



森ヒルズリート投資法人(3234)

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第2期(平成19年7月期) 決算説明資料



森ヒルズリート投資法人
<http://mori-hills-reit.co.jp/>

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
<http://www.morifund.co.jp/>

- 1. 社長就任のご挨拶**
- 2. 決算概要のご報告**
- 3. 外部成長戦略**
- 4. 内部成長戦略**
- 5. ポートフォリオの状況**
- 6. 安全・安心**
- 7. 財務方針&IR戦略**

Appendix

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。森ヒルズリート投資法人の投資口をご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。

また、予告無しに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

第2期決算説明会にご参加いただきました皆様の個人情報、次回以降の決算説明会のご案内に利用させていただきます。なお、お預かりした個人情報は、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社のホームページ掲載のプライバシーポリシーに基づき、適正な管理、利用及び保護に全社的に取り組むことを約束致します。

1. 社長就任のご挨拶





経歴

1982年4月 阪急電鉄株式会社入社
2003年6月 阪急不動産株式会社 取締役経営統括室長
2004年4月 阪急リート投信株式会社 取締役財務企画部長
2007年4月 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社(顧問)
2007年6月 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

私は本年6月の株主総会決議を経て、森ヒルズリート投資法人の運用会社である森ビル・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に就任致しました森 寛でございます。投資家の皆様にご挨拶とともに、森ヒルズリート投資法人第2期決算のご報告をさせていただきます。

第2期につきましては、第1期取得の9物件(取得価額合計1427億円)の運用により、営業収益4,553百万円、経常利益1,936百万円、当期純利益1,935百万円を計上し、この結果、分配金は投資口1口当たり14,912円とさせていただきました。

本投資法人は今後も「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」と「森ビルグループの総合力の最大活用」の二つを運用戦略の柱に据え、“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中長期にわたる安定収益の確保を実現し、投資主価値の最大化を図って参ります。

投資家の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

平成19年9月

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表取締役社長
森 寛

2. 決算概要のご報告



第2期決算概要

期初予想との差異

項目	2007年7月期(百万円) (予想)①	2007年7月期(百万円) (実績)②	差異(百万円) (②-①)	差異 (%)
営業収益	4,477	4,553	76	1.7
営業利益	2,352	2,381	29	1.2
経常利益	1,870	1,936	66	3.5
当期純利益	1,869	1,935	66	3.5
1口当たり分配金 (円)	14,400	14,912	512	3.6

実績と期初予想との差異

- 住宅の期中稼働率が想定を上回ったことにより、営業収益は予想値を76百万円上回りました
- 借入コストが当初の想定を下回った結果、経常利益ならびに当期純利益は予想値を66百万円上回りました

第1期からの推移

項目	2007年1月期(百万円)* (運用期間:316日)	2007年7月期(百万円) (運用期間:181日)
営業収益	7,012	4,553
営業利益	3,862	2,381
経常利益	2,664	1,936
当期純利益	2,662	1,935
1口当たり分配金 (円)	20,511	14,912

* 2007年1月期(2006年2月2日～2007年1月31日)における物件取得

- 2006年3月22日 4物件 371億円
- 2006年4月13日 6物件 928億円
- 2006年8月1日 1物件 127億円

第2期のハイライト

第2期の一口当たり分配金は**14,912円**(対期初予想比+**3.6%**)

オフィス: 改定賃料**9.9%**上昇
住宅: リニューアルの実施によるアップサイドの追求

鑑定評価額は対前期で**6.5%**、上場時に比べて**15.8%**の上昇

ムーディーズからの発行体格付(A3)に加え、
JCRからの長期優先債務格付(AA-)を取得

損益計算書

区分	前期(第1期):2006年2月2日~2007年1月31日		当期(第2期):2007年2月1日~2007年7月31日	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
営業収益	7,012,311	100.0	4,553,168	100.0
賃貸事業収益				
賃料共益費収入	6,246,493		4,090,761	
その他賃料収入	96,078		44,794	
その他賃貸事業収益	669,739		417,613	
営業費用	3,150,043	44.9	2,171,673	47.7
賃貸事業費用	2,654,151		1,809,353	
資産運用報酬	396,775		247,707	
役員報酬	22,800		10,400	
資産保管委託報酬	6,499		3,883	
一般事務委託報酬	11,891		11,411	
その他営業費用	57,926		88,918	
営業利益	3,862,267	55.1	2,381,495	52.3
営業外収益	1,031	0.0	14,252	0.3
受取利息	1,031		4,814	
その他営業外収益	—		9,438	
営業外費用	1,199,130	17.1	459,132	10.1
支払利息	554,327		414,336	
創業費償却	10,222		5,111	
融資手数料	237,265		38,139	
投資口交付費	47,122		-	
投資口公開関連費用	349,990		-	
その他営業外費用	202		1,545	
経常利益	2,664,169	38.0	1,936,615	42.5
税引前当期純利益	2,664,169	38.0	1,936,615	42.5
当期純利益	2,662,335	38.0	1,935,601	42.5
前期繰越利益	—		7	
当期未処分利益	2,662,335		1,935,609	
一口当たり分配金(円)	20,511		14,912	

(単位:千円)	
駐車料収入	160,615
付帯収益	248,180
解約違約金	8,817

(単位:千円)	
管理委託費	631,406
水道光熱費	181,712
公租公課等	120,105
賃借料	65,445
信託報酬	6,970
修繕費	121,161
損害保険料	13,689
減価償却費	570,637
その他賃貸事業費用	98,223

貸借対照表

	前期(第1期) (2007年1月31日現在)		当期(第2期) (2007年7月31日現在)	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
資産の部				
流動資産	12,054,672	7.7	12,094,388	7.8
現金及び預金	3,494,526		4,688,388	
信託現金及び信託預金	7,163,207		7,214,625	
その他の流動資産	1,396,938		191,373	
固定資産	143,594,260	92.3	143,035,705	92.2
有形固定資産	125,111,353	80.4	124,574,091	80.3
無形固定資産	18,409,956	11.8	18,409,956	11.9
投資その他の資産	72,949	0.1	51,656	0.0
繰延資産	40,890	0.0	35,779	0.0
資産合計	155,689,823	100.0	155,165,873	100.0

	前期(第1期) (2007年1月31日現在)		当期(第2期) (2007年7月31日現在)	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
負債の部				
流動負債	34,186,967	22.0	34,312,274	22.1
営業未払金	263,476		271,778	
短期借入金	33,000,000		33,000,000	
その他流動負債	923,491		1,040,496	
固定負債	46,169,101	29.6	46,246,570	29.8
長期借入金	40,000,000		40,000,000	
信託預り敷金保証金	6,169,101		6,246,570	
負債合計	80,356,069	51.6	80,558,844	51.9
純資産の部				
出資総額	72,671,418	46.7	72,671,418	46.8
当期未処分利益	2,662,335	1.7	1,935,609	1.3
純資産合計	75,333,754	48.4	74,607,028	48.1
負債・純資産合計	155,689,823	100.0	155,165,873	100.0

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書



キャッシュ・フロー計算書

金額(千円)

区 分	前期(第1期) 2006年2月2日 ～2007年1月31日	当期(第2期) 2007年2月1日 ～2007年7月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,285,086	3,897,987
税引前当期純利益	2,664,169	1,936,615
減価償却費	949,193	570,637
創業費償却	10,222	5,111
投資口交付費	47,122	-
受取利息	▲1,031	▲4,814
支払利息	554,327	414,336
営業未収入金の増加・減少額	▲95,703	8,181
未収消費税等の増加・減少額	▲1,193,776	1,193,776
営業未払金の増加・減少額	203,423	48,604
未払金の増加・減少額	21,177	▲15,923
未払費用の増加・減少額	10,240	▲1,985
未払消費税等の増加・減少額	-	117,541
前受金の増加・減少額	601,606	15,848
預り金の増加・減少額	155,093	▲11,975
創業費の支払額	▲51,113	-
前払費用の増加・減少額	▲107,420	5,543
長期前払費用の増加・減少額	▲62,649	21,293
その他	-	▲1,955
小 計	3,704,880	4,300,834
利息の受取額	1,031	4,814
利息の支払額	▲420,619	▲405,655
法人税等の支払額	▲206	▲2,006
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲138,251,648	3,789
信託有形固定資産の取得による支出	▲126,000,493	▲73,678
信託無形固定資産の取得による支出	▲18,409,956	-
信託預り敷金保証金の収入	7,474,141	292,691
信託預り敷金保証金の支出	▲1,305,039	▲215,223
差入敷金保証金の支出	▲10,300	-

区 分	前期(第1期) 2006年2月2日 ～2007年1月31日	当期(第2期) 2007年2月1日 ～2007年7月31日
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	145,624,296	▲2,656,496
短期借入金の借入による収入	161,841,000	-
短期借入金の返済による支出	▲128,841,000	-
長期借入金の借入による収入	40,000,000	-
投資口の発行による収入	72,671,418	-
投資口交付費の支出	▲47,122	-
分配金の支払額	-	▲2,656,496
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	10,657,734	1,245,279
V 現金及び現金同等物の期首残高	-	10,657,734
VI 現金及び現金同等物の期末残高	10,657,734	11,903,014

金銭の分配に係る計算書

金額(円)

区 分	前期(第1期) 2006年2月2日 ～2007年1月31日	当期(第2期) 2007年2月1日 ～2007年7月31日
I 当期未処分利益	2,662,335,436	1,935,609,421
II 分配金の額	2,662,327,800	1,935,577,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(20,511)	(14,912)
III 次期繰越利益	7,636	31,821

財務指標等	前期(第1期) 2006年2月2日 ~2007年1月31日	当期(第2期) 2007年2月1日 ~2007年7月31日	
純利益	2,662百万円	1,935百万円	
FFO	3,611百万円	2,506百万円	純利益+減価償却費
減価償却費	949百万円	570百万円	
資本的支出	19百万円	33百万円	
総資産額	155,689百万円	155,165百万円	
有利子負債	73,000百万円	73,000百万円	
純資産額	75,333百万円	74,607百万円	
分配総額	2,662百万円	1,935百万円	
発行済投資口数	129,800口	129,800口	
1口当たり純資産額	580,383円	574,784円	期末純資産額/期末発行済投資口数
1口当たり分配金	20,511円	14,912円	
1口当たりFFO	27,823円	19,308円	(純利益+減価償却費)/期末発行済投資口数
ROA(総資産経常利益率)	2.70%	1.25%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	3.20%	2.50%	
ROE(純資産当期純利益率)	6.10%	2.60%	純利益/純資産の期間平均残高
年換算	7.00%	5.20%	
LTV(総資産負債比率)	46.90%	47.00%	期末有利子負債額/期末総資産額
分配金利回り	2.15%	2.78%	1口当たり分配金/期末投資口価格(年換算)
運用日数	316日	181日	
PER	46.4倍	35.9倍	期末投資口価格/1口当たり利益(年換算)
PBR	1.9倍	1.9倍	期末投資口価格/1口当たり純資産額

(注) 年換算は、第1期実績/316日×365日、第2期実績/181日×365日で換算しています

業績予想

項目	第2期実績 2007年7月期 (百万円) 運用日数:181日	第3期予想 2008年1月期 (百万円) 運用日数:184日	差異 (百万円)	
営業収益	4,553	4,527	▲26	<p>オフィス: 契約改定による増収: 33百万円 六本木ファーストビルで解約発生: ▲38百万円</p>
営業利益	2,381	2,189	▲191	<p>人件費ベースアップ、システム保守体制の改善等の原価相当分の増額要因に伴い、管理コストの増額改定(改定時期: 2007年9月より) ◆ 1期当たりの増加額:28百万円 ◆ 第3期の増加額:23百万円</p>
経常利益	1,936	1,636	▲300	
当期純利益	1,935	1,635	▲300	<p>固定資産税・都市計画税 第2期実績 120百万円 (3ヶ月) 第3期予想 249百万円 (6ヶ月)</p>
一口当たり分配金 (円)	14,912	12,600	▲2,312	<p>短期借入金330億円のリファイナンスにつき、一部長期固定シフトを予定。 第2期比支払利息106百万円増加</p>

