

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	算定式
当期純利益	5,344百万円	5,406百万円	
当期減価償却費	1,058百万円	1,034百万円	
当期資本的支出額	635百万円	149百万円	
総資産額	392,256百万円	392,217百万円	
純資産額	195,336百万円	195,459百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	104,181円	104,247円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	160,300円	181,700円	
発行済投資口の総口数	1,874,960口	1,874,960口	
分配金総額	5,343百万円	5,405百万円	
1口当たり分配金額	2,850円	2,883円	
分配金利回り	3.6%	3.1%	1口当たり分配金額 (年換算) / 期末投資口価格
FFO	6,402百万円	6,440百万円	当期純利益 + 当期減価償却費 - 売却損益
1口当たりFFO	3,414円	3,435円	FFO / 発行済投資口の総口数
年換算	6,886円	6,814円	年365日ベース
FFO倍率	23.3倍	26.7倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO (年換算)
PER	27.9倍	31.8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	1.7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)	1.4%	1.4%	経常利益 / 平均総資産額
年換算	2.7%	2.7%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.7%	2.8%	当期純利益 / 平均純資産額
年換算	5.5%	5.5%	年365日ベース
NAV	258,176百万円	272,963百万円	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	137,697円	145,583円	
NAV倍率	1.2倍	1.2倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	179,222百万円	179,222百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	45.7%	45.7%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	39.4%	38.2%	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	

5-2 貸借対照表

(千円)

	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期
資産の部		
流動資産	11,021,912	11,875,571
現金及び預金	3,923,970	5,646,194
信託現金及び信託預金	6,295,543	5,461,338
その他	802,398	768,037
固定資産	381,133,241	380,257,896
有形固定資産	349,458,688	348,575,213
無形固定資産	30,651,335	30,650,962
投資その他の資産	1,023,217	1,031,720
繰延資産	101,365	84,503
資産合計	392,256,519	392,217,971

(千円)

	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期
負債の部		
流動負債	30,265,364	23,586,464
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	22,922,000	13,022,000
その他	2,343,364	2,064,464
固定負債	166,654,327	173,171,584
投資法人債	17,000,000	13,500,000
長期借入金	134,300,000	144,200,000
信託預り敷金及び保証金	14,570,283	14,727,643
その他	784,044	743,940
負債合計	196,919,691	196,758,048
純資産の部		
投資主資本	196,121,658	196,184,506
出資総額(純額)	(注) 190,285,734	(注) 189,991,366
剰余金	5,835,924	6,193,140
任意積立金	291,944	291,944
当期末処分利益	5,543,979	5,901,196
評価・換算差額等	△ 784,831	△ 724,583
繰延ヘッジ損益	△ 784,831	△ 724,583
純資産合計	195,336,827	195,459,922
負債純資産合計	392,256,519	392,217,971

(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26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期
営業収益	9,561,876	9,631,462
賃貸事業収入	9,323,944	9,377,544
その他賃貸事業収入	237,931	253,917
営業費用	3,589,931	3,605,057
賃貸事業費用	3,225,332	3,224,074
資産運用報酬	260,906	266,704
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	9,863	9,806
一般事務委託手数料	19,861	18,799
その他営業費用	69,767	81,473
営業利益	5,971,944	6,026,404
営業外収益	1,985	1,079
受取利息	58	44
未払分配金除斥益	979	1,035
その他	947	—
営業外費用	627,646	619,654
支払利息	375,336	377,420
投資法人債利息	68,555	67,755
投資法人債発行費償却	10,193	9,909
融資手数料	164,678	155,732
投資口交付費償却	6,952	6,952
その他	1,930	1,885
経常利益	5,346,284	5,407,830
税引前当期純利益	5,346,284	5,407,830
当期純利益	5,344,831	5,406,483
当期末処分利益	5,543,979	5,901,196

オフィス	7,852,808
住宅	780,882
店舗	82,874
土地	655,000
その他賃料収入	5,979

駐車料収入	57,844
付帯収益	194,906
解約違約金	1,166

管理委託費	1,104,176
公租公課等	705,466
水道光熱費	152,625
修繕費	60,700
損害保険料	17,503
信託報酬	6,703
減価償却費	1,034,455
賃借料	127,661
その他賃貸事業費用	14,781

