

森ヒルズリート投資法人(3234)

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第6期(平成21年7月期) 決算説明資料



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. 第6期決算ハイライト	2
2. 運用状況	6
3. 財務状況	12
4. IR	14
5. 投資環境	16
6. 今後の運用方針	19
7. Appendix	20

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6期決算説明会にご参加いただきました皆様の個人情報は、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。

1-1 第6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5期 2008年8月1日～ 2009年1月31日	第6期 2009年2月1日～ 2009年7月31日	第6期-第5期	第7期 2009年8月1日～ 2010年1月31日	第7期-第6期
運用日数	184日	181日		184日	
営業収益					
賃貸事業収益	5,549	5,789	239	5,504	▲ 284
その他賃貸事業収益					
不動産等売却益	151	—	▲ 151	—	—
営業利益	3,062	3,004	▲ 58	2,728	▲ 275
当期純利益	2,179	2,026	▲ 153	1,639	▲ 386
1口当たり分配金(円)	13,688(注)	12,726	▲962(注)	10,300	▲ 2,426
期中平均稼働率	96.5%	95.0%		91.8%	
期末物件数	10棟	10棟		10棟	
期末物件取得価格合計	201,654	201,654		201,654	
期末有利子負債総額	114,000	114,000		113,950	
期末出資金総額	87,371	87,371		87,371	
LTV(総資産有利子負債比率)	53.5%	53.6%		53.6%	
期末発行済み投資口数	159,200	159,200		159,200	
期末総資産	212,964	212,860		212,424	

(注) 参考として、第5期に実施した元麻布ヒルズ一住戸の売却による、一口あたりの不動産売却益(第5期末発行済み投資口数にて算出)は952円になります。

運用状況

景気の悪化が続くなか、稼働率の維持を最優先とし、コスト削減も実現

- 第6期 前期取得物件が通期寄与すると共に、オフィス・住宅ともに稼働率は堅調に推移
- 第7期 稼働率の低下、賃料の下落が顕在化するなか、稼働率重視のディフェンシブな物件運営に注力

財務状況

厳しい金融環境ながら、リファイナンスを確実に実行

- 第6期 リファイナンス実施(2009年3月 100億円)、新規レンダーとして日本政策投資銀行が参加
- 第7期 リファイナンス実施(2009年8月 70億円)
リファイナンス実施予定(2009年11月 279.4億円)、新規レンダーとして福岡銀行が参加予定

1-2 第6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5期	第6期	第6期-第5期			
	運用日数	184日	181日			
営業収益		5,701	5,789	87	1.5%	赤坂溜池タワー 通期稼働 +220 アーク森ビル(パススルー型) 通期稼働 +35
賃貸事業収入		5,015	5,217	202	4.0%	後楽森ビル +34 六本木ファーストビル ▲6
賃料共益費収入		4,961	5,161	200	4.0%	
オフィス		3,475	3,759	283	8.2%	
住宅		1,307	1,224	▲82	▲6.3%	アークフォレストテラス ▲15 六本木ヒルズゲートタワー ▲17 元麻布ヒルズ ▲47
店舗		178	177	▲0	▲0.4%	
その他賃料収入		54	56	1	3.6%	
その他賃貸事業収入		534	571	37	7.0%	
不動産等売却益		151	—	▲151	▲100.0%	電気料 +34 駐車料収入 +7 空調料等 ▲6
営業費用		2,638	2,784	146	5.5%	
賃貸事業費用		2,251	2,367	115	5.1%	
賃貸事業損益		3,298	3,421	123	3.7%	
減価償却費		706	740	33	4.8%	PMフィー ▲12 公租公課 +24 減価償却費 +33 建物管理費 +34 修繕費 +37
NOI(注1)		4,004	4,162	157	3.9%	
NOI(年換算)／物件取得価格	4.2%(注2)	4.2%	4.2%	0	0.0%	
販売費及び一般管理費		386	417	30	7.8%	
営業利益		3,062	3,004	▲58	▲1.9%	
営業外収益		16	15	▲0	▲5.1%	第5期物件取得分AMフィー増額 +69 AMフィー料率変更 ▲34
営業外費用		899	992	93	10.4%	
支払利息		750	846	96	12.8%	
その他営業外費用		148	146	▲2	▲1.6%	第5期取得物件分借入 通期化影響 +44
営業外損益		▲882	▲977	▲94	10.7%	
経常利益		2,179	2,027	▲152	▲7.0%	
税引前当期純利益		2,179	2,027	▲152	▲7.0%	
法人税、住民税及び事業税		0	1	0	19.8%	第5期増資関係 ▲20 融資手数料 +17
当期純利益		2,179	2,026	▲153	▲7.0%	
1口当たり分配金(円)		13,688	12,726	▲962	▲7.0%	
物件取得価格		201,654	201,654	0	0.0%	

(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) 期中取得物件の運用日数を考慮したNOI利回りになります。

1-3 第6期決算ハイライト 予想と実績の対比

(単位:百万円)

	運用日数	第6期		
		計画 181日	実績 181日	計画比
営業収益		5,830	5,789	▲ 41 ▲ 0.7%
賃貸事業収入		5,256	5,217	▲ 38 ▲ 0.7%
賃料共益費収入		5,200	5,161	▲ 39 ▲ 0.8%
オフィス		3,760	3,759	▲ 1 0.0%
住宅		1,262	1,224	▲ 38 ▲ 3.0%
店舗		177	177	▲ 0 ▲ 0.1%
その他賃料収入		56	56	0 0.7%
その他賃貸事業収入		574	571	▲ 2 ▲ 0.5%
不動産等売却益		-	-	- -
営業費用		2,849	2,784	▲ 65 ▲ 2.3%
賃貸事業費用		2,428	2,367	▲ 60 ▲ 2.5%
賃貸事業損益		3,402	3,421	18 0.5%
減価償却費		756	740	▲ 15 ▲ 2.1%
NOI		4,159	4,162	2 0.1%
NOI(年換算)/物件取得価格		4.2%	4.2%	0 0.1%
販売費及び一般管理費		421	417	▲ 4 ▲ 1.1%
営業利益		2,980	3,004	23 0.8%
営業外収益		11	15	3 29.4%
営業外費用		1,017	992	▲ 24 ▲ 2.4%
支払利息		873	846	▲ 26 ▲ 3.1%
その他営業外費用		144	146	2 1.5%
営業外損益		▲ 1,005	▲ 977	28 ▲ 2.8%
経常利益		1,975	2,027	51 2.6%
税引前当期純利益		1,975	2,027	51 2.6%
法人税、住民税及び事業税		1	1	▲ 0 ▲ 8.1%
当期純利益		1,974	2,026	51 2.6%
1口当たり分配金(円)		12,400 (注)	12,726	326 2.6%
物件取得価格		201,654	201,654	0 0.0%

六本木ファーストプラザ ▲5
六本木ヒルズゲートタワー ▲10
元麻布ヒルズ ▲18

減価償却費 ▲15
電気料 ▲8
公租公課 ▲8
修繕費 ▲7
リーシングフィー ▲6

金利要因 ▲26

(注) 第6期計画損益は、第5期(平成21年1月期)決算発表時に公表したものであり、2009年7月14日付で1口当たり分配金予想の修正に関する開示(12,600円)を行っています。

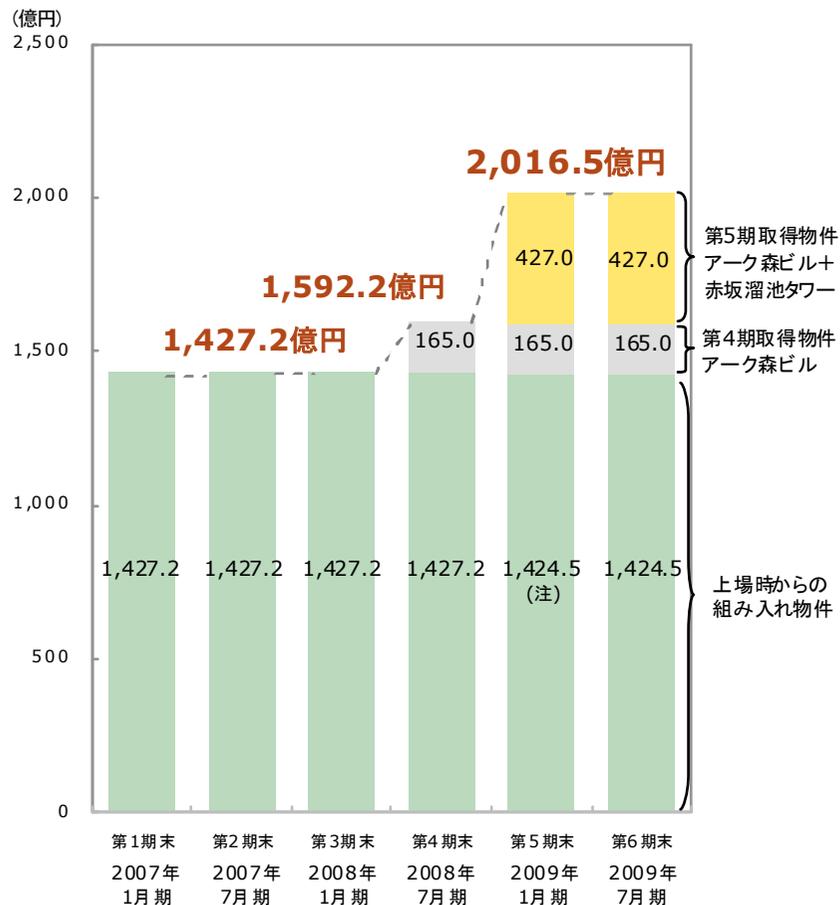
1-4 第6期決算ハイライト 業績予想【収支内訳】

(単位: 百万円)

	実績		予想		前期比		
	第6期		第7期		第7期-第6期		
	運用日数	181日	184日	数値	%		
営業収益		5,789	5,504	▲ 284	▲ 4.9%		赤坂溜池タワー +17 アーク森ビル(パススルー型) ▲28 六本木ファーストビル ▲85 後楽森ビル ▲93
賃貸事業収入		5,217	4,952	▲ 265	▲ 5.1%		六本木ファーストプラザ ▲6 六本木ヒルズゲートタワー ▲11 アークフォレストテラス ▲18 元麻布ヒルズ ▲39
賃料共益費収入		5,161	4,896	▲ 264	▲ 5.1%		
オフィス		3,759	3,569	▲ 189	▲ 5.0%		
住宅		1,224	1,149	▲ 75	▲ 6.1%		
店舗		177	177	0	0.1%		空調料等 +19 貸室内清掃料 ▲5 解約違約金 ▲7 電気料 ▲26
その他賃料収入		56	55	▲ 0	▲ 1.0%		
その他賃貸事業収入		571	552	▲ 19	▲ 3.4%		電気料 ▲22 PMフィー ▲19 空調料等 +8 賃借料 +9 公租公課 +24
不動産等売却益		—	—	—	—		
営業費用		2,784	2,775	▲ 8	▲ 0.3%		六本木ファーストビル ▲21 (換気設備等で償却が終了)
賃貸事業費用		2,367	2,333	▲ 34	▲ 1.5%		
賃貸事業損益		3,421	3,171	▲ 250	▲ 7.3%		
減価償却費		740	712	▲ 27	▲ 3.7%		
NOI		4,162	3,884	▲ 277	▲ 6.7%		
NOI(年換算)／物件取得価格		4.2%	3.8%	▲ 0.3	▲ 8.2%		
販売費及び一般管理費		417	442	25	6.1%		
営業利益		3,004	2,728	▲ 275	▲ 9.2%		投資主総会関連 +10
営業外収益		15	6	▲ 8	▲ 55.3%		
営業外費用		992	1,094	102	10.3%		
支払利息		846	892	46	5.5%		
その他営業外費用		146	202	55	38.2%		リファイナンス融資手数料 +50
営業外損益		▲ 977	▲ 1,087	▲ 110	11.3%		
経常利益		2,027	1,640	▲ 386	▲ 19.1%		
税引前当期純利益		2,027	1,640	▲ 386	▲ 19.1%		
法人税、住民税及び事業税		1	1	0	8.8%		
当期純利益		2,026	1,639	▲ 386	▲ 19.1%		
1口当たり分配金(円)		12,726	10,300	▲ 2,426	▲ 19.1%		
物件取得価格		201,654	201,654	0	0.0%		

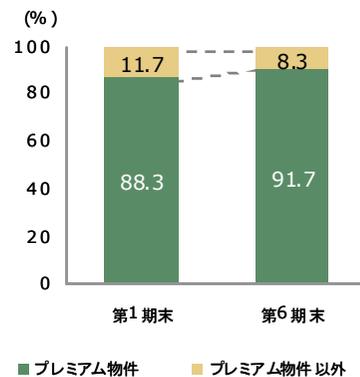
2-1 運用状況 ポートフォリオの強化

資産総額の推移

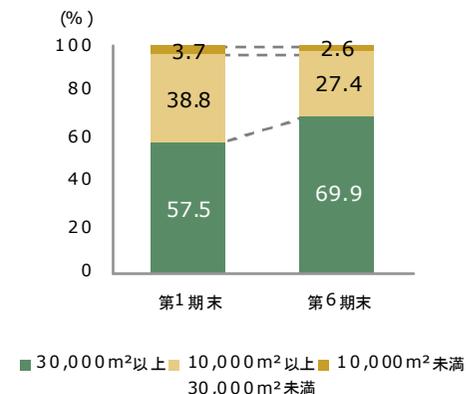


(注) 第5期中に元麻布ヒルズの一住戸を売却しました。

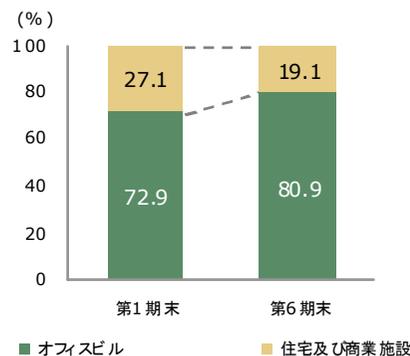
クオリティ別分散状況



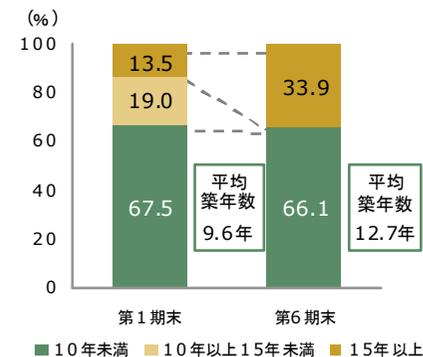
規模別分散状況



用途別分散状況



築年別分散状況



(注1) 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2) 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。

