

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	算定式
当期純利益	6,404百万円	6,423百万円	
当期減価償却費	1,088百万円	1,097百万円	
当期資本的支出額	127百万円	717百万円	
総資産額	415,261百万円	414,888百万円	
純資産額	205,155百万円	204,797百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	107,056円	106,869円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	147,600円	144,700円	
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,916,330口	
分配金総額	5,825百万円	6,423百万円	
1口当たり分配金額	3,040円	3,352円	
分配金利回り	4.1%	4.7%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	6,148百万円	6,144百万円	当期純利益＋当期減価償却費－譲渡損益
1口当たりFFO	3,208円	3,206円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,364円	6,466円	年365日ベース
FFO倍率	23.2倍	22.4倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	22.3倍	21.4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	1.4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)	1.5%	1.5%	経常利益／平均総資産額
年換算	3.1%	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	6.2%	6.3%	年365日ベース
NAV	317,119百万円	310,846百万円	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	165,482円	162,209円	
NAV倍率	0.9倍	0.9倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	192,422百万円	192,422百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	46.3%	46.4%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	36.5%	36.9%	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33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期
資産の部		
流動資産	19,498,290	21,985,841
現金及び預金	13,293,275	16,049,336
信託現金及び信託預金	5,620,895	5,332,444
その他	584,119	604,061
固定資産	395,680,713	392,834,017
有形固定資産	362,164,008	360,239,443
無形固定資産	30,651,818	30,651,709
投資その他の資産	2,864,886	1,942,864
繰延資産	82,414	68,265
資産合計	415,261,418	414,888,123

	(千円)	
	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期
負債の部		
流動負債	23,024,928	21,281,381
1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	18,800,000
その他	2,624,928	2,481,381
固定負債	187,081,255	188,809,003
投資法人債	20,300,000	20,300,000
長期借入金	151,722,000	153,322,000
信託預り敷金及び保証金	15,059,255	15,147,763
その他	—	39,240
負債合計	210,106,184	210,090,385
純資産の部		
投資主資本	202,984,414	203,582,607
出資総額（純額）	195,718,191	195,718,191
剰余金	7,266,222	7,864,416
任意積立金	833,304	1,412,588
当期末処分利益	6,432,918	6,451,828
評価・換算差額等	2,170,819	1,215,130
繰延ヘッジ損益	2,170,819	1,215,130
純資産合計	205,155,234	204,797,738
負債純資産合計	415,261,418	414,888,123

5-3 損益計算書

(千円)

	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	
営業収益	11,210,721	11,215,192	
賃貸事業収入	9,642,161	9,625,377	オフィス 8,156,871
その他賃貸事業収入	223,158	213,524	住宅 818,382
不動産等譲渡益	1,345,401	1,376,290	店舗 77,916
			土地 566,517
			その他賃料収入 5,689
営業費用	4,264,970	4,259,350	
賃貸事業費用	3,475,592	3,516,964	
資産運用報酬	667,664	619,720	駐車料収入 56,670
役員報酬	8,400	8,400	付帯収益 156,853
資産保管手数料	10,322	10,381	
一般事務委託手数料	15,356	16,162	
その他営業費用	87,634	87,721	
営業利益	6,945,750	6,955,842	
営業外収益	1,129	1,023	
受取利息	63	80	管理委託費 1,196,715
未払分配金除斥益	1,058	942	公租公課等 809,311
その他	8	—	水道光熱費 159,236
			修繕費 61,214
			損害保険料 21,331
			信託報酬 8,176
			減価償却費 1,097,092
			賃借料 148,270
			その他賃貸事業費用 15,614
営業外費用	541,072	531,981	
支払利息	352,944	344,405	
投資法人債利息	52,950	52,950	
投資法人債発行費償却	8,790	8,790	
融資手数料	119,121	118,569	
投資口交付費償却	5,358	5,358	
その他	1,907	1,907	
経常利益	6,405,808	6,424,883	
税引前当期純利益	6,405,808	6,424,883	
当期純利益	6,404,927	6,423,836	
当期末処分利益	6,432,918	6,451,828	

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33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,194,608	8,899,147
税引前当期純利益	6,405,808	6,424,883
減価償却費	1,088,772	1,097,092
投資法人債発行費償却	8,790	8,790
投資口交付費償却	5,358	5,358
受取利息	△ 63	△ 80
未払分配金除斥益	△ 1,058	△ 942
支払利息	405,894	397,355
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 48,524	△ 6,382
営業未払金の増減額 (△は減少)	15,278	△ 6,826
未払金の増減額 (△は減少)	△ 3,708	537
未払費用の増減額 (△は減少)	27,010	△ 52,928
未払消費税等の増減額 (△は減少)	25,797	△ 107,972
前受金の増減額 (△は減少)	1,468	13,776
預り金の増減額 (△は減少)	7,103	△ 3,517
前払費用の増減額 (△は増加)	40,469	△ 22,642
長期前払費用の増減額 (△は増加)	78,055	7,967
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	△ 10	145
小計	9,601,632	9,299,807
利息の受取額	63	80
利息の支払額	△ 406,200	△ 399,856
法人税等の支払額	△ 887	△ 884

