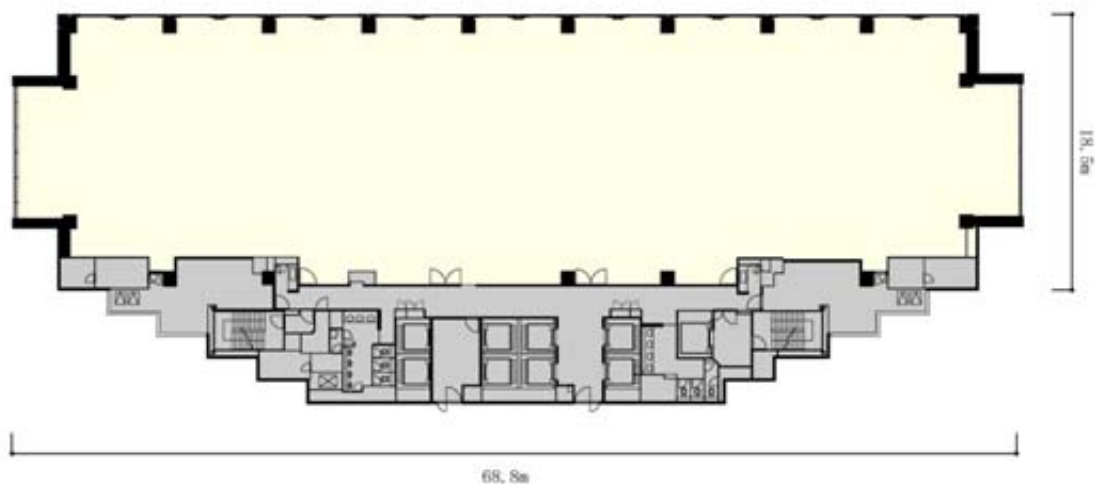
期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	610,678	619,309
その他賃貸事業収入	75,569	77,687
不動産賃貸事業収益合計	686,248	696,996
管理委託費	86,410	77,291
水道光熱費	35,513	35,713
公租公課等	43,291	43,212
修繕費	—	10,696
損害保険料	2,043	2,256
減価償却費	99,677	99,715
その他賃貸事業費用	1,203	1,208
不動産賃貸事業費用合計	268,139	270,095
N01	517,787	526,616

（注）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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	99.8%	99.8%	94.2%	96.7%	94.2%

＜基準階平面図＞



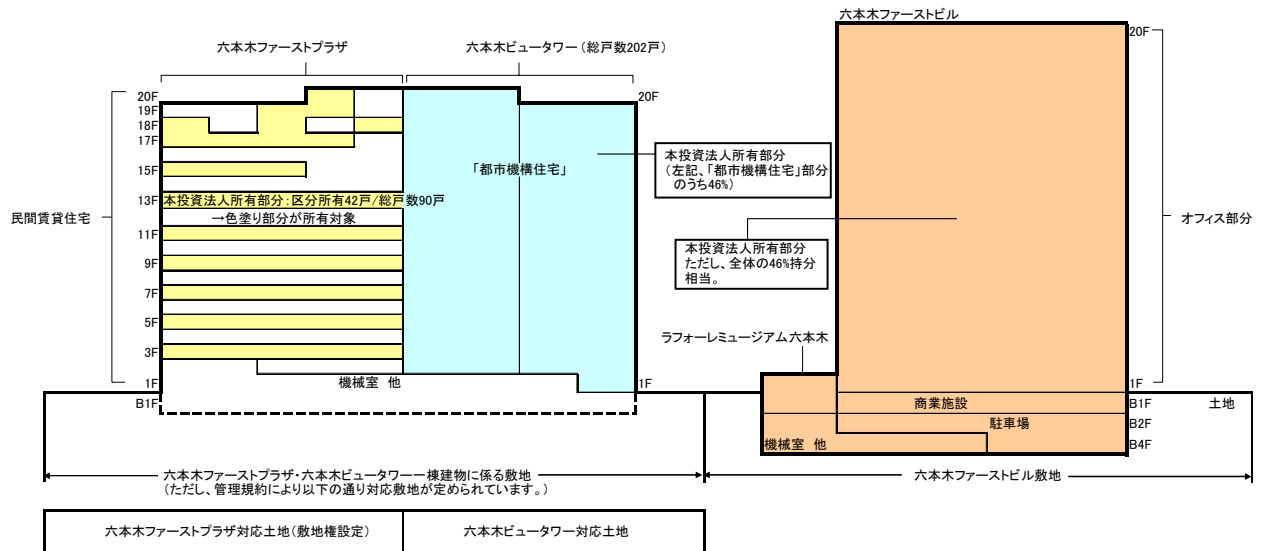
<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,129㎡
基準階天井高	2,630mm
OA床	70mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	60VA／㎡
セキュリティ・システム	24時間有人管理
オフィス・サポート	コンビニエンスストア、レストラン
耐震性	CFT柱
防災関連設備	非常用発電機

<建物配置図>



<断面図>



0-4 後楽森ビル

プレミアム

資産の概要									
取得日		平成18年4月13日		特定資産の種類		信託受益権（注2）			
取得価格		27,200百万円		信託受益権の概要	信託受託者		住友信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額 （価格時点）（注1）		27,200百万円（平成18年2月28日）			信託設定日		平成15年3月4日		
直近算定価額 （価格時点）（注1）		34,160百万円（平成21年1月31日）			信託期間満了日		平成35年3月3日		
所在地	住居表示	東京都文京区後楽一丁目4番14号							
土地	建蔽率	80%		建物	竣工年月	平成12年3月			
	容積率	600%・500%			構造／階数	SRC・S 地下6階付19階建			
	用途地域	商業地域			用途	事務所・店舗			
	敷地面積	6,611.58㎡			延床面積	46,154.65㎡（注3）			
	所有形態	借地			所有形態	区分所有権（注3）			
前所有者		フォレスト・アーバンファンド有限公司			住宅所有戸数／総戸数		—		
前々所有者		森ビル株式会社			PM会社		森ビル株式会社		
周辺環境				物件の特性					
- 都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約3分、JR中央・総武線「水道橋」駅から徒歩約4分、都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩約6分の距離に立地しています。 - 本物件の北側には、国の特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園があり、緑深い環境が保たれています。 - 近辺には、「東京ドーム」、「ラクーア」等の娯楽施設もあり、活気に溢れる地域でもあります。 - 周辺においては、「富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業」、「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」が進められており、更にオフィス地域としての成熟度を高めていくと予測されます。				- 本物件は、「外堀通り」からの視認性が高く、基準階の賃貸可能面積が約1,157㎡と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽地域を代表するオフィスビルといえます。 1階には「スターバックス」があるほか、2階に診療施設やレストランを備えています。 3階部分には屋上庭園があり、北側敷地内の歩行者貫通通路と併せて自然の潤いを感じることができます。 - 構造体には制振壁を採用し、財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定を取得しています。					
特記事項									
- 森ビル株式会社及び東京都との間の平成9年8月25日付土地賃貸借契約及び平成11年1月28日付区分建物売買契約に基づき、本物件建物の譲渡をする場合、また、東京都、森ビル株式会社及び住友信託銀行株式会社との間の平成14年12月6日付建物及び土地賃貸借の信託譲渡に関する協定書に基づき、信託受益権の譲渡をする場合、それぞれ東京都の書面による承諾が必要です。 - 東京都及び森ビル株式会社との間の平成9年8月25日付土地賃貸借契約において、東京都は、対象土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、土地賃貸借契約を解除することができるものとされています。									

（注1）取得時鑑定評価額及び直近算定価額については、不動産鑑定評価書及び調査報告書に記載された数値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記載しています。

（注2）本投資法人は、本物件建物の約72%に係る区分所有権及び本物件土地借地権を信託財産とする信託における、当該信託財産に対する80%の権利を表する信託受益権を保有しています。なお、当該信託財産に対する残りの20%の権利を表する信託受益権は、森ビル株式会社が保有しています。

（注3）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積（ただし、付属建物は含んでいません。）に当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積は25,707.00㎡です。

＜収支の状況＞（単位：千円）

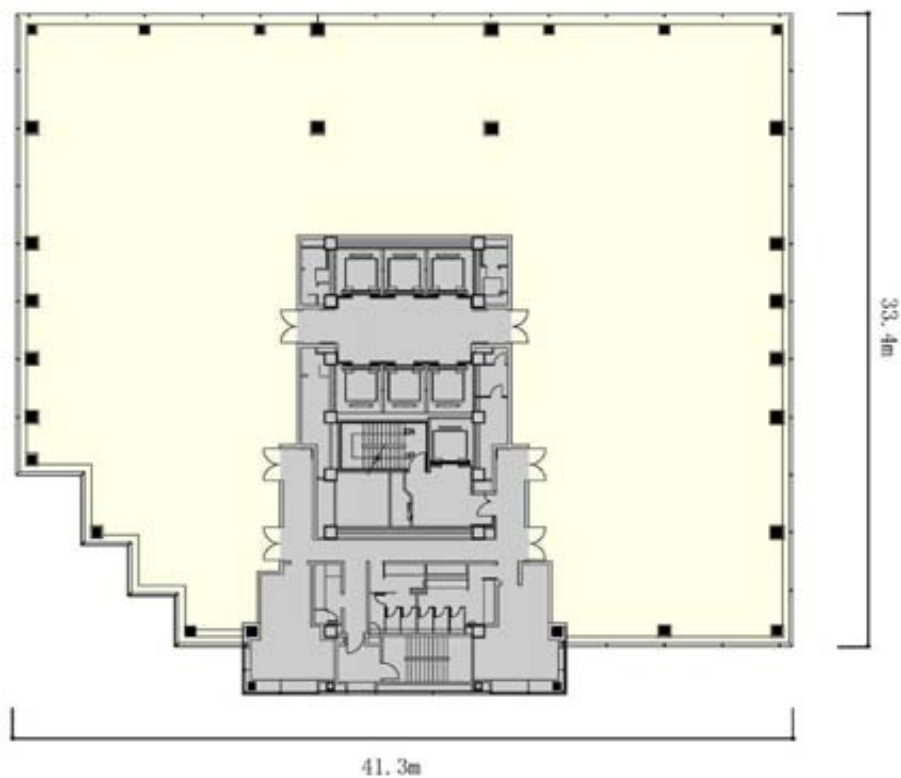
期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	881,082	919,281
その他賃貸事業収入	109,766	123,859
不動産賃貸事業収益合計	990,849	1,043,141
管理委託費	112,793	99,005
水道光熱費	77,108	90,031
公租公課等	35,244	35,183
修繕費	22,870	1,779
損害保険料	2,246	2,541
減価償却費	123,686	123,975
その他賃貸事業費用	66,300	66,325
不動産賃貸事業費用合計	440,250	418,842
NOI	674,284	748,273

