



# 森ヒルズリート投資法人

第17期(2015年1月期) 決算説明会資料

2015年3月18日



証券コード: 3234

<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

(資産運用会社) 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

<http://www.morifund.co.jp/>

<b>1. 運用ハイライト</b>	2	<b>3. 運用状況</b>	22
投資口価格推移	3	資産総額(取得価格ベース)の推移	23
森ヒルズリートの特徴	4	含み損益の推移	24
特徴①: 業界No.1のポートフォリオクオリティの追求	5	期末鑑定評価額	25
特徴②: 配当重視の運用	7	賃料単価及び稼働率の推移	26
特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性	9	オフィステナントリーシング状況+賃料内訳	27
財務体質強化の推進	11	高級賃貸住宅マーケット	28
森ヒルズリートの方針概要図	13	財務関連情報	29
賃料固定型マスターリースの概要	14	投資主構成	30
東京都心の優位性	15		
<b>2. 第17期(2015年1月期)決算概要</b>	17	<b>4. 事業環境認識 + MHRの戦略</b>	31
1口当たり分配金の前期比変動要因	18	事業環境認識+MHRの戦略	32
当期実績【収支内訳】	19	新運用方針2013の概要と進捗	33
計画と実績の対比	20	マーケット関連情報	34
業績予想【収支内訳】	21	<b>5. Appendix</b>	39

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。森ヒルズリート投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績、計画及び経営目標等に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績、計画及び経営目標等の達成を保証するものではありません。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告無しに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。本資料には、第三者が公表した図表・データ・指標等をもとに森ビル・インベストメントマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

# 1. 運用ハイライト

---



# 1-1 投資口価格推移



(注1) 本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を運用方針発表日時点(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

### 特徴①: 業界No.1のポートフォリオクオリティの追求

- **東京都心のプレミアム物件への投資**
  - ⇒ 東京都心5区及びその周辺比率: 100%
  - ⇒ 東京都心3区比率: 82.6%
- **業界No.1の耐震性能の追求**
  - ⇒ 全上場投資法人で最も低いポートフォリオPML: 1.12%
- **優れた環境性能**
  - ⇒ グリーンビル認証最高・準最高ランクを取得した物件比率: 75.4%
  - ⇒ グリーンビル認証最高ランクを取得した物件比率: 64.9%



### 特徴②: 配当重視の運用 - 9期連続で分配金増加中

- **「配当重視の運用」を基本方針に掲げる**
  - ⇒ 1口当たり分配金が2010年7月期以降、9期連続で増加中  
(予想を含めると11期連続増加)
  - ⇒ 年間平均増加率+13.3%  
(2010年7月期から2015年1月期)

### 特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性

- **豊富な物件パイプラインの活用**
  - ⇒ MHRはスポンサー物件に対して「優先交渉権」を保有
  - ⇒ スポンサーは今後、東京都心で様々な大規模再開発を予定
- **森ビルグループの物件管理・運営力の活用**

# 1-3 特徴①: 業界No.1のポートフォリオクオリティの追求

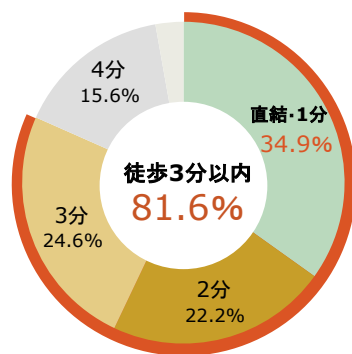
## 東京都心のプレミアム物件への投資

### ポートフォリオ分散状況(2015年1月31日時点)

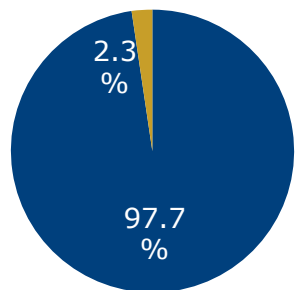
地域別



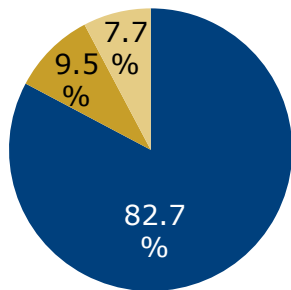
最寄駅からの徒歩分数別



建物規模別<sup>(注2)</sup>



用途別<sup>(注3)</sup>



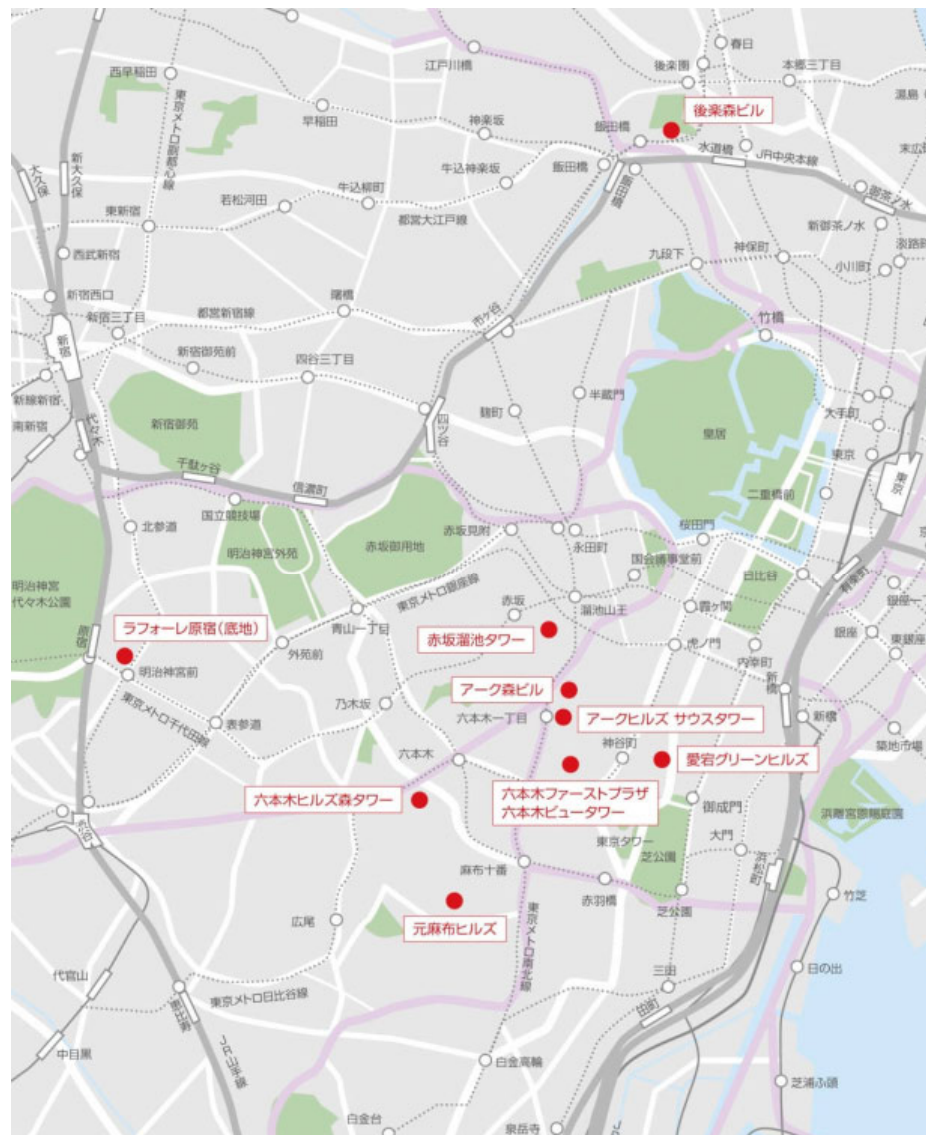
■ 30,000m<sup>2</sup>以上 ■ 30,000m<sup>2</sup>未満

■ オフィスビル ■ 住宅 ■ 商業施設

(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率を記載しています。

(注2) 建物規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。

(注3) 用途別分散状況の比率は、赤坂溜池タワー及び愛宕グリーンヒルズはオフィスビルと住宅に取得価格を区分して記載しています。



# 1-4 特徴①: 業界No.1のポートフォリオクオリティの追求

## 森ヒルズリート保有物件のPMLと耐震性能(2015年3月10日時点)

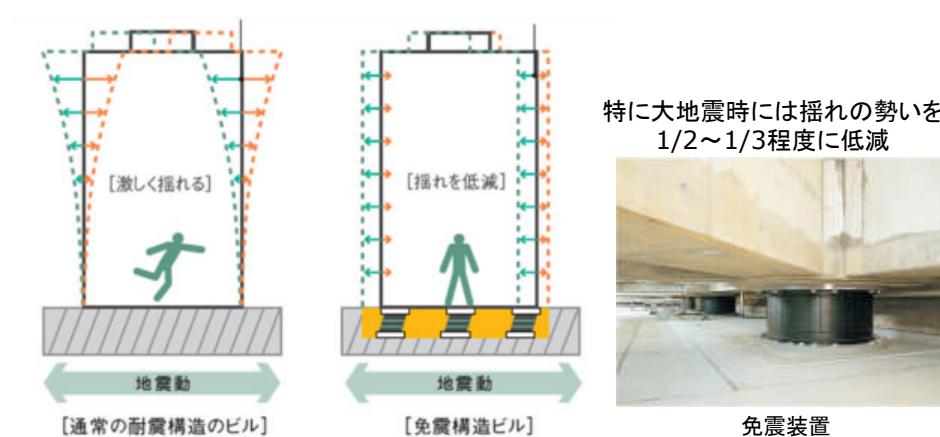
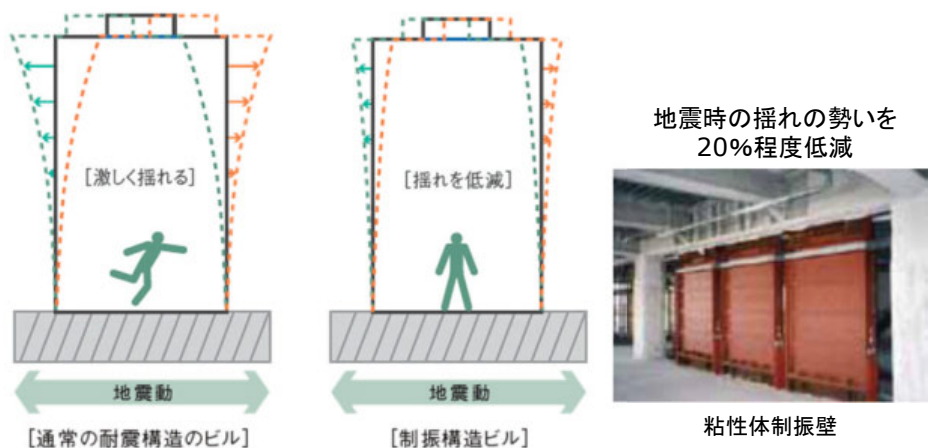
全ての上場投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」: **1.12%**

※ PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失額であり、数値が低いほど耐震性に優れていることを示す

物件名	オフィスビル				オフィスビル(一部住宅)				住宅			
	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	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ			元麻布ヒルズ		六本木ファーストプラザ	六本木ビュータワー
						MORIタワー	フォレストタワー	プラザ	フォレストタワー	フォレストテラスイースト		
PML	0.59%	0.78%	0.73%	1.56%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	0.57%	1.27%	2.20%	2.20%
免震・制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	免震	免震	-	-

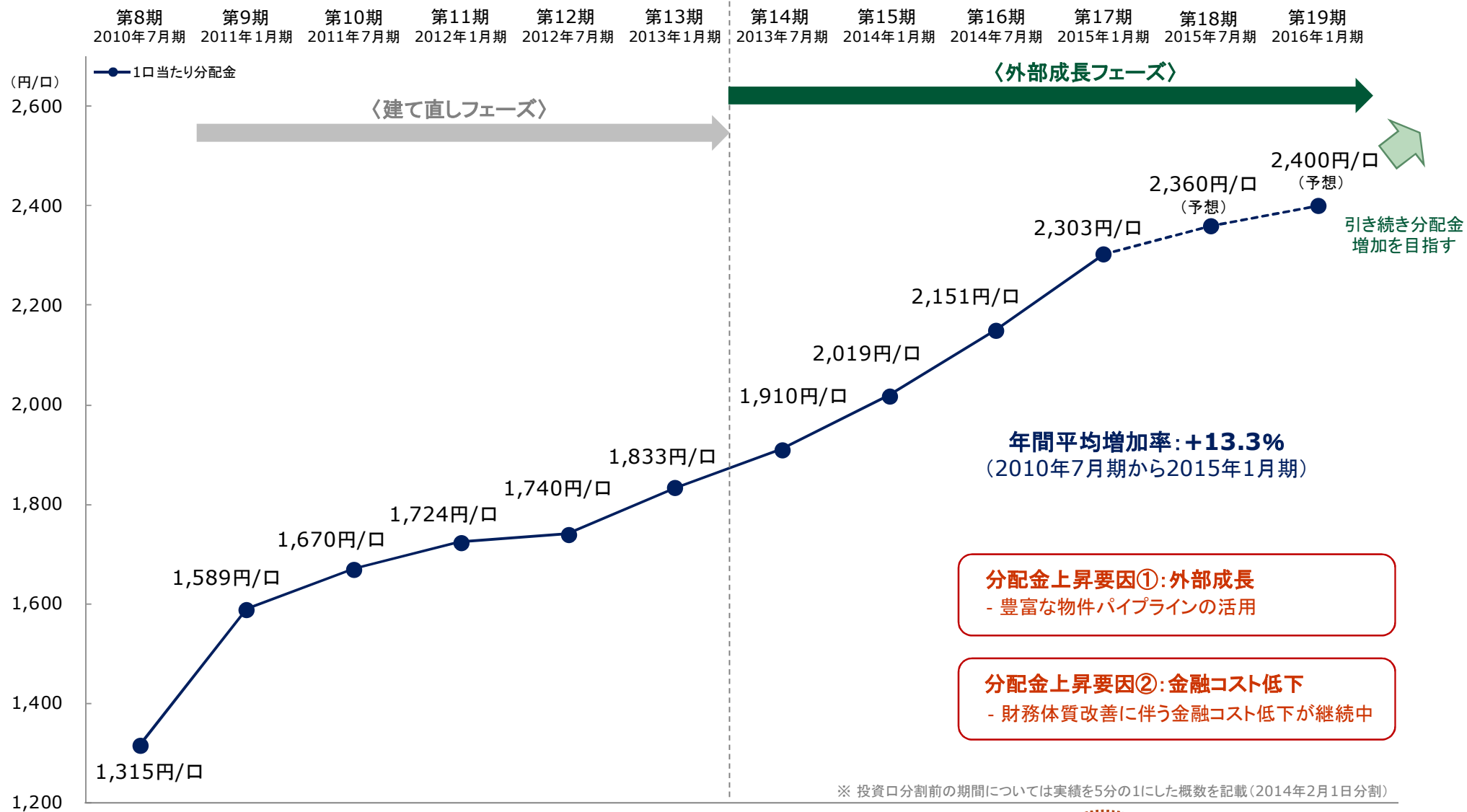
### 制振構造

### 免震構造



# 1-5 特徴②: 配当重視の運用

## 1口当たり分配金の推移



PBR	0.4倍	1.1倍	1.7倍
NOI利回り	3.7%	3.8%	4.0%



## 1-6 特徴②: 配当重視の運用

### (参考) 1口当たりNAVの推移



※ 投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載

# 1-7 特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性

## 森ビルグループの豊富な物件パイプライン

●総資産1.7兆円(2014年3月時点)、管理棟数112棟(2014年3月時点)

森ビルが保有不動産を売却する際に  
森ヒルズリートは「優先交渉権」を保有(注1)

## 新規再開発案件

### A 虎ノ門ヒルズ



敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約244,360㎡
用途	事務所/住宅/ホテル/店舗/ カンファレンス/駐車場
事業者	東京都(注2)
竣工時期	2014年5月

### B 銀座六丁目10地区 第一種市街地再開発事業



敷地面積	約9,080㎡
延床面積	約147,900㎡
用途	店舗/事務所/文化・交流施設/ 地域冷暖房施設/駐車場
事業者	銀座六丁目10地区市街地 再開発組合(注3)
竣工時期	2016年11月(予定)

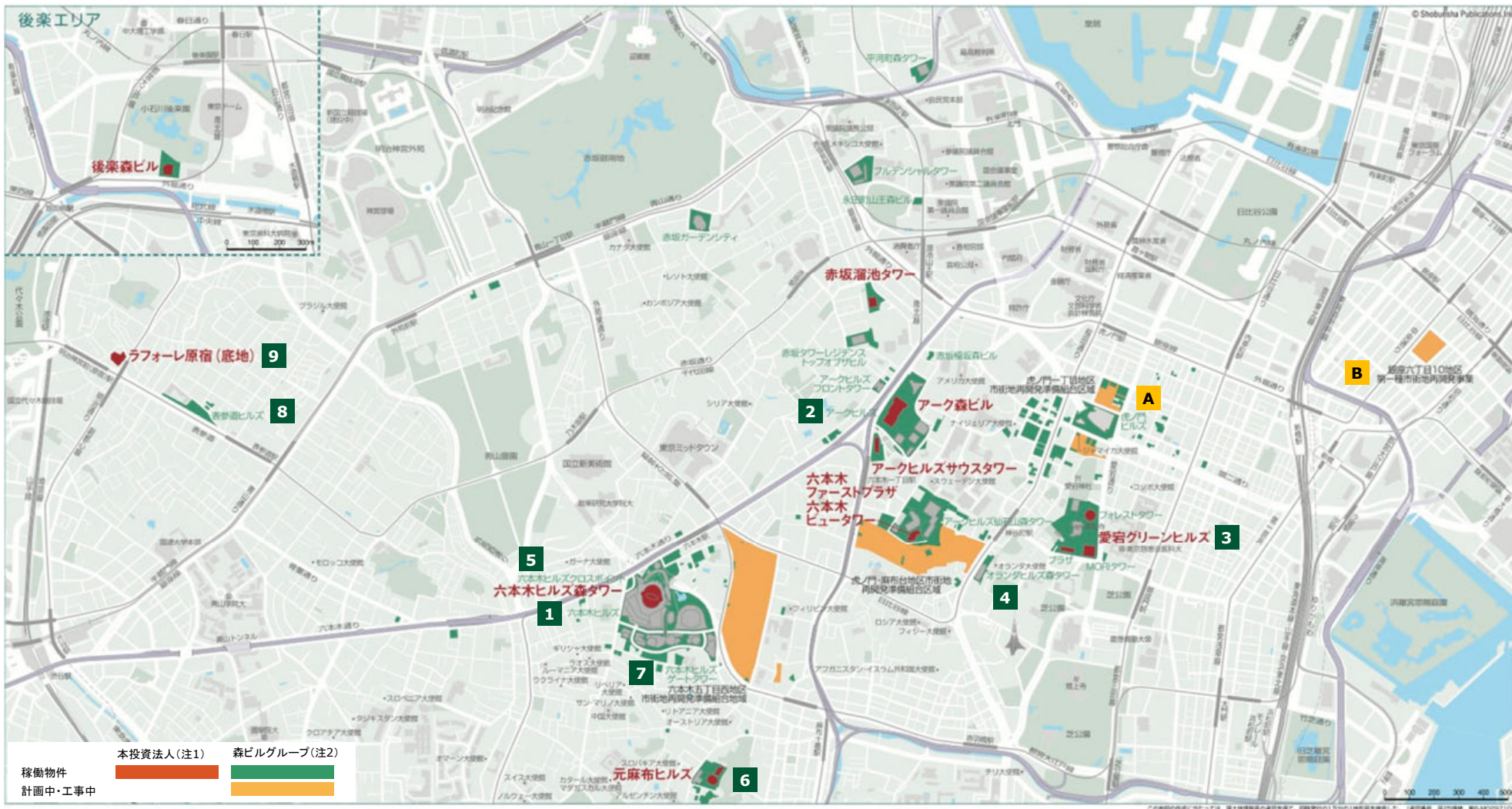
(注1) 一定の適用除外があります。  
(注2) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。  
(注3) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員である「銀座六丁目開発特定目的会社」へ出資しています。

