

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	算定式
当期純利益	5,575百万円	5,582百万円	
当期減価償却費	1,056百万円	1,072百万円	
当期資本的支出額	240百万円	971百万円	
総資産額	402,887百万円	404,953百万円	
純資産額	200,763百万円	200,818百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	104,764円	104,793円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	145,800円	161,100円	
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,916,330口	
分配金総額	5,574百万円	5,582百万円	
1口当たり分配金額	2,909円	2,913円	
分配金利回り	4.0%	3.6%	1口当たり分配金額 (年換算) / 期末投資口価格
FFO	6,631百万円	6,655百万円	当期純利益 + 当期減価償却費 - 売却損益
1口当たりFFO	3,460円	3,473円	FFO / 発行済投資口の総口数
年換算	6,864円	7,003円	年365日ベース
FFO倍率	21.2倍	23.0倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO (年換算)
PER	25.2倍	27.4倍	期末投資口価格 / 1口当たり当期純利益 (期中平均・年換算)
PBR	1.4倍	1.5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)	1.4%	1.4%	経常利益 / 平均総資産額
年換算	2.8%	2.8%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.8%	2.8%	当期純利益 / 平均純資産額
年換算	5.6%	5.6%	年365日ベース
NAV	282,049百万円	282,271百万円	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	147,182円	147,297円	
NAV倍率	1.0倍	1.1倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	184,422百万円	186,222百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	45.8%	46.0%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	38.1%	38.3%	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	181日	

5-2 貸借対照表

	(千円)	
	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期
資産の部		
流動資産	11,504,301	13,713,562
現金及び預金	5,479,946	8,310,173
信託現金及び信託預金	5,340,188	4,805,924
その他	684,166	597,464
固定資産	391,282,393	391,128,128
有形固定資産	359,704,855	359,605,597
無形固定資産	30,650,962	30,650,962
投資その他の資産	926,574	871,567
繰延資産	101,047	111,424
資産合計	402,887,742	404,953,115

	(千円)	
	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期
負債の部		
流動負債	22,894,889	24,326,674
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	22,000,000
その他	1,894,889	2,326,674
固定負債	179,229,087	179,807,771
投資法人債	15,000,000	18,800,000
長期借入金	148,422,000	145,422,000
信託預り敷金及び保証金	14,957,614	14,778,470
その他	849,472	807,300
負債合計	202,123,976	204,134,446
純資産の部		
投資主資本	201,612,224	201,620,396
出資総額（純額）	(注)195,324,850	(注)195,188,791
剰余金	6,287,373	6,431,605
任意積立金	291,944	291,944
当期未処分利益	5,995,429	6,139,661
評価・換算差額等	△ 848,458	△ 801,727
繰延ヘッジ損益	△ 848,458	△ 801,727
純資産合計	200,763,766	200,818,669
負債純資産合計	402,887,742	404,953,115

(注) 一時差異等調整引当額控除後の数値を記載しています。

5-3 損益計算書

(千円)

	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期
営業収益	9,820,632	9,841,235
賃貸事業収入	9,614,085	9,609,038
その他賃貸事業収入	206,546	232,197
営業費用	3,646,701	3,683,286
賃貸事業費用	3,315,661	3,325,513
資産運用報酬	229,246	254,320
役員報酬	4,200	7,000
資産保管手数料	9,806	10,072
一般事務委託手数料	18,996	19,339
その他営業費用	68,791	67,041
営業利益	6,173,930	6,157,949
営業外収益	995	1,056
受取利息	54	50
未払分配金除斥益	941	854
その他	—	151
営業外費用	598,798	575,116
支払利息	383,400	369,592
投資法人債利息	49,526	46,472
投資法人債発行費償却	7,757	7,683
融資手数料	143,930	137,194
投資口交付費償却	12,310	12,310
その他	1,873	1,862
経常利益	5,576,128	5,583,890
税引前当期純利益	5,576,128	5,583,890
当期純利益	5,575,042	5,582,775
当期末処分利益	5,995,429	6,139,661

オフィス	8,091,399
住宅	772,185
店舗	71,884
土地	667,800
その他賃料収入	5,768

駐車料収入	48,969
付帯収益	138,333
解約違約金	44,793
礼金収入	101

管理委託費	1,163,160
公租公課等	749,067
水道光熱費	101,428
修繕費	62,647
損害保険料	19,207
信託報酬	5,972
減価償却費	1,072,822
賃借料	137,661
その他賃貸事業費用	13,546

