

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第20期 (注) 2016年7月期	第21期 2017年1月期	算定式
当期純利益	4,507百万円	4,562百万円	
当期減価償却費	966百万円	995百万円	
当期資本的支出額	230百万円	462百万円	
総資産額	346,188百万円	349,100百万円	
純資産額	178,853百万円	178,921百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	102,164円	102,203円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	160,500円	153,500円	
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,750,640口	
分配金総額	4,493百万円	4,562百万円	
1口当たり分配金額	2,567円	2,606円	
分配金利回り	3.2%	3.4%	1口当たり分配金額 (年換算) / 期末投資口価格
FFO	5,474百万円	5,557百万円	当期純利益 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	3,127円	3,174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	6,271円	6,297円	年365日ベース
FFO倍率	25.6倍	24.4倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO (年換算)
PER	31.1倍	29.7倍	期末投資口価格 / 1口当たり当期純利益 (期中平均・年換算)
PBR	1.6倍	1.5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)	1.4%	1.3%	経常利益 / 平均総資産額
年換算	2.8%	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%	5.1%	年365日ベース
NAV	197,028百万円	197,492百万円	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	112,546円	112,811円	
NAV倍率	1.4倍	1.4倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	154,000百万円	156,000百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	44.5%	44.7%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	42.3%	42.4%	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	182日	184日	

(注) 第21期に賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っているため、第20期については遡及適用後の数値を記載しています。以下同じです。

5-2 貸借対照表

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
資産の部		
流動資産	11,795,570	15,573,718
現金及び預金	3,405,993	7,297,437
信託現金及び信託預金	7,467,924	7,759,698
その他	921,653	516,582
固定資産	334,130,032	333,293,538
有形固定資産	302,359,556	301,685,377
無形固定資産	30,656,948	30,655,937
投資その他の資産	1,113,527	952,222
繰延資産	262,902	233,133
資産合計	346,188,506	349,100,390

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
負債の部		
流動負債	5,592,553	8,674,401
1年内返済予定の 投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	3,978,000	4,578,000
その他	1,614,553	2,096,401
固定負債	161,742,828	161,504,272
投資法人債	24,000,000	26,000,000
長期借入金	126,022,000	123,422,000
信託預り敷金及び保証金	11,720,828	12,082,272
負債合計	167,335,381	170,178,674
純資産の部		
投資主資本	178,853,124	178,921,716
出資総額	174,231,870	174,231,870
剰余金	4,621,254	4,689,845
任意積立金	105,244	105,244
当期末処分利益	4,516,010	4,584,601
純資産合計	178,853,124	178,921,716
負債純資産合計	346,188,506	349,100,390

5-3 損益計算書

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
営業収益	7,760,598	8,248,756
賃貸事業収入	7,638,396	8,056,295
その他賃貸事業収入	122,201	192,460
営業費用	2,600,364	3,041,041
賃貸事業費用	2,295,784	2,696,520
資産運用報酬	209,974	234,850
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	7,461	8,654
一般事務委託手数料	19,407	19,321
その他営業費用	62,335	76,294
営業利益	5,160,233	5,207,714
営業外収益	3,102	2,002
受取利息	1,118	86
未払分配金除斥益	1,310	1,510
その他	673	404
営業外費用	648,475	643,250
支払利息	331,612	326,571
投資法人債利息	83,115	85,983
投資法人債発行費償却	12,217	13,154
融資手数料	170,999	166,987
投資口交付費償却	48,664	48,664
その他	1,865	1,888
経常利益	4,514,860	4,566,466
税引前当期純利益	4,514,860	4,566,466
当期純利益	4,507,593	4,562,484
当期末処分利益	4,516,010	4,584,601

オフィス	6,531,636
住宅	806,486
店舗	89,687
土地	624,400
その他賃料収入	4,085

駐車料収入	43,263
付帯収益	148,206
解約違約金	990

管理委託費	908,803
公租公課等	470,104
水道光熱費	127,234
修繕費	41,682
損害保険料	15,115
信託報酬	6,138
減価償却費	994,619
賃借料	112,718
その他賃貸事業費用	20,103

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20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,064,636	6,642,067
税引前当期純利益	4,514,860	4,566,466
減価償却費	966,879	995,006
投資法人債発行費償却	12,217	13,154
投資口交付費償却	48,664	48,664
受取利息	△ 1,118	△ 86
未払分配金除斥益	△ 1,310	△ 1,510
支払利息	414,727	412,555
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 36,584	1,630
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 323,694	431,471
営業未払金の増減額 (△は減少)	9,219	14,234
未払金の増減額 (△は減少)	△ 2,390	12,981
未払費用の増減額 (△は減少)	2,385	28,403
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	403,057
前受金の増減額 (△は減少)	127,934	△ 9,834
預り金の増減額 (△は減少)	6,393	△ 2,788
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 81,308	△ 16,476
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 180,313	161,305
その他	1,808	△ 2,182
小 計	5,478,372	7,056,053
利息の受取額	1,118	86
利息の支払額	△ 414,056	△ 413,226
法人税等の支払額	△ 797	△ 845

