

## 5. Appendix

---



## 5-1 財務指標

財務指標等	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	算定式
当期純利益	5,433百万円	5,575百万円	
当期減価償却費	1,041百万円	1,056百万円	
当期資本的支出額	732百万円	240百万円	
総資産額	392,258百万円	402,887百万円	
純資産額	195,503百万円	200,763百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	104,270円	104,764円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	137,100円	145,800円	
発行済投資口の総口数	1,874,960口	1,916,330口	
分配金総額	5,433百万円	5,574百万円	
1口当たり分配金額	2,898円	2,909円	
分配金利回り	4.2%	4.0%	1口当たり分配金額 (年換算) / 期末投資口価格
FFO	6,474百万円	6,631百万円	当期純利益 + 当期減価償却費 - 売却損益
1口当たりFFO	3,453円	3,460円	FFO / 発行済投資口の総口数
年換算	6,925円	6,864円	年365日ベース
FFO倍率	19.8倍	21.2倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO (年換算)
PER	23.6倍	25.2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	1.3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)	1.4%	1.4%	経常利益 / 平均総資産額
年換算	2.8%	2.8%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.8%	2.8%	当期純利益 / 平均純資産額
年換算	5.6%	5.6%	年365日ベース
NAV	274,476百万円	282,049百万円	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	146,390円	147,182円	
NAV倍率	0.9倍	1.0倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	179,222百万円	184,422百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	45.7%	45.8%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	38.0%	38.1%	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	182日	184日	

## 5-2 貸借対照表

	(千円)	
	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期
<b>資産の部</b>		
流動資産	12,270,828	11,504,301
現金及び預金	6,575,310	5,479,946
信託現金及び信託預金	4,984,129	5,340,188
その他	711,388	684,166
固定資産	379,918,648	391,282,393
有形固定資産	348,266,097	359,704,855
無形固定資産	30,650,962	30,650,962
投資その他の資産	1,001,587	926,574
繰延資産	68,529	101,047
<b>資産合計</b>	<b>392,258,006</b>	<b>402,887,742</b>

	(千円)	
	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期
<b>負債の部</b>		
流動負債	19,940,732	22,894,889
1年内償還予定の投資法人債	5,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	19,000,000
その他	1,940,732	1,894,889
固定負債	176,813,975	179,229,087
投資法人債	11,500,000	15,000,000
長期借入金	149,722,000	148,422,000
信託預り敷金及び保証金	14,856,183	14,957,614
その他	735,791	849,472
<b>負債合計</b>	<b>196,754,707</b>	<b>202,123,976</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	196,212,731	201,612,224
出資総額（純額）	(注)190,051,613	(注)195,324,850
剰余金	6,161,117	6,287,373
任意積立金	291,944	291,944
当期未処分利益	5,869,173	5,995,429
評価・換算差額等	△ 709,432	△ 848,458
繰延ヘッジ損益	△ 709,432	△ 848,458
<b>純資産合計</b>	<b>195,503,298</b>	<b>200,763,766</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>392,258,006</b>	<b>402,887,742</b>

(注) 一時差異等調整引当額控除後の数値を記載しています。

## 5-3 損益計算書

(千円)

	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	
営業収益	9,602,257	9,820,632	
賃貸事業収入	9,389,038	9,614,085	オフィス 8,088,239
その他賃貸事業収入	213,218	206,546	住宅 774,130
営業費用	3,573,365	3,646,701	店舗 78,102
賃貸事業費用	3,251,861	3,315,661	土地 667,800
資産運用報酬	224,815	229,246	その他賃料収入 5,812
役員報酬	4,200	4,200	
資産保管手数料	9,805	9,806	駐車料収入 51,171
一般事務委託手数料	18,528	18,996	付帯収益 149,697
その他営業費用	64,155	68,791	解約違約金 5,677
営業利益	6,028,891	6,173,930	
営業外収益	1,428	995	
受取利息	48	54	管理委託費 1,172,247
未払分配金除斥益	1,379	941	公租公課等 736,413
営業外費用	595,654	598,798	水道光熱費 116,730
支払利息	370,700	383,400	修繕費 65,319
投資法人債利息	61,175	49,526	損害保険料 17,877
投資法人債発行費償却	9,022	7,757	信託報酬 5,968
融資手数料	145,882	143,930	減価償却費 1,056,619
投資口交付費償却	6,952	12,310	賃借料 129,800
その他	1,922	1,873	その他賃貸事業費用 14,684
経常利益	5,434,665	5,576,128	
税引前当期純利益	5,434,665	5,576,128	
当期純利益	5,433,733	5,575,042	
当期末処分利益	5,869,173	5,995,429	

