



H I L L S R E I T

# 森ヒルズリート投資法人(3234)

MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

個人投資家向けJ-REIT説明会資料

本資料に関する連絡先:

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

財務部 TEL 03-6406-9300 FAX 03-6406-9301



森ヒルズリート投資法人

<http://mori-hills-reit.co.jp/>

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

<http://www.morifund.co.jp/>

## 1. 森ヒルズリート投資法人とは

森ヒルズリート投資法人の概要

森ヒルズリート投資法人の特徴

プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築Ⅰ

元麻布ヒルズ・後楽森ビル物件写真

プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築Ⅱ

アーク森ビル・六本木ヒルズゲートタワー物件写真

森ビル株式会社との協働関係

森ビル株式会社による開発と森ヒルズリート

森ビル株式会社の概要

森ビル株式会社の開発実績

森ビル株式会社の進行中開発事業

## 2. ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧

ポートフォリオの分散状況一覧

ポートフォリオマップ

## 3. ハイライト情報等

第1期・第2期のハイライトと第3期の業績予想

借入金一覧

有利子負債状況

投資口価格・出来高の推移

主要投資主構成

## 4. 個別物件一覧

個別物件一覧①～⑥

外部成長方針

## 5. 内部成長

東京都心5区の競争力

港区の競争力Ⅰ・Ⅱ

第2期テナントリーシング状況Ⅰ・Ⅱ

内部成長戦略Ⅰ～Ⅳ

## 6. 安全・安心

安全面への取り組み(震災対策)

安全面への取り組み(耐震性・その他)

## 7. 組織体制

運用会社の組織体制

運用会社のガバナンス体制

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を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安全性を保障するものではありません。

また、予告無しに内容が変更また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。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

# 1. 森ヒルズリート投資法人とは



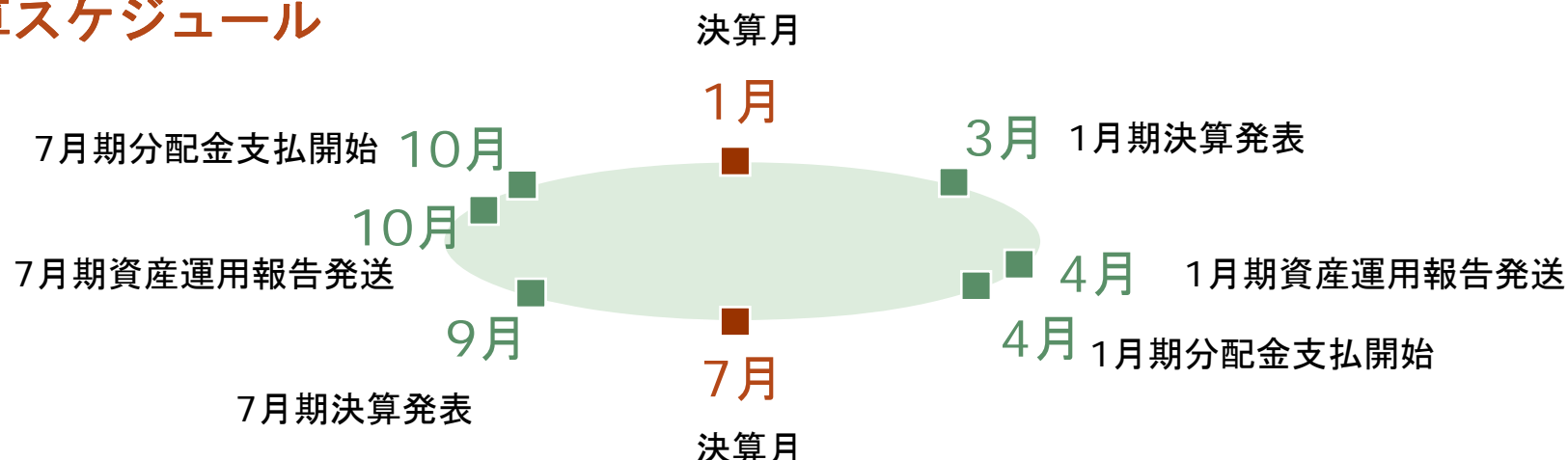
## ◆概要

- ・ 設立日： 平成18年2月2日
- ・ 上場日： 平成18年11月30日（東証）
- ・ 決算期： 1月末/7月末
- ・ 資産運用会社： 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
- ・ 格付： Moody's（発行体格付） A3 、 JCR（長期優先債務格付） AA-

## ◆規模（平成19年7月31日時点）

- ・ 資産総額： 1,427.2億円（取得価額ベース）
- ・ 物件数（テナント数）： 9物件（257テナント）
- ・ 賃貸可能面積： 87,631.12㎡
- ・ 時価総額： 1,401.8億円
- ・ 発行済投資口の総口数： 129,800口

## ◆決算スケジュール



## “森ヒルズリート”と は ？

《基本戦略》 “Investment in the city” = 『都市』への投資

### 《① プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築》

- プレミアム物件を重視した投資
- 複合性を重視した投資

### 《② 森ビルグループの総合力の最大活用》

- 森ビルのパイプライン(情報ルート、入手経路)サポート
- 森ビルのPM(Property Management)力の活用

# プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 I

## プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築を重視した投資

### ・プレミアム物件を重視した投資

プレミアム物件 = 東京都心5区(特に港区)中心 + 大規模 + ハイスペック

プレミアム物件 **50%** 以上

オフィスビル
--------

住宅
----

商業施設
------

立地	規模
----	----

東京都心5区及びその周辺地区  
一棟当たり  
延床面積10,000㎡以上  
基準階賃貸可能面積  
1,000㎡以上

東京都心5区及びその周辺地区  
(スリーAエリアを中心)  
一棟当たり  
延床面積2,000㎡以上

①百貨店、都心型SC、大型専門店及び複合型商業施設

東京都心5区及びその周辺地区で、  
繁华性の高い地域  
一棟当たり  
延床面積10,000㎡以上

②高級ブランド店等の路面型店舗

稀少性・社会的認知性が  
極めて高い地域  
一棟当たり  
延床面積1,000㎡以上

プレミアム物件以外 **50%** 以下

オフィスビル・住宅

### ・オフィスビルに重点を置いた投資

投資対象タイプ	組入比率
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

### ・東京都心5区に重点を置いた投資

投資対象エリア	組入比率
東京圏 東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)及びその周辺地区	50%以上
東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部 東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