## 森ビルグループが保有する物件例

- 1 六本木ヒルズ**  
(本投資法人一部所有)  
  
 〈オフィス・住宅・商業等〉
- 2 アークヒルズ**  
(本投資法人一部所有)  
  
 〈オフィス・住宅・商業等〉
- 3 愛宕グリーンヒルズ**  
(本投資法人一部所有)  
  
 〈オフィス・住宅・商業〉
- 4 オランダヒルズ**  
  
 〈オフィス・住宅・商業〉
- 5 六本木ヒルズ  
クロスポイント**  
  
 〈オフィス・住宅・商業〉
- 6 元麻布ヒルズ**  
(本投資法人一部所有)  
  
 〈住宅〉
- 7 六本木さくら坂  
レジデンス**  
  
 〈住宅〉
- 8 表参道ヒルズ**  
  
 〈商業・住宅〉
- 9 ラフォーレ原宿**  
(本投資法人底地所有)  
  
 〈商業〉

# 1-8 特徴③: 森ビルグループの総合力活用と成長性

## 森ビルグループ関与事例



(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 2015」に基づき、資産運用会社が作成しています。

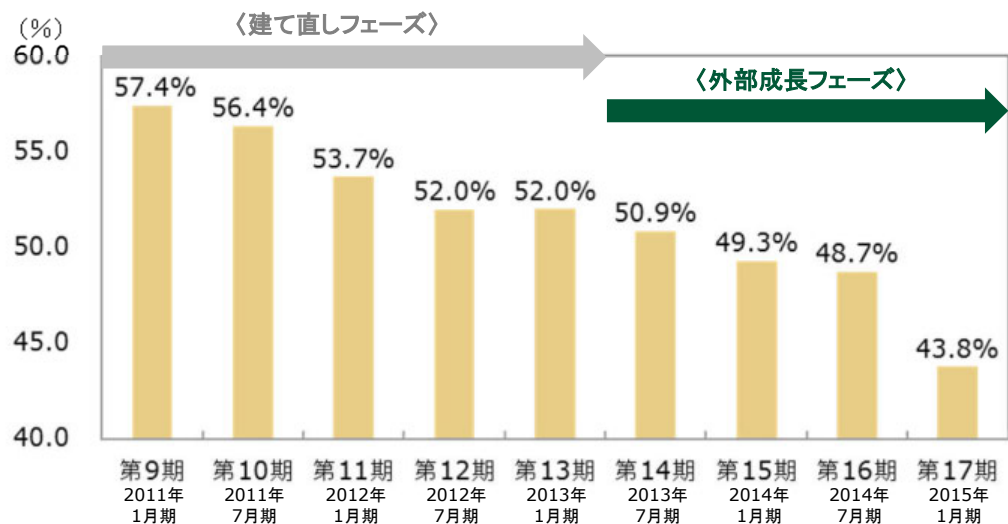
(注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。

(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。

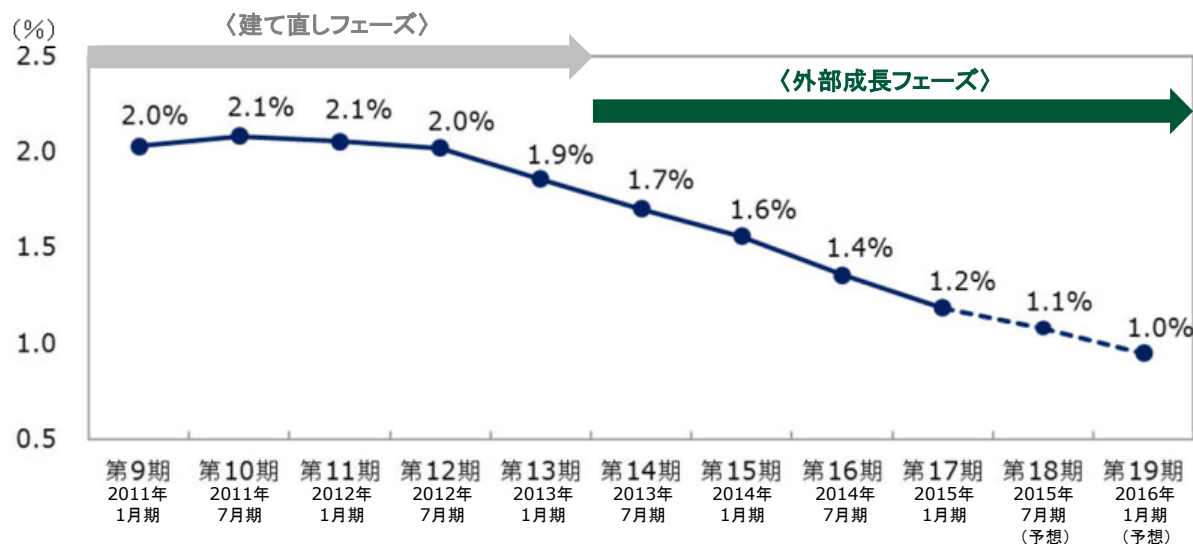
# 1-9 財務体質強化の推進

## 財務体質改善に伴う金融コスト低下が継続中

### LTV(鑑定評価額ベース)の推移



### 総有利子負債コストの推移



### 有利子負債の状況

	第16期末 2014年7月31日	第17期末 2015年1月31日
有利子負債残高	126,200百万円	130,200百万円
LTV(帳簿価額ベース) <sup>(注1)</sup>	47.9%	44.1%
LTV(鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	48.7%	43.8%
平均残存年数	2.6年	3.2年

(注1) LTV(帳簿価額ベース) = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額  
 (注2) LTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債 ÷ 鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額 + 期末鑑定評価額 - 期末物件帳簿価額)

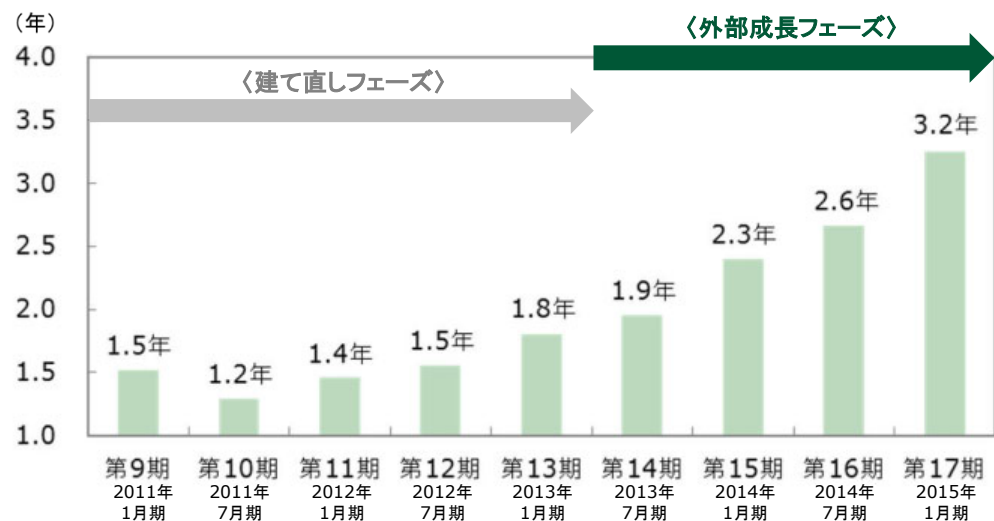
### 投資法人債の発行状況

発行年月	発行総額	年限	利率 (年利)
2014年11月	20億円	10年	0.87%
2014年2月	20億円	7年	0.69%
2014年2月	30億円	5年	0.41%

(注) 総有利子負債コスト = (支払利息 + 投資法人債利息 + 融資手数料 + 投資法人債発行費償却) × 365 ÷ 各期運用日数 ÷ 有利子負債の各期中平均残高

# 1-10 財務体質強化の推進

## 平均残存年数の推移

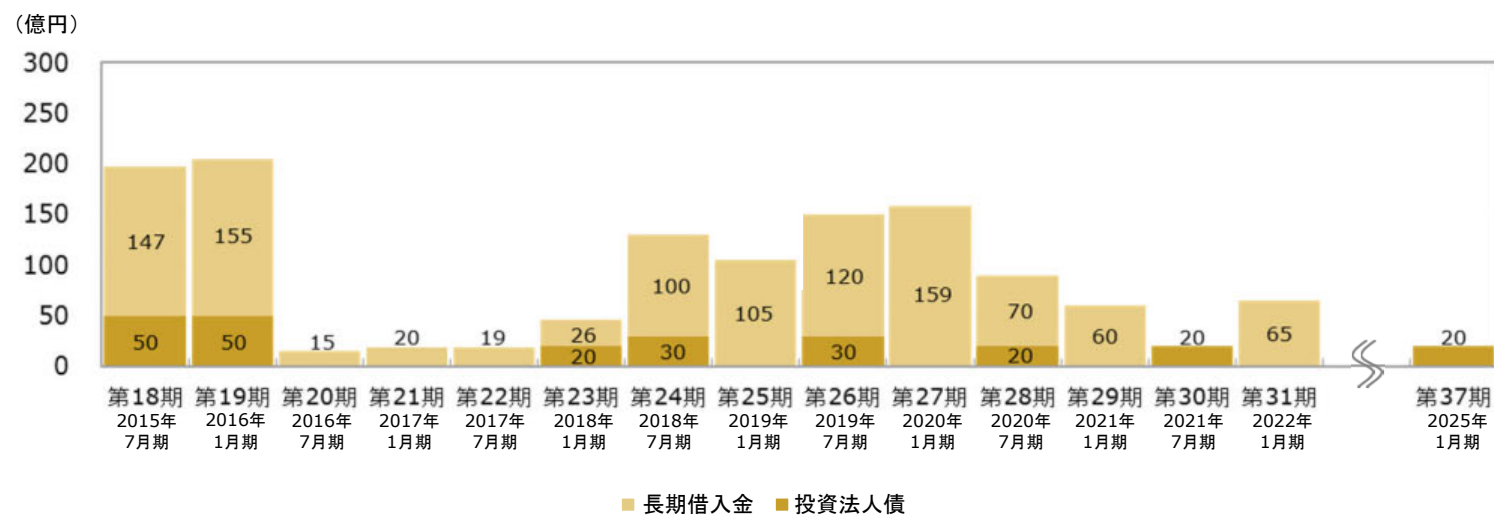


## 格付の状況

日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付 AA-  
(見通し: 安定的)

## 返済期限の分散状況(2015年1月31日時点)



# 1-11 森ヒルズリートの方針概要図

2010年

2013年

**2015年**

建て直しフェーズ

外部成長フェーズ

**運用方針2010**

基本方針「配当重視の運用」

1. 物件入替
2. 財務体質改善（時価LTV低下）
3. 各種コスト低減、賃料固定ML化

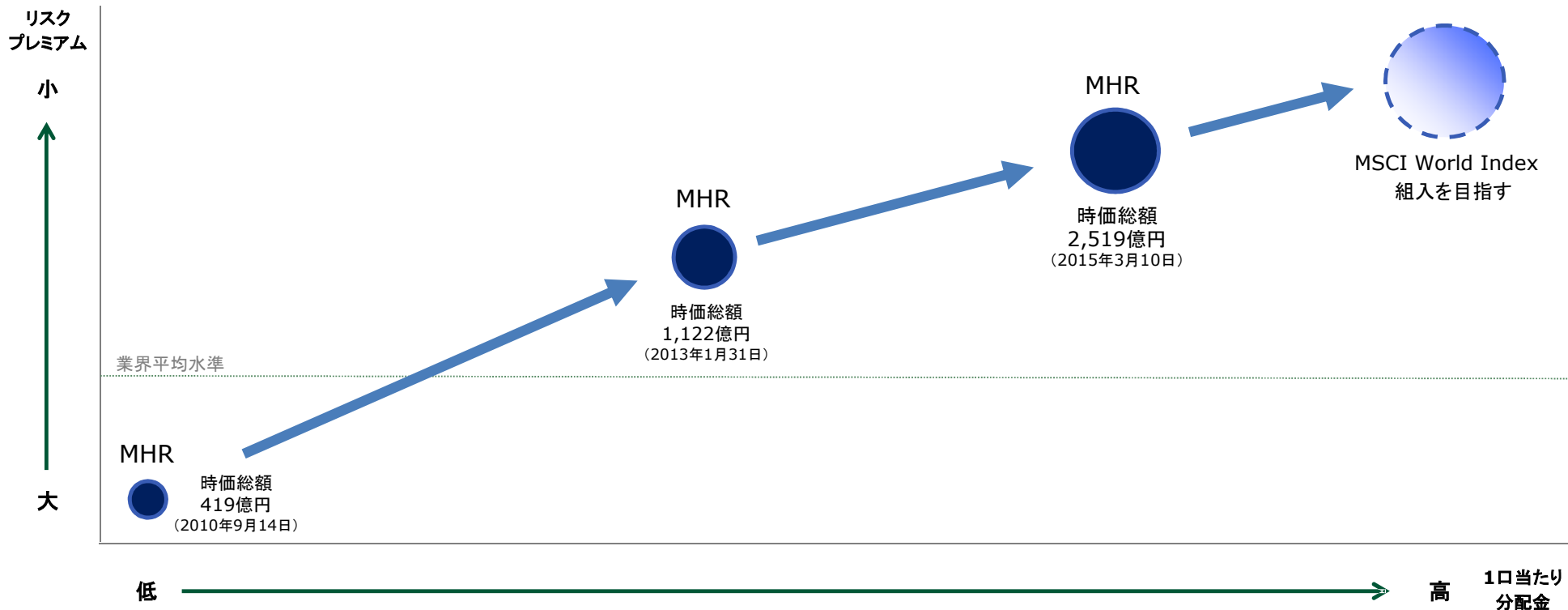
**新運用方針2013** ※詳細はP33参照

基本方針「配当重視の運用」

1. 外部成長の推進
2. 負債長期化、負債コスト低減
3. 1口当たり分配金・NAV・時価総額の継続的向上

分配金等の成長において  
外部成長の威力は重要

**外部成長の推進を目指す**  
(豊富な物件パイプラインの活用)



# 1-12 賃料固定型マスターリースの概要

## スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要

- ・収益安定化に寄与
- ・ポートフォリオの規模を拡大させながら中長期的に比率を低下させる方針

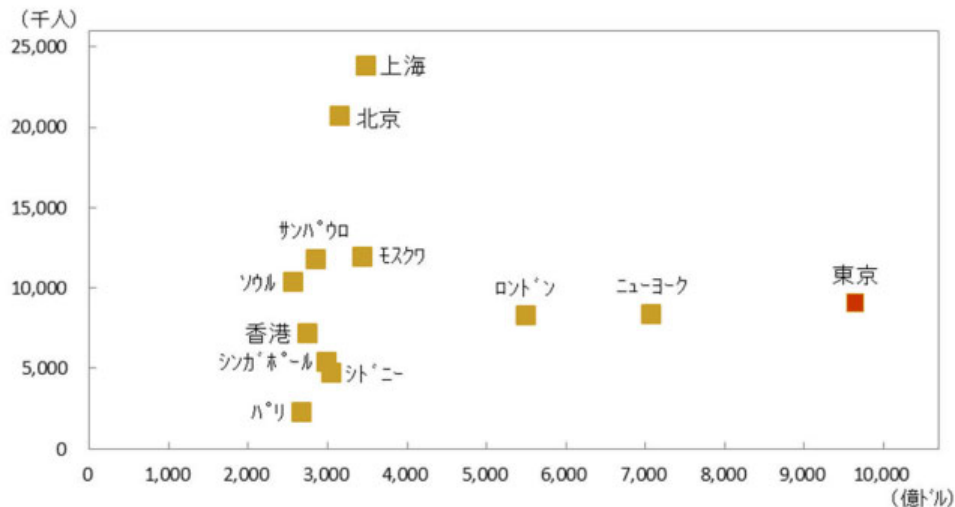
物件	月額賃料合計 (百万円)	月額総賃料に 占める割合 (注1)	対象	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 (百万円)	建物管理費 負担	次回賃料改定	契約満了
六本木ヒルズ森タワー (5フロア)	238.5	22.6%	23階・24階	8,993.45	100.6	マスターレシー	2016年8月	2021年7月
			19階・22階	8,609.47	95.0	MHR	-	2018年9月
			20階	3,879.19	42.8	MHR	-	2019年7月
アーク森ビル (8フロア+冷熱供給所)	211.9	20.1%	13階/12階・22階	7,952.55	72.1	マスターレシー	2016年2月	2021年1月
			23階・25階	5,742.95	52.1	マスターレシー	2016年4月	2021年1月
			4階・15階・24階	7,680.52	69.7	マスターレシー	2016年8月	2021年1月
			冷熱供給所	3,212.41	17.9	マスターレシー	2018年4月	2023年3月
赤坂溜池タワー (オフィス8フロア+住宅88戸)	111.1	10.5%	オフィス	10,327.92	76.5	マスターレシー	2016年8月	2026年3月
			住宅	9,370.62	34.5	マスターレシー	2016年4月	2021年3月
愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%)	185.2	17.5%	オフィス・住宅・店舗	29,667.58	185.2	マスターレシー	2017年5月	2022年4月
アークヒルズ サウスタワー (全体の25%)	75.7	7.2%	オフィス・店舗	9,007.33	75.7	MHR	- (注2)	2015年7月 (注2)
合計	822.6	77.9%	▶ 70.7% (アークヒルズ サウスタワーを除いた場合)					

(注1) 2015年1月31日時点での月額賃料です。なお、2015年1月31日時点で確定している退去を反映しています。

(注2) 契約満了日は2034年7月31日ですが、2015年7月31日までの当初1年間の賃料はエンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料とし、2015年8月1日以降の賃料はエンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約であるため、当初1年間の固定賃料期間の終期を記載しています。