利害関係取引規程の変更

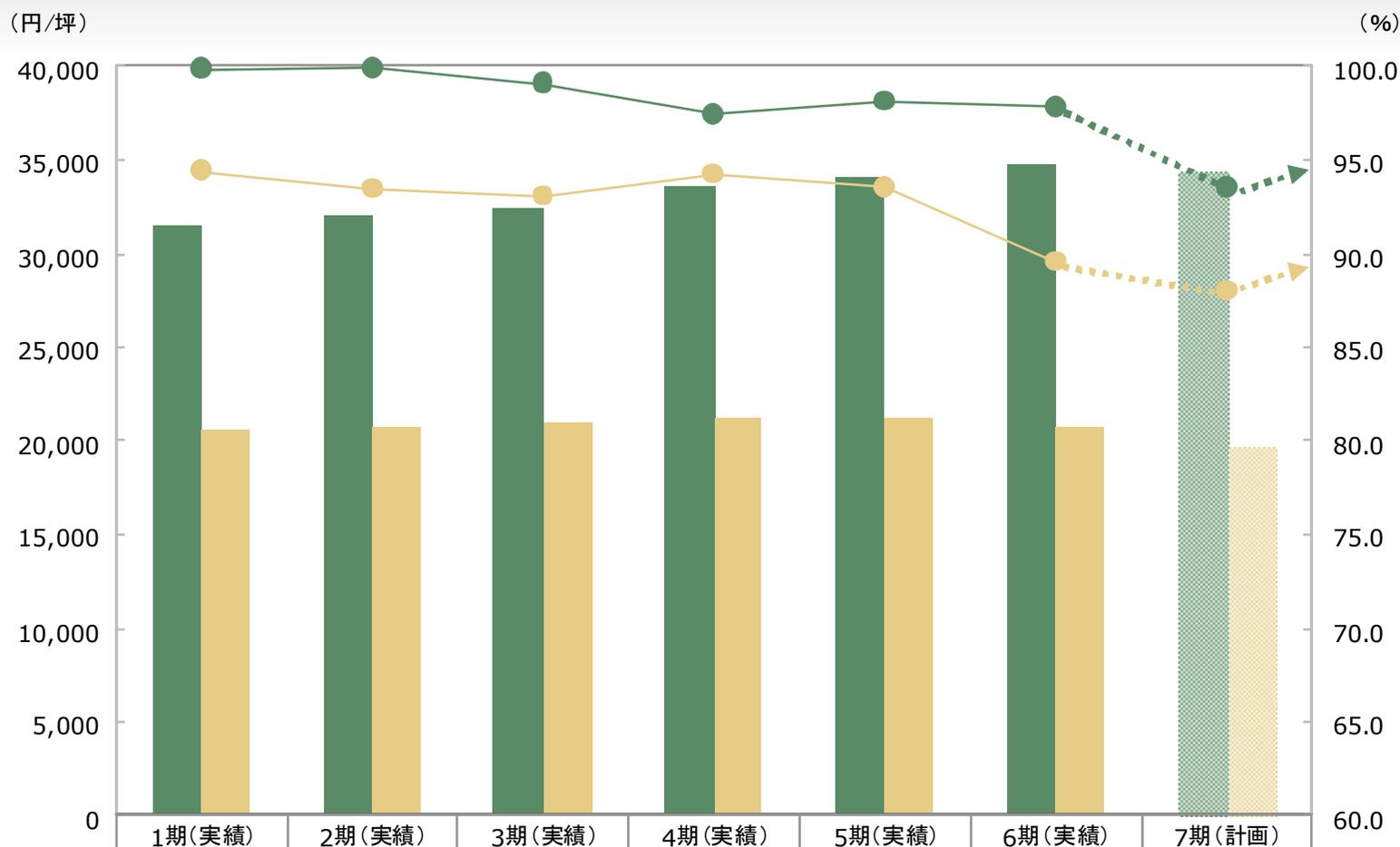
「利害関係者から不動産等を取得する場合の取得上限価額」に関して、利害関係取引規程を変更(2009年5月27日)

変更前
鑑定評価額の110%



変更後
鑑定評価額 (但し、合理的な理由がある場合は鑑定評価額の110%)

2-2 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(計画)
■ オフィス 賃料単価	31,450	32,068	32,462	33,648	34,118	34,725	34,482
■ 住宅 賃料単価	20,625	20,674	20,964	21,157	21,234	20,664	19,847
● オフィス 稼働率	99.9	100.0	99.1	97.4	98.1	97.8	93.5
● 住宅 稼働率	94.4	93.4	93.1	94.2	93.5	89.6	88.0

第7期(計画) 稼働率の低下を見込むが、オフィス・住宅共に8期以降、回復基調に転じることを想定、当面は稼働率重視のディフェンシブな物件運営に注力

(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(P42)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。

2-3 運用状況 オフィステナントリーシング状況(本書作成時点)

賃料改定実績

(百万円)

		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2期	7件	62.9	69.1	6.2	9.9
	第3期	6件	70.8	81.3	10.5	14.8
	第4期	7件	102.5	110.9	8.4	8.2
	第5期	12件	78.0	87.1	9.0	11.6
	第6期	14件	162.4	170.1	7.7	4.7
	第7期	5件	37.1	35.5	-1.6	-4.4
	第8期	1件	1.3	1.0	-0.3	-22.5
交渉中のテナント	第6期	1件	8.2	-	-	-5~-10(注2)
	第7期	6件	79.6	-	-	-10~-20(注2)
	第8期	11件	78.7	-	-	-10~-20(注2)

(注1)本書作成時点におけるテナント改定状況を基に作成しています。

(注2)交渉中のテナントについては、資産運用会社による想定賃料に基づき変化率を算出しています。

- 第6期は平均約4.7%の増額改定を実現
- 第7期以降はテナント引き留め施策の展開を行うなど、“稼働率重視”を最優先にしたリーシング活動により、賃料は減額見通し
- 第7期、第8期に賃料改定を迎えるテナント(定借、普通借)のうち、マーケット賃料に到達済みテナントは全体の約20.4%

第6期は平均約4.7%の増額改定実現

賃料改定時期別のマーケットギャップ

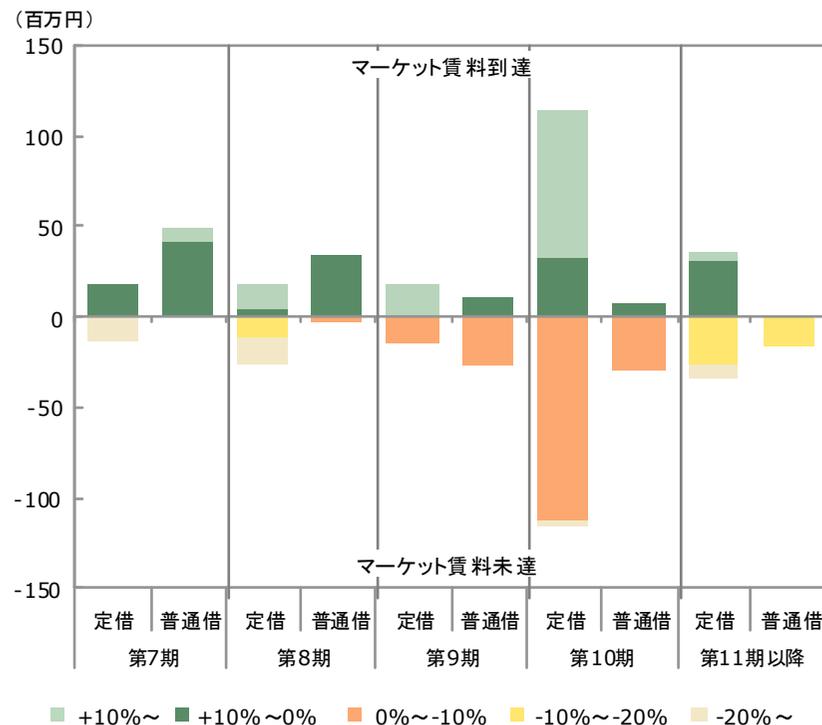
(百万円)

		マーケット賃料に到達済		マーケット賃料に未達			合計
		~+10%	+10%~0%	0%~-10%	-10%~-20%	-20%~	
第7期	定借	0	17.0	0	0	13.3	30.3
	普通借	8.0	41.2	0	0	0	49.2
第8期	定借	12.8	5.0	0	11.8	15.0	44.6
	普通借	0	35.0	2.1	0	0	37.1
第9期	定借	17.4	0	14.6	0	0	31.9
	普通借	0	10.8	26.5	0	0	37.3
第10期	定借	82.1	32.2	113.2	0	2.2	229.8
	普通借	0	8.2	29.6	0	0	37.9
第11期以降	定借	4.4	31.3	0.9	26.2	5.9	68.8
	普通借	0	0	0	16.8	0	16.8
合計		124.8	180.7	187.0	54.8	36.5	583.7
割合		21.4%	31.0%	32.0%	9.4%	6.2%	
		52.3%		47.7%			

(注1)記載数値は本書作成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6期末時点の不動産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。

全体(583.7百万円)の約20.4%



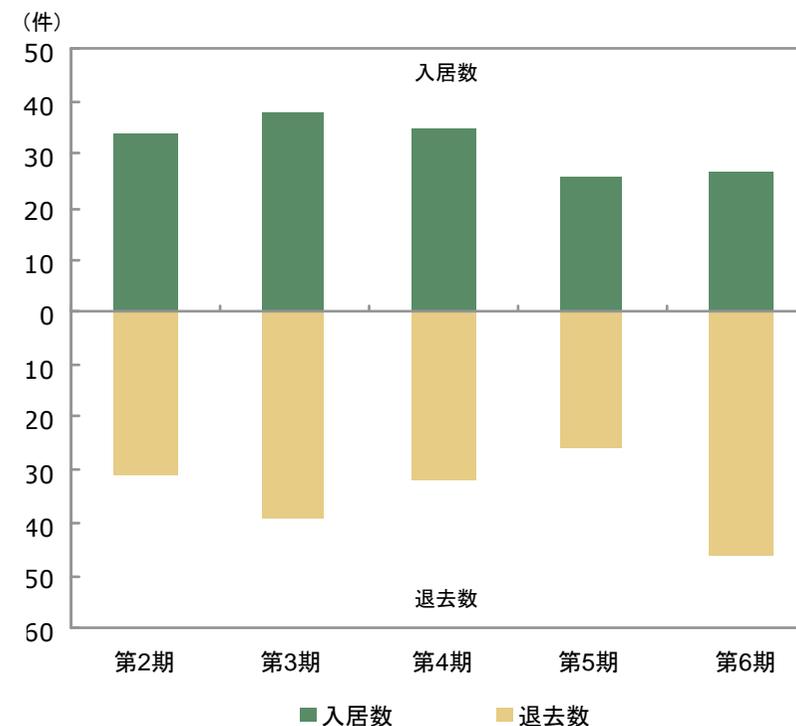
2-4 運用状況 住宅テナントリーシング状況(2009年7月31日時点)

住宅の賃料改定状況

		入居	退去	入居-退去
第2期	件数(件)	34	31	3
	賃料単価 (円/坪・月)	25,776	24,639	1,137
第3期	件数	38	39	-1
	賃料単価 (円/坪・月)	24,210	23,639	571
第4期	件数	35	32	3
	賃料単価 (円/坪・月)	24,885	23,648	1,237
第5期	件数	26	26	0
	賃料単価 (円/坪・月)	24,607	25,466	-859
第6期	件数	28	46	-18
	賃料単価 (円/坪・月)	20,183	23,223	-3,040

景気悪化に伴い退去は増加したものの、入居は前期並みを維持

住宅テナントの入退去推移



2-5 運用状況 テナントの状況(2009年7月31日時点)

オフィステナントの特徴

		第5期		第6期		差	
		月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	6期-5期 (百万円)	変動率 (%)
製造業	国内企業	74	11.9	75	12.1	1	1.4
	外資系企業	146	23.4	143	23.0	-3	-2.1
非製造業	国内企業	121	19.4	124	20.0	3	2.5
	外資系企業	89	14.3	85	13.6	-4	-4.5
金融業	国内企業	23	3.6	23	3.6	0	0.0
	外資系企業	34	5.5	35	5.6	1	2.9
公的機関	国内企業	137	21.9	137	22.1	0	0.0
	外資系企業	0	0	0	0	0	0.0
合計		624	100	622	100	-2	-0.3

		第5期		第6期		差	
		件数 (件)	件数比率 (%)	件数 (件)	件数比率 (%)	6期-5期 (件)	変動率 (%)
製造業	国内企業	2	4.2	2	4.3	0	0.0
	外資系企業	10	20.8	10	21.3	0	0.0
非製造業	国内企業	15	31.3	15	31.9	0	0.0
	外資系企業	7	14.6	6	12.8	-1	-14.3
金融業	国内企業	4	8.3	4	8.5	0	0.0
	外資系企業	7	14.6	7	14.9	0	0.0
公的機関	国内企業	3	6.3	3	6.4	0	0.0
	外資系企業	0	0	0	0	0	0.0
合計		48	100	47	100	-1	-2.1

