



森ヒルズリート投資法人(3234)

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第3期(平成20年1月期) 決算説明資料



森ヒルズリート投資法人
<http://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/>

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。森ヒルズリート投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

また、予告無しに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

第3期決算説明会にご参加いただきました皆様の個人情報は、次回以降の決算説明会のご案内に利用させていただきます。なお、お預かりした個人情報は、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社のホームページ掲載のプライバシーポリシーに基づき、適正な管理、利用及び保護に全社的に取り組むことをお約束致します。

1. 第3期決算ハイライト	3
2. 運用方針	7
3. 外部成長	8
4. 内部成長	10
5. 財務戦略	13
財務データ	14
Appendix	25



1. 第3期決算ハイライト(1) 当期実績および業績予想

(単位:百万円)

	実績		予想			前期比	
	第2期	第3期	第4期			第3期-第2期	第4期-第3期
運用日数	181日	184日	既存物件 182日	アーク森ビル 追加取得部分 126日	合計 182日		
営業収益	4,553	4,628	4,559	198	4,758	75	130
営業利益	2,381	2,349	2,235	135	2,371	▲32	21
当期純利益	1,935	1,842	1,693	59	1,752	▲92	▲90
1口当たり分配金	14,912円	14,197円			13,500円	▲715円	▲697円
期中平均稼働率	96.8%	96.5%	95.4%	98.2%	95.5%		
期末物件数	9棟	9棟	9棟	(既存物件の買増し)	9棟		
期末物件取得価格合計	142,720	142,720	142,720	16,500	159,220		
期末有利子負債総額	73,000	73,000	73,000	15,000	88,000		
期末出資金総額	72,671	72,671			72,671		
LTV(総資産有利子負債比率)	47.0%	47.1%			51.8%		
期末発行済み投資口数	129,800口	129,800口			129,800口		
期末総資産	155,165	154,891			169,891 ^(注)		

(注) アーク森ビル追加取得に際する借入金150億円(予定)を総資産増加額として試算しています。

外部成長

- 第4期にアーク森ビルの買増しを予定(取得予定価格165億円、取得予定日2008年3月28日)
- 資産規模累計約1,592億円(取得価格ベース)
- プレミアム物件比率88.3%→89.5%

内部成長

- 第3期 高稼働を維持しつつ、営業収益が堅調に増加(前期比+75百万円(+1.7%))
- 第4期 既存物件の稼働率が一時的に低下するものの、改定等により賃料水準は引き続き強含みで推移する見込み

財務戦略

- 第3期 楽観できない厳しい環境下で投資法人債(100億円)の発行に成功
- 第4期 追加物件取得に伴うファイナンスも順調に達成できる見込み

1. 第3期決算ハイライト(2) 当期実績【収支内訳】

(単位:百万円)

	実績		前期比		
	第2期	第3期	第3期-第2期		
運用日数	181日	184日			
営業収益	4,553	4,628	75	1.7%	
賃貸事業収益	4,135	4,176	41	1.0%	後楽森ビル +39 六本木ファーストビル ▲16
賃料共益費収入	4,090	4,130	40	1.0%	
オフィス	2,636	2,659	22	0.9%	
住宅	1,276	1,290	13	1.1%	元麻布ヒルズ +25 その他住宅 ▲12
店舗	177	180	3	2.0%	
その他賃料収入	44	46	1	2.8%	
その他賃貸事業収益	417	451	33	8.1%	空調延長使用料等 +26
営業費用	2,171	2,279	107	5.0%	
賃貸事業費用	1,809	1,929	120	6.7%	固都税(3か月→6か月) +120
賃貸事業損益	2,743	2,698	▲45	▲1.7%	
減価償却費	570	572	1	0.2%	
NOI	3,314	3,270	▲43	▲1.3%	
NOI(年換算)／物件取得価格	4.7%	4.5%	▲0.1%	▲2.9%	
販売費及び一般管理費	362	349	▲13	▲3.6%	
営業利益	2,381	2,349	▲32	▲1.4%	
営業外収益	14	21	7	51.8%	
営業外費用	459	527	67	14.8%	
支払利息	414	473	59	14.3%	有利子負債長期化(07/11に実施)による金利上昇
その他営業外費用	44	53	8	19.2%	
営業外損益	▲444	▲505	▲60	13.6%	
経常利益	1,936	1,843	▲92	▲4.8%	
税引前当期純利益	1,936	1,843	▲92	▲4.8%	
法人税、住民税及び事業税	1	0	0	▲3.6%	
当期純利益	1,935	1,842	▲92	▲4.8%	
1口当たり当期末処分利益(円)	14,912	14,197	▲715	▲4.8%	
1口当たり分配金(円)	14,912	14,197	▲715	▲4.8%	
物件取得価格	142,720	142,720			

1. 第3期決算ハイライト(3) 予想と実績の対比

(単位:百万円)

	運用日数	第3期				
		計画 184日	実績 184日	計画比		
営業収益		4,527	4,628	101	2.2%	
賃貸事業収益		4,108	4,176	67	1.7%	六本木ファーストビル +16 後楽森ビル +12
賃料共益費収入		4,064	4,130	66	1.6%	
オフィス		2,630	2,659	29	1.1%	
住宅		1,258	1,290	31	2.5%	元麻布ヒルズ +31
店舗		175	180	4	2.8%	
その他賃料収入		44	46	1	4.3%	
その他賃貸事業収益		418	451	33	8.0%	空調延長使用料等 +24
営業費用		2,337	2,279	▲57	▲2.5%	
賃貸事業費用		1,961	1,929	▲32	▲1.6%	修繕費 次期繰越 ▲15
賃貸事業損益		2,565	2,698	133	5.2%	
減価償却費		573	572	▲1	▲0.2%	
NOI		3,138	3,270	132	4.2%	
NOI(年換算)/物件取得価格		4.4%	4.5%	0.2%	4.2%	
販売費及び一般管理費		375	349	▲25	▲6.9%	諸費用減額(弁護士費用、諸手数料、IR費等)
営業利益		2,189	2,349	159	7.3%	
営業外収益		12	21	9	75.4%	
営業外費用		565	527	▲38	▲6.8%	
支払利息		520	473	▲46	▲9.0%	当初予想より決定金利低下
その他営業外費用		45	53	8	17.9%	
営業外損益		▲553	▲505	47	▲8.7%	
経常利益		1,636	1,843	207	12.7%	
税引前当期純利益		1,636	1,843	207	12.7%	
法人税、住民税及び事業税		0	0	0	2.2%	
当期純利益		1,636	1,843	207	12.7%	
1口当たり期末処分利益(円)		12,600	14,197	1,597	12.7%	
1口当たり分配金(円)		12,600 ^(注)	14,197	1,597	12.7%	
物件取得価格		142,720	142,720			

(注) 第3期計画損益は、第2期(平成19年7月期)決算発表時に公表したものであり、2008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(13,900円)を行っています。

1. 第3期決算ハイライト(4) 業績予想【収支内訳】

(単位:百万円)

	実績 第3期	予想 第4期			前期比 第4期-第3期		
		運用日数 184日	既存物件 182日	アーク森ビル 追加取得部分 126日	合計 182日	既存物件	
営業収益	4,628	4,559	198	4,758	▲ 68	130	
賃貸事業収益	4,176	4,163	188	4,352	▲ 13	175	
賃料共益費収入	4,130	4,113	188	4,301	▲ 17	171	六本木ファーストビル +9 虎ノ門35森ビル +3 後楽森ビル ▲15
オフィス	2,659	2,657	188	2,845	▲ 2	185	
住宅	1,290	1,278	0	1,278	▲ 11	▲ 11	稼働率の平準化による
店舗	180	177	0	177	▲ 3	▲ 3	
その他賃料収入	46	50	0	50	4	4	
その他賃貸事業収益	451	396	10	406	▲ 55	▲ 45	空調延長使用料等 ▲29
営業費用	2,279	2,324	63	2,387	45	108	
賃貸事業費用	1,929	1,982	62	2,044	52	114	
賃貸事業損益	2,698	2,577	136	2,714	▲ 120	15	解約区画の新規営業コスト +38 解約区画の営業営繕工事 +13 前期からの繰越工事 +15 水道光熱費 ▲17
減価償却費	572	572	22	594	0	22	
NOI	3,270	3,149	159	3,309	▲ 120	38	
NOI(年換算)／物件取得価格	4.5%	4.4%	2.8% ^(注)	4.2% ^(注)	▲0.1%	▲0.4%	
販売費及び一般管理費	349	342	0	343	▲ 6	▲ 5	
営業利益	2,349	2,235	135	2,371	▲ 113	21	
営業外収益	21	16	0	16	▲ 5	▲ 5	
営業外費用	527	557	76	634	30	107	
支払利息	473	508	62	570	34	96	有利子負債長期化(07/11に実施)による金利上昇
その他営業外費用	53	49	14	64	▲ 3	10	
営業外損益	▲ 505	▲ 541	▲ 76	▲ 617	▲ 35	▲ 112	
経常利益	1,843	1,694	59	1,753	▲ 149	▲ 90	
税引前当期純利益	1,843	1,694	59	1,753	▲ 149	▲ 90	
法人税、住民税及び事業税	0	0	-	0	0	0	
当期純利益	1,842	1,693	59	1,752	▲ 149	▲ 90	
1口当たり当期未処分利益(円)	14,197	13,044	456	13,500	▲ 1,153	▲ 697	
1口当たり分配金(円)	14,197	13,044	456	13,500	▲ 1,153	▲ 697	
物件取得価格	142,720	142,720	16,500	159,220			

(注) 第4期収支予想におけるアーク森ビル追加取得部分については、固定資産税・都市計画税が計上されていません。
アーク森ビル追加部分に係る固定資産税・都市計画税は、2007年実績ベースで年間約25百万円となっています。

2.運用方針「Investment in the city～『都市』への投資」の更なる推進

基本コンセプト

「Investment in the city ～『都市』への投資」の更なる推進

- 「都市の成長・成熟」がポートフォリオ価値向上のエンジン
- 東京都心部に代表される成長・成熟エリアにおける優良物件を軸にした物件取得・運用を行う
- 森ビルグループの開発力・PM力を最大限に活用し、中長期的な外部成長・内部成長を実現していく

外部成長

クオリティ重視の外部成長

- 基本コンセプトをメインシナリオとして物件取得を継続
- スポンサーである森ビル株式会社からの力強いサポート&パイプライン
- 外部物件の取得も交えながら3,000億円規模のポートフォリオを目指す



内部成長

収益力の更なる維持・向上

- 稼働率の維持・向上(テナントニーズの把握、柔軟なリーシング戦略)
- 賃料水準の引上げ(継続賃料の増額改定、新規テナント誘致)
- 物件競争力の確保(適切なリニューアル、サービス体制)



財務戦略

健全かつ適切な財務運営

- 金融・資本市場の動向を的確に把握し、適切な資金調達を実施
- 低金利の環境を捉え、負債長期化、期限分散、金利固定化を推進
- LTVは45～55%のレンジを基本として、保守的に運用(上限65%)



3.外部成長(1) メインシナリオに沿った物件取得を実現(第4期)

アーク森ビルの追加取得予定(第4期)

- 森ビル株式会社からのパイプラインによる物件取得
- 森ビルグループの代表的な旗艦オフィスビルの追加取得
- 「都市の成長・成熟」を象徴するランドマークとしての高い価値



- アーク森ビルの約1.5フロア相当持分を追加取得(注1)
(取得前:約1フロア相当→取得後:約2.5フロア相当)

アーク森ビル追加取得概要

	既存保有部分	追加取得部分	追加取得後合計
取得先	森ビル株式会社	森ビル株式会社	
取得フロア(持分比率)	13階(100%)	12、22階(75%)	12、13、22階
敷地面積(注2)	537.75m ²	786.29m ²	1,324.04m ²
敷地権持分比率	1.3%	1.9%	3.3%
専有面積(注2)	2,698.42m ²	3,956.19m ²	6,654.61m ²
専有持分比率	1.9%	2.8%	4.7%
鑑定価格(注3)	96.3億円	150.8億円	247.1億円
取得価格	66.0億円	165.0億円	231.0億円
賃貸借スキーム	固定型 マスターリース	パススルー型 マスターリース	

アーク森ビル概要

延床面積(注2)	177,486.95m ²
敷地面積(注2)	39,602.42m ²
専有面積(注2)	142,854.71m ²
階数	地上37階、地下4階
建築時期	1986年3月 (2005年大規模リニューアル)

(注1) 本投資法人は、アーク森ビルの追加取得に関する売買契約締結と引渡しを、2008年3月28日に予定しています。追加取得対象は、アーク森ビル12・22階部分に対応する区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分75%となります(約1.5フロア相当の持分)。また、残りの準共有持分25%は、当該信託受益権の当初委託者である森ビル株式会社が引き続き保有します。

(注2) 不動産登記簿の面積に基づき記載しています。

(注3) 既存保有部分の価格時点は2008年1月31日、追加取得部分の価格時点は2008年2月29日となります。

アークヒルズ周辺エリアの発展

アークヒルズは発展し続ける地域全体のランドマークとして、都市の付加価値の創出に貢献



3.外部成長(2) アーク森ビルにおけるタウンマネジメント

アーク森ビルにおける都市づくり

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をコーディネート



「アークガーデン」

「都市の生態系」を育み続け、季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻しています。



「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、文化を楽しむ、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。

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、アークヒルズをはじめとした都市環境への長年の取り組みが高く評価され、第17回「地球環境大賞」において「国土交通大臣賞」が森ビル株式会社に贈られました。

都市と自然が共生する都市環境の形成



垂直の庭園都市を実現したアークヒルズ



アークヒルズ外周桜並木

20余年の歳月が育てた「空中庭園」



サントリーホール屋上部に広がる豊かな緑

緑を通じた都心におけるコミュニティの形成



ヒルズガーデニングクラブ風景

4.内部成長(1) テナントリーシング状況

オフィス

第3期実績

	件数	従前賃料(月額)	月額賃料増加額	増加率
第3期に賃料改定を実施したテナント	6件	70.8百万円	10.5百万円	14.8%
第3期に実施されたテナント入替	1件	5.5百万円	0.8百万円	14.9%
合計	7件	76.3百万円	11.3百万円	14.8%