# 1-13 東京都心の優位性

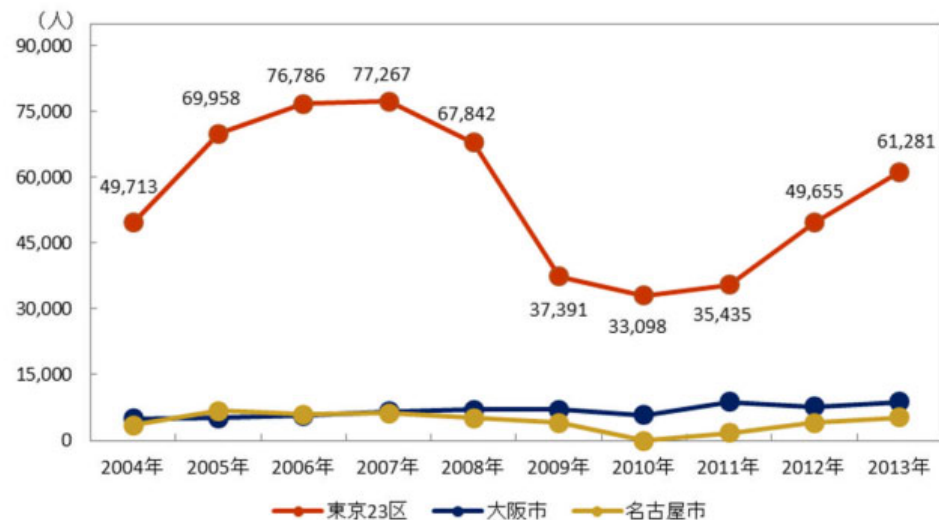
## 世界主要都市におけるGDP・人口の比較



(出所) 一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2014」に基づき資産運用会社が作成しています。

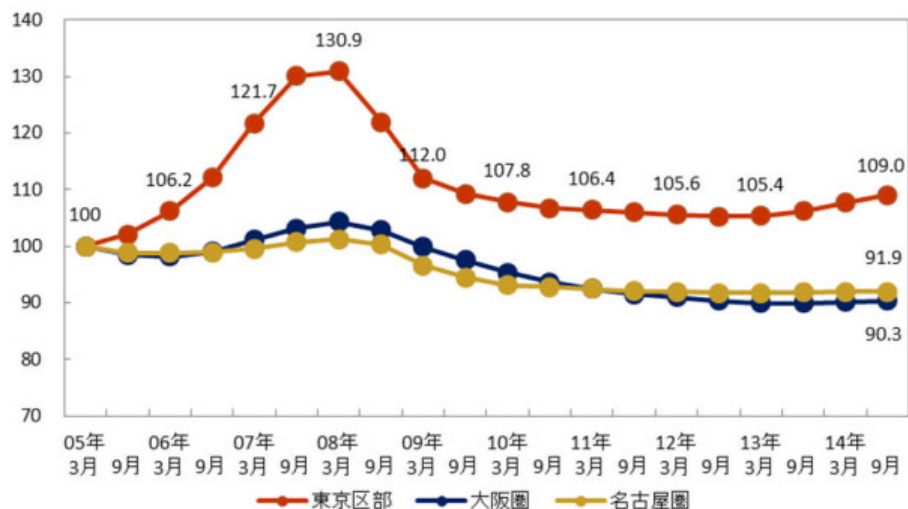
(注) 集計対象となる都市の範囲は行政区画とし、「東京」については「23区」を対象としています。

## 転入超過人口の推移



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 市街地価格指数の推移 (全用途平均)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」に基づき資産運用会社が作成しています。

- ・東京はGDP及び人口の観点から世界最大級の都市
- ・東京23区の人口は、国内の他都市と比較して、一貫して高水準の転入超過が続く
- ・但し、資産価格が大きく上昇したタイミングでの投資には注意が必要であり、投資価格については慎重な姿勢で臨む方針



## 東京オリンピック開催(2020年)に伴う経済効果

効果の種類	新規需要	生産誘発額	付加価値誘発額
マクロアプローチによる試算	—	—	36.0兆円
個別積み上げによる試算	23.8兆円	60.0兆円	28.9兆円
直接効果	1.0兆円	2.5兆円	1.3兆円
施設整備・大会運営費等	0.7兆円	1.7兆円	0.9兆円
観戦客消費・家計消費等	0.3兆円	0.8兆円	0.5兆円
付随効果	22.8兆円	57.6兆円	27.7兆円
都市インフラ整備等	12.3兆円	32.4兆円	15.2兆円
ダイバーシティ対応加速	0.9兆円	2.7兆円	1.1兆円
スポーツ支出増加等	0.5兆円	1.2兆円	0.5兆円
観光需要増大	6.8兆円	14.9兆円	7.8兆円
その他	2.3兆円	6.4兆円	3.0兆円

(出所) みずほ総合研究所株式会社「みずほレポート:2020東京オリンピック開催の経済効果は30兆円規模に(2014年12月10日発行)」図表43:総括表に基づき資産運用会社が作成しています。

**「日本全体で約30兆円の経済波及効果」  
「東京都心のインフラ整備の加速化」**

## 国家戦略特区の指定

- ✓ 国の成長戦略を実現するため、大胆な規制改革等を実行する突破口として、「国家戦略特区」の創設を行う
- ✓ 2014年5月に都心9区含む「東京圏」が区域指定を受ける
- ✓ 東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備する

### 【実施が見込まれる特定事業等及び関連する規制改革事項】

- 国際的ビジネス拠点の形成に資する建築物の整備(容積率)
- 外国人の滞在に対応した宿泊施設の提供(旅館業法)
- グローバル企業等に対する雇用条件の整備(雇用条件)
- 外国人向け医療の提供(外国医師)
- 法人設立手続きの簡素化・迅速化  
(書類の英語対応や一元的窓口の設置等)

(出所) 首相官邸HPIに基づき資産運用会社が作成しています。

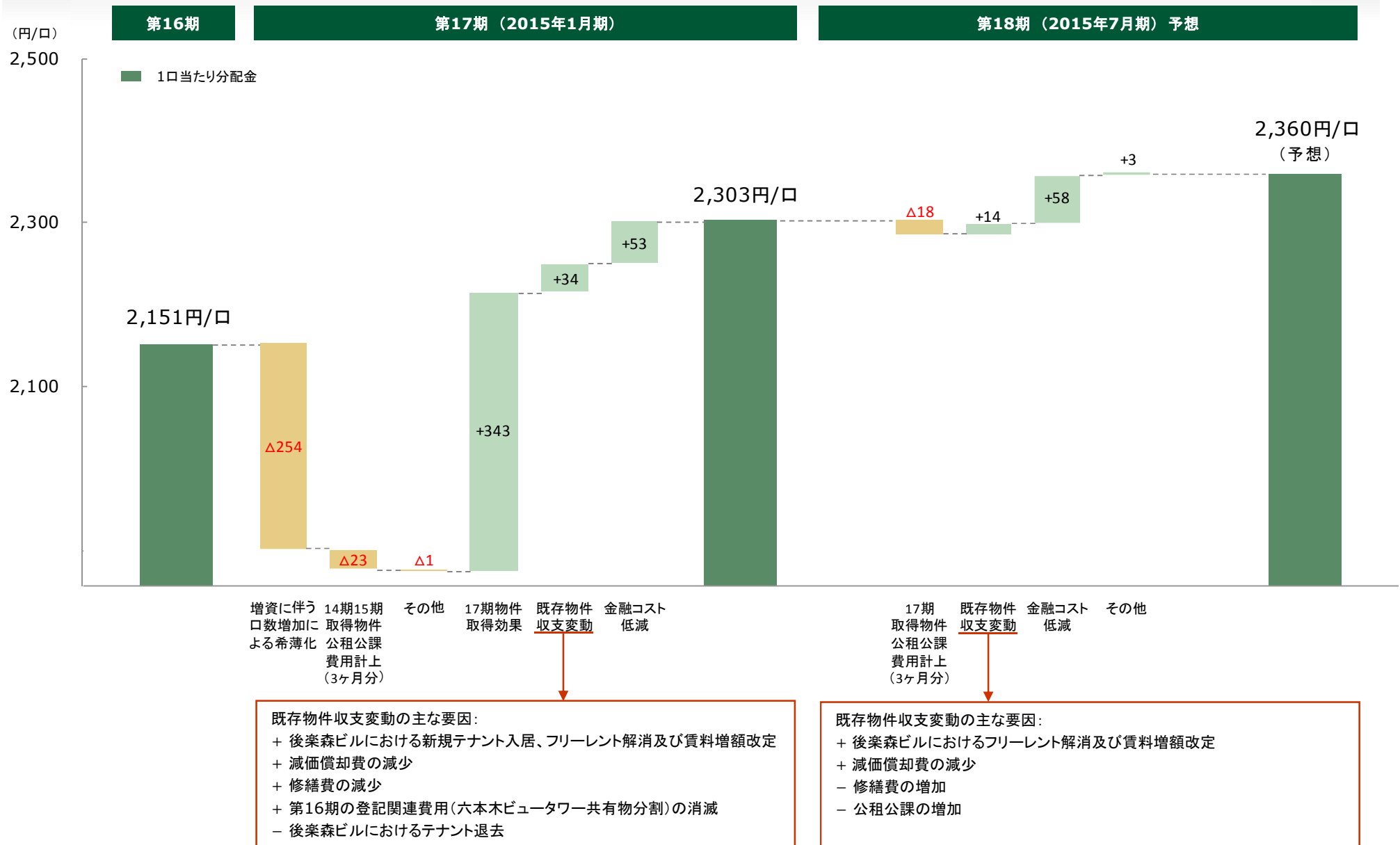
**世界から資金・人材・企業等を集める  
国際的ビジネス拠点の形成**

## 2. 第17期(2015年1月期)決算概要

---



## 2-1 1口当たり分配金の前期比変動要因



(注1) 各変動要因は、前期比の変動金額を1,570,040口で除した金額を、1円単位の概数で記載しています。

(注2) 「増資に伴う口数増加による希薄化」は、第16期分配金に第17期新投資口発行口数(185,115口)を乗じ、1,570,040口で除した金額を、1円単位の概数で記載しています。

## 2-2 当期実績【収支内訳】

(百万円)

	実績		前期比			
	第16期	第17期	第17期－第16期			
	181日	184日				
営業収益	5,788	6,506	718	12.4%	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">                     六本木ヒルズ森タワー(第17期取得) +256                      アークヒルズ サウスタワー(第17期取得) +454                      後楽森ビル(賃料増額改定等) +13                      後楽森ビル(テナント退去) Δ5                 </div>	
賃貸事業収入	5,670	6,391	721	12.7%		
賃料共益費収入	5,666	6,388	721	12.7%		
オフィス	4,258	4,973	715	16.8%		
住宅	730	736	6	0.9%		<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">                     六本木ファーストプラザ +5                 </div>
店舗	64	64	Δ 0	Δ 0.1%		
土地	614	614	－	－		
その他賃料収入	3	3	Δ 0	Δ 6.9%		
その他賃貸事業収入	117	115	Δ 2	Δ 2.2%		
営業費用	1,955	2,072	116	6.0%		<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">                     六本木ヒルズ森タワー(第17期取得) +73                      アークヒルズ サウスタワー(第17期取得) +78                      公租公課 +38                      (うち第14期・第15期取得物件 +36)                      減価償却費 Δ24                      修繕費 Δ13                      六本木ビュータワー登記関連費用 Δ13                 </div>
賃貸事業費用	1,641	1,783	141	8.6%		
販売費及び一般管理費	314	288	Δ 25	Δ 8.1%		
営業利益	3,832	4,434	602	15.7%	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">                     資産運用報酬 Δ20                 </div>	
営業外収益	2	2	Δ 0	Δ 24.9%		
営業外費用	855	819	Δ 36	Δ 4.2%	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">                     支払利息(第17期新規借入) +13                      支払利息(既存借入) Δ55                      投資法人債利息 Δ9                 </div>	
支払利息	616	564	Δ 51	Δ 8.3%		
その他営業外費用	239	254	15	6.4%		
営業外損益	Δ 852	Δ 816	35	4.1%	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">                     融資手数料 Δ9                      投資口交付費 +27                 </div>	
経常利益	2,980	3,617	637	21.4%		
税引前当期純利益	2,980	3,617	637	21.4%		
法人税、住民税及び事業税	1	1	0	14.6%		
当期純利益	2,979	3,616	637	21.4%		
賃貸事業損益	4,146	4,723	576	13.9%		
減価償却費(賃貸事業費用)	836	891	54	6.6%		
NOI	4,983	5,614	631	12.7%		
NOI利回り	4.0%	4.0%	Δ 0.0PT	Δ 0.6%		
物件取得価格(運用日数加重平均) <sup>(注)</sup>	252,716	281,756	29,040	11.5%		
発行済投資口数(口)	1,384,925	1,570,040	185,115	13.4%		
1口当たり分配金(円)	2,151	2,303	152	7.1%		

(注) 期中で物件取得を行った場合は、運用日数で加重平均して算出しています。

## 2-3 計画と実績の対比

(百万円)

	第17期			
	計画	実績	実績 - 計画	
	184日	184日		
営業収益	6,511	6,506	△ 4	△ 0.1%
賃貸事業収入	6,385	6,391	5	0.1%
賃料共益費収入	6,381	6,388	6	0.1%
オフィス	4,972	4,973	1	0.0%
住宅	730	736	5	0.7%
店舗	64	64	△ 0	△ 0.1%
土地	614	614	—	—
その他賃料収入	3	3	△ 0	△ 14.0%
その他賃貸事業収入	125	115	△ 10	△ 8.3%
営業費用	2,098	2,072	△ 26	△ 1.2%
賃貸事業費用	1,795	1,783	△ 12	△ 0.7%
販売費及び一般管理費	302	288	△ 13	△ 4.5%
営業利益	4,413	4,434	21	0.5%
営業外収益	2	2	0	10.7%
営業外費用	834	819	△ 15	△ 1.8%
支払利息	574	564	△ 10	△ 1.8%
その他営業外費用	259	254	△ 5	△ 2.0%
営業外損益	△ 832	△ 816	15	1.9%
経常利益	3,580	3,617	36	1.0%
税引前当期純利益	3,580	3,617	36	1.0%
法人税、住民税及び事業税	1	1	0	14.7%
当期純利益	3,579	3,616	36	1.0%
賃貸事業損益	4,715	4,723	7	0.2%
減価償却費(賃貸事業費用)	895	891	△ 3	△ 0.4%
NOI	5,610	5,614	4	0.1%
NOI利回り	4.0%	4.0%	0.0PT	0.1%
物件取得価格(運用日数加重平均)	281,756	281,756	—	—
発行済投資口数(口)	1,570,040	1,570,040	—	—
1口当たり分配金(円)	2,280	2,303	23	1.0%

元麻布ヒルズ +1  
六本木ファーストプラザ +3

電気料・空調料等 △8  
駐車料収入 △2

修繕費 △6  
減価償却費 △3

資産運用報酬 △16

支払利息 △7  
投資法人債利息 △2

## 2-4 業績予想【収支内訳】

(百万円)

	実績		前期比	
	第17期	予想	第18期－第17期	
	184日	第18期 181日		
営業収益	6,506	6,514	8	0.1%
賃貸事業収入	6,391	6,405	13	0.2%
その他賃貸事業収入	115	109	△5	△4.6%
営業費用	2,072	2,083	11	0.5%
賃貸事業費用	1,783	1,797	14	0.8%
販売費及び一般管理費	288	285	△3	△1.1%
営業利益	4,434	4,431	△2	△0.1%
営業外収益	2	2	0	13.3%
営業外費用	819	727	△91	△11.1%
支払利息	564	495	△69	△12.3%
その他営業外費用	254	232	△21	△8.5%
営業外損益	△816	△725	91	11.2%
経常利益	3,617	3,706	88	2.5%
税引前当期純利益	3,617	3,706	88	2.5%
法人税、住民税及び事業税	1	1	△0	△12.8%
当期純利益	3,616	3,705	88	2.5%
賃貸事業損益	4,723	4,717	△5	△0.1%
減価償却費(賃貸事業費用)	891	861	△30	△3.4%
NOI	5,614	5,578	△35	△0.6%
NOI利回り	4.0%	4.0%	0.0PT	1.0%
物件取得価格(運用日数加重平均)	281,756	281,756	—	—
発行済投資口数(口)	1,570,040	1,570,040	—	—
1口当たり分配金(円)	2,303	2,360	57	2.5%

後楽森ビル +13

電気料・空調料等 △3

公租公課 +33  
(うち第17期取得物件 +27)  
修繕費 +8  
減価償却費 △30

支払利息 △47  
投資法人債利息 △21

融資手数料 △21

	予想		前期比	
	第18期	予想	第19期－第18期	
	181日	第19期 184日		
営業収益	6,514	6,561	46	0.7%
営業費用	2,083	2,140	56	2.7%
営業利益	4,431	4,420	△10	△0.2%
営業外収益	2	1	△0	△21.0%
営業外費用	727	653	△74	△10.2%
経常利益	3,706	3,769	62	1.7%
当期純利益	3,705	3,768	62	1.7%
発行済投資口数(口)	1,570,040	1,570,040	—	—
1口当たり分配金(円)	2,360	2,400	40	1.7%

