

平成 23 年 7 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区六本木一丁目 8 番 7 号  
森ヒルズリート投資法人  
代表者名 執行役員 磯部英之  
(コード番号：3234)

資産運用会社名  
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 磯部英之  
問合せ先 総務部長 西別府好美  
TEL. 03-6234-3234(代表)

### 新運用方針に基づく取組の進捗に関するお知らせ

平成 22 年 9 月より開始しました、森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の新運用方針に基づく取組の進捗について、お知らせいたします。

平成 22 年 9 月に、本投資法人の新運用方針（詳細については、平成 22 年 9 月 14 日付で発表した「物件相互売買の概要と新運用方針」をご参照ください。）として基本方針「配当重視の運用」及び各種施策を発表し、その後、同方針に基づいて、物件入替（スポンサーとの物件相互売買）、各種コスト削減等を実行してまいりました。その結果、1 口当たり分配金は、第 8 期（平成 22 年 7 月期）：6,577 円/口であったものが、第 9 期（平成 23 年 1 月期）：7,947 円/口、第 10 期（平成 23 年 7 月期）：8,200 円/口（予想）、第 11 期（平成 24 年 1 月期）：8,500 円/口（予想：詳細については、本日発表した「平成 24 年 1 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。）と、着実に増加しつつあります。

また、第 9 期から第 11 期の 1 口当たり分配金には、物件入替（スポンサーとの物件相互売買）に伴う不動産等売却益（不動産譲渡価格から不動産簿価及び譲渡関連費用を控除したもの）が含まれていますが、不動産等売却益を除いたベースでの 1 口当たり分配金は、第 9 期（平成 23 年 1 月期）：6,726 円/口、第 10 期（平成 23 年 7 月期）：6,751 円/口（予想）、第 11 期（平成 24 年 1 月期）：7,700 円/口（予想）となり、第 11 期の前期比増加額が、第 9 期及び第 10 期に比べて大幅に拡大すると見込んでいます。

