



森ヒルズリート投資法人(3234)
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第1期(平成19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/>

1. 森ヒルズリート投資法人とは	.....	2
2. 決算概要の報告	.....	4
3. ポートフォリオの状況	.....	12
4. 外部成長について	.....	18
5. 内部成長について	.....	23
6. 財務方針&IR戦略	.....	29
Appendix	.....	32

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を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障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。

1. 森ヒルズリート投資法人とは



“森ヒルズリート”とは？

基本戦略

“Investment in the city” = 『都市』への投資

・ 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

- プレミアム物件を重視した投資
- 複合性を重視した投資

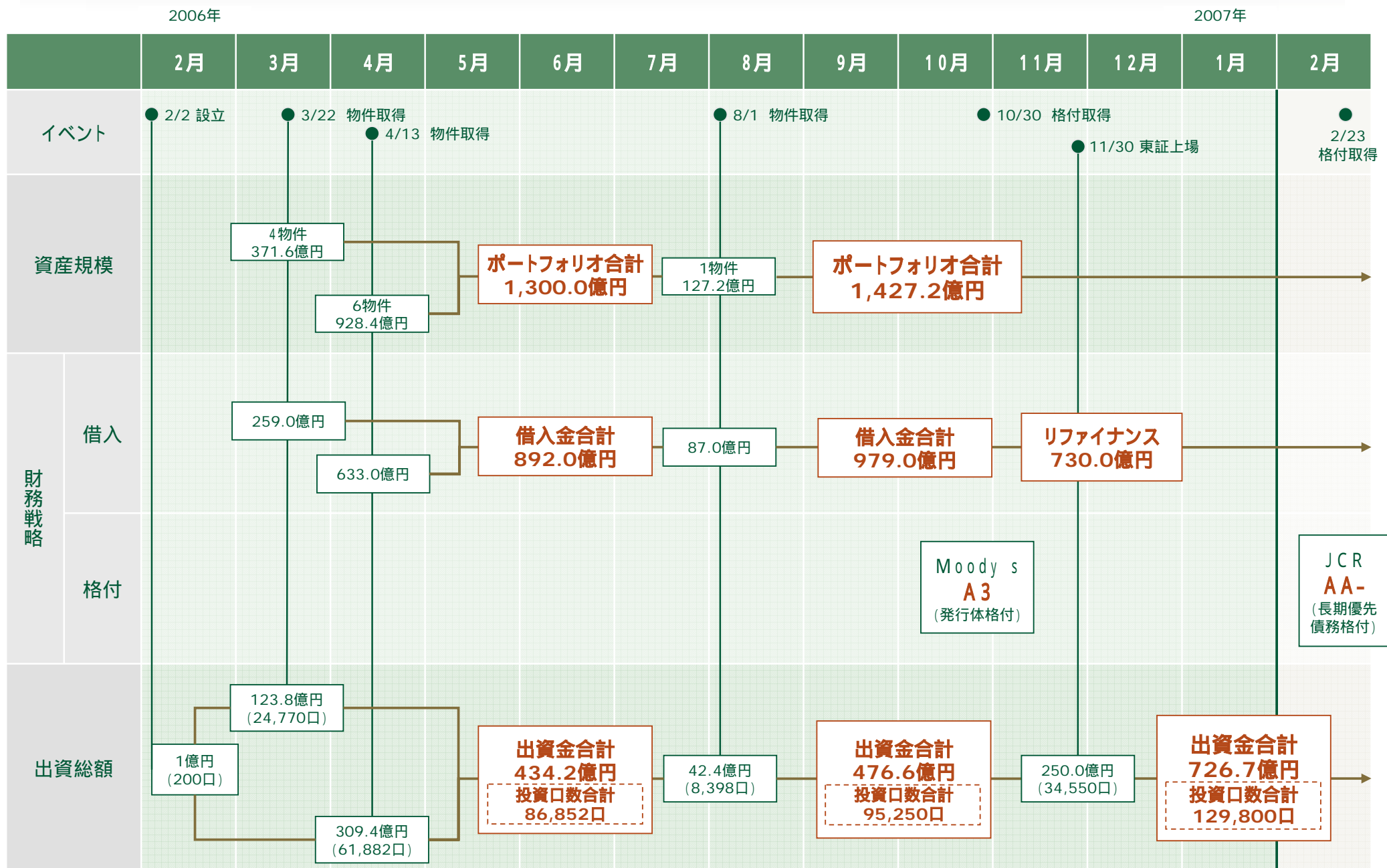
・ 森ビルグループの総合力の最大活用

- 森ビルのパイプラインサポート
- 森ビルのPM力の活用

2. 決算概要の報告



森ヒルズリート投資法人の第1期の実績



第1期のハイライト

項目	2007年1月期 (予想) (百万円)	2007年1月期 (実績) (百万円)	- (百万円)	予実差異 (%)	
営業収益	6,872	7,012	140	2.0	賃料共益費収入と その他賃料収入: +121百万円
営業利益	3,685	3,862	177	4.8	
経常利益	2,452	2,664	212	8.6	支払利息: -34百万円 上場関連費用: -66百万円
当期純利益	2,450	2,662	212	8.7	
1口当たり分配金 (円)	18,875	20,511	1,636	8.7	

損益計算書

区分	当期(第1期:平成18年2月2日～平成19年1月31日)	
	金額(千円)	百分比(%)
営業収益	7,012,311	100.0
賃貸事業収益		
賃料共益費収入	6,246,493	
その他賃料収入	96,078	
その他賃貸事業収益	669,739	
営業費用	3,150,043	44.9
賃貸事業費用	2,654,151	
資産運用報酬	396,775	
役員報酬	22,800	
資産保管委託報酬	6,499	
一般事務委託報酬	11,891	
その他営業費用	57,926	
営業利益	3,862,267	55.1
営業外収益	1,031	0.0
受取利息	1,031	0.0
営業外費用	1,199,130	17.1
支払利息	554,327	
創業費償却	10,222	
融資手数料	237,265	
投資口交付費	47,122	
投資口公開関連費用	349,990	
その他営業外費用	202	
経常利益	2,664,169	38.0
税引前当期純利益	2,664,169	38.0
当期純利益	2,662,335	38.0
当期末処分利益	2,662,335	
一口当たり配当金(円)	20,511	

(単位:千円)

駐車料収入	272,057
付帯収益	387,947
解約違約金	9,735

(単位:千円)

管理委託費	981,920
水道光熱費	304,279
公租公課等	1,064
賃借料	107,456
信託報酬	11,411
修繕費	108,758
損害保険料	22,528
減価償却費	949,193
その他賃貸事業費用	167,539

貸借対照表

	当期(第1期:平成19年1月31日)			当期(第1期:平成19年1月31日)	
	金額(千円)	百分比(%)		金額(千円)	百分比(%)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	3,494,526		営業未払金	263,476	
信託現金及び信託預金	7,163,207		短期借入金	33,000,000	
営業未収入金	95,703		未払金	21,177	
前払費用	107,420		未払費用	143,947	
未収消費税等	1,193,776		未払法人税等	1,665	
繰延税金資産	38		前受金	601,606	
流動資産合計	12,054,672	7.7	預り金	155,093	
固定資産			流動負債合計	34,186,967	22.0
有形固定資産			固定負債		
信託建物	37,545,812		長期借入金	40,000,000	
信託構築物	544,935		信託預り敷金保証金	6,169,101	
信託機械及び装置	687,071		固定負債合計	46,169,101	29.6
信託工具器具及び備品	1,024		負債合計	80,356,069	51.6
信託土地	86,332,510		純資産の部		
有形固定資産合計	125,111,353	80.4	投資主資本		
無形固定資産			出資総額	72,671,418	46.7
信託借地権	18,409,956		投資主資本合計	72,671,418	46.7
無形固定資産合計	18,409,956	11.8	剰余金		
投資その他の資産			当期未処分利益	2,662,335	
差入敷金保証金	10,300		剰余金合計	2,662,335	1.7
長期前払費用	62,649		純資産合計	75,333,754	48.4
投資その他の資産合計	72,949	0.1	負債・純資産合計	155,689,823	100.0
固定資産合計	143,594,260	92.3			
繰延資産					
創業費	40,890	0.0			
繰延資産合計	40,890	0.0			
資産合計	155,689,823	100.0			

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

金額(千円)

区 分	当期(第1期:平成18年2月2日 ~平成19年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,285,086
税引前当期純利益	2,664,169
減価償却費	949,193
創業費償却	10,222
投資口交付費	47,122
受取利息	1,031
支払利息	554,327
営業未収入金の増加・減少額	95,703
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	203,423
未払金の増加・減少額	21,177
未払費用の増加・減少額	10,240
前受金の増加・減少額	601,606
預り金の増加・減少額	155,093
創業費の支払額	51,113
前払費用の増加・減少額	107,420
長期前払費用の増加・減少額	62,649
小 計	3,704,880
利息の受取額	1,031
利息の支払額	420,619
法人税等の支払額	206
投資活動によるキャッシュ・フロー	138,251,648
信託有形固定資産の取得による支出	126,000,493
信託無形固定資産の取得による支出	18,409,956
信託預り敷金保証金の収入	7,474,141
信託預り敷金保証金の支出	1,305,039
差入敷金保証金の支出	10,300
財務活動によるキャッシュ・フロー	145,624,296
短期借入金の借入による収入	161,841,000
短期借入金の返済による支出	128,841,000
長期借入金の借入による収入	40,000,000
投資口の発行による収入	72,671,418
投資口交付費の支出	47,122
現金及び現金同等物の増加・減少額	10,657,734
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	10,657,734

金銭の分配に係る計算書

金額(円)

	当期 (第1期:平成18年2月2日~平成19年1月31日)
当期末処分利益	2,662,335,436
分配金の額	2,662,327,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(20,511)
次期繰越利益	7,636

財務指標等	当期(第1期:平成18年2月2日~平成19年1月31日)	
当期純利益	2,662百万円	
FFO	3,611百万円	当期純利益+当期減価償却費
減価償却費	949百万円	
資本的支出	19百万円	
総資産額	155,689百万円	
有利子負債	73,000百万円	
純資産額	75,333百万円	
分配総額	2,662百万円	
発行済投資口数	129,800口	
1口当たり純資産額	580,383円	期末純資産額/期末発行済投資口数
1口当たり分配金	20,511円	
1口当たりFFO	43,955円	(当期純利益+当期減価償却費)/期中平均投資口数
ROA(総資産経常利益率)	2.7%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	3.2%	
ROE(純資産当期純利益率)	6.1%	当期純利益/純資産の期間平均残高
年換算	7.0%	
LTV(総資産負債比率)	46.9%	期末有利子負債額/期末総資産額
分配金利回り	2.15%	1口当たり分配金/期末投資口価格(年換算)
当期運用日数	316日	
PER	53.6倍	期末投資口価格/1口当たり利益
PBR	1.9倍	期末投資口価格/1口当たり純資産

