



HILLS REIT

2013年2月15日

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(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

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

公募増資・物件取得の概要及び新運用方針2013



運用状況及び取得予定資産取得後の予想

公募増資による物件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。

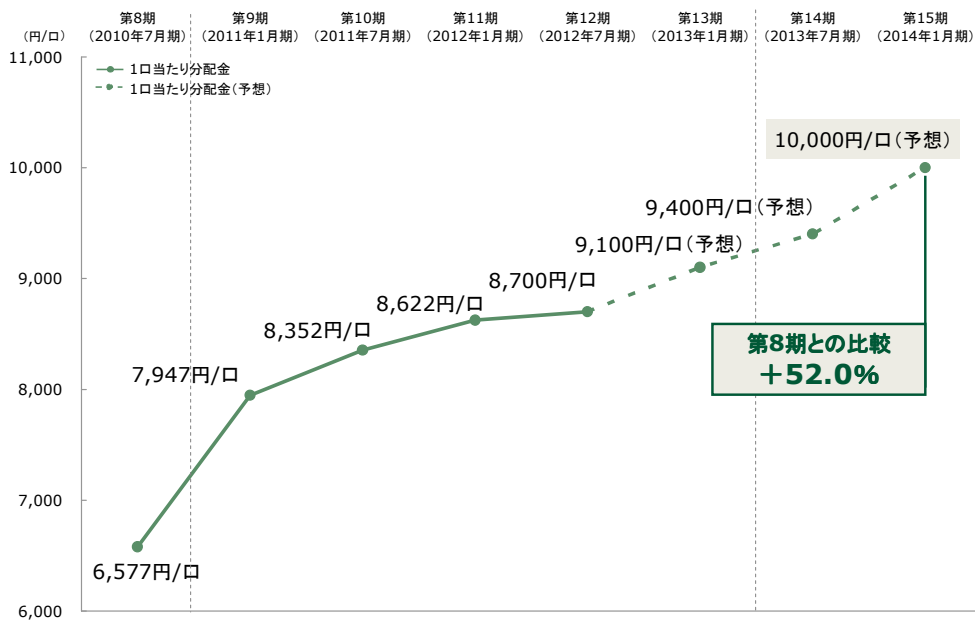
〈運用方針(2010年9月発表)発表時〉

	第8期 (2010年7月期)	第9期 (2011年1月期)	第12期 (2012年7月期)	取得予定資産	取得予定資産取得後	
資産総額 (取得価格ベース)	2,118億円	2,118億円	2,108億円	+ 200億円	2,308億円	
平均NOI利回り ^(注1)	3.7%	3.5%	3.8% (第12期)	+ 3.9% ^(注1) (第13期想定)	4.9%	4.0%
鑑定評価額に対する 含み益 ^(注2)				+ 14.5億円		
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注3)	56.0%	57.4%	52.0%	0.7%の引き下げ効果 (第12期末ベース) ^(注4)	引き続き継続的な 低下を目指す	
LTV (帳簿評価額ベース) ^(注5)	49.2%	49.3%	48.7%		48.7%	
1口当たりNAV ^(注6)	331,146円	313,657円	390,137円		引き続き継続的な 向上を目指す	
1口当たり分配金	6,577円/口	7,947円/口	8,700円/口 (第12期)	9,100円/口 (第13期予想) ^(注7)	9,400円/口 (第14期予想) ^(注7)	10,000円/口 (第15期予想) ^(注7)

