

平成 18 年 10 月 30 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
森ビルズリート投資法人

代表者名

執行役員 堀 内 勉
(コード番号：3234)

問合せ先

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
財務部長 中 村 修 次
TEL. 03-6406-9300(代表)

平成 19 年 1 月期及び平成 19 年 7 月期の運用状況の予想について

平成 19 年 1 月期（平成 18 年 2 月 2 日から平成 19 年 1 月末日）及び平成 19 年 7 月期（平成 19 年 2 月 1 日から平成 19 年 7 月末日）における森ビ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

	営業収益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
平成 19 年 1 月期 (第 1 期)	6,872 百万円	2,450 百万円	18,875 円	—
平成 19 年 7 月期 (第 2 期)	4,454 百万円	1,747 百万円	13,461 円	—

【参考】

平成 19 年 1 月期：予想期末発行投資口数 129,800 口（注）一口当たり予想当期純利益 18,875 円

平成 19 年 7 月期：予想期末発行投資口数 129,800 口（注）一口当たり予想当期純利益 13,461 円

【注記】

- 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を一口当たり 750 千円と仮定しております。
- かかる予想数値は、別紙「平成 19 年 1 月期及び平成 19 年 7 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下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売却、不動産市場等の推移、その他の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、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、本予想は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。
- 本投資法人における第 1 期営業期間（平成 19 年 1 月期）は平成 18 年 2 月 2 日から平成 19 年 1 月末日までですが、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月末日及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日までとなります。
- 本投資法人の上場予定日は平成 18 年 11 月 30 日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 19 年 1 月期及び平成 19 年 7 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の販売は一切行われません。



【別紙】

平成 19 年 1 月期及び平成 19 年 7 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、不動産を信託財産とする信託の受益権（11 物件）（以下「当初取得資産」といいます。）を第 1 期営業期間中の平成 18 年 3 月 22 日、平成 18 年 4 月 13 日及び平成 18 年 8 月 1 日に取得しています。 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 11 月 29 日予定）の翌日から平成 19 年 7 月末日（第 2 期末）までの間に物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。また、第 1 期の実質運用期間は 316 日として算出しております。 実際には運用資産の異動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"> 賃貸事業収益については、平成 18 年 8 月末日現在有効な当初取得資産に関する賃貸借契約をもとに、市場環境及び個別物件の競争力等を考慮して算出しております。 営業収益については、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おります。
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のうち、減価償却費以外の費用については、各資産の前所有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 一般的に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、精算金相当分は取得原価に算入されるため、平成 19 年 1 月期には費用計上されません。なお、当初取得資産に係る取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税精算金相当額は、約 300 百万円を予定しております。また、平成 19 年 7 月期には、固定資産税及び都市計画税等約 128 百万円（3 ヶ月分）が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、各営業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おります（平成 19 年 1 月期に 84 百万円、平成 19 年 7 月期に 51 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。 減価償却費については、付随費用、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ます（平成 19 年 1 月期約 949 百万円、平成 19 年 7 月期約 565 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 1 月期の一時的な費用として、投資証券発行関連費用及び上場関連費用合計約 439 百万円を見込んでおります。 支払利息をはじめとした借入関連費用として、平成 19 年 1 月期に 588 百万円、平成 19 年 7 月期に 546 百万円を見込んでおります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 19 年 1 月期及び平成 19 年 7 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の販売は一切行われません。



HILLS REIT

項目	前提条件
借入金	平成19年1月期末における借入金残高を73,000百万円とし、平成19年7月期末まで当該残高の額及び金利に変動がないことを前提としております。
投資口の発行	本日現在発行済みである95,250口に加えて、本日開催の役員会で承認した公募による新投資口の追加発行によって新規に発行される予定の34,550口が全て発行されること、及び平成19年7月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none">一口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しております。一口当たり分配金は、物件の異動、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、金利の変動又は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。
一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（一口当たり利益超過分配金）については、現時点では行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none">法令、税制、会計基準、上場規則、投信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おります。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おります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成19年1月期及び平成19年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の販売は一切行われません。