

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	算定式
当期純利益	4,755百万円	4,655百万円	
当期減価償却費	1,000百万円	1,032百万円	
当期資本的支出額	343百万円	189百万円	
総資産額	348,673百万円	354,740百万円	
純資産額	179,115百万円	179,202百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	102,314円	102,363円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	138,900円	137,100円	
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,750,640口	
分配金総額	4,569百万円	4,654百万円	
1口当たり分配金額	2,610円	2,659円	
分配金利回り	3.8%	3.8%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	5,343百万円	5,688百万円	当期純利益＋当期減価償却費－売却損益
1口当たりFFO	3,052円	3,249円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,154円	6,445円	年365日ベース
FFO倍率	22.6倍	21.3倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	25.4倍	26.0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	1.4倍	1.3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)	1.4%	1.3%	経常利益／平均総資産額
年換算	2.7%	2.6%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.7%	2.6%	当期純利益／平均純資産額
年換算	5.4%	5.2%	年365日ベース
NAV	201,137百万円	205,923百万円	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	114,893円	117,627円	
NAV倍率	1.2倍	1.2倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	156,022百万円	161,222百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	44.7%	45.4%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	42.1%	42.3%	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	

5-2 貸借対照表

(千円)

	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期
資産の部		
流動資産	17,591,985	10,038,101
現金及び預金	9,609,786	1,475,138
信託現金及び信託預金	7,321,280	7,596,522
その他	660,917	966,439
固定資産	330,895,097	344,551,694
有形固定資産	299,414,737	313,071,395
無形固定資産	30,654,927	30,653,917
投資その他の資産	825,432	826,381
繰延資産	186,550	150,953
資産合計	348,673,632	354,740,749

(千円)

	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期
負債の部		
流動負債	19,335,284	25,117,041
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,600,000	20,500,000
その他	1,735,284	1,617,041
固定負債	150,222,930	150,421,579
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	113,422,000	112,722,000
信託預り敷金及び保証金	11,800,930	12,699,579
負債合計	169,558,214	175,538,621
純資産の部		
投資主資本	179,115,418	179,202,125
出資総額	174,231,870	174,231,870
剰余金	4,883,548	4,970,255
任意積立金	105,244	291,944
当期末処分利益	4,778,304	4,678,311
評価・換算差額等	—	1
繰延ヘッジ損益	—	1
純資産合計	179,115,418	179,202,127
負債純資産合計	348,673,632	354,740,749

5-3 損益計算書

(千円)

	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期
営業収益	8,491,973	8,495,797
賃貸事業収入	7,853,452	8,284,596
その他賃貸事業収入	225,208	211,201
不動産等売却益	413,312	—
営業費用	3,096,102	3,208,795
賃貸事業費用	2,788,717	2,910,598
資産運用報酬	201,529	201,565
役員報酬	5,200	4,200
資産保管手数料	8,727	8,716
一般事務委託手数料	19,899	19,264
その他営業費用	72,028	64,449
営業利益	5,395,871	5,287,002
営業外収益	919	1,649
受取利息	58	67
未払分配金除斥益	861	1,549
その他	—	32
営業外費用	640,124	631,420
支払利息	316,623	329,221
投資法人債利息	92,264	93,013
投資法人債発行費償却	14,073	14,185
融資手数料	166,568	171,628
投資口交付費償却	48,664	21,411
その他	1,930	1,960
経常利益	4,756,667	4,657,232
税引前当期純利益	4,756,667	4,657,232
当期純利益	4,755,870	4,655,877
当期末処分利益	4,778,304	4,678,311

オフィス	6,822,002
住宅	740,601
店舗	87,441
土地	629,400
その他賃料収入	5,150
駐車料収入	48,740
付帯収益	161,900
解約違約金	502
礼金収入	57
管理委託費	980,712
公租公課等	555,906
水道光熱費	136,588
修繕費	55,682
損害保険料	15,597
信託報酬	5,811
減価償却費	1,032,357
賃借料	112,673
その他賃貸事業費用	15,268