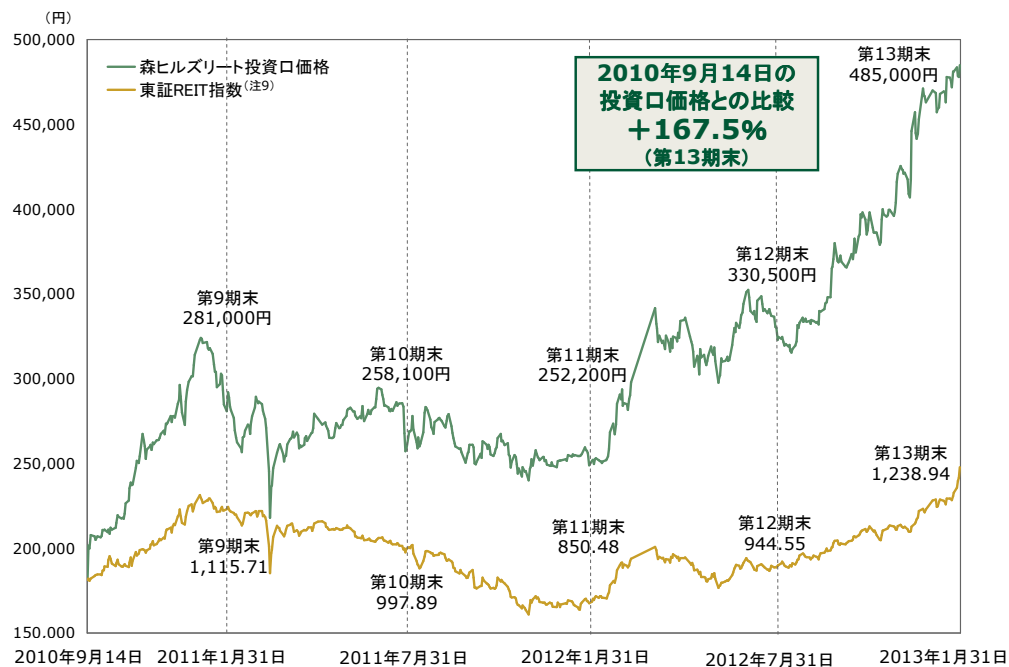
本資料において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
注記については4ページをご参照ください。

分配金・投資口価格の推移等

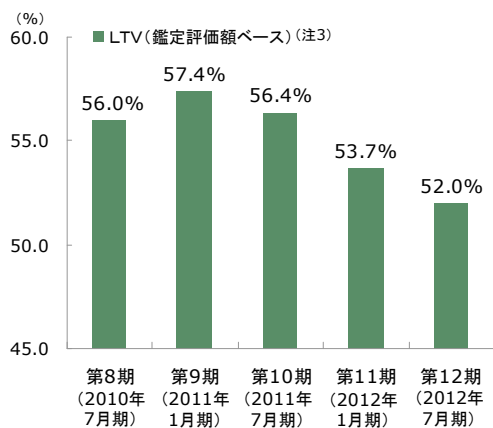
分配金の推移



投資口価格・1口当たりNAV・時価総額の推移



LTV(鑑定評価額ベース)の推移及びリファイナンス事例



	(過去の実績)	(直近の実績)
	2009年11月実行分	2012年11月実行分
借入金額	9,500百万円	9,500百万円
金利(注8)	2.02%(固定)	1.04%(固定)
借入期間	3年	3年

(1口当たりNAV) (注6)

313,657円
(第9期末)

390,137円
(第12期末)

(時価総額) (注10)

419億円
(2010年9月14日)

1,122億円
(第13期末)

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

新運用方針2013に基づく 「外部成長フェーズ」

1口当たり分配金・NAVの向上

時価総額の拡大

投資主価値の
 最大化

新たなフェーズに移行

運用方針(2010年9月発表)に基づく「建て直しフェーズ」

	第8期 (2010年7月期)	第9期 (2011年1月期)	第12期 (2012年7月期)	第13期予想 (2013年1月期)
平均NOI利回り ^(注1)	3.7%	3.5%	3.8%	3.9%
LTV ^(注3) (鑑定評価額ベース)	56.0%	57.4%	52.0%	引き続き継続的な 低下を目指す
分配金	6,577円/口	7,947円/口	8,700円/口	9,100円/口
時価総額 ^(注10)	410億円	650億円	765億円	1,122億円

