

# 森ヒルズリート投資法人

第22期（2017年7月期）決算説明会資料

2017年9月15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。

<b>1. エグゼクティブサマリー</b>	3	<b>3. 運用状況</b>	25
<b>2. 運用ハイライト</b>	4	1口当たり分配金の前期比変動要因	26
投資口価格の推移	5	資産総額の推移（取得価格ベース）	27
当期実績	6	含み損益の推移	28
新規取得物件の概要（2018年3月1日取得予定）	7	期末鑑定評価の概要	29
業績予想	10	賃料単価及び稼働率の推移	30
1口当たり分配金の推移	11	賃料固定型マスターリースの概要	31
1口当たりNAVの推移	12	月別物件稼働状況と賃貸面積上位テナント	32
ポートフォリオ概要	13	財務関連情報（2017年7月31日時点）	33
外部成長	16	有利子負債一覧（2017年7月31日時点）	34
内部成長	19	投資主構成（2017年7月31日時点）	35
財務運営	21	<b>4. 事業環境認識と方針・戦略</b>	36
東京都心の優位性	23	事業環境認識	37
		森ヒルズリートの方針・戦略	38
		マーケット関連情報	39
		<b>5. Appendix</b>	45

## 第22期（2017年7月期）

- 営業収益:8,491百万円、営業利益:5,395百万円、当期純利益:4,755百万円 **前期比増収増益**
- 元麻布ヒルズを20.3億円で譲渡（2017年7月） **売却益: +4.1億円**（うち1.8億円を圧縮積立金に繰入）
- 1口当たり分配金:2,610円（前期比+4円） **14期連続増配**

## 第23期（2018年1月期）以降

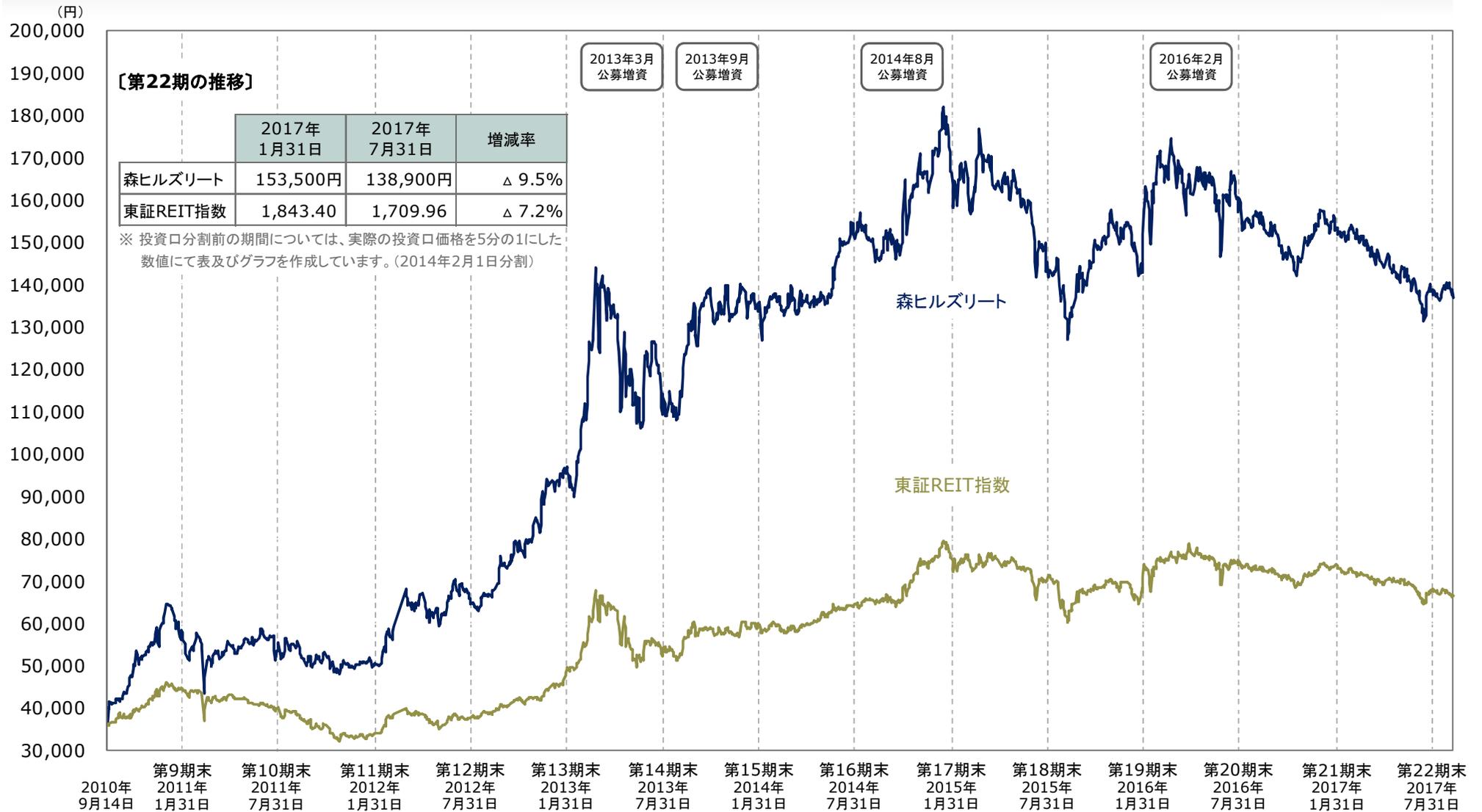
- 2017年8月に虎ノ門ヒルズ（50.7億円）、オランダヒルズ（93.3億円）を取得
- 2018年3月に虎ノ門ヒルズ（50.7億円）、オランダヒルズ（24.3億円）を追加取得予定
- 1口当たり分配金予想:2,640円（第23期）、2,700円（第24期）
- アークヒルズ サウスタワーの大型空室（11フロア）埋戻しが実質完了 **進捗率97%**

## 2. 運用ハイライト

---



## 2-1 投資口価格の推移



時価総額

**419億円**  
(2010年9月14日)

**2,400億円**  
(2017年9月8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指数を第8期決算発表時点（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。

## 2-2 当期実績

	第21期	第22期		第22期
	2017年1月期	2017年7月期		2017年7月期
	実績	実績	前期実績比	計画
<b>運用状況 (百万円)</b>				
営業収益	8,248	8,491	+ 243	8,491
賃貸事業収入	8,056	7,853	△ 202	7,838
その他賃貸事業収入	192	225	+ 32	241
不動産等売却益	—	413	+ 413	411
営業費用	3,041	3,096	+ 55	3,186
賃貸事業費用	2,696	2,788	+ 92	2,877
販売費及び一般管理費	344	307	△ 37	308
営業利益	5,207	5,395	+ 188	5,305
営業外収益	2	0	△ 1	0
営業外費用	643	640	△ 3	640
経常利益	4,566	4,756	+ 190	4,666
当期純利益	4,562	4,755	+ 193	4,664
圧縮積立金積立額	—	186	+ 186	95
分配金総額	4,562	4,569	+ 7	4,569
<b>1口当たり分配金</b>				
発行済投資口の総口数 (口)	1,750,640	1,750,640	—	1,750,640
1口当たり分配金 (円)	2,606	2,610	+ 4	2,610
<b>その他指標 (百万円)</b>				
賃貸事業損益	5,552	5,289	△ 262	5,202
減価償却費	994	1,000	+ 5	1,006
NOI	6,546	6,290	△ 256	6,209
NOI利回り	3.8%	3.7%	△ 0.1PT	3.7%
物件取得価格 (運用日数加重平均) <sup>(注)</sup>	339,856	339,847	△ 9	339,847

### 前期比変動要因 (第21期 - 第22期)

<b>・営業収益 (+243百万円)</b>	
- 元麻布ヒルズ売却益	+413
- オフィス (パススルー物件)	△122
- 固定型ML改定 (第22期)	△49
<b>・営業費用 (+55百万円)</b>	
- 第20期取得物件公租公課	+44
- リーシングフィー	+33
- 修繕費	+22
- 資産運用報酬	△33
<b>・営業外費用 (△3百万円)</b>	
- 投資法人債利息等	+7
- 支払利息等 (既存借入)	△10

### 第22期変動要因 (計画 - 実績)

<b>・営業利益 (+90百万円)</b>	
- 賃料共益費収入の増加	+14
- 管理委託費の減少	+9
- 修繕費の減少	+57
<b>・圧縮積立金積立額 (+90百万円)</b>	

(注) 期中で物件の異動があった場合は、運用日数で加重平均して算定しています。

## 2-3 新規取得物件の概要（2018年3月1日取得予定）

### 虎ノ門ヒルズ 森タワー（追加取得）



取得価格

50.7億円

鑑定評価額

56.1億円

想定NOI利回り

3.4%

物件番号 O-9

所在地(住居表示) 東京都港区虎ノ門一丁目23番1号

竣工年月 2014年5月

階数 地上52階・地下5階

延床面積 241,581.95㎡

取得対象 28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)を信託財産とする  
信託受益権の準共有持分7%

PML

(地震による予想最大損失率)

0.50%

過去取得分も含めた  
準共有持分14%

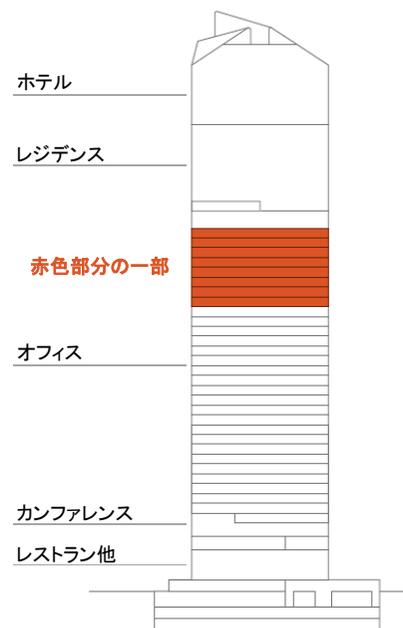
#### ① 東京の新たなランドマークとなる超高層複合タワー

- 地上52階建て、高さ247mの耐震性に優れた超高層複合タワー
- 1フロア約1,000坪で最高スペックを備えたオフィス、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、レジデンス、商業施設等で構成

#### ② 更なる発展が期待される虎ノ門エリアの中心に立地

- 6駅11路線が利用可能。日比谷線「虎ノ門新駅(仮称)」の整備が完了することで、交通利便性の更なる向上が見込まれる
- 周辺で大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てる

#### <取得対象>



## 2-4 新規取得物件の概要（2018年3月1日取得予定）

### オランダヒルズ森タワー（追加取得）



取得価格

24.3億円

鑑定評価額

27.7億円

想定NOI利回り

4.3%

物件番号	O-10
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号
竣工年月	2005年1月
階数	地上24階・地下2階
延床面積	35,076.12㎡
取得対象	3・4階、5階の一部、14～18・22～24階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分15%

PML  
(地震による予想最大損失率)  
0.85%

過去取得分も含めた  
準共有持分72%

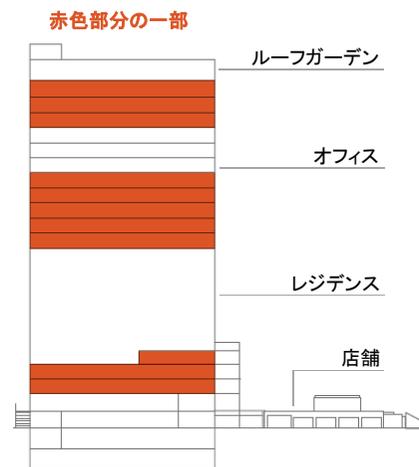
#### ① オランダ大使館の緑に隣接する超高層複合タワー

- オフィス、レジデンス、店舗で構成され、耐震性能に優れた複合タワー
- オフィスは主に上層階（14～24階）に配置されており、眺望と開放感に優れたビジネス空間を実現
- 地上100mのルーフガーデンからは、東京タワーや六本木ヒルズなど、東京を代表するランドマークが一望できる

#### ② 更なる発展が期待される虎ノ門エリアに立地

- 日比谷線「神谷町」駅から徒歩1分の優れた立地
- 周辺で大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てる

#### <取得対象>



## 2-5 新規取得物件の概要

### 取引概要

		2017年8月1日 取得済 (A)	2018年3月1日 取得予定 (B)	(A) + (B)	
虎ノ門ヒルズ 森タワー	取得価格	5,070百万円	5,070百万円	10,140百万円	取得専有面積合計 オフィス区画の約3.4% 全体の約1.9%
	想定NOI利回り	3.4%	3.4%	3.4%	
	想定NOI	172百万円	173百万円	345百万円	
	総賃貸可能面積	1,709.27㎡	1,709.27㎡	3,418.54㎡	
		+	+		
オランダヒルズ森タワー	取得価格	9,330百万円	2,430百万円	11,760百万円	取得専有面積合計 オフィス区画の約55.5% 全体の約34.9%
	想定NOI利回り	4.3%	4.3%	4.3%	
	想定NOI	401百万円	104百万円	505百万円	
	総賃貸可能面積	5,794.07㎡	1,524.76㎡	7,318.83㎡	
		▼	▼		
合計	取得価格	14,400百万円	7,500百万円		
	想定NOI利回り	3.9%	3.7%		
	想定NOI	574百万円	277百万円		

## 2-6 業績予想

	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期		第24期 2018年7月期
	実績	予想	前期実績比	予想
<b>運用状況 (百万円)</b>				
営業収益	8,491	8,492	+ 0	8,679
賃貸事業収入	7,853	8,271	+ 418	8,465
その他賃貸事業収入	225	221	△ 4	214
不動産等売却益	413	—	△ 413	—
営業費用	3,096	3,236	+ 140	3,325
賃貸事業費用	2,788	2,934	+ 146	3,007
販売費及び一般管理費	307	301	△ 5	318
営業利益	5,395	5,256	△ 139	5,353
営業外収益	0	1	+ 0	1
営業外費用	640	634	△ 5	627
経常利益	4,756	4,622	△ 133	4,727
当期純利益	4,755	4,621	△ 134	4,726
圧縮積立金積立額	186	—	△ 186	—
分配金総額	4,569	4,621	+ 52	4,726
<b>1口当たり分配金</b>				
発行済投資口の総口数 (口)	1,750,640	1,750,640	—	1,750,640
1口当たり分配金 (円)	2,610	2,640	+ 30	2,700
<b>その他指標 (百万円)</b>				
賃貸事業損益	5,289	5,557	+ 267	5,672
減価償却費	1,000	1,034	+ 34	1,040
NOI	6,290	6,592	+ 302	6,713
NOI利回り	3.7%	3.7%	△ 0.0PT	3.8%
物件取得価格 (運用日数加重平均)	339,847	352,550	+ 12,702	358,889

### 前期比変動要因 (第22期 - 第23期)

<b>・営業収益 (+0百万円)</b>	
- 第23期取得物件	+412
- オフィス (パススルー物件)	+116
- 元麻布ヒルズ売却益・賃貸事業収入等	△471
- 第22期固定型ML改定の通期化	△49
<b>・営業費用 (+140百万円)</b>	
- 第23期取得物件	+140
- 第20期取得物件公租公課	+44
- リーシングフィー	△28
- 元麻布ヒルズ賃貸事業費用	△24
<b>・営業外費用 (△5百万円)</b>	
- 支払利息等 (第23期新規借入)	+17
- 投資口交付費償却	△27

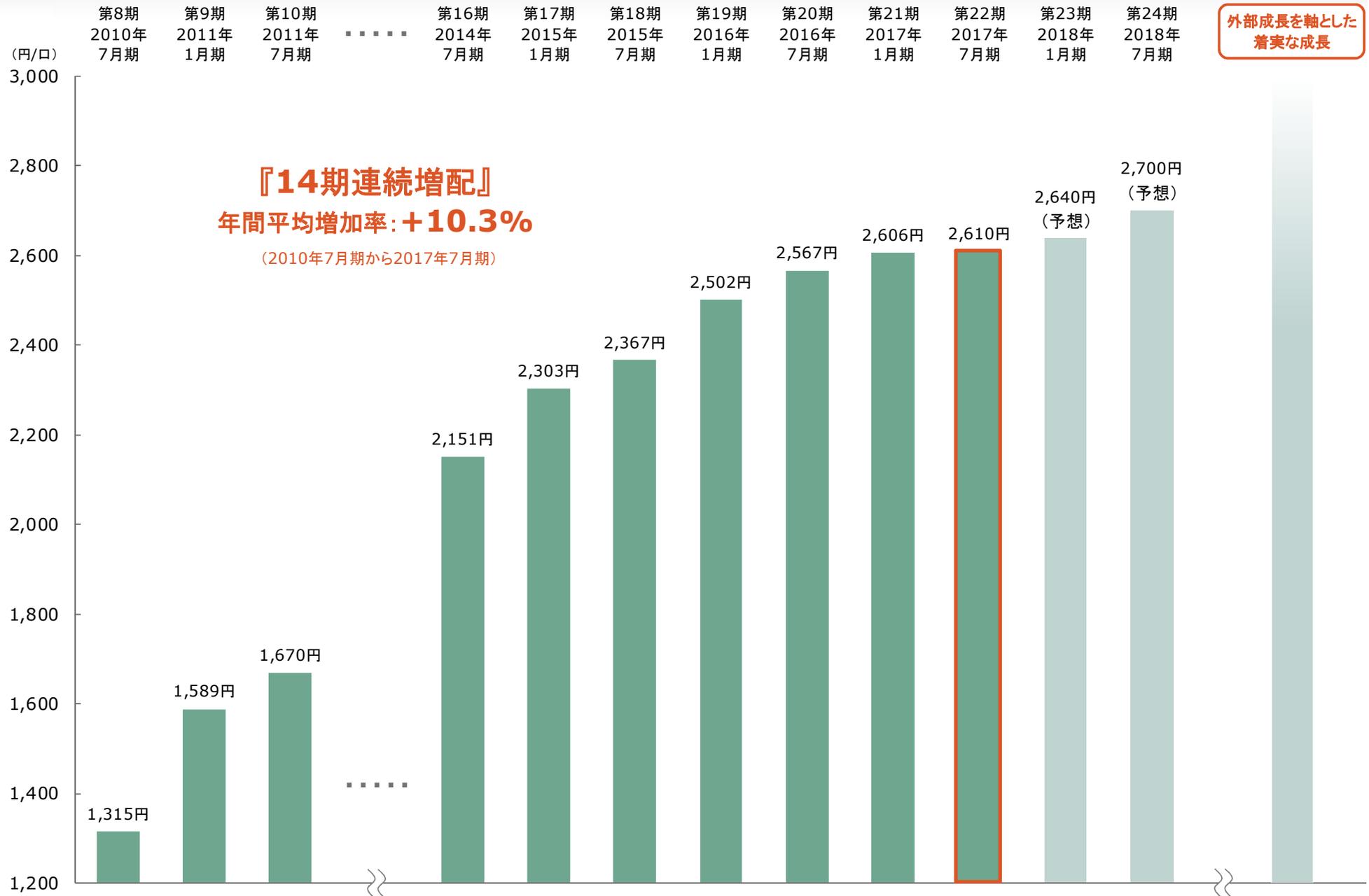
### 前期比変動要因 (第23期 - 第24期)

<b>・営業収益 (+187百万円)</b>	
- 第24期取得物件	+155
- オフィス (パススルー物件)	+22
<b>・営業費用 (+89百万円)</b>	
- 第24期取得物件	+47
- 修繕費	+18
- 既存物件公租公課	+18
- 第23期取得物件公租公課	+14
<b>・営業外費用 (△6百万円)</b>	
- 支払利息等 (第24期新規借入)	+19
- 支払利息等 (既存借入)	△16
- 投資法人債利息等	△8

