



# 森ヒルズリート投資法人

第20期（2016年7月期）決算説明会資料

2016年9月15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>2. 運用状況</b>	22
投資口価格の推移	3	資産総額の推移（取得価格ベース）	23
当期実績	4	含み損益の推移	24
業績予想	5	期末鑑定評価の概要	25
1口当たり分配金の前期比変動要因	6	賃料単価及び稼働率の推移	26
1口当たり分配金の推移	7	賃料固定型マスターリースの概要	27
1口当たりNAVの推移	8	月別物件稼働状況と賃貸面積上位テナント	28
外部成長	9	財務関連情報（2016年7月31日時点）	29
内部成長	13	有利子負債一覧（2016年7月31日時点）	30
財務運営	15	投資主構成（2016年7月31日時点）	31
東京都心プレミアム物件への投資	17		
東京都心の優位性	20		
		<b>3. 事業環境認識と方針・戦略</b>	32
		事業環境認識	33
		森ヒルズリートの方針・戦略	34
		マーケット関連情報	35
		<b>4. Appendix</b>	41

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・指標等を基に森ビル・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 投資口価格の推移



時価総額

**419億円**  
(2010年9月14日)

**2,730億円**  
(2016年9月5日)

(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。

# 1-2 当期実績

	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期		第20期 2016年7月期
	実績	実績	前期実績比	計画

## 運用状況 (百万円)

営業収益	6,748	7,740	+ 992	7,757
賃貸事業収入	6,622	7,618	+ 996	7,626
その他賃貸事業収入	126	122	△ 4	130
営業費用	2,181	2,600	+ 418	2,643
賃貸事業費用	1,874	2,295	+ 421	2,345
販売費及び一般管理費	307	304	△ 2	297
営業利益	4,566	5,140	+ 573	5,114
営業外収益	2	3	+ 0	2
営業外費用	640	648	+ 8	704
経常利益	3,928	4,495	+ 566	4,412
当期純利益	3,927	4,494	+ 566	4,411

### 前期比変動要因 (第19期 - 第20期)

<b>・営業収益 (+992百万円)</b>	
- 六本木ヒルズ森タワー (第20期取得)	+846
- 第19期取得物件の通期化	+73
- 固定型ML改定・変更 (第20期)	+88
<b>・営業費用 (+418百万円)</b>	
- 六本木ヒルズ森タワー (第20期取得)	+248
- 第19期取得物件の通期化	+18
- 固定型ML改定・変更 (第20期)	+156
<b>・営業外費用 (+8百万円)</b>	
- 支払利息等 (第20期新規借入)	+41
- 投資口交付費償却	+21
- 支払利息等 (既存借入)	△49
- 投資法人債利息等	△5

## 1口当たり分配金

発行済投資口の総口数 (口)	1,570,040	1,750,640	180,600	1,750,640
1口当たり分配金 (円)	2,502	2,567	+ 65	2,520

## その他指標 (百万円)

賃貸事業損益	4,873	5,445	+ 571	5,412
減価償却費	852	966	+ 113	964
NOI	5,726	6,411	+ 684	6,377
NOI利回り	3.9%	3.9%	0.0PT	3.9%
物件取得価格 (運用日数加重平均) <sup>(注)</sup>	290,756	328,350	+ 37,594	328,350

### 第20期変動要因 (計画 - 実績)

<b>・営業利益 (+25百万円)</b>	
- 赤坂溜池タワー (住宅)	+8
- 元麻布ヒルズ	+8
- 六本木ファーストプラザ	+6
<b>・営業外費用 (△56百万円)</b>	
- 支払利息等 (第20期新規借入)	△32
- 支払利息等 (既存借入)	△21

(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定しています。

# 1-3 業績予想

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	
	実績	予想	前期実績比

## 運用状況 (百万円)

営業収益	7,740	8,235	+ 495
賃貸事業収入	7,618	8,029	+ 410
その他賃貸事業収入	122	206	+ 84
営業費用	2,600	3,040	+ 440
賃貸事業費用	2,295	2,730	+ 434
販売費及び一般管理費	304	310	+ 5
営業利益	5,140	5,195	+ 54
営業外収益	3	1	△ 1
営業外費用	648	643	△ 4
経常利益	4,495	4,552	+ 57
当期純利益	4,494	4,551	+ 57

## 前期比変動要因 (第20期 - 第21期)

<b>・営業収益 (+495百万円)</b>	
- 第20期取得物件の通期化	+285
- 固定型ML改定・変更 (第21期)	+195
- 第20期固定型ML改定・変更の通期化	+26
<b>・営業費用 (+440百万円)</b>	
- 第20期取得物件の通期化	+83
- 固定型ML改定・変更 (第21期)	+268
- 第20期固定型ML改定・変更の通期化	+64
<b>・営業外費用 (△4百万円)</b>	
- 支払利息等 (第20期新規借入の通期化)	+9
- 投資法人債利息等	+3
- 支払利息等 (既存借入)	△17

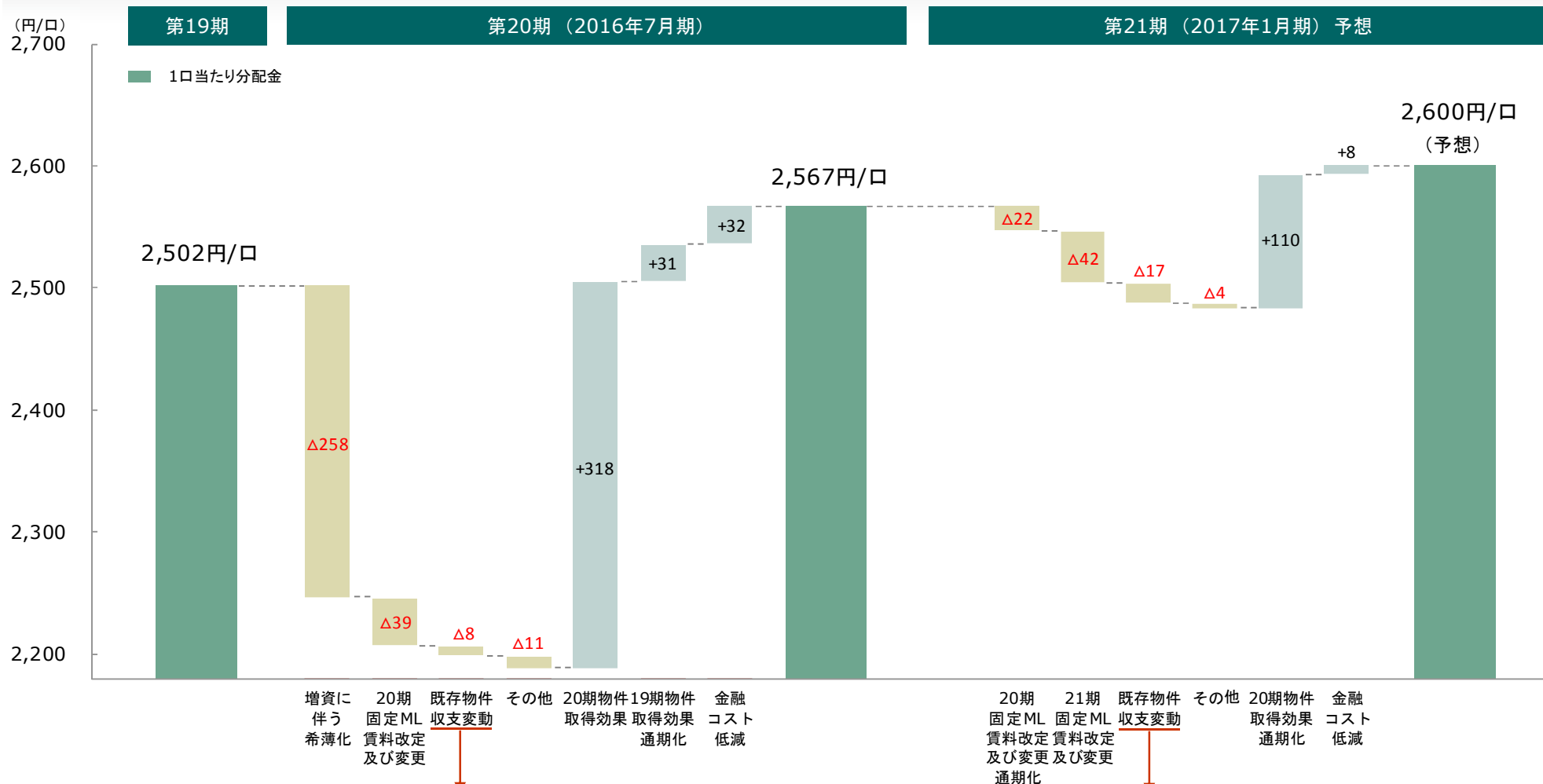
## 1口当たり分配金

発行済投資口の総口数 (口)	1,750,640	1,750,640	—
1口当たり分配金 (円)	2,567	2,600	+ 33

## その他指標 (百万円)

賃貸事業損益	5,445	5,505	+ 60
減価償却費	966	996	+ 30
NOI	6,411	6,502	+ 90
NOI利回り	3.9%	3.8%	△ 0.1PT
物件取得価格 (運用日数加重平均)	328,350	339,856	+ 11,505

# 1-4 1口当たり分配金の前期比変動要因



既存物件収支変動の主な要因:

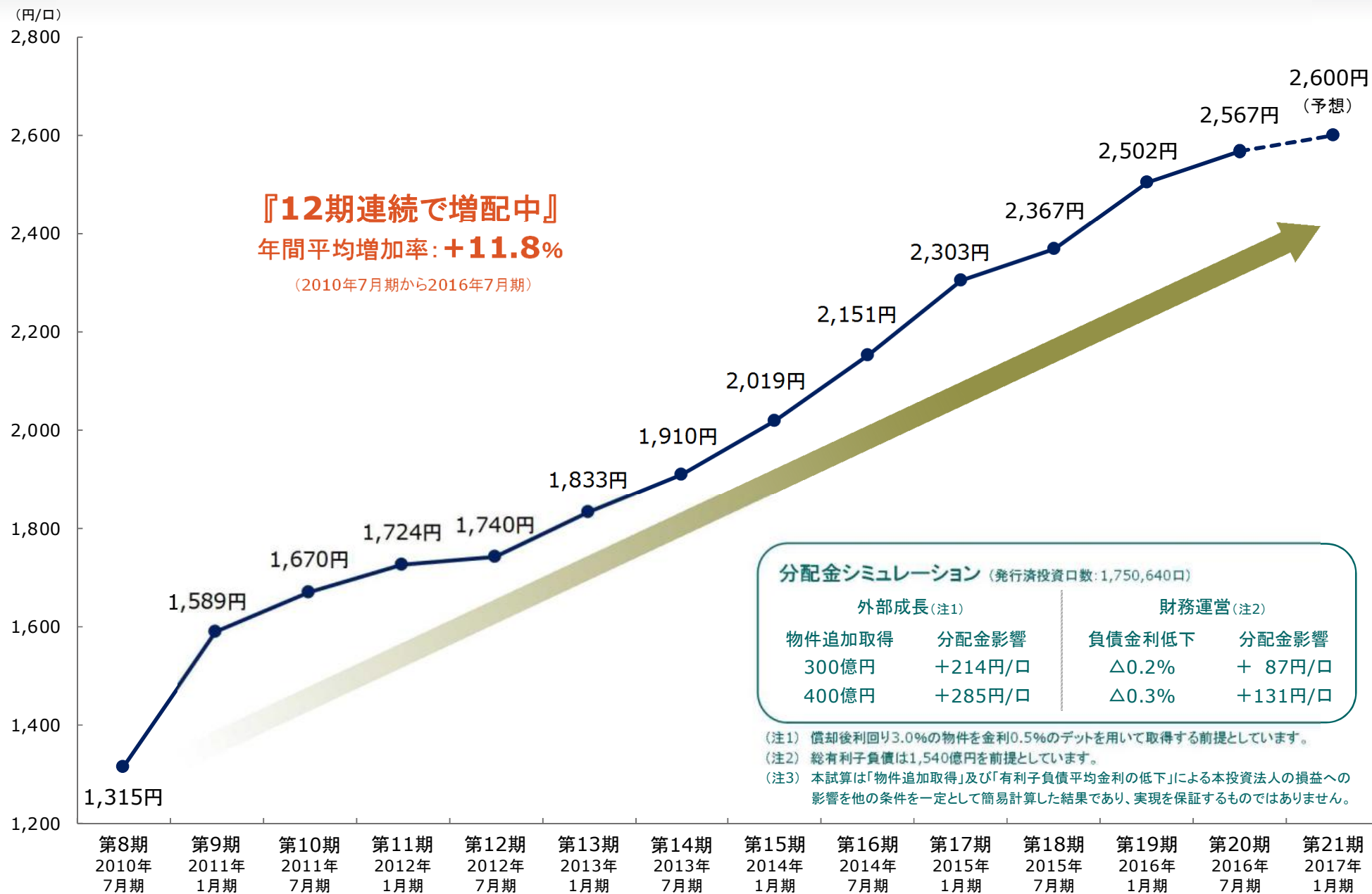
+ 減価償却費の減少	+11
- 第19期取得物件の公租公課費用計上 (3ヶ月分)	△7
- 後楽森ビルにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△7
- 六本木ビュータワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△4

既存物件収支変動の主な要因:

+ 後楽森ビルにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	+13
+ 減価償却費の減少	+8
+ ラフォーレ原宿 (底地)における地代増額改定	+6
- アークヒルズ サウスタワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△26
- 第19期取得物件の公租公課費用計上 (3ヶ月分)	△7
- 修繕費の増加	△7

(注) 各変動要因は、前期比の変動金額を1,750,640口で除した金額を1円単位の概数で記載しています。

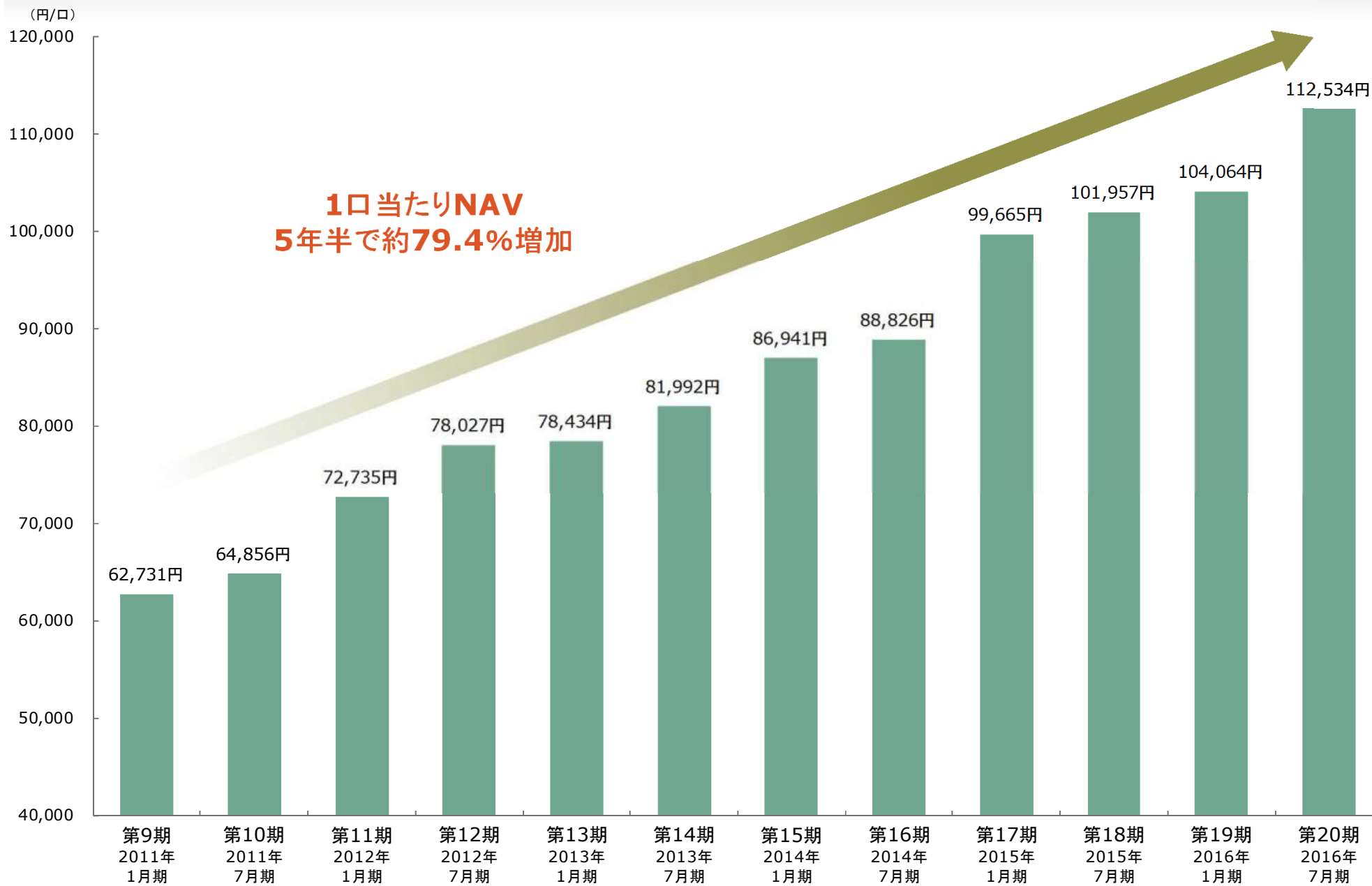
# 1-5 1口当たり分配金の推移



※ 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(2014年2月1日分割)