- (注1) 「平均NOI利回り」は、「NOI(営業収益－不動産等売却益＋減価償却費－賃貸事業費用)÷運用日数×365÷取得価格(期中に取得・譲渡した物件については、期中の運用日数により加重平均した数値)」にて算出しています。
 第13期想定の数値は、以下の算式にて算出しています。
 平均NOI利回り＝第13期想定NOI(第12期NOI＋第12期の取得物件(愛宕グリーンヒルズ^(*))に係るNOI－第12期の譲渡物件(六本木ファーストビル及びアークフォレストテラス)に係るNOI)÷第12期運用日数×365÷第13期末保有資産の取得価格合計
^(*) 第12期の期中に取得し、3ヶ月収益に寄与している為、第12期実績同額を加算し、当該物件の第13期想定NOIとしています。
 取得予定資産取得後の数値は、以下の算式にて算出しています。
 平均NOI利回り＝取得予定資産取得後のNOI(第13期想定年換算NOI^(**)＋取得予定資産の想定年間NOI^(***))÷取得予定資産取得後の取得価格合計(第13期末保有物件の取得価格合計＋取得予定資産の取得予定価格合計)
^(**) 第13期想定年換算NOI＝第13期想定NOI÷第12期運用日数×365
^(***) 「取得予定資産の想定年間NOI」は、取得予定資産である愛宕グリーンヒルズの想定年間NOI(締結済みの建物賃貸事業及び管理運営業務に関する共有者間合意書、締結済みの不動産管理処分信託契約等、締結済みの共有者間協定書、2012年度公租公課実績、付保されている保険契約及び資産運用会社である森ビルインベストメントマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))による償却資産税の試算等に基づき算出しています。)及び取得予定資産であるアーク森ビルの想定年間NOI(締結済みの建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約、締結済みの不動産管理処分信託契約等、2012年度公租公課実績、付保予定の保険契約見積もり及び本資産運用会社による償却資産税の試算等に基づき算出しています。)の合計です。
- (注2) 「鑑定評価額に対する含み益」は、「取得予定資産の鑑定評価額－取得予定資産の取得予定価格」にて算出しています。
- (注3) 「LTV(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4) 「0.7%の引き下げ効果(第12期末ベース)」は、第12期末のLTV(鑑定評価額ベース)から「(本書の日付現在の有利子負債の総額＋本募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額の上限(10,000百万円)^(*))÷(第12期末の鑑定評価額ベースの期末資産総額(205,599百万円)－第12期末時点から本書の日付までの約定弁済による有利子負債の純減少額＋一般募集による手取金＋本件第三者割当による手取金の上限＋本募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額の上限＋取得予定資産に係る鑑定評価額に対する含み益(1,450百万円))」を差し引いて算出しています。
^(*) 下記(注5)をご参照ください。
- (注5) 「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。
 取得予定資産取得後の数値は、以下の算式にて算出しています。
 $LTV = \text{取得予定資産取得後における有利子負債総額見込額}(116,825\text{百万円})^{(*)} \div \text{取得予定資産取得後における総資産見込額}(239,885\text{百万円})^{(**)}$
^(*) 取得予定資産取得後における有利子負債総額見込額＝本書の日付現在の有利子負債の総額(106,825百万円)＋本募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額の上限(10,000百万円)
^(**) 取得予定資産取得後における総資産見込額＝第12期末の総資産額(219,405百万円)－第12期末時点から本書の日付までの約定弁済による有利子負債の純減少額(62百万円)＋一般募集による手取金(10,040百万円)＋本件第三者割当による手取金の上限(502百万円)＋本募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額の上限(10,000百万円)
 上記においては、一般募集における発行価額の総額として10,040百万円、本件第三者割当における発行価額の総額として502百万円を見込んでいます(2013年1月31日(木)現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり456,385円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、本件第三者割当による新投資口発行の全部についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。)。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による手取金及び本件第三者割当による手取金は上記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後のLTVは上記の数値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による手取金及び本件第三者割当による手取金は上記金額よりも増加し、それによって新規借入れの借入予定額が上記金額より減少する可能性があり、その場合、実際のLTVは上記の数値よりも低くなります。
- (注6) 「1口当たりNAV」は、「(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)÷発行済投資口数」にて算出しています。
- (注7) 分配金の予想に関する留意事項
 2013年1月期(第13期)の予想数値は、2012年9月13日付「平成24年7月期 決算短信(REIT)」記載の前提条件の下に算出した同日時点のものであり、2013年7月期(第14期)及び2014年1月期(第15期)の予想数値は、本日付プレスリリース「2013年7月期及び2014年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。
- (注8) 借入実行時点の金利(年率)です。小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「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。なお、各期末の数値は東証REIT指数の実数値を記載しています。
- (注10) 「時価総額」は、特に記載のない限り、各期末の最終営業日の終値を基に算出しています。
- (注11) 上記で言及されている本募集と並行して実施予定の新規借入れについては、金銭消費貸借契約は締結していません。実際に借入れが行われることが保証されているものではなく、また、実際の借入額は前記の借入予定額の上限よりも少なくなる可能性があります。
- (注12) 上記で言及されている「一般募集」及び「本件第三者割当」とは、それぞれ、本日付プレスリリース「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」で公表された一般募集及び第三者割当をいい、「本募集」とは、一般募集及び本件第三者割当を総称していいます。

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証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び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。