



森ヒルズリート投資法人(3234)
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第5期(平成21年1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/>

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の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証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5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お約束致します。

1. 第5期決算ハイライト	3
2. 今後の運用方針	8
基本理念の再確認と安定収益基盤の強化	9
外部成長	10
内部成長	13
財務戦略	20
3. 森ビル株式会社との協働関係	23
4. 財務データ	31
5. ポートフォリオ概要	41



1. 第5期決算ハイライト



1-1 第5期決算ハイライト 当期実績および業績予想

(単位:百万円)		実績			予想	
		第4期 2008年2月1日～ 2008年7月31日	第5期 2008年8月1日～ 2009年1月31日	第5期-第4期	第6期 2009年2月1日～ 2009年7月31日	第6期-第5期
運用日数		182日	184日			
営業収益	賃貸事業収益 その他賃貸事業収益	4,823	5,549	726	5,830	280
	不動産等売却益	-	151	151	-	▲ 151
営業利益		2,442	3,062	620	2,980	▲ 82
当期純利益		1,832	2,179	346	1,974	▲ 205
1口当たり分配金(円)		14,117	13,688	▲ 429	12,400	▲ 1,288
期中平均稼働率		96.2%	96.5%		95.4%	
期末物件数		9棟	10棟		10棟	
期末物件取得価格合計		159,220	201,654		201,654	
期末有利子負債総額		88,000	114,000		114,000	
期末出資金総額		72,671	87,371		87,371	
LTV(総資産有利子負債比率)		51.6%	53.5%		53.6%	
期末発行済み投資口数		129,800口	159,200口		159,200口	
期末総資産		170,626	212,964		212,759	

外部成長

- 第5期 赤坂溜池タワーを新規取得(取得価格372億円) アーク森ビルを追加取得(取得価格55億円) 元麻布ヒルズの1住戸を譲渡(売却価格4.23億円)
資産総額 約2,016億円(取得価格ベース) プレミアム物件比率89.5%→91.7%

内部成長

- 第5期 高稼働を維持しつつ、営業収益が堅調に増加(第5期末稼働率 オフィス98.2% 住宅93.3%)(注)

財務

- 第5期 物件取得ファイナンス(第三者割当増資147億円と新規借入260億円 2008年9月) リファイナンス(250億円 2008年11月)を着実に実行
- 第6期 新規取引行(日本政策投資銀行)参加のうえ、リファイナンスを実施予定(100億円 2009年3月)

(注) 本資料における「オフィス」「住宅」の定義は、森ヒルズリート投資法人ホームページの稼働率に関する情報(<http://www.mori-hills-reit.co.jp/cms/operate.html>)に記載の「オフィスビル」「住宅」とは定義が異なります。本資料における「オフィス」「住宅」は、森ヒルズリート投資法人が投資する全物件の事務用途・住宅用途のみをそれぞれ集計しています。一方、ホームページにおいては、ポートフォリオ一覧(P43)記載の用途の別に従い集計しています。

1-2 第5期決算ハイライト 当期実績【収支内訳】



(単位:百万円)

	実績					前期比		
	第4期	第5期			合計	第5期-第4期		
	運用日数	第4期末物件 (注2)	赤坂溜池ター 取得部分	アーク森ビル (パズル型) 追加取得部分		第4期末物件 (注2)	合計	
	182日	184日	124日(注3)	124日(注3)	184日	184日		
営業収益	4,823	5,138	499	64	5,701	315	878	アーク森ビル(パズル型) +81 後楽森ビル +37 虎ノ門35森ビル +17 六本木ファースビル +10
賃貸事業収入	4,407	4,543	412	60	5,015	135	608	
賃料共益費収入	4,355	4,493	408	60	4,961	137	605	
オフィス	2,863	3,010	405	60	3,475	147	612	
住宅	1,316	1,307	-	-	1,307	▲8	▲8	
店舗	176	175	2	-	178	▲1	1	空調料等 +19
その他賃料収入	51	50	4	-	54	▲1	2	
その他賃貸事業収入	415	443	87	3	534	27	118	
不動産等売却益	-	151	-	-	151	151	151	リーシングフィー ▲18 修繕費 ▲15 水道光熱費 +24
営業費用	2,380	2,431	186	20	2,638	51	258	
賃貸事業費用	2,044	2,046	185	20	2,251	1	207	
賃貸事業損益	2,778	2,940	314	43	3,298	161	519	
減価償却費	602	609	90	7	706	6	104	
NOI(注1)	3,380	3,549	404	50	4,004	169	624	
NOI(年換算)／物件取得価格	4.3%	4.3%	3.2%	2.7%	4.2%(注4)	0.0PT	▲0.1PT	アーク森ビル(パズル型)第4期 取得分AMフィー増額 +31
販売費及び一般管理費	335	385	1	0	386	49	51	
営業利益	2,442	2,706	313	43	3,062	263	620	
営業外収益	35	16	0		16	▲19	▲19	
営業外費用	641	717	181		899	76	258	第4期計上補償金
支払利息	564	627	123		750	62	186	
その他営業外費用	76	90	57		148	13	71	
営業外損益	▲605	▲701	▲181		▲882	▲96	▲277	アーク森ビル(パズル型)第4期 取得時借入分 +24 08/11リファイナンス +34
経常利益	1,837	2,004	175		2,179	167	342	
税引前当期純利益	1,837				2,179		342	
法人税、住民税及び事業税	4				0		▲4	
当期純利益	1,832				2,179		346	
1口当たり分配金(円)	14,117				13,688		▲429	融資手数料 +18
物件取得価格	159,220	158,954	37,200	5,500	201,654	▲266	42,434	

(注1) 「NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」として算出しており、第5期中の元麻布ヒルズの一部譲渡に伴う不動産等売却益は含まれておりません。また第5期中取得物件における公租公課等は当期費用計上せず、取得原価に算入しています。以下、同じです。

(注2) 第4期末物件は、第4期末時点の取得物件から、2008年10月31日に譲渡完了した元麻布ヒルズの一住戸を除いています。

(注3) 2008年9月30日に追加取得したアーク森ビル(パズル型)及び赤坂溜池タワーは、2008年10月1日から収支起算(123日)しています。

(注4) 追加取得物件の運用日数を考慮したNOI利回りになります。以下、同じです。

1-3 第5期決算ハイライト 予想と実績の対比

(単位:百万円)

	第5期			
	運用日数	計画 184日	実績 184日	計画比
営業収益		5,715	5,701	▲ 14 ▲0.2%
賃貸事業収入		5,003	5,015	12 0.3%
賃料共益費収入		4,946	4,961	15 0.3%
オフィス		3,474	3,475	1 0.1%
住宅		1,290	1,307	16 1.3%
店舗		181	178	▲ 3 ▲1.7%
その他賃料収入		56	54	▲ 2 ▲4.3%
その他賃貸事業収入		557	534	▲ 23 ▲4.3%
不動産等売却益		154	151	▲ 2 ▲1.9%
営業費用		2,694	2,638	▲ 56 ▲2.1%
賃貸事業費用		2,305	2,251	▲ 53 ▲2.3%
賃貸事業損益		3,255	3,298	42 1.3%
減価償却費		701	706	5 0.8%
NOI		3,956	4,004	47 1.2%
NOI(年換算)/物件取得価格		4.1%	4.2%	0.0PT -
販売費及び一般管理費		389	386	▲ 2 ▲0.6%
営業利益		3,020	3,062	41 1.4%
営業外収益		10	16	5 49.2%
営業外費用		881	899	17 2.0%
支払利息		754	750	▲ 4 ▲0.6%
その他営業外費用		126	148	21 17.3%
営業外損益		▲ 870	▲ 882	▲ 12 1.4%
経常利益		2,150	2,179	29 1.4%
税引前当期純利益		2,150	2,179	29 1.4%
法人税、住民税及び事業税		1	0	0 ▲23.3%
当期純利益		2,149	2,179	29 1.4%
1口当たり分配金(円)		13,500(注)	13,688	188 1.4%
物件取得価格		201,654	201,654	0 0.0%

元麻布ヒルス +12

空調料等 ▲21

修繕費 ▲44

融資手数料 +12
増資関係 +14

(注) 第5期計画損益は、第4期(平成20年7月期)決算発表時に公表したものであり、2009年1月20日付で1口当たり分配金予想の修正に関する開示(13,600円)を行っています。

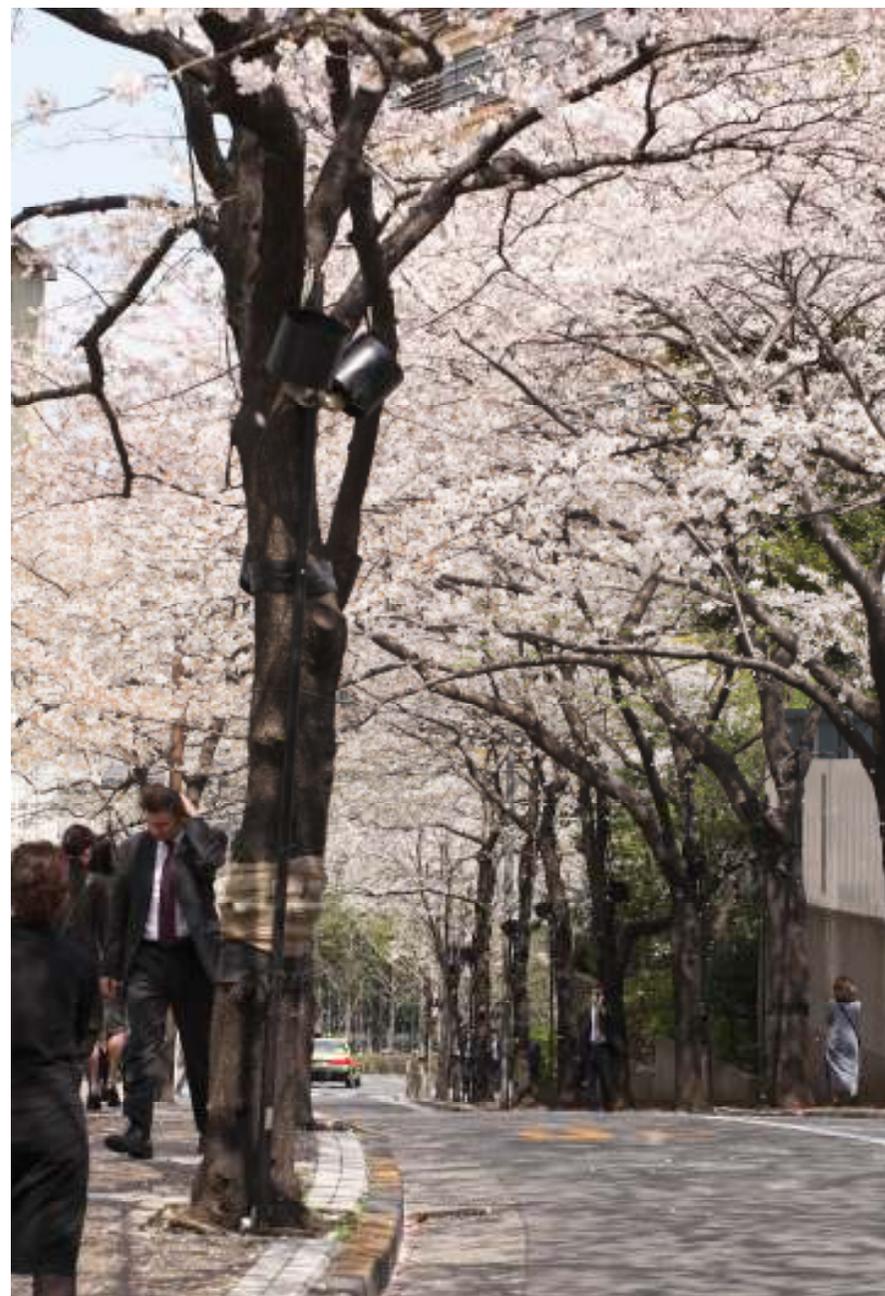
1-4 第5期決算ハイライト 業績予想【収支内訳】

(単位:百万円)

	実績		予想		前期比	
	第5期	第6期	第6期	第5期	第6期-第5期	
	運用日数	184日	181日			
営業収益		5,701	5,830	129	2.3%	
賃貸事業収入		5,015	5,256	240	4.8%	
賃料共益費収入		4,961	5,200	239	4.8%	
オフィス		3,475	3,760	284	8.2%	
住宅		1,307	1,262	▲44	▲3.4%	
店舗		178	177	0	▲0.3%	
その他賃料収入		54	56	1	2.9%	
その他賃貸事業収入		534	574	40	7.5%	
不動産等売却益		151	-	▲151	▲100.0%	
営業費用		2,638	2,849	211	8.0%	
賃貸事業費用		2,251	2,428	176	7.8%	
賃貸事業損益		3,298	3,402	104	3.2%	
減価償却費		706	756	49	7.0%	
NOI		4,004	4,159	154	3.9%	
NOI(年換算)／物件取得価格		4.2%	4.2%	0.0PT	-	
販売費及び一般管理費		386	421	35	9.1%	
営業利益		3,062	2,980	▲82	▲2.7%	
営業外収益		16	11	▲4	▲26.7%	
営業外費用		899	1,017	118	13.2%	
支払利息		750	873	123	16.4%	
その他営業外費用		148	144	▲4	▲3.1%	
営業外損益		▲882	▲1,005	▲122	13.9%	
経常利益		2,179	1,975	▲204	▲9.4%	
税引前当期純利益		2,179	1,975	▲204	▲9.4%	
法人税、住民税及び事業税		0	1	0	30.4%	
当期純利益		2,179	1,974	▲205	▲9.4%	
1口当たり分配金(円)		13,688	12,400	▲1,288	▲9.4%	
物件取得価格		201,654	201,654			

