

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 森 寛
 (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 磯 部 英 之
 問合せ先 総務部長 西 別 府 好 美
 TEL. 03-6234-3234(代表)

平成 23 年 7 月期の運用状況の予想について

平成 23 年 7 月期 (平成 23 年 2 月 1 日から平成 23 年 7 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 23 年 7 月期 (平成 23 年 2 月 1 日から平成 23 年 7 月 31 日) の運用状況の見通し (予想数値)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金 (利益超過 分配金は除 きます。)	一口当たり 利益超過分 配金
平成 23 年 7 月期 (第 10 期)	5,251 百万円	3,024 百万円	1,899 百万円	1,898 百万円	8,200 円	—

【参考】

平成 23 年 7 月期 : 予想期末発行済投資口数 231,520 口 (注) 一口当たり予想当期純利益 8,200 円

【注記】

- 平成 23 年 1 月期 (平成 22 年 8 月 1 日から平成 23 年 1 月 31 日まで) の運用状況の予想につきましては、変更ありません。平成 23 年 1 月期 (平成 22 年 8 月 1 日から平成 23 年 1 月 31 日まで) の運用状況の予想につきましては、平成 22 年 9 月 14 日付「平成 22 年 7 月期決算短信」をご参照ください。
- 上記予想数値は、別紙「平成 23 年 7 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、当期純利益及び一口当たり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。
- 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。
- 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 23 年 7 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 10 期：平成 23 年 2 月 1 日から平成 23 年 7 月 31 日まで（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年1月期末現在保有している11物件に加え、平成23年3月18日（予定）に「元麻布ヒルズ」の一部を譲渡し、「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」を取得する予定です。 平成23年2月1日から平成23年3月17日までは、平成23年1月期末現在保有している11物件を前提とし、平成23年3月18日以降は、「元麻布ヒルズ」の一部を譲渡し、「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」を取得して、その後は平成23年7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	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、平成23年1月期末現在有効な賃貸借契約（「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」については本投資法人による物件の取得と同時に締結される予定の賃貸借契約）等をもとに、市場環境、個別物件の競争力、個別テナントの動向等を考慮しています。 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、平成23年1月期末現在保有している物件にかかるものとして4,539百万円を、平成23年3月18日付の取得資産「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」にかかるものとして376百万円を見込んでいます。 営業収益は上記「運用資産」に記載の物件の譲渡が行われることを前提として算出しており、資産譲渡にかかる売却益として、335百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用は、1,909百万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。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 23 年 7 月期中に納税する額として 285 百万円（6 か月分）を見込んでいます。なお、平成 22 年 3 月 23 日付の取得資産「六本木ヒルズ森タワー」、「アーク森ビル（固定型Ⅱ）」及び平成 22 年 9 月 15 日付の取得資産「ラフォーレ原宿（底地）」に係わる固定資産税、都市計画税等は、30 百万円（3 か月分）の費用計上を見込み、平成 23 年 3 月 18 日付の取得資産「アーク森ビル（固定型Ⅲ）」及び「赤坂溜池タワー」に係わる固定資産税、都市計画税等は、取得原価に算入されるため、平成 23 年 7 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（64 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、平成 23 年 7 月期に 674 百万円を見込んでいます。 D) 管理委託費については、549 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、317百万円を見込んでいます。そのうちの資産運用報酬については、平成23年7月期に料率の引下げを見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として866百万円、融資手数料として243百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 借入金は、平成23年1月期末現在における残高88,735百万円より、残額5,000百万円である長期借入金（返済期限：平成23年2月28日）について以下に記載する5,000百万円の投資法人債の発行により返済し、残額3,010百万円である短期借入金（返済期限：平成23年3月29日）及び残額10,000百万円である長期借入金（返済期限：平成23年5月31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、残額1,850百万円である長期借入金（返済期限：平成24年3月27日）について50百万円、残額2,375百万円である長期借入金（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23年7月期末に残高83,622百万円となることを前提としています。 ● 投資法人債は、平成23年1月期末現在における残高20,000百万円に加え、5,000百万円を新規発行しており、平成23年7月期末に残高25,000百万円となることを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成23年1月期末現在発行済である231,520口から、平成23年7月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は除きます。)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。