(注)年換算は、第1期実績/316日×365日で換算しています。

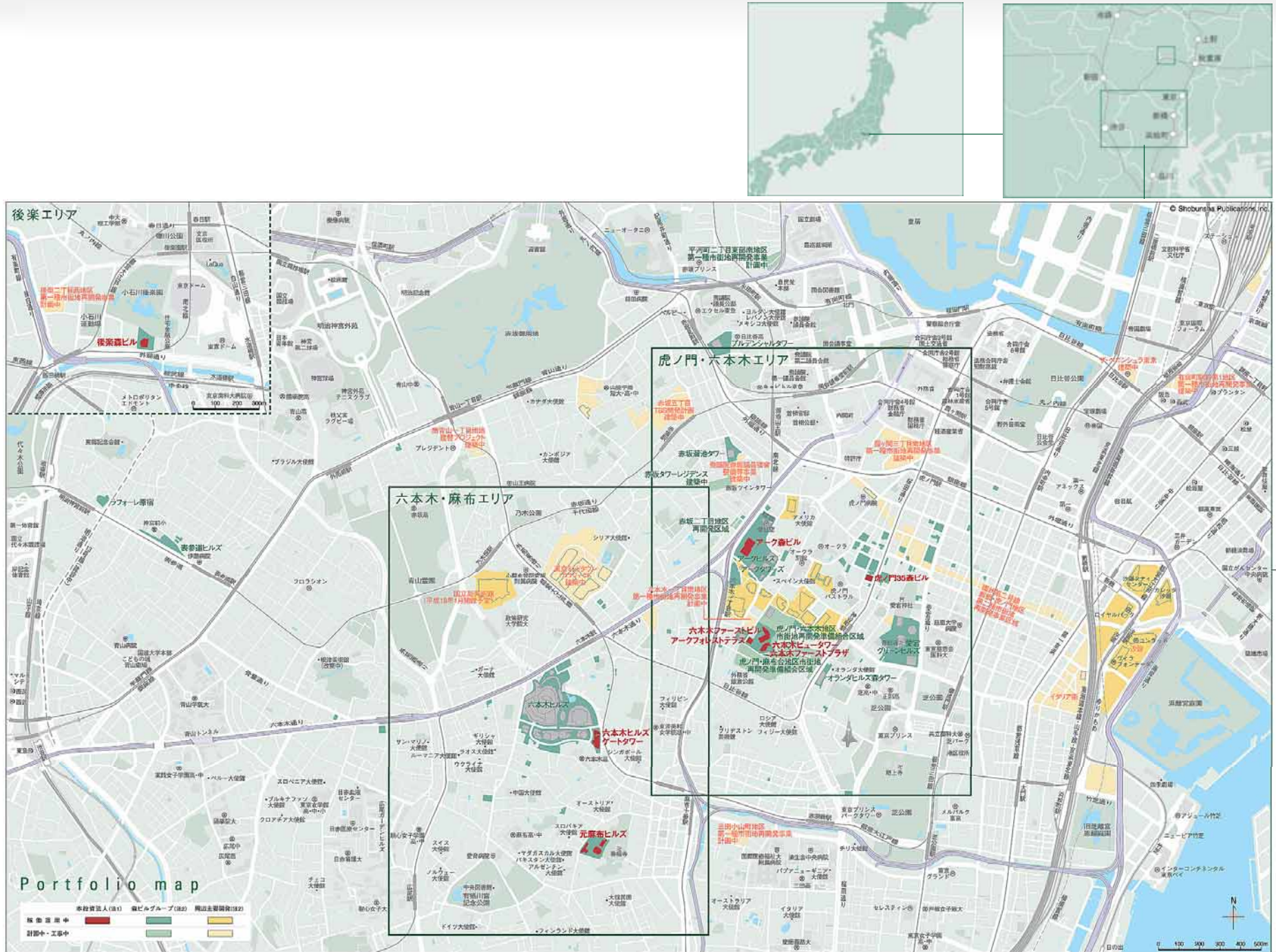
項目	第2期 2007年7月期 (当初予想)(百万円)	第2期 2007年7月期 (修正予想)(百万円)	第2期 当初予想比 (百万円)
営業収益	4,454	4,477	23
営業利益	2,355	2,352	3
経常利益	1,748	1,870	122
当期純利益	1,747	1,869	122
1口当たり分配金 (円)	13,461	14,400	939

【前提】
 ・固定資産税・都市計画税：
128百万円
 ・減価償却額：
565百万円

3. ポートフォリオの状況



ポートフォリオマップ

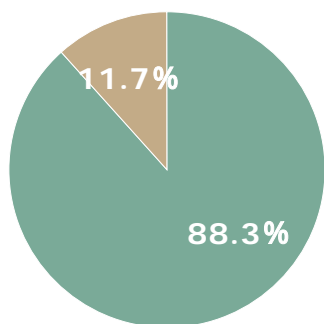


ポートフォリオ一覧

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	昭和61年3月 (平成17年大規模 リニューアル)	平成13年10月	平成5年10月	平成12年3月	昭和56年8月 (平成13年大規模 リニューアル)	平成14年5月		平成14年9月	平成13年1月	平成5年10月		
築年数	20.9年	5.3年	13.3年	6.9年	25.5年	4.8年		4.4年	6.1年	13.3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	0.36%	1.90%	3.40%	0.33%	9.00%	3.33%	3.60%	7.78%	3.15%	7.65%		
免震・制振	-	制振	-	制振	-	免震	免震	-	免震	-		
稼働率 (第1期末時点)	100.0%	98.2%	99.8%	100.0%	100.0%	88.7%			91.3%	86.0%	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	

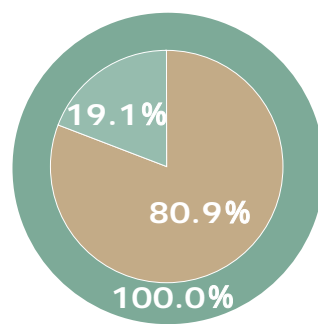
ポートフォリオの分散一覧

クオリティ別分散状況



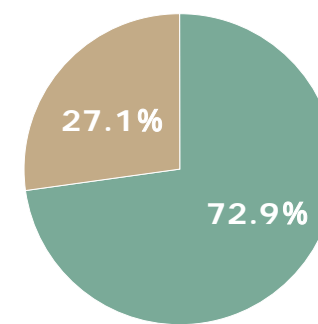
- プレミアム物件
- プレミアム物件以外

地域別分散状況



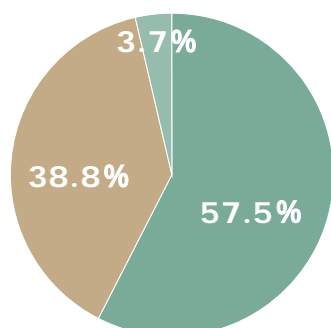
- 東京都心5区及びその周辺地区
- 港区
- 文京区

用途別分散状況



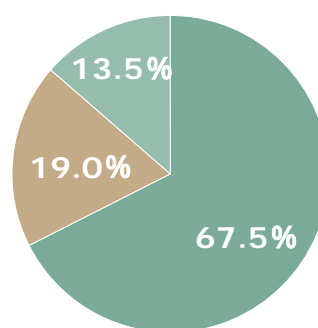
- オフィスビル
- 住宅及び商業施設

規模別分散状況



- 30,000㎡以上
- 10,000㎡以上30,000㎡未満
- 10,000㎡未満

築年別分散状況



- 10年未満
- 10年以上15年未満
- 15年以上

平均築年数 9.6年

ポートフォリオPML

2.29%

ポートフォリオ稼働率

96.2%

(注) 各データは全て平成19年1月31日時点

期末算定価額

主用途	物件名称	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円)	第1期末算定価額 (百万円)	増減(-) (百万円)
オフィスビル	アーク森ビル	6,600	6,600	7,960	1,360
	六本木ヒルズゲートタワー	36,500	36,500	40,000	3,500
	六本木ファーストビル	21,000	21,000	24,000	3,000
	後楽森ビル	27,200	27,200	30,400	3,200
	虎ノ門35森ビル	12,720	12,800	13,700	900
	小計	104,020	104,100	116,060	11,960
住宅	元麻布ヒルズ	27,300	27,300	27,600	300
	アークフォレストテラス	5,300	5,300	5,330	30
	六本木ファーストプラザ	2,100	2,100	2,290	190
	六本木ビュータワー	4,000	4,000	4,000	0
	小計	38,700	38,700	39,220	520
ポートフォリオ合計		142,720	142,800	155,280	12,480

第1期 物件別収支

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	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 ビュートワー	合計
稼働日数(注1)	316日	294日	297日	294日	184日	316日	294日	294日	297日	-
期末稼働率	100.0%	98.2%	99.8%	100.0%	100.0%	88.7%	91.3%	86.0%	100.0%	96.2%
期末テナント数	1	44	17	17	1	102	35	36	1	254
取得価格	6,600	36,500	21,000	27,200	12,720	27,300	5,300	2,100	4,000	142,720
賃貸事業	195	1,780	1,074	1,451	410	1,484	311	132	177	7,012
貸室賃貸収入	195	1,571	950	1,275	400	1,352	293	130	177	6,343
その他賃貸収入	0	208	124	176	9	132	18	2	0	670
賃貸事業費用	37	606	362	600	102	705	150	53	39	2,654
維持管理費	3	240	132	141	67	317	59	24	11	993
水道光熱費	0	93	55	132	0	8	16	0	0	304
修繕費	0	16	4	12	1	64	7	5	0	109
保険料	1	4	3	4	1	7	2	1	1	23
公租公課等(注2)	0	0	0	107	0	1	0	0	0	108
その他賃貸費用	0	60	1	1	0	84	14	7	1	168
減価償却費	33	193	168	204	35	223	53	15	26	949
賃貸事業利益	159	1,173	712	850	307	779	160	79	138	4,358
NOI (+)	191	1,366	880	1,054	342	1,002	213	94	164	5,307
年換算NOI	221	1,696	1,082	1,309	678	1,157	264	117	202	6,726
同 /取得価格	3.3%	4.6%	5.2%	4.8%	5.3%	4.2%	5.0%	5.6%	5.0%	4.7%
資本的支出	0	6	9	3	0	1	0	0	0	19
NCF -	191	1,360	871	1,051	342	1,001	213	94	164	5,287
公租公課調整後 年換算NOI(注3)	205	1,583	999	1,243	636	1,094	250	106	183	6,298
同 /取得価格	3.1%	4.3%	4.8%	4.6%	5.0%	4.0%	4.7%	5.0%	4.6%	4.4%

