



HILLS REIT

森ヒルズリート投資法人(3234)  
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION  
第7期(平成22年1月期) 決算説明会資料



森ヒルズリート投資法人

<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

<http://www.morifund.co.jp/>

<b>1. インベストメント・ハイライト</b>	<b>3</b>
<b>2. 第7期決算ハイライト</b>	<b>6</b>
<b>3. 運用状況</b>	<b>10</b>
<b>4. 財務状況</b>	<b>16</b>
<b>5. IR</b>	<b>18</b>
<b>6. 投資環境</b>	<b>20</b>
<b>7. 運用方針</b>	<b>23</b>
<b>8. Appendix</b>	<b>25</b>

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 インベストメント・ハイライト ファイナンスの概要

## エクイティファイナンスの概要

- 財務基盤を強化し、外部成長に道を開くために公募増資を実施
- スポンサーの積極的支援を受け、優良物件を鑑定評価以下で取得
- LTV改善により、金融コストの増加に歯止め

オファリング形態	国内新投資口発行及びオーバーアロットメントによる売出し		
発行済投資口数	159,200口		
発行投資口数	一般募集	67,000口	
	オーバーアロットメントによる売出し	6,700口	
オファリング総額	一般募集	14,070,335,000円	発行価格 210,005円/口
	オーバーアロットメントによる売出し	1,407,033,500円	
調達総額	一般募集	13,562,609,000円	発行価額 202,427円/口
	グリーンシュエアオプションによる第三者割当	1,356,260,900円 (上限)	
ロックアップ	発行体ロックアップ	追加上場日から3ヵ月後の応答日まで	
	スポンサーロックアップ	スポンサーである森ビル株式会社に対して、追加上場日から3ヵ月後の応答日まで	
資金使途	特定資産(六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルの一部)の取得資金(残余については借入金返済等に充当)		
発行決議日	2010年3月5日(金)		
条件決定日	2010年3月15日(月)		
払込期日	2010年3月23日(火)		
追加上場日(一般募集)	2010年3月24日(水)		
GSOによる第三者割当の申込期日	2010年4月22日(木)		
引受証券会社	みずほ証券株式会社(主幹事) 大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社、日興コーディアル証券株式会社、UBS証券会社(以上引受シ団)		

## 第8期予想分配金と第7期実績との比較

- 固定賃料型の優良物件取得により、平均NOI利回りの向上に寄与
- 増資による調達資金の一部で借入金を返済し、支払利息を低減
- 投資口数の増加により分配金は低下するものの、今期6,550円を下限とし今後の分配金増加を目指す

(単位:百万円)

	実績	予想			
		第7期	第8期		合計
		第7期末物件	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル(固定型Ⅱ)	
取得価格	201,654	201,654	6,810	3,400	211,864
NOI(注1)	3,960	3,654	106	53	3,814
運用日数	184日	181日	131日	131日	181日
NOI利回り	3.90%	3.65%	3.14%(注2)	3.18%(注2)	3.63%
想定NOI利回り	3.90%	3.65%	4.12%(注3)	4.20%(注3)	3.68%

	第7期	第8期		合計
		第7期末物件	8期ファイナンス	
出資金	87,371	87,371	14,919	102,290
有利子負債	111,010	110,897	▲ 3,406(注4)	107,491
支払利息	890	877	▲ 11(注5)	865
平均金利	1.55%	1.59%		1.60%
LTV(注6)	53.1%			48.8%
総資産	208,893	208,781	11,512	220,090
発行済投資口数	159,200口	159,200口	73,700口(注7)	232,900口
BPS(注8)	54.9万/口			43.9万/口
当期純利益	1,728	1,401	124	1,525
1口当たり分配金	10,857円/口			6,550円/口

(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」として算出しています。なお、第8期取得物件のNOIには公租公課を含みません。

(注2) 公租公課を含まない第8期NOIの年間利回りを記載しています。

(注3) 公租公課を含んだ想定NOIの年間利回りを記載しています。

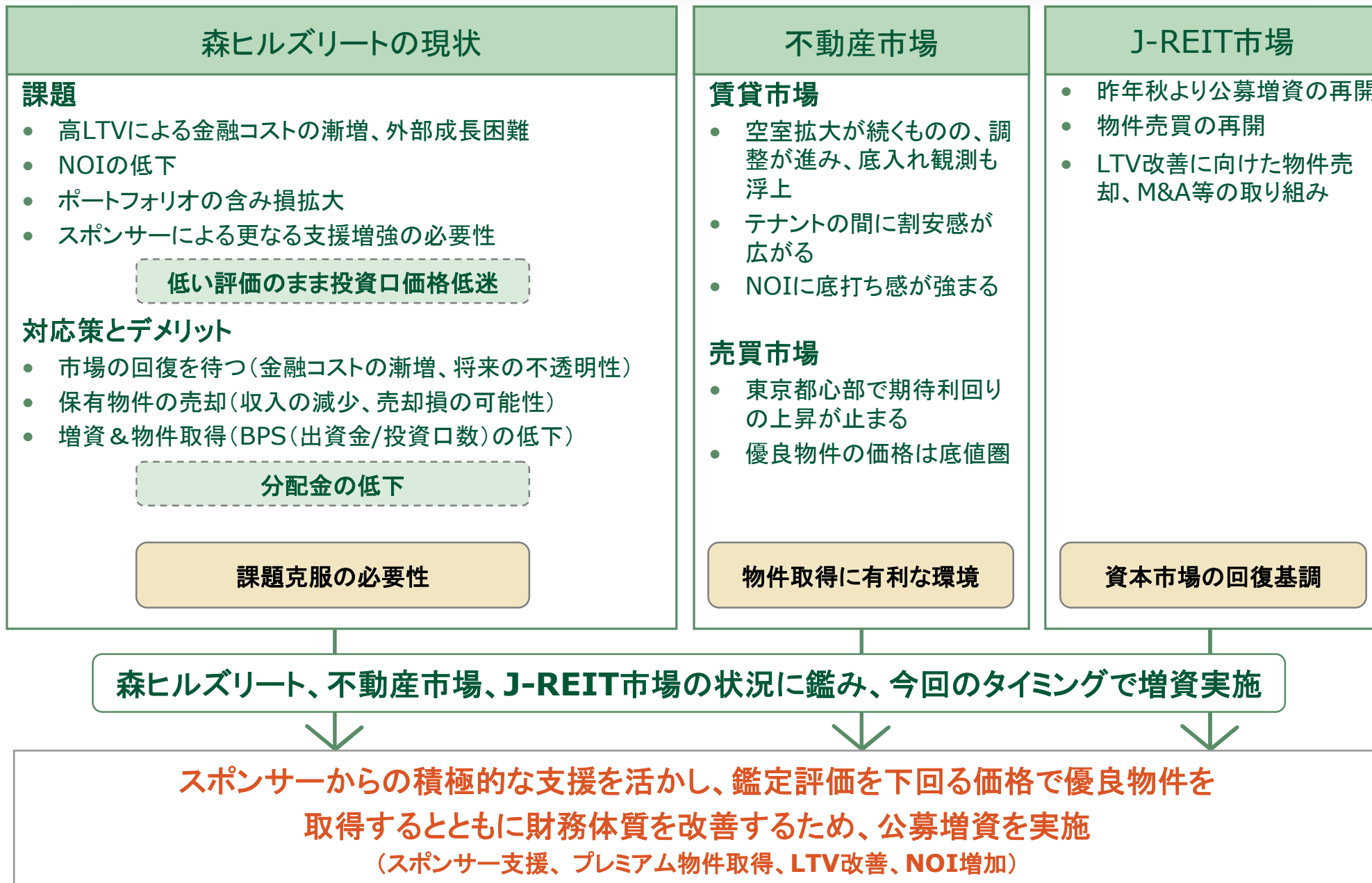
(注4) 第三者割当に係る新投資口発行による手取金を上限まで返済することを想定しています。

(注5) 借入金返済に係る利息は、見込み概算額です。

(注6) 「LTV=有利子負債/総資産」として算出しています。

(注7) 第三者割当に係る新投資口発行を上限まで実施した場合の口数です。

(注8) 「BPS=出資金/投資口数」として算出しています。



# 1-3 インベストメント・ハイライト 取得物件

## 0-0 六本木ヒルズ森タワー(新規取得)



物件番号	O-0	
所在地(住居表示)	東京都港区六本木六丁目10番1号	
竣工年月	2003年4月	
階数	地上54階、地下6階	
延床面積(注1)	442,150.7㎡	
専有面積(注1)	314,912.68㎡	
敷地面積(注1)	57,177.66㎡	
取得対象	所有形態	区分所有権(共有50%)(注2)
	総賃貸可能面積	2,249.04㎡
	PML値	0.29%
	鑑定価格(注3)	74.0億円
	取得価格	68.1億円
	想定NOI利回り	4.1%(注4)



	新規
取得日	2010年3月23日
取得先	森ビル株式会社
取得フロア (持分相当)	非開示 0.5フロア
賃貸借スキーム	固定型
専有面積(注1) (持分割合)	2,222.095㎡ 0.7%
敷地権割合	0.9%



## 0-1-3 アーク森ビル(追加取得)



物件番号	O-1-3	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂一丁目12番32号	
竣工年月	1986年3月(2005年大規模リニューアル)	
階数	地上37階、地下4階	
延床面積(注1)	177,486.95㎡	
専有面積(注1)	138,703.31㎡	
敷地面積(注1)	39,602.42㎡	
取得対象	所有形態	区分所有権(共有50%)(注2)
	総賃貸可能面積	1,399.60㎡
	PML値	0.38%
	鑑定価格(注3)	37.1億円
	取得価格	34.0億円
	想定NOI利回り	4.2%(注4)



	既存	既存	追加	合計
取得日	2006年3月22日	2008年3月28日 2008年9月30日	2010年3月23日	
取得先	森ビル株式会社	森ビル株式会社	森ビル株式会社	
取得フロア (持分相当)	13階 1フロア	12・22階 2フロア	非開示 0.5フロア	3.5フロア
賃貸借スキーム	固定型	バスルー型	固定型	
専有面積(注1) (持分割合)	2,698.42㎡ 1.9%	5,274.92㎡ 3.8%	1,366.23㎡ 0.9%	9,339.57㎡ 6.7%
敷地権割合	1.3%	2.6%	0.6%	4.6%

(注1) 不動産登記簿記載面積を記載しています。(注2)1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得しました。(注3)鑑定価格の価格時点は2010年1月31日です。(注4)取得年度の特異要因を排除した年間想定NOIに対する取得価格利回りを記載しています。

## 2-1 第7期決算ハイライト 当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績			予想	
	第6期 2009年2月1日～ 2009年7月31日	第7期 2009年8月1日～ 2010年1月31日	第7期-第6期	第8期 2010年2月1日～ 2010年7月31日	第8期-第7期
運用日数	181日	184日			
営業収益	5,789	5,520	▲ 268	5,425	▲ 95
営業利益	3,004	2,821	▲ 182	2,646	▲ 175
当期純利益	2,026	1,728	▲ 297	1,525	▲ 202
1口当たり分配金(円)	12,726	10,857	▲ 1,869	6,550	▲ 4,307
期中平均稼働率	95.0%	92.7%		91.8%	
期末物件数	10棟	10棟		11棟	
期末物件取得価格合計	201,654	201,654		211,864	
期末有利子負債総額	114,000	111,010		107,491	
期末出資金総額	87,371	87,371		102,290	
LTV(総資産有利子負債比率)	53.6%	53.1%		48.8%	
期末発行済み投資口数	159,200	159,200		232,900(上限)	
期末総資産	212,860	208,893		220,090	

### 外部成長

**プレミアム物件取得の好機と捉え、物件取得に着手**

第8期 六本木ヒルズ森タワーを新規取得(取得価格68.1億円) アーク森ビルを追加取得(取得価格34億円)

### 運用状況

**稼働率重視のディフェンシブな物件運営を実践・継続**

第7・8期 キャッシュフロー減少を抑制すべく、稼働率重視のディフェンシブな物件運営を継続

### 財務戦略

**LTVを改善し、今後の外部成長へ**

第7期 総額349.4億円のリファイナンス実施

手元現預金取り崩しにより、短期借入金29.4億円を返済し、LTVを改善

第8期 公募増資で調達した資金により、3月に既存借入金20.5億円を返済し、LTVを改善

## 2-2 第7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6期	第7期	第7期-第6期		
	運用日数 181日	184日			
営業収益	5,789	5,520	▲ 268	▲ 4.6%	
賃貸事業収入	5,217	4,983	▲ 234	▲ 4.5%	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 ▲72 後楽森ビル ▲90
賃料共益費収入	5,161	4,927	▲ 234	▲ 4.5%	
オフィス	3,759	3,585	▲ 174	▲ 4.6%	
住宅	1,224	1,164	▲ 60	▲ 4.9%	六本木ヒルズゲートタワー ▲17 アークフォレストテラス ▲17 元麻布ヒルズ ▲22
店舗	177	177	0	0.1%	
その他賃料収入	56	56	▲0	▲ 0.2%	
その他賃貸事業収入	571	537	▲ 34	▲ 6.0%	
営業費用	2,784	2,699	▲ 85	▲ 3.1%	空調料等 +12 駐車料収入 ▲5 電気料 ▲33
賃貸事業費用	2,367	2,277	▲ 90	▲ 3.8%	
賃貸事業損益	3,421	3,243	▲ 178	▲ 5.2%	
減価償却費	740	716	▲ 23	▲ 3.2%	
NOI(注)	4,162	3,960	▲ 202	▲ 4.9%	修繕費 ▲44 水光熱費 ▲31 減価償却費 ▲23 PMフィー ▲12 賃借料 +8 公租公課 +24
NOI利回り	4.2%	3.9%	▲ 0.3PT	▲ 6.4%	
販売費及び一般管理費	417	421	4	1.2%	
営業利益	3,004	2,821	▲ 182	▲ 6.1%	
営業外収益	15	5	▲ 9	▲ 62.4%	
営業外費用	992	1,097	104	10.6%	
支払利息	846	890	44	5.2%	
その他営業外費用	146	206	60	41.5%	リファイナンスコスト +46 日数差異 +6 変動金利の低利化 ▲8
営業外損益	▲ 977	▲ 1,091	▲ 114	▲ 11.7%	
経常利益	2,027	1,729	▲ 297	▲ 14.7%	
税引前当期純利益	2,027	1,729	▲ 297	▲ 14.7%	
法人税、住民税及び事業税	1	1	0	1.6%	融資手数料 +60
当期純利益	2,026	1,728	▲ 297	▲ 14.7%	
1口当たり分配金(円)	12,726	10,857	▲ 1,869	▲ 14.7%	
物件取得価格	201,654	201,654	0	0.0%	

(注) 「NOI=賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費」として算出しています。以下、同じです。

## 2-3 第7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7期				
		計画 184日	実績 184日	計画比		
営業収益		5,504	5,520	16	0.3%	
賃貸事業収入		4,952	4,983	31	0.6%	
賃料共益費収入		4,896	4,927	30	0.6%	六本木ファーストビル +13
オフィス		3,569	3,585	15	0.4%	
住宅		1,149	1,164	15	1.3%	元麻布ヒルズ +16 六本木ヒルズゲートタワー ▲5
店舗		177	177	▲0	▲0.0%	
その他賃料収入		55	56	0	0.9%	
その他賃貸事業収入		552	537	▲14	▲2.7%	空調料 ▲6 電気料 ▲7
営業費用		2,775	2,699	▲76	▲2.7%	
賃貸事業費用		2,333	2,277	▲55	▲2.4%	
賃貸事業損益		3,171	3,243	72	2.3%	修繕費 ▲42 水光熱費 ▲18 PMフィー +7
減価償却費		712	716	3	0.5%	
NOI		3,884	3,960	75	2.0%	
NOI利回り		3.8%	3.9%	0.1PT	1.8%	
販売費及び一般管理費		442	421	▲20	▲4.6%	IR関係費 ▲9 弁護士報酬 ▲5
営業利益		2,728	2,821	92	3.4%	
営業外収益		6	5	▲1	▲15.9%	
営業外費用		1,094	1,097	2	0.3%	
支払利息		892	890	▲1	▲0.2%	
その他営業外費用		202	206	4	2.4%	
営業外損益		▲1,087	▲1,091	▲3	▲0.4%	
経常利益		1,640	1,729	88	5.4%	
税引前当期純利益		1,640	1,729	88	5.4%	
法人税、住民税及び事業税		1	1	▲0	▲6.6%	
当期純利益		1,639	1,728	88	5.4%	
1口当たり分配金(円)		10,300 (注)	10,857	557	5.4%	
物件取得価格		201,654	201,654	0	0.0%	

(注) 第7期計画損益は、第6期(平成21年7月期)決算発表時に公表したものであり、2010年1月18日付で1口当たり分配金予想の修正に関する開示(10,800円)を行っています。



