

森ヒルズリート投資法人

第19期(2016年1月期) 決算説明会資料

2016年3月16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/>

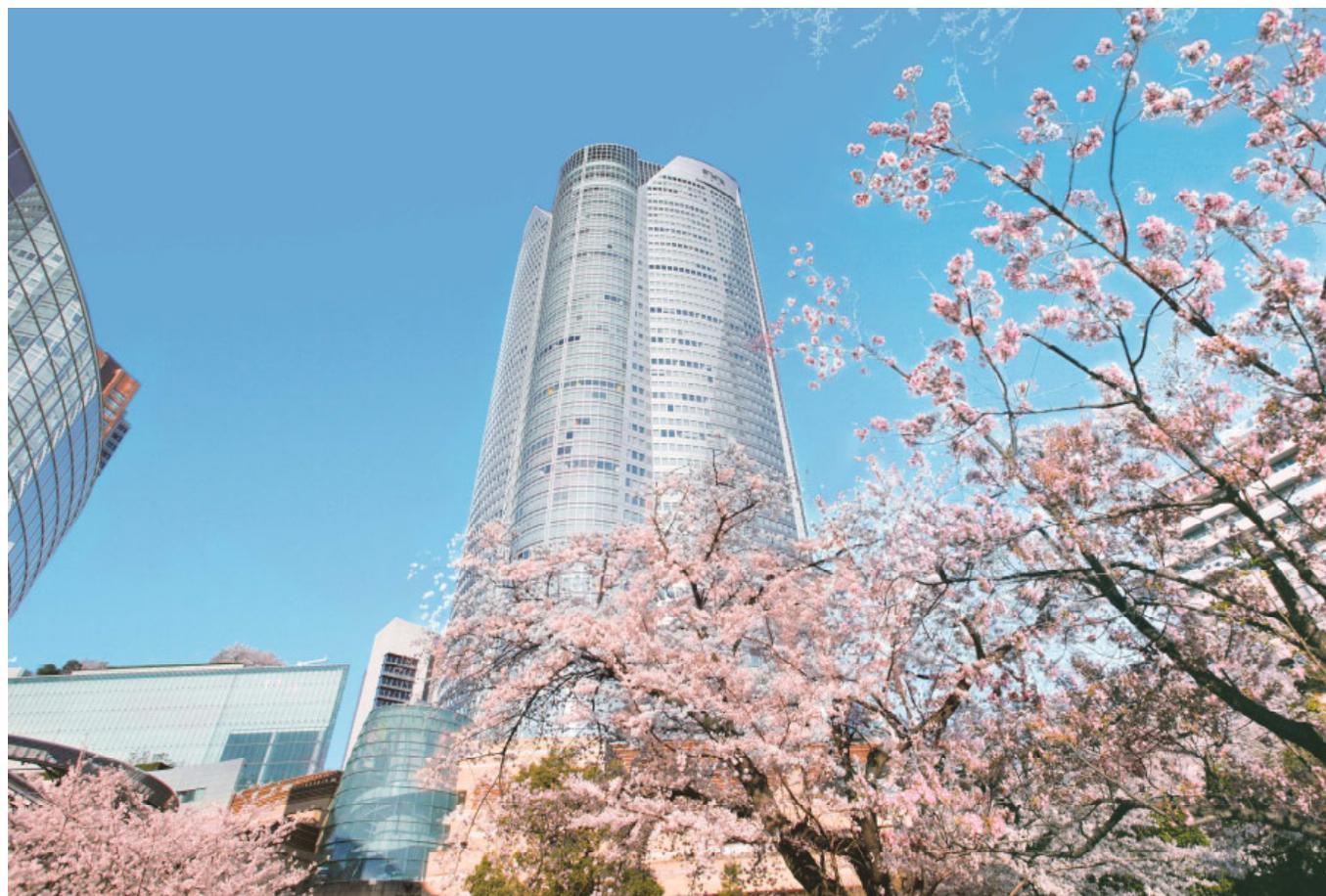
本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。森ヒルズリート投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

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・指標等を基に森ビル・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	3	2. 運用状況	23
投資口価格推移	4	資産総額(取得価格ベース)の推移	24
当期実績	5	含み損益の推移	25
オフリング・ハイライト	6	期末鑑定評価額	26
新規取得物件の概要	7	賃料単価及び稼働率の推移	27
業績予想	8	賃料固定型マスターリースの概要	28
森ヒルズリートの基本方針・特徴	9	月別物件稼働状況と賃貸面積上位テナント	29
方針①: 東京都心のプレミアム物件への投資	10	財務関連情報	30
方針②: 配当重視の運用	13	投資主構成	31
方針③: 森ビルグループの総合力の活用	15	3. 事業環境認識 + MHRの方針・戦略	32
内部成長	17	事業環境認識+MHRの方針・戦略	33
財務状況	19	マーケット関連情報	34
東京都心の優位性	21	4. Appendix	40

1. 運用ハイライト



1-1 投資口価格推移



時価総額 **419億円** (2010年9月14日) → **2,928億円** (2016年3月9日)

(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 当期実績

	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期		第19期 2016年1月期
	実績	実績	前期実績比	計画
運用状況(百万円)				
営業収益	6,516	6,748	+ 232	6,736
賃貸事業収入	6,405	6,622	+ 216	6,606
その他賃貸事業収入	110	126	+ 15	129
営業費用	2,087	2,181	+ 94	2,200
賃貸事業費用	1,788	1,874	+ 85	1,906
販売費及び一般管理費	298	307	+ 8	294
営業利益	4,428	4,566	+ 138	4,535
営業外収益	4	2	△ 1	2
営業外費用	715	640	△ 75	659
経常利益	3,716	3,928	+ 211	3,879
当期純利益	3,716	3,927	+ 211	3,877

1口当たり分配金

発行済投資口の総口数(口)	1,570,040	1,570,040	—	1,570,040
1口当たり分配金(円)	2,367	2,502	+ 135	2,470

その他指標(百万円)

賃貸事業損益	4,727	4,873	+ 146	4,829
減価償却費	857	852	△ 4	850
NOI	5,585	5,726	+ 141	5,680
NOI利回り	4.0%	3.9%	△ 0.1PT	3.9%
物件取得価格(運用日数加重平均) ^(注)	281,756	290,756	+ 9,000	290,756

(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定しています。

前期比変動要因(第18期 - 第19期)

・営業収益(+232百万円)	
- 六本木ヒルズ森タワー(第19期取得)	+221
- アークヒルズ サウスタワー(パススルー化)	+63
- 後楽森ビル	△65
・営業費用(+94百万円)	
- 六本木ヒルズ森タワー(第19期取得)	+68
- アークヒルズ サウスタワー(パススルー化)	+37
- 第17期取得物件公租公課	+26
- 減価償却費	△41
・営業外費用(△75百万円)	
- 支払利息等(既存借入)	△59
- 投資法人債利息	△25
- 支払利息等(第19期新規借入)	+9

第19期変動要因(計画 - 実績)

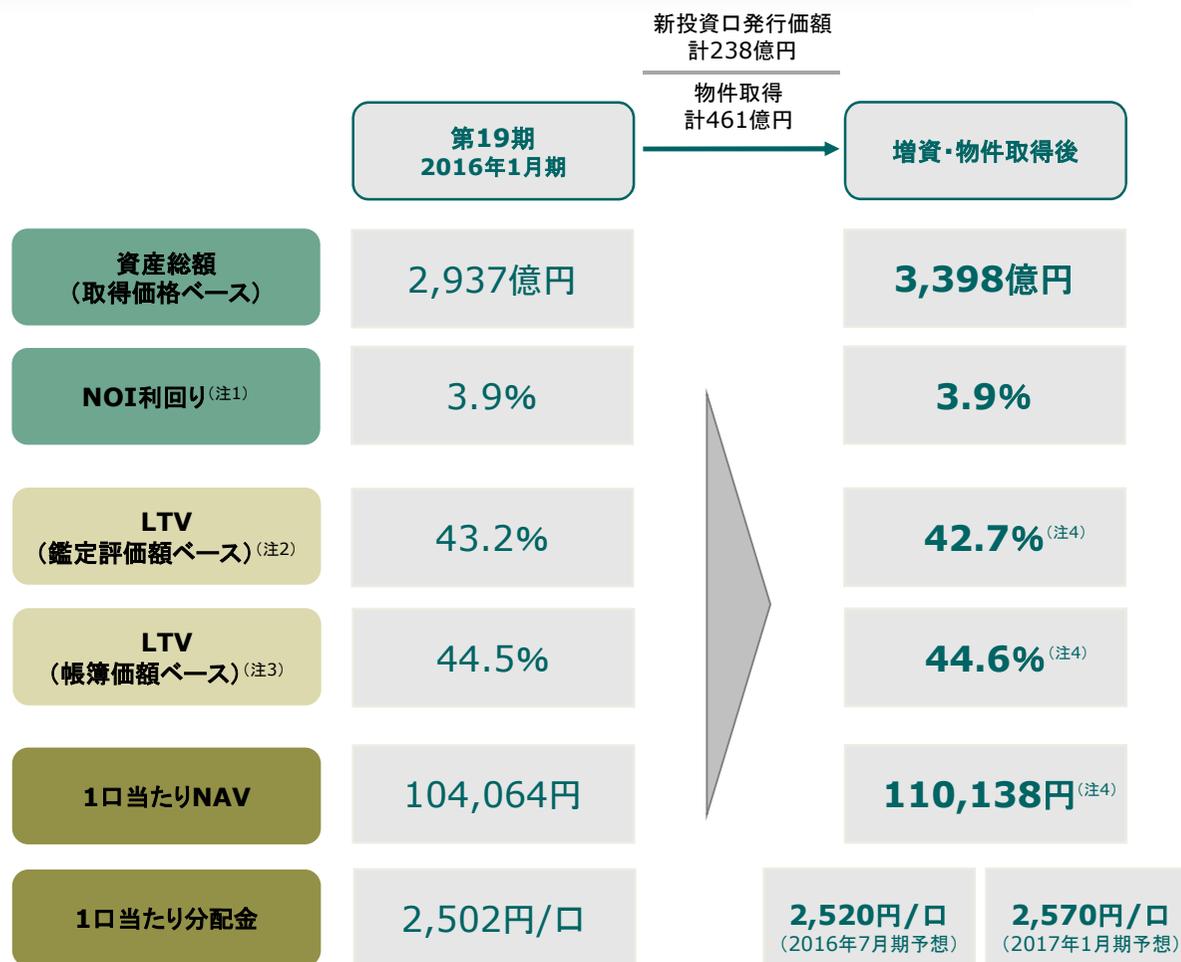
・営業利益(+30百万円)	
- 元麻布ヒルズ	+13
- 六本木ファーストプラザ	+13
- 六本木ビュータワー	+10
・営業外費用(△18百万円)	
- 支払利息等	△16
- 投資法人債利息	△2

1-3 オファリング・ハイライト

グローバルオファリングにより238億円を調達

公募増資の概要

募集方法	国内及び海外における同時募集（144A + Reg. S）
発行決議日	2016年1月6日
条件決定日	2016年1月20日
払込期日	一般募集: 2016年2月1日 第三者割当増資: 2016年2月24日
発行済投資口数	1,570,040口（発行決議日時点）
発行新投資口数	180,600口（うち第三者割当増資: 8,600口）
募集後投資口数	1,750,640口
発行価格	1口当たり136,334円
発行価額	1口当たり131,859円
発行価額の総額	23,813,735,400円（第三者割当増資を含む）



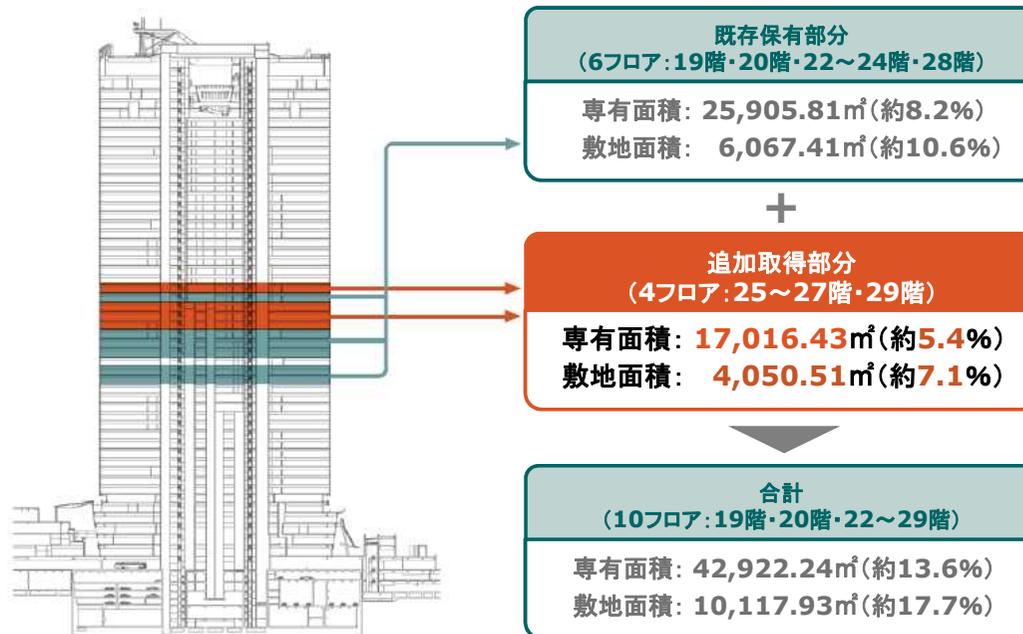
(注1) ポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。
 (注2) 「LTV(鑑定評価額ベース)」は、「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」にて算定しています。
 (注3) 「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。
 (注4) 第19期末の数値に、新投資口発行による手取金、2016年2月1日及び4月1日資産取得並びに新規借入213億円の影響を考慮して算定しています。

1-4 新規取得物件の概要(2016年2月1日取得及び4月1日取得予定)

六本木ヒルズ森タワー(4フロア:25~27階・29階)



<断面図>



<新規取得物件の内訳>

対象区画	25階 (2月1日取得)	26・27・29階 (4月1日取得予定)	合計
総賃貸可能面積	4,156.66㎡	12,942.64㎡	17,099.30㎡
取得価格 (A)	11,200百万円	34,900百万円	46,100百万円
鑑定評価額	12,800百万円	39,900百万円	52,700百万円
想定賃貸事業収入 ①	550,736千円	1,714,835千円	2,265,571千円
想定賃貸事業費用 ②	123,800千円	385,073千円	508,873千円
想定NOI (B): ①-②	426,936千円	1,329,762千円	1,756,698千円
想定NOI利回り (B)÷(A)	3.8%	3.8%	3.8%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支(減価償却費を除きます。)を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

取得価格合計

461億円

鑑定評価額合計

527億円

想定NOI利回り

3.8%

物件番号	O-0
所在地(住居表示)	東京都港区六本木六丁目10番1号
竣工年月	2003年4月
階数	地上54階・地下6階
延床面積	442,150.70㎡

PML

0.59%

1-5 業績予想

	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期		第21期 2017年1月期
	実績	予想	前期実績比	予想
運用状況(百万円)				
営業収益	6,748	7,757	+ 1,009	8,193
賃貸事業収入	6,622	7,626	+ 1,004	7,975
その他賃貸事業収入	126	130	+ 4	217
営業費用	2,181	2,643	+ 461	2,966
賃貸事業費用	1,874	2,345	+ 470	2,678
販売費及び一般管理費	307	297	△ 9	288
営業利益	4,566	5,114	+ 548	5,226
営業外収益	2	2	+ 0	2
営業外費用	640	704	+ 64	729
経常利益	3,928	4,412	+ 484	4,500
当期純利益	3,927	4,411	+ 483	4,499

1口当たり分配金

発行済投資口の総口数(口)	1,570,040	1,750,640	+ 180,600	1,750,640
1口当たり分配金(円)	2,502	2,520	+ 18	2,570

その他指標(百万円)

賃貸事業損益	4,873	5,412	+ 538	5,514
減価償却費	852	964	+ 112	992
NOI	5,726	6,377	+ 650	6,507
NOI利回り	3.9%	3.9%	△ 0.0PT	3.8%
物件取得価格(運用日数加重平均)	290,756	328,350	+ 37,594	339,856

変動要因(第19期 - 第20期)

・営業収益(+1,009百万円)	
- 六本木ヒルズ森タワー(第20期取得)	+846
- 第19期取得物件の通期化	+73
- 固定型ML改定・変更(第20期)	+92
・営業費用(+461百万円)	
- 六本木ヒルズ森タワー(第20期取得)	+241
- 第19期取得物件の通期化	+16
- 固定型ML改定・変更(第20期)	+171
・営業外費用(+64百万円)	
- 支払利息等(第20期新規借入)	+74
- 投資口交付費償却	+23
- 支払利息等(既存借入)	△27

変動要因(第20期 - 第21期)

・営業収益(+435百万円)	
- 第20期取得物件の通期化	+285
- 第20期固定型ML改定・変更の通期化	+32
- 固定型ML改定・変更(第21期)	+79
・営業費用(+323百万円)	
- 第20期取得物件の通期化	+81
- 第20期固定型ML改定・変更の通期化	+50
- 固定型ML改定・変更(第21期)	+187
・営業外費用(+24百万円)	
- 第20期新規借入の通期化	+26

1-6 森ヒルズリートの基本方針・特徴

方針①: 東京都心のプレミアム物件への投資

- **業界No.1の東京都心比率**
 - ⇒ 東京都心5区及びその周辺比率: 100%
 - ⇒ 東京都心3区比率: 85.6%
- **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: 1.00%
- **業界No.1の環境性能の追求**
 - ⇒ グリーンビル認証「最高ランク」取得物件比率: 71.3%

(注) 各比率は、新規取得物件を含めて算定しています。



方針②: 配当重視の運用 - 11期連続で増配中

- **「配当重視の運用」を基本方針に掲げる**
 - ⇒ 11期連続で増配中
(2010年7月期から2016年1月期まで)
 - ⇒ 年間平均増加率+12.4%
(2010年7月期から2016年1月期まで)

