



森ヒルズリート投資法人

第17期(2015年1月期) 決算説明会資料

2015年3月18日



証券コード: 3234

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

(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

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

| | | | |
|------------------------------|----|---------------------------|----|
| 1. 運用ハイライト | 2 | 3. 運用状況 | 22 |
| 投資口価格推移 | 3 | 資産総額(取得価格ベース)の推移 | 23 |
| 森ヒルズリートの特徴 | 4 | 含み損益の推移 | 24 |
| 特徴①: 業界No.1のポートフォリオクオリティの追求 | 5 | 期末鑑定評価額 | 25 |
| 特徴②: 配当重視の運用 | 7 | 賃料単価及び稼働率の推移 | 26 |
| 特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性 | 9 | オフィステナントリーシング状況+賃料内訳 | 27 |
| 財務体質強化の推進 | 11 | 高級賃貸住宅マーケット | 28 |
| 森ヒルズリートの方針概要図 | 13 | 財務関連情報 | 29 |
| 賃料固定型マスターリースの概要 | 14 | 投資主構成 | 30 |
| 東京都心の優位性 | 15 | | |
| 2. 第17期(2015年1月期)決算概要 | 17 | 4. 事業環境認識 + MHRの戦略 | 31 |
| 1口当たり分配金の前期比変動要因 | 18 | 事業環境認識+MHRの戦略 | 32 |
| 当期実績【収支内訳】 | 19 | 新運用方針2013の概要と進捗 | 33 |
| 計画と実績の対比 | 20 | マーケット関連情報 | 34 |
| 業績予想【収支内訳】 | 21 | 5. Appendix | 39 |

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。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。本資料には、第三者が公表した図表・データ・指標等をもとに森ビル・インベストメントマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

1. 運用ハイライト



1-1 投資口価格推移



(注1) 本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、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2) 「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。

1-2 森ヒルズリートの特徴

特徴①: 業界No.1のポートフォリオクオリティの追求

- **東京都心のプレミアム物件への投資**
 - ⇒ 東京都心5区及びその周辺比率: 100%
 - ⇒ 東京都心3区比率: 82.6%
- **業界No.1の耐震性能の追求**
 - ⇒ 全上場投資法人で最も低いポートフォリオPML: 1.12%
- **優れた環境性能**
 - ⇒ グリーンビル認証最高・準最高ランクを取得した物件比率: 75.4%
 - ⇒ グリーンビル認証最高ランクを取得した物件比率: 64.9%



特徴②: 配当重視の運用 - 9期連続で分配金増加中

- **「配当重視の運用」を基本方針に掲げる**
 - ⇒ 1口当たり分配金が2010年7月期以降、9期連続で増加中（予想を含めると11期連続増加）
 - ⇒ 年間平均増加率+13.3%（2010年7月期から2015年1月期）

特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性

- **豊富な物件パイプラインの活用**
 - ⇒ MHRはスポンサー物件に対して「優先交渉権」を保有
 - ⇒ スポンサーは今後、東京都心で様々な大規模再開発を予定
- **森ビルグループの物件管理・運営力の活用**

1-4 特徴①: 業界No.1のポートフォリオクオリティの追求

森ヒルズリート保有物件のPMLと耐震性能(2015年3月10日時点)

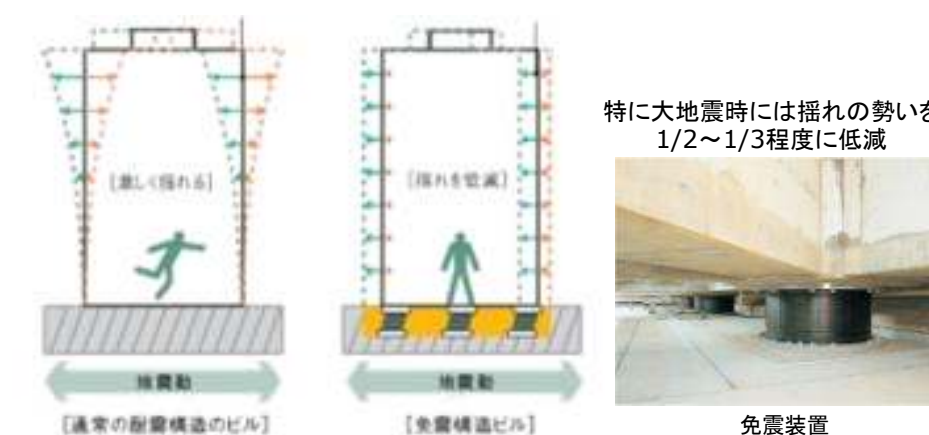
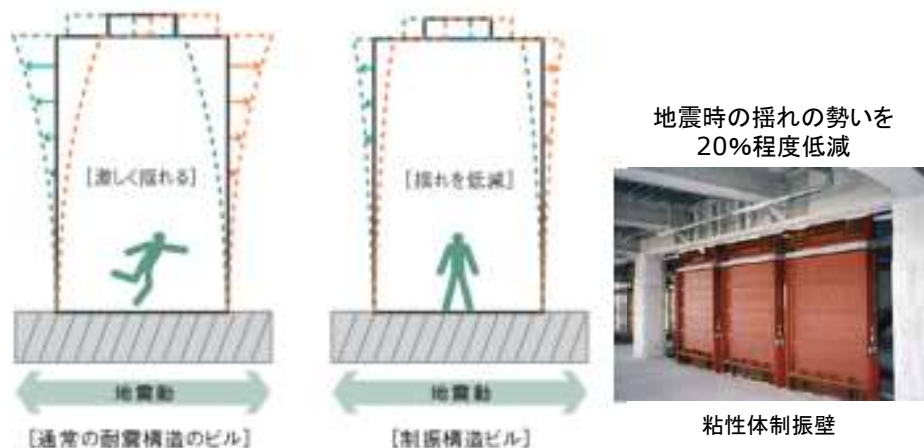
全ての上場投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」: **1.12%**

※ PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失額であり、数値が低いほど耐震性に優れていることを示す

| 物件名 | オフィスビル | | | | オフィスビル(一部住宅) | | | | 住宅 | | | |
|-------|------------|--------|-------|--------------|--------------|-----------|----------|-------|----------|--------------|-------------|-----------|
| | 六本木ヒルズ森タワー | アーク森ビル | 後楽森ビル | アークヒルズサウスタワー | 赤坂溜池タワー | 愛宕グリーンヒルズ | | | 元麻布ヒルズ | | 六本木ファーストプラザ | 六本木ビュータワー |
| | | | | | | MORIタワー | フォレストタワー | プラザ | フォレストタワー | フォレストテラスイースト | | |
| PML | 0.59% | 0.78% | 0.73% | 1.56% | 1.79% | 2.35% | 2.34% | 5.94% | 0.57% | 1.27% | 2.20% | 2.20% |
| 免震・制振 | 制振 | 制振 | 制振 | 制振 | 制振 | 制振 | 制振 | - | 免震 | 免震 | - | - |

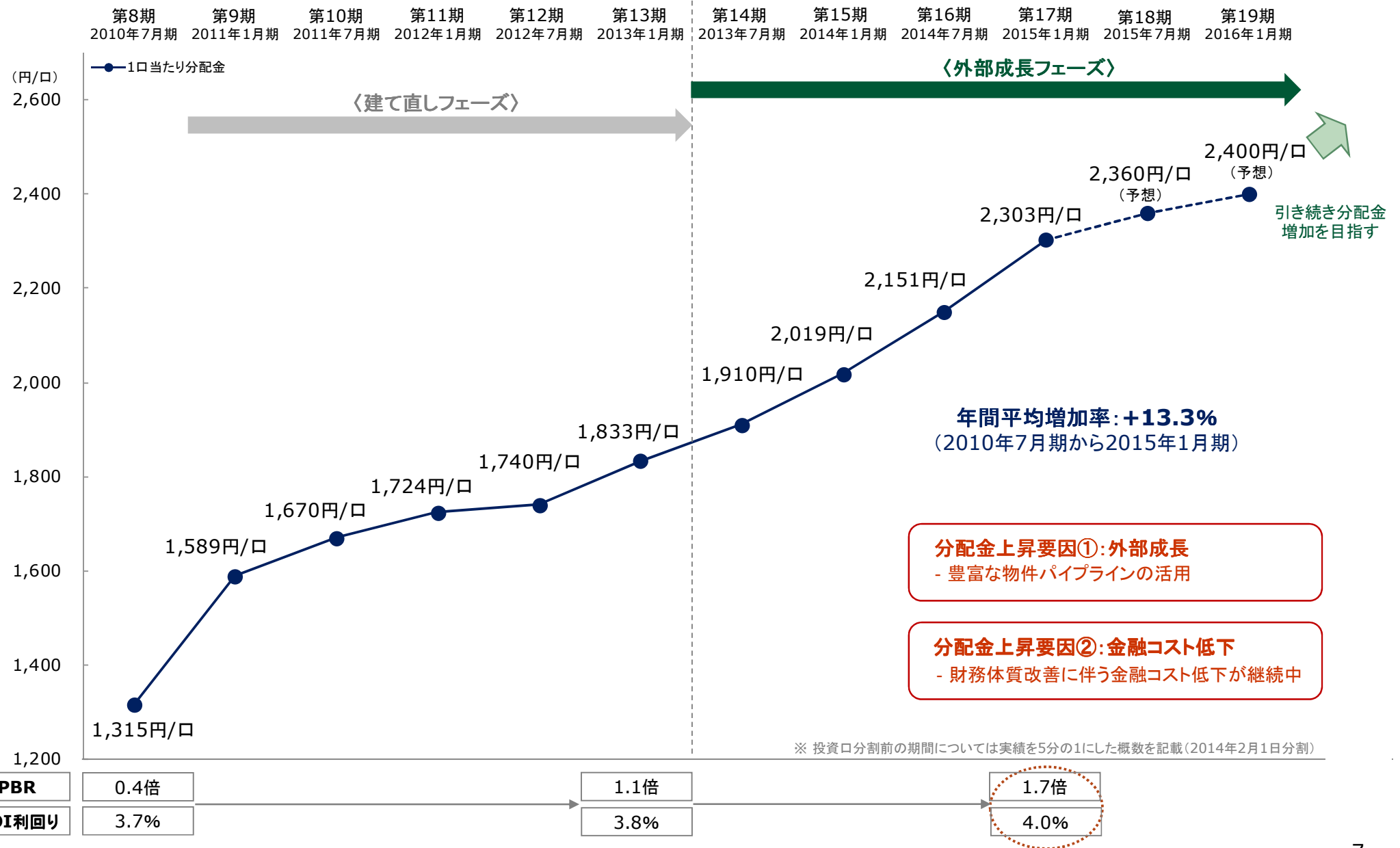
制振構造

免震構造



1-5 特徴②: 配当重視の運用

1口当たり分配金の推移



1-6 特徴②: 配当重視の運用

(参考) 1口当たりNAVの推移



※ 投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載

1-7 特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性

森ビルグループの豊富な物件パイプライン

●総資産1.7兆円(2014年3月時点)、管理棟数112棟(2014年3月時点)

森ビルが保有不動産を売却する際に
森ヒルズリートは「優先交渉権」を保有 (注1)

新規再開発案件

A 虎ノ門ヒルズ



| | |
|------|-------------------------------|
| 敷地面積 | 約17,069㎡ |
| 延床面積 | 約244,360㎡ |
| 用途 | 事務所/住宅/ホテル/店舗/ カンファレンス/駐車場 |
| 事業者 | 東京都(注2) |
| 竣工時期 | 2014年5月 |

B 銀座六丁目10地区 第一種市街地再開発事業



| | |
|------|--------------------------------|
| 敷地面積 | 約9,080㎡ |
| 延床面積 | 約147,900㎡ |
| 用途 | 店舗/事務所/文化・交流施設/ 地域冷暖房施設/駐車場 |
| 事業者 | 銀座六丁目10地区市街地 再開発組合(注3) |
| 竣工時期 | 2016年11月(予定) |

(注1) 一定の適用除外があります。
(注2) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。
(注3) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組員である「銀座六丁目開発特定目的会社」へ出資しています。

森ビルグループが保有する物件例

- 1 六本木ヒルズ**
(本投資法人一部所有)

 〈オフィス・住宅・商業等〉
- 2 アークヒルズ**
(本投資法人一部所有)

 〈オフィス・住宅・商業等〉
- 3 愛宕グリーンヒルズ**
(本投資法人一部所有)

 〈オフィス・住宅・商業〉
- 4 オランダヒルズ**

 〈オフィス・住宅・商業〉
- 5 六本木ヒルズ
クロスポイント**

 〈オフィス・住宅・商業〉
- 6 元麻布ヒルズ**
(本投資法人一部所有)

 〈住宅〉
- 7 六本木さくら坂
レジデンス**

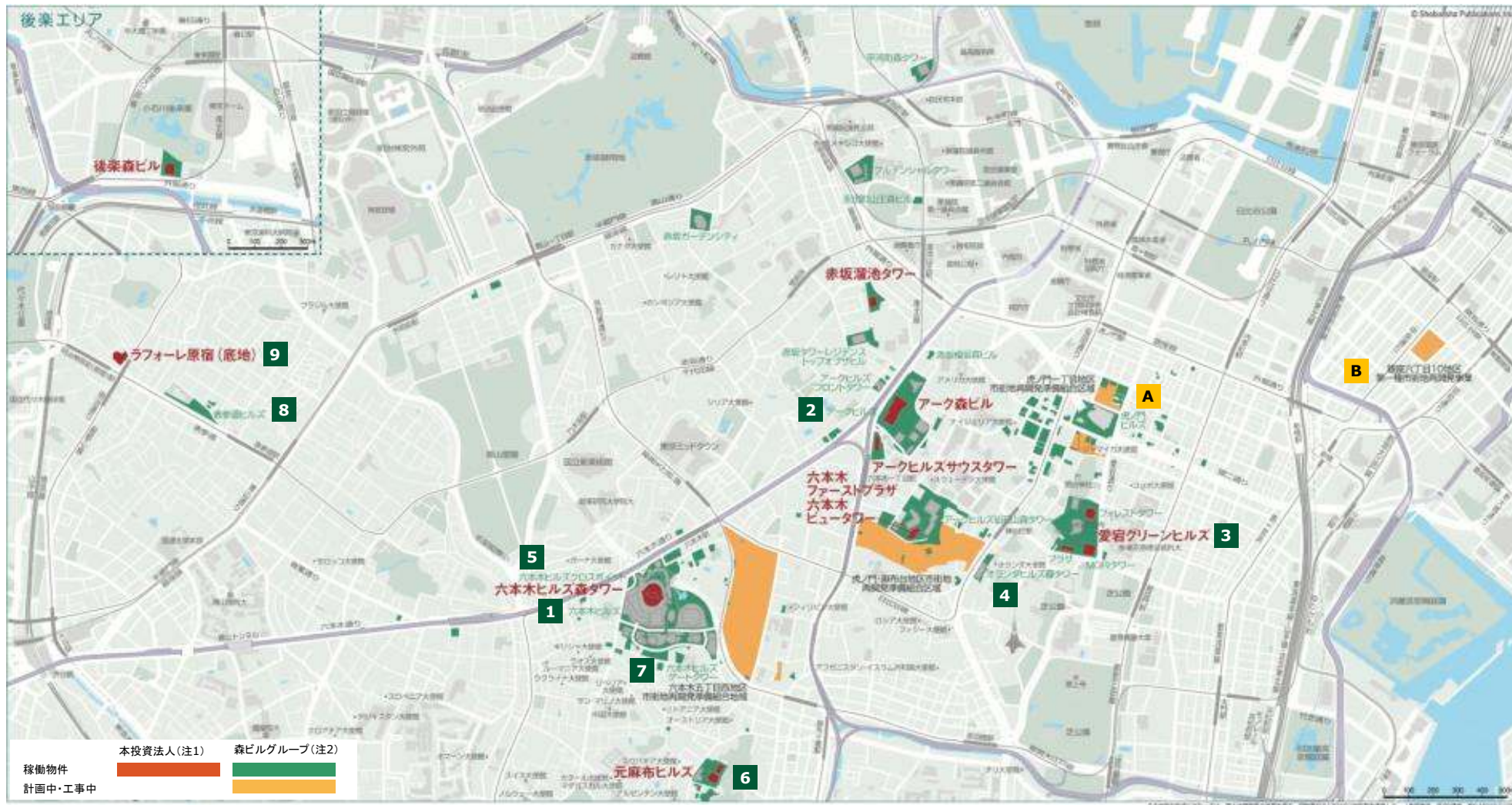
 〈住宅〉
- 8 表参道ヒルズ**

 〈商業・住宅〉
- 9 ラフォーレ原宿**
(本投資法人底地所有)

 〈商業〉

1-8 特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性

森ビルグループ関与事例

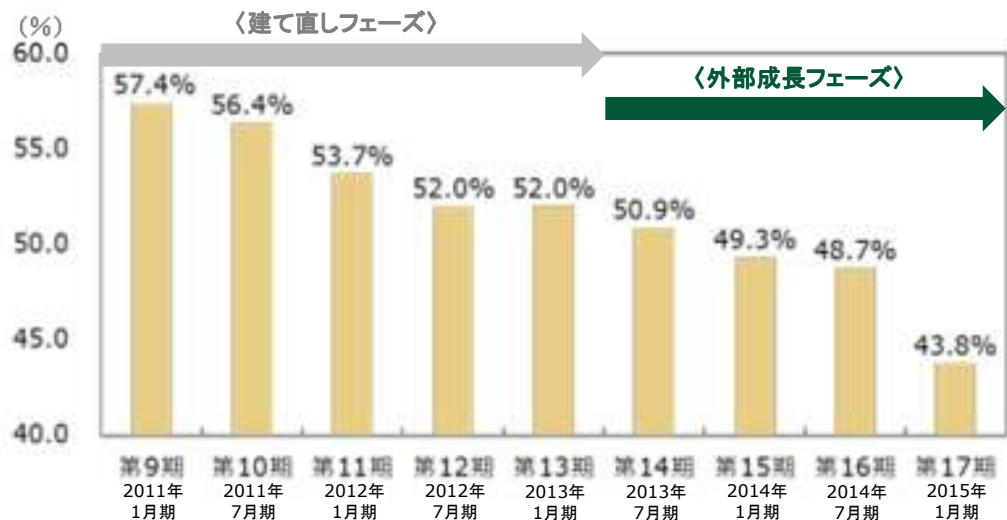


- (出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ／帰宅支援マップ 2015」に基づき、資産運用会社が作成しています。
- (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがああります。
- (注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

