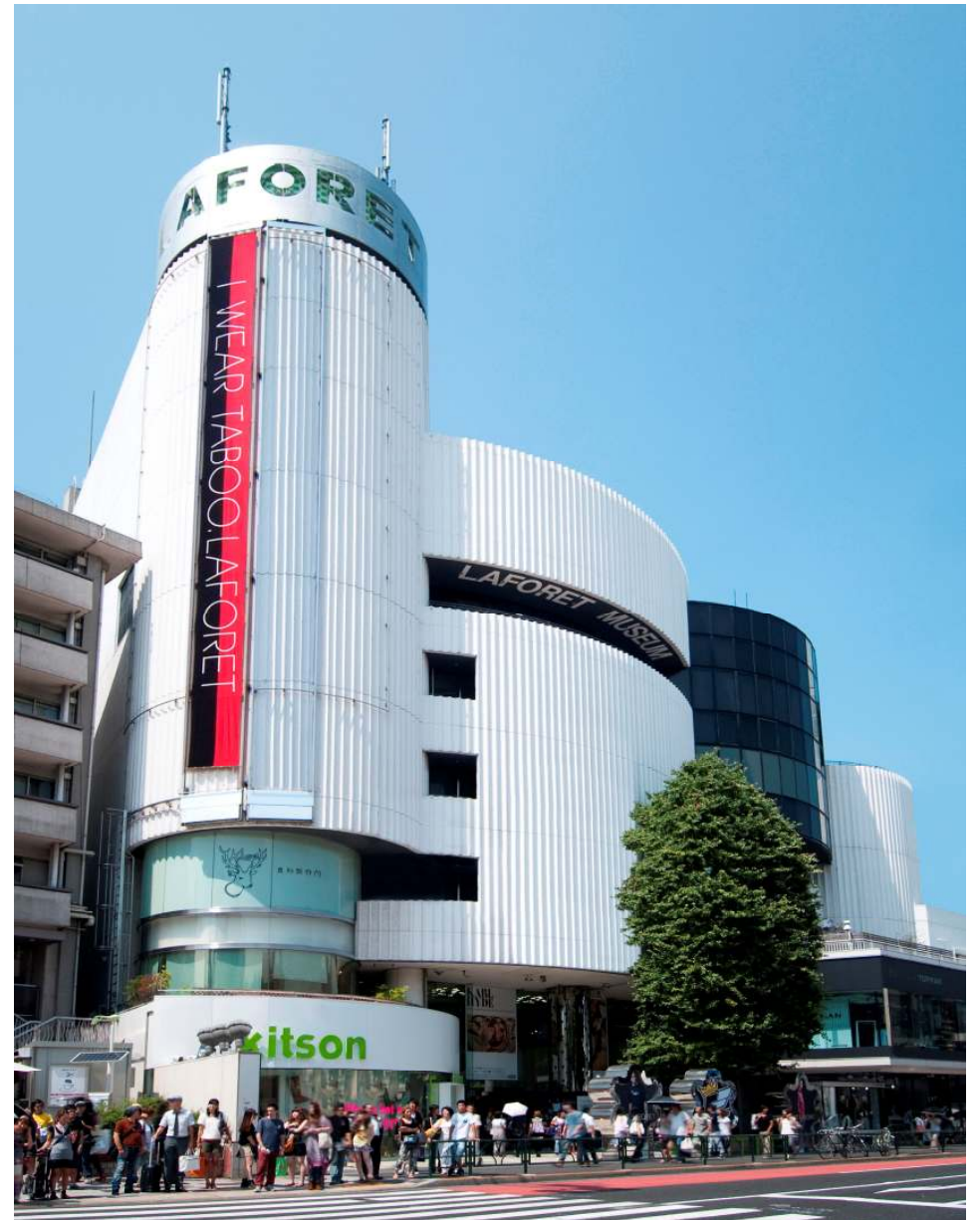




HILLS REIT

森ヒルズリート投資法人(3234)
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION
第8期(平成22年7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8期決算ハイライト	9
3. 運用状況	12
4. 財務状況	17
5. 投資主構成	18
6. 投資環境	19
7. Appendix	26

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證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證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 新マネジメント体制と基本方針

ご挨拶

2010年6月24日付で、当社の代表取締役社長に就任いたしました。ここに新たなマネジメント体制を構築し、以下の運用方針を掲げて、本投資法人の資産運用を行います。

基本方針①:「Investment in the City～『都市』への投資」

従来より掲げている方針ですが、「長期に渡り資産価値が維持或いは上昇する可能性の高い都心のクオリティの高い不動産」への投資を行います。

基本方針②:「配当重視の運用」

投資対象を「都心のクオリティの高い不動産」を中心としながら、配当を重視した運用を行います。

基本方針③:「不動産市場サイクルを的確に捉えた投資・売却」

不動産価格の上下動のサイクルを慎重に見極めて投資を行います。

上記の基本方針を踏まえて、「投資主利益の最大化」を目標とし、投資主の皆様のご期待に沿える資産運用に努める所存です。

皆様のご支援をお願い申し上げます

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

代表取締役社長

磯部 英之



基本方針

基本方針①

Investment in the City～「都市」への投資

長期的に資産価値が維持・向上する都心物件への投資

基本方針②

配当重視の運用

(「新運用方針と施策」参照:P4)

基本方針③

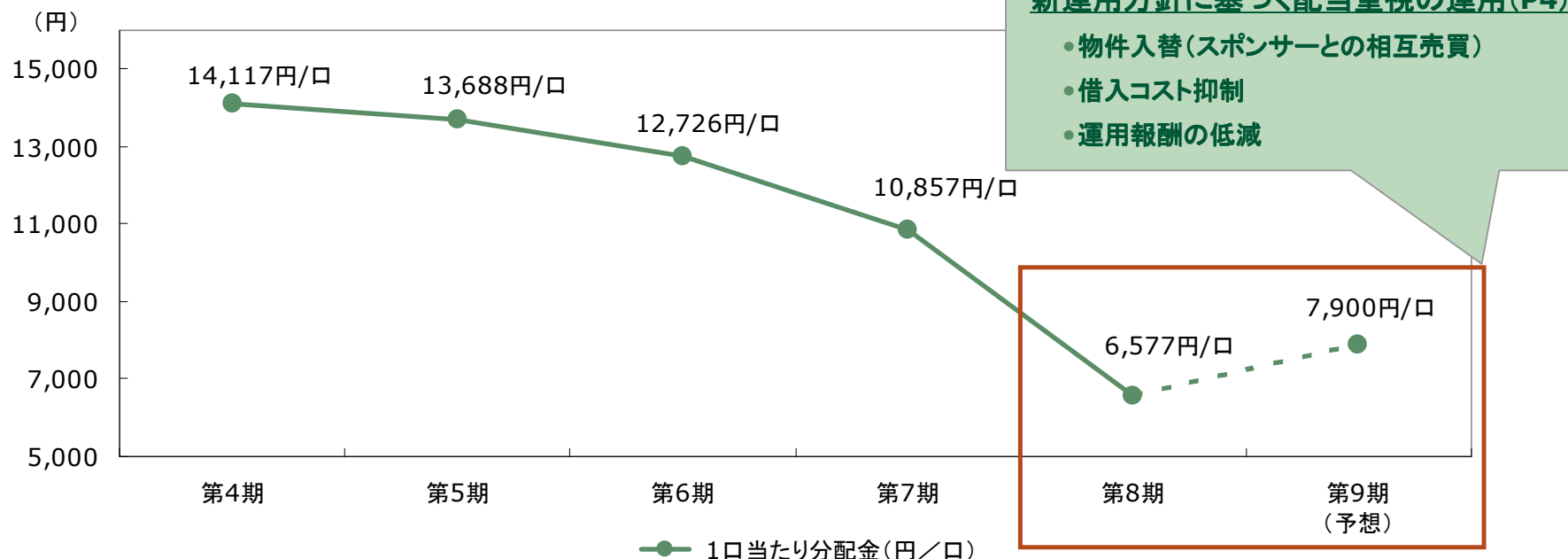
不動産市場サイクルを的確に捉えた投資



投資主利益の最大化

1-2 運用ハイライト 分配金の推移と予想

分配金の推移



当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績		予想	
	第8期 2010年2月1日～ 2010年7月31日	第9期 2010年8月1日～ 2011年1月31日	第9期-第8期	
運用日数	181日	184日		
営業収益	5,388	5,490	102	
不動産等売却益	-	294	294	
営業利益	2,679	2,952	272	
経常利益	1,523	1,830	306	
当期純利益	1,522	1,829	306	
1口当たり分配金(円/口)	6,577円/口	7,900円/口	1,323円/口	
発行済投資口数(口)	231,520口	231,520口		
期末物件取得価格合計(注2)	211,864	211,900		

(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)取得価格は、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

配当重視の運用（物件入替＋借入コスト抑制＋その他コスト低減）

施策① 物件入替

- 主にスポンサーと物件相互売買を行う
⇒「低利回り物件売却」＋「高利回り物件取得」によりポートフォリオNOI利回りの向上を図る
⇒ポートフォリオNOI利回りを3.7%（第8期）から4.5%以上（目標）に上昇させる

施策② 借入コスト抑制

- 投資法人債を活用したりファイナンスにより、借入コストの低減を図る
- 左記物件相互売買で「鑑定評価を上回る価格での売却」・「鑑定評価を下回る価格での取得」を行うことにより、鑑定評価ベースLTVを低下させて、借入コストを抑制する効果がある

施策③ その他コスト低減

- 運用報酬体系を現在の資産総額連動からパフォーマンス連動（配当利益等）に変更する方針であり、先行して現体系下で運用報酬の低減を行う（△74百万円/年：第8期末取得価格ベース）
- ビル管理コスト・運用諸コスト等について更なる低減に取り組む

施策④ スポンサーの有効活用

新運用方針・施策実現のために、以下の点においてスポンサーの協力を得る

- 物件入替実現のための相互売買（「低利回り物件の売却」と「高利回り物件取得」）
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評価が可能
- 物件の収益性安定化のためのマスターリース

1-4 運用ハイライト 物件入替の方針

現 状

**NOI利回り
3.7% (第8期)**

物件別NOI利回り
4.5%以上
約21%
(約439億円)

4.0%以上～4.5%未満
約25%
(約533億円)

4.0%未満
約54%
(約1,146億円)

物件入替
候補

分配金 (第8期)
6,577円/口

将 来

**NOI利回り
目標4.5%以上**

保有不動産

現状2,118億円
と同程度

分配金 (目標)
10,000円/口以上

主にスポンサーとの相互売買により
NOI利回りの改善を実現

「低利回りのプレミアム物件」を売却



- ①「従来より高利回りのプレミアム物件」を取得
- ②「高利回りのプレミアム物件以外」を取得

①「従来より高利回りのプレミアム物件」の取得を目指す

- オフィス、住宅、商業施設(各々底地を含む)のプレミアム物件を「従来より高利回り」で取得

②「プレミアム物件以外」は「高利回り」且つ「都心好立地」限定

- 流動性の懸念が少ない物件
- 将来の建替え等により「プレミアム物件」又は「プレミアム物件に準ずる物件」となることが見込める物件
- 周辺部の開発により将来的な資産価値の上昇が見込める物件

1-5 運用ハイライト スポンサーとの物件相互売買の概要

売却

虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)



売却価格	126.8億円
鑑定評価額	110億円
NOI利回り (注1)	5.3%
償却後NOI 利回り(注2)	4.7%

元麻布ヒルズ (42区画) (注3)



売却価格	91.1億円
鑑定評価額	74.5億円
NOI利回り (注1)	1.7%
償却後NOI 利回り(注2)	0.8%

取得

ラフォーレ原宿(底地)



取得価格	218.2億円
鑑定評価額	242億円
想定NOI利回り(注4)	5.5%
償却後NOI利回り(注2)	5.5%

効果

- 償却後NOIの増加 **+2.0億円(第9期)**
+2.5億円(通期ベース)(注1)
- 配当への影響 **+844円/口(第9期)**
+1,092円/口(通期ベース)(注1)
- 含み損益改善への貢献 **+53.7億円**
虎ノ門35森ビル・元麻布ヒルズ 含み損(注2) Δ 29.9億円
ラフォーレ原宿(底地) 含み益(注3) +23.8億円
- 売却益(売却費用控除後) **+2.9億円**

(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格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。

●「**シングルテナントが解約となる物件(虎ノ門35森ビル)**」及び「**低利回り物件(元麻布ヒルズ)**」を鑑定評価額以上で売却する一方で、「**高利回り物件(ラフォーレ原宿底地)**」を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

●「**新運用方針**」に基づき、**今後も順次同様の取引を行う予定**

(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、NOI利回りは第9期予想の収益をベースに年換算して算出しています。

(注2)「償却後NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用」として算出し、償却後NOI利回りは第9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) 2010年7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、42区画(総専有面積の33.3%)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へ売却しました。各用途における区画数は、居宅39、店舗1、診療所1、駐車場1(収容台数39台)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4) 取得年度の特殊要因を排除した年間想定NOI利回りです。