### ・耐震性を重視した投資

組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資

# 元麻布ヒルズ・後楽森ビル物件写真

プレミアム MOTOAZABU HILLS  
元麻布ヒルズ

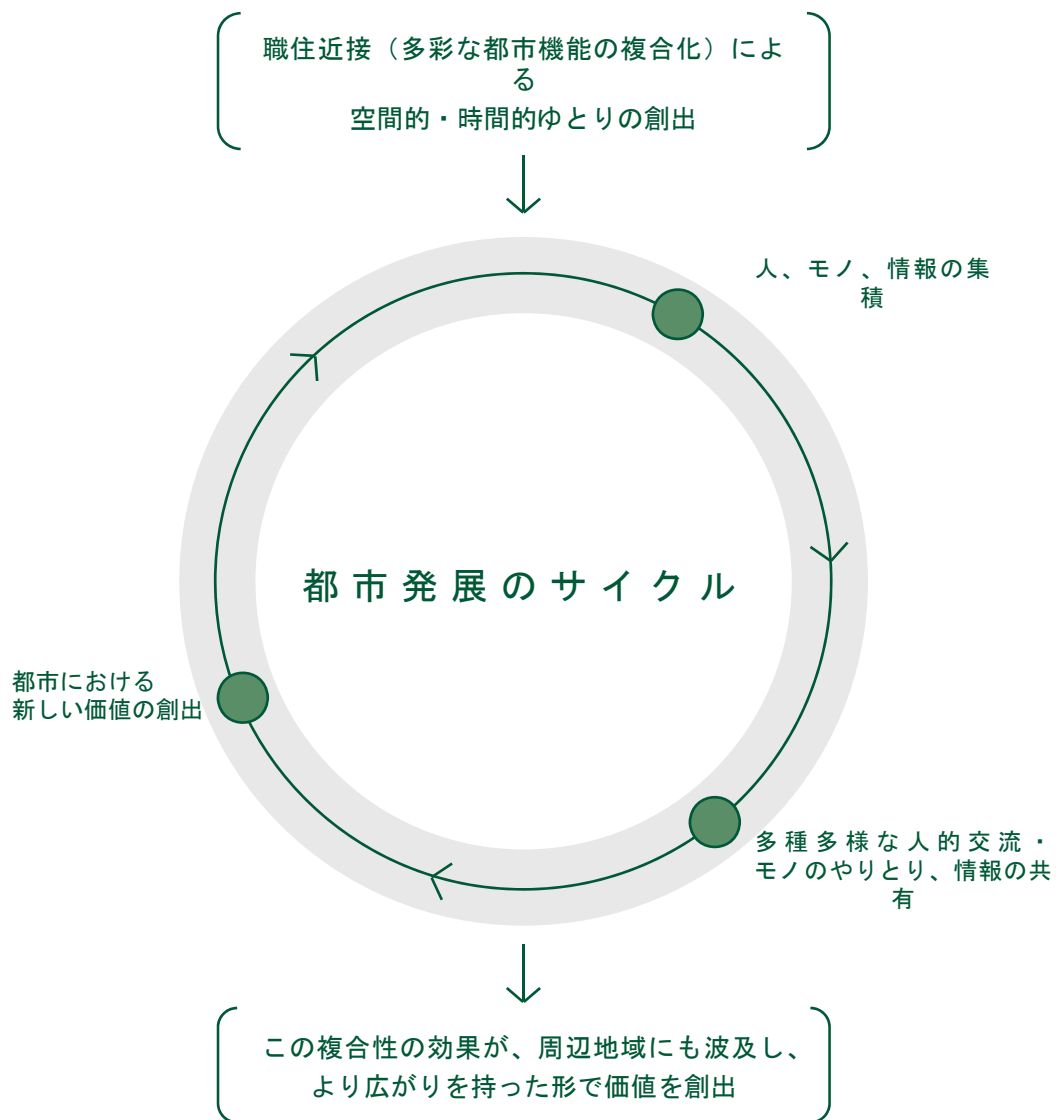


プレミアム KORAKU MORI BUILDING  
後楽森ビル



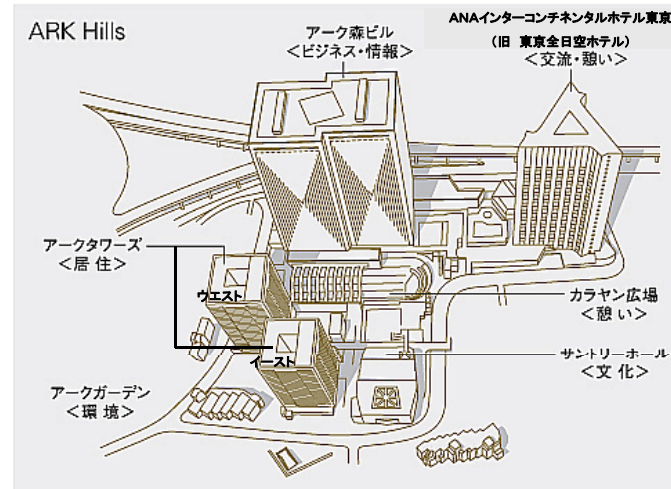
## 複合性を重視した投資

多彩な都市機能が複合することで、都市発展のサイクルを生み出し、都市における価値が創出



## 複合性の効果に関する具体的事例 ～ アークヒルズと周辺エリアの発展

### ・アークヒルズの全観



### ・周辺エリアの発展

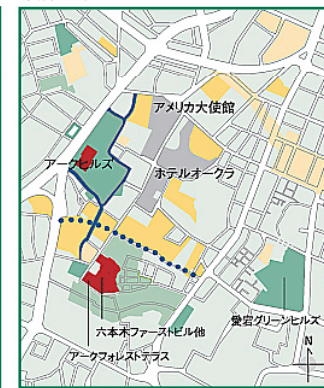
昭和56年



平成元年



平成18年



# アーク森ビル・六本木ヒルズゲートタワー物件写真

プレミアム  
ARK MORI BUILDING  
アーク森ビル

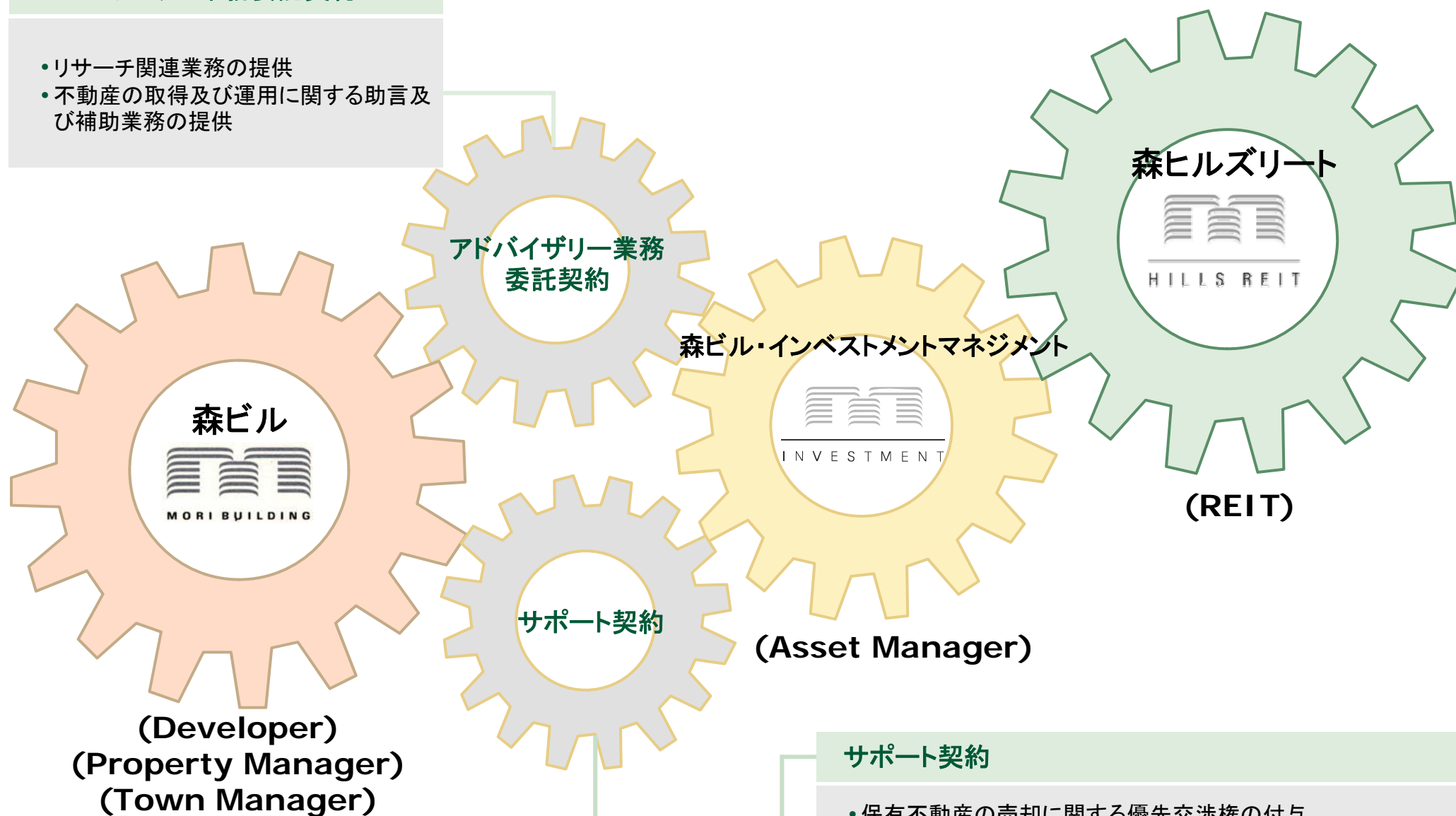


プレミアム  
ROPPONGI HILLS GATE TOWER  
六本木ヒルズゲートタワー



## アドバイザー業務委託契約

- リサーチ関連業務の提供
- 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供



## サポート契約

- 保有不動産の売却に関する優先交渉権の付与
- 外部物件情報の提供
- 人材の派遣その他必要なサポート

# 森ビル株式会社による開発と森ヒルズリート

1985-1990	1990-1995	1995-2000	2001-
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1986年3月 アーク森ビル竣工 </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1993年10月 六本木ファーストビル竣工</li> <li>◆ 六本木ファーストプラザ竣工</li> <li>◆ 六本木ビュータワー竣工 </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1997年7月 パレットタウン「サンウォーク」オープン</li> <li>◆ 1999年8月 パレットタウン「ヴィーナスフォート」オープン</li> <li>◆ 2000年3月 後楽森ビル竣工 </li> <li>◆ 2000年4月 六本木ヒルズ着工</li> <li>◆ 2000年9月 赤坂溜池タワー・レジデンス竣工</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 2001年1月 アークフォレストテラス竣工 </li> <li>◆ 2001年6月 アーク八木ヒルズ竣工 </li> <li>◆ 2001年7月 六本木ヒルズゲートタワー竣工</li> <li>◆ 2001年7月 愛宕グリーンヒルズMORIタワー竣工</li> <li>◆ 2001年10月 愛宕グリーンヒルズフォレストタワー竣工</li> <li>◆ 2002年9月 元麻布ヒルズ竣工</li> <li>◆ 2002年11月 プルデンシャルタワー竣工</li> <li>◆ 2003年4月 六本木ヒルズ森タワーオープン</li> <li>◆ 2005年2月 オランダヒルズ竣工</li> <li>◆ 2006年2月 表参道ヒルズオープン</li> </ul>

