

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	算定式
当期純利益	4,655百万円	4,819百万円	
当期減価償却費	1,032百万円	1,032百万円	
当期資本的支出額	189百万円	457百万円	
総資産額	354,740百万円	362,345百万円	
純資産額	179,202百万円	179,366百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	102,363円	102,457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	138,100円	
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,750,640口	
分配金総額	4,654百万円	4,819百万円	
1口当たり分配金額	2,659円	2,753円	
分配金利回り	3.8%	4.0%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	5,688百万円	5,851百万円	当期純利益＋当期減価償却費－売却損益
1口当たりFFO	3,249円	3,342円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,445円	6,740円	年365日ベース
FFO倍率	21.3倍	20.5倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	26.0倍	24.9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	1.3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)	1.3%	1.3%	経常利益／平均総資産額
年換算	2.6%	2.7%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.6%	2.7%	当期純利益／平均純資産額
年換算	5.2%	5.4%	年365日ベース
NAV	205,923百万円	218,162百万円	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	117,627円	124,618円	
NAV倍率	1.2倍	1.1倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	161,222百万円	168,122百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	45.4%	46.4%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	42.3%	41.9%	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23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期
資産の部		
流動資産	10,038,101	10,634,290
現金及び預金	1,475,138	3,738,489
信託現金及び信託預金	7,596,522	6,010,142
その他	966,439	885,659
固定資産	344,551,694	351,594,919
有形固定資産	313,071,395	320,004,650
無形固定資産	30,653,917	30,653,009
投資その他の資産	826,381	937,260
繰延資産	150,953	116,776
資産合計	354,740,749	362,345,987

(千円)

	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期
負債の部		
流動負債	25,117,041	27,276,235
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	22,500,000
その他	1,617,041	1,776,235
固定負債	150,421,579	155,702,768
投資法人債	25,000,000	22,000,000
長期借入金	112,722,000	120,622,000
信託預り敷金及び保証金	12,699,579	13,078,440
その他	—	2,328
負債合計	175,538,621	182,979,004
純資産の部		
投資主資本	179,202,125	179,366,998
出資総額	174,231,870	174,231,870
剰余金	4,970,255	5,135,127
任意積立金	291,944	291,944
当期末処分利益	4,678,311	4,843,183
評価・換算差額等	1	△ 15
繰延ヘッジ損益	1	△ 15
純資産合計	179,202,127	179,366,982
負債純資産合計	354,740,749	362,345,987

5-3 損益計算書

(千円)

	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	
営業収益	8,495,797	8,751,085	
賃貸事業収入	8,284,596	8,533,727	オフィス 7,047,857
その他賃貸事業収入	211,201	217,357	住宅 763,936
営業費用	3,208,795	3,318,870	店舗 87,003
賃貸事業費用	2,910,598	2,995,757	土地 629,400
資産運用報酬	201,565	227,001	その他賃料収入 5,529
役員報酬	4,200	4,200	
資産保管手数料	8,716	8,868	
一般事務委託手数料	19,264	19,154	
その他営業費用	64,449	63,888	
営業利益	5,287,002	5,432,215	
営業外収益	1,649	2,587	
受取利息	67	45	駐車料収入 50,845
未払分配金除斥益	1,549	1,929	付帯収益 165,697
その他	32	612	解約違約金 815
営業外費用	631,420	613,934	
支払利息	329,221	319,643	
投資法人債利息	93,013	81,964	
投資法人債発行費償却	14,185	12,765	
融資手数料	171,628	176,197	
投資口交付費償却	21,411	21,411	
その他	1,960	1,952	
経常利益	4,657,232	4,820,868	
税引前当期純利益	4,657,232	4,820,868	
当期純利益	4,655,877	4,819,824	
当期未処分利益	4,678,311	4,843,183	

