

## 5. Appendix

---



## 5-1 財務指標

財務指標等	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	算定式
当期純利益	6,289百万円	6,343百万円	
当期減価償却費	1,083百万円	1,076百万円	
当期資本的支出額	191百万円	815百万円	
総資産額	413,064百万円	413,260百万円	
純資産額	204,778百万円	205,575百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	106,859円	107,275円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	137,200円	128,600円	
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,916,330口	
分配金総額	6,289百万円	6,343百万円	
1口当たり分配金額	3,282円	3,310円	
分配金利回り	4.7%	5.2%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	5,999百万円	6,001百万円	当期純利益＋当期減価償却費－譲渡損益
1口当たりFFO	3,130円	3,131円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,210円	6,280円	年365日ベース
FFO倍率	22.1倍	20.5倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	21.1倍	19.4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	1.3倍	1.2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)	1.5%	1.5%	経常利益／平均総資産額
年換算	3.0%	3.1%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	3.1%	3.1%	当期純利益／平均純資産額
年換算	6.1%	6.2%	年365日ベース
NAV	310,111百万円	310,292百万円	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	161,825円	161,920円	
NAV倍率	0.8倍	0.8倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	190,422百万円	189,922百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	46.1%	46.0%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	36.7%	36.7%	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	182日	

## 5-2 貸借対照表

(千円)

	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期
<b>資産の部</b>		
流動資産	22,650,603	24,009,015
現金及び預金	16,334,764	18,221,026
信託現金及び信託預金	5,657,110	4,882,461
その他	658,728	905,527
固定資産	390,337,800	389,187,634
有形固定資産	357,757,060	355,956,413
無形固定資産	30,651,599	30,651,490
投資その他の資産	1,929,140	2,579,730
繰延資産	76,033	64,320
<b>資産合計</b>	<b>413,064,436</b>	<b>413,260,969</b>

(千円)

	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期
<b>負債の部</b>		
流動負債	20,501,429	23,896,032
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,800,000	17,334,000
その他	2,701,429	2,562,032
固定負債	187,784,956	183,789,052
投資法人債	21,600,000	19,600,000
長期借入金	151,022,000	148,988,000
信託預り敷金及び保証金	15,152,472	15,201,052
その他	10,484	—
<b>負債合計</b>	<b>208,286,386</b>	<b>207,685,085</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	203,449,058	203,502,790
出資総額（純額）	195,718,191	195,718,191
剰余金	7,730,866	7,784,599
任意積立金	1,412,588	1,412,588
当期未処分利益	6,318,278	6,372,011
評価・換算差額等	1,328,991	2,073,093
繰延ヘッジ損益	1,328,991	2,073,093
<b>純資産合計</b>	<b>204,778,050</b>	<b>205,575,884</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>413,064,436</b>	<b>413,260,969</b>

## 5-3 損益計算書

(千円)

	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	
営業収益	11,176,568	11,173,928	
賃貸事業収入	9,538,463	9,428,286	オフィス 8,048,303
その他賃貸事業収入	264,526	327,566	住宅 821,580
不動産等譲渡益	1,373,579	1,418,075	店舗 79,512
			土地 473,025
			その他賃料収入 5,865
営業費用	4,373,146	4,294,787	
賃貸事業費用	3,628,677	3,555,428	駐車料収入 50,625
資産運用報酬	626,906	621,846	付帯収益 136,469
役員報酬	8,400	8,400	解約違約金 140,045
資産保管手数料	10,372	10,326	礼金収入 426
一般事務委託手数料	16,037	17,043	
その他営業費用	82,752	81,742	管理委託費 1,246,614
営業利益	6,803,422	6,879,141	公租公課等 831,631
営業外収益	1,304	1,328	水道光熱費 129,039
受取利息	93	101	修繕費 74,456
未払分配金除斥益	1,211	1,227	損害保険料 21,937
			信託報酬 5,906
			減価償却費 1,076,519
			賃借料 153,491
			その他賃貸事業費用 15,830
営業外費用	513,573	536,408	
支払利息	339,877	363,334	
投資法人債利息	55,740	61,035	
投資法人債発行費償却	10,251	11,712	
融資手数料	105,796	98,394	
その他	1,907	1,932	
経常利益	6,291,153	6,344,061	
税引前当期純利益	6,291,153	6,344,061	
当期純利益	6,289,988	6,343,127	
当期未処分利益	6,318,278	6,372,011	

