



HILLS REIT

森ヒルズリート投資法人(3234)
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION
第9期(平成23年1月期) 決算説明会資料



森ヒルズリート投資法人

<http://www.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. 運用ハイライト | 2 |
| 2. 第9期決算ハイライト | 11 |
| 3. 運用状況 | 14 |
| 4. 財務状況 | 19 |
| 5. 投資主構成 | 20 |
| 6. 投資環境 | 21 |
| 7. Appendix | 28 |

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、計画及び経営目標等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、計画及び経営目標等の達成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。

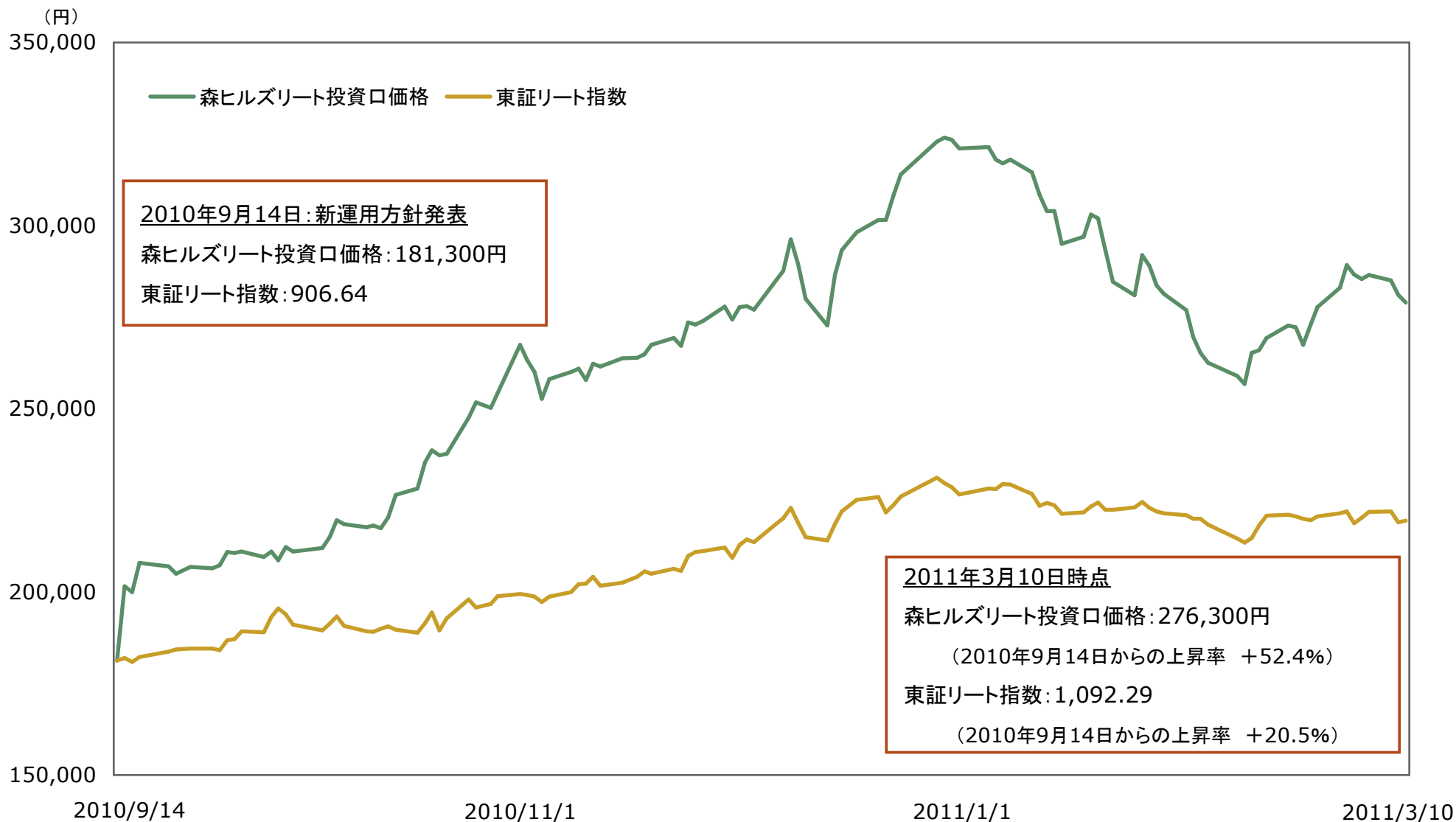
また、予告無しに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

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。

本資料には、第三者が公表した図表・データ・指標等をもとに森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

1-1 運用ハイライト 投資口価格推移

投資口価格推移(前回決算発表後)



(注1) 本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 東証リート指数は、第8期決算発表日(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

1-2 運用ハイライト 前回発表の方針及び施策に関する整理

基本方針:「配当重視の運用」

▶ **〔中期目標〕** ポートフォリオNOI利回り:4.5% 分配金:10,000円/口

施策①: 物件入替

- 「低利回り物件売却」+「高利回り物件取得」によりNOI利回りの向上を図る(取引相手は主にスポンサーである森ビル)

〔売却について〕

- 売却候補は、NOI利回り4.0%未満の物件(4.0%未満の物件を全て売却ということではない)
- 売却価格は、売却損の計上を避けるため、原則「帳簿価額以上」とする
(スポンサーは現時点で低利回りでも、再開発等を含めた中長期的視点での評価が可能なケースも多い)

〔取得について〕

- 取得物件は、「従来よりも高利回りのプレミアム物件」+「高利回りのプレミアム物件以外の物件」
- 将来的なポートフォリオは、プレミアム物件中心の現在のイメージを維持する

施策②: 借入コスト抑制

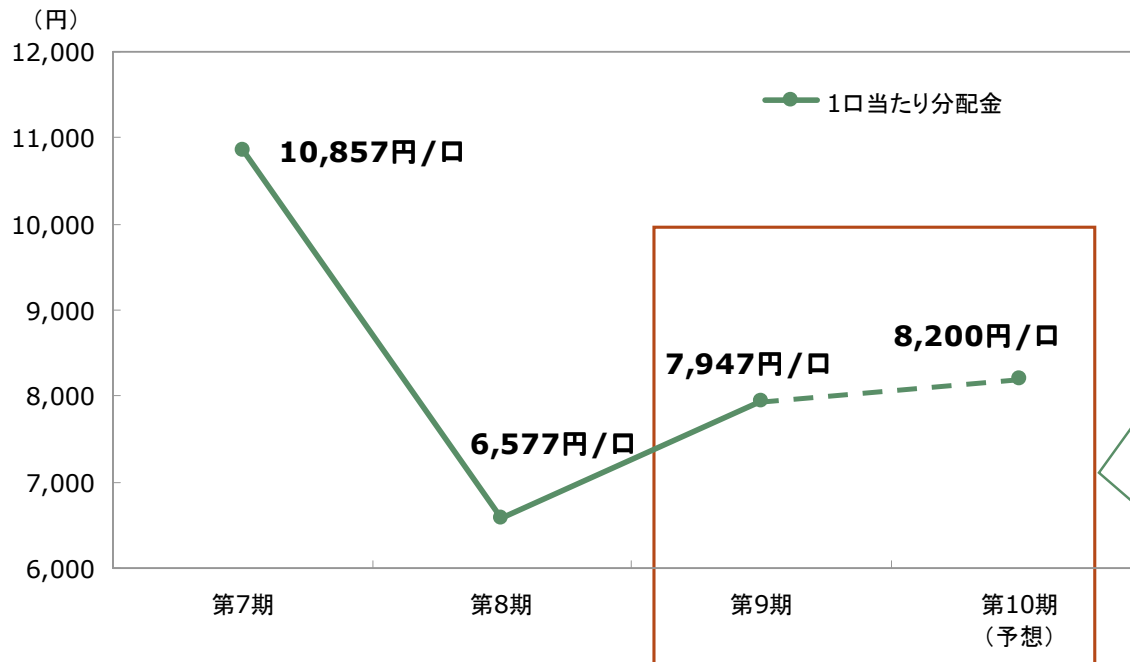
- 投資法人債の活用、取引金融機関の裾野の拡大等による金利コストの低減

施策③: その他コスト低減

- 運用報酬の低減(報酬体系を4月に現在の「資産総額」連動から「鑑定評価額+分配利益」連動に変更予定)
- 建物管理コスト、運用諸コストの低減

1-3 運用ハイライト 分配金の推移と予想

分配金の推移



基本方針:「配当重視の運用」

〔第10期に実行した主な施策〕

施策①: 物件入替 (P5)

- 相互売買 (アーク森ビル・赤坂溜池タワー取得 ⇔ 元麻布ヒルス'売却)

施策②: 借入コスト抑制 (P7)

- 投資法人債の発行

施策③: その他コスト低減+その他施策 (P8)

- 建物管理費の低減 (後楽森ビル)
- 運用報酬の更なる低減
- アーク森ビル (既所有床) の賃貸方式変更 (パズル型 ⇒ 固定型)

当期実績及び業績予想

| | 実績 | 予想 | |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|----------|
| | 第9期 2010年8月1日～ 2011年1月31日 | 第10期 2011年2月1日～ 2011年7月31日 | 第10期-第9期 |
| 運用日数 | 184日 | 181日 | |
| 営業収益 | 5,483百万円 | 5,251百万円 | △ 232百万円 |
| 不動産等売却益 | 282百万円 | 335百万円 | 52百万円 |
| 営業利益 | 2,957百万円 | 3,024百万円 | 67百万円 |
| 経常利益 | 1,840百万円 | 1,899百万円 | 58百万円 |
| 当期純利益 | 1,839百万円 | 1,898百万円 | 58百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,947円/口 | 8,200円/口 | 253円/口 |

1-4 運用ハイライト 施策①: 物件入替

売却

元麻布ヒルズ (86区画)^(注1)



| | |
|----------------|-----------|
| 売却価格 | 16,240百万円 |
| 鑑定評価額 | 12,200百万円 |
| 帳簿価額 | 15,876百万円 |
| NOI利回り (注2) | 2.5% |

取得

アーク森ビル (1.5フロア:23階50%・25階)



| | |
|------------------|-----------|
| 取得価格 | 9,770百万円 |
| 鑑定評価額 | 11,300百万円 |
| 想定NOI 利回り(注3) | 4.5% |

赤坂溜池タワー (住宅:88住戸・駐車場他)



| | |
|------------------|----------|
| 取得価格 | 6,730百万円 |
| 鑑定評価額 | 6,870百万円 |
| 想定NOI 利回り(注3) | 5.4% |

効果

| | |
|----------------|---|
| ■分配金への影響 | +662円/口(第10期) +881円/口(通期ベース) ^(注1) |
| | +153百万円(第10期) +203百万円(通期ベース) ^(注1) |
| ■含み損益改善への貢献 | +5,346百万円 |
| 元麻布ヒルズ | 含み損 ^(注2) △3,676百万円 |
| アーク森ビル・赤坂溜池タワー | 含み益 ^(注3) +1,670百万円 |
| ■売却益(売却費用控除後) | +335百万円 |

(注1) 取得物件の取得年度の特殊要因を排除して算出しています。
(注2) 売却物件における鑑定評価額と帳簿価額の差額を算出しています。
(注3) 取得物件における鑑定評価額と取得価格の差額を算出しています。

- 「低利回り物件(元麻布ヒルズ)」を帳簿価額以上・鑑定評価額以上で売却する一方、「プレミアム物件(アーク森ビル、赤坂溜池タワー)」を高利回り・鑑定評価額以下で取得
- 「NOI利回りの向上」効果+「鑑定評価ベースLTV低下による借入コスト上昇の抑制」効果を実現

(注1) 2011年1月31日時点で保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、86区画に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者から森ビル株式会社に売却しました。

各用途における区画数は、居宅63、倉庫14、管理室2、事務室1、保育所1、集会所1、休憩室1、機械室1、駐車場1、自転車置場1となり、売却時点での空室区画を中心に選定しています。

(注2) 「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、NOI利回りは第10期予想の収益をベースに年換算して算出しています。

(注3) 取得年度の特殊要因を排除した年間想定NOI利回りです。

1-5 運用ハイライト 施策①:物件入替



■ 本投資法人(注1) ■ 森ビルグループ(注2) ■ 周辺主要開発(注2)
 (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがります。
 (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。

取得物件の概要



アーク森ビル

| | | |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|
| 所在地(住居表示) | 東京都港区赤坂一丁目12番32号 | |
| 竣工年月 | 1986年3月(2005年大規模リニューアル) | |
| 階数 | 地上37階、地下4階 | |
| 敷地面積 | 39,602.42㎡ | |
| 延床面積 | 177,486.95㎡ | |
| | 今回取得部分 (1.5フロア:23階50%・25階) | 取得後持分 (5フロア) |
| 敷地面積 | 851.42㎡(約2.1%) | 2,708.37㎡(約6.8%) |
| 専有面積 | 4,285.65㎡(約3.1%) | 13,625.22㎡(約9.8%) |

- 高い知名度を誇る大規模複合施設のランドマーク
- クオリティの高い設備、環境水準を保持する



赤坂溜池タワー

| | | |
|-----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 所在地(住居表示) | 東京都港区赤坂二丁目17番1号 | |
| 竣工年月 | 2000年8月 | |
| 階数 | 地上25階、地下2階 | |
| 敷地面積 | 5,694.16㎡ | |
| 延床面積 | 46,971.43㎡ | |
| | 今回取得部分 (住宅:88住戸・駐車場他) | 取得後持分 (オフィス・住宅・駐車場等) |
| 敷地面積 | 1,200.64㎡(約21.1%) | 3,211.94㎡(約56.4%) |
| 専有面積 | 9,580.88㎡(約30.0%) | 20,919.00㎡(約65.5%) |

- 高品質なサービスを提供する高級賃貸住宅
- 緑地空間、ルーフガーデン等の良質な環境を備える

1-6 運用ハイライト 施策②:借入コスト抑制

2011年2月(第10期)投資法人債の発行

| 無担保投資法人債 | |
|----------|------------|
| | 第5回 |
| 発行総額 | 5,000百万円 |
| 利率(年利) | 1.29% |
| 年限 | 3年 |
| 払込期日 | 2011年2月25日 |
| 償還期限 | 2014年2月25日 |

効果

| | |
|----------|-------------------------------|
| ■分配金への影響 | +28円/口(第10期) +34円/口(通期ベース) |
| | +6百万円(第10期) +7百万円(通期ベース) |

(注) 第9期中の銀行借入案件の金利条件(下記「参考」)にて借り換えた場合との比較

長期借入金での調達に比べて有利な条件で起債

(参考)

| (第9期借入実行分) | |
|------------|----------------|
| | (2010年11月銀行借入) |
| 借入金額(注1) | 13,000百万円 |
| 金利(注2) | 1.61% |
| 借入期間 | 3年 |
| 借入日 | 2010年11月30日 |
| 元本返済期日 | 2013年11月30日 |

(注1) 2010年11月借入実行分3契約の合計額です。

(注2) 借入実行時点の平均です。小数点第3位を四捨五入しています。

主な財務指標

| | 第8期末 2010年7月31日 | 第9期末 2011年1月31日 | (相互売買後) 2011年3月18日 |
|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| 有利子負債残高 | 108,847百万円 | 108,735百万円 | 108,735百万円 |
| 短期借入金 | 8,510百万円 | 8,510百万円 | 8,510百万円 |
| 長期借入金 | 80,337百万円 | 80,225百万円 | 75,225百万円 |
| 投資法人債 | 20,000百万円 | 20,000百万円 | 25,000百万円 |
| LTV(帳簿価額ベース)(注1) | 49.2% | 49.3% | 49.2%(注4) |
| LTV(期末鑑定評価額ベース)(注2) | 56.0% | 57.4% | 55.7%(注4) |
| DSCR(注3) | 3.6倍 | 3.9倍 | — |
| 残存加重平均借入期間 | 1.61年 | 1.52年 | — |
| 期末加重平均金利 | 1.60% | 1.62% | — |

(注1) LTV(帳簿価額ベース)は「期末有利子負債÷期末総資産額」で算出しています。

(注2) LTV(期末鑑定評価額ベース)は「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額-期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」で算出しています。

(注3) DSCRは「金利償却前当期純利益÷支払利息」で算出しています。

(注4) 第10期物件相互売買後の予想値です。

1-7 運用ハイライト 施策③:その他コスト低減+その他施策

1. 建物管理費の低減(後楽森ビル)

- 建物管理費を△17.9%低減(2011年2月1日以降)
- 業務効率化及び仕様見直しにより、クオリティを維持しながら金額を低減

効果

- 分配金への影響
 - +37円/口(第10期:通期ベース)
 - +8百万円(第10期:通期ベース)

2. 運用報酬の更なる低減

- 運用会社における「低コストビルへの本社移転」等の各種コスト削減により、運用報酬の引き下げ余地を生み出す
- 今後も更なるコスト削減に取り組む予定

- 分配金への影響
 - +363円/口(第10期:通期ベース)
 - +84百万円(第10期:通期ベース)

3. アーク森ビルの固定マスターリース化

- 12階・22階の賃貸方式を「パススルー型マスターリース」から「固定型マスターリース」へ変更(2011年2月1日以降)
- 収益性の安定化を実現

- 分配金への影響
 - +183円/口(第10期:通期ベース)
 - +42百万円(第10期:通期ベース)