第4期

	件数	現行賃料(月額)	賃料増額余地
第4期に賃料の改定を迎えるテナント	5件	105百万円	-
改定交渉妥結済み	3件	83百万円	5百万円(5.8%)
改定交渉中	2件	22百万円	10%程度

第5期

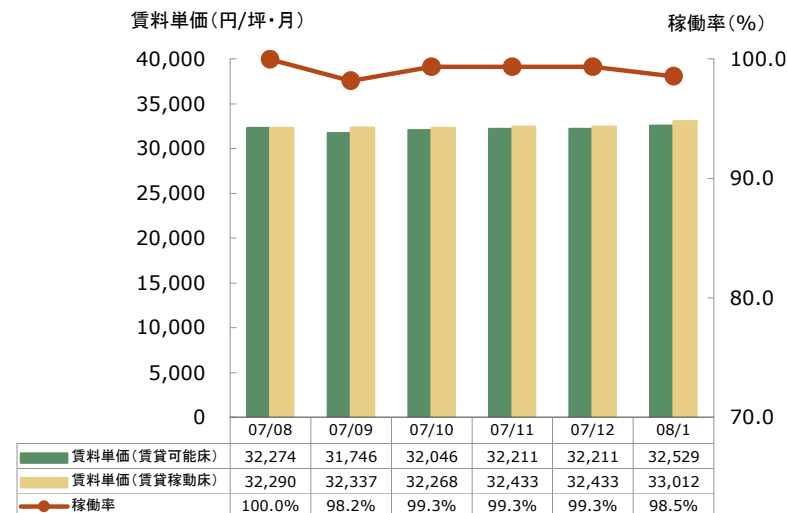
	件数	現行賃料(月額)	賃料増額余地
第5期に賃料の改定を迎えるテナント	4件	17百万円	約5~10%

住宅

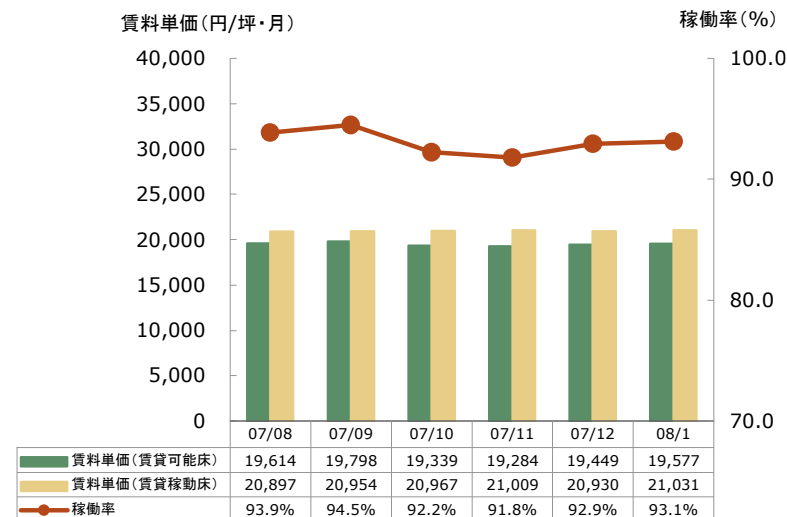
第3期実績

	入居	退去	差引
件数	38件	39件	▲1件
賃料単価(円/坪・月)	24,210円	23,639円	571円

オフィステナントの賃料単価および稼働率



住宅テナントの賃料単価および稼働率



(注1) 本資料における「オフィス」「住宅」の定義は、本投資法人ホームページの稼働率に関する情報(<http://www.mori-hills-reit.co.jp/cms/operate.html>)に記載の「オフィスビル」・「住宅」とは定義が異なります。

(注2) 本資料における「オフィス」「住宅」は、本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。

(注3) ホームページにおいては、ポートフォリオ一覧(P28)記載の物件別の主たる用途の別に従い集計しています。

4.内部成長(2) 賃料収入内訳および今後の契約更新時期

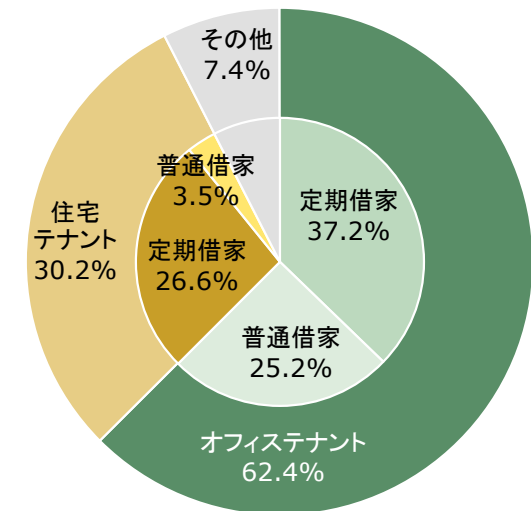
月額賃料の内訳および契約更新時期 (2008年1月31日現在)

(単位:百万円)

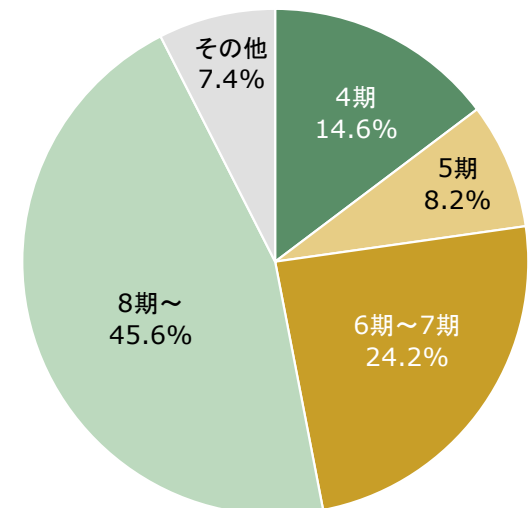
テナント別	契約形態別	計	契約更新時期別			
			第4期	第5期	第6期~7期	第8期~
オフィステナント	定期借家	267	71	5	44	147
		37.2%	10.0%	0.6%	6.2%	20.5%
	普通借家	14件	2件	1件	6件	5件
		180	28	31	96	25
	用途別計	25.2%	4.0%	4.3%	13.4%	3.5%
		20件	4件	4件	11件	1件
住宅テナント	定期借家	447	100	36	140	171
		62.4%	13.9%	5.0%	19.6%	23.9%
	普通借家	34件	6件	5件	17件	6件
		191	5	19	30	137
	用途別計	26.6%	0.7%	2.6%	4.2%	19.1%
		193件	7件	16件	34件	136件
その他	普通借家	25	0	4	3	18
		3.5%	0.0%	0.6%	0.4%	2.5%
	用途別計	20件	0件	11件	8件	1件
		216	5	23	33	155
	小計	30.2%	0.7%	3.2%	4.6%	21.7%
		213件	7件	27件	42件	137件
663		105	58	173	327	
合計	92.6%	14.6%	8.2%	24.2%	45.6%	
	247件	13件	32件	59件	143件	
	店舖	28				
その他	3.9%					
	駐車場	17				
	2.4%					
その他	8					
	1.1%					
小計	53					
	7.4%					
合計	716					
	100.0%					

(注) 上段:月額賃料 中段:全体に占める月額賃料の割合 下段:テナント数

契約形態別



契約更新時期別

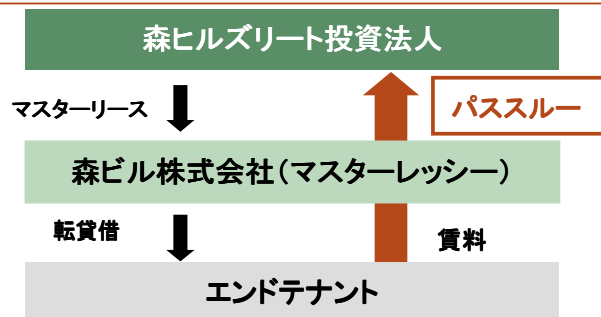


4.内部成長(3) アーク森ビルの賃貸借スキーム

追加取得部分の賃貸借スキーム

パススルー型マスターリース

マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式

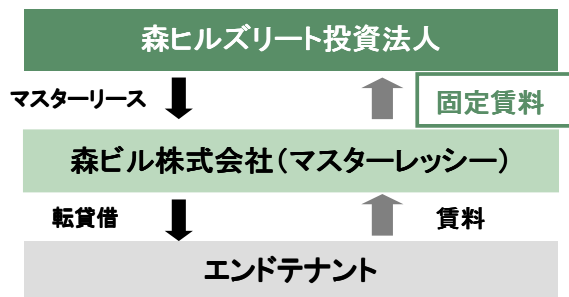


メリット!! : 賃料のアップサイドを享受

既存保有部分の賃貸借スキーム

固定型マスターリース

マスターレシーが支払う賃料を、エンドテナント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



メリット!! : 安定した賃料収入

アーク森ビル追加取得部分におけるテナントの状況(注)

契約形態別	契約更新時期				更新件数 合計
	第4期	第5期	第6期	第7期	
定期借家	4件	2件	1件	6件	13件
普通借家	1件	1件	0件	0件	2件
合計	5件	3件	1件	6件	15件

(注) アーク森ビル追加取得決定時点のテナント契約状況、テナント交渉状況に基づき記載しています。

改定交渉妥結済み

賃料増額(月額): 約30%
(約250万円)UP

解約に伴う入替

賃料増額見込み(月額): 約30~40%
(約70~90万円)UP

コンスタントに訪れる契約更新時期を活かし
パススルー型マスターリースにより
賃料のアップサイドを享受

5.財務戦略 健全かつ適切な資金調達

基本方針

- 金融・資本市場の動向を的確に把握し、最適な資金調達を実施
- 低金利の環境を捉え、負債長期化、期限分散、金利固定化を推進
- LTV(総資産有利子負債比率)は45~55%のレンジを基本として、保守的に運用(上限65%)

主な財務指標

	第2期末 2007年7月31日	第3期末 2008年1月31日	アーク森ビル 追加取得後
有利子負債残高	730億円	730億円	880億円
LTV	47.0%	47.1%	51.8%(注1)
DSCR	7.0倍	6.1倍	-
残存平均借入期間	1.23年	2.16年	-
期末加重平均金利	1.17%	1.40%	-

(注1) アーク森ビル追加取得に際する借入金150億円(予定)を総資産増加額として試算しています。

投資法人債

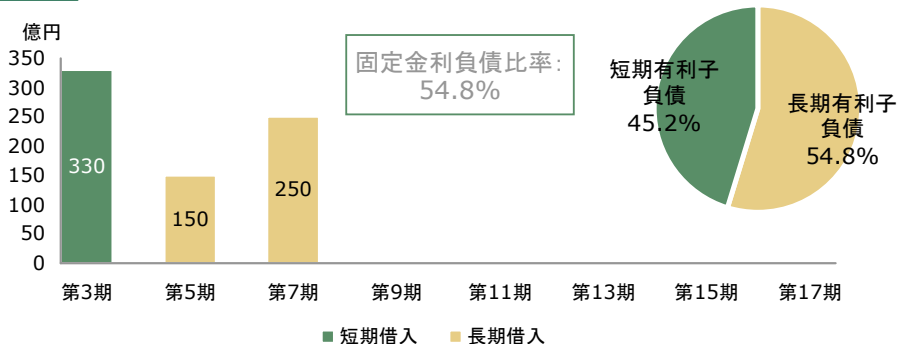
投資法人債の発行登録の概要

発行予定額	発行登録書提出日
1,000億円	2007年11月7日

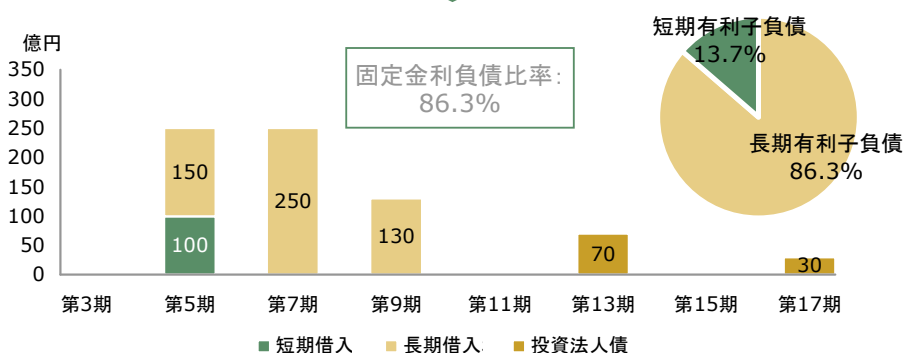
公募投資法人債の発行

	払込期日	発行額	利率	年限	格付け
第1回	2007年11月29日	70億円	1.56%	5年	AA-(JCR) A3(Moody's)
第2回	2007年11月29日	30億円	1.77%	7年	AA-(JCR) A3(Moody's)

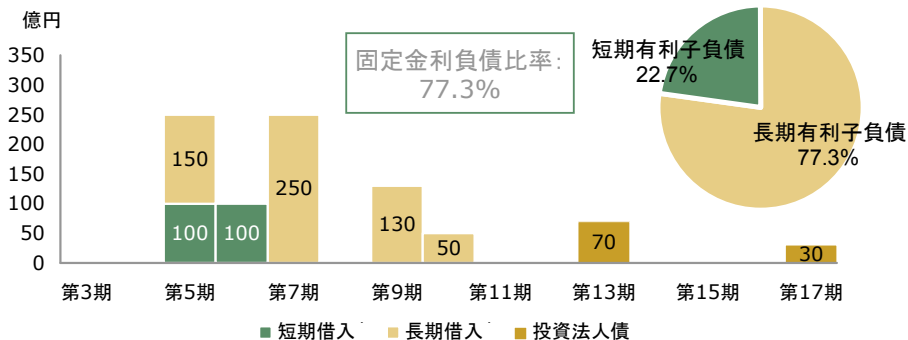
第2期末



第3期末



アーク森ビル追加取得後



財務データ



財務指標

財務指標等	前期(第2期) 2007年2月1日 ~2007年7月31日	当期(第3期) 2007年8月1日 ~2008年1月31日	
当期純利益	1,935百万円	1,842百万円	
FFO	2,506百万円	2,414百万円	当期純利益+当期減価償却費
減価償却費	570百万円	572百万円	
資本的支出	33百万円	31百万円	
総資産額	155,165百万円	154,891百万円	
有利子負債額	73,000百万円	73,000百万円	
純資産額	74,607百万円	74,514百万円	
分配金総額	1,935百万円	1,842百万円	
発行済投資口数	129,800口	129,800口	
1口当たり純資産額	574,784円	574,069円	純資産額/期末発行済投資口数
1口当たり分配金額	14,912円	14,197円	
1口当たりFFO	19,308円	18,603円	(当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却)/発行済投資口数
ROA(総資産経常利益率)	1.25%	1.19%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	2.50%	2.36%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.60%	2.47%	当期純利益/純資産の期間平均残高
年換算	5.20%	4.90%	
LTV(総資産負債比率)	47.00%	47.13%	有利子負債額/総資産額
分配金利回り	2.78%	3.93%	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	35.9倍	25.4倍	期末投資口価格/1口当たり利益(年換算)
PBR	1.9倍	1.2倍	期末投資口価格/1口当たり純資産額