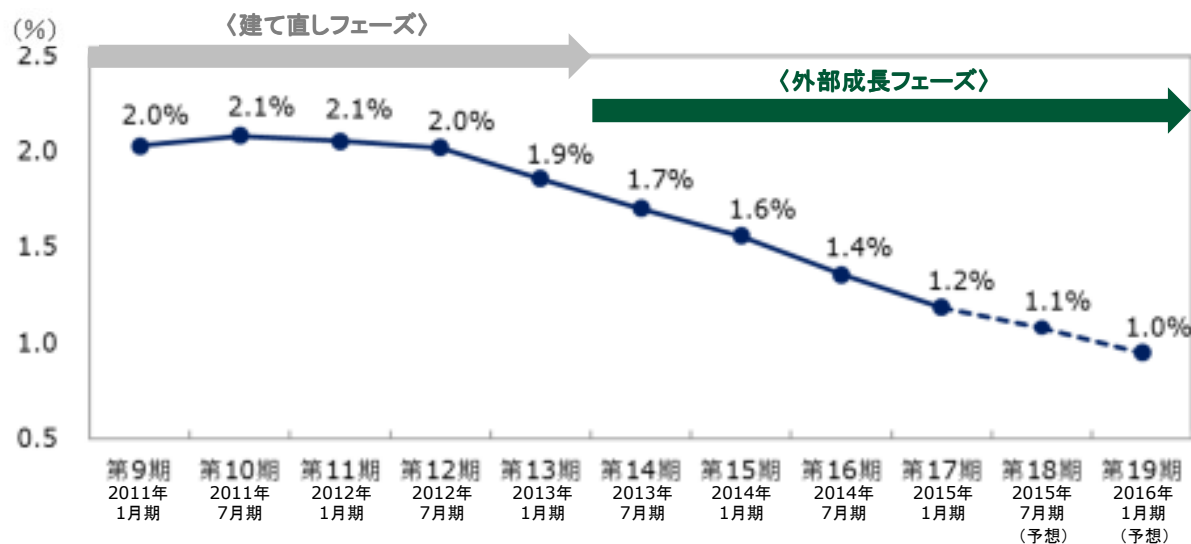
1-9 財務体質強化の推進

財務体質改善に伴う金融コスト低下が継続中

LTV(鑑定評価額ベース)の推移



総有利子負債コストの推移



有利子負債の状況

| | 第16期末 2014年7月31日 | 第17期末 2015年1月31日 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| 有利子負債残高 | 126,200百万円 | 130,200百万円 |
| LTV(帳簿価額ベース) ^(注1) | 47.9% | 44.1% |
| LTV(鑑定評価額ベース) ^(注2) | 48.7% | 43.8% |
| 平均残存年数 | 2.6年 | 3.2年 |

(注1) LTV(帳簿価額ベース) = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額
 (注2) LTV(鑑定評価額ベース) = 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)

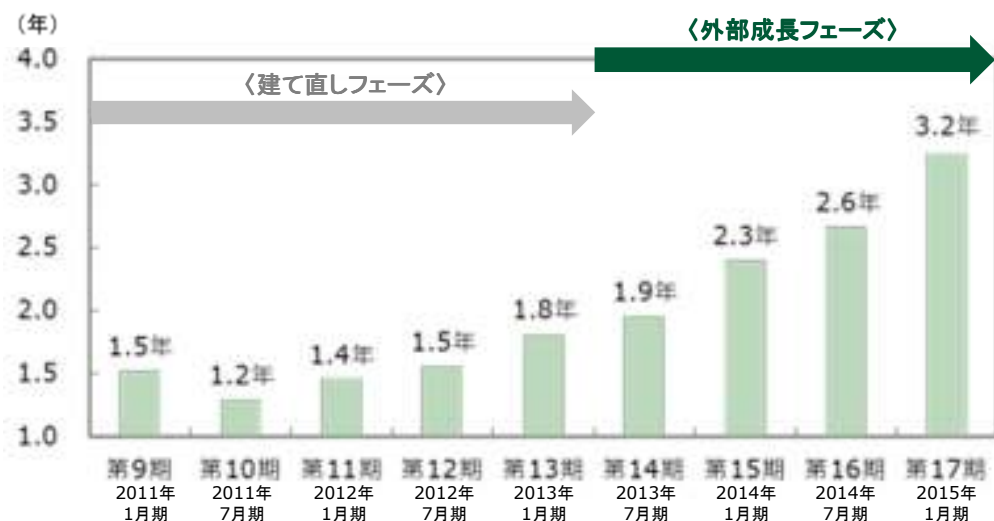
投資法人債の発行状況

| 発行年月 | 発行総額 | 年限 | 利率(年利) |
|----------|------|-----|--------|
| 2014年11月 | 20億円 | 10年 | 0.87% |
| 2014年2月 | 20億円 | 7年 | 0.69% |
| 2014年2月 | 30億円 | 5年 | 0.41% |

(注) 総有利子負債コスト = (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

1-10 財務体質強化の推進

平均残存年数の推移

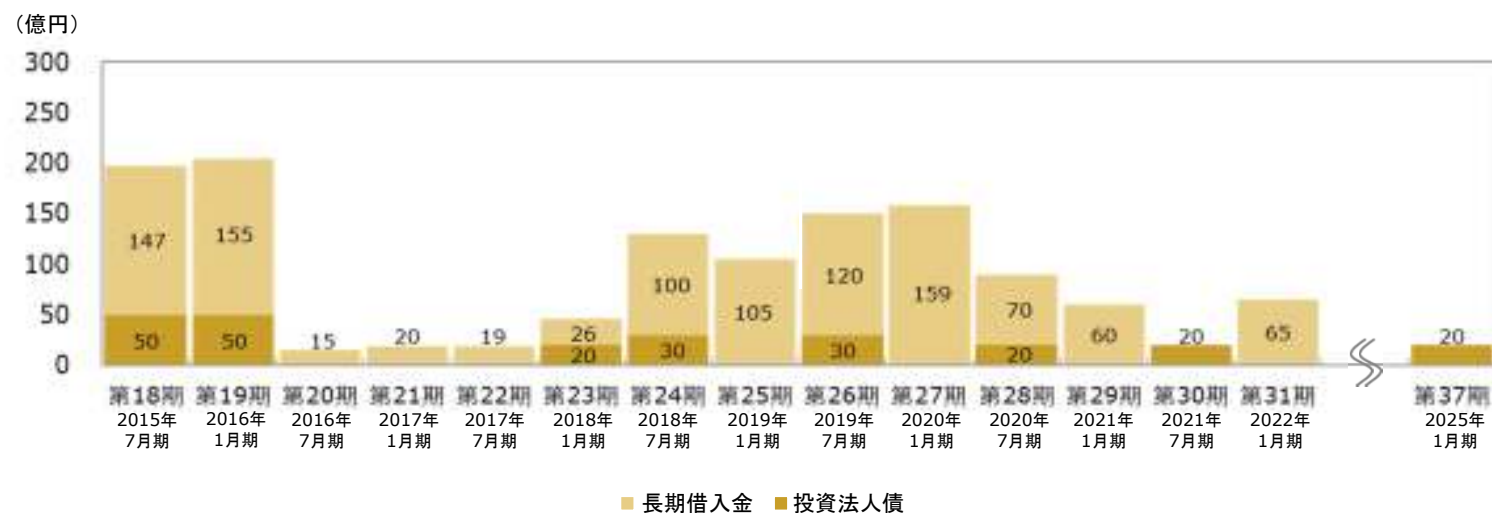


格付の状況

日本格付研究所 (JCR)

長期発行体格付 AA-
(見通し: 安定的)

返済期限の分散状況 (2015年1月31日時点)



1-11 森ヒルズリートの方針概要図

2010年

2013年

2015年

建て直しフェーズ

外部成長フェーズ

運用方針2010

基本方針「配当重視の運用」

1. 物件入替
2. 財務体質改善（時価LTV低下）
3. 各種コスト低減、賃料固定ML化

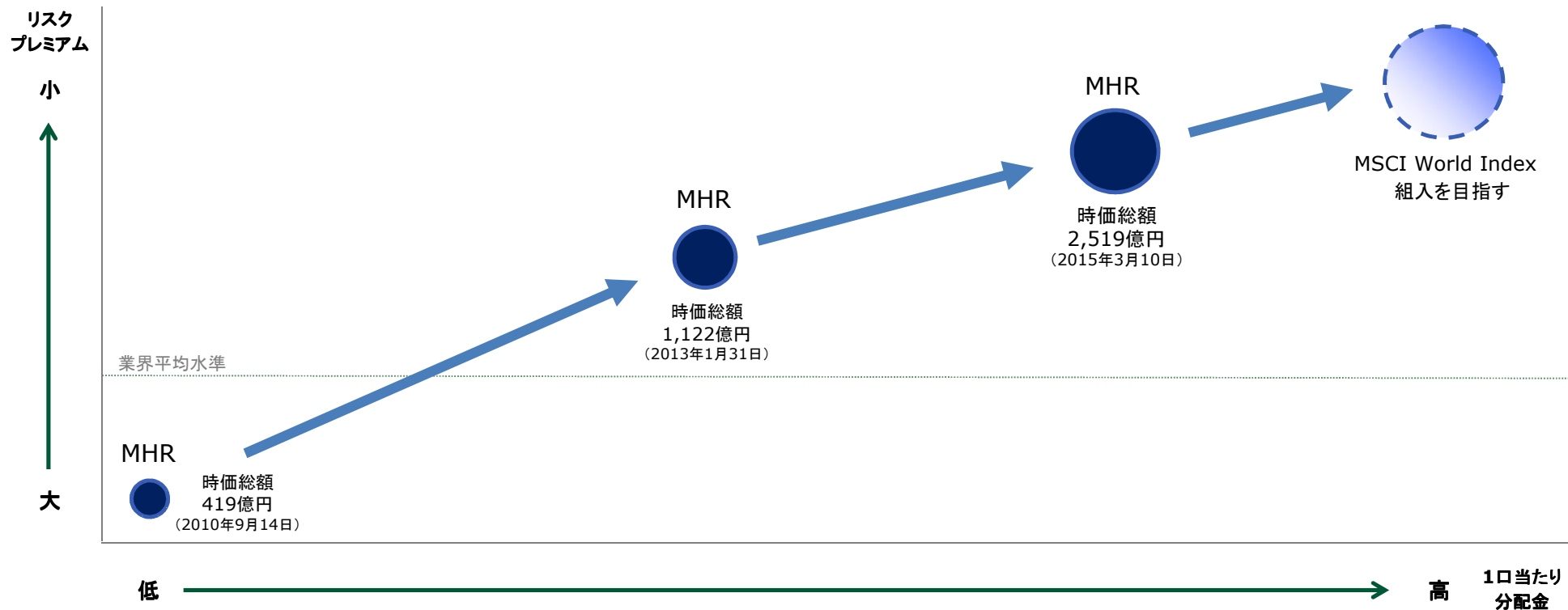
新運用方針2013 ※詳細はP33参照

基本方針「配当重視の運用」

1. 外部成長の推進
2. 負債長期化、負債コスト低減
3. 1口当たり分配金・NAV・時価総額の継続的向上

分配金等の成長において
外部成長の威力は重要

外部成長の推進を目指す
(豊富な物件パイプラインの活用)



1-12 賃料固定型マスターリースの概要

スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要

- ・収益安定化に寄与
- ・ポートフォリオの規模を拡大させながら中長期的に比率を低下させる方針

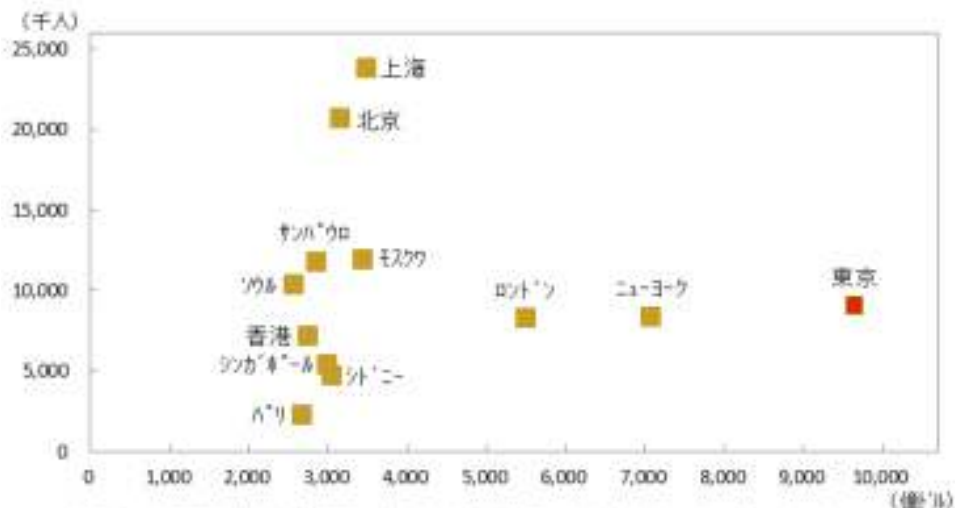
| 物件 | 月額賃料合計 (百万円) | 月額総賃料に 占める割合 (注1) | 対象 | 賃貸面積 (㎡) | 月額賃料 (百万円) | 建物管理費 負担 | 次回賃料改定 | 契約満了 |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|-------------|-----------|-----------------|
| 六本木ヒルズ森タワー (5フロア) | 238.5 | 22.6% | 23階・24階 | 8,993.45 | 100.6 | マスターレシー | 2016年8月 | 2021年7月 |
| | | | 19階・22階 | 8,609.47 | 95.0 | MHR | - | 2018年9月 |
| | | | 20階 | 3,879.19 | 42.8 | MHR | - | 2019年7月 |
| アーク森ビル (8フロア+冷熱供給所) | 211.9 | 20.1% | 13階/12階・22階 | 7,952.55 | 72.1 | マスターレシー | 2016年2月 | 2021年1月 |
| | | | 23階・25階 | 5,742.95 | 52.1 | マスターレシー | 2016年4月 | 2021年1月 |
| | | | 4階・15階・24階 | 7,680.52 | 69.7 | マスターレシー | 2016年8月 | 2021年1月 |
| | | | 冷熱供給所 | 3,212.41 | 17.9 | マスターレシー | 2018年4月 | 2023年3月 |
| 赤坂溜池タワー (オフィス8フロア+住宅88戸) | 111.1 | 10.5% | オフィス | 10,327.92 | 76.5 | マスターレシー | 2016年8月 | 2026年3月 |
| | | | 住宅 | 9,370.62 | 34.5 | マスターレシー | 2016年4月 | 2021年3月 |
| 愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%) | 185.2 | 17.5% | オフィス・住宅・店舗 | 29,667.58 | 185.2 | マスターレシー | 2017年5月 | 2022年4月 |
| アークヒルズ サウスタワー (全体の25%) | 75.7 | 7.2% | オフィス・店舗 | 9,007.33 | 75.7 | MHR | - (注2) | 2015年7月 (注2) |
| 合計 | 822.6 | 77.9% | ▶ 70.7% (アークヒルズ サウスタワーを除いた場合) | | | | | |

(注1) 2015年1月31日時点での月額賃料です。なお、2015年1月31日時点で確定している退去を反映しています。

(注2) 契約満了日は2034年7月31日ですが、2015年7月31日までの当初1年間の賃料はエンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料とし、2015年8月1日以降の賃料はエンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約であるため、当初1年間の固定賃料期間の終期を記載しています。

1-13 東京都心の優位性

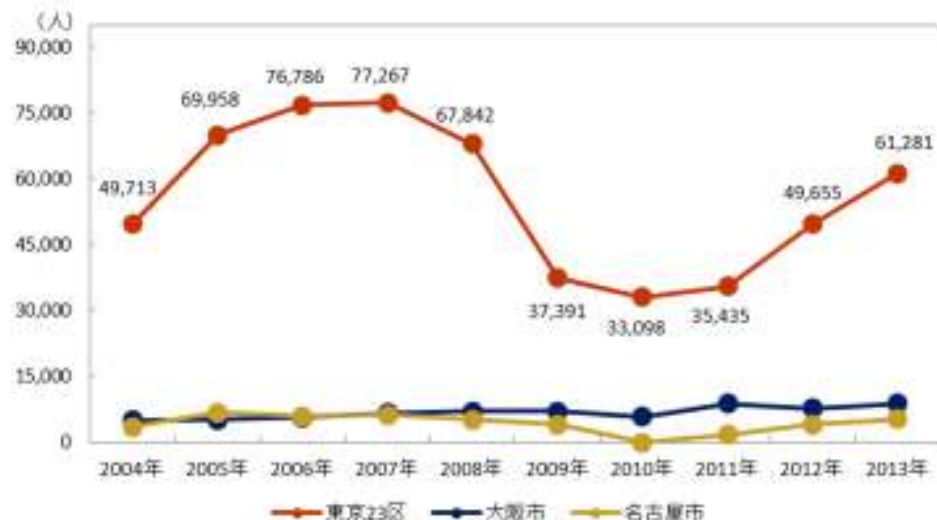
世界主要都市におけるGDP・人口の比較



(出所) 一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2014」に基づき資産運用会社が作成しています。

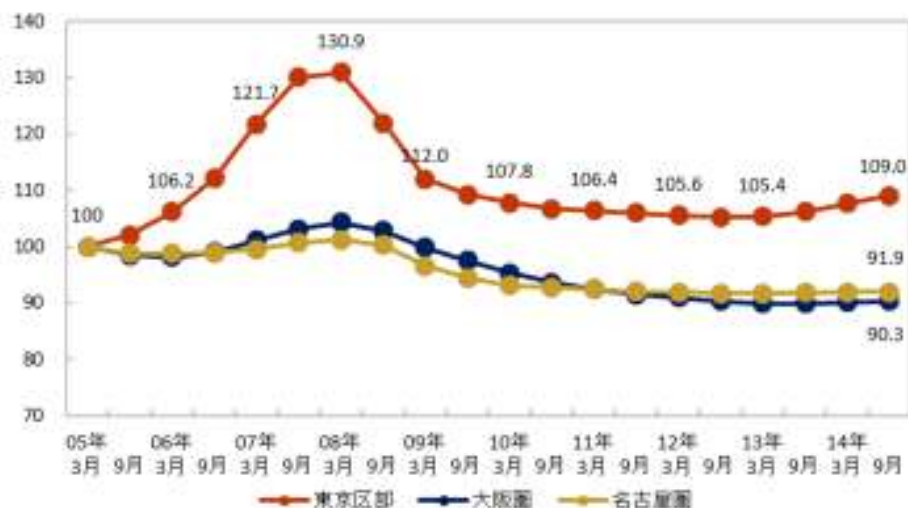
(注) 集計対象となる都市の範囲は行政区画とし、「東京」については「23区」を対象としています。

転入超過人口の推移



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」に基づき資産運用会社が作成しています。

市街地価格指数の推移 (全用途平均)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」に基づき資産運用会社が作成しています。

- ・東京はGDP及び人口の観点から世界最大級の都市
- ・東京23区の人口は、国内の他都市と比較して、一貫して高水準の転入超過が続く
- ・但し、資産価格が大きく上昇したタイミングでの投資には注意が必要であり、投資価格については慎重な姿勢で臨む方針

1-14 東京都心の優位性

東京オリンピック開催(2020年)に伴う経済効果

| 効果の種類 | 新規需要 | 生産誘発額 | 付加価値誘発額 |
|---------------|--------|--------|---------|
| マクロアプローチによる試算 | — | — | 36.0兆円 |
| 個別積み上げによる試算 | 23.8兆円 | 60.0兆円 | 28.9兆円 |
| 直接効果 | 1.0兆円 | 2.5兆円 | 1.3兆円 |
| 施設整備・大会運営費等 | 0.7兆円 | 1.7兆円 | 0.9兆円 |
| 観戦客消費・家計消費等 | 0.3兆円 | 0.8兆円 | 0.5兆円 |
| 付随効果 | 22.8兆円 | 57.6兆円 | 27.7兆円 |
| 都市インフラ整備等 | 12.3兆円 | 32.4兆円 | 15.2兆円 |
| ダイバーシティ対応加速 | 0.9兆円 | 2.7兆円 | 1.1兆円 |
| スポーツ支出増加等 | 0.5兆円 | 1.2兆円 | 0.5兆円 |
| 観光需要増大 | 6.8兆円 | 14.9兆円 | 7.8兆円 |
| その他 | 2.3兆円 | 6.4兆円 | 3.0兆円 |

(出所) みずほ総合研究所株式会社「みずほレポート:2020東京オリンピック開催の経済効果は30兆円規模に(2014年12月10日発行)」図表43:総括表に基づき資産運用会社が作成しています。

**「日本全体で約30兆円の経済波及効果」
「東京都心のインフラ整備の加速化」**

国家戦略特区の指定

- ✓ 国の成長戦略を実現するため、大胆な規制改革等を実行する突破口として、「国家戦略特区」の創設を行う
- ✓ 2014年5月に都心9区含む「東京圏」が区域指定を受ける
- ✓ 東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備する