アークヒルズ サウスタワー(パススルー化) +60

後楽森ビル △8  
六本木ビュータワー △3

アークヒルズ サウスタワー(パススルー化) +52

公租公課 +32  
(うち第17期取得物件 +27)  
修繕費 +10  
減価償却費 △38

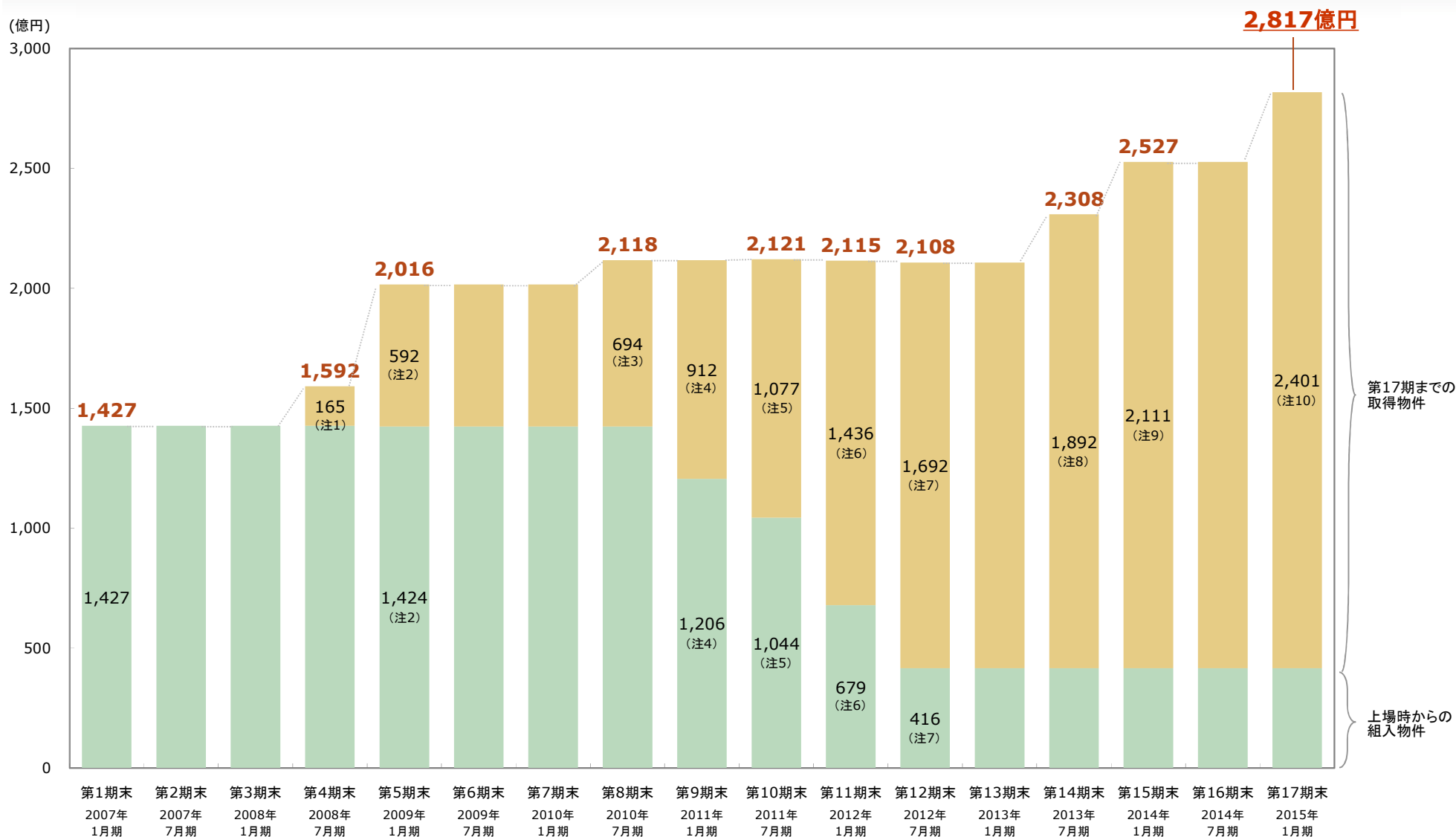
支払利息 △36  
投資法人債利息 △17  
融資手数料 △19

### 3. 運用状況

---



# 3-1 資産総額(取得価格ベース)の推移

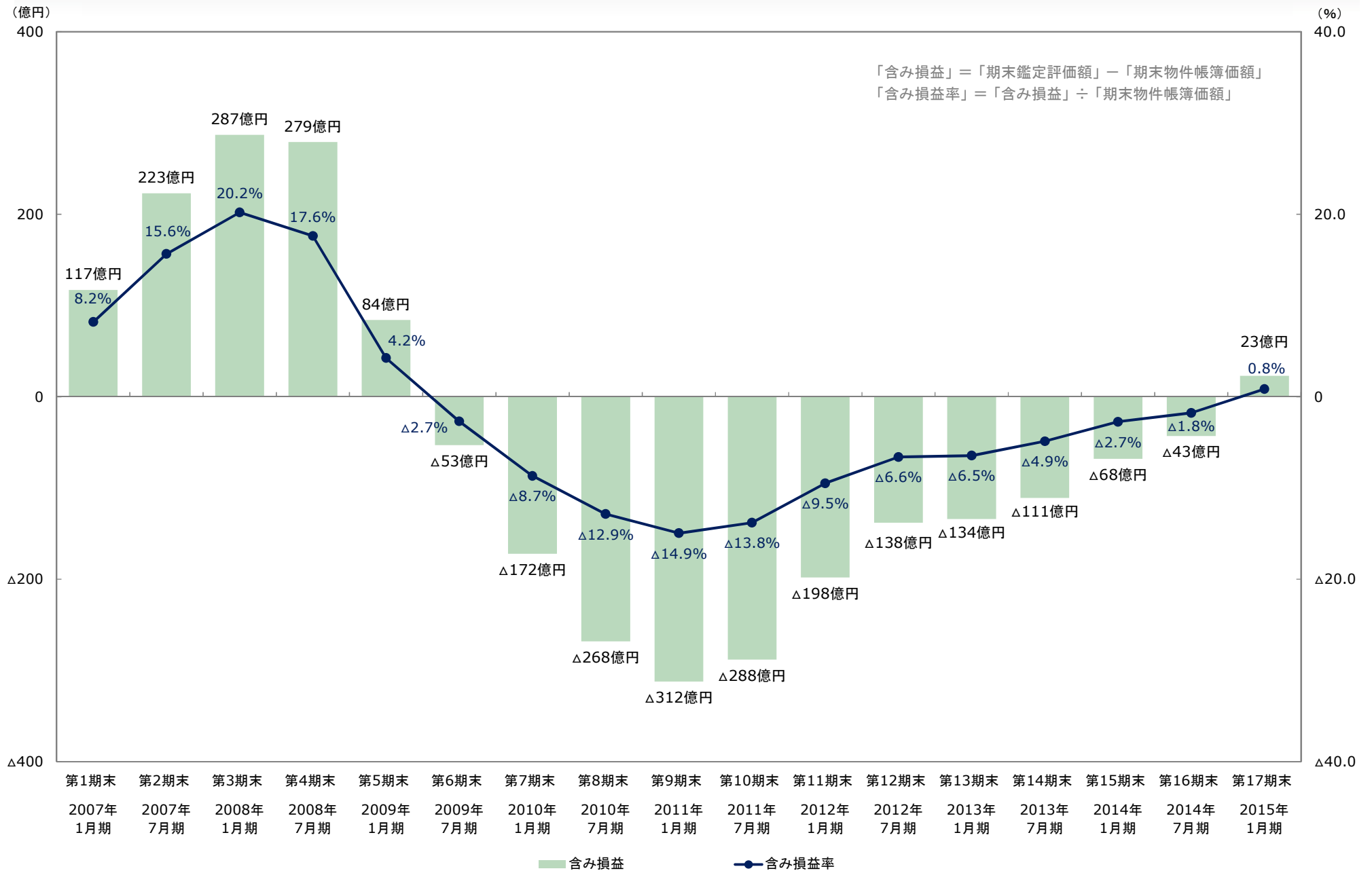


(注1) 第4期中にアーク森ビルを取得しました。  
 (注2) 第5期中にアーク森ビル及び赤坂溜池タワーを取得し、元麻布ヒルズ(1区画)を売却しました。  
 (注3) 第8期中に六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを取得しました。  
 (注4) 第9期中にラフォーレ原宿(底地)を取得し、虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画)を売却しました。  
 (注5) 第10期中にアーク森ビル及び赤坂溜池タワー(住宅)を取得し、元麻布ヒルズ(86区画)を売却しました。

(注6) 第11期中に六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを取得し、六本木ヒルズゲートタワーを売却しました。  
 (注7) 第12期中に愛宕グリーンヒルズを取得し、六本木ファーストビル及びアークフォレストテラスを売却しました。  
 (注8) 第14期中にアーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズを取得しました。  
 (注9) 第15期中に六本木ヒルズ森タワーを取得しました。  
 (注10) 第17期中に六本木ヒルズ森タワー及びアークヒルズ サウスタワーを取得しました。



## 3-2 含み損益の推移



### 3-3 期末鑑定評価額

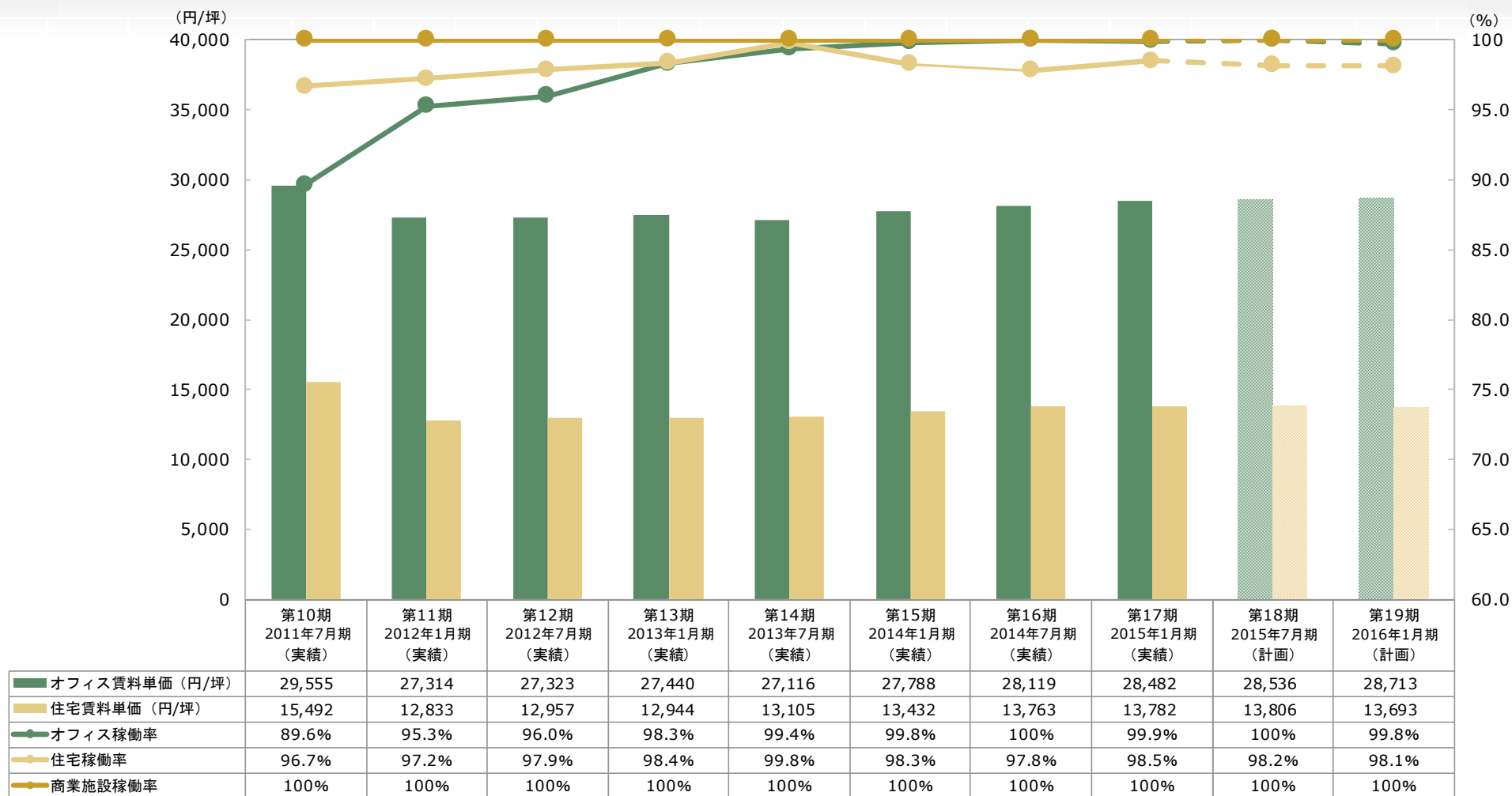
(百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第16期末 (2014年7月31日時点)		第17期末 (2015年1月31日時点)				増減 (B)-(A)	増減率 (B)/(A)-1	含み損益 (B)-帳簿価額
					(A) 鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	(B) 鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り			
オフィス ビル	六本木ヒルズ森タワー	O-0	57,280	56,531	53,900	3.7%	66,400	3.6%	3.3%	3.8%	12,500	23.2%	9,868
	アーク森ビル	O-1	62,480	61,626	59,000	3.9%	59,000	3.9%	3.6%	4.1%	0	0.0%	△ 2,626
	後楽森ビル	O-4	27,200	25,373	22,200	4.3%	22,300	4.2%	3.8%	4.5%	100	0.5%	△ 3,073
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	42,436	30,200	4.0%	30,100	4.0%	3.7%	4.2%	△ 100	△ 0.3%	△ 12,336
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	42,090	41,657	45,800	4.1%	45,800	4.1%	3.6%	4.3%	0	0.0%	4,142
	アークヒルズ サウスタワー	O-8	19,150	19,177	-	-	21,000	3.8%	3.6%	4.0%	21,000	-	1,822
	小計			252,130	246,802	211,100	-	244,600	-	-	-	33,500	15.9%
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	1,706	1,636	1,800	4.4%	1,890	4.2%	3.8%	4.4%	90	5.0%	253
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,243	1,560	4.9%	1,630	4.7%	4.5%	4.9%	70	4.5%	△ 613
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,864	2,330	5.0%	2,440	4.8%	4.6%	5.0%	110	4.7%	△ 1,424
	小計			7,806	7,744	5,690	-	5,960	-	-	270	4.7%	△ 1,784
商業 施設等	ラフォーレ原宿(底地) (注2)	S-1	21,820	22,074	27,100	4.6%	28,400	-	4.5%	-	1,300	4.8%	6,325
	小計			21,820	22,074	27,100	-	28,400	-	-	1,300	4.8%	6,325
ポートフォリオ合計			281,756	276,620	243,890	-	278,960	-	-	-	35,070	14.4%	2,339

(注1) 各期末の「鑑定評価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書の数値を、アークヒルズ サウスタワーについては、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の数値を、それぞれ記載しています。

(注2) ラフォーレ原宿(底地)は、便宜上、第16期末の「直接還元法還元利回り」の欄に「DCF法割引率」を記載しています。

### 3-4 賃料単価及び稼働率の推移



(参考: 第9期以前の実績)

	第1期 2007年1月期	第2期 2007年7月期	第3期 2008年1月期	第4期 2008年7月期	第5期 2009年1月期	第6期 2009年7月期	第7期 2010年1月期	第8期 2010年7月期	第9期 2011年1月期
オフィス賃料単価 (円/坪)	31,450	32,068	32,462	33,648	34,118	34,725	34,554	33,187	31,901
住宅賃料単価 (円/坪)	20,625	20,674	20,964	21,157	21,234	20,664	19,658	18,959	17,648
オフィス稼働率	99.9%	100%	99.1%	97.4%	98.1%	97.8%	93.7%	92.7%	88.9%
住宅稼働率	94.4%	93.4%	93.1%	94.2%	93.5%	89.6%	90.1%	91.5%	93.8%
商業施設稼働率	—	—	—	—	—	—	—	—	100%

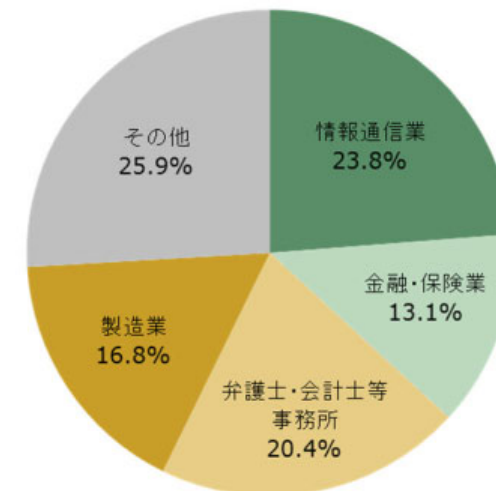
(注) 上記賃料単価及び稼働率は、期中平均賃料単価及び期中平均稼働率です。

## 3-5 オフィステナントリーシング状況 + 賃料内訳

### 賃料改定実績(オフィス)

	改定前 月額賃料 合計	改定後 月額賃料 合計	賃料 増減額 (月額)	変動率
第13期(2013年1月期)	該当なし	-	-	-
第14期(2013年7月期)	36.5 百万円	34.3 百万円	△ 2.1 百万円	△ 6.0%
第15期(2014年1月期)	12.9 百万円	12.1 百万円	△ 0.7 百万円	△ 6.0%
第16期(2014年7月期)	18.1 百万円	19.6 百万円	+ 1.4 百万円	+ 8.1%
第17期(2015年1月期)	21.0 百万円	21.6 百万円	+ 0.5 百万円	+ 2.8%
第18期(2015年7月期)以降	19.8 百万円	21.4 百万円	+ 1.5 百万円	+ 7.8%

### テナント業種比率(オフィス)



### 月額賃料の内訳及び賃料改定時期

(百万円)

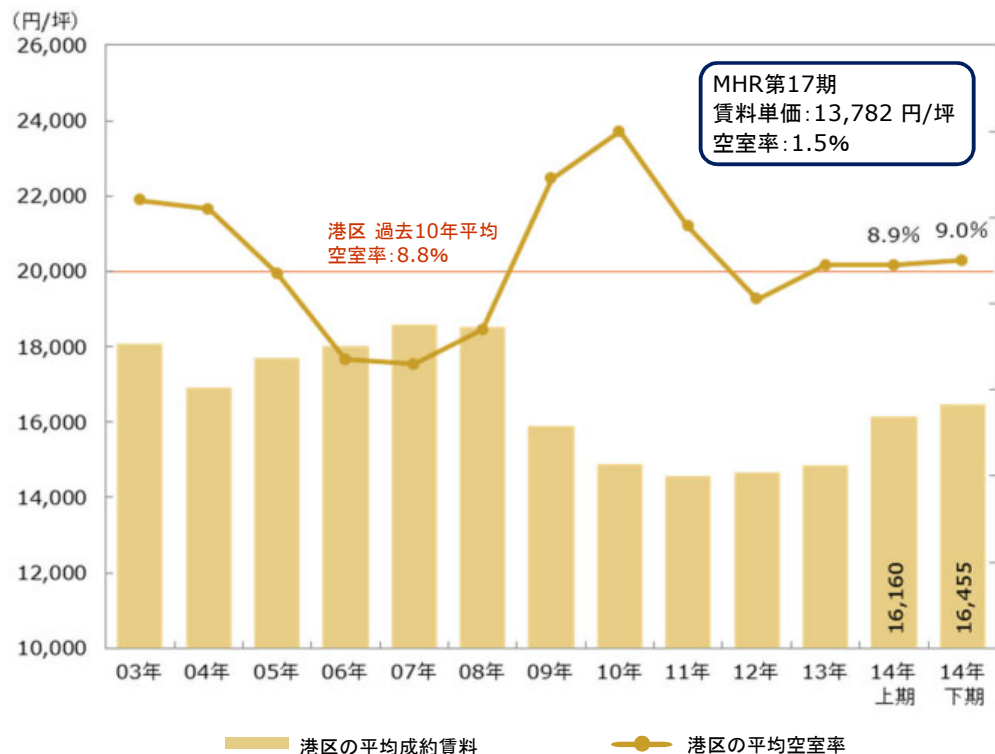
テナント	契約形態	月額賃料 合計	割合	賃料改定時期				
				第18期 2015年 7月期	第19期 2016年 1月期	第20期 2016年 7月期	第21期 2017年 1月期	第22期以降 2017年 7月期以降
オフィス	定期借家	91.3	8.7%	19.8	5.4	23.0	14.8	28.0
	普通借家	709.5	67.2%	-	75.7	124.2	246.9	262.6
	用途別計	800.8	75.8%	19.8	81.1	147.3	261.7	290.7
住宅	定期借家	31.2	3.0%	4.7	2.3	2.9	9.0	12.1
	普通借家	90.5	8.6%	1.5	2.9	34.5	-	51.4
	用途別計	121.8	11.5%	6.3	5.2	37.5	9.0	63.6
商業等	事業用定期借地	102.4	9.7%	-	-	-	102.4	-
	普通借家	17.9	1.7%	-	-	-	-	17.9
	用途別計	120.3	11.4%	-	-	-	102.4	17.9
小計		1,043.0	98.8%	26.2	86.4	184.9	373.2	372.2
店舗・駐車場等		12.8	1.2%					
合計		1,055.9	100%					