## 2-4 第7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7期		第8期			第8期-第7期		
	運用日数	184日	第7期末物件 181日	六本木ヒルズ 森タワー 取得部分 131日(注2)	アーク森ビル (固定型Ⅱ) 追加取得部分 131日(注2)	合計 181日	第7期末物件 181日	
営業収益	5,520	5,264	107	54	5,425	▲ 256	▲ 95	赤坂溜池タワー ▲38
賃貸事業収入	4,983	4,751	107	54	4,912	▲ 232	▲ 71	アーク森ビル(パススルー型) ▲41
賃料共益費収入	4,927	4,697	107	54	4,858	▲ 230	▲ 68	六本木ファーストビル ▲43
オフィス	3,585	3,391	107	54	3,552	▲ 194	▲ 32	後楽森ビル ▲70
住宅	1,164	1,128	0	0	1,128	▲ 36	▲ 36	
店舗	177	177	0	0	177	▲ 0	▲ 0	六本木ヒルズゲートタワー +12
その他賃料収入	56	54	0	0	54	▲ 2	▲ 2	アークフォレストテラス ▲10
その他賃貸事業収入	537	512	0	0	512	▲ 24	▲ 24	元麻布ヒルズ ▲35
営業費用	2,699	2,743	36		2,779	43	79	空調料等 ▲23
賃貸事業費用	2,277	2,329	21	10	2,362	52	84	
賃貸事業損益	3,243	2,934	85	43	3,063	▲ 309	▲ 180	PMフィー ▲14
減価償却費	716	720	20	10	750	3	34	水光熱費 ▲5
NOI(注1)	3,960	3,654	106	53	3,814	▲ 305	▲ 145	建物管理費 +5
NOI利回り	3.9%	3.7%	3.1%(注3)	3.2%(注3)	3.6%	▲ 0.2PT	▲ 0.3PT	リーシングフィー +7
販売費及び一般管理費	421	413	3		417	▲ 8	▲ 4	修繕費 +36
営業利益	2,821	2,520	125		2,646	▲ 300	▲ 175	
営業外収益	5	2	0		2	▲ 3	▲ 3	
営業外費用	1,097	1,120	0		1,121	22	23	
支払利息	890	877	▲ 11		865	▲ 13	▲ 25	29.4億円返済による効果 ▲19
その他営業外費用	206	243	12		255	36	48	PO余剰金による借入金返済効果 ▲11
営業外損益	▲ 1,091	▲ 1,118	0		▲ 1,119	▲ 26	▲ 27	変動金利の低利化、日数差 ▲8
経常利益	1,729	1,402	124		1,526	▲ 327	▲ 202	09年11月リファイナンスコスト +19
税引前当期純利益	1,729				1,526		▲ 202	
法人税、住民税及び事業税	1				1		0	
当期純利益	1,728				1,525		▲ 202	
1口当たり分配金(円)	10,857				6,550		▲ 4,307	
物件取得価格	201,654	201,654	6,810	3,400	211,864	0	10,210	29.4億円返済による効果 ▲13
								PO余剰金による手数料減額効果 ▲5
								増資コスト(3年償却) +17
								リファイナンス融資手数料 +53

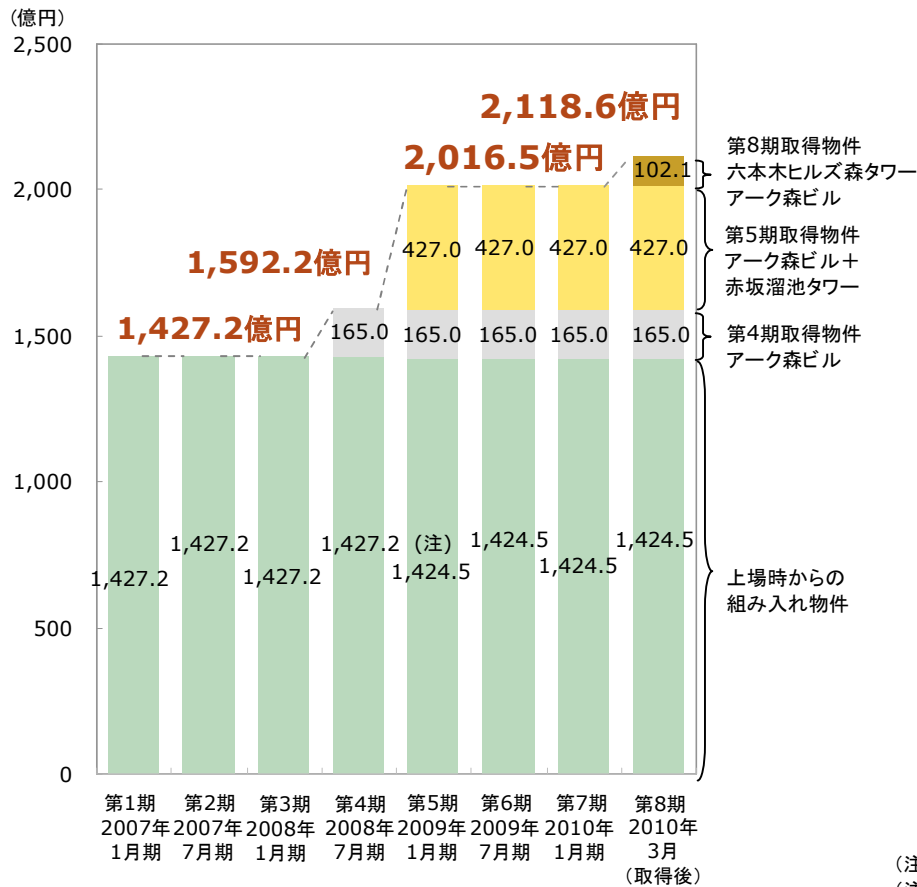
(注1) 第8期中取得物件における公租公課等は当期費用計上せず、取得原価に算入しています。

(注2) 2010年3月23日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) 公租公課を含まない第8期NOIの年間利回りを記載しています。

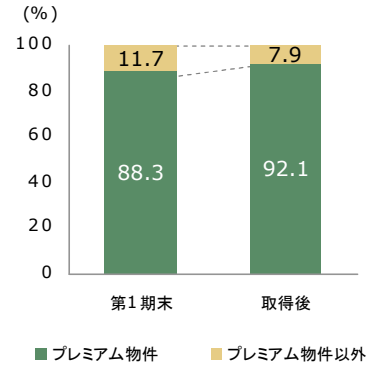
# 3-1 運用状況 ポートフォリオの強化

## 資産総額の推移

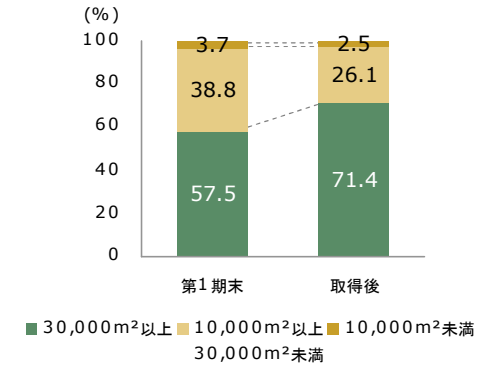


(注) 第5期中に元麻布ヒルズの一住戸を売却しました。

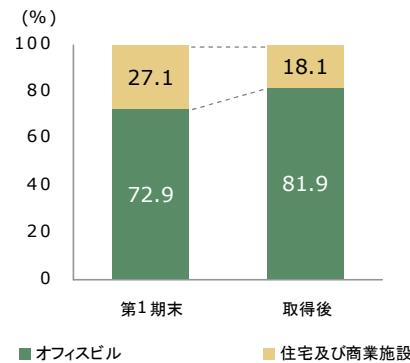
## クオリティ別分散状況



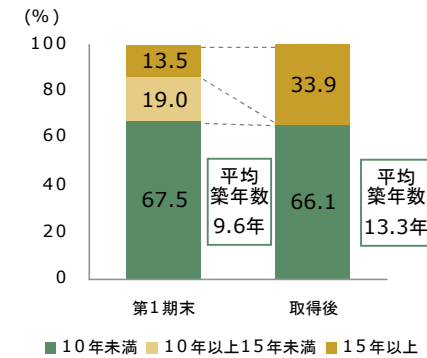
## 規模別分散状況



## 用途別分散状況



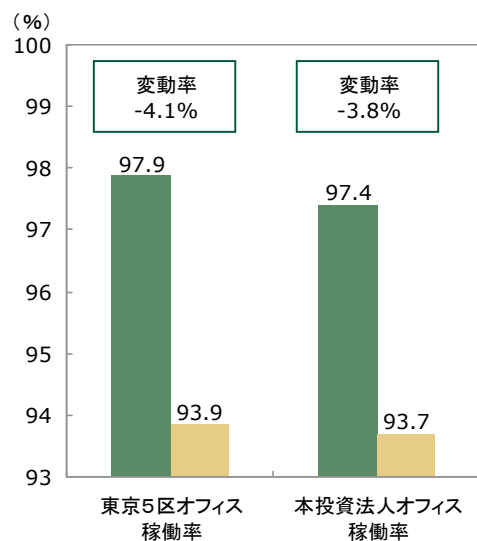
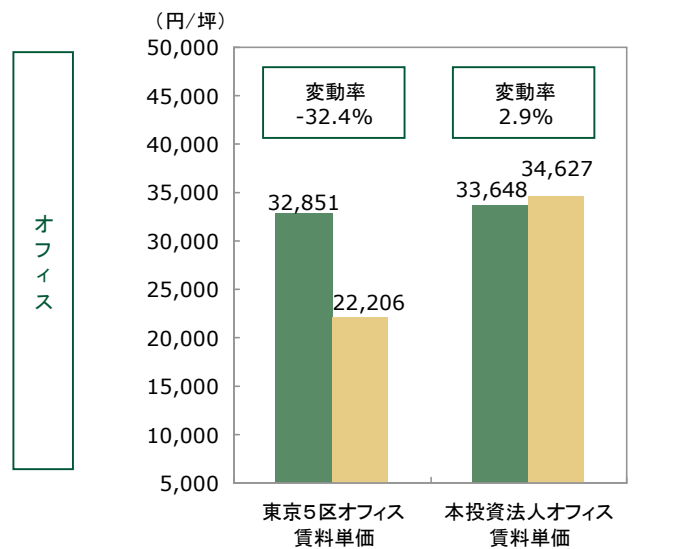
## 築年別分散状況



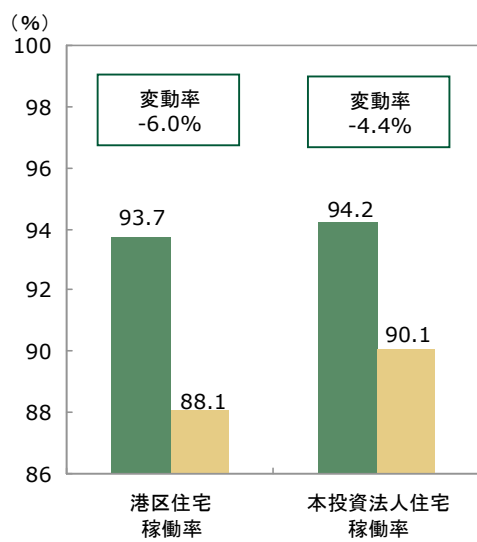
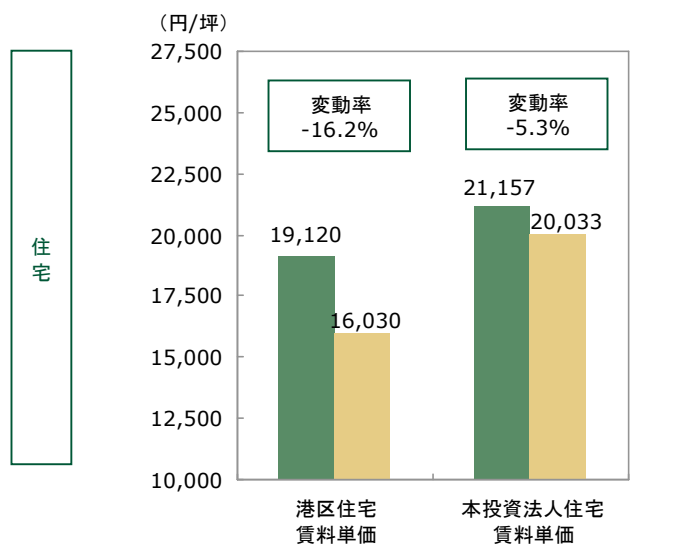
(注1) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) プレミアム物件とは、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア(東京都心5区及びその周辺地区)に所在し、その中でもクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件と定義しています。

## 3-2 運用状況 プレミアム物件の安定性

### 月額賃料単価と稼働率の変動割合



●プレミアム物件の本来的特徴である安定性が効果を発揮した結果、本投資法人の保有物件に係る賃料及び稼働率の推移は、周辺地域の不動産マーケットの平均水準と比較して安定したもものとなっている



■ 2008年上期

■ 2009年下期

(出所)東京5区オフィス賃料単価については株式会社日経BP「日経不動産マーケット情報」、東京5区オフィス稼働率についてはシービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」、港区住宅賃料単価及び稼働率については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。

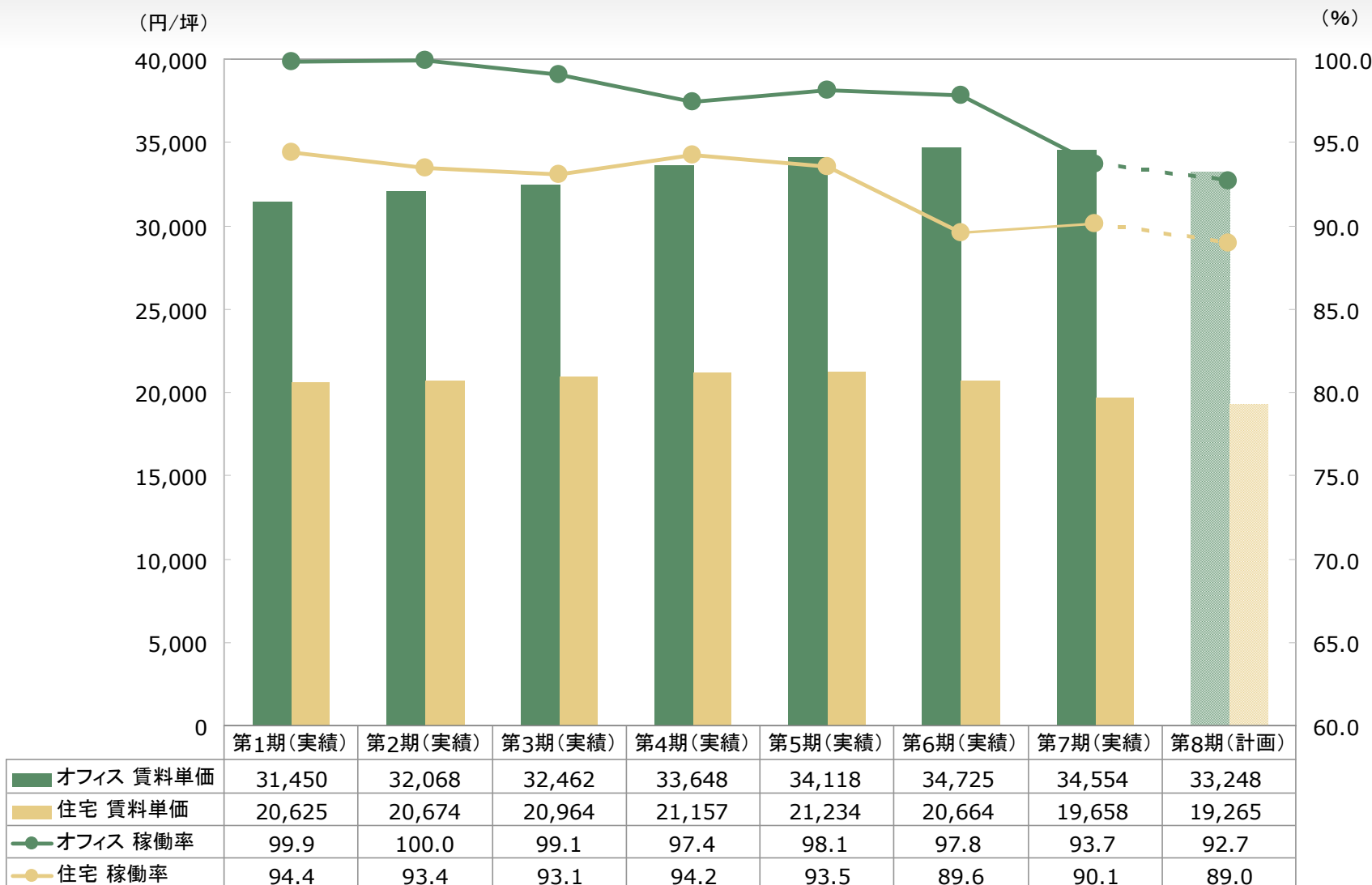
(注1)「日経不動産マーケット情報」におけるオフィスは東京5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)の基準階面積100坪以上のオフィスを対象としており、賃料単価は共益費を含む成約賃料を記載しています。また、平成20年1月から6月の数値を平成20年上期、平成21年7月から12月の数値を平成21年下期としています。