住宅テナントの特徴

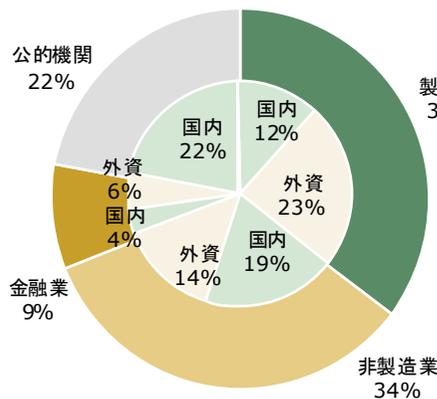
		第5期		第6期		差	
		月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	6期-5期 (百万円)	変動率 (%)
法人契約 (外資系金融)	日本国籍	8	4.2	8	4.2	0	0.0
	外国籍	40	20.2	27	15.2	-13	-32.5
法人契約 (その他)	日本国籍	62	31.4	57	32.0	-5	-8.1
	外国籍	59	29.7	57	31.5	-2	-3.4
個人契約	日本国籍	23	11.8	24	13.4	1	4.3
	外国籍	5	2.6	6	3.6	1	20.0
合計		198	100	180	100	-18	-9.1

		第5期		第6期		差	
		件数 (件)	件数比率 (%)	件数 (件)	件数比率 (%)	6期-5期 (件)	変動率 (%)
法人契約 (外資系金融)	日本国籍	13	6.1	11	5.6	-2	-15.4
	外国籍	42	19.6	29	14.9	-13	-31.0
法人契約 (その他)	日本国籍	69	32.2	61	31.3	-8	-11.6
	外国籍	59	27.6	54	27.7	-5	-8.5
個人契約	日本国籍	24	11.2	31	15.9	7	29.2
	外国籍	7	3.3	9	4.6	2	28.6
合計		214	100	195	100	-19	-8.9

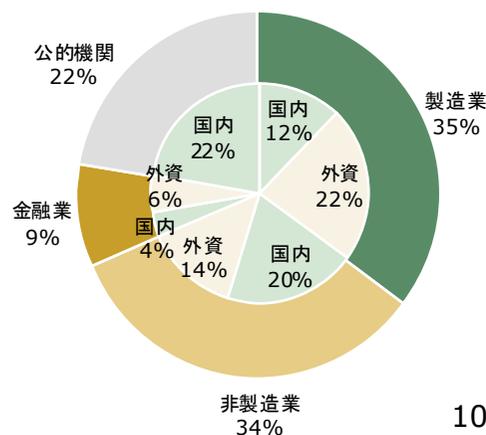
(注) この表において、六本木ビュウタワーを一棟借りしている独立行政法人都市再生機構の1件は除いています。

住宅テナントにおいて、第6期は外資系金融の外国籍テナントが減少するも、第7期以降は景気の回復を受け、テナント流出は沈静化の見込み

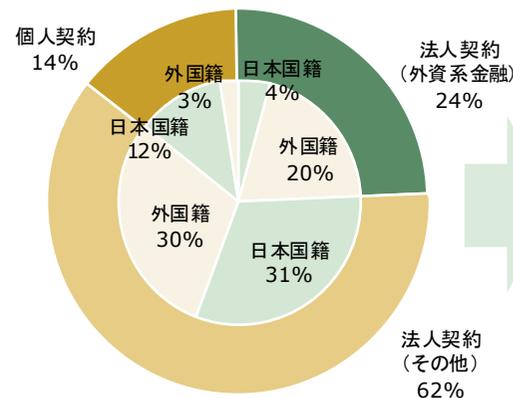
第5期オフィステナント内訳
(月額賃料ベース)



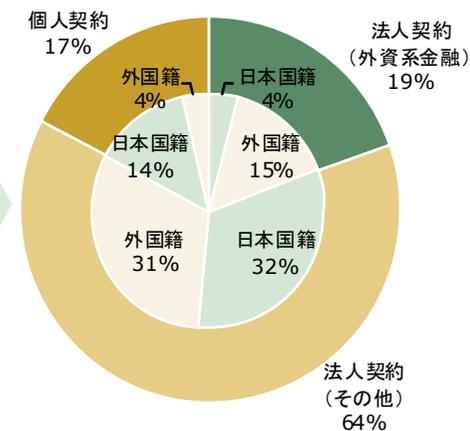
第6期オフィステナント内訳
(月額賃料ベース)



第5期住宅テナント内訳
(月額賃料ベース)



第6期住宅テナント
(月額賃料ベース)



2-6 運用状況 コスト削減の成果

資産運用報酬の削減

第5期中の物件追加取得による資産規模拡大に伴い、資産規模に連動した資産運用報酬(AMフィー)の料率を引き下げ



料率引き下げなしの場合と比較
決算期あたり 約35百万円の削減効果
(約10%削減)

管理委託報酬の削減

資産規模拡大に伴うスケールメリットを生かし管理委託報酬(PMフィー)の料率を引き下げを要請
PM会社との良好な関係を基盤に、良質な管理&サービス水準を維持



料率引き下げなしの場合と比較
決算期あたり 約20百万円の削減効果
(約10%削減)

住宅運営経費の削減

物件運営経費に関する経費見直しについてPM会社に要請
住宅運営経費の原価見直しによりコスト削減



住宅運営経費の一部見直しなしの場合と比較
決算期あたり 約10百万円の削減
(その他賃貸事業費用 約13%削減)

修繕費の削減

金額交渉・仕様見直し等の発注努力及び修繕計画の見直しにより、修繕費を削減



第6期計画と比較
約12百万円削減
(約8%削減)



第6期分配金への寄与 約480円/口

3-1 財務状況 第6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6期のリファイナンス

厳しい環境下においても、堅実な資金調達を実施
 2009年3月、新規レンダーとして日本政策投資銀行が参加

	期間	借入金額 (億円)	スプレッド	借入日	返済予定日	適用
短期借入金 (注1)	8か月	29.4	100bp	2009年3月27日	2009年11月30日	無担保 無保証
	1年	50.6	100bp	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)	120bp	2009年3月27日	2012年3月27日	
合計		100				

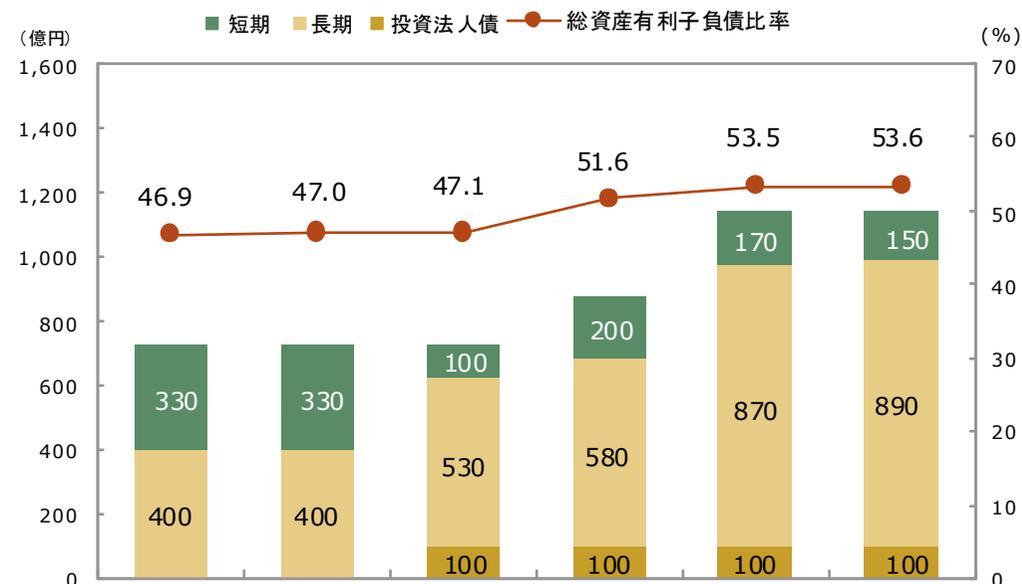
(注1) 借入先は三井住友銀行、みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行です。

(注2) 6か月毎0.5億円ずつ返済、返済期限に17.5億円の返済を予定しています。

借入先別残高

	第5期末時点		第6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	17,530	16.9%	17,382	16.7%	▲ 148
三菱東京UFJ銀行	17,530	16.9%	17,382	16.7%	▲ 148
三菱UFJ信託銀行	17,530	16.9%	17,382	16.7%	▲ 148
住友信託銀行	15,235	14.6%	15,107	14.5%	▲ 128
三井住友銀行	15,225	14.6%	15,097	14.5%	▲ 128
農林中央金庫	8,000	7.7%	8,000	7.7%	0
新生銀行	6,450	6.2%	5,150	5.0%	▲ 1,300
あおぞら銀行	4,000	3.8%	4,000	3.8%	0
りそな銀行	2,500	2.4%	2,500	2.4%	0
日本政策投資銀行	-	-	2,000	1.9%	2,000
合計	104,000	100%	104,000	100%	0

堅実な財務運営



(単位: 億円)	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
借入金						
短期	330	330	100	200	170	150
長期	400	400	530	580	870	890
投資法人債	-	-	100	100	100	100
有利子負債合計	730	730	730	880	1,140	1,140

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 Baa1 (注)

株式会社日本格付研究所(JCR)

長期優先債務格付 AA-

(注) ムーディーズは2009年4月21日、本投資法人に対する格付けをA3からBaa1に変更しました。

3-2 財務状況 安定的な資金調達

2009年8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
- ・ 短期借入金のリファイナンスにおいて、一部長期化

	期間	借入金額 (億円)	スプレッド	借入日	返済予定日	適用
短期借入金 (注)	1年	55	100bp	2009年8月31日	2010年8月31日	無担保 無保証
長期借入金 三菱東京UFJ	3年	15	140bp	2009年8月31日	2012年8月31日	
合計		70				

(注) 借入先は三菱UFJ信託銀行、みずほコーポレート銀行、住友信託銀行及び三井住友銀行です。

新規レンダーの開拓

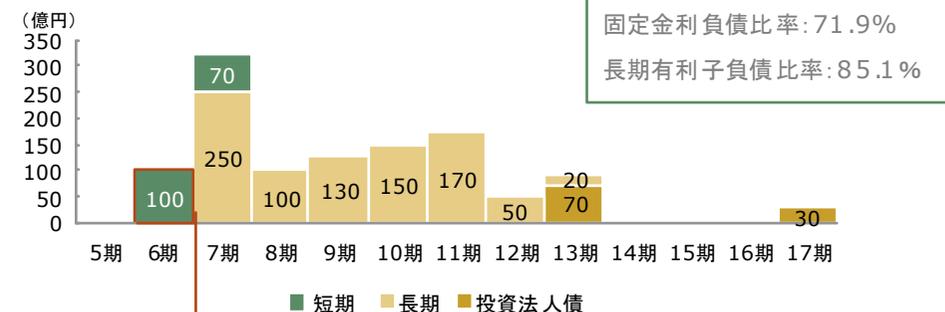
	期間	借入金額 (億円)	スプレッド	借入予定日	返済予定日	適用
福岡銀行	2年	20	120bp	2009年11月30日	2011年11月30日	無担保 無保証

主な財務指標

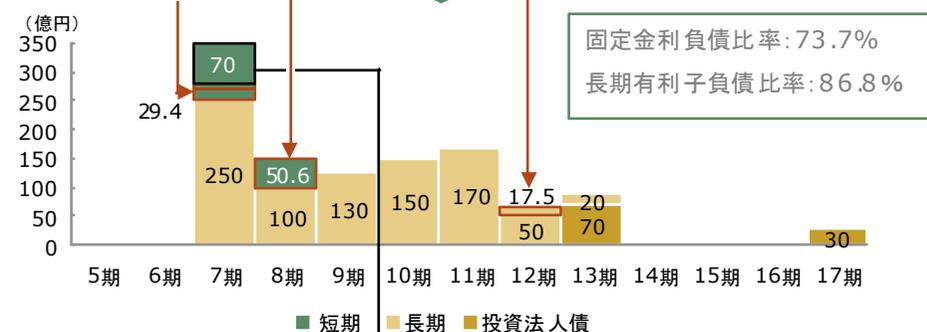
	第5期末 2009年1月31日	第6期末 2009年7月31日	2009年8月 リファイナンス後
有利子負債残高	1,140億円	1,140億円	1,140億円
短期借入金	170億円	150億円	135億円
長期借入金	870億円	890億円	905億円
投資法人債	100億円	100億円	100億円
LTV	53.5%	53.6%	53.6%
DSCR	4.8倍	4.3倍	-
残存加重平均借入期間	1.84年	1.45年	-
期末加重平均金利	1.47%	1.50%	-

(注) 2009年8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。

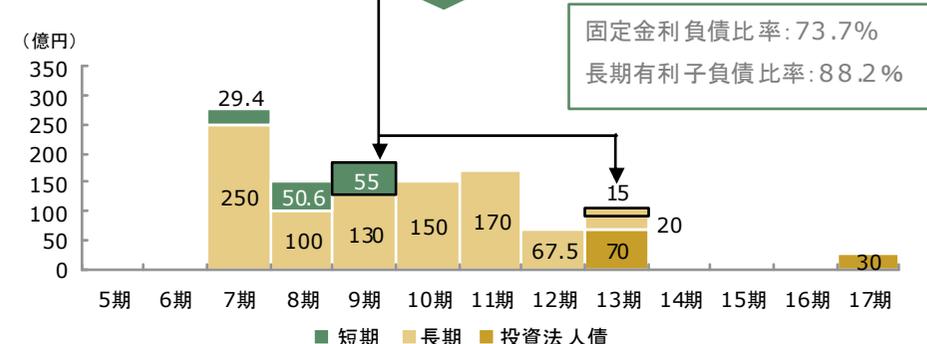
第5期末(2009年1月末)



第6期末(2009年7月末) (注1)



2009年8月リファイナンス後 (注2)