1-6 運用ハイライト より高利回りなプレミアム物件への投資

～ファッション・文化発信の地としての原宿・表参道エリア～

30年ほど前までは“明治神宮の街”だった原宿・表参道エリアは、1978年のラフォーレ原宿のオープンにより商業集積がはじまり、ファッションの街のイメージが定着しました。世界中から最新のファッションやライフスタイルが集い、様々な情報や刺激を発信する感度の高い場所として、歴史ある街の記憶を継承しながら、常に新しい時代の息吹を送りこみ続けるエリアです。



■ 本投資法人 ■ 森ビルグループ(注)

(注)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。



ラフォーレ原宿

オープン当初から、単なるショッピングセンターではないオリジナリティの高い商業施設を目指し、テナントや若い才能と一緒に「ファッションの街、原宿」を創りあげています。果敢なチャレンジ精神を持って、常に新しいものを提供し、変化し続けてきたラフォーレ原宿は、誕生から30年以上が経った今も、常にファッションの情報発信基地として変化し続けています。



所在地	東京都渋谷区神宮前1-11-6 JR山手線原宿駅より徒歩5分 東京メトロ千代田線・副都心線 明治神宮前駅より徒歩1分
オープン	1978年10月
階数	地上6階／地下2階
敷地面積	2,565.06㎡
延床面積	14,757.13㎡

- 店舗集積度の高いエリアにおける店舗立地としての集客力・優位性の高さ
- 商業施設として優れた交通アクセスを確保

～周辺の森ビル物件～ 表参道ヒルズ

ファッション、文化のトレンドを発信し続けてきたストリート・表参道の新たな核として、2006年に誕生した文化商業施設です。同潤会青山アパートの建替計画を機に、歴史ある表参道の景観と環境との調和を第一に考え、多くの工夫が施されています。

所在地	東京都渋谷区神宮前4-12-10 JR山手線原宿駅より徒歩7分 東京メトロ表参道駅より徒歩2分
オープン	2006年2月
階数	地上6階／地下6階
敷地面積	6,051㎡
延床面積	30,422㎡

1-7 運用ハイライト 借入コスト抑制と財務体質の強化

2010年5月投資法人債の発行

実施前の状況

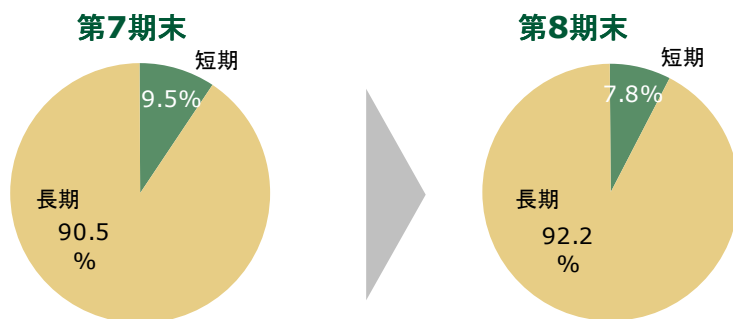
長期借入金	
借入金額	10,000百万円
金利(注)	1.61%
借入期間	1.5年
借入日	2008年11月28日
元本返済期日	2010年5月31日

(注)借入期間中の平均金利です。

実施後の状況

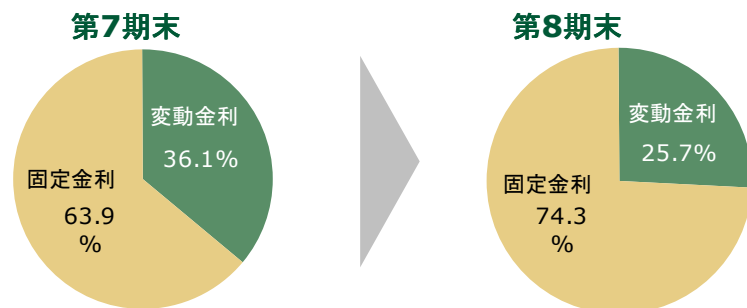
	無担保投資法人債	
	第3回	第4回
発行総額	5,000百万円	5,000百万円
利率(年利)	1.38%	1.95%
年限	3年	5年
払込期日	2010年5月27日	2010年5月27日
償還期限	2013年5月27日	2015年5月27日

長期・短期有利子負債比率

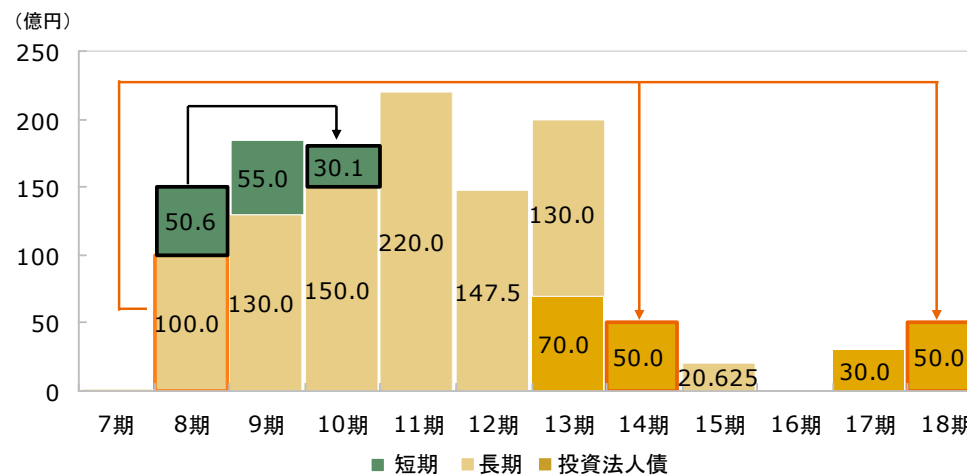


- 長期借入金での調達に比べ、有利な条件で投資法人債を起債
- 「借入期間の長期化・返済期限の分散化」と「借入コストの抑制」を同時に実現

固定化比率



返済期限の分散状況



2-1 第8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7期	第8期	第8期-第7期			
	運用日数	184日	181日			
営業収益		5,520	5,388	▲ 132	▲ 2.4%	六本木ヒルズ森タワー及び アーク森ビル(固定型Ⅱ) 2物件の取得による差異分 +162
賃貸事業収入		4,983	4,922	▲ 60	▲ 1.2%	アーク森ビル(パススルー型) ▲41
賃料共益費収入		4,927	4,868	▲ 59	▲ 1.2%	赤坂溜池タワー ▲44
オフィス		3,585	3,546	▲ 39	▲ 1.1%	六本木ファーストビル ▲47
住宅		1,164	1,144	▲ 19	▲ 1.7%	後楽森ビル ▲67
店舗		177	177	▲ 0	▲ 0.1%	
その他賃料収入		56	54	▲ 1	▲ 2.9%	
その他賃貸事業収入		537	465	▲ 71	▲ 13.4%	六本木ヒルズゲートタワー +19
営業費用		2,699	2,708	8	0.3%	アークフォレストテラス ▲14
賃貸事業費用		2,277	2,299	22	1.0%	元麻布ヒルズ ▲18
賃貸事業損益		3,243	3,088	▲ 155	▲ 4.8%	解約違約金 +11
減価償却費		716	747	30	4.2%	電気料 ▲23
NOI		3,960	3,835	▲ 124	▲ 3.1%	空調料等 ▲47
NOI利回り		3.9%	3.7%	▲ 0.2PT	▲ 5.0%	減価償却費 +30
販売費及び一般管理費		421	408	▲ 13	▲ 3.2%	水道光熱費 ▲21
営業利益		2,821	2,679	▲ 141	▲ 5.0%	リーシングフィー +12
営業外収益		5	5	▲ 0	▲ 11.2%	業務委託費 ▲6
営業外費用		1,097	1,161	63	5.8%	
支払利息		890	868	▲ 21	▲ 2.5%	支払利息 ▲51
その他営業外費用		206	292	85	41.4%	投資法人債利息 +29
営業外損益		▲ 1,091	▲ 1,156	▲ 64	▲ 5.9%	融資手数料 +11
経常利益		1,729	1,523	▲ 205	▲ 11.9%	投資口交付費 +70
税引前当期純利益		1,729	1,523	▲ 205	▲ 11.9%	
法人税、住民税及び事業税		1	1	▲ 0	▲ 1.4%	
当期純利益		1,728	1,522	▲ 205	▲ 11.9%	
1口当たり分配金(円)		10,857	6,577	▲ 4,280	▲ 39.4%	
物件取得価格		201,654	211,864	10,210	5.1%	

2-2 第8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8期				
		計画 181日	実績 181日	計画比		
営業収益		5,425	5,388	▲ 37	▲ 0.7%	赤坂溜池タワー ▲6
賃貸事業収入		4,912	4,922	10	0.2%	
賃料共益費収入		4,858	4,868	9	0.2%	
オフィス		3,552	3,546	▲ 6	▲ 0.2%	元麻布ヒルズ +16
住宅		1,128	1,144	16	1.4%	
店舗		177	177	▲ 0	▲ 0.0%	解約違約金 +14 空調料等 ▲24 電気料 ▲28
その他賃料収入		54	54	0	1.0%	
その他賃貸事業収入		512	465	▲ 47	▲ 9.3%	
営業費用		2,779	2,708	▲ 71	▲ 2.6%	
賃貸事業費用		2,362	2,299	▲ 62	▲ 2.6%	修繕費 ▲38 水道光熱費 ▲15
賃貸事業損益		3,063	3,088	24	0.8%	
減価償却費		750	747	▲ 3	▲ 0.5%	
NOI		3,814	3,835	20	0.6%	弁護士報酬 ▲1 IR関係費 ▲4
NOI利回り		3.6%	3.7%	0.1PT	1.9%	
販売費及び一般管理費		417	408	▲ 9	▲ 2.2%	
営業利益		2,646	2,679	33	1.3%	未払分配金除斥益 +2
営業外収益		2	5	3	156.3%	
営業外費用		1,121	1,161	39	3.6%	支払利息 ▲26 投資法人債利息 +29
支払利息		865	868	3	0.4%	
その他営業外費用		255	292	36	14.4%	
営業外損益		▲ 1,119	▲ 1,156	▲ 36	▲ 3.3%	融資手数料 ▲19 投資口交付費 +52
経常利益		1,526	1,523	▲ 2	▲ 0.2%	
税引前当期純利益		1,526	1,523	▲ 2	▲ 0.2%	
法人税、住民税及び事業税		1	1	▲ 0	▲ 7.9%	
当期純利益		1,525	1,522	▲ 2	▲ 0.2%	
1口当たり分配金(円)		6,550	6,577	27	0.4%	
物件取得価格		211,864	211,864	0	0.0%	

2-3 第8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8期	第9期	第9期	第8期	第9期-第8期		
	運用日数	181日	184日				
営業収益		5,388	5,490	102	1.9%		六本木ヒルズ森タワー及び アーク森ビル(固定型Ⅱ) 運用日数の差異 +64 アーク森ビル(パズスルー型) ▲25 六本木ファーストビル ▲53 赤坂溜池タワー ▲119 虎ノ門35森ビル売却 ▲318
賃貸事業収入		4,922	4,747	▲ 175	▲3.6%		
賃料共益費収入		4,868	4,696	▲ 172	▲3.5%		
オフィス		3,546	3,079	▲ 466	▲13.1%		
住宅		1,144	957	▲ 187	▲16.4%		元麻布ヒルズ売却 ▲174 六本木ヒルズゲートタワー ▲14
店舗		177	171	▲ 6	▲3.4%		
土地		-	487	487	-		ラフォーレ原宿(底地)取得 +487
その他賃料収入		54	51	▲ 3	▲5.7%		
その他賃貸事業収入		465	448	▲ 16	▲3.6%		
不動産等売却益		-	294	294	-		虎ノ門35森ビル売却 +112 元麻布ヒルズ(42区画)売却 +181
営業費用		2,708	2,538	▲ 169	▲6.3%		
賃貸事業費用		2,299	2,134	▲ 165	▲7.2%		
賃貸事業損益		3,088	3,062	▲ 26	▲0.8%		建物管理費 ▲78 減価償却費 ▲45 公租公課 ▲34 リーシングフィー ▲17 PMフィー ▲17 水道光熱費 +20 修繕費 +23
減価償却費		747	701	▲ 45	▲6.1%		
NOI		3,835	3,763	▲ 71	▲1.9%		
NOI利回り		3.7%	3.5%	▲ 0.2PT	▲4.7%		
販売費及び一般管理費		408	404	▲ 4	▲1.0%		
営業利益		2,679	2,952	272	10.2%		
営業外収益		5	4	▲ 0	▲8.4%		
営業外費用		1,161	1,126	▲ 34	▲3.0%		運用報酬 ▲15
支払利息		868	882	13	1.5%		
その他営業外費用		292	244	▲ 48	▲16.5%		支払利息 ▲40 投資法人債利息 +53
営業外損益		▲ 1,156	▲ 1,121	34	3.0%		
経常利益		1,523	1,830	306	20.1%		
税引前当期純利益		1,523	1,830	306	20.1%		
法人税、住民税及び事業税		1	1	0	8.6%		融資手数料 +19 投資口交付費 ▲70
当期純利益		1,522	1,829	306	20.1%		
1口当たり分配金(円)		6,577	7,900	1,323	20.1%		
物件取得価格		211,864	211,900	36	0.0%		