1-8 運用ハイライト 期末鑑定評価額

(百万円)

| 主用途 | 物件名称 | 物件番号 | 取得価格 | 帳簿価額 | 第8期末 (2010年7月31日時点) | | 第9期末 (2011年1月31日時点) | | | | 増減 (B)-(A) | 増減率 (B)/(A)-1 | 含み益 (B)-帳簿価格 |
|-----------|---------------|------|---------|---------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|-------------|---------------------|---------------|------------------|-----------------|
| | | | | | (A) 鑑定評価額 | 直接還元法 還元利回り | (B) 鑑定評価額 | 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 | 六本木ヒルズ森タワー | O-0 | 6,810 | 6,852 | 7,410 | 3.8% | 7,420 | 3.8% | 3.5% | 4.0% | 10 | 0.1% | 568 |
| | アーク森ビル (注2) | O-1 | 32,000 | 31,829 | 23,850 | 3.8% | 24,200 | 3.8% | 3.5% | 4.0% | 350 | 1.5% | △ 7,629 |
| | 六本木ヒルズゲートタワー | O-2 | 36,500 | 35,789 | 33,500 | 3.9% | 32,000 | 3.9% | 3.7% | 4.2% | △ 1,500 | △ 4.5% | △ 3,789 |
| | 六本木ファーストビル | O-3 | 21,000 | 20,337 | 21,200 | 4.3% | 20,400 | 4.3% | 4.0% | 4.5% | △ 800 | △ 3.8% | 63 |
| | 後楽森ビル (注3) | O-4 | 27,200 | 26,285 | 27,600 | 4.7% | 23,280 | 4.7% | 4.3% | 5.0% | △ 4,320 | △ 15.7% | △ 3,005 |
| | 虎ノ門35森ビル (注4) | O-5 | 12,720 | - | 11,000 | 4.5% | - | - | - | - | △ 11,000 | - | - |
| | 赤坂溜池タワー | O-6 | 37,200 | 36,809 | 26,600 | 3.9% | 23,700 | 4.0% | 3.7% | 4.2% | △ 2,900 | △ 10.9% | △ 13,109 |
| | 小計 (注4) | | 160,710 | 157,904 | 151,160 | - | 131,000 | - | - | - | △ 20,160 | △ 13.3% | △ 26,904 |
| 住宅 | 元麻布ヒルズ (注5) | R-1 | 17,969 | 17,581 | 22,000 | 4.7% | 14,000 | 4.7% | 4.3% | 4.9% | △ 8,000 | - | △ 3,581 |
| | アークフォレストテラス | R-2 | 5,300 | 5,171 | 3,830 | 4.9% | 3,560 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | △ 270 | △ 7.0% | △ 1,611 |
| | 六本木ファーストプラザ | R-3 | 2,100 | 2,200 | 1,880 | 5.2% | 1,720 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | △ 160 | △ 8.5% | △ 480 |
| | 六本木ビュータワー | R-4 | 4,000 | 3,953 | 3,180 | 5.3% | 3,180 | 5.3% | 5.1% | 5.5% | 0 | 0.0% | △ 773 |
| | 小計 (注5) | | 29,369 | 28,907 | 30,890 | - | 22,460 | - | - | - | △ 8,430 | - | △ 6,447 |
| 商業 | ラフォーレ原宿 | S-1 | 21,820 | 22,074 | - | - | 24,200 | - | 5.2% | - | 24,200 | - | 2,126 |
| | 小計 | | 21,820 | 22,074 | - | - | 24,200 | - | - | - | 24,200 | - | 2,126 |
| ポートフォリオ合計 | | | 211,899 | 208,885 | 182,050 | - | 177,660 | - | - | - | △ 4,390 | △ 2.4% | △ 31,225 |

(注1) 各期末の「鑑定評価額」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による不動産鑑定評価書等に基づいています。

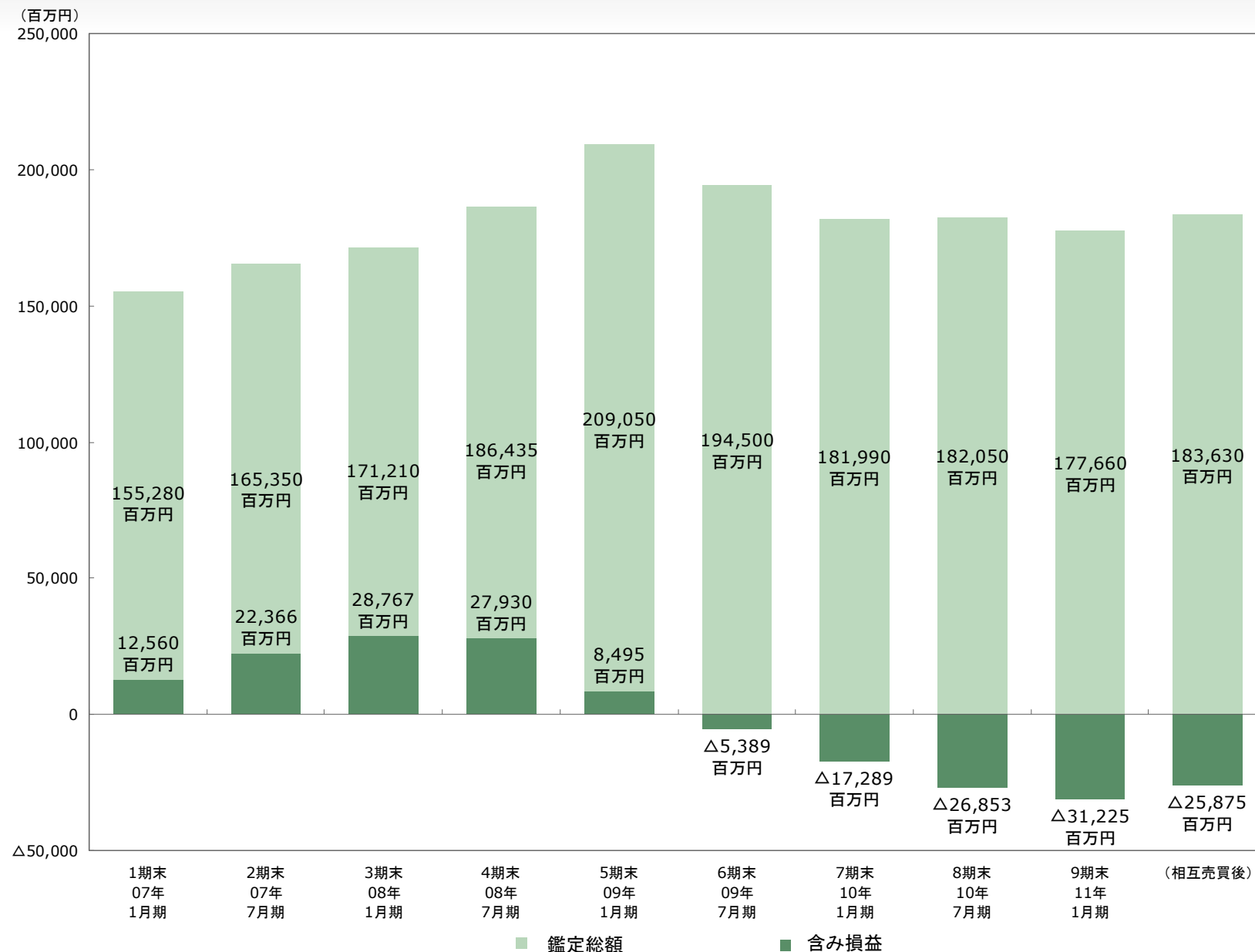
(注2) アーク森ビル固定型Ⅰ及び固定型Ⅱ並びにパススルー型の3物件は、賃貸方式の統一化に伴い、不動産鑑定評価書を一本化しています。

(注3) 後楽森ビルの価格・価額は、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4) 虎ノ門35森ビルは、第9期中に譲渡しており、取得価格及び帳簿価額の合計及び合計から除いています。また、当該物件の増減率の記載は省略しています。

(注5) 元麻布ヒルズは、第9期中に42区画を譲渡しており、取得価格及び帳簿価額は譲渡後の金額を記載しています。また、当該物件の増減率の記載は省略しています。

1-9 運用ハイライト 鑑定評価額の推移



(注1) 第9期中に虎ノ門35森ビルと元麻布ヒルズ(42区画)を譲渡し、ラフォーレ原宿(底地)を取得する相互売買をしました。

(注2) 第10期中に元麻布ヒルズ(86区画)を譲渡し、アーク森ビル1.5フロア(23階50%及び25階)及び赤坂溜池タワー(住宅)を取得する相互売買をしました。

2-1 第9期決算ハイライト 当期実績【収支内訳】

| | 実績 | | 前期比 | | (百万円) |
|--------------|--------------|---------|---------|---------|---|
| | 第8期 | 第9期 | 第9期-第8期 | | |
| | 運用日数 181日 | 184日 | | | |
| 営業収益 | 5,388 | 5,483 | 95 | 1.8% | 虎ノ門35森ビル売却 Δ318 |
| 賃貸事業収入 | 4,922 | 4,755 | Δ 167 | Δ 3.4% | 六本木ヒルズ森タワー及び アーク森ビル(固定型Ⅱ) 運用日数差異 +64 後楽森ビル Δ13 アーク森ビル(パススルー型) Δ23 六本木ファーストビル Δ53 赤坂溜池タワー Δ118 |
| 賃料共益費収入 | 4,868 | 4,702 | Δ 165 | Δ 3.4% | |
| オフィス | 3,546 | 3,082 | Δ 463 | Δ 13.1% | 元麻布ヒルズ一部売却 Δ177 |
| 住宅 | 1,144 | 959 | Δ 185 | Δ 16.2% | アークフォレストテラス +7 六本木ヒルズゲートタワー Δ15 |
| 店舗 | 177 | 171 | Δ 5 | Δ 3.3% | |
| 土地 | — | 488 | 488 | — | |
| その他賃料収入 | 54 | 52 | Δ 1 | Δ 3.4% | ラフォーレ原宿(底地)取得 +488 |
| その他賃貸事業収入 | 465 | 445 | Δ 19 | Δ 4.2% | |
| 不動産等売却益 | — | 282 | 282 | — | 虎ノ門35森ビル及び 元麻布ヒルズ一部売却 Δ23 |
| 営業費用 | 2,708 | 2,526 | Δ 181 | Δ 6.7% | 空調料等 +21 解約違約金 Δ11 |
| 賃貸事業費用 | 2,299 | 2,114 | Δ 185 | Δ 8.1% | |
| 賃貸事業損益 | 3,088 | 3,086 | Δ 1 | 0.0% | |
| 減価償却費 | 747 | 699 | Δ 48 | Δ 6.4% | |
| NOI | 3,835 | 3,785 | Δ 49 | Δ 1.3% | 虎ノ門35森ビル及び 元麻布ヒルズ一部売却 Δ216 (主な要因 公租公課 Δ36 減価償却費 Δ50 管理委託費 Δ107) |
| NOI利回り | 3.7% | 3.5% | Δ 0.2PT | Δ 4.3% | |
| 販売費及び一般管理費 | 408 | 412 | 3 | 0.9% | 水道光熱費 +21 |
| 営業利益 | 2,679 | 2,957 | 277 | 10.4% | |
| 営業外収益 | 5 | 5 | 0 | 1.6% | |
| 営業外費用 | 1,161 | 1,121 | Δ 39 | Δ 3.4% | 資産運用報酬 Δ15 消費税 +6 業務委託費 +9 投資主増加に伴う費用 +4 IR関係費 Δ1 |
| 支払利息 | 868 | 878 | 9 | 1.1% | |
| その他営業外費用 | 292 | 242 | Δ 49 | Δ 16.9% | 支払利息 Δ43 投資法人債利息 +53 |
| 営業外損益 | Δ 1,156 | Δ 1,116 | 39 | 3.4% | |
| 経常利益 | 1,523 | 1,840 | 317 | 20.8% | |
| 税引前当期純利益 | 1,523 | 1,840 | 317 | 20.8% | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | 0 | 0 | Δ 1.6% | |
| 当期純利益 | 1,522 | 1,839 | 317 | 20.8% | |
| 1口当たり分配金(円) | 6,577 | 7,947 | 1,370 | 20.8% | |
| 物件取得価格 | 211,862 | 211,899 | 36 | 0.0% | 融資手数料 +18 投資口交付費 Δ70 |

2-2 第9期決算ハイライト 予想と実績の対比

(百万円)

| | 運用日数 | 第9期 | | | | |
|--------------|------|------------|------------|-------|--------|--------------------------------|
| | | 計画 184日 | 実績 184日 | 実績-計画 | | |
| 営業収益 | | 5,490 | 5,483 | △ 6 | △ 0.1% | |
| 賃貸事業収入 | | 4,747 | 4,755 | 7 | 0.2% | |
| 賃料共益費収入 | | 4,696 | 4,702 | 6 | 0.1% | |
| オフィス | | 3,079 | 3,082 | 2 | 0.1% | |
| 住宅 | | 957 | 959 | 1 | 0.2% | |
| 店舗 | | 171 | 171 | 0 | 0.0% | |
| 土地 | | 487 | 488 | 1 | 0.3% | |
| その他賃料収入 | | 51 | 52 | 1 | 2.4% | |
| その他賃貸事業収入 | | 448 | 445 | △ 2 | △ 0.6% | |
| 不動産等売却益 | | 294 | 282 | △ 11 | △ 3.9% | |
| 営業費用 | | 2,538 | 2,526 | △ 11 | △ 0.5% | |
| 賃貸事業費用 | | 2,134 | 2,114 | △ 19 | △ 0.9% | 修繕費 △13 |
| 賃貸事業損益 | | 3,062 | 3,086 | 24 | 0.8% | |
| 減価償却費 | | 701 | 699 | △ 2 | △ 0.4% | |
| NOI | | 3,763 | 3,785 | 22 | 0.6% | |
| NOI利回り | | 3.5% | 3.5% | 0.0PT | 0.6% | |
| 販売費及び一般管理費 | | 404 | 412 | 7 | 1.9% | 消費税 +7 業務委託費 +3 IR関係費 △3 |
| 営業利益 | | 2,952 | 2,957 | 5 | 0.2% | |
| 営業外収益 | | 4 | 5 | 0 | 10.9% | |
| 営業外費用 | | 1,126 | 1,121 | △ 4 | △ 0.4% | |
| 支払利息 | | 882 | 878 | △ 3 | △ 0.4% | |
| その他営業外費用 | | 244 | 242 | △ 1 | △ 0.6% | |
| 営業外損益 | | △ 1,121 | △ 1,116 | 5 | 0.5% | |
| 経常利益 | | 1,830 | 1,840 | 10 | 0.6% | |
| 税引前当期純利益 | | 1,830 | 1,840 | 10 | 0.6% | |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1 | 0 | 0 | △ 9.4% | |
| 当期純利益 | | 1,829 | 1,839 | 10 | 0.6% | |
| 1口当たり分配金(円) | | 7,900 | 7,947 | 47 | 0.6% | |
| 物件取得価格 | | 211,899 | 211,899 | 0 | 0.0% | |

2-3 第9期決算ハイライト 業績予想【収支内訳】

| | | | (百万円) | | |
|--------------|---------|---------|----------|---------|------------------------------|
| | 実績 | 予想 | 前期比 | | |
| | 第9期 | 第10期 | 第10期-第9期 | | |
| | 運用日数 | 184日 | 181日 | | |
| 営業収益 | 5,483 | 5,251 | △ 232 | △ 4.2% | アーク森ビル(固定型Ⅲ)取得 +174 |
| 賃貸事業収入 | 4,755 | 4,563 | △ 191 | △ 4.0% | アーク森ビル(パススルー型)固定マスターリース化 +11 |
| 賃料共益費収入 | 4,702 | 4,520 | △ 181 | △ 3.9% | 虎ノ門35森ビル運用日数差異 △103 |
| オフィス | 3,082 | 2,913 | △ 169 | △ 5.5% | 六本木ヒルズゲートタワー △24 |
| 住宅 | 959 | 801 | △ 157 | △ 16.4% | 六本木ファーストビル △32 |
| 店舗 | 171 | 158 | △ 13 | △ 7.7% | 赤坂溜池タワー △40 |
| 土地 | 488 | 646 | 158 | 32.4% | 後楽森ビル △155 |
| その他賃料収入 | 52 | 43 | △ 9 | △ 18.5% | 赤坂溜池タワー(住宅)取得 +201 |
| その他賃貸事業収入 | 445 | 352 | △ 93 | △ 21.0% | 元麻布ヒルズ第10期売却 △256 |
| 不動産等売却益 | 282 | 335 | 52 | 18.7% | 元麻布ヒルズ第9期売却分運用日数差異 △95 |
| 営業費用 | 2,526 | 2,226 | △ 300 | △ 11.9% | ラフォーレ原宿(底地)運用日数差異 +158 |
| 賃貸事業費用 | 2,114 | 1,909 | △ 205 | △ 9.7% | 元麻布ヒルズ第10期売却 △31 |
| 賃貸事業損益 | 3,086 | 3,006 | △ 80 | △ 2.6% | アーク森ビル(パススルー型)固定マスターリース化 △16 |
| 減価償却費 | 699 | 674 | △ 24 | △ 3.5% | 水道光熱収入 △40 |
| NOI | 3,785 | 3,681 | △ 104 | △ 2.8% | 赤坂溜池タワー(住宅)取得 +79 |
| NOI利回り | 3.5% | 3.5% | △ 0.0PT | △ 1.1% | アーク森ビル(固定型Ⅲ)取得 +23 |
| 販売費及び一般管理費 | 412 | 317 | △ 94 | △ 23.0% | 元麻布ヒルズ第10期売却 △203 |
| 営業利益 | 2,957 | 3,024 | 67 | 2.3% | アーク森ビル(パススルー型)固定マスターリース化 △74 |
| 営業外収益 | 5 | 3 | △ 2 | △ 40.6% | 水道光熱費 △25 |
| 営業外費用 | 1,121 | 1,128 | 6 | 0.6% | 赤坂溜池タワー(住宅)取得 +79 |
| 支払利息 | 878 | 866 | △ 12 | △ 1.4% | アーク森ビル(固定型Ⅲ)取得 +23 |
| その他営業外費用 | 242 | 262 | 19 | 7.9% | 元麻布ヒルズ第10期売却 △203 |
| 営業外損益 | △ 1,116 | △ 1,125 | △ 8 | △ 0.8% | アーク森ビル(パススルー型)固定マスターリース化 △74 |
| 経常利益 | 1,840 | 1,899 | 58 | 3.2% | 水道光熱費 △25 |
| 税引前当期純利益 | 1,840 | 1,899 | 58 | 3.2% | 資産運用報酬 △88 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0 | 1 | 0 | 10.4% | 消費税 △3 |
| 当期純利益 | 1,839 | 1,898 | 58 | 3.2% | 業務委託費 △7 |
| 1口当たり分配金(円) | 7,947 | 8,200 | 253 | 3.2% | 投資主総会関連 +4 |
| 物件取得価格 | 211,899 | 212,136 | 236 | 0.1% | 融資手数料 +19 |