(注2)「OFFICE MARKET REPORT」におけるオフィスは東京5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)を対象としており、平成20年3月と6月の平均数値を平成20年上期、平成21年9月と12月の平均数値を平成21年下期としています。

(注3)「Ken Data Press」における賃貸住宅とは月額賃料30万円以上又は専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としており、賃料単価は管理費を含む成約賃料を記載しています。また、平成20年第1四半期(平成20年1月乃至3月)と第2四半期(平成20年4月乃至6月)の平均数値を平成20年上期、平成21年第3四半期(平成21年7月乃至9月)の数値を平成21年下期としています。

(注4)本投資法人については、第4期の平均数値を平成20年上期、第7期の平均数値を平成21年下期とし、賃料単価及び稼働率は期中平均の実績値を記載しています。また、賃料単価は共益費を含む成約賃料、金額は1円未満を四捨五入し、稼働率及び変動率は小数第2位を四捨五入しそれぞれ記載しています。

### 3-3 運用状況 賃料単価及び稼働率の推移



**第8期(計画) 空室率は今年後半に底を打ち、賃料の反転は翌年中の見込み  
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(P48)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。

# 3-4 運用状況 オフィステナントリーシング状況(2010年3月26日時点)

## 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	9件	103.0	90.5	-12.5	-12.1
	第8期	8件	75.7	67.1	-8.6	-11.4
第9期	0件	-	-	-	-	
交渉中のテナント	第7期	0件	-	-	-	-
	第8期	4件	47.0	-	-	-10~20% (注)
	第9期	6件	36.3	-	-	-10~20% (注)

●第7期～第9期 減額改定に応じつつ、中途解約禁止期間の確保など、解約防止に注力  
●全契約の62.1%がマーケット賃料周辺(±10%)の範囲内

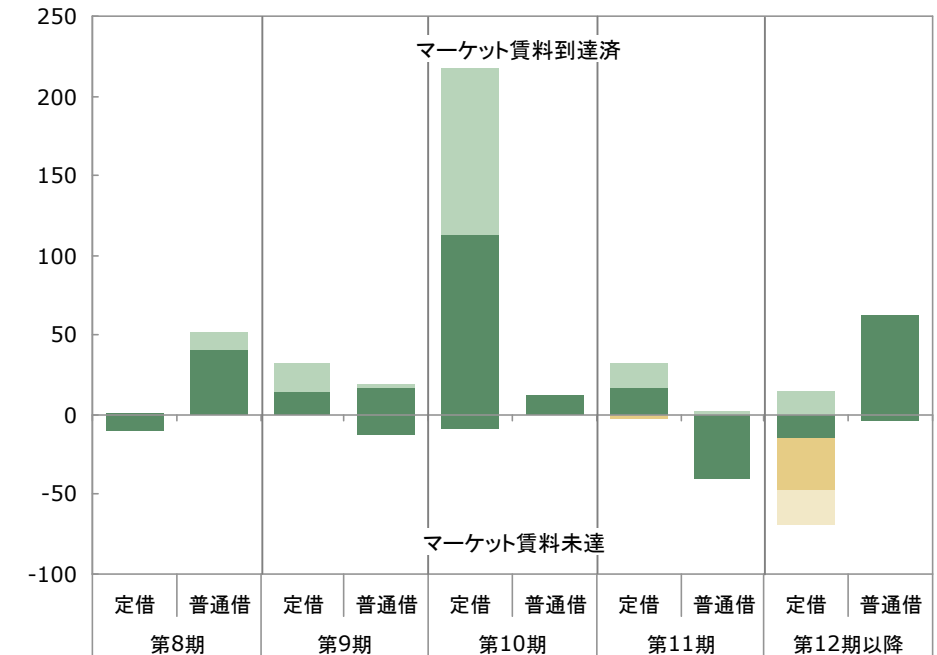
(注)交渉中のテナントについては、資産運用会社による想定賃料に基づき変化率を算出しています。

## 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
		乖離10%以上	乖離0%から10%	乖離0%から-10%	乖離-10%から-20%	乖離-20%以上	
第8期	定借	-	1.0	9.4	-	-	10.4
	普通借	11.9	40.3	-	-	-	52.1
第9期	定借	17.4	14.6	-	-	-	31.9
	普通借	1.8	17.1	12.8	-	-	31.7
第10期	定借	104.5	113.2	8.4	-	-	226.1
	普通借	-	12.4	-	-	-	12.4
第11期	定借	15.4	17.1	-	2.2	-	34.8
	普通借	1.7	-	40.5	-	-	42.2
第12期以降	定借	14.8	-	14.4	32.6	22.2	84.0
	普通借	-	62.6	3.3	-	-	66.0
合計		167.5	278.3	88.8	34.9	22.2	591.6
割合		28.3%	62.1%	15.0%	5.9%	3.7%	100.0%

(百万円)



(注1)記載数値は上記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7期末時点の調査報告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。

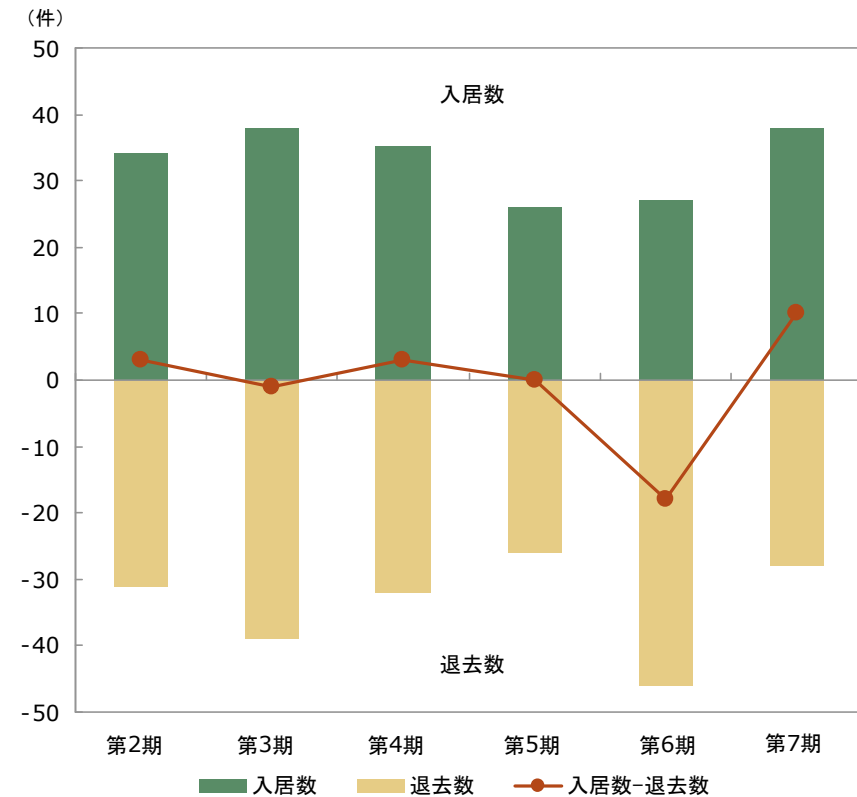
# 3-5 運用状況 住宅テナントリーシング状況(2010年1月31日時点)

## 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
第7期	件数	38	28	10
	賃料単価 (円/坪・月)	18,045	23,702	-5,657

柔軟な条件設定により、①入居件数はリーマンショック以前の水準を確保、  
②改定交渉の結果、退去件数を抑制

住宅テナントの入退去推移



# 3-6 運用状況 テナントの状況(2010年1月31日時点)

## オフィステナントの特徴

		第6期		第7期		差	
		月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	7期-6期 (百万円)	変動率 (%)
製造業	国内企業	75	12.1	75	12.9	0	0.0
	外資系企業	143	23.0	126	21.5	-17	-11.9
非製造業	国内企業	124	20.0	121	20.7	-3	-2.5
	外資系企業	85	13.6	76	13.0	-9	-10.5
金融業	国内企業	23	3.6	15	2.6	-8	-32.6
	外資系企業	35	5.6	35	5.9	0	0.0
公的機関	国内企業	137	22.1	137	23.4	0	0.0
	外資系企業	0	0	0	0	0	0.0
合計		622	100.0	585	100.0	-37	-5.9

		第6期		第7期		差	
		件数 (件)	件数比率 (%)	件数 (件)	件数比率 (%)	7期-6期 (件)	変動率 (%)
製造業	国内企業	2	4.3	2	4.4	0	0.0
	外資系企業	10	21.3	10	22.2	0	0.0
非製造業	国内企業	15	31.9	14	31.1	-1	-6.7
	外資系企業	6	12.8	6	13.3	0	0.0
金融業	国内企業	4	8.5	3	6.7	-1	-25.0
	外資系企業	7	14.9	7	15.6	0	0.0
公的機関	国内企業	3	6.4	3	6.7	0	0.0
	外資系企業	0	0	0	0	0	0.0
合計		47	100.0	45	100.0	-2	-4.3

## 住宅テナントの特徴

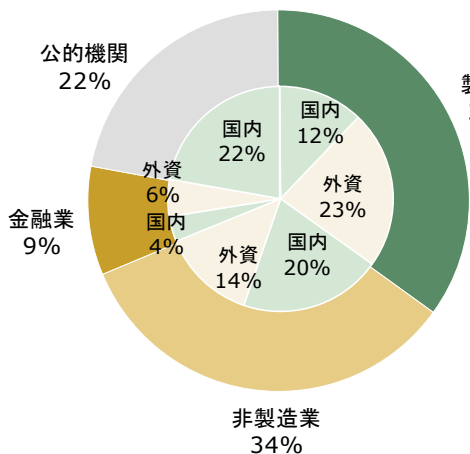
		第6期		第7期		差	
		月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	月額賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	7期-6期 (百万円)	変動率 (%)
法人契約 (外資系金融)	日本国籍	8	4.2	12	7.1	4	56.1
	外国籍	27	15.2	28	16.0	1	4.1
法人契約 (その他)	日本国籍	57	32.0	53	29.9	-4	-7.9
	外国籍	57	31.5	50	28.6	-7	-11.8
個人契約	日本国籍	24	13.4	26	14.6	2	7.0
	外国籍	6	3.6	7	3.8	1	9.9
合計		180	100.0	176	100.0	-4	-2.4

		第6期		第7期		差	
		件数 (件)	件数比率 (%)	件数 (件)	件数比率 (%)	7期-6期 (件)	変動率 (%)
法人契約 (外資系金融)	日本国籍	11	5.6	19	9.3	8	72.7
	外国籍	29	14.9	32	15.7	3	10.3
法人契約 (その他)	日本国籍	61	31.3	58	28.4	-3	-4.9
	外国籍	54	27.7	51	25.0	-3	-5.6
個人契約	日本国籍	31	15.9	34	16.7	3	9.7
	外国籍	9	4.6	10	4.9	1	11.1
合計		195	100.0	204	100.0	9	4.6

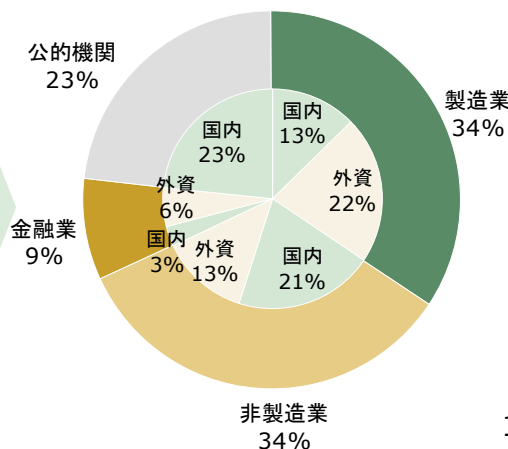
(注)この表において、六本木ビュータワーを一棟借りしている独立行政法人都市再生機構の1件は除いています。

- オフィスは特に外資系企業の経費削減の動きが顕在化
- 住宅は日本人の住替え需要の喚起に成功

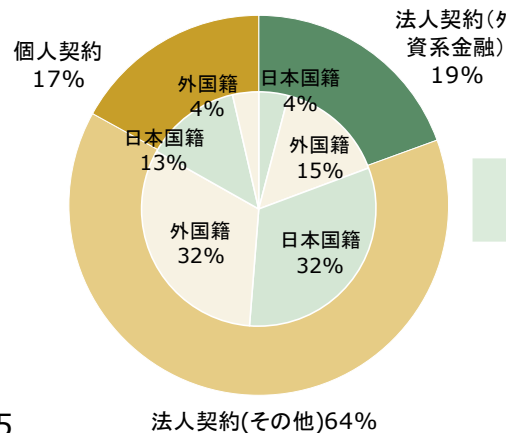
第6期オフィステナント内訳  
(月額賃料ベース)



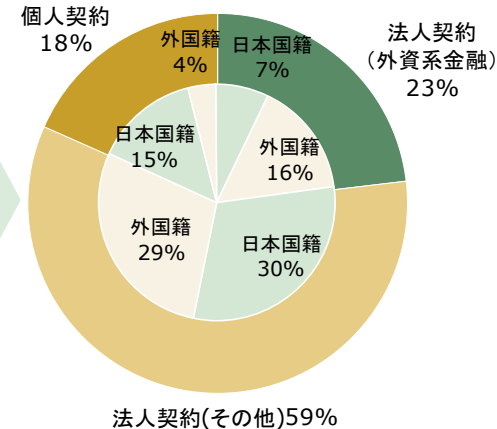
第7期オフィステナント内訳  
(月額賃料ベース)



第6期住宅テナント内訳  
(月額賃料ベース)



第7期住宅テナント  
(月額賃料ベース)



# 4-1 財務状況 第7期の財務運営

## 第7期のリファイナンス

(単位:百万円)

2009年8月	期間	借入金額	スプレッド	借入日	返済予定日	適用
短期借入金	1年	5,500	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	1,500	140bp	2009年8月31日	2012年8月31日	
合計		7,000				

2009年11月	期間	借入金額	スプレッド	借入日	返済予定日	適用
短期借入金	4ヶ月	2,940	100bp	2009年11月30日	2010年3月27日	無担保 無保証
長期借入金 福岡銀行	2年	2,000	120bp	2009年11月30日	2011年11月30日	
長期借入金 農林中央金庫	2年	3,000	120bp	2009年11月30日	2011年11月30日	
長期借入金	2.5年	8,000	130bp	2009年11月30日	2012年5月31日	
長期借入金	3年	9,500	140bp	2009年11月30日	2012年11月30日	
長期借入金 日本政策投資銀行	4年	2,500 (注)	160bp	2009年11月30日	2013年11月29日	
合計		27,940				

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

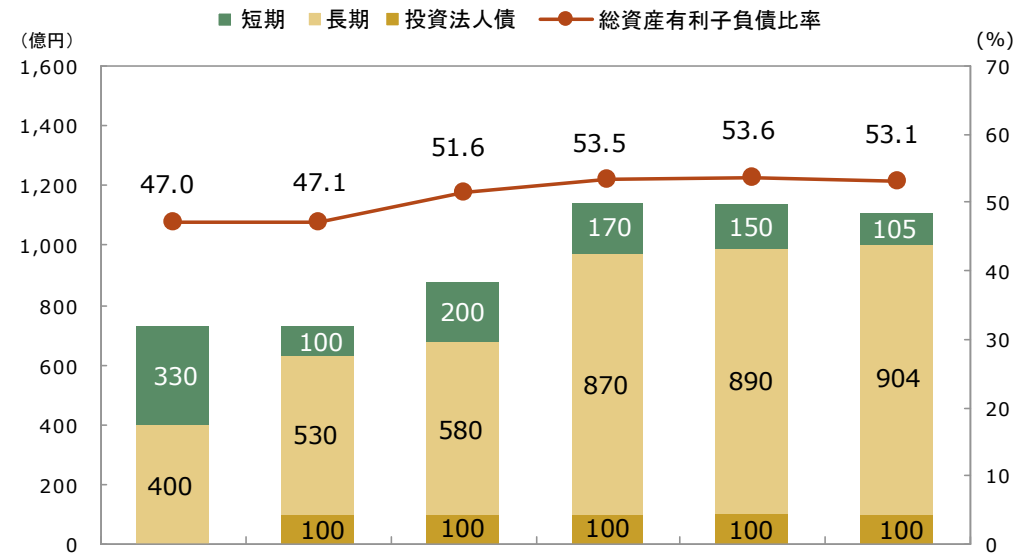
2010年1月 短期借入金(2,940百万円 借入日2009年11月30日)について、  
2010年1月29日に期限前返済を実施