## 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28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,452,555	6,672,228
税引前当期純利益	5,434,665	5,576,128
減価償却費	1,041,061	1,056,619
投資法人債発行費償却	9,022	7,757
投資口交付費償却	6,952	12,310
受取利息	△ 48	△ 54
未払分配金除斥益	△ 1,379	△ 941
支払利息	431,875	432,926
未収入金の増減額 (△は増加)	41,003	3,694
未払金の増減額 (△は減少)	△ 65,325	△ 108,707
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 46,766	4,902
前受金の増減額 (△は減少)	△ 10,545	44,479
預り金の増減額 (△は減少)	△ 7,595	△ 235
前払費用の増減額 (△は増加)	16,485	18,878
長期前払費用の増減額 (△は増加)	37,110	49,676
その他	△ 71	△ 24
小 計	6,886,443	7,097,409
利息の受取額	48	54
利息の支払額	△ 432,597	△ 424,325
法人税等の支払額	△ 1,339	△ 909

投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 595,774	△ 12,383,015
信託有形固定資産の取得による支出	△ 693,420	△ 12,478,273
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 117,924	△ 364,315
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	215,570	459,574

	(千円)	
	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,404,873	4,971,481
長期借入れによる収入	12,022,000	11,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 7,022,000	△ 6,000,000
投資法人債の発行による収入	-	3,479,567
投資法人債の償還による支出	△ 5,000,000	△ 3,500,000
投資口の発行による収入	-	5,225,932
分配金の支払額	△ 5,404,873	△ 5,434,018
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	451,906	△ 739,304
現金及び現金同等物の期首残高	11,107,533	11,559,439
現金及び現金同等物の期末残高	11,559,439	10,820,134

### 金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期
I 当期未処分利益	5,869,173,511	5,995,429,871
II 利益超過分配金加算額	-	136,059,430
うち一時差異等調整引当額	-	136,059,430
III 出資総額組入額	15,151,632	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	15,151,632	-
IV 分配金の額	5,433,634,080	5,574,603,970
投資口1口当たり分配金の額	2,898	2,909
うち利益分配金	5,433,634,080	5,438,544,540
うち1口当たり利益分配金	2,898	2,838
うち一時差異等調整引当額	-	(注) 136,059,430
うち1口当たり利益超過分配金	-	71
(一時差異等調整引当額に係るもの)		
V 次期繰越利益	420,387,799	556,885,331

(注) 純資産控除項目(繰延ヘッジ損益のマイナス)によるものです。

## 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28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期 2021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	86.1%	99.4%	13.3PT	95.7%	94.2%	△ 1.5PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	96.9%	97.2%	0.3PT	96.4%	94.2%	△ 2.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	22	23	1	135	129	△ 6
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	644,277	649,547	5,270	791,134	787,242	△ 3,891
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	73,750	73,945	195	78,130	78,054	△ 76
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	718,027	723,493	5,465	869,264	865,297	△ 3,967
管理委託費	447,868	447,868	—	164,853	164,853	—	68,962	94,719	25,756	167,722	175,610	7,887
公租公課等 (注1)	255,651	263,478	7,826	84,237	84,968	730	32,972	30,774	△ 2,197	43,804	42,321	△ 1,482
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	54,720	55,685	965	26,743	26,094	△ 649
修繕費	—	—	—	355	—	△ 355	31,736	10,773	△ 20,963	29,026	45,061	16,034
損害保険料	4,050	4,094	44	1,912	1,933	21	1,661	1,679	18	2,068	2,092	23
減価償却費 ①	332,052	333,285	1,233	66,946	67,914	968	97,657	97,199	△ 457	135,262	127,520	△ 7,742
その他費用 (注2)	376	374	△ 1	2,789	2,788	△ 1	83,971	83,953	△ 18	10,624	10,623	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	1,039,999	1,049,101	9,102	321,094	322,458	1,364	371,681	374,785	3,104	415,253	429,324	14,071
不動産賃貸事業損益 ②	1,903,451	1,894,349	△ 9,102	1,030,392	1,029,028	△ 1,364	346,346	348,707	2,361	454,011	435,972	△ 18,039
NOI ③ (①+②)	2,235,503	2,227,635	△ 7,868	1,097,338	1,096,943	△ 395	444,003	445,907	1,904	589,274	563,492	△ 25,781
年換算NOI	4,483,290	4,418,949	△ 64,340	2,200,706	2,176,001	△ 24,705	890,446	884,545	△ 5,901	1,181,786	1,117,797	△ 63,988
同/取得価格	3.9%	3.8%	△ 0.1PT	3.5%	3.5%	△ 0.0PT	3.3%	3.3%	△ 0.0PT	2.7%	2.5%	△ 0.2PT
資本的支出 ④	272,162	—	△ 272,162	36,507	59,337	22,829	149,962	62,364	△ 87,598	42,051	45,212	3,160
NCF ③-④	1,963,341	2,227,635	264,293	1,060,830	1,037,605	△ 23,225	294,040	383,543	89,503	547,222	518,280	△ 28,942