【実施が見込まれる特定事業等及び関連する規制改革事項】

- 国際的ビジネス拠点の形成に資する建築物の整備(容積率)
- 外国人の滞在に対応した宿泊施設の提供(旅館業法)
- グローバル企業等に対する雇用条件の整備(雇用条件)
- 外国人向け医療の提供(外国医師)
- 法人設立手続きの簡素化・迅速化
(書類の英語対応や一元的窓口の設置等)

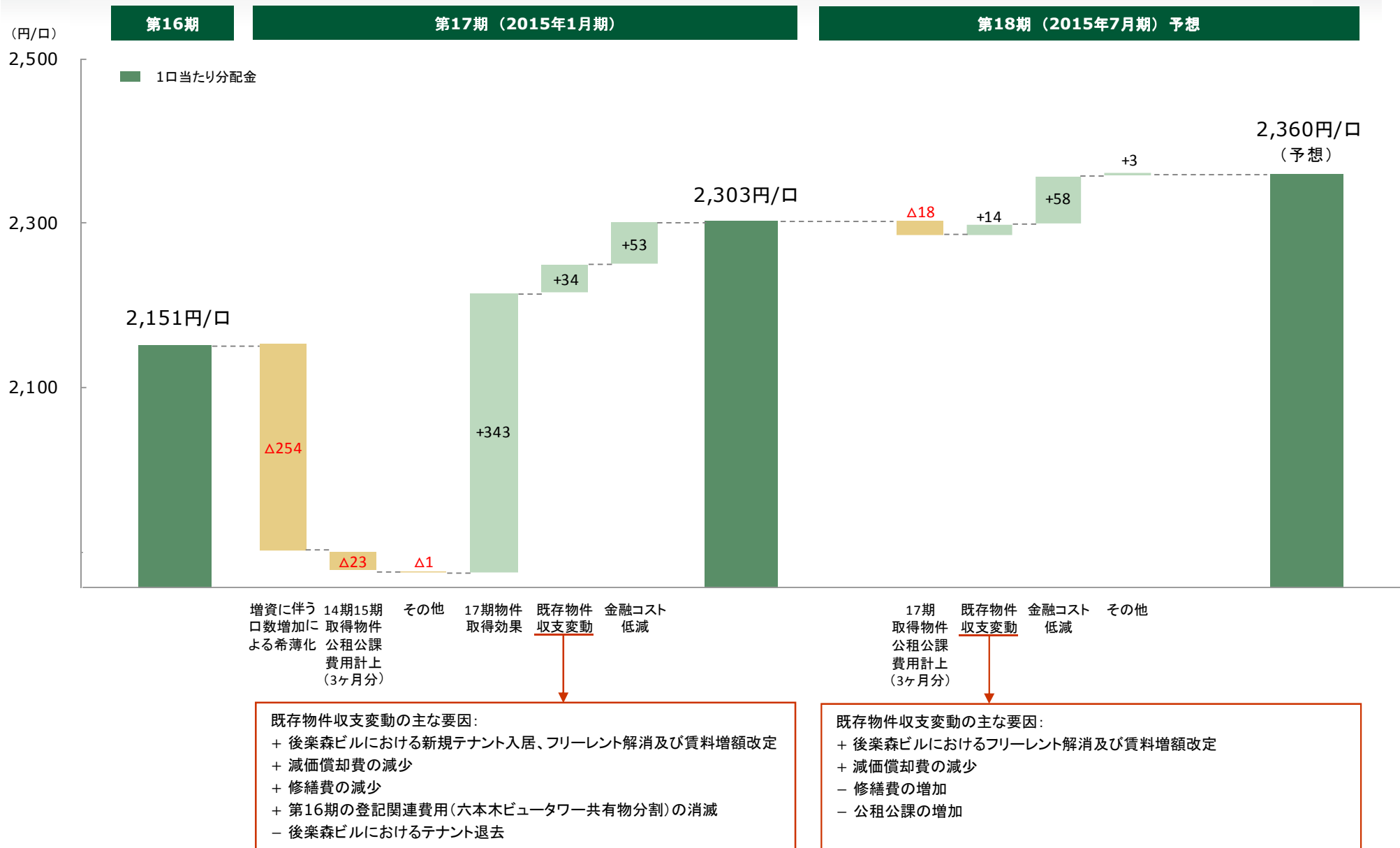
(出所) 首相官邸HPIに基づき資産運用会社が作成しています。

**世界から資金・人材・企業等を集める
国際的ビジネス拠点の形成**

2. 第17期(2015年1月期)決算概要



2-1 1口当たり分配金の前期比変動要因



(注1) 各変動要因は、前期比の変動金額を1,570,040口で除した金額を、1円単位の概数で記載しています。

(注2) 「増資に伴う口数増加による希薄化」は、第16期分配金に第17期新投資口発行口数(185,115口)を乗じ、1,570,040口で除した金額を、1円単位の概数で記載しています。

2-2 当期実績【収支内訳】

(百万円)

| | 実績 | | 前期比 | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|--|
| | 第16期 | 第17期 | 第17期－第16期 | | |
| | 181日 | 184日 | | | |
| 営業収益 | 5,788 | 6,506 | 718 | 12.4% | |
| 賃貸事業収入 | 5,670 | 6,391 | 721 | 12.7% | 六本木ヒルズ森タワー(第17期取得) +256 アークヒルズ サウスタワー(第17期取得) +454 |
| 賃料共益費収入 | 5,666 | 6,388 | 721 | 12.7% | 後楽森ビル(賃料増額改定等) +13 後楽森ビル(テナント退去) Δ5 |
| オフィス | 4,258 | 4,973 | 715 | 16.8% | |
| 住宅 | 730 | 736 | 6 | 0.9% | 六本木ファーストプラザ +5 |
| 店舗 | 64 | 64 | Δ 0 | Δ 0.1% | |
| 土地 | 614 | 614 | — | — | |
| その他賃料収入 | 3 | 3 | Δ 0 | Δ 6.9% | 六本木ヒルズ森タワー(第17期取得) +73 アークヒルズ サウスタワー(第17期取得) +78 |
| その他賃貸事業収入 | 117 | 115 | Δ 2 | Δ 2.2% | |
| 営業費用 | 1,955 | 2,072 | 116 | 6.0% | |
| 賃貸事業費用 | 1,641 | 1,783 | 141 | 8.6% | 公租公課 +38 (うち第14期・第15期取得物件 +36) 減価償却費 Δ24 修繕費 Δ13 六本木ビュータワー登記関連費用 Δ13 |
| 販売費及び一般管理費 | 314 | 288 | Δ 25 | Δ 8.1% | |
| 営業利益 | 3,832 | 4,434 | 602 | 15.7% | |
| 営業外収益 | 2 | 2 | Δ 0 | Δ 24.9% | |
| 営業外費用 | 855 | 819 | Δ 36 | Δ 4.2% | 資産運用報酬 Δ20 |
| 支払利息 | 616 | 564 | Δ 51 | Δ 8.3% | 支払利息(第17期新規借入) +13 支払利息(既存借入) Δ55 投資法人債利息 Δ9 |
| その他営業外費用 | 239 | 254 | 15 | 6.4% | |
| 営業外損益 | Δ 852 | Δ 816 | 35 | 4.1% | |
| 経常利益 | 2,980 | 3,617 | 637 | 21.4% | |
| 税引前当期純利益 | 2,980 | 3,617 | 637 | 21.4% | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | 1 | 0 | 14.6% | |
| 当期純利益 | 2,979 | 3,616 | 637 | 21.4% | 融資手数料 Δ9 投資口交付費 +27 |
| 賃貸事業損益 | 4,146 | 4,723 | 576 | 13.9% | |
| 減価償却費(賃貸事業費用) | 836 | 891 | 54 | 6.6% | |
| NOI | 4,983 | 5,614 | 631 | 12.7% | |
| NOI利回り | 4.0% | 4.0% | Δ 0.0PT | Δ 0.6% | |
| 物件取得価格(運用日数加重平均) ^(注) | 252,716 | 281,756 | 29,040 | 11.5% | |
| 発行済投資口数(口) | 1,384,925 | 1,570,040 | 185,115 | 13.4% | |
| 1口当たり分配金(円) | 2,151 | 2,303 | 152 | 7.1% | |

(注) 期中で物件取得を行った場合は、運用日数で加重平均して算出しています。

2-3 計画と実績の対比

(百万円)

| | 第17期 | | | |
|------------------|-----------|-----------|---------|---------|
| | 計画 | 実績 | 実績 - 計画 | |
| | 184日 | 184日 | | |
| 営業収益 | 6,511 | 6,506 | △ 4 | △ 0.1% |
| 賃貸事業収入 | 6,385 | 6,391 | 5 | 0.1% |
| 賃料共益費収入 | 6,381 | 6,388 | 6 | 0.1% |
| オフィス | 4,972 | 4,973 | 1 | 0.0% |
| 住宅 | 730 | 736 | 5 | 0.7% |
| 店舗 | 64 | 64 | △ 0 | △ 0.1% |
| 土地 | 614 | 614 | — | — |
| その他賃料収入 | 3 | 3 | △ 0 | △ 14.0% |
| その他賃貸事業収入 | 125 | 115 | △ 10 | △ 8.3% |
| 営業費用 | 2,098 | 2,072 | △ 26 | △ 1.2% |
| 賃貸事業費用 | 1,795 | 1,783 | △ 12 | △ 0.7% |
| 販売費及び一般管理費 | 302 | 288 | △ 13 | △ 4.5% |
| 営業利益 | 4,413 | 4,434 | 21 | 0.5% |
| 営業外収益 | 2 | 2 | 0 | 10.7% |
| 営業外費用 | 834 | 819 | △ 15 | △ 1.8% |
| 支払利息 | 574 | 564 | △ 10 | △ 1.8% |
| その他営業外費用 | 259 | 254 | △ 5 | △ 2.0% |
| 営業外損益 | △ 832 | △ 816 | 15 | 1.9% |
| 経常利益 | 3,580 | 3,617 | 36 | 1.0% |
| 税引前当期純利益 | 3,580 | 3,617 | 36 | 1.0% |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | 1 | 0 | 14.7% |
| 当期純利益 | 3,579 | 3,616 | 36 | 1.0% |
| 賃貸事業損益 | 4,715 | 4,723 | 7 | 0.2% |
| 減価償却費(賃貸事業費用) | 895 | 891 | △ 3 | △ 0.4% |
| NOI | 5,610 | 5,614 | 4 | 0.1% |
| NOI利回り | 4.0% | 4.0% | 0.0PT | 0.1% |
| 物件取得価格(運用日数加重平均) | 281,756 | 281,756 | — | — |
| 発行済投資口数(口) | 1,570,040 | 1,570,040 | — | — |
| 1口当たり分配金(円) | 2,280 | 2,303 | 23 | 1.0% |

- 元麻布ヒルズ +1
- 六本木ファーストプラザ +3
- 電気料・空調料等 △8
- 駐車料収入 △2
- 修繕費 △6
- 減価償却費 △3
- 資産運用報酬 △16
- 支払利息 △7
- 投資法人債利息 △2

2-4 業績予想【収支内訳】

(百万円)

| | 実績 | 予想 | 前期比 | |
|------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | 第17期 | 第18期 | 第18期－第17期 | |
| | 184日 | 181日 | | |
| 営業収益 | 6,506 | 6,514 | 8 | 0.1% |
| 賃貸事業収入 | 6,391 | 6,405 | 13 | 0.2% |
| その他賃貸事業収入 | 115 | 109 | △ 5 | △ 4.6% |
| 営業費用 | 2,072 | 2,083 | 11 | 0.5% |
| 賃貸事業費用 | 1,783 | 1,797 | 14 | 0.8% |
| 販売費及び一般管理費 | 288 | 285 | △ 3 | △ 1.1% |
| 営業利益 | 4,434 | 4,431 | △ 2 | △ 0.1% |
| 営業外収益 | 2 | 2 | 0 | 13.3% |
| 営業外費用 | 819 | 727 | △ 91 | △ 11.1% |
| 支払利息 | 564 | 495 | △ 69 | △ 12.3% |
| その他営業外費用 | 254 | 232 | △ 21 | △ 8.5% |
| 営業外損益 | △ 816 | △ 725 | 91 | 11.2% |
| 経常利益 | 3,617 | 3,706 | 88 | 2.5% |
| 税引前当期純利益 | 3,617 | 3,706 | 88 | 2.5% |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | 1 | △ 0 | △ 12.8% |
| 当期純利益 | 3,616 | 3,705 | 88 | 2.5% |
| 賃貸事業損益 | 4,723 | 4,717 | △ 5 | △ 0.1% |
| 減価償却費(賃貸事業費用) | 891 | 861 | △ 30 | △ 3.4% |
| NOI | 5,614 | 5,578 | △ 35 | △ 0.6% |
| NOI利回り | 4.0% | 4.0% | 0.0PT | 1.0% |
| 物件取得価格(運用日数加重平均) | 281,756 | 281,756 | — | — |
| 発行済投資口数(口) | 1,570,040 | 1,570,040 | — | — |
| 1口当たり分配金(円) | 2,303 | 2,360 | 57 | 2.5% |

後楽森ビル +13

電気料・空調料等 △3

公租公課 +33
(うち第17期取得物件 +27)
修繕費 +8
減価償却費 △30

支払利息 △47
投資法人債利息 △21

融資手数料 △21

| | 予想 | 予想 | 前期比 | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | 第18期 | 第19期 | 第19期－第18期 | |
| | 181日 | 184日 | | |
| 営業収益 | 6,514 | 6,561 | 46 | 0.7% |
| 営業費用 | 2,083 | 2,140 | 56 | 2.7% |
| 営業利益 | 4,431 | 4,420 | △ 10 | △ 0.2% |
| 営業外収益 | 2 | 1 | △ 0 | △ 21.0% |
| 営業外費用 | 727 | 653 | △ 74 | △ 10.2% |
| 経常利益 | 3,706 | 3,769 | 62 | 1.7% |
| 当期純利益 | 3,705 | 3,768 | 62 | 1.7% |
| 発行済投資口数(口) | 1,570,040 | 1,570,040 | — | — |
| 1口当たり分配金(円) | 2,360 | 2,400 | 40 | 1.7% |

アークヒルズ サウスタワー(パススルー化) +60

後楽森ビル △8
六本木ビュータワー △3

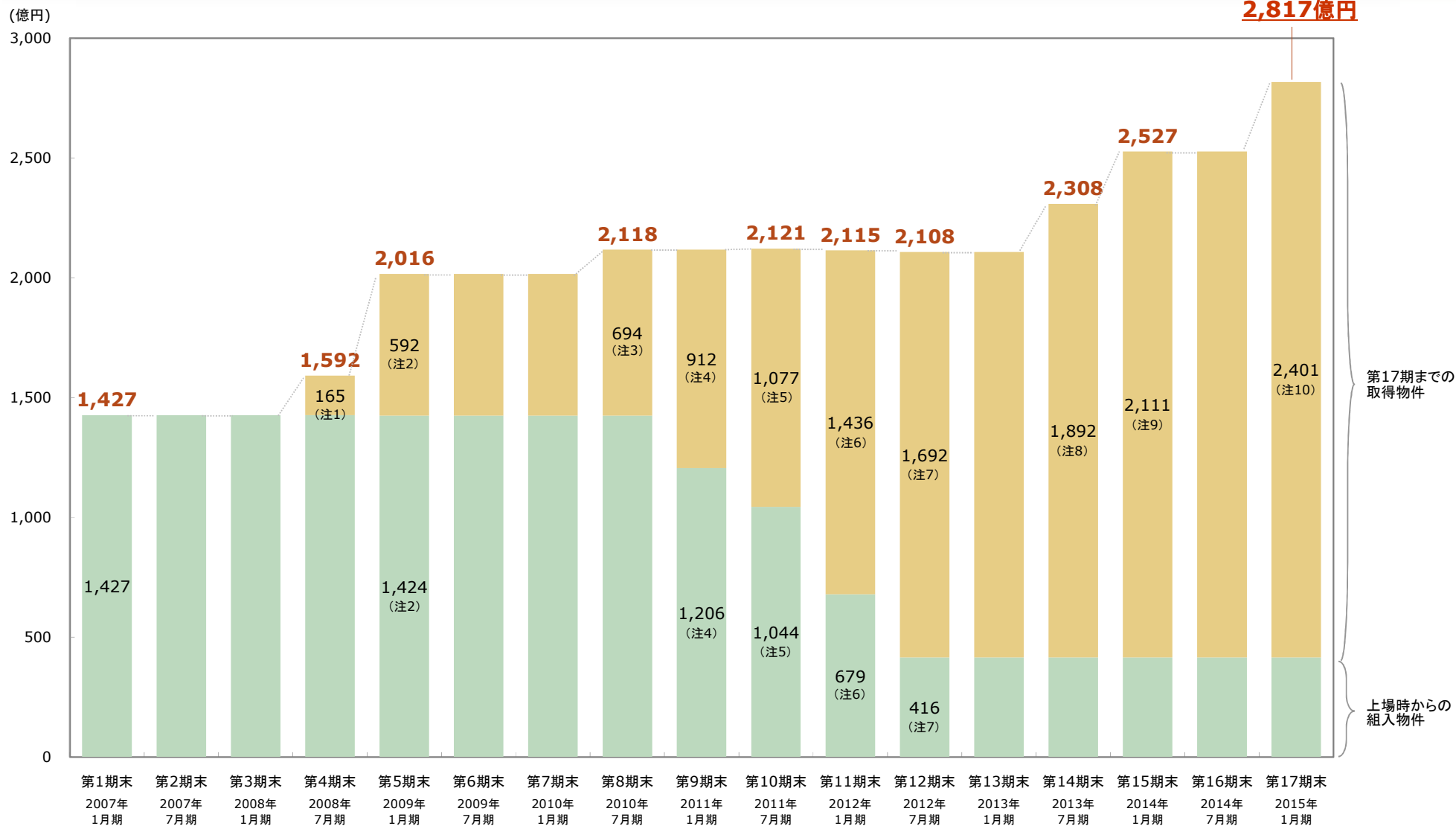
アークヒルズ サウスタワー(パススルー化) +52
公租公課 +32
(うち第17期取得物件 +27)
修繕費 +10
減価償却費 △38

