



HILLS REIT

2013年8月19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**に基づく運用



運用状況及び取得予定資産取得後の予想

物件取得による資産規模の拡大を継続し、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)	2013年4月1日 取得資産	2013年4月1日 資産取得後	2013年10月1日 取得予定資産	取得予定資産取得後
発行価額の総額 118億円 ^(注1)					
資産総額 (取得価格ベース)	2,108億円	+ 200億円	2,308億円	+ 219億円	2,527億円
(平均)NOI利回り ^(注2)	3.8%	+ 4.9%	3.9%	+ 4.0%	4.0%
鑑定評価額に対する 含み益 ^(注3)		+14.5億円		+26億円	
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注4)	52.0%	0.9%の引き下げ効果 (第13期末ベース) ^(注5)	引き続き継続的な 低下を目指す	1.1%の引き下げ効果 (第13期末ベース) ^(注5)	引き続き継続的な 低下を目指す
LTV (帳簿価額ベース) ^(注6)	48.8%		48.6%		48.3%
1口当たりNAV ^(注7)	392,170円		引き続き継続的な 向上を目指す		引き続き継続的な 向上を目指す
1口当たり分配金	9,169円/口		9,400円/口 (第14期予想) ^(注8)		10,000円/口 (第15期予想) ^(注8) 10,700円/口 (第16期予想) ^(注8)

本資料において、特に記載のない限り、記載未済の数値について、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。以下同じです。

新運用方針2013に基づく運用①

本投資法人は、「建て直しフェーズ」から「外部成長フェーズ」に移行するにあたり、2013年2月15日に「新運用方針2013」を発表しました。「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

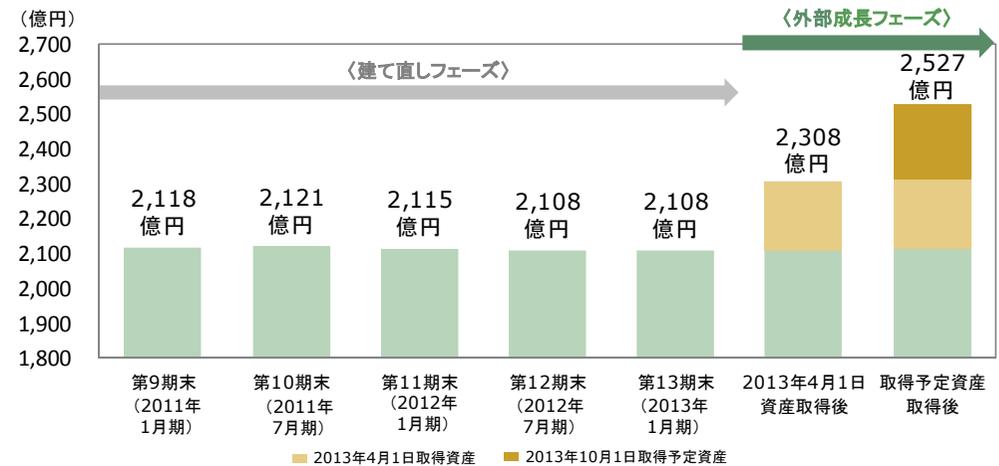
- ・東京都心プレミアム物件中心
- ・スポンサー物件パイプライン活用
- ・ポートフォリオNOI利回りの更なる向上
- ・含み損益の更なる改善