(注) 年換算は、第2期実績/181日×365日、第3期実績/184日×365日で換算しています。
 期末投資口価格は716,000円です。

貸借対照表

	前期(第2期) (2007年7月31日現在)		当期(第3期) (2008年1月31日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部				
流動資産	12,094,388	7.8	12,298,130	7.9
現金及び預金	4,688,388		6,013,529	
信託現金及び信託預金	7,214,625		6,072,304	
その他の流動資産	191,373		212,295	
固定資産	143,035,705	92.2	142,507,614	92.0
有形固定資産	124,574,091	80.3	124,033,486	80.1
無形固定資産	18,409,956	11.9	18,409,956	11.9
投資その他の資産	51,656	0.0	64,170	0.0
繰延資産	35,779	0.0	85,542	0.1
資産合計	155,165,873	100.0	154,891,286	100.0

	前期(第2期) (2007年7月31日現在)		当期(第3期) (2008年1月31日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
負債の部				
流動負債	34,312,274	22.1	26,154,281	16.9
営業未払金	271,778		253,426	
短期借入金	33,000,000		10,000,000	
一年内返済予定 長期借入金	-		15,000,000	
その他流動負債	1,040,496		900,855	
固定負債	46,246,570	29.8	54,222,814	35.0
投資法人債	-		10,000,000	
長期借入金	40,000,000		38,000,000	
信託預り敷金保証金	6,246,570		6,222,814	
負債合計	80,558,844	51.9	80,377,095	51.9
純資産の部				
出資総額	72,671,418	46.8	72,671,418	46.9
当期未処分利益	1,935,609	1.3	1,842,772	1.2
純資産合計	74,607,028	48.1	74,514,191	48.1
負債・純資産合計	155,165,873	100.0	154,891,286	100.0

損益計算書

区分	前期(第2期): 2007年2月1日～2007年7月31日		当期(第3期): 2007年8月1日～2008年1月31日	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
営業収益	4,553,168	100.0	4,628,405	100.0
賃貸事業収益	4,135,555		4,176,880	
その他賃貸事業収益	417,613		451,525	
営業費用	2,171,673	47.7	2,279,207	49.2
賃貸事業費用	1,809,353		1,929,934	
資産運用報酬	247,707		251,812	
役員報酬	10,400		7,200	
資産保管委託報酬	3,883		3,879	
一般事務委託報酬	11,411		11,160	
その他営業費用	88,918		75,220	
営業利益	2,381,495	52.3	2,349,198	50.8
営業外収益	14,252	0.3	21,636	0.4
受取利息	4,814		19,975	
その他営業外収益	9,438		1,660	
営業外費用	459,132	10.1	527,115	11.4
支払利息	414,336		445,265	
投資法人債利息	-		28,458	
投資法人債発行費償却	-		2,812	
創業費償却	5,111		5,111	
融資手数料	38,139		43,923	
その他営業外費用	1,545		1,545	
経常利益	1,936,615	42.5	1,843,719	39.8
税引前当期純利益	1,936,615	42.5	1,843,719	39.8
当期純利益	1,935,601	42.5	1,842,740	39.8
当期未処分利益	1,935,609		1,842,772	
一口当たり分配金(円)	14,912		14,197	

(単位: 千円)

駐車場収入	163,871
付帯収益	280,118
解約違約金	7,535

(単位: 千円)

管理委託費	644,795
公租公課	240,220
水道光熱費	200,376
信託報酬	6,970
修繕費	85,329
保険料	13,971
減価償却費	572,007
その他賃貸事業費用	166,262

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)

区 分	前期(第2期) 2007年2月1日 ～2007年7月31日	当期(第3期) 2007年8月1日 ～2008年1月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,897,987	2,221,540
税引前当期純利益	1,936,615	1,843,719
減価償却費	570,637	572,007
創業費償却	5,111	5,111
投資法人債発行費償却	-	2,812
受取利息	▲ 4,814	▲ 19,975
支払利息	414,336	473,723
営業未収入金の増加・減少額	8,181	▲ 12,927
未収消費税等の増加・減少額	1,193,776	-
営業未払金の増加・減少額	48,604	▲ 26,113
未払金の増加・減少額	▲ 15,923	▲ 1,714
未払費用の増加・減少額	▲ 1,985	▲ 26
未払消費税等の増加・減少額	117,541	▲ 78,671
前受金の増加・減少額	15,848	▲ 7,923
預り金の増加・減少額	▲ 11,975	▲ 85,540
前払費用の増加・減少額	5,543	▲ 4,016
長期前払費用の増加・減少額	21,293	▲ 12,813
その他	▲ 1,955	▲ 848
小 計	4,300,834	2,647,802
利息の受取額	4,814	17,144
利息の支払額	▲ 405,655	▲ 441,427
法人税等の支払額	▲ 2,006	▲ 979
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	3,789	▲ 47,396
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 73,678	▲ 23,640
信託預り敷金保証金の収入	292,691	374,857
信託預り敷金保証金の支出	▲ 215,223	▲ 398,613

区 分	前期(第2期) 2007年2月1日 ～2007年7月31日	当期(第3期) 2007年8月1日 ～2008年1月31日
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,656,496	▲ 1,991,323
短期借入金の借入による収入	-	10,000,000
短期借入金の返済による支出	-	▲ 33,000,000
長期借入金の借入による収入	-	13,000,000
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲ 56,349
分配金の支払額	▲ 2,656,496	▲ 1,934,973
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,245,279	182,820
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,657,734	11,903,014
VI 現金及び現金同等物の期末残高	11,903,014	12,085,834

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区 分	前期(第2期) 2007年2月1日 ～2007年7月31日	当期(第3期) 2007年8月1日 ～2008年1月31日
I 当期未処分利益	1,935,609,421	1,842,772,497
II 分配金の額	1,935,577,600	1,842,770,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,912)	(14,197)
III 次期繰越利益	31,821	1,897

第3期 物件別収支①

(単位:百万円)

物件名	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		
	第2期	第3期	増減(注3)	第2期	第3期	増減	第2期	第3期	増減	第2期	第3期	増減	第2期	第3期	増減
稼働日数	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
期末稼働率	100.0%	100.0%	0.0%	97.7%	97.0%	▲0.7%	99.8%	94.2%	▲5.6%	99.3%	100.0%	0.7%	100.0%	100.0%	0.0%
期末テナント数	1	1	0	44	42	▲2	16	15	▲1	16	16	0	1	1	0
取得価格	6,600			36,500			21,000			27,200			12,720		
営業収益	148	148	-	1,114	1,125	10	693	675	▲17	964	1,013	48	409	409	-
賃貸事業収益	148	148	-	986	982	▲4	606	590	▲16	847	885	37	400	400	-
その他賃貸事業収益	-	-	-	127	142	15	86	85	0	116	128	11	9	9	-
賃貸事業費用	24	28	4	404	466	61	244	266	21	378	410	32	147	124	▲23
管理委託費	1	1	0	150	164	13	80	82	2	87	88	1	66	65	▲1
公租公課(注1)	4	8	4	33	66	33	21	43	21	17	35	17	11	22	11
水道光熱費	-	-	-	56	62	6	34	34	0	77	88	10	-	-	-
修繕費	-	0	0	9	16	7	6	3	▲2	4	6	2	32	-	▲32
保険料	0	0	0	2	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0
減価償却費①	17	17	0	116	116	0	99	99	0	123	123	0	35	35	0
その他	0	0	0	37	38	0	1	1	0	65	66	0	0	0	0
賃貸事業損益②	124	120	▲4	709	658	▲50	448	409	▲38	586	602	16	261	285	23
NOI③(①+②)	142	137	▲4	825	775	▲50	547	508	▲38	709	725	16	297	320	23
年換算NOI	286	273	▲13	1,665	1,538	▲127	1,104	1,009	▲95	1,430	1,439	8	599	636	36
同/取得価格	4.3%	4.1%	▲0.2%	4.6%	4.2%	▲0.4%	5.3%	4.8%	▲0.5%	5.3%	5.3%	0.0%	4.7%	5.0%	0.3%
資本的支出④	-	-	-	11	2	▲8	-	1	1	4	8	3	5	0	▲5
NCF③-④	142	137	▲4	814	773	▲41	547	507	▲40	704	716	12	292	320	28
公租公課調整後 年換算NOI(注2)	278	273	▲4	1,598	1,538	▲60	1,061	1,009	▲51	1,394	1,439	44	577	636	58
同/取得価格	4.2%	4.1%	▲0.1%	4.4%	4.2%	▲0.2%	5.1%	4.8%	▲0.2%	5.1%	5.3%	0.2%	4.5%	5.0%	0.5%

(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3期に納税した額を費用計上する処理方法を採用しており、第2期は3か月分、第3期は6か月分について費用計上しています。

(注2) 第2期については、6か月分の公租公課を費用計上した場合のNOIを年換算した金額を表示しています。

(注3) 増減は、「第3期-第2期」を集計しています。

第3期 物件別収支②

(単位:百万円)

物件名	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		
	第2期	第3期	増減(注3)	第2期	第3期	増減	第2期	第3期	増減	第2期	第3期	増減	第2期	第3期	増減
稼働日数	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	92.8%	93.2%	0.4%	88.2%	93.8%	5.6%	87.1%	84.9%	▲2.2%	100.0%	100.0%	0.0%	96.7%	96.3%	▲0.4%
期末テナント数	107	106	▲1	34	37	3	37	35	▲2	1	1	0	257	254	▲3
取得価格	27,300			5,300			2,100			4,000			142,720		
営業収益	848	885	36	185	184	▲1	79	76	▲2	109	109	-	4,553	4,628	75
賃貸事業収益	782	813	30	174	171	▲3	78	76	▲2	109	109	-	4,135	4,176	41
その他賃貸事業収益	66	72	6	10	12	2	0	0	0	-	-	-	417	451	33
賃貸事業費用	445	453	7	97	106	8	37	39	1	28	33	4	1,809	1,929	120
管理委託費	189	184	▲5	36	38	2	13	13	0	6	6	-	631	644	13
公租公課(注1)	19	39	19	4	9	4	3	6	3	4	9	4	120	240	120
水道光熱費	3	3	0	8	10	1	0	0	0	-	-	-	181	200	18
修繕費	55	47	▲8	6	5	0	6	5	▲1	-	-	-	121	85	▲35
保険料	4	4	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	13	13	0
減価償却費 ①	122	122	0	31	31	0	9	9	0	15	15	-	570	572	1
その他	50	50	0	9	9	0	4	4	0	0	0	-	170	173	2
賃貸事業損益 ②	402	432	29	87	77	▲10	41	37	▲4	80	75	▲4	2,743	2,698	▲45
NOI ③ (①+②)	524	554	29	119	109	▲10	50	46	▲4	96	91	▲4	3,314	3,270	▲43
年換算NOI	1,058	1,099	41	240	216	▲23	102	92	▲10	194	181	▲12	6,683	6,487	▲196
同/取得価格	3.9%	4.0%	0.2%	4.5%	4.1%	▲0.4%	4.9%	4.4%	▲0.5%	4.9%	4.5%	▲0.3%	4.7%	4.5%	▲0.1%
資本的支出 ④	2	9	6	2	1	0	7	8	0	-	-	-	33	31	▲1
NCF ③-④	522	545	22	117	107	▲9	42	37	▲5	96	91	▲4	3,281	3,239	▲42
公租公課調整後 年換算NOI(注2)	1,018	1,099	81	231	216	▲14	96	92	▲3	184	181	▲3	6,441	6,487	45
同/取得価格	3.7%	4.0%	0.3%	4.4%	4.1%	▲0.3%	4.6%	4.4%	▲0.2%	4.6%	4.5%	▲0.1%	4.5%	4.5%	0.0%

(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3期に納税した額を費用計上する処理方法を採用しており、第2期は3か月分、第3期は6か月分について費用計上しています。