## 2-7 1口当たり分配金の推移



HILLS REIT

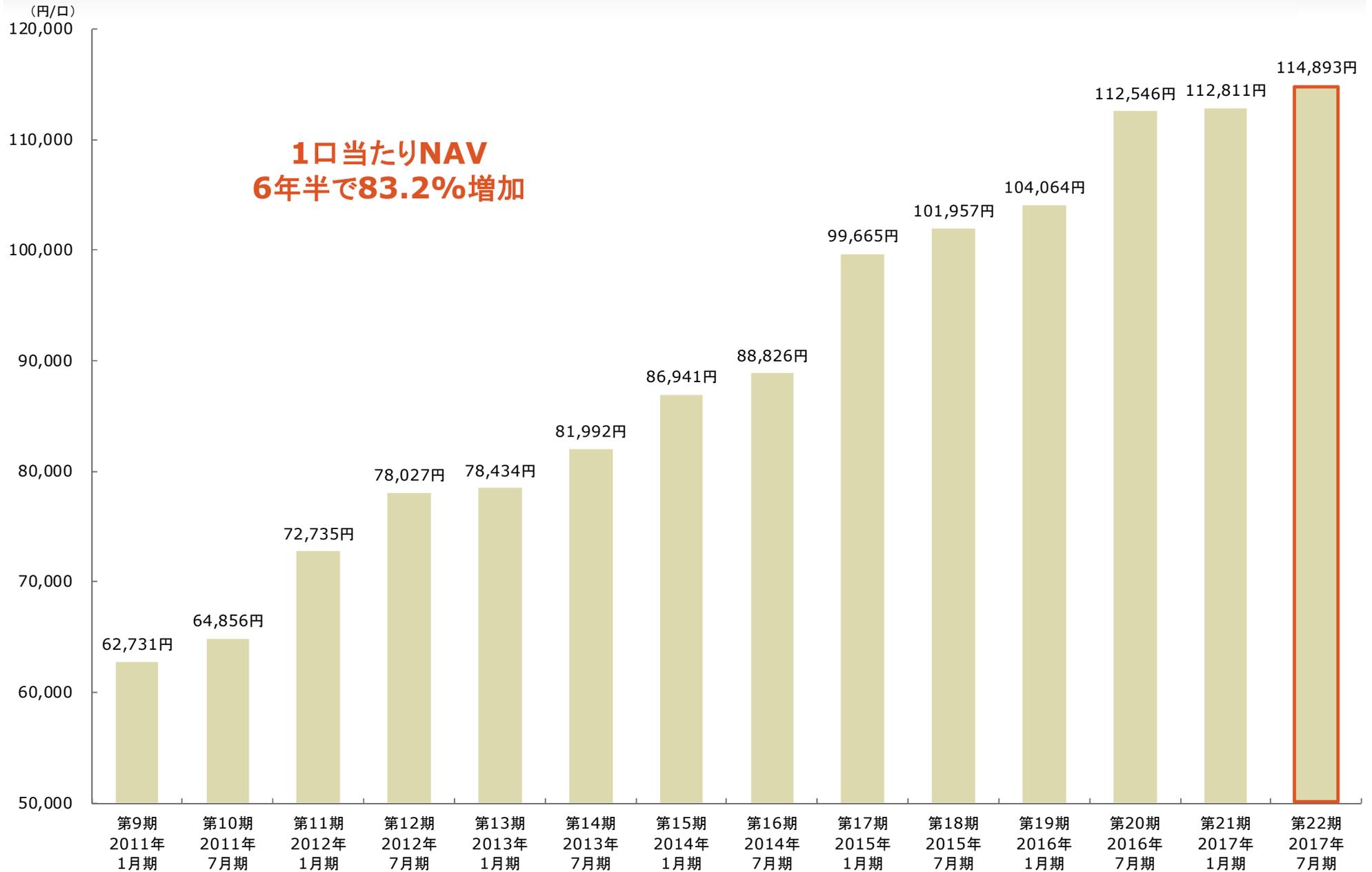


※ 投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載しています。(2014年2月1日分割)

## 2-8 1口当たりNAVの推移



HILLS REIT



※ 投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載しています。(2014年2月1日分割)

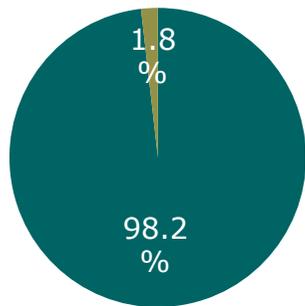
## 2-9 ポートフォリオ概要 ①立地

業界No.1の東京都心比率（新規物件取得後:3,600億円）

### <地域別>

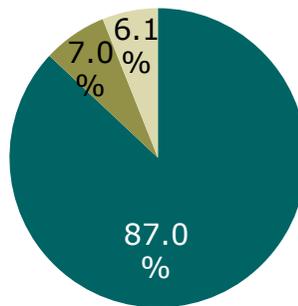


### <建物規模別>



■ 30,000m<sup>2</sup>以上 ■ 30,000m<sup>2</sup>未満

### <用途別>

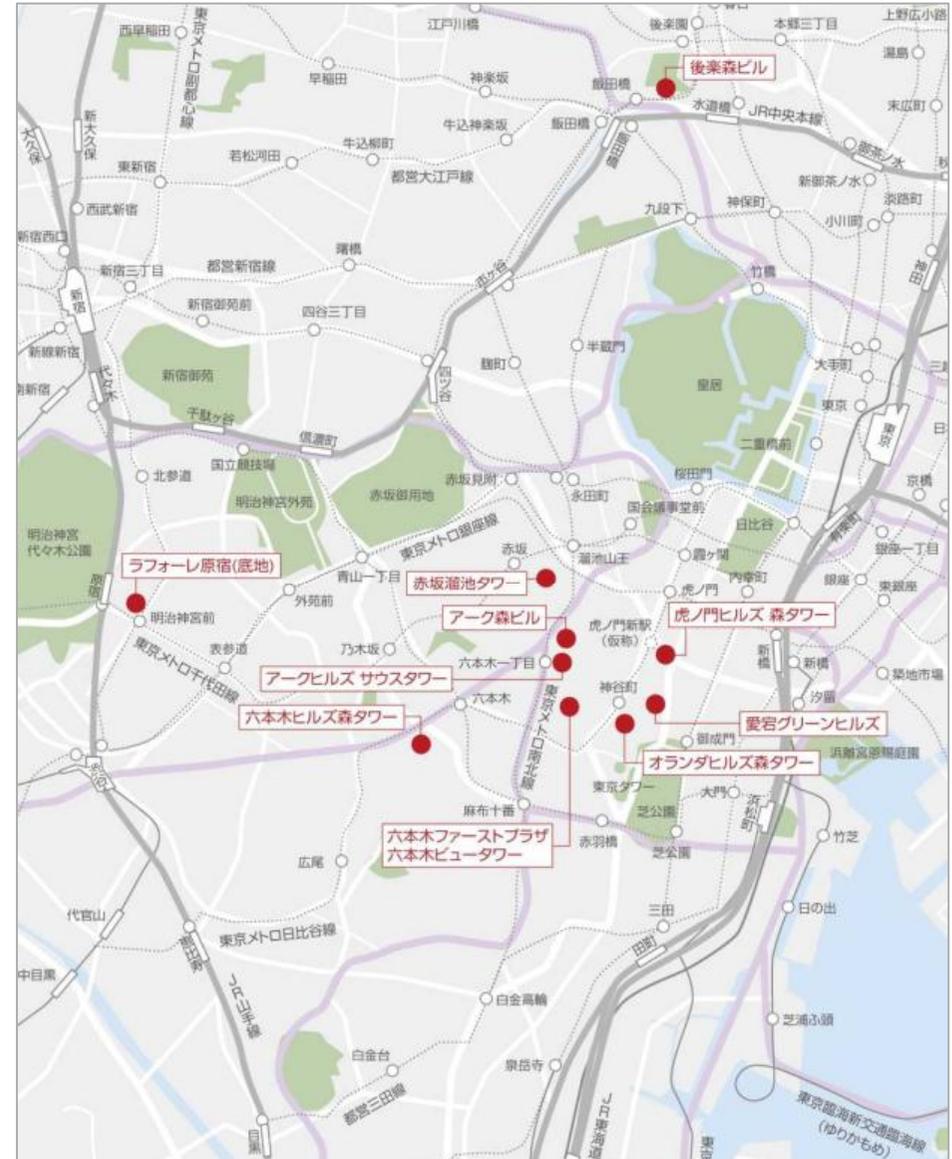


■ オフィスビル ■ 住宅 ■ 商業施設

(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。



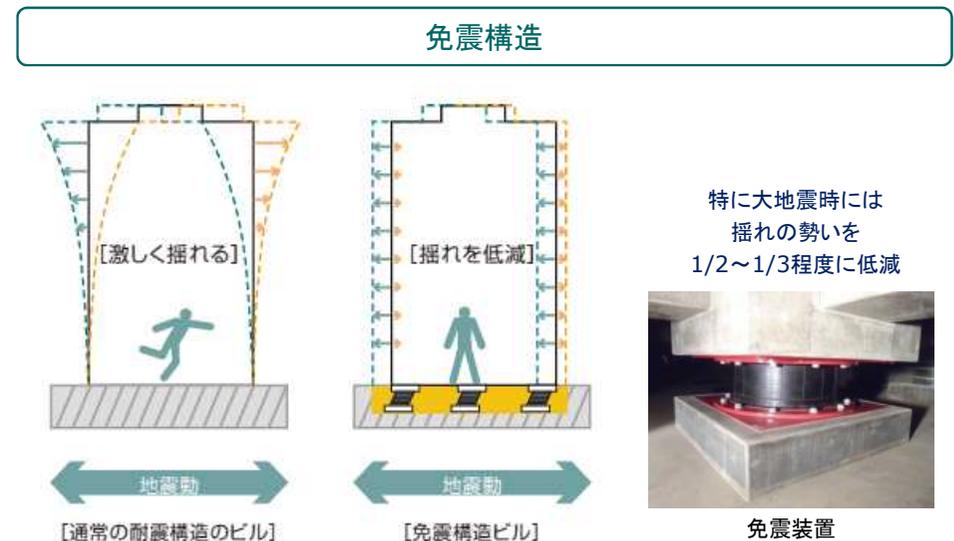
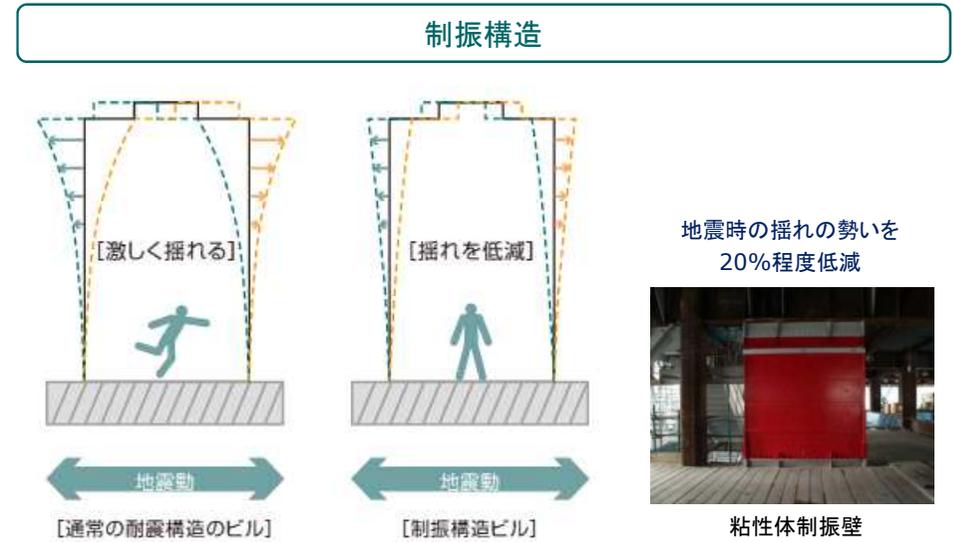
## 2-10 ポートフォリオ概要 ②耐震性能

### 業界No.1の耐震性能の追求（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  
**0.97%**

※ PML (Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失率であり、  
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
虎ノ門ヒルズ 森タワー			0.50%	制振
オランダヒルズ森タワー			0.85%	制振
赤坂溜池タワー		オフィスビル (一部住宅)	1.79%	制振
愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー		2.35%	制振
	フォレストタワー		2.34%	制振
	プラザ		5.94%	—
六本木ファーストプラザ		住宅	2.20%	—
六本木ビュータワー			2.20%	—



## 業界No.1の環境性能の追求（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)

### CASBEE-新築 「Sランク」



虎ノ門ヒルズ 森タワー

### 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6年連続取得>

2017年のGRESB リアルエステイト評価において、6年連続Green Starの評価を取得するとともに、「GRESB Rating」(注)において「4 Stars」を獲得しました。

(注) 2016年より新たに導入された総合スコアの相対評価であり、グローバルでの順位により5段階評価(最上位は「5 Stars」)で表現されます。



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財団が行う年次の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「2017 GRESB Report」に基づき、資産運用会社が作成しています。

# 2-12 外部成長

## 事業環境認識

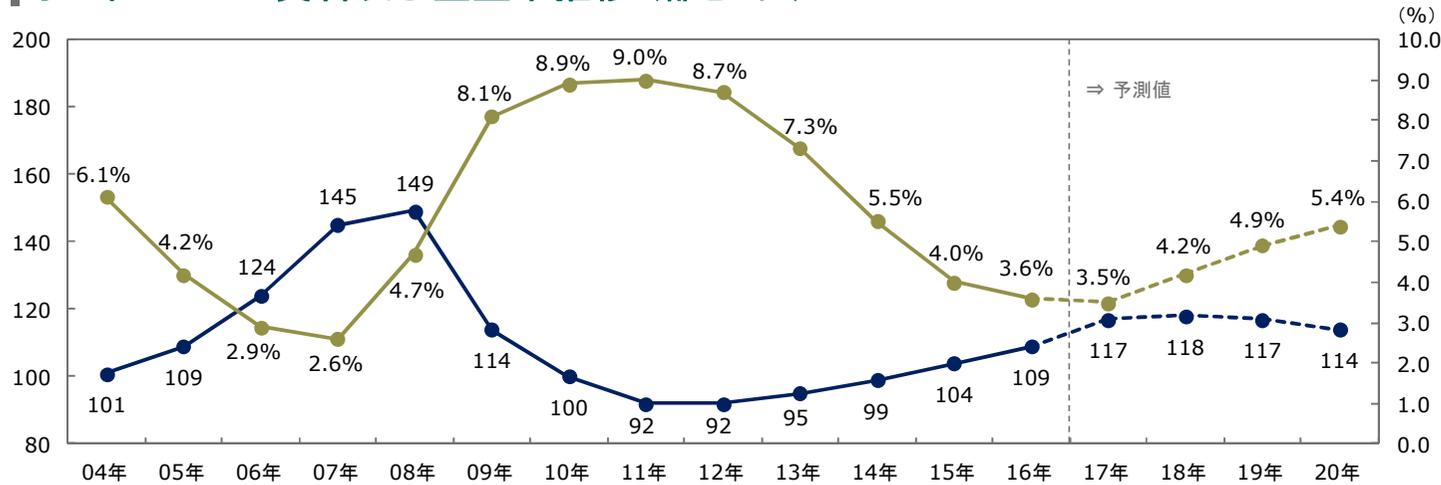
物件取得競争に過熱感も見られ取得価格の水準には十分な注意が必要

(注) 詳細は「4.事業環境認識と方針・戦略」を参照

## 外部成長方針

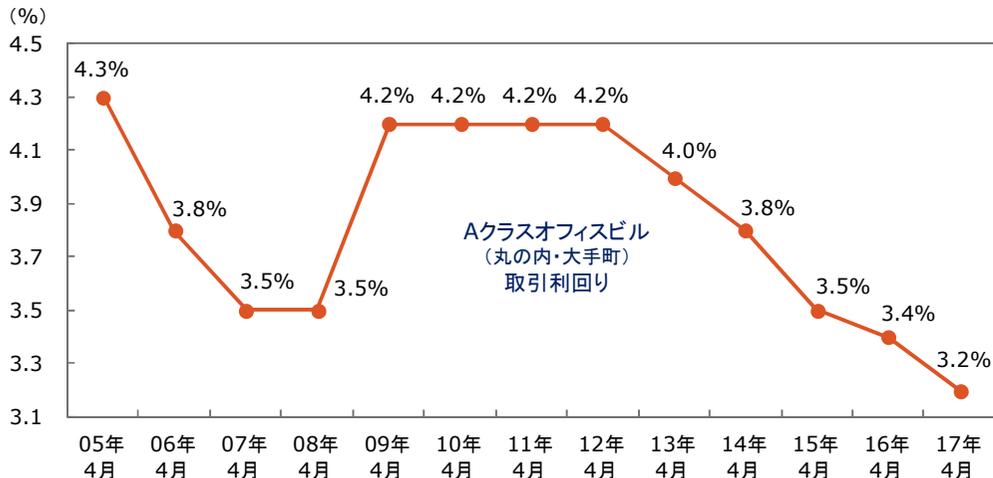
スポンサーの豊富な物件パイプラインを活用した外部成長に当面注力

### オフィスの賃料及び空室率推移 (都心5区)



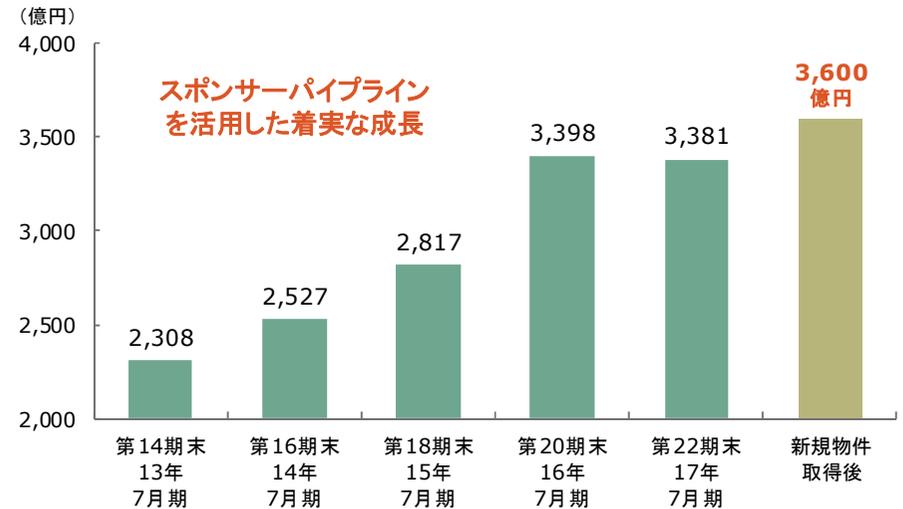
(出所) オフィス市場動向研究会 (一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2017~2020年、2025年)・2017春」に基づき資産運用会社が作成しています。  
(注) 都心5区の大・中型ビル(基準階面積100坪以上)が対象です。また、都心5区賃料指数は、2010年の共益費込み賃料を100とする指数です。

### 不動産投資利回りの推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

### 森ヒルズリート資産総額の推移 (取得価格ベース)



## 森ビルグループの豊富な物件パイプライン

総資産 1.9兆円  
(2017年3月末時点)

管理棟数 97棟  
(2017年4月時点)



森ヒルズリートは「優先交渉権」を保有 <sup>(注1)</sup>

## 最近のプロジェクト（虎ノ門ヒルズエリア）

**A** (仮称)虎ノ門ヒルズ  
ビジネスタワー



敷地面積	約10,100㎡
延床面積	約173,000㎡
用途	事務所/店舗/ ビジネス支援施設/駐車場等
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12月 (予定)

**B** (仮称)虎ノ門ヒルズ  
レジデンシャルタワー



敷地面積	約6,530㎡
延床面積	約121,000㎡
用途	住宅/店舗/ 子育て支援施設/スパ等
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	2020年4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  
(本投資法人一部所有)



〈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  
(本投資法人一部所有)