## 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35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,233,484	8,679,724
税引前当期純利益	6,291,153	6,344,061
減価償却費	1,083,376	1,076,519
投資法人債発行費償却	10,251	11,712
受取利息	△ 93	△ 101
未払分配金除斥益	△ 1,211	△ 1,227
支払利息	395,618	424,369
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,517	△ 172,074
営業未払金の増減額 (△は減少)	45,338	△ 24,845
未払金の増減額 (△は減少)	△ 1,103	673
未払費用の増減額 (△は減少)	8,557	△ 5,488
未払消費税等の増減額 (△は減少)	160,166	△ 209,611
前受金の増減額 (△は減少)	△ 5,793	14,806
預り金の増減額 (△は減少)	△ 2,213	2,722
前払費用の増減額 (△は増加)	8,542	21,002
長期前払費用の増減額 (△は増加)	99,499	62,492
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,545,191
その他	△ 17,915	△ 4,489
小 計	9,620,883	9,085,712
利息の受取額	93	101
利息の支払額	△ 386,434	△ 404,917
法人税等の支払額	△ 1,057	△ 1,171

	(千円)	
	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 183,073	△ 780,782
信託有形固定資産の取得による支出	△ 186,943	△ 763,399
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 170,633	△ 426,994
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	174,502	409,611
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,440,316	△ 6,787,329
長期借入れによる収入	5,900,000	7,100,000
長期借入金の返済による支出	△ 11,200,000	△ 7,600,000
投資法人債の発行による収入	3,281,980	—
分配金の支払額	△ 6,422,296	△ 6,287,329
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	610,094	1,111,612
現金及び現金同等物の期首残高	21,381,780	21,991,874
現金及び現金同等物の期末残高	21,991,874	23,103,487

### 金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期
I 当期未処分利益	6,318,278,661	6,372,011,201
II 分配金の額	6,289,395,060	6,343,052,300
投資口1口当たり分配金の額	3,282	3,310
III 次期繰越利益	28,883,601	28,958,901

# 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35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	92.5%	98.5%	6.0PT	94.6%	95.8%	1.2PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	95.3%	97.4%	2.1PT	95.6%	96.5%	0.9PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	21	23	2	132	138	6
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	656,213	656,054	△ 158	798,591	805,652	7,061
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	109,870	74,730	△ 35,139	78,076	71,179	△ 6,896
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	766,084	730,785	△ 35,298	876,667	876,832	164
管理委託費	426,426	426,426	—	202,169	202,169	—	82,065	90,044	7,978	188,870	189,953	1,082
公租公課等 (注1)	288,834	294,811	5,976	92,666	94,544	1,877	30,275	32,235	1,959	44,073	45,968	1,894
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	64,921	56,800	△ 8,121	36,557	33,139	△ 3,418
修繕費	—	—	—	—	355	355	43,192	13,715	△ 29,476	59,929	41,063	△ 18,865
損害保険料	5,460	5,401	△ 59	2,305	2,280	△ 25	1,873	1,853	△ 20	2,633	2,610	△ 22
減価償却費 ①	304,695	288,305	△ 16,390	82,870	84,762	1,891	99,954	101,627	1,672	138,796	138,713	△ 83
その他費用 (注2)	374	376	1	2,785	2,786	0	132,635	87,130	△ 45,504	10,694	10,826	131
不動産賃貸事業費用合計	1,025,792	1,015,321	△ 10,471	382,797	386,897	4,099	454,920	383,407	△ 71,512	481,557	462,275	△ 19,281
不動産賃貸事業損益 ②	1,825,601	1,836,073	10,471	968,689	964,589	△ 4,099	311,164	347,377	36,213	395,110	414,556	19,446
NOI ③ (①+②)	2,130,297	2,124,378	△ 5,918	1,051,559	1,049,351	△ 2,208	411,119	449,005	37,885	533,907	553,269	19,362
年換算NOI	4,225,861	4,260,430	34,568	2,085,974	2,104,468	18,494	815,535	900,477	84,941	1,059,109	1,109,579	50,470
同/取得価格	3.7%	3.7%	0.0PT	3.3%	3.4%	0.0PT	3.0%	3.3%	0.3PT	2.4%	2.5%	0.1PT
資本的支出 ④	—	312,638	312,638	56,959	73,235	16,276	3,612	190,353	186,741	50,645	38,601	△ 12,043
NCF ③-④	2,130,297	1,811,740	△ 318,557	994,600	976,115	△ 18,484	407,507	258,651	△ 148,855	483,261	514,668	31,406