方針③: 森ビルグループの総合力の活用

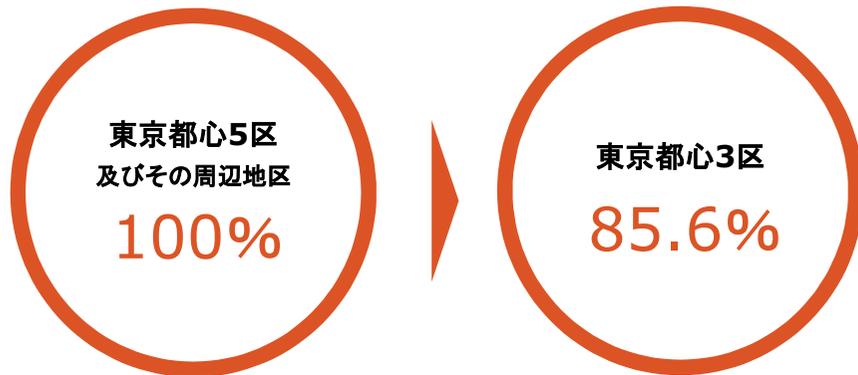
- **豊富な物件パイプラインの活用**
 - ⇒ MHRはスポンサー物件に対して「優先交渉権」を保有
 - ⇒ スポンサーは今後、東京都心で様々な大規模再開発を予定
- **森ビルグループの物件管理・運営力の活用**

1-7 方針①: 東京都心のプレミアム物件への投資

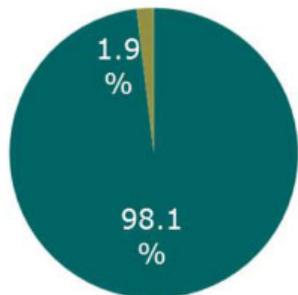
業界No.1の東京都心比率

ポートフォリオ分散状況(新規物件取得後:総額3,398億円)

地域別

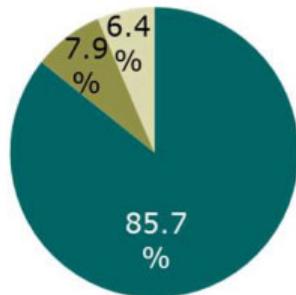


建物規模別 (注2)



■ 30,000m²以上 ■ 30,000m²未満

用途別 (注3)

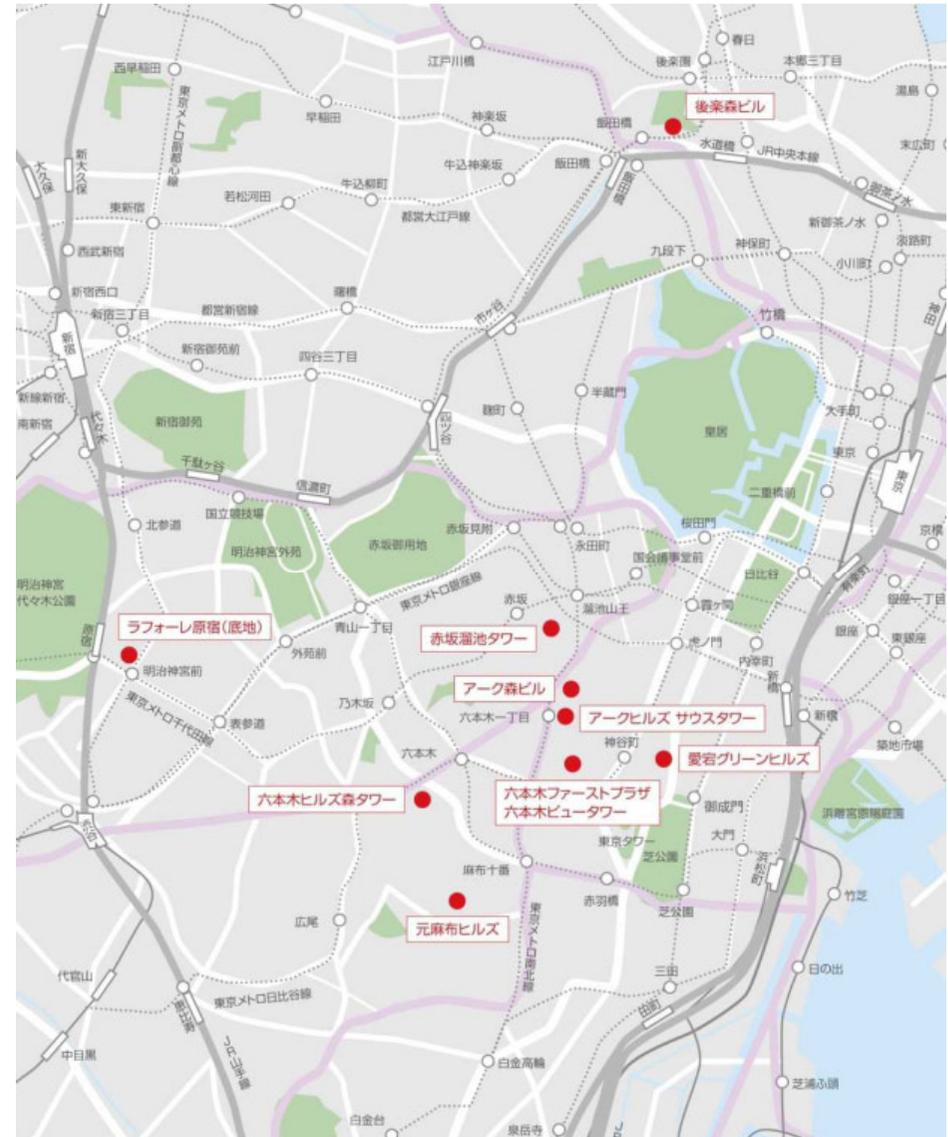


■ オフィスビル ■ 住宅 ■ 商業施設

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

(注2) 建物規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含まれません。

(注3) 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。



1-8 方針①: 東京都心のプレミアム物件への投資

業界No.1の耐震性能の追求

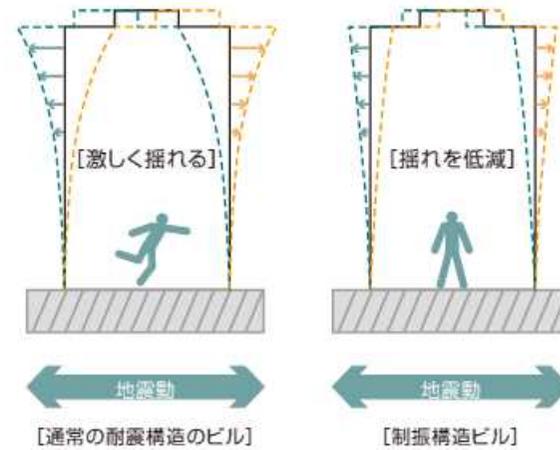
PMLと耐震性能の状況(新規物件取得後)

上場投資法人で最も低い
ポートフォリオPML
1.00%

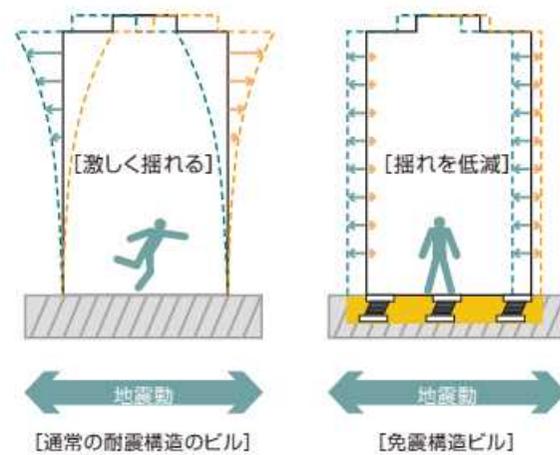
※ PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失額であり、
数値が低いほど耐震性に優れていることを示す

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

制振構造



免震構造



1-9 方針①: 東京都心のプレミアム物件への投資

業界No.1の環境性能の追求

グリーンビル認証の取得状況(新規物件取得後)



CASBEE不動産マーケット普及版:「Sランク」



六本木ヒルズ
森タワー



アーク森ビル



愛宕グリーンヒルズ
(MORIタワー)

DBJ Green Building 認証:「Five Stars」



アークヒルズ
サウスタワー



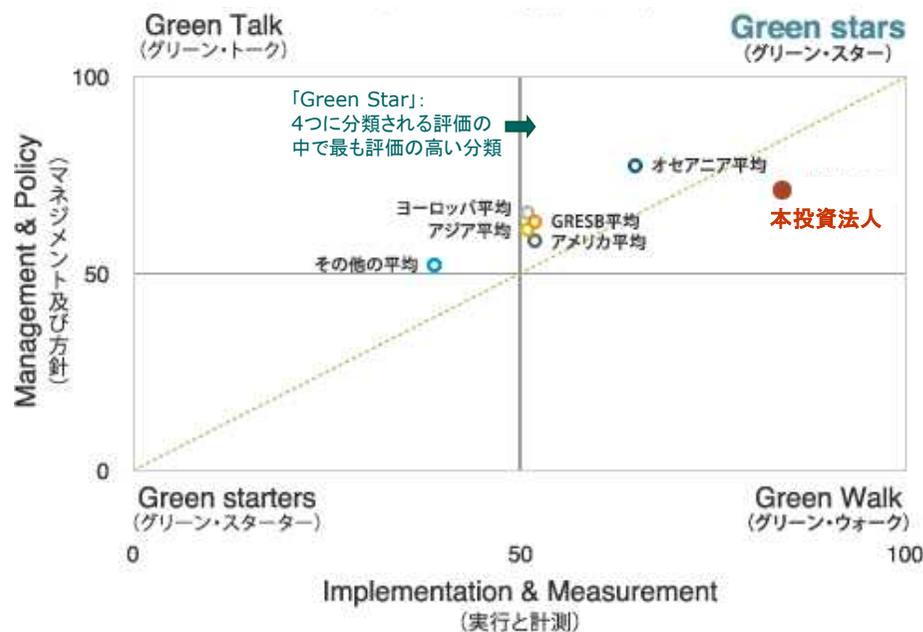
GRESB最高位「Green Star」を4年連続取得

2015年のGRESB調査において、4年連続Green Starの評価を取得するとともに、日本でオフィスを主たる投資対象とする参加者の中で獲得スコアが第1位となりました。



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)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。

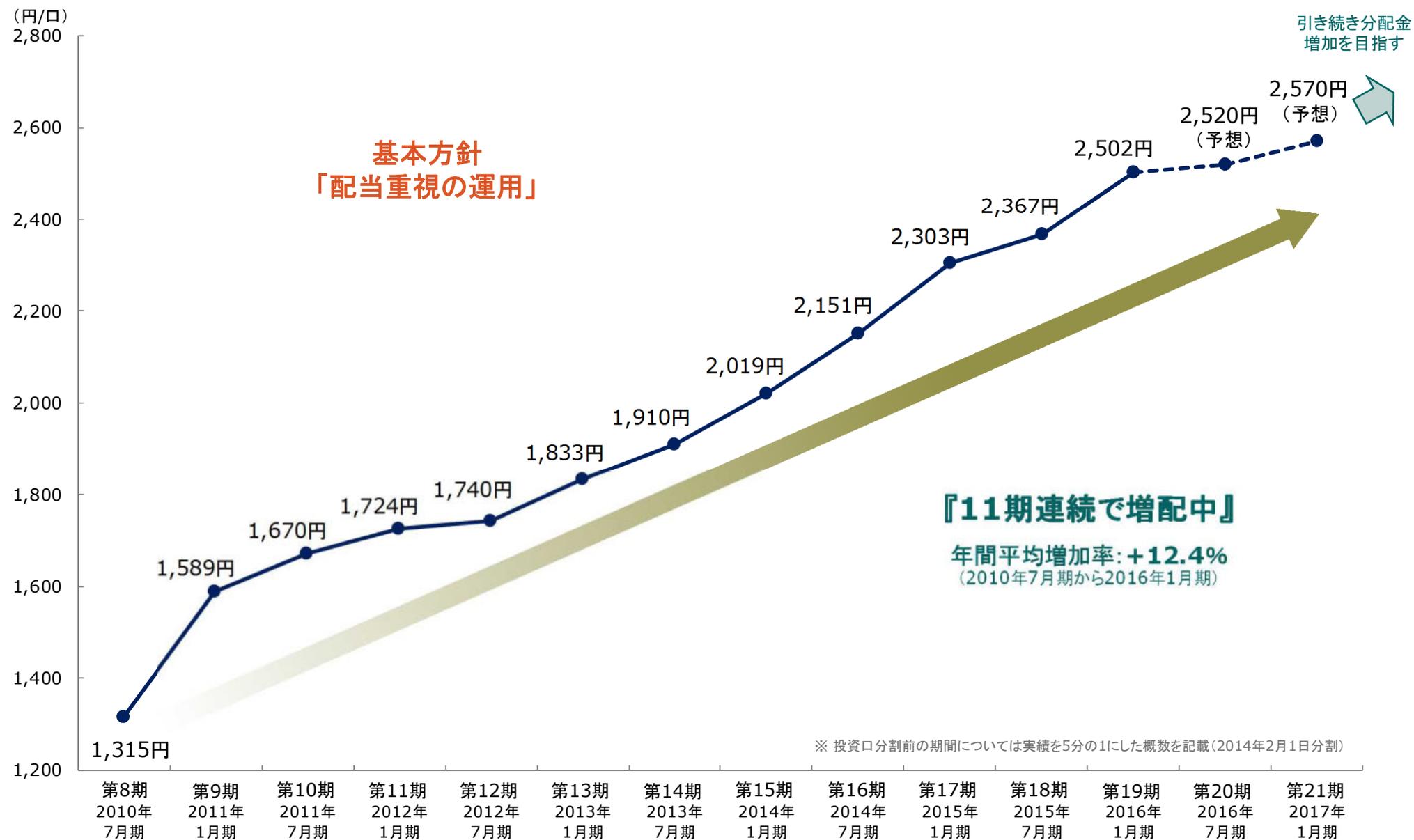
<GRESBの4象限モデルにおける地域別スコア>



(出所) GRESB「2015 GRESB Report」に基づき、資産運用会社が作成しています。

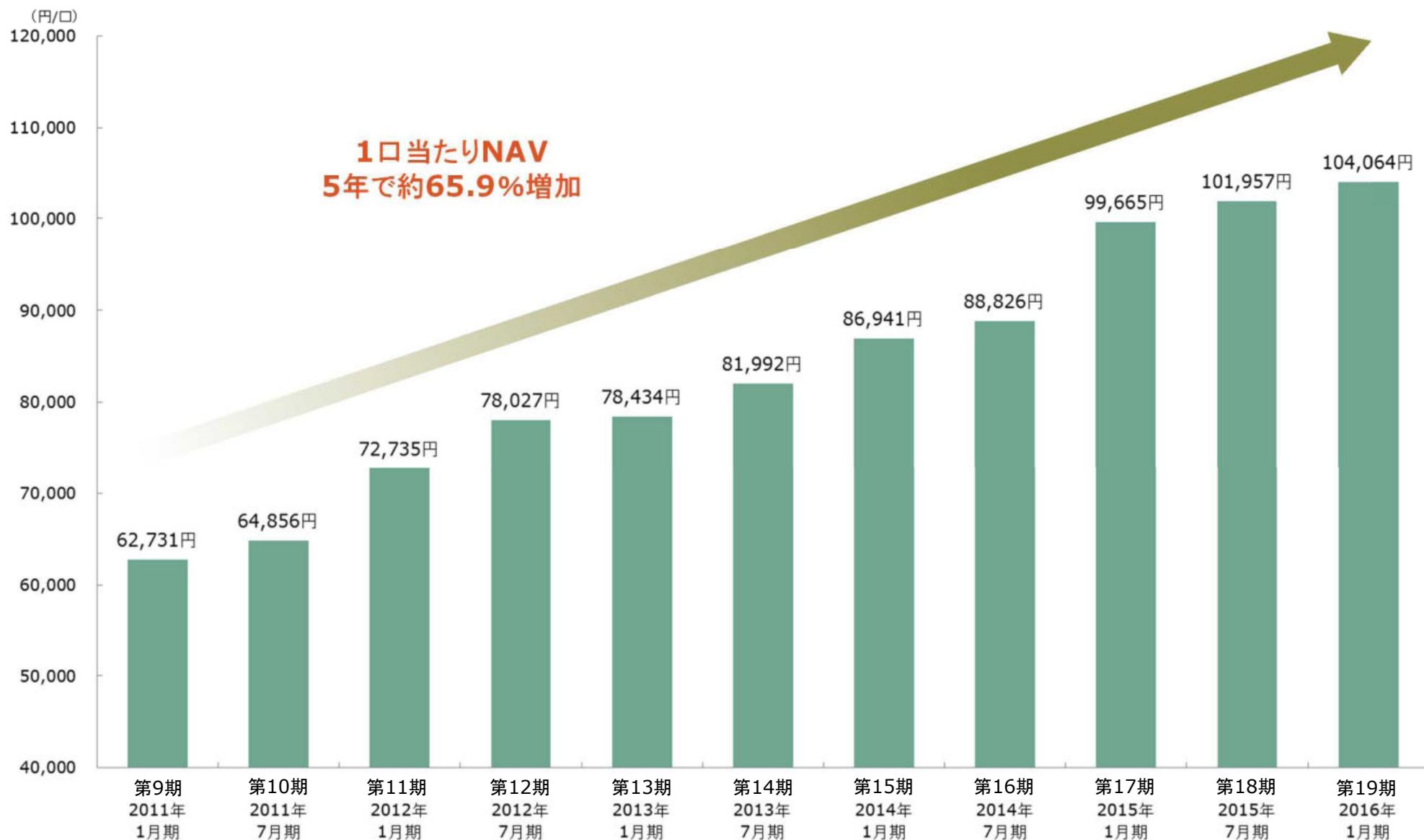
1-10 方針②: 配当重視の運用

1口当たり分配金の推移



1-11 方針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

1-12 方針③: 森ビルグループの総合力の活用

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・管理棟数113棟(2015年3月末時点)

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)