(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当期費用計上せず、取得原価に算入しています。

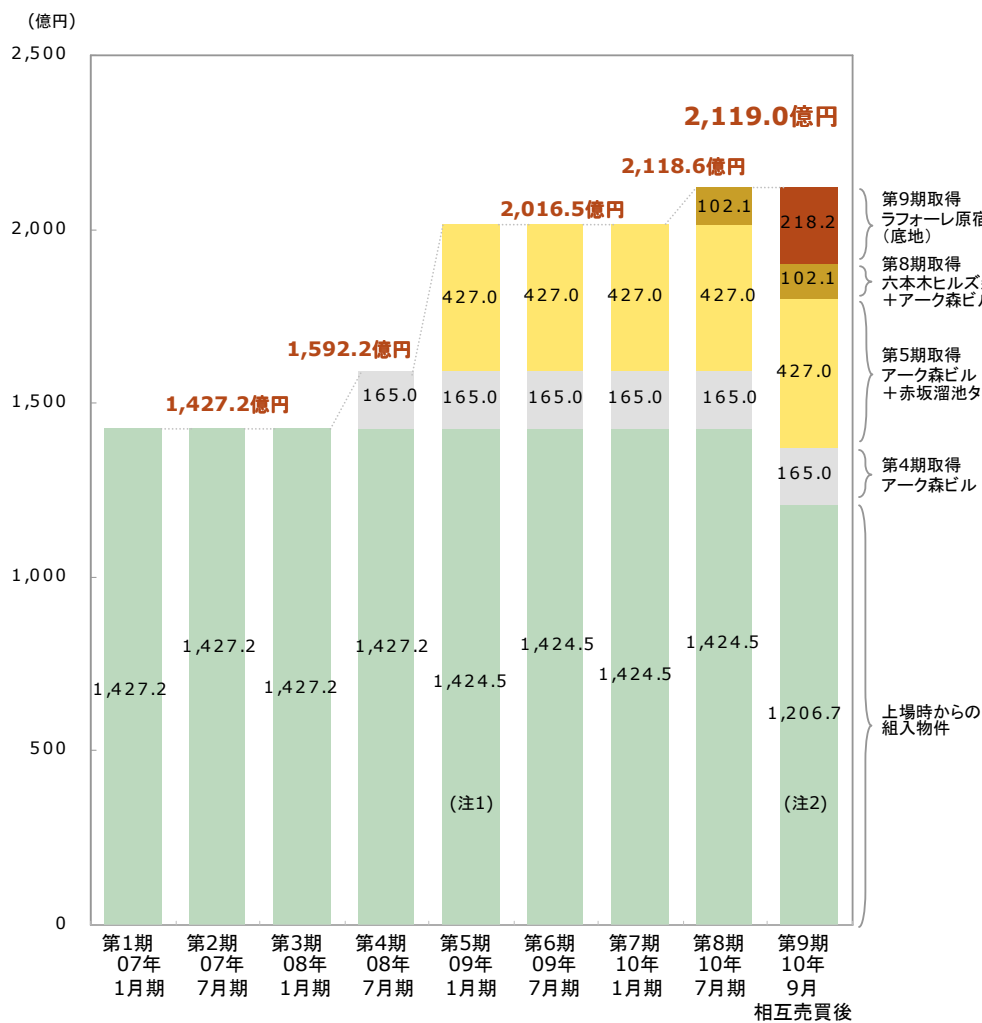
(注2) 第8期中に取得した六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル(固定型Ⅱ)は、2010年3月23日から収支起算(131日)しています。

(注3) 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4) 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(総専有面積の約33.3%)は、2010年9月14日までを収支計算(45日)しています。

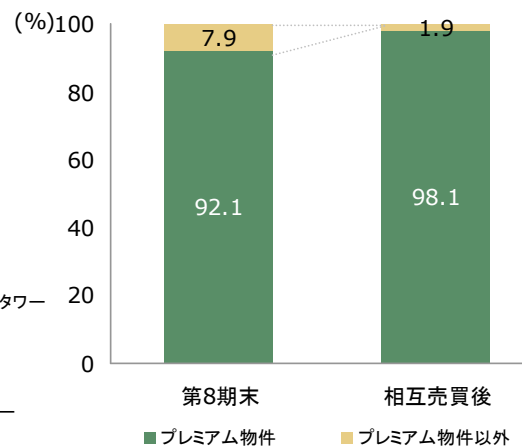
3-1 運用状況 ポートフォリオの状況

資産総額の推移

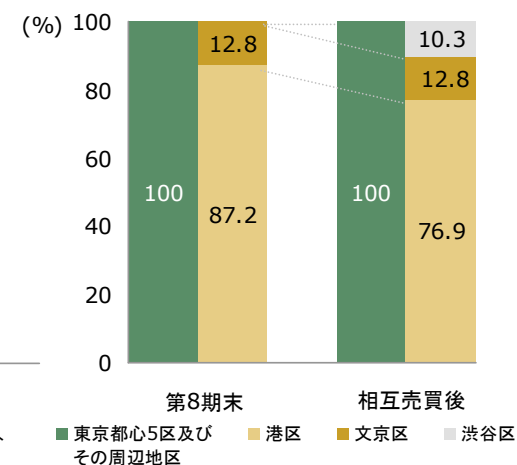


(注1) 第5期中に元麻布ヒルズの一住戸を売却しました。
 (注2) 第9期中に虎ノ門35森ビルと元麻布ヒルズ(一部)を売却しました。

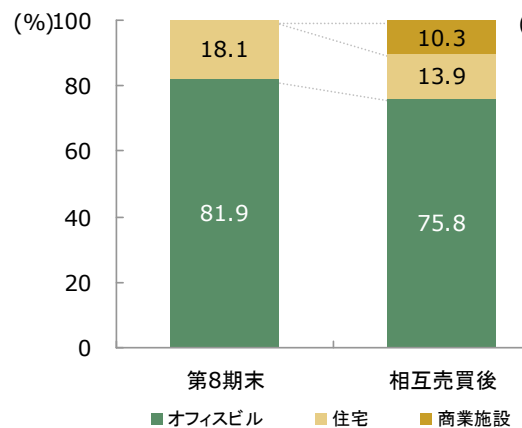
クオリティ別分散状況(注2)



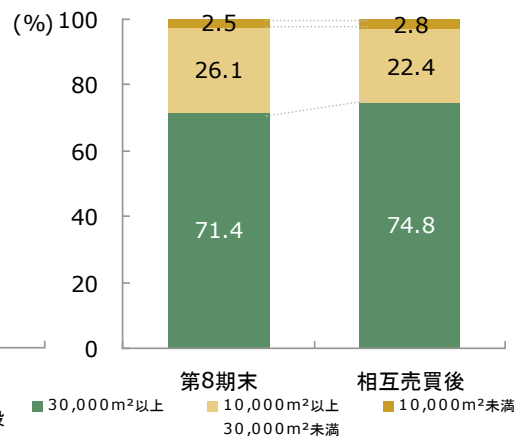
地域別分散状況



用途別分散状況

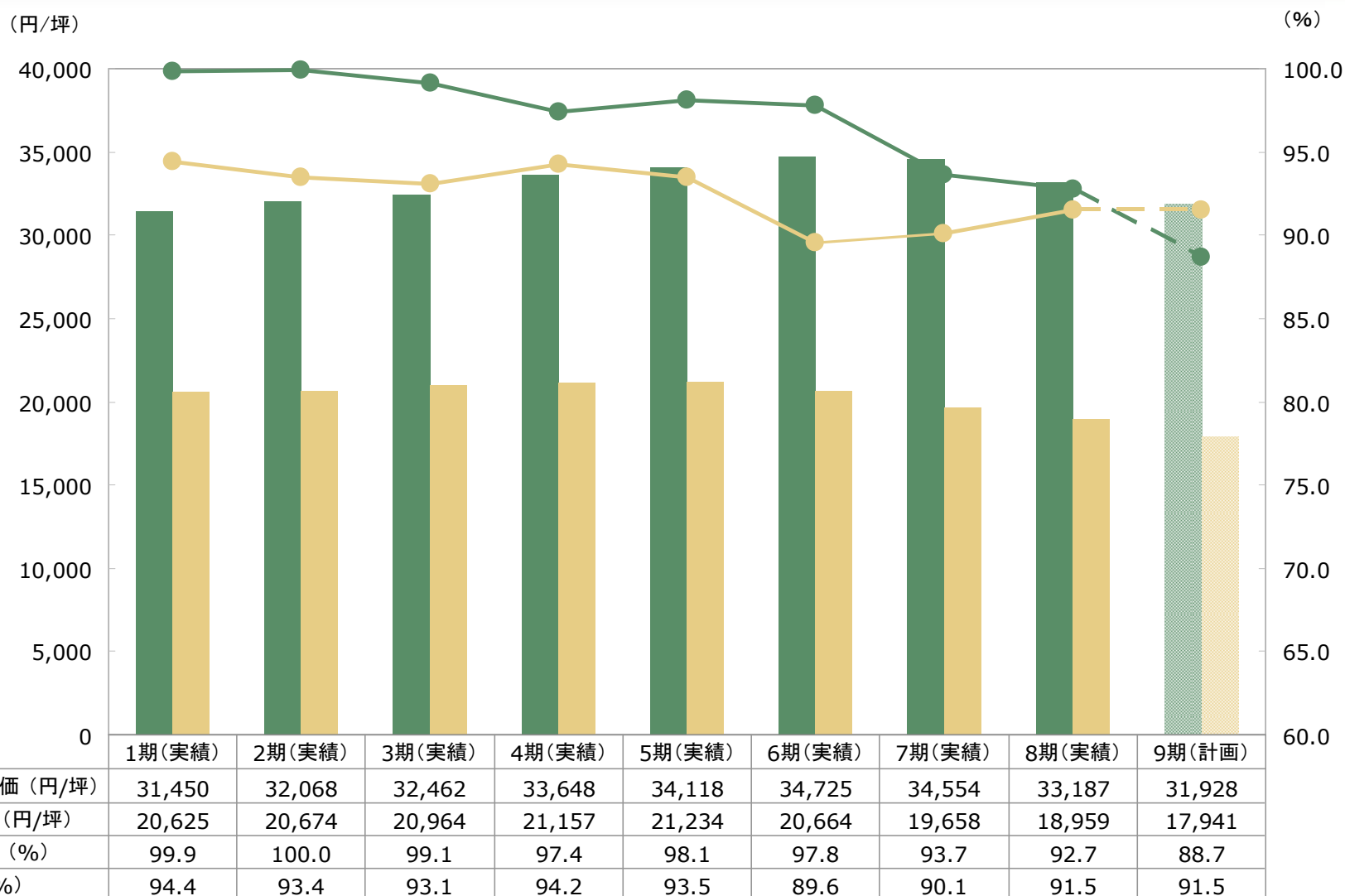


規模別分散状況(注3)



(注1) 比率は、2010年9月15日時点における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(東京都市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3) 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



(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(P43)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。

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

(百万円)

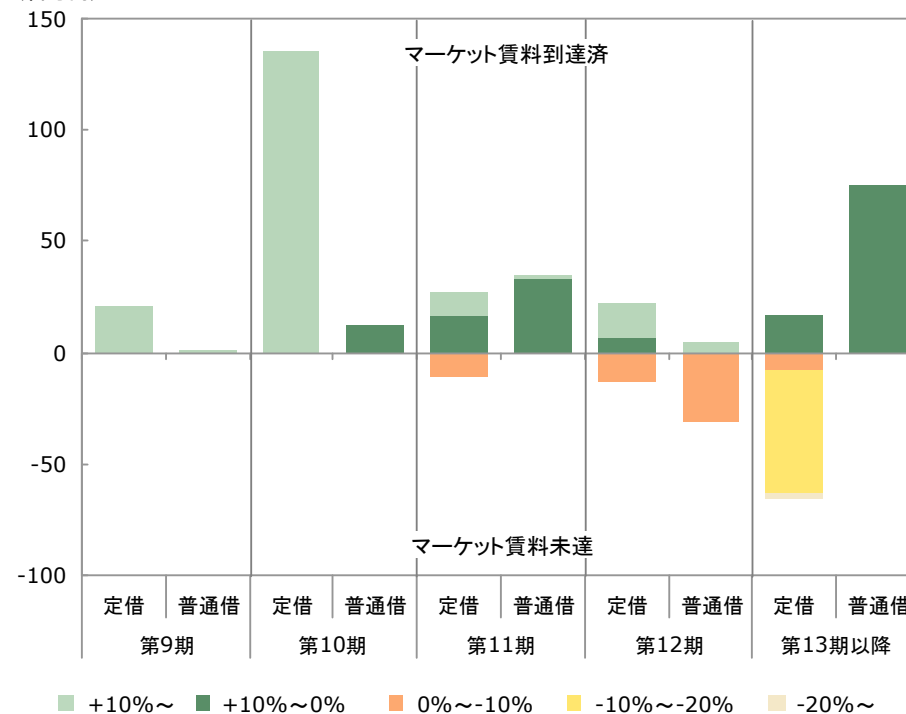
	件数	改定前賃料 (月額)	改定後賃料 (月額)	賃料増減額 (月額)	変動率 (%)
第5期	12件	78.0	87.1	9.0	11.6%
第6期	14件	162.4	170.1	7.7	4.7%
第7期	9件	103.0	90.5	△ 12.5	△ 12.1%
第8期	12件	134.6	114.5	△ 20.1	△ 15.0%
第9期	5件	22.9			
第10期	4件	147.8			