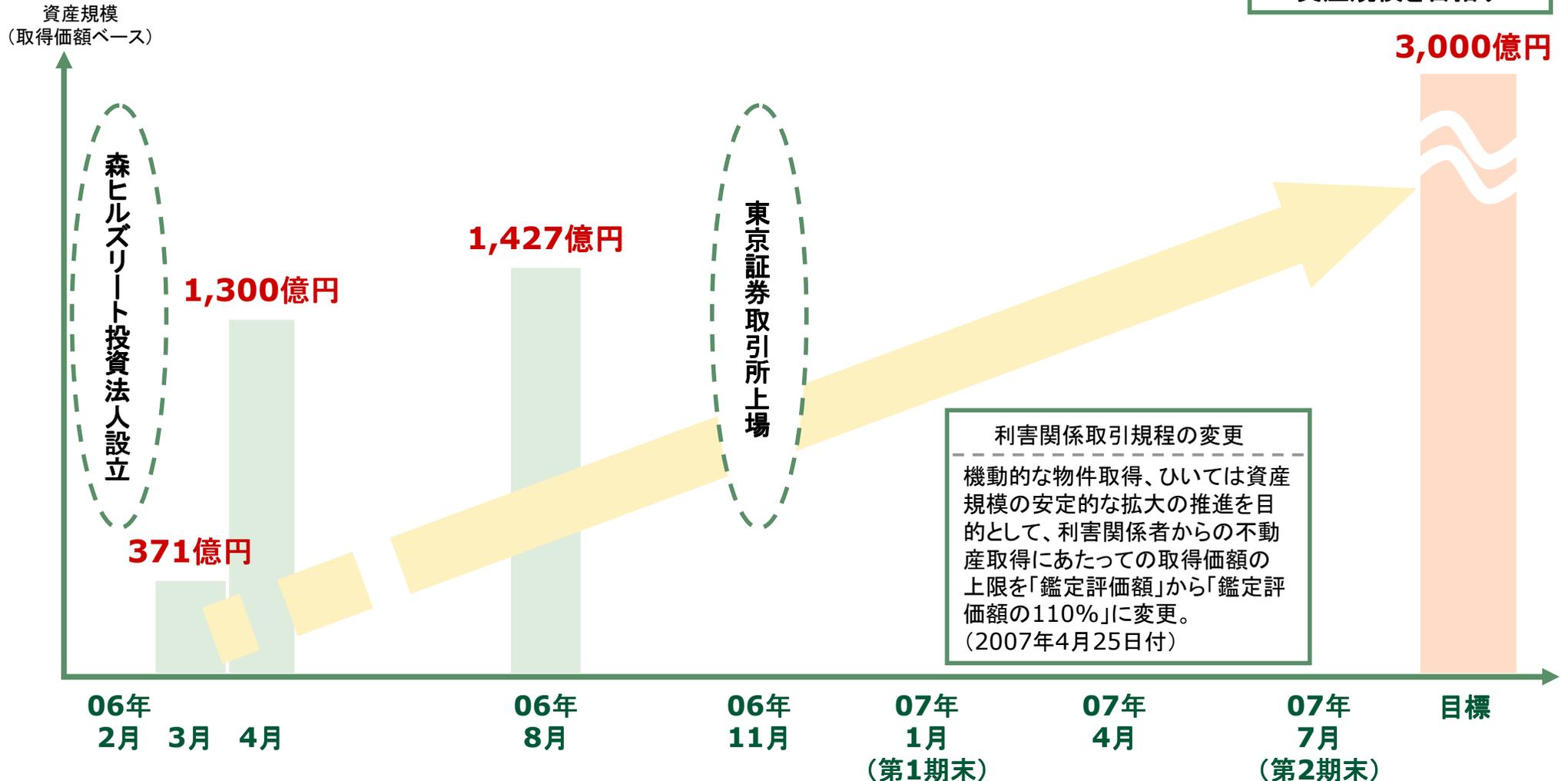
【前提】
固定資産税・都市計画税: 249百万円
減価償却費: 573百万円

3. 外部成長戦略



外部成長方針

資産規模の着実な成長

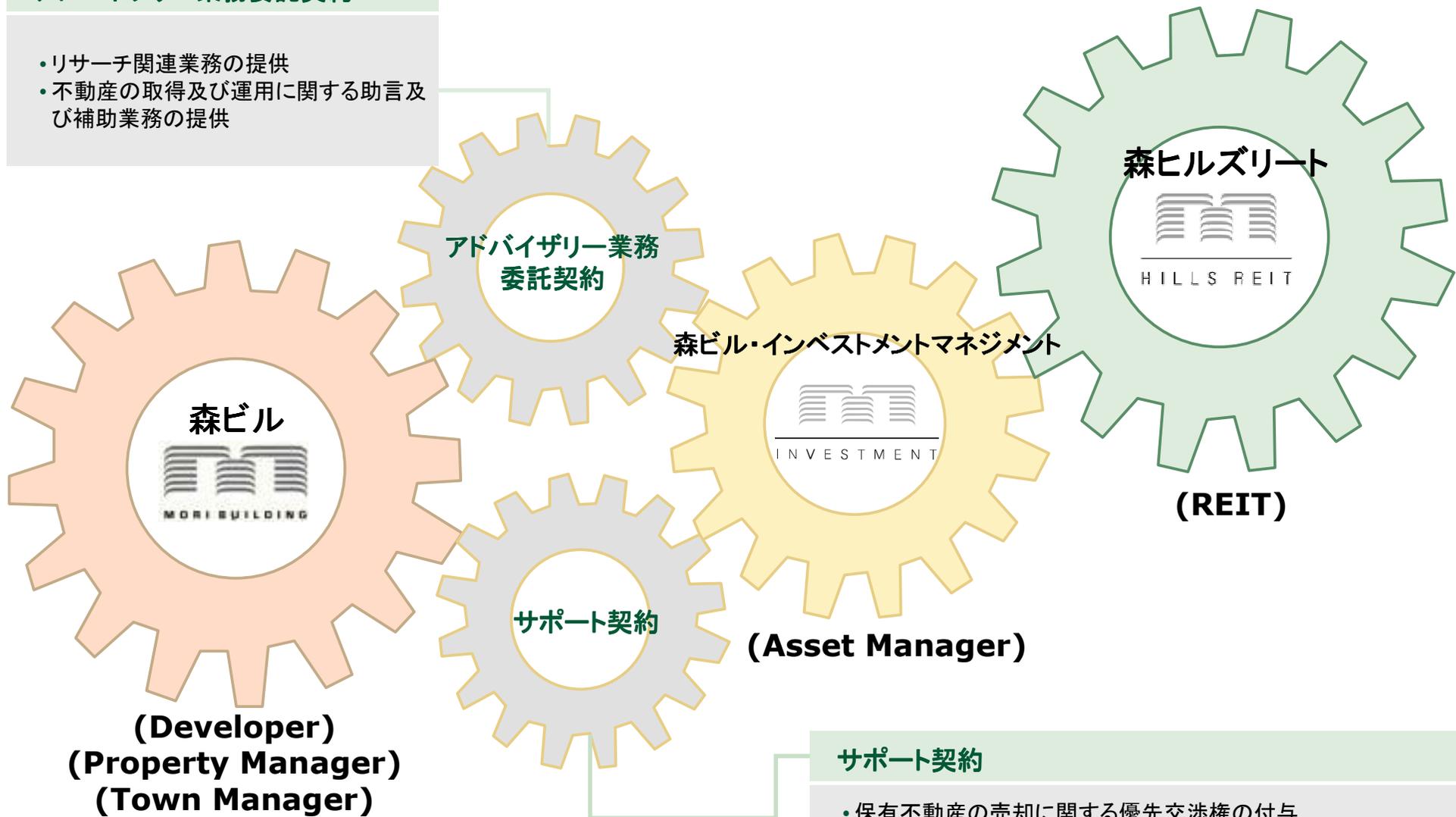


(注) 目標資産は、あくまでも現時点の目標数値であり、当該数値を保証するものではありません

森ビル株式会社との協働関係

アドバイザー業務委託契約

- リサーチ関連業務の提供
- 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供



サポート契約

- 保有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
- 人材の派遣その他必要なサポート

森ビル株式会社による開発と森ヒルズリート



1985-1990

- ◆ 1986年3月 アーク森ビル竣工



1990-1995

- ◆ 1993年10月
六本木ファーストビル竣工
六本木ファーストプラザ竣工
六本木ビュータワー竣工



1995-2000

- ◆ 1997年7月 パレットタウン「サンウォーク」オープン
- ◆ 1999年8月 パレットタウン「ヴィーナスフォート」オープン
- ◆ 2000年3月 後楽森ビル竣工
- ◆ 2000年4月 六本木ヒルズ着工
- ◆ 2000年9月 赤坂溜池タワー・レジデンス竣工



2001-

- ◆ 2001年1月 アークフォレストテラス竣工
- ◆ 2001年6月 アーク八木ヒルズ竣工
- ◆ 2001年7月 六本木ヒルズゲートタワー竣工
- ◆ 2001年7月 愛宕グリーンヒルズMORIタワー竣工
- ◆ 2001年10月 愛宕グリーンヒルズフォレストタワー竣工
- ◆ 2002年9月 元麻布ヒルズ竣工
- ◆ 2002年11月 プルデンシャルタワー竣工
- ◆ 2003年4月 六本木ヒルズ森タワーオープン
- ◆ 2005年2月 オランダヒルズ竣工
- ◆ 2006年2月 表参道ヒルズオープン



森ビルによる都市の発展と森ヒルズリート保有物件



今後竣工予定の主なプロジェクト

平河町2丁目東部南地区第一種市街地再開発事業



プロジェクト概要
延床面積計:約51,900㎡
竣工:2009年12月予定

日本の中枢機能に至近する複合再開発プロジェクト

虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業



プロジェクト概要
延床面積計:約143,600㎡
2007年8月都市計画決定済

「緑の生活都市」をコンセプトにした国際性・文化性の豊かな街づくり

横浜北仲通北再開発



プロジェクト概要
計画敷地面積:約2.0ha
竣工:2010年予定

「みなとみらい」の高層建築群と一体となった新しい横浜の景観を生み出し、関内エリアの歴史・文化を引き継ぐ街並みづくり

上海環球金融中心



プロジェクト概要
延床面積計:約381,600㎡
竣工:2008年予定

森ビルグループの都市づくりのノウハウを注ぎ込んでつくられる「垂直の複合都市」

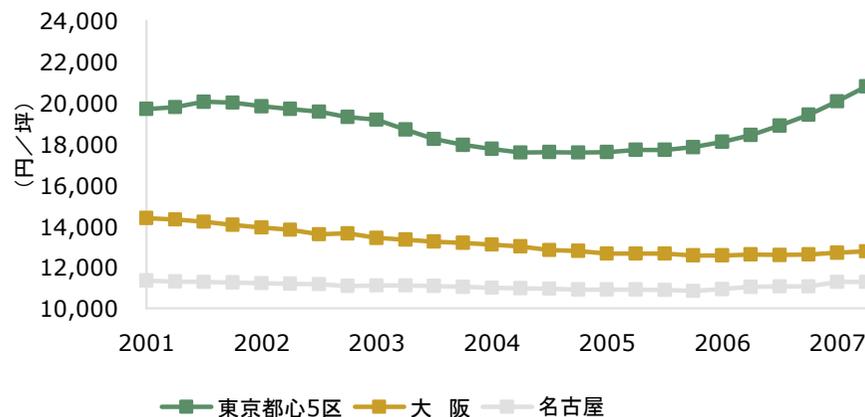
4. 内部成長戦略



東京都心5区の競争力

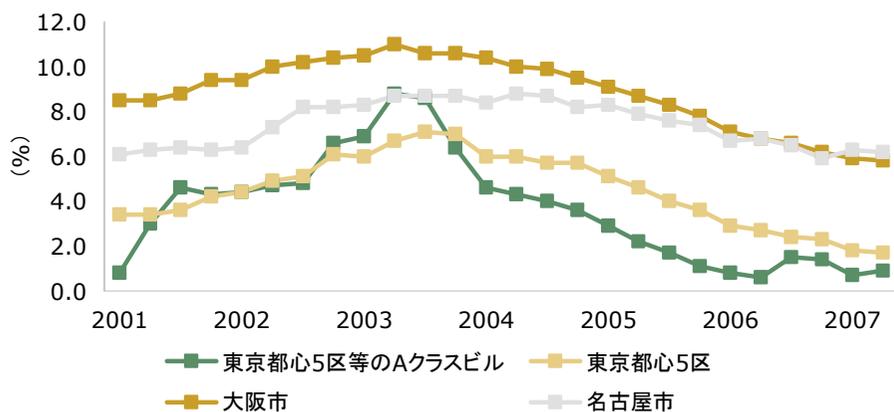
■ オフィス需要比較:強いオフィス需要と高い安定性

・ 賃貸オフィスビルの平均賃料の推移



出所: 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

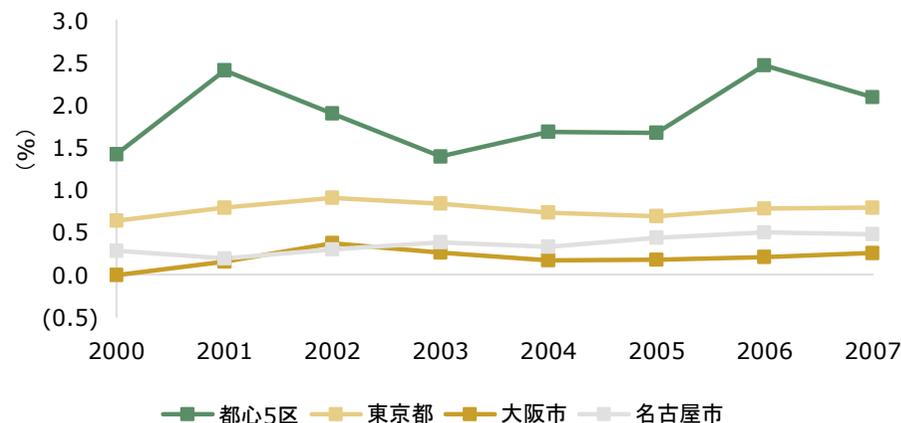
・ 賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