オフィス	7,047,857
住宅	763,936
店舗	87,003
土地	629,400
その他賃料収入	5,529

駐車料収入	50,845
付帯収益	165,697
解約違約金	815

管理委託費	1,002,543
公租公課等	584,918
水道光熱費	132,723
修繕費	94,728
損害保険料	15,787
信託報酬	5,841
減価償却費	1,031,754
賃借料	112,821
その他賃貸事業費用	14,638

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23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,263,334	6,050,362
税引前当期純利益	4,657,232	4,820,868
減価償却費	1,032,744	1,032,141
投資法人債発行費償却	14,185	12,765
投資口交付費償却	21,411	21,411
受取利息	△ 67	△ 45
未払分配金除斥益	△ 1,549	△ 1,929
支払利息	422,234	401,607
未収入金の増減額 (△は増加)	△ 294,041	51,832
未払金の増減額 (△は減少)	△ 191,605	161,011
未払費用の増減額 (△は減少)	840	28,008
前受金の増減額 (△は減少)	31,127	16,338
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 15,966	△ 79,651
その他	12,557	△ 7,353
小 計	5,689,102	6,457,006
利息の受取額	67	45
利息の支払額	△ 425,229	△ 405,296
法人税等の支払額	△ 606	△ 1,392

投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,754,595	△ 7,620,552
信託有形固定資産の取得による支出	△ 14,653,244	△ 7,999,413
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 31,978	△ 180,582
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	930,628	559,444

(千円)

	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	631,854	2,247,159
長期借入れによる収入	9,800,000	19,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,600,000	△ 10,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 2,000,000	△ 3,000,000
分配金の支払額	△ 4,568,145	△ 4,652,840
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 7,859,405	676,969
現金及び現金同等物の期首残高	16,931,067	9,071,661
現金及び現金同等物の期末残高	9,071,661	9,748,631

金銭の分配に係る計算書

(円)

	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期
I 当期未処分利益	4,678,311,114	4,843,183,642
II 任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	186,700,069	—
III 分配金の額	4,654,951,760	4,819,511,920
投資口1口当たり分配金の額	2,659	2,753
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	186,700,069	—
V 次期繰越利益	23,359,354	23,671,722

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23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期 2018年1月期	第24期 2018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	97.6%	100%	2.4PT	95.4%	98.0%	2.6PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	97.6%	99.2%	1.6PT	94.4%	97.2%	2.8PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	22	23	1	136	140	4
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	630,403	642,408	12,004	726,325	751,972	25,646
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	92,597	93,443	846	79,325	75,894	△ 3,430
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	723,000	735,851	12,851	805,650	827,866	22,215
管理委託費	412,351	412,351	—	181,872	181,872	—	60,418	67,488	7,069	163,544	167,487	3,942
公租公課等 (注1)	221,761	227,619	5,857	74,177	76,060	1,882	30,669	32,878	2,209	41,705	42,041	336
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	72,608	68,070	△ 4,537	28,329	27,482	△ 846
修繕費	—	—	—	370	—	△ 370	19,756	8,238	△ 11,517	27,729	75,008	47,278
損害保険料	4,179	4,111	△ 68	1,873	1,842	△ 30	1,714	1,686	△ 27	2,027	2,178	150
減価償却費 ①	437,774	417,419	△ 20,355	60,214	62,408	2,193	97,048	92,784	△ 4,264	136,517	138,629	2,111
その他費用 (注2)	377	379	1	2,795	2,794	△ 0	75,412	75,413	0	11,082	10,623	△ 458
不動産賃貸事業費用合計	1,076,445	1,061,880	△ 14,564	321,302	324,978	3,676	357,627	346,559	△ 11,067	410,937	463,453	52,515
不動産賃貸事業損益 ②	1,867,005	1,881,570	14,564	1,030,184	1,026,507	△ 3,676	365,372	389,291	23,918	394,712	364,412	△ 30,299
NOI ③ (①+②)	2,304,780	2,298,989	△ 5,791	1,090,399	1,088,916	△ 1,482	462,421	482,075	19,654	531,230	503,042	△ 28,187
年換算NOI	4,571,982	4,636,083	64,100	2,163,019	2,195,882	32,862	917,302	972,142	54,839	1,053,799	1,014,423	△ 39,376
同/取得価格	4.0%	4.0%	0.1PT	3.5%	3.5%	0.1PT	3.4%	3.6%	0.2PT	2.4%	2.3%	△ 0.1PT
資本的支出 ④	15,597	137,992	122,395	11,782	92,418	80,635	71,907	19,078	△ 52,828	45,024	103,650	58,625
NCF ③-④	2,289,183	2,160,996	△ 128,186	1,078,616	996,498	△ 82,117	390,513	462,997	72,483	486,205	399,392	△ 86,813