(注1) 第8期中及び第9期中取得物件における公租公課等は第9期に費用計上せず、

また、第10期中取得物件における公租公課等は第10期に費用計上せず、取得原価に算入しています。

(注2) 第9期中に取得したラフォーレ原宿(底地)は、2010年9月15日から収支起算(139日)しています。

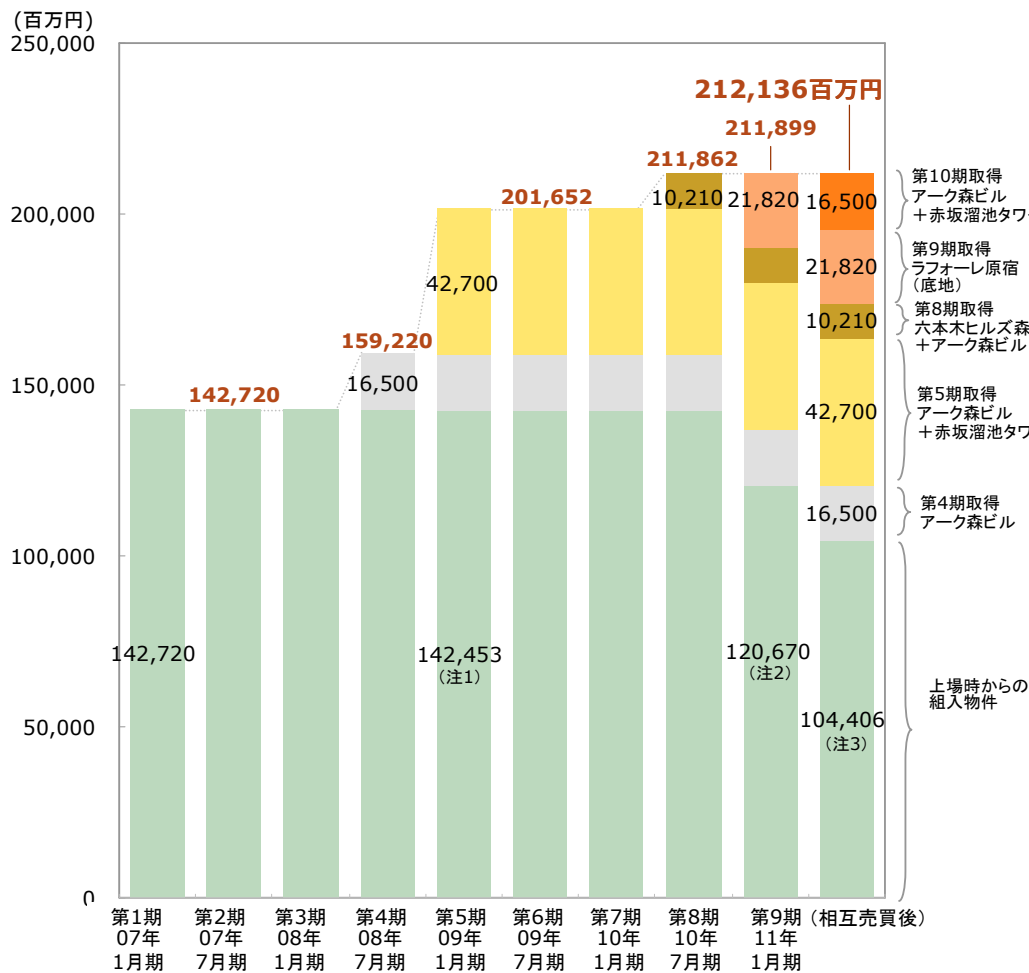
(注3) 第9期中に売却した虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズの一部(42区画)は、2010年9月14日までを収支計算(45日)しています。

(注4) 第10期中に取得したアーク森ビル(固定型Ⅲ)及び赤坂溜池タワー(住宅)は、2011年3月18日から収支起算(136日)しています。

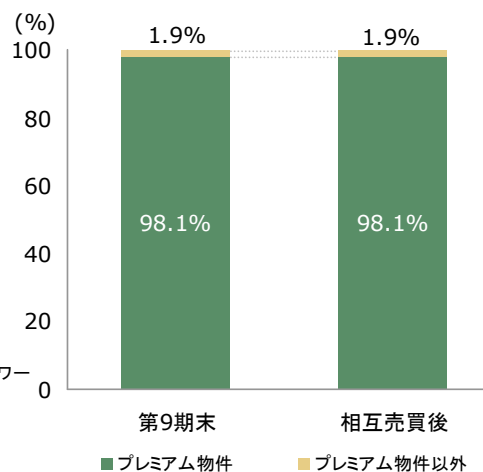
(注5) 第10期中に売却した元麻布ヒルズの一部(86区画)は、2011年3月17日までを収支計算(45日)しています。

3-1 運用状況 ポートフォリオの状況

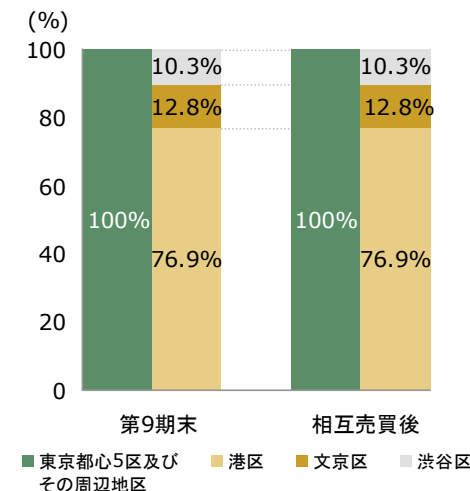
資産総額(取得価格ベース)の推移



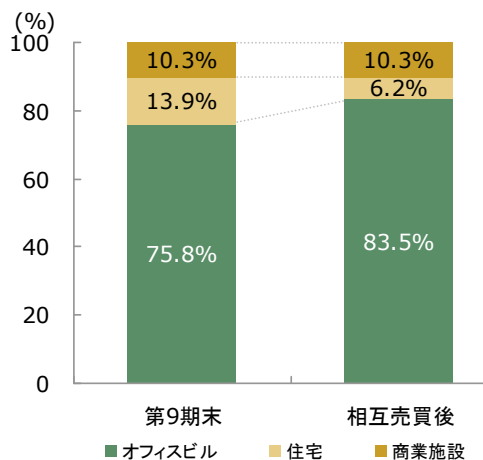
クオリティ別分散状況(注1)



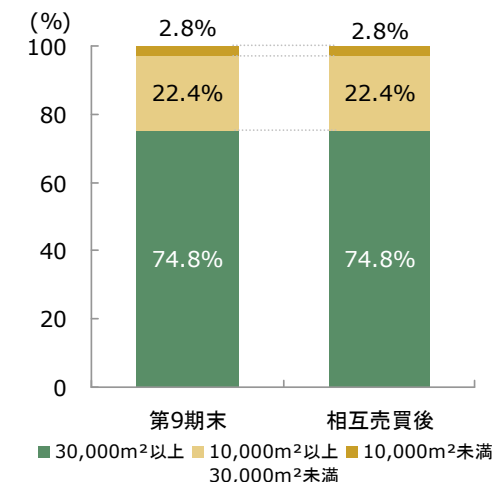
地域別分散状況



用途別分散状況



規模別分散状況(注2)

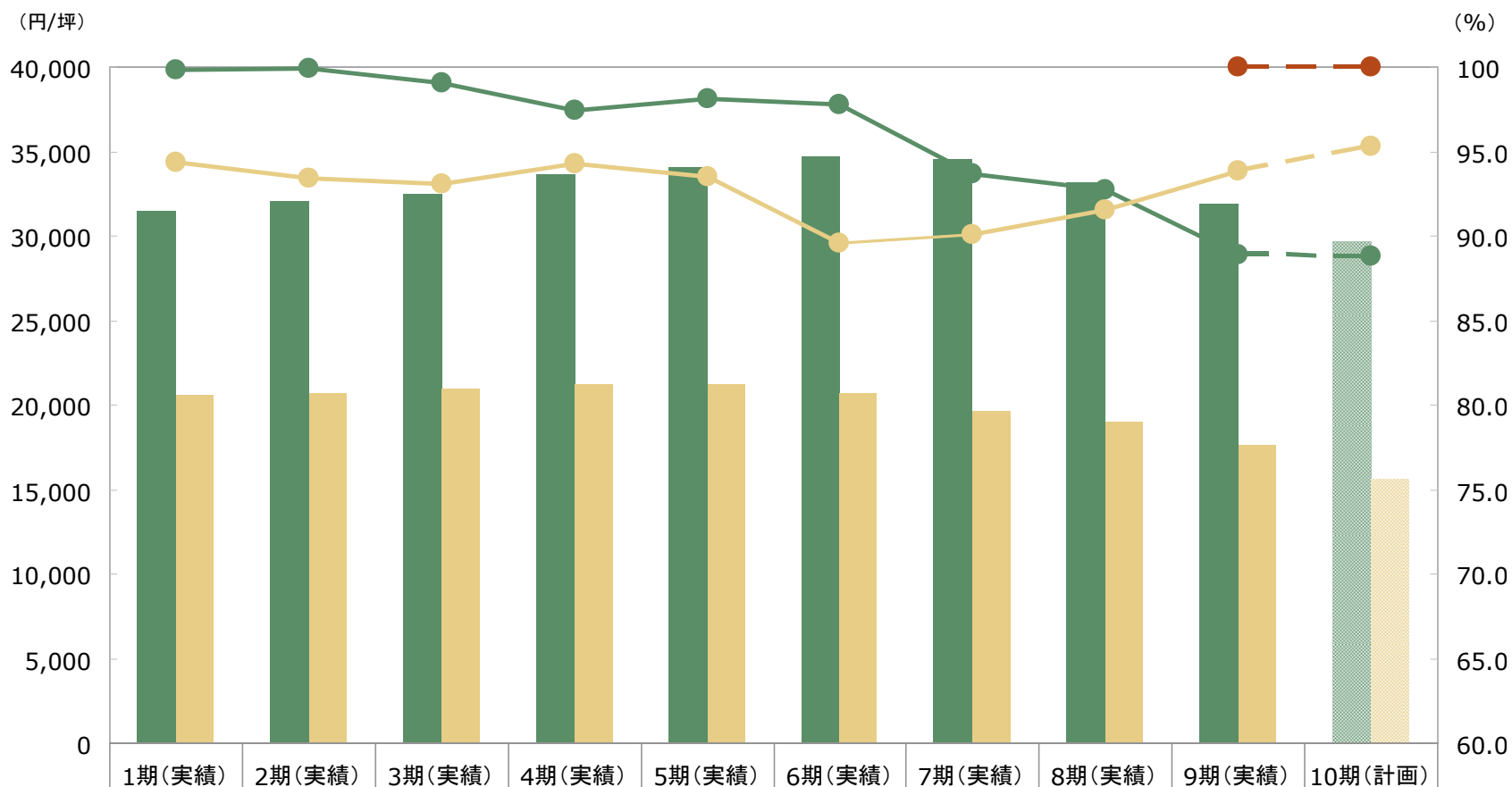


(注) 比率は、取得価格総額に対する各区毎の取得価格合計の比率であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注1) プレミアム物件とは、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(東京都心5区及びその周辺地区)に所在し、その中でもクオリティ、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物件と定義しています。なお、底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合には、底地についてもプレミアム物件と位置付けています。

(注2) 規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。

3-2 運用状況 賃料単価及び稼働率の推移



| | 1期(実績) | 2期(実績) | 3期(実績) | 4期(実績) | 5期(実績) | 6期(実績) | 7期(実績) | 8期(実績) | 9期(実績) | 10期(計画) |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| ■ オフィス 賃料単価 (円/坪) | 31,450 | 32,068 | 32,462 | 33,648 | 34,118 | 34,725 | 34,554 | 33,187 | 31,901 | 29,617 |
| ■ 住宅 賃料単価 (円/坪) | 20,625 | 20,674 | 20,964 | 21,157 | 21,234 | 20,664 | 19,658 | 18,959 | 17,648 | 15,664 |
| ● オフィス 稼働率 | 99.9% | 100% | 99.1% | 97.4% | 98.1% | 97.8% | 93.7% | 92.7% | 88.9% | 88.8% |
| ● 住宅 稼働率 | 94.4% | 93.4% | 93.1% | 94.2% | 93.5% | 89.6% | 90.1% | 91.5% | 93.8% | 95.3% |
| ● 商業施設 稼働率 | - | - | - | - | - | - | - | - | 100% | 100% |

(注1) 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(P45)記載の用途の別に従い集計しています。

(注2) 上記賃料単価及び稼働率は、期中平均賃料単価及び期中平均稼働率です。

9期中・10期中の元麻布ヒルズ一部売却を主たる要因として、前期比大幅減となっています

3-3 運用状況 オフィステナントリーシング状況

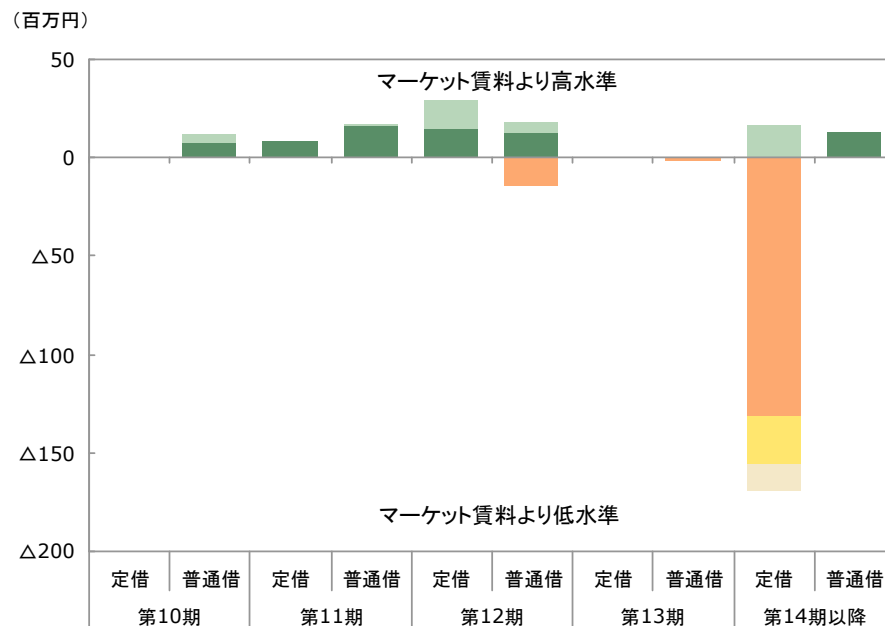
賃料改定実績

| | | 件数 | 改定前賃料 (月額) | 改定後賃料 (月額) | 賃料増減額 (月額) | 変動率 |
|--------------|------|-----|---------------|---------------|---------------|---------|
| 妥結済み テナント | 第6期 | 14件 | 162.4 百万円 | 170.1 百万円 | 7.7 百万円 | 4.7% |
| | 第7期 | 9件 | 103.0 百万円 | 90.5 百万円 | △ 12.5 百万円 | △ 12.1% |
| | 第8期 | 12件 | 134.6 百万円 | 114.5 百万円 | △ 20.1 百万円 | △ 15.0% |
| | 第9期 | 3件 | 5.7 百万円 | 4.3 百万円 | △ 1.4 百万円 | △ 24.7% |
| | 第10期 | 3件 | 150.0 百万円 | 111.8 百万円 | △ 38.2 百万円 | △ 25.5% |
| 交渉中の テナント | 第11期 | 2件 | 25.9 百万円 | 19.6 百万円 | △ 6.3 百万円 | △ 24.3% |
| | 第10期 | 2件 | 12.3 百万円 | | | |
| | 第11期 | 3件 | 26.1 百万円 | | | |

賃料改定時期別のマーケット賃料ギャップ

マーケット賃料と比較して (百万円)

| | | 高水準 | | 同位 | 低水準 | | | 合計 |
|--------------|-----|--------------|--------|--------------|--------------|---------------|---------|-------|
| | | 10%超 | 10%~0% | 0% | 0%~ △10% | △10%~ △20% | △20%未満 | |
| 第10期 | 定借 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 普通借 | 4.8 | 7.4 | - | - | - | - | 12.3 |
| 第11期 | 定借 | - | 8.1 | - | - | - | - | 8.1 |
| | 普通借 | 1.5 | 16.3 | - | - | - | - | 17.9 |
| 第12期 | 定借 | 14.8 | 14.4 | - | - | - | - | 29.2 |
| | 普通借 | 5.1 | 13.2 | 3.9 | 14.2 | - | - | 36.6 |
| 第13期 | 定借 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 普通借 | - | - | - | 1.3 | - | - | 1.3 |
| 第14期 以降 | 定借 | 16.8 | - | 7.9 | 130.9 | 24.8 | 13.6 | 194.1 |
| | 普通借 | - | 12.7 | 149.4 | - | - | - | 162.2 |
| 合計 | | 43.3 | 72.4 | 161.3 | 146.6 | 24.8 | 13.6 | 462.2 |
| マーケットギャップの平均 | | 17.8% | 5.4% | 0.6% | △ 7.3% | △ 10.9% | △ 39.5% | |
| 割合 | | 9.4% | 15.7% | 34.9% | 31.7% | 5.4% | 2.9% | |
| | | 25.0% | | 34.9% | 40.0% | | | |



(注1) 記載数値は2011年2月25日時点において確定した入居・退去及び改定条件を反映したテナント状況を基に作成された各期別・契約別月額賃料を、マーケット賃料との乖離幅ごとに分類したものです。

(注2) マーケット賃料は、第9期末時点の鑑定評価書における収益価格算定用に算出された数値に基づき、資産運用会社で設定しています。

■ +10%~ ■ +10%~0% ■ 0%~△10% ■ △10%~△20% ■ △20%~

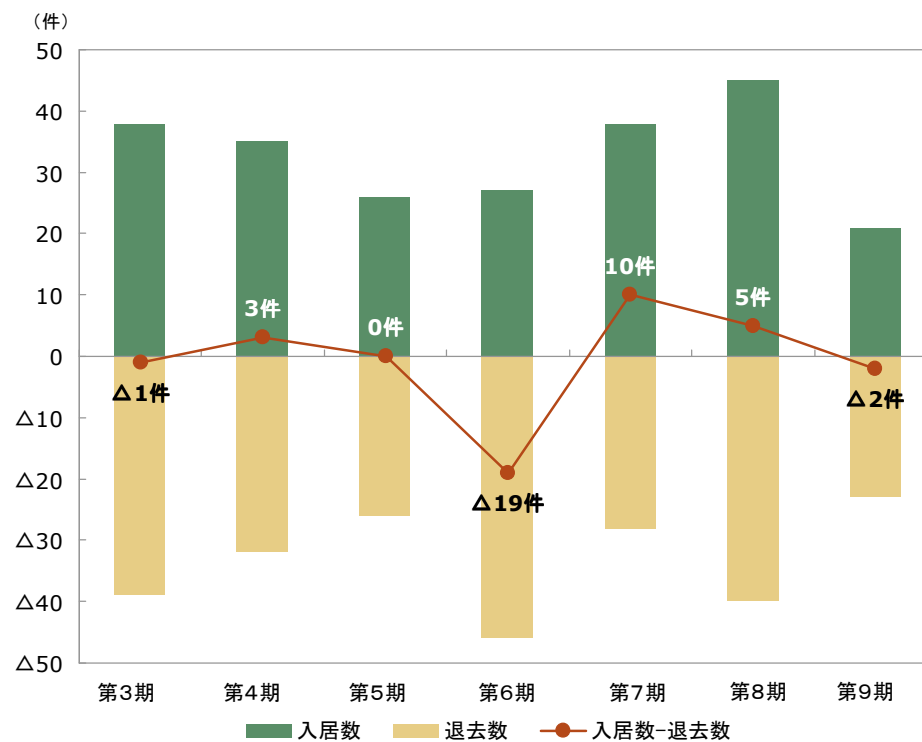
(注1) マーケット賃料と同位分は、グラフから割愛しています。

3-4 運用状況 住宅テナントリーシング状況

住宅の入退去状況

| | 入居 | 退去 | 入居-退去 |
|-----|------------|------------|-------------|
| 第3期 | 38件 | 39件 | △ 1件 |
| | 24,210 円/坪 | 23,639 円/坪 | 571 円/坪 |
| 第4期 | 35件 | 32件 | 3件 |
| | 24,885 円/坪 | 23,648 円/坪 | 1,237 円/坪 |
| 第5期 | 26件 | 26件 | 0件 |
| | 24,607 円/坪 | 25,466 円/坪 | △ 859 円/坪 |
| 第6期 | 27件 | 46件 | △ 19件 |
| | 20,183 円/坪 | 23,223 円/坪 | △ 3,040 円/坪 |
| 第7期 | 38件 | 28件 | 10件 |
| | 18,045 円/坪 | 23,702 円/坪 | △ 5,657 円/坪 |
| 第8期 | 45件 | 40件 | 5件 |
| | 18,456 円/坪 | 22,450 円/坪 | △ 3,994 円/坪 |
| 第9期 | 21件 | 23件 | △ 2件 |
| | 14,292 円/坪 | 22,281 円/坪 | △ 7,989 円/坪 |