# 1-6 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(2014年2月1日分割)

# 1-7 外部成長

事業環境認識

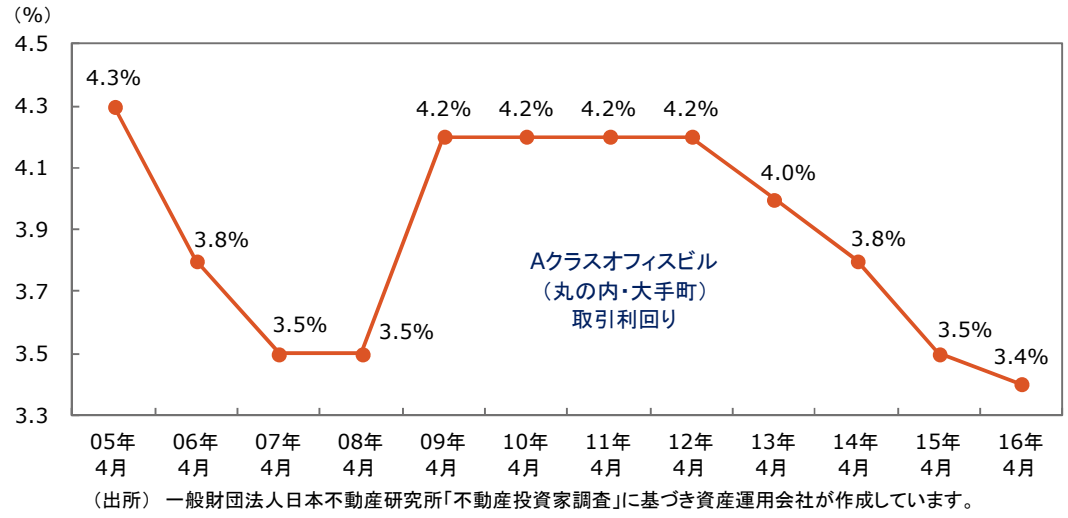
物件取得競争に過熱感も見られ取得価格の水準には十分な注意が必要

(注) 詳細は後段「3.事業環境認識と方針・戦略」を参照

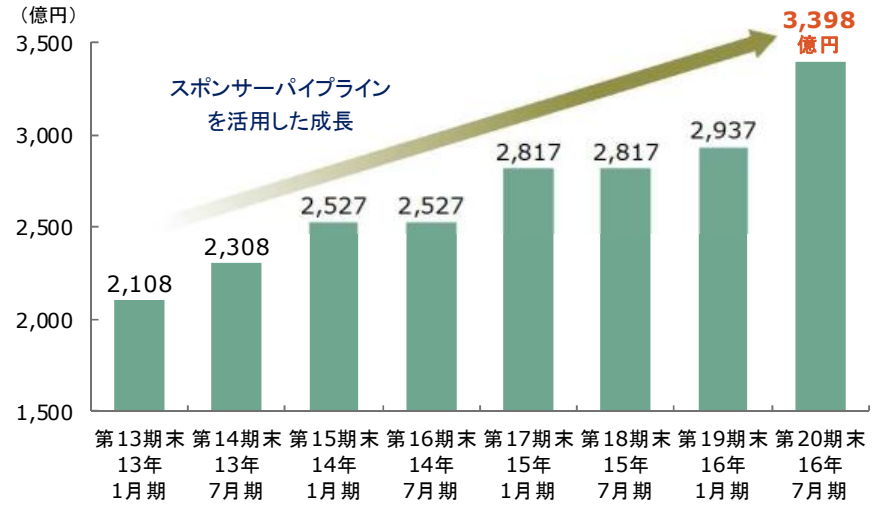
外部成長方針

スポンサーの豊富な物件パイプラインを活用した外部成長に当面注力

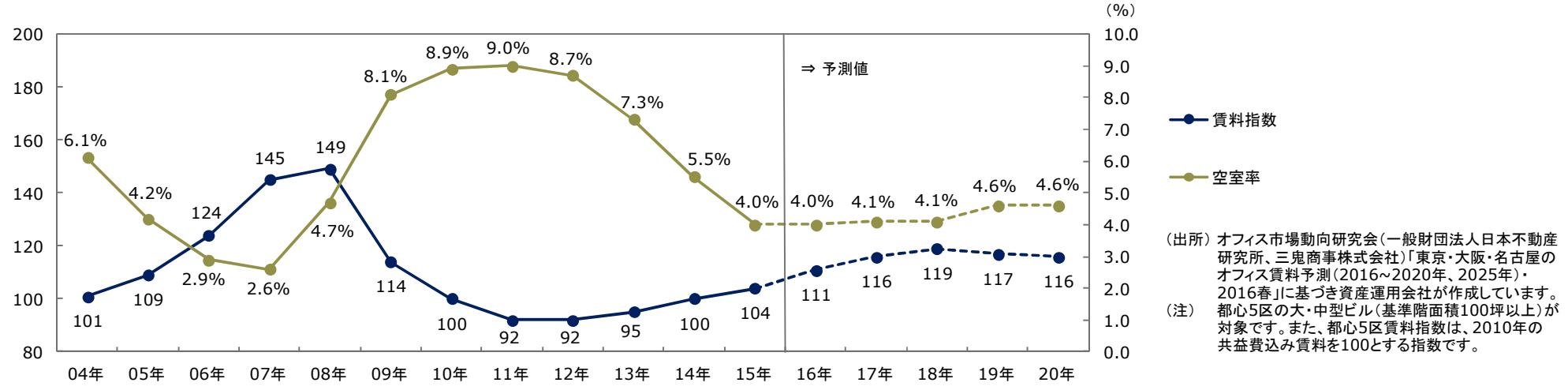
## 不動産投資利回りの推移



## 森ヒルズリート資産総額の推移（取得価格ベース）



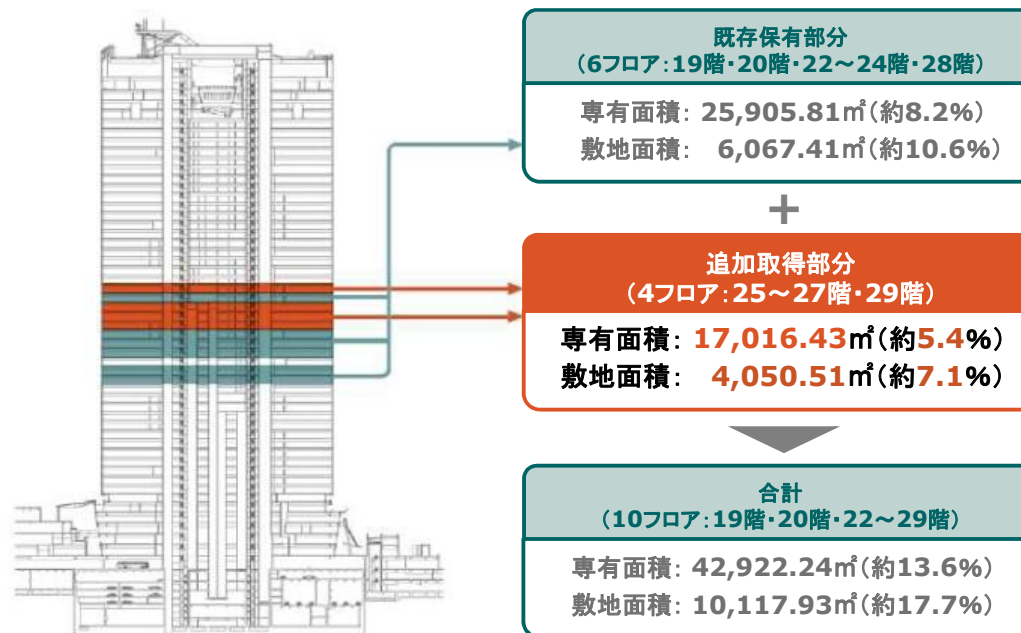
## オフィスの賃料及び空室率推移（都心5区）



## 第20期取得物件の概要（六本木ヒルズ森タワー：4フロア）



<断面図>



<追加取得部分の内訳>

対象区画	25階 (2月1日取得)	26・27・29階 (4月1日取得)	合計
総賃貸可能面積	4,156.66㎡	12,942.64㎡	17,099.30㎡
取得価格 (A)	11,200百万円	34,900百万円	46,100百万円
鑑定評価額	12,800百万円	39,900百万円	52,700百万円
想定賃貸事業収入 ①	550,736千円	1,714,835千円	2,265,571千円
想定賃貸事業費用 ②	123,800千円	385,073千円	508,873千円
想定NOI (B): ①-②	426,936千円	1,329,762千円	1,756,698千円
想定NOI利回り (B)÷(A)	3.8%	3.8%	3.8%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支(減価償却費を除きます。)を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

取得価格合計

461億円

鑑定評価額合計

527億円

想定NOI利回り

3.8%

物件番号 O-0

所在地(住居表示) 東京都港区六本木六丁目10番1号

竣工年月 2003年4月

階数 地上54階・地下6階

延床面積 442,150.70㎡

PML

0.59%

## 森ビルグループの豊富な物件パイプライン

総資産1.8兆円  
(2016年3月末時点)

管理棟数108棟  
(2016年4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<sup>(注1)</sup>

## 最近のプロジェクト（虎ノ門ヒルズエリア）

### A 虎ノ門一丁目地区 第一種市街地再開発事業



敷地面積	約10,100㎡
延床面積	約173,000㎡
用途	事務所/店舗/ ビジネス支援施設/駐車場等
事業者	虎ノ門一丁目地区市街地 再開発組合(注2)
竣工時期	2019年度(予定)

### B 愛宕山周辺地区(I地区) 開発事業



敷地面積	約6,530㎡
延床面積	約122,000㎡
用途	住宅/店舗/ 子育て支援施設/スパ等
事業者	森ビル株式会社
竣工時期	2019年度(予定)

(注1) 一定の適用除外があります。

(注2) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員の1社として参画しています。

## 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 虎ノ門ヒルズ



〈オフィス・住宅・ホテル等〉

### 3 アークヒルズ (本投資法人一部所有)



〈オフィス・住宅・商業等〉

### 4 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〉

### 5 オランダヒルズ



〈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 フォレストテラス 鳥居坂



〈住宅〉

### 8 表参道ヒルズ



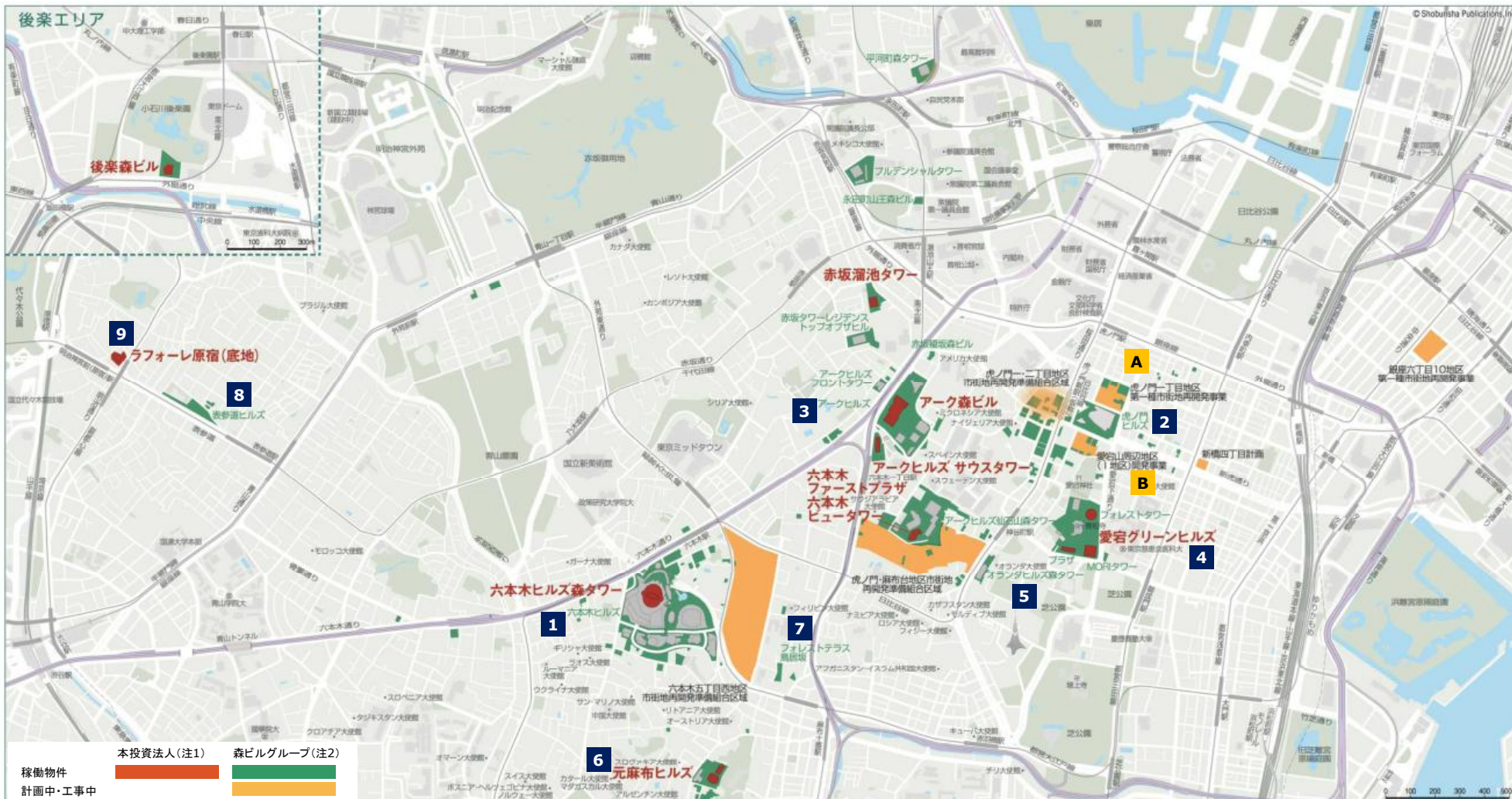
〈商業・住宅〉

### 9 ラフォーレ原宿 (本投資法人底地所有)



〈商業〉

## 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 2016」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。

## 事業環境認識

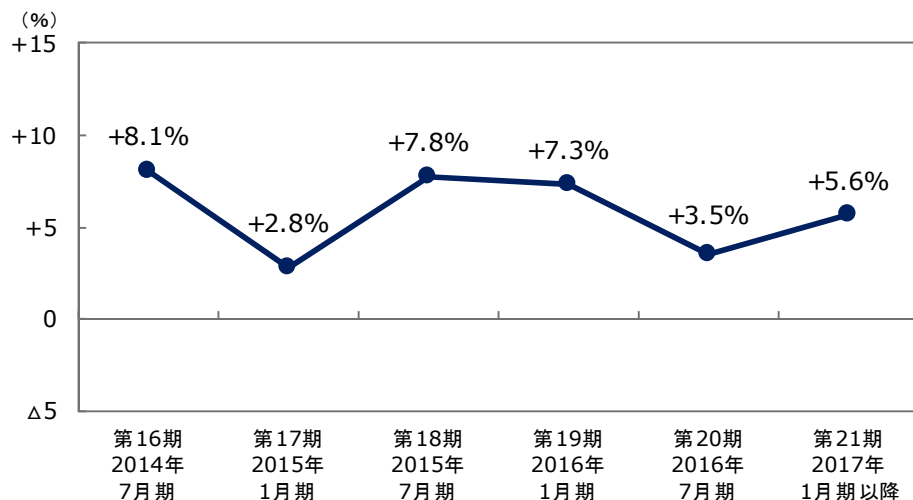
東京都心オフィスビルの賃料は当面緩やかな上昇継続を予想

(注) 詳細は後段「3.事業環境認識と方針・戦略」を参照

## 内部成長方針

着実な賃料増額改定の推進及び市場環境に応じたパススルー化の検討

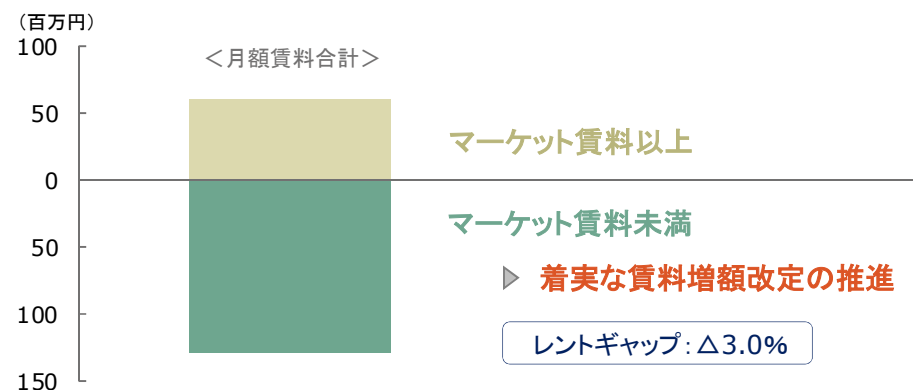
### オフィステナント賃料改定実績 (パススルー型)



	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)	賃料 改定率
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)	19.8 百万円	21.4 百万円	+ 1.5 百万円	+ 7.8%
第19期 (2016年1月期)	2.8 百万円	3.1 百万円	+ 0.2 百万円	+ 7.3%
第20期 (2016年7月期)	23.7 百万円	24.6 百万円	+ 0.8 百万円	+ 3.5%
第21期 (2017年1月期)以降	25.9 百万円	27.3 百万円	+ 1.4 百万円	+ 5.6%

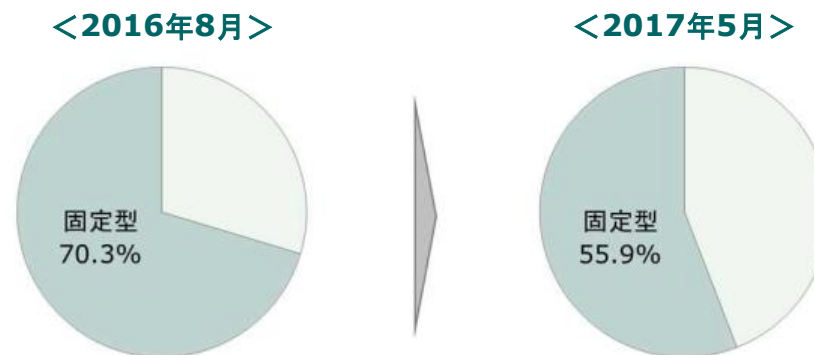
(注) 赤坂溜池タワー(オフィス)のパススルー化を反映しています。

### オフィスマーケット賃料との比較 (パススルー型)



(注1) マーケット賃料は、三幸エステート株式会社のレポートによります。  
 (注2) 「レントギャップ」=「テナント賃料合計」÷「マーケット賃料合計」-1  
 (注3) 赤坂溜池タワー(オフィス)のパススルー化及び2016年7月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。

### 賃料固定型マスターリース比率



愛宕グリーンヒルズ パススルー化の場合

(注) 2016年7月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。

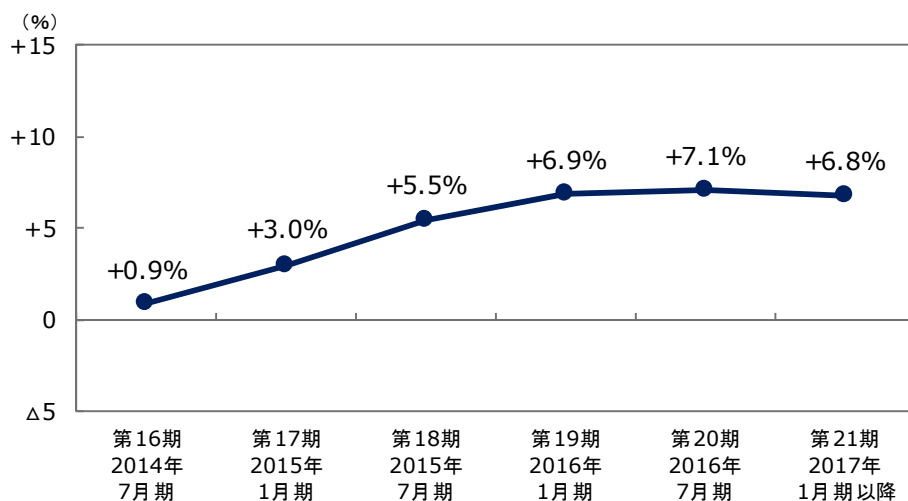
## 月額賃料の内訳及び賃料改定時期

(百万円)

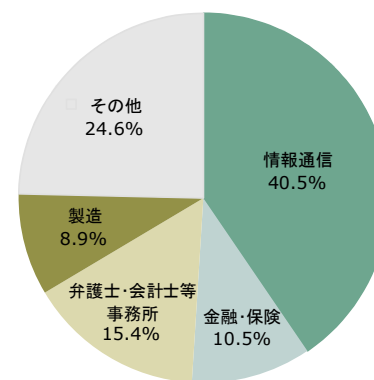
テナント	契約形態	月額賃料 合計	割合	賃料改定時期				
				第21期 2017年 1月期	第22期 2017年 7月期	第23期 2018年 1月期	第24期 2018年 7月期	第25期以降 2019年 1月期以降
オフィス	定期借家	172.7	13.5%	29.5	51.2	18.8	35.2	37.7
	普通借家	833.0	65.0%	—	124.7	—	—	708.3
	用途別計	1,005.7	78.5%	29.5	176.0	18.8	35.2	746.0
住宅	定期借家	78.4	6.1%	11.2	12.0	15.5	11.6	27.9
	普通借家	55.3	4.3%	1.9	53.0	0.4	—	—
	用途別計	133.8	10.4%	13.2	65.0	15.9	11.6	27.9
商業等	事業用定期借地	102.4	8.0%	102.4	—	—	—	—
	普通借家	17.9	1.4%	—	—	—	17.9	—
	用途別計	120.3	9.4%	102.4	—	—	17.9	—
小計		1,259.9	98.4%	145.2	241.0	34.8	64.8	773.9
店舗・駐車場等		20.9	1.6%					
合計		1,280.9	100.0%					

(注) 六本木ヒルズ森タワー(23階・24階)及びアーク森ビル(4階・15階・24階)の賃料改定・建物管理費負担の変更、赤坂溜池タワー(オフィス)のパススルー化、並びに2016年7月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。