- (注1) 2015年1月31日時点での月額賃料です。なお、2015年1月31日時点で確定している退去を反映しています。
- (注2) 賃料固定型マスターリースについては、2015年1月31日時点で実際に貸室を使用しているテナントの月額賃料に基づき計算しています。また、共有物件については、共有持分割合を乗じて計算しています。
- (注3) 業種の分類は資産運用会社で設定しています。

(注) 2015年1月31日時点での月額賃料です。なお、2015年1月31日時点で確定している退去を反映しています。

## 3-6 高級賃貸住宅マーケット

### 高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移

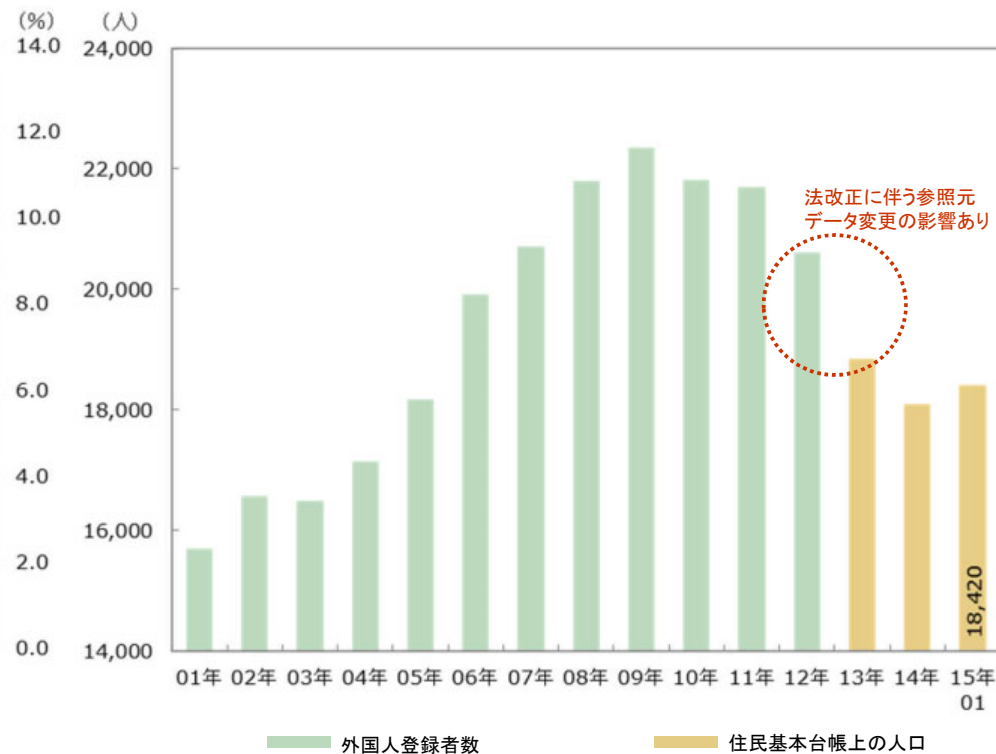


(出所) ケン不動産投資顧問株式会社「KEN Residential Market Report」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注) 月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としており、港区の平均成約賃料は管理費を含む成約賃料です。年ベースの港区の平均空室率は各年1～3月、4～6月、7～9月及び10～12月の各値の平均、港区の平均成約賃料は年平均を採用しています。半期ベースの港区の平均成約賃料及び港区の平均空室率は、1～6月を上期、7～12月を下期とし、上期については1～3月及び4～6月の各値の平均、下期については7～9月及び10～12月の各値の平均を採用しています。

・ 港区の高級賃貸住宅マーケットは、空室率が過去10年間の平均前後で安定しており、賃料は上昇傾向となっている

### 港区の外国人人口推移



(出所) 東京都総務局統計部「外国人人口」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注1) 「外国人人口」は、2012年までは法務省所管の外国人登録者数でしたが、法改正に基づき外国人登録制度が廃止されたことに伴い、それ以降は総務省所管の住民基本台帳上の人口となっています。そのため、必ずしもデータの連続性がありません。

(注2) 年ベースにおいては各年1月1日時点の外国人人口を採用しています。

・ 金融危機以降の外国人人口の減少に反転傾向が見られる

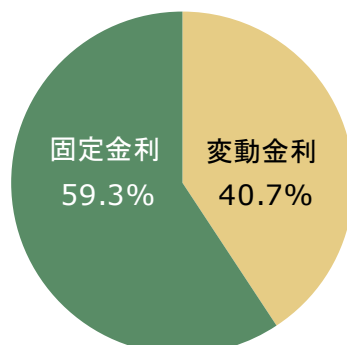
## 3-7 財務関連情報(2015年1月31日時点)

### 有利子負債長短比率、固定化比率

第17期末長短比率



第17期末固定化比率



### 主な財務指標

	第16期末 2014年7月31日	第17期末 2015年1月31日
有利子負債残高	126,200百万円	130,200百万円
短期借入金	—	—
長期借入金	101,200百万円	106,200百万円
投資法人債	25,000百万円	24,000百万円
LTV(帳簿価額ベース) <sup>(注1)</sup>	47.9%	44.1%
LTV(鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	48.7%	43.8%
DSCR <sup>(注3)</sup>	7.2倍	9.0倍
平均残存年数	2.6年	3.2年
期末加重平均金利	0.93%	0.79%

### 有利子負債(借入先別)残高及び比率

借入先	残高	借入比率
みずほ銀行	15,698百万円	14.8%
三菱東京UFJ銀行	15,698百万円	14.8%
三菱UFJ信託銀行	15,698百万円	14.8%
三井住友銀行	15,075百万円	14.2%
三井住友信託銀行	12,901百万円	12.1%
あおぞら銀行	5,250百万円	4.9%
日本政策投資銀行	4,950百万円	4.7%
農林中央金庫	4,700百万円	4.4%
福岡銀行	4,500百万円	4.2%
りそな銀行	3,830百万円	3.6%
新生銀行	2,900百万円	2.7%
広島銀行	1,500百万円	1.4%
みずほ信託銀行	1,500百万円	1.4%
大分銀行	1,000百万円	0.9%
オリックス銀行	1,000百万円	0.9%
借入金合計	106,200百万円	100%
投資法人債	24,000百万円	
有利子負債合計	130,200百万円	

(注1)「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算出しています。

(注2)「LTV(鑑定評価額ベース)」は、「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額)」にて算出しています。

(注3)「DSCR」は、「金利償却前当期純利益÷支払利息」にて算出しています。

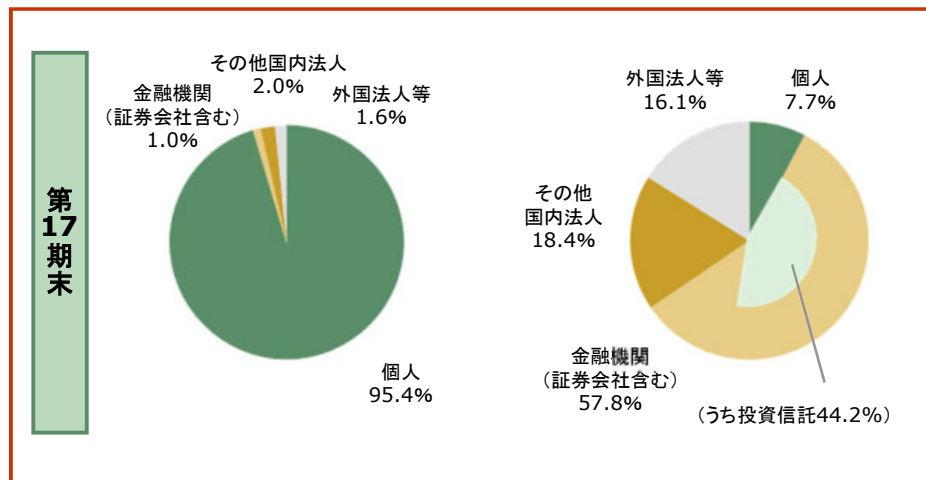
# 3-8 投資主構成(2015年1月31日時点)

## 投資主構成

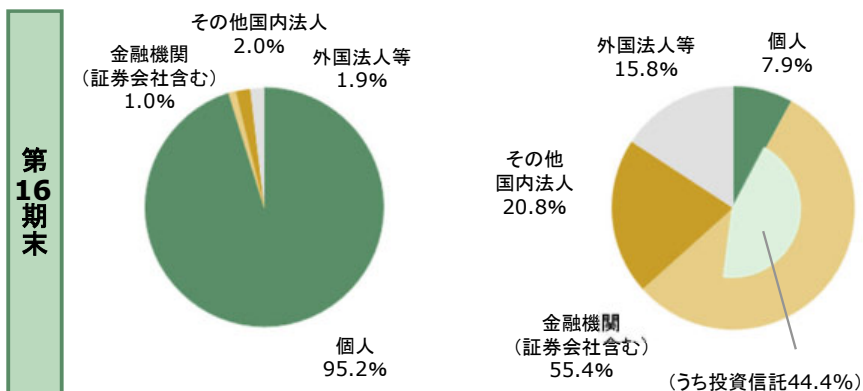
## 上位投資主一覧

投資主数ベース

口数ベース



順位	氏名又は名称	口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	353,811口	22.5%
2	森ビル株式会社	244,590口	15.6%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	198,478口	12.6%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	118,087口	7.5%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	63,834口	4.1%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店	20,410口	1.3%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	16,973口	1.1%
8	四国旅客鉄道株式会社	16,620口	1.1%
9	野村証券株式会社 常任代理人 株式会社三井住友銀行	14,370口	0.9%
10	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 常任代理人 みずほ銀行決済営業部	13,528口	0.9%
上位10位投資主の合計		1,060,701口	67.6%



## 4. 事業環境認識 + MHRの戦略

---





### 不動産市場・貸出態度

- 都心オフィスビルは空室率低下・緩やかな賃料上昇が継続している  
(オフィス市場動向研究会予想: 東京都心5区)  
⇒ 空室率: 4.6%(2015年) → 4.5%(2018年)  
⇒ 賃料指数: 112(2015年) → 123(2018年)
- 売買取引利回りは低下傾向にあるが、金融危機以前のような極端な過熱感ではない  
(日本不動産研究所: 「不動産投資家調査」)  
⇒ 丸の内Aクラスビル  
取引利回り: 3.8%(2014年4月) → 3.7%(2014年10月)
- 不動産業の貸出態度DIは引き続き高水準

- 都心オフィスビル賃料は当面緩やかな上昇継続が予想される
- 物件取得については、相場過熱感の高まりとともに選別投資が必要と判断

### 金利動向・マクロ環境

- 金融緩和政策により長期金利は低位推移しており、コアCPI上昇率は原油安の影響もあり一旦低下  
⇒ 10年国債金利: 0.33%(2015年2月27日)  
⇒ コアCPI: +0.2%(2015年1月:消費税率引き上げ影響除く)
- 景気動向指数CI(2015年1月速報値)は、先行指数が105.1(前月比△0.2pt)、一致指数が113.0(前月比+2.4pt)。消費税率引き上げ影響からの回復傾向が見られる
- マネーストックの伸びがやや緩やかになっている。「毎月勤労統計調査」や「消費動向調査」からは、賃金増加に課題があると見られ、今後の動向が注目される

- 賃金の継続増加を伴うCPI上昇率の一定水準の到達・維持には、ある程度時間が必要であると推察され、長期金利の上昇も当面は限定的と予想(→財務体質強化に有利な環境)

### MHRの戦略 ⇒ 「新運用方針2013」を継続推進

- スポンサー物件パイプラインを活用した外部成長を推進
- 負債デュレーション長期化を推進。固定金利比率は徐々に引き上げる方針
- 引き続き、1口当たり分配金・NAV及び時価総額の「継続的向上」を目指す

## 新運用方針2013

### 基本方針「配当重視の運用」

#### 方針① 外部成長の推進

- ・東京都心プレミアム物件中心
- ・スポンサー物件パイプライン活用
- ・ポートフォリオNOI利回りの更なる向上
- ・含み損益の更なる改善

#### 方針② 財務体質の更なる強化

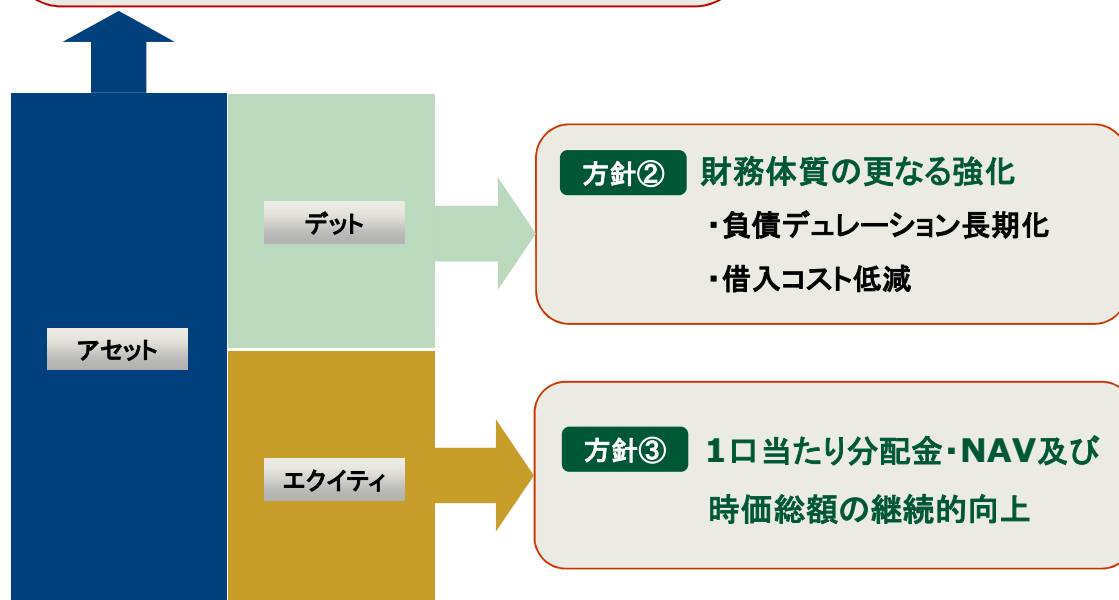
- ・負債デュレーション長期化
- ・借入コスト低減

#### 方針③ 1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

新運用方針2013  
開始時  
(2013年1月期の数値)

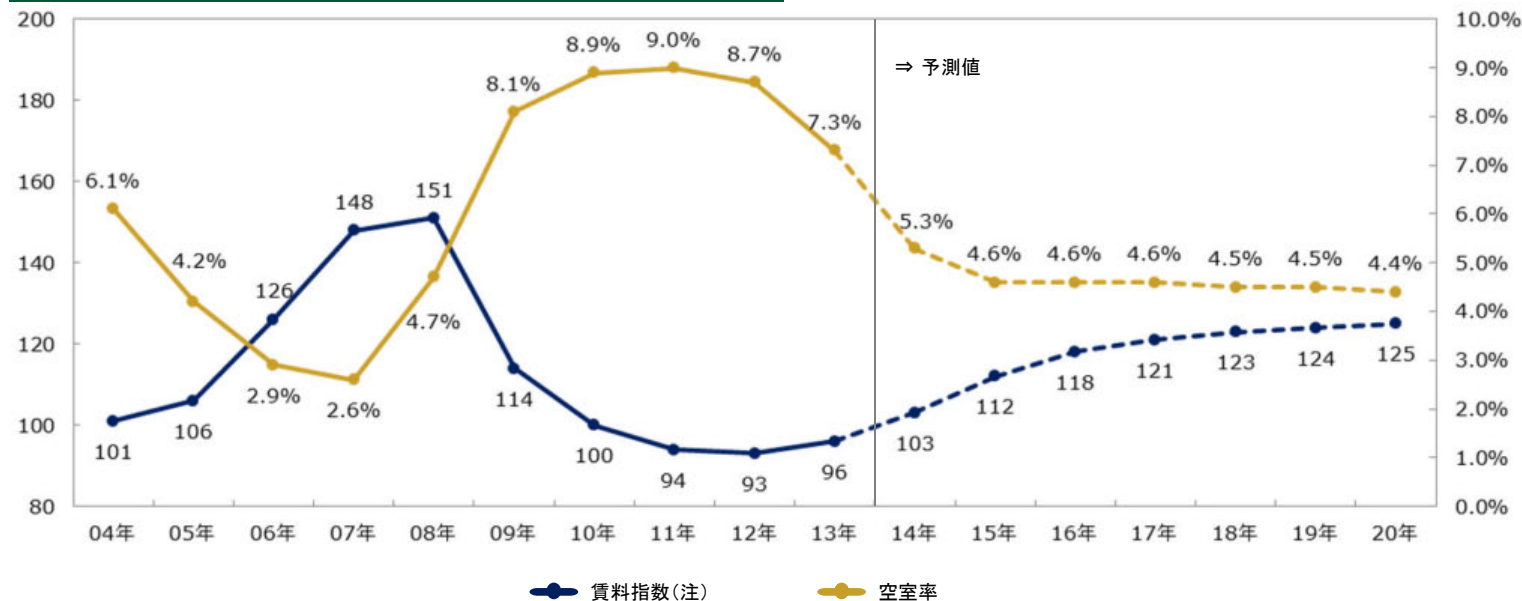
第17期  
(2015年1月期)

資産総額 (取得価格ベース)	2,108億円	→	2,817億円
ポートフォリオ NOI利回り	3.8%	→	4.0%
含み損益	△134億円	→	23億円
負債デュレーション (平均残存年数)	1.8年	→	3.2年
総有利子負債コスト	1.9%	→	1.2%
1口当たり分配金	1,833円/口	→	2,400円/口 (2016年1月期予想)
1口当たりNAV	78,434円	→	99,665円
時価総額	1,122億円	→	2,519億円 (2015年3月10日)