(注) 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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	100.0%	99.3%	100.0%	94.3%	99.3%

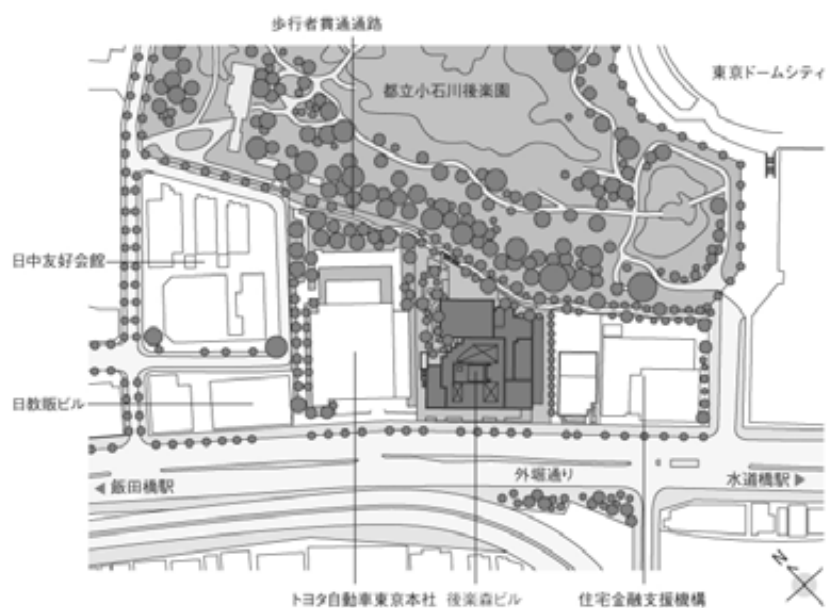
＜基準階平面図＞



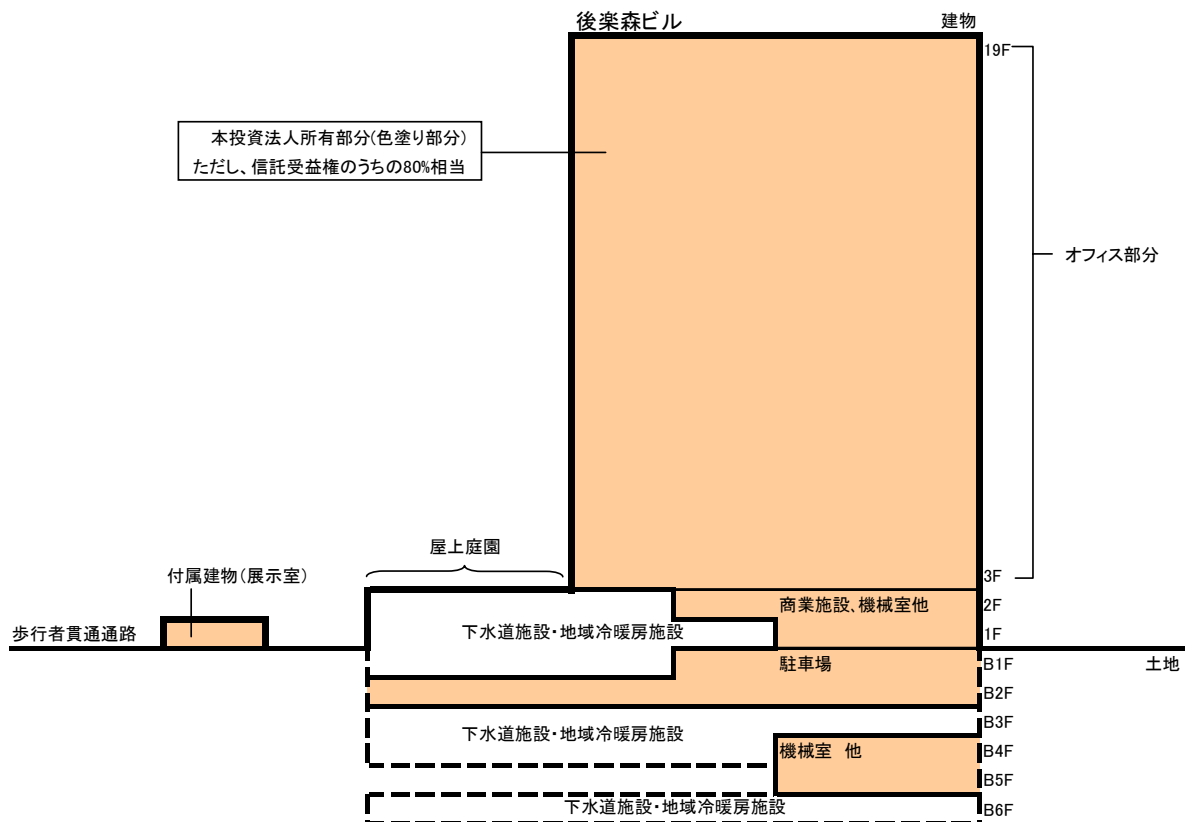
<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,157㎡
基準階天井高	(高層) 2,690mm (中層) 2,680mm
OA床	100mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA／㎡ (最大90VA／㎡)
セキュリティ・システム	24時間有人管理
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、クリニック
耐震性	制振
防災関連設備	非常用発電機、防災備蓄、防災井戸

<建物配置図>



<断面図>



0-5 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

資産の概要									
取得日		平成18年8月1日		特定資産の種類		信託受益権			
取得価格		12,720百万円		信託受益権の概要	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額 （価格時点）		12,800百万円（平成18年5月31日）			信託設定日		平成18年6月29日		
直近算定価額 （価格時点）		13,800百万円（平成21年1月31日）			信託期間満了日		平成28年3月31日		
所在地		住居表示		東京都港区虎ノ門三丁目4番10号					
土地	建蔽率		80%		建物	竣工年月		昭和56年8月	
	容積率		700%・600%			構造／階数		SRC 地下1階付9階建	
	用途地域		商業地域			用途		事務所	
	敷地面積		1,433.14㎡			延床面積		10,299.72㎡（注2）	
	所有形態		所有権（分有）（注1）			所有形態		区分所有権（注2）	
前所有者		森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数		—			
前々所有者		オムロン株式会社		PM会社		森ビル株式会社			
周辺環境				物件の特性					
・東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約4分、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。 ・本物件の属する「虎ノ門エリア」は、日本の行政の中枢、官公庁が集積する「霞が関」に隣接しており、都心部における主要なビジネスエリアと位置付けられ、厚みのあるオフィスマーケットが形成されています。 ・緑溢れる新しい都市空間「愛宕グリーンヒルズ」から徒歩圏であり、また周辺地域では「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進行中です。将来的にはより収益性の高い高層オフィスエリアとして発展すると予測されます。				・「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置しています。 ・基準階の賃貸可能面積は約861㎡であり、築後約27年を経過していますが、平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事が行われており、テナントニーズを満たす設備水準を備えています。 ・本物件は、オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用しています。 ・平成13年に床や天井の資材張り替え、内壁の再塗装、エレベーター工事、空調の個別化やトイレ・湯沸室等の改修等の大規模リニューアル工事が行われています。					
特記事項									
・本物件土地の東側道路は、昭和21年4月25日に都市計画道路（計画幅員30m）に関する都市計画決定がなされています。									

（注1）他の所有者と信託受託者との分有であり、信託受託者の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡です。

（注2）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は7,554.61㎡です。

<収支の状況>（単位：千円）

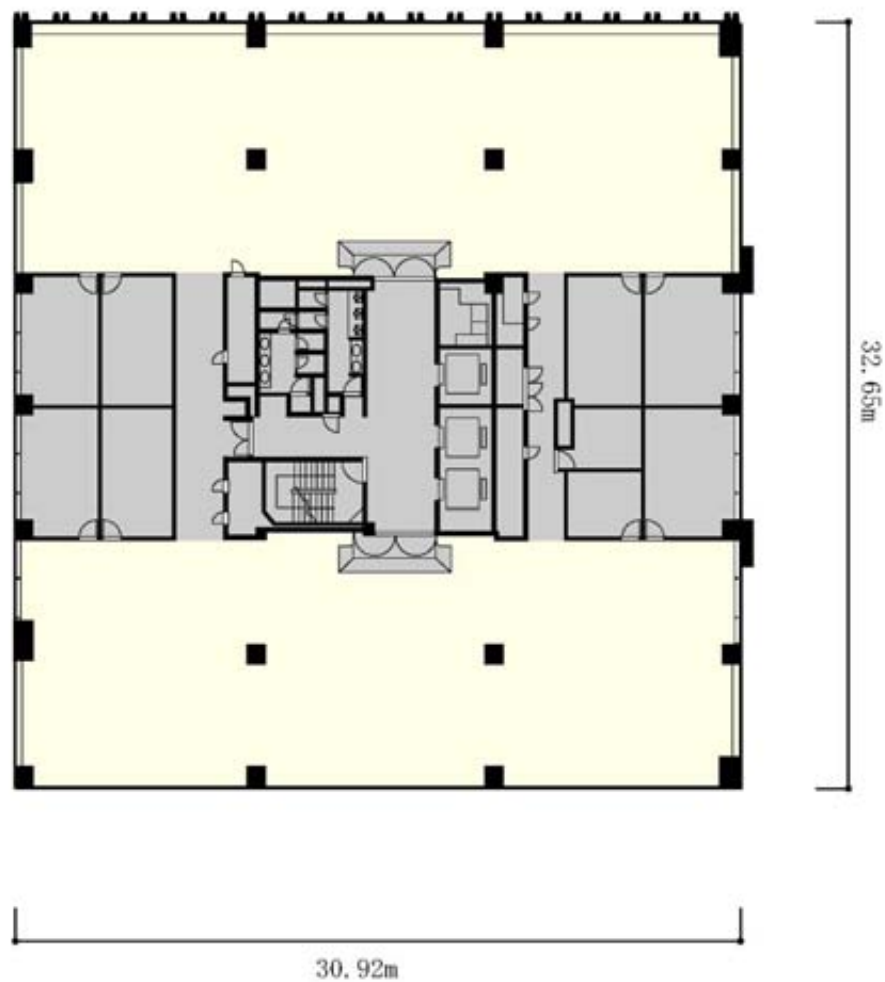
期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	403,882	421,421
その他賃貸事業収入	9,240	9,240
不動産賃貸事業収益合計	413,122	430,661
管理委託費	65,448	65,448
水道光熱費	—	—
公租公課等	21,932	21,755
修繕費	870	—
損害保険料	606	638
減価償却費	35,725	35,735
その他賃貸事業費用	769	767
不動産賃貸事業費用合計	125,352	124,346
NOI	323,496	342,050