## 森ビルによる都市の発展と森ヒルズリート保有物件



## ◆森ビル株式会社

◆設立年月日：1959年6月2日

## ◆事業内容：総合ディベロッパー

### 1.都市再開発事業

### 2.不動産賃貸・管理事業

オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル  
ゴルフ&リゾートなどの営業、運営管理

### 3.文化・芸術・タウンマネジメント事業

タウンマネジメント・美術館・ギャラリー・  
展望台・アカデミー・カンファレンス施設・  
会員制クラブなどの企画、運営

◆賃貸ビル数：121棟（2007年4月）

◆賃貸面積：124万㎡（2007年4月）

◆入居会社数：約2,290社（2007年4月）

## • 森ビル株式会社の都市づくり ～3つのミッション



『安全・安心』：地震に強い都市であること

災害に強い街をつくり、耐震性能及び震災対策に取り組み、「逃げ出す街」から「逃げ込める街」へ



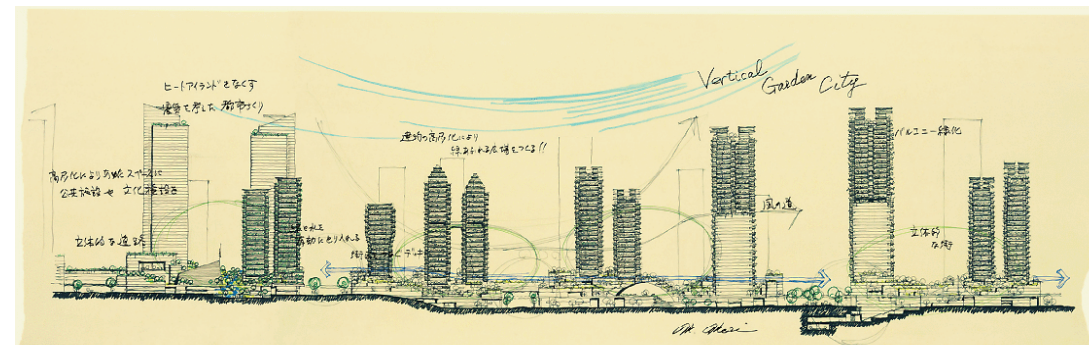
『環境と緑』：都市と自然の共生

季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻し、都市生活に潤いを



『文化・芸術』：新しい創造力と可能性の誕生

空間的・時間的ゆとりのある街をつくり、文化を楽しむ、育み、発信する魅力に満ちた都市へ



森ビル株式会社 代表取締役社長 森 稔による都市づくりのコンセプトスケッチ「VERTICAL GARDEN CITY」



## 今後竣工予定の主なプロジェクト

### 平河町2丁目東部南地区第一種市街地再開発事業



プロジェクト概要  
延床面積計:約51,900㎡  
竣工:2009年12月予定

日本の中枢機能に至近する複合再開発プロジェクト

### 虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業



プロジェクト概要  
延床面積計:約143,600㎡  
2007年8月都市計画決定済

「緑の生活都市」をコンセプトにした国際性・文化性の豊かな街づくり

### 横浜北仲通北再開発



プロジェクト概要  
計画敷地面積:約2.0ha  
竣工:2010年予定

「みなとみらい」の高層建築群と一体となった新しい横浜の景観を生み出し、関内エリアの歴史・文化を引き継ぐ街並みづくり

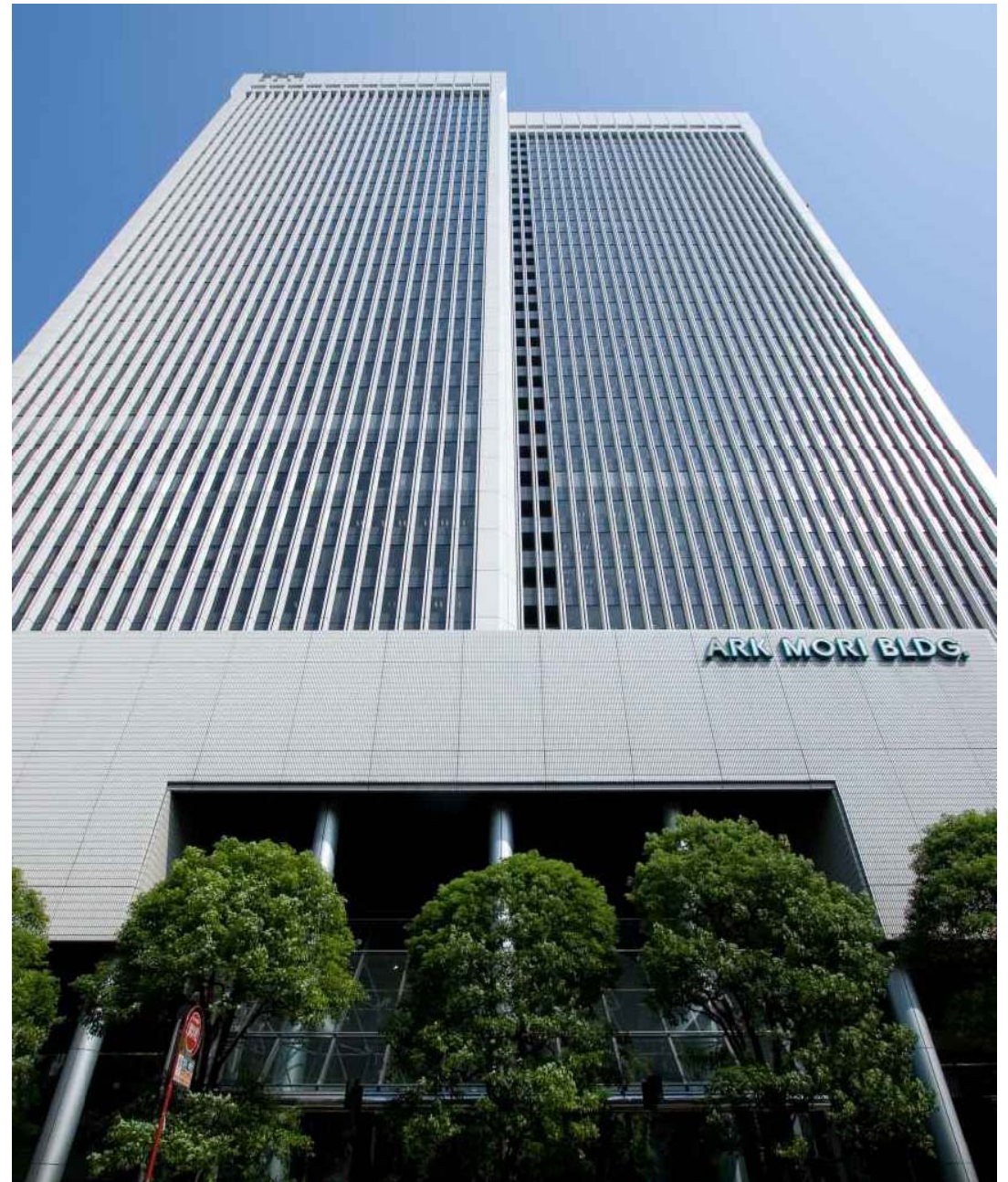
### 上海環球金融中心



プロジェクト概要  
延床面積計:約381,600㎡  
竣工:2008年予定

森ビルグループの都市づくりのノウハウを注ぎ込んでつくられる「垂直の複合都市」

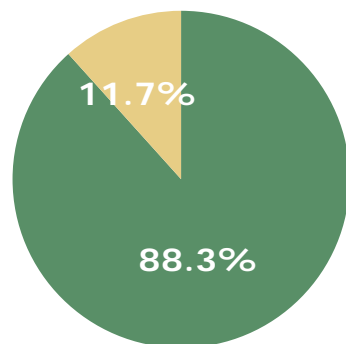
## 2. ポートフォリオ



# ポータルフォリオ一覧

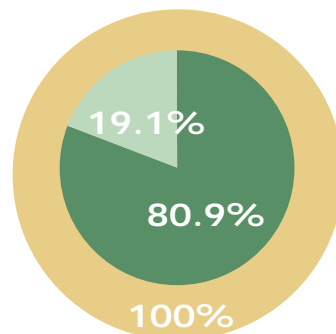
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	住宅			住宅	住宅	住宅	
プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	—	プレミアム			プレミアム	プレミアム	—	
物件名	アーク森ビル	六本木ヒルズ ゲートタワー	六本木 ファーストビル	後楽森ビル	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	高層棟	元麻布ヒルズ 低層棟(イースト)	低層棟(ウエスト)	アークフォレスト テラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュータワー	
写真												
住所	東京都港区赤坂	東京都港区六本木	東京都港区六本木	東京都文京区後楽	東京都港区虎ノ門	東京都港区元麻布			東京都港区六本木	東京都港区六本木		
竣工年月	1986年3月 (2005年大規模 リニューアル)	2001年10月	1993年10月	2000年3月	1981年8月 (2001年大規模 リニューアル)	2002年5月	2002年9月	2001年1月	1993年10月			
築年数	21.4年	5.8年	13.8年	7.4年	26.0年	5.3年	4.9年	6.6年	13.8年			
階数	地上37階、地下4階	地上15階、地下2階	地上20階、地下4階	地上19階、地下6階	地上9階、地下1階	地上29階、 地下3階	地上6階、 地下1階	地上5階、 地下1階	地上11階、地下2階	地上20階、地下1階		
全体延床面積	約177,486m <sup>2</sup>	約29,111m <sup>2</sup>	約45,753m <sup>2</sup>	約46,154m <sup>2</sup>	約10,299m <sup>2</sup>	約54,006m <sup>2</sup>			約9,125m <sup>2</sup>	約22,906m <sup>2</sup>		
所有形態	土地	所有権 (敷地権持分約1.3%)	所有権 (敷地権持分 100%)	所有権 (共有 46%)	借地	所有権 (分有:持分 約89.5%)	所有権 (敷地権持分 約56%)			所有権 (敷地権持分 100%)	所有権 (敷地権持分 約47%)	所有権 (共有)
	建物	区分所有 (持分約1.9%)	区分所有 (持分 100%)	所有権 (共有 46%)	区分所有(持分約 72.4%)に係る信託受益 権の共有持分80%	区分所有 (持分 約91.1%)	区分所有 (持分 約64.5%)			区分所有 (持分100%)	区分所有 (持分 約46.4%)	区分所有権の 共有(46%)
PML値	0.36%	1.90%	3.40%	0.33%	9.00%	3.33%	3.60%	7.78%	3.15%	7.65%		
免震・制振	—	制振	—	制振	—	免震	免震	—	免震	—		
稼働率 (第2期末時点)	100.0%	97.7%	99.8%	99.3%	100.0%	92.8%			88.2%	87.1%	100.0%	
取得価額(百万円)	6,600	36,500	21,000	27,200	12,720	27,300			5,300	2,100	4,000	

## クオリティ別分散状況



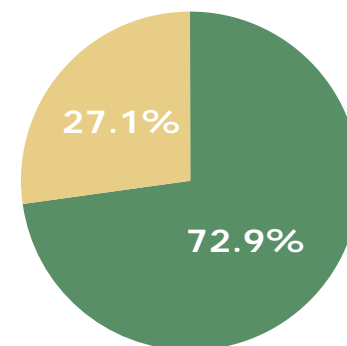
- プレミアム物件
- プレミアム物件以外

## 地域別分散状況



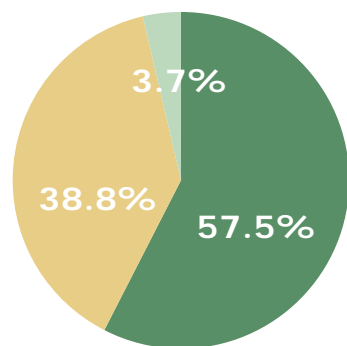
- 東京都心5区及びその周辺地区
- 港区
- 文京区

## 用途別分散状況



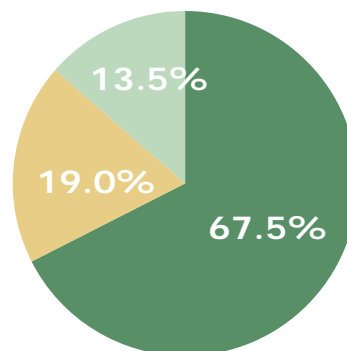
- オフィスビル
- 住宅及び商業施設

## 規模別分散状況



- 30,000m<sup>2</sup> 以上
- 10,000m<sup>2</sup> 以上 30,000m<sup>2</sup> 未満
- 10,000m<sup>2</sup> 未満

## 築年別分散状況



- 10年未満
- 10年以上15年未満
- 15年以上

平均築年数 10.1年

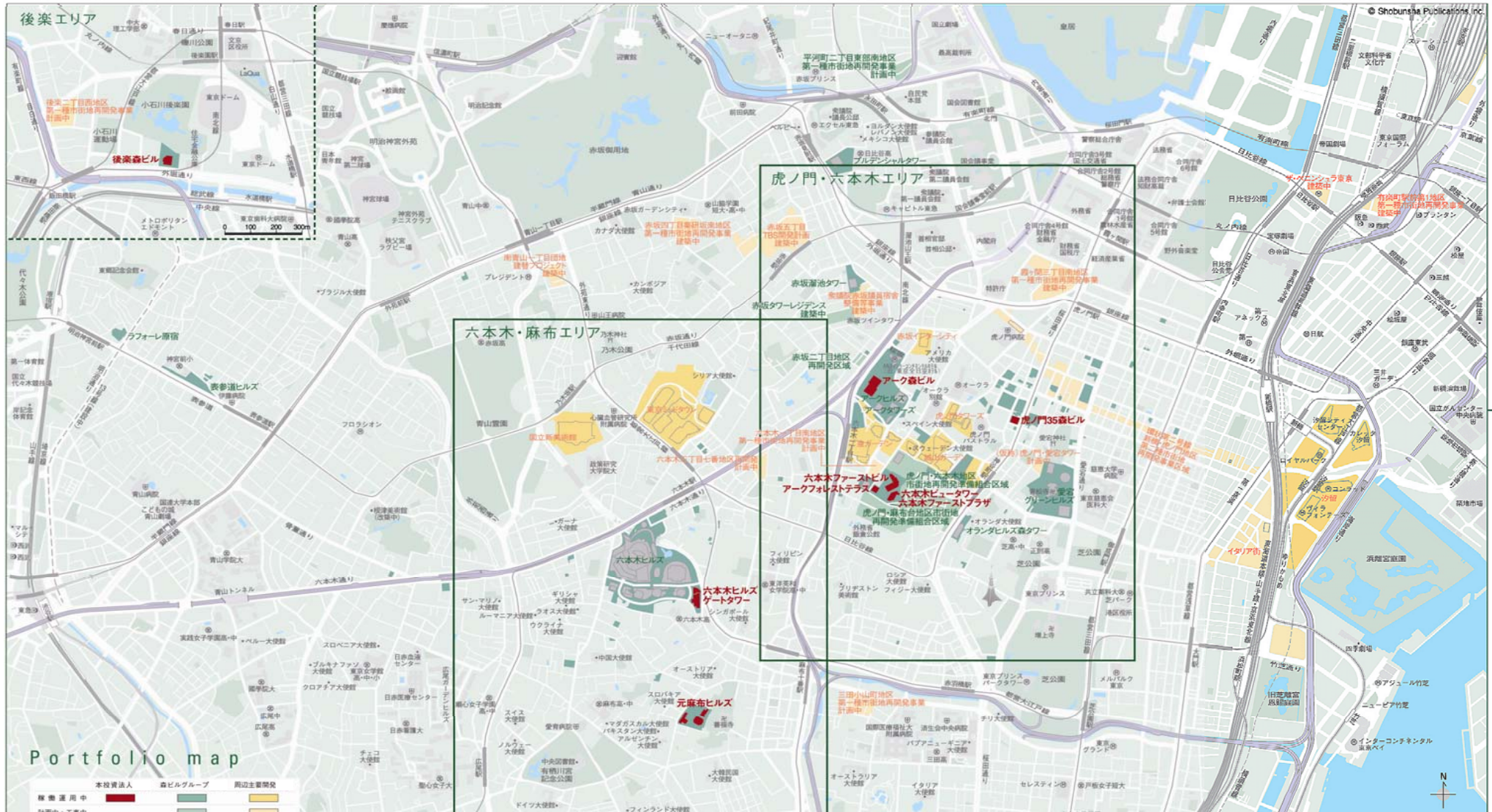
## ポートフォリオPML

2.29%

## ポートフォリオ稼働率

96.7%

# ポートフォリオマップ



### 3. ハイライト情報等



HILLS REIT



# 第1期・第2期のハイライトと第3期の業績予想

項目	第1期実績 2007年1月期 (百万円) 運用日数:364日	① 第2期実績 2007年7月期 (百万円) 運用日数:181日	② 第3期予想 2008年1月期 (百万円) 運用日数:184日	②-① 差異 (百万円)
営業収益	7,012	4,553	4,527	▲26
営業利益	3,862	2,381	2,189	▲191
経常利益	2,664	1,936	1,636	▲300
当期純利益	2,662	1,935	1,635	▲300
一口当たり分配金 (円)	20,511	14,912	12,600	▲2,312

オフィス:  
契約改定による増収: 33百万円  
六本木ファーストビルで解約発生:  
▲38百万円

人件費ベースアップ、システム保守体制の改善等の原価相当分の増額要因に伴い、管理コストの増額改定(改定時期: 2007年9月より)  
◆ 1期当たりの増加額: 28百万円  
◆ 第3期の増加額: 23百万円

固定資産税・都市計画税  
第2期実績 120百万円 (3ヶ月)  
第3期予想 249百万円 (6ヶ月)

短期借入金330億円のリファイナンスにつき、一部長期固定シフトを予定。  
第2期比支払利息106百万円増加

## 【前提】

固定資産税・都市計画税: 249百万円  
減価償却費: 573百万円

# 借入金一覧

	借入先	借入総額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社みずほコーポレート銀行	33,000	0.86%	平成18年12月4日	平成19年11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	小計					
長期	株式会社みずほコーポレート銀行	15,000	1.29%	平成18年12月4日	平成20年11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	株式会社みずほコーポレート銀行	25,000	1.50%	平成18年12月4日	平成21年11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行					
	住友信託銀行株式会社					
	株式会社新生銀行					
	農林中央金庫					
	小計	40,000	-	-	-	-
	合計	73,000	-	-	-	-

(注1) 2007年7月31日時点の借入の状況

(注2) 長期借入金については変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています

## 財務状況

### 総資産有利子負債比率

47.0%

### 残存平均借入期間

1.23年

### 加重平均金利

1.14%

### DSCR

7.0倍

※DSCR=(当期純利益+支払利息+減価償却費)/支払利息

### 格付

Moody's

A3

(発行体格付)

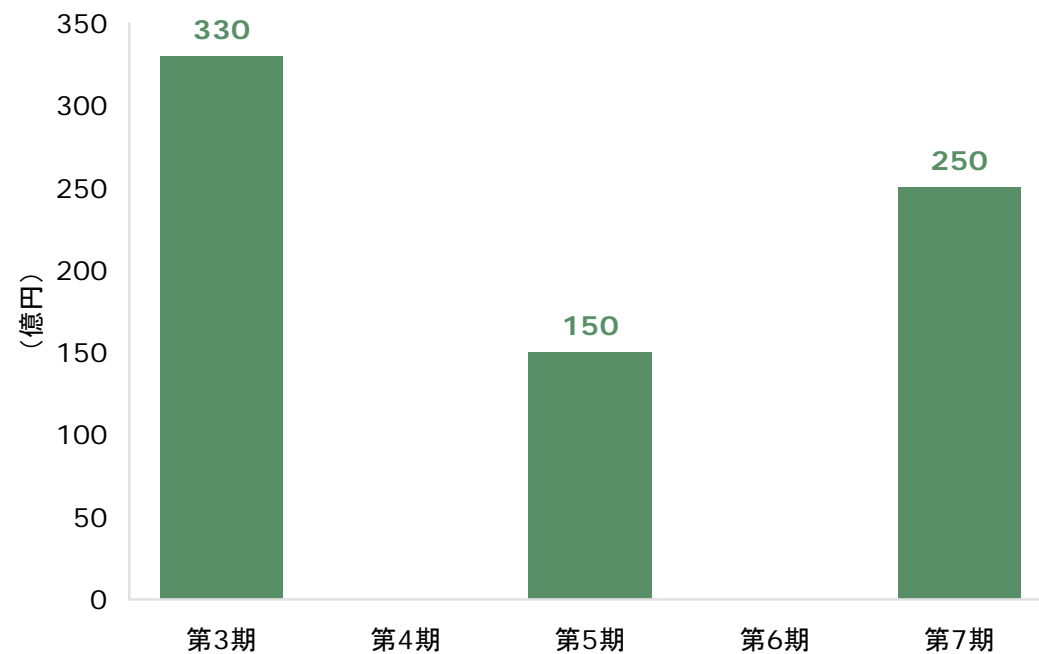
JCR

AA-

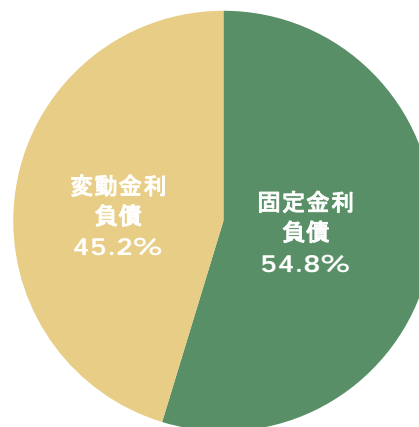
(長期優先債務格付)