住宅テナントの入退去推移



(注1) 上段:件数 下段:賃料単価(円/坪)

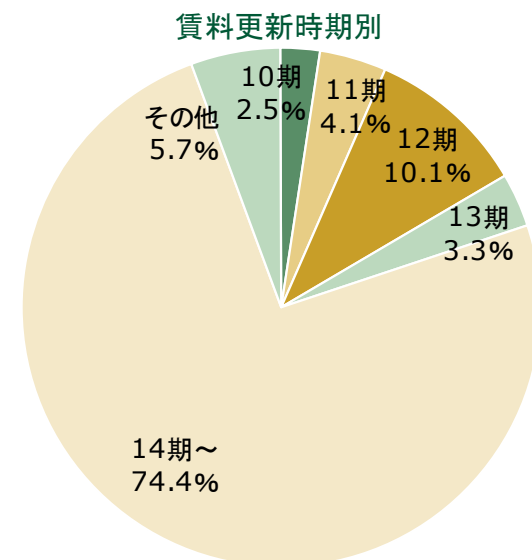
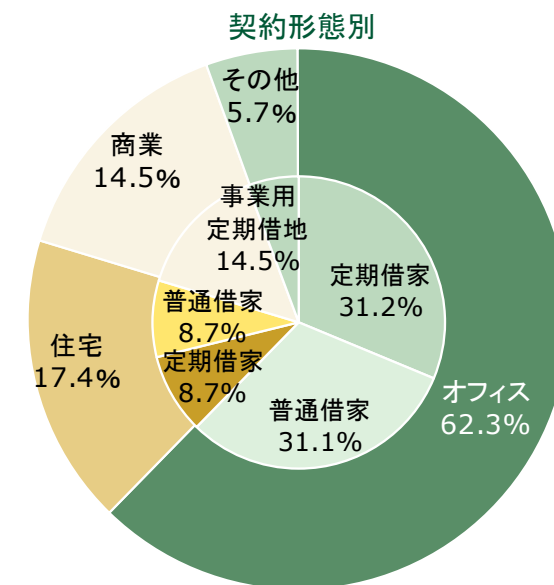
第9期中に、元麻布ヒルズの一部(空室を中心)を売却したことにより稼働率が一時的に100%となり、その後同物件の入居が0件、退去が4件であったため、入居単価と退去単価の格差が拡大しています。

3-5 運用状況 賃料収入内訳及び今後の賃料改定時期

月額賃料の内訳および賃料改定時期

(百万円)

| テナント別 | 契約形態別 | 月額賃料 | 割合 | 賃料改定時期別 | | | | |
|-------|---------|-------|-------|---------|------|------|------|-------|
| | | | | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期～ |
| オフィス | 定期借家 | 231.5 | 31.2% | - | 8.1 | 29.2 | - | 194.1 |
| | 普通借家 | 230.6 | 31.1% | 12.3 | 17.9 | 36.6 | 1.3 | 162.2 |
| | 用途別計 | 462.2 | 62.3% | 12.3 | 26.1 | 65.9 | 1.3 | 356.4 |
| 住宅 | 定期借家 | 64.6 | 8.7% | 6.2 | 3.1 | 8.8 | 4.4 | 41.9 |
| | 普通借家 | 64.7 | 8.7% | - | 0.7 | - | 18.6 | 45.3 |
| | 用途別計 | 129.3 | 17.4% | 6.2 | 3.9 | 8.8 | 23.0 | 87.2 |
| 商業 | 事業用定期借地 | 107.8 | 14.5% | - | - | - | - | 107.8 |
| | 用途別計 | 107.8 | 14.5% | - | - | - | - | 107.8 |
| 小計 | | 699.3 | 94.3% | 18.5 | 30.0 | 74.7 | 24.4 | 551.5 |
| その他 | 店舗 | 26.0 | 3.5% | | | | | |
| | 駐車場 | 8.6 | 1.2% | | | | | |
| | その他 | 7.5 | 1.0% | | | | | |
| 小計 | | 42.1 | 5.7% | | | | | |
| 合計 | | 741.5 | 100% | | | | | |

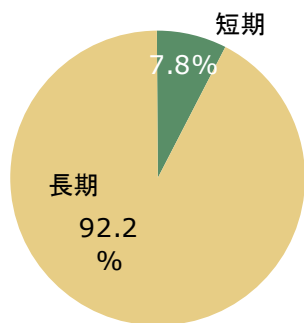


(注1) 2011年2月25日時点において、確定した入居・退去及び改定条件を反映したテナント状況を基に作成しています。
 (注2) 2011年3月18日付の物件相互売買に伴い、元麻布ヒルズ(86区画)は除き、アーク森ビル(固定型Ⅲ)及び赤坂溜池タワーレジデンスは含みます。

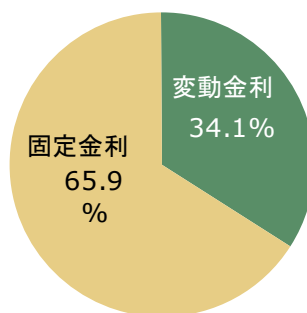
4 財務状況 安定的な資金調達

有利子負債長短比率、固定化比率

第9期末長短比率



第9期末固定化比率

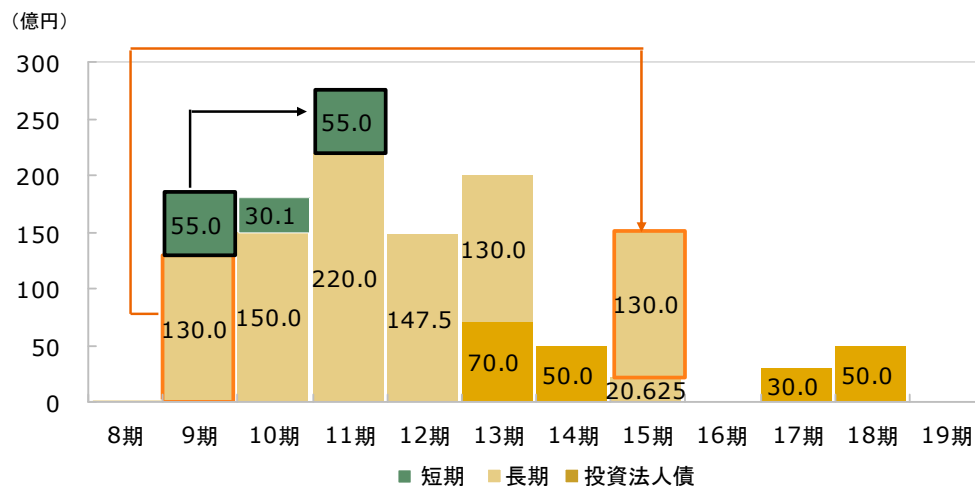


借入先残高及び比率

| 借入先 | 残高 | 借入比率 |
|-------------|-----------|-------|
| みずほコーポレート銀行 | 13,338百万円 | 15.0% |
| 三菱東京UFJ銀行 | 13,338百万円 | 15.0% |
| 三菱UFJ信託銀行 | 13,338百万円 | 15.0% |
| 三井住友銀行 | 12,149百万円 | 13.7% |
| 住友信託銀行 | 11,567百万円 | 13.0% |
| 日本政策投資銀行 | 4,225百万円 | 4.8% |
| 農林中央金庫 | 4,200百万円 | 4.7% |
| あおぞら銀行 | 4,000百万円 | 4.5% |
| 福岡銀行 | 4,000百万円 | 4.5% |
| 新生銀行 | 3,080百万円 | 3.5% |
| りそな銀行 | 2,500百万円 | 2.8% |
| 大分銀行 | 1,000百万円 | 1.1% |
| 新銀行東京 | 1,000百万円 | 1.1% |
| 広島銀行 | 1,000百万円 | 1.1% |
| 合計 | 88,735百万円 | 100% |

第9期新規参入行

返済期限の分散状況



格付けの状況

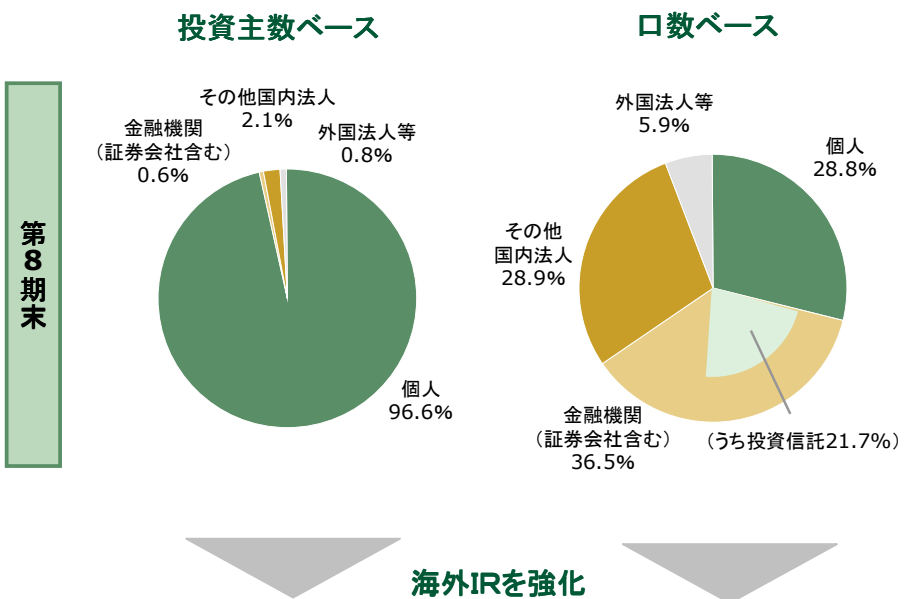
ムーディーズ・ジャパン株式会社
発行体格付 Baa1 (見通し: ネガティブ)

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期優先債務格付 AA- (見通し: ネガティブ)

5 投資主構成 (2011年1月31日時点)

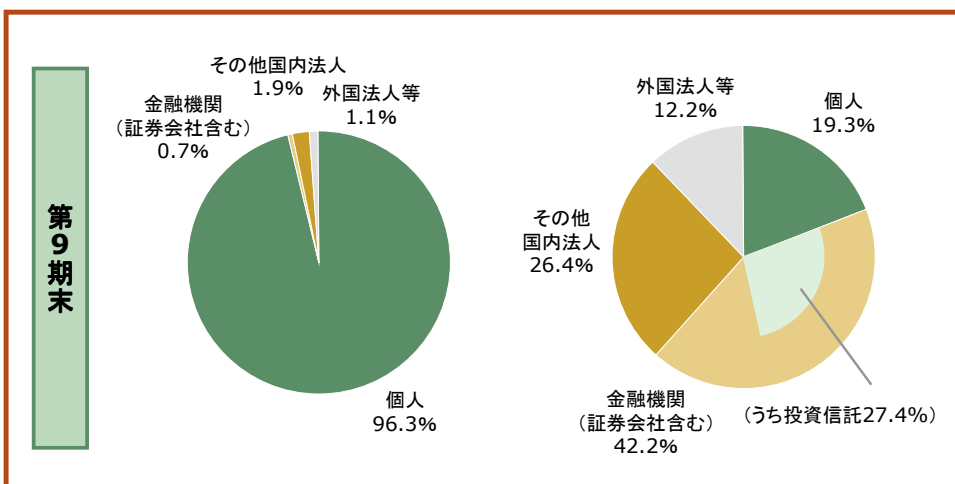
投資主構成

上位投資主一覧



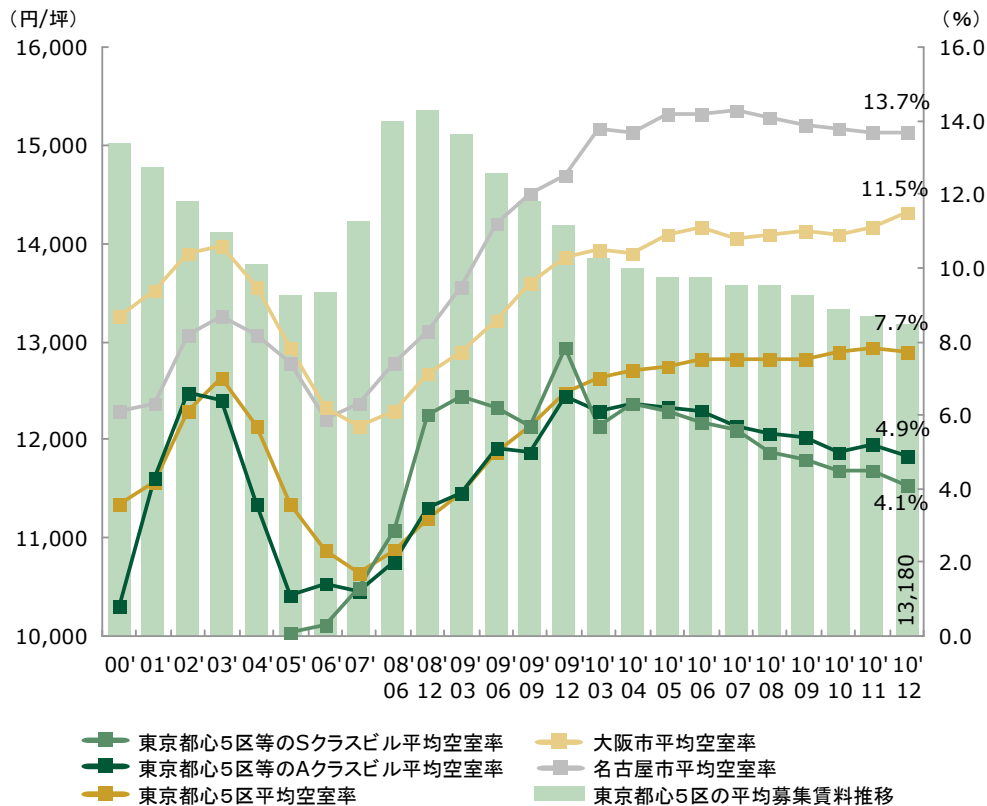
| 順位 | 氏名又は名称 | 口数 | 比率 |
|-------------|-------------------------------|----------|-------|
| 1 | 森ビル株式会社 | 48,918口 | 21.1% |
| 2 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 32,050口 | 13.8% |
| 3 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 19,394口 | 8.4% |
| 4 | 富士火災海上保険株式会社 | 9,075口 | 3.9% |
| 5 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 8,039口 | 3.5% |
| 6 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 7,490口 | 3.2% |
| 7 | ノムラバンクルクセンブルグエスエー | 5,091口 | 2.2% |
| 8 | ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー | 5,000口 | 2.2% |
| 9 | 四国旅客鉄道株式会社 | 3,324口 | 1.4% |
| 10 | 朝日火災海上保険株式会社 | 3,000口 | 1.3% |
| 10 | 農林中央金庫 | 3,000口 | 1.3% |
| 上位10位投資主の合計 | | 144,381口 | 62.4% |

(注) 当期末において、所有投資口数第10位の投資主が2名存在するため、上位11名分の投資主の氏名又は名称並びに所有投資口数、発行済投資口の総数に対する所有口数の比率及びその合計を記載しています。なお、上位10位分で計算した場合における所有投資口数の合計は141,381口、発行済投資口の総数に対する所有口数の比率の合計は61.1%となります。



6-1 投資環境 賃貸オフィスビルマーケットと東京23区オフィスニーズ

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」に基づき資産運用会社が作成しています。

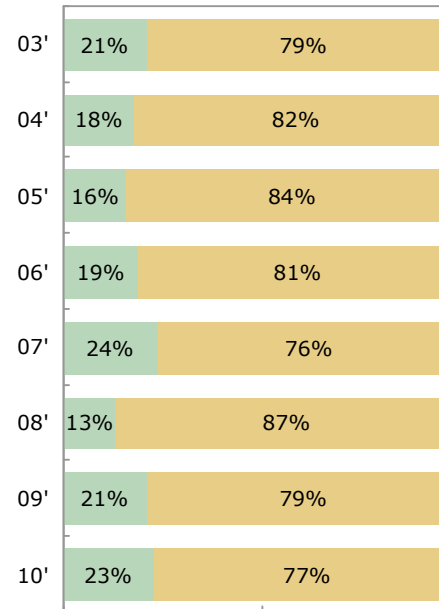
(注1) 募集賃料には共益費を含みません。

(注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1～12月、空室率は各年12月時点を採用しています。

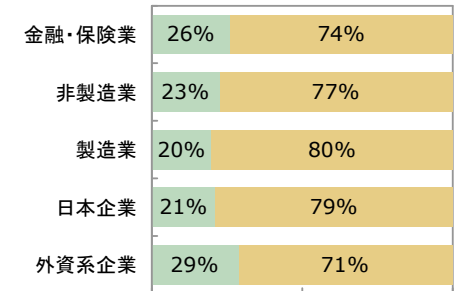
- 東京都心5区S・Aクラスの平均空室率は10年4月以降減少傾向にあり、本投資法人の主たる投資対象物件(プレミアム物件)については、底打ち感が見られる
- 賃料については、調整期間が継続する見込みだが、空室の底打ちと共に、S・Aクラス物件から先行して回復する見込み

東京23区オフィスニーズに関する調査

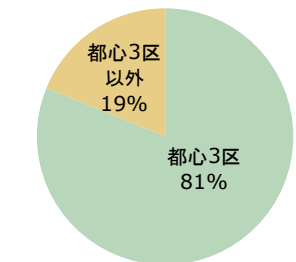
新規賃借予定の有無



企業別内訳 (10'回答)