## 借入先別残高

(単位:百万円)

	第6期末時点		第7期末時点		増減
みずほコーポレート銀行	17,382	16.7%	16,760	16.6%	▲ 622
三菱東京UFJ銀行	17,382	16.7%	16,760	16.6%	▲ 622
三菱UFJ信託銀行	17,382	16.7%	16,760	16.6%	▲ 622
住友信託銀行	15,107	14.5%	14,570	14.4%	▲ 537
三井住友銀行	15,097	14.5%	14,560	14.4%	▲ 537
農林中央金庫	8,000	7.7%	5,000	5.0%	▲ 3,000
日本政策投資銀行	2,000	1.9%	4,450	4.4%	2,450
あおぞら銀行	4,000	3.8%	4,000	4.0%	0
新生銀行	5,150	5.0%	3,650	3.6%	▲ 1,500
りそな銀行	2,500	2.4%	2,500	2.5%	0
福岡銀行	-	-	2,000	2.0%	2,000
合計	104,000	100.0%	101,010	100.0%	▲ 2,990

## 堅実な財務運営



(単位:億円)	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末
借入金						
短期	330	100	200	170	150	105
長期	400	530	580	870	890	904
投資法人債	-	100	100	100	100	100
有利子負債合計	730	730	880	1,140	1,140	1,110

## 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

株式会社日本格付研究所(JCR)

長期優先債務格付 AA-



# 4-2 財務状況 安定的な資金調達

## 2010年3月 リファイナンスの概要

増資による資金調達の余剰金のうち2,050百万円を借入金返済

期間	借入先	借入金額	スプレッド	借入日	返済予定日
1年	株式会社みずほコーポレート銀行	3,010	100bp	2010年3月29日	2011年3月29日
	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				

## リファイナンス後の借入先別残高

(単位:百万円)

	第7期末時点		返済額	2010年3月末時点	
みずほコーポレート銀行	16,760	16.6%	466	16,294	16.5%
三菱東京UFJ銀行	16,760	16.6%	466	16,294	16.5%
三菱UFJ信託銀行	16,760	16.6%	466	16,294	16.5%
三井住友銀行	14,560	14.4%	257	14,303	14.5%
住友信託銀行	14,570	14.4%	395	14,175	14.3%
農林中央金庫	5,000	5.0%	0	5,000	5.1%
日本政策投資銀行	4,450	4.4%	50 (注)	4,400	4.4%
あおぞら銀行	4,000	4.0%	0	4,000	4.0%
新生銀行	3,650	3.6%	0	3,650	3.7%
りそな銀行	2,500	2.5%	0	2,500	2.5%
福岡銀行	2,000	2.0%	0	2,000	2.0%
合計	101,010	100.0%	2,100	98,910	100.0%

(注) 期中元本返済額を示しています。

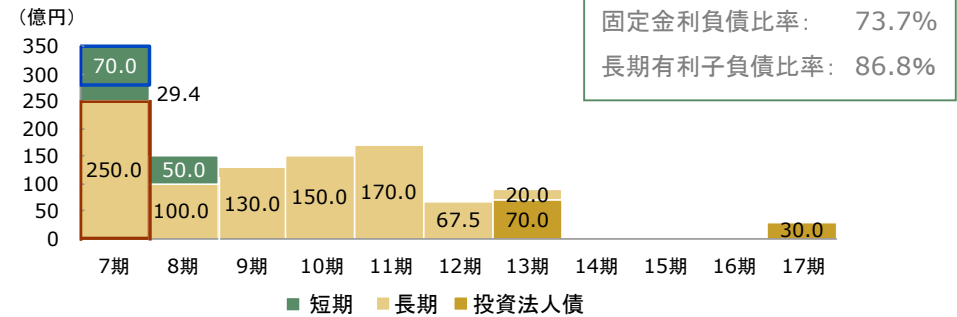
## 主な財務指標

(単位:百万円)

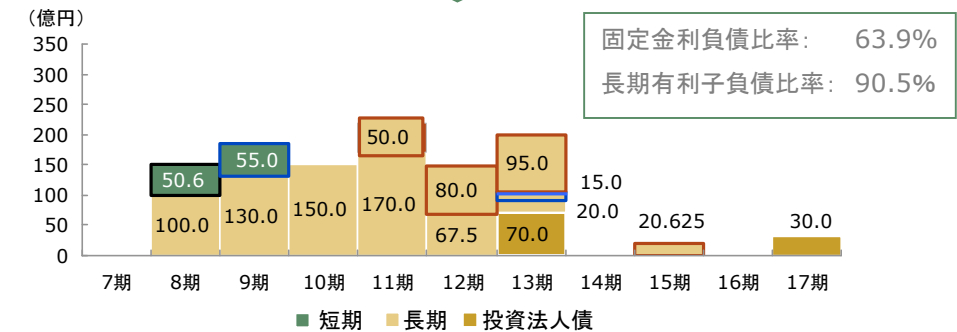
	第6期末 2009年7月31日	第7期末 2010年1月31日	2010年3月 リファイナンス後
有利子負債残高	114,000	111,010	108,910
短期借入金	15,000	10,560	8,510
長期借入金	89,000	90,450	90,400
投資法人債	10,000	10,000	10,000
LTV	53.6%	53.1%	49.4% (注)
DSCR	4.3倍	3.7倍	-
残存加重平均借入期間	1.45年	1.68年	-
期末加重平均金利	1.50%	1.60%	-

(注) 第7期末の決算数値に基づき、2010年3月の物件取得、増資(一般募集分)及び借入金返済、借入金約定返済を加味して試算しています。

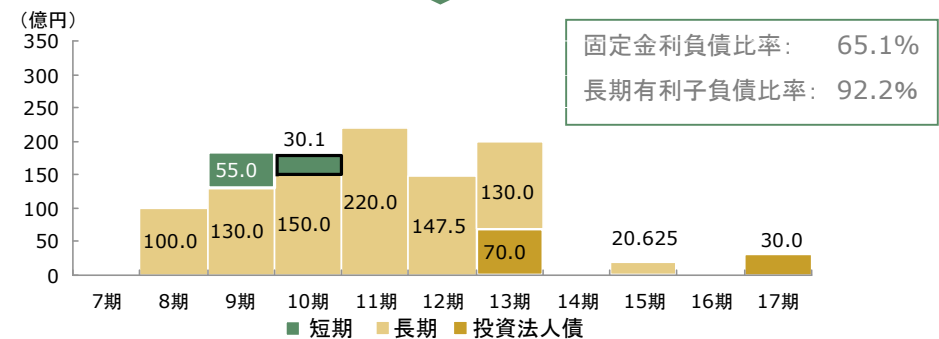
第6期末(2009年7月末) (注2,3)



第7期末(2010年1月末) (注4)



2010年3月リファイナンス後



(注1) 長期借入金の期中約定返済分は除いています。

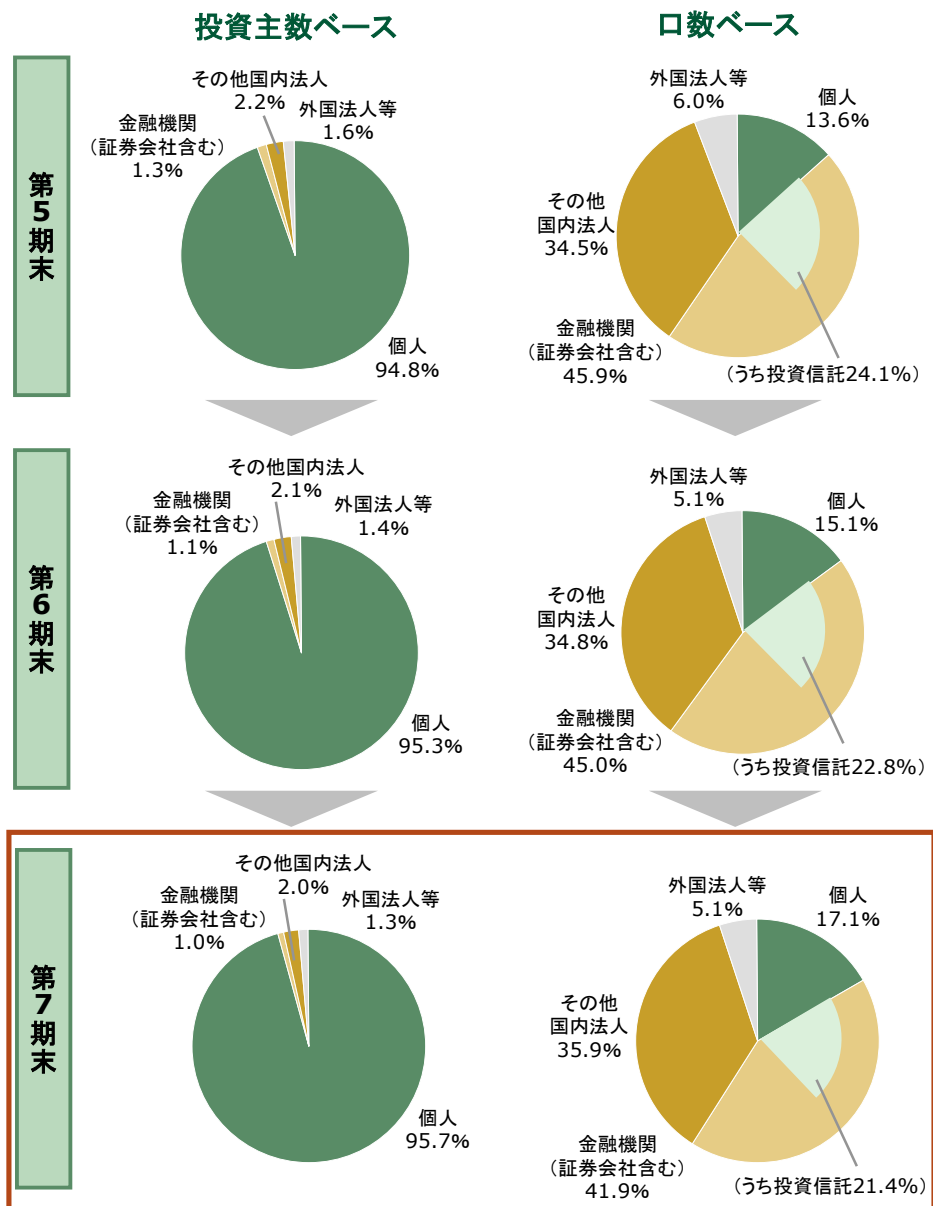
(注2) [青枠]は、2009年8月リファイナンス分(70億円)の返済期限分散状況を表しています。

(注3) [黄枠]は、2009年11月リファイナンス分(250億円)の返済期限分散状況を表しています。

(注4) [橙枠]は、2010年3月リファイナンス分(30.1億円)の返済期限分散状況を表しています。

# 5-1 IR 投資主構成(2010年1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	7,942	95.7	27,185	17.1
金融機関 (証券会社含む)	87	1.0	66,737	41.9
その他国内法人	169	2.0	57,139	35.9
外国法人等	105	1.3	8,139	5.1
合計	8,303	100.0	159,200	100.0

## 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)	12,825	8.1
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)	10,051	6.3
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,203	3.3
6	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,088	2.6
7	四国旅客鉄道株式会社	3,324	2.1
8	農林中央金庫	3,000	1.9
9	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,870	1.8
10	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,479	1.6
上位10位投資主の合計		103,208	64.8

## 個人投資家向けIRの強化



←2009年11月15日  
証券会社主催の個人投資家セミナーに参加



## 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



## 第3回投資主総会の実施

2009年10月9日に第3回投資主総会を開催



↑ 投資主総会後の運用状況報告会には、  
80名以上の投資主が出席

## 投資主アンケートの実施

第6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

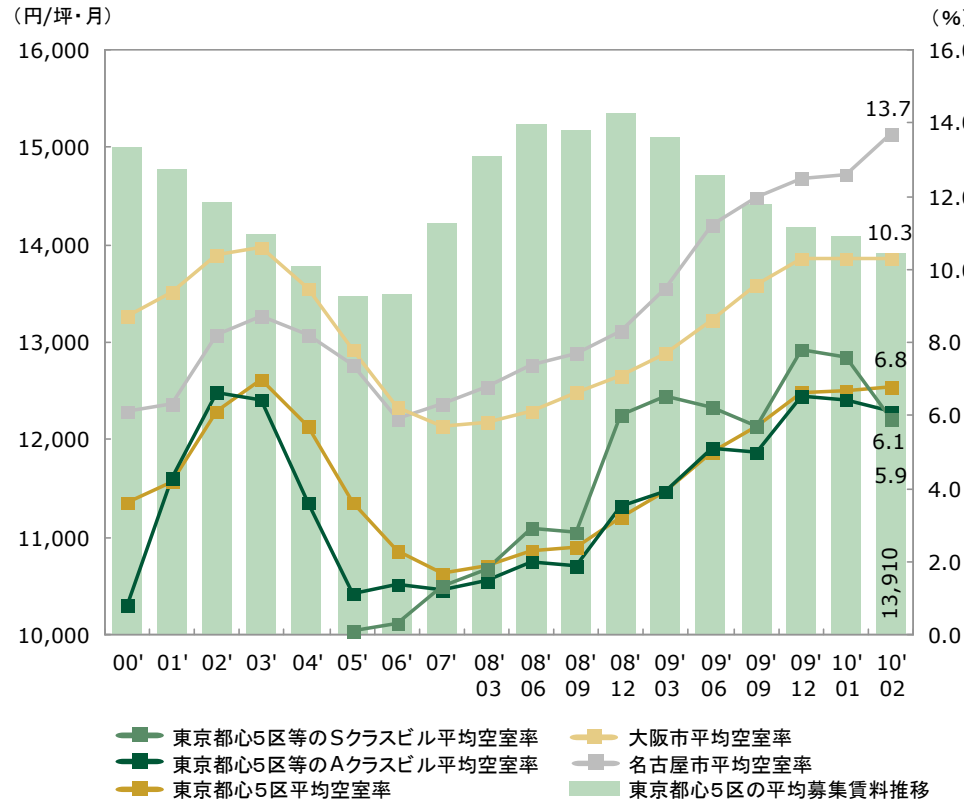
調査対象	第6期末(2009年7月末)時点における 投資主7,580名
調査方法	ハガキによるアンケート 第6期資産運用報告に同封
回収数	854通
回収率	11.3%



第6期資産運用報告

# 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

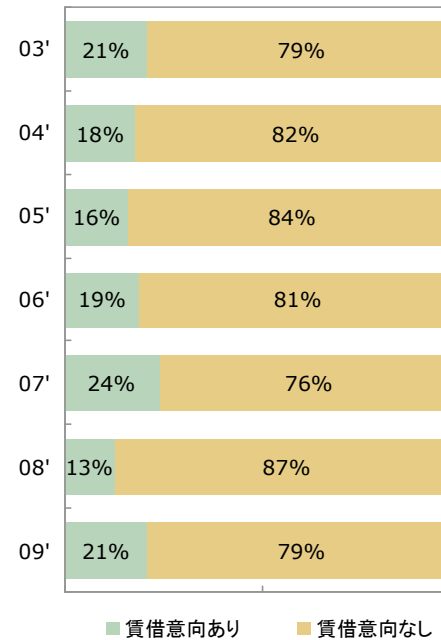


(出所)シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき資産運用会社が作成しています。  
 (注1) 募集賃料には共益費を含みません。  
 (注2) 年ベースの賃料対象期間は各年1～12月、空室率は各年12月時点を採用しています。

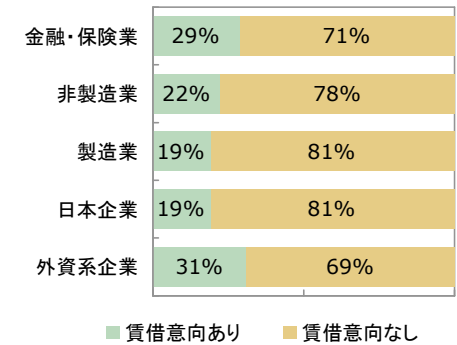
- 東京都心5区のSクラス、Aクラスの平均空室率は、他に先駆けて連続して低下
- 賃料については、2010年は調整期が継続する見込み

