

2016年1月6日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目12番32号
 森ヒルズリート投資法人
 代表者名 執行役員 磯部英之
 (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 磯部英之
 問合せ先 企画部長 金澤良介
 (TEL. 03-6234-3234)

2016年7月期及び2017年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2016年7月期(第20期:2016年2月1日~2016年7月31日)及び2017年1月期(第21期:2016年8月1日~2017年1月31日)における運用状況の見通しについて、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2016年7月期(第20期)及び2017年1月期(第21期)の各運用状況の見通し(予想数値)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含 まない。)	1口当たり 利益超過 分配金
2016年7月期 (第20期)	7,757百万円	5,114百万円	4,412百万円	4,411百万円	2,520円	0円
2017年1月期 (第21期)	8,193百万円	5,226百万円	4,500百万円	4,499百万円	2,570円	0円

<ご参考>

2016年7月期: 予想期末発行済投資口数 1,750,640口 1口当たり予想当期純利益 2,520円

2017年1月期: 予想期末発行済投資口数 1,750,640口 1口当たり予想当期純利益 2,570円

(注) 予想期末発行済投資口数は、本日現在の発行済投資口数1,570,040口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決定した公募による新投資口の発行数172,000口及び第三者割当による新投資口の発行数8,600口の合計180,600口が全て発行される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2016年7月期及び2017年1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。
 また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 運用状況の見通しの公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及びその取得費用の一部に充当するための資金調達を目的として新投資口発行を決議しました。また、「アーク森ビル」の一部フロアにおける賃料固定型マスターリースの賃料改定及び費用負担の変更並びに「赤坂溜池タワー（住宅）」における賃貸方式の変更を決議したことに伴い、2016年7月期（2016年2月1日～2016年7月31日）及び2017年1月期（2016年8月1日～2017年1月31日）における運用状況の見通しにつき、新たに公表を行うものです。

【注記】

1. 2016年7月期（第20期）及び2017年1月期（第21期）の予想数値は、別紙「2016年7月期（第20期）及び2017年1月期（第21期）の各運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等、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1口当たり分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらの額を保証するものではありません。
2. 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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。

<ご参考>

2016年1月期（第19期：2015年8月1日～2016年1月31日）の運用状況の見通し（予想数値）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金（利益超 過分配金は含 まない。）	1口当たり 利益超過 分配金
2016年1月期 （第19期）	6,736百万円	4,535百万円	3,879百万円	3,877百万円	2,470円	0円

（注）2016年1月期の予想数値は、2015年9月11日付で公表しました「2015年7月期 決算短信（REIT）：2016年1月期（2015年8月1日～2016年1月31日）運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に当該時点において算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらの額を保証するものではありません。また、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。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、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/>

2016年7月期（第20期）及び2017年1月期（第21期）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2016年7月期（第20期：2016年2月1日から2016年7月31日まで）（182日） 2017年1月期（第21期：2016年8月1日から2017年1月31日まで）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在保有している10物件に加え、2016年2月1日及び2016年4月1日に「六本木ヒルズ森タワー」（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付で別途公表している「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（六本木ヒルズ森タワー：追加取得）」をご参照ください。 ● 上記予定日に取得予定資産を取得したものとして、その後は2017年1月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ● 実際には運用資産の異動等により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業収入については、本日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 ● なお、保有物件のうち、2016年7月期において「アーク森ビル」の一部フロアは賃料固定型マスターリースの賃料改定及び費用負担の変更、「赤坂溜池タワー（住宅）」はパススルー型マスターリースへの賃貸方式の変更を行います。詳細については、本日付で別途公表している「利害関係人等（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ（アーク森ビル）」及び「利害関係人等（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ（赤坂溜池タワー（住宅））」をご参照ください。また、2017年1月期において賃料固定型マスターリースの賃料改定時期が到来するものについて、現時点で改定条件等は未定ですが、「六本木ヒルズ森タワー」の一部フロアは現在と同条件にて賃料改定を、「アーク森ビル」の一部フロアは2016年7月期に改定する同物件の一部フロアと同条件にて賃料改定及び費用負担の変更を、また「赤坂溜池タワー（オフィス）」はパススルー型マスターリースへの賃貸方式の変更を行う前提としています。 ● 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用は、2016年7月期において2,345百万円を、2017年1月期において2,678百万円をそれぞれ見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、2016年7月期中に納税する額として460百万円（6ヵ月分）を、2017年1月期中に納税する額として474百万円（6ヵ月分）をそれぞれ見込んでいます。なお、取得予定資産の取得に伴う固定資産税及び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精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、2016年7月期及び2017年1月期の営業費用への計上は見込んでいません。また、2016年1月期に取得した「六本木ヒルズ森タワー」の固定資産税及び都市計画税等については、売主と期間按分による計算を行い精算し、当該精算金相当分は取得原価に算入したため、2016年7月期については、その一部が取得原価に算入され、11百万円（3ヵ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。 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（2016年7月期：40百万円 2017年1月期：57百万円）。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

	<p>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、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。</p> <p>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、2016年7月期において964百万円を、2017年1月期において992百万円をそれぞれ見込んでいます。</p> <p>D) 管理委託費については、2016年7月期において599百万円を、2017年1月期において835百万円をそれぞれ見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、2016年7月期において297百万円を、2017年1月期において288百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息として2016年7月期において382百万円、2017年1月期において408百万円を、投資法人債利息として2016年7月期において83百万円、2017年1月期において83百万円を、融資手数料として2016年7月期において173百万円、2017年1月期において172百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 本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。）等を含む、投資口交付費償却として、2016年7月期において50百万円、2017年1月期において50百万円をそれぞれ見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は132,700百万円です。 ● 上記運用資産に記載の取得予定資産の取得資金等の一部として、2016年3月に21,300百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 ● 借入金は、本日現在における残高108,700百万円のうち、2017年1月期末までに返済期限が到来する残高3,500百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。 ● 投資法人債は、本日現在における残高24,000百万円から、2017年1月期末まで変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済である1,570,040口に加え、本新投資口発行のうち公募による投資口の追加発行（172,000口）及び第三者割当による投資口の追加発行（8,600口）の合計180,600口が全て発行されることを前提としています。本新投資口発行の詳細につきましては、本日付で別途公表している「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ● 上記を除き、2017年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない。)	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、一般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。