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 44,687,794	62,536
信託有形固定資産の取得による支出	△ 46,711,614	△ 266,574
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 235,994	△ 479,825
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	2,259,814	808,936

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,057,818	△ 2,521,386
長期借入れによる収入	22,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 1,500,000	△ 2,000,000
投資法人債の発行による収入	—	3,971,823
投資口の発行による収入	23,685,265	—
分配金の支払額	△ 3,927,446	△ 4,493,210
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,434,660	4,183,217
現金及び現金同等物の期首残高	9,439,257	10,873,917
現金及び現金同等物の期末残高	10,873,917	15,057,135

金銭の分配に係る計算書

(円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
I 当期未処分利益	4,516,010,087	4,584,601,465
II 分配金の額	4,493,892,880	4,562,167,840
投資口1口当たり分配金の額	2,567	2,606
III 次期繰越利益	22,117,207	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20期 (注3) 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	96.7%	93.4%	△ 3.3PT	97.9%	95.8%	△ 2.1PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	92.8%	93.0%	0.2PT	98.6%	96.8%	△ 1.8PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	19	20	1	123	135	12
賃貸事業収入	2,573,750	2,943,450	369,700	1,319,704	1,351,486	31,782	593,395	592,172	△ 1,223	702,979	737,328	34,348
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	90,271	92,328	2,056	4,013	74,415	70,401
不動産賃貸事業収益合計	2,573,750	2,943,450	369,700	1,319,704	1,351,486	31,782	683,667	684,500	832	706,993	811,743	104,750
管理委託費	287,430	412,351	124,921	103,496	181,872	78,375	71,383	63,698	△ 7,684	47,975	159,375	111,399
公租公課等 (注1)	122,303	134,381	12,077	73,004	73,024	19	32,936	30,668	△ 2,268	41,859	41,713	△ 145
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	70,452	72,950	2,498	2,990	24,422	21,431
修繕費	-	-	-	-	370	370	7,795	8,568	772	4,790	27,206	22,415
損害保険料	3,586	3,972	386	1,928	1,949	21	1,758	1,778	19	2,017	2,039	22
減価償却費 ①	399,939	442,171	42,231	61,709	60,280	△ 1,429	95,765	96,192	426	133,790	133,145	△ 644
その他費用 (注2)	362	371	9	3,792	2,793	△ 998	76,575	75,779	△ 796	7,384	10,853	3,469
不動産賃貸事業費用合計	813,621	993,248	179,626	243,931	320,289	76,358	356,669	349,635	△ 7,033	240,809	398,757	157,947
不動産賃貸事業損益 ②	1,760,128	1,950,202	190,074	1,075,772	1,031,196	△ 44,575	326,998	334,864	7,865	466,183	412,986	△ 53,197
NOI ③ (①+②)	2,160,067	2,392,373	232,306	1,137,482	1,091,477	△ 46,005	422,763	431,056	8,292	599,973	546,131	△ 53,842
年換算NOI	4,811,830	4,745,740	△ 66,089	2,281,214	2,165,158	△ 116,056	847,850	855,084	7,233	1,203,243	1,083,358	△ 119,885
同/取得価格	4.2%	4.1%	△ 0.1PT	3.7%	3.5%	△ 0.2PT	3.1%	3.1%	0.0PT	2.7%	2.5%	△ 0.3PT
資本的支出 ④	28,960	4,061	△ 24,899	7,000	261,395	254,394	9,985	43,660	33,675	63,562	88,426	24,863
NCF ③-④	2,131,106	2,388,312	257,205	1,130,481	830,081	△ 300,400	412,778	387,395	△ 25,382	536,411	457,705	△ 78,705