(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			10,140,000(取得前5,070,000)			11,760,000(取得前9,330,000)		
期	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期(注3) 2018年1月期	第24期(注3) 2018年7月期	増減	第23期(注3) 2018年1月期	第24期(注3) 2018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	92.8%	98.3%	5.5PT	100%	100%	0.0PT	96.3%	100%	3.7PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	87.9%	97.6%	9.7PT	100%	100%	0.0PT	98.8%	99.7%	0.9PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	39	42	3	1	1	0	23	24	1
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	419,036	463,094	44,057	108,581	199,065	90,484	288,486	357,587	69,100
その他賃貸事業収入	—	—	—	25,844	28,477	2,632	—	—	—	13,234	19,196	5,962
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	444,881	491,572	46,690	108,581	199,065	90,484	301,721	376,783	75,062
管理委託費	2,664	2,664	—	60,749	48,585	△ 12,164	12,652	23,196	10,543	59,560	73,403	13,842
公租公課等(注1)	68,889	68,774	△ 114	32,741	33,755	1,013	—	4,018	4,018	—	9,947	9,947
水道光熱費	—	—	—	29,824	29,826	2	—	—	—	3,559	5,292	1,732
修繕費	—	—	—	2,214	2,359	145	—	—	—	399	1,026	626
損害保険料	3,426	3,370	△ 55	1,048	1,031	△ 17	174	308	134	565	680	114
減価償却費①	183,660	184,545	885	44,142	44,198	56	16,537	28,867	12,330	27,453	33,506	6,052
その他費用(注2)	37,825	37,973	148	1,621	1,529	△ 91	9	18	9	117	146	28
不動産賃貸事業費用合計	296,465	297,328	862	172,341	161,286	△ 11,055	29,374	56,410	27,035	91,657	124,002	32,345
不動産賃貸事業損益②	715,854	714,991	△ 862	272,540	330,285	57,745	79,206	142,655	63,448	210,064	252,781	42,717
NOI③(①+②)	899,515	899,537	22	316,682	374,484	57,801	95,744	171,523	75,778	237,517	286,287	48,769
年換算NOI	1,784,364	1,813,984	29,620	628,202	755,175	126,973	189,928	374,886	184,958	471,162	596,383	125,220
同/取得価格	4.2%	4.3%	0.1PT	3.3%	3.9%	0.7PT	3.7%	3.7%	△ 0.1PT	5.0%	5.1%	0.0PT
資本的支出④	11,765	44,730	32,965	1,900	1,910	10	—	—	—	6,012	11,304	5,292
NCF③-④	887,749	854,807	△ 32,942	314,782	372,574	57,791	95,744	171,523	75,778	231,504	274,982	43,477

