



HILLS REIT

森ヒルズリート投資法人(3234)
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION
第10期(2011年7月期) 決算説明会資料
2011年9月15日



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/>

1. 運用ハイライト	2
2. 第10期決算ハイライト	12
3. 運用状況	15
4. 財務状況	20
5. 投資主構成	21
6. 投資環境	22
7. Appendix	28

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。

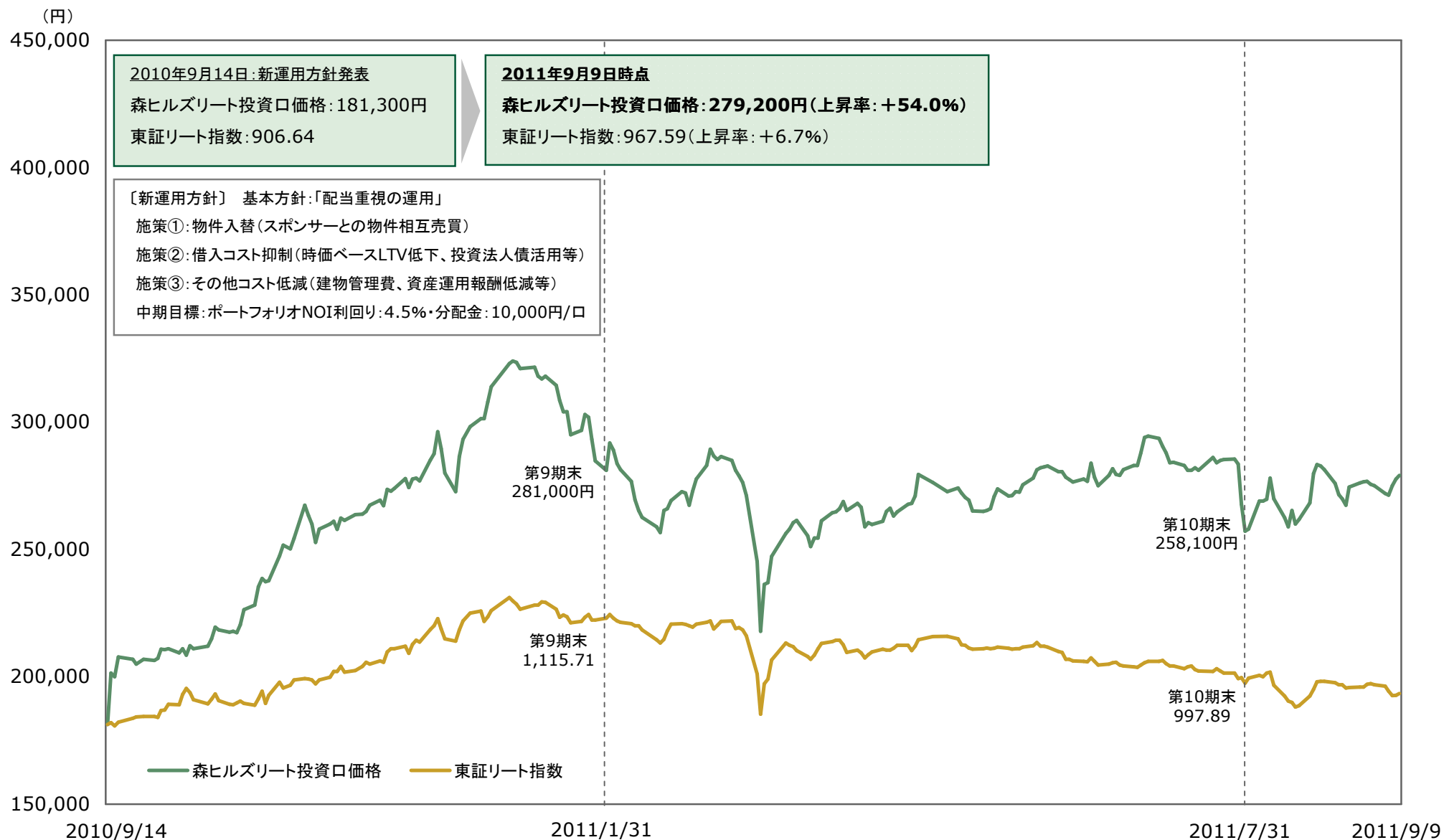
また、予告無しに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

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 運用ハイライト 投資口価格推移

投資口価格推移

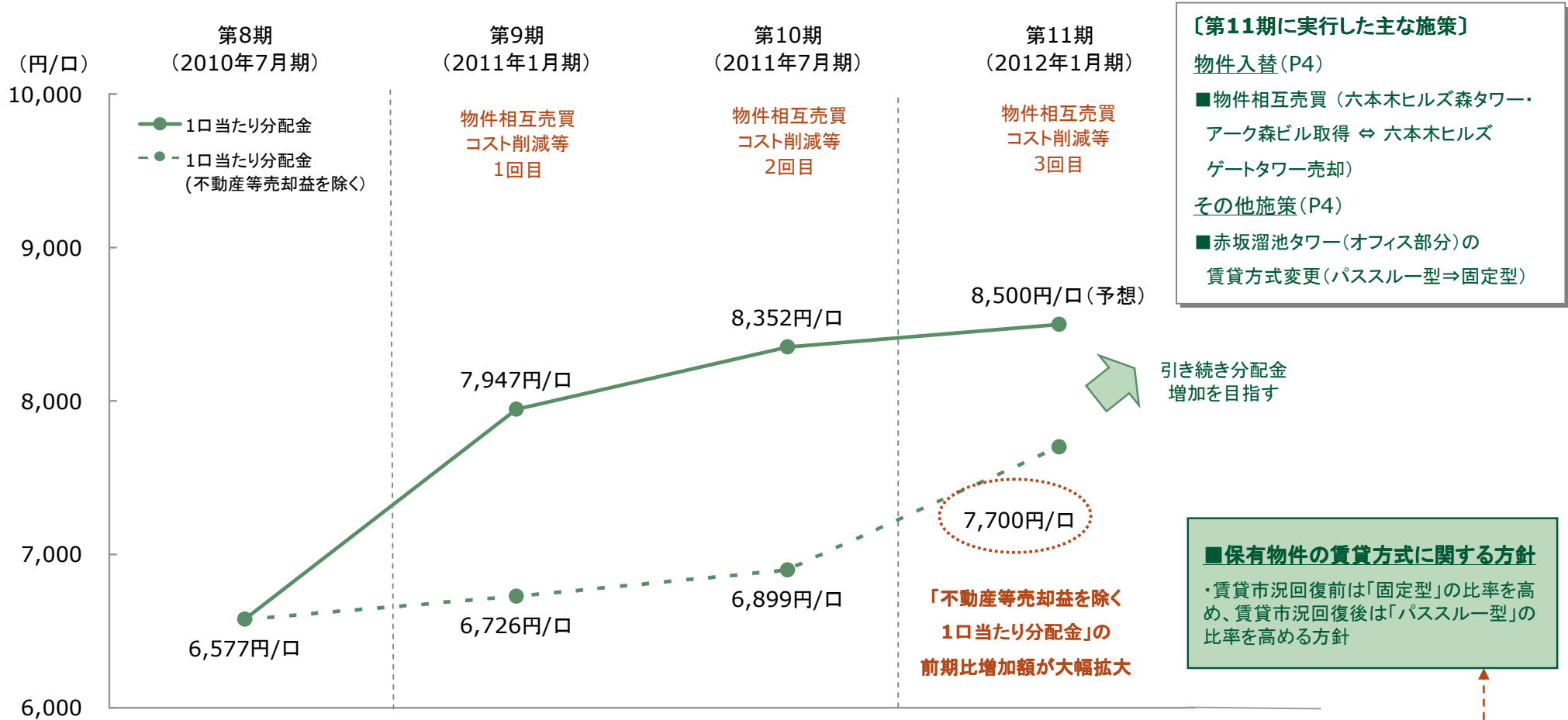


(注1) 本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 東証リート指数は、第8期決算発表日(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

1-2 運用ハイライト 分配金の推移と予想

分配金の推移



【第11期に実行した主な施策】

物件入替 (P4)

- 物件相互売買 (六本木ヒルズ森タワー・アーク森ビル取得 ⇄ 六本木ヒルズゲートタワー売却)

その他施策 (P4)

- 赤坂溜池タワー (オフィス部分) の賃貸方式変更 (パススルー型 ⇒ 固定型)

引き続き分配金増加を目指す

■ 保有物件の賃貸方式に関する方針

- ・ 賃貸市況回復前は「固定型」の比率を高め、賃貸市況回復後は「パススルー型」の比率を高める方針

2010年9月
新運用方針
発表

対策を講じても分配金が増加しにくい環境

- ⇒ 比較的大幅な賃料減額改定
- ⇒ 稼働率低下
- ⇒ リファイナンス時の金利上昇

対策を講じると分配金が増加しやすい環境 (予想)

- ⇒ 「金融危機後最初の賃料改定」が一巡
- ⇒ 賃料固定型物件の増加 (7.7% ⇒ 70.7%)
- ⇒ 稼働率上昇
- ⇒ リファイナンス時の金利の上げ止まり

1-3 運用ハイライト 施策①: 物件入替+その他施策

物件入替

売却

六本木ヒルズゲートタワー



売却価格	35,920百万円
鑑定評価額	31,900百万円
帳簿価額	35,681百万円
NOI利回り (注1)	3.2%

(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、NOI利回りは第11期予想の収支をベースに年換算して算出しています。
(注2) 取得年度の特種要因を排除した年間想定NOI利回りです。

取得

六本木ヒルズ森タワー (1.5フロア:23階・24階50%)



取得価格	18,680百万円
鑑定評価額	22,200百万円
想定NOI 利回り(注2)	4.5%

アーク森ビル (3フロア:4・15・24階)



取得価格	17,200百万円
鑑定評価額	19,800百万円
想定NOI 利回り(注2)	4.5%

効果

- 分配金への影響(注1) **+1,059円/口**(第11期:通期ベース)
+245百万円(第11期:通期ベース)
- 含み損益改善への貢献 **+9,901百万円**
六本木ヒルズゲートタワー 含み損(注2) △3,781百万円
六本木ヒルズ森タワー 含み益(注3) +6,120百万円
アーク森ビル
- 売却益(売却費用控除後) **+185百万円**

(注1) 取得物件の取得年度の特種要因を排除して算出しています。
(注2) 売却物件における鑑定評価額と帳簿価額の差額を算出しています。
(注3) 取得物件における鑑定評価額と取得価格の差額を算出しています。

- 「低利回り物件(六本木ヒルズゲートタワー)」を帳簿価額以上・鑑定評価額以上で売却する一方、「プレミアム物件(六本木ヒルズ森タワー・アーク森ビル)」を比較的高利回り・鑑定評価額以下で取得
- 「NOI利回りの向上」効果+「鑑定評価額ベースLTV低下による借入コスト上昇の抑制」効果を実現

赤坂溜池タワー(オフィス部分)の賃貸方式変更

- 賃貸方式を「パススルー型マスターリース」から「固定型マスターリース」へ変更
⇒「当面のNOI利回りの向上」+「賃料ダウンサイドへの抵抗力の向上」を実現

- 分配金への影響 **+258円/口**(第11期:通期ベース)
+59百万円(第11期:通期ベース)

(注) 赤坂溜池タワー(住宅部分)については費用区分の変更を行いました。これによる本投資法人の収益への影響は軽微です。

1-4 運用ハイライト 施策①: 物件入替+その他施策



■ 本投資法人(注1) ■ 森ビルグループ(注2) ■ 周辺主要開発(注2)
 (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。

取得物件の概要



六本木ヒルズ森タワー

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
敷地面積	57,177.66㎡
延床面積	442,150.70㎡

	今回取得部分 (1.5フロア: 23階・24階50%)	取得後持分 (2フロア)
敷地面積	1,564.84㎡(約2.7%)	2,087.99㎡(約3.7%)
専有面積	6,666.30㎡(約2.1%)	8,888.39㎡(約2.8%)

- 六本木ヒルズの中心に位置するシンボルタワー
- 国内最大級の規模であり、自家発電設備を含む最高水準の設備を備える



アーク森ビル

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
敷地面積	39,602.42㎡
延床面積	177,486.95㎡

	今回取得部分 (3フロア: 4・15・24階)	取得後持分 (8フロア)
敷地面積	1,617.15㎡(約4.1%)	4,325.52㎡(約10.9%)
専有面積	8,013.26㎡(約5.8%)	21,638.48㎡(約15.6%)

- 高い知名度を誇る複合都市開発のランドマーク
- クオリティの高い設備、環境水準を保持する

1-5 運用ハイライト 施策②:借入コスト抑制

2011年8月リファイナンス(長期借入)の概要

(借換対象借入(長期))		あおぞら銀行	りそな銀行
借入金額	17,000百万円	2,000百万円	2,500百万円
金利(注1)	1.50%(固定)	1.38%(変動)	1.38%(変動)
借入期間	2年11ヶ月	3年	3年
借入日	2008年9月30日	2011年8月31日	2011年8月31日
元本返済期日	2011年8月31日	2014年8月31日	2014年8月31日

主力5行(注2)	
借入金額	12,500百万円
金利	1.18%(変動)
借入期間	3ヶ月
借入日	2011年8月31日
返済期日	2011年11月30日

返済期日に長期借入金で借換予定

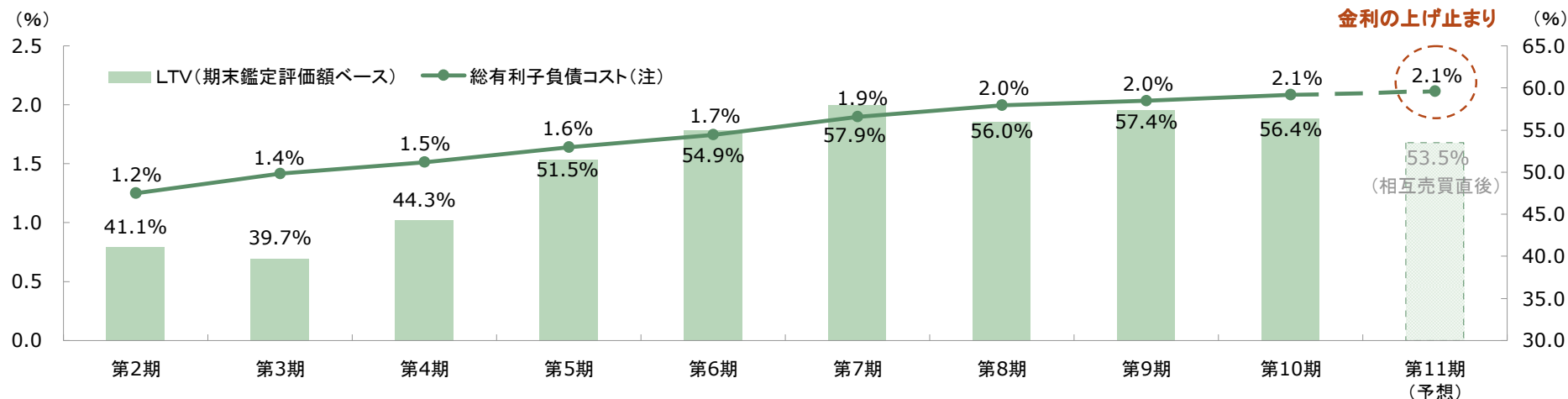
(注1) 借換対象借入については借換時点の金利、今回借換分については借入実行時点の金利です。
 小数点第3位を四捨五入しています。
 (注2) みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、住友信託銀行です。

主な財務指標

	第9期末 2011年1月31日	第10期末 2011年7月31日	(相互売買直後) 2011年8月1日
有利子負債残高	108,735百万円	107,112百万円	107,112百万円
短期借入金	8,510百万円	17,000百万円	17,000百万円
長期借入金	80,225百万円	65,112百万円	65,112百万円
投資法人債	20,000百万円	25,000百万円	25,000百万円
LTV(帳簿価額ベース)(注1)	49.3%	48.9%	48.9%(注4)
LTV(期末鑑定評価額ベース)(注2)	57.4%	56.4%	53.5%(注4)
DSCR(注3)	3.9倍	4.0倍	—
残加重平均借入期間	1.52年	1.29年	—
期末加重平均金利	1.62%	1.58%	—

(注1) LTV(帳簿価額ベース)は「期末有利子負債÷期末総資産額」で算出しています。
 (注2) LTV(期末鑑定評価額ベース)は「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」で算出しています。
 (注3) DSCRは「金利償却前当期純利益÷支払利息」で算出しています。
 (注4) 第11期物件相互売買後の試算値です。