(注1) 六本木ファーストビルおよび六本木ビュートワーは、どちらも平成18年3月22日に共有持分6%に係る信託受益権を、平成18年4月13日に共有持分40%に係る信託受益権を、それぞれ取得しています。当該物件に係る稼働日数は、それらの共有持分に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 第1期における土地建物に係る固定資産税・都市計画税については、物件取得時の売主買主間の精算金として取得原価に資産計上されるため、費用計上されておりません。なお、後楽森ビルの107百万円は土地賃借料相当額です(土地賃貸人:東京都)。

(注3) 第1期においては精算金として資産計上される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。

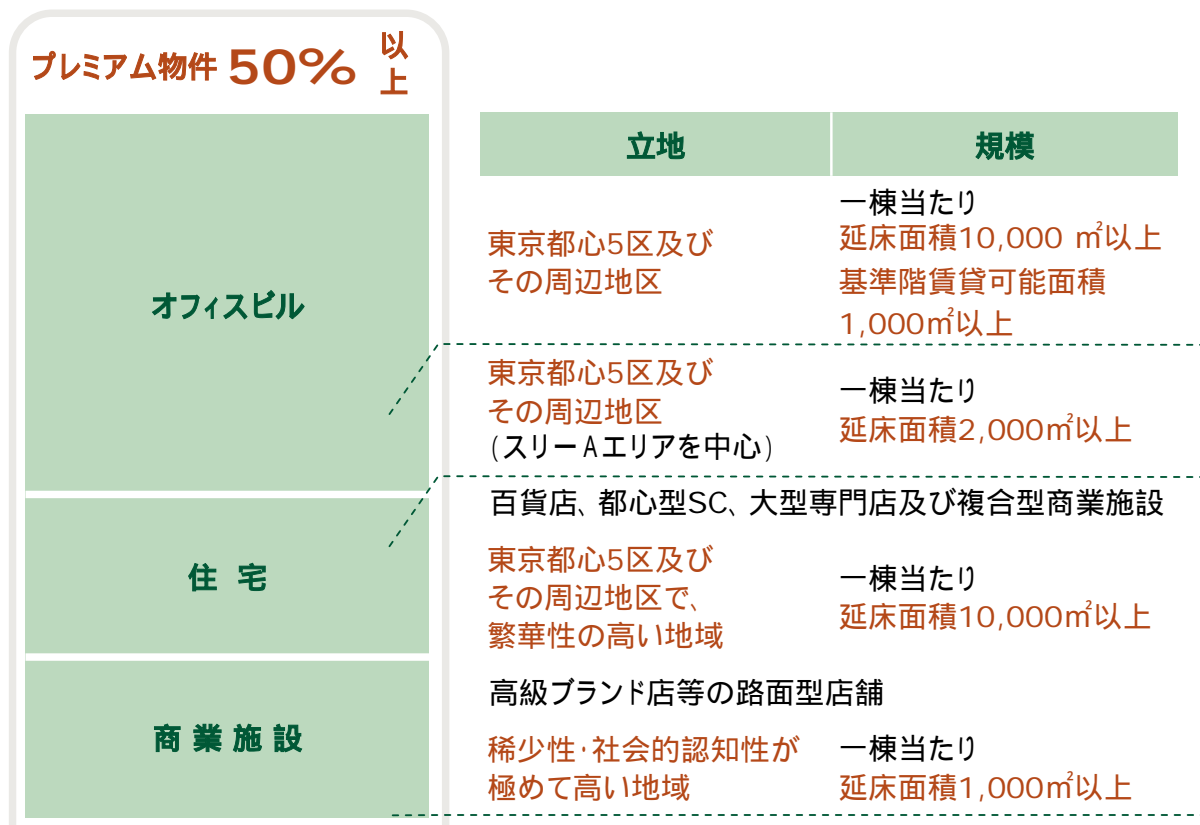
4. 外部成長について



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



・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
東京圏	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

プレミアム物件以外50%以下

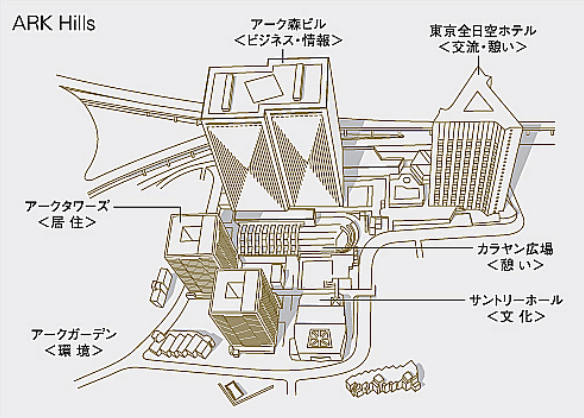
オフィスビル・住宅

森ビル株式会社によるサポート

森ビルの強みを生かした成長戦略

森ビルの開発力

大規模な複合再開発事業を数多く実施



森ヒルズリート投資法人



森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

森ビルの情報力

都心を中心に豊富な開発事業の実績



森ビルの外部成長サポート

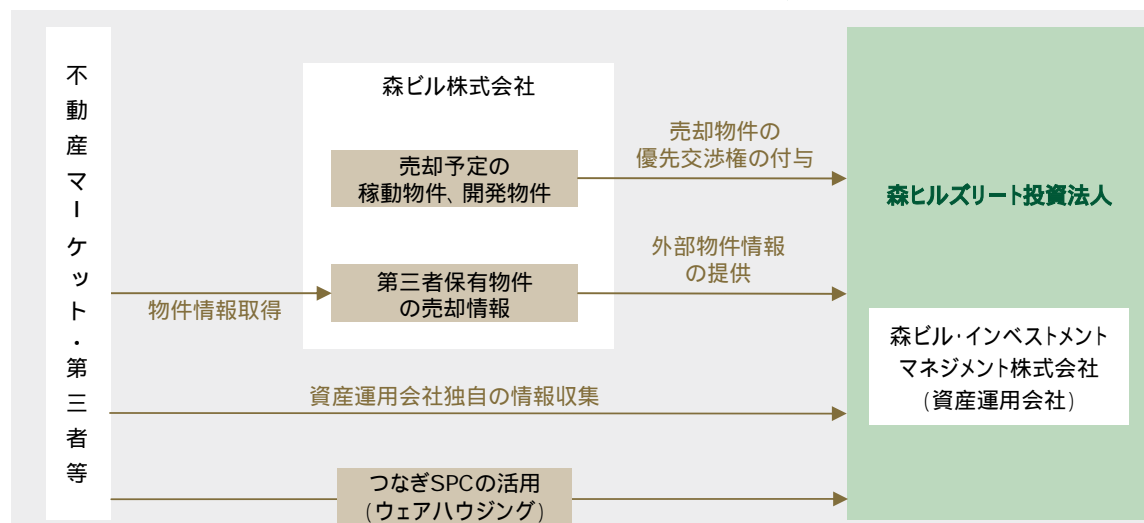
サポート契約

- 保有不動産の売却に関する優先交渉権の付与
- 外部物件情報の提供
- 人材の派遣その他必要なサポート

アドバイザー業務委託契約

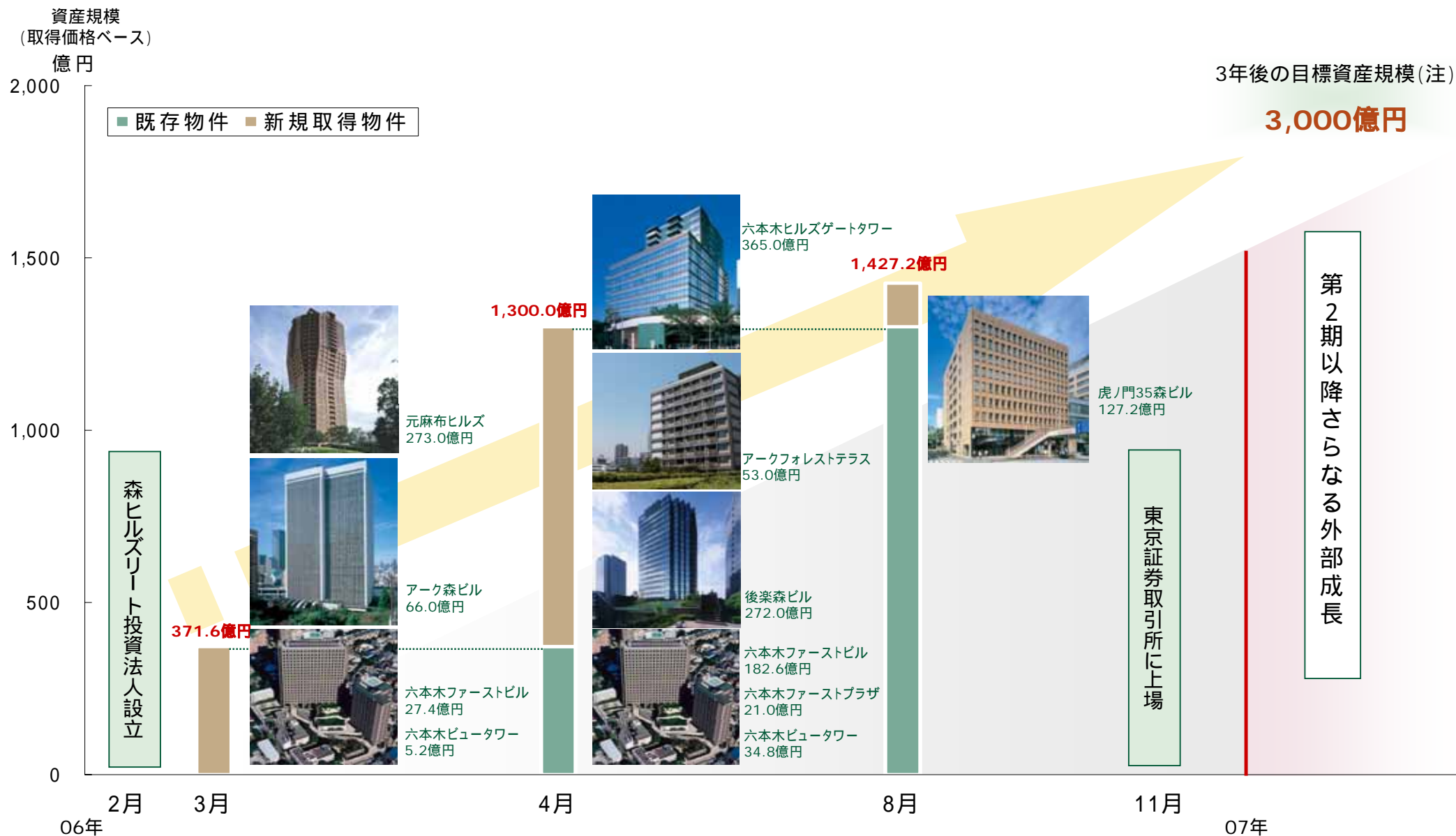
- リサーチ関連業務の提供
- 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供