## 4-3 マーケット関連情報①

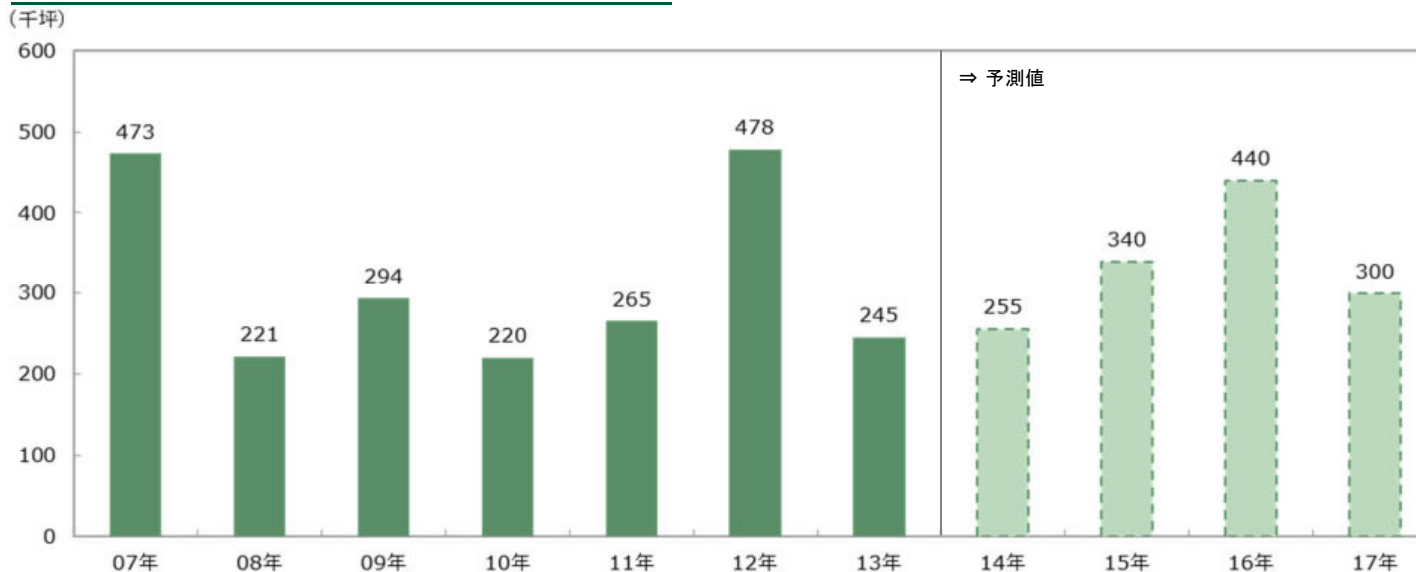
### オフィスビルの賃料及び空室率推移(都心5区)



(出所) オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2014~2020年、2025年)・2014秋」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注) 都心5区の大・中型ビル(基準階面積100坪以上)が対象です。また、都心5区賃料指数は、2010年の賃料を100とする指数です。

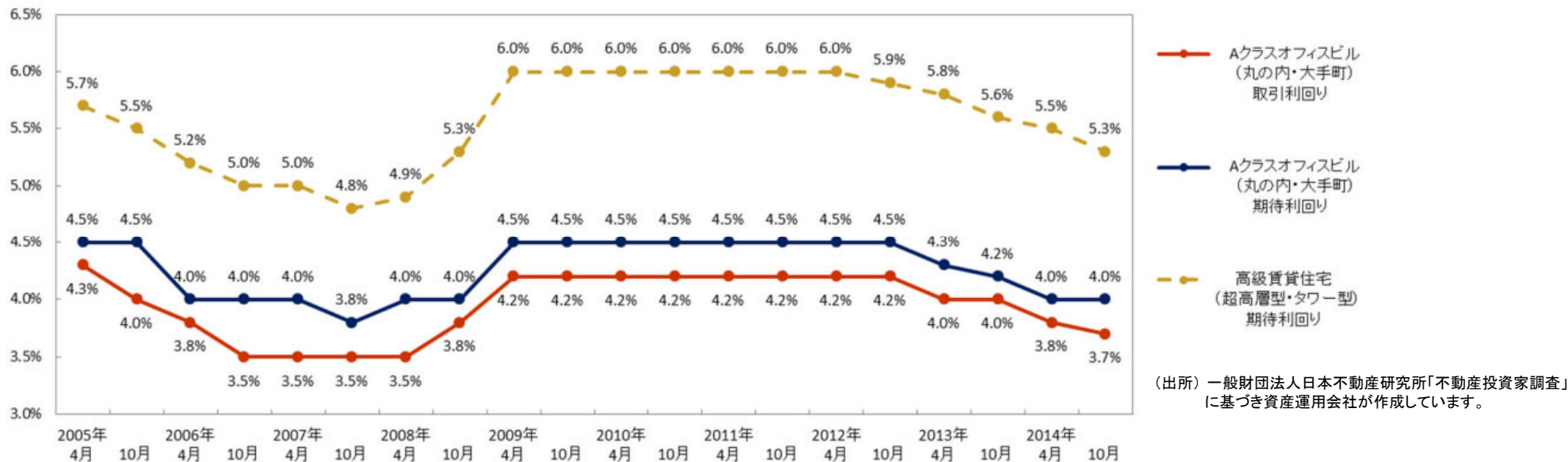
### オフィスビルの新規供給面積(都心5区)



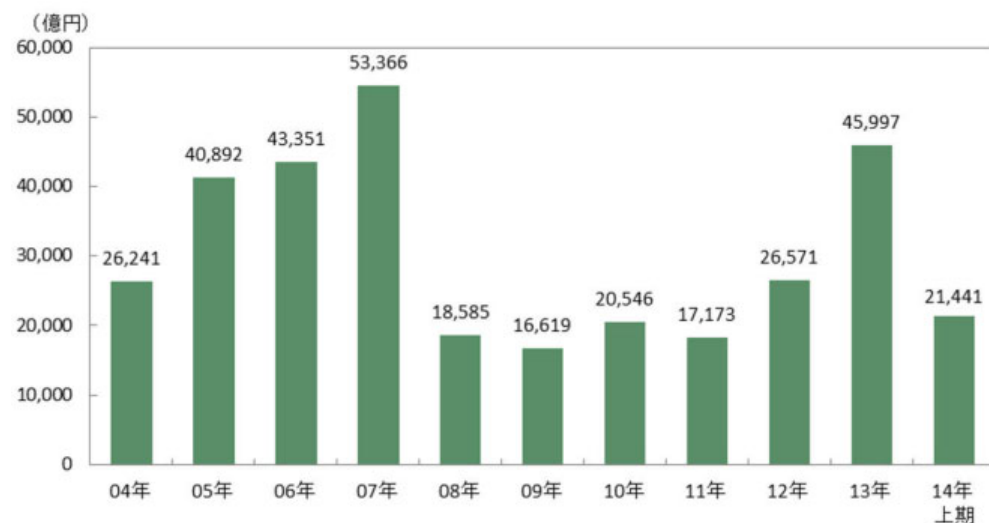
(出所) オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2014~2020年、2025年)・2014秋」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 4-4 マーケット関連情報②

### 不動産投資利回りの推移

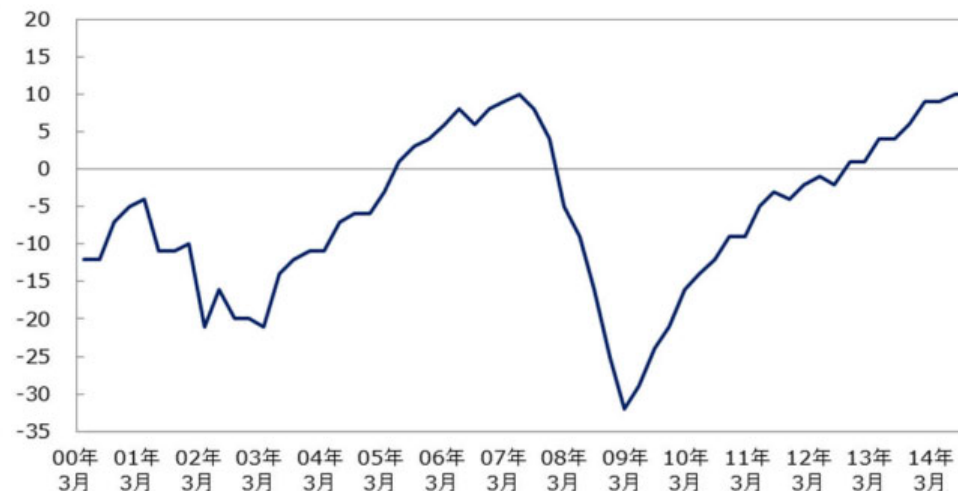


### 不動産取引額の推移



(出所) 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社のシンクタンク)「不動産売買実態調査」に基づき、資産運用会社が作成しています。

### 貸出態度DI(不動産業)



(出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

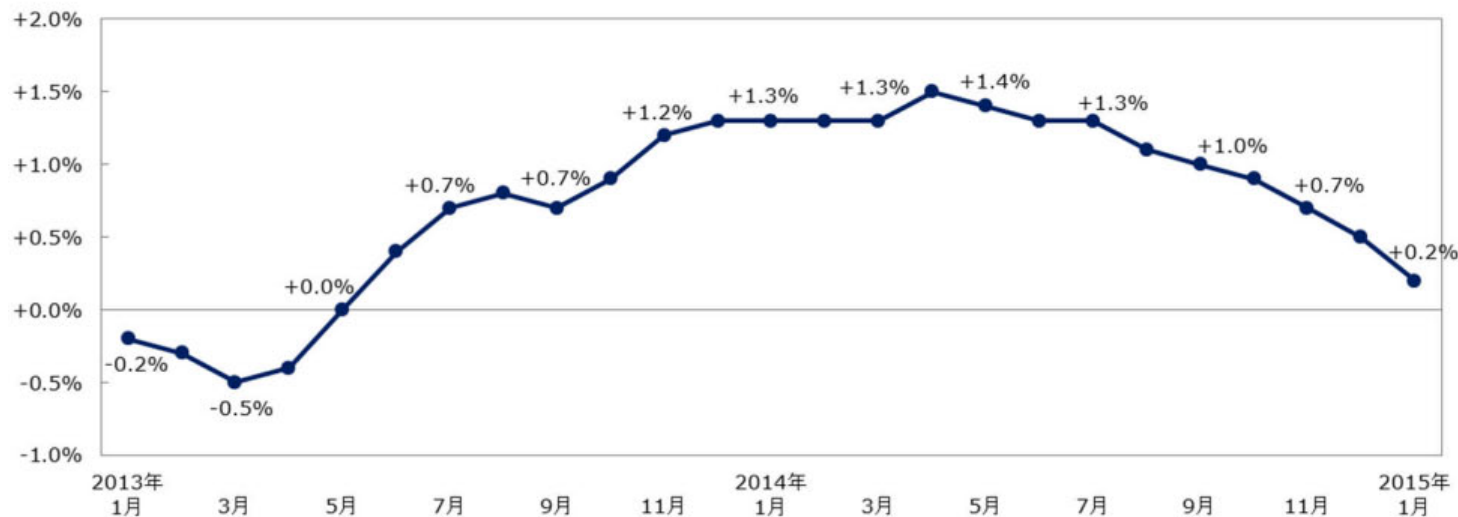
## 4-5 マーケット関連情報③

### 日本10年国債金利の推移



(出所) Bloomberg より資産運用会社が作成しています。

### コアCPIの推移(前年同月比)

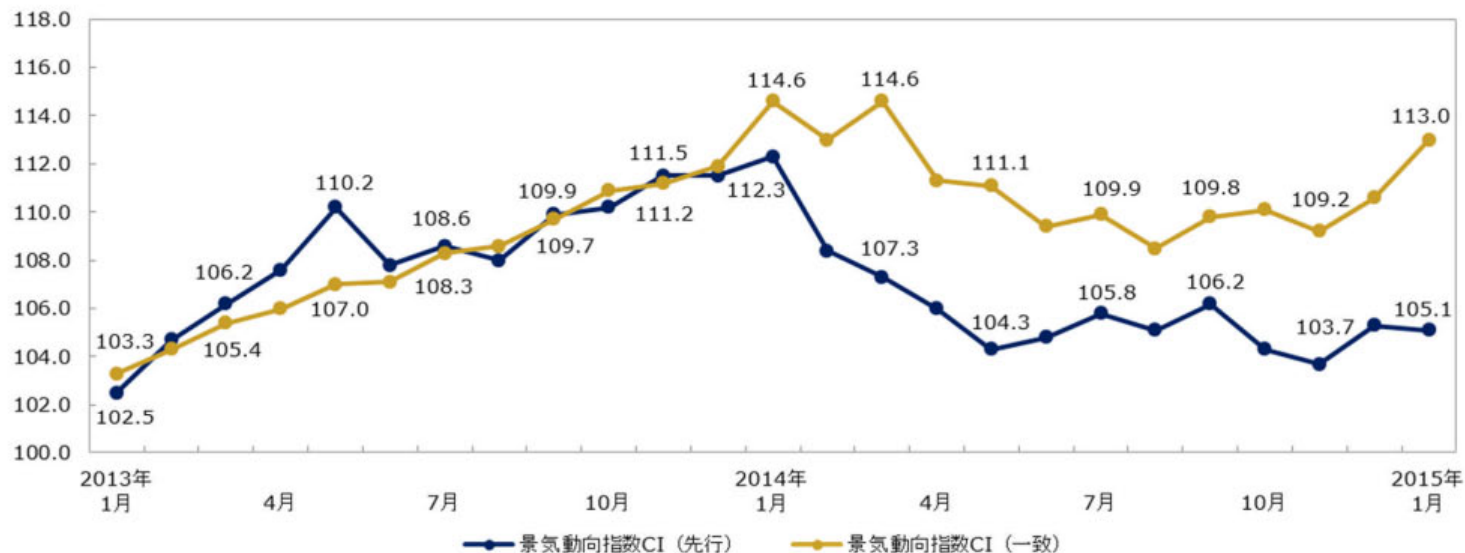


消費税率引き上げの  
直接的な影響を除いたベース

(出所) 総務省統計局「消費者物価指数」及び日本銀行「金融経済月報」に基づき資産運用会社が作成しています。  
(注) 2014年4月以降については「消費税率引き上げの直接的な影響を除いたベース」(日本銀行「金融経済月報」より)にて、作成しています。

## 4-6 マーケット関連情報④

### 景気動向指数CI



2015年1月は速報値

(出所) 内閣府「景気動向指数CI」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注) 2010年を100とする指数です。

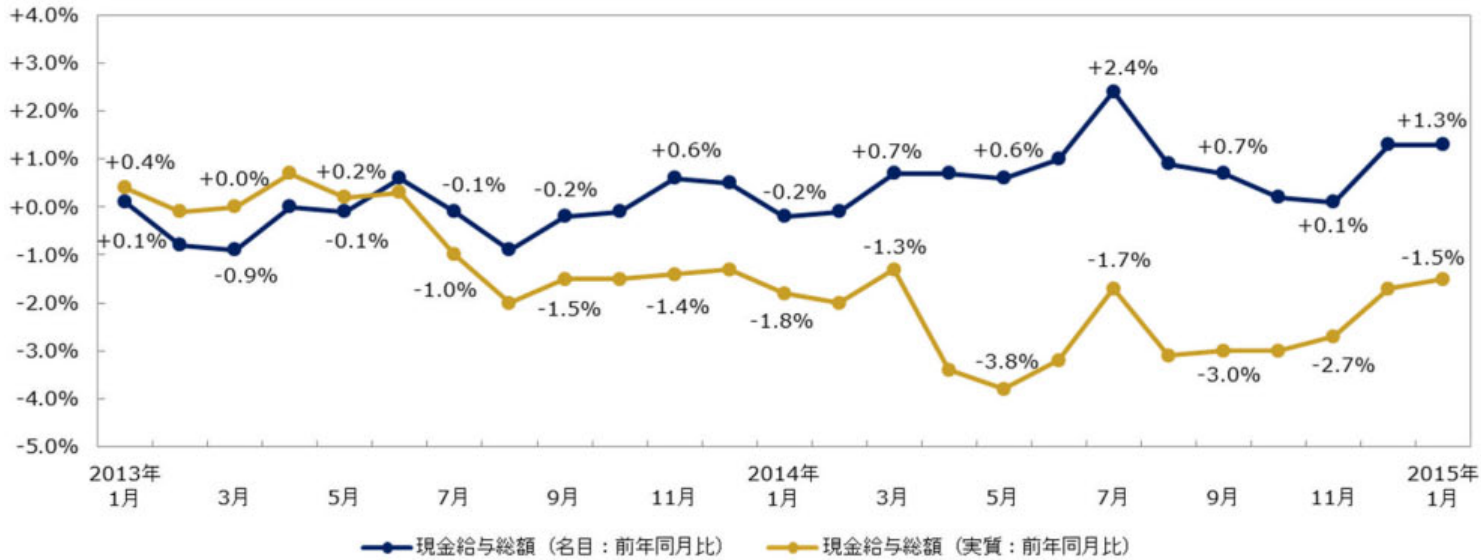
### マネーストック(M3:前年同月比)



(出所) 日本銀行「マネーストック」に基づき資産運用会社が作成しています。

# 4-7 マーケット関連情報⑤

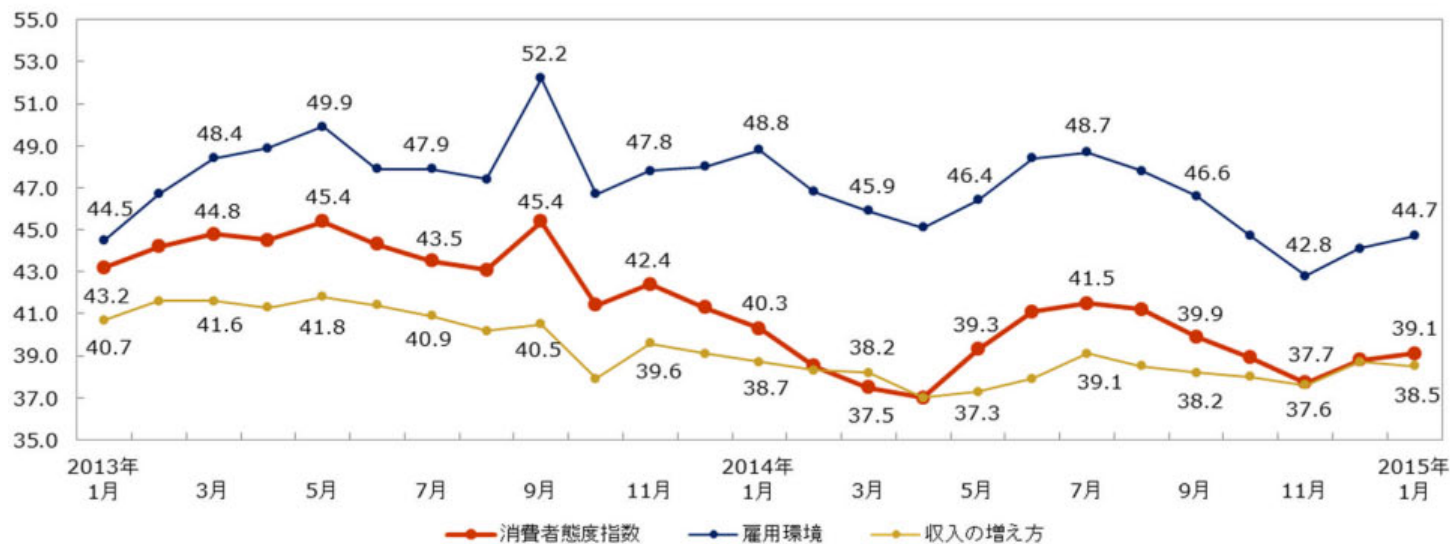
## 現金給与総額



2015年1月は速報値

(出所) 厚生労働省「毎月勤労統計調査(全労働者:事業所規模5人以上)」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 消費動向調査