## (参考) 住宅テナント賃料改定実績 (パススルー型)



## (参考) テナント業種比率 (オフィス)



(注1) 賃料固定型マスターリースについては、2016年7月31日時点で実際に貸室を使用しているエンドテナントの月額賃料に基づき算定しています。また、共有物件については、共有持分割合を乗じて算定しています。

(注2) 業種の分類は資産運用会社で設定しています。

## 事業環境認識

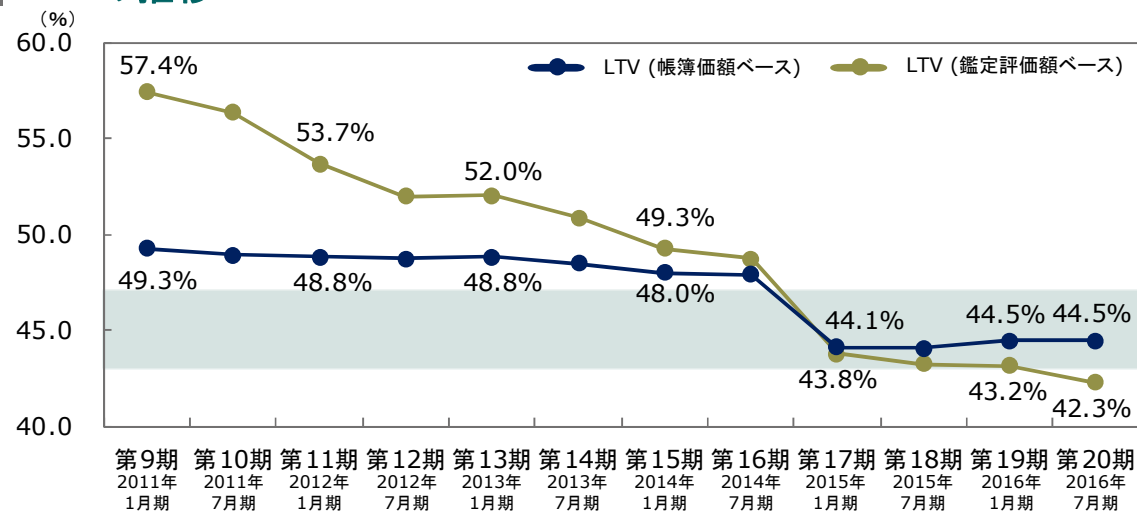
経済情勢及び金融政策を踏まえると金利水準は当面低位推移を予想

(注) 詳細は後段「3.事業環境認識と方針・戦略」を参照

## 財務運営方針

簿価LTV40%台半ば・平均残存4.0年以上を目途とし金利低下を推進

## LTVの推移

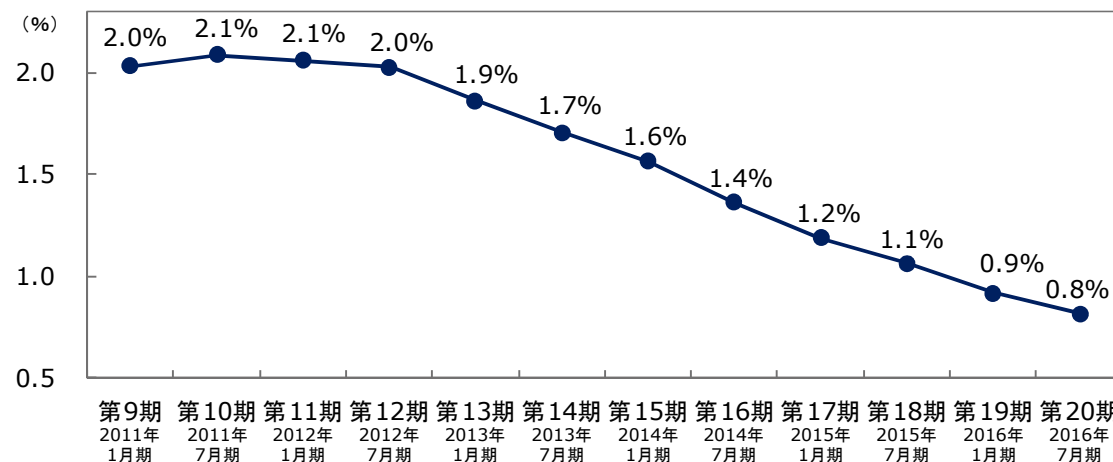


## 有利子負債の状況

	第19期末 2016年1月31日	第20期末 2016年7月31日
有利子負債残高	132,700百万円	154,000百万円
LTV (帳簿価額ベース) <sup>(注1)</sup>	44.5%	44.5%
LTV (鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	43.2%	42.3%
平均残存年数	4.4年	4.5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)

## 有利子負債 平均金利の推移 (融資手数料を含む)



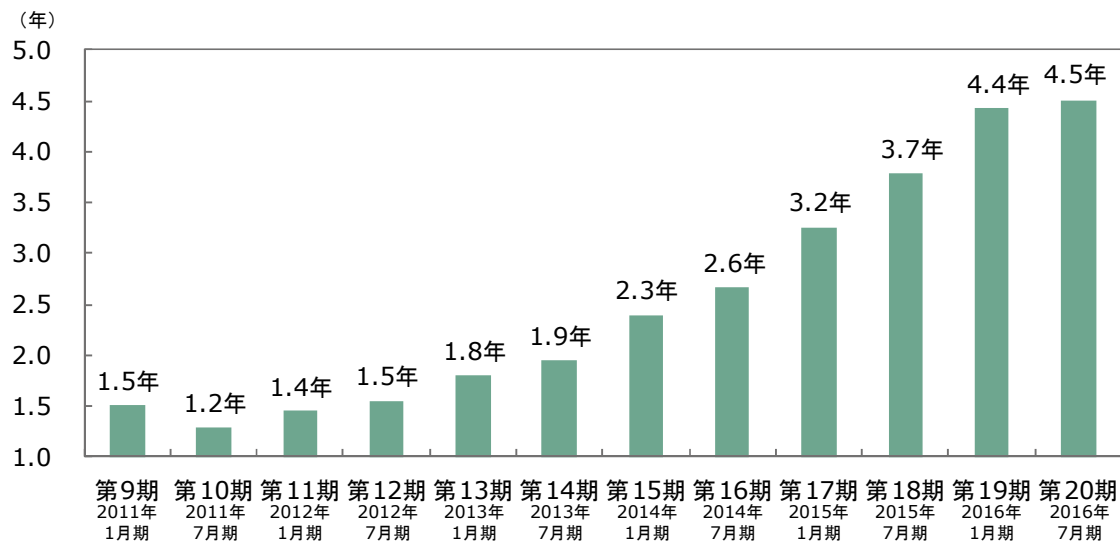
## 投資法人債の発行状況

発行年月	発行総額	年限	利率 (年利)
2016年8月	20億円	10年	0.34%

(注) 有利子負債 平均金利 = (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



## 有利子負債 平均残存年数の推移



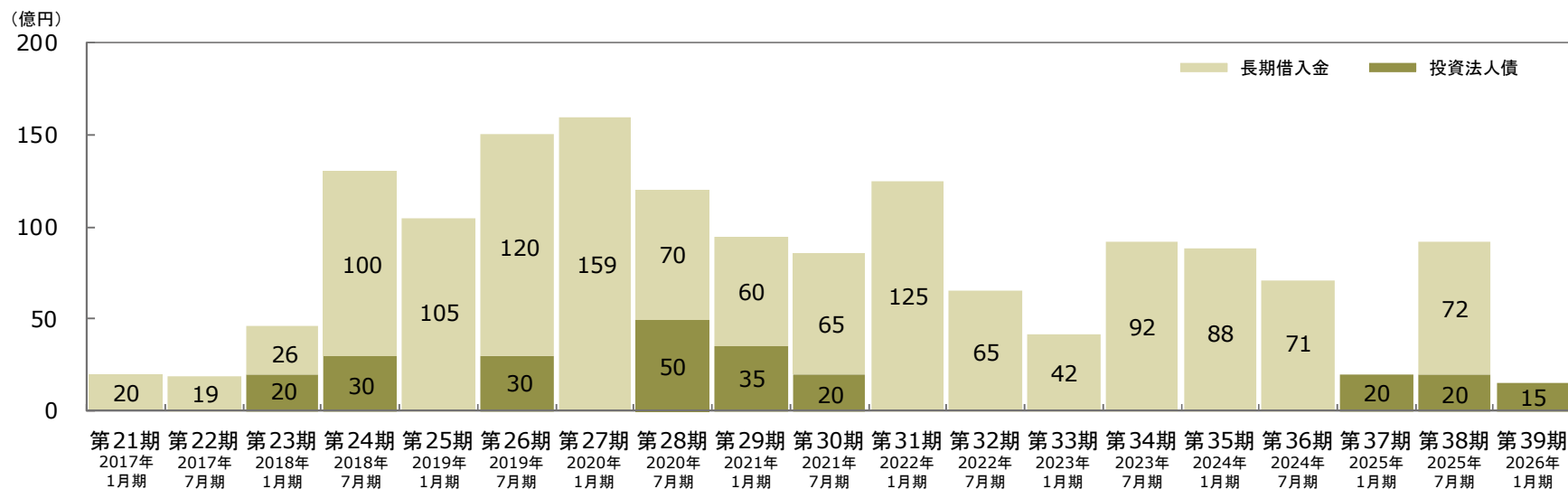
## 格付の状況

日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付 AA-  
(見通し: ポジティブ)

2016年5月23日見直し変更  
「安定的」→「ポジティブ」

## 返済期限の分散状況 (2016年7月31日時点)

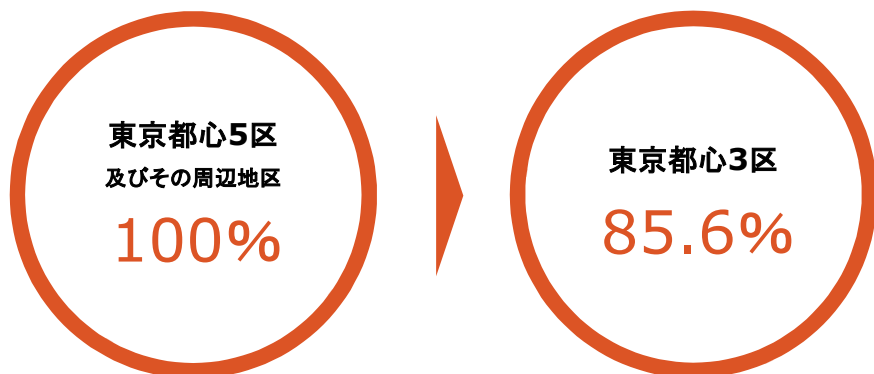


有利子負債平均金利 1.7% 1.1% 0.8% 1.1% 1.1% 0.5% 0.6% 0.7% 0.7% 0.8% 0.9%

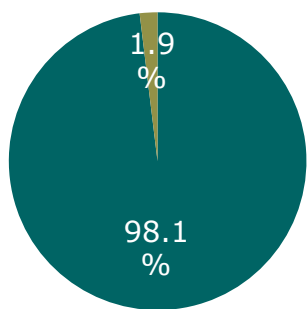
# 1-15 東京都心プレミアム物件への投資 ①立地

業界No.1の東京都心比率（資産総額:3,398億円）

### <地域別>

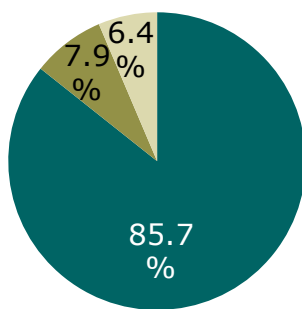


### <建物規模別>

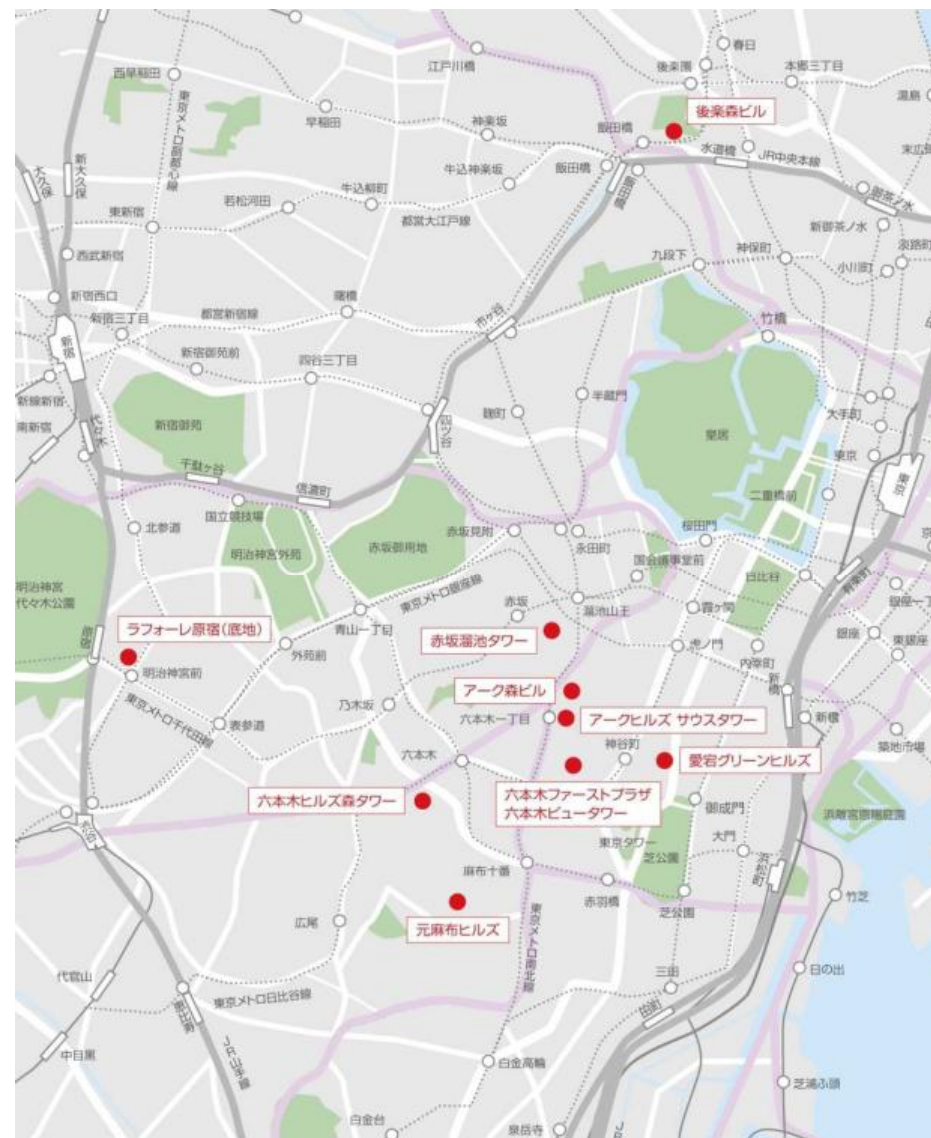


■ 30,000m<sup>2</sup>以上 ■ 30,000m<sup>2</sup>未満

### <用途別>



■ 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)は含まれません。
- (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。

# 1-16 東京都心プレミアム物件への投資 ②耐震性能

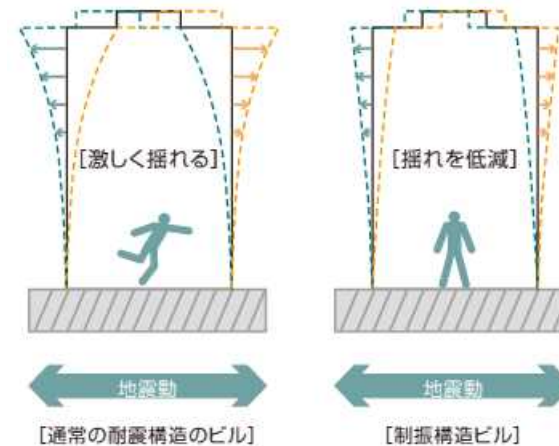
## 業界No.1の耐震性能の追求

上場投資法人で最も低い  
ポートフォリオPML  
**1.00%**

※ 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

物件名称		用途	PML	耐震性能	
六本木ヒルズ森タワー		オフィスビル	0.59%	制振	
アーク森ビル			0.78%	制振	
後楽森ビル			0.73%	制振	
アークヒルズ サウスタワー			1.56%	制振	
赤坂溜池タワー		オフィスビル (一部住宅)	1.79%	制振	
愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー		2.35%	制振	
	フォレストタワー		2.34%	制振	
	プラザ		5.94%	—	
元麻布ヒルズ	フォレストタワー	住宅	0.57%	免震	
	フォレストテラスイースト		1.27%	免震	
六本木ファーストプラザ				2.20%	—
六本木ビュータワー				2.20%	—

### 制振構造

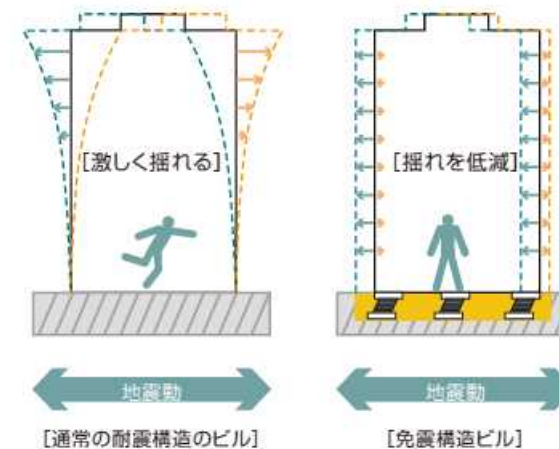


地震時の揺れの勢いを  
20%程度低減



粘性体制振壁

### 免震構造



特に大地震時には  
揺れの勢いを  
1/2~1/3程度に低減



免震装置

# 1-17 東京都心プレミアム物件への投資 ③環境性能

## 業界No.1の環境性能の追求



### CASBEE不動産マーケット普及版:「Sランク」



六本木ヒルズ  
森タワー



アーク森ビル



愛宕グリーンヒルズ  
(MORIタワー)

### DBJ Green Building 認証:「Five Stars」



アークヒルズ  
サウスタワー



## <GRESB最高位「Green Star」を5年連続取得>

2016年のGRESB リアルエステイト評価において、5年連続Green Starの評価を取得するとともに、日本でオフィスを主たる投資対象とする参加者の中で獲得スコアが第1位となりました。

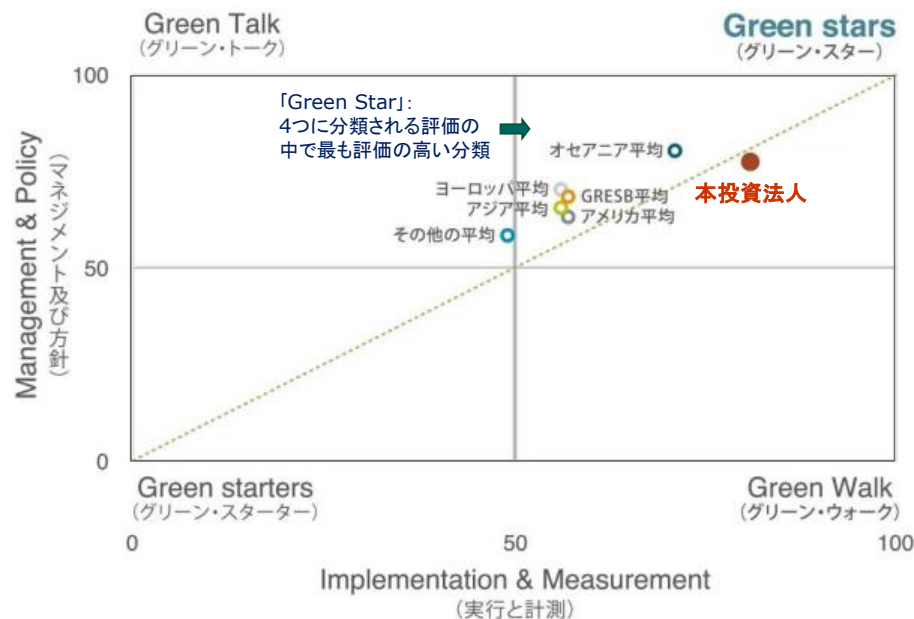
さらに、「GRESB Rating」(注)での最上位評価「5 Stars」を獲得しました。

