

【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】	2014年4月28日
【計算期間】	第15期 （自 2013年8月1日 至 2014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 磯部 英之
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目8番7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 総務部長 西別府 好美
【連絡場所】	東京都港区六本木一丁目8番7号
【電話番号】	03 - 6234 - 3234（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】

主要な経営指標等の推移

		単位	第6期 自 2009年 2月 1日 至 2009年 7月31日	第7期 自 2009年 8月 1日 至 2010年 1月31日	第8期 自 2010年 2月 1日 至 2010年 7月31日	第9期 自 2010年 8月 1日 至 2011年 1月31日	第10期 自 2011年 2月 1日 至 2011年 7月31日
営業収益		百万円	5,789	5,520	5,388	5,483	5,257
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	5,789	5,520	5,388	5,201	4,921
営業費用		百万円	2,784	2,699	2,708	2,526	2,197
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	2,367	2,277	2,299	2,114	1,878
営業利益		百万円	3,004	2,821	2,679	2,957	3,059
経常利益		百万円	2,027	1,729	1,523	1,840	1,947
当期純利益	(a)	百万円	2,026	1,728	1,522	1,839	1,933
総資産額	(b)	百万円	212,860	208,893	221,366	220,630	218,950
純資産額	(c)	百万円	89,383	89,081	103,520	103,843	103,944
出資総額		百万円	87,371	87,371	102,010	102,010	102,010
発行済投資口数	(d)	口	159,200	159,200	231,520	231,520	231,520
1口当たり純資産額	(注1)	円	561,451	559,560	447,135	448,530	448,966
分配金総額	(e)	百万円	2,025	1,728	1,522	1,839	1,933
1口当たり当期純利益	(注2)	円	12,726	10,857	7,229	7,947	8,352
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	12,726	10,857	6,577	7,947	8,352
（うち1口当たり利益分配金）		円	12,726	10,857	6,577	7,947	8,352
（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)	%	1.0	0.8	0.7	0.8	0.9
（年換算）	(注3)	%	1.9	1.6	1.4	1.7	1.8
自己資本利益率	(注3)	%	2.3	1.9	1.6	1.8	1.9
（年換算）	(注3)	%	4.6	3.8	3.2	3.5	3.8
自己資本比率	(c)/(b)	%	42.0	42.6	46.8	47.1	47.5
配当性向	(e)/(a) (注4)	%	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
（その他参考情報）							
期末投資物件数	(注5)	件	10	10	11	11	11
期末エンドテナント総数	(注6)	件	257	264	268	235	169
期末総賃貸可能面積	(注7)	m ²	103,151.71	103,152.03	106,791.40	96,233.88	98,632.64
期末総賃貸面積	(注7)	m ²	96,655.95	95,520.68	99,061.25	86,112.67	93,571.39
期末稼働率	(注8)	%	93.7	92.6	92.8	89.5	94.9
当期減価償却費		百万円	740	716	747	699	670
当期資本的支出額		百万円	75	106	44	39	126
NOI	(注3)	百万円	4,162	3,960	3,835	3,785	3,713
1口当たりFFO	(注3)	円	17,378	15,359	9,805	10,968	11,249
FFO倍率	(注3)	倍	10.0	8.7	9.0	12.9	11.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍	4.3	3.7	3.6	3.9	4.0
金利償却前当期純利益	(注3)	百万円	3,613	3,336	3,139	3,418	3,465
支払利息	(注3)	百万円	846	890	868	878	861
有利子負債額	(注3)	百万円	114,000	111,010	108,847	108,735	107,112
期末総資産有利子負債比率		%	53.6	53.1	49.2	49.3	48.9
当期運用日数		日	181	184	181	184	181

		単位	第11期 自 2011年 8月 1日 至 2012年 1月31日	第12期 自 2012年 2月 1日 至 2012年 7月31日	第13期 自 2012年 8月 1日 至 2013年 1月31日	第14期 自 2013年 2月 1日 至 2013年 7月31日	第15期 自 2013年 8月 1日 至 2014年 1月31日
営業収益		百万円	4,765	4,797	4,676	5,052	5,610
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	4,578	4,596	4,676	5,052	5,610
営業費用		百万円	1,656	1,614	1,551	1,621	1,819
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	1,348	1,294	1,257	1,358	1,529
営業利益		百万円	3,108	3,183	3,125	3,430	3,790
経常利益		百万円	1,997	2,120	2,123	2,433	2,798
当期純利益	(a)	百万円	1,996	2,119	2,122	2,432	2,797
総資産額	(b)	百万円	219,119	219,405	218,813	240,681	262,881
純資産額	(c)	百万円	104,007	104,130	104,239	115,503	127,233
出資総額		百万円	102,010	102,010	102,010	112,966	124,330
発行済投資口数	(d)	口	231,520	231,520	231,520	254,620	276,985
1口当たり純資産額	(注1)	円	449,236	449,768	450,237	90,726	91,870
分配金総額	(e)	百万円	1,996	2,014	2,122	2,432	2,797
1口当たり当期純利益	(注2)	円	8,622	9,154	9,169	1,942	2,052
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	8,622	8,700	9,169	9,552	10,099
（うち1口当たり利益分配金）		円	8,622	8,700	9,169	9,552	10,099
（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)	%	0.9	1.0	1.0	1.1	1.1
（年換算）	(注3)	%	1.8	1.9	1.9	2.1	2.2
自己資本利益率	(注3)	%	1.9	2.0	2.0	2.2	2.3
（年換算）	(注3)	%	3.8	4.1	4.0	4.5	4.6
自己資本比率	(c)/(b)	%	47.5	47.5	47.6	48.0	48.4
配当性向	(e)/(a) (注4)	%	100.0	95.0	99.9	99.9	100.0
（その他参考情報）							
期末投資物件数	(注5)	件	10	9	9	9	9
期末エンドテナント総数	(注6)	件	115	65	68	70	152
期末総賃貸可能面積	(注7)	m ²	96,223.52	97,498.53	97,498.53	112,337.42	119,117.30
期末総賃貸面積	(注7)	m ²	91,886.49	95,677.46	96,258.61	111,809.45	118,494.61
期末稼働率	(注8)	%	95.5	98.1	98.7	99.5	99.5
当期減価償却費		百万円	648	658	672	727	811
当期資本的支出額		百万円	53	42	111	27	59
NOI	(注3)	百万円	3,877	3,959	4,091	4,420	4,890
1口当たりFFO	(注3)	円	11,421	11,998	12,071	12,408	13,027
FFO倍率	(注3)	倍	11.1	13.7	20.3	21.9	26.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍	4.2	4.4	4.8	5.5	6.1
金利償却前当期純利益	(注3)	百万円	3,481	3,586	3,536	3,859	4,312
支払利息	(注3)	百万円	837	808	741	700	704
有利子負債額	(注3)	百万円	107,000	106,887	106,825	116,762	126,200
期末総資産有利子負債比率		%	48.8	48.7	48.8	48.5	48.0
当期運用日数		日	184	182	184	181	184

(注1) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第14期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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定しています。

第6期	159,200口
第7期	159,200口
第8期	210,631口
第9期	231,520口
第10期	231,520口
第11期	231,520口
第12期	231,520口
第13期	231,520口
第14期	1,252,407口
第15期	1,363,451口

2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。第14期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して日数加重平均投資口数を算定しています。

なお、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、年換算値は、1年を365日として算定しています。

- ・総資産経常利益率 = 経常利益 / 平均総資産額 (1)
- ・自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 (2)
- ・NOI = 当期賃貸事業損益 (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費 (3)
- ・1口当たりFFO (Funds from Operation) = (当期純利益 + 当期減価償却費) / 発行済投資口数
- ・FFO倍率
 - 第6期 = 2009年7月末投資口価格 (352,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第7期 = 2010年1月末投資口価格 (264,900円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第8期 = 2010年7月末投資口価格 (177,300円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第9期 = 2011年1月末投資口価格 (281,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第10期 = 2011年7月末投資口価格 (258,100円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第11期 = 2012年1月末投資口価格 (252,200円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第12期 = 2012年7月末投資口価格 (330,500円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第13期 = 2013年1月末投資口価格 (485,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第14期 = 2013年7月末投資口価格 (548,000円) / 年換算後1口当たりFFO
 - 第15期 = 2014年1月末投資口価格 (679,500円) / 年換算後1口当たりFFO
- 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。2014年1月末投資口価格については分割前の投資口価格に換算したものを記載しています。
- ・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 (4) / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
- ・有利子負債額 = 短期借入金 + 1年内償還予定の投資法人債 + 1年内返済予定の長期借入金 + 投資法人債 + 長期借入金
- (1) 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2
- (2) 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2
- (3) 販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。
- (4) 金利償却前当期純利益 = 当期純利益 + 当期減価償却費 + 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)

(注4) 「配当性向」は、小数第1位未満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、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしています。ポートフォリオにおける物件数としては、いずれも1物件として取り扱っています。以下同じです。

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

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

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

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

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

- 1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%
 - なお、2011年8月1日付で、2) に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権
- 3) 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権

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

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

(注6) 「期末エンドテナント総数」は、固定型マスターリース (共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合も含みます。) の物件及びラフォーレ原宿 (底地) は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内 (ただし、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の区別を行っていた第9期以前は、同一名称物件内) で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。以下同じです。

(注7) 「期末総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、六本木ファーストビル及び第14期以前の六本木ビュートワーについては、共有持分割合（46％）を、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、また、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（第12期及び第13期については45％、第14期以降については74％）を、それぞれ信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。第15期の六本木ビュートワーについては、同物件（202戸）に係る信託受託者の共有持分割合（46％）に応じて割り当てられた区画（92戸）（以下「割当区画」といいます。）に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積を記載しています。

また、第6期から第10期の赤坂溜池タワーにおける用途が事務所及び店舗に該当する区画については、信託建物を含む一棟の建物のうち、当該用途区画に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に森ヒルズリート投資法人が保有してい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2008年9月30日付建物賃貸借契約に定める比率をいいます。）（65.9％）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、第14期以前の六本木ビュートワーを除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注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、消費税等は含まれていません。

(注10) 本書に記載の各数値は、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。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。以下同じです。

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、2006年2月2日に設立され、同年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。

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

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

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

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

b. 運用実績

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

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で252,716百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積119,117.30㎡（36,032.9坪）、期末稼働率は99.5%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、新規物件の取得資金等に充当するため合計11,364百万円（払込金額）の投資口を発行し、10,500百万円の長期借入れを行いました。また、既存の短期借入金1,000百万円について返済期限に手許資金にて全額返済し、既存の長期借入金15,062百万円について借換えのため15,000百万円の長期借入れを行うとともに、手許資金62百万円を返済に充当しました。

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

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

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

（注）短期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年以下、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(ニ) 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5,610百万円、営業利益は3,790百万円、経常利益は2,798百万円、当期純利益は2,797百万円となりました。

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

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

次期の見通し

（イ）今後の運用方針

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指します。具体的には、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）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（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力が維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（商業施設その他の用途の物件をいいます。以下同じです。）（プレミアム物件（注））をコアとした都市型ポートフォリオを構築します。

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

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

（注）プレミアム物件については、後記「2 投資方針 （1）投資方針 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 . プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

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

）分割の目的

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

）分割の方法

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

）分割により増加する投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数： 276,985 口

今回の分割により増加する投資口数： 1,107,940 口

分割後の本投資法人発行済投資口数： 1,384,925 口

分割後の発行可能投資口総口数： 10,000,000 口

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

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は後記「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 （6）注記表 1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

（参考情報）

投資法人債の発行

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

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

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

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

払込期日： 2014年2月24日

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

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

取得格付： AA- 株式会社日本格付研究所

財務代理人、発行代理人及び支払代理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

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

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

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

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 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 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（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」ということがあります。）（規約第29条）。

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、以下のとおりです。

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。さらに、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 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

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。本 において以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、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」をご参照ください。

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」をご参照ください。

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。さらに、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ければなりません。本投資法人の資産運用会社、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」をご参照ください。

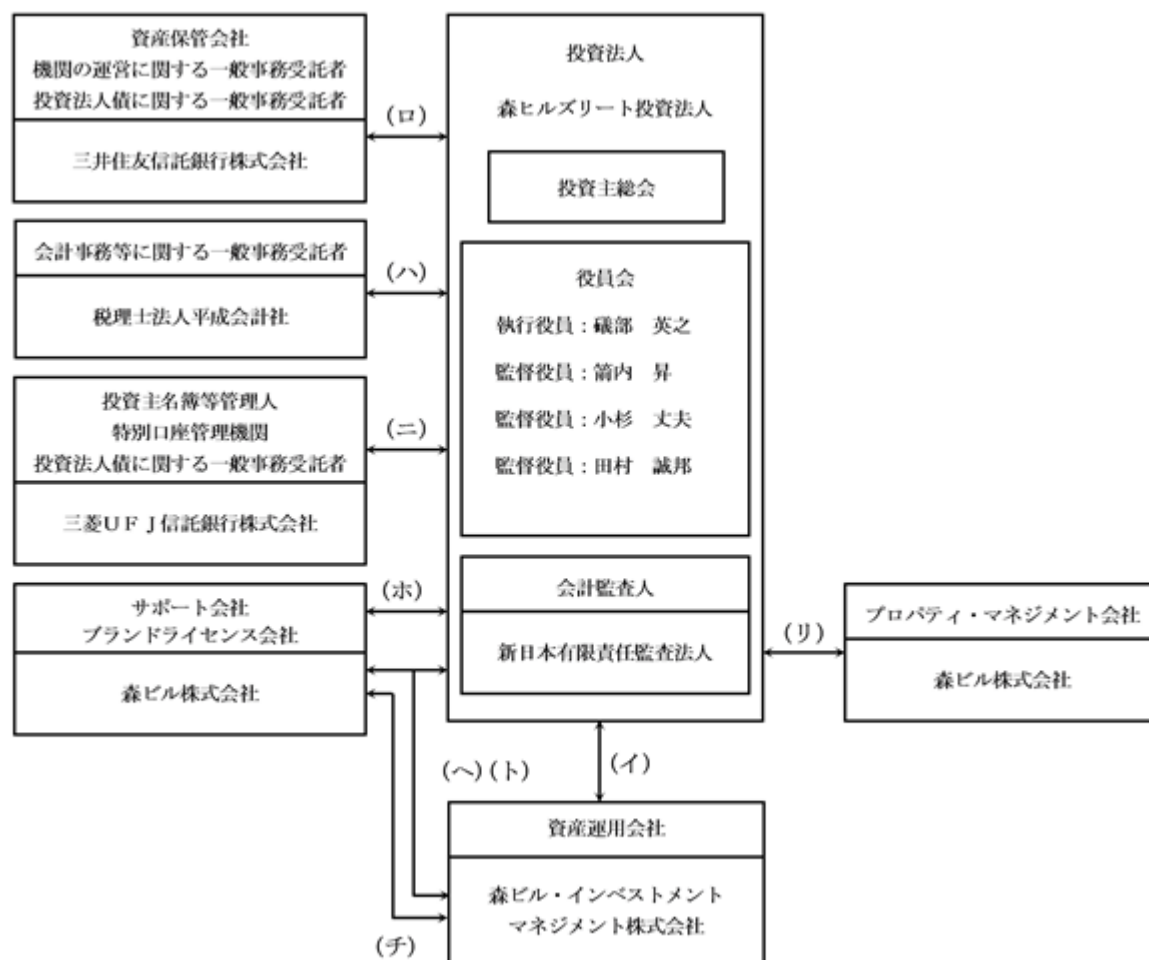
（注2）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）

（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。）です。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ず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（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、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。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。）です。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（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】

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 / 財務及び発行・支払代理契約
- (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ニ) 投資口事務代行委託契約 / 特別口座の管理に関する契約 / 財務代理契約
- (ホ) 商標使用許諾契約
- (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)