（注）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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜基準階平面図＞



＜設備仕様＞

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約861㎡
基準階天井高	2,450mm
OA床	50mm
空調方式	個別式ガスヒートポンプエアコン
セキュリティ・システム	24時間有人管理
オフィス・サポート	－
耐震性	－
防災関連設備	非常用発電機

0-6 赤坂溜池タワー

プレミアム

資産の概要						
取得日		平成20年9月30日		特定資産の種類		
取得価格		37,200百万円		信託受益権(注1)		
取得時鑑定評価額 (価格時点)		35,600百万円 (平成20年7月31日)		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
直近算定価額 (価格時点)		33,500百万円 (平成21年1月31日)		信託設定日	平成20年9月30日	
				信託期間満了日	平成38年3月31日	
所在地	住居表示	東京都港区赤坂二丁目17番7号				
土地	建蔽率	80%		建物	竣工年月	平成12年8月
	容積率	500%・400%(注2)			構造／階数	S・(一部)SRC・RC 地下2階付25階建
	用途地域	商業・第二種住居地域			用途	事務所・居宅・店舗
	敷地面積	5,694.16㎡			延床面積	46,971.43㎡(注4)
	所有形態	所有権(分有)(注3)			所有形態	区分所有(注4)
前所有者		森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数		0戸／128戸
前々所有者		－		PM会社		森ビル株式会社(注5)
周辺環境				物件の特性		
・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約4分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩約4分の距離に立地しています。 ・本物件が属する赤坂・六本木地区は、IT・メディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が多く立地するオフィス集積度の高い地域であるとともに、これらと共同住宅が混在する地域となっています。 ・本物件周辺では平成20年3月に「赤坂サカス」がオープン、注目を集めているほか、7月には「赤坂タワーレジデンスTop of the Hill」が竣工するなど、超高層建物の集積が増している状況にあります。 ・このような状況から、今後も職・住・遊の複合機能が融合したエリアとして、各用途において底堅い需要を維持すると予測されます。				・事務所・住宅を主用途とする超高層複合ビルから構成される本物件は、幹線道路後背に位置するものの、大規模な複合ビルということもあって高い認知度を持つなど、立地面で相応の競争力を有しています。 ・建物は築後約8年を経過しているものの、敷地内の公開スペースや緑地によって良好な執務・居住環境が形成されており、また、オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,337㎡あり、事務所部分のスペック等は、昨今のテナントニーズに十分応えうる水準となっています。 ・財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定、防災性能評定をそれぞれ取得しています。		
特記事項						
・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。 ・下記(注6)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。						

(注1) 本投資法人は、本物件建物の総専有面積の約35.4%に係わる区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しています。

(注2) 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています(緩和後の容積率：690.30%)。

(注3) 他の所有者との分有(1701番1及び1705番)であり、本投資法人はそのうち1701番1の共有持分(約61.7%)を信託財産とする信託受益権を取得しています。本投資法人が取得した信託受益権の共有持分に係る敷地面積は2,011.30㎡です。

(注4) 本投資法人が取得した信託受益権に係る専有面積は11,338.12㎡です。

(注5) PM会社へのPM業務の委託に加えて、本投資法人の利害関係人等である赤坂溜池タワー管理株式会社にビルメンテナンス業務を委託しています。

(注6) 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。本物件取得後、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したが、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、信託受託者の配分比率は65.9%となります。)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しています。

＜収支の状況＞（単位：千円）

期(注1)	第4期	第5期(注2)
日数	－	124
賃貸事業収入	－	412,185
その他賃貸事業収入	－	87,096
不動産賃貸事業収益合計	－	499,282
管理委託費	－	69,045
水道光熱費	－	22,751
公租公課等	－	－
修繕費	－	1,206
損害保険料	－	1,406
減価償却費	－	90,042
その他賃貸事業費用	－	592
不動産賃貸事業費用合計	－	185,046
NOI	－	404,278

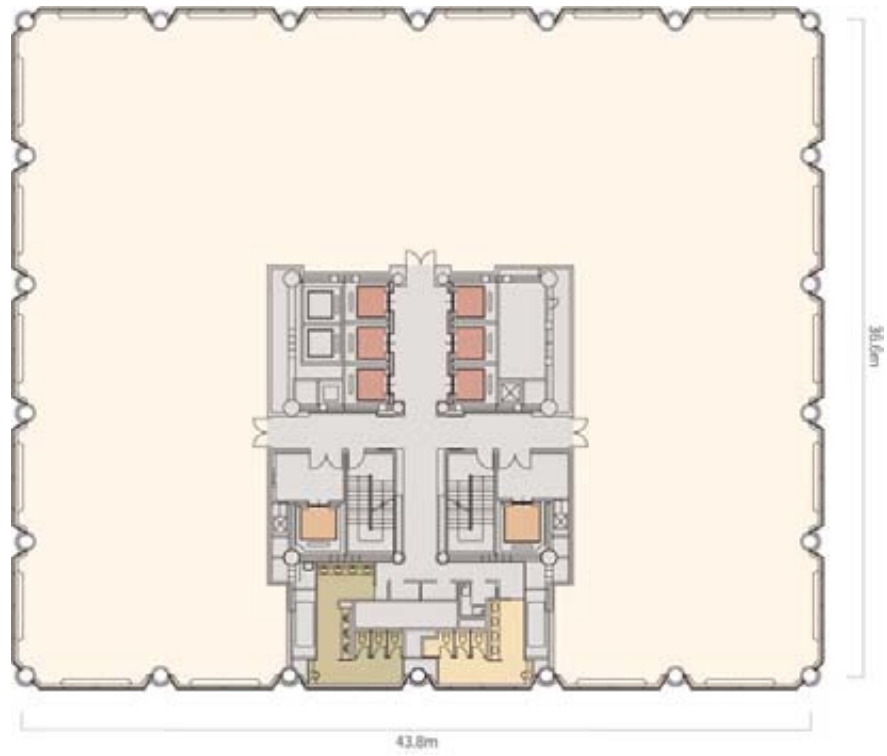
（注1）第4期は平成20年2月1日より平成20年7月31日、第5期は平成20年8月1日より平成21年1月31日です。

（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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	－	－	－	－	100.0%

＜基準階平面図＞



<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,337㎡
基準階天井高	2,800mm
OA床	100mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/㎡
セキュリティ・システム	非接触カードリーダー、ITV（監視カメラ）、キーホールドボックス
オフィス・サポート	カフェ、レストラン
耐震性	制振、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸・トイレ、備蓄倉庫

<建物配置図>



資産の概要									
取得日		平成18年3月22日		特定資産の種類		信託受益権			
取得価格		27,034百万円（注1）		信託受益権の概要	信託受託者		住友信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額（価格時点）		27,300百万円（平成18年2月28日）			信託設定日		平成18年3月22日		
直近算定価額（価格時点）		26,100百万円（平成21年1月31日）			信託期間満了日		平成38年3月31日		
所在地		住居表示		東京都港区元麻布一丁目3番1号－3号					
土地	建蔽率		60%		建物	竣工年月		平成14年5月、平成14年9月（注3）	
	容積率		300%（注2）			構造／階数		S・SRC・RC 地下4階付29階建（注3）	
	用途地域		第1種中高層住居専用地域			用途		居宅・倉庫他	
	敷地面積		12,199.65㎡			延床面積		54,006.76㎡（注4）	
	所有形態		所有権（敷地権持分約56%）			所有形態		区分所有権（注4）	
前所有者		森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数		109戸／222戸			
前々所有者		－		PM会社		森ビル株式会社			
周辺環境				物件の特性					
・東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。 ・港区のスリーA（青山・麻布・赤坂）エリアの高台に位置した特に住環境が優れた閑静で落ち着いた高級住宅地であることから、外国人や日本人の富裕層に人気が高く、他の高級住宅地と比較して高い競争力を有しています。 ・周辺には各国大使館やインターナショナルスクールなどが存在し、その文化・国際性といった特色からも高いステータス性を有するとともに、広大な緑を誇る「有栖川宮記念公園」を徒歩圏に有し、四季を通じて自然を満喫できます。また、「六本木ヒルズ」からも徒歩圏という高い利便性を有しています。				・元麻布ヒルズは、高層棟（フォレストタワー）と2つの低層棟（フォレストテラスイースト、フォレストテラスウエスト）で構成され、広大な敷地の半分、建物の屋上及びバルコニーを積極的に緑化し、都市と自然が共生する「森の都市」という開発コンセプトに沿った緑豊かな環境を創造しています。 ・スリーAエリア周辺の高級賃貸マンションの中でも、知名度、シンボリックな建物デザイン、優れた眺望等から、最上位に位置付けられる建物であり、ヒルズスパ、スカイラウンジ、ワインセラー等の充実した設備環境だけでなく、24時間のバイリンガルのフロントサービス等、MORI LIVINGの代表的な物件となっています。 ・「フォレストタワー」は免震装置とCFT柱を採用し、財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定を受けています。					
特記事項									
該当事項はありません。									

（注1）第5期中に一部住戸を譲渡（当該区画の鑑定評価額：400百万円）しているため、第4期末の価額に対し、減額要素となっています。

（注2）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：332.03%）。

（注3）登記簿上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月です。

（注4）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は24,770.52㎡です。

＜収支の状況＞（単位：千円）

期(注1)	第4期	第5期(注2)
日数	182	184
賃貸事業収入	819,143	812,462
その他賃貸事業収入	68,308	68,373
不動産賃貸事業収益合計	887,452	880,836
管理委託費	183,672	181,749
水道光熱費	4,017	4,996
公租公課等	41,401	43,063
修繕費	56,550	54,624
損害保険料	3,985	3,421
減価償却費	122,726	122,624
その他賃貸事業費用	50,996	51,914
不動産賃貸事業費用合計	463,350	462,395
NOI	546,827	541,064

（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10月31日に譲渡した1住戸の第5期中の運用日数は92日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	88.7%	92.8%	93.2%	91.5%	92.8%