(注) 各データは全て2007年7月31日時点

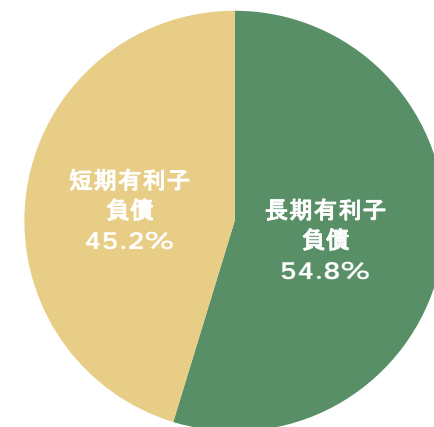
## 返済期限の分散



## 固定・変動比率



## 長期・短期比率

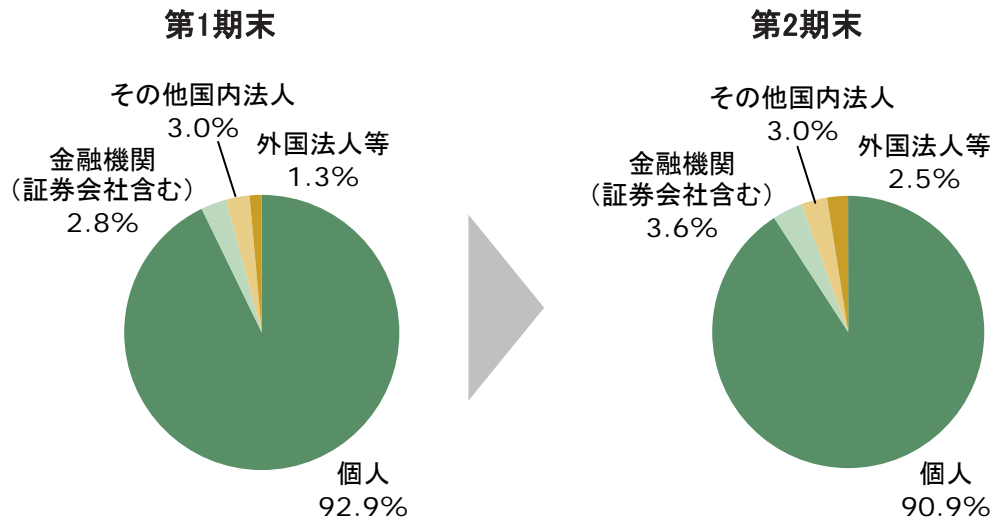


# 投資口価格・出来高の推移 (2006年11月30日～2007年9月28日)



# 主要投資主構成(2007年7月31日現在)

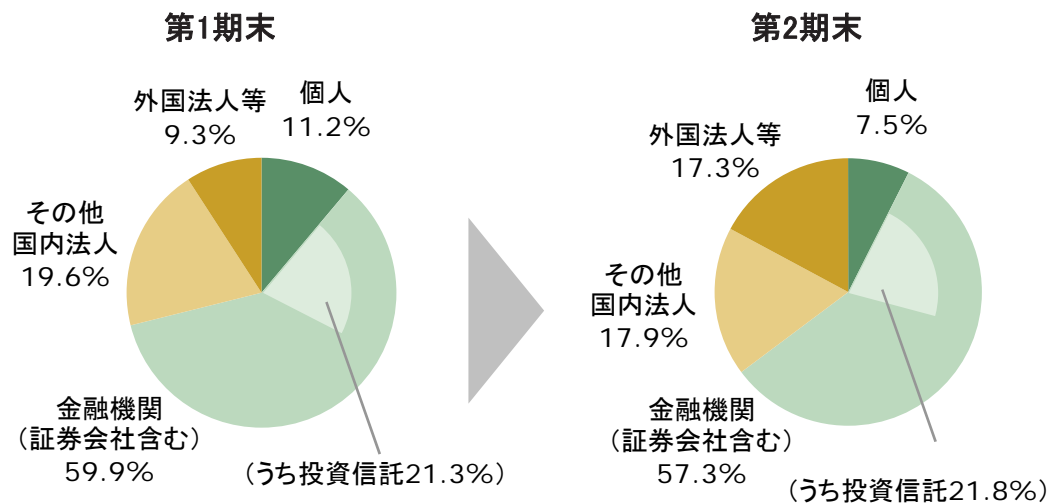
## 投資主構成(投資主ベース)



## 投資口所有区分

所有区分	投資主		投資口	
	人数 (人)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)
個人	3,812	90.9	9,677	7.5
金融機関 (証券会社含む)	151	3.6	74,373	57.3
その他国内法人	126	3.0	23,241	17.9
外国法人等	105	2.5	22,509	17.3
合計	4,194	100.0	129,800	100.0

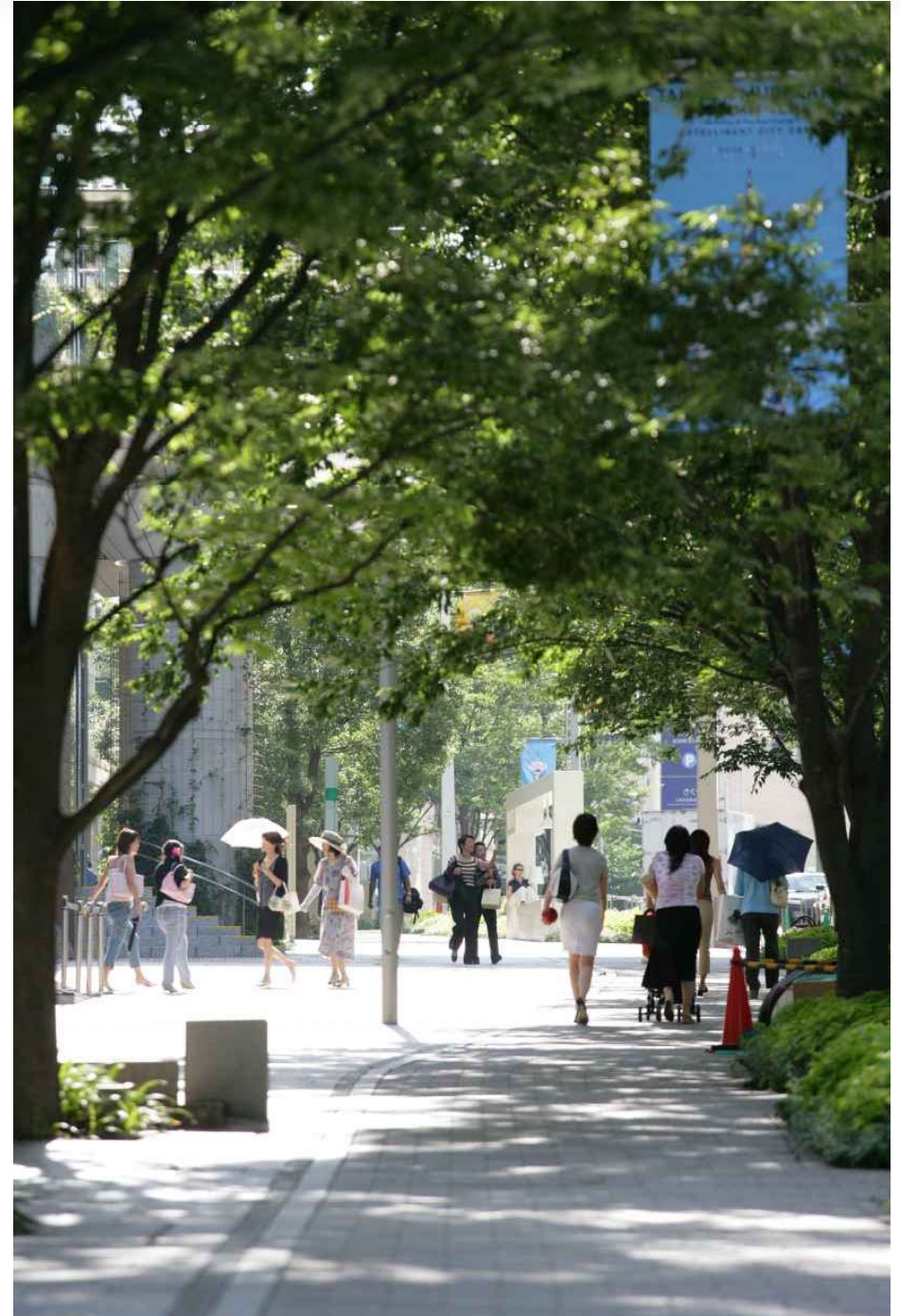
## 投資主構成(口数ベース)



## 上位投資主一覧

順位	投資主名	口数 (口)	構成比率 (%)
1	森ビル株式会社	19,518	15.0
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,136	7.0
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,458	6.5
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,286	5.6
5	農林中央金庫	6,100	4.7
6	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,997	3.8
7	株式会社りそな銀行	3,771	2.9
8	株式会社広島銀行	3,500	2.7
9	あいおい損害保険株式会社	2,600	2.0
10	ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	2,479	1.9

## 4. 個別物件一覽





プレミアム ROPPONGI FIRST BUILDING  
六本木ファーストビル

プレミアム ROPPONGI FIRST PLAZA  
六本木ファーストプラザ

ROPONGI VIEW TOWER  
六本木ビュータワー



## 職住近接型の大規模複合施設

- ・外構部に庭園が広がる職住近接型の大規模複合開発

### ■六本木ファーストビル

- ・基準階賃貸可能面積が約1,129㎡
- ・多数の外資系企業が入居
- ・多目的ホール(ラフォーレミュージアム六本木)

### ■六本木ファーストプラザ

- ・全住戸から東京タワーを望める抜群の眺望
- ・ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等、MORI LIVINGのサービスを受

### ■六本木ビュータワー

- ・独立行政法人都市再生機構への一括賃貸





プレミアム ARK FOREST TERRACE  
アークフォレストテラス



## 良好な環境に立地する高級賃貸住宅

六本木ファーストの緑地に面し、ホテルオークラや各国の大使館が立ち並ぶ静かな住環境に位置する大型住戸中心の高級賃貸住宅

### ■ MORI LIVINGの多彩なサービスを楽しむ

- 緑溢れるルーフガーデン
- バイリンガルのフロントサービス
- ヒルズスパの利用
- ヘルスプロモーションサービス、等

### ■ 優れた耐震性能



TORANOMON 35 MORI BUILDING  
虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）



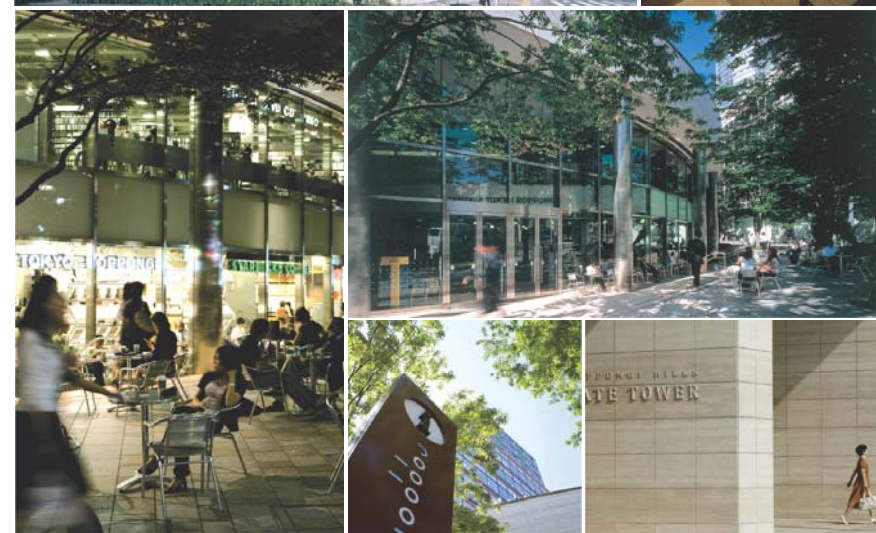
## 主要なビジネスエリア、虎ノ門エリアに立地

「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置

### ■ テナントニーズを満たす設備水準を確保

- 基準階賃貸可能面積は約861㎡
- 平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事実施
- オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用

プレミアム ROPPONGI HILLS GATE TOWER  
六本木ヒルズゲートタワー



## 六本木ヒルズの玄関口(麻布十番方面)に立地

- 国内最大規模の複合型再開発「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置

### ■ オフィスビル、商業施設、住宅で構成される複合用途建物

- 1階～3階: 商業施設  
スターバックスが併設されたTSUTAYA、高級スーパーマーケット、レストランが入居
- 3階～9階: オフィス  
基準階面積約1,496㎡  
快適なオフィス空間を実現
- 10階～15階: 住宅  
バイリンガルのフロントサービスやヒルズスパの利用等、MORI LIVINGのサービスを楽しむ