最近のプロジェクト

A 虎ノ門一丁目地区
第一種市街地再開発事業



B フォレストテラス鳥居坂



敷地面積	約10,360㎡
延床面積	約173,620㎡
用途	事務所/店舗/教会/ ビジネス支援施設/駐車場
事業者	虎ノ門一丁目地区市街地 再開発組合(注2)
竣工時期	2019年度(予定)

敷地面積	約4,434㎡
延床面積	約15,210㎡
用途	住宅
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	2015年9月15日

(注1) 一定の適用除外があります。
(注2) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員の1社として参画しています。

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** 虎ノ門ヒルズ



〈オフィス・住宅・ホテル等〉
- 3** アークヒルズ
(本投資法人一部所有)



〈オフィス・住宅・商業等〉
- 4** 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〉
- 5** オランダヒルズ



〈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〉

1-13 方針③: 森ビルグループの総合力の活用

森ビルグループ関与事例

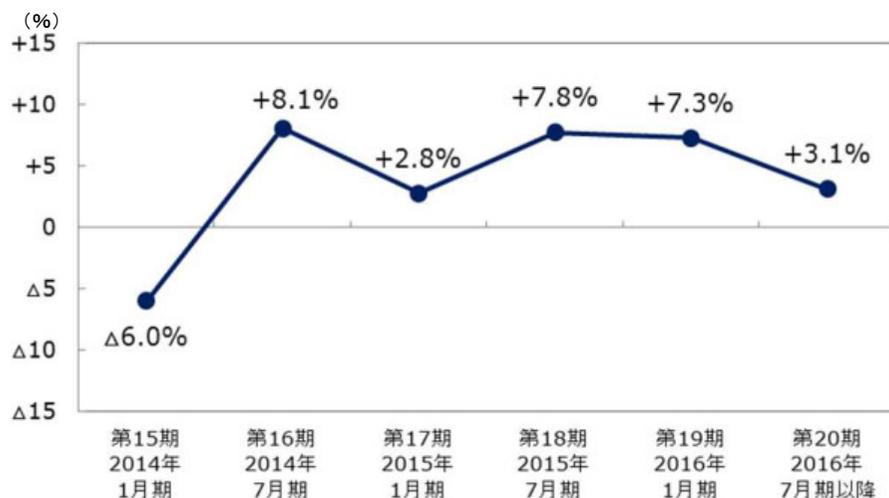


(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンドブック 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2016」に基づき、資産運用会社が作成しています。
 (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。
 (注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

1-14 内部成長

着実な内部成長が進捗中

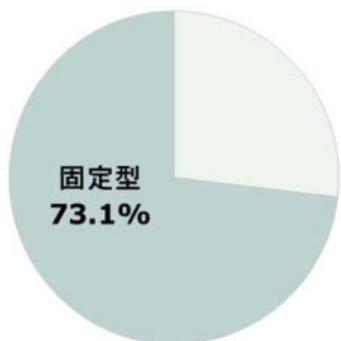
オフィステナント賃料改定実績



	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)	賃料改定率
第15期 (2014年1月期)	12.9 百万円	12.1 百万円	Δ 0.7 百万円	Δ 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)	19.8 百万円	21.4 百万円	+ 1.5 百万円	+ 7.8%
第19期 (2016年1月期)	2.8 百万円	3.1 百万円	+ 0.2 百万円	+ 7.3%
第20期 (2016年7月期) 以降	23.3 百万円	24.1 百万円	+ 0.7 百万円	+ 3.1%

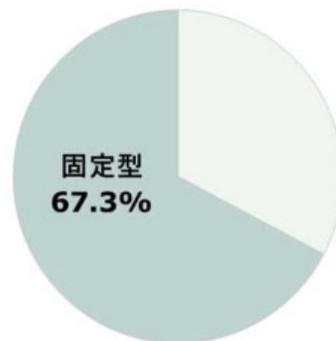
賃料固定型マスターリース比率の見通し

<2016年4月>



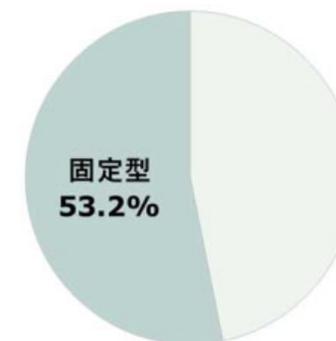
<2016年8月>

赤坂溜池タワー(オフィス)パススルー化



<2017年5月>

愛宕グリーンヒルズ パススルー化



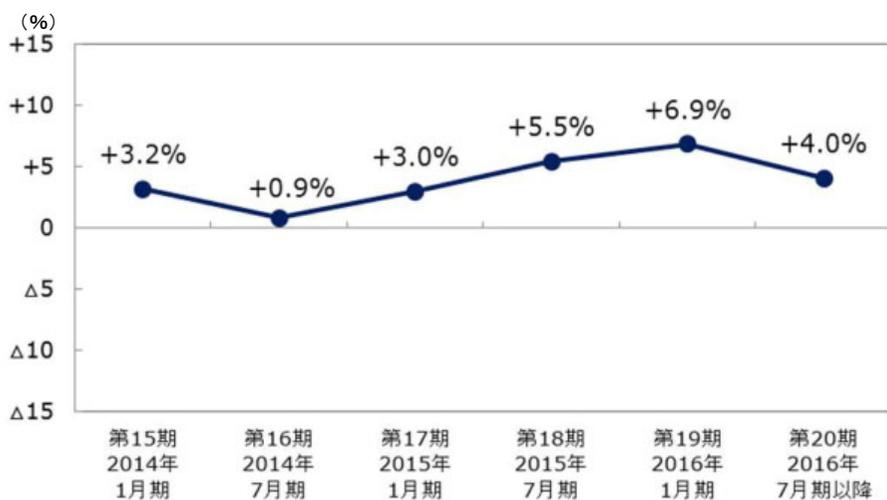
(注) 「賃料固定型マスターリース比率」は、2016年4月1日時点のポートフォリオを前提に算定しています。

月額賃料の内訳及び賃料改定時期

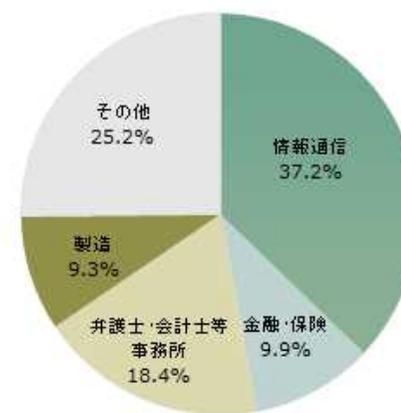
テナント	契約形態	月額賃料 合計	割合	賃料改定時期				
				第20期 2016年 7月期	第21期 2017年 1月期	第22期 2017年 7月期	第23期 2018年 1月期	第24期以降 2018年 7月期以降
オフィス	定期借家	158.3	12.1%	—	36.8	82.4	11.5	27.4
	普通借家	891.3	67.9%	0.3	246.9	124.7	—	519.3
	用途別計	1,049.6	80.0%	0.3	283.7	207.1	11.5	546.7
住宅	定期借家	33.8	2.6%	2.4	5.6	7.7	7.8	10.0
	普通借家	90.1	6.9%	36.1	2.1	51.4	0.4	—
	用途別計	124.0	9.5%	38.6	7.7	59.2	8.3	10.0
商業等	事業用定期借地	102.4	7.8%	—	102.4	—	—	—
	普通借家	17.9	1.4%	—	—	—	—	17.9
	用途別計	120.3	9.2%	—	102.4	—	—	17.9
小計		1,294.0	98.6%	39.0	393.9	266.3	19.8	574.8
店舗・駐車場等		18.0	1.4%					
合計		1,312.1	100%					

(注) 新規物件取得及びアーク森ビル(13階/12階・22階及び23階・25階)の賃料改定・建物管理費負担の変更並びに2016年1月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。
 なお、赤坂溜池タワー(住宅)については、2016年4月1日付でパススルー型マスターリースに移行しますが、第20期に固定型マスターリースの月額賃料を記載しています。

(参考)住宅テナント賃料改定実績



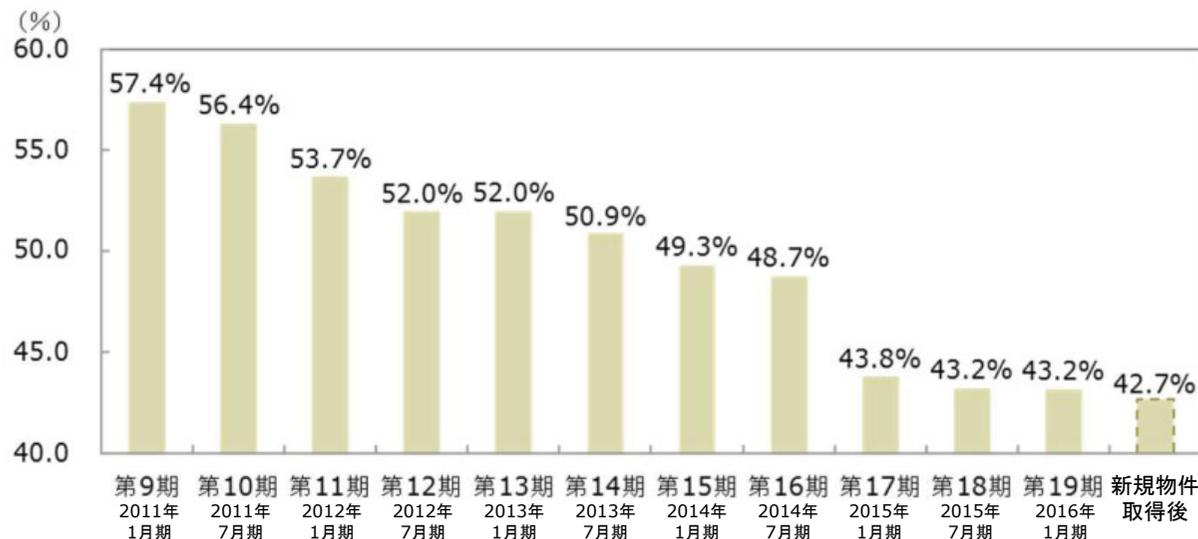
(参考)テナント業種比率(オフィス)



(注1) 新規物件取得及び2016年1月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映した月額賃料に基づき算定しています。
 (注2) 賃料固定型マスターリースについては、2016年1月31日時点で実際に貸室を使用しているエンドテナントの月額賃料に基づき算定しています。また、共有物件については、共有持分割合を乗じて算定しています。
 (注3) 業種の分類は資産運用会社で設定しています。

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

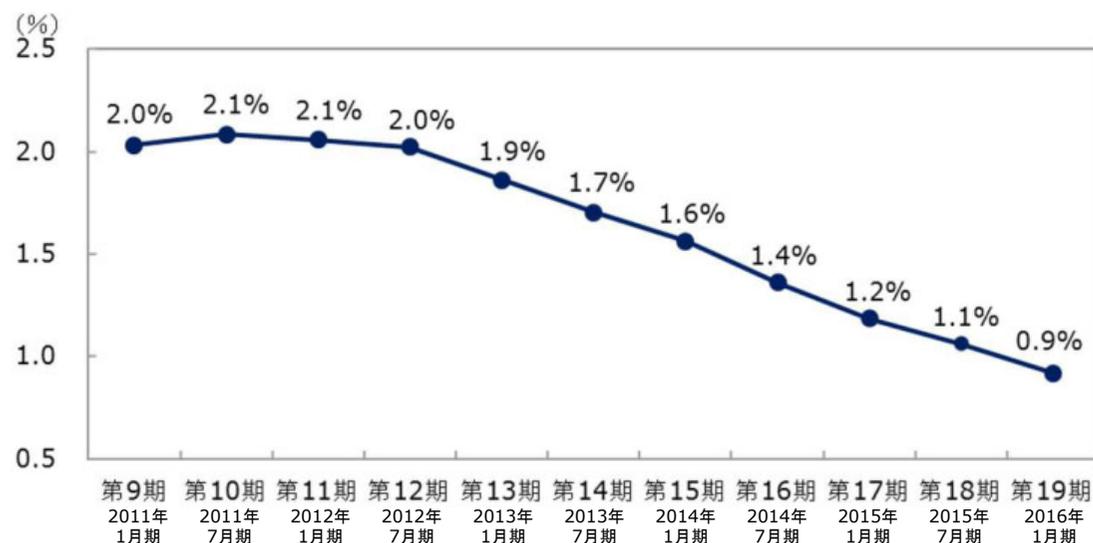


有利子負債の状況

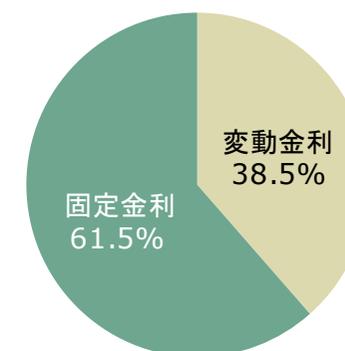
	第18期末 2015年7月31日	第19期末 2016年1月31日
有利子負債残高	130,200百万円	132,700百万円
LTV(帳簿価額ベース) ^(注1)	44.1%	44.5%
LTV(鑑定評価額ベース) ^(注2)	43.2%	43.2%
平均残存年数	3.7年	4.4年

(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)

有利子負債 平均金利の推移(融資手数料を含む)

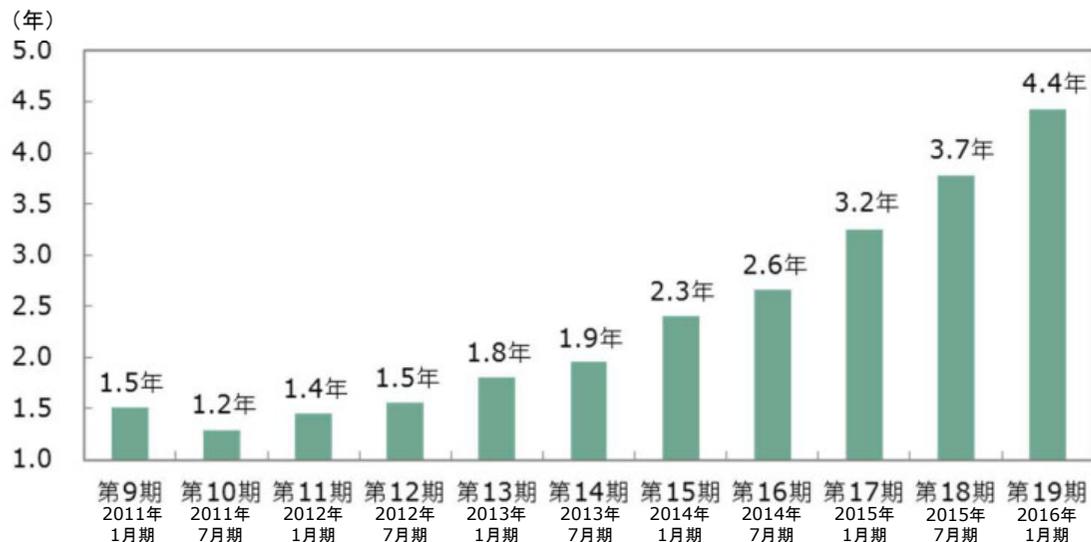


変動金利比率の状況(新規物件取得後)



(注) 有利子負債 平均金利 = (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

有利子負債 平均残存年数の推移

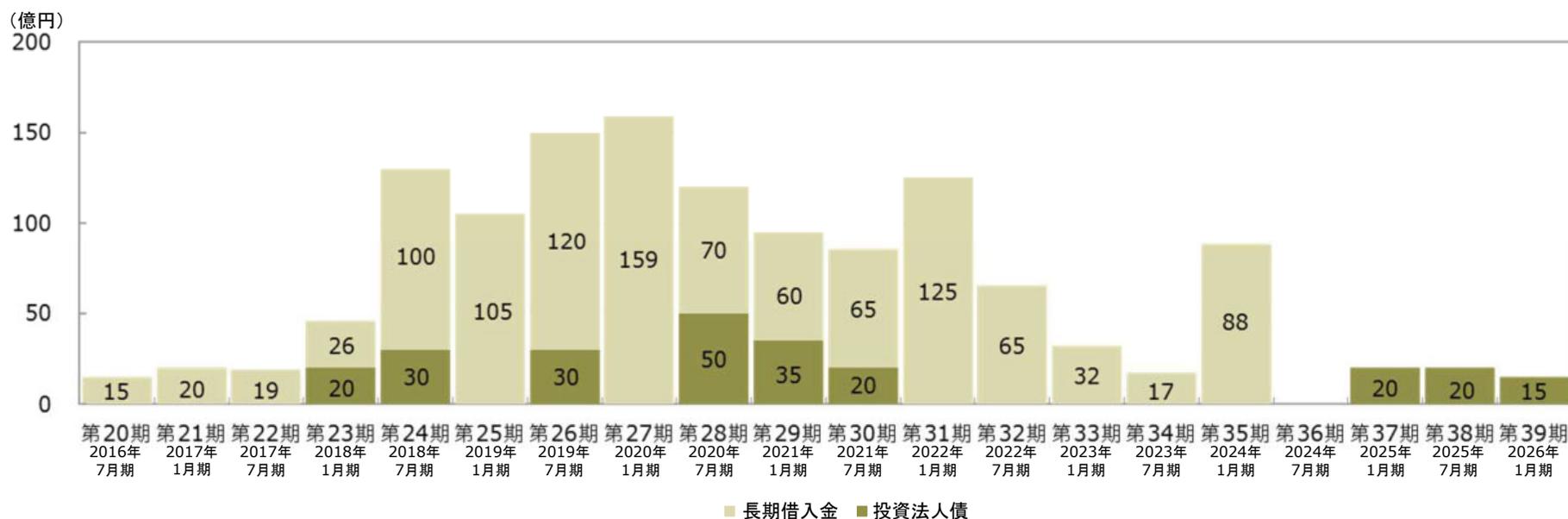


格付の状況

日本格付研究所 (JCR)

長期発行体格付 AA-
(見通し: 安定的)