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

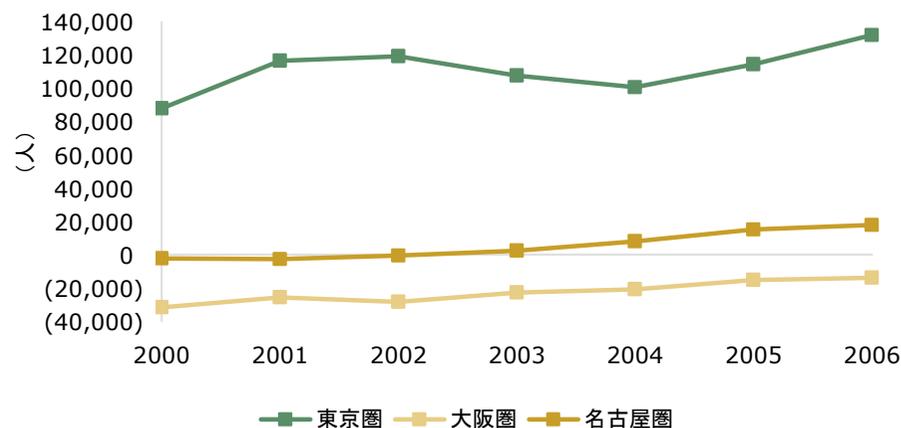
■ 住宅需要比較:着実な人口増加

・ 大都市の人口推移の比較



出所: 東京都、大阪市、名古屋市の人口推計公表資料に基づき株式会社都市未来総合研究所作成

・ (参考)三大都市圏における転入超過人口の推移



出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」に基づき株式会社都市未来総合研究所作成

(注) 各圏に含まれる地域は次のとおり

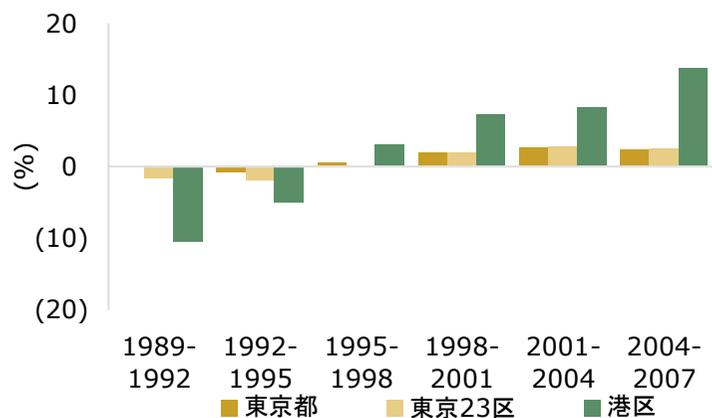
東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

大阪圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

名古屋圏: 愛知県、岐阜県、三重県

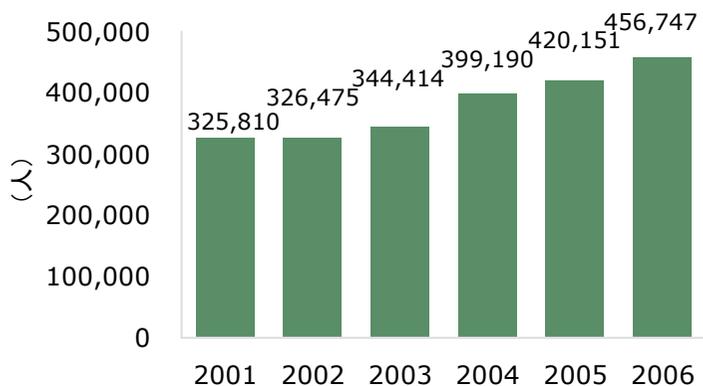
港区の経済の動向

- 港区の人口
⇒ 減少から拡大へ



出所: 東京都総務局統計部

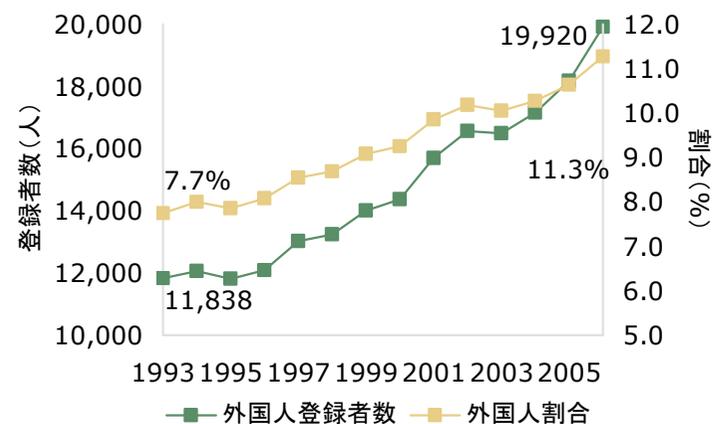
- 本投資法人の港区立地物件の最寄駅(注)における乗降人員の推移 ⇒ 近年着実に増加



出所: Circulation transit outdoor、会社HP

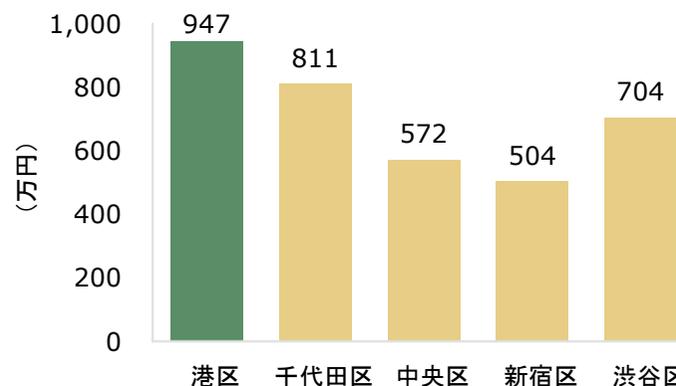
(注) 乗降人員は、日比谷線六本木駅、神谷町駅、都営大江戸線六本木駅、麻布十番駅、赤羽橋駅、南北線麻布十番駅、六本木一丁目駅、千代田線乃木坂駅、各駅の乗降人員の合計値

- 港区における外国人登録者数と外国人割合の変化
⇒ 外国人の増加は加速



出所: 第2次港区住宅基本計画

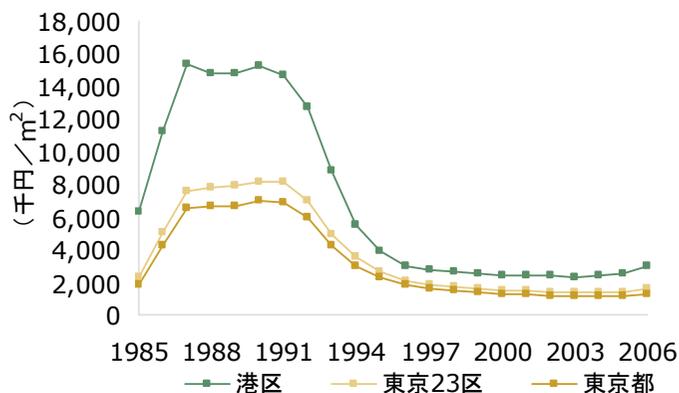
- 港区における1人当たり所得
⇒ 他の地域に比べ所得が高い



出所: 総務省統計局 2006年度

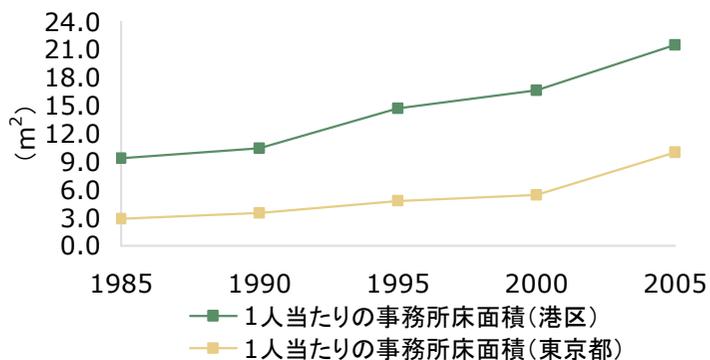
港区の不動産の動向

- 地価の変遷(商業地)
⇒ 港区の地価は常に東京の平均を上回っている



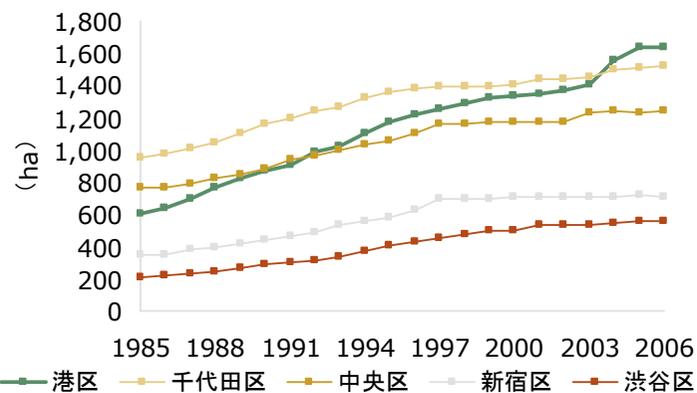
出所: 東京都「東京の土地」

- 1人当たりの事務所床面積推移
⇒ 港区の1人当たりのオフィススペースは拡大傾向



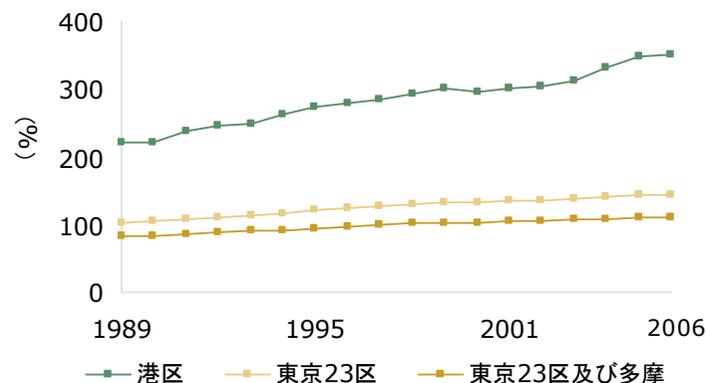
出所: 東京都

- 都心5区の事務所床面積
⇒ 港区の床面積は他の主要4区を上回る拡大傾向



出所: 東京都「東京の土地」

- 概算容積率の推移
⇒ 港区の建物は年々高層化傾向にある



出所: 東京都「東京の土地」

リニューアルを通じたアップサイドの追求

六本木ファーストプラザのリニューアル

- リニューアル実施による収益力の向上



所在地: 東京都港区六本木1-9-39

竣工年月: 1993年10月(築13年)

賃貸可能戸数: 42戸
(本投資法人所有分)