本投資法人の外部成長戦略



物件取得の軌跡と外部成長目標

投資法人設立以降、着実に優良な物件を取得



(注) 目標資産は、あくまでも現時点の目標数値であり、当該数値を保証するものではありません。

森ビル株式会社の開発実績

森ビル株式会社の開発実績

森ビル株式会社の大規模再開発事業の実績



アークヒルズ
(昭和61年3月竣工)



愛宕グリーンヒルズ
(平成13年7月竣工)



元麻布ヒルズ
(平成14年5月竣工)



六本木ヒルズ
(平成15年4月竣工)



オランダヒルズ
(平成16年10月竣工)



表参道ヒルズ
(平成18年2月竣工)

(注)本投資法人は、これらのうちの一部を取得しているもの平成19年3月22日現在、他の物件について取得する予定はありません。

	アークヒルズ	愛宕グリーンヒルズ	元麻布ヒルズ	六本木ヒルズ	オランダヒルズ	表参道ヒルズ
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区
主な用途	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 コンサートホール	事務所 共同住宅 店舗 寺院	共同住宅 店舗 保育所	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 美術館 映画館 テレビスタジオ 学校 寺院	事務所 共同住宅 店舗	店舗 共同住宅
敷地面積(万㎡)	約4.1 _(注1)	約3.8	約1.2	約8.9	約0.3	約0.6
延床面積(万㎡)	約36.0	約16.7	約5.6	約76.0	約3.5	約3.4
うちオフィス部分	約18.1	約8.6	-	約37.9	約2.2	-
総住戸数	約480	約350	約220	約840	約70	約40

(注1) 飛地を含む計画全体の敷地面積であり、アーク森ビルの存する街区の敷地面積(39,602.42㎡)とは異なります。

その他の開発実績 ~ エリア別

赤坂・六本木エリア



新橋・虎ノ門・内幸町エリア



■ 森ビルの開発物件

計画中の開発

虎ノ門・六本木地区
虎ノ門・麻布台地区
再開発(計画)
(注2)

横浜北仲通
北地区再開発(計画)
(注3)

(注2) 上記再開発において、再開発準備組合(事務局:森ビル株式会社)が組成され、再開発事業の実現に向けた活動が進められています。

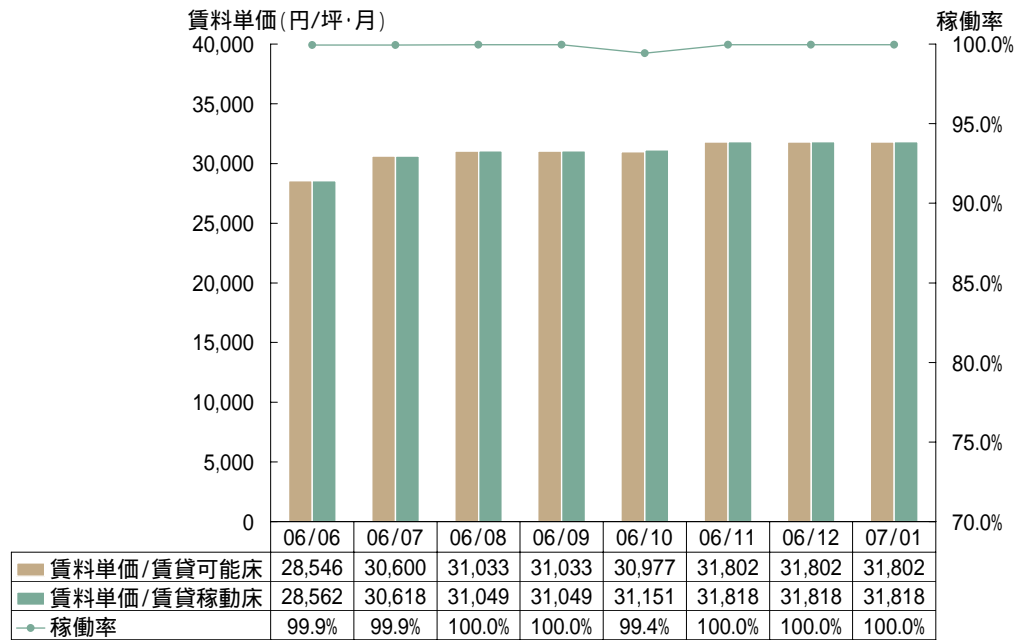
(注3) 関係法人により、協議会(事務局:森ビル株式会社、独立行政法人都市機構)が組成され、事業化に向けた活動が進められています。

5. 内部成長について

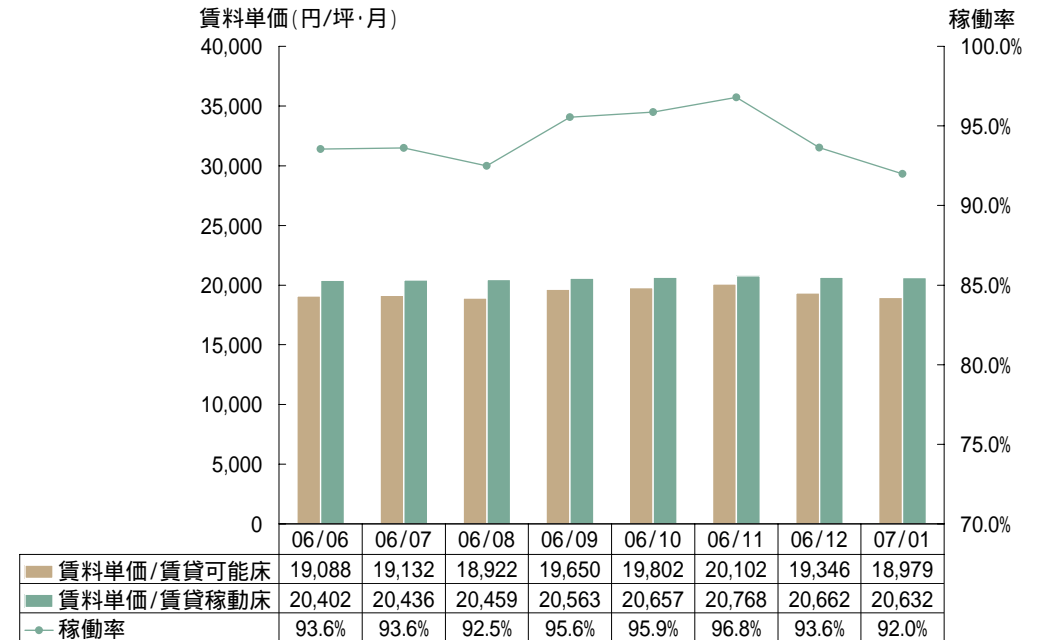


第1期 テナントリーシング状況(1)

・ 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



・ オフィステナントの契約更新状況

	件数	改定前賃料月額	月額増加額	増加率
第1期に賃料改定を実施したテナント	6件	134百万円	9百万円	6.2%

・ 住宅テナントの入退去および契約更新状況

	入居	退去	差引
件数	49件	57件	8件
平均坪単価(円/坪)	24,699円	23,060円	1,639円

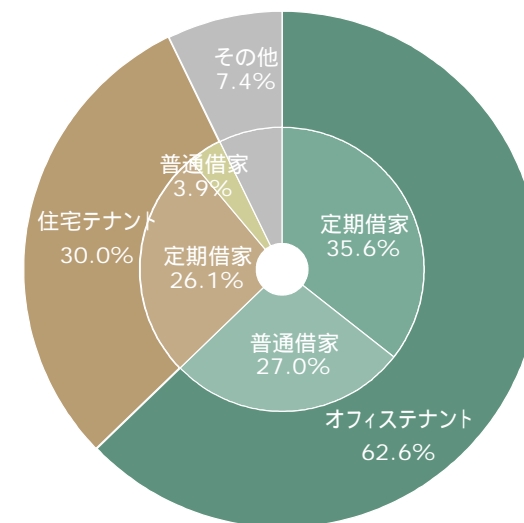
(注) 平成18年6月1日～平成19年1月31日までの状況を記載しております。

第1期 テナントリーシング状況(2)

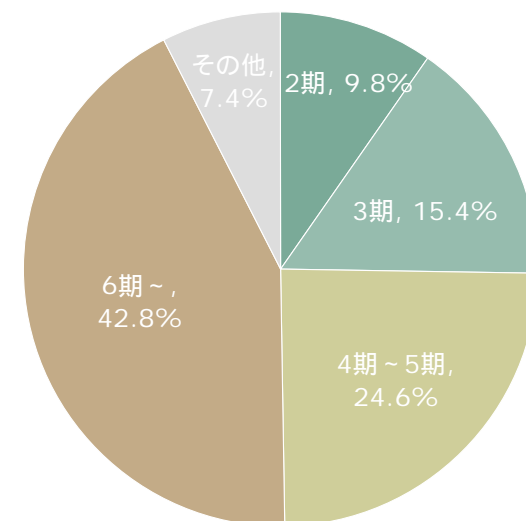
賃貸収入月額の内訳および契約更新時期 (平成19年1月末日時点)

テナント別	契約形態別	計	契約更新時期別			
			2期	3期	4期～5期	6期～
オフィステナント	定期借家	248百万円	35百万円	7百万円	76百万円	130百万円
		35.5%	5.0%	1.0%	10.9%	18.7%
		10件	3件	1件	3件	3件
	普通借家	188百万円	30百万円	72百万円	61百万円	25百万円
		27.0%	4.3%	10.4%	8.8%	3.6%
		21件	5件	6件	8件	2件
住宅テナント	定期借家	182百万円	4百万円	24百万円	29百万円	125百万円
		26.1%	0.6%	3.5%	4.1%	17.9%
		185件	2件	24件	25件	134件
	普通借家	27百万円	0百万円	4百万円	5百万円	18百万円
		3.9%	0.0%	0.5%	0.8%	2.6%
		27件	0件	11件	15件	1件
小計		645百万円	68百万円	107百万円	171百万円	299百万円
		92.6%	9.8%	15.4%	24.6%	42.8%
		243件	10件	42件	51件	140件
その他	店舗	27百万円				
		3.9%				
	駐車場	17百万円				
		2.4%				
	その他	7百万円				
		1.1%				
小計		51百万円				
		7.4%				
合計		697百万円				
		100.0%				

・契約形態別



・契約更新時期別



オフィステナントリーシング

第2期、第3期の賃料改定の状況

	件数	現行賃料 (月額)	賃料増額 余地
第2期に賃料の改定を 迎えるテナント	8件	65百万円	-
改定交渉妥結済み	5件	45百万円	5百万円 (11.1%)
改定交渉中	3件	20百万円	約5%~15% (見込)
	件数	現行賃料 (月額)	賃料増額 余地
第3期に賃料の改定を 迎えるテナント	7件	79百万円	約5%~15% (見込)