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

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメント マネジメント株式会社	2006年2月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 金商法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第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 投資法人債に関する一般 事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	2006年2月2日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関の運営に関する一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）を行います。 2011年2月10日付で本投資法人との間で第5回無担保投資法人債（注）に係る財務及び発行・支払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、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、（イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）本投資法人債券の発行に関する事務等を行います。 （注）第5回無担保投資法人債は、2014年2月25日付で償還されました。以下同じです。
会計事務等に関する一般 事務受託者	税理士法人平成会計社	2006年2月2日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）として、（イ）計算に関する事務、（ロ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ハ）納税に関する事務の補助等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債に関する一般 事務受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2008年12月26日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、（イ）投資主名簿に関する事務、（ロ）本投資証券の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 2007年11月22日付で本投資法人との間で第2回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2010年5月20日付で本投資法人との間で第4回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2012年11月16日付で本投資法人との間で第6回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び第7回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2013年5月15日付で本投資法人との間で第8回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び第9回無担保投資法人債に係る財務代理契約を、2014年2月7日付で本投資法人との間で第10回無担保投資法人債に係る財務代理契約及び第11回無担保投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、（イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）本投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

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	2006年8月10日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で本資産運用会社との間でアドバイザー業務委託契約を、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。 2007年5月24日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する契約を締結しました。本投資法人及び本資産運用会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に提供された物件情報について、本投資法人で取得しない旨決定した物件情報について、森ビル株式会社に申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	2006年6月29日付で本投資法人との間で、商標使用許諾契約（以下「ブランドライセンス契約」ということがあります。）を締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人に対して、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。
プロパティ・マネジメント会社 （以下「PM会社」といいます。）	森ビル株式会社	本投資法人は、本書の日付現在、ラフォーレ原宿（底地）を除く各物件につき、以下の業務（以下「PM業務」と総称します。）を森ビル株式会社に委託しています。 （イ）リーシング業務 （ロ）建物運営管理業務 （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

（注）森ビル株式会社は、本資産運用会社の親会社（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。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。森ビル株式会社との間の取引の概要については、後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの（イ）不動産及び信託不動産の概要 c. 主なテナントへの賃貸借の概要」、同「e. 利害関係者への賃貸借の概要」及び「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（3）利害関係人等との取引状況」をご参照ください。なお、森ビル株式会社の親会社である森喜代株式会社も、本資産運用会社の親会社として特定関係法人に該当しますが、同社との間には取引関係はありません。

（4）【投資法人の機構】

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1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、上記のとお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ない、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ある場合を除き、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1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、役員会を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

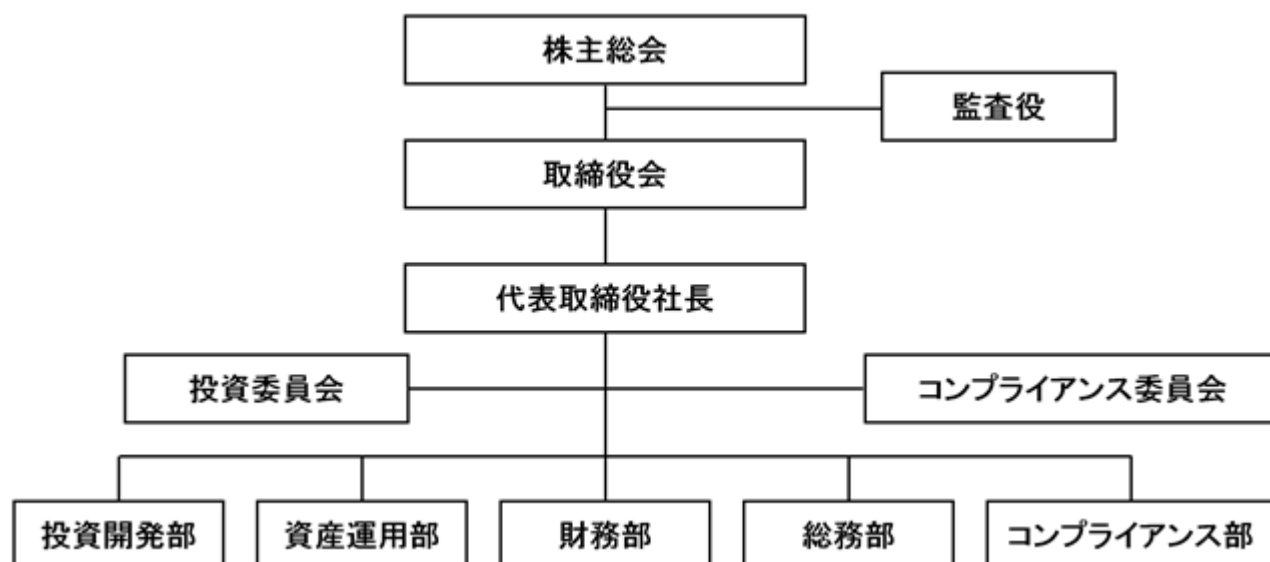
- a．本資産運用会社が、本投資法人の運用資産の取得・売却に係る利益相反取引について決裁する場合には、同時に本投資法人の役員会での承認を得ることとしています。
- b．本資産運用会社の内部監査（同社の内部監査規程に基づき実施されます。）実施後、本資産運用会社の取締役会に提出された内部監査報告書及び改善勧告の有無について、本資産運用会社の代表取締役は、役員会に出席して報告します。
- 改善勧告を受けた部署の責任者（各部長）は、内部監査規程に基づき、改善計画又は改善状況等をコンプライアンス部長に報告し、コンプライアンス部長は改善状況等を検証の上、これを本資産運用会社の取締役会に報告しなければなりません。
- 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。

投資法人の運用体制

前記のとおり、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、以下のとおりです。

< 本資産運用会社組織図 >



（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、以下のとおりです。

組織・機関	主な業務の概略
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 ・投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社の組成並びにこれによる資産の取得及び売却に関する業務 ・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 ・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 ・投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社によるその保有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	・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 ・投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 ・投資法人の資金調達方針の策定及び変更に関する業務 ・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 ・投資法人の資金調達の実施に関する業務 ・投資法人の格付取得に関する業務 ・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
総務部	・本資産運用会社の総務、経理及び人事に関する業務 ・投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 ・投資法人の金銭の分配に関する業務 ・投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 ・投資法人のディスクロージャーに関する業務 ・投資法人のIR活動に関する業務 ・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 ・その他付随する業務
コンプライアンス部	・コンプライアンス規程、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業務 ・各部署の業務運営及び各種取引に関する法令等の遵守状況の検証業務 ・法令等の遵守に関する基本方針の策定及び実施業務 ・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意見又は指示業務 ・リスク管理に関する業務 ・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業務 ・コンプライアンスに関する教育・研修の実施に関する業務 ・苦情等の対処の統括に関する業務 ・内部監査に関する業務 ・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、以下のとおりです。

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することができます。 ・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）、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（利害関係者の定義は、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」に記載のとおりです。以下同じです。）との間における、以下に掲げる取引 - 不動産等の取得 - 不動産等の売却 - 不動産等の賃貸借 - 不動産管理委託契約の締結及び変更 - 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 - 資金貸借、出資等の資金に係る取引 - 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することができます。 ・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。

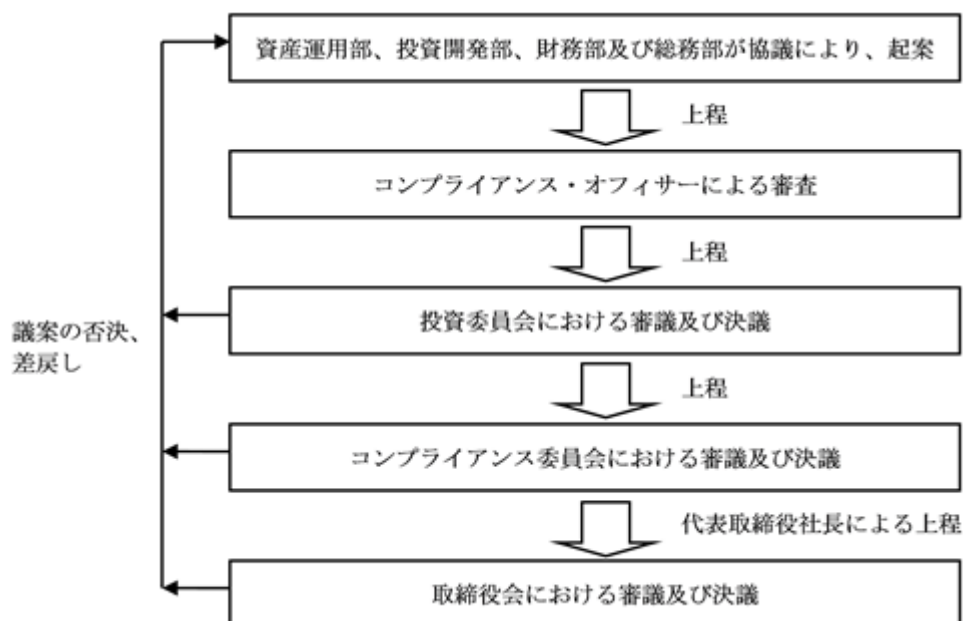
（注）本書の日付現在、社外専門家には、弁護士1名が就任しています。

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ています。

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。



- ・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、財務部及び総務部が協議により起案し、コンプライアンス・オフィサーへ上程されます。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、法令、定款、一般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。
- ・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。
- ・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。
- ・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、起案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。

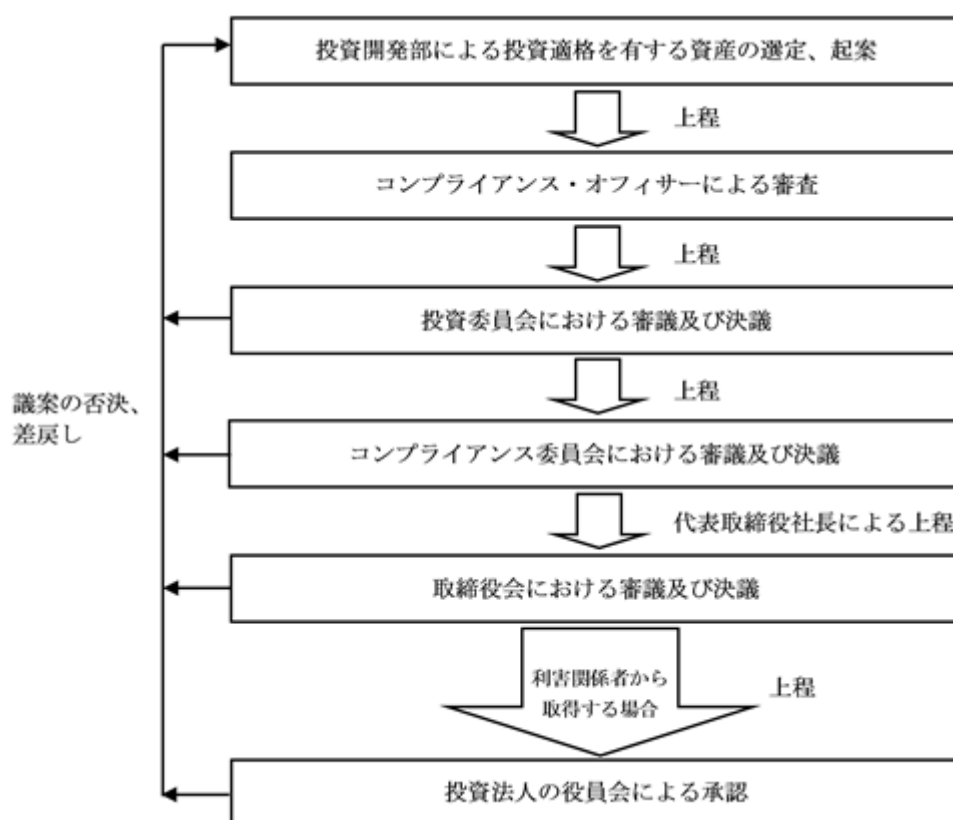
(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

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 >

- 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ています。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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 >

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

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、コンプライアンス部を中心に、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、リスクの管理状況を定期的に取り締役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、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、コンプライアンス部は、定期的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、コンプライアンス部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	124,330,988,910円
投資法人が発行する投資口の総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	1,384,925口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資額 （円）	出資総額 （円）	発行投資口数 （口）	発行済 投資口総数 （口）
2010年3月23日（注1）	公募増資	13,562,609,000	100,934,027,770	67,000	226,200
2010年4月23日（注1）	第三者割当増資	1,076,911,640	102,010,939,410	5,320	231,520
2013年3月4日（注2）	公募増資	10,433,808,000	112,444,747,410	22,000	253,520
2013年4月3日（注2）	第三者割当増資	521,690,400	112,966,437,810	1,100	254,620
2013年9月4日（注3）	公募増資	10,823,382,000	123,789,819,810	21,300	275,920
2013年10月2日（注3）	第三者割当増資	541,169,100	124,330,988,910	1,065	276,985
2014年2月1日（注4）	投資口の分割	-	124,330,988,910	1,107,940	1,384,925

（注1）2010年3月23日付で、投資口67,000口を1口当たり202,427円で、公募により追加発行しました。また、2010年4月23日付で、投資口5,320口を1口当たり202,427円で、第三者割当により追加発行しました。かかる出資額は、2010年3月23日付で取得された以下の不動産を取得するための資金に充当し、残余については借入金返済等に充当しました。

不動産の名称	取得価格 （百万円）
六本木ヒルズ森タワー	6,810
アーク森ビル	3,400

（注2）2013年3月4日付で、投資口22,000口を1口当たり474,264円で、公募により追加発行しました。また、2013年4月3日付で、投資口1,100口を1口当たり474,264円で、第三者割当により追加発行しました。かかる出資額は、2013年4月1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等の一部に充当しました。

不動産の名称	取得価格 （百万円）
愛宕グリーンヒルズ	16,490
アーク森ビル	3,510

（注3）2013年9月4日付で、投資口21,300口を1口当たり508,140円で、公募により追加発行しました。また、2013年10月2日付で、投資口1,065口を1口当たり508,140円で、第三者割当により追加発行しました。かかる出資額は、2013年10月1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等の一部に充当しました。

不動産の名称	取得価格 （百万円）
六本木ヒルズ森タワー	21,900

（注4）2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2014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） （％）
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8-11	59,829	21.6
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー	48,918	17.7
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	33,741	12.2
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8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	21,138	7.6
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2-2	14,682	5.3
ノムラバンクルクセンブルグエスエー 常任代理人 株式会社三井住友銀行	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	5,523	2.0
四国旅客鉄道株式会社	香川県高松市浜ノ町8-33	3,324	1.2
資産管理サービス信託銀行株式会社 （金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	3,220	1.2
富士火災海上保険株式会社 常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社	東京都中央区晴海一丁目8-11	2,664	1.0
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	東京都中央区月島四丁目16-13	2,528	0.9
合計	――	195,567	70.6

（注）「比率」は、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率を記載しています。

（所有者別の状況）

（2014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）	-	64	20	189	157 (6)	7,898	8,328
所有投資口数（口）	-	152,178	2,208	58,235	40,676 (10)	23,688	276,985
比率（注） （％）	-	54.94	0.80	21.02	14.69 (0.00)	8.55	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】

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更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、情報等の集積が更なる集積を呼び、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、都市再生政策の下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の稀少な物件の取得を行っていきます。さらに、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。さらに、「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。

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が十分に発揮できるプレミアムエリアに所在する物件を中心に投資を行います。さらに、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、住宅及び商業施設等を「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、住宅及び商業施設等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、以下のとおりです。

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・広尾エリアをいいます。）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等 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。 （ ）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。

また、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。ただし、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。

・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。

さらに、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、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 - アークヒルズ及び六本木ヒルズの軌跡>