5-4 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

	(千円)	
	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,672,228	7,120,863
税引前当期純利益	5,576,128	5,583,890
減価償却費	1,056,619	1,072,822
投資法人債発行費償却	7,757	7,683
投資口交付費償却	12,310	12,310
受取利息	△ 54	△ 50
未払分配金除斥益	△ 941	△ 854
支払利息	432,926	416,064
未収入金の増減額 (△は増加)	3,694	51,651
未払金の増減額 (△は減少)	△ 108,707	332,300
未払費用の増減額 (△は減少)	4,902	27,309
前受金の増減額 (△は減少)	44,479	△ 8,338
預り金の増減額 (△は減少)	△ 235	△ 4,169
前払費用の増減額 (△は増加)	18,878	△ 11,647
長期前払費用の増減額 (△は増加)	49,676	59,567
その他	△ 24	△ 68
小 計	7,097,409	7,538,471
利息の受取額	54	50
利息の支払額	△ 424,325	△ 416,564
法人税等の支払額	△ 909	△ 1,094

投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,383,015	△ 1,019,845
信託有形固定資産の取得による支出	△ 12,478,273	△ 1,023,441
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 364,315	△ 88,498
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	459,574	92,094

	(千円)	
	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,971,481	△ 3,805,055
長期借入れによる収入	11,200,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 6,000,000	△ 6,500,000
投資法人債の発行による収入	3,479,567	3,769,628
投資法人債の償還による支出	△ 3,500,000	△ 2,000,000
投資口の発行による収入	5,225,932	—
分配金の支払額	△ 5,434,018	△ 5,574,683
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 739,304	2,295,962
現金及び現金同等物の期首残高	11,559,439	10,820,134
現金及び現金同等物の期末残高	10,820,134	13,116,097

金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期
I 当期未処分利益	5,995,429,871	6,139,661,200
II 利益超過分配金加算額	136,059,430	—
うち一時差異等調整引当額	136,059,430	—
III 出資総額組入額	—	46,731,158
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	46,731,158
IV 分配金の額	5,574,603,970	5,582,269,290
投資口1口当たり分配金の額	2,909	2,913
うち利益分配金	5,438,544,540	5,582,269,290
うち1口当たり利益分配金	2,838	2,913
うち一時差異等調整引当額	^(注) 136,059,430	—
うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)	71	—
V 次期繰越利益	556,885,331	510,660,752

(注) 純資産控除項目(繰延ヘッジ損益のマイナス)によるものです。

5-5 物件別収支①

(千円)

物件番号	O-0			O-1			O-4			O-6		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー			アーク森ビル			後楽森ビル			赤坂溜池タワー		
取得価格	115,380,000			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
期	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.4%	91.2%	△ 8.2PT	94.2%	94.5%	0.3PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	97.2%	96.3%	△ 0.9PT	94.2%	94.0%	△ 0.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	23	21	△ 2	129	135	6
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	649,547	647,199	△ 2,348	787,242	779,529	△ 7,713
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	73,945	74,001	55	78,054	73,186	△ 4,867
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	723,493	721,200	△ 2,292	865,297	852,715	△ 12,581
管理委託費	447,868	447,868	—	164,853	164,853	—	94,719	84,342	△ 10,376	175,610	173,187	△ 2,423
公租公課等 (注1)	263,478	262,998	△ 479	84,968	84,322	△ 645	30,774	32,811	2,037	42,321	43,589	1,267
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	55,685	50,339	△ 5,346	26,094	22,013	△ 4,081
修繕費	—	—	—	—	355	355	10,773	19,509	8,736	45,061	29,327	△ 15,734
損害保険料	4,094	4,656	561	1,933	2,123	190	1,679	1,737	57	2,092	2,163	71
減価償却費 ①	333,285	336,828	3,542	67,914	69,589	1,674	97,199	91,764	△ 5,435	127,520	135,085	7,565
その他費用 (注2)	374	376	1	2,788	2,693	△ 94	83,953	83,951	△ 2	10,623	10,624	0
不動産賃貸事業費用合計	1,049,101	1,052,727	3,626	322,458	323,938	1,479	374,785	364,456	△ 10,328	429,324	415,991	△ 13,333
不動産賃貸事業損益 ②	1,894,349	1,890,722	△ 3,626	1,029,028	1,027,548	△ 1,479	348,707	356,744	8,036	435,972	436,724	752
NOI ③ (①+②)	2,227,635	2,227,551	△ 83	1,096,943	1,097,138	195	445,907	448,508	2,600	563,492	571,810	8,317
年換算NOI	4,418,949	4,492,022	73,072	2,176,001	2,212,460	36,459	884,545	904,450	19,904	1,117,797	1,153,097	35,299
同/取得価格	3.8%	3.9%	0.1PT	3.5%	3.5%	0.1PT	3.3%	3.3%	0.1PT	2.5%	2.6%	0.1PT
資本的支出 ④	—	386,688	386,688	59,337	80,475	21,138	62,364	74,881	12,517	45,212	155,044	109,832
NCF ③-④	2,227,635	1,840,863	△ 386,771	1,037,605	1,016,662	△ 20,943	383,543	373,626	△ 9,916	518,280	416,765	△ 101,514