森ビルのPM実績

テナントニーズ、現行賃料水準、オフィスマーケットの需給等を総合的に勘案し、適切な賃料設定および改定交渉を行います。

Topics

六本木ファーストビルのテナント退去後の新規誘致を、既存テナントの拡張により空室期間なしで実現。

- ・現状有姿のまま入居(原状回復工事不要)
- ・賃料増額も実現

【対象面積】

賃貸面積: 379.24 m²

(REIT持分: 174.45 m²)



退去・入居双方のテナントとの綿密な調整が必要でしたが、

円滑なコミュニケーションにより効率的なテナントリーシングを実施

中長期的な「都市の成長・成熟」に着目した資産運用

本投資法人所有物件が位置するエリアでは、森ビルによる四季折々のイベントなどを通じた積極的な取組により、中長期的な街としての魅力と活力の向上が期待されます。本投資法人は、このような**都市の成長・成熟**に着目し、投資および運用を行います。



ガーデニング教室(アークヒルズ)



ローズフェスティバル(アークヒルズ)



子供たちによる田植え(六本木ヒルズ)



ミニコンサート(アークヒルズ)



イルミネーション(六本木ヒルズ)

内部成長戦略(3)

MORI LIVINGについて

本投資法人は、高級賃貸住宅市場のリーディングブランド**MORI LIVING**の強みを最大限に生かし、資産価値の更なる向上に努めてまいります。

1. 高級賃貸住宅市場における森ビル株式会社の取り組み

- ・もともと、高級賃貸住宅の市場は、規模も小さく、分譲に比べ有望視されていなかった
- ・森ビルとしては、「東京にも欧米並みの高級賃貸住宅の需要が必ずある」と考え、アークヒルズ内のアークタワーズ(昭和61年竣工)から本格的に展開
- ・当時は珍しかった家具付サービスや短期賃貸などにも取り組みながら、20年超にわたり運営ノウハウを蓄積(現在14物件、約2,000戸を供給)



2. MORI LIVINGとは?

- ・森ビル株式会社が東京都心部で展開する高級賃貸住宅に冠するブランド名称(平成15年からスタート)



3. MORI LIVINGの競争力の源泉

- 外国人赴任者向け高級賃貸住宅市場での20年超にわたる経営資源投下によるブランドポジション確立
- 経営資源集中の過程で確立された一貫したバリューチェーンとノウハウ(商品企画・設計・プロモーション・リーシング・運営・退去後のフォローなど)
- 森ビルグループ内の多様なコンテンツ()の提供とそのシナジー効果(:スパ・美術館・ゴルフ場など)
- 上記a~cによる競合他社との差別化と参入障壁の確立

4. 顧客からの評価

MORI LIVING物件
入居者に対するアンケート調査

現在入居中の物件について、友人・知人にも滞在を薦めたいと思うか?

平成18年11月実施(有効回答数243件)



Mori Living's services lead the way

Mori Living has accumulated more than 20 years of expertise in serviced apartment operation in Tokyo. The company always strives to represent the very highest quality of service.

Mori Living's services are good. We offer good meals, meetings, and a health consultation room on the 41st floor, as well as a health spa on the 42nd floor, 140 meters above the ground.

The monthly rent for a 67-sq-meter one-bedroom apartment at the Alago Green Hills Forest Tower, The Prudent Tower Residences and Roppongi Hills Residences.

Careful to create a residential environment, Alago Green Hills incorporates the profit of a lotus that was designed by Genar Pelli, a prominent architect. Locating the lush greenery of Senjohji Temple within a garden and standing right next to Alago Shrine, this quiet oasis close to the city center has a health consultation room on the 41st floor, as well as a health spa on the 42nd floor, 140 meters above the ground.

The monthly rent for a 67-sq-meter one-bedroom apartment at the Alago Green Hills Forest Tower, The Prudent Tower Residences and Roppongi Hills Residences.

Careful to create a residential environment, Alago Green Hills incorporates the profit of a lotus that was designed by Genar Pelli, a prominent architect. Locating the lush greenery of Senjohji Temple within a garden and standing right next to Alago Shrine, this quiet oasis close to the city center has a health consultation room on the 41st floor, as well as a health spa on the 42nd floor, 140 meters above the ground.

「触れあい、何よりもうれし」

「触れあい、何よりもうれし」

6. 財務方針 & IR戦略



借入金一覧

	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	株式会社みずほコーポレート銀行	33,000	0.787%	平成18年12月4日	平成19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					
	小計	33,000				
長期	株式会社みずほコーポレート銀行	15,000	1.285%	平成18年12月4日	平成20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					
	株式会社みずほコーポレート銀行	25,000	1.498%	平成18年12月4日	平成21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					
	小計	40,000	-	-	-	-
合計		73,000	-	-	-	-

(注) 平成19年1月31日時点の借入の状況

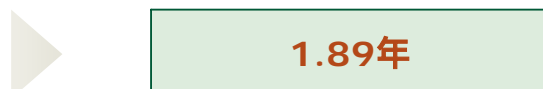
有利子負債状況

財務状況

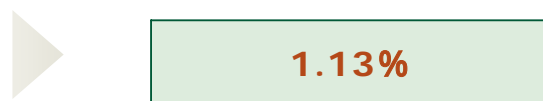
総資産有利子負債比率



残存平均借入期間



加重平均金利



DSCR

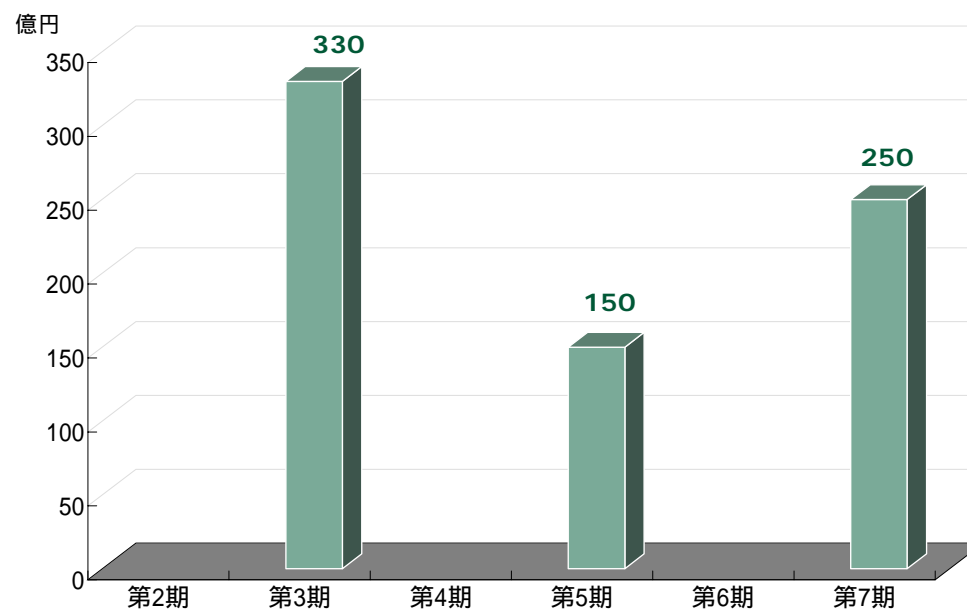


DSCR=(当期純利益+支払利息+減価償却費)/支払利息

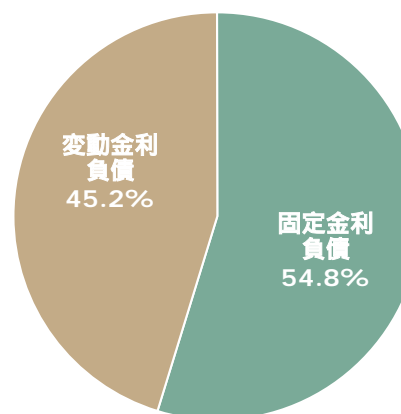
格付



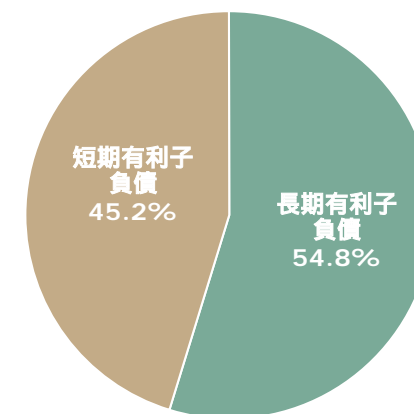
返済期限の分散



固定・変動比率



長期・短期比率



(注) 各データは全て平成19年1月31日時点

Appendix





プレミアム
ARK MORI BUILDING
アーク森ビル



赤坂エリアのランドマーク

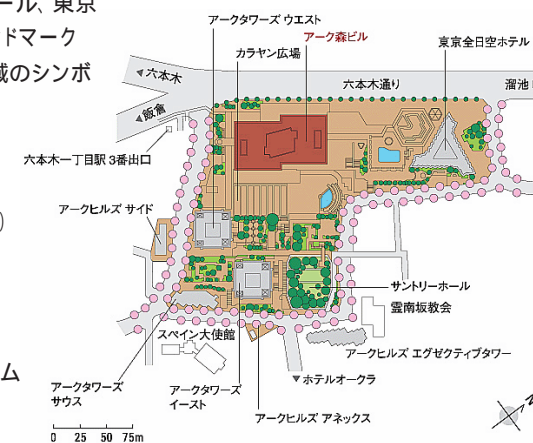
- オフィスビル、住宅、商業施設、サントリーホール、東京全日空ホテル等からなるアークヒルズのランドマーク
- 建物全体のグレードの高さからも、周辺地域のシンボリック存在

高い市場競争力

- 広いスペース
(取得対象の賃貸可能面積: 約2,728㎡)
- 平成17年に大規模リニューアル実施
- 最新ビルに匹敵する高い競争力

緑溢れる周辺環境

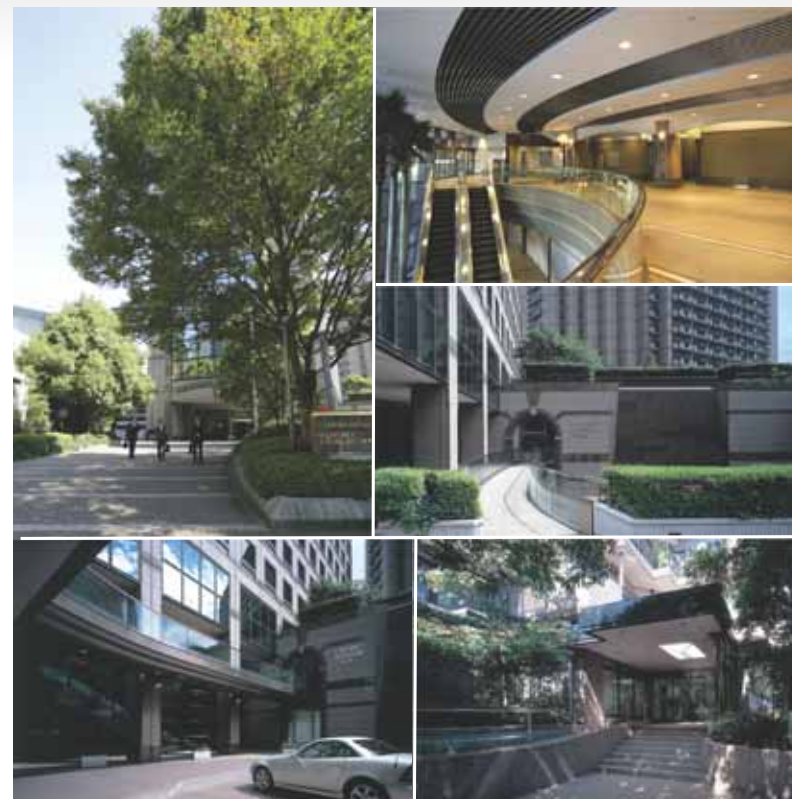
- 「SEGES社会・環境貢献緑地評価システム2005」において最高ランクを取得
- 桜並木に囲まれた複合施設