エントランスイメージアップ

住戸内リニューアル

リニューアル後に、従前を上回る賃料で成約

今後も空室状況に応じて住戸内リニューアルを継続

・ エントランスホール・リニューアル工事

Before



After



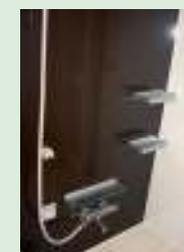
家具・ブラインド・照明器具交換
全面クロス張替え、床石研磨 等

・ 住戸内リニューアル

Before



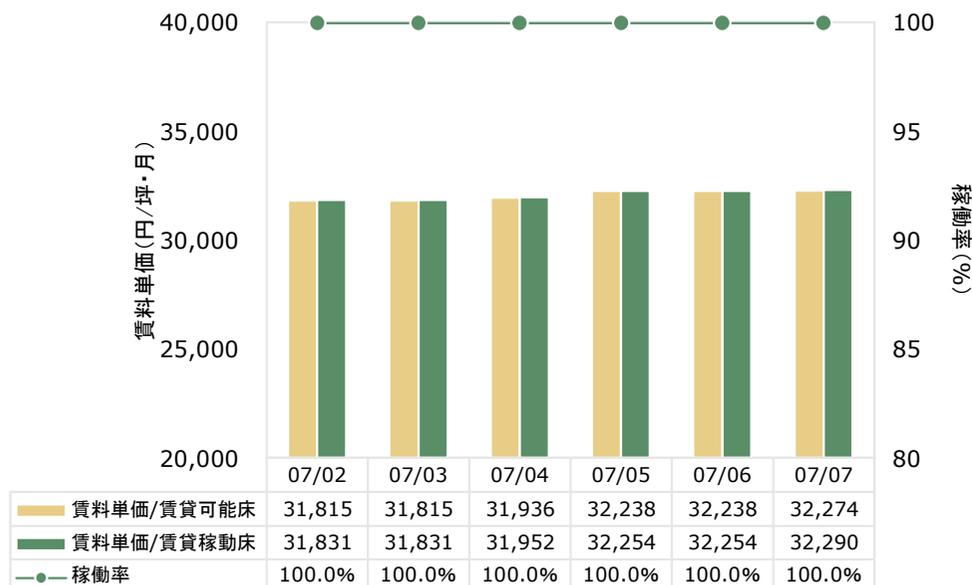
After



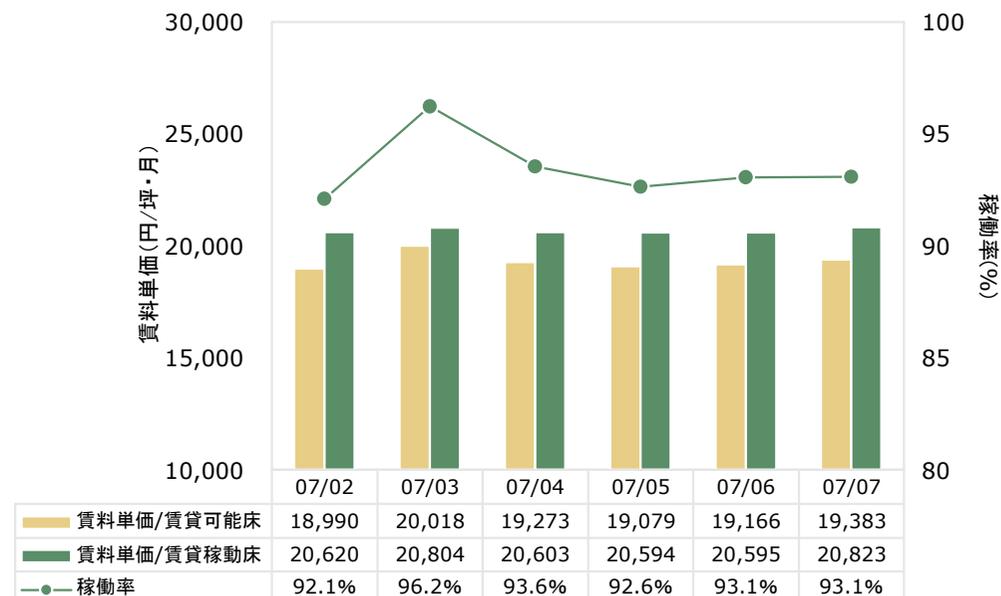
ユニットバス・トイレ便器交換、キッチン・洗面化粧台周り改造
カーペット・クロス仕上げ材仕様変更、照明器具・各種扉・金物等交換

第2期 テナントリーシング状況(1)

・ オフィステナントの賃料単価および稼働率



・ 住宅テナントの賃料単価および稼働率



・ オフィステナントの改定等状況

	件数	改定前賃料月額	月額賃料増加額	増加率
第2期に賃料改定を実施したテナント	7件	62.9百万円	6.2百万円	9.9%
第2期に実施されたテナント入替え	1件	1.7百万円 (注)	0.3百万円	15.6%
合計	8件	64.5百万円	6.5百万円	10.0%

(注) オフィステナントの入替えに伴う旧契約賃料月額を示す

・ 住宅テナントの入退去

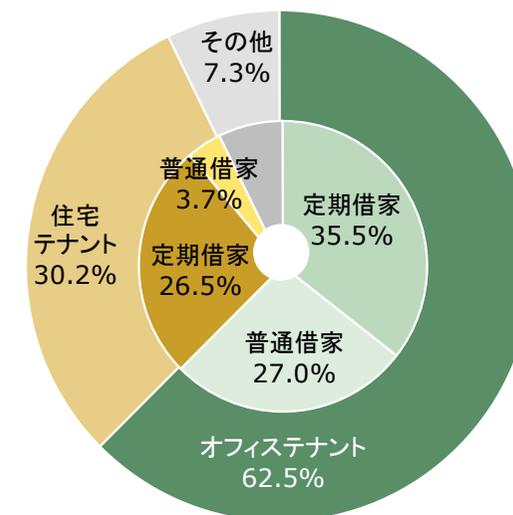
	入居	退去	差引
件数	34件	31件	3件
平均賃料単価 (円/坪・月)	25,776円	24,639円	1,137円

第2期 テナントリーシング状況(2)

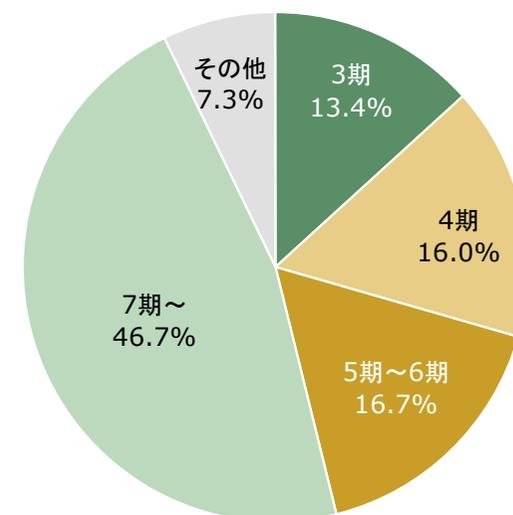
賃貸収入月額の内訳および契約更新時期 (2007年7月31日時点)

テナント別	契約形態別	計	契約更新時期別			
			3期	4期	5期~6期	7期~
オフィステナント	定期借家	252百万円	7百万円	71百万円	21百万円	152百万円
		35.5%	1.0%	10.1%	3.0%	21.5%
		10件	1件	2件	2件	5件
	普通借家	191百万円	64百万円	37百万円	65百万円	25百万円
		27.0%	9.0%	5.2%	9.2%	3.5%
		20件	5件	4件	10件	1件
住宅テナント	定期借家	188百万円	20百万円	5百万円	27百万円	135百万円
		26.5%	2.9%	0.7%	3.8%	19.1%
		192件	20件	7件	27件	138件
	普通借家	26百万円	3百万円	0百万円	5百万円	18百万円
		3.7%	0.5%	0.0%	0.7%	2.6%
		24件	10件	0件	13件	1件
小計		656百万円	95百万円	113百万円	118百万円	330百万円
		92.7%	13.4%	16.0%	16.7%	46.7%
		246件	36件	13件	52件	145件
その他	店舗	27百万円				
		3.8%				
	駐車場	17百万円				
		2.4%				
	その他	8百万円				
		1.1%				
小計		51百万円				
		7.3%				
合計		708百万円				
		100.0%				

・契約形態別



・契約更新時期別



今後の賃料見通し

オフィステナントリーシング

・ 第3期、第4期の賃料改定の状況

	件数	現行賃料 (月額)	賃料増額 余地
第3期に賃料の改定を迎えるテナント	6件	71百万円	-
改定交渉妥結済み	2件	18百万円	3百万円 (18.6%)
改定交渉中	4件	53百万円	約5%~10% (見込)
	件数	現行賃料 (月額)	賃料増額 余地
第4期に賃料の改定を迎えるテナント	6件	117百万円	約5%~15% (見込)

5. ポートフォリオの状況



ポートフォリオ一覧

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	住宅			住宅	住宅	住宅	
プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	—	プレミアム			プレミアム	プレミアム	—	
物件名	アーク森ビル	六本木ヒルズ ゲートタワー	六本木 ファーストビル	後楽森ビル	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	元麻布ヒルズ			アークフォレスト テラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュータワー	
写真												
住所	東京都港区赤坂	東京都港区六本木	東京都港区六本木	東京都文京区後楽	東京都港区虎ノ門	東京都港区元麻布			東京都港区六本木	東京都港区六本木		
竣工年月	1986年3月 (2005年大規模 リニューアル)	2001年10月	1993年10月	2000年3月	1981年8月 (2001年大規模 リニューアル)	2002年5月		2002年9月	2001年1月	1993年10月		
築年数	21.4年	5.8年	13.8年	7.4年	26.0年	5.3年		4.9年	6.6年	13.8年		
階数	地上37階、地下4階	地上15階、地下2階	地上20階、地下4階	地上19階、地下6階	地上9階、地下1階	地上29階、 地下3階	地上6階、 地下1階	地上5階、 地下1階	地上11階、地下2階	地上20階、地下1階		
全体延床面積	約177,486m ²	約29,111m ²	約45,753m ²	約46,154m ²	約10,299m ²	約54,006m ²			約9,125m ²	約22,906m ²		
所有形態	土地	所有権 (敷地権持分約1.3%)	所有権 (敷地権持分 100%)	所有権 (共有 46%)	借地	所有権 (分有:持分 約89.5%)	所有権 (敷地権持分 約56%)			所有権 (敷地権持分 100%)	所有権 (敷地権持分 約47%)	所有権 (共有)
	建物	区分所有 (持分約1.9%)	区分所有 (持分 100%)	所有権 (共有 46%)	区分所有(持分約 72.4%)に係る信託受益 権の共有持分80%	区分所有 (持分 約91.1%)	区分所有 (持分 約64.5%)			区分所有 (持分100%)	区分所有 (持分 約46.4%)	区分所有権の 共有(46%)
PML値	0.36%	1.90%	3.40%	0.33%	9.00%	3.33%	3.60%	7.78%	3.15%	7.65%		
免震・制振	—	制振	—	制振	—	免震	免震	—	免震	—		
稼働率 (第2期末時点)	100.0%	97.7%	99.8%	99.3%	100.0%	92.8%			88.2%	87.1%	100.0%	
取得価額(百万円)	6,600	36,500	21,000	27,200	12,720	27,300			5,300	2,100	4,000	

期末算定価額

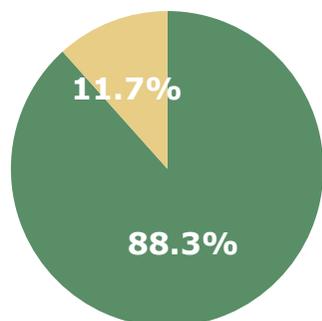
期末算定価額は前期比6.5%上昇

主用途	物件名称	取得価額 (百万円)	取得時鑑定 評価額 (百万円)	①第1期末 算定価額 (百万円)	②第2期末 算定価額 (百万円)	増減 (②-①) (百万円)	増減率 (②/①-1) (%)	帳簿価格 (百万円)
オフィスビル	アーク森ビル	6,600	6,600	7,960	8,970	1,010	12.7	6,602
	六本木ヒルズゲートタワー	36,500	36,500	40,000	43,700	3,700	9.3	36,561
	六本木ファーストビル	21,000	21,000	24,000	25,600	1,600	6.7	20,905
	後楽森ビル	27,200	27,200	30,400	32,160	1,760	5.8	27,067
	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,720	12,800	13,700	14,600	900	6.6	12,762
	小計	104,020	104,100	116,060	125,030	8,970	7.7	103,898
住宅	元麻布ヒルズ	27,300	27,300	27,600	28,600	1,000	3.6	27,523
	アークフォレストテラス	5,300	5,300	5,330	5,400	70	1.3	5,369
	六本木ファーストプラザ	2,100	2,100	2,290	2,310	20	0.9	2,137
	六本木ビュータワー	4,000	4,000	4,000	4,010	10	0.2	4,054
	小計	38,700	38,700	39,220	40,320	1,100	2.8	39,085
ポートフォリオ合計		142,720	142,800	155,280	165,350	10,070	6.5	142,984

