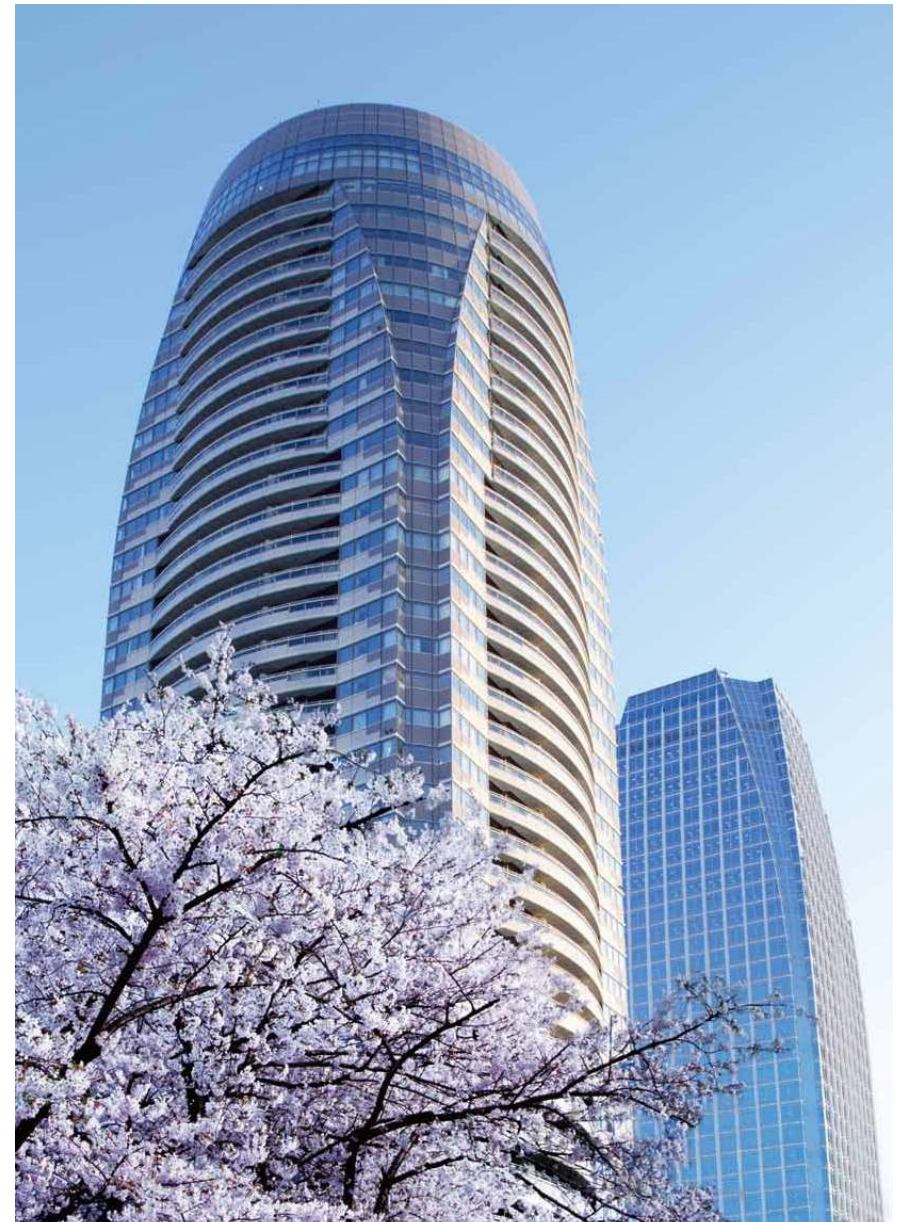




HILLS REIT

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

第13期(2013年1月期) 決算説明会資料  
2013年3月18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/>

<b>1. 運用ハイライト</b>	<b>2</b>
<b>2. 第13期決算概要</b>	<b>16</b>
<b>3. 運用状況</b>	<b>20</b>
<b>4. Appendix</b>	<b>29</b>

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证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完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。

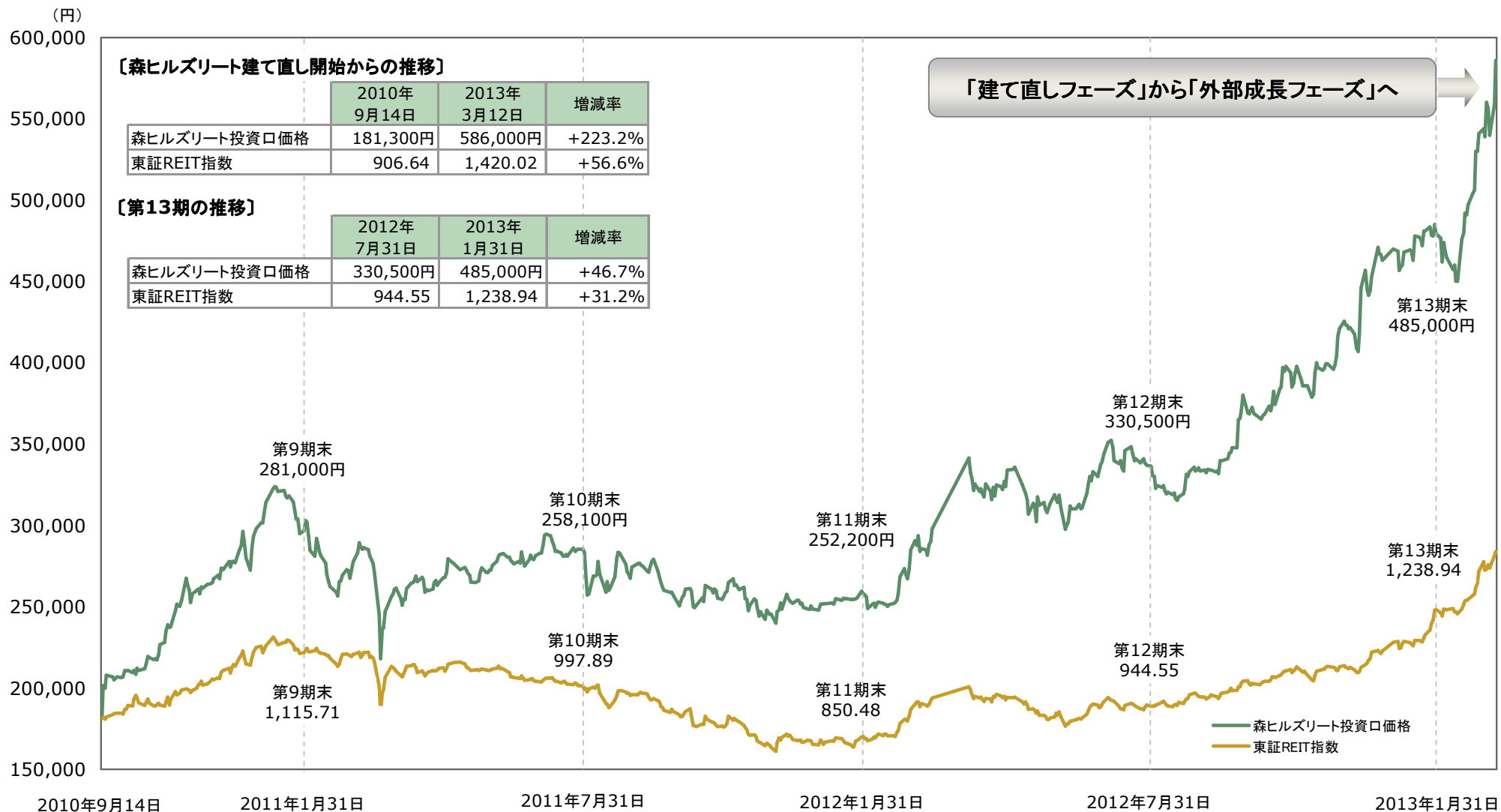
事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

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. 運用ハイライト

# 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、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を第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 新運用方針2013及び公募増資の概要

運用方針(2010年9月発表)に基づく「建て直しフェーズ」を完了し、「外部成長フェーズ」に移行します。  
 新運用方針2013では、従来の基本方針:「配当重視の運用」を継続しながら、以下の方針を掲げ、投資主価値の最大化を目指します。

## 新運用方針2013

基本方針 「配当重視の運用」

方針① 外部成長の推進

方針② 財務体質の更なる強化

方針③ 1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

### 外部成長の推進

- ・東京都心プレミアム物件中心
- ・スポンサー物件パイプライン活用
- ・ポートフォリオNOI利回りの更なる向上
- ・含み損益の更なる改善

### 財務体質の更なる強化

- ・負債デューレーション長期化
- ・借入コスト低減

1口当たり分配金・NAV及び  
 時価総額の継続的向上

## 公募増資の概要

発行済投資口数	231,520口
発行新投資口数	23,100口 (うち第三者割当増資: 1,100口)
発行価格	1口当たり491,400円
発行価格の総額	11,351,340,000円 (上限)
発行価額	1口当たり474,264円
発行価額の総額	10,955,498,400円 (上限)
資金使途	愛宕グリーンヒルズ及びアーク森ビルの取得資金等の一部
発行決議日	2013年2月15日
条件決定日	2013年2月25日
払込期日	2013年3月4日、4月3日
引受証券会社	みずほ証券株式会社、UBS証券株式会社(共同主幹事) SMBC日興証券株式会社(シ団) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社(シ団)

# 1-3 運用ハイライト オフリング・ハイライト

公募増資による物件の取得により資産規模の拡大を再開させ、ポートフォリオ収益の更なる向上を図ります。

	第13期 (2013年1月期)	取得予定物件		取得予定物件取得後 (第14期予想)	
		愛宕グリーンヒルズ	アーク森ビル (冷熱供給所)		
資産総額 (取得価格ベース)	2,108億円	164.9億円	+ 35.1億円	200億円	2,308億円
NOI利回り <sup>(注1)</sup>	3.8%	4.7%	5.8%	4.9%	4.0%
鑑定評価額に対する 含み益		+14.1億円	+0.4億円	+14.5億円	
LTV (鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	52.0%				51.3% <sup>(注4)</sup>
LTV (帳簿価額ベース) <sup>(注3)</sup>	48.8%				48.7% <sup>(注4)</sup>
1口当たりNAV	392,170円				405,313円 <sup>(注4)</sup>
1口当たり分配金	9,169円/口				9,400円/口 (第14期予想)      10,000円/口 (第15期予想)

(注1) 第13期及び第14期予想は、ポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。

(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)」にて算出しています。

(注3) 「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算出しています。

(注4) 第13期末の数値に、今回の増資による手取金(上限)、取得予定物件取得及び新規借入100億円の影響を考慮して計算しています。

また、1口当たりNAVについては、2013年4月3日払込予定の第三者割当増資による新投資口の発行が全て行われた場合の254,620口を前提として計算しています。

# 1-4 運用ハイライト 2013年4月1日取得予定物件

## 取得予定物件の概要

### 愛宕グリーンヒルズ



物件番号	O-7
所在地(住居表示)	東京都港区愛宕二丁目5番1号他
竣工年月	2001年7月(事務所・店舗棟)・10月(住宅棟)
延床面積	148,165.61㎡(3棟合計)
所有形態	区分所有権
賃貸可能面積	11,626.48㎡(取得予定持分)

### アーク森ビル(冷熱供給所)



物件番号	O-1
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
延床面積	177,486.95㎡
所有形態	区分所有権
賃貸可能面積	3,212.41㎡(取得予定持分)

### 〈本投資法人の保有持分に関する整理〉

事務所棟・住宅棟・店舗棟全体のうち 信託設定分(全体の約44.5%)	
信託受益権持分 45%	同 29%
2012年5月取得分 (全体の約20.0%)	今回取得分 (全体の約12.9%)

今回取得後持分  
(全体の約32.9%)



取得予定持分

(信託受益権の準共有持分29%)

専有面積	約13,475.59㎡(全体の約12.9%)
敷地面積	約1,467.32㎡(全体の約11.3%)

取得後持分

(信託受益権の準共有持分74%)

専有面積	約34,385.99㎡(全体の約32.9%)
敷地面積	約3,744.20㎡(全体の約28.8%)

### 〈冷熱供給所〉

アークヒルズ熱供給株式会社が、熱供給事業法に定める熱供給事業を行っています。

プラントから複数の建物に配管を通して、冷水・蒸気(温水)を送って冷房・暖房等を行うことを地域熱供給(地域冷暖房)と呼び、需要・規模・供給数・事業者等に関する一定の要件を満たす場合、熱供給事業法の適用を受けます。



取得予定持分

(冷熱供給所)

専有面積	3,212.41㎡(約2.3%)
敷地面積	約7.02㎡(約0.02%)

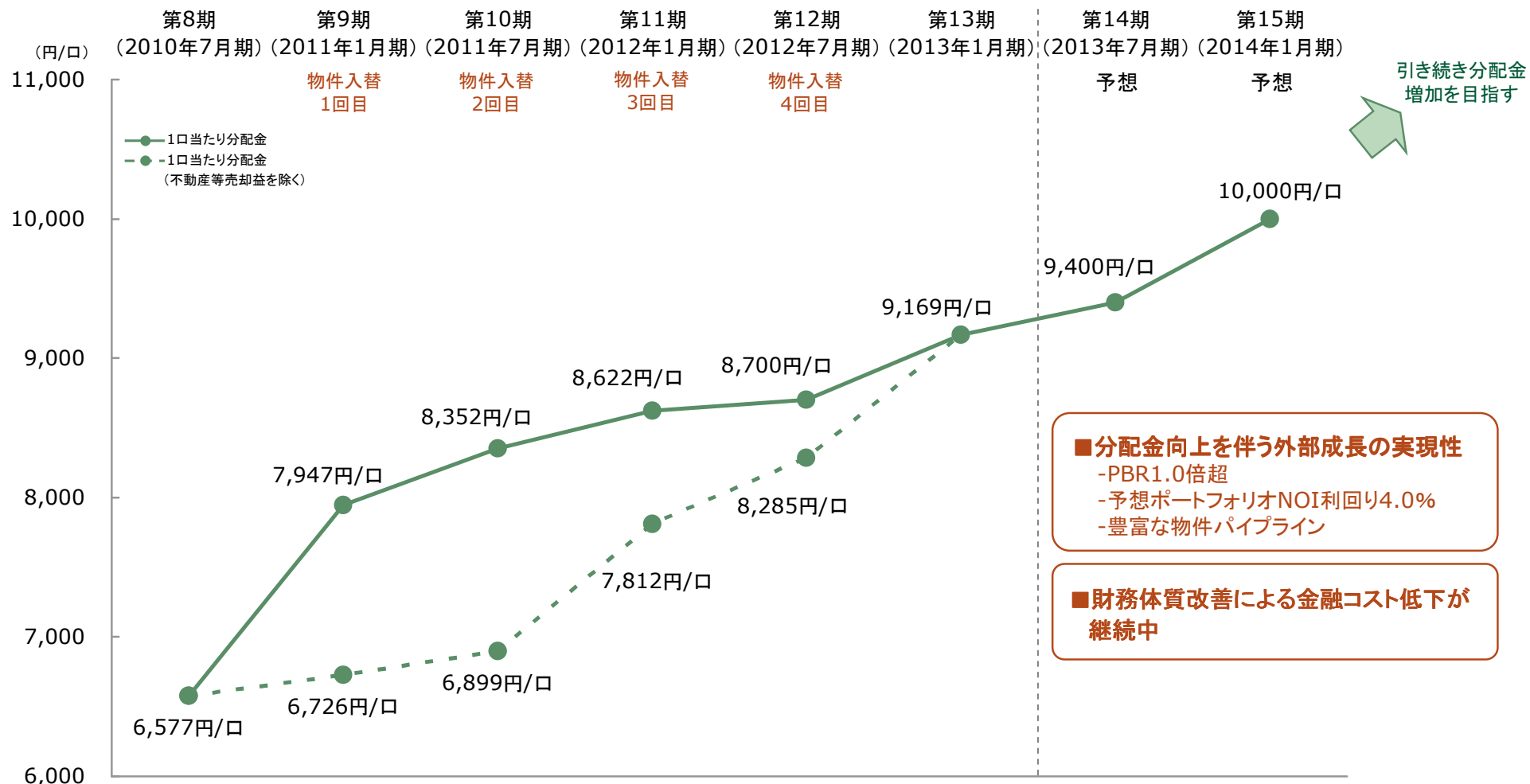
取得後持分

(8フロア+冷熱供給所)