(注1) 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

(注2) 「その他費用」は、信託報酬、賃借料、その他賃貸事業費用(住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用等)を合計した金額を記載しています。

(注3) 期中に追加取得をしています。「年換算NOI/取得価格」は、期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、「年換算NOI」は、期末時点の取得価格をベースとした数値を記載しています。

5-6 物件別収支②

(千円)

物件番号	O-7			O-8			O-9			O-10		
物件名称	愛宕グリーンヒルズ			アークヒルズ サウスタワー			虎ノ門ヒルズ 森タワー			オランダヒルズ森タワー		
取得価格	42,090,000			19,150,000			48,430,000(取得前36,210,000)			16,330,000		
期	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期(注3) 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	94.4%	94.4%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	96.3%	△ 3.7PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	97.1%	94.1%	△ 3.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	98.8%	△ 1.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	43	43	0	1	1	0	23	21	△ 2
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	475,084	459,495	△ 15,589	995,329	1,039,279	43,949	537,654	524,667	△ 12,986
その他賃貸事業収入	—	—	—	33,349	21,380	△ 11,969	—	—	—	20,085	63,628	43,543
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	508,434	480,876	△ 27,558	995,329	1,039,279	43,949	557,739	588,296	30,557
管理委託費	2,664	2,664	—	45,754	44,838	△ 916	113,885	117,086	3,200	100,636	102,524	1,888
公租公課等(注1)	69,503	69,178	△ 325	36,025	36,503	478	62,147	72,511	10,363	35,636	35,615	△ 21
水道光熱費	—	—	—	27,659	22,480	△ 5,179	—	—	—	5,104	4,549	△ 554
修繕費	—	—	—	5,226	4,832	△ 393	—	—	—	—	4,412	4,412
損害保険料	3,667	3,714	47	1,030	1,123	93	1,693	1,925	232	1,110	1,172	61
減価償却費①	186,107	190,907	4,799	44,323	44,500	176	126,385	131,502	5,117	45,380	44,066	△ 1,314
その他費用(注2)	46,411	53,681	7,269	1,593	1,138	△ 454	92	95	2	209	210	1
不動産賃貸事業費用合計	308,355	320,145	11,790	161,614	155,416	△ 6,197	304,204	323,121	18,916	188,077	192,550	4,472
不動産賃貸事業損益②	703,964	692,174	△ 11,790	346,820	325,459	△ 21,361	691,124	716,157	25,032	369,662	395,746	26,084
NOI③(①+②)	890,072	883,081	△ 6,990	391,144	369,959	△ 21,184	817,509	847,660	30,150	415,042	439,812	24,770
年換算NOI	1,765,633	1,780,800	15,166	775,911	746,051	△ 29,860	1,693,691	1,709,369	15,678	823,318	886,914	63,596
同/取得価格	4.2%	4.2%	0.0PT	4.1%	3.9%	△ 0.2PT	3.5%	3.5%	0.0PT	5.0%	5.4%	0.4PT
資本的支出④	54,297	191,485	137,187	3,352	2,358	△ 994	—	1,904	1,904	6,905	54,403	47,498
NCF③-④	835,774	691,596	△ 144,178	387,792	367,601	△ 20,190	817,509	845,755	28,245	408,136	385,408	△ 22,727

