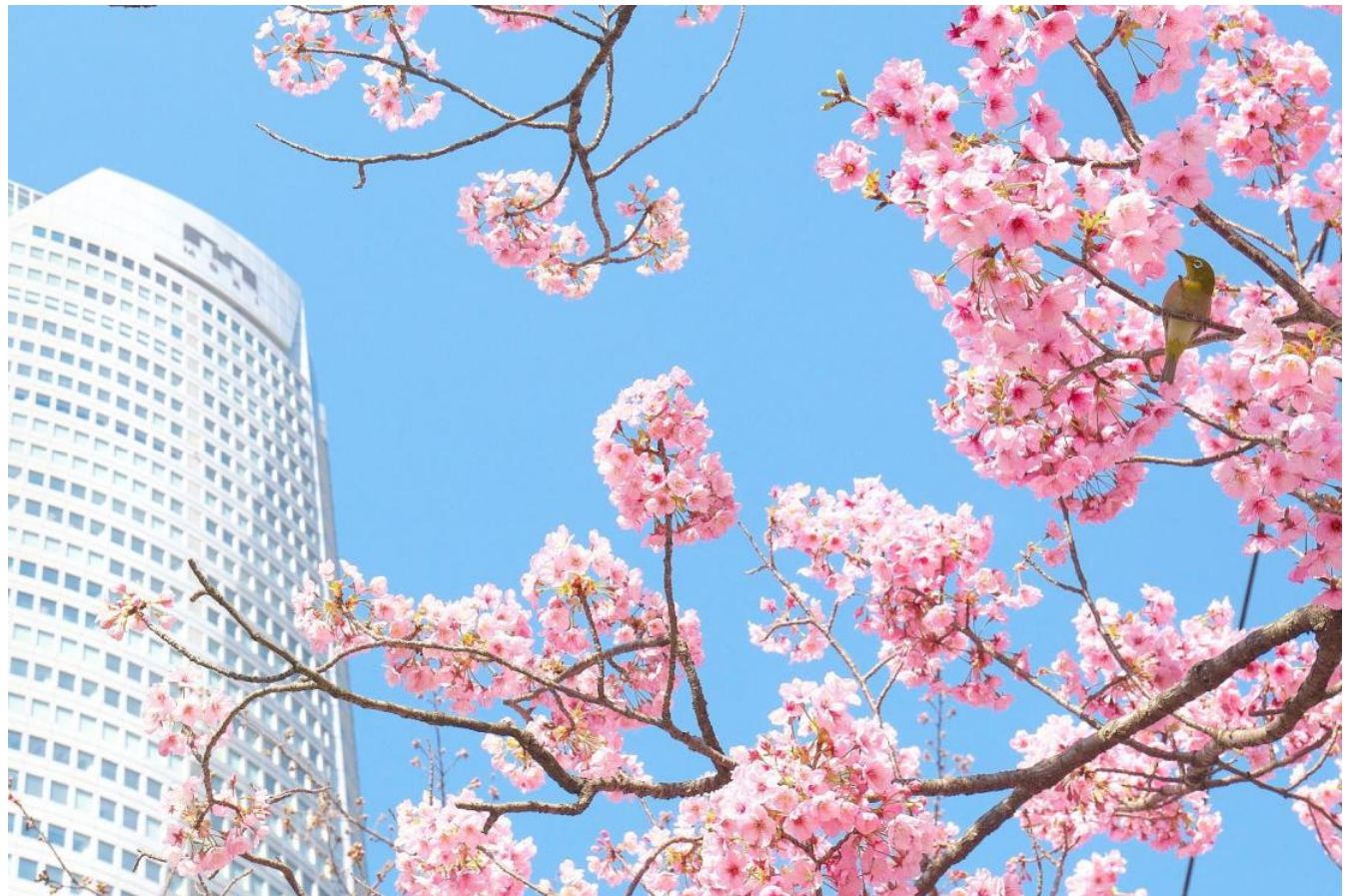


5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	算定式
当期純利益	6,343百万円	6,163百万円	
当期減価償却費	1,076百万円	1,064百万円	
当期資本的支出額	815百万円	348百万円	
総資産額	413,260百万円	413,182百万円	
純資産額	205,575百万円	205,654百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	107,275円	107,316円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	128,600円	125,600円	
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,916,330口	
分配金総額	6,343百万円	5,902百万円	
1口当たり分配金額	3,310円	3,080円	
分配金利回り	5.2%	4.9%	1口当たり分配金額（年換算）／期末投資口価格
FFO	6,001百万円	5,812百万円	当期純利益＋当期減価償却費－譲渡損益
1口当たりFFO	3,131円	3,033円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,280円	6,016円	年365日ベース
FFO倍率	20.5倍	20.9倍	期末投資口価格／1口当たりFFO（年換算）
PER	19.4倍	19.7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	1.2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	3.1%	3.0%	年365日ベース
ROE（純資産当期純利益率）	3.1%	3.0%	当期純利益／平均純資産額
年換算	6.2%	5.9%	年365日ベース
NAV	310,292百万円	309,842百万円	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	161,920円	161,685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	189,922百万円	189,422百万円	
LTV（帳簿価額ベース）	46.0%	45.8%	有利子負債額／総資産額
LTV（鑑定評価額ベース）	36.7%	36.6%	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36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期
資産の部		
流動資産	24,009,015	25,968,680
現金及び預金	18,221,026	19,640,854
信託現金及び信託預金	4,882,461	5,570,408
その他	905,527	757,417
固定資産	389,187,634	387,147,878
有形固定資産	355,956,413	353,715,173
無形固定資産	30,651,490	30,651,381
投資その他の資産	2,579,730	2,781,322
繰延資産	64,320	66,423
資産合計	413,260,969	413,182,982