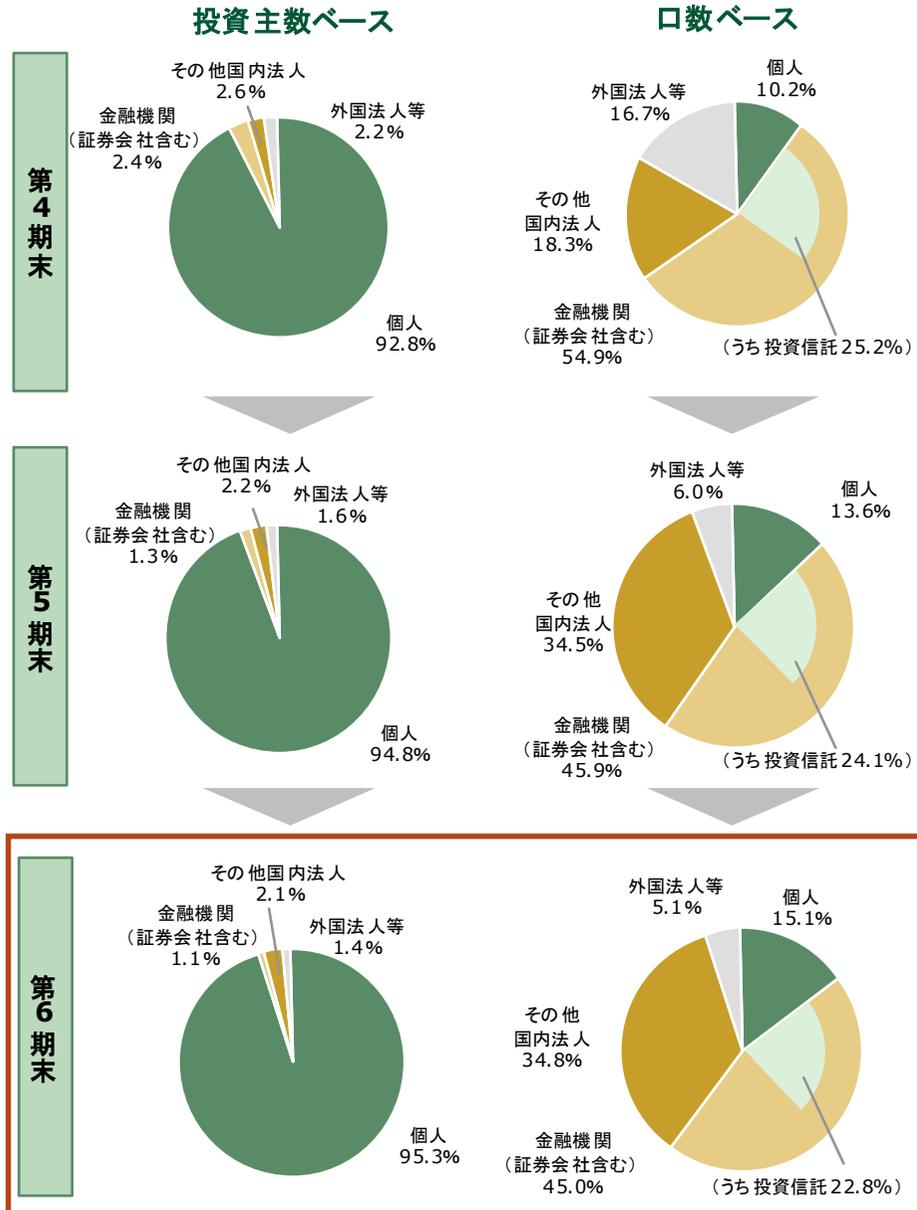


(注1) は、2009年3月リファイナンス分(100億円)の返済期限分散状況を表しています。うち第12期返済の長期借入金17.5億円については、均等返済分(2.5億円)が除かれています。

(注2) は、2009年8月リファイナンス分(70億円)の返済期限分散状況を表しています。

4-1 IR 投資主構成(2009年7月31日時点)

投資主構成



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	7,225	95.3	24,055	15.1
金融機関 (証券会社含む)	87	1.1	71,689	45.0
その他国内法人	162	2.1	55,406	34.8
外国法人等	106	1.4	8,050	5.1
合計	7,580	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)	13,077	8.2
3	富士火災海上保険株式会社	10,450	6.6
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,855	5.6
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,114	4.5
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,178	3.3
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,079	1.9
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,077	1.9
9	農林中央金庫	3,000	1.9
10	全国共済農業協同組合連合会	2,748	1.7
上位10位投資主の合計		105,496	66.3

4-2 IR 多様な方法で幅広く投資家へのアクセスを継続

個人投資家向けIRの強化



←2009年3月14日
ARES「個人投資家のための」リートフェア
2009」に出展



2009年6月17日 →
証券会社 支店セミナー(麻布)

ホームページリニューアル

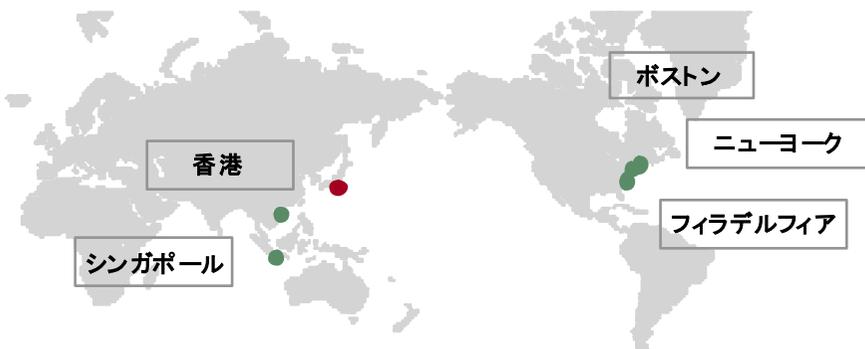
2009年9月14日 日本語サイトリニューアルオープン
使いやすさの向上を考慮し、上場後、初のリニューアル



海外投資家向けIRの実施

国内のみならず、海外IRも展開

地域	期間	訪問件数
アジア	2009年4月1日～4月3日 (3日間)	11件
北米	2009年4月6日～4月9日 (4日間)	15件
合計		26件



投資主アンケートの実施

第5期資産運用報告にアンケートを同封し、投資主の意見を収集
今後のIR活動に活用

調査対象	第5期末(2009年1月末)時点における 投資主6,828名
調査方法	ハガキによるアンケート 第5期資産運用報告に同封
回収数	753通
回収率	11.0%

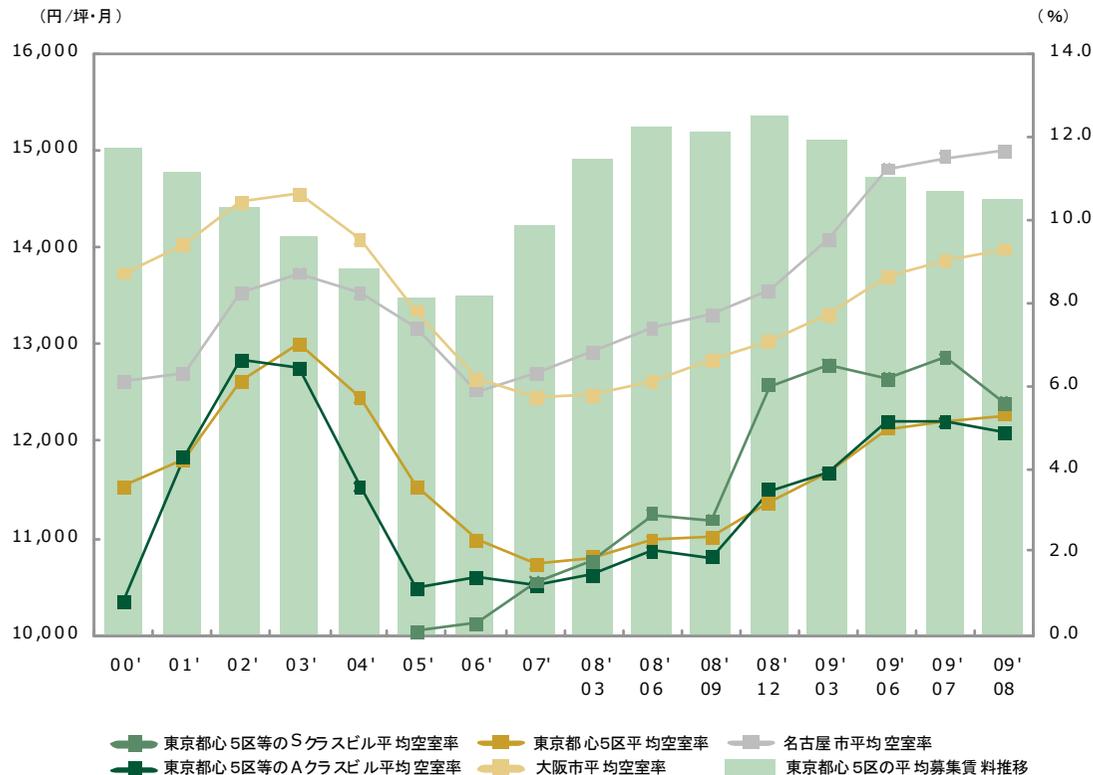


第5期資産運用報告

5-1 投資環境 賃貸オフィスビルマーケット



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
 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。

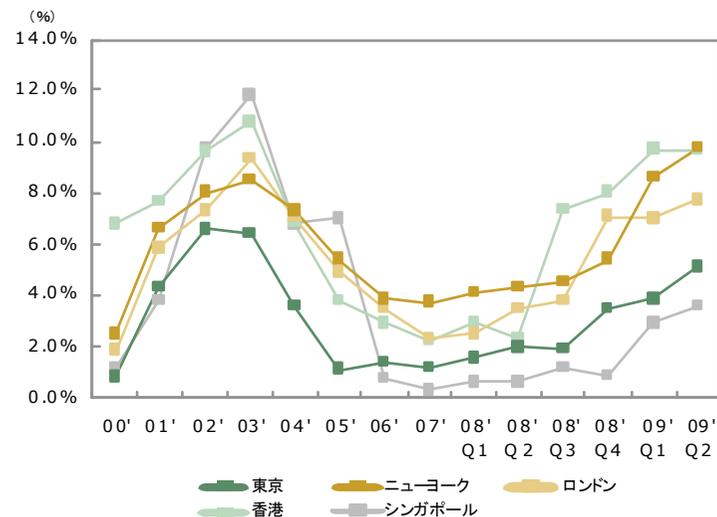
東京都心Sクラス・Aクラスビルの空室率は8月に反転

シービー・リチャードエリス株式会社 2009年8月末調査報告

「都心5区全体で空室面積の増加に歯止めがかかり、同空室率が横ばいで推移」

三鬼商事株式会社 2009年8月末調査報告

世界主要都市におけるオフィス空室率の推移

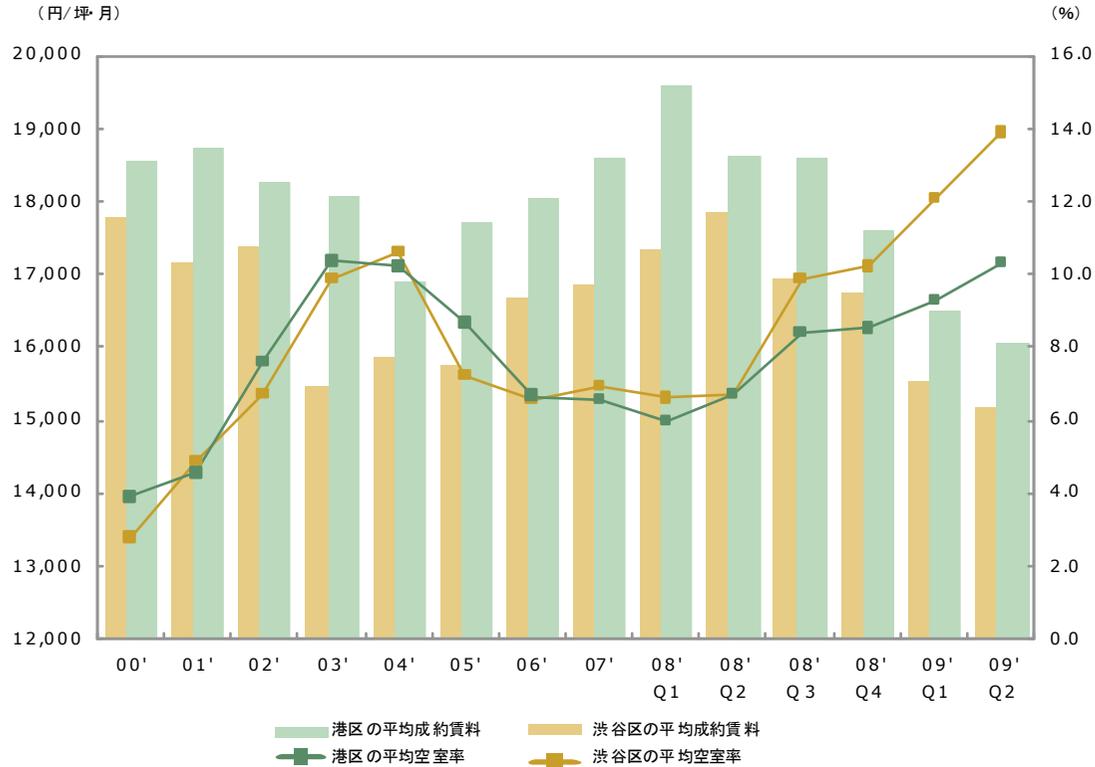


出所:シービー・リチャードエリス株式会社の資料に基づき資産運用会社が作成
 注1:各都市のAクラス相当オフィスビルを対象としています。
 注2:年ベースでは第四半期の数値を採用しています。