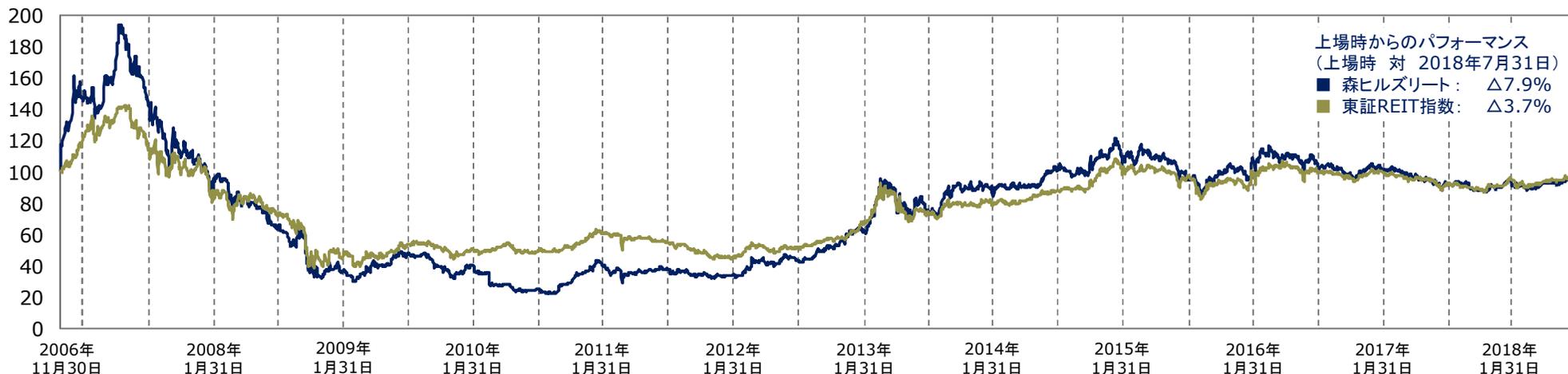
5-7 物件別収支③

(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			360,050,000(取得前352,550,000)		
期	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期 2018年1月期	第24期 2018年7月期	増減	第23期(注3) 2018年1月期	第24期(注3) 2018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	98.3%	97.4%	△ 0.9PT	95.8%	98.0%	2.2PT	100%	100%	0.0PT	98.5%	99.6%	1.1PT
期中平均稼働率	96.3%	95.9%	△ 0.4PT	93.9%	97.0%	3.1PT	100%	100%	0.0PT	98.1%	99.3%	1.2PT
期末エンドテナント総数	41	41	0	88	90	2	1	1	0	354	365	11
賃貸事業収入	79,990	82,092	2,101	95,114	100,850	5,735	629,400	629,400	-	8,284,596	8,533,727	249,131
その他賃貸事業収入	-	-	-	200	346	146	-	-	-	211,201	217,357	6,156
不動産賃貸事業収益合計	79,990	82,092	2,101	95,314	101,196	5,881	629,400	629,400	-	8,495,797	8,751,085	255,287
管理委託費	13,229	12,609	△ 620	13,669	12,885	△ 783	-	-	-	980,712	1,002,543	21,830
公租公課等(注1)	7,126	7,311	184	10,879	11,156	276	67,956	71,354	3,398	555,906	584,918	29,011
水道光熱費	1,251	1,080	△ 171	1,015	970	△ 45	-	-	-	136,588	132,723	△ 3,865
修繕費	4,191	7,248	3,057	1,020	846	△ 173	-	-	-	55,682	94,728	39,046
損害保険料	235	231	△ 3	352	346	△ 5	-	-	-	15,597	15,787	190
減価償却費①	12,414	12,545	130	16,592	16,847	255	-	-	-	1,032,357	1,031,754	△ 603
その他費用(注2)	3,820	3,832	11	690	589	△ 100	-	-	-	133,753	133,301	△ 451
不動産賃貸事業費用合計	42,271	44,859	2,587	44,219	43,642	△ 576	67,956	71,354	3,398	2,910,598	2,995,757	85,159
不動産賃貸事業損益②	37,719	37,232	△ 486	51,094	57,553	6,458	561,444	558,045	△ 3,398	5,585,199	5,755,328	170,128
NOI③(①+②)	50,134	49,778	△ 355	67,687	74,401	6,713	561,444	558,045	△ 3,398	6,617,557	6,787,082	169,525
年換算NOI	99,451	100,382	930	134,271	150,035	15,763	1,113,734	1,125,339	11,605	13,127,219	13,730,904	603,684
同/取得価格	4.7%	4.8%	0.0PT	3.4%	3.8%	0.4PT	5.1%	5.2%	0.1PT	3.7%	3.8%	0.1PT
資本的支出④	1,181	10,873	9,692	24,304	35,917	11,613	-	-	-	189,475	457,876	268,401
NCF③-④	48,952	38,904	△ 10,048	43,383	38,483	△ 4,899	561,444	558,045	△ 3,398	6,428,082	6,329,205	△ 98,876