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26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,147,955	6,240,351
税引前当期純利益	5,346,284	5,407,830
減価償却費	1,058,120	1,034,455
投資法人債発行費償却	10,193	9,909
投資口交付費償却	6,952	6,952
受取利息	△ 58	△ 44
未払分配金除斥益	△ 979	△ 1,035
支払利息	443,892	445,175
未収入金の増減額 (△は増加)	279,706	40,505
未払金の増減額 (△は減少)	421,879	△ 237,457
未払費用の増減額 (△は減少)	15,761	12,285
前受金の増減額 (△は減少)	△ 4,105	1,697
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 20,520	7,564
その他	41,479	△ 40,881
小 計	7,598,606	6,686,957
利息の受取額	58	44
利息の支払額	△ 449,279	△ 445,198
法人税等の支払額	△ 1,430	△ 1,452

投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 445,080	△ 10,461
信託有形固定資産の取得による支出	△ 620,364	△ 205,905
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 66,699	△ 26,233
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	241,984	221,677

	(千円)	
	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,289,514	△ 5,341,870
長期借入れによる収入	12,000,000	15,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 12,000,000	△ 15,900,000
投資法人債の償還による支出	△ 3,000,000	—
分配金の支払額	△ 5,289,514	△ 5,341,870
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 1,586,638	888,019
現金及び現金同等物の期首残高	11,806,152	10,219,514
現金及び現金同等物の期末残高	10,219,514	11,107,533

金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期
I 当期末処分利益	5,543,979,968	5,901,196,611
II 利益超過分配金加算額	294,368,720	—
うち一時差異等調整引当額	294,368,720	—
III 出資総額組入額	—	60,247,403
うち一時差異等調整引当額	—	60,247,403
IV 分配金の額	5,343,636,000	5,405,509,680
投資口1口当たり分配金の額	2,850	2,883
うち利益分配金	5,049,267,280	5,405,509,680
うち1口当たり利益分配金	2,693	2,883
うち一時差異等調整引当額	(注) 294,368,720	—
うち1口当たり利益超過分配金	157	—
(一時差異等調整引当額に係るもの)		
V 次期繰越利益	494,712,688	435,439,528

(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26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020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	99.4%	99.4%	0.0PT	98.0%	96.7%	△ 1.3PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.6%	99.4%	△ 0.2PT	98.6%	97.6%	△ 1.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	22	22	0	141	138	△ 3
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	652,669	654,930	2,261	782,237	783,923	1,685
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	90,364	97,217	6,852	83,093	86,447	3,354
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	743,033	752,147	9,113	865,330	870,370	5,040
管理委託費	412,351	436,029	23,677	167,795	165,834	△ 1,961	68,904	61,679	△ 7,224	160,883	166,546	5,662
公租公課等 (注1)	240,650	247,825	7,174	80,724	83,506	2,781	32,902	30,716	△ 2,186	42,330	42,282	△ 47
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	69,855	74,146	4,291	29,679	30,929	1,250
修繕費	—	—	—	—	—	—	5,221	9,819	4,597	89,917	34,461	△ 55,456
損害保険料	4,083	4,094	11	1,889	1,933	44	1,675	1,679	4	2,084	2,091	7
減価償却費 ①	352,789	326,258	△ 26,531	64,946	65,771	825	96,017	96,318	301	140,814	141,676	862
その他費用 (注2)	377	558	181	2,794	3,322	527	83,954	83,951	△ 3	10,605	10,853	247
不動産賃貸事業費用合計	1,010,253	1,014,766	4,513	318,150	320,368	2,217	358,532	358,312	△ 219	476,315	428,841	△ 47,473
不動産賃貸事業損益 ②	1,933,197	1,928,684	△ 4,513	1,033,336	1,031,118	△ 2,217	384,501	393,835	9,333	389,015	441,529	52,513
NOI ③ (①+②)	2,285,986	2,254,942	△ 31,044	1,098,282	1,096,890	△ 1,392	480,519	490,153	9,634	529,829	583,205	53,376
年換算NOI	4,609,863	4,473,119	△ 136,743	2,214,768	2,175,896	△ 38,872	969,003	972,315	3,312	1,068,440	1,156,902	88,461
同/取得価格	4.0%	3.9%	△ 0.1PT	3.5%	3.5%	△ 0.1PT	3.6%	3.6%	0.0PT	2.4%	2.6%	0.2PT
資本的支出 ④	173,176	—	△ 173,176	47,086	36,271	△ 10,815	43,668	13,642	△ 30,026	109,503	22,512	△ 86,990
NCF ③-④	2,112,810	2,254,942	142,131	1,051,195	1,060,619	9,423	436,850	476,511	39,661	420,326	560,693	140,366