〈オフィス・住宅・商業〉

**6** 六本木ヒルズ  
クロスポイント



〈オフィス・商業・住宅〉

**7** フォレストテラス  
鳥居坂



〈住宅〉

**8** 表参道ヒルズ



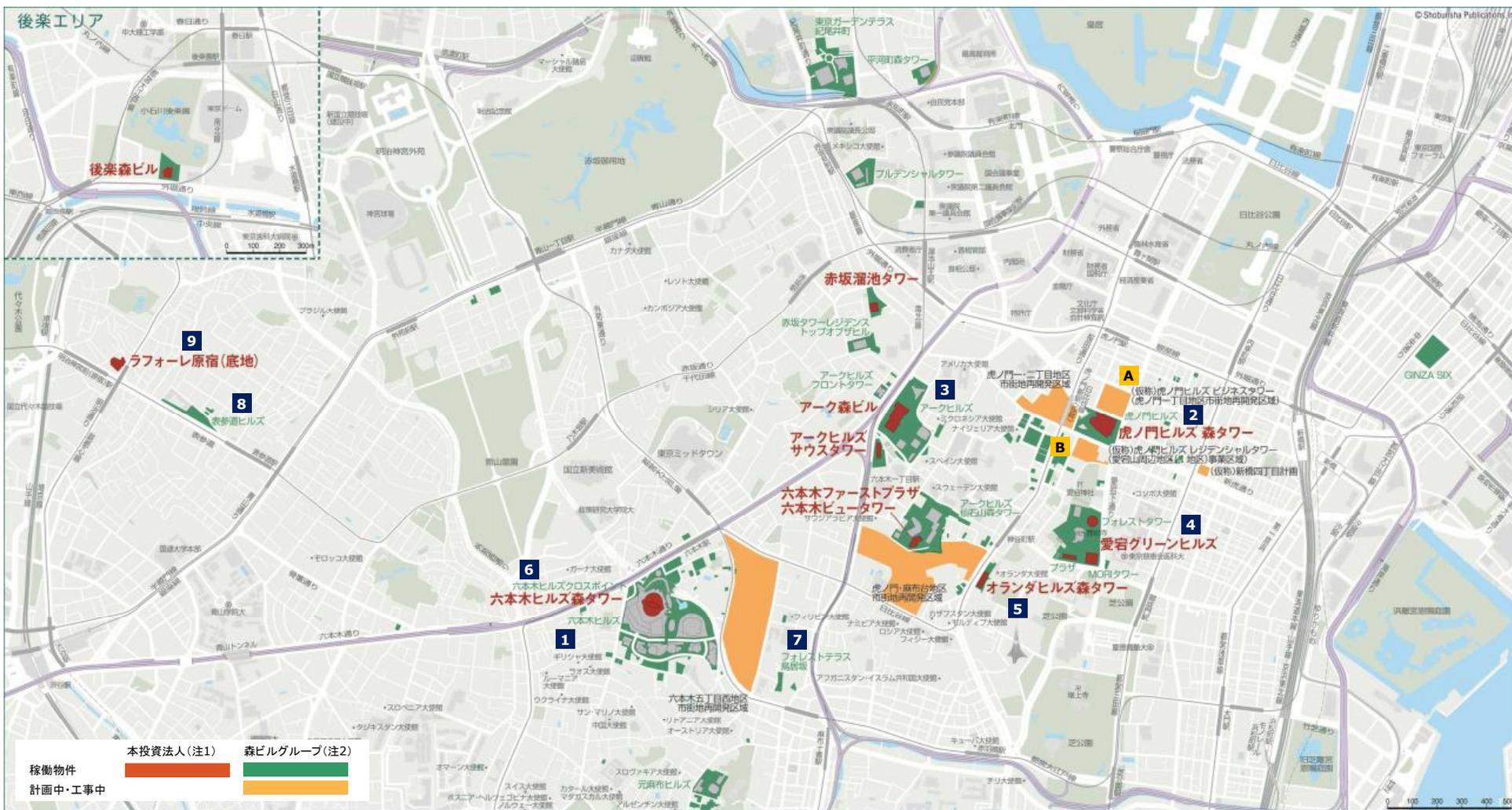
〈商業・住宅〉

**9** ラフォーレ原宿  
(本投資法人底地所有)



〈商業〉

## 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 2017」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。また、2018年3月1日付で取得を予定している物件を含めています。  
 (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。

事業環境認識

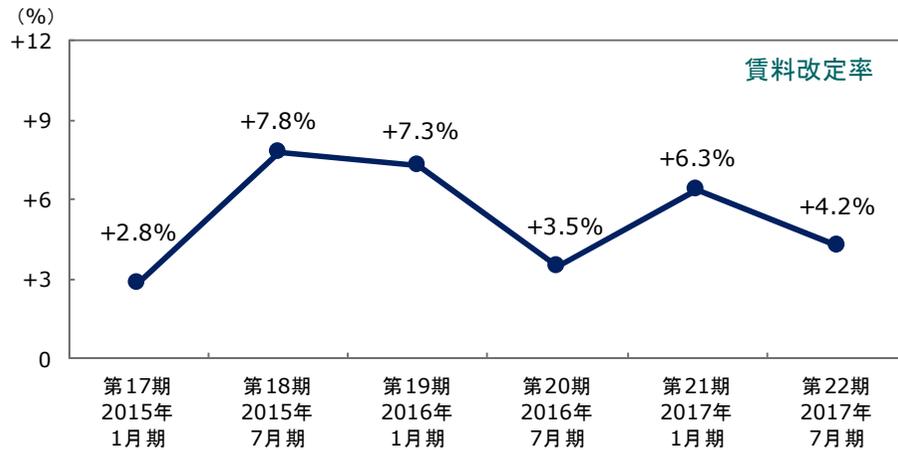
都心オフィスビルは緩やかな賃料上昇継続を予想するが供給増に留意も必要

(注) 詳細は「4. 事業環境認識と方針・戦略」を参照

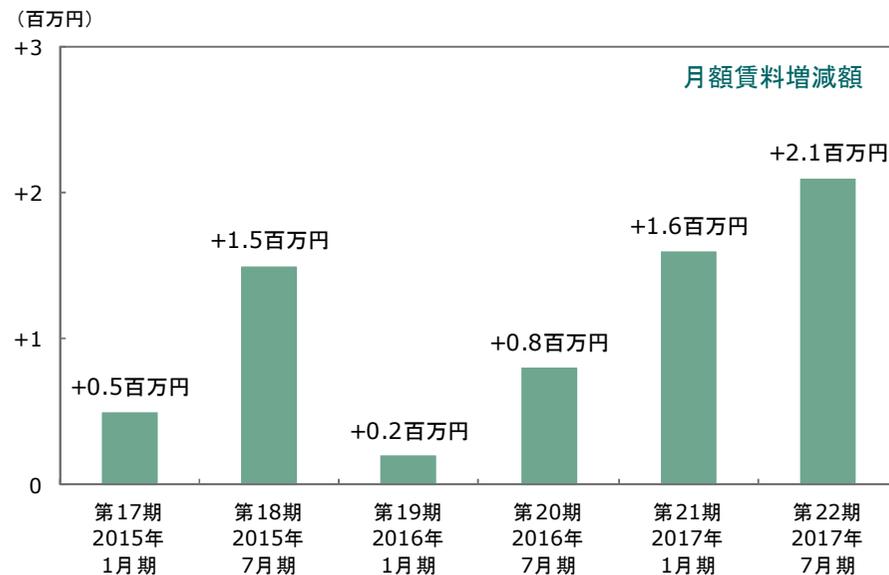
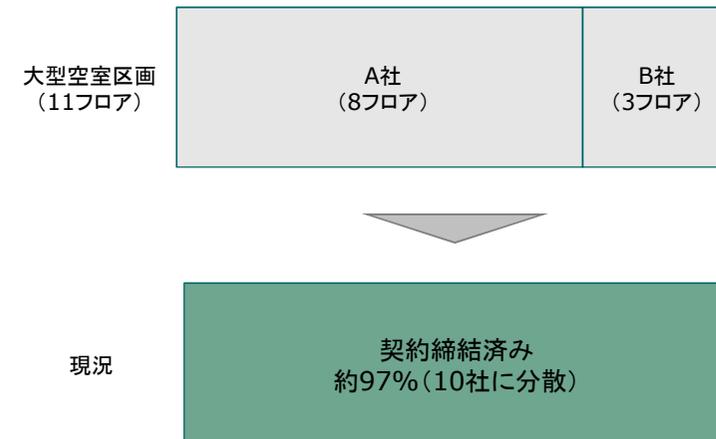
内部成長方針

固定型MLにより安定性を保持しながらパススルー物件の賃料増額改定を推進

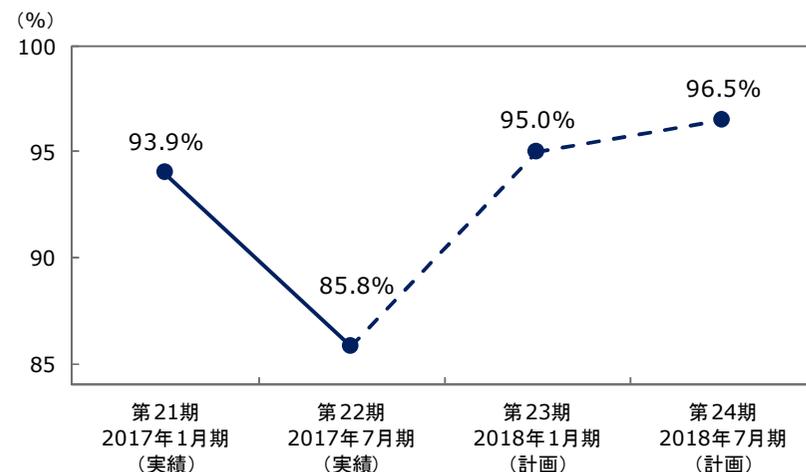
## オフィステナント賃料改定実績 (パススルー物件)



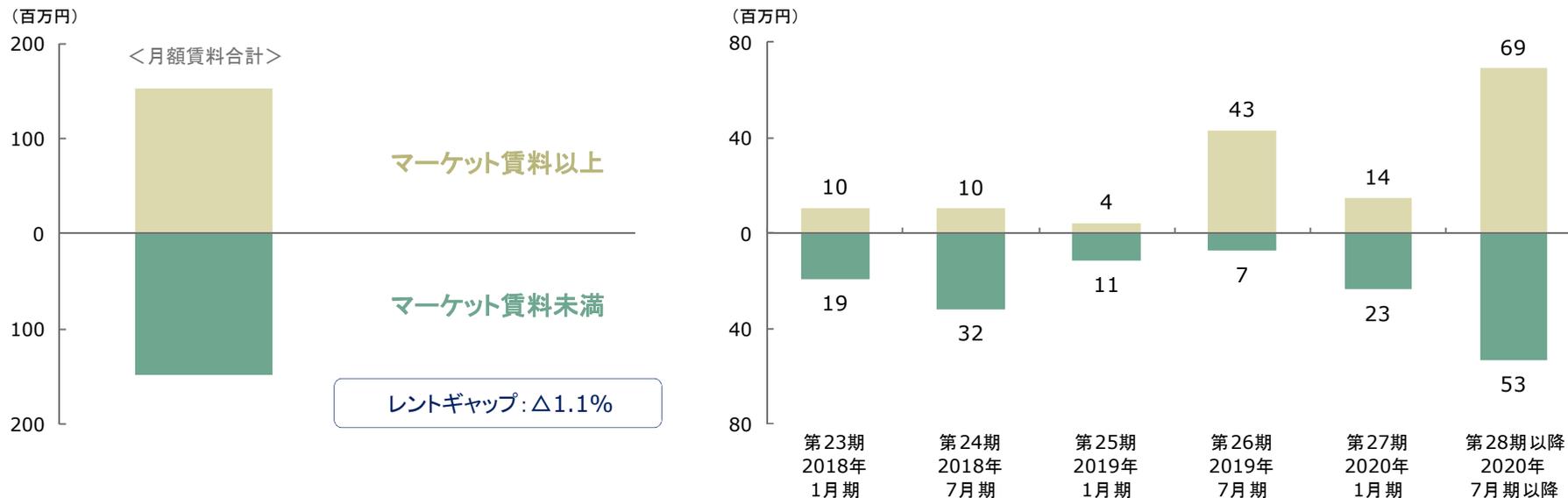
## アークヒルズ サウスタワーの大型空室成約状況



## オフィス稼働率の推移 (パススルー物件)



## オフィスマーケット賃料との比較（パススルー物件）

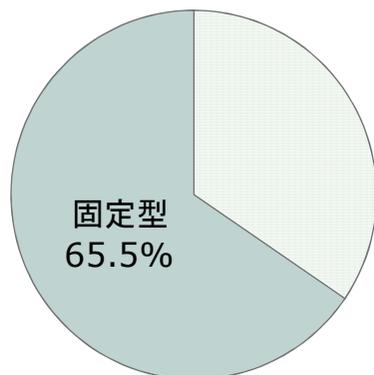


(注1) 「マーケット賃料」は、三幸エステート株式会社のレポートによります。

(注2) レントギャップ=(テナント賃料合計÷マーケット賃料合計)-1

(注3) 2017年8月1日付及び2018年3月1日付物件取得、並びに2017年7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。

## 賃料固定型マスターリース比率（新規物件取得後）



パススルー物件の  
テナント分散が進捗

最大テナントの  
面積割合 1.7%

● 大量供給に備えた固定型MLによるディフェンシブ性

● パススルー物件における着実な一定の内部成長

バランスの取れた内部成長スキーム

(注) 2017年8月1日付及び2018年3月1日付物件取得、並びに2017年7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。

## 事業環境認識

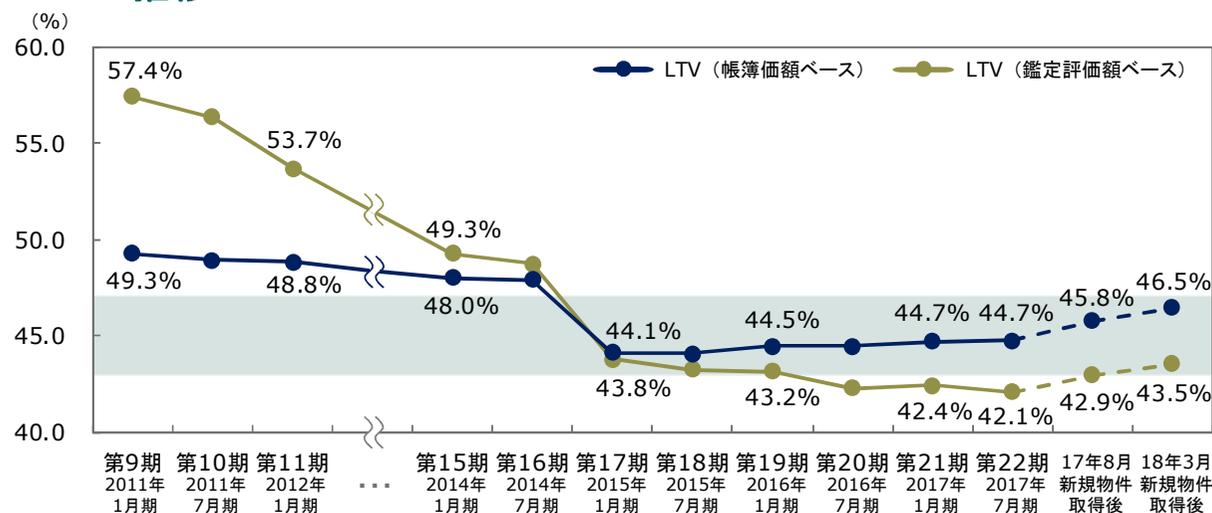
経済情勢及び金融政策を踏まえると金利水準は当面低位推移を予想

(注) 詳細は「4.事業環境認識と方針・戦略」を参照

## 財務運営方針

簿価LTV40%台半ば・平均残存4.0年以上を目途とし金利低下を推進

## LTVの推移

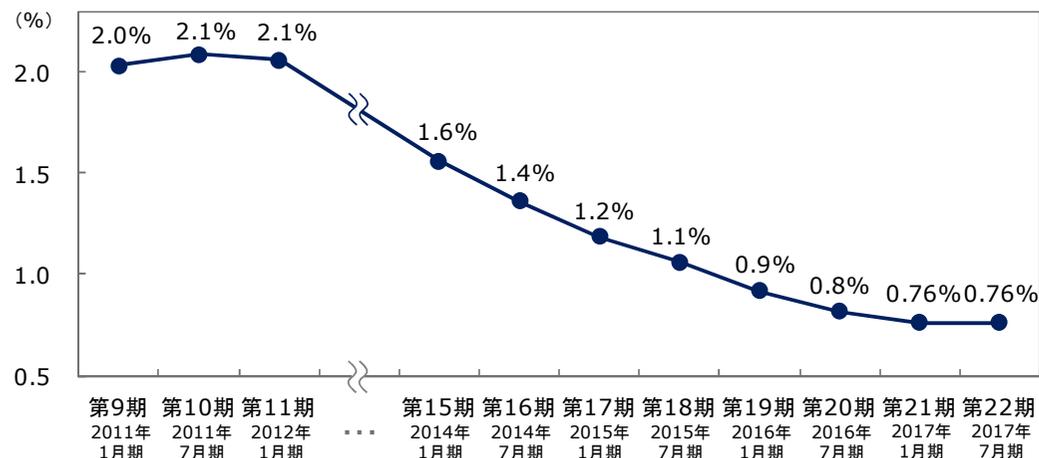


## 有利子負債の状況

	第21期末 (2017年1月31日)	第22期末 (2017年7月31日)
有利子負債残高	156,000百万円	156,022百万円
LTV (帳簿価額ベース) <sup>(注1)</sup>	44.7%	44.7%
LTV (鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	42.4%	42.1%
平均残存年数	4.2年	3.8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)

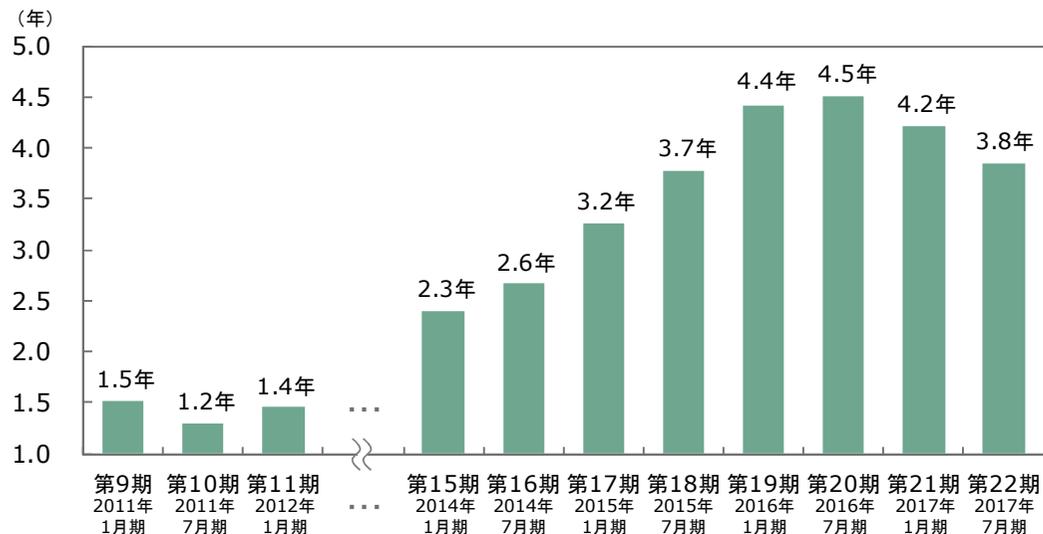


(注) 有利子負債 平均金利 = (支払利息 + 投資法人債利息 + 融資手数料 + 投資法人債発行費償却) × 365 ÷ 各期運用日数 ÷ 有利子負債の各期中平均残高

## 投資法人債の発行状況

発行年月	発行総額	年限	利率(年利)
2017年1月	20億円	10年	0.49%
2017年6月	20億円	10年	0.50%

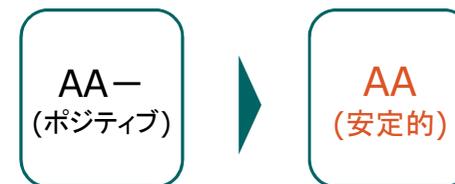
## 有利子負債 平均残存年数の推移



## 格付の状況

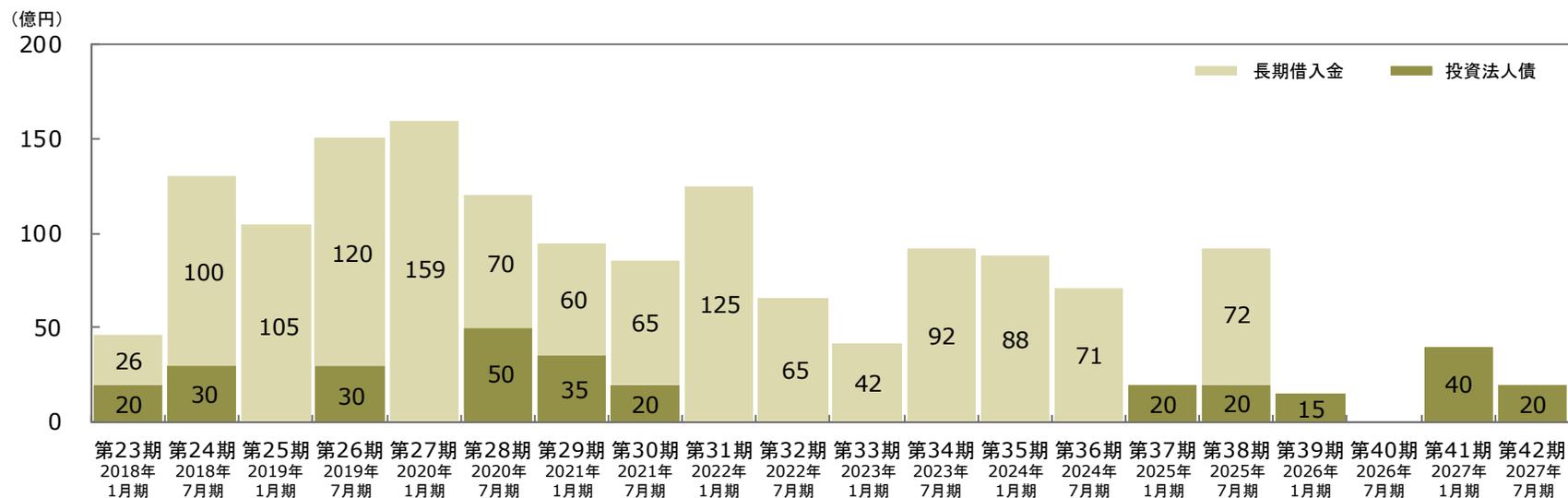
日本格付研究所 (JCR)