プレミアム **ROPPONGI FIRST BUILDING**
六本木ファーストビル

プレミアム **ROPPONGI FIRST PLAZA**
六本木ファーストプラザ

ROPPONGI VIEW TOWER
六本木ビュータワー



職住近接型の大規模複合施設

- 外構部に庭園が広がる職住近接型の大規模複合開発

六本木ファーストビル

- 基準階賃貸可能面積が約1,129㎡
- 多数の外資系企業が入居
- 多目的ホール(ラフォーレミュージアム六本木)

六本木ファーストプラザ

- 全住戸から東京タワーを望める抜群の眺望
- ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等、MORI LIVINGのサービスを楽しむ

六本木ビュータワー

- 独立行政法人都市再生機構への一括賃貸



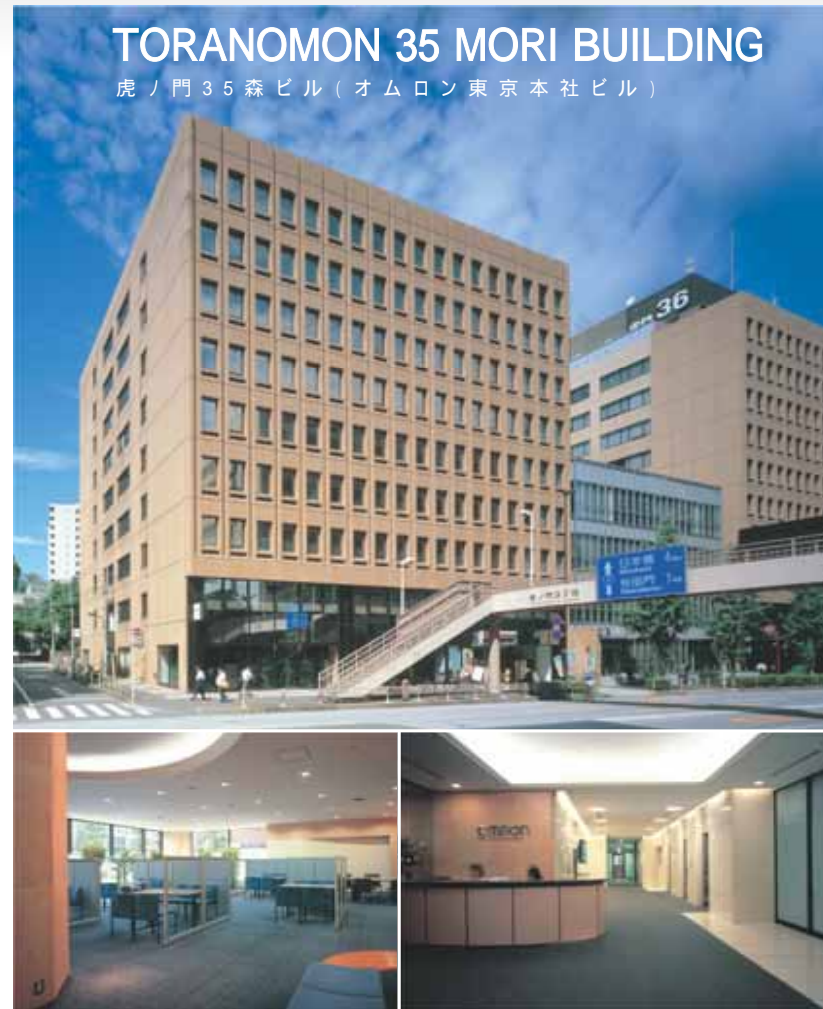


良好な環境に立地する高級賃貸住宅

- 六本木ファーストの緑地に面し、ホテルオークラや各国の大使館が立ち並ぶ静かな住環境に位置する大型住戸中心の高級賃貸住宅

MORI LIVINGの多彩なサービスを楽しむ

- 緑溢れるルーフガーデン
- バイリンガルのフロントサービス
- ヒルズスパの利用
- ヘルスプロモーションサービス、等
- 優れた耐震性能
- 積層ゴムを配置した免震構造を採用



主要なビジネスエリア、虎ノ門エリアに立地

- 「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置

テナントニーズを満たす設備水準を確保

- 基準階賃貸可能面積は約861㎡
- 平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事実施
- オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用

個別物件一覧

プレミアム

ROPPONGI HILLS GATE TOWER

六本木ヒルズゲートタワー



六本木ヒルズの玄関口(麻布十番方面)に立地

- 国内最大規模の複合型再開発「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置

オフィスビル、商業施設、住宅で構成される複合用途建物

- 1階～3階: 商業施設
スターバックスが併設されたTSUTAYA、高級スーパーマーケット、レストランが入居
- 3階～9階: オフィス
基準階面積約1,496㎡
快適なオフィス空間を実現
- 10階～15階: 住宅
バイリンガルのフロントサービスやヒルズスパの利用等、MORI LIVINGのサービスを楽しむ
優れた耐震性能
- 耐震面では、制振壁とCFT柱を採用



プレミアム

MOTOAZABU HILLS

元麻布ヒルズ



スリーAエリアにおける優れた立地

- 高層棟(フォレストタワー)と2つの低層棟(フォレストテラスイースト、フォレストテラスウエスト)で構成
- 港区のスリーAエリアの高台に位置し、閑静で落ち着いた高級住宅地に立地

都市と自然が共生する「森の都市」

- 敷地の半分、屋上及びバルコニーを緑化

高い市場競争力

- 知名度、シンボリックな建物デザイン、優れた眺望等から最上位に位置付けられる建物

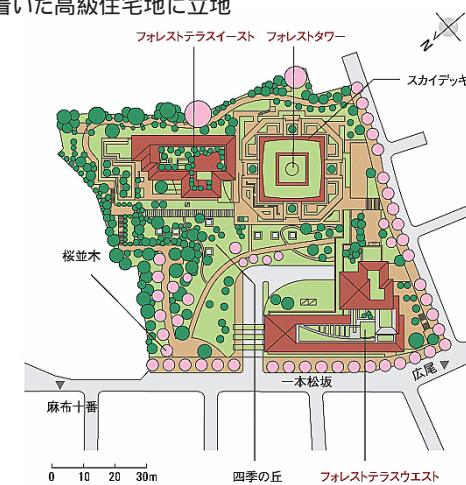
MORI LIVINGの多彩なサービスを楽しむ可能

- ヒルズスパ
- スカイラウンジ
- ワインセラー
- 24時間のバイリンガルのフロントサービス、等

優れた耐震性能

- 免震装置を採用

(フォレストタワー及びフォレストテラスイースト)



プレミアム KORAKU MORI BUILDING
後楽森ビル



後楽エリア

- 周辺施設・環境
 - ・ 特別史跡・特別名勝指定の小石川後樂園
 - ・ 「東京ドーム」、「ラクーア」等の娯楽施設
- 進捗中の再開発計画
 - ・ 「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」



優れた環境と視認性に優れた立地

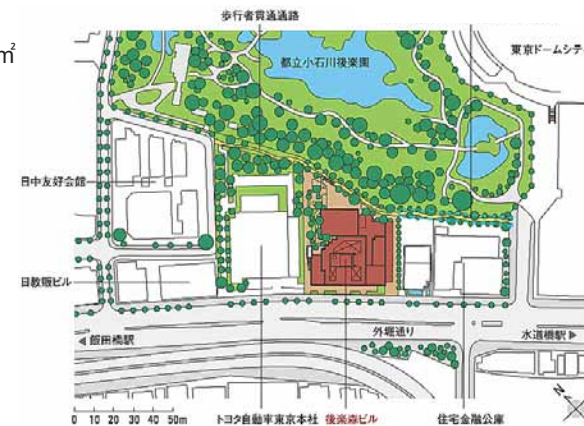
- ・ 「外堀通り」からの高い視認性
- ・ 基準階賃貸可能面積が約1,157㎡
- ・ 後楽地域を代表するオフィスビル

充実したオフィス環境

- ・ 1階：スターバックス
- ・ 2階：診療施設やレストラン
- ・ 3階：屋上庭園

優れた耐震性能

- ・ 制振壁を採用



テナントの状況

・ 賃貸面積上位10テナント

テナント名	物件名	稼働面積 (㎡)	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	11.7
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	六本木ビュータワー	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
ダイムラー・クライスラー 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
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	後楽森ビル	1,458.68	1.7
上位10位を占めるエンドテナントの合計		39,514.99	53.2

・ オフィステナントの特徴

	国内企業	外資系企業	合計
製造業	67百万円	80百万円	147百万円
	15.3%	18.4%	33.7%
	1件	5件	6件
非製造業	125百万円	35百万円	160百万円
	28.7%	8.1%	36.8%
	15件	6件	21件
公的機関	129百万円	-	129百万円
	29.6%	-	29.6%
	3件	-	3件
合計	321百万円	115百万円	436百万円
	73.5%	26.5%	100.0%
	19件	11件	30件

上段:賃貸料月額(平成19年1月31日時点) 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

	居住者の国籍		合計
	日本国籍	外国籍	
法人契約	57百万円	98百万円	155百万円
	29.6%	51.3%	80.9%
	71件	102件	173件
個人契約	33百万円	4百万円	37百万円
	17.0%	2.1%	19.1%
	33件	5件	38件
合計	89百万円	102百万円	191百万円
	46.6%	53.4%	100.0%
	104件	107件	211件

上段:賃貸料月額(平成19年1月31日時点) 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、六本木ビュータワーを一棟貸している都市再生機構の分は除いております。