(注2) 第2期については、6か月分の公租公課を費用計上した場合のNOIを年換算した金額を表示しています。

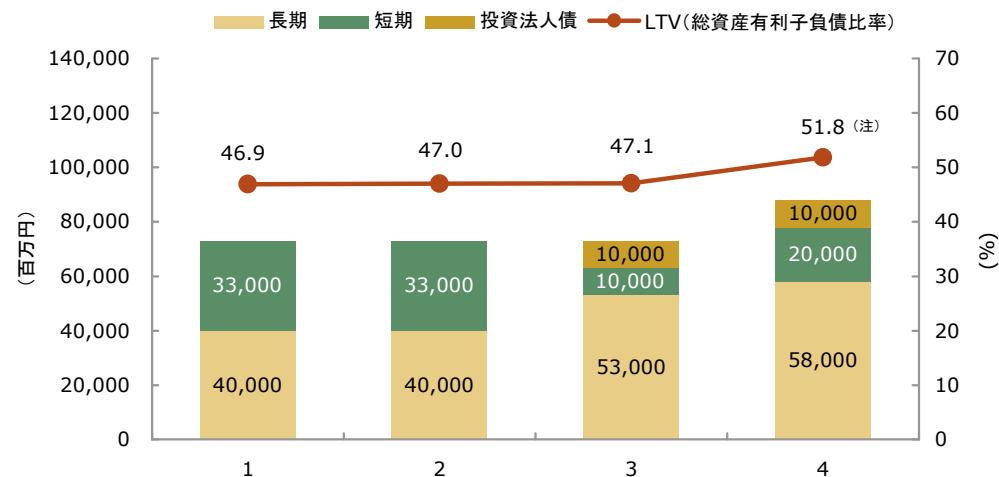
(注3) 増減は、「第3期-第2期」を集計しています。

有利子負債一覽

	借入先	借入総額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要					
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	10,000	1.11%	'07年 11月30日	'08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										
	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										
	小計						10,000	-	-	-	-
一年内返済予定長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	15,000	1.29%	'06年 12月4日	'08年 11月30日	無担保 無保証					
	株式会社三菱東京UFJ銀行										
	三菱UFJ信託銀行株式会社										
	住友信託銀行株式会社										
	株式会社新生銀行										
小計	15,000	-	-	-	-						
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	25,000	1.50%	'06年 12月4日	'09年 11月30日	無担保 無保証					
	株式会社三菱東京UFJ銀行										
	三菱UFJ信託銀行株式会社										
	株式会社三井住友銀行										
	住友信託銀行株式会社										
	株式会社新生銀行										
	農林中央金庫										
	株式会社三菱東京UFJ銀行	8,000	1.38%	'07年 11月30日	'10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										
	株式会社三菱東京UFJ銀行						5,000	1.35%	'07年 11月30日	'10年 11月30日	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社										
株式会社三井住友銀行											
小計	38,000	-	-	-	-						
合計	63,000	-	-	-	-						

(注1) 2008年1月31日時点の借入の状況を示しています。
 (注2) 一年内返済予定長期借入金及び長期借入金については変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています。表記の利率は固定化後の利率です。

堅実な財務運営



(単位: 百万円)		第1期	第2期	第3期	第4期
借入金	長期	40,000	40,000	53,000	58,000
	短期	33,000	33,000	10,000	20,000
投資法人債		-	-	10,000	10,000

【第1期】	【第2期】	【第3期】	【第4期】
<ul style="list-style-type: none"> '06/10/31 ムーディーズA3取得 '06/11/30 東証上場 	<ul style="list-style-type: none"> '07/2/23 JCR AA-取得 	<ul style="list-style-type: none"> '07/11/29 第1回・第2回 無担保投資法人債発行(公募) 	<ul style="list-style-type: none"> '08/3/28(予定) 150億円借入(アーク森ビル追加取得資金)

(注) アーク森ビル追加取得に際する借入金150億円(予定)を総資産増加額として試算しています。

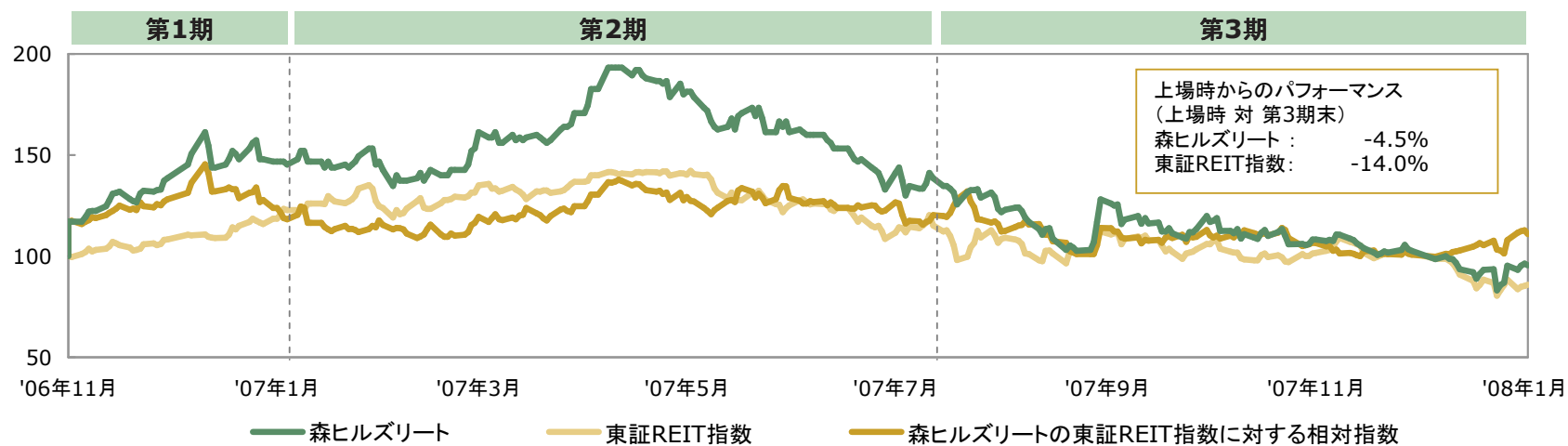
	銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日	摘要
投資法人債	第1回無担保投資法人債	7,000	1.56%	'07年11月29日	'12年11月29日	
	第2回無担保投資法人債	3,000	1.77%	'07年11月29日	'14年11月28日	
合計		10,000	-	-	-	-
有利子負債 合計		73,000	-	-	-	-

上場来～2008年1月31日



出所: Bloomberg

投資口の相対パフォーマンス(上場来～2008年1月31日)

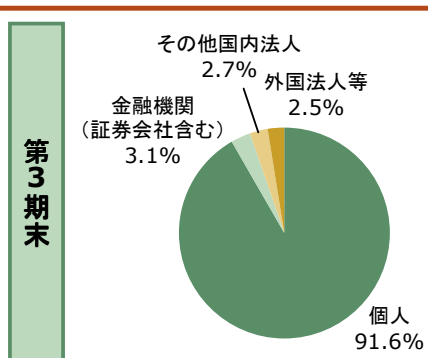
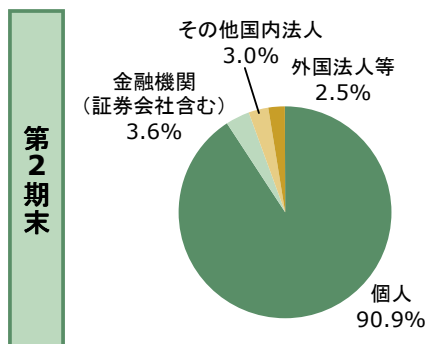
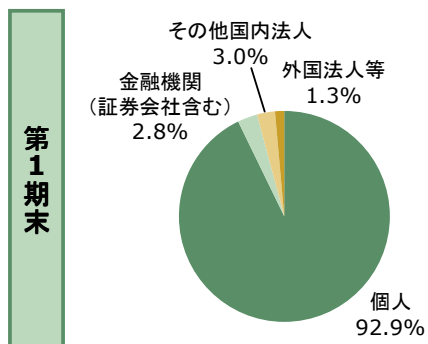


出所: Bloomberg

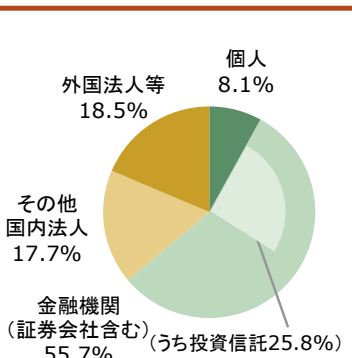
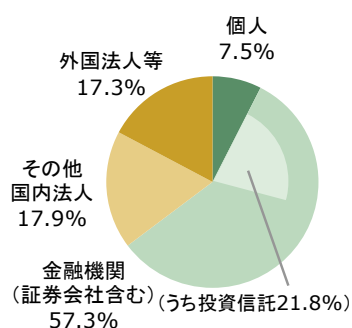
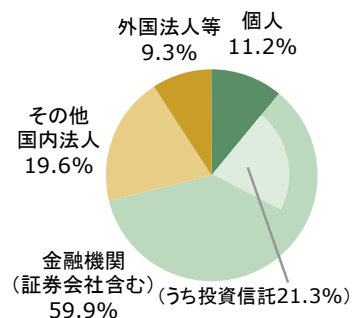
(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

投資主構成(2008年1月31日現在)

投資主構成(投資主数ベース)



投資主構成(口数ベース)



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	4,130	91.6	10,560	8.1
金融機関 (証券会社含む)	140	3.1	72,292	55.7
その他国内法人	123	2.7	22,942	17.7
外国法人等	114	2.5	24,006	18.5
合計	4,507	100.0	129,800	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	19,518	15.0
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,770	7.5
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,482	6.5
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,235	6.3
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,841	5.3
6	農林中央金庫	5,600	4.3
7	ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	4,001	3.1
8	富士火災海上保険株式会社	3,527	2.7
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,661	2.1
10	株式会社三井住友銀行	2,222	1.7
上位10位投資主の合計		70,857	54.6

多様な方法で幅広く投資家へのアクセスを継続

個人向け説明会を開催



←2007年10月22日
個人投資家のためのJ-REITフォーラム
(東京)



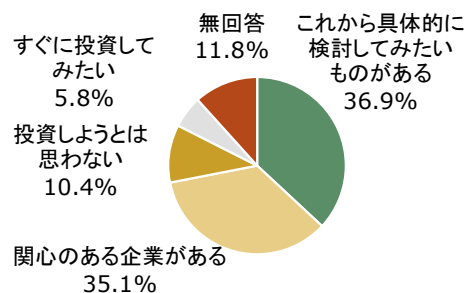
→2008年1月22日
証券会社支店セミナー
(横浜)

第2回NIKKEI不動産ファイナンスフェアに出展



2007年12月3日(月)
会場 東京国際フォーラム
来場者数 7,559人

投資を検討しようと思った企業・ファンドが
あります



機関投資家との面談回数

訪問先	社数
国内地方金融機関	22
国内都市銀行・生損保	16
国内投信・その他	23
国内投資法人債投資家	9
海外投資家	14
合計	84

(注) 2007年8月1日から2008年1月31日までを集計しています。

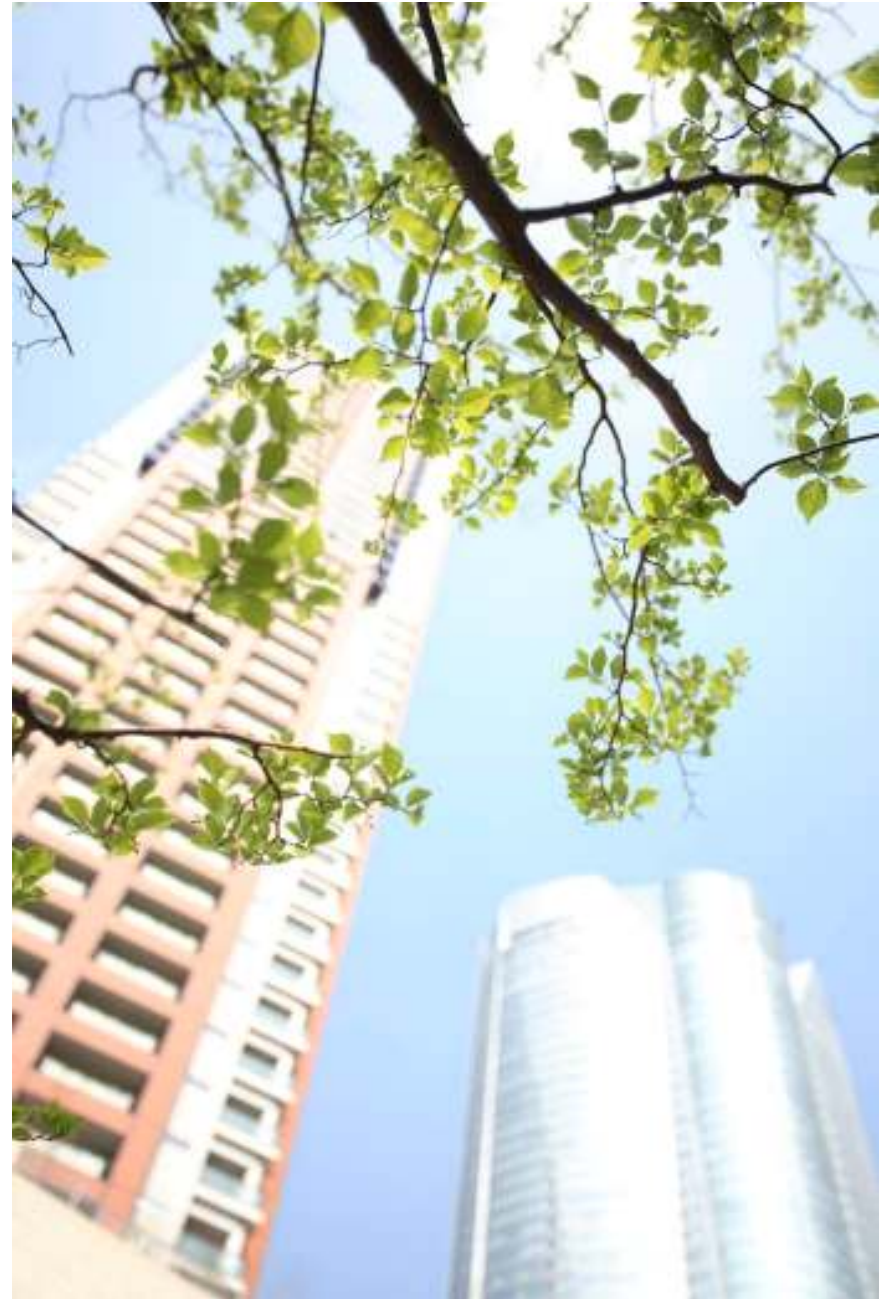
ホームページにおける開示

コンテンツ	アクセス回数
プレスリリース	7,428
分配金	5,910
ポートフォリオ一覧	4,361
ディスクローチャー資料	4,228
運用会社サイトトップページ	3,996
稼働率	2,927
決算情報	2,917
借入金	1,574
ポートフォリオマップ	1,533
プレミアム物件を重視した投資	1,389
ポートフォリオサマリー	1,301
英文サイトトップページ	910
森ビル株式会社によるサポート	481
アクセス合計	38,955

