

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	算定式
当期純利益	4,819百万円	5,292百万円	
当期減価償却費	1,032百万円	1,075百万円	
当期資本的支出額	457百万円	237百万円	
総資産額	362,345百万円	394,539百万円	
純資産額	179,366百万円	195,578百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	102,457円	104,310円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	138,100円	144,500円	
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,874,960口	
分配金総額	4,819百万円	5,291百万円	
1口当たり分配金額	2,753円	2,822円	
分配金利回り	4.0%	3.9%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	5,851百万円	6,367百万円	当期純利益＋当期減価償却費－売却損益
1口当たりFFO	3,342円	3,396円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,740円	6,736円	年365日ベース
FFO倍率	20.5倍	21.5倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	24.9倍	25.8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	1.3倍	1.4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	2.7%	2.8%	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	5.4%	5.6%	年365日ベース
NAV	218,162百万円	252,276百万円	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	124,618円	134,550円	
NAV倍率	1.1倍	1.1倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	168,122百万円	182,222百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	46.4%	46.2%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	41.9%	40.4%	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24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期
資産の部		
流動資産	10,634,270	12,879,664
現金及び預金	3,738,489	5,431,643
信託現金及び信託預金	6,010,142	6,374,508
その他	885,638	1,073,511
固定資産	351,594,940	381,541,783
有形固定資産	320,004,650	349,880,238
無形固定資産	30,653,009	30,652,121
投資その他の資産	937,280	1,009,423
繰延資産	116,776	118,511
資産合計	362,345,987	394,539,959

(千円)

	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期
負債の部		
流動負債	27,276,235	32,756,858
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	27,900,000
その他	1,776,235	1,856,858
固定負債	155,702,768	166,204,431
投資法人債	22,000,000	22,000,000
長期借入金	120,622,000	129,322,000
信託預り敷金及び保証金	13,078,440	14,391,619
その他	2,328	490,812
負債合計	182,979,004	198,961,290
純資産の部		
投資主資本	179,366,998	196,067,964
出資総額	174,231,870	190,460,106
剰余金	5,135,127	5,607,858
任意積立金	291,944	291,944
当期末処分利益	4,843,183	5,315,914
評価・換算差額等	△ 15	△ 489,295
繰延ヘッジ損益	△ 15	△ 489,295
純資産合計	179,366,982	195,578,668
負債純資産合計	362,345,987	394,539,959

5-3 損益計算書

(千円)

	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期
営業収益	8,751,085	9,423,895
賃貸事業収入	8,533,727	9,170,318
その他賃貸事業収入	217,357	253,577
営業費用	3,318,870	3,477,948
賃貸事業費用	2,995,757	3,131,002
資産運用報酬	227,001	245,488
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	8,868	9,058
一般事務委託手数料	19,154	19,166
その他営業費用	63,888	69,031
営業利益	5,432,215	5,945,947
営業外収益	2,587	1,204
受取利息	45	51
未払分配金除斥益	1,929	1,128
その他	612	24
営業外費用	613,934	653,502
支払利息	319,643	363,550
投資法人債利息	81,964	73,965
投資法人債発行費償却	12,765	11,613
融資手数料	176,197	174,101
投資口交付費償却	21,411	28,363
その他	1,952	1,907
経常利益	4,820,868	5,293,648
税引前当期純利益	4,820,868	5,293,648
当期純利益	4,819,824	5,292,242
当期未処分利益	4,843,183	5,315,914

オフィス	7,672,872
住宅	775,299
店舗	87,068
土地	629,400
その他賃料収入	5,677
駐車料収入	57,105
付帯収益	195,559
解約違約金	862
礼金収入	50
管理委託費	1,061,959
公租公課等	607,648
水道光熱費	160,080
修繕費	61,629
損害保険料	17,014
信託報酬	5,933
減価償却費	1,074,791
賃借料	127,398
その他賃貸事業費用	14,547