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22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,117,018	5,263,334
税引前当期純利益	4,756,667	4,657,232
減価償却費	1,000,732	1,032,744
投資法人債発行費償却	14,073	14,185
投資口交付費償却	48,664	21,411
受取利息	△ 58	△ 67
未払分配金除斥益	△ 861	△ 1,549
支払利息	408,887	422,234
未収入金の増減額 (△は増加)	△ 145,505	△ 294,041
未払金の増減額 (△は減少)	△ 211,999	△ 191,605
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 36,811	840
前受金の増減額 (△は減少)	△ 31,409	31,127
前払費用の増減額 (△は増加)	131,343	△ 15,966
信託有形固定資産の売却による減少額	1,608,849	—
その他	△ 3,408	12,557
小計	7,539,164	5,689,102
利息の受取額	58	67
利息の支払額	△ 408,061	△ 425,229
法人税等の支払額	△ 14,143	△ 606
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 686,980	△ 13,754,595
信託有形固定資産の取得による支出	△ 405,638	△ 14,653,244
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 780,144	△ 31,978
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	498,801	930,628

	(千円)	
	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,556,105	631,854
長期借入れによる収入	—	9,800,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,978,000	△ 2,600,000
投資法人債の発行による収入	1,983,845	—
投資法人債の償還による支出	—	△ 2,000,000
分配金の支払額	△ 4,561,951	△ 4,568,145
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,873,931	△ 7,859,405
現金及び現金同等物の期首残高	15,057,135	16,931,067
現金及び現金同等物の期末残高	16,931,067	9,071,661

金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期
I 当期未処分利益	4,778,304,094	4,678,311,114
II 任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	—	186,700,069
III 分配金の額	4,569,170,400	4,654,951,760
投資口1口当たり分配金の額	2,610	2,659
IV 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	186,700,069	—
圧縮積立金繰入額	—	186,700,069
V 次期繰越利益	22,433,625	23,359,354

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22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期 2018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	97.6%	97.6%	0.0PT	94.0%	95.4%	1.4PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	94.5%	97.6%	3.1PT	91.4%	94.4%	3.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	22	22	0	134	136	2
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	-	1,351,486	1,351,486	-	605,650	630,403	24,753	699,002	726,325	27,323
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	131,006	92,597	△ 38,409	74,049	79,325	5,275
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	-	1,351,486	1,351,486	-	736,656	723,000	△ 13,656	773,051	805,650	32,599
管理委託費	412,351	412,351	-	181,872	181,872	-	71,730	60,418	△ 11,312	160,855	163,544	2,689
公租公課等 (注1)	178,071	221,761	43,689	73,601	74,177	576	32,894	30,669	△ 2,225	41,710	41,705	△ 4
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	66,433	72,608	6,175	24,901	28,329	3,427
修繕費	-	-	-	-	370	370	17,938	19,756	1,818	34,786	27,729	△ 7,056
損害保険料	4,053	4,179	126	1,882	1,873	△ 9	1,720	1,714	△ 6	2,010	2,027	17
減価償却費 ①	444,416	437,774	△ 6,641	59,973	60,214	241	97,560	97,048	△ 512	135,206	136,517	1,311
その他費用 (注2)	377	377	0	3,297	2,795	△ 502	75,376	75,412	36	11,695	11,082	△ 612
不動産賃貸事業費用合計	1,039,269	1,076,445	37,175	320,627	321,302	675	363,654	357,627	△ 6,026	411,165	410,937	△ 228
不動産賃貸事業損益 ②	1,904,180	1,867,005	△ 37,175	1,030,859	1,030,184	△ 675	373,002	365,372	△ 7,629	361,885	394,712	32,827
NOI ③ (①+②)	2,348,596	2,304,780	△ 43,816	1,090,832	1,090,399	△ 433	470,563	462,421	△ 8,142	497,092	531,230	34,138
年換算NOI	4,736,120	4,571,982	△ 164,137	2,199,745	2,163,019	△ 36,726	948,925	917,302	△ 31,622	1,002,423	1,053,799	51,376
同/取得価格	4.1%	4.0%	△ 0.1PT	3.5%	3.5%	△ 0.1PT	3.5%	3.4%	△ 0.1PT	2.3%	2.4%	0.1PT
資本的支出 ④	129,568	15,597	△ 113,971	32,918	11,782	△ 21,136	56,386	71,907	15,521	48,436	45,024	△ 3,411
NCF ③-④	2,219,028	2,289,183	70,155	1,057,914	1,078,616	20,702	414,176	390,513	△ 23,663	448,655	486,205	37,550