(注) 2007年8月1日から2008年1月31日までの6ヶ月間を集計しています。



Appendix



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

プレミアム物件 = 東京都心5区(特に港区)中心 + 大規模 + ハイスペック

プレミアム物件 **50%** 以上

オフィスビル

住宅

商業施設

立地	規模
東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり 延床面積10,000m ² 以上 基準階賃貸可能面積 1,000m ² 以上
東京都心5区及びその周辺地区 (スリーAエリアを中心)	一棟当たり 延床面積2,000m ² 以上
①百貨店、都心型SC、大型専門店及び複合型商業施設 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10,000m ² 以上
②高級ブランド店等の路面型店舗 稀少性・社会的認知性が 極めて高い地域	一棟当たり 延床面積1,000m ² 以上

プレミアム物件以外 **50%** 以下

オフィスビル・住宅

オフィスビルに重点を置いた投資

投資対象タイプ	組入比率
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

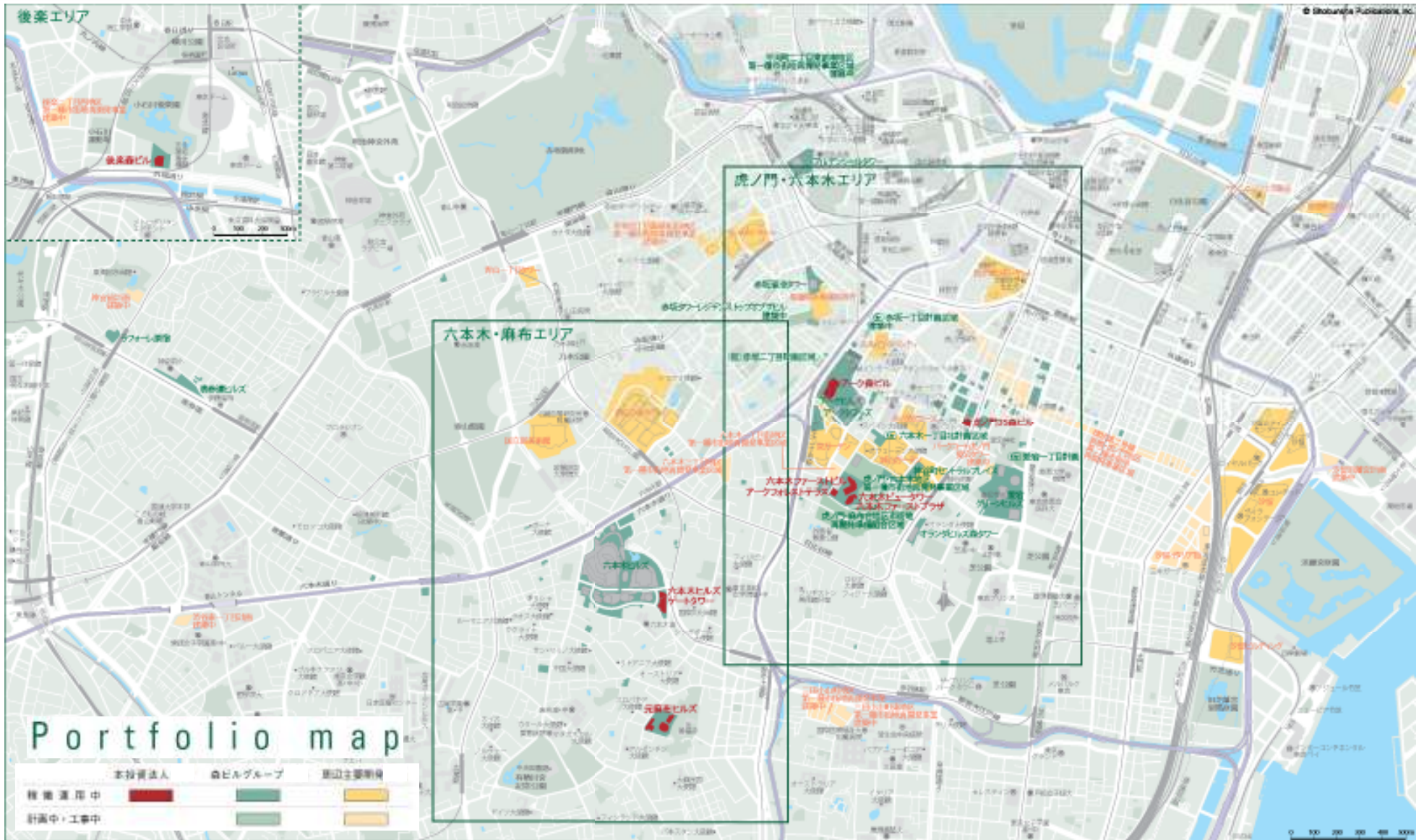
東京都心5区に重点を置いた投資

投資対象エリア	組入比率	
東京圏	東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)及びその周辺地区	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
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じる全国主要都市	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

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧(2008年1月31日現在)

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	住宅			住宅	住宅	住宅	
プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	—	プレミアム			プレミアム	プレミアム	—	
物件名	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)	元麻布ヒルズ 高層棟 低層棟(イースト) 低層棟(ウエスト)			アークフォレスト テラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュータワー	
写真												
住所	東京都港区赤坂	東京都港区六本木	東京都港区六本木	東京都文京区後楽	東京都港区虎ノ門	東京都港区元麻布			東京都港区六本木	東京都港区六本木		
竣工年月	1986年3月 (2005年大規模 リニューアル)	2001年10月	1993年10月	2000年3月	1981年8月 (2001年大規模 リニューアル)	2002年5月		2002年9月	2001年1月	1993年10月		
築年数	21.9年	6.3年	14.3年	7.9年	26.5年	5.8年		5.4年	7.1年	14.3年		
階数	地上37階、 地下4階	地上15階、 地下2階	地上20階、 地下4階	地上19階、 地下6階	地上9階、 地下1階	地上29階、 地下3階	地上6階、 地下1階	地上5階、 地下1階	地上11階、 地下2階	地上20階、地下1階		
全体延床面積	約177,486m ²	約29,111m ²	約45,753m ²	約46,154m ²	約10,299m ²	約54,006m ²			約9,125m ²	約22,906m ²		
所有形態	土地	所有権 (敷地権持分約1.3%)	所有権 (敷地権持分100%)	所有権 (共有 46%)	借地	所有権 (分有:持分 約89.5%)	所有権 (敷地権持分 約56%)			所有権 (敷地権持分 100%)	所有権 (敷地権持分約47%)	所有権 (共有)
	建物	区分所有 (持分約1.9%)	区分所有 (持分 100%)	所有権 (共有 46%)	区分所有(持分約 72.4%)に係る信託受 益権の共有持分80%	区分所有 (持分 約91.1%)	区分所有 (持分 約64.5%)			区分所有 (持分100%)	区分所有 (持分 約46.4%)	区分所有権の 共有(46%)
PML値	0.38%	1.29%	2.07%	0.42%	6.90%	1.16%	1.72%	5.78%	1.60%	3.53%		
免震・制振	—	制振	—	制振	—	免震	免震	—	免震	—		
稼働率 (第3期末時点)	100.0%	97.0%	94.2%	100.0%	100.0%	93.2%			93.8%	84.9%	100.0%	
取得価格 (百万円)	6,600	36,500	21,000	27,200	12,720	27,300			5,300	2,100	4,000	

(注) 2008年3月28日にアーク森ビルの追加取得に関する売買契約締結と引渡しを予定しています。取得価格は16,500百万円です。追加取得後のポートフォリオの取得価格の合計は、159,220百万円となります。

取得価格合計: 142,720百万円

期末算定価額

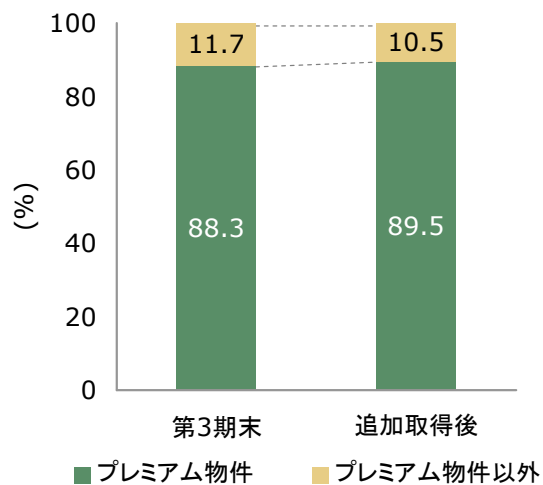
期末算定価額は前期比3.5%上昇

主用途	物件名称	取得価格 (百万円)	取得時		第2期末		第3期末				増減 (②-①) (百万円)	増減率 (②/①-1) (%)	帳簿価格 (百万円)
			算定価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	①算定価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	②算定価額 (百万円)	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	6,600	6,600	4.2%	8,970	3.9%	9,630	3.8%	3.4%	3.9%	660	7.4	6,602
	六本木ヒルズ ゲートタワー	36,500	36,500	4.1%	43,700	3.7%	43,900	3.7%	3.4%	3.9%	200	0.5	36,561
	六本木 ファーストビル	21,000	21,000	4.5%	25,600	4.0%	27,300	4.0%	3.7%	4.2%	1,700	6.6	20,905
	後楽森ビル	27,200	27,200	4.6%	32,160	4.3%	34,720	4.3%	3.9%	4.6%	2,560	8.0	27,067
	虎ノ門35森ビル	12,720	12,800	4.7%	14,600	4.1%	15,300	4.1%	3.8%	4.3%	700	4.8	12,762
	小計	104,020	104,100	-	125,030	-	130,850	-	-	-	5,820	4.7	103,898
住宅	元麻布ヒルズ	27,300	27,300	4.2%	28,600	4.2%	28,600	4.2%	3.8%	4.4%	0	0.0	27,523
	アーク フォレストテラス	5,300	5,300	4.4%	5,400	4.4%	5,410	4.4%	4.2%	4.6%	10	0.2	5,369
	六本木 ファーストプラザ	2,100	2,100	4.6%	2,310	4.6%	2,330	4.6%	4.3%	4.8%	20	0.9	2,137
	六本木 ビュータワー	4,000	4,000	4.6%	4,010	4.6%	4,020	4.6%	4.3%	4.8%	10	0.2	4,054
	小計	38,700	38,700	-	40,320	-	40,360	-	-	-	40	0.1	39,085
ポートフォリオ合計	142,720	142,800	-	165,350	-	171,210	-	-	-	5,860	3.5	142,984	

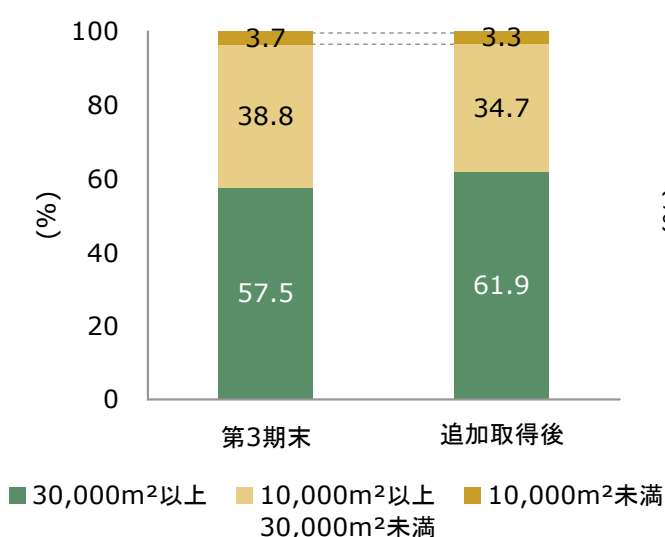
(注) 各期末の「算定価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所の2007年7月31日及び2008年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に基づいています。

ポートフォリオの分散状況一覧

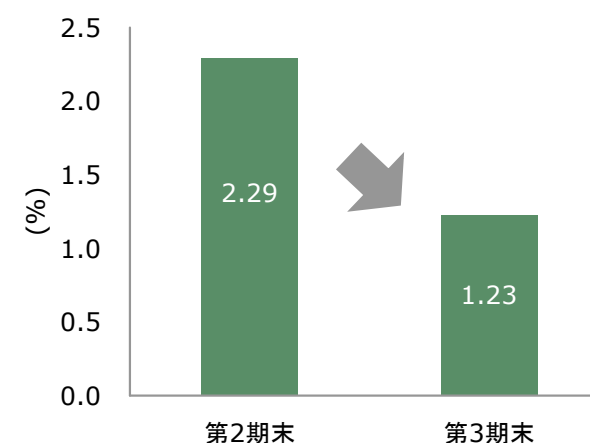
クオリティ別分散状況



規模別分散状況

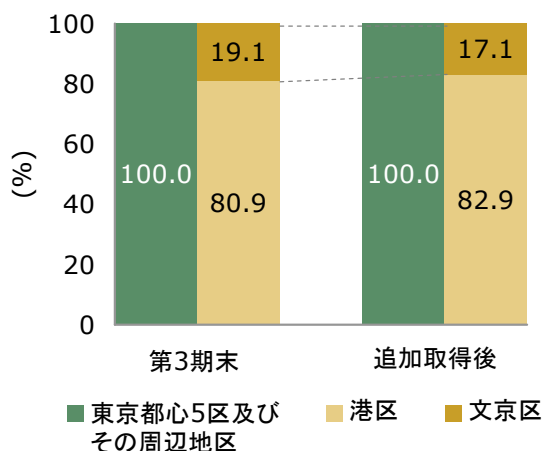


ポートフォリオPML

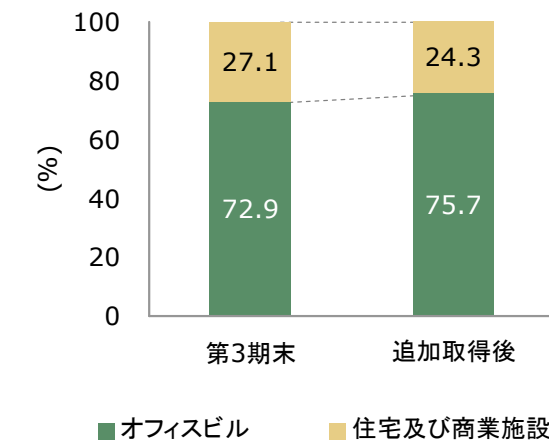


※ 地震調査研究推進本部作成の地震予測地図2006年版に基づき計算を実施

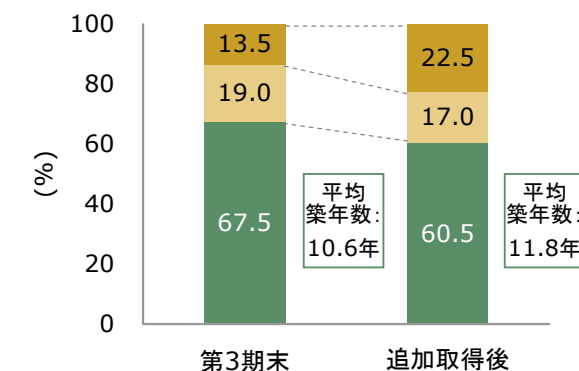
地域分散状況



用途別分散状況



築年別分散状況



(注) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注) 「第2期末」、「第3期末」については、各期末時点のデータに基づいた記載をしています。「追加取得後」については、2008年3月28日にアーク森ビルを追加取得した場合のデータに基づいた記載をしています。