	(千円)	
	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 67,104	△ 606,729
信託有形固定資産の取得による支出	△ 96,999	△ 691,698
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 254,285	△ 56,290
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	284,180	141,259

財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,805,412	△ 5,824,808
長期借入れによる収入	6,000,000	9,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 6,000,000	△ 9,200,000
分配金の支払額	△ 5,805,412	△ 5,824,808
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,322,091	2,467,609
現金及び現金同等物の期首残高	15,592,079	18,914,170
現金及び現金同等物の期末残高	18,914,170	21,381,780

金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期
I 当期末処分利益	6,432,918,528	6,451,828,092
II 分配金の額	5,825,643,200	6,423,538,160
投資口1口当たり分配金の額	3,040	3,352
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	579,283,813	—
IV 次期繰越利益	27,991,515	28,289,932

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33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期 2023年1月期	第34期 2023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	99.4%	100%	0.6PT	98.1%	97.6%	△ 0.5PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	97.2%	99.8%	2.6PT	99.1%	98.2%	△ 0.9PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	23	23	0	142	139	△ 3
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	656,605	672,431	15,825	823,896	811,944	△ 11,952
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	82,971	85,707	2,735	86,219	81,237	△ 4,981
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	739,577	758,138	18,560	910,115	893,181	△ 16,933
管理委託費	433,574	426,426	△ 7,147	185,961	185,961	—	86,012	85,199	△ 812	169,600	174,117	4,516
公租公課等 (注1)	271,297	280,066	8,768	86,606	89,636	3,030	30,378	32,560	2,182	42,944	45,011	2,066
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	71,292	73,170	1,877	41,671	39,968	△ 1,702
修繕費	—	—	—	—	355	355	6,088	13,700	7,611	32,193	31,259	△ 933
損害保険料	5,108	5,263	155	2,286	2,273	△ 13	1,807	1,827	20	2,251	2,441	190
減価償却費 ①	330,506	323,782	△ 6,723	73,104	80,339	7,235	94,888	99,095	4,206	138,192	138,352	159
その他費用 (注2)	374	376	1	2,785	2,788	2	87,114	87,717	603	10,622	10,622	0
不動産賃貸事業費用合計	1,040,861	1,035,916	△ 4,944	350,744	361,353	10,609	377,582	393,272	15,689	437,475	441,773	4,297
不動産賃貸事業損益 ②	1,810,533	1,815,478	4,944	1,000,742	990,132	△ 10,609	361,994	364,866	2,871	472,639	451,408	△ 21,231
NOI ③ (①+②)	2,141,039	2,139,261	△ 1,778	1,073,846	1,070,472	△ 3,374	456,883	463,962	7,078	610,832	589,760	△ 21,071
年換算NOI	4,247,171	4,313,979	66,808	2,130,185	2,158,687	28,502	906,318	935,614	29,295	1,211,705	1,189,295	△ 22,409
同/取得価格	3.7%	3.7%	0.1PT	3.4%	3.5%	0.0PT	3.3%	3.4%	0.1PT	2.8%	2.7%	△ 0.1PT
資本的支出 ④	—	160,125	160,125	18,721	273,036	254,315	15,287	109,385	94,097	22,721	35,641	12,920
NCF ③-④	2,141,039	1,979,135	△ 161,903	1,055,125	797,435	△ 257,690	441,595	354,576	△ 87,019	588,110	554,118	△ 33,992