安定的な東京の賃貸オフィスビルマーケット

5-2 投資環境 高級賃貸住宅マーケット

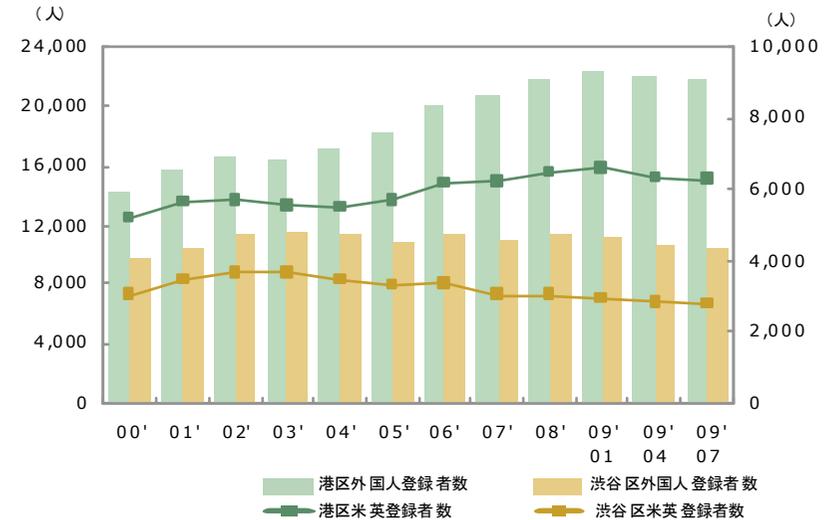
高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移



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
 注1:月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としています。
 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。

高級賃貸マーケットにおける“港区立地”の優位性

外国人登録者数推移

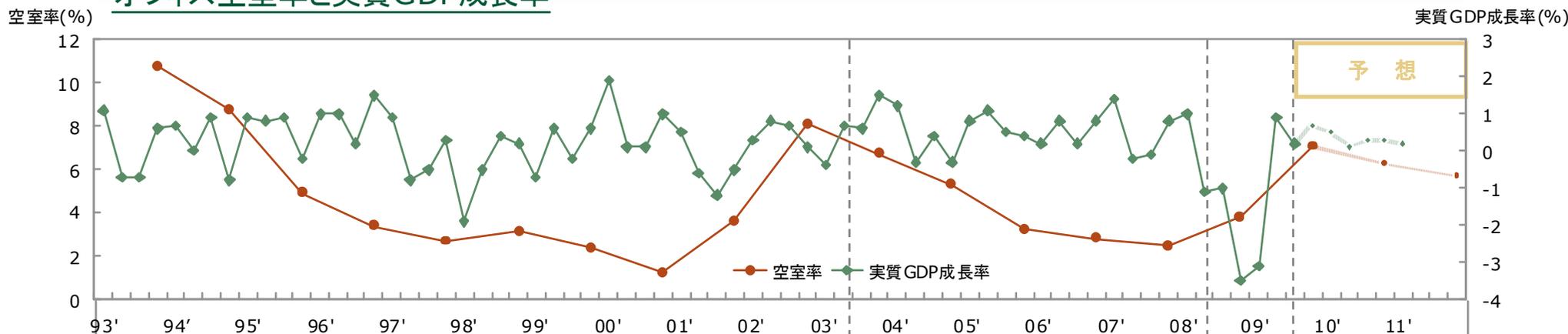


出所:東京都資料に基づき資産運用会社が作成
 注:年ベースにおいては各年1月1日時点の外国人登録者数を採用しています。

港区における外国人登録者数の底堅さ

5-3 投資環境 マーケット環境の見通し

オフィス空室率と実質GDP成長率



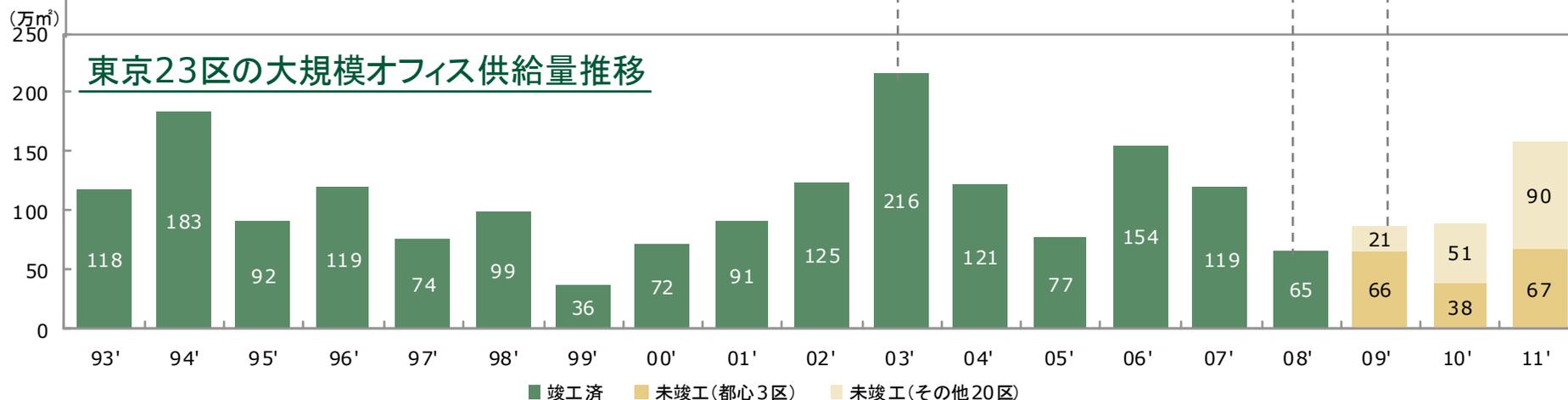
ITバブル崩壊

オフィス2003年問題

景気回復期

サブプライム問題
リーマンショック

東京23区の大規模オフィス供給量推移



出所

空室率: 実績・予想ともに森ビル株式会社の調査報告に基づき資産運用会社が作成

実質GDP成長率: 内閣府のデータから資産運用会社が作成 2009年6月期以降は社団法人日本経済研究センターの予測から資産運用会社が作成

東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移: 森ビル株式会社の調査報告に基づき資産運用会社が作成

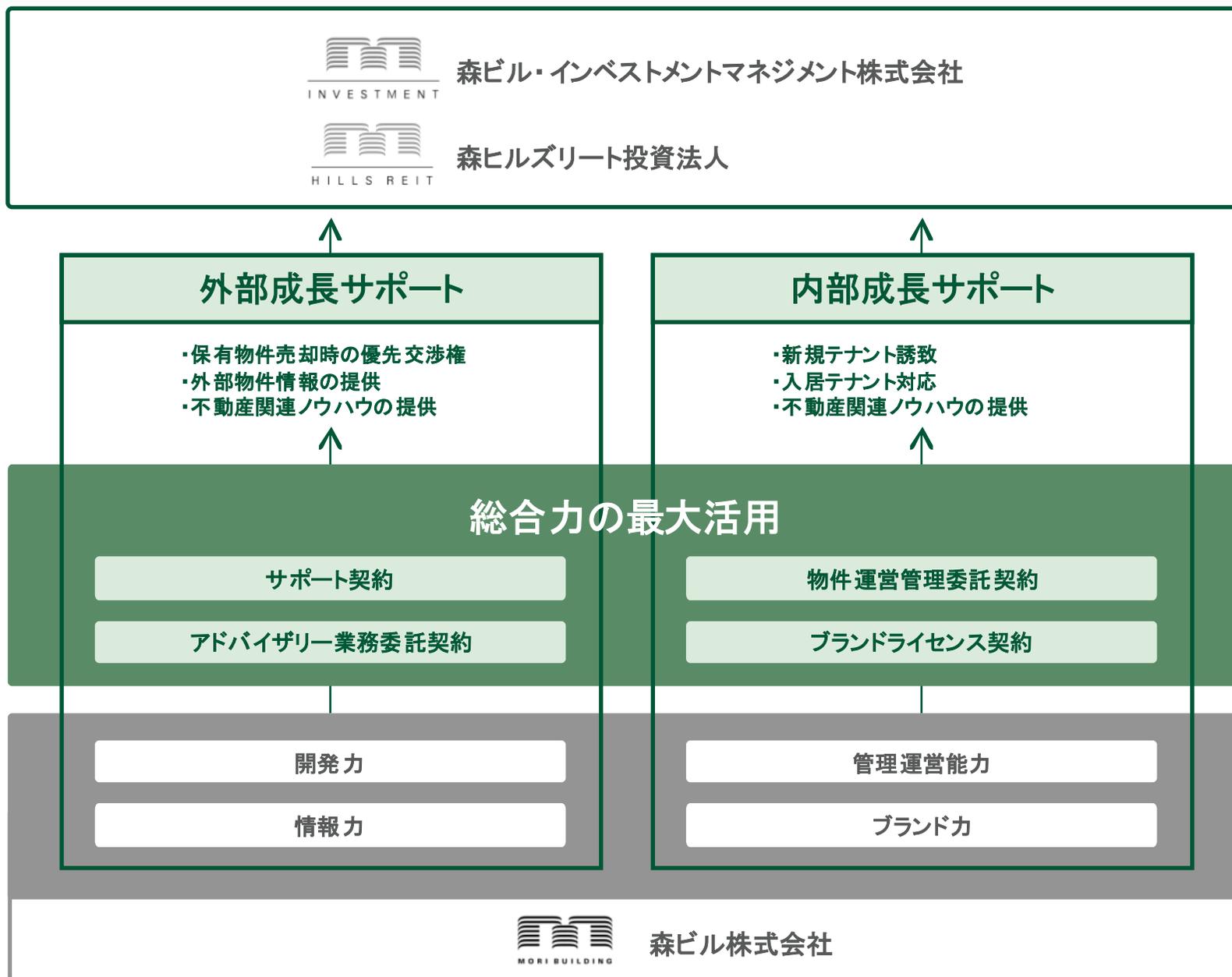
- オフィス供給量は、過去10年間で、都心3区が約75%を占めていたが、今後5年間は都心3区とその他20区の供給量は拮抗
- 2010年以降、年間吸収量(新規需要)は供給量を上回って推移し、空室率は改善に転じると予想

<p>基本理念</p>	<p>「Investment in the city ～『都市』への投資」の再確認</p> <p>「ヒルズ」に象徴されるような、時を経てもなお高い価値を維持し続けるエリアと物件への選別的な投資 森ビルグループがこれまでに培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用</p>	
<p>現状認識 と対策</p>	<p>不動産賃貸マーケット</p> <p>都心オフィス・高級賃貸住宅ともに、稼働率と賃料の下落が続いていたが、最近、テナントニーズが顕在化する兆しも見られ、「年内底打ち」の見方も浮上</p>	<p>稼働率の維持・回復を最優先とし、テナントリレーションの重視と柔軟な対応により解約を回避 森ビルの不動産ノウハウを積極的に活用しコスト削減を継続する</p>
<p>現状認識 と対策</p>	<p>不動産投資マーケット</p> <p>売買事例が大幅に減少し、プレイヤーの静観姿勢が続く一方で、新たな投資資金流入の動きも見られ始めている</p>	<p>厳しい資金調達環境の中、単純な取得は困難な状況 物件入替によるポートフォリオ再構築等を検討する</p>
<p>現状認識 と対策</p>	<p>資金調達環境</p> <p>新規借入・増資等の資金調達環境は依然厳しいが、政府施策等によりリートの資金繰り懸念は大きく後退したと考えられる</p>	<p>新規借入先開拓と同時に、借入条件の改善を目指す</p>
<p>将来の展望</p>	<p>リファイナンス懸念の後退によるリート市場への信頼回復が進みつつあるなか、増資のタイミングを模索する LTVを調整しながら、優良物件を取得し、分配金の回復を目指す</p>	

Appendix



7-1 森ビルとの協働関係



7-2 森ビルによる開発と森ヒルズリート



1985-1990	1990-1995	1995-2000	2001-
<ul style="list-style-type: none"> 1986年3月 アーク森ビル竣工  	<ul style="list-style-type: none"> 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  	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 ブ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



7-3 発展する赤坂・六本木、虎ノ門エリア



<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(注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) 森ビル株式会社 e) 2009年12月末(予定)</p>	<p>③ (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) 森ビル株式会社 e) 2011年1月(予定)</p>
<p>④ (仮) 六本木六丁目三番地計画</p>  <p>a) 約1,003㎡ b) 約7,513㎡ c) 事務所/店舗/住宅等 d) 森ビル株式会社 e) 2011年3月末(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7,513㎡ c) 事務所/住宅/店舗等 d) 再開発組合(注1) e) 2012年(予定)</p>	<p>⑥ 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)</p>  <p>a) 約17,069㎡(Ⅲ街区) b) 約252,993㎡(Ⅲ街区) c) 事務所/住宅/店舗等 d) 東京都 e) 2014年5月(予定)</p>

a)敷地面積、b)延床面積、c)用途、d) 事業者、e)竣工時期 (注) 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

「国際金融拠点機能強化プラン」 先行地域としての位置付け

- ✓ 国際金融拠点機能プラン(2008.4.11 地域活性化統合本部会合)に基づき、国際金融拠点フォーラム(2009.5.27)では、先行地域に係る街づくりの基本的な方向性が取りまとめられました。
- ✓ 赤坂・六本木地区については“エリアマネジメント等の手法により個々の拠点における都市機能をネットワーク化し、エリア全体の総合的な生活環境整備を目指す”となっています。



「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」(590ha)

成田空港とアークヒルズを結ぶ 成田エアラインコネクションサービス開始

- ✓ 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ヘリコプターとハイヤーによって約30分で結ぶ「成田エアラインコネクションサービス」を2009年9月16日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

7-4 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。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143,720㎡
階数	(複合棟)地上47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(予定)
竣工時期	2012年(予定)



7-5 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におけるⅢ街区(虎ノ門地区)の特定建築者予定者に選定

～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～

東京都施行の「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)」の「特定建築者^(注1)」の公募が行われ、森ビル株式会社が「特定建築者予定者」として選定されました。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」、「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2号線が貫通する計画であり、特定建築者となる予定の森ビル株式会社は、東京都建設局の委託により、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	17,069㎡
延床面積	252,993㎡
階数	(複合棟)地上53階、地下5階
高さ	247m
用途	事務所、商業、住宅、ホテル、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予定者に選定)
着工時期	2010年11月(予定)
竣工時期	2014年5月(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た後、施行者の定める事業計画に基づき「特定施設建築物」の実施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。

7-6 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。



「ヒルズマルシェ」

農林水産省仮設型直売システム普及事業「マルシェジャポンプロジェクト」の「マルシェ(食材市場)運営者」に選定され、2009年9月26日(土)より毎週土曜日に開催いたします。