テナントの状況(2008年1月31日現在)

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	11.6
オムロン株式会社	オムロン東京本社ビル (虎ノ門35森ビル)	6,720.34	8.0
独立行政法人 都市再生機構	六本木ピュータタワー	6,344.84	7.5
森ビル株式会社	アーク森ビル、後楽森ビル、 元麻布ヒルズ	3,072.52	3.6
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.5
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,690.82	3.2
マッキンゼー・アンド・カンパニー・ インコーポレイテッド・ジャパン	六本木ファーストビル	2,344.21	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	後楽森ビル	1,851.87	2.2
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	後楽森ビル	1,851.87	2.2
上位10位を占めるエンドテナントの合計		39,908.18	47.3

オフィステナントの特徴

(単位:百万円)

	国内企業	外資系企業	合計
製造業	67	88	155
	14.9%	19.6%	34.6%
	1件	5件	6件
非製造業	120	41	161
	26.9%	9.2%	36.1%
	14件	6件	20件
公的機関	131	0	131
	29.4%	0.0%	29.4%
	3件	0件	3件
合計	318	129	447
	71.2%	28.8%	100.0%
	18件	11件	29件

上段:月額賃料 中段:全体に占める月額賃料の割合 下段:テナント数

住宅テナントの特徴

(単位:百万円)

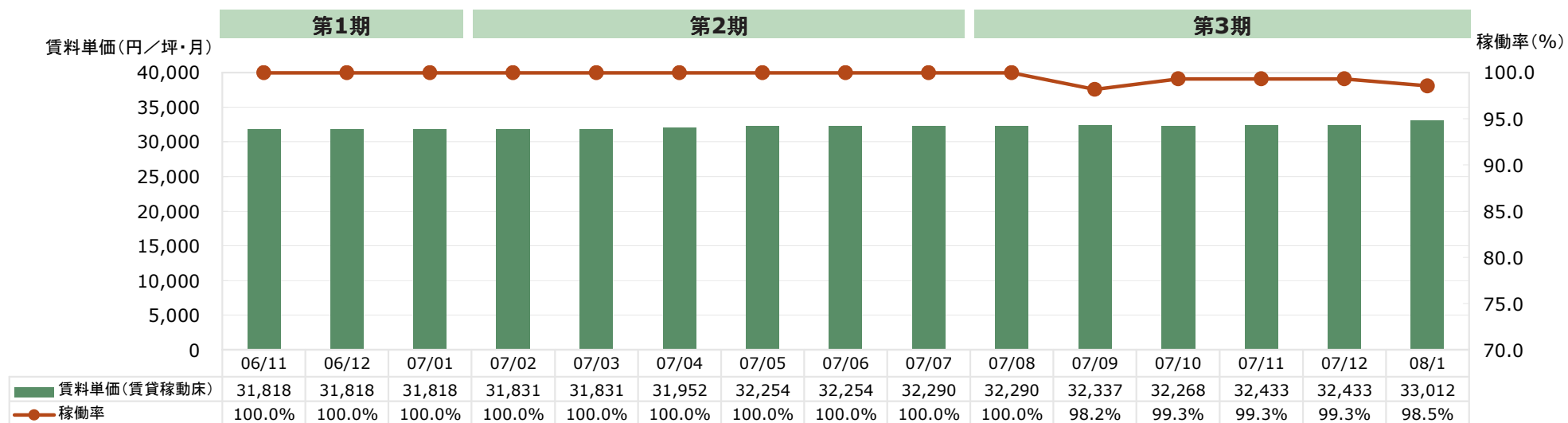
	居住者の国籍		合計
	日本国籍	外国籍	
法人契約	62	105	167
	31.4%	53.1%	84.5%
	71件	108件	179件
個人契約	25	6	31
	12.6%	2.9%	15.5%
	27件	6件	33件
合計	87	111	198
	44.0%	56.0%	100.0%
	98件	114件	212件

上段:月額賃料 中段:全体に占める月額賃料の割合 下段:テナント数

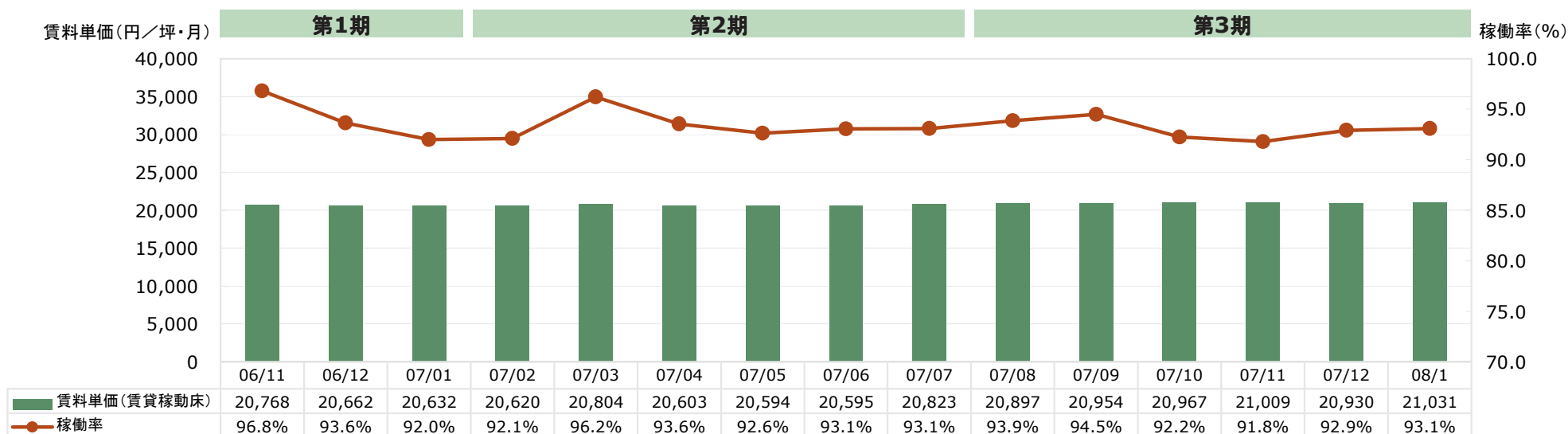
(注) この表において、六本木ピュータタワーを一棟賃している独立行政法人都市再生機構の1件は除いています。

稼働状況の履歴

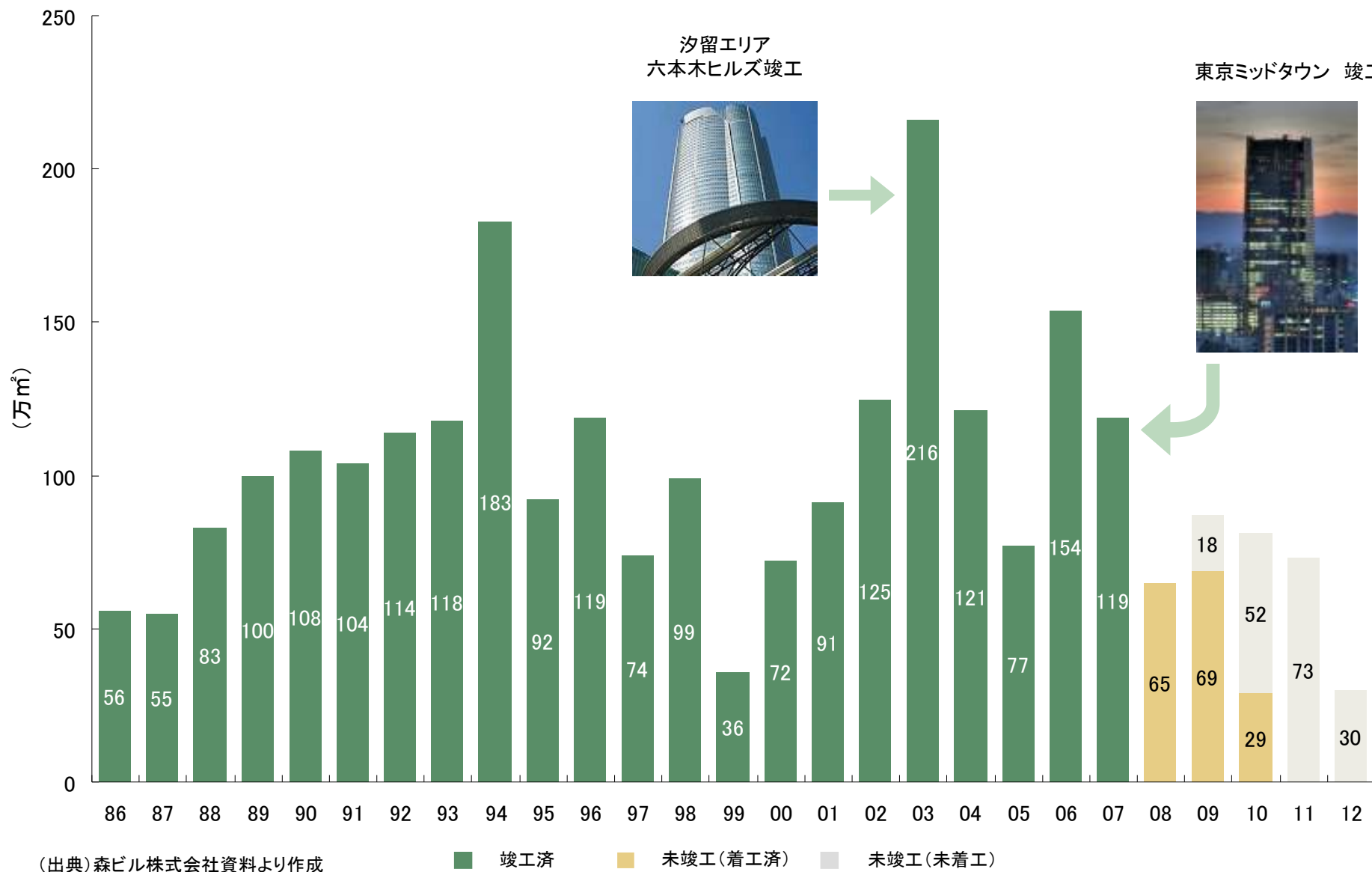
オフィステナント



住宅テナント



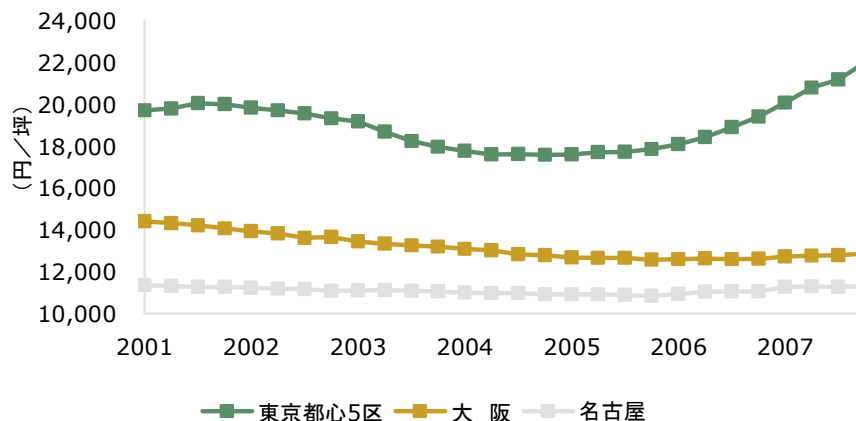
東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移



東京都心5区の競争力

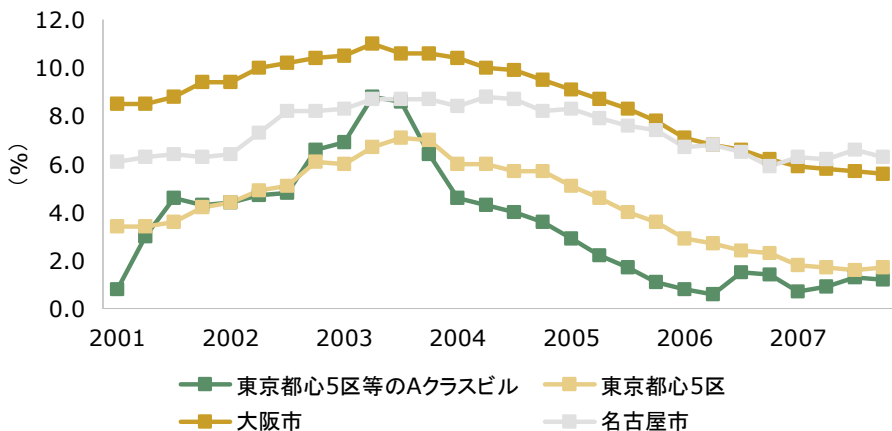
■ オフィス需要比較:強いオフィス需要と高い安定性

賃貸オフィスビルの平均賃料の推移



出所: 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

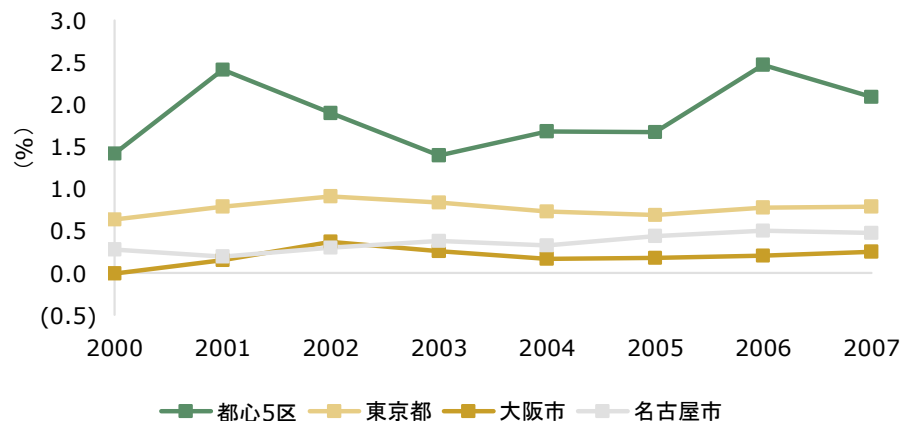
賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