### ■ 優れた耐震性能





プレミアム **MOTOAZABU HILLS**  
元麻布ヒルズ



## スリーAエリアにおける優れた立地

- 高層棟(フォレストタワー)と2つの低層棟(フォレストテラスイースト、フォレストテラスウエスト)で構成
- 港区のスリーAエリアの高台に位置し、閑静で落ち着いた高級住宅地に立地

### ■ 都市と自然が共生する「森の都市」

- 敷地の半分、屋上及びバルコニーを緑化

### ■ 高い市場競争力

- 知名度、シンボリックな建物デザイン、優れた眺望等から最上位に位置付けられる建物

### ■ MORI LIVINGの多彩なサービスを楽しむ可能

- ヒルズスパ
- スカイラウンジ
- ワインセラー
- 24時間のバイリングルのフロントサービス、等

### ■ 優れた耐震性能

- 免震装置を採用





プレミアム  
KORAKU MORI BUILDING  
後楽森ビル

## 後楽エリア

- 周辺施設・環境
  - 特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園
  - 「東京ドーム」、「ラクーア」等の娯楽施設
- 進捗中の再開発計画
  - 「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」



歩行者貫通路



## 優れた環境と視認性に優れた立地

- 「外堀通り」からの高い視認性
- 基準階賃貸可能面積が約1,157㎡
- 後楽地域を代表するオフィスビル

### ■ 充実したオフィス環境

- 1階:スターバックス
- 2階:診療施設やレストラン
- 3階:屋上庭園

### ■ 優れた耐震性能

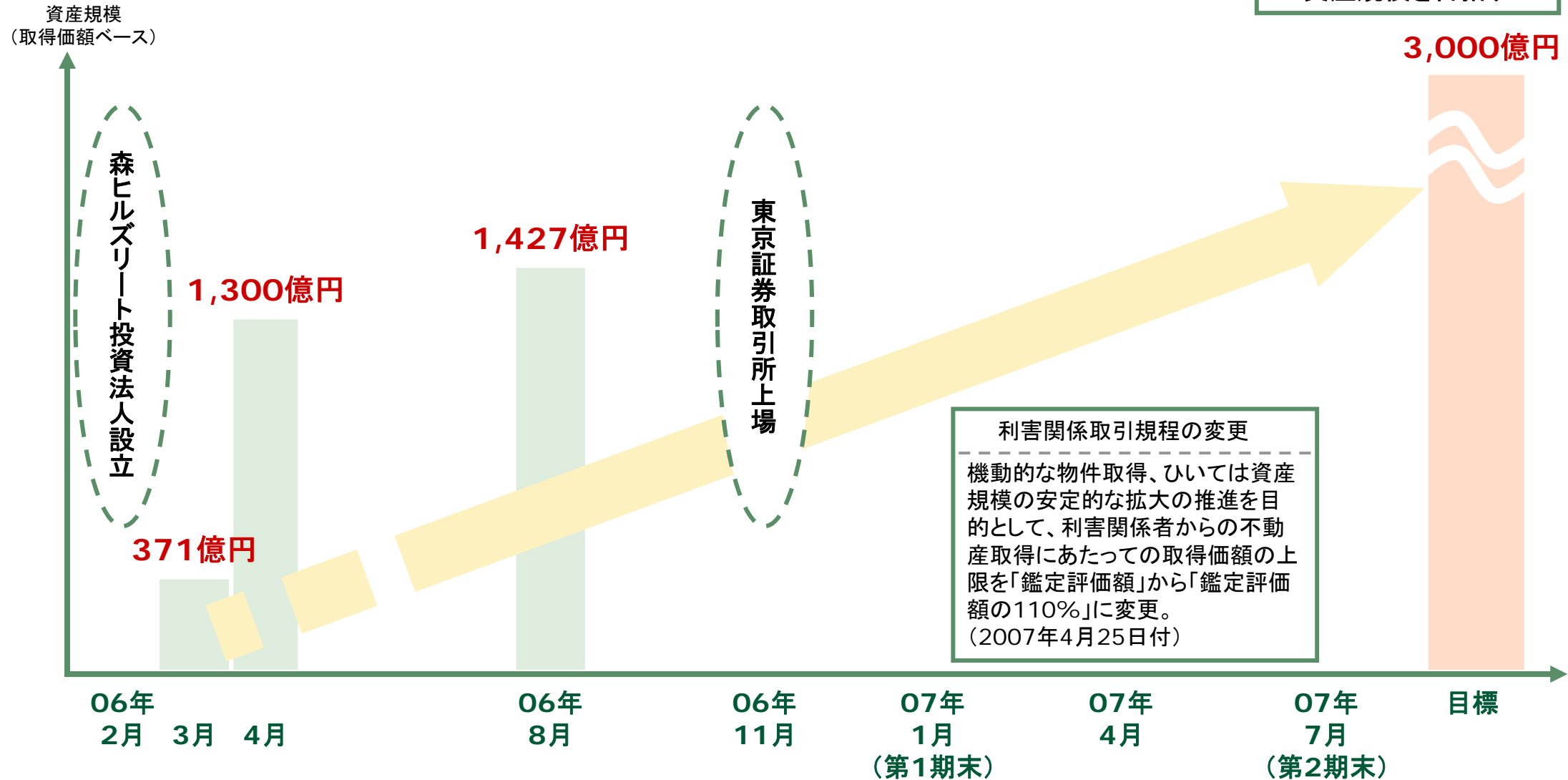
- 制振壁を採用



# 外部成長方針

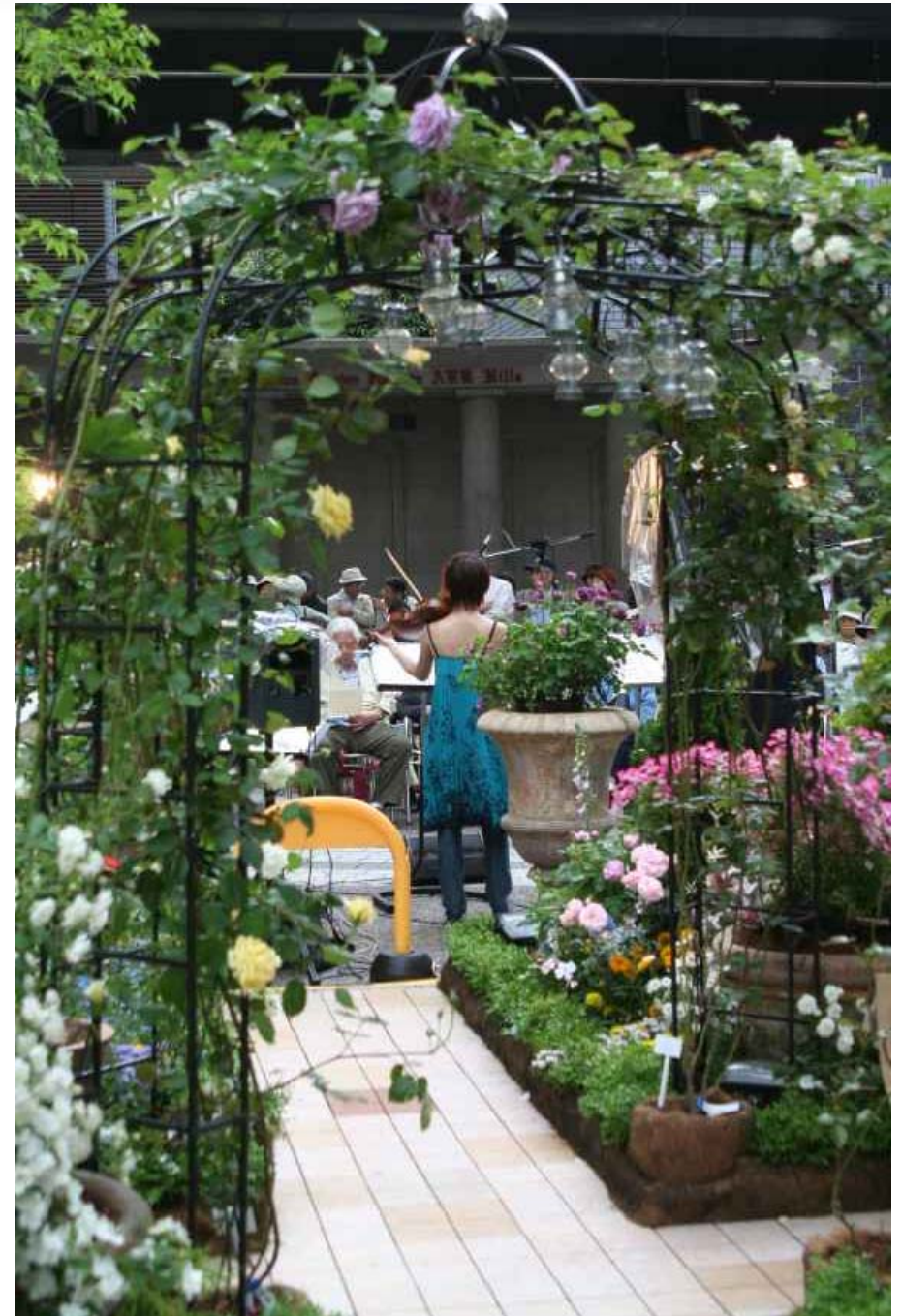
## 資産規模の着実な成長

プレミアム物件を中心に  
中期的には  
3,000億円程度の  
資産規模を目指す



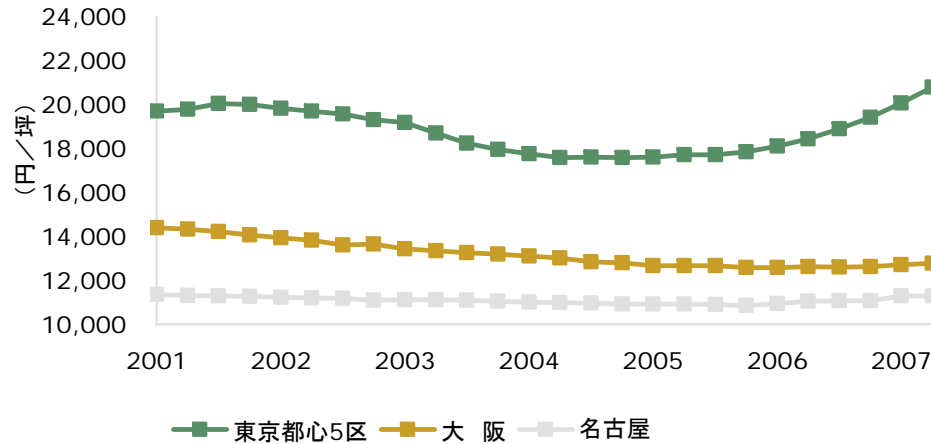
(注) 目標資産は、あくまでも現時点の目標数値であり、当該数値を保証するものではありません

## 5. 内部成長



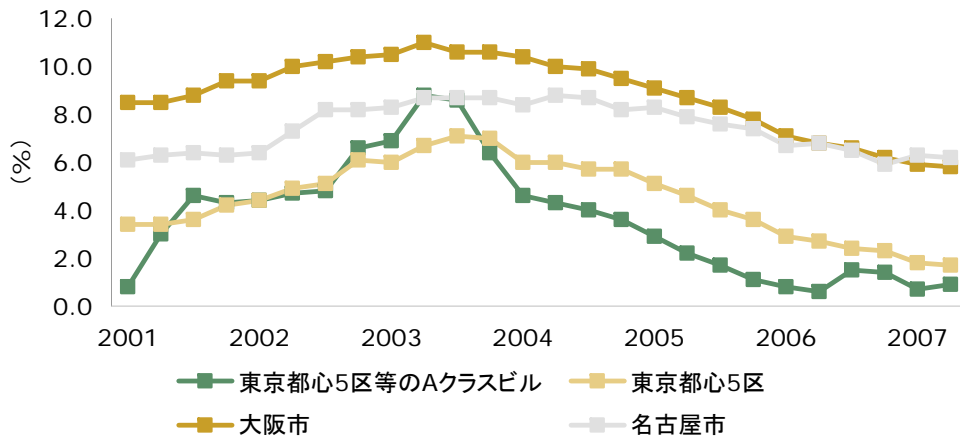
## ■ オフィス需要比較: 強いオフィス需要と高い安定性

### • 賃貸オフィスビルの平均賃料の推移



出所: 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

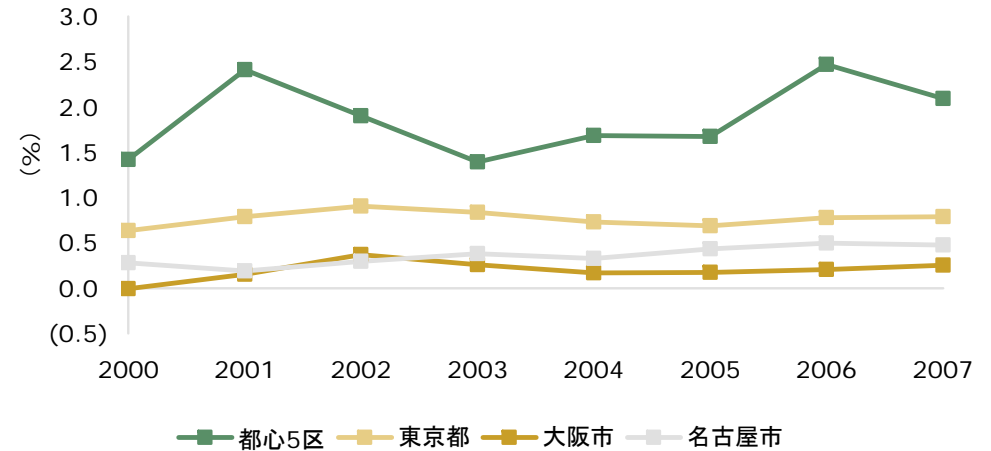
### • 賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