＜設備仕様＞

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	基本サービス： メッセージの受付・伝達、不在時の宅配便預かり、宅配便の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、新聞購読の取次ぎ、切手・葉書・管球・粗大ゴミステッカーなどの販売、両替（外貨を除く）、DPE取次ぎ、グリーンサービス受付（観葉植物の手配）、ドアマンサービス、ペット関連サービス（動物病院・ホテル・ペットシッター・保険等紹介）、CATV森ビルパッケージチャンネル、MIIインターネット オプションサービス： 窓ガラス清掃、空調機フィルター洗浄、レンジフードクリーニング、網戸クリーニング、殺虫消毒、設備・機器トラブル対処・小営繕サービス（部品代・外注費別途）、ハウスキーピング、カーペットシャンプークリーニング、ホームヘルピング
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	外国人用診療対応（24時間電話相談）
デザイナーズ・コラボレーション	コンラン&パートナーズ、内井建築設計事務所
セキュリティ・システム	24時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	レストラン、クリニック、スカイデッキ、スカイラウンジ、ワインセラー（注1）
耐震性	免震、CFT柱（注2）
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

（注1）スカイデッキとは、最上階に設けられた展望回廊をいいます。スカイラウンジは、フォレストタワー28階にある居住者とゲスト専用のラウンジスペースです。またワインセラーは、居住者専用のワイン貯蔵用冷蔵庫です。

（注2）免震構造を採用しているのは、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストです。また、CFT柱を採用しているのは、フォレストタワーです。

<建物配置図>



資産の概要											
取得日		平成18年4月13日		特定資産の種類		信託受益権					
取得価格		5,300百万円		信託受益権の概要	信託受託者		住友信託銀行株式会社				
取得時鑑定評価額 (価格時点)		5,300百万円（平成18年2月28日）			信託設定日		平成15年3月4日				
直近算定価額 (価格時点)		4,640百万円（平成21年1月31日）			信託期間満了日		平成35年3月3日				
所在地		住居表示		東京都港区六本木一丁目9番1号							
土地	建蔽率		60%		建物	竣工年月		平成13年1月			
	容積率		400%（注1）			構造／階数		S・RC 地下2階付11階建			
	用途地域		第2種住居地域			用途		居宅			
	敷地面積		1,370.30㎡			延床面積		9,125.29㎡			
	所有形態		所有権（敷地権持分100%）			所有形態		区分所有権（注2）			
前所有者			フォレスト・アーバンファンド有限会社			住宅所有戸数／総戸数			39戸／39戸		
前々所有者			森ビル株式会社			PM会社			森ビル株式会社		
周辺環境					物件の特性						
・東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。 ・六本木ファーストビルの緑地に面し、周辺にはホテルオークラや各国の大使館が立ち並び、その文化・国際性といった特色からも静かな住環境を形成しています。 ・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積が更に進むことが予測されます。					・80㎡台の1ベッドルームタイプを中心として、2から5ベッドルームタイプまで、多様なタイプを備えた大型住戸中心の、良好な環境に立地する高級賃貸住宅です。 ・居住者は、バイリンガルのフロントサービス、ヒルズスバの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを享受できます。 ・緑溢れるルーフガーデンには、居住者が利用できるバーベキュースペースも備えられています。 ・積層ゴムを配置した免震構造を採用し、財団法人日本建築センターによる免震構造評定を取得しています。						
特記事項											
該当事項はありません。											

(注1) 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています (緩和後の容積率：444.94%)。

(注2) 本物件建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

<収支の状況> (単位：千円)

期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	178,426	177,349
その他賃貸事業収入	10,982	9,777
不動産賃貸事業収益合計	189,408	187,126
管理委託費	38,194	38,963
水道光熱費	11,190	10,748
公租公課等	9,249	9,268
修繕費	8,264	5,195
損害保険料	951	818
減価償却費	31,941	32,010
その他賃貸事業費用	9,766	9,531
不動産賃貸事業費用合計	109,559	106,536
NOI	111,791	112,599

(注) 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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	91.3%	88.2%	93.8%	89.2%	93.9%

＜設備仕様＞

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	基本サービス： メッセージの受付・伝達、不在時の宅配便預かり、宅配便の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、新聞購読の取次ぎ、周辺施設のご案内、レストラン等の予約、観光案内・手配、CATV森ビルパッケージチャンネル、MIIインターネット オプションサービス： ハウスキーピングサービス、ケータリングサービス、グリーンサービス、AV機器の接続
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	外国人用診療対応（24時間電話相談）
デザイナーズ・コラボレーション	ー
セキュリティ・システム	24時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	ルーフガーデン（バーベキュースペース有り）（注）
耐震性	免震
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸

（注）ルーフガーデンとは、居住者が利用可能な屋上に設けられた緑化庭園です。

<建物配置図>



資産の概要									
取得日		平成18年4月13日		特定資産の種類		信託受益権			
取得価格		2,100百万円		信託受益権の概要	信託受託者		住友信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額 (価格時点)		2,100百万円（平成18年2月28日）			信託設定日		平成15年3月4日		
直近算定価額 (価格時点)		2,070百万円（平成21年1月31日）			信託期間満了日		平成35年3月3日		
所在地		住居表示		東京都港区六本木一丁目9番39号					
土地	建蔽率		60%		建物	竣工年月		平成5年10月	
	容積率		400%（注1）			構造／階数		RC 地下1階付20階建	
	用途地域		第2種住居地域			用途		居宅	
	敷地面積		4,357.88㎡（注2）			延床面積		22,906.74㎡（注2）（注3）	
	所有形態		所有権（共有）（注2）			所有形態		区分所有権（注2）（注3）	
前所有者			フォレスト・アーバンファンド有限公司 会社			住宅所有戸数／総戸数		42戸／90戸	
前々所有者			森ビル株式会社			PM会社		森ビル株式会社	
周辺環境					物件の特性				
・ 東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。 ・ ホテルオークラや各国大使館が立ち並ぶ閑静で緑豊かな高台の上に立地し、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・ANAインターコンチネンタルホテル東京等からなる「アークヒルズ」、「泉ガーデン」、「オランダヒルズ」等の大規模複合施設にも近接しており、その文化・国際性といった特色からもグレードの高いオフィス・住宅エリアとして評価されています。 ・ 周辺においては、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積が更に進むことが予測されます。					・ 75～85㎡の2ベッドルームタイプを中心とした計42戸の高級賃貸住宅です。 ・ 居住者は、ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを楽しむことができます。 ・ 外構部には庭園が広がっており、非常に閑静な住環境を形成しています。 ・ 全住戸から東京タワーを望める抜群の眺望となっています。 ・ 六本木ファーストビル、六本木ビュータワーとともに職住近接型の大規模複合施設として開発されています。 ・ 財団法人日本建築センターによるコンクリート構造評定を取得しています。				
特記事項									
該当事項はありません。									

- (注1) 本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています (緩和後の容積率：567.35%)。
- (注2) 本物件土地は、R-4六本木ビュータワーに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、登記簿上、R-4六本木ビュータワーと一棟の建物とされています。なお、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、本物件建物に係る敷地面積は1,717.20㎡であり、当該土地について、本物件建物のために敷地権が設定されています (本投資法人に係る敷地権持分は約47%です)。
- (注3) 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は2,692.55㎡です。

＜収支の状況＞（単位：千円）

期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	78,108	78,446
その他賃貸事業収入	250	270
不動産賃貸事業収益合計	78,358	78,716
管理委託費	14,499	12,105
水道光熱費	186	138
公租公課等	6,238	6,347
修繕費	10,830	4,670
損害保険料	437	373
減価償却費	9,756	10,164
その他賃貸事業費用	4,389	4,365
不動産賃貸事業費用合計	46,339	38,165
NOI	41,776	50,715

(注) 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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	86.0%	87.1%	84.9%	90.4%	83.1%

＜設備仕様＞

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	－
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	外国人用診療対応（24時間電話相談）
デザイナーズ・コラボレーション	－
セキュリティ・システム	24時間有人管理、オートロックシステム
付帯施設	－
耐震性	－
防災関連設備	非常用発電機

<建物配置図>



R-4 六本木ビュータワー

資産の概要					
取得日（注1）		①平成18年3月22日 ②平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		4,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額（価格時点）		4,000百万円（財団法人日本不動産研究所・平成18年2月28日）		信託設定日	①平成18年3月22日 ②平成15年3月4日（注1）
直近算定価額（価格時点）		3,610百万円（平成21年1月31日）		信託期間満了日	①平成35年3月3日 ②平成35年3月3日（注1）
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番35号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成5年10月
	容積率	400%（注2）		構造／階数	RC 地下1階付20階建
	用途地域	第2種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,357.88㎡（注3）		延床面積	22,906.74㎡
	所有形態	所有権（共有）（注3）		所有形態	区分所有権（共有46%）（注4）
前所有者		①森ビル株式会社 ②フォレスト・アーバンファンド有限公司	住宅所有戸数／総戸数		202戸／202戸
前々所有者		①－ ②森ビル株式会社	PM会社		森ビル株式会社
周辺環境			物件の特性		
・東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。 ・ホテルオークラや各国大使館が立ち並ぶ閑静で緑豊かな高台の上に立地し、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・ANAインターコンチネンタルホテル東京等からなる「アークヒルズ」、「泉ガーデン」、「オランダヒルズ」等の大規模複合施設にも近接しており、その文化・国際性といった特色からもグレードの高いオフィス・住宅エリアとして評価されています。 ・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積が更に進むことが予測されます。			・独立行政法人都市再生機構への一括賃貸であり、専有面積約33～59㎡の計202戸の独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅として設計されています。 ・外構部には庭園が広がっており、非常に閑静な住環境を形成しています。 ・窓やベランダからの眺望も良好で、特に東側住戸からは東京タワーが望めます。 ・六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザとともに職住近接型の大規模複合施設として開発されています。 ・財団法人日本建築センターによるコンクリート構造評定を取得しています。		
特記事項					
・本物件の共有者は、他の共有者が保有する本物件共有持分の譲渡及び信託受益権の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。					

- （注1）本投資法人は、①平成18年3月22日に森ビル株式会社から本物件の共有持分6%に係る信託受益権を取得し、その後②平成18年4月13日にフォレスト・アーバンファンド有限公司から本物件の共有持分40%に係る信託受益権を取得しており、上記の表は、当該2つの信託受益権を合わせて記載しています。
- （注2）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。
- （注3）本物件土地は、R-3六本木ファーストプラザに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、登記簿上、R-3六本木ファーストプラザと一棟の建物とされています。なお、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、本物件建物に係る敷地面積は2,640.68㎡です。なお、当該土地に係る信託受託者の共有持分は46%です。
- （注4）本物件建物は、2個の専有部分からなる区分所有建物（9,490.20㎡）であり、信託受託者は、当該2個の専有部分に係る区分所有権を共有（共有持分は46%です。）しています。なお、本物件の共有者は、森ビル株式会社、八木通商株式会社、霊友会、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者です。