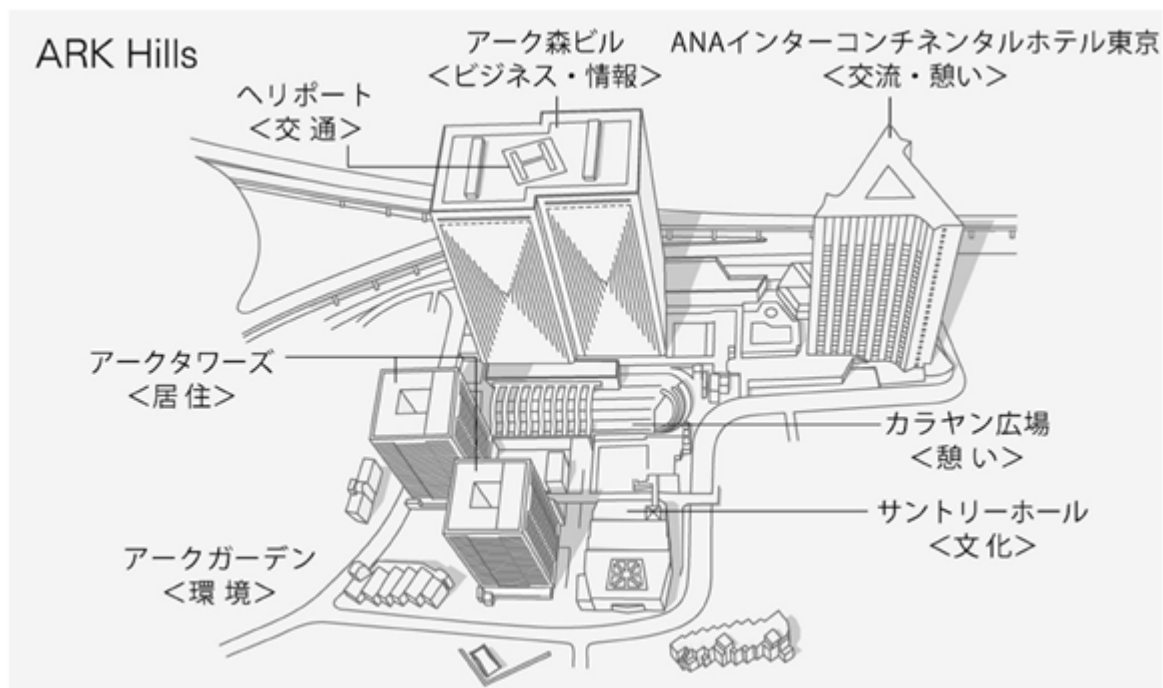
複合性の効果の具体的事例として、森ビルグループが手がけた、アークヒルズ及び六本木ヒルズの開発事例は、以下のとおりです。

（ ）アークヒルズの概要

1986年に完成したアークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の職住近接型の大規模再開発事業です。インテリジェンスビルの先駆けでもあったアーク森ビルは2005年の大規模リニューアルにより、グレードアップを図りながら、高い競争力を維持しています。

環境と調和し、輝き続ける複合都市開発の先駆けであるアークヒルズは、職住近接型の複合性を具現化した「ヒルズ」の原点であり、様々な魅力によって都市としての価値を維持し続けています。

■ アークヒルズの全観



■ アークヒルズの諸施設

カラヤン広場	アークガーデン	サントリーホール	アークヒルズクラブ
アークヒルズで働き、暮らし、集う人の交流の場として街に彩りを与えるオープンスペースです。ローズフェスティバルやヒルズマルシェなど、様々な催しが行われています。これらのイベントにより、多くの人で賑わい、新たな交流が生まれています。	多くの人が都会で草花に触れ親しめるコミュニティ「ヒルズガーデンングクラブ」の拠点です。都心にありながら四季の移ろいを感じさせる空間は、桜並木や7つのガーデンなど、「都市の生態系」を育み続けています。ヒートアイランド現象の緩和(注)やコミュニティ活動により地域に貢献しています。森ビル株式会社は、2006年に国際環境賞「National ENERGY GLOBE AWARD Japan」を受賞し、2008年には第17回地球環境大賞「国土交通大臣賞」を受賞しました。また、アークヒルズは、平成23年度都市景観大賞「都市空間部門特別賞」を受賞しました。	音楽を愛する人々が集い、奏でること、聴くことを堪能し合う響きの空間として1986年に誕生した東京初のコンサート専用ホールです。2007年に全館の改修工事が行われるとともに、ユニバーサルデザインへの対応が図られました。	人・情報・文化の発信拠点として、コミュニケーションの舞台となるプライベート会員制クラブです。開設以来、多くの国賓や各国の要人をはじめ、内外の賓客をもてなすとともに、上質の空間と最上級の料理で、大切な方々との交流を図ることが可能となっています。

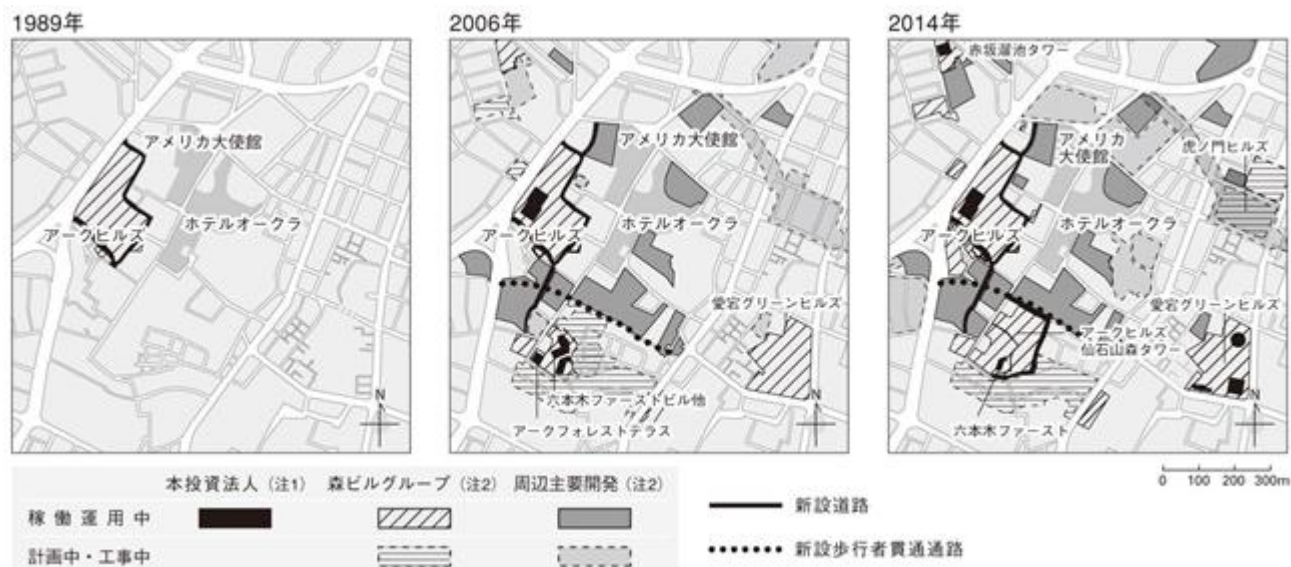
(注)「緑被率調査」によると、1990年には1.15ha(緑被率23.3%)だった緑が、2013年には2.15ha(緑被率43.36%)に達し、ヒートアイランド現象への有効な対策になると考えられています。「緑被率調査」とは、植物が特定の波長域の光を強く反射する性質を利用して撮影した、デジタルオルソ航空写真をもとに、緑被分布図を作成し緑被地の面積を算出するものであり、「緑被率」とは、緑に被われた部分の面積(緑被面積)の対象地に対する割合をいいます。アークヒルズの緑被面積及び緑被率は、本書の日付現在の森ビル株式会社の公表資料に基づきます。

■ アークヒルズ関連の経済的・文化的活動

「特定都市再生緊急整備地域」の一つ： 東京都心・臨海地域	ヒルズマルシェ	東京 - 成田ヘリダイレクト
都市再生特別措置法に基づく「特定都市再生緊急整備地域」の一つに、「東京都心・臨海地域」が指定されており、その民間都市再生事業計画として「環状二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 街区建築物等整備事業」（虎ノ門ヒルズ）が認定されました。緊急かつ重点的な市街地の整備の促進に必要な事項の一つとして、「国際的なビジネスセンターにふさわしい拠点性と象徴性を備えた国際競争力の強化に資する景観形成にも配慮した都市開発事業を促進」することが挙げられています。	産地直送の旬の野菜や果物、焼きたてパン、ワインやチーズなどの食材が並ぶ朝市は、生産者と消費者を結びつける都市の新しい取り組みです。2009年秋、農林水産省の支援により全国8都市で始まった、住民参加型の市場（マルシェ）である「マルシェジャポンプロジェクト」における「マルシェ運営者」に選定された森ビル株式会社が運営しています。	アーク森ビルの屋上ヘリポートを活用し、成田国際空港とアークヒルズをヘリコプターによって約20分で結ぶ「東京 - 成田ヘリダイレクト」を運航しています。グローバルビジネスの拠点として、更なる利便性が追求されています。

アークヒルズの周辺エリアでは、アークヒルズ完成後、次々と大規模な再開発が実現し、それらが影響し合うことにより、居心地の良い豊かな都市空間が醸成されてきました。さらに、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅の設置、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ南北線の開通により、周辺エリアへのアクセスも容易になりました。また、2013年9月にはアークヒルズ サウスタワーが竣工し、アークヒルズの拡充を図りながら、当エリアの更なる発展に向けた起爆剤としての役割を担うことが期待されます。そのほか、このエリア内ではいくつかの新しい再開発計画が進められており、本投資法人は、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ています。

■ アークヒルズ周辺の主な開発経緯



（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があります。詳細については、後記「5 運用状況（2）投資資産」の「その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。

（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。

■ アークヒルズ周辺の主な開発経緯

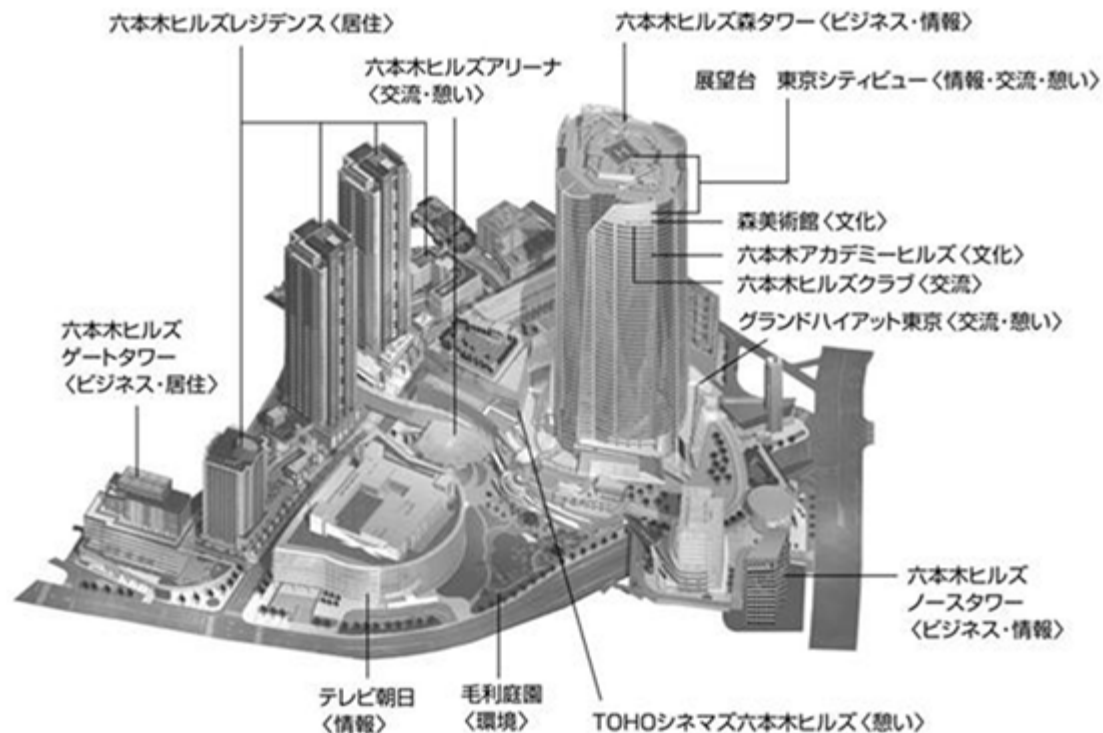
1985年～1996年		1997年～2006年		2007年以降	
1986年	アークヒルズ竣工	2000年	赤坂溜池タワー竣工 営団地下鉄（現：東京メトロ） 南北線全線開通	2007年	霞ヶ関コモンゲート竣工
1988年	新日鉱ビル（現：虎ノ門ツインビルディング）竣工			2008年	赤坂タワーレジデンス トップオブザヒル竣工
1991年	城山ヒルズ （現：城山ガーデン）竣工	2001年	アークフォレストテラス竣工 アークハ木ヒルズ竣工	2009年	赤坂榎坂森ビル竣工
1993年	六本木ファーストビル他竣工		愛宕グリーンヒルズ竣工	2011年	アークヒルズ フロントタワー竣工
1995年	JTビル竣工	2002年	泉ガーデン竣工	2012年	アークヒルズ 仙石山森タワー竣工
		2003年	六本木ティーキューブ竣工	2013年	アークヒルズ サウスタワー竣工
		2004年	虎ノ門琴平タワー竣工	2014年	虎ノ門ヒルズ竣工予定
		2005年	オランダヒルズ竣工		
			赤坂インターシティ竣工		
		2006年	虎ノ門タワーズ竣工		

（ ）六本木ヒルズの概要

2003年に完成した六本木ヒルズは、森ビル株式会社の21世紀の都市づくりが結実した、ビジネスと文化・ライフスタイルが融合する「文化都心（アーテリジェントシティ）」を形成しています。細分化した土地を集約することで災害にも強い街へ再生した国内最大規模の複合都市開発であり、豊かな緑に囲まれる環境や、職・住・遊・文化などの多彩な都市機能を併せ持っています。

六本木ヒルズ森タワーは、六本木ヒルズの中心に位置する地下6階、地上54階のシンボルタワーであり、最上級のビジネス環境を整備したプレミアム物件です。

■ 六本木ヒルズの全観



■ 六本木ヒルズの諸施設

森美術館	東京シティビュー	六本木アカデミーヒルズ	六本木ヒルズクラブ
森美術館においては、現代アートを中心にファッション、建築、デザイン、写真、映像など斬新な展覧会を開催しています。新しい都市型の美術館として、夜遅くまでの開館時間、レクチャーやシンポジウム、パブリックプログラムなど、斬新な取り組みを提案し続けています。	360度の眺望で、都市という名のアートを鑑賞できる海拔250mの展望台です。2007年から2009年に約75万人を動員した天空の水族館「スカイアクアリウム」など、話題性のあるイベントを多数開催し、東京の新名所として国内外で認知されています。	スクール、フォーラム、会員制ライブラリーの機能を持ち、「知的活動の場」と「教育の機会」を提供すると共に、企業・団体の「情報発信（MICE）の場」を提供しています。	森タワー51階にある会員制クラブで、昼夜問わず、世界各国の幅広い分野で活躍する人々が集い、交流を深めています。東京シティビュー、森美術館、六本木アカデミーヒルズなど様々な街のコンテンツとの連携も生み出しています。

■ 六本木ヒルズ関連の経済的・文化的活動

けやき坂コンプレックス屋上庭園	ヒートアイランド現象を緩和する都市づくり	安心・安全の複合都市づくり
建物の高層化により生まれたオープンスペースや建物屋上を緑化するとともに、ガーデニングクラブやイベントなどを通じ、自然と触れあう機会がつけられています。ヒートアイランド現象への対策としても有効とされています。	開発を通して68,000本に及び樹木を植え、屋上の庭園に設けられた水田や、再整備された日本庭園など多様なグリーンスペースが広がります。自然の再生は、ヒートアイランド現象の有効な対策にもなると考えられており、六本木ヒルズの緑被面積は2.75ha、緑被率は28.72%となっています(注)。	再開発前の六本木六丁目地区は、土地が細分化され建物が密集し、路幅の細い道路が入り組み、災害時には逃げ出す街でしたが、再開発により地区の幹線道路が整備され、「災害時に逃げ込める街」へ進化しています。建物には、制振壁、制振ダンパーなど、建築当時の最高レベルの耐震性能を持たせ、その資産価値を上げています。

（注）六本木ヒルズの緑被面積及び緑被率は、本書の日付現在の森ビル株式会社の公表資料に基づきます。

六本木ヒルズの再開発に伴い、東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線の開業と新駅の設置、青山一丁目交差点から鳥居坂下交差点を結ぶ麻布トンネル・六本木トンネルの完成、開業に合わせた各種バスの整備により、周辺の交通の利便性も格段に向上しました。

多彩な都市機能だけではなく、さまざまな要素が融合し、より高い次元での統合を目指して結実した六本木ヒルズには、新たな発見や刺激を提供する文化施設やイベントなどにより、2003年のオープン以来、国内外からはほぼ毎年4,000万人を超える人々が訪れており、街として成熟を重ね、街の磁力は更に増していくものと考えています。