出所: シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

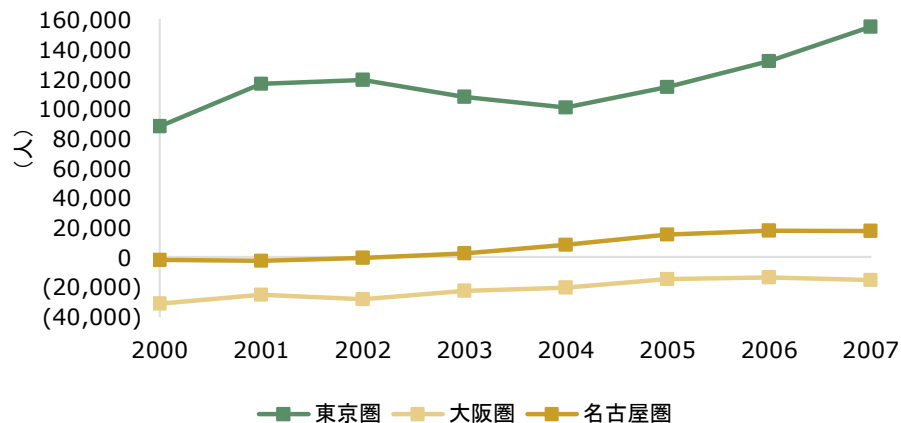
■ 住宅需要比較:着実な人口増加

大都市の人口推移の比較



出所: 東京都、大阪市、名古屋市の人口推計公表資料に基づき作成

(参考)三大都市圏における転入超過人口の推移



出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」

(注) 各圏に含まれる地域は次のとおりです。

東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

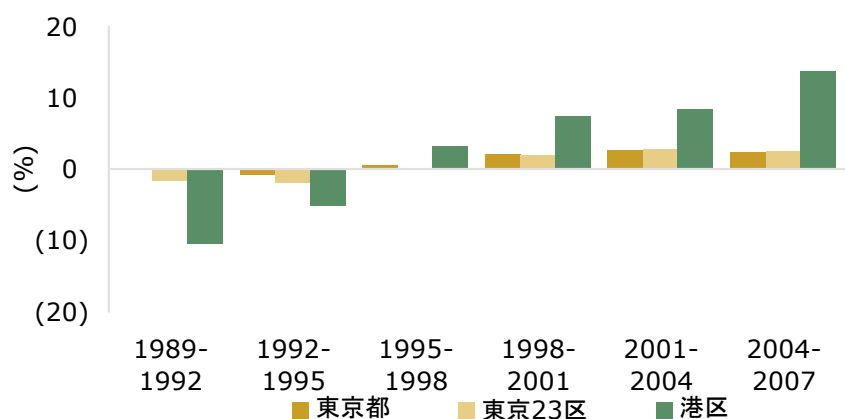
大阪圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

名古屋圏: 愛知県、岐阜県、三重県

港区の競争力(1)

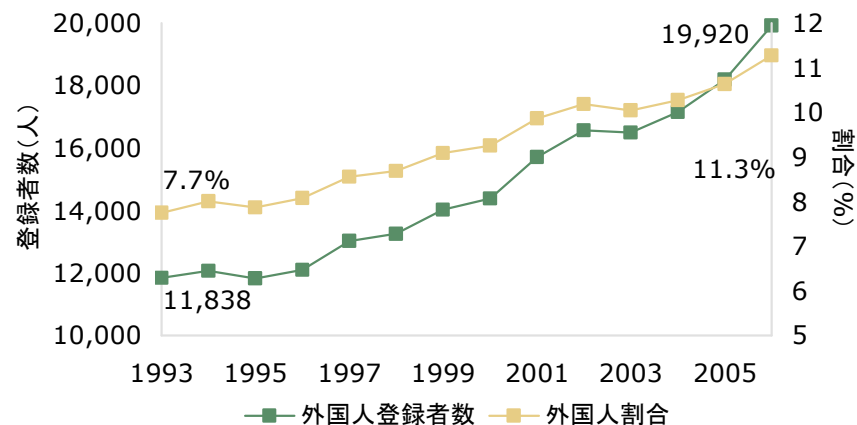
港区の経済の動向

港区の人口
⇒ 減少から拡大へ



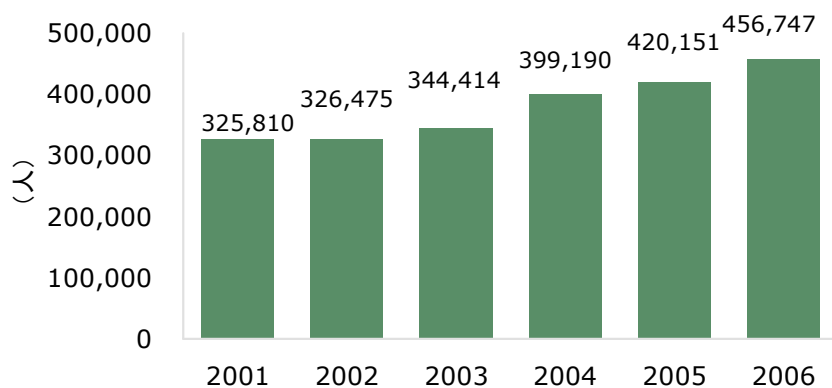
出所: 東京都総務局統計部

港区における外国人登録者数と外国人割合の変化
⇒ 外国人の増加は加速



出所: 第2次港区住宅基本計画

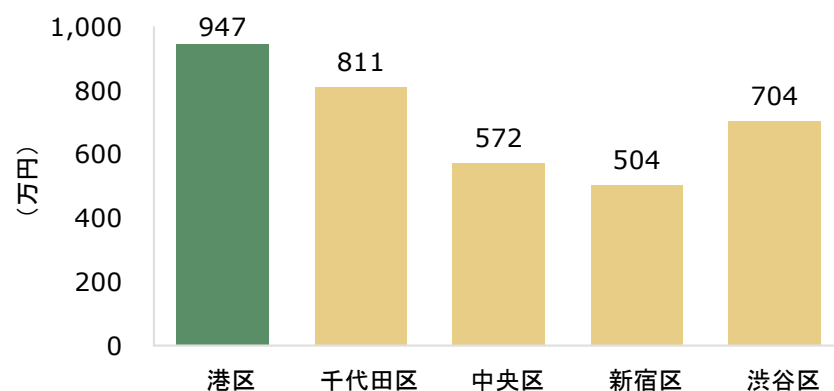
本投資法人の港区立地物件の最寄駅(注)における乗降人員の推移 ⇒ 近年着実に増加



出所: Circulation transit outdoor、会社HP

(注) 乗降人員は、日比谷線六本木駅、神谷町駅、都営大江戸線六本木駅、麻布十番駅、赤羽橋駅、南北線麻布十番駅、六本木一丁目駅、千代田線乃木坂駅、各駅の乗降人員の合計値を示しています。

港区における1人当たり所得
⇒ 他の地域に比べ所得が高い

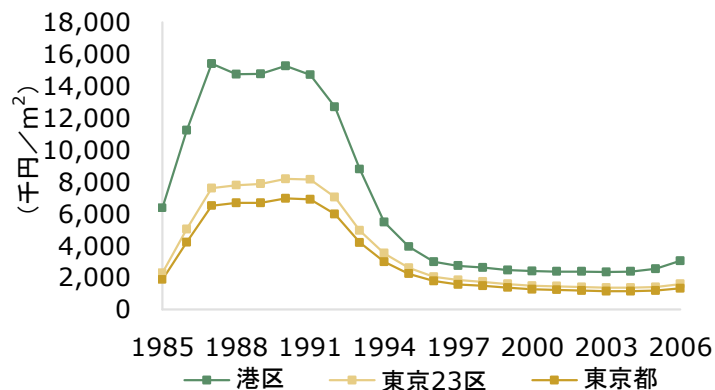


出所: 総務省統計局 2006年度

港区の不動産の動向

地価の変遷(商業地)

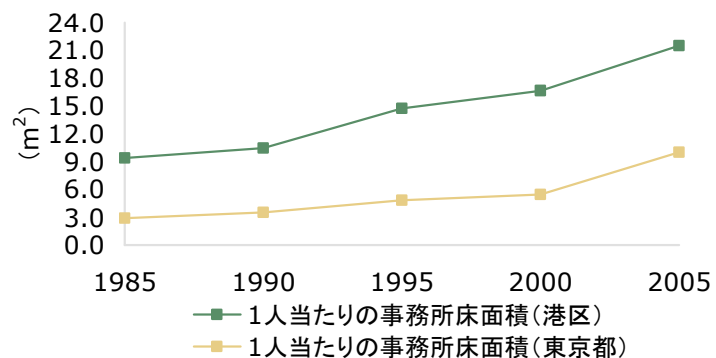
⇒ 港区の地価は常に東京の平均を上回っている



出所: 東京都「東京の土地」

1人当たりの事務所床面積推移

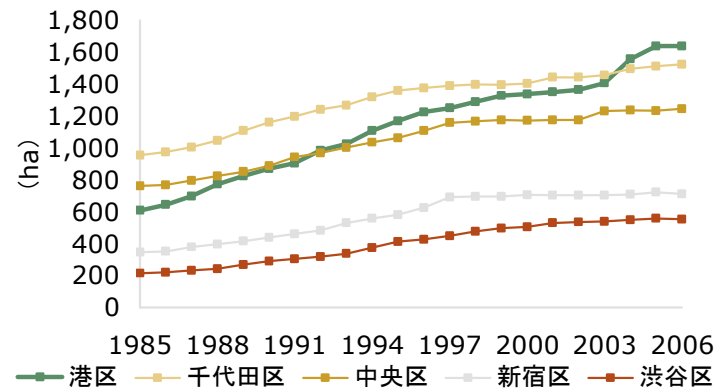
⇒ 港区の1人当たりのオフィススペースは拡大傾向



出所: 東京都「東京の土地」

都心5区の事務所床面積

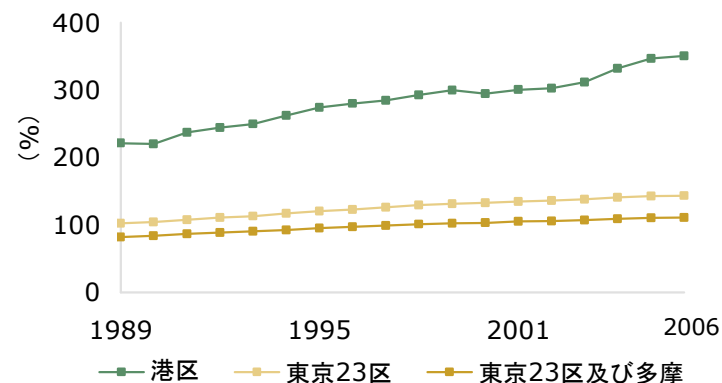
⇒ 港区の床面積は他の主要4区を上回る拡大傾向



出所: 東京都「東京の土地」

概算容積率の推移

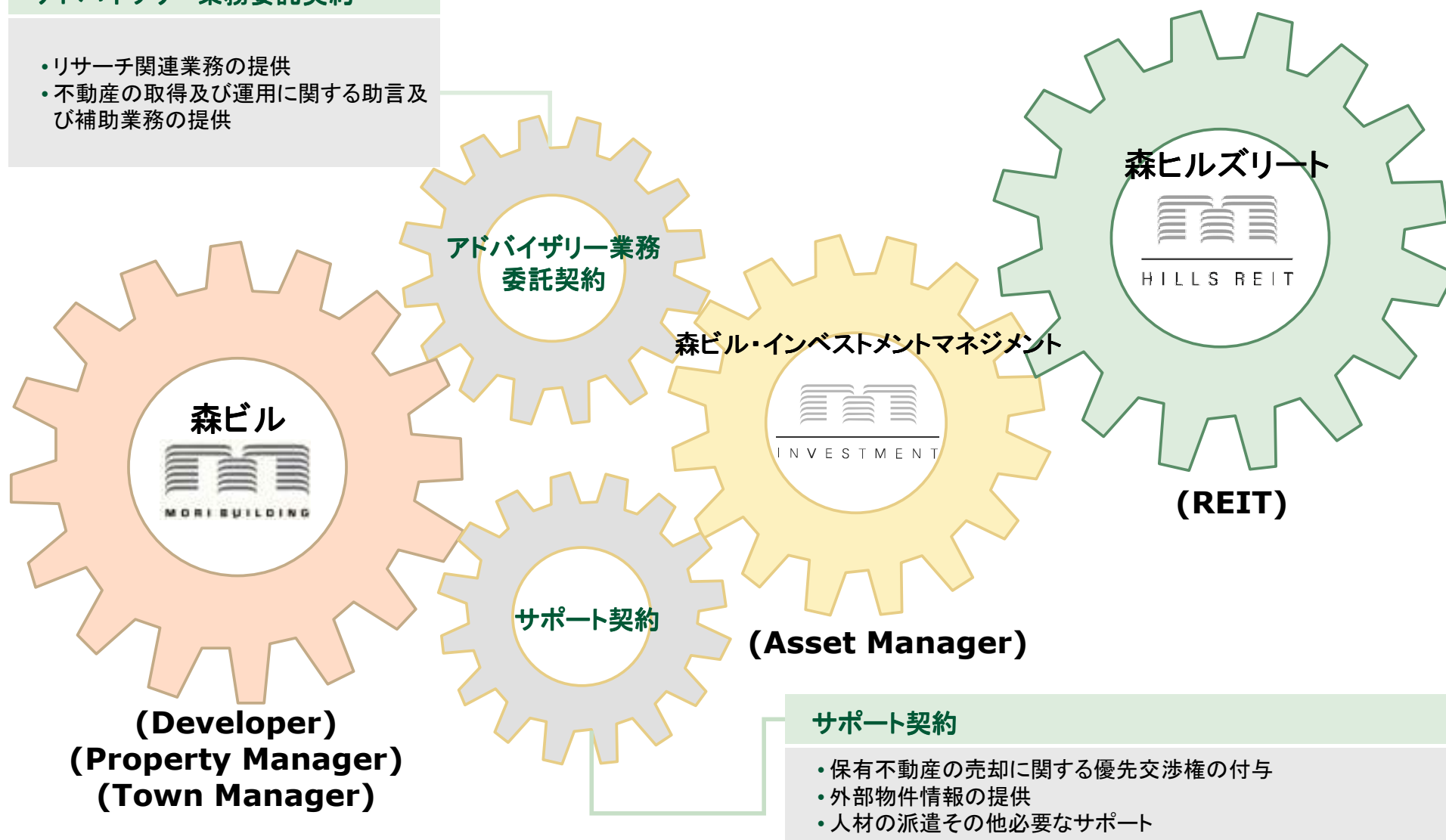
⇒ 港区の建物は年々高層化傾向にある



出所: 東京都「東京の土地」

アドバイザー業務委託契約

- リサーチ関連業務の提供
- 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供



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 プ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