(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。

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			36,210,000			16,330,000		
期	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020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	99.9%	100%	0.1PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	99.1%	100%	0.9PT	100%	100%	0.0PT	100%	99.7%	△ 0.3PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	43	43	0	1	1	0	24	23	△ 1
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	480,659	487,104	6,445	775,581	775,581	—	516,131	529,958	13,826
その他賃貸事業収入	—	—	—	31,746	33,849	2,103	—	—	—	30,451	36,013	5,562
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	512,405	520,953	8,548	775,581	775,581	—	546,583	565,972	19,389
管理委託費	2,664	2,664	—	48,709	49,820	1,111	90,374	89,286	△ 1,088	102,029	104,494	2,464
公租公課等 (注1)	68,806	68,953	146	34,563	34,798	235	33,818	59,600	25,782	27,732	35,569	7,836
水道光熱費	—	—	—	32,097	35,934	3,836	—	—	—	8,113	9,203	1,089
修繕費	—	—	—	3,799	4,419	620	—	—	—	6,925	7,090	165
損害保険料	3,533	3,667	134	1,026	1,030	3	1,267	1,319	52	1,047	1,110	63
減価償却費 ①	181,625	181,821	196	44,225	44,219	△ 6	101,038	101,038	—	47,308	47,356	47
その他費用 (注2)	43,477	44,274	796	2,941	1,494	△ 1,447	71	71	△ 0	209	209	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	300,106	301,380	1,274	167,362	171,717	4,355	226,569	251,315	24,746	193,366	205,034	11,667
不動産賃貸事業損益 ②	712,213	710,939	△ 1,274	345,042	349,236	4,193	549,012	524,265	△ 24,746	353,216	360,938	7,721
NOI ③ (①+②)	893,839	892,761	△ 1,077	389,268	393,456	4,187	650,050	625,303	△ 24,746	400,524	408,294	7,769
年換算NOI	1,802,493	1,770,967	△ 31,526	784,989	780,497	△ 4,492	1,310,875	1,240,412	△ 70,462	807,687	809,931	2,243
同/取得価格	4.3%	4.2%	△ 0.1PT	4.1%	4.1%	△ 0.0PT	3.6%	3.4%	△ 0.2PT	4.9%	5.0%	0.0PT
資本的支出 ④	186,454	31,468	△ 154,986	2,167	3,106	939	—	—	—	19,751	5,124	△ 14,627
NCF ③-④	707,385	861,293	153,908	387,101	390,349	3,248	650,050	625,303	△ 24,746	380,772	403,169	22,396

5-7 物件別収支③

(千円)