赤坂溜池タワー	+220
アーク森ビル(パススルー型)	+36
後楽森ビル	+34
元麻布ヒルズ*	▲28
アークフォレストテラス	▲12
電気料	+31
建物管理費	+36
水道光熱費	+23
公租公課	+32
修繕費	+45
PMフィー	▲11
赤坂溜池タワー	+45
第5期取得物件分	
AMフィー増額	+69
AMフィー料率変更	▲35
第5期取得物件分借入	
通期化影響	+54
08/11リファイナンス影響	+51
09/03リファイナンス影響	+22
融資手数料	+15
第5期増資関係	▲20

2. 今後の運用方針



基本理念

「Investment in the city ~『都市』への投資」の再確認

- 都市の成長・成熟への貢献を通じて、ポートフォリオ価値を向上させていく
- 東京都心部に代表される成長・成熟エリアにおける優良物件を軸にした物件取得・運用を行う
- 森ビルグループの開発力・PM力を最大限に活用し、中長期的な外部成長・内部成長を実現していく

現状認識 と対策

実体経済にも影響を及ぼしつつある金融危機の拡大

- 物件取得による単純な外部成長は困難
- 賃料値上げによる内部成長期待は限定的

リファイナンスを確実にクリアしながら稼働率とNOI水準を維持する「安定収益基盤の強化」

- 「良質な管理&サービス」と「テナントとの良好な関係構築」による適正賃料の実現
- 良好な関係を基盤に、稼働率と良質な管理&サービス水準を維持しながらコスト低減（第6期より管理委託費等の削減を実施）

森ビルグループの
総合力を発揮

将来の展望

安定収益基盤を強化し次の成長機会に備える

- 安定した収益基盤を備えたREITの復活は、不動産市場の安定化、発展に不可欠
- ファイナンス環境の好転が前提ではあるが、タイミングよく増資して物件取得による外部成長を再開させるとともに、LTV水準の引下げにも取り組めるような態勢を整える

2-2 外部成長 ポートフォリオの強化

東京の発展と共に成長を続ける「プレミアム・ポートフォリオ」

第5期取得物件(427億円)

赤坂溜池タワー



オフィス8フロア相当
372億円

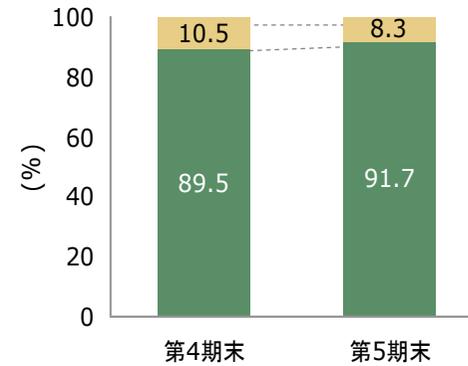
アーク森ビル



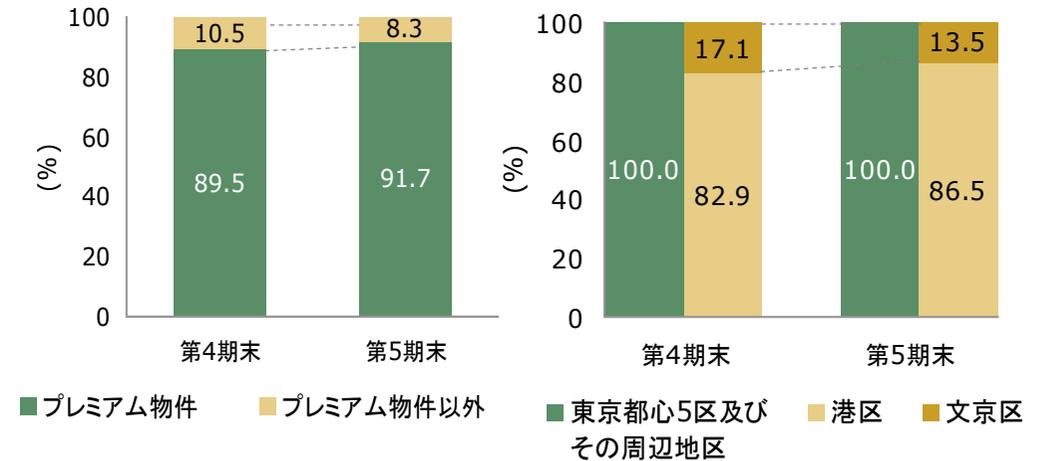
オフィス0.5フロア相当
55億円

物件取得日: 2008年9月30日

クオリティ別分散状況



地域分散状況



資産総額の推移



2-3 外部成長 国際金融拠点として発展する赤坂・六本木エリア



<p>①平河町森タワー 平河町森タワーレジデンス</p>  <p>a) 約5,600㎡ b) 約51,800㎡ c) 事務所/住宅/店舗等 d) 再開発組合*1 e) 2009年12月(予定)</p>	<p>②永田町山王森ビル</p>  <p>a) 約950㎡ b) 約5,200㎡ c) 事務所 d) 森ビル(株) e) 2010年初春(予定)</p>	<p>③(仮)六本木一丁目北計画</p>  <p>a) 約2,500㎡ b) 約18,400㎡ c) 事務所/住宅等 d) 森ビル(株) e) 2010年7月(予定)</p>
<p>④(仮)赤坂二丁目(福吉町)計画</p>  <p>a) 約2,000㎡ b) 約24,900㎡ c) 事務所/住宅/店舗 d) 森ビル(株) e) 2011年1月(予定)</p>	<p>⑤虎ノ門六本木地区 第一種市街地再開発事業</p>  <p>a) C-1地区:約15,370㎡ C-2地区:約510㎡ b) 約143,360㎡ c) 事務所/住宅/店舗 d) 再開発組合*1 e) 2012年(予定)</p>	<p>⑥環状二号线新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業</p>  <p>a) 約17,100㎡(Ⅲ街区) b) 約253,000㎡(Ⅲ街区) c) 事務所/住宅/店舗等 d) 東京都 e) 2014年度(予定)</p>

(*1)森ビル(株)が組合事務局を担当 凡例 a)敷地面積 b)延床面積 c)用途 d)事業者 e)竣工時期

「国際金融拠点機能強化プラン」 先行強化地域としての位置付け

- ✓ 「地域活性化統合本部」(内閣府)から、東京の国際競争力強化を目指して「先行地域」を定め、重点的に施策を講じていくプランが打ち出されました(2008.4.11 同本部会合)
- ✓ 赤坂・六本木地区は、下図の先行地域内の中核拠点として、今後の発展が期待されます



「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」(590ha)

成田空港とアークヒルズを直結する ヘリコプターを運航予定

- ✓ 森ビルの新事業として、アーク森ビル屋上のヘリポートを活用し、成田国際空港とアークヒルズを約20分で直結するヘリコプター事業を2009年4月より開始する予定です
- ✓ 世界を舞台に活躍するビジネスマンや海外要人の利便性が向上することで、国際拠点としてのプレゼンスがより高まるものと期待されます



写真提供: 森ビル株式会社

2-4 外部成長 赤坂・六本木エリアにおける森ビルの街づくり

虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業が着工へ

～六本木ファースト・アークフォレストテラスを含む街区全体が、六本木・赤坂エリアの新たな拠点に～

2009年2月、権利変換計画が認可され、着工に向けた準備が進められています。当投資法人の保有物件にとっては、新たな「緑の生活都心」の一部として更なる価値の向上につながるものと期待されます。



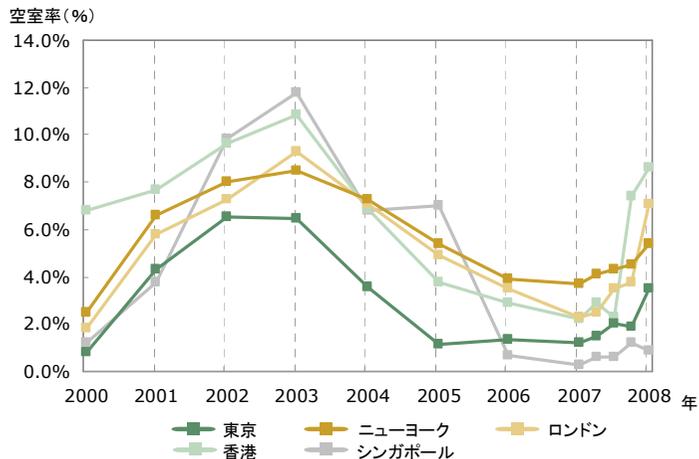
プロジェクト概要

施行区域	約2.0ha
延床面積	約143,360㎡
階数	(複合棟)地上46階、地下4階、塔屋2階 (住宅棟)地上6階、地下2階
用途	事務所、住宅、店舗等
事業者	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合(森ビル(株)が組合事務局を担当)
着工時期	2009年10月(予定)
竣工時期	2012年(予定)

2-5 内部成長 賃貸オフィスビルマーケットと高級賃貸住宅マーケット

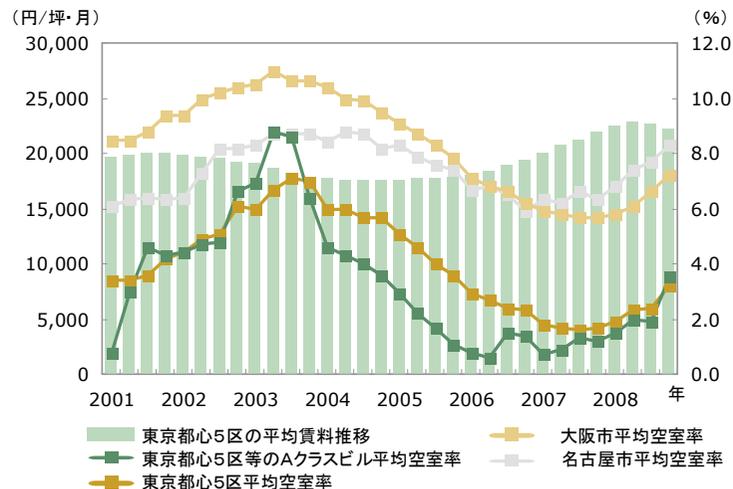
オフィス：安定的な東京の賃貸オフィスビルマーケット

世界主要都市におけるオフィス空室率の推移



出所：シービー・リチャードエリス株式会社の資料に基づき資産運用会社が作成
 注1：各都市のAクラス相当オフィスビルを対象としています。
 注2：年ベースでは第四半期の数値を採用しています。

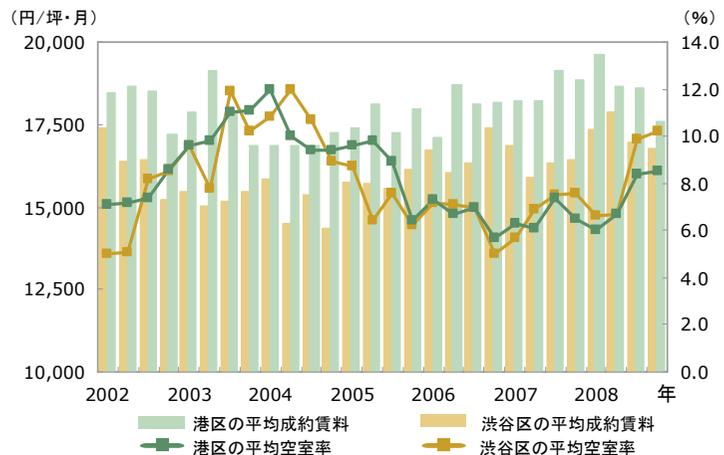
賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移



出所：シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」、
 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」に基づき資産運用会社が作成