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、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でアドバイザリ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、ラフォーレ原宿（底地）を除く取得済資産のすべてについて同社にPM業務を委託しています。

さらに、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低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、2006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リ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」をご参照ください。）。

b. 本資産運用会社独自の情報収集

本資産運用会社には、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。）。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、後記「運営管理方針（二）PM会社の選定及び管理方針 b. PM会社の選定基準」に定めるPM会社の選定基準を満たすことを条件に、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、資産運用計画（資産管理計画）書に定める長期修繕計画の策定方針等に基づく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（資金計画）書を策定し、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するものとします。

（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2006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、以下のとおりです。

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営業日以上期間）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。）

（ ）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、直接的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。）を一定の条件の下で、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。）

（ ）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

（ ）行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合

・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。

・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2006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、以下のとおりです。

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

() 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

() 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

() その他、上記各項目に関連又は付随する事項

. 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。）

() デュー・デリジェンス

() 区分所有、賃貸借、その他債権債務等の権利関係

() 各種法令制限

() 建築、構造及び設備の現況（耐震強度及び耐用年数等）

() 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

() 将来の建替又は再開発等

() 賃貸営業企画の立案及び賃貸条件の設定

() 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）

() 施設運営管理における費用対効果の予測又は検証

() 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

森ビル株式会社の概要

- a．本社所在地 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
- b．設立年月日 1959年6月2日
- c．資本金 67,000百万円（2013年3月31日現在）
- d．代表取締役社長 辻 慎吾
- e．事業内容 総合ディベロッパー
 - ・都市再開発事業
 - ・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&リゾートなどの営業、運営管理
 - ・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・会員制クラブなどの企画、運営

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「運用戦略（イ）重点戦略 a．プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 i．プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

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、住宅及び商業施設等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（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。）及び地方主要都市部（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のことをいいます。以下同じです。）の都市機能の高い地域に所在すること

・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

東京圏及び地方主要都市部に所在すること

・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

c．商業施設等

・立地

東京圏及び地方主要都市部に所在すること

・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、住宅及び商業施設等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。

不動産関連資産の主たる用途	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設等	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（1981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。））（以下「新耐震基準」といいます。）が採用された1981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。

. 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。

. 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。

・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

・物件の引渡しが竣工を停止条件としていること

・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。）

・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」をご参照ください。

h．フォワード・コミットメント等

i．フォワード・コミットメント等の定義

フォワード・コミットメント等とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

・フォワード・コミットメント等の制限

本投資法人がフォワード・コミットメント等を行う際には以下の事項を遵守するものとします。

・上場廃止要件も踏まえ、配当原資に比して過大な解約違約金を要するフォワード・コミットメント等を行わないこと。

・フォワード・コミットメント等をした物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを事前に策定し、これを遵守すること。

・先日付の買付け意向表明等

先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合は、上記及び後記「開示方針（ヘ）」に準じた取扱いを行うこととします。

（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。

（ヘ）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、物件の用途に応じ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、物件の用途に応じて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 ・ 便利施設、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
	建築設備仕様	・ 建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、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、前面道路の繁华性、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

調査項目		内容
物理的調査	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（10～15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
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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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。また、本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に定める不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように資産運用を行うものとします。

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に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

地域及び用途ごと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ごとの状況、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、賃借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し、サステナビリティの向上を図るため、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ごと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、サステナビリティにも配慮しながら、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。

（二）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
- ・ サステナビリティに関する方針・体制及び提案・実行能力

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、原則として信託契約（不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合）又はマスターリース契約（マスターリース方式を導入している場合）の契約期間と同一としますが、委託者の判断により中途解約を行うことができることとしたうえ、1年に1回以上、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契約を解約してPM会社を変更するものとします。また、評価結果に基づき必要に応じPM会社に対し適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。さらに、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。

- ・ リーシングマネジメント状況
- ・ 建物運営管理状況
- ・ 工事施工管理状況
- ・ 会計経理補助業務の状況
- ・ 報告状況
- ・ サステナビリティの管理状況
- ・ その他業務状況

（ホ）付保方針

- a. 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。
- b. 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。

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、投資法人債及び短期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及び短期投資法人債の発行又は借入れを決定するものとします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令の定める範囲に限られるものとします。

（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するとともに、投資口の希薄化（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、投資法人債及び短期投資法人債の発行

- i. 借入金、投資法人債及び短期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。

・借入れを行う場合、借入先は金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）に限るものとします。

・借入れ又は投資法人債及び短期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。

・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。

・借入れ、投資法人債及び短期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。

・本投資法人が保有する資産総額に対する借入金、投資法人債及び短期投資法人債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュー比率）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。

・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。

・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、以下の格付を取得しています。

信用格付業者	格付内容	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	安定的

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、上記(イ)に基づき、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、上記(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。

(ヘ) 本投資法人が物件の取得に当たり、フォワード・コミットメント等を行う場合には、法令等に従い、適切に情報を開示するものとします。

（２）【投資対象】

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．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（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- e．信託財産を主として上記 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
- f．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号に定めるものをいいます。以下同じです。）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
- g．信託財産を主として上記 f．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15項に定める特定目的信託の受益証券（上記（イ）d．、e．及びg．に定める資産に投資するものを除きます。）
- c．投信法第2条第7項に定める受益証券
- d．投信法第2条第15項に定める投資証券

（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号に定めるものをいいます。）
- e．金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
- f．匿名組合出資持分のうち、上記（イ）f．に掲げるものを除いたもの
- 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。）に定める特例有限会社の株式、会社法に定める合同会社の社員権、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。）に定める投資事業有限責任組合契約に係る出資の持分、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。）に定める有限責任事業組合契約に係る出資の持分その他の法人等の出資の持分（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。）に該当するものに限り、）
- 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条に定める組合契約に係る出資の持分（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、）（有価証券に該当するものに限り、）
- i．a．乃至h．、j．及び（二）a．乃至d．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（（イ）、（ロ）及びa．乃至i．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項に定める商標権、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並びに一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく一般社団法人の社員たる地位及び同法に基づく基金拠出者たる地位
- 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（民法で定めるもののうち、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．地役権
- e．資産流動化法第2条第6項に定める特定出資（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。）
- f．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。）
- g．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- h．その他不動産等の運用に付随して取得が必要となる権利及び資産

（ホ）金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本（イ）乃至（二）を適用するものとします。

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 ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（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）。

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慣行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、原則として投資法人に係る課税の特例規定に定められる本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超え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。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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。

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又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

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。

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】

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とおりです。

（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 投資対象とする資産の種類 （八）」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 投資対象とする資産の種類 （八）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。以下、本（ハ）において同じです。）を、原則として第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。以下、本（ハ）において同じです。）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て賃貸するものとします（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以外の運用資産の貸付け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（短期投資法人債を含みます。以下、本（ニ）において同じです。）の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）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）。

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 ポートフォリオ構築方針 （八）地域別投資」をご参照ください。

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又は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 その他投資資産の主要なもの （ホ）個別不動産の概要」を併せてご参照ください。

なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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、以下のとおりです。

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

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どお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

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）本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

（ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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）底地物件に関するリスク

（タ）開発物件に関するリスク

（レ）有害物質に関するリスク

（ソ）地球温暖化対策に関するリスク

- （ツ）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
- （ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - 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
- （二）一般的な税制の変更にに関するリスク
 - 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
- （ハ）減損会計の適用に関するリスク
- （二）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

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、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）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、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、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的手段がないため、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ます、その結果、投資主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。

- （二）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、契約どお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「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」をご参照ください。）。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「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」も併せてご参照ください。）。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。さらに、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。

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、不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、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。

（ニ）森ビル株式会社から想定どお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どお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

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、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。さらに、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ったり、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、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、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ったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制限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。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような一般的な財務制限条項等が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

さらに、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、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。

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。さらに、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。

さらに、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。

（ニ）本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

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、これらが変更される可能性があります。

（ホ）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。

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 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、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「（ツ）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」をご参照ください。

（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。さらに、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．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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。また、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や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、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、賃料収入等が減少した場合、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、規定どお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。

（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

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。さらに、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。さらに、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。

さらに、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。

さらに、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。

さらに、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、テナントへ転賃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賃借契約も終了するとされているため、テナントから、転賃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）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に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、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地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。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ク）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、売買契約どお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、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。

（レ）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、土壤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。

（ロ）地球温暖化対策に関するリスク

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務を課される場合があります。本投資法人の保有する不動産がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（ツ）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。さらに、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がありません。

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ます。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。

さらに、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。

（ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

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（導管性要件）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、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。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

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、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、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することができなくなり、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及ぼす可能性があります。

(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行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、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及ぼ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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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、及びその他の税法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た場合には、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及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、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、本投資口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。

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 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。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ニ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、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及ぼす可能性があります。

（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。

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、毎月1回程度の頻度で開催され、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、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、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取引の防止に努めています。

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。さらに、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 投資法人の運用体制」をご参照ください。

（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取引の防止に努めています。

（ニ）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」をご参照ください。

（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、リスクの低減に努めています。

（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、その低減に努めています。

（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、公益及び投資家保護の観点より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ています。

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】

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）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、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- （ロ）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、当月分を当月末日までに支払うものとします。

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1

．前決算期において本投資法人に属する資産（以下「運用資産」といいます。）の期末鑑定評価額の合計額に0.2%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1とします。

．運用資産の期末鑑定評価額の合計額は、不動産関連資産を後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（1）資産の評価」に記載の方法に従って評価した額の合計額とします。

b．運用報酬2

．決算期ごとに算定される分配可能利益の金額に2.0%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）を当該営業期間の運用報酬2とします。

．分配可能利益の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益の金額（繰越損失があるときはその全額を控除した後の金額）とします。

c．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（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。）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、0.1%）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。

（ロ）運用委託報酬の支払時期

a．運用報酬1

当該営業期間に係る決算期後3か月以内

b．運用報酬2

当該営業期間に係る決算期後3か月以内

c．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

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、前決算期末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額に0.03%を乗じ、12で除した月額手数料の合計額を上限として、その資産構成に応じて算出した別途合意する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ごとに、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、前決算期末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額に0.03%を乗じ、12で除した月額手数料の合計額を上限として、その資産構成に応じて算出した別途合意する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ごとに、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、下記及び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。
- ・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（2006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。
- ・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、営業期間ごとに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、2006年2月2日から2006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当となったときは、協議の上、合意によりこれを変更することができます。

（ニ）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。また、手数料が経済事情の変動又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。
- 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 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 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
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

項目	手数料	対象事務
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送料 総投資主通知受送料 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送料 個別投資主通知受送料1件につき250円 3. 情報提供請求データ受送料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（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理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

（注）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） 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 ただし、月額の最低額を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送料 受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受送料 受理1件につき250円 (4) 諸届受送料 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	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
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

（注）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。

（ヘ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a．第2回無担保投資法人債

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しました。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4回無担保投資法人債

第4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3,000千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。

c. 第5回無担保投資法人債

第5回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,850千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。

d. 第6回無担保投資法人債

第6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1,890千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。

e. 第7回無担保投資法人債

第7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2,090千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。

f. 第8回無担保投資法人債

第8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2,090千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。

g. 第9回無担保投資法人債

第9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2,160千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。

h. 第10回無担保投資法人債

. 引受手数料

第10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及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー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。

. 財務代理手数料

第10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1,940千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。

i. 第11回無担保投資法人債

. 引受手数料

第11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及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して、引受手数料として8,000千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。

. 財務代理手数料

第11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2,040千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。

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ごとに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。

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のかかる遅延利息若しくは損害金

投資口及び投資法人債の発行に関する費用

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

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。）

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

目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

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。）

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

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

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

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

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。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

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ください。

（照会先）

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

東京都港区六本木一丁目8番7号

03-6234-3234（代表）

（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とおりです。
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。

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の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

.源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

- 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
- 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

.確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

- 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
- 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記の源泉徴収税率と同じです。
- 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

.源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

.少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

- 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

.みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。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。

.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、投資口の譲渡に係る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。

- （注1）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、本投資法人から通知します。
- （注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
- （注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

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、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。

税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、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に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

源泉徴収選択口座内の譲渡

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が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

- 1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- 2 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記及びの損益通算や繰越控除には適用できません。

（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については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

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については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された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、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年1月1日～	15%

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。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。

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、投資口の譲渡に係る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を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

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譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

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（導管性要件）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、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。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a . 登録免許税

本投資法人が2015年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除く）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～ 2015年3月31日	2015年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b . 不動産取得税

本投資法人が2015年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。
- 倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(2014年1月31日現在)

資産の種類	主用途 （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 （％）
不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	-	-
		東京圏	-	-
		地方主要都市部	-	-
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	-	-
		東京圏	-	-
		地方主要都市部	-	-
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	22,074	8.4
		東京圏	22,074	8.4
		地方主要都市部	-	-
	小計			22,074
信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	219,167	83.4
		東京圏	219,167	83.4
		地方主要都市部	-	-
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	7,784	3.0
		東京圏	7,784	3.0
		地方主要都市部	-	-
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	-	-
		東京圏	-	-
		地方主要都市部	-	-
	小計			226,952
預金等のその他の資産（注3）			13,855	5.3
資産総額			262,881	100.0

(注1) 主用途及び地域については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 保有総額は、貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によります。

(注3) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金9,164百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(2014年1月31日現在)

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

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

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

【その他投資資産の主要なもの】

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

（イ）不動産及び信託不動産の概要

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

a . 用途別の資産概要

資産の種類	主用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工 年月 (注2)	構造・ 階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末 算定 価額 (百万円) (注5)	帳簿 価額 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注6)		
									土地	建物						
オフィスビル	信託不動産	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	港区 六本木	2003年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注7)	区	54,200	46,999	47,390	18.8		
		0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区 赤坂	1986年 3月	RC・ SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	59,000	61,768	62,480	24.7		
		0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区 後楽	2000年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	21,600	25,611	27,200	10.8		
		0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	2000年 9月	S・SRC・ RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注8)	区	30,200	42,755	43,930	17.4		
		0-7 プレミアム	MORIタワー (事務所棟)	港区 愛宕	2001年 7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注9)	85,266.30	(注10)(注11)		45,800	42,031	42,090	16.7		
			フォレストタワー (住宅棟)	港区 愛宕	2001年 10月	S・SRC B4F/43F		60,815.71								
			プラザ (店舗棟)	港区 虎ノ門	2001年 7月	RC B1F/2F		2,083.60								
		小計											210,800	219,167	223,090	88.3
		住宅		R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ(注12)	港区 元麻布	2002年 5月 2002年 9月 (注13)	S・SRC・ RC B4F/29F (注13)	12,199.65	54,006.76	共 (注7)	区	1,760	1,646	1,706	0.7
				R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区 (注15)	1,560	2,256	2,100	0.8
				R-4	六本木ビュータワー	港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	共 (注15)	2,280	3,882	4,000	1.6
				小計											5,600	7,784
不動産	商業施設等	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	渋谷区 神宮前	-	-	2,565.06	-	所	-	25,800	22,074	21,820	8.6		
小計											25,800	22,074	21,820	8.6		
ポートフォリオ合計											242,200	249,026	252,716	100.0		

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産を次の主用途ごとに分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設等を表します。また、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

(注2) 「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数

- (注3) 「敷地面積」及び「延床面積」は、所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 「所有形態」の欄には、権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、2014年1月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に対する比率を記載しています。
- (注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注8) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者を含む6者の共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。
- (注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注12) 2008年10月31日付、2010年9月15日付及び2011年3月18日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産を記載しています。以下同じです。
- (注13) 元麻布ヒルズは、不動産登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー（鉄骨鉄筋コンクリート造 地上29階、地下3階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが2002年5月、フォレストテラスウエストが2002年9月です。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ピュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、六本木ファーストプラザについては、該当する敷地を敷地権割合で保有しており、六本木ピュータワーについては、該当する敷地の共有持分を保有しています。
なお、六本木ピュータワーについては、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、本書の日付現在においては、該当する敷地を敷地権割合で保有しています。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ピュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されていますが、各々の建物における所有形態は異なっており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90住戸のうち42住戸を対象とする区分所有権を保有しており、六本木ピュータワーについては、該当する全202住戸を対象とする区分所有権の共有持分を保有しています。
なお、六本木ピュータワーについては、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、本書の日付現在においては、該当する全202住戸のうち92住戸を対象とする区分所有権を保有しています。

b．賃貸状況の概要（2014年1月31日現在）

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

（注1）共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は固定型マスターリースとみなします。以下同じです。