長期発行体格付



2017年5月に引き上げ

## 返済期限の分散状況 (2017年7月31日時点)

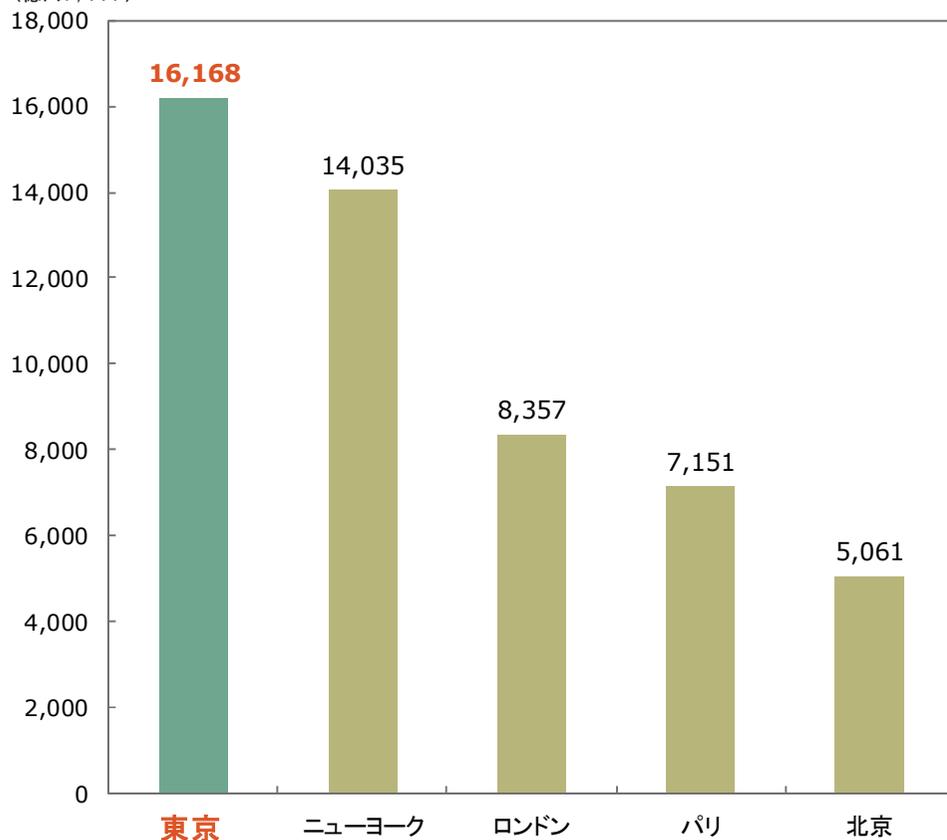


有利子負債平均金利 0.7% 1.1% 1.1% 0.5% 0.6% 0.7% 0.7% 0.8% 0.9%

## 2-19 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)

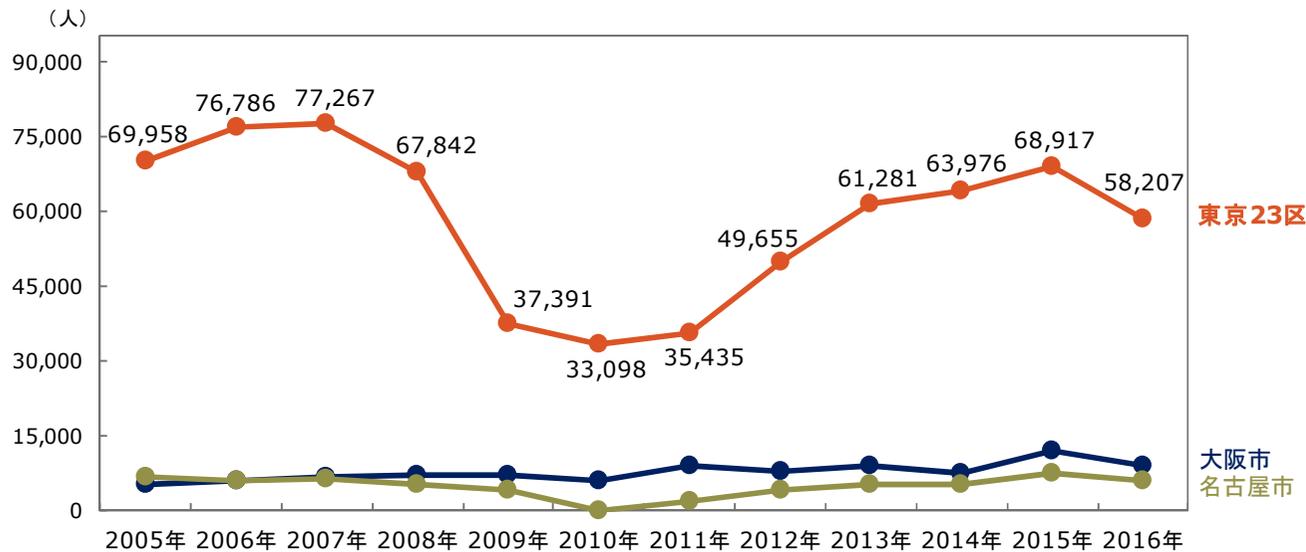
2014年			2030年		
順位	都市的集積地域	人口	順位	都市的集積地域	人口
1	東京 (日本)	37,833	1	東京 (日本)	37,190
2	デリー (インド)	24,953	2	デリー (インド)	36,060
3	上海 (中国)	22,991	3	上海 (中国)	30,751
4	メキシコシティ (メキシコ)	20,843	4	ムンバイ (インド)	27,797
5	サンパウロ (ブラジル)	20,831	5	北京 (中国)	27,706
6	ムンバイ (インド)	20,741	6	ダッカ (バングラデシュ)	27,374
7	大阪 (日本)	20,123	7	カラチ (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

## 2-20 東京都心の優位性

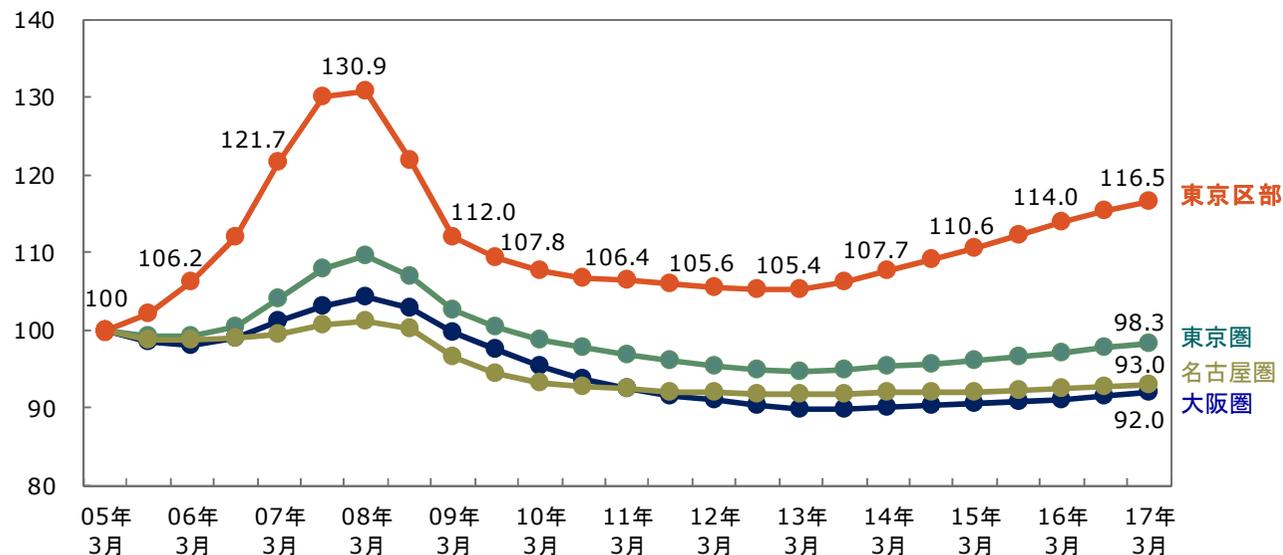
### 転入超過人口の推移



- 東京23区は1997年以降20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

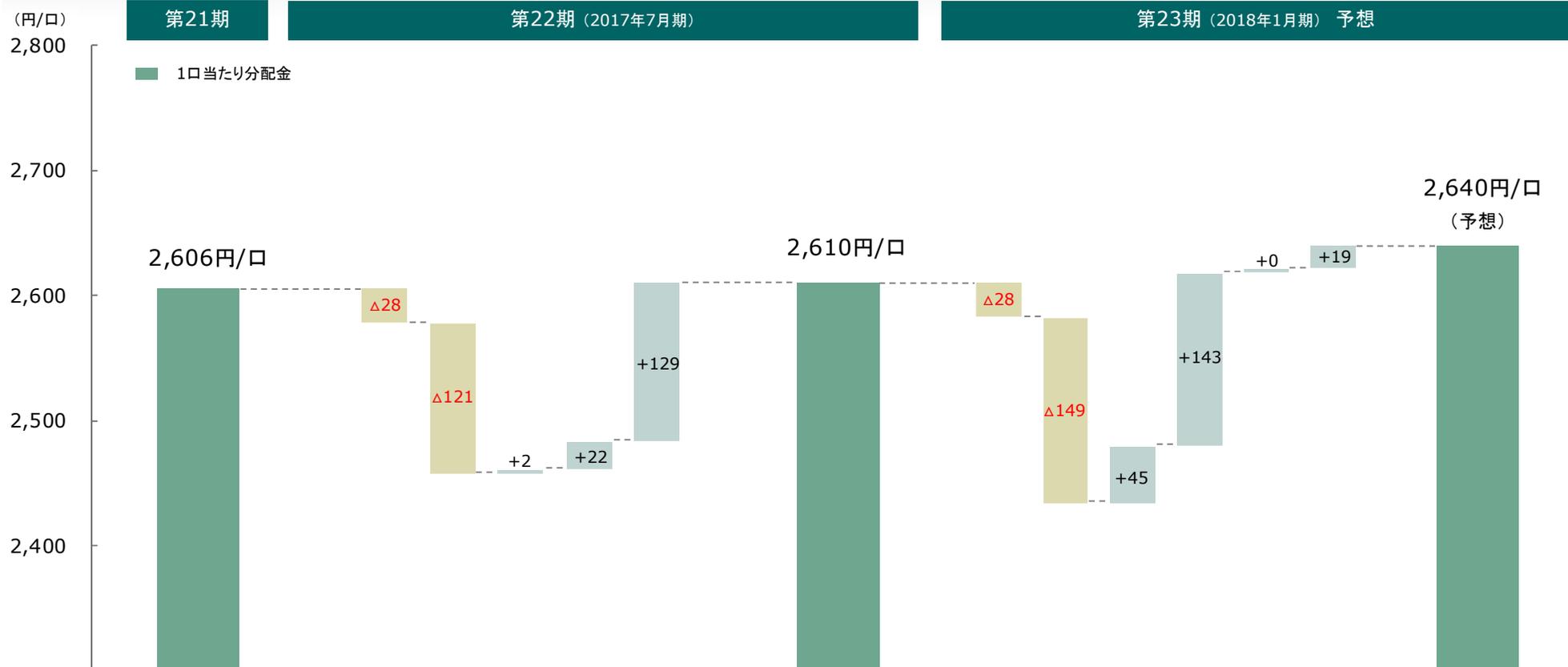
(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」に基づき資産運用会社が作成しています。

### 3. 運用状況

---



# 3-1 1口当たり分配金の前期比変動要因



22期 既存物件 金融 その他 売却益  
 固定ML 収支変動 コスト その他  
 賃料改定

22期 売却益 既存物件 23期物件 金融 その他  
 固定ML 及び 収支変動 取得効果 コスト その他  
 賃料改定 売却物件 収支変動 取得効果 コスト  
 通期化 収益減

**既存物件収支変動の主な要因**

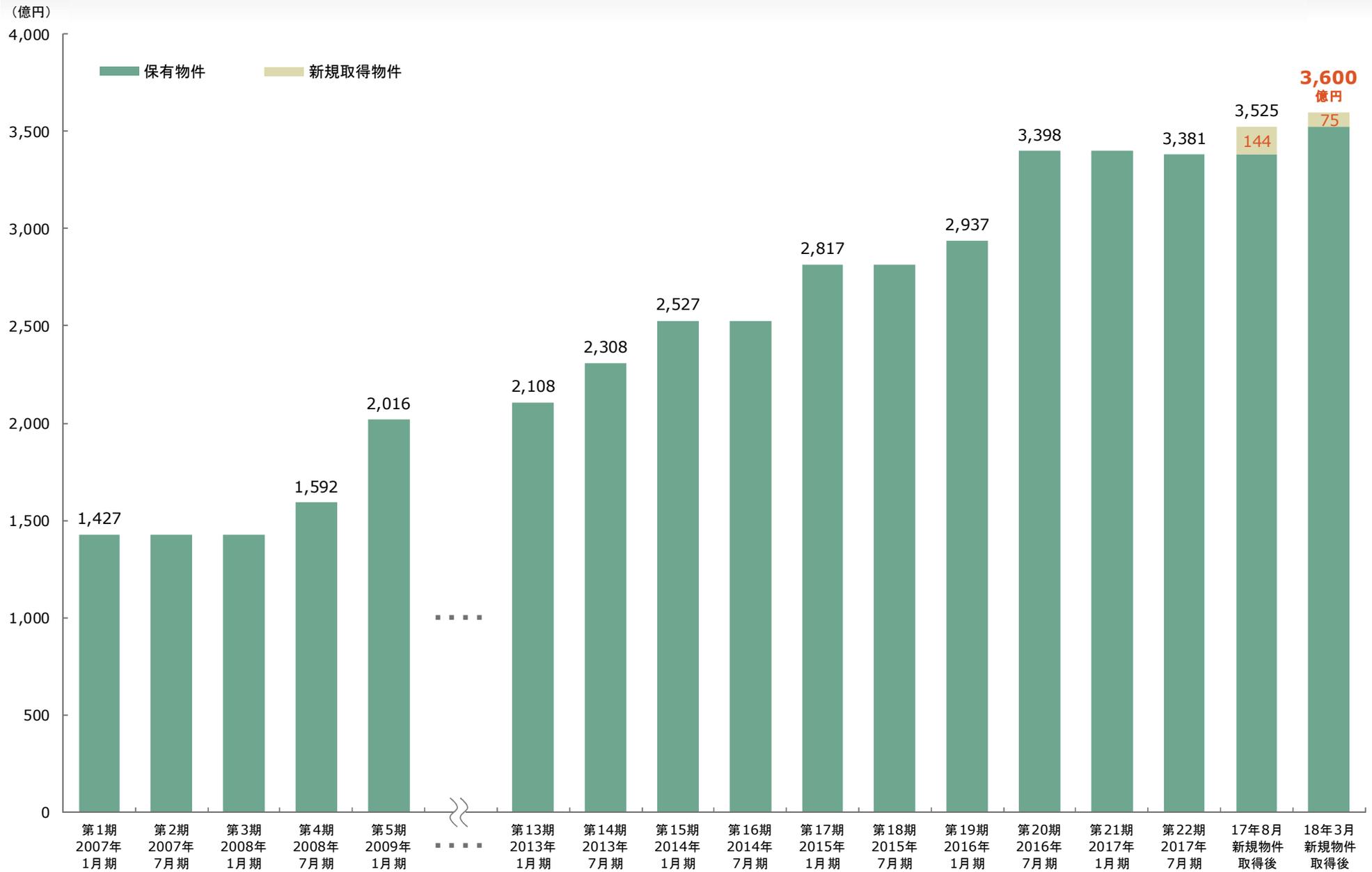
+ 後楽森ビルにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	+30
- アークヒルズ サウスタワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△88
- 赤坂溜池タワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△29
- 第20期取得物件の公租公課費用計上 (3ヶ月分)	△26
- 修繕費の増加	△13

**既存物件収支変動の主な要因**

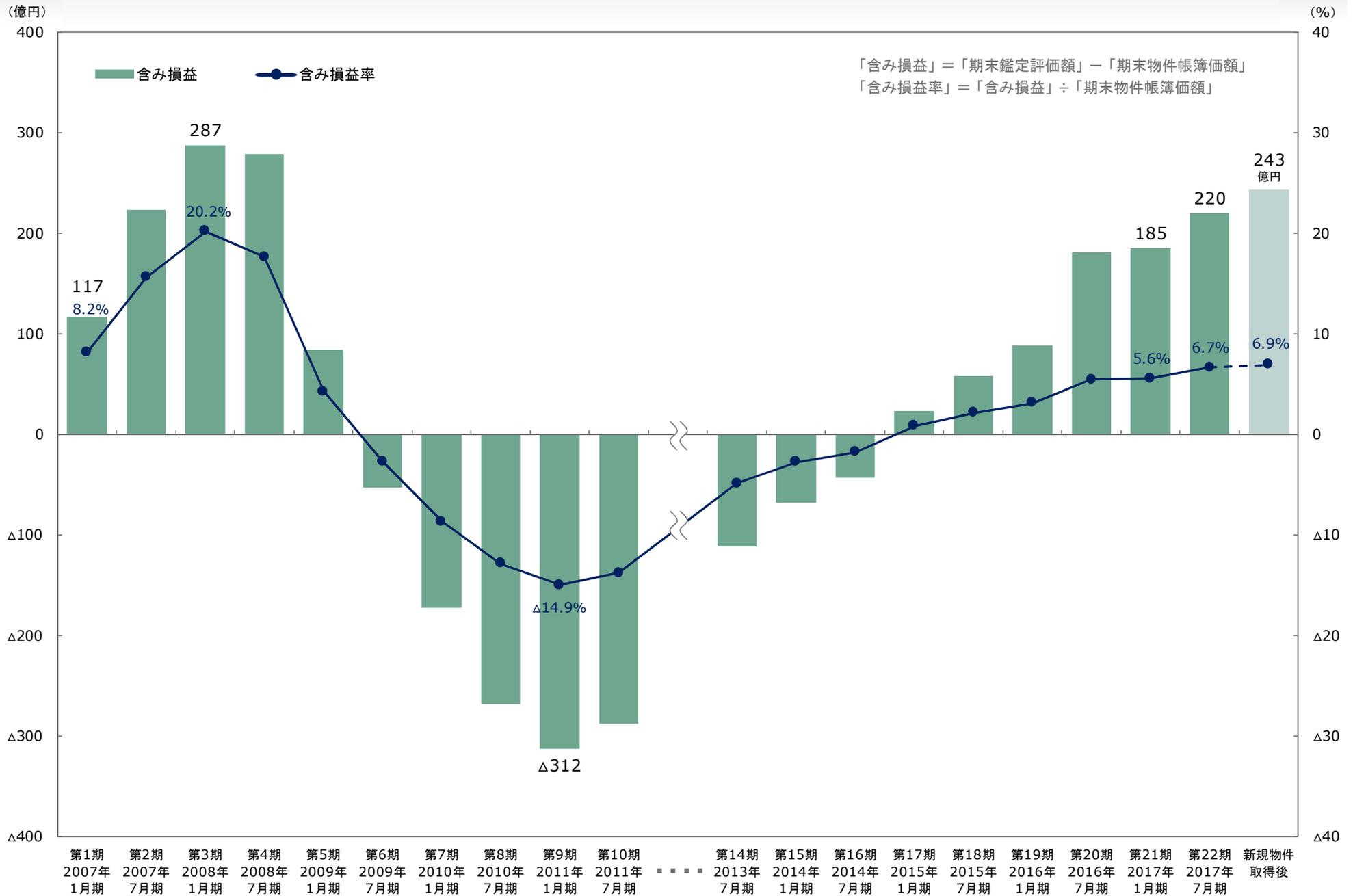
+ アークヒルズ サウスタワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	+55
+ 赤坂溜池タワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	+24
- 第20期取得物件の公租公課費用計上 (3ヶ月分)	△26
- 住宅 (パススルー物件) におけるテナント入退去及び賃料改定	△5