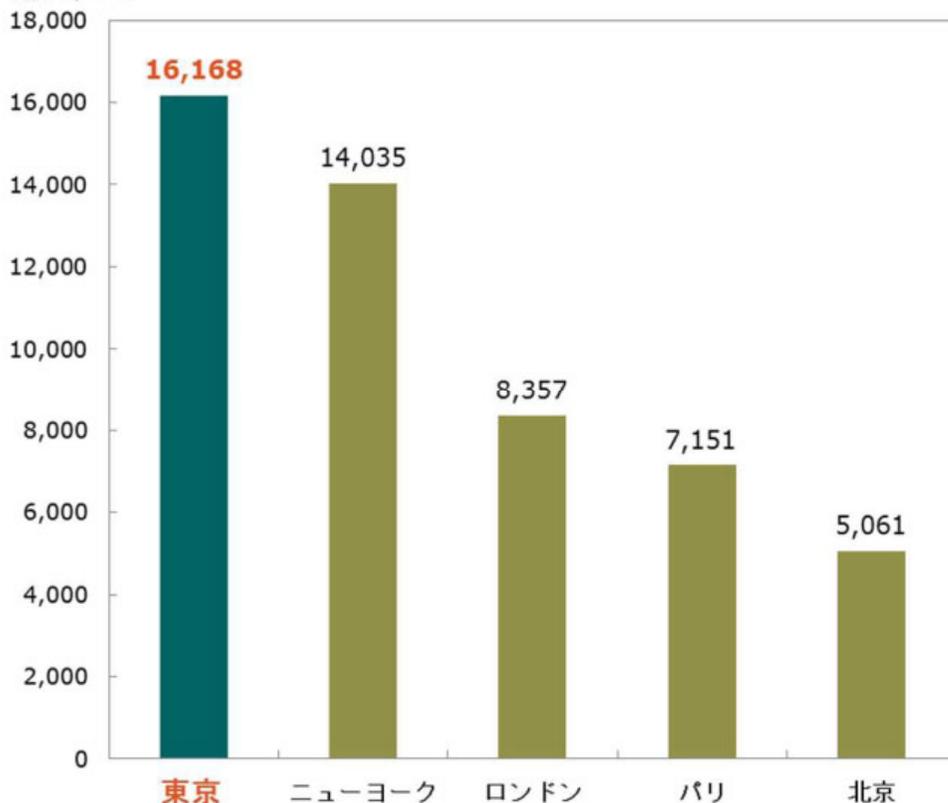
返済期限の分散状況 (2016年1月31日時点)



1-18 東京都心の優位性

世界の主要都市圏におけるGDPの比較

(億ドル, PPP)



(出所) The BROOKINGS INSTITUTION「GLOBAL METRO MONITOR 2014」に基づき資産運用会社が作成しています。

世界の都市圏人口と2030年の推計

(千人)

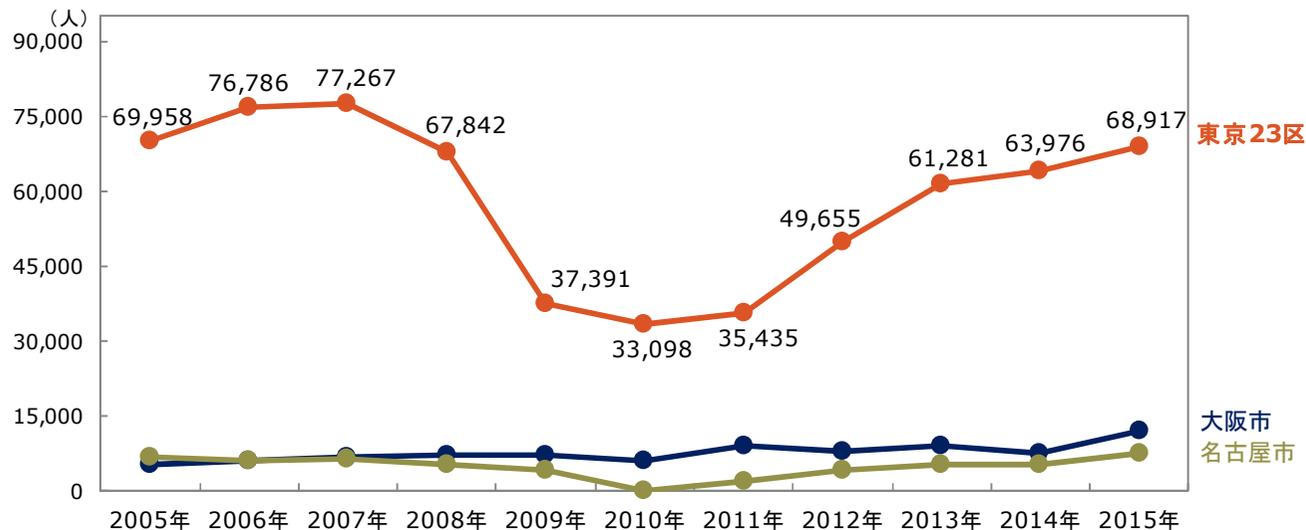
2014年			2030年		
順位	都市的集積地域	人口	順位	都市的集積地域	人口
1	東京(日本)	37,833	1	東京(日本)	37,190
2	デリー(インド)	24,953	2	デリー(インド)	36,060
3	上海(中国)	22,991	3	上海(中国)	30,751
4	メキシコシティ(メキシコ)	20,843	4	ムンバイ(インド)	27,797
5	サンパウロ(ブラジル)	20,831	5	北京(中国)	27,706
6	ムンバイ(インド)	20,741	6	ダッカ(バングラデシュ)	27,374
7	大阪(日本)	20,123	7	カラチ(パキスタン)	24,838
8	北京(中国)	19,520	8	カイロ(エジプト)	24,502
9	ニューヨーク(アメリカ)	18,591	9	ラゴス(ナイジェリア)	24,239
10	カイロ(エジプト)	18,419	10	メキシコシティ(メキシコ)	23,865

(出所) 国連経済社会局「World Urbanization Prospects: The 2014 Revision」に基づき資産運用会社が作成しています。

- 世界の都市圏におけるGDP比較において、東京はニューヨーク、ロンドンを上回り世界最大
- 世界の都市圏人口において、東京は今後も世界最大の水準を維持する見通し

1-19 東京都心の優位性

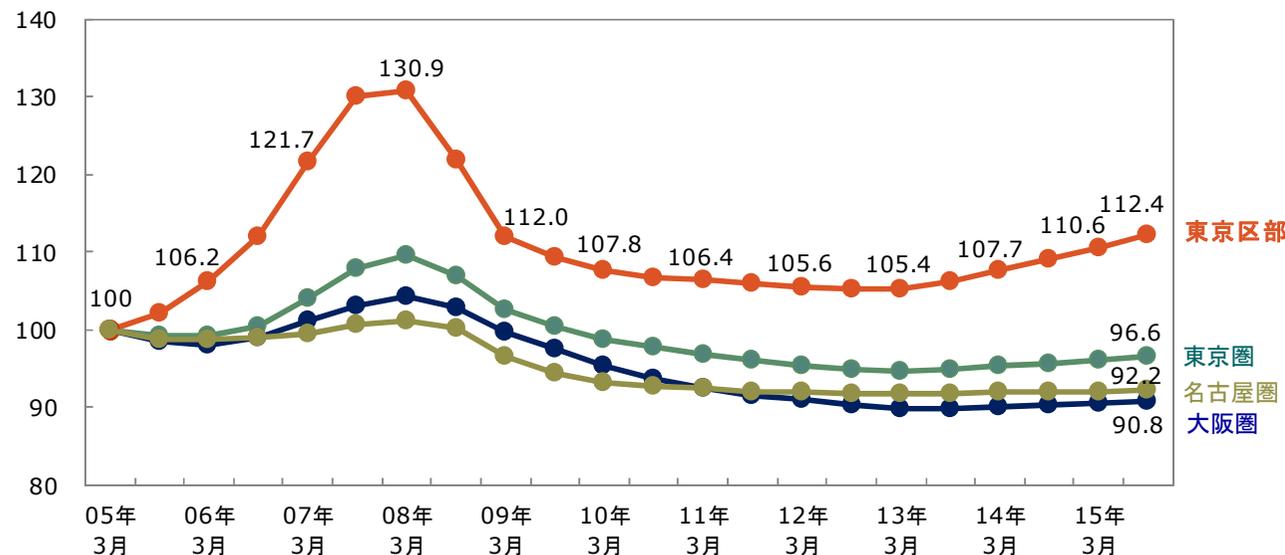
転入超過人口の推移



- 東京23区は1997年以降19年連続の転入超過が続いており、国内の他都市と比較しても、一貫して高水準の転入超過が続く

(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。

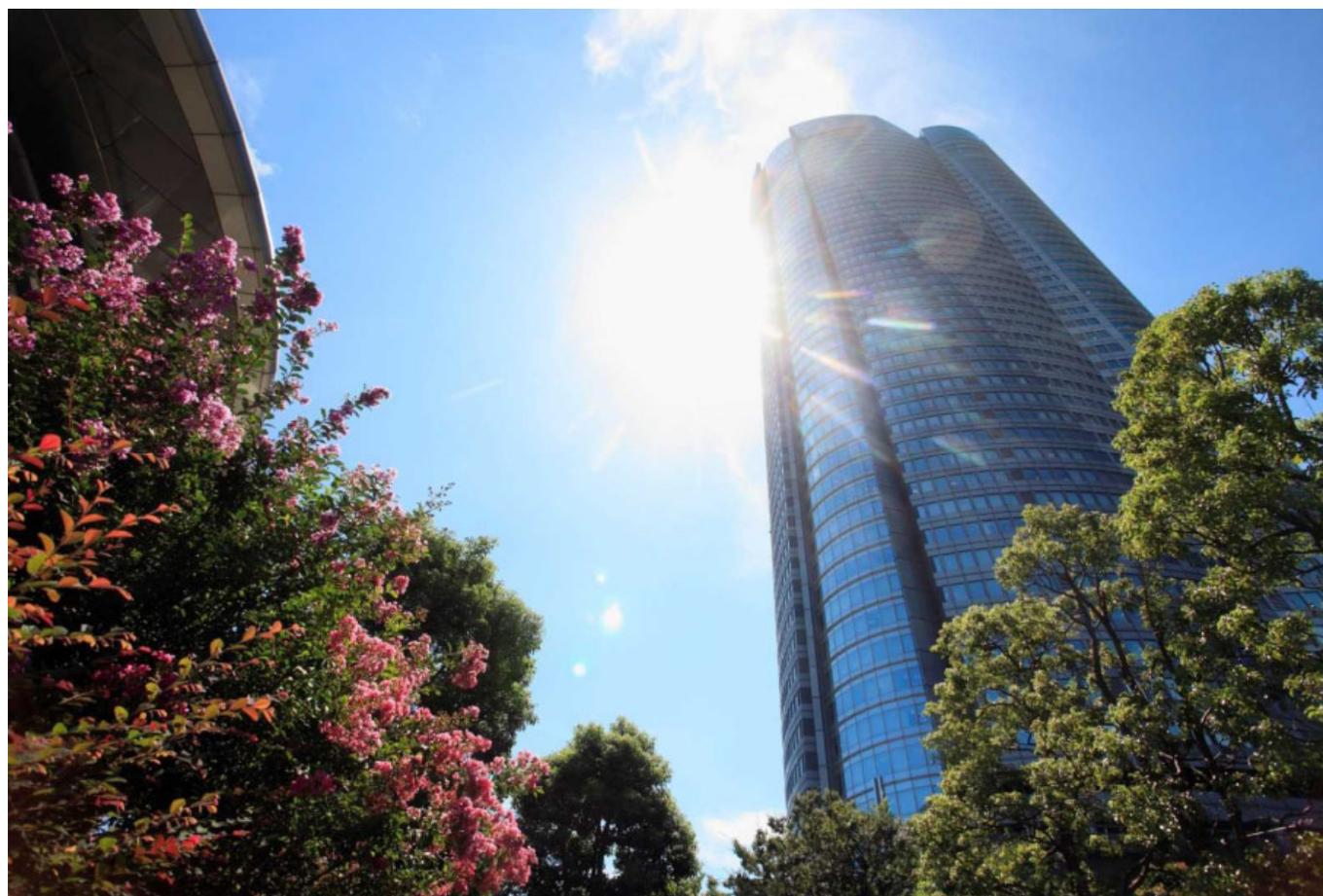
市街地価格指数の推移(全用途)



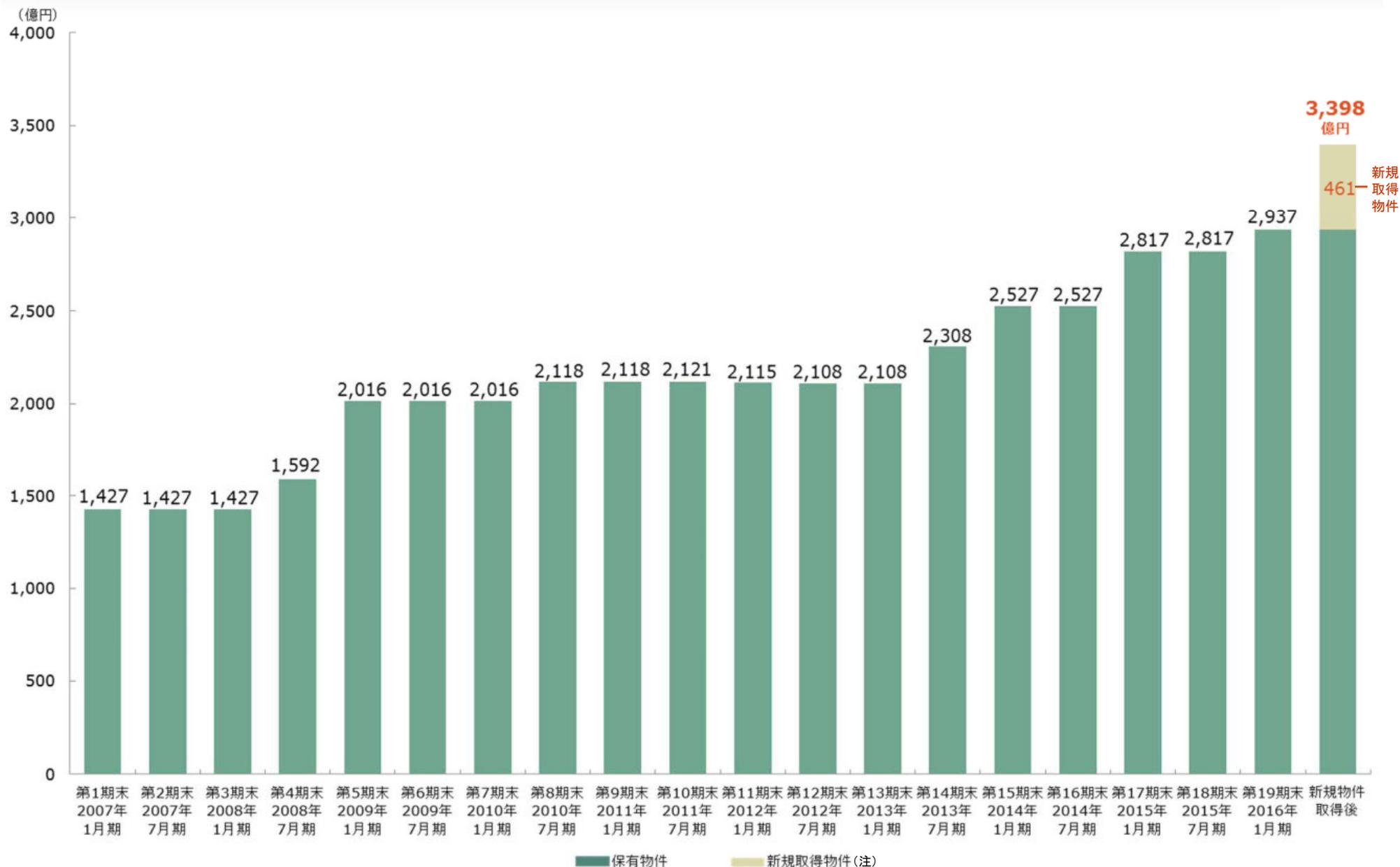
- 東京都心の地価水準は、2005年3月の水準を一貫して上回っており、下落傾向にある国内の他都市圏との比較において一線を画している
- 但し、資産価格が大きく上昇したタイミングでの投資には注意が必要であり、投資価格については慎重な姿勢で臨む方針