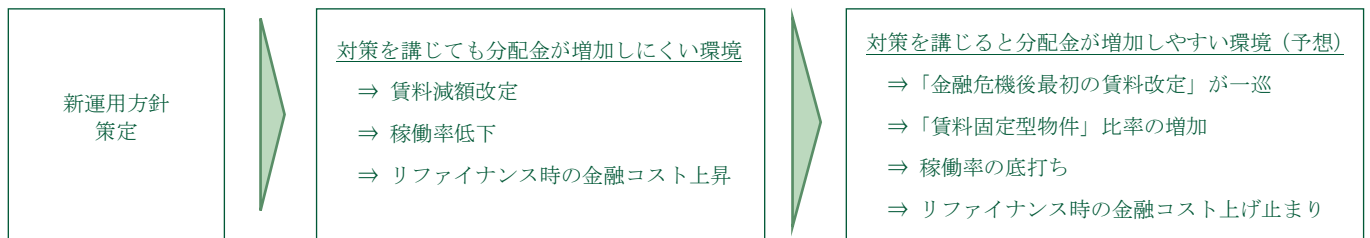
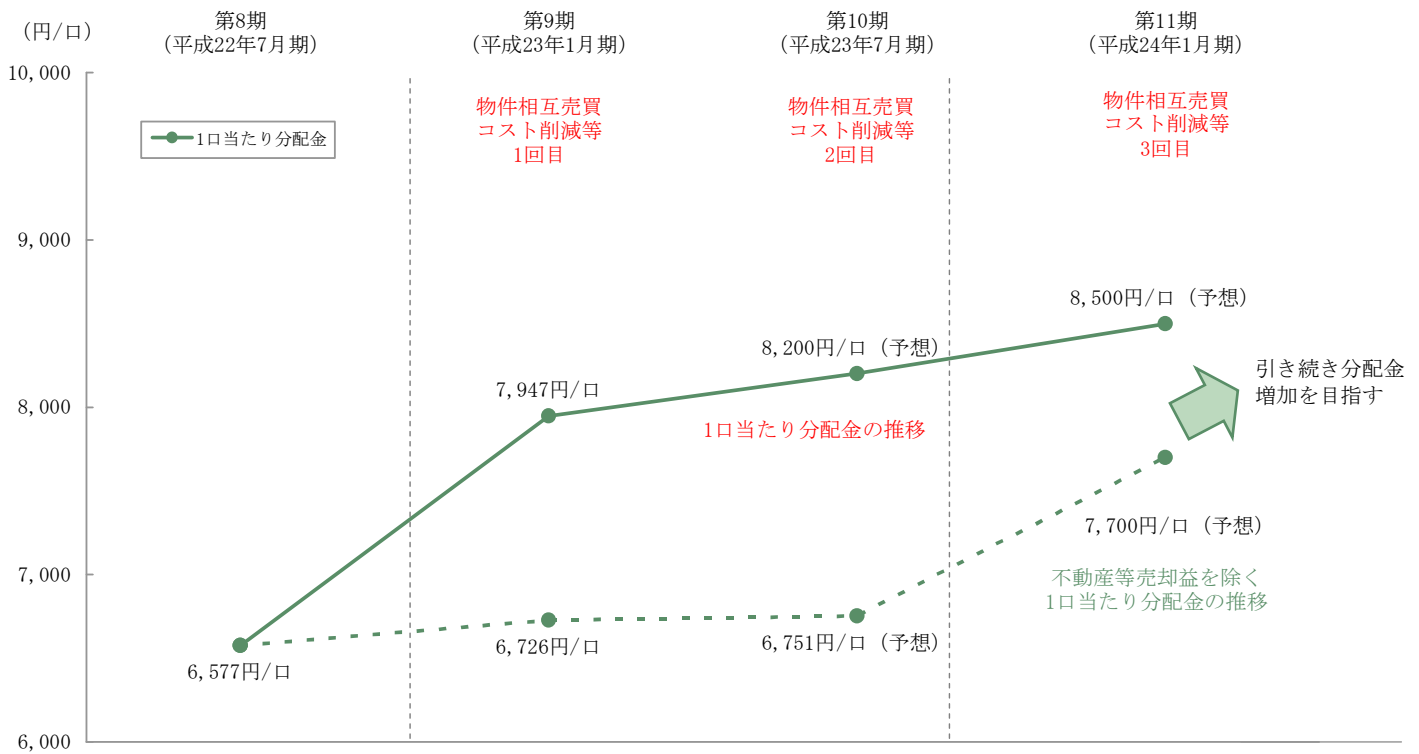
これは、第 9 期及び第 10 期においては、賃料減額改定、稼働率低下及びリファイナンス時の金融コスト上昇等による分配可能利益の減少圧力が強かった一方で、第 11 期に入ると徐々にこれらの状況が改善すると見込んでいることが背景にあります。具体的には、テナントの世界同時金融危機後最初の賃料改定が概ね一巡することにより賃料収入減少圧力が緩和されると見込んでいるとともに、ポートフォリオにおける賃料固定型物件の比率（※）が、新運用方針発表直前の決算期（第 8 期）の約 7.7%から第 11 期には約 70.7%に上昇すると見込んでおり、収益のダウンサイドへの抵抗力が高まりつつあります。また、稼働率も第 10 期を底に反転する見通しであり、リファイナンスについても、世界同時金融危機後最初のリファイナンスが概ね一巡することにより、金融コストが上げ止まり改善に向かいつつあります。つまり、第 11 期は、分配可能利益の減少圧力が徐々に軽減するとともに、本日発表した物件入替（スポンサーとの物件相互売買）及び赤坂溜池タワー（オフィス）の賃貸方式の固定型マスターリースへの変更によって NOI が増加することにより、不動産等売却益を除いたベースの 1 口当たり分配金（予想）の前期比増加額が、第 9 期及び第 10 期に比べて大幅に拡大すると見込んでいます。

(※) 本プレスリリースにおける「賃料固定型物件」とは、「森ビル株式会社をマスターレシーとする固定型マスターリース（マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式）を導入している物件」及び「森ビル流通システム株式会社が賃借人であるラフォーレ原宿（底地）」を意味します。なお、比率については、第8期の最終月と第11期の最終月（予想）における、賃料固定型物件からの賃料収入が全物件からの賃料収入に占める割合を小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、保有物件の賃貸方式については、賃貸市況が回復局面に入るまでは、収益のダウンサイドリスクを軽減するために賃料固定型の比率を高め、賃貸市況回復後は、収益のアップサイドを享受できるように、パススルー型の比率を高める方針です。

今後の運用方針については、引き続き各種施策を実行することにより、ポートフォリオの質を高い水準に保ちながら1口当たり分配金の増加を目指し、投資主利益の最大化を図る所存です。

引き続き、皆様のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

以上



※本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>