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9期	定借	21.1	-	-	-	-	21.1
	普通借	1.8	-	-	-	-	1.8
第10期	定借	135.4	-	-	-	-	135.4
	普通借	-	12.4	-	-	-	12.4
第11期	定借	9.8	17.1	10.3	-	-	37.3
	普通借	1.6	33.2	-	-	-	34.8
第12期	定借	15.9	6.1	12.8	-	-	34.8
	普通借	5.2	-	31.5	-	-	36.7
第13期以降	定借	-	16.8	7.9	54.8	3.2	82.8
	普通借	-	75.4	-	-	-	75.4
合計		190.8	161.1	62.6	54.8	3.2	472.5
マーケットギャップの平均		12.8%	1.6%	△ 4.9%	△ 13.9%	△ 29.1%	
割合		40.4%	34.1%	13.3%	11.6%	0.7%	
		74.5%		25.5%			

(百万円)



(注1)記載数値は2010年8月27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。

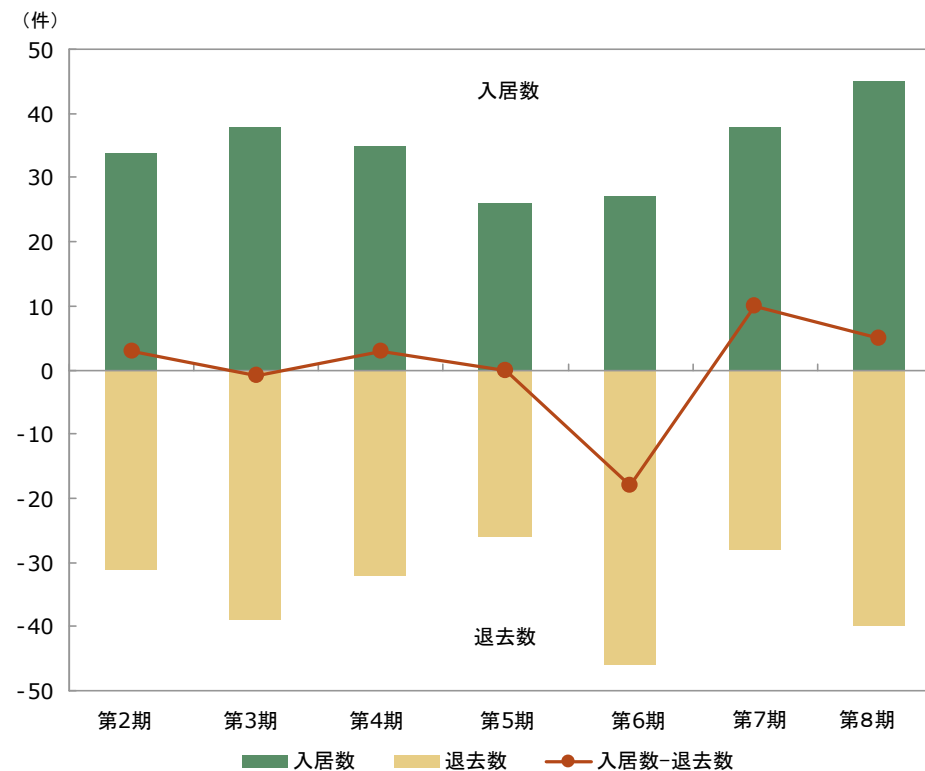
(注2)マーケット賃料は、第8期末時点の鑑定評価書における収益価格算定用に算出された数値に基づき、資産運用会社で設定しています。

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2期	34	31	3
	25,776	24,639	1,137
第3期	38	39	-1
	24,210	23,639	571
第4期	35	32	3
	24,885	23,648	1,237
第5期	26	26	0
	24,607	25,466	-859
第6期	28	46	-18
	20,183	23,223	-3,040
第7期	38	28	10
	18,045	23,702	-5,657
第8期	45	40	5
	18,456	22,450	-3,994

住宅テナントの入退去推移



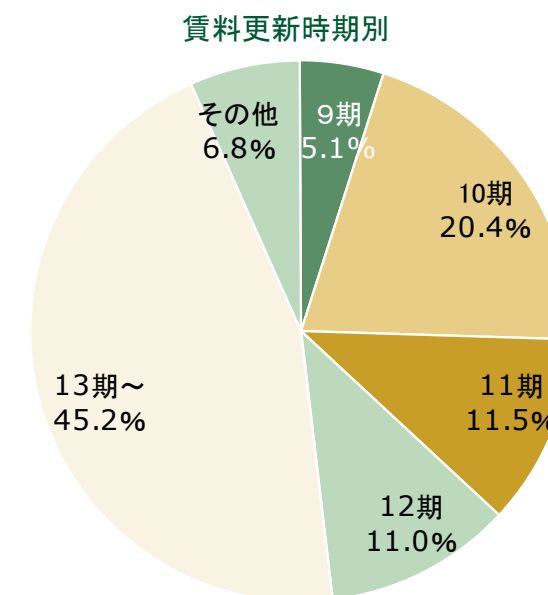
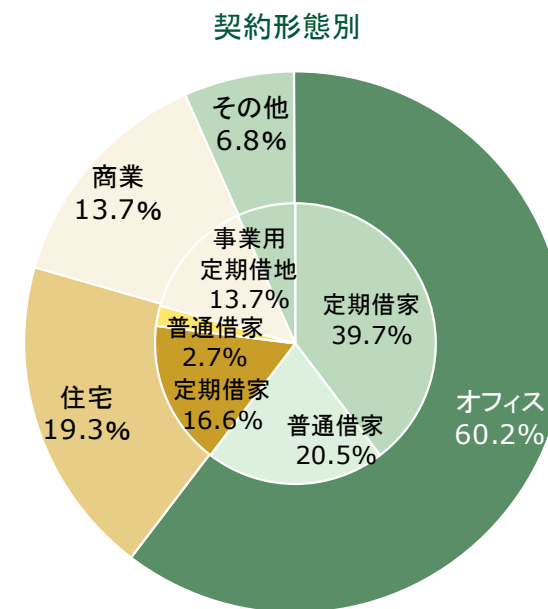
(注) 上段:件数 下段:付額賃料(円/坪・月)

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

(単位: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9期	第10期	第11期	第12期	第13期～
オフィス	定期借家	311.4	39.7%	21.1	135.4	37.3	34.8	82.8
	普通借家	161.0	20.5%	1.8	12.4	34.8	36.7	75.4
	用途別計	472.5	60.2%	22.9	147.8	72.1	71.5	158.2
住宅	定期借家	130.2	16.6%	16.2	12.1	16.6	14.4	71.0
	普通借家	20.9	2.7%	1.1	0.0	1.5	0.0	18.2
	用途別計	151.1	19.3%	17.3	12.1	18.1	14.4	89.2
商業	事業用定期借地	107.5	13.7%	0.0	0.0	0.0	0.0	107.5
	用途別計	107.5	13.7%	0.0	0.0	0.0	0.0	107.5
小計		731.0	93.2%	40.2	159.9	90.2	85.9	354.9
その他	店舗	27.9	3.6%					
	駐車場	16.2	2.1%					
	その他	9.0	1.2%					
小計		53.2	6.8%					
合計		784.2	100%					



(注1) 2010年8月27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) 2010年9月15日付の物件相互売買に伴い、虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画)は除き、ラフォーレ原宿(庶地)は含みます。

4 財務状況 安定的な資金調達

主な財務指標

	第7期末 2010年1月31日	第8期末 2010年7月31日
有利子負債残高	111,010百万円	108,847百万円
短期借入金	10,560百万円	8,510百万円
長期借入金	90,450百万円	80,337百万円
投資法人債	10,000百万円	20,000百万円
LTV(帳簿価格ベース)(注1)	53.1%	49.2%
LTV(期末算定価額ベース)(注2)	57.9%	56.0%
DSCR(注3)	3.7倍	3.6倍
残存加重平均借入期間	1.68年	1.61年
期末加重平均金利	1.60%	1.60%

(注1)LTV(帳簿価格ベース)は「期末有利子負債(投資法人債含む)÷期末総資産額」で算出しています。

(注2)LTV(期末算定価額(鑑定評価)ベース)は「期末有利子負債(投資法人債含む)÷期末資産総額(総資産+期末算定価額-期末簿価)」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。

公募増資の概要

概 要		
発行済投資口数		159,200口
発行新投資口数		72,320口
発行済投資口総数		231,520口
調達総額		14,639,520,640円
	発行価額	202,427円/口
払込期日	(一般募集)	2010年3月23日(火)
主幹事証券会社		みずほ証券株式会社

借入先比率

借入先	残高	借入比率
みずほコーポレート銀行	14,018百万円	15.8%
三菱東京UFJ銀行	14,018百万円	15.8%
三菱UFJ信託銀行	14,018百万円	15.8%
三井住友銀行	13,109百万円	14.8%
住友信託銀行	12,197百万円	13.7%
農林中央金庫	5,000百万円	5.6%
日本政策投資銀行	4,337百万円	4.9%
あおぞら銀行	4,000百万円	4.5%
新生銀行	3,650百万円	4.1%
りそな銀行	2,500百万円	2.8%
福岡銀行	2,000百万円	2.3%
合計	88,847百万円	100.0%

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 (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 (2010年7月31日時点)

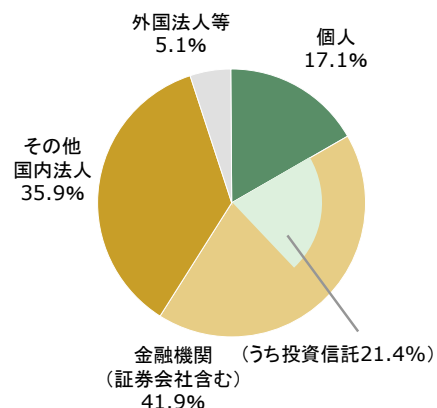
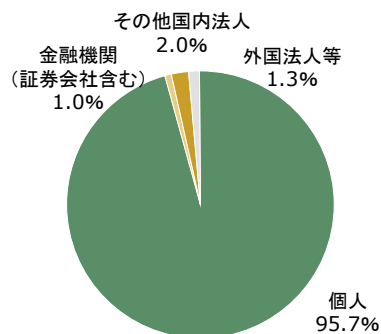
投資主構成

上位投資主一覧

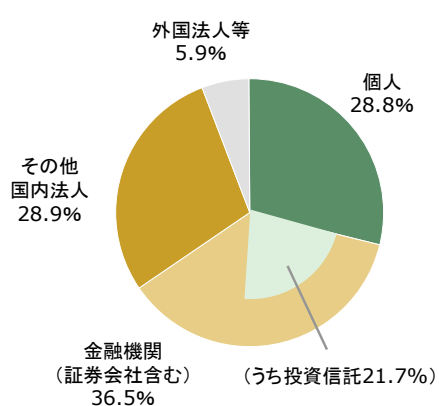
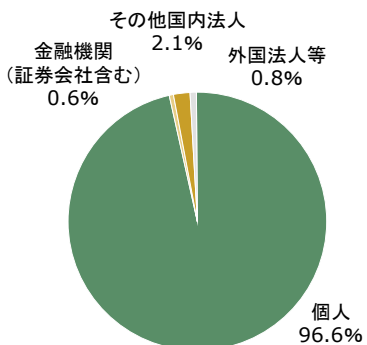
投資主数ベース

口数ベース

第7期末



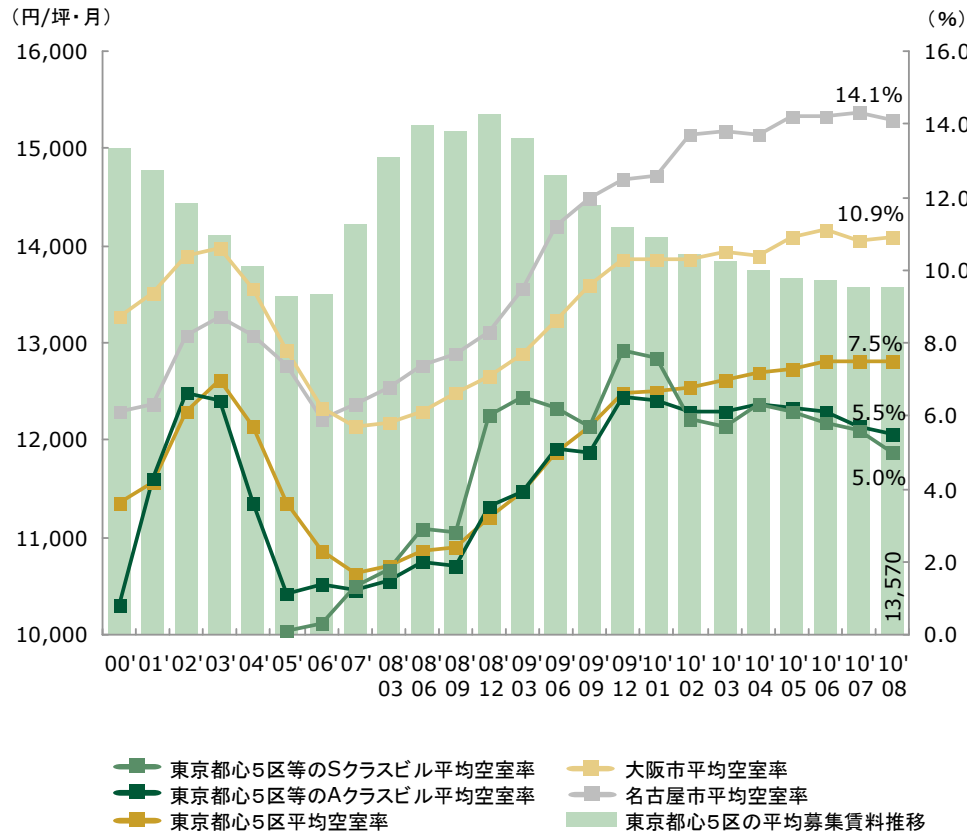
第8期末



順位	第8期末(2010年7月期)	口数(口)	構成比率(%)
1	森ビル株式会社	48,918	21.1
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	24,009	10.4
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,746	8.5
4	富士火災海上保険株式会社	10,450	4.5
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,821	2.1
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,187	1.8
7	四国旅客鉄道株式会社	3,324	1.4
8	農林中央金庫	3,000	1.3
9	朝日火災海上保険株式会社	2,000	0.9
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,750	0.8
上位10位投資主の合計		122,205	52.8