＜収支の状況＞（単位：千円）

期(注)	第4期	第5期
日数	182	184
賃貸事業収入	109,426	109,426
その他賃貸事業収入	—	—
不動産賃貸事業収益合計	109,426	109,426
管理委託費	6,474	4,012
水道光熱費	—	—
公租公課等	9,878	9,954
修繕費	—	—
損害保険料	647	558
減価償却費	15,504	15,504
その他賃貸事業費用	905	905
不動産賃貸事業費用合計	33,411	30,936
NOI	91,519	93,995

（注）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。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

＜建物配置図＞



(へ) 投資資産の担保提供の状況
該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は、以下の通りです。なお、各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注1）（注2）	純資産総額（百万円） （注1）（注2）	1口当たりの純資産額（円） （注2）（注3）
第1期計算期間末 （平成19年1月31日）	155,689 (153,027)	75,333 (72,671)	580,383 (559,872)
第2期計算期間末 （平成19年7月31日）	155,165 (153,230)	74,607 (72,671)	574,784 (559,872)
第3期計算期間末 （平成20年1月31日）	154,891 (153,048)	74,514 (72,671)	574,069 (559,872)
第4期計算期間末 （平成20年7月31日）	170,626 (168,793)	74,503 (72,671)	573,989 (559,872)
第5期計算期間末 （平成21年1月31日）	212,964 (210,785)	89,541 (87,362)	562,449 (548,761)

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

（注2）各計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しています。

（注3）1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成18年11月30日以降上場されており、期別及び月別の最高・最低価格（終値）は、以下の通りです。

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月
最高（円）	1,210,000	1,450,000	1,060,000	740,000	473,000
最低（円）	878,000	997,000	623,000	465,000	240,000

月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成20年8月	平成20年9月	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月
	最高（円）	465,000	473,000	443,000	293,900	320,000
	最低（円）	395,000	387,000	249,000	240,000	273,600
	売買高（口）	9,172	12,563	16,455	8,810	11,791
月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成21年1月	平成21年2月	平成21年3月		
	最高（円）	317,000	256,500	293,900		
	最低（円）	265,000	223,400	242,500		
	売買高（口）	10,311	6,912	7,163		

（注）月別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たり利益超過分配金 (円)
第1期 (自 平成18年2月 2日 至 平成19年1月31日)	2,662	20,511	—
第2期 (自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日)	1,935	14,912	—
第3期 (自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日)	1,842	14,197	—
第4期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	1,832	14,117	—
第5期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)	2,179	13,688	—

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（％）（注1）	年換算（％）（注1）	摘要
第1期 (自 平成18年2月 2日 至 平成19年1月31日)	6.07	7.02	(注2)
第2期 (自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日)	2.58	5.21	—
第3期 (自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日)	2.47	4.90	—
第4期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	2.46	4.93	—
第5期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)	2.66	5.27	—

(注1) 自己資本利益率は、以下の算式により計算し、小数第3位を四捨五入して記載しています。

自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100

（年換算）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100

(注2) 第1期は実質的な運用開始日（平成18年3月22日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数316日により算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成18年 1月27日	設立企画人（森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）による投 信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成18年 2月 2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立、規 約の変更
平成18年 2月10日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成18年 3月 6日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登 録番号 関東財務局長 第51号）
平成18年 3月10日	規約の変更
平成18年11月30日	東京証券取引所に上場
平成19年10月16日	規約の変更

2 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職員	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	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 同社 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 同社 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（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	0
執行役員	鈴木 統一郎	昭和53年 4月 昭和62年 4月 平成12年 4月 平成14年 1月 平成17年 3月 平成17年 6月 平成18年 3月	森ビル株式会社 入社 森ビル商事株式会社 出向 森ビル株式会社 アセット&プロパティマネジメントプロジェクトグループ 担当部長 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） 出向 同社 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 代表取締役会長 同社 取締役会長（現任） 本投資法人 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（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

役職員	氏名	主要略歴		所有投資口数
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	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） 弁護士法人松尾綜合法律事務所 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	0
監督役員	田村 誠邦	昭和52年 4月 昭和61年10月 平成 2年 9月 平成 9年 4月 平成18年 2月 平成20年 6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 同社 取締役 株式会社アークブレイン代表取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任） 学校法人上野学園 監事（現任）	0

（注）執行役員及び監督役員は上記記載以外の他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与自然関係はありません。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存任期と同一とします（規約第19条第2項但し書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手續」をご参照下さい。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については金融商品取引業者に問い合わせること等により確認できます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

- ① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

- ② 本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って運用資産を評価します。本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下の規定に従うものとします（規約第34条）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権及び不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)乃至(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

(ト) デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又

は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値)) に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ただし、上記 a.、b. にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

(チ) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(リ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のよう

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額をもって評価します。

(ロ) 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ①投資対象とする資産の種類 (ロ)及び(ハ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供する（投信法第131条第2項、第5項、投資法人計算規則第81条）ほか、金商法に基づいて決算

日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の会計事務受託者の本支店で入手することができます。

(2) 【保管】

該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申し込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ①投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程

に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 本資産運用会社：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	同契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信法第50条に規定される投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6か月以上前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。 iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月以上前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv. 上記 i. 乃至 iii. の規定にかかわらず、本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 (i) 本資産運用会社が同契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の各申立て又は重要な財産に対する差押え命令の送達等の本資産運用会社の信用力の著しい悪化を示す事由が発生した場合 (iii) 上記に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、同契約を解約します。 (i) 金融商品取引業者（金商法に定義されます。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii) 解散した場合 vi. 同契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとします。
変更等	同契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(ロ) 資産保管会社兼機関運営事務受託者：住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	本書の日付現在、延長により平成24年2月1日まで有効に継続しています。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。 ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって同契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、同契約は直ちに失効します。 (i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。 (ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。 (iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。 iv. 当事者のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより同契約を直ちに解除することができます。 v. 上記 ii. 乃至 iv. にて定める失効について、当該失効が資産保管会社からの解除によるものである場合、資産保管会社の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、資産保管会社が業務を継続するものとし、
変更等	i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記 i. の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

機関の運営に関する一般事務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により平成24年2月1日まで有効に継続しています。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。 ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって同契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、同契約は直ちに失効します。 (i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。 (ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。 (iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。 iv. 当事者のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより同契約を直ちに解除することができます。 v. 上記 ii.乃至iv.にて定める失効について、当該失効が機関運営事務受託者からの解除によるものである場合、機関運営事務受託者の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、機関運営事務受託者が業務を継続するものとします。
変更等	i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記 i. の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(ハ) 会計事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する業務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により平成22年2月1日まで有効に継続しています。
更新	期間満了3か月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、同契約は従前と同一の条件にて更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	同契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 同契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに書面により通知するものとします。ただし、会計事務受託者が同契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、同契約は引き続き効力を有するものとします。 ii. 本投資法人及び会計事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに同契約を解約することができます。 (i) 同契約の各条項に違背し、かつ、継続して契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合 (ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき iii. 会計事務受託者は、同契約の終了に当たり、本業務の引継ぎに必要な事務を行うなど同契約終了後の本業務の移行に関して協力する義務を負うものとします。
変更等	本投資法人及び会計事務受託者は、協議の上、書面をもって同契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとします。

(二) 投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関兼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

投資口事務代行委託契約

期間	同契約は、平成21年1月1日からその効力を生じています。 同契約の有効期間は、同契約の効力発生日から2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	同契約は、以下の各号に定めるところにより、その効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。この場合、同契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。 ii. 以下の（i）乃至（iii）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は（i）及び（ii）の場合においては解約の通知において指定する日、（iii）の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1ヵ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、（ii）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。 （i）本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合 （ii）本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合 （iii）本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止 iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、同契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。
変更等	同契約の内容が法令の変更又は当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、当事者間で協議の上、これを変更することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	同契約は平成21年1月5日からその効力を生じています。契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。 i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。 ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。 iii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後もしくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。 iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由もしくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理機関が行う文書による同契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii. 後段の規定を準用します。 v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii. 後段の規定を準用します。
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上これを改定します。

財務代理契約（第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(ホ) 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時

までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

⑤ 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第6項）。

(イ) 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号）。

(ロ) 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号）。

(ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号）。

(ニ) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④ 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、本投資法人、本資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定めるものを除きます。）をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施します。

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係取引規程」を以下の通り定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

本投資法人に関する利益相反取引ルールの対象となる利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

- a. 投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者
- b. 本資産運用会社及び本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者の役員
- c. 本資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員、並びに、当該株主が直接又は間接に15%以上の議決権を保有する、又は、当該株主の代表権を有する者が

役員を兼務している等、当該株主が重要な影響を及ぼし得る法人（但し外国法人を除く。以下 d. 及び e. において同じです。）

d. 本資産運用会社又は上記 a. 及び c. に該当する者が、合計で過半の出資を行っている等、重要な影響を及ぼし得る特別目的会社

e. 上記 a. 及び c. に該当する者に運用業務又は助言・代理業務を委託している法人

(ロ) 法令の遵守

a. 利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。また、利害関係者との間で、金商法に規定される行為等法令で禁じられる行為を行ってはなりません。

b. 利害関係者と取引を行う場合は、上記 a. に定める他、金商法、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）、投信法、投信法施行令、投信法施行規則その他の適用法令（所轄官庁の定める適用あるガイドライン又はマニュアル等を含みます。）及び「利害関係取引規程」の定めを遵守します。

(ハ) 対象となる主な取引

a. 不動産等の取得

i. 利害関係者から不動産等を取得する場合、その取得価額は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同様とします。）による鑑定評価額の110%を超えないものとします。ただし、ここでいう取得価額は不動産等そのものの価格とし、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。また、売主が本投資法人による取得のために当該不動産等を取得した場合には、取得に要した諸費用相当額を、鑑定評価額の110%に加算した金額を上限とする価格で取得することができるものとします。なお、利害関係者から不動産等を取得する場合における上限価額の基準については、定期的に見直しを行うルールとしています。

ii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合の取得価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。

iii. 利害関係者から上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

b. 不動産等の売却

i. 利害関係者に対して不動産等を売却する場合、その売却価額は、利害関係者でない不動産鑑定士による鑑定評価額を下回らないものとします。

ii. 利害関係者へその他の特定資産を売却する場合の売却価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。

iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の売却を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

c. 不動産等の賃貸借

i. 利害関係者に対して不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

ii. 利害関係者に対する上記 i. に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

d. 不動産管理委託契約の締結・変更

i. 利害関係者に対して不動産管理業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査す

るとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

- ii. 取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- e. 不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更
 - i. 利害関係者に対して不動産等（信託受益権を除きます。）の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - ii. 利害関係者に対して信託受益権の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に準じて算定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iii. 利害関係者に対して賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iv. 利害関係者に対する上記 i. 乃至 iii. に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- f. 資金貸借、出資等の資金に係る取引
- g. その他、一定の取引を除く、本投資法人の利益を害するおそれのある取引