LTV(期末鑑定評価額ベース)と総有利子負債コストの推移



(注) 「総有利子負債コスト」は、支払利息、投資法人債利息、融資手数料、投資法人債発行費償却の合計額を年換算したものを、有利子負債の各期中平均残高で除して算出しています。

1-6 運用ハイライト 中期目標と分配金シミュレーション

現在

分配金(2012年1月期:予想) **8,500円/口**
 (不動産等売却益を除く:予想) **7,700円/口**

中期目標

分配金: **10,000円/口**

分配金シミュレーション

① 物件入替(スポンサーとの物件相互売買に伴うNOI増加の影響)^(注1)

	相互売買額							
	200億円		300億円		400億円		500億円	
	分配可能利益(期)	1口当たり分配金	分配可能利益(期)	1口当たり分配金	分配可能利益(期)	1口当たり分配金	分配可能利益(期)	1口当たり分配金
取得物件と売却物件のNOI利回り差 +2.5%	+2.5億円	+1,079円/口	+3.7億円	+1,619円/口	+5.0億円	+2,159円/口	+6.2億円	+2,699円/口
取得物件と売却物件のNOI利回り差 +2.0%	+2.0億円	+863円/口	+3.0億円	+1,295円/口	+4.0億円	+1,727円/口	+5.0億円	+2,159円/口
取得物件と売却物件のNOI利回り差 +1.5%	+1.5億円	+647円/口	+2.2億円	+971円/口	+3.0億円	+1,295円/口	+3.7億円	+1,619円/口

売却候補物件(NOI利回り4.0%未満)^(注2)

	帳簿価額	NOI利回り
後楽森ビル	262億円	2.9%
六本木ファーストビル	202億円	2.7%
アークフォレストテラス	51億円	2.2%
六本木ファーストプラザ	22億円	3.5%
合計	538億円	2.8%

▶ 今後の物件入替では、取得物件をS・Aクラスオフィスビルと住宅等を組み合わせ、「取得物件と売却物件のNOI利回り差+2.0%以上」を目指す

② 金融コスト低減(物件入替による時価ベースLTV改善に伴う金利低減の影響:有利子負債1,071億円前提)^(注1)

金利低減幅									
△0.1%		△0.2%		△0.3%		△0.4%		△0.5%	
分配可能利益(期)	1口当たり分配金	分配可能利益(期)	1口当たり分配金	分配可能利益(期)	1口当たり分配金	分配可能利益(期)	1口当たり分配金	分配可能利益(期)	1口当たり分配金
+0.5億円	+231円/口	+1.0億円	+462円/口	+1.6億円	+693円/口	+2.1億円	+925円/口	+2.6億円	+1,156円/口

将来展望について

将来的には「物件入替局面」から「増資・物件取得局面」に移行して成長を重ねることが、投資主利益の向上になると考えます。その際には「配当重視」の方針に則り、「1口当たり分配金の増加」に強くこだわるとともに、同時にLTVを低下させて金融コストを低減させることにより、更なる分配金増加に導く好循環を目指します。



- 「非上場会社である森ビル株式会社と森ヒルズリート投資法人が互いに良きパートナーとなり共に発展する」という当初の理想を実現するために様々な形のサポートを行う(非上場会社ならではの長期的視点による物件相互売買等の柔軟な対応が可能)
- 森ビル株式会社には豊富な物件パイプライン(総資産1.1兆円:2011年3月現在、保有棟数113棟:2011年4月現在)があり、森ヒルズリート投資法人は優先交渉権に基づき入札等の競争プロセス無しでの物件取得が可能

(注1) 本試算は、物件入替や金融コストの変化による本投資法人の損益への影響を、他の条件を一定として簡易計算したシミュレーションであり、実現を保証するものではありません。
 また、発行済投資口数は2011年9月15日時点の231,520口を前提としています。

(注2) NOI利回りについては、取得価格をベースとし、第11期の予想NOI利回りを記載しています。

1-7 運用ハイライト 東日本大震災の影響と森ヒルズリーの耐震性能

東日本大震災の影響

対応工事	①運営上必要な修復工事	8百万円
	(天井ボードの落下・ELVロープの巻き込み・空調機械室外壁の一部落下等)	
	②軽微なクラック等の工事	4百万円
	計	13百万円

震災後の テナント動向 (2011年8月26日時点)	[成約]	オフィス:4件・6,338.31㎡ / 住宅:15件・1,414.05㎡
	[解約]	オフィス:1件・1,775.74㎡ / 住宅:19件・2,053.29㎡
		⇒解約のうち震災の影響によるもの:住宅5件・533.93㎡











**全ての投資法人の中で
最も低いポートフォリオPML
0.71%**

⇒ 軽微な対応工事費:13百万円
(保有不動産取得価格総額比:約0.006%)

⇒ 耐震性に優れたビルへのテナント移転
ニーズを吸収できる可能性

(注)面積については、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。

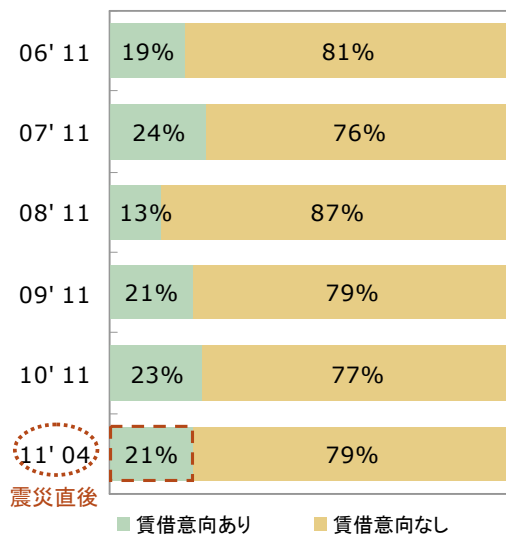
森ヒルズリー物件のPMLと耐震設備(2011年9月15日時点)

主用途	オフィスビル					住宅				商業施設	
物件名	六本木ヒルズ 森タワー	アーク森ビル	六本木 ファーストビル	後楽森ビル	赤坂溜池 タワー	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	六本木 ファースト プラザ	六本木 ビュータワー	ラフォーレ 原宿 (底地)
	O-0	O-1	O-3	O-4	O-6	R-1		R-2	R-3	R-4	S-1
写真											
PML	0.29%	0.38%	2.07%	0.42%	2.15%	1.16%	1.72%	1.60%	3.53%	3.53%	—
免震・制振	制振	—	—	制振	制振	免震	免震	免震	—	—	—

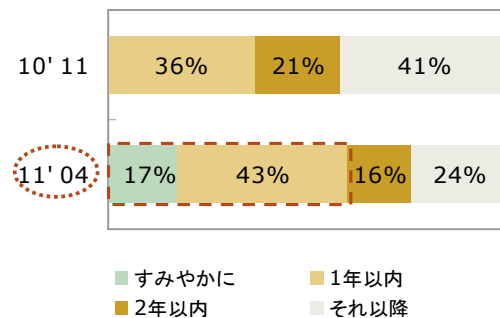
1-8 運用ハイライト 東日本大震災後のオフィスニーズに関する意識調査

東京23区オフィスニーズに関する調査

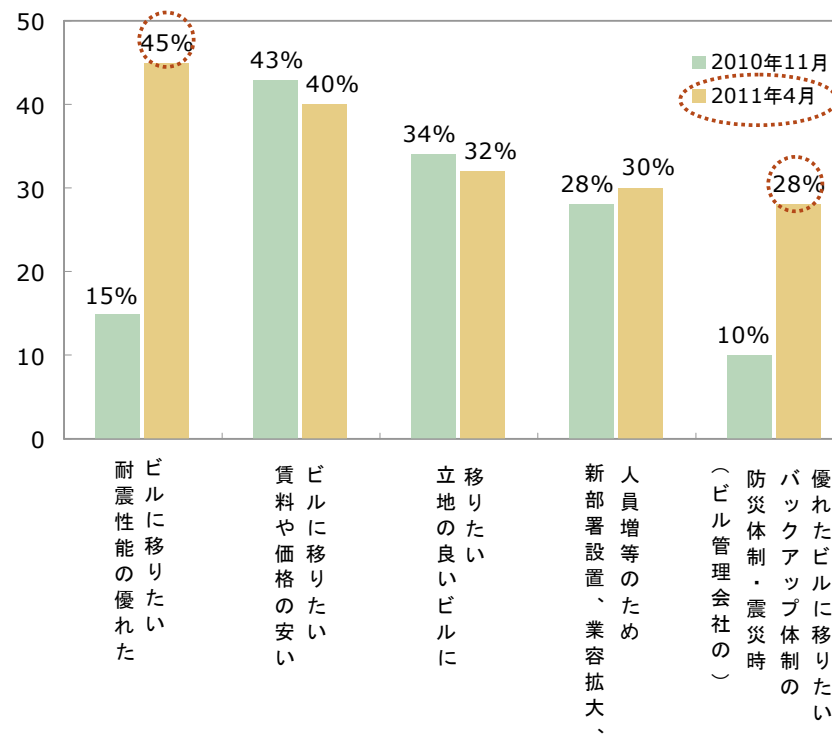
新規賃借予定の有無



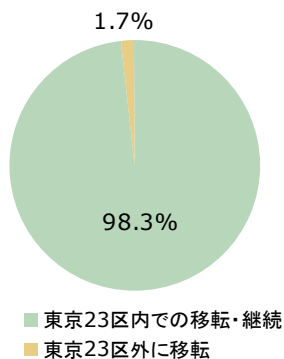
新規賃借予定時期



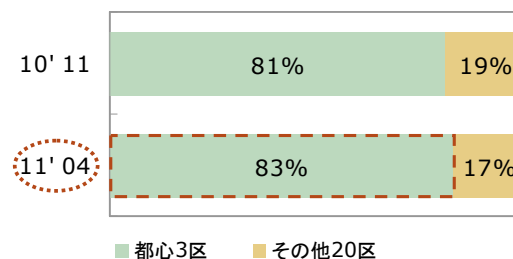
新規賃借予定理由



東京23区内での移転を希望する企業の割合



新規賃借予定地



- ①新規賃借意向は堅調で、時期は「1年以内」が急増
 - 新規賃借予定「あり」の割合は引き続き20%超
 - 時期は「1年以内(「すみやかに」含む)」が36%→60%へ急増
- ②都心3区志向が堅調
 - 80%以上が「都心3区」を希望
- ③耐震性能の優れたビルへのニーズが高まる
 - 「耐震性の優れたビルに移りたい」が15%→45%へと大幅増加

(出所) 森ビル株式会社「2011年 東京23区オフィスニーズ調査【臨時版】」に基づき資産運用会社が作成しています。
 (注) 調査時点は2011年4月下旬～5月中旬、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3,400社です。また、回収結果は1,101社(回収率30.9%)です。

1-9 運用ハイライト 鑑定評価額の推移



(注1) 第10期中に元麻布ヒルズ(86区画)を売却し、アーク森ビル1.5フロア(23階50%及び25階)及び赤坂溜池タワー(住宅)を取得する物件相互売買を実施しました。
 (注2) 第11期中に六本木ヒルズゲートタワーを売却し、六本木ヒルズ森タワー1.5フロア(23階及び24階50%)及びアーク森ビル3フロア(4階、15階及び24階)を取得する物件相互売買を実施しました。

1-10 運用ハイライト 期末鑑定評価額

(百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第9期末 (2011年1月31日時点)		第10期末 (2011年7月31日時点)				増減 (B)-(A)	増減率 (B)/(A)-1	含み益 (B)-帳簿価額
					(A) 鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	(B) 鑑定評価額	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	六本木ヒルズ森タワー	O-0	6,810	6,825	7,420	3.8%	7,370	3.8%	3.5%	4.0%	△ 50	△ 0.7%	544
	アーク森ビル (注2)	O-1	41,770	41,570	24,200	3.8%	35,500	3.8%	3.5%	4.0%	11,300	46.7%	△ 6,070
	六本木ヒルズゲートタワー	O-2	36,500	35,678	32,000	3.9%	31,900	3.9%	3.7%	4.2%	△ 100	△ 0.3%	△ 3,778
	六本木ファーストビル	O-3	21,000	20,277	20,400	4.3%	19,400	4.3%	4.0%	4.5%	△ 1,000	△ 4.9%	△ 877
	後楽森ビル (注3)	O-4	27,200	26,241	23,280	4.7%	22,080	4.7%	4.3%	5.0%	△ 1,200	△ 5.2%	△ 4,161
	赤坂溜池タワー (注4)	O-6	43,930	43,534	23,700	4.0%	30,000	4.0%	3.7%	4.2%	6,300	26.6%	△ 13,534
	小計			177,210	174,128	131,000	-	146,250	-	-	-	15,250	-
住宅	元麻布ヒルズ (注5)	R-1	1,706	1,673	14,000	4.7%	1,700	4.7%	4.3%	4.9%	△ 12,300	△ 87.9%	26
	アークフォレストテラス	R-2	5,300	5,150	3,560	4.9%	3,040	5.0%	4.8%	5.2%	△ 520	△ 14.6%	△ 2,110
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,209	1,720	5.2%	1,650	5.2%	5.0%	5.4%	△ 70	△ 4.1%	△ 559
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,940	3,180	5.3%	3,170	5.3%	5.1%	5.5%	△ 10	△ 0.3%	△ 770
	小計			13,106	12,974	22,460	-	9,560	-	-	-	△ 12,900	-
商業 施設	ラフォーレ原宿(底地) (注6)	S-1	21,820	22,074	24,200	5.2%	24,500	-	5.1%	-	300	1.2%	2,425
	小計			21,820	22,074	24,200	-	24,500	-	-	-	300	-
ポートフォリオ合計			212,136	209,177	177,660	-	180,310	-	-	-	2,650	1.5%	△ 28,867

(注1) 各期末の「鑑定評価額」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、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書等に基づいています。

(注2) アーク森ビルは、第10期中に1.5フロア(23階50%及び25階)を追加取得しています。

(注3) 後楽森ビルの鑑定評価額は、不動産鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合(80%)を乗じた金額を記載しています。

(注4) 赤坂溜池タワーは、第10期中に住宅部分を追加取得しています。

(注5) 元麻布ヒルズは、第10期中に86区画を売却しており、取得価格及び帳簿価額は売却後の金額を記載しています。

(注6) ラフォーレ原宿(底地)は、第9期末の直接還元法還元利回りの欄にDCF法の割引率を記載しています。

2-1 第10期決算ハイライト 当期実績【収支内訳】

	実績		前期比		
	第9期	第10期	第10期-第9期		
	運用日数 184日	181日			
営業収益	5,483	5,257	△ 225	△ 4.1%	
賃貸事業収入	4,755	4,586	△ 168	△ 3.5%	アーク森ビル 取得及び固定型マスターリース化 +186
賃料共益費収入	4,702	4,541	△ 160	△ 3.4%	虎ノ門35森ビル(第9期売却) 運用日数差異 △103
オフィス	3,082	2,932	△ 150	△ 4.9%	六本木ファーストビル 六本木ヒルズゲートタワー 赤坂溜池タワー 後楽森ビル △22 △23 △35 △151
住宅	959	804	△ 154	△ 16.1%	
店舗	171	157	△ 13	△ 8.1%	赤坂溜池タワー(住宅)取得 元麻布ヒルズ一部売却 +201 △352
土地	488	646	158	32.4%	
その他賃料収入	52	45	△ 7	△ 14.6%	
その他賃貸事業収入	445	334	△ 111	△ 24.9%	ラフォーレ原宿(底地)(第9期取得) 運用日数差異 +158
不動産等売却益	282	336	53	19.0%	
営業費用	2,526	2,197	△ 328	△ 13.0%	
賃貸事業費用	2,114	1,878	△ 236	△ 11.2%	アーク森ビル 固定型マスターリース化 元麻布ヒルズ一部売却 △15 △34
賃貸事業損益	3,086	3,043	△ 43	△ 1.4%	
減価償却費	699	670	△ 28	△ 4.1%	駐車場収入 空調料等 △6 △55
NOI	3,785	3,713	△ 72	△ 1.9%	
NOI利回り	3.5%	3.5%	△ 0.0PT	△ 0.4%	
販売費及び一般管理費	412	319	△ 92	△ 22.4%	赤坂溜池タワー(住宅)取得 元麻布ヒルズ一部売却 △221 △84
営業利益	2,957	3,059	102	3.5%	アーク森ビル 固定型マスターリース化 △84
営業外収益	5	3	△ 1	△ 33.6%	
営業外費用	1,121	1,115	△ 6	△ 0.6%	リーシングフィー 公租公課 水光熱費 +31 +34 △36
支払利息	878	861	△ 17	△ 2.0%	
その他営業外費用	242	254	11	4.6%	
営業外損益	△ 1,116	△ 1,111	4	0.4%	資産運用報酬 消費税 業務委託費 △78 △8 △4
経常利益	1,840	1,947	106	5.8%	
特別損失	—	13	△ 13	—	
税引前当期純利益	1,840	1,934	93	5.1%	
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	0.9%	支払利息 投資法人債利息 △45 +27
当期純利益	1,839	1,933	93	5.1%	
1口当たり分配金(円)	7,947	8,352	405	5.1%	
物件取得価格	211,899	212,136	236	0.1%	融資手数料 +11