5-7 物件別収支③

(千円)

物件番号	R-3			R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	六本木ファーストプラザ			六本木ビュートワー			ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格	2,100,000			4,000,000			21,820,000			402,910,000(取得前390,690,000)		
期	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減	第29期(注3) 2021年1月期	第30期 2021年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	96.6%	82.4%	△ 14.2PT	93.1%	92.3%	△ 0.8PT	100%	100%	0.0PT	98.8%	97.6%	△ 1.2PT
期中平均稼働率	97.3%	88.7%	△ 8.6PT	95.0%	92.6%	△ 2.4PT	100%	100%	0.0PT	98.8%	98.3%	△ 0.5PT
期末エンドテナント総数	40	34	△ 6	85	84	△ 1	1	1	0	348	343	△ 5
賃貸事業収入	87,568	79,842	△ 7,726	106,600	103,967	△ 2,632	667,800	667,800	-	9,614,085	9,609,038	△ 5,047
その他賃貸事業収入	450	-	△ 450	661	-	△ 661	-	-	-	206,546	232,197	25,650
不動産賃貸事業収益合計	88,018	79,842	△ 8,176	107,261	103,967	△ 3,293	667,800	667,800	-	9,820,632	9,841,235	20,603
管理委託費	13,293	11,923	△ 1,370	12,960	13,872	912	-	-	-	1,172,247	1,163,160	△ 9,086
公租公課等(注1)	8,376	8,369	△ 6	12,729	12,715	△ 14	90,450	90,451	1	736,413	749,067	12,653
水道光熱費	1,181	1,088	△ 92	1,005	957	△ 47	-	-	-	116,730	101,428	△ 15,302
修繕費	3,108	2,451	△ 656	1,150	1,758	608	-	-	-	65,319	62,647	△ 2,672
損害保険料	230	238	7	344	350	6	-	-	-	17,877	19,207	1,329
減価償却費①	11,424	11,639	215	17,076	16,937	△ 139	-	-	-	1,056,619	1,072,822	16,202
その他費用(注2)	3,818	3,820	2	588	587	△ 0	-	-	-	150,453	157,179	6,726
不動産賃貸事業費用合計	41,433	39,532	△ 1,901	45,856	47,181	1,324	90,450	90,451	1	3,315,661	3,325,513	9,851
不動産賃貸事業損益②	46,584	40,310	△ 6,274	61,405	56,786	△ 4,618	577,350	577,349	△ 1	6,504,970	6,515,722	10,751
NOI③(①+②)	58,009	51,950	△ 6,059	78,482	73,724	△ 4,758	577,350	577,349	△ 1	7,561,590	7,588,544	26,954
年換算NOI	115,073	104,761	△ 10,312	155,684	148,670	△ 7,014	1,145,286	1,164,267	18,980	15,076,934	15,302,866	225,932
同/取得価格	5.5%	5.0%	△ 0.5PT	3.9%	3.7%	△ 0.2PT	5.2%	5.3%	0.1PT	3.7%	3.8%	0.1PT
資本的支出④	1,819	17,104	15,284	7,198	6,732	△ 465	-	-	-	240,488	971,078	730,590
NCF③-④	56,189	34,845	△ 21,343	71,284	66,991	△ 4,292	577,350	577,349	△ 1	7,321,102	6,617,466	△ 703,635

5-8 上場以降の投資口価格推移

投資口の相対パフォーマンス（上場～2021年7月31日）



（出所）Refinitiv より資産運用会社が作成しています。

（注）IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

期末投資口価格（終値）

会計期間	期末投資口価格
第1期（2007年1月期）	1,100,000円
第2期（2007年7月期）	1,080,000円
第3期（2008年1月期）	716,000円
第4期（2008年7月期）	465,000円
第5期（2009年1月期）	265,000円
第6期（2009年7月期）	352,000円
第7期（2010年1月期）	264,900円
第8期（2010年7月期）	177,300円
第9期（2011年1月期）	281,000円
第10期（2011年7月期）	258,100円

