

INVESTMENT IN THE CITY



INVESTMENT IN THE CITY



# Message from Management

## 投資主の皆様へ

平素は、森ヒルズリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
本投資法人は、第14期(2013年7月期)の決算を無事迎えることができました。

当期の日本経済は、新政権による各種政策の影響により、円安・株高基調で推移しました。これを受けて企業収益は製造業を中心に改善し、個人消費も消費者マインドの改善により底堅く推移する等、国内景気には自律的な回復に向けた兆しが見られました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部における大規模オフィスビルの供給量が過去平均を大きく下回ったことに加え、景況感の回復に伴う床需要の増大によって、大型優良物件を中心に改善が進みました。高級賃貸住宅市場は、供給量の少なさに加え、円安による外国人需要者の実質的な予算増加等もあり、稼働率及び賃料水準ともに底堅く推移しました。

本投資法人は当期においても引き続き、保有物件のきめ細かな運営管理や計画的な修繕工事などにより顧客満足度の向上に努めるとともに、テナントの質を考慮しながら、柔軟な価格政策の下で、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率の維持・向上を図りました。当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで9物件、既投資額で230,816百万円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積112,337.42㎡(33,982.0坪)、期末稼働率は99.5%となっています。

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は5,052百万円、営業利益は3,430百万円、経常利益は2,433百万円、当期純利益は2,432百万円となりました。

また、2013年9月には公募による新投資口発行を行い、調達資金等の一部により、2013年10月1日に六本木ヒルズ森タワー(取得価格21,900百万円)を追加取得しました。本物件のNOI利回りは、本投資法人のポートフォリオ平均NOI利回り以上の水準であり、資産規模の拡大及び1口当たり分配金向上への寄与が見込まれます。第15期(2014年1月期)においては、1口当たり10,000円の分配金を予想しています。

今後は、外部成長によるポートフォリオNOI利回りの更なる向上、並びに借入コストの低減と負債デレージョンの長期化による財務体質の更なる強化を軸として、引き続き配当重視の運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



森ヒルズリート投資法人  
執行役員  
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
磯部 英之

### CONTENTS

決算ハイライト	1	III. 損益計算書	38
新運用方針2013	2	IV. 投資主資本等変動計算書	39
ポートフォリオ一覧	3	V. 注記表	40
オフアリング・ハイライト	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
取得資産概要	6	VII. 会計監査人の監査報告書	55
森ビルグループの豊富な物件パイプライン	8	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
財務状況	10	IX. 投資主インフォメーション	58
運用状況	11	X. ポートフォリオマップ	60
I. 資産運用報告	12		
II. 貸借対照表	36		

## 決算ハイライト

### 第14期1口当たり確定分配金

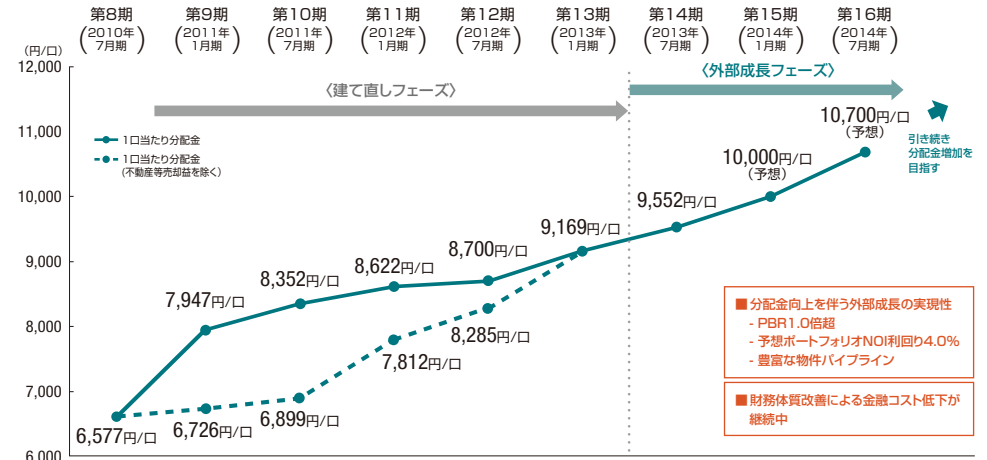
9,552円/口

### 第15期1口当たり予想分配金

10,000円/口

(注)上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり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。

### 分配金の推移



■ 分配金向上を伴う外部成長の実現性  
- PBR1.0倍超  
- 予想ポートフォリオNOI利回り4.0%  
- 豊富な物件パイプライン

■ 財務体質改善による金融コスト低下が継続中

1口当たりNAV	331,146円	392,170円	409,963円	427,277円 (注1)
PBR	0.4倍	1.1倍	1.2倍	1.3倍 (注2)
NOI利回り	3.7%	3.8%	4.0%	4.0%

(注1) 第14期末の数値に、借入金返済10億円、新投資口発行による手取金、2013年10月1日付資産取得及び新規借入105億円の影響を考慮して計算しています。投資口数については、276,985口を前提として計算しています。  
(注2) 「2013年9月13日時点の投資口価格÷1口当たり純資産額(第14期の純資産額及び新投資口発行による手取金の合計を276,985口で除して計算)」にて算出しています。

### 当期実績及び業績予想

(単位:百万円)