(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) 期中に取得または売却をしています。「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			O-9			O-10		
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			虎ノ門ヒルズ 森タワー			オランダヒルズ森タワー		
取得価格	42,090,000			19,150,000			5,070,000			9,330,000		
期	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期(注3) 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期(注3) 2018年1月期	増減
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	—	184日	184日	—	184日	184日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	73.8%	92.8%	19.0PT	—	100%	100PT	—	96.3%	96.3PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	68.4%	87.9%	19.5PT	—	100%	100PT	—	98.8%	98.8PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	36	39	3	—	1	1	—	23	23
賃貸事業収入	1,062,042	1,012,320	△ 49,722	334,011	419,036	85,025	—	108,581	108,581	—	288,486	288,486
その他賃貸事業収入	—	—	—	18,396	25,844	7,448	—	—	—	—	13,234	13,234
不動産賃貸事業収益合計	1,062,042	1,012,320	△ 49,722	352,407	444,881	92,474	—	108,581	108,581	—	301,721	301,721
管理委託費	2,664	2,664	—	72,138	60,749	△ 11,388	—	12,652	12,652	—	59,560	59,560
公租公課等(注1)	69,124	68,889	△ 235	33,360	32,741	△ 619	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	23,866	29,824	5,957	—	—	—	—	3,559	3,559
修繕費	—	—	—	1,806	2,214	407	—	—	—	—	399	399
損害保険料	3,436	3,426	△ 9	1,055	1,048	△ 7	—	174	174	—	565	565
減価償却費①	183,263	183,660	397	44,120	44,142	21	—	16,537	16,537	—	27,453	27,453
その他費用(注2)	37,825	37,825	△ 0	1,481	1,621	139	—	9	9	—	117	117
不動産賃貸事業費用合計	296,313	296,465	151	177,830	172,341	△ 5,489	—	29,374	29,374	—	91,657	91,657
不動産賃貸事業損益②	765,729	715,854	△ 49,874	174,577	272,540	97,963	—	79,206	79,206	—	210,064	210,064
NOI③(①+②)	948,992	899,515	△ 49,477	218,697	316,682	97,985	—	95,744	95,744	—	237,517	237,517
年換算NOI	1,913,714	1,784,364	△ 129,349	441,020	628,202	187,182	—	189,928	189,928	—	471,162	471,162
同/取得価格	4.5%	4.2%	△ 0.3PT	2.3%	3.3%	1.0PT	—	3.7%	3.7PT	—	5.0%	5.0PT
資本的支出④	32,713	11,765	△ 20,947	1,313	1,900	586	—	0	0	—	6,012	6,012
NCF③-④	916,279	887,749	△ 28,529	217,384	314,782	97,398	—	95,744	95,744	—	231,504	231,504

5-7 物件別収支③

(千円)

物件番号	R-1			R-3			R-4		
物件名称	元麻布ヒルズ			六本木ファーストプラザ			六本木ビュータワー		
取得価格	－ (売却前1,706,440)			2,100,000			4,000,000		
期	第22期 (注3) 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減
日数	180日	－	△ 180日	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	－	－	－	100%	98.3%	△ 1.7PT	93.3%	95.8%	2.5PT
期中平均稼働率	86.9%	－	△ 86.9PT	97.6%	96.3%	△ 1.3PT	94.1%	93.9%	△ 0.2PT
期末エンドテナント総数	－	－	－	42	41	△ 1	86	88	2
賃貸事業収入	56,581	－	△ 56,581	77,965	79,990	2,025	93,862	95,114	1,251
その他賃貸事業収入	1,596	－	△ 1,596	－	－	－	160	200	40
不動産賃貸事業収益合計	58,178	－	△ 58,178	77,965	79,990	2,025	94,022	95,314	1,291
管理委託費	8,176	－	△ 8,176	13,229	13,229	0	13,572	13,669	96
公租公課等 (注1)	2,282	－	△ 2,282	7,126	7,126	△ 0	10,870	10,879	9
水道光熱費	57	－	△ 57	1,002	1,251	249	910	1,015	104
修繕費	2,427	－	△ 2,427	6,615	4,191	△ 2,424	434	1,020	585
損害保険料	247	－	△ 247	245	235	△ 10	332	352	19
減価償却費 ①	7,109	－	△ 7,109	12,456	12,414	△ 41	16,238	16,592	354
その他費用 (注2)	4,197	－	△ 4,197	3,773	3,820	47	591	690	99
不動産賃貸事業費用合計	24,498	－	△ 24,498	44,450	42,271	△ 2,178	42,950	44,219	1,269
不動産賃貸事業損益 ②	33,680	－	△ 33,680	33,514	37,719	4,204	51,072	51,094	22
NOI ③ (①+②)	40,789	－	△ 40,789	45,971	50,134	4,162	67,311	67,687	376
年換算NOI	－	－	－	92,704	99,451	6,746	135,737	134,271	△ 1,465
同/取得価格	4.8%	－	△ 4.8PT	4.4%	4.7%	0.3PT	3.4%	3.4%	△ 0.0PT
資本的支出 ④	－	－	－	2,636	1,181	△ 1,454	39,844	24,304	△ 15,540
NCF ③-④	40,789	－	△ 40,789	43,335	48,952	5,617	27,466	43,383	15,917