(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			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			48,430,000(取得前36,210,000)			16,330,000		
期	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期(注3) 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期 2021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%	94.4%	△ 5.6PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	99.8%	97.1%	△ 2.7PT	100%	100%	0.0PT	99.4%	100%	0.6PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	44	43	△ 1	1	1	0	23	23	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	482,942	475,084	△ 7,857	775,581	995,329	219,748	530,636	537,654	7,017
その他賃貸事業収入	—	—	—	26,518	33,349	6,831	—	—	—	34,819	20,085	△ 14,733
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	509,460	508,434	△ 1,025	775,581	995,329	219,748	565,456	557,739	△ 7,716
管理委託費	2,664	2,664	—	47,605	45,754	△ 1,850	88,742	113,885	25,143	106,416	100,636	△ 5,780
公租公課等(注1)	69,230	69,503	273	35,944	36,025	81	60,874	62,147	1,273	35,604	35,636	32
水道光熱費	—	—	—	26,486	27,659	1,173	—	—	—	5,380	5,104	△ 276
修繕費	—	—	—	2,346	5,226	2,879	—	—	—	1,308	—	△ 1,308
損害保険料	3,627	3,667	39	1,018	1,030	11	1,305	1,693	387	1,098	1,110	12
減価償却費①	185,657	186,107	450	44,245	44,323	78	101,038	126,385	25,346	49,477	45,380	△ 4,096
その他費用(注2)	45,765	46,411	646	2,235	1,593	△ 641	71	92	21	210	209	△ 1
不動産賃貸事業費用合計	306,945	308,355	1,410	159,882	161,614	1,731	252,031	304,204	52,173	199,496	188,077	△ 11,418
不動産賃貸事業損益②	705,374	703,964	△ 1,410	349,578	346,820	△ 2,757	523,549	691,124	167,574	365,959	369,662	3,702
NOI③(①+②)	891,032	890,072	△ 960	393,823	391,144	△ 2,679	624,588	817,509	192,921	415,437	415,042	△ 394
年換算NOI	1,786,961	1,765,633	△ 21,327	789,811	775,911	△ 13,899	1,252,607	1,693,691	441,083	833,156	823,318	△ 9,838
同/取得価格	4.2%	4.2%	△ 0.1PT	4.1%	4.1%	△ 0.1PT	3.5%	3.5%	0.0PT	5.1%	5.0%	△ 0.1PT
資本的支出④	144,950	54,297	△ 90,652	149	3,352	3,203	—	—	—	66,564	6,905	△ 59,658
NCF③-④	746,081	835,774	89,692	393,674	387,792	△ 5,882	624,588	817,509	192,921	348,872	408,136	59,264

# 5-7 物件別収支③

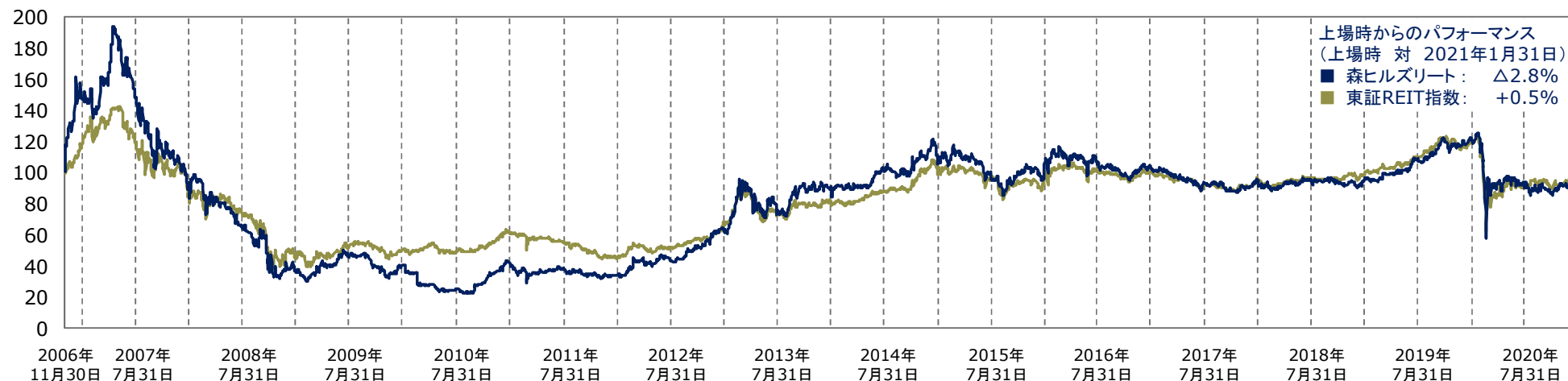
(千円)