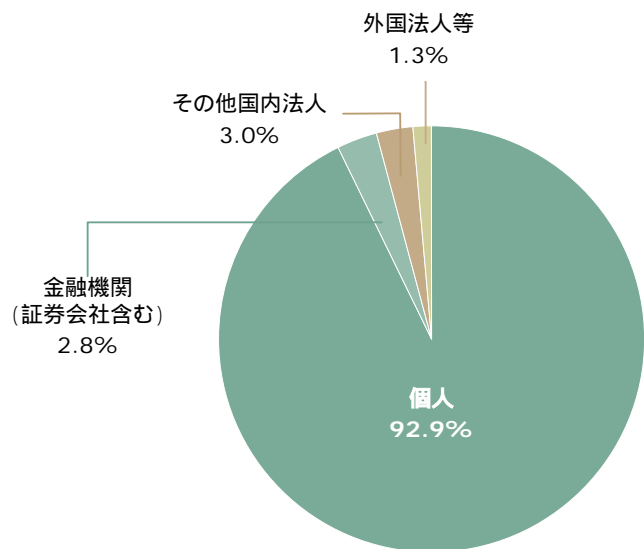
投資口価格・出来高の推移 (平成18年11月31日～平成19年3月15日)



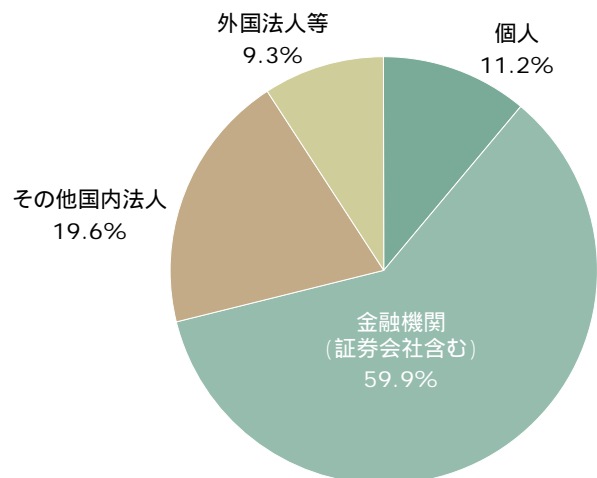
出所: ブルームバーグ

主要投資主構成

投資主構成 (投資主ベース)



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	5,144	92.9%	14,568	11.2%
金融機関 (証券会社含む)	155	2.8%	77,724	59.9%
その他国内法人	168	3.0%	25,478	19.6%
外国法人等	70	1.3%	12,030	9.3%
合計	5,537	100.0%	129,800	100.0%

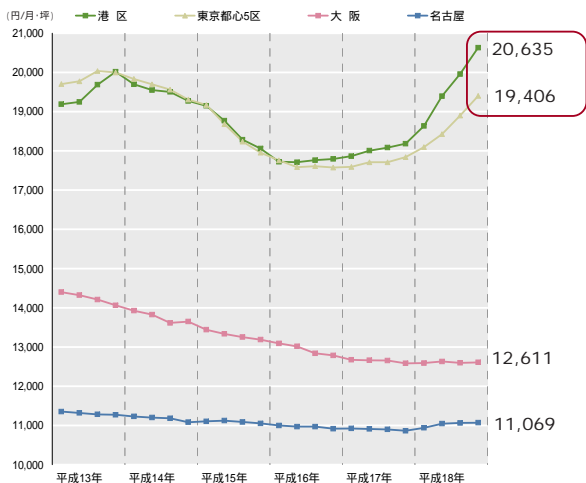
上位投資主一覧

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 (投資口)	9,152	7.1%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8,837	6.8%
4	農林中央金庫	6,400	4.9%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,643	4.3%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,646	3.6%
7	株式会社りそな銀行	3,771	2.9%
8	株式会社広島銀行	3,500	2.7%
9	あいおい損害保険株式会社	2,600	2.0%
10	株式会社池田銀行	2,380	1.8%

重点投資対象エリア ~ 東京都心5区の概況

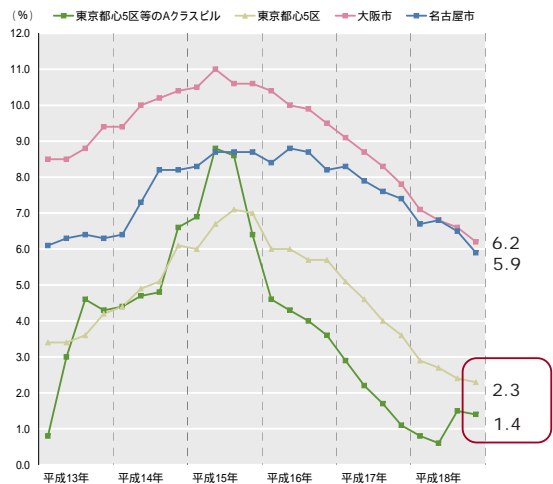
■ オフィス需要比較 : 強いオフィス需要と高い安定性

● 大都市における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」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

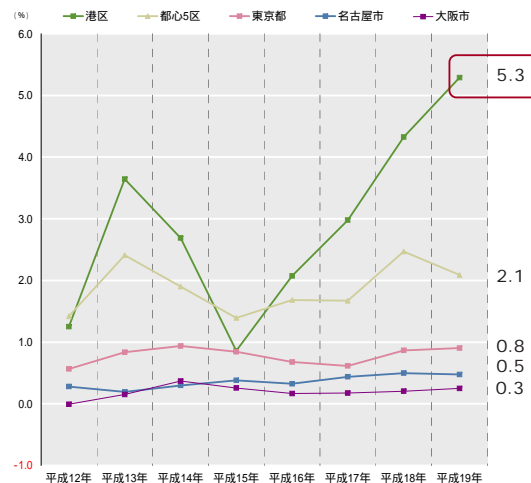
● 大都市における賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



(出所) シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

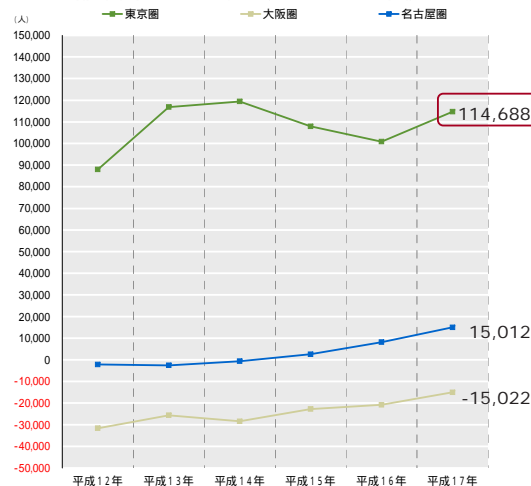
■ 住宅需要比較 : 着実な人口増加

● 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都市未来総合研究所作成

● 三大都市圏における転入超過人口の推移



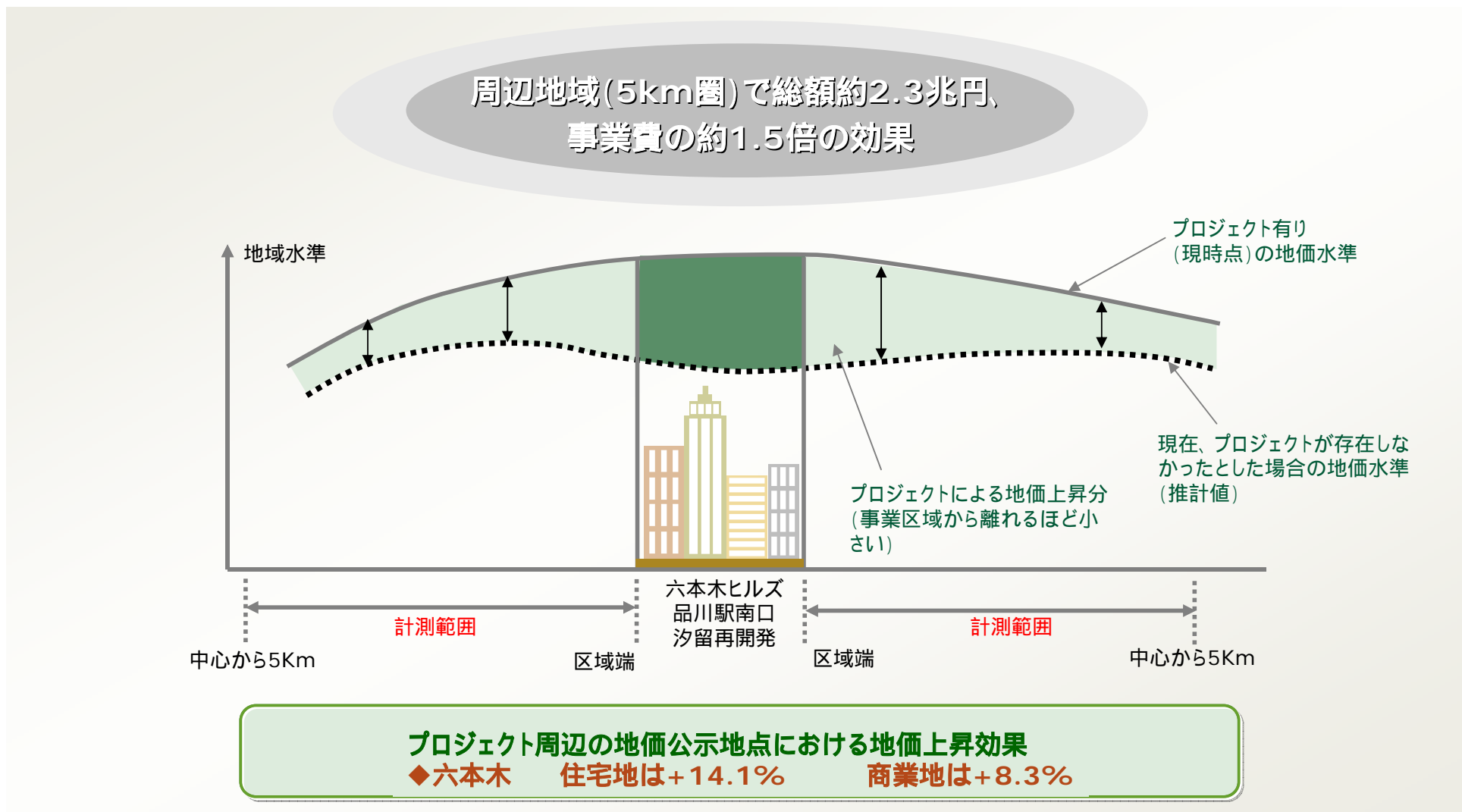
(出所) 総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」に基づき都市未来総合研究所作成