物件番号	R-3			R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	六本木ファーストプラザ			六本木ビュータワー			ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格	2,100,000			4,000,000			21,820,000			390,690,000		
期	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020年1月期	増減	第26期 2019年7月期	第27期 2020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	87.4%	82.0%	△ 5.4PT	95.1%	98.1%	3.0PT	100%	100%	0.0PT	99.4%	99.2%	△ 0.2PT
期中平均稼働率	87.8%	87.0%	△ 0.8PT	93.9%	95.0%	1.1PT	100%	100%	0.0PT	99.4%	99.3%	△ 0.1PT
期末エンドテナント総数	37	35	△ 2	87	90	3	1	1	0	359	356	△ 3
賃貸事業収入	78,796	79,639	842	101,211	104,148	2,937	629,400	655,000	25,600	9,323,944	9,377,544	53,599
その他賃貸事業収入	-	-	-	2,276	390	△ 1,886	-	-	-	237,931	253,917	15,985
不動産賃貸事業収益合計	78,796	79,639	842	103,487	104,538	1,051	629,400	655,000	25,600	9,561,876	9,631,462	69,585
管理委託費	13,165	13,080	△ 85	15,671	14,741	△ 930	-	-	-	1,082,549	1,104,176	21,627
公租公課等 (注1)	7,718	7,941	222	11,739	12,046	306	78,492	82,226	3,733	659,480	705,466	45,986
水道光熱費	1,326	1,360	33	1,156	1,050	△ 105	-	-	-	142,229	152,625	10,396
修繕費	10,020	3,690	△ 6,330	1,268	1,218	△ 50	-	-	-	117,152	60,700	△ 56,452
損害保険料	230	230	0	343	344	0	-	-	-	17,180	17,503	322
減価償却費 ①	12,017	12,164	147	17,015	17,829	814	-	-	-	1,057,798	1,034,455	△ 23,343
その他費用 (注2)	3,822	3,821	△ 1	686	590	△ 95	-	-	-	148,941	149,146	204
不動産賃貸事業費用合計	48,302	42,289	△ 6,012	47,881	47,821	△ 59	78,492	82,226	3,733	3,225,332	3,224,074	△ 1,257
不動産賃貸事業損益 ②	30,494	37,349	6,855	55,606	56,717	1,110	550,907	572,774	21,866	6,336,544	6,407,387	70,843
NOI ③ (①+②)	42,512	49,514	7,002	72,621	74,546	1,925	550,907	572,774	21,866	7,394,342	7,441,842	47,500
年換算NOI	85,728	98,222	12,493	146,447	147,878	1,431	1,110,946	1,136,209	25,263	14,911,243	14,762,351	△ 148,891
同/取得価格	4.1%	4.7%	0.6PT	3.7%	3.7%	0.0PT	5.1%	5.2%	0.1PT	3.8%	3.8%	△ 0.0PT
資本的支出 ④	5,840	7,410	1,570	48,039	29,783	△ 18,256	-	-	-	635,687	149,319	△ 486,368
NCF ③-④	36,671	42,103	5,431	24,582	44,763	20,181	550,907	572,774	21,866	6,758,654	7,292,523	533,868

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～2020年1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

（参考）

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

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

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

（注） 2014年2月1日（効力発生日）に投資口5分割を実施しています。

プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築を重視した投資

プレミアム物件を重視した投資

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

プレミアム物件を重視した投資

プレミアム物件
50%以上

〈オフィスビル〉
〈住宅〉
〈商業施設等〉

プレミアム物件とは

用途	立地	規模
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積10,000㎡以上 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上
住宅	スリーAエリアを中心とした東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積2,000㎡以上
商業施設	〈百貨店、都市型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等〉	
	東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域	一棟当たり延床面積10,000㎡以上
	〈高級ブランド店等の路面型店舗〉	
	銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会的認知性が極めて高い地域	一棟当たり延床面積1,000㎡以上

なお、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。ただし、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。

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

オフィスビルに
重点を置いた投資

オフィスビル
50%以上

東京都心5区に
重点を置いた投資

東京都心5区及び
その周辺地区
50%以上
(東京圏80%以上)

耐震性を
重視した投資

組み入れる物件自体の耐震性能、
物件が立地するエリアの安全性や
震災対策等を重視した投資

5-10 サステナビリティへの取り組み

サステナビリティに対する考え方と体制

森ヒルズリート投資法人及び資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、各々の基本理念・経営理念に掲げるとおり、「投資家に対して良質な都市資産への投資機会を提供することを通じて、都市の創造と発展に貢献すること」を目指しています。

本投資法人及び資産運用会社は、ESG（環境:Environment、社会:Social、ガバナンス:Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

サステナビリティ推進体制

サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社において設置される「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。同委員会は、代表取締役社長を委員長とし、全ての部長及び一部の総務部員を委員とする構成であり、年度毎に設定される「サステナビリティ推進プログラム」に基づいて様々な取り組みを実施します。

サステナビリティ委員会は、年4回程度、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、方針やサステナビリティ推進プログラムの策定、プログラム進捗のモニタリング、各部署からの各種提案に対する検討などを実行します。代表取締役社長は、サステナビリティ推進に関する最終責任者として、方針や推進プログラムを承認するとともに、サステナビリティ推進の徹底が確保されていることを常時監視し、必要に応じてサステナビリティ推進体制の確立・維持のための対策を行います。