(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

(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20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	97.9%	90.4%	△ 7.5PT	100%	86.9%	△ 13.1PT	93.2%	95.7%	2.5PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	98.2%	92.2%	△ 6.0PT	100%	97.8%	△ 2.2PT	95.0%	92.8%	△ 2.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	33	31	△ 2	7	6	△ 1	39	40	1
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	496,738	465,970	△ 30,767	65,359	64,420	△ 938	73,151	72,058	△ 1,092
その他賃貸事業収入	—	—	—	25,821	24,301	△ 1,520	1,422	1,416	△ 5	520	—	△ 520
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	522,560	490,271	△ 32,288	66,781	65,836	△ 944	73,671	72,058	△ 1,612
管理委託費	2,664	2,664	—	44,201	53,429	9,228	9,318	9,180	△ 137	12,492	12,876	383
公租公課等 (注1)	69,373	69,353	△ 19	33,545	32,916	△ 629	2,104	2,103	△ 0	7,130	7,126	△ 3
水道光熱費	—	—	—	28,095	27,818	△ 277	—	1	1	1,191	1,171	△ 20
修繕費	—	—	—	816	1,155	338	2,533	2,689	155	3,416	1,138	△ 2,278
損害保険料	3,507	3,546	38	1,084	1,096	11	150	151	1	265	268	2
減価償却費 ①	196,793	183,077	△ 13,716	44,319	44,322	2	7,178	7,143	△ 34	11,892	12,496	603
その他費用 (注2)	37,558	37,869	311	1,190	2,842	1,651	4,088	4,085	△ 2	3,773	3,771	△ 1
不動産賃貸事業費用合計	309,896	296,510	△ 13,386	153,254	163,579	10,325	25,373	25,356	△ 16	40,164	38,850	△ 1,314
不動産賃貸事業損益 ②	801,868	815,254	13,386	369,306	326,691	△ 42,614	41,408	40,480	△ 928	33,506	33,208	△ 298
NOI ③ (①+②)	998,662	998,331	△ 330	413,625	371,013	△ 42,611	48,586	47,623	△ 963	45,399	45,704	305
年換算NOI	2,002,811	1,980,386	△ 22,424	829,523	735,978	△ 93,544	97,440	94,470	△ 2,969	91,048	90,664	△ 384
同/取得価格	4.8%	4.7%	△ 0.1PT	4.3%	3.8%	△ 0.5PT	5.7%	5.5%	△ 0.2PT	4.3%	4.3%	△ 0.0PT
資本的支出 ④	20,072	12,133	△ 7,938	171	709	538	—	—	—	28,559	22,768	△ 5,790
NCF ③-④	978,589	986,198	7,608	413,454	370,304	△ 43,150	48,586	47,623	△ 963	16,840	22,936	6,096

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			339,856,440		
期	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期(注3) 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	95.9%	93.1%	△ 2.8PT	100%	100%	0.0PT	99.0%	97.8%	△ 1.2PT
期中平均稼働率	92.2%	94.5%	2.3PT	100%	100%	0.0PT	98.6%	98.1%	△ 0.5PT
期末エンドテナント総数	88	86	△ 2	1	1	0	313	322	9
賃貸事業収入	87,152	93,242	6,090	614,400	624,400	10,000	7,638,396	8,056,295	417,898
その他賃貸事業収入	152	—	△ 152	—	—	—	122,201	192,460	70,259
不動産賃貸事業収益合計	87,304	93,242	5,938	614,400	624,400	10,000	7,760,598	8,248,756	488,158
管理委託費	14,264	13,355	△ 909	—	—	—	593,227	908,803	315,575
公租公課等(注1)	10,846	10,860	14	67,774	67,956	181	460,878	470,104	9,225
水道光熱費	1,049	870	△ 179	—	—	—	103,781	127,234	23,453
修繕費	2,015	553	△ 1,461	—	—	—	21,369	41,682	20,313
損害保険料	308	311	3	—	—	—	14,607	15,115	507
減価償却費①	15,099	15,791	692	—	—	—	966,487	994,619	28,131
その他費用(注2)	705	592	△ 112	—	—	—	135,432	138,960	3,528
不動産賃貸事業費用合計	44,289	42,336	△ 1,953	67,774	67,956	181	2,295,784	2,696,520	400,735
不動産賃貸事業損益②	43,015	50,906	7,891	546,625	556,444	9,818	5,464,813	5,552,235	87,422
NOI③(①+②)	58,114	66,698	8,584	546,625	556,444	9,818	6,431,300	6,546,855	115,554
年換算NOI	116,548	132,309	15,761	1,096,254	1,103,815	7,561	13,349,885	12,986,968	△ 362,917
同/取得価格	2.9%	3.3%	0.4PT	5.0%	5.1%	0.0PT	3.9%	3.8%	△ 0.1PT
資本的支出④	71,753	29,168	△ 42,585	—	—	—	230,065	462,323	232,257
NCF③-④	△ 13,639	37,530	51,169	546,625	556,444	9,818	6,201,234	6,084,531	△ 116,703