新規賃借予定地 (10'回答)



■ 賃借意向あり ■ 賃借意向なし

(出所) 森ビル株式会社「2010年 東京23区オフィスニーズに関する調査」2010年12月発行

(注) 調査時点は2010年11月中旬～12月中旬とし、調査対象(送付先)は本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社です。また、回収結果は1,976社(回収率19.8%)です。

● 都心3区を中心にオフィスニーズが回復

新規賃借予定「有り」の割合が23%に上昇(2009年調査は21%)

新規賃借予定「有り」の企業の81%が都心3区を希望

● 外資系企業と金融・保険業のオフィスニーズが旺盛

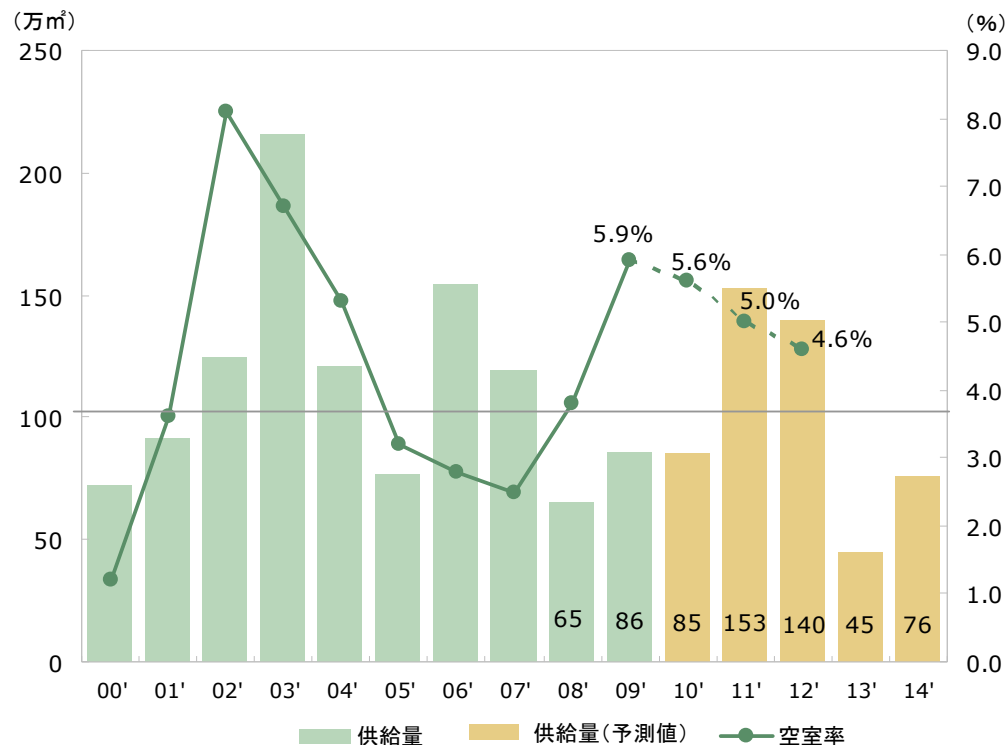
外資系企業は、新規賃借予定「有り」の割合が29%

金融・保険業は、新規賃借予定「有り」の割合が26%

「2010年 東京23区オフィスニーズに関する調査」記載

6-2 投資環境 東京23区の大規模オフィスビル市場動向

大規模オフィスビルの供給量と空室率



(出所) 森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」(2010年8月発行)に基づき
資産運用会社が作成しています

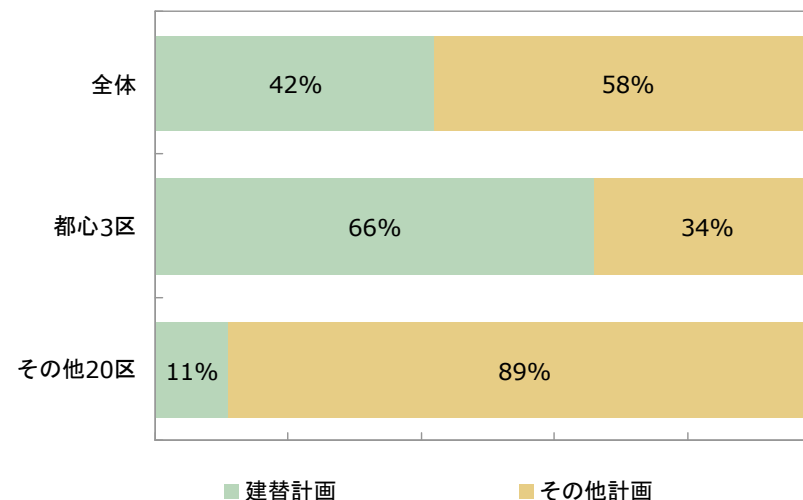
(注) 空室率の予想は、森ビル株式会社の公表データを採用しています

- 2010年～12年は吸収量が供給量を上回り、2012年には空室率が5%を下回る見込み
- 企業の新規賃貸意向が回復しており、都心3区は23区全体に先行して空室率が改善するものと考えられる

「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」記載

新規・建替の供給動向

今後5年間の供給量のうち建替計画の内訳



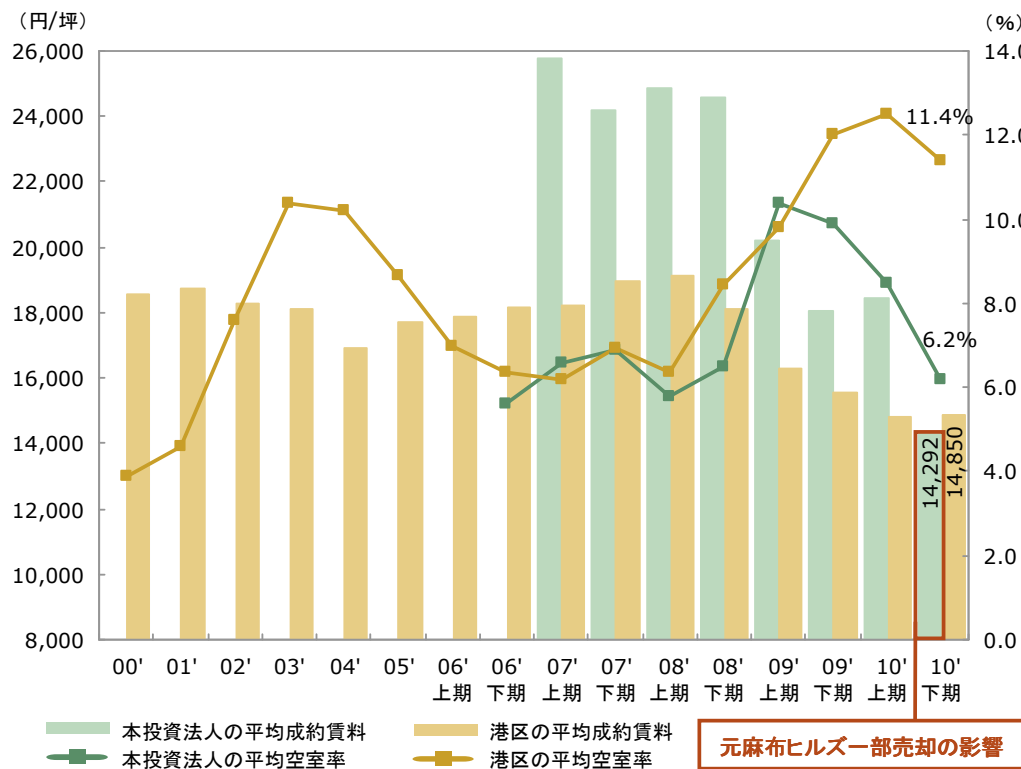
(出所) 森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」(2010年8月発行)に基づき
資産運用会社が作成しています

- 今後5年間の供給量のうち、約4割が建替計画
- 都心3区は建替割合が高く、ストック増は供給量の概ね半分程度

「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」記載

6-3 投資環境 高級賃貸住宅マーケット

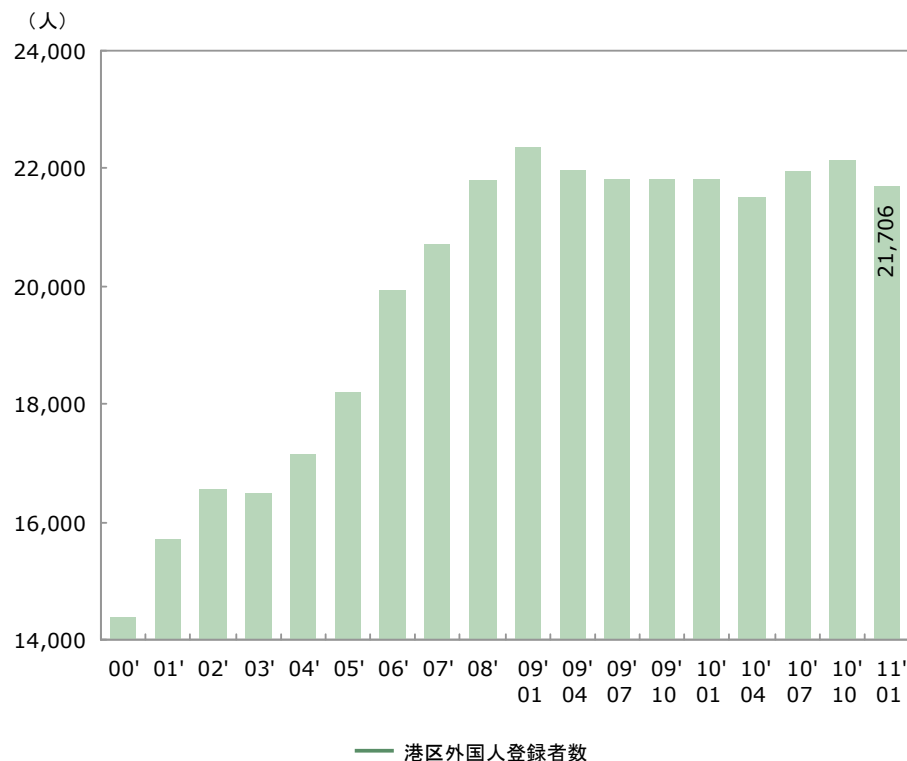
高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移



(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しています。
 (注1) 月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅が対象です。
 (注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1～12月、空室率は年平均を採用しています。
 (注3) 本投資法人については、偶数期の平均値を上期、奇数期の平均値を下期としています。
 (注4) 本投資法人の空室率は、期中平均空室率を表しています。
 (注5) 本投資法人の10'下期平均成約賃料は、第9期に実施した元麻布ヒルズ一部売却を主たる要因として、前期比大幅減となっています。

●高級賃貸住宅マーケット全体では、空室率の上昇、賃料単価の下落が続いているものの、本投資法人の保有物件については、空室率が底を打ち、改善の兆しが見える

港区の外国人登録者数推移



(出所) 東京都資料に基づき資産運用会社が作成しています。
 (注) 年ベースにおいては各年1月1日時点の外国人登録者数を採用しています。

●2003年前後の空室率上昇時と比べ、港区外国人登録者数は堅調に推移

6-4 投資環境 発展する赤坂・六本木、虎ノ門エリア

赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける本投資法人の保有物件と開発事例



■ 本投資法人(注1) ■ 森ビルグループ(注2) ■ 周辺主要開発(注2、3)
 (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
 (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。
 (注3) 再開発事業区域中のB乃至Eの物件は、いずれも本書の日付現在、完成していません。

森ビルグループが推進する新規再開発案件(注1)

森ビルグループの新たな開発事業によって再生産される多彩な都市機能の相乗効果と好循環

| A. アークヒルズ フロントタワー | B. 六本木ヒルズ クロスポイント | C. (仮)21・25森ビル建替計画 |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 敷地面積 約2,006㎡ | 敷地面積 約1,003㎡ | 敷地面積 約5,850㎡ |
| 延床面積 約24,858㎡ | 延床面積 約7,578㎡ | 延床面積 約55,000㎡ |
| 用途 事務所/住宅/店舗 | 用途 事務所/店舗/住宅 | 用途 事務所/店舗 |
| 事業者 森ビル株式会社 | 事業者 森ビル株式会社 | 事業者 森ビル株式会社 |
| 竣工時期 2011年1月 | 竣工時期 2011年3月末(予定) | 着工時期 2011年4月(予定) |

D. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業

虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点としての準備が進む再開発事業です。六本木ファースト等の本投資法人の保有物件が隣接しています。



| | |
|-------------|-------------------------------|
| 敷地面積 | C-1地区 約15,370㎡ C-2地区 約510㎡ |
| 延床面積 | 約143,550㎡ |
| 用途 | 事務所/店舗/住宅 |
| 事業者 | 再開発組合(注2) |
| 竣工時期 | 2012年(予定) |

E. 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 III街区(虎ノ門街区)

新たなビジネス拠点とあわせて、都心と臨海地域を結ぶメインルートとして機能することが期待されている再開発事業です。周辺には本投資法人の保有物件が位置しています。



| | |
|-------------|-----------------------|
| 敷地面積 | 約17,069㎡ |
| 延床面積 | 約244,305㎡ |
| 用途 | 事務所/住宅/ホテル/店舗/カンファレンス |
| 事業者 | 東京都(注3) |
| 竣工時期 | 2014年(予定) |

(注1) 本書の日付現在、これらの再開発物件の取得予定はありません。また、上記は完成予想図です。
 (注2) 森ビル株式会社が組合事務局を担当し、参加組合員として参加しています。
 (注3) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。

6-5 投資環境 政府の成長戦略における都市再生に関する動き

大都市の国際競争力の強化

2010年5月17日に国土交通省成長戦略が発表されました。日本の成長実現の上で、緊急性・必要性の高い優先して実行すべき事項の一つとして、「世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化」が挙げられています。

優先して実施すべき事項(住宅・都市分野)

「世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化」

2011年までに、大都市圏に関する戦略を策定し、併せて大都市の再生や成長を促す仕組みを更に発展させるべく、容積率などの都市計画制限にとどまらない各種の規制緩和や税制措置、金融措置を総合的に講じる国際競争力拠点特区の創設等を内容とする都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充を行う。

〔国土交通省成長戦略:2010年5月〕



〔都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」の一つ:
環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域〕

「総合特区制度」の創設

2010年6月18日の閣議決定を受け、新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～が発表されました。7つの戦略分野の基本方針の中では、都市再生の重要性が示されています。

我が国全体の成長を牽引し、国際レベルでの競争優位性を持ちうる大都市等の特定地域を対象とする「国際戦略総合特区(仮称)」を設け、我が国経済の成長エンジンとなる産業や外資系企業等を促進するため、必要な規制の特例措置及び税制・財政・金融上の支援措置等を総合的に盛り込む。

〔政府閣議決定 新成長戦略:2010年6月〕

6-6 森ビルグループによる 赤坂・六本木エリアにおける街づくり

虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業が着工

～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～

2012年6月の竣工を目指し、2009年10月に本体新築工事が着工されました。本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143,550㎡ |
| 階数 | (複合棟)地上47階、地下4階 ※住宅3～24階、事務所25階～46階 (住宅棟)地上6階、地下2階 |
| 用途 | 事務所、店舗、住宅 |
| 事業者 | 虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発組合 (森ビル株式会社が組合事務局を担当、参加組合員として保留床を取得) |
| 着工時期 | 2009年10月 |
| 竣工時期 | 2012年(予定) |

6-7 森ビルグループによる 虎ノ門エリアにおける街づくり

環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区(虎ノ門街区)、いよいよ着工へ

～臨海地域と都心を結ぶメインルートとして、交通・物流機能の向上に寄与～

東京都が事業施行し、森ビル株式会社が特定建築者(注1)となり進めている環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区が、今春の着工に向け2011年2月に安全祈願式を実施。本計画の実現により本投資法人の保有物件が位置する虎ノ門エリアの魅力は、さらに高まるものと期待されます。



超高層棟全景(注2)



メインエントランスイメージ(注2)

計画の特徴

メインとなる超高層棟は都内で二番目の高さを誇り、上層部から「ホテル」、「住宅」、「事務所」、「カンファレンス」、「商業施設」を整備する計画となっています。

また、「立体道路制度」に基づき建築物の中を環状二号線が貫通する計画であり、特定建築者の森ビル株式会社は、東京都の委託により、地下トンネルの整備も行います。

計画コンセプト

■環境配慮

環状第二号線地上部の街路樹等により生まれる「東西の環境軸」と芝公園～愛宕山～日比谷公園をつなぐ「南北の環境軸」の交点において、豊かな緑、オープンスペース、良好な景観等の環境形成を進め、環境負荷が少なく自然環境の中で人々が憩う都市を創造するとともに、CO₂排出量削減を促進する為の様々な策を講じる