(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) 期中に一部譲渡をしています。「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			56,300,000			16,330,000		
期	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	99.1%	97.6%	△ 1.5PT	100%	100%	0.0PT	76.2%	100%	23.8PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	96.0%	97.8%	1.8PT	100%	100%	0.0PT	94.5%	90.2%	△ 4.3PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	52	52	0	1	1	0	22	24	2
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	451,113	440,368	△ 10,745	1,209,907	1,209,907	—	499,770	431,822	△ 67,947
その他賃貸事業収入	—	—	—	28,325	163,401	135,075	—	—	—	48,007	18,255	△ 29,752
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	479,439	603,769	124,330	1,209,907	1,209,907	—	547,778	450,077	△ 97,700
管理委託費	2,664	2,664	—	50,569	48,861	△ 1,707	134,403	132,386	△ 2,016	103,697	124,162	20,464
公租公課等 (注1)	69,809	69,834	24	38,854	40,264	1,410	105,740	108,526	2,785	38,459	38,710	251
水道光熱費	—	—	—	38,494	32,861	△ 5,633	—	—	—	6,055	4,027	△ 2,027
修繕費	—	—	—	3,021	3,137	116	—	—	—	3,019	7,802	4,783
損害保険料	4,056	4,012	△ 44	1,249	1,235	△ 13	2,568	2,541	△ 26	1,313	1,299	△ 14
減価償却費 ①	184,375	186,219	1,844	45,222	45,507	284	151,485	151,848	363	46,487	48,990	2,503
その他費用 (注2)	66,824	67,497	673	1,477	1,144	△ 333	109	108	△ 1	208	209	0
不動産賃貸事業費用合計	327,729	330,228	2,498	178,890	173,012	△ 5,877	394,307	395,411	1,104	199,240	225,202	25,961
不動産賃貸事業損益 ②	684,590	682,091	△ 2,498	300,548	430,757	130,208	815,599	814,495	△ 1,104	348,537	224,875	△ 123,662
NOI ③ (①+②)	868,965	868,311	△ 654	345,771	476,264	130,492	967,084	966,344	△ 740	395,024	273,865	△ 121,158
年換算NOI	1,723,763	1,741,393	17,630	685,905	955,145	269,240	1,918,402	1,937,998	19,595	783,607	549,235	△ 234,372
同/取得価格	4.1%	4.1%	0.0PT	3.6%	5.0%	1.4PT	3.4%	3.4%	0.0PT	4.8%	3.4%	△ 1.4PT
資本的支出 ④	19,468	67,834	48,365	4,107	8,810	4,702	2,978	11,427	8,448	24,324	75,951	51,627
NCF ③-④	849,496	800,476	△ 49,020	341,664	467,454	125,790	964,106	954,916	△ 9,189	370,699	197,913	△ 172,785