支払利息 △36
投資法人債利息 △17
融資手数料 △19

3. 運用状況



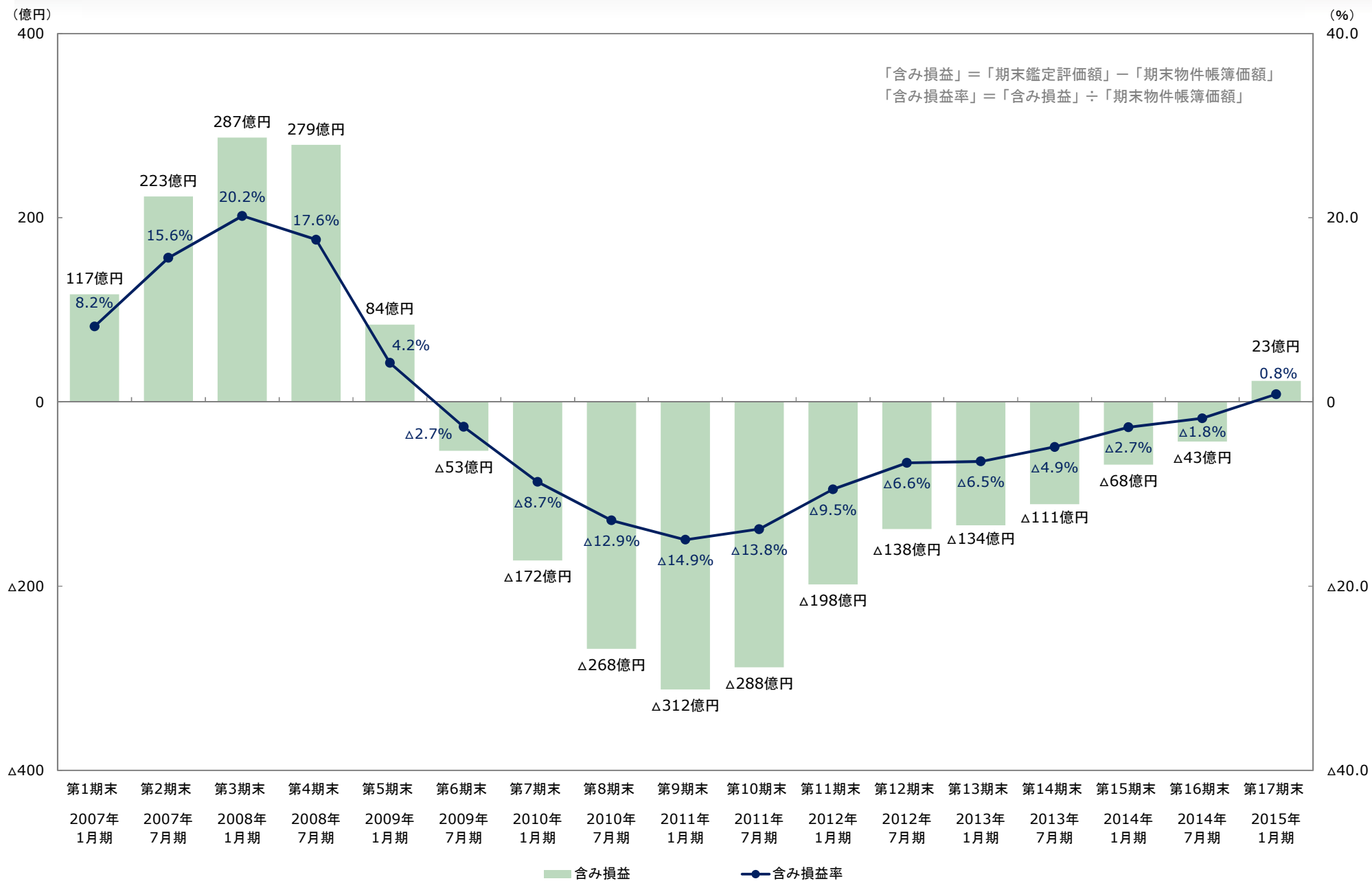
3-1 資産総額(取得価格ベース)の推移



(注1) 第4期中にアーク森ビルを取得しました。
 (注2) 第5期中にアーク森ビル及び赤坂溜池タワーを取得し、元麻布ヒルズ(1区画)を売却しました。
 (注3) 第8期中に六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを取得しました。
 (注4) 第9期中にラフォーレ原宿(底地)を取得し、虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画)を売却しました。
 (注5) 第10期中にアーク森ビル及び赤坂溜池タワー(住宅)を取得し、元麻布ヒルズ(86区画)を売却しました。

(注6) 第11期中に六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを取得し、六本木ヒルズゲートタワーを売却しました。
 (注7) 第12期中に愛宕グリーンヒルズを取得し、六本木ファーストビル及びアークフォレストテラスを売却しました。
 (注8) 第14期中にアーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズを取得しました。
 (注9) 第15期中に六本木ヒルズ森タワーを取得しました。
 (注10) 第17期中に六本木ヒルズ森タワー及びアークヒルズ サウスタワーを取得しました。

3-2 含み損益の推移



3-3 期末鑑定評価額

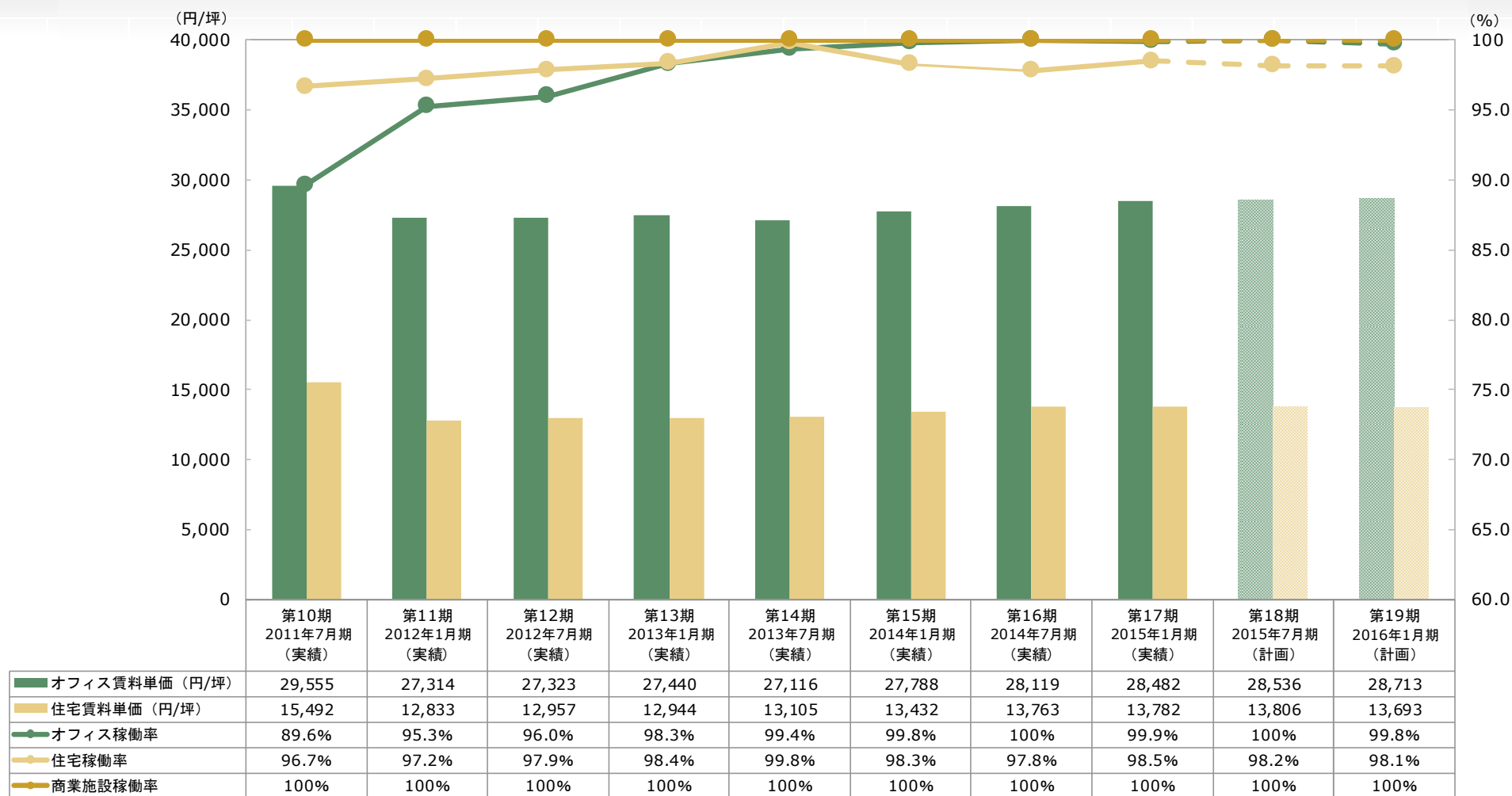
(百万円)

| 主用途 | 物件名称 | 物件番号 | 取得価格 | 帳簿価額 | 第16期末 (2014年7月31日時点) | | 第17期末 (2015年1月31日時点) | | | | 増減 (B)-(A) | 増減率 (B)/(A)-1 | 含み損益 (B)-帳簿価額 |
|------------|------------------|------|---------|---------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|
| | | | | | (A) 鑑定評価額 | 直接還元法 還元利回り | (B) 鑑定評価額 | 直接還元法 還元利回り | DCF法 割引率 | DCF法 最終還元 利回り | | | |
| オフィス ビル | 六本木ヒルズ森タワー | O-0 | 57,280 | 56,531 | 53,900 | 3.7% | 66,400 | 3.6% | 3.3% | 3.8% | 12,500 | 23.2% | 9,868 |
| | アーク森ビル | O-1 | 62,480 | 61,626 | 59,000 | 3.9% | 59,000 | 3.9% | 3.6% | 4.1% | 0 | 0.0% | △ 2,626 |
| | 後楽森ビル | O-4 | 27,200 | 25,373 | 22,200 | 4.3% | 22,300 | 4.2% | 3.8% | 4.5% | 100 | 0.5% | △ 3,073 |
| | 赤坂溜池タワー | O-6 | 43,930 | 42,436 | 30,200 | 4.0% | 30,100 | 4.0% | 3.7% | 4.2% | △ 100 | △ 0.3% | △ 12,336 |
| | 愛宕グリーンヒルズ | O-7 | 42,090 | 41,657 | 45,800 | 4.1% | 45,800 | 4.1% | 3.6% | 4.3% | 0 | 0.0% | 4,142 |
| | アークヒルズ サウスタワー | O-8 | 19,150 | 19,177 | - | - | 21,000 | 3.8% | 3.6% | 4.0% | 21,000 | - | 1,822 |
| | 小計 | | 252,130 | 246,802 | 211,100 | - | 244,600 | - | - | - | 33,500 | 15.9% | △ 2,202 |
| 住宅 | 元麻布ヒルズ | R-1 | 1,706 | 1,636 | 1,800 | 4.4% | 1,890 | 4.2% | 3.8% | 4.4% | 90 | 5.0% | 253 |
| | 六本木ファーストプラザ | R-3 | 2,100 | 2,243 | 1,560 | 4.9% | 1,630 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 70 | 4.5% | △ 613 |
| | 六本木ビュータワー | R-4 | 4,000 | 3,864 | 2,330 | 5.0% | 2,440 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 110 | 4.7% | △ 1,424 |
| | 小計 | | 7,806 | 7,744 | 5,690 | - | 5,960 | - | - | - | 270 | 4.7% | △ 1,784 |
| 商業 施設等 | ラフォーレ原宿(底地) (注2) | S-1 | 21,820 | 22,074 | 27,100 | 4.6% | 28,400 | - | 4.5% | - | 1,300 | 4.8% | 6,325 |
| | 小計 | | 21,820 | 22,074 | 27,100 | - | 28,400 | - | - | - | 1,300 | 4.8% | 6,325 |
| ポートフォリオ合計 | | | 281,756 | 276,620 | 243,890 | - | 278,960 | - | - | - | 35,070 | 14.4% | 2,339 |

(注1) 各期末の「鑑定評価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書の数値を、アークヒルズ サウスタワーについては、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の数値を、それぞれ記載しています。

(注2) ラフォーレ原宿(底地)は、便宜上、第16期末の「直接還元法還元利回り」の欄に「DCF法割引率」を記載しています。

3-4 賃料単価及び稼働率の推移



(参考: 第9期以前の実績)

| | 第1期 2007年1月期 | 第2期 2007年7月期 | 第3期 2008年1月期 | 第4期 2008年7月期 | 第5期 2009年1月期 | 第6期 2009年7月期 | 第7期 2010年1月期 | 第8期 2010年7月期 | 第9期 2011年1月期 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| オフィス賃料単価 (円/坪) | 31,450 | 32,068 | 32,462 | 33,648 | 34,118 | 34,725 | 34,554 | 33,187 | 31,901 |
| 住宅賃料単価 (円/坪) | 20,625 | 20,674 | 20,964 | 21,157 | 21,234 | 20,664 | 19,658 | 18,959 | 17,648 |
| オフィス稼働率 | 99.9% | 100% | 99.1% | 97.4% | 98.1% | 97.8% | 93.7% | 92.7% | 88.9% |
| 住宅稼働率 | 94.4% | 93.4% | 93.1% | 94.2% | 93.5% | 89.6% | 90.1% | 91.5% | 93.8% |
| 商業施設稼働率 | — | — | — | — | — | — | — | — | 100% |

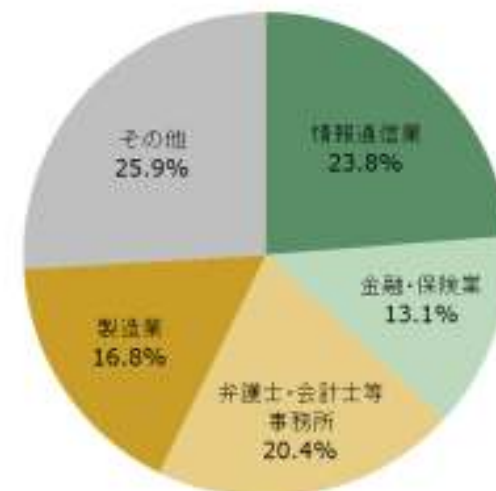
(注) 上記賃料単価及び稼働率は、期中平均賃料単価及び期中平均稼働率です。

3-5 オフィステナントリーシング状況 + 賃料内訳

賃料改定実績(オフィス)

| | 改定前 月額賃料 合計 | 改定後 月額賃料 合計 | 賃料 増減額 (月額) | 変動率 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------|
| 第13期(2013年1月期) | 該当なし | - | - | - |
| 第14期(2013年7月期) | 36.5 百万円 | 34.3 百万円 | △ 2.1 百万円 | △ 6.0% |
| 第15期(2014年1月期) | 12.9 百万円 | 12.1 百万円 | △ 0.7 百万円 | △ 6.0% |
| 第16期(2014年7月期) | 18.1 百万円 | 19.6 百万円 | + 1.4 百万円 | + 8.1% |
| 第17期(2015年1月期) | 21.0 百万円 | 21.6 百万円 | + 0.5 百万円 | + 2.8% |
| 第18期(2015年7月期)以降 | 19.8 百万円 | 21.4 百万円 | + 1.5 百万円 | + 7.8% |

テナント業種比率(オフィス)



月額賃料の内訳及び賃料改定時期

(百万円)

| テナント | 契約形態 | 月額賃料 合計 | 割合 | 賃料改定時期 | | | | |
|---------|---------|------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| | | | | 第18期 2015年 7月期 | 第19期 2016年 1月期 | 第20期 2016年 7月期 | 第21期 2017年 1月期 | 第22期以降 2017年 7月期以降 |
| オフィス | 定期借家 | 91.3 | 8.7% | 19.8 | 5.4 | 23.0 | 14.8 | 28.0 |
| | 普通借家 | 709.5 | 67.2% | - | 75.7 | 124.2 | 246.9 | 262.6 |
| | 用途別計 | 800.8 | 75.8% | 19.8 | 81.1 | 147.3 | 261.7 | 290.7 |
| 住宅 | 定期借家 | 31.2 | 3.0% | 4.7 | 2.3 | 2.9 | 9.0 | 12.1 |
| | 普通借家 | 90.5 | 8.6% | 1.5 | 2.9 | 34.5 | - | 51.4 |
| | 用途別計 | 121.8 | 11.5% | 6.3 | 5.2 | 37.5 | 9.0 | 63.6 |
| 商業等 | 事業用定期借地 | 102.4 | 9.7% | - | - | - | 102.4 | - |
| | 普通借家 | 17.9 | 1.7% | - | - | - | - | 17.9 |
| | 用途別計 | 120.3 | 11.4% | - | - | - | 102.4 | 17.9 |
| 小計 | | 1,043.0 | 98.8% | 26.2 | 86.4 | 184.9 | 373.2 | 372.2 |
| 店舗・駐車場等 | | 12.8 | 1.2% | | | | | |
| 合計 | | 1,055.9 | 100% | | | | | |

- (注1) 2015年1月31日時点での月額賃料です。なお、2015年1月31日時点で確定している退去を反映しています。
- (注2) 賃料固定型マスターリースについては、2015年1月31日時点で実際に貸室を使用しているテナントの月額賃料に基づき計算しています。また、共有物件については、共有持分割合を乗じて計算しています。
- (注3) 業種の分類は資産運用会社で設定しています。

(注) 2015年1月31日時点での月額賃料です。なお、2015年1月31日時点で確定している退去を反映しています。

3-6 高級賃貸住宅マーケット

高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移

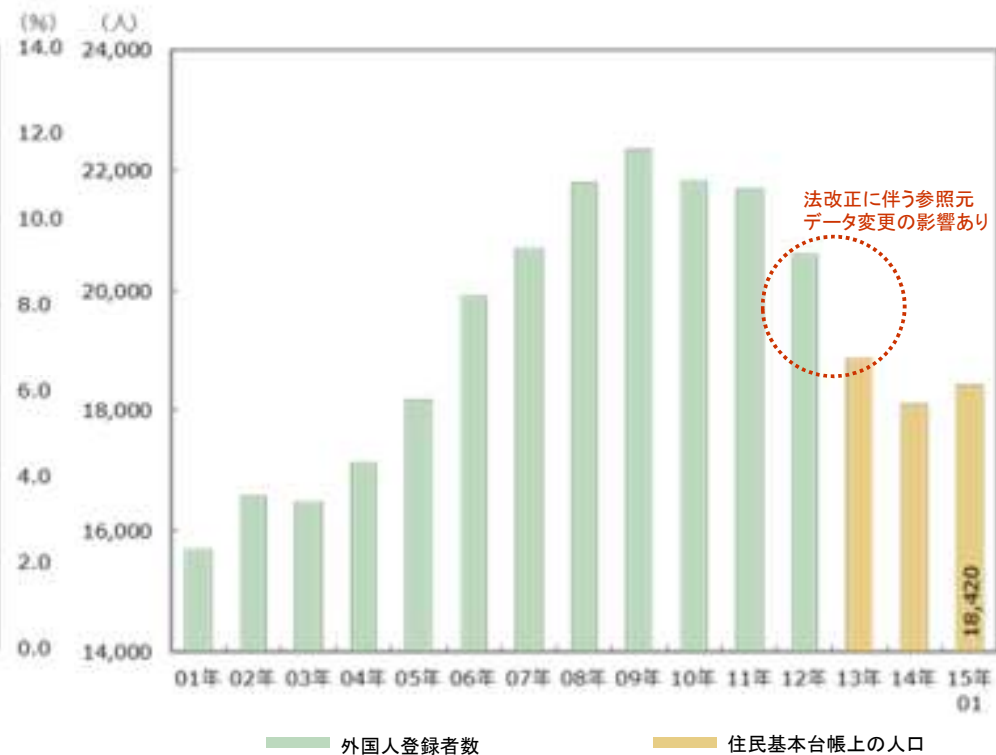


(出所) ケン不動産投資顧問株式会社「KEN Residential Market Report」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注) 月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としており、港区の平均成約賃料は管理費を含む成約賃料です。年ベースの港区の平均空室率は各年1~3月、4~6月、7~9月及び10~12月の各値の平均、港区の平均成約賃料は年平均を採用しています。半期ベースの港区の平均成約賃料及び港区の平均空室率は、1~6月を上期、7~12月を下期とし、上期については1~3月及び4~6月の各値の平均、下期については7~9月及び10~12月の各値の平均を採用しています。

- ・ 港区の高級賃貸住宅マーケットは、空室率が過去10年間の平均前後で安定しており、賃料は上昇傾向となっている

港区の外国人人口推移



(出所) 東京都総務局統計部「外国人人口」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注1) 「外国人人口」は、2012年までは法務省所管の外国人登録者数でしたが、法改正に基づき外国人登録制度が廃止されたことに伴い、それ以降は総務省所管の住民基本台帳上の人口となっています。そのため、必ずしもデータの連続性がありません。

(注2) 年ベースにおいては各年1月1日時点の外国人人口を採用しています。

- ・ 金融危機以降の外国人人口の減少に反転傾向が見られる

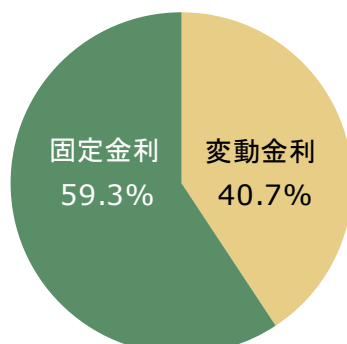
3-7 財務関連情報(2015年1月31日時点)