（３）利害関係人等との取引状況等

当期中における利害関係人等（注1）との売買等取引等の状況は以下の通りです。

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	42,700,000千円	423,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 42,700,000千円（100.0%）	うち利害関係人等への売付額 423,000千円（100.0%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	42,700,000千円（100.0%）	423,000千円（100.0%）
合計	42,700,000千円（100.0%）	423,000千円（100.0%）

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) %
		支払先	支払金額(B)	
物件運営管理費 (注2)	628,098千円	森ビル株式会社	574,293千円	91.4
		六本木ファーストビル株式会社	43,658千円	7.0
		赤坂溜池タワー管理株式会社	9,970千円	1.6
		ラフォーレエンジニアリング株式会社	175千円	0.0
IR関係費	569千円	森ビル株式会社	569千円	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条(27)に定義される利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある森ビル株式会社、六本木ファーストビル株式会社、赤坂溜池タワー管理株式会社及びラフォーレエンジニアリング株式会社について、上記の通り記載しています。

(注2) 上表の支払先「森ビル株式会社」の物件運営管理費には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。

本投資法人は、平成21年1月31日現在、本資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で、信託受託者を通じて以下の信託不動産について同社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結するとともに、信託不動産のすべてにつき、PM業務を委託しています。

信託不動産 (物件名称)	マスターリース会社	賃貸方式	賃貸借契約の内容
アーク森ビル(固定型)	森ビル株式会社	固定型マスターリース	普通借家契約
アーク森ビル (パススルー型)	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
六本木ヒルズゲートタワー	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
後楽森ビル	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
赤坂溜池タワー	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	普通借家契約
元麻布ヒルズ	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
アークフォレストテラス	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
六本木ファーストプラザ	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約

本投資法人は、平成21年1月31日現在、信託不動産の一部につき、以下の通り、本資産運用会社の100%株主であり、利害関係者に該当する森ビル株式会社に自己使用の目的で賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	使用目的
後楽森ビル	建物2階の区画の一部	テナント向けサービス施設（飲食店）
元麻布ヒルズ	建物地下2階の区画の一部	スパの従業員控室

本投資法人は、平成21年1月31日現在、信託不動産の一部につき、以下の通り利害関係者をエンドテナントとして賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	エンドテナント	使用目的
六本木ファーストビル	建物地下1階部分の区画（ホール）	森ビル流通システム株式会社	貸ホール「ラフォーレミュージアム六本木」の運営
元麻布ヒルズ	住戸1室	森ビル株式会社の取締役1名	居住

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
- e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。
- f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。
- g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- h. 上記 g. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- i. 本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載され又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条）。

② その他の公益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手段又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(ホ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

(ト) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

(チ) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(リ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集

の手續及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足る事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。

(ヌ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

(ル) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人において回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第

1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨ 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができます（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

(イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の

10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
(Mori Building Investment Management Co., Ltd.)

② 資本金の額

本書の日付現在 2億円

③ 事業の内容

本資産運用会社は次の事業を営むことを目的としています。

- ・ 宅地建物取引業
- ・ 宅地建物取引業法第50条の2第1項に規定する取引一任代理等の業務
- ・ 投資法人資産運用業（注1）
- ・ 不動産、信託受益権、その他金融資産の運用業務
- ・ 不動産、信託受益権、その他金融資産の売買、管理及び運用に関する委託代行業務
- ・ 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務（注2）
- ・ 不動産の管理業務
- ・ 金銭貸借の媒介業務
- ・ 内外の経済・産業・不動産及び有価証券投資に関する調査・研究の受託業務
- ・ 前各号に付帯する一切の業務

（注1）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）の施行により、金融商品取引業（投資運用業）に業務の名称が変更されています。

（注2）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）の施行により、有価証券に関する投資顧問業務は、金融商品取引業（投資助言・代理業）に業務の名称が変更されています。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
昭和59年 3月30日	会社設立（平成14年1月31日に森ビル・アーバンファンド株式会社に商号変更後、平成17年3月1日に現商号に変更）
平成15年 1月20日	一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣580号）
平成15年 1月25日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事(1) 第81587号）
平成17年 1月 4日	証券投資顧問業登録（関東財務局長第1305号）
平成17年 7月22日	宅建業法第50条の2第1項第1号に定める取引一任代理等の業務の認可取得（国土交通大臣認可第41号）
平成17年 8月 3日	旧投信法第34条の10第1項第4号及び同施行令第38条に基づく特定資産に係る投資に関する助言業務の兼業届出
平成17年 8月 3日	旧投信法第34条の10第1項第1号に基づく証券投資顧問業の兼業届出
平成17年 9月26日	旧投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第51号）
平成17年 9月26日	旧投信法第34条の11第1項に基づく特別目的会社の組成及び投資法人への資産売却の指図等に関する業務の兼業承認
平成17年 9月26日	旧投信法第34条の11第1項に基づく森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務の兼業承認
平成19年 7月27日	旧投信法第34条の11第1項に基づく森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務の兼業廃止の届出
平成19年 9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（関東財務局長（金商）第408号）
平成19年11月 1日	旧投信法第34条の10第1項第4号及び同施行令第38条に基づく特定資産に係る投資に関する助言業務の兼業廃止
平成19年11月 1日	旧投信法第34条の10第1項第1号に基づく証券投資顧問業の兼業廃止
平成19年12月20日	旧投信法第34条の11第1項に基づく特別目的会社の組成及び投資法人への資産売却の指図等に関する業務の兼業廃止

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）

8,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

c. 最近5年間における資本金の額の増減

平成17年4月6日付で増資が行われ、これにより資本金の額は1億円から2億円に増額されています。

(ハ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は先任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第4項）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下の通りです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する前記 a.乃至 c.に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	4,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	森 寛	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役会長	鈴木 統一郎	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
社外取締役	高野 利雄	昭和43年 4月 昭和62年 3月 平成元年 4月 平成 4年 4月 平成 5年 4月 平成 8年12月 平成10年 2月 平成11年12月 平成12年11月 平成13年11月 平成16年 1月 平成17年 4月 平成17年 4月 平成18年 2月 平成18年 9月 平成19年 5月 平成19年 6月 平成19年 6月 平成20年 2月 平成20年 6月 平成20年 6月	札幌地方検察庁 検事 東京地方検察庁 特別捜査部副部長 東京地方検察庁 刑事部副部長 東京地方検察庁 総務部長 東京地方検察庁 刑事部長 最高検察庁 検事 東京高等検察庁 次席検事 最高検察庁 刑事部長 東京地方検察庁 検事正 仙台高等検察庁 検事長 名古屋高等検察庁 検事長 ブレイクモア法律事務所 弁護士 財団法人国際研修協力機構 理事長（現任） 高野法律事務所 弁護士（現任） 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） アイング株式会社 社外取締役 年金記録確認中央第三者委員会 委員（現任） 株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任） シグマ・ゲイン株式会社 非常勤監査役（現任） 長瀬産業株式会社 非常勤監査役（現任） ダイワ精工株式会社 非常勤監査役（現任）	0
監査役	柴山 高一	昭和35年 4月 昭和41年10月 平成14年 7月 平成15年 1月	山一証券株式会社 入社 プライスウォーターハウス 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クーパース）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）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役	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

（注）本書の日付現在、本資産運用会社の従業員総数は、23名（派遣社員2名を含みます。）です。うち3名が森ビル株式会社からの出向者です。

また、重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
投資開発部長	富山 隆	昭和62年 4月 昭和63年 7月 平成 8年 5月 平成16年 7月 平成19年 7月 平成20年 2月 平成20年 4月	森ビル株式会社 入社 森ビルセンター株式会社 出向 森ビル企画株式会社 出向 森ビル株式会社 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）出向 資産運用部長 同社 J-REITユニット担当執行役員兼投資開発部長 同社 J-REITユニット担当執行役員兼投資開発部長兼財務部長 同社 J-REITユニット担当執行役員兼投資開発部長（現任）	0
資産運用部長	渡辺 香太郎	昭和63年 4月 平成 7年10月 平成11年 1月 平成15年 7月 平成19年 7月	森ビル株式会社 入社 森ビルセンター株式会社 出向 森ビル商事株式会社 出向 森ビル株式会社 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）出向 運用本部プロパティマネジメント部 同社 資産運用部長（現任）	0
財務部長	清水 隆広	昭和59年 4月 平成元年 7月 平成 5年 5月 平成11年 5月 平成12年 5月 平成17年 4月 平成20年 3月 平成20年 4月	株式会社太陽神戸銀行 入社 同社 人事部付 米国経営大学院留学 株式会社さくら銀行 ロサンゼルス支店 同社 東京営業第三部 次長 株式会社さくら総合研究所（現：SMB Cコンサルティング）出向 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 出向 取締役管理部長 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 財務部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス室長（コンプライアンス・オフィサー）	鎌田 博	昭和58年 4月 平成 4年 1月 平成 8年 6月 平成11年 7月 平成12年 4月 平成13年 4月 平成16年 1月 平成18年 4月 平成20年 1月 平成20年 2月 平成20年 7月 平成21年 4月	株式会社太陽神戸銀行 入社 株式会社さくら銀行 池袋支店 課長代理 同社 蒲田東支店 課長 同社 蒲田法人営業第二部 課長 同社 ローン商品事業部 グループ長 株式会社三井住友銀行 融資管理部 上席部長代理（SMB C ビジネス債権回収株式会社 出向） 同社 本店 上席調査役（SMB C コンサルティング株式会社 出向） クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長 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 内部監査部長 同社 コンプライアンス室長（コンプライアンス・オフィサー）兼内部監査部長 同社 コンプライアンス室長（コンプライアンス・オフィサー）（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動も行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2 【その他の関係法人の概況】

A. 資産保管会社及び機関の運営に関する一般事務受託者（投信法第208条及び第117条第4号関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

住友信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成20年12月31日現在 287,537百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① 資産保管会社としての業務

（イ）資産保管業務

（ロ）金銭出納管理業務

② 機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

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。）

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

B. 会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

税理士法人平成会計社

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

計算に関する事務を行う一般事務受託者としての業務

① 本投資法人の計算に関する事務

② 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

③ 本投資法人の納税に関する事務の補助

④ その他これらの事務に関連し、又は付随する業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

C. 投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年3月31日現在 324,279百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りします。）