専有面積	24,850.89㎡(約17.9%)
敷地面積	約4,332.54㎡(約10.9%)

# 1-5 運用ハイライト 森ヒルズリーの強み ①分配金上昇基調

## 分配金の推移



<b>1口当たりNAV</b>	331,146円	→	392,170円	→	405,313円 (注1)
<b>PBR</b>	0.4倍	→	1.1倍	→	1.3倍 (注2)
<b>NOI利回り</b>	3.7%	→	3.8%	→	4.0%

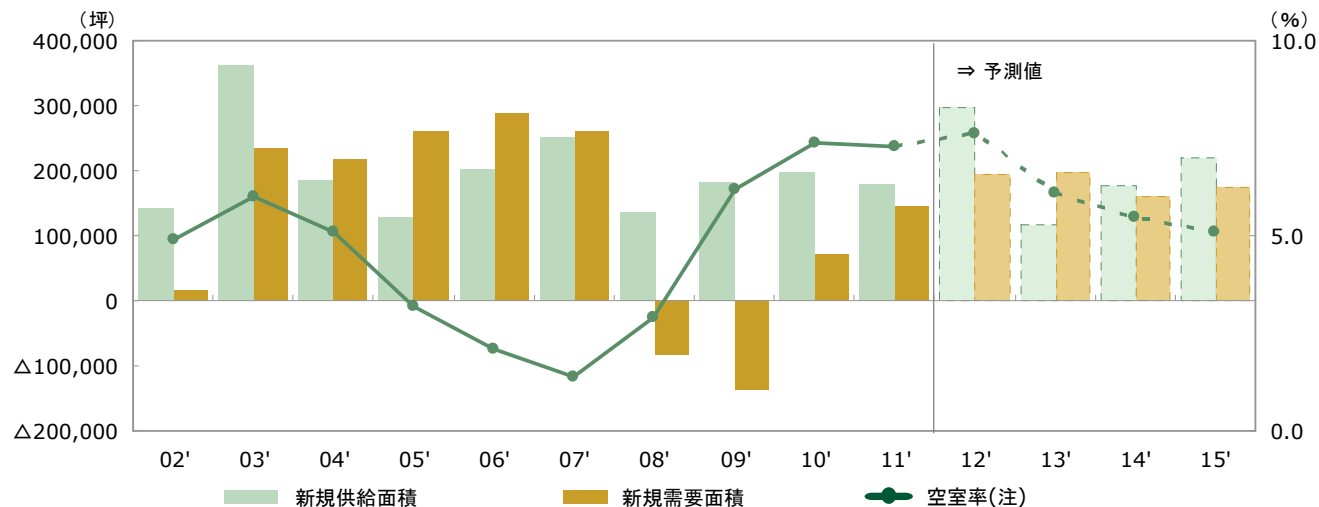
(注1) 5ページ(注4)をご参照ください。

(注2) 「2013年3月12日時点の投資口価格÷1口当たり純資産額(第13期の純資産額及び今回の増資による手取金(上限)の合計を254,620口で除して計算)」にて算出しています。



# 1-6 運用ハイライト 森ヒルズリーの強み ①分配金上昇基調

## 賃貸オフィスの新規供給面積と新規需要面積(東京23区)



(出所) シービーアールイー株式会社「オフィスマーケット中期予測2012 東京23区版(標準シナリオ)」に基づき、資産運用会社が作成しています。  
 (注) 空室率は、各年12月時点の需要と供給のバランスを表す数値です。具体的には、「(空室面積/貸室面積)×100」(空室面積は即入居できるものだけを対象としています)という算出式によって算出されています。

## オフィス賃貸市場動向の見通しと対応

- 東京都心は2013年の新規供給面積が相対的に少なく、空室率は低下に向かいグレードの高い物件から徐々に新規賃料が反転すると予想される。但し、賃貸市況の改善度合いは、今後の需要動向次第である
- 本投資法人は、今後ポートフォリオの規模を拡大させながら、中長期的に賃料固定型マスターリースの比率を低下させる方針

## 賃料固定型マスターリース等の概要(2013年4月1日時点見込)

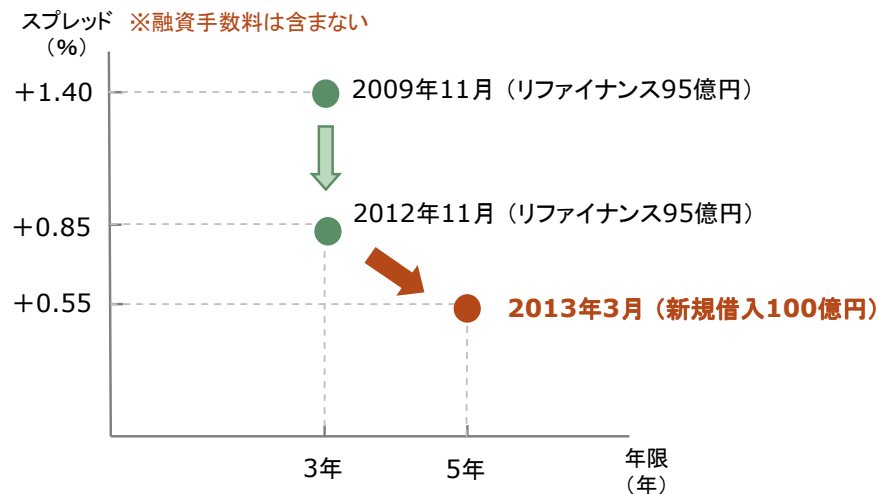
テナント	物件	月額賃料合計(百万円)	月額総賃料に占める割合	次回賃料改定	契約満了	エンドテナント数(オフィス) <sup>(注2)</sup>	
賃料固定型マスターリース	六本木ヒルズ森タワー(2フロア)	100.6	11.7%	2016年8月	2021年7月	1	
	アーク森ビル(8フロア+冷熱供給所)	211.9	24.7%	2016年2/4/8月 2018年4月	2021年1月 2023年3月	40	
	赤坂溜池タワー(オフィス8フロア+住宅88戸)	111.1	12.9%	2016年4/8月	2021年3月 2026年3月	6	
	愛宕グリーンヒルズ(全体の約32.9%)	185.2	21.6%	2017年5月	2022年4月	62	
	小計	609.0	70.9%	-	-		
独立行政法人都市再生機構	六本木ビュータワー(共有持分46%)	18.2	2.1%	-	2013年10月		
地代	森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	107.8	12.5%	2013年10月	2030年9月	
合計		735.0	85.5%				

(注1) 2013年2月28日時点において確定した入居・退去及び第14期に予定している物件取得を反映しています。  
 (注2) 2013年1月31日時点の状況です。

# 1-7 運用ハイライト 森ヒルズリーの強み ①分配金上昇基調

## 財務体質改善に伴い金融コスト低下が継続中(分配金増加に貢献)

### ファイナンス動向

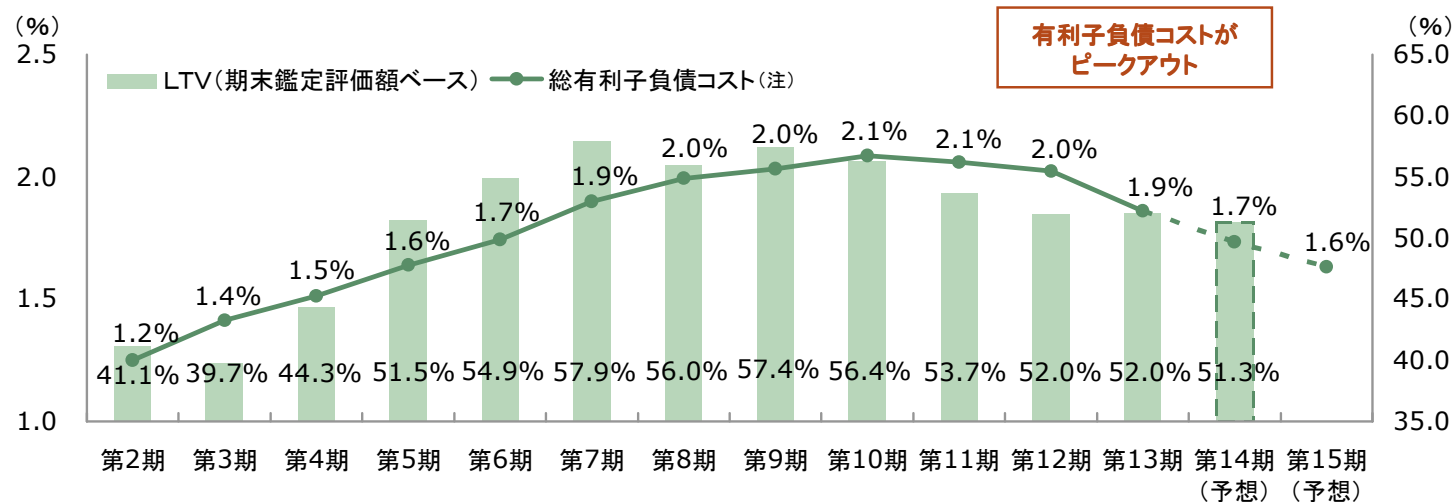


### 有利子負債の状況

	第12期末	第13期末
有利子負債残高	106,887百万円	106,825百万円
LTV(帳簿価額ベース)(注1)	48.7%	48.8%
LTV(期末鑑定評価額ベース)(注2)	52.0%	52.0%
残存加重平均借入期間	1.56年	1.81年

(注1)「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算出しています。  
 (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)」にて算出しています。

### 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 = (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) × 365 ÷ 各期運用日数 ÷ 有利子負債の各期中平均残高

# 1-8 運用ハイライト 森ヒルズリーの強み ①分配金上昇基調

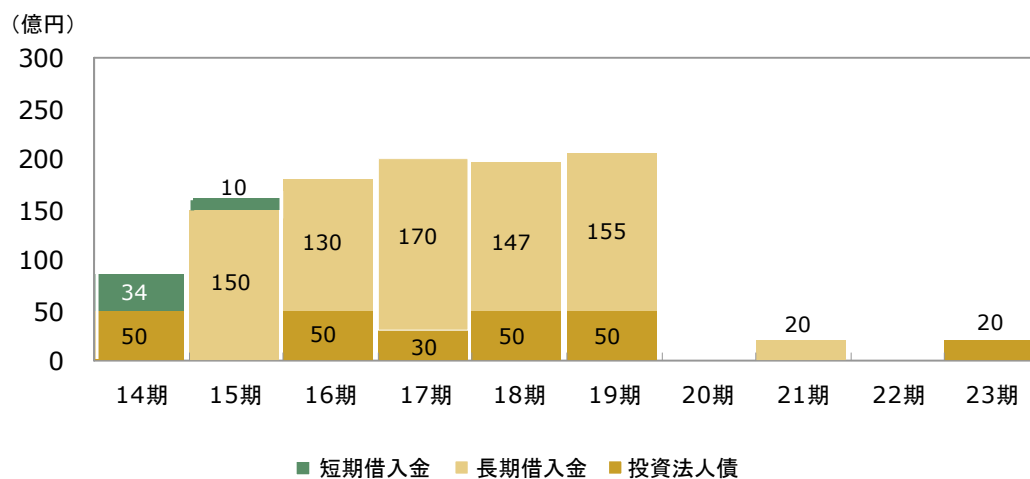
## 分配金シミュレーション

金融コスト低下(財務体質改善に伴う金利低下の影響:有利子負債1,168億円前提)<sup>(注)</sup>

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	+229円/口	+1.1億円	+458円/口	+1.7億円	+688円/口	+2.3億円	+917円/口	+2.9億円	+1,147円/口

(注) 本試算は、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。  
投資口数については、254,620口を前提として計算しています。