環境への取り組みに対する高い評価

「Vertical Garden Cityー垂直の庭園都市」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。



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。

クールアース・デー2009 CO₂削減／ライトダウンキャンペーン

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、昨年に引き続き、今年も参加しました。

2009年6月21日(日)は「ブラックイルミネーション2009」、2009年7月7日(火)は「七夕ライトダウン」と題して、夜8時～10時の2時間、ライトアップ施設や各家庭の電気を一斉に消すキャンペーンを全国的に実施しました。

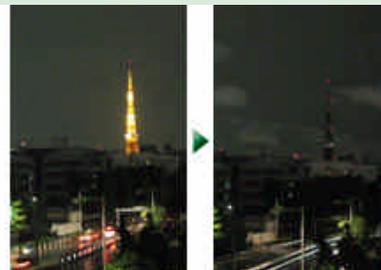


「ドライミスト」で ヒートアイランド現象を緩和

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



東京タワー



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。

六本木ヒルズ街全体震災訓練の実施(2009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
- ・応急手当
- ・救出訓練
- ・救急搬送
- ・煙体験
- ・心肺蘇生AED操作
- ・ロープ訓練
- ・炊き出し
- ・起振車体験

その他の震災対策



防災井戸



防災備蓄倉庫



非常用発電システム

「ヒルズ街育(まちいく)プロジェクト」 六本木ヒルズの安全の「ヒミツ」探検ツアーの 開催～親子で学べる災害の備え～

街づくりのミッションの一つとして掲げる「安心・安全」をテーマに、子どもたちが体験しながら防災について学べるツアーを企画しました。「逃げ込める街」六本木ヒルズを舞台に、子どもたちにも震災に対する心構えや対策を考える機会となるよう、小学生を対象とした体験学習イベントを実施しました。

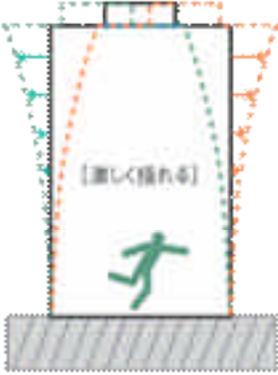


森ビルグループによる 7-9 安全面への取り組み(耐震性・その他)

建物の耐震性能

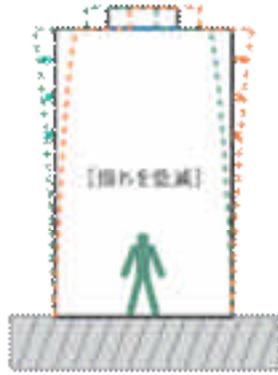
制振構造

揺れを小さく抑える



【激しく揺れる】

[通常の耐震構造のビル]



【揺れを低減】

[制振構造ビル]



粘性体制振壁

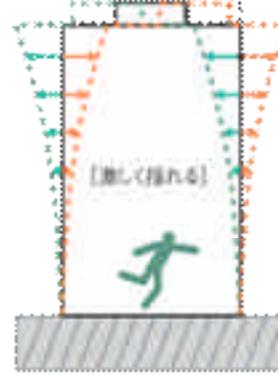
「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを
20%程度低減

本投資法人における採用物件

- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・後楽森ビル
- ・赤坂溜池タワー

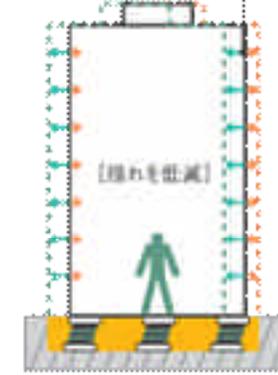
免震構造

ゆっくり平行に揺れる



【激しく揺れる】

[通常の耐震構造のビル]



【揺れを低減】

[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

7-10 財務指標

財務指標等	前期(第5期) 2008年8月1日 ～2009年1月31日	当期(第6期) 2009年2月1日 ～2009年7月31日	
当期純利益	2,179百万円	2,026百万円	
FFO	2,885百万円	2,766百万円	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	706百万円	740百万円	
資本的支出	61百万円	75百万円	
総資産額	212,964百万円	212,860百万円	
有利子負債額	114,000百万円	114,000百万円	
純資産額	89,541百万円	89,383百万円	
分配金総額	2,179百万円	2,025百万円	
発行済投資口数	159,200口	159,200口	
1口当たり純資産額	562,449円	561,451円	純資産額/期末発行済投資口数
1口当たり分配金額	13,688円	12,726円	
1口当たりFFO	18,127円	17,378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)	1.14%	0.95%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	2.25%	1.92%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.66%	2.26%	当期純利益/純資産の期間平均残高
年換算	5.27%	4.57%	
LTV(総資産負債比率)	53.53%	53.56%	有利子負債額/総資産額
分配金利回り	10.25%	7.29%	1口当たり分配金/期末投資口価格(年換算)
当期運用日数	184日	181日	
PER	9.2倍	13.7倍	期末投資口価格/1口当たり当期純利益(年換算)
PBR	0.5倍	0.6倍	期末投資口価格/1口当たり純資産額

(注)年換算は、第5期実績/184日×365日、第6期実績/181日×365日で換算しています。

7-11 貸借対照表

	前期(第5期) (2009年1月31日現在)	当期(第6期) (2009年7月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
資産の部		
流動資産	12,106,211	12,744,969
現金及び預金	5,397,284	7,321,675
信託現金及び信託預金	5,980,177	5,061,722
その他	728,749	361,571
固定資産	200,793,568	200,060,595
有形固定資産	182,141,374	181,474,821
無形固定資産	18,414,617	18,414,561
投資その他の資産	237,576	171,212
繰延資産	65,059	54,817
資産合計	212,964,839	212,860,382

	前期(第5期) (2009年1月31日現在)	当期(第6期) (2009年7月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
負債の部		
流動負債	43,408,764	51,653,243
営業未払金	283,711	270,689
短期借入金	17,000,000	15,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	25,000,000	35,100,000
その他	1,125,052	1,282,554
固定負債	80,014,085	71,824,012
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	62,000,000	53,900,000
信託預り敷金及び保証 金	7,999,934	7,900,409
デリバティブ債務	14,150	23,603
負債合計	123,422,849	123,477,256
純資産の部		
出資総額	87,371,418	87,371,418
当期末処分利益	2,179,156	2,026,027
繰延ヘッジ損益	▲ 8,585	▲ 14,320
純資産合計	89,541,989	89,383,126
負債純資産合計	212,964,839	212,860,382

7-12 損益計算書

	前期(第5期) 2008年8月1日~2009年1月31日	当期(第6期) 2009年2月1日~2009年7月31日		
	金額(千円)	金額(千円)		
営業収益	5,701,616	5,789,150		
賃貸事業収入	5,015,896	5,217,909	(単位:千円)	
その他賃貸事業収入	534,027	571,241	駐車料収入	177,508
不動産等売却益	151,692	—	付帯収益	386,222
営業費用	2,638,699	2,784,762	解約違約金	7,510
賃貸事業費用	2,251,869	2,367,640		
資産運用報酬	280,925	314,994		
役員報酬	8,100	7,950		
資産保管手数料	5,142	5,322		
一般事務委託手数料	13,811	12,750		
その他営業費用	78,849	76,104		
営業利益	3,062,916	3,004,388		
営業外収益	16,223	15,393		
受取利息	15,831	13,341		
還付加算金	—	1,894		
その他	391	157		
営業外費用	899,151	992,768		
支払利息	669,360	765,394		
投資法人債利息	81,150	81,149		
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	116,182	134,062		
投資口交付費	20,297	—		
その他	1,920	1,920		
経常利益	2,179,989	2,027,012		
税引前当期純利益	2,179,989	2,027,012		
当期純利益	2,179,145	2,026,001		
当期未処分利益	2,179,156	2,026,027		
一口当たり分配金(円)	13,688	12,726		

(単位:千円)

管理委託費	793,254
公租公課等	269,670
水道光熱費	242,708
賃借料	66,118
信託報酬	9,564
修繕費	142,713
損害保険料	16,283
減価償却費	740,587
その他賃貸事業費用	86,739

7-13 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

(単位:千円)

科 目	前期(第5期) 2008年8月1日 ~2009年1月31日	当期(第6期) 2009年2月1日 ~2009年7月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,672,623	3,362,976
税引前当期純利益	2,179,989	2,027,012
減価償却費	706,782	740,587
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	▲ 15,831	▲ 13,341
支払利息	750,510	846,544
営業未収入金の増減額(△は増加)	▲ 7,351	▲ 2,649
未収消費税等の増減額(△は増加)	▲ 323,784	363,741
営業未払金の増減額(△は減少)	▲ 215	▲ 2,824
未払金の増減額(△は減少)	2,710	▲ 2,259
未払費用の増減額(△は減少)	▲ 4,944	2,531
未払消費税等の増減額(△は減少)	▲ 293	148,003
前受金の増減額(△は減少)	969	46,338
預り金の増減額(△は減少)	28,515	▲ 45,473
前払費用の増減額(△は増加)	▲ 115,247	5,384
長期前払費用の増減額(△は増加)	▲ 167,178	70,081
信託有形固定資産の売却による減少額	265,756	-
その他	▲ 2,324	985
小 計	3,328,601	4,194,904
利息の受取額	14,731	13,626
利息の支払額	▲ 669,100	▲ 844,742
法人税等の支払額	▲ 1,608	▲ 812
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 41,843,819	▲ 784,469
定期預金の預入による支出	-	▲ 600,000
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 43,002,162	▲ 84,423
信託無形固定資産の取得による支出	-	▲ 520
信託預り敷金及び保証金の収入	1,436,098	604,821
信託預り敷金及び保証金の支出	▲ 277,755	▲ 704,347

(単位:千円)

科 目	前期(第5期) 2008年8月1日 ~2009年1月31日	当期(第6期) 2009年2月1日 ~2009年7月31日
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	38,846,444	▲ 2,172,570
短期借入れによる収入	7,000,000	8,000,000
短期借入金の返済による支出	▲ 10,000,000	▲ 10,000,000
長期借入れによる収入	44,000,000	2,000,000
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	▲ 1,833,257	▲ 2,172,570
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	▲ 324,751	405,936
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,702,213	11,377,462
VI 現金及び現金同等物の期末残高	11,377,462	11,783,398

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	前期(第5期) 2008年8月1日 ~2009年1月31日	当期(第6期) 2009年2月1日 ~2009年7月31日
I 当期末処分利益	2,179,156,001	2,026,027,879
II 分配金の額	2,179,129,600	2,025,979,200
投資口1口当たり分配金の額	13,688	12,726
III 次期繰越利益	26,401	48,679

7-14 第6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 (オムロン東京本社ビル)			赤坂溜池タワー		
期	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減
日数	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	124日	181日	57日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	94.3%	94.3%	0.0PT	98.1%	93.8%	▲4.3PT	94.2%	90.6%	▲3.6PT	99.3%	94.1%	▲5.2PT	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	94.3%	94.3%	0.0PT	98.1%	95.8%	▲2.3PT	95.0%	93.6%	▲1.4PT	98.4%	98.1%	▲0.3PT	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT
期末テナント数	1	1	0	11	11	0	44	35	▲9	14	13	▲1	14	14	0	1	1	0	13	13	0
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	-	330	366	35	986	967	▲19	619	612	▲6	919	953	33	421	421	-	412	635	223
その他賃貸事業収入	-	-	-	21	22	0	136	126	▲10	77	62	▲15	123	111	▲12	9	9	-	87	160	73
不動産賃貸事業収益合計	148	148	-	351	388	36	1,123	1,093	▲29	696	675	▲21	1,043	1,064	21	430	430	-	499	795	296
管理委託費	1	1	-	57	61	4	163	158	▲5	77	75	▲2	99	87	▲11	65	65	-	69	98	29
水道光熱費	-	-	-	6	7	0	63	57	▲6	35	31	▲3	90	83	▲6	-	-	-	22	47	24
公租公課等(注1)	8	8	▲0	(注2)-	8	8	68	68	0	43	43	0	35	34	▲0	21	22	0	(注3)-	15	15
修繕費	0	1	1	4	2	▲2	21	22	0	10	1	▲9	1	6	5	-	-	-	1	0	▲0
損害保険料	0	0	▲0	0	0	0	2	2	▲0	2	2	0	2	2	▲0	0	0	▲0	1	2	0
減価償却費①	17	14	▲2	42	46	3	117	117	0	99	87	▲12	123	124	0	35	35	0	90	135	45
その他賃貸事業費用(注4)	0	1	0	1	1	▲0	37	34	▲3	1	1	▲0	66	66	0	0	1	0	0	0	0
不動産賃貸事業費用合計	28	26	▲1	112	127	14	474	461	▲13	270	242	▲27	418	405	▲12	124	125	0	185	300	115
不動産賃貸事業損益②	120	121	1	238	261	22	648	632	▲16	426	432	5	624	658	34	306	305	▲0	314	495	181
NOI③(①+②)	138	136	▲1	281	307	26	766	750	▲15	526	520	▲6	748	782	34	342	341	▲0	404	630	226
年換算NOI	273	275	1	(注5)608	619	11	1,519	1,512	▲6	1,044	1,049	4	1,484	1,578	94	678	687	9	1,199	1,272	72
同/取得価格	4.1%	4.2%	0.1PT	2.8%	2.8%	0.0PT	4.2%	4.1%	▲0.1PT	5.0%	5.0%	0.0PT	5.5%	5.8%	0.3PT	5.3%	5.4%	0.1PT	3.2%	3.4%	0.2PT
資本的支出④	-	-	-	-	-	-	3	25	21	1	0	▲0	0	5	5	1	-	▲1	2	0	▲2
NCF③-④	138	136	▲1	281	307	26	762	725	▲37	525	519	▲5	748	777	29	340	341	1	402	630	228

(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5期及び第6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(第5期中のアーク森ビル(パスルー型)追加取得分及び赤坂溜池タワーを除きます)。