2-2 第10期決算ハイライト 計画と実績の対比

(百万円)

	運用日数	第10期				
		計画	実績	実績-計画		
		181日	181日			
営業収益		5,251	5,257	6	0.1%	
賃貸事業収入		4,563	4,586	23	0.5%	
賃料共益費収入		4,520	4,541	21	0.5%	
オフィス		2,913	2,932	19	0.7%	六本木ファーストビル +9 後楽森ビル +4 赤坂溜池タワー +4
住宅		801	804	2	0.3%	
店舗		158	157	△0	△0.4%	
土地		646	646	—	0.0%	
その他賃料収入		43	45	2	4.7%	
その他賃貸事業収入		352	334	△17	△5.0%	駐車場収入 △8 空調料等 △14
不動産等売却益		335	336	0	0.3%	
営業費用		2,226	2,197	△28	△1.3%	
賃貸事業費用		1,909	1,878	△30	△1.6%	リーシングフィー +20 建物管理費 △9 修繕費 △19 水光熱費 △11
賃貸事業損益		3,006	3,043	36	1.2%	
減価償却費		674	670	△4	△0.6%	
NOI		3,681	3,713	32	0.9%	
NOI利回り		3.5%	3.5%	0.0PT	0.8%	
販売費及び一般管理費		317	319	2	0.8%	
営業利益		3,024	3,059	34	1.2%	
営業外収益		3	3	0	11.8%	
営業外費用		1,128	1,115	△12	△1.1%	
支払利息		866	861	△4	△0.6%	
その他営業外費用		262	254	△7	△3.0%	
営業外損益		△1,125	△1,111	13	1.2%	
経常利益		1,899	1,947	48	2.5%	
特別損失		—	13	13	—	
税引前当期純利益		1,899	1,934	34	1.8%	
法人税、住民税及び事業税		1	1	△0	△8.6%	
当期純利益		1,898	1,933	35	1.8%	
1口当たり分配金(円)		8,200	8,352	152	1.9%	
物件取得価格		212,136	212,136	0	0.0%	

2-3 第10期決算ハイライト 業績予想【収支内訳】

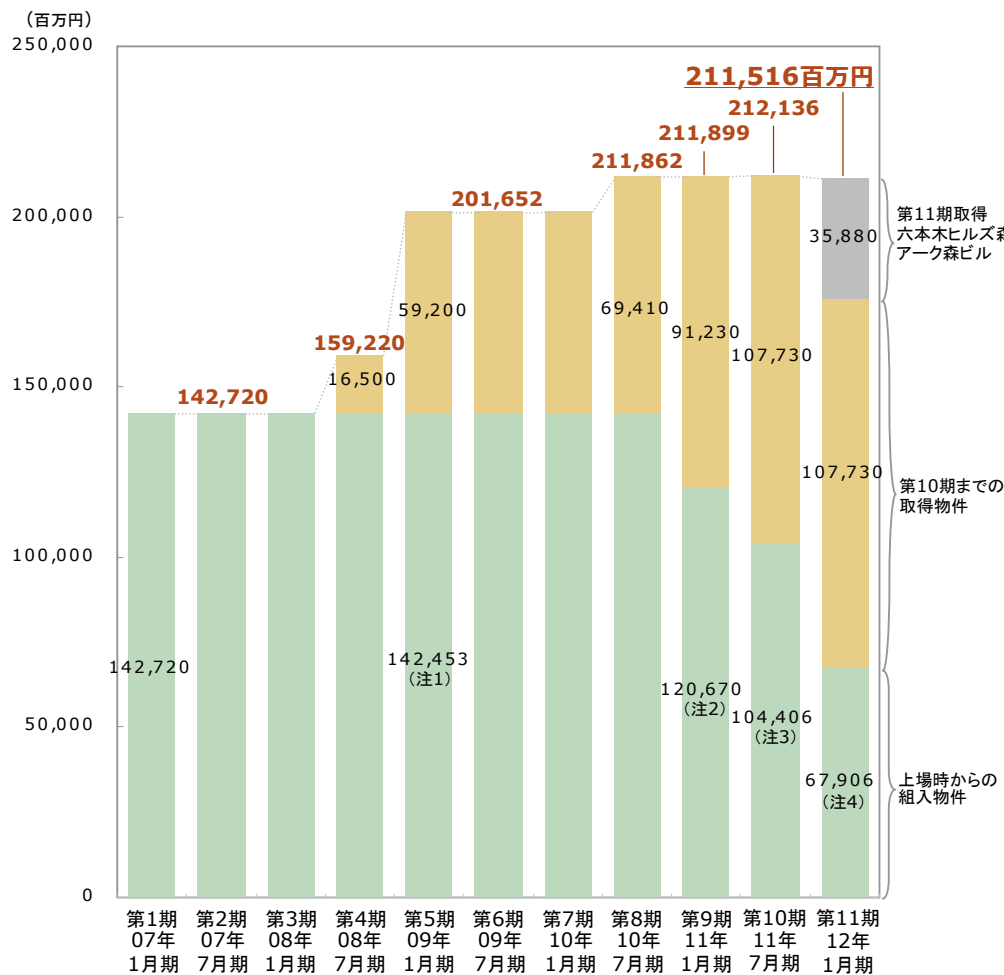
			(百万円)	
	実績	予想	前期比	
	第10期	第11期	第11期-第10期	
	運用日数	181日	184日	
営業収益	5,257	4,761	△ 495	△ 9.4%
賃貸事業収入	4,586	4,407	△ 179	△ 3.9%
賃料共益費収入	4,541	4,372	△ 169	△ 3.7%
オフィス	2,932	3,148	215	7.3%
住宅	804	566	△ 238	△ 29.6%
店舗	157	11	△ 146	△ 92.6%
土地	646	646	—	0.0%
その他賃料収入	45	34	△ 10	△ 23.1%
その他賃貸事業収入	334	169	△ 165	△ 49.4%
不動産等売却益	336	185	△ 150	△ 44.9%
営業費用	2,197	1,652	△ 545	△ 24.8%
賃貸事業費用	1,878	1,362	△ 515	△ 27.5%
賃貸事業損益	3,043	3,214	170	5.6%
減価償却費	670	636	△ 33	△ 5.0%
NOI	3,713	3,850	137	3.7%
NOI利回り	3.5%	3.6%	0.1PT	2.3%
販売費及び一般管理費	319	290	△ 29	△ 9.2%
営業利益	3,059	3,109	49	1.6%
営業外収益	3	2	△ 0	△ 19.6%
営業外費用	1,115	1,142	27	2.5%
支払利息	861	852	△ 8	△ 1.0%
その他営業外費用	254	290	36	14.2%
営業外損益	△ 1,111	△ 1,140	△ 28	△ 2.5%
経常利益	1,947	1,969	21	1.1%
特別損失	13	—	△ 13	—
税引前当期純利益	1,934	1,969	34	1.8%
法人税、住民税及び事業税	1	1	0	9.4%
当期純利益	1,933	1,967	34	1.8%
1口当たり分配金(円)	8,352	8,500	148	1.8%
物件取得価格	212,136	211,516	△ 620	△ 0.3%

アーク森ビル追加取得	+418
六本木ヒルズ森タワー取得	+452
六本木ヒルズゲートタワー売却	△654
アーク森ビル(第10期取得)	
運用日数差異	+61
赤坂溜池タワー(オフィス)	
固定型マスターリース化	+18
六本木ファーストビル	△29
後楽森ビル	△50
六本木ヒルズゲートタワー売却	△121
元麻布ヒルズ(第10期売却)	
運用日数差異	△103
六本木ヒルズゲートタワー売却	△139
六本木ヒルズゲートタワー売却	△92
赤坂溜池タワー(オフィス)	
固定型マスターリース化	△67
六本木ヒルズ森タワー取得	+68
アーク森ビル追加取得	+48
六本木ヒルズゲートタワー売却	△437
赤坂溜池タワー(オフィス)	
固定型マスターリース化	△121
元麻布ヒルズ(第10期売却)	
運用日数差異	△77
資産運用報酬	△18
消費税	△5
業務委託費	△2
融資手数料	+36

(注1) 第9期、第10期及び第11期中取得物件における公租公課等は各取得期に費用計上せず取得原価に算入しています。第10期中取得物件については、第11期も取得原価に算入していますが、第9期中取得物件については、第10期に3か月分の公租公課等を費用計上しています。
(注2) 第10期中に取得したアーク森ビル追加取得分及び赤坂溜池タワー追加取得分は、2011年3月18日から収支起算(136日)しています。
(注3) 第10期中に売却した元麻布ヒルズの一部(86区画)は、2011年3月17日までに収支計算(45日)しています。

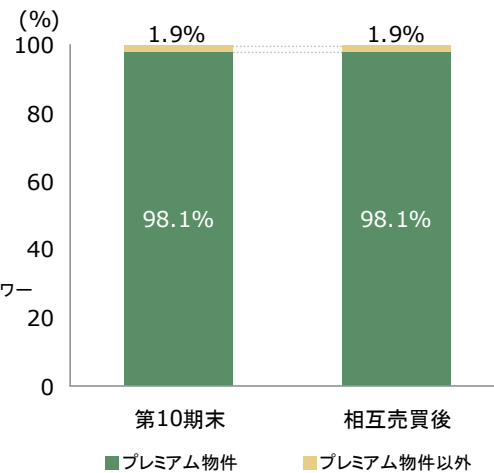
3-1 運用状況 ポートフォリオの状況

資産総額(取得価格ベース)の推移

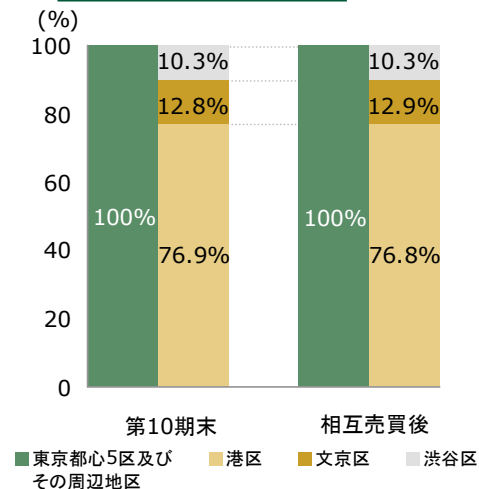


(注1) 第5期中に元麻布ヒルズ(1区画)を売却しました。
 (注2) 第9期中に虎ノ門35森ビルと元麻布ヒルズ(42区画)を売却しました。
 (注3) 第10期中に元麻布ヒルズ(86区画)を売却しました。
 (注4) 第11期中に六本木ヒルズゲートタワーを売却しました。

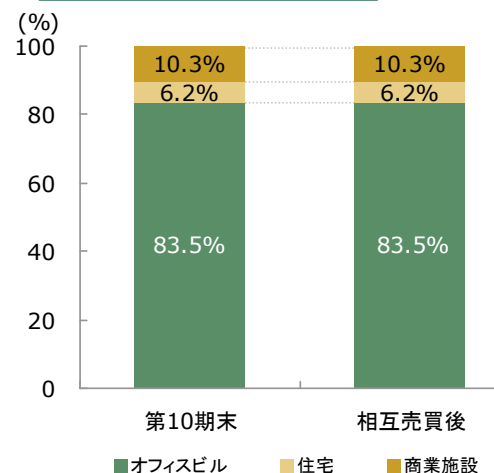
クオリティ別分散状況(注2)



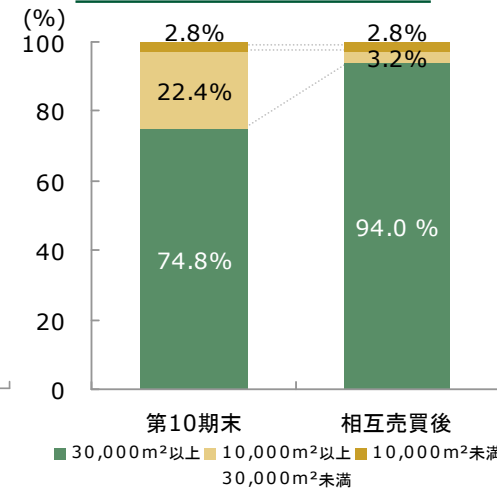
地域別分散状況



主用途別分散状況

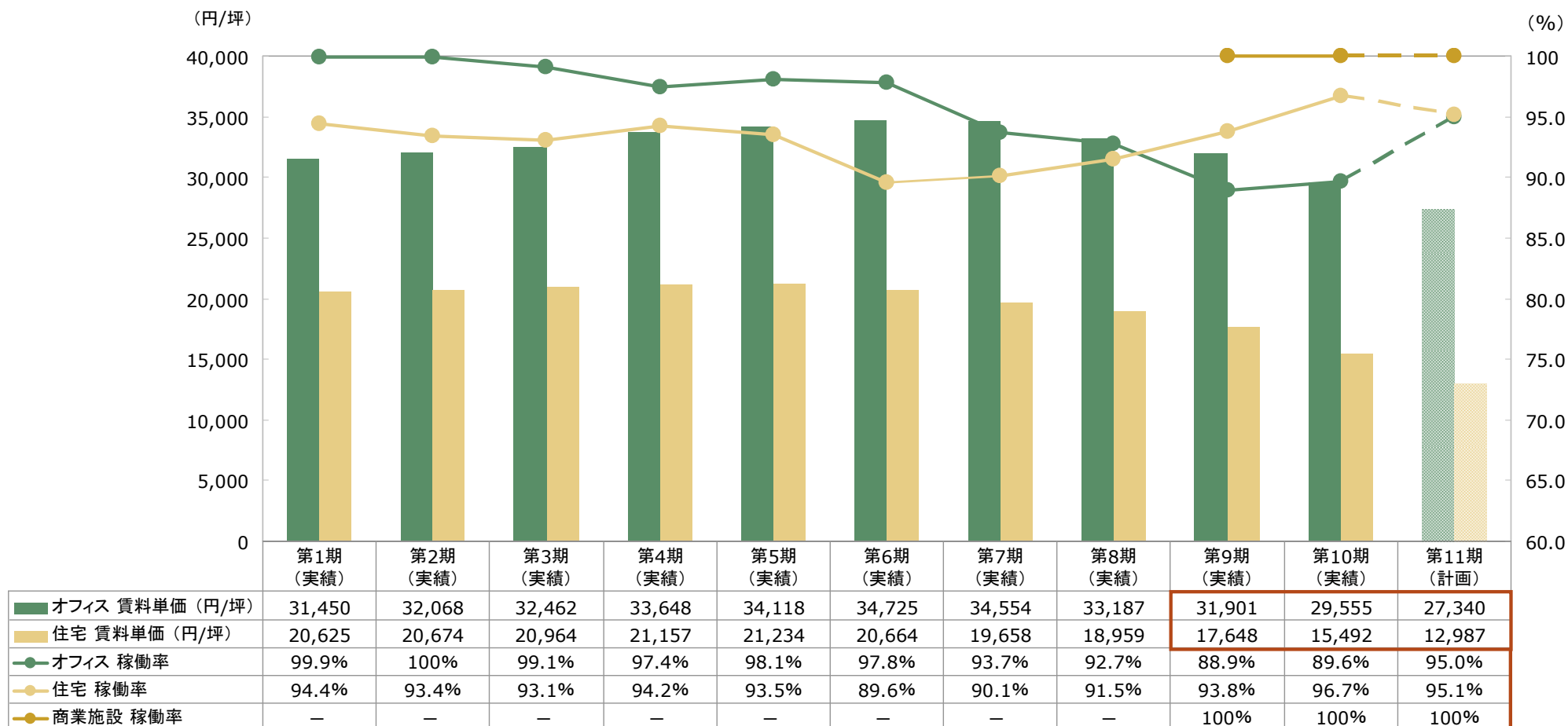


規模別分散状況(注3)



(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率であり、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。なお、底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合には、底地についてもプレミアム物件と位置付けています。
 (注3) 規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。