(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33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期 2023年1月期	第34期 2023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	84.4%	93.7%	9.3PT	100%	100%	0.0PT	100%	97.4%	△ 2.6PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	82.5%	89.3%	6.8PT	100%	100%	0.0PT	100%	99.0%	△ 1.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	43	49	6	1	1	0	23	21	△ 2
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	404,810	425,963	21,153	1,209,907	1,209,907	—	532,751	525,166	△ 7,585
その他賃貸事業収入	—	—	—	25,895	24,678	△ 1,216	—	—	—	28,072	21,901	△ 6,171
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	430,705	450,642	19,936	1,209,907	1,209,907	—	560,824	547,067	△ 13,756
管理委託費	2,664	2,664	—	51,178	54,015	2,836	138,437	138,430	△ 6	101,060	103,164	2,103
公租公課等 (注1)	69,200	69,507	306	37,310	38,614	1,303	100,816	103,278	2,462	36,641	37,551	910
水道光熱費	—	—	—	36,116	36,417	300	—	—	—	6,626	6,861	234
修繕費	—	—	—	4,637	2,929	△ 1,708	—	—	—	10,065	8,452	△ 1,612
損害保険料	3,812	3,917	104	1,204	1,218	13	2,407	2,458	50	1,234	1,268	34
減価償却費 ①	181,957	183,899	1,941	44,699	45,061	362	151,144	151,365	221	44,910	45,882	972
その他費用 (注2)	61,578	61,762	184	1,701	958	△ 743	109	110	0	208	209	0
不動産賃貸事業費用合計	319,214	321,751	2,536	176,849	179,215	2,366	392,915	395,644	2,728	200,746	203,388	2,642
不動産賃貸事業損益 ②	693,105	690,568	△ 2,536	253,856	271,426	17,570	816,991	814,262	△ 2,728	360,077	343,678	△ 16,398
NOI ③ (①+②)	875,063	874,468	△ 595	298,555	316,488	17,933	968,135	965,628	△ 2,507	404,987	389,561	△ 15,426
年換算NOI	1,735,859	1,763,430	27,571	592,243	638,223	45,979	1,920,486	1,947,262	26,775	803,372	785,579	△ 17,793
同/取得価格	4.1%	4.2%	0.1PT	3.1%	3.3%	0.2PT	3.4%	3.5%	0.0PT	4.9%	4.8%	△ 0.1PT
資本的支出 ④	13,907	79,740	65,832	6,888	13,106	6,218	—	9,921	9,921	16,906	28,030	11,124
NCF ③-④	861,155	794,727	△ 66,427	291,667	303,382	11,715	968,135	955,707	△ 12,428	388,081	361,530	△ 26,551

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			17,237,800(前期末18,765,200)			406,197,800(前期末407,725,200)		
期	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期 2023年1月期	第34期 2023年7月期	増減	第33期(注3) 2023年1月期	第34期(注3) 2023年7月期	増減	第33期(注3) 2023年1月期	第34期(注3) 2023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%	94.6%	△ 5.4PT	96.7%	95.3%	△ 1.4PT	100%	100%	0.0PT	98.9%	99.1%	0.2PT
期中平均稼働率	99.7%	98.7%	△ 1.0PT	94.8%	97.2%	2.4PT	100%	100%	0.0PT	98.7%	99.1%	0.4PT
期末エンドテナント総数	42	40	△ 2	89	87	△ 2	1	1	0	367	364	△ 3
賃貸事業収入	89,038	88,726	△ 311	104,478	109,519	5,040	605,472	566,517	△ 38,955	9,642,161	9,625,377	△ 16,784
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	223,158	213,524	△ 9,633
不動産賃貸事業収益合計	89,038	88,726	△ 311	104,478	109,519	5,040	605,472	566,517	△ 38,955	9,865,319	9,838,901	△ 26,418
管理委託費	12,568	12,858	289	13,819	13,877	58	—	—	—	1,194,878	1,196,715	1,837
公租公課等(注1)	8,687	9,121	434	13,263	14,118	854	89,047	89,843	796	786,194	809,311	23,116
水道光熱費	1,618	1,433	△ 185	1,519	1,386	△ 133	—	—	—	158,844	159,236	392
修繕費	1,351	2,110	758	2,836	2,406	△ 429	—	—	—	57,174	61,214	4,040
損害保険料	247	270	23	361	392	30	—	—	—	20,721	21,331	609
減価償却費①	12,136	12,114	△ 21	17,233	17,198	△ 35	—	—	—	1,088,772	1,097,092	8,320
その他費用(注2)	3,816	4,947	1,130	581	2,472	1,890	114	96	△ 17	169,006	172,061	3,054
不動産賃貸事業費用合計	40,426	42,856	2,429	49,615	51,851	2,236	89,161	89,940	779	3,475,592	3,516,964	41,372
不動産賃貸事業損益②	48,611	45,870	△ 2,741	54,862	57,667	2,804	516,310	476,576	△ 39,734	6,389,727	6,321,937	△ 67,790
NOI③(①+②)	60,747	57,985	△ 2,762	72,096	74,865	2,769	516,310	476,576	△ 39,734	7,478,499	7,419,030	△ 59,469
年換算NOI	120,505	116,931	△ 3,573	143,017	150,972	7,955	971,758	895,716	△ 76,042	14,798,310	14,914,859	116,548
同/取得価格	5.7%	5.6%	△ 0.2PT	3.6%	3.8%	0.2PT	5.2%	5.2%	0.0PT	3.6%	3.7%	0.0PT
資本的支出④	6,253	495	△ 5,758	27,154	7,565	△ 19,589	—	—	—	127,841	717,049	589,207
NCF③-④	54,493	57,490	2,996	44,941	67,300	22,358	516,310	476,576	△ 39,734	7,350,658	6,701,980	△ 648,677