（注2）「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また、六本木ピュウタワーについては、割当区画に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積を記載しています。

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

（注3）「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。

（注4）「エンドテナント総数」は、固定型マスターリースの物件及びラフォーレ原宿（底地）は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。以下同じです。

（注5）「総賃料収入（年間賃料）」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月間賃料（ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、2014年1月1日から同年1月31日におけるエンドテナントへの請求額。）を12倍した金額を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乘じて得た金額を記載しています。また、六本木ピュウタワーについては、割当区画に係る総賃料収入（年間賃料）を記載しています。

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

（注7）2013年11月1日付で賃貸方式を固定型マスターリースからバススルー型マスターリースに変更しています。

c. 主なテナントへの賃貸借の概要

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

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

（注1）「賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、それぞれ乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。また、六本木ビュータワーについては、割当区画に係る賃貸面積を記載しています。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

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

d．賃貸面積上位5テナント

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

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

（注1）「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、それぞれ賃貸面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

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

e．利害関係者への賃貸借の概要

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

エンドテナント名称	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%)	総賃料収入 (年間賃料) (千円) (注2)	契約満了日	契約更改の方法	契約形態	摘要
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー	17,602.92	14.9	2,348,622	2021年7月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・24階部分
					2018年9月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	19・22階部分
	アーク森ビル	24,588.43	20.8	2,543,386	2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	13階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	12・22階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	23・25階部分
					2021年1月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	4・15・24階部分
					2023年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	地下4階～1階 冷熱供給所部分
	後楽森ビル	292.22	0.2	4,955	2014年3月31日	-	自己使用の覚書	-
	赤坂溜池タワー	19,698.54	16.6	1,333,500	2026年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	用途が事務所及び店舗に該当する区画 (倉庫・駐車場等の一部を含みます。)
					2021年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	用途が居宅に該当する区画(駐車場等の一部を含みます。)
	愛宕グリーンヒルズ	29,667.58	25.0	2,223,530	2022年4月30日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース	-
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	2,565.06	2.2	1,228,800	2030年9月14日	-	事業用定期借地	-
合計		94,414.75	79.7	9,682,795	-----			

(注1)「賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合(80%)を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合(74%)を、それぞれ乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

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

f．主要な不動産の概要

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

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

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

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

g．設計等に関する事項の概要

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

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

（注）超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定（2000年以降は建築基準法上の性能評価）を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合もあります。

h. 建物状況調査報告書の概要

各不動産及び信託不動産ごとに建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）を建物調査会社に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。2014年1月31日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産の状況は以下のとおりです。「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した15年間の修繕・更新費用の年平均額です。

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

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

物件 番号	物件名称		作成年月	緊急修繕費用 の見積額 （千円）	長期修繕費用 の見積額 （千円） （注1） （注2） （注3）	PML （％） （注4）	建物調査会社
0-0	六本木ヒルズ森タワー		2013年 7月	-	8,756	0.29	株式会社東京建築 検査機構
0-1	アーク森ビル		2012年12月	-	127,769	0.38	株式会社東京建築 検査機構
0-4	後楽森ビル		2011年12月	-	57,533	0.42	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
0-6	赤坂溜池タワー	用途が事務所及び店舗に該 当する区画（倉庫・駐車場 等の一部を含みます。）	2013年11月	-	30,273	2.15	株式会社東京建築 検査機構
		用途が居宅に該当する区画 （駐車場等の一部を含みま す。）	2011年 2月	-	27,631		
0-7	愛宕 グリーンヒルズ	MORIタワー （事務所棟）	2012年 2月	-	101,932	1.66	株式会社竹中工務店
		フォレストタワー （住宅棟）		-	86,456	0.99	
		プラザ （店舗棟）		-	2,594	9.84	
R-1	元麻布ヒルズ	フォレストタワー	2011年12月	-	2,223	1.16	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
		フォレストテラス イースト				1.72	
R-3	六本木ファーストプラザ		2011年12月	-	9,316	3.53	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-4	六本木ビュータワー		2011年12月	-	6,279	3.53	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
S-1	ラフォーレ原宿（底地）（注5）		-	-	-	-	-
合計				-	460,762	0.71	-

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

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

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

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

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

i．資本的支出の状況

(i) 資本的支出の実施状況

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

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

(注) 1件当たりの金額が1百万円を超える案件を対象としています。

() 資本的支出の予定

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

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

(注) 1件当たりの(予定)金額が5百万円を超える案件を対象としています。

（ロ）信託受益権の概要

（2014年1月31日現在）

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

（注）2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、本書の日付現在においては、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。

(ハ) ポートフォリオの状況

a. 物件クオリティ別投資比率

(2014年1月31日現在)

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

（注）クオリティ区分におけるプレミアム物件については、前記「2 投資方針（1）投資方針 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」、プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

b. 主たる用途別投資比率

(2014年1月31日現在)

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

c. 地域別投資比率

(2014年1月31日現在)

地域		物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区	9	252,716	100.0
	港区	7	203,696	80.6
	文京区	1	27,200	10.8
	渋谷区	1	21,820	8.6
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	9	252,716	100.0
地方主要 都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる 全国主要都市	-	-	-
ポートフォリオ合計		9	252,716	100.0

d. 築年数別投資比率

(2014年1月31日現在)

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

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

e．建物規模別投資比率

（2014年1月31日現在）

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

（注）「規模」は、本投資法人及び信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。2014年1月31日現在本投資法人の保有に係る不動産及び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」をご参照ください。なお、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーについてはいずれも延床面積を22,906.74㎡とみなし、個別の建物として算出しています。

（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。

．交通アクセス

地下鉄の東京メトロ銀座線、丸ノ内線、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。

．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。

．再開発によるまちづくり

2014年6月には虎ノ門ヒルズが竣工予定であり、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、ホテル、商業施設、カンファレンス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、2013年9月にはアークヒルズ サウスタワーが竣工し、アークヒルズの拡充を図りながら、当エリアの更なる発展に向けた起爆剤としての役割を担うことが期待されます。そのほか、「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合」「赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業」「六本木三丁目東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。

．本エリアに所在する物件

- ・ アーク森ビル
- ・ 赤坂溜池タワー
- ・ 愛宕グリーンヒルズ
- ・ 六本木ファーストプラザ
- ・ 六本木ビュートワー

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。

．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。

．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。

・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。そのほか、「六本木五丁目西地区市街地再開発準備組合」による再開発計画も進められています。

・本エリアに所在する物件

・六本木ヒルズ森タワー

・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。

・再開発によるまちづくり

後楽森ビルの西側約500mの区域に完成した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」のほか、「春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業」「飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業（飯田橋サクラパーク）」等の再開発計画が進められており、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。

・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

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

a. 「資産の概要」欄に関する説明

i. 「取得年月日」欄及び「取得価格」欄には、不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された取得年月日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を記載しています。

・「取得時鑑定評価額」欄は、一般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、一般財団法人日本不動産研究所により作成された、不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

・「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、不動産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。

・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。

・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。

・土地の「敷地面積」欄には、不動産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。

・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又は本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。

・建物の「竣工年月」欄には、不動産登記簿上表示されている新築年月を記載しています。

xi. 建物の「構造／階数」欄には、不動産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

x. 建物の「用途」欄には、不動産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。

- x . 建物の「延床面積」欄には、不動産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。
- x . 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、不動産の所有者又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。
- xv . 「PM会社」欄には、個々の不動産又は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 . 「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、各不動産又は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、本書の日付において、各不動産又は信託不動産の価額、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
 - ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - ・各不動産又は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
 - ・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

c . 「収支の状況」欄に関する説明

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

本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下のとおりです。

- i . 「賃貸事業収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
 - ・「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。
 - ・「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。
 - ・「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。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。
 - ・「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。
 - ・「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。
 - ・「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。
 - ・「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。
 - ・「その他費用」欄には、賃借料、信託報酬、その他賃貸事業費用（住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用）を合計した金額を記載しています。
- x . 「NOI」欄には、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

d . 「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等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。）の割合を記載しています。

0-0 六本木ヒルズ森タワー

プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区六本木六丁目10番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2003年4月
	容積率	700%・600%（注1）		構造 / 階数	S・SRC 地下6階付54階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・美術館
	敷地面積	57,177.66㎡（注2）		延床面積	442,150.70㎡（注3）
	所有形態	所有権（敷地権持分約7.2%）		所有形態	区分所有権（専有面積持分約5.6%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数 / 総戸数	-	
取得年月日		（ ）2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50% なお、2011年8月1日付で、（ ）に追加信託し、信託受益権を保有しています。 （ ）2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る 信託受益権 （ ）2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権			
取得価格		（ ）6,810百万円 （ ）18,680百万円 （ ）21,900百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ ）7,400百万円（2010年1月31日） （ ）22,200百万円（2011年7月15日） （ ）24,500百万円（2013年6月1日）			
直近算定価額（価格時点）		54,200百万円（2014年1月31日）			
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：840%）。

（注2）本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約4,116.36㎡です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は17,636.67㎡です。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

期（注1）	前期	当期（注2）
日数	181	184
賃貸事業収入	603,955	984,192
その他賃貸事業収入	-	-
不動産賃貸事業収益合計	603,955	984,192
管理委託費	1,200	57,040
公租公課等	41,157	41,977
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
損害保険料	945	1,394
減価償却費	99,022	161,817
その他費用	27	56
不動産賃貸事業費用合計	142,352	262,286
NOI	560,624	883,723

（注1）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

（注2）2013年10月1日付で追加取得しています。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-1 アーク森ビル

プレミアム

資産の概要					
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	1986年3月
	容積率	700％・400％（注1）		構造 / 階数	RC・SRC・S 地下4階付37階建
	用途地域	商業・第二種住居地域		用途	事務所・店舗・冷熱供給所
	敷地面積	39,602.42㎡（注2）		延床面積	177,486.95㎡（注3）
	所有形態	所有権（敷地権持分約10.9％）		所有形態	区分所有権（専有面積持分約17.9％）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数 / 総戸数	-	
取得年月日		（ ）2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権 （ ）2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75％ （ ）2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25％ （ ）2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50％ なお、2011年3月18日付で、（ ）に追加信託し、信託受益権を保有しています。 （ ）2011年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50％及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権 （vi）2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権 （ ）2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権			
取得価格		（ ）6,600百万円 （ ）16,500百万円 （ ）5,500百万円 （ ）3,400百万円 （ ）9,770百万円 （vi）17,200百万円 （ ）3,510百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ ）6,600百万円（2006年2月28日） （ ）15,075百万円（2008年2月29日） （ ）5,025百万円（2008年7月31日） （ ）3,710百万円（2010年1月31日） （ ）11,300百万円（2011年2月25日） （vi）19,800百万円（2011年7月15日） （ ）3,550百万円（2013年1月1日）			
直近算定価額（価格時点）		59,000百万円（2014年1月31日）			
特記事項					
・ 本物件建物の一部区画につき、天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、前所有者の森ビル株式会社の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54%）。

（注2）本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約4,332.54㎡です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,850.89㎡です。

< 収支の状況 > (単位：千円)

期（注1）	前期（注2）	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	1,235,770	1,271,693
その他賃貸事業収入	-	-
不動産賃貸事業収益合計	1,235,770	1,271,693
管理委託費	5,600	6,000
公租公課等	70,574	70,424
水道光熱費	-	-
修繕費	-	370
損害保険料	1,873	1,817
減価償却費	123,776	120,411
その他費用	2,731	2,753
不動産賃貸事業費用合計	204,556	201,777
NOI	1,154,990	1,190,326

（注1）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

（注2）2013年4月1日付で追加取得しています。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（注）第10期（2011年2月1日から2011年7月31日）以降は取得の時期にかかわらず、1物件として取り扱っている為、第9期（2010年8月1日から2011年1月31日）までの稼働率の推移は記載していません。

0-4 後楽森ビル

プレミアム

資産の概要（注1）					
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	2000年3月
	容積率	600%・500%（注2）		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	借地権		所有形態	区分所有権（専有面積持分約57.9%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数 / 総戸数		-
取得年月日		2006年4月13日			
取得価格		27,200百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		27,200百万円（2006年2月28日）（注4）			
直近算定価額（価格時点）		21,600百万円（2014年1月31日）			
特記事項					
・森ビル株式会社及び東京都との間の1997年8月25日付土地賃貸借契約及び1999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信託受託者との間の2002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1997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）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2）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています。（緩和後の容積率：654.18%）

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積（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。

（注4）取得時鑑定評価額については、不動産鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有してい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。

< 収支の状況 >（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	586,812	606,805
その他賃貸事業収入	101,173	118,591
不動産賃貸事業収益合計	687,986	725,396
管理委託費	66,156	62,460
公租公課等	31,499	31,434
水道光熱費	79,604	93,081
修繕費	6,875	4,998
損害保険料	1,910	1,773
減価償却費	128,760	128,693
その他費用	67,844	68,794
不動産賃貸事業費用合計	382,651	391,235
NOI	434,094	462,854

（注）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	94.1%	88.6%	91.9%	80.2%	100.0%	89.3%	91.0%	94.3%	97.6%	100.0%

0-6 赤坂溜池タワー

プレミアム

資産の概要					
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	2000年9月
	容積率	500%・400%（注1）		構造 / 階数	S・SRC・RC 地下2階付25階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・居宅・店舗
	敷地面積	5,694.16㎡		延床面積	46,971.43㎡（注3）
	所有形態	所有権（分有）（注2）		所有形態	区分所有権（専有面積持分約65.5%）
PM会社		森ビル株式会社（注4）	住宅所有戸数 / 総戸数	88戸 / 130戸	
取得年月日		（ ）2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。） （総専有面積の約35.5%）に係る信託受益権 （ ）2011年3月18日に用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。） （総専有面積の約30.0%）に係る信託受益権			
取得価格		（ ）37,200百万円 （ ）6,730百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ ）35,600百万円（2008年7月31日） （ ）6,870百万円（2011年2月25日）			
直近算定価額（価格時点）		30,200百万円（2014年1月31日）			
特記事項					
・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負担の割合に応じて費用負担することとされています。 ・本投資法人並びに本物件の区分所有者のうち森ビル株式会社、株式会社朝日新聞社及び信託受託者は、それぞれが権利を有する不動産又は信託受益権の譲渡に関して、相互に優先的に買い取る権利を有しています。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：690.30%）。

（注2）他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者を含む6者の共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は20,919.00㎡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。

< 収支の状況 > （単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	666,446	666,446
その他賃貸事業収入	289	289
不動産賃貸事業収益合計	666,735	666,735
管理委託費	3,000	3,000
公租公課等	43,008	42,574
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
損害保険料	2,237	2,073
減価償却費	174,612	174,847
その他費用	906	905
不動産賃貸事業費用合計	223,764	223,401
NOI	617,583	618,182

（注）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	-	-	-	-	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（注）第10期（2011年2月1日から2011年7月31日）以降は取得の時期にかかわらず、1物件として取り扱っている為、第9期（2010年8月1日から2011年1月31日）までの稼働率の推移は記載していません。

0-7 愛宕グリーンヒルズ

プレミアム

資産の概要(注1)						
所在地（住居表示）		事務所棟：東京都港区愛宕二丁目5番1号				
		住宅棟　：東京都港区愛宕二丁目3番1号				
		店舗棟　：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号				
土地	建蔽率	80％・60％		建物	竣工年月	(事務所棟) 2001年7月 (住宅棟)　2001年10月 (店舗棟)　2001年7月
	容積率	700％・600％・400％・200％ (注2)			構造 / 階数	(事務所棟) S・SRC 地下2階付42階建 (住宅棟)　S・SRC 地下4階付43階建 (店舗棟)　RC 地下1階付2階建
	用途地域	商業・第一種住居・第二種住居地域			用途	事務所・共同住宅・店舗
	敷地面積	13,014.36㎡(注3)			延床面積(注4)	事務所棟：85,266.30㎡ 住宅棟：60,815.71㎡ 店舗棟：2,083.60㎡
	所有形態	所有権・借地権・地役権			所有形態	所有権・区分所有権 (専有面積持分約32.9％)
PM会社		森ビル株式会社		住宅所有戸数 / 総戸数	351戸 / 353戸	
取得年月日		(　) 2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45％(総専有面積の約20.0％) (　) 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29％(総専有面積の約12.9％)				
取得価格		(　) 25,600百万円 (　) 16,490百万円				
取得時鑑定評価額(価格時点)		(　) 27,600百万円(2012年1月31日) (　) 17,900百万円(2013年1月1日)				
直近算定価額(価格時点)		45,800百万円(2014年1月31日)				
特記事項						
・第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡(森ビル株式会社への譲渡を除きます。)又は信託財産の譲渡(信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。)について、隣地所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡(信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。)については、借地の賃貸人である土地所有者の承諾が必要となります。						

