



HILLS REIT

各 位

平成 21 年 4 月 22 日

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
 森 ヒ ル ズ リ ー ト 投 資 法 人
 代表者名
 執行役員 森 寛
 (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 森 寛
 問合せ先
 財務部長 清 水 隆 広
 TEL. 03-6406-9300(代表)

格付けの変更に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 21 年 4 月 21 日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下「ムーディーズ」といいます。）より、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを下記のとおり変更した旨の公表がありましたことについて、お知らせ致します。

記

1. 格付け変更の内容

(変更前)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの見通し
ムーディーズ	発行体格付け 無担保長期債務格付け	A3	なし

(変更後)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの見通し
ムーディーズ	発行体格付け 無担保長期債務格付け	Baa1	ネガティブ

なお、上記格付けの定義等の詳細につきましては、ムーディーズ宛にご照会願います。
 ムーディーズ（日本語ウェブサイト）：<http://www.moody's.co.jp/>

2. 格付け変更の理由

(1) 今回の格下げについて

ムーディーズの公表によると、「現在の総資産負債比率が約 56%（敷金リリース額を含む）と、従来の同社（注：本投資法人）のレバレッジ運営に比し高い水準にあり、今後 MHR（注：本投資法人）の保守的な財務運営にストレスがかかる可能性がある、とのムーディーズの懸念を反映したものである。」としています。

(2) ネガティブの格付け見通しについて

ムーディーズの公表によると、「同社（注：本投資法人）の負債比率の改善にはある程度の時間を要するとのムーディーズの見方を反映している。」としています。

3. 本投資法人の見解

(1) 財務内容について

a. 有利子負債比率及び負債の長短比率等

平成21年3月末時点の有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は53.5%、長期有利子負債比率は86.8%となっております（詳細は下記表1をご参照下さい）。LTVについては、将来的に45%~50%程度に圧縮していきたいと考えております。

(表1) 財務内容概要

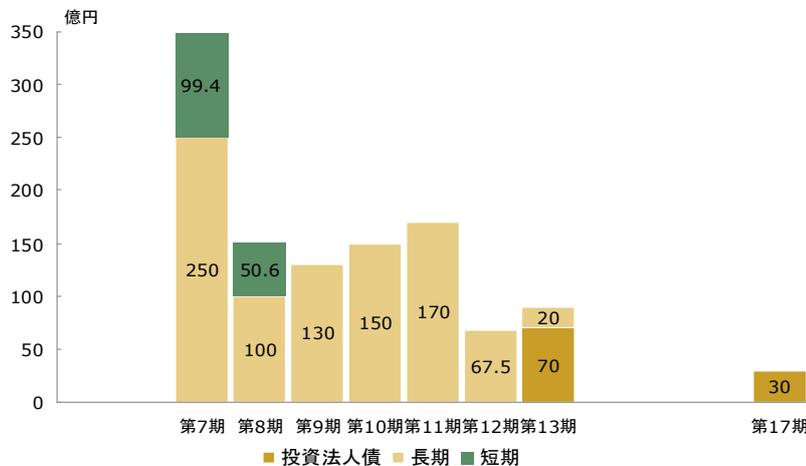
	第4期末 平成20年7月31日	第5期末 平成21年1月31日	平成21年3月末時点 (リファイナンス後)
有利子負債残高	880億円	1,140億円	1,140億円
短期借入金	200億円	170億円	150億円
長期借入金	580億円	870億円	890億円
投資法人債	100億円	100億円	100億円
有利子負債比率(LTV)(※注)	51.6%	53.5%	53.5%
短期有利子負債比率	22.7%	14.9%	13.2%
長期有利子負債比率	77.3%	85.1%	86.8%
固定金利負債比率	77.3%	71.9%	73.7%

(※注) LTVには敷金リリース額は含まれていません。

b. 返済期限の分散

下記図1のとおり、借入金の返済期限を分散しており、直近では第7期（平成22年1月期）にリファイナンスを迎える借入金（詳細は下記表2をご参照下さい。）がございます。平成21年3月27日に新規の融資を受けた株式会社日本政策投資銀行を含め、取引金融機関との関係は良好であり、引き続き安定的な資金調達を目指して参ります。

(図1) 返済期限の分散状況



(※注) 第12期においては、平成21年3月にリファイナンスを行いました長期借入金に係る均等返済分(2.5億円)は除いています。

(表2) 第7期に到来するリファイナンス概要

返済期限	借入日	借入金額	借入先
平成21年8月31日	平成20年9月30日	70億円	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信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社
平成21年11月30日	平成18年12月4日	250億円	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、株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及び農林中央金庫
平成21年11月30日	平成21年3月27日	29.4億円	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信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社

(2) 本投資法人ポートフォリオのキャッシュフローの安定性について
 本投資法人は東京都港区に代表される成長・成熟エリアにおける優良物件を主体として運用しており、景気が後退する局面においても本投資法人が保有する物件の競争力と収益性は維持できるものと考えております。なお、第5期実績、第6期計画の概要は下記表3のとおりです。

(表3) 第5期実績、第6期計画の概要

		第5期実績 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第6期計画 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
オフィス	期中平均稼働率	98.1%	97.8%
	賃料単価 (円/坪)	34,118	34,729
住宅	期中平均稼働率	93.5%	90.8%
	賃料単価 (円/坪)	21,234	21,128
全体	期中平均稼働率	96.5%	95.4%
営業収益 (百万円)		5,701	5,830
営業利益 (百万円)		3,062	2,980
経常利益 (百万円)		2,179	1,975
当期純利益 (百万円)		2,179	1,974
1口当たり分配金 (円)		13,688	12,400

(※注) 第5期実績には元麻布ヒルズ1住戸の売却による売却益151百万円が含まれています。

4. 本投資法人の今後の見通しへの影響

- ・上記格付けの変更による本投資法人の第6期(平成21年2月1日～平成21年7月31日)の運用状況の予想における変更はございません。
- ・現在、資金を借り入れている金融機関との間で締結されている金銭消費貸借契約において、上記格付けの変更により、直接、抵触する財務制限条項はございません。

5. 本投資法人の今後の運用方針

- ・昨今の経済環境に鑑み、今後期限の到来する借入のリファイナンスを確実に遂行しながら、稼働率とNOI水準を維持し、安定収益基盤の強化に努める所存でございます。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、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/>