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～2023年7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
※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
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

（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10,000㎡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

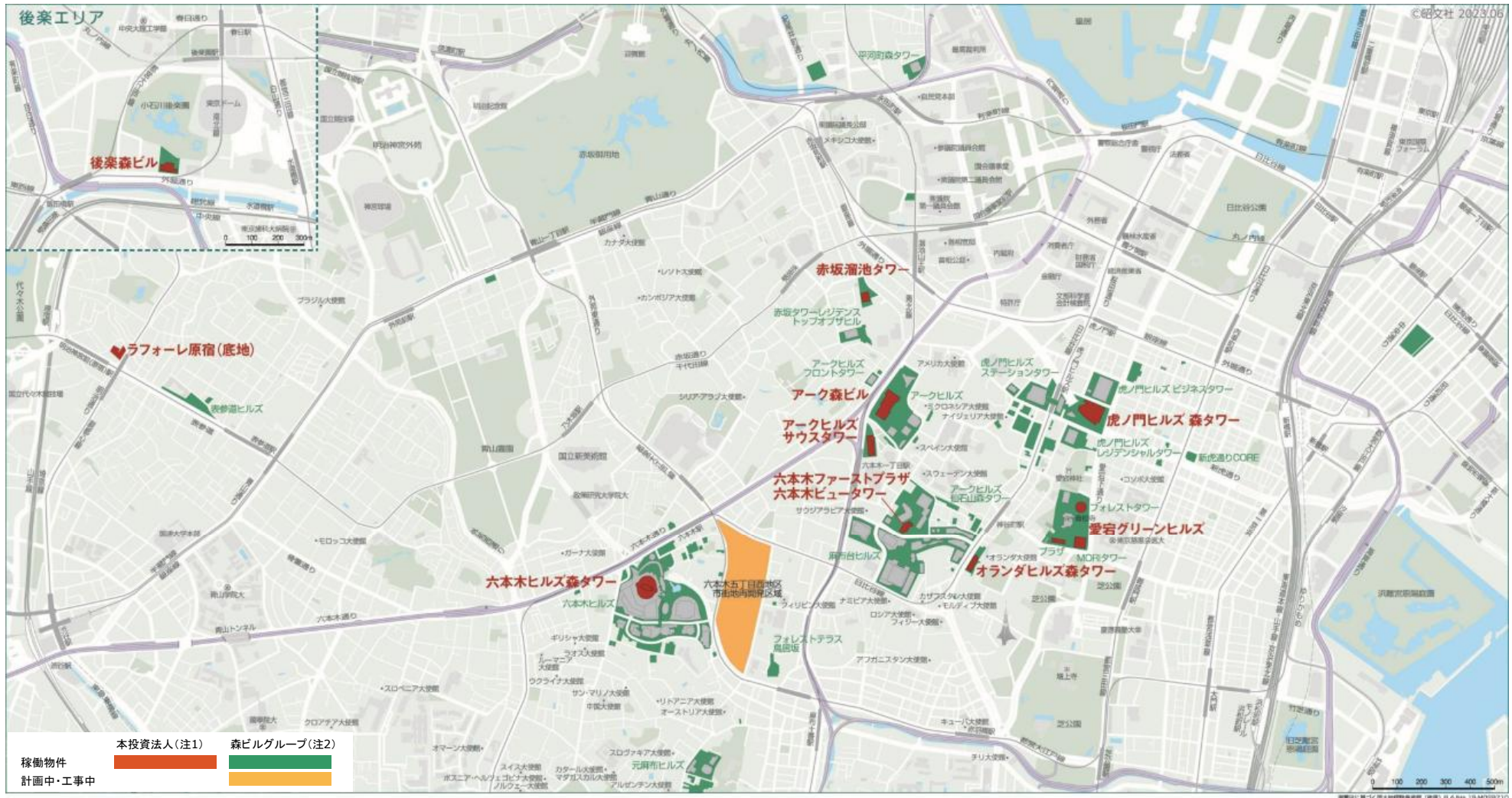
東京都心5区に
重点を置いた投資

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 (2023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 2023」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 (2023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 2005年大規模リニューアル	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	20年3ヶ月	37年4ヶ月	23年4ヶ月	10年0ヶ月	9年2ヶ月	18年6ヶ月	22年10ヶ月	22年0ヶ月	21年9ヶ月	22年0ヶ月	29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19.8%)	共 (約54.9%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (47%)	共 (46%)	所 (79%)
	建物 区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約10.8%)	区 (約48.5%)	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	56,300	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	17,237
稼働率 (注4)	100%	100%	100%	93.7%	100%	97.4%	97.6%	100%			94.6%	95.3%	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、2023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)
21.7年

ポートフォリオPML (注2)
0.90%

取得価格合計
406,197百万円