有利子負債長短比率、固定化比率

第17期末長短比率



第17期末固定化比率



主な財務指標

| | 第16期末 2014年7月31日 | 第17期末 2015年1月31日 |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 有利子負債残高 | 126,200百万円 | 130,200百万円 |
| 短期借入金 | — | — |
| 長期借入金 | 101,200百万円 | 106,200百万円 |
| 投資法人債 | 25,000百万円 | 24,000百万円 |
| LTV(帳簿価額ベース)(注1) | 47.9% | 44.1% |
| LTV(鑑定評価額ベース)(注2) | 48.7% | 43.8% |
| DSCR(注3) | 7.2倍 | 9.0倍 |
| 平均残存年数 | 2.6年 | 3.2年 |
| 期末加重平均金利 | 0.93% | 0.79% |

有利子負債(借入先別)残高及び比率

| 借入先 | 残高 | 借入比率 |
|-----------|------------|-------|
| みずほ銀行 | 15,698百万円 | 14.8% |
| 三菱東京UFJ銀行 | 15,698百万円 | 14.8% |
| 三菱UFJ信託銀行 | 15,698百万円 | 14.8% |
| 三井住友銀行 | 15,075百万円 | 14.2% |
| 三井住友信託銀行 | 12,901百万円 | 12.1% |
| あおぞら銀行 | 5,250百万円 | 4.9% |
| 日本政策投資銀行 | 4,950百万円 | 4.7% |
| 農林中央金庫 | 4,700百万円 | 4.4% |
| 福岡銀行 | 4,500百万円 | 4.2% |
| りそな銀行 | 3,830百万円 | 3.6% |
| 新生銀行 | 2,900百万円 | 2.7% |
| 広島銀行 | 1,500百万円 | 1.4% |
| みずほ信託銀行 | 1,500百万円 | 1.4% |
| 大分銀行 | 1,000百万円 | 0.9% |
| オリックス銀行 | 1,000百万円 | 0.9% |
| 借入金合計 | 106,200百万円 | 100% |
| 投資法人債 | 24,000百万円 | |
| 有利子負債合計 | 130,200百万円 | |

(注1)「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)「DSCR」は、「金利償却前当期純利益÷支払利息」にて算出しています。

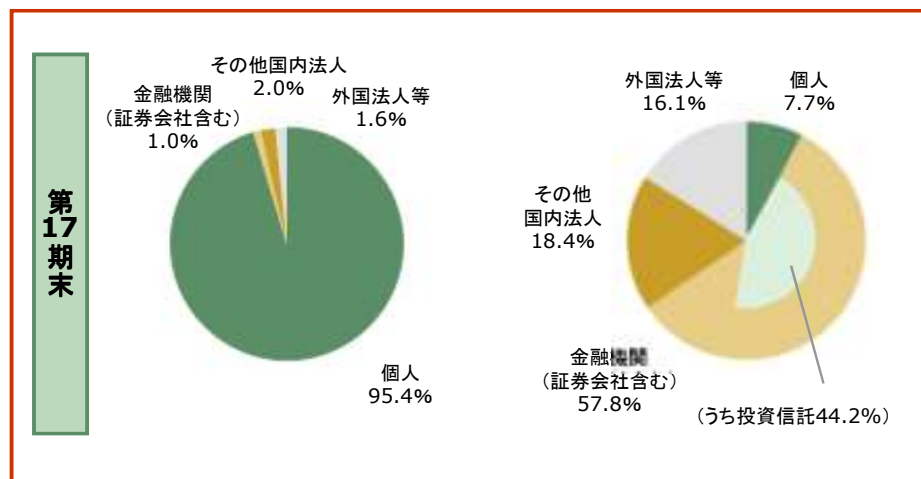
3-8 投資主構成(2015年1月31日時点)

投資主構成

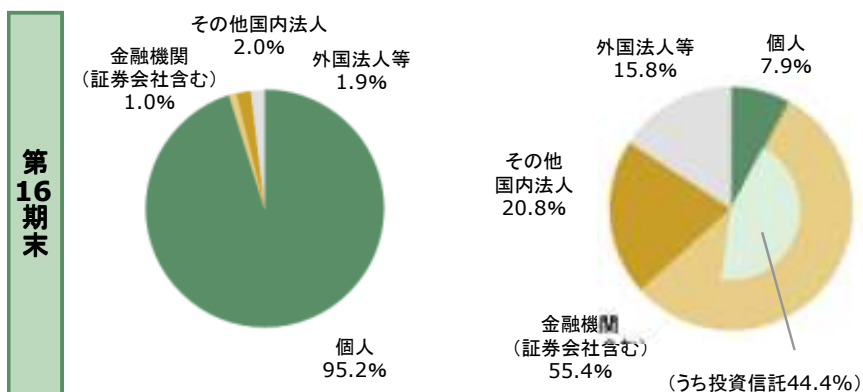
上位投資主一覧

投資主数ベース

口数ベース



| 順位 | 氏名又は名称 | 口数 | 比率 |
|-------------|--|------------|-------|
| 1 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 353,811口 | 22.5% |
| 2 | 森ビル株式会社 | 244,590口 | 15.6% |
| 3 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 198,478口 | 12.6% |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 118,087口 | 7.5% |
| 5 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 63,834口 | 4.1% |
| 6 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店 | 20,410口 | 1.3% |
| 7 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口) | 16,973口 | 1.1% |
| 8 | 四国旅客鉄道株式会社 | 16,620口 | 1.1% |
| 9 | 野村証券株式会社 常任代理人 株式会社三井住友銀行 | 14,370口 | 0.9% |
| 10 | STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 常任代理人 みずほ銀行決済営業部 | 13,528口 | 0.9% |
| 上位10位投資主の合計 | | 1,060,701口 | 67.6% |



4. 事業環境認識 + MHRの戦略



不動産市場・貸出態度

- 都心オフィスビルは空室率低下・緩やかな賃料上昇が継続している
(オフィス市場動向研究会予想: 東京都心5区)
⇒ 空室率: 4.6%(2015年) → 4.5%(2018年)
⇒ 賃料指数: 112(2015年) → 123(2018年)
- 売買取引利回りは低下傾向にあるが、金融危機以前のような極端な過熱感ではない
(日本不動産研究所: 「不動産投資家調査」)
⇒ 丸の内Aクラスビル
取引利回り: 3.8%(2014年4月) → 3.7%(2014年10月)
- 不動産業の貸出態度DIは引き続き高水準

- 都心オフィスビル賃料は当面緩やかな上昇継続が予想される
- 物件取得については、相場過熱感の高まりとともに選別投資が必要と判断

金利動向・マクロ環境

- 金融緩和政策により長期金利は低位推移しており、コアCPI上昇率は原油安の影響もあり一旦低下
⇒ 10年国債金利: 0.33%(2015年2月27日)
⇒ コアCPI: +0.2%(2015年1月:消費税率引き上げ影響除く)
- 景気動向指数CI(2015年1月速報値)は、先行指数が105.1(前月比△0.2pt)、一致指数が113.0(前月比+2.4pt)。消費税率引き上げ影響からの回復傾向が見られる
- マネーストックの伸びがやや緩やかになっている。「毎月勤労統計調査」や「消費動向調査」からは、賃金増加に課題があると見られ、今後の動向が注目される

- 賃金の継続増加を伴うCPI上昇率の一定水準の到達・維持には、ある程度時間が必要であると推察され、長期金利の上昇も当面は限定的と予想(→財務体質強化に有利な環境)

MHRの戦略 ⇒ 「新運用方針2013」を継続推進

- スポンサー物件パイプラインを活用した外部成長を推進
- 負債デュレション長期化を推進。固定金利比率は徐々に引き上げる方針
- 引き続き、1口当たり分配金・NAV及び時価総額の「継続的向上」を目指す

4-2 新運用方針2013の概要と進捗

新運用方針2013

基本方針「配当重視の運用」

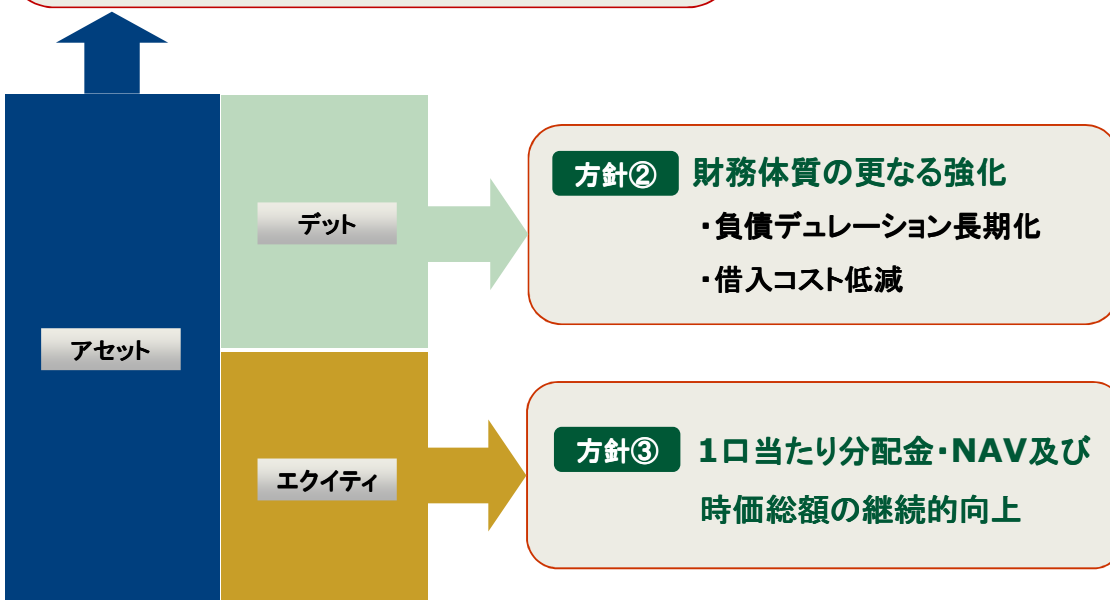
方針① 外部成長の推進

- ・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

方針② 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

方針③ 1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上



新運用方針2013
開始時
(2013年1月期の数値)

第17期
(2015年1月期)

資産総額
(取得価格ベース)

2,108億円



2,817億円

ポートフォリオ
NOI利回り

3.8%



4.0%

含み損益

△134億円



23億円

負債デュレーション
(平均残存年数)

1.8年



3.2年

総有利子負債コスト

1.9%



1.2%

1口当たり分配金

1,833円/口



2,400円/口
(2016年1月期予想)

1口当たりNAV

78,434円



99,665円

時価総額

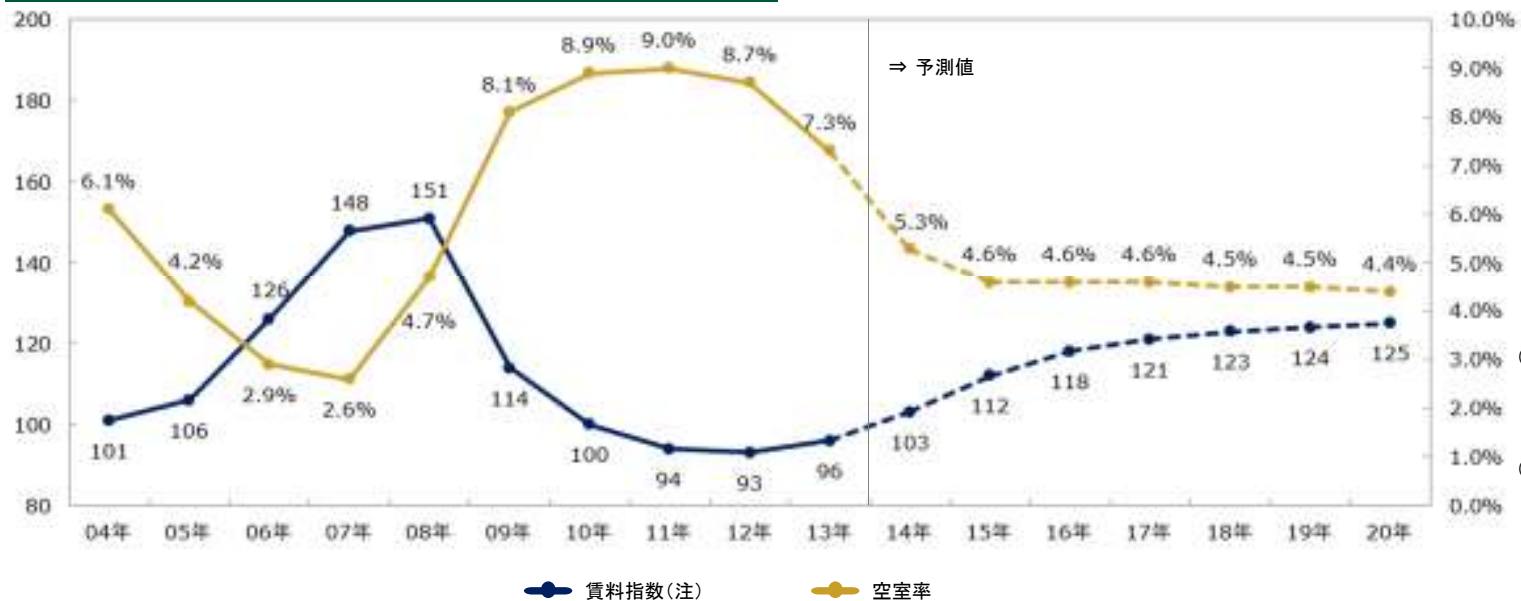
1,122億円



2,519億円
(2015年3月10日)

4-3 マーケット関連情報①

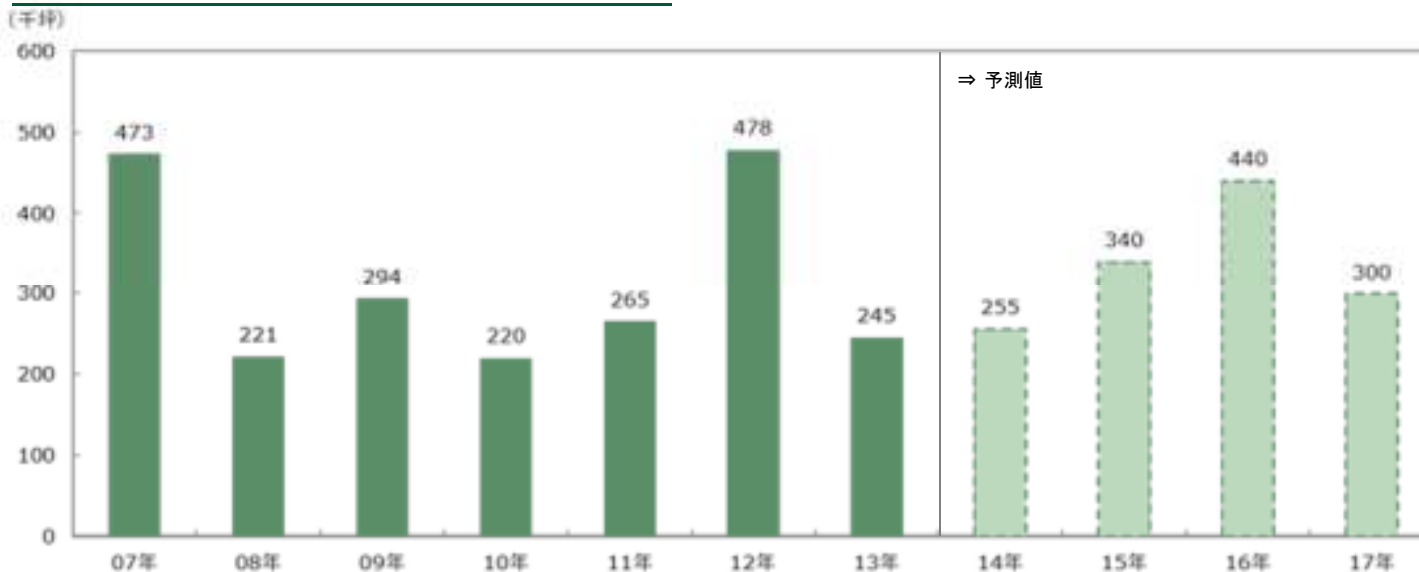
オフィスビルの賃料及び空室率推移(都心5区)



(出所) オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2014~2020年、2025年)・2014秋」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注) 都心5区の大・中型ビル(基準階面積100坪以上)が対象です。また、都心5区賃料指数は、2010年の賃料を100とする指数です。

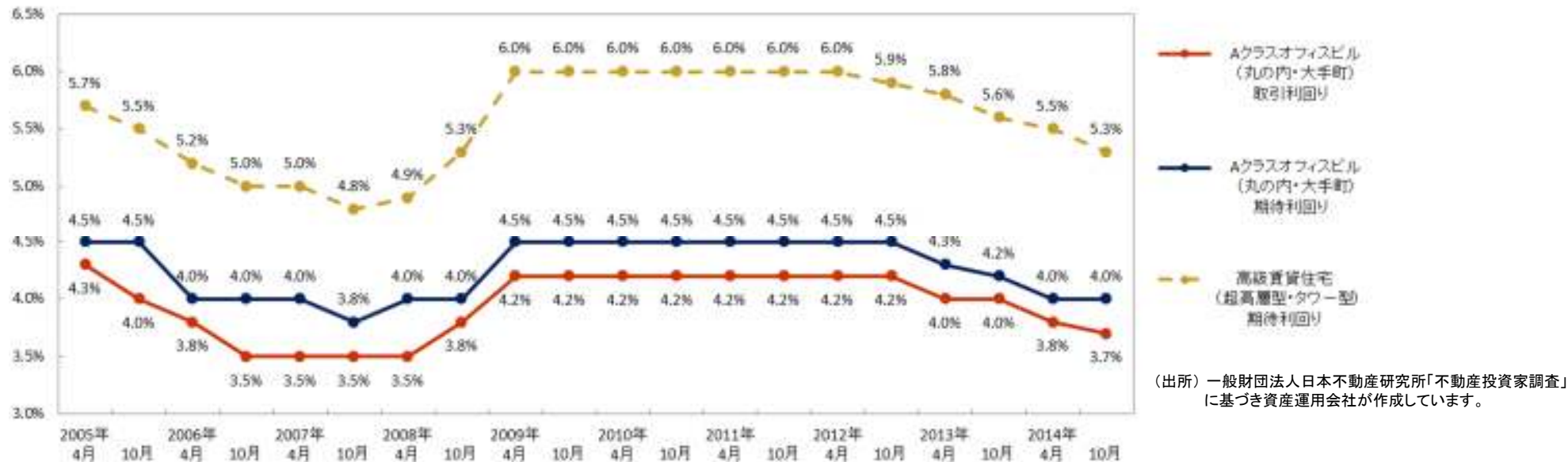
オフィスビルの新規供給面積(都心5区)



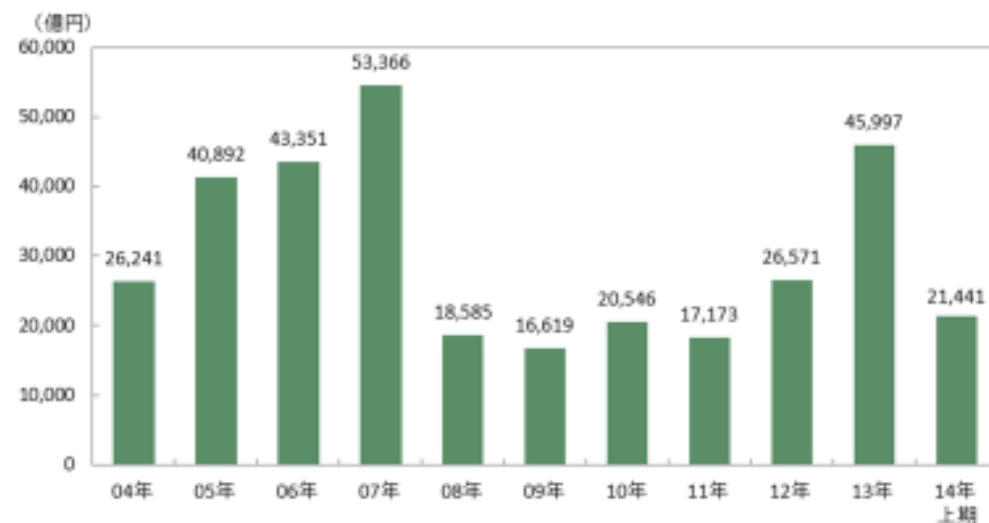
(出所) オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2014~2020年、2025年)・2014秋」に基づき資産運用会社が作成しています。