(注) 2016年より新たに導入された総合スコアでの相対評価であり、グローバルでの順位により5段階評価 (最上位は「5 Stars」)で表現されます。



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)は、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行う年次の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>

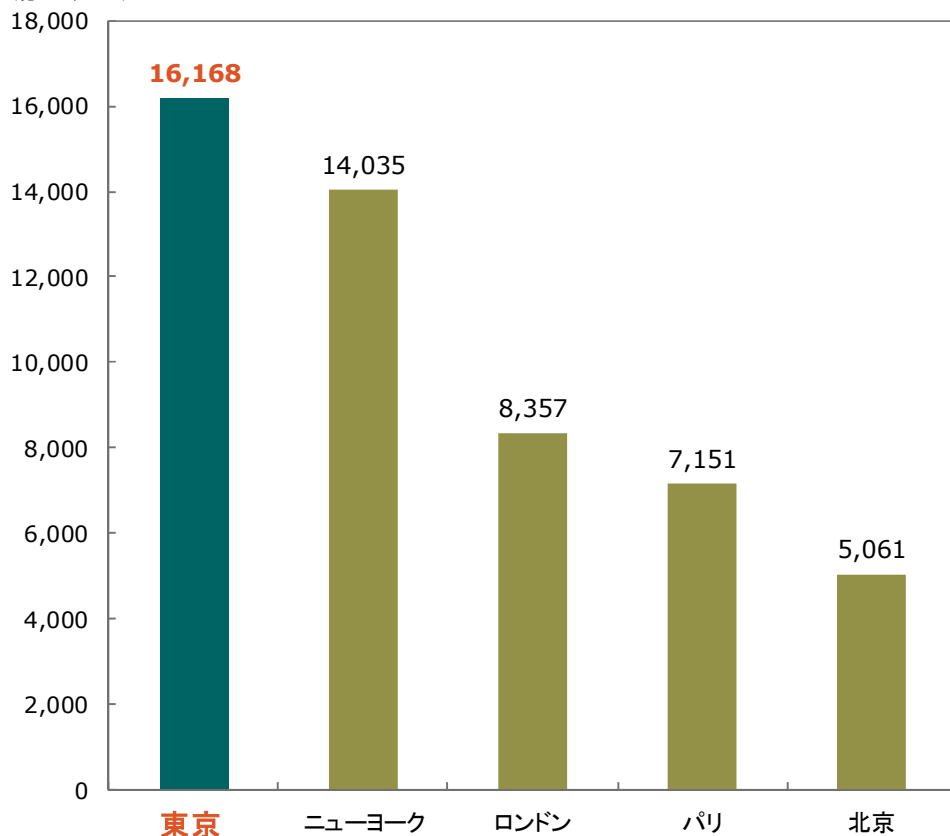


(出所) GRESB「2016 GRESB Report」に基づき、資産運用会社が作成しています。

# 1-18 東京都心の優位性

## 世界の主要都市圏におけるGDPの比較

(億ドル, PPP)



(出所) The BROOKINGS INSTITUTION「GLOBAL METRO MONITOR 2014」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 世界の都市圏人口と2030年の推計

(千人)

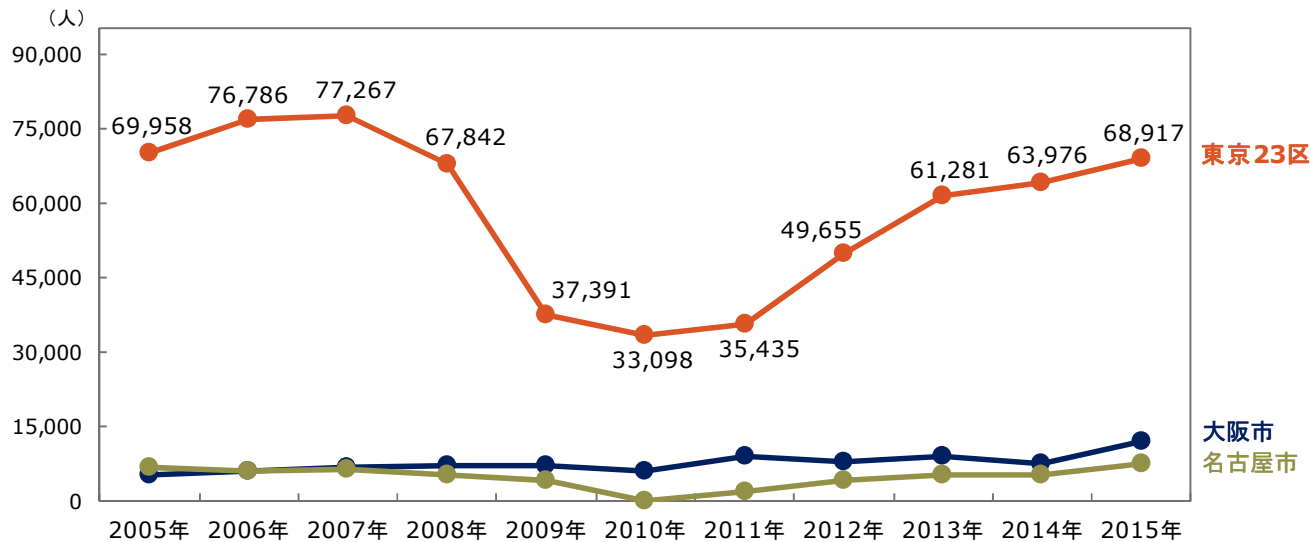
2014年			2030年		
順位	都市的集積地域	人口	順位	都市的集積地域	人口
1	東京 (日本)	37,833	1	東京 (日本)	37,190
2	デリー (インド)	24,953	2	デリー (インド)	36,060
3	上海 (中国)	22,991	3	上海 (中国)	30,751
4	メキシコシティ (メキシコ)	20,843	4	ムンバイ (インド)	27,797
5	サンパウロ (ブラジル)	20,831	5	北京 (中国)	27,706
6	ムンバイ (インド)	20,741	6	ダッカ (バングラデシュ)	27,374
7	大阪 (日本)	20,123	7	カラチ (パキスタン)	24,838
8	北京 (中国)	19,520	8	カイロ (エジプト)	24,502
9	ニューヨーク (アメリカ)	18,591	9	ラゴス (ナイジェリア)	24,239
10	カイロ (エジプト)	18,419	10	メキシコシティ (メキシコ)	23,865

(出所) 国連経済社会局「World Urbanization Prospects: The 2014 Revision」に基づき資産運用会社が作成しています。

- 世界の都市圏におけるGDP比較において、東京はニューヨーク、ロンドンを上回り世界最大
- 世界の都市圏人口において、東京は今後も世界最大の水準を維持する見通し

# 1-19 東京都心の優位性

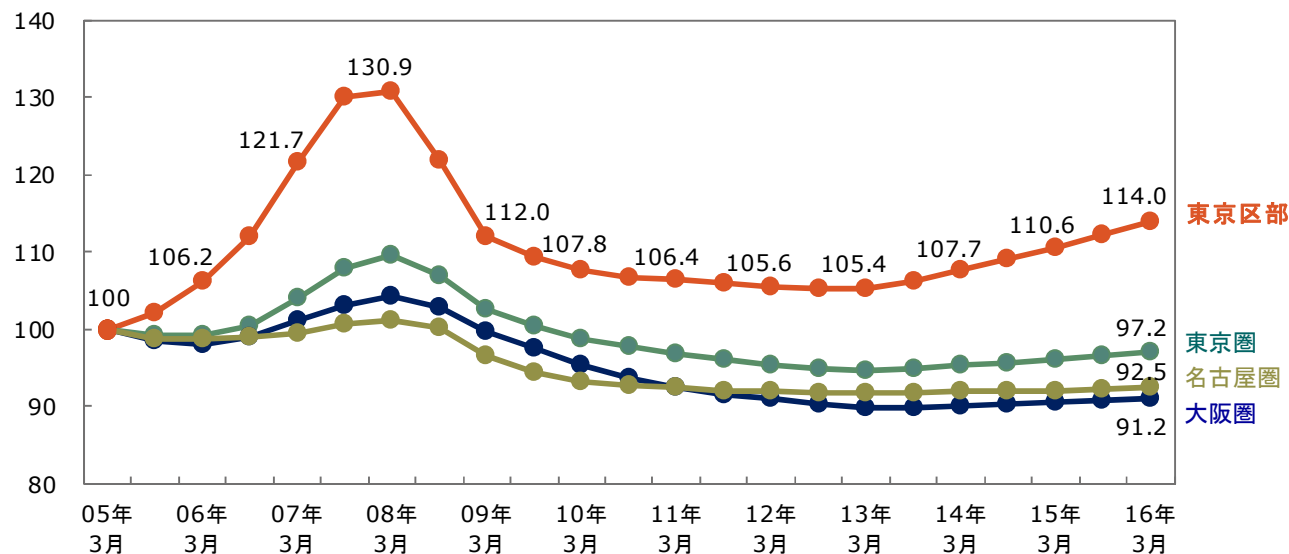
## 転入超過人口の推移



- 東京23区は1997年以降19年連続の転入超過が続いており、国内の他都市と比較しても、一貫して高水準の転入超過が続く

(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)



- 東京都心の地価水準は、2005年3月の水準を一貫して上回っており、下落傾向にある国内の他都市圏との比較において一線を画している
- 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

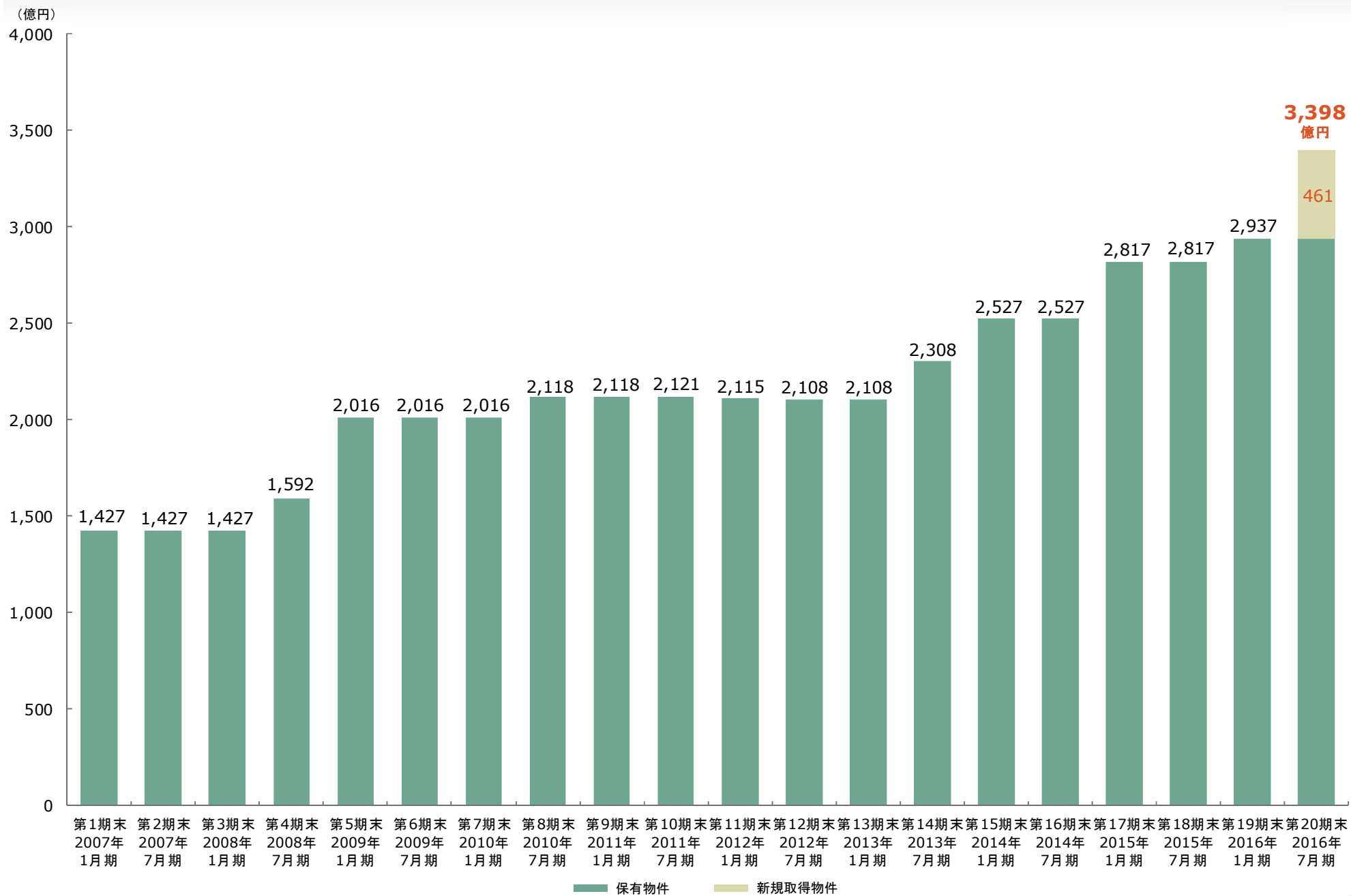
(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 2. 運用状況