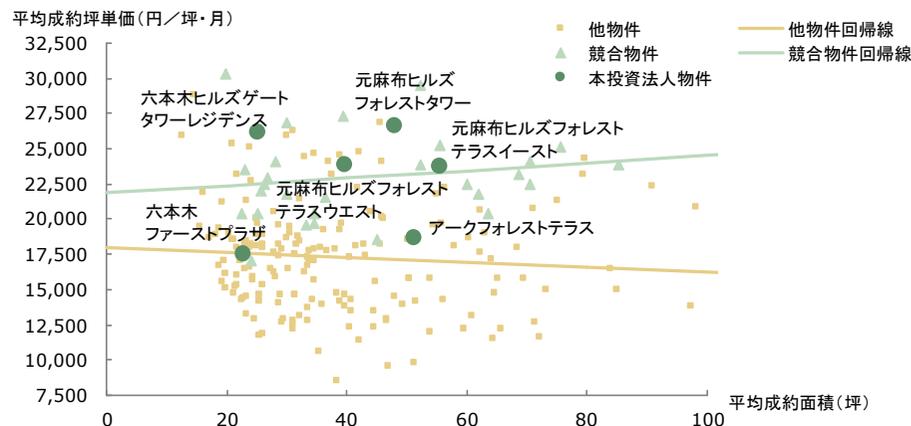
住宅：高級賃貸住宅マーケットにおける本投資法人物件の優位性

高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移



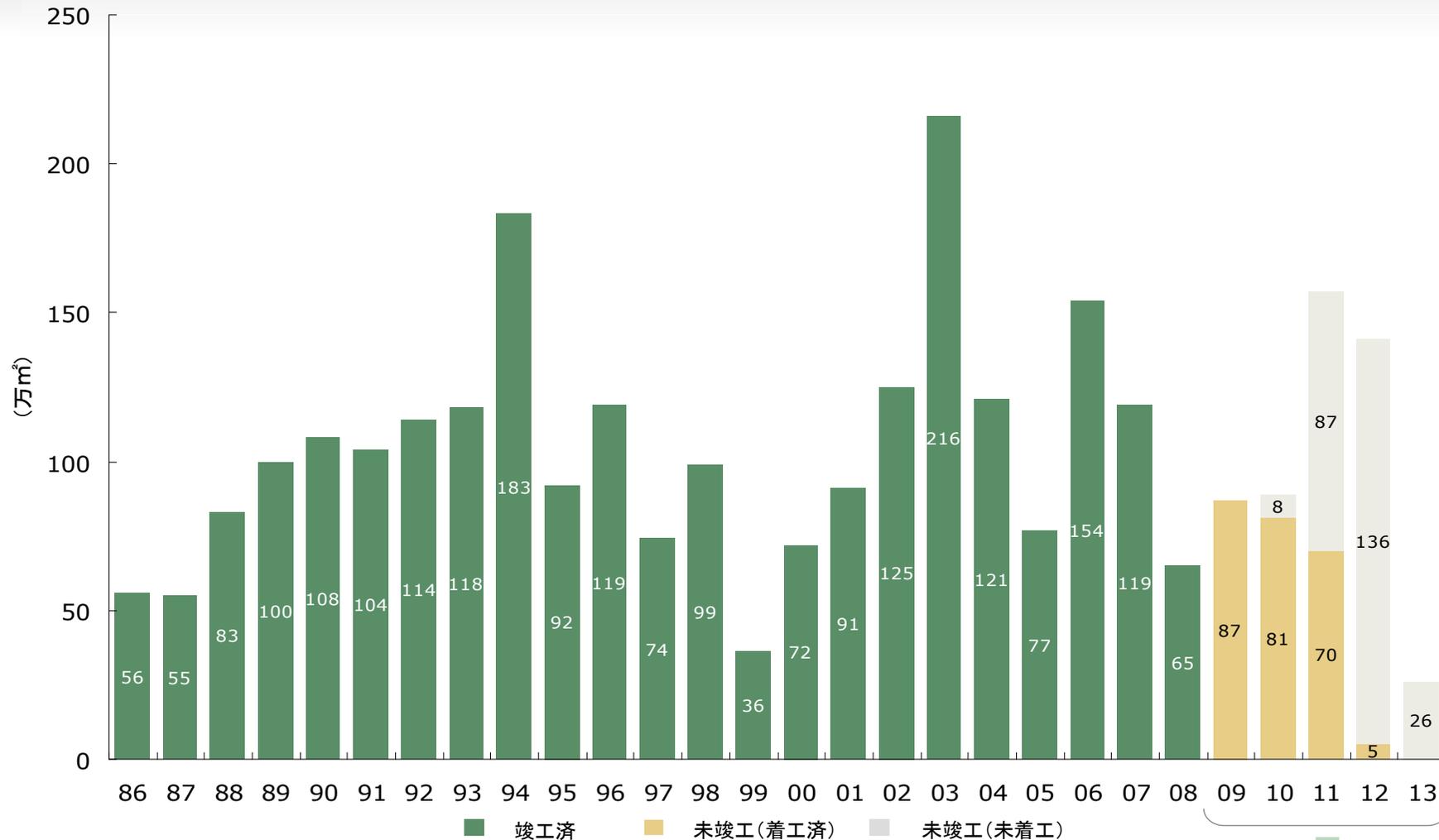
出所：ケン不動産投資顧問株式会社「Ken Data Press」に基づき資産運用会社が作成
 注：月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としています。

高級賃貸住宅マーケットにおける面積と賃料の関係

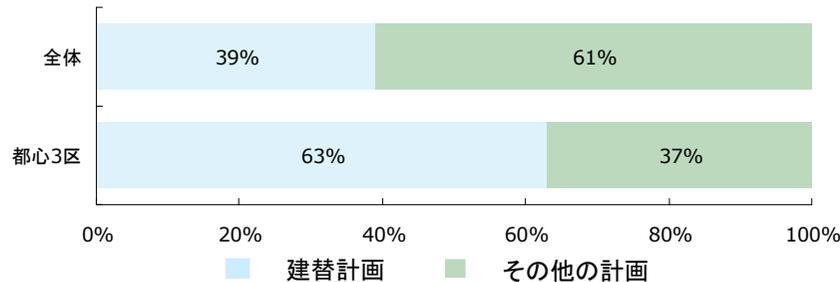


出所：ケン不動産投資顧問株式会社の資料に基づき資産運用会社が作成
 注1：対象エリアは3Aエリア(赤坂・六本木・麻布・広尾・青山・原宿)、虎ノ門、愛宕を対象エリアとしています。
 注2：月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としています。
 注3：対象物件は、2008年1月から2009年1月のケン・コーポレーションもしくは本投資法人物件における成約事例。
 注4：競合物件とは、3Aエリアにおける平均成約坪単価が約20,000円以上の競争力が高いとされている物件です。

2-6 内部成長 東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移



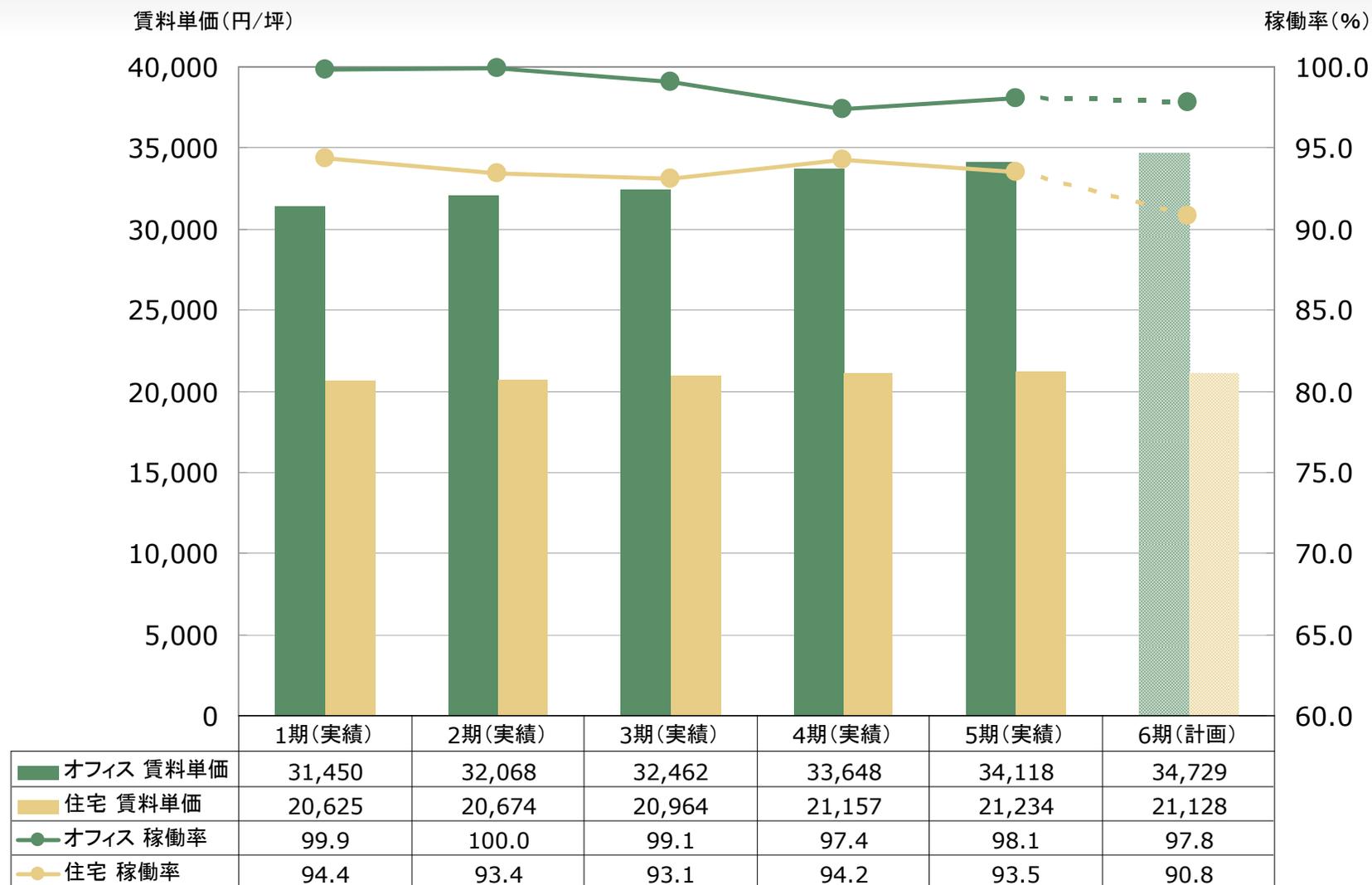
2009年～2013年の総供給量に占める建替計画による供給量の内訳



- **全体の約4割が建替計画**
既存ビルの解体によるオフィスストックの減少により、一時的にマーケットはタイトになると共に、建替前後でのオフィスストックの純増面積は、新規供給量ほどには大きくならないと見込まれる。
- **2011～2012年の計画は未着工が多く計画遅延の可能性も**

出所: 森ビル株式会社の資料に基づき資産運用会社が作成

2-7 内部成長 本投資法人における賃料単価及び稼働率の推移



第6期見込
 オフィス 大口テナントの再契約を果たし、前期比増収
 住宅 今後のマーケットの不確実性を考慮して、保守的な稼働を想定

(注) 本資料における「オフィス」「住宅」の定義は、森ヒルズリート投資法人ホームページの稼働率に関する情報 (<http://www.mori-hills-reit.co.jp/cms/operate.html>)に記載の「オフィスビル」「住宅」とは定義が異なります。本資料における「オフィス」「住宅」は、森ヒルズリート投資法人が投資する全物件の事務所用途・住宅用途のみをそれぞれ集計しています。一方、ホームページにおいては、ポートフォリオ一覧(P43)記載の用途の別に従い集計しています。

2-8 内部成長 テナントリーシング状況

オフィス

第5期実績

	件数	従前賃料(月額)	月額賃料増加額	増加率
第5期に賃料改定を実施したテナント	12件	78百万円	9百万円	11.6%
第5期に実施されたテナント入替	1件	8百万円	1百万円	16.7%
合計	13件	86百万円	10百万円	12.1%

第6期

	件数	現行賃料(月額)	賃料増額余地
第6期に改定交渉妥結済みのテナント	11件	144百万円	8百万円 (5.4%)
第6期に改定交渉中のテナント	4件	27百万円	0~5%程度
合計	15件	170百万円	-

第7期

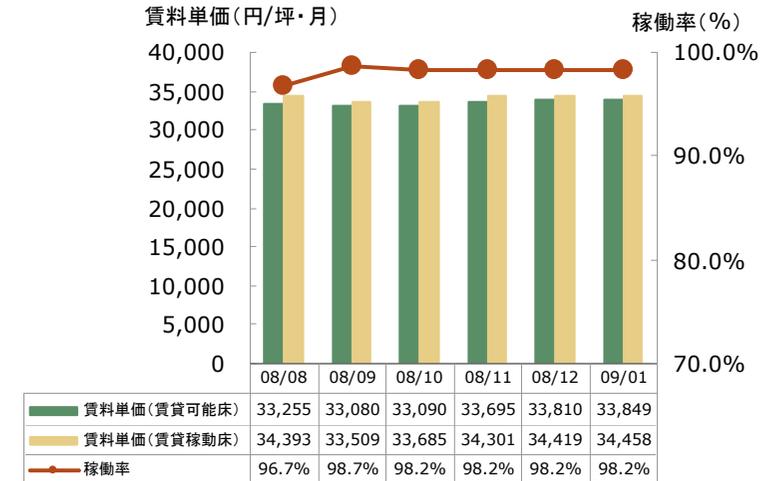
	件数	現行賃料(月額)	賃料増額余地
第7期に賃料の改定を迎えるテナント	12件	120百万円	0~10%程度

住宅

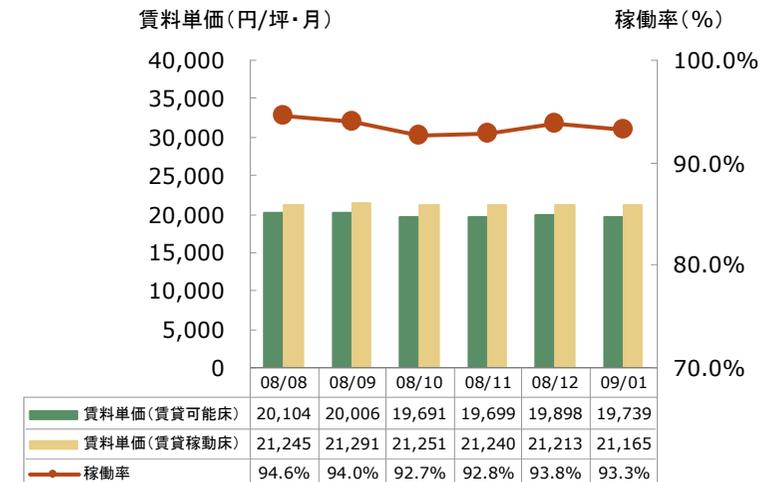
第5期実績

	入居	退去	入居一退去
件数	26件	26件	0件
賃料単価 (円/坪・月)	24,607円	25,466円	-859円

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



(注) 本資料における「オフィス」・「住宅」の定義は、森ヒルズリート投資法人ホームページの稼働率に関する情報(<http://www.mori-hills-reit.co.jp/cms/operate.html>)に記載の「オフィスビル」「住宅」とは定義が異なります。本資料における「オフィス」・「住宅」は、森ヒルズリート投資法人が投資する全物件の事務用途・住宅用途のみをそれぞれ集計しています。一方、ホームページにおいては、ポートフォリオ一覧(P43)記載の用途の別に従い集計しています。