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

（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

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

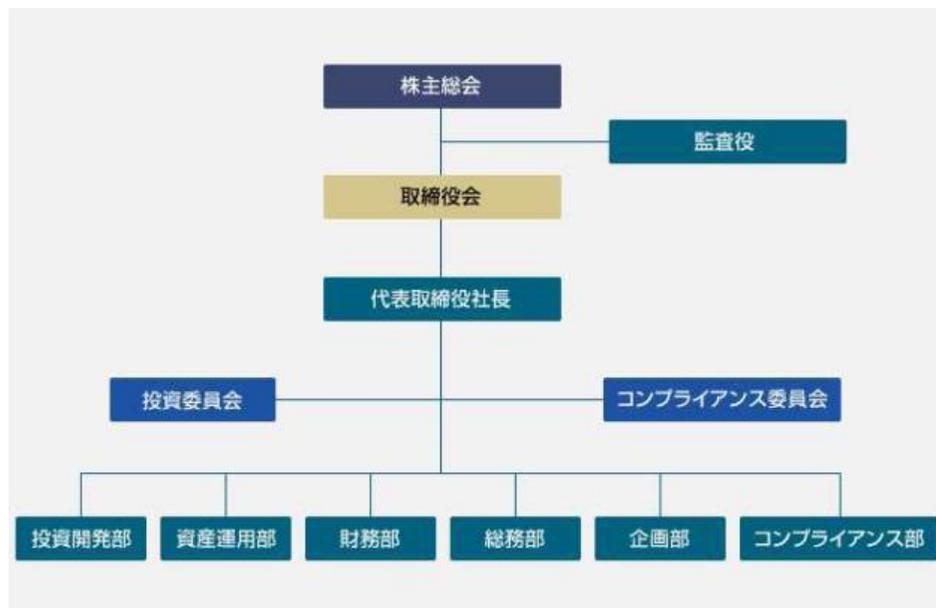
投資法人の統治

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（注）、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。

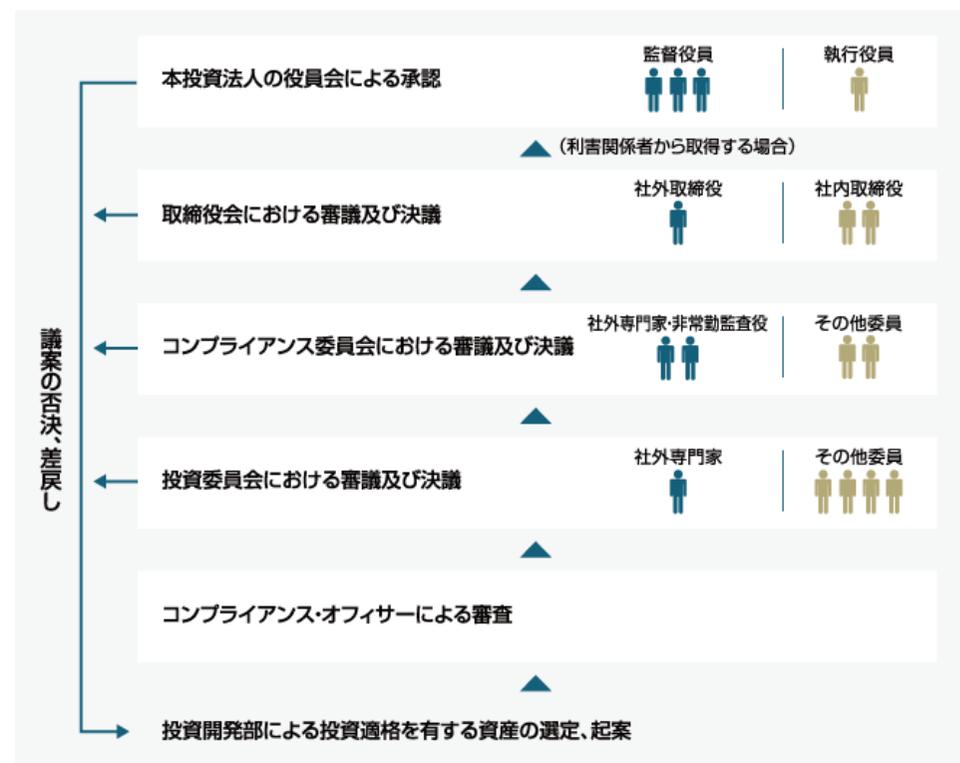


（注）2017年4月21日開催予定の本投資法人の投資主総会において、現在の監督役員3名全員は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となるため、後任の監督役員2名の選任に係る議案が提出されています。

