



HILLS REIT

平成 22 年 3 月 5 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
 森ヒルズリート投資法人
 代表者名
 執行役員 森 寛
 (コード番号: 3234)

資産運用会社名
 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者名
 代表取締役社長 森 寛
 問合せ先
 財務部長 清水 隆 広
 TEL. 03-6406-9300(代表)

平成 22 年 7 月期の運用状況の予想について

平成 22 年 7 月期 (平成 22 年 2 月 1 日から平成 22 年 7 月 31 日) における森ヒルズリート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通し (予想数値) は、下記のとおりです。

記

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金 (利益超過 分配金は除 きます。)	一口当たり 利益超過分 配金
平成 22 年 7 月期 (第 8 期)	5,425 百万円	2,646 百万円	1,526 百万円	1,525 百万円	6,550 円	—

【参考】

平成 22 年 7 月期 : 予想期末発行済投資口数 232,900 口 (注) 一口当たり予想当期純利益 6,550 円

【注記】

- 平成 22 年 1 月期 (平成 21 年 8 月 1 日から平成 22 年 1 月 31 日) の運用状況の予想につきましては、変更ありません。平成 22 年 1 月期 (平成 21 年 8 月 1 日から平成 22 年 1 月 31 日) の運用状況の予想につきましては、平成 22 年 1 月 18 日付「平成 22 年 1 月期の分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。
- 上記予想数値は、別紙「平成 22 年 7 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件をもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

※本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 22 年 7 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

【別紙】

平成 22 年 7 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 8 期：平成 22 年 2 月 1 日から平成 22 年 7 月 31 日まで (181 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 1 月 31 日現在保有している 10 物件に加え、平成 22 年 3 月 25 日 (予定) に「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル (固定型Ⅱ)」を取得する予定です。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得したものとみなし、それ以外に、平成 22 年 7 月期末日まで運用資産の異動 (新規物件の取得、既存物件の譲渡等) がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、平成 22 年 1 月期末現在有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の競争力等を考慮しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 営業収益のうち、平成 22 年 1 月 31 日現在保有している物件にかかるものとして 5,264 百万円を、平成 22 年 3 月 25 日付の取得予定資産にかかるものとして 161 百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。なお、賃貸事業費用のうち、平成 22 年 1 月 31 日現在保有している物件にかかるものとして 2,329 百万円を、平成 22 年 3 月 25 日付の取得予定資産にかかるものとして 32 百万円を見込んでいます。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 22 年 7 月期中に納税する額として 299 百万円 (6 か月分) を見込んでいます。なお、平成 22 年 3 月 25 日付の取得予定資産の取得に伴う固定資産税、都市計画税等の精算分は、売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分はその取得原価に算入されるため、平成 22 年 7 月期の営業費用には計上されません。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています (134 百万円)。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、各営業期間における実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成 22 年 7 月期に 750 百万円を見込んでいます。 D) 管理委託費については、782 百万円を見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用 (資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等) については、417 百万円を見込んでいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 22 年 7 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。



HILLS REIT

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">支払利息として 865 百万円、融資手数料として 225 百万円を見込んでいます。平成 22 年 3 月 5 日開催の役員会で決定した新投資口の発行（以下「本新投資口発行」といいます。）等にかかる費用として、96 百万円を想定しています（かかる費用は、定額法により 3 年間で償却することを前提としています）。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none">本投資法人は、本日現在、111,010 百万円の有利子負債を有していますが、本予想の策定にあたり、本新投資口発行による手取金は、取得予定資産の取得資金に充当し、残余については借入金返済に充当することを前提としています（ただし、当該新投資口の払込金額（発行価額）により、返済額が変動する可能性があります）。残額 5,060 百万円である短期借入金（返済期限平成 22 年 3 月 27 日）及び残額 10,000 百万円である長期借入金（返済期限平成 22 年 5 月 31 日）のうち、上記の本新投資口発行による手取金の残余により返済される金額を除く借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。また、残額 1,950 百万円である長期借入金（返済期限平成 24 年 3 月 27 日）について 50 百万円、残額 2,500 百万円である長期借入金（返済期限平成 25 年 11 月 30 日）について 62 百万円の約定返済を行います。以上を除き、借入金・投資法人債について平成 22 年 7 月期に返済期限が到来するものはありません。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none">本日現在発行済である、159,200 口に加え、本新投資口発行のうち一般募集による投資口の追加発行（67,000 口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 6,700 口）の合計 73,700 口が全て発行されることを前提としています。以上を除き、平成 22 年 7 月末日までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
一口当たり 分配金 (利益超過分配 金は除きます。)	<ul style="list-style-type: none">本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提としています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
一口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none">利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none">法令、税制、会計基準、上場規則、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 22 年 7 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。