---

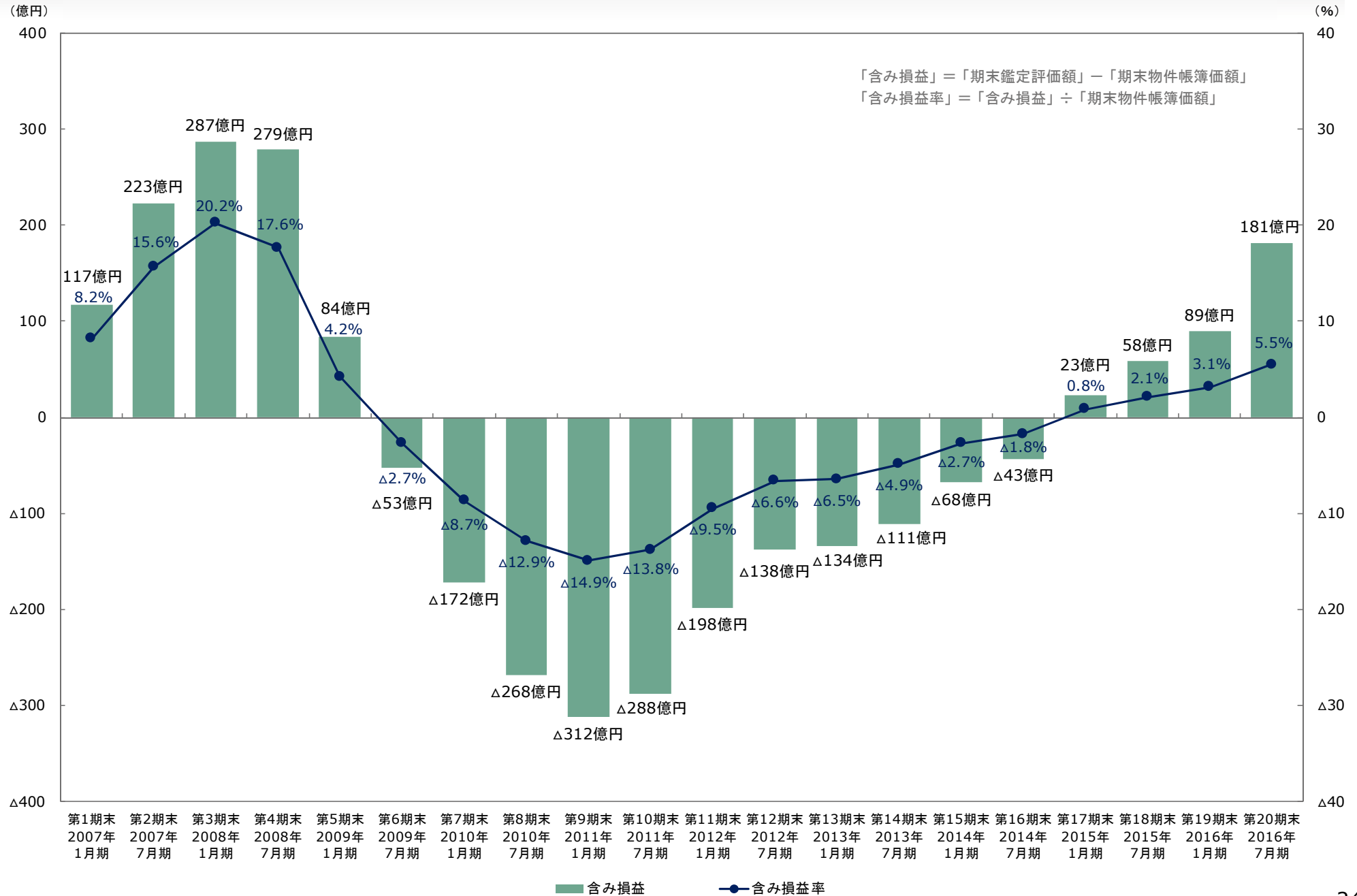


## 2-1 資産総額の推移（取得価格ベース）





## 2-2 含み損益の推移



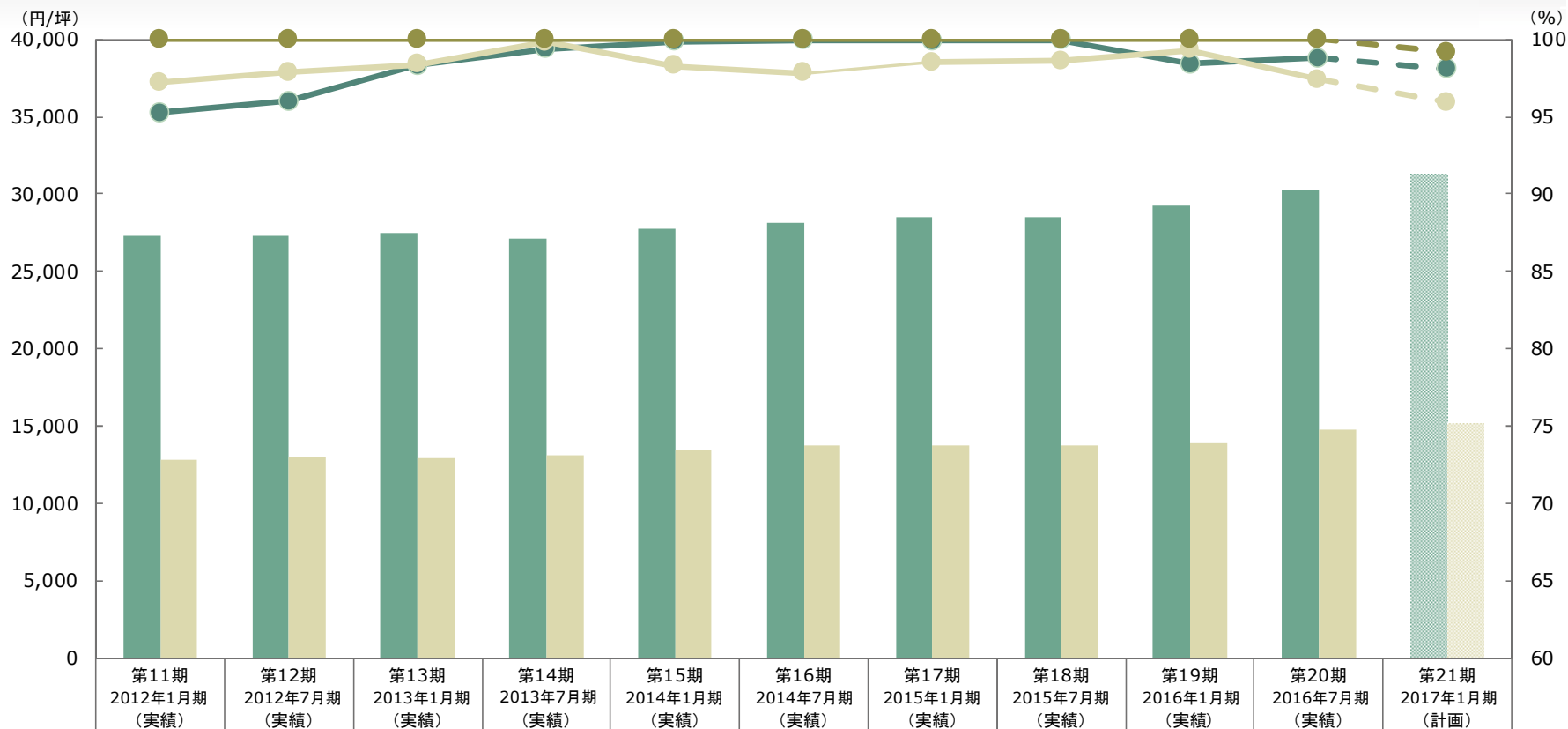
## 2-3 期末鑑定評価の概要

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第19期末 (2016年1月31日時点)		第20期末 (2016年7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			
					追加取得の影響								
オフィスビル	六本木ヒルズ森タワー	O-0	115,380	114,076	80,900	3.5%	134,300	3.4%	3.1%	3.6%	53,400	66.0%	20,223
	アーク森ビル	O-1	62,480	61,565	57,000	3.7%	57,000	3.7%	3.4%	3.9%	0	0.0%	△ 4,565
	後楽森ビル	O-4	27,200	25,084	23,400	4.0%	23,400	4.0%	3.6%	4.3%	0	0.0%	△ 1,684
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	42,134	29,300	4.0%	28,800	3.8%	3.5%	4.0%	△ 500	△ 1.7%	△ 13,334
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	42,090	41,181	45,800	4.1%	45,800	4.1%	3.6%	4.3%	0	0.0%	4,618
	アークヒルズ サウスタワー	O-8	19,150	19,046	22,100	3.6%	22,900	3.5%	3.3%	3.7%	800	3.6%	3,853
	小計		310,230	303,089	258,500	-	312,200	-	-	-	53,700	20.8%	9,110
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	1,706	1,623	1,990	4.0%	1,990	4.0%	3.6%	4.2%	0	0.0%	366
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,266	1,770	4.5%	1,790	4.5%	4.3%	4.7%	20	1.1%	△ 476
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,960	2,580	4.6%	2,610	4.6%	4.4%	4.8%	30	1.2%	△ 1,350
	小計		7,806	7,850	6,340	-	6,390	-	-	-	50	0.8%	△ 1,460
商業施設等	ラフォーレ原宿(底地) (注2)	S-1	21,820	22,074	31,500	4.3%	32,600	-	4.3%	-	1,100	3.5%	10,525
	小計		21,820	22,074	31,500	-	32,600	-	-	-	1,100	3.5%	10,525
ポートフォリオ合計			339,856	333,014	296,340	-	351,190	-	-	-	54,850	18.5%	18,175

(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、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19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。

## 2-4 賃料単価及び稼働率の推移



	第11期 2012年1月期 (実績)	第12期 2012年7月期 (実績)	第13期 2013年1月期 (実績)	第14期 2013年7月期 (実績)	第15期 2014年1月期 (実績)	第16期 2014年7月期 (実績)	第17期 2015年1月期 (実績)	第18期 2015年7月期 (実績)	第19期 2016年1月期 (実績)	第20期 2016年7月期 (実績)	第21期 2017年1月期 (計画)
■ オフィス賃料単価 (円/坪)	27,314	27,323	27,440	27,116	27,788	28,119	28,482	28,536	29,253	30,306	31,268
■ 住宅賃料単価 (円/坪)	12,833	12,957	12,944	13,105	13,432	13,763	13,782	13,765	13,894	14,750	15,159
● オフィス稼働率	95.3%	96.0%	98.3%	99.4%	99.8%	100%	99.9%	100%	98.4%	98.8%	98.1%
● 住宅稼働率	97.2%	97.9%	98.4%	99.8%	98.3%	97.8%	98.5%	98.6%	99.3%	97.4%	95.9%
● 商業施設稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99.2%

(参考:第10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	第10期 2011年7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	29,555
■ 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	15,492
● オフィス稼働率	99.9%	100%	99.1%	97.4%	98.1%	97.8%	93.7%	92.7%	88.9%	89.6%
● 住宅稼働率	94.4%	93.4%	93.1%	94.2%	93.5%	89.6%	90.1%	91.5%	93.8%	96.7%
● 商業施設稼働率	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	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。

## 2-5 賃料固定型マスターリースの概要

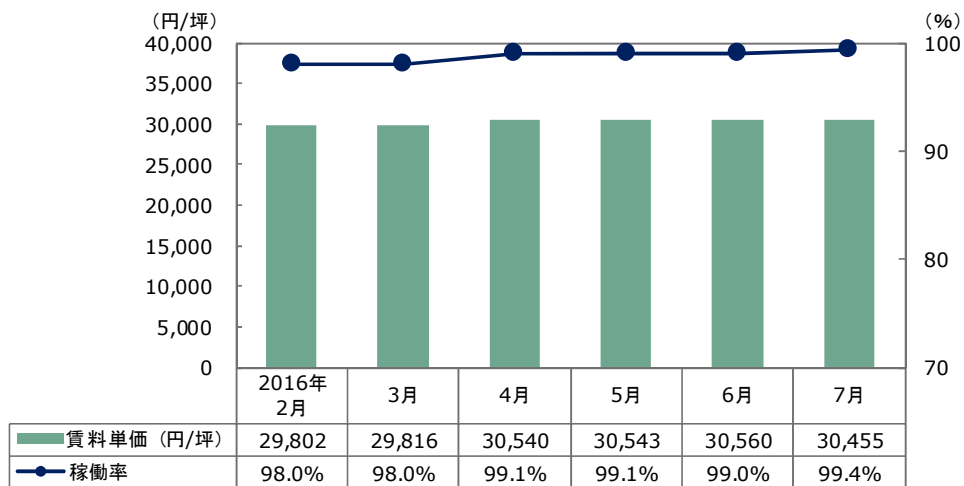
### スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要

物件名称	月額賃料合計 (百万円)	月額総賃料に 占める割合 (注)	対象区画・用途	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 (百万円)	建物管理費 負担	賃料改定時期	契約満了時期
六本木ヒルズ森タワー (10フロア)	490.5	38.3%	23階・24階	8,993.45	114.6	森ヒルズリート	—	2021年7月
			19階・22階	8,609.47	95.0			2018年9月
			20階	3,879.19	42.8			2019年7月
			28階	4,460.13	49.2			2020年9月
			25階	4,156.66	45.8			2021年1月
			26階・27階・29階	12,942.64	142.9			2021年3月
アーク森ビル (8フロア+冷熱供給所)	225.2	17.6%	13階/12階・22階	7,952.55	77.9	森ヒルズリート	—	2021年1月
			23階・25階	5,742.95	55.5			2021年1月
			4階・15階・24階	7,680.52	73.8			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
愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%)	185.2	14.5%	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
合計	901.1	70.3%						

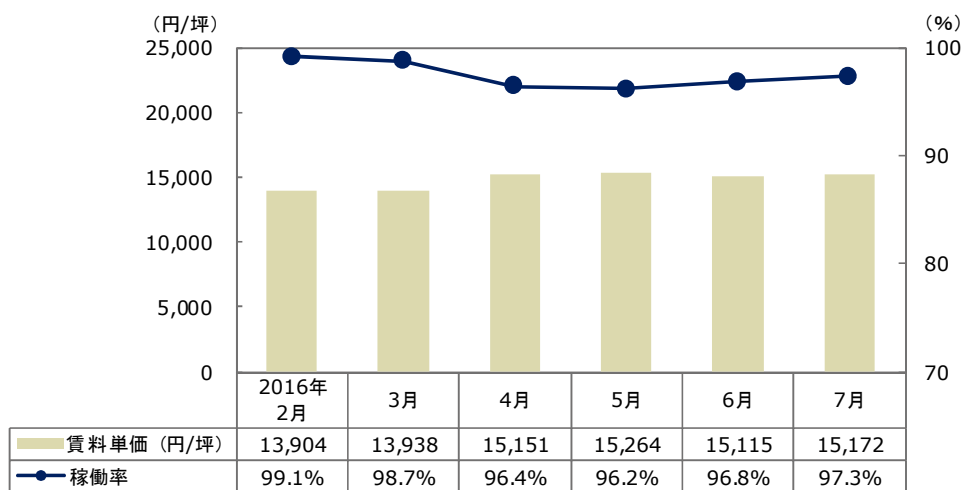
(注) 六本木ヒルズ森タワー(23階・24階)及びアーク森ビル(4階・15階・24階)の賃料改定・建物管理費負担の変更、赤坂溜池タワー(オフィス)のバスルー化、並びに2016年7月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。

## 2-6 月別物件稼働状況と賃貸面積上位テナント

### 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

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (注1)(注2)	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 愛宕グリーンヒルズ アークヒルズ サウスタワー	97,636.65 m <sup>2</sup>	64.2%
ヤフー株式会社	アークヒルズ サウスタワー	3,841.53 m <sup>2</sup>	2.5%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90 m <sup>2</sup>	1.8%
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>	1.7%
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>	1.4%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		108,844.02 m <sup>2</sup>	71.6%

(注1) 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。

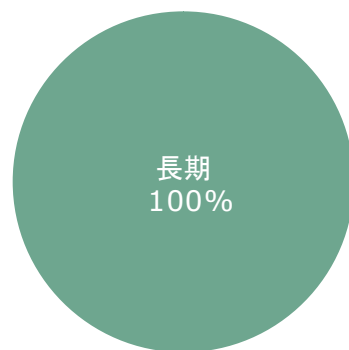
また、共有物件については、共有持分割合を乗じて算定しています。

(注2) 赤坂溜池タワー(オフィス)のパススルー化を反映しています。

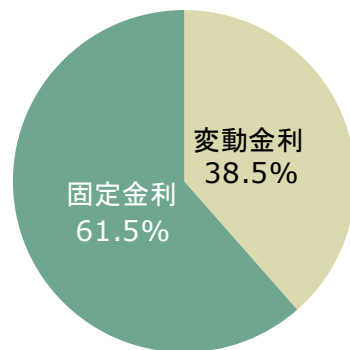
## 2-7 財務関連情報（2016年7月31日時点）

### 有利子負債長短比率・固定金利比率

＜長短比率＞



＜固定金利比率＞



### 主な財務指標

	第19期末 2016年1月31日	第20期末 2016年7月31日
有利子負債残高	132,700百万円	154,000百万円
短期借入金	—	—
長期借入金	108,700百万円	130,000百万円
投資法人債	24,000百万円	24,000百万円
LTV（帳簿価額ベース）（注1）	44.5%	44.5%
LTV（鑑定評価額ベース）（注2）	43.2%	42.3%
DSCR（注3）	12.1倍	14.2倍
平均残存年数	4.4年	4.5年
期末加重平均金利	0.62%	0.54%

（注1）「LTV（帳簿価額ベース）」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。  
 （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）」にて算定しています。  
 （注3）「DSCR」は、「金利償却前当期純利益÷支払利息」にて算定しています。

### 有利子負債残高及び比率（借入先別）

借入先	残高	借入比率
みずほ銀行	19,198百万円	14.8%
三菱東京UFJ銀行	19,198百万円	14.8%
三菱UFJ信託銀行	19,198百万円	14.8%
三井住友銀行	18,575百万円	14.3%
三井住友信託銀行	16,401百万円	12.6%
あおぞら銀行	6,250百万円	4.8%
日本政策投資銀行	5,950百万円	4.6%
農林中央金庫	5,700百万円	4.4%
福岡銀行	5,500百万円	4.2%
りそな銀行	4,630百万円	3.6%
新生銀行	3,400百万円	2.6%
広島銀行	2,000百万円	1.5%
みずほ信託銀行	2,000百万円	1.5%
大分銀行	1,000百万円	0.8%
信金中央金庫	1,000百万円	0.8%
借入金合計	130,000百万円	100%
投資法人債	24,000百万円	
有利子負債合計	154,000百万円	

## 2-8 有利子負債一覧（2016年7月31日時点）

### 長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
あおぞら銀行	2,000	1.19% (注)	2012/8/31	2016/8/31
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行 あおぞら銀行、日本政策投資銀行、みずほ信託銀行	10,000	0.84% (注)	2013/3/29	2018/3/31
三井住友信託銀行	1,978	0.75% (注)	2013/5/31	2017/5/31
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行 あおぞら銀行、日本政策投資銀行、農林中央金庫 福岡銀行、りそな銀行、新生銀行、みずほ信託銀行	10,500	0.78% (注)	2013/9/30	2018/9/30
農林中央金庫、広島銀行、大分銀行	2,600	0.28%	2013/11/29	2017/11/30
三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	1,000	0.33%	2013/11/29	2019/5/31
三井住友銀行、みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行、日本政策投資銀行 農林中央金庫、福岡銀行、新生銀行	11,400	0.38%	2013/11/29	2019/11/30
みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友銀行、農林中央金庫、福岡銀行	11,000	0.28%	2014/5/30	2019/5/31
みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行	2,022	0.33%	2014/5/30	2020/5/31
みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行	5,000	0.33%	2014/8/1	2020/5/31
あおぞら銀行	2,000	0.28%	2014/8/29	2019/8/31
りそな銀行	2,500	0.28%	2014/8/29	2019/8/31
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行	6,000	0.62% (注)	2014/11/28	2020/11/30
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行	6,500	0.75% (注)	2014/11/28	2021/11/30
日本政策投資銀行	1,700	0.80%	2015/3/27	2023/3/27
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行	6,500	0.57% (注)	2015/5/29	2021/5/31
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行	6,500	0.70% (注)	2015/5/29	2022/5/31

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行	6,000	0.49% (注)	2015/8/31	2021/8/31
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行	2,500	0.65% (注)	2015/9/16	2023/8/31
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行	3,200	0.50% (注)	2015/11/30	2022/11/30
みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行、新生銀行	6,300	0.62% (注)	2015/11/30	2023/11/30
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、農林中央金庫 りそな銀行、新生銀行、広島銀行、みずほ信託銀行	7,500	0.23%	2016/3/31	2023/3/31
三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行	7,100	0.28%	2016/3/31	2024/3/31
あおぞら銀行、日本政策投資銀行、福岡銀行 みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行	7,200	0.28%	2016/3/31	2025/3/31
信金中央金庫	1,000	0.18%	2016/3/31	2022/9/30
合計	130,000			

(注) 表記の利率は、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化した後の利率です。

### 投資法人債

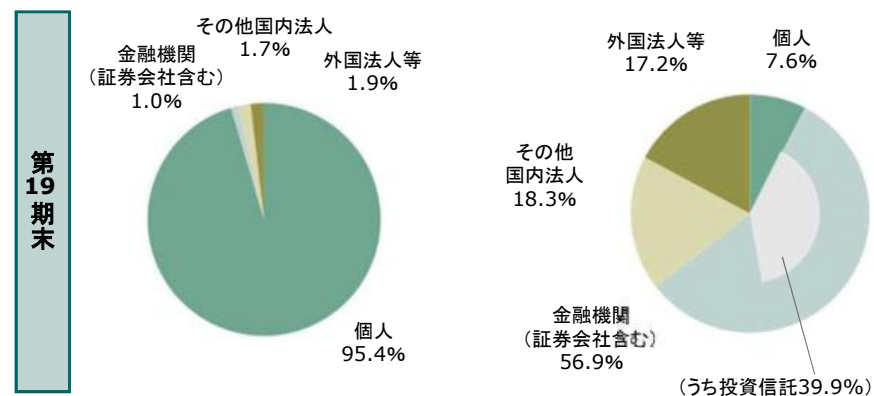
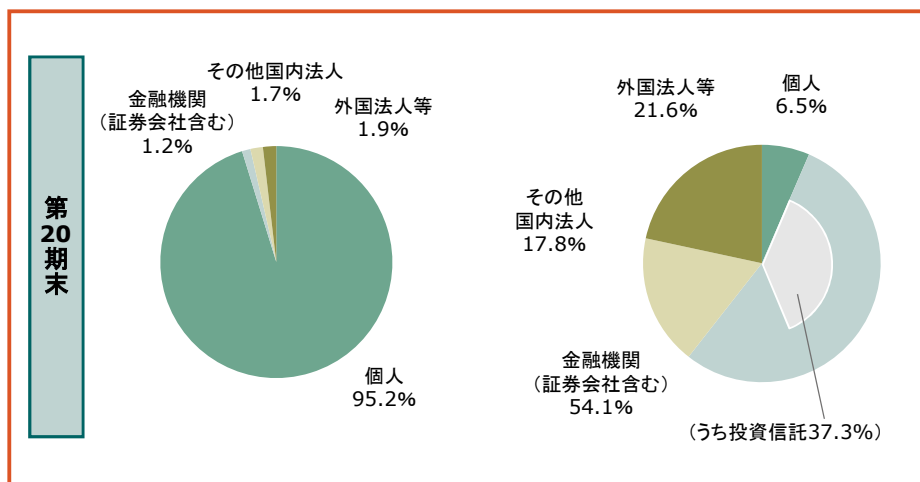
銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日
第7回無担保投資法人債（5年債）	2,000	0.97%	2012/11/28	2017/11/28
第8回無担保投資法人債（5年債）	3,000	0.85%	2013/5/24	2018/5/24
第9回無担保投資法人債（7年債）	2,000	1.26%	2013/5/24	2020/5/22
第10回無担保投資法人債（5年債）	3,000	0.41%	2014/2/24	2019/2/22
第11回無担保投資法人債（7年債）	2,000	0.69%	2014/2/24	2021/2/24
第12回無担保投資法人債（10年債）	2,000	0.87%	2014/11/27	2024/11/27
第13回無担保投資法人債（5年債）	3,000	0.32%	2015/5/26	2020/5/26
第14回無担保投資法人債（10年債）	2,000	0.82%	2015/5/26	2025/5/26
第15回無担保投資法人債（5年債）	3,500	0.38%	2015/11/26	2020/11/26
第16回無担保投資法人債（10年債）	1,500	0.89%	2015/11/26	2025/11/26
合計	24,000			

## 2-9 投資主構成 (2016年7月31日時点)

### 投資主構成

<投資主数ベース>

<口数ベース>



### 上位投資主一覧

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)	404,998口	23.1%
2	森ビル株式会社	262,772口	15.0%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	140,154口	8.0%
4	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	123,109口	7.0%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	64,639口	3.7%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	27,653口	1.6%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	26,043口	1.5%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	19,389口	1.1%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385632	17,736口	1.0%
10	四国旅客鉄道株式会社	16,620口	0.9%
上位10位投資主の合計		1,103,113口	63.0%



### 3. 事業環境認識と方針・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＞
  - ⇒ 空室率予想：4.0%（2016年）→ 4.1%（2018年）
  - ⇒ 賃料指数予想：111（2016年）→ 119（2018年）
- 売買取引利回りは引き続き低い水準で推移しているが、低下速度は緩やかになっていると見られる  
＜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：3.5%（2015年10月）→ 3.4%（2016年4月）
- 不動産業の貸出態度DIは引き続き高水準

### 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低水準で推移
  - ⇒ 10年国債金利：△0.070%（2016年8月31日）
  - ⇒ コアCPI：△0.5%（2016年7月）
- 景気動向指数CI（2016年7月速報値）は、先行指数が100.0（前月比△0.7pt）、一致指数が112.8（前月比+0.7pt）  
グローバルな景況感への懸念もあり低下傾向が見られる
- マネーストックの伸びが限定的である  
「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