■国際ビジネスセンター～高次複合拠点～

知識情報社会に相応しい機能を備えた、多様な都市活動が行われる上質な都市空間を創出

■安全・安心～「逃げ出す街」から「逃げ込める街」へ～

災害に強く安全な街、開発区域のみならず周辺地域の防災にも貢献できる防災拠点を目指す



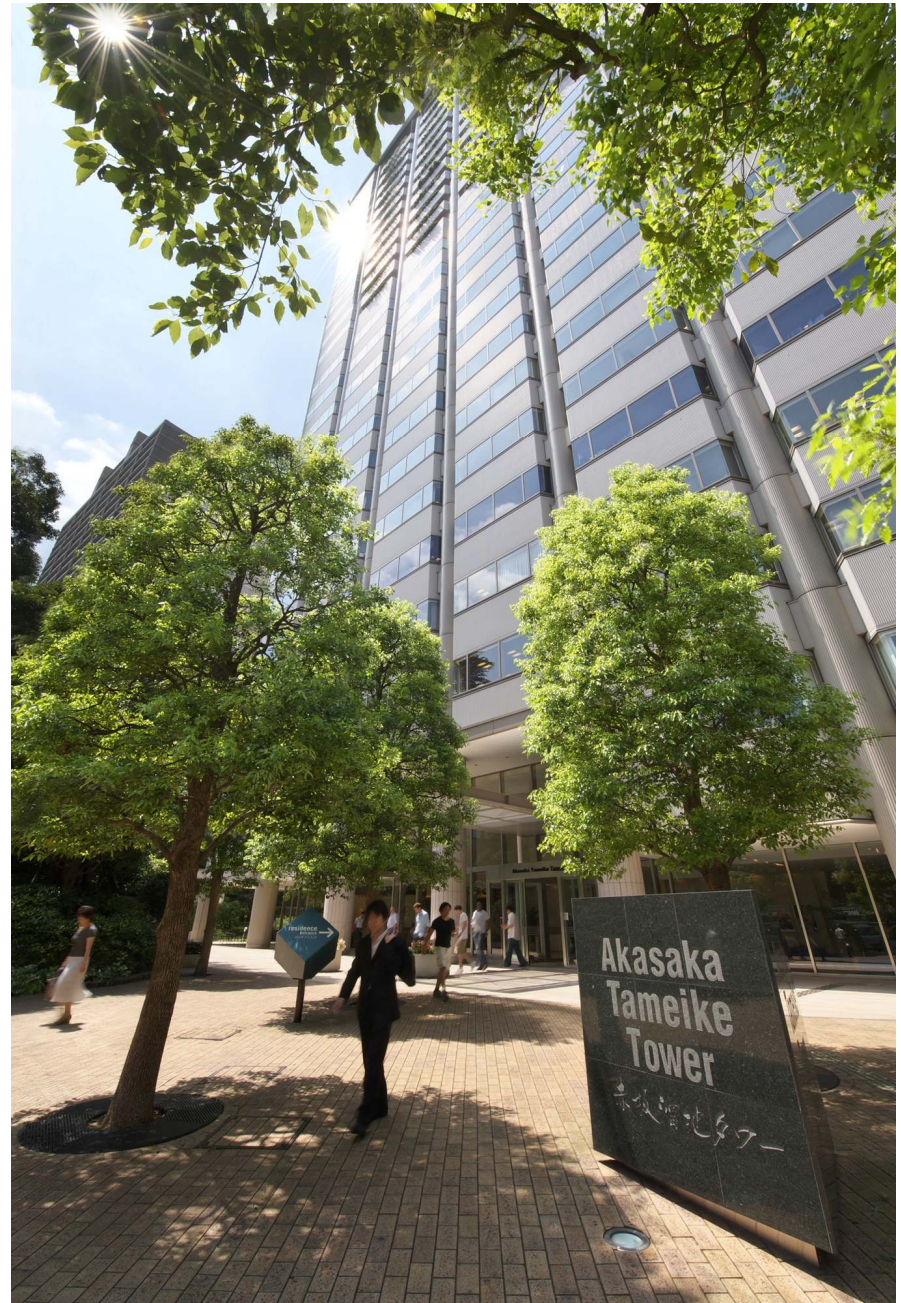
環状第二号線整備イメージ(注2)

| | |
|------|---------------------------|
| 敷地面積 | 約17,069㎡ |
| 延床面積 | 約244,305㎡ |
| 階数 | (複合棟)地上52階、地下5階 |
| 高さ | 247m |
| 用途 | 事務所、住宅、ホテル、店舗、カンファレンス、駐車場 |
| 事業者 | 東京都 (森ビル株式会社が特定建築者に選定) |
| 着工時期 | 2011年春(予定) |
| 竣工時期 | 2014年(予定) |

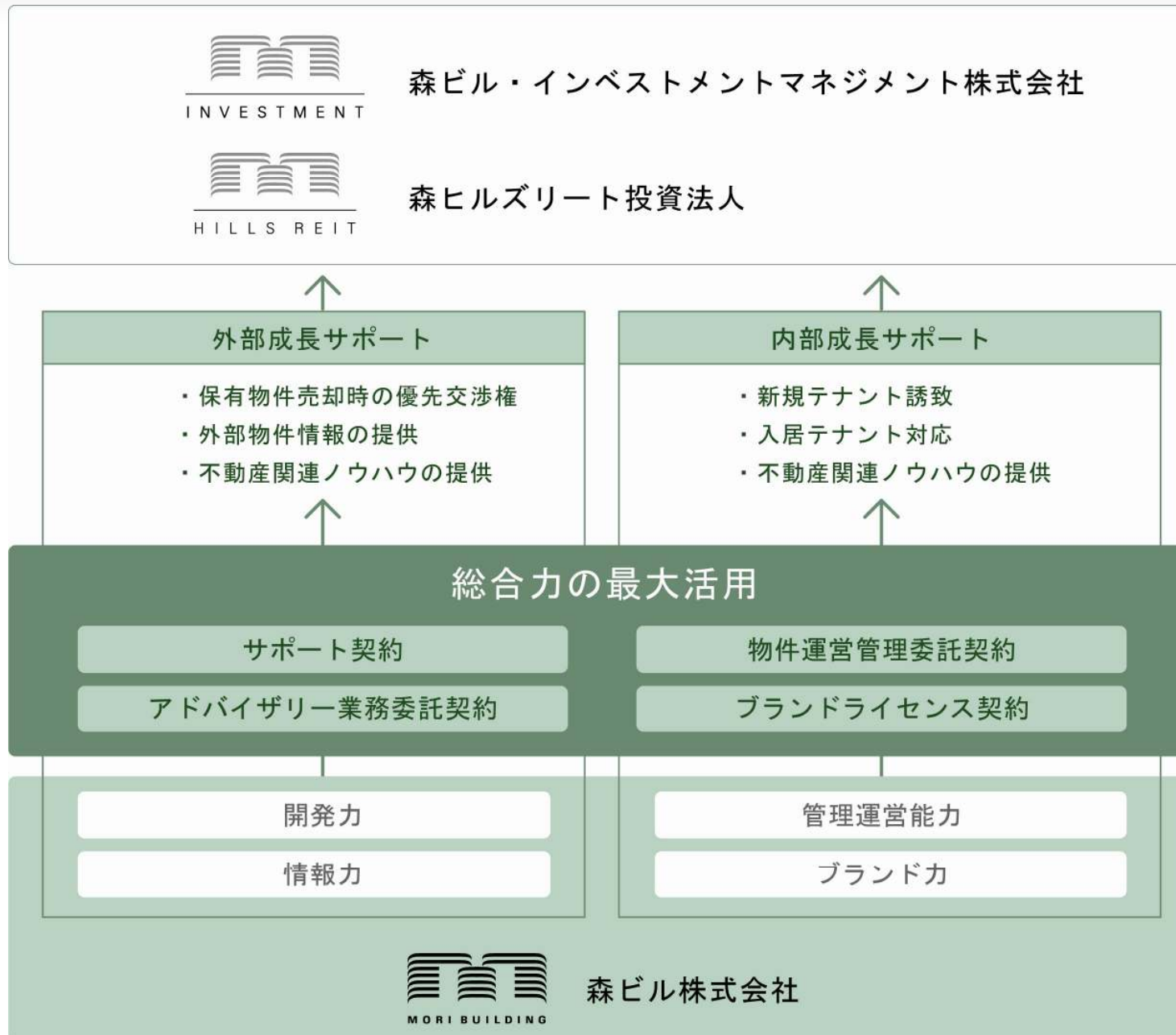
(注1) 特定建築者とは「都市再開発法」に規定された民間活用の方法で、森ビル株式会社は特定建築者に決定され、施行者の定める事業計画に基づき「特定施設建築物」の実設計及び建築を行い、保留床部分を取得します。

(注2) イメージパース図は森ビル株式会社による提案図書に掲載されたものを使用しています。

Appendix



7-1 森ビルとの協働関係



森ビルグループによる 7-2 環境への取り組みとタウンマネジメント

環境への取り組み～厳しい制度化の流れ～

「改正省エネ法」の一部改正、「東京と環境確保条例」の実施により、都心の環境問題への取り組みが制度化、森ビルグループでは、いち早く環境問題に取り組むとともに、テナントとの協力体制をさらに強化していきます。

テナントとの協力体制の強化

電気・空調・水の省エネ

節電、空調設定の見直し、節水、省エネ対策への喚起などを推進しています。

環境対策協議会

各施設において、環境対策協議会を発足し、テナントと一体となった取り組みをスタートしています。

省エネ推進活動

環境ポスターを作成し、省エネの推進に努めています。

「暮らしやすい都市＝エコな都市」 豊かな街づくり

CO₂削減／ライトダウンキャンペーン2010

昨年に引き続き、地球温暖化を防ぐための運動「CO₂削減／ライトダウンキャンペーン」に参加しました。
2010年6月21日(月)は「夏至ライトダウン」、2010年7月7日(水)は「七夕ライトダウン」と題して、オフィスエリアの消灯や減灯、ショップエリアの一部証明の減灯やキャンドルの設置などを実施しました。
期間中のライトダウンで削減できる電力量は、約28,000Kwhとなり、約11トンのCO₂排出量の削減につながります。



六本木ヒルズ・アークヒルズ・愛宕グリーンヒルズ「生物多様性につながる企業のみどり100選」に認定

財団法人都市緑化基金より、企業が取り組む身近なみどりの保全・創出・活用の優良な事例として、森ビルの3物件が認定されました。

本投資法人における実施施設

- 六本木ヒルズ森タワー
- 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



東京タワー



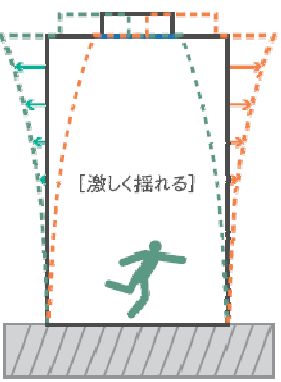
2010年秋にアークヒルズに農園が出現

アークヒルズ・カラヤン広場に期間限定農園「マルシェファーム」がオープンしました。都心で農業を学べるクラスを開催するなど、「農業」をもっと身近に体感できるイベントを多数開催しました。

森ビルグループによる 7-3 安全面への取り組み(耐震性・その他)

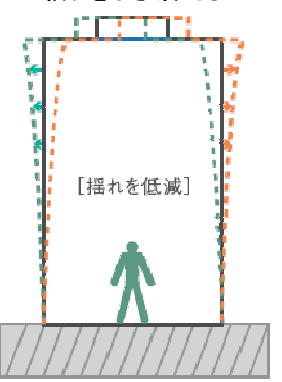
建物の耐震性能

制振構造




[通常の耐震構造のビル]

揺れを小さく抑える



[制振構造ビル]



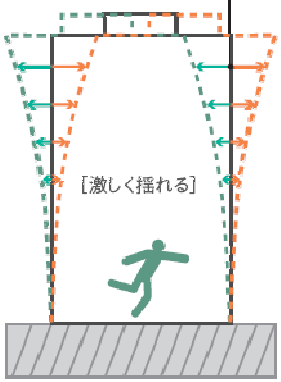
粘性体制振壁

「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

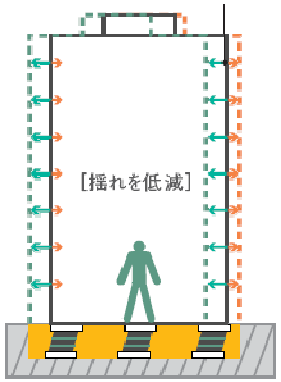
- ・六本木ヒルズ森タワー
- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・後楽森ビル
- ・赤坂溜池タワー

免震構造




[通常の耐震構造のビル]

ゆっくり平行に揺れる



[免震構造ビル]



免震装置

「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

7-4 財務指標

| 財務指標等 | 前期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日 | 当期(第9期) 2010年8月1日 ~2011年1月31日 | |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益 | 1,522百万円 | 1,839百万円 | |
| 減価償却費 | 747百万円 | 699百万円 | |
| 資本的支出 | 44百万円 | 39百万円 | |
| 期末総資産額 | 221,366百万円 | 220,630百万円 | |
| 純資産額 | 103,520百万円 | 103,843百万円 | |
| 1口当たり純資産額(BPS) | 447,135円 | 448,530円 | 純資産額/発行済投資口数 |
| 期末投資口価格 | 177,300円 | 281,000円 | |
| 発行済投資口数 | 231,520口 | 231,520口 | |
| 分配金総額 | 1,522百万円 | 1,839百万円 | |
| 1口当たり分配金額 | 6,577円 | 7,947円 | |
| 分配金利回り(年換算) | 7.5% | 5.6% | 1口当たり分配金/期末投資口価格 |
| FFO | 2,270百万円 | 2,539百万円 | 当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却 |
| 1口当たりFFO | 9,805円 | 10,968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 |
| 年換算 | 19,773円 | 21,757円 | |
| FFO倍率 | 9.0倍 | 12.9倍 | |
| PER(年換算) | 12.2倍 | 17.8倍 | 期末投資口価格/1口当たり当期純利益 |
| PBR | 0.4倍 | 0.6倍 | 期末投資口価格/1口当たり純資産額 |
| ROA(総資産経常利益率) | 0.7% | 0.8% | 経常利益/総資産の期間平均残高 |
| 年換算 | 1.4% | 1.7% | |
| ROE(純資産当期純利益率) | 1.6% | 1.8% | 当期純利益/純資産の期間平均残高 |
| 年換算 | 3.2% | 3.5% | |
| NAV | 76,667百万円 | 72,617百万円 | 期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額-期末負債総額 |
| 1口当たりNAV | 331,146円 | 313,657円 | |
| NAV倍率 | 0.54倍 | 0.90倍 | 期末投資口価格/1口当たりNAV |
| 期末有利子負債額 | 108,847百万円 | 108,735百万円 | |
| LTV(帳簿価額ベース) | 49.2% | 49.3% | 期末有利子負債額/期末総資産額 |
| LTV(鑑定評価額ベース) | 56.0% | 57.4% | 期末有利子負債額/(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額) |
| 当期運用日数 | 181日 | 184日 | |

7-5 貸借対照表

| | (千円) | |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | 前期(第8期) (2010年7月31日現在) | 当期(第9期) (2011年1月31日現在) |
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | 12,133,402 | 11,362,849 |
| 現金及び預金 | 6,093,351 | 3,644,923 |
| 信託現金及び信託預金 | 5,488,095 | 7,225,291 |
| その他 | 551,955 | 492,634 |
| 固定資産 | 209,149,052 | 209,200,460 |
| 有形固定資産 | 190,489,838 | 190,472,863 |
| 無形固定資産 | 18,417,538 | 18,416,695 |
| 投資その他の資産 | 241,675 | 310,901 |
| 繰延資産 | 83,726 | 66,727 |
| 資産合計 | 221,366,182 | 220,630,037 |

| | (千円) | |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 前期(第8期) (2010年7月31日現在) | 当期(第9期) (2011年1月31日現在) |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | 38,289,000 | 47,152,512 |
| 短期借入金 | 8,510,000 | 8,510,000 |
| 1年内返済予定の 長期借入金 | 28,225,000 | 37,225,000 |
| デリバティブ債務 | 21,491 | 11,715 |
| その他 | 1,532,508 | 1,405,796 |
| 固定負債 | 79,556,453 | 69,633,682 |
| 投資法人債 | 20,000,000 | 20,000,000 |
| 長期借入金 | 52,112,500 | 43,000,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 454,440 | 454,440 |
| 信託預り敷金及び 保証金 | 6,989,513 | 6,179,242 |
| 負債合計 | 117,845,453 | 116,786,194 |
| 純資産の部 | | |
| 出資総額 | 102,010,939 | 102,010,939 |
| 当期末処分利益 | 1,522,828 | 1,840,011 |
| 繰延ヘッジ損益 | △ 13,038 | △ 7,107 |
| 純資産合計 | 103,520,729 | 103,843,842 |
| 負債純資産合計 | 221,366,182 | 220,630,037 |

7-6 損益計算書

(千円)

| | 前期(第8期) 2010年2月1日～2010年7月31日 | 当期(第9期) 2010年8月1日～2011年1月31日 | | |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------|---------|
| 営業収益 | 5,388,209 | 5,483,681 | | |
| 賃貸事業収入 | 4,922,890 | 4,755,213 | | |
| その他賃貸事業収入 | 465,319 | 445,878 | 駐車料収入 | 145,734 |
| 不動産等売却益 | - | 282,589 | 付帯収益 | 298,678 |
| 営業費用 | 2,708,275 | 2,526,338 | 解約違約金 | 1,195 |
| 賃貸事業費用 | 2,299,970 | 2,114,307 | 礼金収入 | 270 |
| 資産運用報酬 | 314,994 | 299,040 | | |
| 役員報酬 | 7,200 | 7,200 | | |
| 資産保管手数料 | 5,483 | 5,526 | | |
| 一般事務委託手数料 | 14,543 | 15,514 | | |
| その他営業費用 | 66,083 | 84,748 | 管理委託費 | 659,096 |
| 営業利益 | 2,679,933 | 2,957,343 | 水道光熱費 | 211,966 |
| 営業外収益 | 5,136 | 5,220 | 公租公課等 | 264,437 |
| 受取利息 | 2,291 | 3,442 | 賃借料 | 75,673 |
| 未払分配金除斥益 | 2,430 | 1,128 | 信託報酬 | 9,104 |
| 還付加算金 | 26 | 633 | 修繕費 | 105,642 |
| その他 | 388 | 16 | 損害保険料 | 12,983 |
| 営業外費用 | 1,161,325 | 1,121,676 | 減価償却費 | 699,049 |
| 支払利息 | 758,091 | 714,388 | その他賃貸事業費用 | 75,659 |
| 投資法人債利息 | 110,800 | 164,400 | | |
| 投資法人債発行費償却 | 8,515 | 11,888 | | |
| 創立費償却 | 5,111 | 5,111 | | |
| 融資手数料 | 206,114 | 224,135 | | |
| 投資口交付費 | 70,736 | - | | |
| その他 | 1,955 | 1,753 | | |
| 経常利益 | 1,523,745 | 1,840,886 | | |
| 税引前当期純利益 | 1,523,745 | 1,840,886 | | |
| 当期純利益 | 1,522,732 | 1,839,890 | | |
| 当期未処分利益 | 1,522,828 | 1,840,011 | | |
| 一口当たり分配金(円) | 6,577 | 7,947 | | |

7-7 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

(千円)

| 科 目 | 前期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日 | 当期(第9期) 2010年8月1日 ~2011年1月31日 |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,421,842 | 23,872,457 |
| 税引前当期純利益 | 1,523,745 | 1,840,886 |
| 減価償却費 | 747,463 | 699,502 |
| 創立費償却 | 5,111 | 5,111 |
| 投資法人債発行費償却 | 8,515 | 11,888 |
| 投資口交付費 | 70,736 | - |
| 受取利息 | △ 2,291 | △ 3,442 |
| 未払分配金除斥益 | △ 2,430 | △ 1,128 |
| 支払利息 | 868,892 | 878,788 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △ 4,296 | 5,726 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | △ 63,630 | 67,217 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | △ 14,705 | 677 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △ 2,539 | 2,690 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | 1,027 | △ 285 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △ 33,118 | 324,600 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △ 957 | △ 174,673 |
| 預り金の増減額(△は減少) | 22,818 | △ 256,402 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 22,620 | △ 17,290 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | 144,499 | △ 69,225 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | - | 21,451,382 |
| 信託無形固定資産の売却による減少額 | - | 128 |
| その他 | 966 | 515 |
| 小 計 | 3,292,427 | 24,766,668 |
| 利息の受取額 | 2,291 | 3,442 |
| 利息の支払額 | △ 871,860 | △ 896,654 |
| 法人税等の支払額 | △ 1,014 | △ 997 |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 10,137,792 | △ 22,954,194 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 10,325,382 | △ 22,095,341 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △ 2,522 | △ 375 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 46,306 | △ 48,206 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | △ 445 | - |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 454,440 | - |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 787,420 | △ 1,565,923 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 569,844 | 755,652 |