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

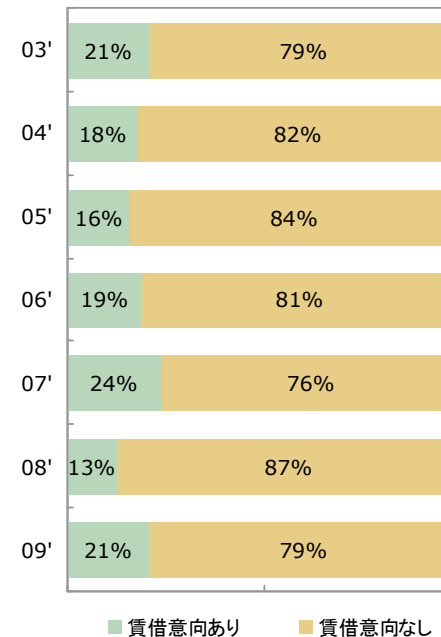


(出所)シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき資産運用会社が作成しています。
 (注1) 募集賃料には共益費を含みません。
 (注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1～12月、空室率は各年12月時点を採用しています。

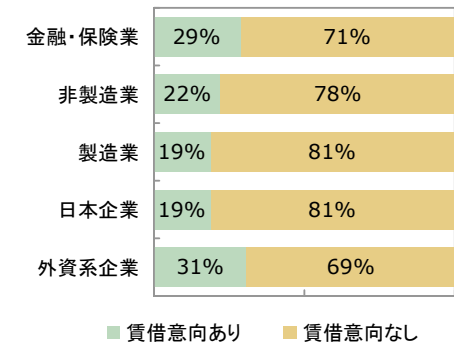
- 東京都心5区のS・Aクラスの平均空室率は4ヶ月連続で減少し、本投資法人の主たる投資対象物件(プレミアム物件)については、底打ち感が見られる
- 賃料については、調整期間が継続する見込みだが、空室の底打ちと共に、S・Aクラス物件から先行して回復する見込み

東京23区オフィスニーズに関する調査

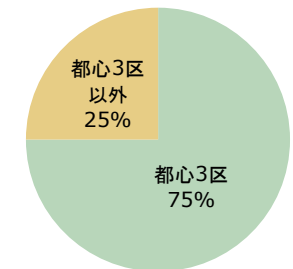
新規賃借予定の有無



企業別内訳(09'回答)



新規賃借予定地(09'回答)

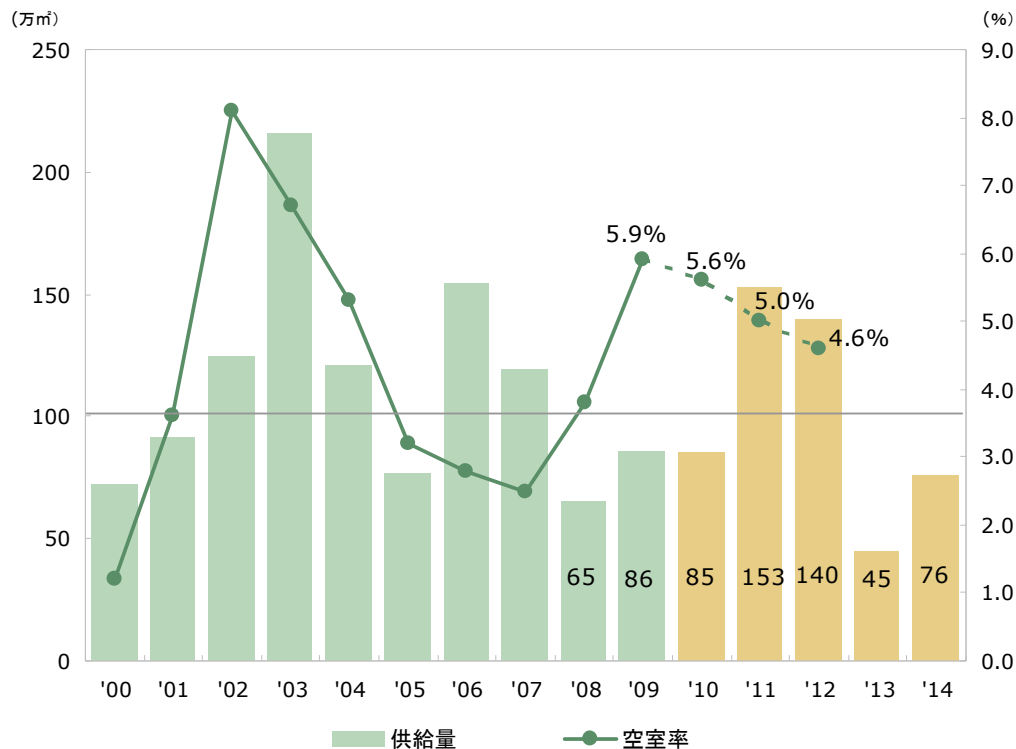


(出所)森ビル株式会社「2009年 東京23区オフィスニーズに関する調査」2010年3月発行
 (注) 調査時点は2009年11月中旬～12月中旬とし、調査対象(送付先)は本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社です。また、回収結果は1,917社(回収率19.2%)です。

- **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21%に回復(2008年調査は13%)
 新規賃借予定「有り」の企業の75%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31%に増加
 金融・保険業は、新規賃借予定「有り」の割合が29%に増加
 「2009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



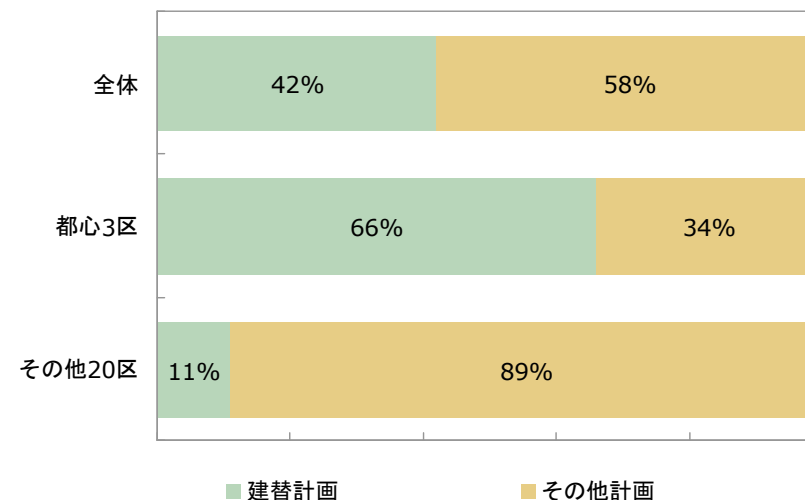
(出所) 森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」(2010年8月発行)に基づき資産運用会社が作成しています
 (注) 空室率の予想は、森ビル株式会社の公表データを採用しています

- 供給量は2008年から3年連続で過去平均(103万㎡)を下回る水準となる一方で、2011年と2012年は過去平均を上回る水準
- 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



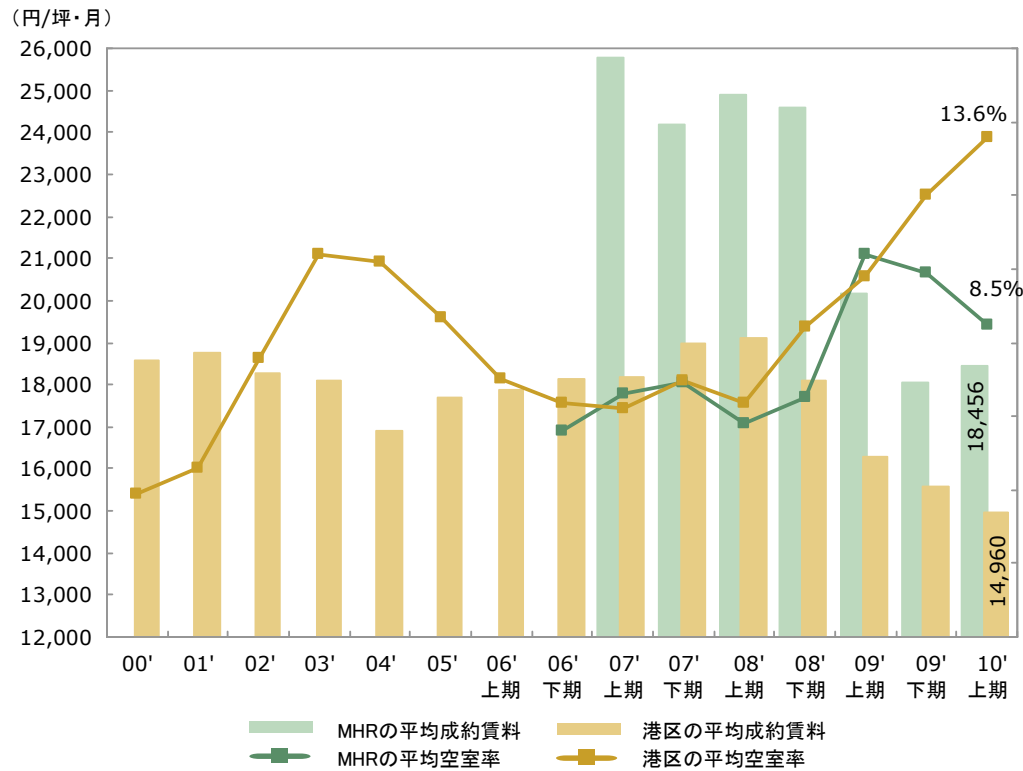
(出所) 森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」(2010年8月発行)に基づき資産運用会社が作成しています

- 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

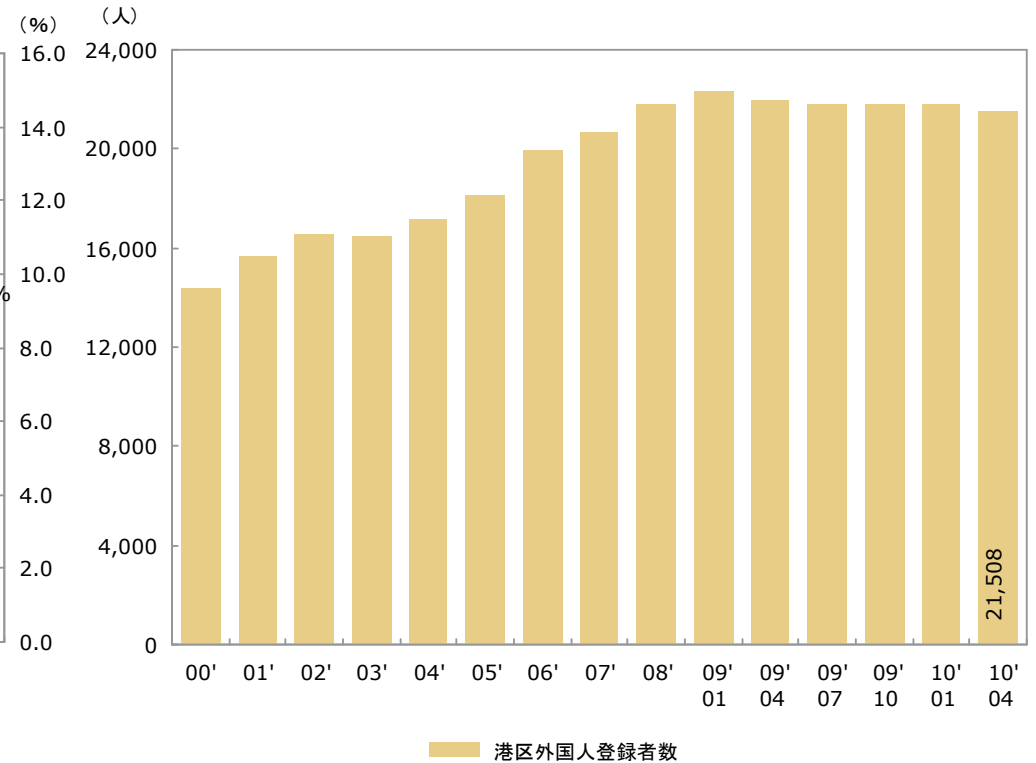
高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移