財務体質の更なる強化

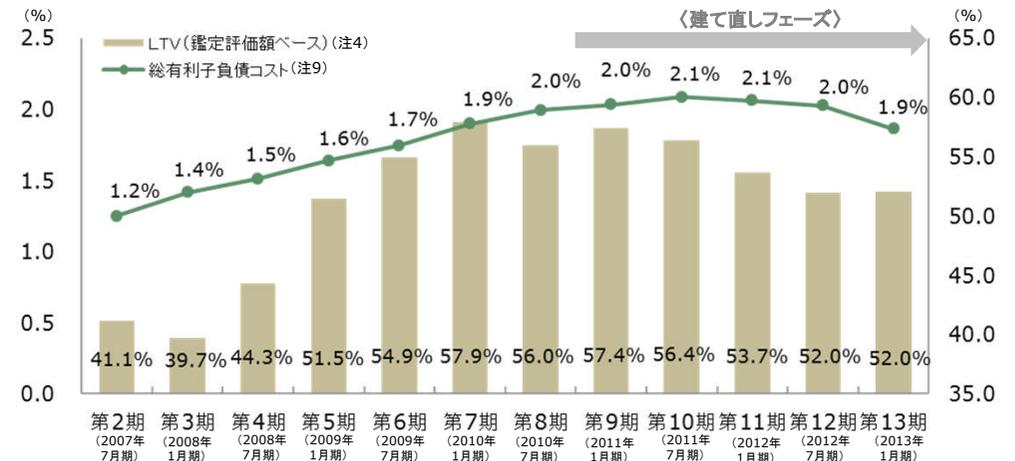
- ・負債デュレーション長期化
- ・借入コスト低減

1口当たり分配金・NAV及び
時価総額の継続的向上

保有物件総額(取得価格ベース)の推移



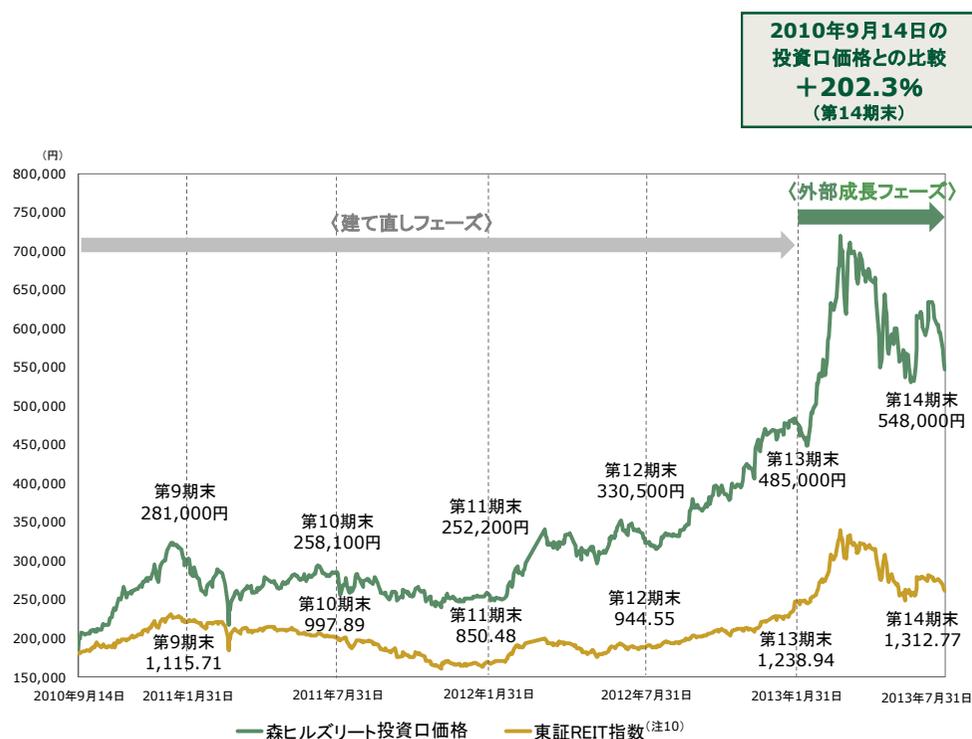
LTV(鑑定評価額ベース)と総有利子負債総コストの推移



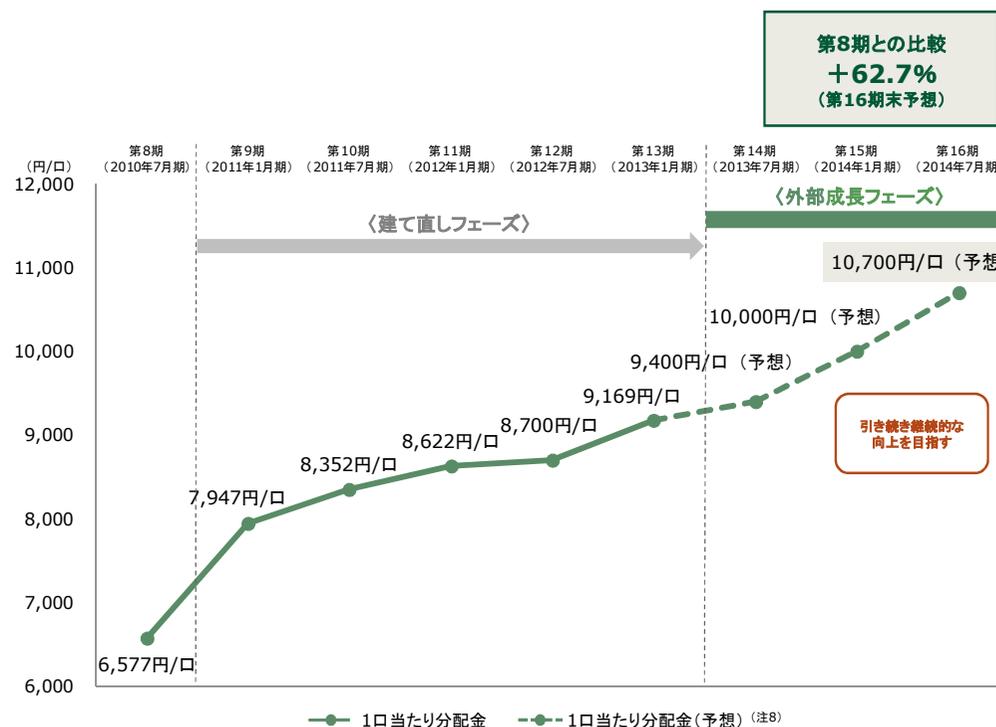
新運用方針2013に基づく運用②

2010年9月の「建て直しフェーズ」開始以降、1口当たり分配金・NAVが着実に増加しており、投資口価格は東証REIT指数を上回って推移しています。2013年2月から開始した「外部成長フェーズ」では、更なる時価総額の拡大を目指し、1口当たり分配金・NAVの成長に寄与する外部成長に重点を置きます。

投資口価格・時価総額・1口当たりNAVの推移



1口当たり分配金の推移



(時価総額) (注11)



(1口当たりNAV) (注7)