	(千円)	
	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期
負債の部		
流動負債	23,896,032	27,102,579
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,334,000	17,194,000
その他	2,562,032	2,908,579
固定負債	183,789,052	180,425,625
投資法人債	19,600,000	16,600,000
長期借入金	148,988,000	148,628,000
信託預り敷金及び保証金	15,201,052	15,197,625
負債合計	207,685,085	207,528,205
純資産の部		
投資主資本	203,502,790	203,323,466
出資総額（純額）	195,718,191	195,718,191
剰余金	7,784,599	7,605,274
任意積立金	1,412,588	1,412,588
当期未処分利益	6,372,011	6,192,686
評価・換算差額等	2,073,093	2,331,311
繰延ヘッジ損益	2,073,093	2,331,311
純資産合計	205,575,884	205,654,777
負債純資産合計	413,260,969	413,182,982

5-3 損益計算書

(千円)

	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期
営業収益	11,173,928	11,088,292
賃貸事業収入	9,428,286	9,464,728
その他賃貸事業収入	327,566	208,320
不動産等譲渡益	1,418,075	1,415,243
営業費用	4,294,787	4,318,356
賃貸事業費用	3,555,428	3,573,779
資産運用報酬	621,846	619,408
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	10,326	10,331
一般事務委託手数料	17,043	17,962
その他営業費用	81,742	88,475
営業利益	6,879,141	6,769,936
営業外収益	1,328	3,100
受取利息	101	1,794
未払分配金除斥益	1,227	1,113
その他	—	192
営業外費用	536,408	608,413
支払利息	363,334	434,724
投資法人債利息	61,035	61,823
投資法人債発行費償却	11,712	12,112
融資手数料	98,394	97,414
その他	1,932	2,338
経常利益	6,344,061	6,164,623
税引前当期純利益	6,344,061	6,164,623
当期純利益	6,343,127	6,163,727
当期末処分利益	6,372,011	6,192,686

オフィス	8,115,321
住宅	844,090
店舗	81,206
土地	418,488
その他賃料収入	5,622

駐車場収入	48,484
付帯収益	159,540
解約違約金	296

管理委託費	1,226,762
公租公課等	831,321
水道光熱費	152,516
修繕費	89,853
損害保険料	22,179
信託報酬	5,898
減価償却費	1,064,125
賃借料	165,090
その他賃貸事業費用	16,031