5-8 物件別収支④

(千円)

物件番号	S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格	21,820,000			352,550,000 (取得・売却前339,856,440)		
期	第22期 2017年7月期	第23期 2018年1月期	増減	第22期(注3) 2017年7月期	第23期(注3) 2018年1月期	増減
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	97.2%	98.5%	1.3PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	96.1%	98.1%	2.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	324	354	30
賃貸事業収入	629,400	629,400	—	7,853,452	8,284,596	431,143
その他賃貸事業収入	—	—	—	225,208	211,201	△14,007
不動産賃貸事業収益合計	629,400	629,400	—	8,078,661	8,495,797	417,136
管理委託費	—	—	—	936,590	980,712	44,122
公租公課等(注1)	67,957	67,956	△1	516,999	555,906	38,907
水道光熱費	—	—	—	117,171	136,588	19,417
修繕費	—	—	—	64,009	55,682	△8,327
損害保険料	—	—	—	14,985	15,597	612
減価償却費①	—	—	—	1,000,345	1,032,357	32,012
その他費用(注2)	—	—	—	138,616	133,753	△4,863
不動産賃貸事業費用合計	67,957	67,956	△1	2,788,717	2,910,598	121,880
不動産賃貸事業損益②	561,442	561,444	1	5,289,944	5,585,199	295,255
NOI③(①+②)	561,442	561,444	1	6,290,289	6,617,557	327,267
年換算NOI	1,132,190	1,113,734	△18,456	12,621,496	13,127,219	505,722
同/取得価格	5.2%	5.1%	△0.1PT	3.7%	3.7%	△0.0PT
資本的支出④	—	—	—	343,817	189,475	△154,342
NCF③-④	561,442	561,444	1	5,946,472	6,428,082	481,609

5-9 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～2018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。

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
第23期（2018年1月期）	137,100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
<p>プレミアム物件</p> <p>50%以上</p> <p>〈オフィスビル〉 〈住宅〉 〈商業施設等〉</p>

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対する考え方と体制

森ビルズリート投資法人及び資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、ESG（環境:Environment、社会:Social、ガバナンス:Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社において設置される「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。代表取締役社長の監督の下、同委員会により年度毎に設定される「サステナビリティ推進プログラム」に基づいて様々な取り組みを実施します。

環境への取り組み

森ビルグループの都市づくり理念である「Vertical Garden City: 立体緑園都市」を理想とし、環境に配慮した不動産投資運用を行います。

<環境に関する方針>

1. 緑化と生物多様性

地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、生物多様性に優れ、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. 気候変動

多彩な都市機能が複合され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することを目指します。
エリアの総合的かつ高品質なマネジメントにより、低炭素化への努力を継続して、地球温暖化防止・気候変動への対応に取り組めます。

3. 資源循環と汚染対策

水資源や廃棄物・資材などに関する3R活動（Reduce, Reuse, Recycle）を推進し、環境への負荷を軽減し、資源循環型都市の形成を目指すとともに、環境関連法令を遵守し汚染対策を徹底します。

4. サプライヤーとの協働

運用資産の環境パフォーマンスに関して、PM会社から報告を受けることでモニタリングを行い、環境対策工事の追加といった各種施策の検討を実施するとともに、GRESBリアルエステイト評価等の外部評価を通じて、環境パフォーマンスの相対評価を行っています。

○ 虎ノ門ヒルズ「SEGES: 2017都市のオアシス」に認定

「SEGES:シージェス（社会・環境貢献緑地評価システム）」とは、緑をまもり育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業の緑地を対象に、特に優れた取り組みを評価・認定する制度です。



屋上庭園「オーバル広場」

社会への取り組み

テナントや地域住民、PM会社、物件パイプラインを提供するスポンサーの森ビルなどの様々なステークホルダーに配慮し、双方向のコミュニケーションを通じて連携や関係を強化した事業活動を行うことにより、社会の発展に貢献します。