出所: シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

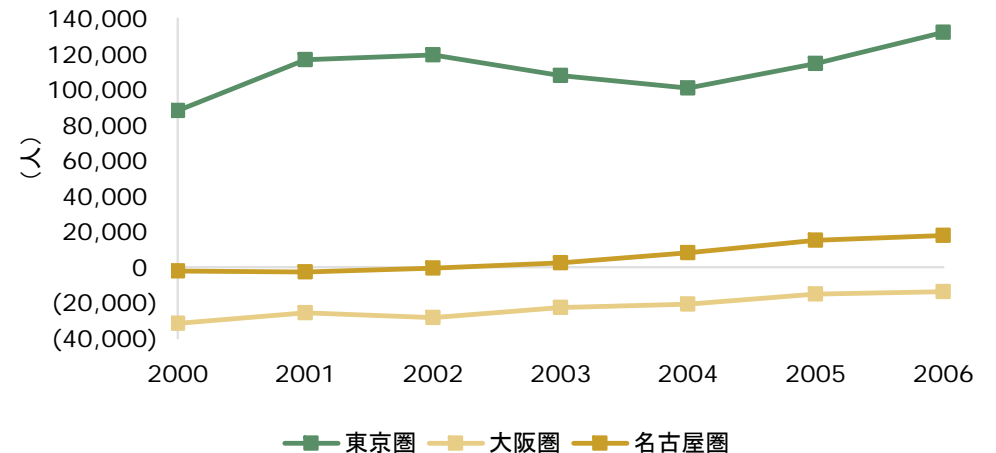
## ■ 住宅需要比較: 着実な人口増加

### • 大都市の人口推移の比較



出所: 東京都、大阪市、名古屋市の人口推計公表資料に基づき株式会社都市未来総合研究所作成

### • (参考) 三大都市圏における転入超過人口の推移



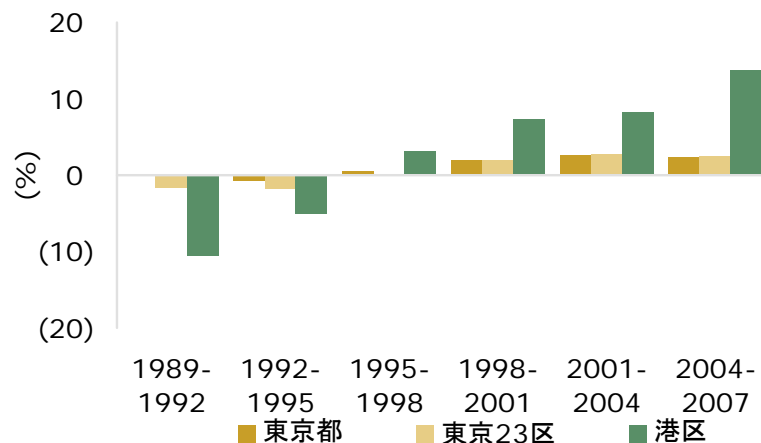
出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」に基づき株式会社都市未来総合研究所作成

(注) 各圏に含まれる地域は次のとおり

東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県  
 大阪圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県  
 名古屋圏: 愛知県、岐阜県、三重県

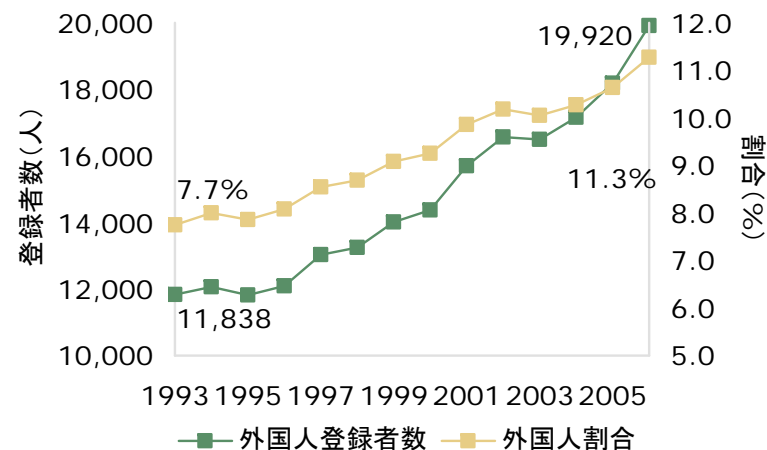
## 港区の経済の動向

- 港区の人口  
⇒ 減少から拡大へ



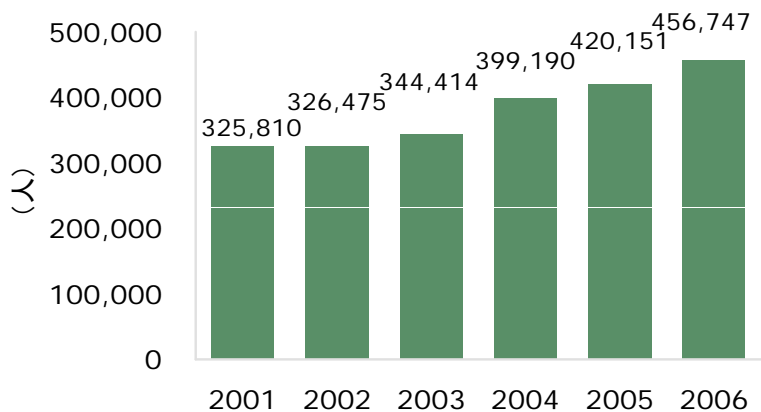
出所: 東京都総務局統計部

- 港区における外国人登録者数と外国人割合の変化  
⇒ 外国人の増加は加速



出所: 第2次港区住宅基本計画

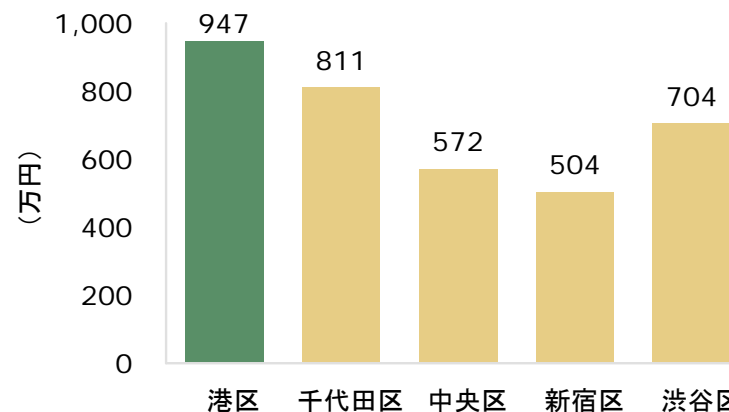
- 本投資法人の港区立地物件の最寄駅<sup>(注)</sup>における乗降人員の推移 ⇒ 近年着実に増加