(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。

●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(取得予定資産を含みます。)と開発事例(今後の予定を含みます。)



■ 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A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 (赤坂二丁目(福吉町)計画)	B. 六本木六丁目三番地計画	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7,513㎡	延床面積 約55,000㎡
用途 事務所/住宅/店舗	用途 事務所/住宅/店舗	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(予定)	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が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143,720㎡
用途	事務所/住宅/店舗
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252,993㎡
用途	事務所/商業/住宅/ホテル/カンファレンス
事業者	東京都(注3)
竣工時期	2014年5月(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業者予定者として選定されています。

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143,720㎡
階数	(複合棟)地上47階、地下4階 ※住宅3～24階、事務所25階～47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におけるⅢ街区(虎ノ門街区)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)

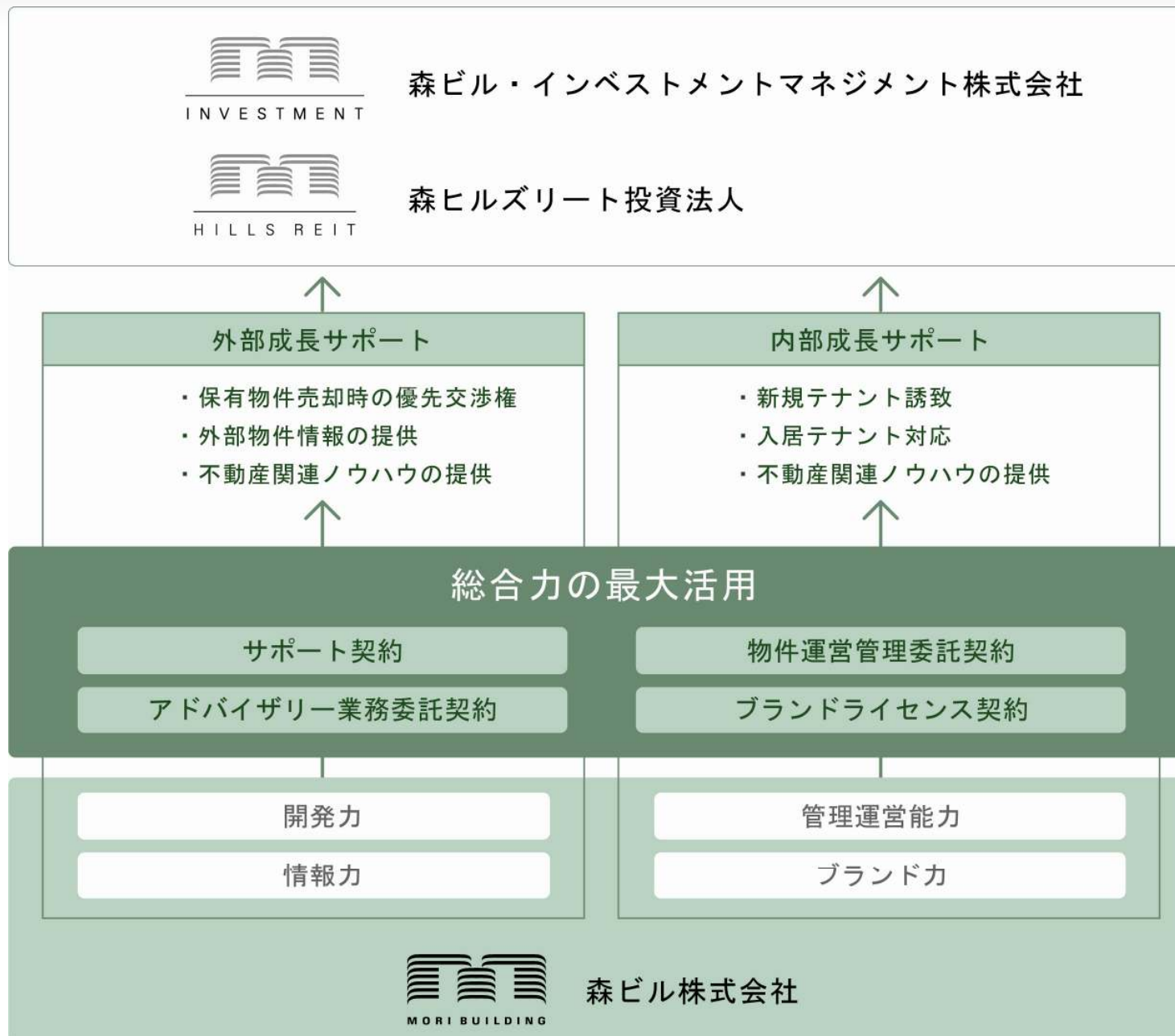
(注1) 特定建築者とは「都市再開発法」に規定された民間活用の方法で、森ビル株式会社は特定建築者に決定された後、施行者の定める事業計画に基づき「特定施設建築物」の実施設計及び建築を行い、保留床部分を取得します。

(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。

Appendix



7-1 森ビルとの協働関係



7-2 森ビルグループによる 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「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、六本木ヒルズが認定されました。

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



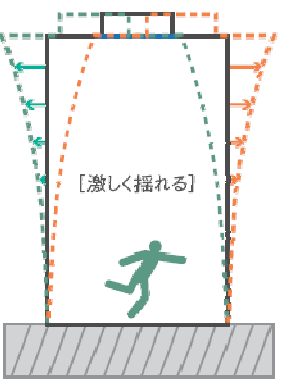
六本木ヒルズ打ち水大作戦2010

打ち水には六本木ヒルズの地下貯水を使用したリ、ヒノキの間伐材を活用した桶を用意するなど、細部まで環境に配慮し、環境を考えるイベントを開催しています。

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)

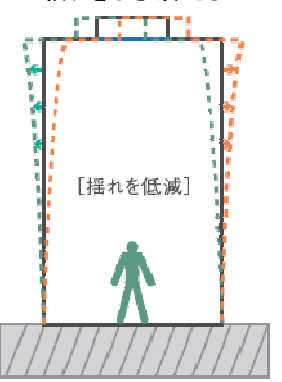
建物の耐震性能

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]



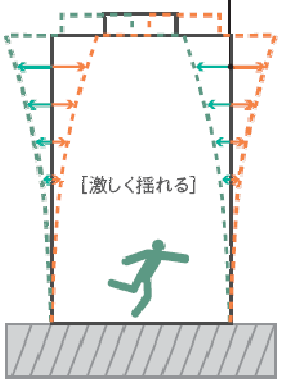
粘性体制振壁

「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

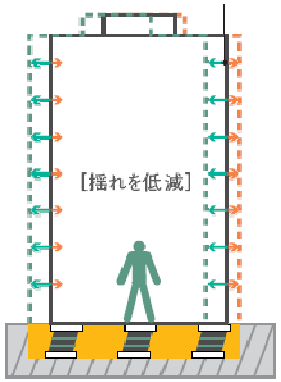
- ・六本木ヒルズ森タワー
- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・後楽森ビル
- ・赤坂溜池タワー

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7期) 2009年8月1日 ~2010年1月31日	当期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日	
当期純利益	1,728百万円	1,522百万円	
FFO	2,445百万円	2,270百万円	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	716百万円	747百万円	
資本的支出	106百万円	44百万円	
総資産額	208,893百万円	221,366百万円	
有利子負債額	111,010百万円	108,847百万円	
純資産額	89,081百万円	103,520百万円	
分配金総額	1,728百万円	1,522百万円	
発行済投資口数	159,200口	231,520口	
1口当たり純資産額	559,560円	447,135円	純資産額/期末発行済投資口数
1口当たり分配金額	10,857円	6,577円	
1口当たりFFO	15,359円	9,805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)	0.82%	0.71%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	1.63%	1.43%	
ROE(純資産当期純利益率)	1.94%	1.58%	当期純利益/純資産の期間平均残高
年換算	3.84%	3.19%	
LTV(総資産負債比率)	53.14%	49.17%	有利子負債額/総資産額
分配金利回り	8.13%	7.48%	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	12.3倍	12.2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	0.4倍	期末投資口価格/1口当たり純資産額

(注)年換算は、第7期実績/184日×365日、第8期実績/181日×365日で換算しています。

7-5 貸借対照表

	前期(第7期) (2010年1月31日現在)	当期(第8期) (2010年7月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
資産の部		
流動資産	9,169,664	12,133,402
現金及び預金	2,028,490	6,093,351
信託現金及び信託預金	6,642,068	5,488,095
その他	499,105	551,955
固定資産	199,679,279	209,149,052
有形固定資産	180,865,434	190,489,838
無形固定資産	18,416,019	18,417,538
投資その他の資産	397,825	241,675
繰延資産	44,575	83,726
資産合計	208,893,519	221,366,182

	前期(第7期) (2010年1月31日現在)	当期(第8期) (2010年7月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
負債の部		
流動負債	35,349,830	38,289,000
短期借入金	10,560,000	8,510,000
1年内返済予定の 長期借入金	23,225,000	28,225,000
デリバティブ債務	-	21,491
その他	1,564,830	1,532,508
固定負債	84,461,713	79,556,453
投資法人債	10,000,000	20,000,000
長期借入金	67,225,000	52,112,500
預り敷金及び保証金	-	454,440
信託預り敷金及び保証 金	7,207,088	6,989,513
デリバティブ債務	29,624	-
負債合計	119,811,543	117,845,453
純資産の部		
出資総額	87,371,418	102,010,939
当期未処分利益	1,728,530	1,522,828
繰延ヘッジ損益	▲ 17,973	▲ 13,038
純資産合計	89,081,975	103,520,729
負債純資産合計	208,893,519	221,366,182

7-6 損益計算書

	前期(第7期)	当期(第8期)																				
	2009年8月1日～2010年1月31日	2010年2月1日～2010年7月31日	金額(千円)	金額(千円)																		
営業収益	5,520,854	5,388,209																				
賃貸事業収入	4,983,676	4,922,890		(単位:千円)																		
その他賃貸事業収入	537,178	465,319	<table border="1"> <tr><td>駐車料収入</td><td>166,558</td></tr> <tr><td>付帯収益</td><td>283,958</td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td>14,702</td></tr> <tr><td>礼金収入</td><td>98</td></tr> </table>	駐車料収入	166,558	付帯収益	283,958	解約違約金	14,702	礼金収入	98											
駐車料収入	166,558																					
付帯収益	283,958																					
解約違約金	14,702																					
礼金収入	98																					
営業費用	2,699,449	2,708,275																				
賃貸事業費用	2,277,513	2,299,970	<table border="1"> <tr><td>管理委託費</td><td>784,866</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>189,650</td></tr> <tr><td>公租公課等</td><td>297,778</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td>75,673</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>9,370</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>96,204</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>14,286</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>747,065</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>85,073</td></tr> </table>	管理委託費	784,866	水道光熱費	189,650	公租公課等	297,778	賃借料	75,673	信託報酬	9,370	修繕費	96,204	損害保険料	14,286	減価償却費	747,065	その他賃貸事業費用	85,073	(単位:千円)
管理委託費	784,866																					
水道光熱費	189,650																					
公租公課等	297,778																					
賃借料	75,673																					
信託報酬	9,370																					
修繕費	96,204																					
損害保険料	14,286																					
減価償却費	747,065																					
その他賃貸事業費用	85,073																					
資産運用報酬	320,215	314,994																				
役員報酬	7,200	7,200																				
資産保管手数料	5,296	5,483																				
一般事務委託手数料	13,356	14,543																				
その他営業費用	75,867	66,083																				
営業利益	2,821,404	2,679,933																				
営業外収益	5,786	5,136																				
受取利息	5,709	2,291																				
未払分配金除斥益	-	2,430																				
還付加算金	8	26																				
その他	68	388																				
営業外費用	1,097,682	1,161,325																				
支払利息	809,674	758,091																				
投資法人債利息	81,150	110,800																				
投資法人債発行費償却	5,130	8,515																				
創立費償却	5,111	5,111																				
融資手数料	194,673	206,114																				
投資口交付費	-	70,736																				
その他	1,943	1,955																				
経常利益	1,729,508	1,523,745																				
税引前当期純利益	1,729,508	1,523,745																				
当期純利益	1,728,481	1,522,732																				
当期未処分利益	1,728,530	1,522,828																				
一口当たり分配金(円)	10,857	6,577																				

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

(単位:千円)