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24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,050,362	6,167,720
税引前当期純利益	4,820,868	5,293,648
減価償却費	1,032,141	1,075,178
投資法人債発行費償却	12,765	11,613
投資口交付費償却	21,411	28,363
受取利息	△ 45	△ 51
未払分配金除斥益	△ 1,929	△ 1,128
支払利息	401,607	437,515
未収入金の増減額 (△は増加)	51,832	△ 195,865
未払金の増減額 (△は減少)	161,011	△ 114,701
未払費用の増減額 (△は減少)	28,008	21,705
前受金の増減額 (△は減少)	16,338	115,157
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 79,651	△ 64,913
その他	△ 7,353	△ 333
小 計	6,457,006	6,606,189
利息の受取額	45	51
利息の支払額	△ 405,296	△ 437,495
法人税等の支払額	△ 1,392	△ 1,024

投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,620,552	△ 29,578,166
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,999,413	△ 30,891,345
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 180,582	△ 24,574
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	559,444	1,337,753

(千円)

	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,247,159	25,467,966
長期借入れによる収入	19,900,000	24,600,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,000,000	△ 10,500,000
投資法人債の償還による支出	△ 3,000,000	—
投資口の発行による収入	—	16,186,522
分配金の支払額	△ 4,652,840	△ 4,818,556
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	676,969	2,057,520
現金及び現金同等物の期首残高	9,071,661	9,748,631
現金及び現金同等物の期末残高	9,748,631	11,806,152

金銭の分配に係る計算書

(円)

	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期
I 当期末処分利益	4,843,183,642	5,315,914,348
II 利益超過分配金加算額	—	174,371,280
うち一時差異等調整引当額	—	174,371,280
III 分配金の額	4,819,511,920	5,291,137,120
投資口1口当たり分配金の額	2,753	2,822
うち利益分配金	4,819,511,920	5,116,765,840
うち1口当たり利益分配金	2,753	2,729
うち一時差異等調整引当額	—	(注) 174,371,280
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)	—	93
IV 次期繰越利益	23,671,722	199,148,508

(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24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期 2018年7月期	第25期 2019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	98.0%	99.0%	1.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.2%	100%	0.8PT	97.2%	96.8%	△ 0.4PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	23	23	0	140	143	3
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	-	1,351,486	1,351,486	-	642,408	648,400	5,992	751,972	755,277	3,305
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	93,443	100,445	7,002	75,894	85,649	9,755
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	-	1,351,486	1,351,486	-	735,851	748,846	12,995	827,866	840,927	13,061
管理委託費	412,351	412,351	-	181,872	167,795	△ 14,076	67,488	61,268	△ 6,219	167,487	166,741	△ 745
公租公課等 (注1)	227,619	233,476	5,857	76,060	77,942	1,882	32,878	30,636	△ 2,242	42,041	42,378	336
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	68,070	79,822	11,752	27,482	32,722	5,239
修繕費	-	-	-	-	355	355	8,238	5,895	△ 2,342	75,008	41,485	△ 33,522
損害保険料	4,111	4,179	68	1,842	1,873	30	1,686	1,714	27	2,178	2,134	△ 44
減価償却費 ①	417,419	392,638	△ 24,780	62,408	63,758	1,349	92,784	93,452	668	138,629	139,189	559
その他費用 (注2)	379	376	△ 2	2,794	2,793	△ 1	75,413	83,094	7,681	10,623	11,082	458
不動産賃貸事業費用合計	1,061,880	1,043,022	△ 18,857	324,978	314,519	△ 10,459	346,559	355,884	9,325	463,453	435,734	△ 27,719
不動産賃貸事業損益 ②	1,881,570	1,900,427	18,857	1,026,507	1,036,967	10,459	389,291	392,961	3,669	364,412	405,193	40,780
NOI ③ (①+②)	2,298,989	2,293,066	△ 5,922	1,088,916	1,100,726	11,809	482,075	486,414	4,338	503,042	544,382	41,340
年換算NOI	4,636,083	4,548,745	△ 87,337	2,195,882	2,183,505	△ 12,376	972,142	964,897	△ 7,244	1,014,423	1,079,889	65,466
同/取得価格	4.0%	3.9%	△ 0.1PT	3.5%	3.5%	△ 0.0PT	3.6%	3.5%	△ 0.0PT	2.3%	2.5%	0.2PT
資本的支出 ④	137,992	-	△ 137,992	92,418	57,027	△ 35,390	19,078	45,077	25,998	103,650	39,884	△ 63,765
NCF ③-④	2,160,996	2,293,066	132,069	996,498	1,043,698	47,200	462,997	441,336	△ 21,660	399,392	504,498	105,105