（注1）本投資法人は、愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分74％（総専有面積の約32.9％）を保有しています。なお、当該信託財産に対する残りの26％の権利を表する信託受益権は、森ビル株式会社が引き続き保有しています。

（注2）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：事務所棟地区（事務所棟及び店舗棟を含む地区）960％、住宅棟地区（住宅棟を含む地区）760％）。

（注3）愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に対応する建物部分割合に相当する敷地面積は約3,744.20㎡（全体の約28.8％）です。

（注4）本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約34,385.99㎡です。

< 収支の状況 > (単位：千円)

期（注1）	前期（注2）	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	966,534	1,111,765
その他賃貸事業収入	-	-
不動産賃貸事業収益合計	966,534	1,111,765
管理委託費	2,316	2,664
公租公課等	21,419	43,277
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
損害保険料	3,447	3,775
減価償却費	170,035	194,993
その他費用	32,424	36,988
不動産賃貸事業費用合計	229,642	281,699
NOI	906,927	1,025,059

（注1）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

（注2）2013年4月1日付で追加取得しています。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

R-1 元麻布ヒルズ

プレミアム

資産の概要					
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	2002年5月、2002年9月（注3）
	容積率	300%（注1）		構造 / 階数	S・SRC・RC 地下4階付29階建（注3）
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	居宅
	敷地面積	12,199.65㎡（注2）		延床面積	54,006.76㎡（注4）
	所有形態	所有権（敷地権持分約3.9%）		所有形態	区分所有権（専有面積持分約3.2%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数 / 総戸数		7戸 / 222戸
取得年月日		2006年3月22日			
取得価格		1,706百万円（注5）			
取得時鑑定評価額（価格時点）		1,706百万円（2006年2月28日）（注5）			
直近算定価額（価格時点）		1,760百万円（2014年1月31日）			
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：332.03%）。

（注2）本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約475.61㎡です。

（注3）元麻布ヒルズは、フォレストタワー（2002年5月竣工）、フォレストテラスイースト（2002年5月竣工）及びフォレストテラスウエスト（2002年9月竣工）の3棟で構成されていますが、不動産登記簿上は一棟の建物として登記されています。

（注4）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は1,250.15㎡です。

（注5）2008年10月31日付、2010年9月15日付及び2011年3月18日付で譲渡した信託財産を除く信託受益権に係る不動産の取得価格及び取得時鑑定評価額を記載しています。

< 収支の状況 > （単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	63,039	61,936
その他賃貸事業収入	1,186	974
不動産賃貸事業収益合計	64,226	62,910
管理委託費	9,905	9,070
公租公課等	2,063	2,057
水道光熱費	-	22
修繕費	2,760	4,254
損害保険料	137	127
減価償却費	6,412	6,550
その他費用	3,956	3,817
不動産賃貸事業費用合計	25,235	25,900
NOI	45,403	43,560

（注）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	90.7%	95.2%	94.1%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

R-3 六本木ファーストプラザ

プレミアム

資産の概要					
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	1993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	第二種住居地域		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 （専有面積持分約46.4%）（注2）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数 / 総戸数	42戸 / 90戸	
取得年月日		2006年4月13日			
取得価格		2,100百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		2,100百万円（2006年2月28日）			
直近算定価額（価格時点）		1,560百万円（2014年1月31日）			
特記事項					
・ 本物件及び六本木ビュータワーの区分所有者は、他の区分所有者又はその受益者が保有する本物件の区分所有権又はその信託受益権を譲渡しようとする場合には、当該区分所有権又は信託受益権を優先的に買い取る権利を有しています。 ・ 本物件の区分所有者のうち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は、それぞれ自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合において、同一の譲受人に対して一括譲渡する義務を負います。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、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、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、不動産登記簿上、六本木ビュータワーと一棟の建物として登記されています。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、管理規約の定めに基づき算出した本物件建物に係る敷地面積は1,717.20㎡です。また、本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約807.08㎡（敷地権持分47%）です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は2,692.55㎡です。

< 収支の状況 >（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	70,384	65,747
その他賃貸事業収入	384	330
不動産賃貸事業収益合計	70,769	66,077
管理委託費	11,836	13,399
公租公課等	6,972	6,989
水道光熱費	144	240
修繕費	29,461	5,560
損害保険料	278	258
減価償却費	11,118	11,178
その他費用	4,559	4,839
不動産賃貸事業費用合計	64,371	42,466
NOI	17,516	34,789

（注）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	84.4%	85.8%	72.2%	86.9%	92.3%	97.4%	87.7%	89.4%	95.4%	92.3%

R-4 六本木ビュータワー

資産の概要					
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	1993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	第二種住居地域		用途	共同住宅
	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（共有46%）（注2）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数 / 総戸数		202戸 / 202戸（注4）
取得年月日		（ ）2006年3月22日に共有持分6%に係る信託受益権（注5） （ ）2006年4月13日に共有持分40%に係る信託受益権（注5）			
取得価格		4,000百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		4,000百万円（2006年2月28日）			
直近算定価額（価格時点）		2,280百万円（2014年1月31日）			
特記事項					
・ 本物件及び六本木ファーストラザの区分所有者は、他の区分所有者又はその受益者が保有する本物件の区分所有権又はその信託受益権を譲渡しようとする場合には、当該区分所有権又は信託受益権を優先的に買い取る権利を有しています。 ・ 本物件の区分所有者のうち森ビル株式会社、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は、それぞれ自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合において、同一の譲受人に対して一括譲渡する義務を負います。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、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、六本木ファーストラザに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、不動産登記簿上、六本木ファーストラザと一棟の建物として登記されています。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、管理規約の定めに基づき算出した本物件建物に係る敷地面積は2,640.68㎡です。また、本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約1,214.71㎡（共有46%）です。

なお、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、本書の日付現在においては、本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約1,214.71㎡（敷地権持分46%）となっています。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約4,365.49㎡です。

なお、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、本書の日付現在においては、本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産共有物分割契約書の記載に基づく専有面積は4,172.20㎡となり、専有面積持分比率は約44.7%となっています。

（注4）2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、本書の日付現在においては、住宅所有戸数は92戸となっています。

（注5）2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、本書の日付現在においては、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。

< 収支の状況 > （単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	181	184
賃貸事業収入	109,426	96,062
その他賃貸事業収入	-	-
不動産賃貸事業収益合計	109,426	96,062
管理委託費	3,738	15,436
公租公課等	10,769	10,781
水道光熱費	-	3
修繕費	-	24
損害保険料	361	335
減価償却費	13,055	12,134
その他費用	499	1,728
不動産賃貸事業費用合計	28,422	40,444
NOI	94,058	67,752

（注）前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

< 稼働率の推移 >

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.2%

プレミアム

<収支の状況> (単位：千円)

(注) 前期は2013年2月1日から2013年7月31日、当期は2013年8月1日から2014年1月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2009年 7月31日	2010年 1月31日	2010年 7月31日	2011年 1月31日	2011年 7月31日	2012年 1月31日	2012年 7月31日	2013年 1月31日	2013年 7月31日	2014年 1月31日
稼働率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（ヘ）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】

【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、以下のとおりです。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10期計算期間末 （2011年7月31日）	218,950 （217,017）	103,944 （102,011）	448,966 （440,614）
第11期計算期間末 （2012年1月31日）	219,119 （217,123）	104,007 （102,011）	449,236 （440,614）
第12期計算期間末 （2012年7月31日）	219,405 （217,391）	104,130 （102,116）	449,768 （441,068）
第13期計算期間末 （2013年1月31日）	218,813 （216,690）	104,239 （102,116）	450,237 （441,068）
第14期計算期間末 （2013年7月31日）	240,681 （238,249）	115,503 （113,071）	90,726 （88,816） （注4）
第15期計算期間末 （2014年1月31日）	262,881 （260,084）	127,233 （124,436）	91,870 （89,850） （注4）

（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記載しています。

（注4）2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たりの純資産額については、第14期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

また、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、期別及び月別の最高・最低価格（終値）は、以下のとおりです。

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期 （権利落前） （注）	第15期 （権利落後） （注）
決算年月	2011年7月	2012年1月	2012年7月	2013年1月	2013年7月	2014年1月	
最高（円）	294,600	283,400	352,500	485,000	720,000	701,000	135,900
最低（円）	218,000	240,000	249,700	315,500	450,000	540,000	133,900

（注）2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。そのため、2014年1月29日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

なお、権利落前に記載した投資口価格の対象期間は2013年8月1日から2014年1月28日、権利落後は2014年1月29日から2014年1月31日です。

月別最高・最低投資口価格 及び売買高	月別	2013年8月	2013年9月	2013年10月	2013年11月	2013年12月
	最高（円）	574,000	679,000	696,000	700,000	701,000
	最低（円）	540,000	548,000	628,000	654,000	658,000
	売買高（口）	11,032	25,778	15,311	11,412	12,987
月別最高・最低投資口価格 及び売買高	月別	2014年1月 （権利落前） （注2）	2014年1月 （権利落後） （注2）（注3）	2014年2月 （注3）	2014年3月 （注3）	
	最高（円）	692,000	135,900	137,900	138,100	
	最低（円）	661,000	133,900	126,900	132,900	
	売買高（口）	10,348	12,561	46,857	57,980	

（注1）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。

（注2）2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。そのため、2014年1月29日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

なお、権利落前に記載した投資口価格及び売買高（口）の対象期間は2014年1月1日から2014年1月28日、権利落後は2014年1月29日から2014年1月31日です。

（注3）2014年1月29日より分割後の投資口価格及び売買高（口）を記載しています。

【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10期 (自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日)	1,933	8,352	-
第11期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	1,996	8,622	-
第12期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日)	2,014	8,700	-
第13期 (自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日)	2,122	9,169	-
第14期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)	2,432	9,552	-
第15期 (自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日)	2,797	10,099	-

【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)	年換算 (%) (注)	摘要
第10期 (自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日)	1.9	3.8	-
第11期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	1.9	3.8	-
第12期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日)	2.0	4.1	-
第13期 (自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日)	2.0	4.0	-
第14期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)	2.2	4.5	-
第15期 (自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日)	2.3	4.6	-

（注）自己資本利益率及び年換算は、以下の算式により計算し、小数第2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

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】

2006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
2006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
2006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
2006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）
2006年 3月10日	規約の変更
2006年11月30日	東京証券取引所に上場
2007年10月16日	規約の変更
2009年10月 9日	規約の変更
2011年 4月 8日	規約の変更
2011年 8月 1日	規約の変更
2013年 4月 5日	規約の変更
2014年 2月 1日	投資口の分割（投資口1口を5口に分割）
	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	磯部 英之	1993年 4月 2002年 5月 2002年 6月 2003年11月 2005年 4月 2005年10月 2007年 7月 2007年11月 2008年 4月 2010年 6月 2011年 4月	三井不動産株式会社 入社 ペンシルバニア大学ウォートンスクール 経営学修士（MBA） コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社 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）入社 同社 事業開発部長 同社 投資開発部長 同社 投資顧問部長 森ビル株式会社 財務本部財務企画部 担当部長 同社 財務本部事業開発部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	箭内 昇	1970年 4月 1988年 4月 1997年 6月 1997年10月 1998年 4月 1998年 9月 2003年 6月 2003年 6月 2006年 2月	株式会社日本長期信用銀行 入社 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 取締役営業第二部長 同社 取締役新宿支店長 同社 執行役員新宿支店長 アローコンサルティング事務所 代表（現任） 株式会社りそな銀行 取締役 株式会社りそなホールディングス 取締役 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	小杉 丈夫	1968年 4月 1972年 9月 1974年 6月 1996年10月 1999年 4月 2001年 9月 2004年11月 2005年 1月 2006年 2月 2007年 1月 2009年 3月 2009年 6月 2010年 6月	大阪地方裁判所 判事補 釧路地方・家庭裁判所 判事補 松尾法律事務所 入所 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 国土交通省交通政策審議会 委員 株式会社東芝 社外取締役（現任） 富士フイルムホールディングス株式会社 社外監査役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	田村 誠邦	1977年 4月 1986年10月 1990年 9月 1997年 4月 2006年 2月 2009年 5月 2011年 4月 2013年 4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） 株式会社エクスナレッジ 取締役（現任） 学校法人明治大学 客員教授 学校法人明治大学 理工学部特任教授（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利害関係はありません。

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、就任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、補欠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、前任者又は在任者の残存任期と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第19条第3項）。

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以上にあ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

規約等の重要事項の変更

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

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、2013年9月及び10月に新投資口の発行を行いました。かかる新投資口の発行については、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 （1）主要な経営指標等の推移 運用状況 （八）資金調達の概要」をご参照下さい。また、本投資法人は、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

なお、出資の状況については、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 （5）投資法人の出資総額」をご参照下さい。

（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】

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。

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

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ごとに定めるものとし、原則として以下の定めに従うものとします（規約第34条）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

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とします。

（ロ）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

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慣行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、不動産の賃借権及び地上権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慣行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。

（二）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慣行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（二）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慣行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．金融商品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

当該金融商品取引所の最終価格（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．金融商品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慣行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慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

（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、不動産の賃借権、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慣行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。

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 投資対象とする資産の種類 （ロ）、（ハ）及び（ニ）h.」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。

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3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か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。

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

東京都港区六本木一丁目8番7号

03-6234-3234（代表）

（2）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、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ときには、投資主は、本投資法人に対し、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）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

（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】

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、第15期末時点で200万口、本書提出日時点で1,000万口とします。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

本投資法人の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）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（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

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 投資主総会における議決権」をご参照ください。

本投資法人が規約の変更を行うことについての決定をした場合には、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投資主総会において決議された場合において、それが運用に関する基本方針、運用体制、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等には、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。

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、以下のとおりです。

(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、契約期間は定めません。
更新	該当する規定はありません。
解約	・本投資法人は、本資産運用会社が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。 ・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。 ・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。 ・上記 乃至 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。 () 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（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。） () 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 () 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 ・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。 () 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 () 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 () 解散した場合 ・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、法令に反しない範囲で、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。

（口）資産保管会社兼機関運営事務受託者兼投資法人債に関する一般事務受託者：三井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2015年3月5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	・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。 ・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。 ・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。 （ ）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。 （ ）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。 （ ）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。 ・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。 ・上記　　乃至　　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ます。
変更等	・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。 ・上記　　の変更にあたっては、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。

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2015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	- 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。 - 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。 - 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。 () 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。 () 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。 () 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。 - 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。 - 上記 . 乃至 . 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、
変更等	- 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。 - 上記 . の変更にあたっては、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、

財務及び発行・支払代理契約

(第5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	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、双方協議の上合意した場合には、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。

(八) 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2015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。 ・ 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、同契約は引続き効力を有するものとします。 ・ 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。 () 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 () 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 ・ 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	本書の日付現在、延長により2014年12月31日まで有効に継続しています。
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。 ・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。 ・以下の（ ）乃至（ ）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（ ）及び（ ）の場合においては解約の通知において指定する日、（ ）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か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、（ ）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。 （ ）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 （ ）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 （ ）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 ・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、これを改定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2009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。 ・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。 ・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。 ・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週間経過後若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。 ・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若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　．後段の規定を準用します。 ・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し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　．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2回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11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	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、双方協議の上合意した場合には、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されなかったときは、当該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）。

（ヘ）特定関係法人（本資産運用会社の親会社）：森ビル株式会社

サポート契約

期間	本書の日付現在、延長により2015年8月9日まで有効に継続しています。
更新	有効期間満了日の3か月前までに、各当事者が他の当事者に対して同契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当する規定はありません。
変更等	全契約当事者の書面による承諾により、同契約の条項を変更することができます。

情報提供に関する契約

期間	上記サポート契約の終了までとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	該当する規定はありません。
変更等	全契約当事者の書面による承諾により、同契約の条項を変更することができます。

