

2018年7月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目12番32号
 森ヒルズリート投資法人
 代表者名 執行役員 磯部英之
 (コード番号: 3234)

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

2019年1月期の運用状況の予想の修正及び2019年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年3月16日付で公表しました2019年1月期(第25期:2018年8月1日~2019年1月31日)の運用状況の見通しを、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。また、2019年7月期(第26期:2019年2月1日~2019年7月31日)における運用状況の見通しについて、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2019年1月期(第25期)の運用状況の見通し(予想数値)の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	8,759百万円	5,419百万円	4,815百万円	4,814百万円	2,750円	0円
今回発表予想 (B)	9,372百万円	5,858百万円	5,232百万円	5,231百万円	2,790円	0円
増減額 (B) - (A)	613百万円	439百万円	416百万円	416百万円	40円	0円
増減率	7.0%	8.1%	8.6%	8.6%	1.5%	0.0%

2. 2019年7月期(第26期)の運用状況の見通し(予想数値)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2019年7月期 (第26期)	9,455百万円	5,850百万円	5,250百万円	5,249百万円	2,800円	0円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期の運用状況の予想の修正及び2019年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考】

2019年1月期：予想期末発行済投資口数 1,874,960口 1口当たり予想当期純利益 2,790円

2019年7月期：予想期末発行済投資口数 1,874,960口 1口当たり予想当期純利益 2,800円

(注) 予想期末発行済投資口数は、本日現在の発行済投資口数1,750,640口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決定した公募による新投資口の発行数118,400口及び第三者割当による新投資口の発行数5,920口の合計124,320口が全て発行されることを前提としています。

3. 運用状況の見通しの修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に掲げる資産をいいます。）の取得資金及びその取得費用の一部に充当するための資金調達を目的として新投資口発行を決議いたしました。これに伴い、2018年3月16日付で公表しました「2018年1月期決算短信（REIT）」に記載の2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）の運用状況の見通しにつき、算出の前提条件が変動したことにより、運用状況の見通しの修正を行うとともに、2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）における運用状況の見通しにつき、新たに公表を行うものです。

【注記】

- 2019年1月期（第25期）及び2019年7月期（第26期）の予想数値は、別紙「2019年1月期（第25期）及び2019年7月期（第26期）の各運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらの額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

<ご参考>

2018年7月期（第24期：2018年2月1日～2018年7月31日）の運用状況の見通し（予想数値）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
2018年7月期（第24期）	8,721百万円	5,379百万円	4,763百万円	4,762百万円	2,720円	0円

(注) 2018年7月期の予想数値は、2018年3月16日付で公表しました「2018年1月期 決算短信（REIT）」：2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に当該時点において算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらの額を保証するものではありません。また、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

以上

※本資料の配布先：兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期の運用状況の予想の修正及び2019年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

2019年1月期（第25期）及び2019年7月期（第26期）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年1月期（第25期：2018年8月1日から2019年1月31日まで）（184日） 2019年7月期（第26期：2019年2月1日から2019年7月31日まで）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在で保有している11物件に加え、2018年9月3日に「虎ノ門ヒルズ 森タワー」及び「オランダヒルズ森タワー」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を追加取得する予定です。取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付で別途公表している「資産の取得に関するお知らせ（虎ノ門ヒルズ 森タワー：追加取得）（オランダヒルズ森タワー：追加取得）」をご参照ください。 ● 上記予定日に取得予定資産を取得したものととして、その後は2019年7月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ● 実際には運用資産の異動等により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業収入については、本日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用は、2019年1月期において3,177百万円を、2019年7月期において3,286百万円をそれぞれ見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、2019年1月期中に納税する額として618百万円（6ヵ月分）を、2019年7月期中に納税する額として671百万円（6ヵ月分）をそれぞれ見込んでいます。なお、取得予定資産の取得に伴う固定資産税及び都市計画税等の精算分は、売主と期間按分による計算を行い精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、2019年1月期の営業費用への計上は見込んでいません。また、2019年7月期については、その一部が取得原価に算入され、26百万円（3ヵ月分）の営業費用への計上を見込んでいます。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2019年1月期：74百万円 2019年7月期：119百万円）。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2019年1月期において1,100百万円を、2019年7月期において1,087百万円をそれぞれ見込んでいます。 D) 管理委託費については、2019年1月期において1,076百万円を、2019年7月期において1,108百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2019年1月期において336百万円を、2019年7月期において318百万円をそれぞれ見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期の運用状況の予想の修正及び2019年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として2019年1月期において338百万円、2019年7月期において340百万円を、投資法人債利息として2019年1月期において73百万円、2019年7月期において75百万円を、融資手数料として2019年1月期において173百万円、2019年7月期において164百万円をそれぞれ見込んでいます。 本日開催の役員会で決定した新投資口の発行（以下「本新投資口発行」といいます。）等を含む、投資口交付費償却として、2019年1月期において28百万円、2019年7月期において6百万円をそれぞれ見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は168,122百万円です。 上記運用資産に記載の取得予定資産の取得資金等の一部として、2018年9月に14,600百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 借入金は、本日現在における残高143,122百万円のうち、2019年7月期末までに返済期限が到来する残高22,500百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。 投資法人債は、本日現在における残高25,000百万円のうち、2019年7月期末までに償還期限が到来する残高3,000百万円について、同額の投資法人債発行により償還を行うことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である1,750,640口に加え、本新投資口発行のうち公募による投資口の追加発行（118,400口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限5,920口）の合計124,320口が全て発行されることを前提としています。本新投資口発行の詳細につきましては、本日付で別途公表している「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 上記を除き、2019年7月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期の運用状況の予想の修正及び2019年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。