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～2018年7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
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

（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対する考え方と体制

森ヒルズリート投資法人及び資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、ESG（環境:Environment、社会:Social、ガバナンス:Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社において設置される「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。代表取締役社長の監督の下、同委員会により年度毎に設定される「サステナビリティ推進プログラム」に基づいて様々な取り組みを実施します。

環境への取り組み

森ビルグループの都市づくり理念である「Vertical Garden City: 立体緑園都市」を理想とし、環境に配慮した不動産投資運用を行います。

<環境に関する方針>

1. 緑化と生物多様性

地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、生物多様性に優れ、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. 気候変動

多彩な都市機能が複合され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することを目指します。

エリアの総合的かつ高品質なマネジメントにより、低炭素化への努力を継続して、地球温暖化防止・気候変動への対応に取り組めます。

3. 資源循環と汚染対策

水資源や廃棄物・資材などに関する3R活動（Reduce, Reuse, Recycle）を推進し、環境への負荷を軽減し、資源循環型都市の形成を目指すとともに、環境関連法令を遵守し汚染対策を徹底します。

4. サプライヤーとの協働

運用資産の環境パフォーマンスに関して、PM会社から報告を受けることでモニタリングを行い、環境対策工事の追加といった各種施策の検討を実施するとともに、GRESBリアルエステイト評価等の外部評価を通じて、環境パフォーマンスの相対評価を行っています。

○ 虎ノ門ヒルズ「SEGES: 2017都市のオアシス」に認定

「SEGES:シージェス（社会・環境貢献緑地評価システム）」とは、緑をまもり育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業の緑地を対象に、特に優れた取り組みを評価・認定する制度です。



屋上庭園「オーバル広場」

社会への取り組み

テナントや地域住民、PM会社、物件パイプラインを提供するスポンサーの森ビルなどの様々なステークホルダーに配慮し、双方向のコミュニケーションを通じて連携や関係を強化した事業活動を行うことにより、社会の発展に貢献します。

<社会に関する方針>

1. テナント・地域社会への取り組み

テナントの方々に安全で利便性が高く快適な空間を提供することを目指します。
BCP（事業継続性）を重視し、耐震性能・非常電源等のハード面の充実、災害時の管理体制などのソフト面の充実に努めます。
また、地域コミュニティとの連携に取り組みながら、関係性の充実を図り、地域全体の活性化や資産価値の維持向上を目指します。

2. 従業員への取り組み

人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を行わないことを方針に掲げるとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境の形成に向けての取り組みを行います。
多様なライフスタイルや価値観を持つ社員一人ひとりが最大限能力を発揮し、健康で安全にキャリアを継続しながら成長できるように、多面的な制度や施策を導入します。

3. 投資主への取り組み

投資判断に資する公平で正確な情報をタイムリーに開示することを方針とします。
投資主との双方向のコミュニケーションを積極的に図りながら、方針や運用状況を伝達するとともに、投資主の意見を事業活動に取り入れることにも努め、長期的な信頼関係を構築することを目指します。