商用使用許諾契約

期間	同契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行っている期間中、有効に存続するものとし、理由の如何を問わず、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、別段の合意のない限り、直ちに終了するものとします。
更新	該当する規定はありません。
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。 ・ 本投資法人は、何時でも同契約を解除することができるものとします。 ・ 森ビル株式会社は、本投資法人が同契約に違反した場合において、本投資法人にその是正を催告したにもかかわらず、当該違反が催告後30日以内に是正されないときは、同契約を解除することができます。なお、本資産運用会社が、本投資法人のための資産運用に関連して同契約に違反する行為を行った場合、当該違反は、本投資法人の違反とみなします。 ・ 本投資法人が本投資法人規約第6章「資産運用の対象及び方針」を遵守しない場合、森ビル株式会社は、同契約を解除することができます。
変更等	全契約当事者の書面による承諾により、同契約の条項を変更することができます。

PM業務に係る委託契約及び賃貸借契約

森ビル株式会社とのPM業務にかかる委託契約及び賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。賃貸借契約の期間、更新等については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 （2）投資資産 その他投資資産の主要なもの （イ）不動産及び信託不動産の概要 c. 主なテナントへの賃貸借の概要」及び同「e. 利害関係者への賃貸借の概要」をご参照ください。

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、運用体制、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更該当する場合等には、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。

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

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、以下のとお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3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4項）。

- （イ）通常の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、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- （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、投信法第223条の3第3項）。
- （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、投信法第223条の3第3項）。
- （二）（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）。

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せん。）、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せん。）、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）。

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せん。）、（二）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．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。）

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本 において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、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」を以下のとおり定めています。

（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、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3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．金商法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主が直接又は間接に15%以上の議決権を保有する、又は、当該株主の役員若しくは使用人が取締役若しくはこれに準じる役職に就任している等、当該株主が重要な影響を及ぼし得る法人（ただし外国法人を除きます。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、金商法第44条の3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

．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。）による鑑定評価額を超えないものとします。なお、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。さらに、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、当該取得に要した諸費用相当額もまた含まないものとします。

．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 ．に準ずるものとします。

．利害関係者から上記 ．及び ．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

．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。

．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 ．に準ずるものとします。

．利害関係者に対する上記 ．及び ．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

・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。

・利害関係者に対する上記 ．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

・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。

・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 ．に準ずるものとします。

・利害関係者に対する上記 ．及び ．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

・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。

・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。

・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。

・利害関係者に対する上記 ．乃至 ．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

当期中における利害関係人等（注1）との売買等の取引等の状況は以下のとおりです。

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	21,900,000千円	-
	うち利害関係人等からの買付額 21,900,000千円（100.0％）	うち利害関係人等への売付額 -
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	21,900,000千円（100.0％）	-
合計	21,900,000千円（100.0％）	-

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）	107,687千円	森ビル株式会社	107,687千円	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条及び投信法施行規則第244条の3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並びに一般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について、上記のとおり記載しています。

（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（5,743千円）及び施工管理報酬（936千円）が含まれています。

本投資法人は、2014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。

物件名称	賃貸方式	賃貸借契約の内容
六本木ヒルズ森タワー	固定型マスターリース	普通借家契約
アーク森ビル	固定型マスターリース	普通借家契約
後楽森ビル	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	固定型マスターリース	普通借家契約
元麻布ヒルズ	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	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
六本木ビュータワー	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約

また、本投資法人は、2014年1月31日現在、愛宕グリーンヒルズについて、本資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当し、かつ、共有者でもある森ビル株式会社に、信託受託者を通じて賃貸権限を付与し、同社から賃貸権限付与の対価として固定額の支払を受けるとともに、同社にPM業務を委託しています。

本投資法人は、2014年1月31日現在、以下のとおり、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目的で賃貸しています。

物件名称	賃貸部分	自己使用目的
後楽森ビル	2階の一部	店舗運営委託形態による店舗運営を継続するため

本投資法人は、2014年1月31日現在、以下のとおり、利害関係者に賃貸しています。

物件名称	賃貸部分	利害関係者	使用目的
ラフォーレ原宿（底地）	土地	森ビル流通システム株式会社	専ら商業施設として使用しその他事業の用に供する建物の所有

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

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、以下のとおりです。

- 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、以下のとおりです。

- 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。この場合においては、当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第1項）。ただし代理権を証明する書面の提出に代えて、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条第3項、規約第12条第2項）。
- c．書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（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．上記c．の定めに基づき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．上記e．の定めに基づき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、一定の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して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）。

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（第2項を除く））

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ます、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続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、第2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、第2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）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。

（ト）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。

（チ）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続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以上に当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。

（リ）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、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。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上に当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、若しくは生ずるおそれがある場合、又は、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。

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られません。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）。

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。

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。

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。

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）。

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。

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**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。

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。）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せん（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）。

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、以下のとおりです。
- 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）。

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】

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.）

東京都港区六本木一丁目8番7号

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

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
- ・ 投資運用業
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
- ・ 前各号の業務のほか、資産運用会社が金商法により営むことのできる業務
- ・ 前各号に付帯関連する一切の業務

（イ）会社の沿革

年月日	事項
1984年 3月30日	会社設立（2002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、2005年3月1日に現商号に変更）
2003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）
2003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）
2005年 1月 4日	証券投資顧問業登録（関東財務局長第1305号）
2005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）
2005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
2005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
2005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）
2005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
2005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
2007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
2007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）
2007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
2007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
2007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
最近5年間における資本金の額の増減はありません。

（八）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を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、そ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1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、増員又は補欠として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期が満了すべき時までとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了する時までとします。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1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、以下のとおりです。

- 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」をご参照ください。

（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	磯部 英之	前記「第１ 投資法人の追加情報 ２ 役員の状況」をご参照ください。		0
取締役会長	齋藤 敏文	1977年 4月 1994年 5月 1996年 4月 1999年11月 2001年 8月 2005年 4月 2007年12月 2009年 1月 2009年 9月 2009年10月 2010年 7月 2011年 1月 2011年 6月	森ビル株式会社 入社 財務センター フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 課長 上海森茂国際房地產有限公司 出向 総経理 六本木6丁目再開発組合事務局 出向 課長 フォレストオーバーシーズ株式会社 出向 開発企画部 参事 上海環球金融中心有限公司 出向 副総経理 森大廈（上海）有限公司 出向 副総経理 森ビル株式会社 中国事業本部 調査企画部 部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向 業務管理ユニット担当執行役員 本投資法人 執行役員 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 執行役員兼総務部長 同社 執行役員 同社 取締役会長（現任）	0
社外取締役	高野 利雄	1968年 4月 1999年12月 2000年11月 2001年11月 2004年 1月 2006年 2月 2006年 9月 2007年 6月 2007年 6月 2008年 6月 2008年 6月 2010年 6月 2011年 7月 2012年 6月 2013年 6月	札幌地方検察庁 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 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） 年金記録確認中央第三者委員会 委員 株式会社リヴァンプ 社外監査役（現任） 長瀬産業株式会社 社外監査役（現任） ダイワ精工株式会社（現：グローブライト株式会社） 社外監査役（現任） 株式会社カカコム 社外監査役（現任） 年金記録確認中央第三者委員会 委員長（現任） 株式会社ダイセル 社外監査役（現任） 株式会社ファンケル 社外監査役（現任）	0
社外監査役	柴山 高一	1960年 4月 1966年10月 2002年 7月 2003年 1月	山一證券株式会社 入社 ブライスウォーターハウス 税理士法人中央青山（現：税理士法人ブ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）社外監査役（現任）	0

また、重要な使用人は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
投資開発部長	金澤 良介	2003年11月 2006年 9月 2012年 4月	一般財団法人 日本不動産研究所 入所 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 投資開発部長（現任）	0
資産運用部長	長坂 雄一郎	1996年 4月 2001年12月 2002年10月 2004年 9月 2007年 1月 2008年 4月 2011年 3月 2011年 4月	住友不動産株式会社 入社 株式会社ムーア・エス・ブイ・ピー・マネージメント 入社 ムーア・ストラテジック・バリュー・パートナーズ・ジャパン・エルエルシー 転籍 G E リアル・エステート株式会社 入社 野村ヘルスケア・サポート&アドバイザリー株式会社 入社 アセットマネジメント部 課長 同社 資産金融部 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 資産運用部長（現任）	0
財務部長	大路 晃弘	1987年 4月 1996年 4月 1998年 4月 2000年 1月 2004年 7月 2005年 8月 2010年 3月 2010年 7月	株式会社三井銀行 入社 株式会社さくら銀行 秋葉原支店 融資課長代理 株式会社さくら総合研究所（現：株式会社日本総合研究所）出向 主任研究員 株式会社さくら銀行 尼崎法人営業部 部長代理 株式会社三井住友銀行 豊岡法人営業部 課長兼融資オフィサー 森ビル株式会社 入社 財務部 課長 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 財務部長（現任）	0
コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）	鎌田 博	1983年 4月 1996年 6月 1999年 7月 2000年 4月 2001年 4月 2004年 1月 2006年 4月 2008年 1月 2008年 2月 2008年 7月 2010年 4月	株式会社太陽神戸銀行 入社 株式会社さくら銀行 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（S M B C ビジネス債権回収株式会社 出向） 同社 本店 上席調査役（S M B 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 コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
総務部長	西別府 好美	1993年 7月	株式会社ピーエスピー 入社	0
		2001年 4月	株式会社ピーエスピーソリューションズ 入社（転籍）総務部 課長	
		2006年 1月	株式会社ピーエスピー 出向 支援本部 統括	
		2006年 7月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社	
		2011年 1月	同社 総務部長（現任）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

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。

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。

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、機関の運営に関する一般事務受託者及び投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第208条及び第117条第2号乃至第4号及び第6号関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

資本金の額

2013年3月31日現在 342,037百万円

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】

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

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。）

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

第5回無担保投資法人債に関して、以下の業務を行います。

（イ）本投資法人債の発行事務のうち次に定める事務

- a．本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
- b．投資法人債原簿の作成
- c．その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者協議のうえ必要と認められる事務

（ロ）本投資法人債の発行代理人業務として行う以下の事務

- a．本投資法人債の銘柄に関する情報として業務規程等に定める事項（以下、本 において「銘柄情報」といいます。）の保管振替機構への通知
- b．ISINコード（国際標準化機構が定めた規格ISO6166に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の保管振替機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
- c．保管振替機構に対する投資法人債要項の提出
- d．以下に定める新規記録情報その他業務規程等に定める情報の保管振替機構への通知
 - i．DVP決済の場合
 - （ ）本投資法人債の払込を行う加入者（以下、本 において「払込加入者」といいます。）と投資法人債に関する一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合
払込加入者から通知される払込に係る本投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下、本 において「新規記録情報」といいます。）の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の保管振替機構への通知
 - （ ）上記（ ）以外の場合
上記（ ）に加え、DVP決済を指定する旨その他DVP決済に係る業務規程等に定める情報（以下、本 において「新規記録DVP決済情報」といいます。）の保管振替機構への通知
 - ．非DVP決済の場合
上記 i．（ ）に加え、払込加入者からの新規記録に当たり保管振替機構において増額すべき口座、払込方法等、新規記録に係る決済を行うに当たり必要となる情報（以下、本 において「払込決済条件情報」といいます。）の取得及び払込決済条件情報の保管振替機構への通知
- e．保管振替機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録DVP決済情報の内容及びDVP決済を行うために保管振替機構が付した決済番号（DVP決済の場合に限ります。）の保管振替機構からの取得並びにその内容の確認
- f．本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領
- g．本投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の保管振替機構への通知
- h．保管振替機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
- i．保管振替機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
- j．その他業務規程等に定める発行代理人の事務

（ハ）本投資法人債の期中事務のうち次に定める事務

- a．投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- b．租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- c．買入消却に係る事務
- d．投資法人債権者からの請求・申出等の受付及び本投資法人への取次ぎ
- e．その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者協議のうえ必要と認められる事務

（ニ）本投資法人債の支払代理人業務として行う以下の事務

- a．本投資法人債の発行後、本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の保管振替機構への通知
- b．元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
- c．元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下、本において「決済予定額情報」といいます。）の保管振替機構からの取得
- d．決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
- e．買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
- f．元利金支払取りまとめ事務
- g．その他業務規程等に定める支払代理人の事務

（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

名称

税理士法人平成会計社

東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング

資本金の額

該当事項はありません。

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

本投資法人の計算に関する事務

本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

本投資法人の納税に関する事務の補助

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

名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

資本金の額

2013年3月31日現在 324,279百万円

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

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。）
- (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、本 において「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。）
- (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
- 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、本 において同じです。）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

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

第2回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債並びに第6回無担保投資法人債から第11回無担保投資法人債に関して、以下の業務を行います。

（イ）本投資法人債の発行代理人事務

- 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の一通貨当たりの利子額の通知
- b．本投資法人債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．買入消却に係る事務
- 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。

D．特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

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

資本金の額

2013年3月31日現在 67,000百万円

事業の内容

総合デベロッパーとして、以下の事業を営んでいます。

（イ）都市再開発事業

（ロ）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&リゾートなどの営業、運営管理

（ハ）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・会員制クラブなどの企画、運営

（2）関係業務の概要

サポート会社としての業務

本投資法人及び本資産運用会社に対して、森ビル株式会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。

ブランドライセンス会社としての業務

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。

PM会社としての業務

ラフォーレ原宿（底地）を除く各物件につき、以下のPM業務を受託しています。

- （イ）リーシング業務
- （ロ）建物運営管理業務
- （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

（３）資本関係

本投資法人の主要な投資主（出資比率17.7%）です。

E．特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

森喜代株式会社

東京都港区六本木六丁目10番1号

資本金の額

2013年3月31日現在 30百万円

事業の内容

賃貸事業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

該当事項はありません。

（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。）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、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第15期計算期間（2013年8月1日から2014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 (2013年7月31日)	当期 (2014年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,960,756	3,531,963
信託現金及び信託預金	7,825,875	9,164,640
営業未収入金	74,073	43,321
前払費用	423,788	424,558
繰延税金資産	17	15
未収消費税等	115,985	67,754
その他	7,229	15
流動資産合計	12,407,726	13,232,269
固定資産		
有形固定資産		
土地	22,074,160	22,074,160
信託建物	46,868,973	51,625,833
減価償却累計額	5,366,193	6,138,615
信託建物（純額）	41,502,780	45,487,218
信託構築物	495,486	519,318
減価償却累計額	134,290	152,661
信託構築物（純額）	361,195	366,657
信託機械及び装置	529,870	584,421
減価償却累計額	60,477	74,462
信託機械及び装置（純額）	469,392	509,959
信託工具、器具及び備品	63,545	84,102
減価償却累計額	27,545	33,094
信託工具、器具及び備品（純額）	35,999	51,008
信託土地	132,702,890	149,879,429
信託建設仮勘定	273	5,882
有形固定資産合計	197,146,693	218,374,316
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	1,208	1,031
その他	1,496	996
無形固定資産合計	30,653,667	30,652,990
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	386,058	551,297
投資その他の資産合計	396,058	561,297
固定資産合計	228,196,420	249,588,604
繰延資産		
投資法人債発行費	77,108	60,873
繰延資産合計	77,108	60,873
資産合計	240,681,255	262,881,748

（単位：千円）

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

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

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

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

（単位：千円）

（単位：百万円）

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

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

（単位：千円）

（単位：百万円）

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

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

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

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 固定資産の減価償却の方法	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 border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～66年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3～41年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>8～31年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> 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。 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～66年	構築物	3～41年	機械及び装置	8～31年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～66年								
構築物	3～41年								
機械及び装置	8～31年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	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。 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 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は43,496千円、当期は19,446千円です。								
4. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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り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。								

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

（貸借対照表に関する注記）

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

前期 (2013年7月31日)	当期 (2014年1月31日)
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

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

2. 主要投資主との取引

（単位：千円）

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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)		当期 (自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日)	
発行可能投資口の総口数及び 発行済投資口の総口数				
発行可能投資口の総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		254,620口		276,985口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