(注) 「期末算定価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所の2007年1月31日及び2007年7月31日価格時点とする不動産鑑定評価書等に基づいています

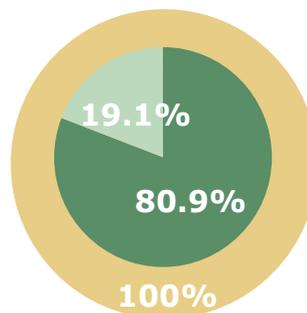
ポートフォリオの分散状況一覧

クオリティ別分散状況



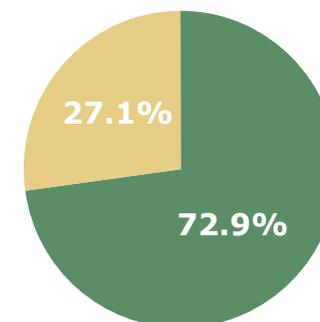
- プレミアム物件
- プレミアム物件以外

地域別分散状況



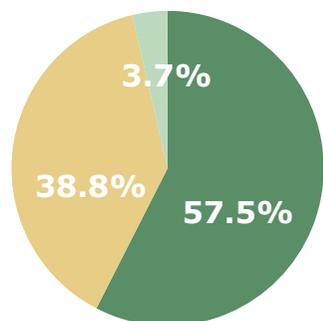
- 東京都心5区及びその周辺地区
- 港区
- 文京区

用途別分散状況



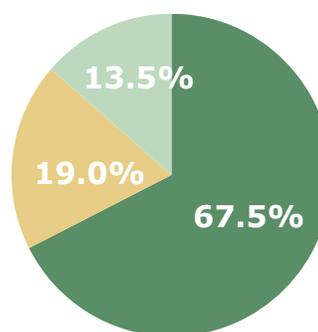
- オフィスビル
- 住宅及び商業施設

規模別分散状況



- 30,000m² 以上
- 10,000m² 以上 30,000m² 未満
- 10,000m² 未満

築年別分散状況



- 10年未満
- 10年以上15年未満
- 15年以上

平均築年数 **10.1年**

ポートフォリオPML

2.29%

ポートフォリオ稼働率

96.7%

(注) 各データは全て平成19年7月31日時点

第2期 物件別収支



(単位:百万円)

物件名	アーク森ビル	六本木ヒルズ ゲートタワー	六本木 ファーストビル	後楽森ビル	虎ノ門35森ビル (オムロン東京 本社ビル)	元麻布ヒルズ	アーク フォレストテラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュータワー	合計
稼動日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	-
期末稼働率	100.0%	97.7%	99.8%	99.3%	100.0%	92.8%	88.2%	87.1%	100.0%	96.7%
期末テナント数	1	44	16	16	1	107	34	37	1	257
取得価額	6,600	36,500	21,000	27,200	12,720	27,300	5,300	2,100	4,000	142,720
賃貸事業	148	1,114	693	964	409	848	185	79	109	4,553
貸室賃貸収入	148	986	606	847	400	782	174	78	109	4,135
その他賃貸収入	-	127	86	116	9	66	10	0	-	417
賃貸事業費用	24	404	244	378	147	445	97	37	28	1,809
維持管理費	1	150	80	87	66	189	36	13	6	631
水道光熱費	-	56	34	77	-	3	8	0	-	181
修繕費	-	9	6	4	32	55	6	6	-	121
保険料	0	2	1	1	0	4	1	0	0	13
公租公課等(注1)	4	33	21	17	11	19	4	3	4	120
その他賃貸費用	0	37	1	65	0	50	9	4	0	170
減価償却費 ①	17	116	99	123	35	122	31	9	15	570
賃貸事業利益 ②	124	709	448	586	261	402	87	41	80	2,743
NOI ③ (①+②)	142	825	547	709	297	524	119	50	96	3,314
年換算NOI	286	1,665	1,104	1,430	599	1,058	240	102	194	6,683
同/取得価額	4.3%	4.6%	5.3%	5.3%	4.7%	3.9%	4.5%	4.9%	4.9%	4.7%
資本的支出 ④	-	11	-	4	5	2	2	7	-	33
NCF ③-④	142	814	547	704	292	522	117	42	96	3,281
公租公課調整後年換算NOI(注2)	278	1,598	1,061	1,394	577	1,018	231	96	184	6,441
同/取得価額	4.2%	4.4%	5.1%	5.1%	4.5%	3.7%	4.4%	4.6%	4.6%	4.5%

(注1) 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を費用計上する処理方法を採用しており、当期は3か月分について費用計上しています

(注2) 6ヶ月分の公租公課を費用計上した場合のNOIを年換算した金額を表示しています

6. 安全・安心



安全面への取り組み(震災対策)

逃げ出す街から逃げ込める街へ

• 総合震災訓練の実施(2007年8月30日 六本木ヒルズにて)

⇒ 総合震災訓練は、森ビル・グループ全社員による大規模な訓練であり、森ヒルズリートを含めた森ビル・グループの管理物件におけるテナント・入居者・周辺地域住民の被災時の安全確保／被災後のビル機能早期回復に重点をおいた訓練です。阪神大震災を機に1995年より毎年、継続して実施しています。



煙体験訓練



起振車体験訓練

• 訓練内容

井戸操作
応急手当
救出訓練
救急搬送
煙体験

心肺蘇生AED操作
ロープ訓練
炊き出し
起振車体験

• その他の震災対策



防災井戸



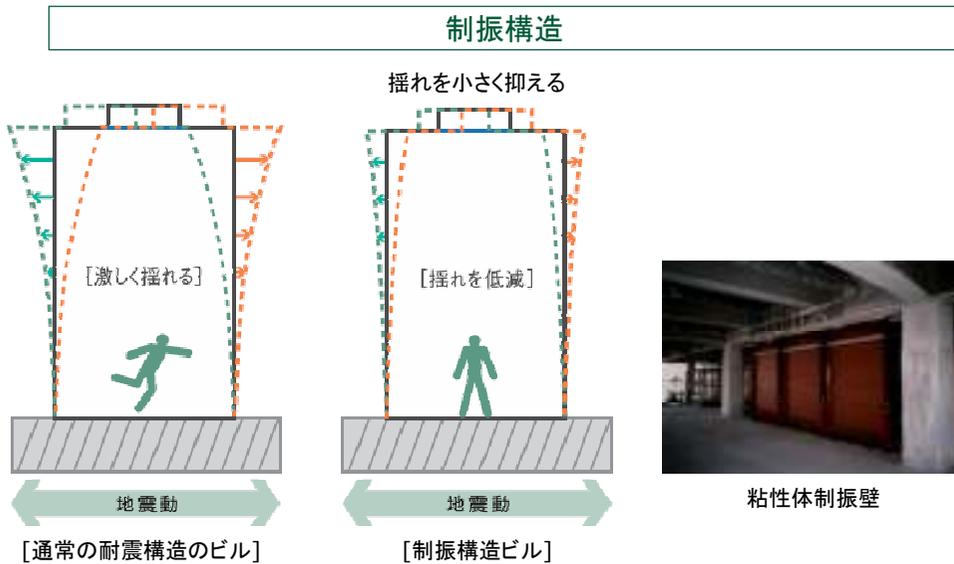
防災備蓄倉庫



非常用発電システム

安全面への取り組み(耐震性・その他)

・建物の耐震性能



- 「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減

本投資法人における採用物件

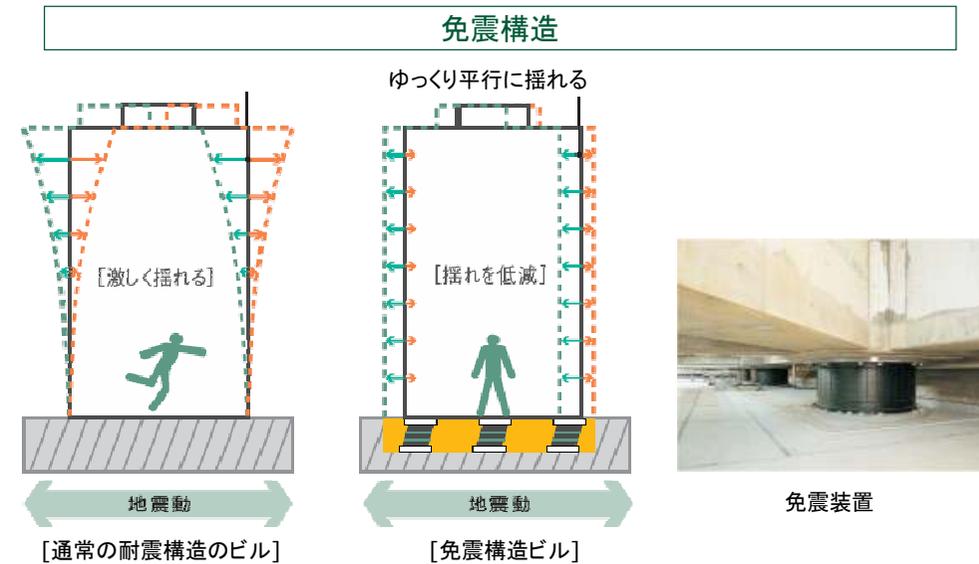
- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・後楽森ビル

・ビルオートメーションによる保守体制

⇒ 予防保全・緊急時対応についてオートメーションシステム(BAシステム)を活用

・BAシステムによる管理

中央監視設備・電力分散監視設備・動力・照明制御設備・自動制御・防犯設備・防災設備・非常放送設備・ITV設備・ELV・機械式駐車場

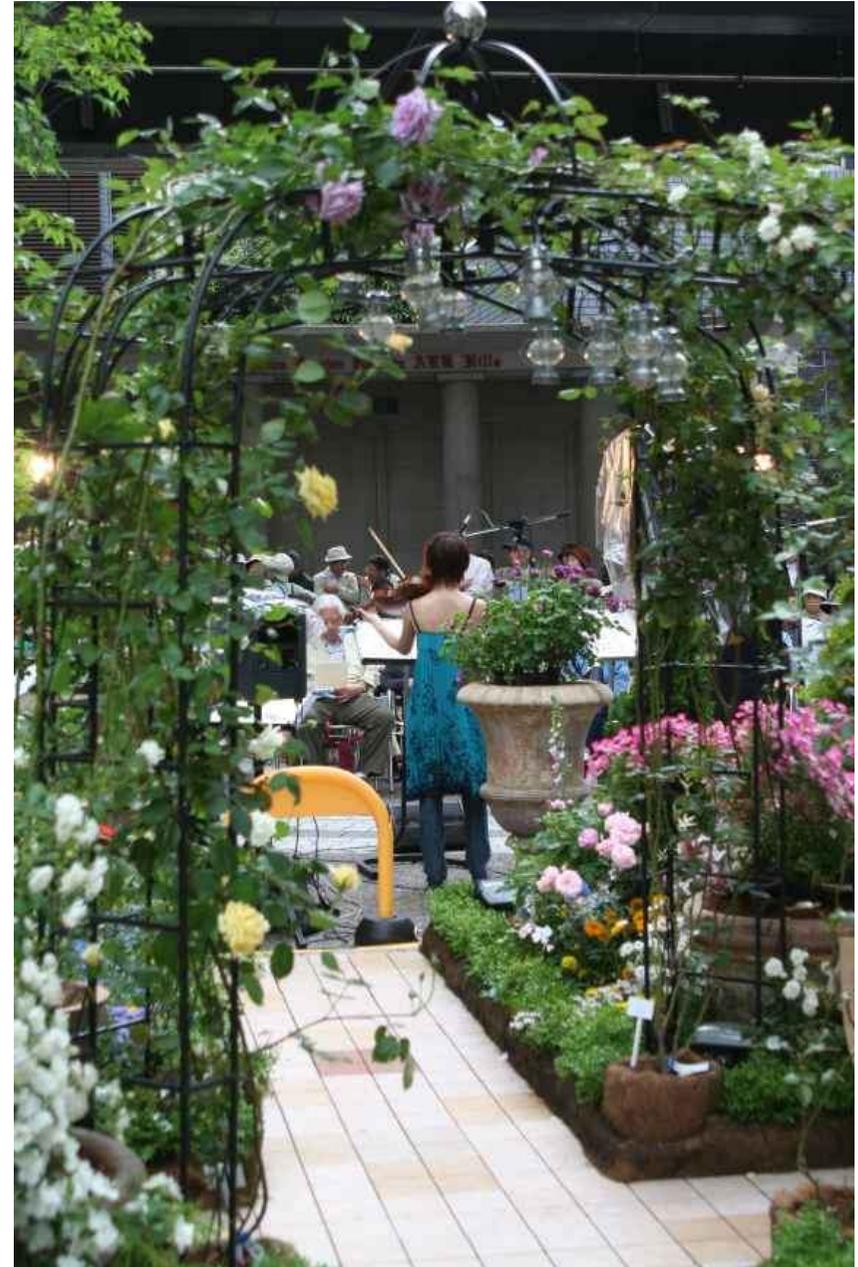


- 「免震構造」は、特に大地震には、揺れの勢いを1/2～1/3程度に低減

本投資法人における採用物件

- ・元麻布ヒルズ
(フォレストタワー)
(フォレストテラスイースト)
- ・アークフォレストテラス

7. 財務方針 & IR戦略



借入金一覧

	借入先	借入総額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社みずほコーポレート銀行	33,000	0.86%	平成18年12月4日	平成19年11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	小計	33,000				
長期	株式会社みずほコーポレート銀行	15,000	1.29%	平成18年12月4日	平成20年11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行	25,000	1.50%	平成18年12月4日	平成21年11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行					
	住友信託銀行株式会社					
株式会社新生銀行						
農林中央金庫						
	小計	40,000	-	-	-	-
	合計	73,000	-	-	-	-