(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。

2. 運用状況



2-1 資産総額(取得価格ベース)の推移

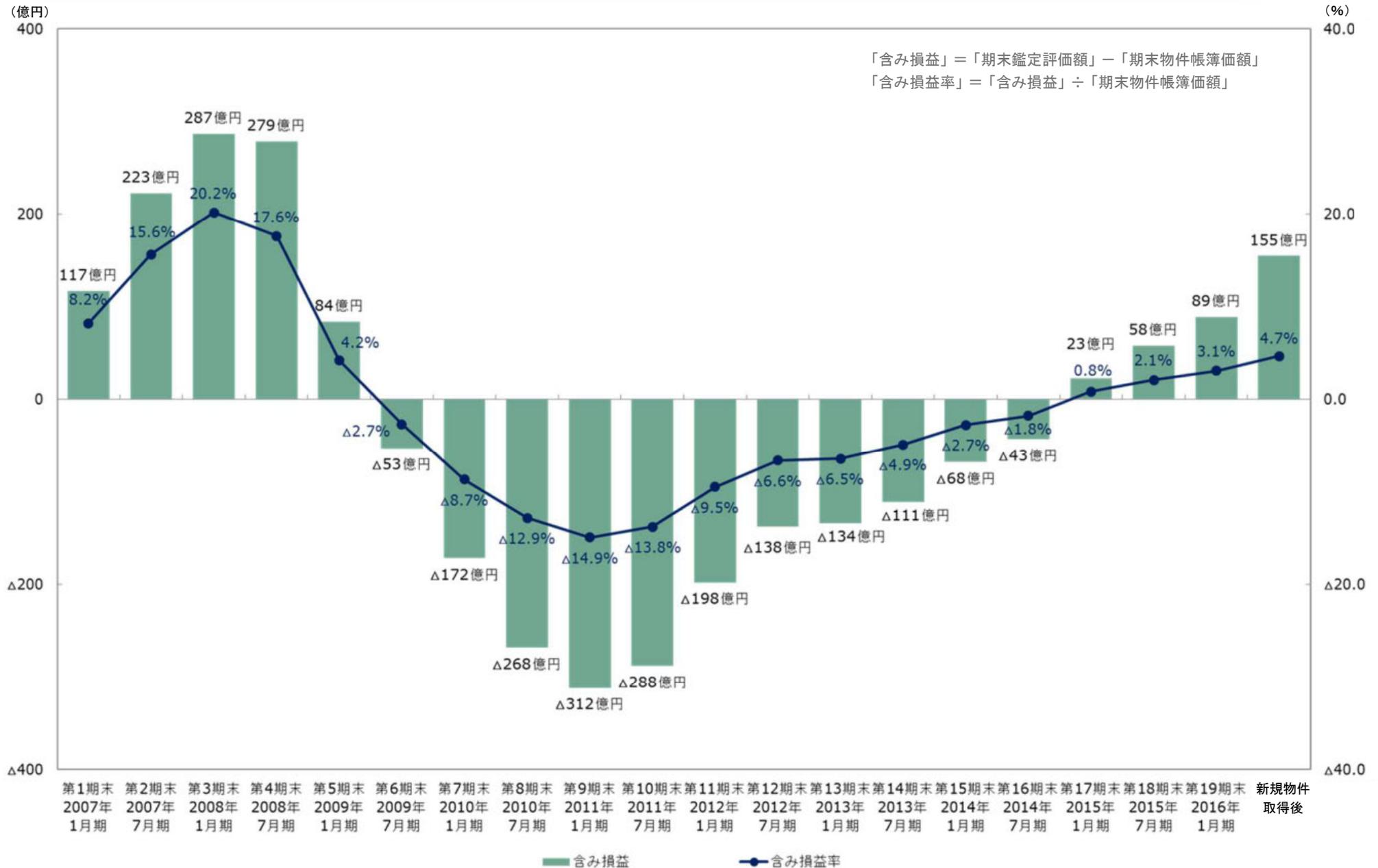


(注) 新規取得物件は、2016年2月1日取得及び4月1日取得予定の六本木ヒルズ森タワーの追加取得部分を示します。

2-2 含み損益の推移



HILLS REIT



2-3 期末鑑定評価額

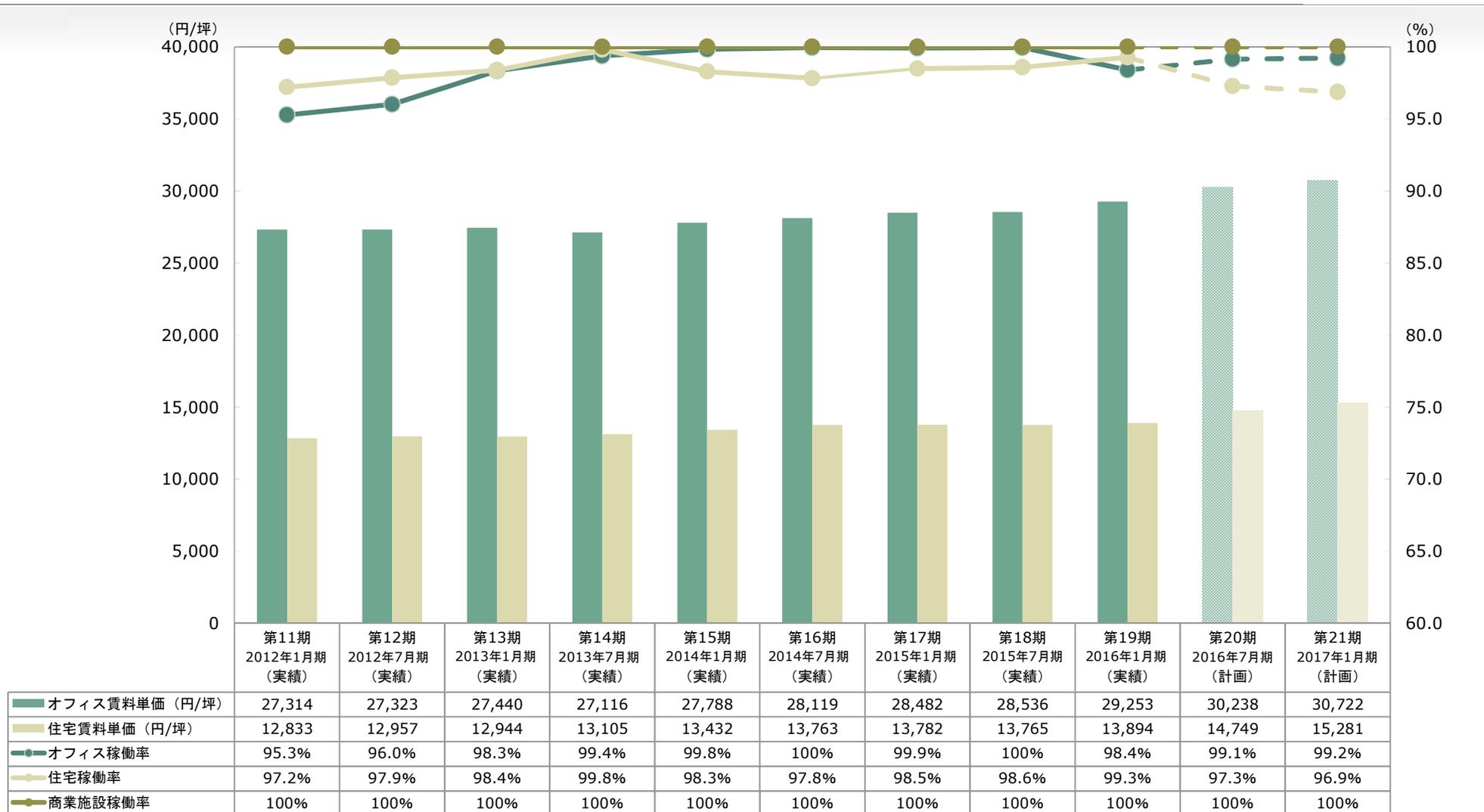
(百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第18期末 (2015年7月31日時点)		第19期末 (2016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	69,280	68,108	66,100	3.6%	80,900	3.5%	3.2%	3.7%	14,800	22.4%	12,791
	アーク森ビル	O-1	62,480	61,614	59,100	3.9%	57,000	3.7%	3.4%	3.9%	△ 2,100	△ 3.6%	△ 4,614
	後楽森ビル	O-4	27,200	25,170	22,900	4.1%	23,400	4.0%	3.6%	4.3%	500	2.2%	△ 1,770
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	42,205	30,200	4.0%	29,300	4.0%	3.7%	4.2%	△ 900	△ 3.0%	△ 12,905
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	42,090	41,358	45,800	4.1%	45,800	4.1%	3.6%	4.3%	0	0.0%	4,441
	アークヒルズ サウスタワー	O-8	19,150	19,090	21,500	3.7%	22,100	3.6%	3.4%	3.8%	600	2.8%	3,009
	小計		264,130	257,547	245,600	—	258,500	—	—	—	12,900	5.3%	952
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	1,706	1,630	1,940	4.1%	1,990	4.0%	3.6%	4.2%	50	2.6%	359
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,249	1,700	4.6%	1,770	4.5%	4.3%	4.7%	70	4.1%	△ 479
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,904	2,490	4.7%	2,580	4.6%	4.4%	4.8%	90	3.6%	△ 1,324
	小計		7,806	7,784	6,130	—	6,340	—	—	—	210	3.4%	△ 1,444
商業 施設等	ラフォーレ原宿(底地) (注2)	S-1	21,820	22,074	30,000	4.4%	31,500	—	4.3%	—	1,500	5.0%	9,425
	小計		21,820	22,074	30,000	—	31,500	—	—	—	1,500	5.0%	9,425
ポートフォリオ合計			293,756	287,406	281,730	—	296,340	—	—	—	14,610	5.2%	8,933

(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18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。

2-4 賃料単価及び稼働率の推移



(参考: 第10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	第10期 2011年7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	29,555
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	15,492
オフィス稼働率	99.9%	100%	99.1%	97.4%	98.1%	97.8%	93.7%	92.7%	88.9%	89.6%
住宅稼働率	94.4%	93.4%	93.1%	94.2%	93.5%	89.6%	90.1%	91.5%	93.8%	96.7%
商業施設稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	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。

2-5 賃料固定型マスターリースの概要

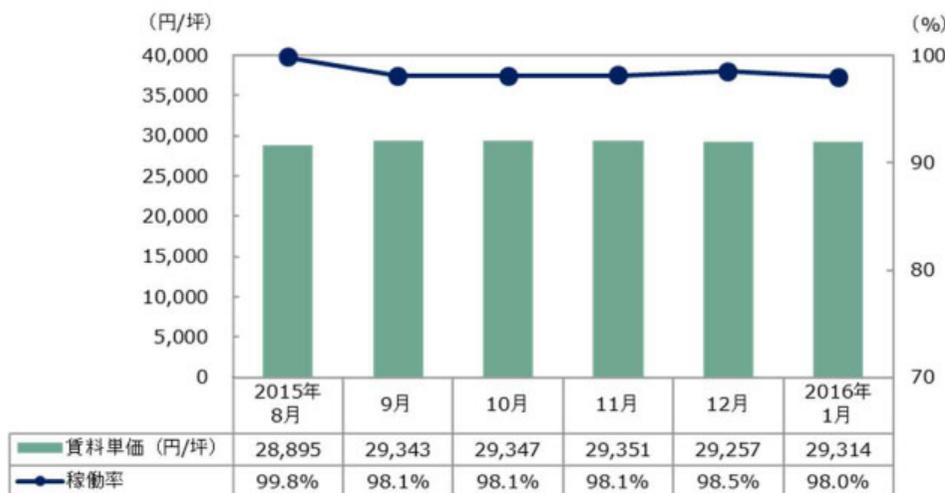
スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要(新規物件取得後)

物件名称	月額賃料合計 (百万円)	月額総賃料に 占める割合 (注)	対象区画・用途	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 (百万円)	建物管理費 負担	賃料改定時期	契約満了時期
六本木ヒルズ森タワー (10フロア)	476.5	36.3%	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	森ヒルズリート	—	2018年9月
			20階	3,879.19	42.8	森ヒルズリート	—	2019年7月
			28階	4,460.13	49.2	森ヒルズリート	—	2020年9月
			25階	4,156.66	45.8	森ヒルズリート	—	2021年1月
			26階・27階・29階	12,942.64	142.9	森ヒルズリート	—	2021年3月
アーク森ビル (8フロア+冷熱供給所)	221.0	16.8%	13階/12階・22階	7,952.55	77.9	森ヒルズリート	—	2021年1月
			23階・25階	5,742.95	55.5	森ヒルズリート	—	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)	76.5	5.8%	オフィス	10,327.92	76.5	マスターレシー	2016年8月	2026年3月
愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%)	185.2	14.1%	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
合計	959.5	73.1%						

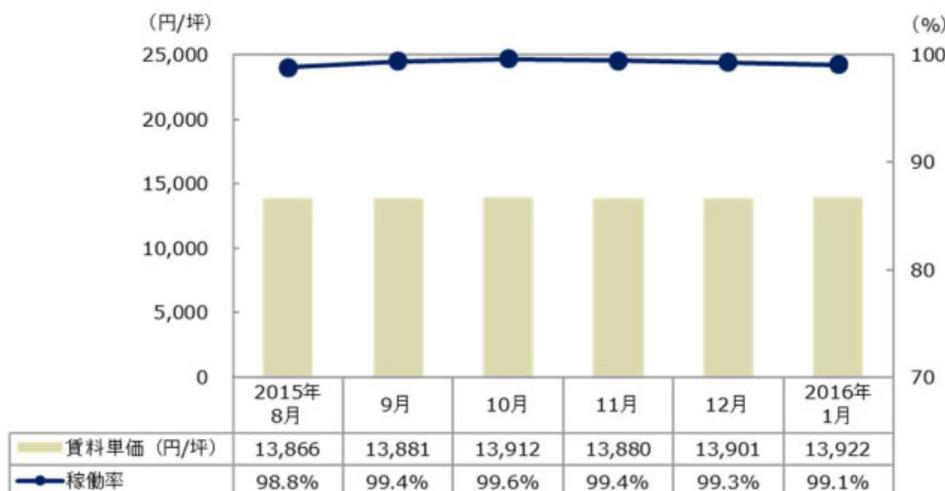
(注) 新規物件取得及びアーク森ビル(13階/12階・22階及び23階・25階)の賃料改定・建物管理費負担の変更、並びに 2016年1月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。
なお、赤坂溜池タワー(住宅)については、2016年4月1日付でパススルー型マスターリースに移行しますが、月額総賃料は固定型マスターリースの月額賃料を基に算定しています。

2-6 月別物件稼働状況と賃貸面積上位テナント

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(新規物件取得後)

エンドテナント名	物件名称	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	117,335.19 m ²	77.6%
ヤフー株式会社	アークヒルズ サウスタワー	3,841.53 m ²	2.5%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90 m ²	1.8%
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	1.7%
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	1.4%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		128,542.56 m ²	85.0%

(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算定しています。

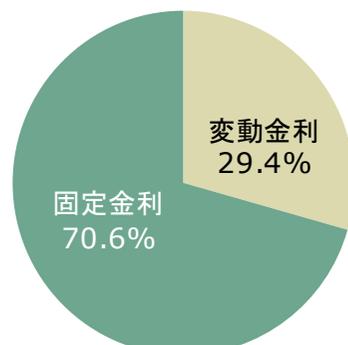
2-7 財務関連情報(2016年1月31日時点)

有利子負債長短比率・固定化比率

<長短比率>



<固定化比率>



主な財務指標

	第18期末 2015年7月31日	第19期末 2016年1月31日
有利子負債残高	130,200百万円	132,700百万円
短期借入金	—	—
長期借入金	106,200百万円	108,700百万円
投資法人債	24,000百万円	24,000百万円
LTV(帳簿価額ベース)(注1)	44.1%	44.5%
LTV(鑑定評価額ベース)(注2)	43.2%	43.2%
DSCR(注3)	10.4倍	12.1倍
平均残存年数	3.7年	4.4年
期末加重平均金利	0.68%	0.62%

(注1)「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。
 (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)」にて算定しています。
 (注3)「DSCR」は、「金利償却前当期純利益÷支払利息」にて算定しています。

有利子負債(借入先別)残高及び比率

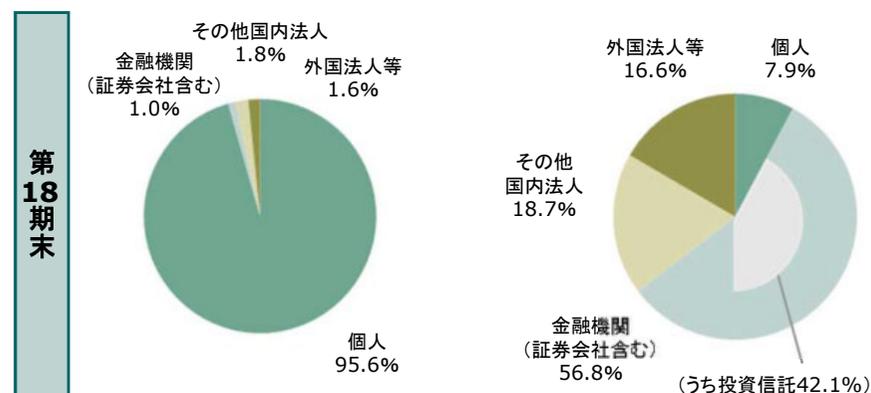
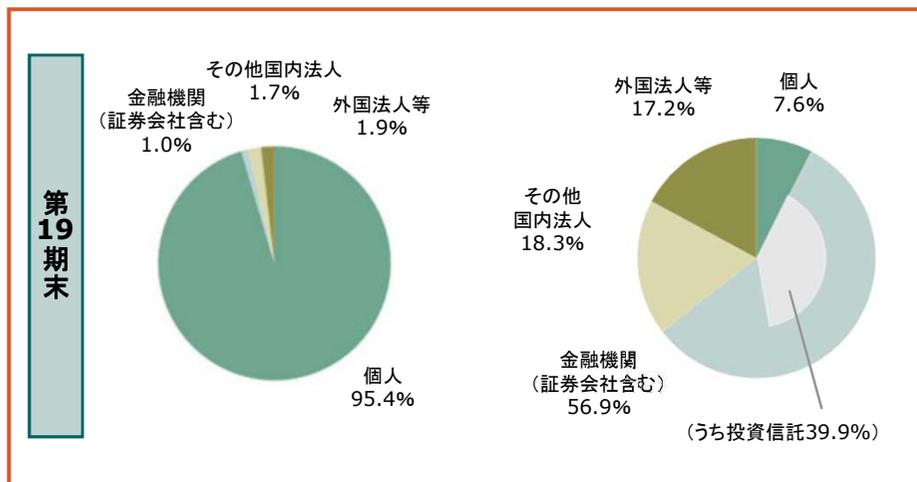
借入先	残高	借入比率
みずほ銀行	16,198百万円	14.9%
三菱東京UFJ銀行	16,198百万円	14.9%
三菱UFJ信託銀行	16,198百万円	14.9%
三井住友銀行	15,575百万円	14.3%
三井住友信託銀行	13,401百万円	12.3%
あおぞら銀行	5,250百万円	4.8%
日本政策投資銀行	4,950百万円	4.6%
農林中央金庫	4,700百万円	4.3%
福岡銀行	4,500百万円	4.1%
りそな銀行	3,830百万円	3.5%
新生銀行	2,900百万円	2.7%
広島銀行	1,500百万円	1.4%
みずほ信託銀行	1,500百万円	1.4%
大分銀行	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	108,700百万円	100%
投資法人債	24,000百万円	
有利子負債合計	132,700百万円	

2-8 投資主構成(2016年1月31日時点)