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36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,679,724	9,188,315
税引前当期純利益	6,344,061	6,164,623
減価償却費	1,076,519	1,064,125
投資法人債発行費償却	11,712	12,112
受取利息	△ 101	△ 1,794
未払分配金除斥益	△ 1,227	△ 1,113
支払利息	424,369	496,548
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 172,074	162,994
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 24,845	26,912
未払金の増減額（△は減少）	673	1,037
未払費用の増減額（△は減少）	△ 5,488	△ 2,493
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 209,611	248,846
前受金の増減額（△は減少）	14,806	△ 15,126
預り金の増減額（△は減少）	2,722	△ 1,521
前払費用の増減額（△は増加）	21,002	25,275
長期前払費用の増減額（△は増加）	62,492	39,790
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	△ 4,489	△ 97,972
小　　計	9,085,712	9,667,437
利息の受取額	101	1,794
利息の支払額	△ 404,917	△ 479,734
法人税等の支払額	△ 1,171	△ 1,180

	(千円)	
	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 780,782	△ 225,707
信託有形固定資産の取得による支出	△ 763,399	△ 291,757
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 426,994	△ 129,474
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	409,611	195,524
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,787,329	△ 6,854,832
長期借入れによる収入	7,100,000	7,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 7,600,000	△ 8,200,000
投資法人債の発行による収入	—	1,985,783
投資法人債の償還による支出	—	△ 2,000,000
分配金の支払額	△ 6,287,329	△ 6,340,616
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,111,612	2,107,775
現金及び現金同等物の期首残高	21,991,874	23,103,487
現金及び現金同等物の期末残高	23,103,487	25,211,263

金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期
I 当期未処分利益	6,372,011,201	6,192,686,345
II 分配金の額	6,343,052,300	5,902,296,400
投資口1口当たり分配金の額	3,310	3,080
III 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	—	261,431,044
IV 次期繰越利益	28,958,901	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36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期 2024年7月期	第37期 2025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	98.5%	100%	1.5PT	95.8%	99.0%	3.2PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	97.4%	99.2%	1.8PT	96.5%	97.5%	1.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	23	24	1	138	142	4
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	656,054	669,040	12,985	805,652	828,679	23,026
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	74,730	81,493	6,762	71,179	74,259	3,080
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	730,785	750,533	19,748	876,832	902,938	26,106
管理委託費	426,426	426,426	—	202,169	202,169	—	90,044	81,429	△ 8,615	189,953	193,786	3,833
公租公課等 (注1)	294,811	300,786	5,975	94,544	96,421	1,877	32,235	29,742	△ 2,492	45,968	44,860	△ 1,108
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	56,800	67,141	10,340	33,139	36,144	3,005
修繕費	—	—	—	355	—	△ 355	13,715	5,606	△ 8,109	41,063	53,767	12,703
損害保険料	5,401	5,460	59	2,280	2,305	25	1,853	1,873	20	2,610	2,640	29
減価償却費 ①	288,305	275,006	△ 13,299	84,762	87,371	2,609	101,627	103,482	1,854	138,713	136,517	△ 2,195
その他費用 (注2)	376	374	△ 1	2,786	2,787	1	87,130	96,846	9,715	10,826	11,111	284
不動産賃貸事業費用合計	1,015,321	1,008,055	△ 7,265	386,897	391,054	4,157	383,407	386,122	2,714	462,275	478,828	16,553
不動産賃貸事業損益 ②	1,836,073	1,843,338	7,265	964,589	960,431	△ 4,157	347,377	364,411	17,033	414,556	424,109	9,553
NOI ③ (①+②)	2,124,378	2,118,345	△ 6,033	1,049,351	1,047,803	△ 1,548	449,005	467,893	18,888	553,269	560,627	7,357
年換算NOI	4,260,430	4,202,152	△ 58,277	2,104,468	2,078,522	△ 25,946	900,477	928,157	27,680	1,109,579	1,112,114	2,534
同/取得価格	3.7%	3.6%	△ 0.1PT	3.4%	3.3%	△ 0.0PT	3.3%	3.4%	0.1PT	2.5%	2.5%	0.0PT
資本的支出 ④	312,638	—	△ 312,638	73,235	102,345	29,109	190,353	10,271	△ 180,082	38,601	112,989	74,387
NCF ③-④	1,811,740	2,118,345	306,605	976,115	945,457	△ 30,658	258,651	457,622	198,970	514,668	447,638	△ 67,029