## 東京23区オフィスニーズに関する調査

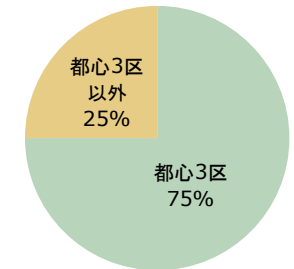
### 新規賃借予定の有無



### 企業別内訳 (09'回答)



### 新規賃借予定地 (09'回答)

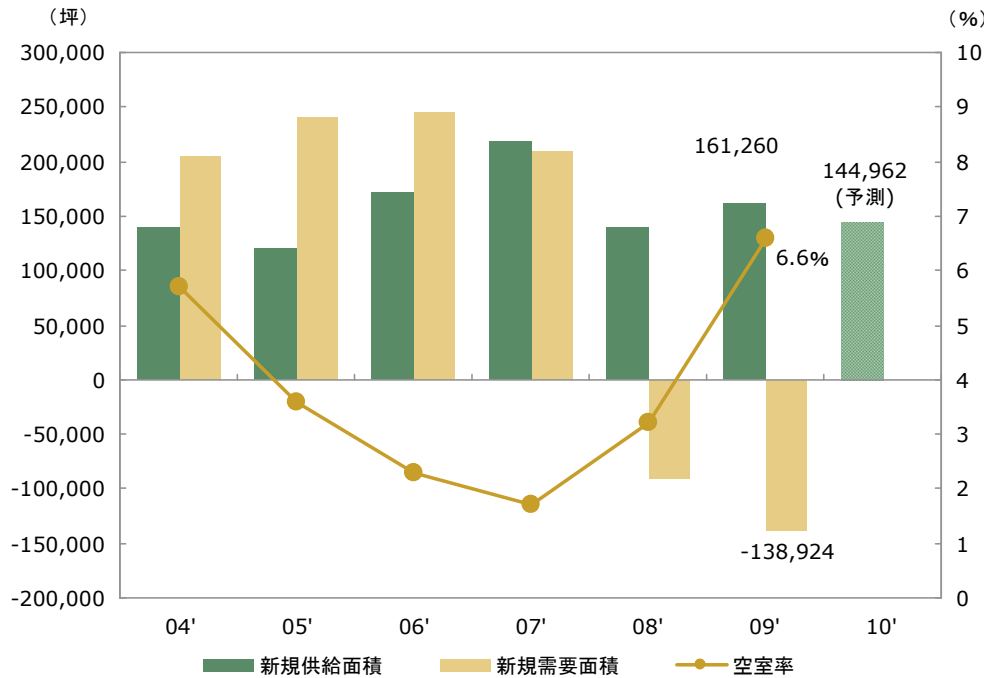


(出所)森ビル株式会社「2009年 東京23区オフィスニーズに関する調査」2010年3月発行  
 (注) 調査時点は2009年11月中旬～12月中旬とし、調査対象(送付先)は本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社です。また、回収結果は1,917社(回収率19.2%)です。

- 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 オフィス需給バランス及び不動産取引と貸出態度DIと投資家期待利回り

### 東京主要5区オフィスの需給バランスの推移

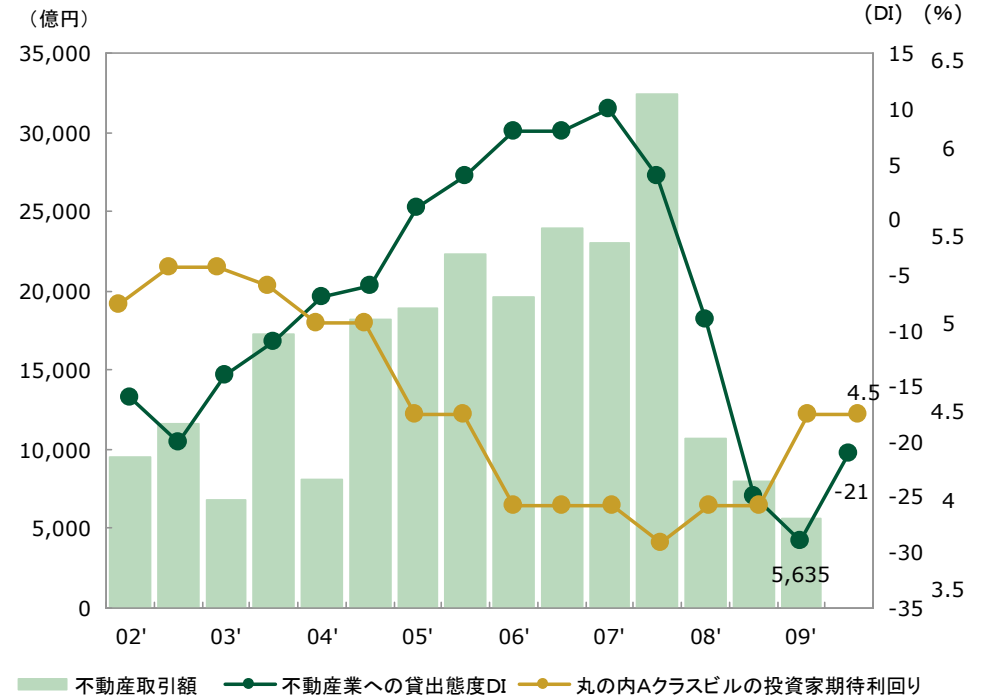


(出所)シービー・リチャードエリス総合研究所「Japan Office MarketView 2010年オフィス市場の展望」2010年2月発行  
 (注1) 主要5区とは代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区です。  
 (注2) 新規供給面積は各年1～12月に竣工した賃貸オフィスビルの貸室面積の合計を記載しています。  
 (注3) 新規需要面積は各年における賃貸総面積にその年の稼働率を乗じた面積と、前年数値との差を記載しています。  
 (注4) 空室率は各年12月時点の数値を記載しています。

- 2009年後半になると移転促進に向けて賃料調整が進んだこともあり、Aクラスビルでは2008年以上の需要伸長を見せている
- Aクラスビルに代表される優良ビルへの需要回帰が進むほど本格的な需要回復時期は近いと考えられ、さらなる需要流入が期待される
- 2010年新規供給面積は2009年と比較すると抑制される見込み

「Japan Office MarketView 2010年オフィス市場の展望」記載

### 不動産取引額と貸出態度DIと投資家期待利回り

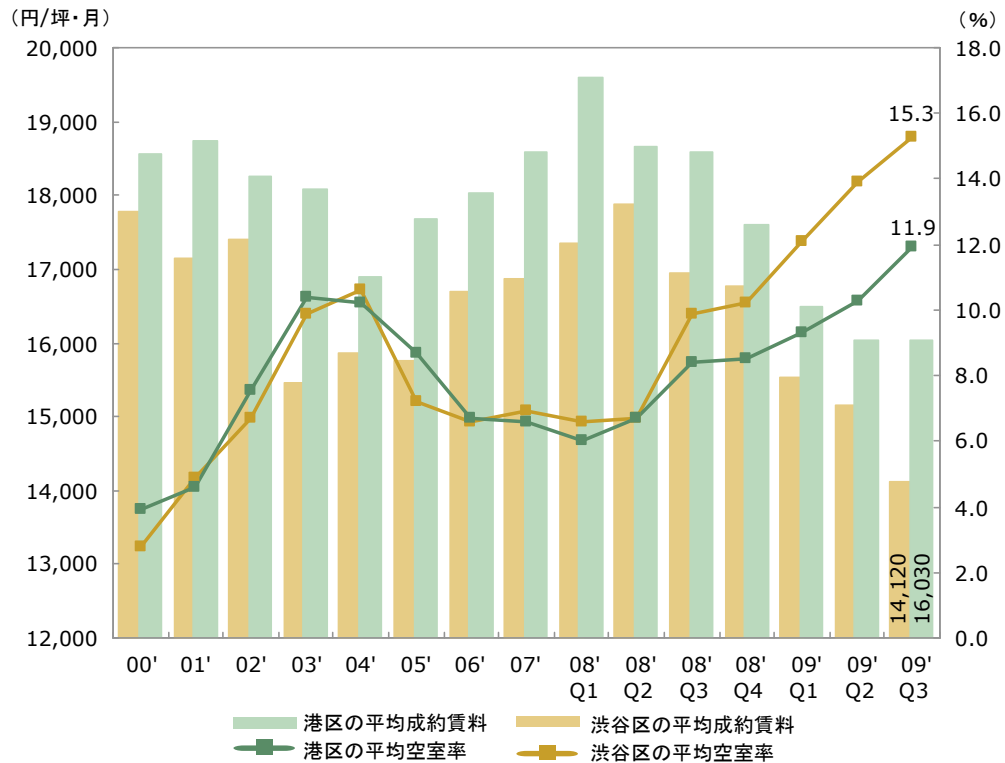


(出所)不動産取引額については株式会社都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、不動産業への貸出態度DIについては日本銀行「短観」、丸の内Aクラスビルの投資家期待利回りについては財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」に基づき資産運用会社が作成しています。  
 (注)「不動産投資家調査」における「Aクラスビル」とは、築5年未満、延床面積50,000㎡以上等の条件を満たすものです。

- 不動産取引額は2007年下期をピークに減少し続けているが、その反転時機を示唆する指標が表れ始めている  
 金融機関「不動産業への貸出態度DI」が2009年6月を底に反転  
 「丸の内Aクラスビルの投資家期待利回り」が横ばい
- 不動産売買市場は、競合する買い手の増加を懸念しなければならないフェーズに移行しつつある

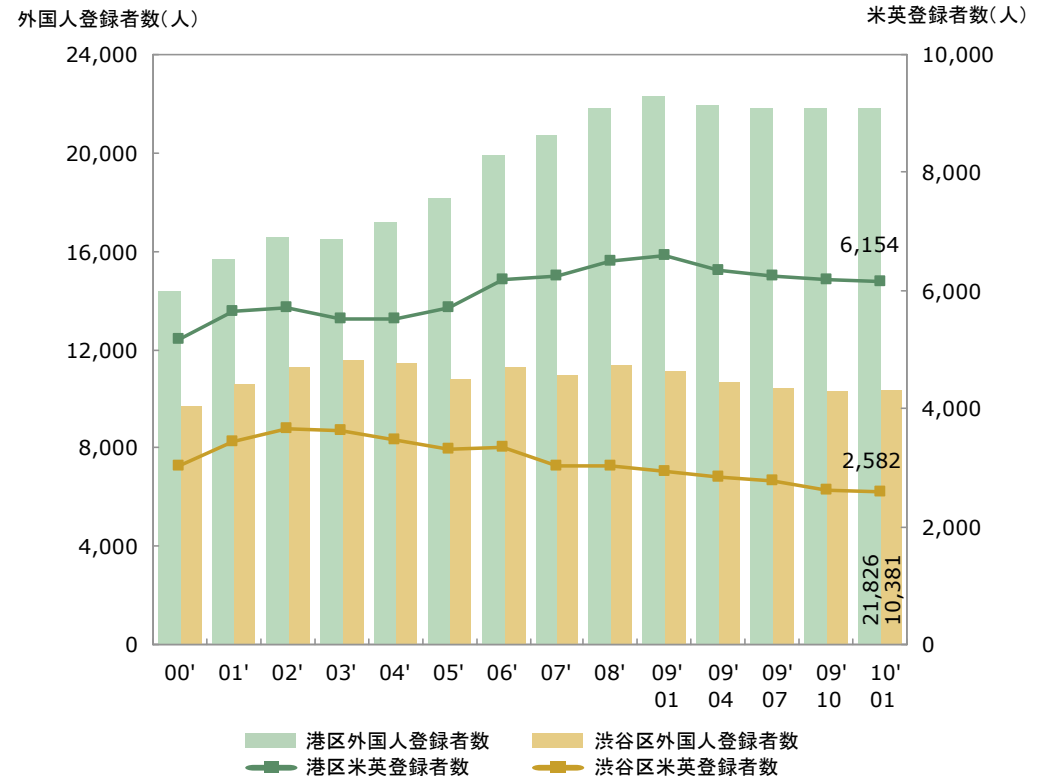
# 6-3 投資環境 高級賃貸住宅マーケット

## 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。

## 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。

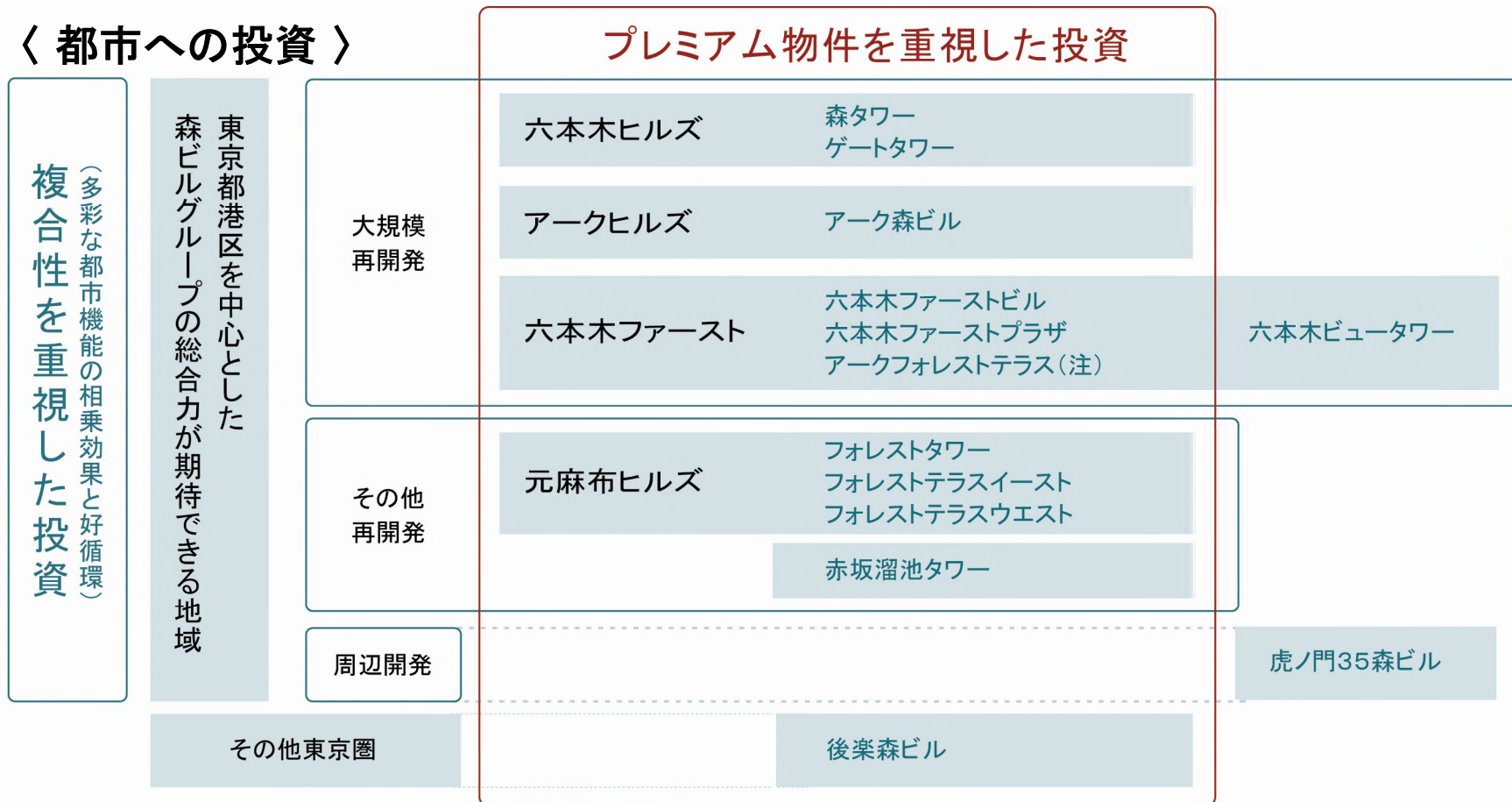
•高級賃貸住宅マーケット全般においては、空室率の上昇、賃料単価の下落にまだ改善の兆しが見えないが、本投資法人の住宅物件においては、第7期は連続6ヶ月稼働が改善するなど底打ち感が出てきた

•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

## 「都市」への投資を基本理念とした運用戦略とポートフォリオの位置付け

「プレミアム物件を重視した投資」と「複合性を重視した投資」の両側面を兼ね備えた投資

東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの総合力を最大活用しながら運用資産の収益性と資産価値の向上を目指します。



(注) アークフォレストテラスは、六本木ファーストビル等と敷地、施設管理運営及び権利関係が分かれています。歩道状空地や植栽の整備によって、環境及び景観面で一体的な空間を形成しているため、上図においては、「六本木ファースト」の一部と位置付けています。

### 基本スタンスと今後の取組

#### 基本スタンス

- 森ビルが東京都心に保有するプレミアム物件を引き続き取得
- 森ビルの管理運営能力を基に、さらなる内部成長に注力
- ポートフォリオのクオリティを背景に、より有利な資金調達を実施