また、サステナビリティに関わる取り組みについては、定期的に本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会において報告が行われます。各機関はESGに関わる重要な課題への取り組み状況やコンプライアンス・リスク管理状況について監督を行います。

サプライチェーン全体での取り組み

サステナビリティに関わる業務推進は、環境面・社会面のいずれにおいても、サプライチェーン全体での取り組みが必要であり、様々なステークホルダーと価値観を共有しながら共同で取り組みを行うことが必要であると考えています。

テナントや地域住民、PM会社、物件パイプラインを提供するスポンサーの森ビルなどのステークホルダーとともに双方向のコミュニケーションを積極的に図ることで価値観を共有し、共にサステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

<グリーンビル認証と外部評価>

○ グリーンビル認証保有物件

物件名称	認証制度	評価
六本木ヒルズ森タワー	CASBEE-不動産	Sランク
アーク森ビル	CASBEE-不動産	Sランク
後楽森ビル	CASBEE-不動産	Aランク
赤坂溜池タワー	CASBEE-不動産	Aランク
愛宕グリーンヒルズMORIタワー	CASBEE-不動産	Sランク
アークヒルズ サウスタワー	DBJ Green Building	4つ星
虎ノ門ヒルズ 森タワー	CASBEE-不動産	Sランク
オランダヒルズ森タワー	CASBEE-不動産	Sランク

(認証保有比率)

	認証保有物件	ポートフォリオ	比率
取得価格ベース	3,437億円	3,688億円	93.2%
賃貸可能面積ベース	143,592㎡	172,136㎡	83.4%
物件数ベース	8物件	10物件	80.0%

※「ラフォーレ原宿(底地)」を除く数値

○ GRESBリアルエステイト評価



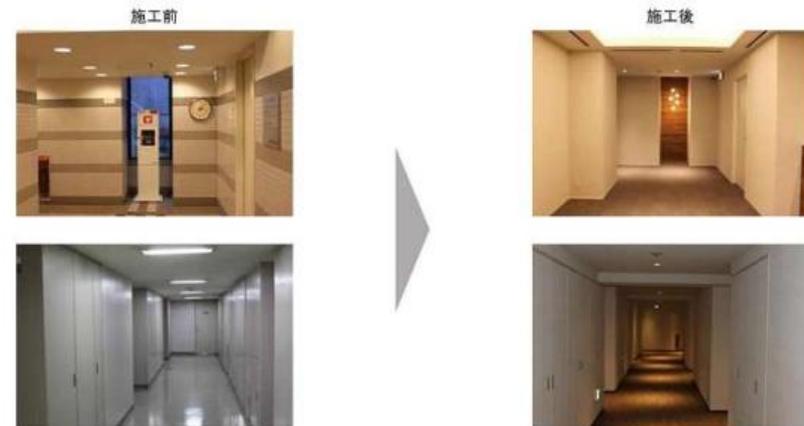
2019年のGRESBリアルエステイト評価において、8年連続「Green Star」の評価を取得するとともに、GRESB Ratingにおいて「4 Stars」を獲得しました。

<環境負荷低減>

○ 省エネルギー化の推進

共用部照明のLED化工事や空調改修工事などの取り組みにより、省エネルギー化を推進するとともに、廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷低減への取り組みを行っています。

(六本木ビュータワー:共用部改修工事に伴う照明のLED化)



○ テナントとの協働

物件に応じて年1回~2回、「環境対策協議会」を開催し、取り組み状況の報告や、節電方法などの啓蒙を行い、テナントとコミュニケーションを図りながら、環境に関する取り組みを進めています。

また、テナントが省エネルギーの具体的な対策を立てる際に役立つように、エネルギー使用量を見える化するためのツールとして、「WEBクラウドサービス」を提供しています。

このような取り組みに加えて、「グリーンリース」を導入することにより、テナントとの更なる関係性の構築・深化に役立てており、アークヒルズサウスタワーでの初めてのグリーンリース導入以降、順次その取り組みを拡大しています。

<従業員への取り組み>

○ 人材育成

不動産・金融を中心とした担当業務に関する高度な専門性を持ち、柔軟な思考と高い倫理観を持つ人材の育成のため「OJT」と「研修」を通じて必要な知識と能力の習得を図るとともに、「人事評価・フィードバック」を緻密に行うことで、課題と改善方法を明確化し、効果的な能力向上を図ることを基本方針としています。