	実績	予想	前期比
	第14期 2013年2月1日～ 2013年7月31日	第15期 2013年8月1日～ 2014年1月31日	第15期-第14期
運用日数	181日	184日	
営業収益	5,052	5,617	+564
営業利益	3,430	3,800	+369
経常利益	2,433	2,770	+337
当期純利益	2,432	2,769	+337
1口当たり分配金	9,552円/口	10,000円/口	+448円/口
発行済投資口数	254,620口	276,985口	
期末物件取得価格合計	230,816	252,716	

(注) 本書において、特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

### 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

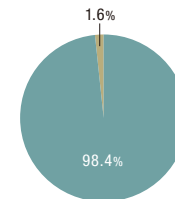
### 1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

本投資法人は、オフィスビルを中心に、住宅、商業施設(底地)を所有しています。取得価格合計は、2,527億円です。

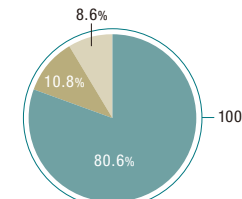


### ポートフォリオ分散状況 (2013年10月1日現在) (注1)

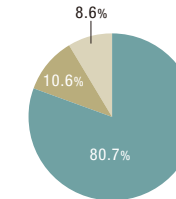
クオリティ別分散状況



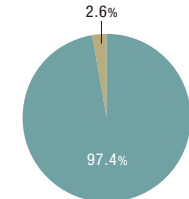
地域別分散状況



用途別分散状況 (注2)



規模別分散状況 (注3)

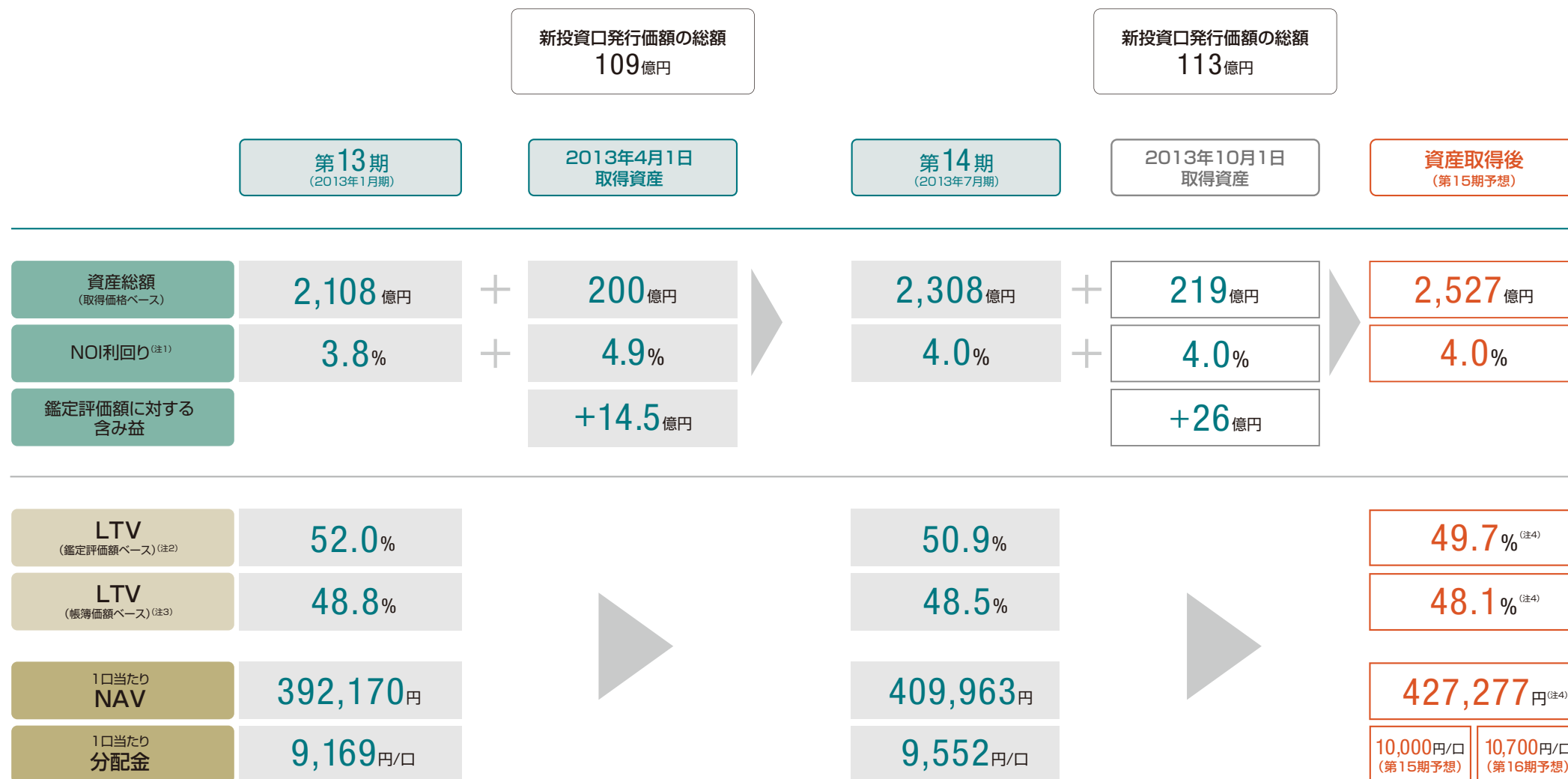


(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分の取得価格合計の比率を記載しています。

(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。

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。



(注1) 第13期、第14期及び第15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(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14期末の数値に、借入金返済10億円、新投資口発行による手取金、2013年10月1日付資産取得及び新規借入105億円の影響を考慮して計算しています。投資口数については、276,985口を前提として計算しています。





























