3-2 運用状況 賃料単価及び稼働率の推移

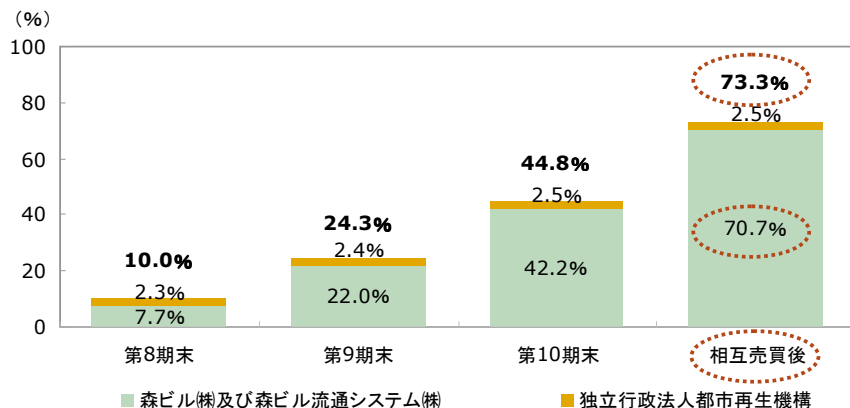


(注) 上記賃料単価及び稼働率は、期中平均賃料単価及び期中平均稼働率です。

- 9期以降は物件入替を頻繁に行っており、8期以前とは必ずしもデータの連続性が無い点に留意
- 特に住宅賃料の9期以降の下落幅が大きいのは、賃料単価の高い「元麻布ヒルズ(大部分)」・「六本木ヒルズゲートタワー」を売却したことが主たる要因
- オフィス・住宅とも空室率については、固定型マスターリース増加の影響もあり改善傾向にある賃料については依然下落傾向にあるが、下落幅は縮小しており底打ちに向かうと見られる

3-3 運用状況 賃料内訳+オフィステナントリーシング状況①

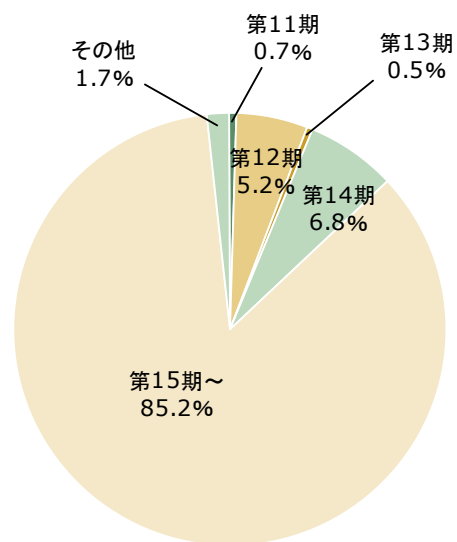
賃料固定型物件の比率



(注1) 森ビル流通システム(株)に対してラフォーレ原宿(底地)を賃貸しており、独立行政法人都市再生機構に対して六本木ビュータワーを賃貸しています。

(注2) 比率については、第8期の最終月、第9期の最終月、第10期の最終月、相互売買後の月額賃料(2011年8月26日時点において、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)における賃料固定型物件からの賃料収入が全物件からの賃料収入に占める割合(駐車場収入及びその他収入は含みません。)を小数第二位を四捨五入して記載しています。

賃料更新時期別の比率



賃料改定時期別のマーケット賃料ギャップ(オフィス)

		マーケット賃料と比較して						(百万円)
		高水準		同位	低水準			合計
		10%超	10%~0%	0%	0%~ △10%	△10%~ △20%	△20%未満	
第11期	定借	-	-	-	-	-	-	-
	普通借	1.5	-	-	-	-	-	1.5
第12期	定借	-	-	-	-	-	-	-
	普通借	5.1	13.2	-	14.2	-	-	32.7
第13期	定借	-	-	-	-	-	-	-
	普通借	-	-	-	1.3	-	-	1.3
第14期	定借	16.8	-	-	24.8	-	-	41.6
	普通借	-	-	-	3.9	-	3.6	7.5
第15期以降	定借	-	12.9	-	13.4	-	26.8	53.2
	普通借	-	-	371.1	12.6	-	-	383.8
合計		23.5	26.2	371.1	70.5	-	30.4	521.9
マーケットギャップの平均		19.0%	3.8%	0.0%	△ 4.8%	-	△ 32.8%	
割合		4.5%	5.0%	71.1%	13.5%	0.0%	5.8%	
		9.5%		71.1%	19.3%			

妥済みテナント(改定後合計39.0百万円)は第15期以降に分類しています

(注1) 記載数値は2011年8月26日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10期末時点の鑑定評価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。

3-4 運用状況 賃料内訳+オフィステナントリーシング状況②

賃料改定実績(オフィス)

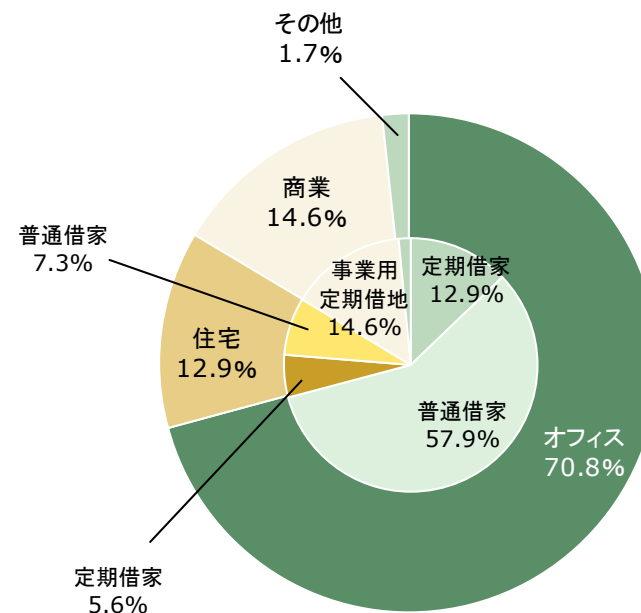
		件数	改定前 月額賃料 合計	改定後 月額賃料 合計	賃料 増減額 (月額)	変動率
妥結済み テナント	第6期	14件	162.4 百万円	170.1 百万円	7.7 百万円	4.7%
	第7期	9件	103.0 百万円	90.5 百万円	△ 12.5 百万円	△ 12.1%
	第8期	12件	134.6 百万円	114.5 百万円	△ 20.1 百万円	△ 15.0%
	第9期	3件	5.7 百万円	4.3 百万円	△ 1.4 百万円	△ 24.7%
	第10期	4件	154.8 百万円	115.7 百万円	△ 39.1 百万円	△ 25.3%
	第11期	4件	48.7 百万円	39.0 百万円	△ 9.7 百万円	△ 20.0%
交渉中の テナント	第11期	1件	1.5 百万円			
	第12期	4件	32.7 百万円			

月額賃料の内訳及び賃料改定時期

テナント別	契約形態別	月額賃料 合計	割合	賃料改定時期別				
				第11期	第12期	第13期	第14期	第15期～
オフィス	定期借家	94.9	12.9%	-	-	-	41.6	53.2
	普通借家	427.0	57.9%	1.5	32.7	1.3	7.5	383.8
	用途別計	521.9	70.8%	1.5	32.7	1.3	49.2	437.0
住宅	定期借家	41.3	5.6%	2.5	5.6	1.7	1.0	30.2
	普通借家	53.9	7.3%	0.7	0.0	0.3	0.0	52.8
	用途別計	95.2	12.9%	3.2	5.6	2.1	1.0	83.0
商業	事業用 定期借地	107.8	14.6%	-	-	-	-	107.8
	用途別計	107.8	14.6%	-	-	-	-	107.8
小計		725.0	98.3%	4.8	38.4	3.5	50.2	627.9
その他	店舗	1.8	0.3%					
	駐車場	4.4	0.6%					
	その他	5.8	0.8%					
小計		12.2	1.7%					
合計		737.2	100%					

(百万円)

契約形態別比率



(注) 2011年8月26日時点において、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。

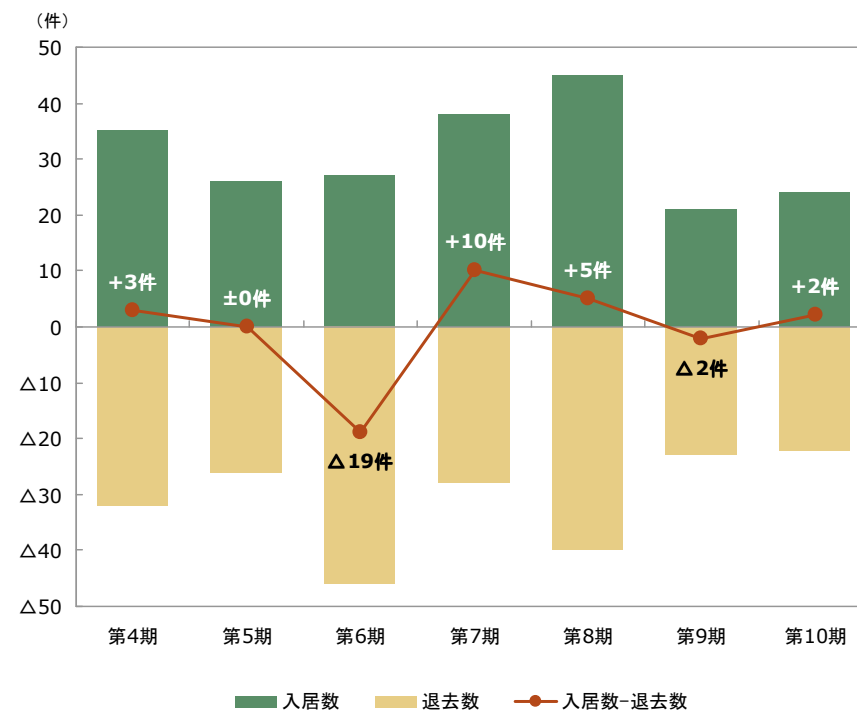
3-5 運用状況 住宅テナントリーシング状況

住宅の入退去状況

	入居	退去	入居-退去
第4期	35件	32件	+3件
	24,885 円/坪	23,648 円/坪	1,237 円/坪
第5期	26件	26件	±0件
	24,607 円/坪	25,466 円/坪	△ 859 円/坪
第6期	27件	46件	△ 19件
	20,183 円/坪	23,223 円/坪	△ 3,040 円/坪
第7期	38件	28件	+10件
	18,045 円/坪	23,702 円/坪	△ 5,657 円/坪
第8期	45件	40件	+5件
	18,456 円/坪	22,450 円/坪	△ 3,994 円/坪
第9期	21件	23件	△ 2件
	14,292 円/坪	22,281 円/坪	△ 7,989 円/坪
第10期	24件	22件	+2件
	16,989 円/坪	19,878 円/坪	△ 2,889 円/坪

(注) 上段:件数 下段:賃料単価

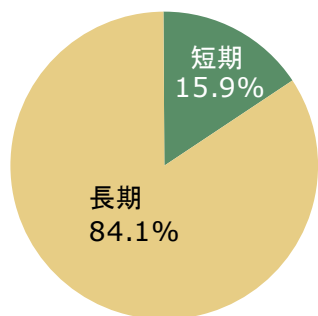
住宅テナントの入退去推移



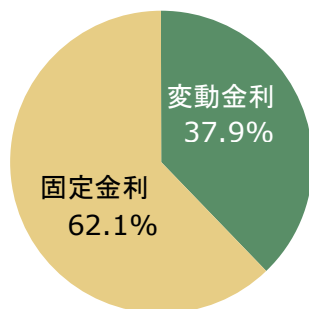
4 財務状況 安定的な資金調達

有利子負債長短比率、固定化比率

第10期末長短比率



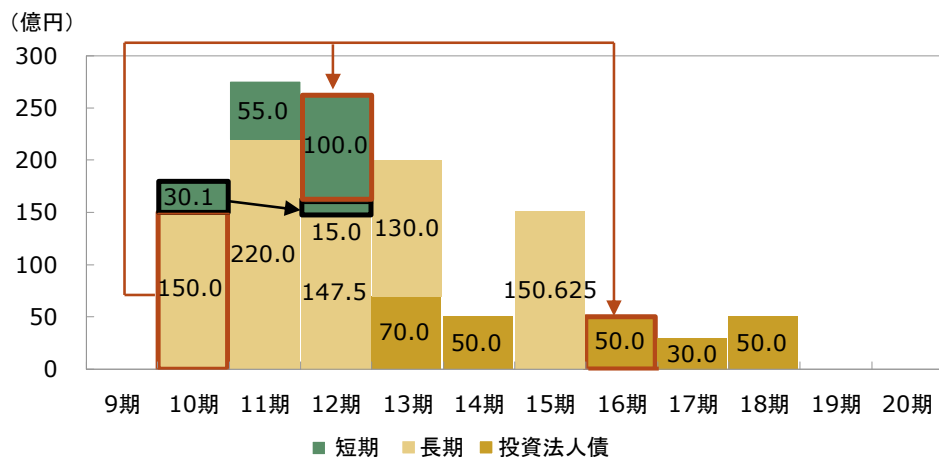
第10期末固定化比率



有利子負債(借入先別)残高及び比率

借入先	残高	借入比率
みずほコーポレート銀行	12,055百万円	14.7%
三菱東京UFJ銀行	12,055百万円	14.7%
三菱UFJ信託銀行	12,055百万円	14.7%
三井住友銀行	11,279百万円	13.7%
住友信託銀行	10,456百万円	12.7%
農林中央金庫	4,200百万円	5.1%
日本政策投資銀行	4,112百万円	5.0%
あおぞら銀行	4,000百万円	4.9%
福岡銀行	4,000百万円	4.9%
りそな銀行	2,500百万円	3.0%
新生銀行	2,400百万円	2.9%
大分銀行	1,000百万円	1.2%
新銀行東京	1,000百万円	1.2%
広島銀行	1,000百万円	1.2%
借入金合計	82,112百万円	100%
投資法人債	25,000百万円	
有利子負債合計	107,112百万円	

返済期限の分散状況



格付けの状況

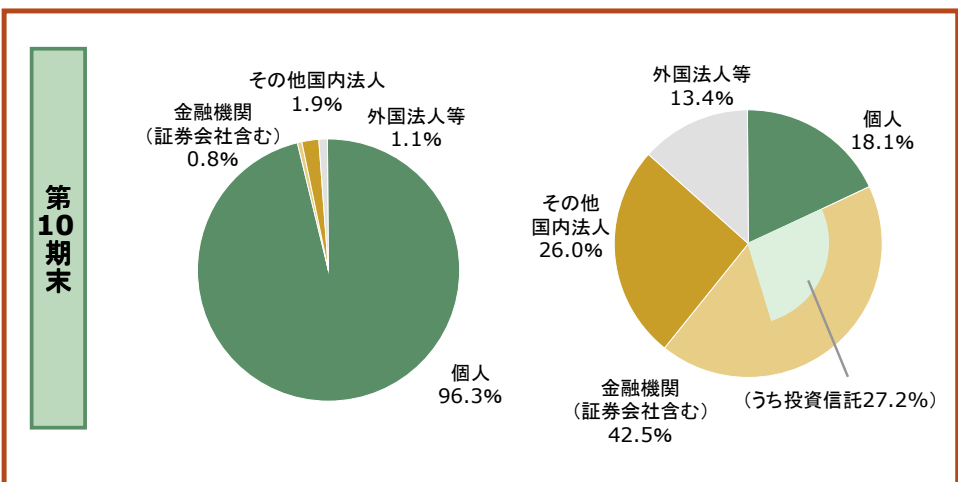
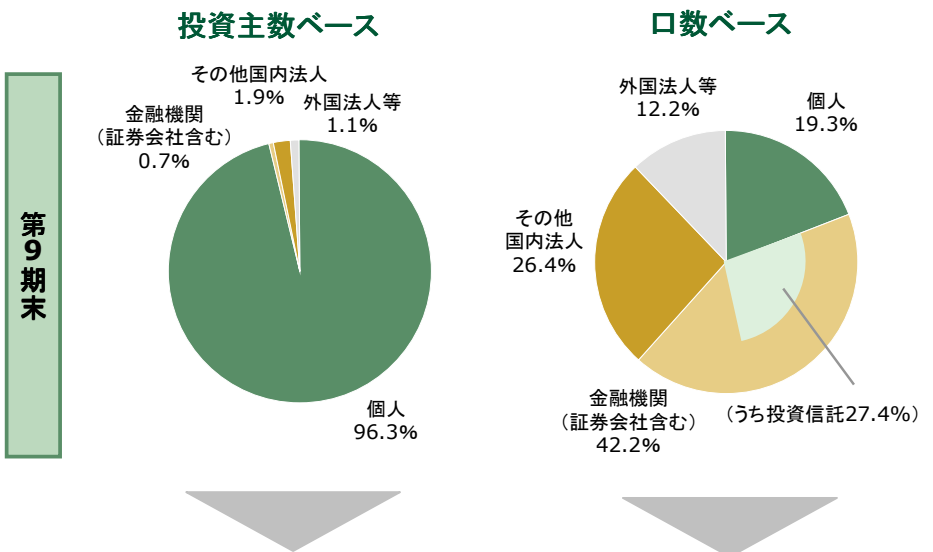
ムーディーズ・ジャパン株式会社
発行体格付 Baa1 (見通し:ネガティブ)