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

（リース取引に関する注記）

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

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

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

金融商品に対する取組方針

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

金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

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

（単位：千円）

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

現金及び預金、 信託現金及び信託預金

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

負債

短期借入金

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

1年内償還予定の投資法人債、 投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

1年内返済予定の長期借入金、 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）金銭債権の決算日（2013年7月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,960,756	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,825,875	-	-	-	-	-
合計	11,786,631	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（2014年1月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,531,963	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,164,640	-	-	-	-	-
合計	12,696,604	-	-	-	-	-

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

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	5,000,000	8,000,000	5,000,000	-	5,000,000	2,000,000
長期借入金	28,084,500	31,700,000	17,000,000	3,978,000	10,000,000	-
合計	34,084,500	39,700,000	22,000,000	3,978,000	15,000,000	2,000,000

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

（単位：千円）

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

（有価証券に関する注記）

前期（2013年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2014年1月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2013年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2014年1月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2013年7月31日）

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

（単位：千円）

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

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

当期（2014年1月31日）

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

（単位：千円）

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

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

（退職給付に関する注記）

前期（2013年7月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2014年1月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

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

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

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

（セグメント情報等に関する注記）

〔セグメント情報〕

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

〔関連情報〕

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

営業収益

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

有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

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

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

営業収益

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

有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

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

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

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

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の増加額の主な要因は、2物件（愛宕グリーンヒルズ（総専有面積の約12.9%）（16,658,414千円）及びアーク森ビル（冷熱供給所部分）（3,526,027千円））の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。当期の増加額の主な要因は、1物件（六本木ヒルズ森タワー（19・22階部分）（21,973,409千円））の取得によるものであり、減少額の主な要因は、減価償却費の計上によるものです。

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

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

（持分法損益等に関する注記）

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

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

（注1）取引金額には消費税等が含まれていません。

（注2）愛宕グリーンヒルズの一部及びアーク森ビルの一部

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

（注4）第13期決算説明会の会場費用及び第5回投資主総会関連の費用です。

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

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

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

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

（注9）市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

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

（注1）取引金額には消費税等が含まれていません。

（注2）六本木ヒルズ森タワーの一部

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

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

（注5）六本木ビュウタワー

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

- （注6）本資産運用会社の利害関係取引規程の定めにより、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。
- （注7）市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。
- （注8）市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て決定しています。
- （注9）市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続きを経て対処しています。

2. 関連会社等

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

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

（注1）取引金額には消費税等が含まれていません。

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

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

（注4）市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

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

（注1）取引金額には消費税等が含まれていません。

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

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

（注4）市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4.役員及び個人主要投資主等

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

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

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

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

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

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

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

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

（1口当たり情報に関する注記）

（単位：円）

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

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

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

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

（注3）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

（重要な後発事象に関する注記）

投資口の分割

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

1. 分割の目的

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

2. 分割の方法

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

3. 分割により増加する投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数： 276,985 口

今回の分割により増加する投資口数： 1,107,940 口

分割後の本投資法人発行済投資口数： 1,384,925 口

分割後の発行可能投資口総口数： 10,000,000 口

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

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

（７）【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

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	金利スワップ取引 （受取変動・支払固定）	5,000,000	5,000,000	-
		2,000,000	2,000,000	-
		9,500,000	9,500,000	-
		10,000,000	10,000,000	-
		1,978,000	1,978,000	-
		10,500,000	10,500,000	-
合 計		38,978,000	38,978,000	-

（注1）金利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）時価は、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格等に基づいて算定しています。また、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。

不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首 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	土地	22,074,160	-	-	22,074,160	-	-	22,074,160	
	信託建物	46,868,973	4,756,996	136	51,625,833	6,138,615	772,456	45,487,218	（注）
	信託構築物	495,486	23,832	-	519,318	152,661	18,371	366,657	（注）
	信託機械及び装置	529,870	54,551	-	584,421	74,462	13,984	509,959	（注）
	信託工具、器具及び備品	63,545	20,704	147	84,102	33,094	5,636	51,008	
	信託土地	132,702,890	17,176,539	-	149,879,429	-	-	149,879,429	（注）
	信託建設仮勘定	273	5,609	-	5,882	-	-	5,882	
小計		202,735,200	22,038,233	283	224,773,150	6,398,833	810,450	218,374,316	
無 形 固 定 資 産	信託借地権	30,650,962	-	-	30,650,962	-	-	30,650,962	
	信託その他無形固定資産	6,968	-	-	6,968	5,937	176	1,031	
	小計	30,657,931	-	-	30,657,931	5,937	176	30,651,994	
合 計		233,393,131	22,038,233	283	255,431,081	6,404,770	810,627	249,026,311	

（注）当期増加額は、主に六本木ヒルズ森タワーの取得に伴うものです。

その他特定資産の明細表

信託受益権については、前記「不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

投資法人債明細表

（単位：千円）

銘 柄	発 行 年 月 日	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 末 残 高	利 率	償 還 期 限	使 途	担 保
第2回無担保 投資法人債	2007年 11月29日	3,000,000	-	-	3,000,000	1.7700%	2014年 11月28日	(注1)	-
第4回無担保 投資法人債	2010年 5月27日	5,000,000	-	-	5,000,000	1.9500%	2015年 5月27日		-
第5回無担保 投資法人債	2011年 2月25日	5,000,000	-	-	5,000,000	1.2900%	2014年 2月25日		-
第6回無担保 投資法人債	2012年 11月28日	5,000,000	-	-	5,000,000	0.7800%	2015年 11月27日		-
第7回無担保 投資法人債	2012年 11月28日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.9700%	2017年 11月28日		-
第8回無担保 投資法人債	2013年 5月24日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.8500%	2018年 5月24日		-
第9回無担保 投資法人債	2013年 5月24日	2,000,000	-	-	2,000,000	1.2600%	2020年 5月22日		-
合 計		25,000,000	-	-	25,000,000				

（注1）使途は、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

（注2）投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	8,000,000	10,000,000	-	2,000,000	3,000,000

借入金明細表

（単位：千円）

	区 分	借入日	当期首残高	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	返済 方法	使途	摘 要
	借入先										
短期 借入 金	三井住友信託銀行 株式会社	2012.8.31	1,000,000	-	1,000,000	-	0.8500	2013.8.30	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	小 計		1,000,000	-	1,000,000	-					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2010.11.30	1,100,000	-	1,100,000	-	1.5496	2013.11.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2011.11.30	-	2,500,000	-	2,500,000	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	2,276,000	-	-	2,276,000	0.9491	2014.5.30			
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	2010.11.30	1,100,000	-	1,100,000	-	1.5496	2013.11.29			
		2011.11.30	-	2,500,000	-	2,500,000	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	2,276,000	-	-	2,276,000	0.9491	2014.5.30			
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	2010.11.30	1,100,000	-	1,100,000	-	1.5496	2013.11.29			
		2011.11.30	-	2,500,000	-	2,500,000	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	2,276,000	-	-	2,276,000	0.9491	2014.5.30			
	株式会社三井住友 銀行	2010.11.30	1,600,000	-	1,600,000	-	1.5496	2013.11.29			
		2011.11.30	-	3,000,000	-	3,000,000	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	1,194,000	-	-	1,194,000	0.9491	2014.5.30			
	農林中央金庫	2010.11.30	1,200,000	-	1,200,000	-	1.5496	2013.11.29			
		2011.11.30	3,000,000	-	-	3,000,000	1.2991	2014.5.30			
	株式会社りそな銀行	2011.8.31	-	2,500,000	-	2,500,000	1.3491	2014.8.29			
	三井住友信託銀行 株式会社	2010.11.30	1,000,000	-	1,000,000	-	1.5496	2013.11.29			
		2011.11.30	-	2,000,000	-	2,000,000	1.3491	2014.11.28			
	株式会社あおぞら 銀行	2011.8.31	-	2,000,000	-	2,000,000	1.3491	2014.8.29			
	株式会社福岡銀行	2010.11.30	2,000,000	-	2,000,000	-	1.5496	2013.11.29			
		2011.11.30	2,000,000	-	-	2,000,000	1.2991	2014.5.30			
	株式会社日本政策 投資銀行	2009.11.30	2,062,500	-	2,062,500	-	2.3400	2013.11.29	(注3)		
	株式会社広島銀行	2010.11.30	1,000,000	-	1,000,000	-	1.6838	2013.11.29	期限 一括		
	株式会社大分銀行	2010.11.30	1,000,000	-	1,000,000	-	1.6838	2013.11.29			
	株式会社新銀行東京	2010.11.30	1,000,000	-	1,000,000	-	1.6838	2013.11.29			
	株式会社新生銀行	2010.11.30	900,000	-	900,000	-	1.6838	2013.11.29			
		小 計		28,084,500	17,000,000	15,062,500	30,022,000				

区 分	借入先	借入日	当期首残高	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	返済 方法	使途	摘 要
長期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2011.11.30	2,500,000	-	2,500,000	-	1.3491	2014.11.28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2012.5.31	1,600,000	-	-	1,600,000	0.9991	2015.5.29			
		2012.5.31	1,138,000	-	-	1,138,000	1.2280	2015.5.29			
		2012.8.31	1,500,000	-	-	1,500,000	0.9991	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600,000	-	-	1,600,000	1.0400	2015.11.30			
		2013.3.29	1,500,000	-	-	1,500,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	-	1,400,000	-	1,400,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	250,000	-	250,000	0.4482	2019.5.31			
		2013.11.29	-	1,100,000	-	1,100,000	0.4982	2019.11.29			
	株式会社三菱東京 U F J 銀行	2011.11.30	2,500,000	-	2,500,000	-	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	1,600,000	-	-	1,600,000	0.9991	2015.5.29			
		2012.5.31	1,138,000	-	-	1,138,000	1.2280	2015.5.29			
		2012.8.31	1,500,000	-	-	1,500,000	0.9991	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600,000	-	-	1,600,000	1.0400	2015.11.30			
		2013.3.29	1,500,000	-	-	1,500,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	-	1,400,000	-	1,400,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	250,000	-	250,000	0.4482	2019.5.31			
		2013.11.29	-	1,100,000	-	1,100,000	0.4982	2019.11.29			
	三菱U F J 信託銀行 株式会社	2011.11.30	2,500,000	-	2,500,000	-	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	1,600,000	-	-	1,600,000	0.9991	2015.5.29			
		2012.5.31	1,138,000	-	-	1,138,000	1.2280	2015.5.29			
		2012.8.31	1,500,000	-	-	1,500,000	0.9991	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600,000	-	-	1,600,000	1.0400	2015.11.30			
		2013.3.29	1,500,000	-	-	1,500,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	-	1,400,000	-	1,400,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	250,000	-	250,000	0.4482	2019.5.31			
		2013.11.29	-	1,100,000	-	1,100,000	0.4982	2019.11.29			
	三井住友信託銀行 株式会社	2011.11.30	2,000,000	-	2,000,000	-	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	1,600,000	-	-	1,600,000	0.9991	2015.5.29			
		2012.5.31	989,000	-	-	989,000	1.2280	2015.5.29			
		2012.11.30	1,600,000	-	-	1,600,000	1.0400	2015.11.30			
		2013.3.29	1,500,000	-	-	1,500,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.5.31	1,978,000	-	-	1,978,000	0.7460	2017.5.31			
		2013.9.30	-	1,400,000	-	1,400,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	1,000,000	-	1,000,000	0.4982	2019.11.29			
	株式会社三井住友 銀行	2011.11.30	3,000,000	-	3,000,000	-	1.3491	2014.11.28			
		2012.5.31	1,600,000	-	-	1,600,000	0.9991	2015.5.29			
		2012.5.31	597,000	-	-	597,000	1.2280	2015.5.29			
		2012.8.31	1,500,000	-	-	1,500,000	0.9991	2015.8.31			
		2012.11.30	1,600,000	-	-	1,600,000	1.0400	2015.11.30			
		2013.3.29	1,500,000	-	-	1,500,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	-	1,400,000	-	1,400,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	250,000	-	250,000	0.4482	2019.5.31			
		2013.11.29	-	1,600,000	-	1,600,000	0.4982	2019.11.29			
	株式会社日本政策 投資銀行	2012.3.27	1,700,000	-	-	1,700,000	1.4313	2015.3.27			
		2013.3.29	750,000	-	-	750,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	-	500,000	-	500,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	2,000,000	-	2,000,000	0.4982	2019.11.29			
	株式会社あおぞら 銀行	2011.8.31	2,000,000	-	2,000,000	-	1.3491	2014.8.29			
		2012.8.31	2,000,000	-	-	2,000,000	1.1850	2016.8.31			
		2013.3.29	750,000	-	-	750,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	-	500,000	-	500,000	0.7760	2018.9.28			
	株式会社新生銀行	2012.11.30	1,500,000	-	-	1,500,000	1.0400	2015.11.30			
		2013.9.30	-	500,000	-	500,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	900,000	-	900,000	0.4982	2019.11.29			

区 分		借入日	当期首残高	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	返済 方法	使 途	摘 要
借入先											
長期 借 入 金	株式会社福岡銀行	2013.9.30	-	500,000	-	500,000	0.7760	2018.9.28	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2013.11.29	-	2,000,000	-	2,000,000	0.4982	2019.11.29			
	農林中央金庫	2013.9.30	-	500,000	-	500,000	0.7760	2018.9.28			
		2013.11.29	-	600,000	-	600,000	0.3982	2017.11.30			
		2013.11.29	-	600,000	-	600,000	0.4982	2019.11.29			
	みずほ信託銀行 株式会社	2013.3.29	1,000,000	-	-	1,000,000	0.8421	2018.3.30			
		2013.9.30	-	500,000	-	500,000	0.7760	2018.9.28			
	株式会社広島銀行	2013.3.29	500,000	-	-	500,000	0.5991	2016.3.31			
		2013.11.29	-	1,000,000	-	1,000,000	0.3982	2017.11.30			
	オリックス銀行 株式会社	2013.3.29	1,000,000	-	-	1,000,000	0.5991	2016.3.31			
		2013.11.29	-	1,000,000	-	1,000,000	0.3982	2017.11.30			
	株式会社大分銀行	2013.11.29	-	1,000,000	-	1,000,000	0.3982	2017.11.30			
		2011.8.31	2,500,000	-	2,500,000	-	1.3491	2014.8.29			
	株式会社りそな銀行	2013.9.30	-	500,000	-	500,000	0.7760	2018.9.28			
小 計			62,678,000	25,500,000	17,000,000	71,178,000					
合 計			91,762,500	42,500,000	33,062,500	101,200,000					

（注1）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）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）2010年5月末日を初回として、以降6ヶ月ごとの末日に62,500千円を返済し、2013年11月29日に2,062,500千円を返済しました。

（注4）長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除きます。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごと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
長期借入金	30,200,000	3,500,000	4,578,000	20,500,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2014年1月31日現在)

資産総額	262,881,748,414円
負債総額	135,648,210,428円
純資産総額 (-)	127,233,537,986円
発行済投資口数	276,985口
1口当たり純資産額 (/)	91,870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) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額は、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定し、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 (口)(注1)	買戻し口数 (口)(注1)	発行済投資口数 (口)
第10期 (自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日)	該当事項はありません。			231,520
第11期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	該当事項はありません。			231,520
第12期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日)	該当事項はありません。			231,520
第13期 (自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日)	該当事項はありません。			231,520
第14期 (自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日)	2013年 3月4日	22,000 (-)	- (-)	254,620
	2013年 4月3日	1,100 (-)	- (-)	
第15期 (自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日)	2013年 9月4日	21,300 (-)	- (-)	276,985
	2013年10月2日	1,065 (-)	- (-)	

(注1) 括弧内の数は、本邦外における発行投資口数及び買戻し口数です。

(注2) 第15期計算期間末日以降、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口数は、1,384,925口です。

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。

2013年8月19日	有価証券届出書
2013年8月19日	有価証券届出書
2013年8月28日	有価証券届出書の訂正届出書
2013年8月28日	有価証券届出書の訂正届出書
2013年9月13日	有価証券届出書の訂正届出書
2013年10月30日	有価証券報告書（第14期 自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）
2013年10月30日	訂正発行登録書
2013年12月5日	発行登録書

なお、その後本書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局宛に提出しています。

2014年2月7日	発行登録追補書類
-----------	----------

独立監査人の監査報告書

2014年4月25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 公認会計士 原田 昌平 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤 志保 印
業務執行社員

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2013年8月1日から2014年1月31日までの第15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。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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2014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。

利害関係

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） XBRLデータは監査の対象には含まれていません。