## 返済期限の分散状況(2013年1月31日時点)



## 格付の状況

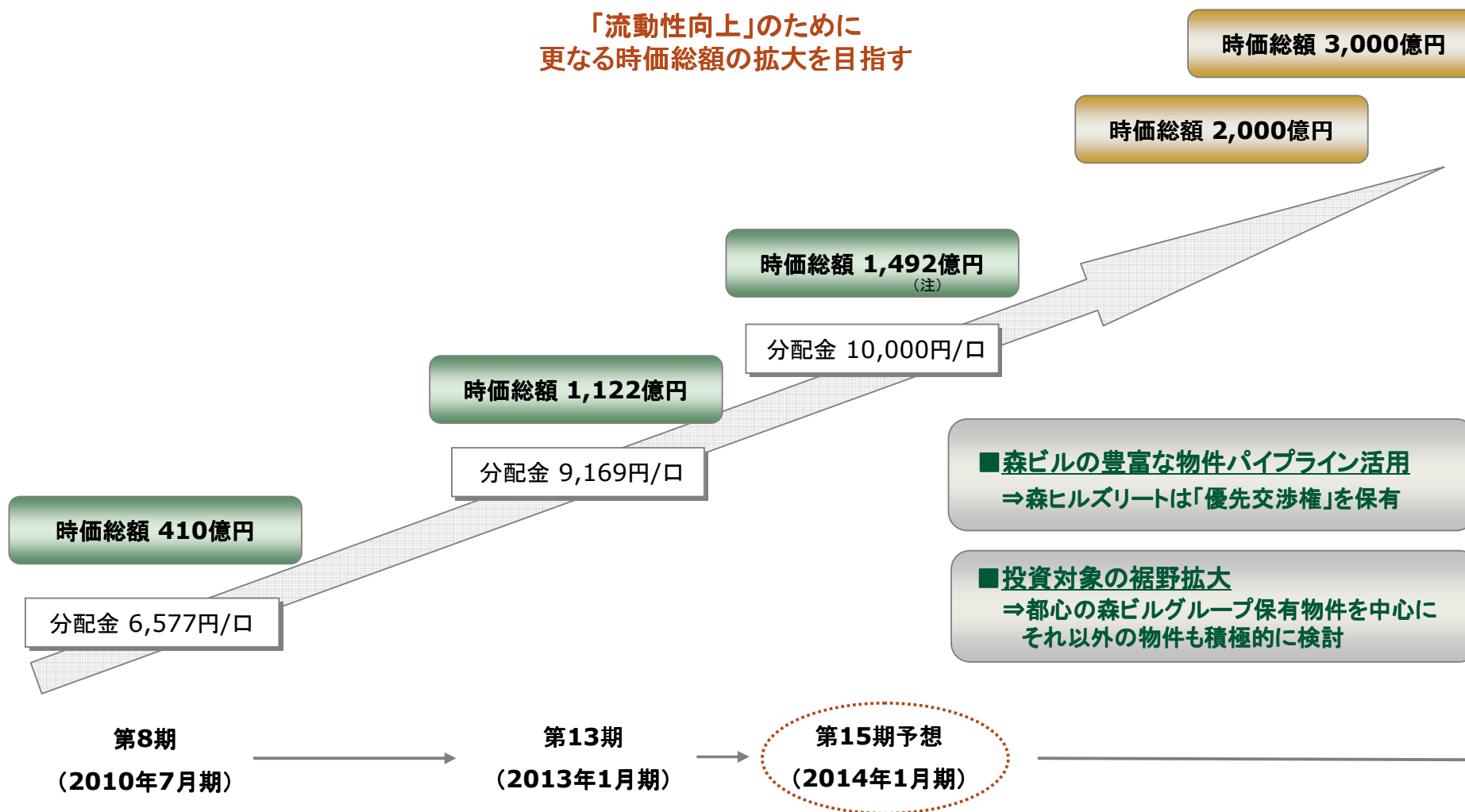
日本格付研究所(JCR)  
長期発行体格付 AA-  
(見通し:安定的)

# 1-9 運用ハイライト 森ヒルズリーの強み ②時価総額拡大基調

運用方針(2010年9月発表)に基づく「建て直しフェーズ」

新運用方針2013に基づく「外部成長フェーズ」

「流動性向上」のために  
更なる時価総額の拡大を目指す



(注) 2013年3月12日の投資口価格をベースに記載しています。また、投資口数については、254,620口を前提として計算しています。

# 1-10 運用ハイライト 森ヒルズリーの強み ②時価総額拡大基調

## 森ビルグループの豊富な物件パイプライン

●総資産1.2兆円(2012年3月時点)、管理棟数110棟(2012年4月時点)

森ヒルズリーは「優先交渉権」を保有

## 森ビルグループが推進する新規再開発案件

### A. アークヒルズ サウスタワー



敷地面積 約5,846㎡

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8月(予定)

### B. 虎ノ門ヒルズ



敷地面積 約17,069㎡

延床面積 約244,360㎡

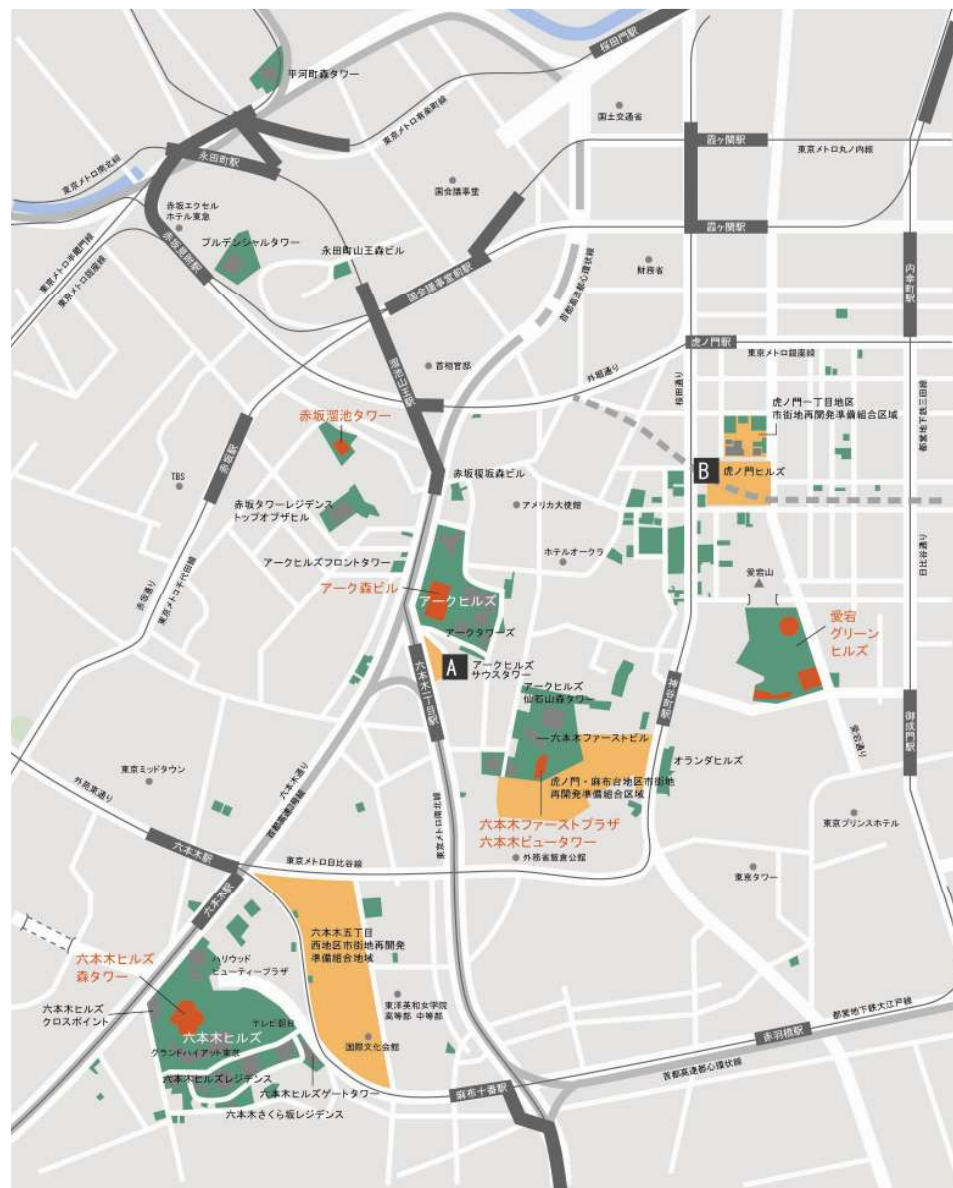
用途 事務所/住宅/ホテル/店舗/  
カンファレンス

事業者 東京都(注1)

竣工時期 2014年(予定)

(注1) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。  
(注2) 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3) 当該物件について、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

## 赤坂・六本木、虎ノ門エリアにおける森ビルの開発事例



稼働物件  
計画中・工事中

本投資法人(注2)

森ビルグループ(注3)

# 1-11 運用ハイライト 森ヒルズリーの強み ②時価総額拡大基調

## 豊富な物件パイプライン

### 森ビルグループが保有する物件例

オフィス・住宅・商業等



**六本木ヒルズ**  
(本投資法人一部所有)

オフィス・住宅・商業等



**アークヒルズ**  
(本投資法人一部所有)

オフィス・住宅・商業



**愛宕グリーンヒルズ**  
(本投資法人一部所有)

住宅



**元麻布ヒルズ**  
(本投資法人一部所有)

商業



**ラフォーレ原宿**  
(本投資法人底地所有)

オフィス・住宅・商業



**オランダヒルズ**

オフィス・商業



**けやき坂テラス**

オフィス



**芝三田森ビル**

オフィス・住宅



**アークヒルズ  
フロントタワー**

オフィス・住宅・商業



**六本木ヒルズ  
クロスポイント**

オフィス



**虎ノ門1丁目森ビル**

オフィス



**虎ノ門37森ビル**

### 海外の物件例

住宅



**フォレストテラス松濤**

住宅



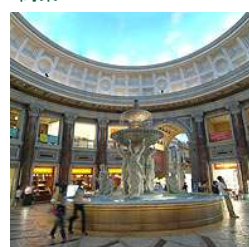
**六本木さくら坂  
レジデンス**

商業・住宅



**表参道ヒルズ**

商業



**ヴィーナスフォート**



**上海環球金融中心(上海)**



**恒生銀行大廈(上海)**



**森茂大廈(大連)**

(注)上記物件例について、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

# 1-12 運用ハイライト 森ヒルズリートの強み ③質の高い保有物件

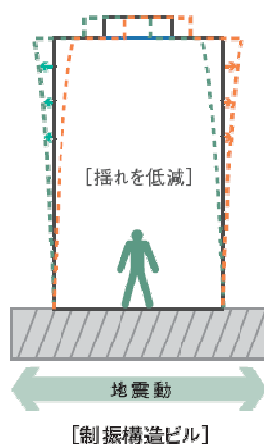
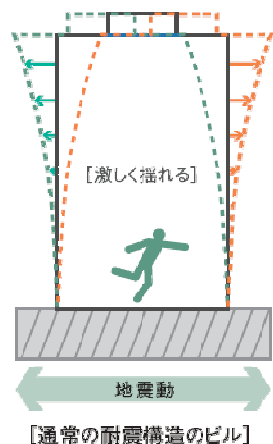
## 森ヒルズリート保有物件のPMLと耐震性能(2013年4月1日時点見込)

全ての投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」:**0.71%**

物件名	オフィスビル			オフィスビル(一部住宅)				住宅			
	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル	後楽森ビル	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ			元麻布ヒルズ		六本木ファーストプラザ	六本木ビュータワー
					MORIタワー	フォレストタワー	プラザ	フォレストタワー	フォレストテラスイースト		
PML	0.29%	0.38%	0.42%	2.15%	1.66%	0.99%	9.84%	1.16%	1.72%	3.53%	3.53%
免震・制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	—	免震	免震	—	—

制振構造

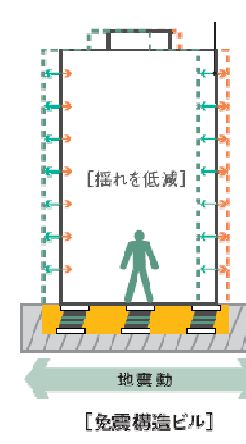
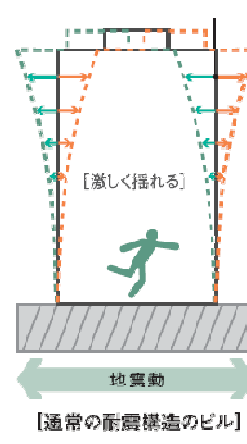
免震構造



地震時の揺れの勢いを  
20%程度低減



粘性体制振壁



特に大地震時には揺れの勢いを  
1/2~1/3程度に低減



免震装置

## 「優良特定地球温暖化対策事業所」に3物件が認定

- 「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、東京都が認定するものです。
- 認定された事業所は、東京都の環境確保条例に基づく、「大規模事業所に対する温室効果ガス排出総量削減義務」において、削減義務率が緩和されます。
- 2013年2月28日時点において、オフィスビルでは、トップレベル事業所は23事業所、準トップレベル事業所は32事業所が認定されています。

トップレベル事業所



六本木ヒルズ森タワー

準トップレベル事業所



アーク森ビル



愛宕グリーンヒルズ

## GRESBにてグリーンスターの評価を取得

2012年のGRESB調査において、Green Starの評価を取得するとともに、日本でオフィスを主たる投資対象とする参加者の中で獲得スコアが第1位となりました。



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行うアンケート調査に基づき、不動産会社・不動産運用機関のサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークで、不動産セクターの環境及び社会面における透明性を高めることにより、株主価値(経済的パフォーマンス)を向上することを目標としています。

### <GRESBの4象限モデルにおける地域別スコア>



(出所) 2012GRESB Reportに基づき資産運用会社が作成



## 2. 第13期決算概要

## 2-1 第13期決算概要 当期実績【収支内訳】

	実績		前期比	
	第12期	第13期	第13期-第12期	
	182日	184日		
営業収益	4,797	4,676	△ 120	△ 2.5%
賃貸事業収入	4,467	4,568	100	2.3%
賃料共益費収入	4,448	4,565	116	2.6%
オフィス	3,172	3,248	75	2.4%
住宅	601	627	25	4.2%
店舗	27	42	15	56.8%
土地	646	646	-	-
その他賃料収入	18	3	△ 15	△ 82.9%
その他賃貸事業収入	128	107	△ 20	△ 16.2%
不動産等売却益	201	-	△ 201	-
営業費用	1,614	1,551	△ 62	△ 3.9%
賃貸事業費用	1,294	1,257	△ 37	△ 2.9%
販売費及び一般管理費	319	294	△ 25	△ 7.9%
営業利益	3,183	3,125	△ 58	△ 1.8%
営業外収益	18	3	△ 15	△ 83.4%
営業外費用	1,081	1,004	△ 76	△ 7.1%
支払利息	808	741	△ 67	△ 8.4%
その他営業外費用	272	263	△ 9	△ 3.4%
営業外損益	△ 1,063	△ 1,001	61	5.8%
経常利益	2,120	2,123	3	0.2%
税引前当期純利益	2,120	2,123	3	0.2%
法人税、住民税及び事業税	0	0	0	6.5%
当期純利益	2,119	2,122	3	0.2%
賃貸事業損益	3,301	3,419	117	3.6%
減価償却費	658	671	13	2.1%
NOI	3,959	4,091	131	3.3%
NOI利回り	3.8%	3.8%	0.1PT	2.4%
物件取得価格	210,816	210,816	-	-
圧縮積立金繰入額	105	-	△ 105	-
発行済投資口数(口)	231,520	231,520	-	-
1口当たり分配金(円)	8,700	9,169	469	5.4%

愛宕グリーンヒルズ(第12期取得)  
運用日数差異 +227  
六本木ファーストビル(第12期売却)  
運用日数差異 △167  
-----  
後楽森ビル +15