- 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

- グローバルな景況感の減退懸念があり一定の注意が必要
- 日銀によるマイナス金利政策導入もあり、金利水準は当面低位で推移することが予想される

次ページ「森ヒルズリートの方針・戦略」へ

### 外部成長方針

- 東京都心プレミアム物件を対象として、スポンサーパイプラインを有効活用することにより、年間数百～500億円程度の外部成長を目指す(利回りターゲットはNOIベース3%台後半・償却後ベース3.0%以上を目標)
- 投資法人としての安定性と流動性の更なる向上を図るため、当面は資産規模の拡大に注力する方針だが、条件次第では譲渡検討も行う

### 内部成長方針

- 賃料増額改定を着実に進捗させる。また市場環境を見ながら更なる賃料固定型マスターリース比率の低下を検討
- 工事・リニューアルについては、オフィス物件は築年数や競争力の観点から大規模リニューアルが必要なものは現時点で存在しないため、運営上必要な修繕工事を適切に実施  
住宅物件は費用対効果が大きいと判断する場合にはバリューアップ工事を実施

### 財務運営方針

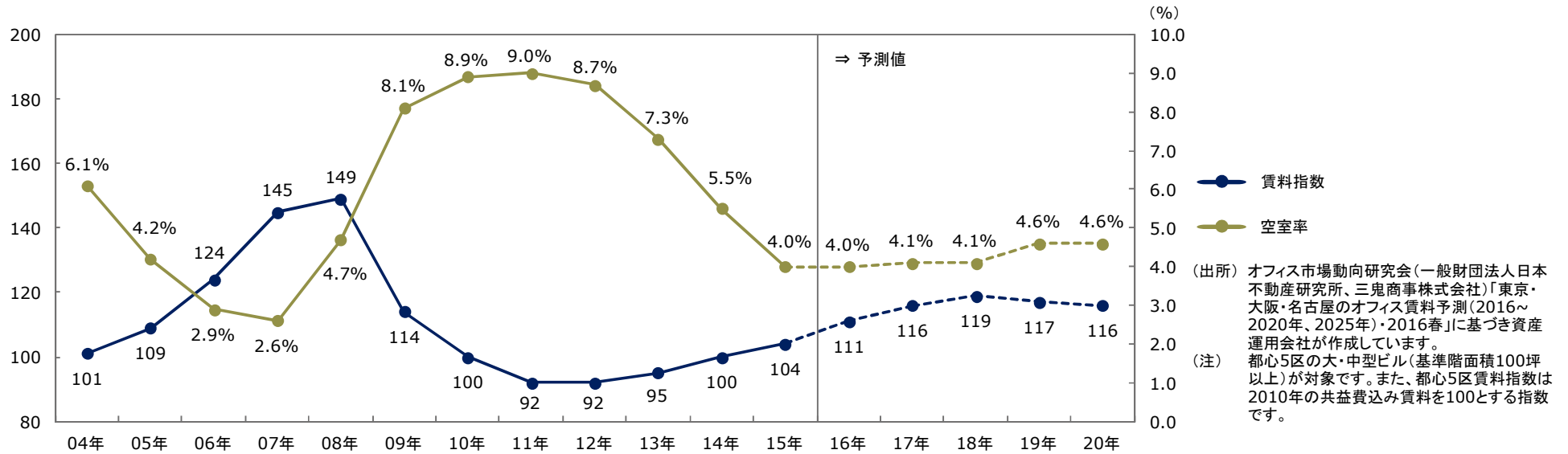
- 景気減退時における耐久性を保持しつつ、物件取得余力も確保するため、簿価ベースLTVのターゲットを40%台半ばとする(必要に応じて一時的に超過することはあり得る)
- 負債の平均残存年数は4.0年以上を目標とし、固定金利比率はタイミングを計りながら徐々に引き上げる
- フリーキャッシュは必要以上に留保せず物件取得等に活用してROAの向上を図る

### 投資法人全体に関する方針

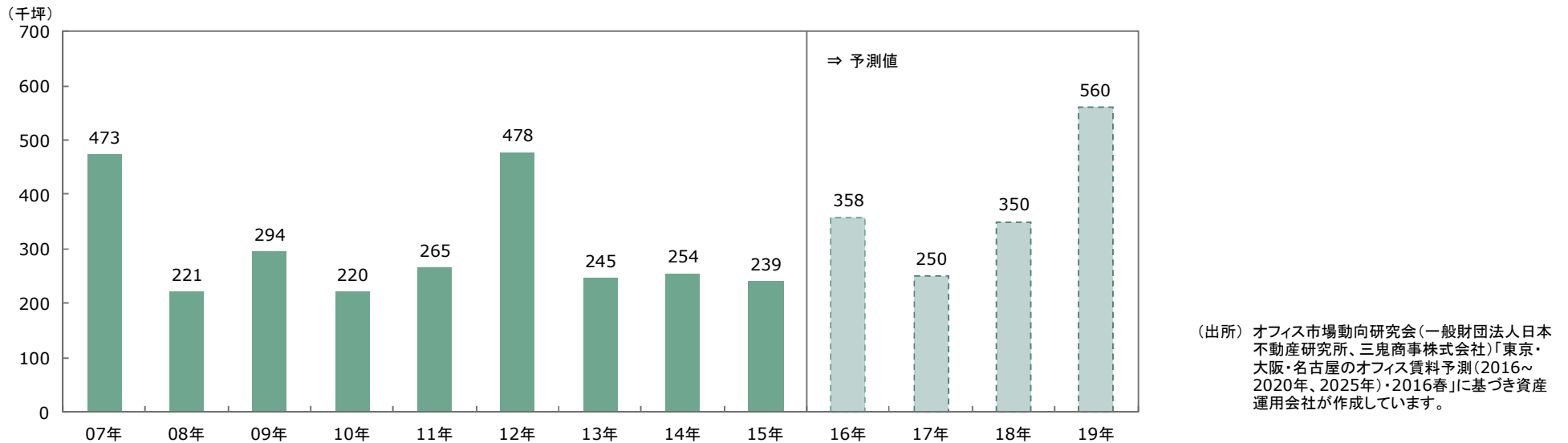
- 業界最高水準のポートフォリオ・クオリティを維持しながら資産規模の拡大を推進
- 「配当重視の運用」を基本方針として、1口当たり分配金・NAVの継続的な向上を目指す

### 3-3 マーケット関連情報①

#### オフィスの賃料及び空室率推移（都心5区）

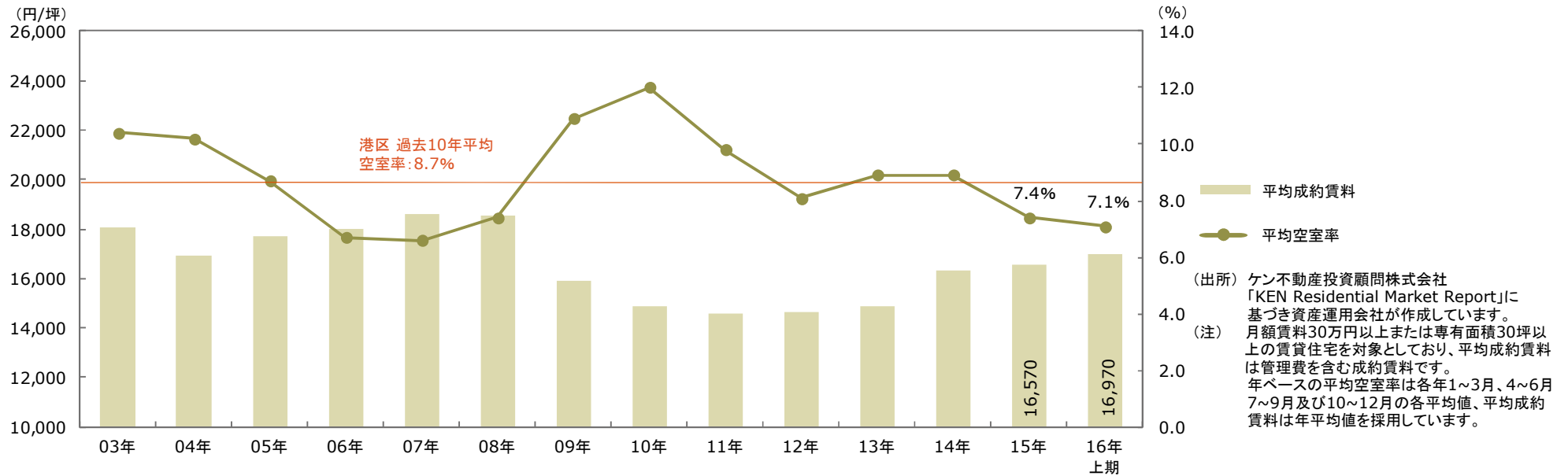


#### オフィスの新規供給面積（都心5区）

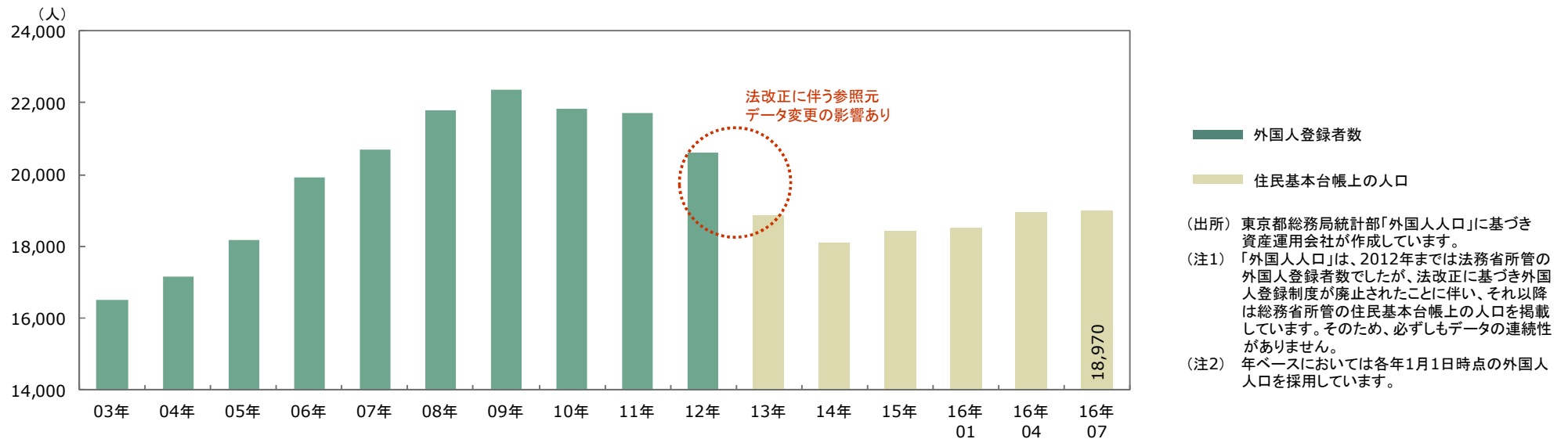


## 3-4 マーケット関連情報②

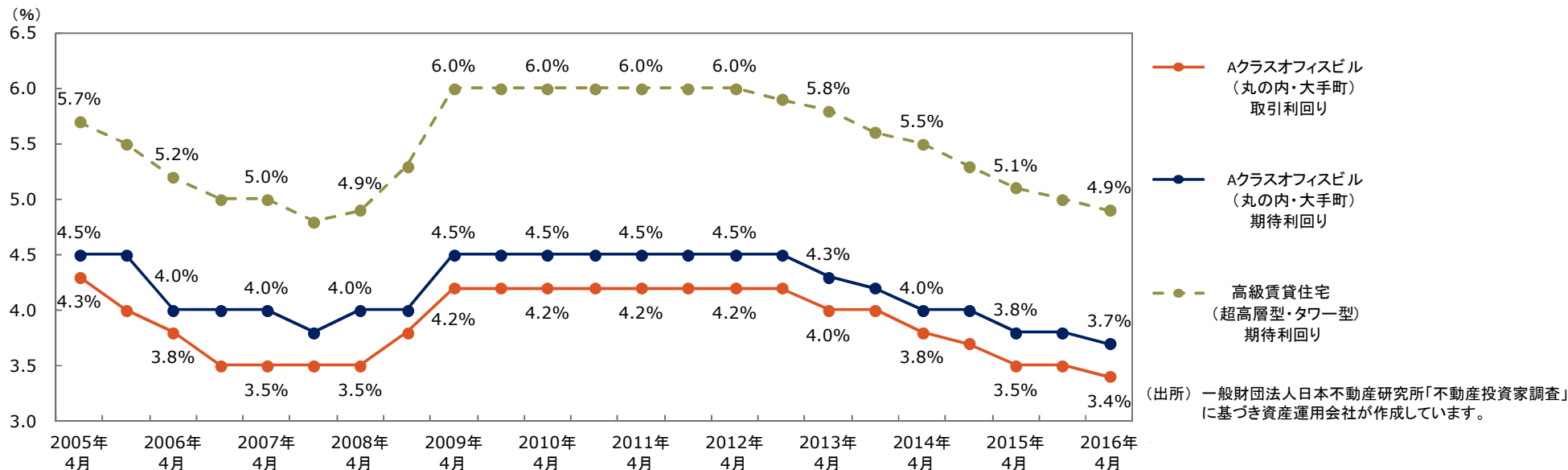
### 高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移（港区）



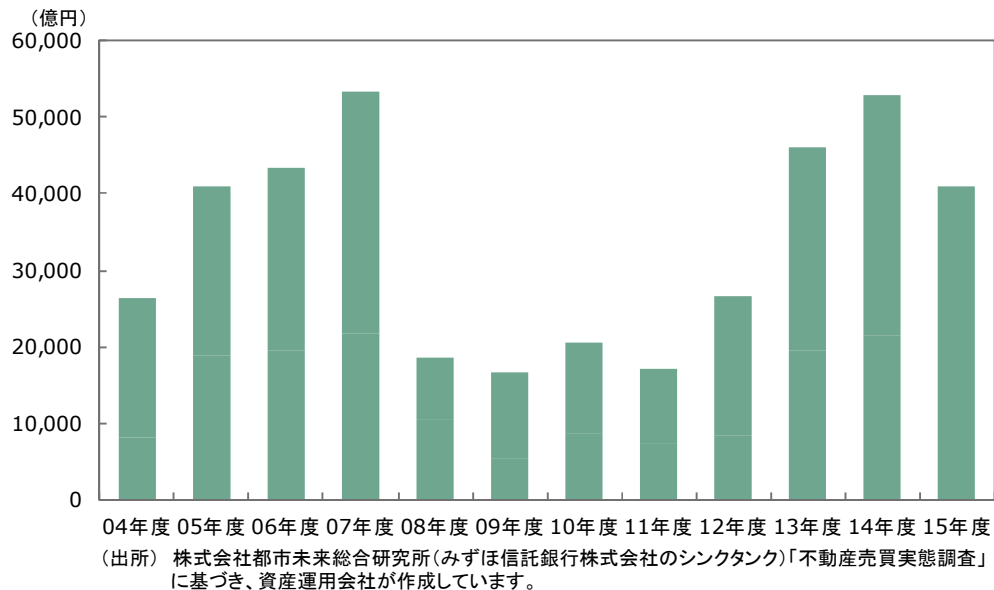
### 港区の外国人口推移



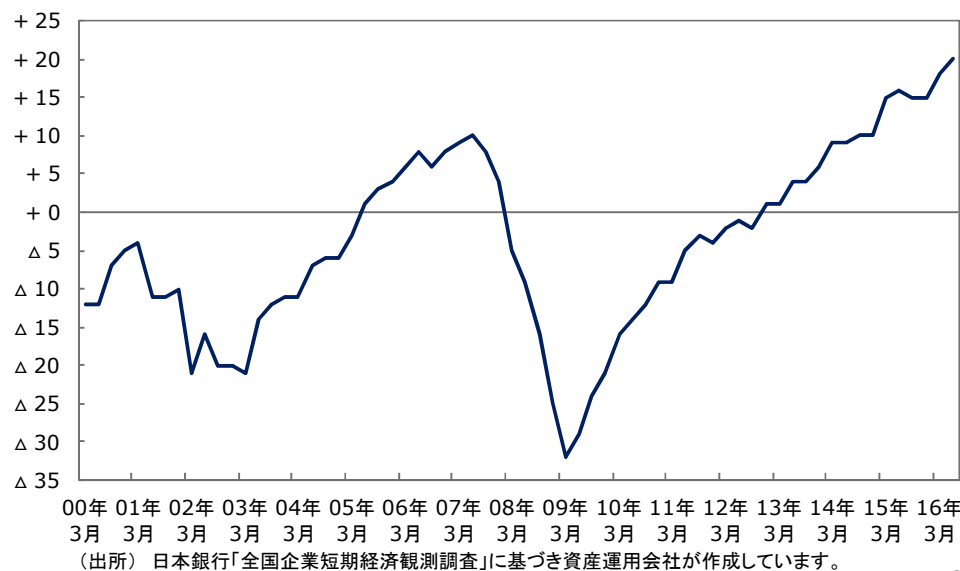
## 不動産投資利回りの推移



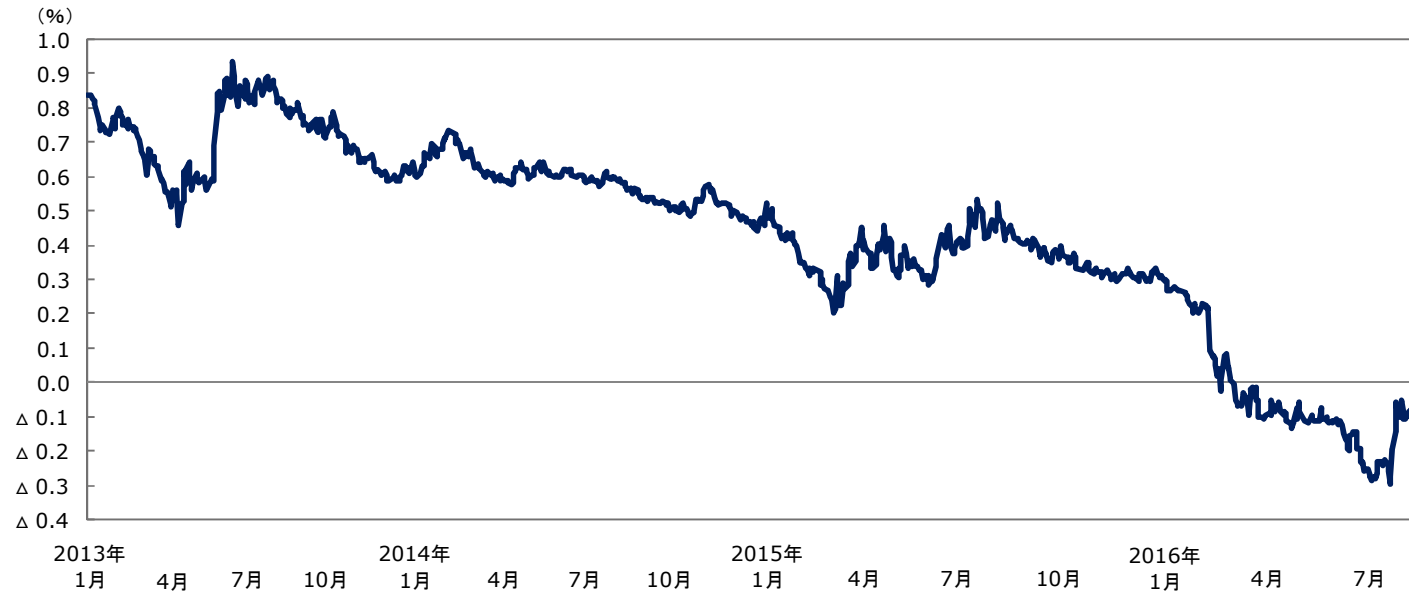
## 不動産取引額の推移



## 貸出態度DI (不動産業)

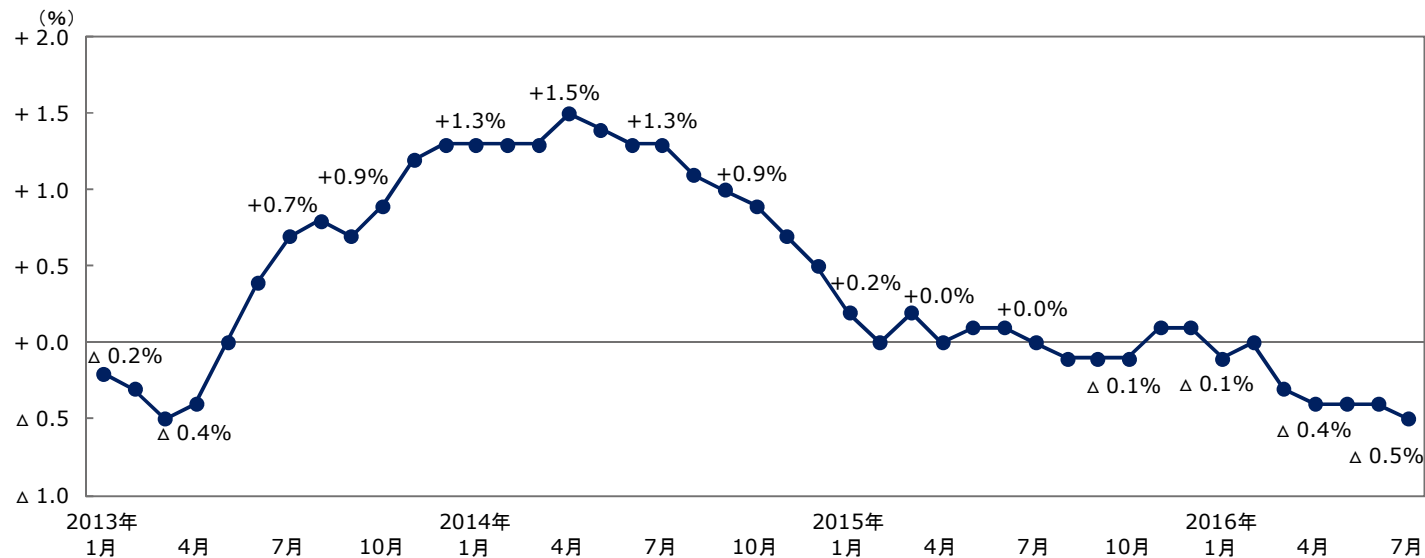


## 日本10年国債金利の推移



(出所) Thomson Reuters 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)