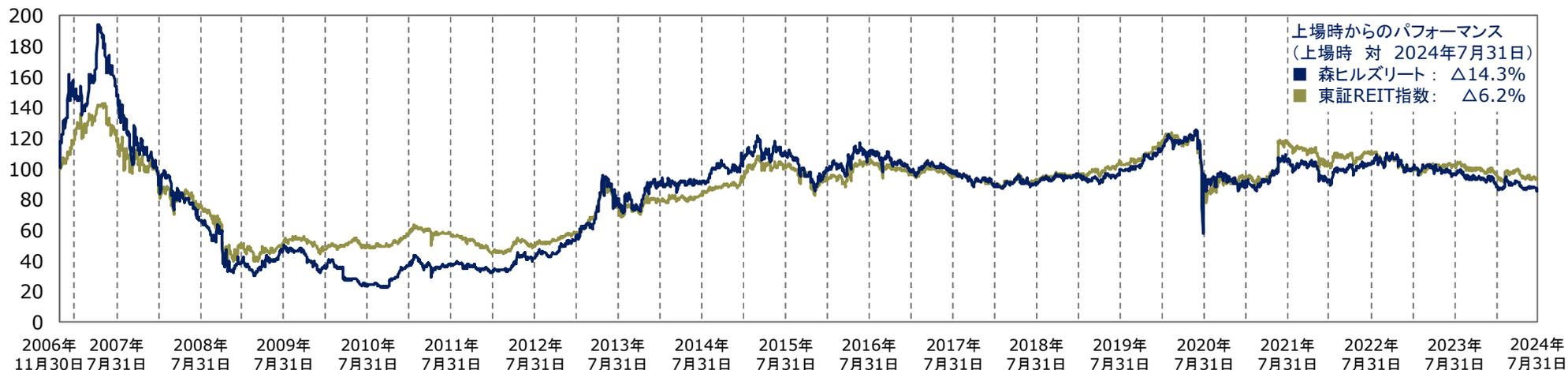
# 5-7 物件別収支③

(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			14,183,000(前期末15,710,400)			403,143,000(前期末404,670,400)		
期	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期 2024年1月期	第36期 2024年7月期	増減	第35期(注3) 2024年1月期	第36期(注3) 2024年7月期	増減	第35期(注3) 2024年1月期	第36期(注3) 2024年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	94.8%	91.1%	△ 3.7PT	97.0%	99.3%	2.3PT	100%	100%	0.0PT	97.2%	99.1%	1.9PT
期中平均稼働率	96.0%	93.1%	△ 2.9PT	96.3%	97.1%	0.8PT	100%	100%	0.0PT	98.4%	98.5%	0.1PT
期末エンドテナント総数	41	39	△ 2	89	91	2	1	1	0	362	372	10
賃貸事業収入	88,031	87,278	△ 752	107,655	108,976	1,321	511,980	473,025	△ 38,955	9,538,463	9,428,286	△ 110,176
その他賃貸事業収入	-	-	-	246	-	△ 246	-	-	-	264,526	327,566	63,040
不動産賃貸事業収益合計	88,031	87,278	△ 752	107,901	108,976	1,075	511,980	473,025	△ 38,955	9,802,989	9,755,852	△ 47,136
管理委託費	15,443	14,275	△ 1,167	14,675	15,669	994	-	-	-	1,220,986	1,246,614	25,628
公租公課等(注1)	9,216	9,509	293	14,041	14,486	444	82,631	82,740	109	814,603	831,631	17,027
水道光熱費	1,180	1,125	△ 54	1,082	1,085	3	-	-	-	148,292	129,039	△ 19,252
修繕費	7,200	3,021	△ 4,178	2,702	5,359	2,657	-	-	-	119,066	74,456	△ 44,609
損害保険料	290	287	△ 3	419	414	△ 4	-	-	-	22,171	21,937	△ 234
減価償却費①	12,145	12,543	397	17,342	18,001	659	-	-	-	1,083,376	1,076,519	△ 6,856
その他費用(注2)	3,940	3,994	53	1,042	1,072	30	87	82	△ 5	220,180	175,228	△ 44,952
不動産賃貸事業費用合計	49,417	44,758	△ 4,659	51,306	56,090	4,784	82,718	82,822	103	3,628,677	3,555,428	△ 73,249
不動産賃貸事業損益②	38,613	42,520	3,906	56,594	52,885	△ 3,709	429,261	390,202	△ 39,058	6,174,311	6,200,424	26,113
NOI③(①+②)	50,759	55,063	4,303	73,937	70,887	△ 3,049	429,261	390,202	△ 39,058	7,257,687	7,276,944	19,256
年換算NOI	100,692	110,429	9,737	146,668	142,164	△ 4,504	799,956	718,363	△ 81,592	14,361,103	14,548,140	187,037
同/取得価格	4.8%	5.3%	0.5PT	3.7%	3.6%	△ 0.1PT	5.1%	5.1%	△ 0.0PT	3.5%	3.6%	0.1PT
資本的支出④	6,574	13,808	7,234	23,062	22,883	△ 179	-	-	-	191,733	815,546	623,812
NCF③-④	44,185	41,254	△ 2,930	50,874	48,003	△ 2,870	429,261	390,202	△ 39,058	7,065,954	6,461,397	△ 604,556

# 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～2024年7月31日）



（出所）QUICK Qr1から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
※投資口5分割（2014年2月1日）	
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

会計期間	期末投資口価格
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
第30期（2021年7月期）	161,100円
第31期（2022年1月期）	141,000円
第32期（2022年7月期）	153,000円
第33期（2023年1月期）	147,600円
第34期（2023年7月期）	144,700円
第35期（2024年1月期）	137,200円
第36期（2024年7月期）	128,600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)
------------------------------------	---------------------------

## 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10,000m <sup>2</sup> 以上 基準階賃貸可能面積1,000m <sup>2</sup> 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2,000m <sup>2</sup> 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10,000m <sup>2</sup> 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1,000m <sup>2</sup> 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