(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36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期 2024年7月期	第37期 2025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	97.6%	94.0%	△ 3.6PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	97.8%	93.8%	△ 4.0PT	100%	100%	0.0PT	90.2%	100%	9.8PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	52	50	△ 2	1	1	0	24	24	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	440,368	442,952	2,584	1,209,907	1,209,907	—	431,822	480,118	48,296
その他賃貸事業収入	—	—	—	163,401	29,033	△ 134,368	—	—	—	18,255	23,534	5,279
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	603,769	471,986	△ 131,783	1,209,907	1,209,907	—	450,077	503,653	53,575
管理委託費	2,664	2,664	—	48,861	53,216	4,354	132,386	135,835	3,448	124,162	100,567	△ 23,595
公租公課等 (注1)	69,834	69,853	19	40,264	40,611	346	108,526	111,309	2,783	38,710	38,962	251
水道光熱費	—	—	—	32,861	39,702	6,841	—	—	—	4,027	6,887	2,859
修繕費	—	—	—	3,137	10,696	7,558	—	—	—	7,802	4,790	△ 3,012
損害保険料	4,012	4,056	44	1,235	1,249	13	2,541	2,568	27	1,299	1,313	14
減価償却費 ①	186,219	187,493	1,273	45,507	45,630	123	151,848	152,007	158	48,990	49,337	347
その他費用 (注2)	67,497	69,096	1,598	1,144	1,086	△ 57	108	109	1	209	208	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	330,228	333,163	2,935	173,012	192,193	19,181	395,411	401,831	6,419	225,202	202,067	△ 23,135
不動産賃貸事業損益 ②	682,091	679,156	△ 2,935	430,757	279,792	△ 150,965	814,495	808,076	△ 6,419	224,875	301,586	76,711
NOI ③ (①+②)	868,311	866,649	△ 1,662	476,264	325,422	△ 150,841	966,344	960,083	△ 6,261	273,865	350,923	77,058
年換算NOI	1,741,393	1,719,168	△ 22,225	955,145	645,539	△ 309,606	1,937,998	1,904,512	△ 33,485	549,235	696,125	146,890
同／取得価格	4.1%	4.1%	△ 0.1PT	5.0%	3.4%	△ 1.6PT	3.4%	3.4%	△ 0.1PT	3.4%	4.3%	0.9PT
資本的支出 ④	67,834	67,629	△ 205	8,810	2,626	△ 6,183	11,427	10,995	△ 431	75,951	16,412	△ 59,539
NCF ③-④	800,476	799,019	△ 1,456	467,454	322,795	△ 144,658	954,916	949,087	△ 5,829	197,913	334,511	136,597