2-9 内部成長 賃料収入内訳および今後の契約改定時期

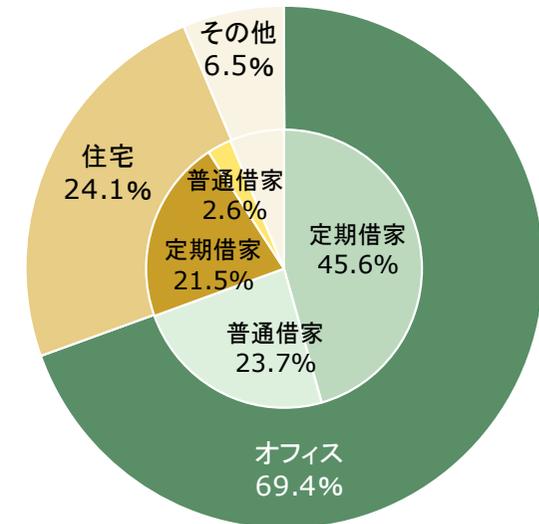
月額賃料の内訳および契約改定時期（2009年1月31日現在）

（単位：百万円）

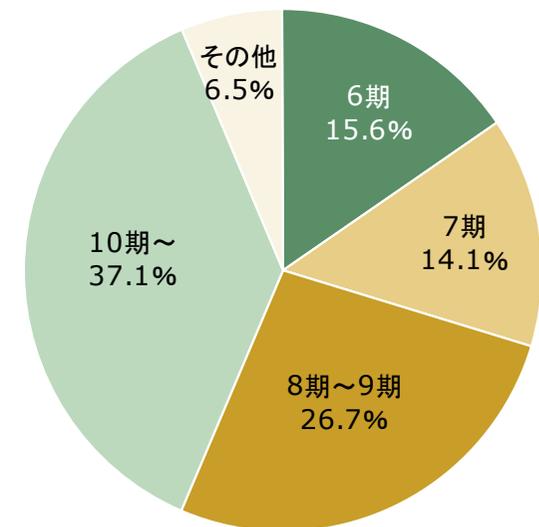
テナント別	契約形態別	計	契約更新時期別			
			第6期	第7期	第8期～9期	第10期～
オフィス	定期借家	411	114	22	83	192
		45.6%	12.7%	2.4%	9.2%	21.3%
	普通借家	36件	8件	5件	15件	8件
		21.4	23	87	79	25
	用途別計	23.7%	2.5%	9.6%	8.8%	2.8%
		21件	4件	6件	10件	1件
住宅	定期借家	625	137	109	162	217
		69.4%	15.2%	12.1%	18.0%	24.1%
	普通借家	57件	12件	11件	25件	9件
		2.6%	0.0%	0.3%	0.3%	2.0%
	用途別計	14件	0件	6件	7件	1件
		217	4	18	78	117
小計	定期借家	215件	4件	24件	80件	107件
		24.1%	0.4%	2.0%	8.7%	13.0%
	普通借家	215件	4件	24件	80件	107件
		2.6%	0.0%	0.3%	0.3%	2.0%
	用途別計	217	4	18	78	117
		24.1%	0.4%	2.0%	8.7%	13.0%
その他	店舗	29				
		3.2%				
	駐車場	20				
		2.2%				
	その他	9				
		1.0%				
小計	59					
	6.5%					
合計	900					
	100.0%					

（注） 上段：月額賃料 中段：全体に占める月額賃料の割合 下段：契約件数

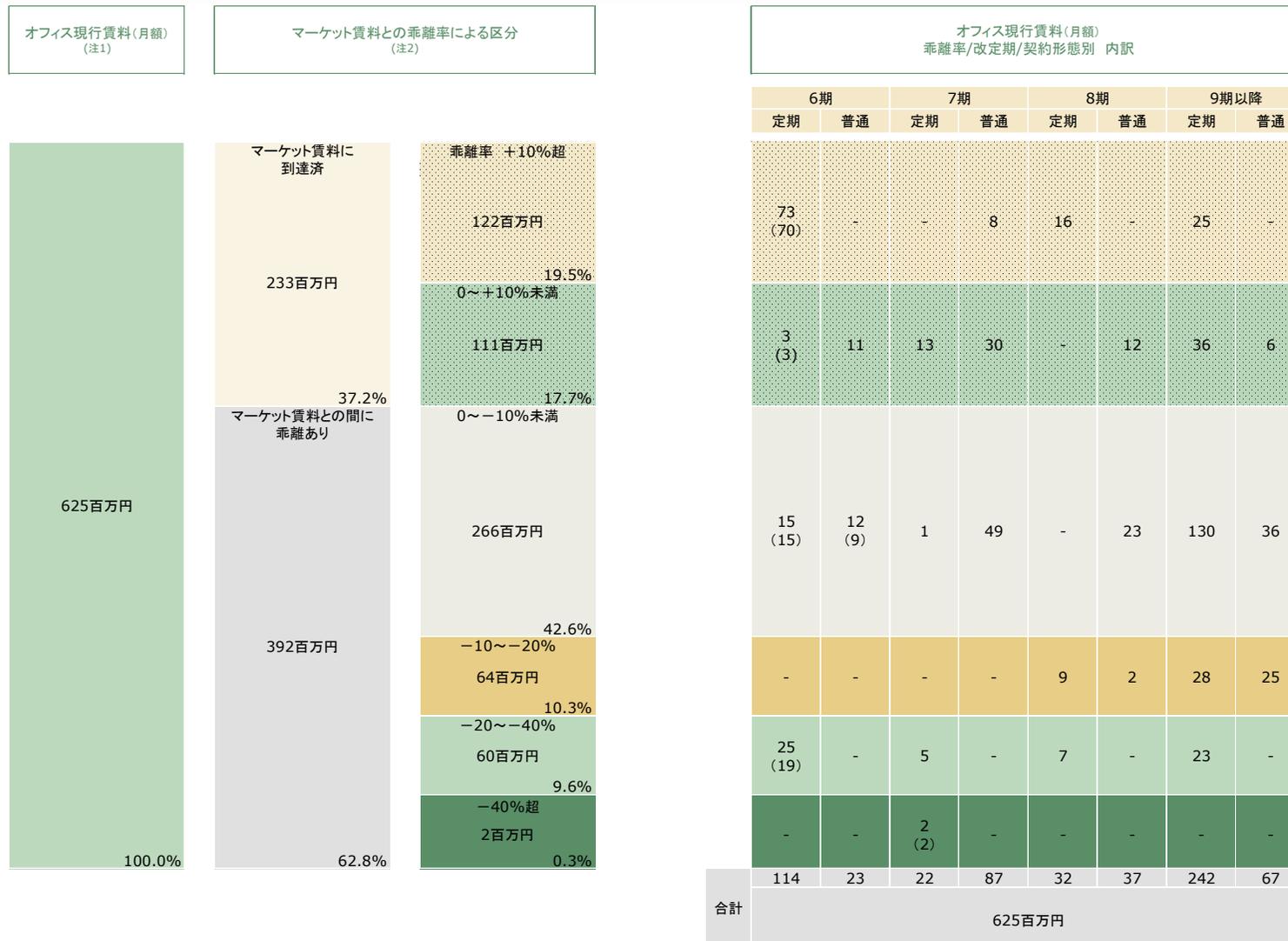
契約形態別



契約更新時期別



2-10 内部成長 オフィスの現行賃料とマーケット賃料との乖離幅



✓ オフィス現行賃料のうち約63%相当額に増額余地あり

- (注1) 「オフィス現行賃料(月額)」は、平成21年1月末時点の賃料で算出しています。
- (注2) 「マーケット賃料」は、第5期末時点の調査報告書における収益価格算出用に設定された数値およびマーケットレポート等に基づき、資産運用会社で設定しています。
- (注3) 内訳の括弧内の数値は、上記金額に対するテナントとの改定交渉妥結案件に係る現行賃料の総額を記載しています。

2-11 内部成長 テナントの状況(2009年1月31日現在)

賃貸面積上位10テナント

テナント名	物件名	賃貸面積 (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	9.9
オムロン株式会社	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	6.7
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.4
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	3,616.76	3.6
森ビル株式会社	アーク森ビル(固定型)、 後楽森ビル、元麻布ヒルズ	3,072.52	3.1
メルセデス・ベンツ 日本株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.0
日本リージャス株式会社	アーク森ビル(パススルー型)	2,673.21	2.7
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.6
マッキンゼー・アンド・カンパニー・ インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.4
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.3
上位10位を占めるエンドテナントの合計		42,438.61	42.6

オフィステナントの特徴

(単位:百万円)

	国内企業	外資系企業	合計	
製造業	74	146	220	
	11.9%	23.4%	35.3%	
	2件	10件	12件	
非製造業	144	124	268	
	23.0%	19.8%	42.8%	
	19件	14件	33件	
	金融	23	34	57
	3.6%	5.5%	9.1%	
	4件	7件	11件	
その他	121	89	210	
	19.4%	14.3%	33.7%	
	15件	7件	22件	
公的機関	137	0	137	
	21.9%	0.0%	21.9%	
	3件	0件	3件	
合計	355	270	625	
	56.8%	43.2%	100.0%	
	24件	24件	48件	

上段:月額賃料 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

(単位:百万円)

	居住者の国籍		合計
	日本国籍	外国籍	
法人契約	71	99	170
	35.6%	50.0%	85.6%
	82件	101件	183件
個人契約	23	5	28
	11.8%	2.6%	16.2%
	24件	7件	31件
合計	94	104	198
	47.4%	52.6%	100.0%
	106件	108件	214件

上段:月額賃料 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借りている独立行政法人都市再生機構の1件は除いています。

2-12 財務戦略 第5期の財務運営

基本方針

- 金融・資本市場の動向を的確に把握し、最適な資金調達を実施
- 低金利の環境を捉え、負債長期化、金利固定化、期限分散を推進
- LTV(総資産有利子負債比率)は45~55%のレンジを基本として運用(上限65%)

第5期のエクイティ・ファイナンス

- 森ビル株式会社への第三者割当による時価プレミアム増資の実施(発行決議日直前営業日の東証終値の105.7%)

概要	
(1) 発行新投資口数	29,400口
(2) 発行価額	1口につき 50万円
(3) 払込期日	2008年9月29日
(4) 割当先	森ビル株式会社
(5) 発行価額の総額	147億円
(6) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による

第5期のデット・ファイナンス

- 2008年9月 新規借入**
- 2008年11月 リファイナンス**

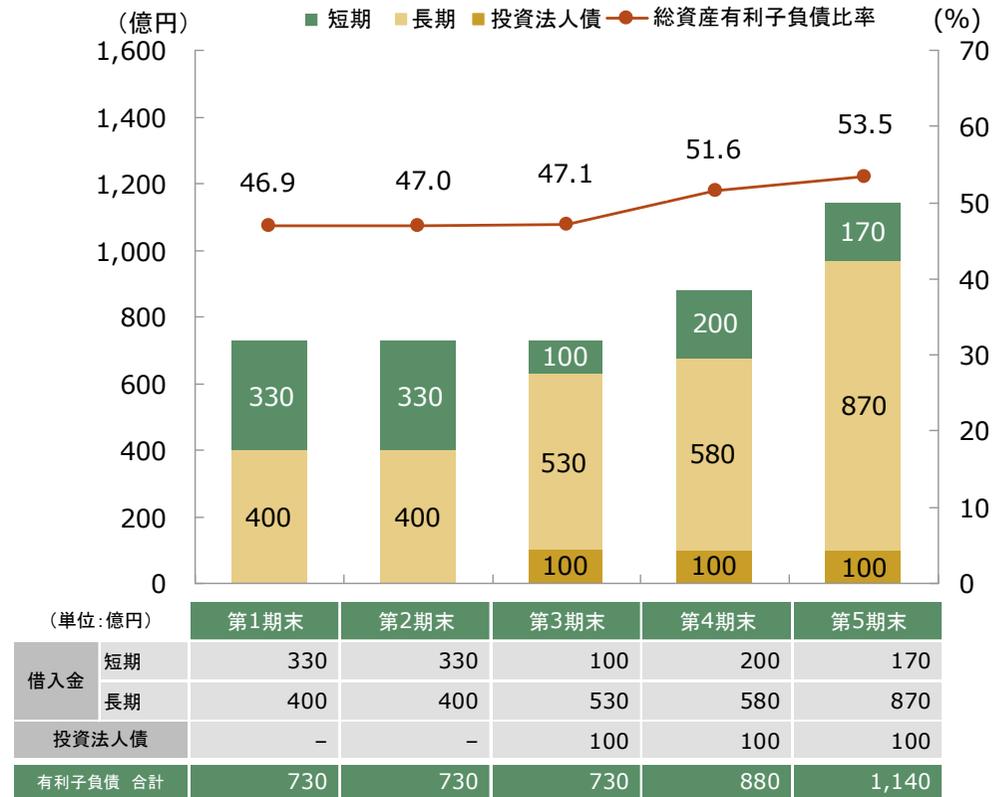
既存レンダーに新規レンダー2行(あおぞら銀行、りそな銀行)を加えたシンジケート・ローンを実現

概要	
借入総額	260億円
短期借入金(1年)	70億円
長期借入金(3年)	170億円
長期借入金(4年)	20億円

上位5行によるリファイナンスを実施(全額長期借入金にて調達)