プレミアム物件の継続取得・運用

#### 今後の取組

- 港区等都心部を中心に外部からも含め、高利回り物件を取得
- 物件入替によるポートフォリオの再構築
- 森ビルによる開発案件への関与

※小規模・築古・底地案件等でも、港区を中心とした東京都心5区にて、将来的な立地ポテンシャルや開発余地に着目し取得運用

ポートフォリオNOI利回りの向上

森ビルグループの持つ、ブランド力、開発力、管理運営能力、情報力等の不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用

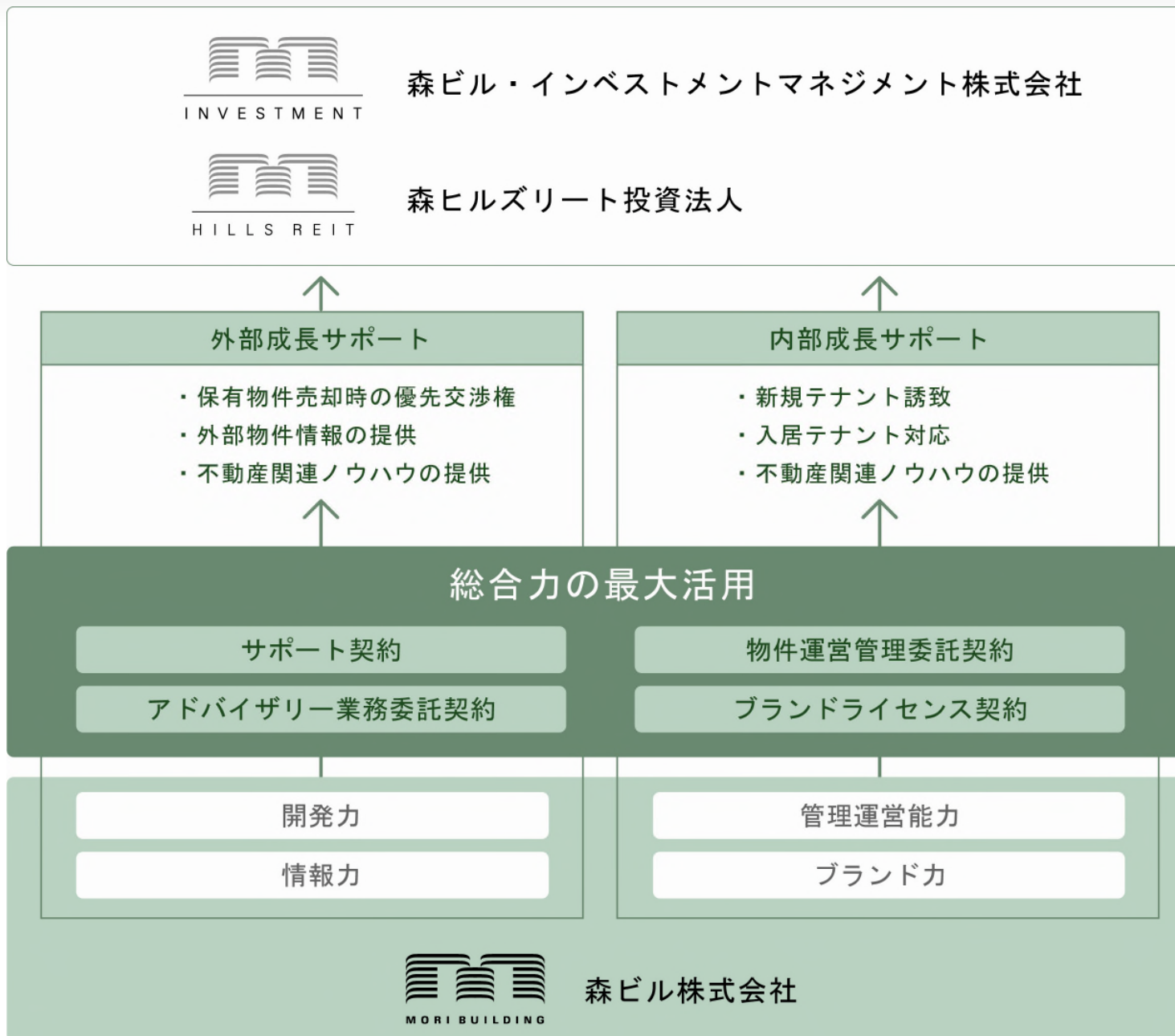
プレミアム物件をコアとし、NOI利回りの向上による分配金水準の回復  
「都市」の成長による運用資産の価値向上



# Appendix



# 8-1 森ビルとの協働関係



# 8-2 森ビルによる開発と森ヒルズリート

## 1985-1990

・1986年3月 アーク森ビル竣工



## 1990-1995

・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



## 1995-2000

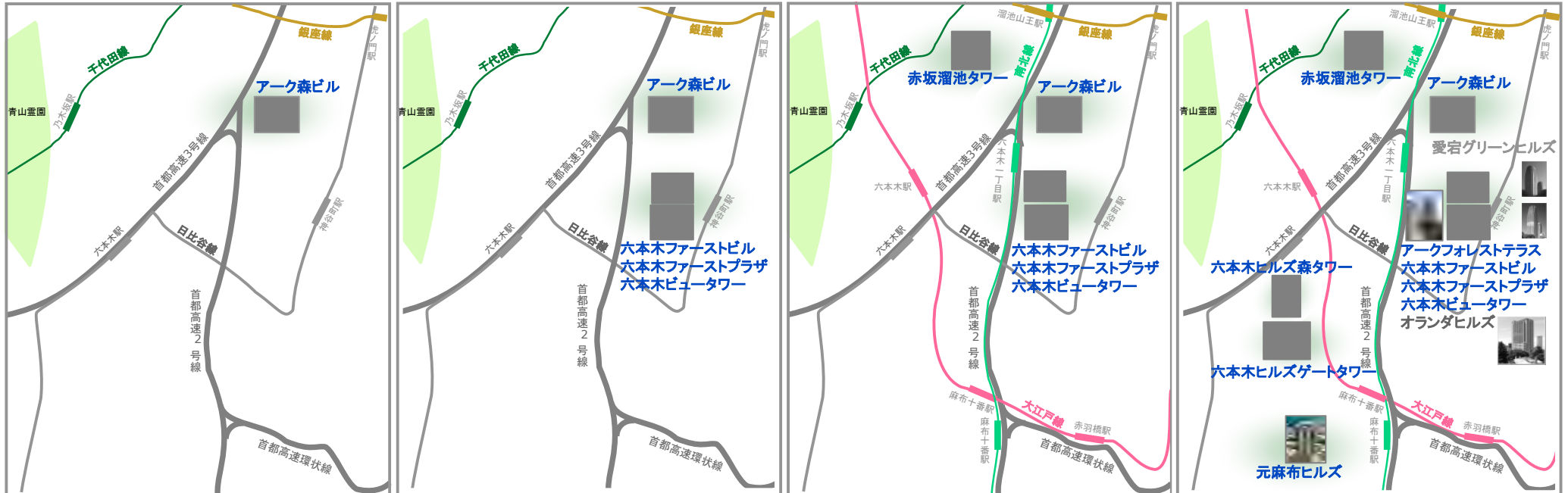
・1997年7月 パレットタウン「サンウォーク」オープン  
・1999年8月 パレットタウン「ヴィーナスフォート」オープン  
・2000年3月 後楽森ビル竣工  
・2000年4月 六本木ヒルズ着工  
・2000年9月 赤坂溜池タワーレジデンス竣工



## 2001-

・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



# 8-3 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C乃至G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 平河町森タワー 平河町森タワー レジデンス	B 永田町山王 森ビル	C アークヒルズ フロントタワー (赤坂二丁目 (福吉町)計画)	D (仮)六本木 六丁目 三番地計画
敷地面積 約5,600㎡ 延床面積 約51,800㎡ 用途 事務所/住宅/店舗 事業者 再開発組合(注2) 竣工時期 平成21年12月	敷地面積 約950㎡ 延床面積 約5,200㎡ 用途 事務所 事業者 森ビル株式会社 竣工時期 平成22年1月	敷地面積 約2,006㎡ 延床面積 約24,858㎡ 用途 事務所/住宅/店舗 事業者 森ビル株式会社 竣工時期 平成23年1月(予定)	敷地面積 約1,003㎡ 延床面積 約7,513㎡ 用途 事務所/店舗/住宅 事業者 森ビル株式会社 竣工時期 平成23年3月末(予定)

E (仮)21・25森ビル 建替計画	F 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業	G 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)
21森ビル、25森ビルを超高層複合ビル1棟に建替える計画です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩1分であり、本投資法人が一部を保有するアーク森ビルにも近い立地です。	虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点として準備が進む再開発事業です。六本木ファースト等の本投資法人の保有物件が隣接しています。	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5,850㎡ 延床面積 約55,000㎡ 用途 事務所/店舗 事業者 森ビル株式会社 着工時期 平成23年4月(予定)	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 平成24年(予定)	敷地面積 約17,069㎡(Ⅲ街区) 延床面積 約252,993㎡(Ⅲ街区) 用途 事務所/商業/住宅/ホテル/カンパレンス 事業者 東京都(注3) 竣工時期 平成26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、上記のうちC乃至Gの物件は完成予定図です。  
 (注2) 森ビル株式会社が組合事務局を担当し、参加組合員として参加しています。  
 (注3) 森ビル株式会社が特定建築者予定者として選定されています。

## 「国際金融拠点機能強化プラン」 先行地域

国際金融拠点機能強化プラン(平成18年4月 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(平成20年5月)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。環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域については「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」とされています。



# 8-4 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

～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)



# 8-5 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<sup>(注1)</sup>」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<sup>(注2)</sup>



メインエントランスイメージ<sup>(注2)</sup>

### 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、CO<sup>2</sup>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<sup>(注2)</sup>

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。

## 森ビルグループによる 8-6 タウンマネジメント

### 六本木ヒルズにおけるタウンマネジメント

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。

### 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「マルシェジャパンプロジェクト」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しています。

# 8-7 森ビルグループによる 環境への取り組み

## 環境への取り組みに対する高い評価

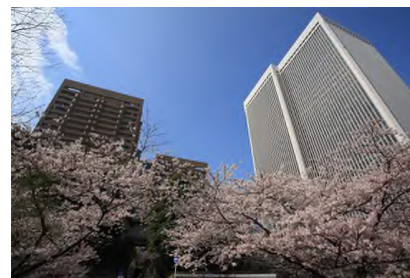
「Vertical Garden City—垂直の庭園都市」のコンセプトのもと、「環境と緑」を都市づくりにおけるミッションのひとつに掲げ、都心の環境問題の解決に貢献する緑化環境の形成に努めてきました。

## 「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 CO<sub>2</sub>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「CO<sub>2</sub>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

- 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



### 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。

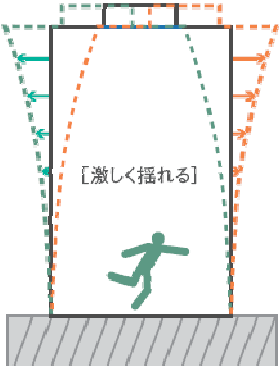


# 森ビルグループによる 8-9 安全面への取り組み(耐震性・その他)

## 建物の耐震性能

**制振構造**

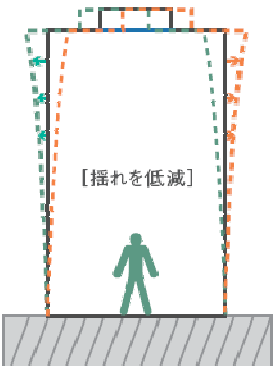
揺れを小さく抑える



[激しく揺れる]

地震動


[通常の耐震構造のビル]



[揺れを低減]

地震動

[制振構造ビル]



粘性体制振壁

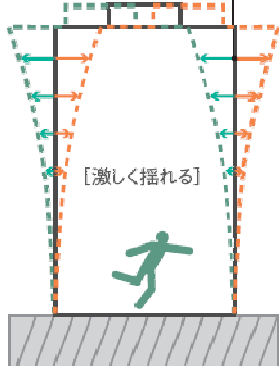
「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを  
20%程度低減

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**

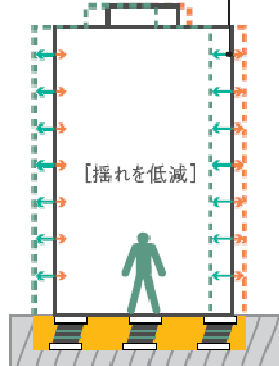
ゆっくり平行に揺れる



[激しく揺れる]

地震動


[通常の耐震構造のビル]



[揺れを低減]

地震動

[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

## 8-10 財務指標

財務指標等	前期(第6期) 2009年2月1日 ~2009年7月31日	当期(第7期) 2009年8月1日 ~2010年1月31日	
当期純利益	2,026百万円	1,728百万円	
FFO	2,766百万円	2,445百万円	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	740百万円	716百万円	
資本的支出	75百万円	106百万円	
総資産額	212,860百万円	208,893百万円	
有利子負債額	114,000百万円	111,010百万円	
純資産額	89,383百万円	89,081百万円	
分配金総額	2,025百万円	1,728百万円	
発行済投資口数	159,200口	159,200口	
1口当たり純資産額	561,451円	559,560円	純資産額/期末発行済投資口数
1口当たり分配金額	12,726円	10,857円	
1口当たりFFO	17,378円	15,359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)	0.95%	0.82%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	1.92%	1.63%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.26%	1.94%	当期純利益/純資産の期間平均残高
年換算	4.57%	3.84%	
LTV(総資産負債比率)	53.56%	53.14%	有利子負債額/総資産額
分配金利回り	7.29%	8.13%	1口当たり分配金/期末投資口価格(年換算)
当期運用日数	181日	184日	
PER	13.7倍	12.3倍	期末投資口価格/1口当たり当期純利益(年換算)
PBR	0.6倍	0.5倍	期末投資口価格/1口当たり純資産額

(注)年換算は、第6期実績/181日×365日、第7期実績/184日×365日で換算しています。

## 8-11 貸借対照表

	前期(第6期) (2009年7月31日現在)	当期(第7期) (2010年1月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
資産の部		
流動資産	12,744,969	9,169,664
現金及び預金	7,321,675	2,028,490
信託現金及び信託預金	5,061,722	6,642,068
その他	361,571	499,105
固定資産	200,060,595	199,679,279
有形固定資産	181,474,821	180,865,434
無形固定資産	18,414,561	18,416,019
投資その他の資産	171,212	397,825
繰延資産	54,817	44,575
資産合計	212,860,382	208,893,519

	前期(第6期) (2009年7月31日現在)	当期(第7期) (2010年1月31日現在)
	金額(千円)	金額(千円)
負債の部		
流動負債	51,653,243	35,349,830
営業未払金	270,689	228,509
短期借入金	15,000,000	10,560,000
1年内返済予定の 長期借入金	35,100,000	23,225,000
その他	1,282,554	1,336,321
固定負債	71,824,012	84,461,713
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	53,900,000	67,225,000
信託預り敷金及び保証 金	7,900,409	7,207,088
デリバティブ債務	23,603	29,624
負債合計	123,477,256	119,811,543
純資産の部		
出資総額	87,371,418	87,371,418
当期未処分利益	2,026,027	1,728,530
繰延ヘッジ損益	▲ 14,320	▲ 17,973
純資産合計	89,383,126	89,081,975
負債純資産合計	212,860,382	208,893,519

# 8-12 損益計算書

	前期(第6期)	当期(第7期)		
	2009年2月1日～2009年7月31日	2009年8月1日～2010年1月31日		
	金額(千円)	金額(千円)		
営業収益	5,789,150	5,520,854		
賃貸事業収入	5,217,909	4,983,676		
その他賃貸事業収入	571,241	537,178		
営業費用	2,784,762	2,699,449		
賃貸事業費用	2,367,640	2,277,513		
資産運用報酬	314,994	320,215		
役員報酬	7,950	7,200		
資産保管手数料	5,322	5,296		
一般事務委託手数料	12,750	13,356		
その他営業費用	76,104	75,867		
営業利益	3,004,388	2,821,404		
営業外収益	15,393	5,786		
受取利息	13,341	5,709		
還付加算金	1,894	8		
その他	157	68		
営業外費用	992,768	1,097,682		
支払利息	765,394	809,674		
投資法人債利息	81,149	81,150		
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	134,062	194,673		
その他	1,920	1,943		
経常利益	2,027,012	1,729,508		
税引前当期純利益	2,027,012	1,729,508		
当期純利益	2,026,001	1,728,481		
当期未処分利益	2,026,027	1,728,530		
一口当たり分配金(円)	12,726	10,857		

(単位:千円)	
駐車料収入	172,486
付帯収益	360,333
解約違約金	3,279
礼金収入	1,079

(単位:千円)	
管理委託費	770,374
公租公課等	294,170
水道光熱費	210,856
賃借料	74,580
信託報酬	8,820
修繕費	97,913
損害保険料	16,471
減価償却費	716,663
その他賃貸事業費用	87,663