また、不動産ファンドビジネスのプロフェッショナルとして従業員の能力を向上させるために、業務に必要な資格などを取得するための費用補助を実施しています。

(資格保有者：2020年2月末現在)

- ・ 不動産証券化協会認定マスター：8名
- ・ 不動産鑑定士：2名
- ・ 宅地建物取引士：8名
- ・ ビル経営管理士：2名
- ・ 公認会計士：3名
- ・ 日本証券アナリスト協会検定会員：1名

○ 従業員による持投資口制度

本投資法人の投資主と資産運用会社の従業員の利害の一致を促進させ本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること、及び資産運用会社の従業員の福利厚生の拡充を目的として、「持投資口制度」を設けています。

○ 女性活躍の推進

従業員一人ひとりがそれぞれの個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、女性にとって働きやすい職場環境の構築に取り組んでいます。

また、育児休暇制度やフレックスタイム制などを導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得を推進しています。

<テナント・地域社会への取り組み>

○ テナント顧客満足度調査

オフィスビルでは、2年に1回、住宅では一部の物件を除いて年1回の「テナント顧客満足度調査」を実施しています。

調査項目は、立地やイメージなどの全体的な事項から、設備などのハード面や管理体制などのソフト面に関わる事項と多岐に渡り、頂いた意見を運営管理における参考としています。

○ 地域コミュニティ

様々なコミュニケーション活動を通じて、地域コミュニティの豊かな環境を醸成することを目指しており、六本木ヒルズやアークヒルズでは、「ヒルズマルシェ」や「ヒルズ街育プロジェクト」など、地域の方々にも参加頂けるイベントや活動を実施しています。



<投資主への取り組み>

○ 全上場企業ホームページ充実度ランキング

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

本投資法人のウェブサイトは、5年連続で「総合ランキング 最優秀サイト」を受賞しました。



5-13 サステナビリティへの取り組み:ガバナンス

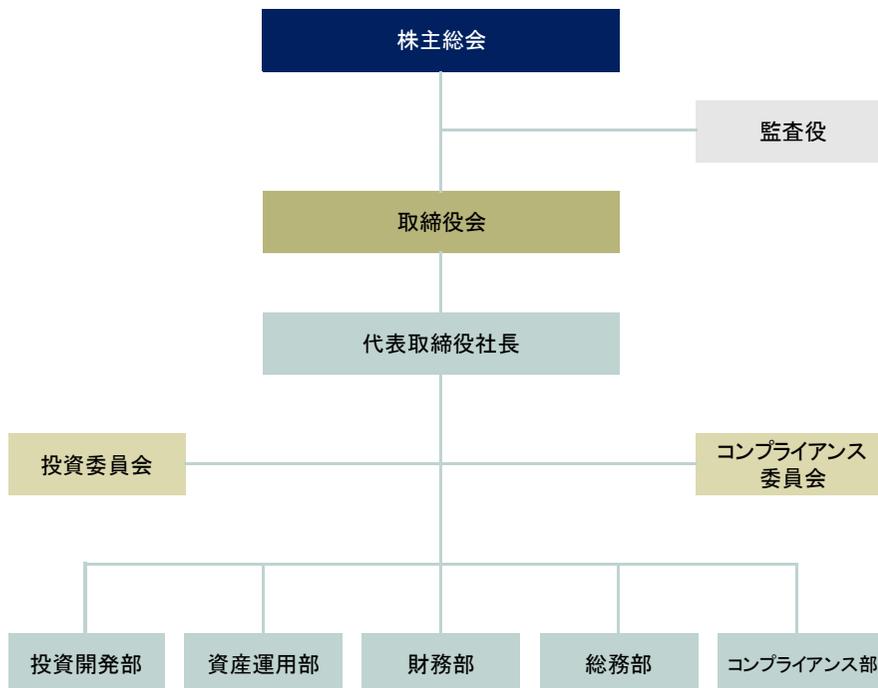
<コーポレートガバナンス>

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

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、役員会及び会計監査人により構成されており、資産運用は資産運用会社に委託しています。