○ 全上場企業ホームページ充実度ランキング

日興アイ・アール株式会社が、独自の視点で設定した客観的な評価項目に基づき、全上場企業のホームページについて情報開示の充実度を調査した結果のランキングです。

本投資法人のウェブサイトは、3年連続で「総合ランキング 最優秀サイト」を受賞しました。

2017年度 最優秀サイト



2016年度 最優秀サイト



2015年度 最優秀サイト



ガバナンスへの取り組み

サステナブルな社会の実現に貢献するとともに、中長期的な投資主価値の最大化を目指すために、公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスク管理を徹底して内部統制の充実を図ります。

<ガバナンスに関する方針>

1. コーポレートガバナンス

サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すためには、社会に信頼される企業であり続けることが必要不可欠であることを強く認識し、公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスクマネジメントを徹底して内部統制の充実を図ります。

2. コンプライアンス

コンプライアンスの不徹底が社会の信頼を損ない、経営基盤を揺るがし得る事態を招く可能性があることを強く認識し、各種法令を遵守するのはもちろんのこと高い倫理観を持って業務に取り組み、コンプライアンスの徹底に努めます。

3. リスクマネジメント

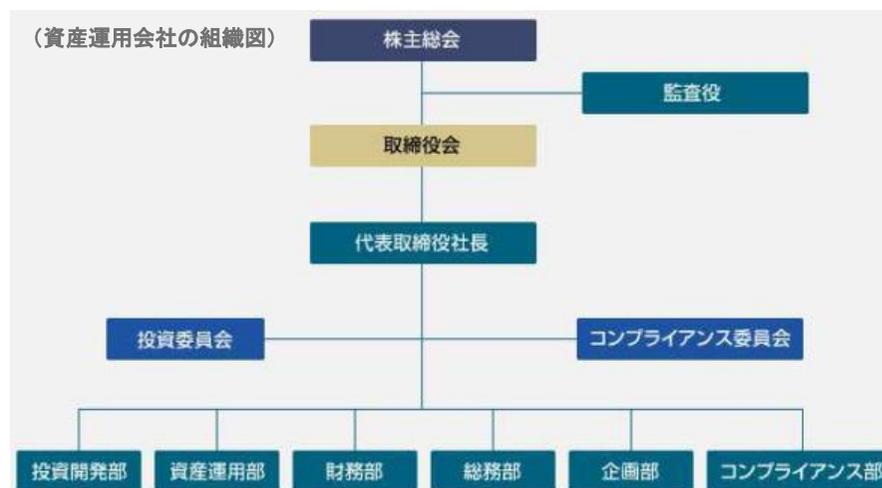
業務遂行上の様々なリスクが企業価値を損ねる恐れがあることを十分に認識し、社会情勢や事業環境の変化に応じたリスクを洗い出し、適切なモニタリングおよび対応を実施することにより、未然防止および発生時の被害の最小化に努めます。