(注2) 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、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) 第5期中の平成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、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、1,148百万円(同/取得価格3.1%)です。

(注4) その他賃貸事業費用は、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5) 第5期中の平成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。

7-15 第6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			六本木ピュータワー			合計		
期	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減	第5期	第6期	増減
日数	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	184日	181日	▲3日	-	-	-
期末稼働率	92.8%	90.7%	▲2.1PT	93.9%	82.9%	▲11.0PT	83.1%	84.4%	1.3PT	100.0%	100.0%	0.0PT	96.5%	93.7%	▲2.8PT
期中平均稼働率	92.9%	90.0%	▲2.9PT	92.8%	84.8%	▲8.0PT	87.5%	85.5%	▲2.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT	96.5%	95.0%	▲1.5PT
期末テナント数	107	101	▲6	35	32	▲3	36	35	▲1	1	1	0	277	257	▲20
取得価格	27,034			5,300			2,100			4,000			201,654		
賃貸事業収入	812	765	▲47	177	162	▲14	78	75	▲3	109	109	-	5,015	5,217	202
その他賃貸事業収入	68	69	0	9	9	▲0	0	0	0	-	-	-	534	571	37
不動産賃貸事業収益合計	880	834	▲46	187	171	▲15	78	75	▲2	109	109	-	5,549	5,789	239
管理委託費	181	185	3	38	38	▲0	12	17	5	4	3	▲0	769	793	23
水道光熱費	4	4	▲0	10	10	▲0	0	0	0	-	-	-	234	242	7
公租公課等(注1)	43	42	▲0	9	9	0	6	6	0	9	10	0	245	269	24
修繕費	54	79	24	5	19	13	4	9	4	-	-	-	104	142	37
損害保険料	3	3	▲0	0	0	▲0	0	0	▲0	0	0	▲0	15	16	0
減価償却費①	122	122	0	32	32	0	10	10	▲0	15	14	▲0	706	740	33
その他賃貸事業費用(注2)	51	43	▲8	9	8	▲1	4	3	▲0	0	0	▲0	174	162	▲12
不動産賃貸事業費用合計	462	482	19	106	118	11	38	47	9	30	30	▲0	2,251	2,367	115
不動産賃貸事業損益②	418	352	▲66	80	53	▲27	40	28	▲12	78	79	0	3,298	3,421	123
NOI③(①+②)	541	475	▲65	112	85	▲27	50	38	▲12	93	94	0	4,004	4,162	157
年換算NOI	(注3) 1,077	958	▲119	223	172	▲50	100	77	▲23	186	189	3	8,396	8,393	▲3
同/取得価格	4.0%	3.5%	▲0.5PT	4.2%	3.3%	▲0.9PT	4.8%	3.7%	▲1.1PT	4.7%	4.7%	0.0PT	4.2%	4.2%	0.0PT
資本的支出④	24	10	▲14	1	4	3	25	29	3	-	-	-	61	75	14
NCF③-④	516	465	▲51	111	80	▲30	24	9	▲15	93	94	0	3,943	4,086	143

(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5期及び第6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(第5期・第6期におけるアーク森ビル(パススルー型)追加取得分及び赤坂溜池タワーを除きます)。

(注2) その他賃貸事業費用は、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) 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。

7-16 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)		第6期末 (2009年7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	6,534	6,600	4.2%	9,630	3.8%	9,790	3.7%	8,470	3.8%	7,890	3.7%	3.7%	4.2%	▲ 580	▲ 6.8	1,356
	アーク森ビル (バススルー型)	O-1-2	22,000	22,038	-	-	-	-	15,075	3.5%	17,100	3.6%	15,100	3.7%	3.7%	4.2%	(注3) ▲ 2,000	▲ 11.7	▲ 6,938
	六本木ヒルズ ゲートタワー	O-2	36,500	36,135	36,500	4.1%	43,900	3.7%	43,500	3.7%	39,900	3.9%	37,500	3.9%	3.7%	4.2%	▲ 2,400	▲ 6.0	1,365
	六本木 ファーストビル	O-3	21,000	20,521	21,000	4.5%	27,300	4.0%	27,500	4.0%	25,700	4.2%	24,100	4.3%	4.0%	4.5%	▲ 1,600	▲ 6.2	3,579
	後楽森ビル (注2)	O-4	27,200	26,592	27,200	4.6%	34,720	4.3%	34,960	4.3%	34,160	4.5%	32,000	4.6%	4.2%	4.9%	▲ 2,160	▲ 6.3	5,408
	虎ノ門 35 森ビル	O-5	12,720	12,622	12,800	4.7%	15,300	4.1%	15,300	4.1%	13,800	4.4%	12,800	4.5%	4.2%	4.7%	▲ 1,000	▲ 7.2	178
	赤坂溜 池タワー	O-6	37,200	37,205							33,500	3.9%	31,300	3.9%	3.6%	4.1%	▲ 2,200	▲ 6.6	▲ 5,905
	小計		163,220	161,651	104,100	-	130,850	-	146,125	-	172,630	-	160,690	-	-	-	▲ 11,940	▲ 6.9	▲ 961
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	27,034	26,813	27,300	4.2%	28,600	4.2%	28,800	4.2%	26,100	4.6%	23,900	4.7%	4.3%	4.9%	(注4) ▲ 2,200	▲ 8.4	▲ 2,913
	アーク フォレストテラス	R-2	5,300	5,252	5,300	4.4%	5,410	4.4%	5,180	4.4%	4,640	4.8%	4,350	4.9%	4.7%	5.1%	▲ 290	▲ 6.3	▲ 902
	六本木 ファーストプラザ	R-3	2,100	2,179	2,100	4.6%	2,330	4.6%	2,320	4.6%	2,070	5.1%	1,960	5.2%	5.0%	5.4%	▲ 110	▲ 5.3	▲ 219
	六本木 ビュートワー	R-4	4,000	3,993	4,000	4.6%	4,020	4.6%	4,010	4.6%	3,610	5.1%	3,600	5.2%	5.0%	5.4%	▲ 10	▲ 0.3	▲ 393
	小計		38,434	38,238	38,700	-	40,360	-	40,310	-	36,420	-	33,810	-	-	-	▲ 2,610	▲ 7.2	▲ 4,428
ポートフォリオ合計		201,654	199,889	142,800	-	171,210	-	186,435	-	209,050	-	194,500	-	-	-	▲ 14,550	▲ 7.0	▲ 5,389	

(注1) 各期末の「算定価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書等に基づいています。

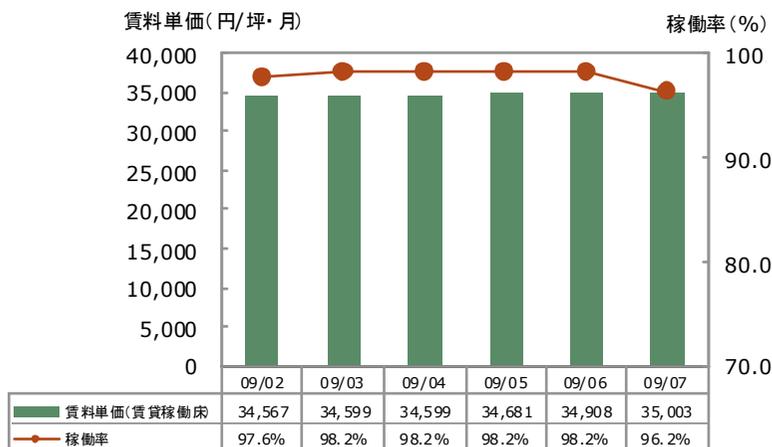
(注2) 後楽森ビルの価格・価額は、調査報告書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の準共有持分(80%)を乗じた金額を記載しています。

(注3) 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。

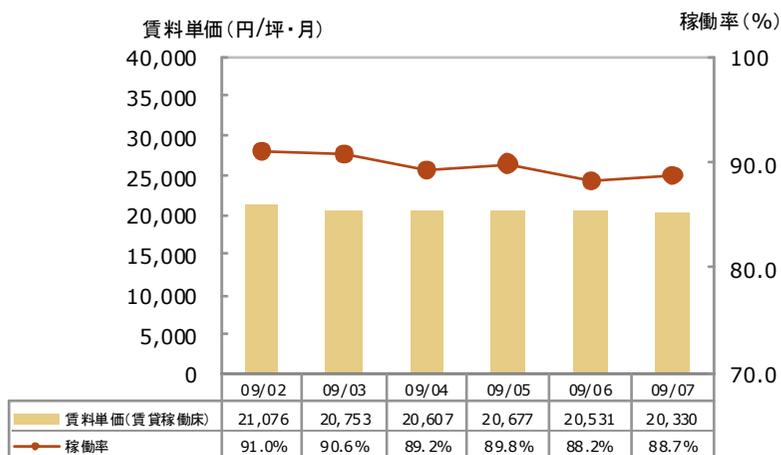
(注4) 第5期中に一部住戸を売却(当該区画の鑑定評価額:400百万円)しているため、第4期末の価額に対し減額要素となっています。

7-17 第6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

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	10.2
オムロン株式会社	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	7.0
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.6
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	3.2
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	3.1
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,777.81	2.9
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	2.8
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.7
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		41,599.66	43.0

(注) 2009年7月31日時点

(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(P42)記載の用途の別に従い集計しています。

7-18 賃料収入内訳及び今後の賃料改定時期(本書作成時点)

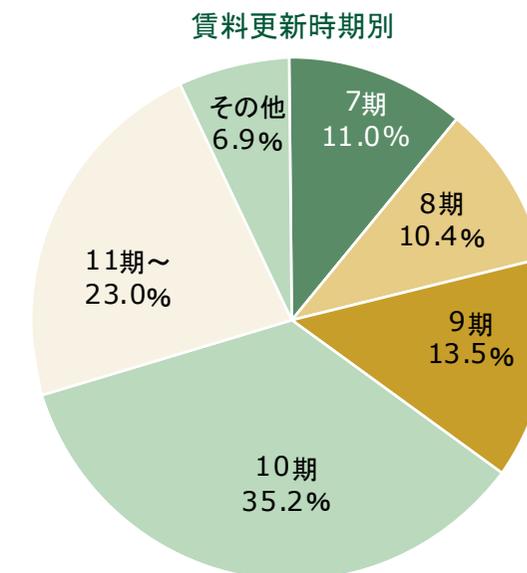
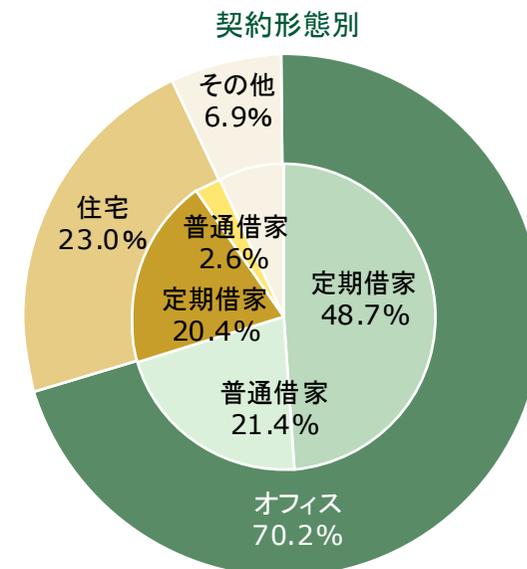
月額賃料の内訳および賃料改定時期

(単位:百万円)

テナント別	契約形態別	計	賃料改定時期別				
			第7期	第8期	第9期	第10期	第11期～
オフィス	定期借家	405.4	30.3	44.6	31.9	229.8	68.8
		48.7%	3.6%	5.4%	3.8%	27.6%	8.3%
	普通借家	178.3	2件	8件	6件	6件	12件
		21.4%	49.2	37.1	37.3	37.9	16.8
	用途別計	583.7	79.6	81.7	69.2	267.6	85.6
		70.2%	9.6%	9.8%	8.3%	32.2%	10.3%
住宅	定期借家	169.6	10.8	4.6	43.3	23.6	87.3
		20.4%	1.3%	0.6%	5.2%	2.8%	10.5%
	普通借家	180件	12件	5件	45件	25件	93件
		2.6%	0.2%	0.0%	0.0%	0.2%	2.2%
	用途別計	191.1	12.3	4.6	43.3	25.4	105.5
		23.0%	1.5%	0.6%	5.2%	3.0%	12.7%
小計	774.8	91.9	86.3	112.5	293.0	191.1	
	93.1%	11.0%	10.4%	13.5%	35.2%	23.0%	
	244件	23件	17件	57件	40件	107件	
その他	店舗	29.2					
	駐車場	18.7					
	その他	9.3					
	小計	57.2					
合計	832.0						
		100%					

(注1) 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

(注2) 本書作成時点において、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。



7-19 有利子負債一覧(2009年7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	株式会社三井住友銀行	7,000	0.68%	2008年 9月30日	2009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					
	株式会社三井住友銀行	2,940	1.33%	2009年 3月27日	2009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	5,060	1.33%	2009年 3月27日	2010年 3月27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					
	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	15,000	-	-	-	-	-
長期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	25,000	1.50% ※	2006年 12月4日	2009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	8,000	1.38% ※	2007年 11月30日	2010年 11月30日	無担保 無保証
	農林中央金庫					
	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	5,000	1.35% ※	2007年 11月30日	2010年 11月30日	無担保 無保証
	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	5,000	1.23% ※	2008年 3月28日	2011年 2月28日	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	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					

(注1) ※の長期借入金は変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています。表記の利率は固定化後の利率です。
 (注2) 期中6ヶ月毎に0.5億円を返済、返済期限に17.5億円の返済を予定しています。