概要	
借入総額	250億円
長期借入金(1.5年)	100億円
長期借入金(2.5年)	100億円
長期借入金(3.5年)	50億円

堅実な財務運営



借入先別残高

借入先	第4期末時点		第5期末時点		増減
	金額	比率	金額	比率	
みずほコーポレート銀行	12,760	16.4%	17,530	16.9%	4,770
三菱東京UFJ銀行	12,760	16.4%	17,530	16.9%	4,770
三菱UFJ信託銀行	12,760	16.4%	17,530	16.9%	4,770
住友信託銀行	11,570	14.8%	15,235	14.6%	3,665
三井住友銀行	10,060	12.9%	15,225	14.6%	5,165
農林中央金庫	8,000	10.3%	8,000	7.7%	0
新生銀行	10,090	12.9%	6,450	6.2%	▲ 3,640
あおぞら銀行	-	-	4,000	3.8%	4,000
りそな銀行	-	-	2,500	2.4%	2,500
合計	78,000	100.0%	104,000	100.0%	26,000

2-13 財務戦略 安定的な資金調達

2009年3月 リファイナンスの概要

- 厳しい環境下でも、堅実な資金調達を実施
- 借入先の拡大にも取り組み、新規レンダーとして日本政策投資銀行が新たに参加予定

	期間	借入金額 (億円)	借入予定日	返済予定日	適用
短期借入金 (注1)	8か月	29.4	2009年3月27日	2009年11月30日	無担保 無保証
	1年	50.6	2009年3月27日	2010年3月27日	
長期借入金 日本政策投資銀行	3年	20 (注2)	2009年3月27日	2012年3月27日	
合計		100			

(注1) 借入先は三井住友銀行、みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行を予定しています。

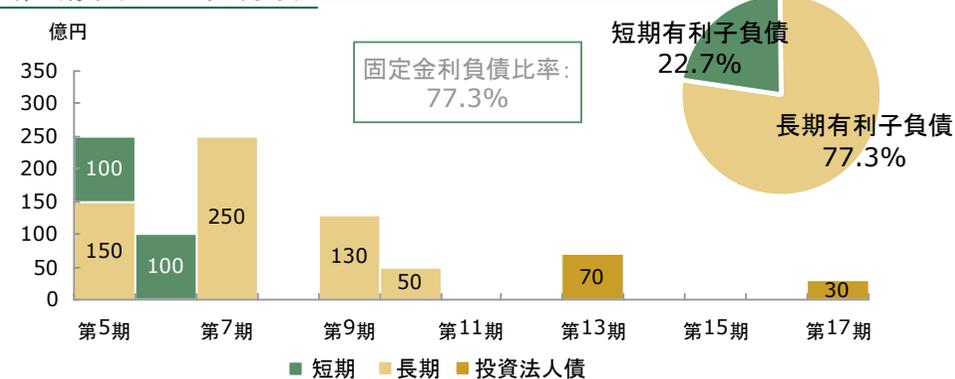
(注2) 6か月毎500万円づつ返済、返済期限に1,750百万円の返済を予定しています。

主な財務指標

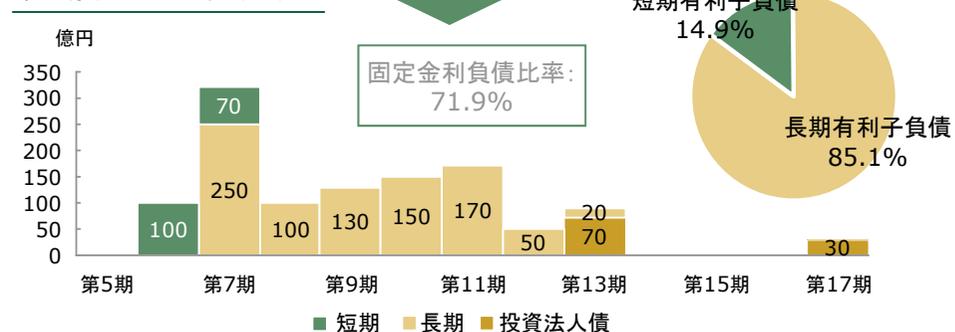
	第4期末 2008年7月31日	第5期末 2009年1月31日	2009年3月 リファイナンス後
有利子負債残高	880億円	1,140億円	1,140億円
短期借入金	200億円	170億円	150億円
長期借入金	580億円	870億円	890億円
投資法人債	100億円	100億円	100億円
LTV	51.6%	53.5%	53.5%
DSCR	5.3倍	4.8倍	-
残存加重平均借入期間	1.60年	1.84年	1.80年
期末加重平均金利	1.34%	1.47%	-

(注3) 2009年3月リファイナンス後の数値は、上記記載のリファイナンスの概要を元に試算しています。

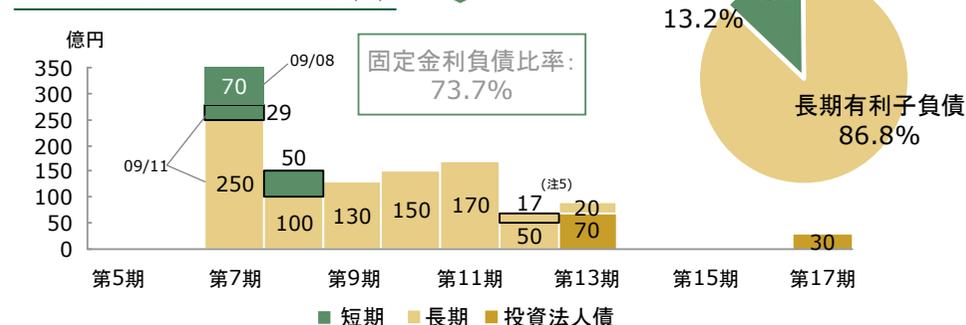
第4期末(2008年7月末)



第5期末(2009年1月末)



2009年3月リファイナンス後(注4)



(注4) □は、2009年3月リファイナンス分(100億円)の返済期限分散状況を表しています。

(注5) 2009年3月リファイナンス予定の長期借入金に係る均等返済分(2.5億円)は除いています。

2-14 財務戦略 有利子負債一覧



	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要
短期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	10,000	0.64%	'08年 3月28日	'09年 3月27日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	株式会社三井住友銀行	7,000	0.79%	'08年 9月30日	'09年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
住友信託銀行株式会社						
小計	17,000	-	-	-	-	-
長期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	25,000 ※	1.50%	'06年 12月4日	'09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	8,000 ※	1.38%	'07年 11月30日	'10年 11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	農林中央金庫	5,000 ※	1.35%	'07年 11月30日	'10年 11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000 ※	1.23%	'08年 3月28日	'11年 2月28日	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
株式会社三井住友銀行						
株式会社三井住友銀行	17,000 ※	1.50%	'08年 9月30日	'11年 8月31日	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行						
株式会社三菱東京UFJ銀行						
三菱UFJ信託銀行株式会社						
住友信託銀行株式会社						
株式会社あおぞら銀行						
株式会社りそな銀行						

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	2,000 ※	1.62%	'08年 9月30日	'12年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	10,000	1.86%	'08年 11月28日	'10年 5月31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					
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行	5,000	1.96%	'08年 11月28日	'11年 5月31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	5,000 ※	1.96%	'08年 11月28日	'11年 5月31日	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行	5,000 ※	2.16%	'08年 11月28日	'12年 5月31日	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行						
株式会社三菱東京UFJ銀行						
三菱UFJ信託銀行株式会社						
住友信託銀行株式会社	5,000 ※	-	-	-	-	-
株式会社三井住友銀行	5,000 ※	-	-	-	-	-
小計	87,000	-	-	-	-	-
合計	104,000	-	-	-	-	-

(注1) 2009年1月31日時点の借入の状況を示しています。

(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、※の長期借入金は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。表記の利率は固定化後の利率です。

投資法人債発行状況

	銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日
投資法人債	第1回無担保投資法人債	7,000	1.56%	'07年11月29日	'12年11月29日
	第2回無担保投資法人債	3,000	1.77%	'07年11月29日	'14年11月28日
合計		10,000	-	-	-

格付けの状況

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

発行体格付 A3 (注3)

株式会社日本格付研究所(JCR)

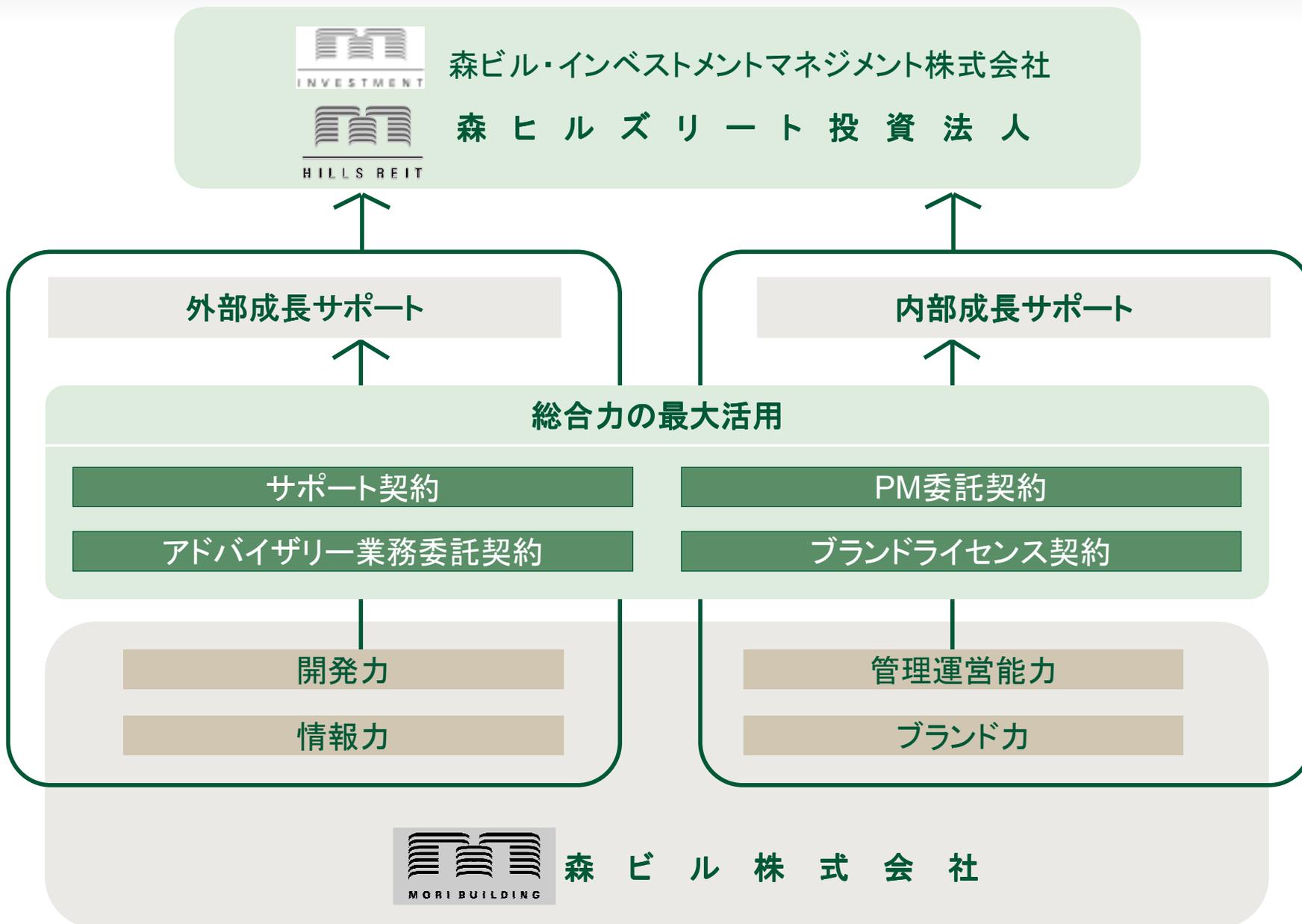
長期優先債務格付 AA-

(注3) ムーディーズは2009年1月15日、本投資法人に対する格付けを格下げ方向で見直しと発表しています。

3. 森ビル株式会社との協働関係



3-1 森ビル株式会社との協働関係



3-2 森ビル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
◆ 2008年8月 上海環球金融中心オープン



森ビルによる都市の発展と森ヒルズリート保有物件



3-3 森ビル株式会社の開発事業

主なトピックス

上海環球金融中心がグランドオープン

～上海の新たな金融・情報発信の中心、「グローバルマグネット」誕生～

中国・上海市浦東新区陸家嘴地区金融中心の世界最高層(101階建/高さ492m)の超高層複合ビルプロジェクト「上海環球金融中心」(英文名称:Shanghai World Financial Center)が2008年10月24日、グランドオープンいたしました。



SWFC展望台



地上474m、上海環球金融中心の最頂部に位置するのが、世界で一番高い展望台です。97階には展望ブリッジを、94階には様々なイベントが楽しめるコミュニケーションスペースを設けています。

パークハイアット上海



パークハイアット上海は79階から93階に位置し、標準的な客室の広さは、スイートルーム並みの60㎡を誇り、全客室から黄浦江と浦東の壮大な景色を楽しむことができます。