<社会に関する方針>

1. テナント・地域社会への取り組み

テナントの方々に安全で利便性が高く快適な空間を提供することを目指します。
BCP（事業継続性）を重視し、耐震性能・非常電源等のハード面の充実、災害時の管理体制などのソフト面の充実に努めます。
また、地域コミュニティとの連携に取り組みながら、関係性の充実を図り、地域全体の活性化や資産価値の維持向上を目指します。

2. 従業員への取り組み

人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を行わないことを方針に掲げるとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境の形成に向けての取り組みを行います。
多様なライフスタイルや価値観を持つ社員一人ひとりが最大限能力を発揮し、健康で安全にキャリアを継続しながら成長できるように、多面的な制度や施策を導入します。

3. 投資主への取り組み

投資判断に資する公平で正確な情報をタイムリーに開示することを方針とします。
投資主との双方向のコミュニケーションを積極的に図りながら、方針や運用状況を伝達するとともに、投資主の意見を事業活動に取り入れることにも努め、長期的な信頼関係を構築することを目指します。

○ 全上場企業ホームページ充実度ランキング

日興アイ・アール株式会社が、独自の視点で設定した客観的な評価項目に基づき、全上場企業のホームページについて情報開示の充実度を調査した結果のランキングです。

本投資法人のウェブサイトは、3年連続で「総合ランキング 最優秀サイト」を受賞しました。

2017年度 最優秀サイト



2016年度 最優秀サイト



2015年度 最優秀サイト



5-13 サステナビリティへの取り組み

ガバナンスへの取り組み

サステナブルな社会の実現に貢献するとともに、中長期的な投資主価値の最大化を目指すために、公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスク管理を徹底して内部統制の充実を図ります。

<ガバナンスに関する方針>

1. コーポレートガバナンス

サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すためには、社会に信頼される企業であり続けることが必要不可欠であることを強く認識し、公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスクマネジメントを徹底して内部統制の充実を図ります。

2. コンプライアンス

コンプライアンスの不徹底が社会の信頼を損ない、経営基盤を揺るがし得る事態を招く可能性があることを強く認識し、各種法令を遵守するのはもちろんのこと高い倫理観を持って業務に取り組み、コンプライアンスの徹底に努めます。

3. リスクマネジメント

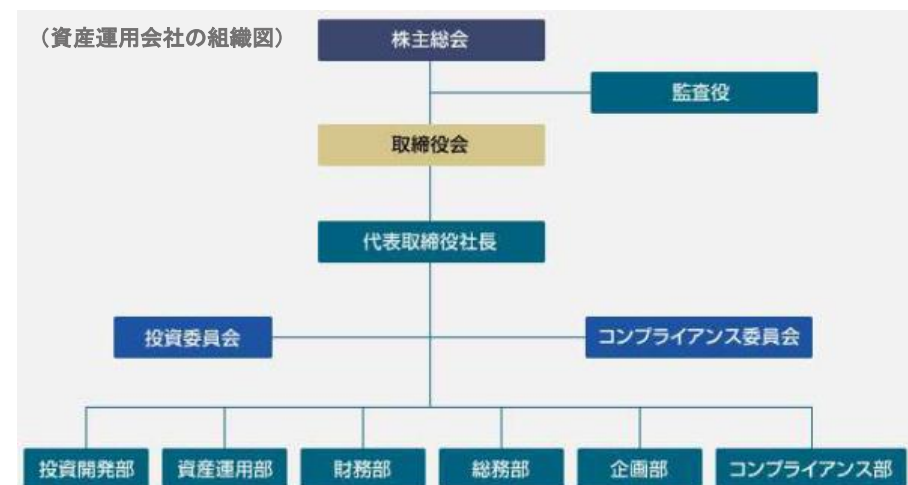
業務遂行上の様々なリスクが企業価値を損ねる恐れがあることを十分に認識し、社会情勢や事業環境の変化に応じたリスクを洗い出し、適切なモニタリングおよび対応を実施することにより、未然防止および発生時の被害の最小化に努めます。