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期優先債務格付 AA- (見通し:ネガティブ)

5 投資主構成(2011年7月31日時点)

投資主構成

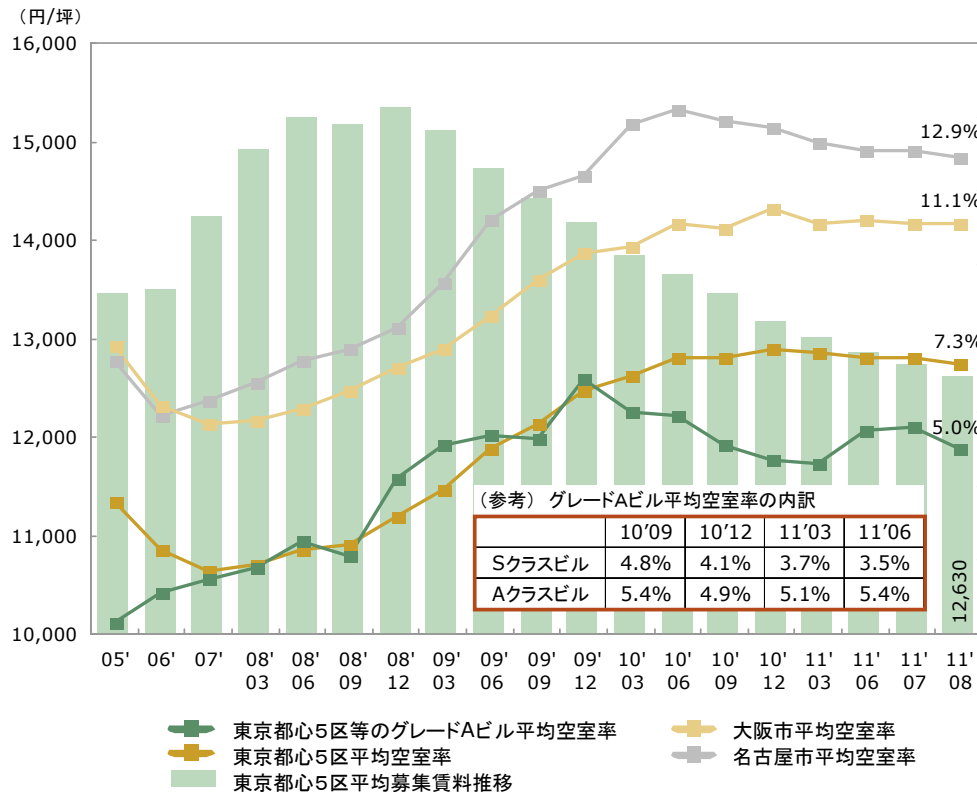
上位投資主一覧



順位	氏名又は名称	口数	比率
1	森ビル株式会社	48,918口	21.1%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	32,753口	14.1%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	17,839口	7.7%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,944口	4.3%
5	富士火災海上保険株式会社	9,075口	3.9%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,767口	2.9%
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,867口	2.5%
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	5,000口	2.2%
9	ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	4,983口	2.2%
10	四国旅客鉄道株式会社	3,324口	1.4%
上位10位投資主の合計		144,470口	62.4%

6-1 投資環境 賃貸オフィスビルマーケット

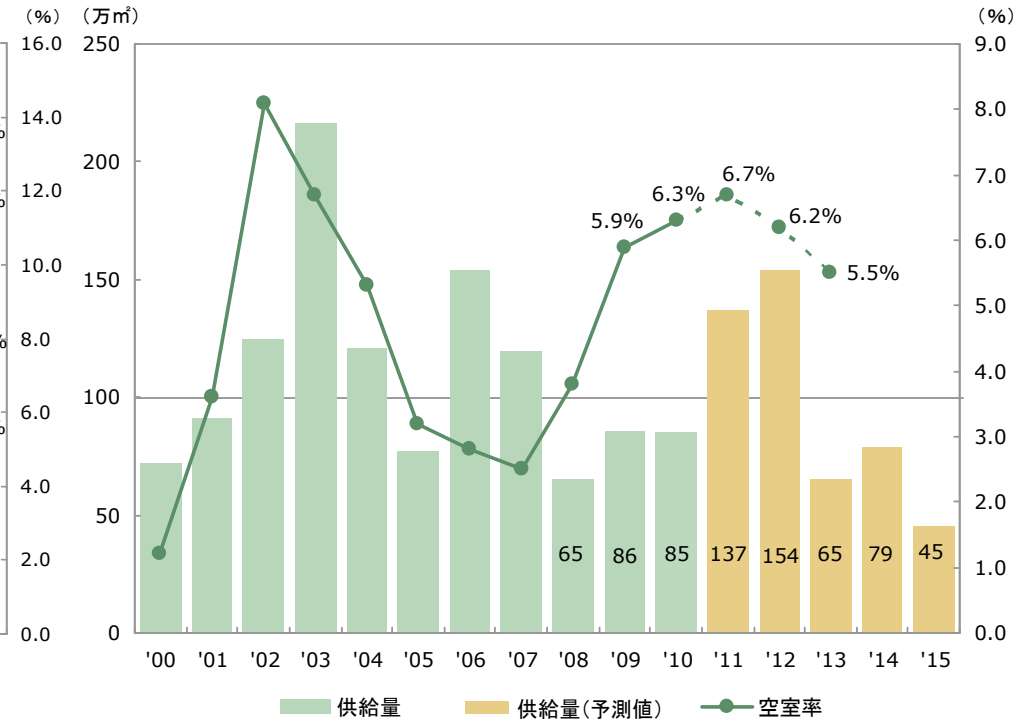
賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移



(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) 平均募集賃料の集計対象期間は、年ベースが各年1～12月、四半期ベースが1～3月・4～6月・7～9月・10～12月です。なお、募集賃料には共益費を含みません。
 (注2) 空室率は、各集計対象期間における期末月の数値を採用しています。

- 「グレードAビル」(従来のS・Aクラスビルを統合)の空室率は改善傾向にあるが、特にSクラスビルの空室率は順調に低下
- 賃料単価は、引き続き調整期間にあるものの、空室の減少に伴い、グレードAビル(特にSクラス)から緩やかに回復する見込み

大規模オフィスビルの供給量と空室率(東京23区)

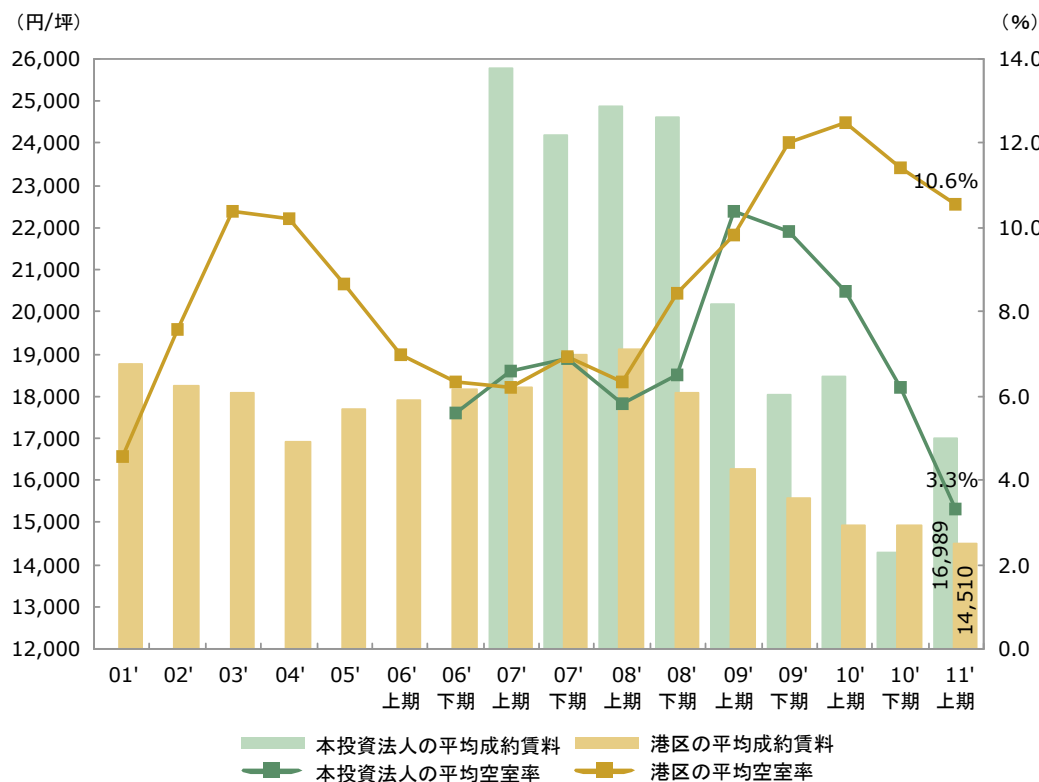


(出所) 森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」(2011年9月発行)に基づき資産運用会社が作成しています。
 (注) 空室率の予想は、森ビル株式会社の公表データを採用しています。

- 2011年と12年の供給量は過去平均を上回るが、13～15年は過去平均を下回る。また都心3区の今後5年間の供給量(58万㎡/年)は、01～05年(97万㎡/年)、06～10年(68万㎡/年)を下回る
- 空室率は、2012年以降の実質GDPの大幅改善により、徐々に低下に向かうことが予想される(都心3区は09年から先行して低下している)

6-2 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

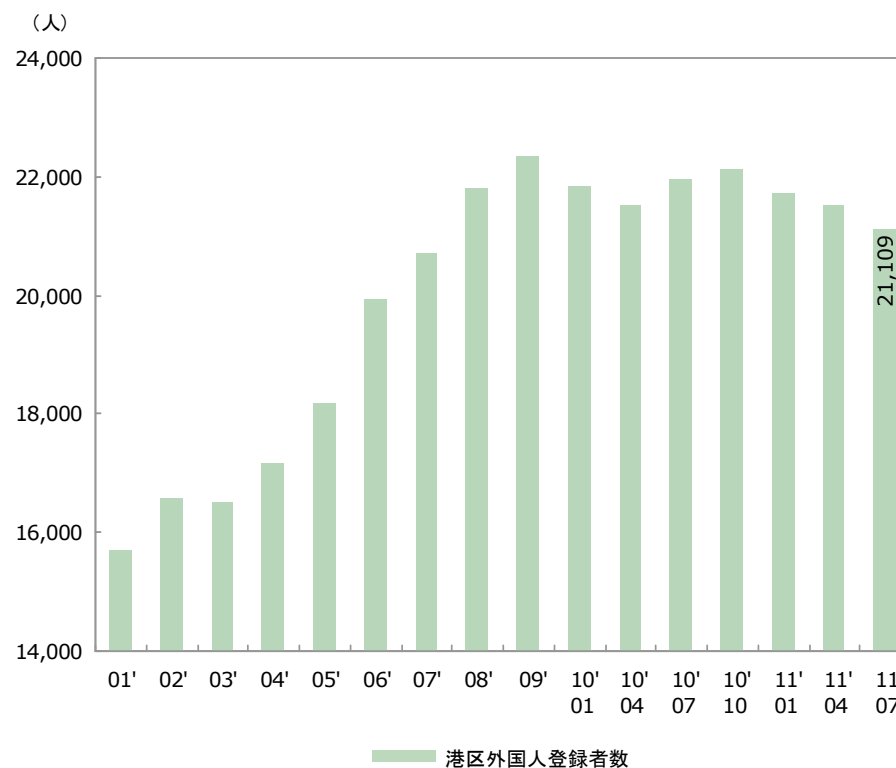


(出所) 本投資法人保有物件に係る一般財団法人日本不動産研究所「不動産鑑定評価書」に記載されているケン不動産投資顧問株式会社「Ken Data Press」に基づき資産運用会社が作成しています。

- (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。
- (注3) 本投資法人については、偶数期の平均値を上期、奇数期の平均値を下期としています。
- (注4) 本投資法人の空室率は、期中平均空室率を表しています。
- (注5) 本投資法人の10'下期平均成約賃料は、第9期に実施した元麻布ヒルズ一部売却を主たる要因として、前期比大幅減となっています。

・ 高級賃貸住宅マーケットは、空室率が徐々に低下しており、賃料単価も底打ちに向かいつつあると見られる

港区の外国人登録者数推移



(出所) 東京都総務局統計部「外国人登録人口」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。

・ 2008年以降概ね安定的に推移しており、震災等に伴う急激な外国人の流出は見られない

6-3 投資環境 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と開発事例



■ 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E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. アークヒルズ フロントタワー



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	2011年1月

B. 六本木ヒルズ クロスポイント



敷地面積	約1,003㎡
延床面積	約7,578㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	2011年3月

C. (仮称)21・25森ビル建替計画



敷地面積	約5,843㎡
延床面積	約55,052㎡
用途	事務所/店舗
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	2013年6月(予定)

D. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業

虎ノ門・六本木エリアの新たな拠点としての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。



敷地面積	C-1地区 約15,370㎡ C-2地区 約510㎡
延床面積	約143,550㎡
用途	事務所/店舗/住宅
事業者	再開発組合(注2)
竣工時期	2012年8月(予定)

E. 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

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。



敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約244,305㎡
用途	事務所/住宅/ホテル/店舗/カンファレンス
事業者	東京都(注3)
竣工時期	2014年(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。
 (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として選定されています。

都市再生特別措置法の改正

政府及び国土交通省の成長戦略を受けて、都市再生特別措置法が2011年4月20日に改正、7月25日施行となりました。

都市の国際競争力の強化として、特定都市再生緊急整備地域が政令にて指定されます。

【改正の概要】

- 特定都市再生緊急整備地域制度の指定
- にぎわい・交流の創出のための道路占用許可の特例
- にぎわい・交流の創出のための民間協定制度の創設
- 都市再生整備推進法人制度の拡充
- 民間都市開発プロジェクトの大臣認定の申請期限の延長
- 民間都市開発プロジェクトに対する金融支援

〔国土交通省資料より：2011年2月〕



〔都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」の一つ：環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域〕

総合特区制度の創設

新成長戦略を実現するための政策課題解決の突破口として、総合特別区域法が2011年6月29日に公布され、8月1日施行となりました。

総合特区制度は国際戦略総合特区と、地域活性化総合特区の2種類が創設され、9月30日の地方公共団体からの提案申請を経て、年内に第1回指定がされる見込みです。

【総合特区制度による特例措置・支援措置】

- 規制・制度の特例措置
- 税制上の支援措置
- 財政上の支援措置
- 金融上の支援措置

〔地域活性化統合本部資料より：2011年2月〕

6-5 投資環境 森ビルグループによる赤坂・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8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143,550㎡
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・六本木地区第一種市街地再開発組合 (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8月(予定)

6-6 投資環境 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Ⅲ街区が着工

～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～

東京都が事業施行し、森ビル株式会社が特定建築者^(注1)となり進めている環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区が、2011年4月に着工されました。本計画の実現により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^(注2)



メインエントランスイメージ^(注2)

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」、「住宅」、「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二号線が貫通する計画であり、特定建築者の森ビル株式会社は、東京都の委託により、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、CO₂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^(注2)

敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約244,305㎡
階数	(複合棟)地上52階、地下5階
高さ	247m
用途	事務所、住宅、ホテル、店舗、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に選定)
着工時期	2011年4月
竣工時期	2014年(予定)