プロジェクト概要

敷地面積	約30,000㎡
延床面積	約381,600㎡
基準階貸室面積	約3,300㎡
用途	オフィス、ホテル、商業施設、会議施設、展望施設他

赤坂榎坂森ビルが竣工

～環境に配慮した好立地・高スペックの最新鋭オフィス～

2009年2月に竣工した「赤坂榎坂森ビル」は溜池山王駅から徒歩1分という好立地に位置し、本社機能に相応しい性能とデザイン性を備えた最新鋭のオフィスビルです。



芝生のルーフガーデン



屋上には、緑あふれる開放的な芝生のルーフガーデンを整備。バーベキューやパーティなど、オフィスワーカーのコミュニケーションの場として利用することが可能です。

エントランスロビー



テナント退去時に発生する使用済みカーペットを再資源化するリサイクルシステムを当ビルから実施します。

天井高4mで開放感と重量感を兼ね備えたエントランスロビーには、森美術館が監修したアート作品が設置されます。

プロジェクト概要

敷地面積	約1,400㎡
延床面積	約9,300㎡
基準階貸室面積	約570㎡
用途	事務所(2階～11階)、店舗(1階)、駐車場

3-4 森ビルグループによるタウンマネジメント

森ビルグループにおける都市づくり

森ビルグループは、通常の施設運営管理に加え、街全体としてのブランディングやプロモーション活動もコーディネートしています。



「六本木ヒルズアリーナ」

都市型の野外エンターテインメントスペース。一部に屋根を持つオープンスペースで、円形ステージでのライブイベントから広場全体を使ったパフォーマンスまで、多彩な展開が可能です。夏には恒例行事として「六本木ヒルズ盆踊り」が行われます。



「けやき坂コンプレックス屋上庭園」

けやき坂コンプレックス屋上庭園の水田では、日本の伝統的な稲作文化を体験いただけるように定期的にイベントを開催しています。通常は非公開の庭園を、六本木ヒルズのコミュニティ活動の場として活用しています。

本投資法人の所有物件「アークヒルズ」におけるタウンマネジメント



「サントリーホール」

空間的・時間的ゆとりのある街をつくり、文化を楽しみ、育み、発信する魅力に満ちた都市へ貢献しています。



「桜まつり」

敷地を取り囲む三方の道路(桜坂～スペイン坂)に植えられた全長700m、150本のソメイヨシノからなる桜並木が都心の春を彩ります。



「ローズフェスティバル」

約200種類のバラを取り揃えた“ローズマーケット”、バラの育て方等が学べるワークショップ、弦楽器によるライブコンサート等、バラにちなんだ様々な催しを開催しています。



「シネマウィーク」

400インチのスクリーン、テラス席400席を設置。ショートフィルムから最新映画まで内容も充実しています。夏の夜、涼しい風を感じながら無料で楽しみいただけます。

3-5 森ビルグループによる環境への取り組み

環境への取り組みに対する高い評価

「Vertical Garden City—垂直の庭園都市」のコンセプトのもと、「環境と緑」を都市づくりにおけるミッションのひとつに掲げ、都心の環境問題の解決に貢献する緑化環境の形成に努めてきました。

「アークヒルズ」～都心で育まれる豊かな自然環境～



垂直の庭園都市を実現した「アークヒルズ」

継続的な維持管理によって成熟した緑化環境を形成しています。庭園「アークガーデン」では、実のなる樹木の導入や、巣箱の設置など野鳥が訪れやすい環境作りをしています。



20余年の歳月が育てた「空中庭園」

サントリーホールの屋上を庭園化し、都心における屋上緑化のさきがけとして緑の創生に努めています。



アークヒルズ外周の桜並木

約150本、全長700mにもおよぶソメイヨシノは、毎年10万人が訪れる都心の桜の名所となっています。



市民参加型コミュニティ「ヒルズガーデニングクラブ」

緑を利用したイベントを開催し地域の賑わいに貢献したり、地域にお住まいの方々が緑に触れて楽しむコミュニティの場を提供しています。



「ドライミスト」でヒートアイランド現象を緩和

六本木ヒルズにおいて、来街者の快適性向上および省エネルギー推進の観点より「ドライミスト」(省エネルギー型外気冷却システム)を稼動しています。

本投資法人における実施施設

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
元麻布ヒルズ
アークフォレストテラス

ライトダウンキャンペーンの実施

環境省の「CO₂/ライトダウンキャンペーン」に賛同し、一定期間中、六本木ヒルズをはじめとする各関連施設においてライトアップを消灯しました。

3-6 森ビルグループによる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

六本木ヒルズ街全体震災訓練の実施(2008年9月1日)

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て訓練しています。



煙体験訓練



起振車体験訓練



応急手当訓練

・ 訓練内容

- | | |
|------|-----------|
| 井戸操作 | 心肺蘇生AED操作 |
| 応急手当 | ロープ訓練 |
| 救出訓練 | 炊き出し |
| 救急搬送 | 起振車体験 |
| 煙体験 | |

その他の震災対策



防災井戸



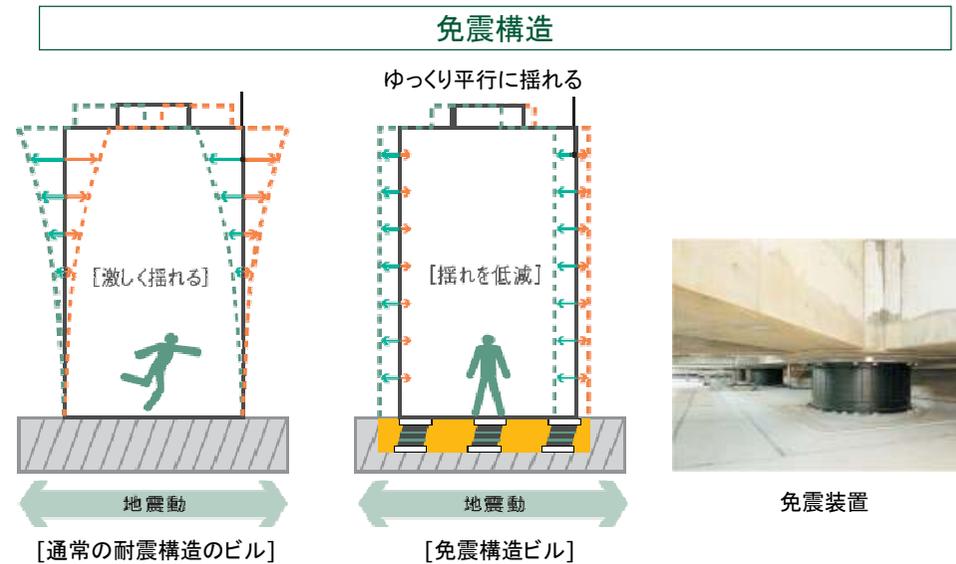
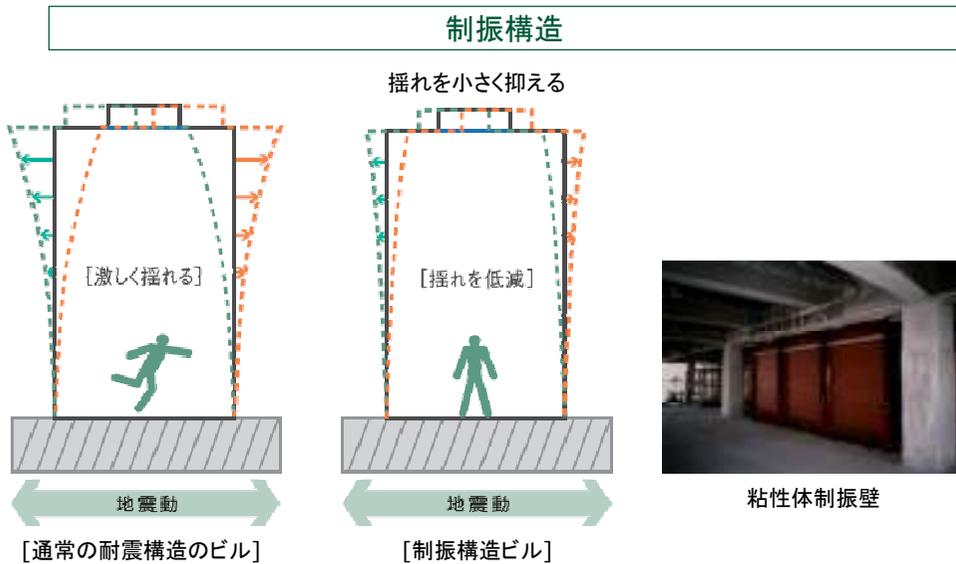
防災備蓄倉庫



非常用発電システム

3-7 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
- ・赤坂溜池タワー

- 「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

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

4. 財務データ



4-1 財務指標

財務指標等	前期(第4期) 2008年2月1日 ~2008年7月31日	当期(第5期) 2008年8月1日 ~2009年1月31日	
当期純利益	1,832百万円	2,179百万円	
FFO	2,434百万円	2,885百万円	当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却
減価償却費	602百万円	706百万円	
資本的支出	42百万円	61百万円	
総資産額	170,626百万円	212,964百万円	
有利子負債額	88,000百万円	114,000百万円	
純資産額	74,503百万円	89,541百万円	
分配金総額	1,832百万円	2,179百万円	
発行済投資口数	129,800口	159,200口	
1口当たり純資産額	573,989円	562,449円	純資産額/期末発行済投資口数
1口当たり分配金額	14,117円	13,688円	
1口当たりFFO	18,757円	18,127円	(当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却)/発行済投資口数
ROA(総資産経常利益率)	1.13%	1.14%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	2.26%	2.25%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.46%	2.66%	当期純利益/純資産の期間平均残高
年換算	4.93%	5.27%	
LTV(総資産負債比率)	51.57%	53.53%	有利子負債額/総資産額
分配金利回り	6.09%	10.25%	1口当たり分配金/期末投資口価格(年換算)
当期運用日数	182日	184日	
PER	16.4倍	9.2倍	期末投資口価格/1口当たり当期純利益(年換算)
PBR	0.8倍	0.5倍	期末投資口価格/1口当たり純資産額

(注)年換算は、第4期実績/182日×365日、第5期実績/184日×365日で換算しています。

4-2 貸借対照表

	前期(第4期) (2008年7月31日現在)	当期(第5期) (2009年1月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
資産の部		
流動資産	11,980,745	12,106,211
現金及び預金	5,205,753	5,397,284
信託現金及び信託預金	6,496,459	5,980,177
その他の流動資産	278,531	728,749
固定資産	158,570,146	200,793,568
有形固定資産	140,090,147	182,141,374
無形固定資産	18,415,167	18,414,617
投資その他の資産	64,832	237,576
繰延資産	75,300	65,059
資産合計	170,626,192	212,964,839

	前期(第4期) (2008年7月31日現在)	当期(第5期) (2009年1月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
負債の部		
流動負債	36,280,784	43,408,764
営業未払金	262,434	283,711
短期借入金	20,000,000	17,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	15,000,000	25,000,000
その他流動負債	1,018,349	1,125,052
固定負債	59,841,592	80,014,085
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	43,000,000	62,000,000
信託預り敷金及び保証 金	6,841,592	7,999,934
デリバティブ債務	-	14,150
負債合計	96,122,376	123,422,849
純資産の部		
出資総額	72,671,418	87,371,418
当期未処分利益	1,832,397	2,179,156
繰延ヘッジ損益	-	▲ 8,585
純資産合計	74,503,815	89,541,989
負債・純資産合計	170,626,192	212,964,839

4-3 損益計算書

	前期(第4期): 2008年2月1日~2008年7月31日		当期(第5期): 2008年8月1日~2009年1月31日	
	金額(千円)		金額(千円)	
営業収益	4,823,159		5,701,616	
賃貸事業収入	4,407,694		5,015,896	(単位:千円)
その他賃貸事業収入	415,465		534,027	駐車料収入 170,082
不動産等売却益	-		151,692	付帯収益 355,619
営業費用	2,380,399		2,638,699	解約違約金 8,259
賃貸事業費用	2,044,806		2,251,869	礼金収入 65
資産運用報酬	249,075		280,925	
役員報酬	8,100		8,100	
資産保管手数料	4,198		5,142	(単位:千円)
一般事務委託手数料	11,336		13,811	管理委託費 769,718
その他	62,883		78,849	公租公課 245,088
営業利益	2,442,759		3,062,916	水道光熱費 234,793
営業外収益	35,500		16,223	賃借料 66,118
受取利息	16,132		15,831	信託報酬 8,503
受取補償金	16,033		-	修繕費 104,786
その他	3,333		391	損害保険料 15,748
営業外費用	641,017		899,151	減価償却費 706,782
支払利息	483,361		669,360	その他賃貸事業費用 100,330
投資法人債利息	80,705		81,150	
投資法人債発行費償却	5,130		5,130	
創立費償却	5,111		5,111	
融資手数料	59,901		116,182	
投資口交付費	-		20,297	
その他営業外費用	6,807		1,920	
経常利益	1,837,242		2,179,989	
税引前当期純利益	1,837,242		2,179,989	
当期純利益	1,832,395		2,179,145	
当期未処分利益	1,832,397		2,179,156	
一口当たり分配金(円)	14,117		13,688	