愛宕グリーンヒルズ(第12期取得)  
運用日数差異 +93  
アークフォレストテラス(第12期売却)  
運用日数差異 △62  
-----  
六本木ファーストプラザ △11

愛宕グリーンヒルズ(第12期取得)  
運用日数差異 +16

六本木ファーストビル(第12期売却)  
運用日数差異 △15

六本木ファーストビル(第12期売却)  
運用日数差異 △24

愛宕グリーンヒルズ(第12期取得)  
運用日数差異 +71  
六本木ファーストビル(第12期売却)  
運用日数差異 △108  
アークフォレストテラス(第12期売却)  
運用日数差異 △52

-----  
公租公課等 +40  
(うち10期11期取得物件 +40)

支払利息 △58  
投資法人債利息 △8

## 2-2 第13期決算概要 計画と実績の対比

(百万円)

	第13期			
	計画	実績	実績-計画	
	184日	184日		
営業収益	4,673	4,676	2	0.1%
賃貸事業収入	4,569	4,568	△ 0	△ 0.0%
賃料共益費収入	4,566	4,565	△ 0	△ 0.0%
オフィス	3,248	3,248	-	-
住宅	628	627	△ 1	△ 0.2%
店舗	42	42	0	0.4%
土地	646	646	-	-
その他賃料収入	2	3	0	25.8%
その他賃貸事業収入	104	107	3	3.1%
営業費用	1,539	1,551	11	0.8%
賃貸事業費用	1,252	1,257	4	0.4%
販売費及び一般管理費	287	294	6	2.4%
営業利益	3,134	3,125	△ 8	△ 0.3%
営業外収益	2	3	0	24.7%
営業外費用	1,028	1,004	△ 23	△ 2.3%
支払利息	762	741	△ 21	△ 2.8%
その他営業外費用	265	263	△ 2	△ 0.8%
営業外損益	△ 1,026	△ 1,001	24	2.4%
経常利益	2,107	2,123	15	0.8%
税引前当期純利益	2,107	2,123	15	0.8%
法人税、住民税及び事業税	1	0	△ 0	△ 11.1%
当期純利益	2,106	2,122	16	0.8%
賃貸事業損益	3,421	3,419	△ 1	△ 0.1%
減価償却費	671	671	△ 0	△ 0.1%
NOI	4,093	4,091	△ 2	△ 0.1%
NOI利回り	3.9%	3.8%	△ 0.0PT	△ 0.1%
物件取得価格	210,816	210,816	-	-
発行済投資口数(口)	231,520	231,520	-	-
1口当たり分配金(円)	9,100	9,169	69	0.8%

電気料・空調料等 +2

リーシングフィー +3

支払利息 △14  
投資法人債利息 △7

## 2-3 第13期決算概要 業績予想【収支内訳】

(百万円)

	実績	予想	前期比	
	第13期	第14期	第14期-第13期	
	184日	181日		
営業収益	4,676	5,046	369	7.9%
賃貸事業収入	4,568	4,940	371	8.1%
その他賃貸事業収入	107	105	△ 2	△ 1.9%
営業費用	1,551	1,621	70	4.5%
賃貸事業費用	1,257	1,374	117	9.3%
販売費及び一般管理費	294	247	△ 46	△ 15.9%
営業利益	3,125	3,424	299	9.6%
営業外収益	3	2	△ 0	△ 23.5%
営業外費用	1,004	1,032	27	2.8%
支払利息	741	710	△ 30	△ 4.1%
その他営業外費用	263	321	58	22.2%
営業外損益	△ 1,001	△ 1,030	△ 28	△ 2.8%
経常利益	2,123	2,394	270	12.7%
税引前当期純利益	2,123	2,394	270	12.7%
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	12.5%
当期純利益	2,122	2,393	270	12.7%
賃貸事業損益	3,419	3,672	252	7.4%
減価償却費	671	727	55	8.3%
NOI	4,091	4,399	308	7.5%
NOI利回り	3.8%	4.0%	0.1PT	2.7%
物件取得価格	210,816	230,816	20,000	9.5%
発行済投資口数(口)	231,520	254,620	23,100	10.0%
1口当たり分配金(円)	9,169	9,400	231	2.5%

愛宕グリーンヒルズ取得	+290
アーク森ビル取得	+71
後楽森ビル	+5
六本木ファーストプラザ	+6
元麻布ヒルズ	△3

愛宕グリーンヒルズ取得	+61
アーク森ビル取得	+7
公租公課等 (うち12期取得物件 修繕費)	+25 +21 +22

支払利息(既存借入)	△38
支払利息(新規借入)	+27
投資法人債利息	△19

投資口交付費	+53
--------	-----

(注) 各期中における取得物件の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12期中に取得した物件の公租公課等は、第14期に3か月分を費用計上しています。

	予想	予想	前期比	
	第14期	第15期	第15期-第14期	
	181日	184日		
営業収益	5,046	5,208	162	3.2%
営業費用	1,621	1,700	78	4.8%
営業利益	3,424	3,508	83	2.4%
営業外収益	2	1	△ 0	△ 22.5%
営業外費用	1,032	962	△ 69	△ 6.7%
経常利益	2,394	2,547	152	6.4%
当期純利益	2,393	2,546	152	6.4%
発行済投資口数(口)	254,620	254,620	-	-
1口当たり分配金(円)	9,400	10,000	600	6.4%

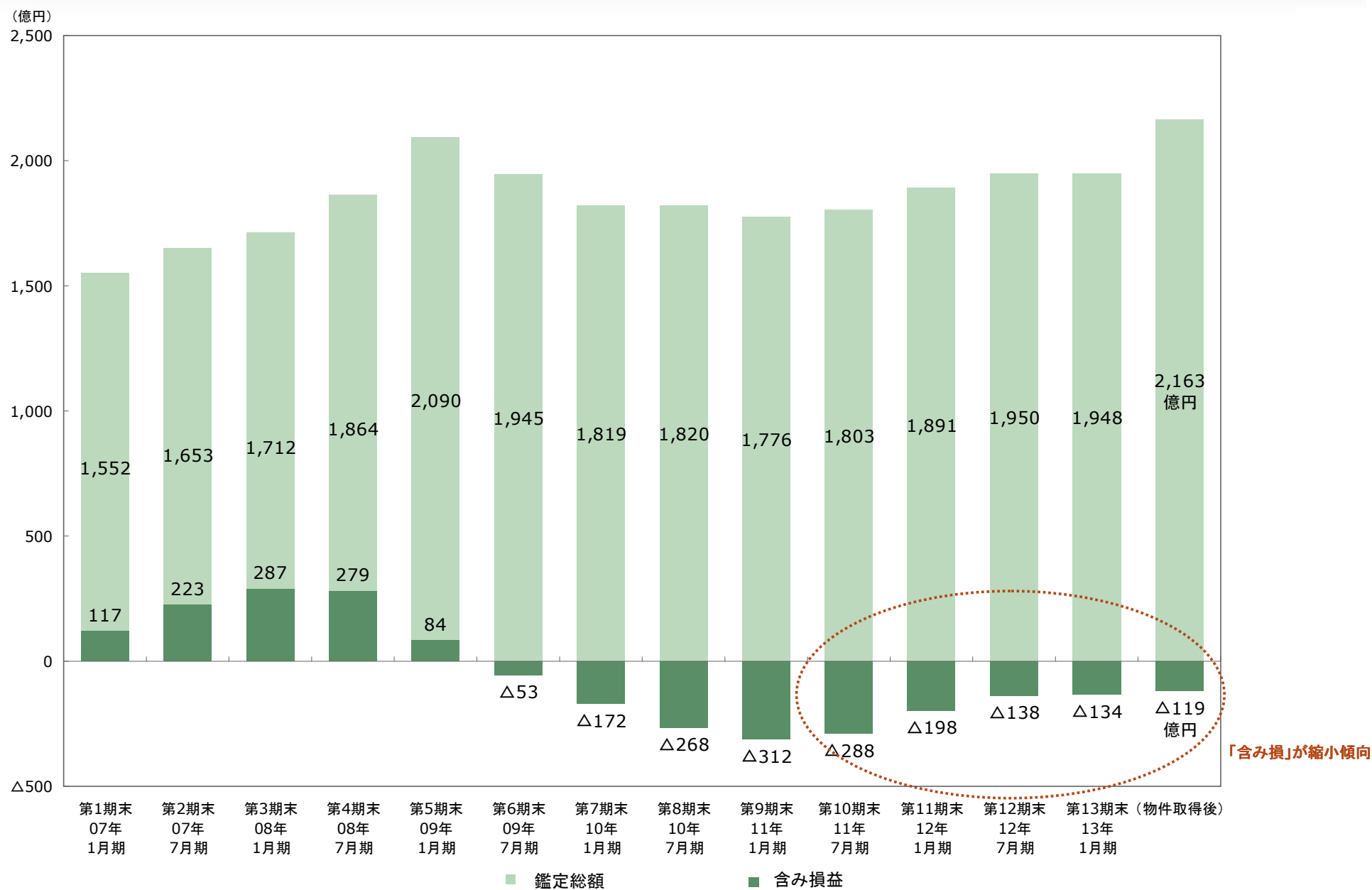
愛宕グリーンヒルズ(第14期取得) 運用日数差異	+145
アーク森ビル(第14期取得) 運用日数差異	+35

愛宕グリーンヒルズ(第14期取得) 運用日数差異	+30
公租公課等 (うち12期取得物件 修繕費)	+25 +21 △23

支払利息(既存借入)	△17
支払利息(新規借入)	+12
投資法人債利息	△6
投資口交付費	△53

### 3. 運用状況

# 3-1 運用状況 鑑定評価額の推移



## 3-2 運用状況 期末鑑定評価額

(百万円)

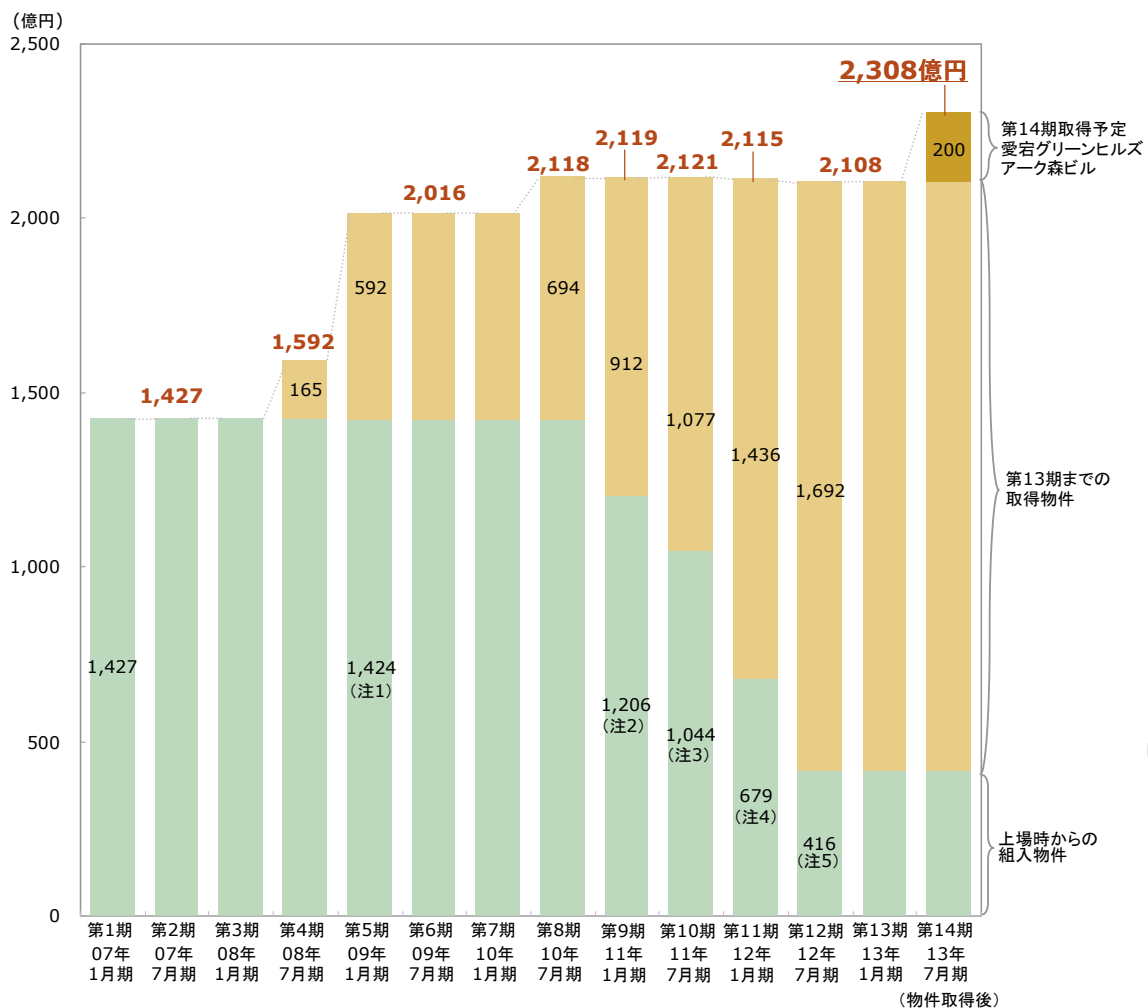
主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第12期末 (2012年7月31日時点)		第13期末 (2013年1月31日時点)				増減 (B)-(A)	増減率 (B)/(A)-1	含み益 (B)-帳簿価額
					(A) 鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	(B) 鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り			
オフィス ビル	六本木ヒルズ森タワー	O-0	25,490	25,284	29,600	3.8%	29,600	3.8%	3.5%	4.0%	0	0.0%	4,315
	アーク森ビル	O-1	58,970	58,472	55,400	3.8%	55,400	3.8%	3.5%	4.0%	0	0.0%	△ 3,072
	後楽森ビル	O-4	27,200	25,864	21,200	4.6%	21,000	4.6%	4.2%	4.9%	△ 200	△ 0.9%	△ 4,864
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	43,087	30,100	4.0%	30,100	4.0%	3.7%	4.2%	0	0.0%	△ 12,987
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	25,600	25,732	27,800	4.1%	27,800	4.1%	3.6%	4.3%	0	0.0%	2,067
	小計		181,190	178,441	164,100	-	163,900	-	-	-	△ 200	△ 0.1%	△ 14,541
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	1,706	1,655	1,730	4.6%	1,730	4.6%	4.2%	4.8%	0	0.0%	74
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,240	1,570	5.1%	1,510	5.1%	4.9%	5.3%	△ 60	△ 3.8%	△ 730
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,901	2,970	5.2%	2,830	5.2%	5.0%	5.4%	△ 140	△ 4.7%	△ 1,071
	小計		7,806	7,797	6,270	-	6,070	-	-	-	△ 200	△ 3.2%	△ 1,727
商業 施設	ラフォーレ原宿(底地) (注2)	S-1	21,820	22,074	24,700	5.1%	24,900	-	5.1%	-	200	0.8%	2,825
	小計		21,820	22,074	24,700	-	24,900	-	-	-	200	0.8%	2,825
ポートフォリオ合計			210,816	208,313	195,070	-	194,870	-	-	-	△ 200	△ 0.1%	△ 13,443