(千円)

| 科 目 | 前期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日 | 当期(第9期) 2010年8月1日 ~2011年1月31日 |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | 10,626,838 | △ 1,629,494 |
| 短期借入れによる収入 | 3,010,000 | 5,500,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 5,060,000 | △ 5,500,000 |
| 長期借入れによる収入 | - | 13,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 10,112,500 | △ 13,112,500 |
| 投資法人債の発行による収入 | 9,947,228 | - |
| 投資口の発行による収入 | 14,568,784 | - |
| 分配金の支払額 | △ 1,726,674 | △ 1,516,994 |
| IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 2,910,888 | △ 711,231 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 8,670,558 | 11,581,446 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 11,581,446 | 10,870,215 |

金銭の分配に係る計算書

(円)

| 項 目 | 期 別 | 前期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日 | 当期(第9期) 2010年8月1日 ~2011年1月31日 |
|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| I 当期末処分利益 | | 1,522,828,374 | 1,840,011,405 |
| II 分配金の額 | | 1,522,707,040 | 1,839,889,440 |
| | | 投資口1口当たり分配金の額 | 6,577 |
| | | | 7,947 |
| III 次期繰越利益 | | 121,334 | 121,965 |

7-8 第9期 物件別収支①

(千円)

| 物件番号 | O-0 | | | O-1-1 | | | O-1-2 | | | O-1-3 | | |
|-------------|------------|---------|--------|------------------|---------|---------|--------------------|---------|----------|------------------|---------|--------|
| | 六本木ヒルズ森タワー | | | アーク森ビル (固定型Ⅰ) | | | アーク森ビル (パススルー型) | | | アーク森ビル (固定型Ⅱ) | | |
| 期 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 |
| 日数 | 131日 | 184日 | 53日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 131日 | 184日 | 53日 |
| 期末稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | 100% | 100% | 0.0PT | 81.6% | 94.3% | 12.7PT | 100% | 100% | 0.0PT |
| 期中平均稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | 100% | 100% | 0.0PT | 85.1% | 90.5% | 5.4PT | 100% | 100% | 0.0PT |
| 期末テナント数 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 9 | 11 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 取得価格 | 6,810,000 | | | 6,600,000 | | | 22,000,000 | | | 3,400,000 | | |
| 賃貸事業収入 | 107,987 | 151,020 | 43,032 | 148,591 | 148,591 | - | 296,492 | 273,193 | △ 23,298 | 54,487 | 76,200 | 21,712 |
| その他賃貸事業収入 | - | - | - | - | - | - | 17,954 | 18,572 | 617 | - | - | - |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 107,987 | 151,020 | 43,032 | 148,591 | 148,591 | - | 314,446 | 291,766 | △ 22,680 | 54,487 | 76,200 | 21,712 |
| 管理委託費 | 858 | 1,200 | 341 | 1,200 | 1,200 | - | 59,726 | 68,213 | 8,486 | 214 | 300 | 85 |
| 水道光熱費 | - | - | - | - | - | - | 6,460 | 6,570 | 110 | - | - | - |
| 公租公課等(注1) | - | - | - | 8,326 | 8,562 | 236 | 16,459 | 16,863 | 404 | - | - | - |
| 修繕費 | - | - | - | 133 | - | △ 133 | 1,844 | 2,439 | 595 | - | - | - |
| 損害保険料 | 112 | 158 | 45 | 301 | 235 | △ 65 | 512 | 413 | △ 99 | 57 | 81 | 23 |
| 減価償却費① | 22,621 | 27,189 | 4,568 | 12,063 | 12,076 | 13 | 46,203 | 46,250 | 46 | 7,379 | 8,880 | 1,500 |
| その他費用(注2) | 110 | - | △ 110 | 519 | 1,019 | 500 | 1,302 | 1,805 | 502 | 113 | - | △ 113 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 23,702 | 28,548 | 4,845 | 22,543 | 23,094 | 551 | 132,509 | 142,556 | 10,046 | 7,765 | 9,261 | 1,496 |
| 不動産賃貸事業損益② | 84,285 | 122,471 | 38,186 | 126,048 | 125,497 | △ 551 | 181,937 | 149,209 | △ 32,727 | 46,721 | 66,938 | 20,216 |
| NOI③(①+②) | 106,906 | 149,661 | 42,755 | 138,111 | 137,573 | △ 537 | 228,140 | 195,460 | △ 32,680 | 54,101 | 75,818 | 21,717 |
| 年換算NOI | 297,868 | 296,882 | △ 986 | 278,512 | 272,904 | △ 5,608 | 460,063 | 387,734 | △ 72,329 | 150,739 | 150,401 | △ 338 |
| 同/取得価格 | 4.4% | 4.4% | 0.0PT | 4.2% | 4.1% | △ 0.1PT | 2.1% | 1.8% | △ 0.3PT | 4.4% | 4.4% | 0.0PT |
| 資本的支出④ | - | - | - | 564 | 267 | △ 297 | 1,125 | 532 | △ 592 | - | 128 | 128 |
| NCF③-④ | 106,906 | 149,661 | 42,755 | 137,547 | 137,306 | △ 240 | 227,015 | 194,927 | △ 32,087 | 54,101 | 75,690 | 21,589 |

(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8期及び第9期に納付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(但し、六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル(固定型Ⅱ)は、売買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参入しています。また、運用日数である184日分の固定資産税等を費用計上した場合のNOIを年換算した金額は、六本木ヒルズ森タワー 279,023千円(同/取得価格 4.1%)、アーク森ビル(固定型Ⅱ) 141,852千円(同/取得価格 4.2%)です。)

(注2) その他費用は、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。

7-9 第9期 物件別収支②

(千円)

| 物件番号 | O-2 | | | O-3 | | | O-4 | | | O-5 | | |
|---------------|--------------|-----------|----------|------------|---------|-----------|------------|-----------|----------|--------------------------|---------|-----------|
| 物件名称 | 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) | | |
| 期 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 |
| 日数 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 45日 | △ 136日 |
| 期末稼働率 | 98.7% | 97.1% | △ 1.6PT | 84.0% | 74.7% | △ 9.3PT | 91.9% | 80.2% | △ 11.7PT | 100% | 100% | 0.0PT |
| 期中平均稼働率 | 99.1% | 97.3% | △ 1.8PT | 84.0% | 79.8% | △ 4.2PT | 90.6% | 88.7% | △ 1.9PT | 100% | 100% | 0.0PT |
| 期末テナント数 | 46 | 43 | △ 3 | 13 | 12 | △ 1 | 13 | 13 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 取得価格 | 36,500,000 | | | 21,000,000 | | | 27,200,000 | | | 12,720,000 | | |
| 賃貸事業収入 | 969,344 | 953,924 | △ 15,420 | 492,766 | 438,415 | △ 54,351 | 794,325 | 780,396 | △ 13,928 | 421,421 | 103,014 | △ 318,407 |
| その他賃貸事業収入 | 116,155 | 127,039 | 10,884 | 55,756 | 57,889 | 2,133 | 94,081 | 104,988 | 10,906 | 9,240 | 2,258 | △ 6,981 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 1,085,500 | 1,080,964 | △ 4,536 | 548,523 | 496,305 | △ 52,217 | 888,407 | 885,385 | △ 3,021 | 430,661 | 105,272 | △ 325,388 |
| 管理委託費 | 160,976 | 158,421 | △ 2,554 | 72,293 | 62,274 | △ 10,019 | 88,624 | 78,084 | △ 10,540 | 65,448 | 15,998 | △ 49,449 |
| 水道光熱費 | 46,398 | 56,530 | 10,131 | 26,711 | 28,643 | 1,932 | 70,075 | 77,836 | 7,760 | - | - | - |
| 公租公課等(注1) | 70,635 | 71,864 | 1,229 | 44,034 | 44,611 | 576 | 34,421 | 34,444 | 23 | 23,690 | 490 | △ 23,199 |
| 修繕費 | 11,333 | 12,538 | 1,205 | - | - | - | 7,233 | 16,254 | 9,020 | - | - | - |
| 損害保険料 | 2,344 | 2,141 | △ 202 | 1,949 | 1,780 | △ 169 | 2,196 | 2,007 | △ 189 | 654 | 506 | △ 148 |
| 減価償却費 ① | 118,321 | 118,380 | 58 | 65,026 | 60,395 | △ 4,630 | 126,001 | 126,087 | 85 | 34,729 | 11,576 | △ 23,152 |
| その他費用 (注2) | 33,850 | 34,543 | 692 | 1,206 | 1,209 | 3 | 76,483 | 77,158 | 675 | 1,471 | 189 | △ 1,281 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 443,860 | 454,421 | 10,561 | 211,222 | 198,914 | △ 12,307 | 405,037 | 411,872 | 6,835 | 125,992 | 28,761 | △ 97,231 |
| 不動産賃貸事業損益 ② | 641,640 | 626,542 | △ 15,097 | 337,300 | 297,390 | △ 39,909 | 483,369 | 473,512 | △ 9,857 | 304,668 | 76,511 | △ 228,157 |
| NOI ③ (①+②) | 759,961 | 744,922 | △ 15,038 | 402,327 | 357,786 | △ 44,540 | 609,371 | 599,599 | △ 9,771 | 339,397 | 88,087 | △ 251,309 |
| 年換算NOI | 1,532,519 | 1,477,700 | △ 54,819 | 811,323 | 709,740 | △ 101,582 | 1,228,842 | 1,189,423 | △ 39,419 | 684,420 | 714,488 | 30,068 |
| 同/取得価格 | 4.2% | 4.0% | △ 0.2PT | 3.9% | 3.4% | △ 0.5PT | 4.5% | 4.4% | △ 0.1PT | 5.4% | 5.6% | 0.2PT |
| 資本的支出 ④ | 798 | 3,442 | 2,644 | - | 4,945 | 4,945 | 4,070 | 4,780 | 709 | - | - | - |
| NCF ③-④ | 759,163 | 741,480 | △ 17,683 | 402,327 | 352,841 | △ 49,485 | 605,300 | 594,819 | △ 10,481 | 339,397 | 88,087 | △ 251,309 |

(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8期及び第9期に納付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。

(注2) その他費用は、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。

7-10 第9期 物件別収支③

(千円)

| 物件番号 | O-6 | | | R-1 | | | R-2 | | | R-3 | | |
|-------------|------------|---------|-----------|-------------------------------|---------|-----------|-------------|---------|---------|-------------|--------|---------|
| 物件名称 | 赤坂溜池タワー | | | 元麻布ヒルズ (注3) | | | アークフォレストテラス | | | 六本木ファーストプラザ | | |
| 期 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 |
| 日数 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 |
| 期末稼働率 | 89.7% | 81.3% | △ 8.4PT | 94.1% | 95.0% | 0.9PT | 92.9% | 95.2% | 2.3PT | 72.2% | 86.9% | 14.7PT |
| 期中平均稼働率 | 95.3% | 82.1% | △ 13.2PT | 93.1% | 96.1% | 3.0PT | 79.6% | 90.8% | 11.2PT | 78.8% | 83.9% | 5.1PT |
| 期末テナント数 | 11 | 10 | △ 1 | 106 | 68 | △ 38 | 35 | 36 | 1 | 30 | 37 | 7 |
| 取得価格 | 37,200,000 | | | 17,969,518 (一部売却前 27,032,754) | | | 5,300,000 | | | 2,100,000 | | |
| 賃貸事業収入 | 607,289 | 486,916 | △ 120,373 | 724,230 | 541,702 | △ 182,527 | 130,243 | 137,639 | 7,395 | 66,283 | 66,077 | △ 205 |
| その他賃貸事業収入 | 100,355 | 80,240 | △ 20,114 | 63,206 | 46,738 | △ 16,467 | 8,569 | 8,151 | △ 418 | - | - | - |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 707,644 | 567,156 | △ 140,488 | 787,436 | 588,441 | △ 198,995 | 138,813 | 145,790 | 6,976 | 66,283 | 66,077 | △ 205 |
| 管理委託費 | 95,643 | 93,201 | △ 2,442 | 181,339 | 122,934 | △ 58,405 | 43,524 | 40,267 | △ 3,257 | 11,277 | 13,263 | 1,986 |
| 水道光熱費 | 25,728 | 26,570 | 841 | 4,484 | 4,861 | 377 | 9,585 | 10,703 | 1,117 | 206 | 250 | 43 |
| 公租公課等(注1) | 31,565 | 31,671 | 105 | 41,962 | 28,806 | △ 13,155 | 9,393 | 9,430 | 37 | 6,762 | 6,952 | 190 |
| 修繕費 | 3,883 | 8,855 | 4,971 | 52,627 | 42,081 | △ 10,546 | 14,409 | 22,334 | 7,924 | 4,739 | 1,138 | △ 3,600 |
| 損害保険料 | 1,709 | 1,519 | △ 189 | 2,929 | 2,748 | △ 181 | 710 | 650 | △ 59 | 322 | 294 | △ 27 |
| 減価償却費 ① | 135,370 | 135,423 | 52 | 123,979 | 96,645 | △ 27,334 | 32,759 | 33,353 | 594 | 9,424 | 9,734 | 309 |
| その他費用(注2) | 897 | 1,431 | 533 | 41,732 | 31,396 | △ 10,336 | 7,739 | 7,688 | △ 50 | 3,784 | 3,779 | △ 4 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 294,799 | 298,672 | 3,873 | 449,057 | 329,474 | △ 119,582 | 118,122 | 124,427 | 6,305 | 36,517 | 35,414 | △ 1,102 |
| 不動産賃貸事業損益 ② | 412,845 | 268,483 | △ 144,361 | 338,379 | 258,967 | △ 79,412 | 20,691 | 21,363 | 671 | 29,765 | 30,663 | 897 |
| NOI ③ (①+②) | 548,216 | 403,907 | △ 144,308 | 462,359 | 355,612 | △ 106,746 | 53,450 | 54,716 | 1,265 | 39,190 | 40,397 | 1,207 |
| 年換算NOI | 1,105,518 | 801,228 | △ 304,289 | 932,382 | 627,967 | △ 226,954 | 107,787 | 108,540 | 753 | 79,030 | 80,136 | 1,105 |
| 同/取得価格 | 3.0% | 2.2% | △ 0.8PT | 3.4% | 3.5% | 0.1PT | 2.0% | 2.0% | 0.0PT | 3.8% | 3.8% | 0.0PT |
| 資本的支出 ④ | 2,575 | 3,448 | 873 | 8,141 | 3,612 | △ 4,529 | 5,990 | 4,501 | △ 1,488 | 21,092 | 14,228 | △ 6,864 |
| NCF ③-④ | 545,640 | 400,458 | △ 145,182 | 454,217 | 352,000 | △ 102,217 | 47,460 | 50,214 | 2,754 | 18,097 | 26,169 | 8,071 |

(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8期及び第9期に納付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。

(注2) その他費用は、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。

(注3) 元麻布ヒルズは、第9期中に一部区画を譲渡しているため、第8期に対し変動要因となっています。なお、同物件の年換算NOI/取得価格は期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、年換算NOIは期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

7-11 第9期 物件別収支④

(千円)

| 物件番号 | R-4 | | | S-1 | | | ポートフォリオ合計 (注3) | | |
|-------------|-----------|---------|---------|-------------|-----------|-----------|---------------------------------|-----------|-----------|
| | 六本木ビュータワー | | | ラフォーレ原宿(底地) | | | | | |
| 物件名称 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 |
| 期 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 | 第8期 | 第9期 | 増減 |
| 日数 | 181日 | 184日 | 3日 | - | 139日 | 139日 | 181日 | 184日 | 3日 |
| 期末稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | - | 100% | 100.0PT | 92.8% | 89.5% | △ 3.3PT |
| 期中平均稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | - | 100% | 100.0PT | 92.7% | 91.2% | △ 1.5PT |
| 期末テナント数 | 1 | 1 | 0 | - | 1 | 1 | 268 | 235 | △ 33 |
| 取得価格 | 4,000,000 | | | 21,820,000 | | | 211,899,518 (相互売買前 211,862,754) | | |
| 賃貸事業収入 | 109,426 | 109,426 | - | - | 488,693 | 488,693 | 4,922,890 | 4,755,213 | △ 167,677 |
| その他賃貸事業収入 | - | - | - | - | - | - | 465,319 | 445,878 | △ 19,440 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 109,426 | 109,426 | - | - | 488,693 | 488,693 | 5,388,209 | 5,201,091 | △ 187,117 |
| 管理委託費 | 3,738 | 3,738 | - | - | - | - | 784,866 | 659,096 | △ 125,769 |
| 水道光熱費 | - | - | - | - | - | - | 189,650 | 211,966 | 22,316 |
| 公租公課等(注1) | 10,528 | 10,739 | 211 | - | - | - | 297,778 | 264,437 | △ 33,341 |
| 修繕費 | - | - | - | - | - | - | 96,204 | 105,642 | 9,437 |
| 損害保険料 | 485 | 444 | △ 40 | - | - | - | 14,286 | 12,983 | △ 1,303 |
| 減価償却費 ① | 13,183 | 13,055 | △ 128 | - | - | - | 747,065 | 699,049 | △ 48,015 |
| その他費用(注2) | 905 | 905 | - | - | 4 | 4 | 169,897 | 161,131 | △ 8,766 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 28,840 | 28,882 | 42 | - | 4 | 4 | 2,299,970 | 2,114,307 | △ 185,662 |
| 不動産賃貸事業損益 ② | 80,586 | 80,543 | △ 42 | - | 488,688 | 488,688 | 3,088,239 | 3,086,784 | △ 1,455 |
| NOI ③ (①+②) | 93,769 | 93,598 | △ 170 | - | 488,688 | 488,688 | 3,835,304 | 3,785,833 | △ 49,471 |
| 年換算NOI | 189,093 | 185,671 | △ 3,421 | - | 1,283,247 | 1,283,247 | 7,838,528 | 7,510,260 | △ 328,268 |
| 同/取得価格 | 4.7% | 4.6% | △ 0.1PT | - | 5.9% | 5.9PT | 3.7% | 3.5% | △ 0.2PT |
| 資本的支出 ④ | - | - | - | - | - | - | 44,358 | 39,887 | △ 4,471 |
| NCF ③-④ | 93,769 | 93,598 | △ 170 | - | 488,688 | 488,688 | 3,790,946 | 3,745,946 | △ 44,999 |

