平成 23 年 7 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木一丁目 8 番 7 号
森ヒルズリート投資法人
代表者名　執行役員　　礒部英之
（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　礒部英之
問合せ先　総務部長　西別府好美
TEL.03-6234-3234(代表)

平成 24 年 1 月期の運用状況の予想について

平成 24 年 1 月期（平成 23 年 8 月 1 日から平成 24 年 1 月 31 日まで）における森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

平成 24 年 1 月期（平成 23 年 8 月 1 日から平成 24 年 1 月 31 日まで）の運用状況の見通し

	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（利益超過分配金は除きます。）	1 口当たり利益超過分配金
平成 24 年 1 月期（第 11 期）	4,761 百万円	3,109 百万円	1,969 百万円	1,967 百万円	8,500 円	0 円

【参考】
平成 24 年 1 月期　：予想期末発行済投資口数 231,520 口（注）1 口当たり予想当期純利益 8,500 円

【注記】
1. 上記予想数値は、別紙「平成 24 年 1 月期　運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件をもとに算出した現時点のものであり、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。また、上記予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。
2. 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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

※本資料の配布先：兜クラブ、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/

【別紙】

平成 24 年 1 月期　運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	第 11 期：平成 23 年 8 月 1 日から平成 24 年 1 月 31 日まで　（184 日）
運用資産	• 本日現在保有している物件に加え、平成23年8月1日に「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル」を追加取得し、「六本木ヒルズゲートタワー」を譲渡する予定です。 • 上記の追加取得及び譲渡を除き、平成24年1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	• 賃貸事業収入については、上記運用資産に係る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。 • 営業収益のうち、本日現在保有している物件（平成23年8月1日に譲渡する予定の「六本木ヒルズゲートタワー」を除きます。）について3,705百万円を、平成23年8月1日に追加取得する予定の「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル」について871百万円を見込んでいます。 • 「六本木ヒルズゲートタワー」の譲渡による売却益として185百万円を見込んでいます。
営業費用	• 主たる営業費用である賃貸事業費用は、上記運用資産の追加取得及び譲渡、並びに「赤坂溜池タワー」に関する各種費用の負担方法の変更等の影響による減額を織り込み、1,362百万円を見込んでいます。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。 A) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 24 年 1 月期中に納税する額として 235 百万円（6 か月分）を見込んでいます。平成 23 年 3 月 18 日に追加取得した「アーク森ビル」及び「赤坂溜池タワー」、平成 23 年 8 月 1 日に追加取得する予定の「六本木ヒルズ森タワー」及び「アーク森ビル」に係わる固定資産税及び都市計画税等は、取得原価に算入されるため、平成 24 年 1 月期の営業費用には計上されません。 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（41 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、各営業期間における実際の修繕費は、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、636 百万円を見込んでいます。 D) 管理委託費については、199 百万円を見込んでいます。 • 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、290百万円を見込んでいます。
営業外費用	• 支払利息として852百万円、融資手数料として272百万円を見込んでいます。
有利子負債	• 借入金は、本日現在における残高82,112百万円のうち、長期借入金17,000百万円（返済期限：平成23年8月31日）、短期借入金5,500百万円（返済期限：平成23年8月31日）、長期借入金2,000百万円（返済期限：平成23年11月30日）及び長期借入金3,000百万円（返済期限：平成23年11月30日）について、全額借換えを行うことを前提としています。また、長期借入金1,800百万円（返済期限：平成24年3月27日）について50百万円、長期借入金2,312百万円（返済期限：平成25年11月30日）について62百万円の約定返済をそれぞれ行い、平成24年1月期末に残高82,000百万円となる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25,000百万円から、平成24年1月期末までの間に当該残高の額に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	• 本日現在発行済である231,520口から、平成24年1月期末までの間に投資口の追加発行がないことを前提としています。

項　目	前 提 条 件
1口当たり分配金（利益超過分配金は除きます。）	・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、新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	・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	・法令、税制、会計基準、上場規則、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。