出所: Circulation transit outdoor、会社HP

(注) 乗降人員は、日比谷線六本木駅、神谷町駅、都営大江戸線六本木駅、麻布十番駅、赤羽橋駅、南北線麻布十番駅、六本木一丁目駅、千代田線乃木坂駅、各駅の乗降人員

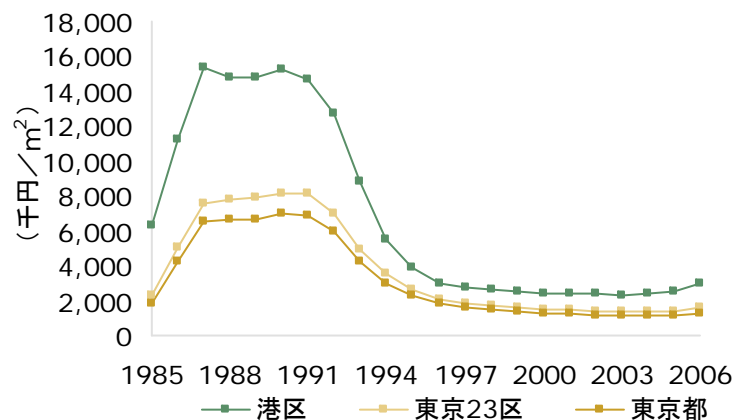
- 港区における1人当たり所得  
⇒ 他の地域に比べ所得が高い



出所: 総務省統計局 2006年度

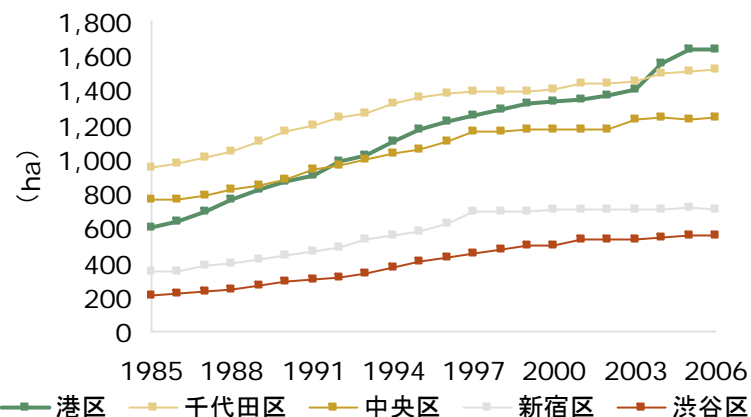
## 港区の不動産の動向

- 地価の変遷(商業地)  
⇒ 港区の地価は常に東京の平均を上回っている



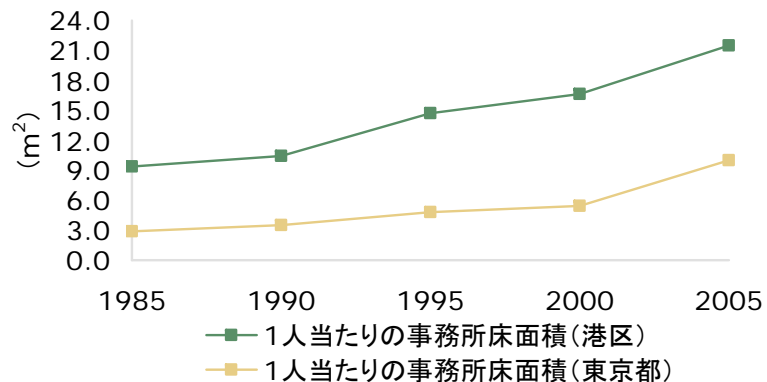
出所: 東京都「東京の土地」

- 都心5区の事務所床面積  
⇒ 港区の床面積は他の主要4区を上回る拡大傾向



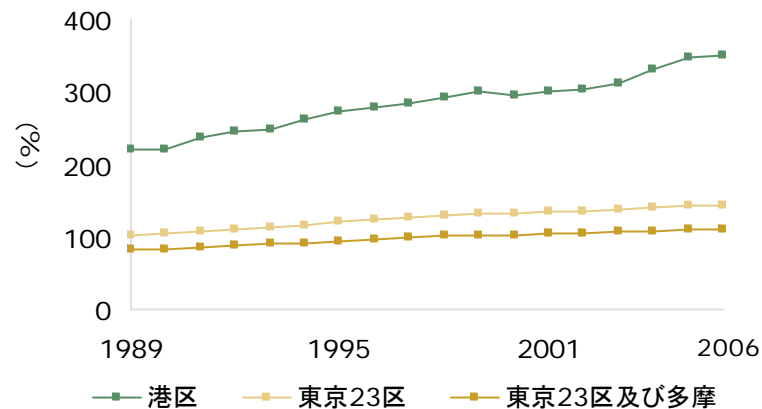
出所: 東京都「東京の土地」

- 1人当たりの事務所床面積推移  
⇒ 港区の1人当たりのオフィススペースは拡大傾向



出所: 東京都

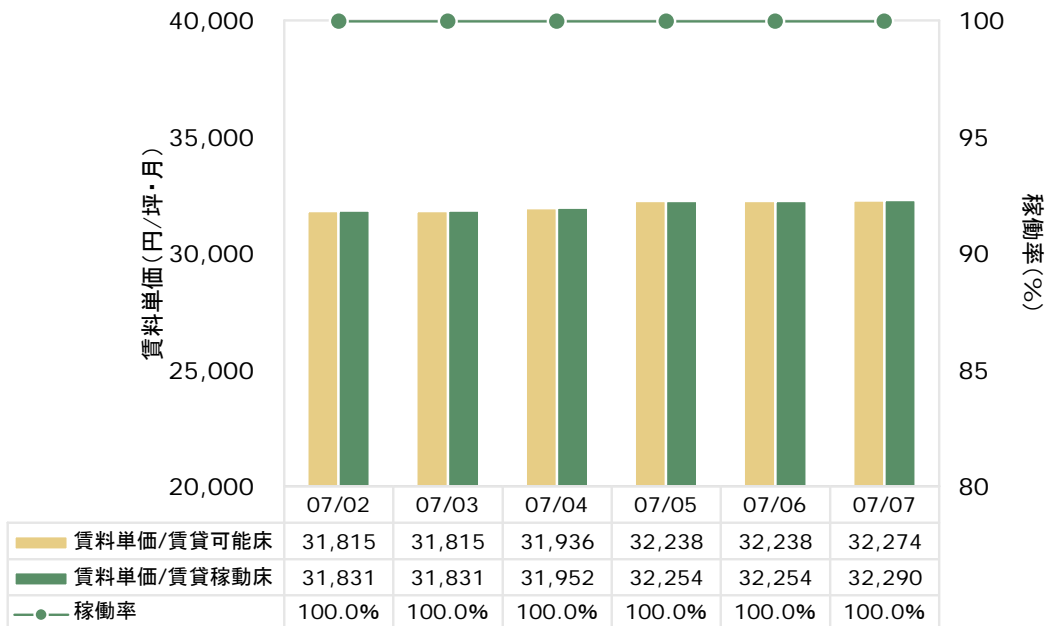
- 概算容積率の推移  
⇒ 港区の建物は年々高層化傾向にある



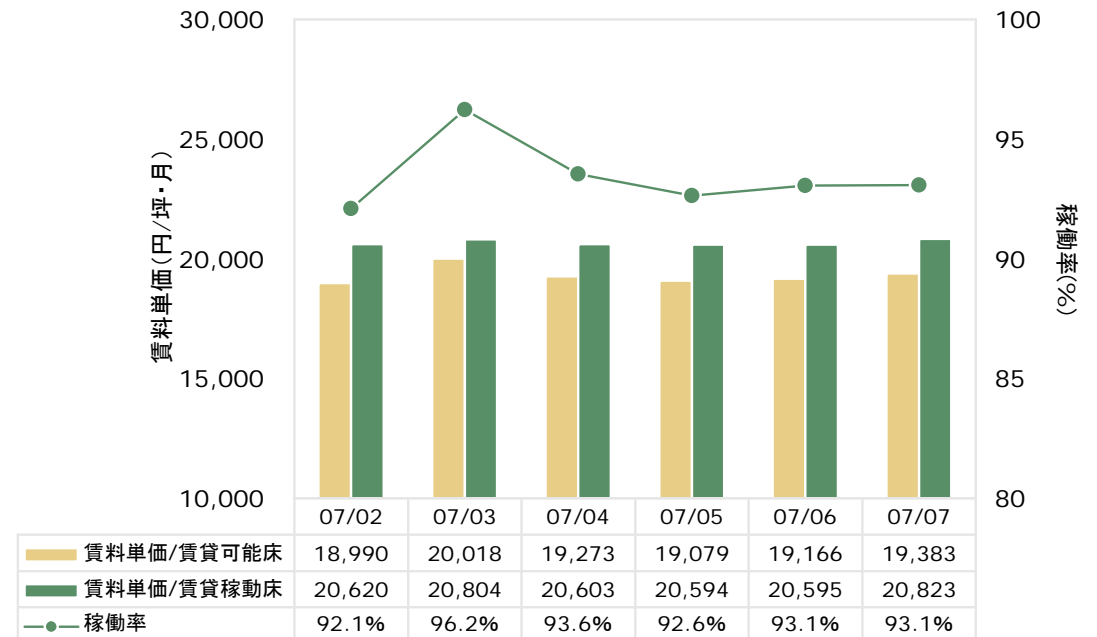
出所: 東京都「東京の土地」

# 第2期 テナントリーシング状況 I

## ・ オフィステナントの賃料単価および稼働率



## ・ 住宅テナントの賃料単価および稼働率



## ・ オフィステナントの改定等状況

	件数	改定前賃料月額	月額賃料増加額	増加率
第2期に賃料改定を実施したテナント	7件	62.9百万円	6.2百万円	9.9%
第2期に実施されたテナント入替え	1件	1.7百万円 (注)	0.3百万円	15.6%
合計	8件	64.5百万円	6.5百万円	10.0%

## ・ 住宅テナントの入退去

	入居	退去	差引
件数	34件	31件	3件
平均賃料単価 (円/坪・月)	25,776円	24,639円	1,137円

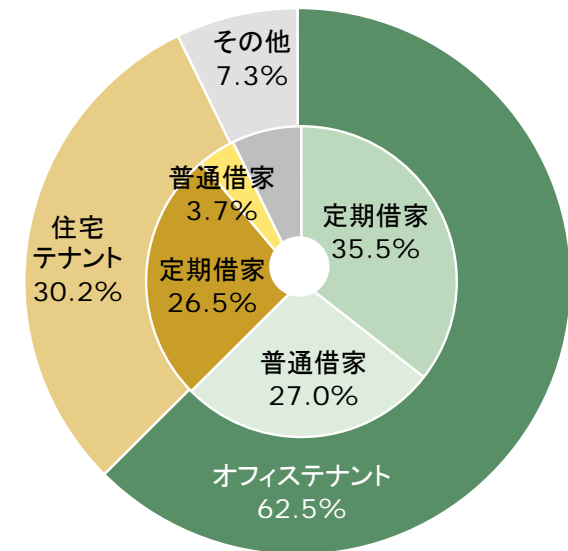
(注) オフィステナントの入替えに伴う旧契約賃料月額を示す

# 第2期 テナントリーディング状況Ⅱ

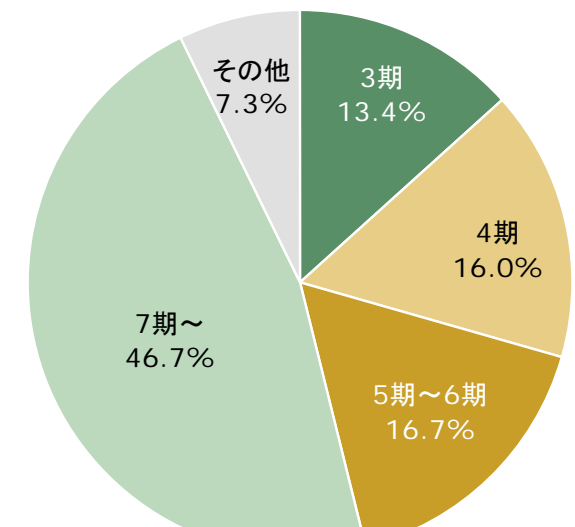
## 賃貸収入月額の内訳および契約更新時期（2007年7月31日時点）

テナント別	契約形態別	計	契約更新時期別			
			3期	4期	5期～6期	7期～
オフィステナント	定期借家	252百万円	7百万円	71百万円	21百万円	152百万円
		35.5%	1.0%	10.1%	3.0%	21.5%
		10件	1件	2件	2件	5件
	普通借家	191百万円	64百万円	37百万円	65百万円	25百万円
		27.0%	9.0%	5.2%	9.2%	3.5%
		20件	5件	4件	10件	1件
住宅テナント	定期借家	188百万円	20百万円	5百万円	27百万円	135百万円
		26.5%	2.9%	0.7%	3.8%	19.1%
		192件	20件	7件	27件	138件
	普通借家	26百万円	3百万円	0百万円	5百万円	18百万円
		3.7%	0.5%	0.0%	0.7%	2.6%
		24件	10件	0件	13件	1件
小計	656百万円	95百万円	113百万円	118百万円	330百万円	
	92.7%	13.4%	16.0%	16.7%	46.7%	
	246件	36件	13件	52件	145件	
その他	店舗	27百万円				
		3.8%				
	駐車場	17百万円				
		2.4%				
	その他	8百万円				
		1.1%				
小計	51百万円					
合計	708百万円					
	100.0%					

### ・契約形態別



### ・契約更新時期別



## オフィステナントリーシング

### ・ 第3期、第4期の賃料改定の状況

	件数	現行賃料 (月額)	賃料増額 余地
第3期に賃料の改定を迎えるテナント	6件	71百万円	-
改定交渉妥結済み	2件	18百万円	<b>3百万円 (18.6%)</b>
改定交渉中	4件	53百万円	約5%~10% (見込)
	件数	現行賃料 (月額)	賃料増額 余地
第4期に賃料の改定を迎えるテナント	6件	117百万円	約5%~15% (見込)

## 六本木ファーストプラザのリニューアル

### ・リニューアル実施による収益力の向上



所在地: 東京都港区六本木1-9-39

竣工年月: 1993年10月(築13年)

賃貸可能戸数: 42戸  
(本投資法人所有分)

エントランスイメージアップ

住戸内リニューアル

リニューアル後に、従前を上回る賃料で成約

今後も空室状況に応じて住戸内リニューアルを継続

### ・ エントランスホール・リニューアル工事

Before



After



家具・ブラインド・照明器具交換  
全面クロス張替え、床石研磨 等

### ・ 住戸内リニューアル

Before



After



ユニットバス・トイレ便器交換、キッチン・洗面化粧台周り改造  
カーペット・クロス仕上げ材仕様変更、照明器具・各種扉・金物等交換

## 中長期的な「都市の成長・成熟」に着目した資産運用

本投資法人所有物件が位置するエリアでは、森ビルによる四季折々のイベントなどを通じた積極的な取組により、中長期的な街としての魅力と活力の向上が期待されます。本投資法人は、このような**都市の成長・成熟**に着目し、投資および運用を行います。



ガーデニング教室(アークヒルズ)



ローズフェスティバル(アークヒルズ)



子供たちによる田植え(六本木ヒルズ)



ミニコンサート(アークヒルズ)



イルミネーション(六本木ヒルズ)

## MORI LIVINGについて

本投資法人は、高級賃貸住宅市場のリーディングブランド**MORI LIVING**の強みを最大限に生かし、資産価値の更なる向上に努めてまいります。

### 1. 高級賃貸住宅マーケットにおける森ビル株式会社の取り組み

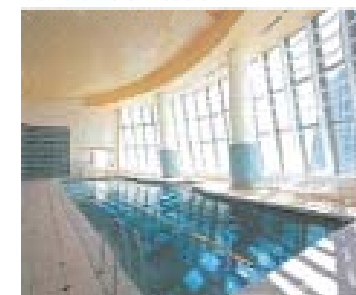
- ・もともと、高級賃貸住宅の市場は、規模も小さく、分譲に比べ有望視されていなかった
- ・森ビルとしては、「東京にも欧米並みの高級賃貸住宅の需要が必ずある」と考え、アークヒルズ内のアークタワーズ(昭和61年竣工)から本格的に展開
- ・当時は珍しかった家具付サービスや短期賃貸などにも取り組みながら、20年超にわたり運営ノウハウを蓄積(現在14物件、約2,000戸を供給)



アークタワーズ

### 2. MORI LIVINGとは？

- ・森ビル株式会社が東京都心部で展開する高級賃貸住宅に冠するブランド名称(平成15年からスタート)



### 3. MORI LIVINGの競争力の源泉

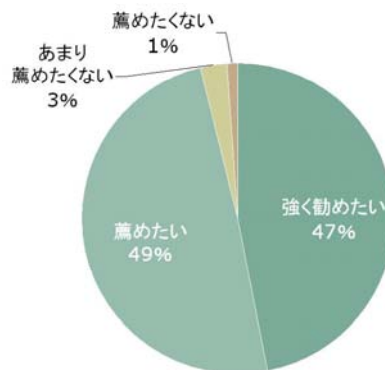
- 外国人赴任者向け高級賃貸住宅市場での20年超にわたる経営資源投下によるブランドポジション確立
- 経営資源集中の過程で確立された一貫したバリューチェーンとノウハウ(商品企画・設計・プロモーション・リーシング・運営・退去後のフォローなど)
- 森ビルグループ内の多様なコンテンツ(※)の提供とそのシナジー効果(※:スパ・美術館・ゴルフ場など)
- 上記a~cによる競合他社との差別化と参入障壁の確立

### 4. 顧客からの評価

MORI LIVING物件  
入居者に対するアンケート調査

現在入居中の物件について、友人・知人にも滞在を薦めたいと思うか？

※平成18年11月実施(有効回答数243件)



### Mori Living's services lead the way

Mori Living has accumulated more than 20 years of expertise in serviced apartment operation in Tokyo. The company always strives to represent the busy high-



residents. Monthly events are also held exclusively for residents. Some popular events include golf outings, movie screenings, concerts, cooking classes, cross-cultural seminars and field trips to Tokyo's famous Tsumji fish market. Mori Living operates four serviced apartment blocks in Tokyo: Ark Towers, Atago Green Hill Tower Residences and Roppongi Hills Residences. Careful to create a few residential environment, Atago Green Hill incorporates the motif of a lotus that was designed by Gensou Peili, a prominent architect. Locating the lush greenery of Sensoji Temple within its gardens and standing right next to Atago Shrine, this quiet oasis close to the city center has a health consultation room on the 41st floor, as well as the Green Hills Spa on the 42nd floor, 140 meters above the ground. The monthly rent for a 67-sq-meter one-bedroom apartment at the Atago Green Hills Forest Tower is ¥640,000 and up. Ever since the emergence of the Roppongi Hills Residence, the number of Japanese users and foreign residents is increasing, and such a trend is likely to continue for some time. (M.Y.)