（ロ）上記（イ）に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

- a. 分配利益明細簿
- b. 投資証券台帳
- c. 投資証券不発行管理簿
- d. 投資証券払戻金額帳
- e. 未払分配利益明細簿
- f. 未払払戻金明細簿

（ハ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

（ニ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

（ホ）上記（イ）乃至（ニ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

（ヘ）投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

（ト）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

（チ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務

（リ）投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

（ヌ）投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

（ル）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

（ヲ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記（イ）乃至（ル）の事務に関連するものに限りします。）

（ワ）上記（イ）乃至（ヲ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

（カ）上記（イ）乃至（ワ）に掲げる事項に付随する事務

② 特別口座管理機関としての業務

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

（ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務

（ハ）新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務

- (ニ) 振替機関である保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- (リ) 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
- (ヲ) 上記（イ）乃至（ル）に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
- (ワ) 上記（イ）乃至（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ) 投資口の併合・分割に関する事務
- (タ) 上記（イ）乃至（ヨ）に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び両当事者が協議の上定める業務

③ 投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

- (イ) 本投資法人債券の発行代理人事務
 - a. 保管振替機構に対する銘柄情報の通知
 - b. 保管振替機構に対する本投資法人債券の投資法人債要項の送付
 - c. 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料の料率の保管振替機構への通知
 - d. 保管振替機構から受信する新規記録情報の確認及び承認
 - e. 本投資法人債券の払込金の受領及び保管振替機構に対する資金振替済通知の送信
 - f. その他、保管振替機構の業務規程等において定められる発行代理人事務
- (ロ) 本投資法人債券の支払代理人事務
 - a. 保管振替機構に対する本投資法人債券の一通貨あたりの利子額の通知
 - b. 本投資法人債券の銘柄情報に変更がある場合の保管振替機構への通知
 - c. 保管振替機構との間の元利金請求データの確認及び保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
 - d. 償還期日における元金の償還及び利息の支払期日における利息支払における元利金の分配事務
 - e. 元利金支払手数料の直接口座管理機関（保管振替機構の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務
 - f. その他、保管振替機構の業務規程等において定められる支払代理人事務
- (ハ) その他の事務
 - a. 投資法人債権者からの書面による請求の受領及び本投資法人への通知
 - b. 本投資法人債券に関する公告の手配
 - c. 投資法人債権者集会に関する事務
 - d. 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

- e. 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- f. 買入消却にかかる事務
- g. その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2 監査証明について

本投資法人は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第4期計算期間（平成20年2月1日から平成20年7月31日まで）及び第5期計算期間（平成20年8月1日から平成21年1月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

1 【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

(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)
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		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	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	※1 74,503,815	※1 89,541,989
負債純資産合計	170,626,192	212,964,839

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	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
営業収益		
貸貸事業収入	※1, 2 4, 407, 694	※1, 2 5, 015, 896
その他貸貸事業収入	※1 415, 465	※1 534, 027
不動産等売却益	—	※2, 3 151, 692
営業収益合計	4, 823, 159	5, 701, 616
営業費用		
貸貸事業費用	※1, 2 2, 044, 806	※1, 2 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	62, 883	※2 78, 849
営業費用合計	2, 380, 399	2, 638, 699
営業利益	2, 442, 759	3, 062, 916
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	35, 500	16, 223
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	641, 017	899, 151
経常利益	1, 837, 242	2, 179, 989
税引前当期純利益	1, 837, 242	2, 179, 989
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	4, 847	843
当期純利益	1, 832, 395	2, 179, 145
前期繰越利益	1	10
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1, 832, 397	2, 179, 156

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	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
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

(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
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

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

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
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	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。	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。

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	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
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	※1 11,377,462

(6) 【注記表】

(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	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。 <table><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> 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。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	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	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。 <table><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> ② 無形固定資産（信託財産を含みます） 同左 ③ 長期前払費用 同左	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	① 創業費 5年間で定額法により償却しています。 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。	① 創業費 同左 ② 投資法人債発行費 同左 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。																
3. 収益及び費用の計上基準	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。 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。	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。 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。																
4. ヘッジ会計の方法	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。 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	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 同左																

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
	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。 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。	③ ヘッジ方針 同左 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。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託預金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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 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は、各資産の取得原価に算入しています。	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 ② 消費税等の会計処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成20年7月31日 現在)	当期 (平成21年1月31日 現在)
※ 1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※ 1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(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 4,823,159 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 2,044,806 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,778,353	※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 5,549,923 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 2,251,869 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,298,053
※2 主要投資主との取引 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 営業取引によるもの 賃貸事業収入 151,175 不動産等売却益 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 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 151,692

(投資主資本等変動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
発行可能投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数 129,800口	発行済投資口の総口数 159,200口

(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 11,702,213	現金及び現金同等物 11,377,462

(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）	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	未経過リース料
1年内 4,454,427	1年内 4,876,317
1年超 323,642	1年超 282,641
合計 4,778,070	合計 5,158,959

(有価証券に関する注記)

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。	同左

(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。 (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。 (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。 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。 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 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。 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。 (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。 (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。	(1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (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、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 同左 ③ ヘッジ方針 同左 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。 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左

(退職給付に関する注記)

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。	同左

(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																										
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) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>338千円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>△99千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>238千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>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	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) <table> <tr> <td>流動資産</td><td></td></tr> <tr> <td>不動産取得税概算額否認</td><td>199千円</td></tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>10千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計 (流動)</td><td>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>5,565千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計 (固定)</td><td>5,565千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産 (流動) の純額)</td><td>210千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産 (固定) の純額)</td><td>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																										
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 <table> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td><td>39.39%</td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.29%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>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>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%	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 <table> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td><td>39.39%</td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.37%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>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>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%																										
—	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。																										

(持分法損益等に関する注記)

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。	同左

(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 敷金保証金	297,483
										前受金	26,056
										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 (パススルー型)

(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。

(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	26,056
									営業 未収入金	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(バススルー型)、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。

[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) 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。

(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。

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 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

(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
1. 第三者割当による新投資口の発行 本投資法人は、「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する信託受益権の取得資金に充当するため、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を行いました。 (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 2. 資金の借入れ 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する信託受益権の取得資金に充当するため、以下のとおり、短期借入金70億円、長期借入金170億円及び長期借入金20億円の借入れを行いました。 (i) 短期借入金 借入金額 70億円 借入先 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社 返済方法 期限一括返済 借入日 平成20年9月30日 返済期日 平成21年8月31日 金利 年利1.17333% (変動金利。左記金利は平成20年11月28日までの金利です。) 担保等 無担保、無保証	該当事項はありません。

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
(ii) 長期借入金 借入金額 170億円 借入先 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行 返済方法 期限一括返済 借入日 平成20年9月30日 返済期日 平成23年8月31日 金利 年利1.22333%（変動金利。左記金利は平成20年11月28日までの金利です。）（注） 担保等 無担保、無保証 （注）平成20年9月26日付で締結した想定元本を170億円とする金利スワップ契約により、当該想定元本金額相当における返済期日までの金利は実質1.495%（年率）となっています。 (iii) 長期借入金 借入金額 20億円 借入先 株式会社あおぞら銀行 返済方法 期限一括返済 借入日 平成20年9月30日 返済期日 平成24年8月31日 金利 年利1.22333%（変動金利。左記金利は平成20年11月28日までの金利です。）（注） 担保等 無担保、無保証 （注）平成20年9月26日付で締結した想定元本を20億円とする金利スワップ契約により、当該想定元本金額相当における返済期日までの金利は実質1.617%（年率）となっています。	

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																												
3. 資産の取得 本投資法人は、以下の資産の取得について、平成20年9月30日付で売買契約の締結および引渡しを完了しています。 取得の概要 <table border="0"> <tr> <td>名称</td><td>アーク森ビル（注1）</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td>東京都港区赤坂一丁目</td></tr> <tr> <td>用途</td><td>事務所・店舗</td></tr> <tr> <td>取得価格</td><td>5,500,000,000円</td></tr> <tr> <td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権（注2）</td></tr> <tr> <td>不動産信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr> <tr> <td>信託契約期間</td><td>平成20年3月28日から 平成30年3月31日まで</td></tr> </table> （注1）不動産信託受益権に係る建物は、本物件の12・22階部分に対応する区分所有権です。なお、土地については本物件のための敷地権が設定されています。 （注2）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になりました。 <table border="0"> <tr> <td>名称</td><td>赤坂溜池タワー（注）</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td>東京都港区赤坂二丁目</td></tr> <tr> <td>用途</td><td>事務所・居宅・店舗</td></tr> <tr> <td>取得価格</td><td>37,200,000,000円</td></tr> <tr> <td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権（注）</td></tr> <tr> <td>不動産信託受託者</td><td>住友信託銀行株式会社</td></tr> <tr> <td>信託契約期間</td><td>平成20年9月30日から 平成38年3月31日まで</td></tr> </table> （注）不動産信託受益権に係る建物は、本物件のオフィス部分（店舗・倉庫・駐車場等の一部を含む）（総専有面積の約35.4%）に対応する区分所有権です。なお、土地については東京都港区赤坂二丁目1701番1及び1705番1と分有されており、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となります。	名称	アーク森ビル（注1）	所在地	東京都港区赤坂一丁目	用途	事務所・店舗	取得価格	5,500,000,000円	資産の種類	不動産信託受益権（注2）	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託契約期間	平成20年3月28日から 平成30年3月31日まで	名称	赤坂溜池タワー（注）	所在地	東京都港区赤坂二丁目	用途	事務所・居宅・店舗	取得価格	37,200,000,000円	資産の種類	不動産信託受益権（注）	不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社	信託契約期間	平成20年9月30日から 平成38年3月31日まで	
名称	アーク森ビル（注1）																												
所在地	東京都港区赤坂一丁目																												
用途	事務所・店舗																												
取得価格	5,500,000,000円																												
資産の種類	不動産信託受益権（注2）																												
不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社																												
信託契約期間	平成20年3月28日から 平成30年3月31日まで																												
名称	赤坂溜池タワー（注）																												
所在地	東京都港区赤坂二丁目																												
用途	事務所・居宅・店舗																												
取得価格	37,200,000,000円																												
資産の種類	不動産信託受益権（注）																												
不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社																												
信託契約期間	平成20年9月30日から 平成38年3月31日まで																												

