

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
資産の部		
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
資産合計	349,100,390	348,673,632

(千円)

	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期
負債の部		
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
負債合計	170,178,674	169,558,214
純資産の部		
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
純資産合計	178,921,716	179,115,418
負債純資産合計	349,100,390	348,673,632

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	

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

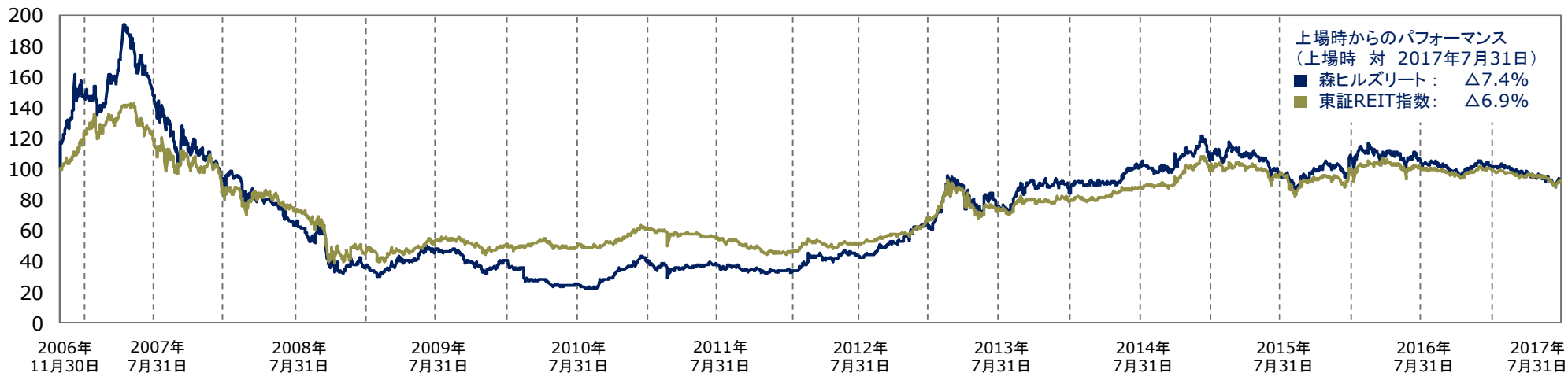
5-7 物件別収支③

(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
<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
<p>オフィスビル</p> <p>50%以上</p>