資産運用会社は投資運用業の本旨に即し、本投資法人のために忠実かつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、本投資法人の利益が害される利益相反取引の防止及びコンプライアンスの徹底に努めています。

(資産運用会社の組織図)

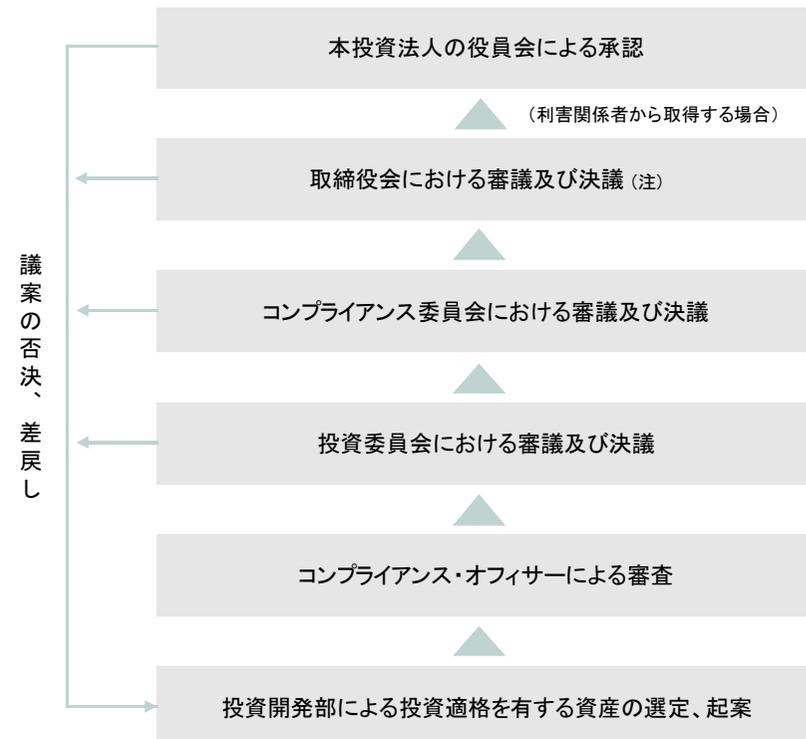


<コンプライアンス>

コンプライアンス部による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上に努めています。

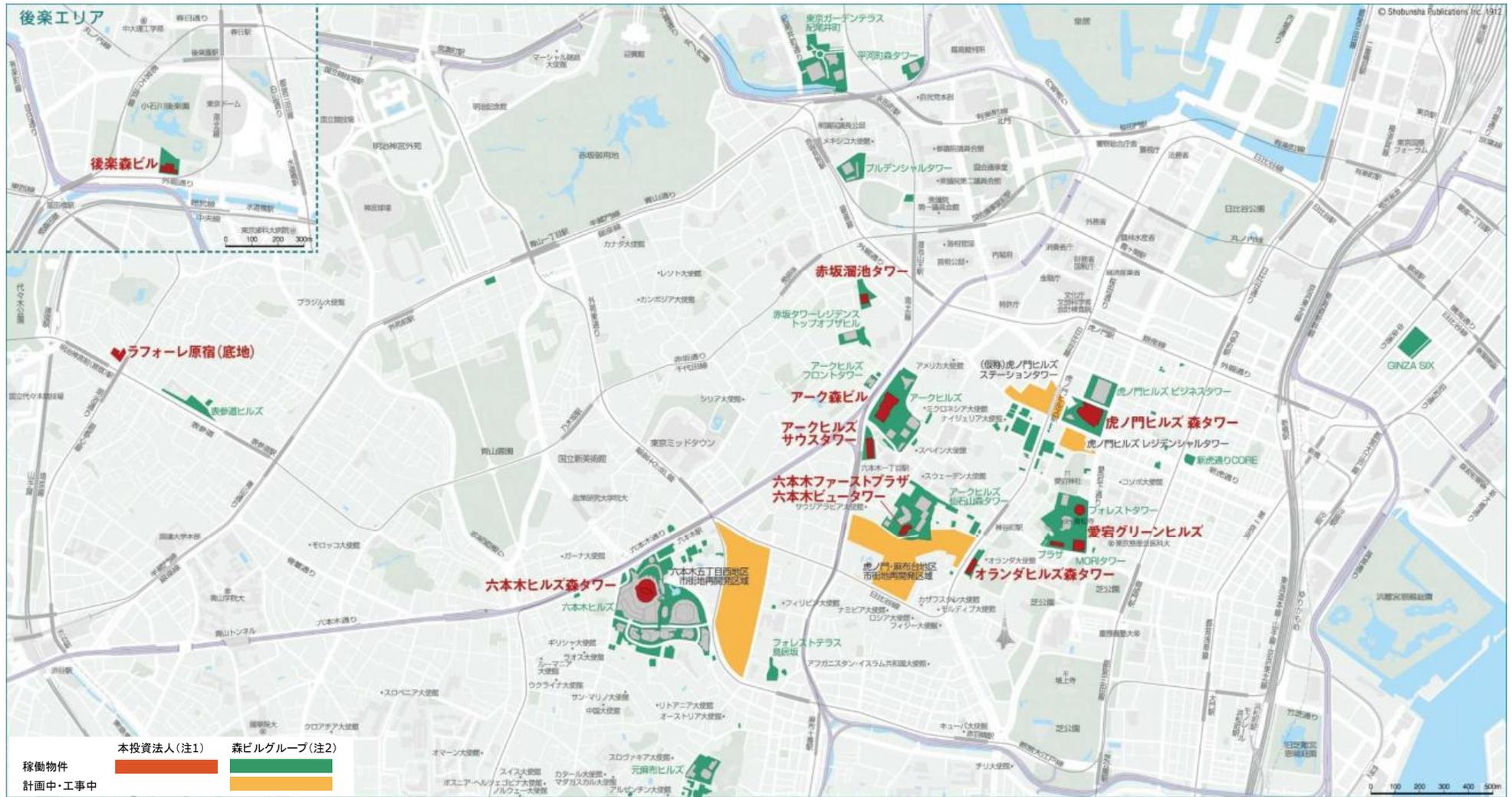
利害関係者との取引等に関しては、資産運用会社の社内規程(自主ルール)として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