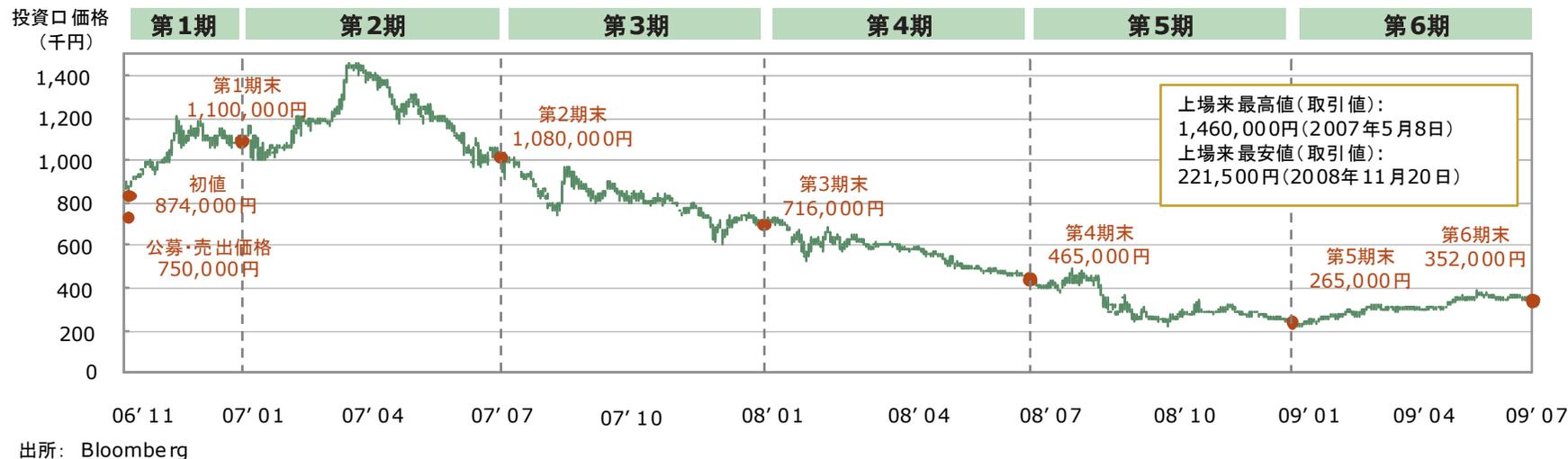
	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	17,000	1.50% ※	2008年 9月30日	2011年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社あおぞら銀行	2,000	1.62% ※	2008年 9月30日	2012年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行	10,000	1.58%	2008年 11月28日	2010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	1.68%	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% ※	2008年 11月28日	2011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% ※	2008年 11月28日	2012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	2,000 (注2)	2.04%	2009年 3月27日	2012年 3月27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	2,000 (注2)	2.04%	2009年 3月27日	2012年 3月27日	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行						
小計	89,000	-	-	-	-	-
合計	104,000	-	-	-	-	-

投資法人債発行状況

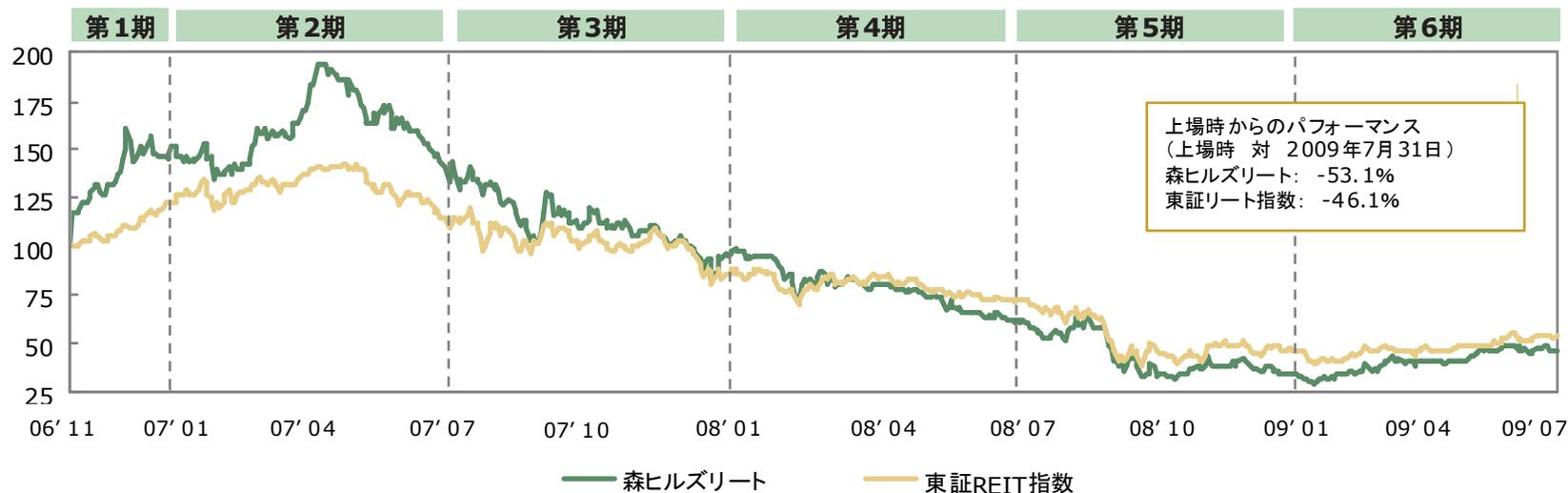
	銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日
投資法人債	第1回無担保投資法人債	7,000	1.56%	'07年11月29日	'12年11月29日
	第2回無担保投資法人債	3,000	1.77%	'07年11月29日	'14年11月28日
合計		10,000	-	-	-

7-20 投資口価格

上場 ~ 2009年7月31日



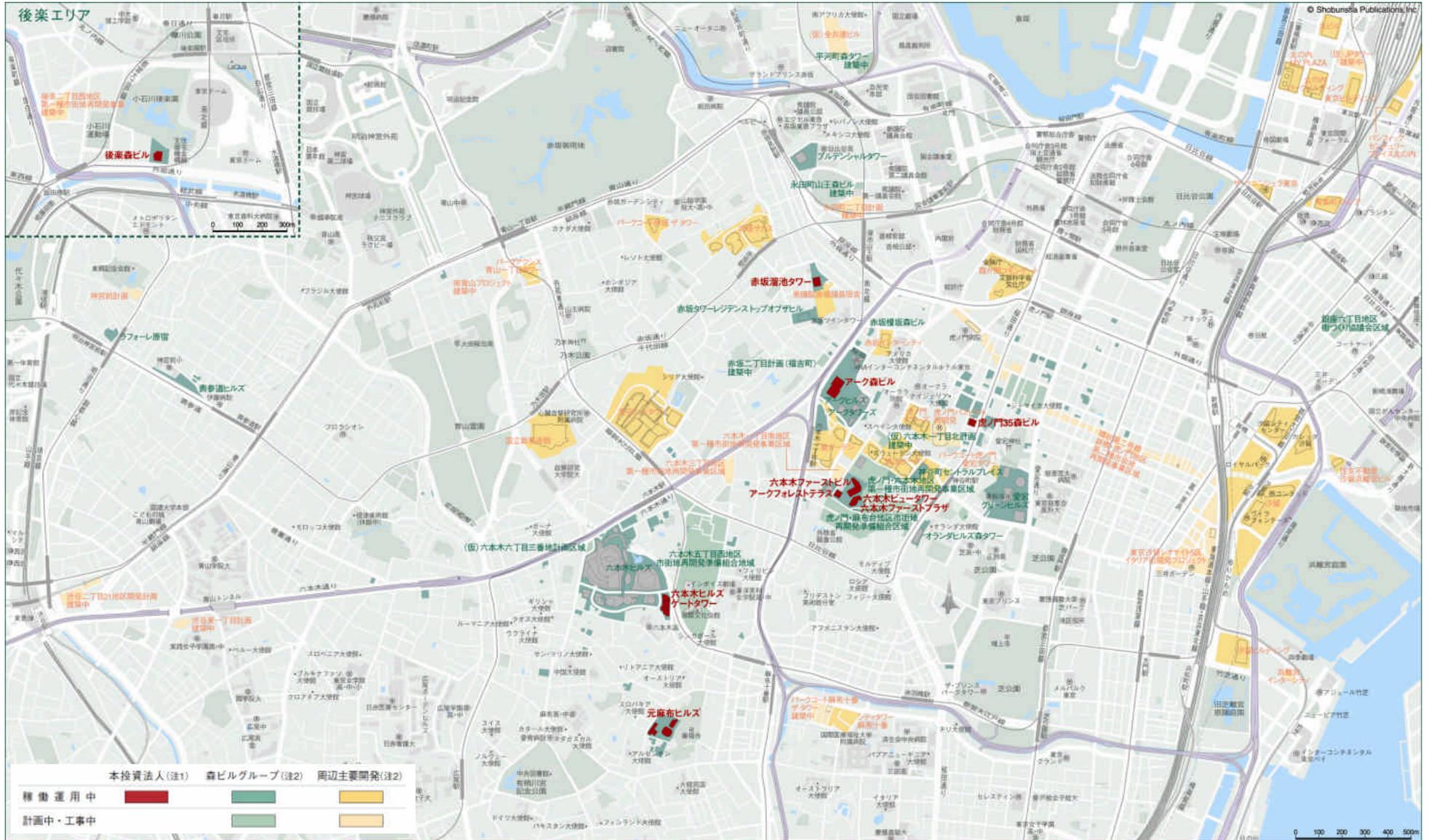
投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2009年7月31日)



出所: Bloomberg

(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

7-21 ポートフォリオマップ



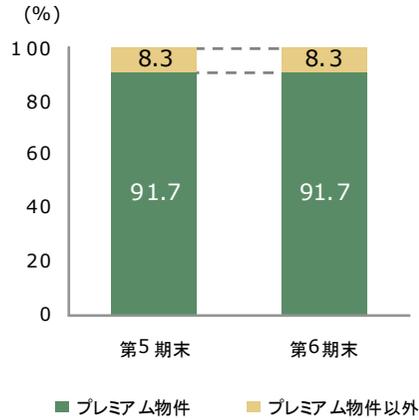
7-22 ポートフォリオ一覧(2009年7月31日時点)

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	プレミアム	-	
物件名	アーク森ビル (固定型)	アーク森ビル (ハスル-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森ビル (オムロン 東京本社ビル)	赤坂溜池タワー	元麻布ヒルズ 高層棟 低層棟(イースト) 低層棟(ウエスト)			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	
	O-1-1	O-1-2	O-2	O-3	O-4	O-5	O-6	R-1			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8月	2002年5月	2002年 9月	2001年1月	1993年10月			
築年数	23年5ヶ月		7年10ヶ月	15年10ヶ月	9年5ヶ月	28年	9年	7年3ヶ月	6年11ヶ月	8年7ヶ月	15年10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%		
免震・制振	-		制振	-	制振	-	制振	免震	免震	-	免震	-		
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	
稼働率 (第6期末時点)	100%	94.3%	93.8%	90.6%	94.1%	100%	100%	90.7%			82.9%	84.4%	100%	

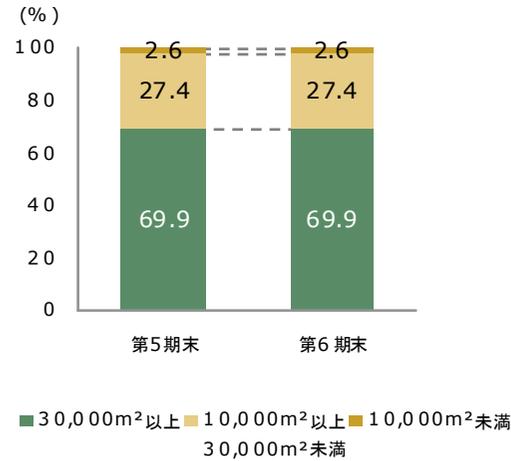
取得価格合計 201,654百万円

7-23 ポートフォリオの分散状況一覽

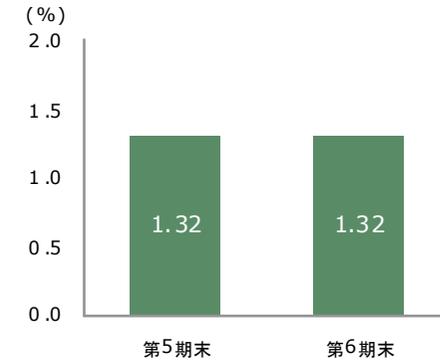
クオリティ別分散状況



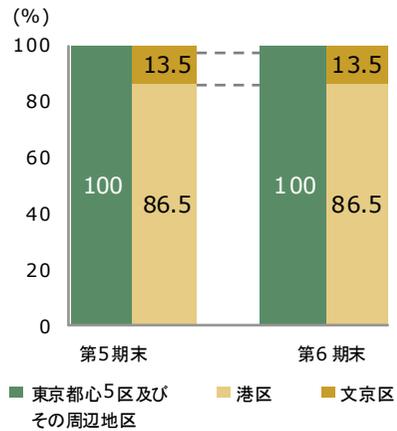
規模別分散状況



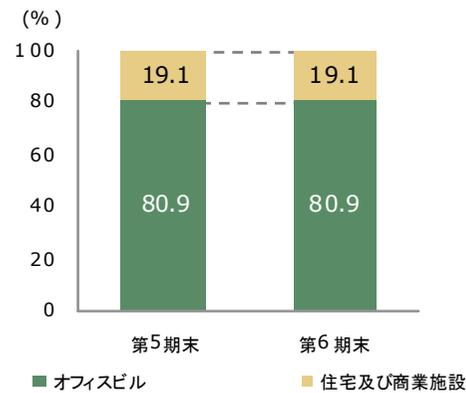
ポートフォリオPML



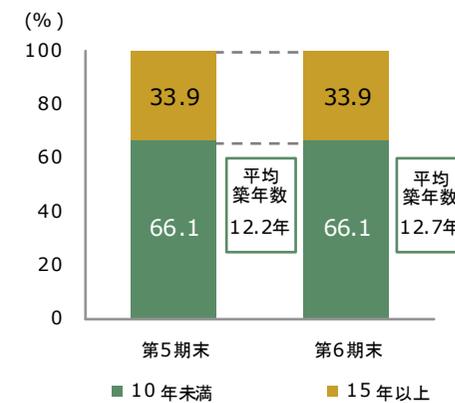
地域分散状況



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5期末」、「第6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。