東京都心5区に重点を置いた投資
<p>東京都心5区及びその周辺地区</p> <p>50%以上 (東京圏80%以上)</p>

耐震性を重視した投資
<p>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</p>

コーポレートガバナンス

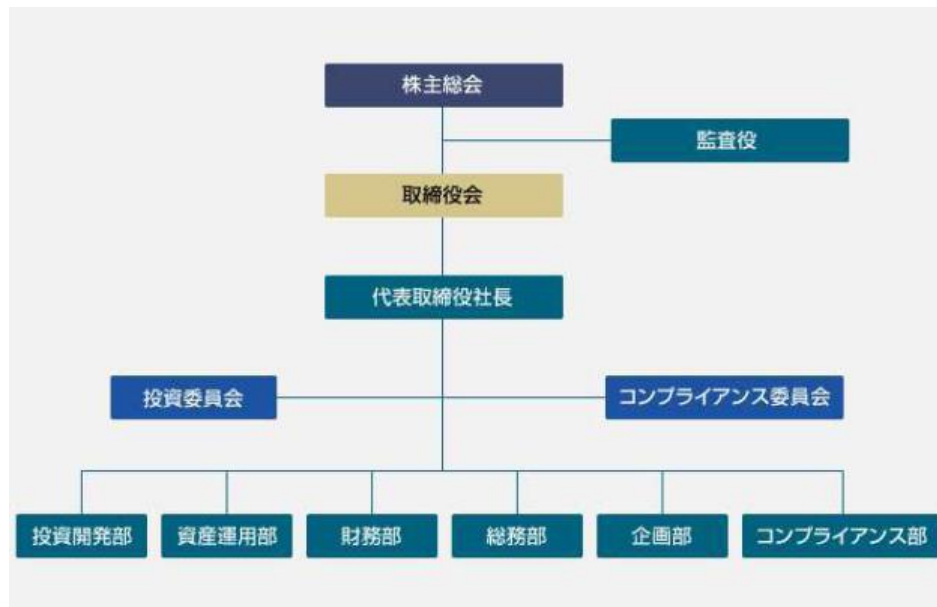
投資法人の統治

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

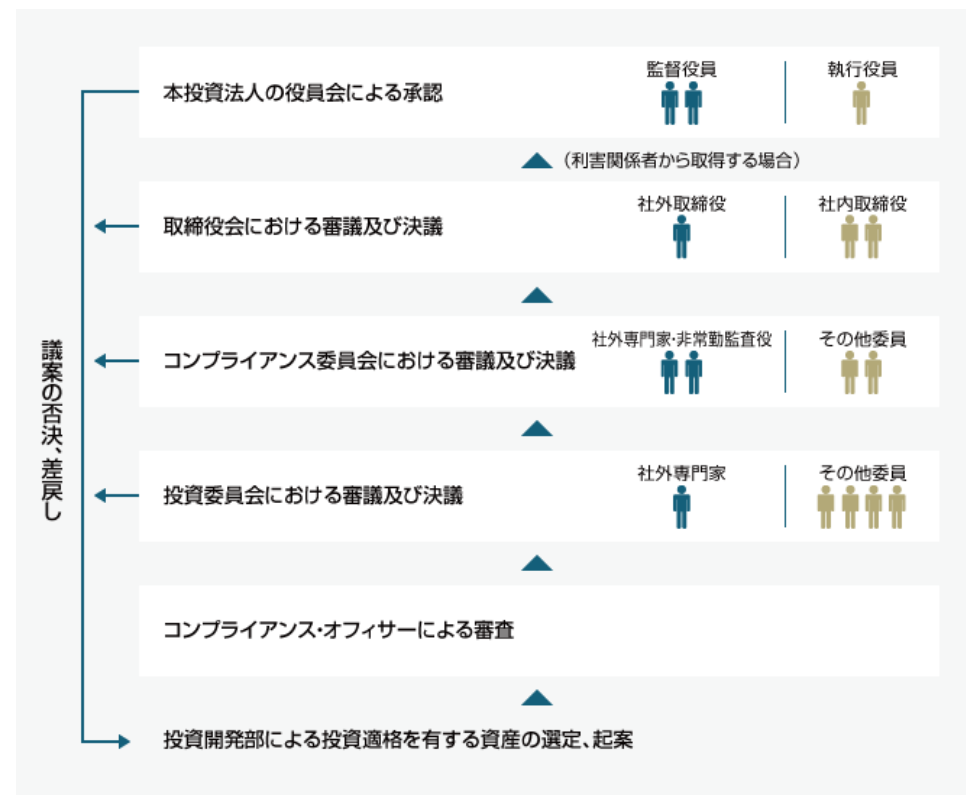
本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織は以下のとおりです。



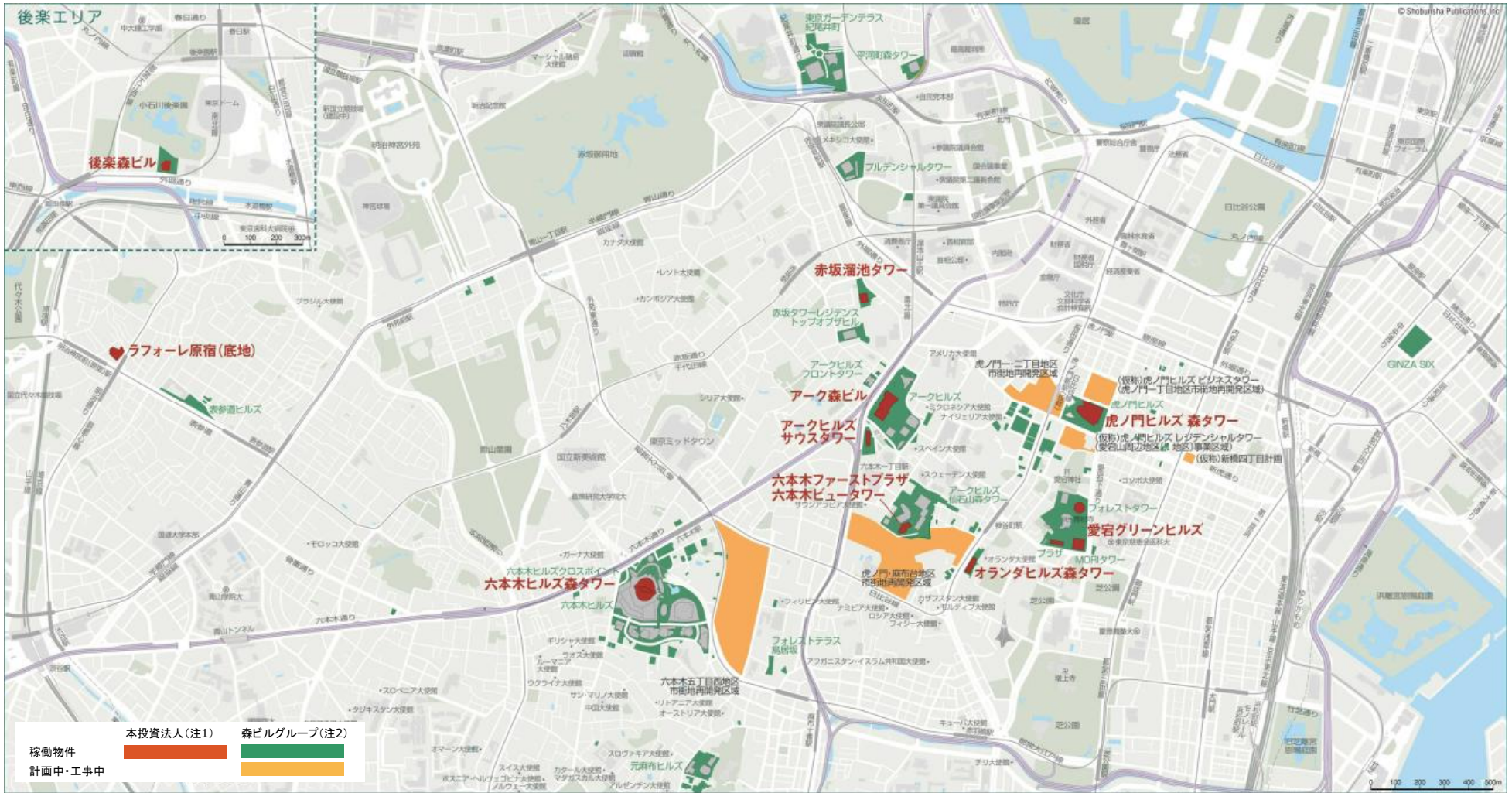
コンプライアンス体制

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