(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



HILLS REIT

(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(取得前10,140,000)			16,330,000(取得前11,760,000)		
期	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期(注3) 2018年7月期	第25期(注3) 2019年1月期	増減	第24期(注3) 2018年7月期	第25期(注3) 2019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	98.3%	98.3%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	97.6%	98.3%	0.7PT	100%	100%	0.0PT	99.7%	100%	0.3PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	42	42	0	1	1	0	24	24	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	-	463,094	472,458	9,363	199,065	676,307	477,241	357,587	495,055	137,468
その他賃貸事業収入	-	-	-	28,477	35,814	7,337	-	-	-	19,196	31,666	12,470
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	-	491,572	508,273	16,701	199,065	676,307	477,241	376,783	526,722	149,938
管理委託費	2,664	2,664	-	48,585	47,195	△ 1,389	23,196	78,806	55,610	73,403	96,600	23,196
公租公課等(注1)	68,774	68,655	△ 118	33,755	32,951	△ 803	4,018	8,030	4,011	9,947	19,895	9,947
水道光熱費	-	-	-	29,826	36,692	6,866	-	-	-	5,292	8,441	3,149
修繕費	-	-	-	2,359	3,001	641	-	-	-	1,026	1,617	590
損害保険料	3,370	3,426	55	1,031	1,048	17	308	1,104	795	680	946	266
減価償却費①	184,545	178,221	△ 6,323	44,198	44,212	14	28,867	89,420	60,552	33,506	44,640	11,134
その他費用(注2)	37,973	44,867	6,893	1,529	978	△ 551	18	63	44	146	202	55
不動産賃貸事業費用合計	297,328	297,835	507	161,286	166,080	4,794	56,410	177,425	121,015	124,002	172,344	48,341
不動産賃貸事業損益②	714,991	714,484	△ 507	330,285	342,192	11,906	142,655	498,881	356,225	252,781	354,378	101,597
NOI③(①+②)	899,537	892,706	△ 6,831	374,484	386,405	11,920	171,523	588,302	416,778	286,287	399,019	112,731
年換算NOI	1,813,984	1,770,858	△ 43,126	755,175	766,510	11,334	374,886	1,340,044	965,158	596,383	833,359	236,976
同/取得価格	4.3%	4.2%	△ 0.1PT	3.9%	4.0%	0.1PT	3.7%	3.7%	0.0PT	5.1%	5.1%	0.0PT
資本的支出④	44,730	33,649	△ 11,080	1,910	-	△ 1,910	-	-	-	11,304	13,371	2,066
NCF③-④	854,807	859,056	4,249	372,574	386,405	13,831	171,523	588,302	416,778	274,982	385,647	110,665