(注1) 2007年7月31日時点の借入の状況

(注2) 長期借入金については変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています

有利子負債状況

財務状況

• 総資産有利子負債比率



• 残存平均借入期間



• 加重平均金利



• DSCR

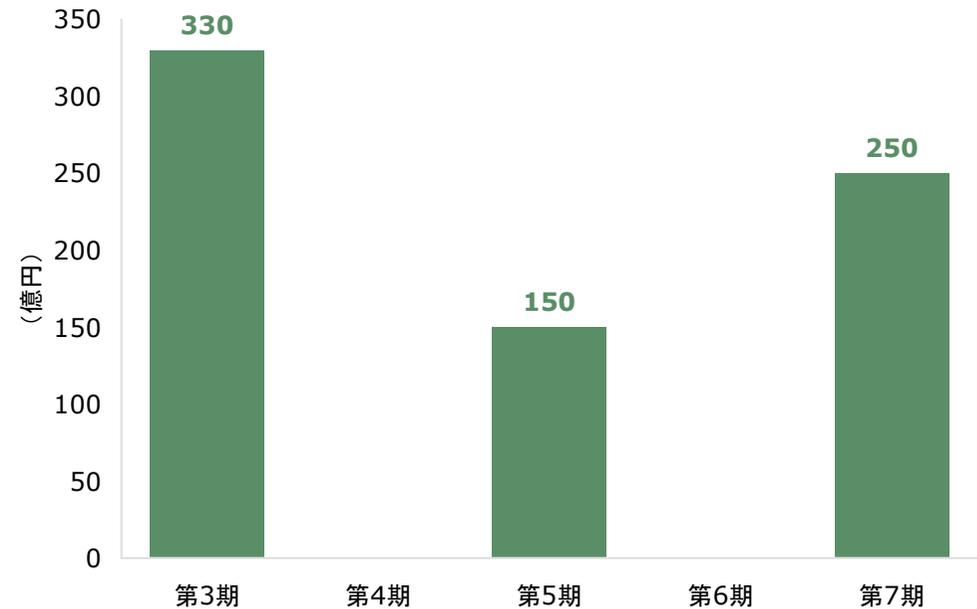


※DSCR=(当期純利益+支払利息+減価償却費)/支払利息

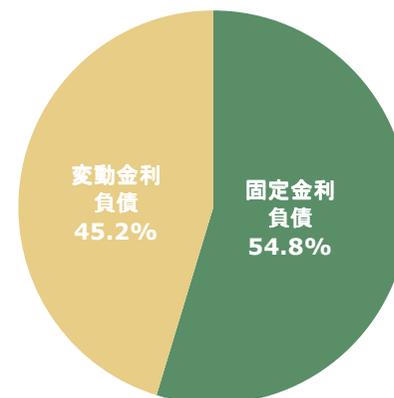
• 格付



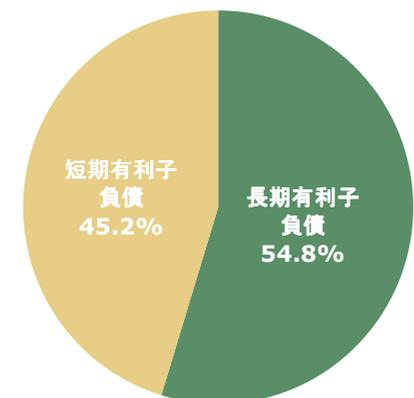
返済期限の分散



固定・変動比率



長期・短期比率



(注) 各データは全て2007年7月31日時点

多様な方法で幅広く投資家へのアクセスを継続

・ 機関投資家との面談件数

国内機関投資家訪問

カテゴリ	社数
地方金融機関	16
都市銀行・生損保	16
投信その他	25
合計	57社

海外機関投資家訪問

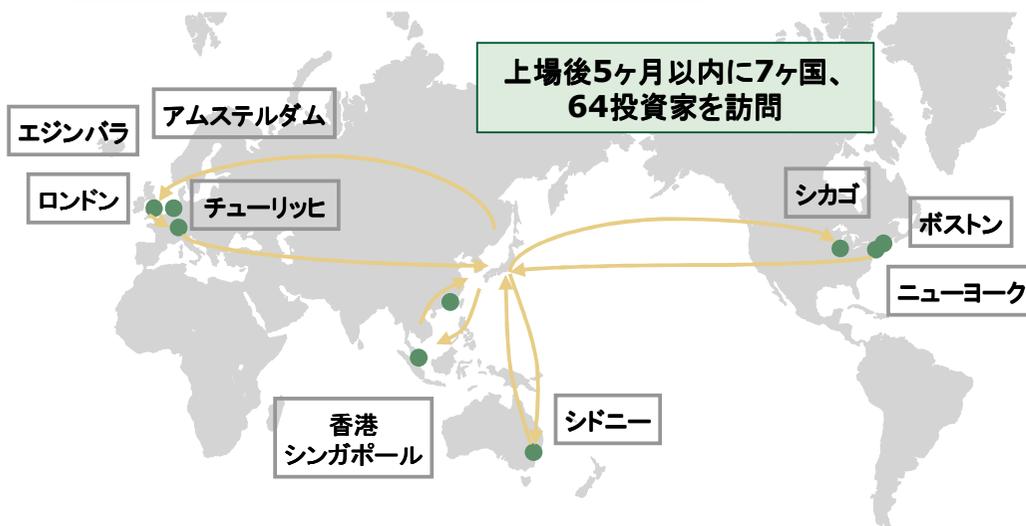
地域	社数
北米	20
欧州	23
その他	21
合計	64社

(注) 第1期決算IRの実績値

・ 投資理念をまとめたIR用DVDの製作



・ 国内のみならず、海外IRも積極的に展開



・ HPIにおける開示

コンテンツ	アクセス回数
プレスリリース	9,433
分配金	7,724
ポートフォリオ一覧	5,351
ディスクロージャー資料	4,299
運用会社サイトトップページ	4,057
稼働率	3,584
決算情報	3,520
借入金	1,997
ポートフォリオマップ	1,965
ポートフォリオサマリー	1,595
プレミアム物件を重視した投資	1,551
森ビル株式会社によるサポート	600
英文サイトトップページ	467
アクセス合計	37,266