(注) 各変動要因は、前期比の変動金額を1,750,640円で除した金額を1円単位の概数で記載しています。

## 3-2 資産総額の推移（取得価格ベース）



# 3-3 含み損益の推移



## 3-4 期末鑑定評価の概要

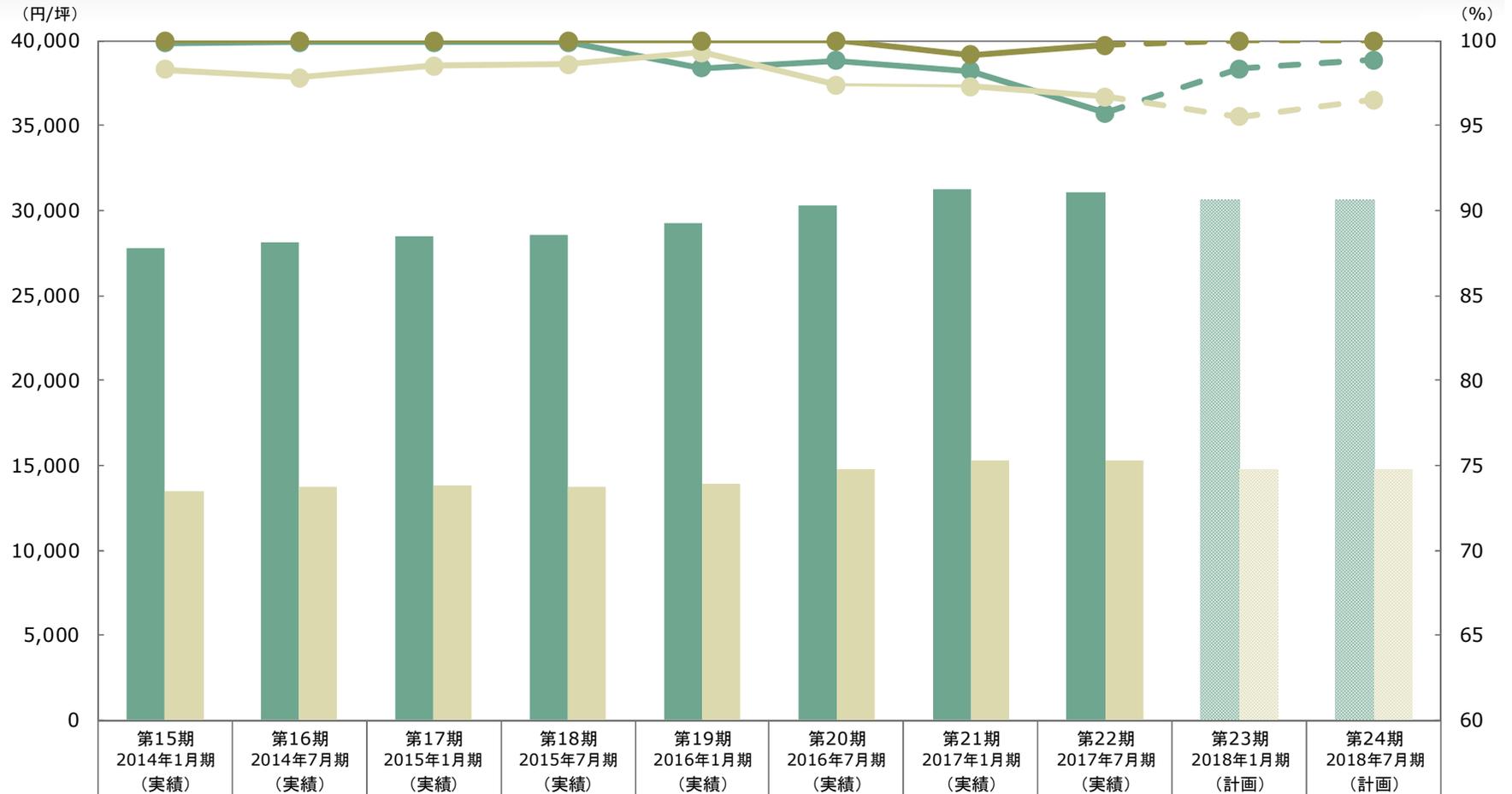
(百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第21期末 (2017年1月31日時点)		第22期末 (2017年7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 (注1)	直接還元法 還元利回り	(B) 鑑定評価額 (注1)	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	115,380	113,323	134,900	3.3%	134,900	3.3%	3.0%	3.5%	0	0.0%	21,576
	アーク森ビル	O-1	62,480	61,591	57,500	3.6%	57,400	3.6%	3.3%	3.8%	△ 100	△ 0.2%	△ 4,191
	後楽森ビル	O-4	27,200	24,990	23,700	3.9%	23,400	3.8%	3.4%	4.1%	△ 300	△ 1.3%	△ 1,590
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	42,003	29,500	3.7%	30,100	3.6%	3.3%	3.8%	600	2.0%	△ 11,903
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	42,090	40,860	42,300	3.9%	43,300	3.8%	3.3%	4.0%	1,000	2.4%	2,439
	アークヒルズ サウスタワー	O-8	19,150	18,960	23,100	3.4%	23,600	3.3%	3.1%	3.5%	500	2.2%	4,639
	小計		310,230	301,729	311,000	—	312,700	—	—	—	1,700	0.5%	10,970
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	—	—	2,030	3.9%	—	—	—	—	△ 2,030	—	—
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,266	1,870	4.4%	2,000	4.3%	4.1%	4.5%	130	7.0%	△ 266
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,997	2,610	4.5%	2,690	4.4%	4.2%	4.6%	80	3.1%	△ 1,307
	小計		6,100	6,264	6,510	—	4,690	—	—	—	△ 1,820	△ 28.0%	△ 1,574
商業 施設等	ラフォーレ原宿(底地) <sup>(注2)</sup>	S-1	21,820	22,074	33,400	4.3%	34,700	—	4.2%	—	1,300	3.9%	12,625
	小計		21,820	22,074	33,400	—	34,700	—	—	—	1,300	3.9%	12,625
ポートフォリオ合計			338,150	330,068	350,910	—	352,090	—	—	—	1,180	0.3%	22,021

(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、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21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。

### 3-5 賃料単価及び稼働率の推移



	第15期 2014年1月期 (実績)	第16期 2014年7月期 (実績)	第17期 2015年1月期 (実績)	第18期 2015年7月期 (実績)	第19期 2016年1月期 (実績)	第20期 2016年7月期 (実績)	第21期 2017年1月期 (実績)	第22期 2017年7月期 (実績)	第23期 2018年1月期 (計画)	第24期 2018年7月期 (計画)
■ オフィス賃料単価 (円/坪)	27,788	28,119	28,482	28,536	29,253	30,306	31,281	31,069	30,634	30,629
■ 住宅賃料単価 (円/坪)	13,432	13,763	13,782	13,765	13,894	14,750	15,272	15,278	14,789	14,810
● オフィス稼働率	99.8%	100%	99.9%	100%	98.4%	98.8%	98.2%	95.7%	98.4%	98.8%
● 住宅稼働率	98.3%	97.8%	98.5%	98.6%	99.3%	97.4%	97.3%	96.7%	95.5%	96.5%
● 商業施設稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99.2%	99.7%	100%	100%

(注) 上記の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を記載しています。

## 3-6 賃料固定型マスターリースの概要

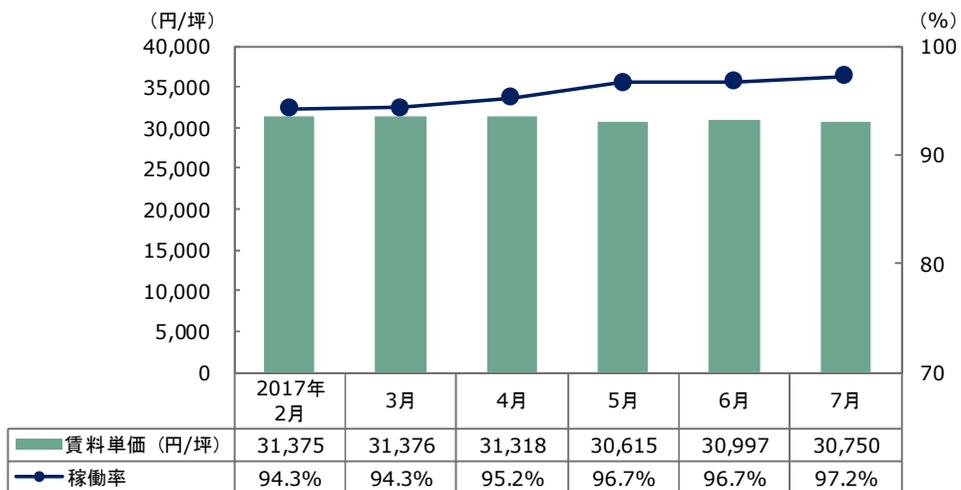
### スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要

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)	490.5	34.9%	23・24階	8,993.45	114.6	森ヒルズリート	—	2021年7月
			19・22階	8,609.47	95.0			2018年9月
			20階	3,879.19	42.8			2019年7月
			28階	4,460.13	49.2			2020年9月
			25階	4,156.66	45.8			2021年1月
			26・27・29階	12,942.64	142.9			2021年3月
アーク森ビル (8フロア+冷熱供給所)	225.2	16.0%	13階/12・22階	7,952.55	77.9	森ヒルズリート	—	2021年1月
			23・25階	5,742.95	55.5			2021年1月
			4・15・24階	7,680.52	73.8			2021年1月
			冷熱供給所	3,212.41	17.9	マスターレッシー	2018年4月	2023年3月
愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%)	168.7	12.0%	オフィス・住宅・店舗	29,667.58	168.7	マスターレッシー	—	2022年4月
虎ノ門ヒルズ 森タワー (全体の約1.9%)	36.1	2.6%	28～35階の一部	3,418.54	36.1	森ヒルズリート	—	2022年7月
合計	920.7	65.5%						

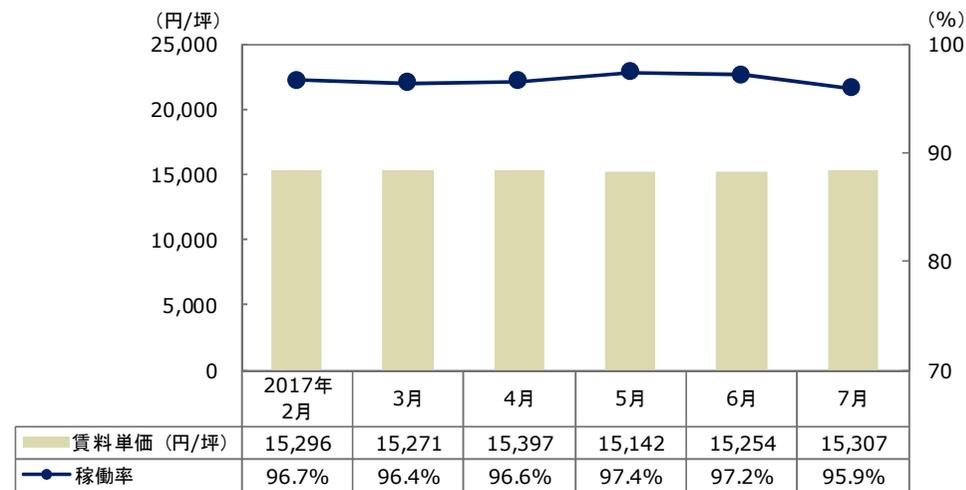
(注) 2017年8月1日付及び2018年3月1日付物件取得、並びに2017年7月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。

# 3-7 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



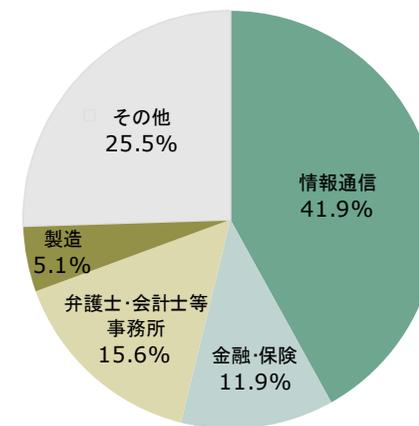
## 賃貸面積上位5テナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (注1)	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 愛宕グリーンヒルズ アークヒルズ サウスタワー	97,636.65 m <sup>2</sup>	65.9%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1.4%
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 <sup>2</sup>	1.3%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		106,854.36 m <sup>2</sup>	72.2%

(注1) 「賃貸面積」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。

(注2) 2017年7月31日時点の数値を記載しています。

## (参考) テナント業種比率 (オフィス)



(注1) 賃料固定型マスターリースについては、2017年7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2) 業種の分類は資産運用会社で設定しています。

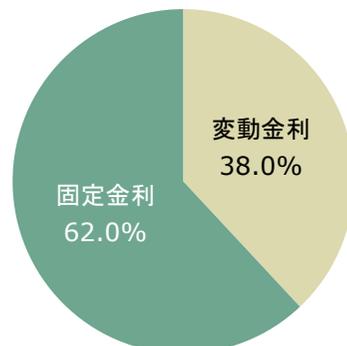
## 3-8 財務関連情報（2017年7月31日時点）

### 有利子負債長短比率・固定金利比率

＜長短比率＞



＜固定金利比率＞



### 主な財務指標

	第21期末 (2017年1月31日)	第22期末 (2017年7月31日)
有利子負債残高	156,000百万円	156,022百万円
長期借入金	128,000百万円	126,022百万円
投資法人債	28,000百万円	30,000百万円
LTV（帳簿価額ベース） <sup>(注1)</sup>	44.7%	44.7%
LTV（鑑定評価額ベース） <sup>(注2)</sup>	42.4%	42.1%
DSCR <sup>(注3)</sup>	14.5倍	15.1倍
平均残存年数	4.2年	3.8年
期末加重平均金利	0.53%	0.53%

(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。

### 有利子負債残高及び比率（借入先別）

借入先	残高	借入比率
みずほ銀行	19,198百万円	15.2%
三菱東京UFJ銀行	19,198百万円	15.2%
三菱UFJ信託銀行	19,198百万円	15.2%
三井住友銀行	18,575百万円	14.7%
三井住友信託銀行	14,423百万円	11.4%
日本政策投資銀行	5,950百万円	4.7%
農林中央金庫	5,700百万円	4.5%
福岡銀行	5,500百万円	4.4%
りそな銀行	4,630百万円	3.7%
あおぞら銀行	4,250百万円	3.4%
新生銀行	3,400百万円	2.7%
広島銀行	2,000百万円	1.6%
みずほ信託銀行	2,000百万円	1.6%
大分銀行	1,000百万円	0.8%
信金中央金庫	1,000百万円	0.8%
借入金合計	126,022百万円	100%
投資法人債	30,000百万円	
有利子負債合計	156,022百万円	

## 3-9 有利子負債一覧 (2017年7月31日時点)

### 長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
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、あおぞら銀行、みずほ信託銀行	10,000	0.84% (注)	2013/3/29	2018/3/31
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、あおぞら銀行 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	0.28%	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	0.33%	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	0.38%	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	0.28%	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	0.33%	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	0.33%	2014/8/1	2020/5/31
あおぞら銀行	2,000	0.28%	2014/8/29	2019/8/31
りそな銀行	2,500	0.28%	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
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

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
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
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、農林中央金庫 りそな銀行、新生銀行、広島銀行、みずほ信託銀行	7,500	0.23%	2016/3/31	2023/3/31
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、福岡銀行、あおぞら銀行	7,100	0.28%	2016/3/31	2024/3/31
みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行 信金中央金庫	7,200	0.28%	2016/3/31	2025/3/31
	1,000	0.18%	2016/3/31	2022/9/30
合計	126,022			

(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数値を記載しています。

### 投資法人債

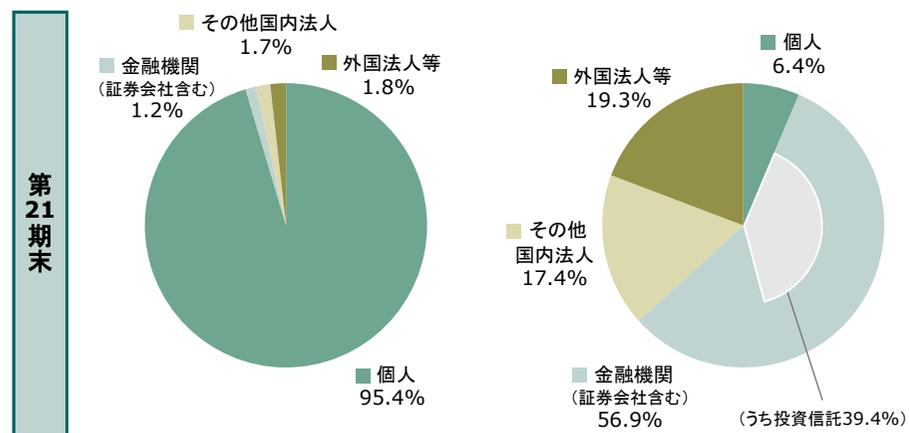
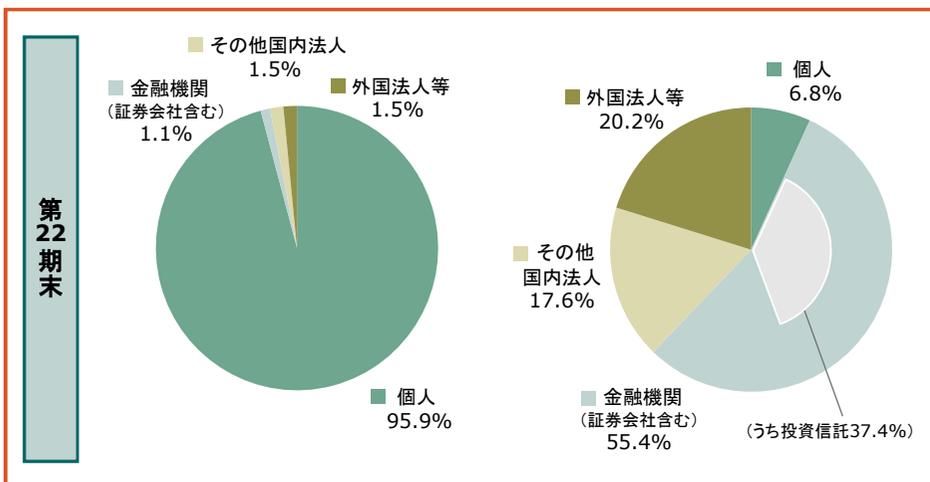
銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日
第7回無担保投資法人債 (5年債)	2,000	0.97%	2012/11/28	2017/11/28
第8回無担保投資法人債 (5年債)	3,000	0.85%	2013/5/24	2018/5/24
第9回無担保投資法人債 (7年債)	2,000	1.26%	2013/5/24	2020/5/22
第10回無担保投資法人債 (5年債)	3,000	0.41%	2014/2/24	2019/2/22
第11回無担保投資法人債 (7年債)	2,000	0.69%	2014/2/24	2021/2/24
第12回無担保投資法人債 (10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
第17回無担保投資法人債 (10年債)	2,000	0.34%	2016/8/30	2026/8/28
第18回無担保投資法人債 (10年債)	2,000	0.49%	2017/1/31	2027/1/29
第19回無担保投資法人債 (10年債)	2,000	0.50%	2017/6/30	2027/6/30
合計	30,000			

# 3-10 投資主構成 (2017年7月31日時点)

## 投資主構成

<投資主数ベース>

<口数ベース>

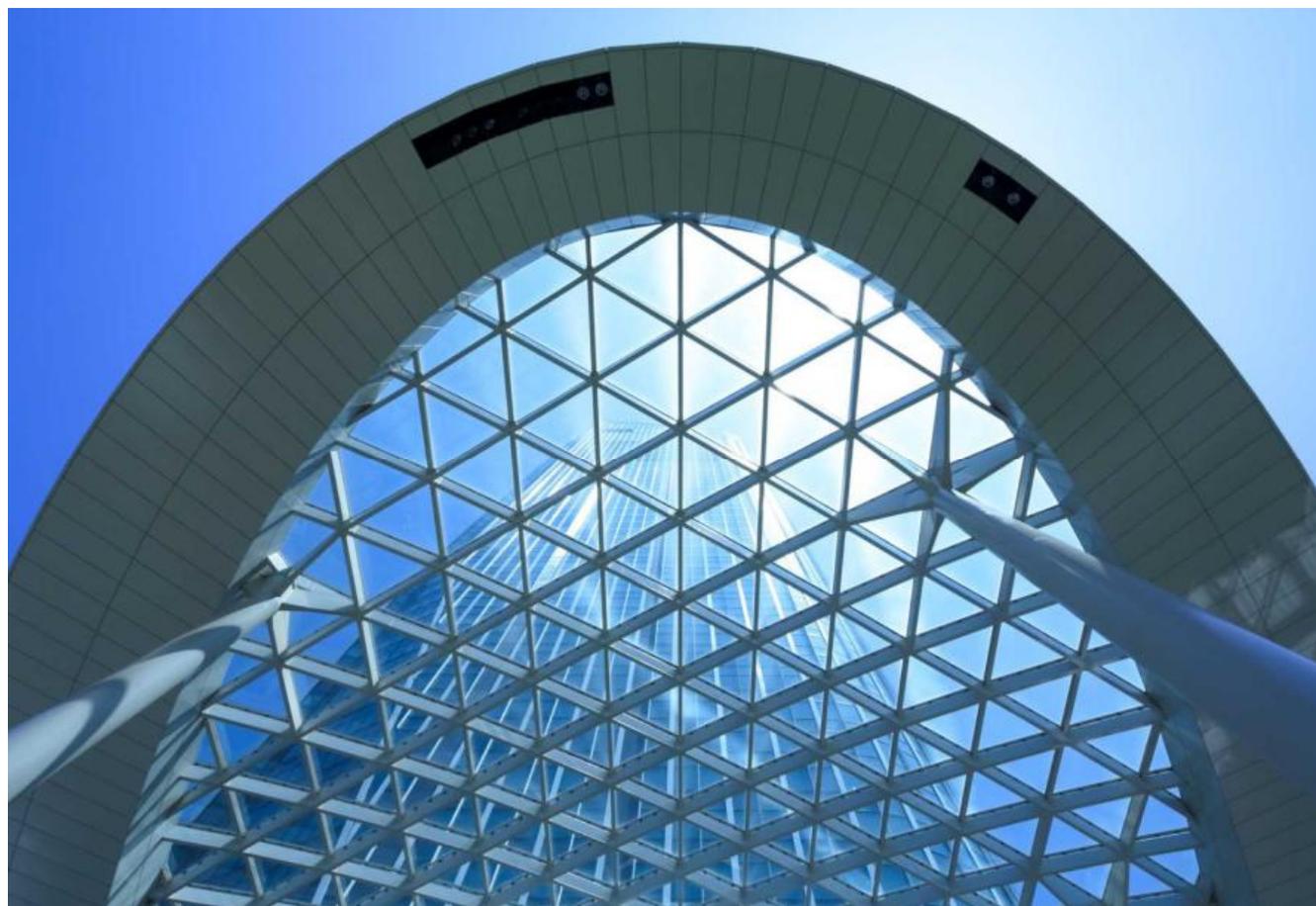


## 上位投資主一覧

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)	391,261口	22.3%
2	森ビル株式会社	262,772口	15.0%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	148,250口	8.5%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	147,021口	8.4%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	69,749口	4.0%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	36,099口	2.1%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	23,962口	1.4%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	19,452口	1.1%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385632	19,210口	1.1%
10	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	18,929口	1.1%
上位10位投資主の合計		1,136,705口	64.9%