(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一般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に基づき記載しています。

(注2) ラフォーレ原宿(底地)は、便宜上、第12期末の「直接還元法還元利回り」の欄に「DCF法割引率」を記載しています。

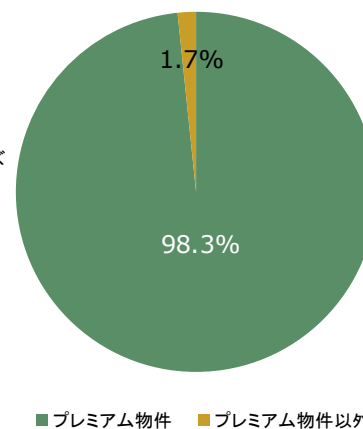
# 3-3 運用状況 ポートフォリオの状況

## 資産総額(取得価格ベース)の推移

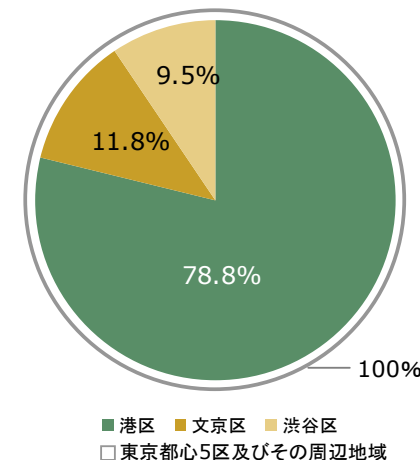


(注1) 第5期中に元麻布ヒルズ(1区画)を売却しました。  
 (注2) 第9期中に虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画)を売却しました。  
 (注3) 第10期中に元麻布ヒルズ(86区画)を売却しました。  
 (注4) 第11期中に六本木ヒルズゲートタワーを売却しました。  
 (注5) 第12期中に六本木ファーストビル及びアークフォレストテラスを売却しました。

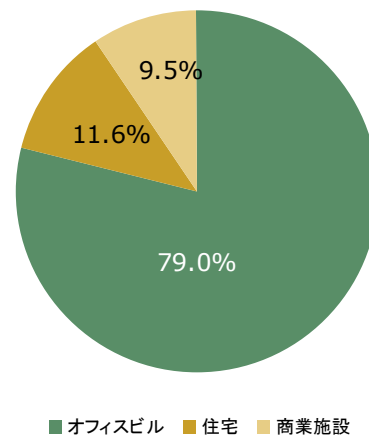
## クオリティ別分散状況



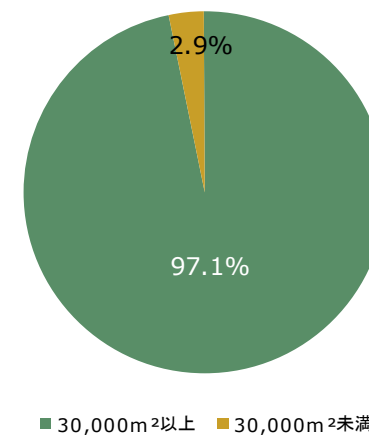
## 地域別分散状況



## 用途別分散状況(注2)



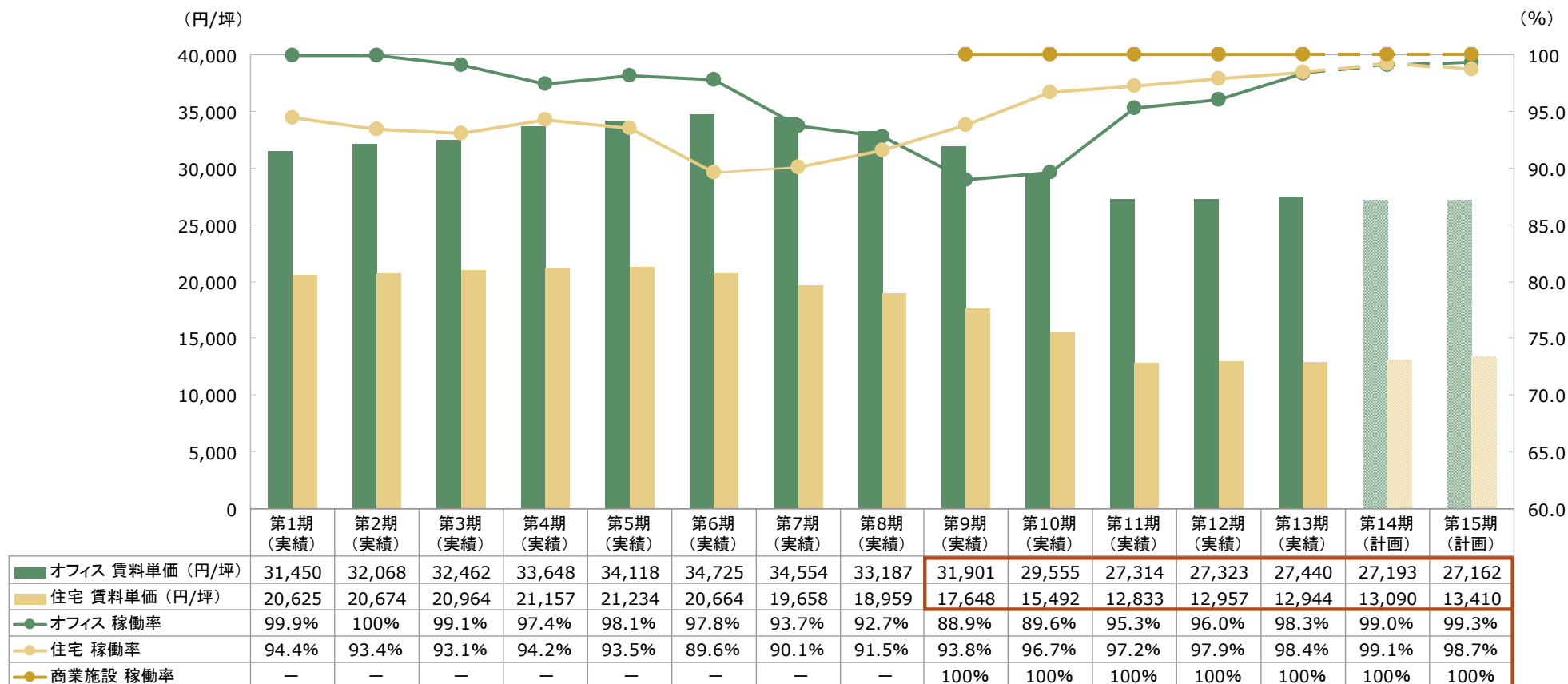
## 規模別分散状況(注3)



(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を記載しています。  
 (注2) 用途別分散状況の比率は、赤坂溜池タワー及び愛宕グリーンヒルズはオフィスビルと住宅に取得価格を区分して記載しています。  
 (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。



### 3-4 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。

- 第9期以降は物件入替を頻繁に行っており、第8期以前とは必ずしもデータの連続性がない点に留意
- 賃料固定型マスターリースの増加が賃料及び稼働率の安定・上昇に寄与

## 3-5 運用状況 オフィステナントリーシング状況+賃料内訳

### 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
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	5件	50.3 百万円	40.3 百万円	△ 10.0 百万円	△ 20.0%
第12期	0件	0.0 百万円	-	-	-
第13期	0件	0.0 百万円	-	-	-
第14期	3件	36.5 百万円	34.3 百万円	△ 2.1 百万円	△ 6.0%

### マーケット賃料との比較(オフィス)

	マーケット賃料と比較して			合計
	10%超	10%~△10%	△10%未満	
月額賃料	-	554.3	41.1	595.5
割合	-	93.1%	6.9%	100%

(注1) 2013年2月28日時点で確定している入居・退去及び第14期に予定している物件取得を反映しています。  
 (注2) マーケット賃料は、第13期末時点の不動産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。

### 月額賃料の内訳及び賃料改定時期

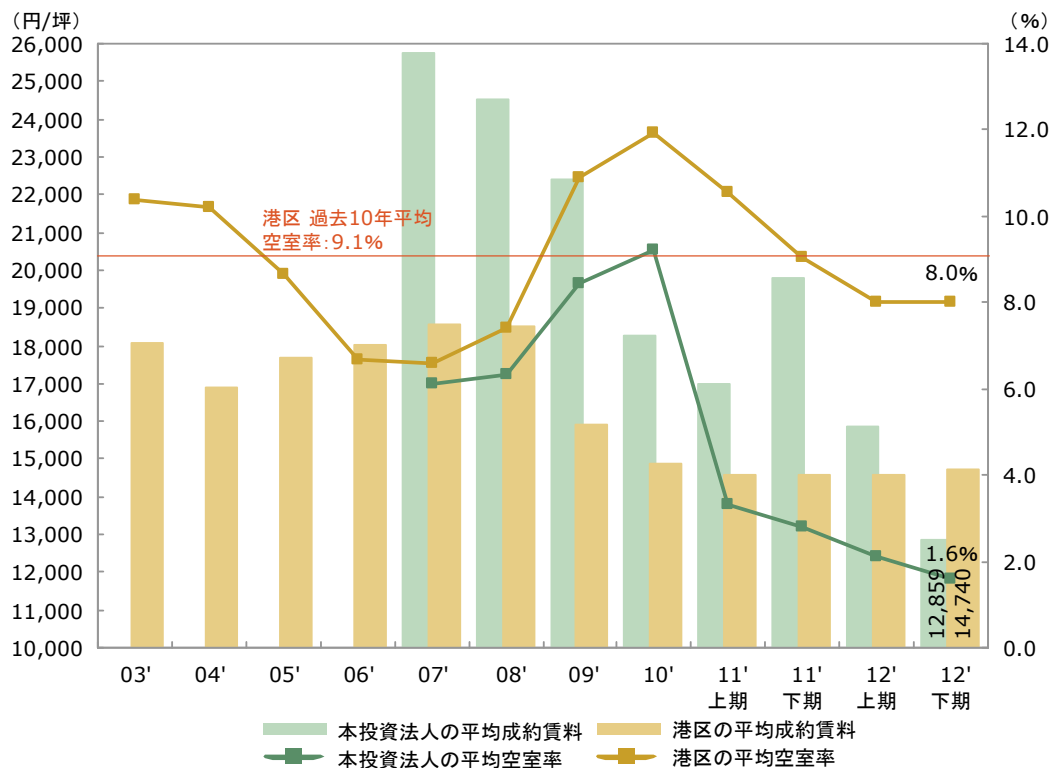
(百万円)

テナント	契約形態	月額賃料 合計	割合	賃料改定時期				
				第14期	第15期	第16期	第17期	第18期~
オフィス	定期借家	99.6	11.6%	-	12.9	15.1	21.0	50.4
	普通借家	495.9	57.7%	-	-	-	-	495.9
	用途別計	595.5	69.3%	-	12.9	15.1	21.0	546.3
住宅	定期借家	21.4	2.5%	0.3	5.8	1.0	3.0	11.1
	普通借家	104.6	12.2%	-	18.6	-	-	86.0
	用途別計	126.1	14.7%	0.3	24.4	1.0	3.0	97.2
商業等	事業用 定期借地	107.8	12.5%	-	107.8	-	-	-
	普通借家	17.9	2.1%	-	-	-	-	17.9
	用途別計	125.7	14.6%	-	107.8	-	-	17.9
小計		847.4	98.6%	0.3	145.2	16.2	24.0	661.5
店舗・駐車場等		11.9	1.4%					
合計		859.4	100%					

(注) 2013年2月28日時点で確定している入居・退去及び第14期に予定している物件取得を反映しています。

# 3-6 運用状況 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

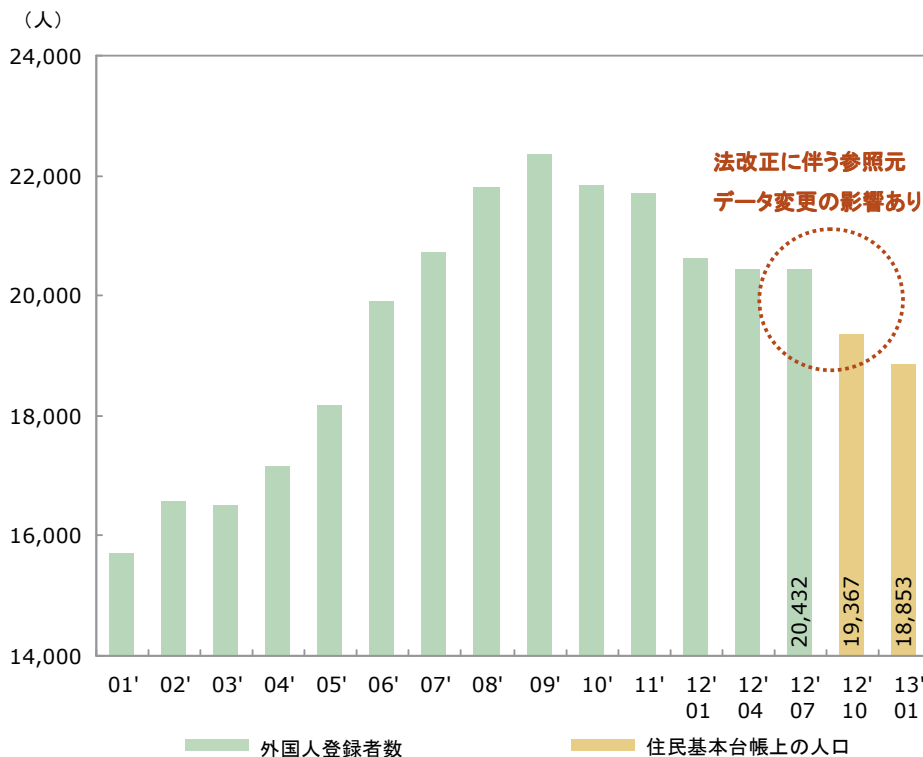


(出所) 本投資法人保有物件に係る一般財団法人日本不動産研究所「不動産鑑定評価書」に記載されているケン不動産投資顧問株式会社「Ken Residential Market Report」に基づき資産運用会社が作成しています。

- (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) 港区については、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) 本投資法人の平均成約賃料と空室率については、偶数期の平均値を上期、奇数期の平均値を下期とし、その平均値を年ベースの値としています。また、2010年以降は物件入替を頻繁に行っており、それ以前とは必ずしもデータの連続性がありません。