(出所) 内閣府「消費動向調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 5. Appendix

---





## 5-1 サステナビリティへの取り組み

### サステナビリティに関する方針

森ヒルズリート投資法人及び森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、森ビルグループの都市づくり理念である「Vertical Garden City: 立体的な緑園都市」を理想とし、「環境」・「BCP」・「資産価値の維持向上」に配慮した不動産投資運用を行います。

#### 「環境」

- ・都市と自然との共生の推進(緑化推進等を通じた小自然の創出)
- ・都市の低炭素化の推進(エネルギー効率の高い各種システムの導入等)
- ・資源循環の推進(3R 活動:Reduce, Reuse, Recycle)

#### 「BCP」

- ・耐震性、防災備蓄倉庫、非常用電源等のハード面の充実
- ・災害時の物件管理体制等のソフト面の充実

#### 「資産価値の維持向上」

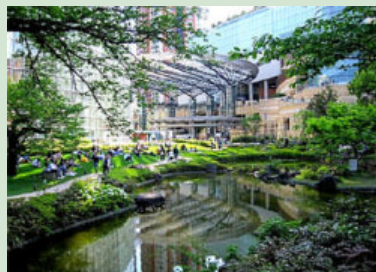
- ・質の高い不動産への投資
- ・適切な資産価値向上工事の実施

#### 「共通事項」

- ・法令適応と管理体制の整備
- ・サステナビリティ教育・啓蒙活動の実施
- ・サステナビリティ情報の開示

#### 六本木ヒルズ、アークヒルズ『都市のオアシス』に初認定

公益財団法人都市緑化機構より、緑地の公開性・市民性、安全性、環境貢献度を評価する『都市のオアシス』認定制度において、初年度の認定緑地に選定されました。



#### ＜環境に関する方針＞

##### 1. 都市と自然との共生

都市を立体的に活用、地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、鳥のさえずりや虫の音が聞こえる、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. 都市の低炭素化

多彩な都市機能を立体的に複合させ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します。「都市」のトータルかつ高品質なマネジメントにより、運営を通じた低炭素化への努力を継続します。

##### 3. 資源循環

3R活動(Reduce, Reuse, Recycle)を推進し、資源循環型都市の形成を目指します。

##### 4. 法令適応と環境管理体制の整備

環境関連法規制の動向を常に注視し、その変化に適応します。また、環境推進活動の継続的改善のため、環境管理体制を整備しこれを維持します。

##### 5. 環境教育・啓蒙活動の実施

環境推進活動の実効性を上げるため、従業員への環境教育・啓蒙活動を実施します。また、施設利用者に対しても施設を通じた環境啓蒙活動を実施します。

##### 6. 環境情報の開示

環境理念や方針、環境活動情報などの情報開示に努め、社会とのコミュニケーションを図ります。

## 5-2 優れた環境性能

### 「CASBEE不動産マーケット普及版」で最高ランクを取得

- 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、国土交通省の主導のもと、環境性能の高い不動産を評価することを目的に創設された制度です。
- 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズMORIタワーは最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビルは「Aランク」の認定を受けました。



六本木ヒルズ森タワー

Sランク:★★★★★



アーク森ビル

Sランク:★★★★★



愛宕グリーンヒルズMORIタワー

Sランク:★★★★★

### 「DBJ Green Building 認証」で最高ランクを取得

- DBJ Green Building 認証は、株式会社日本政策投資銀行による環境・社会への配慮を併せ持つ不動産を供給する事業者の先進的な取り組みを評価する認証制度です。
- アークヒルズ サウスタワーは最高ランクである「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたオフィスビル」の認証を取得しました。



アークヒルズサウスタワー

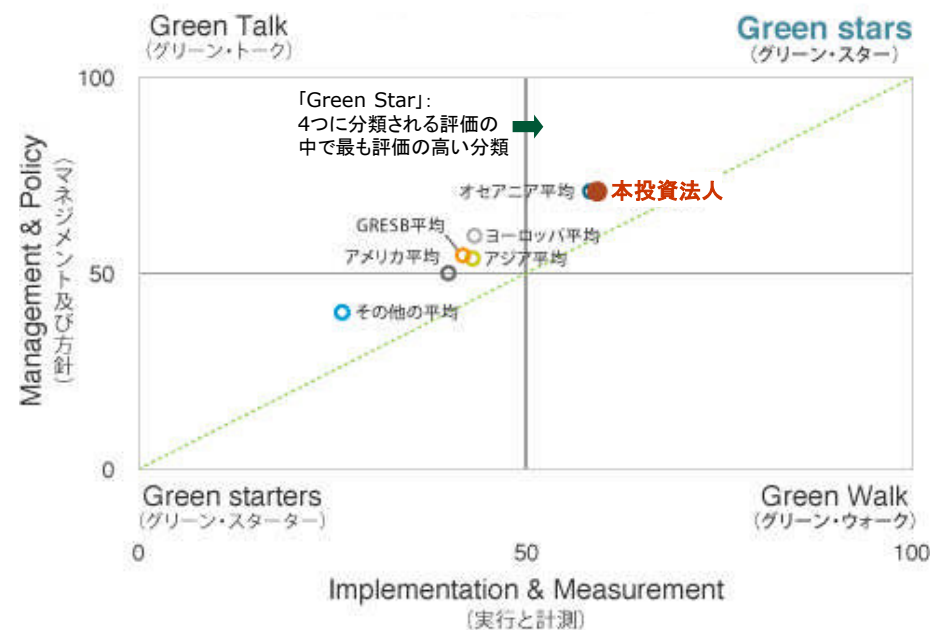
### GRESBにてグリーン・スターの評価を取得

2014年のGRESB調査において、3年連続Green Starの評価を取得しました。



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行うアンケート調査に基づき、不動産会社・不動産運用機関のサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。

### ＜GRESBの4象限モデルにおける地域別スコア＞



(出所) 2014GRESB Reportに基づき資産運用会社が作成しています。

## 5-3 財務指標

財務指標等	前期(第16期) 2014年2月1日 ~2014年7月31日	当期(第17期) 2014年8月1日 ~2015年1月31日	
当期純利益	2,979百万円	3,616百万円	
当期減価償却費	837百万円	892百万円	
当期資本の支出額	100百万円	35百万円	
総資産額	263,310百万円	295,026百万円	
純資産額	127,415百万円	154,140百万円	
1口当たり純資産額(BPS)	92,001円	98,175円	純資産額/発行済投資口数
期末投資口価格	151,100円	166,600円	
発行済投資口数	1,384,925口	1,570,040口	
分配金総額	2,978百万円	3,615百万円	
1口当たり分配金額	2,151円	2,303円	
分配金利回り	2.9%	2.7%	1口当たり分配金額(年換算)/期末投資口価格
FFO	3,816百万円	4,508百万円	当期純利益+当期減価償却費
1口当たりFFO	2,755円	2,871円	(当期純利益+当期減価償却費)/発行済投資口数
年換算	5,557円	5,696円	
FFO倍率	27.2倍	29.2倍	期末投資口価格/1口当たりFFO(年換算)
PER	34.8倍	36.4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	1.6倍	1.7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)	1.1%	1.3%	経常利益/平均総資産額
年換算	2.3%	2.6%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.3%	2.6%	当期純利益/平均純資産額
年換算	4.7%	5.1%	
NAV	123,017百万円	156,479百万円	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	88,826円	99,665円	
NAV倍率	1.7倍	1.7倍	期末投資口価格/1口当たりNAV
有利子負債額	126,200百万円	130,200百万円	
LTV(帳簿価額ベース)	47.9%	44.1%	有利子負債額/総資産額
LTV(鑑定評価額ベース)	48.7%	43.8%	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	181日	184日	

(注) 年換算は、1年を365日として算出しています。

## 5-4 貸借対照表

(千円)

	前期(第16期) 2014年7月31日現在	当期(第17期) 2015年1月31日現在
資産の部		
流動資産	14,378,067	17,439,832
現金及び預金	4,767,774	5,871,909
信託現金及び信託預金	9,217,094	10,802,256
その他	393,198	765,666
固定資産	248,855,850	277,370,241
有形固定資産	217,635,641	245,968,092
無形固定資産	30,656,554	30,656,475
投資その他の資産	563,654	745,673
繰延資産	76,143	216,053
資産合計	263,310,061	295,026,127

(千円)

	前期(第16期) 2014年7月31日現在	当期(第17期) 2015年1月31日現在
負債の部		
流動負債	41,333,123	41,640,681
1年内償還予定の 投資法人債	8,000,000	10,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	31,700,000	30,200,000
その他	1,633,123	1,440,681
固定負債	94,561,446	99,245,319
投資法人債	17,000,000	14,000,000
長期借入金	69,500,000	76,000,000
信託預り敷金及び保証金	8,061,446	9,245,319
負債合計	135,894,570	140,886,000
純資産の部		
投資主資本	127,415,490	154,140,126
出資総額	124,330,988	150,418,135
剰余金	3,084,501	3,721,991
任意積立金	105,244	105,244
当期末処分利益	2,979,257	3,616,747
純資産合計	127,415,490	154,140,126
負債純資産合計	263,310,061	295,026,127

## 5-5 損益計算書

(千円)

	前期(第16期) 2014年2月1日 ~2014年7月31日	当期(第17期) 2014年8月1日 ~2015年1月31日		
営業収益	5,788,116	6,506,600		
賃貸事業収入	5,670,408	6,391,443		
その他賃貸事業収入	117,707	115,157	駐車料収入	17,112
営業費用	1,955,650	2,072,052	付帯収益	97,573
賃貸事業費用	1,641,610	1,783,510	解約違約金	142
資産運用報酬	216,982	196,803	礼金収入	330
役員報酬	5,400	5,400		
資産保管手数料	6,572	6,582		
一般事務委託手数料	15,405	17,484		
その他営業費用	69,680	62,270	管理委託費	267,187
営業利益	3,832,466	4,434,548	公租公課等	387,091
営業外収益	2,958	2,221	水道光熱費	92,167
受取利息	1,287	1,265	修繕費	14,162
未払分配金除斥益	1,596	956	損害保険料	13,264
還付加算金	74	-	信託報酬	5,918
営業外費用	855,099	819,044	減価償却費	891,561
支払利息	470,283	427,978	賃借料	103,816
投資法人債利息	145,793	136,711	その他賃貸事業費用	8,342
投資法人債発行費償却	15,202	14,479		
融資手数料	220,154	210,774		
投資口交付費償却	-	27,253		
その他	3,664	1,848		
経常利益	2,980,324	3,617,725		
税引前当期純利益	2,980,324	3,617,725		
当期純利益	2,979,224	3,616,463		
当期未処分利益	2,979,257	3,616,747		

## 5-6 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)

	前期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日	当期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,216,668	3,821,596
税引前当期純利益	2,980,324	3,617,725
減価償却費	837,243	892,290
投資法人債発行費償却	15,202	14,479
投資口交付費償却	—	27,253
受取利息	△ 1,287	△ 1,265
未払分配金除斥益	△ 1,596	△ 956
支払利息	616,077	564,689
営業未収入金の増減額(△は増加)	18,872	4,156
未収消費税等の増減額(△は増加)	67,754	△ 403,028
営業未払金の増減額(△は減少)	15,353	△ 14,133
未払金の増減額(△は減少)	11,921	△ 10,723
未払費用の増減額(△は減少)	14,804	△ 20,884
未払消費税等の増減額(△は減少)	200,785	△ 166,894
前受金の増減額(△は減少)	21,725	41,904
預り金の増減額(△は減少)	△ 1,792	1,045
前払費用の増減額(△は増加)	55,831	26,413
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 2,356	△ 182,019
その他	30	53
小計	4,848,895	4,390,105
利息の受取額	1,287	1,265
利息の支払額	△ 632,552	△ 568,671
法人税等の支払額	△ 961	△ 1,103
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 100,576	△ 28,061,555
無形固定資産の取得による支出	—	△ 3,870
信託有形固定資産の取得による支出	△ 108,542	△ 29,227,037
信託無形固定資産の取得による支出	△ 446	△ 904
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 14,502	△ 61,079
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	22,914	1,231,336

(千円)

	前期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日	当期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,827,827	26,929,256
短期借入れによる収入	—	2,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 2,000,000
長期借入れによる収入	13,022,000	22,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,022,000	△ 17,000,000
投資法人債の発行による収入	4,969,527	1,981,879
投資法人債の償還による支出	△ 5,000,000	△ 3,000,000
投資口の発行による収入	—	25,923,627
分配金の支払額	△ 2,797,354	△ 2,976,250
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,288,264	2,689,297
現金及び現金同等物の期首残高	12,696,604	13,984,868
現金及び現金同等物の期末残高	13,984,868	16,674,166

### 金銭の分配に係る計算書

(円)

	前期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日	当期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日
I 当期末処分利益	2,979,257,797	3,616,747,766
II 分配金の額	2,978,973,675	3,615,802,120
投資口1口当たり分配金の額	2,151	2,303
III 次期繰越利益	284,122	945,646

# 5-7 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		
期	第16期 2014年7月期	第17期(注3) 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	99.4%	△ 0.6PT	100%	100%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	18	18	0	1	1	0
取得価格	57,280,000 (取得前47,390,000)			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
賃貸事業収入	1,174,311	1,431,297	256,986	1,271,693	1,271,693	—	616,903	621,068	4,165	666,446	666,446	—
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	115,488	113,565	△ 1,923	289	289	—
不動産賃貸事業収益合計	1,174,311	1,431,297	256,986	1,271,693	1,271,693	—	732,392	734,633	2,241	666,735	666,735	—
管理委託費	84,982	122,722	37,740	6,000	6,000	—	64,089	62,116	△ 1,973	3,000	3,000	—
公租公課等(注1)	64,385	86,793	22,407	72,258	74,092	1,834	31,390	31,343	△ 47	42,560	42,547	△ 13
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	83,756	88,918	5,161	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	370	370	11,737	1,029	△ 10,707	—	—	—
損害保険料	1,624	2,025	400	1,788	1,817	29	1,744	1,773	28	2,039	2,073	33
減価償却費 ①	193,785	229,004	35,219	112,852	89,783	△ 23,069	128,920	129,379	458	175,513	173,256	△ 2,257
その他費用(注2)	71	140	69	2,747	2,745	△ 1	68,749	68,795	46	906	905	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	344,849	440,686	95,837	195,646	174,809	△ 20,837	390,387	383,354	△ 7,032	224,020	221,783	△ 2,237
不動産賃貸事業損益 ②	829,461	990,611	161,149	1,076,046	1,096,883	20,837	342,004	351,279	9,274	442,715	444,952	2,237
NOI ③ (①+②)	1,023,246	1,219,615	196,368	1,188,898	1,186,666	△ 2,232	470,925	480,658	9,733	618,229	618,209	△ 19
年換算NOI	2,063,453	2,419,346	355,892	2,397,503	2,353,985	△ 43,517	949,655	953,479	3,824	1,246,705	1,226,339	△ 20,365
同/取得価格	4.4%	4.2%	△ 0.1PT	3.8%	3.8%	△ 0.1PT	3.5%	3.5%	0.0PT	2.8%	2.8%	△ 0.0PT
資本的支出 ④	22,468	—	△ 22,468	19,916	2,122	△ 17,793	19,177	1,320	△ 17,856	8,051	22,333	14,282
NCF ③-④	1,000,778	1,219,615	218,836	1,168,982	1,184,543	15,561	451,747	479,337	27,589	610,177	595,875	△ 14,302

(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、賃借料、信託報酬、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)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値を記載しています。

## 5-8 物件別収支②

(千円)

物件番号	O-7			O-8			R-1			R-3		
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			元麻布ヒルズ			六本木ファーストプラザ		
期	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期(注3) 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減
日数	181日	184日	3日	—	184日	184日	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	—	100%	100PT	100%	100%	0.0PT	95.5%	100%	4.5PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	—	100%	100PT	100%	95.4%	△ 4.6PT	91.7%	97.1%	5.4PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	—	1	1	7	7	0	40	42	2
取得価格	42,090,000			19,150,000			1,706,440			2,100,000		
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	—	454,287	454,287	62,948	61,738	△ 1,209	67,193	71,679	4,485
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	871	831	△ 40	1,057	—	△ 1,057
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	—	454,287	454,287	63,819	62,569	△ 1,250	68,251	71,679	3,427
管理委託費	2,664	2,664	—	—	33,078	33,078	9,904	9,650	△ 253	13,742	14,423	680
公租公課等(注1)	57,091	70,459	13,368	—	0	0	2,069	2,081	12	7,016	7,043	27
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	0	65	65	981	1,752	770
修繕費	—	—	—	—	—	—	4,632	2,669	△ 1,963	5,914	6,748	834
損害保険料	3,714	3,775	61	—	1,076	1,076	125	127	2	254	258	4
減価償却費①	195,408	195,471	62	—	44,277	44,277	6,680	6,855	174	11,288	11,074	△ 213
その他費用(注2)	37,031	37,053	21	—	86	86	3,730	3,735	4	4,380	3,873	△ 506
不動産賃貸事業費用合計	295,910	309,423	13,513	—	78,518	78,518	27,145	25,186	△ 1,958	43,577	45,174	1,597
不動産賃貸事業損益②	815,855	802,341	△ 13,513	—	375,768	375,768	36,674	37,382	708	24,673	26,504	1,830
NOI③(①+②)	1,011,264	997,812	△ 13,451	—	420,046	420,046	43,355	44,238	883	35,962	37,579	1,616
年換算NOI	2,039,289	1,979,356	△ 59,933	—	833,243	833,243	87,429	87,755	326	72,521	74,545	2,024
同/取得価格	4.8%	4.7%	△ 0.1PT	—	4.4%	4.4PT	5.1%	5.1%	0.0PT	3.5%	3.5%	0.1PT
資本的支出④	13,536	1,497	△ 12,039	—	800	800	3,146	442	△ 2,703	6,790	2,786	△ 4,003
NCF③-④	997,727	996,315	△ 1,411	—	419,246	419,246	40,209	43,795	3,586	29,172	34,792	5,620