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表
該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契 約 額 等 (注1)		時 価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外 の取引	スワップ取引 受取変動・支払固定	25,000,000	-	-
		8,000,000	8,000,000	-
		5,000,000	5,000,000	-
		5,000,000	5,000,000	-
		17,000,000	17,000,000	-
		2,000,000	2,000,000	-
		5,000,000	5,000,000	△14,150
		5,000,000	5,000,000	-
合 計		72,000,000	47,000,000	△14,150

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価を記載していません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		前期末 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当期末 残 高	減価償却累計額		差 引 当期末 残 高	摘 要
						又は償却 累計額	当 期 償却額		
有形 固定 資産	信託建物	39,741,996	8,848,604	66,586	48,524,014	3,139,286	654,475	45,384,727	
	信託構築物	605,642	86,794	3,354	689,082	186,257	36,291	502,825	
	信託機械及び装 置	705,617	179,599	1,891	883,325	63,606	13,003	819,719	
	信託工具器具及 び備品	25,442	9,302	670	34,074	5,712	2,461	28,362	
	信託土地	101,704,640	33,898,924	198,901	135,404,662	—	—	135,404,662	
	信託建設仮勘定	647	628	198	1,077	—	—	1,077	
	小計	142,783,987	43,023,852	271,602	185,536,237	3,394,862	706,232	182,141,374	
無形 固定 資産	信託借地権	18,409,956	—	—	18,409,956	—	—	18,409,956	
	信託その他無形 固定資産	5,500	—	—	5,500	840	550	4,660	
	小計	18,415,457	—	—	18,415,457	840	550	18,414,617	
合 計		161,199,444	43,023,852	271,602	203,951,694	3,395,702	706,782	200,555,992	

(注1) 当期増加額は、主に赤坂溜池タワー及びアーク森ビル（パススルー型）の取得に伴うものです。

(注2) 当期減少額は、主に元麻布ヒルズの売却に伴うものです。

④ その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤ 投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保 投資法人債	平成19年 11月29日	7,000,000	-	7,000,000	1.5600%	平成24年 11月29日	(注1)	-
第2回無担保 投資法人債	平成19年 11月29日	3,000,000	-	3,000,000	1.7700%	平成26年 11月28日	(注1)	-
合 計	-	10,000,000	-	10,000,000	-	-	-	-

(注1) 資金使途は、いずれも借入金の借換資金、これに関連する諸費用の支払い等です。

(注2) 投資法人債（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	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
投資法人債	-	-	7,000,000	-

⑥ 借入金明細表

(単位：千円)

	区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	1,620,000	-	1,620,000	-	1.0497%	平成20年 11月30日	(注2)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,920,000	-	-	1,920,000	1.0221%	平成21年 3月27日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	1.0987%	平成21年 8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,620,000	-	1,620,000	-	1.0497%	平成20年 11月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,920,000	-	-	1,920,000	1.0221%	平成21年 3月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	1.0987%	平成21年 8月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,620,000	-	1,620,000	-	1.0497%	平成20年 11月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,920,000	-	-	1,920,000	1.0221%	平成21年 3月27日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	1.0987%	平成21年 8月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,320,000	-	2,320,000	-	1.0497%	平成20年 11月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	1.0221%	平成21年 3月27日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	1.0987%	平成21年 8月31日		
	住友信託銀行株式会社	1,480,000	-	1,480,000	-	1.0497%	平成20年 11月30日		
	住友信託銀行株式会社	1,640,000	-	-	1,640,000	1.0221%	平成21年 3月27日		
	住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	1.0987%	平成21年 8月31日		
	株式会社新生銀行	1,340,000	-	1,340,000	-	1.0497%	平成20年 11月30日		
	株式会社新生銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	1.0221%	平成21年 3月27日		
	小 計	20,000,000	7,000,000	10,000,000	17,000,000				
1年内 返済 予定の 長期 借入金	農林中央金庫	-	6,000,000	-	6,000,000	1.4985%	平成21年 11月30日	(注2)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,300,000	-	3,300,000	-	1.2850%	平成20年 11月30日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	3,200,000	-	3,200,000	1.4985%	平成21年 11月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,300,000	-	3,300,000	-	1.2850%	平成20年 11月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	3,200,000	-	3,200,000	1.4985%	平成21年 11月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,300,000	-	3,300,000	-	1.2850%	平成20年 11月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	3,200,000	-	3,200,000	1.4985%	平成21年 11月30日		
	株式会社三井住友銀行	-	3,200,000	-	3,200,000	1.4985%	平成21年 11月30日		
	住友信託銀行株式会社	2,800,000	-	2,800,000	-	1.2850%	平成20年 11月30日		
	住友信託銀行株式会社	-	3,200,000	-	3,200,000	1.4985%	平成21年 11月30日		
	株式会社新生銀行	2,300,000	-	2,300,000	-	1.2850%	平成20年 11月30日		
	株式会社新生銀行	-	3,000,000	-	3,000,000	1.4985%	平成21年 11月30日		
	小計	15,000,000	25,000,000	15,000,000	25,000,000				

(単位：千円)

	区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	3,200,000	-	3,200,000	-	1.4985%	平成21年 11月30日	(注2)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,780,000	-	-	1,780,000	1.3750%	平成22年 11月30日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	940,000	-	-	940,000	1.2260%	平成23年 2月28日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	1.4950%	平成23年 8月31日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	2,276,000	-	2,276,000	1.8575%	平成22年 5月31日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	2,276,000	-	2,276,000	1.9585%	平成23年 5月31日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	1,138,000	-	1,138,000	2.1555%	平成24年 5月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200,000	-	3,200,000	-	1.4985%	平成21年 11月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	970,000	-	-	970,000	1.3750%	平成22年 11月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	810,000	-	-	810,000	1.3547%	平成22年 11月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	940,000	-	-	940,000	1.2260%	平成23年 2月28日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	1.4950%	平成23年 8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,276,000	-	2,276,000	1.8575%	平成22年 5月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,276,000	-	2,276,000	1.9585%	平成23年 5月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,138,000	-	1,138,000	2.1555%	平成24年 5月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,200,000	-	3,200,000	-	1.4985%	平成21年 11月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,780,000	-	-	1,780,000	1.3750%	平成22年 11月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	940,000	-	-	940,000	1.2260%	平成23年 2月28日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	2,500,000	-	2,500,000	1.4950%	平成23年 8月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	2,276,000	-	2,276,000	1.8575%	平成22年 5月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	2,276,000	-	2,276,000	1.9585%	平成23年 5月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,138,000	-	1,138,000	2.1555%	平成24年 5月31日		
	住友信託銀行株式会社	3,200,000	-	3,200,000	-	1.4985%	平成21年 11月30日		
	住友信託銀行株式会社	1,630,000	-	-	1,630,000	1.3547%	平成22年 11月30日		
	住友信託銀行株式会社	820,000	-	-	820,000	1.2260%	平成23年 2月28日		
	住友信託銀行株式会社	-	2,000,000	-	2,000,000	1.4950%	平成23年 8月31日		
	住友信託銀行株式会社	-	1,978,000	-	1,978,000	1.8575%	平成22年 5月31日		
	住友信託銀行株式会社	-	1,978,000	-	1,978,000	1.9585%	平成23年 5月31日		
	住友信託銀行株式会社	-	989,000	-	989,000	2.1555%	平成24年 5月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,200,000	-	3,200,000	-	1.4985%	平成21年 11月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,560,000	-	-	2,560,000	1.3547%	平成22年 11月30日		

(単位：千円)

	区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要	
	借入先									
(注3)	株式会社三井住友銀行	680,000	-	-	680,000	1.2260%	平成23年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	-	3,000,000	-	3,000,000	1.4950%	平成23年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	-	1,194,000	-	1,194,000	1.8575%	平成22年 5月31日			
	株式会社三井住友銀行	-	1,194,000	-	1,194,000	1.9585%	平成23年 5月31日			
	株式会社三井住友銀行	-	597,000	-	597,000	2.1555%	平成24年 5月31日			
	株式会社あおぞら銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.4950%	平成23年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.6170%	平成24年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	1.4950%	平成23年 8月31日			
	株式会社新生銀行	3,000,000	-	3,000,000	-	1.4985%	平成21年 11月30日			
	株式会社新生銀行	1,470,000	-	-	1,470,000	1.3750%	平成22年 11月30日			
	株式会社新生銀行	680,000	-	-	680,000	1.2260%	平成23年 2月28日			
	農林中央金庫	6,000,000	-	6,000,000	-	1.4985%	平成21年 11月30日			
	農林中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	1.3750%	平成22年 11月30日			
	小計	43,000,000	44,000,000	25,000,000	62,000,000					
	合計	78,000,000	76,000,000	50,000,000	104,000,000					

(注1) 「平均利率」は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数第5位で四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、信託受益権の取得及び借入金の借換、これに関連する諸費用の支払い等です。

(注3) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	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
長期借入金	23,000,000	32,000,000	7,000,000	-

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成21年1月31日現在)

I 資産総額	212,964,839,388円
II 負債総額	123,422,849,903円
III 純資産総額 (I - II)	89,541,989,485円
IV 発行済投資口の総口数	159,200口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	562,449円

(注1) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 1口当たり純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行投資口数 (注) (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数 (口)
第1期 自 平成18年2月 2日 至 平成19年1月31日	平成18年2月2日	200	—	200
	平成18年3月20日	24,770	—	24,970
	平成18年4月13日	61,882	—	86,852
	平成18年7月31日	8,398	—	95,250
	平成18年11月29日	34,550 (7,315)	—	129,800
第2期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	該当事項はありません。			
第3期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日	該当事項はありません。			
第4期 自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日	該当事項はありません。			
第5期 自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日	平成20年9月29日	29,400	—	159,200

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

第7【参考情報】

当計算期間中、以下の書類を関東財務局宛に提出しています。

平成20年 9月16日	臨時報告書
平成20年 9月16日	有価証券届出書
平成20年 9月17日	有価証券届出書の訂正届出書
平成20年10月27日	有価証券報告書（第4期）
平成20年10月27日	訂正発行登録書
平成20年10月31日	訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成20年10月21日

森ヒルズリート投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 一昭 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている森ヒルズリート投資法人の平成20年2月1日から平成20年7月31日までの第4期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ヒルズリート投資法人の平成20年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第4期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載しているとおり、投資法人は新投資口の発行及び資金の借入並びに資産の取得を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

(注2) 前計算期間の財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年 4 月20日

森ヒルズリート投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	斉藤 一昭	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	原田 昌平	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている森ヒルズリート投資法人の平成20年8月1日から平成21年1月31日までの第5期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ヒルズリート投資法人の平成21年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第5期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。