科 目	前期(第7期) 2009年8月1日 ~2010年1月31日	当期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,107,108	2,421,842
税引前当期純利益	1,729,508	1,523,745
減価償却費	716,821	747,463
創立費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	5,130	8,515
投資口交付費	-	70,736
受取利息	▲ 5,709	▲ 2,291
未払分配金除斥益	-	▲ 2,430
支払利息	890,824	868,892
営業未収入金の増減額(▲は増加)	13,590	▲ 4,296
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲ 3,587	▲ 63,630
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲ 38,016	▲ 14,705
未払金の増減額(▲は減少)	1,472	▲ 2,539
未払費用の増減額(▲は減少)	▲ 343	1,027
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲ 111,499	▲ 33,118
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 30,255	▲ 957
預り金の増減額(▲は減少)	216,157	22,818
前払費用の増減額(▲は増加)	▲ 150,560	22,620
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲ 224,245	144,499
その他	1,760	966
小 計	3,016,158	3,292,427
利息の受取額	7,274	2,291
利息の支払額	▲ 915,315	▲ 871,860
法人税等の支払額	▲ 1,009	▲ 1,014
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 206,262	▲ 10,137,792
定期預金の払戻による収入	600,000	-
有形固定資産の取得による支出	-	▲ 10,325,382
無形固定資産の取得による支出	▲ 1,814	▲ 2,522
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 111,128	▲ 46,306
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	▲ 1,089,193	▲ 787,420
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	395,873	569,844

(単位:千円)

科 目	前期(第7期) 2009年8月1日 ~2010年1月31日	当期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 5,013,685	10,626,838
短期借入れによる収入	8,440,000	3,010,000
短期借入金の返済による支出	▲ 12,880,000	▲ 5,060,000
長期借入れによる収入	26,500,000	-
長期借入金の返済による支出	▲ 25,050,000	▲ 10,112,500
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	▲ 2,023,685	▲ 1,726,674
IV 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲ 3,112,839	2,910,888
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,783,398	8,670,558
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,670,558	11,581,446

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	前期(第7期) 2009年8月1日 ~2010年1月31日	当期(第8期) 2010年2月1日 ~2010年7月31日
I 当期末処分利益	1,728,530,369	1,522,828,374
II 分配金の額	1,728,434,400	1,522,707,040
投資口1口当たり分配金の額	10,857	6,577
III 次期繰越利益	95,969	121,334

7-8 第8期 物件別収支①

(単位:百万円)

物件番号	O-0			O-1-1			O-1-2			O-1-3			O-2		
	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)			六本木ヒルズゲートタワー		
期	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減
日数	-	131日	131日	184日	181日	▲ 3日	184日	181日	▲ 3日	-	131日	131日	184日	181日	▲ 3日
期末稼働率	-	100.0%	100.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT	88.6%	81.6%	▲ 7.0PT	-	100.0%	100.0PT	96.0%	98.7%	2.7PT
期中平均稼働率	-	100.0%	100.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT	88.6%	85.1%	▲ 3.5PT	-	100.0%	100.0PT	95.3%	99.1%	3.8PT
期末テナント数	-	1	1	1	1	0	10	9	▲ 1	-	1	1	40	46	6
取得価格	6,810			6,600			22,000			3,400			36,500		
賃貸事業収入	-	107	107	148	148	0	338	296	▲ 41	-	54	54	950	969	18
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	22	17	▲ 4	-	-	-	127	116	▲ 11
不動産賃貸事業収益合計	-	107	107	148	148	0	360	314	▲ 46	-	54	54	1,077	1,085	7
管理委託費	-	0	0	1	1	0	63	59	▲ 3	-	0	0	161	160	▲ 0
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	8	6	▲ 1	-	-	-	50	46	▲ 4
公租公課等(注1)	-	-	-	8	8	0	16	16	0	-	-	-	69	70	1
修繕費	-	-	-	0	0	▲ 0	2	1	▲ 0	-	-	-	9	11	1
損害保険料	-	0	0	0	0	▲ 0	0	0	▲ 0	-	0	0	2	2	▲ 0
減価償却費 ①	-	22	22	12	12	0	46	46	0	-	7	7	117	118	0
その他費用 (注2)	-	0	0	0	0	0	1	1	0	-	0	0	35	33	▲ 1
不動産賃貸事業費用合計	-	23	23	22	22	0	137	132	▲ 5	-	7	7	447	443	▲ 4
不動産賃貸事業損益 ②	-	84	84	126	126	0	222	181	▲ 40	-	46	46	629	641	11
NOI ③ ((①+②))	-	106	106	138	138	▲ 0	268	228	▲ 40	-	54	54	747	759	12
年換算NOI	-	297	297	274	278	4	533	460	▲ 73	-	150	150	1,483	1,532	49
同/取得価格	-	4.4%	-	4.2%	4.2%	0.0PT	2.4%	2.1%	▲ 0.3PT	-	4.4%	-	4.1%	4.2%	0.1PT
資本的支出 ④	-	-	-	-	-	0	0	1	0	-	-	-	4	0	▲ 4
NCF ③-④	-	106	106	138	137	▲ 0	268	227	▲ 41	-	54	54	742	759	16

(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7期及び第8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、第8期における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131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280百万円(同/取得価格 4.1%)、アーク森ビル(固定型Ⅱ)142百万円(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8期 物件別収支②

(単位:百万円)

物件番号	O-3			O-4			O-5			O-6		
物件名称	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7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8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	84.0%	84.0%	0.0PT	88.6%	91.9%	3.3PT	100.0%	100.0%	0.0PT	98.1%	89.7%	▲ 8.4PT
期中平均稼働率	85.8%	84.0%	▲ 1.8PT	90.1%	90.6%	0.5PT	100.0%	100.0%	0.0PT	99.7%	95.3%	▲ 4.4PT
期末テナント数	13	13	0	14	13	▲ 1	1	1	0	12	11	▲ 1
取得価格	21,000			27,200			12,720			37,200		
賃貸事業収入	540	492	▲ 47	862	794	▲ 67	421	421	0	652	607	▲ 45
その他賃貸事業収入	61	55	▲ 5	109	94	▲ 15	9	9	0	134	100	▲ 34
不動産賃貸事業収益合計	601	548	▲ 53	971	888	▲ 83	430	430	0	787	707	▲ 79
管理委託費	65	72	6	79	88	9	65	65	0	98	95	▲ 3
水道光熱費	26	26	0	75	70	▲ 5	-	-	-	35	25	▲ 9
公租公課等(注1)	43	44	0	34	34	▲ 0	22	23	0	31	31	0
修繕費	0	-	▲ 0	14	7	▲ 7	-	-	-	3	3	0
損害保険料	2	1	▲ 0	2	2	▲ 0	0	0	0	2	1	▲ 0
減価償却費 ①	66	65	▲ 1	125	126	0	35	34	▲ 0	135	135	0
その他費用 (注2)	1	1	▲ 0	75	76	1	0	1	0	0	0	0
不動産賃貸事業費用合計	205	211	5	407	405	▲ 2	124	125	1	307	294	▲ 12
不動産賃貸事業損益 ②	396	337	▲ 58	563	483	▲ 80	305	304	▲ 1	480	412	▲ 67
NOI ③ (①+②)	462	402	▲ 60	689	609	▲ 79	340	339	▲ 1	615	548	▲ 67
年換算NOI	918	811	▲ 106	1,366	1,228	▲ 138	676	684	8	1,221	1,105	▲ 115
同/取得価格	4.4%	3.9%	▲ 0.5PT	5.0%	4.5%	▲ 0.5PT	5.3%	5.4%	0.1PT	3.3%	3.0%	▲ 0.3PT
資本的支出 ④	3	0	▲ 3	61	4	▲ 57	1	-	▲ 1	4	2	▲ 1
NCF ③-④	459	402	▲ 57	627	605	▲ 21	339	339	▲ 0	611	545	▲ 65

(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7期及び第8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8期 物件別収支③

(単位:百万円)

物件番号	R-1			R-2			R-3			R-4			ポートフォリオ合計		
	元麻布ヒルズ			アークフォレストテラス			六本木ファーストプラザ			六本木ビュータワー					
物件名称															
期	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	第7期	第8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
期末稼働率	95.2%	94.1%	▲ 1.1PT	78.3%	92.9%	14.6PT	85.8%	72.2%	▲ 13.6PT	100.0%	100.0%	0.0PT	92.6%	92.8%	0.2PT
期中平均稼働率	92.8%	93.1%	0.3PT	78.1%	79.6%	1.5PT	85.5%	78.8%	▲ 6.7PT	100.0%	100.0%	0.0PT	92.7%	92.7%	0.0PT
期末テナント数	104	106	2	32	35	3	36	30	▲ 6	1	1	0	264	268	4
取得価格	27,034			5,300			2,100			4,000			211,864		
賃貸事業収入	743	724	▲ 18	144	130	▲ 14	72	66	▲ 6	109	109	0	4,983	4,922	▲ 60
その他賃貸事業収入	62	63	0	9	8	▲ 1	-	-	-	-	-	-	537	465	▲ 71
不動産賃貸事業収益合計	805	787	▲ 18	154	138	▲ 15	72	66	▲ 6	109	109	0	5,520	5,388	▲ 132
管理委託費	181	181	▲ 0	37	43	6	12	11	▲ 1	3	3	0	770	784	14
水道光熱費	5	4	▲ 0	8	9	0	0	0	0	-	-	-	210	189	▲ 21
公租公課等(注1)	42	41	▲ 0	9	9	0	6	6	0	10	10	0	294	297	3
修繕費	56	52	▲ 3	7	14	7	3	4	1	-	-	-	97	96	▲ 1
損害保険料	3	2	▲ 0	0	0	▲ 0	0	0	▲ 0	0	0	▲ 0	16	14	▲ 2
減価償却費 ①	123	123	0	32	32	0	9	9	0	13	13	▲ 0	716	747	30
その他費用(注2)	42	41	▲ 0	7	7	▲ 0	3	3	0	0	0	0	171	169	▲ 1
不動産賃貸事業費用合計	454	449	▲ 5	104	118	14	36	36	0	28	28	0	2,277	2,299	22
不動産賃貸事業損益 ②	351	338	▲ 12	50	20	▲ 29	36	29	▲ 6	80	80	▲ 0	3,243	3,088	▲ 155
NOI ③ (①+②)	474	462	▲ 12	83	53	▲ 29	45	39	▲ 6	93	93	▲ 0	3,960	3,835	▲ 124
年換算NOI	941	932	▲ 8	164	107	▲ 56	90	79	▲ 11	186	189	2	7,855	7,858	2
同/取得価格	3.5%	3.4%	▲ 0.1PT	3.1%	2.0%	▲ 1.1PT	4.3%	3.8%	▲ 0.5PT	4.7%	4.7%	0.0PT	3.9%	3.7%	▲ 0.2PT
資本的支出 ④	9	8	▲ 1	6	5	▲ 0	14	21	6	-	-	-	106	44	▲ 62
NCF ③-④	464	454	▲ 10	76	47	▲ 28	31	18	▲ 13	93	93	▲ 0	3,853	3,790	▲ 62

(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7期及び第8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。

7-11 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	第5期末 (2009年1月31日時点)		第6期末 (2009年7月31日時点)		第7期末 (2010年1月31日時点)		第8期末 (2010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	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	六本木ヒルズ 森タワー	O-0	6,810	6,864	-	-	-	-	(注4) 7,400	3.8%	7,410	3.8%	3.5%	4.0%	10	0.1	546
	アーク森ビル (固定型Ⅰ)	O-1-1	6,600	6,511	8,470	3.8%	7,890	3.7%	7,330	3.8%	7,340	3.8%	3.7%	4.2%	10	0.1	829
	アーク森ビル (バススルー型)	O-1-2	22,000	21,947	(注3) 17,100	3.6%	15,100	3.7%	13,700	3.8%	12,800	3.8%	3.7%	4.2%	▲ 900	▲ 6.6	▲ 9,147
	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	O-1-3	3,400	3,431	-	-	-	-	(注4) 3,710	3.8%	3,710	3.8%	3.6%	4.1%	0	0.0	279
	六本木ヒルズ ゲートタワー	O-2	36,500	35,904	39,900	3.9%	37,500	3.9%	35,100	3.9%	33,500	3.9%	3.7%	4.2%	▲ 1,600	▲ 4.6	▲ 2,404
	六本木 ファーストビル	O-3	21,000	20,393	25,700	4.2%	24,100	4.3%	22,500	4.3%	21,200	4.3%	4.0%	4.5%	▲ 1,300	▲ 5.8	807
	後楽森ビル (注2)	O-4	27,200	26,408	34,160	4.5%	32,000	4.6%	29,920	4.6%	27,600	4.7%	4.3%	5.0%	▲ 2,320	▲ 7.8	1,192
	虎ノ門35森ビル	O-5	12,720	12,553	13,800	4.4%	12,800	4.5%	11,700	4.5%	11,000	4.5%	4.2%	4.7%	▲ 700	▲ 6.0	▲ 1,553
	赤坂溜池タワー	O-6	37,200	36,942	33,500	3.9%	31,300	3.9%	29,600	3.9%	26,600	3.9%	3.6%	4.1%	▲ 3,000	▲ 10.1	▲ 10,342
	小計		173,430	170,957	172,630	-	160,690	-	160,960	-	151,160	-	-	-	▲ 9,800	▲ 6.1	▲ 19,797
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	27,034	26,583	26,100	4.6%	23,900	4.7%	22,800	4.7%	22,000	4.7%	4.3%	4.9%	▲ 800	▲ 3.5	▲ 4,583
	アーク フォレストテラス	R-2	5,300	5,199	4,640	4.8%	4,350	4.9%	4,110	4.9%	3,830	4.9%	4.7%	5.1%	▲ 280	▲ 6.8	▲ 1,369
	六本木 ファーストプラザ	R-3	2,100	2,196	2,070	5.1%	1,960	5.2%	1,950	5.2%	1,880	5.2%	5.0%	5.4%	▲ 70	▲ 3.6	▲ 316
	六本木 ビュータワー	R-4	4,000	3,966	3,610	5.1%	3,600	5.2%	3,280	5.3%	3,180	5.3%	5.1%	5.5%	▲ 100	▲ 3.0	▲ 786
	小計		38,434	37,946	36,420	-	33,810	-	32,140	-	30,890	-	-	-	▲ 1,250	▲ 3.9	▲ 7,056
ポートフォリオ合計		211,864	208,903	209,050	-	194,500	-	193,100	-	182,050	-	-	-	▲ 11,050	▲ 5.7	▲ 26,853	