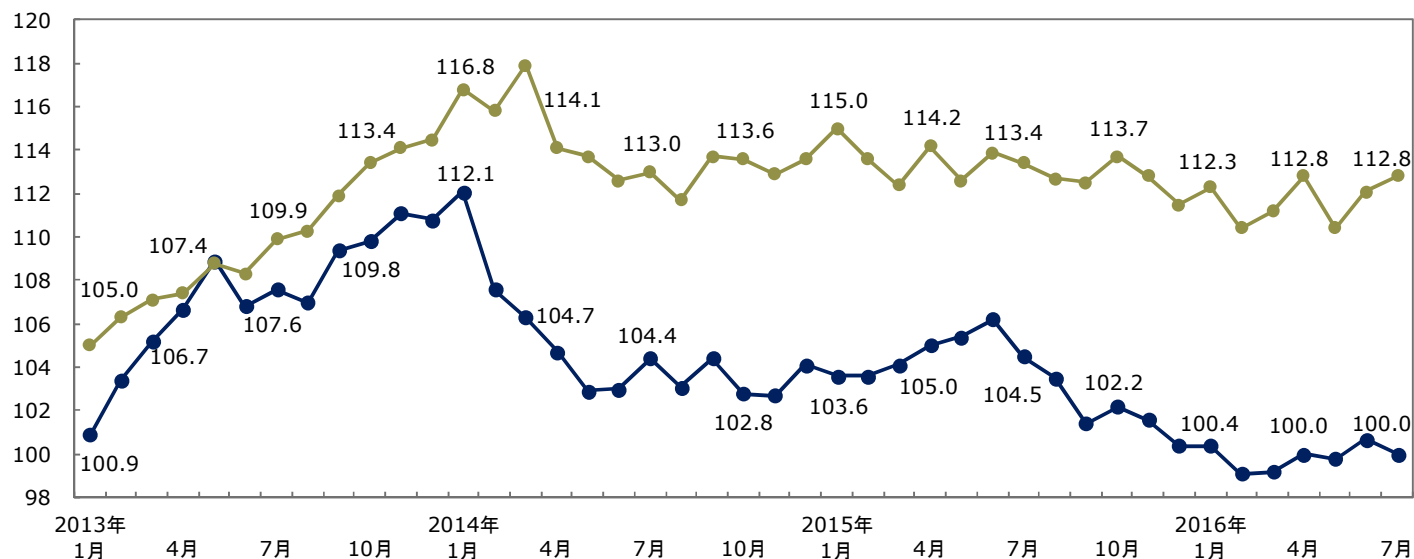


消費税率引き上げの  
直接的な影響を除いたベース

(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～2015年4月については「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。

## 景気動向指数CI

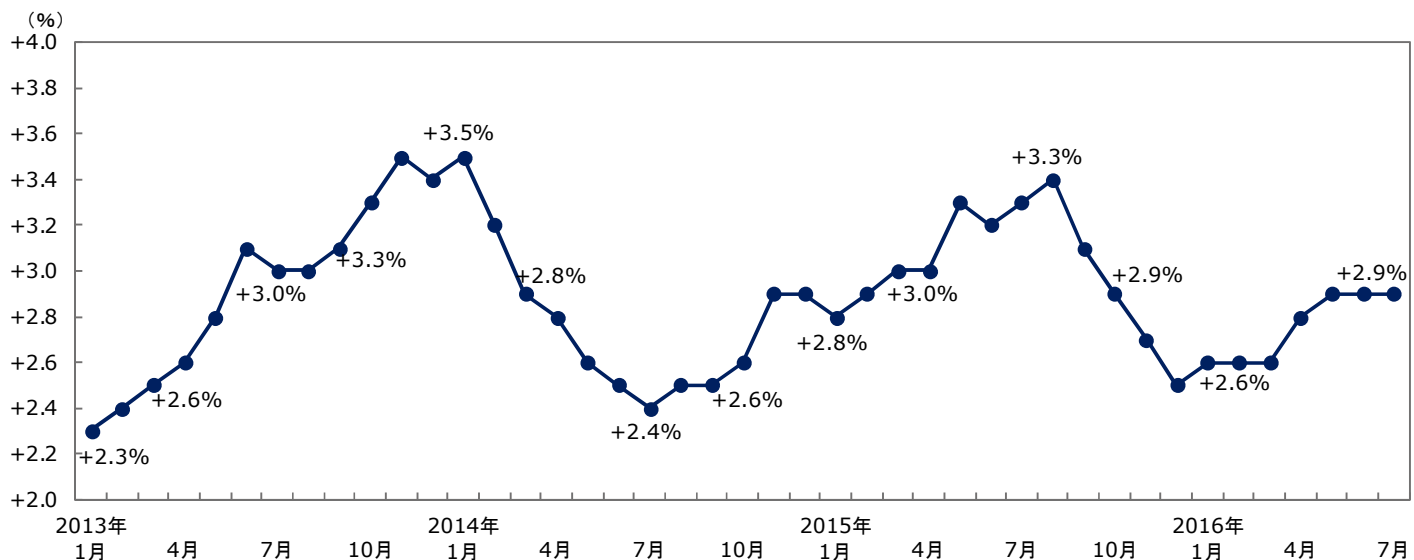


2016年7月は速報値

● 先行  
● 一致

(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)

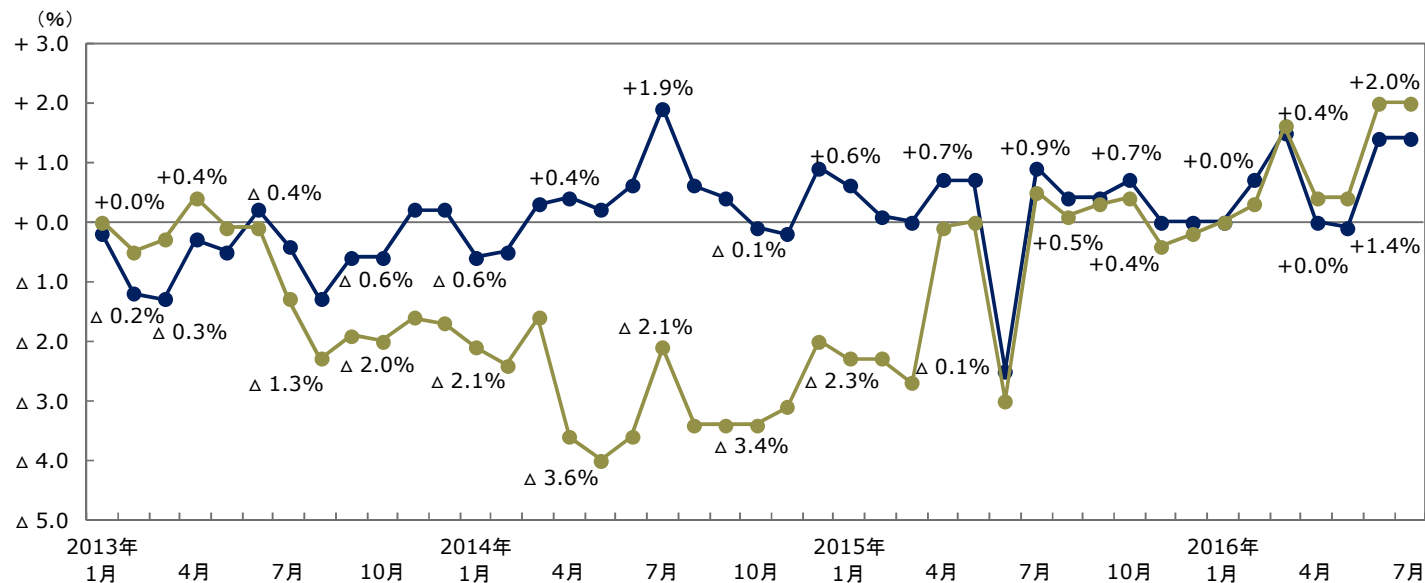


(出所) 日本銀行「マネーストック」に基づき資産運用会社が作成しています。

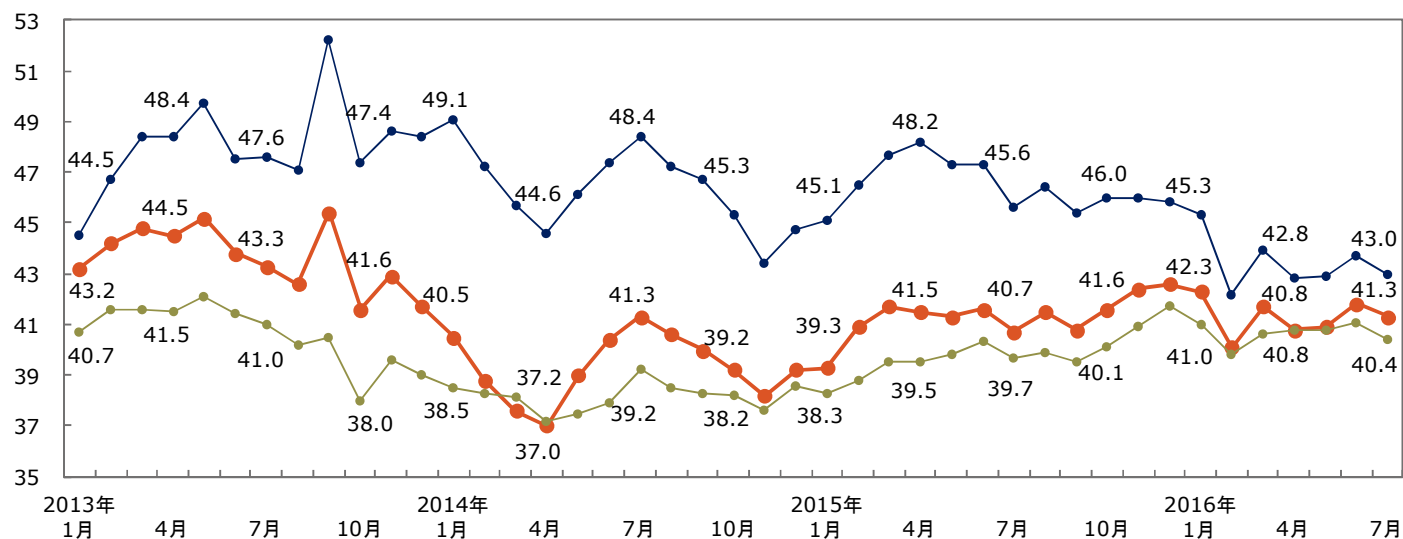


# 3-8 マーケット関連情報⑥

## 現金給与総額 (前年同月比)



## 消費動向調査



## 4. Appendix

---



## 4-1 財務指標

財務指標等	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	算定式
当期純利益	3,927百万円	4,494百万円	
当期減価償却費	853百万円	966百万円	
当期資本の支出額	223百万円	230百万円	
総資産額	298,450百万円	346,165百万円	
純資産額	154,452百万円	178,831百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	98,374円	102,152円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	152,100円	160,500円	
発行済投資口の総口数	1,570,040口	1,750,640口	
分配金総額	3,928百万円	4,493百万円	
1口当たり分配金額	2,502円	2,567円	
分配金利回り	3.3%	3.2%	1口当たり分配金額 (年換算) / 期末投資口価格
FFO	4,781百万円	5,460百万円	当期純利益 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	3,045円	3,119円	(当期純利益 + 当期減価償却費) / 発行済投資口の総口数
年換算	6,040円	6,255円	
FFO倍率	25.2倍	25.7倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO (年換算)
PER	30.6倍	31.2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	1.5倍	1.6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%	1.4%	経常利益 / 平均総資産額
年換算	2.6%	2.8%	
ROE (純資産当期純利益率)	2.5%	2.7%	当期純利益 / 平均純資産額
年換算	5.0%	5.4%	
NAV	163,385百万円	197,007百万円	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	104,064円	112,534円	
NAV倍率	1.5倍	1.4倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	132,700百万円	154,000百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	44.5%	44.5%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	43.2%	42.3%	有利子負債額 / (総資産額 + 鑑定評価額 - 物件帳簿価額)
当期運用日数	184日	182日	

(注) 年換算は、1年を365日として算定しています。

## 4-2 貸借対照表

(千円)

	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期
<b>資産の部</b>		
流動資産	9,912,586	11,772,147
現金及び預金	4,086,351	3,405,993
信託現金及び信託預金	5,352,905	7,467,924
その他	473,328	898,229
固定資産	288,342,239	334,130,032
有形固定資産	256,751,061	302,359,556
無形固定資産	30,657,963	30,656,948
投資その他の資産	933,214	1,113,527
繰延資産	195,315	262,902
<b>資産合計</b>	<b>298,450,140</b>	<b>346,165,083</b>

(千円)

	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期
<b>負債の部</b>		
流動負債	5,102,527	5,590,619
1年内返済予定の 長期借入金	3,500,000	3,978,000
その他	1,602,527	1,612,619
固定負債	138,895,569	161,742,828
投資法人債	24,000,000	24,000,000
長期借入金	105,200,000	126,022,000
信託預り敷金及び保証金	9,695,569	11,720,828
<b>負債合計</b>	<b>143,998,096</b>	<b>167,333,448</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	154,452,044	178,831,634
出資総額	150,418,135	174,231,870
剰余金	4,033,909	4,599,764
任意積立金	105,244	105,244
当期未処分利益	3,928,664	4,494,520
<b>純資産合計</b>	<b>154,452,044</b>	<b>178,831,634</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>298,450,140</b>	<b>346,165,083</b>

## 4-3 損益計算書

(千円)

	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期
営業収益	6,748,411	7,740,823
賃貸事業収入	6,622,059	7,618,621
その他賃貸事業収入	126,352	122,201
営業費用	2,181,920	2,600,364
賃貸事業費用	1,874,559	2,295,784
資産運用報酬	208,022	209,974
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	7,383	7,461
一般事務委託手数料	18,470	19,407
その他営業費用	68,083	62,335
営業利益	4,566,491	5,140,458
営業外収益	2,468	3,102
受取利息	1,599	1,118
未払分配金除斥益	869	1,310
その他	—	673
営業外費用	640,344	648,475
支払利息	345,231	331,612
投資法人債利息	87,183	83,115
投資法人債発行費償却	13,569	12,217
融資手数料	165,215	170,999
投資口交付費償却	27,253	48,664
その他	1,890	1,865
経常利益	3,928,615	4,495,085
税引前当期純利益	3,928,615	4,495,085
当期純利益	3,927,887	4,494,095
当期未処分利益	3,928,664	4,494,520

オフィス	6,133,075
住宅	778,063
店舗	88,120
土地	614,400
その他賃料収入	4,962

駐車料収入	22,914
付帯収益	98,421
解約違約金	753
礼金収入	112

管理委託費	593,227
公租公課等	460,878
水道光熱費	103,781
修繕費	21,369
損害保険料	14,607
信託報酬	7,111
減価償却費	966,487
賃借料	112,406
その他賃貸事業費用	15,914

## 4-4 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19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,400,633	5,064,636
税引前当期純利益	3,928,615	4,495,085
減価償却費	853,221	966,879
投資法人債発行費償却	13,569	12,217
投資口交付費償却	27,253	48,664
受取利息	△ 1,599	△ 1,118
未払分配金除斥益	△ 869	△ 1,310
支払利息	432,415	414,727
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 4,066	△ 20,110
未消費税等の増減額(△は増加)	△ 96,412	△ 323,694
営業未払金の増減額(△は減少)	4,247	9,219
未払金の増減額(△は減少)	△ 352	△ 2,390
未払費用の増減額(△は減少)	8,258	2,385
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 257,464	-
前受金の増減額(△は減少)	38,901	132,817
預り金の増減額(△は減少)	△ 4,310	6,393
前払費用の増減額(△は増加)	△ 22,346	△ 81,308
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 88,533	△ 180,313
その他	76	226
小計	4,830,603	5,478,372
利息の受取額	1,599	1,118
利息の支払額	△ 431,009	△ 414,056
法人税等の支払額	△ 560	△ 797

	(千円)	
	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,751,111	△ 44,687,794
信託有形固定資産の取得による支出	△ 12,201,221	△ 46,711,614
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 176,807	△ 235,994
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	626,917	2,259,814
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,244,338	41,057,818
長期借入れによる収入	18,000,000	22,800,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,500,000	△ 1,500,000
投資法人債の発行による収入	4,970,206	-
投資法人債の償還による支出	△ 5,000,000	-
投資口の発行による収入	-	23,685,265
分配金の支払額	△ 3,714,545	△ 3,927,446
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 8,594,816	1,434,660
現金及び現金同等物の期首残高	18,034,073	9,439,257
現金及び現金同等物の期末残高	9,439,257	10,873,917

### 金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期
I 当期末処分利益	3,928,664,978	4,494,520,366
II 分配金の額	3,928,240,080	4,493,892,880
投資口1口当たり分配金の額	2,502	2,567
III 次期繰越利益	424,898	627,486