・高級賃貸マーケットは、空室率が過去10年間の平均に回帰しており、賃料単価も底堅く推移

## 港区の外国人人口推移



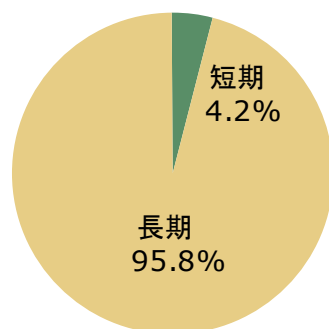
- (出所) 東京都総務局統計部「外国人人口」に基づき資産運用会社が作成しています。
- (注1) 「外国人人口」は、2012年7月までは法務省所管の外国人登録者数でしたが、法改正に基づき外国人登録制度が廃止されたことに伴い、2012年10月からは総務省所管の住民基本台帳上の人口となっています。そのため、必ずしもデータの連続性がありません。
- (注2) 年ベースにおいては各年1月1日時点の外国人人口を採用しています。

・外国人人口は減少傾向にあるが、本投資法人の住宅においては、日本人需要を取り込み稼働率を維持

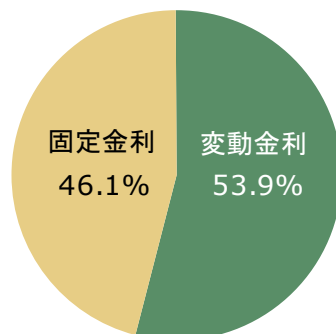
## 3-7 運用状況 財務関連情報(2013年1月31日時点)

### 有利子負債長短比率、固定化比率

第13期末長短比率



第13期末固定化比率



### 主な財務指標

	第12期末 2012年7月31日	第13期末 2013年1月31日
有利子負債残高	106,887百万円	106,825百万円
短期借入金	8,978百万円	4,478百万円
長期借入金	72,909百万円	77,347百万円
投資法人債	25,000百万円	25,000百万円
LTV(帳簿価額ベース)(注1)	48.7%	48.8%
LTV(期末鑑定評価額ベース)(注2)	52.0%	52.0%
DSCR(注3)	4.4倍	4.8倍
残存加重平均借入期間	1.56年	1.81年
期末加重平均金利	1.44%	1.28%

### 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	11,714百万円	14.3%
三菱東京UFJ銀行	11,714百万円	14.3%
三菱UFJ信託銀行	11,714百万円	14.3%
三井住友銀行	11,091百万円	13.6%
三井住友信託銀行	10,167百万円	12.4%
農林中央金庫	4,200百万円	5.1%
あおぞら銀行	4,000百万円	4.9%
福岡銀行	4,000百万円	4.9%
日本政策投資銀行	3,825百万円	4.7%
りそな銀行	2,500百万円	3.1%
新生銀行	2,400百万円	2.9%
広島銀行	1,500百万円	1.8%
大分銀行	1,000百万円	1.2%
新銀行東京	1,000百万円	1.2%
オリックス銀行	1,000百万円	1.2%
借入金合計	81,825百万円	100%
投資法人債	25,000百万円	
有利子負債合計	106,825百万円	

(注1)「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算出しています。

(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)」にて算出しています。

(注3)「DSCR」は、「金利償却前当期純利益÷支払利息」にて算出しています。

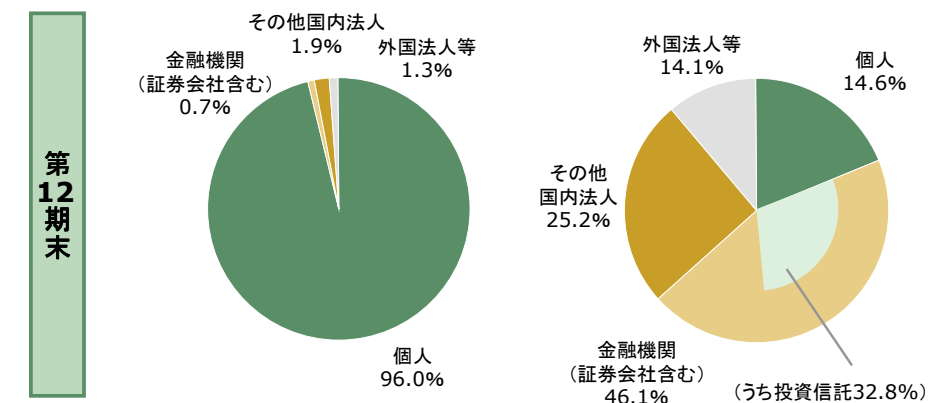
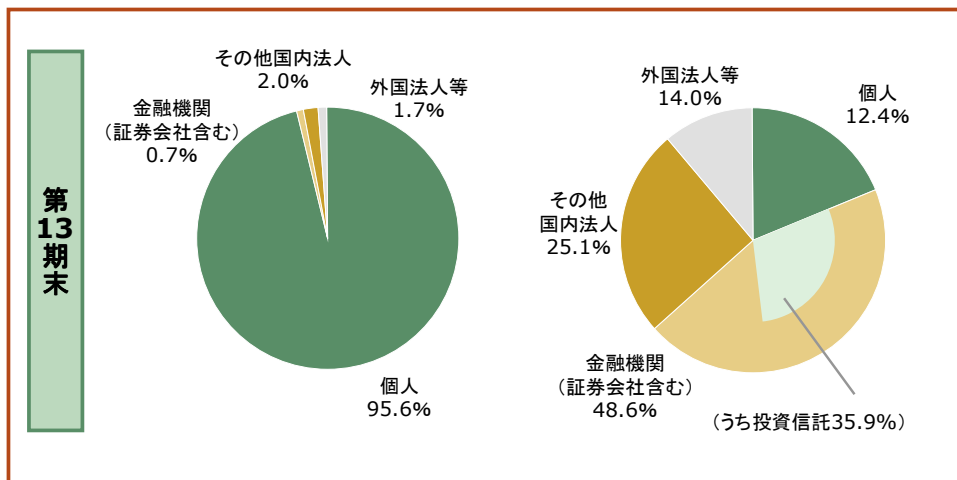
# 3-8 運用状況 投資主構成(2013年1月31日時点)

## 投資主構成

## 上位投資主一覧

投資主数ベース

口数ベース



順位	氏名又は名称	口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	53,078口	22.9%
2	森ビル株式会社	48,918口	21.1%
3	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,942口	7.3%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,790口	7.3%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,014口	4.8%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,134口	2.2%
7	ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	4,970口	2.1%
8	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,335口	1.4%
9	四国旅客鉄道株式会社	3,324口	1.4%
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	2,260口	1.0%
上位10位投資主の合計		165,765口	71.6%

## **4. Appendix**

# 4-1 政府の成長戦略における都市再生に関する動き

## 特定都市再生緊急整備地域の指定

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年に改正され、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域を政令で指定する特定都市再生緊急整備地域制度が創設されました。

2012年1月、環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木エリアを含む東京都心・臨海地域が特定都市再生緊急整備地域に指定されました。

### 【東京都心・臨海地域の概要】

日本経済の中心地である都心～臨海部の一体的な地域において、本社機能の高度な集積や国内外へのアクセス機能、国際色豊かな地域特性を生かし、国際競争力向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進、外国人が住みやすい居住環境の充実などを一体的に推進

〔都市再生本部資料より：2012年1月〕



〔都市再生特別措置法に基づく「特定都市再生緊急整備地域」の一部〕

## 「アジアヘッドクォーター特区」の指定

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、2011年に総合特区制度が創設され、東京都が申請していた国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」が同年12月に指定、2012年7月に総合特別区域計画が認定されました。

「アジアヘッドクォーター特区」では、欧米・アジアのグローバル企業を誘致し、東京をアジアのヘッドクォーターに進化させることを目標に、税制、規制緩和、まちづくりを組み合わせさせた戦略的企業誘致が行われます。

### 【外国企業誘致のための具体策】

- 誘致・ビジネス交流（地方税（法人事業税等）の全額免除など）
- ビジネス支援（ビジネス・ワンストップサービスの提供など）
- 生活環境整備（英語で学べる学校整備など）
- BCPを確保したビジネス都市環境整備（容積率緩和など）

〔東京都資料より：2013年1月〕

## 4-2 サステナビリティへの取り組み

### サステナビリティに関する方針

森ヒルズリート投資法人及び森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、森ビルグループの都市づくり理念である「Vertical Garden City: 立体的な緑園都市」を理想とし、「環境」・「BCP」・「資産価値の維持向上」に配慮した不動産投資運用を行います。

#### 「環境」

- ・都市と自然との共生の推進(緑化推進等を通じた小自然の創出)
- ・都市の低炭素化の推進(エネルギー効率の高い各種システムの導入等)
- ・資源循環の推進(3R 活動:Reduce, Reuse, Recycle)

#### 「BCP」

- ・耐震性、防災備蓄倉庫、非常用電源等のハード面の充実
- ・災害時の物件管理体制等のソフト面の充実

#### 「資産価値の維持向上」

- ・質の高い不動産への投資
- ・適切な資産価値向上工事の実施

#### 「共通事項」

- ・法令適応と管理体制の整備
- ・サステナビリティ教育・啓蒙活動の実施
- ・サステナビリティ情報の開示

#### 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。



#### ＜環境に関する方針＞

##### 1. 都市と自然との共生

都市を立体的に活用、地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、鳥のさえずりや虫の音が聞こえる、潤いある緑溢れた空間を創出します。その空間を通じて人々の環境コミュニティを醸成します。

##### 2. 都市の低炭素化

多彩な都市機能を立体的に複合させたコンパクトシティに、エネルギー効率の高い各種システムをマッチングし、環境効率性に優れた都市を実現します。「都市」のトータルかつ高品質なマネジメントにより、運営を通じた低炭素化への努力を継続します。

##### 3. 資源循環

3R活動(Reduce, Reuse, Recycle)を推進し、資源循環型都市の形成を目指します。

##### 4. 法令適応と環境管理体制の整備

環境関連法規制の動向を常に注視し、その変化に適応します。また、環境推進活動の継続的改善のため、環境管理体制を整備しこれを維持します。

##### 5. 環境教育・啓蒙活動の実施

環境推進活動の実効性を上げるため、従業員への環境教育・啓蒙活動を実施します。また、施設利用者に対しても施設を通じた環境啓蒙活動を実施します。

##### 6. 環境情報の開示

環境理念や方針、環境活動情報などの情報開示に努め、社会とのコミュニケーションを図ります。



## 4-3 財務指標

財務指標等	前期(第12期) 2012年2月1日 ~2012年7月31日	当期(第13期) 2012年8月1日 ~2013年1月31日	
当期純利益	2,119百万円	2,122百万円	
当期減価償却費	658百万円	672百万円	
当期資本的支出額	42百万円	111百万円	
総資産額	219,405百万円	218,813百万円	
純資産額	104,130百万円	104,239百万円	
1口当たり純資産額(BPS)	449,768円	450,237円	純資産額/発行済投資口数
期末投資口価格	330,500円	485,000円	
発行済投資口数	231,520口	231,520口	
分配金総額	2,014百万円	2,122百万円	
1口当たり分配金額	8,700円	9,169円	
分配金利回り	5.3%	3.8%	1口当たり分配金額(年換算)/期末投資口価格
FFO	2,777百万円	2,794百万円	当期純利益+当期減価償却費
1口当たりFFO	11,998円	12,071円	(当期純利益+当期減価償却費)/発行済投資口数
年換算	24,062円	23,946円	
FFO倍率	13.7倍	20.3倍	期末投資口価格/1口当たりFFO(年換算)
PER	18.0倍	26.7倍	期末投資口価格/1口当たり当期純利益(年換算)
PBR	0.7倍	1.1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)	1.0%	1.0%	経常利益/平均総資産額
年換算	1.9%	1.9%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.0%	2.0%	当期純利益/平均純資産額
年換算	4.1%	4.0%	
NAV	90,324百万円	90,795百万円	総資産額+鑑定評価額-物件帳簿価額-負債総額
1口当たりNAV	390,137円	392,170円	
NAV倍率	0.8倍	1.2倍	期末投資口価格/1口当たりNAV
有利子負債額	106,887百万円	106,825百万円	
LTV(帳簿価額ベース)	48.7%	48.8%	有利子負債額/総資産額
LTV(鑑定評価額ベース)	52.0%	52.0%	有利子負債額/(総資産額+鑑定評価額-物件帳簿価額)
当期運用日数	182日	184日	

(注) 年換算は、1年を365日として算出しています。

## 4-4 貸借対照表

(千円)

	前期 (第12期) (2012年7月31日現在)	当期 (第13期) (2013年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	10,127,757	10,065,863
現金及び預金	2,222,988	2,633,516
信託現金及び信託預金	7,428,489	6,845,858
その他	476,279	586,487
固定資産	209,232,884	208,683,536
有形固定資産	183,049,106	182,487,516
無形固定資産	25,829,158	25,828,083
投資その他の資産	354,619	367,936
繰延資産	44,993	63,781
<b>資産合計</b>	<b>219,405,635</b>	<b>218,813,181</b>

(千円)

	前期 (第12期) (2012年7月31日現在)	当期 (第13期) (2013年1月31日現在)
<b>負債の部</b>		
流動負債	36,198,496	25,965,907
短期借入金	8,978,000	4,478,000
1年内償還予定の 投資法人債	12,000,000	5,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	13,125,000	15,125,000
その他	2,095,496	1,362,907
固定負債	79,076,731	88,608,240
投資法人債	13,000,000	20,000,000
長期借入金	59,784,500	62,222,000
信託預り敷金及び 保証金	6,292,231	6,386,240
<b>負債合計</b>	<b>115,275,228</b>	<b>114,574,147</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	104,130,407	104,239,033
出資総額	102,010,939	102,010,939
剰余金	2,119,468	2,228,093
任意積立金	—	105,244
当期未処分利益	2,119,468	2,122,849
<b>純資産合計</b>	<b>104,130,407</b>	<b>104,239,033</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>219,405,635</b>	<b>218,813,181</b>

# 4-5 損益計算書

(千円)

	前期 (第12期) 2012年2月1日 ~2012年7月31日	当期 (第13期) 2012年8月1日 ~2013年1月31日
営業収益	4,797,582	4,676,596
賃貸事業収入	4,467,826	4,568,819
その他賃貸事業収入	128,597	107,776
不動産等売却益	201,158	—
営業費用	1,614,152	1,551,184
賃貸事業費用	1,294,704	1,257,009
資産運用報酬	231,891	220,361
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	5,477	5,485
一般事務委託手数料	14,807	14,096
その他営業費用	61,870	48,831
営業利益	3,183,429	3,125,411
営業外収益	18,320	3,044
受取利息	976	866
未払分配金除斥益	2,502	2,178
管理組合費精算金収入	14,052	—
その他	789	—
営業外費用	1,081,486	1,004,628
支払利息	612,172	553,240
投資法人債利息	196,650	188,041
投資法人債発行費償却	16,287	17,556
融資手数料	254,573	243,935
その他	1,802	1,855
経常利益	2,120,263	2,123,827
税引前当期純利益	2,120,263	2,123,827
当期純利益	2,119,344	2,122,849
当期未処分利益	2,119,468	2,122,849