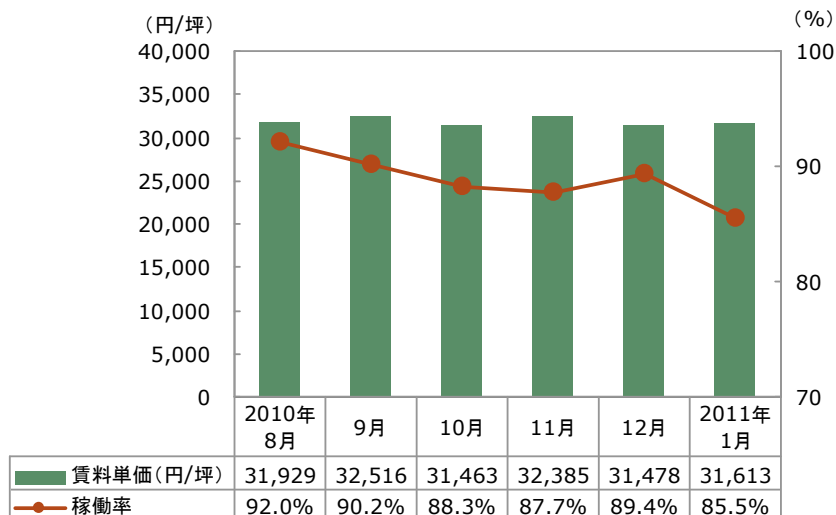
(注1) 保有する不動産にかかる固定資産税・都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち第8期及び第9期に納付した額を費用計上する処理方法を採用しており、それぞれ6ヶ月分を費用計上しています。(但し、ラフォーレ原宿(底地)は、売買精算額として譲渡人に支払ったため費用に計上せず取得原価に参入しています。また、運用日数である139日分の固定資産税等を費用計上した場合のNOIを年換算した金額は、1,199,420千円(同/取得価格 5.5%)です。)

(注2) その他費用は、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。

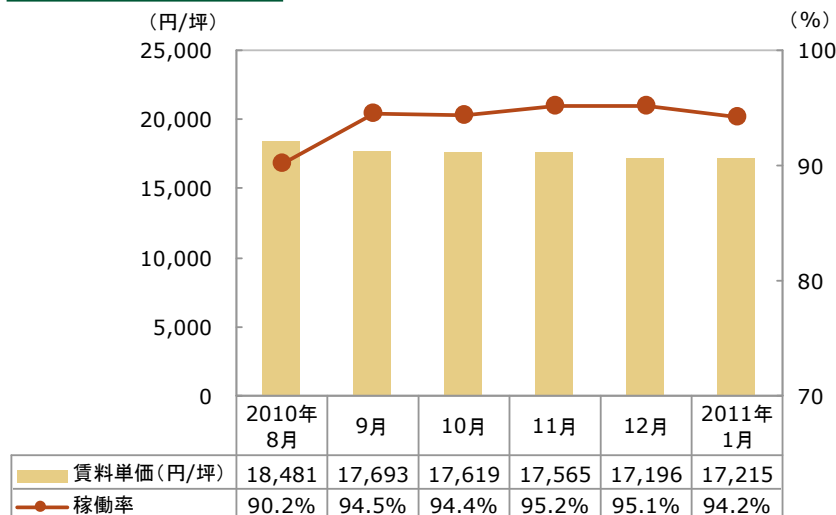
(注3) 年換算NOI/取得価格は期中の物件の入替及び取得価格の変動を勘案して算出しており、年換算NOIは期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

7-12 第9期 物件稼働状況

オフィスの稼働状況



住宅の稼働状況



賃貸面積上位10テナント(2011年1月31日時点)

| テナント名 | 物件名 | 賃貸面積 | 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 m ² | 11.4% |
| 森ビル株式会社 | 六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル(固定型Ⅰ、固定型Ⅱ) 後楽森ビル 元麻布ヒルズ | 6,721.16 m ² | 7.8% |
| 独立行政法人都市再生機構 | 六本木ビュータワー | 6,344.84 m ² | 7.4% |
| 森ビル流通システム株式会社(注1) | ラフォーレ原宿(底地) 六本木ファーストビル | 3,637.32 m ² | 4.2% |
| 日本リージャス株式会社 | アーク森ビル(パズル型) | 2,673.21 m ² | 3.1% |
| 日本アルコン株式会社 | 赤坂溜池タワー | 2,635.02 m ² | 3.1% |
| 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 m ² | 2.5% |
| メルセデス・ベンツ日本株式会社 | 六本木ファーストビル | 1,894.92 m ² | 2.2% |
| 日本エリクソン株式会社(注2) | 後楽森ビル | 1,851.87 m ² | 2.2% |
| 社団法人日本労働者信用基金協会 | 後楽森ビル | 1,851.87 m ² | 2.2% |
| 上位10位を占めるエンドテナントの合計 | | 39,548.71 m ² | 45.9% |

(注1) ラフォーレ原宿(底地)の賃貸面積2,565.06m²が含まれます。

(注2) 日本エリクソン株式会社より、2011年2月2日付で貸室賃貸借契約の解約予告通知(2011年8月2日解約予定)を受領しています。

(注1) 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(P45)記載の用途の別に従い集計しています。

(注2) 本投資法人は商業施設としてラフォーレ原宿(底地)を所有していますが、その全てを森ビル流通システム株式会社に賃貸しているため、稼働率は100%です。

7-13 有利子負債一覧(2011年1月31日時点)

| | 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 | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 3,010 | 1.18% | 2010年 3月29日 | 2011年 3月29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 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 5,500 | 1.18% | 2010年 8月31日 | 2011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 | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | | | | | |
| 小計 | 8,510 | - | - | - | - | - | |
| 長期 借入金 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 5,000 | 1.23% (注1) | 2008年 3月28日 | 2011年 2月28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 | 17,000 | 1.50% (注1) | 2008年 9月30日 | 2011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 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 2,000 | 1.62% (注1) | 2008年 9月30日 | 2012年 8月31日 | 無担保 無保証 | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 10,000 | 5,000 | 1.44% | 2008年 11月28日 | 2011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% (注1) | | | |
| | 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 | 2.16% (注1) | 2008年 11月28日 | 2012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 | | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 1,850 (注2) | 2.04% | 2009年 3月27日 | 2012年 3月27日 | 無担保 無保証 | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,500 | 1.58% | 2009年 8月31日 | 2012年 8月31日 | 無担保 無保証 | | |
| 株式会社福岡銀行 | 2,000 | 1.38% | 2009年 11月30日 | 2011年 11月30日 | 無担保 無保証 | | |
| 農林中央金庫 | 3,000 | 1.38% | 2009年 11月30日 | 2011年 11月30日 | 無担保 無保証 | | |

| | 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 | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 8,000 | 1.48% | 2009年 11月30日 | 2012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 | | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | 9,500 | 2.02% (注1) | 2009年 11月30日 | 2012年 11月30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 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2,375 (注3) | 2.34% | 2009年 11月30日 | 2013年 11月30日 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2,000 | 1.58% | 2010年 11月30日 | 2013年 11月30日 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 7,100 | 1.58% | 2010年 11月30日 | 2013年 11月30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 | | | | | | |
| 農林中央金庫 | 3,900 | 1.68% | 2010年 11月30日 | 2013年 11月30日 | 無担保 無保証 | |
| 株式会社新生銀行 | | | | | | |
| 株式会社大分銀行 | | | | | | |
| 株式会社新銀行東京 | | | | | | |
| 株式会社広島銀行 | | | | | | |
| 小計 | 80,225 | - | - | - | - | - |
| 合計 | 88,735 | - | - | - | - | - |

(注1) 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。表記の利率は固定化後の利率です。

(注2) 期中6ヶ月毎に50百万円を返済、返済期限に1,750百万円の返済を予定しています。

(注3) 期中6ヶ月毎に62.5百万円を返済、返済期限に2,062.5百万円の返済を予定しています。

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% | 2007年11月29日 | 2012年11月29日 |
| | 第2回無担保投資法人債 | 3,000 | 1.77% | 2007年11月29日 | 2014年11月28日 |
| | 第3回無担保投資法人債 | 5,000 | 1.38% | 2010年5月27日 | 2013年5月27日 |
| | 第4回無担保投資法人債 | 5,000 | 1.95% | 2010年5月27日 | 2015年5月27日 |
| 合計 | | 20,000 | - | - | - |

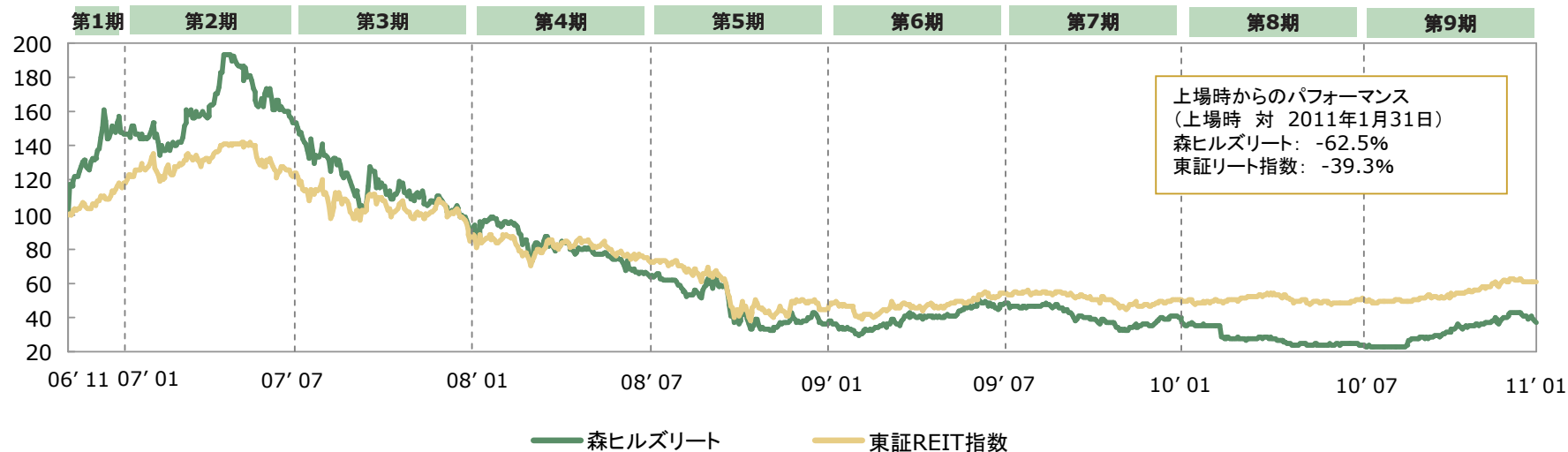
7-14 投資口価格

上場 ~ 2011年1月31日



(出所) Bloomberg

投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2011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。

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

東京都心5区及びその周辺地区に所在する物件の中でも、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「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。

プレミアム物件を重視した投資

**プレミアム物件
50%以上**

〈オフィスビル〉
〈住宅〉
〈商業施設〉

プレミアム物件以外50%以下
〈オフィスビル・住宅〉

プレミアム物件とは

| 用途 | 立地 | 規模 |
|--------|---|---|
| オフィスビル | 東京都心5区及びその周辺地区 | 一棟当たり延床面積10,000㎡以上 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上 |
| 住宅 | スリーAエリアを中心とした東京都心5区及びその周辺地区 | 一棟当たり延床面積2,000㎡以上 |
| 商業施設 | 〈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〉 | |
| | 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域 | 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〉 | |
| | 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会的認知性が極めて高い地域 | 一棟当たり延床面積1,000㎡以上 |

- (注1) 東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区
 (注2) 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
 (注3) 組入比率は取得価格ベースです。
 (注4) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県
 (注5) 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

オフィスビルに
重点を置いた投資

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

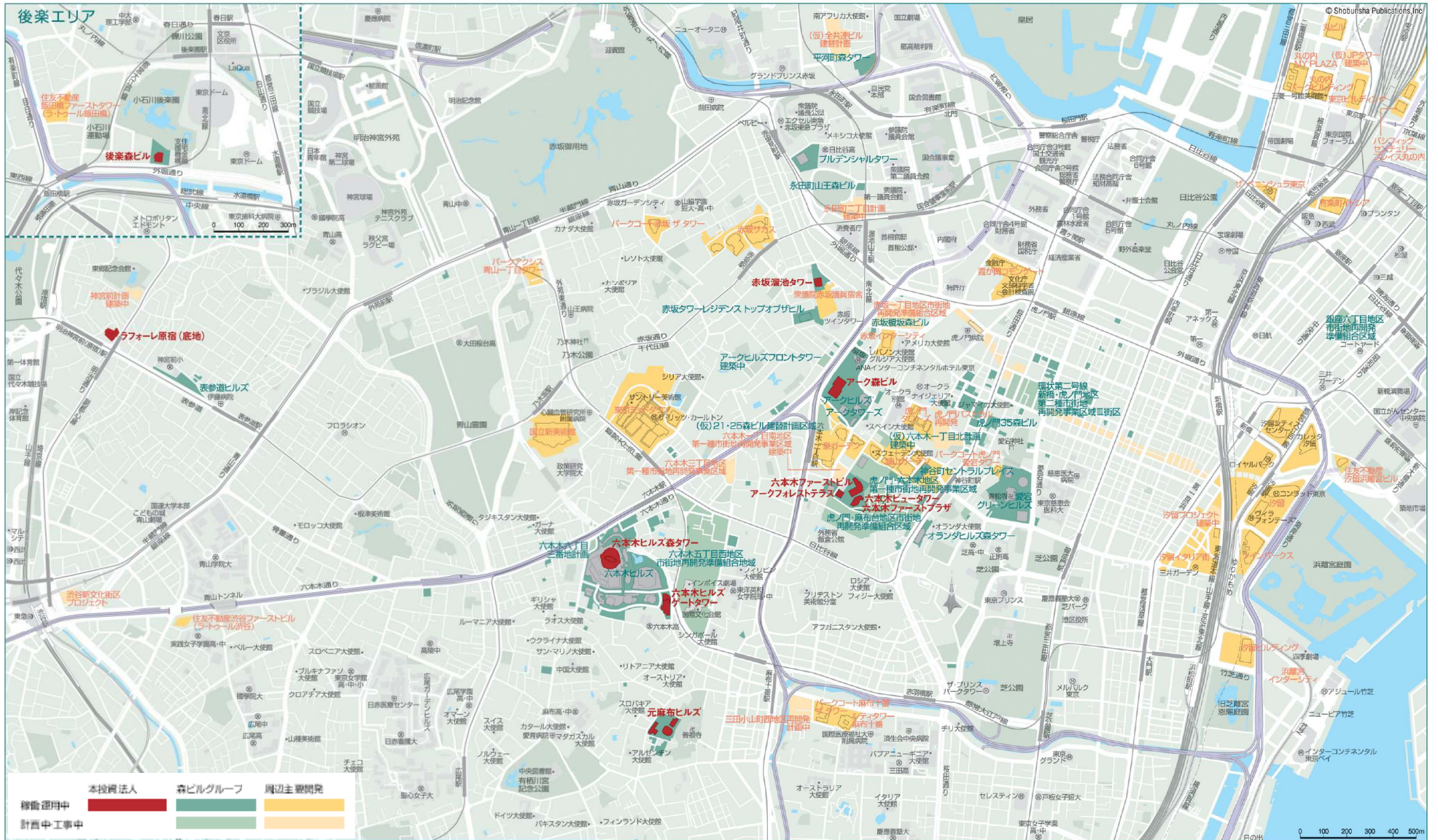
東京都心5区及び
その周辺地区
50%以上

東京圏80%以上
地方主要都市部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

7-16 ポートフォリオマップ



この地図の作成にあたっては、国土院提供の地図データ、国土地理院の1万分の1地形図を使用しました。(最新版 平成24年12月19日)

7-17 ポートフォリオ一覧(2011年3月18日時点)

| 用途 | オフィスビル | | | | | | 住宅 | | | | 商業施設 | |
|---------------------|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | プレミアム | プレミアム | - | プレミアム | |
| 物件名 | 六本木ヒルズ森タワー | 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 | 赤坂溜池タワー | 元麻布ヒルズ フォレストタワー | フォレストテラス フォレストテラス イースト | 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 | ラフォーレ 原宿 (底地) |
| | O-0 | O-1 | O-2 | O-3 | O-4 | O-6 | R-1 | | R-2 | R-3 | R-4 | S-1 |
| 写真 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 住所 | 東京都港区六本木 | 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 | 東京都渋谷区神宮前 | |
| 竣工年月 | 2003年4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 | 2000年8月 | 2002年5月 | | 2001年1月 | 1993年10月 | - | |
| 築年数 | 7年11ヶ月 | 24年11ヶ月 | 9年4ヶ月 | 17年4ヶ月 | 10年11ヶ月 | 10年6ヶ月 | 8年10ヶ月 | | 10年1ヶ月 | 17年4ヶ月 | - | |
| 階数 | 地上54階 地下6階 | 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25階 地下2階 | 地上29階 地下3階 | 地上6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442,150㎡ | 約177,486㎡ | 約29,111㎡ | 約45,753㎡ | 約46,154㎡ | 約46,971㎡ | 約54,006㎡ | | 約9,125㎡ | 約22,906㎡ | - | |
| 所有形態 (注1) | 土地 (持分) | 共 (約0.9%) | 共 (約6.8%) | 所 (100%) | 共 (46%) | 借 | 共 (約56.4%) | 共 (約3.9%) | 所 (100%) | 共 (約47%) | 共 (46%) | 所 (100%) |
| | 建物 (持分) | 共 (約0.7%) | 区 (約9.8%) | 区 (100%) | 共 (46%) | 区 (約57.9%) | 区 (65.5%) | 区 (約3.2%) | 区 (100%) | 区 (約46.4%) | 共 (46%) | - |
| PML値 | 0.29% | 0.38% | 1.29% | 2.07% | 0.42% | 2.15% | 1.16% | 1.72% | 1.60% | 3.53% | 3.53% | - |
| 免震・制振 | 制振 | - | 制振 | - | 制振 | 制振 | 免震 | 免震 | 免震 | - | - | |
| 取得価格(注2) (百万円) | 6,810 | 41,770 | 36,500 | 21,000 | 27,200 | 43,930 | 1,706 | | 5,300 | 2,100 | 4,000 | 21,820 |
| 稼働率(注2) (第9期末時点) | 100% | 100% | 97.1% | 74.7% | 80.2% | 90.1% | 100% | | 95.2% | 86.9% | 100% | 100% |

(注1)「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する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2)「取得価格」、「稼働率」において、O-1、O-6、R-1は物件相互売買後の数値を記載しています。

平均築年数
14.4年

ポートフォリオPML値
0.74%

取得価格合計
212,136百万円