○ 投資法人の統治と運用体制

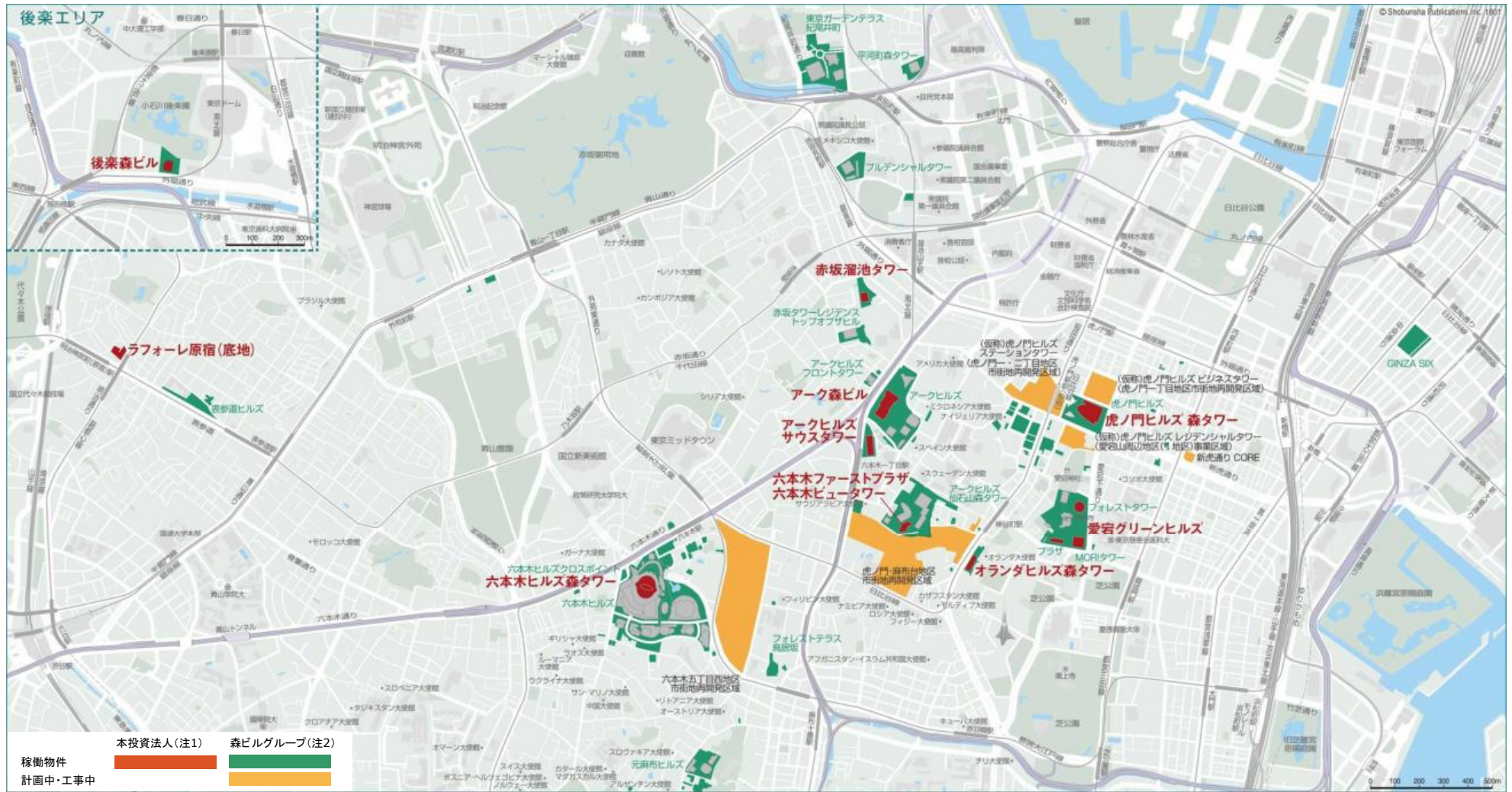
森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します。

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おり、資産運用は資産運用会社に委託しています。

資産運用会社は投資運用業の本旨に即し、本投資法人のために忠実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、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。



5-14 ポートフォリオマップ (2018年3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 2018」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。

5-15 ポートフォリオ一覧 (2018年3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			
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11ヶ月	31年11ヶ月	17年11ヶ月	4年7ヶ月	3年9ヶ月	13年1ヶ月	17年5ヶ月	16年7ヶ月	16年4ヶ月	16年7ヶ月	24年4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3.6%)	共 (約45.3%)	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1.9%)	区 (約34.9%)	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	10,140	11,760	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	97.6%	92.8%	100%	96.3%	95.4%	100%			98.3%	95.8%	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リスケアマネジメント株式会社による2017年8月18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、2018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)

18.0年

ポートフォリオPML (注2)

0.97%

取得価格合計

360,050百万円