4-4 マーケット関連情報②

不動産投資利回りの推移

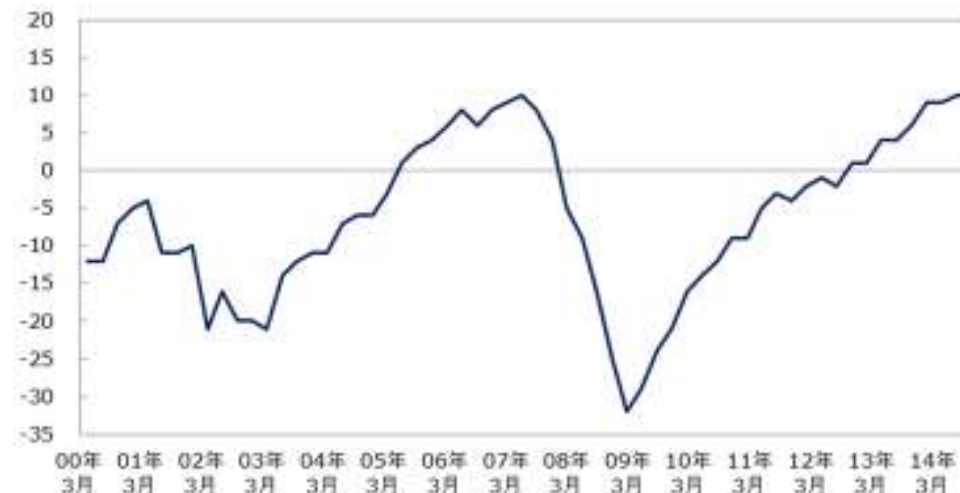


不動産取引額の推移



(出所) 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社のシンクタンク)「不動産売買実態調査」に基づき、資産運用会社が作成しています。

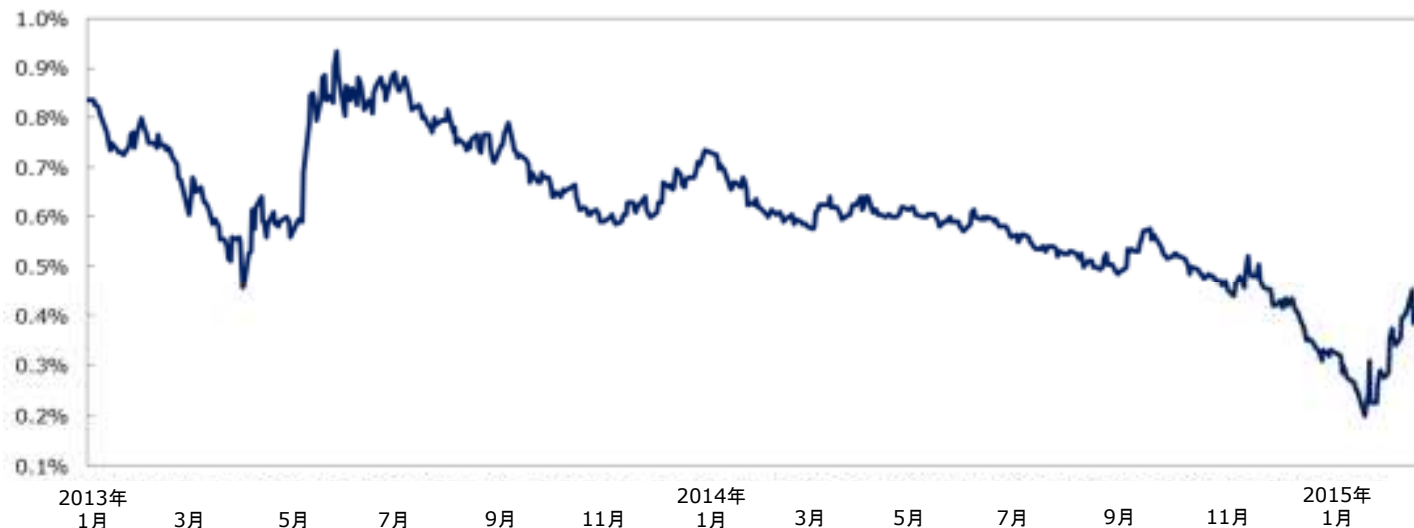
貸出態度DI(不動産業)



(出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

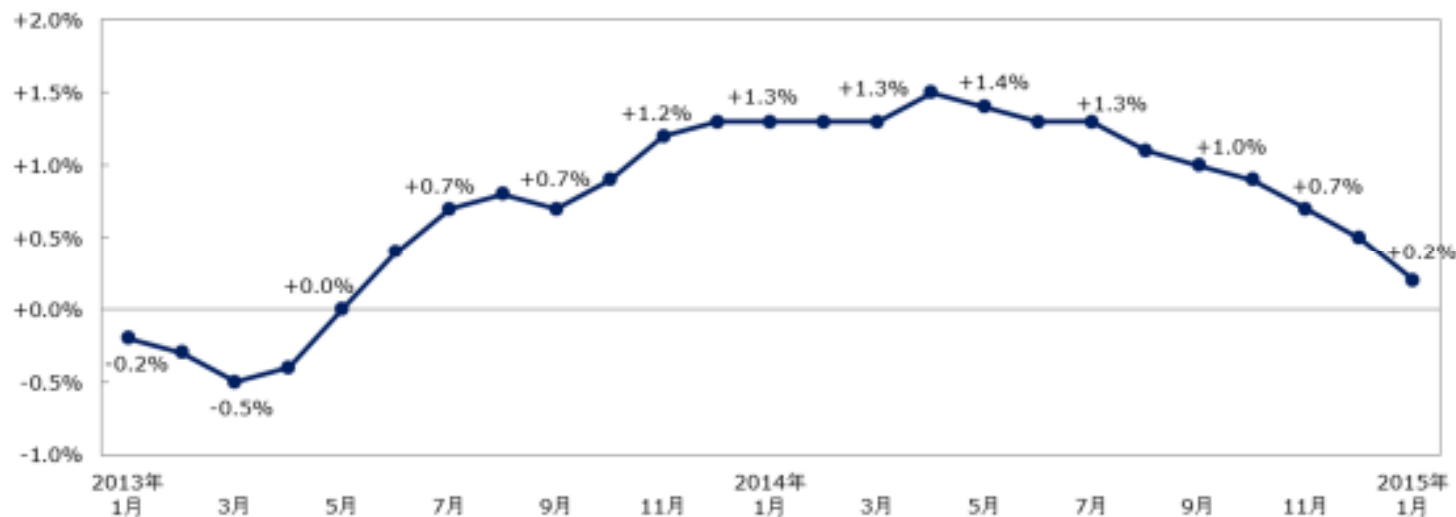
4-5 マーケット関連情報③

日本10年国債金利の推移



(出所) Bloomberg より資産運用会社が作成しています。

コアCPIの推移(前年同月比)

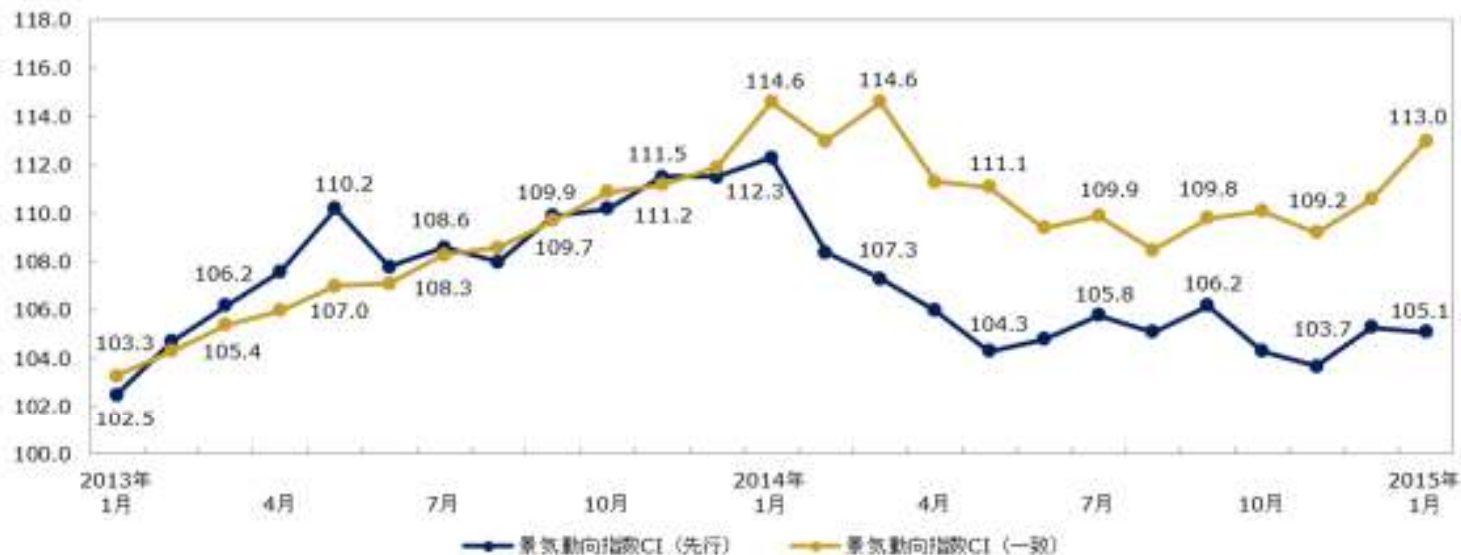


消費税引き上げの
直接的な影響を除いたベース

(出所) 総務省統計局「消費者物価指数」及び日本銀行「金融経済月報」に基づき資産運用会社が作成しています。
(注) 2014年4月以降については「消費税引き上げの直接的な影響を除いたベース」(日本銀行「金融経済月報」より)にて、作成しています。

4-6 マーケット関連情報④

景気動向指数CI

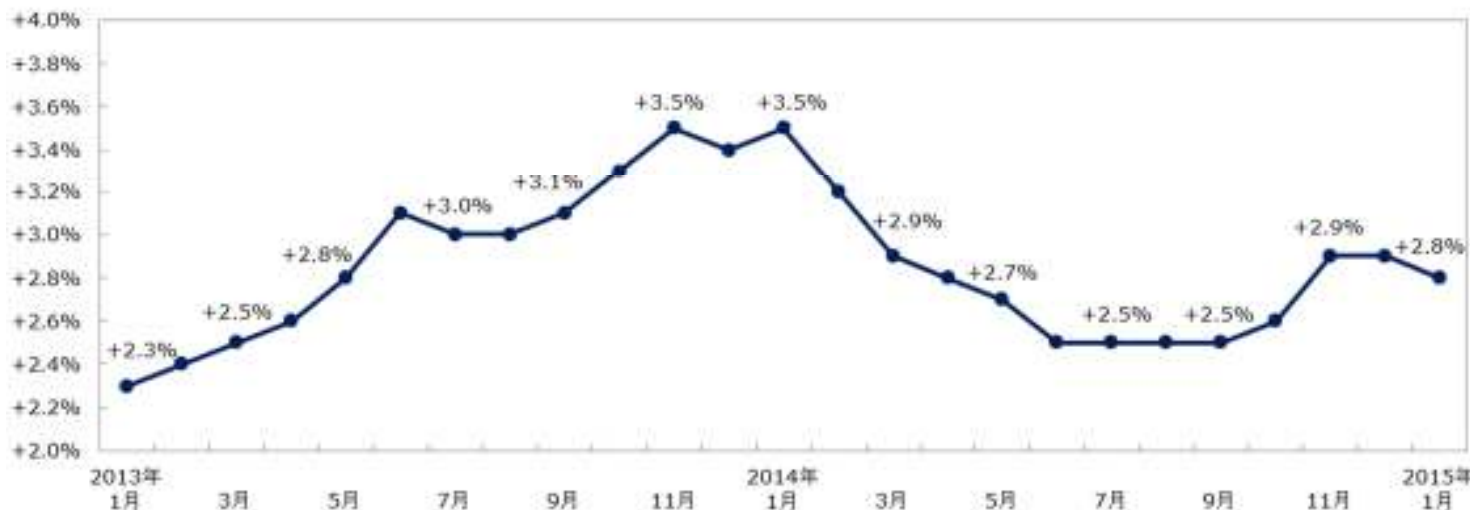


2015年1月は速報値

(出所) 内閣府「景気動向指数CI」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注) 2010年を100とする指数です。

マネーストック(M3:前年同月比)



(出所) 日本銀行「マネーストック」に基づき資産運用会社が作成しています。

4-7 マーケット関連情報⑤

現金給与総額



2015年1月は速報値

(出所) 厚生労働省「毎月勤労統計調査(全労働者:事業所規模5人以上)」に基づき資産運用会社が作成しています。

消費動向調査



(出所) 内閣府「消費動向調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

5. Appendix



5-1 サステナビリティへの取り組み

サステナビリティに関する方針

森ヒルズリート投資法人及び森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、森ビルグループの都市づくり理念である「Vertical Garden City: 立体的な緑園都市」を理想とし、「環境」・「BCP」・「資産価値の維持向上」に配慮した不動産投資運用を行います。

「環境」

- ・都市と自然との共生の推進(緑化推進等を通じた小自然の創出)
- ・都市の低炭素化の推進(エネルギー効率の高い各種システムの導入等)
- ・資源循環の推進(3R 活動:Reduce, Reuse, Recycle)

「BCP」

- ・耐震性、防災備蓄倉庫、非常用電源等のハード面の充実
- ・災害時の物件管理体制等のソフト面の充実

「資産価値の維持向上」

- ・質の高い不動産への投資
- ・適切な資産価値向上工事の実施

「共通事項」

- ・法令適応と管理体制の整備
- ・サステナビリティ教育・啓蒙活動の実施
- ・サステナビリティ情報の開示

六本木ヒルズ、アークヒルズ『都市のオアシス』に初認定

公益財団法人都市緑化機構より、緑地の公開性・市民性、安全性、環境貢献度を評価する『都市のオアシス』認定制度において、初年度の認定緑地に選定されました。



＜環境に関する方針＞

1. 都市と自然との共生

都市を立体的に活用、地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、鳥のさえずりや虫の音が聞こえる、潤いある緑溢れた空間を創出します。その空間を通じて人々の環境コミュニティを醸成します。

2. 都市の低炭素化

多彩な都市機能を立体的に複合させたコンパクトシティに、エネルギー効率の高い各種システムをマッチングし、環境効率性に優れた都市を実現します。「都市」のトータルかつ高品質なマネジメントにより、運営を通じた低炭素化への努力を継続します。

3. 資源循環

3R活動(Reduce, Reuse, Recycle)を推進し、資源循環型都市の形成を目指します。

4. 法令適応と環境管理体制の整備

環境関連法規制の動向を常に注視し、その変化に適応します。また、環境推進活動の継続的改善のため、環境管理体制を整備しこれを維持します。

5. 環境教育・啓蒙活動の実施

環境推進活動の実効性を上げるため、従業員への環境教育・啓蒙活動を実施します。また、施設利用者に対しても施設を通じた環境啓蒙活動を実施します。

6. 環境情報の開示

環境理念や方針、環境活動情報などの情報開示に努め、社会とのコミュニケーションを図ります。

5-2 優れた環境性能

「CASBEE不動産マーケット普及版」で最高ランクを取得

- 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、国土交通省の主導のもと、環境性能の高い不動産を評価することを目的に創設された制度です。
- 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズMORIタワーは最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビルは「Aランク」の認定を受けました。



六本木ヒルズ森タワー

Sランク:★★★★★



アーク森ビル

Sランク:★★★★★



愛宕グリーンヒルズ
MORIタワー

Sランク:★★★★★

「DBJ Green Building 認証」で最高ランクを取得

- DBJ Green Building 認証は、株式会社日本政策投資銀行による環境・社会への配慮を併せ持つ不動産を供給する事業者の先進的な取り組みを評価する認証制度です。
- アークヒルズ サウスタワーは最高ランクである「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたオフィスビル」の認証を取得しました。



アークヒルズ
サウスタワー

GRESBにてグリーン・スターの評価を取得

2014年のGRESB調査において、3年連続Green Starの評価を取得しました。



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行うアンケート調査に基づき、不動産会社・不動産運用機関のサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。

＜GRESBの4象限モデルにおける地域別スコア＞



(出所) 2014GRESB Reportに基づき資産運用会社が作成しています。

5-3 財務指標

| 財務指標等 | 前期(第16期) 2014年2月1日 ~2014年7月31日 | 当期(第17期) 2014年8月1日 ~2015年1月31日 | |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| 当期純利益 | 2,979百万円 | 3,616百万円 | |
| 当期減価償却費 | 837百万円 | 892百万円 | |
| 当期資本的支出額 | 100百万円 | 35百万円 | |
| 総資産額 | 263,310百万円 | 295,026百万円 | |
| 純資産額 | 127,415百万円 | 154,140百万円 | |
| 1口当たり純資産額(BPS) | 92,001円 | 98,175円 | 純資産額/発行済投資口数 |
| 期末投資口価格 | 151,100円 | 166,600円 | |
| 発行済投資口数 | 1,384,925口 | 1,570,040口 | |
| 分配金総額 | 2,978百万円 | 3,615百万円 | |
| 1口当たり分配金額 | 2,151円 | 2,303円 | |
| 分配金利回り | 2.9% | 2.7% | 1口当たり分配金額(年換算)/期末投資口価格 |
| FFO | 3,816百万円 | 4,508百万円 | 当期純利益+当期減価償却費 |
| 1口当たりFFO | 2,755円 | 2,871円 | (当期純利益+当期減価償却費)/発行済投資口数 |
| 年換算 | 5,557円 | 5,696円 | |
| FFO倍率 | 27.2倍 | 29.2倍 | 期末投資口価格/1口当たりFFO(年換算) |
| PER | 34.8倍 | 36.4倍 | 期末投資口価格/1口当たり当期純利益(期中平均・年換算) |
| PBR | 1.6倍 | 1.7倍 | 期末投資口価格/1口当たり純資産額 |
| ROA(総資産経常利益率) | 1.1% | 1.3% | 経常利益/平均総資産額 |
| 年換算 | 2.3% | 2.6% | |
| ROE(純資産当期純利益率) | 2.3% | 2.6% | 当期純利益/平均純資産額 |
| 年換算 | 4.7% | 5.1% | |
| NAV | 123,017百万円 | 156,479百万円 | 総資産額+鑑定評価額-物件帳簿価額-負債総額 |
| 1口当たりNAV | 88,826円 | 99,665円 | |
| NAV倍率 | 1.7倍 | 1.7倍 | 期末投資口価格/1口当たりNAV |
| 有利子負債額 | 126,200百万円 | 130,200百万円 | |
| LTV(帳簿価額ベース) | 47.9% | 44.1% | 有利子負債額/総資産額 |
| LTV(鑑定評価額ベース) | 48.7% | 43.8% | 有利子負債額/(総資産額+鑑定評価額-物件帳簿価額) |
| 当期運用日数 | 181日 | 184日 | |