5-7 物件別収支③



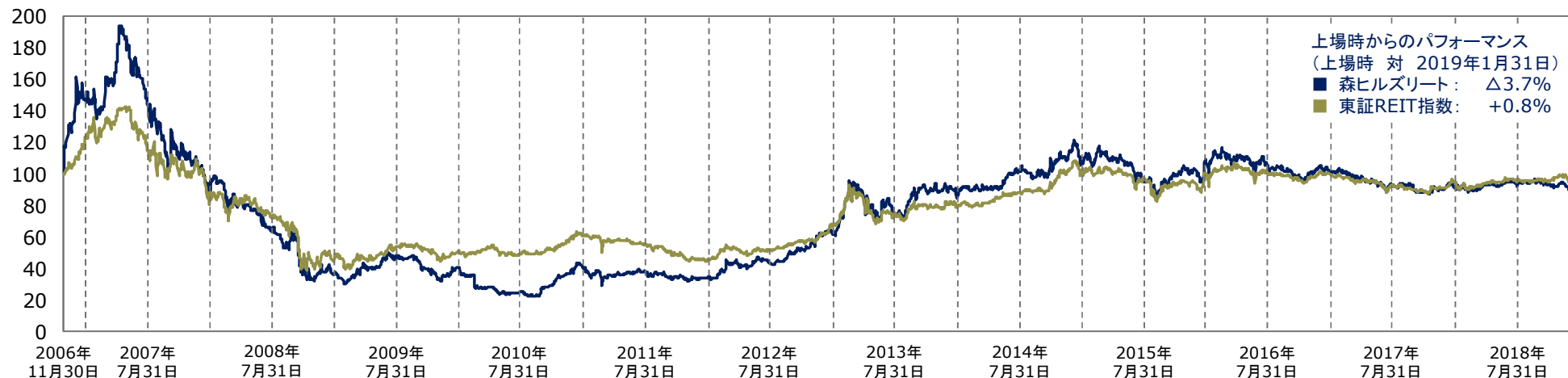
HILLS REIT

(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(取得前360,050,000)		
期	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期 2018年7月期	第25期 2019年1月期	増減	第24期(注3) 2018年7月期	第25期(注3) 2019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	97.4%	92.9%	△ 4.5PT	98.0%	96.8%	△ 1.2PT	100%	100%	0.0PT	99.6%	99.6%	0.0PT
期中平均稼働率	95.9%	96.7%	0.8PT	97.0%	94.9%	△ 2.1PT	100%	100%	0.0PT	99.3%	99.4%	0.1PT
期末エンドテナント総数	41	39	△ 2	90	89	△ 1	1	1	0	365	365	0
賃貸事業収入	82,092	85,648	3,556	100,850	100,512	△ 337	629,400	629,400	—	8,533,727	9,170,318	636,590
その他賃貸事業収入	—	—	—	346	—	△ 346	—	—	—	217,357	253,577	36,219
不動産賃貸事業収益合計	82,092	85,648	3,556	101,196	100,512	△ 683	629,400	629,400	—	8,751,085	9,423,895	672,809
管理委託費	12,609	14,892	2,283	12,885	13,643	757	—	—	—	1,002,543	1,061,959	59,416
公租公課等(注1)	7,311	7,496	184	11,156	11,432	276	71,354	74,752	3,397	584,918	607,648	22,729
水道光熱費	1,080	1,302	222	970	1,098	128	—	—	—	132,723	160,080	27,356
修繕費	7,248	8,021	772	846	1,253	406	—	—	—	94,728	61,629	△ 33,099
損害保険料	231	235	3	346	352	5	—	—	—	15,787	17,014	1,227
減価償却費①	12,545	12,395	△ 150	16,847	16,859	11	—	—	—	1,031,754	1,074,791	43,036
その他費用(注2)	3,832	3,835	2	589	585	△ 3	—	—	—	133,301	147,879	14,578
不動産賃貸事業費用合計	44,859	48,178	3,318	43,642	45,225	1,582	71,354	74,752	3,397	2,995,757	3,131,002	135,245
不動産賃貸事業損益②	37,232	37,470	237	57,553	55,287	△ 2,265	558,045	554,648	△ 3,397	5,755,328	6,292,892	537,564
NOI③(①+②)	49,778	49,865	87	74,401	72,147	△ 2,253	558,045	554,648	△ 3,397	6,787,082	7,367,683	580,601
年換算NOI	100,382	98,918	△ 1,463	150,035	143,118	△ 6,917	1,125,339	1,100,252	△ 25,086	13,730,904	14,823,744	1,092,839
同/取得価格	4.8%	4.7%	△ 0.1PT	3.8%	3.6%	△ 0.2PT	5.2%	5.0%	△ 0.1PT	3.8%	3.8%	△ 0.0PT
資本的支出④	10,873	4,627	△ 6,246	35,917	43,895	7,978	—	—	—	457,876	237,533	△ 220,343
NCF③-④	38,904	45,238	6,333	38,483	28,251	△ 10,232	558,045	554,648	△ 3,397	6,329,205	7,130,150	800,944