## 4. 事業環境認識と方針・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＞
  - ⇒ 空室率予想: 3.6% (2016年) → 4.2% (2018年)
  - ⇒ 賃料指数予想: 109 (2016年) → 118 (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: 3.4% (2016年4月) → 3.2% (2017年4月)
- 不動産業の貸出態度DIは引き続き高水準

### 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上昇率は低水準で推移
  - ⇒ 10年国債金利: +0.010% (2017年8月31日)
  - ⇒ コアCPI: +0.5% (2017年7月)
- 景気動向指数CI (2017年7月速報値)は、先行指数が105.0 (前月比△0.7pt)、一致指数が115.6 (前月比△1.2pt)  
米国大統領選前後から改善傾向が見られる
- マネーストックの伸びが限定的である  
「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

- 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ものの、供給増加に伴い上昇速度は徐々に緩やかになる可能性がある
- 売買市場における利回りが比較的低位水準で推移しており、取得価格には十分な注意が必要

- グローバルな景況感には改善傾向が見られるものの、不安定要素も多く一定の注意も必要
- 日銀によるイールドカーブ・コントロール政策導入もあり、金利水準は当面低位で推移することが予想される

次ページ「森ヒルズリートの方針・戦略」へ

## 4-2 森ヒルズリートの方針・戦略

### 外部成長方針

- 東京都心プレミアム物件を対象として、スポンサーパイプラインを有効活用することにより、年間数百～500億円程度の外部成長を目指す（利回りターゲットはNOIベース3%台後半・償却後ベース3.0%以上を目標）
- 投資法人としての安定性と流動性の更なる向上を図るため、当面は資産規模の拡大に注力する方針だが、条件次第では譲渡検討も行う

### 内部成長方針

- 賃料固定型マスターリース比率を現状程度に維持して安定性を保持しながら、パススルー物件の賃料増額改定を着実に進捗させる
- 工事・リニューアルについては、オフィス物件は築年数や競争力の観点から大規模リニューアルが必要なものは現時点で存在しないため、運営上必要な修繕工事を適切に実施  
住宅物件は費用対効果が大きいと判断する場合にはバリューアップ工事を実施

### 財務運営方針

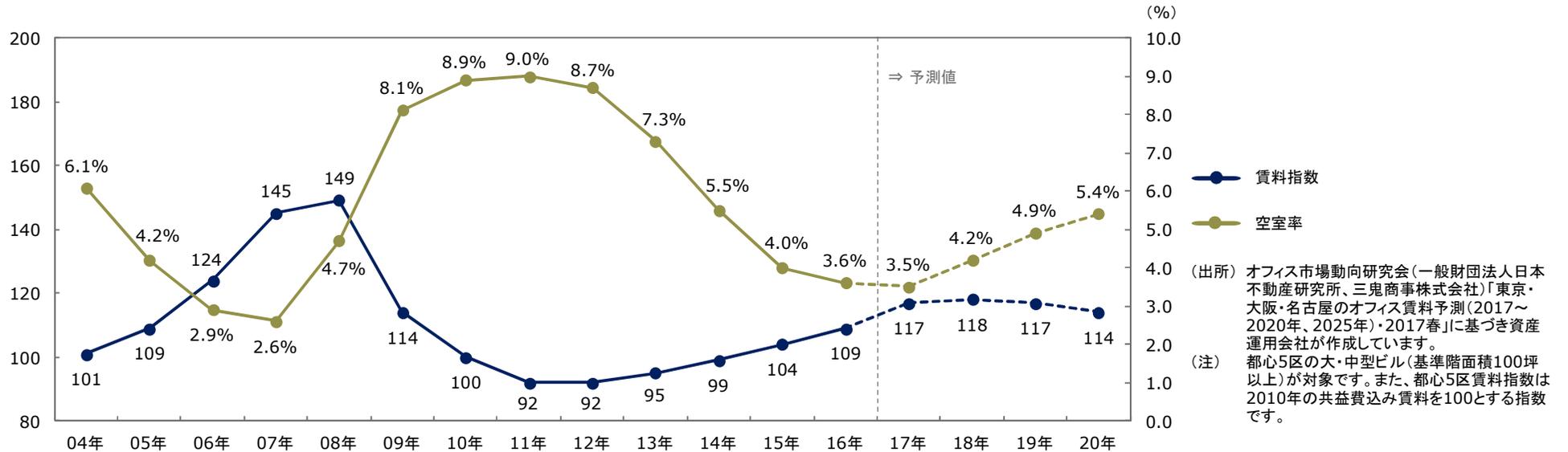
- 景気減退時における耐久性を保持しつつ、物件取得余力も確保するため、簿価ベースLTVのターゲットを40%台半ばとする（必要に応じて一時的に超過することはあり得る）
- 負債の平均残存年数は4.0年以上を目標とし、固定金利比率はタイミングを計りながら徐々に引き上げる
- フリーキャッシュは必要以上に留保せず物件取得等に活用してROAの向上を図る

### 投資法人全体に関する方針

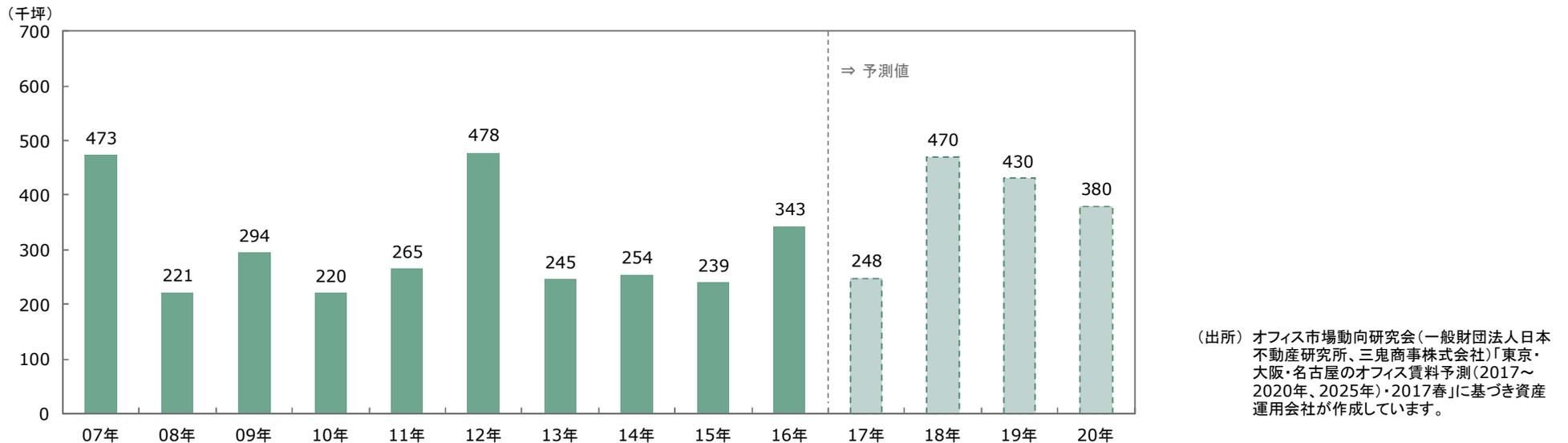
業界最高水準のポートフォリオ・クオリティを維持しながら資産規模の拡大を推進して  
1口当たり分配金・NAVの継続的な向上を目指す

# 4-3 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）

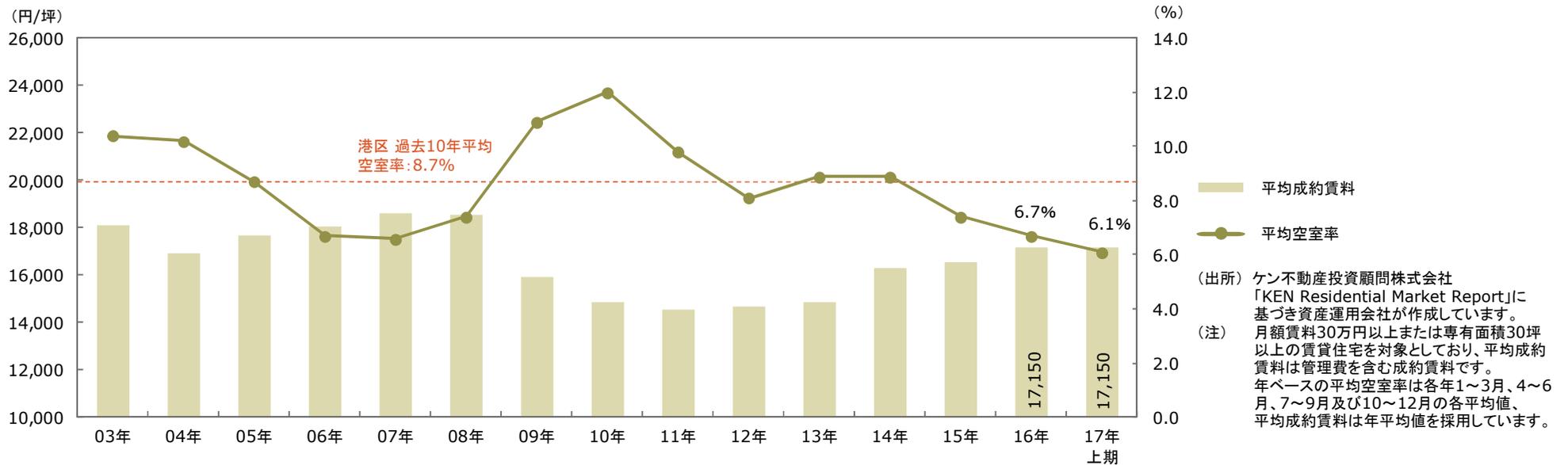


## オフィスの新規供給面積（都心5区）

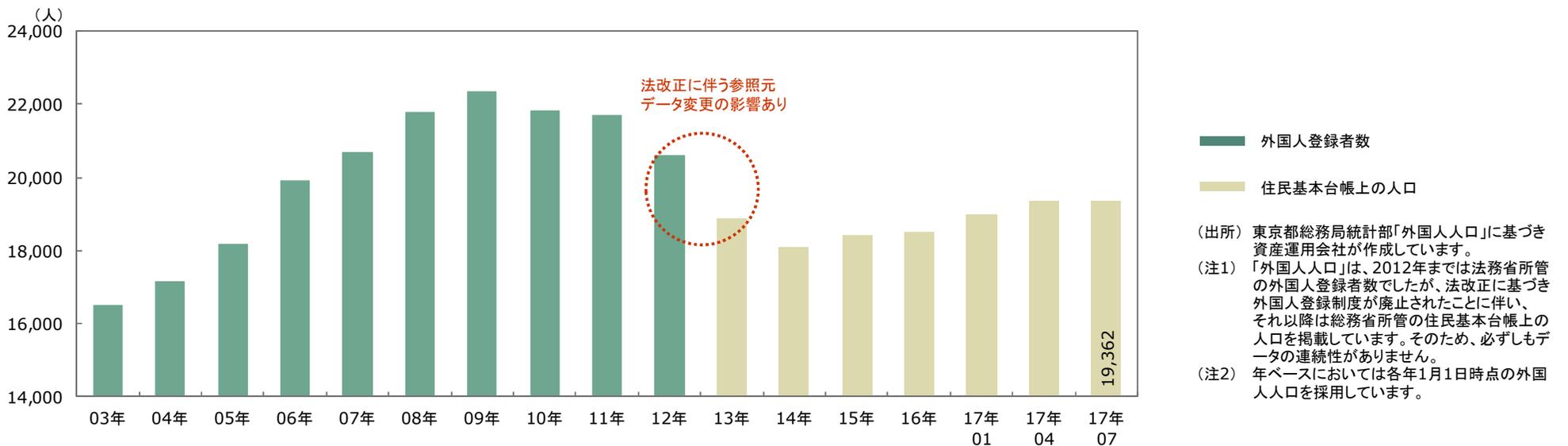


## 4-4 マーケット関連情報②

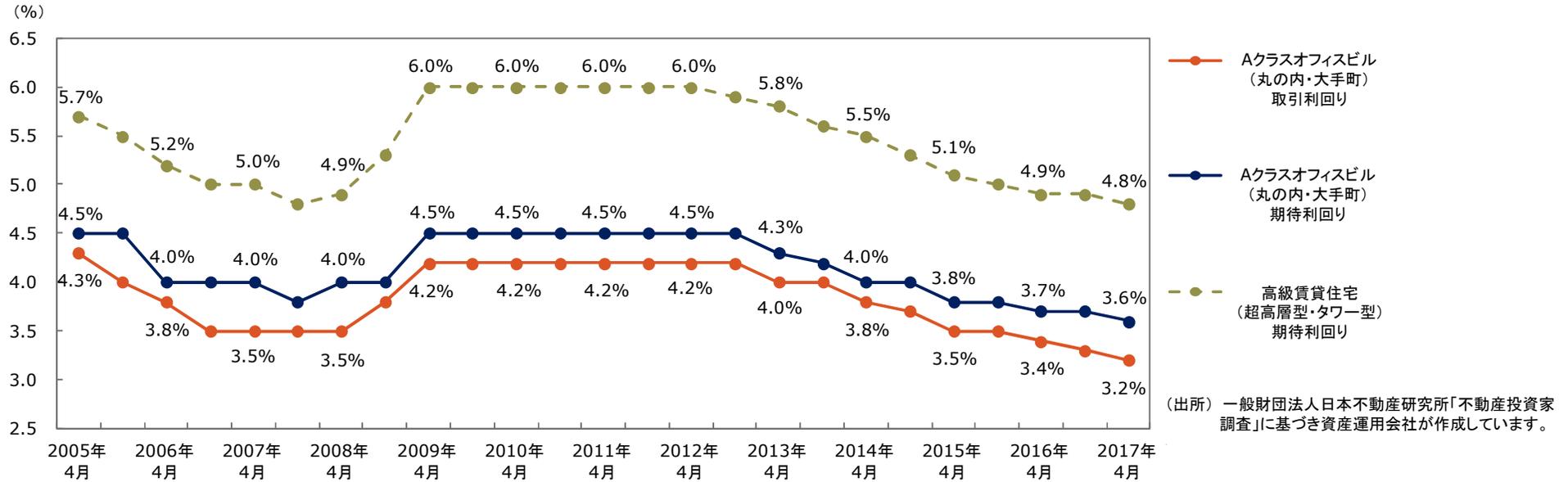
### 高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移（港区）