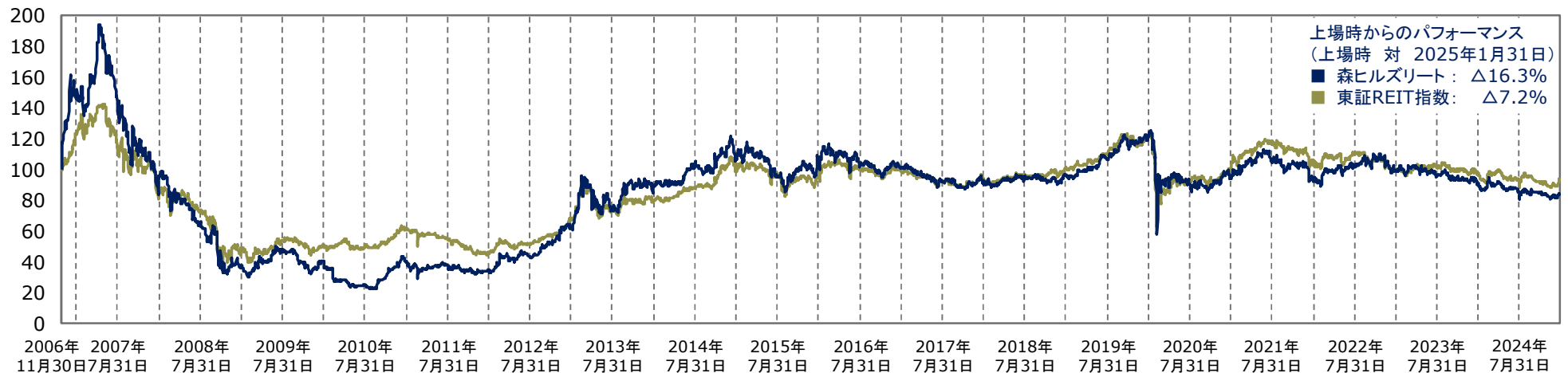
5-7 物件別収支③

(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			12,655,600(前期末14,183,000)			401,615,600 (前期末403,143,000)		
期		第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期 2024年7月期	第37期 2025年1月期	増減	第36期(注3) 2024年7月期	第37期(注3) 2025年1月期	増減	第36期(注3) 2024年7月期	第37期(注3) 2025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		91.1%	91.1%	0.0PT	99.3%	96.1%	△ 3.2PT	100%	100%	0.0PT	99.1%	99.3%	0.2PT
期中平均稼働率		93.1%	90.1%	△ 3.0PT	97.1%	97.6%	0.5PT	100%	100%	0.0PT	98.5%	99.1%	0.6PT
期末エンドテナント総数		39	39	0	91	88	△ 3	1	1	0	372	372	0
	賃貸事業収入	87,278	87,067	△ 210	108,976	113,273	4,297	473,025	418,488	△ 54,537	9,428,286	9,464,728	36,442
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	327,566	208,320	△ 119,245
不動産賃貸事業収益合計		87,278	87,067	△ 210	108,976	113,273	4,297	473,025	418,488	△ 54,537	9,755,852	9,673,049	△ 82,803
	管理委託費	14,275	16,090	1,815	15,669	14,574	△ 1,095	—	—	—	1,246,614	1,226,762	△ 19,852
	公租公課等 (注1)	9,509	9,802	293	14,486	14,930	444	82,740	74,039	△ 8,700	831,631	831,321	△ 309
	水道光熱費	1,125	1,414	289	1,085	1,226	140	—	—	—	129,039	152,516	23,476
	修繕費	3,021	13,257	10,235	5,359	1,734	△ 3,625	—	—	—	74,456	89,853	15,396
	損害保険料	287	290	3	414	419	4	—	—	—	21,937	22,179	241
	減価償却費 ①	12,543	11,369	△ 1,174	18,001	15,910	△ 2,091	—	—	—	1,076,519	1,064,125	△ 12,393
	その他費用 (注2)	3,994	4,059	64	1,072	1,269	196	82	71	△ 10	175,228	187,020	11,792
不動産賃貸事業費用合計		44,758	56,285	11,527	56,090	50,064	△ 6,026	82,822	74,111	△ 8,711	3,555,428	3,573,779	18,351
不動産賃貸事業損益 ②		42,520	30,782	△ 11,737	52,885	63,209	10,323	390,202	344,376	△ 45,825	6,200,424	6,099,270	△ 101,154
NOI ③ (①+②)		55,063	42,151	△ 12,911	70,887	79,119	8,232	390,202	344,376	△ 45,825	7,276,944	7,163,395	△ 113,548
	年換算NOI	110,429	83,615	△ 26,813	142,164	156,948	14,784	718,363	633,291	△ 85,071	14,548,140	14,174,839	△ 373,301
	同／取得価格	5.3%	4.0%	△ 1.3PT	3.6%	3.9%	0.4PT	5.1%	5.0%	△ 0.1PT	3.6%	3.5%	△ 0.1PT
資本的支出 ④		13,808	17,862	4,053	22,883	7,834	△ 15,049	—	—	—	815,546	348,966	△ 466,580
NCF ③-④		41,254	24,289	△ 16,965	48,003	71,285	23,281	390,202	344,376	△ 45,825	6,461,397	6,814,429	353,031

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～2025年1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・売価を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
第37期（2025年1月期）	125,600円

（参考）

公募・売価 （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)
------------------------------------	-----------------------

5-9 投資方針

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 ² 以上 基準階賃貸可能面積1,000m ² 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 ² 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 ² 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 ² 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