森ビルによる都市の発展と森ヒルズリート保有物件



今後竣工予定の主なプロジェクト

平河町2丁目東部南地区第一種市街地再開発事業



プロジェクト概要
延床面積計:約51,900m²
竣工:2009年12月予定

日本の中核機能に至近する複合再開発プロジェクト

虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業



プロジェクト概要
延床面積計:約143,600m²
2007年8月都市計画決定済

「緑の生活都市」をコンセプトにした国際性・文化性の豊かな街づくり

横浜北仲通北再開発



プロジェクト概要
予定床面積:約330,000m²
竣工:2010年予定

「みなとみらい」の高層建築群と一体となった新しい横浜の景観を生み出し、関内エリアの歴史・文化を引き継ぐ街並みづくり

上海環球金融中心



プロジェクト概要
延床面積計:約381,600m²
竣工:2008年予定

森ビルグループの都市づくりのノウハウを注ぎ込んでつくられる「垂直の複合都市」

(注) 2008年3月3日撮影

逃げ出す街から逃げ込める街へ

総合震災訓練の実施(2007年8月30日 六本木ヒルズにて)

⇒ 総合震災訓練は、森ビルグループ全社員による大規模な訓練であり、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た訓練です。阪神大震災を機に1995年より毎年、継続して実施しています。



煙体験訓練



起振車体験訓練

・ 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

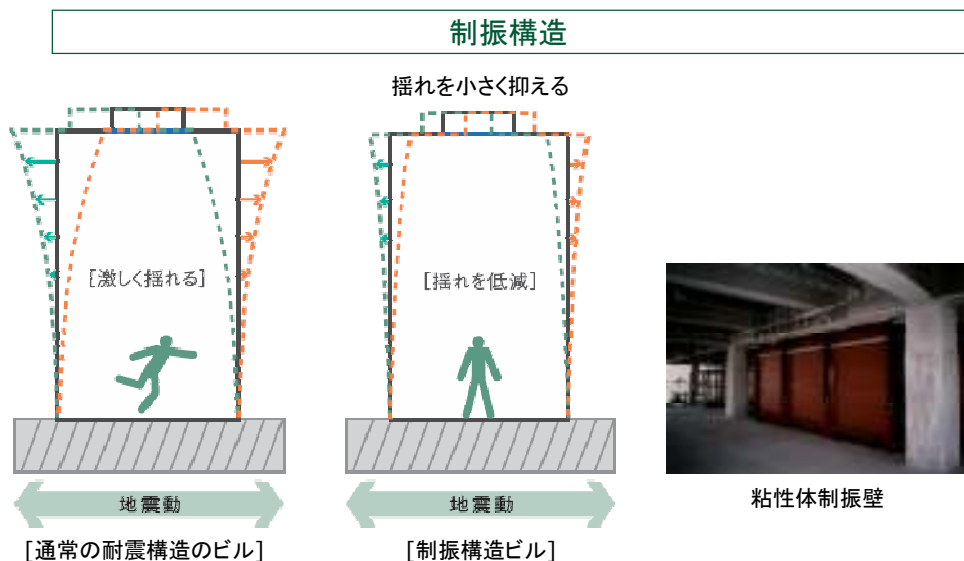


防災備蓄倉庫



非常用発電システム

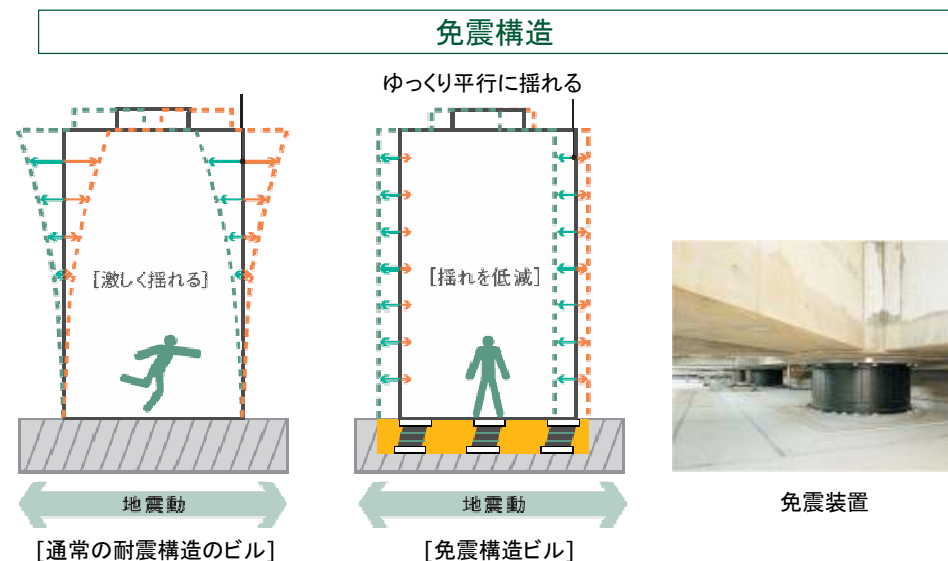
建物の耐震性能



- 「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減

本投資法人における採用物件

- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・後楽森ビル



- 「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

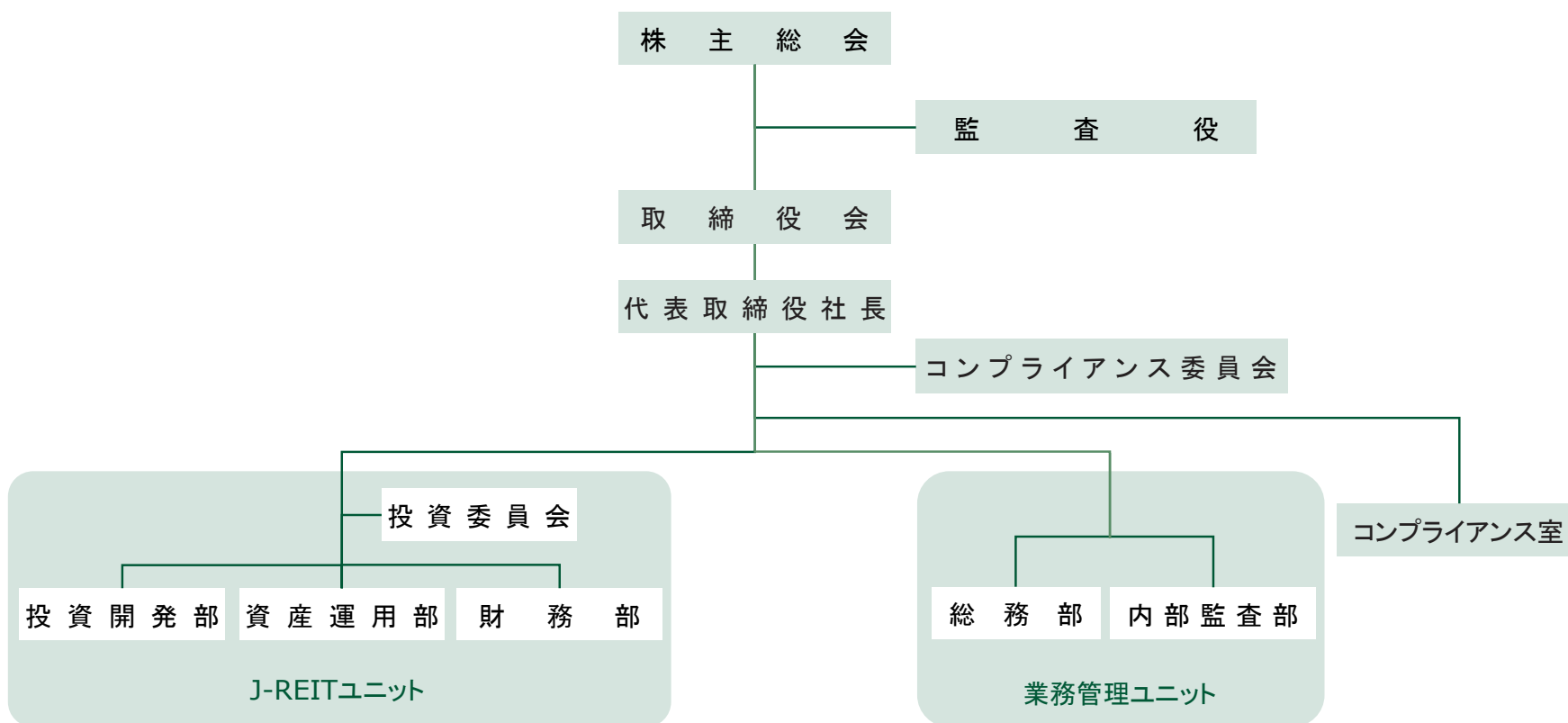
ビルオートメーションによる保守体制

⇒ 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

運用会社の組織体制



商号 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

資本金 2億円

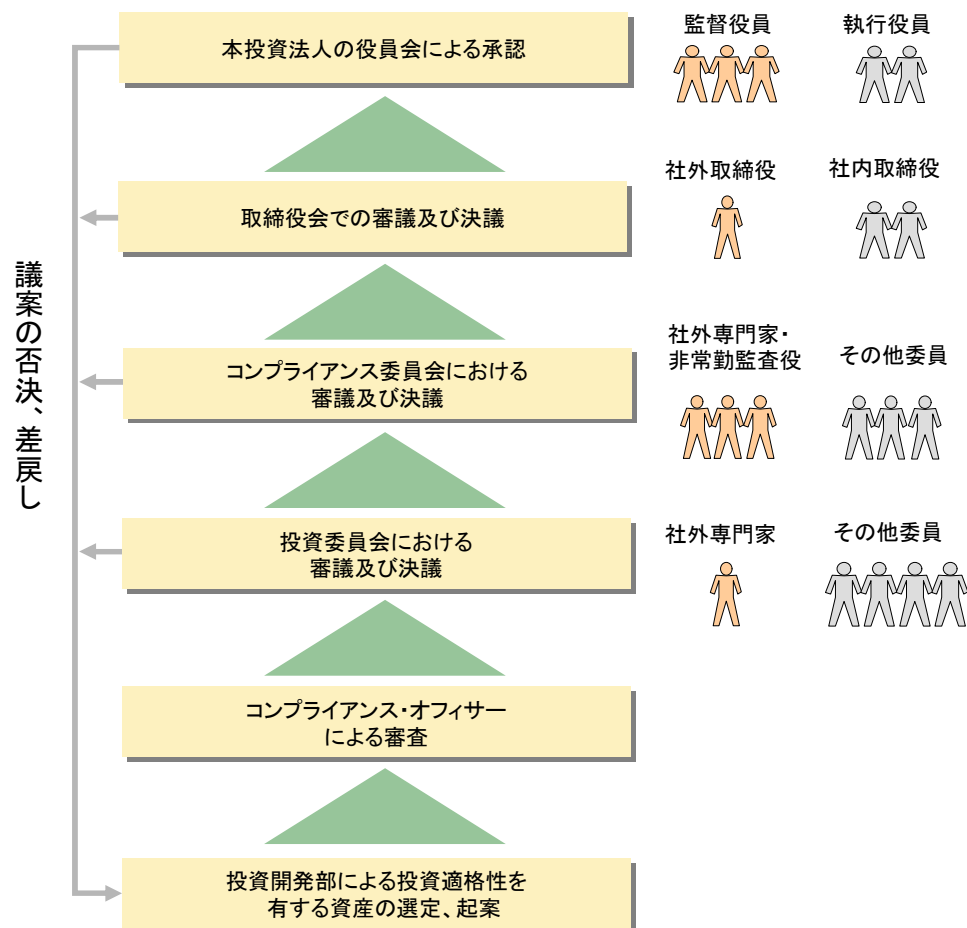
設立 昭和59年3月30日

株主 森ビル株式会社 100%

意思決定プロセス

利害関係者からの資産取得

資産運用会社における投資委員会・コンプライアンス委員会・取締役会の審議・決議及び投資法人役員会における審議・承認を必要とする厳格なプロセス



コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が投資者の信頼を揺るがし、また投資法人および資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。

資産運用会社は、取締役会を頂点に、代表取締役社長・コンプライアンス委員会・コンプライアンス室・コンプライアンスオフィサー等が、それぞれの権限と責任において、コンプライアンスの徹底を行うとともに、誠実かつ公正な企業活動の遂行に努めています。

利害関係者との取引については、「利害関係取引規程」に従い、投資法人の利益が害されることを防止するため、取引の条件をはじめ厳格な管理を行っています。