(注) 2007年2月1日から2007年7月31日までの6ヶ月間

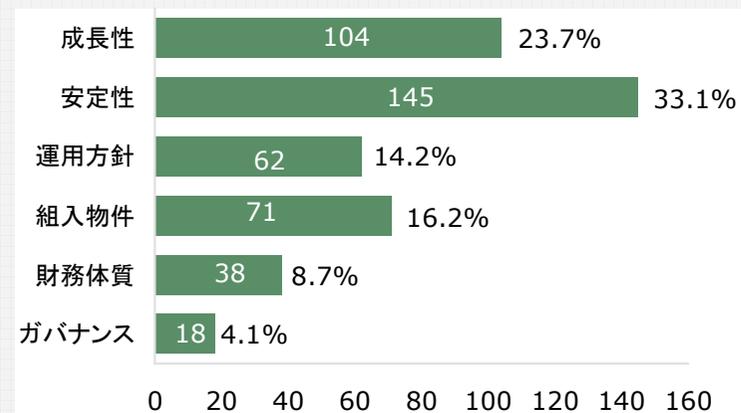
個人投資家向け説明会への参加

- 2007年7月、大阪にて開催

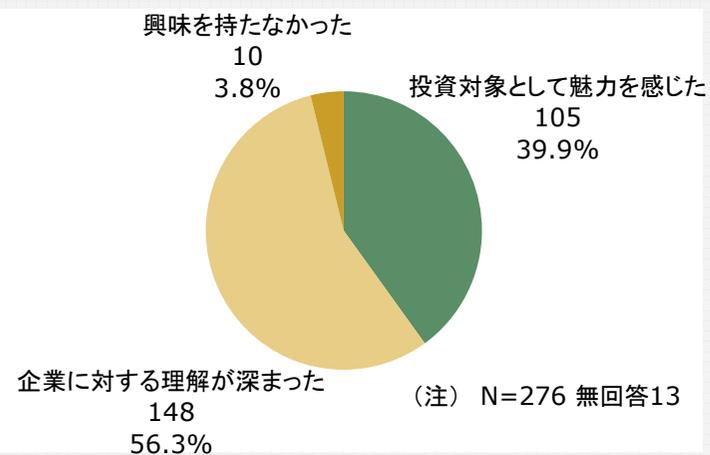


- 説明会参加者アンケート結果より

- 森ヒルズリートに対する興味のポイント



- 説明会後の森ヒルズリートに対する感想

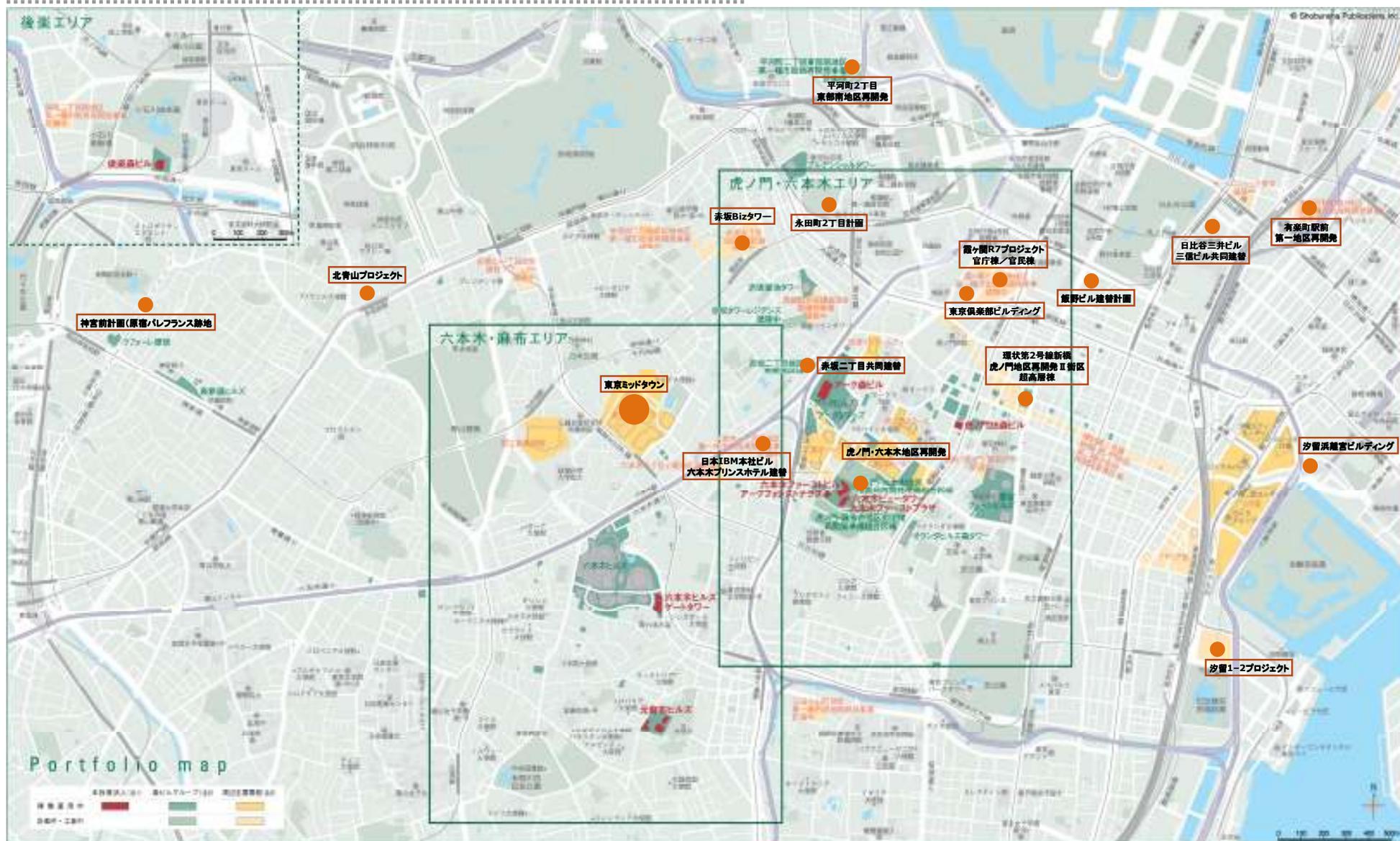


A p p e n d i x



ポートフォリオ周辺における大規模開発

今後想定されている大規模開発によるオフィスビル供給予定



※1 図面情報については、本資料提出時点の最新情報に基づいて作成しております。図面は最新の情報、最新情報に基づいて更新される場合があります。

テナントの状況

・賃貸面積上位10テナント

テナント名	物件名	稼働面積 (m ²)	面積割合 (%)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	11.6
オムロン株式会社	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	7.9
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	7.5
森ビル株式会社	アーク森ビル、後楽森ビル、 元麻布ヒルズ	3,072.52	3.6
ダイムラー・クライスラー 日本株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.5
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,690.82	3.2
マッキンゼー・アンド・カンパニー・ インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.6
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	後楽森ビル	1,851.87	2.2
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	後楽森ビル	1,851.87	2.2
上位10社を占めるエンドテナントの合計		39,908.18	47.1

・オフィステナントの特徴

	国内企業	外資系企業	合計
製造業	67百万円	81百万円	148百万円
	15.1%	18.3%	33.4%
	1件	5件	6件
非製造業	124百万円	41百万円	165百万円
	28.0%	9.2%	37.2%
	15件	6件	21件
公的機関	130百万円	0百万円	130百万円
	29.4%	0.0%	29.4%
	3件	0件	3件
合計	321百万円	122百万円	442百万円
	72.5%	27.5%	100.0%
	19件	11件	30件

上段:賃貸料月額(平成19年7月31日時点) 中段:全体に占める月額賃料の割合 下段:テナント数

・住宅テナントの特徴

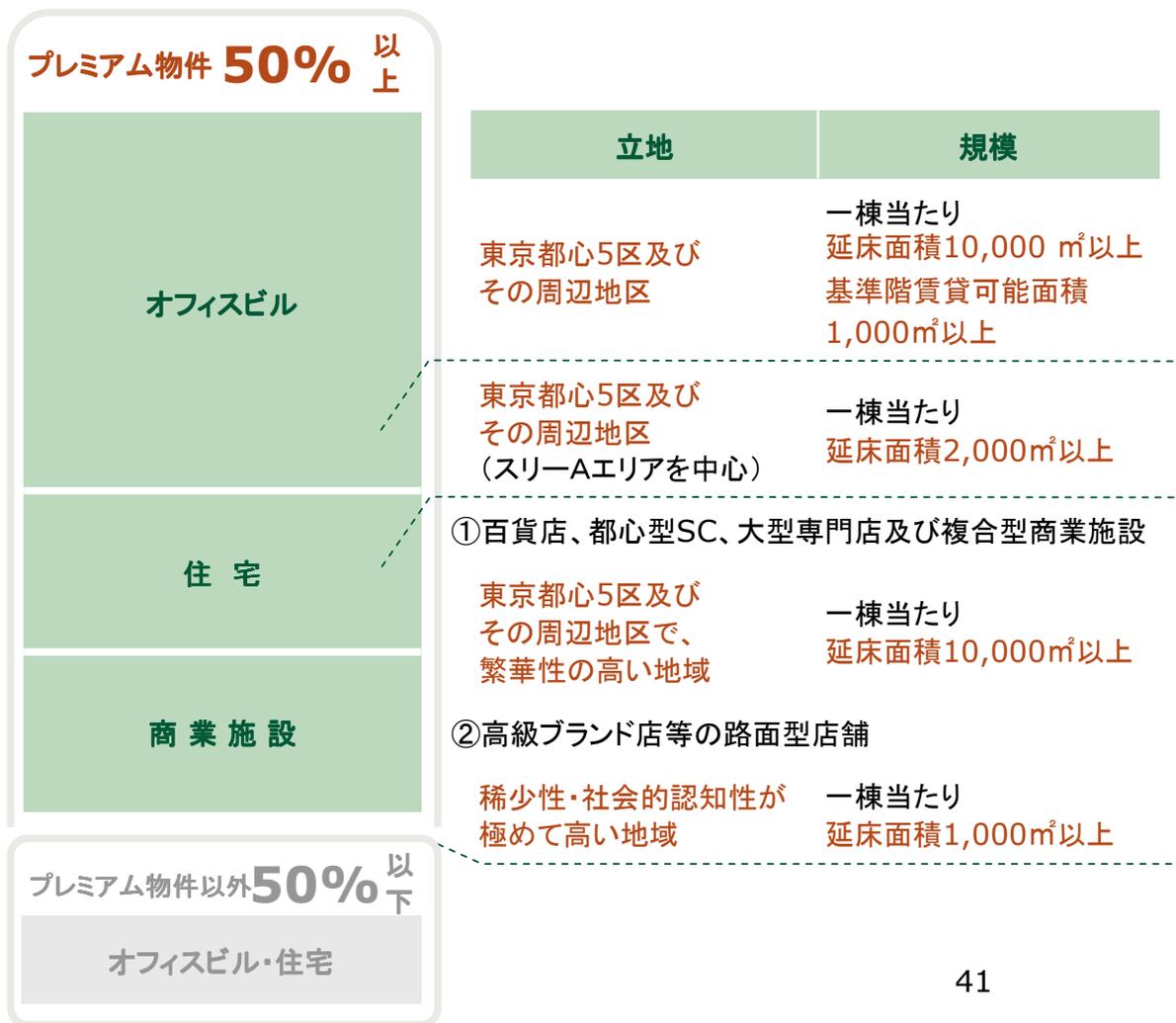
	居住者の国籍		合計
	日本国籍	外国籍	
法人契約	63百万円	103百万円	167百万円
	32.4%	52.7%	85.1%
	73件	108件	181件
個人契約	25百万円	4百万円	29百万円
	12.8%	2.1%	14.9%
	29件	5件	34件
合計	88百万円	107百万円	196百万円
	45.3%	54.7%	100.0%
	102件	113件	215件

上段:賃貸料月額(平成19年7月31日時点) 中段:全体に占める月額賃料の割合 下段:テナント数
(注) この表において、六本木ビュータワーを一棟貸している都市再生機構の分は除いています

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を重視した投資

・プレミアム物件を重視した投資

プレミアム物件 = 東京都心5区(特に港区)中心 + 大規模 + ハイスペック



・オフィスビルに重点を置いた投資

投資対象タイプ	組入比率
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

・東京都心5区に重点を置いた投資

投資対象エリア	組入比率	
東京圏	東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)及びその周辺地区	50%以上
東京圏	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

・耐震性を重視した投資

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

地方の好立地物件の利回りは、都心に比べて依然として高い値を示しております

・各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

都心		
地区	期待利回り	取引利回り
日本橋 日本橋駅周辺	4.3%	4.0%
神田 神保町駅周辺	4.7%	4.4%
秋葉原 秋葉原駅周辺	4.6%	4.2%
虎ノ門 虎ノ門駅周辺	4.3%	4.0%
汐留(東新橋) 汐留駅周辺	4.5%	4.0%
赤坂 赤坂見附駅周辺	4.3%	4.0%
六本木 六本木駅周辺	4.3%	4.0%
港南 品川駅周辺	4.5%	4.2%
西新宿 東京都庁周辺	4.5%	4.1%
渋谷 渋谷駅周辺	4.5%	4.0%
池袋 池袋駅周辺	4.9%	4.5%
上野 上野広小路駅周辺	5.0%	4.7%
大崎 大崎駅周辺	4.9%	4.5%

地方		
地区	期待利回り	取引利回り
札幌 駅前通り	5.8%	5.5%
仙台 青葉通り	5.8%	5.5%
さいたま 大宮駅周辺	5.5%	5.2%
千葉 海浜舞浜駅周辺	6.0%	5.5%
横浜 横浜駅西口周辺	5.3%	4.9%
名古屋 名古屋駅周辺	5.0%	4.7%
大阪 御堂筋沿い	5.0%	4.6%
神戸 三宮地区	5.8%	5.5%
広島 紙屋町、八丁堀	6.0%	5.7%
福岡 天神地区	5.5%	5.0%
その他県庁所在地の中核都市 (注)	7.0%	6.5%

出所: 『第16回不動産投資家調査』、日本不動産研究所、2007年4月現在

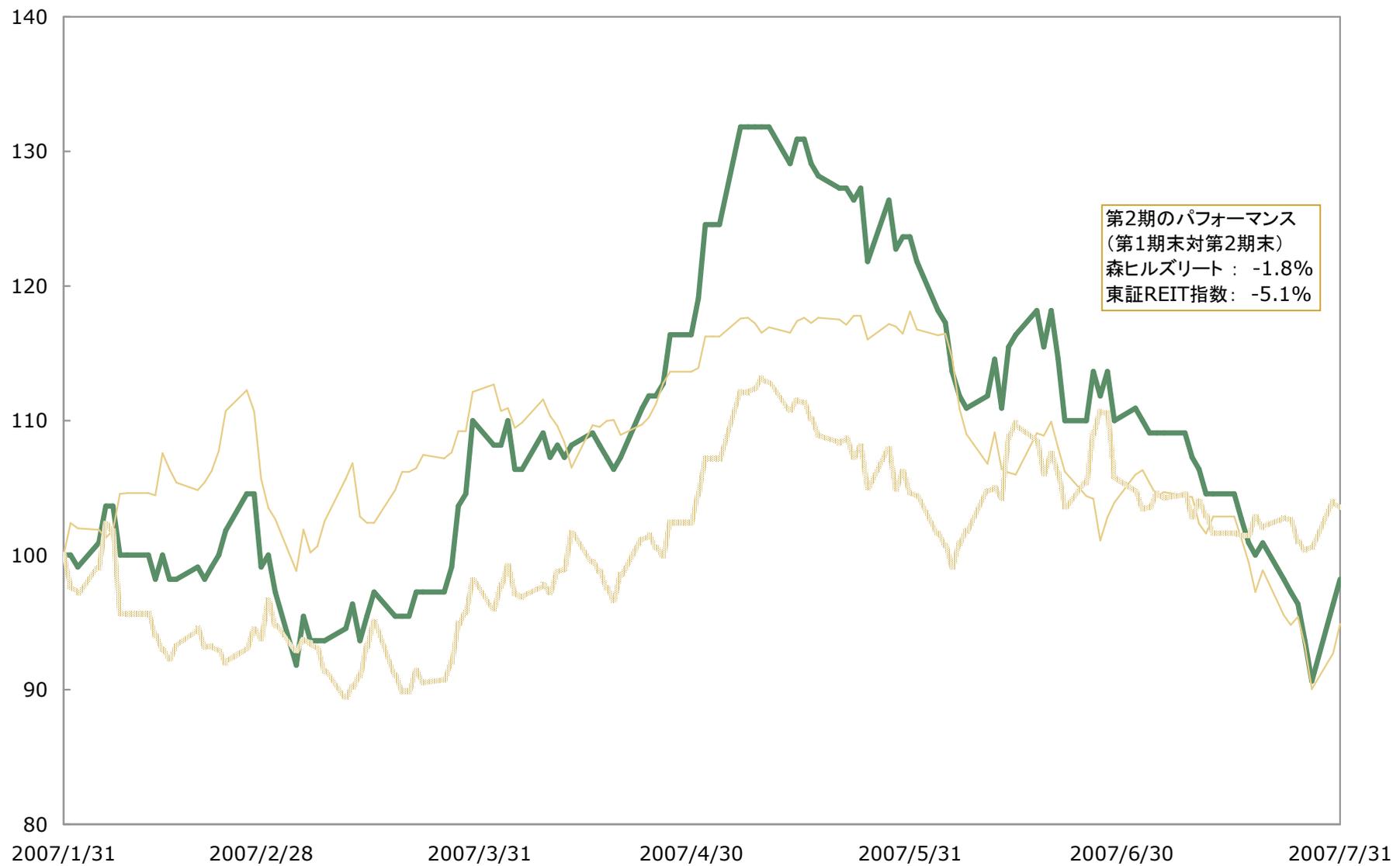
(注) 例) 秋田市、宇都宮市、新潟市、熊本市

投資口価格・出来高の推移 (2006年11月30日～2007年7月31日)