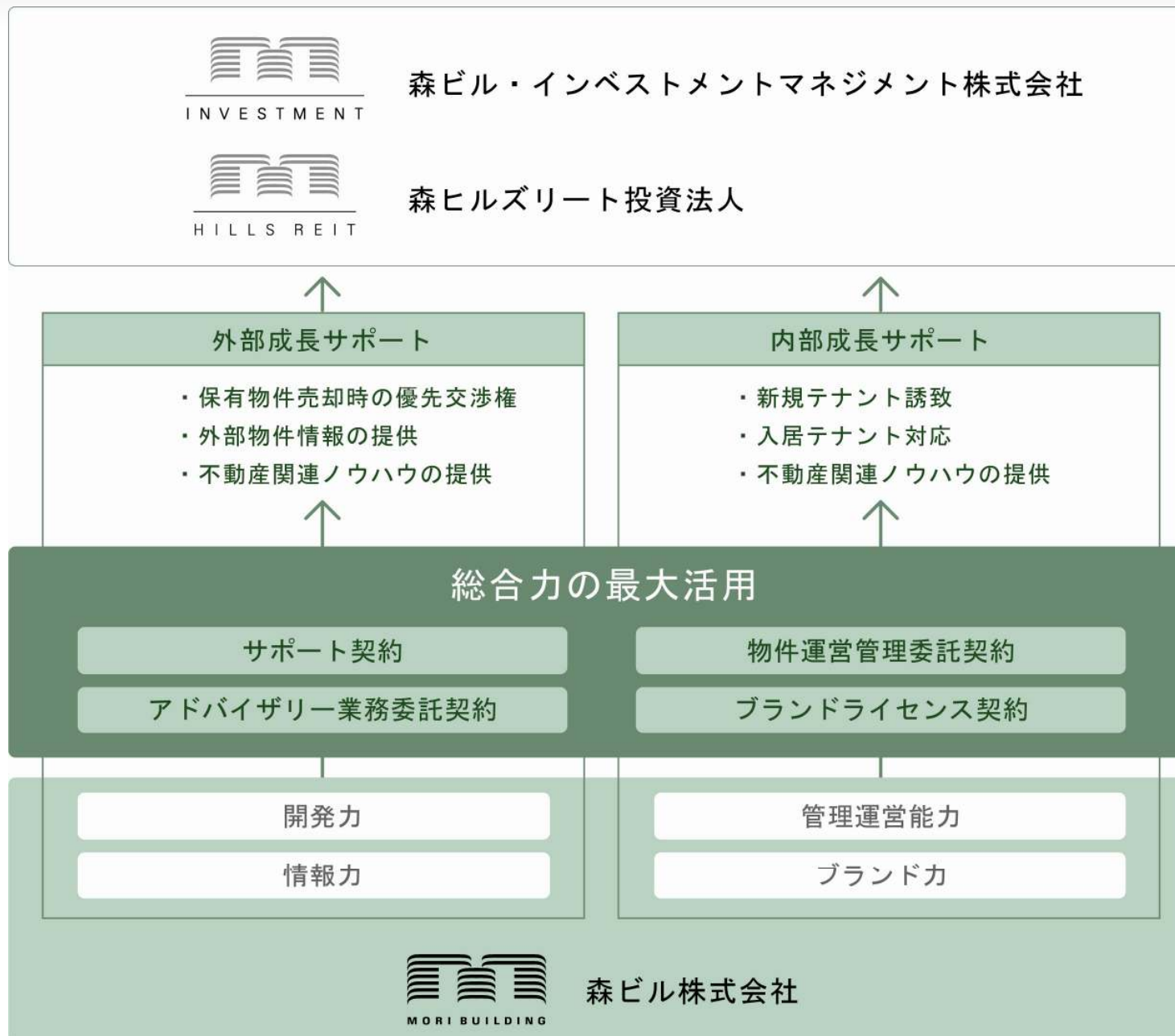
(注1) 特定建築者とは「都市再開発法」に規定された民間活用の方法で、森ビル株式会社は特定建築者に決定され、施行者の定める事業計画に基づき「特定施設建築物」の実施設設計及び建築を行い、保留床部分を取得します。

(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。

Appendix



7-1 森ビルとの協働関係



7-2 森ビルグループによる 環境への取り組みとタウンマネジメント

環境への取り組み～厳しい制度化の流れ～

「改正省エネ法」の施行、「東京都環境確保条例」の実施により、都心の環境問題への取り組みが制度化、森ビルグループでは、いち早く環境問題に取り組むとともに、テナントとの協力体制をさらに強化していきます。

テナントとの協力体制の強化

電気・空調・水の省エネ

節電、空調設定の見直し、節水、省エネ対策への喚起などを推進しています。

環境対策協議会

各施設において、環境対策協議会を発足し、テナントと一体となった取り組みをスタートしています。

省エネ推進活動

環境ポスターを作成し、省エネの推進に努めています。

「暮らしやすい都市=エコな都市」豊かな街づくり

節電ライトダウン2011

2011年6月22日～8月31日の「節電ライトダウン2011」(環境省主催)に賛同し、森ビル施設62棟でライトダウンキャンペーンを実施しました。6月22日は「夏至ライトダウン」、7月7日は「七夕ライトダウン」と題して、各テナントのオフィスエリアの消灯や減灯、ショップエリアの一部照明の減灯やキャンドルの設置などを実施しました。期間中のライトダウンで削減できる電力量は、約380万kWhとなり、約1,430トンのCO₂排出量の削減につながります。

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
六本木ファーストビル
後楽森ビル
赤坂溜池タワー
元麻布ヒルズ
アークフォレストテラス



六本木ヒルズ、アーク森ビル、表参道ヒルズの環境性能が評価され「優良特定地球温暖化対策事業所」に認定

東京都より、「地球温暖化の対策の推進の程度が特に優れた事業所」として、森ビルの3物件が認定されました。



六本木ヒルズ・アークヒルズ・愛宕グリーンヒルズ「生物多様性につながる企業のみどり100選」に認定

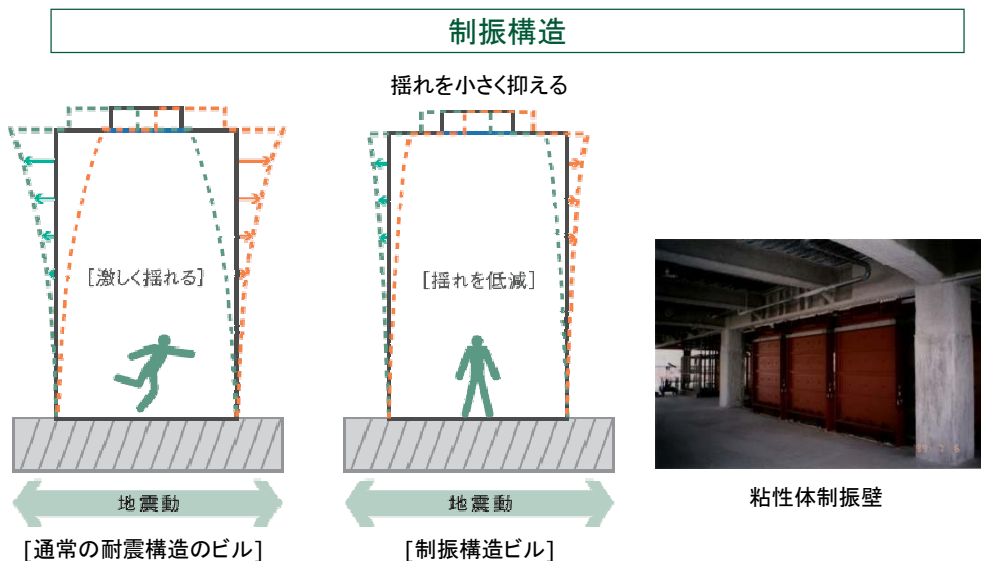
財団法人都市緑化機構より、企業が取り組む身近なみどりの保全・創出・活用の優良な事例として、森ビルの3物件が認定されました。

7-3 森ビルグループによる 安全面への取り組み(耐震性・保守体制)

建物の耐震性能

制振構造

揺れを小さく抑える



粘性体制振壁

[通常の耐震構造のビル] [制振構造ビル]

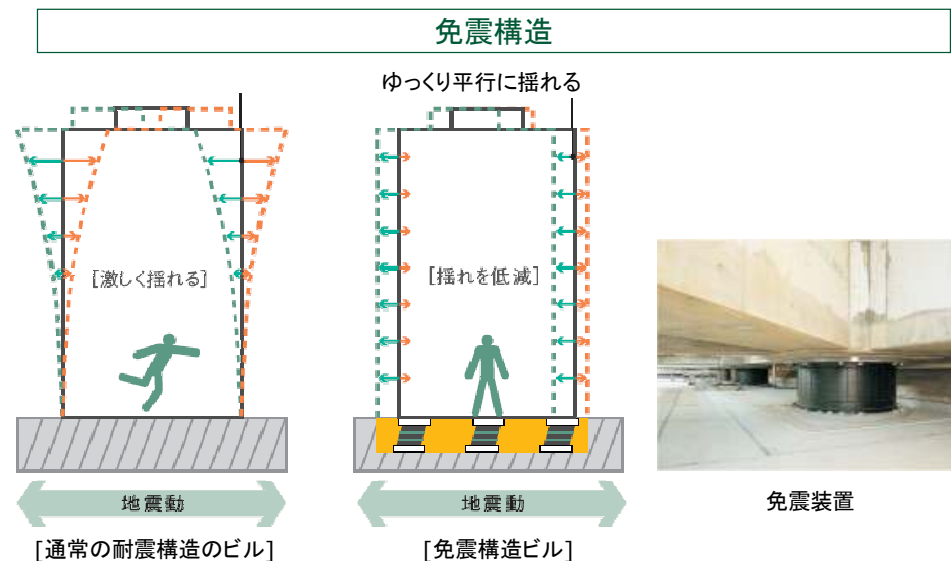
「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを
20%程度低減

本投資法人における採用物件

- ・六本木ヒルズ森タワー
- ・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



免震装置

[通常の耐震構造のビル] [免震構造ビル]

「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

7-4 森ビルグループによる 安全面への取り組み(発電設備)

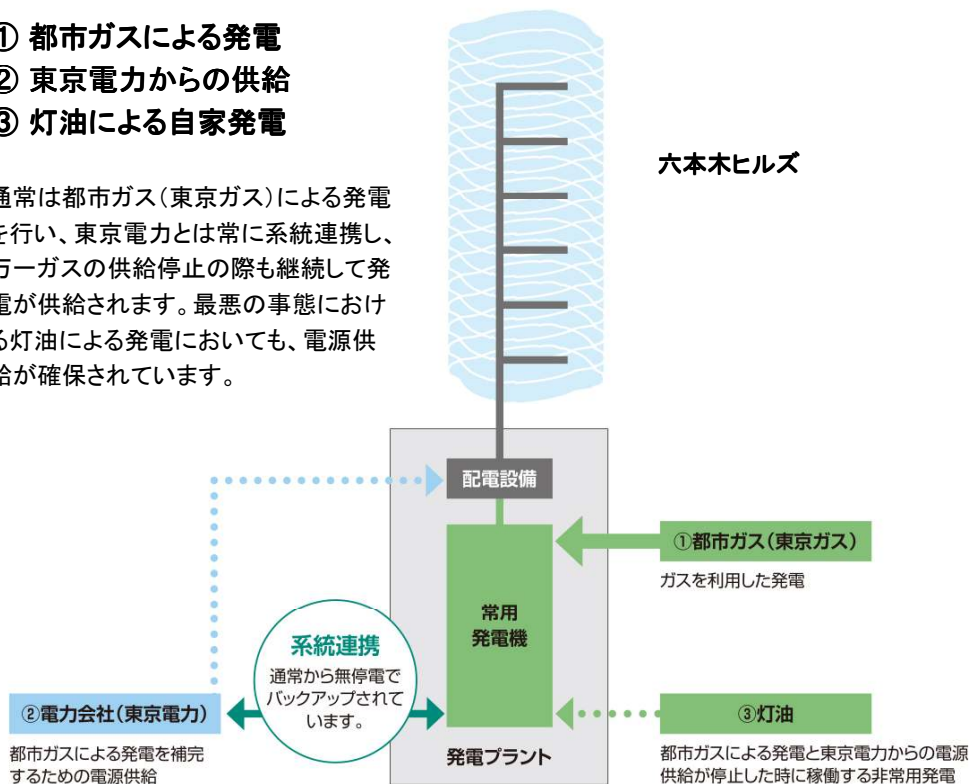
六本木ヒルズの発電設備

六本木ヒルズでは、都市ガスを燃料とし、独自のエネルギープラント(特定電気事業設備)によって、域内の電力を発電・供給しています。ガスタービン発電機での発電の時に出る排熱を熱供給施設へ送り、冷熱、温熱としても利用する効率的な「大規模ガスコージェネレーションシステム」を構築しています。

極めて信頼性の高い3重の安全性(バックアップ)を持つ電源供給

- ① 都市ガスによる発電
- ② 東京電力からの供給
- ③ 灯油による自家発電

通常は都市ガス(東京ガス)による発電を行い、東京電力とは常に系統連携し、万一ガスの供給停止の際も継続して発電が供給されます。最悪の事態における灯油による発電においても、電源供給が確保されています。



東京電力に六本木ヒルズ発電電力を供給

東日本大震災の影響による政府の電力制限を受けて、森ビル株式会社は、東京電力に対して六本木ヒルズの発電電力の供給を実施しました。

	第1回	第2回
送電期間	2011年3月18日～4月30日	2011年7月1日～9月22日
供給時間	24時間	24時間
送電電力	8時～22時:4,000kW 22時～8時:3,000kW	8時～22時:5,000kW 22時～8時:4,000kW

※5～6月は電力供給緩和のため供給停止
※4,000kW = 一般家庭約1,100世帯分に相当

虎ノ門・六本木地区再開発の非常用発電システムに、 都市ガスによる自家発電導入を決定

都市機能の維持と入居企業の事業継続性を高めるため、今後竣工予定のプロジェクトにおける非常時の電力供給のさらなる強化を目的として、「虎ノ門・六本木地区第一種再開発事業」(p26参照)において、停電時に都市ガスによる自家発電で電力を供給し、入居企業の通常業務を継続可能とする非常用発電システムの導入を決定しました。

7-5 財務指標

財務指標等	前期(第9期) 2010年8月1日 ~2011年1月31日	当期(第10期) 2011年2月1日 ~2011年7月31日	
当期純利益	1,839百万円	1,933百万円	
減価償却費	699百万円	670百万円	
資本的支出	39百万円	126百万円	
期末総資産額	220,630百万円	218,950百万円	
純資産額	103,843百万円	103,944百万円	
1口当たり純資産額(BPS)	448,530円	448,966円	純資産額/発行済投資口数
期末投資口価格	281,000円	258,100円	
発行済投資口数	231,520口	231,520口	
分配金総額	1,839百万円	1,933百万円	
1口当たり分配金額	7,947円	8,352円	
分配金利回り	5.6%	6.5%	1口当たり分配金額(年換算)/期末投資口価格
FFO	2,539百万円	2,604百万円	当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却
1口当たりFFO	10,968円	11,249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
年換算	21,757円	22,684円	
FFO倍率	12.9倍	11.4倍	
PER	17.8倍	15.3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	0.6倍	期末投資口価格/1口当たり純資産額
ROA(総資産経常利益率)	0.8%	0.9%	経常利益/総資産の期間平均残高
年換算	1.7%	1.8%	
ROE(純資産当期純利益率)	1.8%	1.9%	当期純利益/純資産の期間平均残高
年換算	3.5%	3.8%	
NAV	72,617百万円	75,077百万円	期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額-期末負債総額
一口当たりNAV	313,657円	324,280円	
NAV倍率	0.90倍	0.80倍	期末投資口価格/一口当たりNAV
期末有利子負債額	108,735百万円	107,112百万円	
LTV(帳簿価額ベース)	49.3%	48.9%	期末有利子負債額/期末総資産額
LTV(鑑定評価額ベース)	57.4%	56.4%	期末有利子負債額/(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)
当期運用日数	184日	181日	

7-6 貸借対照表

(千円)

	前期 (第9期) (2011年1月31日現在)	当期 (第10期) (2011年7月31日現在)
資産の部		
流動資産	11,362,849	9,499,894
現金及び預金	3,644,923	1,470,106
信託現金及び信託預金	7,225,291	7,580,028
その他	492,634	449,760
固定資産	209,200,460	209,373,339
有形固定資産	190,472,863	190,765,064
無形固定資産	18,416,695	18,415,665
投資その他の資産	310,901	192,609
繰延資産	66,727	77,569
資産合計	220,630,037	218,950,803

(千円)

	前期 (第9期) (2011年1月31日現在)	当期 (第10期) (2011年7月31日現在)
負債の部		
流動負債	47,152,512	55,216,019
短期借入金	8,510,000	17,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	37,225,000	36,925,000
デリバティブ債務	11,715	—
その他	1,405,796	1,291,019
固定負債	69,633,682	59,790,053
投資法人債	20,000,000	25,000,000
長期借入金	43,000,000	28,187,500
預り敷金及び保証金	454,440	302,040
信託預り敷金及び 保証金	6,179,242	6,300,513
負債合計	116,786,194	115,006,073
純資産の部		
投資主資本	103,850,950	103,944,730
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金	1,840,011	1,933,790
当期未処分利益	1,840,011	1,933,790
評価・換算差額等	△ 7,107	—
繰延ヘッジ損益	△ 7,107	—
純資産合計	103,843,842	103,944,730
負債純資産合計	220,630,037	218,950,803