(注) 年換算は、1年を365日として算出しています。

5-4 貸借対照表

(千円)

| | 前期(第16期) 2014年7月31日現在 | 当期(第17期) 2015年1月31日現在 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | 14,378,067 | 17,439,832 |
| 現金及び預金 | 4,767,774 | 5,871,909 |
| 信託現金及び信託預金 | 9,217,094 | 10,802,256 |
| その他 | 393,198 | 765,666 |
| 固定資産 | 248,855,850 | 277,370,241 |
| 有形固定資産 | 217,635,641 | 245,968,092 |
| 無形固定資産 | 30,656,554 | 30,656,475 |
| 投資その他の資産 | 563,654 | 745,673 |
| 繰延資産 | 76,143 | 216,053 |
| 資産合計 | 263,310,061 | 295,026,127 |

(千円)

| | 前期(第16期) 2014年7月31日現在 | 当期(第17期) 2015年1月31日現在 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | 41,333,123 | 41,640,681 |
| 1年内償還予定の 投資法人債 | 8,000,000 | 10,000,000 |
| 1年内返済予定の 長期借入金 | 31,700,000 | 30,200,000 |
| その他 | 1,633,123 | 1,440,681 |
| 固定負債 | 94,561,446 | 99,245,319 |
| 投資法人債 | 17,000,000 | 14,000,000 |
| 長期借入金 | 69,500,000 | 76,000,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 8,061,446 | 9,245,319 |
| 負債合計 | 135,894,570 | 140,886,000 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | 127,415,490 | 154,140,126 |
| 出資総額 | 124,330,988 | 150,418,135 |
| 剰余金 | 3,084,501 | 3,721,991 |
| 任意積立金 | 105,244 | 105,244 |
| 当期未処分利益 | 2,979,257 | 3,616,747 |
| 純資産合計 | 127,415,490 | 154,140,126 |
| 負債純資産合計 | 263,310,061 | 295,026,127 |

5-5 損益計算書

(千円)

| | 前期(第16期) 2014年2月1日 ~2014年7月31日 | 当期(第17期) 2014年8月1日 ~2015年1月31日 | | |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------|---------|
| 営業収益 | 5,788,116 | 6,506,600 | | |
| 賃貸事業収入 | 5,670,408 | 6,391,443 | | |
| その他賃貸事業収入 | 117,707 | 115,157 | 駐車料収入 | 17,112 |
| 営業費用 | 1,955,650 | 2,072,052 | 付帯収益 | 97,573 |
| 賃貸事業費用 | 1,641,610 | 1,783,510 | 解約違約金 | 142 |
| 資産運用報酬 | 216,982 | 196,803 | 礼金収入 | 330 |
| 役員報酬 | 5,400 | 5,400 | | |
| 資産保管手数料 | 6,572 | 6,582 | | |
| 一般事務委託手数料 | 15,405 | 17,484 | | |
| その他営業費用 | 69,680 | 62,270 | 管理委託費 | 267,187 |
| 営業利益 | 3,832,466 | 4,434,548 | 公租公課等 | 387,091 |
| 営業外収益 | 2,958 | 2,221 | 水道光熱費 | 92,167 |
| 受取利息 | 1,287 | 1,265 | 修繕費 | 14,162 |
| 未払分配金除斥益 | 1,596 | 956 | 損害保険料 | 13,264 |
| 還付加算金 | 74 | - | 信託報酬 | 5,918 |
| 営業外費用 | 855,099 | 819,044 | 減価償却費 | 891,561 |
| 支払利息 | 470,283 | 427,978 | 賃借料 | 103,816 |
| 投資法人債利息 | 145,793 | 136,711 | その他賃貸事業費用 | 8,342 |
| 投資法人債発行費償却 | 15,202 | 14,479 | | |
| 融資手数料 | 220,154 | 210,774 | | |
| 投資口交付費償却 | - | 27,253 | | |
| その他 | 3,664 | 1,848 | | |
| 経常利益 | 2,980,324 | 3,617,725 | | |
| 税引前当期純利益 | 2,980,324 | 3,617,725 | | |
| 当期純利益 | 2,979,224 | 3,616,463 | | |
| 当期未処分利益 | 2,979,257 | 3,616,747 | | |

5-6 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

(千円)

| | 前期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日 | 当期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日 |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 4,216,668 | 3,821,596 |
| 税引前当期純利益 | 2,980,324 | 3,617,725 |
| 減価償却費 | 837,243 | 892,290 |
| 投資法人債発行費償却 | 15,202 | 14,479 |
| 投資口交付費償却 | — | 27,253 |
| 受取利息 | △ 1,287 | △ 1,265 |
| 未払分配金除斥益 | △ 1,596 | △ 956 |
| 支払利息 | 616,077 | 564,689 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | 18,872 | 4,156 |
| 未消費税等の増減額(△は増加) | 67,754 | △ 403,028 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | 15,353 | △ 14,133 |
| 未払金の増減額(△は減少) | 11,921 | △ 10,723 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | 14,804 | △ 20,884 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 200,785 | △ 166,894 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 21,725 | 41,904 |
| 預り金の増減額(△は減少) | △ 1,792 | 1,045 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 55,831 | 26,413 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | △ 2,356 | △ 182,019 |
| その他 | 30 | 53 |
| 小計 | 4,848,895 | 4,390,105 |
| 利息の受取額 | 1,287 | 1,265 |
| 利息の支払額 | △ 632,552 | △ 568,671 |
| 法人税等の支払額 | △ 961 | △ 1,103 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 100,576 | △ 28,061,555 |
| 無形固定資産の取得による支出 | — | △ 3,870 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 108,542 | △ 29,227,037 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | △ 446 | △ 904 |
| 信託預り敷金及び保証金等の返還による支出 | △ 14,502 | △ 61,079 |
| 信託預り敷金及び保証金等の受入による収入 | 22,914 | 1,231,336 |

(千円)

| | 前期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日 | 当期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 2,827,827 | 26,929,256 |
| 短期借入れによる収入 | — | 2,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | — | △ 2,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 13,022,000 | 22,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 13,022,000 | △ 17,000,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | 4,969,527 | 1,981,879 |
| 投資法人債の償還による支出 | △ 5,000,000 | △ 3,000,000 |
| 投資口の発行による収入 | — | 25,923,627 |
| 分配金の支払額 | △ 2,797,354 | △ 2,976,250 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 1,288,264 | 2,689,297 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 12,696,604 | 13,984,868 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 13,984,868 | 16,674,166 |

金銭の分配に係る計算書

(円)

| | 前期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日 | 当期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日 |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| I 当期末処分利益 | 2,979,257,797 | 3,616,747,766 |
| II 分配金の額 | 2,978,973,675 | 3,615,802,120 |
| 投資口1口当たり分配金の額 | 2,151 | 2,303 |
| III 次期繰越利益 | 284,122 | 945,646 |

5-7 物件別収支①

(千円)

| 物件番号 | O-0 | | | O-1 | | | O-4 | | | O-6 | | |
|-------------|----------------------------|----------------------|----------|------------------|------------------|----------|------------------|------------------|----------|------------------|------------------|----------|
| 物件名称 | 六本木ヒルズ森タワー | | | アーク森ビル | | | 後楽森ビル | | | 赤坂溜池タワー | | |
| 期 | 第16期 2014年7月期 | 第17期(注3) 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 |
| 日数 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 |
| 期末稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | 100% | 100% | 0.0PT | 100% | 100% | 0.0PT | 100% | 100% | 0.0PT |
| 期中平均稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | 100% | 100% | 0.0PT | 100% | 99.4% | △ 0.6PT | 100% | 100% | 0.0PT |
| 期末エンドテナント総数 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 18 | 18 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 取得価格 | 57,280,000 (取得前47,390,000) | | | 62,480,000 | | | 27,200,000 | | | 43,930,000 | | |
| 賃貸事業収入 | 1,174,311 | 1,431,297 | 256,986 | 1,271,693 | 1,271,693 | — | 616,903 | 621,068 | 4,165 | 666,446 | 666,446 | — |
| その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | — | — | 115,488 | 113,565 | △ 1,923 | 289 | 289 | — |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 1,174,311 | 1,431,297 | 256,986 | 1,271,693 | 1,271,693 | — | 732,392 | 734,633 | 2,241 | 666,735 | 666,735 | — |
| 管理委託費 | 84,982 | 122,722 | 37,740 | 6,000 | 6,000 | — | 64,089 | 62,116 | △ 1,973 | 3,000 | 3,000 | — |
| 公租公課等(注1) | 64,385 | 86,793 | 22,407 | 72,258 | 74,092 | 1,834 | 31,390 | 31,343 | △ 47 | 42,560 | 42,547 | △ 13 |
| 水道光熱費 | — | — | — | — | — | — | 83,756 | 88,918 | 5,161 | — | — | — |
| 修繕費 | — | — | — | — | 370 | 370 | 11,737 | 1,029 | △ 10,707 | — | — | — |
| 損害保険料 | 1,624 | 2,025 | 400 | 1,788 | 1,817 | 29 | 1,744 | 1,773 | 28 | 2,039 | 2,073 | 33 |
| 減価償却費 ① | 193,785 | 229,004 | 35,219 | 112,852 | 89,783 | △ 23,069 | 128,920 | 129,379 | 458 | 175,513 | 173,256 | △ 2,257 |
| その他費用(注2) | 71 | 140 | 69 | 2,747 | 2,745 | △ 1 | 68,749 | 68,795 | 46 | 906 | 905 | △ 0 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 344,849 | 440,686 | 95,837 | 195,646 | 174,809 | △ 20,837 | 390,387 | 383,354 | △ 7,032 | 224,020 | 221,783 | △ 2,237 |
| 不動産賃貸事業損益 ② | 829,461 | 990,611 | 161,149 | 1,076,046 | 1,096,883 | 20,837 | 342,004 | 351,279 | 9,274 | 442,715 | 444,952 | 2,237 |
| NOI ③ (①+②) | 1,023,246 | 1,219,615 | 196,368 | 1,188,898 | 1,186,666 | △ 2,232 | 470,925 | 480,658 | 9,733 | 618,229 | 618,209 | △ 19 |
| 年換算NOI | 2,063,453 | 2,419,346 | 355,892 | 2,397,503 | 2,353,985 | △ 43,517 | 949,655 | 953,479 | 3,824 | 1,246,705 | 1,226,339 | △ 20,365 |
| 同/取得価格 | 4.4% | 4.2% | △ 0.1PT | 3.8% | 3.8% | △ 0.1PT | 3.5% | 3.5% | 0.0PT | 2.8% | 2.8% | △ 0.0PT |
| 資本的支出 ④ | 22,468 | — | △ 22,468 | 19,916 | 2,122 | △ 17,793 | 19,177 | 1,320 | △ 17,856 | 8,051 | 22,333 | 14,282 |
| NCF ③-④ | 1,000,778 | 1,219,615 | 218,836 | 1,168,982 | 1,184,543 | 15,561 | 451,747 | 479,337 | 27,589 | 610,177 | 595,875 | △ 14,302 |

(注1) 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

(注2) 「その他費用」は、賃借料、信託報酬、その他賃貸事業費用(住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用)を合計した金額を記載しています。

(注3) 期中に(追加)取得をしています。「年換算NOI/取得価格」は、期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、「年換算NOI」は、期末時点の取得価格をベースとした値を記載しています。

5-8 物件別収支②

(千円)

| 物件番号 | O-7 | | | O-8 | | | R-1 | | | R-3 | | |
|-------------|------------------|------------------|----------|------------------|----------------------|---------|------------------|------------------|---------|------------------|------------------|---------|
| 物件名称 | 愛宕グリーンヒルズ | | | アークヒルズ サウスタワー | | | 元麻布ヒルズ | | | 六本木ファーストプラザ | | |
| 期 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期(注3) 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 |
| 日数 | 181日 | 184日 | 3日 | — | 184日 | 184日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 |
| 期末稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | — | 100% | 100PT | 100% | 100% | 0.0PT | 95.5% | 100% | 4.5PT |
| 期中平均稼働率 | 100% | 100% | 0.0PT | — | 100% | 100PT | 100% | 95.4% | △ 4.6PT | 91.7% | 97.1% | 5.4PT |
| 期末エンドテナント総数 | 1 | 1 | 0 | — | 1 | 1 | 7 | 7 | 0 | 40 | 42 | 2 |
| 取得価格 | 42,090,000 | | | 19,150,000 | | | 1,706,440 | | | 2,100,000 | | |
| 賃貸事業収入 | 1,111,765 | 1,111,765 | — | — | 454,287 | 454,287 | 62,948 | 61,738 | △ 1,209 | 67,193 | 71,679 | 4,485 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | — | — | 871 | 831 | △ 40 | 1,057 | — | △ 1,057 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 1,111,765 | 1,111,765 | — | — | 454,287 | 454,287 | 63,819 | 62,569 | △ 1,250 | 68,251 | 71,679 | 3,427 |
| 管理委託費 | 2,664 | 2,664 | — | — | 33,078 | 33,078 | 9,904 | 9,650 | △ 253 | 13,742 | 14,423 | 680 |
| 公租公課等(注1) | 57,091 | 70,459 | 13,368 | — | 0 | 0 | 2,069 | 2,081 | 12 | 7,016 | 7,043 | 27 |
| 水道光熱費 | — | — | — | — | — | — | 0 | 65 | 65 | 981 | 1,752 | 770 |
| 修繕費 | — | — | — | — | — | — | 4,632 | 2,669 | △ 1,963 | 5,914 | 6,748 | 834 |
| 損害保険料 | 3,714 | 3,775 | 61 | — | 1,076 | 1,076 | 125 | 127 | 2 | 254 | 258 | 4 |
| 減価償却費① | 195,408 | 195,471 | 62 | — | 44,277 | 44,277 | 6,680 | 6,855 | 174 | 11,288 | 11,074 | △ 213 |
| その他費用(注2) | 37,031 | 37,053 | 21 | — | 86 | 86 | 3,730 | 3,735 | 4 | 4,380 | 3,873 | △ 506 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 295,910 | 309,423 | 13,513 | — | 78,518 | 78,518 | 27,145 | 25,186 | △ 1,958 | 43,577 | 45,174 | 1,597 |
| 不動産賃貸事業損益② | 815,855 | 802,341 | △ 13,513 | — | 375,768 | 375,768 | 36,674 | 37,382 | 708 | 24,673 | 26,504 | 1,830 |
| NOI③(①+②) | 1,011,264 | 997,812 | △ 13,451 | — | 420,046 | 420,046 | 43,355 | 44,238 | 883 | 35,962 | 37,579 | 1,616 |
| 年換算NOI | 2,039,289 | 1,979,356 | △ 59,933 | — | 833,243 | 833,243 | 87,429 | 87,755 | 326 | 72,521 | 74,545 | 2,024 |
| 同/取得価格 | 4.8% | 4.7% | △ 0.1PT | — | 4.4% | 4.4PT | 5.1% | 5.1% | 0.0PT | 3.5% | 3.5% | 0.1PT |
| 資本的支出④ | 13,536 | 1,497 | △ 12,039 | — | 800 | 800 | 3,146 | 442 | △ 2,703 | 6,790 | 2,786 | △ 4,003 |
| NCF③-④ | 997,727 | 996,315 | △ 1,411 | — | 419,246 | 419,246 | 40,209 | 43,795 | 3,586 | 29,172 | 34,792 | 5,620 |

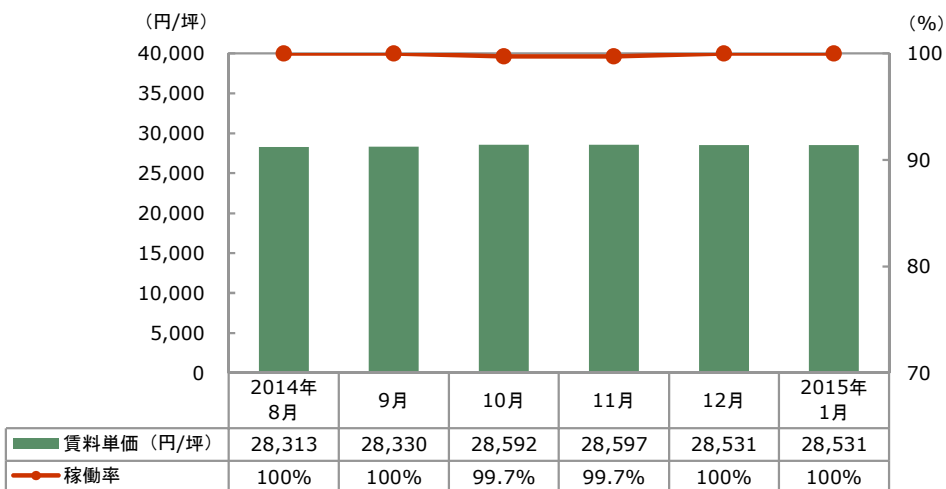
5-9 物件別収支③

(千円)

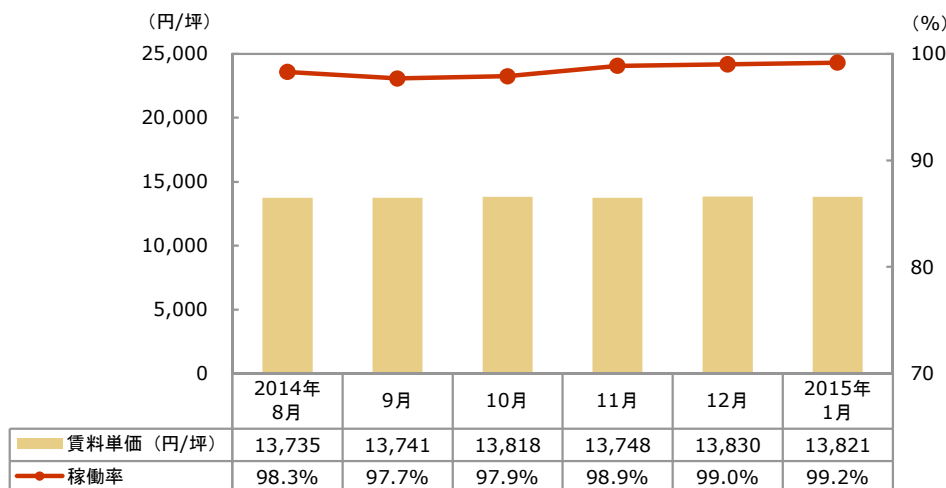
| 物件番号 | R-4 | | | S-1 | | | ポートフォリオ合計 | | |
|-------------|------------------|------------------|----------|------------------|------------------|----------|------------------------------|----------------------|-----------|
| | 六本木ビュータワー | | | ラフォーレ原宿(底地) | | | | | |
| 期 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期 2015年1月期 | 増減 | 第16期 2014年7月期 | 第17期(注3) 2015年1月期 | 増減 |
| 日数 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 | 181日 | 184日 | 3日 |
| 期末稼働率 | 91.1% | 94.5% | 3.4PT | 100% | 100% | 0.0PT | 99.5% | 99.8% | 0.3PT |
| 期中平均稼働率 | 91.0% | 93.2% | 2.2PT | 100% | 100% | 0.0PT | 99.5% | 99.6% | 0.1PT |
| 期末エンドテナント総数 | 84 | 87 | 3 | 1 | 1 | 0 | 154 | 160 | 6 |
| 取得価格 | 4,000,000 | | | 21,820,000 | | | 281,756,440 (取得前252,716,440) | | |
| 賃貸事業収入 | 84,747 | 87,066 | 2,319 | 614,400 | 614,400 | - | 5,670,408 | 6,391,443 | 721,034 |
| その他賃貸事業収入 | - | 472 | 472 | - | - | - | 117,707 | 115,157 | △ 2,550 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 84,747 | 87,538 | 2,791 | 614,400 | 614,400 | - | 5,788,116 | 6,506,600 | 718,484 |
| 管理委託費 | 14,892 | 13,532 | △ 1,360 | - | - | - | 199,275 | 267,187 | 67,911 |
| 公租公課等(注1) | 13,912 | 10,802 | △ 3,110 | 61,193 | 61,926 | 732 | 351,879 | 387,091 | 35,211 |
| 水道光熱費 | 752 | 1,430 | 678 | - | - | - | 85,490 | 92,167 | 6,676 |
| 修繕費 | 5,348 | 3,343 | △ 2,004 | - | - | - | 27,632 | 14,162 | △ 13,470 |
| 損害保険料 | 329 | 335 | 5 | - | - | - | 11,621 | 13,264 | 1,642 |
| 減価償却費 ① | 12,228 | 12,459 | 231 | - | - | - | 836,678 | 891,561 | 54,882 |
| その他費用(注2) | 11,415 | 743 | △ 10,671 | - | - | - | 129,031 | 118,077 | △ 10,953 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 58,879 | 42,647 | △ 16,232 | 61,193 | 61,926 | 732 | 1,641,610 | 1,783,510 | 141,900 |
| 不動産賃貸事業損益 ② | 25,867 | 44,891 | 19,023 | 553,206 | 552,474 | △ 732 | 4,146,505 | 4,723,089 | 576,583 |
| NOI ③ (①+②) | 38,096 | 57,351 | 19,254 | 553,206 | 552,474 | △ 732 | 4,983,184 | 5,614,651 | 631,466 |
| 年換算NOI | 76,824 | 113,766 | 36,942 | 1,115,581 | 1,095,940 | △ 19,641 | 10,048,963 | 11,137,759 | 1,088,796 |
| 同/取得価格 | 1.9% | 2.8% | 0.9PT | 5.1% | 5.0% | △ 0.1PT | 4.0% | 4.0% | △ 0.0PT |
| 資本的支出 ④ | 3,048 | 3,961 | 913 | - | - | - | 96,135 | 35,265 | △ 60,869 |
| NCF ③-④ | 35,048 | 53,389 | 18,341 | 553,206 | 552,474 | △ 732 | 4,887,049 | 5,579,385 | 692,336 |