4-4 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

科 目	前期(第4期) 2008年2月1日 ～2008年7月31日	当期(第5期) 2008年8月1日 ～2009年1月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,503,995	2,672,623
税引前当期純利益	1,837,242	2,179,989
減価償却費	602,293	706,782
創立費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	5,130	5,130
投資口交付費	-	20,297
受取利息	▲ 16,132	▲ 15,831
支払利息	564,066	750,510
営業未収入金の増減額(△は増加)	2,771	▲ 7,351
未収消費税等の増減額(△は増加)	▲ 39,956	▲ 323,784
営業未払金の増減額(△は減少)	14,055	▲ 215
未払金の増減額(△は減少)	▲ 4,138	2,710
未払費用の増減額(△は減少)	8,481	▲ 4,944
未払消費税等の増減額(△は減少)	▲ 19,331	▲ 293
前受金の増減額(△は減少)	86,136	969
預り金の増減額(△は減少)	22,231	28,515
前払費用の増減額(△は増加)	▲ 34,016	▲ 115,247
長期前払費用の増減額(△は増加)	▲ 661	▲ 167,178
信託有形固定資産の売却による減少額	-	265,756
その他	3,102	▲ 2,324
小 計	3,036,386	3,328,601
利息の受取額	18,214	14,731
利息の支払額	▲ 546,310	▲ 669,100
法人税等の支払額	▲ 4,294	▲ 1,608
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 16,050,432	▲ 41,843,819
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 16,663,710	▲ 43,002,162
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 5,500	-
信託預り敷金及び保証金の収入	1,232,988	1,436,098
信託預り敷金及び保証金の支出	▲ 614,210	▲ 277,755

科 目	前期(第4期) 2008年2月1日 ～2008年7月31日	当期(第5期) 2008年8月1日 ～2009年1月31日
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	13,162,815	38,846,444
短期借入れによる収入	10,000,000	7,000,000
短期借入金の返済による支出	-	▲ 10,000,000
長期借入れによる収入	5,000,000	44,000,000
長期借入金の返済による支出	-	▲ 15,000,000
投資口の発行による収入	-	14,700,000
投資口交付費の支出	-	▲ 20,297
分配金の支払額	▲ 1,837,184	▲ 1,833,257
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	▲ 383,621	▲ 324,751
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,085,834	11,702,213
VI 現金及び現金同等物の期末残高	11,702,213	11,377,462

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	前期(第4期) 2008年2月1日 ～2008年7月31日	当期(第5期) 2008年8月1日 ～2009年1月31日
I 当期未処分利益		1,832,397,221	2,179,156,001
II 分配金の額		1,832,386,600	2,179,129,600
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,117)	(13,688)
III 次期繰越利益		10,621	26,401

4-5 第5期 物件別収支①

(単位:百万円)

物件番号	O-1-1			O-1-2			O-2			O-3			O-4			O-5			O-6		
	アーク森ビル(固定型)			アーク森ビル(パスルー型)			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			赤坂溜池タワー		
期	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減
日数	182日	184日	2日	126日	184日	58日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	-	124日	124日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	94.3%	94.3%	0.0PT	99.0%	98.1%	▲0.9PT	96.7%	94.2%	2.5PT	94.3%	99.3%	5.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT	-	100.0%	100.0%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	97.7%	94.3%	▲3.4PT	98.6%	98.1%	▲0.5PT	95.5%	95.0%	▲0.5PT	95.9%	98.4%	2.5PT	100.0%	100.0%	0.0PT	-	100.0%	100.0%
期末テナント数	1	1	0	11	11	0	46	44	▲2	15	14	▲1	13	14	1	1	1	0	-	13	13
取得価格	6,600			22,000			36,500			21,000			27,200			12,720			37,200		
賃貸事業収入	148	148	-	188	330	141	989	986	▲2	610	619	8	881	919	38	403	421	17	-	412	412
その他賃貸事業収入	-	-	-	9	21	11	131	136	4	75	77	2	109	123	14	9	9	-	-	87	87
不動産賃貸事業収益合計	148	148	-	198	351	153	1,121	1,123	1	686	696	10	990	1,043	52	413	430	17	-	499	499
管理委託費	1	1	-	34	57	22	165	163	▲2	86	77	▲9	112	99	▲13	65	65	-	-	69	69
水道光熱費	-	-	-	2	6	3	55	63	8	35	35	0	77	90	12	-	-	-	-	22	22
公租公課等(注1)	8	8	▲0	(注2)-	(注2)-	-	67	68	0	43	43	▲0	35	35	▲0	21	21	▲0	-	(注3)-	-
修繕費	-	0	0	0	4	4	17	21	3	-	10	10	22	1	▲21	0	-	▲0	-	1	1
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	0	0	0	-	1	1
減価償却費①	17	17	-	28	42	13	116	117	0	99	99	0	123	123	0	35	35	0	-	90	90
その他賃貸事業費用	0	0	-	0	1	0	36	37	0	1	1	0	66	66	0	0	0	▲0	-	0	0
不動産賃貸事業費用合計	28	28	0	68	112	44	462	474	12	268	270	1	440	418	▲21	125	124	▲1	-	185	185
不動産賃貸事業損益②	120	120	▲0	130	238	108	659	648	▲10	418	426	8	550	624	73	287	306	18	-	314	314
NOI③(①+②)	138	138	▲0	158	281	122	776	766	▲10	517	526	8	674	748	73	323	342	18	-	404	404
年換算NOI	277	273	▲3	459	(注4)608	148	1,556	1,519	▲37	1,038	1,044	6	1,352	1,484	132	648	678	29	-	1,199	1,199
同/取得価格	4.2%	4.1%	▲0.1PT	2.8%	2.8%	0.2PT	4.3%	4.2%	▲0.1PT	4.9%	5.0%	0.1PT	5.0%	5.5%	0.5PT	5.1%	5.3%	0.2PT	-	3.2%	3.2PT
資本的支出④	-	-	-	-	-	-	11	3	▲7	-	1	1	6	0	▲5	1	1	0	-	2	2
NCF③-④	138	138	▲0	158	281	122	765	762	▲2	517	525	7	668	748	79	322	340	17	-	402	402

(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第4期及び第5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、それぞれ6ヶ月分を費用計上しています(なお、アーク森ビル(パスルー型)追加取得分及び赤坂溜池タワーを除く)。

(注2) 第4期中の平成20年3月28日付取得における固定資産税相当額18百万円及び第5期中の平成20年9月30日付追加取得における固定資産税等相当額1百万円は、それぞれ精算額として譲渡人に支払ったため費用に計上せず取得原価に算入しています。なお、第4期の運用日数である126日分の固定資産税等相当額を費用計上した場合のNOIを年換算した金額は436百万円(同/取得価格 2.6%)、第5期の収支日数である123日分の固定資産税等相当額を費用計上した場合のNOIを年換算した金額は575百万円(同/取得価格2.6%)です。

(注3) 平成20年9月30日付取得に伴い売買精算額として譲渡人に支払った固定資産税等相当額13百万円は、費用に計上せず取得原価に算入しています。なお、当期の収支日数である123日分の固定資産税等相当額を費用計上した場合のNOIを年換算した金額は、1,148百万円(同/取得価格3.1%)です。

(注4) 平成20年3月28日に取得したアーク森ビル(パスルー型)の運用日数は184日、平成20年9月30日に追加取得したアーク森ビル(パスルー型)の収支日数は123日であり、持分割合を使ってそれぞれの年換算NOIを求めた後、合計した金額を記載しています。

4-6 第5期 物件別収支②

(単位:百万円)

物件番号	R-1			R-2			R-3			R-4			合計		
物件名称	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		
期	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減	第4期	第5期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	-	-	-
期末稼働率	91.5%	92.8%	1.3PT	89.2%	93.9%	4.7PT	90.4%	83.1%	▲7.3PT	100.0%	100.0%	0.0PT	95.4%	96.5%	1.1PT
期中平均稼働率	93.4%	92.9%	▲0.5PT	93.5%	92.8%	▲0.7PT	89.1%	87.5%	▲1.6PT	100.0%	100.0%	0.0PT	96.2%	96.5%	0.3PT
期末テナント数	104	107	3	34	35	1	38	36	▲2	1	1	0	264	277	13
取得価格	27,034			5,300			2,100			4,000			159,220	201,654	42,434
賃貸事業収益	819	812	▲6	178	177	▲1	78	78	0	109	109	-	4,407	5,015	608
その他賃貸事業収益	68	68	0	10	9	▲1	0	0	0	-	-	-	415	534	118
不動産賃貸事業収益合計	887	880	▲6	189	187	▲2	78	78	0	109	109	-	4,823	5,549	726
管理委託費	183	181	▲1	38	38	0	14	12	▲2	6	4	▲2	709	769	60
水道光熱費	4	4	0	11	10	▲0	0	0	▲0	-	-	-	186	234	48
公租公課等(注1)	41	43	1	9	9	0	6	6	0	9	9	0	242	245	2
修繕費	56	54	▲1	8	5	▲3	10	4	▲6	-	-	-	117	104	▲13
損害保険料	3	3	▲0	0	0	▲0	0	0	▲0	0	0	▲0	14	15	1
減価償却費①	122	122	▲0	31	32	0	9	10	0	15	15	-	602	706	104
その他賃貸事業費用	50	51	0	9	9	▲0	4	4	▲0	0	0	-	172	174	2
不動産賃貸事業費用合計	463	462	▲0	109	106	▲3	46	38	▲8	33	30	▲2	2,044	2,251	207
不動産賃貸事業損益②	424	418	▲5	79	80	0	32	40	8	76	78	2	2,778	3,298	519
NOI③(①+②)	546	541	▲5	111	112	0	41	50	8	91	93	2	3,380	4,004	624
年換算NOI	1,096	(注2)1,077	▲19	224	223	▲0	83	100	16	183	186	2	6,921	8,396	1,475
同/取得価格	4.0%	4.0%	0.0PT	4.2%	4.2%	0.0PT	4.0%	4.8%	0.8PT	4.6%	4.7%	0.1PT	4.3%	4.2%	▲0.1PT
資本的支出④	3	24	21	2	1	▲1	18	25	7	-	-	-	42	61	18
NCF③-④	543	516	▲27	109	111	1	23	24	1	91	93	2	3,338	3,943	605

(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第4期及び第5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、それぞれ6ヶ月分を費用計上しています(アーク森ビル(バススルー型)及び赤坂溜池タワーを除く)。

(注2) 当該物件の年換算NOIは、平成20年10月31日に譲渡した1住戸の第5期中の運用日数(92日)、専有面積(譲渡した1住戸は192.11㎡、残りの所有区画は、24,770.52㎡)を反映した金額を記載しています。

4-7 期末算定価額

(単位:百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価格	上場時		第2期末 (2007年7月31日時点)		第3期末 (2008年1月31日時点)		第4期末 (2008年7月31日時点)		第5期末 (2009年1月31日時点)				増減 (②-①)	増減率 (②/①-1) (%)	含み益 (②-帳簿価格)
					算定価額	直接還元法 還元利回り	算定価額	直接還元法 還元利回り	算定価額	直接還元法 還元利回り	①算定価額	直接還元法 還元利回り	②算定価額	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り			
オフィスビル	アーク森ビル(固定型)	O-1-1	6,600	6,549	6,600	4.2%	8,970	3.9%	9,630	3.8%	9,790	3.7%	8,470	3.8%	3.6%	4.1%	▲1,320	▲13.5	1,921
	アーク森ビル(パスルー型)	O-1-2	22,000	22,084	-	-	-	-	-	-	15,075	3.5%	17,100	3.6%	3.6%	4.1%	(注2) 2,025	13	▲4,984
	六本木ヒルズゲートタワー	O-2	36,500	36,227	36,500	4.1%	43,700	3.7%	43,900	3.7%	43,500	3.7%	39,900	3.9%	3.6%	4.1%	▲3,600	▲8.3	3,673
	六本木ファーストビル	O-3	21,000	20,608	21,000	4.5%	25,600	4.0%	27,300	4.0%	27,500	4.0%	25,700	4.2%	3.9%	4.4%	▲1,800	▲6.5	5,092
	後楽森ビル(注1)	O-4	27,200	26,710	27,200	4.6%	32,160	4.3%	34,720	4.3%	34,960	4.3%	34,160	4.5%	4.1%	4.8%	▲800	▲2.3	7,450
	虎ノ門35森ビル	O-5	12,720	12,658	12,800	4.7%	14,600	4.1%	15,300	4.1%	15,300	4.1%	13,800	4.4%	4.1%	4.6%	▲1,500	▲9.8	1,142
	赤坂溜池タワー	O-6	37,200	37,340									33,500	3.9%	3.5%	4.0%	33,500	-	▲3,840
	小計		163,220	162,180	104,100	-	125,030	-	130,850	-	146,125	-	172,630	-	-	-	26,505	18	10,450
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	27,034	26,926	27,300	4.2%	28,600	4.2%	28,600	4.2%	28,800	4.2%	26,100	4.6%	4.2%	4.8%	(注3) ▲2,700	▲9.4	▲826
	アークフォレストテラス	R-2	5,300	5,279	5,300	4.4%	5,400	4.4%	5,410	4.4%	5,180	4.4%	4,640	4.8%	4.6%	5.0%	▲540	▲10.4	▲639
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,161	2,100	4.6%	2,310	4.6%	2,330	4.6%	2,320	4.6%	2,070	5.1%	4.9%	5.3%	▲250	▲10.8	▲91
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	4,008	4,000	4.6%	4,010	4.6%	4,020	4.6%	4,010	4.6%	3,610	5.1%	4.9%	5.3%	▲400	▲10.0	▲398
	小計		38,434	38,375	38,700	-	40,320	-	40,360	-	40,310	-	36,420	-	-	-	▲3,890	▲9.7	▲1,955
ポートフォリオ合計		201,654	200,555	142,800	-	165,350	-	171,210	-	186,435	-	209,050	-	-	-	22,615	12	8,495	

(注1) 後楽森ビルの価格・価額は、調査報告書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の準共有持分(80%)を乗じた金額を記載しています。