投資主構成

＜投資主数ベース＞

＜口数ベース＞



上位投資主一覧

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)	369,535口	23.5%
2	森ビル株式会社	244,590口	15.6%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	141,381口	9.0%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	127,812口	8.1%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,688口	3.4%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店	18,698口	1.2%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	18,234口	1.2%
8	四国旅客鉄道株式会社	16,620口	1.1%
9	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	16,100口	1.0%
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	15,689口	1.0%
上位10位投資主の合計		1,021,347口	65.1%

3. 事業環境認識 + MHRの方針・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: 4.3%(2016年) → 4.2%(2018年)
 - ⇒ 賃料指数: 115(2016年) → 122(2018年)
- 売買取引利回りは引き続き低い水準で推移しているが、低下速度は緩やかになっていると見られる
(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: 3.5%(2015年4月) → 3.5%(2015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低水準で推移
 - ⇒ 10年国債金利: $\Delta 0.065\%$ (2016年2月29日)
 - ⇒ コアCPI: $+0.0\%$ (2016年1月)
- 景気動向指数CI(2016年1月速報値)は、先行指数が101.4(前月比 $\Delta 0.4$ pt)、一致指数が113.8(前月比 $+2.9$ pt)。グローバルな景況感への懸念もあり低下傾向が見られる
- マネーストックの伸びがやや低下している
「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

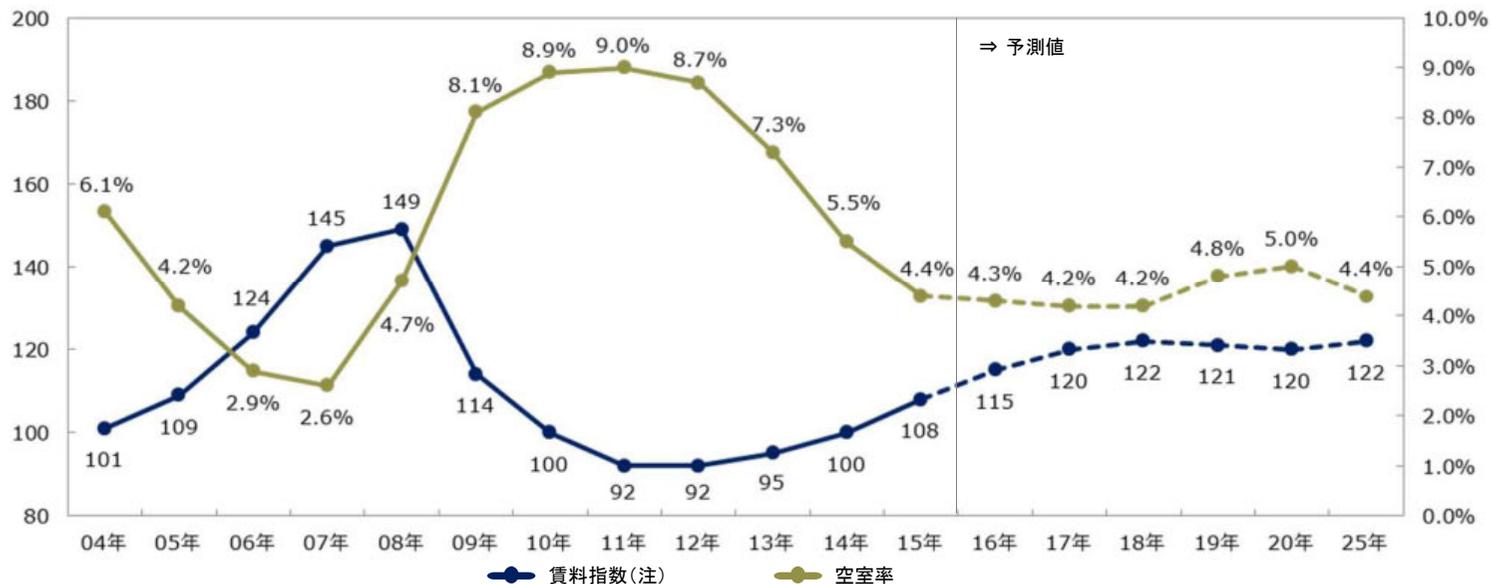
- グローバルな景況感の減退懸念があり一定の注意が必要
- 日銀によるマイナス金利政策導入もあり、金利水準は当面低位で推移することが予想される

MHRの方針・戦略

- スポンサー物件パイプラインを有効活用した外部成長を継続推進
- 内部成長を着実に進捗させるとともに、賃料固定型マスターリースの比率は低下予定
- 負債デュレーションを維持しながら、固定金利比率はタイミングを計りながら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

3-2 マーケット関連情報①

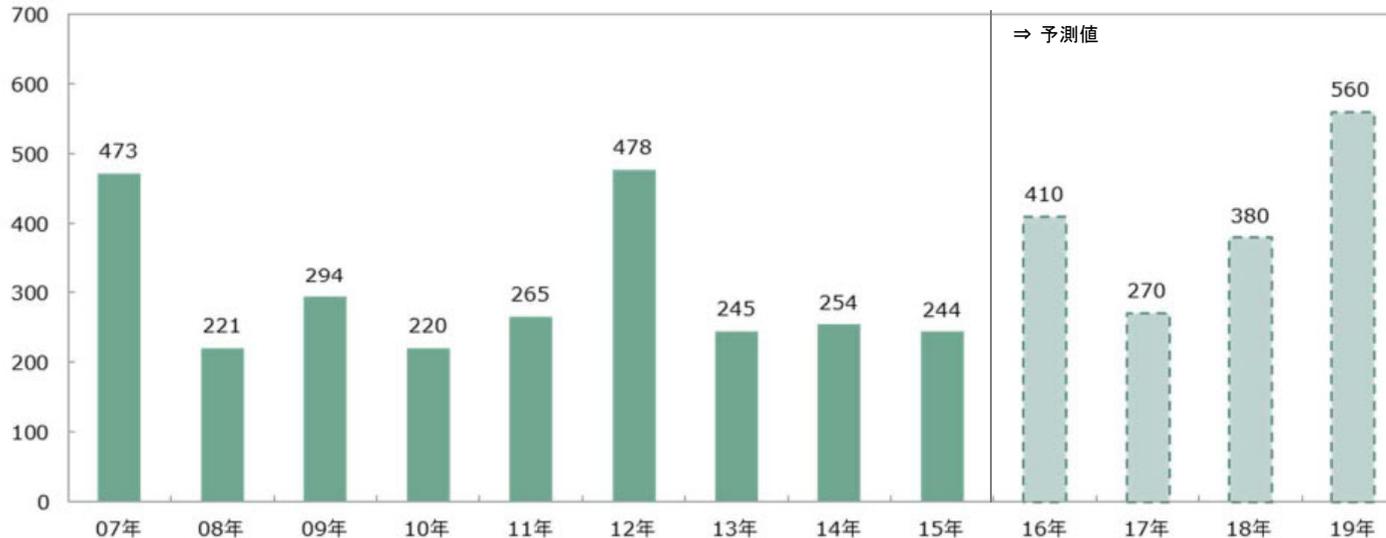
オフィスの賃料及び空室率推移(都心5区)



(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(2015~2020年、2025年)・2015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年の共益費込み賃料を100とする指数です。

オフィスの新規供給面積(都心5区)

(千坪)



(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(2015~2020年、2025年)・2015秋」に基づき資産運用会社が作成しています。

3-3 マーケット関連情報②

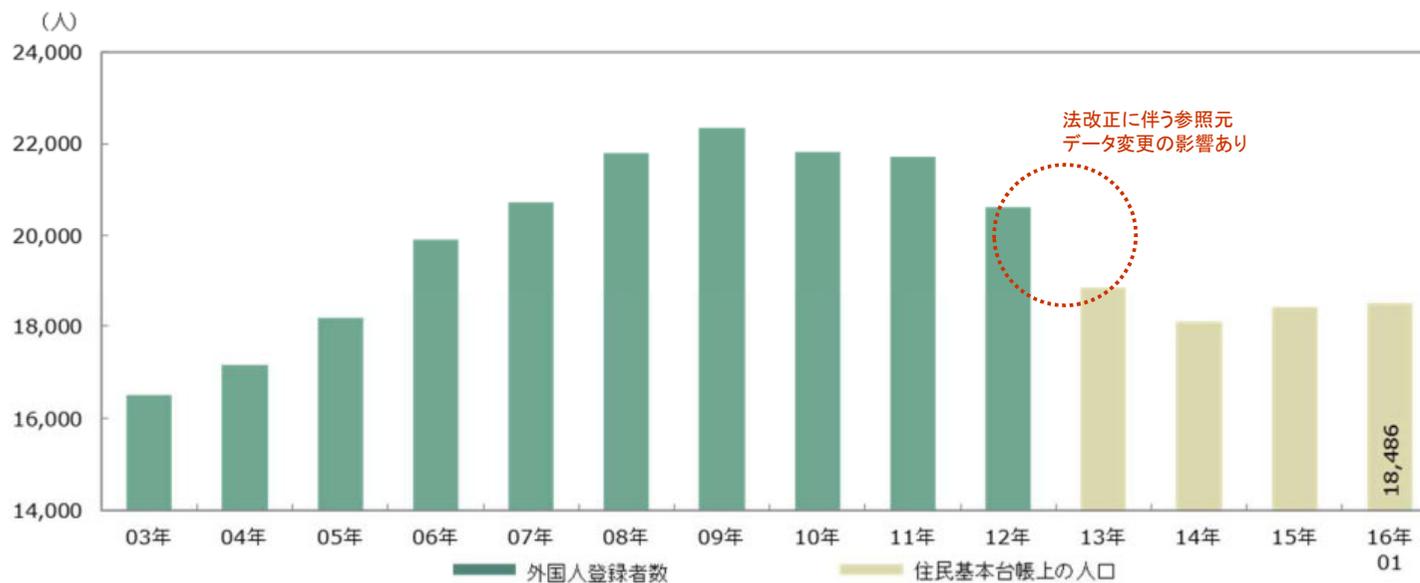
高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移



(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。

港区の外国人人口推移



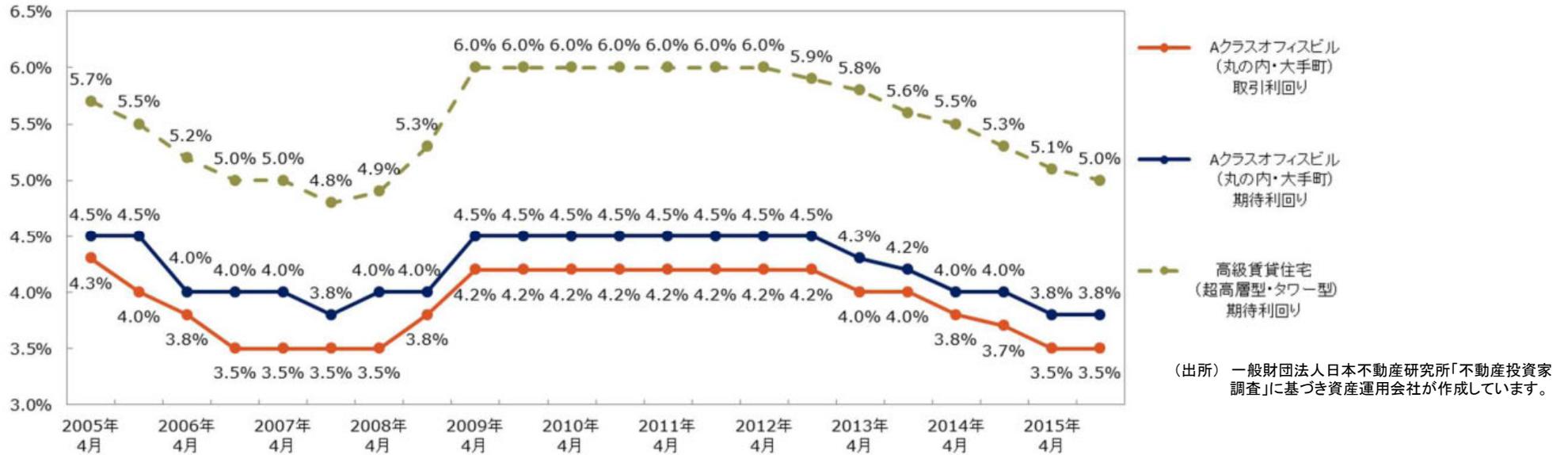
(出所) 東京都総務局統計部「外国人人口」に基づき資産運用会社が作成しています。

(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。

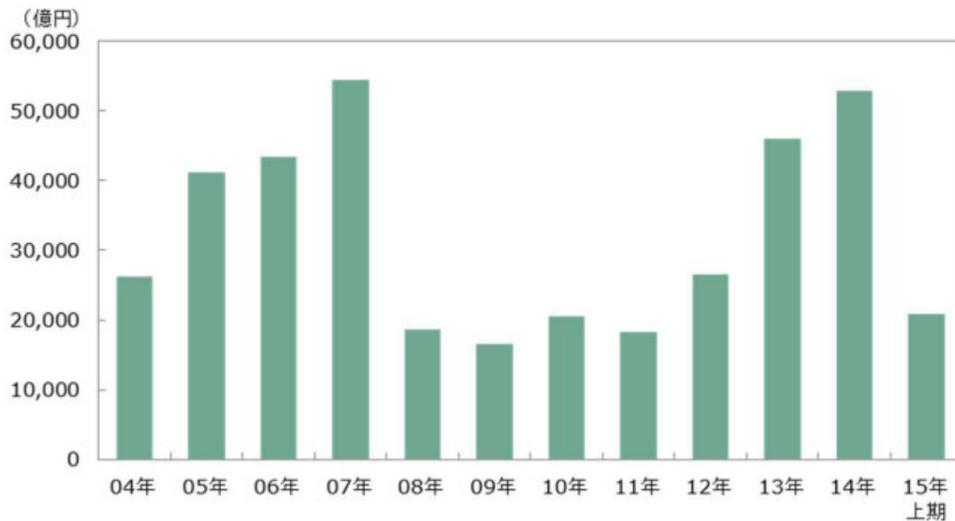
(注2) 年ベースにおいては各年1月1日時点の外国人人口を採用しています。

3-4 マーケット関連情報③

不動産投資利回りの推移

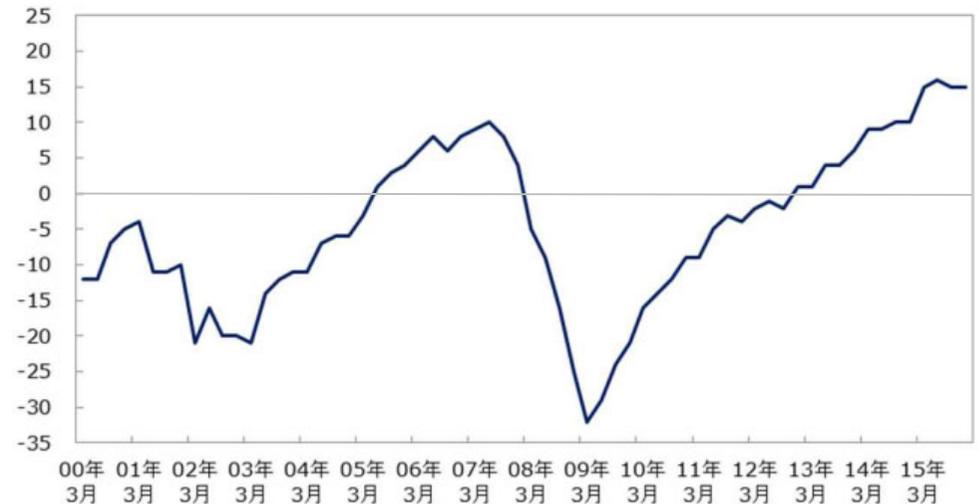


不動産取引額の推移



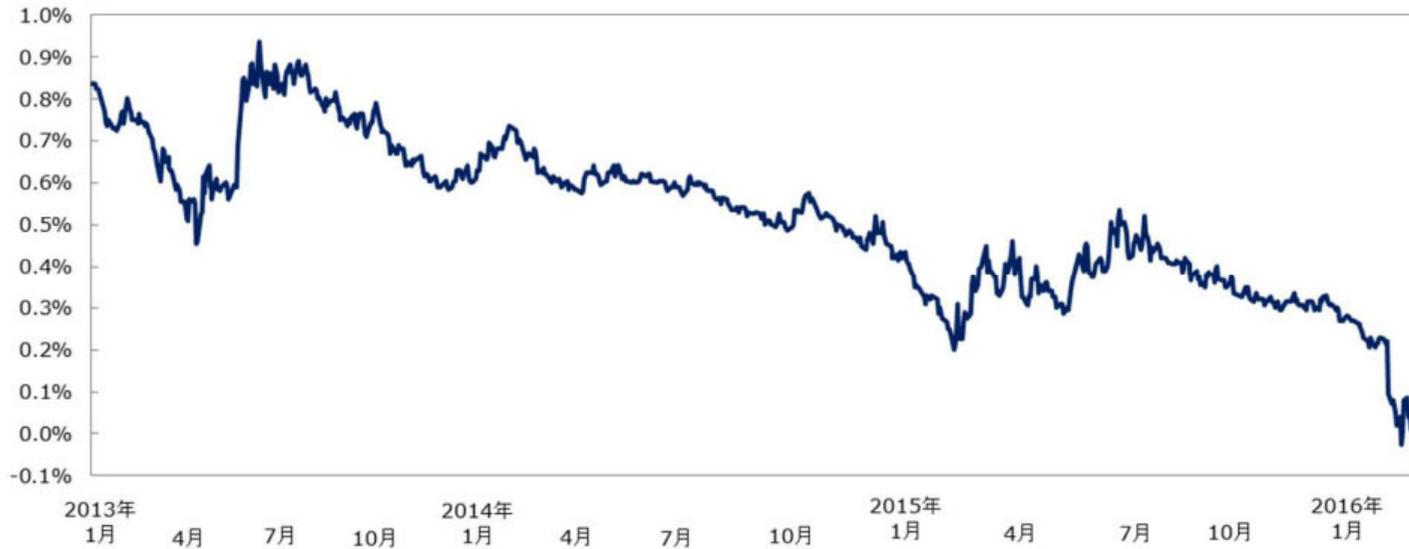
(出所) 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社のシンクタンク)「不動産売買実態調査」に基づき、資産運用会社が作成しています。