5-10 物件稼働状況

オフィスの稼働状況



住宅の稼働状況



賃貸面積上位5テナント(2015年1月31日時点)

| エンドテナント名 | 物件名 | 賃貸面積 (注) | 面積割合 |
|-----------------------|--|---------------------------|-------|
| 森ビル株式会社 | 六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 赤坂溜池タワー 愛宕グリーンヒルズ アークヒルズ サウスタワー | 104,736.21 m ² | 79.5% |
| 昭和リース株式会社 | 後楽森ビル | 2,683.90 m ² | 2.0% |
| 森ビル流通システム株式会社 | ラフォーレ原宿(底地) | 2,565.06 m ² | 1.9% |
| 伊藤忠テクノソリューションズ株式会社 | 後楽森ビル | 2,116.88 m ² | 1.6% |
| 一般社団法人 日本労働者信用基金協会 | 後楽森ビル | 1,851.87 m ² | 1.4% |
| 上位5位を占めるエンドテナントの合計 | | 113,953.92 m ² | 86.5% |

(注) 賃貸面積については、各エンドテナントとの間の賃貸借契約書等に表示された契約面積です。
また、共有物件については、共有持分割合を乗じて計算しています。

5-11 有利子負債一覽(2015年1月31日時点)



| | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 (年利) | 借入日 | 返済期限 |
|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| 長期 借入金 | 株式会社日本政策投資銀行 | 1,700 | 1.43% | 2012年3月27日 | 2015年3月27日 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 8,000 | 0.98% | 2012年5月31日 | 2015年5月31日 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 5,000 | 1.23% (注) | 2012年5月31日 | 2015年5月31日 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 6,000 | 0.98% | 2012年8月31日 | 2015年8月31日 |
| | 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 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 2,000 | 1.19% (注) | 2012年8月31日 | 2016年8月31日 |
| | 株式会社新生銀行 | 9,500 | 1.04% (注) | 2012年11月30日 | 2015年11月30日 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | | |
| | 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 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 10,000 | 0.84% (注) | 2013年3月29日 | 2018年3月31日 |
| | 株式会社三井住友銀行 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 1,000 | 0.58% | 2013年3月29日 | 2016年3月31日 |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | | | |
| | オリックス銀行株式会社 | | | | |
| 株式会社広島銀行 | 500 | 0.58% | 2013年3月29日 | 2016年3月31日 | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,978 | 0.75% (注) | 2013年5月31日 | 2017年5月31日 | |
| 株式会社三井住友銀行 | 10,500 | 0.78% (注) | 2013年9月30日 | 2018年9月30日 | |
| 株式会社みずほ銀行 | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | | | | | |
| 農林中央金庫 | | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | | | | |
| 株式会社新生銀行 | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | | | | |
| 農林中央金庫 | 2,600 | 0.38% | 2013年11月29日 | 2017年11月30日 | |
| 株式会社広島銀行 | | | | | |
| 株式会社大分銀行 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 1,000 | 0.43% | 2013年11月29日 | 2019年5月31日 | |
| 株式会社みずほ銀行 | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | | |

| | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 (年利) | 借入日 | 返済期限 |
|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 11,400 | 0.48% | 2013年11月29日 | 2019年11月30日 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 11,000 | 0.38% | 2014年5月30日 | 2019年5月31日 |
| | 農林中央金庫 | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,022 | 0.43% | 2014年5月30日 | 2020年5月31日 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 5,000 | 0.43% | 2014年8月1日 | 2020年5月31日 |
| | 株式会社三井住友銀行 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2,000 | 0.38% | 2014年8月29日 | 2019年8月31日 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2,500 | 0.38% | 2014年8月29日 | 2019年8月31日 |
| 株式会社三井住友銀行 | 6,000 | 0.62% (注) | 2014年11月28日 | 2020年11月30日 | |
| 株式会社みずほ銀行 | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 6,500 | 0.75% (注) | 2014年11月28日 | 2021年11月30日 | |
| 株式会社みずほ銀行 | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | | | | |
| 合計 | | 106,200 | - | - | - |

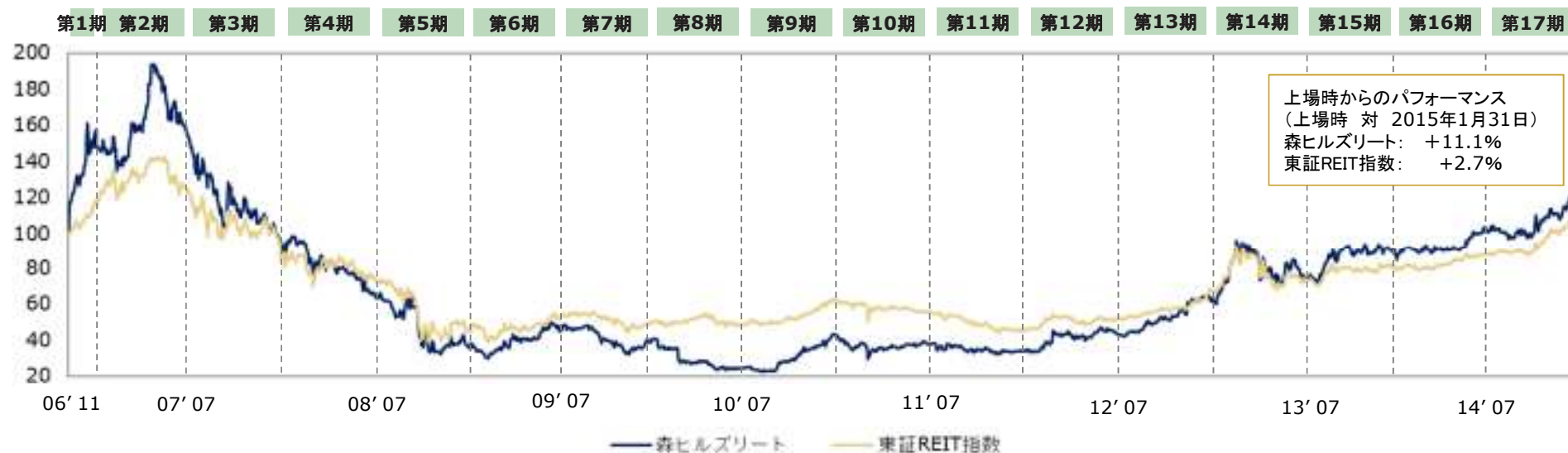
(注) 変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています。表記の利率は固定化後の利率です。

投資法人債発行状況

| | 銘柄 | 発行額 (百万円) | 利率 (年利) | 払込期日 | 償還期日 | |
|-----------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|---|
| 投資 法人債 | 第4回無担保投資法人債 | 5,000 | 1.95% | 2010年5月27日 | 2015年5月27日 | |
| | 第6回無担保投資法人債 | 5,000 | 0.78% | 2012年11月28日 | 2015年11月27日 | |
| | 第7回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.97% | 2012年11月28日 | 2017年11月28日 | |
| | 第8回無担保投資法人債 | 3,000 | 0.85% | 2013年5月24日 | 2018年5月24日 | |
| | 第9回無担保投資法人債 | 2,000 | 1.26% | 2013年5月24日 | 2020年5月22日 | |
| | 第10回無担保投資法人債 | 3,000 | 0.41% | 2014年2月24日 | 2019年2月22日 | |
| | 第11回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.69% | 2014年2月24日 | 2021年2月24日 | |
| | 第12回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.87% | 2014年11月27日 | 2024年11月27日 | |
| | 合計 | | 24,000 | - | - | - |

5-12 上場以降の投資口価格推移

投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2015年1月31日)



(出所) Bloomberg Finance L.P.

(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

上場 ~ 2015年1月31日

| 期 | 期末投資口価格 |
|----------------|------------|
| 第1期(2007年1月期) | 1,100,000円 |
| 第2期(2007年7月期) | 1,080,000円 |
| 第3期(2008年1月期) | 716,000円 |
| 第4期(2008年7月期) | 465,000円 |
| 第5期(2009年1月期) | 265,000円 |
| 第6期(2009年7月期) | 352,000円 |
| 第7期(2010年1月期) | 264,900円 |
| 第8期(2010年7月期) | 177,300円 |
| 第9期(2011年1月期) | 281,000円 |
| 第10期(2011年7月期) | 258,100円 |

| 期 | 期末投資口価格 |
|----------------|----------|
| 第11期(2012年1月期) | 252,200円 |
| 第12期(2012年7月期) | 330,500円 |
| 第13期(2013年1月期) | 485,000円 |
| 第14期(2013年7月期) | 548,000円 |
| 第15期(2014年1月期) | 135,900円 |
| 第16期(2014年7月期) | 151,100円 |
| 第17期(2015年1月期) | 166,600円 |

(参考: 投資口分割前)

| | |
|---------|----------|
| 公募・売出価格 | 750,000円 |
| 初値 | 874,000円 |

| | |
|----------|------------------------|
| 最高値(取引値) | 1,460,000円 (2007年5月8日) |
| 最安値(取引値) | 168,200円 (2010年8月12日) |

(参考: 投資口分割後)

| | |
|----------|-----------------------|
| 最高値(取引値) | 183,600円 (2015年1月15日) |
| 最安値(取引値) | 122,300円 (2014年2月6日) |

(注) 2014年2月1日(効力発生日)に投資口5分割を実施

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

東京都心5区及びその周辺地区に所在する物件の中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。

プレミアム物件を重視した投資

プレミアム物件
50%以上

〈オフィスビル〉
〈住宅〉
〈商業施設等〉

プレミアム物件とは

| 用途 | 立地 | 規模 |
|--------|---|---|
| オフィスビル | 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 |
| 住宅 | スリーAエリアを中心とした東京都心5区及びその周辺地区 | 一棟当たり延床面積2,000㎡以上 |
| 商業施設 | 〈百貨店、都市型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等〉 | |
| | 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域 | 一棟当たり延床面積10,000㎡以上 |
| | 〈高級ブランド店等の路面型店舗〉 | |
| | 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・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 |

なお、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。ただし、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。

(注1) 東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区

(注2) スリーAエリア：赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア

(注3) 組入比率は取得価格ベースです。

(注4) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

オフィスビルに重点を置いた投資

オフィスビル
50%以上

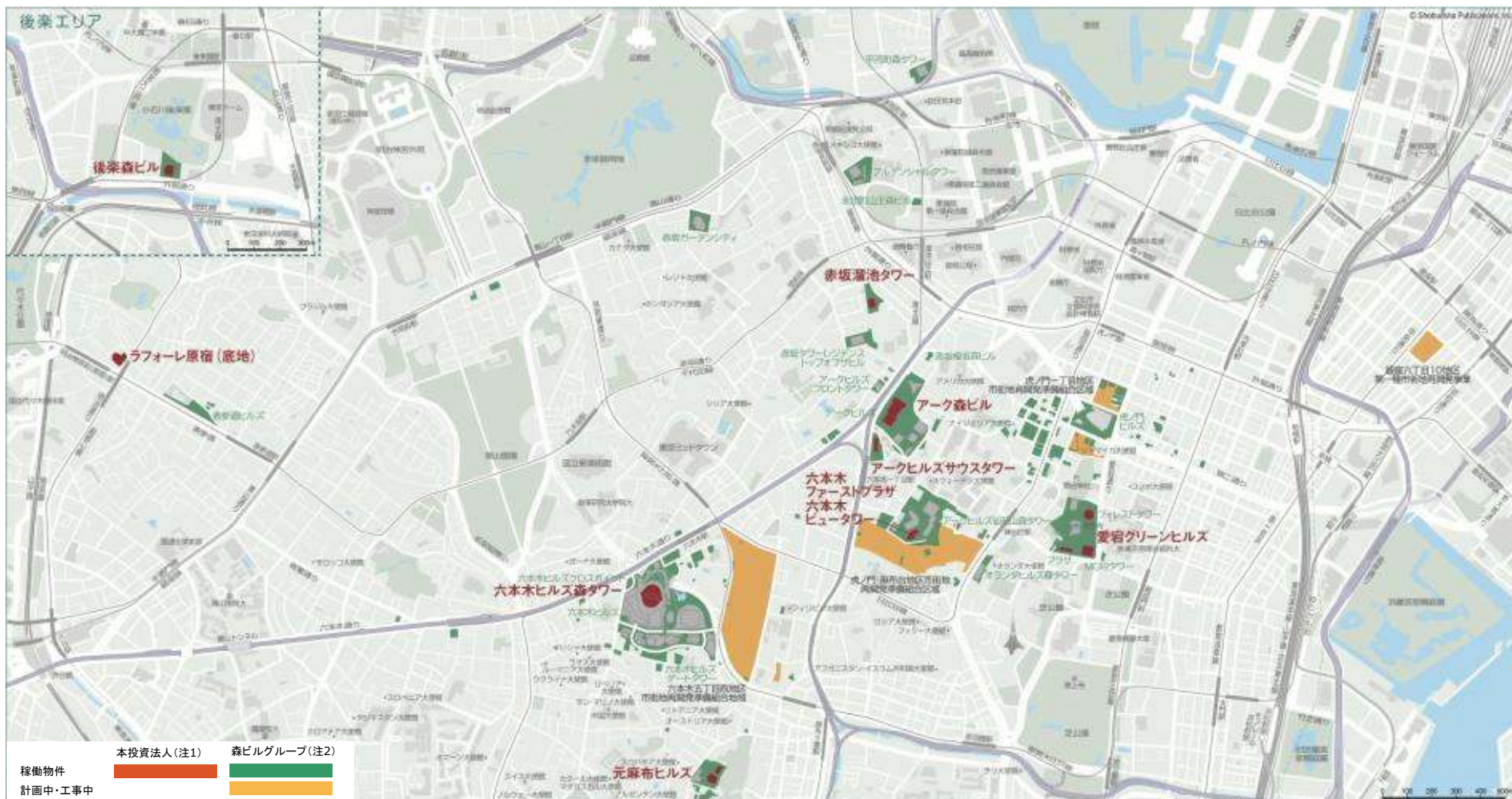
東京都心5区に重点を置いた投資

東京都心5区及びその周辺地区
50%以上
(東京圏80%以上)

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

5-14 ポートフォリオマップ



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2015」に基づき、資産運用会社が作成しています。
 (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
 (注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

5-15 ポートフォリオ一覧(2015年1月31日時点)

| 区分 | オフィスビル | | | オフィスビル(一部住宅) | | | オフィスビル | 住宅 | | | 商業施設 | | |
|----------|---|---|---|---|---|---------------|--------------|---|---|---|---|---|---------------------|
| 写真 |  |  |  |  |  | | |  |  |  |  |  | |
| 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 | プレミアム | - | プレミアム | |
| 物件名 | 六本木ヒルズ 森タワー | アーク森ビル | 後楽森ビル | 赤坂溜池 タワー | 愛宕グリーンヒルズ MORIタワー フォレストタワー プラザ | | | アークヒルズ サウスタワー | 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 | | 六本木 ファースト プラザ | 六本木 ビュー タワー | ラフォーレ 原宿 (底地) |
| 所在地 | O-0 | O-1 | O-4 | O-6 | O-7 | | | O-8 | R-1 | R-3 | R-4 | S-1 | |
| 竣工年月 | 港区六本木 | 港区赤坂 | 文京区後楽 | 港区赤坂 | 港区愛宕 | | | 港区六本木 | 港区元麻布 | | 港区六本木 | | 渋谷区神宮前 |
| 築年数 | 2003年4月 | 1986年3月 <small>2005年大規模リニューアル</small> | 2000年3月 | 2000年9月 | 2001年7月 | 2001年10月 | 2001年7月 | 2013年7月 | 2002年5月 | | 1993年10月 | | - |
| 階数 | 11年9ヶ月 | 28年10ヶ月 | 14年10ヶ月 | 14年4ヶ月 | 13年6ヶ月 | 13年3ヶ月 | 13年6ヶ月 | 1年6ヶ月 | 12年8ヶ月 | | 21年3ヶ月 | | - |
| 延床面積 | 地上54階 地下6階 | 地上37階 地下4階 | 地上19階 地下6階 | 地上25階 地下2階 | 地上42階 地下2階 | 地上43階 地下4階 | 地上2階 地下1階 | 地上20階 地下4階 | 地上29階 地下3階 | 地上6階 地下1階 | 地上20階 地下1階 | | - |
| 延床面積 | 約442,150㎡ | 約177,486㎡ | 約46,154㎡ | 約46,971㎡ | 約85,266㎡ | 約60,815㎡ | 約2,083㎡ | 約53,043㎡ | 約54,006㎡ | | 約22,906㎡ | | - |
| 所有形態(注1) | 土地 共 (約8.8%) | 土地 共 (約10.9%) | 借 区 (約57.9%) | 共 (約56.4%) | 共 (約28.8%) | | | 共 (25%) | 共 (約3.9%) | | 共 (約47%) | 共 (46%) | 所 |
| PML(注2) | 建物 区 (約6.8%) | 建物 区 (約17.9%) | 建物 区 (約57.9%) | 建物 区 (約65.5%) | 建物 区 (約32.9%) | | | 建物 区 (25%) | 建物 区 (約3.2%) | | 建物 区 (約46.4%) | 建物 区 (約44.7%) | - |
| 耐震性(注3) | 0.59% | 0.78% | 0.73% | 1.79% | 2.35% | 2.34% | 5.94% | 1.56% | 0.57% | 1.27% | 2.20% | 2.20% | - |
| 取得価格 | 制振 | 制振 | 制振 | 制振 | 制振 | 制振 | - | 制振 | 免震 | 免震 | - | - | - |
| 稼働率 | 57,280 | 62,480 | 27,200 | 43,930 | 42,090 | | | 19,150 | 1,706 | | 2,100 | 4,000 | 21,820 |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | 100% | 100% | | 100% | 94.5% | 100% |

(注1) 「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権(区分所有権)、「借」は借地権を示しています。また、愛宕グリーンヒルズの土地には、借地権及び地役権の準共有持分を含みます。

(注2) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年3月付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注3) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注4) 「平均築年数」の算出において、愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日としています。

平均築年数(注4)
16.4年

ポートフォリオPML
1.12%

取得価格合計
281,756百万円