物件番号	R-3			R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	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)					
取得価格	2,100,000			4,000,000			21,820,000			402,910,000(取得前390,690,000)		
期	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期 2021年1月期	増減	第28期 2020年7月期	第29期(注3) 2021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	94.6%	96.6%	2.0PT	98.1%	93.1%	△ 5.0PT	100%	100%	0.0PT	98.1%	98.8%	0.7PT
期中平均稼働率	90.7%	97.3%	6.6PT	97.0%	95.0%	△ 2.0PT	100%	100%	0.0PT	99.0%	98.8%	△ 0.2PT
期末エンドテナント総数	40	40	0	90	85	△ 5	1	1	0	359	348	△ 11
賃貸事業収入	81,416	87,568	6,152	107,992	106,600	△ 1,392	667,800	667,800	—	9,389,038	9,614,085	225,047
その他賃貸事業収入	—	450	450	—	661	661	—	—	—	213,218	206,546	△ 6,672
不動産賃貸事業収益合計	81,416	88,018	6,602	107,992	107,261	△ 731	667,800	667,800	—	9,602,257	9,820,632	218,375
管理委託費	13,880	13,293	△ 587	14,153	12,960	△ 1,193	—	—	—	1,122,870	1,172,247	49,376
公租公課等(注1)	8,159	8,376	217	12,387	12,729	341	86,339	90,450	4,111	725,205	736,413	11,207
水道光熱費	1,231	1,181	△ 49	1,087	1,005	△ 82	—	—	—	115,650	116,730	1,080
修繕費	12,316	3,108	△ 9,208	2,208	1,150	△ 1,058	—	—	—	79,298	65,319	△ 13,978
損害保険料	228	230	2	340	344	3	—	—	—	17,313	17,877	564
減価償却費①	11,405	11,424	19	17,318	17,076	△ 241	—	—	—	1,041,061	1,056,619	15,558
その他費用(注2)	3,830	3,818	△ 11	588	588	△ 0	—	—	—	150,462	150,453	△ 8
不動産賃貸事業費用合計	51,051	41,433	△ 9,617	48,086	45,856	△ 2,230	86,339	90,450	4,111	3,251,861	3,315,661	63,800
不動産賃貸事業損益②	30,364	46,584	16,220	59,905	61,405	1,499	581,461	577,350	△ 4,111	6,350,396	6,504,970	154,574
NOI③(①+②)	41,770	58,009	16,239	77,224	78,482	1,257	581,461	577,350	△ 4,111	7,391,457	7,561,590	170,132
年換算NOI	83,769	115,073	31,304	154,873	155,684	811	1,166,116	1,145,286	△ 20,830	14,823,527	15,076,934	253,407
同/取得価格	4.0%	5.5%	1.5PT	3.9%	3.9%	0.0PT	5.3%	5.2%	△ 0.1PT	3.8%	3.7%	△ 0.1PT
資本的支出④	13,689	1,819	△ 11,869	6,629	7,198	568	—	—	—	732,668	240,488	△ 492,180
NCF③-④	28,080	56,189	28,109	70,594	71,284	689	581,461	577,350	△ 4,111	6,658,788	7,321,102	662,313



## 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～2021年1月31日）



（出所）Refinitiv 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
第24期（2018年7月期）	138,100円
第25期（2019年1月期）	144,500円
第26期（2019年7月期）	160,300円
第27期（2020年1月期）	181,700円
第28期（2020年7月期）	137,100円
第29期（2021年1月期）	145,800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