(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に基づいています。

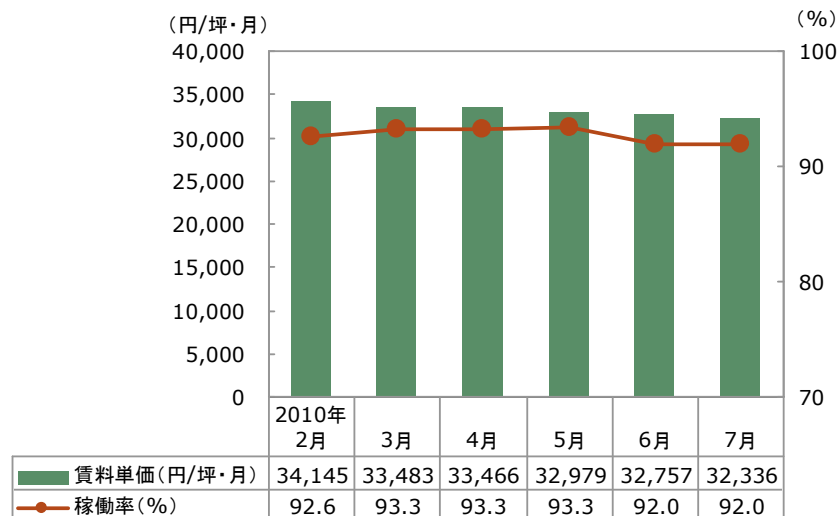
(注2) 後楽森ビルの価格・価額は、不動産鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の準共有持分(80%)を乗じた金額を記載しています。

(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) 六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル(固定型Ⅱ)の第7期末算定価額は、2010年3月23日取得に伴う2010年1月31日時点の不動産鑑定評価書に基づく算定価額を記載しています。

7-12 第8期 物件稼働状況

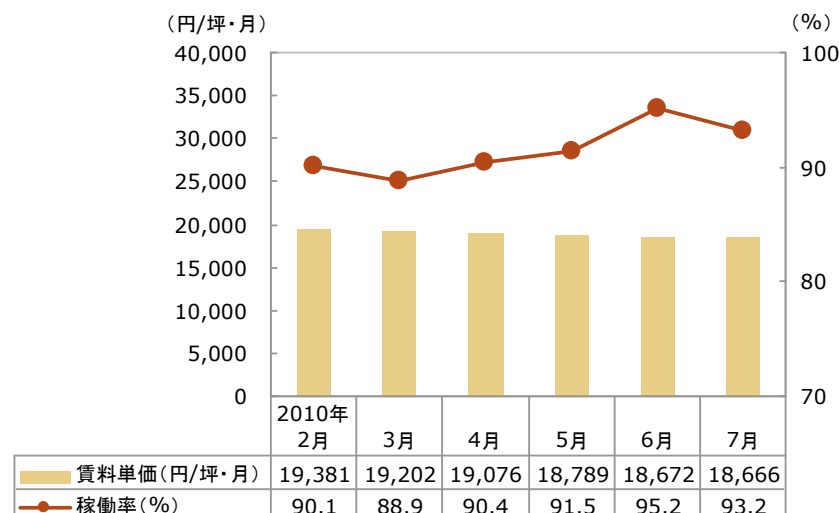
オフィスの稼働状況



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	9.9
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	6.8
オムロン株式会社	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	6.8
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	6.4
メルセデス・ベンツ 日本株式会社	六本木ファーストビル	2,733.49	2.8
日本リージャス株式会社	アーク森ビル(パズル型)	2,673.21	2.7
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.7
社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	2,384.61	2.4
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.3
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	2.1
上位10位を占めるエンドテナントの合計		44,396.23	44.8

住宅の稼働状況



(注)2010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(P43)記載の用途の別に従い集計しています。

7-13 有利子負債一覧(2010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	三菱UFJ信託銀行株式会社 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 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	5,500	1.21%	2009年 8月31日	2010年 8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										
	小計						8,510	-	-	-	-
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社						8,000	1.38% (注1)	2007年 11月30日	2010年 11月30日	無担保 無保証
	株式会社新生銀行 農林中央金庫										
	株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行										
	株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000	1.35% (注1)	2007年 11月30日	2010年 11月30日	無担保 無保証					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社										
	株式会社新生銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三井住友銀行 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	17,000	1.50% (注1)	2008年 9月30日	2011年 8月31日	無担保 無保証					
	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行										
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 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											
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	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											

	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	株式会社日本政策投資銀行	1,900 (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	1.61%	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	1.41%	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	1.41%	2009年 11月30日	2011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	8,000	1.51%	2009年 11月30日	2012年 5月31日	無担保 無保証					
	株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行										
	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 株式会社三井住友銀行	9,500	2.02% (注1)	2009年 11月30日	2012年 11月30日	無担保 無保証					
	株式会社日本政策投資銀行										
	小計						80,337	-	-	-	-
	合計						88,847	-	-	-	-

(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	-	-	-

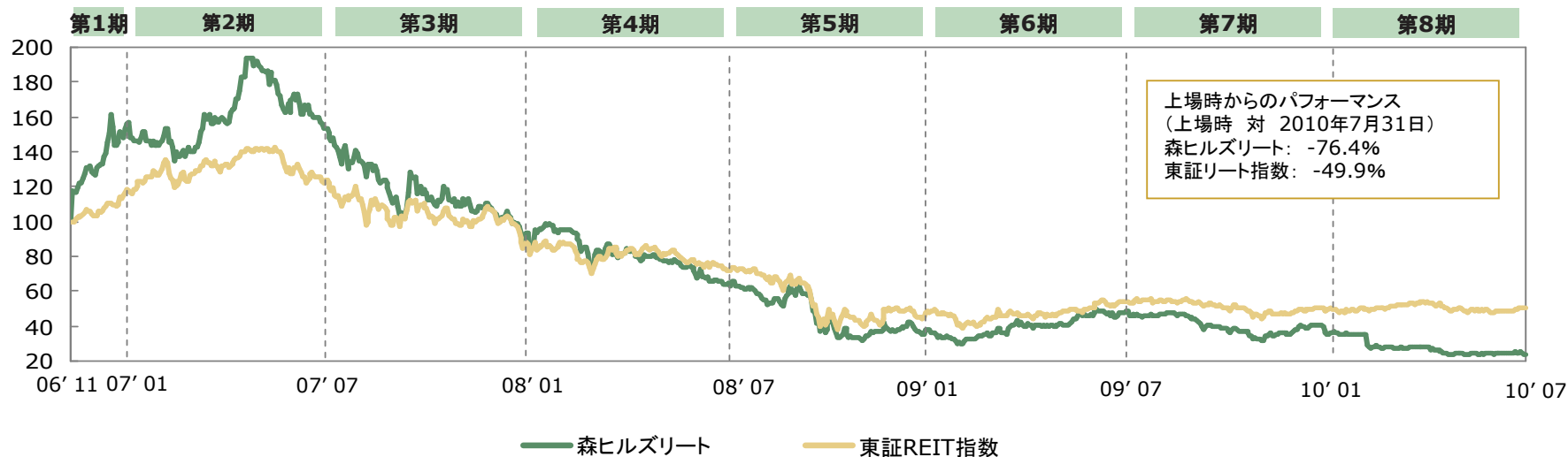
7-14 投資口価格

上場 ~ 2010年7月31日



出所: Bloomberg

投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2010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。

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

※東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区

※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

※組入比率は取得価格ベースです。

※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※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

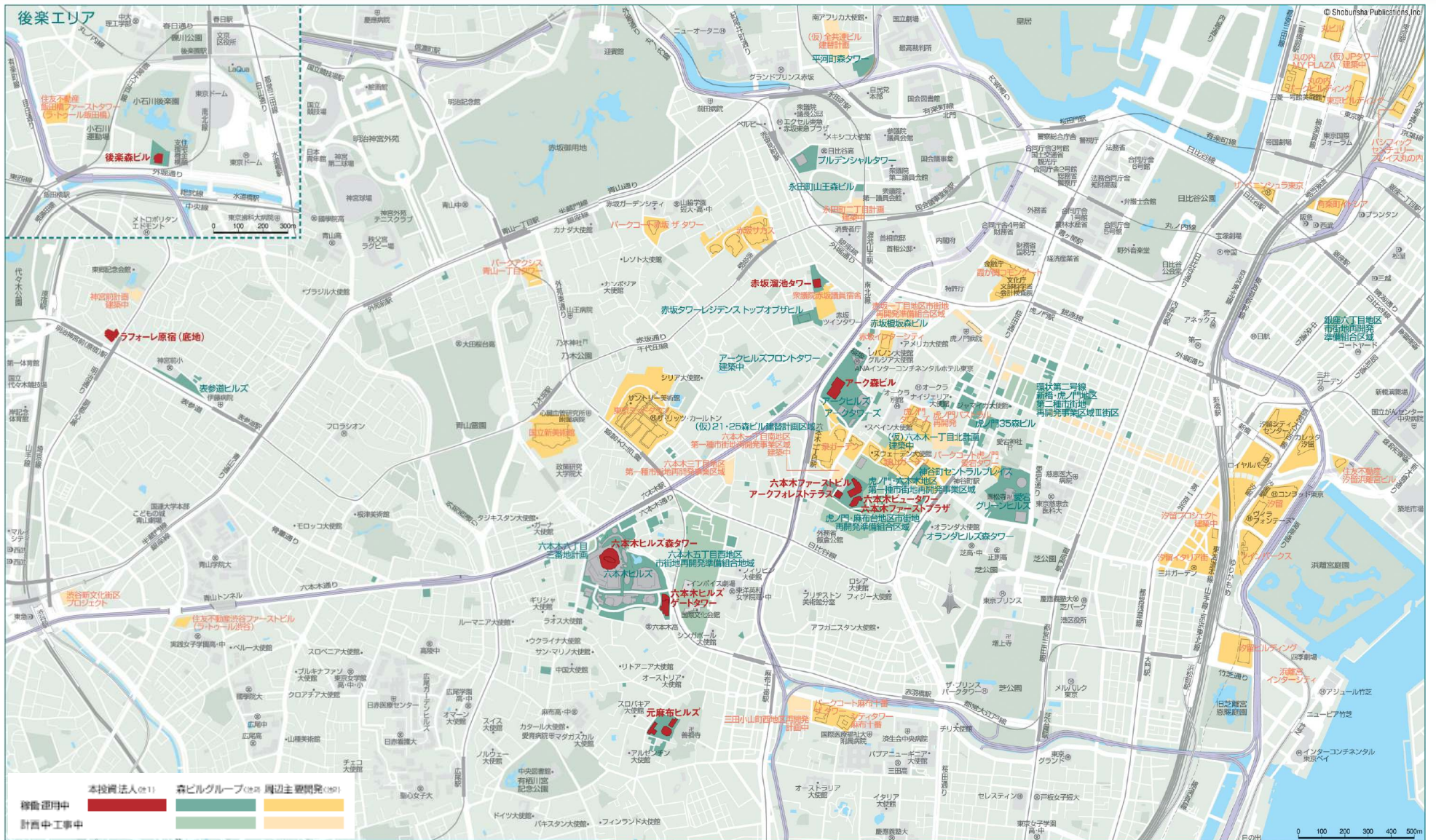
東京都心5区及び
その周辺地区
50%以上

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



7-17 ポートフォリオ一覧(2010年9月15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				
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			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-1-1	O-1-2	O-1-3	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		2002年9月	2001年1月	1993年10月	-		
築年数	7年5ヶ月	24年5ヶ月			8年10ヶ月	16年10ヶ月	10年5ヶ月	10年0ヶ月	8年4ヶ月		8年0ヶ月	9年7ヶ月	16年10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	土地(持分)	共(約0.9%)	共(約1.3%)	共(約2.6%)	共(約0.6%)	所(100%)	共(46%)	借	共(約35.5%)	共(約37.3%)			所(100%)	共(約47%)	共(46%)	所(100%)
	建物(持分)	共(約0.7%)	区(約1.9%)	区(約3.8%)	共(約0.9%)	区(100%)	共(46%)	区(約57.9%)	区(35.4%)	区(約42.6%)			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%	5.78%	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(百万円)	6,810	6,600	22,000	3,400	36,500	21,000	27,200	37,200	17,970			5,300	2,100	4,000	21,820	
稼働率(第8期末時点)	100%	100%	81.6%	100%	98.7%	84.0%	91.9%	89.7%	94.1%			92.9%	72.2%	100%	-	

※「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。

平均築年数 13年 ポートフォリオPML値 0.82% 取得価格合計 211,900百万円