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～2019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

（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企画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、原則月1回の開催とし、社会情勢や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



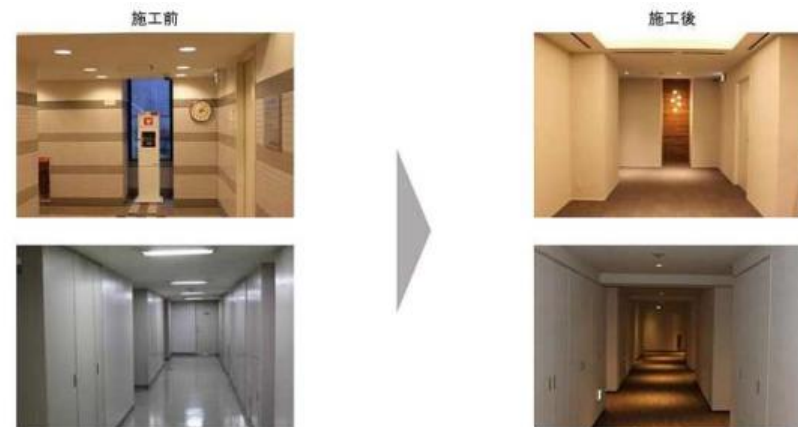
2018年のGRESBリアルエステイト評価において、7年連続「Green Star」の評価を取得するとともに、GRESB Ratingにおいて「4 Stars」を獲得しました。

<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社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：2019年2月末現在)

- ・ 不動産証券化協会認定マスター：6名
- ・ 不動産鑑定士：3名
- ・ 宅地建物取引士：10名
- ・ ビル経営管理士：4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
- ・ 公認内部監査人：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を拡充を目的として、「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、4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

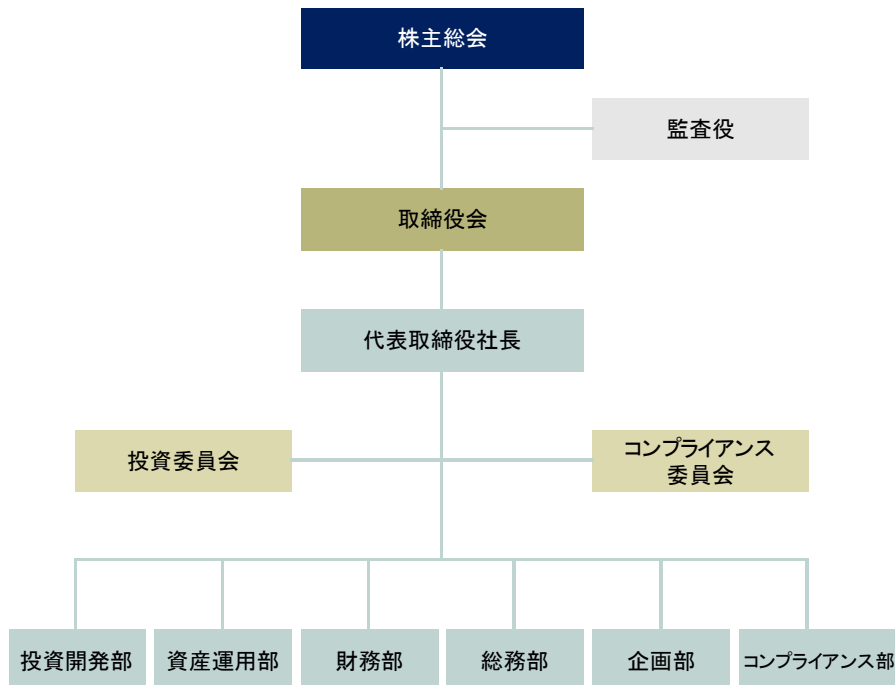
<コーポレートガバナンス>

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)