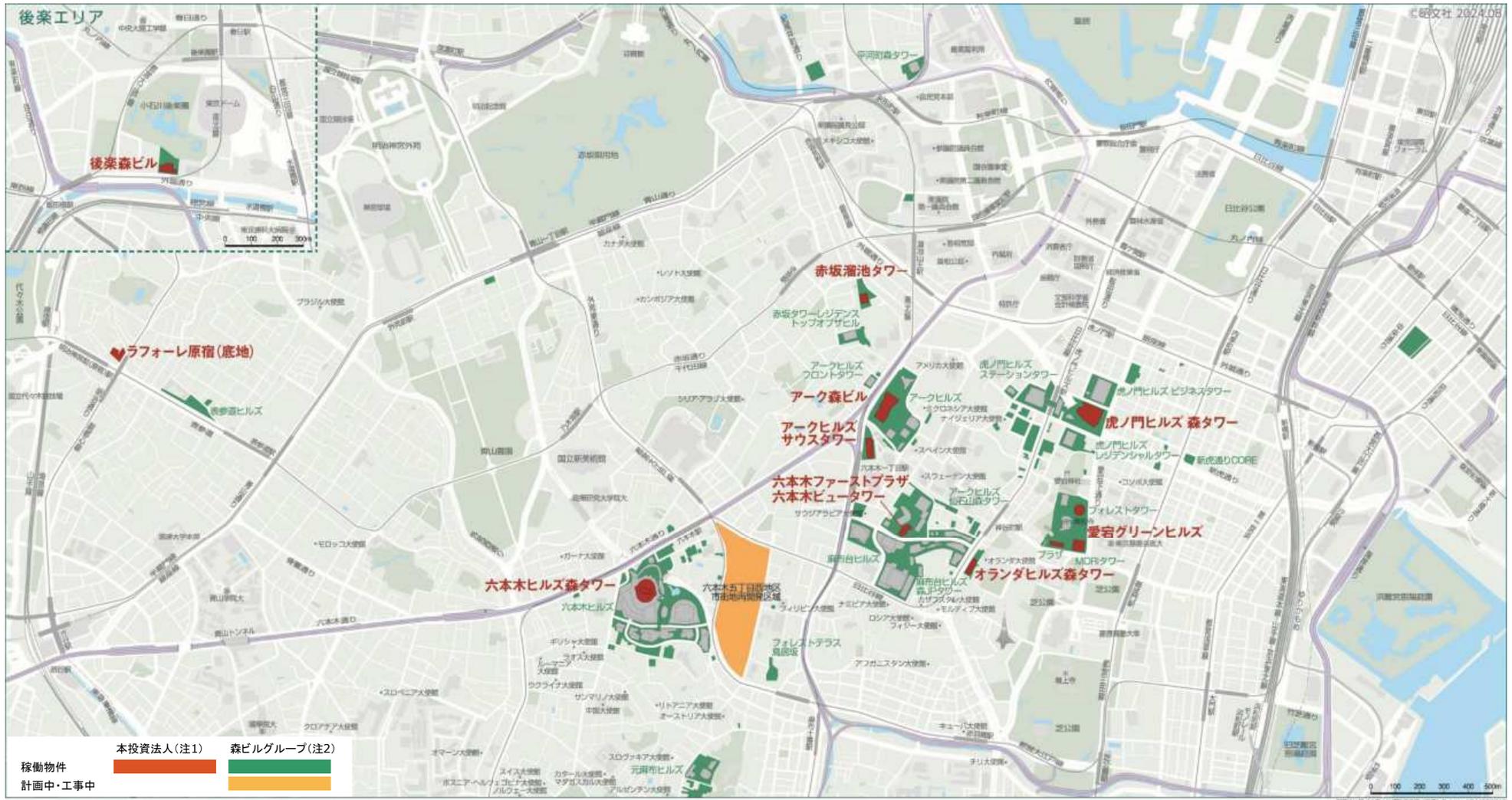
東京都心5区に  
重点を置いた投資

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 (2024年7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 2024」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 (2024年7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			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	21年3ヶ月	38年4ヶ月	24年4ヶ月	11年0ヶ月	10年2ヶ月	19年6ヶ月	23年10ヶ月	23年0ヶ月	22年9ヶ月	23年0ヶ月	30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%)	土地 共 (約10.9%)	借	土地 共 (25%)	土地 共 (約19.8%)	土地 共 (約54.9%)	土地 共 (約56.4%)	土地 共 (約28.8%)			土地 共 (47%)	土地 共 (46%)	所 (65%)
	建物 区 (約13.6%)	建物 区 (約17.9%)	建物 区 (約57.9%)	建物 共 (25%)	建物 共 (約10.8%)	建物 区 (約48.5%)	建物 区 (約65.5%)	建物 共 (約32.9%)			建物 区 (約46.4%)	建物 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	56,300	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	14,183
稼働率 (注4)	100%	100%	98.5%	97.6%	100%	100%	95.8%	100%			91.1%	99.3%	100%

(注1) 「所有形態」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2021年2月15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、2024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)

22.7年

ポートフォリオPML (注2)

0.90%

取得価格合計

403,143百万円