駐車料収入	14,268
付帯収益	92,907
礼金収入	600

管理委託費	103,933
水道光熱費	84,335
公租公課等	260,799
賃借料	90,053
信託報酬	5,635
修繕費	21,950
損害保険料	11,519
減価償却費	671,523
その他賃貸事業費用	7,259

# 4-6 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12期) 2012年2月1日 ～2012年7月31日	当期(第13期) 2012年8月1日 ～2013年1月31日
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	28,248,941	2,551,856
税引前当期純利益	2,120,263	2,123,827
減価償却費	658,512	672,023
投資法人債発行費償却	16,287	17,556
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△ 6,813	—
受取利息	△ 976	△ 866
未払分配金除斥益	△ 2,502	△ 2,178
支払利息	808,822	741,282
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 605	825
未収消費税等の増減額(△は増加)	83,882	△ 81,746
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 35,664	9,028
未払金の増減額(△は減少)	797	△ 1,349
未払費用の増減額(△は減少)	10,350	△ 15,639
未払消費税等の増減額(△は減少)	53,559	△ 70,872
前受金の増減額(△は減少)	101,606	△ 3,189
預り金の増減額(△は減少)	△ 629	△ 7,069
前払費用の増減額(△は増加)	△ 23,912	△ 29,211
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 45,273	△ 13,316
信託有形固定資産の売却による減少額	25,332,951	—
その他	40	140
小計	29,070,696	3,339,245
利息の受取額	976	866
利息の支払額	△ 821,748	△ 787,361
法人税等の支払額	△ 982	△ 894
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	△ 25,782,014	△ 610,609
信託有形固定資産の取得による支出	△ 18,525,271	△ 47,706
信託無形固定資産の取得による支出	△ 7,415,731	—
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 2,022,994	△ 672,226
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	2,181,982	109,323

(千円)

科目	前期(第12期) 2012年2月1日 ～2012年7月31日	当期(第13期) 2012年8月1日 ～2013年1月31日
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	△ 2,106,879	△ 2,113,349
短期借入れによる収入	3,478,000	1,000,000
短期借入金返済による支出	△ 11,500,000	△ 5,500,000
長期借入れによる収入	22,722,000	17,500,000
長期借入金返済による支出	△ 14,812,500	△ 13,062,500
投資法人債の発行による収入	—	6,963,659
投資法人債の償還による支出	—	△ 7,000,000
分配金の支払額	△ 1,994,379	△ 2,014,508
<b>IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	360,047	△ 172,102
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	9,291,430	9,651,478
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	9,651,478	9,479,375

## 金銭の分配に係る計算書

(円)

項目	前期(第12期) 2012年2月1日 ～2012年7月31日	当期(第13期) 2012年8月1日 ～2013年1月31日
<b>I 当期末処分利益</b>	2,119,468,036	2,122,849,651
<b>II 分配金の額</b>	2,014,224,000	2,122,806,880
投資口1口当たり分配金の額	8,700	9,169
<b>III 任意積立金</b>		
圧縮積立金繰入額	105,244,036	—
<b>IV 次期繰越利益</b>	—	42,771

# 4-7 第13期 物件別収支①

(千円)

物件番号	O-0			O-1			O-3			O-4		
物件名称	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		
期	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	90日	-	△ 90日	182日	184日	2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	-	-	-	91.0%	94.3%	3.3PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	80.0%	-	△ 80.0PT	90.7%	93.2%	2.5PT
期末テナント数	1	1	0	1	1	0	-	-	-	15	16	1
取得価格	25,490,000			58,970,000			21,000,000			27,200,000		
賃貸事業収入	603,955	603,955	-	1,163,923	1,163,923	-	183,966	-	△ 183,966	562,774	578,680	15,905
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	24,563	-	△ 24,563	96,290	105,815	9,525
不動産賃貸事業収益合計	603,955	603,955	-	1,163,923	1,163,923	-	208,530	-	△ 208,530	659,065	684,495	25,430
管理委託費	1,200	1,200	-	4,800	4,800	-	35,404	-	△ 35,404	63,642	67,638	3,995
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	15,136	-	△ 15,136	76,182	84,040	7,858
公租公課等(注1)	25,295	40,336	15,041	51,129	70,723	19,594	23,752	-	△ 23,752	32,959	31,560	△ 1,399
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,572	10,525	1,953
損害保険料	1,104	1,088	△ 15	1,998	1,985	△ 13	1,104	-	△ 1,104	2,173	2,198	24
減価償却費 ①	98,872	98,872	-	120,233	120,274	40	30,471	-	△ 30,471	128,913	128,979	66
その他費用(注2)	27	27	0	2,673	2,674	0	2,257	-	△ 2,257	76,150	68,732	△ 7,418
不動産賃貸事業費用合計	126,499	141,525	15,026	180,835	200,457	19,622	108,127	-	△ 108,127	388,595	393,675	5,080
不動産賃貸事業損益 ②	477,455	462,429	△ 15,026	983,088	963,466	△ 19,622	100,403	-	△ 100,403	270,470	290,820	20,349
NOI ③ (①+②)	576,328	561,302	△ 15,026	1,103,322	1,083,740	△ 19,581	130,875	-	△ 130,875	399,383	419,799	20,416
年換算NOI	1,155,824	1,113,452	△ 42,371	2,212,706	2,149,810	△ 62,895	530,771	-	△ 530,771	800,962	832,755	31,793
同/取得価格	4.5%	4.4%	△ 0.1PT	3.8%	3.6%	△ 0.2PT	2.5%	-	△ 2.5PT	2.9%	3.1%	0.2PT
資本的支出 ④	2,344	-	△ 2,344	1,971	1,538	△ 433	4,025	-	△ 4,025	4,317	965	△ 3,352
NCF ③-④	573,984	561,302	△ 12,682	1,101,350	1,082,202	△ 19,147	126,850	-	△ 126,850	395,066	418,834	23,768

(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は、賦課決定された税額のうち納付した額を費用計上する処理方法を採用しています。ただし、取得物件の取得年度における固定資産税・都市計画税及び償却資産税等は取得原価に算入しています。以下同じです。

(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。以下同じです。

# 4-8 第13期 物件別収支②

(千円)

物件番号	O-6			O-7			R-1			R-2		
物件名称	赤坂溜池タワー			愛宕グリーンヒルズ			元麻布ヒルズ			アークフォレストテラス		
期	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減
日数	182日	184日	2日	92日	184日	92日	182日	184日	2日	90日	-	△ 90日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	-	-	-
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	90.0%	100%	10.0PT	91.4%	-	△ 91.4PT
期末テナント数	1	1	0	1	1	0	7	7	0	-	-	-
取得価格	43,930,000			25,600,000			1,706,440			5,300,000		
賃貸事業収入	666,446	666,446	-	338,036	676,073	338,036	57,631	63,039	5,407	63,055	-	△ 63,055
その他賃貸事業収入	289	289	-	-	-	-	803	1,071	267	6,100	-	△ 6,100
不動産賃貸事業収益合計	666,735	666,735	-	338,036	676,073	338,036	58,435	64,110	5,674	69,155	-	△ 69,155
管理委託費	3,000	3,000	-	810	1,620	810	11,428	8,852	△ 2,576	17,472	-	△ 17,472
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	49	12	△ 37	5,537	-	△ 5,537
公租公課等(注1)	37,283	43,441	6,158	-	-	-	3,306	2,069	△ 1,237	5,298	-	△ 5,298
修繕費	-	-	-	-	-	-	4,224	6,186	1,961	2,479	-	△ 2,479
損害保険料	2,563	2,578	14	1,386	2,772	1,386	157	158	1	458	-	△ 458
減価償却費 ①	172,758	173,230	471	59,820	119,958	60,138	6,395	6,395	-	17,281	-	△ 17,281
その他費用(注2)	905	905	△ 0	12,257	21,888	9,630	3,661	3,875	214	3,752	-	△ 3,752
不動産賃貸事業費用合計	216,511	223,157	6,645	74,273	146,239	71,965	29,223	27,550	△ 1,673	52,281	-	△ 52,281
不動産賃貸事業損益 ②	450,224	443,578	△ 6,645	263,762	529,834	266,071	29,211	36,560	7,348	16,874	-	△ 16,874
NOI ③ (①+②)	622,983	616,809	△ 6,173	323,583	649,792	326,209	35,606	42,955	7,348	34,155	-	△ 34,155
年換算NOI	1,249,389	1,223,562	△ 25,826	1,283,780	1,288,990	5,210	71,409	85,210	13,800	138,519	-	△ 138,519
同/取得価格	2.8%	2.8%	0.0PT	5.0%	5.0%	0.0PT	4.2%	5.0%	0.8PT	2.6%	-	△ 2.6PT
資本的支出 ④	9,474	61,413	51,938	-	8,318	8,318	-	-	-	2,345	-	△ 2,345
NCF ③-④	613,508	555,396	△ 58,111	323,583	641,474	317,891	35,606	42,955	7,348	31,809	-	△ 31,809

# 4-9 第13期 物件別収支③

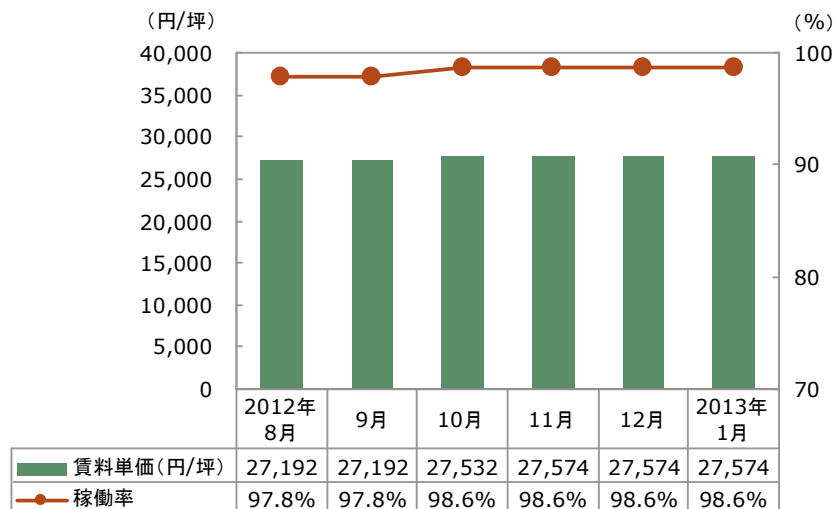
(千円)

物件番号	R-3			R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
	六本木ファーストプラザ			六本木ビュートワー			ラフォーレ原宿(底地)					
物件名称	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期(注3)	第13期	増減
期	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期	第13期	増減	第12期(注3)	第13期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	87.7%	89.4%	1.7PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	98.1%	98.7%	0.6PT
期中平均稼働率	93.1%	85.1%	△ 8.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	96.7%	98.4%	1.7PT
期末テナント数	37	39	2	1	1	0	1	1	0	65	68	3
取得価格	2,100,000			4,000,000			21,820,000			210,816,440		
賃貸事業収入	71,807	60,474	△ 11,333	109,426	109,426	-	646,800	646,800	-	4,467,826	4,568,819	100,993
その他賃貸事業収入	550	600	50	-	-	-	-	-	-	128,597	107,776	△ 20,821
不動産賃貸事業収益合計	72,357	61,074	△ 11,283	109,426	109,426	-	646,800	646,800	-	4,596,423	4,676,596	80,172
管理委託費	12,682	13,083	401	3,738	3,738	-	-	-	-	154,179	103,933	△ 50,246
水道光熱費	119	282	163	-	-	-	-	-	-	97,024	84,335	△ 12,689
公租公課等(注1)	7,091	6,954	△ 137	10,975	10,755	△ 219	52,462	54,958	2,495	249,554	260,799	11,244
修繕費	2,568	5,238	2,669	-	-	-	-	-	-	17,845	21,950	4,104
損害保険料	319	321	1	436	415	△ 21	-	-	-	11,703	11,519	△ 183
減価償却費①	10,210	10,757	546	13,055	13,055	-	-	-	-	658,012	671,523	13,510
その他費用(注2)	4,242	4,388	146	455	455	-	-	-	-	106,384	102,948	△ 3,435
不動産賃貸事業費用合計	37,233	41,025	3,792	28,660	28,419	△ 241	52,462	54,958	2,495	1,294,704	1,257,009	△ 37,694
不動産賃貸事業損益②	35,124	20,048	△ 15,075	80,766	81,007	241	594,337	591,842	△ 2,495	3,301,719	3,419,586	117,867
NOI③(①+②)	45,334	30,805	△ 14,528	93,821	94,062	241	594,337	591,842	△ 2,495	3,959,731	4,091,109	131,377
年換算NOI	90,918	61,109	△ 29,809	188,157	186,590	△ 1,566	1,191,941	1,174,034	△ 17,906	7,928,202	8,115,516	187,313
同/取得価格	4.3%	2.9%	△ 1.4PT	4.7%	4.7%	0.0PT	5.5%	5.4%	△ 0.1PT	3.8%	3.8%	0.0PT
資本的支出④	18,391	39,078	20,686	-	-	-	-	-	-	42,871	111,313	68,442
NCF③-④	26,942	△ 8,272	△ 35,215	93,821	94,062	241	594,337	591,842	△ 2,495	3,916,860	3,979,796	62,935

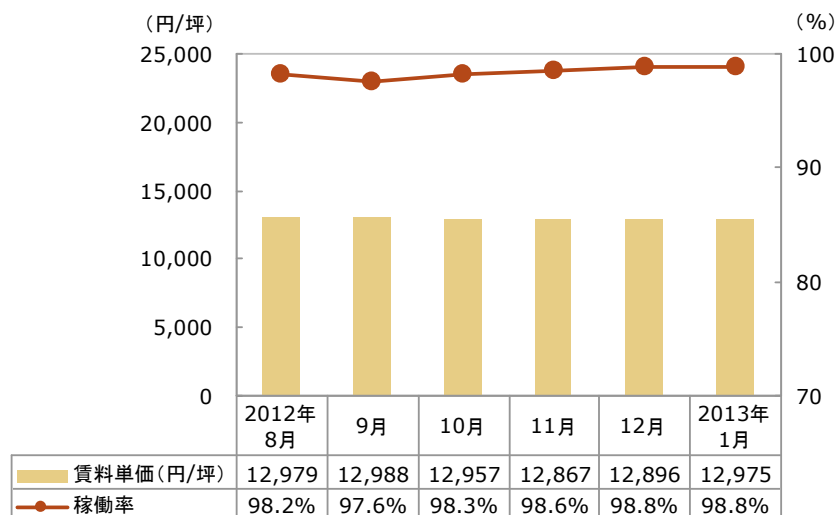
(注3) 期中に取得及び売却をしています。「年換算NOI/取得価格」は、期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、「年換算NOI」は、期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