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。

日本10年国債金利の推移



(出所) Thomson Reuters 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)

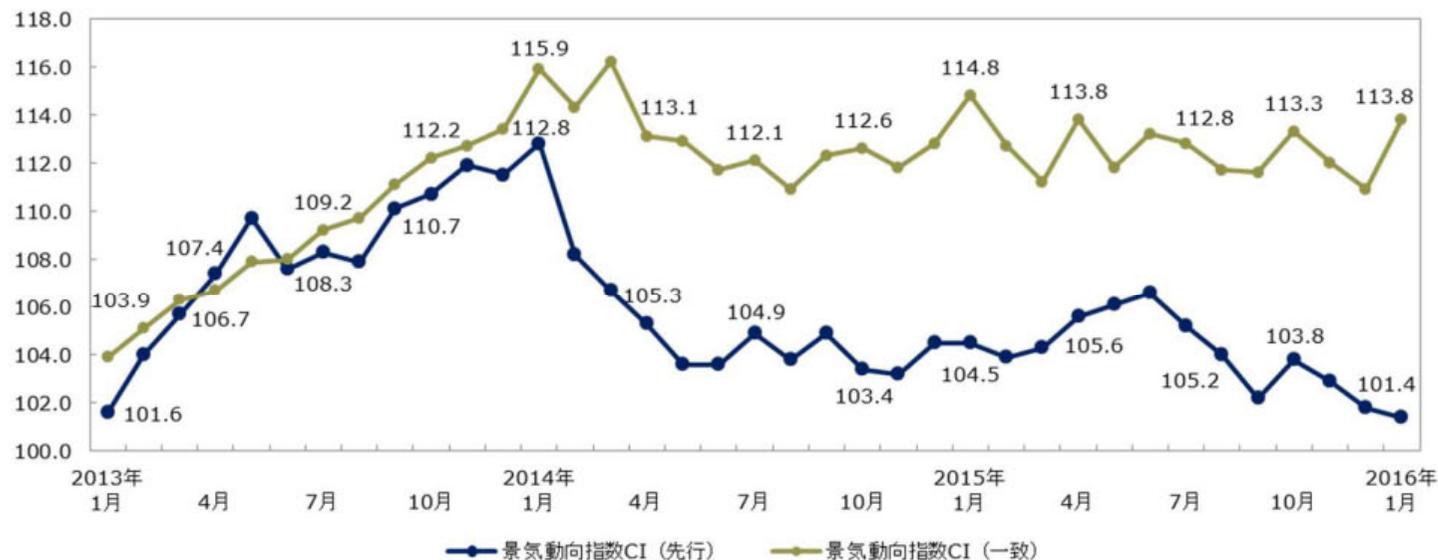


消費税率引き上げの
直接的な影響を除いたベース

(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～2015年4月については「消費税率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。

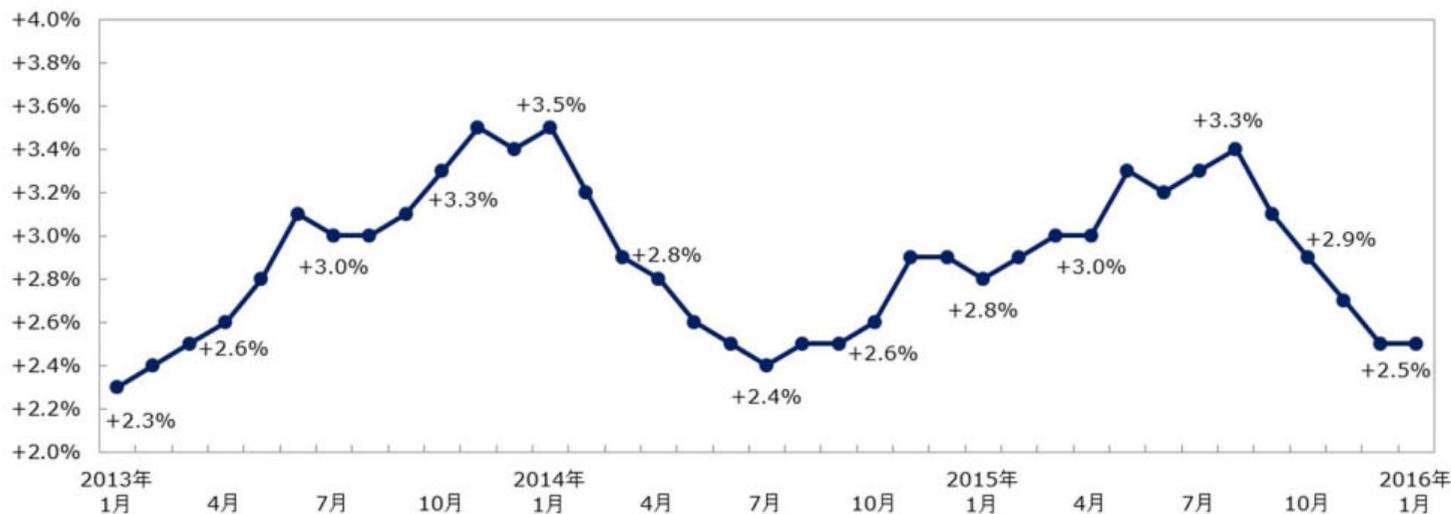
景気動向指数CI



2016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。

3-7 マーケット関連情報⑥

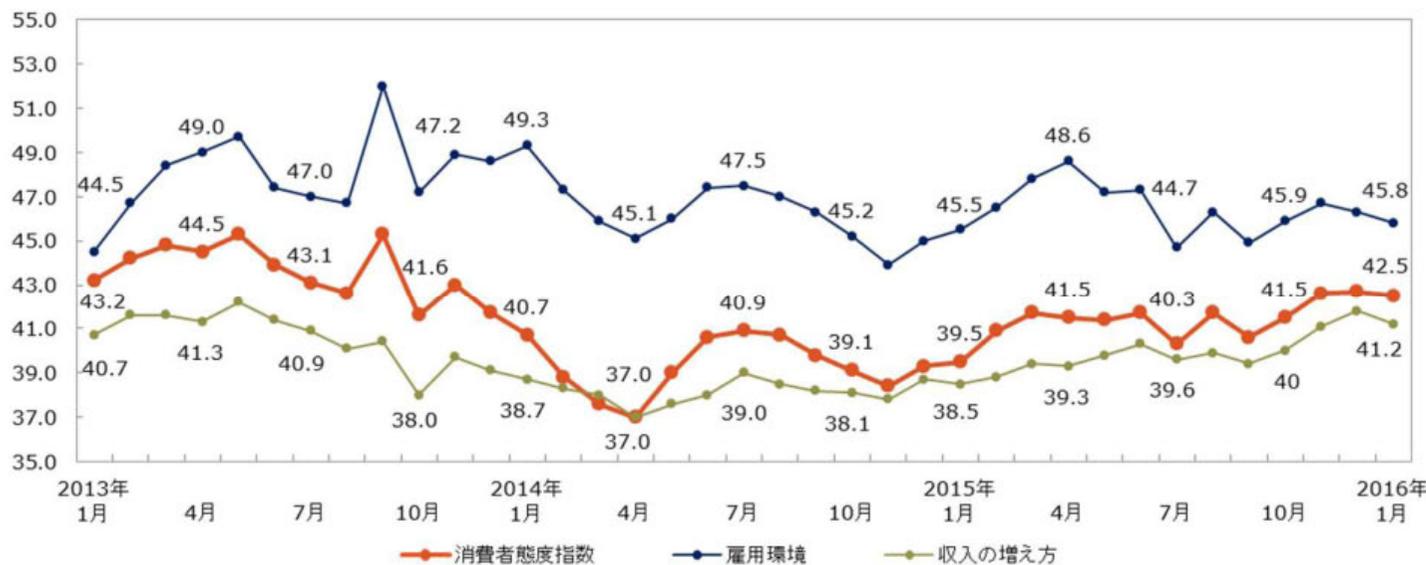
現金給与総額



2016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。

4. Appendix



4-1 財務指標

財務指標等	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	算定式
当期純利益	3,716百万円	3,927百万円	
当期減価償却費	858百万円	853百万円	
当期資本的支出額	130百万円	223百万円	
総資産額	295,332百万円	298,450百万円	
純資産額	154,240百万円	154,452百万円	
1口当たり純資産額(BPS)	98,239円	98,374円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	145,300円	152,100円	
発行済投資口の総口数	1,570,040口	1,570,040口	
分配金総額	3,716百万円	3,928百万円	
1口当たり分配金額	2,367円	2,502円	
分配金利回り	3.3%	3.3%	1口当たり分配金額(年換算)／期末投資口価格
FFO	4,574百万円	4,781百万円	当期純利益＋当期減価償却費
1口当たりFFO	2,913円	3,045円	(当期純利益＋当期減価償却費)／発行済投資口の総口数
年換算	5,875円	6,040円	
FFO倍率	24.7倍	25.2倍	期末投資口価格／1口当たりFFO(年換算)
PER	30.4倍	30.6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	1.5倍	1.5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)	1.3%	1.3%	経常利益／平均総資産額
年換算	2.5%	2.6%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.4%	2.5%	当期純利益／平均純資産額
年換算	4.9%	5.0%	
NAV	160,076百万円	163,385百万円	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	101,957円	104,064円	
NAV倍率	1.4倍	1.5倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	130,200百万円	132,700百万円	
LTV(帳簿価額ベース)	44.1%	44.5%	有利子負債額／総資産額
LTV(鑑定評価額ベース)	43.2%	43.2%	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日として算定しています。

4-2 貸借対照表

(千円)

	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期
資産の部		
流動資産	18,384,631	9,912,586
現金及び預金	7,332,973	4,086,351
信託現金及び信託預金	10,701,100	5,352,905
その他	350,558	473,328
固定資産	276,741,549	288,342,239
有形固定資産	245,237,847	256,751,061
無形固定資産	30,659,021	30,657,963
投資その他の資産	844,680	933,214
繰延資産	206,343	195,315
資産合計	295,332,524	298,450,140

(千円)

	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期
負債の部		
流動負債	23,646,747	5,102,527
1年内償還予定の 投資法人債	5,000,000	—
1年内返済予定の 長期借入金	17,000,000	3,500,000
その他	1,646,747	1,602,527
固定負債	117,445,335	138,895,569
投資法人債	19,000,000	24,000,000
長期借入金	89,200,000	105,200,000
信託預り敷金及び保証金	9,245,335	9,695,569
負債合計	141,092,082	143,998,096
純資産の部		
投資主資本	154,240,441	154,452,044
出資総額	150,418,135	150,418,135
剰余金	3,822,306	4,033,909
任意積立金	105,244	105,244
当期未処分利益	3,717,062	3,928,664
純資産合計	154,240,441	154,452,044
負債純資産合計	295,332,524	298,450,140

4-3 損益計算書

(千円)

	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期
営業収益	6,516,011	6,748,411
賃貸事業収入	6,405,171	6,622,059
その他賃貸事業収入	110,840	126,352
営業費用	2,087,535	2,181,920
賃貸事業費用	1,788,573	1,874,559
資産運用報酬	200,382	208,022
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	7,375	7,383
一般事務委託手数料	18,585	18,470
その他営業費用	67,218	68,083
営業利益	4,428,476	4,566,491
営業外収益	4,085	2,468
受取利息	1,709	1,599
未払分配金除斥益	1,623	869
その他	752	-
営業外費用	715,612	640,344
支払利息	373,009	345,231
投資法人債利息	112,389	87,183
投資法人債発行費償却	14,313	13,569
融資手数料	186,779	165,215
投資口交付費償却	27,253	27,253
その他	1,867	1,890
経常利益	3,716,949	3,928,615
税引前当期純利益	3,716,949	3,928,615
当期純利益	3,716,116	3,927,887
当期末処分利益	3,717,062	3,928,664

オフィス	5,167,140
住宅	748,117
店舗	87,409
土地	614,400
その他賃料収入	4,991

駐車料収入	22,364
付帯収益	103,519
解約違約金	468

管理委託費	306,841
公租公課等	448,207
水道光熱費	108,490
修繕費	15,611
損害保険料	13,549
信託報酬	6,771
減価償却費	852,787
賃借料	111,903
その他賃貸事業費用	10,397

4-4 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)

	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,139,322	4,400,633
税引前当期純利益	3,716,949	3,928,615
減価償却費	858,200	853,221
投資法人債発行費償却	14,313	13,569
投資口交付費償却	27,253	27,253
受取利息	△ 1,709	△ 1,599
未払分配金除斥益	△ 1,623	△ 869
支払利息	485,398	432,415
営業未収入金の増減額(△は増加)	2,738	△ 4,066
未収消費税等の増減額(△は増加)	403,028	△ 96,412
営業未払金の増減額(△は減少)	6,049	4,247
未払金の増減額(△は減少)	150	△ 352
未払費用の増減額(△は減少)	4,842	8,258
未払消費税等の増減額(△は減少)	223,573	△ 257,464
前受金の増減額(△は減少)	2,839	38,901
預り金の増減額(△は減少)	929	△ 4,310
前払費用の増減額(△は増加)	9,317	△ 22,346
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 99,006	△ 88,533
その他	—	76
小計	5,653,245	4,830,603
利息の受取額	1,709	1,599
利息の支払額	△ 514,271	△ 431,009
法人税等の支払額	△ 1,361	△ 560
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 133,381	△ 11,751,111
信託有形固定資産の取得による支出	△ 124,785	△ 12,201,221
信託無形固定資産の取得による支出	△ 3,656	—
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 34,718	△ 176,807
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	29,777	626,917

(千円)

	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,646,033	△ 1,244,338
長期借入れによる収入	14,700,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 14,700,000	△ 15,500,000
投資法人債の発行による収入	4,968,145	4,970,206
投資法人債の償還による支出	△ 5,000,000	△ 5,000,000
分配金の支払額	△ 3,614,179	△ 3,714,545
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,359,907	△ 8,594,816
現金及び現金同等物の期首残高	16,674,166	18,034,073
現金及び現金同等物の期末残高	18,034,073	9,439,257

金銭の分配に係る計算書

(円)

	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期
I 当期未処分利益	3,717,062,508	3,928,664,978
II 分配金の額	3,716,284,680	3,928,240,080
投資口1口当たり分配金の額	2,367	2,502
III 次期繰越利益	777,828	424,898

4-5 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		
取得価格	69,280,000 (取得前57,280,000)			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
期	第18期 2015年7月期	第19期(注3) 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期 2016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%	88.6%	△ 11.4PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	91.5%	△ 8.5PT	100%	100%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	18	17	△ 1	1	1	0
賃貸事業収入	1,431,297	1,652,901	221,604	1,271,693	1,271,693	—	635,028	579,268	△ 55,759	666,446	666,446	—
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	109,606	99,907	△ 9,698	289	289	—
不動産賃貸事業収益合計	1,431,297	1,652,901	221,604	1,271,693	1,271,693	—	744,634	679,176	△ 65,458	666,735	666,735	—
管理委託費	122,722	154,824	32,101	6,000	6,000	—	64,563	60,718	△ 3,845	3,000	3,000	—
公租公課等(注1)	98,509	110,225	11,715	73,537	72,982	△ 554	31,049	32,907	1,857	42,274	42,013	△ 261
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	88,828	81,212	△ 7,615	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	370	370	5,991	9,040	3,049	—	—	—
損害保険料	2,060	2,407	346	1,886	1,949	62	1,766	1,778	11	2,042	2,039	△ 2
減価償却費①	230,096	266,518	36,421	79,995	68,253	△ 11,742	129,376	102,174	△ 27,201	146,854	142,762	△ 4,092
その他費用(注2)	358	199	△ 158	2,844	2,698	△ 146	68,795	76,008	7,213	1,051	1,707	655
不動産賃貸事業費用合計	453,747	534,174	80,426	164,265	152,254	△ 12,010	390,371	363,840	△ 26,530	195,223	191,522	△ 3,700
不動産賃貸事業損益②	977,549	1,118,727	141,177	1,107,428	1,119,438	12,010	354,263	315,335	△ 38,927	471,512	475,213	3,700
NOI③(①+②)	1,207,646	1,385,245	177,599	1,187,424	1,187,692	268	483,639	417,509	△ 66,129	618,367	617,975	△ 391
年換算NOI	2,435,308	2,872,282	436,974	2,394,529	2,356,020	△ 38,508	975,295	828,212	△ 147,083	1,246,983	1,225,875	△ 21,108
同/取得価格	4.3%	4.1%	△ 0.1PT	3.8%	3.8%	△ 0.1PT	3.6%	3.0%	△ 0.5PT	2.8%	2.8%	0.0PT
資本的支出④	29,482	—	△ 29,482	15,004	22,630	7,626	688	27,765	27,077	35,407	22,408	△ 12,999
NCF③-④	1,178,163	1,385,245	207,081	1,172,420	1,165,062	△ 7,357	482,951	389,744	△ 93,207	582,959	595,567	12,607

(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、信託報酬、賃借料、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等)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あり、「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。