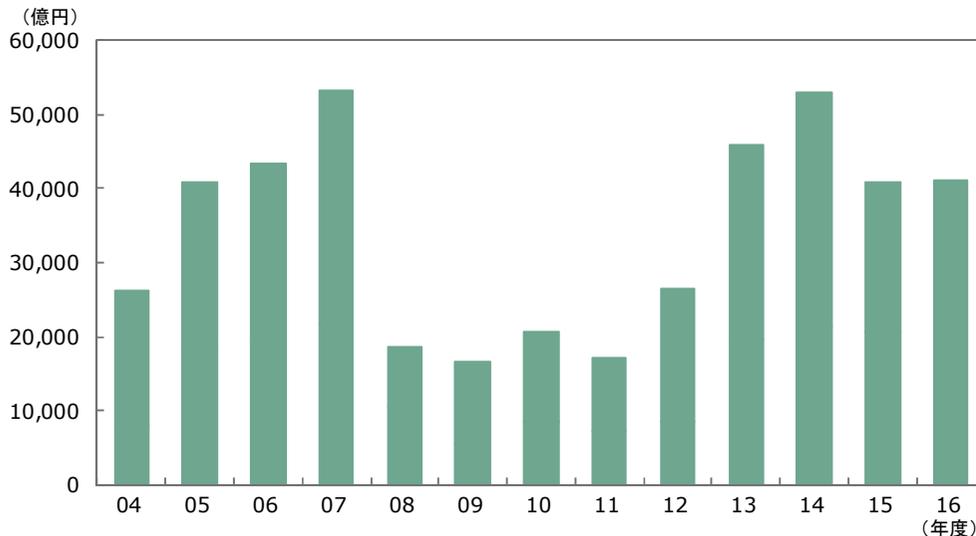
### 港区の外国人人口推移



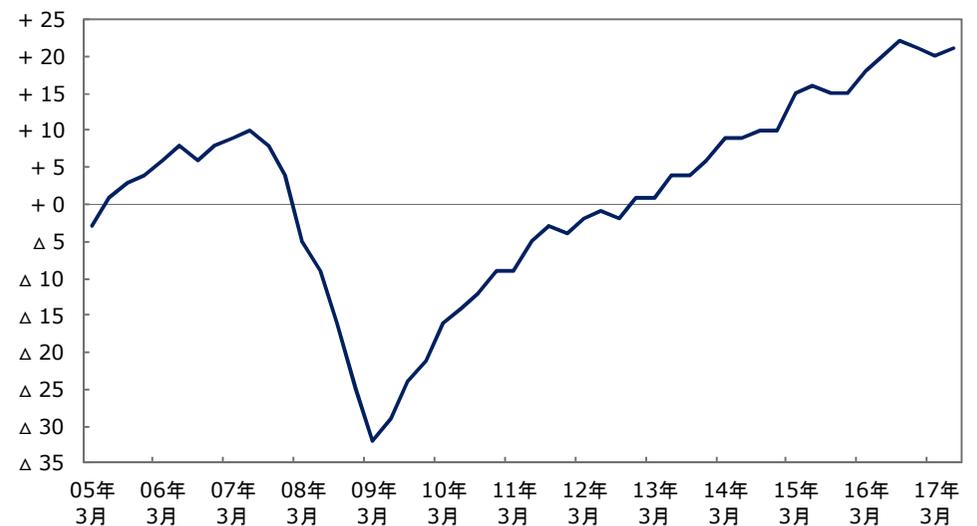
## 不動産投資利回りの推移



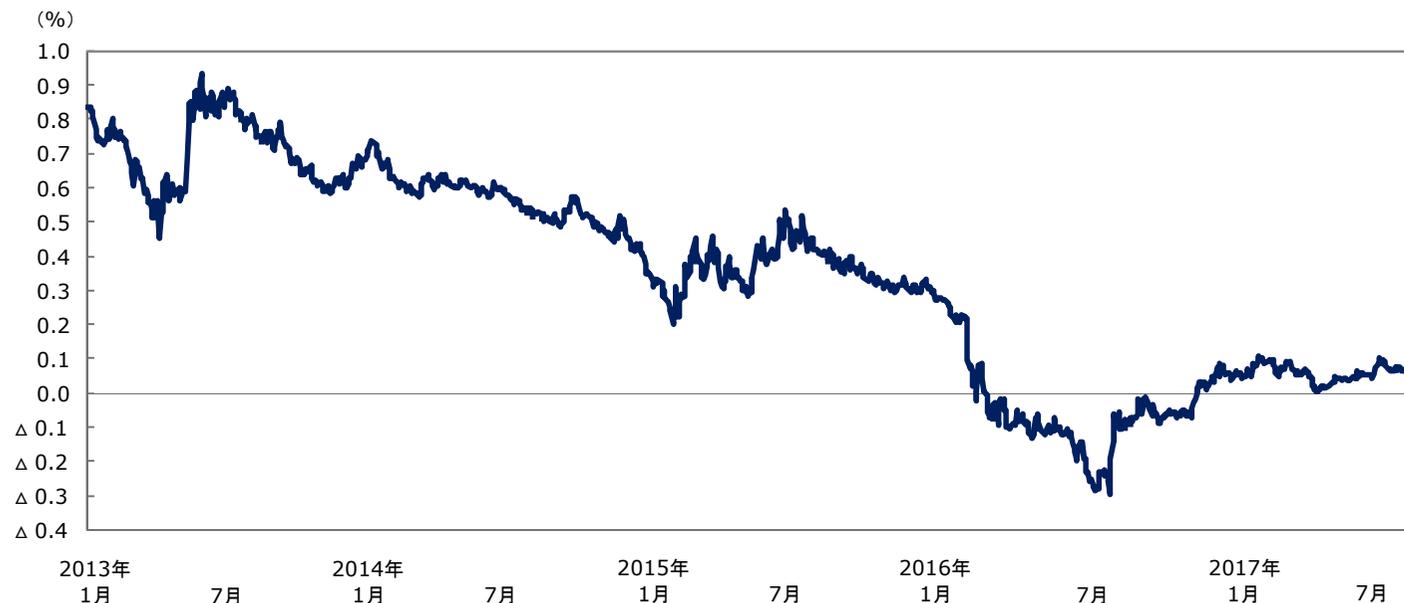
## 不動産取引額の推移



## 貸出態度DI (不動産業)

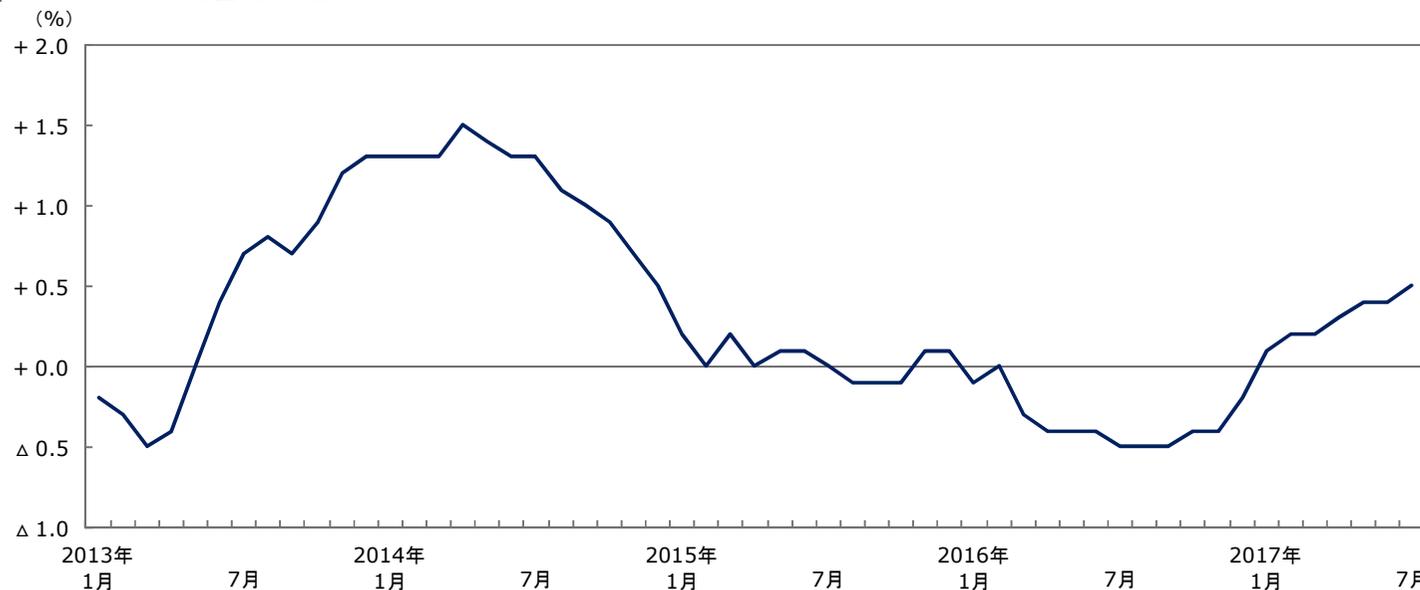


## 日本10年国債金利の推移



(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)

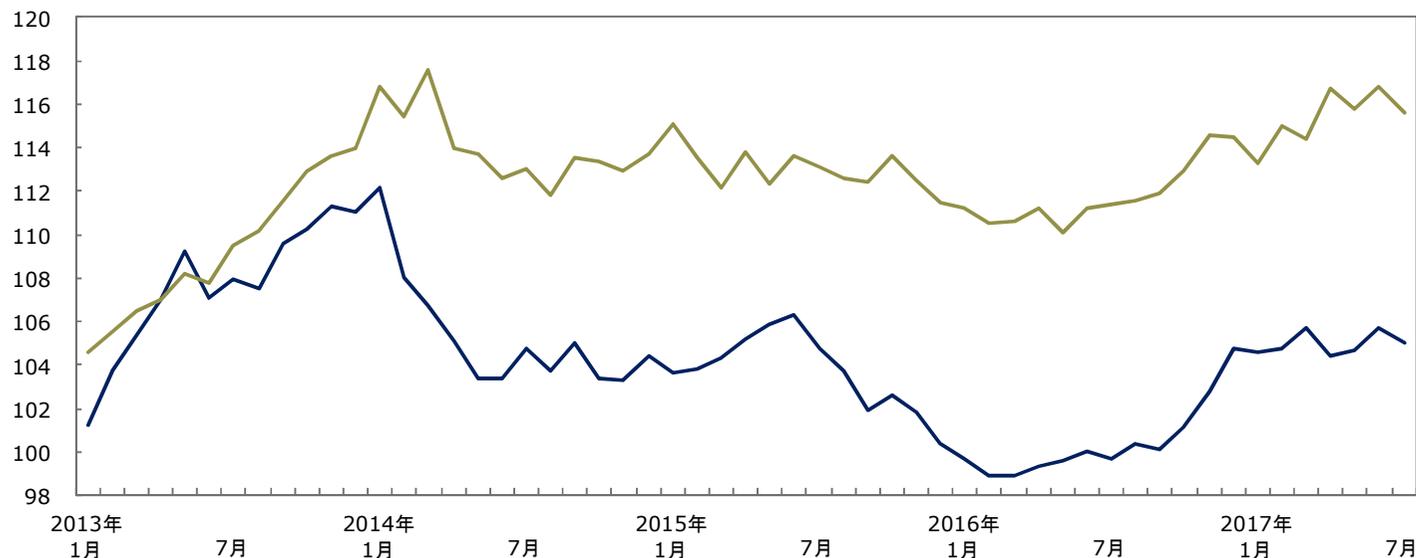


消費税率引き上げの  
直接的な影響を除いたベース

(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



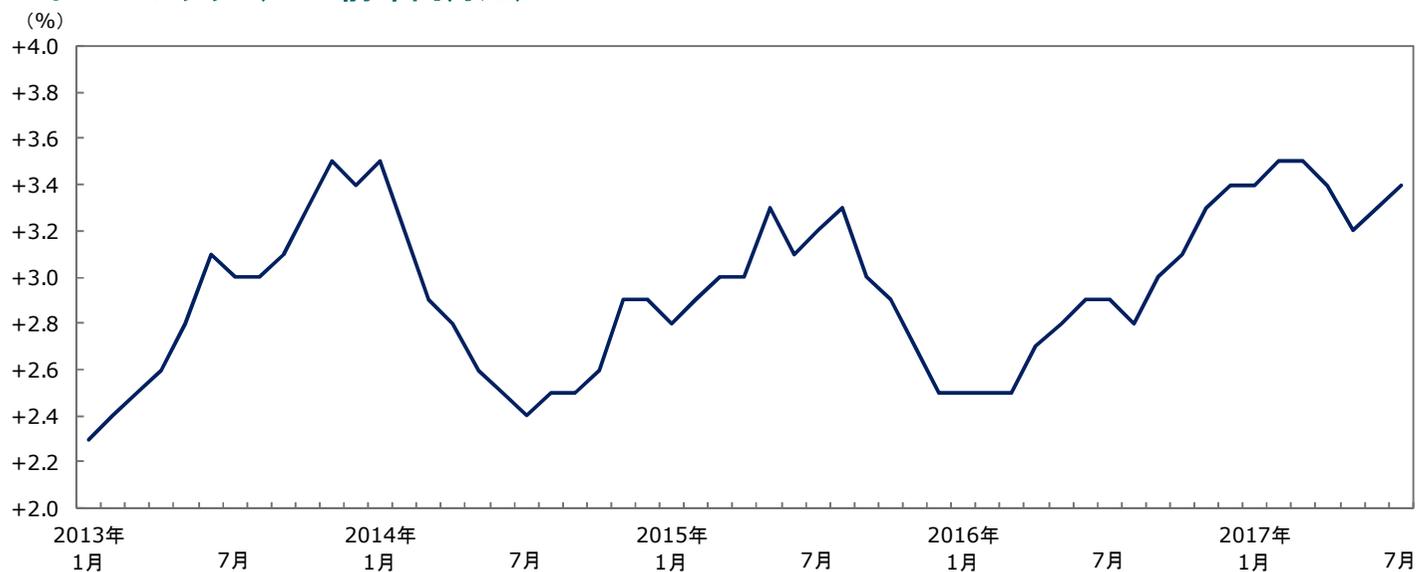
2017年7月は速報値

- 先行
- 一致

(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。

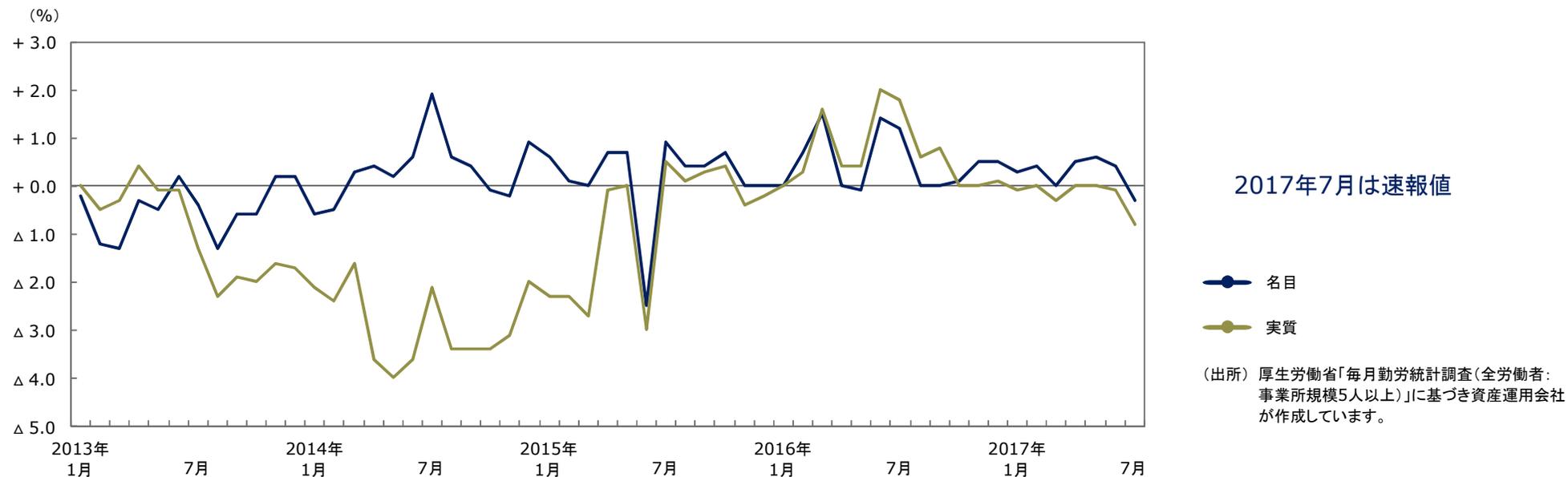
(注) 2010年を100とする指数です。

## マネーストック (M3:前年同月比)

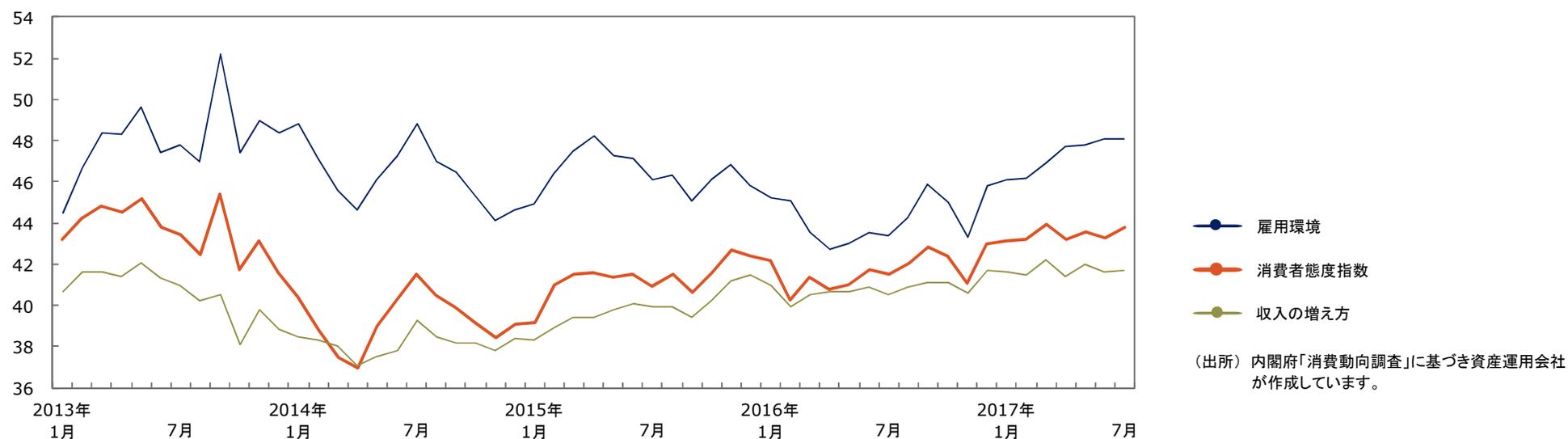


(出所) 日本銀行「マネーストック」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 現金給与総額（前年同月比）



## 消費動向調査



## 5. Appendix

---



## 5-1 財務指標

財務指標等	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	算定式
当期純利益	4,562百万円	4,755百万円	
当期減価償却費	995百万円	1,000百万円	
当期資本的支出額	462百万円	343百万円	
総資産額	349,100百万円	348,673百万円	平均総資産額: 348,887百万円
純資産額	178,921百万円	179,115百万円	平均純資産額: 179,018百万円
1口当たり純資産額 (BPS)	102,203円	102,314円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	153,500円	138,900円	
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,750,640口	
分配金総額	4,562百万円	4,569百万円	
1口当たり分配金額	2,606円	2,610円	
分配金利回り	3.4%	3.8%	1口当たり分配金額(年換算) / 期末投資口価格
FFO	5,557百万円	5,343百万円	当期純利益 + 当期減価償却費 - 売却損益
1口当たりFFO	3,174円	3,052円	FFO / 発行済投資口の総口数
年換算	6,297円	6,154円	年365日ベース
FFO倍率	24.4倍	22.6倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO(年換算)
PER	29.7倍	25.4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	1.5倍	1.4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%	1.4%	経常利益 / 平均総資産額
年換算	2.6%	2.7%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.6%	2.7%	当期純利益 / 平均純資産額
年換算	5.1%	5.4%	年365日ベース
NAV	197,492百万円	201,137百万円	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	112,811円	114,893円	
NAV倍率	1.4倍	1.2倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	156,000百万円	156,022百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	44.7%	44.7%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	42.4%	42.1%	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	184日	181日	

## 5-2 貸借対照表

(千円)

	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期
<b>資産の部</b>		
流動資産	15,573,718	17,591,985
現金及び預金	7,297,437	9,609,786
信託現金及び信託預金	7,759,698	7,321,280
その他	516,582	660,917
固定資産	333,293,538	330,895,097
有形固定資産	301,685,377	299,414,737
無形固定資産	30,655,937	30,654,927
投資その他の資産	952,222	825,432
繰延資産	233,133	186,550
<b>資産合計</b>	<b>349,100,390</b>	<b>348,673,632</b>

(千円)

	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期
<b>負債の部</b>		
流動負債	8,674,401	19,335,284
1年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	5,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	4,578,000	12,600,000
その他	2,096,401	1,735,284
固定負債	161,504,272	150,222,930
投資法人債	26,000,000	25,000,000
長期借入金	123,422,000	113,422,000
信託預り敷金及び保証金	12,082,272	11,800,930
<b>負債合計</b>	<b>170,178,674</b>	<b>169,558,214</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	178,921,716	179,115,418
出資総額	174,231,870	174,231,870
剰余金	4,689,845	4,883,548
任意積立金	105,244	105,244
当期末処分利益	4,584,601	4,778,304
<b>純資産合計</b>	<b>178,921,716</b>	<b>179,115,418</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>349,100,390</b>	<b>348,673,632</b>

## 5-3 損益計算書

(千円)

	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	
営業収益	8,248,756	8,491,973	
賃貸事業収入	8,056,295	7,853,452	オフィス 6,327,478
その他賃貸事業収入	192,460	225,208	住宅 800,232
不動産等売却益	—	413,312	店舗 91,999
			土地 629,400
			その他賃料収入 4,342
営業費用	3,041,041	3,096,102	
賃貸事業費用	2,696,520	2,788,717	駐車料収入 43,065
資産運用報酬	234,850	201,529	付帯収益 140,750
役員報酬	5,400	5,200	解約違約金 41,392
資産保管手数料	8,654	8,727	
一般事務委託手数料	19,321	19,899	
その他営業費用	76,294	72,028	
営業利益	5,207,714	5,395,871	
営業外収益	2,002	919	
受取利息	86	58	
未払分配金除斥益	1,510	861	
その他	404	—	
営業外費用	643,250	640,124	
支払利息	326,571	316,623	
投資法人債利息	85,983	92,264	
投資法人債発行費償却	13,154	14,073	
融資手数料	166,987	166,568	
投資口交付費償却	48,664	48,664	
その他	1,888	1,930	
経常利益	4,566,466	4,756,667	
税引前当期純利益	4,566,466	4,756,667	
当期純利益	4,562,484	4,755,870	
当期末処分利益	4,584,601	4,778,304	

オフィス	6,327,478
住宅	800,232
店舗	91,999
土地	629,400
その他賃料収入	4,342

駐車料収入	43,065
付帯収益	140,750
解約違約金	41,392

管理委託費	936,590
公租公課等	516,999
水道光熱費	117,171
修繕費	64,009
損害保険料	14,985
信託報酬	6,638
減価償却費	1,000,345
賃借料	112,673
その他賃貸事業費用	19,304

## 5-4 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21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,642,067	7,117,018
税引前当期純利益	4,566,466	4,756,667
減価償却費	995,006	1,000,732
投資法人債発行費償却	13,154	14,073
投資口交付費償却	48,664	48,664
受取利息	△ 86	△ 58
未払分配金除斥益	△ 1,510	△ 861
支払利息	412,555	408,887
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,630	△ 145,505
未収消費税等の増減額 (△は増加)	431,471	-
営業未払金の増減額 (△は減少)	14,234	40,242
未払金の増減額 (△は減少)	12,981	△ 13,377
未払費用の増減額 (△は減少)	28,403	△ 36,811
未払消費税等の増減額 (△は減少)	403,057	△ 238,864
前受金の増減額 (△は減少)	△ 9,834	△ 31,409
預り金の増減額 (△は減少)	△ 2,788	166
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 16,476	4,553
長期前払費用の増減額 (△は増加)	161,305	126,790
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,608,849
その他	△ 2,182	△ 3,574
小計	7,056,053	7,539,164
利息の受取額	86	58
利息の支払額	△ 413,226	△ 408,061
法人税等の支払額	△ 845	△ 14,143

	(千円)	
	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	62,536	△ 686,980
信託有形固定資産の取得による支出	△ 266,574	△ 405,638
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 479,825	△ 780,144
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	808,936	498,801
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,521,386	△ 4,556,105
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 1,978,000
投資法人債の発行による収入	3,971,823	1,983,845
分配金の支払額	△ 4,493,210	△ 4,561,951
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,183,217	1,873,931
現金及び現金同等物の期首残高	10,873,917	15,057,135
現金及び現金同等物の期末残高	15,057,135	16,931,067

### 金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期
I 当期未処分利益	4,584,601,465	4,778,304,094
II 分配金の額	4,562,167,840	4,569,170,400
投資口1口当たり分配金の額	2,606	2,610
III 任意積立金		
圧縮積立金積立額	-	186,700,069
IV 次期繰越利益	22,433,625	22,433,625