7-7 損益計算書

(千円)

	前期 (第9期) 2010年8月1日 ~2011年1月31日	当期 (第10期) 2011年2月1日 ~2011年7月31日	
営業収益	5,483,681	5,257,791	
賃貸事業収入	4,755,213	4,586,939	
その他賃貸事業収入	445,878	334,661	駐車料収入 108,682
不動産等売却益	282,589	336,190	付帯収益 224,017
営業費用	2,526,338	2,197,968	解約違約金 1,960
賃貸事業費用	2,114,307	1,878,299	
資産運用報酬	299,040	220,665	
役員報酬	7,200	6,300	
資産保管手数料	5,526	5,497	
一般事務委託手数料	15,514	15,574	
その他営業費用	84,748	71,631	
営業利益	2,957,343	3,059,822	管理委託費 552,872
営業外収益	5,220	3,465	水道光熱費 170,439
受取利息	3,442	1,149	公租公課等 287,005
未払分配金除斥益	1,128	2,032	賃借料 75,673
還付加算金	633	—	信託報酬 9,378
その他	16	283	修繕費 44,438
営業外費用	1,121,676	1,115,427	損害保険料 11,740
支払利息	714,388	669,327	減価償却費 670,287
投資法人債利息	164,400	191,967	その他賃貸事業費用 56,462
投資法人債発行費償却	11,888	16,287	
創立費償却	5,111	—	
融資手数料	224,135	236,080	
その他	1,753	1,765	
経常利益	1,840,886	1,947,860	
特別損失	—	13,186	
災害による損失	—	4,767	
災害損失引当金繰入額	—	8,418	
税引前当期純利益	1,840,886	1,934,674	
当期純利益	1,839,890	1,933,668	
当期未処分利益	1,840,011	1,933,790	
1口当たり分配金(円)	7,947	8,352	

7-8 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

(千円)

科 目	前期(第9期) 2010年8月1日 ～2011年1月31日	当期(第10期) 2011年2月1日 ～2011年7月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	23,872,457	18,532,882
税引前当期純利益	1,840,886	1,934,674
減価償却費	699,502	670,782
創立費償却	5,111	-
投資法人債発行費償却	11,888	16,287
災害損失引当金の増減額(△は減少)	-	8,418
受取利息	△ 3,442	△ 1,149
未払分配金除斥益	△ 1,128	△ 2,032
支払利息	878,788	861,294
営業未収入金の増減額(△は増加)	5,726	△ 1,542
未消費税等の増減額(△は増加)	67,217	-
営業未払金の増減額(△は減少)	677	30,716
未払金の増減額(△は減少)	2,690	1,876
未払費用の増減額(△は減少)	△ 285	3,041
未払消費税等の増減額(△は減少)	324,600	△ 233,691
前受金の増減額(△は減少)	△ 174,673	△ 153,959
預り金の増減額(△は減少)	△ 256,402	234,071
前払費用の増減額(△は増加)	△ 17,290	40,543
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 69,225	118,291
信託有形固定資産の売却による減少額	21,451,382	15,877,281
信託無形固定資産の売却による減少額	128	210
その他	515	185
小 計	24,766,668	19,405,299
利息の受取額	3,442	1,149
利息の支払額	△ 896,654	△ 872,683
法人税等の支払額	△ 997	△ 883
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 22,954,194	△ 16,864,289
有形固定資産の取得による支出	△ 22,095,341	△ 323
無形固定資産の取得による支出	△ 375	△ 287
信託有形固定資産の取得による支出	△ 48,206	△ 16,832,549
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,565,923	△ 1,390,190
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	755,652	1,359,062

(千円)

科 目	前期(第9期) 2010年8月1日 ～2011年1月31日	当期(第10期) 2011年2月1日 ～2011年7月31日
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,629,494	△ 3,488,674
短期借入れによる収入	5,500,000	11,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 5,500,000	△ 3,010,000
長期借入れによる収入	13,000,000	-
長期借入金の返済による支出	△ 13,112,500	△ 15,112,500
投資法人債の発行による収入	-	4,972,870
分配金の支払額	△ 1,516,994	△ 1,839,044
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 711,231	△ 1,820,080
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,581,446	10,870,215
VI 現金及び現金同等物の期末残高	10,870,215	9,050,134

金銭の分配に係る計算書

(円)

項 目	期別 前期(第9期) 2010年8月1日 ～2011年1月31日	当期(第10期) 2011年2月1日 ～2011年7月31日
I 当期未処分利益	1,840,011,405	1,933,790,907
II 分配金の額	1,839,889,440	1,933,655,040
投資口1口当たり分配金の額	7,947	8,352
III 次期繰越利益	121,965	135,867

7-9 第10期 物件別収支①

(千円)

物件番号	O-0			O-1			O-2			O-3		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー			アーク森ビル (注3)			六本木ヒルズゲートタワー			六本木ファーストビル		
期	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	96.8%	100%	3.2PT	97.1%	95.7%	△ 1.4PT	74.7%	81.4%	6.7PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	94.7%	100%	5.3PT	97.3%	97.6%	0.3PT	79.8%	80.3%	0.5PT
期末テナント数	1	1	0	13	1	△ 12	43	41	△ 2	12	14	2
取得価格	6,810,000			41,770,000 (相互売買前 32,000,000)			36,500,000			21,000,000		
賃貸事業収入	151,020	151,020	-	497,985	684,686	186,700	953,924	920,143	△ 33,781	438,415	415,767	△ 22,647
その他賃貸事業収入	-	-	-	18,572	2,641	△ 15,930	127,039	105,305	△ 21,733	57,889	48,208	△ 9,681
不動産賃貸事業収益合計	151,020	151,020	-	516,558	687,327	170,769	1,080,964	1,025,449	△ 55,514	496,305	463,976	△ 32,329
管理委託費	1,200	1,200	-	69,713	1,956	△ 67,757	158,421	158,161	△ 260	62,274	71,640	9,366
水道光熱費	-	-	-	6,570	1,160	△ 5,410	56,530	43,706	△ 12,824	28,643	23,271	△ 5,372
公租公課等(注1)	-	5,130	5,130	25,425	28,521	3,095	71,864	73,278	1,414	44,611	45,127	516
修繕費	-	-	-	2,439	-	△ 2,439	12,538	16,318	3,779	-	-	-
損害保険料	158	235	77	730	1,110	379	2,141	2,218	76	1,780	1,857	77
減価償却費 ①	27,189	27,206	17	67,207	81,544	14,336	118,380	118,811	431	60,395	60,471	75
その他費用(注2)	-	-	-	2,824	2,609	△ 214	34,543	34,764	221	1,209	1,180	△ 28
不動産賃貸事業費用合計	28,548	33,773	5,224	174,912	116,901	△ 58,010	454,421	447,259	△ 7,162	198,914	203,549	4,634
不動産賃貸事業損益 ②	122,471	117,247	△ 5,224	341,645	570,425	228,780	626,542	578,190	△ 48,352	297,390	260,427	△ 36,963
NOI ③ (①+②)	149,661	144,453	△ 5,207	408,853	651,970	243,118	744,922	697,001	△ 47,921	357,786	320,898	△ 36,888
年換算NOI	296,882	291,301	△ 5,581	811,040	1,395,921	584,881	1,477,700	1,405,555	△ 72,144	709,740	647,115	△ 62,625
同/取得価格	4.4%	4.3%	△ 0.1PT	2.5%	3.3%	0.8PT	4.0%	3.9%	△ 0.1PT	3.4%	3.1%	△ 0.3PT
資本的支出 ④	-	323	323	928	-	△ 928	3,442	8,516	5,074	4,945	-	△ 4,945
NCF ③-④	149,661	144,130	△ 5,531	407,924	651,970	244,045	741,480	688,485	△ 52,995	352,841	320,898	△ 31,943

(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9期及び第10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8期中に取得した六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビルの追加取得部分(23階50%)については、第9期及び第10期の3か月分は、売買精算額として譲渡人に支払ったため費用に計上せず取得原価に算入しており、第10期に3か月分を費用計上しています。第10期中に取得したアーク森ビルの追加取得部分(23階50%及び25階)については、売買精算額として譲渡人に支払ったため費用に計上せず取得原価に算入しています。)

(注2) その他費用は、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。

(注3) アーク森ビルは、第10期中に追加取得をしています。なお、年換算NOI/取得価格は期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、年換算NOIは期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

7-10 第10期 物件別収支②

(千円)

物件番号	O-4			O-5			O-6		
物件名称	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 (注3)		
期	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	45日	-	△ 45日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	80.2%	100%	19.8PT	-	-	-	81.3%	92.3%	11.0PT
期中平均稼働率	88.7%	86.4%	△ 2.3PT	100%	-	△ 100.0PT	82.1%	89.7%	7.6PT
期末テナント数	13	15	2	-	-	-	10	12	2
取得価格	27,200,000			12,720,000			43,930,000 (相互売買前 37,200,000)		
賃貸事業収入	780,396	629,774	△ 150,622	103,014	-	△ 103,014	486,916	651,026	164,110
その他賃貸事業収入	104,988	83,862	△ 21,125	2,258	-	△ 2,258	80,240	73,299	△ 6,940
不動産賃貸事業収益合計	885,385	713,636	△ 171,748	105,272	-	△ 105,272	567,156	724,326	157,169
管理委託費	78,084	83,913	5,829	15,998	-	△ 15,998	93,201	144,047	50,846
水道光熱費	77,836	67,023	△ 10,813	-	-	-	26,570	24,216	△ 2,354
公租公課等(注1)	34,444	34,398	△ 46	490	-	△ 490	31,671	31,390	△ 281
修繕費	16,254	1,323	△ 14,930	-	-	-	8,855	2,206	△ 6,649
損害保険料	2,007	2,080	73	506	-	△ 506	1,519	2,251	732
減価償却費 ①	126,087	127,620	1,533	11,576	-	△ 11,576	135,423	166,058	30,634
その他費用 (注2)	77,158	76,552	△ 606	189	-	△ 189	1,431	2,790	1,359
不動産賃貸事業費用合計	411,872	392,912	△ 18,960	28,761	-	△ 28,761	298,672	372,961	74,288
不動産賃貸事業損益 ②	473,512	320,724	△ 152,787	76,511	-	△ 76,511	268,483	351,365	82,881
NOI ③ (①+②)	599,599	448,345	△ 151,254	88,087	-	△ 88,087	403,907	517,423	113,516
年換算NOI	1,189,423	904,121	△ 285,301	714,488	-	△ 714,488	801,228	1,084,738	283,509
同/取得価格	4.4%	3.3%	△ 1.1PT	5.6%	-	△ 5.6PT	2.2%	2.5%	0.3PT
資本的支出 ④	4,780	83,435	78,655	-	-	-	3,448	-	△ 3,448
NCF ③-④	594,819	364,910	△ 229,909	88,087	-	△ 88,087	400,458	517,423	116,965

(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9期及び第10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ヶ月を費用計上しています。(但し、第10期中に取得した赤坂溜池タワーの追加取得部分(住宅)については、売買精算額として譲渡人に支払ったため費用に計上せず取得原価に算入しています。)

(注2) その他費用は、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。

(注3) 赤坂溜池タワーは、第10期中に追加取得をしています。なお、年換算NOI/取得価格は期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、年換算NOIは期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

7-11 第10期 物件別収支③

(千円)

物件番号	R-1			R-2			R-3		
物件名称	元麻布ヒルズ (注3)			アークフォレストテラス			六本木ファーストプラザ		
期	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	95.0%	100%	5.0PT	95.2%	91.5%	△ 3.7PT	86.9%	92.3%	5.4PT
期中平均稼働率	96.1%	98.0%	1.9PT	90.8%	96.0%	5.2PT	83.9%	89.6%	5.7PT
期末テナント数	68	7	△ 61	36	37	1	37	39	2
取得価格	1,706,440 (相互売買前 17,969,518)			5,300,000			2,100,000		
賃貸事業収入	541,702	171,316	△ 370,385	137,639	139,671	2,032	66,077	67,305	1,227
その他賃貸事業収入	46,738	12,124	△ 34,614	8,151	8,629	478	-	590	590
不動産賃貸事業収益合計	588,441	183,440	△ 405,000	145,790	148,301	2,510	66,077	67,895	1,817
管理委託費	122,934	36,703	△ 86,230	40,267	38,948	△ 1,318	13,263	12,561	△ 701
水道光熱費	4,861	1,374	△ 3,486	10,703	9,544	△ 1,158	250	144	△ 106
公租公課等(注1)	28,806	16,664	△ 12,142	9,430	9,465	34	6,952	7,079	126
修繕費	42,081	10,198	△ 31,883	22,334	12,760	△ 9,573	1,138	1,631	492
損害保険料	2,748	548	△ 2,199	650	671	21	294	307	12
減価償却費 ①	96,645	31,830	△ 64,815	33,353	33,673	320	9,734	10,016	281
その他費用 (注2)	31,396	10,740	△ 20,655	7,688	8,128	439	3,779	3,843	63
不動産賃貸事業費用合計	329,474	108,060	△ 221,414	124,427	113,192	△ 11,235	35,414	35,583	168
不動産賃貸事業損益 ②	258,967	75,380	△ 183,586	21,363	35,108	13,745	30,663	32,312	1,649
NOI ③ (①+②)	355,612	107,210	△ 248,401	54,716	68,782	14,065	40,397	42,328	1,930
年換算NOI	627,967	64,164	△ 563,802	108,540	138,704	30,164	80,136	85,358	5,221
同/取得価格	3.5%	3.8%	0.3PT	2.0%	2.6%	0.6PT	3.8%	4.1%	0.3PT
資本的支出 ④	3,612	1,319	△ 2,293	4,501	13,510	9,009	14,228	19,257	5,029
NCF ③-④	352,000	105,891	△ 246,108	50,214	55,271	5,056	26,169	23,070	△ 3,098

(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9期及び第10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。

(注2) その他費用は、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。

(注3) 元麻布ヒルズは、第10期中に一部区画を売却しています。なお、年換算NOI/取得価格は期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、年換算NOIは期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

7-12 第10期 物件別収支④

(千円)

物件番号	R-4			S-1			ポートフォリオ合計 (注3)		
	六本木ビュートワー			ラフォーレ原宿(底地)					
物件名称	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減
期	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減	第9期	第10期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	139日	181日	△ 42日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	89.5%	94.9%	5.4PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	91.2%	92.5%	1.3PT
期末テナント数	1	1	0	1	1	0	235	169	△ 66
取得価格	4,000,000			21,820,000			212,136,440 (相互売買前 211,899,518)		
賃貸事業収入	109,426	109,426	-	488,693	646,800	158,107	4,755,213	4,586,939	△ 168,273
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	445,878	334,661	△ 111,217
不動産賃貸事業収益合計	109,426	109,426	-	488,693	646,800	158,106	5,201,091	4,921,600	△ 279,491
管理委託費	3,738	3,738	-	-	-	-	659,096	552,872	△ 106,223
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	211,966	170,439	△ 41,527
公租公課等(注1)	10,739	10,967	228	-	24,982	24,982	264,437	287,005	22,568
修繕費	-	-	-	-	-	-	105,642	44,438	△ 61,203
損害保険料	444	457	13	-	-	-	12,983	11,740	△ 1,243
減価償却費 ①	13,055	13,055	△0	-	-	-	699,049	670,287	△ 28,762
その他費用(注2)	905	905	-	4	-	△ 4	161,131	141,514	△ 19,616
不動産賃貸事業費用合計	28,882	29,124	241	4	24,982	24,978	2,114,307	1,878,299	△ 236,008
不動産賃貸事業損益 ②	80,543	80,302	△ 241	488,688	621,817	133,128	3,086,784	3,043,301	△ 43,482
NOI ③ (①+②)	93,598	93,357	△ 241	488,688	621,817	133,128	3,785,833	3,713,588	△ 72,244
年換算NOI	185,671	188,262	2,590	1,283,247	1,253,941	△ 29,306	7,510,260	7,490,808	△ 19,451
同/取得価格	4.6%	4.7%	0.1PT	5.9%	5.7%	△ 0.2PT	3.5%	3.5%	0.0PT
資本的支出 ④	-	-	-	-	-	-	39,887	126,362	86,475
NCF ③-④	93,598	93,357	△ 241	488,688	621,817	133,128	3,745,946	3,587,226	△ 158,719