4-6 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		
取得価格	42,090,000			19,150,000			1,706,440			2,100,000		
期	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期 2016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%	98.3%	△ 1.7PT	82.8%	100%	17.2PT	95.4%	98.0%	2.6PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	98.0%	△ 2.0PT	89.3%	100%	10.7PT	97.4%	98.3%	0.9PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	34	33	6	7	1	40	41	1
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	454,287	493,333	39,046	57,010	65,359	8,348	73,282	74,944	1,661
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	24,138	24,138	755	1,549	794	—	288	288
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	454,287	517,471	63,184	57,766	66,909	9,143	73,282	75,232	1,949
管理委託費	2,664	2,664	—	33,968	43,955	9,987	10,560	10,370	△ 190	12,537	13,209	671
公租公課等(注1)	69,900	69,332	△ 567	16,556	33,107	16,551	2,080	2,081	1	7,088	7,134	45
水道光熱費	—	—	—	—	24,509	24,509	93	41	△ 52	1,421	1,408	△ 13
修繕費	—	—	—	—	1,332	1,332	10,973	2,664	△ 8,308	1,437	1,548	110
損害保険料	3,618	3,546	△ 71	1,076	1,096	19	141	151	10	263	268	5
減価償却費①	196,421	197,635	1,214	44,299	44,314	14	6,941	7,162	220	11,081	11,009	△ 72
その他費用(注2)	37,079	37,879	799	95	2,006	1,911	3,698	4,175	476	3,871	3,778	△ 93
不動産賃貸事業費用合計	309,682	311,057	1,374	95,995	150,322	54,326	34,489	26,647	△ 7,841	37,703	38,358	655
不動産賃貸事業損益②	802,082	800,707	△ 1,374	358,291	367,148	8,857	23,276	40,261	16,984	35,579	36,873	1,294
NOI③(①+②)	998,503	998,343	△ 160	402,591	411,463	8,872	30,218	47,424	17,205	46,661	47,883	1,222
年換算NOI	2,013,556	1,980,408	△ 33,147	811,854	816,217	4,363	60,938	94,075	33,137	94,095	94,986	890
同/取得価格	4.8%	4.7%	△ 0.1PT	4.2%	4.3%	0.0PT	3.6%	5.5%	1.9PT	4.5%	4.5%	0.0PT
資本的支出④	18,582	78,176	59,593	1,046	980	△ 66	6,720	1,456	△ 5,264	17,700	10,766	△ 6,933
NCF③-④	979,920	920,166	△ 59,754	401,544	410,483	8,938	23,498	45,968	22,470	28,961	37,116	8,155

4-7 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		
	六本木ピュータワー			ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格	4,000,000			21,820,000			293,756,440 (取得前281,756,440)		
期	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期 2016年1月期	増減	第18期 2015年7月期	第19期(注3) 2016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	97.0%	95.3%	△ 1.7PT	100%	100%	0.0PT	99.6%	98.3%	△ 1.3PT
期中平均稼働率	95.4%	96.3%	0.9PT	100%	100%	0.0PT	99.7%	98.7%	△ 1.0PT
期末エンドテナント総数	89	87	△ 2	1	1	0	159	191	32
賃貸事業収入	89,959	91,946	1,986	614,400	614,400	—	6,405,171	6,622,059	216,888
その他賃貸事業収入	190	180	△ 10	—	—	—	110,840	126,352	15,511
不動産賃貸事業収益合計	90,149	92,126	1,976	614,400	614,400	—	6,516,011	6,748,411	232,399
管理委託費	13,151	12,098	△ 1,052	—	—	—	269,168	306,841	37,672
公租公課等(注1)	10,837	10,832	△ 5	64,759	67,590	2,830	416,594	448,207	31,612
水道光熱費	1,391	1,318	△ 73	—	—	—	91,734	108,490	16,755
修繕費	3,317	655	△ 2,662	—	—	—	21,720	15,611	△ 6,108
損害保険料	319	311	△ 7	—	—	—	13,174	13,549	374
減価償却費 ①	12,644	12,956	311	—	—	—	857,712	852,787	△ 4,925
その他費用(注2)	672	618	△ 54	—	—	—	118,467	129,072	10,604
不動産賃貸事業費用合計	42,335	38,790	△ 3,544	64,759	67,590	2,830	1,788,573	1,874,559	85,986
不動産賃貸事業損益 ②	47,814	53,335	5,520	549,640	546,810	△ 2,830	4,727,438	4,873,852	146,413
NOI ③ (①+②)	60,459	66,291	5,832	549,640	546,810	△ 2,830	5,585,150	5,726,639	141,488
年換算NOI	121,920	131,502	9,582	1,108,390	1,084,704	△ 23,685	11,262,872	11,477,119	214,246
同/取得価格	3.0%	3.3%	0.2PT	5.1%	5.0%	△ 0.1PT	4.0%	3.9%	△ 0.1PT
資本的支出 ④	5,600	59,727	54,127	—	—	—	130,232	223,910	93,677
NCF ③-④	54,858	6,563	△ 48,294	549,640	546,810	△ 2,830	5,454,917	5,502,728	47,810

4-8 有利子負債一覧(2016年1月31日時点)

借入金

	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	あおぞら銀行	2,000	1.19% (注)	2012/8/31	2016/8/31
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行、あおぞら銀行 日本政策投資銀行、みずほ信託銀行	10,000	0.84% (注)	2013/3/29	2018/3/31
	オリックス銀行	1,000	0.58%	2013/3/29	2016/3/31
	広島銀行	500	0.58%	2013/3/29	2016/3/31
	三井住友信託銀行	1,978	0.75% (注)	2013/5/31	2017/5/31
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行、あおぞら銀行 日本政策投資銀行、農林中央金庫 福岡銀行、りそな銀行 新生銀行、みずほ信託銀行	10,500	0.78% (注)	2013/9/30	2018/9/30
	農林中央金庫、広島銀行、大分銀行	2,600	0.38%	2013/11/29	2017/11/30
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	1,000	0.43%	2013/11/29	2019/5/31
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行、日本政策投資銀行 農林中央金庫、福岡銀行、新生銀行	11,400	0.48%	2013/11/29	2019/11/30
	みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行 農林中央金庫、福岡銀行	11,000	0.38%	2014/5/30	2019/5/31
	みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行	2,022	0.43%	2014/5/30	2020/5/31
	みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行 三井住友信託銀行、りそな銀行	5,000	0.43%	2014/8/1	2020/5/31
	あおぞら銀行	2,000	0.38%	2014/8/29	2019/8/31
	りそな銀行	2,500	0.38%	2014/8/29	2019/8/31
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	6,000	0.62% (注)	2014/11/28	2020/11/30

	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	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	6,500	0.75% (注)	2014/11/28	2021/11/30
	日本政策投資銀行	1,700	0.80%	2015/3/27	2023/3/27
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	6,500	0.57% (注)	2015/5/29	2021/5/31
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	6,500	0.70% (注)	2015/5/29	2022/5/31
	みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行	6,000	0.49% (注)	2015/8/31	2021/8/31
	三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	2,500	0.65% (注)	2015/9/16	2023/8/31
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行	3,200	0.50% (注)	2015/11/30	2022/11/30
	みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行、新生銀行	6,300	0.62% (注)	2015/11/30	2023/11/30
	合計	108,700			

(注) 表記の利率は、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化した後の利率です。

投資法人債

	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7回無担保投資法人債(5年債)	2,000	0.97%	2012/11/28	2017/11/28
	第8回無担保投資法人債(5年債)	3,000	0.85%	2013/5/24	2018/5/24
	第9回無担保投資法人債(7年債)	2,000	1.26%	2013/5/24	2020/5/22
	第10回無担保投資法人債(5年債)	3,000	0.41%	2014/2/24	2019/2/22
	第11回無担保投資法人債(7年債)	2,000	0.69%	2014/2/24	2021/2/24
	第12回無担保投資法人債(10年債)	2,000	0.87%	2014/11/27	2024/11/27
	第13回無担保投資法人債(5年債)	3,000	0.32%	2015/5/26	2020/5/26
	第14回無担保投資法人債(10年債)	2,000	0.82%	2015/5/26	2025/5/26
	第15回無担保投資法人債(5年債)	3,500	0.38%	2015/11/26	2020/11/26
	第16回無担保投資法人債(10年債)	1,500	0.89%	2015/11/26	2025/11/26
合計	24,000				

4-9 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～2016年1月31日)



(出所) Thomson Reuters より資産運用会社が作成しています。

(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

上場～2016年1月31日

会計期間	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

会計期間	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
第18期 (2015年7月期)	145,300円
第19期 (2016年1月期)	152,100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

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

アークヒルズ サウスタワー 2015年度「港区みどりの街づくり賞」を受賞

「港区みどりの街づくり賞」とは、環境への配慮と優れた緑化計画を行い、その緑地を維持している区民や事業者を表彰し、地域緑化への協力を感謝を示すとともに、さらなる民間緑化の発展を願って、2004年度に設けられた賞です。



屋上庭園「スカイパーク」

＜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。

コーポレートガバナンス

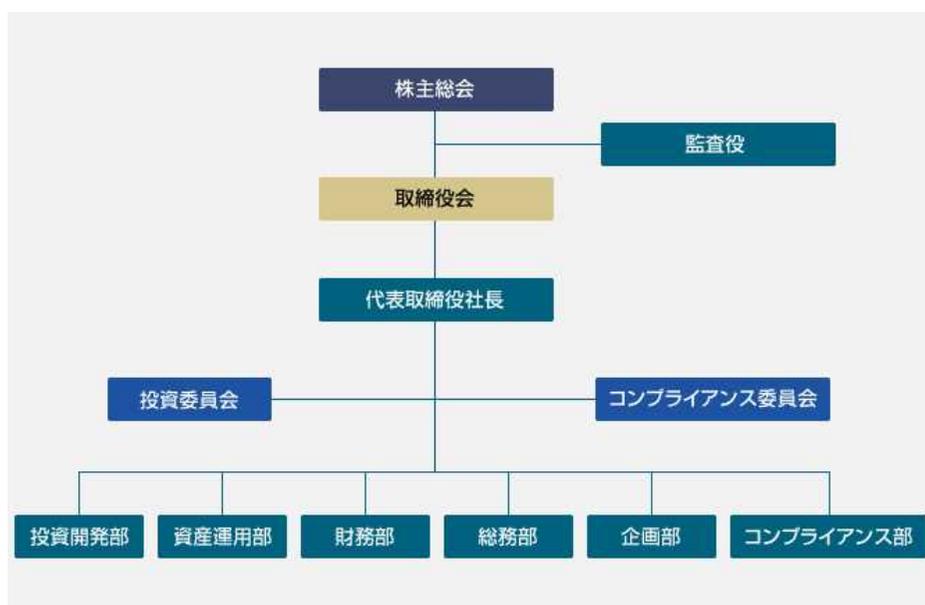
投資法人の統治

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、役員会及び会計監査人により構成されています。

投資法人の運用体制

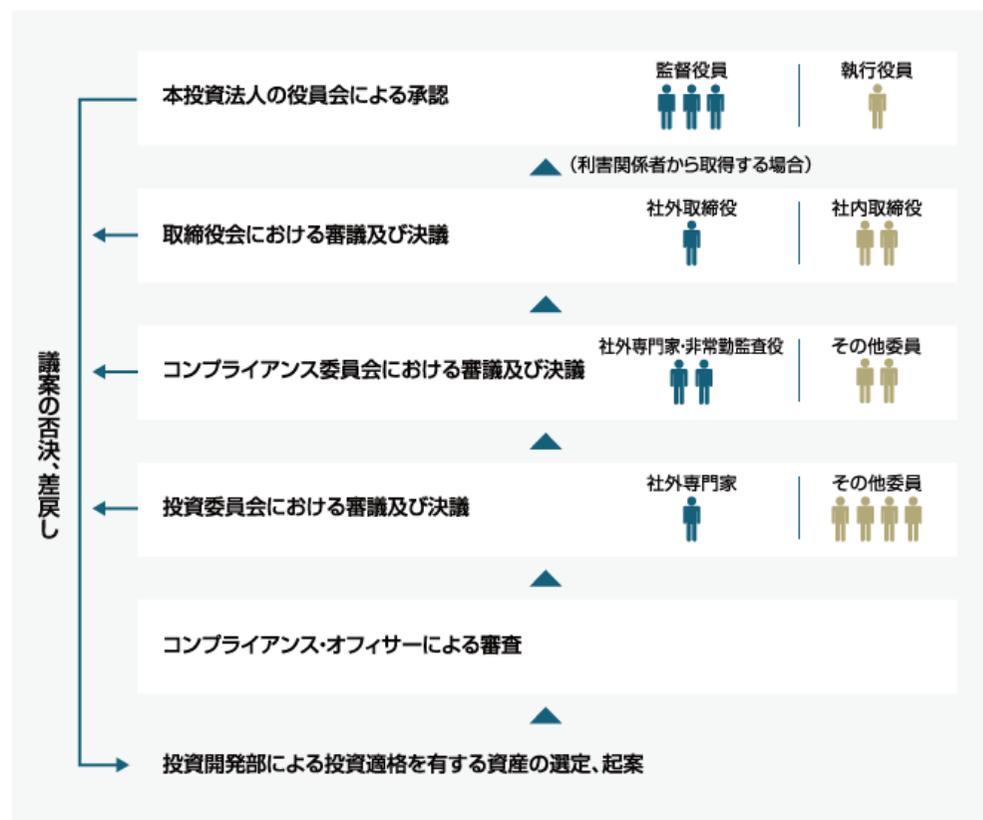
本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織は以下のとおりです。



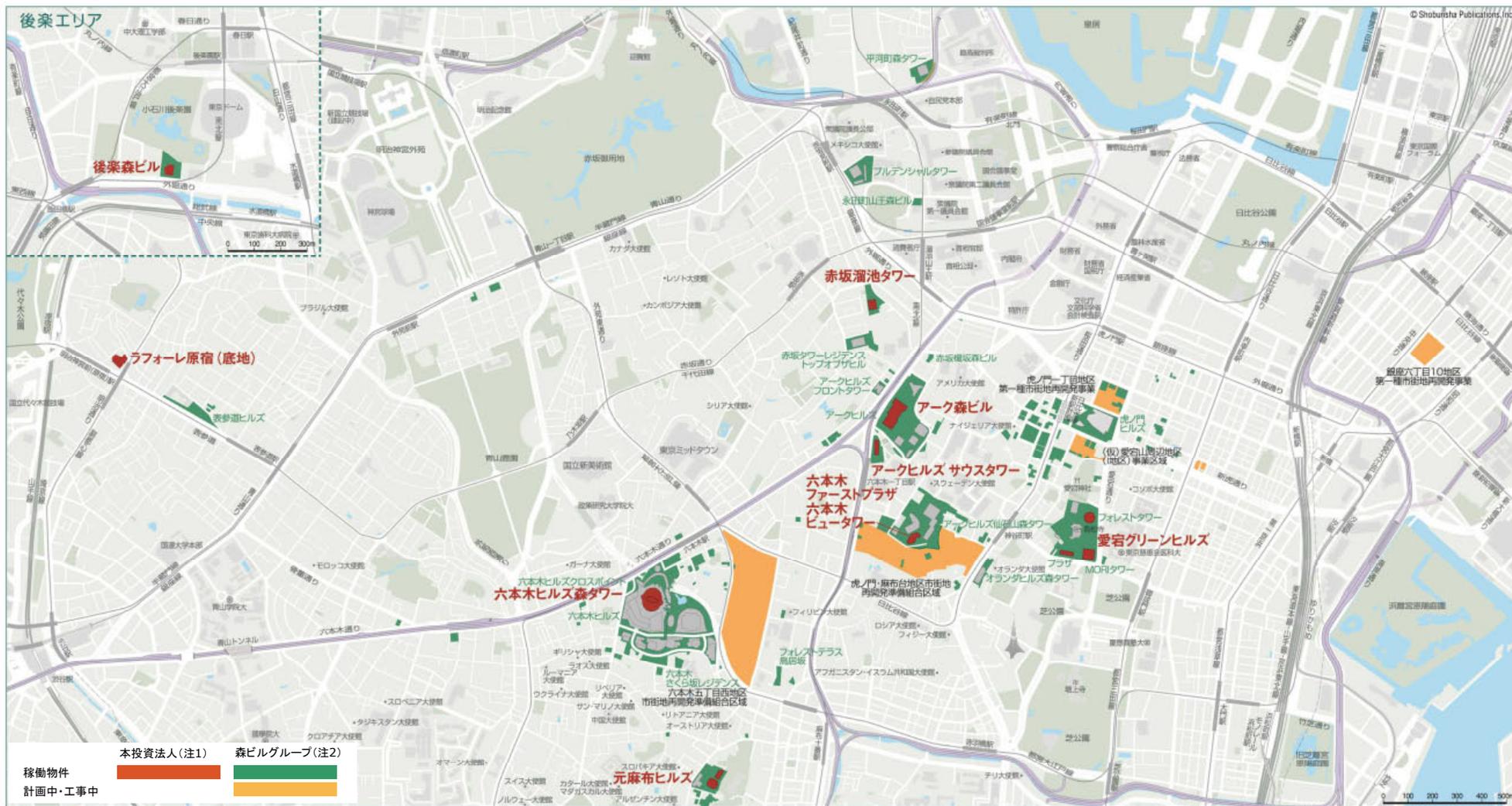
コンプライアンス体制

資産運用会社は、投資運用業の本旨に則し、本投資法人のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特に、スポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、また本投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、本投資法人の利益が害される利益相反取引の防止及びコンプライアンスの徹底に努めています。

資産の取得及び売却に関する決定の手続き



4-13 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 2016」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。

4-14 ポートフォリオ一覧(新規物件取得後)

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		
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	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)	
	O-0	O-1	O-4	O-6	O-7			O-8	R-1	R-3	R-4	S-1	
所在地	港区六本木	港区赤坂	文京区後楽	港区赤坂	港区愛宕		港区虎ノ門	港区六本木	港区元麻布	港区六本木		渋谷区神宮前	
竣工年月	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		—	
築年数	13年0ヶ月	30年0ヶ月	16年0ヶ月	15年6ヶ月	14年8ヶ月	14年5ヶ月	14年8ヶ月	2年8ヶ月	13年10ヶ月	22年5ヶ月		—	
階数	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17.7%)	共 (約10.9%)	借	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)		共 (25%)	共 (約3.9%)		共 (約47%)	共 (46%)	所
	建物	区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)		共 (25%)	区 (約3.2%)		区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	—
PML(注2)	0.59%	0.78%	0.73%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	1.56%	0.57%	1.27%	2.20%	2.20%	—
耐震性能(注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	—	制振	免震	免震	—	—	—
取得価格	115,380	62,480	27,200	43,930	42,090			19,150	1,706	2,100	4,000	21,820	
稼働率(注4)	100%	100%	88.6%	100%	100%			98.3%	100%	98.0%	95.3%	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11月13日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) 「稼働率」について、2016年1月31日時点の数値を記載しています。

(注5) 「平均築年数」の算定において、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5)
16.7年

ポートフォリオPML(注2)
1.00%

取得価格合計
339,856百万円