(資産の取得に関する決定の手続き)



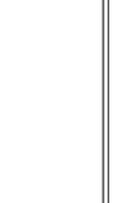
(注) 利害関係者から取得する場合、利害関係者の役員に該当する取締役は決議に参加することはできません。

5-14 ポートフォリオマップ (2020年1月31日時点)



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2020」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 (2020年1月31日時点)

区分	オフィスビル						オフィスビル (一部住宅)				住宅	商業施設	
物件名称	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル	後楽森ビル	アークヒルズサウスタワー	虎ノ門ヒルズ森タワー	オランダヒルズ森タワー	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ 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	16年9ヶ月	33年10ヶ月	19年10ヶ月	6年6ヶ月	5年8ヶ月	15年0ヶ月	19年4ヶ月	18年6ヶ月	18年3ヶ月	18年6ヶ月	26年3ヶ月		-
階数	地上54階 地下6階	地上37階 地下4階	地上19階 地下6階	地上20階 地下4階	地上52階 地下5階	地上24階 地下2階	地上25階 地下2階	地上42階 地下2階	地上43階 地下4階	地上2階 地下1階	地上20階 地下1階		-
延床面積	約442,150㎡	約177,486㎡	約46,154㎡	約53,043㎡	約241,581㎡	約35,076㎡	約46,971㎡	約85,266㎡	約60,815㎡	約2,083㎡	約22,906㎡		-
所有形態 (注1)	土地	共 (約17.7%)	共 (約10.9%)	借	共 (25%)	共 (約12.7%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (約47%)	共 (46%)	所
	建物	区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約6.9%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)			区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	-
PML (注2)	0.59%	0.78%	0.73%	1.56%	0.50%	0.85%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	2.20%	2.20%	-
耐震性能 (注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	-	-	-
取得価格	115,380	62,480	27,200	19,150	36,210	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	99.4%	100%	100%	100%	96.7%	100%			82.0%	98.1%	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リスクアマネジメント株式会社による2018年6月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注3) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注4) 「稼働率」については、2020年1月31日時点の数値を記載しています。

(注5) 「平均築年数」の算定において、愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日としています。

平均築年数 (注5)

18.9年

ポートフォリオPML (注2)

0.93%

取得価格合計

390,690百万円