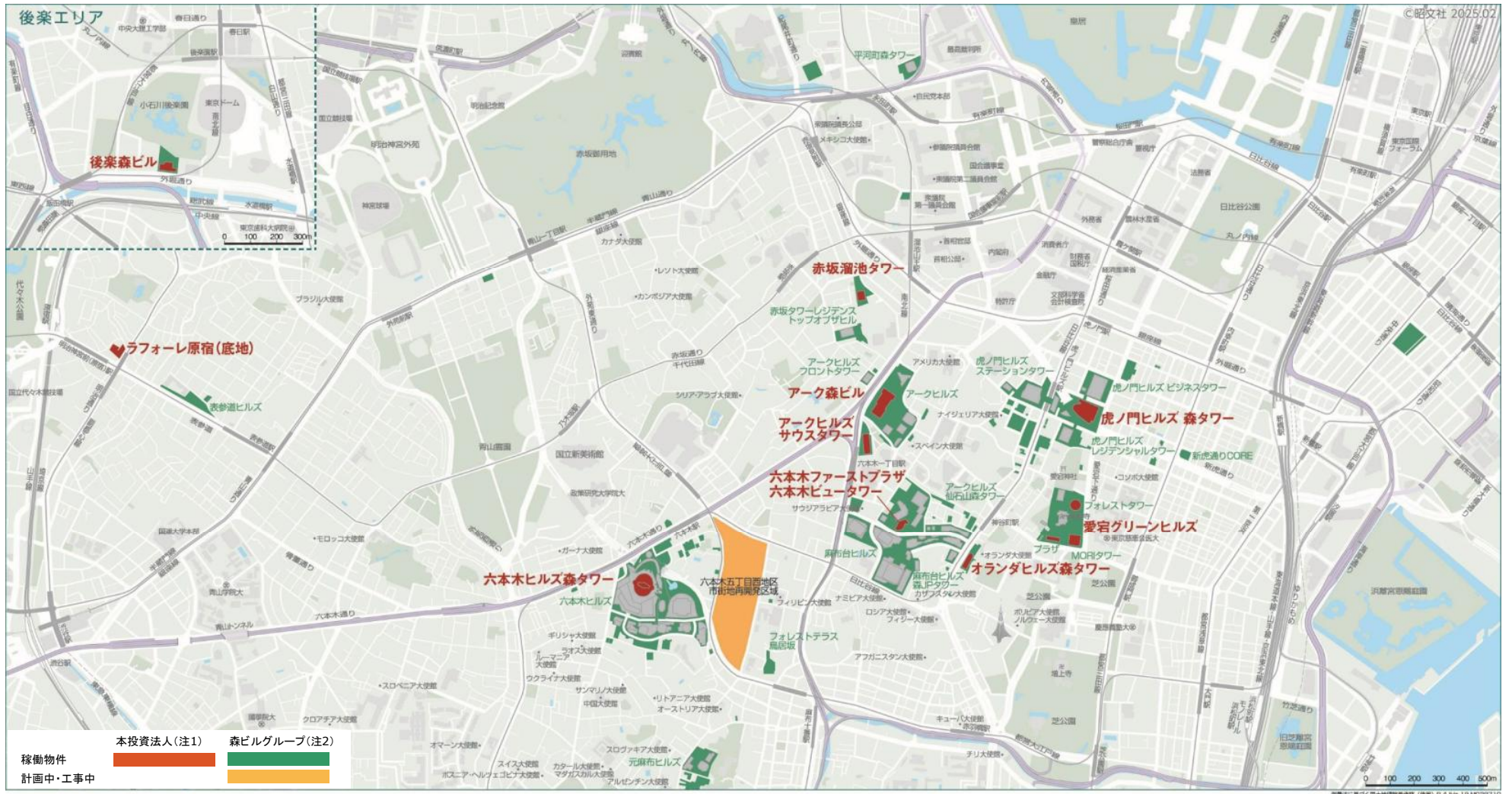
東京都心5区及び
その周辺地区

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（2025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 2025」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（2025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			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	
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		21年9ヶ月	38年10ヶ月	24年10ヶ月	11年6ヶ月	10年8ヶ月	20年0ヶ月	24年4ヶ月	23年6ヶ月	23年3ヶ月	23年6ヶ月	31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19.8%）	共 （約54.9%）	共 （約56.4%）	共 （約28.8%）			共 （47%）	共 （46%）	所 （58%）
	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）}		2.0%	2.2%	1.1%	1.5%	2.3%	1.4%	2.3%	2.7%	2.7%	6.7%	2.0%	2.0%	－
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	12,655
稼働率 ^{（注4）}		100%	100%	100%	94.0%	100%	100%	99.0%	100%			91.1%	96.1%	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2025年2月20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、2025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)

23.2年

ポートフォリオPML (注2)

2.0%

取得価格合計

401,615百万円