出所: FactSet

投資口の相対パフォーマンス



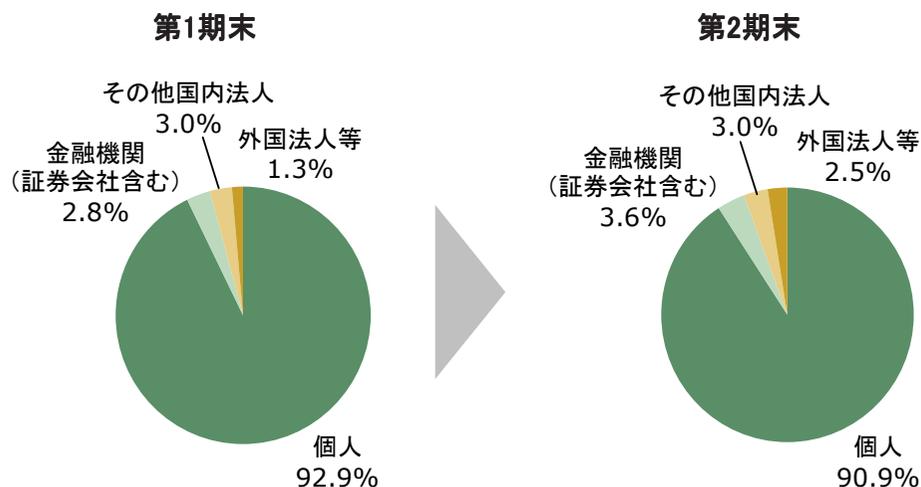
出所： FactSet

— 森ヒルズリート — 東証REIT指数 森ヒルズリートの東証REIT指数に対する相対指数

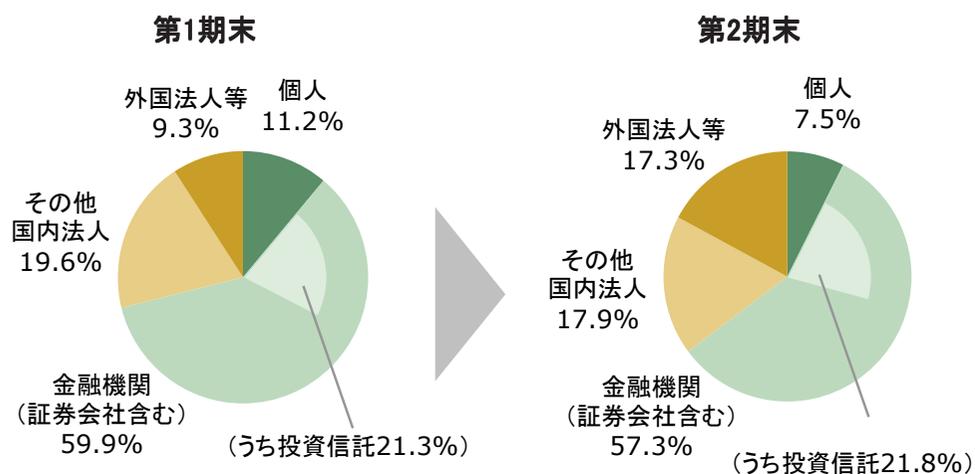
(注) 第1期末(2007年1月31日)終値を100として表示

主要投資主構成(2007年7月31日現在)

・投資主構成(投資主ベース)



・投資主構成(口数ベース)



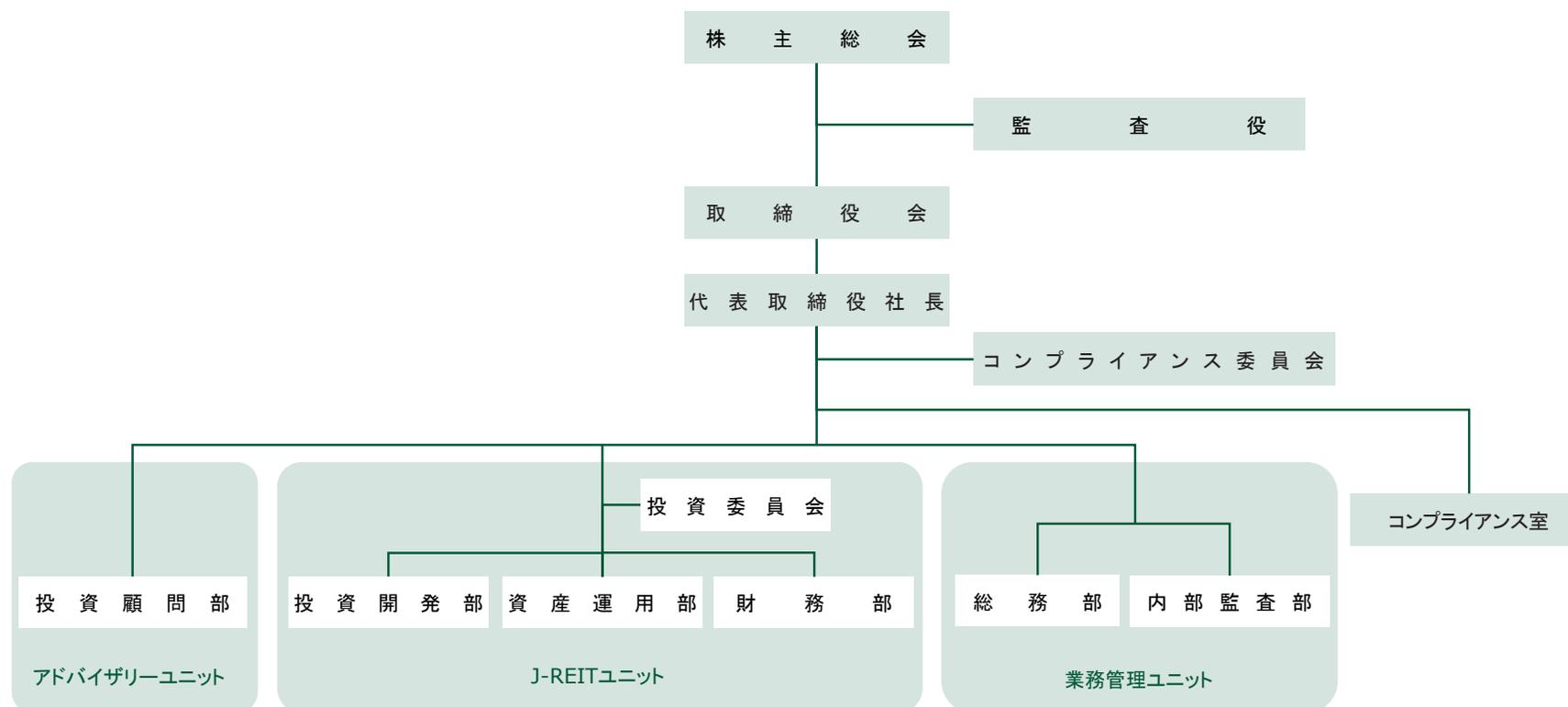
・投資口所有区分

所有区分	投資主		投資口	
	人数 (人)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)
個人	3,812	90.9	9,677	7.5
金融機関 (証券会社含む)	151	3.6	74,373	57.3
その他国内法人	126	3.0	23,241	17.9
外国法人等	105	2.5	22,509	17.3
合計	4,194	100.0	129,800	100.0

・上位投資主一覧

順位	投資主名	口数 (口)	構成比率 (%)
1	森ビル株式会社	19,518	15.0
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,136	7.0
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,458	6.5
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,286	5.6
5	農林中央金庫	6,100	4.7
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,997	3.8
7	株式会社りそな銀行	3,771	2.9
8	株式会社広島銀行	3,500	2.7
9	あいおい損害保険株式会社	2,600	2.0
10	ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	2,479	1.9

運用会社の組織体制



商号 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

資本金 2億円

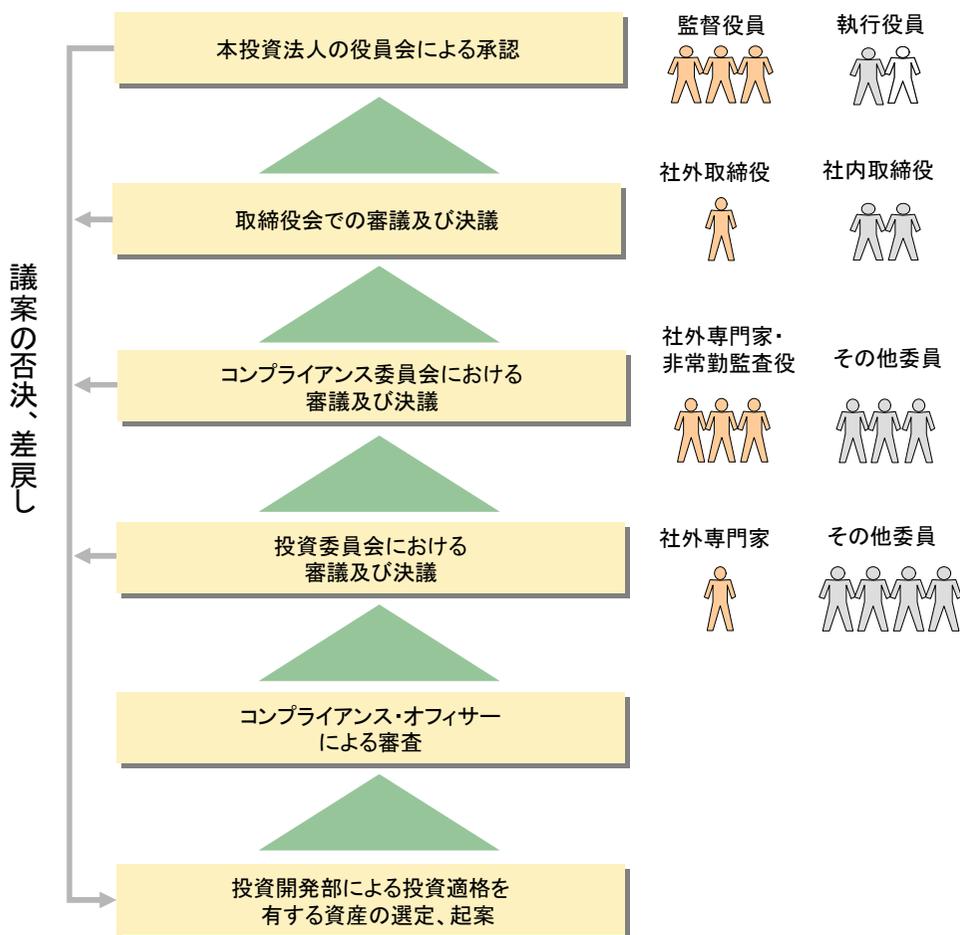
設立 昭和59年3月30日

株主 森ビル株式会社 100%

意思決定プロセス

・ 利害関係者からの資産取得

資産運用会社における投資委員会・コンプライアンス委員会・取締役会の審議・決議及び投資法人役員会における審議・承認を必要とする厳格なプロセス



(注) 資産運用会社の代表取締役社長である森寛が、2007年10月16日開催予定の投資主総会にて、新執行役員として選任される予定です

コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が投資者の信頼を揺るがし、また投資法人および資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。

資産運用会社は、取締役会を頂点に、代表取締役社長・コンプライアンス委員会・コンプライアンス室・コンプライアンスオフィサー等が、それぞれの権限と責任において、コンプライアンスの徹底を行うとともに、誠実かつ公正な企業活動の遂行に努めています。

利害関係者との取引については、「利害関係取引規程」に従い、投資法人の利益が害されることを防止するため、取引の条件をはじめ厳格な管理を行っております。