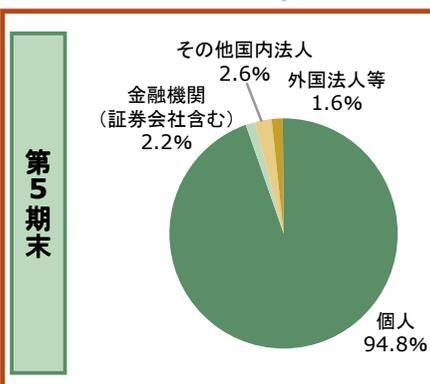
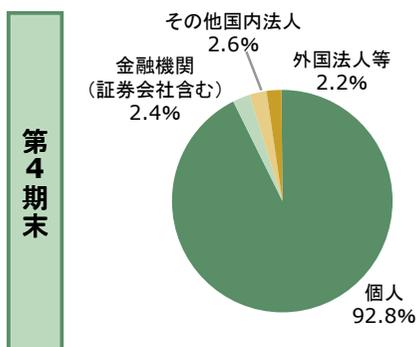
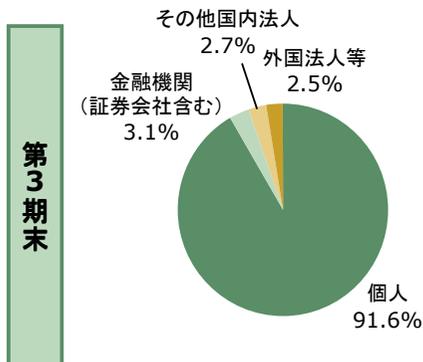
(注2) 第4期中に当該信託受益権の準共有持分の75%を取得し、第5期中に残る25%を追加取得しました。

(注3) 第5期中に一部住戸を売却(当該区画の鑑定評価額:400百万円)しているため、第4期末の価額に対し減額要素となっています。

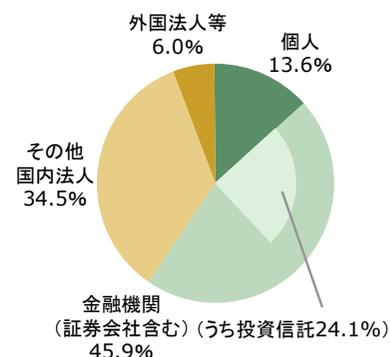
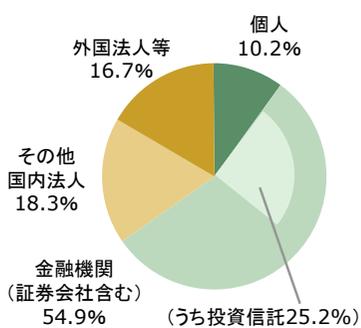
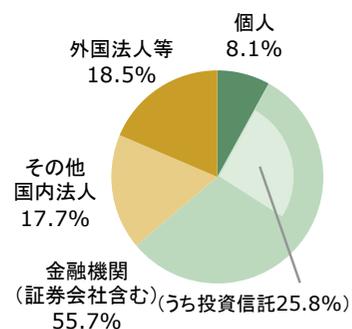
(注4) 各期末の「算定価格」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書等に基づいています。

4-8 投資主構成(2009年1月31日現在)

投資主構成(投資主数ベース)



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	6,476	94.8	21,665	13.6
金融機関 (証券会社含む)	88	1.3	73,080	45.9
その他国内法人	153	2.2	54,963	34.5
外国法人等	111	1.6	9,492	6.0
合計	6,828	100	159,200	100

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	48,918	30.7
2	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,223	8.3
3	富士火災海上保険株式会社	10,450	6.6
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,654	5.4
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,943	4.4
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,941	4.4
7	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,172	2.0
8	農林中央金庫	3,000	1.9
9	全国共済農業共同組合連合会	2,748	1.7
10	株式会社広島銀行	2,228	1.4
上位10位投資主の合計		106,277	66.8

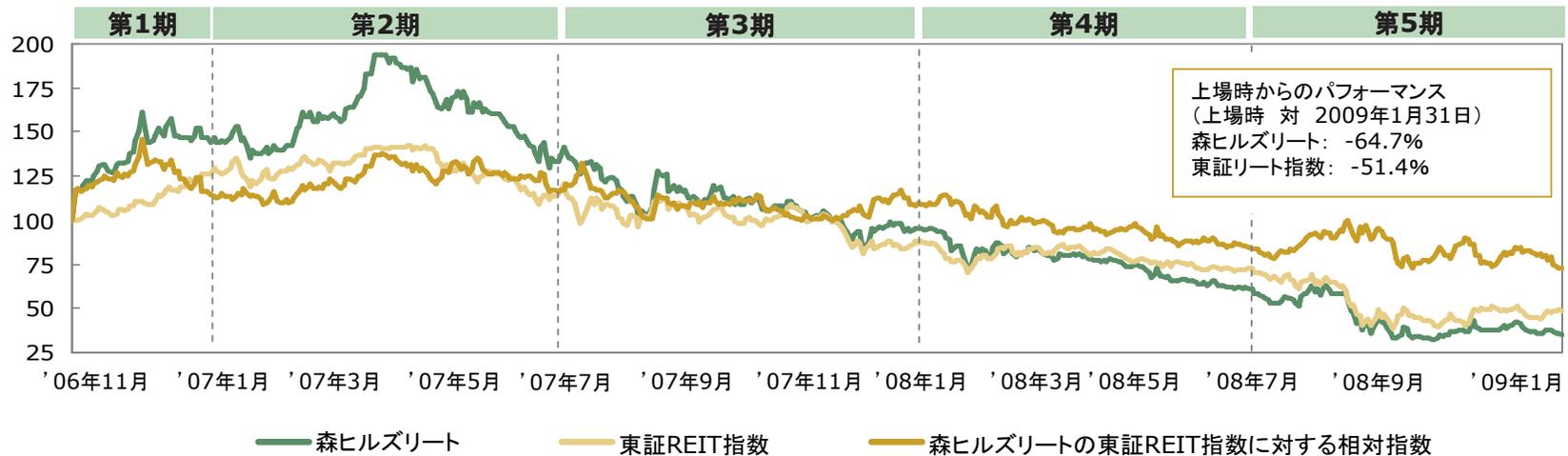
4-9 投資口価格

上場来～2009年1月31日



出所: Bloomberg

投資口の相対パフォーマンス(上場来～2009年1月31日)



出所: Bloomberg

(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

5. ポートフォリオ概要



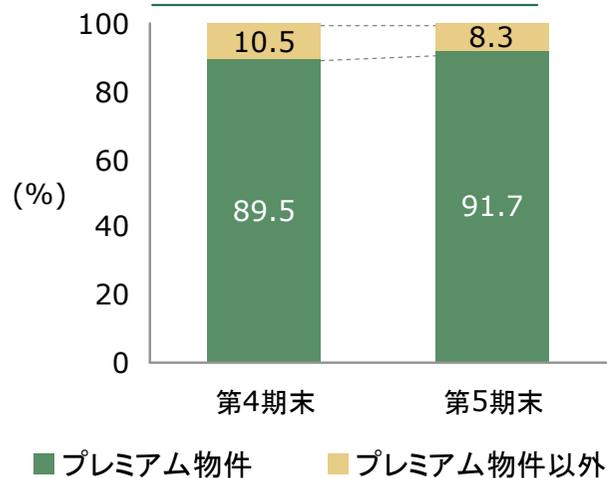
5-2 ポートフォリオ一覧(2009年1月31日現在)

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 (固定型)	アーク森ビル (パズル型)	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ビル (オムロン 東京本社ビル)	赤坂溜池タワー	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	
	0-1-1	0-1-2	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	高層棟	低層棟(イースト)	低層棟(ウエスト)	R-2	R-3	R-4	
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	東京都港区赤坂	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)	2000年9月	2002年5月		2002年9月	2001年1月	1993年10月		
築年数	23年1ヶ月		7年4ヶ月	15年4ヶ月	9年1ヶ月	27年6ヶ月	8年6ヶ月	6年9ヶ月		6年5ヶ月	8年1ヶ月	15年4ヶ月		
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25階、 地下2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177,486㎡		約29,111㎡	約45,753㎡	約46,154㎡	約10,299㎡	約10,523㎡	約54,006㎡			約9,125㎡	約22,906㎡		
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 約2.6%)	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 (分有・持分 約 35.5%)	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1.8%)	区分所有 (持分約3.7%)	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 35.4%)	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	0.38%		1.29%	2.07%	0.42%	6.90%	2.15%	1.16%	1.72%	5.78%	1.60%	3.53%		
面震・制振	-		制振	-	制振	-	制振	免震	免震	-	免震	-		
稼働率 (第5期末時点)	100.0%	94.3%	98.1%	94.2%	99.3%	100.0%	100.0%	92.8%			93.9%	83.1%	100.0%	
取得価格 (百万円)	6,600	22,000	36,500	21,000	27,200	12,720	37,200	27,034			5,300	2,100	4,000	

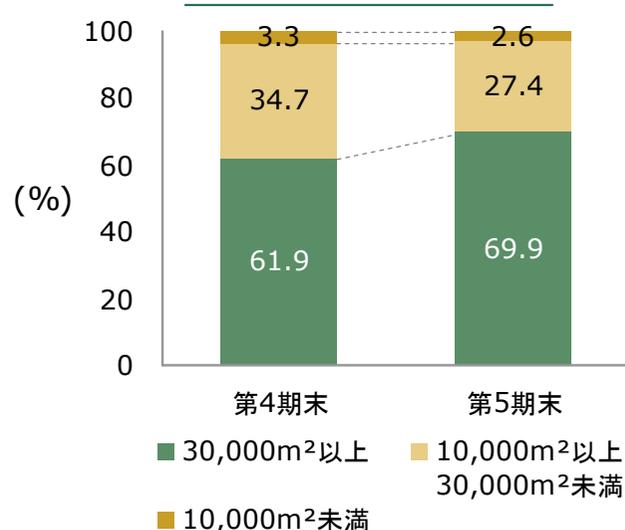
取得価格合計 201,654百万円

5-3 ポートフォリオの分散状況一覧

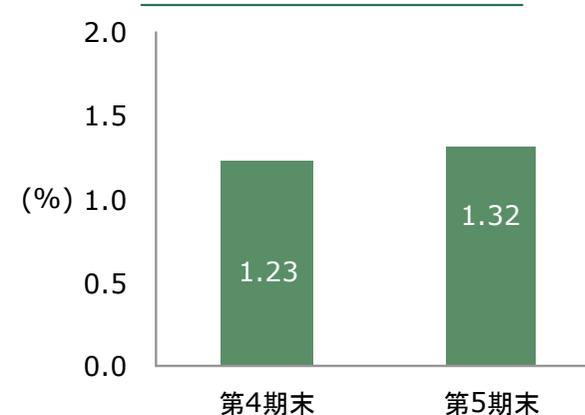
クオリティ別分散状況



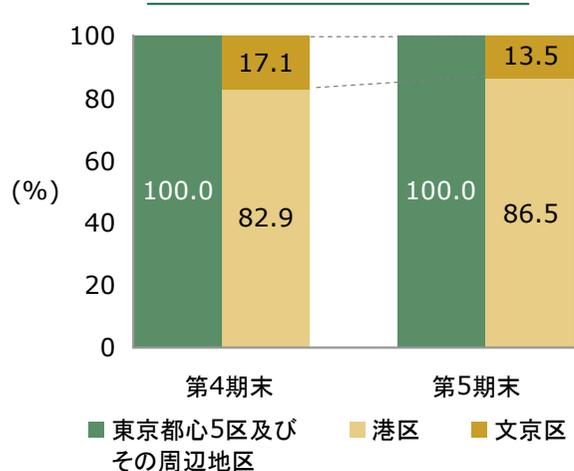
規模別分散状況



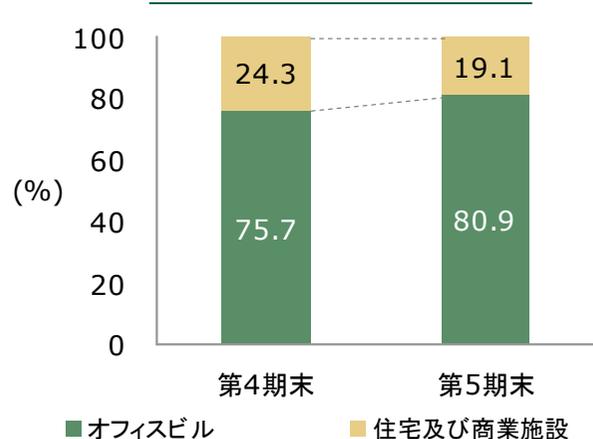
ポートフォリオPML



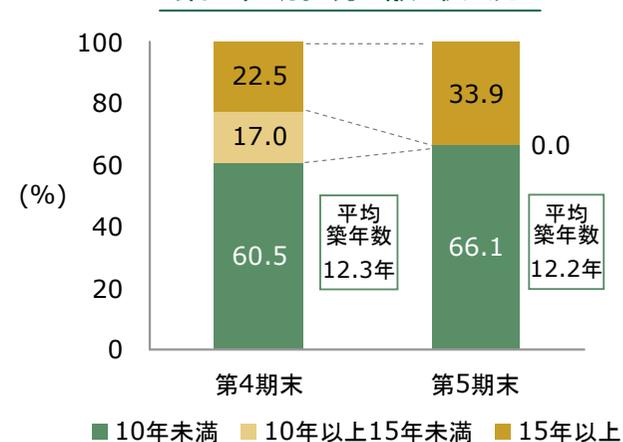
地域分散状況



用途別分散状況



築年別分散状況



(注) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注) 「第4期末」、「第5期末」については、各期末時点のデータに基づいた記載をしています。