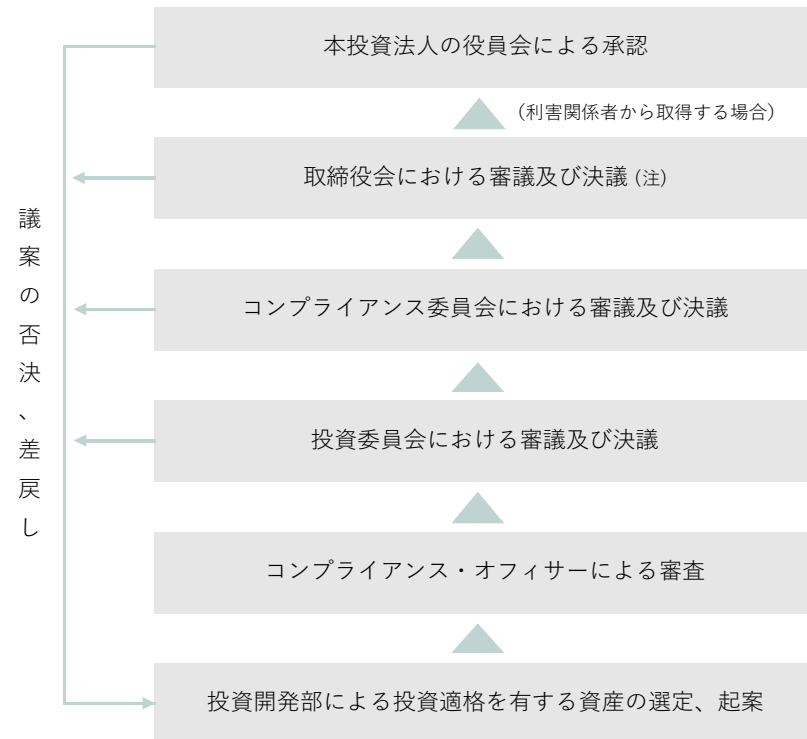


<コンプライアンス>

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を図っています。

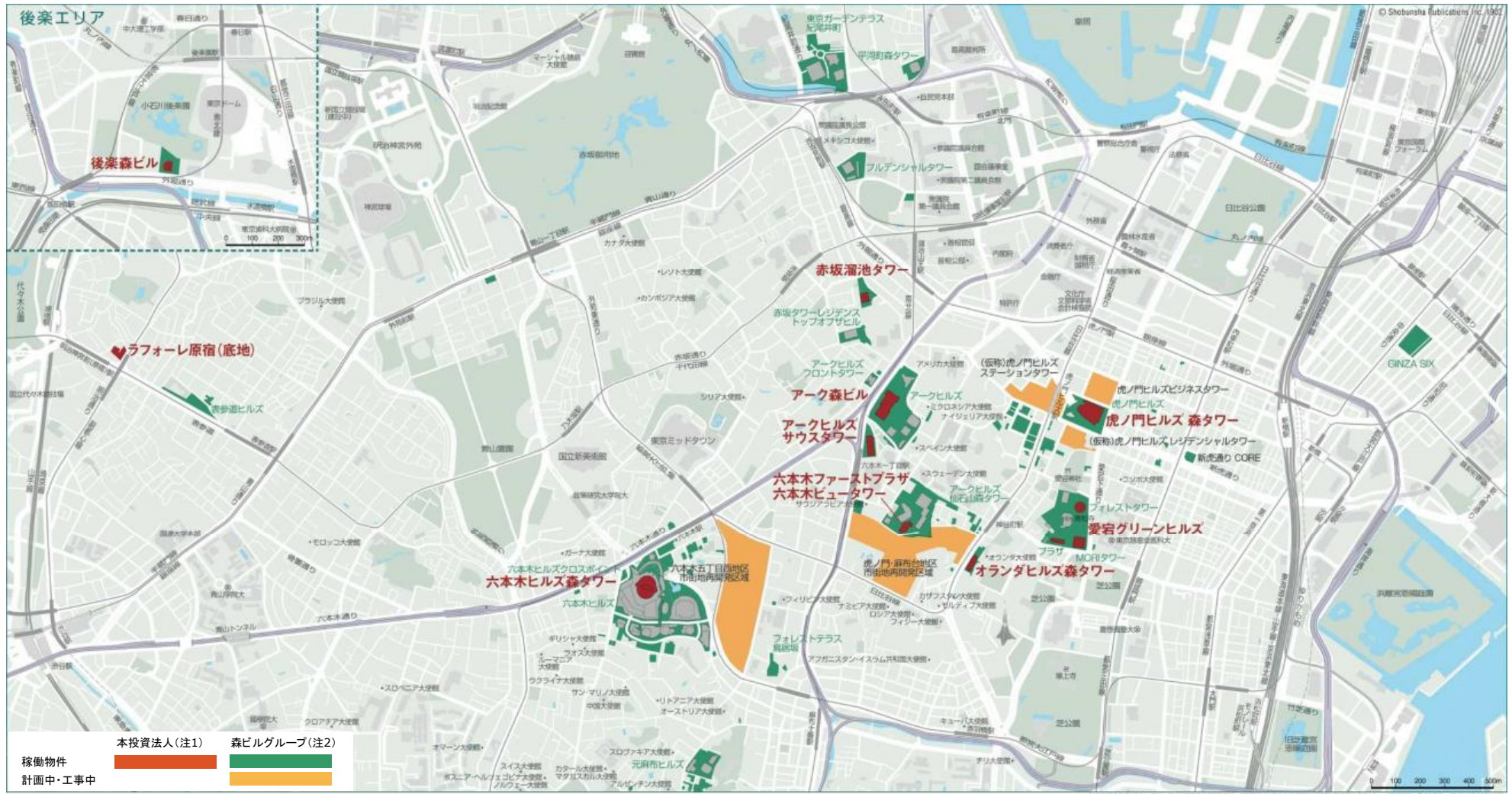
利害関係者との取引等に関しては、資産運用会社の社内規程(自主ルール)として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

(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 (2019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 2019」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 (2019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			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	MORIタワー	フォレストタワー	プラザ	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	15年9ヶ月	32年10ヶ月	18年10ヶ月	5年6ヶ月	4年8ヶ月	14年0ヶ月	18年4ヶ月	17年6ヶ月	17年3ヶ月	17年6ヶ月	25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 (約17.7%)	共 (約10.9%)	借	共 (25%)	共 (約12.7%)	共 (約62.9%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (約47%)	共 (46%)	所
	建物 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約6.9%)	区 (約48.5%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)			区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	-
PML (注2)	0.59%	0.78%	0.73%	1.56%	0.50%	0.85%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	2.20%	2.20%	-
耐震性能 (注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	-	-	-
取得価格	115,380	62,480	27,200	19,150	36,210	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	100%	98.3%	100%	100%	99.0%	100%			92.9%	96.8%	100%

(注1) 「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権(区分所有権)、「借」は借地権を示しています。

また、愛宕グリーンヒルズの土地には、借地権及び地役権の準共有持分を含みます。

(注2) SOMPOリスケアマネジメント株式会社による2018年6月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注3) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注4) 「稼働率」については、2019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)

17.9年

ポートフォリオPML (注2)

0.93%

取得価格合計

390,690百万円