(注) 各圏に含まれる地域は次のとおり
 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

大規模再開発プロジェクトの効用

大規模再開発プロジェクトは、プロジェクト地点のみならず周辺地域でも地価を上昇させる

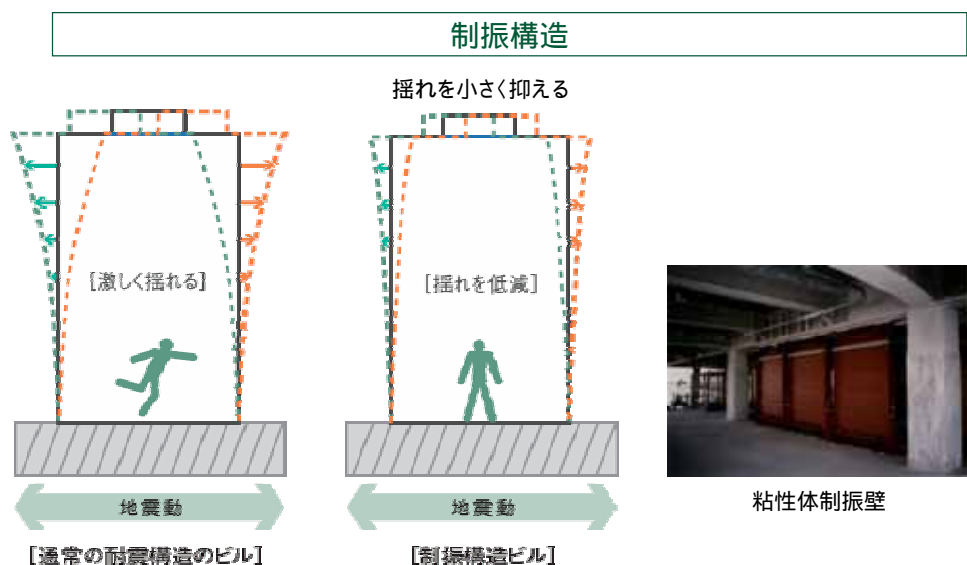
六本木ヒルズ、品川駅港南口、汐留再開発のプロジェクトを「実行した場合」と「実行しなかった場合」の地価を比較してみると……



注) この計算方法は、同じ時点でプロジェクトの有無による地価の差異を計算する方法です。したがって、実際にプロジェクト周辺の地価がプロジェクトの完成前後でどう変化したが、という異なる時点での地価比較ではありません。仮に、プロジェクトの完成前後で周辺地価が「下落」した場合でも、上記の計算方法では、効果があった、すなわち「上昇分」があったと計算されるのが一般的です。この場合、当該プロジェクトがなければ地価はもっと下落していたと推測されることになります。

安全面への取り組み(耐震性)

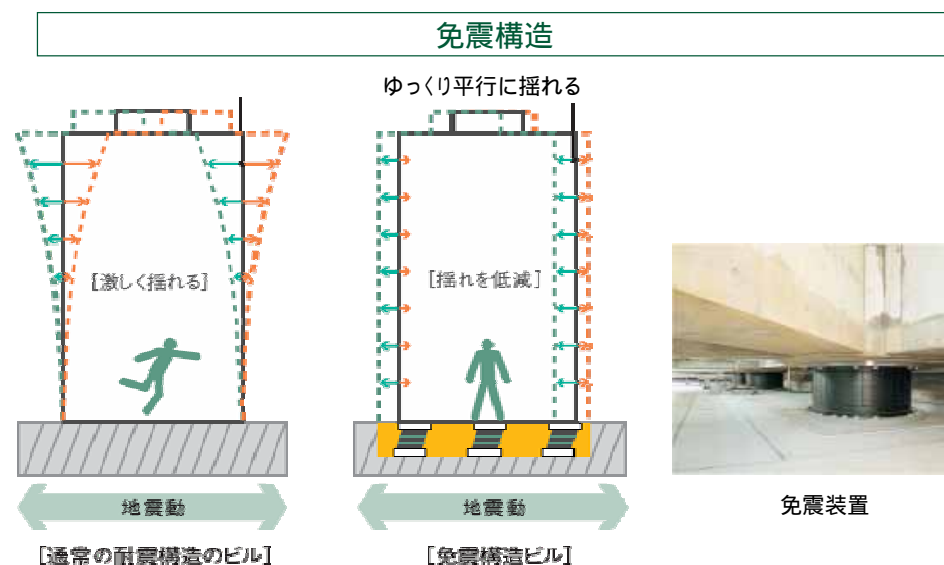
・建物の耐震性能



- 「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

・その他の震災対策



防災井戸



防災備蓄倉庫

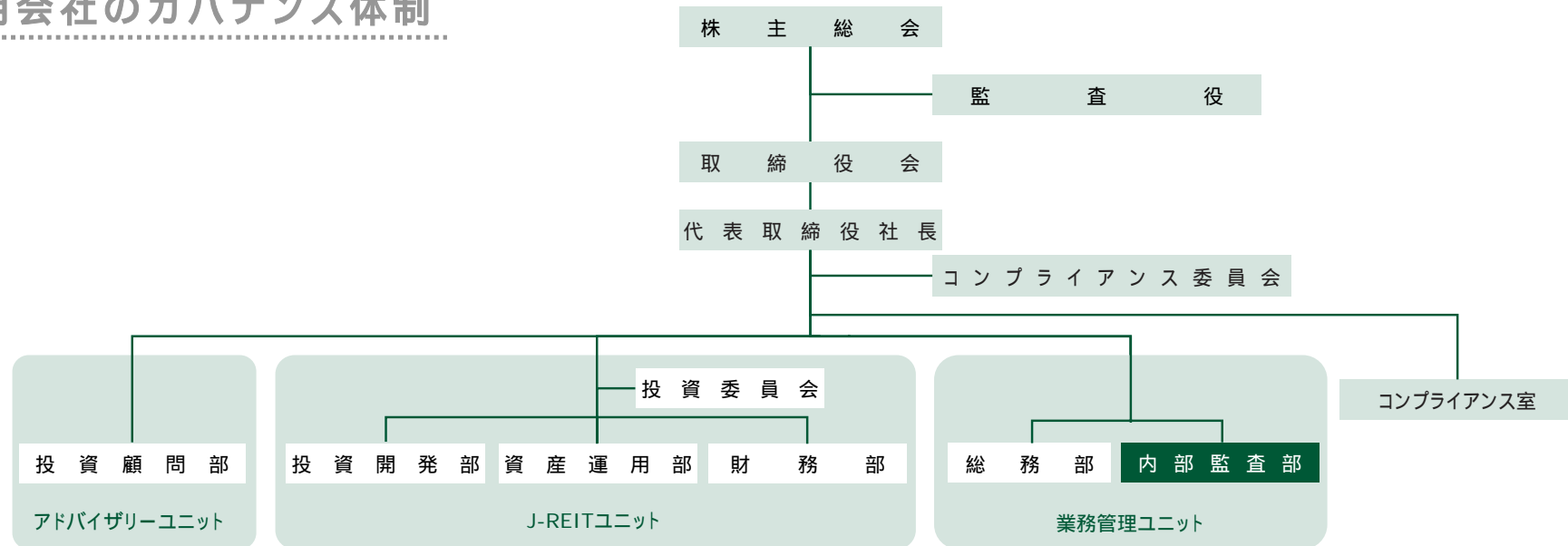


非常用発電システム



震災訓練

運用会社のガバナンス体制



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%

内部監査部設立について

内部監査部を設置

(内部監査機能を総務部から分離)

法令順守および業務管理機能の強化・充実を図る

検証事項

業務が法令・社内規定等に従って適正かつ効率的に遂行されているかについて

目的

業務の適正性・経営の健全性を図ること

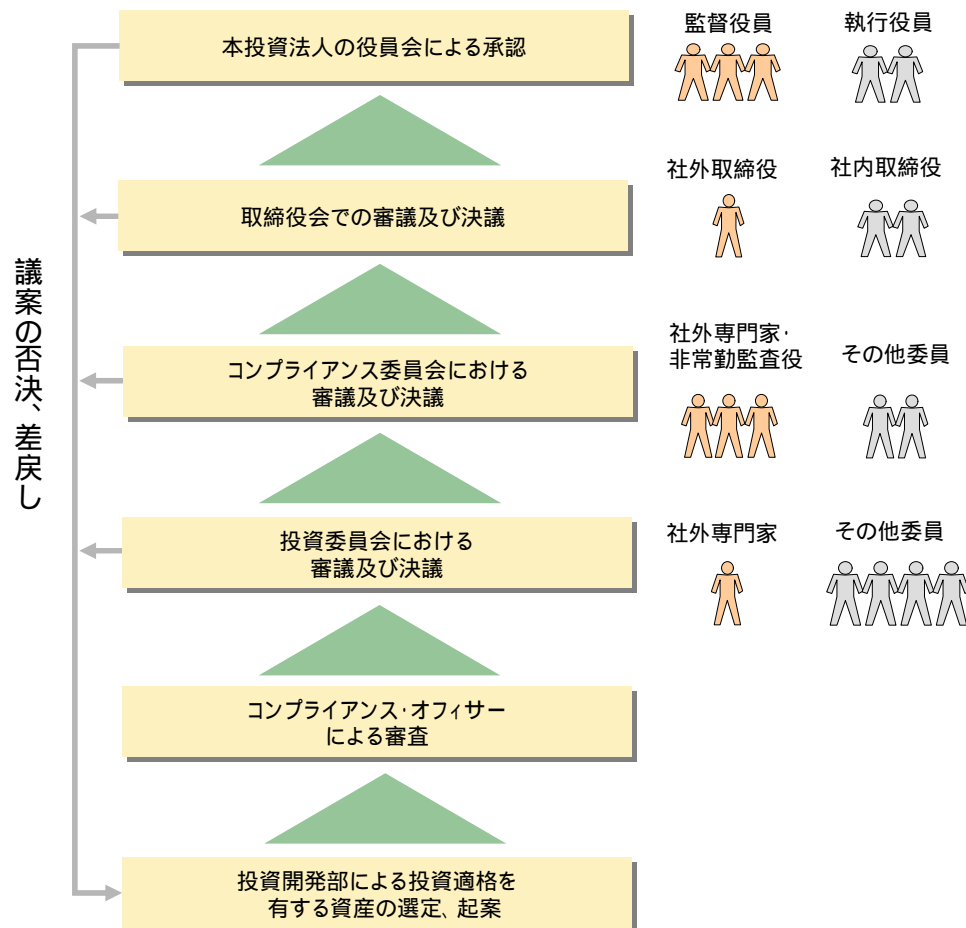
・内部監査は、各部署に対し、**原則として半年に1回**の割合で実施

・結果は、**代表取締役社長及び取締役会に報告**。その上で、必要な改善勧告・指示を実施

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おります。

運用委託報酬体系

運用報酬	本投資法人の前決算期における運用資産の総額の0.4%を上限 ただし、本投資法人の第1期の営業期間に限り、取得した各不動産等の取得価額の合計額の0.4%を上限
取得報酬	本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額の1.0%を上限 ただし、利害関係者からの取得については、0.5%を上限
譲渡報酬	本投資法人が特定資産を譲渡した場合、その譲渡価額の0.25%を上限