○ 投資法人の統治と運用体制

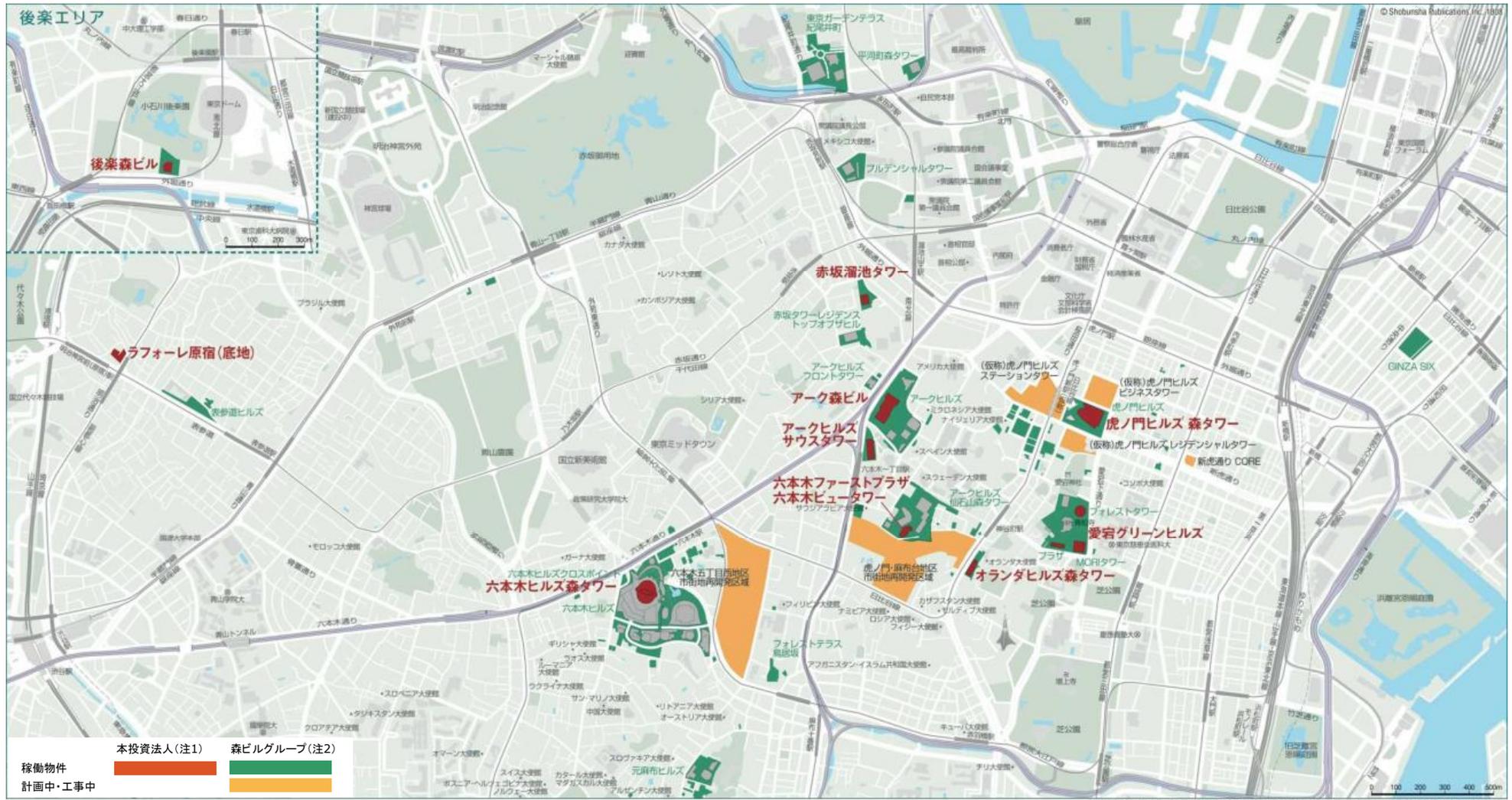
森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します。

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2名、役員会及び会計監査人により構成されており、資産運用は資産運用会社に委託しています。

資産運用会社は投資運用業の本旨に即し、本投資法人のために忠実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、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。



5-13 ポートフォリオマップ (2018年9月3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 2018」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。

5-14 ポートフォリオ一覧 (2018年9月3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		MORIタワー	フォレストタワー	プラザ*			
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	15年5ヶ月	32年5ヶ月	18年5ヶ月	5年1ヶ月	4年3ヶ月	13年7ヶ月	17年11ヶ月	17年1ヶ月	16年10ヶ月	17年1ヶ月	24年10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12.7%)	共 (約62.9%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (約47%)	共 (46%)	所
	建物 区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約6.9%)	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	36,210	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	100%	98.3%	100%	100%	98.0%	100%			97.4%	98.0%	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リスケアマネジメント株式会社による2018年6月4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、2018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)

17.5年

ポートフォリオPML (注2)

0.93%

取得価格合計

390,690百万円