# 8-13 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6期) 2009年2月1日 ～2009年7月31日	当期(第7期) 2009年8月1日 ～2010年1月31日
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	3,362,976	2,107,108
税引前当期純利益	2,027,012	1,729,508
減価償却費	740,587	716,821
創立費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	5,130	5,130
受取利息	▲ 13,341	▲ 5,709
支払利息	846,544	890,824
営業未収入金の増減額(△は増加)	▲ 2,649	13,590
未収消費税等の増減額(△は増加)	363,741	▲ 3,587
営業未払金の増減額(△は減少)	▲ 2,824	▲ 38,016
未払金の増減額(△は減少)	▲ 2,259	1,472
未払費用の増減額(△は減少)	2,531	▲ 343
未払消費税等の増減額(△は減少)	148,003	▲ 111,499
前受金の増減額(△は減少)	46,338	▲ 30,255
預り金の増減額(△は減少)	▲ 45,473	216,157
前払費用の増減額(△は増加)	5,384	▲ 150,560
長期前払費用の増減額(△は増加)	70,081	▲ 224,245
その他	985	1,760
小計	4,194,904	3,016,158
利息の受取額	13,626	7,274
利息の支払額	▲ 844,742	▲ 915,315
法人税等の支払額	▲ 812	▲ 1,009
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	▲ 784,469	▲ 206,262
定期預金の預入による支出	▲ 600,000	-
定期預金の払戻による収入	-	600,000
無形固定資産の取得による支出	-	▲ 1,814
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 84,423	▲ 111,128
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返還による支出	▲ 704,347	▲ 1,089,193
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	604,821	395,873

(単位:千円)

科目	当期(第6期) 2009年2月1日 ～2009年7月31日	当期(第7期) 2009年8月1日 ～2010年1月31日
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	▲ 2,172,570	▲ 5,013,685
短期借入れによる収入	8,000,000	8,440,000
短期借入金の返済による支出	▲ 10,000,000	▲ 12,880,000
長期借入れによる収入	2,000,000	26,500,000
長期借入金の返済による支出	-	▲ 25,050,000
分配金の支払額	▲ 2,172,570	▲ 2,023,685
<b>IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	405,936	▲ 3,112,839
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	11,377,462	11,783,398
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	11,783,398	8,670,558

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	期別	当期(第6期) 2009年2月1日 ～2009年7月31日	当期(第7期) 2009年8月1日 ～2010年1月31日
<b>I 当期未処分利益</b>		2,026,027,879	1,728,530,369
<b>II 分配金の額</b>		2,025,979,200	1,728,434,400
投資口1口当たり分配金の額		12,726	10,857
<b>III 次期繰越利益</b>		48,679	95,969

# 8-14 第7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6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	94.3%	88.6%	▲5.7PT	93.8%	96.0%	▲2.2PT	90.6%	84.0%	▲6.6PT	94.1%	88.6%	▲5.5PT	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	98.1%	▲1.9PT
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	0.0PT	94.3%	88.6%	▲5.7PT	95.8%	95.3%	▲0.5PT	93.6%	85.8%	▲7.8PT	98.1%	90.1%	▲8.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT	100.0%	99.7%	▲0.3PT
期末テナント数	1	1	0	11	10	▲1	35	40	5	13	13	0	14	14	0	1	1	0	13	12	▲1
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	-	366	338	▲28	967	950	▲17	612	540	▲72	953	862	▲90	421	421	-	635	652	17
その他賃貸事業収入	-	-	-	22	22	0	126	127	1	62	61	▲1	111	109	▲2	9	9	-	160	134	▲25
不動産賃貸事業収益合計	148	148	-	388	360	▲27	1,093	1,077	▲16	675	601	▲73	1,064	971	▲93	430	430	-	795	787	▲8
管理委託費	1	1	-	61	63	1	158	161	3	75	65	▲9	87	79	▲8	65	65	-	98	98	0
水道光熱費	-	-	-	7	8	0	57	50	▲6	31	26	▲5	83	75	▲7	-	-	-	47	35	▲12
公租公課等(注1)	8	8	▲0	8	16	8	68	69	0	43	43	0	34	34	▲0	22	22	0	15	31	15
修繕費	1	0	▲0	2	2	▲0	22	9	▲12	1	0	▲1	6	14	7	-	-	-	0	3	2
損害保険料	0	0	0	0	0	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0
減価償却費①	14	12	▲2	46	46	0	117	117	0	87	66	▲21	124	125	1	35	35	▲0	135	135	0
その他賃貸事業費用(注2)	1	0	▲0	1	1	0	34	35	1	1	1	0	66	75	9	1	0	▲0	0	0	0
不動産賃貸事業費用合計	26	22	▲4	127	137	10	461	447	▲13	242	205	▲37	405	407	1	125	124	▲0	300	307	6
不動産賃貸事業損益②	121	126	4	261	222	▲38	632	629	▲3	432	396	▲36	658	563	▲95	305	305	0	495	480	▲15
NOI③(①+②)	136	138	1	307	268	▲38	750	747	▲2	520	462	▲57	782	689	▲93	341	340	▲0	630	615	▲15
年換算NOI	275	274	▲1	619	533	▲86	1,512	1,483	▲29	1,049	918	▲131	1,578	1,366	▲211	687	676	▲11	1,272	1,221	▲50
同/取得価格	4.2%	4.2%	0.0PT	2.8%	2.4%	▲0.4PT	4.1%	4.1%	0.0PT	5.0%	4.4%	▲0.6PT	5.8%	5.0%	▲0.8PT	5.4%	5.3%	▲0.1PT	3.4%	3.3%	▲0.1PT
資本的支出④	-	-	-	-	0	0	25	4	▲20	0	3	2	5	61	56	-	1	1	0	4	4
NCF③-④	136	138	1	307	268	▲38	725	742	17	519	459	▲59	777	627	▲149	341	339	▲1	630	611	▲19

(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6期及び第7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は、第5期中取得のため、3ヶ月分を費用計上しています)。

(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。

# 8-15 第7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		
	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			合計		
物件名称	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減
期	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減	第6期	第7期	増減
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	-	-	-
期末稼働率	90.7%	95.2%	4.5PT	82.9%	78.3%	▲4.6PT	84.4%	85.8%	1.4PT	100.0%	100.0%	0.0PT	93.7%	92.6%	▲1.1PT
期中平均稼働率	90.0%	92.8%	2.8PT	84.8%	78.1%	▲6.7PT	85.5%	85.5%	0.0PT	100.0%	100.0%	0.0PT	95.0%	92.7%	▲2.3PT
期末テナント数	101	104	3	32	32	0	35	36	1	1	1	0	257	264	7
取得価格	27,034			5,300			2,100			4,000			201,654		
賃貸事業収入	765	743	▲22	162	144	▲17	75	72	▲2	109	109	-	5,217	4,983	▲234
その他賃貸事業収入	69	62	▲6	9	9	0	0	-	▲0	-	-	-	571	537	▲34
不動産賃貸事業収益合計	834	805	▲28	171	154	▲17	75	72	▲3	109	109	-	5,789	5,520	▲268
管理委託費	185	181	▲4	38	37	▲0	17	12	▲5	3	3	-	793	770	▲22
水道光熱費	4	5	0	10	8	▲1	0	0	0	-	-	-	242	210	▲31
公租公課等(注1)	42	42	▲0	9	9	0	6	6	0	10	10	0	269	294	24
修繕費	79	56	▲23	19	7	▲11	9	3	▲5	-	-	-	142	97	▲44
損害保険料	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	16	0
減価償却費①	122	123	0	32	32	0	10	9	▲0	14	13	▲1	740	716	▲23
その他賃貸事業費用(注2)	43	42	▲0	8	7	▲0	3	3	▲0	0	0	▲0	162	171	8
不動産賃貸事業費用合計	482	454	▲27	118	104	▲14	47	36	▲11	30	28	▲1	2,367	2,277	▲90
不動産賃貸事業損益②	352	351	▲1	53	50	▲2	28	36	8	79	80	1	3,421	3,243	▲178
NOI③(①+②)	475	474	▲0	85	83	▲2	38	45	7	94	93	▲0	4,162	3,960	▲202
年換算NOI	958	941	▲17	172	164	▲7	77	90	13	189	186	▲3	8,393	7,855	▲537
同/取得価格	3.5%	3.5%	0.0PT	3.3%	3.1%	▲0.2PT	3.7%	4.3%	0.6PT	4.7%	4.7%	0.0PT	4.2%	3.9%	▲0.3PT
資本的支出④	10	9	▲0	4	6	2	29	14	▲14	-	-	-	75	106	31
NCF③-④	465	464	▲0	80	76	▲4	9	31	21	94	93	▲0	4,086	3,853	▲233

(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6期及び第7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は、第5期中取得のため、3ヶ月分を費用計上しています)。

(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。



# 8-16 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)		第7期末 (2010年1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	6,522	6,600	4.2%	9,790	3.7%	8,470	3.8%	7,890	3.7%	7,330	3.8%	3.7%	4.2%	▲ 560	▲ 7.1	808
	アーク森ビル (パススルー型)	O-1-2	22,000	21,992	-	-	15,075	3.5%	(注3) 17,100	3.6%	15,100	3.7%	13,700	3.8%	3.7%	4.2%	▲ 1,400	▲ 9.3	▲ 8,292
	六本木ヒルズ ゲートタワー	O-2	36,500	36,022	36,500	4.1%	43,500	3.7%	39,900	3.9%	37,500	3.9%	35,100	3.9%	3.7%	4.2%	▲ 2,400	▲ 6.4	▲ 922
	六本木 ファーストビル	O-3	21,000	20,458	21,000	4.5%	27,500	4.0%	25,700	4.2%	24,100	4.3%	22,500	4.3%	4.0%	4.5%	▲ 1,600	▲ 6.6	2,042
	後楽森ビル (注2)	O-4	27,200	26,529	27,200	4.6%	34,960	4.3%	34,160	4.5%	32,000	4.6%	29,920	4.6%	4.2%	4.9%	▲ 2,080	▲ 6.5	3,391
	虎ノ門35森ビル	O-5	12,720	12,588	12,800	4.7%	15,300	4.1%	13,800	4.4%	12,800	4.5%	11,700	4.5%	4.2%	4.7%	▲ 1,100	▲ 8.6	▲ 888
	赤坂溜池タワー	O-6	37,200	37,075	-	-	-	-	33,500	3.9%	31,300	3.9%	29,600	3.9%	3.6%	4.1%	▲ 1,700	▲ 5.4	▲ 7,475
	小計		163,220	161,188	104,100	-	146,125	-	172,630	-	160,690	-	149,850	-	-	-	▲ 10,840	▲ 6.7	▲ 11,338
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	27,034	26,699	27,300	4.2%	28,800	4.2%	(注4) 26,100	4.6%	23,900	4.7%	22,800	4.7%	4.3%	4.9%	▲ 1,100	▲ 4.6	▲ 3,899
	アーク フォレストテラス	R-2	5,300	5,226	5,300	4.4%	5,180	4.4%	4,640	4.8%	4,350	4.9%	4,110	4.9%	4.7%	5.1%	▲ 240	▲ 5.5	▲ 1,116
	六本木 ファーストプラザ	R-3	2,100	2,184	2,100	4.6%	2,320	4.6%	2,070	5.1%	1,960	5.2%	1,950	5.2%	5.0%	5.4%	▲ 10	▲ 0.5	▲ 234
	六本木 ビュータワー	R-4	4,000	3,980	4,000	4.6%	4,010	4.6%	3,610	5.1%	3,600	5.2%	3,280	5.3%	5.1%	5.5%	▲ 320	▲ 8.9	▲ 700
	小計		38,434	38,090	38,700	-	40,310	-	36,420	-	33,810	-	32,140	-	-	-	▲ 1,670	▲ 4.9	▲ 5,950
ポートフォリオ合計		201,654	199,279	142,800	-	186,435	-	209,050	-	194,500	-	181,990	-	-	-	▲ 12,510	▲ 6.4	▲ 17,289	

(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調査報告書に基づいています。

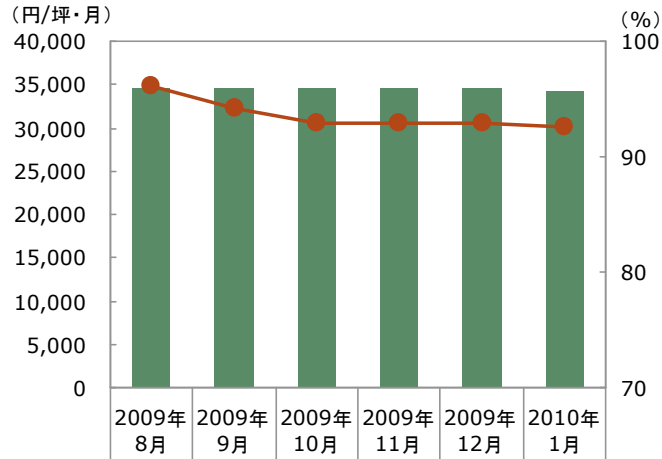
(注2) 後楽森ビルの価格・価額は、調査報告書に基づく算定価額に本投資法人が保有する当該信託受益権の準共有持分(80%)を乗じた金額を記載しています。

(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。

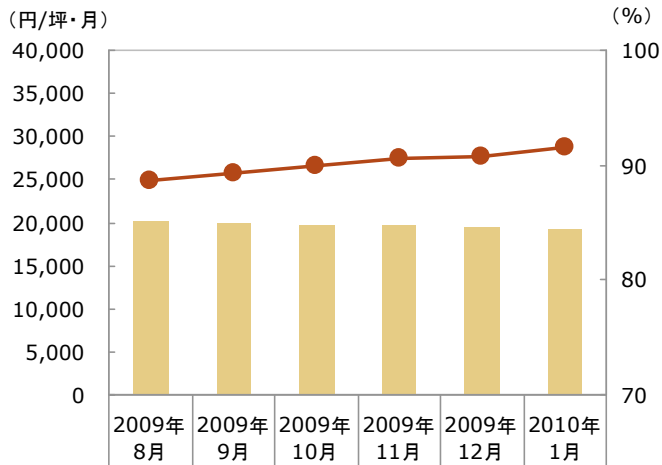
# 8-17 第7期 物件稼働状況

## オフィスの稼働状況



	2009年8月	2009年9月	2009年10月	2009年11月	2009年12月	2010年1月
賃料単価 (賃貸稼働床)	34,627	34,696	34,556	34,556	34,650	34,232
稼働率	96.1	94.2	93.0	93.0	93.0	92.6

## 住宅の稼働状況



	2009年8月	2009年9月	2009年10月	2009年11月	2009年12月	2010年1月
賃料単価 (賃貸稼働床)	20,033	19,881	19,646	19,626	19,467	19,309
稼働率	88.7	89.2	90.0	90.6	90.7	91.5

## 賃貸面積上位10テナント

テナント名	物件名	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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	10.3
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	2,733.49	2.9
日本リージャス株式会社	アーク森ビル(パズル型)	2,673.21	2.8
日本アルコン株式会社	赤坂溜池タワー	2,635.02	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.4
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	2.2
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	1,851.87	1.9
上位10位を占めるエンドテナントの合計		40,214.85	42.1

(注)2010年1月31日時点

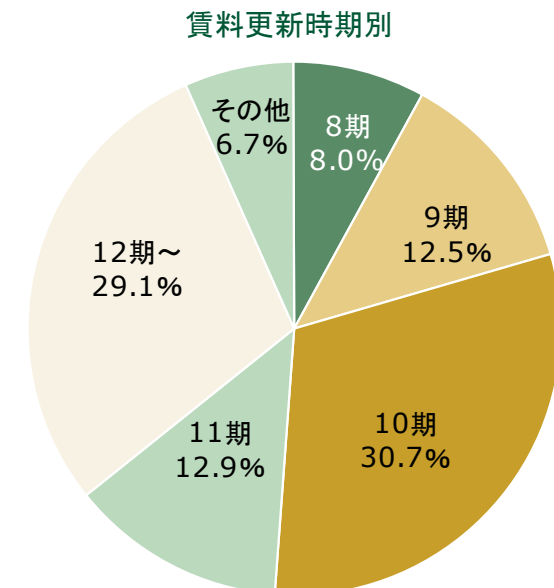
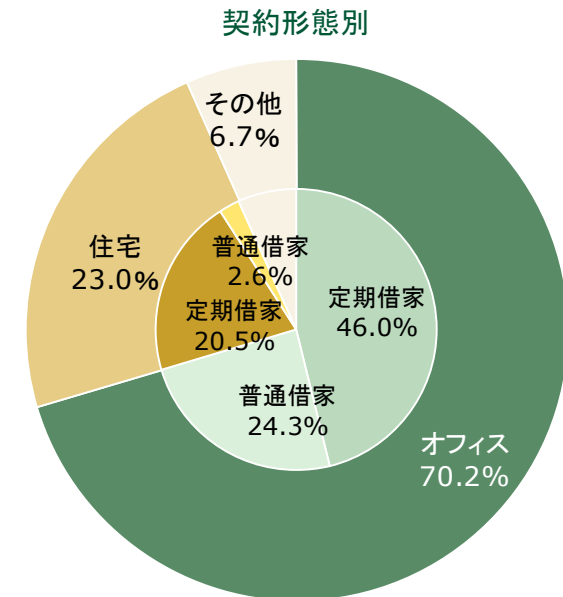
(注)本資料における「オフィス」「住宅」の定義は、森ヒルズリート投資法人ホームページの稼働率に関する情報に記載の「オフィスビル」「住宅」とは定義が異なります。本資料における「オフィス」「住宅」は、森ヒルズリート投資法人が投資する全物件の事務所用途・住宅用途のみをそれぞれ集計しています。一方、ホームページにおいては、ポートフォリオ一覧(P48)記載の用途の別に従い集計しています。