会計期間	期末投資口価格
第11期（2012年1月期）	252,200円
第12期（2012年7月期）	330,500円
第13期（2013年1月期）	485,000円
第14期（2013年7月期）	548,000円
第15期（2014年1月期）	135,900円
第16期（2014年7月期）	151,100円
第17期（2015年1月期）	166,600円
第18期（2015年7月期）	145,300円
第19期（2016年1月期）	152,100円
第20期（2016年7月期）	160,500円

会計期間	期末投資口価格
第21期（2017年1月期）	153,500円
第22期（2017年7月期）	138,900円
第23期（2018年1月期）	137,100円
第24期（2018年7月期）	138,100円
第25期（2019年1月期）	144,500円
第26期（2019年7月期）	160,300円
第27期（2020年1月期）	181,700円
第28期（2020年7月期）	137,100円
第29期（2021年1月期）	145,800円
第30期（2021年7月期）	161,100円

（参考）

公募・売出価格 （2006年11月30日） （分割後換算）	750,000円 (150,000円)
-------------------------------------	----------------------------

最高値 （2007年5月8日：取引値） （分割後換算）	1,460,000円 (292,000円)
-----------------------------------	------------------------------

最安値 （2010年8月12日：取引値） （分割後換算）	168,200円 (33,640円)
------------------------------------	---------------------------

（注）2014年2月1日（効力発生日）に投資口5分割を実施しています。

プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築を重視した投資

プレミアム物件を重視した投資

東京都心5区及びその周辺地区に所在する物件の中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。

プレミアム物件を重視した投資
<p>プレミアム物件</p> <p>50%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。

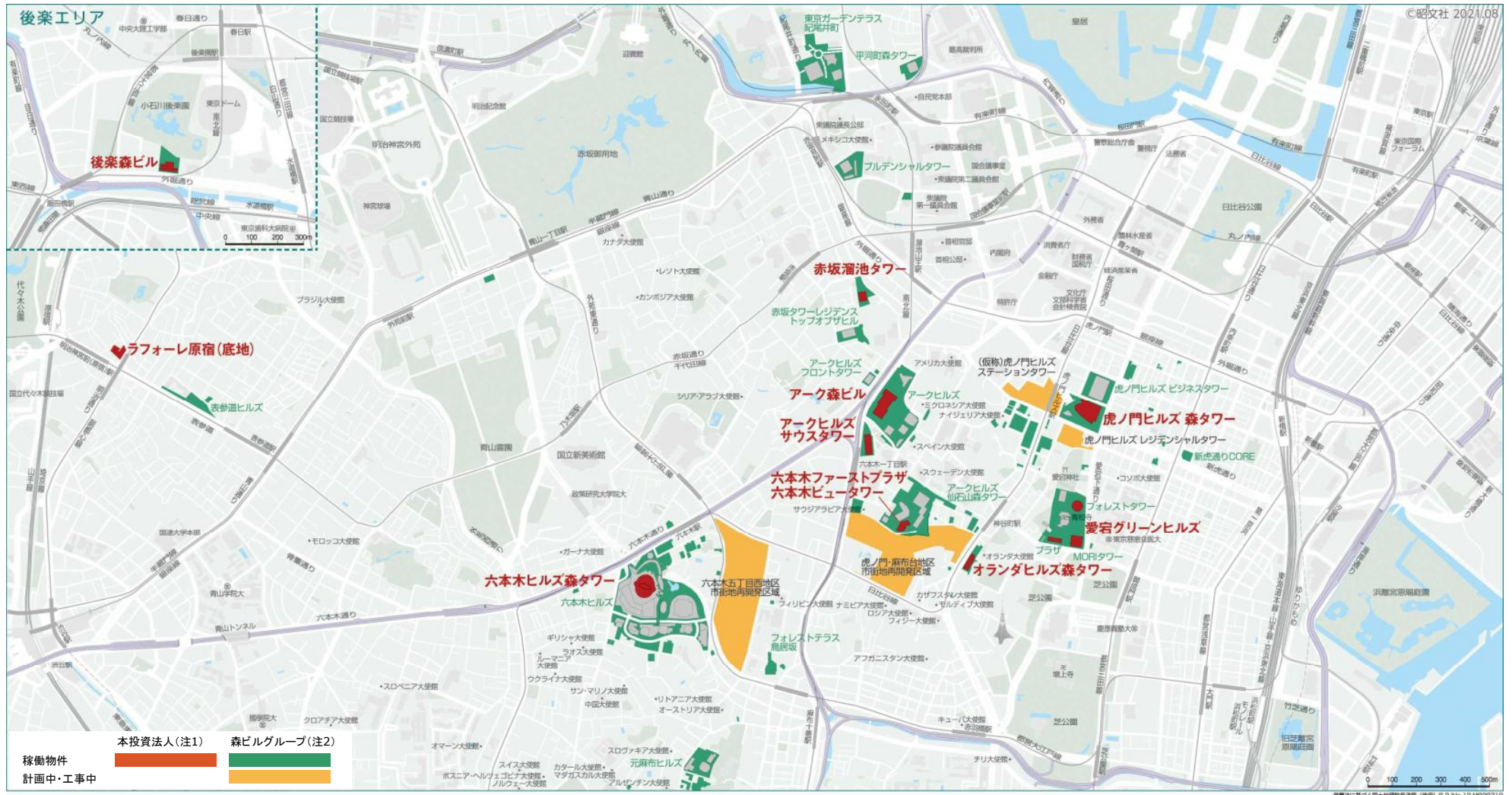
- (注1) 東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区
- (注2) スリーAエリア：赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア
- (注3) 組入比率は取得価格ベースです。
- (注4) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