留意事項

- (注1) 「発行価額の総額」は、「一般募集による手取金(11,244百万円) + 本件第三者割当による手取金上限(562百万円)」にて算出しています。かかる算出においては、一般募集における発行価額の総額として11,244百万円、本件第三者割当における発行価額の総額として562百万円を見込んでいます(2013年8月5日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり527,901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。))。
- (注2) 「(平均)NOI利回り」は、「第13期」については、「NOI(営業収益 - 不動産売却益 + 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。また、「2013年4月1日資産取得後」及び「取得予定資産取得後」については、それぞれ以下の算式にて算出しています。
(平均)NOI利回り(2013年4月1日資産取得後) = 2013年4月1日資産取得後NOI(第13期NOI ÷ 第13期運用日数 × 365 + 2013年4月1日取得資産に係るNOI(*)) ÷ 第14期末保有資産の取得価格合計
(平均)NOI利回り(取得予定資産取得後) = 取得予定資産取得後のNOI(2013年4月1日資産取得後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14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)
(*)「2013年4月1日取得資産に係るNOI」は、第14期に取得した、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、2013年度公租公課実績、付保されている保険契約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。)及び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、2013年度公租公課実績、付保されている保険契約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。)
(**)「取得予定資産の想定年間NOI」は、取得予定資産である六本木ヒルズ森タワーに係る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、現行の組合管理費、2013年度公租公課実績、付保予定の保険契約見積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。
- (注3) 「鑑定評価額に対する含み益」は、2013年4月1日取得資産については、「2013年4月1日取得資産の鑑定評価額合計 - 2013年4月1日取得資産の取得価格合計」にて算出しています。また、取得予定資産については、「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4) 「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5) 2013年4月1日取得資産に係る「0.9%の引き下げ効果(第13期末ベース)」は、第13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(116,762百万円) ÷ (第13期末の鑑定評価額ベースの期末資産総額(205,369百万円) + 第13期末時点から本書の日付までの有利子負債の純増減額(9,937百万円) + 2013年3月4日に払込が完了した一般募集による手取金(10,433百万円) + 2013年4月3日に払込が完了した第三者割当による手取金(521百万円) + 2013年4月1日取得資産に係る鑑定評価額に対する含み益(1,450百万円) + 2013年4月1日取得資産に係る敷金・保証金(688百万円))」を差し引いて算出しています。
また、2013年10月1日取得予定資産に係る「1.1%の引き下げ効果(第13期末ベース)」は、第13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(116,762百万円) + 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(10,500百万円) (*) ÷ (第13期末の鑑定評価額ベースの期末資産総額(205,369百万円) + 第13期末時点から本書の日付までの有利子負債の純増減額(9,937百万円) + 2013年3月4日に払込が完了した一般募集による手取金(10,433百万円) + 2013年4月3日に払込が完了した第三者割当による手取金(521百万円) + 2013年4月1日取得資産に係る鑑定評価額に対する含み益(1,450百万円) + 一般募集による手取金(11,244百万円) (**)) + 本件第三者割当による手取金上限(562百万円) (**)) + 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(10,500百万円) + 取得予定資産に係る鑑定評価額に対する含み益(2,600百万円) + 2013年4月1日取得資産に係る敷金・保証金(688百万円) + 取得予定資産に係る敷金・保証金(950百万円)」及び2013年4月1日取得資産に係る「0.9%の引き下げ効果(第13期末ベース)」を差し引いて算出しています。
(*) 下記(注6)中の(**)をご参照ください。
(**) 上記(注1)をご参照ください。
- (注6) 「LTV(帳簿価額ベース)」は、「第13期」については、「期末有利子負債 ÷ 期末総資産額」にて算出しています。
また、「2013年4月1日資産取得後」及び「取得予定資産取得後」については、それぞれ以下の算式にて算出しています。
LTV(帳簿価額ベース)(2013年4月1日資産取得後) = 本書の日付現在の有利子負債の総額(116,762百万円) ÷ 2013年4月1日資産取得後における総資産見込額(240,394百万円) (*)
LTV(帳簿価額ベース)(取得予定資産取得後) = 取得予定資産取得後における有利子負債総額見込額(127,262百万円) (**)) ÷ 取得予定資産取得後における総資産見込額(263,651百万円) (***)
(*) 2013年4月1日資産取得後における総資産見込額 = 第13期末の総資産額(218,813百万円) + 第13期末時点から本書の日付までの有利子負債の純増減額(9,937百万円) + 2013年3月4日に払込が完了した一般募集による手取金(10,433百万円) + 2013年4月3日に払込が完了した第三者割当による手取金(521百万円) + 2013年4月1日取得資産に係る敷金・保証金(688百万円)
(**) 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(116,762百万円) + 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(10,500百万円)
(***) 取得予定資産取得後における総資産見込額 = 第13期末の総資産額(218,813百万円) + 第13期末時点から本書の日付までの有利子負債の純増減額(9,937百万円) + 2013年3月4日に払込が完了した一般募集による手取金(10,433百万円) + 2013年4月3日に払込が完了した第三者割当による手取金(521百万円) + 2013年4月1日取得資産に係る敷金・保証金(688百万円) + 取得予定資産に係る敷金・保証金(950百万円) + 一般募集による手取金(11,244百万円) + 本件第三者割当による手取金上限(562百万円) + 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(10,500百万円)
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11,244百万円、本件第三者割当における発行価額の総額として562百万円を見込んでいます(2013年8月5日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり527,901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(帳簿価額ベース)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も減少する可能性があり、その場合、実際のLTV(帳簿価額ベース)は上記の数値よりも低くなります。
- (注7) 「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8) 分配金の予想に関する留意事項
2013年7月期(第14期)の予想数値は、2013年3月15日付「2013年1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、2014年1月期(第15期)及び2014年7月期(第16期)の予想数値は、本日付プレスリリース「2014年1月期の運用状況の修正及び2014年7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9) 「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) × 365 ÷ 各期運用日数 ÷ 有利子負債の各期中平均残高」にて算出しています。
- (注10) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を運用方針発表日時点(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11) 「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12) 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より変更される可能性があります。
- (注13) 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。