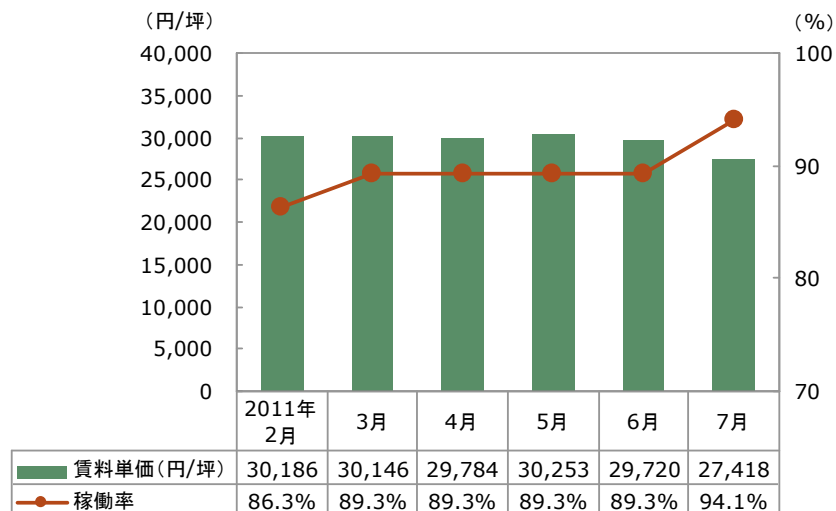
(注1) 保有する不動産にかかる固定資産税・都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち第9期及び第10期に納付した額を費用計上する処理方法を採用しており、それぞれ6ヶ月分を費用計上しています。(但し、第9期中に取得したラフォーレ原宿(底地)については、第9期及び第10期の3か月分は、売買精算額として譲渡人に支払ったため、費用に計上せず取得原価に算入しており、第10期に3か月分を費用計上しています。)

(注2) その他費用は、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。

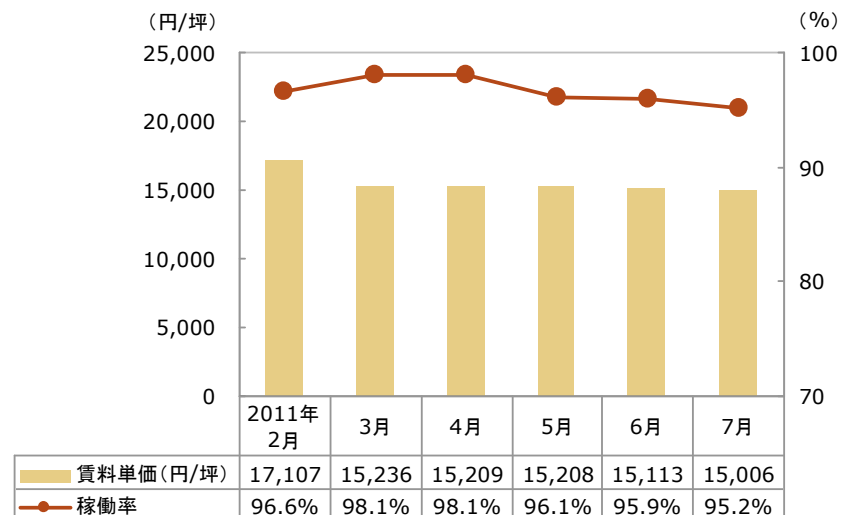
(注3) 年換算NOI/取得価格は期中の物件の入替及び取得価格の変動を勘案して算出しており、年換算NOIは期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

7-13 第10期 物件稼働状況

オフィスの稼働状況



住宅の稼働状況



賃貸面積上位10テナント(2011年8月26日時点)

テナント名	物件名	賃貸面積 (注1)	面積割合
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー 後楽森ビル アーク森ビル 赤坂溜池タワー	50,360.23 m ²	54.0%
独立行政法人都市再生機構 (注2)	六本木ビュータワー	6,344.84 m ²	6.8%
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地) 六本木ファーストビル	3,637.32 m ²	3.9%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,544.34 m ²	2.7%
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 m ²	2.3%
日本エリクソン株式会社 (注3)	後楽森ビル	1,851.87 m ²	2.0%
社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87 m ²	2.0%
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	1,815.99 m ²	1.9%
サイボウズ株式会社	後楽森ビル	1,712.30 m ²	1.8%
メルセデス・ベンツ日本株式会社	六本木ファーストビル	1,698.67 m ²	1.8%
上位10位を占めるエンドテナントの合計		73,934.31 m ²	79.3%

(注1) 賃貸面積については、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積に、共有持分割合等を乗じて計算しています。

(注2) 2013年10月28日解約予定です。

(注3) 2011年10月31日解約予定です。

7-14 有利子負債一覧(2011年7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	5,500	1.18%	2010年 8月31日	2011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					
	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	1,500	1.18%	2011年 3月29日	2012年 3月29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	10,000	1.18%	2011年 5月31日	2012年 5月31日	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	小計					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	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	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	1,800 (注2)	2.04%	2009年 3月27日	2012年 3月27日	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	1.58%	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	1.38%	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	1.38%	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	1.48%	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						

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要
長期 借入金	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2,312.5 (注3)	2.34%	2009年 11月30日	2013年 11月30日	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2,000	1.58%	2010年 11月30日	2013年 11月30日	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	7,100	1.58%	2010年 11月30日	2013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	3,900	1.68%	2010年 11月30日	2013年 11月30日	無担保 無保証	
農林中央金庫						
株式会社新生銀行						
株式会社大分銀行						
株式会社新銀行東京	65,112.5	-	-	-	-	
株式会社広島銀行						
小計	65,112.5	-	-	-	-	
合計	82,112.5	-	-	-	-	

(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500万円を返済、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
	第3回無担保投資法人債	5,000	1.38%	2010年5月27日	2013年5月27日
	第4回無担保投資法人債	5,000	1.95%	2010年5月27日	2015年5月27日
	第5回無担保投資法人債	5,000	1.29%	2011年2月25日	2014年2月25日
合計		25,000	-	-	-

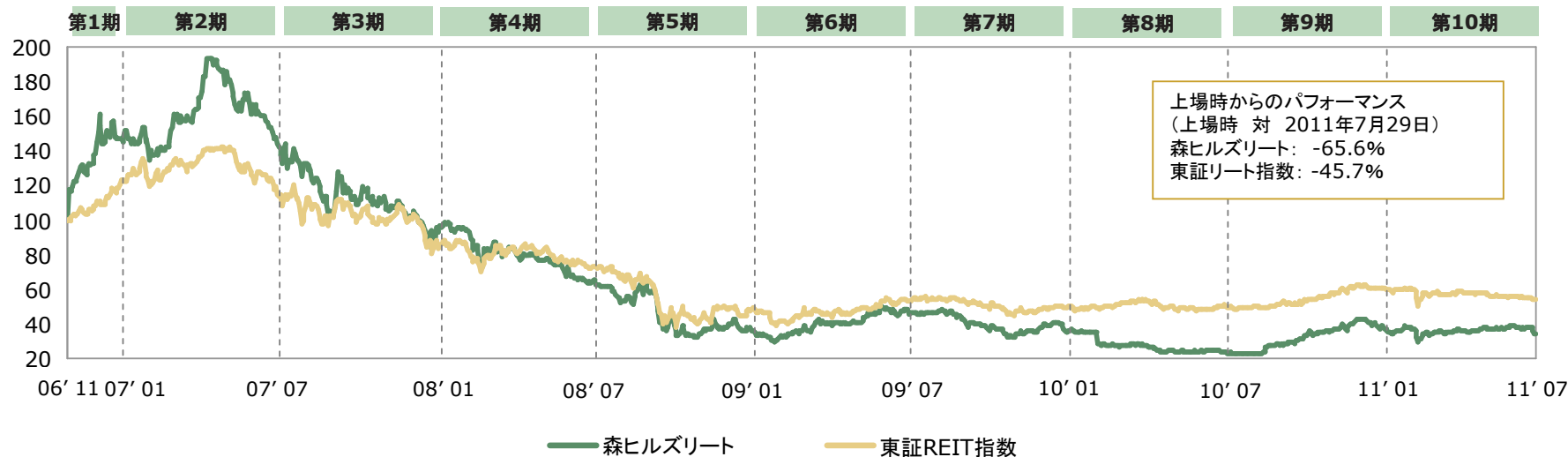
7-15 投資口価格

上場 ~ 2011年7月29日



(出所) Bloomberg

投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2011年7月29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

- (注1) 東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区
 (注2) 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
 (注3) 組入比率は取得価格ベースです。
 (注4) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県
 (注5) 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

7-17 新運用方針(2010年9月策定)の概要

基本方針:「配当重視の運用」

〔中期目標〕 分配金:10,000円/口 ポートフォリオNOI利回り:4.5%

施策①: 物件入替(スポンサーとの物件相互売買)

- 「低利回り物件売却」及び「高利回り物件取得」を同時に行い、NOI利回りの向上を図る
- 売却候補はNOI利回り4.0%未満の物件。売却価格は売却損の計上を避けるため原則「帳簿価額以上」(スポンサーは現時点で低利回りでも、再開発等を含めた中長期的視点での評価が可能なケースも多い)
- 取得物件は「従来よりも高利回りのプレミアム物件」及び「高利回りのプレミアム物件以外の物件」であり、プレミアム物件中心の現在のポートフォリオのイメージを維持する

「ポートフォリオNOI利回り目標」と「分配金目標」の連動性について

第11期予想収支をベースにした簡易試算では、ポートフォリオNOI利回りが4.2%程度になると分配金(不動産等売却益除く)が10,000円/口を超えます。従って、現時点では両目標の連動性が必ずしも高い訳ではありませんが、引き続き両目標は現状維持します。

施策②: 借入コスト抑制

- 物件入替時に「鑑定評価を上回る価格での売却」及び「鑑定評価を下回る価格での取得」を行うことにより、時価ベースLTV(鑑定評価額ベースLTV)を低下させて、借入コストの低減を図る
- 投資法人債の活用、取引金融機関の裾野の拡大等により借入コストの低減を図る

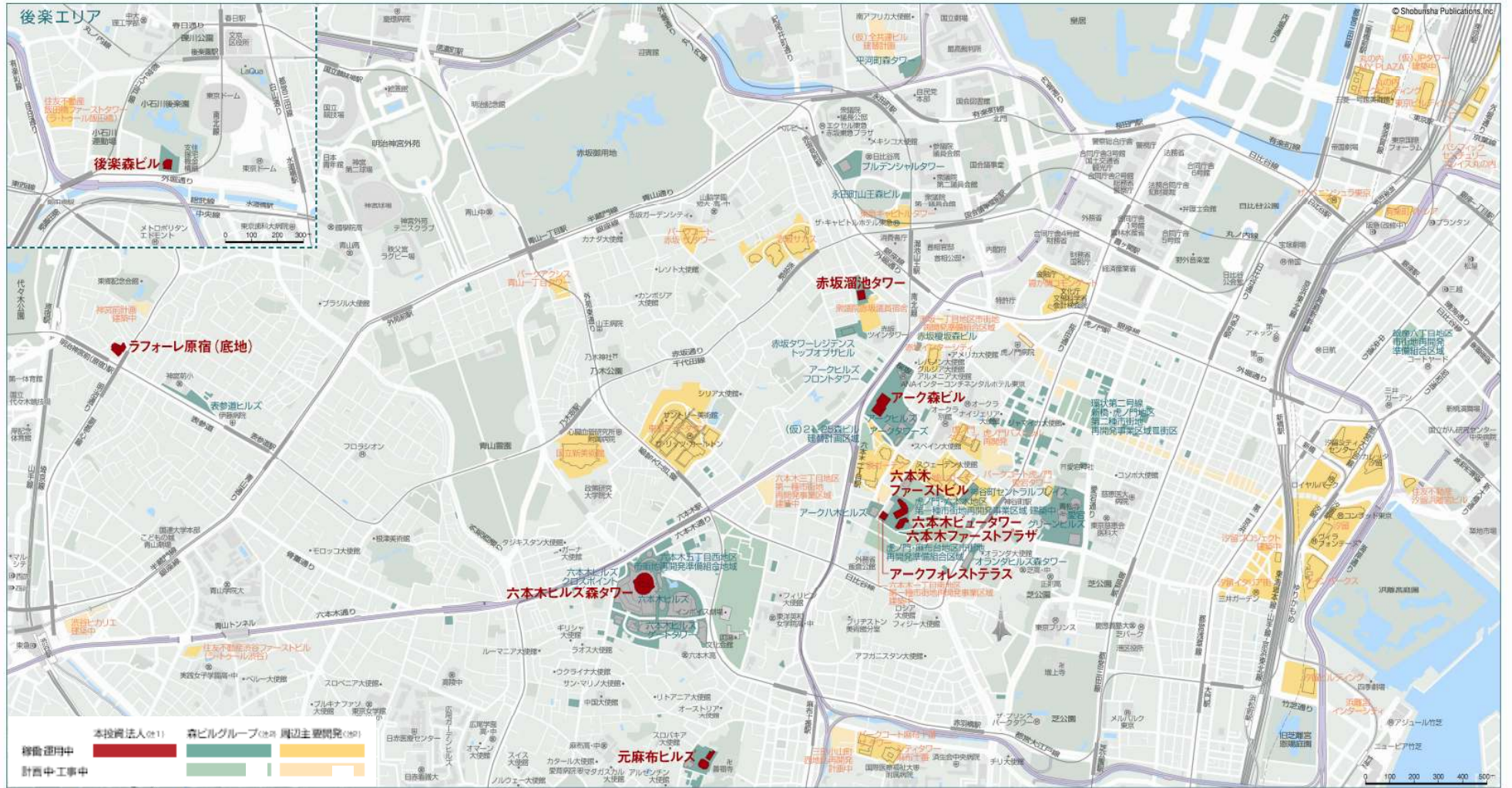
施策③: その他コスト低減

- 運用報酬の低減(報酬体系を「資産総額」連動から「鑑定評価額+分配利益」連動に変更)
- 建物管理コスト、運用諸コストの低減

施策④: スポンサーの有効活用

- 新運用方針推進のために、「物件相互売買」や「物件の収益安定化のためのマスターリース」等の協力を得る

7-18 ポートフォリオマップ



7-19 ポートフォリオ一覧(2011年9月15日時点)

主用途	オフィスビル					住宅				商業施設	
	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 ファーストビル	後楽森ビル	赤坂溜池タワー	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	六本木 ファースト プラザ	六本木 ビュータワー	ラフォーレ 原宿 (底地)
	O-0	O-1	O-3	O-4	O-6	R-1	R-2	R-3	R-4	S-1	
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 文京区後楽	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	東京都 港区六本木	東京都 渋谷区神宮前	
竣工年月	2003年4月	1986年3月 2005年大規模リニューアル	1993年10月	2000年3月	2000年9月	2002年5月	2001年1月	1993年10月	—	—	
築年数	8年5ヶ月	25年5ヶ月	17年10ヶ月	11年5ヶ月	11年0ヶ月	9年4ヶ月	10年7ヶ月	17年10ヶ月	—	—	
階数	地上54階 地下6階	地上37階 地下4階	地上20階 地下4階	地上19階 地下6階	地上25階 地下2階	地上29階 地下4階	地上6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45,753㎡	約46,154㎡	約46,971㎡	約54,006㎡	約9,125㎡	約22,906㎡	—	—	
所有形態 (注1)	土地 (持分)	共 (約3.7%)	共 (約10.9%)	共 (46%)	借	共 (約3.9%)	所 (100%)	共 (約47%)	共 (46%)	所 (100%)	
	建物 (持分)	区 (約2.8%)	区 (約15.6%)	共 (46%)	区 (約57.9%)	区 (約3.2%)	区 (100%)	区 (約46.4%)	共 (46%)	—	
PML	0.29%	0.38%	2.07%	0.42%	2.15%	1.16%	1.72%	1.60%	3.53%	3.53%	—
免震・制振	制振	—	—	制振	制振	免震	免震	免震	—	—	
取得価格(注2) (百万円)	25,490	58,970	21,000	27,200	43,930	1,706	5,300	2,100	4,000	21,820	
稼働率(注2) (第10期末時点)	100%	100%	81.4%	100%	100%	100%	91.5%	92.3%	100%	100%	

(注1)「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。
 (注2)「取得価格」及び「稼働率」について、O-0・O-1・O-6は2011年8月1日時点の数値を記載しています。

平均築年数
16.2年

ポートフォリオPML
0.71%

取得価格合計
211,516百万円