# 4-5 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 (取得前69,280,000)			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
期	第19期 2016年1月期	第20期(注3) 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	88.6%	96.7%	8.1PT	100%	97.9%	△ 2.1PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	91.5%	92.8%	1.3PT	100%	98.6%	△ 1.4PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	17	19	2	1	123	122
賃貸事業収入	1,652,901	2,573,750	920,848	1,271,693	1,319,704	48,011	579,268	573,632	△ 5,636	666,446	702,979	36,532
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	99,907	90,271	△ 9,635	289	4,013	3,724
不動産賃貸事業収益合計	1,652,901	2,573,750	920,848	1,271,693	1,319,704	48,011	679,176	663,904	△ 15,272	666,735	706,993	40,257
管理委託費	154,824	287,430	132,606	6,000	103,496	97,496	60,718	71,383	10,665	3,000	47,975	44,975
公租公課等(注1)	110,225	122,303	12,078	72,982	73,004	22	32,907	32,936	29	42,013	41,859	△ 154
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	81,212	70,452	△ 10,760	—	2,990	2,990
修繕費	—	—	—	370	—	△ 370	9,040	7,795	△ 1,245	—	4,790	4,790
損害保険料	2,407	3,586	1,179	1,949	1,928	△ 21	1,778	1,758	△ 19	2,039	2,017	△ 22
減価償却費 ①	266,518	399,939	133,420	68,253	61,709	△ 6,543	102,174	95,765	△ 6,408	142,762	133,790	△ 8,972
その他費用(注2)	199	362	162	2,698	3,792	1,093	76,008	76,575	566	1,707	7,384	5,677
不動産賃貸事業費用合計	534,174	813,621	279,447	152,254	243,931	91,677	363,840	356,669	△ 7,171	191,522	240,809	49,286
不動産賃貸事業損益 ②	1,118,727	1,760,128	641,400	1,119,438	1,075,772	△ 43,666	315,335	307,234	△ 8,100	475,213	466,183	△ 9,029
NOI ③ ((①+②))	1,385,245	2,160,067	774,821	1,187,692	1,137,482	△ 50,210	417,509	403,000	△ 14,509	617,975	599,973	△ 18,001
年換算NOI	2,872,282	4,811,830	1,939,547	2,356,020	2,281,214	△ 74,805	828,212	808,215	△ 19,996	1,225,875	1,203,243	△ 22,631
同/取得価格	4.1%	4.2%	0.0PT	3.8%	3.7%	△ 0.1PT	3.0%	3.0%	△ 0.1PT	2.8%	2.7%	△ 0.1PT
資本的支出 ④	—	28,960	28,960	22,630	7,000	△ 15,629	27,765	9,985	△ 17,779	22,408	63,562	41,154
NCF ③-④	1,385,245	2,131,106	745,861	1,165,062	1,130,481	△ 34,580	389,744	393,014	3,270	595,567	536,411	△ 59,156

(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値を記載しています。

## 4-6 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			アーケヒルズ サウスタワー			元麻布ヒルズ			六本木ファーストプラザ		
取得価格	42,090,000			19,150,000			1,706,440			2,100,000		
期	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	98.3%	97.9%	△ 0.4PT	100%	100%	0.0PT	98.0%	93.2%	△ 4.8PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	98.0%	98.2%	0.2PT	100%	100%	0.0PT	98.3%	95.0%	△ 3.3PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	34	33	△ 1	7	7	0	41	39	△ 2
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	493,333	496,726	3,393	65,359	65,359	—	74,944	73,151	△ 1,792
その他賃貸事業収入	—	—	—	24,138	25,821	1,683	1,549	1,422	△ 127	288	520	231
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	517,471	522,548	5,077	66,909	66,781	△ 127	75,232	73,671	△ 1,560
管理委託費	2,664	2,664	—	43,955	44,201	245	10,370	9,318	△ 1,052	13,209	12,492	△ 716
公租公課等(注1)	69,332	69,373	40	33,107	33,545	437	2,081	2,104	22	7,134	7,130	△ 3
水道光熱費	—	—	—	24,509	28,095	3,586	41	—	△ 41	1,408	1,191	△ 216
修繕費	—	—	—	1,332	816	△ 515	2,664	2,533	△ 130	1,548	3,416	1,867
損害保険料	3,546	3,507	△ 38	1,096	1,084	△ 11	151	150	△ 1	268	265	△ 2
減価償却費 ①	197,635	196,793	△ 841	44,314	44,319	5	7,162	7,178	15	11,009	11,892	883
その他費用(注2)	37,879	37,558	△ 320	2,006	1,190	△ 815	4,175	4,088	△ 86	3,778	3,773	△ 4
不動産賃貸事業費用合計	311,057	309,896	△ 1,160	150,322	153,254	2,931	26,647	25,373	△ 1,274	38,358	40,164	1,806
不動産賃貸事業損益 ②	800,707	801,868	1,160	367,148	369,294	2,145	40,261	41,408	1,146	36,873	33,506	△ 3,367
NOI ③ ((①+②))	998,343	998,662	318	411,463	413,614	2,150	47,424	48,586	1,162	47,883	45,399	△ 2,484
年換算NOI	1,980,408	2,002,811	22,402	816,217	829,500	13,282	94,075	97,440	3,364	94,986	91,048	△ 3,937
同/取得価格	4.7%	4.8%	0.1PT	4.3%	4.3%	0.1PT	5.5%	5.7%	0.2PT	4.5%	4.3%	△ 0.2PT
資本的支出 ④	78,176	20,072	△ 58,104	980	171	△ 808	1,456	—	△ 1,456	10,766	28,559	17,792
NCF ③-④	920,166	978,589	58,423	410,483	413,442	2,959	45,968	48,586	2,618	37,116	16,840	△ 20,276



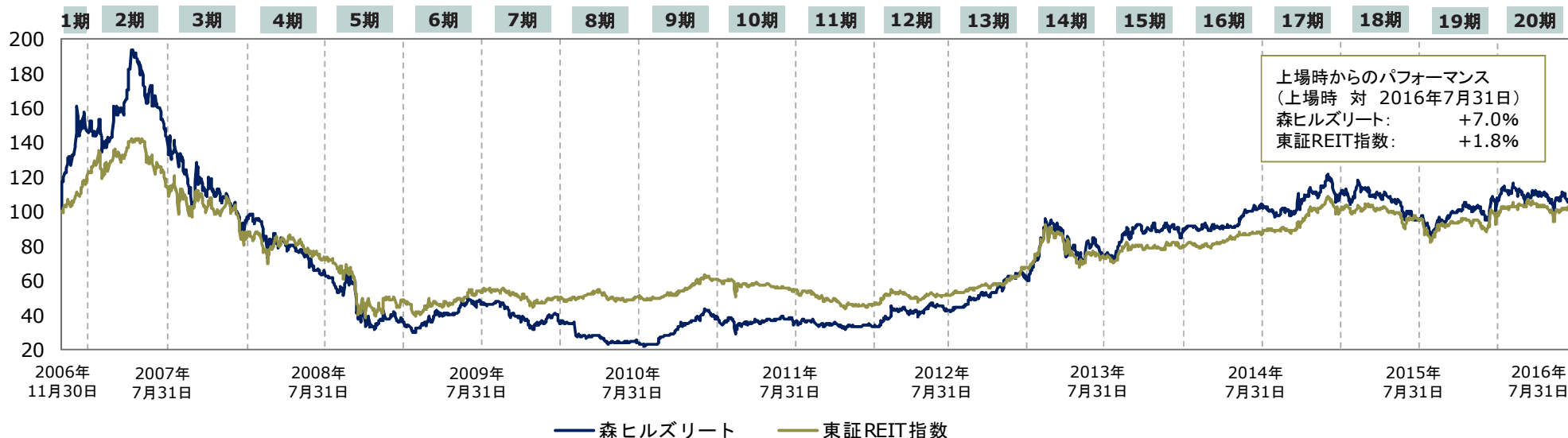
## 4-7 物件別収支③

(千円)

物件番号	R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	六本木ビュータワー			ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格	4,000,000			21,820,000			339,856,440 (取得前293,756,440)		
期	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期 2016年7月期	増減	第19期 2016年1月期	第20期(注3) 2016年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	95.3%	95.9%	0.6PT	100%	100%	0.0PT	98.3%	99.0%	0.7PT
期中平均稼働率	96.3%	92.2%	△ 4.1PT	100%	100%	0.0PT	98.7%	98.6%	△ 0.1PT
期末エンドテナント総数	87	88	1	1	1	0	191	313	122
賃貸事業収入	91,946	87,152	△ 4,793	614,400	614,400	—	6,622,059	7,618,621	996,562
その他賃貸事業収入	180	152	△ 28	—	—	—	126,352	122,201	△ 4,151
不動産賃貸事業収益合計	92,126	87,304	△ 4,821	614,400	614,400	—	6,748,411	7,740,823	992,411
管理委託費	12,098	14,264	2,166	—	—	—	306,841	593,227	286,386
公租公課等(注1)	10,832	10,846	14	67,590	67,774	184	448,207	460,878	12,671
水道光熱費	1,318	1,049	△ 268	—	—	—	108,490	103,781	△ 4,709
修繕費	655	2,015	1,360	—	—	—	15,611	21,369	5,757
損害保険料	311	308	△ 3	—	—	—	13,549	14,607	1,058
減価償却費①	12,956	15,099	2,142	—	—	—	852,787	966,487	113,700
その他費用(注2)	618	705	87	—	—	—	129,072	135,432	6,360
不動産賃貸事業費用合計	38,790	44,289	5,498	67,590	67,774	184	1,874,559	2,295,784	421,225
不動産賃貸事業損益②	53,335	43,015	△ 10,320	546,810	546,625	△ 184	4,873,852	5,445,038	571,186
NOI③(①+②)	66,291	58,114	△ 8,177	546,810	546,625	△ 184	5,726,639	6,411,526	684,886
年換算NOI	131,502	116,548	△ 14,954	1,084,704	1,096,254	11,549	11,477,119	13,308,837	1,831,717
同/取得価格	3.3%	2.9%	△ 0.4PT	5.0%	5.0%	0.1PT	3.9%	3.9%	0.0PT
資本的支出④	59,727	71,753	12,025	—	—	—	223,910	230,065	6,155
NCF③-④	6,563	△ 13,639	△ 20,203	546,810	546,625	△ 184	5,502,728	6,181,460	678,731

# 4-8 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～2016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。

## 上場～2016年7月31日

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

### （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
<p>プレミアム物件</p> <p><b>50%</b>以上</p> <p>〈オフィスビル〉 〈住宅〉 〈商業施設等〉</p>

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
<p>オフィスビル</p> <p><b>50%</b>以上</p>

東京都心5区に重点を置いた投資
<p>東京都心5区及びその周辺地区</p> <p><b>50%</b>以上 (東京圏80%以上)</p>

耐震性を重視した投資
<p>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</p>

### 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

#### アークヒルズ サウスタワー 2015年度「港区みどりの街づくり賞」を受賞

「港区みどりの街づくり賞」とは、環境への配慮と優れた緑化計画を行い、その緑地を維持している区民や事業者を表彰し、地域緑化への協力に感謝を示すとともに、さらなる民間緑化の発展を願って、2004年度に設けられた賞です。



屋上庭園「スカイパーク」

#### <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。

## コーポレートガバナンス

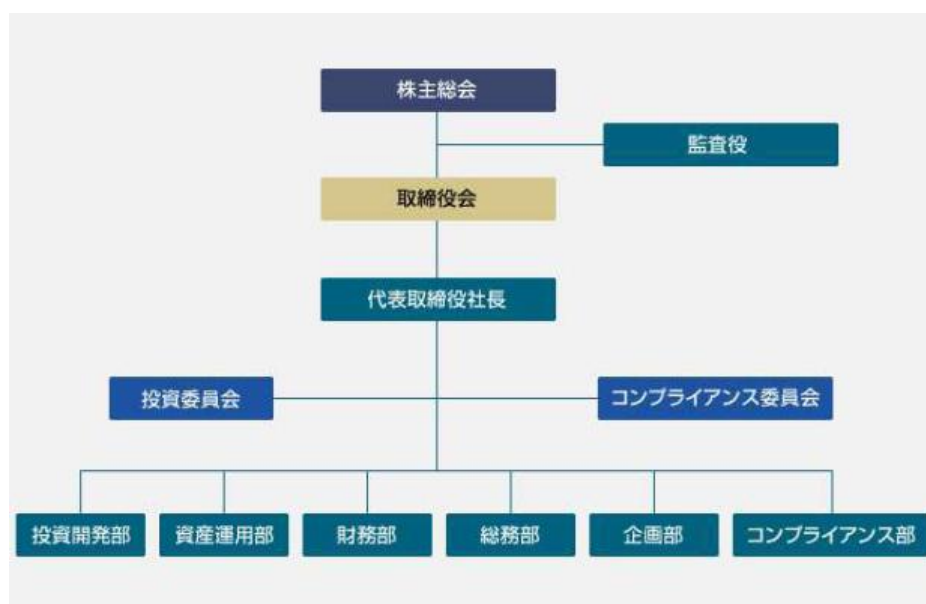
### 投資法人の統治

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3名、役員会及び会計監査人により構成されています。

### 投資法人の運用体制

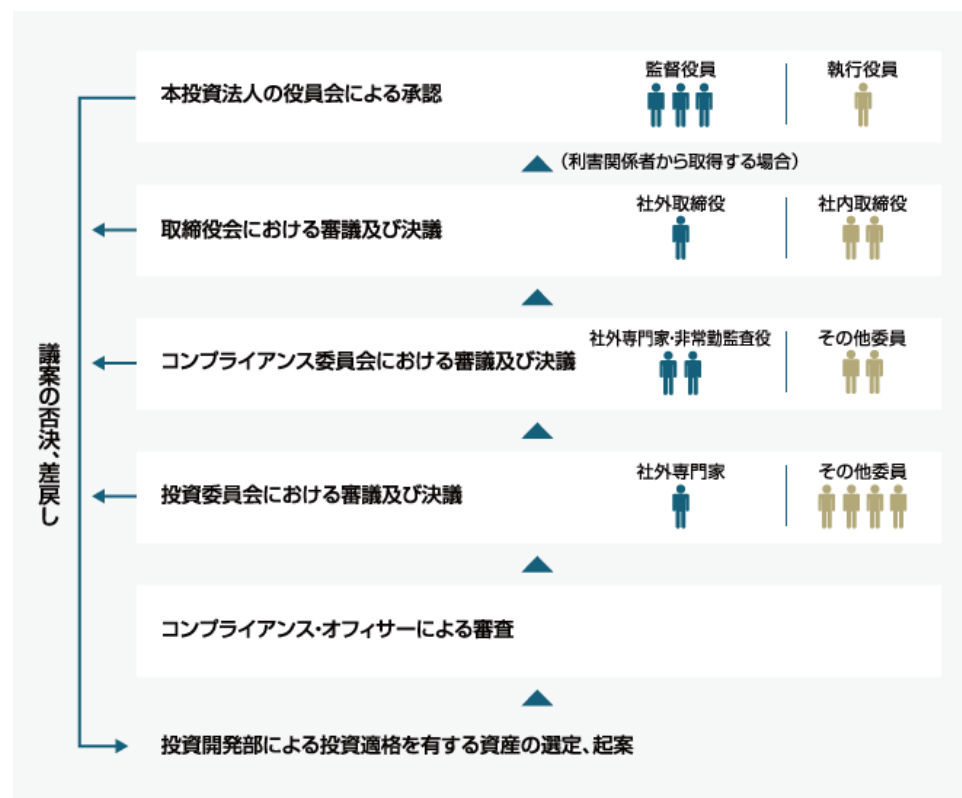
本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織は以下のとおりです。



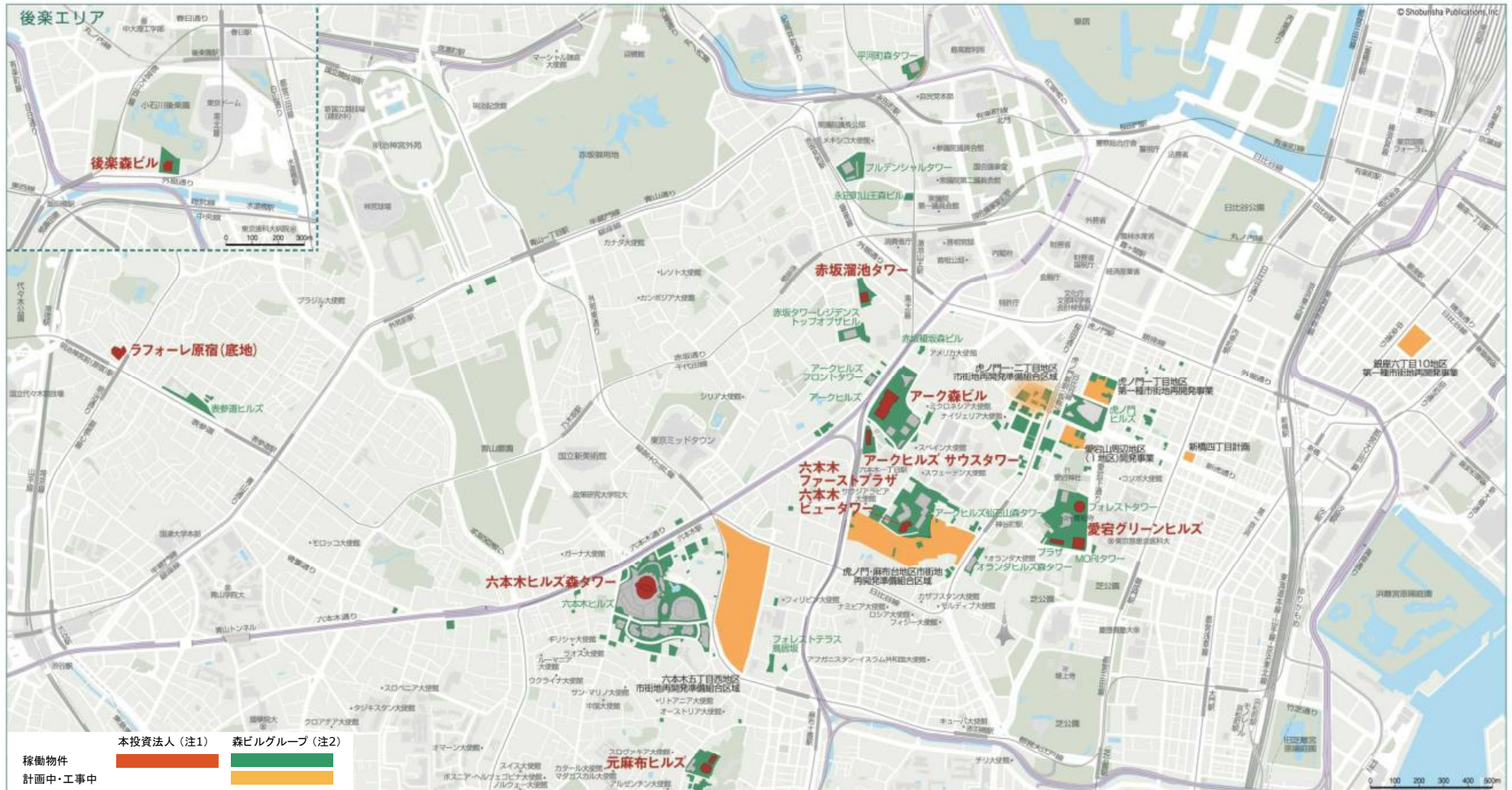
## コンプライアンス体制

資産運用会社は、投資運用業の本旨に則し、本投資法人のために忠実に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、コンプライアンスの不徹底、特に、スポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、また本投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、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。

### 資産の取得に関する決定の手続き



# 4-12 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 2016」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。

# 4-13 ポートフォリオ一覧

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	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)
	O-0	O-1	O-4	O-6	O-7			O-8	R-1	R-3	R-4	S-1	
所在地	港区六本木	港区赤坂	文京区後楽	港区赤坂	港区愛宕		港区虎ノ門	港区六本木	港区元麻布		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	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	13年3ヶ月	30年4ヶ月	16年4ヶ月	15年10ヶ月	15年0ヶ月	14年9ヶ月	15年0ヶ月	3年0ヶ月	14年2ヶ月		22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17.7%)	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13.6%)	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%	—
耐震性能 (注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	—	制振	免震	免震	—	—	—
取得価格	115,380	62,480	27,200	43,930	42,090			19,150	1,706		2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	96.7%	97.9%	100%			97.9%	100%		93.2%	95.9%	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11月13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、2016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)  
17.1年

ポートフォリオPML (注2)  
1.00%

取得価格合計  
339,856百万円