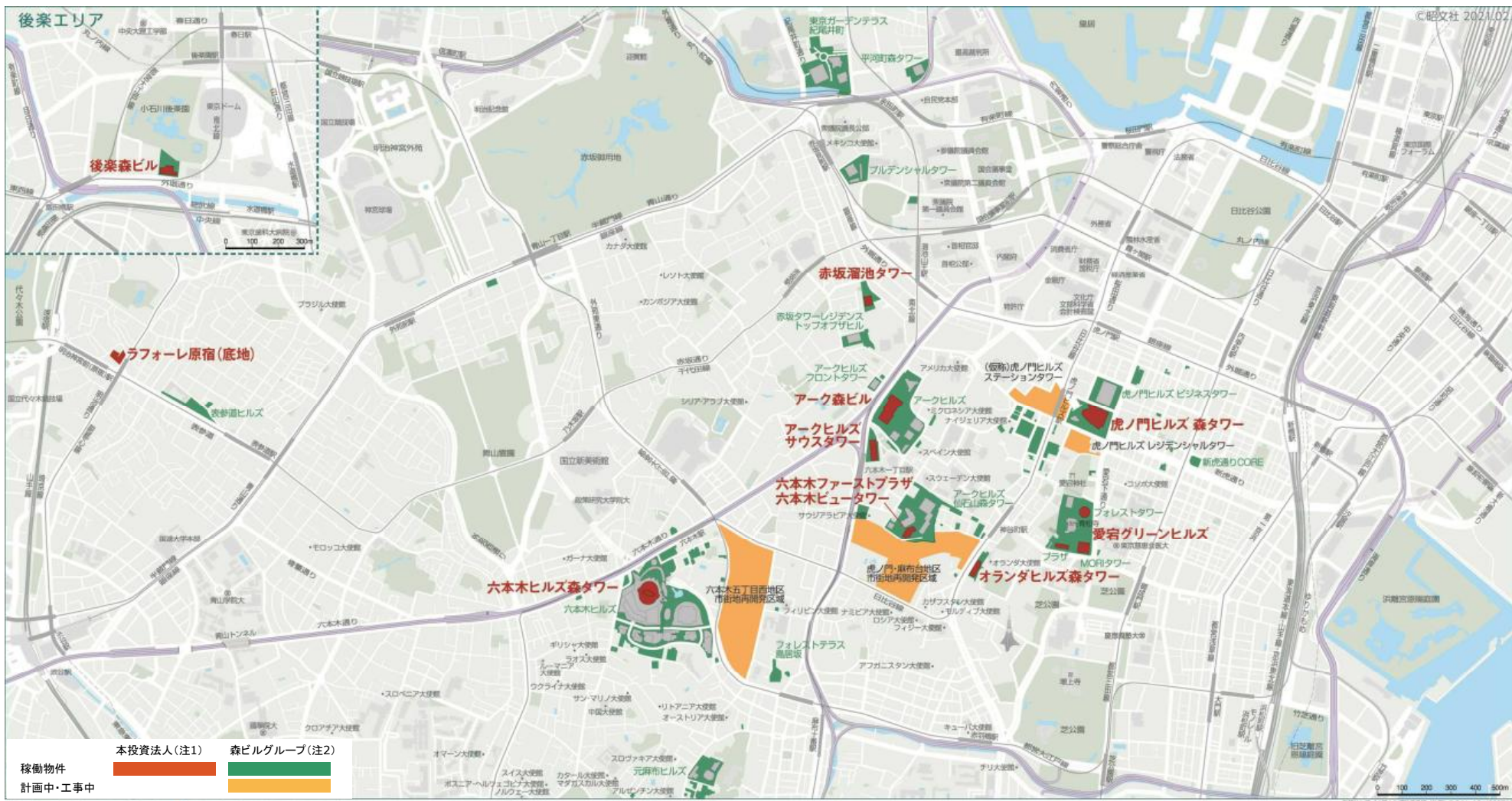
東京都心5区に  
重点を置いた投資

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

# 5-10 ポートフォリオマップ (2021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 2021」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。

# 5-11 ポートフォリオ一覧 (2021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)				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 MORIタワー フォレストタワー プラザ*			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	O-7			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	17年9ヶ月	34年10ヶ月	20年10ヶ月	7年6ヶ月	6年8ヶ月	16年0ヶ月	20年4ヶ月	19年6ヶ月	19年3ヶ月	19年6ヶ月	27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17.0%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (47%)	共 (46%)	所
	建物	区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約9.3%)	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	48,430	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	99.4%	94.4%	100%	100%	94.2%	100%			96.6%	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) SOMPOリスクマネジメント株式会社による2020年7月13日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注3) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注4) 「稼働率」については、2021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)

19.5年

ポートフォリオPML (注2)

0.91%

取得価格合計

402,910百万円