# 4-10 第13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5テナント(物件取得後見込)

テナント名	物件名	賃貸面積 (注1)(注2)	面積割合
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 赤坂溜池タワー 愛宕グリーンヒルズ	83,240.22 m <sup>2</sup>	74.7%
独立行政法人都市再生機構 (注3)	六本木ビュータワー	6,344.84 m <sup>2</sup>	5.7%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90 m <sup>2</sup>	2.4%
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	2,565.06 m <sup>2</sup>	2.3%
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 <sup>2</sup>	1.9%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		96,950.90 m <sup>2</sup>	87.0%

(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書等に表示された契約面積に、共有持分割合等乗じて計算しています。

(注2) 2013年2月28日時点で確定している入居・退去及び第14期に予定している物件取得を反映しています。

(注3) 2013年10月31日解約予定です。



# 4-11 有利子負債一覧(2013年1月31日時点)



HILLS REIT

	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	オリックス銀行株式会社	1,000	0.78%	2012年 3月29日	2013年 3月29日	無担保 無保証
	株式会社広島銀行	500	0.78%	2012年 3月29日	2013年 3月29日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,978	0.88%	2012年 5月31日	2013年 5月31日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.88%	2012年 8月31日	2013年 8月31日	無担保 無保証
	小計	4,478	-	-	-	-
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2,125 (注1)	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					
	三井住友信託銀行株式会社					
	農林中央金庫	3,900	1.68%	2010年 11月30日	2013年 11月30日	無担保 無保証
	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					
	株式会社広島銀行	2,000	1.38%	2011年 8月31日	2014年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行	2,500	1.38%	2011年 8月31日	2014年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	12,500	1.38%	2011年 11月30日	2014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					
	株式会社三井住友銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社福岡銀行	2,000	1.33%	2011年 11月30日	2014年 5月31日	無担保 無保証
農林中央金庫	3,000	1.33%	2011年 11月30日	2014年 5月31日	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	1,700	1.43%	2012年 3月27日	2015年 3月27日	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	8,022	0.98%	2012年 5月31日	2014年 5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						

	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	株式会社三井住友銀行	8,000	1.03%	2012年 5月31日	2015年 5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					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行	5,000	1.23% (注2)	2012年 5月31日	2015年 5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					
	三井住友信託銀行株式会社	6,000	1.03%	2012年 8月31日	2015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	2,000	1.19% (注2)	2012年 8月31日	2016年 8月31日	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社新生銀行	9,500	1.04% (注2)	2012年 11月30日	2015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						
株式会社三井住友銀行						
三井住友信託銀行株式会社						
小計	77,347	-	-	-	-	
合計	81,825	-	-	-	-	

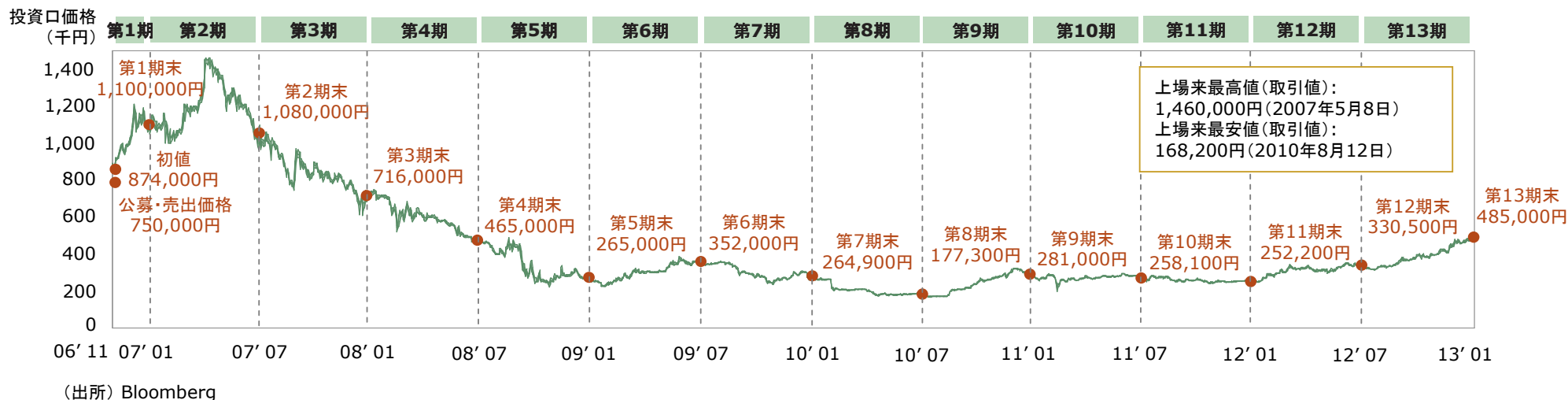
(注1) 期中6ヶ月毎に62.5百万円を返済、返済期限に2,062.5百万円の返済を予定しています。  
(注2) 変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています。  
表記の利率は固定化後の利率です。

## 投資法人債発行状況

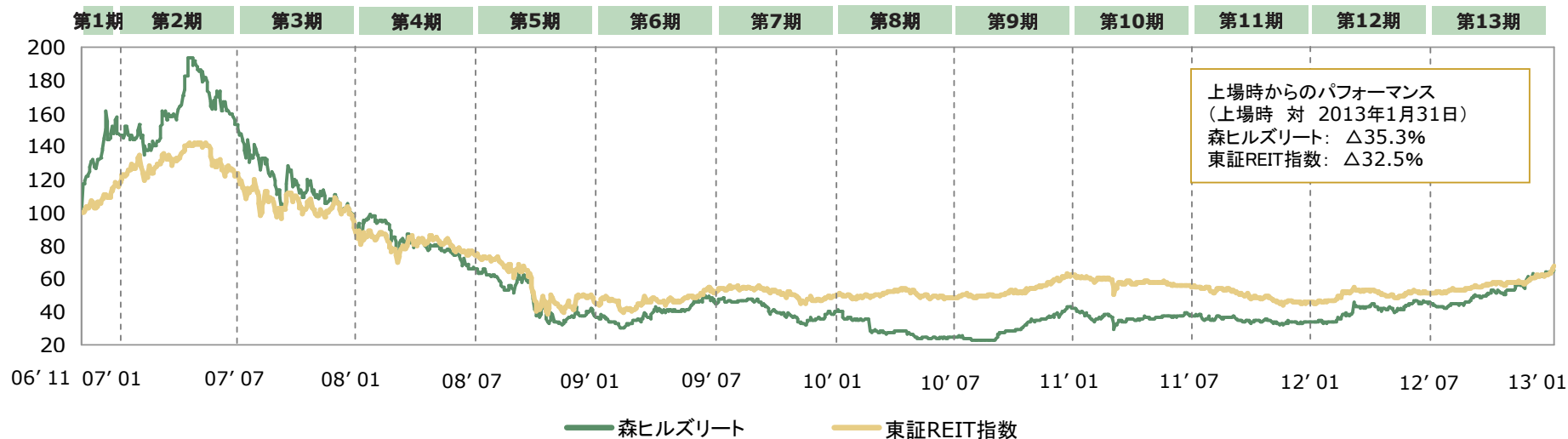
	銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日
投資法人債	第2回無担保投資法人債	3,000	1.77%	2007年11月29日	2014年11月28日
	第3回無担保投資法人債	5,000	1.38%	2010年5月27日	2013年5月27日
	第4回無担保投資法人債	5,000	1.95%	2010年5月27日	2015年5月27日
	第5回無担保投資法人債	5,000	1.29%	2011年2月25日	2014年2月25日
	第6回無担保投資法人債	5,000	0.78%	2012年11月28日	2015年11月27日
	第7回無担保投資法人債	2,000	0.97%	2012年11月28日	2017年11月28日
	合計	25,000	-	-	-

# 4-12 投資口価格

## 上場 ~ 2013年1月31日



## 投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2013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。

## 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〉  
〈商業施設等〉

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、都市型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等〉	
	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

なお、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。ただし、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。

(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

オフィスビルに  
重点を置いた投資

オフィスビル  
**50%**以上

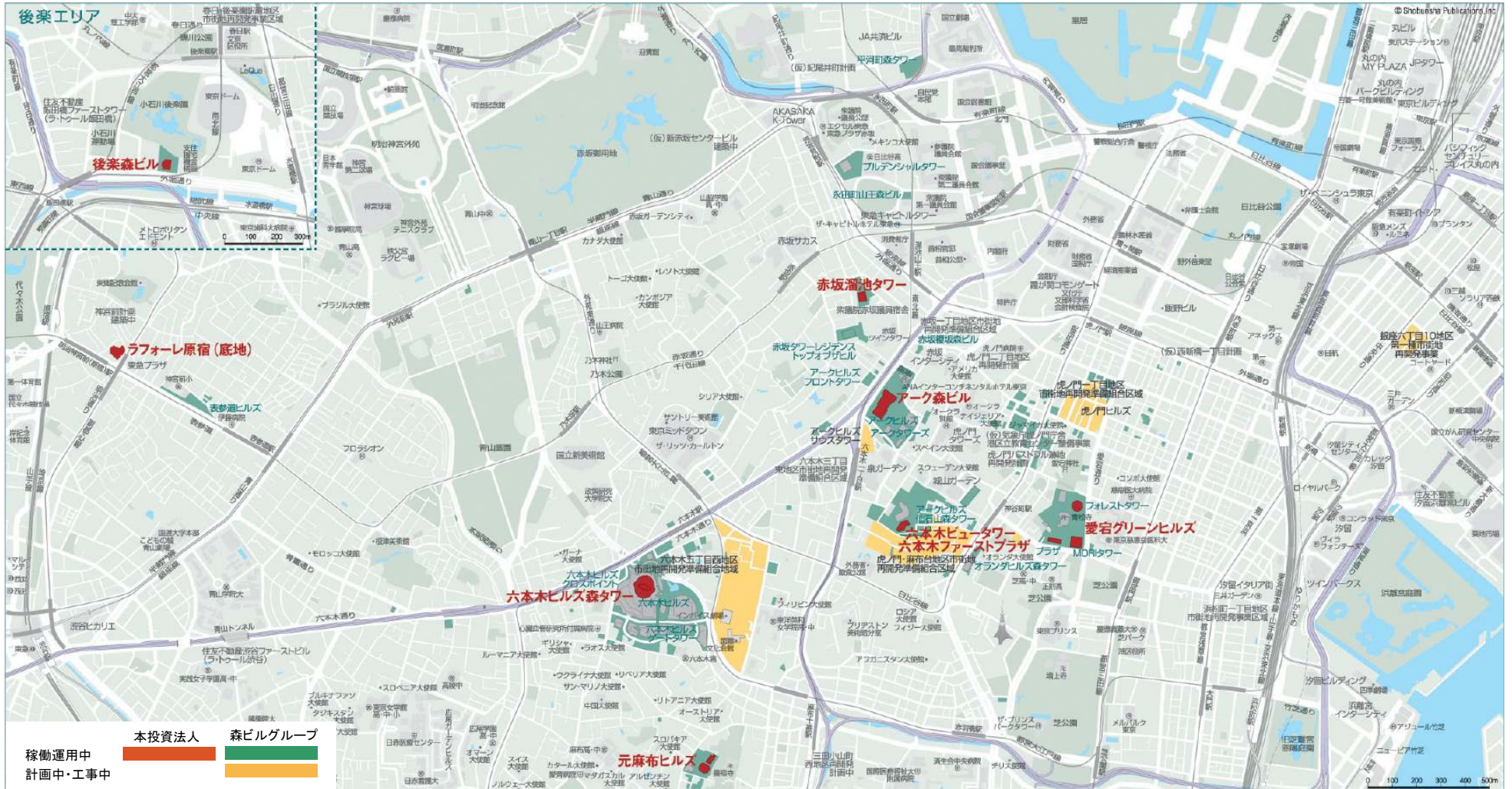
東京都心5区に  
重点を置いた投資

東京都心5区及び  
その周辺地区  
**50%**以上  
(東京圏80%以上)

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

# 4-14 ポートフォリオマップ



# 4-15 ポートフォリオ一覧(2013年4月1日時点見込)

区分	オフィスビル			オフィスビル(一部住宅)			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	後楽森ビル	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ MORIタワー フォレストタワー プラザ		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	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-4	O-6	O-7		R-1	R-3	R-4	S-1		
写真												
所在地	東京都港区六本木	東京都港区赤坂	東京都文京区後楽	東京都港区赤坂	東京都港区愛宕	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	2000年3月	2000年9月	2001年7月	2001年10月	2001年7月	2002年5月	1993年10月	-		
築年数	10年0ヶ月	27年0ヶ月	13年0ヶ月	12年6ヶ月	11年8ヶ月	11年5ヶ月	11年8ヶ月	10年10ヶ月	19年5ヶ月	-		
階数	地上54階 地下6階	地上37階 地下4階	地上19階 地下6階	地上25階 地下2階	地上42階 地下2階	地上43階 地下4階	地上2階 地下1階	地上29階 地下3階	地上6階 地下1階	地上20階 地下1階	-	
全体延床面積	約442,150㎡	約177,486㎡	約46,154㎡	約46,971㎡	約85,266㎡	約60,815㎡	約2,083㎡	約54,006㎡	約22,906㎡	-		
所有形態(注1)	土地(持分)	共 (約3.7%)	共 (約10.9%)	借	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)		共 (約3.9%)	共 (約47%)	共 (46%)	所 (100%)	
	建物(持分)	区 (約2.8%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)		区 (約3.2%)	区 (約46.4%)	共 (46%)	-	
PML	0.29%	0.38%	0.42%	2.15%	1.66%	0.99%	9.84%	1.16%	1.72%	3.53%	3.53%	-
免震・制振(注2)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	免震	免震	-	-	-
取得価格(百万円)	25,490	62,480	27,200	43,930	42,090		1,706	2,100	4,000	21,820		
稼働率(注3)	100%	100%	94.3%	100%	100%		100%	89.4%	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。また、愛宕グリーンヒルズの土地には、借地権及び地役権の準共有持分を含みます。

(注2) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注3) 「稼働率」について、後楽森ビル、元麻布ヒルズ及び六本木ファーストプラザは、2013年1月31日時点の数値を記載しています。

(注4) 「平均築年数」の算出において、愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日としています。

平均築年数(注4)  
16.6年

ポートフォリオPML  
0.71%

取得価格合計  
230,816百万円