## 6. 安全·安心



## 逃げ出す街から逃げ込める街へ

### • 総合震災訓練の実施(2007年8月30日 六本木ヒルズにて)

⇒ 総合震災訓練は、森ビル・グループ全社員による大規模な訓練であり、森ヒルズリートを含めた森ビル・グループの管理物件におけるテナント・入居者・周辺地域住民の被災時の安全確保／被災後のビル機能早期回復に重点をおいた訓練です。阪神大震災を機に1995年より毎年、継続して実施しています。



煙体験訓練



起振車体験訓練

### • 訓練内容

井戸操作  
応急手当  
救出訓練  
救急搬送  
煙体験

心肺蘇生AED操作  
ロープ訓練  
炊き出し  
起振車体験

### • その他の震災対策



防災井戸

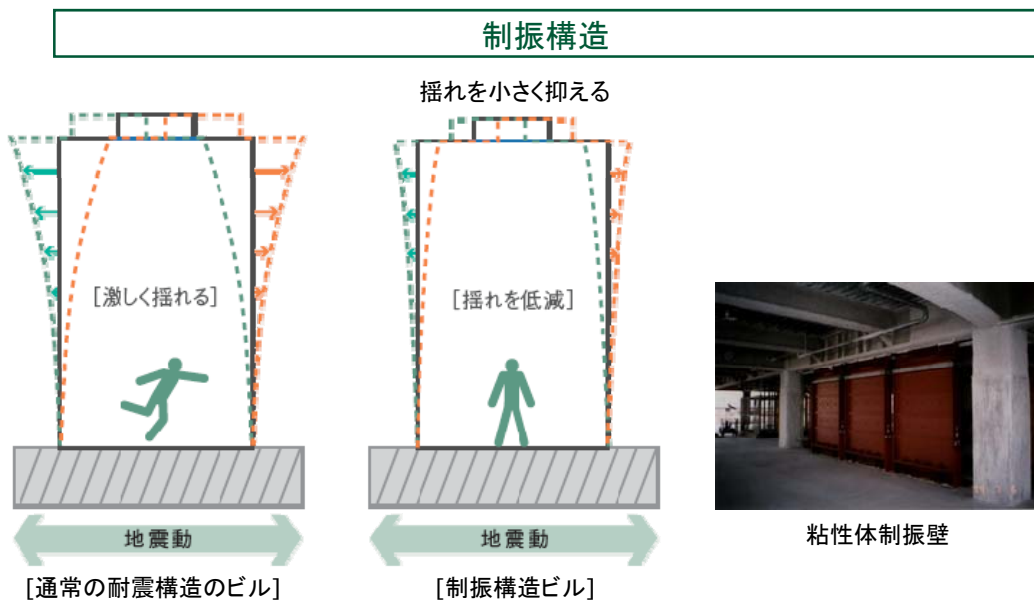


防災備蓄倉庫



非常用発電システム

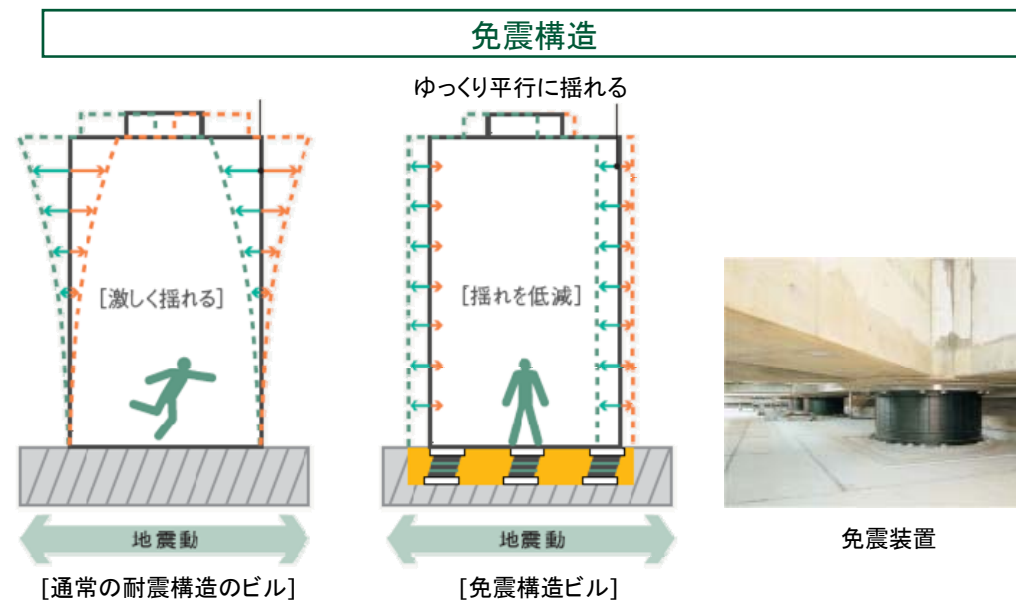
## • 建物の耐震性能



- 「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減

### 本投資法人における採用物件

- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・後楽森ビル



- 「免震構造」は、特に大地震には、揺れの勢いを1/2～1/3程度に低減

### 本投資法人における採用物件

- ・元麻布ヒルズ (フォレストタワー)
- ・フォレストテラスイースト
- ・アークフォレストテラス

## • ビルオートメーションによる保守体制

⇒ 予防保全・緊急時対応についてオートメーションシステム(BAシステム)を活用

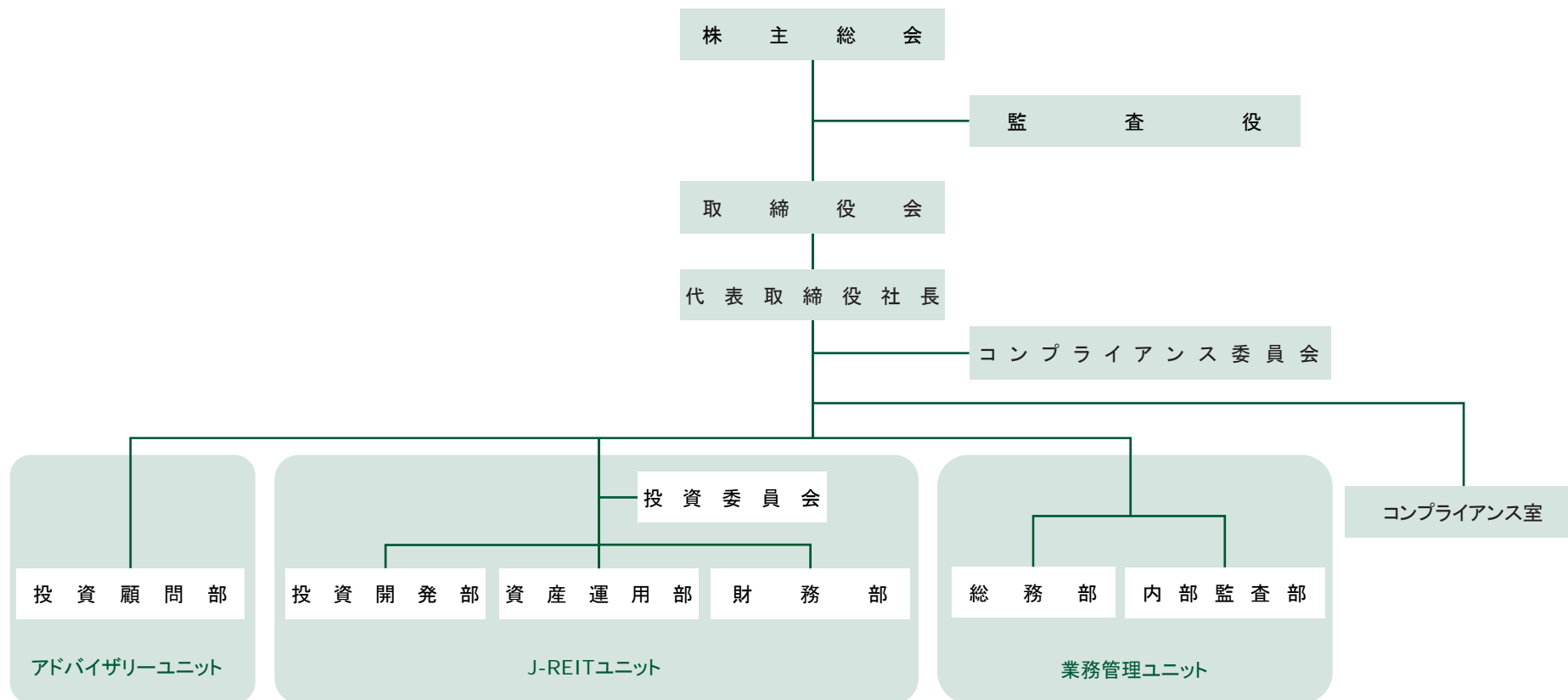
### • BAシステムによる管理

中央監視設備・電力分散監視設備・動力・照明制御設備・自動制御・防犯設備・防災設備・非常放送設備・ITV設備・ELV・機械式駐車場

# 7. 組織体制



# 運用会社の組織体制



商号 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

資本金 2億円

設立 昭和59年3月30日

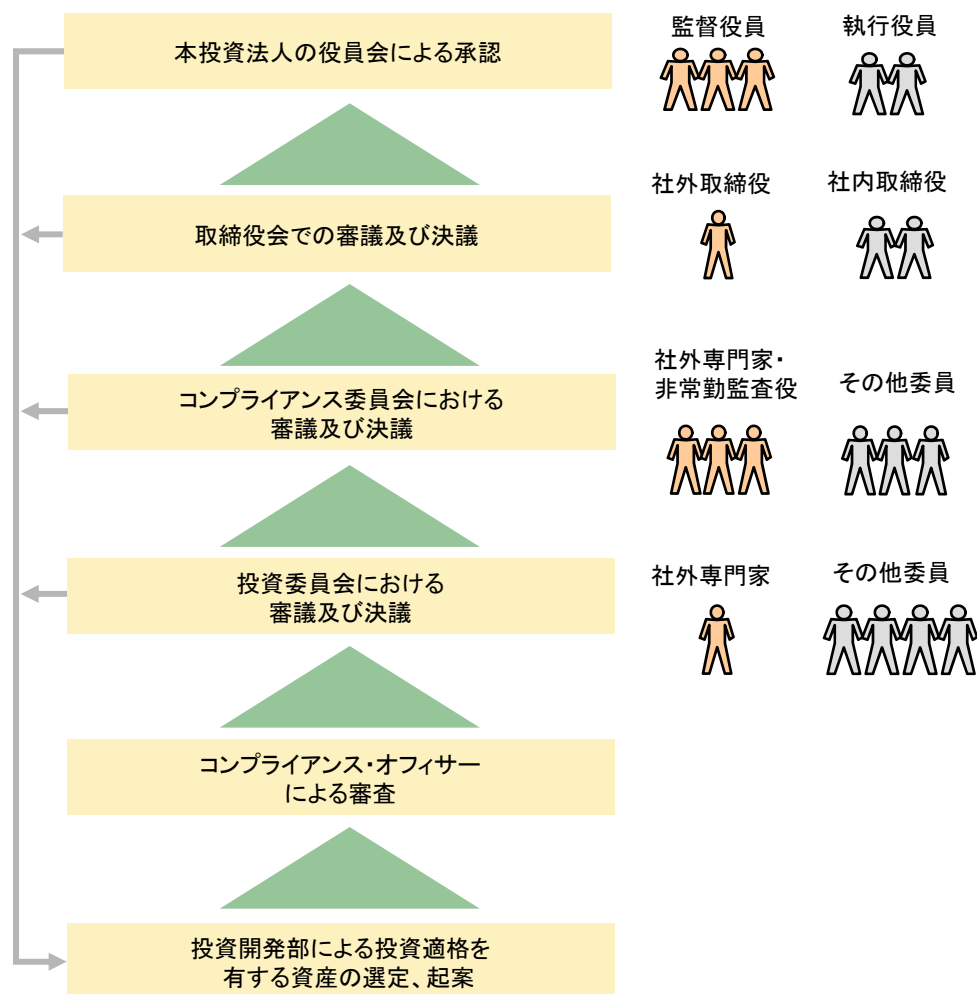
株主 森ビル株式会社 100%

## 意思決定プロセス

### ・ 利害関係者からの資産取得

資産運用会社における投資委員会・コンプライアンス委員会・取締役会の審議・決議及び投資法人役員会における審議・承認を必要とする厳格なプロセス

議案の否決、差戻し



## コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が投資者の信頼を揺るがし、また投資法人および資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。

資産運用会社は、取締役会を頂点に、代表取締役社長・コンプライアンス委員会・コンプライアンス室・コンプライアンスオフィサー等が、それぞれの権限と責任において、コンプライアンスの徹底を行うとともに、誠実かつ公正な企業活動の遂行に努めています。

利害関係者との取引については、「利害関係取引規程」に従い、投資法人の利益が害されることを防止するため、取引の条件をはじめ厳格な管理を行っております。