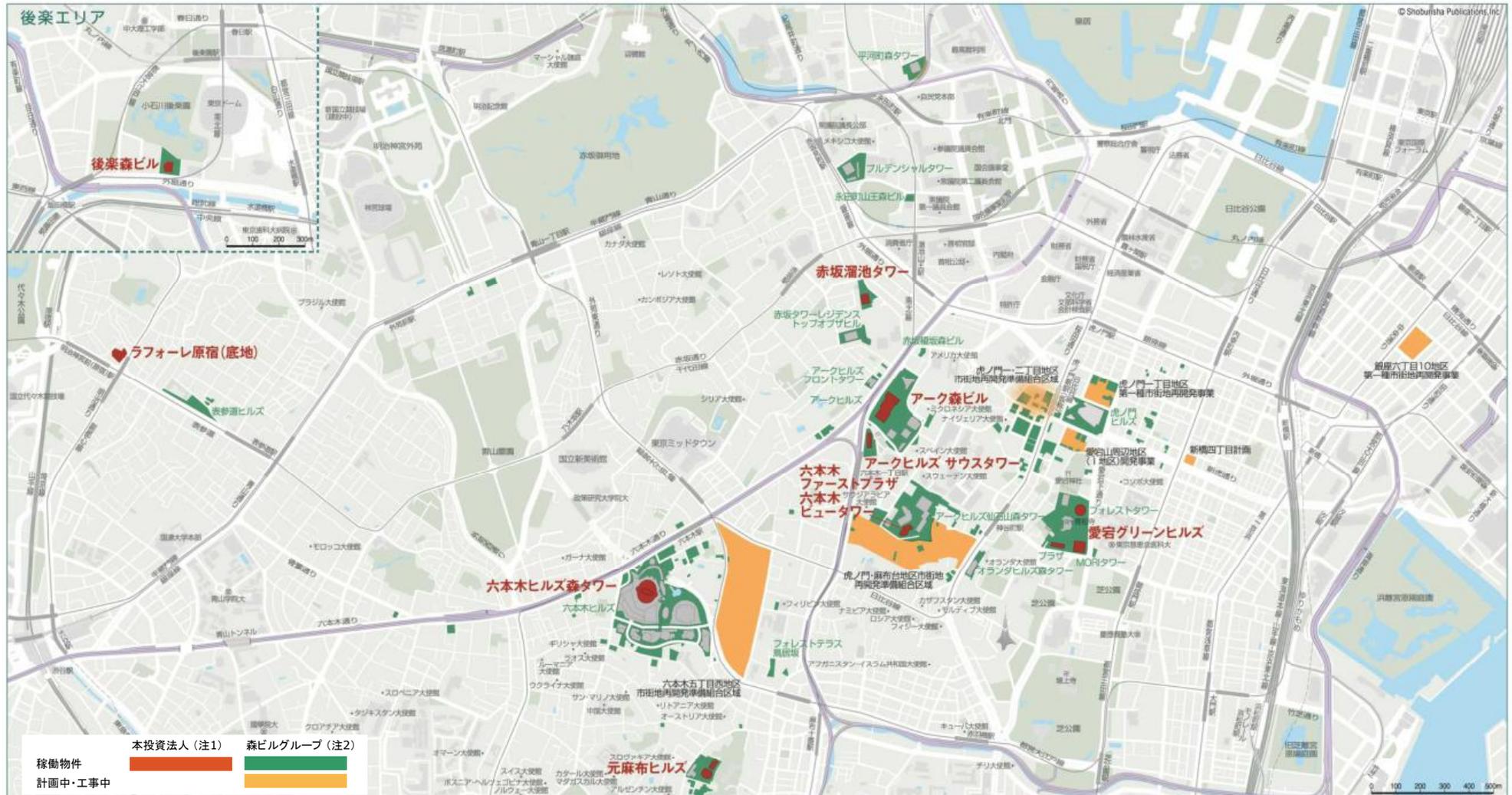
コンプライアンス体制

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



5-12 ポートフォリオマップ (2017年1月31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 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。

5-13 ポートフォリオ一覧 (2017年1月31日時点)

区分	オフィスビル			オフィスビル (一部住宅)			オフィスビル	住宅			商業施設		
写真													
プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム			プレミアム	プレミアム	プレミアム	-	プレミアム	
物件名称	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9ヶ月	30年10ヶ月	16年10ヶ月	16年4ヶ月	15年6ヶ月	15年3ヶ月	15年6ヶ月	3年6ヶ月	14年8ヶ月		23年3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	100%	100%	93.4%	95.8%	100%			90.4%	86.9%		95.7%	93.1%	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(現:SOMPO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) 「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4)
17.6年

ポートフォリオPML (注2)
1.00%

取得価格合計
339,856百万円