# 5-5 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	115,380,000			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
期	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	93.4%	97.6%	4.2PT	95.8%	94.0%	△ 1.8PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	93.0%	94.5%	1.5PT	96.8%	91.4%	△ 5.4PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	20	22	2	135	134	△ 1
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	592,172	605,650	13,477	737,328	699,002	△ 38,326
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	92,328	131,006	38,678	74,415	74,049	△ 366
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	684,500	736,656	52,156	811,743	773,051	△ 38,692
管理委託費	412,351	412,351	—	181,872	181,872	—	63,698	71,730	8,031	159,375	160,855	1,479
公租公課等 (注1)	134,381	178,071	43,690	73,024	73,601	576	30,668	32,894	2,226	41,713	41,710	△ 3
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	72,950	66,433	△ 6,517	24,422	24,901	479
修繕費	—	—	—	370	—	△ 370	8,568	17,938	9,369	27,206	34,786	7,579
損害保険料	3,972	4,053	80	1,949	1,882	△ 66	1,778	1,720	△ 57	2,039	2,010	△ 29
減価償却費 ①	442,171	444,416	2,244	60,280	59,973	△ 306	96,192	97,560	1,368	133,145	135,206	2,061
その他費用 (注2)	371	377	5	2,793	3,297	504	75,779	75,376	△ 403	10,853	11,695	841
不動産賃貸事業費用合計	993,248	1,039,269	46,021	320,289	320,627	337	349,635	363,654	14,018	398,757	411,165	12,408
不動産賃貸事業損益 ②	1,950,202	1,904,180	△ 46,021	1,031,196	1,030,859	△ 337	334,864	373,002	38,138	412,986	361,885	△ 51,100
NOI ③ (①+②)	2,392,373	2,348,596	△ 43,776	1,091,477	1,090,832	△ 644	431,056	470,563	39,506	546,131	497,092	△ 49,039
年換算NOI	4,745,740	4,736,120	△ 9,619	2,165,158	2,199,745	34,587	855,084	948,925	93,840	1,083,358	1,002,423	△ 80,935
同/取得価格	4.1%	4.1%	△ 0.0PT	3.5%	3.5%	0.1PT	3.1%	3.5%	0.4PT	2.5%	2.3%	△ 0.2PT
資本的支出 ④	4,061	129,568	125,507	261,395	32,918	△ 228,477	43,660	56,386	12,725	88,426	48,436	△ 39,989
NCF ③-④	2,388,312	2,219,028	△ 169,284	830,081	1,057,914	227,833	387,395	414,176	26,781	457,705	448,655	△ 9,050

(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) 期中に売却をしています。「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数値を記載しています。

## 5-6 物件別収支②



HILLS REIT

(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			－(売却前1,706,440)			2,100,000		
期	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期(注3) 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	180日	△ 4日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	90.4%	73.8%	△ 16.6PT	86.9%	－	△ 86.9PT	95.7%	100%	4.3PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	92.2%	68.4%	△ 23.8PT	97.8%	86.9%	△ 10.9PT	92.8%	97.6%	4.8PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	31	36	5	6	－	△ 6	40	42	2
賃貸事業収入	1,111,765	1,062,042	△ 49,722	465,970	334,011	△ 131,959	64,420	56,581	△ 7,838	72,058	77,965	5,906
その他賃貸事業収入	－	－	－	24,301	18,396	△ 5,904	1,416	1,596	180	－	－	－
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,062,042	△ 49,722	490,271	352,407	△ 137,864	65,836	58,178	△ 7,658	72,058	77,965	5,906
管理委託費	2,664	2,664	－	53,429	72,138	18,708	9,180	8,176	△ 1,004	12,876	13,229	352
公租公課等(注1)	69,353	69,124	△ 229	32,916	33,360	444	2,103	2,282	178	7,126	7,126	△ 0
水道光熱費	－	－	－	27,818	23,866	△ 3,951	1	57	55	1,171	1,002	△ 169
修繕費	－	－	－	1,155	1,806	651	2,689	2,427	△ 261	1,138	6,615	5,477
損害保険料	3,546	3,436	△ 110	1,096	1,055	△ 40	151	247	95	268	245	△ 22
減価償却費①	183,077	183,263	186	44,322	44,120	△ 201	7,143	7,109	△ 33	12,496	12,456	△ 39
その他費用(注2)	37,869	37,825	△ 43	2,842	1,481	△ 1,360	4,085	4,197	111	3,771	3,773	1
不動産賃貸事業費用合計	296,510	296,313	△ 197	163,579	177,830	14,250	25,356	24,498	△ 858	38,850	44,450	5,599
不動産賃貸事業損益②	815,254	765,729	△ 49,525	326,691	174,577	△ 152,114	40,480	33,680	△ 6,800	33,208	33,514	306
NOI③(①+②)	998,331	948,992	△ 49,339	371,013	218,697	△ 152,316	47,623	40,789	△ 6,833	45,704	45,971	266
年換算NOI	1,980,386	1,913,714	△ 66,672	735,978	441,020	△ 294,958	94,470	－	△ 94,470	90,664	92,704	2,040
同/取得価格	4.7%	4.5%	△ 0.2PT	3.8%	2.3%	△ 1.5PT	5.5%	4.8%	△ 0.7PT	4.3%	4.4%	0.1PT
資本的支出④	12,133	32,713	20,579	709	1,313	603	－	－	－	22,768	2,636	△ 20,132
NCF③-④	986,198	916,279	△ 69,918	370,304	217,384	△ 152,919	47,623	40,789	△ 6,833	22,936	43,335	20,399

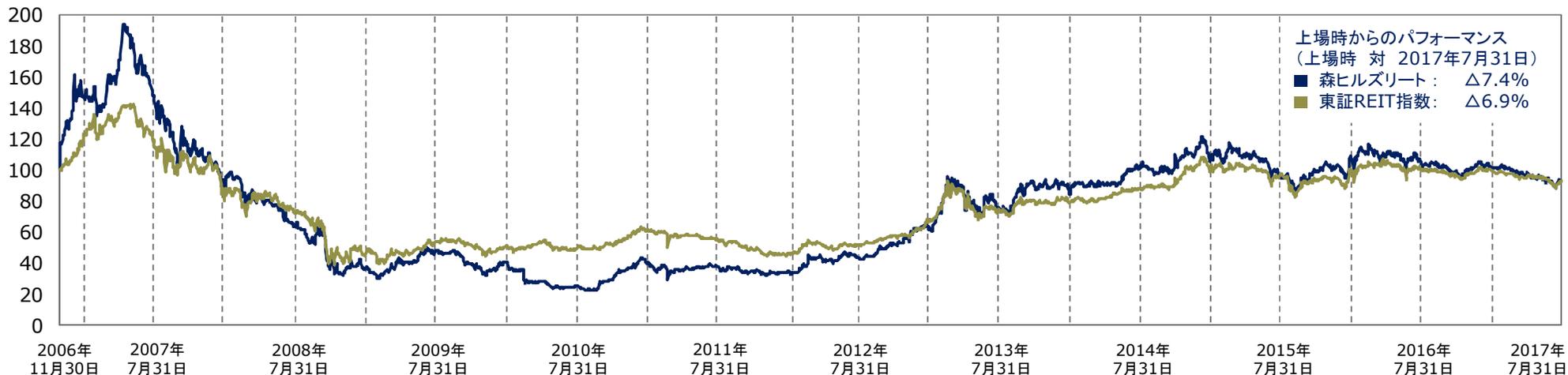
# 5-7 物件別収支③

(千円)

物件番号	R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	六本木ビュータワー			ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格	4,000,000			21,820,000			338,150,000(売却前339,856,440)		
期	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期	増減	第21期 2017年1月期	第22期(注3) 2017年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	93.1%	93.3%	0.2PT	100%	100%	0.0PT	97.8%	97.2%	△ 0.6PT
期中平均稼働率	94.5%	94.1%	△ 0.4PT	100%	100%	0.0PT	98.1%	96.1%	△ 2.0PT
期末エンドテナント総数	86	86	0	1	1	0	322	324	2
賃貸事業収入	93,242	93,862	619	624,400	629,400	5,000	8,056,295	7,853,452	△ 202,842
その他賃貸事業収入	—	160	160	—	—	—	192,460	225,208	32,748
不動産賃貸事業収益合計	93,242	94,022	779	624,400	629,400	5,000	8,248,756	8,078,661	△ 170,094
管理委託費	13,355	13,572	217	—	—	—	908,803	936,590	27,787
公租公課等(注1)	10,860	10,870	9	67,956	67,957	1	470,104	516,999	46,894
水道光熱費	870	910	40	—	—	—	127,234	117,171	△ 10,063
修繕費	553	434	△ 119	—	—	—	41,682	64,009	22,326
損害保険料	311	332	20	—	—	—	15,115	14,985	△ 129
減価償却費①	15,791	16,238	447	—	—	—	994,619	1,000,345	5,725
その他費用(注2)	592	591	△ 1	—	—	—	138,960	138,616	△ 344
不動産賃貸事業費用合計	42,336	42,950	614	67,956	67,957	1	2,696,520	2,788,717	92,196
不動産賃貸事業損益②	50,906	51,072	165	556,444	561,442	4,998	5,552,235	5,289,944	△ 262,291
NOI③(①+②)	66,698	67,311	612	556,444	561,442	4,998	6,546,855	6,290,289	△ 256,565
年換算NOI	132,309	135,737	3,428	1,103,815	1,132,190	28,374	12,986,968	12,621,496	△ 365,471
同/取得価格	3.3%	3.4%	0.1PT	5.1%	5.2%	0.1PT	3.8%	3.7%	△ 0.1PT
資本的支出④	29,168	39,844	10,676	—	—	—	462,323	343,817	△ 118,505
NCF③-④	37,530	27,466	△ 10,064	556,444	561,442	4,998	6,084,531	5,946,472	△ 138,059

# 5-8 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～2017年7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。

## 期末投資口価格（終値）

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
第20期（2016年7月期）	160,500円

会計期間	期末投資口価格
第21期（2017年1月期）	153,500円
第22期（2017年7月期）	138,900円

（参考）

公募・売出価格 （2006年11月30日） （分割後換算）	750,000円  (150,000円)
-------------------------------------	----------------------------

最高値 （2007年5月8日：取引値） （分割後換算）	1,460,000円  (292,000円)
-----------------------------------	------------------------------

最安値 （2010年8月12日：取引値） （分割後換算）	168,200円  (33,640円)
------------------------------------	---------------------------

（注） 2014年2月1日（効力発生日）に投資口5分割を実施しています。

## 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

## コーポレートガバナンス

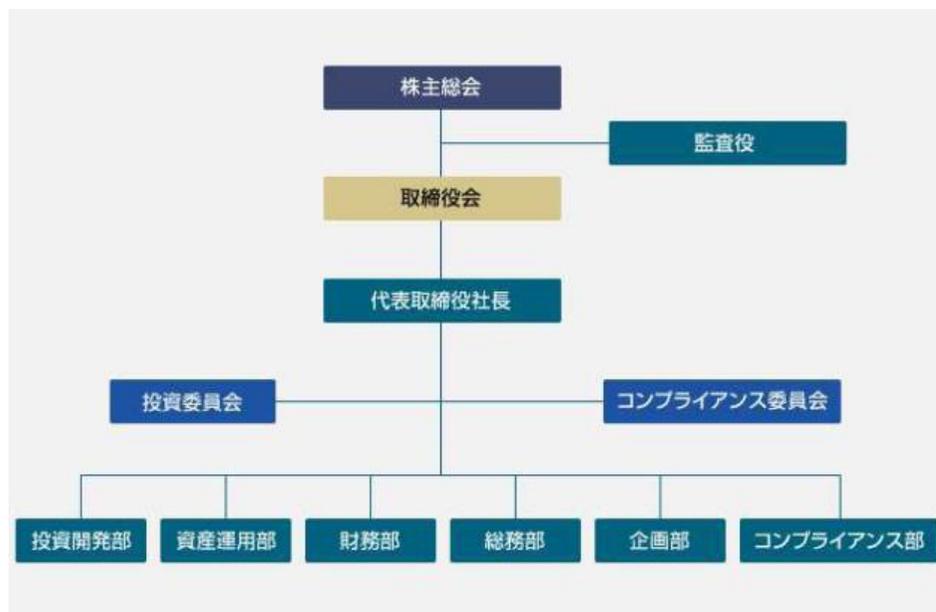
### 投資法人の統治

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2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

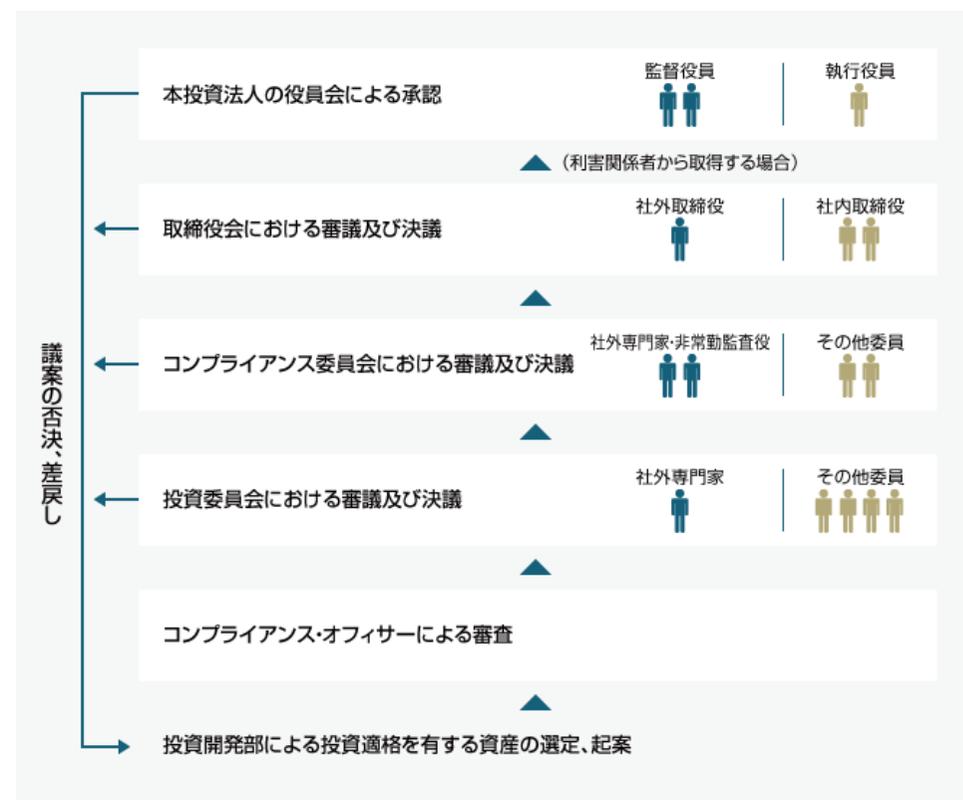
本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織は以下のとおりです。



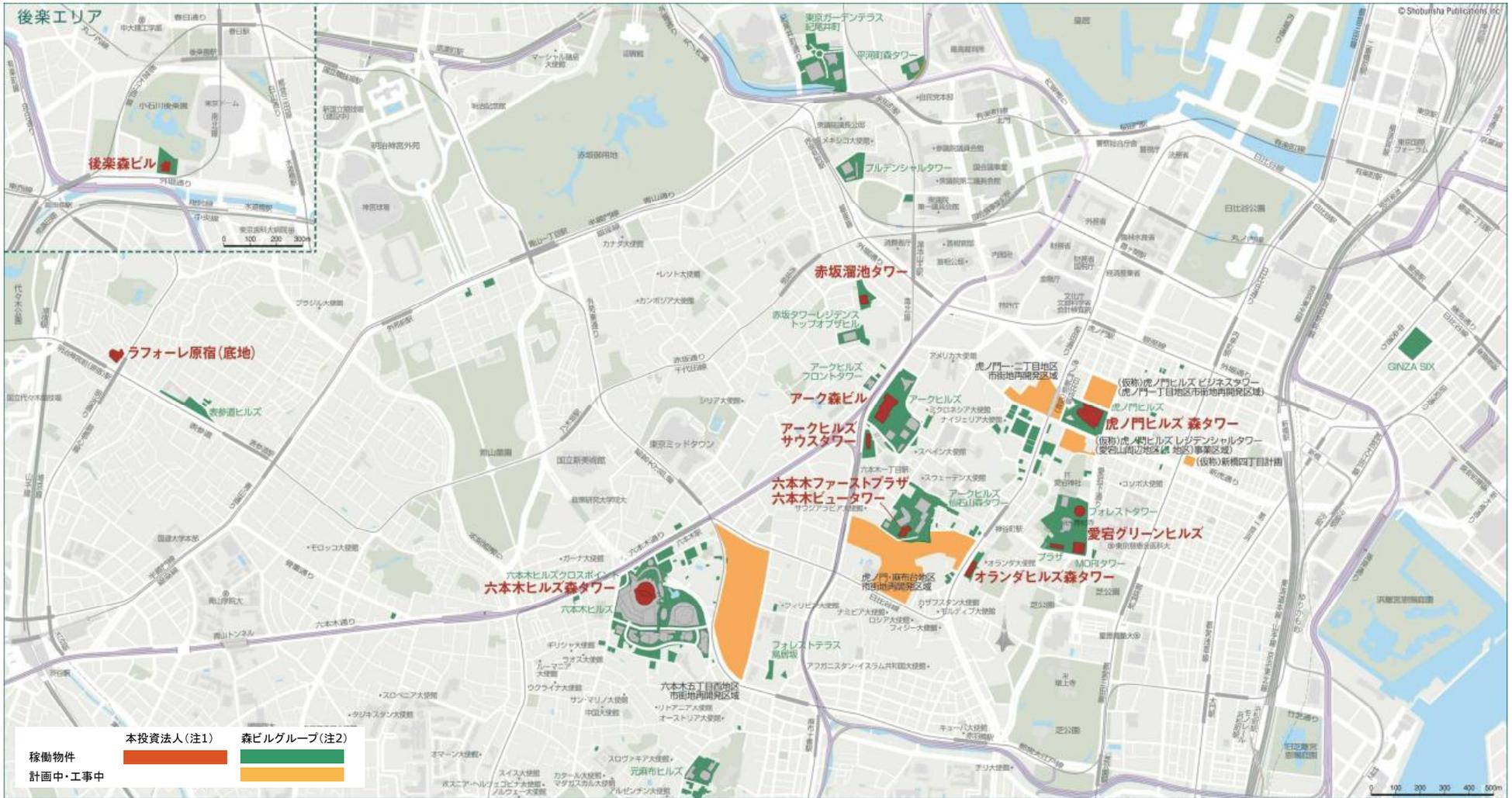
## コンプライアンス体制

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。

### 資産の取得に関する決定の手続き



# 5-11 ポートフォリオマップ (2017年8月1日時点)



(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 2017」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。また、2018年3月1日付で取得を予定している物件を含めています。  
 (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。

# 5-12 ポートフォリオ一覧 (2017年8月1日時点)

区分	オフィスビル						オフィスビル(一部住宅)				住宅	商業施設	
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	アークヒルズサウスタワー	虎ノ門ヒルズ森タワー	オランダヒルズ森タワー	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ			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-8	O-9	O-10	O-6	MORIタワー	フォレストタワー	プラザ	R-3	R-4	S-1
外観													
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	-	プレミアム
所在地	港区六本木	港区赤坂	文京区後楽	港区六本木	港区虎ノ門	港区虎ノ門	港区赤坂	港区愛宕		港区虎ノ門	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	2013年7月	2014年5月	2005年1月	2000年9月	2001年7月	2001年10月	2001年7月	1993年10月		-
築年数	14年4ヶ月	31年4ヶ月	17年4ヶ月	4年0ヶ月	3年2ヶ月	12年6ヶ月	16年10ヶ月	16年0ヶ月	15年9ヶ月	16年0ヶ月	23年9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20階 地下4階	地上52階 地下5階	地上24階 地下2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1階		-
延床面積	約442,150㎡	約177,486㎡	約46,154㎡	約53,043㎡	約241,581㎡	約35,076㎡	約46,971㎡	約85,266㎡	約60,815㎡	約2,083㎡	約22,906㎡		-
所有形態 (注1)	土地 共 (約17.7%)	共 (約10.9%)	借	共 (25%)	共 (約1.8%)	共 (約35.9%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (約47%)	共 (46%)	所
	建物 区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約1.0%)	共 (約27.6%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)			区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	-
PML (注2)	0.59%	0.78%	0.73%	1.56%	0.50%	0.85%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	2.20%	2.20%	-
耐震性能 (注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	-	-	-
取得価格	115,380	62,480	27,200	19,150	5,070	9,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	97.6%	73.8%	100%	100%	94.0%	100%			100%	93.3%	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) SOMPOリスクアマネジメント株式会社による2017年2月21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」については、2017年7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)

17.7年

ポートフォリオPML (注2)

0.98%

取得価格合計

352,550百万円