# 8-18 賃料収入内訳及び今後の賃料改定時期(2010年3月26日時点)

## 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期～
オフィス	定期借家	387.3	10.4	31.9	226.1	34.8	84.0
		46.0%	1.2%	3.8%	26.8%	4.1%	10.0%
	26件	4件	5件	5件	5件	7件	
	普通借家	204.3	52.1	31.7	12.4	42.2	66.0
		24.3%	6.2%	3.8%	1.5%	5.0%	7.8%
	17件	5件	3件	2件	3件	4件	
	用途別計	591.6	62.6	63.6	238.5	77.0	150.0
70.2%		7.4%	7.5%	28.3%	9.1%	17.8%	
43件	9件	8件	7件	8件	11件		
住宅	定期借家	172.4	4.6	40.2	19.9	30.5	77.2
		20.5%	0.5%	4.8%	2.4%	3.6%	9.2%
	195件	5件	42件	21件	26件	101件	
	普通借家	21.5	0.0	1.7	-	1.5	18.2
		2.6%	0.0%	0.2%	-	0.2%	2.2%
	10件	0件	5件	-	4件	1件	
	用途別計	193.9	4.6	41.9	19.9	32.0	95.5
23.0%		0.5%	5.0%	2.4%	3.8%	11.3%	
205件	5件	47件	21件	30件	102件		
小計	785.5	67.2	105.5	258.4	109.0	245.5	
	93.3%	8.0%	12.5%	30.7%	12.9%	29.1%	
	248件	14件	55件	28件	38件	113件	
その他	店舗	29.2					
	3.5%						
	駐車場	18.2					
	2.2%						
その他	9.3						
	1.1%						
小計	56.8						
	6.7%						
合計	842.3						
	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) 上記時点において、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。

# 8-19 有利子負債一覧(2010年1月31日時点)

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	5,060	1.26%	2009年 3月27日	2010年 3月27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	5,500	1.26%	2009年 8月31日	2010年 8月31日	無担保 無保証
	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	10,560	-	-	-	-
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	8,000	1.38% (注1)	2007年 11月30日	2010年 11月30日	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	農林中央金庫	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					
	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	1.23% (注1)	2008年 3月28日	2011年 2月28日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行	17,000	1.50% (注1)	2008年 9月30日	2011年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行					
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社あおぞら銀行					
株式会社りそな銀行						
株式会社あおぞら銀行	2,000	1.62% (注1)	2008年 9月30日	2012年 8月31日	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行	10,000	1.52%	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	10,000	5,000	1.62%	2008年 11月28日	2011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						
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
	株式会社みずほコーポレート銀行	5,000	2.16% (注1)	2008年 11月28日	2012年 5月31日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社日本政策投資銀行	1,950 (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	1.66%	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	1.46%	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	1.46%	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	8,000	1.56%	2009年 11月30日	2012年 5月31日	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行						
三菱UFJ信託銀行株式会社						
住友信託銀行株式会社						
株式会社三井住友銀行						
株式会社新生銀行	9,500	2.02% (注1)	2009年 11月30日	2012年 11月30日	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行						
株式会社三菱東京UFJ銀行						
三菱UFJ信託銀行株式会社						
住友信託銀行株式会社						
株式会社三井住友銀行	2,500 (注3)	2.34%	2009年 11月30日	2013年 11月29日	無担保 無保証	
小計	90,450	-	-	-	-	
合計	101,010	-	-	-	-	

(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
合計		10,000	-	-	-

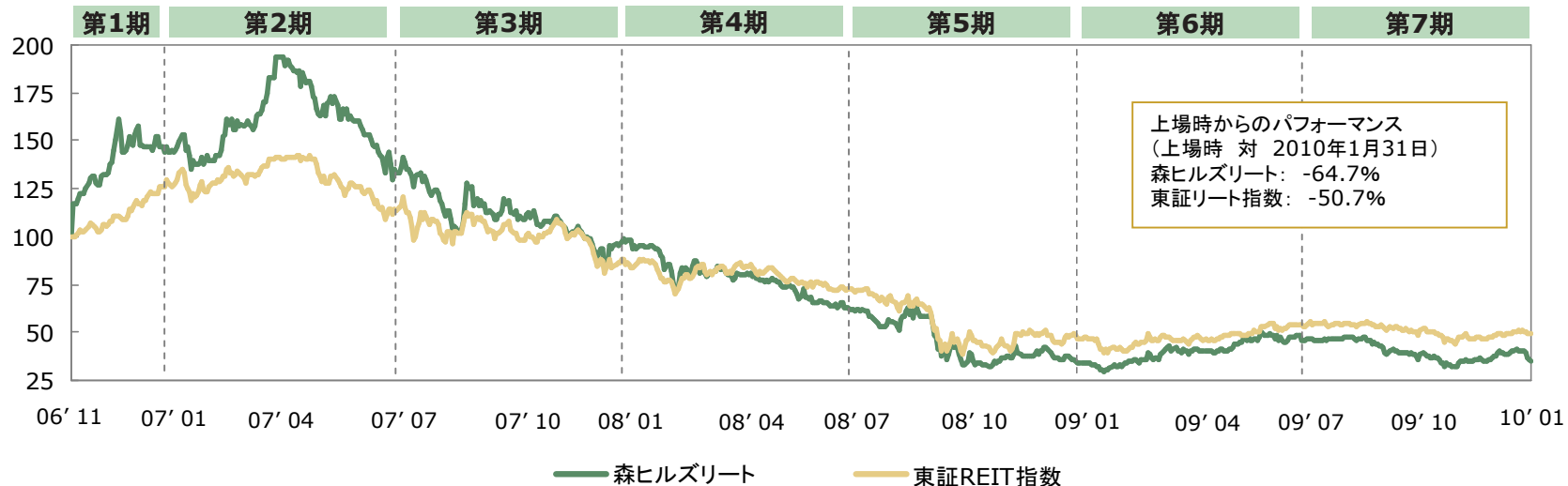
# 8-20 投資口価格

## 上場 ~ 2010年1月31日



出所: Bloomberg

## 投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2010年1月31日)



出所: Bloomberg

(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

## プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築を重視した投資

### プレミアム物件を重視した投資

東京都心5区及びその周辺地区に所在する物件の中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。

プレミアム物件を重視した投資

**プレミアム物件  
50%以上**

〈オフィスビル〉  
〈住宅〉  
〈商業施設〉

プレミアム物件以外50%以下  
〈オフィスビル・住宅〉

プレミアム物件とは

用途	立地	規模
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積10,000㎡以上 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上
住宅	スリーAエリアを中心とした東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積2,000㎡以上
商業施設	〈百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設〉	
	東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域	一棟当たり延床面積10,000㎡以上
	〈高級ブランド店等の路面型店舗〉	
	銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会的認知性が極めて高い地域	一棟当たり延床面積1,000㎡以上

※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

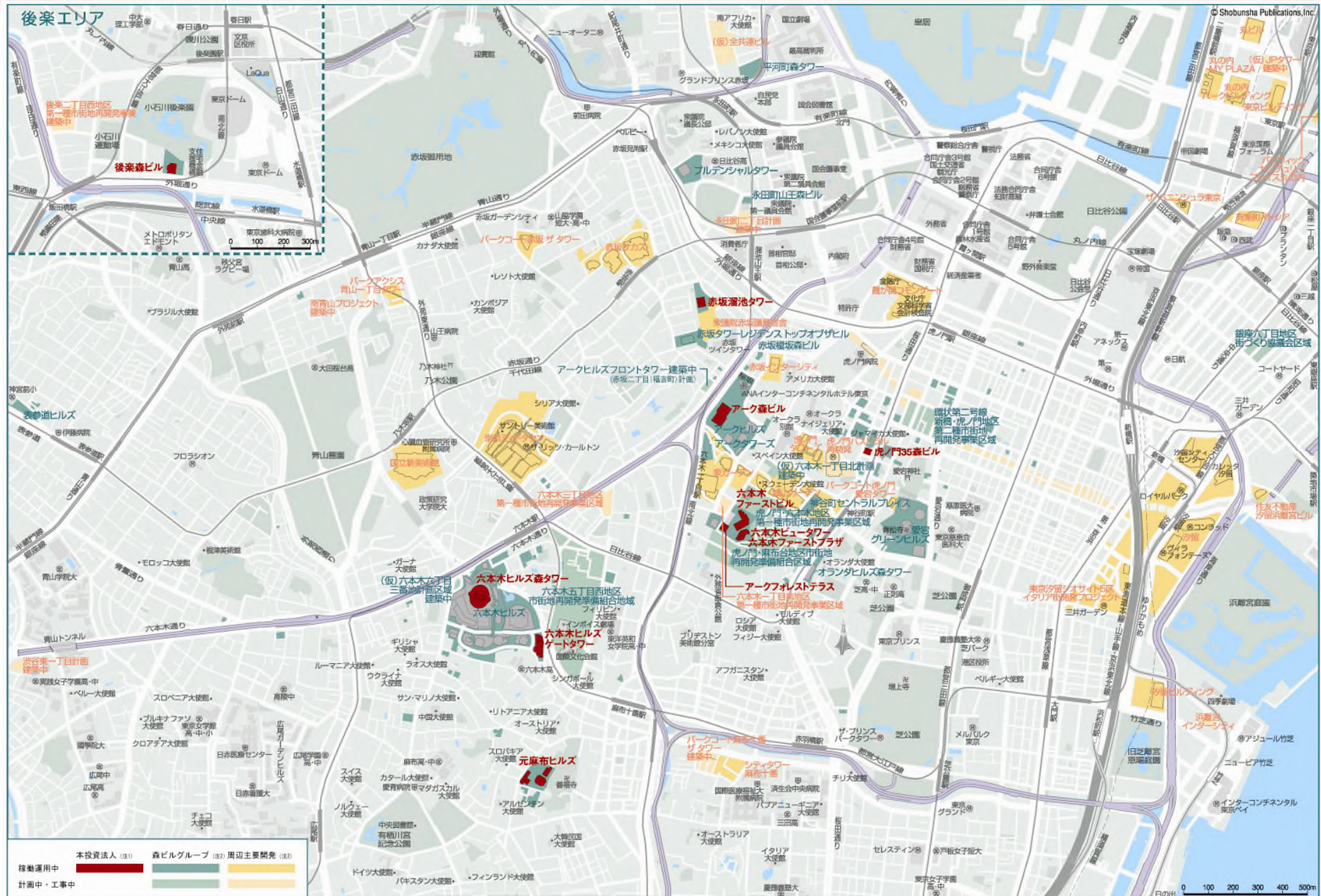
東京都心5区及び  
その周辺地区  
**50%以上**

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

# 8-22 ポートフォリオマップ



# 8-23 ポートフォリオ一覧(2010年3月26日時点)

用途	オフィスビル								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	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	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			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-0	O-1-1	O-1-2	O-1-3	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	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	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	6年11ヶ月	23年11ヶ月			8年4ヶ月	16年4ヶ月	9年11ヶ月	28年6ヶ月	9年6ヶ月	7年10ヶ月	7年6ヶ月	9年1ヶ月	16年5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442,150㎡	約177,486㎡			約29,111㎡	約45,753㎡	約46,154㎡	約10,299㎡	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	所(約89.5%)	共(約35.5%)	共(56%)			所(100%)	共(約47%)	共(46%)
	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(約91.1%)	区(35.4%)	区(約64.5%)			区(100%)	区(約46.4%)	共(46%)
PML値	0.29%	0.38%			1.29%	2.07%	0.42%	6.90%	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	12,720	37,200	27,034			5,300	2,100	4,000	
稼働率(第7期末時点)	-	100%	88.6%	-	96.0%	84.0%	88.6%	100%	98.1%	95.2%			78.3%	85.8%	100%	

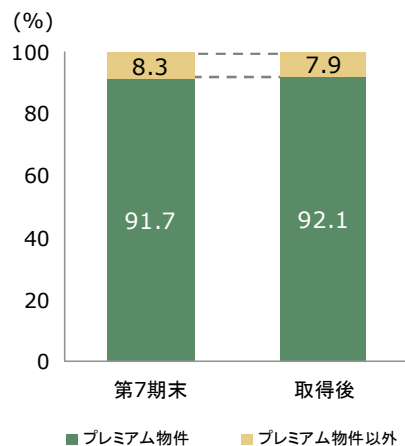
※「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。  
 なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権(区分所有権)、「借」は借地権を示しています。

**取得価格合計 211,864百万円**

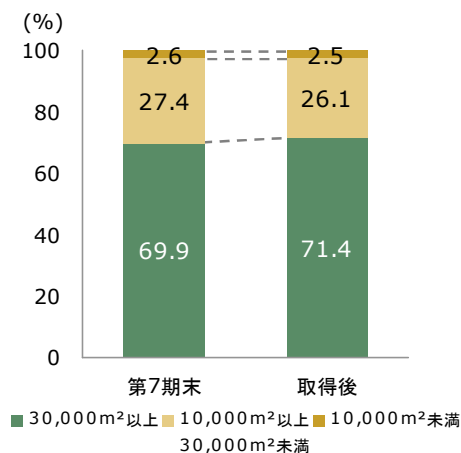


# 8-24 ポートフォリオの分散状況一覧

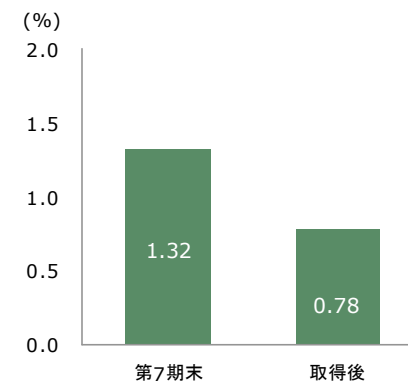
## クオリティ別分散状況



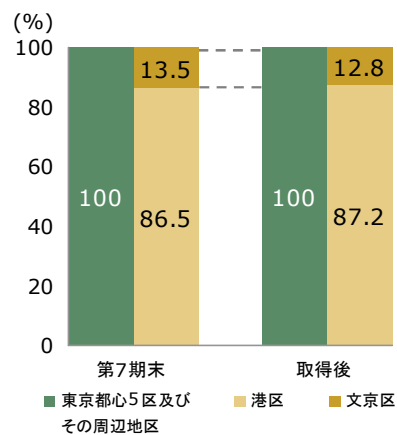
## 規模別分散状況



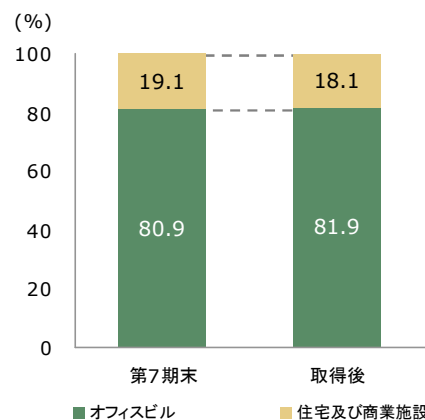
## ポートフォリオPML



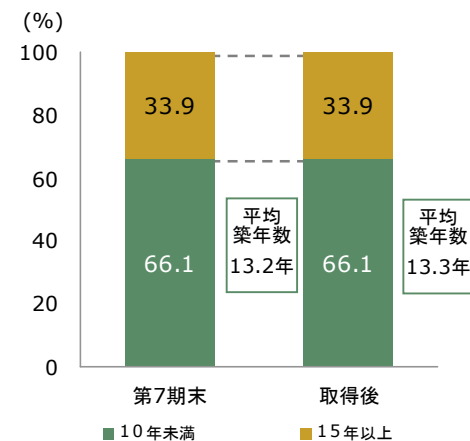
## 地域分散状況



## 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) 「第7期末」については、第7期末時点のデータに基づき、「取得後」については、2010年3月23日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)を含むデータに基づき記載しています。