オフィスビルに重点を置いた投資
<p>オフィスビル</p> <p>50%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>50%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>

5-10 ポートフォリオマップ (2021年8月2日時点)



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2021」に基づき、資産運用会社が作成しています。
 (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがああります。
 (注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

5-11 ポートフォリオ一覧 (2021年8月2日時点)

区分	オフィスビル						オフィスビル (一部住宅)				住宅		商業施設
物件名称	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル	後楽森ビル	アークヒルズサウスタワー	虎ノ門ヒルズ森タワー	オランダヒルズ森タワー	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ MORIタワー フォレストタワー プラザ*			六本木ファーストプラザ	六本木ビュータワー	ラフォーレ原宿(底地)
	O-0	O-1	O-4	O-8	O-9	O-10	O-6	O-7			R-3	R-4	S-1
外観													
プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム			プレミアム	-	プレミアム
所在地	港区六本木	港区赤坂	文京区後楽	港区六本木	港区虎ノ門	港区虎ノ門	港区赤坂	港区愛宕		港区虎ノ門	港区六本木		渋谷区神宮前
竣工年月	2003年4月	1986年3月 <small>2005年大規模リニューアル</small>	2000年3月	2013年7月	2014年5月	2005年1月	2000年9月	2001年7月	2001年10月	2001年7月	1993年10月		-
築年数	18年4ヶ月	35年4ヶ月	21年4ヶ月	8年0ヶ月	7年2ヶ月	16年6ヶ月	20年10ヶ月	20年0ヶ月	19年9ヶ月	20年0ヶ月	27年9ヶ月		-
階数	地上54階 地下6階	地上37階 地下4階	地上19階 地下6階	地上20階 地下4階	地上52階 地下5階	地上24階 地下2階	地上25階 地下2階	地上42階 地下2階	地上43階 地下4階	地上2階 地下1階	地上20階 地下1階		-
延床面積	約442,150㎡	約177,486㎡	約46,154㎡	約53,043㎡	約241,581㎡	約35,076㎡	約46,971㎡	約85,266㎡	約60,815㎡	約2,083㎡	約22,906㎡		-
所有形態 (注1)	土地	共 (約17.7%)	共 (約10.9%)	借	共 (25%)	共 (約19.8%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (47%)	共 (46%)	所
	建物	区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約10.8%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)			区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	-
PML (注2)	0.59%	0.78%	0.73%	1.56%	0.50%	0.85%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	2.20%	2.20%	-
耐震性能 (注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	-	-	-
取得価格	115,380	62,480	27,200	19,150	56,300	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	91.2%	94.4%	100%	96.3%	94.5%	100%			82.4%	92.3%	100%

(注1) 「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権(区分所有権)、「借」は借地権を示しています。また、愛宕グリーンヒルズの土地には、借地権及び地役権の準共有持分を含みます。

(注2) SOMPOリスクマネジメント株式会社による2021年2月15日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注3) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注4) 「稼働率」については、2021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)

19.7年

ポートフォリオPML (注2)

0.90%

取得価格合計

410,780百万円