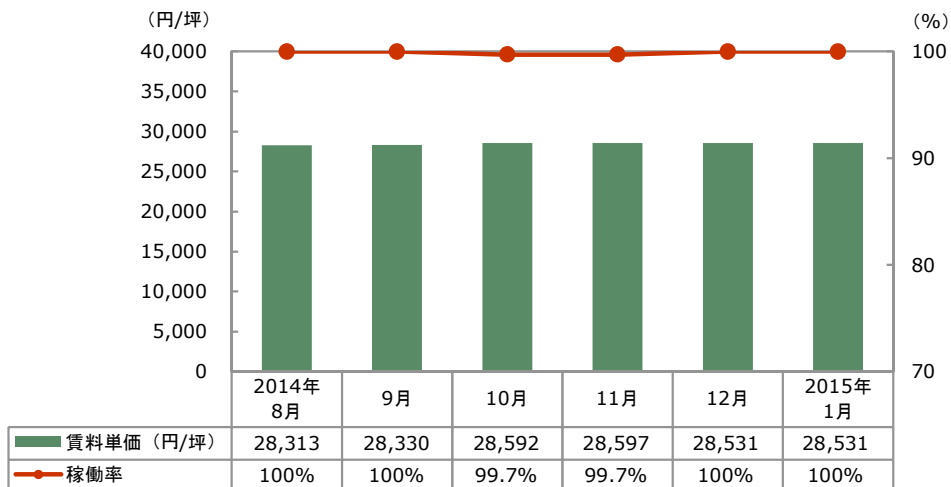
## 5-9 物件別収支③

(千円)

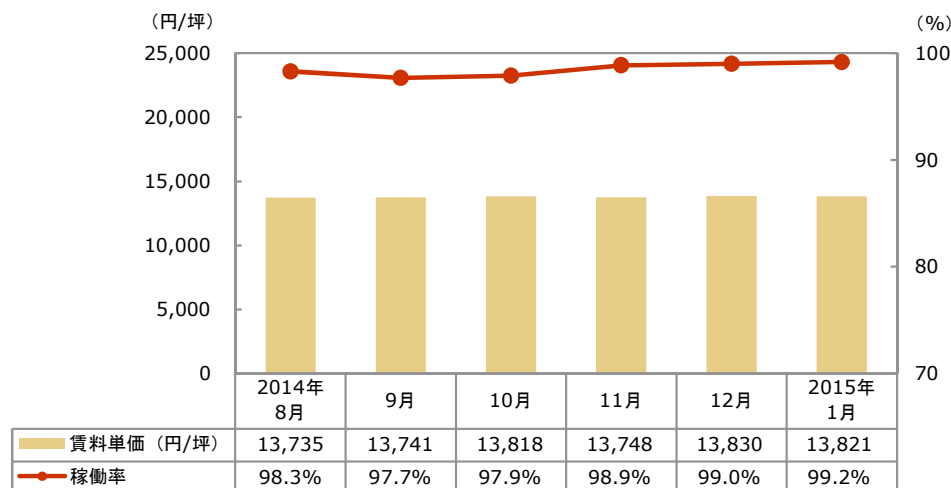
物件番号	R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
	六本木ビュータワー			ラフォーレ原宿(底地)					
物件名称	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期 2015年1月期	増減	第16期 2014年7月期	第17期(注3) 2015年1月期	増減
期	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	91.1%	94.5%	3.4PT	100%	100%	0.0PT	99.5%	99.8%	0.3PT
期中平均稼働率	91.0%	93.2%	2.2PT	100%	100%	0.0PT	99.5%	99.6%	0.1PT
期末エンドテナント総数	84	87	3	1	1	0	154	160	6
取得価格	4,000,000			21,820,000			281,756,440 (取得前252,716,440)		
賃貸事業収入	84,747	87,066	2,319	614,400	614,400	—	5,670,408	6,391,443	721,034
その他賃貸事業収入	—	472	472	—	—	—	117,707	115,157	△ 2,550
不動産賃貸事業収益合計	84,747	87,538	2,791	614,400	614,400	—	5,788,116	6,506,600	718,484
管理委託費	14,892	13,532	△ 1,360	—	—	—	199,275	267,187	67,911
公租公課等(注1)	13,912	10,802	△ 3,110	61,193	61,926	732	351,879	387,091	35,211
水道光熱費	752	1,430	678	—	—	—	85,490	92,167	6,676
修繕費	5,348	3,343	△ 2,004	—	—	—	27,632	14,162	△ 13,470
損害保険料	329	335	5	—	—	—	11,621	13,264	1,642
減価償却費 ①	12,228	12,459	231	—	—	—	836,678	891,561	54,882
その他費用(注2)	11,415	743	△ 10,671	—	—	—	129,031	118,077	△ 10,953
不動産賃貸事業費用合計	58,879	42,647	△ 16,232	61,193	61,926	732	1,641,610	1,783,510	141,900
不動産賃貸事業損益 ②	25,867	44,891	19,023	553,206	552,474	△ 732	4,146,505	4,723,089	576,583
NOI ③ (①+②)	38,096	57,351	19,254	553,206	552,474	△ 732	4,983,184	5,614,651	631,466
年換算NOI	76,824	113,766	36,942	1,115,581	1,095,940	△ 19,641	10,048,963	11,137,759	1,088,796
同/取得価格	1.9%	2.8%	0.9PT	5.1%	5.0%	△ 0.1PT	4.0%	4.0%	△ 0.0PT
資本的支出 ④	3,048	3,961	913	—	—	—	96,135	35,265	△ 60,869
NCF ③-④	35,048	53,389	18,341	553,206	552,474	△ 732	4,887,049	5,579,385	692,336

# 5-10 物件稼働状況

## オフィスの稼働状況



## 住宅の稼働状況



## 賃貸面積上位5テナント(2015年1月31日時点)

エンドテナント名	物件名	賃貸面積 (注)	面積割合
森ビル株式会社	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 愛宕グリーンヒルズ アークヒルズ サウスタワー	104,736.21 m <sup>2</sup>	79.5%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90 m <sup>2</sup>	2.0%
森ビル流通システム株式会社	ラフォーレ原宿(底地)	2,565.06 m <sup>2</sup>	1.9%
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	後楽森ビル	2,116.88 m <sup>2</sup>	1.6%
一般社団法人 日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87 m <sup>2</sup>	1.4%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		113,953.92 m <sup>2</sup>	86.5%

(注) 賃貸面積については、各エンドテナントとの間の賃貸借契約書等に表示された契約面積です。  
また、共有物件については、共有持分割合を乗じて計算しています。

# 5-11 有利子負債一覽(2015年1月31日時点)

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,700	1.43%	2012年3月27日	2015年3月27日
	株式会社三井住友銀行	8,000	0.98%	2012年5月31日	2015年5月31日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行	5,000	1.23% (注)	2012年5月31日	2015年5月31日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行	6,000	0.98%	2012年8月31日	2015年8月31日
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
	株式会社三井住友銀行				
	株式会社あおぞら銀行	2,000	1.19% (注)	2012年8月31日	2016年8月31日
	株式会社新生銀行	9,500	1.04% (注)	2012年11月30日	2015年11月30日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
	三井住友信託銀行株式会社	10,000	0.84% (注)	2013年3月29日	2018年3月31日
	株式会社三井住友銀行				
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.58%	2013年3月29日	2016年3月31日
	オリックス銀行株式会社				
	株式会社広島銀行				
三井住友信託銀行株式会社					
三井住友信託銀行株式会社	1,978				
株式会社三井住友銀行					
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
三井住友信託銀行株式会社	10,500	0.78% (注)	2013年9月30日	2018年9月30日	
株式会社あおぞら銀行					
株式会社日本政策投資銀行					
農林中央金庫					
株式会社福岡銀行					
株式会社りそな銀行	2,600	0.38%	2013年11月29日	2017年11月30日	
株式会社新生銀行					
みずほ信託銀行株式会社					
農林中央金庫					
株式会社広島銀行					
株式会社大分銀行	1,000	0.43%	2013年11月29日	2019年5月31日	
株式会社三井住友銀行					
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	11,400	0.48%	2013年11月29日	2019年11月30日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社日本政策投資銀行				
	農林中央金庫				
	株式会社福岡銀行				
	株式会社新生銀行				
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	11,000	0.38%	2014年5月30日	2019年5月31日
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
	農林中央金庫				
	株式会社福岡銀行				
	株式会社みずほ銀行	2,022	0.43%	2014年5月30日	2020年5月31日
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
	株式会社みずほ銀行				
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000	0.43%	2014年8月1日	2020年5月31日	
三菱UFJ信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行					
三井住友信託銀行株式会社					
株式会社りそな銀行					
株式会社あおぞら銀行	2,000	0.38%	2014年8月29日	2019年8月31日	
株式会社りそな銀行	2,500	0.38%	2014年8月29日	2019年8月31日	
株式会社三井住友銀行	6,000	0.62% (注)	2014年11月28日	2020年11月30日	
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
三井住友信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行	6,500	0.75% (注)	2014年11月28日	2021年11月30日	
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
三井住友信託銀行株式会社					
合計		106,200	-	-	-

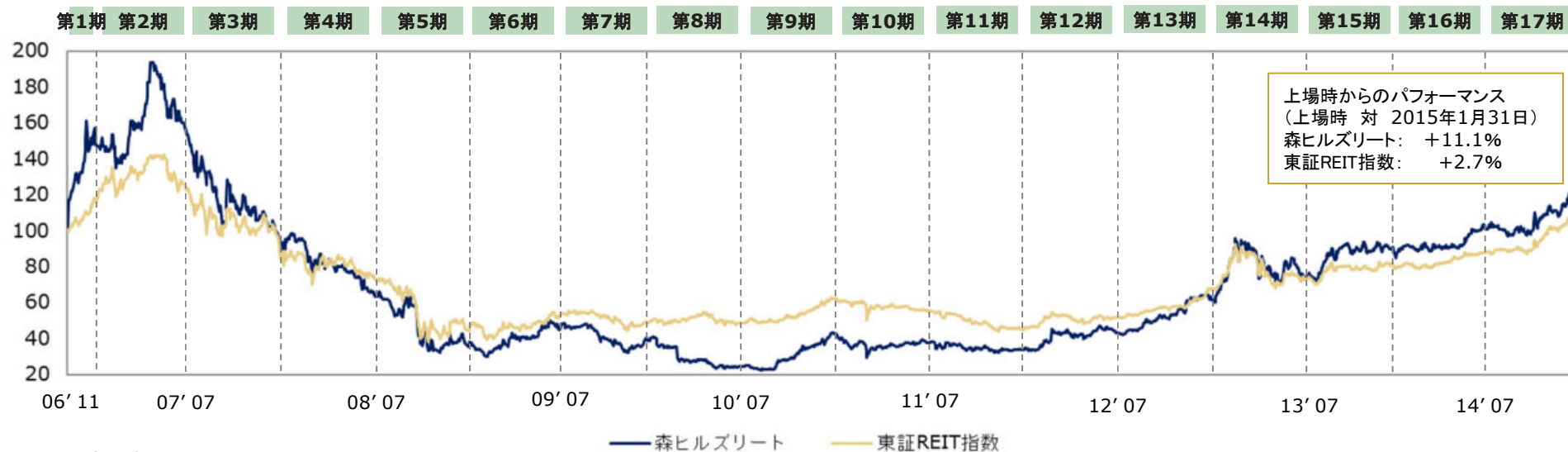
(注) 変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています。表記の利率は固定化後の利率です。

## 投資法人債発行状況

	銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日	
投資 法人債	第4回無担保投資法人債	5,000	1.95%	2010年5月27日	2015年5月27日	
	第6回無担保投資法人債	5,000	0.78%	2012年11月28日	2015年11月27日	
	第7回無担保投資法人債	2,000	0.97%	2012年11月28日	2017年11月28日	
	第8回無担保投資法人債	3,000	0.85%	2013年5月24日	2018年5月24日	
	第9回無担保投資法人債	2,000	1.26%	2013年5月24日	2020年5月22日	
	第10回無担保投資法人債	3,000	0.41%	2014年2月24日	2019年2月22日	
	第11回無担保投資法人債	2,000	0.69%	2014年2月24日	2021年2月24日	
	第12回無担保投資法人債	2,000	0.87%	2014年11月27日	2024年11月27日	
	合計		24,000	-	-	-

# 5-12 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 ~ 2015年1月31日)



(出所) Bloomberg Finance L.P.  
(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

## 上場 ~ 2015年1月31日

期	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

期	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

### (参考: 投資口分割前)

公募・売出価格	750,000円
初値	874,000円

最高値(取引値)	1,460,000円 (2007年5月8日)
最安値(取引値)	168,200円 (2010年8月12日)

### (参考: 投資口分割後)

最高値(取引値)	183,600円 (2015年1月15日)
最安値(取引値)	122,300円 (2014年2月6日)

(注) 2014年2月1日(効力発生日)に投資口5分割を実施

## 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

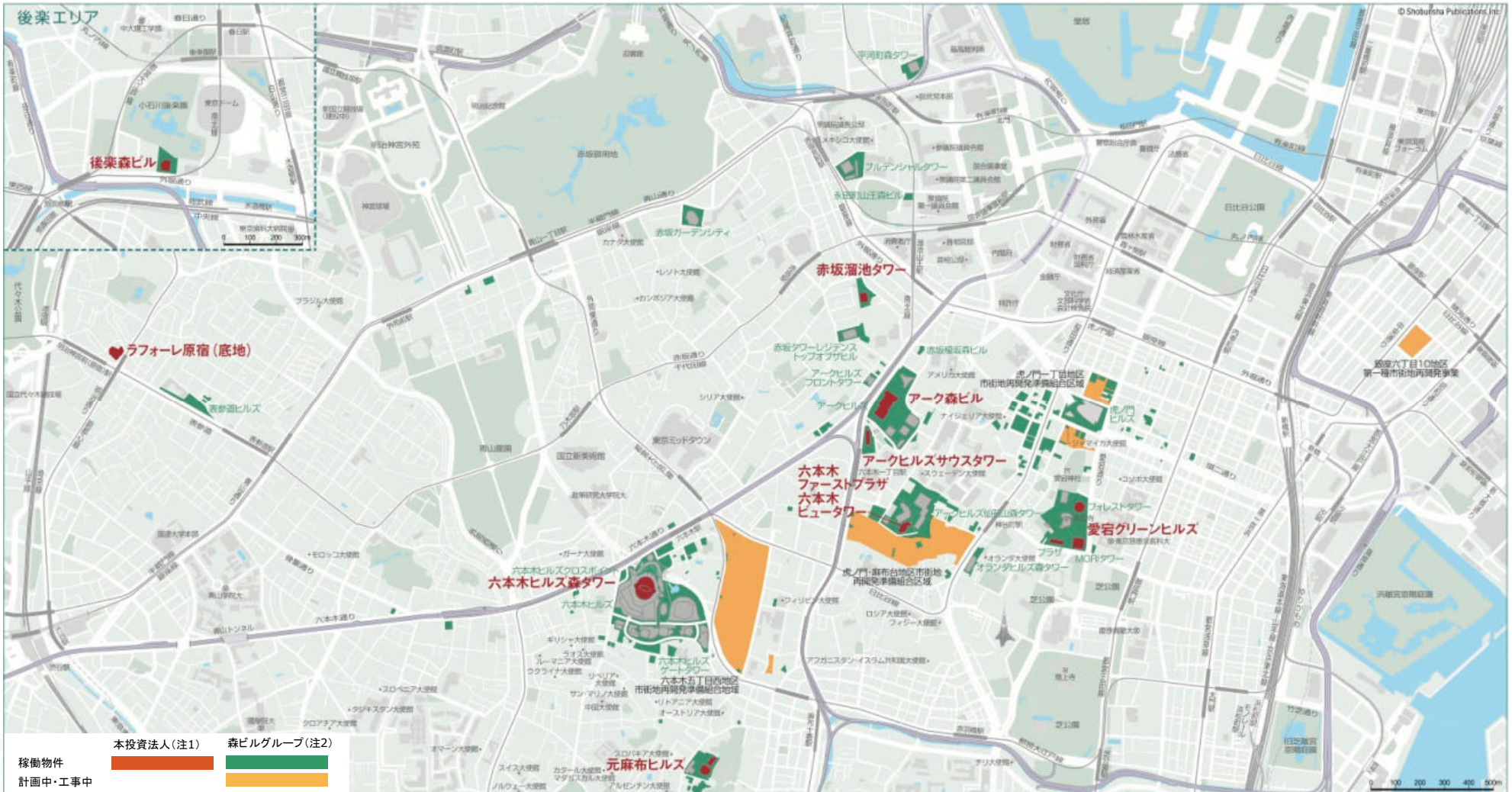
東京都心5区に重点を置いた投資

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

# 5-14 ポートフォリオマップ



(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 2015」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。

# 5-15 ポートフォリオ一覧(2015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)			オフィスビル	住宅			商業施設			
写真														
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			
物件名	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	愛宕グリーンヒルズ MORIタワー フォレストタワー プラザ			アークヒルズサウスタワー	元麻布ヒルズ フォレストタワー フォレストテラスイースト		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)	
所在地	O-0 港区六本木	O-1 港区赤坂	O-4 文京区後楽	O-6 港区赤坂	O-7 港区愛宕 港区虎ノ門			O-8 港区六本木	R-1 港区元麻布	R-3 港区六本木	R-4 港区六本木	S-1 渋谷区神宮前		
竣工年月	2003年4月	1986年3月 <small>2009年大規模リニューアル</small>	2000年3月	2000年9月	2001年7月	2001年10月	2001年7月	2013年7月	2002年5月	1993年10月		—		
築年数	11年9ヶ月	28年10ヶ月	14年10ヶ月	14年4ヶ月	13年6ヶ月	13年3ヶ月	13年6ヶ月	1年6ヶ月	12年8ヶ月	21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4階	地上29階 地下3階	地上6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46,971㎡	約85,266㎡	約60,815㎡	約2,083㎡	約53,043㎡	約54,006㎡		約22,906㎡			
所有形態(注1)	土地	共 (約8.8%)	共 (約10.9%)	借	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (25%)	共 (約3.9%)		共 (約47%)	共 (46%)	所
	建物	区 (約6.8%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)			共 (25%)	区 (約3.2%)		区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	—
PML(注2)	0.59%	0.78%	0.73%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	1.56%	0.57%	1.27%	2.20%	2.20%	—	
耐震性(注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	—	制振	免震	免震	—	—	—	
取得価格	57,280	62,480	27,200	43,930	42,090			19,150	1,706	2,100	4,000	21,820		
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%			100%	100%	100%	94.5%	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) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年3月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) 「平均築年数」の算出において、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4)  
**16.4年**

ポートフォリオPML  
**1.12%**

取得価格合計  
**281,756百万円**